

AKTUELLE BERICHTERSTATTUNG

Kunde: Groth Gruppe
Medium: Immobilien Zeitung
Datum: 3. Juni 2010

Immobilien Zeitung

BERLIN UND NEUE BUNDESLÄNDER

BERLIN

Wurzeln schlagen im Diplomatenviertel



Perfekt eingerichtet ist die 180 m² große Musterwohnung der Villa 4 im Diplomatenviertel. Der Wermutstropfen für alle Bewohner der künftigen Domizile im Quartier: Man wohnt zwar großzügig, aber mit Blickkontakt zu den Nachbarn.



Die Villa 4 von außen betrachtet: Luxuswohnen im Gewand von klassisch-schnörkelloser Architektur. Bilder: Groth

Mit dem Einpflanzen des letzten Straßenbaums und einem Straßenfest ist Ende vergangener Woche der Diplomatenviertel offiziell eingeweiht worden. Das neue Stadtquartier zwischen Reichpietschufer und Tiergarten wird aus zehn Stadtvillen und zwei Botschaftsgebäuden bestehen und hat bereits die ersten Bewohner. Bauherren der noblen Stadthäuser mit Miet- und Eigentumswohnungen sind die Groth-Gruppe, die gemeinsam mit Kondor Wessels und Reggeborgh sechs Häuser errichtet, und die deutsch-israelischen Investoren Diamona & Harnisch, alle Berlin.

Obwohl die Wohngebäude im Diplomatenviertel erst teilweise fertig sind, sieht es links und rechts der neu angelegten Clara-Wieck-Straße an manchen Stellen schon so aus, als hätten die eben erst gebauten Häuser hier schon lange ihren angestammten Platz. Der Grund dafür sind die teils haushohen Bäume, die auf dem insgesamt 24.000 m² großen Gelände des Diplomatenviertels trotz der Bauarbeiten stehen geblieben sind oder die Ränder zu den Nachbargrundstücken säumen. Die klassische Architektur der ersten zwei von Groth und Co. fertiggestellten Stadtvillen verstärkt diesen Eindruck. Auch ohne Patina fügen sich die Häuser in das Umfeld des Diplomatenviertels ein.

Das entstand in weiten Teilen erst nach dem Mauerfall, als Berlin sich anschickte, seine ins Abseits gerückten Zentrumsanlagen wiederzubeleben. Dazu gehörte auch das im Zweiten Weltkrieg stark zerstörte Botschaftsviertel südlich des Tiergartens und westlich vom Potsdamer Platz. Stück für Stück wuchs dort in dieser exklusiven Lage in den vergangenen Jahren ein Quartier mit Botschaften, Landesvertretungen und anderen Ein-

richtungen, ergänzt durch neue Wohnhäuser für eine gut betuchte Klientel.

Denn wer einerseits mitten in der Stadt, aber dennoch abseits vom Trubel und mit viel Grün im Umfeld wohnen möchte, muss dafür ziemlich tief in die Tasche greifen: Zwischen 4.300 und 9.050/m² kosten die insgesamt 40 geplanten Eigentumswohnungen von Groth und seinen Projektpartnern. Die 25 zur Vermietung vorgesehenen Einheiten sind für eine Nettokaltmiete zwischen 17,50 und 21 Euro/m² zu haben. Mit 4.600 bis 12.500 Euro/m² liegen die modern gestalteten Villen von Diamona & Harnisch sogar noch über diesem Niveau. Dafür gehört bei der teuersten Einheit in der Villa 2 ein privater Pool auf dem Dach dazu. Auch bei den zur Vermietung stehenden Domizilen werden für Berliner Verhältnisse Spitzenpreise aufgerufen. Bis zu 29 Euro/m² nettokalt kostet eines der Luxusquartiere. Inklusiv Nebenkosten wird die 390 m² große Penthauswohnung mit der etwa 80 m² großen Terrasse in der von D&H gebauten Villa 10 fast 12.800 Euro im Monat kosten. Da sind 150 Euro pro Monat für einen Tiefgaragenstellplatz direkt ein Schnäppchen.

Kamin, Sauna und Doorman

Wie schnell sich die Einheiten vermieten lassen, muss sich erst noch zeigen, denn die Villen 2 und 10, die Diamona & Harnisch an einen Globalinvestor verkauft hat, werden voraussichtlich erst im Juli dieses Jahres in die Vermarktung gehen. Zum besonderen Komfort, den die Wohnungen zu bieten haben, gehören neben großzügigen Loggien oder Terrassen auch Kamin und teilweise eine eigene Sauna, der Doorman-Service versteht sich fast von selbst.

Insgesamt baut Diamona & Harnisch für 35,5 Mio. Euro 32 zwischen 100 und 400 m² große Wohnungen. Der aktuelle Vermarktungsstand liegt Verkaufsleiter Karl Jürgen Zeller zufolge bei 70%. Ende dieses Jahres

sollen alle vier Gebäude fertig sein, und demnächst wird für Miet- und Kaufinteressenten eine Musterwohnung eingerichtet sein.

Die gibt es schon bei den Grundstücksnachbarn in der bereits fertiggestellten Villa 4. Während dort Eigentumswohnungen vorgesehen sind, stehen die Einheiten in der ebenfalls fertigen Villa 1 zur Vermietung. Zum ersten Bauabschnitt des 65-Mio.-Euro-Projekts gehört außerdem die Villa 6, die im Rohbau steht und bis Ende des Jahres fertig sein soll. 94% der 32 Wohnungen sind nach Angaben der Investoren in diesem Abschnitt

bislang vermarktet. Läuft die Vermarktung so gut wie bisher, könnten alle Villen 2011, nach etwa drei Jahren Bauzeit, stehen. Wann die beiden für Botschaften reservierten Grundstücke im nördlichen, an den Tiergarten grenzenden Teil des Areals bebaut werden, ist indes bisher noch unklar. Verkauf ist laut dem Berliner Liegenschaftsfonds erst das 3.170 m² große Teilstück, auf dem die neue indonesische Botschaft entstehen soll. Für das zweite, gut 2.300 m² große Grundstück wird dagegen noch immer ein Käufer gesucht. (mv)