

## EXKLUSIVES WOHNEN Was Käufer von Luxusimmobilien in Berlin erwartet – und was sie erwarten

### Die gute Seele des Hauses steht für Exklusivität

Der Kühlschrank ist leer, die Hemden müssen dringend in die Reinigung und für den Abend ein Tisch beim Italiener reserviert werden. Ein Anruf beim Conciergeservice Gamma & My kann an so einem Tag Wunder bewirken. „Ein Concierge kann veranlassen, dass eingekauft, die Wohnung gereinigt und die Pflanzen gegossen werden. Er lässt die Handwerker ins Haus und nimmt Pakete an. Er ist die gute Seele des Hauses und sorgt für ein Gefühl der Sicherheit“, sagt Maïke Freifrau von Therman.

Seit 2003 betreibt die gelernte Hotelfachfrau ihren Conciergeservice Gamma & My. Ihre Mitarbeiter sind die guten Seelen exklusiver Wohnanlagen rund um den Potsdamer Platz, im Beisheim Center oder im Upper East an der Friedrichstraße. Die Idee zu einem Conciergeservice brachte Maïke Freifrau von Therman aus den USA mit, wo die Institution eines Doorman in vielen Wohnanlagen ganz selbstverständlich ist. „Es passte zu der Entwicklung des Berliner Immobilienmarkts, der zunehmend exklusiver wurde und auch Menschen aus dem Ausland anzog“, sagt sie. Wer aus New York, Paris oder London kommt, hat im Gegensatz zu vielen Deutschen die Annehmlichkeiten eines Conciergeservice bereits schätzen gelernt und bezahlt gerne dafür. Denn die Kosten werden über das Wohngeld zwischen allen Bewohnern aufgeteilt.

„Ein Concierge macht eigentlich nur in größeren Anlagen ab etwa 50 Wohnungen Sinn, in denen die Kosten für diese Dienstleistung geteilt werden können“, sagt Sebastian Fischer, Geschäftsführer von Engel & Völkers Berlin. Sein Unternehmen vermarktet unter anderem die Wohnungen im Sony Center. Auch sie werden von einem Conciergedienst betreut.

Neben den Erledigungen kleinerer Belange ist der Concierge das Aushängeschild des Gebäudes und bestimmt den ersten Eindruck, den ein Gast von ihm bekommt. Seine Klientel zufriedenzustellen, ist dabei gar nicht so einfach. „Es ist durchaus möglich, dass in den ersten Jahren der Concierge ein- bis zweimal wechselt, bis die Bewohner zufrieden sind“, weiß Sebastian Fischer.

Neben einem „Dienstleistungs-Gen“ muss der Concierge ausgezeichnete Kontakte mitbringen. „Er ist die Eintrittskarte in ein lokales Netzwerk, kann auch kurzfristig einen Tisch in einem angesagten Restaurant oder ein Ticket fürs ausverkaufte DFB-Pokalfinale besorgen“, betont Sebastian Fischer. Besonders für Menschen, die nur gelegentlich in Berlin sind und ihre Besuche kurzfristig planen, sei das wichtig. Inzwischen bieten viele Conciergeservices, wie zum Beispiel die Firma RAS Services von Raffaele Sorrentino, die auch das Sony Center betreut, eine App an, über die solche Dienstleistungen gebucht werden können – ein Service, der laut Sebastian Fischer gut angenommen wird und der sich auch für Häuser mit wenigen Parteien eignet.

Anlagen, in denen der Concierge um 20 Uhr Feierabend macht und nicht rund um die Uhr zur Verfügung steht, kann ein Telefondienst Wünsche annehmen und zum Beispiel tätig werden, wenn ein Mieter seinen Schlüssel vergessen hat. Für Maïke Freifrau von Therman ist das jedoch nur eine Notlösung. Den persönlichen Kontakt zwischen Bewohner und Concierge kann die Technik in ihren Augen nicht ersetzen.

Neben den Conciergedienstleistungen bietet sie auch einen „Residential Service“ an, ein Fullserviceangebot rund um die Immobilie. Für eine britische Familie aus Moskau organisierte sie kürzlich den gesamten Umzug, einschließlich der Wohnungssuche, aller administrativer Angelegenheiten, der Beschaffung einer Haushaltshilfe und einer Nanny. „Für die Familie ist das ideal, denn sie hat immer einen zentralen Ansprechpartner gehabt, und das waren wir“, sagt Maïke Freifrau von Therman.

Inzwischen haben auch städtische Wohnungsbaugesellschaften wie die Berliner Howoge die Idee vom Conciergeservice übernommen, auch wenn sich der Service nicht mit dem in Luxusimmobilien vergleichen lässt. 17 Wohnhäuser mit circa 4200 Wohnungen kommen in den Genuss eines Conciergeservice. Zu seinen Aufgaben gehört es, die Eingangsbereiche sauberzuhalten, Schadensfälle zu melden, Pakete entgegenzunehmen, den Briefkasten von Mietern zu leeren, wenn sie im Urlaub sind, und Dienstleistungen zu vermitteln. Sie sind aber auch die gute Seele des Hauses, haben ein offenes Ohr für Wünsche, Anregungen und Kritik der Mieter.

JUDITH JENNER

### Preise und Ansprüche sind bei Penthouses und Dachwohnungen nach oben offen

VON JUDITH JENNER

Das „New Horizon Penthouse 2013“ befindet sich in der obersten Etage eines Neubaus in Mitte. Von hier aus liegt ein Berliner zu Füßen. Der Blick reicht bis zum Fernsehturm und zur Kuppel des Berliner Doms. Dafür sorgen große Fensterfronten und eine geräumige Dachterrasse.

Entworfen hat dieses Kleinod die Architektin Annette Goderbauer für einen Kunden aus den USA. „Im Dachgeschoss befand sich bereits eine Wohnung, die aber recht abgewohnt und von der Materialwahl eher minderwertig war. Wie haben sie komplett entkernt und den Grundriss verändert“, sagt sie. Um die Kunstsammlung des Bauherren besser zur Geltung zu bringen, wurde die Wohnung sehr reduziert eingerichtet.

Laut Thomas Zabel, Geschäftsführer der Zabel Property Group, ist die Nachfrage nach Dachgeschosswohnungen und Penthouses in Berlin bei einer zahlungskräftigen Klientel vor allem aus dem Ausland größer als das Angebot.

„Die Käufer wünschen sich in der Regel eine große Austrittsterrasse, auf der mindestens zwei Liegestühle Platz haben, und zusätzlich eine On-Top-Terrasse mit einem 180-Grad-Blick über die Stadt“, sagt er. „Zudem wollen sie eine Deckenhöhe ab drei Metern und einen Fahrstuhl direkt in die Wohnung.“ Auch eine Garage mit Platz für zwei große Autos setzen viele Käufer voraus.

Doch nicht nur die Ausstattung, auch der Service ist vielen Kunden wichtig. „Ein Concierge, der die Gäste begrüßt, kleine Erledigungen übernimmt oder einen Tisch im ausgebuchten Restaurant reserviert, wünschen sich vor allem ausländische Kunden, die ihre Berliner Wohnung nur gelegentlich nutzen“, weiß Thomas Zabel. Ein eigener Pool muss nicht sein, dafür ist ein Zugang zu einem Fitnessstudio wichtig. Es sollte sich entweder im Haus befinden oder fußläufig erreichbar sein.

Solche Juwelen sind nicht leicht zu finden, auch wenn Bauträger inzwischen verstanden haben, dass sie mit einem Dachgeschoss der Luxusklasse hohe Preise erzielen können. Wurde früher das gesamte Haus mit den gleichen Einbauten und Armaturen versehen, geht man heute dazu über, sie im obersten Ge-



Über den Wellen. Ein Penthouse am Spreeufer in der Köpenicker Straße in Friedrichshain-Kreuzberg.

Foto: Promo/Zabel Immobilien

### Die Nachfrage aus dem Ausland ist größer als das Angebot

schoss von Vorherein edler zu gestalten, weiß Thomas Zabel.

Die schönsten Penthouses entstehen seiner Erfahrung nach aber dann, wenn sie Privatpersonen in liebevoller Kleinarbeit über Jahre für sich ausgebaut haben. Sie sind in der Regel fünf bis zehn Jahre alt, wenn sie verkauft werden, und verfügen über eine aufwendige Ausstattung.

Aus Thomas Zabels Portfolio stammt zum Beispiel ein 160-Quadratmeter-Penthouse in Kreuzberg direkt an der Spree. Die Eigentümer haben es mit hochwertigen Materialien wie Bisazza-Fliesen und Nussbaumholz eingerichtet. Lautspr-

cher wurden in die Decke eingelassen und die Dachterrasse mit üppigen Bonsais bepflanzt. Auf diese Weise wirkt es viel einladender und individueller als ein leeres Dachgeschoss vom Bauträger.

Zwischen 6000 und 15 000 Euro pro Quadratmeter kosten Penthouses in Berlin aktuell, wobei es nach oben keine Grenze gibt, wenn für den Käufer alles stimmt. Das war offenbar beim angeblich teuersten Penthouse Berlins der Fall. Ein Kollege von Thomas Zabel verkaufte es im vergangenen Jahr für 22 000 Euro pro Quadratmeter und insgesamt 5,7 Millionen Euro an eine Berliner Unternehmerfa-

milie. Eine maßgefertigte Küche von Graff Architekten, Weinkeller, Kamin, Sauna und Fitnessraum gehören zur Luxuswohnung.

Dass es so wenige Penthouses dieser Art gibt, liegt auch an den strengen Auflagen der Bauaufsicht, meint Architektin Annette Goderbauer. „Häufig werden nur eingeschnittene Dachterrassen gestattet, die wie Tröge wirken“, bedauert sie. Dadurch, dass die Wohnungen in den oberen Geschossen etwas zurückgesetzt sind, um den Gehweg nicht zu verschatten, entstehen schwierige Grundrisse, da die Räume schmaler sind als in den unter-

liegenden Wohnungen. Häufig gibt es außerdem Schrägen, die berücksichtigt werden müssen. In ihrem „New Horizon Penthouse 2013“ nutzte die Architektin diese Bereiche, um mit Einbauten Stauraum zu schaffen. In der Küche ist die Arbeitsplatte statt standardmäßig 60 Zentimeter 95 tief und reicht somit unter die Schräge.

Das gängige Vorurteil, dass es in einer Dachgeschosswohnung im Sommer zu heiß und im Winter zu kalt sei, stimme dank guter Dämmmaterialien heute nicht mehr, sagt Annette Goderbauer. Ein Problem seien aber Einbrüche, da die Dächer über die Dächer unbemerkt in die Wohnungen gelangen können. Deshalb hätten viele Wohnungen eine Alarmanlage.

Einen Dachstuhl als Privatperson zu kaufen und auszubauen, hält Annette Goderbauer für schwierig. „Zuerst einmal sollte man sich beim Bauamt vergewissern, ob für den Ausbau eine Genehmigung vorliegt“, rät sie. Auch der Ausbau gestaltet sich schwierig, denn ganz oben ist man von der Infrastruktur des Hauses abhängig. Wasser, Abwasser und Strom müssen durch die darunterliegenden Wohnungen gelegt werden. Häufig werden Dachgeschosse daher von Bauträgern gekauft und zusammen mit weiteren Wohnungen im Haus ausgebaut. Wenn dann bereits ein Bauherr gefunden und ein Architekt mit im Boot ist, kann er das Penthouse von Anfang an nach den Wünschen des Kunden planen.

ANZEIGE

### In anderen Weltstädten längst üblich: Wohnen mit Concierge



Foto: M. Papp/Agentur.com

Restaurant oder ein Ticket fürs ausverkaufte DFB-Pokalfinale besorgen“, betont Sebastian Fischer. Besonders für Menschen, die nur gelegentlich in Berlin sind und ihre Besuche kurzfristig planen, sei das wichtig. Inzwischen bieten viele Conciergeservices, wie zum Beispiel die Firma RAS Services von Raffaele Sorrentino, die auch das Sony Center betreut, eine App an, über die solche Dienstleistungen gebucht werden können – ein Service, der laut Sebastian Fischer gut angenommen wird und der sich auch für Häuser mit wenigen Parteien eignet.

Neben den Conciergedienstleistungen bietet sie auch einen „Residential Service“ an, ein Fullserviceangebot rund um die Immobilie. Für eine britische Familie aus Moskau organisierte sie kürzlich den gesamten Umzug, einschließlich der Wohnungssuche, aller administrativer Angelegenheiten, der Beschaffung einer Haushaltshilfe und einer Nanny. „Für die Familie ist das ideal, denn sie hat immer einen zentralen Ansprechpartner gehabt, und das waren wir“, sagt Maïke Freifrau von Therman.

Inzwischen haben auch städtische Wohnungsbaugesellschaften wie die Berliner Howoge die Idee vom Conciergeservice übernommen, auch wenn sich der Service nicht mit dem in Luxusimmobilien vergleichen lässt. 17 Wohnhäuser mit circa 4200 Wohnungen kommen in den Genuss eines Conciergeservice. Zu seinen Aufgaben gehört es, die Eingangsbereiche sauberzuhalten, Schadensfälle zu melden, Pakete entgegenzunehmen, den Briefkasten von Mietern zu leeren, wenn sie im Urlaub sind, und Dienstleistungen zu vermitteln. Sie sind aber auch die gute Seele des Hauses, haben ein offenes Ohr für Wünsche, Anregungen und Kritik der Mieter.

JUDITH JENNER

**Wilmersdorf**

**KURFÜRSTEN-LOGEN**

**Ihre grüne Oase am Kurfürstendamm**

◆ Beste, aber ruhige Lage in der Albrecht-Achilles-Straße ◆ In unmittelbarer Nähe zu Kurfürstendamm und Schaubühne ◆ Hochwertiges Wohnensemble mit begünstigtem Innenhof ◆ 61 Wohnungen mit 2-4 Zimmern von ca. 65 bis 154 m² ◆ Mit Privatgärten, sonnigen Balkonen und Terrassen ◆ Gute Ausstattung mit höchstem Komfort: großzügige Raum- und Türhöhen, Parkett, Badkeramik und Fliesen von Markenherstellern

2-Zi.-Whg.	6. OG	80 m² Wfl.	€ 587.500,-
3-Zi.-Whg.	6. OG	93 m² Wfl.	€ 692.500,-
3-Zi.-Whg.	5. OG	108 m² Wfl.	€ 734.500,-
4-Zi.-Whg.	6. OG	119 m² Wfl.	€ 808.000,-

Ein Energieausweis liegt noch nicht vor. Vorläufige Energie-Kennwerte: Primärenergie: 40,9 kWh/(m²a) / Endenergie: 69,2 kWh/(m²a) / HZG; Fernwärme KWK / Energieeffizienzklasse B

**Baywobau Berlin**

**INFO-CENTER**

Verkauf im Auftrag der Baywobau durch **LAGRANDE**

Knesebekstraße 35-37 10623 Berlin

vertrieb@lagrande.de  
www.kurfuerstenlogen.de

Tel 030/88774066  
www.baywobau.de

**EGENA | AG**

Budapester Straße 11/13  
10787 Berlin

Tel. 030 – 32785 720  
Fax 030 – 32785 777

info@egena.de  
www.egena.de

**Wohnen in Citylage**

vis á vis Hotel InterConti, Berlin-Tiergarten

Im Zentrum der Stadt, nahe Wittenbergplatz und „KaDeWe“.

Die modernisierten Wohnungen verfügen über eine Einbauküche, hochwertige Bäder, großflächige Fenster und Terrassen sowie Aufzug und Tiefgarage.

z.B.: 3. OG, 4 Zimmer, 2 Bäder, Terrasse, 131 m², sofort beziehbar, V, 90,83 kWh, FW, Bj 1982.

Gesamtmierte **2.198 €/Monat**

**EGENA | AG**

Budapester Straße 11/13  
10787 Berlin

Tel. 030 – 32785 720  
Fax 030 – 32785 777

info@egena.de  
www.egena.de

Charlottenbrunner Carré, Berlin-Schmargendorf

**Zwischen City West und Grunewald**

Maisonette-Wohnungen mit großen Dachterrassen, Erstbezug im Neubau oder saniertem Altbau, hochwertige Ausstattung, Tiefgarage.

z.B. Haus Charlotte: offener Wohn-/Essbereich, 3 Schlafzimmer, zwei Bäder, Galerie, großer Dachgarten mit schönem Weitblick, Wohnfläche 184 m², sofort beziehbar, B, 99,8 kWh, FW, Bj. 2013.

Kaufpreis: **962.000,00 €** – provisionsfrei –

Wohnen **52° am Wasser** in Berlin-Grünau **NORD\***

**Verkaufsstart jetzt!**

Individuelle Beratung in unserem Informationsbüro:  
Regattastraße 11 · 12527 Berlin  
Öffnungszeiten: Sa. + So. 13-17 Uhr sowie nach telefonischer Terminvereinbarung

\* Ein Projekt der **BUWOG** grüno

www.buwog.com

**52° Nord – Ihr neues Zuhause am Wasser**

Wohnen direkt an der Dahme. Mitten in Grünau realisiert die BUWOG Group das Wohnquartier 52° Nord mit einem vielfältigen Angebot an Wohnungen, Penthouses, Kapitänshäusern und Haus-in-Haus-Konzepten mit 2 bis 5 Zimmern. Wohnflächen zwischen 37 und ca. 156 m² überzeugen durch variable Grundrisse, lichte Räume, sonnige Balkone oder Terrassen und die unmittelbare Nähe zum Wasser.

**Leben im Quartier**

- \* Alle Wohneinheiten mit Wasserblick
- \* Hoher Freizeit- und Erholungswert durch öffentliche Grünflächen und Spielplätze
- \* Neu angelegter Uferweg entlang der Dahme
- \* Quartiers-eigene Kindertagesstätte
- \* Tiefgarage mit direktem Zugang
- \* Regenerative und CO<sub>2</sub>-freie Wärmeherzeugung/ KfW-70-Standard (EnEV 2009)

Nähere Informationen:

**030 - 33 85 39 1915 \***  
**www.52grad-nord.de**

**331.000\***

**Leser in Berlin und Potsdam**

Nutzen Sie diese Reichweite auch für Ihre Immobilie. Inserieren Sie im Tagesspiegel, Ihrem starken Werbepartner in Berlin.

Quelle: LA Berlin 2014,  
\* Gesamtbelegung mit Potsdamer Neueste Nachrichten

Anzeigenschluss: jeden Donnerstag, 16 Uhr  
Tel. (030) 290 21 - 15507 / - 15508  
Fax (030) 290 21 - 539

immobilienteam@tagesspiegel.de  
www.tagesspiegel.de/immobilien

**TAGESSPIEGEL**