

# IMMOBILIEN

WELT AM SONNTAG | NR. 44 | 30. OKTOBER 2022 | SEITE 39

**S**ie beeindrucken noch immer, die backsteinernen Industriegebäude, die Architekt Peter Behrens im frühen 20. Jahrhundert für den Technologiekonzern Allgemeine Elektrizitäts-Gesellschaft (AEG) geplant hat. Im Berliner Stadtteil Gesundbrunnen, neben dem Volkspark Humboldthain, kann man staunend durch die Kathedralen der Gründerzeit spazieren, in denen einst Elektromotoren und andere Elektrogeräte hergestellt worden sind. Zwischenzeitlich war das Areal das größte Industriegelände der boomenden Stadt.

Sogar die erste U-Bahn Deutschlands gab es hier: 1897 stellte AEG einen 300 Meter langen Tunnel zwischen den Werken in Gesundbrunnen und in der nahe gelegenen Ackerstraße fertig. Strombetriebene Triebwagen rollten durch den Untergrund, lange vor dem Siegeszug der Verbrennungsmotoren.

VON CHRISTIAN HUNZIKER

Das alles ist längst Geschichte – 1983 stellte AEG die Produktion in Gesundbrunnen ein. Gearbeitet wird hier aber immer noch: In den alten Gemäuern haben sich Institute der Technischen Universität Berlin angesiedelt, ein Fraunhofer-Institut und einige Start-ups. Auf dem direkt angrenzenden Areal, etwa neun Fußballfelder groß, soll die Erfolgsgeschichte jetzt weitergehen. Dort plant das Immobilienunternehmen Coros unter dem Namen Quartier am Humboldthain ein neues Gewerbegebiet. Das Besondere daran: Klassische Büros werden darin ebenso Platz finden wie Labore und Forschungseinrichtungen sowie kulturelle und nachbarschaftsorientierte Nutzungen. Coros versucht damit, der Gefahr von verwaisten Bürolandschaften



Offene Gemeinschaftsflächen und Anlehnungen an Industrie-Klinker: So könnte das Quartier in Berlin künftig aussehen

zu begegnen und eine lebendige Innenstadtlage zu konstruieren.

Noch gibt es dieses Quartier nur auf dem Papier. Im August wählte ein Ausschuss den städtebaulichen Entwurf des dänischen Architekturbüros Cobe aus. Erst im Jahr 2030 dürften die Bauarbeiten abgeschlossen sein. Und doch gibt das Quartier am Humboldthain bereits jetzt, Jahre vor seiner Fertigstellung, eine mögliche Antwort auf die Fragen, die sich derzeit viele Unternehmen, ihre Beschäftigten und damit auch die Bewohner und Eigentümer in umliegenden Stadtquartieren stellen: Wie bringt man Mitarbeiter dazu, regelmäßig ihren Arbeitsplatz aufzusuchen und sich dort auch wohlfühlen? Reicht es, wenn man Coworking-Flächen chic einrichtet? Oder braucht man mehr, damit Gewerbezone in der Stadt nicht gleich wieder leer stehen, sobald sie fertiggestellt sind?

## BÜROS UND PRODUKTION

Lutz Keßels, Geschäftsführer der Projektgesellschaft des Humboldthain-Quartiers, glaubt, die Formel gefunden zu haben: „Es kommt auf die Mischung an“, sagt er. In Berlin entstehen deshalb nicht nur Büros, sondern auch Labors und andere Gewerke unter einem Dach. Die Nutzer, so die Idee, sollen sich gegenseitig Abwechslung verschaffen. Die zentrale Lage, die Nähe zur Technischen Universität und die Verkehrsanbindung erleichterten es, Arbeitskräfte zu gewinnen, sagt Ephraim Gothe (SPD), der als Baustadtrat des Bezirks Berlin-Mitte die Planungshoheit über das Projekt hat. Auch er ist überzeugt, dass reine Bürolandschaften wenig Zukunft haben und mit moderner Produk-

FORTSETZUNG AUF SEITE 41

# ZURÜCK an die Arbeit

FORTSETZUNG VON SEITE 39

tion kombiniert werden sollten. Dabei denke Gothe allerdings nicht an die rauchenden Schlote der Industriezeit, sondern an 3-D-Druck und andere Produktionsweisen, die ohne große Lärm- und Geruchsbelästigungen auskommen.

Dass das Arbeiten im Homeoffice keine exotische Ausnahme mehr ist, zeigt eine Studie des Münchner Ifo-Instituts. Demnach arbeiten Bürobeschäftigte in Deutschland mittlerweile im Durchschnitt 1,4 Tage pro Woche im Homeoffice. Über die Hälfte der befragten Beschäftigten erklären zudem, sie seien im Homeoffice produktiver, als sie es erwartet hätten. Damit, sagt Mathias Dolls, einer der Autoren der Studie, habe Corona die Arbeitsbedingungen dauerhaft stark verändert. „Nie zuvor“, betont Dolls, „hat irgendein Ereignis in so kurzer Zeit derart umfassend das Arbeitsleben umgekrempelt.“

Das könnte wiederum den Immobilienmarkt grundlegend verändern. Die Deutsche Telekom und die bundeseigene Förderbank KfW sind nur zwei bedeutende Unternehmen, die angekündigt haben, Büroflächen in großem Stil abzubauen. Noch weiter geht die Sparda-Bank Berlin: Wie ihr Vorstandsvorsitzender Frank Kohler auf dem Karrierenetzwerk LinkedIn mitgeteilt hat, gibt sein Institut Ende dieses Jahres seine bisherige Zentrale in Berlin auf und reduziert damit seine Büroflächen um mehr als 11.000 Quadratmeter.

Kein Wunder, dass sich Vermieter und Planer von Bürogebäuden den Kopf zerbrechen, wie sie das Büro auch in Zukunft attraktiv machen können. „Das Büro ist keine Selbstverständlichkeit mehr, sondern ein Ort, dem mittlerweile besondere und ausdifferenzierte Aufgaben zukommen“, sagt Martina Williams, die sich bei der internationalen Immobilienberatungsgesellschaft JLL mit Fragen der neuen Arbeitswelt befasst. Markus Diekow, Sprecher des auf die Entwicklung von

Bürogebäuden spezialisierten Immobilienunternehmens CA Immo, schreibt im Netzwerk LinkedIn: „Die Mitarbeitenden werden dann freiwillig wieder in die Büros kommen, wenn sie den Mehrwert darin erkennen.“

## STRANDKÖRBE UND BUNTE WÄNDE?

Doch das ist leichter gesagt als getan. Denn um eine attraktive Bürolandschaft zu schaffen, reicht es nicht, ein paar Strandkörbe in den Aufenthaltsbereich zu stellen, die Wände bunt zu streichen und die klassischen Zellenbüros durch offene Raumstrukturen zu ersetzen. „Um Arbeitskräfte zu gewinnen, ist die Qualität einer Büroimmobilie allein nicht entscheidend“, bringt es Mareike Lechner, Vorständin des Berliner Unternehmens Immobilien-Experten-AG, auf den Punkt. „Ebenso wichtig ist, dass sich die Beschäftigten mit dem Arbeitgeber und dem, was sie machen, identifizieren.“

Lechner realisiert mit ihrem Unternehmen derzeit einen Campus Am Oktogon im Berliner Technologiepark Adlershof. Dabei entstehen rund um eine historische Scheddachhalle etappenweise kleinere Gebäude für unterschiedliche Nutzer. Ein wichtiger Faktor ist laut Lechner der Brückenschlag zur Humboldt-Universität sowie zu Forschungseinrichtungen und technologieorientierten Firmen, die sich in Adlershof angesiedelt haben. „Dies“, meint Lechner, „ist ein Standortvorteil und macht unser Adlershofer Projekt auch unter dem Gesichtspunkt der Personalgewinnung attraktiv.“

Wie auf dem AEG-Gelände in der Stadtmitte erhofft man sich einen dynamischen Stadtteil durch die Mischung von Büros und Produktion. Gut 70 Unternehmen haben sich bisher angesiedelt. Das Gelände ist kein reiner Bürokomplex, sondern bietet auch Platz beispielsweise für die Produktion von Prototypen – also keine Anlagen im Industriemaßstab, sondern zum Ausprobieren.



Modell der geplanten Gebäude auf dem AEG-Gelände in Berlin

ren. Auch hier lautet die Idee: Die Büromieter haben idealerweise mit den produzierenden Unternehmen zu tun und sitzen nicht nur am Schreibtisch, sondern schauen auch mal dort vorbei, wo etwas zusammengesetzt wird.

Und ebenfalls wie beim AEG-Gelände gibt es einen historischen Bezug: Der Name Am Oktogon bezieht sich auf den früher nebenan gelegenen und achteckigen Flughafen Johannisthal.

## INVESTOREN ZEIGEN INTERESSE

Diese enge Verflechtung von Denkarbeit und Produktion, von klassischen Büros und innovativen Industriebetrieben wäre nicht möglich ohne die Umwälzungen der Arbeitswelt. Neue Produktionsmethoden sind eine dieser Veränderungen, eine andere ist der „klare Trend in Richtung Office-Sharing und Coworking“, wie Fabian Hellbusch sagt, Sprecher der Fondsgesellschaft Union Investment. Diese hat bereits 2016 auf diesen Trend reagiert und einen Fonds für professionelle Investoren aufgelegt, der in sogenannte Campus-Immobilien investiert. Für Privatanleger gibt es die besondere Mischung noch nicht, was sich aber ändern dürfte, wenn es mehr solcher Projekte gibt.

Zum Portfolio des Fonds gehört unter anderem das denkmalgeschützte Loftwerk in Nürnberg – früher Produktionsstätte der Vereinigten Fränkischen Schuhfabriken. Dort sind heute neben Büromietern auch ein Hotel, Schulungsflächen, ein Tonstudio und eine Event-Location untergebracht. In Nürnberg zeigt sich damit genau wie in Berlin-Wedding, wie flexibel und wandlungsfähig alte Industriegebäude sind.

„Die Struktur ist über hundert Jahre alt und funktioniert wunderbar“, sagt Projektentwickler Lutz Kessels mit Blick auf die alten AEG-Hallen. Und er unterstreicht noch einmal, was er im Quartier Am Humboldthain erreichen will: „Wir wollen, dass es hier lebendig wird. Das ist das, was wir heute vermissen.“

”

WIR WOLLEN,  
DASS ES HIER  
LEBENDIG WIRD

LUTZ KESSELS

Entwickler des Projekts  
Am Humboldthain