



Der **IMMOBILIEN** *Brief*

Berlin

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 73

51. KW /20.12.2013

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Interview mit Andreas Dahlke, GF Situs GmbH	2
Europacity wächst weiter	5
Aengevelt: Hohes Interesse am Immobilienmarkt	6
BulwienGesa untersucht Neubau-ETW-Projekte in Ostberliner Stadtteilen	8
LBS: Eigentumswohnungen werden teurer	10
Guide Michelin kürt Berlin zur Gourmethauptstadt	11
Hugo an der Spitze	12
Impressum	13

Liebe Leser,

das kann ich mir gut vorstellen – wie in den Vorstandsetagen des technologischen Weltkonzerns **Siemens** die Köpfe rauchen. Die kriegen aber auch nix fertig, noch nicht mal so eine lumpige Entrauchungsanlage auf dem künftigen Großflughafen BER. Auch die **Deutsche Bahn** wartet mehr als zwei Jahre auf acht Doppelzüge einer neuen Generation von ICEs, Lieferant: Siemens. Nun kann die Bahn froh sein, wenn wenigstens 2 (zwei!) Halbzüge noch vor dem Weihnachtsrummel eintreffen – und auch fahren.

Aber Siemens hat es mit dem BER und auch der DB nicht so sehr. Chef **Joe Kaeser** meinte doch Anfang Dezember vor Studenten der **TU München** sinngemäß, wann der Flughafen überhaupt fertig werde, sei „nicht relevant“. Es reiche völlig, „wenn er in fünf bis zehn Jahren eröffnet wird“. Angesichts dieser Chuzpe muss man sich doch verwundert die Augen reiben. Ja, Herr Kaeser geht's noch? Sie haben doch erst im Oktober den Auftrag für den Umbau dieser Anlage innerhalb von 18 Monate erhalten, den Vertrag unterschrieben. Und nun das? Aber leider, so wird kolportiert, sei die Frist „18 Monate“ nicht näher definiert ...

Nur, Herr Kaeser hat die Rechnung ohne Herrn **Mehdorn**, BER-Flughafenchef, einst DB, einst **Air Berlin**, gemacht. Der verfasste einen Brief wütenden Inhalts, ist die Rede. Sogar mit einer Anspielung auf die immer noch nicht gelieferten ICEs (wegen Softwaremängel). Inzwischen sollen die Wogen ein wenig geglättet sein und Kaeser einen Besuch auf der BER-Baustelle zugesagt haben. Mal sehen, was bei dem Besuch der Bayern, die einst Berliner waren (der Konzern wurde 1847 in Berlin gegründet), herauskommt. Aber die Meinung von Kaeser passt ins Bild – bloß nicht Berlin, und schon gar nicht autark und überhaupt nicht mit Großflughafen. Das meinte schon vor Jahren Düsseldorfs Flughafen-Chef, und die Münchner Flughafengesellschaft breitete so manchem kompetenten BER-Manager den roten Teppich aus, um die Konkurrenz aus Berlin klein zu halten. Das ist ja bisher ganz gut geglückt.

Auch die Personalie Wiederbesetzung des Posten des AR-Vorsitzenden der Flughafengesellschaft mit **Klaus Wowereit**, Regierender Bürgermeister von Berlin, birgt Zündstoff. Zur Klärung: Wowereit hat sich nicht darum gerissen, das Vorschlagsrecht lag beim Land Brandenburg. Bund und Land hatten signalisiert, dass sie Wowereit mitwählen würden. So mancher aus dem Publikum, das es immer „besser“ weiß, hatte sich für einen Außenstehenden ausgesprochen. Doch: Das Unternehmen ist ein staatliches, von Bund und zwei Bundesländern.

Und trotzdem ist es immer wieder erstaunlich, wie der Bund besonders das Land Berlin und damit die Bundeshauptstadt mit all den schier übermächtigen Aufgaben allein lässt.

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

Karin Krentz



Ihr direkter Weg zu uns



Liebe Leser,

genau hier, bestens 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 Telefon: 0524901250

Mediadaten: www.rohmert-medien.de



Personalien

Die **ACREST Property Group** verstärkt sich weiter und hat



Lutz Schilbach (43) zum 1.11.2013 als Head of Techni-

cal Project Management und Construction Procurement gewinnen können.

Lutz Schilbach kommt von der **TAG Immobilien AG**, wo er neben Aufgaben im strategischen Immobilienmanagement als Geschäftsführer der **TAG Stuttgart-Südtor Projektentwicklungs GmbH & Co. KG** ein Neubauprojekt mit einem Volumen von über 65 Mio. Euro mit verantwortete.

Bereits seit dem 1. August verstärkt **Katharina Weidlich** das Vermietungsteam der **Catella Property** am Standort Berlin.

Zuletzt war sie für den Projektentwickler **Strauss & Partner** tätig, wo sie unter anderem im letzten Jahr die Vermietung an die **Zalando GmbH** mit 20.000 qm im Projekt Hotel +Office Campus Berlin an der **O² World** erfolgreich betreute.



Wieder restauriert: Gartenpavillons und Brunnen aus Muschelkalk; Quelle: Situs

Der Immobilienbrief Berlin im Gespräch mit Andreas Dahlke, Geschäftsführer Situs GmbH und Immobilienökonom (ebs) über

...

den Leidensdruck durch Ämter, den Paten als Zufall und Potenziale der Metropole Berlin in den Randlagen

SITUS GmbH Grundstück + Projekt Berlin ist seit dem Jahr 1998 am Markt aktiv. Das Unternehmen leistet Projektentwicklung und wirtschaftliche Baubetreuung besonders im Wohnungsbau. Das Leistungsspektrum reicht von der Beratung in immobilienwirtschaftlichen Fragen über Projektentwicklung bis hin zur vollständigen Realisierung. Dabei werden vom Konzept zum Projekt juristische und baurechtliche Voraussetzungen geschaffen, Nutzungskonzepte und baulichen Lösungen erarbeitet, die Planung organisiert, Kosten kalkuliert, Dienstleister ausgewählt und schließlich das Projekt auch vermarktet.

Dabei konzentrierte sich Situs bisher auf innerstädtische Sanierungsvorhaben von Wohn- und Gewerbeimmobilien zentralen Citylagen, beweist zugleich auch seine hohe Kompetenz in der Entwicklung und Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden wie zur Zeit dem Ludwig-Hoffmann-Quartier in Berlin-Buch mit der Wahrnehmung von Bauherren-Aufgaben. Das ehemalige Krankenhaus-Areal hatte Situs im Jahr 2012 vom **Liegenschaftsfonds Berlin** in einer großen Ausschreibung erworben – das beste Konzept erhielt den Zuschlag.



Personalien

Das **Land Berlin**, vertreten durch die **Senatsverwaltung für Finanzen**, hat **Birgit Möhring** mit Wirkung zum 1. Dezember zur Geschäftsführerin der Liegenschaftsfonds **Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH** bestellt. Sie ist die Nachfolgerin von **Holger Lippmann**, der nach 13-jähriger erfolgreicher Tätigkeit auf eigenen Wunsch in die Berliner Verwaltung zurückkehrt.

Die Juristin übernimmt die alleinige Geschäftsführung des Unternehmens und ist für zunächst drei Jahre bestellt. Der bisherige Geschäftsführer Holger Lippmann verantwortete die 13-jährige erfolgreiche Tätigkeit des Liegenschaftsfonds von 2001 bis 2013.

Birgit Möhring war zuletzt Prokuristin und Mitglied der Geschäftsleitung der **Berliner Immobilien Management GmbH (BIM)**.



Am Wissenschafts- und Gesundheitsstandort Berlin-Buch werden Wohnungen dringend benötigt. Der gilt mit über 6000 Arbeitsplätzen und namhaften Ansiedlungen wie dem Helios Klinikum, dem Campus Berlin-Buch mit Wissenschafts-, Gesundheits- und BiotechPark, darunter das Max-Delbrück-Centrum für Molekulare Medizin, das Leibniz-Institut für Molekulare Pharmakologie und die Klinischen Forschung Charité Campus Buch, sowie dem Immanuel Krankenhaus und rund 50 weiteren Facharztpraxen und Pflegeeinrichtungen wieder als *der* Standort für Wissenschaft und Medizin nicht nur in Deutschland. Immerhin arbeiten hier über 100 Wissenschaftler aus 37 Nationen.

Um all das auch Realität werden zu lassen, geht Situs dabei in Vorleistung mit Entwicklung von Ideen, Akquisition und Bewertung, Markt- und Standortanalysen, Wirtschaftlichkeitsprognosen, Planungskonzepten und Prüfung der technischen Machbarkeit sowie entsprechenden Marketingkonzepten.

Frage: Wie ist Ihre Beziehung zu Berlin?

Meine Beziehung zu Berlin ist ausgesprochen emotional geprägt. Ich bin hier aufgewachsen und ich lebe gern hier. Der Wandel der Stadt in den letzten beiden Jahrzehnten hat viel mit meinem eigenen Leben zu tun.

Frage: Worin sehen Sie den größten Beitrag Ihres Unternehmens für eine positive Akzeptanz des Standorts Berlin?

„Praxisorientiert, hochschulintegriert und mit staatlichem Diplom: das ist der Immobilienökonom der ADI.“

*Prof. Dr. Hanspeter Gandraig FRICS,
wissenschaftlicher Leiter der ADI Akademie der Immobilienwirtschaft*

Von Immobilienrecht bis zu modernem Immobilienmanagement, von Green Building bis zu Mitarbeiterführung: Das Curriculum des Studiengangs Diplom-Immobilienökonomie steht für höchste Qualität und aktuelle Inhalte zugleich. An sechs Standorten, als berufsbegleitendes Studium, mit staatlichem Diplom. Wissen nutzen! www.adi-akademie.de

 RICS-akkreditiert an allen Studienstandorten (Berlin, Frankfurt, Hamburg, Leipzig, München und Stuttgart)

 **ADI** Akademie der Immobilienwirtschaft

ADI Berlin:

Der Kontaktstudiengang Immobilienökonomie startet am 24. Februar 2014!

Informieren Sie sich jetzt über Ihre Zulassungsmöglichkeiten! Ihr Ansprechpartner in Berlin:

Dipl.-Kfm. Marcus Hübner, Tel.: 0172 / 783 79 66, E-Mail: huebner@adi-akademie.de
+ staatl. verliehenes Diplom + RICS-akkreditiert + berufsbegleitend + ein starkes Netzwerk +

www.adi-akademie.de



Deals

Das neu gegründete Unternehmen **Sign Ways GmbH** mietet zum 1.3.2014 mit ca. 300 qm Hallen- und 100 qm Bürofläche langfristig die letzte freie Einheit der Phase 1 des Business Quarters im **SEGRO Park Berlin-Airport**.

Die **LaSalle Investment Management Kapitalanlagegesellschaft mbH** (LaSalle KAG) erwirbt für einen von ihr gemanagten Spezialfonds eine Büroimmobilie in der Rosenstraße von **Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A.** über **CBRE**. Das gemischt genutzte Gebäude hat eine Fläche von ca. 7.000 qm und ist zu 100% mittelfristig vermietet – u. a. sondergenutzt durch ein „Hostel“.

Union Investment Real Estate GmbH erwirbt die im Juni 2013 fertig gestellte Deutschland-Zentrale von **Mercedes-Benz Vertrieb Deutschland** (MBVD) für rd. 88 Mio. Euro von **CA Immo**. Union Investment übernimmt das Objekt in ihren Offenen Immobilienfonds **Unilmmo: Deutschland**. Das Bürogebäude umfasst eine oberirdische Bruttogrundfläche von gut 28.000 qm und ist für eine Laufzeit von 10 Jahren vollständig an MBVD vermietet.

Wir haben in Berlin viel saniert und neu gebaut und damit sicher dazu beigetragen, dass sich für viele Berliner die Wohnqualität deutlich verbessert hat. Zum anderen haben wir einiges dafür getan, damit wichtige Denkmale der Stadt erhalten wurden und heute neu genutzt werden können. Wir verweisen gern auf den LudwigPark, an dessen Entwicklung wir wesentlich mitgewirkt haben und natürlich auf unser aktuelles Projekt – das Ludwig-Hoffmann-Quartier. Hier werden mehr als 500 bezahlbare Wohnungen in einem sehr schönen Umfeld entstehen. Zwei Schulen (eine Evangelische Grundschule und einen Montessori-Schule mit gymnasialer Oberstufe) haben schon eröffnet. Weitere Bildungseinrichtungen und Gewerbeflächen werden folgen.

Frage: Das Finanzierungsklima im Allgemeinen ist rauer geworden. Wie gehen Sie bzw. Ihr Unternehmen mit dem Leidensdruck um? Oder ist gar keiner?

Wir sind finanziell gut aufgestellt und arbeiten mit unseren Finanzierungspartnern langfristig zusammen. Allerdings kann durch lange Bearbeitungszeiten mancher Ämter spürbarer Leidensdruck entstehen. Wenn beispielsweise eine Baugenehmigung mit großer Verzögerung ausgereicht wird, kann das schmerzhaft Konsequenzen für die Liquiditätssituation eines Unternehmens haben, im schlimmsten Fall eine Investition gänzlich in Frage stellen.

Frage: Wie haben Sie in die Immobilienbranche gefunden?

Da stand der Zufall Pate. Ich suchte nach dem Studium Arbeit und nahm eine Stelle bei einem Projektentwickler an, der medizinische Einrichtungen plante und baute. Der Gegenstand Immobilie war interessant. Kurze Zeit später habe ich mich selbständig gemacht.

Frage: Wie schätzen Sie die Perspektiven des Berliner Immobilienmarktes im Allgemeinen und speziell in Ihrem Tätigkeitsbereich ein?

Berlin hat nach wie vor außerordentlich hohes Entwicklungspotenzial. Die Nachfrage ist stark. Allerdings sollten sich Käufer nicht allein auf die 1A-Lagen konzentrieren, da sind die Preise derzeit fast ausgereizt. Im Ludwig Hoffmann Quartier in Berlin-Buch bekommen Sie neu sanierten Wohnraum für um die 3.000 Euro pro Quadratmeter – und das im Denkmal. In komplexen Quartiersentwicklungen jenseits von Mitte liegen erhebliche Möglichkeiten. Und genau hier sehen wir auch unsere Spezialisierung.

Frage: Wo sehen Sie sich und Ihr Unternehmen in zehn Jahren?

Wir werden 2017 die Entwicklung des Ludwig-Hoffmann-Quartiers mit seinen rund 30 Einzelprojekten auf über 28 ha und einer Gesamtinvestitionssumme von mehr als 200 Mio. Euro abgeschlossen haben. Dann suchen wir neue Herausforderungen bei der Entwicklung von innerstädtischen Quartieren, gern mit der typischen Berliner Mischung aus Wohnen und Gewerbe.

Frage: Wo birgt aus Ihrer Sicht die Metropole Berlin noch Potenzial in der Stadtentwicklung und warum?

Am Rand und in B-Lagen. Dort sind die Immobilien bisher nicht so hoch bewertet und bieten größeres Potential. Ganz entscheidend ist auch immer die verkehrliche Anbindung. Außerdem wird Berlin immer mehr mit seinem Speckgürtel verschmelzen, es entsteht ein einheitlicher Lebensraum. Das kurbelt die Nachfrage am Stadtrand an, weil hier die nötige Wohn- und Gewerbe-Infrastruktur entstehen muss.

Frage: Was ist Ihr Lieblingsort in Berlin?

Der Prenzlauer Berg – hier bin ich zu Hause.

Frage: Ihre Lieblingsimmobilie?

In jedem Fall unser aktuelles Projekt – das Ludwig Hoffmann Quartier. Es ist eine echte Herausforderung.



Typisch Prenzlauer Berg: Der Wasserturm am Kollwitz-Platz; Quelle: degowo



Deals

Die **R+V Versicherung** hat das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum "Tempelhofer Hafen" erworben. Wie **Thomas Daily** berichtet, ist Verkäufer die Objektgesellschaft **Tempelhofer Hafen GmbH & Co. KG**, hinter der nach TD-Informationen die **IKB** steht, die den Komplex zwischen 2007 und 2009 zusammen mit der **HLG** entwickelt hatte. **Verianos** hat den Deal nach eigenen Angaben seit 2011 "bis zum Abschluss vorbereitet und gesteuert". Das Center umfasst rd. 75.000 qm BGF, davon rd. 36.000 qm Handelsfläche. Die Käuferin wurde von **Aschurst**, die Verkäuferin von **White & Case** juristisch beraten. Zum Kaufpreis wurde nichts bekannt. Im Jahre 2010 hatte **Arab Investments** dem Vernehmen nach rd. 145 Mio. Euro für den Komplex geboten, die Verhandlungen aber letztlich abgebrochen.

Die Verlagsgesellschaft **luna media GmbH** mietet rd. 390 qm Bürofläche in der Zimmerstr. 90 in Mitte von **TLG Immobilien** über **CBRE**. Mit der Vermietung ist das Objekt am Checkpoint Charlie voll vermietet. Der Mietvertrag hat eine Laufzeit von 5 Jahren. In Berlin wird die luna media einen neuen Verlagsstandort eröffnen.

rung, ein wirtschaftlich interessanter Gegenstand, aber eben auch einfach eine schöne Immobilie mit einer interessanten Geschichte.

Frage: Und mit wem aus der Immobilien- oder Finanzbranche würden Sie einmal gerne zum Mittag/Abendessen gehen und warum?

Ich würde gern mit Unternehmern dieser Branche reden, die die Entwicklung des eigenen Unternehmens ganz bewusst in einen Zusammenhang zur Entwicklung der Stadt stellen, die über den Tellerrand der eigenen Interessen hinaus, sehr wohl das Ganze sehen. Mit denen würde ich gemeinsam darüber nachdenken, wie aus dieser Stadt, die meiner Meinung nach immer noch am Anfang ihrer Entwicklung als Weltmetropole steht, ein Ort werden kann, in dem Menschen gern und gut leben.

Anm. Zum Ludwig-Hoffmann-Quartier und Standort Berlin-Buch lesen Sie bitte auch Der Immobilienbrief Berlin Nr. 56 / 26.7.2012 (Wohnen im Denkmal) und Der Immobilienbrief Berlin Nr. 58 / 14.9.2012 (Interview Profi-Partner)

Neues aus der Hauptstadt

CA Immo baut neben Tour Total einen „kleinen Bruder“ Die Europacity wächst weiter

Karin Krentz

Der Bauboom in der Europacity am Hauptbahnhof in Berlin hält weiter an. Südlich des Bahnhofs gegenüber dem Kanzleramt investiert die österreichische **CA Immo** aus Wien wieder in ein neues Bürogebäude 27 Mio. Euro und hat sogar schon einen Ankermieter. 4.700 qm bezieht Finanz- und Vermögensberater **MLP** und bündelt hier seine Kräfte aus neun in Berlin verstreut liegenden Standorten.

Nach den drei Hotelbauten (Meininger, InterCity und Steigenberger) sowie dem **Tour Total** (Deutschlandsitz des französischen Konzerns) mit seinen 17 Etagen (Investitionsvolumen 66 Mio. Euro) und dem John-F-Kennedy-Haus (Grundsteinlegung Sommer 2013, Hauptmieter **White & Case, Jones Lang LaSalle**) ist es das sechste Investment des Konzerns in der Europacity. „Wir sind froh, dem Total-Hochhaus einen kleinen Bruder geben zu können“, erklärte verschmitzt **Henrik Thomsen**, ab Januar 2014 Group Head Development für die CA Immo-Standorte Berlin, Frankfurt, München sowie Mainz und weiterhin Niederlassungsleiter Berlin.

Das insgesamt rd. 10.000 qm Bruttogrundfläche umfassende Bürogebäude Monnet 4 grenzt an den bereits im Jahr 2012 von CA Immo fertig gestellten Tour Total. Mit dem Abschluss des Mietvertrages ist das Gebäude bereits vor Baubeginn zu rund 47% vermietet. Der Baustart für das Gebäude ist für Anfang 2014 vorgesehen. Die Fertigstellung soll bereits im Frühjahr 2015 erfolgen.

Für das Berliner Architekten-Büro **Barkow Leibinger** ist es nach dem Tour Total bereits das zweite Gebäude in der Europacity, das sie verantworten. Wie der Total-Tower besticht auch dieses Gebäude durch eine helle Fassade, dieses Mal aus Glas und feinen Aluminium-Lamellen. Wie alle Neubauten der CA Immo wird auch das Gebäude Monnet 4 unter Einhaltung strenger Nachhaltigkeitskriterien als Green Building realisiert. Beson-



Europacity: Bürogebäude Monnet 4 ((Visualisierung); im Hintergrund Tour Total; Quelle: CA Immo



Deals

Die **Gewerbesiedlungs-Gesellschaft (ORCO-GSG)** verzeichnet im Campus Charlottenburg - rund um die **Technischen Universität Berlin**, die **Universität der Künste** und weitere Forschungseinrichtungen - eine große Nachfrage. Das Online-Kunst- und Auktionshaus, Auctionata Auktionen AG, erweitert seinen Mietvertrag in der Gebauer Höfen um 700 qm. Die 34.000 qm umfassenden Gebauer Höfe in der Frankfurterstraße 9-15a wurden im 19. Jahrhundert errichtet und bieten heute Gewerbeflächen, die sich sowohl als Büro- oder Geschäftsräume als auch als Werkstatt oder Produktionsstätte eignen. Außerdem hat die ORCO-GSG mit der **SEMI Advanced Technology Germany GmbH**, der europäischen Niederlassung des globalen Verbandes der Halbleiterindustrie SEMI, einen neuen Mietvertrag über rd. 300 qm in der Helmholtzstraße 2-9 in Charlottenburg abgeschlossen. Der sanierte GSG-Hof Helmholtzstraße wurde um 1900 als Glühlampenwerk **Siemens & Halske** errichtet und später von **OSRAM** zur Glühbirnenproduktion genutzt. Heute bietet er auf 34.000 qm 179 Büros, Gewerberäume und Fabriklofts.

deres Augenmerk liegt dabei auf der Energie- und Flächeneffizienz sowie auf der Aufenthaltsqualität und dem Komfort für die Nutzer des Gebäudes.

„Das neue Gebäude hat eine sehr gute Lage und ermöglicht uns am Standort Berlin einen modernen Auftritt. Mit dem Umzug in das Beratungszentrum erhöhen wir somit die Sichtbarkeit von MLP vor Ort und bieten unseren Kunden mehr Serviceleistungen sowie eine noch bessere Erreichbarkeit“, lobt Oliver Liebermann, für Berlin zuständiger Bereichsvorstand bei MLP.

Bruno Ettenauer, CEO der CA Immo sieht mit der Realisierung dieses Gebäudes die Präsenz des Unternehmens in der „dynamisch wachsenden Europacity“ gestärkt. „Die Zentralität des Quartiers und das moderne Umfeld überzeugen immer mehr Unternehmen, ihren Standort hier hin zu verlegen. Das Gebäude Monet 4 passt zudem mit seiner Größenordnung optimal in unsere Investment- und Portfoliostrategie“, so Ettenauer.

Auch das Umfeld wird stimmen – Wohnen im grünen

In den nächsten zwei Jahren bis 2016 wird aus der unansehnlichen Heidestraße (hier auch B 96) ein ansehnlicher 38 m breiter Boulevard mit einem begrünten Mittelstreifen, die Stein- und Geröllwüste schwindet. „Eine kleine Million“ nimmt CA Immo dafür in die Hand, auch wenn das Straßenausbaubeitragsgesetz in Berlin gekippt ist und das nun eigentlich Sache der Stadt ist. Ebenso werden die Freiflächen am Hamburger Bahnhof bis zum Jahr 2015 für 3 Mio. Euro entwickelt, die Jury-Sitzung für den entsprechenden Wettbewerb entscheidet im März 2014 über die endgültige Gestaltung.

Zudem realisiert CA Immo mit **Hamburg Team** (ein Joint Venture 50:50) in der Heidestraße 520 Wohnungen auf vier Baufeldern MK 9 – 12 in Abhängigkeit vom Baurecht, die zum Teil auch städtischen Wohnungsgesellschaften oder Genossenschaften zum Kauf angeboten werden sollen. Damit keine Langeweile in der Architektur entsteht, seien drei Architekten beauftragt worden. Und was kam heraus?

Das Areal der Europacity ist mit 40 ha doppelt so groß wie der Potsdamer Platz und bietet im Zentrum Berlins vielfältige Potenziale für weitere Ansiedlungen. Haupteigentümer der Flächen des Projektgebiets sind CA Immo (ca. 20 ha), die **Deutsche Bahn AG** (ca. 10 ha) sowie das Land Berlin (ca. 6 ha). Abzüglich der im Sommer 2012 veräußerten Grundstücksflächen in Berlin verfügt CA Immo derzeit noch über rund 2,3 Mio. qm. Landreserven bzw. Baugrundstücke in Deutschland. In der Europacity hat CA Immo im Jahr 2012 eine Gesamtfläche von 16.305 qm an Investoren veräußert, zuzüglich 900.000 qm in Lichterfelde.

Aengevelt sieht unverändert hohes Interesse am Berliner Immobilienmarkt – Starker Standort

Das Interesse nationaler und internationaler Investoren an der deutschen Bundeshauptstadt ist anhaltend groß. Durchaus berechtigt:

- So wuchs Berlin in den letzten beiden Jahren um rd. 85.000 Einwohner und damit um die Größe einer typischen Mittelstadt.
- Gleichzeitig legte auch die Wirtschaftsleistung in Berlin überdurchschnittlich zu und wächst seit nunmehr rund zehn Jahren stärker als im Vergleich zum gesamten Bundesgebiet. Das gilt auch für 2013. Nach Analysen der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Forschung erreicht das Wirtschaftswachstum Berlins mit einem Plus von 1,4% einen deutlich höheren Wert als Deutschland insgesamt (0,5%).
- „Deshalb „stehen“ so viele Investoren auf Berlin“, sagt **Peter Starke**, Sprecher der Investment-Sparte **Aengevelt** und Niederlassungsleiter Berlin, und ergänzt: „Die Kapitalanleger agieren größtenteils immer noch risikoavers und präferieren deshalb Immobilien in guten Lagen deutscher Wachstumskerne. In Berlin kommt neben den exzellenten



Deals

Der Deutschlandfonds der Skandinavischen **BPT Group**, **BPT Hansa Lux SICAV-SIF**, erwirbt den Landmark Office-Tower in Schöneberg in einem diskreten „off-market-Verfahren“.

Das 16-geschossige Hochhaus befindet sich im Grenzbereich zwischen Schöneberg und Tempelhof in der Bessemerstraße. Die von der **HVL Unternehmensgruppe** errichtete und im Eigenbestand gehaltene Immobilie verfügt über eine Gesamtmietfläche von ca. 11.000 qm und ist nahezu vollständig vermietet. Der Kaufpreis beträgt annähernd 9 Mio. Euro.

Das zur französischen **Etam-Gruppe** gehörende **DOB-Konzept 1.2.3** mietet 130 qm Verkaufsfläche im entstehenden Shopping Center Leipziger Platz 12 über **Jones Lang LaSalle**.

Die **Gewerbesiedlungsgesellschaft (ORCO-GSG)** schließt mit der **Sedatech Europe GmbH**, einem Großhandel für elektronische Bauteile, einen Mietvertrag über rd. 350 qm in der Köpenicker Straße 154 in Kreuzberg.

Das Schmuckunternehmen **PANDORA** mietet rd. 35 qm Verkaufsfläche im **DBB Forum**, Friedrichstr. 166, von einem institutionellen Eigentümer über **Jones Lang LaSalle**.

Rahmendaten noch der „Hauptstadtbonus“ dazu sowie das im internationalen Vergleich für eine Hauptstadt immer noch günstige Preisniveau.“

Büromarkt hinter den Erwartungen

- In Berlin wurden innerhalb der ersten drei Quartale 2013 rd. 338.000 qm Bürofläche umgesetzt. Im Vergleichszeitraum 2012 fiel das Ergebnis mit rd. 420.000 qm deutlich höher aus.
- „Das ist deutlich hinter den Erwartungen, indessen nicht Folge einer verminderten Abschlussfreudigkeit“, kommentiert Peter Starke, und führt weiter aus: „Tatsächlich ist der niedrigere Flächenumsatz auf eine vergleichsweise geringe Anzahl von Abschlüssen bzw. Eigennutzerentscheidungen im Großensegment von 20.000 qm und mehr – wie z. B. die Großabschlüsse von **Zalando** im Jahr 2012 mit zusammen rd. 69.000 qm – zurückzuführen, während die Zahl der für Berlin mittelgroßen Abschlüsse bis 5.000 qm zugelegt hat.“
- Der unterdurchschnittliche Flächenumsatz ist auch Folge des knapper werdenden marktgerechten Angebots an attraktiven und größeren zusammenhängenden Flächen an gefragten Bürostandorten. Dafür spricht neben der weiter auf unter 1,4 Mio. qm gesunkenen Angebotsreserve ein leichter Anstieg der Durchschnittsmieten auf 12,40 Euro pro qm, während sich die Spitzenmiete bei 22,50 Euro stabilisierte.
- Da noch einige Gesuche im mittleren vierstelligen qm-Bereich am Markt sind, ist 2013 ein Gesamtflächenumsatz von immerhin rund 500.000 qm erreichbar. Dieses Ergebnis liegt moderat unter dem Vorjahreswert (rd. 530.000 qm) und entspricht nahezu dem Mittel der jüngsten Dekade (2003-2012: rd. 507.000 qm).

Investmentmarkt über den Erwartungen

- „2013 stand in Deutschland – neben München und Frankfurt am Main — Berlin ganz oben auf der Einkaufsliste der Investoren“, fasst Peter Starke das Marktgeschehen zusammen und ergänzt: „Der Berliner Markt für Gewerbeinvestments wird 2013 mit voraussichtlich 3,4 Mrd. Euro war nicht das Rekordergebnis aus 2012 – rd. 4,2 Mrd. Euro (ohne Baugrundstücke) – erreichen, indessen deutlich über dem 2011er Transaktionsvolumen – rd. 2,3 Mrd. Euro - liegen.“ Im Segment der Mietzinshäuser geht Aengevelt von einem vergleichbaren Transaktionsvolumen wie 2012 (rd. 4,1 Mrd. Euro) aus.
- Gründe für das rückläufige Ergebnis sieht Starke auf der Angebotsseite: „Das Interesse an Berliner Immobilien ist unverändert hoch, und es werden zunehmend auch Nebenlagen nachgefragt, allein, das marktgerechte Angebot ist mittlerweile stark begrenzt.“ So wirkt sich das anhaltend niedrige Zinsniveau vor dem Hintergrund des finanzkrisenbedingt hohen Sicherheitsbedürfnisses limitierend auf die Verkaufsbereitschaft vieler Bestandshalter aus.
- Insgesamt sieht Starke in Berlin – analog zu den anderen deutschen Metropolen – indessen einen unverändert deutlichen Nachfrageüberhang nach Core-Objekten. Dies zeige auch die Entwicklung der Spitzenrendite im Marktsegment der Geschäftshäuser, die nach Analysen von Aengevelt-Research im Jahresverlauf nochmals leicht um 5 Basispunkte auf rd. 4,5% nachgab. Im Wohninvestmentsegment liegen die Spitzenrenditen für Bestandsimmobilien mittlerweile sogar unter 4%.

Ausblick 2014

- **Büromarkt**
- Die Aussichten des Berliner Immobilienmarktes sind auch 2014 insgesamt gut: „Die Büroflächennachfrage bleibt rege. Aufgrund der positiven konjunkturellen Entwicklung kommt es dabei auch zu Flächenexpansionen. Nach unseren Analysen werden die marktfähigen Büroleerstände u.a. deshalb weiter sinken. Sowohl die mittleren als auch



Deals

Die **Goldnetz e.V.** mietete bereits zum 18. November ihre neuen 270 qm großen Schulungsflächen im Objekt Am Stiechkanal 2 im Bezirk Steglitz. **Catella Property** war bei der Anmietung sowohl für den Eigentümer, als auch für den Mieter vermittelnd tätig.

Potsdam: Die **Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH** hat mit der **Amvicu GmbH** einen langfristigen Mietvertrag über mindestens 10 Jahre im Nahversorgungszentrum Weber Park in Babelsberg geschlossen.

Die Amvicu wird im Januar 2014 auf rund 400 qm ein Sporttherapiezentrum in der Nordpassage des Centers eröffnen.

Der Weber Park gehört zu dem von Berlinovo gemanagten Fonds **LBB 7**.

Das Medienunternehmen **Optel Media Services GmbH** mietet zum 1. Dezember 2013 neue Büroflächen im Charlottencarré, Zimmerstraße 26-27. **Catella Property** war bei der Anmietung sowohl für den Eigentümer, als auch für den Mieter vermittelnd tätig.

Das Fashionlabel **Liebeskind** mietet für seinen 3. Berliner Store rd. 120 qm Fläche am Hackeschen Markt über **Jones Lang LaSalle**.

die Mieten im Spitzensegment werden 2014 moderat steigen“, beschreibt Starke die Perspektiven am Berliner Büroflächenmarkt.

• Investmentmarkt

- Im Investmentbereich sieht er bei den Spitzenrenditen hingegen kaum noch Spielraum hinsichtlich einer weiteren Renditekontraktion. Nach Analysen von Aengevelt wird es 2014 deshalb besonders spannend abseits des Mainstreams „Core“: „Nachdem im gewerblichen Investmentsegment und im Wohninvestmentsegment die Rendite für Bestandsimmobilien in Top-Lagen auf Werte um bzw. sogar deutlich unter 5% gesunken sind, gewinnen Projektentwicklungen in den nächsten Jahren wieder an Bedeutung. Während einige Investoren dabei weiterhin um das knappe Angebot langfristig vorvermieteter bzw. vorvermarkteter Projektentwicklungen konkurrieren, werden sich weniger risikoaverse und vor allem eigenkapitalstarke Investoren zunehmend Value Add-Produkten bzw. spekulativeren Neubautwicklungen zuwenden.“

BulwienGesa untersucht Neubau-ETW-Projekte in Ostberliner Stadtteilen

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen in den östlichen Innenstadtbezirken von Berlin und ihr beständig wachsendes Angebot veranlasste die **BulwienGesa AG** dazu, einen Vergleich der letzten fünf Studien zu erstellen. Hierzu wurden die Daten der Jahre 2009 bis 2013 ausgewertet.

Analysiert wurden in der Vermarktung befindliche Neubauprojekte (ohne Baugruppenvorhaben), in denen ausschließlich oder in Anteilen fünf und mehr Neubau-Eigentumswohnungen realisiert werden. In Projekten, die aus Altbau- und Neubauwohnungen bestehen, wurde nur das Neubauvolumen analysiert. Die untersuchten Bauvorhaben befinden sich in den Stadtteilen Mitte, Friedrichshain und Prenzlauer Berg.

Die wachsende Attraktivität des Eigentumswohnungsmarktes für viele Projektentwickler lässt sich deutlich in dem gesteigerten Bauvolumen der letzten Jahre ablesen. Während sich die Anzahl der geplanten Wohnungen im Betrachtungszeitraum der letzten fünf Jahre auf einem sehr ähnlichen Niveau befindet, nimmt ihr Anteil am gesamten Entwicklungsvolumen stetig ab.

Hingegen steigt die Zahl der in Bau befindlichen Einheiten kontinuierlich an. Wurden im Jahr 2009 knapp 900 Neubau-Eigentumswohnungen in Bau registriert, hat sich ihre Anzahl bis zum Jahr 2013 mit 2.785 Wohnungen mehr als verdreifacht. Demzufolge stieg auch das gesamte Projektvolumen deutlich von 1.667 Einheiten auf 3.302 an.

Vermarktete Wohneinheiten in Mitte fast verdoppelt

Im Direktvergleich wird deutlich, dass insbesondere zwei Stadtteile ihr Entwicklungsvolumen hinsichtlich der vorgesehenen Wohneinheiten deutlich steigern konnten. Dies gilt in erster Linie für den Stadtteil Mitte, wo sich die Wohnungsanzahl auf 1.850 Einheiten fast verdoppelt hat.

Friedrichshain konnte im Jahr 2012 die rote Laterne an Prenzlauer Berg abgeben und hat sein Entwicklungsvolumen enorm von 137 WE im Jahr 2009 auf 1.280 WE im Jahr 2013 gesteigert.

In Prenzlauer Berg ist die Nachfrage nach Neubau-Eigentumswohnungen beständig hoch. Das sinkende Projektvolumen soll darüber nicht hinwegtäuschen. Jedoch wirkt die Flächenverfügbarkeit als begrenzender Faktor auf eine höhere Entwicklungstätigkeit. Flächenpotenziale werden in den östlichen Innenstadtteilen im Hinblick auf das Angebot immer wichtiger. Im Jahr 2009 betrug die Differenz der geplanten Wohnungen zwischen den Stadtteilen mit dem größten und dem kleinsten Wohnungsangebot rund 900 Einheiten.



Deals

Die **Gewerbesiedlungs-Gesellschaft (ORCO-GSG)**

hat mit der **Wimdu GmbH** einen Vertrag über 1.877 qm Bürofläche in der Gewerbeimmobilie Voltastraße 5 in Mitte abgeschlossen. Die Gewerbeimmobilie ist ein denkmalgeschützter Gebäudekomplex, der heute zum 100.000 qm großen Technologie- und Innovationspark Berlin (TIB) der **ORCO-GSG** gehört. Mieter sind vor allem Unternehmen aus den Branchen IT, Elektro-, Laser- und Medizintechnik, Medien und Forschung.

Meyer Bergman hat vom Highstreet-Konsortium das **Karstadt**-Warenhaus am Hermannplatz in Berlin-Neukölln erworben, berichtet **Thomas Daily**. Das 90.000 qm große Objekt, welches neben den Verkaufsräumen auch ein Parkhaus mit 680 Stellplätzen sowie Büroeinheiten und Wohnungen umfasst, wird in den Fonds **Meyer Bergman European Retail Partners II** (MBERP II) eingebracht. Die Immobilie wurde 1951 wieder aufgebaut und im Jahr 2000 saniert. Der Käufer wurde von **CBRE**, **Simmons & Simmons**, **Arcadis** sowie **PricewaterhouseCoopers** beraten. Finanziert wird die Transaktion von der **HSH Nordbank**. Meyer Bergman hatte den Deal bereits Anfang Oktober angekündigt.

Diese Spanne wuchs bis 2013 auf rund 1.700 Einheiten an. Hieran lässt sich die Verfügbarkeit von Grundstücken in den Stadtteilen deutlich ablesen. Sie wird sich neben der ohnehin starken Nachfrage zu einem noch preisbildenderen Faktor entwickeln.

Projektanzahl nimmt in Friedrichshain am stärksten zu

Hinsichtlich der Projektanzahl lässt sich feststellen, dass Mitte trotz der hohen Steigerung der Anzahl an geplanten Wohneinheiten ein vergleichsweise konstantes Niveau aufweist. Zwischen 2009 und 2013 wurden zwischen 31 und 36 Bauvorhaben registriert. Dies lässt wiederum einen Rückschluss auf die Projektgröße (Anzahl WE/Projekt) zu, die dementsprechend zugenommen hat.

In Friedrichshain steigerte sich die Projektanzahl von acht auf 27 Entwicklungen, wohingegen sie in Prenzlauer Berg von 15 auf sechs Vorhaben rückläufig ist. Durchschnittliche Anzahl an Wohneinheiten pro Projekt steigt Die Anzahl an Wohneinheiten und Projekten hat einen direkten Einfluss auf die durchschnittliche Projektgröße in den Stadtteilen. In Prenzlauer Berg blieb sie im betrachteten Entwicklungszeitraum vergleichsweise konstant. In den anderen beiden Stadtteilen wurden die Eigentumswohnungsprojekte jedoch im Verlauf der Jahre immer größer. In Mitte ist sie sogar von 30 auf 60 Wohnungen/Projekt angewachsen.

Über die komplette Zeitspanne und alle Projekte hinweg nahm die Projektgröße von 29 auf 52 WE/Vorhaben zu. Entwickler und Investoren trauen dem Berliner Markt für Eigentumswohnungen in den östlichen Innenstadtteilen folglich im Verlauf der Jahre immer mehr zu. Die steigende Nachfrage reduziert das Risiko einer Investition, sodass auch größere Bauprojekte in Angriff genommen werden.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße hat sich in den letzten Jahren deutlich reduziert. Wurden im Jahr 2009 Eigentumswohnungen noch mit einer Fläche von 118 qm entwickelt, sind es im Jahr 2013 nur noch 95 qm. Als Gründe für die Reduktion der Wohnflächen werden neben der allgemeinen Verkleinerung der Haushalte und folglich weniger benötigter Wohnfläche insbesondere die zunehmend steigenden Kaufpreise gesehen.

Ein Preisanstieg von 500 Euro/qm führt bei einer 120 qm großen Wohnung zu einer Erhöhung des absoluten Kaufpreises von 60.000 Euro. Somit werden schnell psychologische Kaufpreisschwellen von 400.000 oder 500.000 Euro überschritten, die durch eine Verkleinerung der Wohnfläche kompensiert werden.

Kaufpreissteigerungen von durchschnittlich 28,4%

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen nehmen in allen Stadtteilen seit 2009 kontinuierlich zu. Damals wurden die Einheiten zu durchschnittlich 3.350 Euro/qm angeboten und kosten aktuell 4.290 Euro/qm. Dies entspricht einer Steigerung von 28,4% bzw. 7% pro Jahr. Am stärksten fällt der Kaufpreiszuwachs in Friedrichshain aus, wo je Quadratmeter Wohnfläche vor fünf Jahren 2.500 Euro bezahlt werden. Die höchste absolute Kaufpreisentwicklung hat Mitte zu verzeichnen. Neubauwohnungen verteuerten sich um durchschnittlich 1.180 Euro/qm (+32,3%).

Prenzlauer Berg entwickelte sich hinsichtlich der Kaufpreise etwas unterdurchschnittlich. Vor fünf Jahren kostete eine neu gebaute Eigentumswohnung 3.100 Euro/qm. Im Jahr 2013 sind es 3.960 Euro, was einer Steigerung von 27,7% entspricht.

Stadtteil Mitte hebt sich deutlich ab

Das Projekt- und Volumenverhältnis veranschaulicht die Vormachtstellung, die der Stadtteil Mitte innerhalb der einzelnen Studien einnimmt. In jedem Jahr lag Mitte hinsichtlich des Kaufpreises als auch der Anzahl an Wohneinheiten deutlich vor Friedrichshain und Prenzlauer Berg. Bereits im Jahr 2009 wurde dort die Kaufpreisschwelle von 3.500 Euro/qm überschritten, die die beiden anderen Stadtteile erst im Jahr 2013 erstmals überwinden konnten.

Berlin-Friedrichshain ging in den vergangenen Jahren einen ähnlich steilen Weg, setzte jedoch auf einem geringen Kaufpreisniveau von 2.500 Euro/qm ein. Seither stiegen die Kaufpreise um 43% an.



Deals

Potsdam: WealthCap Real Estate Management GmbH konnte acht Monate nach Beschluss zur Lockerung der Sortimentsbeschränkung ca. 95% der vakanten Einzelhandelsflächen in den Bahnhofspassagen Potsdam neu vermieten. Aktuell stehen lediglich noch drei Läden mit insgesamt 290 qm zur Disposition.

Der neue und erste **SATURN** Elektronikmarkt in Brandenburg eröffnet auf rund 2.500 qm seine Pforten. Die Parfümeriekette **Douglas** eröffnete bereits am 7. November eine ihrer modernsten Filialen am Platz. Insgesamt umfasst der Shopping-Bereich der Bahnhofspassagen damit 15 neue Läden und ist auf über 70 Geschäfte angewachsen. Neue Mieter sind u. a. **Depot, Tom Tailor, Deichmann-Schuhe** und **Vero-Moda**.

Die Beteiligungsgesellschaft der **H.F.S. Immobilienfonds Deutschland 10 GmbH & Co. KG** investiert insgesamt in drei Objekte: in das Behördenzentrum in Frankfurt am Main, in das Einkaufszentrum „Das Schloss“ nebst zwei weiteren Wohngebäude in Berlin sowie in die Bahnhofspassagen Potsdam.

Der Immobilienfonds wurde 2005 aufgelegt und verfügt über ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund 678 Mio. Euro.

Aktuell befinden sich über 1.280 Einheiten in der Planungs- und Realisierungsphase. Prenzlauer Berg kann nicht weiter nach rechts bewegen, da nie mehr als 490 Wohnungen in der Vermarktung waren. In Bezug auf den Kaufpreis ist jedoch neuerlich ein Sprung nach oben auf 3.960 Euro/qm zu verzeichnen, der mit der geringen Flächenverfügbarkeit bei guter Nachfrage in Verbindung zu bringen ist.

(Die 51-seitige Studie - weiterführende Informationen auf der Homepage - kann als pdf-Dokument für 490 Euro zzgl. MwSt. erworben werden. Eine kurze E-Mail als Bestellung mit Angabe der vollständigen Rechnungsadresse an **André Adami** (adami@bulwiengesa.de) genügt.)

LBS: Eigentumswohnungen in Berlin werden teurer

Wo sich der Wohnungskauf besonders lohnt

Der Aufwärtstrend auf dem Berliner Immobilienmarkt hält an: Die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen sind in der Bundeshauptstadt seit 2008 jährlich um durchschnittlich 9% gestiegen. Am meisten kosten die eigenen vier Wände derzeit im Bezirk Mitte. Wohnungskäufer müssen mit Höchstpreisen von mehr als 4.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche rechnen. Deutlich niedriger ist das Preisniveau hingegen in Marzahn-Hellersdorf: Die günstigsten gebrauchten Eigentumswohnungen werden hier bereits für weniger als 940 Euro pro Quadratmeter angeboten.

Diese Angaben für das dritte Quartal 2013 finden sich im aktuellen Kaufpreisspiegel, den die **LBS Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin - Hannover** (LBS Nord) regelmäßig veröffentlicht. Für die Analyse wertet das Forschungsinstitut **empirica** die Verkaufsangebote in den Berliner Tageszeitungen und Online-Portalen aus.

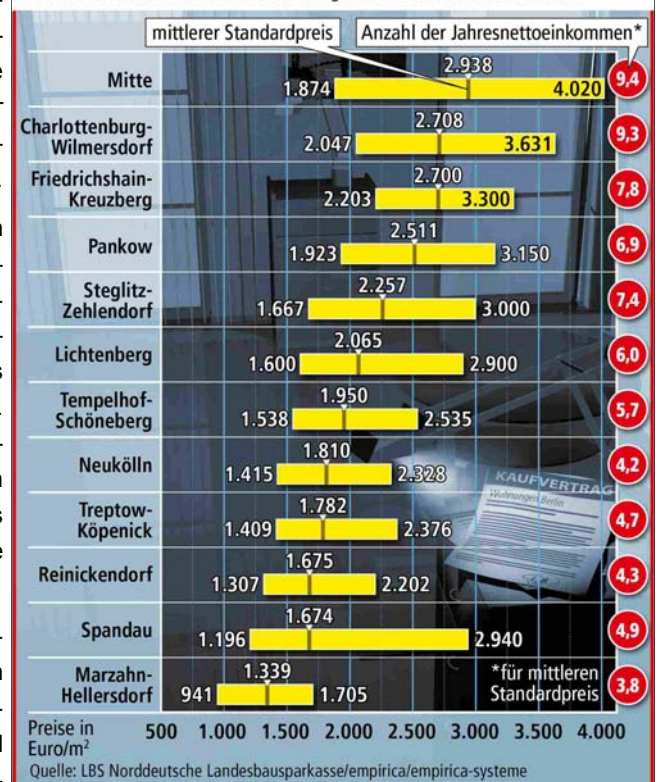
In Berlin-Mitte, dem teuersten Bezirk, liegen die typischen Angebotspreise bei 2.938 Euro pro Quadratmeter. Das entspricht laut empirica umgerechnet 9,4 Jahreseinkommen, die ein durchschnittlicher Berliner Haushalt für den Kauf einer Bestandswohnung aufbringen muss.

Mit Standardpreisen von über 2.500 Euro pro Quadratmeter zählen Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg und Pankow ebenfalls zu den kostspieligeren Lagen. Eine gebrauchte Eigentumswohnung kostet einen normalen Berliner Haushalt hier sieben bis neun Jahresverdienste, so die Berechnung von empirica.

Nur geringe Preissteigerungen (2,3% pro Jahr) gab es in Marzahn-Hellersdorf, dem günstigsten Berliner Bezirk. Hier wird die Hälfte aller inserierten Woh-

Wohnungspreise in Berlin 2013 (3. Quartal)

Angebotspreise für gebrauchte Eigentumswohnungen und die Anzahl der für den Kauf erforderlichen durchschnittlichen regionalen Jahresnettoeinkommen





Mehr Umsatz für Baubetriebe

Wie das **Amt für Statistik Berlin-Brandenburg** mitteilt stieg im Oktober 2013 der baugewerbliche Umsatz in den Betrieben des Berliner Bauhauptgewerbes mit 20 und mehr Beschäftigten gegenüber dem Vorjahresmonat stark um 18,8% auf 215,6 Mio. Euro. Der Hochbau verzeichnete im betrachteten Monat durchschnittlich ein Umsatzplus von 13,3%. Hier gab es im Wohnungsbau (+28%) und öffentlichen Hochbau (+32,3%) Umsatzzuwächse; der gewerbliche und industrielle Hochbau entwickelte sich, wie schon das ganze Jahr 2013, rückläufig (-9,4%). Auch im Tiefbau nahmen die baugewerblichen Umsätze im Oktober 2013 gegenüber dem Vorjahresmonat insgesamt um 24,4% zu; im gewerblichen und industriellen Tiefbau um 47,2% und im sonstigen Tiefbau um 12,5%. Der Umsatz im Straßenbau sank im betrachteten Monat gegenüber dem Vorjahresmonat um 22%. Die Auftragseingänge in den auskunftspflichtigen Betrieben des Berliner Bauhauptgewerbes sanken im betrachteten Monat stark um 53,8% gegenüber dem Vorjahresmonat. Dabei muss berücksichtigt werden, dass das Niveau des Vorjahres durch Großaufträge außergewöhnlich hoch war.

nungen für mindestens 1.339 Euro/qm angeboten. Für den Wohnungskauf ist knapp das Vierfache des durchschnittlichen Berliner Haushaltseinkommens erforderlich.

Spitzenreiter bei der Preisentwicklung in Berlin ist Mitte (12,5% Steigerung pro Jahr), gefolgt von Neukölln (11,8%) und Lichtenberg (10,6%).

Generell habe sich die Angebotsvielfalt in Berlin vergrößert, so empirica. Das gelte vor allem für die sechs Bezirke mit Standardpreisen über 2.000 Euro/qm. Die Preisspanne zwischen den günstigsten und teuersten Wohnungsangeboten beträgt jeweils mindestens 1.300 Euro.

Trotz Preissteigerungen: Kauf häufig vorteilhafter als Miete

Ungeachtet der gestiegenen Preise ist es in der Hälfte der Berliner Bezirke inzwischen günstiger, eine Wohnung zu kaufen statt zu mieten. Das hat empirica in einer Modellrechnung ermittelt. Als Vorgabe für den Vergleich haben die Experten angenommen, dass eine Eigentumswohnung mit 25% Eigenkapital und einer monatlichen Belastung von 6% (3% Zins und 3% Tilgung) finanziert wird.

Sechs Stadtbezirke bieten demnach Wohnungskäufern Vorteile gegenüber Mietern. Am meisten profitieren Immobilienerwerber in Neukölln. Bei einem Durchschnittspreis von 110.000 Euro für eine gebrauchte Eigentumswohnung müssen sie monatlich 56 Euro weniger aufbringen, als wenn sie ein vergleichbares Objekt mieten würden. Ähnlich die Situation in Reinickendorf: 53 Euro im Monat sparen Käufer hier gegenüber Mietern. Auch in Tempelhof-Schöneberg, Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick und Steglitz-Zehlendorf liegt die Belastung von Wohneigentümern unter der Monatsmiete.

„In der heutigen Zinssituation ist die Finanzierung von Wohneigentum meist nicht teurer als eine vergleichbare Mietwohnung. Käufer profitieren zudem von der staatlichen Wohnriester-Förderung, die der Gesetzgeber jüngst noch einmal deutlich verbessert hat. Die eigenen vier Wände werden dadurch zu einer idealen Vorsorge für das Alter“, erläutert LBS-Vorstandsvorsitzender **Dr. Rüdiger Kamp**.

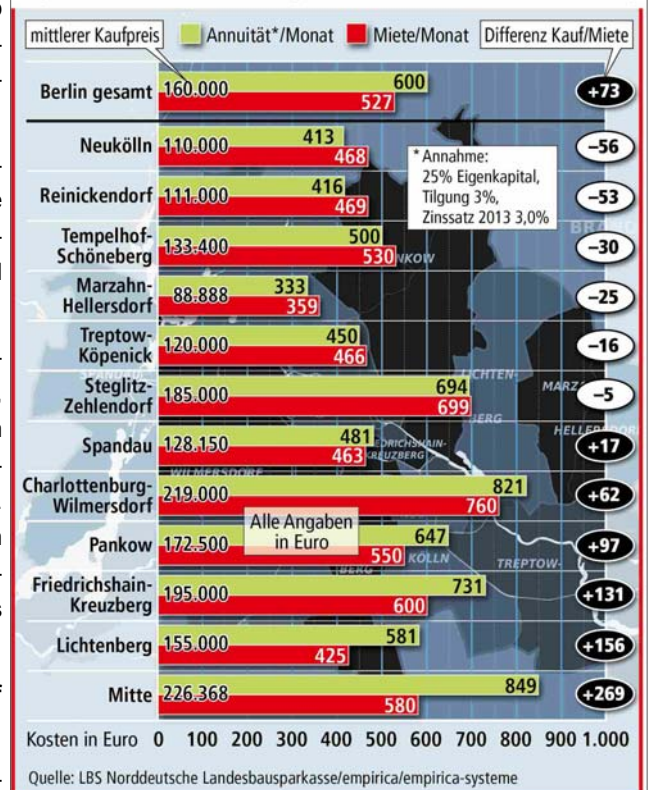
Guide Michelin kürt Berlin mit vier neuen Sternen zur Gourmet-Hauptstadt

Hugo/Interconti Chef de Cuisine Thomas Kammeier verteidigt zum wiederholten Mal auch seine Kochhauben

Berlin wurde mit insgesamt 19 Sternen an 14 Restaurants ausgezeichnet und bleibt damit an der Spitze der deutschen Gastron-

Wohnungskauf oder Mietwohnung? (3.Quartal 2013)

Vergleich der finanziellen Belastung beim Kaufen oder Mieten einer Wohnung



Sterne- und Haubenkoch Thomas Kammeier
Quelle: Interconti



13,5% mehr genehmigte Wohnungen in den ersten neun Monaten 2013

Von Januar bis September 2013 wurde in Deutschland der Bau von 202.100 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (**Destatis**) mitteilt, waren das 13,5% oder 24.000 Wohnungen mehr als in den ersten neun Monaten 2012. Die im Jahr 2010 begonnene positive Entwicklung bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau setzte sich damit weiter fort.

Deal

Die **Gewerbesiedlungs-Gesellschaft (ORCO-GSG)** hat zum Dezember 2013 drei neue Mietverträge über insgesamt 1.030 qm Gewerbefläche in ihren econoparks Berlin abgeschlossen.

Im Econopark in Lichtenberg hat das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, für das Lichtenberger Theater an der Parkaue rund 460 qm Lagerfläche angemietet. Im Econopark in Marzahn hat zum einen die **dispo-Tf Rail GmbH**, ein Personaldienstleister im Bereich Lokführer, 350 qm Gewerbefläche angemietet. Zum anderen hat die **Laser Energy Environmental Detection Leed** Produktions-, Handels- und Entwicklungsgesellschaft 220 qm Gewerbefläche bezogen.

mieszene. Der Restaurantführer „**Guide Michelin**“ vergab im November seine Sterne an die besten Restaurants Deutschlands.

Burkhard Kieker, Geschäftsführer von **visitBerlin**: „Berlin hat das richtige Rezept gefunden: Erfindungsreichtum und Probielust der Berliner Spitzenköche und ausgefallene Locations machen die Stadt zum Gourmet-Hotspot. In unserer weltweiten Werbung für Berlin hat sich der Sternesegen zu einem starken Argument entwickelt“.

Von den 14 Berliner Restaurants wurden fünf mit zwei Sternen und neun mit jeweils einem Stern ausgezeichnet. Dabei haben die Sterneköche alle ihre eigene Handschrift. Das von **Michael Kempf** geführte **Facil** rückt in diesem Jahr erstmals in die Zwei-Sterne-Liga auf. Außerdem wurden das **Fischers Fritz**, **Lorenz Adlon Esszimmer** und das **reinstoff** mit zwei Sternen bedacht. Ein Erfolgsrezept verfolgt auch **Tim Raue**, dessen gleichnamiges Restaurant seine zwei Sterne halten konnte. Sein Restaurant **La Soupe Populaire** wurde mit dem **Bib Gourmand** als preiswertes Haus geehrt.

Jeweils ein Stern wurde erstmals an den **Pauly Saal**, an das **5-cinco by Paco Pérez** und an das **Les Solistes by Pierre Gagnaire (Waldorf Astoria)** vergeben.

Erneut mit einem Stern ausgezeichnet sind das **First Floor**, **Hartmanns**, **Horváth**, **Hugos**, **Rutz** und das **Vau**. Wie seit Mitte dieses Jahres bekannt, schließt das Restaurant **Margaux** im Februar 2014 und verliert damit seinen Stern.

Die Sterne des Reiseführers **Guide Michelin** werden seit 1926 vergeben in diesen Kategorien:

- ein Stern – „Eine sehr gute Küche, welche die Beachtung des Lesers verdient“
- zwei Sterne – „Eine hervorragende Küche – verdient einen Umweg“
- drei Sterne – „Eine der besten Küchen – eine Reise wert“

Der **Guide Michelin** wurde erstmals im Jahre 1900 in einer Auflage von 35.000 Exemplaren und zunächst ausschließlich auf Frankreich begrenzt herausgegeben. Gestaltet von der Touristikabteilung des Reifenherstellers **Michelin** war er als ein Werkstatt-Wegweiser für die weniger als 3.000 Autofahrer gedacht, die es damals in Frankreich gab. Die Initiatoren **André und Édouard Michelin** stießen in eine Marktlücke und gaben unter anderem Tipps zum Umgang mit dem Auto und den Reifen sowie die Namen von Werkstätten, Batterieladestationen und Benzindepots. (wikipedia)

Berlin isst immer besser

In den letzten Jahren hat Berlin innovative Spitzenköche angelockt und sich in eine Feinschmeckermetropole verwandelt. Mehr als 15.000 gastronomische Betriebe gibt es in der Stadt mit einer kulinarischen Bandbreite von vergoldeter Currywurst bis Luxusrestaurant. Das wissen auch die Gäste der Hauptstadt zu schätzen: 93% nutzen bei ihrem Besuch das gastronomische Angebot Berlins. Fast 45% der Ausgaben der Berlin-Touristen fallen dem Hotel- und Gastgewerbe zu. Die deutsche Hauptstadt begeistert ihre Besucher mit einer einzigartig vielfältigen, lebendigen Gastronomieszene und kreativen, experimentierfreudigen Küchenchefs. Die Stadt setzt kulinarische Trends, ist modern und gilt als trendy. Auch jenseits der Sterneküchen gibt es immer wieder Neues zu entdecken. Populär werden derzeit die **Street-Food-Märkte** in Berlin.

Weitere Informationen zur Berliner Gastronomie bietet die Internetseite visitBerlin.de

Auch beim Gault Millau isst man im Hugo an der Spitze

Die besten Restaurants in Berlin im **Gault Millau 2014** sind mit 19 Punkten **Tim Raue** in Mitte, 18 Punkte erhalten **Lorenz Adlon Esszimmer**, **Margaux** und **reinstoff** in Mitte und 17 Punkte das **Facil** im Tiergarten, **First Floor** in Charlottenburg, **Fischers Fritz** in Mitte, **Frühsammer** in Grunewald, **Horváth** in Kreuzberg, **Hugos** in Tiergarten und **Rutz-Wein-Bar** in Mitte und **Vau** in Mitte. 16 Punkte erhalten **Alt-Luxemburg** in Charlottenburg, **Carmens Restaurant** in Eichwalde bei



Impr

Research Medien AG
Rheda-Wiedenbrück,
T: 05242-901250
F: 05242-901251

info@rohmert.de
www.rohmert-medien.de

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

Redaktion:
Marion Götza

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

Berlin, Les Solistes by Pierre Gagnaire (Waldorf Astoria) in Charlottenburg, Lochner in Tiergarten, Markus Semmler in Wilmersdorf, 15 Punkte Bieberbau in Wilmersdorf, Duke in Charlottenburg, das Paris-Moskau in Tiergarten, Sra Bua by Tim Raue in Mitte, Vivaldi im Grunewald und das Volt in Kreuzberg.

Der Berliner Küchenchef **Daniel Achilles** vom Restaurant Reinstoff ist „Koch des Jahres“. Kritiker des Restaurantführers **Gault Millau** kürten in der Ausgabe für 2014 den gebürtigen Leipziger zum interessantesten Koch Deutschlands.

Der 37-Jährige, der auch zwei Michelin-Sterne erkocht hat, machte aus „vermeintlich einfachen Produkten große Küche“, hieß es in der Begründung. Sein Stil entwickle sich gegenwärtig von allen Berliner Küchen am schnellsten voran.

Die höchste Punktzahl beim Gault Millau sind 20 Punkte. 19 bzw. 19,5 Punkte entsprechen vier Kochhauben – mehr geht nicht.



Hugos Restaurant

Firmen, die in der „Immobilienbrief Berlin“ genannt werden: ADI (3), Acrest Property Group (2), Aengevelt (6,7,8), Amt für Statistik Berlin Brandenburg (11), Amvicu GmbH (8), Arab Investments (5), Arcadis (9), Ashurst (5), Barkow Leibinger (5), Berlin Verwaltungsgesellschaft mbH (3), Berlinovo (8), BIM (3), BPT Group (7), BulwienGesa (8,10), CA Immo (4,5,6), Catella Property (2,8), CBRE (4,5,9), degewo (4), Deichmann (10), Depot (10), Destatis (12), Deutsche Bahn AG (6), dispo-Tf Rail GmbH (12), Douglas (10), empirica (10,11), Etam-Gruppe (7), Gault Millau (12,13), Goldnetz e.V. (8), Guide Michelin (11,12), H.F.S. Immobilienfonds Deutschland 10 GmbH & Co. KG (10), Hamburg Team (6), HLG (5), HSH Nordbank (9), HVL Unternehmensgruppe (7), IKB (5), Interconti (11), Jones Lang LaSalle (5,7), Karstadt (9), LaSalle Investment Management (4), Laser Energy Environmental Detection Leed (12), LBS (10,11), Liebeskind (8), Liegenschaftsfonds Berlin (2), luna media GmbH (5), Mercedes-Benz (4), Meyer Bergmann (9), MLP (5,6), Optel Media Services (8), Orco-GSG (6,7,9,12), Osram (6), Pandora (7), Pricewaterhouse (9), R+V Versicherung (5), Saturn (10), Sedatech Europe GmbH (7), Segro (4), SEMI Advanced Technology Germany GmbH (6), Siemens & Halske (6), Sign Ways GmbH (4), Simmons & Simmons (9), Situs GmbH (2,3), Strauss & Partner (2), TAG Immobilien AG (2), Technische Universität Berlin (6), Tempelhofer Hafen GmbH & Co. KG (5), Thomas Daily (5,9), TLG Immobilien (5), Tom Tailor (10), Total (5), Union Investment (4), Verianos (5), Vero Moda (10), visitBerlin (12), Wealth-Cap (10), White & Case (5), Wimdu GmbH (9), Zalando (2,7).

Personen, die in der „Immobilienbrief Berlin“ genannt werden: Achilles, Daniel (13); Adami, André (10); Dahlke, Andreas (2,3,4,5); Eettenauer, Bruno (6); Kammeier, Thomas (11); Kamp Dr., Rüdiger (11); Kempf, Michael (12); Kieker, Burkhard (12); Lippmann, Holger (3); Michelin, André (12), Michelin, Édouard (12); Möhring, Birgit (3); Schilbach, Lutz (2); Starke, Peter (6,7,8); Weidlich, Katharina (2).