



**Berliner Grenzübergang Checkpoint Charlie (1988), Philip-Johnson-Haus (1998): „Signal der Hoffnung und Zuversicht“**

IMMOBILIEN

## Tote Hose

Sanierung oder Pleite: Das Business Center am Checkpoint Charlie, eines der prominentesten Bauprojekte Berlins, ist gefährdet.

**T**rotz strahlender Sommersonne ist der Platz vor dem Philip-Johnson-Haus in Berlin-Mitte menschenleer. Wo bis zum Herbst 1989 sinistre DDR-Grenzer Ausländer bei der Einreise nach Ost-Berlin kontrollierten, verirrt sich heute kein einziger Gast an die Tische des „Bistros Friedrich“. Eine meterhohe pop-artige Kugel des Künstlers Claes Oldenburg gibt der verlassenen Stadtlandschaft einen surrealen Touch.

Bei einem noch nicht völlig fertiggestellten Büroblock an der Friedrichstraße werden gerade die Gerüste abgebaut. „Es spielt sich gar nichts mehr ab“, verkündet ein Bauarbeiter ungerührt. „Hier ist tote Hose, der Investor ist pleite.“

Ganz so weit ist es noch nicht, doch das Business Center am Checkpoint Charlie, eines der größten und prominentesten Berliner Bauprojekte, droht zu scheitern.

Seit mehreren Wochen versuchen der Heidelberger Anwalt und Insolvenzexperte Jobst Wellensiek und seine auf Sanierungen und Konkurse gleichermaßen spezialisierten Mitarbeiter das gefährdete Projekt zu retten. Doch wenn sich Geschäftsführer Abraham Rosenthal nicht im Laufe dieser Woche mit den Gläubigern im Rahmen eines außergerichtlichen Vergleichs einigt, bleibt ihm wohl nur der Gang zum Konkursrichter.

Das wäre es ein schwerer Schlag für Berlin und für den kränkenden Büromarkt der Hauptstadt, der bei einem Leerstand von an die 1,5 Millionen Quadratmeter und

beharrlich sinkenden Mieten dringend Erfolgsmeldungen braucht.

Als „wichtiges Signal der Hoffnung und Zuversicht“ hatte der Regierende Bürgermeister Eberhard Diepgen (CDU) bei einem Festakt am 2. Oktober 1992 das Projekt gepriesen, das damals noch als „American Business Center“ firmierte. Der Hauptinvestor, der milliarden schwere New Yorker Kosmetik-Erbe Ronald Lauder, versprach, daß Hunderte von amerikanischen Firmen in die Gebäude auf dem Gelände des ehemaligen Checkpoint Charlie einziehen und über 3500 neue Arbeitsplätze schaffen würden.

Lauder und sein Partner Mark Palmer, der ehemalige US-Botschafter in Ungarn, genossen zwar jede nur denkbare politische Unterstützung, dennoch kam das Projekt nur mühsam in Gang. Nachkommen von jüdischen, während der NS-Diktatur vertriebenen Alteigentümern aus New York hatten ihren Anspruch auf ein entscheidendes Grundstück angemeldet, den sie sich nur nach zähen Verhandlungen teuer abkaufen ließen. Erst über zwei Jahre nach dem Festakt begannen die Bauarbeiten.

Gleichwohl ließen sich die Politiker und Journalisten von dem perfekten Marketing für „eine der attraktivsten Business-Adressen Europas“ beeindrucken. „Ein so solide gegründetes und finanziertes Projekt“, befand Diepgen bei der Grundsteinlegung des Philip-Johnson-Hauses, „hat alle Chancen der Zukunft, die Berlin offeriert.“

Doch mit der Zeit kam Lauder der Glaube an die Zukunft offenbar abhanden. Im September vergangenen Jahres stieg der Investor aus und brachte damit das ambitionierte Projekt endgültig ins Trudeln. Geschäftsführer Abraham Rosenthal, dessen Grundwert-Gruppe wertvolle Immobilien in ganz Deutschland besitzt, sah sich gezwungen, seinen Anteil von 11,2 Prozent auf 68 Prozent zu erhöhen.

Rosenthal mußte das Projekt abspecken. Zwei geplante Blöcke werden nun vorerst nicht gebaut, die Planungskosten sind in

den Sand gesetzt. Die gesamte Verzögerung des Projekts bringt beispielsweise durch die Zinsbelastungen für die brachliegenden Grundstücke Mehrkosten von 40 Millionen Mark mit sich. Insgesamt hat das Projekt bereits eine halbe Milliarde Mark verschlungen, 225 Millionen Mark kosteten allein die Grundstücke.

Drei Blöcke des Centers wurden inzwischen weiterverkauft, um Geld in die Kasse zu bekommen. Doch der von dem amerikanischen Star-Architekten Philip Johnson entworfene und an den Immobilienfonds Kaphag verkaufte Block zum Beispiel ist erst zur Hälfte vermietet – und Rosenthal hat für zwei Jahre eine Mietgarantie über 28 Millionen Mark übernommen.

Um das Projekt zu retten, sollen jetzt die Gesellschafter noch einmal kräftig nachschießen und die Gläubiger – Handwerksbetriebe, aber auch Konzerne wie Siemens – auf drei Viertel ihrer Forderungen von insgesamt 15 Millionen Mark verzichten: Für jede Mark, die sie an Leistungen erbracht haben, so das Vergleichsangebot, sollen sie sich mit 25 Pfennig begnügen. „Mit über 60 Prozent der Gläubiger“, sagte Geschäftsführer Rosenthal Ende vergangener Woche, „besteht bereits Einigkeit.“

Auch die engagierten Banken – allen voran die durch die Immobilienkrise schon stark strapazierte Berliner Volksbank, außerdem die DG Bank, Berliner Bank und Dresdner Bank – müssen weitere Risiken übernehmen. „Es hängt alles davon ab“, so ein Ex-Mitarbeiter des Business Centers, „ob die Beteiligten jetzt den nötigen langen Atem haben.“

Palmer, der 1996 als Geschäftsführer ausstieg und in die USA zurückkehrte, hat die Schuldigen für die Schwierigkeiten und das mögliche Scheitern des Projektes bereits ausgemacht. Es sind – mal wieder – die Bonner Politiker. „Wenn sie schnell nach Berlin gekommen wären“, so der einstige US-Botschafter in Ungarn, „hätte das Business Center ein überaus erfolgreiches Projekt werden können.“ ♦