



Fonds-News

White Owl Capital, Berlin, hat am 26. März 2009 einen Bestandssolarpark in Castuera, ca. 350 km südwestlich von Madrid erworben. Das 1,7 Megawatt-Solkraftwerk wurde von **IBC Solar** schlüsselfertig im letzten Jahr errichtet. Die Finanzierung des Solarparks erfolgte über Privatinvestoren, die sich am 1. Solarenergie-Publikumsfonds von **WOC**, den **WOC Nachhaltigkeits Fonds 01**, beteiligt haben. WOC finanziert die Transaktion mit rund 70% Fremdkapital eines spanischen Institutes.

Die meisten Deals wurden von den unternehmensbezogenen Dienstleistern und Unternehmen aus der Industrie getätigt. Sie kamen auf einen Anteil von 19% bzw. 12%.

Preissensibel sind mittlerweile alle Marktteilnehmer. Beim Wechsel in neue Flächen werden mietpreisgünstigere Lagen vorgezogen und der Ruf nach mehr Incentives wird lauter. So gab es lt. JLL in den 1A Lagen nur 15 Abschlüsse mit ca. 9 700 qm (Q1 2008: 48 Abschlüsse mit knapp 33 000 qm). Grundsätzlich ist die Schere zwischen Nominal- und Effektivmiete wieder weiter auseinander gegangen. Sie kann mittlerweile selbst in den 1A Lagen deutlich mehr als 5% betragen. Allerdings: solange das Fertigstellungsvolumen auf so niedrigem Niveau bleibt haben die Vermieter auch bei einer deutlich geringeren Nachfrage letztlich immer noch relativ gute Karten. Gegenüber der letzten Abschwungsphase in den Jahren 2003 und 2004, als eine schwache Nachfrage bei einem gleichzeitig hohen Fertigstellungsvolumen von jeweils ca. 250 000 qm sowohl den Leerstand ansteigen ließ als auch die Mietpreise stark unter Druck setzte, ist 2009 eine mangelnde Nachfragedynamik für den Mietpreisrückgang verantwortlich. Der Leerstand ist in den vergangenen drei Monaten stabil bei 8,8% geblieben und erweist sich sogar im Einjahresvergleich als rückläufig (von 9,5%). Das wird sich wegen des geringen spekulativen Fertigstellungsvolumens auch in den kommenden neun Monaten nicht dramatisch verändern, die Quote bleibt voraussichtlich unter 10%.

In Berlin schwankt der Spitzenmietpreis lt. JLL seit 10 Jahren zwischen 20,50 Euro und 30,68 Euro. Ende März 2009 lag er bei 21 Euro/qm/Monat – Tendenz leicht fallend. Für 46% aller Mietverträge wurden in den ersten drei Monaten zwischen 10 und 15 Euro/qm/Monat bezahlt. Die gewichtete Durchschnittsmiete ist um 6% auf 11,99 Euro/qm/Monat gesunken. Lt. Nai apollo betrug der durchschnittliche Mietpreis in den ersten drei Monaten des Jahres 10,60 Euro/qm und ist somit um ca. 16% zurückgegangen. Der Spitzenmietpreis ist um ca. 11% auf knapp 20 Euro gesunken.

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





Die Krise kommt – Berliner Hotelmarkt bereits mit Umsatzrückgang – Christie sieht „Anlass zur Sorge“

Karin Krentz

Der Berliner Hotelmarkt verzeichnete im Januar 2009 einen Umsatzrückgang des Zimmererlöses pro verfügbarem Zimmer (RevPAR) von 4,6% im Vergleich zum Vorjahr. Zu diesem Ergebnis kommt die aktuelle Hotelmarktanalyse von **Christie + Co**, basierend auf Datenmaterial von **STR Global**. Die vorläufigen Zahlen für Februar 2009 deuten auf ein Anhalten des Abwärtstrends hin, wobei auch von einem Sinken der Zimmerauslastung auszugehen ist (- 5,9 Prozentpunkte) sowie von einem Rückgang der durchschnittlichen Nettozimmerrate um 2,5%.

Ähnlich wie in den letzten Monaten des Jahres 2008 mussten die Berliner Hoteliers auch 2009 einen Rückgang der Belegungsrate und der durchschnittlichen Zimmerpreise hinnehmen, was zu einem Abfallen des RevPAR um 4,6% führte. War der RevPAR im Februar 2008 um 15,1 % gestiegen, zeigen die vorläufigen Ergebnisse für Februar 2009 einen Rückgang von 11,6 % und damit eine schwierige Zeit für die Berliner Hoteliers.

Entwicklung des Hotelangebots

In den letzten Jahren verzeichnete Berlin ein stetig steigendes Bettenangebot. 2008 öffneten in der Bundeshauptstadt über 10 neue Hotels mit insgesamt über 1 600 Zimmern ihre Pforten. Darunter auch einige Markenhotels, wie das **Best Western Hotel Am Spittelmarkt** mit 244

Zimmern, das **Best Western Hotel City East** in der Frankfurter Allee mit 140 Zimmern und das **Express by Holiday Inn Berlin City Centre West** in der Kurfürstenstraße mit 158 Zimmern. Des Weiteren wurde das ehemalige Sofitel Schweizerhof (383 Zimmer) nach intensiven Renovierungsmaßnahmen als **Pullman Schweizerhof** neu eröffnet. **Das EuroHotel Berlin Airport** erweiterte seine Zimmerkapazitäten von 60 auf 156.

Die neue **Karstadt**-Filiale an der Schloßstraße in B.-Steglitz ist mit Aplomb eröffnet worden. **Multi Development Germany** investierte rd. 16 Mio. € in die Entkernung und den Neubau der Immobilie. Die Kaufhausfiliale, die über 22 000 qm Verkaufsfläche verfügt, ist Bestandteil des Großprojekts "Boulevard Berlin". In dessen Rahmen soll das benachbarte ehemalige Wertheim-Kaufhaus durch ein Shoppingcenter ersetzt und mit der Karstadt-Filiale verbunden werden. Das geplante Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 390 Mio. Euro. Die Fertigstellung soll 2011 erfolgen.

Berlin Boxx



Hans Plettner ist überall erfolgreich

Die **Deutsche Grundstücksauktionen AG** und ihre Tochtergesellschaften versteigerten auf den Frühjahrsauktionen 2009 insgesamt 518 Immobilien im Gegenwert von 17,5 Mio. €. Die Verkaufsquote aller in Katalogen angebotenen Immobilien betrug 88 Prozent. Auch das Grundstück der Tänzerin Gret Palucca auf Hiddensee (wir berichteten), ein wahres Schnäppchen, wechselte den Besitzer. Der neue Eigentümer der lukrativen Immobilie kommt aus Meißen/Sachsen. Die Ergebnisse der Deutschen Grundstücksauktionen und ihrer Töchter hätten gezeigt, dass die Verbraucher im starkem Umfang Vermögensumschichtungen insbesondere zugunsten von Immobilien vornehmen, so Vorstandsvorsitzender Hans Plettner. Angesagt ist der Erwerb von Sachwerten. Sehr hilfreich dabei sei sicher das sehr niedrige Niveau für Soll-, aber auch für Habenzinsen.

Die großen Jubiläumsauktionen Nr. 325 im 25. Jubiläumsjahr finden vom 26. bis zum 29. Juni 2009 statt. Letzte Möglichkeit, einen Einlieferungsvertrag (Auktionskontrakt) zu schließen, ist der 8. Mai 2009 (auch über das Internet).

www.immobilienuktionen.de

Insgesamt sind in Berlin circa 50 weitere Hotelprojekte in der Pipeline. Dies entspricht über 11 600 zusätzlichen Hotelzimmern, die in den nächsten Jahren auf den Markt kommen sollen. Auch wenn das gehobene Segment mit 50% Anteil an den neuen zusätzlichen Zimmerkapazitäten weiterhin das Angebot bestimmt, baut das Budget-Segment seinen Marktanteil weiter aus. Die Münchner Motel One AG entwickelt zurzeit vier neue Objekte mit rund 1500 Zimmern. Darunter fallen die Objekte **Motel One an der Urania** (411 Zimmer), **Motel One Berlin Bellevue** (248 Zimmer), **Motel One Leipziger Straße** (304 Zimmer) und das **Motel One Lehrter Straße** (525 Zimmer). Des Weiteren sollen zwei neue EasyHotels entstehen: das **EasyHotel Hackescher Markt** (120 Zimmer), das sich momentan im Bau befindet, und das **EasyHotel Checkpoint Charlie** (200 Zimmer), das derzeit noch in der Planungsphase ist. Die Ramada-Gruppe entwickelt ein **H2-Hotel** (280 Zimmer) am Alexanderplatz – das erste Hotel dieser neuen Marke in Deutschland. Meininger City Hostels & Hotels wollen zwei Projekte realisieren: das **Meininger City Hostel & Hotel** am Berliner Hauptbahnhof und das **Meininger City Hostel & Hotel** direkt am neuen Flughafen Berlin Brandenburg International (BBI), der 2011 eröffnen soll.

Lebhafte Entwicklung bei Hoteltransaktionen

Berlin hat sich in den letzten Jahren durch eine Vielzahl von Hotel- und Hotelprojekttransaktionen als attraktiver Standort für Investoren erwiesen. So erwarb die **Investa** Immobiliengruppe 2007 das Hotelprojekt **Leonardo Royal** (350 Zimmer) nahe dem Alexanderplatz für 42 Mio. Euro, während der dänische Investor **Baltic Property Trust** das Projekt **Seminaris CampusHotel** (186 Zimmer) für 34 Mio. Euro akquirierte. Ferner wurde das **Ibis Berlin Reinickendorf** (116 Zimmer) an einen israelischen Investor für eine nicht veröffentlichte Summe verkauft. Weitere Besitzerwechsel von Hotelobjekten oder Hotelprojekten fanden auch 2008 statt. Zu Beginn des Jahres kaufte die **Commerz Real** das **InterCityHotel Berlin Airport** (200 Zimmer) für 22 Mio. Euro. Der Hotelimmobilien-Entwickler **GBI AG** verkaufte das Projekt **Motel One an der Urania** (411 Zimmer) an den **Lloyd Fonds** mit Sitz in Hamburg und das **Motel One Berlin Bellevue** (248 Zimmer) an die **AXA Investment Managers** für eine unveröffentlichte Summe. Ein spanischer Investor erwarb das **3-Sterne-Hotelprojekt an der Stresemannstraße** (89 Zimmer), nahe dem Anhalter Bahnhof. **SEB Asset Management** kaufte unterdessen das **Grand Hyatt Berlin** (342 Zimmer) und das **Mandala Hotel Berlin** (157 Zimmer) für insgesamt 1,3 Milliarden Euro im Rahmen des Projektes „Quartier Potsdamer Platz“.

Prognose 2009 und danach

Auch wenn der momentane Abwärtstrend in der Hotel-Performance anhält, erwartet Berlin 2009 ein ereignisreiches Jahr mit vielen Events und Veranstaltungen, die sicherlich eine positive Wirkung für die Hoteliers der Stadt erzielen werden. Neben dem 20. Jubiläum des Falls der Berliner Mauer feiert die Stadt auch das 60-jährige Bestehen der Bundesrepublik Deutschland und den Umzug der Regierung nach Berlin. Veranstaltungen im Bereich Sport und Kultur, wie die 12. IAAF Leichtathletik WM *Berlin 2009*TM, 90 Jahre „Bauhaus“ sowie die Wiedereröffnung des „Neuen Museums“ auf der Museumsinsel sind im Jahreskalender vorgemerkt. Die Eröffnung des „Aussichtsrund Berlin Zoo“ und des Archivs „Topographie des Terrors“ wird jeweils für 2010 erwartet. Trotzdem geben die allgemeine Rezession und der Boom bei Hotelentwicklungsprojekten in der Hauptstadt Anlass zur Sorge, zumal diese Faktoren in den nächsten Jahren einen hohen Wettbewerbsdruck hervorrufen könnten.

Liegenschaftsfonds: Berlins Politiker verschenken 20 Mio. Euro – Berlin ist kein verlässlicher Partner bei Immobiliengeschäften

Karin Krentz

Das sind beileibe keine der News, mit denen sonst der **Liegenschaftsfonds Berlin (LFB)** die Presse verwöhnt. Berlins Politiker verschenken zurzeit Immobiliengeschäfte in Höhe von mindestens 20 Mio. Euro. Doch damit ist es nicht genug. Gleichzeitig sorgen sowohl Landes- als auch Bezirkspolitiker, die alle dieses Immobilien-Desaster zu verantworten haben dafür, dass das Land Berlin nach außen sich als ein „äußerst



Who is Who

Christie + Co wurde 1935 in London gegründet und ist die Nummer 1 für Hotelimmobilien in Europa. Das Unternehmen begleitet auch Transaktionen von Gastronomie-, Freizeit-, Pflege sowie Einzelhandelsimmobilien und bietet fundierte Beratungs- und Bewertungsdienstleistungen an. Christie beschäftigt über 300 Experten, die neben ihrer Kenntnis der regionalen und überregionalen Märkte auch über ein breites Know-how in Bezug auf aktuelle Markttrends und örtliche Besonderheiten verfügen.

Christie + Co unterhält europaweit 29 Niederlassungen, davon sechs allein in Deutschland.

Weitere Informationen unter www.christie.com sowie www.christiecorporate.com.

STR Global ist ein neues Unternehmen, welches aus dem Zusammenschluss der in der Hotellerie führenden Research-Unternehmen **Smith Travel Research (STR)**, **HotelBenchmark™** von **Deloitte** und **The Benchmark** entstand. STR Global, der Marktführer im internationalen Hotel-Benchmarking, gibt seinen Kunden – unter anderem Hotelbetreibern, Projektentwicklern, Finanzierern und Analysten – Zugriff auf Research-Daten aus der Hotelbranche, einschließlich regelmäßiger und speziell angefertigter Analysen über 36 200 Hotels in 512 Märkten und 94 Ländern. STR Global stellt seine sorgfältig, präzise und akkurat recherchierte Daten über Hotelbetriebe Kunden weltweit zur Verfügung.

unzuverlässiger Vertragspartner“ präsentiert, sagt Geschäftsführer **Holger Lippmann**. Und das in einer Zeit, in der Immobiliengeschäfte schwierig werden wie noch nie. Mit dieser Handlung konterkariert Berlins Politik das stringente Bemühen des LFB, der Krise mit neuen Ideen und Ansätzen im Verkauf der landeseigenen Immobilien zu begegnen.

Über Jahre füllte der LFB mit diesen Verkaufserlösen in dreistelliger Millionenhöhe die chronisch leeren Landeskassen. Oft monierte die Opposition noch die Summen und meinte, es ließe sich besser machen. Nun ziehen alle wie es scheint an einem Strang und stoppen Verkaufsbemühungen, ändern im Nachhinein Vergabebedingungen – sowohl auf Landes- als auch Bezirksebene – mit den fatalen Folgen, dass zahlreiche bereits geschlossene Kaufverträge vor der Auflösung stehen. Es ist klar zu sagen: An diesem schä(n)dlichen Treiben beteiligen sich alle Parteien – von der regierenden Linkskoalition aus SPD und Linken bis hin zur Opposition. Neben dem finanziellen Schaden hat das gleichfalls verheerende Auswirkungen auf die Investoren, so Lippmann. Das Ausmaß dieses Schadens jedoch ist noch nicht abzusehen, nur eines ist gewiss: Er hat eine fatale Langzeitwirkung.

Auch die Liste der stornierten Verkäufe wachse beständig. Lippman und seinem Team treibt das Sorgenfalten auf die Stirn. Denn angesichts der Finanzkrise müsse ohnehin mit Mindereinnahmen gerechnet werden. Wurden im ersten Quartal 2008 noch 99 Mio. an den Landeshaushalt abgeführt, so waren es im gleichen Zeitraum 2009 nur noch 40 Mio. Euro. Der wohl schlagzeilenträchtigeste Rückzieher wurde von der SPD ausgelöst und brachte ein Investment in zweistelliger Millionenhöhe zum Kippen: Der Bau eines Messehotels am Hammarskjöldplatz (gegenüber dem ICC) wurde urplötzlich von der SPD-Fraktion im Abgeordnetenhaus blockiert. Es interessierte überhaupt nicht, dass das Grundstück bereits nach einem Investorenauswahlverfahren an die spanische Hotelgruppe **Barceló** verkauft worden war!

Weiteres Beispiel: Urplötzlich entdeckt Stadtentwicklungssenatorin **Ingeborg Junge-Reyer** (SPD) ihre Liebe zum Amerika-Haus in bester Lage in der City West an der Hardenbergstraße. Flugs wird das Haus zum Domizil der **AG City West** umfunktionierte. Damit lässt sich Punkte holen für Junge-Reyer bei den Triebkräften der AG. Die wirft ihr schon lange vor, die AG und die City West zu vernachlässigen. Die Crux des Ganzen: Das Amerika-Haus war, nachdem der Senat eine landeseigene Nutzung ausdrücklich abgelehnt hatte, bis zum 31. März 2009 deutschlandweit und im Internet ausgeschrieben worden. Investoren mit tragfähigen Konzepten, wie der Liegenschaftsfonds gefordert hatte, stehen nun vor der Tür und warten auf deren Auswertung durch den LFB und den Steueraussschuss noch im April. Nun muss der LFB versuchen, den potentiellen Investor für die Ambitionen der AG City plus die der Senatorin zu begeistern und einzubinden. Gelingt das nicht, verursacht der Alleingang von Junge-Reyer einen Ausfall ebenfalls in Millionenhöhe. Zurzeit zahlt das Land bereits Betriebskosten in sechsstelliger Höhe (wohlgemerkt pro Jahr!), die die AG City für die landeseigene große Immobilie nicht aufbringen kann.

Noch ein Beispiel gefällig? Dieses Mal eines aus der Ebene der zwölf Duodez-Fürsten. Designerin **Jette Joop** möchte aus Hamburg nach Berlin umsiedeln und dafür das Grundstück in der Ackerstraße 28 erwerben, dort wohnen und ihre Werkstatt der **Jette GmbH** einrichten und Arbeitsplätze in der so angesagten Kreativ- und Modestadt Berlin schaffen. Was fällt dem Bezirksparlament aus Grünen, SPD und Linken unter dem SPD-Bürgermeister **Christian Hanke** von Mitte dazu ein? Es beauftragt vereint den SPD-Baustadtrat **Ephraim Gothe**, die Bebauungspläne, auf die Henriette Joop sich verlassen hatte, so zu ändern, dass nur noch Wohnen auf dem Grundstück in der Ackerstraße möglich ist. Die Designerin will Arbeitsplätze schaffen, Gewerbe- und Einkommensteuer zahlen – all so was, was Mitte doch benötigt? Da ist doch eine Intervention des Regierenden Bürgermeister **Klaus Wowereit** wohl angesagt (ebenfalls SPD), wenn seine Genossen seine Politik einer Mode- und Kreativmetropole Berlin derart durchkreuzen?

Anscheinend sei Berlins Politikern der Sparwille angesichts der guten Haushaltszahlen abhanden gekommen, so Lippman. Sarkasmus liegt ihm dabei völlig fern. Tempodrom-Affäre vergessen? Aber ja! Noch immer ist die Affäre um das Spredreieck, wo ebenfalls vor allem SPD-Politiker über Jahre 26 Mio. Euro Steuergelder „in den Sand“ setzten, Grundstücke verkauften, die noch nie Landeseigentum waren, nicht aufgeklärt, der Untersuchungsausschuss tagt noch regelmäßig. Muss es wieder ei-



nen neuen Untersuchungsausschuss geben? Gründe dafür gibt es genug. Das, was Berlins Politiker auf Landes- und Bezirksebene da so treiben, heißt einfach: Veruntreuung von Landeseigentum. Und nicht anders. Ist das deren Wählerauftrag?

Gegen den Trend: Edeka eröffnet zehn neue Geschäfte / 136 Lieferanten aus der Region sorgen für frische Ware

Puchta will nicht mehr

Der **Vorsitzende des Vorstands der Investitionsbank Berlin, Dieter Puchta**, hat dem **Vorsitzenden des Verwaltungsrates, Wirtschaftssenator Harald Wolf**, mitgeteilt, dass er für eine weitere Amtszeit nicht zur Verfügung stehe. „Nach fünf äußerst erfolgreichen Jahren, stand es für mich seit längerer Zeit fest, dass ich nach Auslaufen meines Vertrags den Staffelnstab weiterreichen werde. Nachdem meine Vorstandskollegin, **Birgit Roos**, Ende September 2008 ihr Ausscheiden bekannt gegeben hatte, habe ich dem Wunsch von Senator Wolf entsprochen, so lange im Amt zu bleiben, bis die Nachfolgefrage im Gesamtvorstand geklärt ist. Ich habe mich in der Pflicht gesehen, meine eigene Lebensplanung hinter die Interessen der IBB zu stellen, weil ich als Vorstandsvorsitzender gerade in Zeiten der Finanzkrise eine schwere Verantwortung für das Unternehmen trage.“ Angesichts aufkommender Gerüchte haben Puchta und Wolf entschieden, diesen entgegen zu treten und die Entscheidung von Puchta bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt öffentlich zu machen. „Puchta hat die IBB erfolgreich in die Unabhängigkeit geführt und sie zu einer wirklichen Wirtschaftsförderbank entwickelt“, so Senator Wolf. Der Verwaltungsrat der IBB werde zügig über die Nachfolge von Puchta entscheiden. Die noch ausstehende Entscheidung über die Nachfolge von Roos soll nun im April erfolgen.

Mark Rosenkranz, Geschäftsführer der **EDEKA** Minden-Hannover Holding GmbH, hatte in der exklusiven Berliner Freitagsrunde eine gute Botschaft für die Hauptstadt: „Entgegen dem aktuellen Einsparungstrend, eröffnen wir in diesem Jahr zehn neue Geschäfte in Berlin und den ersten E-Markt im neuen Einkaufszentrum ‚Tempelhofer Hafen‘, das Ende April eröffnet wird.“ Insgesamt werden in Berlin 65.000 Quadratmeter Verkaufsfläche entstehen, so der Edeka-Chef. Großen Wert legt die Edeka Gruppe dabei auf gesunde Produkte und Funktionalität in den Märkten. Im Vordergrund stehen dabei regionale Produkte. Zwei Drittel der Verbraucher achten beim Kauf auf die Herkunft. So beliefern in Berlin und Brandenburg rund 136 Firmen die EDEKA Märkte mit über 2000 Produkten, beispielsweise Hemme-Milch aus Schmargendorf und Sanddorn-Produkte aus der Werder/Havel-Region.

Zur Edeka Gruppe gehören auch Marken wie der Netto-Marken Discount, **nah & gut** und die **Otto-Reichelt GmbH**. EDEKA Minden-Hannover ist die größte von bundesweit sieben EDEKA-Regionalgesellschaften. Das Absatzgebiet erstreckt sich von der holländischen bis an die polnische Grenze, es umfasst Teile von Ostwestfalen, fast ganz Niedersachsen sowie die Bundesländer Bremen, Sachsen-Anhalt, Berlin und Brandenburg. 2008 konnte EDEKA Minden-Hannover seinen Umsatz im Unternehmensverbund um knapp eine Mrd. Euro auf 6,3 Mrd. steigern. Auch für 2009 ist ein Wachstum geplant. „Wir sind gut unterwegs. Für 2009 haben wir uns trotz der trüben Konjunkturaussichten und des zu erwartenden rückläufigen Preisniveaus ein erneutes Wachstum von über drei % im Unternehmensverbund und von 2,5 % auf vergleichbarer Fläche im Einzelhandel vorgenommen“, setzt Dirk Schlüter, Sprecher der Geschäftsführung, für das laufende Geschäftsjahr anspruchsvolle Ziele. Trotz der Wirtschaftskrise ist Dirk Schlüter überzeugt, dass die konjunkturelle Unsicherheit EDEKA nicht lähmen werde. Er blickt optimistisch auf das laufende Geschäftsjahr. Auch Mark Rosenkranz ist sich sicher: „Fast die Hälfte der deutschen Haushalte erweist sich als krisensicher. Diese setzen beim Einkauf auch weiter auf Qualität. Ganz nach dem Motto: Wenn schon kein neuer Kühlschrank, dann soll der alte wenigstens gut gefüllt sein.“ (Quelle: Berlinboxx)

Neues aus der Hauptstadt

Junge-Reyer: Grundsteinlegung "Zoofenster" ist Bekenntnis zum Immobilienstandort Berlin – Schub für die City West erwartet

"Die Entscheidung der Investoren aus Abu Dhabi ist eine weitere wichtige Stärkung der City-West. Das Projekt kann erhebliche Katalysator-Wirkungen nicht nur für die Umgebung von Gedächtniskirche und Zoo, sondern für ganz Charlottenburg haben", so Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer anlässlich der Grundsteinlegung für das "Zoofenster"-Projekt, dem Bauvorhaben zwischen Joachimsthaler, Kant- und Hardenbergstraße.

Investoren aus den Vereinigten Arabischen Emiraten beabsichtigen an einer der herausragendsten Stellen Berlins 180 Mio. € zu investieren. Geplant ist ein 31-stöckiges Hochhaus von 118 m Höhe mit einer gehobenen Nutzungsmischung von Wohnen und Büros. Schwerpunkt des Projektes ist das zur Hilton-Gruppe gehörende 5-Sterneplus-Hotel der Marke "Waldorf Astoria". Damit verbunden ist gleichfalls Einzelhandel der Oberklasse.

Der Entwurf stammt von dem Architekten **Professor Christoph Mäckler**. Mit dem Bau des Zoofensters erfolge ein weiterer Modernisierungsschub in der City West.



Berlin wächst weiter

Die Bevölkerungszahl Berlins lag am Ende September 2008 nach Mitteilung des Amtes für Statistik Berlin – Brandenburg bei rund 3 429 900 Personen. Das waren rund 13 600 Personen bzw. 0,4 Prozent mehr als am Jahresanfang. Damit hält der seit 2005 zu beobachtende Bevölkerungszuwachs weiter an. Berlin hat damit mehr Einwohner als Ende 1997.

In den ersten drei Quartalen des Jahres 2008 sind 22 942 Kinder geboren worden und damit 778 Kinder mehr als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Andererseits sind 23 030 Berlinerinnen und Berliner verstorben. Somit ergab sich ein Sterbeüberschuss von 88 Personen.

Im Vergleichszeitraum 2007 war die Geburtenzahl mit 22 164 genauso groß wie die Zahl der Sterbefälle.

Rund 98 000 Personen sind in die Bundeshauptstadt gezogen, 5000 mehr als im Vorjahreszeitraum. Dem gegenüber wurden 85 000 Fortzüge registriert, 2600 weniger als im ersten Halbjahr 2007. Per Saldo ergab sich ein Wanderungsgewinn, der mit 13 700 Personen erheblich höher ausfiel als im Vorjahreszeitraum (6100 Personen).

Das Vorhaben sei auch von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung: Charlottenburg werde als Tourismus- und Messestandort weiter gestärkt. Die Investition aus Abu Dhabi solle nicht zuletzt auch der Stärkung des Tourismus zwischen Berlin und der Golf-Region dienen. Weitere positive Wirkungen werden aber auch für die Einkaufsstraßen Kurfürstendamm und Tauentzien zu erwartet.

"Ich sehe die Investition aus Abu Dhabi und die unternehmerische Entscheidung der Hilton-Gruppe auch als Vertrauensbeweis in die wirtschaftliche Entwicklung unserer Stadt, die über den Immobilienmarkt weit hinausgeht", so die Senatorin abschließend. "Es spricht für die Attraktivität Berlins, wenn sich Investoren mitten in der Finanzkrise für unsere Stadt entscheiden. In diesem Sinne ist das Hotel-Projekt ein wichtiges Zeichen für die Zukunftsfähigkeit der Hauptstadt."

LBB mit kleinem Plus 2008 – Keine Dividende

Die **Landesbank Berlin Holding AG** hat das Bankensjahr 2008 mit einem niedrigen positiven Ergebnis abgeschlossen. Der Konzern hat ein operatives Ergebnis vor Steuern in Höhe von 9 Mio. Euro erwirtschaftet (2007: 306 Mio. Euro). Nach Steuern lag das Ergebnis bei 29 Mio. Euro. Im Geschäft mit privaten Kunden, Firmenkunden und in der Immobilienfinanzierung hat die Bank durchgehend erfolgreich gearbeitet. Das Kapitalmarktgeschäft musste v.a. im dritten Quartal zum Teil deutliche Wertkorrekturen infolge der zugespitzten Situation an den Finanzmärkten vornehmen.

Vorstandschef Hans-Jörg Vetter bei der Vorlage des Geschäftsberichts 2008: „Die Auswirkungen der internationalen Finanzkrise haben auch uns getroffen. Das Ergebnis des letzten Geschäftsjahres entspricht weder dem Anspruch, den die Bank an sich stellt, noch ihrem tatsächlichen Leistungsvermögen. Nur angesichts des dramatischen Umfelds können wir damit noch zufrieden sein.“ In den vergangenen Jahren habe die LBB mit der **Berliner Sparkasse**, der **Berlin Hyp**, der **LBB-INVEST** und dem Bankenservice wichtige Erneuerungsprozesse vorangetrieben und so ihre Geschäftsbasis kontinuierlich optimiert. Das betrifft sowohl Prozesse als auch Produkte, Dienstleistungen und Service. Bei der gewerblichen Immobilienfinanzierung setzte sich die erfreuliche Entwicklung 2008 uneingeschränkt fort. Entgegen dem allgemeinen Markttrend und trotz hoher Risikostandards übertraf das kontrahierte Neugeschäft mit 6,7 Mrd. Euro erneut das Vorjahresniveau.

Belastet wurde das Ergebnis durch Abschreibungen und Wertkorrekturen in Höhe von mehr als 600 Mio. €. Diese Eckdaten waren bereits im Februar bekannt gegeben worden, Der Immobilienbrief Berlin berichtete. Eine Dividende werde es nicht geben, so Vetter. Schließlich könne man nur verteilen, wenn auch verdient werde. In den Geschäftsfeldern Private Kunden, Firmenkunden, Immobilienfinanzierung, aber auch im Geschäft mit institutionellen Kunden – vor allem mit Sparkassen – konnte die Bank Fortschritte erzielen: Das Kredit- und Einlagenvolumen privater Kunden ist gestiegen, ebenso die Zahl der Kunden insgesamt. Das solle sich fortsetzen. Doch die Unsicherheiten an den weltweiten Finanzmärkten seien unverändert groß und eine Trendwende an den internationalen Kapitalmärkten noch nicht absehbar, so Vetter. „In Kombination mit den zu erwartenden Folgen des konjunkturellen Abschwungs ist eine Prognose für das Gesamtjahr zum jetzigen Zeitpunkt seriös nicht möglich.“

IBB mit bestem Ergebnis 2008 – Kreativbranche vor Finanzierungsproblemen

Die **Investitionsbank Berlin (IBB)** hat im Geschäftsjahr 2008 einen Überschuss von 42,2 Mio. Euro erwirtschaftet und damit um Sondereffekte in den Vorjahren bereinigt - das beste operative Ergebnis seit ihrer Verselbstständigung im Jahr 2004 erzielt. „Als Förderbank geht es uns aber nicht zuerst um Gewinnmaximierung“, kommentierte der **Vorstandsvorsitzende Dieter Puchta** das Ergebnis, „sondern um die Sicherstellung unserer Liquidität für die Erfüllung unseres Förderauftrages. Deshalb fahren wir eine risikobewusste und konservative Kredit- und Liquiditätspolitik, was sich im Krisenjahr 2008 besonders ausgezahlt.“

Die Finanzierungszusagen standen 2008 aber bereits im Zeichen der zunehmenden wirtschaftlichen Verunsicherung. „Noch bis Jahresmitte verzeichneten wir eine sehr



Brandenburg verliert weiter

Die Bevölkerungszahl des Landes Brandenburg geht weiter zurück und lag Ende September 2008 nach Mitteilung des Amtes für Statistik Berlin – Brandenburg bei rund 2 527 000 Personen. Das waren 8700 Personen bzw. 0,3 Prozent weniger als am Jahresanfang. Damit hält der seit 2001 zu beobachtende Bevölkerungsrückgang weiter an.

In den Monaten Januar bis September 2008 sind 13 790 Kinder geboren worden und damit 184 Kinder mehr als im Jahr davor. Andererseits sind 19 459 Brandenburgerinnen und Brandenburger verstorben. Somit ergab sich ein Sterbeüberschuss von 5669 Personen, der allerdings geringer als der des Vergleichszeitraumes 2007 ausfiel (5867 Personen). Rund 45 400 Personen sind ins Land Brandenburg gezogen. Etwa genau so viele waren es im Vorjahreszeitraum. Dem gegenüber haben 48 500 Personen das Land verlassen, rund 300 Personen mehr als in den drei Quartalen von 2007. Per Saldo ergab sich ein Wanderungsverlust von 3100 Personen (Vorjahreszeitraum: 2800 Personen).

Dass der Verlust nicht größer war, ist auf einen weiteren Zugangsgewinn aus Berlin zurückzuführen, der allerdings mit 2900 Personen geringer war als im Vergleichszeitraum 2007 (3300 Personen).

hohe Nachfrage der Berliner Unternehmen nach unseren Finanzierungsprogrammen, die gegen Ende des Jahres aber deutlich nachgelassen hat“, sagte Puchta. Die Unternehmen seien jetzt vorsichtiger, wenn es um Investitionen geht. Andererseits gebe es hauptsächlich bei Neukunden ohne längere Geschäftsbeziehung zu ihrem Institut oder bei der Finanzierung von Vorhaben mit einem hohen Betriebsmittelanteil Probleme. Auch bei Branchen - wie etwa der Kreativwirtschaft - mit einem geringen Sachkapital und bei der Finanzierung von Großprojekten ab dem hohen zweistelligen Millionenbereich könne es Probleme geben. Obwohl das absolute Zinsniveau gesunken sei, spiegele sich das nicht immer in den Kreditkonditionen wider. Als Förderbank des Landes trete die IBB aber dafür ein, dass wirtschaftlich sinnvolle Investitionsvorhaben nicht an der Finanzierung scheitern und biete den Berliner Geschäftsbanken ihre Zusammenarbeit im Rahmen von Konsortialfinanzierungen und Syndizierungen an.

Im Förderbereich Immobilien- und Stadtentwicklung wurden im Jahr 2008 Darlehen im Volumen von 101,1 Mio. Euro und Zuschüsse in Höhe von 4,3 Mio. Euro zugesagt. Die IBB konzentriert sich hier in 2009 auf die Förderangebote für die energetische Gebäudesanierung und das seniorengerechte Wohnen und unterstützt die Wohnungswirtschaft auch mittelbar durch die Gewährung von Globaldarlehen. Im Rahmen des Programms „Seniorengerechtes Wohnen“ unterstützt die IBB alters- bzw. behindertengerechte Modernisierungsmaßnahmen durch zinsgünstige Kredite. Ziel ist die Schaffung barrierearmer und behindertengerechter Wohnungen, der Einbau von Fahrstühlen sowie die Bereitstellung der notwendigen Infrastrukturen im Wohnumfeld. Das IBB-Programm basiert auf dem KfW-Programm „Wohnraum Modernisieren“. Das Kreditvolumen beträgt maximal 50 000 € pro Wohneinheit. Dabei werden die bereits zinsgünstigen Darlehen der KfW von der IBB mit einem zusätzlichen Fördermehrwert in Form einer weiteren Zinsvergünstigung ausgestattet.

Berlins einstürzendes Regierungsviertel – Sanierung kostet die Steuerzahler 67 Mio. €

Kaum gebaut, schon renovierungsbedürftig. Im Berliner Regierungsviertel bröckelt nach zehn Jahren nicht nur der Putz. Viele Bundesgebäude wie das Kanzleramt, das Bundesratsgebäude oder das Außenministerium müssen wegen gravierender Baumängel saniert werden. Rund 67 Mio. € kommen laut Schadensbericht der Regierung auf den Bund zu. "Die Vielzahl der Baumängel und die Höhe der Beseitigungskosten sind besorgniserregend. Die Bauherreneigenschaft der Bundesregierung ist, gelinde gesagt, verbesserungsfähig", sagte der **Vorsitzende des Bundestags-Haushaltsausschusses, Otto Fricke (FDP)**. Er hatte den Bericht angefordert.

Undichte Glasdächer im Bundesratsgebäude, Deckenschäden im Auswärtigen Amt oder defekte Sprinkleranlagen im Kanzleramt - die Mängelliste der Regierungsgebäude ist lang. Knapp zehn Jahre nach dem Umzug der Regierung von Bonn nach Berlin offenbaren sich gravierende Bauschäden. Da in vielen Fällen die Gewährleistungsfrist gegenüber Baufirmen abgelaufen ist, kann der Bund oftmals keinen Schadensersatz geltend machen. Das Außenministerium in der Invalidenstraße ist besonders schwer betroffen. Die Außenfassade bröckelt. Brandschutz und Gebäudetechnik weisen Mängel auf. Rund 45 Mio. € Baukosten stehen etwa 36,5 Mio. € Reparaturkosten gegenüber. Nur etwa elf Mio. € davon stehen aus Vergleichen mit den verantwortlichen Bauunternehmern zur Verfügung.

Fricke hatte wegen der stetig wachsenden Mängelliste einen Schadensbericht von der Bundesregierung angefordert. Daraus geht jetzt die Summe für den Sanierungsbedarf von rund 67 Mio. € hervor. Da der Bericht jedoch nur die wesentlichsten Schäden ab einer Million Euro pro Gebäude aufführt, ist das Ende der Fahnenstange vermutlich noch nicht erreicht. Durch die Regulierung aus Vergleichen kann sich der finanzielle Aufwand in manchen Fällen jedoch noch etwas reduzieren.

Für Fricke bedeuten die Schäden in der Konsequenz, dass die Bundesregierung ihr Baumanagement und Controlling mit Blick auf die laufenden und zukünftigen Bauvorhaben im Interesse des Steuerzahlers erheblich verbessern müsse. Die Höhe der Beseitigungskosten hält Fricke für "besorgniserregend".



Berliner Unesco-Welterbe wird saniert – Deutsche Wohnen stellt 12 Mio. Euro zur Verfügung

Das Umfeld der Museumsinsel und drei Siedlungen der Berliner Moderne sollen in den nächsten Jahren denkmalgerecht saniert und energetisch verbessert werden. Dafür wird die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung** im Rahmen des neuen Programms zur „Förderung von Investitionen in nationale Unesco-Welterbestätten“ für Maßnahmen mit einem geschätzten Gesamtvolumen von 36 Mio. € insgesamt 13,7 Mio. € Fördermittel beim Bund beantragen. Die privaten Eigentümer und Berlin werden sich finanziell an den geplanten Baumaßnahmen beteiligen. Das hat der Senat auf Vorlage von Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer beschlossen. Am 31. März endete die Antragsfrist beim federführenden **Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)**. Mit einer Bewilligung der Mittel wird für Ende Juni 2009 gerechnet.

Im Rahmen des Maßnahmenpakets der Bundesregierung für „Beschäftigungssicherung und Wachstumsstärkung“ stellt der Bund für alle Welterbekommunen in den Jahren 2009 bis 2013 insgesamt 150 Mio. € zur Verfügung. Gefördert werden vor allem investive Maßnahmen zur Sicherung, Instandsetzung, Restaurierung und Sanierung von Welterbestätten, aber auch konzeptionelle Beiträge zur welterbeverträglichen Stadtentwicklung. In Berlin liegen drei der 33 in Deutschland gelisteten Unesco-Welterbestätten: die Berlin-Potsdamer Kulturlandschaft mit ihren Schlössern und Gärten, die Berliner Museumsinsel und sechs Siedlungen der Berliner Moderne.

Während die Berliner Schlösser und Gärten und die Museumsinsel als Leuchtturmprojekte überwiegend vom Bund finanziert werden, besteht für drei der sechs Siedlungen dringender Handlungsbedarf. Zu den ausgewählten Siedlungen gehören der Schillerpark in Mitte, die Großsiedlung Britz (Hufeisensiedlung) in Neukölln und die Großsiedlung Siemensstadt (Ringsiedlung) in Charlottenburg-Wilmersdorf und Spandau.

Mit über 12 Mio. € beteiligt sich die **Deutsche Wohnen Gruppe** an dem Investitionsprogramm der Bundesregierung für die nationalen Welterbestätten. Vorbehaltlich der Zuschussbewilligung durch die Bundesregierung können damit überproportional hohe Investitionseffekte auf öffentliche Mittel für Bauten und Kulturgüter mit internationaler Bedeutung realisiert werden. Die Deutsche Wohnen unterstützt als private Eigentümerin von drei der insgesamt sechs Berliner Siedlungen der Moderne damit zum wiederholten Male Bund und Länder bei der nachhaltigen Sicherung der wertvollen historischen Bausubstanz.

Die von der Deutsche Wohnen gemeinsam mit dem Berliner Landesdenkmalamt entwickelten Investitionsprogramme für die Ringsiedlung Siemensstadt und Hufeisensiedlung Britz / Neukölln fokussieren auf die historische Erneuerung der Gebäude unter Berücksichtigung denkmalgerechter energetischer Ertüchtigungen. Die Wiederherstellung der für die Siedlungen charakteristischen und wichtigen Außenanlagen soll dabei explizit berücksichtigt werden. Über das „Investitionsprogramm nationale Welterbestätten“ hinaus prüft die Deutsche Wohnen weitere Investitionen in Höhe von bis zu 70 Mio. Euro für die energetische Sanierung der denkmalgeschützten Siedlungen. Sehr großer Bedarf besteht beispielsweise in der Weißen Stadt in Berlin-Reinickendorf.

Veranstaltungstipps

Prof. Dr. Puchta zum Thema: Die allgemeine Finanz- und Wirtschaftskrise geht auch an der Region Berlin-Brandenburg nicht spurlos vorüber. Doch jede Krise birgt auch eine Chance. Wo die besonderen Chancen der Unternehmen unserer Region liegen, soll mit dem vielseitig engagierten Vorstandsvorsitzenden der Förderbank des Landes Berlin diskutiert werden.

Termin: 16.04.09 - 19:00

Veranstalter: Initiative
Hauptstadt Berlin e. V.

Anmeldung erforderlich:

Tel.: 030 / 67 11 01 6

Fax: 030 / 67 80 45 40

<http://www.initiative-hauptstadt.de>

Impressum

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

info@rohrmert.de

www.der-immobilienbrief.de

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

Redaktion: André Eberhard, Marion Götz, 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.

