



# Der **IMMOBILIEN** *Brief*

## Berlin

Fakten – Meinungen – Tendenzen

Nr.: 49

49. KW /06.12.2011

Kostenlos per E-Mail

ISSN 1860-6369

### Inhaltsverzeichnis

Editorial	1
Interview mit Uwe Timm, Timm Retail Services	2
Boomtown zwischen City West und Campus Charlottenburg	4
Einzelhandelsstandort Berlin	5
Wohnen in Berlin	6
Koalitionsvereinbarung	6
Grundstein für „yoo Berlin“	10
Richtfest in Prenzlauer Berg	11
NCC verkauft Immobilienpaket	11
Younic realisiert Studentenapartments in Potsdam	11
Neues InterCityHotel am Hauptbahnhof	12
Impressum	13

### Liebe Leserin, Lieber Leser,

alles ist überstanden – die Wahlen zum Abgeordnetenhaus, die Koalitionsverhandlungen, erst Rot-Grün, dann Rot-Schwarz. Dabei ist es dann geblieben. Am 24. November wurde **Klaus Wowereit** mit satter Mehrheit zum Regierenden Bürgermeister gewählt, es ist die dritte Amtsperiode für den 58-jährigen Politiker.

Jede Senatsverwaltung hat eine neue Führung, und – was nicht so überraschend ist – keiner der zwölf Bezirke wird mehr von den Linken regiert. In den tiefroten Bezirken Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf hebelten Zählgemeinschaften von rot-schwarz und auch grün die Linken aus. Die sind die eindeutigen Verlierer der Wahlen. Doch sie ertragen das mit Fassung.

Ihre Fassung dagegen suchen noch die Grünen. Schon hat das Ringen darum erste Opfer gefordert – **Volker Ratzmann**, der hatte als Realo einfach genug vom grünen linken Kindergarten. Und was macht Bürgermeister-Herausforderin **Renate Künast** (Slogan: Renate macht's)? Untergetaucht im Bundestag.

Klaus Wowereit muss doch im Nachhinein sich im Stillen immer noch selbst gratulieren, im Oktober kurzerhand die Reißleine für sich und die SPD (ich glaube, sogar für die Stadt) gezogen zu haben. Und das ist gut so. Nichts wäre fataler gewesen, der grüne stets freudige Diskutierklub hätte mit seiner ewigen Standpunkt- und substanzlosen Diskutiererei künftige Politik der Stadt nicht nur erschwert, sondern diese auch handlungsunfähig und damit unglaublich gemacht.

Eines hat die Verteilung des Senatoren-Kuchens auch gezeigt – die Personaldecke bei SPD und CDU ist dünn. Die Immobilienbranche jedoch hat es mit **Michael Müller** (Stadtentwicklung, Verkehr und Umwelt/SPD) und mit **Sybille von Obernitz** (Wirtschaft und Forschung/CDU) gut getroffen. Nun müssen beide zeigen, dass Verwaltung sie nicht ausbremst wie andere Senatoren vorher.

Auszüge aus der Koalitionsvereinbarung SPD und CDU, die die Immobilienbranche betreffen können, lesen Sie bitte auf den Seiten 7 bis 10.

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

Ihre Karin Krentz



IMMOBILIEN

SCOUT 24



## Personalien

**Olswang** hat **Dr. Josef Hofschroer** zum Partner im Corporate M&A Team in Deutschland ernannt. Er wird ab dem 1. Dezember aus dem Berliner Büro heraus vornehmlich Mandanten aus den Sektoren Medien, Kommunikation und Technologie sowie dem Sektor Immobilienwirtschaft gesellschaftsrechtlich beraten.

Vor seinem Wechsel zu Olswang war Josef Hofschroer bei **Hengeler Mueller**, einer Sozietät für Corporate und M&A Beratung, sowohl in Berlin als auch in Frankfurt.

**Viola Krecker**, Senior Assetmanager **Argoneo Real Estate GmbH**, wurde im Rahmen der jährlichen Mitgliederversammlung der **Arbeitsgemeinschaft City** Mitte November in den Vorstand gewählt. Als neues Vorstandsmitglied wird Krecker ihr Wissen insbesondere in der Arbeitssäule Handel der AG City einbringen. Viola Krecker ist seit über 20 Jahren in der Immobilienbranche tätig und besitzt als Center Managerin der **Werbegemeinschaft Neues Kranzler Eck** und ehemaliges Mitglied des Beirates der AG City ein fundiertes Expertenwissen über den Einzelhandelsbereich in der City West. Seit Juni 2009 ist Krecker Senior Assetmanager bei Argoneo Real Estate für das Neue Kranzler Eck.

## Interview mit Uwe Timm, geschäftsführender Gesellschafter von Timm Retail Services

**Timm Retail Services** ist ein bundesweit agierendes, auf Einzelhandelsimmobilien spezialisiertes Unternehmen. Kernbereiche der Tätigkeit sind Nutzungskonzepte, Vermietung sowie das Asset- bzw. Centermanagement insbesondere bei der Durchführung von Restrukturierungs- bzw. Revitalisierungsmaßnahmen. Mit Sitz in Berlin hat das Unternehmen in dieser Stadt seit seiner Gründung im Jahr 2002 eine Vielzahl von Projekten realisiert. Am bekanntesten ist Timm Retail Services als Betreiber und Manager des Europa-Centers, unmittelbar an der Tauentzienstraße und dem Breitscheidplatz. Das Gebäudeensemble in bester Lage Berlins umfasst insgesamt ca. 90.000 qm und besteht aus dem Shoppingcenter, ca. 25.000 qm Bürofläche, dem Hotel Palace und einem angeschlossenen Parkhaus, mit ca. 1.000 Parkplätzen ist es eines der größten im Bereich Kurfürstendamm/ Tauentzienstraße.

Das Europa-Center wurde 1965 eröffnet und zählt somit zu den Dinosauriern unter den Shoppingcentern Deutschlands. Durch zahlreiche Um- und Ausbauten wurde die zwischenzeitlich denkmalgeschützte Immobilie immer wieder an die Anforderungen moderner Betriebsformen des Einzelhandels angepasst. So erfolgte in Verantwortung von Timm Retail Services in den Jahren zwischen 2005 bis 2007 beispielsweise der Abriss eines in die Jahre gekommenen Kinos innerhalb des Centers und die Neubebauung mit einem 13.000 qm großen Kaufhaus, heute an **Saturn** vermietet. Auch aktuell werden in Teilbereichen Restrukturierungsmaßnahmen durchgeführt oder sind in Vorbereitung. Der Sockel des sogenannten „OfficeTower“ wird zurzeit entkernt, umgebaut und ab Frühjahr 2012 als Einzelhandelsflächen wiedereröffnet. Die entstehenden Ladenflächen sind bereits an internationale Handelshäuser vermietet. Ebenfalls im Frühjahr 2012 wird in einem der beiden Lichthöfe des Centers das in vielen Reiseführern beschriebene und deswegen insbesondere bei Touristen beliebte "Cafe Tiffany" mit dem umgebenden "Lotusbrunnen" modernisiert. Nach der Substanzsanierung des Parkhauses in den vergangenen zwei Jahren ist für das kommende Jahr die Renovierung der Parkdecks vorgesehen.

Hat das Europa-Center in den zurückliegenden Jahren am Breitscheidplatz fast allein den Standort am Leben erhalten und dem Leerstand in unmittelbarer Nachbarschaft getrotzt, so partizipiert es jetzt wie die gesamte City West an den neuen Projekten BIKINI, Waldorf Astoria und Atlas Tower. So konnte die Bürovermietung in den letzten 24 Monaten von 74% auf 91% gesteigert werden. Nur noch wenige Flächen stehen zur Verfügung. Die Einzelhandelsflächen sind ebenfalls weitgehend vermietet. Die Aufgabe des Centermanagements ist es jetzt, den Branchenmix weiter zu optimieren ohne die 45-jährige Geschichte des Hauses zu leugnen.

Nicht zuletzt durch den weithin sichtbaren Stern auf dem Dach ist das Europa-Center zu einem Wahrzeichen Berlins geworden. Der Stern dreht sich in ca. 100 m Höhe und hat einen Durchmesser von 10 m. Ein deutlich kleinerer Bruder soll künftig auf halber Höhe den neuen Hauptstadtsitz von Mercedes auf dem Anschutz-Areal an der Spree zieren. Der Immobilienbrief Berlin sprach mit **Uwe Timm, geschäftsführender Gesellschafter**.



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

Ich möchte in keiner anderen europäischen Stadt leben. Faszinierend sind die Angebote der Metropole wie einmalige Museen, Konzerte aber auch wirklich gute Restaurants, Bars und Clubs einerseits und die gemütlche Lebensart in den Seitenstraßen der zahlreichen Kieze, wo man Nachbarn noch kennt und der Gemüsehändler einen mit Namen begrüßt.

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

Na, da wollen wir mal nicht übertreiben. Wir haben immer versucht in dieser Stadt Geld zu verdienen und häufig auch mit Immobilien, die gerade nicht so sehr im Trend lagen. In Berlin haben wir Standorte in einer Zeit weiterentwickelt, als diese für internationale Investoren noch



## Personalien

Die **HOPAG Hotel Property AG** – eine Tochtergesellschaft der **immobilien-experten-ag.** – hat **Matthias Niemeyer** (50), in ihren Aufsichtsrat gewählt. Er tritt die Nachfolge von **Rainer Frohne** (74) an, der sein Mandat aus Altersgründen niederlegt. Wie bereits verkündet, soll die Gesellschaft bis 2014/15 in eine REIT-AG umgewandelt und an die Börse gebracht werden. Es handelt sich damit um den ersten deutschen Hotel-REIT in Vorbereitung.

Matthias Niemeyer leitet seit 2006 den Bereich Management-Immobilien der **STIWA Unternehmensgruppe** Oberhaching/München und Düsseldorf. Die Mitgliedschaft in der **Royal Institution of Chartered Surveyors** und die Leitung der Arbeitsgruppe Hotelimmobilien beim **Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA)** zeichnen ihn besonders aus.

**Denis McGee** (35) ist seit 1. Dezember 2011 neuer Pressesprecher beim **Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA)**. Er tritt die Nachfolge von **Klaus-Peter Hesse** (44) an, der seit August als Geschäftsführer des ZIA tätig ist.

Zuletzt war McGee als Berater bei der Agentur **ergo** Kommunikation für die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit diverser Unternehmen der Immobilienbranche verantwortlich.

kein Thema waren. Vielleicht haben wir an der einen oder anderen Stelle dazu beitragen können, aus einer Ab- die Aufwärtsbewegung zu machen. Das ist dann unser Beitrag.

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

Nicht uneigennützig das Thema Standortmarketing. Hier sind wir z. B. gemeinsam mit den Mitstreitern in der **AG City** Protagonisten der Marke „Kurfürstendamm“. „125 Jahre Kurfürstendamm“ war unser Pilotprojekt und sehr erfolgreich.

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

Ganz zufällig. 1989 hat ein Unternehmen jemanden für Berlin und die (künftigen) neuen Bundesländer gesucht, der sich mit Mietverträgen und Einzelhandel auskennt. Ich fühlte mich angesprochen und bekam den Job. Erst später habe ich gemerkt worauf ich mich eingelassen habe.

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

Der Berliner Immobilienmarkt ist auch in absehbarer Zeit prosperierend. Allerdings insbesondere im Investmentsegment immer wieder getrieben durch wenig rationale Ausschläge nach oben, die wie auch in den letzten Jahren regelmäßig einer Korrektur bedürfen. In unserem Kernbereich Einzelhandelsimmobilien befinden wir uns in einem Verdrängungswettbewerb. An vielen Standorten verändert sich deswegen die bisherige Versorgungsfunktion. Dies gilt für Einkaufsstrassen wie auch für Shoppingcenter. Wer hier vorausschauend und handlungsfähig ist, hat auch künftig die Nase vorn.

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

In zehn Jahren denken und agieren wir in Berlin deutlich internationaler als heute. Berlin ist von außen gesehen heute bereits ein bisschen New York für Europa. Das werden wir verstehen und leben. Ich selbst möchte anfangen dürfen, mich etwas ernsthafter um mein Handicap zu kümmern.

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

Der Kurfürstendamm und seine charmanten Seitenstraßen.

### **Frage: Ihre Lieblingsimmobilie?**

Selbstredend das Europa-Center. Wenn diese Immobilie Geschichten erzählen könnte, es käme ein wirklich spannender Roman mit viel Fortsetzungspotenzial heraus.

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

Bin ich schon - mit dem Regierenden Bürgermeister **Klaus Wowereit** auf Käsekrainer und Schlägel. Gerade in einer Stadt wie Berlin sollte Handel und Gastronomie

sowie die Eigentümer der hierfür notwendigen Immobilien nicht nur als Steuerzahler sondern als Wirtschaftskraft verstanden werden. Es wäre für uns alle gut, wenn sich die verantwortlichen Politiker dies auch außerhalb von Wahlkämpfen bewusst machen.



Breitscheidplatz mit Europa-Center; Quelle: Timm Retail



## Boomtown zwischen City West und Campus Charlottenburg – AG City: Endlich die Trendwende – 1 Milliarde Euro Investitionen

Karin Krentz

### Deals Deals Deals

Die **GDF Suez Energie Deutschland AG** mietet 780 qm Bürofläche in der Friedrichstr. 200 von der **Allianz Real Estate Germany**. Das Unternehmen hat bislang bereits eine Fläche von insgesamt rund 6.500 qm in diesem Objekt angemietet.

**regiocom Berlin**, Service- und Prozessdienstleister für Energieversorgungsunternehmen, mietet zunächst für 5 Jahre 2.600 qm Bürofläche in den ehemaligen Schuckert-Werken, Am Treptower Park 28-30, von der **Berggruen Holding** über **DTZ**.

Als letzte Einheit des Neubauprojektes „Charlotte Living“ wurde das Ladengeschäft mit Front zum Karl-August-Platz in Charlottenburg verkauft. Einziehen wird eine Boutique für Kleidung und Kunstgegenstände. Bereits wenige Tage nach dem Vertriebsstart des Neubaus von **Project Immobilien** waren alle Wohnungen fest vergeben. Das Neubau-Ensemble in der Krumme Straße 39 wird planmäßig bis Frühjahr 2012 abgeschlossen und alle Einheiten an ihre Käufer übergeben sein.

Der Reiseveranstalter **TUI** mietet für die Expansion des Online-Geschäfts ca. 825 qm Bürofläche am Hausvogteiplatz 3-4 von der **Berlinhaus Verwaltung GmbH** über **Savills**.

Go West in Berlin ist wieder sexy. Nach jahrelangem Stillstand des Immobilienmarktes, Leerstand, Rückzug von Projektentwicklern, Investoren und Mietern ist sie plötzlich da, quasi über Nacht und mit den Augen zu sehen und mit den Händen zu greifen – die Trendwende in der City West. Die präsentiert sich mit einem völlig neuen Erscheinungsbild, sagt die **AG City**. Die ist die Interessenvertretung der Händler, Gastronomen, Hoteliers, Hauseigentümer und auch Kulturschaffenden in der City West. AG City-Vorstandsvorsitzende **Klaus-Jürgen Meier** und AG City-Vorstand **Gottfried Kupsch** können (ziemlich erleichtert) eine eindrucksvolle positive Bilanz für die City West ziehen.

80.000 qm Bürofläche sind in den letzten zwölf Monaten in der City West vermarktet worden und aktuell werden in den Neubau und das Refurbishment von Immobilien beginnend mit Bikini Berlin bis hin zum Campus Charlottenburg am Ernst-Reuter-Platz eine Milliarde Euro investiert, rechnet die AG zusammen.

Besonders spannend ist die jüngste Entwicklung, da sie sowohl in Bestandsobjekten (Neues Kranzler Eck und Europa Center), als auch in Neubauten (Marchstraße und Zoofenster) oder in Objekten, die seit Jahren leer stehen und nun komplett saniert werden (Fraunhoferstraße, Cumberland) stattfindet. Die positive Entwicklung hat auch die Performance großer Objekte wie das Europa Center und das Neue Kranzler Eck beflügelt, die es trotz ihrer modernen Ausstattung und der zentralen Lage schwer hatten, die Aufmerksamkeit gegen die Neubau-Konkurrenz in der Nähe zum Regierungsviertel auf sich zu lenken.



Neues Kranzler Eck; Quelle: Argoneo

Dies hat sich nun gedreht, beide Häuser weisen inzwischen mit 91% (Europa Center) bzw. 90% (Neues Kranzler Eck) einen guten Vermietungsstand auf. Mit dem Atlas Tower, der ab 2012 durch die **Strabag Real Estate** errichtet und vermarktet wird (allein für das geplante Hotel soll es mehr als fünf Interessenten geben), und dem Zoofenster (Eröffnung Frühjahr 2012) bekommt die City West die beeindruckende Torsituation, auf die schon seit Ende der neunziger Jahre des letzten Jahrhunderts hingearbeitet worden war. Die Flächen in diesen Projekten sind oder werden besonders spektakulär.

**Becker & Kries**, einer der großen Bestandhalter von Häusern am Kurfürstendamm und in den Seitenstraßen, konnte die Wirtschaftskanzlei **RöverBrönner** mit 5.500 qm Mietfläche gewinnen, dazu diverse bekannte Unternehmen wie z.B. **Gruner & Jahr** für kleinere Flächen. Besonders bemerkenswert ist die Entscheidung der **Berggruen Holdings** für die Fasanenstraße 76/77, dem ehemaligen **Bankhaus Löffbecker**. Das Haus wurde vor kurzem erworben und Berggruen wird dort nach Renovierung selber einziehen.



Animation Atlas Tower; Quelle: Strabag

Der Privatinvestor **Dr. Bscher** aus Köln hat mit der Sanierung der Häuser Kurfürstendamm 190/192 (Ecke Schlüterstraße 46) und Kurfürstendamm 59-60 (Ecke Leibnizstraße) sowohl bezüglich der Qualität als auch der schnellen Vermietungserfolge Maßstäbe gesetzt. Das of-



## Deals Deals Deals

Die **Rohrer Immobilien** GmbH war bei der Veräußerung von fünf Baugrundstücken in Stahnsdorf bei Berlin beratend tätig. Es handelt sich dabei um die letzten Baugrundstücke im Vogelviertel von Stahnsdorf mit einer Gesamtfläche von 3.800 qm. Der Verkaufspreis beträgt 130 Euro pro Quadratmeter, die Käufer kommen aus Berlin, Brandenburg und Umgebung.

Der Schuhfilialist **Budapester Schuhe** mietet für seinen dritten Store auf dem Kurfürstendamm ca. 360 qm Einzelhandelsfläche auf dem Kurfürstendamm 203-205 über **BNPPRE**. Der Umzug aus der Seitenstraße Bleibtreustraße und die Eröffnung wird voraussichtlich im März 2012 sein. Eigentümerin ist eine Grundstücksverwaltung aus Berlin.

Ein ausländischer Investor erwirbt eine Büroimmobilie in Grunewald von der **CR Capital Real Estate AG**. Mit den zufließenden Mitteln will die CR Capital neue geplante Bauträgermaßnahmen im Wohnungsneubau vorantreiben. Die veräußerte Immobilie mit einer Gesamtmietfläche von ca. 3.700 qm befindet sich unweit des Kurfürstendamms. Die CR Capital hatte das Objekt in 2010 erworben und zu rd. 30% mit Eigenmitteln finanziert.

fenbarte auch eine für Berlin neue Entwicklung im Gewerbesegment: Die Nachfrage war weit- aus größer als die Flächen, die Bscher anbieten konnte. Für den gewerblichen Teil des Cumberland mit ca. 7.500 qm gibt es schon jetzt viele Interessenten, auch aus der City Ost, so vom Potsdamer Platz oder rund um den Gendarmenmarkt. Ein großer Interessent ist der Gründer der Modemesse **Bread & Butter**, **Karl-Heinz Müller**, der dort sein viertes Geschäft in Deutschland eröffnen wird.

**Freo Immobilien** setzt mit dem Neubau des Büro- und Geschäftshauses Kudamm 195 die Erfolgs-Vermietungsserie fort. Noch ist das Haus nicht fertig gestellt, und doch sind von den 11.000 qm Bürofläche bereits 70% vergeben, sagt Geschäftsführer **Sebastian Klatt**. Auch die Einzelhandelsflächen sind zu 50% vermietet.

Die Gründe für den Run auf die City West sieht Bscher pragmatisch. „Viele Mieter wollen aus der City Ost weg, weil die Nähe zum Regierungsviertel nur Nachteile bringt“, sagt er, „die Verkehrssituation schon bei noch so unbedeutenden Staatsbesuchen ist einfach unerträglich, man kommt sich vor wie in einem besetzten Land“, meint Bscher. (Allein der 24-stündige „Arbeits“besuch des russischen Präsidenten **Medwedew** am 8. November führte in der gesamten östlichen Innenstadt zu einem stundenlangen Mega-Auto-Stau auf den Straßen, Metro und Busse waren quasi still gelegt. In Berlin gibt es im Jahr ca. 300 angemeldete Demonstrationen in der City Ost, fast immer führen sie vom Alex über die Linden zum Brandenburger Tor und Regierungsviertel – KK).

Sorgenkind jedoch bleibt weiterhin das Kudammkarree, denn der irische Projektentwickler **Ballymore** tut sich schwer, einen Partner für den 500 Mio. Euro teuren Umbau zu gewinnen. Auch die Präsentation der Umbau-Architektur durch Star-Architekt **David Chipperfield** vor zwei Jahren bringt ernsthaft keine Investoren. Unterdessen gibt es Gerüchte, Ballymore will die in die Jahre gekommene, inzwischen fast leergezogene Immobilie veräußern. Indiz dafür: Zwischen Ballymore und dem zuständigen Bezirksamt ist bislang kein städtebaulicher Vertrag für den Umbau geschlossen worden.

Eine nachhaltigere und weit wahrnehmbarere Veränderung bringen die Vermietungserfolge im Bereich Campus Charlottenburg / Ernst-Reuter-Platz mit sich. Es wird sich hier ein Schwerpunkt Technologie, Wissenschaft und Forschung unter Federführung der Technischen Universität als Folge der Expansion der „T-Labs“ und des Projektes „EIT ICT Labs“ (Europäisches Institut für Innovation und Technologie / Information and Communication Technologies) von **Siemens**, **SAP** und **Telekom** am Ernst-Reuter-Platz herausbilden.

Auf eine spektakuläre Vermietung (alle sprechen bereits darüber) wartet die City West noch – Den Einzug von **Apple** in die Filmbühne Wien am Kudamm. Nur **Thomas Gottschalk** hat für seine neue Vorabend-Show nichts in der City West gefunden. Er zieht in das Humboldt Carré von **BonnVisio** (auch zu 92% vermietet, nach zwei Jahren am Markt) in die City Ost am Gendarmenmarkt.

## **Einzelhandelsstandort Berlin: Run der internationalen Retailer ist ungebrochen und lässt die Mieten steigen – 2011 war das beste Umsatz-Jahr**

**Karin Krentz**

Auf der jüngst zu Ende gegangenen Handelsimmobilien-Messe Mopic in Cannes war der Einzelhandelsstandort Berlin in aller Munde, berichten die Einzelhandelsexperten des Immobilienberatungsunternehmens **Jones Lang LaSalle** (JLL) in Berlin. Es gelte bereits als das „Must Have“ der internationalen Handels-Szene, in der deutschen Hauptstadt präsent zu sein. Jones Lang LaSalle hat mit Blick auf das bevorstehende Weihnachtsgeschäft die aktuelle Marktsituation in den wichtigsten Einkaufsstraßen der Hauptstadt untersucht: Kurfürstendamm/ Tauentzienstraße (127.000 qm/149.300 qm), Friedrichstraße (89.700 qm), Hackescher Markt (49.000 qm), Schloßstraße (164.000 qm), Alexanderplatz (146.000 qm), Wilmersdorfer Straße (83.900 qm), Potsdamer Platz mehr als 40.000 qm).



## Deals Deals Deals

**Yacht Tecon** mietet zum 1. März 2012 für ihre Berliner Niederlassung 1.072 qm Nutzfläche in der Neuen Mälzerei, Friedenstraße 91, von **Prelios Deutschland**.

Yacht Tecon ist eine Tochtergesellschaft der **Randstad Deutschland**.

Das fünfgeschossige Bürohaus im Stadtteil Friedrichshain bietet als Multi-Tenant-Immobilie für verschiedene Büro- und Dienstleistungsunternehmen über 7.200 qm Nutzfläche.

Neben Yacht Tecon, die das dritte Obergeschoss komplett nutzen werden, haben bereits **SinnerSchrader Mobil**, das **Umweltforum Berlin**, der **Satori Vital Club**, **Grieger Mallison** und **Erasys** ihr Quartier in der Neuen Mälzerei bezogen.

Die **EstCapital SGR SpA** erwirbt das Büroobjekt „Muratti Höfe“ in Mitte vom niederländischen Projektentwickler **Van Caem Projects**, der das ehemalige Zigarettenfabrik **Muratti** Gebäude vor Kurzem restrukturiert hat. Die Immobilie hat eine Fläche von ca. 11.500 qm und ist komplett an den Online-Shopping-Club **Brands4Friends (Ebay Gruppe)** und den Kommunikationsdienstleister **Avocis** vermietet.

**DTZ** war vermittelnd tätig.

Dieses enorme Interesse lässt sich an den Umsatzzahlen für Jahr 2011 ablesen. „Umsatzmäßig war das Jahr 2011 das beste Jahr in Berlin“, sagt **Rüdiger Thräne**, Regional-Leiter bei JLL in Berlin. Retail läuft neben Wohnungen am besten und besonders in den letzten drei Jahren habe es im Einzelhandel einen bedeutenden Sprung nach vorn gegeben. Der boomende Tourismus sei die Ursache dieses Schubs. Allein im Jahr 2010 hat es 20,8 Millionen Übernachtungen gegeben, von Januar bis September 2011 waren es bereits 16,8 Millionen. Die jährlichen Einnahmen allein aus dem Tourismus betragen laut **Amt für Statistik Berlin-Brandenburg** rund 9 Mrd. Euro, davon 2010 rd. 3,6 Mrd. Euro Umsatz für den Einzelhandel. Durchschnittlich 51,10 Euro pro Tag und Tourist würde dort ausgegeben. Für das Jahr 2011 wird eine reale Steigerung des Einzelhandelsumsatzes um 2,4% bis September gegenüber dem Vorjahreszeitraum erwartet. Skeptisch bis abwartend äußern sich da die Handels-Experten hinsichtlich der von der neuen Regierungskoalition aus SPD/CDU geplanten „Bettensteuer“: Die könne sich auf die Ausgaben im Handel negativ auswirken, sollten die Tourismuszahlen zurückgehen, die Befürchtung.

Die Umsätze lassen auch die Mieten in den sieben 1A-Einzelhandelslagen steigen. In den vergangenen fünf Jahren zogen die Mieten in den Top-Einkaufslagen Kudamm und Tauentzienstraße um rund 40% an. 220 Euro/qm werden am Kudamm fällig, als Spitzenmiete können es sogar 250 Euro und mehr sein, in Einzelfällen, wohlgemerkt. Dazu bemerkt Thräne, dass die hohe Nachfrage nach Flächen in dieser Lage für die Makler überraschend sei. Am Tauentzien werden mit 240 Euro die höchsten Mieten in Berlin verlangt. Am Alexanderplatz, der Top-Einkaufslage im Ostteil der Stadt, haben sich Mietpreise und Verkaufsfläche am dynamischsten entwickelt. Aktuell werden bis zu 180 Euro/qm erzielt, eine Steigerung innerhalb von fünf Jahren um 75%. Die Verkaufsfläche liegt bei 146.000 qm und hat sich innerhalb von fünf Jahren nahezu verdoppelt. In der Friedrichstraße zogen die Mieten um 37% an, rund um den Hackeschen Markt sogar um 108%! Schlechter schneiden die Lagen Schloßstraße (minus 18,2%) und Wilmsdorfer Straße (minus 20%) ab. Bundesweit rangiert Berlin hinsichtlich der Spitzenmieten auf Rang vier noch vor Hamburg hinter München, Frankfurt und Düsseldorf.

Nach Einschätzung von **Nicole Römer**, Leiterin Einzelhandelsinvestment Berlin bei JLL, spiegelt sich die gute Entwicklung der Einkaufsstrassen auch in einer adäquaten Investorennachfrage wider. „In den ersten drei Quartalen 2011 wurden rund 528 Mio. Euro in Einzelhandelsimmobilien investiert. Dies entspricht mehr als 6% des bundesweiten Einzelhandels-Transaktionsvolumens von insgesamt rund 8,4 Mrd. Euro. In den ersten drei Quartalen des Vorjahres lag diese Volumen bei rund 670 Mio. Euro.“ Die Nettoanfangsrendite liegt in Top-Lagen Kudamm und Tauentzien bei 4,6%, in der Friedrichstraße bei 4,8%. Alex, Schloßstraße, Hackescher Markt, Potsdamer Platz jeweils 5%, Wilmsdorfer Straße 5,6%. Die Zukunftsaussichten fasste Thräne zusammen: „Da liegt noch viel Phantasie im Markt.“ Genau das sei z.B. der Unterschied zu einer Kaufinger Straße in München – „diese Lage ist gesättigt“.

## **Wohnen in Berlin: Der Osten hat nichts von seinen Reizen eingebüßt und punktet mit großem Angebot und gestiegenen Preisen – Friedrichshain jetzt so teuer wie Prenzlauer Berg**

**Karin Krentz**

Ost-Berlin ist immer noch „in“. Im Jahr 2011 sind 19 Projekte mit 650 Wohneinheiten neu in die Vermarktung gegangen, so dass das Gesamtangebot um rund 14% gestiegen ist. Die Preise haben deutlich um 6,2% zugelegt. Dies ist das Ergebnis aus der aktuellen **BulwienGesamMarktstudie** zu „Neubau-ETW-Projekten in den östlichen Innenstadtbezirken von Berlin 2011“.

Die Studie untersucht 58 Projekte mit rund 1.960 Eigentumswohnungen und einem Projektvolumen von rund 225.500 qm Wohnfläche. Die Vorhaben befinden sich allesamt im Planungs- oder Realisierungsstadium. Der Stichtag für die Erfassung des Entwicklungsstandes war der 1. Oktober 2011.

Im Jahr 2011 sind 19 Projekte mit 650 Wohneinheiten neu in die Vermarktung gegangen. Zum



## Deals Deals Deals

Die **Edeka-MIHA Immobilien-Service GmbH** mietet für mindestens 10 Jahre 1.365 qm Fläche in einem Nahversorgungszentrum Am Schützenplatz 1 von der **BIH Berliner Immobilien Holding**. Die BIH hat damit insgesamt 14 Immobilien an Edeka vermietet. Das Objekt gehört zu dem von der BIH-Gruppe gemanagten Fonds **IBV Deutschland 3**.

**Capgemini** mietet rd. 3.900 qm Bürofläche am Potsdamer Platz 5 von der **Generali Deutschland Immobilien GmbH**. Das „P5“ befindet sich im Bruchteilseigentum der Generali Deutschland Gruppe, die in allen immobilienrelevanten Themen durch die Generali Deutschland Immobilien vertreten wird. Der Vermieter wurde beraten durch die **Reese Immobilien Consult** und im Rahmen der Vermietung durch die **Strabag Property and Facility Services** unterstützt. Für den Mieter war die **AOS GmbH** exklusiv als Berater tätig und wurde von **BNP Paribas** begleitet.

**Köln:** Die **Son. & family Berlin GmbH** mietet für ihr Brand **Liebeskind Berlin** rd. 100 qm Einzelhandelsfläche in der Ehrenstraße 88 über **BNPPRE**. Der Designer-Store wird im März 2012 eröffnet.

Betrachtungszeitpunkt befinden sich im Vergleich zum Vorjahr mehr Vorhaben und Wohneinheiten im Bau (67% aller Wohneinheiten) und weniger in Planung (33% aller Wohneinheiten). Insgesamt sind aktuell 58 Projekte mit 1.961 Wohneinheiten auf dem Markt. Damit ist das Angebot der Neubau-Wohnungen um rund 14% gestiegen.

Das höchste Angebot ist weiterhin im Stadtteil Mitte zu verzeichnen. Im Vergleich zum Vorjahr befindet sich in Mitte mit 16,6 Neubau-Wohnungen pro 1.000 Einwohner und in Friedrichshain mit 3,1 WE/1.000 Einwohner ein höheres Volumen in der Realisierung.

Im Prenzlauer Berg sind mit 1,9 WE/1.000 EW eine geringere Anzahl in der Vermarktung. Das geringere Angebot in den Stadtteilen Friedrichshain und Prenzlauer Berg resultiert aus einem niedrigeren Flächenangebot in diesen Teilräumen. Im Vergleich zum Vorjahr hat der durchschnittliche Quadratmeterpreis in den betrachteten Teilräumen um 6,2% zugenommen. Dieser Anstieg resultiert aus einer Zunahme der Anzahl der Bauvorhaben mit durchschnittlichen Quadratmeterpreisen von 3.100 bis 3.500 Euro/qm und über 5.000 Euro/qm.

Dabei fand ausschließlich in den Stadtteilen Mitte (+ 4,3%) und vor allem in Friedrichshain (+ 17,7%) ein Preisanstieg statt. Daran ist zu erkennen, dass in diesen Teilräumen eine noch steigende Nachfrage vorhanden ist. Die Preise von Friedrichshain haben die Preise vom Prenzlauer Berg erreicht. In diesem Teilraum blieben die Kaufpreise für Neubau-Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr stabil. Es ist von einer Kaufpreisschwelle der Nachfrager von überwiegend 3.300 Euro/qm auszugehen.

Bezogen auf die Wohnungsgröße ist zu erkennen, dass Projekte mit sehr großzügigen Wohnungen und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von über 150 qm überwiegend im hochpreisigen Segment angeboten werden. So verzeichnen diese mit durchschnittlich 5.300 Euro/qm den höchsten Kaufpreis. Mit Abnahme der durchschnittlichen Wohnfläche eines Projektes ist auch ein Rückgang des Quadratmeterpreises zu erkennen.

Der Stadtteil Mitte weist die heterogenste Projektstruktur aller betrachteten drei Teilräume, bezogen auf Größe und Preis, auf. Die Größenspanne reicht von Projekten mit fünf Wohnungen bis zu Bauvorhaben mit 120 Einheiten. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis der einzelnen Entwicklung liegt zwischen 2.660 und 8.200 Euro/qm. Die heterogene Struktur resultiert aus den unterschiedlichen Lagequalitäten, die im Stadtteil zu finden sind und aus dem teilweise noch vorhandenen großen Flächenangebot, das besonders entlang des Mauerstreifens besteht.

Die Projekte in Friedrichshain und Prenzlauer Berg weisen eine homogenere Struktur auf. So liegen die Projektgrößen in Friedrichshain zwischen 10 und 70 Wohnungen und im Prenzlauer Berg zwischen 9 und 45 Einheiten. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise der einzelnen Bauvorhaben weisen in Friedrichshain eine Differenz von 1.290 und im Prenzlauer Berg von 1.740 Euro/qm auf. Diese geringeren Preisunterschiede resultieren unter anderem aus den ähnlichen Lagequalitäten, die innerhalb der Stadtteile existieren.

*Anm. Die 47-seitige Studie kann als pdf-Dokument für 490 Euro zzgl. MwSt. erworben werden. Eine kurze E-Mail als Bestellung mit Angabe der vollständigen Rechnungsadresse an den Projektleiter André Adami ([adami@bulwiengesa.de](mailto:adami@bulwiengesa.de)) genügt.*

## Neues aus der Hauptstadt

Der Koalitionsvertrag zwischen der Berliner SPD und der CDU Berlin ist am 23. November 2011 im Berliner Abgeordnetenhaus unterzeichnet worden. Der Vertrag beschreibt die künftige Arbeit der Koalition im Zeitraum 2011 bis 2016 in zehn Politikfeldern.

Hier eine Dokumentation in Auszügen der Kapitel 1 (Kraftvolles Berlin: Starke Wirtschaft. Gute Arbeit) und Kapitel 2 (Pulsierendes Berlin: Moderne Stadtentwicklung und starke Infrastruktur).

### **Kapitel 1 (Kraftvolles Berlin: Starke Wirtschaft. Gute Arbeit)**

(...) Die Grundlage allen wirtschaftlichen Handelns ist für uns eine leistungsfähige Infrastruktur.



## News

**Potsdam:** Vor wenigen Tagen hat **Project Immobilien** die letzte freie Eigentumswohnung des kernsanierten Wohngebäudes in der Meistersingerstraße 16 verkauft. Die 3-Zimmer-Wohnung steht unter Ensembleschutz und bietet seinen künftigen Bewohnern Originaldetails aus dem Jahre 1890. Rd. 95 qm Wohnfläche umfasst die im Herzen von Potsdam gelegene Eigentumswohnung, die bereits vollständig kernsaniert und restauriert wurde. Insgesamt standen sechs gutbürgerliche Wohnungen zur Wahl, deren Altbau-Details wie Flügeltüren, Dielen und Stuck bei den Sanierungsarbeiten durch Project Immobilien erhalten blieben. Die zuletzt verkaufte Einheit zog auch die Aufmerksamkeit des Senders **VOX** auf sich, der Anfang November eine in der besagten Wohnung gedrehte Folge der beliebten Doku-Serie „mieten, kaufen, wohnen“ ausstrahlte.

**Potsdam:** In Potsdams Altstadt wird die letzte Sanierungslücke geschlossen. Im November wurde Richtfest vom behutsam sanierten Altbau „Lindenhof“ und des Neubaus „Lindengarten“ gefeiert. Exklusive Wohnungen mit Terrassen und viel Raum entstehen. Zur Straße hin entstehen Geschäftsräume. Die Objekte wurden von **Thamm Immobilien** realisiert.

Wir werden wichtige Verkehrsprojekte wie den Ausbau der A 100, die Tangentialverbindung Ost und die Fertigstellung und Anbindung des Flughafens **Willy Brandt** realisieren. Zudem werden wir für dringend notwendige Straßensanierungen und einen reibungslosen innerstädtischen Verkehrsfluss sorgen. Die Schienenverkehrsverbindungen in Richtung Norden, Süden und Osten müssen verbessert werden. Die Koalition unterstreicht die Bedeutung von leistungsfähigen Datennetzen und wird sich für deren Ausbau einsetzen

Die Koalition will gemeinsam mit Industrie, Dienstleistungsunternehmen, Handwerk, Gewerkschaften und Verbänden das Gründungs- und Wirtschaftsklima in Berlin verbessern. Hierbei wollen wir die bereits vorhandene Wirtschaftsentwicklung Berlins weiter unterstützen und den Wirtschaftsstandort sozial und ökologisch gestalten, Bürokratie weiter abbauen, Entscheidungswege verkürzen und helfen, weitere Netzwerke zu organisieren.

Wir setzen auf die Kommunikation mit Unternehmen, Gewerkschaften und Belegschaftsvertretungen, Wirtschaftsverbänden und Kammern, Bürgerinnen und Bürgern. Wir werden Berlins Wirtschaftsförderung und die damit verbundenen Institutionen stärken und profilieren (...)

### **Kapitel 2 (Pulsierendes Berlin: Moderne Stadtentwicklung und starke Infrastruktur)**

(...)

- Die ehemaligen Flughäfen Tempelhof und Tegel sind zentrale Elemente der Internationalen Bauausstellung (IBA) „Wissen, Wirtschaft, Wohnen“ im Jahr 2020.
- Die Internationale Gartenausstellung (IGA) wird 2017 auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens Tempelhof stattfinden.
- Für den Bau neuer Wohnungen wollen wir unterschiedliche Akteure gewinnen. Genossenschaften und den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften kommt dabei besondere Bedeutung zu. Die Zahl der Wohnungen in landeseigener Hand wollen wir auf 300.000 Wohnungen erhöhen.
- Starke Infrastruktur und effiziente sowie ressourcenschonende Mobilität. Wir werden mit einer modernen Verkehrsinfrastruktur und dem neuen Flughafen BER den Standort stärken.
- Wir stärken den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und gehen die Probleme mit der S-Bahn entschlossen an.

### **Ein Stadtentwicklungskonzept für ganz Berlin**

Als Rahmen für die gesamtstädtischen Entwicklungsstrategien werden wir ein Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 als Leitbild für die Stadt erarbeiten. Dabei setzen wir auf die Position Berlins als internationaler Wissensstandort und als Hauptstadt, auf die produktive Wirtschaft, auf die soziale Einheit der Stadt, die Erhaltung lebenswerten Stadtklimas, den effizienten Umgang mit natürlichen Ressourcen, die Gestaltung des demografischen Wandels sowie 16 Berlins einzigartige Kulturlandschaft.

### **Städtebauförderung**

Wir werden uns beim Bund dafür einsetzen, dass die Programme zur Städtebauförderung wieder auf das Niveau des Programmjahres 2010 aufgestockt werden. Bei der inhaltlichen Ausrichtung geht es um die Stärkung der Quartiere und Zentren als attraktive Wohn- und Arbeitsorte (Programme „Sanierung“ und „Aktive Zentren“), die Anpassung der Quartiere an demografische und wirtschaftsstrukturelle Veränderungen (Programm „Stadtumbau“), Fragen der sozialen Stadtentwicklung (Programm „Soziale Stadt“) sowie die Bewahrung und Entwicklung des baukulturellen Erbes (Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“) und die Qualifizierung des Wohnungsbestands.

Sollte dies nicht möglich sein, werden wir uns dafür einsetzen, dass die fehlenden Mittel durch die Bündelung der Programme anderer Ministerien und/oder durch ein Ergänzungsprogramm des Landes Berlin zur Verfügung gestellt werden.





## Deals Deals Deals

Die **Senacor Technologies AG** – ein mit rund 200 Mitarbeitern auf die Transformation von IT-Landschaften bei Finanzdienstleistern und Industrieunternehmen spezialisierter IT-Berater – eröffnet einen neuen Standort in der Hauptstadt und mietet dazu Anfang 2012 305 qm Bürofläche am Litfassplatz 2 über **Nai apollo**. Eigentümer und Vermieter des 2010 fertig gestellten eleganten Büro- und Geschäftshauskomplexes mit mehr als 36.000 qm Bürofläche in Mitte ist der Immobilienentwickler **IVG Development GmbH**.

Die **Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH** erwirbt ein Wohnungsbauprojekt mit 362 Mietwohnungen in Prenzlauer Berg von der **WGF AG**. Das Projektvolumen beträgt 100 Mio. Euro. Der Käufer wird die Immobilien für einen Immobilien-Spezialfonds langfristig im Bestand halten. Auf dem 17.800 qm großen Grundstück an Saarbrücker Straße und Straßburger Straße entsteht das neue Wohnquartier „La Vie“ mit Mietwohnungen in einer Wohnungsgröße zwischen 40 und 120 qm, insgesamt 31.000 qm Wohnfläche, außerdem eine Kindertagesstätte, ein Boardinghouse und ein Anbieter für den Nahversorgungsbedarf. Die Fertigstellung ist bis Ende 2014 vorgesehen.

## Einzelhandel und Zentrenentwicklung

Die Entwicklung und Stärkung der Berliner Zentrenstruktur ist ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklungspolitik und auf der Grundlage des Stadtentwicklungsplans (STEP) sind Zentren weiter zu entwickeln. Die bezirkliche Stadtplanung muss dabei in der Lage bleiben, sich flexibel auf das veränderte Konsumverhalten der Bevölkerung einzustellen und so den mittelständischen Einzelhandel in den traditionellen Geschäftsstraßen zu stärken. Dabei sollen die Interessenvertretungen der Geschäftsstraßen, die Industrie- und Handelskammer und der Einzelhandelsverband auch bei der Weiterentwicklung der bezirklichen Zentrenkonzepte<sup>22</sup> eingebunden werden.

Wir wollen Planungsprozesse transparenter gestalten – u. a. durch eine obligatorische Onlinenebeteiligung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen. Hierzu wird in den Bezirks- und Hauptverwaltungen ein Internetangebot aufgebaut, über das Informationen abgerufen, Stellungnahmen eingereicht und Abstimmungen durchgeführt werden können. Die technischen Voraussetzungen sind dafür zentral durch die Hauptverwaltung zu schaffen.

Bei wesentlichen baulichen Maßnahmen gilt es, Information und Akzeptanz zu steigern, indem die Öffentlichkeit mithilfe der zur Verfügung stehenden Kommunikationsmittel wie Internet, Flugblätter, Postwurfsendungen, Anzeigen etc. über Art, Zweck, Dauer und zu erwartende Auswirkungen informiert wird.

## Baukultur

Für städtebaulich prägende Vorhaben einschließlich Brückenbaumaßnahmen werden zur Vergabe der Planungsleistungen in der Regel Planungswettbewerbe durchgeführt. Das Baukollegium ist zu einem Städtebau- und Gestaltungsbeirat weiter zu entwickeln – u. a. unter Einbeziehung der Architektenkammer und der Bundesstiftung Baukultur. Das Baukollegium Berlin ist eine wichtige Plattform für den fachlichen Diskurs mit Nutzerinnen und Nutzern, Bauherren sowie Investorinnen und Investoren, die im interdisziplinären Dialog nach der besten baulichen Lösung sucht.

## Innenstadtentwicklung

Die Koalition wird das Planwerk „Innere Stadt“ als Rahmenplan für den Städtebau fortschreiben. Besondere Potenziale bietet die Historische Mitte mit ihrer entwicklungsfähigen kleinteiligen Mischung von historisch und modern geprägten Standorten. (...)

Die Koalition unterstützt den Wiederaufbau des Stadtschlusses als Humboldt-Forum und die Rekonstruktion der Bauakademie Schinkels. Wir wollen das Parlaments- und Regierungsviertel im Spreebogen als Mittelpunkt der Republik und das Umfeld des Hauptbahnhofs qualitativ voll entwickeln. Das Ziel einer lebendigen, urban integrierten Hauptstadt erfordert städtebauliche und politische Aufmerksamkeit und einen organisierten Dialog mit dem Bund.

Die wichtige Verknüpfungsfunktion der Europacity an der Heidestraße zwischen Moabit und dem Quartier an der Chausseestraße sowie zwischen dem Hauptbahnhof und dem Wedding erfordert eine zügige Gestaltung der öffentlichen Räume als Pionier der weiteren Entwicklung. Der Standort soll Vorbildfunktion für eine sozial gemischte und ökologisch innovative Quartiersentwicklung mit starken immobilienwirtschaftlichen Impulsen aus den benachbarten Großstandorten der Gesundheitswirtschaft, der **Charité**, des Bundeswehrkrankenhauses, des **Rudolf-Virchow-Krankenhauses** und des Standortes der **Bayer Health Care** haben.

Wir werden den kooperativen Prozess fortsetzen, die City West zu einem internationalen Zentrumsgebiet mit einer Mischung aus Kultur und Einzelhandel, Wohnen und Wissenschaft zu machen. Um auch zukünftig innerstädtische Bauprojekte in vertretbarer städtebaulicher Dichte zu ermöglichen, unterstützt die Koalition mit Nachdruck die beabsichtigte Novelle der Baunutzungsverordnung. (...)

## Bau-, Wohnungs- und Mietpolitik

Grundsätze der Wohnungspolitik: Der „Stadtentwicklungsplan Wohnen“



## Fonds-News

**WealthCap** hat den über 3.000 Anlegern der Beteiligungsgesellschaft **H.F.S Immobilienfonds Deutschland 11 GmbH & Co. KG** den Verkauf der Fondsimmobilie „Gropius Passagen“ (Foto, Quelle: WealthCap) vorgeschlagen. Der von WealthCap verhandelte Verkaufspreis führt zu einem Rückfluss von bis zu 75% bezogen auf die Zeichnungssumme. Seit Platzierung 1994 flossen bereits Ausschüttungen in Höhe von 56% an die Anleger. Die Beteiligungsgesellschaft hält daneben noch zwei Büroobjekte am Standort Bielefeld. Die im Stadtteil Neukölln ge-



legenen Gropius Passagen sind eines der größten Einkaufszentren der Bundeshauptstadt. Als Verkaufspreis werden den Anlegern 341 Mio. Euro zur Abstimmung gestellt. Mit den Rückflüssen können die Anleger im Falle einer Zustimmung in der ersten Jahreshälfte 2012 rechnen.

Die noch von der Fondsgesellschaft gehaltenen Immobilien sind an die **Deutsche Telekom** und langfristig an die **Stadt Bielefeld** vermietet. Die Vermietungsstände betragen 97 bzw. 90%.

Wir wollen die besonderen Qualitäten des Wohnens in Berlin erhalten und die sozialen Nachbarschaften stärken. Die wachsende Metropole Berlin bedarf in der nächsten Legislaturperiode verstärkt privater und öffentlicher Neubauvorhaben. Ziel ist deshalb, dass in der Legislaturperiode 30.000 neue Wohnungen (durchschnittlich 6.000 pro Jahr) errichtet werden.

Aufgrund der wohnungspolitischen Entwicklung wird ein „Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen)“ mit Beteiligung der Wohnungswirtschaft, Eigentümerverbände, städtischen Wohnungsgesellschaften und Vertreterinnen und Vertretern der Mieterschaft erarbeitet. Darin werden die wohnungspolitischen Ziele und deren Maßnahmen für die nächsten zehn Jahre definiert.

Berlin ist und bleibt eine Mieterstadt. Damit dies auch in Zukunft so bleibt, wollen wir auch in der Innenstadt mehr Wohnraum schaffen. Denn ein ausreichendes Angebot wirkt dem mietpreistreibenden Faktor der Verknappung entgegen. Die fast überall in der Stadt vorhandenen Leerstandspotenziale sind zu identifizieren und wieder dem Wohnungsmarkt zuzuführen. Um die bestehende Anzahl der längerfristig leer stehenden Wohnungen zu reduzieren, sind u. a. Konzepte zur Markterüchtigung zu prüfen (z. B. Erdgeschosswohnungen). Die Inventarisierung von Baulücken und Bauflächenpotenzialen wird aktualisiert.

Im Sinne des Erhalts und der Entwicklung einer „durchmischten Stadt“ werden wir bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ggf. Mindestanteile für Wohnnutzungen festlegen. Für die Vergabe landeseigener Grundstücke werden wir in dafür geeigneten Fällen Nutzungsbindungen für Wohnen vorsehen.

Eine besondere Rolle für die Versorgung breiterer Schichten mit Wohnraum nehmen in Berlin neben den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften traditionell auch die vielen Wohnungsbaugenossenschaften ein. Diese erfüllen wie die landeseigenen Gesellschaften eine dämpfende Funktion in Bezug auf die Mietenentwicklung in der Stadt.

Anlässlich des internationalen Jahres der Genossenschaften soll 2012 als Pilotprojekt ein Wettbewerb für genossenschaftliche Neubauvorhaben ausgelobt werden. Ziel ist es, bezahlbaren Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen zu sichern. Gefördert werden soll die Erstellung von kleineren Wohneinheiten mit einem bis zwei Zimmern.

Um einen gerechten Interessenausgleich zu bewahren, hält die Koalition an der bestehenden siebenjährigen Kündungssperrfrist für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen und anschließender Veräußerung für mehrere Stadtgebiete in Berlin fest. Wir werden die Wirkungen der Kündigungsschutzverordnung laufend weiter beobachten und – sofern erforderlich – räumliche und zeitliche Anpassungen vornehmen.

(...)

Den gesamten Wortlaut der Vereinbarung finden Sie z. B. unter [www.spd-berlin.de](http://www.spd-berlin.de)

## **Peach Property Group AG legt Grundstein für Luxus- Wohnprojekt „yoo berlin“ an der Spree**

Direkt an der Spree in Berlin-Mitte entsteht derzeit das Wohnprojekt „yoo berlin“, das die Schweizer **Peach Property Group AG** mit dem Innendesign von „yoo inspired by Starck“. Der zehngeschossige Bau soll nach Fertigstellung im Frühjahr 2013 insgesamt 87 hochwertige Wohnungen sowie Gewerbeflächen beherbergen.

Das Projekt „yoo berlin“ umfasst eine verkaufbare Wohnfläche von 12.800 qm, die Preise beginnen bei 4.100 Euro/qm. Das Innendesign der Wohnungen gestaltet „yoo inspired by Starck“, die Designfirma unter Leitung von **Philippe Starck**. Derzeit sind 40% des geplanten Vertriebsvolumens von „yoo berlin“ beurkundet, 15% sind reserviert. Der Hochbau ist angelaufen. Bereits im Februar 2012 wird das erste Geschoss erstellt sein.

**Dr. Thomas Wolfensberger**, CEO der Peach Property Group AG, kommentiert: „Mit ‚yoo berlin‘ erhält eine der prominentesten Lagen Berlins eine neue Bestimmung. Für uns steht immer



## News

Zum 1. Januar 2012 legt die **TLG IMMOBILIEN GmbH** ihre bisherigen Niederlassungen Berlin/Brandenburg mit Sitz in Berlin und Mecklenburg-Vorpommern (Sitz Rostock) zur neuen Niederlassung Nord zusammen. Der bisherige Leiter der Niederlassung Berlin/Brandenburg, **Jörg R. Lammersen**, übernimmt die Leitung der Niederlassung Nord, deren Hauptsitz Berlin sein wird. Der Standort Rostock bleibt als Regionalrepräsentanz erhalten. Von hier aus wird weiterhin das gesamte operative Geschäft der TLG IMMOBILIEN in Mecklenburg-Vorpommern erfolgen. Die TLG IMMOBILIEN wird mit dieser Organisationsveränderung mit nunmehr zwei Niederlassungen mit Sitz in Berlin und Dresden, drei Regionalrepräsentanzen in Rostock, Magdeburg und Erfurt, zwei Zweigstellen in Leipzig und Chemnitz sowie der Unternehmenszentrale in Berlin vor Ort in Ostdeutschland vertreten sein. Die Niederlassungen Berlin/Brandenburg und Mecklenburg-Vorpommern verfügen heute gemeinsam über ein Immobilienvermögen in Höhe von 941 Mio. Euro. Mit rund 340 Immobilienobjekten und mehr als 8.100 Mieteinheiten erwirtschafteten beide Niederlassungen bis Ende September 2011 Mieterlöse in Höhe von rund 50 Mio. Euro.

im Vordergrund, dass wir für unsere Kunden exzellente Immobilien an den besten Standorten entwickeln, was uns mit ‚yoo berlin‘ gelingt. Wir freuen uns über die große Käufernachfrage. Das Vorhaben wird wesentlich zum Erfolg der Peach Property Group beitragen.“

Die angebotenen Eigentumswohnungen haben Flächen zwischen 62 qm und 339 qm. Sechs unterschiedliche Wohnkonzepte und vier Ausstattungslinien stehen zur Auswahl. Zu den Besonderheiten für die künftigen Bewohner gehören eine stilvolle Lobby mit Concièrge-Dienst sowie ein privater Wellness- und Spa-Bereich mit Bar und Café – alles „inspired by Starck“. Das Gebäude von „yoo berlin“ (Architekt **Eike Becker**) wirkt durch klare Linien und große Fensterflächen leicht und transparent. Einen authentischen Eindruck vom großzügigen Wohneigentum – inklusive Ausblick von der Dachterrasse auf die Spree, Museumsinsel, Friedrichstraße und die Aktivitäten auf der Baustelle – gewährt der voll ausgestattete, 350 qm große Showroom.

### **BBT feiert Richtfest für 45 Wohnungen in Prenzlauer Berg**

Die **BBT GmbH**, Tochtergesellschaft des **Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.** (BBU), feierte Richtfest für ihr gemeinsam mit der **Berliner Volksbank** durchgeführtes Neubauprojekt in der John-Schehr-Straße im Berliner Stadtteil Prenzlauer Berg. Von den 45 Wohnungen mit einer Fläche von 65 bis 145 qm sind 42 bereits verkauft oder verbindlich reserviert. Die Baukosten ohne Grundstück liegen bei rund 1.500 Euro/qm. „Ein stringentes Projektmanagement kann Baukosten senken, ohne dass das zu Lasten der Standards geht“, kommentierte BBU-Vorstandsmitglied **Maren Kern**. Das sei im Rahmen des Ziels der neuen Berliner Koalition, dass in den nächsten fünf Jahren 30.000 neue Wohnungen in Berlin entstehen sollen, eine wichtige Botschaft.

### **NCC verkauft 145 Wohneinheiten im Paket in Glienicke/Nordbahn**

Am 30. November 2011 hat die **NCC Deutschland GmbH** mit einem institutionellen Investor einen Kaufvertrag über ein Immobilienpaket in Glienicke/Nordbahn an der nordwestlichen Stadtgrenze von Berlin abgeschlossen. Das Projekt ergänzt die bereits vorhandene Bebauung um erschwingliche, moderne Wohnungen mit mieterfreundlichen Grundrissen. Die bereits im Bau befindlichen Mehrfamilienhäuser werden sich nach Fertigstellung sehr gut in die bereits vorhandene Bebauung sowie die grüne Umgebung einpassen.

Der institutionelle Investor, der ungenannt bleiben möchte, erwirbt für etwa 18 Mio. Euro insgesamt 145 Wohnungen sowie 30 Tiefgaragen-Stellplätze und 118 oberirdische Stellplätze im Wohngebiet Sonnengarten Glienicke. Die Fertigstellung und Übergabe des Projektes erfolgt in zwei Abschnitten. 104 Wohneinheiten wird der Käufer im dritten Quartal 2012 übernehmen, die restlichen 41 Wohneinheiten im ersten Quartal 2013.

Glienicke/Nordbahn grenzt im Süden und Westen an den Berliner Bezirk Reinickendorf. Die nach dem Mauerfall entstandenen Wohngebiete greifen – parkähnlich angelegt und in den Waldbestand eingebettet – den Gartenstadtcharakter des alten Glienicke auf. Das größte Wohnquartier, der Sonnengarten Glienicke, erstreckt sich unmittelbar vom Dorfkern in nördliche Richtung und zeichnet sich durch exzellente Infrastruktur ebenso wie durch seine extensive Durchgrünung aus. NCC hat hier in den vergangenen Jahren bereits 1.200 Wohneinheiten gebaut und verkauft.

### **Youniq AG realisiert 388 Studentenapartments in Potsdam**

Die **Youniq AG** realisiert in der Potsdamer Kiepenheuerallee auf einem rund 9.000 qm großen unbebauten Grundstück 388 Studentenapartments. Mit einem Investitionsvolumen von 26 Mio. Euro entstehen in unmittelbarer Nähe zum Campus bis 2013 insgesamt rund 7.760 qm Wohnfläche. Damit ist der führende Anbieter für hochwertige Studentenapartments in Deutschland nun an zehn Standorten im Bundesgebiet vertreten.



## Diverses

Als besonders verdienstvoller Denkmaleigentümer erhält **Michael Zahn**, Vorstandsvorsitzender der **Deutsche Wohnen AG**, den Berliner Denkmalpflegepreis 2011: Er wird mit der **Ferdinand-von-Quast-Medaille** ausgezeichnet.

Die Deutsche Wohnen AG ist mehrheitliche Eigentümerin von drei der sechs Siedlungen der Klassischen Moderne, die seit 2008 auf der UNESCO-Welterbeliste stehen. Michael Zahn kann den Preis für die langjährigen Verdienste der Deutsche Wohnen AG um die auf der Welterbeliste der UNESCO stehenden Siedlungen der Moderne entgegen nehmen – so die Begründung der Senatsbaudirektorin **Regula Lüscher**, die den Preis überreichte.

Außerdem wird noch ein weiterer Preisträger, der Vorstand der **COMBAG Comfort Bauten AG**, **Marko Muth**, geehrt.

Die Ferdinand-von-Quast-Medaille wird bereits seit 25 Jahren verliehen. Der Preis ist undotiert und besteht aus einer Medaille und einer Urkunde. Benannt wurde er nach Ferdinand von Quast, dem ersten preußischen Staatskonservator (seit 1843).

„Die Landeshauptstadt bietet ideale Voraussetzungen, unser Konzept erfolgreich umzusetzen“, so **Rainer Nonnengässer**, Vorstand der Youniq AG. „Wenn das Wetter es zulässt, werden wir noch im ersten Quartal 2012 mit den Baumaßnahmen beginnen können, da für das Grundstück eine gültige Baugenehmigung für studentisches Wohnen vorliegt.“

Laut einer Studie des Research-Unternehmens **Savills** zählt der Standort Potsdam zu den attraktivsten Städten für studentisches Wohnen in Deutschland. So studieren an der Universität und der Fachhochschule Potsdam derzeit über 23.000 Studenten, ein Plus von 28% in den vergangenen acht Jahren. Diesem Zuwachs an Studenten steht jedoch ein überhitzter Potsdamer Wohnimmobilienmarkt gegenüber, gleichzeitig können die Studentenwerke derzeit nur ca. 9,5% des Wohnbedarfs decken. Nonnengässer rechnet daher mit einer schnellen Vermietung der Apartments. „Bereits während der Vorbereitungen zum Grundstückkauf haben wir erste Mietanfragen erhalten. Dies zeigt, wie dringend Potsdam aber auch weitere Hochschulstädte in Deutschland eine Lösung für den Wohnraummangel bei Studenten benötigen. Genau hier setzen wir mit Youniq an.“

## Neues InterCityHotel am Hauptbahnhof

Bereits im 2. Halbjahr 2013 soll das **InterCityHotel** in der Europacity am Berliner Hauptbahnhof seine Türen öffnen. In Anwesenheit der Stadtentwicklungssenatorin **Ingeborg Junge-Reyer**, des CEOs der **Steigenberger Hotels AG Arco Buijs** und des Leiters der **CA Immo Berlin Henrik Thomsen**, fand die Grundsteinlegung statt.

Die Architektur des 30 m hohen Hauses stammt vom Architekturbüro **Reichel+Stauth** und basiert auf einem vorher erarbeiteten städtebaulichen Konzept, welches die in einem Karree gegenüberliegenden Gebäude mit einbezieht. Als zusätzliches Qualitätssicherungsverfahren wurde das Berliner Baukollegium einbezogen.

Arco Buijs, CEO der Steigenberger Hotels AG, erläuterte, dass der neue Standort hervorragend in die Expansionsstrategie des Unternehmens passt.

Die Berliner Bürgermeisterin und Senatorin für Stadtentwicklung Ingeborg Junge-Reyer betonte in ihrer Rede vor Vertretern aus Politik, Wirtschaft und Medien die Bedeutung des neu entstehenden Quartiers rund um den Berliner Hauptbahnhof.

Das Immobilienunternehmen CA Immo tritt beim InterCityHotel als Bauherr und Investor auf. Henrik Thomsen, Leiter CA Immo Berlin, sagte: „Wir haben den Grundstein für ein Gebäude mit qualitativ hochwertigen Merkmalen gelegt. Es wird nicht nur als Green Building gebaut, sondern erhält auch eine komplett aufwendig gehaltene Außenfassade aus Naturstein“. Damit setze man die Maßstäbe für die drei noch zu bauenden Gebäude des Karrees.

Das 8-geschossige Gebäude wird über ein Untergeschoss verfügen und eine BGF von 19.800 qm umfassen. Für den Konferenzbereich sind 10 individuell konfigurierbare Besprechungsräume geplant. Das Hotel wird rund 70 Parkplätze direkt anbieten können. Zwei Gewerbeeinheiten, die nicht zum Hotel gehören, öffnen das Gebäude in das Umfeld und sollen zur Belebung des öffentlichen Raums beitragen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt 53,2 Mio. Euro. Der Pachtvertrag wurde für einen Zeitraum von 20 Jahren geschlossen.

Gebaut wird das Hotel im Tiefbau vom Berliner Tiefbauunternehmen **Kemmer**; den Rohbau erstellt die Berliner Niederlassung von **Wolff & Müller**. Für das Projekt war das Hotel-Consulting-Unternehmen **Feuring** beratend tätig.

Derzeit baut CA Immo - ebenfalls im Rahmen der Quartiersentwicklung Europacity - auf der gegenüberliegenden Seite des Hauptbahnhofes die neue Deutschlandzentrale des Mineralölunternehmens **TOTAL**. Zudem haben bereits drei weitere Unternehmen Grundstücke im Entwicklungsgebiet Europacity erworben, um dort eigene Projektentwicklungen durchzuführen.



## Impressum

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

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

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

**Redaktion:**  
Marion Götza

**Immobilienaktien:**  
Hans Christoph Ries

**Hrsg.:** Werner Rohmert

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

**Postanschrift:**  
Postfach 22 03,  
33350 Rheda-Wiedenbrück

**Vorstand:**  
Werner Rohmert

**Aufsichtsrat: Senator E. h.  
Volker Hardegen** (Vorsitz).  
**Bank:** KSK Wiedenbrück  
(BLZ 478 535 20)  
Kto.-Nr.: 53 207

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

**Firmen, die in der „Immobilienbrief Berlin“ genannt werden:** Aberdeen Immobilien Kapitalanlagegesellschaft (9), AG City (2,3,4), Allianz Real Estate (4), Amt für Statistik Berlin Brandenburg (6), AOS GmbH (7), Apple (5), Argoneo Real Estate GmbH (2), Avocis (6), Ballymore (5), Bankhaus Löffbecke (4), Bayer Health Care (9), BBT GmbH (11), BBU (11), Becker & Kries (4), Berggruen Holding (4), Berliner Volksbank (11), Berlinhaus Verwaltung GmbH (4), BIH (7), BNPPRE (5,7), BonnVisio (5), Brands4Friends (6), Budapester Schuhe (5), Bulwien-Gesa (6,7), CA Immo (12), Capgemini (7), COMBAG Comfort Bauten AG (12), CR Capital Real Estate AG (5), Deutsche Wohnen AG (12), Dr. Bscher (4), DTZ (4,6), Ebay Gruppe (6), Edeka-MIHA Immobilien-Service GmbH (7), Erasys (6), ergo (3), EstCapital SGR SpA (6), Feuring (12), Freo Immobilien (5), GDF Suez Energie Deutschland AG (4), Generali Deutschland (7), Grieger Mallison (6), Gruner & Jahr (4), Hengeler Mueller (2), Hopag Hotel Property AG (3), immobilien-experten-ag. (3), IVG Development (9), Jones Lang LaSalle (5,6), Kemmer (12), Muratti (6), Nai apollo (9), NCC Deutschland GmbH (11), Olswang (2), Peach Property Group AG (10), Prelios Deutschland (6), Project Immobilien (4,8), Randstad (6), Reese Immobilien Consult (7), regiocom Berlin (4), Reichel+Stauth (12), RICS (3), Rohrer Immobilien (5), RöverBrönner (4), SAP (5), Satori Vital Club (6), Saturn (2), Savills (4,12), Senacor Technologies AG (9), Siemens (5), SinnSchrader Mobil (6), Son. & family Berlin GmbH (7), Steigenberger Hotels AG (12), Stiwa (3), Strabag Property and Facilities (7), Strabag Real Estate (4), Telekom (5,10), Thamm Immobilien (8), Timm Retail Services (2,3), TLG Immobilien (10), Total (12), TUI (4), Umweltforum Berlin (6), Van Caem Projects (6), VOX (8), WealthCap (10), Werbegemeinschaft Neues Kranzler Eck (2), WGF AG (9), Wolf & Müller (12), Yacht Teccon (6), Younic AG (11,12), ZIA (3).

**Personen, die in der „Immobilienbrief Berlin“ genannt werden:** Becker, Eike (11); Brandt, Willy (8); Buijs, Arco (12); Chipperfield, David (5); Frohne, Rainer (3); Gottschalk, Thomas (5); Hesse, Klaus-Peter (3); Hofschroer Dr., Josef (2); Junge-Reyer, Ingeborg (12); Kern, Maren (11); Klatt, Sebastian (5); Kreckler, Viola (2); Künast, Renate (1); Kupsch, Gottfried (4); Lam-mersen, Jörg R. (11); Lüscher, Regula (12); McGee, Denis (3); Meier, Klaus-Jürgen (4); Müller, Karl-Heinz (5); Müller, Michael (1); Muth, Marko (12); Niemeyer, Matthias (3); Nonnengässer, Rainer (12); Obernitz von, Sybille (1); Quast von, Ferdinand (12); Ratzmann, Volker (1); Römer, Nicole (6); Starck, Philippe (10); Thomsen, Henrik (12); Thräne, Rüdiger (6); Timm, Uwe (2,3); Wolfensberger Dr., Thomas (10); Wowereit, Klaus (1,3); Zahn, Michael (12).