

Sony findet keine Käufer

Vermietungsrisiken erschweren die Veräußerung des Gebäudekomplexes am Potsdamer Platz

Mehrere Jahre lang haben die Eigentümer des Sony-Centers einen Käufer für ihr Gebäudeensemble aus Stahl und Glas gesucht, das die Handschrift des Architekten Helmut Jahn trägt. Nun haben sie es aufgegeben. Aus Branchenkreisen ist zu hören: Ein Käufer ist für das auf rund 800 Millionen Euro taxierte Ensemble aus sieben Gebäuden mit rund 130 000 Quadratmetern Geschossfläche nicht zu finden. Ein schlechtes Omen für Berlin, dessen Image durch die Bilder des Potsdamer Platzes gehörig aufpoliert wurde?

„Es ist ein Warnhinweis“, sagte Andreas Schulten, Chef der Marktforschungsgruppe Bulwien-Gesa. Der Berliner Immobilienmarkt stagniere, und die Preise seien längst nicht mehr so gut wie noch vor einem halben Jahr. Bei der Ursachenforschung ist er sich mit anderen Experten einig: Die internationale Finanzkrise hat Berlin erreicht. Die Banken seien nicht mehr bereit, dreistellige Millionenbeträge zu verleihen, wenn der Käufer nicht selbst ebenso viel eigenem Geld investiere.

Außerdem gilt das Sony-Center unter Experten gegenwärtig als „Risiko-Immobilie“. Das liegt an den Plänen des Großmieters Bahn. Der Verkehrskonzern will aus dem Hochhaus aus- und in eine eigene Immobilie am Hauptbahnhof einziehen. Der Umzug soll zwar erst in einigen Jahren erfolgen. Doch für mögliche Käufer sind damit Risiken verbunden: Wird es einen neuen Mieter geben, und zu welchem Preis übernimmt er dann die Büros der Bahn? Die risikofreudigen, teils gar tollkühnen Finanzinvestoren hätte diese Ungewissheiten nicht aus der Ruhe gebracht – zumal sie ihre Geschäfte oft ausschließlich mit Geld der Banken gemacht haben. Doch die „Heuschrecken“ sind im Verlaufe der Finanzkrise in den USA vorsichtiger geworden – und die Kreditgeber erst recht.

„Diese Art von Investoren ist vom Markt verschwunden“, sagt der Investmentberater Frank Orthen – „und sie werden auch nicht wiederkommen“. Das bestätigt auch der Chef vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen: „Der Hype am deutschen Immo-

bilienmarkt ist vorbei“, sagt Ludwig Burkhardt. Deshalb könnten die Kaufpreiswartungen vieler Eigentümer nicht mehr erfüllt werden.

So hatte auch schon Daimler sein Areal gegenüber vom Sony-Center nicht an einen Finanzinvestor, sondern an den Immobilienfonds der schwedischen Bank SEB verkauft. Fonds wie dieser stecken meistens eigenes Geld in Immobilien, die vollständig und langfristig vermietet sind. Das bringt eine schmale, aber sichere Rendite. Über 1,2 Milliarden Euro sollen für das Daimler-Areal bezahlt worden sein.

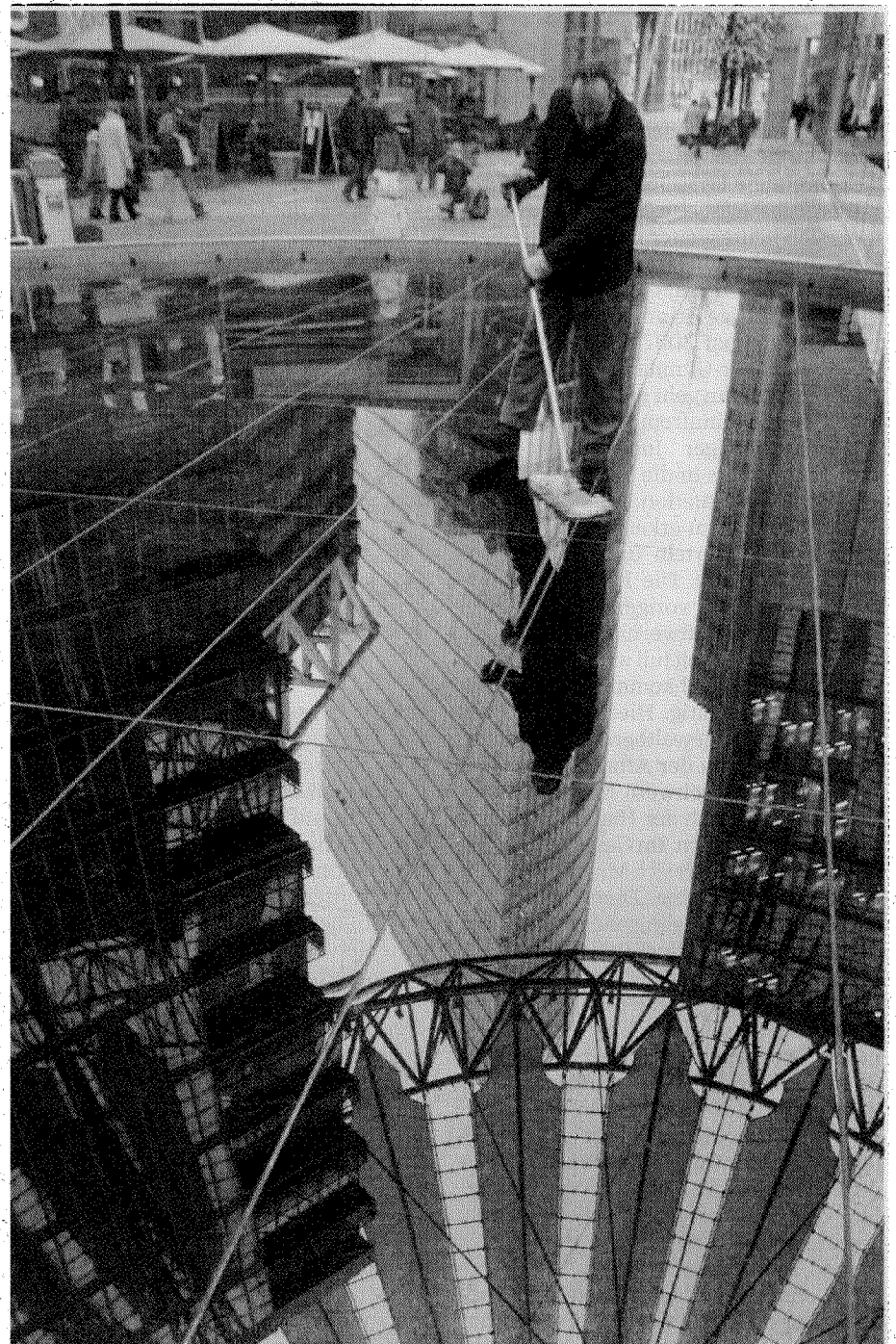
Sony beschert das geplatzte Geschäft vielleicht einen Image-Schaden, der Anziehungskraft des Potsdamer und des benachbarten Leipziger Platzes tut es aber keinen Abbruch. Laut dem Marktforscher

Bei den Banken sitzt das Geld nicht mehr so locker

Schulten wurden im Sony-Center im Jahr 2007 viele Büroflächen neu vermietet und bestehende Verträge verlängert – zu Preisen von mehr als 20 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Ein Gradmesser für die Attraktivität der

beiden Plätze ist auch die rasche Vermietung des Neubaus von Sony und der Württembergischen Lebensversicherung am Leipziger Platz: Erst 2007 fertiggestellt, ist es heute schon fast vollständig vermietet. Auch hier sollen die Nutzer bis zu 22 Euro pro Quadratmeter bezahlen. Mehr wird sonst fast nirgends in Berlin bezahlt.

Probleme gibt es allenfalls mit den Wohnungen im Sony-Center, von denen einige auch acht Jahre nach Fertigstellung des Baus noch leerstehen. Sie hätten kleine Schwächen, so ist zu hören: Keinen separaten Zugang; und Passanten könnten hineinsehen. Allerdings sind auch die Luxuswohnungen in der Nachbarschaft noch nicht alle verkauft. In Mitte werden jährlich ohnehin nur 500 Wohnungen verkauft, davon höchstens zehn der Luxus-kategorie, melden Marktforscher. Und der Wettbewerb um die wenigen Käufer ist scharf: Am Pariser Platz und am Gendarmenmarkt gibt es Alternativen. ball



Sauber, spektakulär – und doch unverkäuflich. Das Sony-Center scheint derzeit kein attraktives Objekt für Großanleger.

Foto: dpa

WWW.TAGESSPIEGEL.DE



URL: <http://www.tagesspiegel.de/berlin/Sony-Center;art270,2453276>

Potsdamer Platz

Sony findet keine Käufer

Die Eigentümer des Sony-Centers finden keinen Käufer für ihre Immobilie am Potsdamer Platz. Die Vermietungsrisiken sind offenbar zu hoch.



Luftaufnahme des Sony Centers - Foto: ddp

10.1.2008 0:00 Uhr

Mehrere Jahre haben die Eigentümer des Sony-Centers einen Käufer für ihr Gebäudeensemble aus Stahl und Glas gesucht, das die Handschrift des deutsch-amerikanischen Stararchitekten Helmut Jahn trägt. Nun haben sie es aufgegeben. Aus Branchenkreisen ist zu hören: Ein Käufer ist für das auf rund 800 Millionen Euro taxierte Ensemble aus sieben Gebäuden mit rund 130 000 Quadratmetern Geschossfläche nicht zu finden. Ein schlechtes Omen für Berlin, dessen Image durch die Bilder des Potsdamer Platzes gehörig aufpoliert wurde?

„Es ist ein Warnhinweis“, sagte Andreas Schulten, Chef der Marktforschungsgruppe Bulwien-Gesa. Der Berliner Immobilienmarkt stagniere, und die Preise seien längst nicht mehr so gut wie noch vor einem halben Jahr. Bei der Ursachenforschung ist er sich mit anderen Experten einig: Die internationale Finanzkrise hat Berlin erreicht. Die Banken seien nicht mehr bereit, dreistellige Millionenbeträge zu verleihen, wenn der Käufer nicht selbst mit ebenso viel eigenem Geld ins Risiko gehe.

Außerdem gilt das Sony-Center unter Experten gegenwärtig als „Risiko-Immobilie“. Das liegt an den Plänen des Großmieters Bahn. Der Verkehrskonzern will aus dem Hochhaus aus- und in eine eigene Immobilie am Hauptbahnhof einziehen. Der Umzug soll zwar erst in einigen Jahren erfolgen. Doch für mögliche Käufer sind damit Risiken verbunden: Wird es einen neuen Mieter geben, und zu welchem Preis übernimmt er die Büros der Bahn? Die risikofreudigen, teils gar tollkühnen Finanzinvestoren würden diese Ungewissheiten nicht aus der Ruhe bringen – zumal sie ihre Geschäfte oft ausschließlich mit Geld der Banken machen. Doch die Heuschrecken, wie sie im Volksmund heißen, haben die Banken inzwischen verschreckt – und sind nun weg.

„Diese Art von Investoren ist vom Markt verschwunden“, sagt der Investmentberater Frank Orthen – „und sie werden auch nicht wiederkommen.“ Das bestätigt auch der Chef vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen: „Der Hype am deutschen Immobilienmarkt ist vorbei“, sagt Ludwig Burkhardt. Deshalb könnten die Kaufpreiserwartungen vieler Eigentümer nicht mehr erfüllt werden.

So hatte auch schon Daimler sein Areal gegenüber vom Sony-Center nicht an einen Finanzinvestor, sondern an den soliden Immobilienfonds der schwedischen Bank SEB verkauft. Fonds wie dieser stecken meistens eigenes Geld in Immobilien, die vollständig und langfristig vermietet sind. Das bringt eine schmale, aber sichere Rendite. Über 1,2 Milliarden Euro sollen für das Daimler-Areal bezahlt worden sein.

Sony beschert das geplatzte Geschäft vielleicht einen Image-Schaden, der Anziehungskraft des Potsdamer und des benachbarten Leipziger Platzes tut es aber keinen Abbruch. Laut Schulten von Bulwien-Gesa wurden im Sony-Center im Jahr 2007 viele Büroflächen neu vermietet und bestehende Verträge verlängert – zu Preisen von mehr als 20 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Ein Gradmesser für die Attraktivität der beiden Plätze ist auch die rasche Vermietung des Neubaus von Sony und der Württembergischen Lebensversicherung am Leipziger Platz: Erst 2007 fertiggestellt, ist es heute schon fast vollständig vermietet. Auch hier sollen die Nutzer bis zu 22 Euro pro Quadratmeter bezahlen. Mehr wird sonst fast nirgendwo in Berlin bezahlt.

Probleme gibt es allenfalls mit den Wohnungen im Sony-Center, von denen einige auch acht Jahre nach Fertigstellung des Baus noch leerstehen. Sie haben kleine Schwächen, so ist zu hören: Ohne separaten Zugang gewähren sie außerdem Passanten Einblicke. Allerdings sind auch die Luxuswohnungen in der Nachbarschaft noch nicht alle verkauft. In Mitte werden jährlich ohnehin nur 500 Wohnungen verkauft, davon höchstens zehn der Luxuskategorie, melden Marktforscher. Und der Wettbewerb um die wenigen Käufer ist scharf: Am Pariser Platz und am Gendarmenmarkt gibt es Alternativen. ball

(Erschienen im gedruckten Tagesspiegel vom 10.01.2008)