

www.morgenpost.de, 5. November 2011



# Berliner Morgenpost

INVESTITIONEN

## Berggruen zieht nach Westen

Samstag, 5. November 2011 02:46 - Von Isabell Jürgens

**Der Milliardär, Kunstmäzen-Sohn und Karstadt-Retter Nicolas Berggruen, dessen Vermögen das Wirtschaftsmagazin "Forbes" auf rund 2,2 Milliarden Dollar schätzt, hat ein sicheres Gespür für lohnende Investitionen.**

Als solche sieht der 50-Jährige, der 2005 damit begonnen hat, in großem Stil Immobilien in der deutschen Hauptstadt aufzukaufen, mittlerweile vor allem den Erwerb repräsentativer Häuser am Kurfürstendamm und in den Seitenstraßen. "Seit zwei Jahren suchen wir vor allem Häuser in der City West", so Samuel Czarny, Geschäftsführer der Nicolas Berggruen Holdings.

Der Grund für den Drang seines Chefs nach Westen beschreibt Czarny so: "Wir investieren gern an Standorten, von denen wir glauben, dass sie morgen besser sind." Mit dieser Einschätzung befindet sich Berggruen in guter Gesellschaft.

Immer mehr Investoren entdecken den in Teilbereichen noch etwas angestaubten Charme des alten West-Berlins. Die AG City, die Interessensvertretung der Händler, Gastronomen, Hoteliers, Hausbesitzer und Kulturschaffenden in der City West, hat zusammengerechnet, was aktuell in Neu- und Umbauten entlang des Kurfürstendamms investiert wird, und kommt auf einen Gesamtwert von aktuell einer Milliarde Euro. Als Grund, warum es so viele Unternehmer neuerdings in den Westen zieht, nennt Ex-Rennfahrer und Ex-Bugatti-Chef Thomas Bscher vor allem die gestiegene Nachfrage nach Firmensitzen in der City West. "Viele meiner Mieter in Mitte wollen dort weg, weil die Nähe zum Regierungsviertel letztlich für sie nur Nachteile bringt", so der Immobilienentwickler. Die dauernden weiträumigen Straßensperrungen "selbst bei unbedeutenden Staatsbesuchen" mache die Verkehrssituation in Mitte unerträglich: "Die Regierung macht sich unglaublich breit, man kommt sich doch vor wie in einem besetzten Land." Die City West, seit dem Mauerfall und dem damit einsetzenden Zug von Berlin West nach Berlin Ost, habe da eine wesentlich entspanntere Atmosphäre zu bieten. Das wüssten besonders Wirtschaftskanzleien, Arztpraxen, Internetfirmen und Kreativunternehmen zu schätzen.

### VERBLÜFFENDE NACHFRAGE

Bscher, dem am Kudamm genauso wie in Mitte mehrere Häuser gehören, ist aktuell damit beschäftigt, das Vorderhaus des Gebäudeensembles "Haus Cumberland" umzubauen. "Die Wohnungen in den Höfen sind schon alle verkauft", sagt er. Und die Nachfrage nach den Büroetagen direkt am Kurfürstendamm sei verblüffend: "Ein Jahr vor Fertigstellung haben wir bereits zwei von fünf Etagen vermietet - so etwas habe ich noch nicht erlebt", sagt Bscher. Im Erdgeschoss des denkmalgeschützten Hauses plant unter anderem der Gründer der Modemesse Bread & Butter, Karl-Heinz Müller, sein viertes Modegeschäft.

Ähnlich groß ist die Nachfrage gleich nebenan. Dort baut die Freo Immobilien ein Büro- und Geschäftshaus. "Von den 11 000 Quadratmetern Bürofläche haben wir ein Jahr vor der Fertigstellung bereits 70 Prozent vermietet", sagt Sebastian Klatt von der Freo. Auch die Einzelhandelsflächen seien zu 50 Prozent vergeben.

Die Berggruen Holding hat mittlerweile ihr fünftes Haus in der City West erworben und ist gerade dabei, das Bankhaus Löbbbecke in der Fasanenstraße 76/78 umzubauen. Die einstige Bankzentrale, Baujahr 1995, soll schließlich nicht nur vermietet, sondern auch selbst genutzt werden. "Wir werden mit unserer Holding eine Etage nutzen", so Geschäftsführer Czarny. Zudem sei geplant, eine Filiale des 2009 in Los Angeles gegründeten Nicolas Berggruen Institute an die Fasanenstraße zu holen. Berggruen will mit dem politisch überparteilichen Thinktank politische Reformen anregen. Zum Beraterteam des Instituts gehören etwa Nobelpreisträger Joseph Stiglitz und Ex-Bundeskanzler Gerhard Schröder. Berggruen hat mittlerweile in ganz Berlin 90 Gebäude zusammengekauft. Rund 50 Prozent der Nutzfläche entfallen auf Büro und Gewerbe, weitere 50 Prozent sind Wohnungen - insgesamt 2000 sind es.

Auch das "Triangel" genannte Sockelgebäude des 118 Meter hohe Zoofersters am Breitscheidplatz ist - obwohl noch nicht fertig - bereits vermietet. Die Sozietät SammlerUsinger wird im Februar in die oberen vier Etagen einziehen. Das Zooferster, in dem aufgrund von Bauverzögerungen nicht Ende dieses, sondern erst Anfang kommenden Jahres das erste Hotel der Luxusmarke Waldorf Astoria in Deutschland eröffnet wird, konnte aus diesem Grund eine weitere prominente Nachfrage nicht bedienen: Die ARD-Vorabendshow "Gottschalk live", die ab 23. Januar 2012 ausgestrahlt werden soll, wird nun im Humboldt Carré an der Behrenstraße 42 in Mitte produziert.

Doch das ist fast schon der einzige Wermutstropfen, den die City West derzeit zu vermelden hat. Selbst in die letzte verbliebene Schmutzmeile, die Joachimstaler Straße vis-à-vis vom Bahnhof Zoo, scheint endlich Bewegung zu kommen. Einer der drei Eigentümer der heruntergekommenen Häuserzeile mit ihren Billigherbergen, Pfandleihhäusern und Erotikshops hat signalisiert, verkaufen zu wollen. "Ein Objekt wird noch in diesem Jahr veräußert", verrät Gottfried Kupsch, Vorstand der AG City und Geschäftsführer des Maklerhauses Kupsch. Und dass in der einstigen Filmbühne Wien noch in diesem Jahr der Apple-Store eröffnet, gilt ohnehin als gesetzt.