



# Der IMMOBILIEN *Brief*

## Berlin

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 2

04. KW / 23.01.2009

**Kostenlos per E-Mail**

ISSN 1860-6369

### Inhaltsverzeichnis

Editorial (Rohmert)	1
BIH: Fonds-Objekte zum Verkauf - Woher soll das Geld kommen? (Rohmert)	1
Berliner Immobilien: Gibt es dramatischen Preisrutsch? (Rohmert)	2
Offene Immobilienfonds bleiben geschlossen - Vertrauen noch nicht zurück	3
Büromarkt Berlin mit solidem Ergebnis (AE)	4
Flughafen Tempelhof - Wohninsel, Filmstadt, Vergnügungsviertel?	5
Comfort: Positive Entwicklung bei Einzelhandelsimmobilien (MG)	6
Hanns Seidel Stiftung: Die USA nach dem Wahlsieg Barack Obamas (KW)	8
Nachrichten aus der Hauptstadt:	8
Runder Tisch: Wirtschaft, Politik und Verwaltung	8
Hauptstadt Airport BBI	9
Historischer Speicher am Tempelhofer Hafen	9
Genossenschaftspreis „Wohnen“	9
Ernst Reuter-Platz	10
Energie-Forum	10
Tausch gescheitert	10
„Preis Soziale Stadt 2008“	10
Neuer Internetauftritt	10
Impressum	10

### Sehr geehrte Damen und Herren,

statt eines Editorials als Meinungsstatement, habe ich Ihnen heute drei kleine Meinungsartikel, die den Editorial-Rahmen sprengen würden, an den Anfang gestellt. „Eröffnet der Verkauf der **Berliner Immobilien Holding** wieder einen neuen Wettbewerb um die „Dümmste Bank Deutschlands“?“, „Wieso sind die zu erwartenden Meldungen über dramatischen Preisverfall Berliner Immobilien tendenziell Unsinn?“ und „Warum bleiben die Offenen Immobilienfonds geschlossen?“ sind die Fragen, mit denen ich mich kurz beschäftige.

Natürlich haben meine Kollegen Ihnen ein ausführliches Potpourri zu aktuellen Berliner Themen und News zusammengestellt. Büromarkt, Einzelhandel und Tempelhof sind natürlich Themen.

**Barack Obama** wurde mit der größten Show der Welt Präsident. Vielleicht beginnt ein neues Zeitalter der Sympathie für die USA. Die Berliner haben ihn schon kennen gelernt. Die Euphorie um Barack Obama macht aber auch Angst. Denn wenn das Momentum der Aufbruchsstimmung nicht ausreicht, die USA aus der Krise zu führen, wird die Enttäuschung umso schlimmer. Dazu berichtet der „Berliner Netzwerkführer“ von einer Podiumsdiskussion.

Im Editorial unseres „**Der Immobilienbrief**“, dem zentralen, bundesweiten Medium unserer Briefe, beschäftige ich mich als Herausgeber - natürlich mit ein wenig Ironie - mit dem neuen Paradoxon, dass die Banken unfreiwillig jetzt Deutschlands größte Immobilienbesitzer werden und das der Staat jetzt Deutschlands größter Banker wird. Haben damit die jeweiligen Branchen-Hofnarren das Zepter übernommen?

Zwiespalt zwischen Gerechtigkeitssinn und Ratio sowie das „Stühlerücken“ bei der IVG sind weitere Themen. Kann der Staat eigentlich eine geschäftspolitische Langfrist-Ausrichtung per Gesetz festlegen?

Wenn Sie Lust haben, schauen Sie doch einfach mal herein. Entweder finden Sie „Der Immobilienbrief“ in dieser Mail oder in unserer Homepage „www.der-immobilienbrief.de“ oder über den Link aus „www.immobilienbrief-berlin.de“.

**In eigener Sache:** Auf Grund der herausragenden Entwicklung von "Der Fonds Brief" als eigenständige Plattform erscheinen „Der Immobilienbrief“ mit „Der Immobilienbrief Berlin“ und "Der Fonds Brief" zukünftig abwechselnd. Die nächste Ausgabe wird eine Gemeinschaftsausgabe. In der Woche darauf erscheinen dann „Der Immobilienbrief“ und unser Berlin-Brief.

Werner Rohmert, Chefredakteur



### **Pleite-Fonds-Objekte stehen zum Verkauf? Zeitgemäße rheinische Karnevalsfrage: „Wer soll das bezahlen? ...“**

Werner Rohmert, Chefredakteur „Der Immobilienbrief Berlin“, Hrsg. "Der Immobilienbrief", Immobilienspezialist "Der Platow Brief"

**Neuer Wettbewerb um den BILD-Titel „Dümmste Bank Deutschlands“ eröffnet?** Die Stadt Berlin möchte die Immobilien der **Berliner Immobilien Holding** (BIH) an private Investoren verkaufen, die bis zum 18. Januar ihr Interesse an einem Kauf bekunden konnten. Nach unseren Background-Infos haben sich wohl zwischen 13 und 20 ernstzunehmenden Investoren gemeldet. Das Immobilien-Portfolio soll aus 535 Objekten mit einer Fläche von insgesamt 4,8 Mio. qm bestehen. Zu den Immobilien

**immowelt.de**

Genau meine Welt

**eFonds 24.de**

**IMMOBILIEN SCOUT 24®**

In Immobilien die Nr.1 im Netz



## Personalien

**Jan Philippe Fischer** (37) übernimmt ab sofort die Leitung des Regionalbüros Berlin der **Dr. Lübke**. Zu seinen Aufgaben gehören u. a. die umfassende Beratung und Begleitung von institutionellen Investoren bei Einzel- und Portfoliotransaktionen.

**Rolf Kornemann**, Präsident von **Haus & Grund Deutschland**, hat lt. IZ zum Jahreswechsel turnusmäßig den Vorsitz der **Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft** (BSI) übernommen. Kornemann trat die Nachfolge von **Lutz Freitag**, Präsident des **GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen**, an.

gehören auch ca. 39.000 Wohnungen - neben Einkaufszentren und diversen Bürogebäuden. Fast alle dieser Immobilien, die insgesamt 9,3 Milliarden Euro gekostet haben sollen, befinden sich im Besitz von 29 geschlossenen Immobilienfonds. Die damalige **Bankgesellschaft Berlin** gab den Anlegern umfangreiche Garantieverprechen. Neben der Art des „Einkaufs“, bei dem manchmal nicht nur ökonomische Gründe und natürlich auch Know how Defizite eine Rolle spielten, hatten auch, wie im Fall der „Aubis“ Plattenbauten auch (Bank-), politische Aspekte Einfluss auf die Investitionen. So erklärt sich auch ein Teil die finanzielle Schieflage. Das führte damals zu Horrorszenarien, die wir Ihnen schon damals als Unsinn entlarvten.

In genialem Timing in der Negativphase des letzten Boom-Zyklus sollen die Immobilien jetzt verkauft werden. Dabei haben noch 5 000 der einst 53 000 Anleger ihre Anteile nicht verkauft. Es soll eine Einigung aber unmittelbar bevorzustehen. Schließlich sollen Immobilien verkauft werden, die dem Verkäufer gar nicht allein gehören. Ob das so einfach wird, wage ich zu bezweifeln. In gleichen Fällen unplanmäßiger Fondsaufösungen musste ich bei vor jetzt über 25 Jahren böse Erfahrungen sammeln. Die letzten hielten die Hand auf. Gerichte sahen bei Immobilienverkauf mit Wegfall des Unternehmenszwecks und Auflösung der Gesellschaft durchaus Aspekte eines erweiterten Minderheitenschutzes, die lästig werden können.

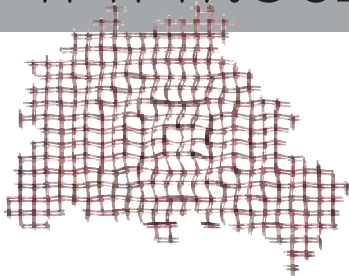
Aber selbst dann wird es nicht einfach. **Welche Bank soll die Aubis-Plattenbauten, die bisher jeden Investor und Finanzierer erlegten und über die uns bis heute kein positives Wort bekannt wurde, finanzieren?** Selbst wenn die Zahlen jetzt endlich stimmen, fasst doch keiner die heiße Kartoffel an. Jeder Banker, der das macht, müsste doch als Kind mit der Klobürste gepudert worden sein. Die kleinste Planabweichung bei diesen verbrannten Immobilien führt zu Häme und Lachern und der offenen Frage: „Wie konnten die nur so dämlich sein?“ Ich befürchte, da keine deutsche Bank in den neuen Wettbewerb um die BILD Headline der dümmsten Bank Deutschlands eintreten will, werden manche Investoren dieser honorigen Liste, Schwierigkeiten bei der Refinanzierung bekommen.

## **Berliner Immobilien: Gibt es „dramatischen Preisrutsch“?**

**Werner Rohmert**, Chefredakteur „Der Immobilienbrief Berlin“, Hrsg. "Der Immobilienbrief", Immobilienspezialist "Der Platow Brief"

Sie lesen aktuell und in Kürze noch mehr über einen Preisverfall von Immobilien. Das trifft natürlich auch Berlin. Wir versprechen Ihnen, dass da wieder viel Unsinn von Notverkäufen („fire sales“) zu dramatisch gesunkenen Preisen geschrieben werden wird. Das drückt die Stimmung am Markt. Schaut man sich das einmal im Detail an,

[www.berliner-netzwerkfuhrer.de](http://www.berliner-netzwerkfuhrer.de)



**Hierauf haben alle gewartet:** Ein Portal, das Bande knüpft.

**Wer trifft wen?**

Informationen zu Netzwerken, Stammtischen, Vereinen und Verbänden.

**Wer trifft sich wo?**

Veranstaltungen und Termine auf einen Blick.

**Wie trifft man die Richtigen?**

Netzwerk-Tipps, Veranstaltungsberichte, Interviews, Unternehmensvorstellungen.

Das **Businessportal** für Berlin & Brandenburg!



## Personalien

**Anne Fellner** (48) verstärkt seit dem 1. Januar 2009 den Fachbereich Wohnungswirtschaft und –politik des **Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen**. Sie tritt die Nachfolge von **Dr. Wolfgang Bohleber** an, der am 31. Januar seine über 18jährige Tätigkeit für den BBU beenden und in den Ruhestand wechseln wird.

**Michael Leitz** (33) ist mit Wirkung zum 1. Januar 2009 in die Geschäftsführung von **Alba Property Management** eingetreten. Er ist für den Bereich Finance and Operations zuständig. Leiter Finance ist **Frank D. Masuhr**, der zuvor bei **DeTe Immobilien** als Leiter Kaufmännisches Facility Management tätig war.

## Freispruch von Manfred Schöps

Die 36. große Strafkammer des Landgerichts Berlin hat auch im „2. Anlauf“ nach Aufhebung und Zurückverweisung durch den Bundesgerichtshof den ehemaligen Geschäftsführer einer Tochtergesellschaft der Bankgesellschaft Berlin, **Dr. Manfred Schöps**, vom Vorwurf der Hinterziehung von Grunderwerbssteuern freigesprochen. Der Angeklagte war bereits mit Urteil der 26. großen Strafkammer des Landgerichts Berlin vom 22. August 2007 wegen des Vorwurfs der Steuerhinterziehung im Zusammenhang mit dem Verkauf eines Teils der Aubis „Plattenbauten“ freigesprochen worden.

stellt man fest, das eigentlich nichts anderes geschieht, als dass die Ausgangssituation vor Beginn der Euphorie wieder hergestellt wird. Was ist passiert?

Die Bundeshauptstadt hatte von internationalen Investoren profitiert, die lieber in eine Metropole und „24 hour city“ investieren als in ländlichen, schwer aussprechbaren Regionen mit Doppelnamen. Das hat sowohl bei Gewerbeimmobilien wie auch bei (Kapitalanlage-) Wohnimmobilien (-Portfolios) zu Preisen geführt, über die mancher Berliner nur den Kopf schütteln konnte. Diese Anleger sind jetzt überwiegend weg. Jetzt kommen wieder Immobilienprofis. Das normalisiert den Preissteigerungseffekt wieder. Mehr passiert nicht. Der Mietmarkt wird dadurch überhaupt nicht tangiert. Den trifft allerdings die Konjunktur. Trotzdem wird es korrekte Meldungen zu dramatischen Flopps geben. Zu Recht. Aber das ist systembedingt und hat wenig mit dem Markt zu tun.

Wirklichen Preisverfall wird es nur in Rücknahme von Exzessen geben und natürlich aus der Art des Geschäftes der letzten Jahre heraus. Denn wenn ein Investor ein gutes Paket von Wohnungen z. B. zur 13-fachen Jahresmiete eingekauft hat, steht das wegen der Dienstleistung und der Nebenkosten mit der 15-fachen in den Büchern und ist oft zu 90% fremdfinanziert. Wenn der Investor jetzt den Rückweg einschlagen muss, wird er feststellen, dass er nur die 12-fache Jahresmiete bekommt.

Das war nämlich immer der Preis, der wegen der guten Nachfrage gerade mal um eine Jahresmiete hochgegangen war und der bei jetzt wieder niedriger Nachfrage wieder auf das Ausgangs-Niveau rutscht. Wahrscheinlich muss der Verkäufer noch eine halbe bis eine Jahresmiete Verwertungskosten abziehen, so dass wahrscheinlich nur am Ende die 11-fache Jahresmiete übrigbleibt. Schon haben wir den Skandal! „Fire Sales bescheren den Banken Millionenverluste“ wird es dann bei den Kollegen der Tagespresse heißen.

Das ist faktisch richtig; denn der Investor hat dezent 30% des eingesetzten Kapitals versenkt und beschert den Banken, die ihn im Anfall geistiger Umnachtung ohne Haftung („non recourse“) zu 90% finanziert hatten, satte Verluste. **Aber das hat mit „dem Markt“ nichts zu tun!** Der ist in der 5-Jahresbetrachtung stabil geblieben. Da am Ende einer Euphorie natürlich der Durchhänger kommt und die Konjunktur auch nicht richtig mitspielt, gibt es sicherlich ein befristetes Loch. Am Ende werden die Preise aber bei langfristig niedrigeren Zinsen als von früher gewohnt, sich durchaus über dem Ausgangsniveau von 2003 einpendeln.

Die private Kapitalanlage oder Offene Fonds betrifft das nicht. Natürlich geht die größte Wirtschaftskrise der Nachkriegsgeschichte, die die Welt in bislang unbekanntem Ausmaß und vor allem gleichzeitig erwischt hat, nicht spurlos an Immobilien vorbei. Das gibt auch eine Bewertungsdelle, die aber nur dann relevant ist, wenn der Mieter pleite geht oder die Immobilie verkauft werden muss. Ansonsten kann ein Immobilienbesitzer das anders als ein DAX-Aktionär, der heute 40% weniger hat als Anfang 2008, das locker aussitzen.

Einer von Berlin's bekannten Investoren, **Dr. Jürgen Leibfried**, der für erstklassige und liebevolle Sanierungen bekannt ist, machte im Backgroundgespräch deutlich, dass die Toplagen in Berlin vor allem bei Gewerbe im Deutschland-Vergleich sehr knapp sind. Wegen ruhiger Nachfrage fällt das nicht auf. Am Ende des Tals wird das aber virulent; denn die Erschließung der verleibenden erstklassigen Areale in „Mitte“ wie z. B. Leipziger Platz wird mindestens noch 5 Jahre bis Fertigstellung brauchen.

## Offene Immobilienfonds bleiben geschlossen - Das Vertrauen ist noch nicht zurück

Werner Rohmert, Chefredakteur „Der Immobilienbrief Berlin“

Das Vertrauen der Anleger ist aus Sicht vieler Offener Immobilienfonds noch nicht wieder hergestellt. Annähernd in Panik hatten rund ein Dutzend Offene Immobilienfonds Ende Oktober letzten Jahres die Anteilsrücknahme ausgesetzt. Nach jetzt 3 Monaten müssen die Fonds Farbe bekennen, ob sie wieder Anteilscheine zurücknehmen oder ob sie noch bis zu möglichen 9 Monaten auf dem Anlegerkapital sitzen bleiben. Das soll verhindern, dass die nächste Panik wieder die Fonds auf die Probe stellt. **Fast alle Fonds haben jetzt deutlich gemacht, dass sie geschlossen bleiben**, obwohl es bei den Fonds selber kaum betriebswirtschaftlichen Probleme gibt.



### Unternehmens-News

Lt. Hamburger Abendblatt hat das **Studio Hamburg** seit seinem Start 1994 insgesamt 121 Mio. Euro in den Standort Berlin investiert. Mit einer erneuten Investition von 11 Mio. Euro 2009 sollen die Produktionskapazitäten in den Studios im Süden Berlins nochmals erweitert werden.

**ORCO-GSG** richtet zusammen mit der **LOK.a.Motion** eine Gründeretage ein. Im Schöneberger GSG-Hof Feuerstraße 54 können Gründerinnen und Gründer einen ausgestatteten Büroarbeitsplatz zu Sonderkonditionen anmieten und erhalten gleichzeitig kompetente und langfristige Beratung und Unterstützung bei ihrer Geschäftsentwicklung. LOK.a.Motion bietet den Firmengründern regelmäßige Monitorings und Coachings.

**TLG Immobilien** baut neuen **Rewe-Markt** in der Johannes-R.-Becher-Str. 25a mit einer Mietfläche von 1 800 qm. Der Neubau soll den bisherigen Rewe-Markt ersetzen.

**THP** Jahresbilanz weist für das abgelaufene Geschäftsjahr ein vergleichsweise gutes Ergebnis in schwierigem Umfeld auf, das Jahresergebnis verringerte sich um 8%. Insgesamt wurden 14,7 Mio. qm Gewerbe- und Wohnflächen vom Beratungsspezialisten geprüft. (Vorjahr: 15 Mio. qm).

**Die Angst vor einem „Fonds-Run“ bleibt bei den Fondsmanagern.** Ungeschickte Pressedarstellung und Untergangs-Propheten verschärfen das Problem. **Der Anleger bekommt Angst. Das ist Unsinn.** Die Immobilienkapitalanlagen sind regelmäßig anständig. Die Mieten kommen regelmäßig, auch wenn die schwache Konjunktur Schatten wirft. Wenn Immobilien in einer Rezession weniger Geld wert sind und schwieriger zu verkaufen wären, verlangt das KAG, dass die Fonds entsprechend bewerten. Die Anteile werden weniger wert. Das nennt man Marktwirtschaft.

Ein offener Ausweis von meist eher geringen (Bewertungs-) Verlusten - regelmäßig geht es da im Schnitt um 2 oder 3% rauf oder runter pro Jahr - ist da allemal besser als Vortäuschen einer „heilen Welt“.

**Wieso setzen Offene Immobilienfonds auf Anlegergeld, auch wenn es ihnen gut geht?** Offene Immobilienfonds haben das Problem, dass sie das Anlagekapital bis auf die Liquiditätsreserve, die meist wegen der geringen Verzinsung bei 15 bis 30% gehalten wird, langfristig in Immobilien investieren muss, aber gleichzeitig die Anteile der Anleger jederzeit zurücknehmen müssen. De facto ist das Kapital so täglich kündbar. **Der Gesetzgeber schreibt damit praktisch ein betriebswirtschaftliches Fehlverhalten, langfristige Anlagen kurzfristig zu finanzieren, vor.**

In normalen Zeiten der letzten 60 Jahre Bundesrepublik hat das wegen des Vertrauens der Anleger in professionelle Immobilienanlagen immer funktioniert. Vor einigen Jahren gab es einen dämlichkeitsbedingten kleinen Ausrutscher. Aber im Oktober 2008 gingen wie so oft zwei Trends Hand in Hand. Um Eigenkapital einzuwerben hatten viele Offene Fonds andere Fonds oder Dachfonds angesprochen. Die hatten ihr Geld vor dem Hintergrund der täglichen Rückgabemöglichkeit wegen der besseren Verzinsung als am Geldmarkt in die Fonds gesteckt. Gleichzeitig brach nach der Lehman-Pleite Panik bei Anlegern und Vermögensberatungen aus, die ihr Geld dann sowohl bei den anderen Fonds, die ihr Geld in Offene Immobilienfonds investiert hatten, wie auch bei den Immobilienfonds direkt abzogen. Da das Gesetz in Sonderfällen die Aussetzung dieser Rücknahmepflicht vorsieht, versucht jeder noch schnell an sein Geld zu kommen und es setzt ein sich selbst verstärkender Prozess ein. Deshalb waren die Fonds gezwungen, trotz meist völlig ausreichender Liquidität und anständiger und gut vermieteter Immobilien ihre Fonds zu schließen.

Lästig ist allerdings, dass unter „Gleichbehandlungsgesichtspunkten“ (zwischen Rentnern und institutionellen Anlegern!) auch die Auszahlung von Rentenplänen untersagt wird. Sowa ist natürlich ein Eigentor, dem man hilflos gegenübersteht. Ansonsten passiert aber wenig. Selbst wenn dieses Jahr wegen Bewertungskorrekturen kein Gewinn herauskommt, stört das doch wenig. Die Mieten und Ausschüttungen fließen. Zwei Fonds werden wohl doch wieder aufmachen. Die übrigen 10 Fonds, u. a. **SEB, Morgan Stanley P2, TMW, CS Eureal** und **KanAm** werden wohl geschlossen bleiben. Das ändert aber nichts daran, dass das Geld bei den Fonds sicher ist - egal, was Ihnen Untergangs-Propheten und Tagespresse suggerieren.

## **Büromarkt Berlin mit solidem Ergebnis in 2008**

**André Eberhard, Chefredakteur „Der Immobilienbrief“**

Der Berliner Büromarkt verzeichnete 2008 einen leichten Umsatzrückgang bei der Vermietung von Büroflächen. **Atisreal** (AR) und **Jones Lang LaSalle** (JLL) registrierten beiden einen Rückgang zwischen 6,4% (AR) und 6,8% (JLL). Mit einem Flächenumsatz von 468 000 qm (AR) und 468 300 (JLL) bewegen sich beide Makler auf gleichem Niveau. Trotz Rückgang lag der Flächenumsatz immer noch 7% über dem Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre. Laut Atisreal hat vor allem die Nachfrage in der Kategorie bis 5 000 qm das solide Ergebnis getragen. Abschlüsse über 10 000 qm waren faktisch nicht existent.

Bei den Bürolagen ist vor allem die City der Favorit der Investoren. Hier wurde lt. AR rund die Hälfte aller Abschlüsse getätigt. In den Nebenlagen wurde hingegen nur etwa 10% Umsatz generiert. Die größten Nachfrager waren dabei Dienstleistungsunternehmen (19%) gefolgt von Transport und Verkehr (18%) sowie den Beratungsgesellschaften und Informations- und Kommunikationstechnologien mit jeweils 12%.

Die Leerstände gingen bei AR sowie JLL leicht zurück und liegen nun etwa bei 1 450 Mio. qm. Dieser Rückgang resultiert lt. AR vor allem aus der hohen Zahl von Projekt-



**Unternehmens-News**

**Kristensen Group** erweitert zum Neuen Jahr ihren Geschäftsbereich. Neben der eigenständigen Entwicklung von Ferienimmobilien bietet das im deutschen Ferienimmobiliensektor führende Unternehmen nun Investoren, Bauträgern, Projektentwicklern und Banken eine umfassende strategische Beratung bei der Errichtung und Vermarktung von geplanten und bestehenden Ferienimmobilienprojekten an.

**Zabel Immobilien** übernimmt die Deutschland-Aktivitäten des britischen Maklerhauses **Berlin Capital Investments** (BCI).

Die **Hofkammer des Hauses Württemberg** geht Joint Venture mit der **Copro Projektentwicklung** ein. Ziel der Kooperation ist es, gemeinsam ein aktiv gemanagtes Bestandsportfolio in der Bundeshauptstadt aufzubauen. Dabei soll es sich vorrangig um gewerbliche Objekte handeln, deren Entwicklung, Verwaltung und Vermarktung die Copro steuern und durchführen wird.

**Grand City Hotels & Resorts** erweitert Portfolio um drei auf 56 Häuser. In Berlin ging das **Ramada Hotel Globus** in Besitz und Management von GHCR über. Das **Hotel Bärin** wurde in die GHCR Budget-Collection integriert.

Anfang 2009 hat die **Berlin Hyp** Pfandbriefe im Volumen von 425 Mio. Euro emittiert und damit ein positives Signal am Pfandbriefmarkt gesetzt.

anmietungen. Moderne Flächen haben beim Leerstand sogar ein Minus von 9% zu verzeichnen. Ihr Leerstand liegt nun bei 31%. Dagegen ist der Leerstand von nicht mehr marktgängigen unsanierten Flächen auf knapp 23% gestiegen. Die Leerstandrate liegt damit bei beiden Maklern unter der des Vorjahres.

JLL/AR: Büromarkt Berlin 2007/2008						
	Atisreal			Jones Lang LaSalle		
	2007	2008	Veränd.	2007	2008	Veränd.
Umsatz (qm)	500.000	468.000	-6,4%	502.700	468.300	-6,8%
Leerstand (qm)	1.516.000	1.448.000	-4,5%	1.557.700	1.466.900	-5,8%
Leerstandsrate (%)	8,2	7,7	-6,1%	9,4	8,8	-6,3%
Spitzenmieten (€/qm)	22	22	0,0%	21	22	4,7%

Bei den Spitzenmieten sind sich beide Maklerhäuser einig. 22 Euro pro qm muss ein möglicher Mieter in den Spitzenlagen Topcity Ost sowie nun auch am Potsdamer Platz zahlen. Bei den Durchschnittsmieten gab es aufgrund des hohen Anteils moderner Flächen leichte Zuwächse.

**Fazit:** Der Berliner Büromarkt hatte bereits im letzten Quartal 2008 mit einer abnehmenden Nachfrage zu kämpfen, so dass wir für 2009 mit einem Niveau von etwa 2005 rechnen. Die Finanzierungsengpässe mancher Projekte bringt das Volumen an Flächen im Bau ins Straucheln. Das führt zu einer Höchstmierte die sich stabil halten wird, da Qualitätsimmobilien in den Top-Lagen rar werden. Es bleibt abzuwarten, welcher Investor am Ende des Jahres seine Objekte noch finanziert bekommen hat.

**Flughafen Tempelhof: Wohninseln, Filmstadt, Vergnügungsviertel? – Senatsbaudirektorin stellte erste Ideen für Tempelhof und das Areal Drumherum vor**

**Karin Krentz**

Berlins Senatsbaudirektorin **Regula Lüscher** stellte am Montag Ideen zu Nachnutzung des riesigen Areals des ehemaligen Flughafens Tempelhofs vor. Damit ist die erste Stufe des städtebaulichen Wettbewerbs „Prozessuale Stadtentwicklung Tempelhofer Feld – Columbiaquartier“ entschieden. Er wurde im September 2008 international ausgeschrieben. Ziel war es, Ideen für die städtebaulich-landschaftsplanerische Entwicklung des nördlichen Flughafengeländes entlang des Columbiadamms zu erhalten.

Dabei sollten sich Architekten, Stadtplaner und Landschaftsarchitekten vor allem Gedanken darüber machen, wie die Flächen des ehemaligen Flughafens Tempelhof mit der benachbarten südlichen Innenstadt auf Kreuzberger und Neuköllner Seite vernetzt werden können. Neben der Formulierung eines langfristigen städtebaulichen Endzustands sollten die Wettbewerbsteilnehmer auch Strategien vorschlagen, wie dieses Ziel in Entwicklungsschritten erreicht werden kann.

80 Büros hatten sich beteiligt. Aus den eingereichten Vorschlägen wurde eine Vorauswahl von zwölf Entwürfen getroffen. Sie repräsentieren nach Meinung der Jury noch ein breites Spektrum sehr unterschiedlicher Szenarien, wie sich die Flächen um den Columbiadam (Columbia-Quartier) von 105 Hektar einmal entwickeln könnten. In einer zweiten Wettbewerbsstufe, die Ende Januar startet, werden die Büros ihre Konzepte auf Grundlage der Empfehlungen des Preisgerichts weiter konkretisieren. Die Entscheidung über diese weiterentwickelten Entwürfe wird im Mai 2009 fallen. Die zwölf ausgewählten Wettbewerbsentwürfe der ersten Stufe werden im Rahmen der Ausstellung "Tempelhof - Geschichte der Zukunft" ab Anfang März im ehemaligen Flughafengebäude zu sehen sein.

Ebenfalls im September 2008 startete die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung den „**Call for Ideas**“, einen internationalen Projektaufruf für die Nachnutzung des Flughafengebäudes (300 000 Quadratmeter BGF) sowie des Flughafengeländes (386 Hektar). 61 vollständige Projektanträge wurden eingereicht. Am häufigsten wurde Interesse an einer Nutzung der Hangars und des Vorfeldes angemeldet. 56 Vorschläge sollen aus Deutschland kommen, davon allein 41 aus Berlin, sowie fünf aus Italien, Österreich, England, Irland und Brasilien. Rund ein Drittel der Vorschläge sieht Lüscher zufolge Nutzungen im Bereich der Bildung, Kultur und Kunst vor. Dazu gehören Vorschläge für Museen, Forschung oder Medienproduktion.



## Deals Deals Deals

**Penny Markt** mietet rd. 1 200 qm Verkaufsfläche im Einkaufszentrum Helldorfer Corso über **Kemper's JLL**.

Rechtsanwaltssozietät **Hammonds LLP** mietet 2 500 qm Bürofläche im Upper Eastside Unter den Linden 14 von **Meag**. Damit ist das Gebäude vor Fertigstellung bereits zu über 50% vermietet. Die fünf Gebäude des Ensembles an der prominentesten Ecke Berlins Unter den Linden / Friedrichstraße wurden von den Architekten von **Gerkan, Marg und Partner, Kahlfeldt und Burelli** entworfen.

Joint Venture aus **opdanmark Ejendom A/S** und **Pensionskassernes Administration A/S** erwerben 600 Berliner Wohnungen für 25 Mio. Euro über die Anwälte und Steuerberater von **CMS Hasche Sigle**.

**Michael Scholtz Immobilien und Anlagenvermittlung** mietet 110 qm Bürofläche auf dem Kurfürstendamm über **Nai apollo**.

**Senator Entertainment**, ein deutsches Filmproduktions- und Verleihunternehmen, mietet ca. 2 300 qm Bürofläche am Prenzlauer Berg, Schönhauser Allee 53 von **United Land** über **Savills**. Der Umzug ist zum 01.05.2009 geplant.

„Berlin braucht keine Reeperbahn“ titelte die MoPo. Zu den Entwürfen, die in die engere Auswahl gekommen sind, gehört auch die absolut bizarre Idee eines Rotlichtviertels für das geplante Columbia Quartier. Ein „Columbia-Strip“ soll das Flugfeld mit den angrenzenden Stadtteilen verbinden. Entlang des Columbiadamms soll demnach ein „Hollywood-Strip“ mit Straßenstrich, Bars und einem Sex-Museum entstehen. Ergänzt wird das Viertel durch eine Chinatown und ein Klein-Venedig mit Pizzerien und Eiscafés. Dadurch könnte das Viertel zu einem Anziehungspunkt für Nachtschwärmer, Neugierige, Touristen und Künstler werden, heißt es im Entwurf des anonymen Planer-Teams. Nur, braucht Berlin das wirklich? Anziehungspunkte für Touristen, Nachtschwärmer gibt es bereits mehr als genug. An jedem Wochenende fallen z.B. über 100 000 Party-Freaks aus der ganzen Welt per Flieger in Berlin ein und feiern an Stätten, die kaum ein Berliner kennt. Montag sind alle wieder weg. Und das merkwürdigste: Sie kommen nicht etwa nur wegen irgendwelcher angesagten DJ's oder nur der Musik, sondern nur wegen der Partystätte, z.B. ist zurzeit die Meile Media-Spree absolut „in“. Klaus Wowereit bezeichnet den Vorschlag inzwischen als „Quatsch“.

Die Bewertung dieser eingereichten Vorschläge erfolgt durch ein Gremium der Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung, für Finanzen und für Wirtschaft, Technologie und Frauen, der Senatskanzlei, der **Berliner Immobilienmanagement GmbH** (BIM), sowie der **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben** (BIMA). Da den Interessenten Vertraulichkeit zugesichert wurde, könnten seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung keine konkreten Projekte namentlich genannt werden. Es sickerte nur so viel durch, dass auch die Bewerbung der Filmbetriebe Berlin-Brandenburg darunter sein soll. Sie wollen einen „Filmhafen Tempelhof“ entwickeln. Bis zum Sommer 2009 werden die Vorschläge auf ihre städtebauliche und finanzielle Machbarkeit geprüft, dann fällt die Entscheidung. Innerhalb des Projektzeitraumes besuchten 24.000 Personen die für den Projektauftrag eigens eingerichtete Internetseite, so die Senatsverwaltung.

## Comfort Städtereport Berlin: Positive Entwicklung bei Einzelhandelsimmobilien

Marion Götz, Redakteurin „Der Immobilienbrief“

Steigende Mieten in 1A-Lagen und der anhaltende – wenngleich tendenziell stagnierende – Investitionsboom insbesondere durch internationale Nachfrage und neu erwachtes Kaufinteresse nationaler Investoren kennzeichnen aus Sicht von **Comfort** die positive Entwicklung am Berliner Einzelhandelsimmobilienmarkt. Das ist doch heile Maklerwelt! Über die berichtet **Comfort** in einem aktuellen Marktbericht. Mit Blick zurück glauben wir das natürlich. Aber die Schlange der vor Eigenkapital strotzenden Investoren sehen wir nicht - es sei denn es wird richtig billiger.

Aber zurück zu Comfort: Der Verkaufsflächenzuwachs wurde in 2008 primär von Shopping-Centern getragen. Jedoch gibt es auch einige Projekte in den so genannten 1A-Lagen oder der neudeutsch ausgedrückten High Street, die zur Stärkung der traditionell gewachsenen Einzelhandelslagen in den City-Bereichen Ost und West beitragen können.

Das Mietpreisniveau für 1A-Lagen entspricht längst der Bedeutung der Stadt. Die Tauentzienstraße und in deren Verlängerung der Kurfürstendamm sind nach wie vor die begehrtesten und teuersten Lagen der Metropole. Für Ladenlokale am Tauentzien müssen bis zu 250 Euro/qm bezahlt werden. Im stärker gefragten Bereich des Kurfürstendamms sind es 220 Euro/qm. Damit hat der Kudamm alleine im letzten Jahr noch einmal um mehr als 22% zugelegt. Die City-West profitiert vor allem von der anhaltenden Nachfrage und dem vielseitigen Top-Angebot aller nationalen und internationalen Filialisten.

2008 prognostizierte positive Entwicklung für die Friedrichstraße hat sich bestätigt. Die Mietpreissteigerung um 16,7% im letzten Jahr ist das Ergebnis des jahrelangen gezielten Ausbaus. Hier werden mittlerweile 140 Euro/qm für ein Ladenlokal gezahlt. Positiv entwickelt haben sich auch die Einzelhandelslagen am Alexanderplatz, wo mittlerweile 180 Euro/qm für ein kleineres Ladenlokal bezahlt werden.



## Deals Deals Deals

**Deutsche Projektentwicklungsgesellschaft** erwirbt Bürohaus mit ca. 5 200 qm Mietfläche in der Königin-Luise-Straße vom **Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung** über **DB Immobilien**.

**Bundesanstalt für Immobilienaufgaben** mietet 8 000 qm Bürofläche im Andreas-Feiningger-Haus in der DGZ Bürostadt Weißensee von **AKG Invest** über **OGP Ingenieur**. Die neuen Nutzer der Räume werden mehrere wissenschaftliche Organisationseinheiten und Bereiche der Verwaltung des Robert-Koch-Instituts sein.

Der geschlossene Immobilienfonds **Inmuebles Baviera** mit Sitz in Berlin erwirbt drei Büro- und Gewerbeimmobilien mit einer Gesamtnutzfläche von 12 700 qm im Münchner Euro Industriepark, Hufelandstraße 26-28, von einem Privatinvestor über **Kemper's JLL**. Die drei Immobilien befinden sich auf einem insgesamt 14 200 qm großen Grundstück und sind langfristig an den Automobilzulieferer **Bertrandt** vermietet.

**Grand City Hotels & Resorts** erweitert Portfolio um drei auf 56 Häuser. In Berlin ging das **Ramada Hotel Globus** in Besitz und Management von GHCR über. Das **Hotel Bärln** wurde in die GHCR Budget-Collection integriert.

In den Jahren 2001 bis 2007 haben sich die Umsätze auf dem Berliner Investmentmarkt versieben facht. Dabei stiegen die Umsätze von 1 Milliarde Euro in 2001 auf 7 Milliarden Euro in 2007. Der Anteil der ausländischen Investoren nahm ebenfalls stetig zu. Diese Gruppe macht im Jahr 2007 4 Milliarden Euro des Gesamtumsatzes aus. Die hohe Investitionstätigkeit hat auf Grund starken Anlagedrucks wie überall in Deutschland die Anfangsrenditen erheblich reduziert, was sich insbesondere auch bei Einzelhandelsimmobilien deutlich ausgewirkt hat.

Die Umsätze im Einzelhandel verharren zwar auf dem Niveau von 2007, dennoch nahm nach einem Bericht zur Zentren- und Einzelhandelsentwicklung des Berliner Senats die Verkaufsfläche im Berliner Einzelhandel zwischen 2000 und 2006 um 527 000 qm auf rund 4 347 000 qm zu (+14%). Das Flächenwachstum übertraf die Entwicklung der Kaufkraft bei weitem, die im genannten Zeitraum nur um 6% zulegen konnte.

Während in der City West mit einem Zuwachs von 4% ein sehr gemäßigter Flächenzuwachs zu verzeichnen war, kam es in den Stadtteilen Spandau, Tempelhof/Schöneberg und Treptow/Köpenick zu einer deutlichen Steigerung um gut 20%, in Marzahn/Hellersdorf sogar um 31%. Zwischenzeitlich hat Berlin-Mitte mit einer Verkaufsfläche von 615 000 qm (2006) den Bezirk Charlottenburg/Wilmersdorf mit dem Hauptgeschäftszentrum Kurfürstendamm überholt, das heute über rund 535 000 qm Verkaufsfläche verfügt.

Den größten Anteil an diesem Zuwachs haben Shopping-Center und Fachmärkte. Mittlerweile verfügt Berlin mit 314 qm Mietfläche pro 1000 Einwohner, über eine im Vergleich zu München, Hamburg oder Frankfurt doppelt bzw. dreimal so hohe Ausstattung an Verkaufsfläche von Shopping-Centern und Fachmärkten. In den Jahren 2006 und 2007 hat es einen Flächenzuwachs in Shopping-Centern um rund 134 000 qm gegeben, in Planung bzw. im Bau sind weitere 268 000 qm. Mit 3,5% ist die Leerstandsrate in den Berliner Shoppingcentern denn auch vergleichsweise hoch. Auch in Sachen Mieterfluktuation (in 2007: 14%) steht Berlin an der Spitze.

**Wie geht es weiter in Berlin?** Vor dem Hintergrund stagnierender Umsätze und nur mäßig anwachsender Kaufkraft sowie Leerständen und Mieterfluktuation ist es überraschend, dass der Senat von Berlin bis 2020 weitere 1,06 Mio. Quadratmeter neuer großflächiger Einzelhandelsflächen für zulässig hält. Denn sollte dieses Volumen insgesamt realisiert werden, würde die gesamte Verkaufsfläche in der Hauptstadt um 20% auf bis zu 5,22 Mio. Quadratmeter steigen.

In der jüngeren Vergangenheit gab es keine spektakulären Fertigstellungen im Hauptgeschäftskern der City West am Kurfürstendamm/Tauentzienstraße. Die Projekte Zoobogen und Umbau des Schimmelpfennighauses am Breitscheidplatz sollen zur dringend benötigten Stärkung der City West beitragen. An der Tauentzienstraße wird unmittelbar gegenüber dem KaDeWe der Umbau eines Büro- und Geschäftshauses geplant. Auf dem Kurfürstendamm ist mit dem geplanten Umbau des Kudamm-Karrees die Hoffnung auf eine Stärkung des Niveauabschnittes des Kurfürstendamms verbunden. Zumindest die Planung für das Haus Cumberland am Ku'damm befindet, schreitet weiter voran.

Mit dem geplanten Umbau des „Lindencorsos“ zu einem Einzelhandelszentrum wird die Friedrichstraße weiter an Attraktivität gewinnen. Nördlich des S-Bahnhofs entstehen gleich zwei spektakuläre neue Geschäftshäuser. Die starke Dynamik des Standortes Friedrichstraße ist auch in der Szene- und Trendlage Hackescher Markt zu verzeichnen. Südlich des S-Bahnhofs Hackescher Markt wird ein zweiteiliges Büro- und Geschäftshaus gebaut. Zwischenzeitlich werden hier Spitzenmieten bis zu 130 Euro/qm bezahlt, wobei für Geschäftsübernahmen häufig auch hohe Abstandszahlungen erforderlich sind.

Auch in den Berliner Stadtteillagen ist ein stetiger Wandel zu verzeichnen. An keinem anderen Einzelhandelsstandort der Hauptstadt wurden so viele Fertigstellungen und Projekte realisiert wie an der Steglitzer Schloßstraße. Die einzige echte Fußgängerzone Berlins, die Wilmersdorfer Straße, die als Stadtteilzentrum in Charlottenburg den Hauptgeschäftskern bildet, ist nach einem Facelifting und mit dem Einkaufszentrum Wilmersdorfer Arkaden zu einem Anziehungspunkt geworden.



### **Berliner Flughäfen: 2008 Stärkstes Wachstum aller deutschen Airports**

Die Berliner Flughäfen haben auch im Jahr 2008 ein Rekordergebnis erzielt: Zum ersten Mal in der Geschichte der Berliner Flughäfen sind deutlich über 21 Millionen Passagiere von und nach Berlin geflogen. Damit konnte das Ergebnis aus dem Jahr 2007, in dem die Schallmauer von 20 Millionen Passagieren durchbrochen wurde, noch übertroffen werden. Mit einem Wachstum von 1,4 Millionen Passagieren im Vergleich zu 2007 liegen die Berliner Flughäfen deutschlandweit auf Platz eins. „Wir freuen uns, dass wir auch in diesem wirtschaftlich eher schwierigen Jahr wieder ein Rekordergebnis erzielen konnten“, sagt **Dr. Rainer Schwarz**, GF-Sprecher der Berliner Flughäfen.

Mit dem Passagierwachstum von 7% erzielten die Berliner Flughäfen ein zehnfach höheres Ergebnis als der Durchschnitt aller deutschen Flughäfen (0,7%). Grund für das stabile Plus in Berlin ist vor allem der hohe Anteil an Berlin-Besuchern (so genannter Incoming-Verkehr). Die Hauptstadt besitzt eine hohe Attraktivität – nicht nur für Touristen, sondern auch zunehmend für Geschäftsreisende. Daneben tragen neue Verbindungen wie z.B. die im September 2008 aufgenommene Langstreckenverbindung nach Peking mit Hainan Airlines zum Wachstum bei.

Der Stadtteil Zehlendorf im Südwesten hatte bis vor kurzem noch ein Stadtteilzentrum ohne Einkaufszentrum. Aber auch hier wurden mit der Eröffnung des Einkaufs- und Freizeitentrums Zehlendorfer Welle normale Berliner Verhältnisse geschaffen. Im kaufkraftstarken Stadtteil Tempelhof konnte das 100 Millionen Euro teure Stadtteilzentrum Tempelhofer Hafen Richtfest feiern. Im Stadtteil Neukölln wird das vormalige Hertie-Kaufhaus zu einem modernen Geschäftshaus umgebaut.

Auch in den östlichen Stadtteilen tut sich einiges. In Prenzlauer Berg wird der Bau eines Fachmarktzentums an der Landsberger Allee geplant. Ebenfalls an der Landsberger Allee, aber schon im Stadtteil Lichtenberg erfolgte der Baubeginn für ein Ikea Möbelhaus sowie weitere Fachmärkte.

### **Hanns Seidel Stiftung: Die USA nach dem Wahlsieg Barack Obamas – Konsequenzen für die Transatlantischen Beziehungen**

**Karen Wirwitz, Berliner Netzwerkführer**

Die **Hanns Seidel Stiftung** lud 150 Gäste zu einer Podiumsdiskussion ins Berliner Hilton. Thema war „Die USA nach dem Wahlsieg Barack Obamas – Konsequenzen für die Transatlantischen Beziehungen“ Hotel am Gendarmenmarkt. **Ernst Hebeker**, Leiter des Berliner Büros sprach von dem umjubelten Besuch Obamas in Berlin. Die Erwartungen, die an Obama gestellt werden, seien im In- und Ausland extrem hoch. **Dr. Reinhard C. Meier-Walser**, Leiter der Akademie für Politik und Zeitgeschehen moderierte die Runde der Diskutanten waren mit **Prof. Dr. Edwina Campbell** (Air University, Maxwell), **Prof. Dr. Michael Stürmer** (Chefkorrespondent „Die Welt“, Berlin), **Prof. Dr. Beate Neuss** (Technische Universität Chemnitz) und **Thomas Silberhorn**, MdB (Außen- und Sicherheitspolitischer Sprecher der CSU-Landesgruppe).



Es wurde klar, dass bei aller Emotion des Wahlkampfes keiner der Diskutanten ein sauberes Bild gewinnen konnte, wie die Politik Obamas im Einzelnen wirklich aussehen werde. (Anmerkung: Auch nach jetzt erfolgter Übernahme der Präsidentschaft hat sich trotz der weltweiten Akzeptanz der Antrittsrede wenig geändert.) Obama sieht die USA nach wie vor in einer „neuen amerikanischen Führungsrolle“. Viel wichtiger wird die Frage sein, was Obama von uns bzw. Europa erwartet. Edwina Campbell sah als wichtige Aufgaben die Haushalts- und Wirtschaftskrise sowie die interne Umstrukturierung. Seit 1947 gab es keine Veränderungen in den amerikanischen Entscheidungsprozessen. Als Gefahr machte sie aus, dass die derzeit hohe Begeisterung im In- und Ausland schnell in Enttäuschung übergehen könnte.

Thomas Silberhorn, MdB sieht die Erwartungen an Obama überzogen an. Zum Thema Wertefragen meint Silberhorn: Die USA ist unser wichtigster Partner, auch weil die Politik auf einem gemeinsamen Wertefundament basiert; mit Russland gibt es ein solches gemeinsames Fundament nicht, daher müsse man sich den Gegebenheiten anpassen. Am Ende des Kurzreferats geht er kurz auf die Geschichte ein: Der Ausspruch Martin Luther Kings „I have a dream“ hat sich in der Geschichte manifestiert. Und ab Januar 2009 gibt es dann den ersten farbigen Präsidenten der USA.

(Seit ihrer Gründung 1967 betreibt die Hanns-Seidel-Stiftung politische Bildungsarbeit mit dem Ziel - wie es in der Satzung heißt - die **"demokratische und staatsbürgerliche Bildung des deutschen Volkes auf christlicher Grundlage"** zu fördern.)

### **Nachrichten aus der Hauptstadt**

#### **„Runder Tisch“ von Wirtschaft, Politik und Verwaltung**

Die Spitzen der Berliner Wirtschaft und der Senatsbauverwaltung haben sich auf einer kurzfristig einberufenen gemeinsamen Sitzung einmütig dafür ausgesprochen, alles zu tun, um noch 2009 die Herstellung der Baureife von Projekten in der Ver-



## **Berlins Wohnungswirtschaft stützt Klimaschutz**

Berlins sechs städtische Wohnungsbaugesellschaften haben heute mit dem Berliner Senat eine Klimaschutzvereinbarung unterzeichnet. Danach werden die Unternehmen bis 2010 die CO<sub>2</sub>-Emissionen ihrer 268.000 Wohnungen um mindestens 10% gegenüber 2006 vermindern. Dies entspricht einer Reduzierung von rund 56.000 t pro Jahr. Bereits im Dezember 2007 hatte der **Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU)** eine übergreifende Klimaschutzvereinbarung mit dem Land Berlin im Rahmen des Landesenergieprogramms 2006-2010 abgeschlossen, um das Land Berlin bei der Erreichung seiner Klimaschutzziele zu unterstützen.

Entsprechend dieser Vereinbarung sollen bis 2010 die CO<sub>2</sub>-Emissionen gegenüber 1990 um 30% gesenkt werden. Von 2006 bis 2010 sollen in allen 695.000 Wohnungen der BBU-Mitgliedsunternehmen Einsparungen von 106.000 t CO<sub>2</sub> erreicht werden. Dieses Abkommen wird nun mit dem heutigen Abschluss von Einzelvereinbarungen mit den sechs städtischen Wohnungsunternehmen **Degewo, Gesobau, Gewobag, Howoge, Stadt und Land, WBM Wohnungswirtschaftsgesellschaft Berlin-Mitte** konkretisiert.

kehrinfrastruktur, in der energetischen Gebäudesanierung von Schulen, Kitas und Immobilien der Verwaltung zu beschleunigen. Ziel ist es, unter Inanspruchnahme von Mitteln des Bundes und einem eigenen Beitrag angesichts der heraufziehenden Rezession Arbeitsplätze zu sichern bzw. zu schaffen.

Die Teilnehmer der Sitzung waren sich darin einig, dass zu diesem Zweck

1. die Ausschreibungswertgrenzen für Bauprojekte für einen bestimmten Zeitraum deutlich erhöht, zumindest aber verdoppelt werden müssen und
2. Rahmenverträge in den Berliner Bezirken zeitlich begrenzt von einem Jahr auf zwei Jahre erhöht werden sollen.

Einig waren sich die Gesprächspartner, dass die verstärkten Investitionen in die Infrastruktur und in die energetische Gebäudesanierung der richtige Ansatzpunkt sind, um in wirtschaftlich schwierigen Zeiten die Wirtschaft der Stadt Berlin zu stabilisieren. 2009 sollen allein 100 Mio. Euro für die Sanierung von Schulen und Kitas in Berlin zur Verfügung stehen. Besondere Bedeutung wird auch die energetische Sanierung von öffentlichen Gebäuden haben. Die Sanierung von U-Bahn-Strecken, Straßen und Brücken müsse ebenso dringend angegangen werden wie die Sicherung und Weiterentwicklung des Wasserstraßennetzes.

An der Sitzung im Haus der Bauindustrie von Berlin-Brandenburg in Potsdam nahmen für den Berliner Senat teil die Bausenatorin **Ingeborg Junge-Reyer**, für die Vereinigung der Unternehmensverbände in Berlin und Brandenburg ihr Hauptgeschäftsführer **Christian Amsinck**, für die IHK Berlin ihr Hauptgeschäftsführer **Jan Eder**, für die Handwerkskammer Berlin ihr Präsident **Stefan Schwarz** und Hauptgeschäftsführer **Jürgen Wittke** sowie für den Bauindustrieverband Berlin-Brandenburg dessen Präsident **Peter Teßmer** und Hauptgeschäftsführer **Axel Wunschel**.

## **Hauptstadt-Airport BBI: Aufträge für BBI-Terminal vergeben**

Die Berliner Flughäfen haben nach den Leistungen für die Gepäckförderanlage und die Rohbauarbeiten weitere Aufträge für den Bau des BBI-Terminals vergeben.

Die Bietergemeinschaft „Fluggastterminal“ bestehend aus den Firmen **Imtech Deutschland GmbH & Co. KG** und **caverion GmbH** erhielt nach europaweiter Ausschreibung den Zuschlag für die Ausführungsleistungen „Sanitär-, Heizungs-, Kälte-, Lüftungs- und Klimaanlage“. Zum Leistungsumfang gehört die komplette Herstellung der Anlagen für das Fluggastterminal sowie die Piers Nord und Süd.

Bis zur Inbetriebnahme des BBI am 30. Oktober 2011 sind durch die Bietergemeinschaft insgesamt 48.000 Sprinklerköpfe, 177.000 Meter Rohrleitungen, 210.000 qm Blechkanäle für Lüftungstechnik, 320 Lüftungsanlagen mit einer Gesamtluftleistung von neun Millionen m<sup>3</sup>/h sowie 1.300 Sanitärobjekte zu installieren. Außerdem werden im Rahmen dieses Auftrags wichtige Komponenten der Geothermieanlage installiert, mit der künftig 15% des Jahreswärme- und 31% des Jahreskältebedarfes des Fluggastterminals abgedeckt werden.

## **Historischer Speicher am Tempelhofer Hafen**

Die Wiedereröffnung des Historischen Speichers am Tempelhofer Hafen mit neuem Dach im April 2009 rückt in greifbare Nähe. Mit großer Sorgfalt wurde das Objekt von der **Grundstücksgesellschaft Objekt Tempelhofer Hafen mbH & Co. KG**, einem Joint Venture der **HLG Münster/Berlin** und der **IKB Deutsche Industriebank AG Düsseldorf**, saniert. Insgesamt wird der neue Tempelhofer Hafen aus vier Gebäudekomplexen bestehen, die das Hafenbecken umschließen. Dabei bildet der unter Denkmalschutz stehende Speicher mit seinem neuen Dach nicht nur das Schmuckstück des zukünftigen Stadtteilzentrums für Tempelhof-Schöneberg.

## **GdW / BMVBS: Erstmals „Genossenschaftspreis Wohnen“**

**GdW** und **BMVBS** verleihen erstmals „Genossenschaftspreis Wohnen“. Die preisgekrönten Genossenschaften zeigen auf beeindruckende Art, welche Antworten sie auf die Herausforderungen des gesellschaftlichen und demographischen Wandels geben



## Impressum

Rheda-Wiedenbrück, T: 05242-901250; F: 05242-901251

[info@rohmert.de](mailto:info@rohmert.de),  
[www.der-immobilienbrief.de](http://www.der-immobilienbrief.de)

**Chefredaktion:** Werner Rohmert  
(V.i.S.d.P.)

**Redaktion:** André Eberhard,  
Marion Götza, Karin Krentz,  
Constanze Wrede.

**Immobilienaktien:** Hans Christoph Ries

**Hrsg.:** Werner Rohmert

**Verlag:** Research Medien AG,  
33378 Rheda-Wiedenbrück,  
Repkestr. 5, T.: 05242 - 901-250,  
F.: 05242 - 901-251

**Vorstand:** Werner Rohmert

**Aufsichtsrat:** Prof. Volker Har-  
degen (Vorsitz), Univ. Prof. Dr.  
jur. habil. Karl-Georg Loritz,  
(Bayreuth), Petra Rohmert

**Bank:** KSK Wiedenbrück (BLZ  
478 535 20) Kto.-Nr.: 53207

*Namens-Beiträge geben die Meinung  
des Autors und nicht unbedingt der  
Redaktion wieder.*

## Disclaimer

Unser Angebot enthält Links zu externen Webseiten Dritter, auf deren Inhalte wir keinen Einfluss haben. Deshalb können wir für diese fremden Inhalte auch keine Gewähr übernehmen. Für die Inhalte der verlinkten Seiten ist stets der jeweilige Anbieter oder Betreiber der Seiten verantwortlich. Rechtswidrige Inhalte waren zum Zeitpunkt der Verlinkung nicht erkennbar. Eine permanente inhaltliche Kontrolle der verlinkten Seiten ist jedoch ohne konkrete Anhaltspunkte einer Rechtsverletzung nicht zumutbar. Bei bekannt werden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Links umgehend entfernen.

und welche Leistungen sie erbringen. Die Preise gingen an den **Altonaer Spar- und Bauverein, Bauverein Halle & Leuna, Wohnbau Westmünsterland, Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892, Wohnungsbaugenossenschaft Am Ostseeplatz, Braunschweiger Baugenossenschaft, Eisenbahner Wohnungsbaugenossenschaft Dresden, Wohnungsbau und Siedlungswerk Werkvolk Amberg, Bauverein zu Lünen, Genossenschaft Freier Gewerkschafter** und die **Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft**.

## Ernst-Reuter-Platz

Lt. Berliner Morgenpost soll das Gebiet rund um den Ernst-Reuter-Platz in Charlottenburg durch den Aufbau eines Technologie- und Gründerparks neu belebt werden. Nach Plänen von Senat, Bezirksamt, Wirtschaftsförderung und ansässigen Hochschulen ist vorgesehen, Universitäts-Ausgründungen in der Nähe anzusiedeln, Akteure aus Wirtschaft und Wissenschaft fächerübergreifend zusammenzubringen und damit einen innerstädtischen Wachstumskern zu entwickeln.

## Energie-Forum in Schöneberg

Lt. Berliner Morgenpost haben Anfang Dezember die ersten Bauarbeiten für das geplante Energie-Forum in Schöneberg begonnen. Rund um den Gasometer sollen die erste private Energie-Hochschule Deutschlands sowie ein Forschungs- und Konferenzzentrum entstehen.

## Tausch "Land gegen Kunst" vorerst gescheitert

Lt. Immobilien Zeitung scheint Berlins anvisierter Tausch "Land gegen Kunst" vorerst gescheitert. Für ein 12 000 qm großes Grundstück am Humboldthafen suchte der **Berliner Liegenschaftsfonds** einen Investor, der auf eigene Kosten einen Standort für moderne zeitgenössische Kunst des 21. Jahrhunderts mit einer Ausstellungsfläche von mindestens 2 000 qm errichtet, das Museum leihweise mit einer bedeutenden Sammlung ausstattet und es dem Land Berlin überlässt. Ferner wurde der Bau einer Kunsthalle mit ebenfalls 2 000 qm Fläche gefordert. Gemeldet haben sich dem Vernehmen nach nur drei Interessenten. Und keiner von ihnen will neben dem Museum auch noch die Kunsthalle errichten. Gemäß der Offerte darf der potenzielle Bauherr auf den übrigen insgesamt 48 000 qm erlaubter BGF Büros, Restaurants, Cafés und Hotels bauen. 30% der Fläche sind für Wohnungen vorgesehen.

## "Preis Soziale Stadt 2008"

Bei der Preisverleihung zum Wettbewerb "Preis Soziale Stadt 2008" wurden zehn herausragende Beispiele sozialen Engagements mit einem Preis und elf weitere Initiativen mit einer Anerkennung ausgezeichnet. Mit dem Wettbewerb werden gute Beispiele für die erfolgreiche Arbeit in den benachteiligten Stadtteilen bekannt gemacht, um so ihre „Nachahmer“ zu finden. Insgesamt wurden 173 Beiträge aus der gesamten Bundesrepublik eingereicht.

## Internetauftritt Berliner Bauaufsicht

Der Internetauftritt **Berliner Bauaufsicht** ist jetzt online. Damit verfügt Berlin als erstes Bundesland über ein zentrales Portal, mit dem Investoren, am Bau Beteiligte und sonstige interessierte Personen Zugang zu allen Bauaufsichtsbehörden des Landes Berlin haben, heißt es lt. IZ.

## Spaz mietet in Mainz-Mombach von Beos

Lt. Immobilien Zeitung mietet Spaz, die Mainzer Gesellschaft für berufsbezogene Bildung und Beschäftigung, hat vom **Berliner Investor Beos** 2.100 qm Produktions- und 900 qm Bürofläche im Gewerbepark Alte Waggonfabrik in Mainz-Mombach angemietet. Beos hat den ca. 186.000 qm großen Gewerbepark im November vergangenen Jahres erworben.