

Berliner Geschichten

2012 ging die Stiftung Abendrot neue Wege: Nebst den Immobilien in der Schweiz wurde neu auch in Berlin investiert. Diesen «Exoten» im Immobilienportfolio verdanken wir viele spannende Geschichten - Wir nehmen die derzeit intensive Auseinandersetzung mit unseren Liegenschaften in Berlin zum Anlass für eine kleine Rückschau und einen Werkstattbericht.

Zwecks Diversifizierung hat der Stiftungsrat 2012 ein Fenster geöffnet für Immobilieninvestitionen in Deutschland, insbesondere in der Stadt Berlin. Hierfür wurde eine deutsche Tochterfirma (Abendrot Immobilien GmbH, Lörrach) gegründet. In der Folge begann der Aufbau des Berlin-Immobilien-Portfolios. Abendrot traute sich in Berlin das Halten und das Bewirtschaften von Immobilien zu, aber keine eigentliche Entwicklungs- & Bautätigkeit. Deshalb wurden fortan Grundstücke zur Abgabe im Baurecht an geeignete lokale Projektentwicklungs- & Realisierungspartner oder dann Bestandesliegenschaften ohne grösseren Entwicklungsbedarf erworben. Mit einem 2017 erreichten Anlagevolumen in Berlin von rund EUR 34 Mio. wurde die Acquisitionstätigkeit eingestellt. Seither konzentrieren wir uns auf die Bewirtschaftung und langfristige Konsolidierung.

Den Grundstein für das Abendrot-Engagement in Berlin legte der Kauf des «**Holzmarkt**». Das Areal mit 18'000 m² an zentraler Lage verfügt längsseitig über einen attraktiven direkten Spree-Anstoss. Nach jahrelanger kreativkultureller Zwischennutzung durch die «Bar 25» wurde das Areal von der Grundeigentümerin, dem Land Berlin, geräumt und zum Verkauf ausgeschrieben.



Bar25 2004-2010 (Foto: Holzmarkt Genossenschaft)

Die Stiftung Abendrot konnte das Areal im Oktober 2012 in Kooperation mit der Holzmarkt-Genossenschaft (den ursprünglichen BetreiberInnen der Bar25) in einem Bieterverfahren erwerben. Die Holzmarkt-Genossenschaft übernahm daraufhin das gesamte Areal im Baurecht, aufgeteilt auf drei Parzellen mit unterschiedlicher Ausrichtung der künftigen Projektentwicklung eines übergeordneten kreativen und genossenschaftlichen, partizipativen Stadtentwicklungsprojektes.



Holzmarkt «Dorf» (Foto: Holzmarkt Genossenschaft)

In einem ersten Schritt entwickelte und realisierte die Holzmarkt Genossenschaft von 2013 bis 2018 auf dem zentralen rund 7'600 m² messenden Grundstücksteil das «**Holzmarkt Dorf**»: So entstand als Manifest gegen die zunehmende Gentrifizierung und Immobilienspekulation in der Stadt Berlin ein buntes, lebendiges, neuartiges Quartier für Kultur, Gastronomie, Club, Ateliers, Gewerbe, Urban Gardening etc. sowie zugleich ein grosszügiger öffentlicher städtischer Freiraum entlang der Spree, mit attraktiver Infrastruktur.

Im Endausbau weist das «Dorf» eine gesamthafte Geschossfläche von rund 11'600 m² auf. Noch in der Konzept-Phase steckt der Schlussstein für das Areal «Dorf», ein ambitioniertes Hochbau-Projekt «Haus EINS» mit Schwerpunkt Bildung, Gründerzentrum, Kultur, Gastro (Planung und Realisierungszeitpunkt noch offen).

Nach der Realisierung des «Dorfs» plante die Holzmarkt-Genossenschaft als Ergänzung ein «Gästehaus am Holzmarkt» mit rund 160 Zimmern und Gastronomie mit total 6'500 m² Geschossfläche, auf dem südlichsten, 2'500 m² grossen Arealbereich, zwischen Holzmarktstrasse und Spree.

Die Baubewilligung für das «**Gästehaus**» wurde 2021 erreicht. Mit dem Ausbruch des Ukraine-Kriegs 2022 veränderten sich in Berlin die Rahmenbedingungen für Immobilienprojekte drastisch: Die Baukosten stiegen sprunghaft um über 40 %, die Fremdfinanzierungskosten um mehr als das Doppelte. Selbst umfangreiche Optimierungsmassnahmen konnten die Baurealisierung durch die Holzmarkt-Genossenschaft nicht ermöglichen. Die Stiftung Abendrot selber konnte und wollte nicht als Bauträgerin einer solchen Spezialnutzung in Berlin ins Projekt einsteigen. Genau dafür sah Abendrot als nicht Ortsansässige ja lokale Partnerschaften vor.

Nach intensiver Suche 2022-24 von alternativen Lösungen zur Rettung des «Gästehauses» wurden mit der «Villa Viva», einem Sozialunternehmen von «Viva con Agua» (www.vivaconagua.org) und der Eckenstein-Geigy Stiftung (www.eckenstein-geigy-stiftung.org) neue ProjektpartnerInnen gefunden, welche von der Holzmarkt-Genossenschaft das Gästehaus-Projekt inkl. Baubewilligung übernahmen. Zusammen realisieren und betreiben sie die «Villa Viva am Holzmarkt» in enger Zusammenarbeit mit der Holzmarkt-Genossenschaft. Der Bau begann Ende 2024; die Eröffnung wird 2026 gefeiert werden. Der Beitrag der Stiftung Abendrot in Zusammenhang mit der Rettung des Gästehauses bestand darin, das Baurecht aufzulösen und das Grundstück der Eckenstein-Geigy Stiftung zu verkaufen, was die Projektrealisierung und deren Finanzierung erleichterte.



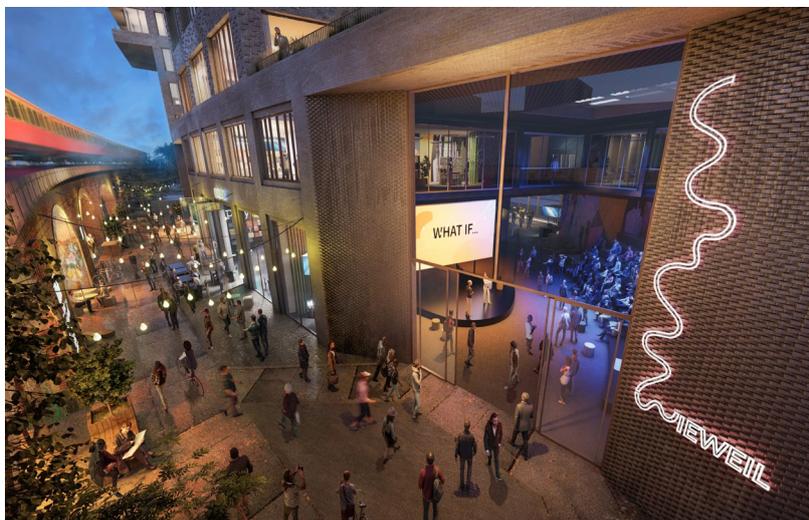
Visualisierung Holzmarkt «Gästehaus» (Foto: Holzmarkt Genossenschaft)

Das letzte der drei Teilprojekte beschäftigt uns heute noch: Jenseits des Bahnviadukts, der das ganze Holzmarkt-Areal zweiteilt, befindet sich das rund 5'800 m² grosse, aktuell ungenutzte «**Nordgrundstück**» zwischen Holzmarktstrasse und Viadukt, auf dem gemäss den geltenden Baugesetzen eine extrem verdichtetes Hochbauvolumen mit bis zu 35'300 m² Geschossfläche zulässig ist. Mangels Bewilligungsfähigkeit und Finanzierbarkeit des äusserst ambitionierten Holzmarkt-Grossprojektes «ECKWERK» fiel das Baurecht 2020 wieder an die Abendrot zurück.



*Ansicht Projekt «WIEWEIL»
von der Spree
(Visualisierung: Kleihues+
Kleihues / GRAFT)*

Mit einem Konsortium (ein erfahrener Berliner Immobilienentwickler und eine landeseigene Wohnbaugesellschaft) gingen wir 2021 einen neuen Baurechtsvertrag für das Projekt «**WIEWEIL**» ein, für eine «Stadtlandschaft des Wissens und lebenslangen Lernens». Dieses umfasst ein vielfältiges Nutzungskonzept: Teilgemeinschaftliches und bezahlbares Studierendenwohnen (ca. 25 %), Kultur/öffentliche und soziale Institutionen/Vereine/Veranstaltung/Bildung/Start-Up's/Kooperation/Infrastruktur/Gastronomie/etc. mit Mietpreisobergrenze (ca. 20 %) sowie Dienstleistung und Gewerbe (ca. 55 %). Auch dieses in der Planung weit fortgeschrittene Projekt leidet unter den aktuell widrigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für derartige Projekte in Berlin. Nichtsdestotrotz konnte Ende 2024 die Baueingabe eingereicht werden. Wir rechnen mit einer Baurealisierung 2027-2029.



*Ansicht Projekt «WIEWEIL»
von Bahnviadukt
(Visualisierung: Kleihues+
Kleihues / GRAFT)*

Das ehemalige Umspannwerk «**Christiania - Kreativwirtschaft in umgenutztem Umspannwerk**» befindet sich an der Osloer Strasse 16/17 im Berliner Stadtteil Gesundbrunnen, gut erschlossen von S- und U-Bahn sowie Bus und Tram.



*Historisches Foto des Umspannwerks
(Postkarte)*

Das expressive Klinkergebäude wurde 1928 als Umspannwerk vom bedeutenden Backsteinarchitekten Hans Heinrich Müller für die BEWAG (Berliner Elektrizitätswerk-AG) erstellt. Bereits in den 70er-Jahren wurde es zu einem Bürohaus umgenutzt. Nach dem Kauf durch Abendrot 2012 wurde mit dem Kulturwirtschaftlichen Zentrum Christiania ein langfristiger Globalmietvertrag abgeschlossen für eine autonome Selbstverwaltung der total rund 1'360 m² Atelier- & Gewerbeflächen. Ziel des Zentrums Christiania ist die Ansiedlung von Unternehmen aus den Bereichen der Kreativwirtschaft, mit Räumen für Fotografen, Designer, Musiker, Journalisten, Filmer, Modeschöpfer, Bildende Künstler und Architekten.



Fassade Turmbau (Foto: Playze, Berlin)



Atelier/Büro im Turmbau (Foto: Playze, Berlin)

2025/26 wird das Gebäude im genutzten Zustand und mit möglichst geringer Eingriffstiefe energetisch saniert und «dekarbonisiert» werden: Ersatz der Gasheizung durch eine Grundwasser-Wärmepumpe; Dämmung Dächer und Einbau von PV-Anlagen; Erneuerung der Fenster & Türen; Modernisierung Brandschutz / z.T. Elektroinstallationen / Auffrischung Allgemeinbereiche.

Damit bekennt sich Abendrot zu den selbst verordneten Nachhaltigkeitszielen und zur langfristigen Sicherung der gemeinschaftlich-gemeinnützig organisierten Kreativ-Nutzung durch «Christiania».

Weitere Informationen zur «Kulturwirtschaft Christiania UG»: www.christiania.de

Im Berliner Bezirk Mitte erwarb Abendrot 2016 das Mehrfamilienhaus mit Gewerbe-Erdgeschoss «**Alt Moabit 54**». Das Spreeufer, sowie die U-Bahn sind in wenigen Gehminuten erreichbar.



Das typische Berliner Wohnhaus mit Baujahr 1890 besteht aus einem Vorder- und einem Hinterhaus, verbunden mit einem Seitenflügel und einem mittigen Innenhof. Die Liegenschaft umfasst aktuell 18 Wohnungen und 4 Gewerbeflächen mit Total 460 m². Die Liegenschaft wurde bisher minimal instandgesetzt. Strassenseitig wurden die Fenster sowie die Fassade saniert sowie die Brandwand zu Alt-Moabit 55 gedämmt und neu verputzt.



EG ..



DG

2026/27 werden das Dach energetisch erneuert, mit einer PV-Anlage bestückt und mit 5 zusätzlichen Wohnungen) ausgebaut, die Fassaden sanft energetisch saniert, die Gasheizung durch Fernwärme ersetzt, die Installationen teilweise erneuert und die ganze Liegenschaft aufgefrischt. Zudem werden im Erdgeschoss hofseitig bisherige Gewerbeflächen umgebaut und neu als Wohnraum vermietet.

Im zentralen Berliner Ortsteil Wedding erwarb Abendrot 2016 das Mehrfamilienhaus mit Gewerbe im Erdgeschoss «**Martin Opitz-Strasse 17 / Gottschedstrasse 33**».



Das Wohnhaus mit Baujahr 1918 besteht aus einem Vorder- und einem Hinterhaus, welche einen Innenhof umschliessen. Das Hinterhaus ist aussenseitig durch Brandmauern begrenzt und deshalb ausschliesslich zum Innenhof orientiert, mit entsprechenden Nachteilen für die betreffenden Wohnungen. Die Liegenschaft umfasst aktuell 45 Wohnungen und 5 Laden-/Gewerbeflächen mit Total 570 m². Sie wurde bisher nie grundsaniert. Die Wohnungen sind z.T. in einem schlechten Zustand, was in Wechselwirkung mit einer problematischen Mieterstruktur einhergeht.



EG



DG

2026/27 werden das Dach energetisch erneuert, mit einer PV-Anlage bestückt und mit 8 zusätzlichen Wohnungen ausgebaut, die Fassaden sanft energetisch saniert, die Installationen teilweise erneuert und die ganze Liegenschaft aufgefrischt. Zudem werden im Erdgeschoss hofseitig bisherige Gewerbeflächen umgebaut und neu als Wohnraum vermietet.

Der letzte Ankauf in Berlin erfolgte 2017 im Berliner Vorstadt-Ortsteil Französisch Buchholz mit den 3 Mehrfamilienhäusern mit Autoeinstellhalle «**Vienweg 124/134 / Jean-Calas-Weg 21**».



Die Abendrot Immobilien GmbH konnte die drei 1997 erstellten Häuser als Paket übernehmen. Die Liegenschaft umfasst total 42 Wohnungen, 27 Autoeinstellplätze und 15 Aussenabstellplätze. Die Wohnungen weisen eine eher durchschnittliche Grundrissqualität auf. Die Tiefgarage sowie die Park- und Grünflächen sind im Gemeinschaftseigentum mit den Nachbarliegenschaften und bedingen eine gegenseitige Abstimmung. Die Liegenschaften wurden 1997 teilweise unsorgfältig erstellt. Insbesondere die Gebäudehülle und der Innenausbau weisen diverse Mängel auf.



Aktuell laufen die etappierte Sanierung aller Dachterrassen sowie die Sanierung der Betontragsstruktur in der Autoeinstellhalle. Aufgrund der intensiven laufenden Instandsetzungen in den Wohnungen ist der Bewirtschaftungsaufwand erhöht. Mittel- bis längerfristig werden grössere Sanierungsmassnahmen erwartet.

Projektleitung Abendrot: Christian Geser, christian.geser@abendrot.ch