

Die neuen Investoren | Zwei Baugruppen haben leerstehende Liegenschaften revitalisiert und umgenutzt. In Berlin erobern 140 Bauherren ein Krankenhausgelände, in Stuttgart kann man jetzt auch im Industriegebiet wohnen.

Blick von Westen auf das ehemalige Krankenhausgelände „Am Urban“. In der Mitte wurde ein Bunker aus den 40er Jahren abgerissen, um die historische Gartenachse wiederherzustellen.



.de Dazu auf Bauwelt.de | Bildstrecke: Die Baugeschichte des Krankenhausgeländes „Am Urban“ in Berlin-Kreuzberg

Das Krankenhaus Am Urban, 1887–90 nach den Plänen von Hermann Blankenstein und Karl Frobenius errichtet, von der Urban-/Ecke Grimmstraße aus gesehen



Pläne ohne Maßstab, Abbildung: Architekten



Planung nach Lenné 1897



Platz mit Kirche 1945



* Krankenhausneubau 1970

Das Eigenheim im Krankenhaus

Die Baugruppe „Am Urban“ betreibt private Stadtentwicklung im großen Stil: 140 Bauherren haben gemeinsam ein ehemaliges Krankenhausgelände in Berlin-Kreuzberg gekauft, **Graetz Architekten** haben den Bestand saniert und umgebaut. Wird es ihnen gelingen, diese „Stadt in der Stadt“ offen für alle zu halten?

Kritik **Doris Kleilein** Fotos **Jörg Frank**

Das „Krankenhaus Am Urban“ hatte seine besten Tage längst hinter sich: 1887–90 nach Pariser Vorbild in offener Pavillonbauweise errichtet, war es im Zweiten Weltkrieg zu einem Drittel zerstört worden und galt bereits in den 60er Jahren als nicht mehr sanierungsfähig. Der Neubau des Urbankrankenhauses, ein achtgeschossiger Bettenturm auf V-förmigem Grundriss, wurde 1970 nur wenige Schritte entfernt am Landwehrkanal errichtet und lies die Altbauten vollends obsolet werden. Zwar waren dort noch Einrichtungen der Psychiatrie und die Personalverwaltung untergebracht, doch das von Backsteinmauern und altem Baumbestand gerahmte Areal verwilderte zusehends: eine aus der Zeit gefallene „Stadt in der Stadt“, mitten im belebten Kreuzberger Graefekiez. Ein Filetstück für Investoren. Was dann nach 2007 geschah, liest sich wie eine Berliner David-gegen-Goliath-Geschichte, aber auch wie eine Parabel von Privatisierung und Privatinitiative. Seit kurzem wohnen auf dem Areal an der Urbanstraße etwa 300 Erwachsene und an die 100 Kinder.

Eigenbedarf und Größenwahn

2007 bot das landeseigene Berliner Krankenhausunternehmen Vivantes das 2,6 Hektar große Areal mit insgesamt 19 Gebäuden zum Kauf an. Ebenso wie der Liegenschaftsfonds Berlin ist

das Unternehmen verpflichtet, Immobilien zum Höchstpreis zu verkaufen – eine Praxis, die zunehmend in die Kritik gerät, zumal bei zentralen Liegenschaften in der Größenordnung des Krankenhausgeländes. Das in der Nachbarschaft wohnende Architektenpaar Mary-France Jallard Graetz und Georg Graetz interessierte sich ursprünglich nur für die ehemalige Leichenhalle an der Dieffenbach-, Ecke Grimmstraße, um dort Büro und Familienleben unter ein Dach zu bringen. Aus dem Eigenbedarf wurde die Idee geboren, weitere Mitstreiter zu suchen und als Baugruppe in das Bieterverfahren einzusteigen. Ein wahnwitziges Unterfangen, wie die Architektin erläutert (Interview Seite 24). Die Gruppe hatte weder genügend Eigenkapital, noch gab es zu diesem Zeitpunkt einen gültigen Bebauungsplan. Durch Mundpropaganda im Kiez wuchs die Baugruppe rasch an, durch die Einbeziehung des Bezirks gelang es innerhalb kurzer Zeit, den B-Plan mit den Ämtern abzustimmen und das Areal in ein Wohngebiet umzuwidmen. Auch eine Bank wurde gefunden, die die unterschiedlich solventen Selbstnutzer finanzierte. 13,5 Millionen Euro, zur Hälfte Eigenkapital, bot die in der Zwischenzeit gegründete „Am Urban Grundstücks Gesellschaft GmbH & Co. KG“ schließlich 2008 für das Areal und setzte sich damit gegen internationale Investoren durch.

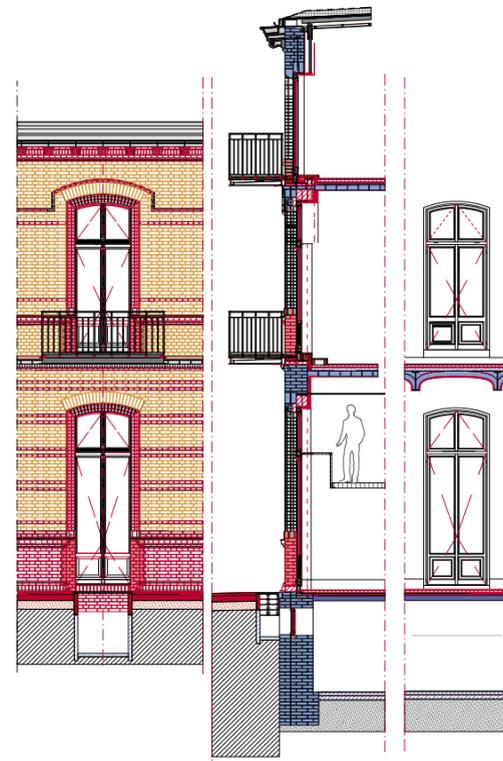


Haus 5 mit Innendämmung, aufgearbeiteten Kastenfenstern, neuen Türen und Balkonen nach historischem Vorbild

Fassadenschnitt und Ansicht ohne Maßstab: Architekten

Welcher Bauträger hätte auch nur im Traum daran gedacht, Wohnen und Psychiatrie auf dem selben Gelände zu planen?

Nun sind Baugruppen bereits seit einigen Jahren die Impulsgeber auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Doch die Baugruppe „Am Urban“ schlägt ein neues Kapitel auf hinsichtlich der Größe (140 Mitglieder, 16.500 Quadratmeter Nutzfläche), des Investitionsvolumens (45 Millionen Euro) – und des zivilgesellschaftlichen Engagements. Denn auf dem Gelände sind nicht nur Wohnungen, Reihenhäuser und Gewerbeflächen entstanden, sondern auch zwei Einrichtungen für psychisch kranke Menschen. Es ist die Nähe zum Krankenhaus, die diese ungewöhnliche Mischung begünstigt hat, aber auch die Offenheit der Bewohner: Welcher Bauträger hätte auch nur im Traum daran gedacht, Eigentumswohnungen und eine psychiatrische Tagesklinik auf dem selben Gelände unterzubringen, ohne jegliche Abgrenzung? Schaffen es diese „neuen Investoren“ tatsächlich, mit lokalem Wissen und sozialem Gewissen ein Stück gemischte Stadt auf dem freien Markt aufzubauen?



Ein wenig Paris, ein wenig Berlin

Beim ersten Besuch wirkt das autofreie Gelände ruhig und geiegen, ein wenig Paris, ein wenig Berlin, nur ohne das Straßenleben. Die Fassaden des Bestands – prototypische Berliner Backsteinarchitektur nach Schinkel'schem Vorbild mit Eckrisaliten, Gesimsbändern, Terrakotten und den charakteristischen roten Streifen in der gelben Ziegelfassade – wurden saniert und nur leicht modifiziert: An jedem Bestandsgebäude, so der Kompromiss mit dem Denkmalmamt, blieb jeweils eine Fassadenabwicklung unverändert, die andere konnte mit Balkonen und Fenstertüren zu den Höfen geöffnet werden. Die Dächer sind neu mit Zinkblech eingedeckt, die Höfe zwischen den Häusern Gemeinschaftsfläche; noch gibt es keine Zäune. Die Maßnahmen, die die Architekten und Landschaftsplaner ergriffen haben, zielen auf eine Anmutung von 19. Jahrhundert: Ein Bunker von 1940 wich einer Freifläche im Zentrum der Anlage, die „in Anlehnung an die bauzeitliche Situation“ gestaltet wurde. Die nachträglich hinzugefügten Bauteile aus den 50er Jahren und diverse Kleinbauten wurden abgerissen, gusseiserne Zäune

- Haus 2 | Psychiatrische Tagesklinik
- Haus 13 | Neubau PROWO, Haus am Urban (im Bau)
- Haus 12 | Gewerbe, Wohnen
- Haus 11 | Veranstaltungsort „Kapelle am Urban“
- Haus 16 | Gewerbe (ehemaliges Heizhaus)
- Haus 15 | Neubau Townhouses

Alle anderen Häuser | Wohnen im Bestand



Einer der beiden Neubauten auf dem Areal, Haus 15 mit Townhouses | Lageplan im Maßstab 1:2000



Haus 9: Eichenparkett und Galeriefläche mit geschlossener Brüstung



Haus 5: Provisorische Galerie und Betondecke im Kopfbau



Haus 8: Neue Fenstertüren im ehemaligen Bettensaal im EG

und Tore nach historischem Vorbild wiederhergestellt. Man hätte auch die Brüche und die verschiedenen Zeitschichten betonen können – doch das wäre eindeutig ein anderes Konzept. Es erstaunt etwas, dass sich die aus 140 Bauherren zusammengewürfelte Gemeinschaft aus Kreuzberg und Umgebung für eine gestalterisch eher konservative Haltung entschieden hat. Lediglich die vielen Fahrräder, Klappstühle und Reste der langwierigen Baustelle durchbrechen die würdevolle, ein wenig steife und in Berlin selten anzutreffende Atmosphäre eines Kurorts des 19. Jahrhunderts. Die beiden Neubauten auf dem Areal – die Reihenhäuser auf der Gartenachse und das noch in Bau befindliche Haus für betreutes Wohnen an der Urban-/Ecke Grimmstraße – sprechen wiederum eine Sprache für sich: Mit Putzfassade und Fensterbändern sind sie im Retro-Stil der 30er-Jahre-Moderne gehalten, dem sich Graetz Architekten auch in anderen Bauvorhaben verschrieben haben.

4000 Quadratmeter Galeriefläche

So homogen der Außenraum und die Fassaden gestaltet wurden, so anarchisch sind die Innenräume. Die großen Bettensäle mit den preußischen Kappendecken, in denen einst jeweils 32 Patienten untergebracht waren, wurden in unterschiedlich zugeschnittene Townhouses unterteilt: Die neuen Einheiten durchmessen die Gebäudetiefe von Hof zu Hof und sind je nach Budget ein oder zwei Fensterachsen breit. Die meisten Eigentümer haben die Raumhöhen von bis zu fünf Metern genutzt, um Galerien einzubauen, sodass sich viele Wohnungen über vier oder fünf Ebenen erstrecken. Mehr als 4000 Quadratmeter Galeriefläche, so die Architekten, habe man insgesamt eingezogen. In den Kopfbauten zu beiden Seiten der ehemaligen Säle sind zum Teil Maisonettes, zum Teil Etagenwohnungen entstanden. Die individuellen Zuschnitte und Sonderwünsche, und vor allem auch die Innendämmung der denkmalgeschützten Fassaden und der notwendige Neubau der Dachstühle haben dazu geführt, dass die Preise im Verlauf der Planungs- und Bauphase immer weiter stiegen: 2000 bis 2300 Euro pro Quadratmeter (inklusive Kaufpreis) hatten die Architekten anfangs kalkuliert, am Ende lagen die Preise zwischen 2500 und 3500 Euro. Einige Mitglieder der Baugruppe haben auf halbem Weg aufgegeben. Alle anderen haben viel investiert, können sich einer Wertsteigerung aber sicher sein.

Eine Insel für Besserverdienende?

Es wäre ein Leichtes, die vorrangig von Akademikern bewohnte Anlage mit dem Etikett „gated community“ zu versehen, ein Kampfbegriff der Berliner Stadtentwicklungspolitik. Doch das würde dem Projekt nicht gerecht werden. In der Außenwahrnehmung dominiert die Backsteinmauer, die das Krankenhausgelände nach wie vor von der verkehrsreichen Urbanstraße abgrenzt und viel zur Beschaulichkeit beiträgt. Tatsächlich hat das Areal vier sehr unterschiedliche Seiten. Neben der harten Kante nach Süden gibt es die geschlossene Häuserwand mit Vorgärten entlang der Dieffenbachstraße im Norden. Für die Einbindung in das Quartier sind vor allem die

Architekten

Graetz Architekten, Berlin

Projektleitung

Georg Graetz, Mary-France Jallard Graetz, Thomas Sanwald

Projektarchitekten

Birgit Blancke, Catherine Braun, Matthias Chapus, Adriana Mangiacotti, Steffen Holler, Wiebke Kötter, Joyce Labuch, Romain Leviel, Erik Palm, Sebastian Paschke, Bernhard Thürauf

Landschaftsplanung

Frank von Barga, Berlin; Graetz Architekten, Berlin

Restauratoren

Christina Süß, Andreas Huth

Bauherr

Am Urban Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG, Planungsgesellschaften Haus 1–16, PROWO, Vivantes

► www.bauwelt.de/hersteller-index



Haus 5 mit den prototypischen Kopfbauten zur Straße und zum Hof, dazwischen die ehemaligen Bettensäle

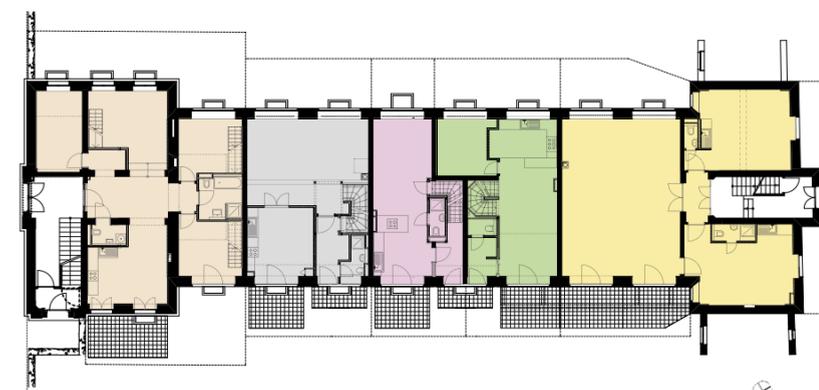
Grundrisse und Schnitt im Maßstab 1:333

So homogen die Außenräume und die Fassaden gestaltet sind, so anarchisch sind die Innenräume aufgeteilt

halboffenen Schmalseiten wichtig. Ursprünglich war die Westseite die repräsentative Eingangsseite, im Osten fand die Anlieferung statt. Die neuen Eigentümer haben die Hierarchie um 180 Grad gedreht: Heute liegen die beiden Hauptzugänge, die Gewerbeflächen und der öffentliche Veranstaltungsraum „Kapelle Am Urban“ im Osten, an der Grimmstraße. Die interessanteste Seite aber ist die Westseite: Dort öffnet sich die Anlage zum Bettenhochhaus des Urbankrankenhauses. Es gibt einen fließenden Übergang zwischen Wohnen und Krankenhaus, wie man ihn eigentlich nicht kennt: Die Patienten der Tagesklinik sitzen auf Bänken und rauchen, die Bewohner sitzen in ihren großen Wohnküchen am Esstisch. Das ehemalige Verwaltungsgebäude ist jetzt bewohnt. Seine städtische Fassade zeigt an dieser Stelle auf eine kleine Grünfläche, auf der bis zur Sprengung 1953 die Melancthonkirche stand. Der über zwei Geschosse geführte Torbogen des Haupteingangs wurde verglast, dahinter liegt, ein wenig unpassend exponiert, eine jener Wohnküchen. Langfristig wollen die Architekten, ganz im Sinne der Stadtreparatur, die Zufahrt zur Tiefgarage des Krankenhaus umbauen und einen „Platz Am Urban“ gestalten.

Die Schlüssel in der Hand

Bleibt die Frage: Wie lange wird sich diese Offenheit halten lassen? Der Weg, der über das Gelände führt, ist für alle zugänglich, die Tore stehen Tag und Nacht offen. Doch das Gelände ist Privateigentum, die Öffnung hängt vom Goodwill der Eigentümer ab. Der Bezirk hätte gut daran getan, sich eine öffentliche Durchwegung zu sichern, aufgrund der Privatisierungspolitik des Senats fehlte ihm dazu jedoch die rechtliche Handhabe. Die Bewohner haben die Schlüssel in der Hand, sie tragen die Verantwortung für dieses besondere Stück Stadt in der Stadt. ■



Haus 5



Foto: Erik-Jan Ouwerkerk

Mary-France Jallard Graetz und Georg Graetz | haben gemeinsam mit weiteren Beteiligten das Projekt „Am Urban“ initiiert, entwickelt und geplant. Das Büro Graetz Architekten besteht seit 1999 in Berlin, seit 2004 auch in München. Zuvor Mitarbeit u.a. bei Kollhoff und Timmermann, Berlin. Mary-France Jallard Graetz hat 2006 in Berlin ein Aufbaustudium in Real Estate Management absolviert

Die klassische Baugemeinschaft mit 10 Parteien, die finden sie bei uns in einem einzigen Haus.

Was war das größte Problem bei der Finanzierung?

Das Eigenkapital, das wir nicht hatten. Eine Bank finanziert ungern so eine große Summe für ein Krankenhausareal, das nicht mehr als Krankenhaus genutzt werden darf – das war die Einschränkung im Kaufvertrag, um Vivantes keine Konkurrenz machen zu können. Wir haben also Altbauten gekauft, die kein Baurecht hatten, und die Hälfte der Kaufsumme musste auch noch finanziert werden. Wir standen sehr unter Druck und haben uns gefragt: Ab welchem Moment finanziert die Bank? Das ist dann, wenn das Baurecht vorliegt, also der Bebauungsplan: Eine schnelle Abstimmung mit dem Bezirk war nötig. In neun Monaten hatten wir unseren B-Plan, das war absolut spitze. Neun Monate! Das ist ein Wunder in dieser Stadt!

Wie haben Sie sich bei dem Verkauf gegen große Investoren durchgesetzt?

Im Gegensatz zu einem Investor hatten wir ein gut ausgearbeitetes Nutzungskonzept, ganz klassisch, wie Architekten eben vorgehen. Das haben wir zu Papier gebracht, was ein Investor so auf die Schnelle nicht macht. Es kostet ihn Geld, und er weiß nicht, ob er das Grundstück bekommt.

Und wie haben Sie den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Ihrem Konzept überzeugt?

Der Bezirk wollte vermeiden, dass in einem bereits historisch von Mauern umschlossenen Gebiet ein Investor eine Wohnanlage realisiert, die das Areal noch mehr abschließt. Wir konnten nachweisen, dass die Leute, die hier einsteigen, Selbstnutzer sind und schon seit 20 Jahren in Kreuzberg wohnen. Zudem haben wir im Vorfeld geklärt, welche Nutzungen infrage kommen und wie die Gebäude umgebaut werden können. Im Gegensatz zu einem Investor haben

wir sehr konservativ gerechnet. Wir haben z.B. die Wohnfläche auf den Galerien und die Souterrains nicht mit verkauft. So konnten wir den Bezirk überzeugen, dass wir kein Spekulationskonzept realisieren wollen – ein ausgeglichenes Wohnquartier, keine „gated community“.

War diese prozesshafte Arbeitsweise ein Vorteil gegenüber einem herkömmlichen Investor?

Auf jeden Fall. Wir hatten bereits vor dem Kauf die Hälfte der Flächen „verkauft“. Zudem standen wir 2008 kurz vor dieser Immobilienblase, es waren viele Investoren unterwegs, die wollten kaufen, kaufen, kaufen. Gegen einen klassischen deutschen Investor, der mit einer Miete von elf Euro pro Quadratmeter rechnet, hat man als Baugruppe eine gute Chance. Aber ein international agierender Investor, der die Preise in Paris und London kennt, geht davon aus, dass er in zehn Jahren auch in Berlin viel mehr verlangen kann. Der rechnet ganz anders.

Wie haben Sie dann den Zuschlag bekommen?

Vivantes hatte schon einmal schlechte Erfahrungen mit einem Investor gemacht. Unser Hauptkonkurrent hatte eine Finanzierungszusage von einer isländischen Bank. Da hat Vivantes uns gesagt: Bietet das gleiche wie der andere, dann können wir frei entscheiden. Da haben wir 500.000 Euro draufgelegt.

Zwei Infoabende pro Woche, Verhandlung mit den Banken. Wie haben Sie das als kleines Büro gemacht? Wurden Sie dafür bezahlt?

Wir haben für die sogenannte Entwicklungsphase eine Aufwandsentschädigung von 5 Euro pro Quadratmeter erhalten. Das deckt natürlich nicht annähernd die realen Kosten. Im ersten Jahr habe ich nur für die Entwicklung und den Vertrieb gearbeitet, dann haben wir das Büro vergrößert und Mitarbeiter für die Planung bezahlt.

Wenn Sie den gesamten Prozess Revue passieren lassen, was war die größte Schwierigkeit?

Am Anfang dachte ich, die Baugruppe zusammenbringen, die Finanzierung aufstellen. Doch das stellte sich als das Einfachste heraus. Schwierig war das Bauen, der Umgang mit so vielen Bauherren. Wir haben 280 Erwachsene, die nur einmal im Leben bauen und sich dauernd etwas Neues einfallen lassen. Wir haben zwar von vornherein Gebäude unterteilt und Typologien gemacht; es gab eine Baubeschreibung, in der man

sich zwischen Parkett oder Wandfliese A und B entscheiden sollte. Aber was wir am Ende gebaut haben, hat nur noch wenig mit dieser Baubeschreibung zu tun.

Ihnen war die Einbindung in den Kiez immer wichtig. Wie beurteilen Sie das heute?

Ganz am Anfang gab es viele Diskussionen über dieses Projekt, es gab sogar einen Blog, auf dem sich Leute dagegen ausgesprochen haben. Sie wollten nicht verstehen, dass man auf dem freien Markt eine Mietwohnung nicht für ein paar hundert Euro bauen kann. Aber wir hatten Glück: keine Beschädigungen, keine Brände. Es gibt allerdings viel Rücksichtslosigkeit. Die Grünanlagen sind sehr gepflegt, aber die Leute werfen Müll hinein. Die Wege und der Spielplatz sind öffentlich, aber es setzen sich Leute von Außerhalb einfach auf eine private Terrasse. Dabei gibt es doch eine unsichtbare Grenze, die ist nur leider nicht angekommen. Ich bin Schweizerin und verstehe das nicht. Manchmal habe ich das Gefühl, man muss alles auflisten, was man darf und was nicht.

Fünf Minuten entfernt ist das Kottbusser Tor mit einer ganz anderen sozialen Mischung als in dieser doch eher gehobenen Wohnanlage.

Es gibt viele türkische und arabische Jugendliche in der Nachbarschaft, mit denen funktioniert das: Die sind beim ersten Mal gekommen und haben gefragt, ob sie hier spielen dürfen und wir haben ihnen gesagt, was sie beachten sollen. Aber es gibt Typen, die kommen mitten in der Nacht besoffen in die Höfe, springen auf dem Kindertrampolin herum und flippen aus, wenn man sie bittet, wieder zu gehen: „Was seid Ihr für Gentrifizierer? Auf diesem Gelände war eine tolle Tagesklinik und wegen eurem Geld musste die Tagesklinik gehen.“

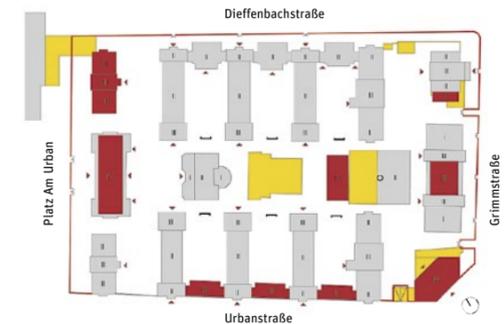
Gibt es unter den Eigentümern eine Diskussion darüber, ob die Tore doch besser geschlossen werden sollten, etwa in der Nacht?

Es gab die Diskussion, immer hin und her. Der Kompromiss ist: Wir lassen die Tore erstmal offen stehen, wenn es schlimm werden sollte, dann können wir sofort absperren.

Ist der Weg durch das Areal öffentlich?

Ja, Sie können sich nicht vorstellen, wie viele Leute am Wochenende hier durchgehen.

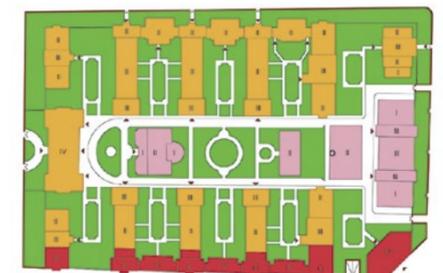
Das Interview führten Doris Kleilein und Kaye Geipel



■ Rückbau
■ Neubauten
■ Bestandsbauten



— Teilungsvorschlag



■ Wohnen, Wohnen/Arbeiten
■ Soziale/kulturelle Einrichtungen incl. Café etc.
■ Läden, Büroflächen, Praxen, Gewerbe etc.

Oben: Teilrückbau, Aufteilung, Nutzungsmischung „Am Urban“

Pläne ohne Maßstab: Architekten

„Ein B-Plan in neun Monaten! Das ist ein Wunder in dieser Stadt!“

Mary-France Jallard Graetz

Baugruppen, das heißt normalerweise Eigentumswohnungen. Bei Ihnen gibt es nicht nur eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten, sondern auch eine Tagesklinik und ein Projekt für Übergangswohnen. Wie kam dies zustande?

Mary-France Jallard Graetz | Das Krankenhausunternehmen Vivantes hatte 2008 das Areal an uns verkauft, 2009 suchten sie dann eine Fläche für eine psychiatrische Tagesklinik. Vivantes hat uns gefragt, ob sie einen Teil zurückkaufen könnten. Das war die perfekte Lösung: Die Tagesklinik ist autark, aber es gibt kurze Wege zum Krankenhaus. Bei der zweiten Einrichtung, einem Wohnprojekt für psychisch erkrankte Mütter, wollten wir ein Baufeld verkaufen, weil wir nicht in der Lage waren, es zu bebauen. Aber wir haben nicht über Immobilienscout nach einem Investor gesucht. Ich habe eine Rundmail an 30 soziale Träger geschrieben.

Sie haben die Baugruppe in 16 Planungsgemeinschaften aufgeteilt. Warum?

Es gab einen Haftungsgrund und einen Finanzierungsgrund. Wir haben mit 140 Parteien das Grundstück gekauft. Um die Haftung für den Einzelnen so klein wie möglich zu halten, ha-

ben wir eine GmbH gegründet. Wären wir eine GbR, hätte jeder für die 13,5 Millionen Kaufpreis in Haftung genommen werden können. Und dann war auch klar, dass mit Beginn der Baumaßnahmen die Entscheidungsprozesse in den einzelnen Häusern stattfinden sollten.

Und der Finanzierungsgrund?

Die Bank hat vorgeschlagen, das Grundstück in Einheiten von 2 bis 3 Millionen Euro Finanzierungsvolumen aufzuteilen. Geteilt durch 10 Parteien sind das etwa 300.000 Euro pro Wohnung, eine greifbare Summe. Jeder einzelne wurde auf Kreditwürdigkeit geprüft, das war mühsam. Einige hatten gerade die 20 Prozent Eigenkapital, andere waren deutlich lockerer. Am Ende haben wir alle die gleichen Konditionen bekommen. Hinzu kam, dass in diesem Bezirk die Mieten explodiert sind. Die Wohnanlage wird quasi jeden Tag mehr wert.

Es scheint, als hätten Sie sich bei der Entwicklung eher an der klassischen Immobilienwirtschaft orientiert als an Baugruppen-Projekten? (zieht die Augenbrauen hoch) Wir sprechen hier von Investitionskosten von 45 Millionen Euro.