



Der IMMOBILIEN *Brief*

Berlin

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 4

09. KW / 27.02.2009

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Editorial (Rohmert)	1
Andel's Hotel Berlin: Neues Vier-Sterne-Hotel eröffnet Sonntag	2
Konjunkturumfrage: Aktuelle Geschäftslage meist gut	3
Interview mit ITB- Direktor Dr. Martin Buck	3
Liegenschaftsfonds Berlin füllt die Kassen	5
Wohnungsmarkt: Haus- preise um 50% gefallen	6
Büromieten driften weit auseinander	7
Ist Berlin von der Wirt- schaftskrise betroffen?	8
Zusammenarbeit zwi- schen Wissenschaft und Wirtschaft	9
Neuigkeiten aus Berlin	10
Impressum	13

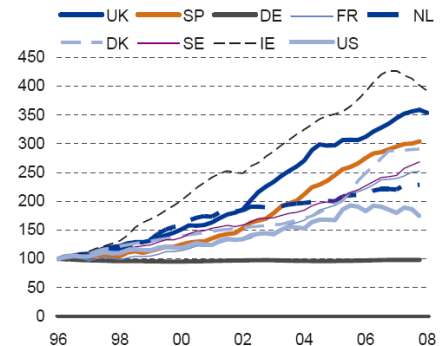
Sehr geehrte Damen und Herren,

der Chefvolkswirt der **Deutschen Bank**, **Prof. Norbert Walter**, schockte letzte Woche die Nation. Um 5% soll das Volkseinkommen in 2009 fallen. Das gab es nach dem Krieg noch nie. Das wäre lästig, aber halb so wild, wenn jeder von uns einfach 5% weniger verdienen würde. Aber eine Konjunkturkrise in diesem Ausmaß spaltet die Gesellschaft. Politikern, Beamten und Lehrern geht sie eigentlich am Rücken vorbei. Sie kennen die Krise nur aus der Zeitung und nicht vom Gehaltszettel. Gerade die mischen sich aber besonders gerne unter Gerechtigkeitsgesichtspunkten als Verfechter der freien Marktwirtschaft in die wirtschaftliche Diskussion. **Vielleicht ein Drittel der Gesellschaft**, Selbständige, Unternehmer und perspektivisch Arbeitslose, **baden die Krise alleine aus. Allerdings gibt es mit Blick auf „Mein Gott, Walter“ zwei Aspekte, die beruhigen.** Zum einen ist das Beharrungsvermögen einer reifen und reichen Volkswirtschaft höher als ein Rechenmodell ausdrückt. Zum anderen beruhigt die Prognose-Quelle. Die Treffsicherheit eines Münzwurfes ist größer.

Deutschland und Berlin – kommende Schnäppchenparadiese? Die Angst eines deutlichen Preisverfalls geht um. Investoren warten auf „Opportunities“. Notverkäufe werden die Preise drücken, ist von Maklern zu hören. Wir haben uns im Gespräch schlau gemacht. **Jörg Peters**, Chef der Berliner **Greta Immobilien AG**, die in den letzten drei Jahren ca. 10.000 Wohnungen überwiegend in Berlin selbst gekauft und als Portfolios weiterverkauft hat, meint: „Es wird keinen großen Schnäppchenmarkt geben.“ Im Moment gebe es allerdings gar keinen Markt. Opportunity-Nachfrage gibt es nur deutlich unter der 10-fachen Jahresmiete. Aber dafür gibt es kein Angebot. Die Preise der wenigen Deals sind einfach wieder auf 2004er Niveau - wie vor der Invasion. Je nach Qualität bekommt man für Wohnhäuser zwischen der 10- und 14-fachen Jahresmiete. Am Ku'damm gäbe es sogar noch Ausnahmedeals für die 18-fache.

Hauspreise in Europa

1996=100



Quellen: BIS, ECB, Nationwide, INSEE, NVM, SCB, MVIV, OFHEO, TSB, BulwienGesa

Auch der Blick auf die internationale Entwicklung legt den Unterschied zwischen crashgefährdeten Ländern und Deutschland offen. In Irland explodierten die Hauspreise in 10 Jahren auf das 4-fache. UK und Spanien erreichten immer noch das 3,5- bzw. 3-fache. Da sind die USA, Frankreich oder Holland mit mindestens einer Verdoppelung noch moderat. Wen wundert es mit Blick auf den Chart von **DB Research** eigentlich, dass die Länder mit Preisexplosion oberhalb der Einkommensentwicklung jetzt in den durch die Finanzkrise noch beschleunigen Strudel kommen.

Was ist dagegen in Deutschland passiert? Gar nichts. Im Gegenteil: Die Inflation hat noch kräftig entwertet. Sie sehen das an der dicken schwarzen Linie ganz unten. Woher soll in Deutschland also ein Einbruch kommen? Ein paar Auswüchse der Invasionsphase werden bereinigt. Natürlich legen manche Investoren und Banken der letzten Jahre kräftig drauf. Wahrscheinlich gibt es auch Pleiten. Aber das liegt daran, dass das Eigenkapital meist kleiner war als die Erwerbsnebenkosten und die Kosten für Portfoliozusammenstellung. Das liegt nicht an einem Markteinbruch. Auch der AR-Vorsitzender des Liegenschaftsfonds, Staatssekretär **Klaus Teichert**, meint, dass Berlin „glimpflich“ davonkommen würde. Es gebe keine Spekulationsblase. **Karin Krentz** hat für uns weitere Stimmen und Erwartungen eingefangen (Seite 5)



Werner Rohmert, Chefredakteur

immowelt.de

Genau meine Welt

eFonds 24.de

IMMOBILIEN
SCOUT 24®

In Immobilien die Nr.1 im Netz



Unternehmens-News

Estavis setzt eine Ende Juni 2008 unter Finanzierungsvorbehalt abgeschlossene Portfolio-Transaktion im Wert von 44 Mio. Euro nicht um. Der institutionelle Investor ist von dem Deal zurückgetreten, da er keine Finanzierungszusage erhalten habe.

Atisreal Consult baut eine eigene Valuation-Abteilung auf. Leiter des Teams ist **Manuel Westphal** (33), Associate Director Valuation Services.

TLG Immobilien baut Nahversorgungszentrum in der Dörpfeldstraße, Adlershof, mit rd. 2 600 qm Mietfläche. Ankermieter wird **Kaiser's** mit einem rd. 1 700 qm großen Markt. Hinzu kommen weitere Einzelhandelsflächen im EG mit rd. 200 qm und 700 qm Büro- und Praxisflächen im OG.

BauGrund-Gruppe hat zum 01.09.2008 bzw. 01.10.2008 das Property Management von 19 fast ausschließlich gewerblich genutzten Immobilien übernommen. Asset Manager und Co-Investor der Objekte, die mehrheitlich verschiedenen Fonds einer amerikanischen Bank gehören, ist die **apellasbauwert property group**. Die Liegenschaften mit insgesamt rd. 65 000 qm Gewerbefläche befinden sich an verschiedenen Standorten im gesamten Bundesgebiet.

Interieur-Design der Zimmer, Suiten, Bars und Restaurants zu besichtigen. Das britische Architekten-Team **Jestico + Whiles** richtete die Räumlichkeiten im markanten Retro-Stil der 70er Jahre ein. Die Außenfassade ist zwar nicht so bunt geworden, wie es sich der 1997 verstorbene Rossi vorgestellt hatte, aber das Architektenbüro Seeger-Müller ließ die grau-weißen Wände mit grün, blau und rot beleuchteten Fensterverkleidungen aufhellen. (WR)

Konjunkturumfrage: Aktuelle Geschäftslage meist gut

Ungeachtet der konjunkturellen Turbulenzen schätzen die Unternehmen in der Wirtschaftsregion **Berlin** und **Brandenburg** ihre aktuelle Situation nach wie vor recht gut ein. Das geht aus der jüngsten Konjunkturumfrage der **Industrie- und Handelskammern** beider Bundesländer hervor. Danach sprechen derzeit noch fast 80% der Berlin-Brandenburger Unternehmen von einer guten bzw. zufrieden stellenden Geschäftslage. Allerdings hat sich das Bild speziell in den Bereichen Industrie, Dienstleistungen und Verkehr eingetrübt.

In der ersten Januarhälfte 2009 sind insgesamt 4 700 Unternehmen der Branchen Industrie, Handel, Dienstleistungen, Verkehr und Bauwirtschaft befragt worden. Der Nachfragerückgang in einzelnen Branchen sowie die allgegenwärtig spürbare Verunsicherung lassen auch die Unternehmer der Metropolregion von den weltwirtschaftlichen Entwicklungen nicht unberührt. So blicken sie eher mit gemischten Gefühlen in die Zukunft. Der Saldo aus positiven und negativen Geschäftserwartungen verringert sich gegenüber der Vorjahresumfrage um 36 Prozentpunkte. Die Erwartungshaltung der Dienstleistungsunternehmen ist im Branchenvergleich noch am wenigsten von Pessimismus geprägt. Vor allem bei den Industrie- und Verkehrsunternehmen ist eine starke Eintrübung der Zukunftserwartungen zu verzeichnen. Die Folge ist ein signifikanter Rückgang des länderübergreifenden Konjunkturklimaindexes, der sich aus den Einschätzungen der Unternehmen zur aktuellen Lage sowie ihren Zukunftserwartungen zusammensetzt. Nach 119 Punkten im Vorjahr erreicht der Index aktuell einen Wert von 86 Punkten.

„Die Wirtschaft in Berlin und Brandenburg war 2008 zunächst auf einem guten Weg. Die Finanz- und Konjunkturkrise haben das Ergebnis dann allerdings gedrückt“, so **Jan Eder, Hauptgeschäftsführer der IHK zu Berlin**. Dennoch wäre ein besseres Abschneiden möglich gewesen. Diese Tendenz zum Abschwung spiegelt sich auch bei den Unternehmern wider. Zwar beurteilen gegenwärtig noch 27% der Unternehmen in der Region ihre Lage als gut. Aber gut ein Fünftel ist überhaupt nicht zufrieden – fast doppelt so viele wie vor einem Jahr. Eine gute Nachricht sei jedoch, dass es aktuell keine Kreditklemme gebe, auch wenn nach der Umfrage etwa ein Fünftel der Unternehmen Verschlechterungen der Kreditkonditionen beklagen.

Bei den Dienstleistungsunternehmen ist der Optimismus am stärksten, so **René Kohl, Hauptgeschäftsführer der IHK Potsdam**: Immerhin 13% erwarten eine Verbesserung der Geschäfte. Der Rückgang im Exportgeschäft trifft die Berlin-Brandenburger Unternehmen nicht mit der Intensität wie im Westen der Republik. Fast die Hälfte der Unternehmen berichtet von steigenden bzw. unveränderten Exporten. Allerdings sind auch bei den exportierenden Industrieunternehmen die Erwartungen an das zukünftige Exportgeschäft eher zurückhaltend.

Interview mit ITB-Direktor Dr. Martin Buck

Das Interview führte Karin Krentz

Die **Internationale Tourismus Börse (ITB)** ist auch 2009 ausgebucht mit Wartelisten. Erwartet werden vom 11. bis 15. März 2009 rund 11.000 ausstellende Unternehmen und Organisationen aus über 180 Ländern in den 26 Hallen unter dem Berliner Funkturm. Diese Zahlen bestätigen die Bedeutung der ITB Berlin als führende Messe der weltweiten Reiseindustrie. Ein besonderes Highlight ist der Hospitality Day am 12. März unter dem Motto „Hotellerie quo vadis?“ Experten der Branche, aber auch Investoren, Finanziere und Projektentwickler schildern ihre Sicht von Hotelentwicklungen in der Krise. Der Immobilienbrief Berlin sprach mit ITB-Direktor **Martin Buck**.



Unternehmens-News

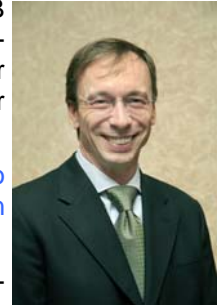
Auftrag der Resolution Property an Estama:

Der britische Fonds **Resolution Property** hat die Immobilienverwaltung **Estama** mit der Vermietung und dem Asset-Management eines Immobilienportfolios beauftragt. Es handelt sich dabei lt. IZ nach Angaben von Estama um mehrere Fachmarktzentren in Deutschland mit einer Gesamtfläche von 45 000 qm. Die Flächen sind u.a. an **Edeka, Rewe, Netto, Obi** und **Kik** vermietet.

Der Immobilienbrief-Berlin: Die ITB ist die internationale Leitmesse für die Tourismus-, Hotel- und Reisebranche und erlebt in diesem Jahr ihre 43. Auflage. Was eigentlich macht den Erfolg dieser Messe aus?

Vor dem Hintergrund einer sich deutlich abkühlenden Weltkonjunktur und vorwiegend skeptischen Erwartungen ist die ITB Berlin in diesem Jahr für Aussteller und Fachbesucher wichtiger denn je. Die ITB Berlin wird in dieser Phase ihre Stärke als führende Netzwerk-Plattform und Marketing-Instrument ausspielen können. Die Messe bietet ihren Ausstellern aus aller Welt sehr gute Geschäfte und ermöglicht nachhaltige, erstklassige Kontakte. Sie ist das internationalste Fachbesucher-Event der Branche weltweit und bietet das internationalste Portfolio an Ausstellern. Die ITB Berlin repräsentiert die gesamte Wertschöpfungskette der Industrie. Hier in der Hauptstadt trifft sich die globale Reiseindustrie. Nur 31 Prozent unserer Aussteller kommen aus Deutschland. Über zwei Drittel reisen aus dem Ausland an.

Der Immobilienbrief-Berlin: Herr Dr. Buck, Sie werden zitiert: „So viel Krise hatten wir noch nie“. Was sind die zurzeit die größten Herausforderungen für Ihre Branche?



Für die Reiseindustrie sagen gegenwärtige Prognosen für verschiedene Regionen und Reiseziele einen 5- bis 25-prozentigen Rückgang der Besucherzahlen voraus. Keiner kann jedoch genaue Vorhersagen machen. Experten erwarten, dass 30 bis 50 Fluglinien dieses Jahr in Konkurs gehen werden. Weltweit werden Flughäfen schließen oder vor einer möglichen Schließung stehen. Schwer verschuldete Investoren im Hotel- und Freizeitbereich werden ums Überleben kämpfen, während gleichzeitig die Einnahmen einbrechen und es schwerer wird, Kredite zu bekommen.

Die ITB Berlin hilft, Lösungsstrategien zu entwickeln. Sie ermöglicht - seit 1966 als Fachmesse mit Kongressprogramm ausgerichtet – die Kommunikation, das Nachver-

Research **Medien** AG

Alle Medien werden direkt an knapp **15 000 direkte Online-Adressen** aus der relevanten Immobilien-, Finanz-, Berater- und Einzelhandelswirtschaft sowie Behörden versendet.

Direkter Versand an über 1.500 Journalisten.

Unsere Partner **ImmobilienScout24**, **BIT Treuhand AG**, **gewerbeimmobilien24.de**, **WMD Brokerchannel**, **Performance**, **immonet.de** sowie diverse Maklergroups archivieren uns bzw. kündigen unsere Medien in eigenen Mails an.

Weitere Informationen unter:

www.der-immobilienbrief.de

oder kontaktieren Sie uns unter:

info@rohmert.de; 05242– 90 12 50

DER
IMMOBILIEN
Fakten - Meinungen - Tendenzen
Brief

Handelsimmobilien
Report
Cities & Center & Developments

Fakten - Meinungen - Tendenzen
DER
FONDS Brief

Der **IMMOBILIEN Brief**
Berlin
Fakten - Meinungen - Tendenzen

PRIVATE EQUITY FUNDS
Quarterly
Fakten - Meinungen - Tendenzen
Analysis





Unternehmens-News

Die zur Firmengruppe des Unternehmers **Hans Rudolf Wöhrl** gehörende **Intro Group** hat sich lt. IZ im Rahmen einer Kapitalerhöhung an der Berliner Hotelmanagementgesellschaft **Gold Inn** beteiligt und plant eine Expansion im Hotelmarkt. Gold Inn übernimmt Back-Office-Aufgaben für die Gold Inn Group, die fünf Hotels der Drei- und Vier-Sterne-Kategorie in Berlin, Dresden und im tschechischen Karlsbad betreibt. Gold Inn hat im Rahmen der Beteiligung eine 100%ige Tochter gegründet, die als Betreiberin für neue Hotelprojekte eingesetzt werden soll.

Arsago-Tochter **Arem** übernimmt ab 1. März das Asset-Management von 8 000 **Level-One**-Wohnungen, die sich an zehn verschiedenen Standorten in Ostdeutschland und Berlin befinden. Rd. 800 Mio. Euro werden investiert.

Die **Dr. Helmut Greve Bau- und Boden-AG**, Hamburg, will ein 125 000 qm großes Areal an der Landsberger Allee in Berlin-Lichtenberg neu bebauen. Geplant und bereits genehmigt sind ein Baumarkt mit knapp 18 000 qm sowie ein Möbelmarkt mit 8 000 qm Fläche. Ein **Globus-SB**-Warenhaus mit ca. 10 000 qm Verkaufsfläche wurde laut Bezirksamt Lichtenberg noch nicht genehmigt.

handeln, das Aufspüren neuer Trends. Und auch das Sich-gegenseitig-Mut-Machen. Der ITB Berlin Kongress beleuchtet die Finanz- und Wirtschaftskrise mit einer ganzen Reihe hochbrisanter Themen, die von prominenten Vor- und Querdenkern aufgegriffen und diskutiert werden. Darunter ist beispielsweise Prof. Dr. Norbert Walter, Chef-Volkswirt Deutsche Bank. In einem „Last Minute Slot“ werden zusätzlich kurzfristig ausgewählte Experten die aktuelle Wirtschaftsentwicklung analysieren.

Der Immobilienbrief-Berlin: Die ITB wartet in diesem Jahr mit neuen Top-Veranstaltungen auf: dem ITB Corporate Social Responsibility Day (CSR) und GfK legt eine empirische Studie zu CSR in der Tourismusbranche. Der Zusammenhang von Tourismus und Klimawandel ist ebenfalls ein Thema. Was waren die Motive, sich dem Bereich Economy Accomodation zu widmen?

Im vergangenen Jahr hatte der Bereich Economy Accomodation Premiere auf der ITB Berlin. Das Interesse bei Medien und Besuchern war auf Anhieb enorm. Wir sind davon überzeugt, dass 1- und 2-Sterne-Betriebe stark im Kommen sind. Für 2009 haben sich in diesem Segment viele neue Aussteller angemeldet, auch aus den USA, Frankreich, Ägypten und Italien. Das Image dieser Betriebe genießt zunehmend Akzeptanz. Diese Häuser haben teilweise so einen guten Standard, dass sie Gäste bei den Drei-Sterne-Hotels abwerben. Und die Hostels sind wiederum zunehmend Konkurrenz für die Budget Hotellerie. In einigen Hostels gibt es sogar bereits Etagen für Business-Gäste, die durchaus ein Echo finden.

Der Immobilienbrief-Berlin: Auch die ITB steht in diesem Jahr ganz im Zeichen der Kulturhauptstadt Europas 2010 Ruhr2010. Was macht die Metropolregion Ruhr für die ITB so interessant? Touristische Highlights sind dort wohl eher nicht zu erwarten?

Ganz im Gegenteil. Das Projekt Ruhr.2010 ist faszinierend. Hier entsteht eine Kulturmetropole ganz neuen Typs. Die Auszeichnung als „Kulturhauptstadt Europas“ bedeutet die Anerkennung der kulturellen Kraft, die den Wandel vom industriellen zum neuen attraktiven und dynamischen Ruhrgebiet prägt. Nordrhein-Westfalen ist neben London und Paris einer der am dichtesten besiedelten Kulturräume Europas: hier sind Kunstmuseen mit internationaler Strahlkraft und vier UNESCO-Welterbekulturstätten zuhause. Das passt hervorragend zur ITB Berlin: Ein Drittel der Besucher interessieren sich für Bildungs- und Studienreisen. Sowohl bei Fach- als auch bei Privatbesuchern steht das Thema hoch im Kurs.

Liegenschaftsfonds Berlin füllt die Landeskasse mit Rekordsumme – Doch die Geschäfte werden schwieriger

Karin Krentz

Der **Liegenschaftsfonds Berlin** (LFB) verkaufte im Jahr 2008 584 Immobilien im Gesamtwert von rd. 234 Mio. Euro und konnte eine Rekordsumme von 284 Mio. Euro (ein Plus von 22% gegenüber 2007 mit 232 Mio.) an den Landeshaushalt abführen – gewissermaßen als Abschiedsgeschenk für den scheidenden Finanzsenator **Thilo Sarrazin**. Viele Kaufverträge, die bereits 2006 oder 2007 abgeschlossen worden waren, wurden erst im Jahre 2008 mit der Erteilung des Baurechts fällig und trugen so zu der Rekordsumme bei. Auch die Bezirke können sich freuen: Sie sind mit über 37,6 Mio. Euro an dem Erlös beteiligt, ein Plus gegenüber 2007 von 58%. Damit hat der LFB alle seine Voraussagen übertroffen.

Geplant waren Abführungen an den Landeshaushalt in Höhe von 228 Mio. und 30 Mio. Erlösbeteiligung für die Bezirke. Doch dieses Ergebnis dürfte sich kaum wiederholen lassen. Allein die Gesamtsumme der Beurkundungen schlägt mit einem Minus von 17% gegenüber 2007 zu Buche. Die Umsätze und die Zahl der Beurkundungen sanken im dritten und vierten Quartal dramatisch ab.

Die Folgen der Finanzkrise werden deutlich spürbar, so **Holger Lippman, LFB-Geschäftsführer**. Im November ging das Beurkundungsvolumen gegenüber dem Vorjahr um ca. 70%, im Dezember gar um ca. 75% zurück. Der durchschnittliche Beurkundungswert verringerte sich von 415 000 Euro im vierten Quartal 2007 um 60% auf 167 000 Euro pro Kaufvertrag im Vergleichszeitraum 2008. Die Finanzierungsbe-



Deals Deals Deals

BAM Deutschland mietet 660 qm Bürofläche im Hackeschen Quartier, Karl-Liebknecht-Str. 29, im Gebäude des **Berliner Verlags** über **DTZ**.

Calvin Klein mietet ca. 172 qm Geschäftsfläche in der Tauentzienstr. 9 über **Kuchenbuch u. Partner**. Die Fläche wurde zuvor von der Telekom genutzt.

Copro Projektentwicklung schließt Mietverträge über insgesamt 1 485 qm Fläche im Midtown Loft in Berlin-Mitte mit Wellness-Massageinstitut **STL**, **Bundesverband selbstständiger Physiotherapeuten**, **Schmidtsdorff Elektromotoren**, Telefonmarketing **Mavidia**, Anwaltsbüro **Andersen und Weyer** sowie das Planungsbüro **Lozancic & Partner**. Die Copro hat das Objekt mit 7 600 qm Gesamtnutzfläche im Oktober 2006 gekauft und seitdem zum modernen Bürostandort entwickelt.

Schuhhandelsunternehmen **Osco** mietet ca. 150 qm Ladenlokal in der Karl-Marx-Str. 80 über **Comfort**. Im Frühjahr 2009 wird Osco hier seine 10. Filiale eröffnen.

Multipolster mietet 4 500 qm Einzelhandelsfläche in der Zeppelinstr. 117 a von der **Möbel Oase Bozkurt** über **CB Richard Ellis**. Vormieter war die **Potsdamer Wohnwelt**. Eröffnung wird voraussichtlich Anfang April sein.

dingungen – gerade für großvolumigere Investitionen – seien deutlich härter geworden. Dies erschwere insbesondere die Vermarktung qualitativ hochwertiger Immobilien. Insbesondere ausländischen Investoren fehle es zunehmend an Eigenkapital. Daher setzt der Liegenschaftsfonds 2009 den Schwerpunkt seiner Verkaufstätigkeit verstärkt auf niedrigvolumigere Segmente.

Im letzten Jahr schloss der Liegenschaftsfonds weniger als sieben Prozent der Verträge über Objekte ab einer Million Euro Kaufpreis ab, wobei die zehn einnahmestärksten Immobilien 47 Prozent des Beurkundungsvolumens ausmachten. 71% der Verkäufe lagen 2008 unter 100 000 Euro. „Der Immobilienmarkt hat sich wieder zum Käufermarkt gewandelt, und die Zeit der überdurchschnittlichen Verkaufserlöse ist vorläufig vorbei“, so **Klaus Teichert, Staatssekretär für Finanzen und Aufsichtsratsvorsitzender des Liegenschaftsfonds**. Nach seiner Meinung dürfte Berlin allerdings „glimpflich“ davonkommen. Denn Berlin erlebte in den vergangenen Jahren keine Spekulationsblase, die Preise seien in der Mehrzahl bodenständig geblieben und im Vergleich mit anderen Metropolen immer noch eher unterbewertet.

Für das Jahr 2009 erwartet der LFB, nachdem die Nachfrage der internationalen Investoren seit dem vierten Quartal 2008 so deutlich eingebrochen ist, „nur“ ein Verkaufsvolumen von ca. 230 Mio. Euro. Die an den Landeshaushalt abzuführenden Erlöse werden auf ca. 240 Mio. Euro prognostiziert. Diese immer noch guten Zahlen sind zum Teil auf Verkaufserlöse aus dem Jahr 2008 zurückzuführen. „Für das Geschäftsergebnis 2009 werden uns Verkäufe zugute kommen, die bereits 2008 beurkundet wurden, deren Kaufpreiszahlung aber erst in diesem Jahr fällig wird“, so Lippmann. Das immer mehr kleinteiligere Portfolio stellt die Mitarbeiter des Liegenschaftsfonds jedoch vor nicht geringe Probleme. Von den noch 5000 Immobilien bleiben nach endgültiger Betrachtung nur rund 1800 (z.B. sind allein 800 von den 5000 Liegenschaften „Splitterflächen“, d.h. oft nur Zuwege zu Grundstücken) aus verschiedenen Gründen zurück. Diese nun müssen zu marktfähigen Immobilien entwickelt werden, um die Erwartungen und Anforderungen des Gesellschafters zu erfüllen, erklärte **Susanne Klabe, LFB-Vertriebsleiterin**.

*Wie der LFB sich diesen neuen Herausforderungen stellt und wie „seine“ Immobilien die städtebauliche Entwicklung Berlins beeinflussen können lesen Sie in einem Interview mit dem Geschäftsführer **Holger Lippmann** in der nächsten Ausgabe.*

Wohnungsmarkt: Hauspreise um 50 Prozent gefallen und Mieten steigen weiter

Karin Krentz

Die Preise von Mehrfamilienhäusern in Berlin sind um 50% gefallen und haben sich nun wieder auf dem Niveau des Jahres 2003 eingependelt. Das berichtet **Roman Döbele**, Vorstandsvorsitzender der **Grüezi Real Estate AG**. Dagegen steigen insbesondere in guten Wohnlagen in der Innenstadt die Mieten, sagt **Andreas Habath**, Stellvertretender Vorsitzender des **IVD Berlin-Brandenburg**. Die stärksten Anstiege erwartet der IVD bei modernisierten Altbauten. Die durchschnittliche Nettokaltmiete ist schon von 2001 bis 2008 kontinuierlich gestiegen, im Jahr 2008 um 2,5 %. In diesem Zeitraum stieg die durchschnittliche Nettokaltmiete von 4,80 Euro (2001) auf 5,75 Euro (2008).

Dabei waren die Hauspreise ab 2003 aufgrund der Nachfrage von ausländischen Investoren stark gestiegen und lagen bei in einfachen Lagen wie in Neukölln teilweise zwischen 1000 und 1100 Euro pro Quadratmeter. Mittlerweile haben sich die Preise auf dem moderaten Niveau von 500 bis 700 Euro eingependelt. Das trifft jedoch nicht für die guten Lagen wie Steglitz, Charlottenburg oder Wilmersdorf zu. Dort war der Preisanstieg weniger extrem, so dass die Korrektur weniger heftig ausfällt. Um 20% gaben dort die Preise nach und liegen zurzeit bei 700 bis 1100 Euro.

Ausländische Investoren, die die Preise in der Vergangenheit so stark nach oben getrieben haben, sind nun seit Ausbruch der Finanzkrise weitgehend vom Markt verschwunden. Nun schlägt die Stunde der Berliner Unternehmen, die sich über die niedrigen Einstandspreise freuen, meint Döbele. Im Mittel sind die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser um ein bis sogar zwei Jahresnettokaltmieten zurückgegan-



Deals Deals Deals

CR Capital erwirbt 3 exklusive Villen mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt rund 3 000 qm Gewerbefläche und 40% Wohnfläche. Ein Objekt ist bereits voll vermietet, das zweite befindet sich in der Vermietungsphase und das dritte soll bis Ende April 2009 fertig gestellt und bis Ende des Jahres voll vermietet werden.

International tätiges Beratungsunternehmen mietet 390 qm Bürofläche im Objekt „Römischer Hof@“, Unter den Linden 10/ Charlottenstraße von **Vivico Real Estate** über **Savills**. Der Umzug ist zum 01.06.2009 geplant.

Deutsche Leasing mietet 1 500 qm Büro- u. Funktionsfläche in der Friedrichstr. 50 – 55 über **Engel & Völkers**. Umzug ist für August geplant.

Hochtief feiert Richtfest für das **Adina Apartment Hotel** in Berlin-Mitte. Der achtgeschossige Hotelbau wird auf einem 1 800 qm großen Eckgrundstück an der Hannoverschen Straße 10/Platz vor dem Neuen Tor errichtet und verfügt über eine oberirdische Bruttogrundfläche von etwa 9 700 qm. Der australische Hotelkonzern **Toga Hospitality** erwarb das Objekt vor Baustart und wird es unter seiner europäischen Marke Adina führen. Die Fertigstellung ist für den Herbst 2009 geplant.

gen. Auch die Finanzierung mit regionalen Banken wie den Genossenschaftsbanken oder den **Sparkassen** sei wieder möglich, und zwar bis zu 10 Mio. Euro, der kritischen Grenze.

Das berichtet ebenfalls **Stefan Kiehn**, Akquisiteur bei der **Herkules Grundbesitz AG**. Back to the roots, meint er, die Fundamentalregeln des Immobiliengeschäfts bestimmen wieder den Markt. Sehr zum Leidwesen aller Akquisiteure ist der Markt bei höherwertigen Objekten wie leer gefegt. Nun suchen Privatanleger, günstig an unterbewertete Bestände auch an B- und C-Standorten zu gelangen, Lagen, die eigentlich nie im Fokus der Finanzinvestoren waren. Nur institutionelle Anleger mit langem Haltehorizont und hohem Eigenkapitaleinsatz suchen nach wie vor in den guten und sehr guten Lagen und nutzen die Situation, um die Immobilienquote ihrer Anlagen zu erhöhen. Sie sind die eigentlichen Gewinner der Situation, meint Kiehn. Mit seinen neuen Erwerbungen in Stadtteilen wie Adlershof, Kreuzberg oder Neukölln beweist Herkules, dass Berlin mehr lukrative Immobilien zu bieten hat als nur die schnieken Kaiserzeitwohnungen rund um den Ku'damm oder rund um den Kollwitz-Platz in Prenzlauer Berg.

Für das Jahr 2009 werden die Mieten um 1,5 bis 2% steigen, so der IVD. Allerdings verringern die gestiegenen Betriebskosten und die wirtschaftlichen Rahmendaten flächendeckend die Spielräume für Preissteigerungen. Dabei stehen die nächsten Mieterhöhungen schon bevor, und das weiß auch der IVD: Im Sommer 2009 wird wieder ein neuer Mietspiegel für Berlin herausgegeben. Danach können die Mieten jeweils 15 Monate nach dem letzten Mieterhöhungsverlangen erhöht werden, und zwar flächendeckend – für die Mieter eine Schraube ohne Ende. Schon heute können sich besonders junge Familien Wohnungen in besser gestellten Bezirken wie Wilmersdorf oder Steglitz kaum noch leisten und werden in Bezirke mit geringerem Sozialstatus abgeschoben.

Der Mieterverein warnt vor der Spaltung Berlins in „trendige Kieze und absteigende Viertel“. Auch das Mantra der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – es stünden immer noch genug Wohnungen leer und es gebe keine Wohnungsnot – macht die Situation nicht besser. Leer stehen die falschen Wohnungen, die, die keiner haben will und das in Stadtteilen, die heute schon „Klein-Istanbul“ genannt werden und wo Deutsch eine Fremdsprache ist. Der Bezirksbürgermeister von Neukölln **Heinz Buschkowsky** ist einer der wenigen Politiker in Berlin, der dieses Dilemma immer wieder zur Sprache bringt.

Gesunkene Immobilienpreise und günstige Zinsen sind eigentlich ein lukrativer Einstieg für den Erwerb von Wohneigentum, meint Döbele von Grüezi. Er sieht sein Geschäft von der Bankenkrise nicht negativ beeinflusst. Besonders vermögende Anleger suchen die Flucht in Sachwerte, und hier besonders in Wohnimmobilien. Die Krux: Die Schere zwischen dem geringen Angebot von top-sanitierten Altbauwohnungen und der steigenden Nachfrage wird sich weiter öffnen. Potentielle Erwerber von Eigentumswohnungen muss auch enttäuschen, dass sie sehr viel teurer kaufen als Immobilienhändler wie Grüezi oder Herkules.

Büromieten driften weit auseinander

Mit einem Büroflächenumsatz von ca. 490 000 qm weist 2008 insgesamt ca. 110 000 qm weniger Umsatz auf als 2007. Das entspricht einem Rückgang von 18,3%. Ein Großteil der Vermietungen fand dabei im kleinen (100 - 500 qm) und mittleren (500 – 2000 qm) Bereich statt. Großvermietungen bis 10 000 qm waren hingegen selten und sind ein entscheidender Grund für den Umsatzrückgang.

Berlins Büromarkt ist gekennzeichnet durch ein breites Mietpreisspektrum. Während am Pariser Platz Mieten über 30 Euro/qm aufgerufen werden, ist in der Prenzlauer Allee Büroraum schon für 6,00 Euro/qm verfügbar. Die höchsten Mieten wurden 2008 mit 21,50 Euro/qm in der City-Ost realisiert. Doch der reine Mietvergleich führt Büronutzer häufig in eine kostspielige Sackgasse. „**Um einen wirklichen Überblick über das Preis-Leistungs-Verhältnis zu erhalten, ist es erforderlich, nicht nur die Mieten, sondern auch Lage und Ausstattung genauer zu vergleichen**“, sagt **Angermann** Niederlassungsleiter **Tibor Frommold**.

Für eine fachgerechte Beurteilung der Ausstattung müssen Aspekte wie Bodenbelag, Wandbeschaffenheit, Nachhallzeiten sowie die Empfangs- und Sicherheitsbedingun-



Bodenrichtwerte abrufbar

Die Beratungen der Bodenrichtwertkampagne 2009 sind abgeschlossen. Das teilt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit. Nach Herstellung der Grafikdateien werden die neuen Bodenrichtwerte voraussichtlich ab Mitte März 2009 über **GAA Online** abrufbar sein. Bereits jetzt können Interessenten schriftliche Auskünfte über die Bodenrichtwerte 01.01.2009 für 26,00 Euro erhalten oder direkt in der Geschäftsstelle 10707 Berlin, Fehrbelliner Platz 1, Zimmer 3044 in der Zeit Dienstag und Donnerstag 9:00 bis 12:00 und 13:00 bis 15:00 Uhr bzw. Freitag 9:00 bis 12:00 und 13:00 bis 14:00 Uhr in die vorliegenden Listen Einsicht nehmen. Hierzu ein Tipp: Die Kenntnis des Bodenrichtwertes aus dem Jahr 2008 erleichtert die Suche in den Listen.

Einen vorbereiteten Antrag zur schriftlichen Auskunft liegt in GAA Online unter „Service“ Rubrik „Antrag-service“ zum Download bereit.
www.Gutachterausschuss-Berlin.de

Ebenso liegen unter gleicher Adresse die Ergebnisse der Beratung des Gutachterausschusses zum marktfähigen Nichtbau-, Bauerwartungs- und Rohbauland 2009 vor.

gen eines Objektes bewertet werden. Ebenso sind die Lage, die Infrastruktur und das unmittelbare Umfeld der jeweiligen Immobilie von Bedeutung. **„Aufgrund des Fachkräftemangels ist es für Unternehmen unerlässlich, ihren Mitarbeitern einen in allen Belangen attraktiven Arbeitsplatz zu bieten. Hierzu tragen Faktoren wie Nähe zum öffentlichen Nahverkehr sowie ein vielseitiges gastronomisches Angebot und Einkaufsmöglichkeiten maßgeblich bei“**, erklärt Frommold.

Außerdem gilt: Je höher die Flächeneffizienz desto größer ist das Einsparpotential. Für Berlin werden laut der **Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung** (gif) derzeit 18 bis 20 qm pro Arbeitsplatz veranschlagt. Ein vermeintlich teureres Objekt, das im Vergleich jedoch mehr Arbeitsplätze auf der Mietfläche unterbringt, kann folglich sogar günstiger sein. So haben Studien belegt, dass jedes dritte Hochhaus eine bessere Flächenwirtschaftlichkeit als ein durchschnittliches Gebäude mit weniger als fünf Geschossen vorweisen kann. Zudem bietet nur eine von zwanzig Büroimmobilien einen überdurchschnittlichen Nutzwert.

Die Anforderungen, die von Büronutzern bei der Suche nach der geeigneten Immobilie verlangt werden, sind entsprechend hoch. Eine qualifizierte Beratung, die Arbeitsplatzrichtlinien und sonstige Vorschriften beachtet, ist deshalb umso wichtiger. Die Kosten hierfür sind nicht zwangsläufig vom Mieter zu tragen. So gibt es am Berliner Markt in der Mehrzahl provisionsfreie Angebote, bei denen der Immobilienberater vom Vermieter bezahlt wird. Aber auch provisionspflichtige Anmietungen sind letztlich preiswerter, als der Umzug in ein nicht passendes Objekt. **„Um reversionssichere Entscheidungen auf Basis messbarer Kriterien zu gewährleisten, können Mieter ihre Anforderungsprofile gemeinsam mit uns erarbeiten. Nach Vorgabe dieser Kriterien sondieren wir den Markt und liefern eine Auswahl an passenden Immobilien“**, so Frommold. (AE)

Berliner Finanzsenator: „Wo nichts ist, kann auch nichts schrumpfen.“

Karen Wirrwitz, Berliner Netzwerkführer

So der Berliner Finanzsenator auf die Frage, wie stark denn Berlin von der Wirtschaftskrise betroffen sei.

„Krise oder Katastrophe: Deutschland vor der Rezession“, so lautete der Titel der Veranstaltung der **Berliner Wirtschaftsgespräche** am 11.02.2009 in der **DKB Bank** in Berlin-Mitte. Ziel der Diskussion war es, etwas Ordnung ins Chaos der Finanz- und Wirtschaftskrise zu bringen und zu schauen, ob es trotz schlimmster Vorhersagen nicht vielleicht doch noch ein Fünkchen Hoffnung gibt, insbesondere für die Berliner Wirtschaft. Des Weiteren sollten die politischen Bemühungen die Krise zu meistern, einer kritischen Betrachtung unterzogen werden: Konjunkturpakete etwa nur teure Stimmungsmacher, für die viele Generationen nach uns noch die Zeche zahlen müssen? Man hatte ausreichend Stoff zum Diskutieren und um der Frage nachzugehen: Krise oder Katastrophe?

Als Moderatorin des Abends sorgte **Maïke Rademaker**, Journalistin der **Financial Times Deutschland**, dafür, dass sich eine sehr interessante und häufig auch rhetorisch unterhaltsame Veranstaltung entwickeln konnte. Als Podiumsteilnehmer begrüßte sie den Generalbevollmächtigten der **IBB**, **Dr. Matthias von Bismarck-Osten**, die Fraktionsvorsitzende der Grünen im Berliner Abgeordnetenhaus **Franziska Eichstädt-Bohlig**, Berlins (mittlerweile ehemaligen) Finanzsenator **Dr. Thilo Sarrazin**, den Hauptgeschäftsführer der Fachgemeinschaft Bau **Wolf Burkhard Wenkel** sowie den Präsidenten des **Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung**, **Prof. Klaus F. Zimmermann**.

Zimmermann gab einen Überblick über die Entstehung der Wirtschaftskrise. Er sagte die Krise kam von außen. Das Konjunkturpaket hilft der Baubranche und ist nett für Privathaushalte, aber ob es letztendlich die Konjunktur ankurbelt, ist fraglich.

Der Generalbevollmächtigte der IBB ist der Meinung, dass Finanzierungen immer schwieriger werden. Die IBB will hierbei gerne helfen und mehr Aufgaben im Rahmen von Kreditvergaben übernehmen. Das war wohl ein kleiner Scherz, denn jeder kleine Unternehmer in der Stadt, weiß, wie schwer und kompliziert es ist, an Finanzierungen



Nussbaum Finanzsenator

Zwei Tage nach Bekanntgabe des Ausscheidens von **Thilo Sarrazin** präsentierte der Regierende Bürgermeister von Berlin **Klaus Wowereit** dessen Nachfolger: **Dr. iur. Ulrich Nußbaum**. Der 51-jährige ist in Rheinland-Pfalz geboren, lebt und arbeitet aber seit 1985 in Bremen.

Beide Seiten des Amtes, unterstrich Wowereit, würden von dem neuen Senator abgedeckt: die finanz- und die wirtschaftspolitische.

Nußbaum war von 2003 bis 2007 Senator für Finanzen der Freien Hansestadt Bremen. Von Berufs wegen ist der promovierte Jurist Unternehmer, und zwar im Bereich des Imports von Tiefkühl-fisch. Für Wowereit ist Nußbaum eine „hervorragende Besetzung“. Er sei zwar „parteilos, aber SPD-affin“.

Beide Politiker betonten vor der Berliner Rathauspresse, auch vor dem Hintergrund der internationalen Finanzkrise gebe es keinen Grund, vom Kurs der Haushaltskonsolidierung abzuweichen. Nußbaum betonte, ihm sei es als Unternehmer gelungen, in einer ökonomisch schwierigen Situation in Bremerhaven mit Ideen und Engagement eine Firma zum Erfolg zu führen. In Bremen, sagt Nußbaum, gebe es zwar „ein paar Nullen weniger“, aber im Grunde lägen finanzpolitisch die gleichen Probleme vor wie in Berlin.

Der Senator für Finanzen Thilo Sarrazin wechselt zum Mai 2009 auf Vorschlag der Länder Berlin und Brandenburg in den Vorstand der **Deutschen Bundesbank**.

und Fördermittel über die IBB zu kommen. Wer hier einen Kredit von 10 000 Euro erhalten will, muss erstmal zeigen, dass er 20 000 Euro auf der hohen Kante hat.

Die Fachgemeinschaft Bau traut der Bauverwaltung nicht viel zu. Die Frage, die sich hier stellt, ist die, ob die Bauverwaltung die Planungen für die Projekte schafft, bevor das Programm ausgelaufen ist. Bei der Umsetzung der Projekte durch die Bauunternehmen wird es keine Probleme geben, da die Kapazitäten vorhanden sind. Der Finanzsenator war überzeugt, dass die Verwaltung das stemmt.

Frau Eichstätt-Bohlig sagte: Wir haben drei Krisen: eine Finanzkrise, eine Strukturkrise und eine Konjunkturkrise. Sie ist der Meinung, dass wir auch einen Teil des Geldes des Konjunkturpaketes in unsere Zukunft sprich in die Bildung investieren sollten.

Anschließend wurde das Publikum aufgefordert, seine Fragen zu stellen. Dort wurde unter anderem die Frage nach einer drohenden Inflation gestellt. Dazu gab es im Podium konträre Meinungen. Wir werden es ja sehen!

"Zusammenarbeit zwischen Wissenschaft und Wirtschaft in der Metropolregion"

Karen Wirrwitz, Berliner Netzwerkführer

Die **Berliner Wirtschaftsgespräche e.V.** luden an einem sehr verschneiten Morgen im Februar zum „Mittelstandsfrühstück“ mit dem Thema "Zusammenarbeit zwischen Wissenschaft und Wirtschaft in der Metropolregion". Als Gastrednerin war **Prof. Dr. Johanna Wanka**, Ministerin für Wissenschaft, Forschung und Kultur des Landes Brandenburg, geladen.

Die Begrüßung und Moderation übernahm **Wolf Burkhard Wenkel** vom Vorstand der Berliner Wirtschaftsgespräche e.V.. Er lobte gleich zu Beginn Besserung bezüglich der Räumlichkeiten, die er als unangemessen ansah. Nach einer kurzen Einführung übergab er das Wort an **Prof. Dr. Johanna Wanka**.

Wanka begann, bevor sie zum eigentlichen Thema kam, mit Worten der Bild-Zeitung zu ihrer Mitgliedschaft und Stellung in der „Christlichen Damen Union“. In der Metropolregion Berlin-Brandenburg bekleidet ihrer Meinung nach Brandenburg eine Sonderstellung. In Brandenburg haben 90% der Unternehmen weniger als 10 Mitarbeiter, was diese Unternehmen vor große Herausforderungen stellt. Wanka stellt vier wichtige Punkte für den Mittelstand und die Region heraus: (1) die unnatürliche Trennung zwischen Stadt und Land, die vor allem aus der Geschichte hervorgegangen ist; (2) die Unterschiede in der Finanzierung der Forschung zwischen den alten (2/3 private Finanzierung) und neuen Bundesländern (umgekehrt); (3) die demographische Entwicklung (Geburtenknick) und (4) die derzeitige Wirtschaftskrise (Transferzahlungen des Konjunkturprogramms).

Die Region Berlin-Brandenburg besitzt ein enormes Forschungspotential. Das zeigt sich in der Vielzahl von Forschungsinstituten (drei Helmholtz-Institute, ein Viertel der Leibnitz-Institute, acht Max-Planck-Institute) und an der Anzahl von Universitäten und Fach- bzw. Hochschulen. Hinzu kommt natürlich der Hauptstadtbonus, der eine ungeheure Anziehungskraft auf vor allem junge Leute ausübt.

Es gibt keine zwei Bundesländer, die so eng gerade im Wissenschaftsbereich zusammenarbeiten, wie Berlin und Brandenburg. So gibt es einen gemeinsamen Sonderforschungsbereich. Beide Länder stimmen ihre Studienplätze (Schaffung und Abbau) miteinander ab, was nicht immer positive Auswirkungen hat. Bspw. gibt es in Brandenburg keine Landwirtschaftliche Fakultät und in Berlin werden die bestehenden Plätze abgebaut, woraus für das überwiegend landwirtschaftlich geprägte Brandenburg Probleme erwachsen.

Es müssen immer neue (Wettbewerbs-) Anreize geschaffen werden. Zum Beispiel bei der Finanzierung der Hochschulen müssen Drittmittel, die vom Land bezuschusst werden, akquiriert werden. Seit 2004 gab es hier enorme Steigerungen, dagegen kam es in dieser Zeit zu keiner Erhöhung in der Wirtschaft. Aus diesem Grund gibt es seit 2007 (bis 2011) Förderprogramme mit der Wirtschaft und hier speziell mit dem Mittelstand.



Hohler Zahn wird saniert

Für den vom Verfall bedrohten Turm der Kaiser-Wilhelm-Gedächtniskirche (im Volksmund auch „Hohler Zahn“ genannt) stehen die erforderlichen Mittel bereit. Dies teilte Stadtentwicklungssenatorin **Ingeborg Junge-Reyer** mit. Die Gesamtkosten von etwa 4 Mio. € werden in gemeinsamer Anstrengung von der Kirchengemeinde, dem Land Berlin, dem Bund und der Deutschen Stiftung Klassenlotterie sowie der Deutschen Stiftung Denkmalschutz und vielen privaten Spendern aufgebracht. Damit können die erforderlichen Maßnahmen noch in diesem Jahr in Angriff genommen werden, sagte Senatorin Junge-Reyer.

Das **Landesdenkmalamt Berlin**, die **Deutsche Klassenlotterie** und das Denkmalschutz-Sonderprogramm des Bundes stellen jeweils ca. 1 Mio. € für die kommenden Jahre zur Verfügung. Eine weitere Million werden die Kirchengemeinde und die Deutsche Stiftung Denkmalschutz durch ihre noch laufenden Spendenaktionen beitragen können. Die Kirche, auf der ganzen Welt berühmt für den Neuanfang in Berlin nach dem zweiten Weltkrieg, verdiene alle Unterstützung, so Junge-Reyer.

Wichtig für die komplette Region sind auch Netzwerke, die sich als strategische Partnerschaften verstehen, in den verschiedensten Bereichen. Es entstehen immer neue, die teilweise vom Land gefördert werden.

In die Zukunft blickend entstehen Probleme durch den Fachkräftemangel. Es werden intensive Anstrengungen benötigt, junge Menschen zum Studium zu bewegen. Derzeit schließen in Brandenburg pro Jahr 1 000 Ingenieure und 800 Naturwissenschaftler ihre Ausbildung ab. 2012 kommt es nach aktuellen Studien zu einer Halbierung der Absolventen. Diesen Entwicklungen muss man entgegenreten. Eine Strategie, die von Unternehmen verfolgt wird, ist die, dass sie junge Leute in bestimmte Studiengänge bewegen, mit der Zusicherung der Übernahme nach dem Studium. Zum Beispiel klappte diese Strategie in Sachsen bei Siemens. Siemens annoncierte, dass sie innerhalb einer bestimmten Frist 600 Maschinenbauabsolventen benötigen. Die Zahl der Einschreibungen ging daraufhin rapide nach oben.

Neuigkeiten aus der Hauptstadt

Konjunkturprogramm: Senat vereinfacht und beschleunigt Vergabeverfahren

Vor dem Hintergrund des zweiten Konjunkturprogramms der Bundesregierung hat der Senat auf Antrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technik und Frauen befristete Erleichterungen im Vergaberecht von Bauleistungen beschlossen. Das Konjunkturprogramm enthält Vorschläge zum Vergaberecht, um die Investitionsmittel schnellstmöglich konjunkturfördernd einsetzen zu können. Sie gelten befristet bis zum 31.12.2010. Der Senat will besonders darauf achten, dass mittelständische Unternehmen bei der Auftragsvergabe berücksichtigt werden und der Kreis der Bieter regelmäßig wechselt. Davon verspricht sich der Senat eine faire Mittelvergabe zum Nutzen der Bauunternehmen.

Weitere Erleichterungen sind die Anhebung der Wertgrenzen für beschränkte Ausschreibungen und eine freihändige Vergabe sowie verkürzte Fristen für EU-Vergaben von Bauleistungen (VOB), Liefer- und Dienstleistungen (VOL) im Nichtoffenen Verfahren und die Vergabe freiberuflicher Leistungen (VOF). Auch Zuwendungsmaßnahmen im Rahmen der Projektförderung sind bei der Umsetzung des Konjunkturpaketes II möglich.

Im Baubereich werden die Wertgrenzen für beschränkte Ausschreibungen auf 1 Mio. Euro (bisher: 100 000 Euro) festgelegt, für die freihändige Vergabe auf 100 000 Euro (bisher 5 000 Euro). Im Bereich der Liefer- und Dienstleistungen wird die Wertgrenze für beschränkte Ausschreibungen und für die freihändige Vergabe auf jeweils 100 000 Euro (bisher 25 000 Euro/7 500 Euro) gesetzt. Unterhalb dieser Wertgrenzen kann die Vergabestelle ohne Nachweis eines Ausnahmefalles beschränkte Ausschreibungen oder freihändige Vergaben durchführen. Die Neuregelungen gelten für alle öffentlichen Aufträge auch außerhalb des Konjunkturpaketes.

Das bisher in Berlin geltende vereinfachte Verfahren für kleine investive Hochbaumaßnahmen bis 1 Mio. Euro wird befristet bis zum 31.12.2010 und erweitert auf Maßnahmen mit einem Volumen von bis zu 5 Mio. Euro. Das bedeutet, dass an Stelle eines Bedarfsprogramms nur ein abgestimmtes Raum- und Funktionsprogramm zu Grunde zu legen ist. Entsprechend der Art der Baumaßnahme können Planungsinhalte der Vor- und Bauplanungsunterlagen reduziert und / oder zusammengefasst werden. Wenn die beabsichtigte Baumaßnahme keine wesentlichen räumlichen und funktionalen Änderungen zum Inhalt hat, kann auf das Raum- und Funktionsprogramm als Grundlage der Planungsunterlagen sogar verzichtet werden. Eine Prüfung der Maßnahmen unter 5 Mio. Euro ist weiterhin nicht vorgesehen.

Raststätte des ehemaligen Grenzkontrollpunkts Dreilinden steht zum Verkauf

Der Liegenschaftsfonds Berlin hat das Bieterverfahren zum Verkauf der Raststätte am historischen Grenzkontrollpunkt Dreilinden eröffnet. Angebote für das 5 058



Immobilien Award Berlin

Die Initiatoren des Immobilien Award Berlin **Drees & Sommer, Euro Hypo, Berliner Volksbank, Jones Lang LaSalle** sowie die Kommunikationsagentur **Stöbe Mehner** haben zum dritten Mal wieder einen Preis ausgelobt. Honoriert werden auch diesmal wieder Immobilienprojekte, die unter städtebaulichen, architektonischen und ökologischen Gesichtspunkten richtungweisend sind. Die Bewerbungsfrist endet am 31.03.2009.

Die Schirmherrschaft hat die Senatorin für Stadtentwicklung **Ingeborg Junge-Reyer** übernommen. Die Jury, zu der unter anderen auch der Präsident der Industrie und Handelskammer zu Berlin, Eric Schweitzer, gehört, betrachten die eingereichten Projekte sowohl unter städtebaulichen als auch architektonischen Blickwinkeln und prüfen vor allem die technischen und gestalterischen Qualitäten. Besonderes Augenmerk gilt dabei den ökologischen und energetischen Aspekten.

Bewerben können sich die Öffentliche Hand sowie Unternehmen aus der freien Wirtschaft, die sich mit der Entwicklung, Planung und dem Bestand von Immobilien befassen. Dabei werden alle Berliner Projekte berücksichtigt, die bis zum 31.01.2009 fertig gestellt wurden. Die öffentliche Preisverleihung findet am 29. April 2009 in Berlin statt.

www.immobiliens-awardberlin.de

Quadratmeter große Gelände an der Potsdamer Chaussee 61 in 14 129 Berlin-Zehlendorf können Interessierte bis zum 30. April 2009 abgeben.

Zu dem an der Bundesautobahn 115 gelegene Gebäude-Ensemble gehören neben der Raststätte Dreilinden, die unter Denkmalschutz steht, das Brückenbauwerk – das eigentliche Alliierten Kontrollgebäude „Allied Checkpoint Bravo“, zwei Tankstellen sowie die Verplombungsrampen für den Lkw-Verkehr. Auf dem Gelände befindet sich auch die 1956 von der bekannten Tierbildhauerin Reneé Sintenis geschaffene und auf dem Mittelstreifen der Autobahn aufgestellte Bronzeplastik des Berliner Bären.



Die Raststätte mit einer Bruttogeschossfläche von 1630 Quadratmeter und einer Nutzfläche ca. 970 Quadratmeter wurde in den Jahren 1969/70 als Stahlbetonbau durch die Hochbauabteilung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen errichtet. Der unregelmäßig geschnittene, dreigeschossige Massivbau steht seit 2002 leer und soll als Baudenkmal erhalten bleiben. Zum Verkauf steht ausschließlich dieser Teil des Ensembles. Das gesamte Gebäude-Ensemble ist ein wichtiges bauliches Zeugnis für die besondere politische Situation West-Berlins in der Nachkriegszeit bis zur Wiedervereinigung im Jahre 1990.

Nähere Informationen zum Verkaufsverfahren stehen auf der Website des Liegenschaftsfonds unter www.liegenschaftsfonds.de bereit.

Landesbank Berlin mit positivem Ergebnis – Aber keine Dividende

Die **Landesbank Berlin Holding AG** hat nach vorläufigen Zahlen das schwierige Bankenjahr 2008 mit einem niedrigen positiven Ergebnis abschließen können. Der Konzern hat ein operatives Ergebnis vor Steuern in Höhe von 9 Mio. Euro erwirtschaftet (2007: 306 Mio. Euro). Nach Steuern lag das vorläufige Ergebnis bei 29 Mio. Euro. Gleichzeitig konnte die Bank das Kundengeschäft weiter ausbauen. Das Ergebnis im vierten Quartal übertraf das Vorquartal deutlich. Zwar habe sich die Bank den Auswirkungen der internationalen Finanzkrise nicht vollständig entziehen können, doch angesichts dieses Umfelds könne man mit dem Ergebnis noch zufrieden sein, so **Vorstandschef Hans-Jörg Vetter**.

Die im September 2008 eingetretene dramatische Verschärfung der internationalen Finanzmarktkrise habe dazu geführt, dass sich die sehr gute Entwicklung der ersten acht Monate deutlich verschlechtert hat. Das Kapitalmarktgeschäft litt unter dem schwierigen Umfeld, was vor allem im dritten, aber auch im vierten Quartal zum Teil deutliche Wertkorrekturen erforderte.

In den Geschäftsfeldern Private Kunden, Firmenkunden, Immobilienfinanzierung, aber auch im Geschäft mit institutionellen Kunden konnte die Bank dagegen die negativen Auswirkungen der Kapitalmarktkrise teilweise ausgleichen. Das Einlagenvolumen privater Kunden profitierte vom gestiegenen Sicherheitsbedürfnis und stieg um 7% auf 12,3 Mrd. Euro. Die Forderungen an private Kunden erhöhten sich um 21,6% auf insgesamt 4 Mrd. Euro. Dabei wuchs der Bestand an Ratenkrediten um 10,9% und das valutierte Neugeschäft bei privaten Baufinanzierungen um 10,3%. Auch im Geschäft mit Firmenkunden konnte die Bank zulegen und ihre Position als Marktführer in der Region mit fast 1.000 neuen Kunden weiter stärken. Zudem entwickelt sich das Geschäft mit institutionellen Kunden – vor allem den deutschen Sparkassen – positiv.

Im Geschäftsfeld der gewerblichen Immobilienfinanzierung setzte sich die sehr erfreuliche Entwicklung 2008 fort. Entgegen dem allgemeinen Markttrend und trotz hoher Risikostandards übertraf das kontrahierte Neugeschäft mit 6,7 Mrd. Euro erneut das Vorjahresniveau. Die Bank profitiert hier unter anderem von einer unverändert komfortablen Liquiditätssituation.



Berlin Hyp solide

Die Immobilienfinanzierungsbank Berlin Hyp hat das Geschäftsjahr 2008 mit einem soliden, zufriedenstellenden Ergebnis abgeschlossen. „Naturgemäß haben wir uns nicht von dem schwierigen Marktumfeld abkoppeln können, dank unserer konservativen Geschäftsstrategie sind wir aber von den Auswirkungen bislang vergleichsweise wenig betroffen“, so **Jan Bettink**, Vorstandsvorsitzender der Berlin Hyp. Die **LBB-Tochter** erzielte ein Betriebsergebnis nach Risikovorsorge von 57,5 Mio. Euro (77,0 Mio. Euro) und einen Jahresüberschuss von 44,7 Mio. Euro (55,1 Mio. Euro). „Das Finanzierungsneugeschäft haben wir gemeinsam mit der LBB in dem rezessiver werdenden Markt erfolgreich und mit viel Augenmaß fortgeführt. Mit 3.642 Mio. Euro lag es noch über dem Wert des Vorjahres (3.272 Mio. Euro)“, sagte Bettink.

Im Jahresverlauf habe die Bank Refinanzierungsmittel mit einem Gesamtvolumen von 7,0 Mrd. Euro und einer guten Konditionierung platzieren können. So sei die Liquidität gesichert. Vor dem Hintergrund der extremen Verwerfungen an den Finanzmärkten und den erschwerten Refinanzierungsbedingungen hat die Bank ihre Neugeschäftsaktivitäten im vierten Quartal zurückgefahren. Angesichts der aktuellen Aufhellung der Kapitalmarktsituation wurde der Vertrieb ab Januar 2009 wieder intensiviert.

Die Bilanzsumme stieg im Berichtsjahr auf 41,5 Mrd. Euro (31.12.2007: 41,2 Mrd. Euro). Ausschlaggebend war der kräftige Zuwachs des Immobilienfinanzierungsneugeschäfts seit 2006, das mit Zeitverzögerung bilanzwirksam wurde. Zum Stichtag belief sich der Immobilienfinanzierungsbestand auf 15,0 Mrd. Euro (14,2 Mrd. Euro). Die Kommunaldarlehensforderungen gegenüber Kunden gingen dagegen strategiekonform auf 7,9 Mrd. Euro (8,5 Mrd. Euro) zurück.

Berlin-Tourismus 2008: Das fünfte Jahr hintereinander mit Rekord

Mit rund 17,77 Millionen Übernachtungen sowie 7,91 Millionen Gästen in den Berliner Beherbergungsbetrieben (Hotellerie, Parahotellerie und Campingplätze) wurde im vergangenen Jahr nach Berechnungen des **Amts für Statistik Berlin-Brandenburg** das Vorjahresergebnis erneut überboten und damit zum fünften Mal hintereinander ein neuer Rekord aufgestellt. Die Zuwachsraten gegenüber 2007 betrugen 4,2% bei den Gästen und 2,8% bei den Übernachtungen. Die Aufenthaltsdauer der Gäste von durchschnittlich 2,2 Tagen blieb unverändert.

Erneut war der Zustrom ausländischer Touristen überdurchschnittlich hoch. Während sich bei den Besuchern aus dem Inland nur kleine Zuwächse ergaben mit 5,15 Millionen Gästen (+2,4%) und 10,73 Millionen Übernachtungen (+0,5%), wurden bei den Auslandstouristen weit höhere Zuwachsraten ermittelt. Der Anteil der Übernachtungen von Auslandsgästen stieg auf bisher in Berlin unerreichte 39,6% (Vorjahr: 38,3%). Die Steigerungsrate der Übernachtungen ausländischer Besucher (+6,5%) war in Berlin damit gut doppelt so hoch wie im Bundesdurchschnitt (+3,0%). Mehr als drei Viertel der Gäste mit Wohnsitz im Ausland kamen aus europäischen Ländern nach Berlin. Spitzenreiter blieben hier die Besucher aus Großbritannien und Nordirland (11,3%), diesmal gefolgt von Italien (7,7%), beide aber mit schrumpfenden Anteilen. Bei den Gästen aus Übersee dominierten nach wie vor Touristen aus den USA (8,4%), an zweiter Stelle folgte weit zurückliegend Japan (1,8%). Auch die Anteile dieser beiden Länder gingen gegenüber 2007 zurück.

Die Liste der zehn Länder mit dem höchsten Übernachtungsaufkommen ist zwar dieselbe wie 2007, die Reihenfolge hat sich allerdings verschoben. Beispielsweise sind die USA an die vierte Stelle zurückgefallen und von Italien und den Niederlanden überholt worden. Am Ende haben Schweden und Österreich die Plätze getauscht. An die elfte Stelle, und damit nicht mehr in der Tabelle enthalten, konnte sich mit hohen Zuwachsraten erstmals Russland setzen (34,4% mehr Gäste, 33,9% mehr Übernachtungen als 2007).

Die Zahl der geöffneten Beherbergungsbetriebe stieg von 592 (Jahresende 2007) auf 659 im Dezember 2008. Das Bettenangebot erhöhte sich im Jahresverlauf um 7,1% auf rund 97 400 Betten. Die durchschnittliche Bettenauslastung sank von 52,6 auf 50,8%, da das Bettenangebot stärker zunahm als das Übernachtungsaufkommen. Für 2008 ergab sich eine Zahl von rund 40 800 Gästezimmern gegenüber 39 000 Zimmern zwölf Monate zuvor. Im letzten Monat des Jahres 2008 kamen nochmals 1,26

Hiddensee-Land zu haben

Die **Deutsche Grundstücksauktionen AG** bietet am 28. März 2009 in Berlin einen Leckerbissen: Auf der Insel Hiddensee steht ein ca. 1561 Quadratmeter großes Grundstück nur 100 Meter vom Strand entfernt in der Straße „Am Dorfe“ Nummer 94 in Mitte zur Versteigerung. Hierbei handelt es sich sogar um Grundstückseigentum und nicht – wie auf der Insel sonst üblich – um Erbbau-recht. Wasser, Abwasser und Strom liegen an, Gas an der Straße.

Das besondere: Das darauf befindliche (bauwürdige) Ferienhaus mit Reetdach, erbaut ca. 1961, gehörte der weltbekannten Künstlerin **Gret Palucca**. Sie entdeckte 1948 ihre Liebe zu der Sonneninsel. Palucca verstarb 1993 und ist auf dem Friedhof von Kloster beigesetzt. Seit 1997 ehren Dresdner Studenten die große Ausdruckstänzerin mit einer Tanzwoche und improvisieren am Strand, am Leuchtturm und auf dem Deich. Das Ganze ist ein poetisches Spektakel bei Sonnenuntergang – ein sehr beliebte Touristenattraktion.

Eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Ferienhauses liegt vor. **Diese wird mitverkauft, läuft jedoch am 27.06.2009 ab.** Mit den Baumaßnahmen muss lt. Behörde definitiv vor dem 27.06.2009 begonnen werden, d.h. die Baugrube sollte ausgehoben und die Fundamentplatte fertig sein. Eine Unterkellerung gibt es nicht. Mindestgebot: 398.000 Euro zzgl. Auktions-Courtage auf den Zuschlagspreis.



Millionen Übernachtungen von 584 000 Gästen hinzu. Das waren 0,6% mehr Übernachtungen und 3,7% mehr Gäste als im Dezember 2007. Die durchschnittliche Auslastung der angebotenen Betten lag in diesem Monat mit 41,7% wie üblich weit unter dem Jahresdurchschnitt und verfehlte auch den Vorjahreswert (44,5%) deutlich.

Erfolgsjahr 2008 für Kongressmetropole Berlin

Mit Zuwächsen von bis zu 3% im Jahr 2008 kann die Tagungs- und Kongressbranche der Hauptstadt eine durchweg positive Bilanz ziehen. Von Januar bis Dezember wurden in Berlin 104 600 Veranstaltungen mit rund 8,15 Millionen Teilnehmern durchgeführt. Dies entspricht einer Zunahme von drei bzw. zwei Prozent im Vergleich zu 2007. Eine deutliche Steigerung ist auch im Bereich Übernachtungen zu verzeichnen. 4,7 Millionen Nächte verbrachten Teilnehmer und Organisatoren der Kongressbranche 2008 in Berlin (+5%). Zu diesen Ergebnissen kommt die aktuelle Kongress-Statistik des **Berlin Convention Office (BCO) der Berlin Tourismus Marketing GmbH (BTM)**.

Berlin hat es geschafft, das Jahr 2008 mit einem positiven Ergebnis abzuschließen, trotz der globalen ökonomischen Erdrutsche in den vergangenen Monaten. Berlin punktet bei Tagungs- und Kongressgästen mit seinem einzigartigen Flair, ungewöhnlichen Locations und hervorragenden Hotels – und das zu Preisen, die unschlagbar günstig sind, so **Burkhard Kieker, Geschäftsführer der BTM**.

Zudem fänden die Veranstalter hervorragende Bedingungen vor. Allein 161 Tagungshotels überzeugten mit hoher Qualität und einem hervorragenden Preis-Leistungs-Verhältnis. Eine zentrale Rolle spielen zudem die zahlreichen außergewöhnlichen Event-Locations. 135 Orte dieser Kategorie stellen 278 500 Quadratmeter Veranstaltungsfläche zur Verfügung. Sie waren im Jahr 2008 mit rund 14 500 Veranstaltungen (+5%) und 2,5 Millionen Teilnehmern (+2%) sehr gut gebucht (2007: 13.800 geschäftliche Zusammenkünfte mit 2,45 Millionen Gästen).

Die Veranstaltungszahlen der sechs Kongresszentren und Hallen sind ebenfalls deutlich gestiegen. Sie gingen mit 2.500 Events (+4%) und 850 000 Teilnehmern (+4%) in die Bilanz 2008 ein. Für das **Internationale Congress Centrum Berlin (ICC)** war das vergangene Jahr zudem das bisher beste Geschäftsjahr. Die durchschnittliche Tagungsdauer hat sich von Januar bis Dezember 2008 mit 1,7 Tagen leicht erhöht (2008: 1,6). Ab 2010 wird das 30 Jahre alte „Raumschiff“, wie Berliner das ICC spöttisch nennen, bei laufendem Betrieb saniert. Kosten: bis zu 368 Mio. Euro. Jedes Jahr verschlingt der nicht mehr zeitgemäße Bau Unsummen an Unterhalt, die die Eigentümerin Messe Berlin nicht allein aufbringen kann, Der Zuschuss des Landes beträgt pro Jahr 14 Mio. Euro. Nach Angaben der International Congress & Convention Association ICCA in Amsterdam rangiert Berlin beim internationalen Tagungsgeschehen mit dem ICC stets unter den ersten fünf Tagungsorten der Welt und behauptet mit Abstand Platz 1 in Deutschland. Doch das ICC ist sehr unökonomisch: es verfügt zwar über 125 000 Quadratmeter Gesamtfläche, von denen jedoch nur 10,6% als Tagungsflächen zur Verfügung stehen.

Impressum

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

info@rohmert.de
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
Hardegen (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.

Firmen, die in „Der Immobilienbrief Berlin“ genannt werden:

Amts für Statistik Berlin-Brandenburg (12); Andel's Hotel Berlin (2); Andersen und Weyer (6); Apellasbauwert property group (3); Arem (5); Arsago (5); Atisreal Consult (3); BAM Deutschland (6); BauGrund-Gruppe (3); Berlin Convention Office (BCO, 13); Berlin Tourismus Marketing GmbH (BTM, 13); Berliner Verlag (6); Berliner Volksbank (11); Berliner Wirtschaftsgespräche e.V. (8, 9); BTM (13); Bundesverband selbstständiger Physiotherapeuten (6); Calvin Klein (6); CB Richard Ellis (6); Comfort (6); Copro Projektentwicklung (6); CR Capital (7); Deutsche Bundesbank (9); Deutsche Grundstücksauktionen AG (12); Deutsche Klassenlotterie (10); Deutsche Leasing (7); Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (8); DKB Bank (8); Dr. Helmut Greve Bau- und Boden-AG (5); Drees & Sommer (11); E+V (7); Edeka (4); Estama (4); Estavis (3); Euro Hypo (11); Financial Times Deutschland (8); GAA Online (8); Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (8); Globus (5); Gold Inn (5); Grüezi Real Estate AG (6); Hans Rudolf Wöhrle (5); Herkules Grundbesitz AG (7); Hochtief (7); IBB (8, 9); Icade Reim (2); IGP Ingenieur AG (2); IHK Berlin (3); IHK Potsdam (3); Internationale Congress Centrum Berlin (ICC, 13); Internationale Tourismus Börse (3); Intro-Group (5); IVD Berlin-Brandenburg (6); IVG Development (2); Jestic + Whiles (3); Jones Lang LaSalle (11); Kaiser's (3); Kik (4); Kuchenbuch u. Partner (6); Landesbank Berlin Holding AG (11); Landesdenkmalamt Berlin (10); LBB (12); Level-one (5); Liegenschaftsfonds Berlin (5); Lozancic & Partner (6); Mavidia (6); Möbel Oase Bazkurt (6); Multiposter (6); Netto (4); Obi (4); Osco (6); Potsdamer Wohnwelt (6); Resolution Property (4); Rewe (4); Sachsen LB (2); Savills (7); Schmidtsdorff Elektromotoren (6); STL (6); Stöbe Mohnert (11); Stofanel Investment (2); TLG Immobilien (3); Toga Hospitality (7); Vivico Real Estate (7).