



# Der **IMMOBILIEN** *Brief*

## Berlin

Fakten – Meinungen – Tendenzen

**Nr.: 71**

47. KW /22.11.2013

**Kostenlos per E-Mail**

ISSN 1860-6369

### Inhaltsverzeichnis

<b>Editorial</b>	1
<b>Interview mit Reinhard Müller</b> , Vorstand Euref AG	2
<b>Asiaten</b> zeigen Interesse an Gewerbeimmobilien	4
<b>Intercity-Flaggschiff</b> am Hauptbahnhof eröffnet	6
<b>Fonds-Hotel</b> am BER in Warteschleife	7
<b>OFB</b> startet Alexander-Quartier	8
<b>Neupositionierung</b> der Berlin Hyp	8
<b>Fondsrückkauf</b> durch Berlinovo auf Zielgeraden	9
<b>Neues Microsoft Center</b> in Berlin	10
<b>Neues Gesetz</b> gegen Ferienwohnungen	10
<b>Immobilienawardberlin</b>	11
Impressum	12

### **Liebe Leser,**

in Berlin bricht ein neuer Investitions- und Bauboom aus und wie es scheint, wollen aber auch alle daran teilhaben. Was soll zuerst erwähnt werden? So erfindet sich die City West neu und das ist ihr wirklich zu gönnen. Jahrelang stand sie im Schatten des Baubooms City Ost, bis auch der der letzten Immobilienkrise 2006 zum Opfer fiel.

Das machen heute vor allem die Wohnungsgesellschaften, ob städtisch oder genossenschaftlich oder die Baugruppen, und Privatinvestoren, die von den hohen Mieten und Preisen nicht genug bekommen können. Doch Vorsicht: Keine Häuser, hohe Preise (auch für Bauland), hohe Immobilienwerte, geringe Rendite, so für Büroimmobilien, so warnt **CBRE** für den Büromarkt (Lesen Sie bitte ab Seite 4). Und das könnte gefährlich werden, denn dann baut wirklich keiner mehr. Nur: Maß halten – kennt das jemand und wer richtet sich danach?

Der Bauboom z. B. bei Hotelimmobilien stößt auf Widerstand bei den Grünen. Die immer mehr und größer werdenden Bettenburgen in den Szenekiezen stören sie. Marodierende lärmende Partytouristen so auf der Admiralbrücke oder der Oberbaumbrücke oder auf dem Alexanderplatz und nächtliches Rollkoffergeklacke seien den Bürgern nicht mehr zuzumuten.

Gefordert wird, die „Hotel- und Hostelflut“ zu stoppen. Ein „Hotelentwicklungsplan“ soll es richten. Alle sind dafür – Die Grünen, **Dehoga**, die Marketingorganisation der Stadt **visitberlin**, die Bezirke sowieso. Nur der Senat nicht. Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsfaktor der Stadt, auch wenn die Verkehrsinfrastruktur noch so ächzt und keucht. Die Eröffnung neuer Hotels sei nur zu begrüßen, sagt Wirtschaftssenatorin **Conelia Yzer**. In diesem Jahr ist die 30-Mio.-Marke Berlinbesucher in Sicht. Und wer glaubt, die Investoren hätten sich nur dem lukrativen Wohnungsbau zugewandt, irrt mächtig.

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

Karin Krentz



Ihr direkter Weg zu uns





## Der Immobilienbrief Berlin im Gespräch mit Reinhard Müller, Vorstand EUREF AG, über ...

### die Energiewende mit Komfort, Smart Cities und notwendige, aber grüne Büroneubauten

Mitten in Berlin wird auf dem EUREF-Campus im Bezirk Schöneberg das „intelligente Stadtquartier“ der Zukunft bereits heute entwickelt. Wahrzeichen des Campus ist der alte Gasometer aus dem Jahr 1910 mit einem variablen Volumen von bis zu 160.000 cbm, der im Jahr 1995 im Zuge der Umstellung auf russische Erdgasversorgung still gelegt wurde. Im Jahr 2007 verkaufte die **GASAG** das 55.000 qm große Gelände an der Torgauer Straße an die **EUREF AG**, das war der Beginn der Standortentwicklung.

Seit dem Mai 2011 wird der denkmalgeschützte weithin sichtbare Gasometer schrittweise saniert. Dazu wird erstmals eine Kombination aus Mikrotrockenstrahlentechnologie, Nadelverfahren und Laserreinigung angewandt, um die 30.000 qm Stahloberfläche zu säubern. In Zukunft erstrahlt der 1,1 Mio. t schwere Gasometer dann wieder in frischem Grün und Anthrazit. Die EUREF AG (Europäisches Energie Forum) investiert in den nächsten Jahren rund 3,8 Mio. Euro. Heute ist der Gasometer Ausstrahlungsort für die ARD-Sendung „Günter Jauch“ am Sonntagabend.

Auch andere Gebäude wie die „Schmiede“, der „Messelbau“ oder das alte „Schleusenhaus“ – alle denkmalgeschützte Backsteinbauten – wurden sorgsam restauriert und sind heute begehrte Orte für Veranstaltungen und Events aller Art, hauptsächlich zu den Themen Energie und Nachhaltigkeit. Insgesamt werden bis 2018 auf dem Campus 25 Immobilien unterschiedlichster Nutzungen (auch Wohnen) entwickelt mit einer Geschossfläche von ca. 165.000 qm inklusive ca. 100 Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Investitionsvolumen: ca. 600 Mio. Euro. Alle Neubauten erhalten als „Green Buildings“ das LEED-Platin-Zertifikat. Jüngster Deal: Erst im Oktober 2013 wurde mit der GASAG ein Vertrag über 8 Mio. Euro für den Bau eines mit Biogas betriebenen Blockheizkraftwerkes unterzeichnet, das alle 25 Gebäude mit Wärme, Kälte und Strom versorgen soll. Besonderheit: Die Energieversorgung erfolgt CO<sub>2</sub> neutral und kostet nicht mehr als konventionelle Wärme- und Kälteversorgung.

Ein Gestaltungskonzept der Frei-, Park- und Grünflächen des Landschaftsarchitekturbüros **Kiefer CS** unterstreicht den „Campus-Charakter“ des Quartiers, alte und neue Gebäude werden von attraktiven Grünflächen umschlossen. Im nördlichen Teil des Campus ist ein Beachvolleyballfeld entstanden. Zudem werden zukünftig auch ein Wellness- und Fitnessbereich untergebracht. Nichts wird mehr an das schmutzige graue Industrieareal des 19. und 20. Jahrhunderts erinnern. Das gesamte Quartier ist exzellent an die Verkehrsinfrastruktur angeschlossen.

Es wird ein Stadtquartier für Bürger, Institutionen und Unternehmen, für die nachhaltiges Handeln wichtiger Teil ihres Selbstverständnisses ist. Im südlichen Bereich des EUREF-Campus, direkt am S-Bahnhof Schöneberg, ist ein Hotel mit ca. 200 Zimmern vorgesehen. Ein positiver Vorentscheid liegt bereits vor.



Quelle: Euref

### Personalien

#### BNP Paribas Real Estate baut den Bereich Retail



Services weiter konsequent aus:  
**Andrea Rogge** (33) ver-

stärkt ab 1. November als Senior Consultant das Berliner Retail Team. Zuvor war die Immobilienfachwirtin über 10 Jahre im Einzelhandelsbereich bei **Engel & Völkers** tätig.

#### Benjamin Röhrborn (41) ist



seit 1. Oktober 2013 neuer Leiter der Niederlassung Berlin-Brandenburg

der **formart GmbH & Co.KG**. Er folgt auf **Gordon Gorski**, der sich nun auf seine Leitungsfunktion bei der Niederlassung Berlin-Brandenburg der **HOCHTIEF Projektentwicklung** konzentrieren wird. Zum 15. Oktober 2013 haben **Ralf Werner** (40) und **Sven Ehnert** (42) die Leitung der Niederlassung Rhein-Main von **Iris Dilger** übernommen, die das Unternehmen verlassen hat. Röhrborn wird außerdem weiterhin die Niederlassung **formart Studio** leiten, die bundesweit in Partnerschaft mit ausgewählten Betreibern Seniorenimmobilien sowie voll möblierte Micro-Apartments für Kapitalanleger realisiert.



## Deals

Die **SANUS AG** erwirbt ein Grundstück in der Wallstraße und ein Wohnobjekt in der Greifswalder Straße. Auf dem 1.150 qm großen Grundstück in der Wallstraße wird SANUS einen Neubau mit Tiefgarage errichten. Auf dem Areal sind 106 Wohneinheiten, eine Gewerbeeinheit sowie 53 Stellplätze geplant. Der Baubeginn ist für das 1. Quartal 2015 angesetzt. Das Objekt in der Greifswalder Straße wird von SANUS saniert und modernisiert sowie das Dachgeschoss ausgebaut. Der Baubeginn wird im 2. Quartal 2015 sein.

Ein neu gegründetes Geschäft für frische Tiernahrung mietet rd. 65 qm Einzelhandelsfläche in der Teplitzer Str. 38 vom Berliner Unternehmer **Thomas Drechsel** über **Aengevelt**.

Das Naturkosmetikunternehmen **Yves Rocher** mietet rd. 100 qm Fläche in der Schloßstraße 32. **Comfort** war für Rocher und **BNPPRE** für den Privateigentümer beratend tätig.

Das spanische Modelabel **Desigual** mietet ca. 400 qm Fläche am Hackeschen Markt über **Lührmann**. Desigual wird seinen Store in der Oranienburger Straße 1-3 eröffnen.

2012 wurde der erste Neubau fertig gestellt und im sanierten Wasserturm die ersten Masterstudiengänge der **TU Berlin** zum Thema Stadt und Energie eröffnet.

Die Mieteranzeige auf dem sogenannten „Stillen Portier“ am Zugang zum Campus liest sich wie das Who's Who der Energie-, Automobil- und Verkehrsbranche sowie der Forschung. Gleichzeitig sind diese Unternehmen oft Sponsoren oder Stipendienggeber der Masterstudiengänge.

Die Herausforderungen an nachhaltige Stadtentwicklung sind enorm. Mehr als die Hälfte der Menschheit lebt in Städten, Tendenz steigend. Rund zwei Drittel der weltweit verbrauchten Energie, 60% des Wasserverbrauchs und 70% der Treibhausgase entfallen auf Städte. Urbanisierung, Klimawandel und demografischer Wandel zwingen Metropolen dazu, ihre Infrastrukturen leistungsfähiger zu machen. Mit innovativen Technologien können Stadtplaner unsere Städte umweltfreundlicher machen, ihnen eine höhere Lebensqualität bieten und dabei Kosten sparen. Dies ist das Konzept der Smart City, die auf dem EUREF-Campus bereits heute real gelebt wird. Durch den engen Austausch zwischen Wissenschaft und Lehre auf der einen Seite sowie Forschung und praxisorientierter Anwendung auf der anderen Seite entsteht auf dem EUREF-Campus eine einzigartige Erprobungsplattform für die Entwicklung der verantwortlichen und nachhaltigen Modellstadt von Morgen. Wir leben hier bereits heute den Echtbetrieb der Stadt von Morgen und das mitten im urbanen Berlin.

[www.euref.de](http://www.euref.de)

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



Im Jahr 1975 bin ich von Düsseldorf nach Berlin gekommen und habe mein Studium an der TU 1980 abgeschlossen. Ich habe dieser Stadt meinen beruflichen Erfolg zu verdanken, hier habe ich meine Familie gegründet und habe meine Freunde gefunden. Ein Leben in einer anderen Stadt kann ich mir nicht mehr vorstellen – Berlin ist meine Heimat geworden. Mir gefällt auch die offene Art und Weise, Dinge beim Namen zu nennen ohne beleidigend zu sein. Das entspricht meinem Naturell.

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

Bezogen auf das Projekt EUREF ist dies bestimmt das Thema der nachhaltigen Stadt von morgen. Wir beweisen, dass das Thema Energiewende heute schon möglich ist ohne Einschränkungen des Komforts und ohne Mehrkosten. Wir sind heute schon CO<sub>2</sub> neutral und dies ist eine Nachricht, die viele Wissenschaftler und Politiker aus dem In- und Ausland interessiert. Mehr als 250 Veranstaltungen zu diesen Themen und Zehntausende Besucher auf dem EUREF-Campus aus aller Herren Länder sind ein lebendiger Beweis dafür.

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

Dies kann ich nur bedingt bestätigen, die Banken sind vorsichtiger geworden und dies ist auch gut so! Wenn man alle Voraussetzungen erfüllt, Baugenehmigung und Vorvermietung stimmen, haben wir doch aufgrund der niedrigen Zinsen fast schon eine historische Chance.

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

Ich hatte sehr viel Glück mit guten Freunden und Partnern, die meine Ideen immer unterstützt haben. Ich wollte als Architekt meine Ideale umsetzen, dies konnte ich nur, wenn ich selbst bestimmen kann, was gebaut wird – da ist es die logische Konsequenz, direkt in die Immobilienbranche zu gehen und die Architektur als Dienstleistung aufzugeben. Übrigens habe ich bekannte Vorbilder in Berlin: Die großen Baumeister Berlins des 19. Jahrhunderts wie Muthesius, Gessner, Crämer&Wolfenstein u.a. waren in vielen Fällen auch die Bauherren ihrer eigenen Gebäude. Dieser unternehmerische Mut ist heute der Architektenschaft leider verloren gegangen.



## Deals

Mit der Vermietung von zwei weiteren Einheiten sind die Flächen des neuen Business Quarters im SEGRO Park Berlin bereits zu 96% ausgelastet. Um die stetige starke Nachfrage an diesem Top-Standort zwischen Berlin und Brandenburg zu decken, startete **SEGRO** im Juli 2013 die zweite Bauphase des Business Quarters: Hier entstehen weitere 8.500 qm hochwertige Hallen- und Büroflächen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Fertigstellung des Objekts ist für das 1. Quartal 2014 geplant.

**TESLA MOTORS:** Der US-Hersteller von Elektrofahrzeugen der Luxusklasse hat einen langfristigen Mietvertrag für sein neues Servicecenter abgeschlossen. Die Vermietung von 1.000 qm Gesamtfläche wurde durch **CBRE** und **Engel & Völkers** vermittelt, Mietbeginn ist der 1. Dezember 2013.

**MARATHON INTERNATIONAL:** Mit der Anmietung von 100 qm Bürofläche etabliert der bekannte polnische Logistikdienstleister seine Startposition im deutschen Markt. Beim Abschluss des am 1. November 2013 in Kraft tretenden Mietvertrages war **Jones Lang LaSalle** beratend und vermittelnd tätig.

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

Ich glaube der Wohnungsbau-Hype in Berlin wird in absehbarer Zeit abnehmen, Grund sind die Reglementierungen wie Mietpreispbremse und andere Sanktionen.

Heute ist schon festzustellen, dass Berlin einen großen Nachholbedarf im Bürobereich aufweist, vor allen Dingen an Gebäuden, die sich von ihrer Qualität und ihren Mietpreisen an die neuen Marktbedürfnisse anpassen. Das Thema der Zweitmieten spielt dabei eine herausragende Rolle, Gebäude mit hohen Nebenkosten sind mittelfristig kaum mehr vermietbar!

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

In 10 Jahren ist der EUREF-Campus fertig gestellt und es arbeiten und leben dort 6000 Menschen – dann werde ich auf dem EUREF-Campus eine Art „Superhausmeister“ sein!

**Frage: Was ist Ihr Lieblingsort in Berlin?**

Das Café Einstein in der Kurfürstenstraße, immer noch.

**Frage: Ihre Lieblingsimmobilie?**

Das Neue Museum auf der Museumsinsel in Berlin der Architekten **Friedrich August Stüler** und **David Chipperfield**.

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

Mit dem berühmten **Dr. Schneider**, weil ich gerne wissen möchte, was damals wirklich passiert ist.



Neues Museum; Quelle: visitberlin

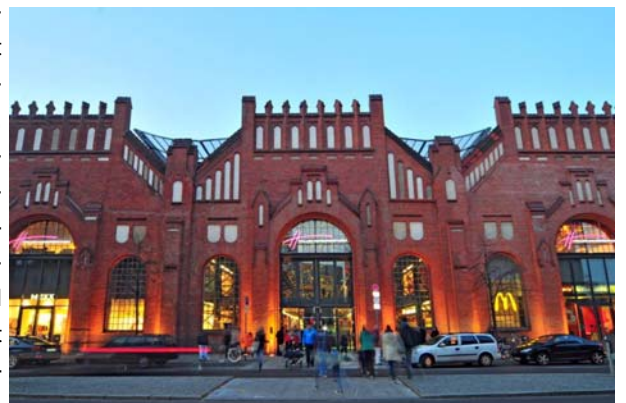
**Das Interesse an Gewerbeimmobilien in Berlin hat nun auch asiatische Investoren gepackt**

**Alle Assetklassen profitieren davon**

**Karin Krentz**

Der Berliner Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien knüpfte im dritten Quartal nahtlos an die gute Entwicklung der Vorquartale an, berichtet das Immobiliendienstleistungsunternehmen **CBRE**. Das Transaktionsvolumen summierte sich auf rund 2,3 Mrd. Euro und lag somit 33% über dem entsprechenden Vorjahreswert. Unter den am Markt gehandelten Assetklassen dominierten wie im Vorjahr Büroimmobilien, auf die knapp 60% des Investmentvolumens entfielen. Einzelhandelsimmobilien folgten mit einem Umsatzanteil von rund 34%. Die Bürosparrendite blieb im dritten Quartal stabil bei 4,90%. Der Leerstand liegt bei ca. 8,9%. Bemerkenswert: Erstmals stehen seit langer Zeit auch hochwertige Flächen wie im Sony-

Center zur Verfügung.



Hallen am Borsigturm; Quelle: ECE



## Deals

Die **meco Akademie GmbH** mietet rd. 1.380 qm Bürofläche im Forum Seestraße, Seestr. 64-67/Oudenarder Str. 14-15, über die **Dr. Lübke & Kelber GmbH**. Eigentümerin des von **PAMERA Asset Management** betreuten ansprechenden Eckhauses ist die **Forum Seestraße Grundstücksgesellschaft mbH**, die sich im Verfügungsbereich der **FFIRE Immobilienverwaltung AG** befindet.

**Ludwigsfelde:** Die **Hagemann Logistic and Transport GmbH** mietet eine 6.912 qm große Halle im Industriepark Ludwigsfelde in der Brandenburgische Str. 51/53 über **Cushman & Wakefield**. Der mittelständische Logistiker aus Brandenburg benötigte einen neuen Standort, da das alte Objekt in Berlin-Tempelhof verkauft wurde und demnächst abgerissen wird. Der neue Vermieter ist eine luxemburgische Objektgesellschaft, die in Deutschland durch die **FREO Financial & Real Estate Operations GmbH** vertreten wird.

Dabei gingen wahre Perlen „über den Ladentisch“ – u.a. das Lindencorso Unter den Linden/Friedrichstraße für 150 Mio. Euro, Ku'damm 195 für mehr als 100 Mio., die Hallen am Borsigturm für 250 Mio., das Schloßstraßen Center und das Forum Steglitz für jeweils 100 Mio. und das Gebäudeensemble Trias an der Spree für 60 Mio. ebenso wie die Edison-Höfe (Summe unbekannt) sowie die Treptowers für kolportierte 70 Mio. (an **NIS ARB EDO**, eine Immobilieninvestmentgesellschaft hauptsächlich japanischer institutioneller Investoren).

Das Grand Hotel Hyatt am Potsdamer Platz erwarb für eine ungenannte Summe **Al Rayyan Tourism and Investments** aus Katar, die bereits einige Wochen zuvor das **Hotel Maritim** an der Stauffenbegrstraße für 180 Mio. Euro erworben hatten. Bereits verkauft ist das **Sony**-Center an den größten Pensionsfonds Südkoreas für 572 Mio. Euro. Nun drängen Investoren aus dem Reich der Mitte auf den Markt, und zwar „sehr aggressiv“, sagen Insider. Die Chinesen seien auch bereit jeden Preis zu zahlen, nur ihre (noch) unzureichenden Marktkenntnisse hätten große Abschlüsse bisher verhindert.

Ein weiterer arabischer Großinvestor, **Arab Investments**, soll bereits 25% der Anteile an dem neuen Stadtviertel auf dem ehemaligen **Wertheim**-Areal am Leipziger Platz besitzen, das gegenwärtig der Berliner Unternehmer **Harald G. Huth** entwickelt. Arab Investments will nach Fertigstellung auch die übrigen Anteile übernehmen und ist im Besitz einer entsprechenden Call Option über einen Zwischeninvestor.

Die stärkste Käufergruppe waren mit einem Anteil am Transaktionsvolumen von rund 687 Mio. Euro (30%) die Offenen Immobilien- und Spezialfonds. Es folgten Versicherungen/Pensionskassen mit Ankäufen über 437 Mio. Euro (19%) sowie Asset/Fondsmanager, die Investitionen in Höhe von rund 415 Mio. Euro (18%) tätigten. Auf Verkäuferseite dominierten mit einem Anteil von rund 31% am Gesamtvolumen (725 Mio. Euro) die Asset-/Fondsmanager, vor den Projektentwicklern/Bauträgern und den Geschlossenen Immobilienfonds mit 20 bzw. 14%. Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Büroimmobilien in Toplagen blieb gegenüber dem Vorquartal stabil auf dem niedrigen Niveau von 4,90%.

Wie im Vorjahr standen Büroimmobilien klar im Fokus der Anleger. Mit 1,39 Mrd. Euro entfielen knapp 60% des gesamten Transaktionsvolumens auf diese Assetklasse. Investitionen in Berliner Einzelhandelsimmobilien beliefen sich zum Ende des dritten Quartals auf rund 784 Mio. Euro und fielen somit wieder deutlich höher als vor einem Jahr aus (+131%). Für die Assetklassen Hotelimmobilien und Entwicklungsgrundstücke mit zukünftiger gewerblicher Nutzung entwickelten sich die Transaktionsvolumina im Vergleich zum Vorjahr rückläufig.

Entwicklungsgrundstücke lagen mit 64 Mio. Euro rund 57% unter dem Vorjahreswert. Angesichts der aktuellen Umsatzbilanz hält CBRE ein Transaktionsvolumen auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts von rund 478.000 qm bis zum Jahresende für durchaus realistisch. Das Ergebnis wird stark davon abhängen, ob sich die im Markt befindlichen Großgesuche noch in diesem Jahr umsetzen lassen oder ins neue Jahr hinein verschieben. Die Spitzenmiete wird sich in den nächsten Monaten weiter auf dem Niveau von 22,50 Euro/qm/Monat stabilisieren.

Innerhalb Berlins lag der Schwerpunkt der Investments auf den beiden Prime-Lagen AAA City-Ost und AAA City-West sowie den hier angrenzenden Lagen der Teilmärkte City-Ost und City-West. Zusammen verbuchten diese Lagen rund ein Drittel der Transaktionssumme.

### Core-Immobilien fehlen

Doch so langsam wird es eng auf dem Markt, sagen die Experten, denn Core-Immobilien und somit ein entsprechendes Angebot für Investoren in den Premiulagen fehlen. Doch in einem Markt, wo nichts gebaut wird, sind auch Nebenlagen interessant – siehe den bevorstehenden Verkauf der Mercedes-Vertriebszentrale für Deutschland an der Mühlenstraße in Friedrichshain-Kreuzberg. Auch die „Investorenlandschaft“ verändert sich, sagt Investmentexperte **Fabian Hüther** von CBRE, weil die Anfangsrenditen (unter 5%) so niedrig sind, eine Folge der „schweineteuren“ Immobilienpreise. Auch die Miete wird nicht klettern können – Bremsen seien die hohen Kaufpreise für Grundstücke.



## Deals

Die **E.ON Real Estate GmbH** wird zum März 2014 ein neues Büro in der Friedrichstraße 76-78 beziehen: Das Quartier 207 in Berlin-Mitte – die sogenannte Friedrichstadt – Passage, ist ein Objekt der **Allianz Real Estate GmbH**. In der Immobilie hat u. a. das Kaufhaus "**Galeries Lafayette**" seinen Sitz. Derzeit werden die von E.ON Real Estate angemieteten rund 5.300 qm Bürofläche umgebaut. Allianz Real Estate wurde von der Berliner **madra Immobilien GmbH** beraten, **Colliers International Berlin GmbH** hat den Mietvertrag vermittelt.

Der Projektentwickler **Townscape One** hat das erst im Mai 2013 von der **Estavis AG** erworbene rd. 7.860 qm große Grundstück Schokostücke „Krokant“ in Alt-Hohenschönhausen an die **Howoge Wohnungsbau-gesellschaft mbH** verkauft. Auf einer Wohnfläche von ca. 10.300 qm realisiert Townscape One insgesamt 157 Mietwohnungen in fünf Baukörpern. Für den Entwurf ist das Berliner Architekturbüro **Eilwardt & Lattermann** verantwortlich. Mit dem Bau des Projektes wurde die Firma **Zechbau** beauftragt. Finanzierende Bank des Projektes ist die **HSH Nordbank**.

Bis Ende des Jahres würden sicher noch Geschäftsimmobilien im Wert von rund 1 Mrd. Euro den Besitzer wechseln, schätzt Hüther. Damit würde der Umsatz zwar gegenüber dem Vorjahr etwas geringer ausfallen, als insgesamt rund 4,2 Mrd. Euro umgesetzt wurden.

Und dann? Dann muss endlich gebaut werden, auch in Berlin.

## Neues aus der Hauptstadt

### **Intercity-Flaggschiff am Berliner Hauptbahnhof eröffnet**

### **Fonds-Immobilie Steigenberger am BER weiter geschlossen**

Die Berliner Europacity ist um ein Gebäude reicher: Vis-à-vis des Hauptbahnhofs empfängt das neue **InterCityHotel Berlin Hauptbahnhof** bereits seit 1. Oktober 2013 seine ersten Gäste. In absoluter 1A-Lage in unmittelbarer Nähe zum Regierungsviertel und dem Brandenburger Tor gelegen, ist das neue InterCityHotel sowohl für Geschäftsreisende als auch für Touristen gleichermaßen attraktiv. Bauherr **CA Immo** investierte mehr als 50 Mio. Euro. Der Pachtvertrag ist über 20 Jahre geschlossen.

Das neue Hotel wird mit viel Lorbeeren gleich überhäuft. „Wir sind sehr stolz, mit dem InterCityHotel Berlin Hauptbahnhof das Flaggschiff unserer Hotelgruppe zu eröffnen“, so **Joachim Marusczyk**, Geschäftsführer der **InterCityHotel GmbH**. „Es besticht mit seinem neuen Designkonzept, seiner Größe und seiner außergewöhnlich guten Lage am Berliner Hauptbahnhof gegenüber des Kanzleramts.“ Das künstlerische Angebot: Außergewöhnliche Berlin-Fotografien junger Künstler dieses Genres aus Bielefeld mit ihrer besonderen Ansicht auf und von Berlin. Das ist bereits die sechste Kooperation dieser Art von InterCity mit Künstlern in Deutschland.

Durchaus positiv ist die Akzeptanz des Hotels gleich vom ersten Eröffnungstag durch die Gäste mit 80%. Darauf sei man so mit nur 50 Arbeitskräften nicht genug vorbereitet gewesen, sagt Hotel-Managerin **Steffi Wisotzky**, die erst kürzlich in Paris zur besten Hotelmanagerin der Welt gekürt worden ist. Sie betreute das Hotel bereits während der Bau- und Pre-Opening-Phase. Nun werden Arbeitskräfte gesucht, doch das dürfte auf dem Berliner Markt wohl nicht allzu schwer sein.

„Das InterCityHotel Berlin Hauptbahnhof setzt nicht nur ein Ausrufezeichen hinter unser Engagement in der Hauptstadt, sondern nimmt auch eine Vorreiterrolle im Segment der gehobenen Mittelklassehotels ein und setzt so neue Maßstäbe. Wir sind jetzt mit drei InterCityHotels in Berlin vertreten, im nächsten Jahr eröffnet das Steigenberger Hotel Am Kanzleramt in direkter Nachbarschaft des neuen InterCityHotels (nur einmal um die Ecke)“, so **Puneet Chhatwal**, CEO der **Steigenberger Hotels AG**.



Quelle: Steigenberger

Gegenwärtig gibt es in Deutschland 35 dieser Mittelklassehotels direkt an den Verkehrsknotenpunkten ICE-Bahnhof und Flughafen gelegen. InterCityHotels bieten zentrale Lage, optimale Verkehrsanbindungen und moderne Business-Ausstattung wie kostenfreies WLAN. Das InterCityHotel Berlin Hauptbahnhof ist mit über 412 Zimmern das größte Haus und zugleich das Aushängeschild der Marke. Eine Besonderheit der Steigenberger-Marke InterCity ist das Free City-Ticket, das bereits im Zimmerpreis inbegriffen ist und für die Dauer des Aufenthalts freie Fahrt im ÖPNV in Berlin bis nach Potsdam gewährt.



## Deals

Die **ACREST Property Group GmbH** hat im Namen der Eigentümer in zahlreichen Liegenschaften das Parkhausmanagement von rund 3.000 Stellplätzen an die **Contipark Parkgaragen GmbH** vergeben. Die kurz nach der Managementübernahme durch ACREST initiierte Transaktion sichert in Hybrid-Center- und High-Street-Lagen die nachhaltige Bewirtschaftung der Parkflächen durch einen professionellen Betreiber. Die relevanten Portfolios haben eine Gesamtmietfläche von ca. 355.000 qm. ACREST ist hier mit der ganzheitlichen Leistung Asset Management, Vermietung, Development, Architektur und Technisches Projektmanagement beauftragt. Der Auftraggeber ist ein angelsächsischer institutioneller Investor.

**DTZ** hat i. A. der **Büro Berlin BER KG** einen Mietvertrag über 1.038 qm an die **GBB – Gesellschaft für berufliche Bildung mbH** in der Sonnenallee 262 in Neukölln vermittelt. Die GBB ist zum 1. Oktober 2013 in das denkmalgeschützte Gebäude im Bauhausstil gezogen. Ankermieter in der Sonnenallee 262 ist die **Fixemer Logistics GmbH**, die zum Eigentümer gehört.

Zurzeit arbeitet die Gruppe an einem Modernisierungsprogramm für ältere Hotels wie das in Frankfurt am Main, das bereits 1991 eröffnet wurde. Drei Millionen Euro werden dafür in die Hand genommen.

Wachsen möchte InterCity auch weiter in den nächsten Jahren, und zwar überall dort, wohin die Schienen eines ICE führen – in Mitteleuropa, besonders in den Benelux-Staaten und in der Schweiz. Steigenberger richtet sein Augenmerk auf die Schwellenländern und den Kontinent Asien, hier besonders auf China, den indischen Subkontinent und den Mittleren Osten, der amerikanische Kontinent bilde keinen strategischen Schwerpunkt, so Chhatwal.

Doch zurzeit liegt das Augenmerk auf Berlin, aus gleich mehreren Gründen wie der CEO betont. Auch wenn die Belegungszahlen stets wachsen, sei das Problem für die Hotellerie immer noch das der Zimmerraten, die nur ein Drittel der in Paris erlösten betragen. Das werde sich bessern, zeigt sich Chhatwal optimistisch, denn der Standort Berlin spreche für sich – das umfangreiche Kongress-, Tagungs- und Messegeschäft, die Funktion der Stadt als Regierungssitz und das kulturell überaus hohe vielfältige Angebot lasse die Besucher in Scharen in die Stadt strömen. Dem würden die Raten über kurz oder lang folgen und Berlin der gleichen Klasse wie Paris oder London spielen, ist er sich sicher.

## Fonds-Hotel am BER in der Warteschleife

Der immer noch nicht eröffnete Großflughafen Berlin-Brandenburg BER und das dort immer noch nicht eröffnete **Steigenberger Hotel** (das **ECE** 2011 an die Fondsgesellschaft **Acron** verkaufte), obwohl fertig, scheint der Gruppe genau deswegen keine absonderlichen Schwierigkeiten zu bereiten, „auf jeden Fall soll die Situation gemeinsam bewältigt werden“, meint CEO Chhatwal etwas hintersinnig. „Wir wollen unser Geld nicht mit Klagen verdienen“, antwortete er auf die Fragen nach eventuellen Schadensersatzforderungen an die Länder Berlin und Brandenburg. Im Gegenteil: Man sei mit dem Flughafen-Management im Gespräch um bestmögliche Lösungen noch zu finden.

Wie schön: Der CEO kann in dieser Frage sich beruhigt zurücklehnen – Steigenberger kostet die erzwungene Ruhezeit keinen Cent, denn schließlich steht die Immobilie in einem Fonds der Acron-Gruppe und Verluste bezahlen die Anteilseigner.

## Unzufriedenheit mit der Architektur

Unterdessen gießt weiterhin die Architektur (Büro **Reichel + Stauth** / Braunschweig) dieses Gebäudes, das genauso wie das **Meininger-Hostel** (gleich nebenan stehend) klotzig, trist, grau und einsam wirkt, weiteres Wasser auf die Mühlen in der Debatte um die architektonische Qualität der bisherigen und künftigen Bauten in dem immer noch städtebaulichen Nirwana, in der der „schönste Bahnhof Europas“ steht. Bahnhofsarchitekt **Meinhard von Gerkan**, Kollege **Hans Kollhoff** und renommierte Stadtplaner wie **Harald Bodenschatz** warnen davor, den öffentlichen Raum rund um dieses „Juwel der Stadtentwicklung“ derart zu verramschen.

Doch was meinte die Berliner Senatsbaudirektorin **Regula Lüscher** bei der Vorstellung des Projekts im Jahr 2011? „Zu Recht wird an dem exponierten Standort rund um den Hauptbahnhof der Bundeshauptstadt eine hohe architektonische Qualität gefordert“, gestand sie zu und zeigte sich doch ziemlich zufrieden. Die nun vorgestellte Architektur basiere auf den im Jahr 2006 in einem Wettbewerb gefundenen städtebaulichen Grundprinzipien. Bewährt habe sich nach Überzeugung der Senatsbaudirektorin auch das zusätzliche Qualitätssicherungsverfahren des Berliner Baukollegiums. „Wir haben den Entwurf des Büros Reichel + Stauth in diesem Gestaltungsbeirat diskutiert, um die städtebauliche Einordnung und architektonische Qualität sicherzustellen“, so ihre (für die öffentliche Debatte) sehr unbefriedigende Argumentation. „Diese Qualität konnten wir dank der hier gewählten Verfahren und der Qualitätsansprüche aller Beteiligten sicherstellen und das Ergebnis fällt auch dementsprechend positiv aus“, so Lüscher.



Das Ergebnis ist ein grauer Allerwelts-Klotz in einer absoluten 1A-Lage der Hauptstadt Berlin. Die Lebensdauer einer Immobilie: 100 Jahre. (KK)

## Deals

Die **Deka Immobilien GmbH** verkauft das Gebäudeensemble „Kurfürstendamm 212-214“ für 83 Mio. Euro an das private Immobilienunternehmen **Becker & Kries** über **CBRE**. Die 1897 erbauten Geschäfts-, Büro- und Wohnhäuser gehörten zum Liegenschaftsbestand des Offenen Immobilien-Publikumsfonds **Deka-ImmobilienEuropa**. Das aufwändig restaurierte Altbauensemble verfügt über eine vermietbare Fläche von rund 15.200 qm. Davon entfallen rund 8.600 qm auf Büroflächen. Als Wohnraum wurden rund 3.600 qm genutzt sowie rund 3.000 qm als Einzelhandels- und Lagerflächen.

Die **BUWOG**, eine 100%-Tochter der **IMMOFINANZ Group**, hat ein weiteres Wohnungspaket in Deutschland erworben. Das Portfolio befindet sich in Berlin sowie im Umland der Hauptstadt und umfasst 1.185 Wohneinheiten mit einer Gesamtmietfläche von 79.422 qm. Der Kaufpreis beträgt 50 Mio. Euro. Das Paket stammt aus einer Insolvenzmasse. Mit 671 Wohnungen liegen knapp 60% der Einheiten in Berlin-Kaulsdorf.

## **OFB startet Alexander Quartier in Berlin-Mitte**

Die **OFB Projektentwicklung GmbH** hat eines der letzten verfügbaren Baufelder für eine großflächige Gewerbeentwicklung im Umfeld des Alexanderplatzes von der **degewo AG** erworben. Auf dem ca. 5.000 qm großen Areal in Berlin-Mitte, umschlossen von der Alexanderstraße, der Schicklerstraße und der Dircksenstraße, will sie bis 2016 das Alexander Quartier – ein Büro- und Hotelensemble mit insgesamt ca. 23.000 qm Geschossfläche – realisieren.

Der achtstöckige Gebäudekomplex wird in drei Bauteile mit unterschiedlicher Fassadengestaltung gegliedert, die gleichwohl als einheitliches Quartier wahrgenommen werden. Die Entwürfe von **KSP Jürgen Engel Architekten** zeigen eine elegante und zeitlose Architektur, die den urbanen Charakter des Standortes weiter aufwerten wird.

„Ausschlaggebend für uns waren neben der sehr guten Perspektive der Entwicklungsachse vom Hauptbahnhof über den Alexanderplatz hin zum Ostbahnhof und zur Media-Spree die bereits bestehende Infrastruktur und hervorragende Verkehrsanbindung“, erläutert **Wolfgang Brost**, Leiter der Berliner Niederlassung der OFB, die Investitionsentscheidung.

Während die Verhandlungen mit einer international renommierten Hotelgesellschaft bereits fortgeschritten sind, startet die OFB nunmehr mit der Vermarktung der Büroflächen. Ziel ist es, in den nächsten Monaten einen entsprechenden Großmieter an das Alexander Quartier zu binden, um individuelle Nutzeranforderungen bei der Planung und Errichtung des Gebäudekomplexes berücksichtigen zu können.

Mit der Vermietung und Vermarktung des Alexander Quartiers hat die OFB die **JEB Investment Advisory GmbH** betraut, während die Akquisition des Hotels im Alexander Quartier durch die **World Leisure GmbH** begleitet wird.

## **Neupositionierung der Berlin Hyp**

### **Niedrigzinsumfeld spürbar negativ**

Bei den notwendigen organisatorischen Maßnahmen im Rahmen des Umbaus der Unternehmensgruppe **Landesbank Berlin** und der strategischen Weiterentwicklung der **Berlin Hyp** zu einem Verbundpartner der Sparkassen sieht sich die Bank auf gutem Weg. Nach außen wird die Neupositionierung seit kurzem in dem komplett überarbeiteten Marktauftritt der Bank deutlich, der sich vor allem in der Farbgebung an das Erscheinungsbild der Sparkassen anlehnt und die Gruppenzugehörigkeit sichtbar zum Ausdruck bringt.

Die Bank hat aber auch ihr Produkt- und Dienstleistungsspektrum erweitert. Ein Beispiel hierfür ist der Immo-Schuldschein, ein exklusiv auf die Investitionsbedürfnisse von Sparkassen zugeschnittenes Anlageprodukt, das 2013 erfolgreich am Markt platziert werden konnte. „Die Berlin Hyp will der Sparkassen-Finanzgruppe einen echten Mehrwert bieten“, erläutert Berlin Hyp-Vorstand **Gero Bergmann**. „Dazu gehören neben soliden Ergebnissen vor allem gute Kredit- und Anlageprodukte sowie Dienstleistungen. Die Sparkassen sollen von dem großen immobilien-spezifischen Know-how der Bank profitieren.“

### **Solides Ergebnis trotz Umbauprojekt**

Trotz des komplexen Umbauprojekts konnte die Berlin Hyp in den ersten neun Monaten 2013 mit 75,1 Mio. Euro erneut ein solides, wenn auch unter dem sehr guten Vorjahreswert (90,4 Mio. Euro) liegendes Ergebnis vor Ertragsteuern und Gewinnabführung erzielen. Der Zinsüberschuss fiel mit 144,5 Mio. Euro spürbar geringer aus (Vorjahr: 166,0 Mio. Euro). Die Gründe hierfür sind den Auswirkungen des letztjährigen Programms zum Abbau von Risiko-





## Deals

Die **Projekta Rotberg GmbH & Co. KG** hat mit der **S.A.T. Fluggesellschaft mbH**, ein Schwesterunternehmen der **Germania Fluggesellschaft mbH**, einen langfristigen Mietvertrag über eine Bürofläche im neuen **B&B Hotel Berlin Airport** im **gatelands Businesspark Kienberg** geschlossen. Die S.A.T. Fluggesellschaft mbH plant zum 15. November 2013 in die Straße „Am Flughafen 21“ zu ziehen und verlegt damit ihren bisherigen operativen Standort in Waltersdorf in die unmittelbare Nachbarschaft des zukünftigen Hauptstadtflughafens Berlin Brandenburg Willy Brandt, BER. Das B&B Hotel Berlin Airport hat im März 2013 seinen Betrieb aufgenommen. Der abgeschlossene Mietvertrag bezieht sich auf eine Teilfläche der Gewerbeeinheit. Mit dem neuen B&B Hotel wurde das erste Hotelprojekt auf gatelands eröffnet. Ein zweites Hotelgrundstück wurde bereits Ende 2012 an die **Inter Hospitality Holding B.V.**, die Immobilienentwicklungsgesellschaft der **Inter IKEA**, verkauft. gatelands im Businesspark Kienberg ist mit einer Gesamtfläche von ca. 100.000 qm in 18 Bauabschnitte unterteilt.

aktiva (RWA) in der Gruppe Landesbank Berlin sowie dem anhaltenden Niedrigzinsumfeld in Verbindung mit einer flachen Zinsstrukturkurve geschuldet. Begünstigt vom anziehenden Neugeschäft konnte der Provisionsüberschuss dagegen auf 12,3 Mio. Euro (10,5 Mio. Euro) gesteigert werden.

Infolge des Umbauprojekts stieg der Verwaltungsaufwand auf 66,3 Mio. Euro (60,5 Mio. Euro). Die Bank profitierte einmal mehr von ihrer konservativen Geschäftsstrategie. Der Risikoversorger saldo fiel mit einem Aufwand von 7,1 Mio. Euro zwar höher als im Vorjahr aus (29,0 Mio. Euro Ertrag), ist aber im Wesentlichen auf Schwankungen der Kurswerte von als Liquiditätsreserve kategorisierten Wertpapieren zurückzuführen. Hingegen steht bei der Risikoabschirmung für das Kreditgeschäft ein Auflösungsbetrag von 10,7 Mio. Euro zu Buche (0,0 Mio. Euro).

### Kreditneugeschäft im dritten Quartal mehr als verdoppelt

Nachdem das Kreditneugeschäft zu Beginn des Jahres 2013 nur zögerlich angelaufen war und in den ersten sechs Monaten 0,9 Mrd. Euro betragen hatte, nahm es im dritten Quartal deutlich Fahrt auf. Insgesamt konnte nach neun Monaten ein Neugeschäftsvolumen von 2,2 Mrd. Euro inklusive Prolongationen erzielt werden (Vorjahr: 1,5 Mrd. Euro). Das noch bestehende gemeinsame Geschäftsfeld Immobilienfinanzierung von Berlin Hyp und **LBB** kam auf ein Neugeschäftsvolumen von 3,5 Mrd. Euro (3,3 Mrd. Euro). „Das komplexe Umbauprojekt hindert uns keineswegs daran, uns auf unser Kerngeschäft zu konzentrieren und am Finanzierungsmarkt als einer der führenden deutschen Gewerbeimmobilienfinanzierer aktiv zu sein“, so Bergmann. „Auch für das Schlussquartal 2013 sind wir optimistisch, denn unsere Pipeline ist gut gefüllt“.

### Ausblick

Vor dem Hintergrund der vielschichtigen Herausforderungen – zu nennen sind hier insbesondere die anhaltende Niedrigzinsphase, das strenge regulatorische Umfeld für Banken sowie der Aufwand in Verbindung mit der Neuausrichtung der Bank – ist die Berlin Hyp mit dem Geschäftsverlauf in den ersten neun Monaten 2013 zufrieden. Die Bank strebt deshalb unverändert an, auch 2013 wieder eine Eigenkapitalrendite (vor Steuern und Gewinnabführung) im zweistelligen Bereich zu erzielen.

### Rückkauf ehemaliger Berliner Bankfonds durch berlinovo auf der Zielgeraden

Der Rückkauf der Anteile an den Immobilienfonds der ehemaligen Bankgesellschaft durch die **Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH** für das Land Berlin biegt auf die Zielgerade. Während zu Beginn des Fondsrückkaufs im Jahr 2006 sich rund 94% des Kapitals der 24 Fonds in Höhe von 2,9 Mrd. Euro in der Hand von 55.000 privaten Zeichnern befand, liegt deren Anzahl heute nur noch bei unter 1.000 Personen. Sie halten noch ein Nominalkapital von rund 45 Mio. Euro bzw. 1,5% an den Fonds.

Der Fondsrückkauf, mit dem das Herauslösen der Immobilien der berlinovo aus der Fondsbindung angestrebt wird, erreicht damit jetzt die Endphase.

**Alf Aleithe** Geschäftsführer der **IBV** und zuständig für das Fondsmanagement der berlinovo: „Mit dem Unterschreiten der 1.000-Zeichner-Grenzen haben wir unser Ziel für 2013 bereits im November erreicht. Die Gespräche mit den letzten verbliebenen Zeichnern sind naturgemäß am schwierigsten. Einige Personen sind unbekannt verzogen, andere Anteile werden von Erbgemeinschaften gehalten. Trotzdem sind wir zuversichtlich, den Anteilserwerb erfolgreich zu vollenden. Damit wäre ein in der deutschen Fondslandschaft einmaliges Abwicklungsprojekt großer Publikumsfonds abgeschlossen.“

Die über 90%ige Mehrheitsbeteiligung in allen Fondsgesellschaften hat die berlinovo bereits in den letzten Jahren in die Lage versetzt, die Optimierung des Portfolios erfolgreich zu



## **Neuer TLG-Eigentümer durchforstet das Portfolio**

Die **TLG Immobilien**, die vor allem in den fünf neuen Bundesländern und der Hauptstadt Berlin aktiv ist, hat in den vergangenen 10 Jahren rund 1,4 Mrd. Euro in den Bestand und in Akquisitionen investiert. Im Jahr 2012 wurde sie vom Bund in einem Share Deal an den Finanzinvestor **Lone Star** veräußert, für mehr als eine Mrd. Euro. Der überprüft nun – wie Insider verlauten lassen – sein gerade erworbenes Immobilien-Portfolio. So ist als erstes Asset das Opernpalais am Boulevard Unter den Linden zum Verkauf angeboten worden (Der Immobilienbrief Berlin berichtete). Von diesem „Sahneschnitzchen“ wollte sich ursprünglich die TLG überhaupt nicht trennen, jeder Gedanke an einen Verkauf erschien abwegig. Nun aber könnten weitere Perlen auf den Markt kommen wie u.a. die Kulturbrauerei an der Schönhauser Allee in Prenzlauer Berg, die Büroimmobilien 1alex oder Spree Stern in Charlottenburg (beide voll vermietet) oder auch Einzelhandels- sowie Hotelimmobilien, letztere vorwiegend in 1A-Lagen in Berlin und Landeshauptstädten und alle mit langfristigen Miet- oder Pachtverträgen ausgestattet. Ein Bewerbungsverfahren für verschiedene Immobilien soll bei Immobiliendienstleistungsunternehmen bereits in Auftrag gegeben sein. KK

gestalten. Nach dem vollständigen Anteilsverkauf kann auch die gesellschaftsrechtliche Ordnung des Portfolios sinnvoll gestaltet werden.

### **Über berlinovo**

berlinovo entstand 2012 aus der 2006 gegründeten **BIH Berliner Immobilien Holding GmbH** und ihren Tochtergesellschaften. berlinovo ist eine Beteiligung des Landes Berlin. Im Bestand des Unternehmens befinden sich rund 550 Objekte, davon sechs Objekte im Ausland. Bundesweit managt berlinovo rund 41.100 Mieteinheiten mit einer Gesamtfläche von 4,46 Mio. qm Mietfläche und einer Jahressollmiete von annähernd 400 Mio. Euro. Darunter befinden sich 31.000 Wohnungen und 2.700 Gewerbeeinheiten.

berlinovo beschäftigt rund 350 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

### **Steve Ballmer eröffnet das neue Microsoft Center in Berlin**

Microsoft-CEO **Steve Ballmer** hat zusammen mit **Microsoft Deutschland** Chef **Christian P. Illek** das neue Microsoft Center in Berlin eröffnet. Auf rund 3.000 qm ist in dem historischen Gebäude Unter den Linden 17 ein zentraler Ort der Vernetzung und des Dialogs mit Kunden, Geschäftspartnern, Medien, Gründern, Politik und Gesellschaft entstanden. Im Erdgeschoss lädt die Consumer-Lounge „Digital Eatery“ zum Ausprobieren der Microsoft-Produkte ein. Der angrenzende Event-Bereich hat Platz für rund 400 Gäste. In der ersten Etage finden Gespräche mit Partnern und Geschäftskunden statt, darüber entstehen Büros für Microsoft-Mitarbeiter. Das Dachgeschoss steht ganz im Zeichen der Gründerförderung. Eine ganze Etage ist hier für Start-ups reserviert.

„In keiner anderen Stadt spürt man den Pioniergeist und Innovationswillen so stark wie in Berlin. Wir wollen mit unserem Know-how und unseren Partnern das wachsende Netzwerk aus Unternehmen, Gründern und Kapitalgebern unterstützen. Wenn wir die Ideen der Startups in erfolgreiche Geschäftsmodelle umsetzen können, wird Berlin zum europäischen Silicon Valley“, so Christian P. Illek, Vorsitzender der Geschäftsführung von Microsoft Deutschland

Mit dem Hightech-Gründerfonds und der Investoren-Gemeinschaft **Seedcamp** bringt Microsoft zwei der bedeutendsten Frühphaseninvestoren gleich mit nach Berlin. Beide Unternehmen ziehen ebenfalls in die Gründeretage und ergänzen das Coaching-Team von Microsoft. Für vier Monate bekommen die Start-ups Gelegenheit, aus ihren Ideen und IT-Lösungen Geschäftsmodelle zu entwickeln und damit die Basis für einen erfolgreichen Marktstart zu schaffen. Dabei können die Gründer für die Umsetzung ihrer Ideen alle Plattformen und Technologien ohne Beschränkungen frei wählen. Der Startschuss zum Microsoft Ventures Accelerator ist für den Hightech-Gründerfonds gleichbedeutend mit der Eröffnung seiner eigenen Anlaufstelle für Gründer und Netzwerkpartner in den Räumlichkeiten von Microsoft Berlin.

### **Das neue Gesetz gegen Ferienwohnungen:**

#### **Ein wohnungspolitisches Placebo!**

Wider besseres Wissen soll das Zweckentfremdungsverbotsgesetz in dieser Woche im Abgeordnetenhaus beschlossen werden. Der Gesetzentwurf ist mittlerweile soweit verschlimmbessert worden, dass er sich nur noch vollumfänglich gegen die legalen Ferienwohnungsanbieter richtet. Die **IHK Berlin** fasst die wichtigsten Fragen und Antworten zusammen: Werden mit der Verabschiedung des Gesetzes kurzfristig mehr günstige Wohnungen zur Verfügung stehen?

Nein! Eventuell stehen ab 2016 einige hundert Wohnungen zusätzlich zur Verfügung. Gibt es Einschränkungen für illegale Beherbergungsbetriebe in Wohnungen? Nein! Sofern sich bis dato illegale Beherbergungsbetriebe beim Bezirk melden, werden diese für die nächsten zwei Jahre legalisiert.



## **Berliner Baubetriebe von Januar bis Sep- tember 2013 unter Vorjahresniveau**

Von Januar bis September 2013 nahm in den Berliner Betrieben des Bauhauptgewerbes mit 20 und mehr Beschäftigten der baugewerbliche Umsatz um 2,7% gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum ab und betrug 1.448,8 Mio. Euro. Die Auftragseingänge sanken im gleichen Zeitraum um 10,7% auf 1-357,9 Mio. Euro gegenüber Januar bis September 2012. Die Beschäftigtenzahl lag mit durchschnittlich 11.058 tätigen Personen pro Monat nur geringfügig unter der des Vorjahreszeitraumes (-0,5%). Auch die Anzahl der geleisteten Arbeitsstunden verringerte sich in den ersten drei Quartalen dieses Jahres um 1,3% pro Arbeitstag auf 9,2 Mio. Stunden gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

Im September 2013 sank in den befragten Betrieben des Berliner Bauhauptgewerbes der baugewerbliche Umsatz stark um 16,4% auf 179,4 Mio. Euro. gegenüber dem vergleichbaren Vorjahresmonat, nachdem im Juli und August noch Umsatzzuwächse erzielt wurden. Die Auftragseingänge stiegen im September 2013 bedingt durch Großaufträge um 5,2% auf 143,6 Mio. Euro gegenüber September 2012. Der baugewerbliche Umsatz je Beschäftigten sank im betrachteten Monat um 13, % auf 16-251 Euro. Die Entgelte entwickelten sich im September 2013 positiv und stiegen um 5,4% auf 32,1 Mio. Euro. Auf den Baustellen wurden arbeitstäglich bereinigt 10,5% weniger Arbeitsstunden geleistet als noch im September 2012.

Gibt es Einschränkungen für legale Ferienwohnungsanbieter in Wohnungen? Ja! Die bereits gemeldeten Anbieter werden mit dem Ablauf von zwei Jahren für illegal erklärt.

Gibt es Einschränkungen für sonstige Gewerbetreibende in Wohnungen? Nein! Sie haben Anspruch auf Sondergenehmigung.

Gibt es ein Personalkonzept für die Bezirke zur Durchführung der Verordnung zum Gesetz? Nein! Die Bezirke sollen die Verordnung mit dem vorhandenen Personal durchsetzen, während sie den wichtigen Aufgaben schon jetzt kaum nachkommen können.

Der stellvertretende IHK-Hauptgeschäftsführer **Christian Wiesenhütter** bilanziert: „Die grundsätzliche Negierung und Ungleichbehandlung der bestehenden legalen Ferienwohnungsbranche im vorliegenden Gesetzesentwurf ist wirtschaftspolitischer Unsinn. Der vorliegende Gesetzesentwurf bekämpft in keiner Weise die systematische Wettbewerbsverzerrung, gegen die man – auch aus Sicht der Wirtschaft – vorgehen muss. Vielmehr verstärkt es diese noch!“

## **Tour Total und 3XGRÜN gewinnen den immobilienawardberlin 2013**

Am 18. November 2013 gewannen zwei Projekte den **immobilienawardberlin 2013**.

- Der Tour Total nahe dem Hauptbahnhof überzeugte mit seiner anspruchsvollen Büro-Hochhaus-Architektur als bedeutender Meilenstein für die Entwicklung der Europacity.
- Das Projekt 3XGRÜN, ein vom Institut für urbanen Holzbau (IfuH) an der **TU Braunschweig** entwickeltes und erstmals als vorgefertigter Holzbauprototyp realisiertes Energieeffizienzhaus für gemeinschaftliches Wohnen im Pankower Florakiez, begeisterte mit modernem Wohnkonzept und Nachhaltigkeit.

In ihrer Laudatio erklärte Senatsbaudirektorin **Regula Lüscher** die diesjährige Entscheidung der Jury: „Die Jury hat lange und engagiert diskutiert und ist zu dem Schluss gekommen, dass in diesem Jahr zwei Projekte den Preis verdienen. Denn beide setzen für die Entwicklung der Stadt neue Standards: Der Tour Total ist in dieser Hinsicht ohne Zweifel ein herausragendes Projekt. Er löste als erstes Bürohaus in der Europacity eine Initialzündung aus und verpflichtet die umliegenden Bauvorhaben, sich an seiner hohen architektonischen Qualität zu messen. Glückwunsch an die **CA Immo**, die das Projekt eingereicht hat! - Doch es geht nicht um Größe oder Prominenz. Auch das Projekt 3XGRÜN hat die Jury begeistert: Die mehrstöckigen Holzhäuser für gemeinschaftliches Wohnen nutzen regenerative Energie, sind als Serienhaus reproduzierbar und setzen damit im Berliner Wohnungsbau neue Maßstäbe für moderne Wohnkonzepte und Nachhaltigkeit. Wir gratulieren den **roedig.schop architekten**, stellvertretend für die Arbeitsgemeinschaft **atelier pk**, roedig.schop und **Rozynsky Sturm Architekten**, die den immobilienawardberlin 2013 ebenfalls redlich verdient haben!“

Die Jury bestand aus je einem Vertreter der Initiatoren des Preises – **Berliner Volksbank, DG HYP, Drees & Sommer, Gleiss Lutz, Jones Lang LaSalle** und **stöbe mehnert** – sowie einem Vertreter der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und **Ulrich Pfeiffer** von der **empirica AG**.

Weitere Informationen: [www.immobilienawardberlin.de](http://www.immobilienawardberlin.de).



## Impressum

### Research Medien AG

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

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

### Chefredaktion:

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

### Redaktion:

Marion 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**

**Firmen, die in der „Immobilienbrief Berlin“ genannt werden:** Acrest Property Group (7), Acron (7), Aengevelt (3), Al Rayyan Tourism and Investments (5), Allianz Real Estate (6), Arab Investments (5), atelier pk (11), B&B Hotels (9), Becker & Kries (8), Berlin Hyp (8,9), Berliner Volksbank (11), Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH (9,10), BIH Berliner Immobilien Holding (9), BNP Paribas Real Estate (2,3), Büro Berlin BER KG (7), CA Immo (6,11), CBRE (1,4,5,8), Colliers International (6), Comfort (3), Contipark (7), Cushman & Wakefield (5), degewo AG (8), dehoga (1), Deka Immobilien (8), Desigual (3), DG Hyp (11), Dr. Lübke & Kelber GmbH (5), Drees & Sommer (11), DTZ (7), E.ON Real Estate (6), ECE (4,7), Ellwardt & Lattermann (6), empirica AG (11), Engel & Völkers (2,4), Estavis AG (6), Euref AG (2,3,4), FFIRE Immobilienverwaltung AG (5), Fixemer Logistics GmbH (7), formart GmbH & Co.KG (2), Forum Seestraße Grundstücksgesellschaft mbH (5), Freo GmbH (5), Gasag (2), GBB mbH (7), Germania Fluggesellschaft (9), Gleiss Lutz (11), Hagemann Logistic und Transport GmbH (5), Hochtief (2), Howoge (6), HSH Nordbank (6), IBV (9), IHK Berlin (10,11), Inter Hospitality Holding B.V. (9), Inter Ikea (9), InterCityHotel GmbH (6,7), JEB Investment Advisory (8), Jones Lang LaSalle (4,11), Kiefer CS (2), KSP Jürgen Engel Architekten (8), Landesbank Berlin (8), LBB (9), Lone Star (10), Lührmann (3), madra Immobilien GmbH (6), Marathon International (4), Maritim (5), meco Akademie (5), Meininger Hostels (7), Microsoft (10), OFB Projektentwicklung GmbH (8), Pamera Asset Management (5), Projekta Rotberg GmbH & Co. KG (9), Reichel + Stauth (7), roedig.schop architekten (11), Rozynsky Sturm Architekten (11), S.A.T. Fluggesellschaft mbH (9), Sanus AG (3), Seedcamp (10), Segro (4), Sony (5), Steigenberger Hotel AG (6,7), stöbe mehnert (11), Tesla Motors (4), TLG Immobilien (10), Townscape One (6), TU Berlin (3), TU Braunschweig (11), visitberlin (1,4), Wertheim (5), World Leisure GmbH (8), Yves Rocher (3), Zechbau (6).

**Personen, die in der „Immobilienbrief Berlin“ genannt werden:** Aleithe, Alf (9); Ballmer Steve (10); Bergmann, Gero (8); Bodenschatz, Harald (7); Brost, Wolfgang (8); Chhatwal, Puneet (6,7); Chipperfield, David (4); Dilger, Iris (2); Drechsel, Thomas (3); Ehnert, Sven (2); Gerkan von, Meinhard (7); Gorski, Gordon (2); Huth, Harald G. (5); Hüther, Fabian (5); Illek, Christian P. (10); Jauch, Günter (2); Kollhoff, Hans (7); Lüscher, Regula (7,11); Marusczyk, Joachim (6); Müller, Reinhard (2,3,4); Pfeiffer, Ulrich (11); Rogge, Andrea (2); Röhrborn, Benjamin (2); Stühler, Friedrich August (4); Werner, Ralf (2); Wiesenhütter, Christian (11); Wisotzky, Steffi (6); Yzer, Conelia (1).