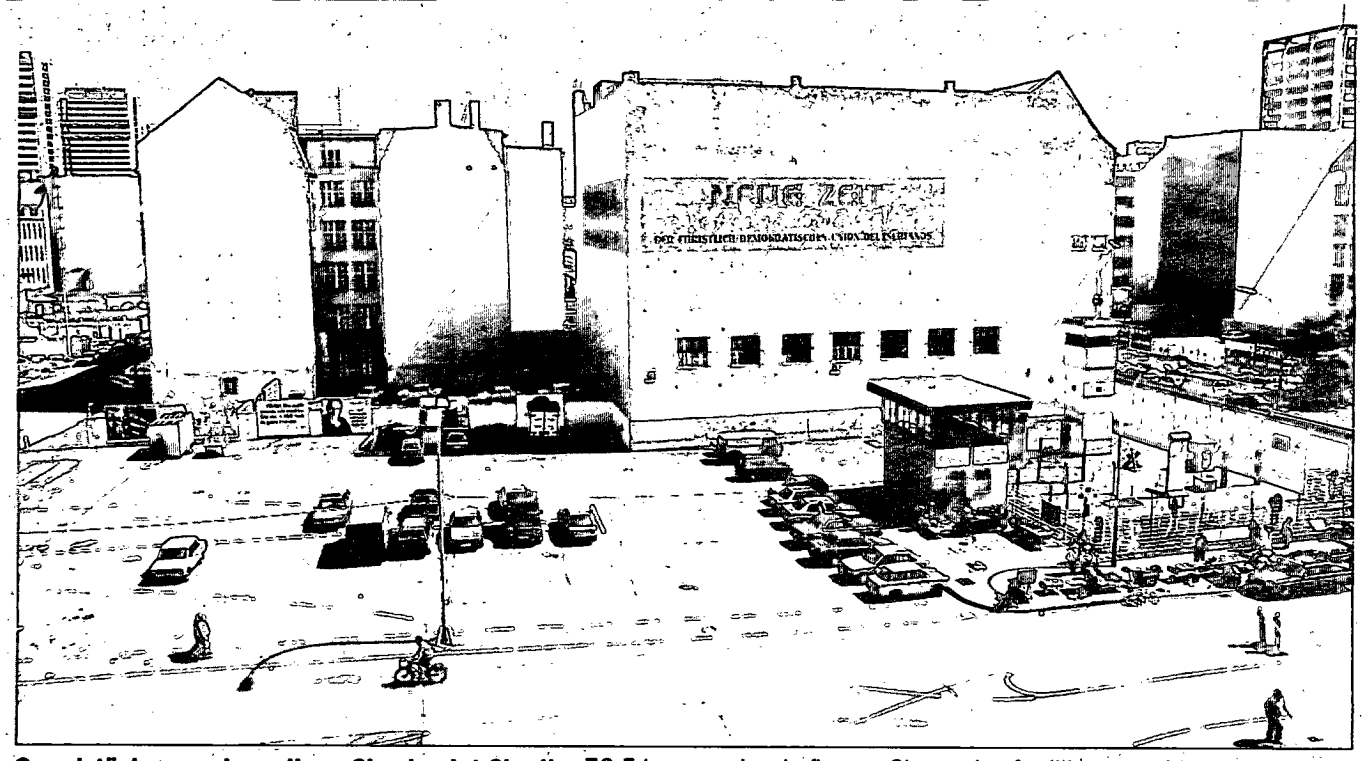


Grundstücke am ehemaligen Checkpoint Charlie: 70 Erbengemeinschaften mußten verkaufswillig gemacht werden

„Die größte Baustelle der Welt"

Internationale Investoren und Immobilien-Haie wittern in Berlin das große Geschäft. Die Chance ist einmalig: Noch nie wurde eine ganze Hauptstadt verkauft und neu bebaut. Die Preise steigen und steigen – doch die Milliardenprojekte kommen nicht voran. Den ersten Spekulanten geht das Geld aus. Eine Pleitewelle droht.

Wenn Woody Allen Immobilienspekulant geworden wäre, sähe er wohl so aus wie Abraham „Aby" Rosenthal. Der dunkle Zweireiher und das blauweißgestreifte Hemd mit weißem Kragen sind branchenüblich, das nachdenklich zerfurchte Gesicht mit den furchtsam fragenden Augen ist es nicht. Abys Vater, der dem Holocaust entkam, zuckt noch immer zusammen, wenn im Radio von der „Jugend" die Rede ist. Er hört etwas schwer und versteht immer „Juden".

Die erste Million machte Rosenthal mit dem Verkauf von Jeans, er legte sie in Immobilien an. Und bei diesem Geschäft ist er geblieben.

Heute ist Abraham Rosenthal Partner bei einem der größten Immobilienprojekte in der Berliner Mitte, einem „American Business Center" am Checkpoint Charlie an der Friedrichstraße. Geplante Investitionen: 700 Millionen Mark; Bürofläche: über 100 000 Quadratmeter.

Bauherr ist die Central European Development Corporation, eine Gründung von Ronald S. Lauder, dem Teilhaber des Kosmetikkonzerns Estée Lauder. Sein Berliner Repräsentant ist Mark Palmer, zuvor Beamter im US-Außenministerium und Botschafter in Ungarn. Der kluge Diplomat suchte einen erfahrenen Pfadfinder durch den Berliner Immobilien-Dschungel und fand Aby Rosenthal.

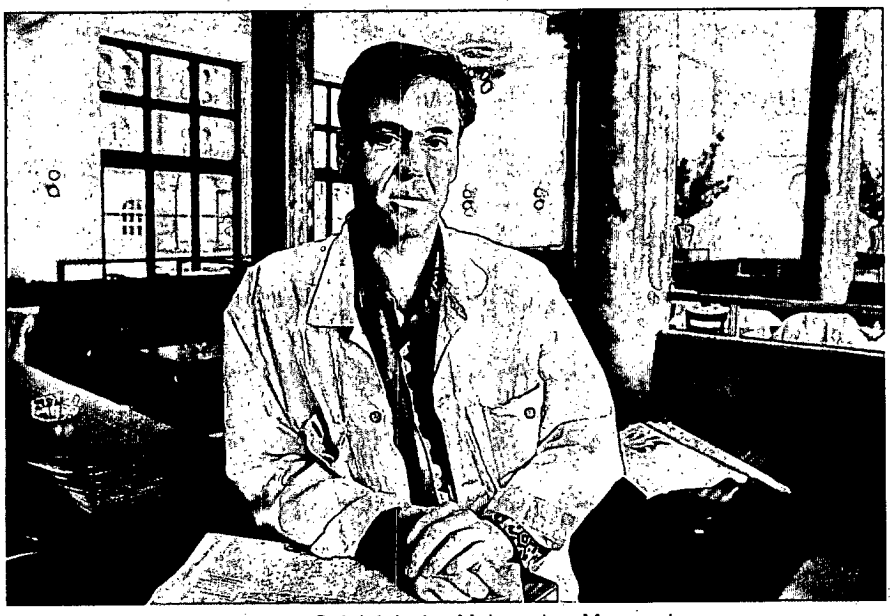
Einen glücklichen Eindruck machen die beiden Partner im Moment nicht. Das Projekt kommt einfach nicht voran. „Es ist das Komplizierteste, was ich je gemacht habe", sagt Palmer. 70 Erbengemeinschaften, die alte Rechte an den Parzellen am ehemaligen Ausländerübergang nach Ost-Berlin haben, mußten ermittelt und verkaufswillig gemacht werden.

Investoren-Vertreter Palmer
„Das Komplizierteste, was ich je gemacht habe"

Zuerst hatten Palmer und Rosenthal noch Glück gehabt. Das Amt für offene Vermögensfragen im Osten der Stadt hatte ihnen freundlicherweise die Liste der Leute überreicht, die Ansprüche auf das Grundstück angemeldet haben. Die Kollegen kannten sich mit dem Datenschutz einfach noch nicht aus. Später mußten sich andere Investoren die kostbaren Adressenlisten für teures Geld beschaffen.

Leider fehlt den beiden Partnern noch ein kleines Fleckchen. Just in der Mitte des geplanten Projekts hat die Konkurrenz, der Heidelberger Bauträger Roland Ernst, von den Erben einer jüdischen Firma ein kleines Grundstück erwerben können. Mit so einem „Quälzipfel", wie das die Branche nennt, läßt sich gut Monopoly in der Metropole spielen.

Eigentlich wollte Palmer schon in diesem Frühjahr 150 amerikanischen Geschäftsleuten sein Projekt am Checkpoint präsentie-



Restaurant-Besitzer Mary: Spielstein im Metropolen-Monopoly

ren. Doch da hatte er noch nicht mal die amtlichen Grundstückverkehrsgenehmigungen für alle abgeschlossenen Verträge. Die glanzvolle Veranstaltung mußte vertagt werden. „Es dauert hier in Berlin alles viel länger, als sich die Amerikaner das vorstellen können", meint Rosenthal.

Von einem „Eldorado" *(Capital)*, einer „Goldgrube" *(Wirtschaftswoche)* hatten die Berlin-Kundschafter aus aller Welt noch im vergangenen Jahr geschwärmt. „Wir erleben einen beispiellosen Run auf die Hauptstadt", staunte Volker Hassemer, der Senator für Stadtentwicklung. Einen „Bauschub wie seit Jahrzehnten nicht mehr" machte Bausenator Wolgang Nagel aus.

„Paris ist tot, London ist tot, Madrid ist tot, USA sowieso", sagt der Berliner Makler Wolfgang Görlich. „Berlin ist der einzige Investitionsstandort weltweit für solche Immobilienlagen."

So eine Gelegenheit kommt so schnell nicht wieder: Eine Hauptstadt wird verkauft.

Es ist eine einmalige Chance – in jeder Beziehung. Teilung und Mauer haben mitten in Berlin ein Brachland von mehreren Quadratkilometern hinterlassen, das neu bebaut werden kann. Die Insellage in West-Berlin und die Isolation in Ost-Berlin hatten die altneue Hauptstadt vom wild wuchernden Wachstum wie in anderen Metropolen abgeschnitten.

„Berlin ist hinter der Entwicklung der Weltstädte um 50 Jahre zurückgeblieben", meint der Ost-Berliner Bauhistoriker Bruno Flierl. Das läßt ungeahnte Gewinne erwarten.

Die Nachdenklichen, die zur Vorsicht mahnen, haben gegen den Druck der Spekulanten keine Chance. „Die Stadt wird privatisiert", fürchtet Flierls West-Berliner Kollege Dieter Hoffmann-Axthelm. Drastisch drückt es der Architektur-Professor Hardt-Waltherr Hämer aus: „Uns wird die Stadt unterm Hintern weggezogen."

Stück für Stück wird gezogen und gezockt, Block für Block wird geschoben und gedrückt.

Zum Beispiel im Block 208. Das Karree an der Friedrichstraße zwischen Behren- und Französischer Straße ist ein Quartier mit Geschichte. An der einen Ecke zechte einst der Dichter und Richter E. T. A. Hoffmann bei Lutter & Wegner. An der anderen Ecke kauften Künstler bei Faber-Castell. Die Pharmafirma Schering und die Bayerische Hypotheken- und Wechselbank (Hypo-Bank) unterhielten in diesem Block mit erster Adresse Geschäftsräume.

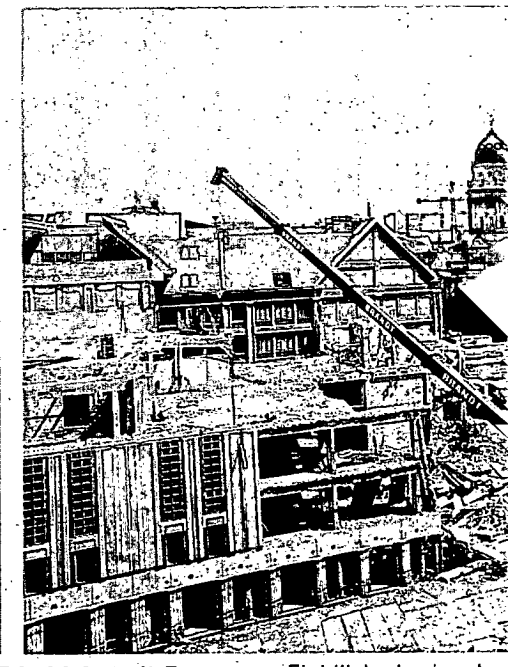
Bomben zertrümmerten die repräsentativen Räume, Bonzen der SED machten die restlichen Ruinen platt. An der Französischen Straße blieb ein einziges Haus erhalten, Nummer 47, die Weinhandlung F.W. Borchardt. 1940 war die Firma von den Nazis zwangsarisiert worden.

Hier hat Roland Mary, Gründer der West-Berliner Szene-Kneipe Shell, Anfang März ein Restaurant im Stil der Pariser Hallen eröffnet. „Neues und altes Berlin" sollen sich in dem „wunderschönen Saal" mit alten Fliesen, Wandmosaik und Marmorsäulen verbinden, schwärmt der Gastronom. 1,5 Millionen Mark haben Mary und seine beiden Partner in den Umbau investiert.

Doch der Wirt hat seine Rechnung ohne die internationale Immobilienwirtschaft gemacht. Die kanadische Hotelkette Four Seasons, der texanische Projektentwickler Gerald D. Hines und die Hypo-Bank aus Bayern wollen auf dem Block 208 ein Hotel, Läden, Büros und Gaststätten errichten. Und so wurde das ehrwürdige Weinhaus zum Spielstein im Metropolen-Monopoly.

350 Millionen Mark oder mehr will der sogenannte Investorenpool in sein Projekt mit dem idyllischen Namen „Hofgarten am Gendarmenmarkt" stekken. Der Vertrag des Wirtes schert da wenig.

Gastronom Mary hat die Weinhandlungsräume für zehn Jahre von der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) gepachtet. Die WBM ist noch aus DDR-Zeiten „Rechtsträger" des Borchardt-Hauses. Der Pool stieg ein paar Etagen höher ein, beim Finanzse-



Investor Ernst, Spekulationsobjekt Friedrichstadt-Passage: Eintrittskarte in das

nator. Der gab den Investoren eine Option für den ganzen Block.

Nun ging es Zug um Zug. Der Pool erklärte den Pachtvertrag für ungültig und verlangte einen Baustopp. Da tauchte plötzlich ein 82jähriger Borchardt-Erbe aus New York auf. Um den alten Herrn reißen sich nun die Mitspieler. Eine Gruppe Berliner Mittelständler verhandelt mit dem Alteigentümer zwecks Übernahme des Gebäudes.

Unterdessen plant der Pool den Abriß des Hinterhauses der umkämpften Hausnummer 47, in dem Mary seine Küche untergebracht hat. Der Wirt mobilisiert den Stadtrat des Bezirks Mitte und bringt so das ganze Haus auf die Denkmalschutzliste. Der Pool plant um, Mary kocht weiter französisch, der Senat ist ratlos.

„Eine Flucht aus nicht bewältigten Problemen in das nächste Problem", dies ist die einzige Bewegung, die der Bauhistoriker Flierl derzeit erkennen kann.

„Der größte Kuchen Europas", so die *taz*, ist zu verteilen. Berlin hat einen Nachholbedarf ohnegleichen an allem, was mit Beton und Bagger angerichtet werden kann. Pro Kopf der Hauptstädter gibt es kaum halb soviel Büro- und Ladenfläche wie in Frankfurt, Hamburg oder München. 11 Millionen Quadratmeter Büros und 1,7 Millionen Quadratmeter Läden werden gebraucht, meinen die Senatsplaner.

Bis zum Jahr 2010 sollen 400 000 Wohnungen gebaut werden. 250 000 Altbau-Unterkünfte sind zu sanieren. Dazu kommen die Neubauten für die Bundesregierung und womöglich auch noch die Olympischen Spiele.

Vom nächsten Jahr an, schätzt Ortwin Ratei vom Bausenat, werden bis zu 25 000 Arbeiter im östlichen Zentrum ans Werk gehen und jährlich 3,5 Milliarden Mark verbauen.

1,3 Millionen Quadratmeter Bruttogeschoßfläche sollen 1993 in der alten Mitte der Hauptstadt in Bau gehen. Noch einmal soviel kommen am Postdamer Platz hinzu, wo die Konzerne Daimler, Sony, Hertie und ABB loslegen wollen. Und auch in den zentralen westlichen Bezirken Charlottenburg und Tiergarten sind etwa eine Million Quadratmeter Neubauflächen im Entstehen. Berlin – die größte Baustelle der Welt.

„Investitionen dieser Größenordnung in lebenden Innenstädten haben wir noch nirgendwo in Deutschland gehabt", sagt der Bauexperte Ullrich Pfeiffer. „Auf diese Herausforderung", gibt Senatsbaudirektor Hans Stimmann zu, sind „wir weder intellektuell noch administrativ ausreichend vorbereitet". Zentrale Teile der Stadt drohten daher „zur Beute international operierender Investoren" zu werden.

Der Beutezug begann vor den Toren der alten Stadtmitte, am Potsdamer Platz. Der damals rot-grüne Senat hatte dem Daimler-Benz-Konzern noch vor dem Mauerfall ein großes Grundstück auf der stadteigenen Ödfläche am Todesstreifen versprochen. Die linke Koalition war mächtig stolz, daß endlich wieder ein großer Konzern in die von der Wirtschaft verlassene Frontstadt kommen wollte.

Nach der Wende, so Architektur-Professor Hämer, „sind die hellwach auf dem Platz sitzengeblieben". Der Fall wurde zum Modell, wie sich Investoren ihre Stadtplanung selbst machen können. Die Stadt hat noch nicht einmal einen gültigen Bebauungsplan in der Hand.

„Das Verfahren lehrt", hat Baudirektor Stimmann gelernt, „daß es falsch ist, Grundstücke zu verkaufen, bevor eine Bauleitplanung besteht."

Solche Pläne wird es, jedenfalls im Osten Berlins, so bald nicht geben. Der Flächennutzungsplan aus DDR-Zeiten ist nicht mehr gültig. Drei bis vier Jahre wird es dauern, bis ein neues Strukturkonzept für die Hauptstadt vom Abgeordnetenhaus verabschiedet wird.

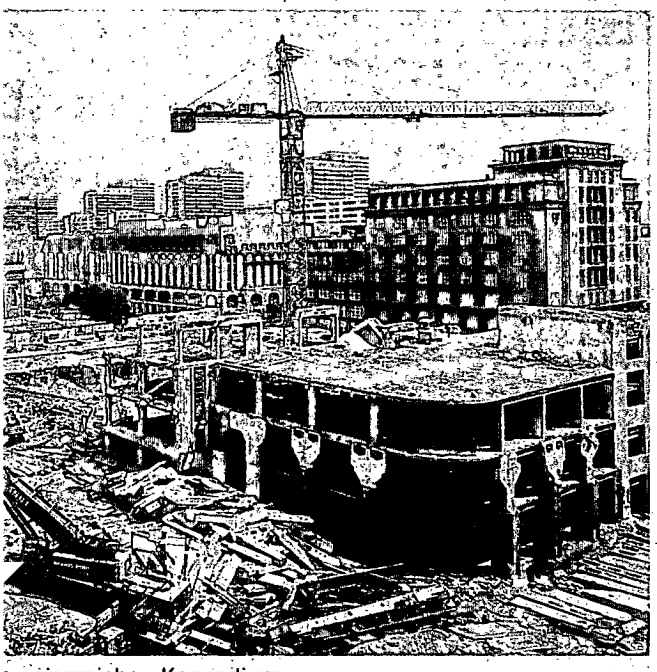
Die Berliner Behörden behelfen sich mit zweifelhaften Eigenkonstruktionen. Ein Koordinierungsausschuß für innerstädtische Investitionen entscheidet über die Vergabe von Grundstücken der öffentlichen Hand in der östlichen Stadtmitte.

Es ist eine vertrauliche Runde aus Staatssekretären der Senatoren für Wirtschaft, Finanzen, Bau und Stadtentwicklung, Managern der Treuhandanstalt, Bonner und Berliner Finanzbeamten und Bezirksstadträten; sie handelt auch gleich die künftige Nutzung und Bebauung aus.

So werden fast alle interessanten Grundstücke an der mittleren Friedrichstraße unter Ausschluß der Öffentlichkeit durch die „Kungelrunde" (*taz*) geschleust. Ein zentraler Bereich der Metropole wird per Kaufvertrag gestaltet.

Was die Behördenchefs mit den Investoren vereinbaren, haben ihre Beamten tunlichst in Bebauungspläne und Baugenehmigungen umzusetzen. Den Bürgern, die damit leben sollen, werden die beschlossenen Architekturmodelle zur Ansicht vorgesetzt.

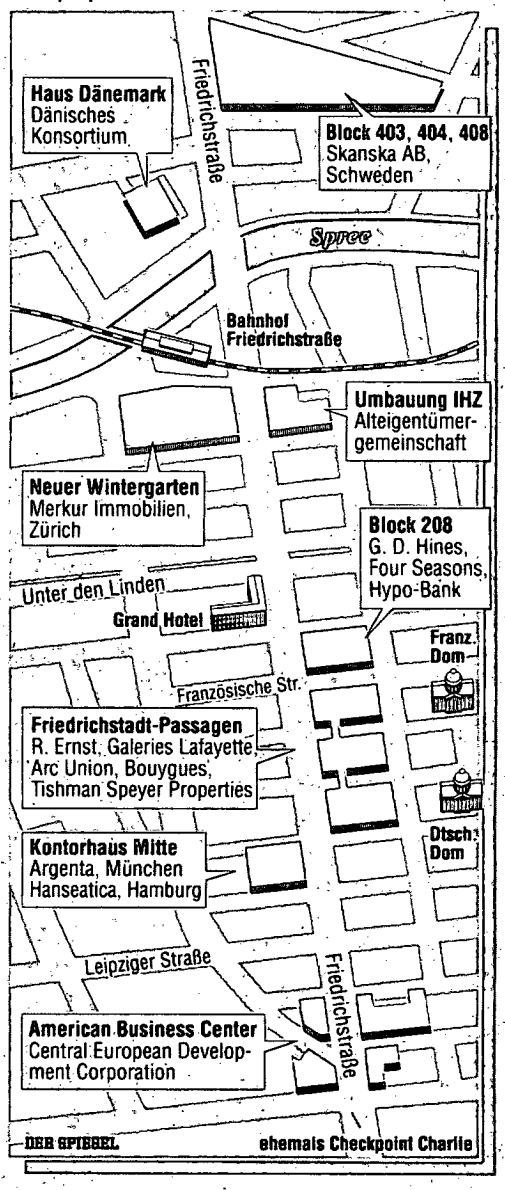
Die Treuhandanstalt hat das Verfahren noch weiter vereinfacht. Der Chef ihrer Liegenschaftsgesellschaft, Günter



siegreiche Konsortium

BEGEHRTES PFLASTER

Großprojekte an der Friedrichstraße



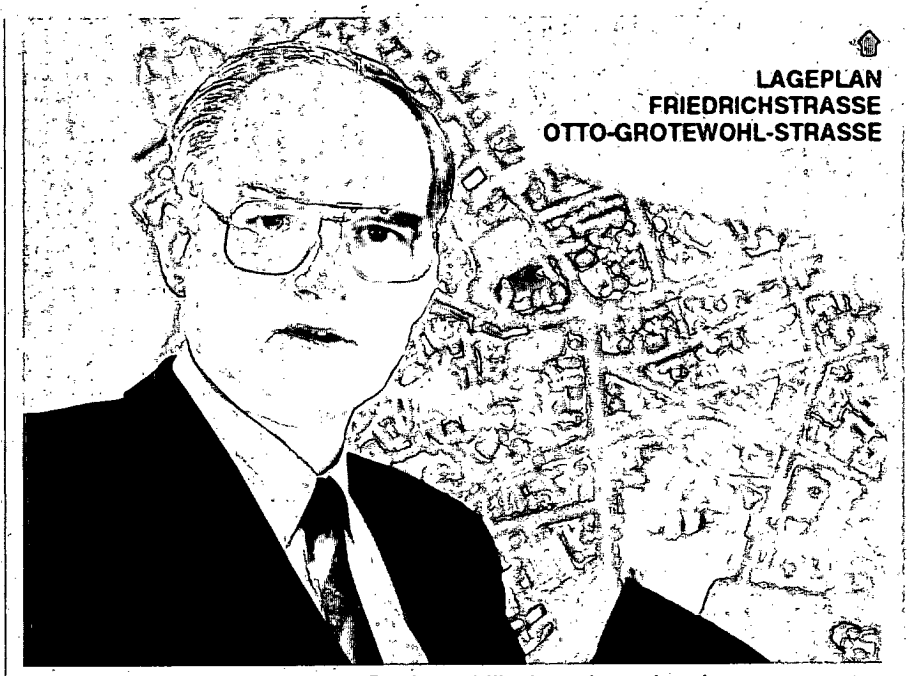
Himstedt, beauftragte gleich die Immobilienbranche selbst mit der Koordination. Das sogenannte Berliner Modell überläßt nicht nur einigen großen Maklern die Ausschreibung von Treuhand-Grund. Die Immobilienexperten sorgen in einer „Steuerungsgruppe" mit den einschlägigen Behörden auch für ein „vorbescheidsfähiges Protokoll". Dieses halbamtliche Dokument räumt dem Investor alle Steine für die Bebauung aus dem Weg.

Der Senat ist durchaus willig. Das hatte er schon im vergangenen Juli bewiesen. Innerhalb von 14 Tagen setzte der Regierende Bürgermeister Eberhard Diepgen Wort für Wort einen Vorschlag des einflußreichen Investoren-Anwaltes Karlheinz Knauthe in einen Senatsbeschluß um.

Das inzwischen als „Lex Knauthe" berüchtigte Berliner Sonderrecht gewährt im Ostteil enteigneten Grundstückseigentümern und ihren Erben absoluten Vorrang, wenn ihre Investitionsvorhaben denen anderer Interessenten gleichwertig sind.

Wettbewerbe, Ausschreibungen und Investoren-Auswahlverfahren sind seit Knauthes Coup nur noch schöner Schein. Mit Alteigentümer-Ansprüchen knackten gewiefte Herren vom Bau Block für Block an der Friedrichstraße. Wie Drückerkolonnen ziehen Anwälte durch die Lande, spüren oft ahnungslose Grundstückserben auf und handeln ihnen ihre Ansprüche ab.

Doch inzwischen blockieren sich die schlauen Spekulanten gegenseitig. Eifrige Goldgräber decken im alten Zentrum immer neue Schichten von Eigentümern auf.



Treuhand-Manager Himstedt: Der Immobilienbranche verbunden

Der Heidelberger Großbauherr Roland Ernst profitierte zum Beispiel als einer der ersten von der Lex Knauthe. Zusammen mit der französischen Compagnie Générale des Eaux und der Dresdner Bank hatte Ernst sich an der Ausschreibung für die Friedrichstadt-Passage beteiligt, war aber nicht zum Zuge gekommen, „weil die Unterlagen zu spät ankamen", so der Investor.

Ernst besaß dennoch eine Eintrittskarte für das siegreiche Konsortium: Er hatte einen Erbpachtvertrag über eine Parzelle der Passagen, die dem West-Berliner Kaufmann Horst-Hubertus Boenicke gehörte.

Mit den Alteigentümer-Ansprüchen à la Knauthe hebelte sich die Ernst-Gruppe in den Block 207, den der Pariser Kaufhauskonzern Galeries Lafayette im Wettbewerb errungen hatte. Für sozialverträgliche 30 Mark pro Quadratmeter dürfen die Franzosen nun Mieter bei Ernst werden.

Doch damit war die Spielrunde noch nicht beendet. Überraschend meldete die Quandt-Gruppe, Großaktionär bei BMW und Varta-Batterien, Ansprüche auf 697 Quadratmeter einer Ecke des Blocks an. Beraten vom Experten Knauthe und finanziert von der Deutschen Bank, wollte die Industriellenfamilie an der Friedrichstraße ebenfalls mitspielen. In erster Instanz wurde der Anspruch abgelehnt. Inzwischen einigte man sich in aller Stille mit den anderen Investoren.

Der schwergewichtige Heidelberger Ernst hat sich in der Hauptstadt schon gut bedient. Bald nach der Wende hatte Ernst sich eine erste Adresse besorgt, ein Bürohaus der Akademie der Wissenschaften am Gendarmenmarkt. Mit dem damaligen Hauswirt, einer Grundstücksgesellschaft der PDS, schloß Ernst einen langjährigen Mietvertrag mit Kaufoption. Auch das anschließende Grundstück, auf das die West-Familie Weber Anspruch erhebt, sicherte er sich.

Doch auch hier hat sich der Bauherr erst mal selbst eine Grube gegraben. Inzwischen steht das Bürohaus als PDS-Vermögen unter Treuhand-Verwaltung. Die Treuhand zweifelte an der Rechtskraft der Verträge und stoppte vorerst die schon weit gediehenen Verkaufsverhandlungen.

Mit ähnlichen Miet- und Optionsverträgen hatten sich in der Spätzeit der DDR zahlreiche West-Investoren ein exklusives Zugriffsrecht auf volkseigene Immobilien sichern wollen. Die Verträge blockieren nun die Verwertung der Grundstücke zu aktuellen Marktpreisen. An den Gendarmenmarkt etwa drängt, ganz diskret, die Allianz-Versicherung.

Auch mit seinem dritten Großprojekt in Ost-Berlin hat Ernst bisher wenig Glück. Über seine Terreno Grundstücksverwaltung GmbH, an der auch die Hypo-Bank und der Bonner Immobilien-Unternehmer Berthold Kaaf beteiligt sind, hat Ernst das Hochhaus des ehemaligen DDR-Reisebüros am Alexanderplatz „auf Abriß" gekauft. Doch auch

Investoren-Anwalt Knauthe
Erben haben absoluten Vorrang

hier quält ihn ein Alteigentümer mit ganzen 160 Quadratmetern. „Der will da wieder ein Haus hinbauen", schnauft Ernst.

So aufreibend hatte sich der Mann aus dem Westen die Arbeit in der Goldgrube Berlin wohl nicht vorgestellt. Still, aber stetig hatte seine Unternehmensgruppe seit 1956 Büros, Hotels, Gewerbeparks und kommunale Gebäude für über fünf Milliarden Mark hochgezogen. Ernst baute zum Beispiel für Daimler, Siemens, IBM, BASF und Edeka. In den neuen Bundesländern plant seine Gruppe Projekte für fünf bis sechs Milliarden Mark.

Der Sproß eines Möbelhändlers arbeitet in einem Gewerbe, das nach amerikanischem Vorbild Developer genannt wird. Mit einem „Gespür für zukunftsträchtige Grundstücksankäufe", so die Ernst-Werbung, macht die Unternehmensgruppe aus unterentwickelten Gebieten attraktive Objekte mit „langfristigem Wertzuwachs".

Das richtige Gespür für Wertzuwachs hatte Ernst auch beim Millionenobjekt Teltow im Süden Berlins, das er zusammen mit dem Unternehmer Claus Wisser für eine Mark von der Treuhand erstand (SPIEGEL 40/1991). Nachdem die Bedingungen bekannt geworden waren, mußte er allerdings nachbessern. Mit seinen Milliarden-Engagements im Osten habe er sich wohl zu viel zugemutet, meinen manche aus der Branche. Makler Görlich: „Das schafft er schon persönlich nicht."

An der Friedrichstadt-Passage beteiligt sich der größte Baukonzern Frankreichs, Bouygues. Am nördlichen Ende der Friedrichstraße will Skanska AB, die größte schwedische Baufirma, etwa eine Milliarde Mark in „städtebauliche Großform" investieren.

Mit Erfolg haben die Entwicklungshelfer im Ostteil das alte Berliner Immobilien-Establishment ausgeschaltet. „Mit den internationalen Investoren kann ich nicht mithalten", sagt der West-Berliner Makler Görlich: „Mitte ist für Berliner Firmen mehrere Nummern zu groß."

Berlin habe „über keine nennenswerte Tradition des gewerblichen Immobilienmarktes verfügt", meint der Düsseldorfer Makler Wulff Aengevelt herablassend, der „dümpelte auf äußerst schwachem Niveau vor sich hin".

Die Zeiten sind vorbei. Wie Aengevelt eröffnete auch die weltgrößte Maklerfirma, Jones Lang Wootton, am Kurfürstendamm ein Büro. Ebenso kamen die Zadelhoff Deutschland GmbH, die mit dem international viertgrößten Makler, Debenham Tewson & Chinnocks, kooperiert, und die Firma Müller International, an der die Commerzbank beteiligt ist.

Die Großen der Branche sorgten schnell für Weltniveau auf dem Markt. „Im Westteil explodieren die Preise", sagt ein Manager der Maklerfirma Brandel & Co. Ab 12 000 Mark pro Quadratmeter aufwärts ist in Kudamm-Nähe inzwischen handelsüblich. Für ein Eckgrundstück an der Bismarckstraße zahlte die Cognac-Firma Hennessy den Spitzenpreis von 33 000 Mark.

„Das Preisgebirge faltet sich zur Mitte hin auf", beschreibt der Bauexperte Pfeiffer den Ausbruch. Die Büromieten haben in Einzelfällen schon 100 Mark pro Quadratmeter erreicht. Für neuvermietete Neubauwohnungen gelten 25 bis 30 Mark durchaus als normal. Die Preise haben inzwischen das Frankfurter Niveau überschritten. „Die Preissituation ist total überhitzt", klagt selbst der Entwickler Ernst.

Treuhand, Bundesfinanzminister und Berliner Senat profitieren als Berliner Großgrundbesitzer kräftig mit an der Spekulation. Deswegen ist das Interesse gering, den gefährlichen Boom der Grundstückspreise zu bremsen. So erließ zwar der Senat für das künftige Regierungsviertel auf Drängen der Bundesbauministerin Irmgard Schwaetzer eine Stadtentwicklungssatzung. Damit werden dort die Preise eingefroren. Auf die naheliegende Idee aber, auch andere Spekulationsgebiete wie die Berliner Mitte und ihre Randgebiete mit großen Wohnvierteln auf diese Weise zu schützen, ist die Stadtregierung noch nicht gekommen. „Ich würde das sehr begrüßen", versichert die Ministerin, „aber der Senat muß zu so was ja getragen werden."

So wird sich der heißgelaufene Markt wohl streng nach den Regeln des Kapitals selbst regeln. Vorsichtige Immobilienhändler wie der Berliner Gottfried Kupsch rechnen mit dem „tendenziellen Zusammenbruch des fast schon zockerhaften Marktes".

Die ersten hat es schon erwischt. Die drei Berliner Geschäftsleute Naftoli Gelermann, Menachem Grünbaum und Harry Zwi Broch hatten für weit über eine Milliarde Mark Immoblilien gekauft: ein ehemaliges Hotel am Kurfürstendamm, viele gewerblich nutzbare Gebäude in City-Lage und einige noble Villen.

Die erhofften Gewinne aber ließen sich nicht realisieren, die Gebäude stehen teilweise sogar leer. Nun geht den drei Geschäftsleuten offenbar das Geld aus.

„Die Herren sind bei uns in Zinsverzug", sagt lapidar Robert Gogarten, Vorstand der Westfalenbank. Sein Vorgänger, der den Kaufrausch der Berliner finanzierte, mußte gehen.

„Fast 50 Prozent der Leute, die heute etwas machen, können das gar nicht finanzieren", glaubt Kupsch. „Es sind viele Dreher dabei." Bei den überdrehten Preisen, meint auch Bauexperte Pfeiffer, „ist eine weiche Landung eher unwahrscheinlich".

Spekulationsobjekt am Kurfürstendamm: „Tendenzieller Zusammenbruch"