

Schwerpunkt Ostdeutschland

Berlin – Immobilienmarkt mit hoher Dynamik

Ingeborg Junge-Reyer

Die deutsche Hauptstadt braucht in vielen Bereichen den Wettbewerb mit anderen europäischen Metropolen nicht zu scheuen. Doch beim Vergleich der gewerblichen Immobilienmärkte rangiert Berlin nicht nur weit hinter London und Paris, sondern auch fern von Frankfurt, München oder Hamburg. Allerdings bietet die Stadt auch Besonderheiten, die es so nirgendwo sonst in Europa gibt: 40 Hektar Entwicklungsfläche im Zentrum sowie ein neuer und ein alter Flughafenstandort sorgen für eine ganz eigene immobile Dynamik. Berlin ist eben anders und will dies auch sein. (Red.)

Berlin ist 20 Jahre nach dem Fall der Mauer bestens aufgestellt. Berlin hat eine Stadtentwicklungs- und Wirtschaftspolitik mit einer zukunftsfähigen Perspektive: eine wachsende Millionenmetropole mit einer außergewöhnlichen Vielfalt – sowohl der ansässigen Wirtschaft als auch des Angebots an Flächen und Immobilien. Auch in der Krise kann Berlin Zuwächse im Tourismus verzeichnen und liegt inzwischen gemessen an den Besucherzahlen an der 3. Stelle in Europa. Doch es ist nicht nur der Tourismus, der die Menschen nach Berlin lockt. Berlin ist für die Jungen wie für die Alten attraktiv. Gerade bei den jungen Leuten gibt es mit 270 000 einen sehr positiven Wanderungssaldo.

Vielfalt am Wohnungsmarkt

Die Innenstadt ist der Fokus. Innenstadt heißt nicht nur Shoppen und Kultur. Innenstadt bedeutet in Berlin wesentlich auch Wohnen. Dass es vor allem Projekte in der inneren Stadt sind, verdankt Berlin der Fülle seiner Flächen, die es in der City oder citynah anbieten kann. Keine andere europäische Stadt hat einen so vielfältigen Immobilienmarkt wie Berlin. So reicht die Breite auf dem Wohnungsmarkt von bürgerlichen Gründerzeitwohnungen bis zu sanierten Plattenbauwohnungen, von Reihenhausiedlungen bis zu luxuriösen Wohnungen in früheren Industriebauten.

In einem schwierigen ökonomischen Umfeld sind öffentliche Investitionen besonders wichtig. Es sind in Berlin nicht nur die aktuellen Maßnahmen im Rahmen der Konjunkturprogramme der Bundesregierung. Das wichtigste Projekt in der Metropolenregion Berlin ist der Flug-

hafenausbau BBI. Mit einem Investitionsvolumen von rund zwei Milliarden Euro ist der Flughafenausbau das größte Infrastrukturvorhaben Deutschlands mit 40 000 neuen Arbeitsplätzen. Hierdurch wird der Südosten Berlins mit seinen schon bestehenden Attraktionen wie der Medien- und Wissenschaftsstadt Adlershof zu einem Zukunftsstandort.

Berlin ist eine der wenigen Metropolen, die in ihrem Innern Raum für städtebauliche Entwicklung bieten. Dieses Privileg, in attraktiven City-Lagen Freiflächen zu gestalten, ist einer der wichtigsten Standortvorteile. So entsteht zwischen Nordhafen, Heidestraße und Humboldthafen an einer der letzten sichtbaren Nahtstellen zwischen Ost und West ein komplett neues Stadtquartier. Es gibt wohl kaum eine Hauptstadt, die in ihrer Stadtmitte ein Areal von rund 40 Hektar



Ingeborg Junge-Reyer, Senatorin für Stadtentwicklung, Berlin.

zur Verfügung hat. Das Wort Nutzungsvielfalt wird hier groß geschrieben – der hochwertige Raum soll zukünftig unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte Flächen zum Wohnen, für Büros, Einzelhandel und Gewerbe zur Verfügung stellen und gleichzeitig ein attraktives Freizeitangebot bereitstellen.

Prägend für die Berliner Wirtschaftsstruktur sind die kleinen und mittleren Unternehmen. Diese Unternehmen gehören sehr vielen unterschiedlichen Branchen mit sehr eigener Branchenkonjunktur an. Diese besondere Wirtschaftsstruktur bedeutete eine Risikostreuung, die den Berliner Büro- und Gewerbeflächenmarkt in schwierigen Zeiten widerstandsfähig macht.

Ökologie und Nachhaltigkeit in der Stadtplanung

Die Berliner Stadtentwicklungspolitik fokussiert seit der Wiedervereinigung auf die kompakte und gemischte Stadt. Die damit verbundene Konzentration auf die gewachsenen Zentren senkt den Flächenverbrauch. Sie begrenzt zudem das Verkehrsaufkommen und schont damit den Energieverbrauch. Das energiepolitische Ziel, die CO₂-Emissionen von 1990 bis 2010 um 25 Prozent zu reduzieren, hat Berlin bereits erreicht. Berlin will mehr: das heißt bis 2020 insgesamt 40 Prozent CO₂ im Vergleich zu 1990 einsparen.

Ein wichtiger Baustein der nachhaltigen Politik in Berlin ist das ökologische Bauen. Öffentliche Gebäude spielen hierbei eine Vorreiterrolle. Schulen, Kindertagesstätten und Hochschulen, Theater, Museen und andere Kulturbauten, Krankenhäuser, Sportbauten, aber auch Bauten für die Justiz – sie alle bieten optimale Bedingungen, um den ganzheitlichen Anspruch einer ökologisch ausgerichteten Bauweise zu verwirklichen.

Auf dem ehemaligen Gelände des Flughafens Tempelhof werden jetzt die Weichen für ein neues Stadtquartier im Grünen gestellt. Nur wenige Autominuten vom Potsdamer Platz entfernt wird eine nachhaltige Stadtentwicklung Raum für kreative Industrien, für Medien und Kommunikation, aber auch für das Wohnen und für die Freizeit bieten. Berlin war, ist und bleibt in Bewegung. Berlin ist eine Stadt im globalen Wettbewerb – aber sie war und ist nicht beliebig. Gerade das Unkonventionelle zieht heute diejenigen an, die Unterscheidbarkeit und neue Ideen suchen.