

► **Liebe Leserinnen,  
liebe Leser,**

zum Ende des Jahres möchten wir Ihnen gerne zeigen, was echter Luxus bedeutet. Lesen Sie auf der Rückseite, wie sich die künftigen Konsumwelten entwickeln,



welche Trends das Einkaufsverhalten bestimmen und mit welchen Produkten wahrer Luxus verbunden wird. Wir wissen, dass unsere Leser luxurioser sind als der Durchschnitt und dass sie sich gerne einmal mit etwas Besonderem verwöhnen. Lesen Sie auch in den Redaktions- und Anzeigennews womit der Tagesspiegel neue Trends setzt.

Viel Freude bei der Lektüre wünscht Ihnen

Gesamt-Anzeigenleiter

► **Gewinnspiel**

An dieser Stelle finden Sie wie gewohnt unser Gewinnspiel. Diesmal möchten wir gerne folgende Fragen von Ihnen beantwortet wissen: Wieviel Prozent der Tagesspiegel-Leser in der Gesamtbelegung mit den Potsdamer Neuesten Nachrichten gönnen sich hin und wieder gerne mal einen besonderen Luxus? Bitte schicken Sie Ihre Antwort mit Ihren vollständigen Kontaktdaten bis zum 20. Dezember 2004 an newsletter@tagesspiegel.de. Unter den richtigen Einsendungen verlosen wir 20 Cocktail-Scheckhefte für Berlin im Wert von 250,- Euro. Mit dem Cocktail-Scheckheft können Sie einen Streifzug durch die Berliner Barszene machen und 28 verschiedene Locations kennenlernen. Viel Glück!

Bewegung auf Berlins Immobilienmarkt

## Die Amis kommen

VON HARALD OLKUS

„In Amerika wird der Berliner Immobilienmarkt offensichtlich attraktiver eingeschätzt als in Berlin selbst“, sagt ein Kenner von Cerberus/Whitehall zum Kauf der Berliner Wohnungsbaugesellschaft GSW durch das US-amerikanische Konsortium. Das bislang vor allem in den USA und Asien tätige Unternehmen wolle sein Engagement in Europa ausbauen und sehe Berlin als „strategische Plattform“. Bereits im September erweiterte die Fondsgesellschaft ihr Portfolio in Berlin und erwarb weitere 2500 Wohnungen aus dem Bestand der Degewo sowie rund 600 von der Köwoge.

Für die Amerikaner ist der Berliner Immobilienmarkt aus einer ganzen Reihe von Gründen sehr attraktiv: Sie gehen davon aus, dass die Stadt zur „Dreh Scheibe eines wiedervereinigten Europa“ wird, was vor allem mit der Osterweiterung der EU eine neue Qualität erhält. Berlin habe als Metropole eine enorme Anziehungskraft und biete glänzende Rahmenbedingungen für ausländische Investoren: vieles wird derzeit privatisiert, und durch ein „historisches Tief im Zinsbereich“ sind Investitionen sehr günstig zu finanzieren. Sie gehen



BEGEHRT. Der Immobilienmarkt kommt in Bewegung: ganze Wohnkomplexe wechseln derzeit den Eigentümer.  
Foto: Thilo Rückeis

davon aus, dass der Wohnungsmarkt die Talsohle durchschritten hat und registrieren, dass attraktive Unternehmen wie MTV und Viva Berlin als Standort gewählt haben. Diese in der Summe überzeugenden Standortvorteile würde von deutschen Investoren aufgrund der Enttäuschung nach dem großen Hype der 90er-Jahre nur nicht recht wahrgenommen, bewertet ein Insider die allgemeine Zurückhaltung auf dem Berliner Immobilienmarkt.

Doch schon macht die GSW mit der nächsten Transaktion von sich reden. Anfang Oktober

verkaufte das privatisierte Unternehmen rund 1500 Wohnungen in einem denkmalgeschützten Ensemble in Schöneberg an die Vivacon AG. Es wird spekuliert, dass die GSW weiterhin Objekte aus ihrem Bestand verkaufen wird. Als Service für die Käufer bietet die GSW künftig auch die Verwaltung der veräußerten Wohneinheiten an. Schließlich haben die Erwerber mit dem Kauf der GSW eine funktionierende Infrastruktur übernommen.

Der Berliner Wohnungsmarkt ist besser als sein Ruf - zumindest für amerikanische Investoren.

INTERVIEW

## Sichere Renditen

*Amerikanische Investoren sind derzeit hier sehr aktiv. Sehen Sie das ausschließlich positiv?*

Ja. Während amerikanische Unternehmen in Berlin vor Jahren nur als Projektentwickler tätig waren, engagieren sie sich jetzt intensiver und vor allem auch mit eigenem Geld. Sie glauben stark daran, dass Berlin zu einer wichtigen europäischen Hauptstadt wird.

*Sie interessieren sich vor allem für Wohnungsbaugesellschaften, weshalb?*

Wohnungen sind für solche Gesellschaften eine sichere Angelegenheit. Wenn sie gut vermietet sind, lässt sich eine gute Rendite erwirtschaften. Mittelfristig werden die Mieten in Berlin wieder ansteigen, weil es im mittleren Preissegment kaum noch freie Wohnungen gibt.

*Ein Teilbestand wurde bereits verkauft. Ist das nur der Anfang?*



Gottfried Kupsch,  
Geschäftsführer von  
Kupsch Immobilien,  
Berlin

Ich denke schon, dass es ihr Ziel ist, ganze Komplexe möglichst voll zu vermieten und dann für einen guten Preis zu verkaufen. Aber ich glaube nicht, dass das Konsortium den gesamten Bestand der GSW veräußern will.