

BERLIN

# Frischer Wind in den Spreehöfen



Mit ihrer gelben Klinkerfassade sind die Spreehöfe von außen betrachtet schon jetzt ein Schmuckstück. Hinter den denkmalgeschützten Fassaden gibt es indes noch reichlich viel zu tun. Bilder: CG-Gruppe

Mehr als zehn Jahre lang dümpelten die Spreehöfe in Berlin-Oberschöne-weide vor sich hin. Der Gebäudekomplex an der Wilhelminenhofstraße, Ecke Edisonstraße wurde zwangsverwaltet und schließlich von Hudson Advisors gekauft. Vor zwei Jahren wiederum erwarb die Leipziger CG-Gruppe das einstige Fabrikgebäude und entwickelte ein Konzept zur Revitalisierung. Seither hat sich in den Spreehöfen einiges getan.

Der Hausmeister ist eine echte Berliner Marke. Ein wenig schnodderschnauzig und mit etwas ruppigem Auftreten erweist er sich aber als hilfsbereit und freundlich. Er öffnet die Tür zum Büro der CG-Gruppe in den Spreehöfen. Aus dem fensterlosen Korridor, in dem es nach kaltem Nikotin riecht, tritt man ein in ein improvisiertes Kontor mit verschlissenen grauem Nadelfilz und großen Fabrikfenstern. Draußen rumpelt der Lastenaufzug unüberhörbar und durchbricht die Stille, die sich ausbreitet, nachdem der Hausmeister verschwunden ist, um einen Kaffee zu holen. Nach einer Weile kommt er mit einem geriffelten hellbraunen Plastikbecher zurück, der mit einer schwarzen Brühe gefüllt ist, stellt den Becher auf den Tisch und verabschiedet sich.

Kurz darauf treten zwei gut gekleidete Männer in den Raum. Ihre schicken Anzüge wollen so gar nicht zu den billigen Pressspanmöbeln des Büros passen. Vielmehr entspricht ihr Auftreten der vornehmen Villa im Graphischen Viertel von Leipzig, in der die CG-Gruppe ihren Hauptsitz hat.

## „Jedes Gebäude hat eine Seele“

Die beiden Männer sind CG-Chef Christoph Gröner und sein Vertriebsleiter Rainer Kuchenbrod. Sie verschwenden keine Zeit in dem wenig einladenden Büro und beginnen gleich mit der Führung durch die Anlage und den Hofbereich. „Jedes Gebäude hat eine Seele“, sagt Christoph Gröner, „man muss sie nur entdecken.“ Und dazu brauche es mitunter einen zweiten Blick. Doch gerade für den hätten Banken keine Zeit und würden sich deshalb mit der Finanzierung von heruntergewirtschafteten Immobilien wie den Spreehöfen nicht beschäftigen. Doch davon lässt sich ein Mann wie Gröner nicht abschrecken. Nicht nur in Leipzig-Plagwitz hat er bewiesen, dass nach gründlichem Schliff ein marodes Gebäude wieder erstrahlen kann und sich für vernünftige Preise und mit dem richtigen Konzept auch Mieter finden lassen.

So sind die auf Altbausanierung spezialisierten Fachfirmen, die zur CG-Gruppe gehören, auch in den Spreehöfen bereits eifrig am Werkeln und bringen die Fabriktagen wieder auf Vordermann. Im Erdgeschossbe-

reich des an der Spree gelegenen Flügels ist die Arbeit schon getan und vom Muff des Seitenflügels an der Wilhelminenhofstraße nichts zu spüren. Im Juni dieses Jahres hat hier die White Lounge eröffnet, eine bereits etablierte, auf das Ausrichten von Feierlichkeiten spezialisierte Lokalität, die in den Spreehöfen neue und größere Räume fand. Bootsanleger und Blick bis zum Fernsehturm von der Terrasse aus inklusive. Die erste Hochzeit fand Anfang Juni statt, und die Inhaberinnen der White Lounge sind zufrieden mit ihrem neuen Standort.

## Hochzeitgäste und Studenten

Und wie schon in den Plagwitzer Gewerbehöfen versteht es Christoph Gröner bestens, Verbindungen zu knüpfen: Die Betreiberinnen der White Lounge wären bereit, den Frühstücksservice für das geplante Boardinghouse zu übernehmen, erzählt er. Im Boardinghouse wiederum könnten einige exklusiv gestaltete Räume für Hochzeitsgäste entstehen, die im Haus nicht nur feiern, sondern auch übernachten wollen. Hauptsächlich aber zielt Gröner mit dem Boardinghouse-Konzept auf die Studenten der nahe gelegenen Hochschule für Technik und Wirtschaft (HTW) ab. In den möblierten Ein- bis Dreiraum-Appartements mit Bad, Pantry und Mosaikparkett könnten Studenten oder Dozenten der Uni kurz- oder auch längerfristig unterkommen. Auch Studenten-WGs wären denkbar. Bis zu 115 m<sup>2</sup> große Einheiten mit drei bis vier Zimmern könnten dafür in den Fabriktagen entstehen.

Derzeit laufen die Verhandlungen mit mehreren potenziellen Boardinghouse-Betreibern. Aber wenn man sich mit niemandem handelseinig werde, sei es durchaus denkbar, dass die CG die Einrichtung mit einer Kapazität von etwa 100 Betten selbst unterhält. Untergebracht werden soll das Boardinghouse in der vierten und fünften Etage des Komplexes, und zwar zum einen in dem zur Spree gelegenen Flügel und zum anderen in Teilen des zur Edisonstraße ausgerichteten Gebäudeteils. 2.400 m<sup>2</sup> stehen dort zur Verfügung. Optional könnten weitere rund 1.600 m<sup>2</sup> im dritten Stockwerk hinzukommen.

Boardinghouse und White Lounge sind indes nur ein Standbein des Konzepts zur Revitalisierung der Spreehöfe. Eine weiteres soll ein Ärztezentrum sein. Sechs Fachärzte waren bereits vor der Übernahme durch die CG-Gruppe in dem Gebäude angesiedelt. Weitere Fachmediziner der Bereiche Augen-, Kinder- und HNO-Heilkunde, Gynäkologie und Orthopädie sollen hinzukommen. Bis es so weit ist, werden die vorhandenen Flächen bei laufendem Betrieb modernisiert und den Erfordernissen eines Ärztehauses entsprechend gestaltet. Dazu gehört auch eine einheitliche Beschilderung und ein über-

sichtliches Leitsystem, das Besuchern hilft, den richtigen Eingang in dem lang gestreckten Gebäude mit den beiden Seitenflügeln an der Spree und der Wilhelminenhofstraße zu finden. Das ist derzeit nämlich gar nicht so einfach.

## Die Banken winkten anfangs ab

Inklusive Ankauf steckt die CG-Gruppe bzw. die für die Spreehöfe gegründete Projektgesellschaft 10 Mio. bis 12 Mio. Euro in die zeitgemäße Umgestaltung der Spreehöfe. Über sechs Etagen verteilen sich 16.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Als die CG das Objekt übernahm, stand die Hälfte der Flächen leer und 1.500 m<sup>2</sup> waren gekündigt. Inzwischen sind nach Angaben von Gröner 4.000 m<sup>2</sup> neu vermietet. Die bestehenden Verträge über weitere 6.000 m<sup>2</sup> hat er persönlich mit den Altmietern neu verhandelt. Darauf lege er großen Wert, denn das Vertrauen der Mieter sei nach der Vorgeschichte ziemlich erschüttert gewesen. „Viele haben nur darauf gewartet, dass endlich was passiert, und freuen sich über die Modernisierung“, sagt er. Mancher Mieter habe im Zuge der Neuverhandlung der Verträge auch seine Flächen erweitert.

Das Haus mit einem Großmieter zu füllen oder gar ein Luxushotel an diesem Standort zu realisieren, wie es andere vor ihm versuchten, ist keineswegs in seinem Sinn: „Mir sind 78 kleine Mieter lieber als ein großer.“ Auf diese Weise sei die Finanzierung des Projekts gesichert und hänge nicht gleich am seidenen Faden, wenn ein Mieter nicht zahlungsfähig ist. Den Ankauf hat Gröner zunächst aus eigener Tasche finanzieren müssen. Erst nachdem er langfristige Verträge über 10.000 m<sup>2</sup> in der Tasche hatte, klappte es mit der Fremdfinanzierung. Stück für Stück sollen in den nächsten Monaten die weiteren Flächen vergeben werden. Der Einzelhandels- und Freizeitbereich, unter anderem mit einer Postfiliale und einem Tanzstudio als Mieter, soll dabei weiter ergänzt werden. Etwa durch einen Waschsalon oder eine Bäckerei, die das Boardinghouse prima ergänzen würden, oder auch durch ein kleines Businesscenter, in dem Firmen, die durch Ausgründungen der HTW entstehen, günstig mieten könnten. Zwischen 6,50 Euro/m<sup>2</sup> und 8,50 Euro/m<sup>2</sup> verlangt Gröner für Büroflächen. 15 Euro/m<sup>2</sup> bis 20 Euro/m<sup>2</sup> kosten Ladeneinheiten.

Gröner ist überzeugt, dass dieser Standort im Südosten von Berlin ein gutes Potenzial hat. Die Ansiedlung der HTW hat den zum Bezirk Treptow-Köpenick gehörenden Standort Oberschöne-weide schon erheblich aufgewertet. Die Eröffnung des nahen Großflughafens BBI verspricht weiteren Aufschwung in dem lange vernachlässigten Teil der Hauptstadt, dem die Berliner mit ihrem trockenen Humor den Beinamen Oberschweineöde verpasst haben. (mv)



Den Namen gab es schon, nun muss der Komplex noch mit Leben gefüllt werden.



Von der Terrasse der neu eröffneten White Lounge können Besucher über die Spree hinweg bis zum Fernsehturm am Alexanderplatz schauen.