

## BERLIN-PRENLAUER BERG

3.000 Euro/m<sup>2</sup> – doch die Käufer stehen Schlange

In Berlin werden keine Wohnungen gebaut? Die Gegend um den Senefelder Platz im Stadtteil Prenzlauer Berg kann damit nicht gemeint sein. Gleich mehrere Wohnungsbauprojekte nehmen dort Gestalt an – und Preise von über 3.000 Euro/m<sup>2</sup> stellen für die Käufer offenbar kein Hindernis dar.

Wer morgens um neun zu Fuß in der Nähe des Senefelder Platzes unterwegs ist, muss auf der Hut sein. Auf Gehweg und Straße, von links und von rechts kommend, radeln die Muttis und Vatis vorbei, um ihre Sprösslinge in den Kindergarten zu bringen. Demnächst dürfte der Fahrradverkehr noch zunehmen – denn es entstehen zahlreiche neue Wohnungen.

So zum Beispiel in der Kollwitzstraße 22. Auf dem gut 2.300 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet die Kollwitzstraße 22 GbR gegenwärtig ein Vorder- und ein Hinterhaus mit zusammen 26 Einheiten. Hinter dem Projekt steht eine Baugruppe um Projektsteuerer Andreas Rödiger, die in eigener Regie familienfreundliche Wohnungen errichtet – Holzpellet-Heizung und rapsölbetriebenes Blockheizkraftwerk inklusive.

## Neubau mit Gründerzeitcharme

Auf Ökologie achten auch die Initiatoren des wesentlich größeren Projekts, das direkt daneben, zwischen Kollwitz- und Belforter Straße, entsteht. Eine Grauwassernutzungsanlage und eine Solaranlage auf dem Dach gehören zu diesem Vorhaben, für das der Investor, die Econ-Cept Gesellschaft für Immobilien und Projektentwicklung, Berlin, den sprachlich gewagten deutsch-französischen Namen Palais Kolle Belle kreiert hat (Kolle bezieht sich auf den nahen Kollwitzplatz, belle heißt auf Französisch schön).

Auch die Ausstattungsvarianten der 73 Wohn- und vier Gewerbeeinheiten haben französische Namen: Zwischen Finesse und Classique kann der Käufer wählen. An französische Architektur angelehnt ist zudem die Gestaltung, für die Architekt Marc Kocher (in Berlin durch die Sanierung der Backfabrik bekannt geworden) zuständig ist. „Wir bieten einen typischen Altbaucharakter“, sagt Rainer Bahr, Geschäftsführer von Econ-Cept, „keine modernistische Fassade.“



Die klassische Architektur kommt bei den Käufern der Wohnungen im Palais Kolle Belle im Stadtteil Prenzlauer Berg gut an.

Bild: Econ-Cept

3 m hohe Decken, Massivholzböden, Doppelflügeltüren und Wohnungsgrößen von 60 bis 225 m<sup>2</sup> sollen Gründerzeitflair verbreiten; gleichzeitig versprechen die genannten ökologischen Maßnahmen geringe Nebenkosten, und jede Wohnung hat einen Balkon oder eine Terrasse.

Knapp über 30 Mio. Euro lässt sich Econ-Cept das Palais Kolle Belle kosten. Das Unternehmen hat nach eigenen Angaben im Stadtteil Prenzlauer Berg bisher 19 Projekte (größtenteils Sanierungsvorhaben) durchgeführt. Baubeginn für das Palais Kolle Belle wird Bahr zufolge im August 2007 sein, die Fertigstellung ist zum Jahreswechsel 2008/09 zu erwarten.

Doch bereits jetzt liegen für mehr als 40% der Wohnungen feste Reservierungen oder notariell beurkundete Verträge vor – und dies, obwohl die Preise zwischen 2.600 und 3.800 Euro/m<sup>2</sup> liegen und damit in einem Segment, das vor wenigen Jahren noch als unverkäuflich galt. „Vor zwei Jahren hätten wir höchstens 2.600 Euro/m<sup>2</sup> verlangen können“, sagt Bahr. Um 20% bis 30% sei das Preisniveau in Prenzlauer Berg seither gestiegen. Dies war laut Bahr die Voraussetzung dafür, dass sein Unternehmen das Projekt anpackte. Denn das Grundstück stand schon lange zum Verkauf – allerdings zu einem Preis, so Bahr, der keine Wirtschaftlichkeit erlaubte. Erst das gestiegene Preisniveau lasse jetzt die Rechnung aufgehen.

Als Grund für den Vermarktungserfolg nennt Bahr zum einen die Lage: Ganz in der Nähe liegt der als Herz von Prenzlauer Berg geltende Kollwitzplatz, und die U-Bahn hält quasi vor der Tür. Zum anderen ist dem

Econ-Cept-Geschäftsführer zufolge die Qualität der Wohnungen entscheidend – und nicht zuletzt das Vorhandensein einer Tiefgarage. Bei den Käufern handelt es sich ausschließlich um Eigennutzer; darunter sind viele junge Familien und viele, die aus den alten Bundesländern zugezogen sind.

## Größter Bio-Supermarkt Europas

Dass gleich daneben mit der Kollwitzspitze ein weiterer Wohnkomplex kurz vor seiner Fertigstellung steht, empfindet Bahr nicht als Konkurrenz. Dabei, sagt er, handle es sich um ein reines Kapitalanleger-Produkt, während das Palais Kolle Belle auf Eigennutzer mit ihren höheren Ansprüchen ausgerichtet sei. Investor des Nachbarprojekts ist die Kollwitzspitze GmbH & Co. KG, Potsdam, hinter der die Hilpert GmbH, Würzburg, steht. Bereits im Jahr 2000 hatte sich in einem Architektenwettbewerb das Berliner Architekturbüro Léon Wohlhage Wernik mit seinem Entwurf für den rund 11.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche großen, mehrheitlich kleinere Wohnungen umfassenden Komplex durchgesetzt. Eine 38 m<sup>2</sup> kleine Wohnung wird für 402 Euro Kaltmiete, also stolze 10,58 Euro/m<sup>2</sup>, angeboten.

In der Kollwitzspitze wird zudem im April ein 1.600 m<sup>2</sup> großer Bio-Supermarkt eröffnet. Nach Angaben des Betreibers, der Berliner Gesellschaft LPG (was für lecker – preiswert – gesund steht), handelt es sich um den größten Biomarkt Europas. In einem separaten Gebäude direkt am Senefelder Platz wächst ein Hotel mit 96 Zimmern und 301 Betten in die Höhe; es wird im April

2008 eröffnet und von Meininger City Hostels & Hotels, Berlin, betrieben werden.

Gebaut wird auch auf der anderen, westlichen Seite des Senefelder Platzes. In der Baulücke der Schwedter Straße 2 errichtet die Structure Baurägergesellschaft, Berlin, zwei Gewerbe- und elf Wohneinheiten. Letztere sind 67 bis 112 m<sup>2</sup> groß und ab 1.985 Euro/m<sup>2</sup> zu haben.

Doch so begehrt diese Ecke Berlins auch sein mag – eine Garantie für Erfolg ist sie nicht. Seit langer Zeit schon stellt die Grundkonzept, Berlin, auf einem Bauschild an der Schönhauser Allee/Ecke Schwedter Straße den Bau des Kontorhauses am Senefelder Platz mit einem Investitionsvolumen von 11 Mio. Euro und einer Nutzfläche von 5.400 m<sup>2</sup> in Aussicht. Auf Nachfrage aber ist von Wolf-Dieter Wolf, geschäftsführender Gesellschafter von Grundkonzept, zu erfahren, dass „unsere Gesellschaft nicht mehr mit diesem Projekt befasst ist“.

Vor Euphorie warnt auch, trotz des Erfolgs des Palais Kolle Belle, Econ-Cept-Chef Bahr: Für das Segment des gehobenen Wohnungsbaus gebe es in Berlin ein Potenzial von nur etwa 1.000 Käufern pro Jahr. Zudem sei es schwer, die richtigen Grundstücke zu finden. Dafür eignen sich nach Bahrs Einschätzung im einstigen Ost-Berlin nur Mitte, Prenzlauer Berg, Teile Pankows und wenige Bereiche Friedrichshains, wobei immer das Umfeld entscheidend sei: „Die Leute, die hier kaufen, legen großen Wert auf ein gediegenes Altbauquartier und eine gewachsene Kiezstruktur.“ Und, denkt man an die radelnden Eltern, gewiss auch auf eine kinderfreundliche Umgebung. (ch)