

0

Suche



Artikel teilen

Verliebt in Berlin

IMMOBILIEN

Artikel vom 05.04.2015 / Ausgabe 14 / Seite 19

WELT am SONNTAG

Verliebt in Berlin

Immer mehr Superreiche suchen weltweit nach Luxus-Wohnraum. Deutschland wird dabei zunehmend attraktiv – vor allem die Hauptstadt

Roland Mischke

Herr Wu aus Hangzhou gilt als einer der reichsten Chinesen. Sein Vermögen stammt vor allem aus der Stahlindustrie. Vor Jahren hat er sich ein Penthouse in [New York](#) zugelegt. Als er dann ein größeres wollte, blieb er erfolglos – in Manhattan haben selbst extrem Wohlhabende Probleme mit der Wohnungssuche, weil sämtliche Quartiere in Toplagen vergeben sind. Herr Wu, ein älterer Herr mit Kindern und Enkeln, trommelte seine Berater zusammen. Wo, fragte er sie, werden sich Investments auszahlen? Und wo würde es auch seinen Nachkommen gefallen? Seine Experten hatten einen klaren Rat für ihn. In Deutschland, sagten sie, könne man Geld sicher parken, eine gute Rendite erhoffen – und die Lebensqualität runde die Empfehlung ab.

Die neuen Milliardäre Chinas, die alten Oligarchen Russlands, amerikanische Großerben und arabische Scheichs müssen sich auf ihrer Suche nach mondänen Domizilen umstellen. Weil es weltweit immer mehr Dollar-Milliardäre gibt – das Magazin "Forbes" listet aktuell 1826 auf –, wächst auch die Konkurrenz im Kampf um die Toplagen in New York, [London](#), [Paris](#), Monaco, Hongkong oder Singapur. An einem dieser Hotspots eine Residenz, eine Zweit-, Dritt- oder Viertwohnung zu haben, gilt als der Luxus schlechthin. Im Januar wurde in Manhattan erstmals ein Penthouse mit Blick auf Central Park und Skyline für 100 Millionen Dollar verkauft.

Und auf der Suche nach Alternativen ist jenes Grüppchen von Menschen, für die Geld keine Rolle spielt, auch auf [deutsche Städte](#) aufmerksam geworden. Das freilich nicht in erster Linie, weil sie günstiger wären – für Superreiche spielen mehr noch eine stabile Ökonomie, die kulturelle und gastronomische Vielfalt und ein weltoffenes Flair die entscheidende Rolle. Hauptsächlich Berlin, vor einigen Jahren noch eine Stadt mit allenfalls rauem Charme, ist im Ranking der Vermögenden deutlich nach oben gerückt. Der Immobilienmarkt der deutschen Hauptstadt profitiert von Investitionen, die zur richtigen Zeit eingeleitet wurden und die Berlin zu einem Top-Standort für Hochvermögende machen. Doch die haben ganz spezielle Ansprüche an die Lage und die Ausstattung von Wohnraum.

Welche das sind, weiß zum Beispiel Peter Rabitz. Als Director of Premium Real Estate der Zabel Property Group in Berlin betreut er die wohlhabenden Kunden

MEISTGELESENE ARTIKEL

1. [MEINUNG](#) GRIECHENLAND
Warum Putin Tsipras mit leeren Händen zurückschickt
2. RADIKALER PREDIGER
Dutzende Salafisten bei Abou-N Hartz-IV-Prozess
3. PRESSESTIMMEN
"Tsipras, ein nützlicher Idiot"
4. STILKRITIK
Pep Guardiola, Klappstuhlkönig Bayern
5. MOSKAU-BESUCH
Putin schenkt Tsipras von Nazis gestohlenen Gemälde

persönlich. Herr Wu aus Hungzhou etwa ist für drei Tage unter seiner Obhut.
Rabitz holt ihn mit einer Dolmetscherin am Flughafen ab, bringt ihn ins Hotel,
führt ihn durch die Innenstadt und geht mit ihm in ein ausgesuchtes Restaurant.
0 werden einige Marker vermittelt. Rabitz: "Deutschlands größte Stadt hat drei
Opern und 150 Theater und Bühnen, 180 Museen, vier Universitäten und 35
Hochschulen sowie 440 Galerien. Das macht Eindruck." Am zweiten Tag folgt die
Präsentation der Objekte im repräsentativen Büro am Gendarmenmarkt, danach
geht es zu Besichtigungen. Am Tag drei stößt eine chinesische Anwältin dazu,
der Reservierungs- und Kaufprozess wird besprochen, offene Fragen werden
erklärt, dann geht es um den Vertrag. Anschließend steht die Limousine zum
Flughafen vor der Tür. Herr Wu war sehr angetan.

Prozent der Kunden des Unternehmens Zabel kommen aus dem Ausland.
"Berlin ist bei denen seit etwa drei Jahren im Trend, der Lifestyle war Motor
dieser Entwicklung. Auch dass es keine Sondersteuer für vermögende Ausländer
gibt, wie etwa in Singapur, wird honoriert." Die Anleger schätzen das Flair und
die Energie der Stadt. Sie kaufen Immobilien für ihre Kinder. Es ist das Berliner
Potpourri an Lebensmöglichkeiten, das viele anlockt. Rabitz erzählt von einem
Ehepaar aus den USA: "Der Mann wollte ordentlich Geld anlegen, während
seine Frau davon schwärmte, in Charlottenburg oder Mitte eine Kunstgalerie zu
eröffnen. Aus München habe ich so etwas noch nie gehört. Berlin ist charming.
Die wirklich Vermögenden wissen das."

Die Bedingungen, die Herr Wu und Co. ans Wohnen stellen, sind dabei vielfältig.
Da wird nach einem Tresorraum gefragt, die innenliegende Sauna ist
Voraussetzung, Terrasse oder zumindest Balkon ebenso – und es soll die beste
Innenstadtlage sein, am liebsten ein Penthouse. Finanziell potente Käufer
verlangen gleich eine ganze Etage, mit eigenem Fahrstuhl, ringsum verglast und
"löffelfertig" ausgestattet mit Minotti-Möbeln und Marmor aus Italien.

Hans-Peter Koopmann bestätigt den neuen Hang zur City. Der Berliner PR-Mann
vermarktet seit mehr als 20 Jahren Luxusimmobilien und sagt: "Es gibt bei
Topkunden einen Paradigmenwechsel. Urbanes Wohnen ist angesagt, die
klassische Villa verliert an Bedeutung. Vororte wie Meerbusch bei Düsseldorf, die
Außenalster in Hamburg, der Taunus bei Frankfurt oder der Grunewald in Berlin
sind weniger gefragt. Nicht nur jüngere, auch ältere Käufer wollen mitten in der
Stadt sein. Da hat Berlin große Vorteile, im Innenstadtbereich gibt es schließlich
noch genügend Flächen."

Auch Koopmann weiß, dass vermögende Kunden strikt auf Details achten. "Die
bauhandwerkliche Ausführung in Deutschland gilt weltweit als einzigartig. In
London und New York wird das nicht erwartet, in deutschen Städten unbedingt.
Das zieht selbst die Millionen der New Economy aus dem Silicon Valley an."
Außen Graft-Architects-Futurismus, innen solide Wertarbeit, gern in traditioneller
Fertigung. "Hauptsächlich Kunden aus dem angelsächsischen Raum schätzen
das über die Maßen", so Koopmann. "Sie sehen nicht nur das Gebäude, sondern
das Konzept." Dazu kommt die Maintenance, wie es im Maklerjargon heißt,
Pflege, Wartung und Instandhaltung des Objekts. "Das erst macht es zur ersten
Adresse", sagt Koopmann. "Leute, die alles haben können, wollen eine
Wohnskulptur mit Charakter und gut funktionierendem Innenleben. Ohne
Concierge und höchsten Sicherheitsstandard geht gar nichts."

Die Architektin Nadia Kayat unterstreicht das. "Die Eigentümer erwarten ein
einzigartiges Objekt, das eine Investition für sie darstellt, wie sie einem
Kunstobjekt zukommt", erklärt sie. Kayat ist federführend bei der Ausstattung von
Deutschlands teuerstem Penthouse im "yoo berlin" in zentraler Lage. Ein

dynamischer Bau in Form einer Pyramide, der bei Dunkelheit aus sich heraus leuchtet wie ein Kristall. Von der Spree, auf der einer Seite die Friedrichstraße über die Weidendammer Brücke, auf der anderen das Berliner Ensemble. Das Penthouse der Schweizer Peach Property Group wäre, sagen alle Experten, noch vor fünf Jahren so nicht möglich gewesen. Die 95 Wohnungen gingen zur Hälfte an deutsche Käufer, zur anderen an Ausländer. Das Penthouse mit 255 Quadratmetern ist für 6,25 Millionen Euro im Angebot. Im Living Room mit dem 22 Meter weiten Fensterband und auf der 40 Quadratmeter großen Innenterrasse davor breitet sich die Stadt vor dem Betrachter aus.

Julia Kayat hat viele Jahre in der Schweiz gearbeitet, mit Wünschen der Kunden vertraut. "Alles muss exklusiv sein", bringt sie es auf den Punkt. Diskrete Eleganz sei heute die wahre Klasse. Dazu gehöre die Transparenz der Raumstruktur, akzentuiert durch monolithische, verspiegelte oder bronzene Säulenkörper. "Diese schaffen besondere Sichtachsen zwischen Living Room, Masterbädern, Schlafzimmern und On-Top-Terrassen analog zu privaten Gärten mitten in der Stadt, mit extravaganter Bepflanzung." Sie weiß aus Erfahrung: "Perfekte Handwerkskunst ist der Luxus. Sie schafft ein individuelles und maßgefertigtes Produkt nach Wünschen der Kunden." Zwar bringt sie, wenn es geordert wird, auch eine Platinbeschichtung an die Decken, zum Quadratmeterpreis von 10.000 Euro. Von Gold und Silber aber rät sie ab.

Wichtiger seien andere Details. Echtholzparkett aus "weichem, warmem Material" etwa, Carbonatgestein in den Bädern, das lange dem Härtegrad des Wassers und somit der Verkalkung standhält, oder Kühldecken und Klimaanlageanlagen, die den Wohnraum in Zonen aufteilen, die voneinander unabhängig zu steuern sind. "Ein klassisches Bad gibt es nicht mehr, es ist eher ein Home Spa mit Rainshower und Lichtsystem", so Kayat. Unterhaltungselektronik wird über Bluetooth (Minifunksätze für Musik) in die Räume verteilt, und LED-Lichtfeatures sind gern gesehen. Die Technik muss zentral über Smartphone oder Tablet zu regeln sein, zusätzlich soll noch ein Masterschalter vorhanden sein. Zur perfekten Funktionalität gehört auch die Entlüftung. Kayat: "Wenn der Mann raucht und die Frau nicht, muss gesichert sein, dass es nicht nach Qualm riecht. Das Absaugen muss geräuschlos erfolgen."

Bei allem Luxus kommt aber auch der Nachhaltigkeit eine zunehmend bedeutende Rolle zu. "Vor allem jüngere Käufer erwarten höchste ökologische Standards", sagt PR-Berater Koopmann. Und angesichts weltweit wegfallender Steuerschlupflöcher kommt Deutschland mit seinem stabilen Rechtswesen auch vor diesem Hintergrund zunehmend besser zum Zug. Deutschland, so scheint es, hat den Sprung ins absolute Premiumsegment des Wohnens geschafft.

© WeltN24 GmbH 2015. Alle Rechte vorbehalten

LESER-KOMMENTARE

Kommentare

Leserkommentare sind ausgeblendet.

[Kommentare einblenden](#)

Kommentare

Die Favoriten unseres Homepage-Teams

0

Artikel teilen



08.04.2015 **Fast Food**

[McDonald's steckt in der Helene-Fischer-Falle](#)



09.04.2015 **Schüler-Antrag**

["Bin berechtigt, die Abi-Aufgaben vorab zu sehen"](#)

ARTIKEL ZUM THEMA



Warum Putin Tsipras mit leeren Händen zurückschickt

Vom Besuch des griechischen Premiers in Moskau hatte sich mancher Altkommunist in Athen viel... [mehr](#)



Dutzende Salafisten bei Abou-Nagies Hartz-IV-...

Im Hartz-IV-Prozess gegen den radikalen Prediger Ibrahim Abou-Nagie haben sich seine Anhänger... [mehr](#)



Die Verachtung war Putin ins Gesicht geschrieben

Der Besuch des griechischen Ministerpräsidenten im Kreml hat keine direkten Folgen, aber... [mehr](#)



"Tsipras, ein nützlicher Idiot"

"Gas und Sympathie", "Russen-Dispo" und "Athen schafft es, seinen Misserfolg noch zu verdoppeln".... [mehr](#)

powered by plista