



# Der IMMOBILIEN *Brief*

## Berlin

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 10

23. KW / 05.06.2009

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

### Inhaltsverzeichnis

Editorial (Rohmert)	1
Berliner Mietspiegel 2009: Mieten bleiben stabil	1
Der Hauptstadt-Airport gewinnt Konturen	2
Interview mit Gerhard W. Steindorf, GF Adlershof Projekt GmbH	4
Neues aus der Hauptstadt	7
Senat beschließt Entwurf des zweiten Nachtrags Haushaltsgesetzes	7
Bericht an den Bund zum Konjunkturpaket II	7
Berliner Einzelhandel im 1. Quartal 2009	7
Sinkende Arbeitslosenzahlen im Mai	8
Berliner Arbeitgeber wollen Jobs erhalten	8
Berliner Kraftfahrzeuggewerbe im 1. Quartal 2009	9
Geringerer Umsatz u. Auftragseingang f. Baubetriebe im 1. Quartal 2009	9
Im 1. Quartal 2009 mehr Wohnungsneubauten	9
BBU Preisdatenbank	10
Berliner Gründerzeitbau als Niedrigenergiehaus	11
Impressum	11

***Berliner Mietspiegel 2009: Die Mieten bleiben stabil, doch die Nebenkosten treiben die Warmmieten in die Höhe – Einmalig in Deutschland: Erstmals Energiekennwert einbezogen***

Karin Krentz

Wohnen zur Miete bleibt in Berlin günstig, wenn die Kaltmieten in Betracht gezogen werden. Diese sind in den letzten zwei Jahren nur moderat gestiegen, und zwar um durchschnittlich 1,7%, so der neue qualifizierte Mietspiegel 2009 für Berlin. Der Anstieg entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Entwicklung von rund 0,8%. Im Vergleich zum letzten Mietspiegel 2007 ist die durchschnittliche Nettokaltmiete über alle Wohnungen von 4,75 Euro/qm monatlich auf 4,83 Euro/qm angestiegen. Das bedeutet einen Entwicklung von 0,08 Euro/qm im Zeitraum von zwei Jahren. Jährlich haben sich die Mieten damit um 0,04 Euro/qm durchschnittlich erhöht.

Für eine nicht preisgebundene Wohnung werden in Berlin durchschnittlich 4,83 Euro/qm monatlich ohne Betriebskosten und Heizung gezahlt. In Hamburg zahlt ein Mieterhaushalt durchschnittlich 6,53 Euro und in München sogar 9,90 Euro je Quadratmeter monatlich, also etwa das Doppelte. Selbst unter Beachtung der durchschnittlich höheren Nettoeinkommen liegt die Mietbelastung in Hamburg und München über der in Berlin. Mit dem neuen Mietspiegel wird damit auch weiterhin ein wichtiger Standortvorteil dokumentiert: Wohnen in Berlin ist im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten preiswert, betonte die **Senatorin für Stadtentwicklung Ingeborg Junge-Reyer**.

Erstmals Berücksichtigung in einem Mietspiegel deutschlandweit fand der energetische Zustand der Wohngebäude. Eingeführt wurde ein abgestufter Energiekennwert in die „Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung“. Gleichzeitig wurden mit den Erhebungen zum Mietspiegel Angaben über die einzelnen Betriebskostenarten erfragt und ausgewertet. Insgesamt sind Angaben von 2000 Wohngebäuden in die Betriebskostenübersicht eingeflossen. Die Grundlage für die Übersicht waren die im Oktober 2008 vorliegenden Abrechnungen des Jahres 2007. Die Betriebskostenübersicht bildet ab, was in Berlin an Kosten für Wasser, Straßenreinigung, Gartenpflege, Heizung usw. normalerweise abgerechnet wird. Nach Angaben des **Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU)**, dessen Mitgliedsunternehmen etwa 40% aller Berliner Mietwohnungen verwalten, steigen die Betriebskosten für Energie, Wasser und Müll um etwa 5% auf durchschnittlich 2,35 Euro/qm monatlich. Für eine 90-Quadratmeter-Wohnung müssen Mieter damit etwa 120 Euro im Jahr mehr bezahlen. Die Betriebskosten seien inzwischen fast halb so hoch wie die Nettokaltmiete, so **BBU-Vorstand Ludwig Burkardt**. Hauptfaktor sind neben den im Bundesdurchschnitt hohen Berliner Wasserpreisen vor allem die gestiegenen Heizkosten. Nach BBU-Angaben stieg im vergangenen Jahr in Berlin der Erzeugerpreis für Erdgas um 16,2%, der Preis für Fernwärme um 1,8%.

Der neue Mietspiegel ist auch deshalb ein Novum, weil er erstmals seit dem Jahr 2000 sowohl von Vermieter- als auch Mieterseite anerkannt wird. Vertreter von **Berliner Mieterverein, Berliner Mieter Gemeinschaft, Mieterschutzbund, BBU, BFW und Haus & Grund** unterzeichneten eine gemeinsame Vereinbarung. Während die Mietervertreter nicht müde wurden zu betonen, dass das „Ende der Fahnenstange“ erreicht worden sei und keinen Anlass zur Entwarnung an der Protestfront sehen, wiesen die Vermieter darauf hin, dass die Steigerungsrate deutlich unter der Inflationsrate von jährlich durchschnittlich 2,5% liege. „Die Furcht vor dramatischen Mietsteigerungen in Berlin ist unbegründet. Die Diskussion über eine Begrenzung von Mietsteigerungen bei Neuvermietungen erübrigt sich damit ebenso wie die Frage, ob

**immowelt.de**

Genau meine Welt

**eFonds 24.de**

**IMMOBILIEN  
SCOUT 24®**

In Immobilien die Nr.1 im Netz



### Deals Deals Deals

**Holmes Place**, Betreiber von Premium Health Clubs, erwirbt **Elixia Österreich** in Wien. Damit wird das Holmes Place-Portfolio in Österreich von 4 Clubs mit 18 000 qm auf 6 Clubs mit insgesamt 26 000 qm Fläche erweitert.

**Rocket Internet** mietet ca. 155 qm Bürofläche in Prenzlauer Berg, Saarbrücker Str. 20-21 über **Engel & Völkers**. Grund für die Erweiterung der Geschäftsräume war der Ausbau des bestehenden Netzwerkes.

Wohnungsbaugesellschaft erwirbt 2 625 qm großes Mehrfamilienhaus mit 43 WE in Oberschöneweide von Privat über **Dr. Lübke**.

**Abacus Real Estate** verlegt seinen Firmensitz von Berlin-Mitte nach Pankow und mietet ca. 132 qm Bürofläche an der Prenzlauer Promenade 190 über **Engel & Völkers**.

wir in Berlin einen Wohnungsmangel haben“, so Burkardt. Die sehr moderate Mietentwicklung könne die Investitionsfähigkeit der Wohnungsunternehmen einschränken. „Die Mieten von heute sind die Investitionen von morgen. Bleibt die Mietentwicklung in Berlin weiterhin so schwach, werden die Wohnungsunternehmen schon bald deutlich weniger in Klimaschutz, energetische Modernisierung, Wohnkomfort oder die Stabilisierung von Nachbarschaften investieren können als derzeit. Dann stehen auch Arbeitsplätze auf dem Spiel“, warnte der BBU.

Im Zeitraum von zwei Jahren seit dem Berliner Mietspiegel 2007 zeigt sich eine überdurchschnittliche Mietentwicklung bei sehr kleinen Wohnungen unter 40 qm mit 5,3% auf durchschnittlich 5,41 Euro/qm monatlich als Folge der gestiegenen Nachfrage in den letzten Jahren. Besonders bei „Berlin-Einsteigern“ sind diese Wohnungen begehrt. Bei normal großen Wohnungen von 60 bis unter 90 qm war der Preisauftrieb mit 0,9% in zwei Jahren dagegen unterdurchschnittlich. Mit jetzt durchschnittlich 4,71 Euro/qm monatlich sind diese Wohnungen auch weiterhin preiswert. Über dem Durchschnitt liegende Mietanstiege mit 3,8% bzw. 3,9% sind bei den Baujahren 1950 bis 1955 zu verzeichnen ebenso bei den Baujahren 1973 bis 1983 /West und Altbauwohnungen der Jahre 1919 bis 1949. In diesen Beständen wird kräftig modernisiert, was im Effekt die Kaltmieten steigen lässt.

Der Mietspiegel im Internet: [www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

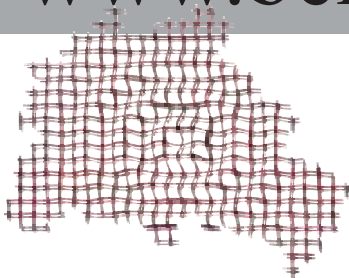
### **Der Hauptstadt-Airport gewinnt Konturen – Eine Zwischenbilanz nach 1000 Tagen Bauarbeiten – Tiefensee: BBI könnte wichtig wie Frankfurt werden**

**Karin Krentz**

Am 30. Oktober 2011 nimmt der neue Hauptstadt-Flughafen (BBI) mit dem Winterflugplan seinen Betrieb auf. Am 1. Juni 2009 genau seit 1000 Tagen wird der Flughafen BBI gebaut. 2000 Fußballfelder ist Europas größte Flughafenbaustelle groß, bis zum Jahresende werden hier bis zu 3000 Arbeiter beschäftigt sein. Mit Hochdruck wird am Terminal, den Piers, an der neuen Startbahn, der Straßen- und Schienenzufahrt, den Vorfeldern und Rollwegen des Airports gearbeitet.

Die Berliner Flughäfen ziehen anlässlich des tausendsten Tages der Bauarbeiten eine positive Bilanz für das Milliardenprojekt. „Vor zweieinhalb Jahren war hier noch märkische Feldflur. Heute ist die Blaupause des Airports schon deutlich erkennbar. 2011 wird mit dem BBI ein neuer Player den deutschen Luftverkehrsmarkt betreten. Der Weg ist klar: Berlin baut mit dem BBI die Drehscheibe im Herzen des neuen

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



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

**Wer trifft wen?**

Informationen zu Netzwerken, Stammtischen, Vereinen und Verbänden.

**Wer trifft sich wo?**

Veranstaltungen und Termine auf einen Blick.

**Wie trifft man die Richtigen?**

Netzwerk-Tipps, Veranstaltungsberichte, Interviews, Unternehmensvorstellungen.

Das **Businessportal** für Berlin & Brandenburg!



### Deals Deals Deals

Elektronik Online-Händler **TCO 24** mietet 265 qm Bürofläche in der Möllendorferstr. 24 in Lichtenberg über **Engel & Völkers**. Die Eröffnung hat bereits im Mai stattgefunden.

**World Courier** mietet rd. 1 150 qm Büro- u. Lagerfläche in der Seesener Str. 10-13 in Charlottenburg von **Klein Grundstücksverwaltung** über **Dr. Lübke**.

Versicherer **Henkel** mietet 120 qm Bürofläche am Borsigturm 33 in Tegel über **Engel & Völkers**.

Europas. Ziel ist es, die Region Berlin-Brandenburg mit dem BBI in die Top 10 der europäischen Flughafenstandorte zu führen. Zwanzig Jahre nach dem Fall der Mauer ist die Metropole Berlin auch aus Sicht des Luftverkehrs zurück auf den Landkarten Europas“, sagt **Rainer Schwarz, Sprecher der Geschäftsführung der Berliner Flughäfen**.

Der Zeitplan steht: Im Herbst schließen die Berliner Flughäfen den Betonbau beim Terminal ab und starten die Arbeiten an der aus Stahl und Glas gefertigten Fassade. Das bisherige Auftragsvolumen für den BBI liegt bei 1,5 Mrd. Euro. 64% der Auftragssumme sicherten sich Unternehmen aus der Region. Das Richtfest für das Herzstück des Airports steht im Frühjahr 2010 an. Ab Mai 2011 wird der Airport in umfangreichen Probeläufen auf Herz und Nieren getestet.

Auch die Finanzierung des Airports ist auf gutem Weg. Die Europäische Kommission hat Mitte Mai grünes Licht für die 100-prozentige Bund-Länder-Bürgschaft gegeben, mit dem der BBI-Gesamtkredit in Höhe von 2,4 Mrd. Euro abgesichert werden soll. Der erste Kreditbaustein steht bereits: Mit der **Europäischen Investitionsbank (EIB)** haben die Berliner Flughäfen einen Kredit in Höhe von 400 Mio. Euro vereinbart. Darüber hinaus wollen die EIB und die Berliner Flughäfen einen Folgekredit über 600 Mio. Euro unterzeichnen. Die Verhandlungen mit weiteren Banken zur Aufnahme der restlichen 1,4 Mrd. Euro sind auf gutem Weg und werden in der zweiten Jahreshälfte abgeschlossen.

Der BBI ist das wichtigste Zukunftsprojekt und gleichzeitig ein unschätzbare wertvoller Standortvorteil der deutschen Hauptstadtregion: In Europa kann in den nächsten Jahren nur Berlin seine Luftverkehrskapazitäten auf 40 bis 45 Mio. Passagiere verdoppeln und damit Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit sichern. Mit dem BBI entstehen so die Voraussetzungen, Berlin künftig noch besser mit der Welt zu vernetzen als heute. Neue Langstreckenverbindungen und die Orientierung Richtung Osteuropa und Asien: Berlin hat in den nächsten Jahren das Potenzial, wieder zu einer bedeutenden Ost-West-Drehscheibe des Kontinents zu werden.

BERLIN  
**BOX**

## DIE WOCHE

BusinessMagazin und Hauptstadtkalender kompakt jetzt auch wöchentlich!

Das neue Online-Magazin **BERLINboxx – Die Woche** informiert Sie immer montags über die neuesten Top-Themen der Woche.

Unerlässlich für die Entscheider aus Wirtschaft und Politik: der führende **Hauptstadtkalender** mit allen relevanten Networking-Terminen.

**BERLINboxx – Die Woche: aktuell, informativ, auf den Punkt.**

Registrieren Sie sich kostenlos unter [www.berlinboxx.de](http://www.berlinboxx.de)





## Wohnungs- Insichgeschäft

Die städtischen Wohnungsunternehmen **Gesobau** und **Howoge** haben am 26. Mai 2009 einen Vertrag über den Kauf von 3 127 Wohnungen in Berlin-Buch (Bezirk Pankow-Prenzlauer Berg) durch die Howoge abgeschlossen. Es handelt sich überwiegend um unsanierte Plattenbauten und einige Altbauten. Der Verkauf entspricht den Regelungen der Koalitionsvereinbarung zwischen SPD und Linkspartei zur Entwicklung der städtischen Wohnungsgesellschaften. Der Besitzübergang von Nutzen und Lasten wurde für den 01.07.2009 vereinbart. Die Howoge zahlt einen marktgerechten Preis für die Bestände und beabsichtigt die Sanierung nach neuesten energetischen Standards in einem Zeitraum zwischen 2010 und 2014. Mit dem Vertragswerk wurden nach einem überschaubaren Zeitraum von weniger als sechs Monaten für eine große Anzahl von Fragestellungen praktikable und den Mieterinteressen gerecht werdende Regelungen gefunden, so die Howoge. Dieser Verkauf soll nach Angaben der Howoge eine der größten Transaktionen der letzten Jahre auf dem Berliner Wohnungsmarkt sein. Der Eigentümerwechsel habe für Mieterinnen und Mieter keine negativen Konsequenzen. So führe die Howoge als städtisches Unternehmen keine Luxussanierungen durch. Auch ein unbefristeter Schutz vor Eigenbedarfskündigungen z. B. sei gegeben.

**Bundesverkehrsminister Wolfgang Tiefensee** sieht im BBI ein ähnliches Potential wie in den Flughäfen Frankfurt und München. Auch der BBI könnte sich zu einem wichtigen Umsteigeflughafen entwickeln. Das geht ebenfalls aus dem neuen Flughafenkonzept hervor, das die Regierung beschlossen hat. In diesem Konzept ist erstmals festgelegt, dass Aus-, Umbau und Konversionsprojekte künftig nur dann realisiert werden dürfen, wenn sowohl der Bedarf und die Wirtschaftlichkeit nachgewiesen werden können. Wettbewerbsverzerrungen und Fehlinvestitionen sollen vermieden werden. Je größer die Gefahr von Überkapazitäten ist, also bestehende und wirtschaftlich tragfähige Flughäfen durch Ausbau eines anderen gefährdet werden, desto intensiver sollen die Genehmigungsbehörden die Ausbauvorhaben auch region- und länderübergreifend prüfen. Damit soll sichergestellt werden, dass keine öffentlichen Mittel verschwendet werden.

Der BBI wird in den schon bestehenden Verteilungskampf um Passagiere und Fracht der größten deutschen Flughäfen eingreifen, Umverteilung ist angesagt. Das Störfeuer ist bereits jetzt massiv und die Konkurrenz schießt nervös gewaltig gegen das Projekt BBI. Erst jüngst tat sich Düsseldorf hervor. So prognostizierte der **Chef des Flughafens Düdo, Christoph Blume**, dem BBI, nur ein Flughafen für Touristen und Billigflieger zu werden und als Flugverkehr-Drehkreuz keine Chance zu haben. Schützenhilfe bekam Düdo von der **Lufthansa** und **Air Berlin**. Den unfairen Angriff oder auch das Wunschdenken will man in Berlin nicht weiter kommentieren. Es gibt in Deutschland zurzeit zwei überregional bedeutsame Flughäfen: Frankfurt und München, heißt es nur. Mit dem BBI werden es drei sein: Frankfurt, München und Berlin. Berlin ist der europaweit einzige Standort, der in den nächsten Wochen seine Luftverkehrskapazitäten verdoppeln kann. Daher wird ein großer Teil des künftig zu erwartenden Wachstums künftig auch in Berlin stattfinden.

## Interview mit **Gerhard W. Steindorf**, Geschäftsführer **Adlershof Projekt GmbH**

**Karin Krentz**



Wie Wissenschaft Arbeit schafft, das ist der Slogan von Adlershof, der Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien im Südosten Berlins. Heute befindet sich hier Deutschlands bedeutendster Wissenschafts- und Technologiepark, einer der größten der Welt. Die **Adlershof Projekt GmbH** ist der städtebauliche Entwicklungsträger und Treuhänder des Landes Berlin und betreibt das Standortmarketing für das gesamte Entwicklungsgebiet. Sie ist verantwortlich für Entwicklung, Leitplanung, Bebauungspläne, Projektsteuerung der städtischen Infrastruktur und veräußert Grundstücke an Investoren, auch für den Hausbau. Der Immobilienbrief Berlin sprach mit Geschäftsführer **Gerhard W. Steindorf**:

### Frage: *Wie ist Ihre Beziehung zu Berlin?*

Man kann in allen Städten unserer Republik gut leben, ich habe es an verschiedenen Beispielen selbst probiert. In Berlin lebe ich und mit mir einige Millionen Berliner am liebsten. Seit 1992 Wahlberliner, habe ich diese Stadt zu meiner Heimat gemacht. Sie bietet eine Welt innerhalb ihrer Mauern und ich kann mir nicht mehr vorstellen, woanders zu wohnen. Für mich als Architekten und Stadtentwickler stellt sie gleichzeitig eine berufliche Herausforderung und eine inspirierende Dynamik dar, die auch absehbar in den kommenden Jahren nicht aufhören wird. Seit 300 Jahren „Stadt im Wandel“ hat sie, wie immer schon und permanent eine spannende Zukunft vor sich. (Berlin bereitet das Jubiläum 300 Jahre Wissenschaftsstadt Berlin vor. 1711 wurde die Kurfürstlich-Brandenburgische Sozietät der Wissenschaften - auf Initiative von G. W. Leibniz 1700 begründet - feierlich eröffnet, Anm. der Redaktion)

Frage: *Worin sehen Sie den größten Beitrag Ihres Unternehmens für das wirtschaftliche Vorwärtkommen Berlins?*



## **Picassos Erben erwerben Haus**

Am 20. Mai 2009 haben **Almine und Bernard Ruiz-Picasso** (Enkelsohn von Pablo Picasso) einen Kaufvertrag über den Erwerb des hundert Jahre alten Wohn- und Geschäftshauses in der Rosaluxemburg-Straße 14 (Scheunenviertel / Bezirk Mitte) unterzeichnet. Der Verkauf, der durch den **Liegenschaftsfonds Berlin** im Rahmen eines Bieterverfahrens erfolgte, bedarf zu seiner Wirksamkeit noch der Zustimmung des Berliner Parlaments. „Wir haben schon seit längerem in Berlin nach einer schönen Immobilie gesucht. Dieses Gebäude hat uns auf der Stelle in seinen Bann gezogen“, sagt Almine Ruiz-Picasso. „Wir kommen gerne nach Berlin und verbringen dort auch gerne die Zeit. Es ist eine aufregende und kreative Stadt.“ Die Eheleute Ruiz-Picasso planen eine denkmalrechtlich gerechte Sanierung des zuletzt als Verwaltungsgebäude genutzten Hauses. Im Erdgeschoss soll eine Galerie entstehen. Für die übrigen Etagen sind Büros und teilweise Apartments geplant. Käuferin ist die von Almine und Bernard Ruiz-Picasso gegründete **Rosalux GmbH** mit Sitz in Berlin. Das Gebäude wurde 1908-1909 als Wohn- und Geschäftshaus im Auftrag des Spirituosen- und Likörfabrikanten **C.A.F. Kahlbauer** errichtet. Es verfügt über eine Nutzfläche von ca. 2.300 qm und beeindruckt mit baulichen Details wie u.a. der Werksteinfassade aus hammergerechtem Quadermauerwerk oder dem im Jugendstil ausgestatteten Treppenhaus.

Mein Unternehmen, die Adlershof Projekt GmbH, schafft mit der städtebaulichen Entwicklung die Voraussetzungen, dass einer der größten und erfolgreichsten Wissenschaftsparks in Deutschland entstehen und komplettiert werden kann. Unser Produkt ist die Ansiedlung von Wirtschaft. Und dabei nicht in beliebiger Form. Das Profil ist forschungs- und technologieorientiert und damit zukunftsfähig. Zusammen mit den Standortpartnern in Adlershof gelingt es, gerade gegen den Trend, hochkarätigen Unternehmen aus modernen und zukunftsweisenden Technologie-Feldern ihr neues Forschungs- und Produktionsumfeld zu vermitteln. Dabei ist es gerade die einzigartige Mischung der unterschiedlichsten Unternehmen und Institute und der Universität, die den „kreativen Humus“ für neue Ideen bilden, die zu neuen Produkten und zu neuen Firmen führen. Adlershof kreiert jährlich 500 bis 600 neue Jobs aus dem Bestand der vorhandenen Unternehmen heraus. Hinzu kommen Arbeitsplätze aus Ansiedlungen von außen. Nach verschiedenen Entwicklungsphasen sind wir jetzt dort angekommen, wo die große Idee aufgeht. In der Tat sind aus kreativen Ideen Firmen geworden sind, die nun eigene Forschungs- und Produktionsanlagen bauen, ist aus Wissen Wirtschaft geworden.

Dank unserer Tätigkeit im Verbund mit der Betreibergesellschaft schaffen wir nun noch die Voraussetzungen für großformatige Produktionen im Norden des Entwicklungsgebietes. Firmen der Hochtechnologie, unter anderem auch der Photovoltaik-Branche, die in Größen zwischen 200 und 400 Mitarbeitern im Drei-Schicht-Betrieb Beiträge zur nachhaltigen Energieerzeugung produzieren.

Bedenkt man die Anfänge der Entwicklung nach der Wiedervereinigung, als der gesamte Standort verlassen war, ist Adlershof heute mit mehr als 20.000 Menschen am Standort, Forscher, Angestellte, Arbeiter und Studenten ein Vorzeigemodell für die gelungene Reindustrialisierung in einem neuen Kaliber, nachhaltig und längst schon ohne rauchende Schloten. Dafür lohnt sich der Einsatz.

### **Frage: Was treibt Sie sonst noch um?**

Zu sehen, was in der Welt geschieht, den eigenen Horizont kräftig zu erweitern; meine private Wissensglobalisierung schafft mir eine Menge Umrtrieb. Gerade im vergleichenden Beispiel von Entwicklungen wie u. a. der Mega-Cities, der Planungsmethoden und Ergebnisse, natürlich auch für den Bereich der wissensbasierten Wirtschaft relativiert sich das eigene Handeln. Eine gute Basis hierfür ist der Austausch mit anderen internationalen Entwickler- und Betreibergesellschaften von Science Parks. Die treffen wir auf einer Konferenz in den USA.

Andererseits, die gebaute und gestaltete Umwelt umgibt uns überall. Als Architekt und Stadtentwickler ist es leicht, seinen Beruf zum Hobby zu machen. Wenn das noch mit anregenden Reisen verbunden sein kann, trifft sich das Angenehme mit dem Nützlichen.

### **Frage: Wie haben Sie in die Immobilienbranche gefunden?**

Meine Ausbildung zum Ingenieur und zum Architekten schafft schon eine natürliche Verbindung. Die eigenen Neigungen und Talente erfährt man erst wirklich in der praktischen Erprobung. Nach einer kurzen aber sehr intensiven Zeit als Architekt im Industriebau habe ich an dem für komplexe Vorhaben immer wichtiger werdenden Element der Organisation und der Steuerung meine Orientierung genommen. Die Erfahrungen aus dem interdisziplinären Miteinander der Planer in komplizierten Projekten, wie z. B. einer Großmotorenfertigung oder auch anderen sind für die Beherrschung vernetzter Prozesse sehr prägend.

Seit die Finanzwirtschaft festgestellt hat, dass projektbegleitende Steuerung und Kontrolle nicht nur dem finanzierten Objekt dient, waren solche Erfahrungen bei Banken und Immobilien-Finanziers gefragt. 15 Jahre in einer Immobilien-Leasing-Gesellschaft in Frankfurt am Main mit Bankenhintergrund, die überwiegende Zeit als verantwortlicher Geschäftsführer, haben den Horizont noch einmal mächtig erweitert. Das Wissen um das Bauen und die Steuerung von Bauprozessen kombiniert mit der Herangehensweise eines Financiers erzeugt eine eigene, noch immer recht seltene Qualifikation.

Dann kam Berlin! 1992 erteilte mich der Ruf, Geschäftsführer einer Projektentwicklungsgesellschaft in Berlin zu sein. Mitten in der anhaltenden Blüte der Immobilienentwicklung. Große Projekte, komplexe Entwicklungen und bis heute herzeigbare Adressen. Mit dem Erfolg, dass eine namhafte deutsche Bank um meine Mitwirkung



## Regeln für Wohnungseigentümer

So mancher Eigentümer eines superschicken Lofts oder einer anderen Traum-Wohnung meint eventuell, Hausordnung – das ist etwas für Langweiler. Es erinnert nur an muffige Hausflure und ebensolche Nachbarn, die man ja eigentlich hinter sich lassen wollte. Dabei sind auch Wohneigentümer eine Gemeinschaft. Und die sollte ihre Bedarfe und Besonderheiten regeln, und zwar intelligent und gütlich. Da hilft dieses kleine Buch aus dem **Grabener Verlag** „Hausordnung für Wohnungseigentümer“. Die Hausordnung fristet in vielen Gemeinschaften ein Schattendasein, obwohl sie gut zum Interessenausgleich der Eigentümer und auch zu unkonventionellen Lösungen beitragen kann, meint der Autor **Volker Bielefeld**. Schließlich sind Wohnungseigentümer oft sehr individuelle Menschen, die sich zwar als Herr im Haus fühlen, es aber eigentlich nur in der eigenen Wohnung sind. Das wird leicht vergessen. Die Hausordnung kann eine elegante Lösung sein, den Hausfrieden zu erhalten oder schnell wieder herzustellen. Weil es dabei auf eine genaue Formulierung ankommt und rechtliche Vorgaben zu beachten sind, hat Volker Bielefeld alle wesentlichen Faktoren zusammengetragen und übersichtlich dargestellt, auch in einer Muster-Hausordnung.

1. Auflage 2009 | 16,50 Euro [D] | ISBN 978-3-925573-361 | Autor: Volker Bielefeld | 84 Seiten | Broschur  
Grabener Verlag GmbH · Kiel

beim Aufbau einer eigenen Projektentwicklungs-Division geworben hat. Nachdem sich rund fünf Jahre später alle Bankinstitute wieder auf das Kerngeschäft konzentrierten, wurden die „artfremden“ Bereiche wieder geschlossen. Seit 2003 bin ich als Geschäftsführer für die Adlershof Projekt GmbH und damit die städtebauliche und stadttechnische Entwicklung bei diesem Leuchtturm-Projekt verantwortlich.

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

Die Kapazitäten aus Nachwende-Zeiten sind noch nicht endgültig verdaut. Die Aufnahmefähigkeit des Berliner Immobilienmarktes ist begrenzt. Es wird noch einige Jahre andauern, bis die gewerblichen Flächen, d. h. Leerstände aus dem Bürobereich assimiliert sein werden. Die rezessive Tendenz der Wirtschaft, und zwar nicht nur in Berlin, mit Druck auf die Mieten tut ihr übriges. Zu Euphorie ist kein Anlass.

Im Bereich der großen Portfolien von Wohnimmobilien dauert ebenfalls der „Kater“ und eine gewisse Deinvestition nach meiner Auffassung noch die nächsten drei bis vier Jahre an.

Bei gängigen Gewerbeflächen, damit meine ich gut konzeptionierte Produktions- und Lagerhallen mit einem gewissen Büro-Anteil erscheint eine dauerhafte Nachfrage, die nicht befriedigend gedeckt werden kann. Es gibt zu wenige solcher Projekte im Bestand. Ein bedarfsgerecht entwickelter Neubau dauert den kurzfristig entscheidenden Unternehmen zu lange. Ich glaube fest daran, dass der modulare Aufbau von Gewerbepark-Strukturen mit Gebäuden verschiedener Zuschnitte und Größenordnungen derzeit eine gute Chance für die Immobilienwirtschaft ist. Sie erfordert allerdings spekulative Vorinvestitionen in einem bestimmten Umfang. Für eigen genutzte Immobilien von Produktionsunternehmen gibt es einen kleinen, aber beständigen Markt. Er wird durch Bestandhalter, Projektentwickler, Bauunternehmen und Finanzierungsgesellschaften bedient.

Das Umfeld des künftigen Single-Airports BBI lockt zurzeit viele Entwicklungsinteressen. Die konkreten Nachfragen werden sich langsamer vollziehen, als es sich die Branche wünscht. Aber ohne jeden Zweifel werden rings um BBI und vor allem auf der Entwicklungsachse zwischen BBI und Hauptbahnhof, dem so genannten „Investitionskorridor“ Wachstumsimpulse, auch für die Immobilienwirtschaft spürbar und sichtbar sein.

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

Die Adlershof Projekt GmbH lebt für die Entwicklung des Wissenschafts- und Technologieparks Adlershof. In einigen Jahren wird die städtebauliche und technische Entwicklung tatsächlich fertig sein. Dann ist der Zweck der Gesellschaft erfüllt. Ich bin sicher, dafür braucht es keine zehn Jahre mehr. Das Erfolgsmodell ist nicht an dem Inhalt des Wissenschaftsparks fixiert. Erfolgsfaktoren sind vielmehr die thematisch ausgerichtete Herangehensweise und eine dezidierte „Kümmerer“-Struktur.

Mit dieser Haltung fragt man die Adlershofer Crew bereits jetzt für andere Projekte, z. T. mit langfristiger Entwicklungsperspektive, teilweise auch mit Akupunktur-Charakter, an. Ein Beispiel ist die thematisch strukturierte Analyse und Freilegung von Handlungsalternativen in dem kreativen Quartier rings um die **Technische Universität** und **Universität der Künste** in Charlottenburg.

In zehn Jahren wird die Gesellschaft in der jetzigen Aufstellung nicht mehr tätig sein. Die versammelte Erfahrung aus dem Querschnitts-Know-how über Wirtschaft, Wissenschaft, Stadtplanung und Bauen geht jedoch nicht verloren. Für Berlin könnte ein solches, in der Praxis erprobte Team ein wirkungsvoller Helfer bei den zahlreichen Handlungsfeldern der Zukunft sein.

**Frage:** *Was ist Ihr größter Traum?*

Zugegeben: Einen nicht unmaßgeblichen Teil meines Traums lebe ich täglich. Darüber bin ich sehr froh. Im privaten Leben gibt es für die Zukunft noch immer offene Wünsche. Das ist auch gut so. Mein persönlicher Traum ist die Verwirklichung von guter Gesundheit und Kondition und kreative, anregende, fordernde Beschäftigung über den Tag hinaus.

Das tägliche Umfeld ist die Realität. Wenn man dort träumen dürfte, wäre mein Traum für Mitteleuropa, unsere Republik, vor allem für Berlin, hohe, ja völlige





## Die GmbH – Neuer Ratgeber

Die GmbH ist mit rund einer Million Unternehmen nach wie vor die weitaus beliebteste Gesellschaftsform in Deutschland. Mit der zum 1. November 2008 in Kraft getretenen GmbH-Novelle hat der Gesetzgeber ein umfassendes Reformwerk verabschiedet, aus dem sich ein großer Beratungsbedarf für GmbH-Geschäftsführer, Gesellschafter und deren Berater ergibt. So steht die Reform des GmbH-Rechts im Mittelpunkt der 14. Auflage des Standardwerks „Die GmbH“, das soeben im **Hauke Verlag** erschienen ist. Darin finden sich alle Neuregelungen durch die GmbH-Reform (MoMiG), inklusive sämtlicher Bestimmungen des Gesetzes über elektronische Handelsregister und Genossenschaftsregister sowie das Unternehmensregister (EHUG). Auch die aktuelle Rechtsprechung zum GmbH-Recht ist eingearbeitet.

Auf der beigefügten CD-ROM finden sich ca. 80 Muster, zum Beispiel für: Gesellschaftsverträge, Anmeldungen zum Handelsregister, Kapitalerhöhungs- und Kapitalherabsetzungsbeschlüsse und Niederschriften über die Generalversammlung.

Die GmbH, Karl-Heinz Haunhorst / Christian Schmidt,  
14. Auflage 2009, 464 Seiten, 89,00 Euro, Rudolf Hauke Verlag Freiburg,  
ISBN 978-3-448-08440-5  
Bestell-Nr. 06102-0004

Integration aller Bürger in die Gesellschaft, Beschäftigung für alle Arbeitsfähigen, und zwar so bezahlt, dass es die Menschen ernährt, Erreichen und Halten der höchsten Bildungsstandards, nur diese sichern uns einen Innovations- und Technologievorsprung, der uns wirtschaftlich handlungsfähig erhält und ..... möge Frieden sein!

*Herr Steindorf, Danke für das Gespräch.*

## Neues aus der Hauptstadt

### Senat beschließt Entwurf des zweiten Nachtragshaushaltsgesetzes – 1,6 Mrd. Euro Neuverschuldung – Haushaltsminus steigt bis 2020 auf 87 Mio. Euro

Der Senat hat auf Vorlage von Finanzsenator **Dr. Ulrich Nußbaum** den Entwurf eines zweiten Nachtragshaushalts für das Jahr 2009 beschlossen. Dieser ist notwendig geworden, weil die Entwicklung der Weltwirtschaft nach jüngsten Daten wesentlich schlechter verläuft, als noch zu Jahresanfang geschätzt. Dieser Wirtschaftseinbruch schlägt sich erneut auch in den Steuereinnahmen des Landes Berlin nieder. Gegenüber dem ersten Nachtragshaushaltsplan 2009, dem die Annahmen des Jahreswirtschaftsberichts der Bundesregierung zugrunde lagen, errechnen sich aus der aktuellen Steuerschätzung ein nochmaliger Rückgang um rd. 440 Mio. Euro sowie weitere Prognosekosten in Höhe von 40 Mio. Euro. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der Wirtschaftsentwicklung auch die erwarteten Abführungen des Liegenschaftsfonds an den Landeshaushalt zurückgehen (–100 Mio. Euro); ebenso ist im Bereich der Wohnungswirtschaft mit einer vermehrten Inanspruchnahme von Bürgschaften zu rechnen (+130 Mio. Euro).

Eine Deckung der ausfallenden Einnahmen bzw. voraussichtlichen Mehrausgaben ist nur im Wege einer zusätzlichen Kreditaufnahme möglich; hierfür soll die Kreditermächtigung auf 1.609 Mio. Euro erhöht werden. Das Zweite Nachtragshaushaltsgesetz schafft dazu die erforderlichen Voraussetzungen. Die Schulden werden bis 2020 auf 87 Mrd. Euro steigen, kündigte Nußbaum an. Die von Nußbaum geforderte Erhebung einer Gewerbesteuer für Freiberufler lehnen die CDU und die FDP rigoros ab.

### Bericht an den Bund zum Konjunkturpaket II

Nach dem am 6. März 2009 in Kraft getretenen Gesetz zur Umsetzung von Zukunftsinvestitionen der Kommunen und Länder erhält Berlin in den Jahren 2009 und 2010 insgesamt rund 474 Mio. Euro vom Bund. Berlin stellt zusätzlich einen Eigenanteil von 158 Mio. Euro bereit. Somit können in Berlin in den Jahren 2009 und 2010 rund 632 Mio. Euro zielgerichtet zur Belegung der Konjunktur und zur Sicherung von Arbeitsplätzen ausgegeben werden. Der Senat hat am 26. Mai 2009 auf Vorlage von Finanzsenator Ulrich Nußbaum einen Bericht zum Konjunkturpaket II beschlossen, der nun dem Bundesministerium für Finanzen zugestellt wird. Der Bericht enthält länderspezifische Informationen zu den aus dem Konjunkturprogramm geplanten Investitionen. Es wird über Ziele und Prioritäten berichtet. Diese werden nach den Förderbereichen der Bildungs- und sonstigen Infrastruktur, dem Umfang der öffentlichen Finanzierung sowie der dafür eingeplanten Bundesförderung aufgeteilt.

### Berliner Einzelhandel im 1. Quartal 2009: Umsatzverluste und Beschäftigtenzunahme

Nach vorläufigen Berechnungen des **Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg** setzte der Berliner Einzelhandel (ohne Kraftfahrzeughandel) im 1. Quartal 2009 nominal 2,1% weniger um als im Vorjahreszeitraum. Real, d. h. unter Ausschaltung der Preisveränderungen, wurde der Umsatz vom 1. Quartal 2008 um 2,6% verfehlt. Ohne den zusätzlichen Verkaufstag 2009 gegenüber 2008 würden die Umsatzverluste nominal 3,4% und real 3,9% betragen. Gestiegene Umsätze, sowohl nominal als auch real, konnten im 1. Quartal 2009 nur der Einzelhandel mit Informations- und Kommunikationstechnik, Haushaltsgeräten, Textilien, Heimwerker- und Einrichtungsbedarf



## Sinkende Fluggastzahlen

Nach den Ergebnissen der amtlichen Luftfahrtstatistik starteten und landeten im 1. Quartal 2009 auf den Großflughäfen in Berlin und Brandenburg 48 689 Flugzeuge, das waren 10,4% weniger als im entsprechenden Vorjahreszeitraum, wobei 94,5% der Flüge zum Linienverkehr (-7,4%) zählten. Das teilt das **Amt für Statistik Berlin-Brandenburg** mit. Bei einer durchschnittlichen Flugzeugbesetzung von 90 Personen wurden insgesamt fast 4,4 Mio. Fluggäste befördert, im Vergleich zum Vorjahresquartal ist das ein Rückgang um 5,1%. Im Inland flogen fast 1,9 Mio. (-2,3%) und im Auslandsflugverkehr über 2,5 Mio. (-7,2%) Passagiere. Allein im Linienverkehr wurden annähernd 4,3 Mio. Personen befördert, 4,6% weniger als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Von den beiden Großflughäfen wurden im 1. Quartal 4 279 Tonnen Fracht und 2 559 Tonnen Luftpost befördert, was einer Abnahme bei der Fracht von 14,4% und einer Zunahme bei der Luftpost um 7,5% gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht.

## Deal Deal Deal

Ambulanter Pflegedienst **Delong-Care** mietet 94 qm Bürofläche in der Lietzenburger Str. 54 in Charlottenburg über **Engel & Völkers**. Eröffnung wird im September sein.

sowie der Einzelhandel außerhalb von Verkaufsräumen nachweisen. Für den Monat März machte sich beim Ergebnis bemerkbar, dass in diesem Jahr zwei Verkaufstage mehr zur Verfügung standen als 2008. Ohne diesen Effekt wäre die Umsatzentwicklung deutlich negativer verlaufen (nominal -9,1%; real -9,2%). Die Zahl Beschäftigten im Einzelhandel stieg im 1. Quartal 2009 um 1,4% gegenüber dem 1. Quartal 2008. Bei den Vollbeschäftigten wurde ein leichter Rückgang um 0,4% ermittelt, die Zahl der Teilzeitbeschäftigten erhöhte sich um 2,8%.

## Sinkende Arbeitslosenzahl im Mai – Maßnahmen gegen Langzeitarbeitslosigkeit erforderlich

Im Mai ist die Zahl der Arbeitslosen in Berlin gesunken. Sie liegt bei 14,2% gegenüber 14,5% im Vormonat und ist mit 0,1 Prozentpunkten etwas höher als im Vorjahr. Insgesamt waren im Mai in Berlin 239 076 Arbeitslose gemeldet. Das sind 6 181 weniger als im Vormonat und 1028 mehr als vor einem Jahr. „Die Entwicklung lässt hoffen, dass die Wirtschaftskrise in Berlin nicht so heftig durchschlägt wie befürchtet. Dennoch haben wir keinen Grund zur Entwarnung. Ich teile die Einschätzung der Bundesagentur für Arbeit: Wir müssen uns intensiv darum bemühen, Langzeitarbeitslose zu qualifizieren und in Beschäftigung zu bringen. Deshalb werden wir unsere Bemühungen in diesem Bereich weiter verstärken und in beschäftigungsschaffende Maßnahmen investieren. Die Zahl der Langzeitarbeitslosen ist in der Stadt im Vergleich zum Vorjahr um 15,7% zurückgegangen. Das bestätigt uns auf unserem Kurs.“, sagte **Arbeitsministerin Heidi Knake-Werner**.

In Berlin waren im April knapp 24 000 Beschäftigte in Kurzarbeit, davon nahmen aber nur etwa 150 an Qualifizierungsmaßnahmen teil. Unter dem Motto "Berlin trotz der Krise" hat der Senat gemeinsam mit der Bundesagentur für Arbeit, Gewerkschaften und Unternehmensverbänden Informationen und Beratungsangebote für Betriebe zusammengefasst. Im März 2009 waren in Berlin 1 099 700 Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Das sind 31 200 mehr als vor einem Jahr. Mit dieser Steigerung von 2,9% von 2,9% liegt die Hauptstadt 2,5 Prozentpunkte über dem bundesdeutschen Durchschnitt.

## Berliner Arbeitgeber wollen Jobs erhalten

Die großen Arbeitgeber in Berlin wollen trotz Wirtschaftskrise überwiegend an ihren Mitarbeitern festhalten. Zu diesem Ergebnis kommt die Frühjahrsbefragung von **Morgenpost Online** zu den Geschäfts- und Beschäftigungsaussichten für das zweite Halbjahr 2009, wie die **Berlinboxx** berichtet. An der Umfrage nahmen von den 50 nach der Mitarbeiterzahl größten Unternehmen der Stadt 27 teil. Nur drei davon gaben an, in den kommenden Monaten Stellen abbauen zu wollen. Drei weitere ließen sich diese Option offen. Dagegen haben sieben Unternehmen sogar vor, ihr Personal noch aufzustocken.

Im Vergleich zur letzten Morgenpost-Konjunkturumfrage im Januar ist die Stimmung inzwischen etwas verhaltener. Zu den Aussichten für ihre Branche befragt, zeigten sich nur noch drei Unternehmen optimistisch. Fünf Firmen erwarten für die kommenden Monate einen Abwärtstrend in ihrem Bereich, drei wagten gar keine Prognose, und nur drei sehen ihr Geschäftsfeld im Aufwind. Zu Jahresbeginn hatten sich hochgerechnet noch 75% der Unternehmen auf eine positive oder zumindest gleich bleibende Entwicklung in ihrer Branche eingestellt – diesmal sind es 70%. Auffällig ist, dass die befragten Berliner Firmen ihre eigene Lage wie schon im Januar oft deutlich besser einschätzen als die allgemeinen Branchenaussichten: Gleich neun Unternehmen rechnen damit, dass sich ihre Geschäfte in den kommenden Monaten zum Besseren entwickeln werden (Januar: sieben), zwölf sehen ihre Lage unverändert.

Weitgehend abgekoppelt von der Gesamtsituation scheint die Personalpolitik der Berliner Firmen. Selbst Arbeitgeber, die weniger rosigen Zeiten entgegenblicken, wollen an ihrem Personal in den kommenden Monaten festhalten. Nur drei Unternehmen besetzen freie Stellen zurzeit nicht wieder. Neun weitere legen





## Werbung sparsamer Touristen

Eine selbstironische Touris- muskampagne hat die **Berlin Tourismus Marketing GmbH (BTM)** in der jetzi- gen Konjunkturflaute auf den Weg gebracht. Ange- lockt werden soll der sparsa- me Tourist, also der, der schon immer spart. So heißt es auf einem Motiv mit tan- zenden Leuten: „Berlin hat viel durchgemacht. Jedes Wochenende“. Oder ein anderes zeigt ein Taxi- Schild und die Aufschrift: „Die freundlichsten Preise hat Berlin schon. Am Rest arbeiten wir noch.“ Die An- zeigen und Plakate werden in vielen deutschen Städten zu sehen sein. Das Kampag- nenbudget liegt bei ca. einer Million Euro. Entwickelt hat die Motive die **Agentur Jung von Matt/Spree**. Hin- tergrund der Aktion sei ein geändertes Reiseverhalten wegen der Wirtschaftskrise, sagte **BTM-Geschäfts- führer Burkhard Kieker**. Für viele Bundesbürger sei- en derzeit Nah- statt Fernrei- sen attraktiver, Städtereisen würden preisbewusster ge- plant. In der Hauptstadt sei das Preis-Leistungs- Verhältnis etwa bei Über- nachtungen, Bussen und Bahnen oder in der Gastro- nomie relativ günstig. **Wirt- schaftssenator Harald Wolf** sagte: „Der Slogan ist nicht ‚Geiz ist geil‘, sondern ‚Bei uns kriegen Sie für die gleiche Menge Geld mehr geboten.“ Das in den ver- gangenen Jahren mit hohen Wachstumsraten verwöhnte Reiseziel Berlin könne als Gewinner aus der Krise her- vorgehen, wenn es die Tou- rismuszahlen weiter stabil halte, hofft Kieker.

sich hier noch nicht fest oder entscheiden im Einzelfall. Betriebsbedingte Kündigungen hat keines der Unternehmen eingeplant. Für 24 der 27 Teilnehmer kommt dieser Schritt vorerst gar nicht in Frage. Und auch einen Einstellungsstopp lehnen derzeit 20 der befragten Firmen ab.

## Berliner Kraftfahrzeuggewerbe im 1. Quartal 2009: Rückgang von Umsatz und Beschäftigten

Nach vorläufigen Berechnungen des **Amts für Statistik Berlin-Brandenburg** verzeichnete das Berliner Kraftfahrzeuggewerbe in den ersten drei Monaten dieses Jah- res nominale Umsatzverluste von 3,1% gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vor- jahres. Real, das heißt unter Ausschaltung der Preissteigerungen, sank der Umsatz um 3,6%. Der Handel mit Kraftwagen musste nominale Umsatzeinbußen von 3,5% hinnehmen. Im Bereich Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen stiegen die Umsätze dagegen um 5,8%. Die Beschäftigung ging insgesamt um 1,6% zurück.

## Geringerer Umsatz und Auftragseingang für Berliner Baubetriebe im 1. Quartal 2009

Von Januar bis März 2009 ging der baugewerbliche Umsatz in den Betrieben des Bauhauptgewerbes mit 20 und mehr Personen gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum um 11,2% auf 277,9 Mio. Euro zurück. Die Auftragslage verschlechterte sich im gleichen Zeitraum um 17,1% (231,6 Mio. Euro). Die Beschäftigtenzahl stieg gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,4% auf durch- schnittlich 8 576 tätige Personen pro Monat, während sich der baugewerbliche Umsatz je Beschäftigten um 14,1% auf 32 411 Euro verringerte. Die Anzahl der geleisteten Arbeitsstunden sank im ersten Quartal 2009 leicht um 0,8% auf 1,9 Mio. Stunden gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg teilt weiter mit, dass das Bauhauptgewerbe Berlins im März 2009 einen Umsatz in Höhe von 116,4 Mio. Euro erwirtschaftete, 9,0% mehr als im Vorjahresmonat. Dazu trug im Hochbau vor allem der Wohnungs- bau (+22,0%) bei; insgesamt erzielte der Hochbau im Monat März eine Zunahme ge- genüber dem Vorjahresmonat um 3,6%. Der baugewerbliche Umsatz im Tiefbau wuchs bei den befragten Betrieben insgesamt um 17,4%; Ausnahme ist hier der Straßenbau mit einem Rückgang um 16,0%.

## Im 1. Quartal 2009 mehr Wohnungsneubauten in Berlin – Kosten liegen über denen des Vorjahres

Wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg mitteilt, haben die **Berliner Bauauf- sichtsbehörden** in den ersten drei Monaten des Jahres 2009 insgesamt 669 Anträge für Bauvorhaben im Wohn- und Nichtwohnbau genehmigt (-16,2%). Von den insgesamt 1 429 genehmigten Wohnungen werden 1 312 Wohnungen neu gebaut und damit 4,3% mehr als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. 409 Wohnungen werden als Einheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern (-10,3%), 871 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+25,5%) geplant. Durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, z. B. Dachgeschossausbau, wurden im ersten Quartal 2009 nur noch 117 Wohnungen genehmigt, 232 weniger als vor einem Jahr. Die meisten Wohnungsbauvorhaben liegen in den Bezirken Pankow, Friedrichshain- Kreuzberg, Mitte und Treptow-Köpenick.

Wie vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg weiter gemeldet, wurden im Berichts- zeitraum 61 Genehmigungen (Vorjahreszeitraum: 55) für den Neubau gewerblicher Bauten mit einer Nutzfläche von 118 000 qm erteilt. Die veranschlagten Kosten aller im ersten Vierteljahr 2009 genehmigten Bauvorhaben im Wohn- und Nichtwohnbau betragen 460,2 Mio. Euro, das sind 2,9% mehr als vor einem Jahr.



## **Galerien ziehen nach Berlin**

Der **Bundesverband Deutscher Galerien und Editoren** (BVDG) zieht jetzt von Köln nach Berlin, berichtet der „**Tagesspiegel**“. Zum Spätherbst will der Verband in der Hauptstadt präsent, heißt es, denn die Einflussnahme auf Rahmenbedingungen werde immer wichtiger. Beim Kunstmarkt gebe es zunehmend Bürokratie. Von Berlin gingen auch viele positive Impulse für die Galerieszene aus. Der Verband hat bundesweit rund 350 Mitglieder.

## **Zukunftspreis der Deutschen Wohnungswirtschaft gleich zweimal nach Berlin**

Mit der **GSW Immobilien GmbH** und der **Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Berlin-Süd eG** (GeWo Süd) werden heute zwei Berliner Wohnungsunternehmen mit dem Zukunftspreis der Deutschen Wohnungswirtschaft ausgezeichnet. „Dass gleich zwei der vier deutschlandweit ausgezeichneten Wohnungsunternehmen aus Berlin kommen, zeigt den hohen Professionalisierungsgrad der Berliner Wohnungswirtschaft“, so **Ludwig Burkardt**, Vorstandsmitglied beim **Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU)**.

## **BBU-Preisdatenbank: Berlin hat die höchsten Wasserpreise in Deutschland, Energie und Müllabfuhr sind noch günstig – Potsdam erwägt eigene Datenbank**

Heizung, Wasser, Müll – Wo lebt es sich am teuersten? Wo muss für Energie, Wasser und Müll am meisten ausgegeben werden? Mit seiner neuen Preisdatenbank (Stand 1. Januar 2009) macht der **Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU)** Preise und ihre Veränderungen für bis zu 59 Städte im Land Brandenburg sowie Berlin und 18 weitere deutsche Großstädte vergleichbar. Ziel des BBU: Mehr Transparenz durch bessere Vergleichbarkeit.

Die Berechnungen des BBU basieren auf dem durchschnittlichen Verbrauch eines standardisierten Modellhaushalts in einem Mehrfamilienhaus mit 30 Wohnungen. BBU-Vorstandsmitglied **Ludwig Burkardt**: „Durch die Standardisierung machen wir die Preise und Tarife für Fernwärme, Gas, Strom, Wasser und Müll in einzelnen Städten miteinander vergleichbar. Verbraucher können sich dadurch kritisch mit ihren regionalen Ver- und Entsorgern auseinandersetzen. Hierdurch wollen wir als Vermieterverband einen Beitrag zu mehr Transparenz leisten.“ Für alle durch Monopole oder Oligopole erbrachte Ver- und Entsorgungsdienstleistungen mahnte Burkardt eine konsequente staatliche Marktaufsicht an.

### **Energie deutlich teurer**

Im Januar 2009 waren die Preise für Haushaltsenergie in den vom BBU untersuchten Städten deutlich höher als im Januar 2008. Besonders ausgeprägt war der Preisauftrieb bei der Heizenergie. So wurde im brandenburgischen Durchschnitt Fernwärme um rund 16 und Gas um 15% teurer. Dabei gab es Anhebungen um bis zu 37 (Fernwärme) bzw. 32% (Gas). In den Groß- und Landeshauptstädten verteuerte sich Fernwärme um knapp 19 und Gas um über 20%. Beim Strom war die Verteuerung sowohl im Land Brandenburg als auch in Berlin und den 18 weiteren deutschen Großstädten mit rund 4% geringer.

### **Teures Landleben**

Ver- und Entsorgungsdienstleistungen sind im Land Brandenburg oft deutlich teurer als in Berlin. Fernwärme kostet im brandenburgischen Durchschnitt rund 60% und Strom über 15% mehr als in Berlin. Am deutlichsten ist die Preisdifferenz mit über 115% beim Müll. Im Land Brandenburg sind zudem auch die regionalen Preisunterschiede oft eklatant. Burkardt: „Fernwärme ist in Falkensee fast doppelt so teuer wie in Spremberg, Müllentsorgung kostet in Hennigsdorf, Oranienburg und Zehdenick mehr als dreimal so viel wie in Bernau oder Eberswalde. Wieso?“

### **Berlin schneidet relativ gut ab – außer beim Wasser**

Wasser bleibt in Berlin im Vergleich zu anderen deutschen Millionenstädten sehr teuer. Bei den anderen vom BBU untersuchten Ver- und Entsorgungsdienstleistungen schneidet die Stadt hingegen vergleichsweise gut ab. „Der Senat sollte durch Einrichtung einer von ihm unabhängigen Preisüberwachungsstelle dafür sorgen, dass das auch so bleibt“, so Burkardt. Außerdem forderte er eine Offenlegung der Teilprivatisierungsverträge der **Berliner Wasserbetriebe** (BWB). Die Preisdatenbank im Internet: [www.bbu.de](http://www.bbu.de)

### **Potsdam will eigene Daten erheben**

Nachdem die aktuelle BBU-Preisdatenbank für teilweise heftige Diskussionen gesorgt hatte, wollen die Fraktionen von CDU/ANW und SPD der Stadtverordnetenversammlung Potsdam nun eine eigene Studie in Auftrag geben. Sie soll die Kosten für die Wasser-, Wärme-, Gasversorgung und andere Bereiche der Daseinsvorsorge in Potsdam erfassen und vergleichbar machen. Dies erläuterte SPD-Fraktionschef **Mike Schubert** gegenüber den **Potsdamer Neuesten Nachrichten**.



## Einmalig: Berliner Gründerzeitbau als Niedrigenergiehaus – Nur 18 Euro/Monat für Wärme und Warmwasser durch 70% geringere Energiekosten

Ein innovatives Konzept der energetischen Sanierung, das besonders konsequent und effizient verschiedene Komponenten aus Haustechnik und erneuerbaren Energien in neuartiger Form miteinander kombiniert, wird jetzt in einem Gründerzeitbau mit 25 Eigentumswohnungen in der Mühsamstraße 69 in Berlin-Friedrichshain realisiert. Erdwärme und Solarenergie in Verbindung mit kontrollierter Lüftung und bis zu 96% Wärmerückgewinnung sorgen in den „Vulkan-Hofgärten“ für eine Reduktion der herkömmlichen Energiekosten um rund 70%. Für eine Wohnung mit 100 qm fallen bei durchschnittlichem Verbrauch künftig nur ca. 18 Euro pro Monat für Heizung und Warmwasser an. Auf diese Weise wird ein über hundert Jahre altes Gebäude im Zuge der Sanierung beispielhaft zum Niedrigenergiehaus umgewandelt. Die Forderungen der EnEV (Energieeinsparverordnung) werden weit übertroffen und der CO<sub>2</sub>-Ausstoß überdurchschnittlich reduziert.

Neben der hohen Kostenersparnis, die durch die steigenden Energiepreise künftig noch deutlicher werden wird, profitieren die Erwerber von den günstigen Krediten der seit 1. April 2009 gültigen neuen **KfW-Förderprogramme 151 und 153 (Effizienzhaus)**. Die Preise in den „Vulkan-Hofgärten“ sind trotz hoher Baukosten „sehr moderat“ (so die **Dr. Wilke Projektentwicklungs GmbH & Co. KG Berlin**) und liegen zwischen 2 000 und 2 800 Euro pro qm. Entsprechend groß ist die Nachfrage: Wenige Wochen nach Projektstart sind bereits rund 25% der Wohnungen verkauft und etliche reserviert. Erwerber sind vorwiegend Eigennutzer, die gern die günstigen KfW-Kredite nutzen und besonderen Wert auf die Versorgung mit erneuerbaren Energien legen. Aber auch für Anleger sind die Wohnungen wegen der staatlichen Förderung interessant, und die niedrigen Nebenkosten sind auch für Mieter ein überzeugendes Argument. „Für den Bauträger sind die Kosten bei einer so umfassenden energetischen Sanierung rund 30% höher als üblich“, sagt Geschäftsführer **Hans-Christian Wilke**. „Doch mit diesem Konzept haben wir ein klares Alleinstellungsmerkmal und bleiben auch in Zukunft marktgerecht. Im Übrigen können wir trotz der höheren Gestehungskosten eine vernünftige Rendite erwirtschaften“, so Wilke.

Die Wohnungen sind zwischen 49 und 149 qm groß und haben ein bis fünf Zimmer, wobei der Schwerpunkt bei Drei- bis Vier-Zimmerwohnungen mit Flächen zwischen 100 und 125 qm liegt. Alle Erdgeschosswohnungen erhalten Terrassen; die Dachgeschosswohnungen verfügen über Aufdachterrassen mit tollem Blick über die Stadt. Alle Wohnungen sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Die historischen Stuckdecken in den 3,10 m hohen Räumen werden wieder hergestellt bzw. ergänzt. Die Fertigstellung ist für Dezember 2009 geplant, das Investitionsvolumen beträgt 5,6 Mio. Euro. Alles über die Vulkan-Hofgärten: [www.niedrigenergie-berlin.de](http://www.niedrigenergie-berlin.de)

### Impressum

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

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

#### Chefredaktion:

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

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

#### Immobilienaktien:

Hans Christoph Ries

**Hrsg.:** Werner Rohmert

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

**Vorstand:** Werner Rohmert

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

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

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



Redaktionsauffahrt „Haus Aussel“

### Firmen, die Sie in „Der Immobilienbrief Berlin“ finden:

Abacus Real Estate (2), Adlershof Projekt (4,5,6), Air Berlin (4), Amt f. Statistik Berlin-Brandenburg (8,9,10), BBI (3,4,6), BBU (1,2,10), Berlin Tourismus Marketing GmbH (9), BerlinBoxx (2,8), Berliner Bauaufsichtsbehörden (9), Berliner Flughäfen (3,4), Berliner Mieter Gemeinschaft (2), Berliner Mieterverein (2), Berliner Netzwerkführer (4), Berliner Wasserbetriebe (10), BFW (2), BVDG (10), C.A.F. Kahlbaum (5), Delong Care (8), Dr. Lübke (2,3), Dr. Wilke Projektentwicklungs GmbH & Co. KG (11), EIB (4), Elixia Österreiche (2), Engel & Völkers (2,3,8), Flughafen Düdo (4), Gesobau (4), Gewo Süd (10), Grabener Verlag (6), GSW (10), Haufe Verlag (7), Henkel (3), Holmes Place (2), Howoge (4), KfW (11), Klein Grundstücksverwaltung (3), Liegenschaftsfonds Berlin (5), Lufthansa (4), Morgenpost Online (8), Potsdamer Neueste Nachrichten (10), Rocket Internet (2), Rosalux GmbH (5), Tagespiegel (10), TCO 24 (3), Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (10), World Curier (3).