



Der **IMMOBILIEN** *Brief*

Berlin

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 39

08. KW /25.02.2011

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Interview mit Senatsbaudirektorin Regula Lüscher	2
Bezirk Mitte legt Sechspunkteplan vor	5
Vivico baut ein Hotel für Steigenberger	6
Nachnutzung für Flughafen Tegel	7
Berliner Wohnungsmarkt	8
Wo Berliner am liebsten wohnen	10
Bündnis90/Die Grünen im Abgeordnetenhaus	11
Programm Soziale Stadt	11
BBU: Das setzt Maßstäbe	11
IBB erhöht Fördervolumen zur energetischen Gebäudesanierung	12
Erste Immobilienanleihe für energetische Sanierung	12
Lagerflächenumsatz erreicht Rekordniveau	12
BBI-Umfeld zieht Ansiedlungen an	13
Jubiläum im Mercedes Benz Werk Ludwigsfelde	14
Erstes CO ₂ -neutrales Bürogebäude	14
Freisprüche im Berliner Bankenverfahren	15
Impressum	16

Liebe Leserin, lieber Leser,

was sind das gute Nachrichten, mit denen Researcher die Stadt Berlin regelrecht überschwemmen – bester Investmentmarkt und auch zweitbeste Logistikregion sowie zweitbestener Büromarkt Deutschlands 2010, der Wohnimmobilienmarkt ist bei den Investoren äußerst beliebt (die Kehrseite der Medaille: die Berliner fürchten das ...) und auch andere Zahlen, mit denen die deutsche Hauptstadt selbst aufwartet, können sich sehen bzw. lesen lassen – Tourismus, Passagierflugzahlen der Flughäfen, Handel, Industrie, Beschäftigung – alles auf dem grünen Zweig, nun wächst endlich auch die Europacity am Hauptbahnhof, der Tower von Total Deutschland macht den Anfang. Das Areal ist mit 40 Hektar doppelt so groß wie der Potsdamer Platz.

Alles wäre schön, wenn da nicht noch etwas wäre, der unsägliche Bankenskandal (siehe dazu Seite 15). Die elf ehemaligen Banker der **IBG** mit **Klaus Landowsky** verließen den Gerichtssaal als unschuldige freie „Figuren“ (anderes kann man nicht schreiben) ohne irgendein Anzeichen von Zerknirschung, Reue oder gar Selbstkritik und sie haben noch das Bundesverfassungsgericht auf der Seite! Bald muss wohl der Tatbestand Untreue wie ihn § 266 StGB vorsieht neu definiert werden. Doch diese Kumpanei von Landowsky & Co. hat mit ihren Machenschaften und ihrer Gier die Zukunft der gesamten Stadt an die Wand gefahren. Das System Landowsky war, wie die Süddeutsche schrieb, ein „gut funktionierendes Netz von politischen Funktionären, Baulöwen und Bankern“. Nicht von ungefähr ist bisher fast jeder Regierende Bürgermeister Berlins über irgendeinen Immobilienskandal politisch beerdigt worden.

Da sitzt Berlin nun auf mehr als 40 000 Rundum-Sorglos-Immobilien, die keiner haben will und den Schuldenberg der Stadt nun auf über 60 Mrd. Euro haben anhäufen lassen. Da sind Kritiker schnell dabei, den Stab über der Stadt zu brechen. Nur – hat eine landeseigene Bank Berlins je von dem Bundes-Rettungsschirm 2009 profitiert, in den auch das Land Berlin eingezahlt hat? Andere haben sich flink darunter geflüchtet, doch nun sind gerade diese Länder dabei, der Stadt Berlin die Solidarität im Länderfinanzausgleich aufzukündigen. Abwehr als Verteidigung. Andere haben gerechnet: Z. B. bleiben von den zusätzlichen Körperschaftssteuereinnahmen, die Berlin durch verstärkte Wirtschaftsleistung 2010 erreichte, nur 3,1% für die Stadt übrig. Der Länderfinanzausgleich macht' s möglich.

Dabei gibt es Sparpotential ohne Ende. Was eigentlich macht das Bonn-Berlin-Gesetz aus dem Jahr 1994?

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

Ihre Karin Krentz



immowelt.de

Genau meine Welt

eFonds 24.de

IMMOBILIEN

SCOUT 24



Interview Senatsbaudirektorin Regula Lüscher

Regula Lüscher (Foto) ist im März 2007 zur Senatsbaudirektorin in Berlin berufen worden. Dieses Amt steht in Berlin in großer Tradition; zur „Ahnengalerie“ gehören solch große Namen wie **Ludwig Hoffmann, Hans Scharoun, Karl Bonatz, Hermann Henselmann**, um nur einige zu nennen. Architekten-„Übervater“ ist **Karl Friedrich Schinkel**, dessen Architektur bis heute städtebaulichen Glanz über Berlin ausbreitet. Die Senatsbaudirektion ist zuständig für die Baukultur / Schwerpunkt Stadtbild, öffentlicher Raum und Ingenieurbauwerke sowie für Städtebau und Projekte und nimmt zugleich die Aufgaben der Obersten Denkmalschutzbehörde in Berlin wahr.



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Personalien

Ulrich Höller, Vorstandsvorsitzender der **DIC Asset**, hat sein Amt als **ZIA-Regionalbeauftragter** für Hessen, Rheinland-Pfalz und das Saarland an seinen Nachfolger **Axel König**, geschäftsführender Gesellschafter der **NAI apollo group**, übergeben. Höller will sich künftig auf seine Tätigkeit als **ZIA-Vizepräsident** konzentrieren.

Oliver Hecht (45) ist ab sofort Vertriebsleiter für die Zentrale Kundenbetreuung Inland von **Berlin Hyp und Landesbank Berlin AG**. In dieser Einheit werden die zentral angesiedelten Großkunden, das Konsortialgeschäft sowie Public Private Partnerships betreut. Hecht war bereits von 1994 bis 2004 in verschiedenen Vertriebs- und Leitungsfunktionen für die Unternehmensgruppe (ehemals Bankgesellschaft Berlin AG) tätig. Im Anschluss folgten Stationen u.a. bei der **Königstadt Gesellschaft für Grundstücke und Industrie mbH** und der **LBBW Immobilien Capital GmbH**.

Karl-Heinz Boos steht seit 2002 als Hauptgeschäftsführer dem **Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands**, VÖB, vor. Nach neun erfolgreichen Jahren wird er zum 31. Juli 2011 mit 62 Jahren auf eigenen Wunsch die Verbandsgeschäftsführung niederlegen. Als Nachfolger wird der VÖB-Vorstand der Mitgliederversammlung am 4. April 2011 **Dr. Hans Reckers** als neuen Hauptgeschäftsführer vorschlagen.

Lüscher hat die Nachfolge von **Hans Stimmann** angetreten, der im Jahr 2006 nach 15 Jahren als Senatsbaudirektor in den Ruhestand ging. Stimmann war bei Architekten, Stadtplanern und Investoren nicht unumstritten, setzte er doch schließlich mit seinem Planwerk Innenstadt die Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses durch und war zeitgemäßer Architektur völlig abhold. Sein bekanntestes Credo ist das zur Traufhöhe von 22 Metern. Anders als Stimmann hat Lüscher keine Probleme mit moderner Architektur, doch in der Diskussion um die weitere städtebauliche Entwicklung Berlins bezieht sie mitunter sehr offen auch gegensätzliche Position wie z. B. auch in der auch vom Regierenden Bürgermeister geführten Rekonstruktionsdebatte der Altstadt unter dem Fernsehturm. Stadtentwicklung, so sagte Lüscher einmal, ist eine komplexe Angelegenheit, und da ist vertieftes Nachdenken über öffentliche und private Interessen unumgänglich.

Noch vor vier Jahren hatte Berlin kaum ein großes Bauwerk, das sie begeistert, sagte Lüscher damals dem Internet-Magazin **Swisslife**. Das hat sich nun geändert: Heute sind es rekonstruierte Bauten wie das Neue Museum von **David Chipperfield**, das Naturkundemuseum von **Diener und Diener**, die Baulückenbebauung in der Brunnenstraße von **Arno Brandhuber**, die Neubebauung am Garnisonskirchplatz, die die Senatsbaudirektorin begeistern können ebenso wie das Olympiastadion von **Gerkan**, die Botschaft der Niederlande von **Rem Koolhaas** oder die Feuerwache von **Sauerbruch Hutton**.

Der Immobilienbrief Berlin sprach mit Senatsbaudirektorin Regula Lüscher (RL):

Frage: *Berlin ist Hauptstadt des wirtschaftsstärksten Landes in Europa, Deutschland ist eine politische Macht in der EU und in der Welt. Nach dem Wirtschaftsforschungsinstitut Prognos ist Berlin prädestiniert, Zukunftslabor der Welt zu sein. Davon ist in städtebaulicher Sicht wenig zu sehen. Was sind die Gründe?*

RL: Was ist der städtebauliche Ausdruck eines „Zukunftslabors“? Wer Dubai oder Shanghai zum Vorbild nimmt, wird Berlin nicht gerecht. Dubai oder Shanghai sind nur scheinbar modern. Sie sind Reminiszenzen eines Stils, den die USA ab der vorletzten Jahrhundertwende geprägt haben. Aber wir wollen weder das eine noch das andere kopieren, um unsere Bedeutung aufzuwerten. Berlin hat eine andere Tradition, aus der es seine Zukunftsperspektiven bezieht. Wofür wir sorgen müssen ist, dass die individuelle Gestaltung bei hoher Qualität und bezahlbaren Kosten, die viele Baugruppen mit ihren Architekten schon erreichen, auch bei städtebaulich relevanten Projekten umgesetzt werden kann. Das kann mit bewährten Verfahren wie Wettbewerben erreicht werden, aber auch neue Strategien sind notwendig. Um diese zu finden und auszuprobieren, will ich das zum Thema einer weiteren IBA in Berlin machen.

Frage: *Berlin hat Flächen ohne Ende. Mediaspree, Tempelhofer Feld, Flughafen Tegel, Europacity und andere. Überlässt Berlin die Entwicklung dieser Areale allein den Investoren und Bezirksbürgermeistern? Kritiker bemängeln – es fehle der große Wurf. Was entgegenen Sie denen?*

RL: Wenn Sie diese Kritiker nach ihrem „großen Wurf“ fragen, herrscht plötzlich Stille. Es geht aber gar nicht um einen genialen in Stein gegossenen Masterplan. Das ist Denken des 19. Jahrhunderts; das wird weder der modernen Stadtgesellschaft noch meinem Verständnis von Partizipation und Stadtentwicklung gerecht. Unsere große Idee ist es, die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger in Berlin zu verbessern und dafür muss ich keine Megaplanung machen.

In Zukunft werden weltweit immer mehr Menschen in Städten, in Megacities leben.



Personalien

Bonn/Berlin: Anita Kunic (33) übernimmt zum 1. März 2011 die bundesweite Führung des Bereichs Asset Management/Property Management (AM/PM) der Deutsche Bau- und Grundstücks AG, **BauGrund-Gruppe**. Sie verantwortet in ihrer neuen Position einen Portfoliobestand aktuell mit insgesamt rund 7.000 Einheiten in Wohn- u. Gewerbeimmobilien von z.Zt. ca. 800.000 qm. **Sven Heuermann** (42) hat zum 1. Januar 2011 die Leitung des Bereichs Technisches Objektmanagement übernommen.

Das fordert neue, menschengerechte Lösungen heraus, und wenn wir auf der kommenden IBA darüber nachdenken, wie wir bürgernah planen und gestalten können, dann hat Berlin erfolgreiche, zukunftsweisende Beispiele und Erfahrungen beizutragen.

Das gerade vom Senat beschlossene Planwerk Innere Stadt (siehe dazu Der Immobilienbrief Berlin, Nr.38) und eine Vielzahl von aktuellen Stadtentwicklungsplänen sind zum Beispiel Mosaiksteine, um mehr Lebensqualität für alle zu erreichen. Flächennutzungsplan und Rahmenpläne helfen bei der politischen Steuerung, und mehr und mehr konsensorientierte Verfahren wie zum Zukunftsraum Historische Mitte oder zur City West sorgen dafür, dass alle Beteiligten ihre Stärken bei der Umsetzung konkreter Projekte einsetzen können und höchstmögliche Verfahrenstransparenz auch eine wirksame Bürgerbeteiligung ermöglicht.

Frage: *Jüngst ist durch Beschluss des Senats von Berlin aus dem Planwerk Innenstadt, das der damalige Senatsbaudirektor Hans Stimmann im Jahr 1999 ins Leben gerufen hat, das Planwerk Innere Stadt geworden. Wie ist das zu verstehen – Sind denn alle Aufgaben erfüllt, alle Etappen des Planwerks Innenstadt erreicht? Wie soll das neue Planwerk umgesetzt werden, wer ist daran beteiligt?*

RL: Städtebauliche Planungen für weite Bereiche einer Metropole können nicht als ein starres Zielbild verstanden werden, das dann in wenigen Legislaturperioden vollständig abgearbeitet wird. Sie sind eine wichtige Diskussionsgrundlage, die an den Orten, wo tatsächlich Handlungsbedarf besteht, konkretisiert werden müssen; so entwickelt und verändert sich ein Planwerk schrittweise. Dieses Verständnis wird im aktualisierten Planwerk Innere Stadt deutlich lesbar, ebenso wie die Tatsache, dass städtebauliche Überlegungen allein keine erfolgreiche Stadtentwicklung ermöglichen. Viele andere Fachplanungen, beispielsweise zum Verkehr, zur Grünflächenentwicklung oder zur sozialen Entwicklung in den Quartieren sind auch zu berücksichtigen und werden jetzt ergänzend dargestellt. Vor allem aber zeigt jetzt ein Plan, wo der

BERLIN
BOX

DIE WOCHE

BusinessMagazin und Hauptstadtkalender kompakt
jetzt auch wöchentlich!

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

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

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

Registrieren Sie sich kostenlos unter www.berlinboxx.de



Berliner Industrie- triebe mit Umsatzhoch im Dezember 2010

Nach Mitteilung des **Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg** erwirtschafteten die 325 Berliner Industrie-
triebe mit 50 und mehr Beschäftigten im Dezember 2010 einen Gesamtumsatz von 2,1 Mrd. Euro und verbuchten somit einen Umsatzgewinn von 16,3% gegenüber dem gleichen Vorjahresmonat. Dabei stiegen die Inlandsumsätze um 15% auf 1,2 Mrd. Euro und die Geschäfte mit dem Ausland um 17,9% auf 1 Mrd. Euro. Die Zahl der Beschäftigten nahm um 3,5% auf insgesamt 78 972 Personen zu.

Unter den fünf umsatzstärksten Industriebranchen in Berlin konnten sich die Hersteller von elektrischen Aus-
rüstungen mit einem Umsatzzuwachs von 32% und der Maschinenbau mit 28,1% im Vergleich zum Vorjahresmonat deutlich von den anderen Branchen absetzen. Zweistellige Umsatzeinbußen im Vergleich zum Vorjahr gab es bei den Herstellern von Nahrungs- und Genussmitteln (-12,5%).

Nach vorläufigen Ergebnissen für das Jahr 2010 stiegen die Umsätze der Berliner Industrie um insgesamt 4,1% im Vergleich zum Vorjahr. Der Auslandsumsatz lag dabei 6,6% über dem vergleichbaren Wert im Jahr 2009. Die Zahl der Beschäftigten erhöhte sich im Jahresdurchschnitt um 0,5%.

Senat seine Aktivitäten konzentriert. Das hilft auch deutlich zu machen, in welchen Verfahren und Projekten die Entwicklung mit Bezirken Investoren und Bürgern gemeinsam vorankommt.

Frage: *Der Bezirk Mitte hat mit seinem Sechspunkteplan zur Hauptstadtentwicklung mehr Leben im Regierungsviertel gefordert anstelle von langweilig, leer und öde. Was ist die Meinung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Senatsbaudirektion?*

RL: Hauptstadtentwicklung ist eine Generationenaufgabe und muss immer wieder von allen Beteiligten diskutiert werden. Es hat sich bewährt, die Verantwortlichen im Bezirk Mitte intensiv in den Entwicklungsprozess einzubeziehen, und ich begrüße es deshalb, wenn der zuständige Stadtrat auch engagiert Position bezieht. Die gute Zusammenarbeit mit dem Bund, um Berlin für die Bundesseite wie für die Bewohner und Besucher Berlins zu einer attraktiven Hauptstadt zu machen, ist eine wichtige Aufgabe der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Erfolge sind offensichtlich: das Regierungsviertel ist auch ein Besuchermagnet, aber bei jedem Projekt ist immer wieder um die beste Lösung zu ringen. Das wird noch eine Weile so bleiben.

Frage: *Keine Stadt hat so viele Internationale Bauausstellungen erlebt wie Berlin – 1910, 1931, 1957 und 1984/87. Nun soll es wieder eine geben, im Jahr 2020. Mit den Themen „Raumstadt“ und „Sofortstadt“ soll nach „neuen Ideen, neuen Typen von Baufrauen und Bauherren, neuen architektonischen Haltungen und neuen Instrumenten“ für die städtebauliche Entwicklung Berlins gesucht werden. Was passiert bis dahin? Was meint Raumstadt? Sofortstadt?*

RL: Das versuchen wir gerade mit einem sehr kreativen Team von Expertinnen und Experten zusammen herauszufinden, die sich jetzt und in den kommenden Monaten gemeinsam der fachlichen und öffentlichen Diskussion stellen. Es gibt noch keine abschließenden Antworten.

Das Thema Raumstadt setzt sich auseinander mit Strategien zum Umgang mit den großen innerstädtischen Freiflächen, die entwickelt, provisorisch genutzt, aber auch für die Zukunft bewahrt werden können, weshalb in diesem Zusammenhang auch die Entwicklungspotenziale in den bestehen Quartieren Beachtung verdienen. Das Themenfeld Sofortstadt greift die einzigartige Stärke Berlins auf, eine große Zahl verschiedenartigster Zwischen- und Pioniernutzer zu haben, die ohne große Investitionen und oft sehr spontan und damit sehr schnell Orte entdecken und nutzen und damit die Stadtentwicklung bereichern. Diese besonderen Potentiale Berlins können in einer Stadt, in der Bürger, Investoren und öffentliche Stellen mit knappem Geld viel erreichen wollen, zukünftig durch neue Strategien noch erfolgreicher genutzt werden.

Frage: *Was gibt es Neues aus dem Baukollegium, dem Sie vorstehen? Kritiker wünschen z. B. sich das Ende der Traufhöhenbegrenzung von 22 Metern als Ausdruck einer städtebaulichen Vielfalt?*

RL: Man kann ein Gebäude besser oder schlechter gestalten, egal ob es 22 Meter hoch ist, niedriger oder höher. Es ist aber wichtig zu klären, ob und wie sich ein Gebäude an seinem bestimmten Ort in seine Umgebung einfügen soll, die in Berlin oft durch eine einheitliche Traufhöhe geprägt ist, oder ob es die bessere Strategie ist, sich gerade vom Umfeld abzuheben. Weil jedes Patentrezept schnell an seine Grenzen kommt, ist es gut, bei solchen Entscheidungen erfahrene Gestalter an seiner Seite zu haben, die keine eigenen Interessen im Projekt vertreten.

Im Baukollegium werden deshalb gestalterisch wichtige Einzelprojekte auf ganz konkrete Fragen der Gestaltungsqualität hin diskutiert und nicht dogmatische Grundsatzenfragen, wie dies Kritiker gerne tun. Ergebnis sind fachliche Empfehlungen an die Bauherren und die Genehmigungsbehörden, damit sich beide möglichst zügig aus einem gemeinsamen Verständnis der Gestaltungsanforderungen heraus auf eine genehmigungsfähige Lösung einigen.

Danke für das Interview!

Regula Lüscher

1961 geboren in Basel/Schweiz

1980 Abitur /Architekturstudium an der Eidgenössischen Technischen Hochschule Zürich



Personalien

Die Berliner **Stofanel Investment** hat zum 3. Februar 2011 ihre Führungsstruktur neu organisiert. **Ludwig Maximilian Stoffel** (64), Firmengründer und bislang Vorstandsvorsitzender, ist in den Aufsichtsrat gewechselt und hat den Vorsitz des Gremiums übernommen. Auch der bisherige Finanzvorstand **Ulrich Voll** wechselte in den Aufsichtsrat, dem weiterhin **Dr. Eugen von Lackum** angehört. Der Vorstand setzt sich nun aus **Giovanna Stofanel-Stoffel** (Kommunikation und Design), **Dr. Torsten Held** (Projektentwicklung, Vermarktung und Kundenmanagement) und **Andreas Hambach** zusammen. Hambach wurde neu in den Vorstand berufen und verantwortet das Finanzressort. Er ist seit 2002 bei der Unternehmensgruppe Stoffel beschäftigt und war seit 2010 als Prokurist und Leiter Finanzen und Controlling bei Stofanel Investment tätig. Zum Vorstandssprecher wurde Held ernannt.

1987/88 Architektin im Büro Max Baumann & Georges Frey, Dipl.Arch. ETH/BSA Zürich

1988/89 Architektin im Atelier von Prof. Dipl.Ing. Adolf Krischanitz/Wien

1989/98 Architekturbüro mit Patrick Gmür in Zürich

1998 Berufung zur Bereichsleitung Architektur und Städtebau im Amt für Städtebau der Stadt Zürich, Mitglied der Geschäftsleitung

2000 Beförderung zur Gesamtleitung Stadtplanung (Regional- und Nutzungsplanung, Städtebau, Architektur) im Amt für Städtebau der Stadt Zürich, Mitglied der Geschäftsleitung

2001 Ernennung zur Stellvertretenden Direktorin Amt für Städtebau Zürich

2007 Senatsbaudirektorin in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin.

Regierungsviertel Berlin – Leblos, leer, langweilig – Bezirk Mitte legt Sechspunkteplan zur Hauptstadtentwicklung vor

Karin Krentz

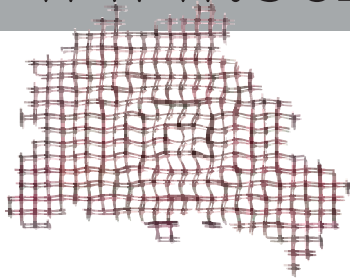
Das Regierungsviertel zwischen Hauptbahnhof und Wilhelmstraße, ein Bereich mit bundespolitischer Bedeutung, besticht nach Ansicht von **Baustadtrat Ephraim Gothe des Bezirks Mitte** und **Eva Högl, Bundestagsabgeordnete** der SPD (für den Wahlkreis Mitte), gegenwärtig vor allem durch Ödnis und Leere, weit entfernt von urbaner Stadtentwicklung. „Derzeit entwickeln sich die Dinge in Richtung einer monotonen Nutzung durch Bundesbehörden, was weder im Sinne einer lebendigen Stadt, noch der später dort beschäftigten Bundesbediensteten ist. Es gilt daher, den Diskurs über die Hauptstadtplanung wieder streitbar zu führen, durchaus auch in den Parlamenten, dem Deutschen Bundestag, dem Abgeordnetenhaus und der Bezirksverordnetenversammlung“, heißt es.

Beide Politiker legen einen Sechspunkteplan zur Hauptstadtentwicklung vor, denn das bisher Geschaffene sei viel zu schön, es nur den Politikern, abgeschottet und hinter Zäunen, Mauern und Hecken, allein zu überlassen.

Der Plan im Einzelnen:

1. Die Bundesregierung muss für die Hauptstadtplanung eine/-n verantwortliche/-n Ansprechpartner/-in benennen. Derzeit agieren die einzelnen Ministerien in ihrer Standortpolitik autonom und unabgestimmt.
2. Der Bund verfügt in zentralen innerstädtischen Lagen über etwa doppelt so viele Grundstücke, wie er für einen Umzug aller in Bonn verbliebenen Ministerien benötigt. Es ist perspektivisch ein Standortkonzept für alle Ministerien zu entwickeln.

www.berliner-netzwerkfuhrer.de



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

Wer trifft wen?

Informationen zu Netzwerken, Stammtischen, Vereinen und Verbänden.

Wer trifft sich wo?

Veranstaltungen und Termine auf einen Blick.

Wie trifft man die Richtigen?

Netzwerk-Tipps, Veranstaltungsberichte, Interviews, Unternehmensvorstellungen.

Das **Businessportal** für Berlin & Brandenburg!



Berliner Einzelhandel: Positive Bilanz im De- zember und Jahr 2010

Nach vorläufigen Berechnungen des **Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg** setzte der Berliner Einzelhandel im Jahr 2010 nominal 1,6% mehr um als im Vorjahr.

Real, d. h. unter Ausschaltung der Preisveränderungen, lag der Umsatz um 1,3% über dem Vorjahreswert. Damit lehnte sich die Entwicklung an den Bundesdurchschnitt an (nominal +2,3%, real +1,2%).

Die Umsatzsteigerungen im Berliner Einzelhandel waren vor allem auf die Zuwächse der zusammengefassten Branchen IK-Technik, Haushaltsgeräte, Textilien, Heimwerker- und Einrichtungsbedarf (5%) und der Sparten Verlagsprodukte, Sportausrüstungen und Spielwaren sowie sonstige Güter (3,8%) zurückzuführen.

Im Dezember dieses Jahres erreichte der Berliner Einzelhandel ein leichtes Plus von 0,7% gegenüber über dem Vorjahresmonat, woraus sich real allerdings ein Minus von 1,3% errechnet. Die Anzahl der Verkaufstage war mit zwei verkaufsoffenen Sonntagen genauso hoch wie vor einem Jahr (28 Tage).

3. Bei dem Standortkonzept dürfen im Bereich des Spreebogens und an der Wilhelmstraße keine monotonen Behördenviertel entstehen. Eine urbane Mischung mit „normaler“ Stadt muss das Ziel sein, auch im Interesse der Bundesbediensteten.
4. In einem Aushandlungsprozess zwischen Bund und Stadt müssen Flächen identifiziert werden, die „normalen“ städtischen Funktionen zugeführt werden. Auch der Bund ist hierbei gefordert, wohnungspolitisch Verantwortung zu übernehmen und Wohnformen für breite Schichten der Bevölkerung anzubieten.
5. Zur Integration weiterer Ministerien in den städtischen Kontext müssen wesentliche Erdgeschosszonen mit öffentlichen Nutzungen (Geschäfte, Restaurants, Öffentlichkeitsarbeit) untersetzt werden. Die konkrete Architektur muss über hochkarätige Wettbewerbe gefunden werden.
6. Zwischennutzungen auf den noch nicht bebauten Flächen können sinnvoll sein, müssen zukünftig jedoch mit qualitativvoller Gestaltung einhergehen. Dies betrifft private Flächen ebenso wie Flächen der Stadt und des Bundes.

Konkrete Maßnahmen / Vorschlag

- Die „Michael-Schuhmacher-Schikane“ um die Schweizer Botschaft muss verschwinden. Der Erschließungsverkehr ist über die regulären Straßen gewährleistet, der übergeordnete Nord-Süd-Verkehr kann und soll durch den B-96-Tunnel fließen
- Bei der Erweiterung der Gebäude des Deutschen Bundestages auf der Grundlage des 2009 erfolgten Wettbewerbes soll der gründerzeitliche Altbau am Schiffbauerdamm nicht abgerissen, sondern in die Großform integriert werden
- Langfristige Sicherung der Freifläche „Parlament der Bäume“
- Öffnung der Bundestagskantine an der Spree für die Öffentlichkeit zur Belegung des Wasserplatzes
- Öffnung der Bibliothek des Deutschen Bundestages. Diese Bibliothek ist die zweitgrößte Parlamentsbibliothek der Welt. Eine Öffnung für Studenten könnte die heute überlastete Gebrüder-Grimm-Bibliothek der Humboldt Universität entlasten.
- Im Spreebogen werden am nördlichen Spreeufer einige Weiden gepflanzt.

Vivico baut am Berliner Hauptbahnhof ein Hotel für Steigenberger – Nur der architektonisch große Wurf für diese 1A-Lage ist es wieder nicht

Karin Krentz

Vivico Real Estate GmbH, ein Unternehmen des Immobilieninvestors **CA Immo** aus Österreich, investiert mehr als 50 Mio. Euro in ein neues Hotel am Berliner Hauptbahnhof. Das 8-geschossige Hotel mit 412 Doppelzimmern von je 20 qm ist als Haus der gehobenen Mittelklasse konzipiert und wird unter der Marke **InterCity Hotel** von der **Steigenberger Hotel AG** mit einem Pachtvertrag für 20 Jahre geführt werden. „Mit einem weiteren Hotel in Berlin engagiert sich Steigenberger in einem nach wie vor sehr gut wachsenden Markt“, so **Arco Buijs, Sprecher des Vorstands**. „Die Lage unmittelbar am Hauptbahnhof der Bundeshauptstadt stellt für uns einen 1-A-Standort dar. Mit rund 410 Zimmern entsteht hier nicht nur das größte InterCity Hotel Deutschlands, sondern auch das Flaggschiff unserer Marke.“ Die Eröffnung ist für den Herbst 2013 vorgesehen.



Visualisierung InterCity Hotel
Quelle: Vivico

Im Raum Berlin-Potsdam ist Steigenberger mit der Marke InterCity-Hotel nun an vier exponierten Standorten vertreten und hält wie verlautet nach weiteren Spitzenlagen in Berlin Ausschau. Das InterCity am Ostbahnhof verzeichnet laut Steigenberger eine



Unternehmens-News

Der **Verband Geschlossene Fonds** (VGF) ist als zwölfter Verband dem im Juni 2006 gegründeten **Zentralen Immobilien Ausschuss** (ZIA) beigetreten. Als neue Firmenmitglieder meldet der ZIA außerdem u.a. **KPMG, Kienbaum Consultants International, TLG Immobilien, Terranus Real Estate** und die **DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft**.

Deals Deals Deals

Die Berliner Luxushotelkette **Precise Hotel Collection** erwirbt das Fünf-Sterne-Hotel **El Rompido** nahe dem spanischen Huelva. Das 2003 eröffnete Haus umfasst 184 Zimmer, zwei Suiten und einen 36-Loch-Golfplatz. In die Anlage des El Rompido integriert ist auch das Vier-Sterne-Hotel **Marismas Club** mit 185 Apartments.

Der Hersteller von Premium-Hausgeräten **Miele** mietet ca. 650 qm Showroom-Fläche in Mitte, Unter den Linden 26-30, über **Engel & Völkers**. Die Eröffnung wird im Sommer 2011 sein. Unmittelbare Nachbarmmieter der neuen Upper Eastside Berlin sind u.a. **Nivea, Calvin Klein, Einstein Kaffee, Lacoste, Mercedes Benz** sowie **Marc O' Polo**.

Die RAe **Steeger** mieten ca. 470 qm Bürofläche in der Leipziger Str. 124 in Mitte. Für die Vermarktung des Büro- u. Geschäftshauses ist die **Bischoff & Compagnons Property Networks GmbH** i. A. des Eigentümers tätig. Die Flächenanmietung erfolgte über **Engel & Völkers**.

„sehr gute“ Auslastung von 75 bis 78%, zurzeit wird es peu à peu renoviert. Insgesamt betreibt Steigenberger in der Region Berlin sechs Häuser. 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.

Grundstückseigentümer und Quartiersentwickler Vivico möchte mit dem Bau des 30 Meter hohen Hauses noch in diesem Jahr beginnen. Noch im Februar 2011 soll der Bauantrag gestellt werden. Das Hotelprojekt ist bereits das vierte Projekt, das Vivico im Umfeld des Hauptbahnhofs realisiert. Am 23. Februar wurde der Grundstein für den 75 Meter hohen Tour Total, den neuen Deutschlandsitz des französischen Mineralölkonzerns **Total**, gelegt. Ursprünglich wollte der nur eine Wasserstoff-Tankstelle bauen und fragte bei Vivico Fläche nach ... „Der Standort ist bei Investoren, Entwicklern und Nutzern mittlerweile angekommen und auch angenommen“, sagt **Henrik Thomsen, Leiter Vivico Berlin**. Doch die Idee, im Umfeld des InterCity-Hotels – wie einst geplant – einen Hotel-, Tagungs- und Kongressstandort entstehen zu lassen, ist von Vivico wegen mangelnder Nachfrage aufgegeben worden.

Für das Hotel-Projekt war **Viador** vermittelnd und beratend tätig. Viador ist ein Joint Venture des **Hotel-Consulting-Unternehmens Feuring** und Vivico. Das Gebäude wird eine Bruttogrundfläche von 19.800 qm umfassen und acht Konferenzräume zwischen 30 und 80 qm sowie rund 70 Gäste-Parkplätze bieten. Ein zusätzlicher, nicht zum Hotel gehörender Gastronomiebetrieb auf ca. 200 qm, wird das Gebäude zudem in das Umfeld öffnen und zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen.

Unterdessen gießt 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 der noch leblosen Wüste, in der der „schönste Bahnhof Europas“ steht. Bahnhofsarchitekt **Meinhard von Gerkan**, Kollege **Hans Kollhoff** und renommierte Stadtplaner wie **Harald Bodschatz** warnen davor, den öffentlichen Raum rund um dieses „Juwel der Stadtentwicklung“ derart zu verramschen.

Doch was meinte die **Senatsbaudirektorin Regula Lüscher** bei der Vorstellung des Projekts? „Zu Recht wird an dem exponierten Standort rund um den Hauptbahnhof der Bundeshauptstadt eine hohe architektonische Qualität gefordert“, gestand sie zu und zeigte sich 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) 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.

Quod esset demonstrandum.

Neues aus der Hauptstadt

Senat beschließt Standortprofil für Nachnutzung Flughafen Tegel

Das Standortprofil für die Nachnutzung des Flughafens Tegel ist geprägt von der Entwicklung eines ökonomisch und ökologisch nachhaltigen Forschungs- und Industrieparks für Zukunftstechnologien. Startschuss für die Standortvermarktung ist bereits in diesem Jahr. Das Standortprofil als Leitfaden für die künftige Nutzung wurde heute auf Vorlage des Senators für Wirtschaft, Technologie und Frauen, **Harald Wolf**, vom Senat beschlossen.

Die Nachnutzung Tegels ist eines der zentralen Projekte des Masterplans Industriestadt Berlin 2010-2020. Dieser soll Voraussetzungen schaffen, industrielles Wachstum zu fördern und das Potenzial Berlins an Industriearbeitsplätzen zu steigern. Berlin hat hier im Vergleich zu anderen Metropolen einen erheblichen Aufholbedarf.



2010 mehr Baugenehmigungen in Berlin, aber weniger Wohnungen als im Vorjahr

Wie das **Amt für Statistik Berlin-Brandenburg** mitteilt, haben die Berliner Bauaufsichtsbehörden im Jahre 2010 insgesamt 3 196 Anträge für Bauvorhaben im Wohn- und Nichtwohnbau genehmigt, 8% mehr als im Vorjahr. Von den geplanten 5 470 Wohnungen (Vorjahr: 5 603) werden 3 890 Wohnungen neu gebaut; durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, z. B. Dachgeschossausbau, werden dem Wohnungsmarkt weitere 1 580 Wohnungen zur Verfügung stehen. Die veranschlagten Kosten aller bis einschließlich Dezember 2010 genehmigten Bauvorhaben im Wohn- und Nichtwohnbau betragen 2,0 Mrd. Euro, ein Rückgang um 8,1% gegenüber dem Jahr 2009.

Wie vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg weiter gemeldet, sind die meisten Baugenehmigungen in Berlin für Wohneinheiten in den Bezirken Pankow, Lichtenberg und Treptow-Köpenick erteilt worden. Die Anzahl der genehmigten Neubauwohnungen liegt 12% unter dem Niveau des vergleichbaren Vorjahreszeitraums. 1 734 Wohnungen werden als Einheiten in Ein- und Zwei-Familienhäusern, 2 042 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geplant. Im Berichtszeitraum wurden 300 Genehmigungen (Vorjahr: 275) für den Neubau gewerblicher Bauten mit einer Nutzfläche von 564 300 qm erteilt.

Der geplante Industrie- und Forschungspark für Zukunftstechnologien Tegel steht unter dem Thema „Urban Technologies – Technologien für die Stadt der Zukunft“. Zukunftstrends moderner Städte stellen neue Herausforderungen an Mobilität, Energie und urbane Versorgungsstruktur. Gleichzeitig steigt die Notwendigkeit, knappe Ressourcen verantwortungsvoll und effizient zu nutzen. Nur durch innovative Technologien sind diese Herausforderungen zu meistern. Die Bereiche Energie, Mobilität und Werkstoffe sind daher als Themenfelder mit Zukunftspotenzial für Tegel identifiziert worden.

Tegel bietet optimale Voraussetzungen für die Ansiedlung von Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen sowie Industrieunternehmen:

- rund 210 ha gewerblich-industrieller Fläche am Rande der Berliner Innenstadt,
- die Nähe zur Wissenschafts- und Forschungslandschaft der City-West und
- eine infrastrukturell günstige Lage.

Ziel ist es, Forschung, Entwicklung und Produktion innovativer Lösungen an einem gemeinsamen Standort zu bündeln. In enger räumlicher Vernetzung von Unternehmen und Forschungseinrichtungen liegt der Schlüssel zum Erfolg eines starken Industriestandortes. Durch seine Attraktivität als Metropole hat Berlin beste Chancen, hochqualifizierte Fachkräfte zu gewinnen.

Um nationale und internationale Investoren für eine Industrieansiedlung in der Metropole Berlin zu gewinnen und im internationalen Wettbewerb – insbesondere mit Blick auf Asien - bestehen zu können, soll die Standortvermarktung bereits im Laufe des Jahres beginnen. Entwickelt wurde das Standortprofil unter Beteiligung von Akteuren aus Wirtschaft, Wissenschaft, Forschung und Verbänden. Seine Umsetzung erfolgt in enger Zusammenarbeit zwischen den Senatsverwaltungen für Wirtschaft, Technologie und Frauen, für Stadtentwicklung, für Bildung, Wissenschaft und Forschung, für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz sowie für Finanzen.

Berliner Wohnungsmarkt: Steigende Mieten und sinkende Leerstände

Die Mieten in Berlin ziehen weiter an. Wie bereits im Vorhalbjahr hat sich die durchschnittliche Miete angebotener Wohnungen im 2. Halbjahr 2010 in Berlin weiter erhöht. Sie stieg um 3,6% auf 7,20 Euro/qm, womit Berlin die höchste Mietpreissteigerung aller untersuchten acht Großstädte verzeichnet. Das stellt der **Jones Lang LaSalle** in seinem Residential City Profile Berlin 2. Halbjahr 2010 fest. Mit 10% Wachstum wurde die stärkste Zunahme der Angebotsmieten im beliebten Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg (auf 7,92 Euro/qm) registriert. Besonders im nachgefragten hochpreisigen Segment gab es einen starken Anstieg der Mieten. Dies hat zur Folge, dass sich Friedrichshain-Kreuzberg nach Charlottenburg-Wilmersdorf (8,80 Euro/qm) und Mitte (8,59 Euro/qm) zum Bezirk mit dem dritthöchsten Mietniveau entwickelt hat. Noch vor den beiden etablierten Bezirken Pankow (7,80 Euro/qm) und Steglitz-Zehlendorf (7,60 Euro/qm).

Auch in den eher günstigen Randlagen verteuerten sich die Mieten im 2. Halbjahr 2010. Mit 4,6% stiegen die Angebotsmieten in Marzahn-Hellersdorf auf 5,23 Euro/qm. Ein moderater Zuwachs von 0,9% auf 5,50 Euro/qm konnte in Spandau beobachtet werden, das aufgrund seiner Lage am Rande der Stadt bisher nur wenig vom Berliner Preisanstieg profitieren konnte. Einziger Bezirk mit einer negativen Mietentwicklung (-1,7%) in den letzten 6 Monaten war Reinickendorf mit aktuell 5,65 Euro/qm.

Die Erhöhung der Angebotsmieten im 2. Halbjahr 2010 zeigte sich ebenfalls im Vergleich der höchsten Monatsmittel, welche sich in der Gesamtstadt um mehr als 14% erhöhten und den Trend steigender Mieten abbilden. Die stärksten Anstiege der Mieten gab es in diesem Bereich in Mitte (+23%), Friedrichshain-Kreuzberg (21%) und Charlottenburg-Wilmersdorf (15%).

Mieten bei Altbauten sowie Neubauobjekten ziehen weiter an

Die Angebotsmieten bei Neubauten haben im 2. Halbjahr 2010 um mehr als 8% auf 10,65 Euro/qm zugelegt. Wesentliche Treiber dieser Entwicklung sind die Bezirke Charlottenburg-Wilmersdorf mit 11,25 Euro/qm (+8,7%) und Friedrichshain-Kreuzberg mit 9,70 Euro/qm (+7,2%). Im Bezirk Mitte werden mit 13,15 Euro/qm weiterhin die höchsten Mieten für die hier oftmals überdurchschnittlich gut ausgestatteten



Deals Deals Deals

Das spanische Fashionlabel **Mango** mietet ca. 400 qm Einzelhandelsfläche in der Rosenthaler Straße 34-35 über **Engel & Völkers**. Der Store liegt in Höhe der Rosenhöfe und hat mit Nachbarmietern wie u.a. **Tommy Hilfiger, Comptoir de Cottonniers, H&M, Bench, All Saints** und **Hugo Boss** ein trendiges Umfeld.

Taschen- und Modeaccessoires-Anbieter **Le Tanneur** mietet für den ersten Shop in Deutschland 115 qm im Quartier 207, Friedrichstraße 78, über **CB Richard Ellis**.

Der Modefilialist **Forever 18** mietet ca. 475 qm Einzelhandelsfläche in dem Projekt Leipziger Platz. Weitere Flächen sicherten sich die Accessoire- und Taschenanbieter **Style Mode** (205 qm), **Yellow Point** (110 qm) und **Samsonite** (85 qm). Damit sind fast 140 Mietverträge für das Projekt abgeschlossen und der Vorvermietungsstand beläuft sich auf mehr als 80%. Projektentwickler und Investor des 450 Mio. Euro teuren Shoppingcenters mit etwa 152.000 qm BGF ist **High Gain House Investments**. Die Fertigstellung ist für 2013 vorgesehen.

Die **Optima-Aegidius-Firmengruppe** erwirbt ein weiteres Filetareal an der Zehdenicker Strasse vom **Liegenschaftsfonds Berlin** über **CB Richard Ellis**. Geplant sind rund 50 Loftwohnungen mit 6.000 qm BGF unter dem Titel „Opernlofts Mitte“. Finanziert wird das Projekt von der **Unicredit/HVB Bank**.

Neubauwohnungen verlangt, während die günstigsten Wohnungen in diesem Segment in Neukölln (6,05 Euro/qm) und Marzahn- Hellersdorf (6,70 Euro/qm) bezogen werden können.

Auch die Mieten bei Berliner Altbauten mit einem Baujahr vor 1945 ziehen weiter an (+4,3%). Hier verzeichnet ebenfalls der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg mit einer Erhöhung um 8,7% auf 8,10 Euro/qm die größte Preissteigerung. Aber auch in Neukölln haben sich die Mieten für Altbauten stark verteuert (+7,6%). Vor allem die im nördlichen Neukölln an Kreuzberg angrenzenden Altbau- Kieze profitieren von den positiven Mietentwicklungen des Nachbarbezirks. Im 2. Halbjahr 2010 konnten auch bei allen drei Größenklassen steigende Angebotsmieten beobachtet werden.

Bedingt durch die geringe Entwicklung des Wohnungsbestandes in Kombination mit einem verstärkten Zuzug nach Berlin sowie dem Trend zu kleineren Haushalten hat sich der Druck auf den Wohnungsmarkt in den letzten Jahren weiter erhöht. Dies resultiert in einer Leerstandsquote gemäß **Empirica**-Leerstandsindex von 3,3%. Nach einer stetigen Verringerung seit 2005 ist der Leerstand im Vergleich zu 2008 noch einmal um 0,9%-Punkte gefallen. Besonders in zentralen und beliebten Bezirken ist die Nachfrage nach Wohnungen stark angestiegen.

Die mit 2,1% geringste Leerstandsquote wurde für den Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg ermittelt. Dies ist auch der Bezirk mit der positivsten Leerstandsentwicklung seit 2004 (-4,5%). Marzahn-Hellersdorf ist weiterhin der Bezirk mit der höchsten Leerstandsquote in Berlin (6,2%). Gleichwohl hat sich hier der Leerstand seit 2004 um 2,5%-Punkte verringert.

Die Analyse der im Jahr 2010 erfolgten Baugenehmigungen lassen den Rückschluss zu, dass auch für 2011 mit keiner signifikanten Zunahme an neuen bzw. neu sanierten Wohnungen zu rechnen ist. Für den Zeitraum Januar bis November 2010 wurden 5.044 Wohnungen genehmigt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht dies einer Erhöhung um 349 Wohnungen (+7,4%). Mit fast einem Viertel der genehmigten Wohnungen (1.245) ist Pankow erneut der attraktivste Bezirk für Neubaumaßnahmen, gefolgt von Lichtenberg (1.097) und Treptow-Köpenick (418).

Anzahl der Haushalte nimmt weiter zu

Die Bevölkerungszahl Berlins nimmt weiter leicht zu und zählte Ende Juni 2010 rund 3,44 Mio. Einwohner. Im 1. Halbjahr 2010 stieg die Bevölkerung dabei um 1.720 Einwohner. Der positive Bevölkerungstrend erfasst nahezu alle Bezirke. Nur in Reinickendorf, Mitte und Neukölln sanken die Einwohnerzahlen im letzten halben Jahr geringfügig. Dabei sind die leicht sinkenden Einwohnerzahlen in den zentralen Stadtteilen Ausdruck sinkender Haushaltsgrößen, aber nicht einer zurückgehenden Nachfrage. Denn die weitaus interessanteren Auswirkungen auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt hat die Anzahl der Haushalte. Verglichen mit 2008 erhöhte sich die Zahl der Haushalte in Berlin um 28.794 (+1,5%).

Mietpreisspannen angebotener Wohnungen								
Bezirke	1. Halbjahr 2010 (€/m²/Monat)				2. Halbjahr 2010 (€/m²/Monat)			
	Niedrigstes Monatsmittel	Höchstes Monatsmittel	Schwerpunkt*	Mittelpunkt*	Niedrigstes Monatsmittel	Höchstes Monatsmittel	Schwerpunkt*	Mittelpunkt*
Charlottenburg-Wilmersdorf	8,15	8,60	8,40	8,35	7,90	9,90	8,52	8,80
Friedrichshain-Kreuzberg	7,05	7,65	7,35	7,20	7,20	9,25	8,05	7,92
Lichtenberg	5,65	5,85	5,75	5,75	5,75	6,10	5,75	5,90
Marzahn-Hellersdorf	4,90	5,20	4,90	5,00	5,10	5,65	5,10	5,23
Mitte	7,55	8,30	8,05	7,95	7,75	10,20	8,45	8,59
Neukölln	5,50	6,05	5,80	5,85	5,90	6,60	5,85	5,95
Pankow	7,05	7,45	7,45	7,25	6,90	8,35	7,95	7,80
Reinickendorf	5,70	5,80	5,75	5,75	5,35	5,85	5,80	5,65
Spandau	5,30	5,60	5,45	5,45	5,35	5,65	5,55	5,50
Steglitz-Zehlendorf	6,95	7,50	7,40	7,25	7,20	8,15	8,00	7,60
Tempelhof-Schöneberg	6,60	6,70	6,65	6,65	6,60	7,50	6,70	6,85
Treptow-Köpenick	5,80	6,10	6,00	6,00	5,70	6,25	6,10	6,05
Berlin	6,80	7,05	7,05	6,95	6,70	8,05	7,15	7,20



Deals Deals Deals

Die **AC Distribution & Marketing GmbH** mietet rd. 900 qm Bürofläche im Objekt „Ialex“, Alexanderstr. 1-3-5 von **TLG Immobilien**. Der Vertrag hat eine Laufzeit von 10 Jahren, beginnend am 1. Mai 2011. Vermittelnd tätig war die **Catella Property Group**.

Der Eventtechnikexperte **menzie ebz** ag mietet 1.045 qm Bürofläche in Horgen/Schweiz von **Beos**. Das in der Tödistraße gelegene Areal verfügt über eine Gesamtmietsfläche von rd. 15.700 qm, die sowohl als Büro-, Lager-, Produktions- sowie Wohnfläche genutzt werden können.

FEA Consult Gesellschaft von Architekten und Ingenieuren mbH und die **Fissler Ernst Architekten** (GbR) mieten ca. 340 qm Fläche in der Bismarckstraße 101. Die **Catella Property GmbH** war für den Eigentümervertreter, die **Hansainvest Hanseatische Investment-GmbH**, tätig und hat den Auswahlprozess für den neuen Unternehmensstandort sowie den Mietvertragsabschluss begleitet. Die Mieter wurden über die **Jutta Reimer Immobilienmanagement GmbH & Co. KG** beraten. FEA Consult steht als umfassender Partner für alle Planungs-, Organisations- und Koordinierungsaufgaben auf dem Gebiet von Hochbauleistungen mit dem Schwerpunkt Ausführungs- und Detailplanung. Das seit 30 Jahren bekanntere Büro Fissler Ernst Architekten ist die kreative Schwester der FEA Consult.

Wo Berliner am liebsten wohnen – Eine Untersuchung der Berliner Sparkasse

Die größte Nachfrage nach Wohnimmobilien gab es 2010 in den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und Pankow, so die Auswertungen der **Berliner Sparkasse** und der **Landesbausparkasse Berlin-Hannover**. Auch die Preise sind dort gestiegen. Beliebte Kieze sind nach wie vor die „Spandauer Vorstadt“, „Spittelmarkt“ und neu die „Brunnenstraße“ in Mitte. In Friedrichshain wurden Klassiker wie die „Simon-Dach-Straße“ und die „Sonntagstraße“ weiter nachgefragt. Die Preise haben auch in Friedrichshain deutlich angezogen – sie liegen bei durchschnittlich 1.900 Euro je Quadratmeter für gebrauchte Eigentumswohnungen.

Welche Stadtteile haben 2011 die besten Perspektiven?

1. Mitte

In der Chausseestraße entsteht bis zur Mitte des Jahrzehnts die neue Zentrale des Bundesnachrichtendienstes mit rund 7.000 neuen Arbeitsplätzen. Der Standort ist insbesondere für einkommensstarke Haushalte von Interesse, die auf Nähe zum Arbeitsplatz und eine gute Infrastruktur setzen. Die Nachfrage bewegt sich bis in den südlichen Wedding hinein. Der Schwerpunkt der Neubautätigkeit liegt 2011 unverändert im Bezirk Mitte. Die durchschnittliche Wohnungsgröße liegt bei 91 bis 110 qm. Überwiegend sind 4-Zimmer-Wohnungen im Angebot. Der Höhepunkt der Fertigstellungen wird Mitte 2011 erwartet.

2. Prenzlauer Berg Nord:

Während sich viele Zuzügler der vergangenen fünf Jahre aus dem Kiez um den Kollwitzplatz Richtung Friedrichshain wandten, rückt nun der Prenzlauer Berg Nord in den Fokus. Nördlich der Wisbyer Straße – zum Beispiel in der Neumannstraße – entstehen attraktive Neubauten. Die Region ist interessant, weil sowohl der Kollwitzkiez als auch das Zentrum von Pankow (Breite Straße / Berliner Straße) nicht weit entfernt sind. Die Nachfrage in diesem Gebiet reicht bis in den westlich angrenzenden Wedding. Insbesondere junge Familien, die ökologisches Wohnen bevorzugen und ein gutes Umfeld für ihre Kinder suchen, zieht es in diese Region. Gefragt sind mindestens drei Zimmer ab 80 qm Wohnfläche mit Balkon oder Garten. Die Quadratmeterpreise liegen bei 2.500 Euro bis 3.200 Euro je Quadratmeter für Dachgeschosse.

3. Nordwesten Berlins:

Von einer Schließung des Flughafens Tegel werden insbesondere Reinickendorf (Tegel) und Spandau (Hakenfelde) profitieren. Die Nachfrage belebt sich aktuell. Mit steigenden Preisen ist zu rechnen. Der Berliner Senat plant nach der Schließung des Flughafens Tegel, die Müllerstraße zu einer attraktiven Einkaufsmeile auszubauen. Dieser Kiez könnte aufgrund der zu erwartenden Investitionen eventuell sogar zum Geheimtipp werden. In Spandau-Hakenfelde liegen die Preise für „bezugsreife“ Flächen gegenwärtig bei nur 800 Euro/qm.

4. Süden Berlins:

Im Zuge der offenen Diskussion um die Einflugschneisen des Flughafens BBI herrscht im Süden Berlins hohe Verunsicherung und Lethargie in Bezug auf Kaufentscheidungen vor. Aktuell sind etwa in Lichtenrade/Süd und Bohnsdorf fallende Preise zu beobachten. Sobald endgültige Klarheit über die Einflugschneisen und die damit in Verbindung stehende Lärmbelastung besteht – vermutlich nach der Senatswahl im September 2011 – , werden sich die „lärmfreien“ Kieze in den Bezirken Köpenick-Treptow und im südlichen Teil des Bezirkes Neukölln gut entwickeln. Hier entstehen in zahlreichen Gewerbeparks und -ansiedlungen rund um das Flughafengelände und in Adlershof zahlreiche Arbeitsplätze. Außerdem werden Lagen in Wassernähe profitieren.

5. Berliner Randbezirke:

In Folge der andauernden Diskussion um die Zuverlässigkeit der Berliner S-Bahn erwarten wir eine hohe Verunsicherung in den Randlagen Berlins. Hinzu kommen ständig steigende Benzinpreise. Dies motiviert Familien zunehmend, sich vom Eigenheim im Speckgürtel abzuwenden und eine Wohnung mit U-Bahn-Anschluss zu suchen. Daher könnte es zu einem weiteren Preisverfall in diesen Bezirken kommen.



Berlin.de in neuem Gewand

Wie das **Presse- und Informationsamt des Landes Berlin** mitteilt, präsentiert sich der Internetauftritt des Landes Berlin ab dem 23.02.2011 neu. Das offizielle Hauptstadtportal **www.berlin.de** startet nach einem Relaunch frischer, übersichtlicher und attraktiver.

Mit dem neuen Design wird die inhaltliche Vielfalt des Hauptstadtportals klarer organisiert. Dafür wurden die Navigation vereinfacht, die Startseiten großflächiger gegliedert und die Suchfunktion augenfälliger platziert. Gleichzeitig bietet das neue Wirtschaftsportal unter www.berlin.de/wirtschaft umfangreiche Informationen auf einen Blick. In enger Zusammenarbeit mit den Akteuren der Berliner Wirtschaft hat die Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen gemeinsam mit der **Berlin Partner GmbH** eine Plattform errichtet, die den multimedialen Weg durch den Informationsdschungel weist.

René Gurka, Geschäftsführer der Berlin Partner GmbH: „Durch den Relaunch von Berlin.de und die Erweiterung des Wirtschaftsportals stehen den Berliner Unternehmen jetzt serviceorientiert und gebündelt alle relevanten Informationen zum Wirtschaftsstandort Berlin zur Verfügung.“

Künftig wird Berlin.de die Zusammenarbeit mit **visitBerlin**, Berlins offizieller Organisation für das Kongress- und Tourismusmarketing, noch verstärken. So sollen die Internetseiten im Bereich Tourismus gemeinsam vermarktet und die Buchungsmöglichkeiten für Berlin-Besucher auf beiden Portalen erweitert werden.

Bündnis 90/Die Grünen im Abgeordnetenhaus Berlin: Soziale Wohnungspolitik endlich anfangen

„Wohnraum in Berlin wird knapper. Während **Klaus Wowereit** steigende Mieten als Indikator für die Attraktivität beurteilt, sehen wir die MieterInnen, die dafür bezahlen müssen. Insbesondere günstiger Wohnraum wird in den meisten Bezirken knapper. Die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen ist eine der Ursachen. Umgewandelte Wohnungen werden für Berlinerinnen und Berliner, die wenig Geld zur Verfügung haben, oft unerreichbar gemacht“, so **Andreas Otto**, bau- und wohnungspolitischer Sprecher in der entsprechenden Plenarsitzung.

Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen will in den Milieuschutzgebieten deshalb einen Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung einführen. „Das ist Länderkompetenz, die Rot-Rot bisher nicht anwendet.“ Außerdem will sie gegen Zweckentfremdung dort vorgehen, wo Wohnraum knapp ist. Ferienwohnungen, Umnutzung und Abriss entziehen dem Markt Mietwohnraum. Für alle Wohnungen, die heute dem Dauerwohnen entzogen werden, müssen irgendwann neue errichtet werden. Das ist die teurere Variante, sowohl für die Mieterinnen und Mieter als auch für Berlin, so die Fraktion.

Berlin setzt Programm Soziale Stadt aus eigenen Mittel fort

Nach den Kürzungen der Städtebauförderungsmittel durch die Bundesregierung im Haushalt 2011 hat der Senat die vollständige Kompensation der fehlenden Bundesmittel für das Programm „Soziale Stadt“ beschlossen. Damit soll das Programm „Soziale Stadt“ auf gleichem Niveau wie bereits in 2010 fortgesetzt werden. Der Beschluss erfolgte auf Vorlage von **Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer**.

Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hatte eine Kürzung der Mittel um rund 72% beschlossen. Weiterhin entschied er, keine Verschiebung von Mitteln aus anderen Programmteilen der Städtebauförderung in das Programm „Soziale Stadt“ mehr zu erlauben. Darüber hinaus sieht der Parlamentsbeschluss vor, dass nur noch Projekte finanziert werden, die sogenannten investiven Charakter haben. Damit würden alle Modellprojekte im Bereich soziale Integration und Bildung, wie Stadtteilmütter, kulturelle Bildungsverbände, Nachbarschaftszentren und Ausbildungsprojekte für Jugendliche, aus der Förderfähigkeit herausfallen.

Um dies zu verhindern, will der Senat nun alle Kürzungen des Bundes durch den Einsatz weiterer Landesmittel aus dem Förderprogramm „Investitionspakt“ auffangen. „Wenn die Bundesregierung einerseits Berlin vorwirft, zu wenig für die Integration und die Bildung zu tun, gleichzeitig die Mittel dafür weg kürzt und sich dann beklagt, dass wir nicht schnell genug Fortschritte in den Problemkiezen machen, ist das unredlich und nicht hinnehmbar. Gerade die sozio-integrativen Modellprojekte sind ein wichtiger Pfeiler der positiven Entwicklung in den Quartieren. Wir werden uns die erfolgreiche Arbeit in den Kiezen nicht kaputt machen lassen. Mittel für Bildung und soziale Integration sind die beste Investition, die ich mir vorstellen kann“, so Junge-Reyer.

Berlin hatte im Bundesrat eine Entschließung eingebracht, die Kürzungen in den Programmen der Städtebauförderung zurückzuweisen, die mit großer Mehrheit angenommen worden war. Bei der Sonderbauministerkonferenz im September hatten alle Bauminister der Länder die Kürzungsabsichten der Bundesregierung zurückgewiesen und mindestens die Beibehaltung der Höhe der Mittel von 2010 gefordert.

Im Haushaltsausschuss des Bundestages wurde dann eine Kürzung von 610 Mio. Euro jährlich auf 455 Mio. Euro jährlich beschlossen und gleichzeitig die Gewichtung zwischen den verschiedenen Programmen verschoben. So wurde unter anderem das Programm für kleine Städte und Gemeinden um rund 95% angehoben, während die Mittel für die „Soziale Stadt“, die überwiegend Großstädten zugutekommen, drastisch gekürzt worden waren.

BBU: Das setzt Maßstäbe

Maren Kern, Vorstandsmitglied beim **Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU)** sagt, „die Zukunft wichtiger Projekte zur Stabilisierung von Quartieren ist damit vorerst gesichert. Dieser Beschluss setzt Maßstäbe.“



TLG übergibt Hotels

Die Niederlassung Berlin/Brandenburg der **TLG Immobilien** hat die beiden Hotels – ein 4-Sterne-**Ramada** und ein 2-Sterne **H2** - in dem Neubauprojekt „Die Welle. Mitte“ nach der Bauabnahme durch das Bezirksamt Mitte von Berlin und die Feuerwehr termingerecht vollständig an den Mieter **Hospitality Alliance AG** übergeben. Der kurzfristigen Eröffnung der Hotels steht damit nichts mehr im Wege.

Der neugeschossige Neubau - errichtet auf dem Baufeld A5 des Kollhoff'schen Masterplanes Alexanderplatz – verfügt insgesamt über eine Mietfläche von 27.500 qm. Die TLG investiert rd. 80 Mio. Euro in das Gesamtprojekt. Das Ramada-Hotel weist 337 Zimmern auf, das H2-Hotel 288 Zimmer. Dazu kommt ein Konferenzzentrum mit einer Fläche von rd. 1.600 qm. Einzigartig für Berlin-Mitte soll die Veranstaltungsfläche auf rd. 900 qm mit einer Deckenhöhe von rd. 5 m sein. Zusätzlich zu den beiden Hotels und dem Konferenzbereich entstehen rd. 7.000 qm moderne Büroflächen. Die neue Büroadresse „Die Welle. Mitte“ steht für komfortables und effizientes Arbeiten in Mieteinheiten zwischen 220 bis 1.000 qm je Etage. Diese können auf Mieterwunsch wahlweise als Einzel-, Kombi- oder Großraumbüros hergestellt werden und erhalten eine hochwertig Ausstattung. Für die Büroflächen laufen derzeit Gespräche mit mehreren Großnutzern.

Nachdem der Senat bereits grünes Licht gegeben habe, sei die vollständige Kompensation der Bundeskürzungen bei der ‚Sozialen Stadt‘ nun in trockenen Tüchern. Viele benachteiligte Quartiere könnten jetzt aufatmen.

Ohne die Kompensation durch Landesmittel hätte das Programm „Soziale Stadt“ faktisch vor dem Aus gestanden. „Viele kleine Projektträger hätten ihre Arbeit dann einstellen müssen. Unschätzbare Erfahrungswissen wäre auf diese Weise verloren gegangen.“ Der dadurch verursachte Schaden hätte die Ergebnisse jahrelanger Stabilisierungsarbeit zunichtemachen können.

An **Bundesbauminister Peter Ramsauer** appellierte Kern, dass es in diesem Jahr keine weiteren Kürzungen bei der Städtebauförderung und damit bei der „Sozialen Stadt“ mehr geben dürfe: „Wer an Integration und Quartiersentwicklung spart, zündelt fahrlässig am sozialen Frieden“, sagt Kern.

IBB erhöht Fördervolumen zur energetischen Gebäudesanierung

Die **Investitionsbank Berlin (IBB)** erhöht in Abstimmung mit dem Land Berlin das Fördervolumen im Programm „IBB Energetische Gebäudesanierung“. Für entsprechende Investitionen in den vermieteten Wohnungsbestand ermöglicht Berlins Landesförderbank ab sofort ein Gesamtkreditvolumen von bis zu 140 Mio. (bisher 40 Mio.) Euro. Von der Erhöhung des Fördervolumens sollen neben den größeren Wohnungsunternehmen insbesondere Genossenschaften und private Investoren profitieren, die ihren Mehrfamilienhausbestand energetisch optimieren möchten.

Wie bisher verbleibt der maximale Finanzierungsanteil bei der Umsetzung von Einzelmaßnahmen pro Wohneinheit bei 50.000 Euro bzw. bei Erreichen der KfW-Effizienzhaus-Standards bei maximal 75.000 Euro. IBB-Kunden profitieren von einem Zinsvorteil von bis zu jährlich 0,60% gegenüber dem jeweiligen KfW-Angebot. Energetische Modernisierungsmaßnahmen werden somit ab einem Zins von derzeit nominal 1,70% (effektiv 1,71%) durch die IBB unterstützt.

Daneben bietet die IBB im Sinne des demografischen Wandels und zur Reduzierung von Barrieren zusätzlich das Programm „IBB Altersgerecht Wohnen“ an. Hier stehen Mittel für ein Gesamtkreditvolumen von bis zu 10 Mio. Euro bereit, um den Wohnungsbestand so zu gestalten, dass er von allen Altersgruppen und insbesondere auch von älteren Menschen genutzt werden kann. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt mit einem Zinssatz ab nominal 1,0% (effektiv 1,0%).

Erste Immobilienanleihe in Berlin für energetische Sanierung

Die **Samonig AG** plant in Berlin eine Vielzahl an Immobilien mit überwiegender Wohnnutzung und mit Entwicklungspotential energetisch zu sanieren und zunächst in den Bestand zu nehmen. Berlin bietet sich dabei hervorragend an, da hier der Sanierungsbedarf besonders groß ist und die wirtschaftlichen Chancen damit besonders gut ausfallen, so Vorstand **Karl Samonig**.

Neben eigenem Geld, Bankdarlehen und der Einbindung von Förderprogrammen soll dieses „grüne Projekt“ auch durch eine Anleihe finanziert werden. Das Emissionsvolumen beträgt 10 Mio. Euro und wird durch die Samonig AG direkt begeben. Die Mindestanlage beträgt 1.000 Euro, die Verzinsung 7,5% pro Jahr. Die Besicherung der Anlage erfolgt dabei durch Grundpfandrechte an den erworbenen Immobilien. Für die Mittelfreigabe wurde ein Treuhänder eingesetzt. Die Laufzeit ist vom Zeithorizont her überschaubar – bereits zum 14. Juni 2015 soll das Kapital vollständig zurückgeführt werden.

Region Berlin: Lagerflächenumsatz erreicht Rekordniveau

In der Region Berlin erreichte der Lager-/Logistikflächenumsatz (Eigennutzer und Vermietungen) Rekordniveau, so **Jones Lang Lasalle** in seinem jüngsten Industrial Market Profile. Mit knapp 360.000 qm wurden mehr Quadratmeter umgesetzt als je zuvor, der Vorjahreswert wurde um 46% übertroffen, der langjährige Mittelwert sogar um 87%. Zurückzuführen ist dieses positive Ergebnis vor allem auf die Zunahme der Umsätze in der Größenordnung ab 5.000 qm, auf sie entfielen zwei Drittel des Umsatzes.



Deals Deals Deals

Immobilienprojektentwickler **Vivico Real Estate GmbH** wird die neue Zentrale des **Mercedes Benz Vertrieb Deutschland (MBVD)** in Berlin realisieren. Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg werden die rund 1.200 Mitarbeiter in einem neu zu errichtenden Gebäude ab Mitte 2013 den Vertrieb und Service der Fahrzeuge der Marken Mercedes-Benz, smart, Maybach und Fuso in Deutschland steuern.

Der Mietvertrag wurde nun unterzeichnet und gilt ab 2013 zunächst für zehn Jahre. Damit bündelt der MBVD die bisher zwei Standorte (u. a. Potsdamer Platz) in einer neu zu errichtenden Immobilie, die durch die Vivico Real Estate GmbH gemäß den Anforderungen des MBVD geplant und gebaut wird. Als Architekten wurde das in Berlin ansässige Büro **Gewers & Pudewill** beauftragt. Auf einer Fläche von insgesamt 26.000 qm entstehen in direkter Nachbarschaft der Multifunktionsarena **O2-World** Büroflächen für die 1.200 Mitarbeiter des MBVD. Mit einem Mercedes-Benz Showroom und einem Bistro wird sich das Quartier dem urbanen Raum öffnen. Für das Gebäude wird ein Green Building Standard von **DGNB** angestrebt. Baustart soll noch im Herbst 2011 sein.

Alcaro Invest hat den zweiten Bauabschnitt seines Logistikparks im GVZ Großbeeren an die **Zalando GmbH** vermietet. Der Anbieter für Schuhe und Fashion im Internet hat im Februar eine Logistikfläche von 7.500 qm bezogen. Damit werden nun insgesamt 33.000 qm Fläche im Alcaro Logistikpark für die Logistik und das Fulfillment des E-Commerce genutzt.

Der langjährige Mittelwert in dieser Größenordnung wurde um 130% überschritten. Den größten Deal des Jahres markiert der Eigennutzerumsatz durch den Handelskonzern Rewe, der sein Logistiknetz optimiert und ein ca. 52.500 qm großes Lager am Standort Oranienburg errichtet.

Vor allem der Berliner Süden war bei den Mietern gefragt, auf die Teilmärkte Berlin-Süd und Umland Süd entfallen gut 40% des Umsatzvolumens und fast die Hälfte der Anzahl der Deals. Knapp 74.000 qm Lager-/Logistikflächen wurden 2010 fertiggestellt. Alle Flächen sind vorvermietet (82%) oder wurden für Eigennutzer errichtet (18%). Das Angebot an freien Flächen in der Größenordnung ab 5.000 qm ist gering. In den letzten Jahren wurde kaum spekulativ gebaut. Auch die zurzeit im Bau befindlichen Flächen sind bereits an Eigennutzer vergeben und stehen dem freien Markt nicht zur Verfügung. Die Spitzenmiete für Lagerflächen ab 5.000 qm liegt seit einigen Jahren stabil bei 4,50 Euro/qm/Monat und verzeichnet den niedrigsten Wert unter den Big 5-Ballungsräumen. Die über alle Flächen gewichtete Durchschnittsmiete liegt Ende 2010 bei 3,57 Euro/qm/Monat.

Die Spitzenrendite ist im Jahresverlauf leicht gesunken, angesichts der guten konjunkturellen Lage erwarten wir ein anhaltendes Interesse der Investoren für Logistikimmobilien und gehen für 2011 von einem weiteren leichten Rückgang der Rendite aus.

ZukunftsAgentur Brandenburg (ZAB): BBI-Umfeld zieht Ansiedlungen an

Im Umfeld des künftigen Flughafens Berlin Brandenburg (BBI) war im Jahr 2010 eine Reihe großer Unternehmensansiedlungen zu verzeichnen. Die **ZukunftsAgentur Brandenburg (ZAB)** hat allein im 30-Minuten-Radius um den Airport-Standort in Schönefeld 28 Projekte mit 939 Arbeitsplätzen begleitet. Dazu zählen die Flugzeugwerften von Air Berlin, Germania und Lufthansa Technik in Schönefeld, der Ausbau von MTU in Ludwigsfelde sowie verschiedene Logistikunternehmen wie **DB Schenker** in Großbeeren und **Siemens Logistik** in Ludwigsfelde.

Aber auch in anderen Bereichen ist Brandenburg 2010 sehr erfolgreich gewesen. So verzeichnet die Branche Medien und Kommunikationstechnik mit dem **Tandem-Verlag** (Potsdam), **Nextira One** (Teltow) und **Producers at Work** (Strausberg) drei Top-Investitionen – die sich mit SAP in Potsdam 2011 nahtlos fortsetzen. Auch die Industrie gibt Grund zum Optimismus: Vor allem Unternehmen der Branche Erneuerbare Energien investieren kräftig, allen voran **First Solar**, die gerade das Richtfest für eine zweite große Solarfabrik in Frankfurt (Oder) gefeiert haben.

Das Jahr 2010 war zudem geprägt von anhaltend hoher Innovationsbereitschaft der Unternehmen, sagt **Steffen Kammradt**, Sprecher der ZAB-Geschäftsführung. Als besonderes Zugpferd habe sich der „Brandenburger Innovationsgutschein“ erwiesen, der Unternehmen bei der Zusammenarbeit mit Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen finanziell unterstützt. Alle 108 ausgereichten Innovationsgutscheine wurden von der ZAB koordiniert. Insgesamt hat die ZAB im Jahr 2010 112 Ansiedlungsprojekte, 312 Innovationsvorhaben und 47 technologieorientierte Existenzgründungen begleitet. Damit verbunden sind 3.274 neue und stabilisierte Arbeitsplätze sowie ein Investitionsvolumen von über 825 Mio. Euro.

Einen weiteren wichtigen Part im Aufgabenspektrum der ZAB wird die Entwicklung des Messegeländes für die Internationale Luft- und Raumfahrt ausstellung ILA 2012 einnehmen. Nach der Gründung der Tochtergesellschaft gemeinsam mit der Messe Berlin im November 2010 laufen die Arbeiten für die Aufbereitung der Liegenschaften in Selchow am westlichen Rand des künftigen internationalen Flughafens Berlin Brandenburg.

Herausragendes Thema der Zukunft wird die zunehmende Kooperation mit Berlin in der Innovationspolitik sein. „Nach der Gründung der länderübergreifenden Innovationscluster Gesundheitswirtschaft und Energietechnik werde im weiteren Verlauf des Jahres 2011 die Gründung der Cluster Verkehr, Mobilität und Logistik, Medien/Informations- und Kommunikationstechnologie sowie Optik angegangen, erklärte Brandenburgs Minister für Wirtschaft und Europaangelegenheiten, **Ralf Christoffers**. Davon verspreche er sich einen weiteren Schub in der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Hauptstadtregion.“



Mercedes-Benz – Bank mietet im Königstadt-Carrée

- Quartier wird Europazentrale -

Die **Daimler-Tochter Mercedes-Benz Bank** hat rd. 10.000 qm Bürofläche im Büro- und Hotelprojekt Königstadt-Carrée nahe dem Alexanderplatz gemietet. Der Bezug der Räume an der Mollstraße/Ecke Otto-Braun-Straße ist für Ende 2011 geplant. Der Mietvertrag läuft zunächst über zehn Jahre. Die Bank will in dem insgesamt 24.000 qm Bürofläche umfassenden Neubau, der zusammen mit dem bereits eröffneten **Etap**-Hotel von der **Bauart Beteiligungs GmbH & Co. Mollstraße KG** errichtet wird, ein Servicecenter mit zunächst 450 Mitarbeitern einrichten. In einem zweiten Schritt soll der Standort zur Europazentrale mit weiteren 250 Arbeitsplätzen ausgebaut werden. Mercedes hatte bereits im September angekündigt, seine 2012 auslaufenden Mietverträge am Potsdamer Platz nicht verlängern zu wollen.

Unternehmens-News

Die **Hansa Treuhand Unternehmensgruppe** ist dem **VGF Verband Geschlossene Fonds e.V.** zum 01. Februar 2011 beigetreten. Die Mitgliederzahl des Verbandes steigt damit auf 59 Unternehmen an.

Jubiläum im Mercedes-Benz Werk Ludwigsfelde: Vor 20 Jahren rollte der erste Lkw vom Band

Fahrerhaus und Rahmen kamen aus Wörth, die Achsen aus Kassel, der Motor aus Mannheim, das Getriebe aus Gaggenau und die Lenkung aus Düsseldorf. Was heute der hocheffiziente Nutzfahrzeug-produktionsverbund der **Daimler AG** ist, bildete 1991 die Grundlage für die Lkw-Montage der „Nutzfahrzeuge Ludwigsfelde GmbH“, die nach der Wende aus dem Industrieverband Fahrzeugbau (IFA) hervorgegangen war. Aus allen Fahrzeugteilen zusammen entstand der erste Lkw mit Stern, ein LN2 vom Typ 814, der am 8. Februar 1991 in Ludwigsfelde vom Band rollte. Der damalige Ministerpräsident von Brandenburg, **Manfred Stolpe**, bezeichnete aus diesem Anlass Ludwigsfelde als Standort mit Zukunft für die deutsche Automobilindustrie.



Quelle: Mercedes Benz

Seit 1991 wurden in Ludwigsfelde über 400.000 Nutzfahrzeuge produziert und über 600 Mio. Euro in den Ausbau des Werkes investiert. Heute zählt der Standort zu den modernsten Montage-Fabriken im Konzern und ist ein wichtiges Mitglied innerhalb des weltweiten Produktionsverbundes. Das Werk gehört mit einer Produktionsfläche von 182.000 qm neben dem **Mercedes-Benz Werk** Düsseldorf zu den größten Transporter-Montagewerken in Deutschland. Pro Jahr können über 60.000 Fahrzeuge im Werk Ludwigsfelde gebaut werden. Dabei machen die mittelschweren Transporter vom Typ Sprinter (zulässiges Gesamtgewicht: 3,0 bis 5,0 Tonnen) den Großteil aus, während die schweren Transporter vom Typ Vario (zulässiges Gesamtgewicht: 6,0 bis 8,2 Tonnen) in geringeren Stückzahlen gebaut werden.

Ludwigsfelde ist ein Standort mit umfangreicher industrieller Tradition. Bereits im Januar 1936 erfolgte der erste Spatenstich zum Bau der **Daimler-Benz Motoren GmbH** Genshagen. Die Flugzeugmotoren-Produktion begann ein Jahr später. Nach Ende des Zweiten Weltkrieges wurde das von Bomben kaum beschädigte Werk vollständig demontiert.

1952 ließ die DDR-Regierung auf dem Gelände des ehemaligen Daimler-Benz Werkes den **Volkseigenen Betrieb** (VEB) Industriewerk Ludwigsfelde errichten. Ab 1955 wurden hier Motorroller und ab 1965 bis 1990 Lkw vom Typ IFA W 50 und L 60 produziert. Rund 600.000 IFA-Laster liefen vom Band. Nach der Wiedervereinigung gründete die Treuhandanstalt am 1. Februar 1991 die **Nutzfahrzeug Ludwigsfelde GmbH**, an der sich die Daimler-Benz AG beteiligte. Eine Woche später wurde bereits der erste Mercedes-Benz Lkw (LN2) gefertigt.

Erstes CO2-neutrales Bürogebäude in Berlin errichtet

Der 3.850 qm große und frisch sanierte Messebau sowie das Kuppelzelt für Veranstaltungen im Gasometer auf dem EUREF-Campus in Berlin Schöneberg sind die ersten CO2-neutralen Gebäude in Berlin. Ab sofort werden Strom und Wärme von einem mit Biogas betriebenen Blockheizkraftwerk direkt vor Ort erzeugt. Das Biogas wird von der **Gasag** geliefert.

„Dank der Initiative der Gasag kommen wir nun dem Ziel eines CO2-neutralen Areals immer näher“, sagt **Reinhard Müller**, Vorstand der **EUREF AG**. Die Wärmeversorgung innerhalb des Gebäudes erfolgt durch energiesparende Luftwasserwärmepumpen, die gegenüber herkömmlichen Anlagen 35 – 40% weniger Energie benötigen. Die EUREF AG investierte mehr als 5 Mio. Euro in die anspruchsvolle Sanierung.

Die Sanierung des Messelbaus wurde nach nur einem Jahr Bauzeit im Januar 2011 abgeschlossen. Bei der energetischen Sanierung des von Alfred Messel erbauten und unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes wurden ausschließlich zertifizierte Materialien eingesetzt. Bereits kurz nach Fertigstellung ist der Messelbau vollständig vermietet. Zu den Nutzern gehören das Innovationszentrum für Mobilität, **InnoZ**, das Team Elektromobilität der **Deutschen Bahn** und die Deutschlandzentrale des europäischen **Klima Netzwerkes Climate-KIC**.



Quartier 205 mit neuem Inneren

Mit einer völligen Neuausrichtung wird aus dem Quartier 205 (Baujahr 1995) zwischen Friedrichstraße und Gendarmenmarkt das „TheQ“. In dem „neuen“ Quartier (fast 50.000 qm BGF, davon etwa 17.000 qm für den Einzelhandel), sollen neue Qualitätsmaßstäbe vor allem für den Handel gesetzt werden. Investoren aus Spanien, u.a. die Unternehmensgruppe **Inditex**, hatten im Jahr 2007 die Immobilie für 275 Mio. Euro von **Tishman Speyer** erworben. Dieser setzte mit dem Verkauf dieses Gebäudes (Architekt O. M. Ungers) einen Schlusstrich unter sein Berlinengagement noch kurz vor der 2008 hereinbrechenden Krise. Das Konzept der **Thomson Group International Strategy Consultants** will aus „Shopping with a Goal“ das „Shopping as a Goal“ kreieren. Die neue Shoppinggattung heißt „Qualitime“ und soll im gehobenen Segment handgearbeitete Produkte zu dennoch günstigen Preisen anbieten, ohne Bewährtes verschwinden zu lassen. Nur die Blechbüchse im Inneren, der hässliche „Turm von Klythie“, ein Skulptur aus zusammengesetzten Alt-Autos, wird verschwinden müssen. Dieser American Dream, eine Erfindung von Tishman Speyer, fand nie Eingang in die Herzen der Berliner und ihrer Gäste. Die gesamte Umgestaltung der Immobilie wird drei bis fünf Jahre dauern. Nach der Präsentation des neuen Konzepts gehen nun die Architekten ans Werk. KK

Freisprüche im Berliner Bankenverfahren

Die 26. Große Strafkammer des Landgerichts Berlin hat im sog. Bankenverfahren fünf ehemalige Mitglieder der Geschäftsleitung und sieben ehemalige Mitglieder des Aufsichtsrates der **Immobilien und Baumanagement der Bankgesellschaft Berlin GmbH (IBG)** vom Vorwurf der Untreue zum Nachteil der IBG freigesprochen.

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens war der Vorwurf der Untreue zu Lasten der Immobilien und Baumanagement der **Bankgesellschaft Berlin GmbH**, einer Tochtergesellschaft der **Landesbank Berlin - Girozentrale** - (im Folgenden: LBB), der **Bankgesellschaft Berlin AG**, der **Berliner Bank** und der **BerlinHyp**. Dabei soll dem Vermögen der IBG bzw. der IBG GmbH gemäß dem Anklagevorwurf der Staatsanwaltschaft Berlin durch die in den Jahren 1997 bis 1999 initiierte und durchgeführte Auflage von zwei geschlossenen Immobilienfonds – dem **Theseus Immobilien Verwaltungen GmbH & Co KG – LBB Fonds Zwölf** (im Folgenden nur: LBB Fonds 12) – und dem **Prometheus Immobilien Verwaltungen GmbH & Co KG - Erster IBV – Immobilienfonds für Deutschland** (im Folgenden nur: IBV Fonds Deutschland 1) – unter Verstoß gegen die den Angeklagten jeweils obliegende Vermögensbetreuungspflicht ein (Vermögens)Nachteil zugefügt worden sein.

Die Staatsanwaltschaft hatte den Angeklagten vorgeworfen, sie hätten die im Gegenzug für die langfristig abgegebenen Mietgarantien über 25 Jahre vereinnahmten Mietgarantieprovisionen nicht ausreichend kalkuliert und des weiteren das Fondsgeschäft mit einem unzureichenden Risikocontrolling betrieben. Dadurch seien nach der Fondsaufgabe erhebliche Vermögensnachteile bei der IBG entstanden. So sei es beim LBB Fonds 12 im Zeitraum 1999 bis Ende 2003 zu einem Mindestschaden von 72,2 Mio. DM und einem zusätzlichen Gefährdungsschaden von rund 53,5 Mio. DM gekommen sowie beim IBV Fonds Deutschland 1 im Zeitraum von 2000 bis 2003 zu einem Mindestschaden in Höhe von rd. 44,5 Mio. DM und zusätzlich zu einem Gefährdungsschaden in Höhe von rund 24 Mio. DM.

Die 26. Strafkammer hat die Angeklagten unter Beachtung der Vorgaben der neuen Rechtsprechung des BVerfG (Entscheidung vom 23. Juni 2010 – 2 BvR 491/09) zum Tatbestand der Untreue aus tatsächlichen Gründen freigesprochen, weil das Verhalten der Angeklagten bei den Fondsschließungen im Ergebnis trotz Mängeln in der Kalkulation der Mietgarantiegebühren als insgesamt nicht pflichtwidrig einzustufen sei. Im Übrigen habe die Beweisaufnahme ergeben, dass die Gesellschafterinnen der IBG – LBB, Berliner Bank, BerlinHyp und Bankgesellschaft Berlin AG – in Kenntnis der Risiken der Fortsetzung der LBB-Fonds-Reihe mit den anklagegegenständlichen Fonds zugestimmt hätten.

Diese Zustimmung sei ihrerseits nicht pflichtwidrig und schließe den Tatbestand der Untreue daher aus. Da es für eine Strafbarkeit wegen Untreue auf den Zeitpunkt der Fondsschließungen per 31. Oktober 1998 und per 31. Oktober 1999 ankomme und die IBG zu diesen Zeitpunkten nach allen internen und externen Gutachten nachweislich nicht in ihrer Existenz gefährdet gewesen sei, scheidet eine Verurteilung auch dann aus, wenn – wie hier – die IBG später, per 31. Dezember 2000, bilanziell überschuldet gewesen sei, weil sich das Risiko aus den Mietgarantieverpflichtungen eben erst später manifestiert habe.

Da die Kammer alle – darunter auch sachverständige – Ermittlungen und Bewertungen zur damaligen Vermögenslage der IBG im Tatzeitraum bei der Sachaufklärung berücksichtigt habe, sei die von der Staatsanwaltschaft beantragte Einholung eines weiteren Gutachtens, welches den Schaden aus heutiger Sicht hätte bewerten sollen, bedeutungslos gewesen.

Das Urteil ist nicht rechtskräftig. Es kann von der Staatsanwaltschaft mit dem Rechtsmittel der Revision zum Bundesgerichtshof binnen einer Woche ab Urteilsverkündung angegriffen werden.



Impressum

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

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

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

Redaktion:
Marion Götza

Immobilienaktien:
Hans Christoph Ries

Hrsg.: Werner Rohmert

Verlag:
Research Medien AG,
Repkestr. 5, 33378 Rheda-
Wiedenbrück,

Postanschrift:
Postfach 22 03, 33350
Rheda-Wiedenbrück

Vorstand:
Werner Rohmert

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

Bank: KSK Wieden-
brück (BLZ 478 535 20)
Kto.-Nr.: 53 207

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

§ 266 StGB (Untreue)

Wer die ihm durch Gesetz, behördlichen Auftrag oder Rechtsgeschäft eingeräumte Befugnis, über fremdes Vermögen zu verfügen oder einen anderen zu verpflichten, missbraucht oder die ihm Kraft Gesetzes, behördlichen Auftrags, Rechtsgeschäfts oder eines Treueverhältnisses obliegende Pflicht, fremde Vermögensinteressen wahrzunehmen, verletzt und dadurch dem, dessen Vermögensinteressen er zu betreiben hat, Nachteil zufügt, wird mit Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.

[...]

Firmen, die in der „Immobilienbrief Berlin“ genannt werden:

AC Distribution & Marketing (10), Alcaro Invest (13), All Saints (9), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (4,6,8), Bankgesellschaft Berlin AG (15), Bankgesellschaft Berlin GmbH (15), Bauart Beteiligungs GmbH & Co. Mollstraße KG (14), Bau-Grund Gruppe (3), BBU (11), Bench (9), Beos (10), Berlin Boxx (3), Berlin Hyp (2), Berlin Partner GmbH (11), Berlin.de (11), Berliner Bank (15), Berliner Netzwerkführer (5), Berliner Sparkasse (10), BerlinHyp (15), Bischoff & Compagnons Property Networks GmbH (7), Calvin Klein (7), Catella Property Group (10), CB Richard Ellis (9), Comptoir de Cotonniers (9), Daimler AG (14), DB Schenker (13), Deutsche Bahn (14), DGNB (13), DIC Asset (2), DSK (7), Einstein Kaffee (7), El Rompido (7), Empirica (9), Engel & Völkers (7,9), Etap (14), Euref AG (14), FEA Consult Gesellschaft von Architekten und Ingenieuren mbH (10), Feuring (7), First Solar (13), Fissler Ernst Architekten (10), Forever 18 (9), Gasag (14), Gewers & Pudewill (13), H&M (9), Hansa Treuhand (14), Hansainvest Hanseatische Investment-GmbH (10), High Gain House Investments (9), Hospitality Alliance AG (12), Hugo Boss (9), HVB Bank (9), IBB (12), IBG (15), IDN (9), Inditex (15), InterCity Hotel (6,7), Jones Lang LaSalle (8,9,12), Jutta Reimer Immobilienmanagement GmbH & Co. KG (10), Kienbaum Consultants International (7), Klima Netzwerkes Climate-KIC (14), Königstadt Gesellschaft für Grundstücke und Industrie mbH (2), KPMG (7), Lacoste (7), Landesbank Berlin (2,15), Landesbausparkasse Berlin-Hannover (10), LBBW Immobilien Capital GmbH (2), Le Tanneur (9), Liegenschaftsfonds Berlin (9), Mango (9), Marc O'Polo (7), Marismas Club (7), Meininger Hostel (7), menzie ebz ag (10), Mercedes Benz (7,13,14), Miele (7), Nai apollo (2), Nextira One (13), Nivea (7), Nutzfahrzeug Ludwigsfelde GmbH (14), O2 (13), Optima-Aegidius-Firmengruppe (9), Precise Hotel Collection (7), Producers at Work (13), Prognos (2), Prometheus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co KG (15), RAe Steeger (7), Reichel + Stauth (7), Samonig AG (12), Samsonite (9), Siemens (13), Steigenberger Hotel AG (6,7), Stofanel Investment (5), Style Mode (9), Swisslife (2), Tandem-Verlag (13), Terranus Real Estate (7), Theseus Immobilien Verwaltungs GmbH & Co KG (15), Thomson Group International Strategy Consultants (15), Tishman Speyer (15), TLG Immobilien (7,10,12), Tommy Hilfiger (9), Total (7), Unicredit (9), VEB (14), VGF (7,14), Viador (7), visitBerlin (11), Vivico Real Estate (6,7,13), VÖB (2), Yellow Point (9), ZAB (13), Zalando (13), ZIA (2,7).