



# Der **IMMOBILIEN** *Brief*

## Berlin

Fakten – Meinungen – Tendenzen

**Nr.: 80**

29. KW /18.07.2014

**Kostenlos per E-Mail**

ISSN 1860-6369

### Inhaltsverzeichnis

<b>Editorial</b>	1
<b>Ladenmieten</b> auf Rekordniveau	3
<b>Bulwiengesa:</b> Boom bei Wohninvestments	5
<b>Neues Komfort-Projekt</b> in der City Ost	6
<b>BBU:</b> Liegenschaftspolitik muss preisdämpfend wirken	7
<b>Stadtentwicklungsplan</b> Wohnen 2025	8
<b>StEP</b> Wohnen	8
<b>Berlinovo</b> verkauft „Skandalimmobilien“	9
<b>Investments</b> in Gewerbeimmobilien gefragt	9
<b>Erstes Paket</b> mit 46 Seen übergeben	11
<b>Impressum</b>	12

### **Liebe Leser,**

Berlin (und nicht nur hier) braucht neu gebaute Wohnungen, und zwar nicht zu knapp, 10.000 davon werden pro Jahr benötigt. Noch immer bauen die Privaten die meisten Wohnungen und diese sind teuer, weil oft als Kapitalanlage weiter vermietet. Kritiker werden mit dem Verweis auf den sogenannten „Sickereffekt“ abgespeist, d. h. besser Verdienende mieten diese Wohnungen, dafür werden günstigere frei. So schön, so gut, nur: Wie lange dauert dieser Prozess? Das kostet Zeit, die Berlin nicht mehr hat, jährlich ziehen etwa 50.000 Menschen hinzu. Fast alle haben einen gut bezahlten Job in der Tasche. Und die Preisspirale um Bauland dreht sich weiter.

Es müssen Wege der Akzeptanz für mehr Neubau bei den Berlinern gefunden werden, nur wie? Nun hat sich der Senat den Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 einfallen lassen. Lesen Sie ab Seite 8, was es damit auf sich hat.

Dieses Mal schaut der Immobilienbrief Berlin über die Stadtgrenze nach Brandenburg. Anerkennung ohne Frage für den Mut und den Einsatz, einstiges Volkseigentum der DDR wie Seen der Öffentlichkeit zurückzugeben. Über drei Mio. Euro zahlt die Landesregierung an den Bund für etwas, was eigentlich der Öffentlichkeit, d. h. Dir und mir gehört, eine traurige Hinterlassenschaft aus unseligen Treuhänderzeiten. Lesen Sie darüber ab Seite 11 und erfreuen sich im Urlaub an und in den idyllischen Brandenburger Seen ohne Skrupel. Sogar die Landeshauptstadt Potsdam hat „ihren Haussee“, den Fahrländer See, zurück.

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

Karin Krentz



**Ihr direkter Weg zu uns**



Liebe Leser,

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

Kontakt: [info@rohmert-online.de](mailto:info@rohmert-online.de) Telefon: 05242 901250

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

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

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



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

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

 **ADI** Akademie der  
Immobilienwirtschaft

**3. Jahrgang des Kontaktstudiums Immobilienökonomie in Berlin erfolgreich gestartet!**

Informieren Sie sich jetzt über die neuen Starttermine und lassen

Sie sich über einen flexiblen Einstieg mit ADI-Flex beraten.

*Ihr Ansprechpartner*

*Dipl.-Kfm. Marcus Hübner  
ADI Akademie der Immobilienwirtschaft GmbH  
Tel. 0172 / 783 79 66  
E-Mail [huebner@adi-akademie.de](mailto:huebner@adi-akademie.de)*

 15 Jahre 1999 – 2014  
Kontaktstudium Immobilienökonomie



## News/Personalien

**Savills** verstärkt erneut sein deutsches Investment-Team. Zum 01.07.2014 hat das Unternehmen **Stefan Lensche** (33) als neuen Senior Consultant Investment für den Berliner Standort eingestellt. Der Wirtschafts-Geograph und Immobilien-Ökonom (IREBS) arbeitete zuletzt in verantwortlicher Position für ein Essener Family.

**Engel & Völkers** Berlin ergänzt seine Geschäftsführung um ein weiteres Mitglied. Seit dem 1. Juli verantwortet **Sebastian Fischer** als Geschäftsführender Gesellschafter das Wohnimmobiliengeschäft von Engel & Völkers in Berlin. Der Immobilienexperte Fischer ist seit zehn Jahren am Berliner Immobilienmarkt tätig. Vor seiner Position als Geschäftsführender Gesellschafter von Engel & Völkers Berlin war er als Partner des Investors **Beaune Immobilien GmbH** für Investments in Berliner Wohnimmobilien verantwortlich.

**Thomas Zinnöcker**, CEO der **GAGFAH Group**, wurde zum Vorstandsvorsitzenden der **Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG)** gewählt. **Jörn Stobbe** und **Dr. Hans Volkert Volckens** schieden aus.



Quelle: KaDeWe

## ***In Berlin steigen die Ladenmieten auf Rekordniveau***

### **Nur München ist in Deutschland noch teurer – Boom der City West unaufhaltsam**

**Karin Krentz**

Makler und Retailer reiben sich verwundert die Augen und die Eigentümer freut es – noch nie war es so teuer, in Berlins 1A-Lagen Einzelhandelsflächen zu mieten. So hat die City West in den vergangenen fünf Jahren das stärkste Mietwachstum des gesamten Berliner Einzelhandelsmarkt erfahren, berichtet **CBRE** in dem jüngsten Einzelhandels Special Report Berlin. Dort stieg die Spitzenmiete von rund 260 Euro/qm im Jahr 2011 auf den heutigen Höchstwert von rund 330 Euro/qm im Monat an, nur noch die Kaufingerstraße in München ist teurer.

Diesen Boom führt **Andreas Malich**, Head of Retail Agency East CBRE, u.a. auf die starken sozio-ökonomischen Zahlen des westlichen Stadtgebiets zurück, ist doch die City West wieder ein Betätigungsfeld für große und nachhaltige Projektentwicklungen geworden. Der Investitionsstau baut sich nunmehr seit einigen Jahren, nachdem auch der Bedarf in der City Ost nahezu umfänglich gedeckt ist, kontinuierlich ab. Größere Projektentwicklungen verändern derzeit das Stadtbild der City West nachhaltig und geben ihr ein deutlich moderneres Erscheinungsbild wie Bikini Berlin, Tower Upper West, das Geschäftshaus Kurfürstendamm 195, das Zoofenster (Waldorf Astoria Hotel) und auch das Haus Cumberland.

Weitere Entwicklungsimpulse sind auch von der noch ausstehenden Renovierung des Bahnhofs Zoo mit den Zoo-Terrassen, der angestrebten Entwicklung des ehemaligen Karstadt Warenhauses am Kurfürstendamm zu erwarten. Ungeklärt ist nach wie vor die Zukunft des Ku'damm Karrees, seit 2007 sucht der irische Investor **Ballymore** nach einem Partner für das Re-Development des Lage prägenden Shoppingcenters.

Neben dem Ku'damm steht wohl keine andere Straße so für die Einzelhandelslandschaft der City West wie der Tauentzien. Dort befindet sich die höchste Dichte an Flagship-Stores von nationalen und internationalen Einzelhändlern (Filialisierungsgrad 92%), hier werden die höchsten Passantenfrequenzen gemessen und auch die höchsten Einzelhandelsmieten gezahlt, Key Money ist üblich. Der Tauentzien erlebte in den letzten vier Jahren einen deut-



## Personalien

**Vanessa Landschoof-Schlichting** wird zum 1. Juli 2014 neue Leiterin der Abteilung Kommunikation und Strategie im Bereich Unternehmensentwicklung bei der **Berlin Hyp** und tritt damit die Nachfolge von **Bodo Winkler** an, der - ebenfalls ab Anfang Juli - die Abteilung Investor Relations/Kredit-Treasury verantwortet.

Die studierte Juristin mit langjähriger Erfahrung in verschiedenen Bereichen der Bank übernimmt außerdem die Funktion der Pressesprecherin der Berlin Hyp.

## Deal

Die **Skjerven Group** hat acht der Zinshäuser aus ihrem Bestand in Berlin für insgesamt 32 Mio. Euro an ein internationales Family Office verkauft. Die Immobilien stammen aus dem **BSA Berlin-Portfolio**, das die Skjerven Group verwaltet, und befinden sich an verschiedenen Standorten in Berlin. Die Transaktion wurde von **Engel & Völkers** vermittelt.

**Druckpunkt Druckerei und Repro GmbH** mietet ca. 1.600 qm Produktionsfläche in Neukölln, Schmalenbachstr. 15, von einem Privatinvestor über **BNPPRE**.

lichen Anstieg der Spitzenmiete, die wesentlich durch die Nachfrage der vielen internationalen Einzelhändler angetrieben wurde. Gerade sie reflektieren bei ihrem Markteintritt in Deutschland auf „sichere“ Umsätze in einem nachgewiesenen „starken“ Marktumfeld, sagt Malich. Das ist am Tauentzen gegeben. Hierfür werden dann auch Topmieten akzeptiert. Von 59 Geschäften sind 54 filialisiert, ein Rekord.

Der Ankermieter der Straße bleibt trotz der unsicheren ökonomischen Zukunft **Berggrün/Signa** der Luxus-Konsumtempel KaDeWe. Das große Interesse an Flächen führt auch dazu, dass immer mehr Eigentümer auch Flächen im Basement-Bereich anbieten, auch das KaDeWe geht daran, diese Flächen umzubauen, gewissermaßen eine Sensation.

Die traditionelle Luxuslage Kurfürstendamm zwischen Bleibtreustraße und Olivaer Platz ist etabliert und prägt den Boulevard, hier liegt die Spitzenmiete bei 180 Euro/qm im Monat, der Filialisierungsgrad beträgt 79%. Doch im Kreuzungsbereich Ku'damm, Kantstraße und Breitscheidplatz liegt die aktuelle Spitzenmiete auch bei 300 Euro/qm. Schon bildet sich eine weitere Niveaulage zwischen Olivaer Platz und Adenauerplatz heraus, die immer mehr Aufmerksamkeit bei den Retailern findet, so Malich. Ebenso begehrt wie die Lage Ku'damm sind seine Seitenstraßen, man könnte sagen „wieder“. Von 95 bis 55 Euro reicht dort die Mietspanne.

### City Ost von Retailern heiß geliebt

Die City Ost stellt die zentrale Geschäftslage des ehemaligen Ost-Berlins dar und umfasst die Friedrichstraße mit dem Boulevard Unter den Linden, dessen umliegenden Seitenstraßen sowie den Alexanderplatz. Das Scheunenviertel, besser auch bekannt als Quartier rund um den Hackeschen Markt (Mieten von 140 bis 55 Euro), wird als separates Marktgebiet betrachtet und hat sich mittlerweile als absolutly trendy Lage etabliert. Peu à peu wächst dieses Quartier auch städtebaulich mit dem Einkaufszentrum Alexanderplatz zusammen, wo die Miete von 170 Euro auf 220 Euro in nur vier Jahren gestiegen ist, ebenfalls ein Rekord. Allein der Alex zählt jeden Tag etwa 300 000 Passanten, so dass sich Ketten wie jüngst **Primark** oder neu **CCC** (Schuhfilialist aus Polen) regelrecht angezogen fühlen müssen. Das Warenhaus **Kaufhof Galeria** dort ist die weitere Größe, auch unter den Kaufhof-Warenhäusern deutschlandweit so etwas wie eine Goldene Gans.

Noch ist das Shoppingcenter Alexa der Star unter den SC in Berlin mit ca. 35.000 Besuchern pro Tag. Doch das könnte sich bald ändern, wenn die Mall of Berlin eröffnet. Auf dem ehemaligen Wertheim Areal am Leipziger Platz baut der Berliner Projektentwickler **Harald G. Huth** mit seiner **High Gain House Projektentwicklungsgesellschaft** momentan eines der größten innerstädtischen Shoppingcenter Deutschlands mit 80.000 qm Verkaufsfläche und mehr als 270 neue Shops. Die bis dato kolportierten Vermietungen zeigen ein hohes Interesse von nationalen und internationalen Einzelhändlern. Dabei haben einige Labels genau die Mall of Berlin für ihren ersten Store in Deutschland gewählt.

### ... und die Schloßstraße

Unter den vielen Stadtteillagen in Berlin, aber sogar auf deutschlandweiter Ebene sticht eine Stadtteillage wie wohl keine andere mit vielen Superlativen heraus: Die Schloßstraße in Berlin-Steglitz, das Zentrum des Berliner Stadtbezirks Steglitz-Zehlendorf im Südwesten Berlins. So verfügt die Straße über ein sehr großes, hoch verdichtetes Einzugsgebiet. Im Bezirk leben allein rund 28.000 Menschen – zum Vergleich Aachen: rund 250 000 –, jedoch reicht ihre Bekanntheit weit über die Bezirksgrenzen Berlins und bis ins benachbarte Brandenburg (Potsdam, Teltow, Kleinmachnow etc.) hinaus, so dass mit einem Bevölkerungspotenzial von rund 800 000 Menschen gerechnet werden kann.

Gleich vier Shoppingcenter gibt es dort: Das Schloss (36.000 qm, Baujahr 2006), Forum Steglitz (32.000 qm, 1975, 2007 modernisiert), Schloß-Straßen-Center (SSC) (16.200 qm, 2007, Revitalisierung 2012), Boulevard Berlin (77.000 qm, 2012). Die Spitzenmiete liegt wie in den Jahren zuvor bei konstant 110 Euro/qm im Monat und erreicht somit ein Niveau, das über dem manch anderer deutschen Großstadt liegt. Der Filialisierungsgrad beträgt 79%.



## Zahlen zum Schluss

Berlin hat rund doppelt so viel Centerfläche pro Kopf wie es in Gesamtdeutschland der Fall ist, ca. 175qm/1.000 Einwohner in Deutschland im Vergleich zu 350/1.000 in Berlin. Dabei macht die *nur für den Einzelhandel* relevante Kaufkraft je Einwohner 6.155 Euro aus (Deutschland im Durchschnitt nach GfK 5.500 Euro), die entsprechende Kennziffer beträgt 97,3%. In die Berliner Zahl sind auch die Ausgaben der Touristen miteinbezogen.

## Deals

**Potsdam:** Aengevelt vermittelt im Exklusivauftrag eines irischen Kapitalanlegers das Wohn-/Geschäftshaus „Lindenstraße 51/ Brandenburger Str. 15“ für einen siebenstelligen Euro-Betrag an einen Privatinvestor. Insgesamt umfasst die Liegenschaft eine Gewerbe- und drei Wohneinheiten mit einer Gesamtmietfläche von rd. 415 qm.

Die Rechtsanwaltskanzlei **WK Legal** mietet zum 1. Juli 370 qm Bürofläche im Objekt Spree-Carrée, in der Michaelkirchstr. 17-18 von der Union Investment Institutional Property GmbH. **Catella Property** war beratend tätig.

Eine Objektgesellschaft der **FREO Group Holding** hat eine rund 24.600 qm große Logistikimmobilie im Güterverkehrszentrum Wustermark/Berlin-West verkauft. Käufer ist eine Gesellschaft des **Talanx-Konzerns**. Das Objekt befindet sich auf einem rund 60.000 qm großen Areal im GVZ Wustermark/Berlin-West und wurde Ende 2013 fertig gestellt. Die flexible Logistikimmobilie verfügt über ca. 21.400 qm Lagerfläche und wurde nach modernsten Standards errichtet. Mieter ist die **Logistik Dienstleistungszentrum GmbH**.

## Neues aus der Hauptstadt

### Boom bei Wohninvestments in der City West

#### Studie von Bulwiengesa

Die westliche Innenstadt Berlins erfreut sich traditionell einer hohen Nachfrage nach Wohneigentum. Eigennutzer und Kapitalanleger suchen nach einem sicheren Investment in etablierten Lagen, worauf Projektentwickler mit neuen Bauvorhaben reagieren. Dies veranlasst die **bulwiengesa AG**, die Studie „Neubau-ETW-Projekte in den westlichen Innenstadtteilen von Berlin“ auch in diesem Jahr zu publizieren.

Wilmerdorf zieht hinsichtlich des Kaufpreisniveaus an Charlottenburg vorbei und eringt mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 5.330 Euro den Spitzenplatz unter den westlichen Innenstadtteilen von Berlin. Insgesamt sind die Preise um 9,3% auf 4.700 Euro/qm angestiegen, wobei Kreuzberg bei sehr geringem Wettbewerb mit über 30% die höchste Zunahme verzeichnete. Dies ist ein Ergebnis der aktuellen bulwiengesa-Marktstudie.

Die Studie untersucht in den westlichen Innenstadtteilen Charlottenburg, Kreuzberg, Schöneberg, Tiergarten und Wilmerdorf insgesamt 41 Projekte in der Vermarktung befindliche Neubauprojekte mit rund 1.630 Wohneinheiten. Jedes Bauvorhaben wird einzeln vorgestellt. Außerdem werden die Marktstrukturen hinsichtlich der Größe, Anzahl der Wohneinheiten und der Preise analysiert.

Alle betrachteten Bauvorhaben sollten bis Anfang 2017 fertig gestellt sein. Noch in diesem Jahr werden voraussichtlich die Bauarbeiten an elf Projekten mit 280 Wohneinheiten und rund 32.100 qm Wohnfläche abgeschlossen.

Marktstudie – Neubau-ETW-Projekte in den westlichen Innenstadtteilen von Berlin 2014





## Portfolioanalyse landeseigener Grundstücke

Das landeseigene Immobilienvermögen wird künftig nach Zukunftsperspektiven bewertet und unter wirtschafts-, wohnungs-, arbeitsmarkt-, sozial-, kultur- und stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten zum Verbleib im Landesvermögen oder zum Verkauf eingeordnet. Entsprechend dieser Vorgabe des Konzepts zur transparenten Liegenschaftspolitik hat der Senat die Einsetzung eines Portfolioausschusses beschlossen, der die Verfahren zur Clusterung der Grundstücke nach unterschiedlichen Kategorien durchführen wird. In erster Befassung hatte der Senat der Vorlage von Finanzsenator **Dr. Ulrich Nußbaum** zum Verfahren zur Bewertung von Landesgrundstücken (Portfolioanalyse) zur Umsetzung der Transparenten Liegenschaftspolitik bereits am 25. März 2014 zugestimmt. Gleichzeitig wurde die Geschäftsordnung für den Portfolioausschuss beschlossen, der noch das Parlament zustimmen muss.

Der Portfolioausschuss setzt sich zusammen aus je einem Vertreter bzw. einer Vertreterin der Senatsverwaltungen und der Senatskanzlei, der Bezirke sowie des jeweiligen Fachvermögensträgers, sofern dieser nicht bereits vertreten ist. Der Liegenschaftsfonds und das Berliner Immobilienmanagement (BIM) haben beratende Funktion. Der Portfolioausschuss soll unter Federführung der Finanzverwaltung einmal im Monat zusammentreten.

Für die kommenden zwei Jahre wird nach bisherigem Stand die Fertigstellung von insgesamt 29 Bauvorhaben mit 1.256 Wohneinheiten anvisiert, die über 120.000 qm Wohnfläche generieren werden. Für 2017 ist bisher erst ein Projekt mit 93 Wohnungen in der Fertigstellungspipeline.

In diesem Jahr werden wiederholt in den meisten Projekten zwischen 11 und 20 Wohnungen realisiert. In diesen neun Entwicklungen entstehen 149 Wohnungen. Im Unterschied zu 2013 dominiert diese Klasse jedoch nicht mehr die Auswertung und zeigt sich insgesamt sehr ausgeglichen. Auffällig ist, dass nun mehr Projekte zwischen 21 und 30 sowie 51 und 80 Einheiten je Projekt geschaffen werden.

### Projektgröße und Kaufpreise

Die durchschnittliche Projektgröße aller betrachteten Objekte hat sich leicht erhöht und liegt bei rund 40 Wohnungen je Bauvorhaben (2013: 35 WE). Die Spannweite reicht von sehr kleinen Entwicklungen mit fünf Wohnungen bis zu Projekten mit 148 Wohneinheiten. Die meisten (533 WE) werden in der Größenklasse über 80 Einheiten entwickelt.

In den fünf betrachteten Stadtteilen liegt der durchschnittliche, nach Wohnungsfläche gewichtete Kaufpreis aller analysierten Wohnungen bei rund 4.700 Euro/qm. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Preisanstieg von rund 9,3% (2013: 4.300 Euro/qm). Damit ist der Preiszuwachs etwas geringer als im Vorjahr mit 10,3%.

Aktuell ist eine deutliche Rechtsverschiebung der Verteilung der Projekte auf die einzelnen Kaufpreisklassen festzustellen. Im Vergleich zur letzten Studie wird nun die überwiegende Mehrheit der Vorhaben (16) zu einem durchschnittlichen Kaufpreis zwischen 4.001 und 4.500 Euro/qm angeboten. Über 5.000 Euro/qm kosten Wohnungen aktuell in neun statt bisher fünf Projekten.

Die gesamte Preisspanne reicht von Wohnungen, die zu einem Quadratmeterpreis von 2.490 Euro angeboten werden, bis zu Wohnungen im Luxussegment für bis zu 12.000 Euro. Die höchsten Preise werden bei dem Projekt „Villen am Dianasee“ aufgerufen. Die günstigste Neubauwohnung wird im Projekt „Westend Terrassen“ in Charlottenburg angeboten.

Der höchste durchschnittliche und gewichtete Quadratmeterpreis wird im Stadtteil Wilmersdorf mit 5.330 Euro erzielt. Damit wird Charlottenburg (4.410 Euro/qm) als bisher teuerster Stadtteil abgelöst. Der Kaufpreis in Wilmersdorf liegt ca. 1.550 Euro/qm über dem des günstigsten Stadtteils Schöneberg (3.780 Euro/qm). Tiergarten weist mit 4.890 Euro/qm die zweithöchsten Angebotspreise auf. In Kreuzberg werden durchschnittlich 4.290 Euro/qm für eine Neubau-Eigentumswohnung aufgerufen.

Die 42-seitige Studie kann als pdf-Dokument für 490 Euro zzgl. MwSt. erworben werden. Bestellung mit Angabe der vollständigen Rechnungsadresse an André Adami ([adami@bulwiengesa.de](mailto:adami@bulwiengesa.de)).

## Neues Komfort-Projekt in der City Ost

### Rockstone Real Estate baut im Zeitungsviertel

Zentral im alten Zeitungsviertel, in unmittelbarer Nähe des ehemaligen Grenzübergangs Checkpoint Charlie und des neuen Axel-Springer-Medien-Campus und fußläufig zum Gendarmenmarkt gelegen, entsteht das Wohnensemble Guardian auf sieben Etagen mit 134 Eigentumswohnungen, Penthouses und Apartments sowie fünf Gewerbeeinheiten. Baubeginn war bereits Ende im Juni 2014, der Erstbezug ist für Anfang 2016 geplant. Das Investitionsvolumen liegt bei 35 Mio. Euro, die Preisspanne reicht von 3.800 bis 6.300 Euro/qm.

Besonders ist nicht nur die Lage, sondern auch der Service, der im Guardian geboten wird und der unter dem Begriff „Convenient Living“ zusammengefasst werden kann. Die künfti-



## Deal

Der IT-Spezialist **Ecoltense** mietet mehr als 2.000 qm Bürofläche in den Victoria-stadt-Lofts in Lichtenberg.

**DTZ** war i. A. der **Colony Luxembourg S.à.r.l.** als Lead-Makler für das Gebäude tätig. Der denkmalgeschützte Klinkerbau in der Schreiberhauer Straße 30 gehörte zum Gebäudebestand der **Knorr-Bremse AG**. Der bisherige Mieter, die **Deutsche Rentenversicherung**, hat sich aus einem Teil der insgesamt ca. 24.300 qm zurückgezogen. Die Flächen werden in den kommenden Monaten saniert und mit Loftcharakter auf den Markt gebracht.

Ebenso mietet die **Creditsafe Deutschland GmbH** ab 01.09.2014 eine Bürofläche von über 2.200 qm in den Victoriastadt-Lofts nahe dem Bahnhof Ostkreuz. Der Mieter wurde durch **Colliers International** Berlin beraten.

## Unzulässige Mieterhöhung

Wohnungsmieten dürfen in Berlin innerhalb von drei Jahren höchstens um 15% steigen. Das hat das Berliner Landgericht am 3. Juli 2014 entschieden. Durch die seit Mai 2013 gültigen Kappungsgrenzen sei eine darüber hinaus gehende Erhöhung unzulässig, teilte das Gericht mit. Ein Kläger hatte vor dem Amtsgericht Wedding zunächst eine Erhöhung von bis zu 20% durchsetzen wollen. Dies lehnte die Mietberufungskammer ab, hat aber eine Revision der Entscheidung beim Bundesgerichtshof zugelassen. (Az.: 67 S 121/14).

gen Bewohner können auf einen 4-Sterne-Komfort zugreifen, der sich als roter Faden durch das gesamte Wohnkonzept zieht: Das beginnt beim Concierge Service und geht über einen Wäsche- und Zeitungsservice bis hin zum hauseigenen Fitnessbereich und Gemeinschaftsflächen im Hof und auf dem Dach. Auch Tiefgaragen- und Fahrradstellplätze gehören zum Gesamtpaket. Damit verwirklicht der Neubau höchste Lebensqualität, wertiges Design und exzellente Investmentperspektiven.



Guardian Fassade

„Diese Lage mit einem enormen Wertsteigerungspotenzial ist bei nationalen und internationalen Interessenten heiß begehrt. Wir sind sehr zufrieden mit der bisherigen Resonanz der Käufer und Interessenten – in der Pre-Sales Phase wurden unsere Erwartungen sogar schon übertroffen. Bereits vor dem offiziellen Vertriebsstart liegt der Verkaufs- und Reservierungsstand bei 45%“, sagt **Thomas Zabel**, Geschäftsführer von **Zabel Immobilien**, mit dem Vertrieb beauftragt.

Käufer sind zum einen klassische Eigennutzer, die eine Wohnung ab drei Zimmer, ab 90 qm kaufen, um diese selbst zu bewohnen, aber auch typische Investoren, die eine gewinnbringende und dennoch sichere Kapitalanlage suchen. Diese Käufer reflektieren auf mehrere eher kleine Einheiten um 40 qm, die möbliert vermietet werden. Dabei gibt es ebenfalls Kunden, die einen Zweitwohnsitz ab ca. 65 qm mit Gästezimmer in Berlin suchen und die Wohnung vermieten, während sie die nicht selbst nutzen.

Die gute Resonanz erklärt **Dietrich E. Rogge**, Geschäftsführer der **Rockstone Real Estate** mit der stimmigen zielgruppenspezifischen Produktkonzeption: „Eine neue Medien- und Businesselite wird hier nicht nur arbeiten, sondern auch leben wollen. Wir meinen wirklich urbanes Leben, das sich großstädtischer anfühlt als in den üblichen Berliner Wohnbezirken. Unser Konzept des Convenient Living passt perfekt dazu.“

Noch vor 10 Jahren reihte sich hier Baulücke an Baulücke. „Die Entwicklung zu einer 1A-Großstadtlage vollzieht sich jetzt in einer atemberaubenden Geschwindigkeit“, beschreibt die renommierte Architektin **Julia Tophof** die Lage. „In den 1920ern erlebte das Viertel auch schon einmal eine rasante Entwicklung. Die Art déco-Architektur dieser Zeit hat uns grundsätzlich inspiriert und findet sich im Guardian in vielen Details wieder“, so Tophof weiter.

Doch der Standort zeichnet sich nicht nur durch die Medienbranche aus, sondern auch durch die Lage an der ehemaligen Schnittstelle zwischen West- und Ostberlin. Das Wohnensemble definiert sich mit der Schützenstraße nach Westen und mit der Krausenstraße nach Osten und steht somit für die historische Bedeutung des Standortes in unmittelbarer Nähe zur ehemaligen Grenze. Zudem profitiert die Wohnlage von den dortigen Standortvorteilen einer lebendigen Kulturlandschaft, Sterne-Gastronomie sowie kultiviertem Shopping und Nightlife in unmittelbarer Umgebung.

## **BBU fordert: Liegenschaftspolitik muss preisdämpfend wirken**

„Es gibt in Berlin zwar noch viele Flächen, auf denen gebaut werden kann. Sie werden aber rasant teurer. Land und Bund müssen deshalb jetzt mit ihrer Liegenschaftspolitik preisdämpfend auf den Markt einwirken. Die stark steigenden Baulandpreise kommen letztlich immer bei den Mieterinnen und Mietern an“, kommentiert **Maren Kern**, Vorstand beim **BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.** die vom **Amt für Statistik Berlin-Brandenburg** veröffentlichten Zahlen zu den steigenden Kaufwerten für baureifes Bauland in Berlin.



## **Entschärfung der Mietpreisbremse in Aussicht**

Nach einem Bericht der **Rheinischen Post** will Bundesjustizminister **Heiko Maas** (SPD) bei der Mietpreisbremse entscheidend nachbessern. Wie die Zeitung, unter Berufung auf Koalitionskreise berichtet, sollen neu gebaute Wohnungen zehn Jahre von der Mietpreisbremse ausgenommen werden. Auch Zweit- und Drittvermietungen wären damit den Regelungen der Mietpreisbremse ausgenommen, wenn sie noch in den Zehn-Jahres-Zeitraum fallen. Damit würde Maas auf die zahlreiche Kritik an dem ursprünglichen Entwurf eingehen, die von Wirtschaft und Politik geäußert wurde. Sogar aus einigen SPD-geführten Bundesländern waren Bedenken geäußert worden. Einer der Hauptkritikpunkte ist, dass durch die Mietpreisbremse gerade in Städten wie Berlin der so dringend benötigte Wohnungsneubau ausgebremst werde. Vor allem in der Union war der Entwurf aus dem Bundesjustizministerium unpopulär. Bis zu acht Punkte des Entwurfs stehen laut RP nun auf dem Prüfstand.

Flächen in Landes- oder Bundesbesitz sollten nicht mehr nach dem Höchstpreisverfahren vermarktet werden, ebenso wenig wie Wohnungen im Besitz der **Bundesanstalt für Immobilienaufgaben** (BImA), denn „bezahlbares Bauland ist eine wesentliche Voraussetzung für bezahlbares Wohnen“.

Mit Blick auf die Baulandpreisentwicklung 2014 wies Kern darauf hin, dass sich darin dann die zum 1. Januar 2014 in Kraft getretene Erhöhung der Berliner Grunderwerbsteuer (auf 6%) niederschlagen dürfte.

## **Senat beschließt Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025**

Der Senat hat mit dem „Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025“ (StEP Wohnen 2025) eine wichtige Planungsgrundlage für die wachsende Stadt Berlin vorgelegt. Ziel ist es, angesichts des Nachfragedrucks auf dem Wohnungsmarkt die Mietentwicklung zu dämpfen. Nach Stellungnahme durch den Rat der Bürgermeister hat der Senat den „StEP Wohnen 2025“ auf Vorlage von Stadtentwicklungs- und Umweltsenator **Michael Müller** beschlossen.

Der „StEP Wohnen 2025“ gibt Antworten darauf, wie viele neue Wohnungen Berlin braucht und wo sie gebaut werden können. Der Wohnungsbedarf liegt demnach bei 137.000 neuen Wohnungen bis 2025, ausgehend vom Jahr 2012. Im Plan sind 24 große Neubaubereiche dargestellt, die schon kurz- bis mittelfristig bebaut werden können. Sie bieten Raum für fast 43 000 Wohnungen. Hinzu kommen die im Plan gekennzeichneten weiteren Einzelstandorte mit zusätzlich ca. 30 000 Wohnungen. Insgesamt geht der „StEP Wohnen 2025“ von einem langfristigen Flächenpotenzial in Berlin für rund 215 000 neue Wohnungen aus.

Berlin legt großen Wert darauf, dass mit dem Wohnungsneubau die bestehende Stadtstruktur der kompakten, gemischten und sozialen Stadt der kurzen Wege weiterentwickelt wird. Deshalb haben Neubaustandorte innerhalb der bestehenden Stadt und mit vorhandener Infrastruktur Vorrang vor Erweiterungen am Stadtrand. Das sichert kurze Wege, eine optimale Nutzung der technischen, sozialen und verkehrlichen Infrastruktur, einen sparsamen Umgang mit der Fläche und vermeidet eine Ausdehnung der Stadt in die umgebende freie Landschaft.

Zur konkreten Umsetzung der im Stadtentwicklungsplan dargestellten Flächenpotenziale, Ziele und Leitbilder benennt der „StEP Wohnen 2025“ schließlich zahlreiche Einzelmaßnahmen. Die Lang- und Kurzfassung des StEP Wohnen stehen unter

<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen/download.shtml>.

## **BBU: Längst überfällig – Grüne: Senat zäumt das Pferd von hinten auf**

„Die Inkraftsetzung des Stadtentwicklungsplans Wohnen ist ein guter und überfälliger Schritt. Der StEP Wohnen ist eine solide Grundlage für die Begleitung der wachsenden Stadt. Die Prognosen zu Bevölkerungsentwicklung und Neubaubedarf sind fundiert und deshalb in jeder Hinsicht realistisch“, das meint **Maren Kern, Vorstand beim BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.**

**Antje Kapek, Fraktionsvorsitzende und stadtentwicklungspolitische Sprecherin, sagt zum Senatsbeschluss des Stadtentwicklungsplans Wohnen:** „Der Senatsbeschluss des ist weit davon entfernt, eine Anleitung für Bezirke und Investoren zu sein, an welchen Orten und vor allem mit welchen Kriterien Wohnungen gebaut werden sollen. Das einzige was der STEP ausweist, sind Zahlen – und die sind bereits heute überholt. Das Beispiel Mitte zeigt: Hätte man erst eine ordentliche Analyse durchgeführt, wäre weitaus mehr Potenzial identifiziert worden. Für ein wirkungsvolles Planungsinstrument hätte dieses Potenzial nach ökologischen





und sozialen Kriterien priorisiert werden müssen, um eine nachhaltige und langfristige Stadtentwicklung zu ermöglichen.

Die Senatsvorlage kommt acht Monate später als versprochen und verdient die Note mangelhaft. Jetzt ist es an den Bezirken, die eigentliche Arbeit zu machen.

## **Verkäufe von unbebautem Bauland in Berlin**

Wie das **Amt für Statistik Berlin-Brandenburg** mitteilt, wurden im Jahr 2013 in Berlin insgesamt 1 512 Kauffälle für unbebautes Bauland erfasst. Für rund 929 Mio. Euro wechselten rund 2,7 Mio. qm ihren Eigentümer. Der durchschnittliche Kaufwert lag bei 346,37 Euro je qm.

Während mit 1 512 Veräußerungen im Jahr 2013 die Zahl der Kauffälle für unbebautes Bauland im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen ist (2012: 1 587 Fälle), hat sich der dabei im Schnitt mit 346,37 Euro je qm erzielte Kaufwert deutlich erhöht (2012: 259,66 Euro je qm). In 88,3% der Kauffälle wurde baureifes Land veräußert (2012: 89,1 %), wobei der durchschnittliche Kaufwert hierfür 421,03 Euro je qm betrug (2012: 346,33 Euro je qm). In 4,1 % aller Fälle (2012: 3,2%) handelte es sich um Verkäufe von Rohbauland, dessen Kaufwert im Schnitt bei 88,63 Euro je qm lag (2012: 63,15 Euro je qm). Die verbleibenden restlichen Baulandverkäufe entfielen auf sonstiges Bauland. Dafür wurde 2013 ein durchschnittlicher Kaufwert von 139,60 Euro je qm erzielt.

Nach wie vor konzentrierten sich die Verkäufe von unbebautem Bauland 2013 auf Wohngebiete in offener (70,3%) und geschlossener Bauweise (19,5%).

## **Berlinovo verkauft „Skandalimmobilien“ an Westgrund**

Die **Westgrund AG** hat ein Wohnimmobilienportfolio von der **Berlinovo Immobilien Gesellschaft mbH** erworben. Das Portfolio umfasst rd. 13.300 Wohnungen. 11.999 Wohn- und 63 Gewerbeeinheiten mit rund 735.000 qm Mietfläche in Niedersachsen, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen verbleiben als Kernbestand bei der Gesellschaft. Größter Einzelstandort im Portfolio ist Wolfsburg. Der Weiterverkauf von 1.300 Einheiten in Neubrandenburg und Görlitz wird demnächst vertraglich fixiert. Finanzsenator **Dr. Ulrich Nußbaum** will das Geschäft noch vor der Sommerpause des abschließen.

Der Netto-Kaufpreis für dieses Kernportfolio beläuft sich auf rund 390 Mio. Euro, die Jahresnettokaltemiete beträgt für diesen Teil insgesamt knapp 37 Mio. Euro bei einem aktuellen Vermietungsstand von rund 91%. „Dieser Erwerb ist die wichtigste Transaktion in der Unternehmensgeschichte der Westgrund und steigert die aktuellen annualisierten Nettomieteinnahmen um mehr als 150% auf über 61 Mio. Euro“, erklärt **Sascha Giest**, Finanzvorstand der Westgrund, der seit Oktober 2013 für die Akquisitionen verantwortlich ist. Die Transaktion lässt das Portfolio von bisher ca. 7.000 auf rund 20.000 Einheiten anwachsen.

Insgesamt standen seitens der Berlinovo 15.000 Wohneinheiten außerhalb Berlins zum Verkauf. Durch Übernahme der restlichen 1.700 Wohneinheiten durch die **FFIRE Investment GmbH** haben FFIRE und Westgrund der Verkäuferin einen Gesamtverkauf dieses Bestandes ermöglicht. Sämtliche für die jeweiligen Verkäufe notwendigen Gremiengenehmigungen liegen bereits vor.

Der öffentliche Immobilienkonzern Berlinovo ist der Nachfolger der Berliner Immobilien-Holding (BIH), die 24 Immobilienfonds verwaltete, die 2001 den Berliner Bankenskandal auslösten. Im Geschäftsjahr 2013 gehörten fast 38 000 Wohnungen und 2.700 Gewerbeobjekte ins Portfolio des Landesunternehmens. Der Berliner Bestand von 13 500 Wohnungen und 6.800 Apartments soll – als Bestandteil der öffentlichen Wohnungswirtschaft – erhalten bleiben. Auch die Wohnungsbestände im brandenburgischen Speckgürtel gehören nicht zum Paket, das nun veräußert wird.

**JLL** war in dem strukturierten Bieterverfahren für die Berlinovo als Transaktionsberater tätig. Die rechtliche Beratung erfolgte durch **CMS Hasche Sigle**, Berlin.

## **Berlin – Investments in Gewerbeimmobilien gefragt**

Auch im ersten Halbjahr 2014 erfreute sich der Berliner Investmentmarkt einer ungebrochen großen Nachfrage. Mit einem Volumen von rund 1,37 Mrd. Euro positioniert sich das Ergebnis klar unter den besten der vergangenen Jahre. Dies ergibt die Analyse von **BNP Paribas Real Estate** (BNPPRE).

Unter den Big Six rangiert die Hauptstadt damit auf Rang 4 hinter München (1,84 Mrd. Euro), Hamburg (1,63 Mrd. Euro) und Frankfurt (1,53 Mrd. Euro). „Rund drei Viertel des Umsatzes entfallen auf Einzelinvestments, während anteilig auf das Berliner Marktgebiet aufgeteilte Portfolios das verbleibende Viertel beisteuern. Hier schlagen sich im Wesentlichen zwei große Kaufland-Einkaufszentren an der Stadtgrenze nieder, die im Zuge des sogenannten Christie-Portfolios verkauft wurden“, erläutert **Jan Dohrwardt**, Berliner Niederlassungsleiter der **BNP Paribas Real Estate GmbH**. Die Anzahl der erfassten Transaktionen liegt leicht über dem Vorjahresniveau, sodass das durchschnittliche Volumen pro Deal im Jahresvergleich auf rund 24 Mio. Euro gesunken ist.



## Verkäufe von unbebautem Bauland in Brandenburg

Wie das **Amt für Statistik Berlin-Brandenburg** mitteilt, wurden im Jahr 2013 im Land Brandenburg insgesamt 6 106 Kauffälle für unbebautes Bauland erfasst. Für rund 433 Mio. Euro wechselten rund 8,4 Mio. qm ihren Eigentümer. Der durchschnittliche Kaufwert lag bei 51,67 Euro je qm.

Während mit 6 106 Veräußerungen im Jahr 2013 die Zahl der Kauffälle für unbebautes Bauland im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen ist (2012: 6 450 Fälle), hat sich der dabei im Schnitt mit 51,67 Euro je qm erzielte Kaufwert erhöht (2012: 49,83 Euro je qm). In 93,3% der Kauffälle wurde baureifes Land veräußert (2012: 92,8%), wobei der durchschnittliche Kaufwert hierfür 61,01 Euro je qm betrug (2012: 54,70 Euro je qm). In 2,7% aller Fälle (2012: 3,0%) handelte es sich um Verkäufe von Rohbauland, dessen Kaufwert im Schnitt bei 34,55 Euro je qm lag (2012: 33,28 Euro je qm). Die verbleibenden restlichen Baulandverkäufe entfielen auf sonstiges Bauland. Dafür wurde 2013 ein durchschnittlicher Kaufwert von 17,80 Euro je qm erzielt.

Nach wie vor konzentrierten sich die Verkäufe von unbebautem Bauland 2013 auf Wohngebiete in offener Bauweise (68,8%) und auf Dorfgebiete (19,2%).

Mit jeweils rund der Hälfte des Transaktionsvolumens in den Kategorien unter beziehungsweise über 50 Mio. Euro zeigt sich der Markt im ersten Halbjahr relativ homogen. Nachdem im ersten Quartal gleich mehrere Immobilien im dreistelligen Millionenbereich den Eigentümer wechselten, sorgten im zweiten Quartal einige Deals zwischen 50 und 100 Mio. Euro, wie das Atrium Charlottenburg oder das Mosse-Zentrum, für hohe Umsätze. Damit kommt die größte Kategorie auf gut 47%, vor den Deals zwischen 10 und 25 Mio. Euro (26%). Ebenfalls gut vertreten waren Objekte von 25 bis 50 Mio. Euro, die für rund ein Fünftel des Volumens verantwortlich sind. Die kleinste Kategorie kommt auf einen geringeren Anteil von rund 7%.

Auch wenn Büroimmobilien anteilig deutliche Einbußen (-12 Prozentpunkte) hinnehmen mussten, sind sie nach wie vor die bedeutendste Assetklasse des Berliner Markts. Mit über 43% liegen sie unangefochten in Führung vor Einzelhandelsobjekten, die mit gut 24% fast wieder ihren Vorjahreswert erreichen. Hotels kommen mit 6% ebenfalls auf einen geringeren (-4 Prozentpunkte), aber dennoch nicht unbedeutenden Beitrag. Ihnen folgen Logistikimmobilien mit gut 4% (+3 Prozentpunkte). Durch den Verkauf mehrerer umfangreicher Entwicklungsgrundstücke kann die Sammelgruppe der sonstigen Objektarten ihren Anteil gegenüber dem Vorjahr deutlich steigern und landet bei knapp 23%.

### City klar vor Topcity – Käuferseite breit aufgestellt

Besonders die Citylagen haben vom starken ersten Halbjahr profitiert und ihren Vorsprung vom Vorjahr auf aktuell fast 45% des Umsatzes ausgebaut. Neben einer grundsätzlich hohen Investmentaktivität – in keiner anderen Lage wurden mehr Abschlüsse registriert – spiegelt die Verteilung auch einige größere Deals wie beispielsweise den Verkauf des Hackeschen Quartiers in der Citylage Hackescher Markt wider. Während der relativ hohe Anteil der Nebenlagen von fast 28% in erster Linie auf den erwähnten Objekten aus dem **Christie-Portfolio** (Kaufpark Eiche, Havelpark, Kaufpark Dresden, Einkaufszentrum Wust) in der Peripherie beruht, ist die Topcity nicht zuletzt aufgrund des begrenzten Angebots mit weniger als 16% derzeit noch unterrepräsentiert. Auf den Cityrand entfällt derweil mit 12% der geringste Anteil.

Die Struktur der Käufer unterstreicht die breite Nachfrage auf dem Berliner Markt. Sechs Gruppen kommen jeweils auf Anteile über 10%. Angeführt werden sie von Equity/Real Estate Funds mit 21% und Projektentwicklern mit 19%. Mit Anteilen zwischen 10 und 13% liegen offene Fonds, Spezialfonds, private Anleger und Family Offices recht nah beieinander. Investment Manager sorgten darüber hinaus für weitere gut 6 % des Umsatzes. Der Anteil ausländischer Investoren ist parallel zur bundesweiten Entwicklung auch in Berlin gestiegen und beläuft sich zur Jahresmitte auf knapp 39%.

### Renditen im Jahresvergleich gesunken

Nachdem sich bereits zum Jahresende 2013 ein leichter Rückgang der Renditen abzeichnete, hat die Netto-Anfangsrendite für Büroobjekte im ersten Quartal erneut nachgegeben. Zur Jahresmitte liegt sie bei 4,60% und damit zwar 20 Basispunkte unter dem Vorjahreswert, aber immer noch 30 Basispunkte über dem Tiefstand zur Jahresmitte 2007.

Auch bei der Logistikspitzenrendite war erstmals nach einer längeren Stabilisierungsphase zum Jahresanfang ein leichter Rückgang auf 6,80% zu verzeichnen (-5 Basispunkte), wohingegen die Netto-Anfangsrendite für Premium-Geschäftshäuser bereits seit Ende 2012 stabil bei 4,35% liegt.

### Lebhaftes Marktgeschehen wird erwartet

„Vor dem Hintergrund der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit einem niedrigen Zinsniveau und begrenzten Investmentalternativen zeichnet sich auch für die zweite Jahreshälfte ein lebhaftes Marktgeschehen auf dem Berliner Markt ab. Das zunehmende Interesse außerhalb des Core-Segments dürfte sich dabei positiv auf das Investmentvolumen auswirken, sodass wir für das Gesamtjahr 2014 eines der besten Ergebnisse der vergangenen Jahre erwarten. Ob dabei auch die 4-Mrd.-Euro-Marke erreicht werden kann, hängt jedoch nicht zuletzt auch von einigen Abschlüssen im dreistelligen Millionenbereich ab“, so Jan Dohrwardt.



## ... und Neues aus Brandenburg

### Primark-Eröffnung am Alex

Die Modekette **Primark** hat am 3. Juli eine weitere Filiale in Berlin eröffnet. „Star-gast“ am Alexanderplatz war der irische Premierminister **Enda Kenny**. Der Spitzenpolitiker hat sich damit demonstrativ an die Seite des zuletzt wegen schlechter Arbeitsbedingungen in den Fertigungsländern stark in die Kritik geratenen Unternehmens gestellt.

Anlässlich der Eröffnung sagte Enda Kenny zu **Thomas Daily**: „Wir erleben zurzeit einen Schub bei der internationalen Expansion irischer Unternehmen – und ich freue mich sehr, dass Primark hier eine Speerspitze bildet. Der internationale Erfolg des Unternehmens ist auch ein Zeichen kontinuierlicher Innovationen im Handel und wirtschaftlichen Wachstums, dessen Ursprung in Irland liegt. Ich bin besonders erfreut zu sehen, dass dieses irische Unternehmen zehntausende neuer Jobs überall in Europa schafft. Ich bin beeindruckt von der Energie der Menschen bei Primark, denn sie bringen die irische Marke in alle Welt.“

Mit der Eröffnung der Filiale am Alexanderplatz will Primark 800 neue Arbeitsplätze in Berlin schaffen, zumeist in Teilzeit.

## Erstes Paket mit 46 Seen an Brandenburgs Kommunen übergeben 65 Seen insgesamt für 3,74 Mio. dem Bund abgekauft – Finanzminister kritisiert Seenverkauf

Nach jahrelangen Diskussionen und Protesten gegen eine mögliche Privatisierung von Gewässern hat **Brandenburgs Finanzminister Christian Görke** die Seen aus dem ersten vom Bund übernommenen Seepaket Anfang Juli symbolisch an die Kommunen im Land übergeben. Stellvertretend für die 46 Seen übergab der Finanzminister die vier in der Gemarkung von Angermünde liegenden Seen an den Bürgermeister der uckermärkischen Stadt, Wolfgang Krakow. Am Ufer des Großen Peetzigsees überreichte er dem Angermünder Stadtoberhaupt im Beisein des Landrates der Uckermark, Dietmar Schulze, ein Ruder mit einer Inschrift zur Übergabe des ersten Seepaketes. Neben dem Großen Peetzigsee/Burgsee erhält Angermünde aus dem Paket auch den Rosinsee, den Dobberziner See und den Petschsee unentgeltlich vom Land.



Gehört zum 1. Paket: Mellensee, LK Teltow-Fläming; Quelle: TMB

Finanzminister Görke betonte bei der symbolischen Übergabe des Seepaketes: „Mit der Übernahme von Seen und Uferflächen in Landeseigentum und der unentgeltlichen Übertragung dieser Gewässer an die Kommunen stellt das Land Brandenburg sicher, dass auch künftige Generationen freien Zugang zu den Brandenburger Seen haben.“

### Seenverkauf aus Volksvermögen der DDR kritisiert

Der Minister unterstrich weiter, dass die Übernahme der Seen für ihn mit einem weinenden und einem lachenden Auge verbunden gewesen sei. Einerseits sei die damalige schwarz-gelbe Bundesregierung nicht bereit gewesen, die Seen kostenlos an Brandenburg zu übertragen. „Generell halte ich es nach wie vor für problematisch, dass der Bund für Seen, die vormalig dem Volksvermögen der DDR zugeordnet waren und weiterhin in der öffentlichen Hand verbleiben, einen Verkaufserlös erzielen will“, kritisierte Görke. Andererseits halte er es unter diesen politischen Rahmenbedingungen für richtig, als Land die Seen zu sichern, „um damit auch künftig den öffentlichen Zugang zu diesen Gewässern zu gewährleisten und eine Privatisierung zu verhindern“.

Das Land Brandenburg hatte sich im August 2012 mit der bundeseigenen Bodenwertungs- und verwaltungsgesellschaft mbH (BVVG) auf die Übernahme von 65 Seen für insgesamt 3,74 Mio. Euro geeinigt (Der Immobilienbrief Berlin berichtete). 46 der 65 Seen aus dem ersten Seepaket überträgt das Land Brandenburg nach jetziger Planung nach Zustimmung des Ausschusses für Haushalt und Finanzen des Landtages Brandenburg unentgeltlich an die jeweiligen Kommunen vor Ort. Die 19 weiteren Seen sind der Landesnaturschutzflächenverwaltung (13) und der Landesforstverwaltung (sechs) zugeordnet, können aber auf Antrag der Kommunen vor Ort diesen übertragen werden.

### Zweites Paket kommt

Am 17. Juni 2014 stimmte das Kabinett außerdem einer Vorlage von Finanzminister Görke zu einem zweiten Seepaket zu. Der Finanzminister wurde mit dem Beschluss ermächtigt, die Vereinbarung über das zweite, zwischen dem Finanzministerium und der BVVG verhandelte Paket abzuschließen. Damit übernimmt das Land Brandenburg von der BVVG insgesamt weitere 51 Gewässer und teilweise Gewässerrandstreifen mit einer Gesamtfläche von 820,51 ha.



## Impressum

### Research Medien AG

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

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

### Chefredaktion:

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

### Redaktion:

Marion Götz

### Immobilienaktien:

Hans Christoph Ries

**Hrsg.:** Werner Rohmert

### Verlag:

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

### Vorstand:

Werner Rohmert

### Aufsichtsrat: Senator E. h.

Volker Hardegen (Vorsitz).

**Die Bankverbindung erhalten Sie auf Anfrage**

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

Dafür zahlt das Land einen Ausgleichsbetrag von 1,72 Mio. Euro. Gleichzeitig stimmte die Landesregierung zu, dass das Finanzministerium auch die begonnenen Verhandlungen zu einem dritten und vierten Gewässerpaket zum Abschluss bringt.

### Hintergrund – Verkauf des Wandlitzsees als abschreckendes Menetekel

Nach Protesten aus den neuen Bundesländern, insbesondere Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg, hatte sich die BVVG im August 2009 bereit erklärt, im Rahmen eines Moratoriums die weitere Privatisierung von Seen aus dem Treuhandvermögen vorerst einzustellen und Verhandlungen mit den Ländern aufzunehmen. Menetekel war der unrühmliche Verkauf des Wandlitzsees im Landkreis Barnim an einen Rechtsanwalt aus Düsseldorf. Dem gehört jetzt alles – jeder der 150 Bootsstege (für die Pacht gezahlt werden muss), das gesamte Ufer, und jeder Tropfen und Fisch des 215 ha großen Sees mit seinem klaren Wasser und Fischreichtum. Der Immobilienbrief berichtete ausführlich. KK



Symbolische Seen-Übergabe  
v.l.n.r. Bürgermeister von Angermünde Wolfgang Krakow,  
Landrat des Landkreises Uckermark Dietmar Schulze,  
Finanzminister Christian Görke; Quelle: © Sascha Krämer

**Firmen, die in der „Immobilienbrief Berlin“ genannt werden:** ADI (2), Aengevelt (5), Amt für Statistik Berlin Brandenburg (7,9,10), Ballymore (3), BBU (7,8), Beaune Immobilien (3), Berggruen (4), Berlin Hyp (4), Berlinovo Immobilien Gesellschaft (9), BlmA (8), BNPPRE (4,9), bulwiengesa (5,6), CBRE (3), CCC (4), CMS Hasche Sigle (9), Colliers (7), Colony Luxembourg (7), Creditsafe Deutschland (7), Druckpunkt Druckerei und Repro GmbH (4), DTZ (7), Ecolntense (7), Engel & Völkers (3,4), FFIRE Investment (9), FREO Group Holding (5), Gagfah (3), High Gain House (4), ICG (3), JLL (9), Kaufhof (4), Knorr-Bremse AG (7), Logistik Dienstleistungszentrum GmbH (5), Primark (4,11), Rheinische Post (8), Rockstone Real Estate (6,7), Savills (3), Signa (4), Skjervén Group (4), Talanx Konzern (5), Thomas Daily (11), TMB (11), Westgrund AG (9), WK Legal (5), Zabel Immobilien (7).

**Personen, die in der „Immobilienbrief Berlin“ genannt werden:** Dohrwardt, Jan (9,10); Fischer, Sebastian (3); Görke, Christian (11,12); Huth, Harald G. (4); Kenny, Enda (11); Kern, Maren (7,8); Krakow, Wolfgang (12); Krämer, Sascha (12); Landschoof-Schlichting, Vanessa (4); Lensche, Stefan (3); Maas, Heiko (8); Malich, Andreas (3,4); Müller, Michael (8); Nußbaum Dr., Ulrich (6,9); Rogge, Dietrich E. (7); Schulze, Dietmar (12); Stobbe, Jörn (3); Topf, Julia (7); Volckens Dr., Hans Volker (3); Winkler, Bodo (4); Zabel, Thomas (7); Zinnöcker, Thomas (3).