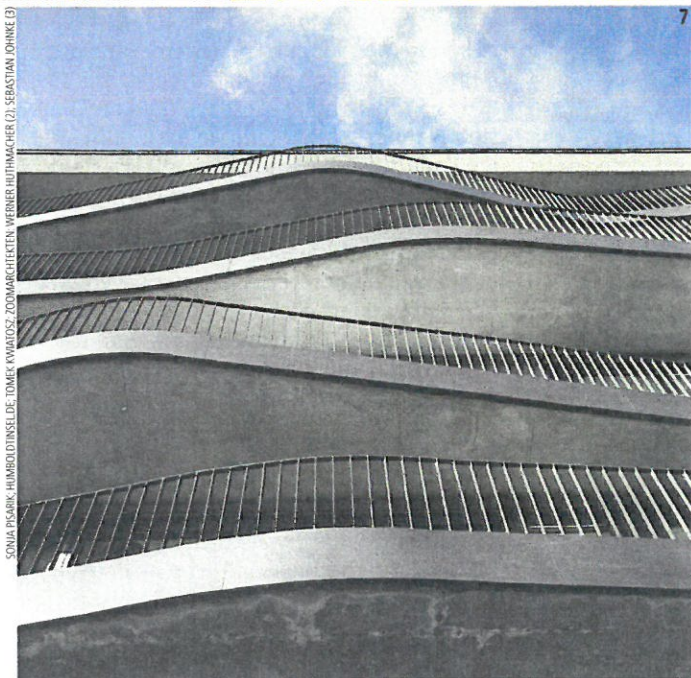
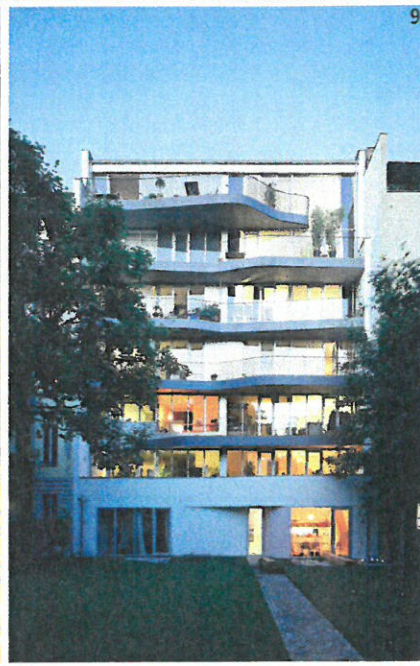
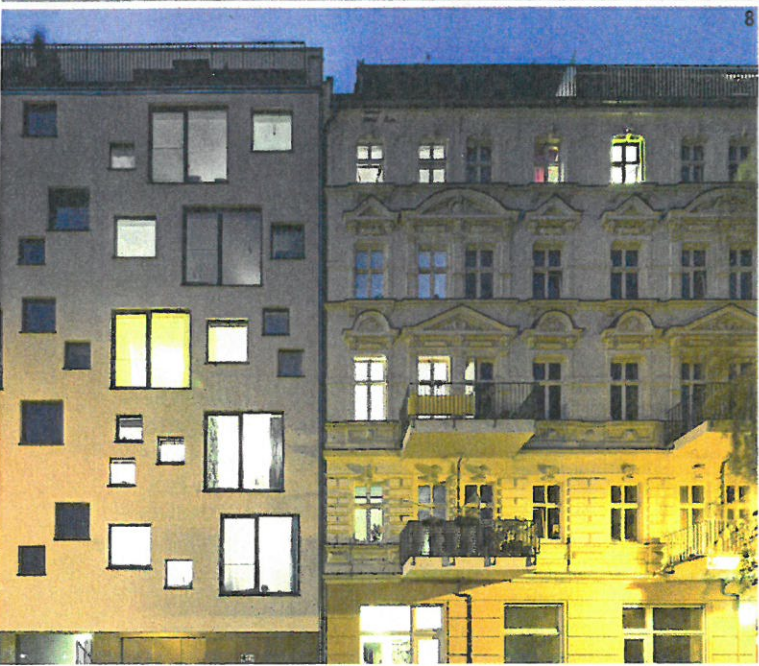




SONJA PICARDY, HUMBERT DINKEL, DE, TOMÁŠ KVAŘANOSZ, ZDRAVOTNÍČEN, WIENER UNIVERSITÄT (2), SEBASTIAN JONHKE (3)





VON SONJA PISARIK

**W**o einst im 18. Jahrhundert die Brüder Alexander und Wilhelm von Humboldt ihre Zehen ins Wasser tauchten, wird dieser Tage gebaut, was das Zeug hält. Die beiden bedeutenden Forscher verbrachten auf Schloss Tegel im Berliner Bezirk Reinickendorf ihre offensichtlich höchst inspirierende Kindheit. Malerisch liegt das Anwesen inmitten eines großen Parks am nördlichen Ufer des Tegeler Sees. Als zu Beginn des 20. Jahrhunderts unweit des Schlosses ein Industriehafen eröffnet wurde, schüttete man auch eine künstliche Insel auf. Zu Ehren der beiden berühmten Söhne Berlins erhielt sie den Namen Humboldt-

insel. Schmal und lang gestreckt ist sie über weite Strecken nur 17 Meter breit. 1987 gesellte sich eine weitere Aufschüttung in unmittelbarer Nachbarschaft hinzu: die kleinere, ovale Tegeler Insel. Beide Inseln sind derzeit Teil eines umfangreichen Quartierentwicklungsplans, der mitten in der Realisierung steckt.

Auf dem Berliner Immobilienmarkt tut sich sehr viel. Auch österreichische Investoren mischen kräftig mit und nützen den großen Vorteil, für ein Haus in Berlin deutlich weniger auf den Tisch legen zu müssen als für ein vergleichbares Objekt in Wien. Den vielen Immobilienunternehmen, die sich von Berlin angezogen fühlen, stoßen jetzt allerdings neue gesetzliche Regulierungsmaßnahmen auf. 85 Prozent der Berliner wohnen zur Miete – mehr als in jedem anderen deutschen Bundesland. Kein Wunder also, dass in einer Stadt der Mieter der Schutz von selbigen eine große Rolle spielt. Als erstes Bundesland hat Berlin mit 1. Juni 2015 die sogenannte Mietpreisbremse eingeführt, durch die der Anstieg der Mieten gesetzlich begrenzt werden soll. Neuvermietungen in gefragten Gegenden dürfen nur maximal zehn Prozent über ortsüblichen Vergleichsmieten liegen. Davon ausgenommen sind erstmals genutzte Neubauwohnungen, um Neubauten nicht von vornherein zu verhindern. Ebenfalls ausgenommen ist die erste Vermietung nach einer umfangreichen Sanierung – ab jeder weiteren Vermietung darf aber nicht noch einmal erhöht werden. Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen warnt allerdings vor einer Verknappung des Wohnungsangebots. Wenn sich das Vermieten nicht mehr lohnt, würden viele Vermieter ihre Wohnungen lieber verkaufen, so fürchtet man. Das Immobilienunternehmen Accento Real Estate AG warnt vor drei möglichen, dann allerdings gravierenden Nachteilen der Mietpreisbremse: Sie reduziere Investitionen im Bestand, sie subventioniere potente Mieter zu Lasten der Vermieter; und letztlich erhöhe sie den Wohnungsengpass. Die Mietpreisbremse ist vorerst auf fünf Jahre befristet und endet 2020.

Bei der Mietpreisbremse ist Berlin Vorreiter in Sachen Mieterschutz, hingegen folgte man bei der im März 2015 beschlossenen sogenannten Umwandlungsverordnung dem Vorbild anderer Metropolen wie Hamburg und München. Die Verordnung gilt für die Stadt an der Spree in 21 Milieuschutzgebieten, in denen Gentrifizierung die angestammte Bevölkerung zu verdrängen droht. Die Verordnung ►

**MODERNE GEDIEGENHEIT  
ODER ARCHITEKTUR**  
Statt Grünraum nun gleichförmige Bebauung am Tegeler See (1, 2).  
Wohnbauten mit Witz gibt es in der zentral gelegenen Choriner Straße – hier von ZOOMARCHITEKTEN (3, 4, 5).  
Aus neu mach alt – das Palais Kolle Belle: Gefakte Gründerzeit-Architektur als Lösung für kriegsbedingte Baulücken? (6).  
Gelungene Lückenschließung am Prenzlauer Berg (8).  
Welle mit Fernblick: Balkonfassaden am Friedrichshain und in der Choriner Straße (7, 9).

# BERLINER BAURAUSSCH

In Berlin wird so viel gebaut wie seit Langem nicht. Das Paradies für internationale Investoren lockt mit anhaltendem Bevölkerungszuwachs, niedrigem Zinsniveau und moderaten Miet- und Kaufpreisen. Derzeit verstören aber neue Verordnungen die Branche. Was steckt hinter der Regelungswut?



verhindert, dass aus Mietwohnungen Eigentumswohnungen gemacht werden. Zuletzt waren 9000 Mietwohnungen pro Jahr dem Berliner Wohnungsmarkt dadurch verloren gegangen. Damit soll nun Schluss sein. „Wir wollen lebendige und sozial durchmischte Kieze in Berlin“, so Andreas Geisel, der Senator für Stadtentwicklung. Jeder soll die Möglichkeit haben, in allen Stadtteilen wohnen zu können. Diese geschützten Kieze liegen in den

immer schicker werdenden Gegenden von Pankow (hier vor allem Prenzlauer Berg), Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg und Mitte.

Tatsächlich gilt Berlin-Pankow, in dem die meisten Milieuschutzgebiete liegen, heute bereits als Paradebeispiel für Gentrifizierung. Daher sind die neuen Regelungen aus gesellschaftspolitischer und soziologischer Sicht lobenswert. Dass Investoren damit keine Freude haben, liegt aber auf der Hand. Dieter Blümmel, der Sprecher des deutschen Eigentümerverbandes Haus & Grund, bedauert, dass in Zeiten, in denen niedrige Finanzierungskosten die Eigentumsgründung so günstig machen wie noch nie, den Menschen die Chance genommen werde, etwas für ihre Alterssicherung zu tun. Die Industrie- und Handelskammer steht der Sache ebenfalls höchst reserviert gegenüber, befürchtet man doch eine Verschlechterung des Investitionsklimas. Auch diese neue Regelung gilt nur begrenzt bis zum Jahr 2020 – danach muss evaluiert werden, inwiefern Mietpreisbremse und Umwandlungsverbot sich tatsächlich positiv auf den Berliner Wohnungsmarkt ausgewirkt haben.

Schon 2013 wollte übrigens Wiens Vizebürgermeisterin Maria Vassilakou – vor dem Hintergrund zweistelliger Preissteigerungen in manchen Bezirken Wiens – eine Mietpreisbremse einführen. Es blieb allerdings bei der Forderung. Wohnbaustadtrat Michael Ludwig verweist in diesem Zusammenhang auf den gravierenden Unterschied auf dem Wohnungsmarkt zwischen Wien und den meisten deutschen Städten: „In Wien leben 60 Prozent der Menschen in geförderten Wohnungen. Deutsche Städte dagegen haben in den 1980er- und 1990er-Jahren ihren geförderten Wohnbau privatisiert. Das bedeutet man dort bitter.“

Zur sozialen Problematik der Gentrifizierung, gegen die jene neuen gesetzlichen Regelungen ankämpfen sollen, tritt eine ästhetische: Die Investorenarchitektur pendelt in vielen Fällen zwischen pseudo-moderner Sterilität und pseudo-historistischer Opulenz. Ganze Straßenzüge werden mit Bauten im gefakten Gründerzeitstil aufgefüllt. Der Berliner Baurauch bringt im Wohnbau jedenfalls kaum innovative Architektur.

Am eingangs erwähnten Tegeler See kann man derzeit die Misere mit der Ästhetik genau beobachten – und das im großen Rahmen. Denn hier werden nicht einfach nur Baulücken mit Mietzinshäusern gefüllt, hier wird ein großes Gebiet komplett neu bebaut. Beworben wird das großangelegte Projekt mit der Atmosphäre ei-

ner „Hafenidylle“, die von der Innenstadt trotzdem in kurzer Zeit (mit der U-Bahn in nicht ganz 20 Minuten) erreichbar ist.

Das Areal im Norden Berlins stand schon einmal im Fokus baulicher Veränderung. Damals allerdings mit einem erheblich größeren architektonischen Anspruch. Tegel war in den 1980er-Jahren eines von fünf Demonstrationsgebieten der Internationalen Bauausstellung (IBA) Berlin. Hier wurde die Umgestaltung einer industriellen Brachfläche zum attraktiven Wohn-, Kultur- und Freizeitquartier vorexerziert. Schon seit dem frühen 20. Jahrhundert hatte das Areal als Naherholungsgebiet gedient. Vor allem in Mauer-Zeiten erfreute es sich als bedeutender Naturraum großer Beliebtheit bei der Westberliner Bevölkerung. Nun sollte es wieder attraktiviert werden, denn die Situation um den Hafen lag im Argen: Seine ökonomische Funktion hatte er längst verloren, die Freiflächen wurden als Kohlelager genutzt und der See verschmutzte zunehmend. Der städtebauliche Entwurf des kalifornischen Architektenteams Moore Ruble Yudell sah daher die Errichtung einer Phosphateliminationsanlage vor, um die Wasserqualität des Tegeler Sees nachhaltig zu verbessern. Der österreichische Architekt Gustav Peichl erhielt den Auftrag und das Seegebiet ein markantes Gebäude in Schiffsform. Nationale wie auch internationale Architekten von Rang schufen außerdem sieben große Stadtvillen (Mehrfamilienhäuser), drei mäandernde Wohnschlangen, einen Wohnhof mit vier Gebäuden und die große Humboldt-Bibliothek – allesamt architektonische Musterbeispiele der Postmoderne. Deren Besichtigung sollte fixer Bestandteil jedes architekturinteressierten Berlin-Besuchers sein.

Die extra für die IBA aufgeschüttete rund 9000 Quadratmeter große Tegeler Insel, deren schiffsähnliche Form an die ehemalige Hafennutzung erinnert, hat den verschiedensten Investoren in den vergangenen 25 Jahren wenig Freude gemacht: Schon das im Masterplan von 1987 geplante Freizeitzentrum mit Schwimmbad wurde nicht verwirklicht. Ende der 1990er-Jahre wurde der Bau einer Seniorenresidenz überlegt, später plante ein Berliner Unternehmen ein asiatisches Wellness-Center – allerdings sprangen die Investoren aus Hongkong ab. 2006 wollte ein Developer 21 Reihenhäuser errichten – auch er scheiterte. Zuletzt hatte sich ein russischer Investor aus Moskau schwer übernommen, der hier elf Luxusvillen für Diplomaten aufziehen wollte. Die Finanzkrise 2008 brachte die bereits

## Erhebliche Wertsteigerung

**B**erlin wird als Ort zum Wohnen und Arbeiten immer beliebter. Allein im Jahr 2012 gewann Berlin knapp 50.000 neue Einwohner. Insgesamt leben in der Hauptstadt Deutschlands rund 3,5 Millionen Menschen. Das Bruttoinlandsprodukt Berlins steigt seit Jahren schneller als das von Gesamtdeutschland. Die Zahl der Erwerbstätigen lag im Jahr 2014 in Berlin bei 1.804.600. Das sind 30.800 oder 1,7 Prozent mehr als im Vorjahr. Berlin verzeichnet damit zum dritten Mal in Folge die stärkste Zuwachsrate unter allen deutschen Ländern. Die Metropole an der Spree entwickelte sich seit der Jahrhundertwende zu einem Anziehungspunkt für Unternehmensgründer. Rund 40.000 Firmen werden hier jedes Jahr neu gegründet. Aber nicht nur aus diesen Gründen ist Berlin für Immobilienfirmen ein gutes Pflaster (siehe auch Interview Seite 46). Denn verglichen mit anderen europäischen und deutschen Großstädten sind die Miet- und Kaufpreise immer noch relativ moderat. In Berlin müssen etwa durchschnittlich 7,7 Jahresgehälter für den Erwerb von Wohneigentum aufgewendet werden, in Städten wie Stuttgart (8,8 Jahresgehälter) oder München (12,3 Jahresgehälter) liegt dieser Wert deutlich höher. Zudem besteht bei Immobilien in Berlin ein erhebliches Wertsteigerungspotenzial.



begonnenen Bauarbeiten zum Erliegen. Die Geschichte fand erst im vergangenen Dezember ein Ende – ob es allerdings ein glückliches ist, sei dahingestellt: Sieben jeweils viergeschossige Stadtvillen mit insgesamt 49 Wohnungen (Quadratmeterpreis zwischen 3450 und 4300 Euro) zieren nun das kleine Eiland. Dieses ist zwar keine brachliegende Fläche mehr, allerdings als grüne, urwüchsige Insel für die Anrainer (und deren Hunde) endgültig verloren.

Die große ornamentale Gestik der post-modernen Architektur der 1980er-Jahre muss einem nicht liegen und die Wiederentdeckung der antikisierenden Säule als bestimmendes Gestaltungselement mag man für einen schweren Irrtum halten. Trotzdem kommt man nicht umhin zuzugeben, dass die mittlerweile fast 30 Jahre alte Architektur der IBA Berlin am Seeufer unendlich differenzierter und spannender ist als die völlig gleichförmigen sieben neuen Stadtvillen. Hier ist einfach nur Gähnen angesagt. Die in den vergangenen Jahren den Berliner Immobilienhype ausnützenden und förmlich aus dem Boden gestampften Investorenprojekte geraten zum Großteil nicht in Gefahr, jemals einen Architekturpreis einzuheimen.

Im Visier der Investoren ist auch die der Tegeler Insel gegenüberliegende Humboldtinsel. Im Jahr 2006 hatten sich die hier angesiedelten Kleingarten-Besitzer vergeblich darum bemüht, die Insel selbst zu erwerben. Den Zuschlag bekam ein Düsseldorfer Immobilienunternehmen, das immerhin 30 Millionen Euro in den Bau von insgesamt 78 Wohneinheiten investiert. Bereits zum Zeitpunkt des Spatenstichs im Juni 2014 wurde ein Vermarktungsstand von 50 Prozent vermeldet. Von einem „Highlight auf dem Berliner Wohnimmobilienmarkt“ ist die Rede. Auch hier ist allerdings wenig architektonische Variation zu bemerken. Als besonderer Leckerbissen werden vier Floating-Häuser angepriesen, der Rest ist Ware von der Stange.

Anders stellt sich die Lage in innerstädtischen Quartieren dar: Hier regiert nicht die mutlose Moderne, hier schließen aus der Zeit gefallene historistische Wohnbauten – oder deren uninspirierter Abklatsch – die letzten noch verbliebenen Kriegsbaulücken. Ihre erschreckende Monotonie soll vermutlich als moderne Gediegenheit oder gediegene Moderne durchgehen. Der deutsche Architekturkritiker Wolfgang Kil beschreibt die Misere in dem kürzlich erschienenen Buch „Eine Stadt verändert sich. Berlin Pankow – 25 Jahre Stadterneuerung“ (Hg. im Verlag Nicolai

## Experimentierfeld Architektur

Die Anfang des 20. Jahrhunderts in Deutschland erfundene IBA (Internationale Bauausstellung) prägte in den Jahren 1977 bis 1987 Berlin ihren Stempel auf. IBAs gelten als Instrumente der Stadtplanung, „um mit neuen Ideen und Projekten im sozialen, kulturellen und ökologischen Bereich Impulse zu setzen, für einen in der jeweiligen Region als erforderlich angesehenen städtebaulichen bzw. landschaftlichen Wandel“. Für Berlin wurden zwei Schwerpunkte gesetzt: die kritische Rekonstruktion, die sich mit der Neuerrichtung innerstädtischer Gebiete beschäftigte, und die behutsame Stadterneuerung, die auf Althaus-Sanierung abzielte. Erstmals in der Geschichte der IBA war somit die Reparatur der Stadt im Sinne von Erneuerung der Altbaubestände und Einfügen von Neubauten in den Bestand das zentrale Anliegen.

von der Abteilung Stadtentwicklung des Bezirks Pankow) sehr treffend: „Wo bis vor Kurzem noch wilde Stadtlandschaft war, mit unscharfen Dimensionen und manchmal abenteuerlicher Tiefe, kehrten die makellosen Korridorstraßen zurück. In den Lücken war Platz für eine ganze Stadt gewesen – eine Neustadt mitten in der Altstadt. Haus für Haus errichtet von Bauherren aus allen Himmelsrichtungen, und jeder nur mit der eigenen Parzelle im Blick. Nicht nur urbane Figur und lokaler Geist, auch die ansässigen Milieus und deren Lebensart waren vollkommen anders geworden.“

Zwischendurch überraschen dann doch einige Lückenschließungen, die man auch in Architekturmagazinen zeigen kann. Die im Bezirk Prenzlauer Berg sehr zentral gelegene Choriner Straße wurde zu einer regelrechten Experimentierstrecke für junge Architekturbüros, die innerhalb kürzester Zeit mehrere unkonventionelle Miethausvarianten realisierten. Auch so kann Neubau aussehen.

Berlin befindet sich also mitten in einem Transformationsprozess mit ungewissem Ausgang. Man wird sehen, ob dem Baurauch Katerstimmung folgt. ■



Jetzt  
anmelden!

ars.at

### Jahrestagung Immobilien-Projektentwicklung

Marktanalyse, Due Diligence ...  
mit MMag. KAUFMANN u. a.  
von 25.-26.02.16, Wien

### Grunderwerbsteuer NEU

Neuerungen StRefG 2015/16  
mit RA Dr. GARTNER  
am 01.02.16, Graz  
08.02.16, Linz u. v. m.

### Selbstberechnung von Grunderwerb- & ImmoEST

inkl. GrundstückswertVO 2016  
mit MR Mag. ADAMETZ u. a.  
am 07.03.16, Wien u. v. m.

### Steuerliche Änderungen 2015/2016

Änderungen zur GrEST, KEST ...  
mit StB Mag. PORTELE  
am 12.02.16, Wien u. v. m.

### Akademie Compliance für Finanzdienstleister

mit Dr. KODADA  
RA Dr. ZAHRADNIK u. a.  
von 22.02.-07.04.16, Wien

### Projektcontrolling

mit Mag. DIREGGER  
am 02.03.16, Wien u. v. m.

### Ausländerbeschäftigungs- & Fremdenrecht

mit Mag. SEITZ u. a.  
am 23.02.16, Wien u. v. m.

### Abfallrechtliche Vorgaben

mit Mag. FENNINGER u. a.  
am 17.02.16, Wien



Von den Besten lernen.