

UNTERNEHMEN | 07.02.2016

AUS IZ05/2016, S. 25

Von **Martina Vetter****In diesem Artikel:****Städte:** Berlin**Projekte:** Europacity Berlin**Unternehmen:** BensonElliot Capital Management,Buwog, CA ImmobilienAnlagen AG, HamburgTeam Gruppe, Kauri CAB**Organisationen:** Bundesvereinigung

Deutscher

Apothekerverbände

Personen: Markus Diekow,

Richard Ditting

Immobilienart: Büro,

Gewerbe allgemein, Wohnen

Wohnbauflächen bei CA Immo sind fast ausverkauft



40 ha groß ist die Berliner Europacity. Etwa die Hälfte wurde und wird unter der Regie von CA Immo entwickelt.

Bild: CA Immo

Berlin. Viele von den Grundstücken, die CA Immo in der großteils als Bürostandort geplanten Europacity am Hauptbahnhof für Wohngebäude entwickelt und vermarktet hat, sind nicht mehr zu haben. Vergangene Woche kauften Benson Elliot und Kauri CAB zusammen gleich acht Baufelder mit 25.000 m² Grund. Für 300 Mio. Euro soll dort ein gemischt genutztes Quartier mit knapp 500 Wohnungen entstehen.

Grundstücke für groß angelegten Wohnungsbau sind heiß begehrt in der rasant wachsenden Hauptstadt. Zumal, wenn es Planungsrecht gibt. Kaum verwunderlich also, dass CA Immo kurz hintereinander gleich mit zwei Investoren handelseinig geworden ist. Seit Ende letzten Jahres wurde endlich der B-Plan für einen Teil der Europacity zwischen Spandauer Schifffahrtskanal und Heidestraße vom Abgeordnetenhaus beschlossen. Schon ein paar Wochen später meldete CA Immo den Verkauf von zwei gemeinsam mit Hamburg Team entwickelten Baufeldern an Buwog, die dort unter anderem 200 Wohnungen errichten will (vgl. "1.200 neue Wohnungen", IZ 4/2016). Wiederum ein paar Tage später folgte der Verkauf an die Joint-Venture-Partner Benson Elliot und Kauri CAB.

Die Flächen der Letzteren befinden sich zwischen Spandauer Schifffahrtskanal und Heidestraße, im nördlichen Teil der Europacity (auf dem Luftbild rot markiert). Entlang der Uferpromenade am Kanal und am künftigen 10.000 m² großen Stadtplatz des Quartiers werden Häuser mit Miet- und Eigentumswohnungen entstehen. Dagegen sind auf etwa 10.000 m² Grund entlang der stark befahrenen Heidestraße Büros und in den Erdgeschossbereichen Läden, Cafés und Restaurants vorgesehen. Weiterhin ist eine Kita mit 45 Plätzen in diesem Teil des Quartiers geplant. Insgesamt können auf den acht Baufeldern 70.000 m² BGF errichtet werden.

Mit dem Verkauf an Benson Elliot und Kauri CAB hat CA Immo die meisten der für den Wohnungsbau vorgesehenen Flächen in dem von

ihr entwickelten Teil der insgesamt 40 ha umfassenden Europacity verkauft. Nachdem bisher der Bau von Hotels und Büros im direkten Umfeld des Bahnhofs das Geschehen dominierte, werden in den nächsten zwei bis drei Jahren nun über 1.400 Wohnungen in der Europacity errichtet.

Alles in allem können Wohngebäude mit 174.000 m² BGF aus dem Boden wachsen, das werden etwa 1.500 Wohnungen sein. Die Einheiten entstehen vor allem in der neu erschlossenen Wasserlage entlang der Uferpromenade. Der erste, der in dem durch den Mauerbau jahrzehntelang brachliegenden Gebiet angefangen hat, neue Wohnungen zu errichten, ist der Berliner Baulöwe Groth. KunstCampus The Art of Living nennt er sein Projekt mit 120 Eigentumswohnungen, das hinter dem Hamburger Bahnhof Museum für Gegenwart direkt am Wasser errichtet wird. 50 weitere Einheiten wollen die russischen Investoren der Firma Vesper im Palais Europacity realisieren.

Ende Oktober letzten Jahres konnte das Duo CA Immo und Hamburg Team dann den ersten großen Deal für Wohnbauflächen abschließen: Gleich vier Baufelder auf einen Streich verleibte sich das Hamburger Unternehmen Richard Ditting ein. 550 Wohnungen können auf der Fläche entstehen, die an die Baufelder der Buwog südlich vom Stadtplatz grenzt. Das Baurecht wurde bereits erteilt.

Auch Benson Elliot und Kauri CAB wollen bald loslegen und werden voraussichtlich Ende 2016 die Bagger anrollen lassen. Die ersten Wohnungen könnten 2018 fertig sein. Buwog will ab Mitte 2016 mit dem Vertrieb der 200 Wohnungen beginnen.

Dass damit das Wohnbaupotenzial auf den 20 ha umfassenden Flächen der CA Immo in der Europacity fast ausgeschöpft ist, erscheint aus heutiger Sicht "anachronistisch", wie es CA Immo-Sprecher Markus Diekow formuliert: "Der B-Plan ist zu einer Zeit aufgestellt worden, als noch kein Mensch an den künftigen Wohnraumbedarf in Berlin gedacht hat." Hinzu komme, dass die Lage im einstigen Niemandsland des Mauerstreifens von vielen unterschätzt worden sei. "Inzwischen ist die Europacity ein sehr gefragter Standort", sagt Diekow.

Das gilt auch für gewerbliche Projekte. Von den knapp 600.000 m² BGF, für die CA Immo im Quartier die Entwicklung angeschoben hat, überwiegen diese mit 421.000 m². Frei für künftige Planungen sind zum jetzigen Zeitpunkt noch um die 140.000 m² BGF, die großteils gewerblich genutzt werden sollen. Erst Ende vergangener Woche kündigte CA Immo den Bau eines weiteren Bürogebäudes an der Heidestraße an. 35 Mio. Euro wird der Neubau mit insgesamt 9.500 m² BGF kosten, den die Bundesvereinigung Deutscher Apothekerverbände zu 70% nutzen wird. Zwei Jahre wird der Verband den Gebäudeteil mieten, danach kaufen. Auf den freien Flächen will CA Immo vorwiegend kleinere Büroeinheiten ab 100 m² schaffen.

Trotz der Dominanz gewerblicher Bauten, ganz ausgereizt ist das Thema Wohnen in der Europacity noch nicht. Platz für weitere Wohnungen wird es noch auf der etwa 10 ha großen Fläche westlich der Heidestraße geben, die nicht im Besitz der CA Immo ist. Dort sieht der

in Aufstellung befindliche B-Plan weitere 70.000 m² BGF für Wohnen vor. Doch auch in diesem Teil der Europacity, der einmal der Deutschen Bahn gehörte, laut Diekow aber inzwischen in privater Hand ist, übertrifft der gewerbliche Anteil mit 154.000 m² Brutogrundfläche die Wohnnutzung.

Transaktion: Berlin, Heidestraße

Immobilienart: Gewerbe allgemein,
Büro, Wohnen

Transaktionsart: Paketkauf

Fläche: 25.000,00 qm Grundstücks-
fl.

Verkäufer: CA Immobilien Anla-
gen AG

Käufer: Kauri CAB, Benson Elliot
Capital Management

Projekt: Europacity Berlin



Transaktion: Berlin, Heidestraße

Immobilienart: Büro

Transaktionsart: Miete

Fläche: 6.650,00 qm Nutzfl.

Vermieter: CA Immobilien Anlagen AG

Mieter: Bundesvereinigung Deutscher Apothekerverbände

Projekt: Europacity Berlin

