



# Der **IMMOBILIEN** *Brief*

## Berlin

Fakten – Meinungen – Tendenzen

**Nr.: 83**

41. KW /10.10.2014

**Kostenlos per E-Mail**

ISSN 1860-6369

### Inhaltsverzeichnis

<b>Editorial</b>	1
<b>Bürovermietungsmarkt hält das Niveau</b>	2
<b>IBB-Wohnungsmarktbarometer</b>	3
<b>Umdenken</b> in der Immobilienpolitik gefordert	4
<b>Nachgefragt:</b> Zweckentfremdungsverbot	5
<b>Baupreise</b> erneut gestiegen	6
<b>GE Capital</b> startet großes Kreditprogramm	7
<b>Interaktiver 3D-Atlas</b> erweitert	7
<b>Checkpoint-Charlie</b> wird verkauft	8
<b>Baugenehmigung für BER-Terminal</b> läuft 2016 aus	9
<b>Sperenberg</b> keine Alternative für Flughafen	10
<b>Digitale Wirtschaft</b> gewinnt weiter an Bedeutung	10
<b>Impressum</b>	11

### **Liebe Leser,**

ereignisreiche Tage für Berlin und Partner Brandenburg waren das jüngst in München auf der Expo Real. Mit ca. 550 akkreditierten Teilnehmer aus Politik, Finanzsektor und Wirtschaft – nicht nur der Immobilienbranche – waren beide Länder gut vertreten. Berlin präsentierte sich mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowohl mit Senator **Michael Müller**, mit der Senatsbaudirektorin **Regula Lüscher** als auch mit dem Staatssekretär für Bauen und Wohnen **Engelbert Lütke-Daldrup**, was den hohen Stellenwert, den das Land der Immobilienmesse bemisst, belegt. Auch der Messestand mit 700 qm war der größte der Expo Real.

„Die Messe war ein richtiger Erfolg“, schätzt die Senatsbaudirektorin ein. Die Stimmung war hervorragend und schon der erste Messetag brachte das Stimmungsbarometer auf „sehr positiv“. Beherrschendes Thema – natürlich – war Wohnen, aber auch das Thema: Wird Berlin eine Hochhausstadt? Das wohl eher nicht, auch wenn die Hochhäuser Upper West und Zoo-fenster, aber auch der künftige Turm des russischen Investors Mon Arch oder der Wohnturm von Hines Immobilien eines Tages die Skyline Berlins mitbestimmen.

Alle Aussteller hätten gute Gespräche geführt, die in den späteren Wochen sehr wohl in den einen oder anderen erfolgreichen geschäftlichen Abschluss führen könnten. Besonders erwähnte Regula Lüscher die Podiumsdiskussion „Stadt mit Zukunft – Berlin im internationalen Vergleich“ u.a. mit **Eric van der Burg**, Stadtrat für Stadtentwicklung und Bauen, Amsterdam. Er äußerte sich sehr positiv zu Berlin, besonders beeindruckte ihn die hohe Flächenverfügbarkeit für immer neue Projekt. „Berlin hat Raum, sehr viel Raum“, resümierte er.

Projekte für die Stadt von morgen, Aktuelle Zahlen zum Berliner Wohnungsmarkt, Berliner Wohnungsbauunternehmen stellen sich vor, Was macht Berlin so attraktiv? – Das waren die beherrschenden Themen.

In diesem Sinne könnte es weitergehen!

Haben Sie eine gute Zeit – und bleiben Sie uns gewogen!

Karin Krentz



**Ihr direkter Weg zu uns**



Liebe Leser,

Sie kennen sich mit besten Lagen aus? Beweisen Sie es! Denn – Eine der besten von Berlin ist genau diese. Hier, unvergleichlich gut positioniert, könnte Ihre Anzeige zu Ihrem Unternehmen stehen. Eine fachkundig aufbereitete Werbung erreicht Ihre Zielgruppe hier am schnellsten und zudem eindrucksvoll – jeden Monat, ganz sicher. Und Sie machen mit wenig Aufwand Ihr Unternehmen einem breiten Leserkreis aus Immobilienexperten aller Branchen bekannt.

Kontakt: [info@rohmert-online.de](mailto:info@rohmert-online.de)

Telefon: 05242 901250

[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)



## **Berliner Bürovermietungsmarkt hält das überdurchschnittliche Niveau**

**Karin Krentz**

Auch nach neun Monaten bleibt der Berliner Bürovermietungsmarkt 2014 sowohl gegenüber dem Vorjahr als auch gegenüber dem langjährigen Durchschnitt deutlich im Plus. Mit 388.000 qm wurde ein 10% höherer Umsatz als im Vergleichszeitraum 2013 registriert, um 9% wurde der Durchschnitt der jeweils ersten drei Quartale 2009 – 2013 überschritten. In den letzten zehn Jahren hatten nur drei Neunmonatszeiträume ein höheres Ergebnis erzielt. „Nicht nur der Flächenumsatz, sondern auch die Mietvertragshäufigkeit lag merklich über den Vorjahreswerten“, so **Sven Scharke**, bei **JLL Team Leader Office Leasing Berlin**.

Dabei zeigten sich auch die Sommermonate sehr aktiv - ersichtlich an der Anzahl der abgeschlossenen Mietverträge, die mit 161 um fast ein Fünftel über dem Vorjahreswert lagen – trotz eines um 8% niedrigeren Umsatzvolumens (112.000 qm). Auch im Neunmonatszeitraum liegt die Anzahl der Mietverträge mit + 14% im 1-Jahres- und sogar rund ein Drittel im 5- und auch im 10-Jahresvergleich deutlich höher und „unterstreicht die überaus lebhaftete Nachfrage und das große Interesse an der deutschen Bundeshauptstadt“, so Scharke. Und weiter: „Unseren Erwartungen nach wird sich dieser Trend bis zum Jahresende fortsetzen, so dass auf dem Berliner Bürovermietungsmarkt nach 2012 wieder die 500.000 qm Marke und damit auch 5- und 10-jährige Mittel überschritten werden.“ Gegenüber dem Ergebnis von 2013 (455.000 m<sup>2</sup>) sei möglicherweise also ein zweistelliger Anstieg möglich.

Einige Großtransaktionen von Unternehmen aus dem TMT-Bereich haben das Wachstum maßgeblich angetrieben. „Berlin etabliert sich zunehmend als Kreativ-Hub für den TMT-Sektor, mit entsprechenden Auswirkungen auf den Bürovermietungsmarkt“, sagt **Matthias Hauff**, Head of Agency Berlin bei **CBRE Deutschland**. Alleine fünf der acht bis dato registrierten Transaktionen mit jeweils mehr als 5.000 qm – darunter die von CBRE begleitete Anmietung von **myToys.de** mit rund 9.800 qm in der City-West – entfallen auf diesen aufstrebenden Wirtschaftsbereich, der in den ersten neun Monaten einen Umsatzanteil von fast 32% verbuchen konnte.

Keine Branche ist in der Hauptstadt für mehr als 16% des Umsatzes verantwortlich: mit diesem Prozentsatz liegen die unternehmensbezogenen Dienstleistungen vorn, gefolgt von der Industrie (13%). Zusammen mit den bereits genannten TMT-Unternehmen decken die Top 3 nur etwas mehr als ein Drittel des Umsatzvolumens ab. In anderen Städten liegt der durch die drei Topbranchen erzielte Prozentsatz deutlich über 50%.

### **Leerstand sinkt weiter, Zeiten niedrigster Bautätigkeit vorbei**

„Trotz durchschnittlicher Fertigstellungszahlen und Verfügbarkeiten sinkt das Leerstandsniveau weiter“, so Scharke. Ein Minus von 67.000 qm im 3. Quartal bestätigt den Abwärtstrend und sorgt allerdings für keinen weiteren Effekt auf die Leerstandsquote, die stabil bei 7,9% bleibt. Mittlerweile finden auch Flächen geringerer Qualität wieder vermehrt ihre Nutzer und tragen damit zum Abbau von strukturellem Leerstand in Berlin bei. Das Fertigstellungsvolumen von 67.000 qm bis dato in 2014 liegt im Durchschnitt der letzten fünf Jahre - mit dem größten fertiggestellten Objekt an der Mediaspree (über 20.000 qm). Erwähnenswert dabei die Tatsache, dass erstmals seit zehn Jahren im Areal Potsdamer-Leipziger Platz Büroflächen fertig gestellt wurden und zwar am Leipziger Platz 12, innerhalb der „Mall of Berlin“ und am Leipziger Platz 16, im AvD-Palais.

Die höchste Bautätigkeit gibt es derzeit in den Teilmärkten Mitte (167.100 qm), Charlottenburg-Tiergarten (84.900 qm) und Areal Hauptbahnhof-Europacity (55.900 qm). „Es ist offen-

### **Personalien**

Seit 1. Oktober verstärkt **Heiko Franke** (44) in der Position des Associate das Berliner Investmentteam von **Cushman & Wakefield** (C&W). Sein Beratungsschwerpunkt liegt auf der Vermittlung von Berliner Büro- und Wohnobjekten. Heiko Franke war zuvor 15 Jahre Teamleiter Investment bei **Aengevelt**.

Der Verwaltungsrat der **Investitionsbank Berlin** (IBB) hat **Dr. Jürgen Allerkamp** (57) zum Vorstandsvorsitzenden bestellt. Herr Dr. Allerkamp übernimmt seine Aufgabe zum 1. Januar 2015 und tritt damit die Nachfolge von **Rolf Friedhofen** an, der seit dem 14. April 2014 als Interims-Vorstandsvorsitzender die IBB leitet.

Dr. Allerkamp war bis Juni 2012 Vorstandsvorsitzender der **Deutschen Hypothekbank AG** in Hannover. Zuvor verantwortete er als Vorstandsmitglied der **NORD/LB** zwölf Jahre unter anderem das Firmenkundengeschäft und die gewerbliche Immobilienfinanzierung.



## Deals

Immobilienentwickler und -investor **Verdion** hat sich den Erwerb eines strategisch gelegenen Baugrundstücks in Berlin gesichert. Darauf will das Unternehmen ein 92.000 qm hochwertige Logistikfläche umfassendes Projekt im Wert von ca. 85 Mio. Euro realisieren. Das 16 ha große Areal mit dem künftigen Namen „Verdion Airpark Berlin“ liegt nur zwei Kilometer vom neuen Flughafen Berlin Brandenburg entfernt. Verdion hat bereits in den Jahren 2012 und 2013 auf dem benachbarten Grundstück den „Air Link Park“ mit einer Fläche von 46.000 qm entwickelt. Das Projekt wurde erfolgreich an die Nutzer übergeben, darunter **Parexel**, **Dachser** und **Unitax**, und zu Beginn des Jahres verkauft. Der Verdion Airpark Berlin wird in mehreren Abschnitten realisiert und bis zu 92.900 qm hochwertige Lagerflächen umfassen.

**WealthCap** konnte für das Einkaufszentrum „Das Schloss“ einen attraktiven Neumieter finden. Das Franchiseunternehmen „**Hans im Glück**“ übernimmt die größte gastronomische Fläche im Shoppingcenter. Der Mietvertrag wurde über eine Laufzeit von 12 Jahren geschlossen.

sichtlich, dass die Zeiten der niedrigsten Bautätigkeit seit 2009 – mit Fertigstellungsvolumina von weniger als 100.000 qm pro Jahr – vorbei sind“, so Scharke. Für 2014 werden insgesamt bis zu 125.000 qm erwartet, wobei nur etwas mehr als 10% dem Markt frei zur Verfügung stehen. In den nächsten drei Jahren werden die Fertigstellungen weiter ansteigen, auf bis zu 200.000 qm im Jahr.

Insgesamt sehen die Maklerhäuser die Entwicklung zum Ende des 3. Quartals uneinheitlich. Während **Savills** (528.200 qm) und **Cushman & Wakefield** (433.000 qm) das Ergebnis nach den ersten neun Monaten auf Vorjahresniveau verorten, konstatieren z. B. **Angermann** (+13% auf 367.000 qm) und **Colliers International** (+6% auf 427.700 qm) leichte Steigerungen. Savills registrierte für das 3. Quartal einen verhaltenen Umsatz von 133.500 qm. Dennoch erwarten die Maklerhäuser ein Büroflächenergebnis über dem des Vorjahres. Angermann hält sogar wie JLL einen Rekordumsatz für möglich. Die Bürospitzenmiete liegt den Maklerhäusern zufolge zwischen 21,90 und 22,50 Euro/qm.

## Neues aus der Hauptstadt

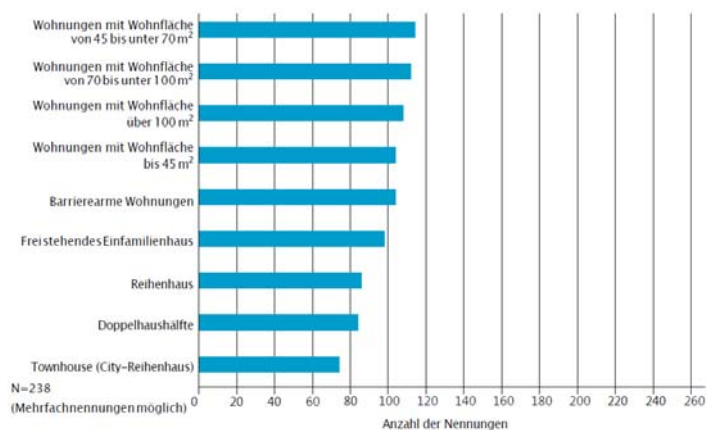
### **IBB-Wohnungsmarktbarometer: Berliner Markt weiter angespannt**

Das **IBB** Wohnungsmarktbarometer 2014 ist da. Wie bereits in den vergangenen Jahren bildet es die jeweils aktuellen Entwicklungen und Tendenzen am Berliner Wohnungsmarkt ab. Nach Ansicht der von der Investitionsbank Berlin (IBB) im Rahmen des aktuellen Barometers befragten Experten wird der Mietwohnungsmarkt in den kommenden Jahren weiter angespannt sein. Auch bei Wohneigentum übersteigt die Nachfrage das derzeitige Angebot.

Nur bei Mietwohnungen im oberen Preissegment besteht derzeit ein ausgeglichenes Verhältnis. Hier hat sich die Angebotslage seit 2013 verbessert. „Die Angebotssituation für Mietwohnungen im unteren Preissegment bleibt angespannt“, sagt **Dr. Matthias von Bismarck-Osten**, Generalbevollmächtigter der IBB. „Es werden deutlich mehr preisgünstige Wohnungen nachgefragt als angeboten.“ Etwas positiver als im Vorjahr fällt die Beurteilung der Angebotssituation für Mietwohnungen im preisgebundenen Segment und für Einfamilienhäuser zur Miete aus. Innerhalb der nächsten drei Jahre wird keine Entspannung der Marktlage erwartet. Je nach Segment betrifft die Anspannung die Bezirke in unterschiedlicher Intensität.

Für Wohneigentum besteht aus Expertensicht auch 2014 noch ein Nachfrageüberhang, der sich in den nächsten drei Jahren aber verringern wird. Der Aufwärtstrend beim Angebot wird in allen Segmenten erwartet. „Die Experten gehen aber davon aus, dass das Angebot an Eigentumswohnungen stärker zunimmt als das an Reihenhäusern und frei stehenden Einfamilienhäuser“, so Bismarck-Osten. Ein geringerer Zuwachs wird für das eher kleine Segment der Doppelhäuser erwartet.

Wohnungsbedarf im Eigentumssegment





## Deals

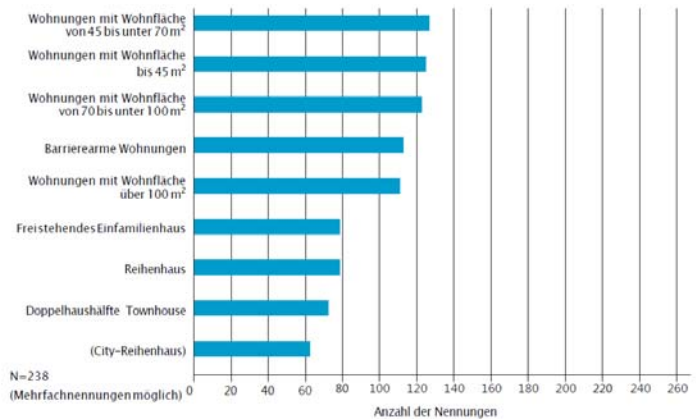
**International Campus** hat das „THE FIZZ Berlin“ eröffnet. Das Studentenwohnhaus an der Köpenicker Straße in Mitte wird in einem 50:50-Joint Venture mit der Gruppe **Gädeke & Sons** realisiert. Von den 212 hochwertigen, voll möblierten Einzel- und Doppelapartments auf sechs Etagen sind bereits mehrere Wochen vor Beginn der Vorlesungszeit an den Berliner Universitäten und Hochschulen, mehr als 95% vermietet.

**Aengevelt** vermittelt im Exklusivauftrag eines irischen Kapitalanlegers den Verkauf eines modernen Mehrfamilienhauses in der Freibergstraße in Tempelhof an einen Privatinvestor, der die Liegenschaft zur Erweiterung seines lokalen Immobilienbestandes erworben hat. Insgesamt umfasst die gepflegte, 1989 errichtete Liegenschaft acht Wohneinheiten mit einer Gesamtmietfläche von rd. 665 qm.

Die **Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH** hat mit der **Zeitlos GmbH** einen Mietvertrag für rd. 250 qm Gastronomiefläche über mindestens zehn Jahre am Kurfürstendamm 100 geschlossen. Die Immobilie gehört zu dem von berlinovo gemanagten Fonds **LBB 13**.

In der aktuellen Befragung hat sich das Investitionsklima in Berlin nach Einschätzung der Experten auf hohem Niveau leicht eingetrübt, es werden jedoch Verbesserungen für die kommenden drei Jahre erwartet. Für den Neubau von Mietwohnungen hat sich das Klima im Vergleich zum Vorjahr etwas verschlechtert. Es wird derzeit nur noch als durchschnittlich bewertet, jedoch werden bessere Perspektiven für die kommenden Jahre gesehen.

Wohnungsbedarf im Mietwohnungssegment



N=238 (Mehrfachnennungen möglich)  
© IBB Wohnungsmarktbarometer 2014

Hier zeigen möglicherweise die geplante Mietrechtsänderungen Auswirkungen auf die Stimmung der Branche. Auch das Klima für den privaten Erwerb von bestehendem Wohnraum hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht verschlechtert, wird aber noch als gut bewertet. Auch hier werden die Perspektiven für die kommenden Jahre positiv gesehen. Das Investitionsklima für den Neubau von Eigentumswohnungen und Eigenheimen ist bereits gut und wird nach Expertenmeinung auch zukünftig positiv sein.

Wie auch im Jahr 2013 steht bei den wahrgenommenen Problemen die Finanzierbarkeit der Wohnkosten im Vordergrund. Dr. Matthias von Bismarck-Osten: „Die meistgenannten Probleme sind steigende Mieten und Nebenkosten sowie die geringen Einkommen der Wohnungssuchenden.“ Vor diesem Hintergrund überrascht auch nicht, dass die Schwierigkeit, Modernisierungen über die Miete zu finanzieren, weiterhin oben in der Rangfolge der Probleme rangiert. Vor dem Hintergrund des großen Neubaubedarfs werden der Mangel an geeigneten Bauflächen sowie der Widerstand gegen neue Bauvorhaben als gravierende Probleme genannt. Die Wohnungsbauförderung wird aktuell weitaus weniger kritisiert, als dies noch vor einem Jahr der Fall war. Im Vergleich zu 2013 und den vorangegangenen Befragungen stellen nicht kostendeckende Mieten und die nicht nachfragegerechten Wohnungsbestände keine gravierenden Probleme mehr dar.

Alles in allem erwarten die Experten, dass die Nachfrage nach Wohnraum zur Miete zukünftig in fast allen Segmenten in den nächsten Jahren weiter ansteigen wird. Die Nachfrage für Wohneigentum bleibt überwiegend gleich hoch, bis auf Eigentumswohnungen, für die eine noch größere Nachfrage als bisher erwartet wird.

Das IBB Wohnungsmarktbarometer 2014 steht im Internet unter der Adresse [www.ibb.de/wohnungsmarktbarometer](http://www.ibb.de/wohnungsmarktbarometer) zur Verfügung.

## **Berlin fordert vom Bund Umdenken in Immobilienpolitik Bundesbauministerin: BImA-Gesetz überdenken**

Das Berliner Abgeordnetenhaus fordert von der Bundesregierung ein Umdenken in der Immobilienpolitik. Bundeseigene Wohnungen in Städten mit angespanntem Wohnungsmarkt müssten mit sozialer Verantwortung und nicht einfach zum Höchstpreis verkauft werden, verlangten alle fünf Fraktionen am 2. Oktober 2104 einstimmig. Wolle der Bund Wohnungen und Grundstücke verkaufen, sollten diese zuerst den Städten und Gemeinden angeboten werden.





## Deals

**Aengevelt** vermittelt im Exklusivvertrag eines irischen Kapitalanlegers das Wohnhaus „Fraunhoferstraße 14“ in Charlottenburg für einen siebenstelligen Euro-Betrag an einen ausländischen Privatinvestor. Insgesamt umfasst die Liegenschaft 18 WE mit einer Gesamtmietfläche von rd. 1.225 qm.

**OLSWANG** hat einen mit **Perella Weinberg Real Estate** verbundenen Fonds bei dem Erwerb des ehemaligen Tacheles-Geländes in Mitte einschließlich der umliegenden Gebäude Friedrichstraße 112a/112b beraten. PWRE will das Areal mit rund 25.300 qm umfassend sanieren und ein Wohn- und Geschäftsquartier errichten. Für das ehemalige Kunsthaus Tacheles ist eine kulturelle Nutzung vorgesehen.

Die Rechtsanwaltskanzlei **WK Legal** mietete zum Juli 2014 die ca. 370 qm großen Geschäftsräume im Objekt Spree-Carrée in der Michaelkirchstr. 17-18 in Mitte. Das Objekt ist ein Gebäudekomplex bestehend aus einem Neubau als Vorderhaus und einem Gründerzeitaltbau. Eigentümer ist die **Union Investment Institutional Property GmbH**. Die **Catella Property GmbH** war beratend tätig.

Die **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben** (BlmA) will in Berlin 1700 Wohnungen verkaufen – zu einem möglichst guten Preis, d. h. für sie – der höchste zu erzielende Preis. Die Wohnungen in der Großgörschenstraße in Schöneberg könnten bei der zurzeit niedrigen Miete von drei bis vier Euro pro Quadratmeter einen Vervielfältiger von 35 erreichen. Damit verschärfe die Anstalt die Situation auf dem Wohnungsmarkt, kritisierte die SPD-Abgeordnete Iris Spranger. Die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft **Gewobag** wollte die Wohnungen kaufen, konnte aber in dem Höchstpreis-Bieterverfahren nicht mithalten.

Die Opposition betonte, für viele Berliner komme der Vorstoß zu spät. Die Koalition hätte entsprechende Anträge der Opposition früher aufgreifen können.

Die BlmA ist in all den Debatten „fein raus“. Sie kann auf ihren Auftrag verweisen, bei Verkäufen möglichst viel Geld in die Staatskasse einzubringen. Nur der Bundestag könne das entsprechende BlmA-Gesetz ändern. Im von Wohnungsnot geplagten Berlin besitzt die BlmA über 5000 Wohnungen und spekuliert bei einem Verkauf natürlich immer auf Höchstpreise. Auch Bundesbauministerin **Barbara Hendricks** forderte auf dem 6. Wohnungsbautag in Berlin, das entsprechende Gesetz zu überdenken. KK

## **Nachgefragt: Was hat's gebracht? Seit dem 1.Mai 2014 ist das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum in Kraft**

Seit dem 1.Mai 2014 wird mit der Verordnung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbot-Verordnung) das entsprechende Gesetz vom Dezember 2013 umgesetzt. Der Senat hatte diese Verordnung am 4. März 2014 nach Stellungnahme durch den Rat der Bürgermeister beschlossen.

### **Was hat das Gesetz bisher gebracht?**

Die Meldefrist für Wohnungen, die als Ferienwohnungen genutzt und so dem Markt entzogen würden, ist am 1.Juli 2014 abgelaufen. Bis dahin wurden für alle zwölf Berliner Bezirke 5.980 Wohnungen gemeldet, so die Antwort von Staatssekretär **Engelbert Lütke-Daldrup** auf eine Anfrage im Abgeordnetenhaus Berlin. Vermutet wurden allerdings mehr als 12.000 dieser zweckentfremdeten Wohnungen. Die meisten Feriendomizile meldete der Bezirk Mitte mit 1.583 Wohnungen, gefolgt von Charlottenburg-Wilmersdorf mit 1.013 Wohnungen, an dritter Stelle folgt Friedrichshain-Kreuzberg mit 960, danach Pankow (eigentlich besser: Prenzlauer Berg) mit 920 Wohnungen.

Gesicherte bezirklich differenzierte Aussagen seien nicht möglich, so Lütke-Daldrup. Die von **GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH** im Jahr 2011/2012 vorgenommene Auswertung von rund 40 Internetplattformen ergab im Berliner Stadtgebiet 8.918 Ferienwohnungen mit einer Konzentration im inneren Stadtbereich. GEWOS geht davon aus, dass ein weiteres Drittel Ferienwohnungen existiert, die nicht im Internet angeboten werden, so dass in Berlin zum Zeitpunkt 2011/2012 rd. 12.000 Ferienwohnungen vorhanden sein könnten. Vor diesem Hintergrund sei auf eine weitergehende Differenzierung verzichtet worden.

### **Der BGH spricht mit**

Vielen Mietern, die auf diese Art sich ein Zubrot verdienen wollen, ist nicht bewusst, dass für die Untervermietung ihrer Mietsache die Zustimmung des Eigentümers notwendig ist. Das bekräftigt nun auch der Bundesgerichtshof mit seinem Urteil in letzter Instanz, dass ständig wechselnde Touristen nicht als Untermieter gelten. Letztere Nutzungsart müsse der Vermieter nicht dulden, denn sie habe einen ganz anderen Charakter.

Bundesgerichtshof, Aktenzeichen VIII ZR 210/13



Weiteres dazu im News-Archiv auf der Homepage von Der Immobilienbrief unter <http://www.rohmert-medien.de/news/land-berlin-setzt-das-zweckentfremdungsverbot-fur-wohnraum-um,130103.html>

## Deals

**Aengevelt** vermittelt im Exklusivauftrag eines irischen Kapitalanlegers den Verkauf eines voll vermieteten Wohn-/Geschäftshauses in der Hauptstraße in B-Friedenau an einen Privatinvestor. Insgesamt umfasst die 1919 errichtete Liegenschaft 23 Wohn- und 6 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtmietfläche von rd. 2.140 qm.

**Alcaro Invest GmbH** hat seinen Logistikpark IV am Standort Güterverkehrszentrum Großbeeren veräußert. Die Liegenschaft Am Liligraben umfasst ein ca. 70.000 qm großes Grundstück. Auf diesem hat die Alcaro Invest zwischen 2012 und 2014 in zwei Bauabschnitten insgesamt über 35.000 qm topmoderne Logistikflächen errichtet. Alle Flächen sind für die besonderen Bedürfnisse des Online-Handels ausgebaut. Käufer der langfristig an Unternehmen aus dem E-Commerce-Bereich vermieteten Immobilien ist ein Fonds der **RREEF Spezial Invest GmbH**. Die Transaktion erfolgte im Rahmen eines Share-Deals.

Das Accessoire-Label **CODELLO** eröffnet seinen ersten Store in der deutschen Hauptstadt Am Leipziger Platz 12.

## **GESOBAU, STADT UND LAND und WBM kaufen über 1.800 Wohnungen**

**GESOBAU, STADT UND LAND** und **WBM** erwerben drei Wohnanlagen, die passend zu den vorhandenen Bestandsportfolios der Wohnungsunternehmen untereinander aufgeteilt wurden: 788 Wohneinheiten in Tegel erwirbt die GESOBAU, 552 Wohnungen in Wedding gehen an die WBM und weitere 467 Wohnungen in Neukölln werden künftig der STADT UND LAND gehören.

Mit diesem Wohnungsbestand fallen nun weitere 1.807 Wohnungen unter die Regelungen des Berliner Mietenbündnisses. Dieser Ankauf unterstützt das im Koalitionsvertrag formulierte Ziel des Berliner Senats, bis Ende dieser Legislaturperiode den städtischen Wohnungsbestand um 30.000 zu erhöhen.

Es handelt sich bei allen drei Wohnanlagen um beliebte teilsanierte Wohnobjekte mit guter Infrastruktur und sehr guter Anbindung an Naherholungsgebiete. In den Häusern befinden sich zum überwiegenden Teil nachgefragte 1- und 2-Zimmerwohnungen. Die Durchschnittsmiete beträgt netto kalt 6,16 Euro /qm.

Bei der Verkäuferin handelt es sich um **European Property Investors Special Opportunities (EPISO)**, ein von **Tristan Capital Partners** beratener pan-europäischer Immobilienfonds. Die Wohnanlagen hatte EPISO gemeinsam mit seinem lokalen Partner **caleus capital partners** angekauft und entwickelt. Die Transaktion wurde durch **Pestlin & Co. Corporate Finance GmbH & Co. KG** aus Hamburg begleitet. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

## **Baupreise erneut gestiegen**

### **BBU: Fünffmal schneller als die Inflation**

Wie das **Amt für Statistik Berlin-Brandenburg** mitteilt, ist der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Bauleistungen am Bauwerk) in Berlin im Berichtsmonat August 2014 gegenüber Mai 2014 um 0,3% auf einen Indexstand von 110,2 (Basis 2010 □100) gestiegen. Die Veränderung zum Vorjahresmonat August 2013 betrug +1,8%.

Hierzu **Maren Kern**, Vorstand beim **BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.**: „Die Entwicklung der Baupreise ist besorgniserregend. Investitionen in Neubau und Instandsetzung verteuern sich rasant. Statt über eine Mietpreisbremse sollte eher über eine Baukostenbremse nachgedacht werden.“ Zum Vergleich: Im selben Zeitraum stieg das allgemeine Preisniveau in Berlin nur um 0,7%.

Der Anstieg der Preise für den Neubau von Wohngebäuden (Bauleistungen am Bauwerk) von Mai bis August 2014 um 0,3% ist vor allem auf Preiserhöhungen für Rohbauarbeiten zurückzuführen (+0,5%). Die Preise für Ausbauarbeiten stiegen mit +0,1% nur leicht. Im Rohbau trugen vor allem höhere Preise für Gerüst- (+4,8%), Erd- (+1,1%), Abdichtungs- (+1,0%) sowie Betonarbeiten (+0,5%) dazu bei. Preisrückgänge waren im Rohbau im August 2014 gegenüber Mai 2014 nicht zu verzeichnen. Die Preisentwicklung für Ausbauarbeiten wurde ge-



## Deals

**Aengevelt** begleitet die Drogeriekette „**Rossmann**“ bei ihrer Flächenexpansion im „Neumann-Forum“, Neumannstr. 13/Asta-Nielsen-Str. 1, in Pankow und vermittelt hierzu einen langfristigen Mietvertragsabschluss über rd. 955 qm Einzelhandelsfläche an die „Dirk Rossmann GmbH“. Der Vermieter ist vertreten durch die **Rickmers Immobilien Management GmbH**. Im gleichen Objekt hat Aengevelt zuvor bereits den Post-Dienstleister „**PIN Mail AG**“ auf rd. 500 qm angesiedelt.

**Clifford Chance** hat ein internationales Family Office beim Erwerb eines Berliner Immobilienportfolios beraten. Verkäufer ist eine niederländische Fondsgesellschaft. Das Portfolio besteht aus insgesamt rund 1.400 Wohnungen in guten bis sehr guten Berliner Wohnlagen.

Das Geschäftshaus Weinbergsweg 1, 1a/Torstraße 119 in Mitte am Rosenthaler Platz, mit einer BGF von ca. 5.200 qm, wurde im exklusiven Alleinauftrag von

**Cushman & Wakefield** an die **Alpine Finanz Bau GmbH** vermittelt. Verkäuferin ist die **The Circus Weinbergsweg KG**. Hauptmieter ist das Hostel „**The Circus**“.

gegenüber Mai 2014 vor allem durch Preissteigerungen für Maler- und Lackierarbeiten (+1,6%) sowie Trockenbauarbeiten (+0,6%) bestimmt. Preissenkungen wurden im Ausbau für Putz- und Stuckarbeiten sowie für Wärmedämm-Verbundsysteme (jeweils –0,4%) ermittelt.

Der jährliche Preisauftrieb für den Neubau von Wohngebäuden hat sich im August 2014 mit +1,8% abgeschwächt (Februar und Mai 2014 jeweils +2,1%).

Nach wie vor sind die Preise für Ausbaurbeiten mit +1,9% stärker gestiegen als die für den Rohbau (+1,6%). Diese Preisentwicklung war gegenüber dem Vorjahr in erster Linie erneut auf deutlich höhere Preise für Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen, Wärmedämm-Verbundsysteme, Maler- und Lackierarbeiten (jeweils +3,0%) sowie Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+2,7%) zurückzuführen.

Schönheitsreparaturen in einer Wohnung verteuerten sich im August 2014 im Vergleich zum Vorjahr um 3,7%, während die Instandhaltung von Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) 2,3% mehr als im August 2013 kostete.

Die Preise für den Neubau von Nichtwohngebäuden stiegen im August 2014 gegenüber dem Vorjahr etwas stärker als die für Wohngebäude. So waren der Neubau gewerblicher Betriebsgebäude um 2,1 und der von Bürogebäuden um 2,0% teurer. Beim Ingenieurbau lag die jährliche Preisentwicklung im Bau von Brücken und Ortskanälen bei jeweils +2,0% und im Straßenbau bei +1,9%.

## **GE Capital startet mit erstem Deal großes Kreditprogramm für Deutschland**

**GE Capital Real Estate** leiht **Westcore Europe** 16 Mio. Euro für den Kauf des Büroparks Anthropolis in Berlin-Reinickendorf und schließt damit nach eigenen Angaben seine erste Kreditvergabe in Deutschland ab. Wie berichtet handelt es sich um eine Anlage mit 36.000 qm Mietfläche und 30% Leerstand, die Westcore sanieren will. Auch dafür wird GE einen weiteren Kredit zur Verfügung stellen. Für Westcore ist der Kauf ebenfalls das erste Engagement in Deutschland. In den nächsten 18 Monaten strebt GE Capital Real Estate ein Finanzierungsneugeschäft von 1 Mrd. Euro in Deutschland an. Hierfür kommen vorrangige Darlehen mit bis 75% LTV (Loan to Value Ratio) für Büro- und Logistikobjekte infrage. Die Losgröße kann bei Einzelobjekten zwischen 15 und 100 Mio. Euro variieren und bei Portfolios zwischen 50 und 400 Mio. Euro.

## **Interaktiver 3D-Atlas von Berlin um Wohnungen erweitert**

Berlin ist eine wachsende Stadt. Alleine Im Jahr 2013 ist Berlin um über 40.000 Menschen gewachsen – Tendenz steigend. Ein Grund für den Anstieg der Einwohnerzahlen ist die Ansiedlung großer Unternehmen, wie **Sanofi Pasteur MSD**, **Hubert Burda Media** oder **Cisco**. Berlin Partner für Wirtschaft und Technologie unterstützt diese Unternehmen nicht nur in ihrem Ansiedlungsvorhaben, sondern ebenfalls in Fragen, die der Wechsel an einen neuen Standort mit sich bringt. Einen großen Stellenwert nimmt hier die Suche nach passenden Immobilien für die Mitarbeiter ein.

„Immer mehr Gründer, Unternehmer und Wissenschaftler aus aller Welt zieht es nach Berlin“, sagt **Dr. Stefan Franzke**, Geschäftsführer von **Berlin Partner**. „Mit rund 40 Hoch- und Fachhochschulen hat Berlin einen wesentlichen Standortvorteil. Aber auch die vielen jungen,



## Deals

**Aengevelt** begleitet die **Korte Einrichtungen GmbH** bei ihrer Standort- und Flächenoptimierung und vermittelt einen Mietvertrag über rd. 160 qm Bürofläche in dem Büro-/Geschäftshaus-komplex „Am Borsigturm 13-17 /27-33, 44-46/52-54“ in Reinickendorf. Mietbeginn ist Anfang 2015. Vermieter ist eine Objektgesellschaft der **IVG**.

**CBRE** hat die **Peach Property Group AG** im Rahmen eines Off-Market-Deals exklusiv beim Verkauf des Berliner Großprojekts "Am Zirkus 1" in Top-Lage in Mitte an einen Spezial-Immobilienfonds der **KanAm Grund** beraten. Das in unmittelbarer Nähe zur Friedrichstraße direkt an der Spree gelegene Gebäude wurde in einem 80/20-Joint-Venture mit der **Deutschen Immobilien AG** (DIAG) entwickelt und Anfang des Jahres 2014 fertig gestellt. Das Gebäude ist **DGNB**-Silber-zertifiziert. Auf etwa 11.000 qm Fläche beherbergt es ein Drei-Sterne-plus-Hotel des Labels "**Leonardo**" mit 309 Zimmern. Das Designhotel wurde im August 2014 eröffnet und wird von der **Fattal Group** betrieben. Die Gewerbe- und Büroeinheit verfügt über rund 5.000 qm Fläche. Ankermieter ist **Roland Berger Strategy Consultants**.

internationalen Fachkräfte sind ein Faktor, der immer mehr Unternehmen von der Hauptstadt überzeugt. Besonders herausfordernd für deren Mitarbeiter ist allerdings der zunehmend angespannte Wohnungsmarkt. Deshalb haben wir das Business Location Center um den Faktor Wohnungsbau erweitert.“

Für den kurzfristigen Bedarf kooperiert das BLC dabei mit **Immoscout 24**. Zur längerfristigen Planung bietet das BLC auch Informationen zu aktuell 25 Projekten mit knapp 4.000 Wohnungen, die in den kommenden 2 bis 5 Jahren an den Markt kommen. „Jeder Entwickler oder Bauträger erhält die Möglichkeit, sein Projekt hier einzustellen, um das Angebot für die Neuberliner möglichst breit darstellen zu können“, informiert **Oliver Beck**, Geschäftsführer **Drees & Sommer** Berlin, Ideengeber für diese Kooperation zwischen Wirtschaftsförderung und Wohnungswirtschaft.

Der interaktive 3D-Atlas mit Bezirksinformationen wie Verkehrsanbindungen, Freizeitangeboten und Kinderbetreuung, zeigt verfügbare Wohnungsangebote sowie detaillierte Informationen zu neuen Wohnungsbauvorhaben auf und erleichtert somit auf sehr anschauliche Art die Immobiliensuche. Zudem wurde die App „New in Berlin“ konzipiert, die kostenfrei im App Store heruntergeladen werden kann. Hiermit kann sich jeder Immobiliensuchende einen Überblick über den aktuellen Wohnungsmarkt verschaffen. Eine Version der App für Android-Geräte folgt in den kommenden Wochen.

[www.businesslocationcenter.de/newinberlin](http://www.businesslocationcenter.de/newinberlin)

## **Checkpoint Charlie wird verkauft**

### **Mitte: Letzte Entwicklungsgrundstücke in 1A-Lage werden veräußert**

Nur zwei große Grundstücksareale westlich und östlich der Friedrichstraße in Mitte sind noch unbebaut. Diese einzigartigen Flächen direkt am Checkpoint Charlie können nun wieder mit neuem Leben gefüllt werden. Wie im Umfeld sind auch hier vor allem Büro-, Einzelhandels- und Wohnflächen oder auch eine Hotelnutzung in verdichteter Blockrandbebauung möglich. Die letzte positiv beschiedene Bauvoranfrage für das rund 3.400 qm große östliche Areal „Eastsite“ sah eine oberirdische Bruttogrundfläche von fast 21.000 qm vor. Zusätzlich wäre auf dem mehr als 5.700 qm großen westlichen Areal „Westsite“ eine weitere Bebauung mit einer oberirdischen Bruttogrundfläche von über 31.000 qm denkbar.

Die irischen Investoren **Cannon Kirk** hatten die Grundschulden 2007 erworben, konnten aber aufgrund der kurz darauf ausgebrochenen Finanzmarktkrise keine Bebauung realisieren. Nach einem Strategiewechsel stehen heute für die Gruppe Wohnentwicklungen in Berlin im Fokus. Infolgedessen wurde entschieden, die Checkpoint-Charlie-Grundstücke zu veräußern, sodass nun zwei der prominentesten Grundstücke in Berliner Bestlage wieder belebt werden können. **BNP Paribas Real Estate** (BNPPRE) wurde exklusiv mit der Aufgabe betraut, einen strukturierten Verkaufsprozess durchzuführen, um die Grundstücke weltweit zu vermarkten.

Der Checkpoint Charlie ist einer der Hotspots im Zentrum Berlins, den jedes Jahr Hunderttausende aus aller Welt besuchen. Kein anderer Ort steht so für die wechselvolle Geschichte der Hauptstadt, die deutsche Teilung und das Säbelrasseln der einstigen Supermächte von West und Ost. Die Sperranlagen und Kontrollposten des ehemaligen Grenzübergangs sind längst abgeräumt worden – nur noch ein schmaler Kopfsteinpflasterstreifen entlang der ehemaligen Mauer und das kleine historische weiße Häuschen, das als Unterstand





## Deals

Die **Treuecon Unternehmensgruppe** hat ein 200 Wohnungen umfassendes Gebäudeensemble in Potsdam an **Aberdeen Asset Management Deutschland** veräußert. Der Kaufpreis beträgt rd. 15 Mio. Euro. Der Erwerb erfolgte für den von **Acteum Investment** betreuten „**WertFonds S**“. Die am Buga-Park gelegenen Mietwohnungen verfügen über 17.300 qm BGF, wurden 1988 errichtet und 1995/1996 modernisiert. **Rohrer Immobilien** war für den Käufer, die Kanzlei **Spek & Kämpf** für den Verkäufer beratend tätig. Die Rechtsberatung für Aberdeen verantwortete die Kanzlei **GSK Stockmann + Kollegen**.

**Bouwfonds Investment Management** hat in drei Einzeltransaktionen drei Wohnungsneubauprojekte in Berlin, Dresden und Köln für den Immobilienspezialfonds eines süddeutschen Versorgungswerkes erworben. Der Kaufpreis beträgt ca. 60,3 Mio. Euro. Auf die drei Neubauprojekte verteilen sich insgesamt 274 Wohneinheiten, 128 Tiefgaragen- und 70 Außenstellplätze, die in 2015 bis 2016 fertig gestellt übergeben werden.

der amerikanischen Wachtposten gedient hat, sind noch sichtbar. Heute ist dieser Kontrollpunkt eine Ikone und eines der meistfotografierten Motive der Bundeshauptstadt. Zahlreiche Neubauten in der Nachbarschaft des Checkpoint Charlie sind längst fertig gestellt, prächtige Bauten der Gründer- und Kaiserzeit sind modernisiert worden. Projektentwicklungen in dieser Lagequalität und mit bester Verkehrsanbindung sind im boomenden Berliner Immobilienmarkt begehrt. Die Nachfrage nach neuen Wohnungen, Büro- und Einzelhandelsflächen ist ungebrochen hoch, und auch Hotelstandorte werden weiterhin stark nachgefragt. So ist der Leerstand im Büromarkt Checkpoint Charlie/Spittelmarkt von 151.000 qm im Jahr 2004 auf heute nur noch 18.000 qm sehr stark zurückgegangen. Nur 11.000 qm Bürofläche sind im Bau. Gleichzeitig stieg die Spitzenmiete allein gegenüber dem Vorjahr um rund 5% und ein weiterer Anstieg wird erwartet. <http://www.checkpoint-charlie.properties/de/>

## **Landrat: Baugenehmigung für BER-Terminal läuft 2016 aus**

Der Landrat von Dahme-Spreewald, **Stephan Loge**, hat erneut auf die im Jahr 2016 auslaufende Baugenehmigung für das neue Terminal am pannengeplagten Flughafen Schönefeld (BER) hingewiesen. Wenn der Flughafen bis dahin nicht eröffnet, „müssten völlig neue Bauanträge gestellt werden“, warnte er im „**Tagesspiegel**“. Denn für Klimaschutz und Barrierefreiheit würden inzwischen strengere Baustandards gelten. Loge ist Kopf der zuständigen Baubehörde. Der Chef des neuen Hauptstadtflughafens, **Hartmut Mehdorn**, will Mitte Dezember 2014 ein Zeitfenster für die Eröffnung des Airports nennen.

## **Auch ein Noch-Nicht-Flughafen braucht Fläche**

Insgesamt wurden bisher (Stand Oktober 2013) 112,5 Mio. Euro für den reinen Erwerb von Grundstücken für die Errichtung des neuen Flughafens ausgegeben. Zu welchen Preisen im Einzelnen die 1.320 Flurgrundstücke erworben wurden, hat die Flughafengesellschaft nicht mitgeteilt. Insgesamt wurden 580 Kaufverträge beurkundet.

Im Jahr 2000 hat die FBB auf Grundlage des Planfeststellungsantrages für den Ausbau des Verkehrsflughafens Berlin-Schönefeld mit der Flächensicherung begonnen. Dafür wurden Optionsvereinbarungen mit Privateigentümern und Verträge mit Rücktrittsrechten mit öffentlichen Eigentümern geschlossen. Nach dem Planfeststellungsbeschluss vom 13.08.2004 (PFB) wurden die Optionen angenommen und der Ankauf der erforderlichen Flächen für den Ausbau des Flughafens gemäß Grunderwerbsverzeichnis fortgesetzt. Neben den Flächen gemäß PFB mussten auf Grund der gesetzlichen Bestimmungen in Einzelfällen auch sog. unwirtschaftliche Restflächen mit erworben werden.

Auf der Grundlage des Gutachtens zur Bodenwertermittlung von 1999, aktualisiert im März 2001, wurden Kaufpreise zwischen 7,67 Euro/qm für „Gemeinbedarf Straße“ und 145,72 Euro/qm (285 DM/qm) („Bauland für hochwertiges Gewerbe“) gezahlt. Der weitaus größte Teil der Flächen wurde für 10,74 Euro/qm („Agrarland für die Flughafenerweiterung“) gekauft. Für unwirtschaftliche Restflächen (Agrarland) wurde ein Kaufpreis von 0,51 Euro/qm gezahlt.

Weitere Vorratsplanungen zu Grundstückserwerben der Flughafengesellschaft sollen nicht existieren. Für eine dritte Start- und Landebahn müssten weitere Flächen erworben werden.



## **Greenman mit Headquarter in Berlin**

Die irische Immobilieninvestmentgesellschaft **Greenman Investments** hat in Berlin ein Büro eröffnet. Das neue „German Headquarter“ verfügt über 280 qm Bürofläche und befindet sich in der Oberwallstraße 24 im Stadtteil Mitte. Künftig will das irische Investmenthaus, das sich auf Investitionen in deutsche Fachmarktzentren spezialisiert, von hier aus wichtige Teile seiner Aktivitäten in Deutschland steuern.

„Wir heißen Greenman in Berlin herzlich Willkommen“, sagt der Irische Botschafter **Michael Collins**. „Die deutsch-irischen Wirtschaftsbeziehungen sind extrem vielseitig und dynamisch mit einem Handelsvolumen zwischen den beiden Ländern von mehr als 23 Mrd. Euro jährlich. Es freut mich besonders, dass Greenman mit der Büroeröffnung in Berlin ein weiteres Kapitel seiner eigenen Erfolgsgeschichte schreibt. Und ich wünsche Greenman viel Erfolg bei seinen Unternehmungen“.

**John Wilkinson**, CEO von Greenman: „Wir freuen uns, mitten in Berlin unser neues Deutschland Büro zu eröffnen.“

Das Büro wird die Deutschland-Basis für die wachsende Property Management-Einheit sein. „Außerdem werden wir unser Berliner Personal bis Ende 2015 auf sieben Festangestellte vergrößern“, erläutert Wilkinson weiter.

## **Ministerium: Sperenberg keine Alternative für Hauptstadtflughafen**

Die ehemals in Betracht gezogenen Flughafenstandorte Sperenberg und Jüterbog-West kommen laut Landesregierung nicht mehr als Areale für einen neuen Hauptstadt-Airport infrage. Großteile der Flächen seien verkauft worden, erklärte Infrastrukturminister Jörg Vogelsänger auf eine parlamentarische Anfrage im Potsdamer Landtag.

So sei in Jüterbog, wo der Flughafen auf einem ehemaligen Truppenübungsplatz der Sowjet-Armee hätte gebaut werden können, der Großteil von den rund 7.800 ha an die **Stiftung Naturlandschaften Brandenburg** veräußert worden. Die Stiftung nennt nun 6.900 ha ihr eigen. Eine Fläche von rund 125 ha sei an den Betreiber eines Windenergieparks gegangen. Jüterbog liegt nur 27 km von der Berliner City entfernt. In Sperenberg, über 50 km von der City entfernt und ebenfalls ein ehemaliger sowjetischer Militärflugplatz, gehören heute große Teile des Areals zur ehemaligen Heeresversuchsanstalt Kummersdorf, das in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen wurde. Ein Teil des Flächendenkmals gehört heute noch dem Land Brandenburg und dem Bund.

Als Anfang der 1990er Jahre der neue Hauptstadtflughafen BER geplant wurde, galten Jüterbog und Sperenberg unter Fachleuten als die deutlich besseren Standorte als der in Schönefeld. Seit dem Desaster um Flugrouten, Schallschutz und Baumängel am BER werden Stimmen lauter, die eine Rückbesinnung auf die ehemals favorisierten Flughafenstandorte fordern. Vogelsänger erteilte diesen Vorschlägen eine Absage: Die Frage, ob Planfeststellungsverfahren für alternative Standorte juristisch möglich seien, sei „rein hypothetisch“.

## **Digitale Wirtschaft gewinnt in Berlin weiter an Bedeutung**

Die Digitale Wirtschaft wird zunehmend zum Taktgeber der Berliner Wirtschaft. Das haben die Volkswirte der **Investitionsbank Berlin** (IBB) in ihrer zweiten Studie zu diesem Thema analysiert. Im Zeitraum 2008 bis 2013 ist in Berlin bereits jeder achte neue Job in einem Internetunternehmen geschaffen worden.

Alles in allem war die Digitale Wirtschaft im Jahr 2013 Arbeitgeber für 58.692 Beschäftigte. In keiner anderen deutschen Stadt arbeiten mehr Menschen in diesem Wirtschaftsbereich. Auf Platz 2 folgt München (51.708) vor Hamburg (47.064), die in den letzten Jahren aber eine deutlich geringere Dynamik aufzeigten als Berlin: seit 2008 hat die Beschäftigtenzahl in Berlin um fast 18.000 neue Arbeitsplätze bzw. 44% zugenommen, während das Wachstum in Hamburg mit 20% nur knapp halb so groß war und in München mit -8 % sogar ein negatives Vorzeichen aufwies. Die von der Berliner Digitalen Wirtschaft angebotenen Arbeitsplätze sind dabei überwiegend Jobs für qualifizierte Fachkräfte. Nur rund 5% arbeiten auf Basis einer geringfügigen Beschäftigung.

Die Branche blickt optimistisch in die Zukunft. So bezeichneten 93% der im Frühjahr 2014 im Rahmen einer Studie von **Creditreform** und IBB befragten Unternehmen der Digitalwirtschaft ihre aktuelle Wirtschaftslage als gut oder sehr gut und fast zwei Drittel erwarteten steigende Umsätze, während mehr als 50 % angaben, auch Personalerweiterungen zu planen. Diese Zahlen liegen durchweg deutlich über den Berliner Durchschnittswerten.

**Klaus Wowereit**, Regierender Bürgermeister von Berlin: „Die IBB-Studie macht deutlich, dass die Digitale Wirtschaft an der großen Erfolgsgeschichte Berlins einen entscheidenden Anteil hat. So konnten die Unternehmen der Digitalen Wirtschaft ihre Umsätze allein in



## Impressum

### Research Medien AG

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

[info@rohmert.de](mailto:info@rohmert.de)  
[www.rohmert-medien.de](http://www.rohmert-medien.de)

### Chefredaktion:

Karin Krentz (V.i.S.d.P.)

### Redaktion:

Marion Götz

### Immobilienaktien:

Hans Christoph Ries

**Hrsg.:** Werner Rohmert

### Verlag:

Research Medien AG,  
Rietberger Str. 18,  
33378 Rheda-Wiedenbrück

### Vorstand:

Werner Rohmert

### Aufsichtsrat: Senator E. h.

**Volker Hardegen** (Vorsitz).

**Die Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage**

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

den letzten vier Jahren um fast 40% auf knapp 6 Mrd. Euro steigern. Und das weitere Entwicklungspotenzial der Digitalen Wirtschaft ist groß. Mit den geplanten Börsengängen einiger Berliner Startups vollzieht der Standort Berlin gerade den wichtigen nächsten Schritt.“

Mit 436 Betriebsgründungen in der Digitalen Wirtschaft lag Berlin auch hier 2013 an der Spitze unter den deutschen Städten. Inzwischen kommen immer mehr Gründer von außerhalb, denen vor Ort Kapitalgeber zur Verfügung stehen und die auch die Aufmerksamkeit internationaler Investoren auf den Standort lenken.

**Rolf Friedhofen**, Vorsitzender des Vorstands der IBB: „Es freut mich zu sehen, dass Berlin gerade auf dem globalen Wachstumsmarkt der Digitalen Wirtschaft so gut aufgestellt ist. Die großen Anstrengungen, die Berlin für diese Unternehmen unternimmt, spiegeln sich auch in unserer Förderbilanz. So entfallen rund 45 % der Engagements unserer Beteiligungsgesellschaft auf die Digitale Wirtschaft. Die VC Fonds unserer Beteiligungsgesellschaft haben damit dazu beigetragen, dass sich in Berlin eine aktive Gründerszene herausgebildet hat, die die Standortattraktivität weiter erhöht. Vor diesem Hintergrund freue ich mich über die Entscheidung des Berliner Senats, die VC Fonds Technologie und Kreativwirtschaft um neue 100 Mio. Euro aufzustocken.“

Die Studie unter [www.ibb.de/volkswirtschaft](http://www.ibb.de/volkswirtschaft)

**Firmen, die in der „Immobilienbrief Berlin“ genannt werden:** Aberdeen Asset Management (9), Acteum Investment (9), Aengevelt (2,4,5,6,8), Alcaro Invest GmbH (6), Alpine Finanzbau GmbH (7), Amt für Statistik Berlin Brandenburg (6), Angermann (3), BBU (6), Berlin Partner (7), Berlinovo Immobilien (4), BlmA (4,5), BNPPRE (8), Bouwfonds (9), caleus capital partners (6), Cannon Kirk (8), Catella Property GmbH (5), CBRE (2,8), Clifford Chance (7), Codello (6), Colliers International (3), Creditreform (10), Cushman & Wakefield (2,3,7), Dachser (3), Deutsche Hypothekenbank (2), Deutsche Immobilien AG (8), DGNB (8), Drees & Sommer (8), EPISO (6), Fattal Group (8), Gädeke & Sons (3), GE Capital Real Estate (7), Gesobau (6), Gewobag (5), GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH (5), Greenman Investment (9), GSK Stockmann + Kollegen (9), Hans im Glück (3), Hubert Burda Medien (7), IBB (2,3,4,10,11), ImmoScout 24 (8), International Campus (4), JLL (2,3), KanAm Grund (8), Korte Einrichtungen GmbH (8), myToys.de (2), Nord/LB (2), Olswang (5), Parexel (3), Peach Property Group (8), Perella Weinberg Real Estate (5), Pestlin & Co. Corporate Finance GmbH & Co. KG (6), PIN Mail AG (7), Rickmers Immobilien (7), Rohrer Immobilien (9), Roland Berger Strategy Consultants (8), Rossmann (7), RREEF (6), Sanofi Pasteur MSD (7), Savills (3), Spek & Kämpf (9), Stadt und Land (6), Stiftung Naturlandschaften Brandenburg (10), Tagesspiegel (9), The Circus Weinbergsweg KG (7), Treucon Unternehmensgruppe (9), Tristan Capital Partners (6), Union Investment (5), Unitax (3), Verdion (3), WBM (6), WealthCap (3), Westcore Europe (7), WK Legal (5), Zeitlos GmbH (4).

**Personen, die in der „Immobilienbrief Berlin“ genannt werden:** Allerkamp Dr., Jürgen (2); Beck, Oliver (7); Bismarck-Osten von Dr., Matthias (3); Collins, Michael (10); Franke, Heiko (2); Franzke Dr., Stefan (7); Friedhofen, Rolf (2,11); Hauff, Matthias (2); Hendricks, Barbara (5); Kern, Maren (6); Loge, Stephan (8); Lütke-Daldrup, Engelbert (5); Mehdorn, Hartmut (8); Scharke, Sven (2,3); Wilkinson, John (10); Wowereit, Klaus (10).