

IMMOBILIENMARKT BERLIN

Dicke Bremsspuren hinterlassen



Wohnungen aus der Kaiserzeit sind in Berlin knapp und werden darum immer teurer.

Bild: Lea

Die Nachfrage nach Luxusimmobilien in Berlin und Brandenburg weist erste Bremsspuren auf, die Preise für selbstgenutzte Immobilien können sich behaupten, im Investmentbereich passen Angebot und Nachfrage nicht mehr zusammen, und der Markt für Gewerbeobjekte ist zusammengebrochen. Das ist die Bilanz des Rings Deutscher Makler (RDM) für das erste Halbjahr 2009 in der Region.

Die Nachfrage für so genannte Luxusimmobilien in Berlin und Brandenburg hat sich beruhigt, einige exklusive Projekte sind bereits in der Planungs- oder Bauphase gestoppt und werden nicht mehr finanziert. „Ein Marktberichtigungsprozess ist voll im Gange“, heißt es im Preisspiegel des RDM für das erste Halbjahr 2009.

Die Verkaufspreise für selbstgenutzte Immobilien und Baugrundstücke in beiden Ländern seien aber trotz der Wirtschaftskrise seit einem Jahr überwiegend unverändert und stabil. Die Banken vergeben für eigen-genutzte Immobilien weiterhin Kredite, sagt der Ausschussvorsitzende des RDM-Bewertungsausschusses, Eugen Schnoor. Eine „Flucht“ des Kapitals in die Immobilie als Sachwert habe allerdings dennoch nicht stattgefunden. „Die durchschnittliche Vermarktungsdauer ist gestiegen“, ergänzt RDM-Vorstandsmitglied Steffen Schnoor, „es herrscht auch in diesem Wirtschaftsjahr eine starke Verunsicherung und Zu-

rückhaltung bei den Marktteilnehmern.“ Doch nicht nur Luxuswohnungen spülen weniger Geld in die Kassen der Investoren. Querbeet ließen sich Preissteigerungen bei Neubauvorhaben und frei stehenden Einfamilienhäusern seit dem letzten Halbjahr nicht mehr durchsetzen, heißt es.

Die Mieten für Wohnimmobilien sind von der Finanzkrise weniger betroffen, beobachten die Makler. In erster Linie gut gelegene und ausgestattete Bauten aus der Kaiserzeit konnten zu höheren Preisen vermittelt werden. Auf nennenswerte Mietsteigerungen könnten die Eigentümer von Berliner und Brandenburger Immobilien in absehbarer Zeit aber dennoch kaum hoffen, sagen die Makler. Die ständig steigenden Nebenkosten machten einen Strich durch die Rechnung.

Angebot und Nachfrage divergieren

Im Investmentbereich divergieren die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern wegen der erneut gefallen Preise meist erheblich, heißt es im Preisspiegel des RDM. „Angebot und Nachfrage treffen kaum noch aufeinander.“ Die Transaktionszahlen seien dementsprechend niedrig. Den Investoren fehle das Eigenkapital, und die restriktive Kreditvergabe der Banken erweise sich als Hemmnis. Die durchschnittlichen Vermarktungszeiten betrügen mittlerweile sechs Monate. Der Handel mit Gewerbeobjekten sehe noch düsterer aus, sagen die Vermittler. Wegen der Schwierigkeiten bei der Kapitalbeschaffung sei er nahezu zum Erliegen gekommen. (gg)

BERLIN-LANKWITZ

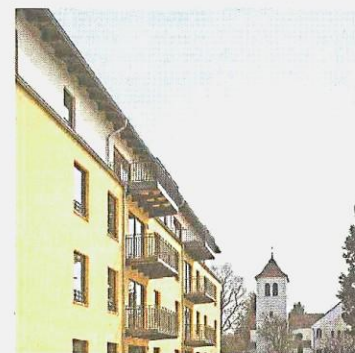
Esel und Wohnungen für eine gerechtere Welt

Vor rund sechs Jahren drohte den Nonnen im Berliner Kloster Lankwitz der Rausschmiss. Die Schwestern waren auf einen Betrüger hereingefallen und mussten die Anlage veräußern. Retter in der Not war Douglas Fernando, Chef der Avila Management, Berlin. Er kaufte, räumte den Frauen lebenslanges Wohnrecht ein und errichtete auf einem Teil des Areals den Seniorenwohnpark St. Paulus.

Das Leben ist nicht gerecht. Jahrelang betrieben die Christkönigsschwestern auf dem 30.000 m² großen Klostergelände an der Dorfau in Alt-Lankwitz das Krankenhaus Theodosius. Doch dann fielen die frommen Damen auf zwei bereits zu mehrjährigen Haftstrafen verurteilte Betrüger herein. In der Folge mussten sich die katholischen Ordensschwester mit so irdischen Dingen wie Gerichten und Banken herumschlagen. Das Krankenhaus wurde geschlossen, die Nonnen mussten Insolvenz anmelden und, um die Gläubigerbanken zu befriedigen, das gesamte Grundstück verkaufen.

Vor gut einem Jahr erwarb Douglas Fernando, Bauunternehmer aus Sri Lanka, das Anwesen für 3 Mio. Euro. Zu diesem Zeit-

punkt war der gläubige Katholik für die Berliner Immobilienbranche schon kein Unbekannter mehr. Zuvor hatte er mit dem Petruswerk bereits die Immobilienfirma des Bistums gekauft. Die baut derzeit im ehemaligen Berliner Entwicklungsgebiet Alter Schlachthof im Stadtteil Prenzlauer Berg auf einer Fläche von gut 30.000 m² Berlins größtes Wohnquartier.



Ende des Jahres soll die Hälfte aller Klingelschilder im Wohnpark St. Paulus Namen tragen.

Bild: Avila

In Lankwitz ließ der Avila-Chef das alte Krankenhaus neben dem Kloster abreißen. An seine Stelle kamen drei neue Atriumhäuser und ein Angerhaus mit einem Begegnungszentrum. Die 87 Wohnungen verfügen über zwei bis drei Zimmer und sind zwischen 45 und 88 m² groß. Geboten wird ein 24-Stunden-Hausnotrufdienst durch den Malteser Hilfsdienst. Und eingeladen wird zum gemeinsamen Gebet, zur Begegnung und Beichte.

Die 15 Mio. Euro teure Anlage aus der Feder des Berliner Architekten Bert Lehmann wird zu Preisen zwischen 830 und 1.350 Euro Monatsmiete angeboten. 20 Verträge konnten bereits geschlossen werden, mit weiteren 25 Anwärtinnen ist das Unternehmen in Verhandlung.

Erklärtes Ziel der Immobilienspezialisten: Bis zum Jahresende soll deutlich über die Hälfte der Quartiere bewohnt sein. Erklärtes Ziel von Douglas Fernando: Geld für seine Stiftung zu verdienen, um „sozial und wirtschaftlich Benachteiligten einen elementaren Zugang zu Wohn-, Gesundheits- und Bildungseinrichtungen zu erleichtern“. Aus diesem Grund kauft er „manchmal einen Esel für arme Menschen in armen Ländern“ und manchmal eben ein Kloster für arme Nonnen in reichen Staaten. (gg)

ANZEIGE



In insgesamt 17 Beiträgen werden Aufbau, Ablauf und wesentliche Elemente immobilienwirtschaftlicher Standort- und Marktanalysen auf leicht verständliche Weise erklärt und anhand praktischer Beispiele erläutert. Die einzelnen Abschnitte behandeln die speziellen Anforderungen an Standort- und Marktanalysen verschiedener Immobiliengattungen: von Büro- über Einzelhandelsimmobilien über Logistik bis zu Hotels und Freizeitimmobilien. Beiträge über Spezialthemen wie Geografische Informationssysteme und andere Bewertungshilfen und zur Standort- und Marktanalyse für Groß- und Portfoliotransaktionen sowie an B-Standorten runden das Thema ab. Die verwandten Fachbegriffe werden in Form eines Glossars übersichtlich zusammengestellt und knapp erläutert.

Maike Dziomba, Günter Muncke, Monika Walther u.a.: Standort- und Marktanalyse.

Fachbeiträge aus der Immobilien Zeitung, 2., überarbeitete und wesentlich erweiterte Auflage 2007, ca. 72 Seiten DIN A 4, Preis: 30 Euro*. Bestellbar unter Fax 0611/97326-31 oder unter www.immobiliens-zeitung.de

*zzgl. Porto/Versand