



BERLIN REAL ESTATE NEWS

**Informationen des Liegenschaftsfonds Berlin
rund um den Immobilienmarkt**

Information from the Liegenschaftsfonds Berlin
on the real estate market

NUMMER ISSUE 1

MÄRZ MARCH 2010





Falckensteinstraße 1
am Kreuzberger Oberbaumdreieck
Falckensteinstrasse 1
at Kreuzberg's Oberbaumdreieck

Mehr Verkäufe als je zuvor – jedoch weniger Umsatz

More properties sold than ever before – yet sales volume down

► Im Jahr 2009 verkaufte der Liegenschaftsfonds Berlin 676 Immobilien mit einer Gesamtfläche von 1,9 Mio. m² und einem Verkaufsvolumen von rund 156 Mio. Euro. Trotz der um 16 Prozent gestiegenen Zahl an Vertragsabschlüssen (2008: 584) brach der Verkaufserlös um gut ein Drittel gegenüber dem Vorjahr ein (2008: 234 Mio. Euro). Fünf Prozent der Verträge wurden über Objekte ab einer Mio. Euro Kaufpreis abgeschlossen, wobei diese Immobilien 54 Prozent des Beurkundungsvolumens ausmachten. 70 Prozent der Verkäufe lagen 2009 unter 100.000 Euro. Der durchschnittliche Beurkundungswert je Grundstück belief sich auf gut 230.000 Euro.

Ohne Frage war 2009 ein schwieriges Jahr für die Immobilienbranche und gerade für den Verkauf von Entwicklungsimmobilien. Während der Markt für Projektentwicklungen und fremdkapitalintensive Investitionen nahezu komplett einbrach, blieb die Kauflust im Wohnsegment ungebrochen. Eine starke, kaum mehr bedienbare Nachfrage nach Wohnhäusern und Wohnbaugrundstücken verzeichnete der Liegenschaftsfonds vor allem in den etablierten innerstädtischen Lagen wie Mitte, Prenzlauer Berg oder Friedrichshain-Kreuzberg, aber auch in den beliebten Randbezirken Steglitz-Zehlendorf, Pankow oder Reinickendorf. Neben privaten Einzelkäufern und Bauträgern hat der Anteil der Baugruppen unter den Kunden deutlich zugenommen.

Zu den wichtigsten Verkäufen des Jahres 2009 zählten unter anderem das Berliner Luft- und Badeparadies Blub an die wip Willmeroth Projektentwicklungsgesellschaft mbH und das 1.200 m² große Grundstück im Kreuzberger Oberbaumdreieck an die Max Borchert GmbH. Das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Raststätte am historischen Grenzkontrollpunkt Dreilinden wurde an den Berliner Kaufmann Thomas Drechsel verkauft, und das 100 Jahre alte Wohn- und Geschäftshaus in der Rosa-Luxemburg-Straße 14 fand mit dem Enkel Pablo Picassos, Bernard Ruiz, und dessen Frau Almine ebenfalls neue Eigentümer, die dort Büros und Apartments sowie eine Galerie realisieren werden. ✕

► In 2009, the Liegenschaftsfonds Berlin sold 676 properties with a total area of 1.9 million m² and a sales volume of around 156 million Euro. Although the number of contracts signed increased by 16 percent (2008: 584) sales profits were down by a third compared with the previous year (2008: 234 million Euro). Five percent of contracts were concluded for properties with a purchase price of over 1 million Euro, with these properties making up 54 percent of the recorded volume. 70 percent of properties sold in 2009 were sold for under 100,000 Euro and the average recorded value per property was 230,000 Euro.

2009 was without a doubt a difficult year for the real estate industry, especially for sales of development properties. While the market for development projects and investments involving large amounts of borrowed capital collapsed almost completely, demand for sales in the housing sector remained strong. The Liegenschaftsfonds recorded strong demand for homes and land for housing, so strong that it could hardly be met, especially in established inner-city areas such as Mitte, Prenzlauer Berg and Friedrichshain-Kreuzberg, but also in popular outer suburbs such as Steglitz-Zehlendorf, Pankow and Reinickendorf. As well as private buyers and property developers, the proportion of building groups among buyers has increased considerably.

Among the major sales of 2009 was that of Berlin's former outdoor pool "paradise", nicknamed 'Blub,' to wip Willmeroth Projektentwicklungsgesellschaft mbH and the sale of a 1,200 m² site at Kreuzberg's Oberbaumdreieck to Max Borchert GmbH. The former roadhouse at the historic Dreilinden border checkpoint, which is a designated historic building, was sold to Berlin businessman Thomas Drechsel. A hundred year-old residential and commercial building at Rosa-Luxemburg Strasse 14 also found new owners, namely the grandson of Pablo Picasso, Bernard Ruiz, and his wife Almine, who want to create offices and apartments and a gallery there. ✕

*Holger Lippmann,
Geschäftsführer Liegenschaftsfonds Berlin*
*Holger Lippmann,
Managing Director of Liegenschaftsfonds Berlin*



Gute Gründe für verhaltenen Optimismus

Good reasons for cautious optimism

Das viel zitierte Krisenjahr 2009 liegt nun hinter uns. Was hat es uns gebracht? Vor allem die Erkenntnis, bei all den wirtschaftlichen Verwerfungen der vergangenen Monate doch glimpflich davongekommen zu sein. Sicher, im Vergleich zum Vorjahr konnten wir nur rund 66 Prozent des Umsatzes realisieren. Doch beim Blick auf aktuelle Marktanalysen – wie beispielsweise die von Jones Lang LaSalle, in der von einem Rückgang des gesamtdeutschen Transaktionsvolumens um 48 Prozent gesprochen wird – relativieren sich unsere Zahlen in diesem alles andere als „normalen“ Geschäftsjahr schnell zu einem befriedigenden Ergebnis.

Während der Immobilienkapitalmarkt oder der fremdkapitalintensive Projektentwicklungsbereich 2009 geradezu einbrachen, blieben andere Marktsegmente gänzlich unberührt von allen Turbulenzen. Der Trend zu kleinteiligen Immobilienverkäufen an zumeist private, eigenkapitalstarke Kunden hat sich 2009 zum Beispiel unbeeindruckt fortgesetzt und bescherte uns mehr Vertragsabschlüsse als je zuvor. Das Wohnsegment boomte und erwies sich einmal mehr als die stabilisierende Basis des Berliner Immobilienmarktes – mit konstantem Preisniveau und anhaltend hoher Attraktivität.

In dieser speziellen Marktsituation kam uns die enorme Bandbreite unseres Portfolios mit zahlreichen Wohngebäuden und Wohnbaugrundstücken zugute. Ein weiterer Schwerpunkt, der auch in Zukunft immer stärker an Gewicht zunehmen wird, war und ist die Vorbereitung und Vermarktung von Entwicklungsstandorten, von denen wir 2010 zum Beispiel City-Immobilien in Berlin-Mitte oder Filetgrundstücke in Dahlem oder auf der Insel Schwanenwerder auf den Markt bringen.

Für das Jahr 2010 sehen wir gute Gründe für verhaltenen Optimismus. Insbesondere im Investmentmarkt werden Deutschland von Branchenkennern gute Aussichten attestiert. Schließlich ist der deutsche Immobilienmarkt weniger schwankungsanfällig als andere europäische Märkte. Hinzu kommt, dass sich sowohl die Marktstimmung als auch die Finanzierungsbedingungen verbessert haben und zudem die Hoffnung wirkt, dass sich die positive Marktentwicklung seit dem letzten Quartal 2009 fortsetzen kann. Sehen wir also den kommenden Monaten optimistischer entgegen!

Holger Lippmann
Geschäftsführer des Liegenschaftsfonds Berlin ✕

The much-vaunted crisis year of 2009 is now behind us. What did it bring? In particular, it brought awareness that despite all the economic upheavals of past months, we seem to have got off lightly. We were only able to achieve around 66 percent of the previous year's sales. Yet in view of current market analyses – such as that carried out by Jones Lang LaSalle, which described a 48 percent decline in transaction volumes throughout Germany as a whole – our figures for this far from “normal” business year are quickly relativized to provide a satisfactory result.

While the real estate capital market and the segment of project developments requiring large amounts of borrowed capital virtually collapsed in 2009, other market sectors remained entirely unaffected by the turbulence. The trend towards small-scale property sales to mainly private buyers with plenty of equity capital for example, strengthened steadily in 2009, giving us more contracts signed than ever before. The housing sector is booming and once again proved to be the stabilizing basis of Berlin's real estate market, with steady prices and high levels of attractiveness in the long-term. In this special market situation, the enormous range of our portfolio, with its countless residential buildings and housing sites, stood us in good stead. A further core area, which will become increasingly important in future, was and is the preparation and marketing of development sites. In 2010 we will for example, be bringing inner-city properties in Berlin-Mitte and choice development sites in Dahlem and on the island of Schwanenwerder to market.

We therefore see good reason for cautious optimism in 2010. Industry experts have forecast good prospects for the German market, especially the investment market, because the German real estate industry is less subject to fluctuations than other European markets. Market sentiment and financing conditions have also improved and there is hope that positive market developments initiated in the final quarter of 2009 will continue. So we can look forward to the coming months with optimism!

Holger Lippmann
Managing Director of the Liegenschaftsfonds Berlin ✕



Verkaufshighlights der kommenden Monate

Sales highlights in the coming months

► Im Herzen Berlins, zwischen Gendarmenmarkt und Humboldt-Universität, steht das ehemalige **Kulissenhaus der Staatsoper**

Unter den Linden zum Verkauf. Das 1838 errichtete Gebäude wurde seit 1852 als Fundus und Werkstatt genutzt und wird nun vom Liegenschaftsfonds im Auftrag der Stiftung Oper angeboten. Das Bieterverfahren startet in diesen Tagen. Das Objekt verfügt über eine Geschossfläche von ca. 8.700 m², und die künftige Nutzung soll sich an der Umfeldbebauung im Bereich Hotel, Verwaltung, Büro und Wohnen orientieren. Da das Ensemble auf dem ca. 2.300 m² großen Grundstück geschützt ist, muss ein eventueller Umbau mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

Pläne für eine kleine, feine Wohnanlage mit ca. 50 bis 60 Wohneinheiten lassen sich in der Schwyzer Straße im Stadtteil Wedding verwirklichen. Das zum Verkauf stehende ca. 5.000 m² große Eckgrundstück ist derzeit noch mit einem leer stehenden

Jugendwohnheim bebaut und lockt mit eindrucksvoller Nachbarschaft: der UNESCO-Welterbe-Siedlung „Schillerpark“ (Architekt Bruno Taut), dem denkmalgeschützten Areal der St.-Aloysius-Kirche und dem reizvollen Grün des knapp 30 ha großen Schillerparks.

Im idyllischen Ortsteil Kladow wartet ein knapp 21.000 m² großes, teils bebautes Grundstück auf einen neuen Eigentümer. Das Areal am Kladower Damm wurde bisher als **Freizeit- und Bildungsstätte** genutzt und liegt nur wenige Spazierminuten vom Ufer der Havel entfernt. Die Umgebung ist von Gemütlichkeit, dörflichem Flair und herrlicher Landschaft geprägt. Als Teil des Berliner Stadtgebietes profitiert Kladow von einer idealen Nahverkehrsanbindung an die Stadtzentren von Berlin und Potsdam. ☒

► In the heart of Berlin, between Gendarmenmarkt and the Humboldt-University, the unique **'Kulissenhaus' of the Staatsoper Unter den Linden** is now for sale. Built in 1838, the building has been used as a workshop and props storage since 1852 and is now being offered by the Liegenschaftsfonds on behalf of the Stiftung Oper (Opera Foundation). The bidding process will start in the coming days. This property offers approx. 8,700 m² of floor space and its future usage should be oriented towards those in the surrounding buildings, which include a hotel, offices and residences. The ensemble on the approx. 2,300 m² site is also a designated historic monument, so any renovations will have to be coordinated with historic monument authorities.

Plans for a small but exclusive residential complex of around 50 to 60 residential units can soon become reality in the Wedding district's Schwyzer Strasse. The approx. 5,000 m² corner site for sale there is currently partly occupied by a disused **home for young people**, and is made all the more attractive by its impressive neighborhood, which includes the "Schillerpark" UNESCO World Heritage Housing Estate (by architect Bruno Taut), the St.-Aloysius-Church, a designated historic monument, and the delightful green spaces of the 30-hectare Schillerpark.

Another 21,000 m² partly-developed site is waiting for a new owner in the idyllic district of Kladow. This site on Kladower Damm was used as a **leisure and educational facility** and is just a few minute's walk from the banks of the Havel River. The surroundings are characterized by their comfortable atmosphere, rustic flair and superb landscape. Kladow, still part of Berlin's urban area, also profits from ideal local transport connections to the city centers of Berlin and Potsdam. ☒

*Der ehemalige Stützpunkt
der Wasserschutzpolizei auf Schwanenwerder
The former Berlin Water Police headquarters
on Schwanenwerder Island*

*links: Innenraum des ehemaligen
Kulissenhauses an der Französischen Straße
left: Interior of the former "Kulissenhaus"
on Französische Strasse*

*rechts: Die ehemalige Freizeit- und Bildungsstätte
am Kladower Damm
right: The former leisure and educational facility
at Kladower Damm*



Frühlingsfrische Inselangebote

Spring Island Opportunities

❑ Wenn auf der Havelinsel Schwanenwerder der Frühling beginnt und in den prachtvollen Gärten Tausende Krokusse, Narzissen und Tulpen ihre Blüten in die Sonne recken, bringt der Liegenschaftsfonds eine ganz besondere Immobilienperle auf den Markt: das ehemalige Grundstück der Berliner Wasserschutzpolizei an der Inselstraße 8. Das 2.300 m² große Filetgrundstück am Ufer des Wannsees bietet exquisiten Platz für repräsentatives Wohnen. Es ist in Hanglage mit einer dreigeschossigen Villa bebaut, die weiter genutzt oder bei Bedarf auch entfernt werden kann. Am Ufer befinden sich ein Bootshaus und eine kleine Hafenanlage.

Im Sommer 2010 folgt dann der Vermarktungsstart für weitere Immobilien-Highlights auf Schwanenwerder. Vier Wassergrundstücke mit herrlicher Süd- und Südwest-Ausrichtung bieten reichlich Platz, um auf 10.000 bis 13.000 m² Fläche jeweils eine Villa mit Nebengebäuden und Bootsanlagen zu realisieren. Alle Grundstücke haben großzügige Uferzonen von jeweils 75 bis 100 m und einen wunderschönen alten Baumbestand, der gärtnerische Inspiration für die Gestaltung der Außenanlagen bietet.

Schon lange gilt die kleine Insel Schwanenwerder als Nobelort Berlins. Luxuriöse Landhäuser und attraktive Villen reihen sich entlang der einzigen Straße. Prachtige Gartenanlagen und der alles umgebende Große Wannsee prägen das Bild dieser exklusiven Adresse. Berlins City und das Zentrum von Potsdam sind gerade einmal zehn Kilometer weit entfernt. Dank der nahe gelegenen Autobahn und des S- und Regionalbahnanschlusses besteht eine hervorragende Verkehrsanbindung. ❑

❑ When spring begins on the Havel river island of Schwanenwerder and thousands of crocuses, narcissus and tulips in the magnificent gardens raise their blooms towards the sun, the Liegenschaftsfonds will bring a very special property "pearl" to market: the former Berlin Water Police headquarters at Inselstrasse 8. The exclusive 2,300 m² property on the banks of Wannsee Lake offers an exquisite site for prestigious living. This sloping property is currently developed with a three-storey villa, which can be used or demolished as required. There are also a boathouse and a small dock on the lake shore.

Marketing of further real estate highlights on the island of Schwanenwerder will begin in the summer of 2010. Four waterside properties with magnificent south and south-west orientations offer more than enough room to build a villa with outbuildings and boat jetty on each of these 10,000 m² to 13,000 m² sites. All the properties include large lakeshore areas of 75 to 100 meters each and stands of splendid old trees, providing inspiration for the design of surrounding gardens.

The little island of Schwanenwerder has long been regarded as one of Berlin's top-class neighborhoods and the island's only street is lined with luxurious country houses and attractive villas. Magnificent gardens and the waters of Grosse Wannsee Lake on all sides are among the highlights of this exclusive address. Berlin's city center and the center of Potsdam are just ten kilometers away. The nearby highway and local and regional railway lines also ensure excellent public transport connections. ❑



Vier Großimmobilien in Top-Lage

Four large properties in central locations

Der Liegenschaftsfonds Berlin bringt auch 2010 wieder neue Immobilien aus seinem Qualifizierungsportfolio auf den Markt. Neben der Schwyzer Straße in Berlin-Wedding (siehe hierzu Seite 4) sind dies die folgenden beiden Immobilien:

Einstiger Schulstandort Krausenstraße

Mitten in der City Berlins, unweit der Friedrichstraße und der Leipziger Straße, wartet ein ca. 11.000 m² großes Grundstück auf eine neue Nutzung. Auf dem ehemaligen Schulgelände soll eine urbane Mischung aus Gewerbe, Wohnen, Handel und vielfältigen Dienstleistungen entstehen, wobei der Wohnanteil mindestens 60 Prozent beträgt. Für die sechs- bis achtgeschossige Blockrandbebauung ist eine zulässige Geschossfläche von ca. 36.000 m² vorgesehen. Das Grundstück ist komplett erschlossen und in sechs Baufelder mit 1.000 bis 3.000 m² Größe geteilt. Diese können einzeln oder im Ganzen erworben werden. Die Infrastruktur und Lage – auf halber Strecke zwischen Potsdamer Platz und Alexanderplatz – sind exzellent. Zahlreiche kulturelle und gastronomische Einrichtungen, Firmenzentralen und Verwaltungssitze werden die Nachbarn des künftigen Nutzers sein. Die Vermarktung durch den Liegenschaftsfonds beginnt voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2010.

Neues Wohnen an der Fischerhüttenstraße

Im gutbürgerlichen Stadtteil Zehlendorf wurde eine Gärtnerei verlagert, sodass sich auf 36.000 m² Fläche eine einmalige Chance für gehobenen Wohnungsbau eröffnet hat. Eingebettet in die Villenstruktur Zehlendorfs, umgeben von viel Grün und verschiedenen Seen, mit nahe gelegenen Einkaufsmöglichkeiten sowie einer verkehrsgünstigen und dennoch absolut ruhigen Lage bietet der Standort allerbeste Voraussetzungen für eine neue, hochattraktive Wohnadresse. Auf sieben Baufeldern können zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser mit insgesamt ca. 15.000 m² errichtet werden. In Anlehnung an die Baustrukturen in der Umgebung ist auf dem Grundstück als Nutzungsmaß eine GRZ 0,2 und eine GFZ 0,4 bei zweigeschossiger Bauweise zuzüglich ausgebauter Dächer/Staffelgeschosse denkbar. Die Vermarktung startet in der zweiten Jahreshälfte 2010.

The Liegenschaftsfonds Berlin will again launch new properties from its qualification portfolio onto the market in 2010. In addition to the site in Schwyzer Strasse in Berlin-Wedding (see page 4), these will include the following properties:

Former school in Krausenstrasse

In the center of the city of Berlin, close to Friedrichstrasse and Leipziger Strasse, a site of approx. 11,000 m² is waiting for a new lease on life. An urban mixture of business, housing, retail and a diverse range of services is planned for this former school site, with the proportion of housing to be at least 60 percent. An approved floor area of approx. 36,000 m² is envisaged for the six to eight-storey perimeter block. The site is completely accessible and divided into six separate sites of 1,000 to 3,000 m² each. These can be purchased individually or as a whole. The infrastructure and position, half-way between Potsdamer Platz and Alexanderplatz, are excellent. Countless cultural and gastronomic institutions, corporate headquarters and administrative institutions will be among the neighbors of the site's future users. The Liegenschaftsfonds plans to begin marketing the site in the second half of 2010.

New homes on Fischerhüttenstrasse

A nursery in the traditional middle-class suburb of Zehlendorf has moved, opening up a unique opportunity to build up-market housing on a 36,000 m² site. Embedded in the villa structures typical of Zehlendorf, surrounded by plenty of green space and various lakes, with shopping and good transport connections close by and yet in an absolutely quiet position, this location offers the best prerequisites for new, highly-attractive residential addresses. Two to three-storey houses with a total area of approx. 15,000 m² can be built on the site's seven separate sites. In harmony with the surrounding area's building structures, a site occupancy ratio of 0.2 and site occupancy ratio of 0.4 involving two-storey buildings plus attics/penthouse-type upper stories would be a possible space utilization rate for this site. Marketing of the site will start in the second half of 2010.



*links: Das ehemalige
Schulgelände an der Krausenstraße
left: The former school
complex on Krausenstrasse
rechts: Mögliche Bebauung
an der Fischerhüttenstraße
right: Possible building complex
on Fischerhüttenstrasse*



*Der Steglitzer Kreisel
The Steglitzer Kreisel*

Zwei weitere Top-Themen sind die Marktabfrage zum Steglitzer Kreisel und das Bieterverfahren zum Verkauf der Fläche des Berliner Blumengroßmarktes.

Bürohochhaus Steglitzer Kreisel

Pünktlich zur internationalen Immobilienmesse MIPIM in Cannes startet der Liegenschaftsfonds Berlin die Marktabfrage zum Verkauf des Bürohochhauses Steglitzer Kreisel. Frühere Anläufe, die Immobilie zu veräußern, waren aufgrund der speziellen Eigentumssituation und der Asbestbelastung gescheitert. Nun stehen für Interessenten die Zeichen gut, das 118 m hohe Gebäude doch noch erwerben zu können.

Das Land Berlin und der Miteigentümer, die Becker & Kries Immobilien Management GmbH & Co. KG, verständigten sich auf ein gemeinsames Vorgehen, und auch die Frage, wer die Asbestsanierung zu welchen Konditionen durchführt – das Land Berlin oder der künftige Eigentümer –, wird bis zum Sommer 2010 geklärt sein.

Das 29-geschossige Haus verfügt über eine Grundrissfläche von ca. 32.300 m² und wurde in Mischbauweise (Stahltragwerk mit Betondecken) errichtet. Es befindet sich in einer der begehrtesten Lagen der Hauptstadt: im beliebten, gutbürgerlichen Stadtteil Steglitz-Zehlendorf an der Schlossstraße, einer der größten Einkaufsstraßen Berlins, sowie direkt an der Bundesstraße 1 und der Zufahrt zur Autobahn A 103.

Ehemaliger Berliner Blumengroßmarkt

Im Süden der Friedrichstraße, einer der bekanntesten und zentralsten Straßen Berlins, befindet sich eine ca. 12.700 m² große Fläche, die der Liegenschaftsfonds im zweiten Halbjahr 2010 zum Kauf anbietet. Das Areal wurde bisher vom Berliner Blumengroßmarkt genutzt und bietet nach dessen Rückzug interessante neue Nutzungsmöglichkeiten, vor allem im Wohnbereich. Das weitestgehend versiegelte Grundstück kann sowohl im Ganzen als auch geteilt erworben und entwickelt werden. Die vier Baufelder sind zwischen 2.469 und 5.636 m² groß, wobei das größte Baufeld bei Bedarf noch einmal parzelliert werden kann. Die einstige Halle des Blumengroßmarktes selbst wird vom Liegenschaftsfonds an das Jüdische Museum Berlin verkauft. Die Lage der Immobilie ist ideal: Das Zeitungsviertel in der Kochstraße, aber auch Institutionen wie das Jüdische Museum Berlin oder die Berlinische Galerie befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Der Potsdamer Platz und der Gendarmenmarkt sind weniger als 1,5 km weit entfernt.

Weitere Standortinformationen zu diesen und weiteren Immobilien stehen unter www.liegenschaftsfonds.de zum Download bereit. ✕

Two further top themes are the market enquiry on the 'Steglitzer Kreisel' and the bidding process for the sale of the Berlin's former wholesale flower market.

'Steglitzer Kreisel' Office Block

Just in time for the MIPIM international property market trade fair in Cannes, the Liegenschaftsfonds Berlin is starting a market enquiry for the sale of the 'Steglitzer Kreisel' office block. Earlier attempts to sell this property failed due to the special situation of its ownership and the problem posed by the necessity to remove asbestos. The signs are now looking good for those interested in acquiring this 118 meter-high building.

The State of Berlin and co-owner Becker & Kries Immobilien Management GmbH & Co. KG negotiated a joint process and the question of who will remove the asbestos and under what conditions, whether it be done by the Land Berlin or the future owner, will be resolved by the summer of 2010.

This 29-storey building has a floor area of approx. 32,300 m² and was built using mixed construction (steel support structures with concrete ceilings). It is in one of the capital's most sought-after positions in the popular, traditional middle-class suburb of Steglitz-Zehlendorf, on Schlossstrasse, one of Berlin's biggest shopping miles, with a direct connection to Bundesstrasse (federal highway) 1 and the exit to Bundesautobahn (Federal Highway) A103.

Berlin's Former Wholesale Flower Market

At the south end of Friedrichstrasse, one of Berlin's most famous central streets, is a site of around 12,700 m² that the Liegenschaftsfonds will offer for sale in the second half of 2010. It was previously occupied by Berlin's wholesale flower market and now that the market has moved offers possibilities for interesting new uses, especially in the residential field. This largely enclosed site can be purchased and developed as a whole or in parts. The four separate sites range in size from 2,469 to 5,636 m², although the largest site can again be subdivided as required. The hall of the flower market itself will be sold by the Liegenschaftsfonds for the purpose of extending the Jewish Museum Berlin. The property's position is ideal, close to Berlin's journalism quarter in Kochstrasse, with institutions such as the Jewish Museum Berlin and Berlinische Galerie also in the immediate neighborhood and Potsdamer Platz and Gendarmenmarkt less than 1.5 km away.

Further information on this and other properties can be downloaded from www.liegenschaftsfonds.de. ✕



Maurizio Nieri & Sven Reusche

Der Architekt Maurizio Nieri und der Unternehmensberater Sven Reusche sind die Initiatoren der Baugruppe Wohnkreation, die 2009 eine 726 m² große Freifläche in Berlin-Mitte vom Liegenschaftsfonds erworben hat. Ihr Konzept konnte sich im Festpreisverfahren gegen 18 Mitbewerber durchsetzen. 2011 soll das Haus bezugsfertig sein. Maurizio Nieri ist einer der künftigen Bewohner.

Maurizio Nieri & Sven Reusche

Architect Maurizio Nieri and business consultant Sven Reusche are the initiators of the building group known as Wohnkreation. In 2009, they acquired a 726 m² open space in Berlin-Mitte from the Liegenschaftsfonds. Their concept was able to win out over 18 other applicants in the bidding process. The building will be completed in 2011. Maurizio Nieri will be one of its first inhabitants.

Maurizio Nieri (links) und Sven Reusche beim ersten Spatenstich für das Baugruppenprojekt an der Borsigstraße

Maurizio Nieri (left) and Sven Reusche at the ground-breaking ceremony for their building group project on Borsigstrasse.

links: Grundrissbeispiel

left: Floor plan Sample

rechts: Entwurf des Baugruppenprojektes in der Borsigstraße 16

right: Draft of the building group project at Borsigstrasse 16

So wird privates Wohneigentum in Innenstädten bezahlbar

Building affordable private property in the heart of the city

■ Herr Nieri, im Mai letzten Jahres haben Sie mit der Baugemeinschaft Wohnkreation das Grundstück Borsigstraße 16 erworben. Was ist seitdem geschehen?

Sehr viel. Der Rohbau für Keller und Tiefgarage ist seit Dezember fertig und nun geht es oberirdisch weiter. Der gesamte Rohbau soll im Sommer stehen, damit wir im März 2011 einziehen können.

Was für ein Gebäude wird bis dahin entstanden sein?

Ein KfW-40-Energiesparhaus mit einem großen, abgeschlossenen Garten. Im Erdgeschoss planen wir einen für alle zugänglichen Gemeinschaftsraum sowie einen italienischen Lebensmittelladen bzw. eine kulturelle Einrichtung. Und im Hof wird für die Kinder reichlich Platz zum Toben sein. Die zur Straße zeigende Fassade wird ein sehr hochwertiges Mosaik zieren, während zum Innenhof einfacher, heller Putz viel Licht in den Garten reflektieren soll. Das Mosaik stellt Menschen dar, die sich an den Händen halten. Diese Symbolik ist uns wichtig. Hier haben wir auch höhere Kosten in Kauf genommen. Ökologische Aspekte sind uns auch wichtig, so sorgen wir beispielsweise für eine überdurchschnittliche Isolation des Gebäudes und setzen für die gesamte Beheizung und Warmwasserversorgung eine Wärmepumpe ein. Wir haben die Möglichkeit, zukünftig auch Sonnenkollektoren auf dem Dach zu installieren.

Was war der entscheidende Grund für den Kauf des Grundstücks in der Borsigstraße?

In erster Linie natürlich die Lage. Wir haben einen wunderbaren Blick auf einen kleinen Park. Der große Innenhof und die Nebenstraßen der Borsigstraße sind sehr ruhig. Und noch dazu kann man kaum innerstädtischer wohnen als hier.

Die Baugruppe Wohnkreation – welche „Mischung Mensch“ steckt dahinter?

Wir sind zehn Bauparteien und bunt gemischt: Lehrer, Bankangestellte, Ärzte, Rechtsanwälte und Selbstständige. Ein Architekt ist auch mit dabei, denn auch ich ziehe ja mit ein. Wir kannten uns schon vor der Bewerbung für die Borsigstraße und verstehen uns bestens, schließlich müssen wir uns 20 Jahre und länger gut vertragen und zusammen leben.

■ Mr. Nieri, in May last year, you and the 'Wohnkreation' building group purchased the site at Borsigstrasse 16. What has happened since then?

A great deal! The shell of the basement and underground garage were completed in December and now work is going on above ground. The shell of the whole building should be up by the summer, so that we can move in in March 2011.

What kind of a building will it be?

A 40 KW low-energy house with a large, secluded garden. We're planning a recreation room to be shared by everyone, an Italian grocery and a cultural institution on the first floor. And there'll be plenty of room for the children to play in the courtyard.

The facade facing onto the street will be decorated with a very high-quality mosaic, while in the inner courtyard plain, light plaster will reflect plenty of light into the garden. The mosaic will show people holding hands. This symbolism is important to us. After all, we have accepted higher costs to be here. The ecological aspects are also vital to us, so we are ensuring for example, that the building will have much better than average insulation and will use a heat pump to supply all the heating and warm water. We also have the option of installing solar collectors on the roof.

What was the decisive reason for the purchase of the Borsigstrasse property?

First and foremost of course the position. We have a wonderful view of a small park. The big inner courtyard and the side streets near Borsigstrasse are very quiet, yet you also have inner-city living right here.

The building group 'Wohnkreation' – what "mix of people" are involved?

There are ten separate "sub-groups" and we're a real mix: teachers, bank employees, doctors, lawyers and freelancers. There's even an architect, because I'm moving in too. We knew each other before we applied to buy the Borsigstrasse property and we get on very well together, after all, we'll have to get along and live together for the next 20 years and longer!



Was war bisher die größte Herausforderung, vor der die Baugruppe stand?

Die Erstellung der Bewerbung, um die Jury zu überzeugen. Und auch die Planung der Bäder war eine Herausforderung. Das Bad ist ein sehr individueller und intimer Ort. Zehn Parteien, zehn Geschmäcker, zehn verschiedene Bäder, ein Alpträum.

Wie haben Sie es geschafft – ob nun beim Bad oder bei anderen Dingen –, die unterschiedlichen Vorstellungen unter einen Hut zu bekommen?

Durch deutliche und klare Regeln. Der Architekt hat das letzte Wort. So hart es klingt, anders geht es nicht. Natürlich werden vorher alle Meinungen gehört, die beispielsweise bei der Innengestaltung sehr auseinandergingen. Aber am Ende muss deutlich gesagt werden, was geht und was nicht. Wir sind eine kleine Baugruppe, das lässt sich noch gut überschauen.

Würden Sie das alles noch einmal tun?

Natürlich! Ich bin begeistert von dem Projekt – nicht nur als Mitglied der Baugemeinschaft, sondern auch als Architekt. Da ist so viel Motivation im Spiel. Für eine Baugruppe zu bauen, ist ganz anders als für einen Investor. Normalerweise hat der Investor das letzte Wort und alle Entscheidungen unterliegen der Gewinnoptimierung, das schlägt sich oft negativ in der Stadtentwicklung nieder. Die Investition von mehr Arbeit und mehr Zeit gibt einem viel zurück, menschlich und beruflich.

Die Politik sieht im Baugruppenmodell unter anderem ein Instrument, die Lebensqualität in Wohnvierteln gezielt aufzuwerten. Andere geben Baugruppen die Schuld an der Verdrängung von billigem Wohnraum. Was sagen Sie zum Vorwurf der Gentrifizierung?

Natürlich wertet Individualität von Menschen und Architektur den Kiez auf. Es ist dumm, gegen Stadtveränderung vorgehen zu wollen. Diese Kritik geht am Thema vorbei. Wir sind keine Miethaie, sondern mit Baugruppenmodellen wird privates Wohneigentum in Innenstädten erst bezahlbar. Als Einzelkäufer hätten wir uns die Grundstückspreise in Berlin-Mitte niemals leisten können. Wir werden ca. 2.500 bis 2.600 Euro pro m² alles inklusive zahlen. Einzelnen hätten wir 1.000 Euro pro m² mehr zahlen müssen. Das hätten wir nicht stemmen können.

Herr Nieri, vielen Dank für das Gespräch. ✕

What was the biggest challenge the building group faced?

Pitching our application in a way that would convince the jury. And planning the bathrooms was a challenge too. A bathroom is a very individual and intimate place. Ten groups, ten different tastes, ten diverse bathrooms, a nightmare!

How did you manage – in the case of the bathrooms or on other issues – to unify all the different ideas and wishes?

Through clear and unambiguous rules. The architect had the final say. That sounds hard, but it was the only way. Of course we listened to everybody's opinions first, which were of course very different, in the area of interior design, for example. But in the end somebody had to decide what was possible and what wasn't. We are a small building group, so that wasn't too hard to manage.

Would you do it all again?

Of course! I am very enthusiastic about this project – not just as a member of the building group, but as an architect. Everybody is so motivated. It's a very different situation when a building group builds, as compared with the situation of an investor. Normally the investor has the final say and all decisions are based on the need to maximize profit, which can have a negative impact on the area's urban development. The investment in more work and more time gives us a great deal back, both as people and professionals.

Politicians regard the building group model as an instrument for specifically upgrading quality of life in residential areas. Others blame building groups for displacing affordable housing. What do you say to accusations of gentrification?

Of course the individuality of the people and the architecture is what give a neighborhood its value, but it is dumb to try and stop the city from changing. This criticism is missing the point. We aren't property sharks. It's the building group model that makes owning private property in inner cities affordable at all. Property prices in Berlin-Mitte would have been well out of our reach as individual buyers. We will pay approx. 2,500 Euro to 2,600,000 Euro per m² all inclusive. If we were building individually, we would have had to pay an extra 1,000,000 Euro pro m². We could never have afforded that.

Herr Nieri, thank you for your time. ✕



*Blick vom Eiswerderschen Speicher
auf die Havel*

*View of the Havel River from the storage silo
on Eiswerder Island*

Getreidespeicher mit Havelblick

Storage silo with view of the Havel River

▣ Neben den exklusiven Adressen auf Schwanenwerder hat der Liegenschaftsfonds in diesem Jahr ein weiteres interessantes Inselgrundstück im Angebot: Das knapp 6.200 m² große und bebaute Areal befindet sich auf der **Insel Eiswerder**, etwa 1,5 km nördlich der Spandauer Altstadt. Im Süden ist es von einem öffentlichen Wanderweg begrenzt, und in südöstlicher Richtung öffnet sich der Blick auf die Havel und das schilfumsäumte Ufer des gegenüberliegenden Stadtteils Haselhorst. Die Fläche ist mit einem fünfteiligen, bis zu 13-geschossigen Speicher aus den 40er- bzw. 50er-Jahren bebaut, der mit seinen beachtlichen Maßen von 85 m Länge und 42 m Höhe eine weithin sichtbare Landmarke darstellt. Die ursprüngliche gewerbliche Nutzung als Silospeicher bzw. Lager kann künftig fortgeführt werden. Vorstellbar ist aber auch eine Verschiebung in Richtung höherwertigen Gewerbes. Ein Ausbau zu großzügigen Loftetagen ist eine ebenso denkbare Alternative. Eine gänzlich neue Nutzung kann auch das ca. 21.700 m² große Grundstück an der **Treskowallee 24** in Berlin-Lichtenberg erwarten. Das Gebäude-Ensemble wurde 1950 errichtet und bis Anfang der 90er-Jahre als Studentenwohnheim genutzt. 5.500 m² des Grundstücks sind überbaut; auf den restlichen Flächen befinden sich ein Parkplatz sowie weitläufige Grünflächen. Die südlich gelegenen Häuser können vom neuen Eigentümer für Wohnungen genutzt werden, während die nördlich gelegenen einer Mischnutzung zugeführt werden können.

Für das Grundstück **Oranienstraße 149–154**, direkt am Kreuzberger Moritzplatz, beginnt im zweiten Quartal 2010 das Bieterverfahren. Derzeit wird das 5.520 m² große Areal von dem renommierten Materialgroßhändler Modulor genutzt, der es seinerseits unter anderem an die Nomadisch Grün gGmbH untervermietet hat, die dort das temporäre Agrikulturprojekt „Prinzessinnengarten“ betreibt. In der Nachbarschaft wird demnächst das „Kaufhaus für Kreative“ von Modulor errichtet, was den Moritzplatz zu einem neuen hochattraktiven Anziehungspunkt für Berlins Kreativwirtschaft machen wird. ✕

▣ In addition to exclusive addresses on Schwanenwerder island, the Liegenschaftsfonds has another interesting island property on offer this year. This 6,200 m² developed site is on **Eiswerder Island**, about 1.5 km north of the Spandauer Altstadt. It is bordered to the south by a public pathway and to the south-east a view opens up of the River Havel and the reedy shores of the Haselhorst district across the river. The site is developed with a five-part, up to 13-storey storage silo built in the 1940s and 50s, which, with its formidable measurements of 85 m long and 42 m high, is a landmark visible for miles around. Its original commercial use as a silo or storage could be continued in future but a shift towards a higher-quality use is also conceivable. Conversion into generously-proportioned lofts would be another possible alternative.

An entirely new use awaits the approx. 21,700 m² site at **Treskowallee 24** in Berlin-Lichtenberg. The ensemble was built in 1950 and used as student housing until the early 1990s. 5,500 m² of the site is built on, with the rest of the site including a car park and large green spaces. The new owner could use the houses to the south for housing, while those to the north could be used for a range of different mixed uses.

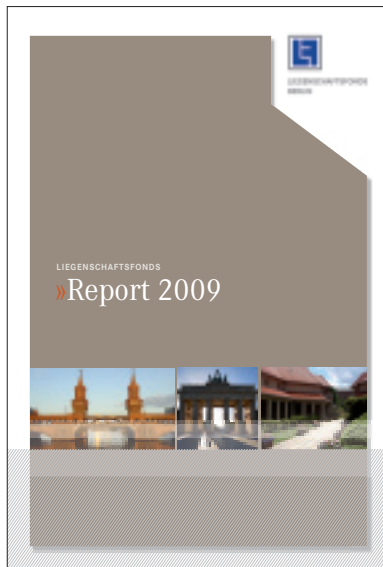
The bidding process for the site at **Oranienstrasse 149–154**, situated directly on Kreuzberg's Moritzplatz, will begin in the second quarter of 2010. The 5,520 m² site is currently used by the renowned materials wholesaler Modulor, who have in turn leased it to 'Nomadisch Grün GmbH', who are using it for their temporary "Prinzessinnengarten" urban gardening project. Modulor will soon start building the "Kaufhaus für Kreative" in this neighborhood, turning Moritzplatz into a new, highly-attractive centre for Berlin's creative industries. ✕

links: Druckfrisch erschienen:
der LiegenschaftsfondsREPORT
2009

left: Hot off the press:
The LiegenschaftsfondsPREPORT
2009

rechts: Ein Wiedersehen auf
Schwanenwerder: Der Liegen-
schaftsfonds lädt ein zur
Sommerbowle

right: A get-together on
Schwanenwerder Island:
The Liegenschaftsfonds hosts its
Summer Fruit Punch evening



Marktbericht und Sommerbowle

Market Report and Summer Fruit Punch

❑ LiegenschaftsfondsREPORT

Welche Ergebnisse hat das vergangene Jahr dem Berliner Immobilienmarkt und dem Liegenschaftsfonds gebracht? Was für Tendenzen zeichnen sich für 2010 ab und welchen Themen wird sich der Liegenschaftsfonds in diesem Jahr verstärkt widmen? All dies steht im Mittelpunkt der vierten Ausgabe des LiegenschaftsfondsREPORT, die noch in diesem Monat erscheint und dann auch unter www.liegenschaftsfonds.de zum Download bereitsteht. Die aktuellen Geschäftszahlen sowie das Marktgeschehen in den Berliner Bezirken werden transparent dargestellt. Einen Schwerpunkt bilden die Segmente Wohnen und Gewerbe sowie deren Teilmärkte. ❑

❑ Sommerbowle auf Schwanenwerder

Im Juni 2010 lädt der Liegenschaftsfonds Berlin zu seiner nächsten Sommerbowle auf die Insel Schwanenwerder ein. Die Gäste erwartet – neben der traumhaften Kulisse und hoffentlich schönem Wetter – ein geselliger Abend mit zahlreichen anregenden Gesprächen. Interessante Persönlichkeiten der Berliner Immobilienszene werden ebenso anwesend sein wie Vertreter aus Politik und Verwaltung. ❑

❑ LiegenschaftsfondsREPORT

What results did Berlin's real estate market and the Liegenschaftsfonds yield over the past year, what tendencies are emerging for 2010 and what topics will be exercising the Liegenschaftsfonds this year? These issues and more are discussed in the fourth edition of the LiegenschaftsfondsREPORT, which will be published this month and will then be available for download from www.liegenschaftsfonds.de. Current industry figures and market developments in Berlin's districts will be clearly presented and there will be a further focus on the housing and commercial market sectors and their various sub-sectors. ❑

❑ Summer Fruit Punch on Schwanenwerder Island

In June 2010, the Liegenschaftsfonds Berlin will be hosting its next Summer Fruit Punch evening on Schwanenwerder Island. As well as fantastic scenery and hopefully great weather, a very sociable evening with many stimulating discussions will await our guests. Interesting personalities from Berlin's property scene will be present, as will representatives from the fields of politics and administration. ❑

IMPRESSUM

Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG
Warschauer Straße 41 / 42
D-10243 Berlin
Phone: +49 · 30 · 22 33 - 68 00
Fax: +49 · 30 · 22 33 - 68 97
E-Mail: info@liegenschaftsfonds.de

Public Relations

Irina Dähne
E-Mail: irina.daehne@liegenschaftsfonds.de
Phone: +49 · 30 · 22 33 - 66 90
Anette Mischler
E-Mail: anette.mischler@liegenschaftsfonds.de
Phone: +49 · 30 · 22 33 - 66 93

Redaktion

KommunikationsKontor Dr. Hagemann GmbH
www.kommunikationskontor.de

Gestaltung

buerobeyrow, Berlin
www.buerobeyrow.de

Fotonachweis

S. 1, 4 (links), 6 (links), 7: Claudius Pflug
S. 3: Markus M. Mey
S. 4 (rechts): Bezirksamt Neukölln von Berlin
S. 6 (rechts): Büro 03 Architekten
S. 9: Maurizio Nieri, Dott.Architekt

Abbildung Seite 1: Innenhof des einstigen
Kulissenhauses der Staatsoper Unter den Linden
an der Französischen Straße



LIEGENSCHAFTSFONDS BERLIN

Liegenschaftsfonds Berlin GmbH & Co. KG

Warschauer Straße 41 / 42

D-10243 Berlin

Phone: +49 · 30 · 22 33 - 68 00

Fax: +49 · 30 · 22 33 - 68 97

E-Mail: info@liegenschaftsfonds.de

