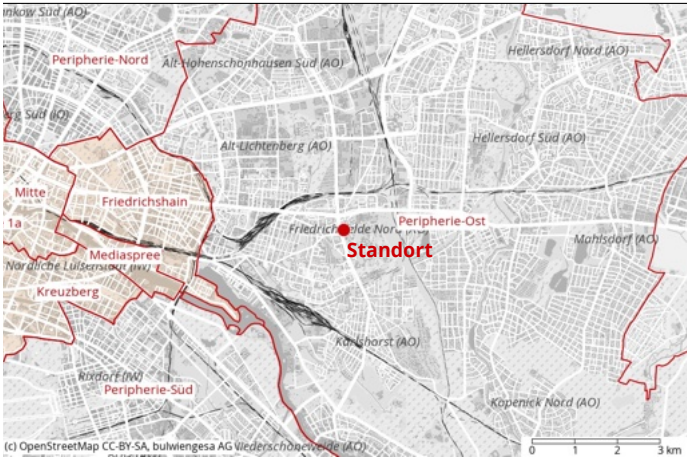


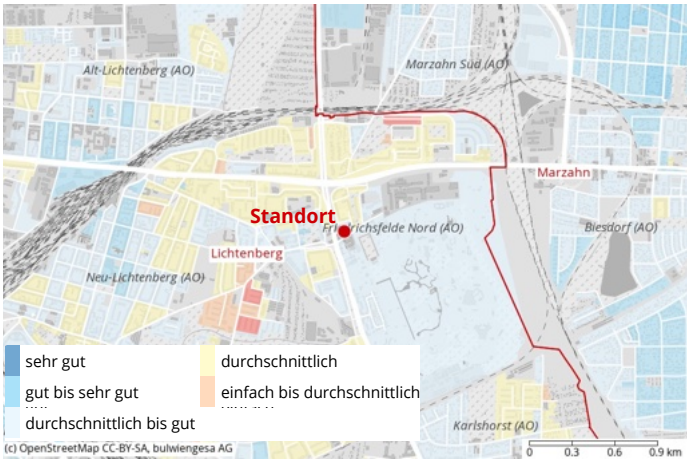
Senior Living Friedrichsfelde (Berlin-Peripherie-Ost)



Quelle: Berlin Peripherie-Ost im Büromarktgefüge, bulwiengesa



Quelle: Aufnahme bulwiengesa



Quelle: Wohnlagenkarte Berlin, bulwiengesa

Im Gegensatz zu Frankfurt/M. erfolgten in Berlin bisher keine großflächigen Quartiersummnutzungen, was vor allem darauf zurückzuführen ist, dass sich der Büromarkt vor der Pandemie in einer Boomphase befand. So stieg bspw. die Zahl der Bürobeschäftigten um 180.000 Personen auf insgesamt 875.000 (Stand: 2023). Diese benötigen folglich auch Flächen – das Wachstum der Anzahl der Bürobeschäftigten spiegelte sich im Umsatz wider.

Dennoch konnten auch einzelne Umnutzungsbeispiele in Berlin identifiziert werden. Anzuführen sind hier die Nutzungsänderung der ehem. Gesobau-Zentrale (Wilhelmsruher Damm 142) in geförderte Mietwohnungen und die Transformation des Hochhauses Karlsruher Straße 18 (Projekt High West) in Eigentumswohnungen.

Ein weiteres Beispiel für eine erfolgreiche Konversion von einer Büronutzung zu einem Seniorenpflegeheim stellt das Projekt in der Alfred-Kowalke-Straße 29 dar. Das ursprüngliche Bürogebäude verfügte über eine Mietfläche von 1.200 qm. Aufgrund des begrenzten Nutzungspotenzials entschied sich der Entwickler, die HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH, für eine vollständige Umstrukturierung des Standortes. Zwischen Ende 2015 bis Mitte 2017 wurde das Gebäude in ein modernes Seniorenpflegeheim umgewandelt. Im Zuge der Umnutzung erfolgte eine Erweiterung der Mietfläche auf 6.600 qm, um den spezifischen Anforderungen einer Pflegeeinrichtung Rechnung zu tragen.

Key Facts Alfred-Kowalke-Str. 29, Berlin

Adresse	Alfred-Kowalke-Straße 29, 10315 Berlin
Nutzung vor Umwandlung	Büro
Bürofläche vor Umwandlung	1.200 qm MF-GIF
Mietpreis vor Umwandlung (Ø Teilraum P-Ost 2015)	7,90 Euro/qm MF-GIF
Büroflächenleerstand (Teilraum P-Ost 2015)	6,7 %
Neue Nutzung	Seniorenpflegeheim
Realisierungszeitraum	Q4 2015 bis Q2 2017
Entwickler	HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft
Mietfläche nach Umnutzung	6.600 qm
Mietpreis nach Umwandlung	Tagessatz 89,63 bis 146,72 Euro*

*Stand: 07.12.21