

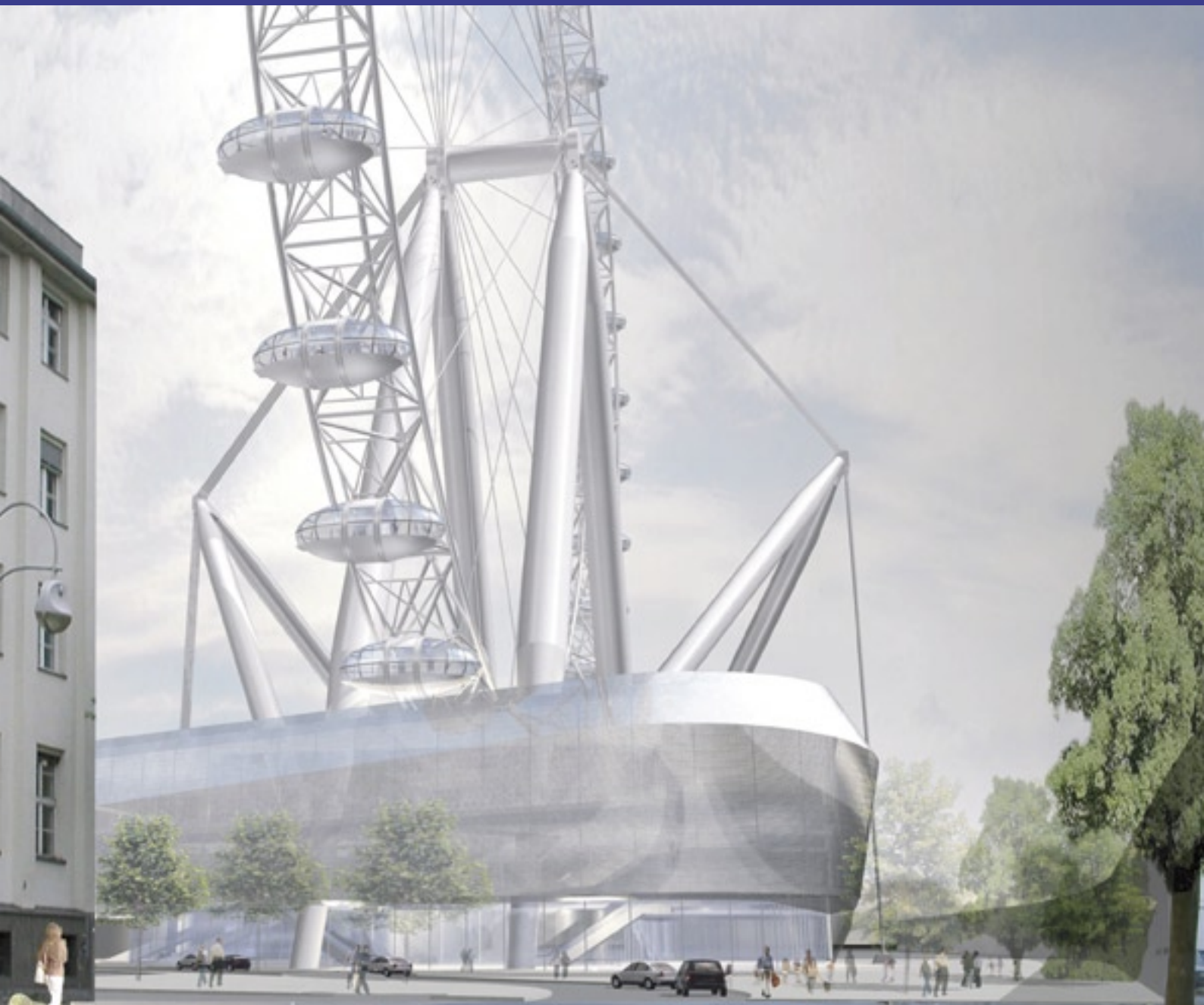


BERLIN ESTATE NEWS

**Informationen vom Liegenschaftsfonds Berlin
rund um den Immobilienmarkt**

Information from Liegenschaftsfonds Berlin
around the real estate market

NUMMER ISSUE 3 MÄRZ MARCH 2007



*Holger Lippmann,
Geschäftsführer Liegenschaftsfonds Berlin
Holger Lippmann,
Managing Director of Liegenschaftsfonds Berlin*



VERMARKTUNGSTRENDS 2007 VON INTERNATIONALEM INTERESSE

Marketing trends 2007 are of international interest

Der Berliner Immobilienmarkt hat im Jahr 2006 einen enormen Aufschwung erlebt. Die Attraktivität Berlins als Immobilienstandort

wird auch 2007 noch anhalten. Im Vergleich zu anderen europäischen Metropolen sind die Grundstückspreise hierzulande immer noch relativ niedrig. Berlin hat zudem im Vergleich der deutschen Großstädte mit Abstand die günstigsten Mieten.

Gegenwärtig werden etwa 12 Prozent des deutschen Immobilienumsatzes in Berlin abgewickelt. Bei Wohnobjekten sind es sogar rund 50 Prozent, wenn man nur die wichtigsten 14 Großstädte berücksichtigt. Im Jahr 2006 sind in Berlin Miethäuser und Wohnanlagen im Wert von vermutlich weit mehr als 7 Milliarden Euro umgesetzt worden. 2005 waren es nur 3,9 Mrd. Euro. Im Gewerbesektor waren es 2006 rund 2,7 Mrd. Euro im Vergleich zu 1,8 Mrd. Euro im Jahr 2005.

Wie stark lässt sich diese Entwicklung auf Investitionen aus dem Ausland zurückführen?

Die Investoren kommen schon zu 70 Prozent aus dem Ausland. Viele Dänen, Schweden, Briten, Österreicher und Amerikaner sind darunter – von Privatpersonen über Finanzinvestoren bis hin zu Investmentfonds. Den beschriebenen Trend spüren wir auch bei der Vermarktung des heterogenen Portfolios des Liegenschaftsfonds. Das Angebot unseres Hauses richtet sich vorwiegend an Projektentwickler und weniger an den Endverbraucher. Ausländische Investoren kaufen sich in Projektgesellschaften mit deutschem Firmensitz ein. Diese agieren u.a. als börsennotierte Unternehmen mit ausländischem Kapital am deutschen Immobilienmarkt. Dieses Kundenprofil wird durch die Beschaffenheit unseres Angebotes bestimmt. Das entwickelte Endprodukt erwerben dann wiederum gern ausländische Anleger oder Nutzer.

Zu den seltener werdenden sehr hochwertigen und aktuellen Angeboten gehören die Projekte Diplomatenpark und Humboldthafen, für die wir in diesen Tagen die Vermarktung starten. Beide Projekte mit ihren unterschiedlichen Nutzungen und Zielgruppen bestechen durch die Einmaligkeit ihrer Lage, einen hohen architektonischen Anspruch und städtebauliche Qualität. Bei diesen Grundstücken handelt es sich um baureife Flächen. Hier sehen wir insbesondere die Chance, dass ausländische Investoren oder Nutzer als Erwerbsinteressenten auftreten.

Holger Lippmann
Geschäftsführer des Liegenschaftsfonds Berlin

2006 was a boom year for the Berlin real estate market. The appeal of Berlin as a real estate location will continue through 2007. In comparison to other major European cities, property prices are still pretty low. In a comparison of German cities too, Berlin has the lowest rents by far.

Around 12 percent of German real estate turnover is currently being produced in Berlin. In the residential property sector, that proportion is as much as 50 percent of the total turnover in this market in the 14 biggest cities in Germany. In 2006, turnover from the sale of rented properties and residential complexes exceeded 7 billion, compared to just 3.9 billion in 2005. Revenue in the commercial sector in 2006 totalled 2.7 billion in comparison to 1.8 billion in 2005.

So, to what extent is this trend related to foreign investment?

The answer is clear. 70 percent of investment is already coming from abroad, from Denmark, Sweden, the United Kingdom, Austria and the United States. Investors range from private individuals to companies and trusts.

At the Liegenschaftsfonds Berlin, we are feeling the effect of the upward trend in the marketing our heterogeneous portfolio. Our offers are primarily directed at project developers rather than consumers. Foreign investors are buying into project companies based in Germany, which act as stock-exchange-listed companies with foreign capital on the German real estate market. This customer profile reflects the nature of the properties we have on offer. The finished product, however, is also frequently bought by foreign investors or users.

The increasingly rare and very high-value properties currently on offer include the Diplomatenpark and Humboldthafen projects, which we are bringing to market in the next few days. Both projects with their wide range of uses and target groups are distinguished by the uniqueness of their location, the sophisticated architecture they call for and their impressive urban character. The properties in question are ready for development and represent an opportunity which is bound to be of particular appeal to foreign investors and users.

Holger Lippmann
Managing Director of the Liegenschaftsfonds Berlin



Am Karlsbad

Am Karlsbad

ÜBER 600 GRUNDSTÜCKE FÜR MEHR ALS 200 MIO. EURO VERKAUFT

■ Im Jahr 2006 verkaufte der Liegenschaftsfonds Berlin 637 Immobilien im

Gesamtwert von 201 Mio. Euro. Im Jahr 2005 hatte das landeseigene Unternehmen mit 633 Grundstücksverkäufen rund 188 Mio. Euro Erlöst. Die verkaufte Fläche betrug 2006 etwa 1,2 (2005: 1,5) Mio. Quadratmeter. Seit der Gründung im Jahr 2001 wurden rund 6,8 Mio. Quadratmeter mit Hilfe von mehr als 3.000 Transaktionen im Wert von rund 1,2 Mrd. Euro verkauft.

Over 600 properties sold for more than 200 million Euro

„Wir haben eines der besten Ergebnisse unserer Geschichte erzielt, obwohl das Geschäft im Laufe der Jahre viel kleinteiliger geworden ist. Der Aufschwung auf dem Berliner Immobilienmarkt hat uns dabei geholfen“, kommentiert Geschäftsführer Holger Lippmann das Geschäftsjahr 2006. „In bestimmten Marktsegmenten herrscht ein sehr dynamischer Wettbewerb mit Spitzenpreisen. Vor allem gute Wohnlagen sind stark nachgefragt.“

Zu den zahlreichen Grundstücken, die im vergangenen Jahr ihren Eigentümer wechselten, gehören einige prominente Objekte im Herzen der deutschen Hauptstadt. Das so genannte Afrika-Haus unweit des Potsdamer Platzes soll künftig zum Wohnen dienen. In der Friedrichstraße 100 wird Platz für ein City-Hotel und ein Boarding House sowie Einzelhandels-, Gastronomie- und Büroflächen sein. Für die frühere Landesbildstelle am Wikingerufer sind anspruchsvolle Büros geplant.

Der Liegenschaftsfonds Berlin ist auch erfreut über Käufer, die gemeinnützige Arbeit leisten oder gewerbliche Arbeitsplätze schaffen. So bietet der Verein „Die Arche“ in Hellersdorf nun im eigenen Haus auch zukünftig Hilfe für Kinder- und Jugendliche an. In der Hussitenstraße in Berlin-Mitte hat der Liegenschaftsfonds zur Gewerbeansiedlung und damit zur Schaffung von Arbeitsplätzen beigetragen: Dort entstehen ein digitales Druckzentrum und die Entwicklungsabteilung eines Autozulieferers aus Japan. ☒

■ In 2006, Liegenschaftsfonds Berlin sold 637 properties valued at a total of 201 million Euro. In 2005, the state-owned company sold 633 properties valued at around 188 million Euro. The area sold totalled roughly 1.2 million square metres in 2006 (2005: 1.5 million square metres). Since the fund's founding in 2001, approximately 6.8 million square metres have been sold, valued at approximately 1.2 billion Euro, comprising over 3,000 transactions.

“We achieved one of the best results in our history, despite our business having become much more fragmented over the years. The upturn in the Berlin real estate market gave us an extra boost,” comments Managing Director Holger Lippmann on the business year 2006. “Competition is intense in certain market segments. Good housing is in particularly high demand.”

Among the many properties to change hands last year are a number of prominent ones at the heart of Germany's capital. Africa House near Potsdamer Platz is to be converted for residential purposes, Friedrichstrasse 100 will provide space for a city hotel, a boarding house, shops, restaurants and offices. Upscale offices are planned at the former state media centre on Wikingerufer.

Liegenschaftsfonds Berlin is also interested in attracting buyers from the non-profit sector and those organisations which create jobs. One Example is “Die Arche” in Hellersdorf, which is now providing services and support for children and youths in its own facilities. Liegenschaftsfonds has helped attract businesses, such as a digital printing centre and the R&D department of a Japanese automotive supplier to commercial properties in Hussitenstrasse in the Berlin-Mitte district, thereby helping to create jobs. ☒



Historisches Umfeld: Hausvogteiplatz

Historic environment: Hausvogteiplatz

VERMARKTUNGSHÖHEPUNKTE IM LAUFENDEN GESCHÄFTSJAHR

Marketing highlights in the current business year

Das Jahr 2007 wird dem Liegenschaftsfonds Berlin aller Voraussicht nach zwar

kein Rekordergebnis bescheren. Gleichwohl werden eine Vielzahl von attraktiven Immobilien regionale, bundesweite und internationale Investoren anziehen. Für das laufende Geschäftsjahr wird ein Verkaufsvolumen in Höhe von 155 Mio. Euro erwartet, nachdem im Jahr 2006 rund 201 Mio. Euro Erlöst wurden.

Zu den Vermarktungshöhepunkten dieses Jahres zählen zweifellos der Diplomatentpark und der Humboldthafen (vgl. Seiten 2 und 8f.). Beide Objekte liegen im Herzen Berlins, bieten außergewöhnliche Nutzungsmöglichkeiten und sind deshalb von großem internationalen Interesse.

Daneben bietet der Liegenschaftsfonds Berlin weitere interessante Immobilien an. Für ein 16 Hektar großes Areal am Bogensee im Bundesland Brandenburg beginnt 2007 ein Interessenbekundungsverfahren und 2008 ein internationales Bieterverfahren. Für die denkmalgeschützte Alte Münze mit ihren fußballfeldgroßen Tresorräumen beginnt das Bieterverfahren im Frühjahr 2007. Mit dem Hausvogteiplatz 14 steht noch ein freies Baufeld für Stadtvillen in Berlins Mitte zur Verfügung, dessen Ausschreibung im ersten Halbjahr 2007 beginnt.

Auf den beiden wichtigen Immobilienmessen MIPIM in Cannes und EXPO REAL in München ist der Liegenschaftsfonds Berlin auch 2007 vertreten. ✕

The year 2007 is not set to bring record results for Liegenschaftsfonds Berlin. However, a wide range of appealing properties will attract regional, national and international investors. A sales volume amounting to 155 million Euro is anticipated for the current business year, following around 201 million Euro in 2006.

The marketing highlights this year are definitely Diplomatentpark and Humboldthafen (see pages 2 and 8ff.). Both properties are situated in the heart of Berlin, have an extraordinary range of possible uses and are therefore of great international interest.

Liegenschaftsfonds Berlin has additional interesting properties on offer. A call for expression of interest will begin in 2007 for a 16 hectare site at the Bogensee lake in the state of Brandenburg, followed by an international bidding process in 2008. The bidding process for the listed Old Mint building, with its strongrooms the size of football pitches, will be opened in spring 2007. Hausvogteiplatz 14 is a construction site available for townhouses in the centre of Berlin; the call for proposals will start in the first half of 2007.

In 2007, the Liegenschaftsfonds Berlin is once again participating in the two major real estate fairs: MIPIM in Cannes and EXPO REAL in Munich. ✕


Michael Waiser

ist Geschäftsführer der Great Berlin Wheel GmbH & Co. KG. Der 37-jährige Diplom-Physiker ist gebürtiger Nürnberger und zog 1993 nach Berlin. In jüngster Vergangenheit warb Waiser vor allem für sein Projekt, ein Riesenrad neben dem Bahnhof Zoo zu bauen. Dazu wird der Wirtschaftshof des Zoologischen Gartens benötigt. Der Liegenschaftsfonds hat den dazu notwendigen Kaufvertrag mit der World Wheel GmbH & Co KG im Auftrag des Landes am 19. August 2006 erfolgreich abgeschlossen.

Michael Waiser

is Managing Director of Great Berlin Wheel GmbH & Co. KG. The 37-year-old physicist was born in Nuremberg and moved to Berlin in 1993. Recently most of Waiser's efforts have gone into promoting his project for the construction of a big wheel next to the Zoo station in Berlin. This will require the displacement of the farmyard inside the zoological gardens compound. Commissioned by the state of Berlin and with the approval of the House of Representatives, Liegenschaftsfonds successfully closed the required deal with the World Wheel GmbH & Co KG on 19. August 2006.

ES MACHT MIR SPASS ZU GESTALTEN

I love designing things

■ Projektentwickler Michael Waiser erzählt über seinen Kampf für ein Aussichtsrad in Berlin, seine Bewunderung für das London Eye und seine Liebe zum Beruf.

Herr Waiser, sind Sie erleichtert, dass die Berliner Politik das Aussichtsrad am Zoo nun endgültig befürwortet hat? Ja, ich bin froh. Seit 2001 läuft die Standortsuche nun schon. Ab Mitte 2005 waren wir am Zoo dran. Seitdem ist alles relativ zügig gegangen. Die Finanzverwaltung habe ich als sehr konstruktiven Partner erlebt. Und auch die beiden Bezirke Charlottenburg und Mitte standen dem Projekt recht positiv gegenüber.

Welche Hürden müssen Sie noch nehmen, bevor sich das Rad dreht? Wir benötigen noch das formale Baurecht mit Öffentlichkeitsbeteiligung. Die Baugenehmigung erwarten wir im Sommer dieses Jahres. Bevor das Bauen beginnt, muss aber noch der Wirtschaftshof des Zoos umgezogen sein. Theoretisch könnte sich das Aussichtsrad schon Ende 2008 drehen.

Wie viele Jobs wird es am Aussichtsrad geben, und wo kommen die Bauteile her? Rund 200 direkte Arbeitsplätze werden entstehen. Während der Bauphase werden natürlich auch viele Berliner Unternehmen zum Zuge kommen. Weltweit gibt es allerdings relativ wenige Firmen, die ganze Kapseln herstellen oder die anspruchsvolle Stahlkonstruktion beherrschen. Wir stehen mit entsprechenden Bauunternehmen in Verhandlung.

Wie soll ein Verkehrschaos in der City West vermieden werden? Ich bin da relativ entspannt. Auch am London Eye gibt es kein Verkehrschaos. Warum? Weil sich die Besucherfrequenz über den Tag verteilt und die meisten Menschen den öffentlichen Nahverkehr benutzen. In Berlin werden 80 Prozent öffentlich fahren und 20 Prozent privat. Die Reisebusse haben wir im Griff, denn sie können auf unserem Gelände parken und wenden. Für die Autos richten wir Parkmöglichkeiten ein. Mit der Stadtentwicklungsverwaltung werden wir sicher eine einvernehmliche Lösung finden.

■ Project developer Michael Waiser talks about his campaign to build an observation wheel in Berlin, his admiration for the London Eye and his love of what he does.

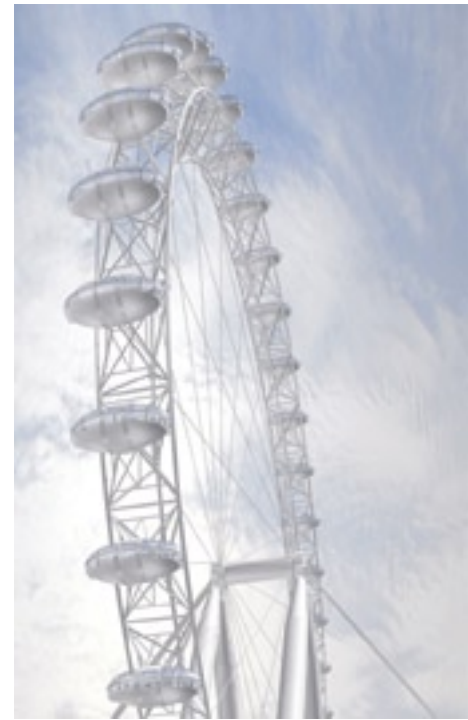
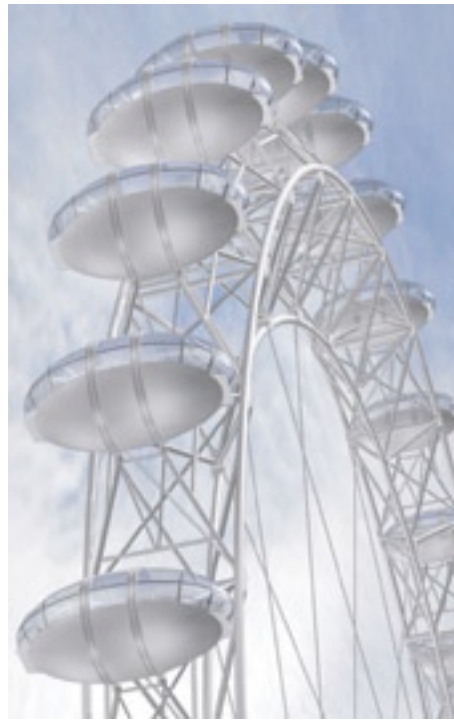
Mr Waiser, are you relieved that Berlin's politicians have finally given the go-ahead for the observation wheel at Berlin's zoo? Yes, I'm delighted. We have been looking for the right place since 2001. We have been campaigning for the zoo location since the middle of 2005. Since then, things have been moving quite quickly. Collaboration with the city's finance administration proved to be very constructive indeed, and the district authorities of Mitte and Charlottenburg also had a positive attitude towards the venture.

What obstacles do you still have to surmount before the wheel can start turning? We still need the official planning permission which includes public approval. We expect to get permission this summer. But before construction can begin, the farmyard in the zoo compound still has to be moved. Theoretically, the wheel could be up and running towards the end of 2008.

How many jobs will the observation wheel create? Where will the components come from? About 200 jobs will be created. And a lot of Berlin-based companies will be involved in the construction phase. As far as components suppliers are concerned, however, there are relatively few companies that produce entire passenger capsules or master a challenging steel frame. We are in contact with some building companies.

How can traffic bottlenecks be prevented in the western part of Berlin? Well, I don't think it's going to be that bad. The London Eye has not caused any disruptions in traffic flow. There's a good reason for that: the visitors' frequency is spread across the day and most people rely on public transport. In Berlin, about 80 percent of users will come via public transport and only 20 percent by car. Coaches are no problem, as they can park and turn on our grounds. We will be providing parking spaces for cars. I'm sure we will find an appropriate solution in cooperation with the city authorities.

Aussichtsrads am Zoo
Big wheel near Zoo



Welche Wirkungen erwarten Sie vom Aussichtsrads auf seine beiden Nachbarn – den Bahnhof Zoo und den Zoologischen Garten? Ich erwarte drei Effekte. Erstens kann das ganze Umfeld schöner werden. Zweitens spülen die Touristen mehr Geld in die Kassen der Geschäftsleute. Und drittens wird auch der Zoo profitieren, weil mehr Besucher kommen werden. Für die Tiere sehen die Leute aus dem Zoo keine Probleme. Sonst würde ich auch ein Riesenproblem mit meiner kleinen Tochter bekommen. Der Antrieb ist leise, die Besucher warten in der Abflughalle. Und die S-Bahn rattert auch jetzt schon dort entlang. Unser Aussichtsrads blinkt auch nicht, denn dann würde man nachts von drinnen nichts mehr sehen.

Werden ausländische Touristen extra wegen des Riesenrads nach Berlin reisen? In London sagen die Besucher, dass sie nicht nur wegen des London Eye dorthin fahren, aber dass es ihre Entscheidung positiv beeinflusst. Der überwiegende Teil der Touristen fährt zu Anfang dorthin, um den Aufenthalt zu planen. Das wird auch in Berlin so sein. Berlin ist eine interessante Metropole, weil sie im Zentrum wächst.

Welche Erfahrungen und Gefühle verbinden Sie mit dem London Eye? Selbstverständlich bin ich schon öfter damit gefahren. Ich kann doch nicht von etwas schwärmen, das ich nicht selbst mitgemacht habe. Die Fahrt ist sehr beeindruckend, weil es so ruhig darin ist. Es ist wirklich ein erhebendes Gefühl. Wenn wir Meetings in London haben, fahren wir meistens auch mit dem London Eye. Mir ist dabei noch niemals langweilig geworden.

Ist es für Sie eigentlich ein Traumjob, ein Aussichtsrads für Berlin zu bauen? Ich bin Projektentwickler, und dieser Job hat mir schon immer Spaß gemacht. Mit dem Riesenrad im Fokus der Aufmerksamkeit zu stehen, ist allerdings nicht immer von Vorteil. Es macht mir jedoch Spaß zu gestalten.

Welche Orte in Berlin lieben Sie am meisten? Den Gendarmenmarkt halte ich für einen der schönsten Plätze Europas. Allerdings bin ich auch ein Ku'damm-Gänger und mag die Plätze an den Seitenstraßen. Der Humboldthafen am neuen Hauptbahnhof hat ein sehr spannendes Entwicklungspotenzial.

Herr Waiser, vielen Dank für das Gespräch. ✕

What effect do you expect the wheel to have on its two neighbours – Zoo train station and the zoological garden? I envision three things happening. First, the whole area will get a lot nicer. Secondly, tourists will bring money to local businesses, and thirdly, it will benefit the zoo by attracting more visitors. The zoo staff don't regard the wheel as a threat to the well-being of the animals. I'd get into very hot water with my young daughter if it did. Its motor is very quiet and the visitors will queue for rides in an indoor waiting area. And the animals are used to the S-Bahn trains rattling past. The wheel isn't equipped with flashing lights either. If it were, the view would be obscured at night.

Will international tourists come to Berlin just to see or ride the wheel? London tourists say they didn't come just because of the London Eye, but it does give them one extra reason to make the trip. Most tourists to London make it the first sight they visit, as it helps them plan what they are going to do during their stay. I think that will be the case in Berlin too. Berlin is a very interesting city, because growth is taking place in the actual city centre.

What experience and feelings do you associate with the London Eye? Of course, I've ridden on it several times. I couldn't possibly be singing the praises of something that I have not experienced myself. The ride is very impressive because it's so quiet. It's really exhilarating. Whenever we have meetings in London, we always go there for a ride if we can. I never find it boring.

So would you describe the task of building an observation wheel for Berlin as your dream job? I'm a project developer and I have always loved what I do. It's not always great being in the spotlight as I have been on this job to build the wheel. But I love designing things.

What are your favourite places in Berlin? I think the Gendarmenmarkt is the most beautiful city square in Europe. But I do also like strolling down the Ku'damm and into the squares on the side streets. The Humboldthafen next to the new central station has a very exciting development potential.

Mr Waiser, thank you very much for talking to us. ✕



HUMBOLDTHAFEN SUCHT INVESTOREN

Humboldthafen awaits investors

Der Verkauf des prominentesten Standorts in der deutschen Hauptstadt beginnt in diesen Tagen: Bei dem nun ausgeschrieben Grundstück handelt es sich um den zwischen Stadtbahnviadukt und Spree gelegenen Bereich östlich des Berlin-Spandauer Schifffahrtskanals. Für die Fläche am Alexanderufer und Kapelle-Ufer stellt der Berliner Senat derzeit einen Bebauungsplan auf, der eine Bürgerbeteiligung vorsieht und Anfang 2008 vorliegen soll.

Für das erste Baugrundstück am Humboldthafen neben dem neuen Hauptbahnhof im Zentrum Berlins können sich Investoren bis Mitte des Jahres an einem internationalen Bieterverfahren beteiligen. Mit dem Verkauf von Baufeldern mit ca. 35.000 Quadratmetern Fläche eröffnet der Liegenschaftsfonds Berlin die Vermarktung des prestigeträchtigen Entwicklungsgebiets „Humboldthafen Berlin“. Das Projekt wurde schon in den Berlin Estate News vom Oktober 2006 unter dem Titel „Der prominenteste Zukunftsstandort der Stadt sucht Visionäre“ vorgestellt. Geplant und zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Einzelhandel, Hotels und Gastronomie. Auch Wohnen soll dort möglich sein. Die Grundstücksflächen zwischen den Gebäuden und dem Ufer sowie die Arkaden muss der künftige Eigentümer jederzeit für die Öffentlichkeit zugänglich halten. Die Uferpromenade muss der Käufer selbst errichten und befestigen. Um einen ausgewogenen Gesamteindruck des Humboldthafens zu erreichen, sind dabei Gestaltungsvorgaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu berücksichtigen. Das Gelände befindet sich zudem im förmlich festgelegten Entwicklungsgebiet „Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel“. Nach Fertigstellung der Uferwand – voraussichtlich Anfang 2008 – steht das Grundstück dem Investor zur Bebauung zur Verfügung.

The sale of the foremost location in Germany's capital is about to begin: the Humboldthafen site has just gone on the market. This is the area lying between the Stadtbahn (overground railway) viaduct and the river Spree, east of the Berlin-Spandau ship canal. The Berlin Senate is currently working out a development plan for the area adjacent to the Alexanderufer and Kapelleufer river frontage. The Berlin public will have a say in this planning process, which is due to end by early 2008.

Investors have time until the middle of the year to participate in an international bidding process for the first available development site in this area next to the new central station (Hauptbahnhof) in the heart of Berlin. With this sale of building plots totalling about 35,000 square metres, Liegenschaftsfonds Berlin has launched the marketing process for the prestigious development zone known as Humboldthafen. The October 2006 issue of Berlin Estate News covered this project in a feature entitled "City's most prominent up-and-coming location seeks visionaries". Among the uses planned and approved are commercial premises, offices and administration, as well as retail outlets, hotels, restaurants and cafés. There is also to be some residential development. The property's future owner will be under the obligation to allow permanent public access to the open spaces between buildings and waterfront, and to the arcades. The purchaser will also have to construct and pave the riverside promenade. To ensure that Humboldthafen attains a uniformly impressive appearance, city government design regulations must be adhered to. It must also be taken into account that the site lies within the area that has been formally designated the Parliament and Government Quarter of the Capital City of Berlin. Once the river retaining wall is complete – this should be the case by early 2008 – the successful bidder will be free to develop the site.



Virtueller Rundgang auf zukünftiger Uferpromenade

Virtual walk along future water front

Das angebotene Objekt ist eines von neun Baufeldern mit einer Gesamtfläche von rund 35.000 Quadratmetern und einem Entwicklungspotential von mehr als 110.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche. Der Standort „Humboldthafen Berlin“ liegt nur wenige hundert Meter von Reichstag und Kanzleramt entfernt, grenzt direkt an den neuen Hauptbahnhof und berührt den Rand des historischen Hafenbeckens. An diesen einmaligen City-Standort am Wasser werden hohe städtebauliche und architektonische Ansprüche angelegt. Der 1994 durchgeführte, internationale städtebauliche Wettbewerb endete mit der Annahme eines von Prof. Oswald Mathias Ungers entworfenen Konzepts. Mehr als zehn Jahre später öffnete Prof. Karl-Heinz Wilkens – in einer Weiterentwicklung des Ungers-Konzepts – die Umbauung des Hafenbeckens. Sie erhält nun funktionelle und visuelle Transparenz. Großzügige Durchgänge und Blickachsen – zwischen Hafen und Umgebung, zum Bahnhof und zu den Nachbarn – sind wesentliche Bestandteile des neu entwickelten Konzepts. Es ist durch weitläufige Arkaden im Bereich der Uferbebauung gekennzeichnet. Dort wird auch ein attraktiver Platz mit Anlegestellen, Gastronomieeinrichtungen, Pontons und Stegen gestaltet.

Neben dem Humboldthafen verkauft der Liegenschaftsfonds Berlin im laufenden Jahr auch noch einige andere interessante Grundstücke, die auf der Immobilienmesse MIPIM präsentiert werden: Im Diplomatenpark sollen exklusive Stadtvillen im grünen Botschaftsviertel Berlins entstehen. Die Alte Münze ist ein denkmalgeschütztes Kleinod mit fußballfeldgroßen Tresorräumen im Keller. Das Lapidarium war Berlins erstes Abwasserpumpwerk und beherbergt derzeit Skulpturen. Das Objekt am Hausvogteiplatz 14 ist das letzte freie Baufeld im Friedrichswerder, wo moderne Townhouses im Berliner Regierungsbezirk errichtet werden. ❌

The property currently up for purchase is one of nine building sites with a total area of approximately 35,000 square metres and a development potential of over 110,000 square metres gross floor area (GFA). Humboldthafen is just a few hundred metres from the Reichstag building and the Kanzleramt (Chancellor's office); it is immediately adjacent to the new central station, and extends to the edge of the historic harbour basin. High urban planning and architectural standards will be imposed for the development of this unique city centre waterfront location. The international urban design competition in 1994 ended with the adoption of a concept developed by Prof. Oswald Mathias Ungers. Over a decade later – in a further development of Ungers' concept – Prof. Karl-Heinz Wilkens formally opened the reconstructed harbour basin. It will now have both functional and visual transparency. Generous thoroughfares and sightlines – between the harbour and surrounding area, to the station and the neighbouring buildings – are an integral aspect of this recently developed concept. Another distinctive feature will be the riverside development's extensive system of arcades. And planning is underway for an attractive open space at the same point, with riverboat embarkation points, restaurants and cafes, pontoons and low piers.

Apart from Humboldthafen, Liegenschaftsfonds Berlin is offering a number of other interesting properties for sale during the current year, with a presentation scheduled at the MIPIM real estate fair. Exclusive townhouses are to be built in Diplomatenpark, Berlin's leafy embassy quarter. The Old Mint building is a real treasure: a listed building with football-pitch-sized strongrooms in the basement. The Lapidarium was once Berlin's first sewage pump station, and is now home to a sculpture collection. The property at Hausvogteiplatz 14 is the last remaining site available for development in the district of Friedrichswerder, where modern townhouses are being built. ❌



*Landhaus am Bogensee
Cottage on the shore of Bogensee lake*

STILLER ORT MIT LAUTER GESCHICHTE

A peaceful place with a turbulent past

■ Bogensee ist in mehrfacher Hinsicht ein außergewöhnliches Objekt im Immobilienportfolio des Liegenschaftsfonds Berlin: Es ist

eines der Grundstücke des Liegenschaftsfonds, das sich außerhalb der deutschen Hauptstadt im angrenzenden Land Brandenburg befindet. Rund dreißig Kilometer nördlich von Berlin herrscht in diesem Waldgebiet heutzutage eine solche Ruhe, dass man dort kaum die bewegte Geschichte vermuten würde. Zudem stehen auf dem Gelände nicht nur ein oder zwei denkmalgeschützte Gebäude, sondern eine kleine Ortschaft mit Bungalows, Sporthalle, Kläranlage, Wasser- und Heizwerk.

1919 musste Freiherr von Redern das Areal wegen hoher Schulden an das Land Berlin verkaufen, das es 1936 einem der größten Kriegsverbrecher des Dritten Reiches, Joseph Goebbels auf Lebenszeit zur Verfügung stellte. 1945 bezog ein sowjetisches Armeelazarett auf dem Gelände Quartier.

1946 übernahm die sozialistische Jugendorganisation FDJ den Gebäudekomplex und baute ihn ab 1951 als Jugendhochschule zu einer schlossähnlichen Anlage aus. Anlässlich seines Staatsbesuches in der DDR gab Bundeskanzler Helmut Schmidt im Jahr 1981 im großen Saal des Hauptgebäudes eine Pressekonferenz. Bis zum Ende der DDR im Jahr 1990 wurden in diesem Kaderschulungszentrum jährlich mehr als 600 Studenten und Lehrer untergebracht. Von 1991 bis 1999 nutzte der gemeinnützige Internationale Bund für Sozialarbeit den Ort zuletzt als jugendpolitische Ausbildungsstätte. Seitdem stehen die Gebäude leer.

Der Liegenschaftsfonds hat im Jahr 2006 eine Studie mit möglichen Vermarktungsszenarien erstellt. Inzwischen ist ein zweistufiges Verkaufsverfahren für 2007 und 2008 vorgesehen. Schon jetzt wird ein Interessenbekundungsverfahren vorbereitet, bevor dann im kommenden Jahr ein internationales Bieterverfahren eingeleitet werden soll. ❌

■ Among the places featured in the Liegenschaftsfonds Berlin property portfolio, Bogensee is something of an exception, in various respects. It is one of several Liegenschaftsfonds properties that are not in the German capital itself, but in its neighbouring state Brandenburg. This wooded area some 30 kilometres north of Berlin is a place of such tranquillity today that it is hard to appreciate how turbulent its history has been. Also, the site is occupied not merely by one or two listed buildings, but by a regular community with bungalows, a sports centre, a sewage treatment works, a waterworks and a heat plant.

Back in 1919, huge debts forced the owner, Baron von Redern, to sell the property to the State of Berlin – which in 1936 placed it at the disposal, for life, of one of the Third Reich's most heinous war criminals: Joseph Goebbels. In 1945, a Soviet military hospital was installed on the site.

In 1946 the premises were handed over to the Socialist youth organisation FDJ (Free German Youth), which converted them to a youth college from 1951, giving the buildings something of the style of a stately home. During his state visit to the German Democratic Republic in 1981, West German Federal Chancellor Helmut Schmidt held a press conference in the auditorium of the main building. Every year until the GDR ceased to exist in 1990, 600 students and tutors were accommodated in this training centre for East German cadres. From 1991 until 1999, a charitable organisation, Internationaler Bund für Sozialarbeit (International League for Social Work), used the place as a political training centre for young people. Since then the buildings have been empty.

In 2006, Liegenschaftsfonds studied a range of possible marketing scenarios. A decision has been taken to conduct sales in a two-stage process extending over 2007 and 2008. Preparation is currently underway for a call for expression of interest, and next year an international bidding process will follow. ❌



Marktbericht und Internetauftritt

New market report and website

Der Liegenschaftsfonds Berlin tritt in diesem Jahr mit zwei Neuerungen an die Öffentlichkeit: Ein überarbeiteter und modernisierter Internetauftritt soll servicefreundlicher und insgesamt zeitgemäßer sein. Der erstmals erscheinende Marktbericht wird dagegen nicht so sehr die Arbeit des Liegenschaftsfonds Berlin thematisieren, sondern eher den gesamten Markt analysieren.

Die neue Internetseite ist ab sofort unter der gewohnten Adresse www.liegenschaftsfonds.de freigeschaltet. Wie auch bisher schon ist zunächst die Wahl zwischen deutsch, englisch und polnisch möglich. Doch kurz danach wird für jeden Nutzer leicht sichtbar, dass das Design moderner, die Übersichtlichkeit einfacher und die Funktionalität leichter sind. Neue grafische Elemente sorgen in Kombination mit klareren Strukturen für bessere Handhabbarkeit. Für Investoren und Makler ist vor allem wichtig, dass die Suche nach geeigneten Objekten aus dem großen Immobilienportfolio nun noch schneller und zielgerichteter möglich ist.

In diesem Sommer erscheint der erste Marktbericht des Liegenschaftsfonds Berlin. Diese Publikation soll einen Überblick über die Immobilienverkäufe in den Jahren 2004 bis 2006 geben. Geld- und Flächenumsatz sowie Anzahl der geschlossenen Kaufverträge werden transparent abgebildet. Einen Schwerpunkt des Marktberichts bilden die Segmente Wohnen und Gewerbe sowie deren Teilmärkte. Aus den Darstellungen und Analysen der Trends des Liegenschaftsfonds Berlin lassen sich Schlüsse für den gesamten Berliner Immobilienmarkt ziehen. Der Marktbericht des Liegenschaftsfonds Berlin wird im jährlichen Turnus erscheinen. ❌

Liegenschaftsfonds Berlin has two new items to present to the public this year: a revamped and modernised website which is very user-friendly and generally more in line with the times, and a market report. The new report will seek to provide an analysis of the market as a whole rather than focusing on the work of Liegenschaftsfonds Berlin.

The new website is available under the familiar address www.liegenschaftsfonds.de. There continues to be a choice of languages between German, English and Polish. Visitors will be quick to spot that the site has a better design, a more comprehensible layout and easier navigation. New images and a clearer structure make it simpler to use. Investors and agents looking for appropriate properties in the large portfolio will appreciate the faster and more targeted search.

Liegenschaftsfonds' first market report will be published this summer. It will offer an overview of property sales from 2004 to 2006. Turnover and amount of space sold will be clearly depicted. Important focuses of the market report will be the housing and commercial sectors and their sub-sectors. Depictions and analyses of business trends from Liegenschaftsfonds Berlin allow us to draw conclusions about the Berlin property market as a whole. The market report will be published on an annual basis. ❌

IMPRESSUM

Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG
Warschauer Straße 41 / 42
D-10243 Berlin
Phone: +49 · (0)30 · 22 33 - 68 00
Fax: +49 · (0)30 · 22 33 - 68 97
E-Mail: info@liegenschaftsfonds.de

Public Relations

Irina Dähne
irina.daehne@liegenschaftsfonds.de,
Phone: +49 · (0)30 · 22 33 - 66 90
Anette Mischler
anette.mischler@liegenschaftsfonds.de
Phone: +49 · (0)30 · 22 33 - 66 93

Konzept, Text

PLATO Kommunikation, Berlin

Gestaltung

buerobeyrow, Berlin



LIEGENSCHAFTSFONDS BERLIN

Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG

Warschauer Straße 41 / 42

D-10243 Berlin

Phone: +49 · (0)30 · 22 33 - 68 00

Fax: +49 · (0)30 · 22 33 - 68 97

E-Mail: info@liegenschaftsfonds.de

