

Berliner Luxus ohne Ende

Wohnungen in der Hauptstadt sind bei reichen Ausländern so beliebt wie noch nie. Wo bleibt der Berliner?

Von Judith Lembke

Wer verstehen will, was auf dem Berliner Immobilienmarkt los ist, muss ins Ausland blicken. Zum Beispiel nach Shanghai: Es ist ein milder Herbsttag, die Familie aus Kanada ist frisch eingezogen und hat die Nachbarn zur Grillparty eingeladen – alles Ausländer wie sie selbst, von großen Unternehmen nach China entsandt. Es gibt deutsche Würstchen, neuseeländischen Wein und chinesisches Bier. „Ihr seid aus Deutschland?“, fragt die Kanadierin ihre neue Nachbarin. „Cool, wir haben gerade in Berlin eine Wohnung gekauft. Als Kapitalanlage.“ Das Paar aus Israel schließt sich an. „Haben wir auch kürzlich gemacht. Wir wollen sie allerdings auch selbst nutzen.“ Auch die Gäste aus Italien erzählen, dass sie planen, eine Wohnung in Berlin zu kaufen – für die Kinder, wenn sie dort einmal studieren wollen, und natürlich als Investment. „Wir waren die Einzigen, die noch nicht mit dem Gedanken gespielt haben, uns Eigentum in der deutschen Hauptstadt zuzulegen“, erzählt die Deutsche immer noch verwundert.

Ein paar Wochen später steht Alexander Harnisch mitten in Berlin vor einem leeren Grundstück. Unrat stapelt sich zwischen den kahlen Baumstämmen, der Boden ist von Blättern und blauen Müllsäcken bedeckt. Gegenüber liegt der Parkplatz eines Möbelgeschäfts, auf dem Kirchplatz haben sich ein paar Obdachlose niedergelassen. Das schmutzige schwarze Büdchen des Immobilienentwicklers Diamona und Harnisch wirkt in dieser Umgebung an der Kurfürstenstraße, bekannt für ihren nächtlichen Drogenstrich, ziemlich verloren. „Hier wäre selbst eine Frittenbude eine Aufwertung“, sagt Harnisch selbst.

Dabei plant er deutlich Größeres als einen Stehimbiss: 12 000 Quadratmeter Wohnfläche, aufgeteilt in 127 Eigentumswohnungen plus eine Gewerbeeinheit von 200 Quadratmetern. Bei 4400 Euro geht der Preis im „Carré Voltaire“ los, knapp 7000 Euro je Quadratmeter soll das Penthouse kosten. Die Baugenehmigung wurde erst vor ein paar Tagen erteilt, doch der Vertrieb läuft schon auf vollen Touren – in China. „Wir haben 40 Reservierungen, alle aus dem Ausland“, sagt Harnisch. Den deutschen Markt habe man „zunächst gar nicht erst angesprochen“. Vielleicht weil Ausländer in dieser Gegend von Schöneberg, ziemlich genau zwischen Potsdamer Platz und Kurfürstendamm gelegen, eher das Potential sehen, von dem die Immobilienleute schwärmen, und nicht so sehr die Tristesse. „Von Chicago oder Abu Dhabi aus gesehen hört sich Kurfürstendamm ja auch an wie Kurfürstendamm“, unkt ein Anwohner. Vielleicht aber auch, weil sich im Moment in Berlin alles verkauft



Teurer geht's in Berlin nicht: Ein Quadratmeter Penthouse im Beisheim Center am Potsdamer Platz kostet 22 000 Euro.

Foto Fronline

– an Chinesen, Russen, Amerikaner, Israelis und zunehmend auch Araber aus dem Mittleren Osten.

„Es ist hip, in Berlin eine Wohnung zu haben“, sagt Thomas Zabel von der Zabel Property Group, einem Maklerhaus, das sich auf den Verkauf von luxuriösen Berliner Wohnungen an Ausländer spezialisiert hat. Eigentum in der deutschen Hauptstadt zu besitzen gilt in der internationalen Geldelite als ähnlich erstrebenswert wie ein Tesla-Elektroauto oder eine 40 000-Dollar-Uhr. Vor allem lassen sich die solventen Ausländer von Zahlen überzeugen: Für 5500 Euro je Quadratmeter, die eine Luxusimmobilie bei Zabel im Durchschnitt kostet, bekommt man im Zentrum von London oder New York noch nicht mal einen

Quadratmeter Tiefgaragenstellplatz. Dass die Kaufkraft in der deutschen Hauptstadt deutlich niedriger ist und der Berliner Immobilienmarkt ganz anders funktioniert als in den angelsächsischen Metropolen, die politische Regulierungen wie Mietpreisbremse, Kappungsgrenzen und Umwandlungsverbote nicht kennen – sei's drum.

Zabel verkauft mehr als 70 Prozent seiner Immobilien an Ausländer. Die Chinesen mögen es lieber kleinteilig, Zweizimmerwohnungen für 350 000 Euro, dafür aber gleich mehrere. Engländer kaufen lieber im alten Westen, in Charlottenburg und Wilmsdorf, denn „das erinnert sie irgendwie an zu Hause“. Die Russen bleiben wegen des Rubelverfalls weg, werden aber durch Käufer aus dem

Mittleren Osten ersetzt. „Die wollen alle nach Mitte“, sagt Zabel. Zum Beispiel in den „High Park“ am Potsdamer Platz. Bisher steht von dem exklusiven Wohnhaus erst der Rohbau. Ende 2017 soll das Gebäude fertig sein, das direkt über einer U-Bahn-Station liegt, von der man aber „dank der Meisterleistungen der Ingenieurskunst“ nichts mitbekommen wird, verspricht zumindest der Makler.

Von den 166 Einheiten sind schon 120 verkauft, die Eigentümer kommen aus 30 Ländern. Große Sorgen wegen sprachlicher Schwierigkeiten mit seinen Nachbarn muss man sich wohl trotzdem nicht machen, denn allzu oft dürfte man sie nicht antreffen. „Solche Wohnungen sind oft Investitionsobjekte, die allenfalls ein paar Wochen im Jahr bewohnt wer-

den“, sagt Rouzbeh Taheri, Sprecher der Bürgerinitiative Berliner Mietenvolksentscheid, die sich für bezahlbares Wohnen in der Hauptstadt einsetzt.

Berlin steht vor der paradoxen Situation, dass im Zentrum allerorten Wohnungen entstehen, aber nicht für den durchschnittlichen Berliner, der weniger als 1700 Euro je Haushalt zur Verfügung hat. Zwar seien seit 2011 wieder deutlich mehr Wohnungen gebaut worden, sagte auch Harald Herrmann, Direktor des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), bei der Vorlage des „Immobilienmarktberichts 2015“ in der vergangenen Woche. „Doch in der Regel entsteht hochpreisiger Wohnraum. Was fehlt, ist der preisgünstige Wohnungsneubau“, sagte er.

Was Herrmann mit Blick auf die gesamte Republik feststellte, gilt umso mehr für die Hauptstadt. Hier wird günstiger Wohnraum in den kommenden Jahren noch knapper werden: Jedes Jahr ziehen 45 000 Menschen aus Deutschland und anderen EU-Ländern nach Berlin. Dazu machen sich etwa 10 Prozent der Asylbewerber auf den Weg dorthin, also 100 000 Menschen, die unterkommen müssen. Dem gegenüber stehen 10 000 neue Wohnungen, die jährlich auf den Markt kommen, davon sind noch nicht einmal die Hälfte Mietwohnungen, hat CBRE ermittelt. „Eine neue Ära des sozialen Wohnungsbaus wird kommen müssen“, heißt es von dem eines Sozialutopismus unverdächtigen amerikanischen Immobilienberatungsunternehmen.

Doch wer soll die günstigen Wohnungen bauen? Die vielgescholtenen Immobilienunternehmen verweisen nicht zu Unrecht darauf, dass die Politik die Branche zwar kritisiert, reguliert und fordert, aber selbst nicht liefert: „Im vergangenen Jahr wurden durch die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften 112 Wohnungen neu fertiggestellt. 95 Prozent der Wohnungen werden bis dato von privaten Bauherren und Unternehmen errichtet“, sagt Michael Schick, Präsident des Immobilienverbandes IVD.

Auch Taheri vom Mietenvolksentscheid hat den fehlenden Bau von preisgünstigem Neubau als Grundübel ausgemacht. „Der private Wohnungsbau in Berlin ist fast nur Luxus. Unter 12 Euro netto Kaltmiete geht da gar nichts.“ Zwar sind in den vergangenen Jahren zahlreiche Bestimmungen erlassen worden, um die Mieter in Bestandswohnungen zu schützen. Die Mietpreisbremse deckelt eine Mieterhöhung bei Neubezug, die Kappungsgrenze bestimmt, dass die Miete in einem bestehenden Mietverhältnis innerhalb von drei Jahren um höchstens 15 Prozent steigen darf. Milieuschutzsatzungen sollen die angestammten Mieter in besonders begehrten Vierteln vor einer Verdrängung durch Luxusansiedler schützen.

„Das sind doch alles nur Tropfen auf dem heißen Stein“, schimpft Taheri. Vor allem da die Bauaufsicht in den meisten Bezirken komplett überfordert sei, die Einhaltung der Regeln zu kontrollieren. Er sieht das Versäumnis bei der Politik. Denn es wurde im vergangenen Jahrzehnt nicht nur ein Großteil der Bestände der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften an private Investoren verkauft – auch die meisten städtischen Grundstücke hat Berlin versilbert. Und jetzt seien keine Grundstücke mehr zu vertretbaren Preisen zu bekommen. Der fehlende Baugrund ist der wahre Engpass. Grundstückpreise sind in den vergangenen Jahren stärker gestiegen als Mieten und Hauspreise, teilweise durch reine Spekulation. Doch ohne unbebaute Flächen gibt es auch keine neuen Wohnungen.

Taheri hat eigentlich nur eine Hoffnung: „Vielleicht bricht diese Nachfrage nach Luxusimmobilien in Berlin in ein paar Jahren ja schon wieder zusammen, und es kehrt wieder mehr Normalität ein.“ Das deutsche Paar aus Shanghai wäre zumindest ein Beleg für seine These. Wenn sie im kommenden Jahr in die Heimat zurückkehren, wollen sie auf keinen Fall in die Hauptstadt: „Dieser ganze Hype um Berlin geht uns ganz schön auf die Nerven.“

Europas berühmtestes Dorf ist ein teures Pflaster

Steht Schengen wirklich vor dem Aus, wenn die EU-Staaten ihre Binnengrenzen wieder kontrollieren? Marcus Stölb hat sich angesehen, wie es um den Ort steht.

Schengen ist tot“, warnen die einen, „Schengen ist Vergangenheit“, triumphieren die anderen. Bei Schengen sind wir „nicht ganz beim Ende“, sagt die Kanzlerin. Immerhin. Noch scheint es Hoffnung zu geben für Schengen. Schengen ist ein kleines Winzerdorf mit großer Berühmtheit, sagt Ben Homan, der Bürgermeister der Gemeinde.

An diesem Vormittag hat sich spätherbstliche Tristesse über dem Ort breitgemacht: Dichter Nebel hüllt die Häuser ein, wie ein trüber feuchter Vorhang verbaut er die Sicht auf die Weinberge. Mag Schengen auch nicht tot sein – viel Leben herrscht auf den wenigen Straßen des Dorfs nicht.

Kevin Kalmes ist soeben von Deutschland herüberspaziert, mit einem „Coffee to go“ läuft er über den Bürgersteig. Der

23-Jährige lebt auf der anderen Seite der Mosel, im saarländischen Perl hat er ein Apartment gemietet. Im Großherzogtum, wo er geboren wurde und auch aufwuchs, absolviert er derzeit eine Ausbildung. 420 Euro warm zahlt er für 40 Quadratmeter in Perl, in seinem Heimatland müsste er wohl das Doppelte hinlegen. „Mit meinem jetzigen Gehalt könnte ich mir in Luxemburg keine Wohnung leisten“, sagt Kalmes. Wie ihm ergeht es inzwischen Hunderten seiner Landsleute: Sie ziehen ins nahe Deutschland, bauen dort Häuser oder mieten Wohnungen und pendeln täglich zur Arbeit nach Luxemburg.

Ben Homan kann das gut verstehen. Im Großherzogtum gebe es schlicht zu wenig Bauland, an allen Ecken und Enden mangelt es an Wohnraum. Diese Knappheit führt zu Grundstückspreisen, die jenseits von Gut und Böse liegen. „Wenn Sie in Schengen noch etwas finden, dann zahlen Sie 500 bis 600 Euro für den Quadratmeter Bauland“, berichtet Homan. Und das in einem Dorf, das man wahlweise als verschlafen oder beschaulich beschreiben kann, das aber unzweifelhaft auf dem Land liegt; im Dreiländereck Deutschland, Frankreich und Luxemburg. Dass die horrenden Preise etwas mit der Bekanntheit Schengens zu tun haben könnten, schließt Homan aus:

„Diese Entwicklung können Sie in ganz Luxemburg beobachten.“ Tatsächlich zeichnet das weltweit einzige Großherzogtum einen immensen Bevölkerungszuwachs: Seit dem Jahr 2000 wuchs die Zahl der Einwohner Luxemburgs um rund 25 Prozent auf inzwischen mehr als eine halbe Million. Im selben Zeitraum stieg die Zahl der Arbeitsplätze um 130 000.

In Schengen ist davon wenig zu spüren, sieht man einmal von den vielen Fahrzeugen ab, die den Ort passieren müssen, um auf die deutsche Seite zu gelangen. Dass das gerade mal 600 Einwohner zählende Dorf eine solche Prominenz erlangte, war gleich mehreren Zufällen geschuldet. Als das Abkommen zur Aufhebung der Grenzkontrollen 1985

geschlossen wurde, hatte Luxemburg den Vorsitz der Benelux-Staaten inne. Also entschied man, die Vertragsunterzeichnung auf einem Moselschiff abzuhalten und damit fast auf internationalem Gewässer. Dass Orte für historische Verträge stehen und synonym gebraucht werden, ist nichts Besonderes. Schließlich ist in diesen Tagen auch viel von „Dublin“, „Lissabon“ und „Maastricht“ die Rede. Doch bei diesen Städten haben die meisten eine Vorstellung davon, was sich hinter ihren Namen verbirgt. Bei Schengen hingegen wissen die wenigsten, wo es liegt.

An diesem Tag liegt das Dorf bis zum Einbruch der Dunkelheit im Nebel. Der hüllt auch Carole Oths Arbeitsplatz ein. Die junge Luxemburgerin arbeitet für das Centre Européen Schengen, zu dem das Europamuseum gehört. Des Öfteren machen Heerscharen von Touristen hier Station. Selbst aus Südkorea und Indien kommen sie, viele auch aus der Türkei. „Man weiß nicht, was man erwartet“, beschreibt Carole Oth die bei vielen vorherrschende Erwartungshaltung. Einmal vor Ort, staunen manche angesichts der Überschaubarkeit des Orts. Andere sind ermüdet, dass es hier, abgesehen von dem sehr kleinen Museum und einem Schloss, nicht viel zu sehen gibt. „Wir sagen immer, dass wir nicht wüssten, wel-

ches denn nun das berühmtere Dorf sei: Bethlehem oder Schengen“, scherzt Ben Homan und fährt fort: „dann sage ich, dass wir auch mit dem zweiten Platz zufrieden sind.“

Wenn es einen „Schengen-Raum“ par excellence gibt, dann liegt er an der Obermosel. Schengener Winzer, die Weinberge im nahen Deutschland und Frankreich besitzen, haben dank der Abschaffung der Grenzkontrollen freie Fahrt zu ihren Rebstöcken. Im Gegenzug könnten viele Betriebe auf der deutschen Moselseite ohne Aufträge aus dem Großherzogtum kaum mehr existieren und würden Discounter nicht riesige Filialen auf platte Land stellen. Wer mit der Bahn nach Schengen reist, steigt an einer heruntergekommenen Station der Deutschen Bahn aus; wer das grenzüberschreitende „Schengen-Lyzeum“ besucht, geht in Deutschland zur Schule. Menschen wie Kevin Kalmes, der sich mehr als Europäer denn als Luxemburger versteht, erlebten nach den Anschlüssen von Paris erstmals in ihrem Leben Grenzkontrollen: Auf dem Weg zu seinem Ausbildungsplatz musste er seinen Pass vorzeigen.

Würde das alte Zollhäuschen auf der Moselbrücke wieder dauerhaft reaktiviert, wäre Schengen wohl wirklich tot. Nicht nur das gleichnamige Abkommen.



Wirklich am Ende?

Foto Marcus Stölb