

DIE SERIE ÜBER DIE FÜHRENDEN BERLINER IMMOBILIENUNTERNEHMEN UND DEREN DIENSTLEISTER.

WOHNEN IN PRORA AUF RÜGEN,
AM TEGELER HAFEN ODER IN BERLIN RANGSDORF

IRISGERD IST DER PREMIUMANBIETER HOCHWERTIGER IMMOBILIEN

Die weiße Gründerzeitvilla im Grunewald ist bereits auf den ersten Blick eine beeindruckende Adresse. Wir sind in der Firmenzentrale der IRISGERD-Unternehmensgruppe in der Lassenstrasse. Hinter der attraktiv verzierten Stuckfassade residiert einer der führenden Premiumanbieter für Immobilien. Ein spürbarer Hauch seriöser hanseatischer Kaufmannstradition. Mit einem fantastischen Blick in den parkähnlichen Garten, der mit seinen großen alten Bäumen eine angenehme Ruhe inmitten der Großstadtheftik ausstrahlt, werden wir sehr sympathisch von Iris Hegerich und Gerd Grochowiak begrüßt, den beiden Firmengründer und Geschäftsführer der IRISGERD.



Iris Hegerich



IRISGERD Unternehmenssitz in Berlin-Grunedwald



Gerd Grochowiak

Offen gesagt, Herr Grochowiak, einen Scheich haben wir uns eigentlich anders vorgestellt.

Gerd Grochowiak: Sie spielen da auf alte Presseberichte an. Da wir bei der Versteigerung von Prora zunächst anonym bleiben wollten, blühte natürlich die Gerüchteküche. So wurde dann die Meldung gestreut, der neue Käufer von Haus 1 in Prora sei ein wohlhabender Scheich aus Berlin-Grunewald.

Iris Hegerich: Und so freuten sich die Bewohner von Rügen schon auf die Kamelrennen am Strand. Aber dazu wäre dieser wunderbare Naturstrand wohl ohnehin zu schade gewesen.

Der Strand gilt ja in der Tat als einer, wenn nicht gar als der schönste Strand der gesamten Insel. Nur: Ist das Gebäude hier, als ehemaliges KdF-Objekt, geschichtlich nicht doch etwas belastet?

Gerd Grochowiak: Die gleiche Frage könnten Sie auch dem Finanzminister stellen. Das Bundesfinanzministerium ist im ehemaligen Reichsluftfahrtministerium untergebracht. Niemand sieht hier ein Problem. Die Architektur dieses Gebäudes in Prora wurde übrigens auf der Weltausstellung 1937 mit einem Grand Prix Award ausgezeichnet.

Iris Hegerich: Inzwischen haben alle Beteiligten auf Rügen eine sehr positive Position bezogen. Die Bevölkerung und der Gemeinderat sehen



Luftbild vom Prora-Haus 1

ment die Zukunfts-Perspektiven und damit alle Chancen eines Objektes. Das war in Prora ganz extrem, ja fast elektrisierend.

Soweit wir wissen, sind ja schon einige Investoren vor Ihnen mit dem Objekt nicht glücklich geworden. Was glauben Sie, können Sie besser machen?

Iris Hegerich: Zunächst haben wir vor jeder Planung unsere Augen und Ohren ganz weit geöffnet, haben geschaut, was woanders funktioniert und genau zugehört, was die Menschen wirklich wollen. Dazu haben wir



Prora - Neue Fassade zum Meer



Muster-Wohnung



Eingang zum Prora-Hotel

sich endlich nach einer sinnvollen, modernen und erfolgreichen Nutzung in dieser traumhaften Lage direkt am Meer.

Was planen Sie denn hier auf der Insel Rügen konkret?

Iris Hegerich: Nun, über das Planungsstadium sind wir bereits weit hinaus. Es werden hier für etwa 70 Millionen Euro insgesamt 161 moderne Eigentumswohnungen und ein Hotel mit 103 attraktiven, voll ausgestatteten Apartments zwischen 22 und 168 Quadratmeter entstehen, die den heutigen Ansprüchen nach Wohnkomfort und der außergewöhnlich reizvollen Strandlage mehr als gerecht werden.

Gerd Grochowiak: Lagen am Wasser gehören seit jeher zu den beliebtesten und begehrtesten Lagen überhaupt. Denn diese Lagen sind auch deshalb so besonders wertvoll, weil sie nicht beliebig vermehrbar sind. Wo haben Sie denn heute noch die Chance, auf Rügen eine stilvolle Eigentumsimmobilie in der 1. Reihe am Meer zu erstehen? Prora bietet nun diese Chance.

Was hat Sie letztlich dazu bewogen, sich an dieses ungewöhnliche Großprojekt zu wagen?

Iris Hegerich: Für uns war es Liebe auf den ersten Blick. Schon, weil wir hier sofort das unglaubliche Potenzial erkannt haben. Ich finde es eine wunderbare Idee, hier ein neues Ferienparadies zu entwickeln, das einmal eine magnetische Anziehungskraft ausüben wird.

Gerd Grochowiak: Als erfahrene Immobilien-Projektentwickler sehen wir natürlich nicht nur das, was wir real vorfinden, sondern im gleichen Mo-

eine Befragung durchgeführt, mit für uns zum Teil überraschenden Ergebnissen. All diese Erkenntnisse flossen nach ausführlicher Auswertung schließlich in die Gesamtplanung und das Architekturkonzept ein. Das großartige und sehr kreative Architektenteam hat sich mit der ideenreichen Umsetzung wirklich selbst übertroffen.

Gerd Grochowiak: Ein ganz wesentlicher Unterschied zu allen bisherigen Vorstellungen ist auch die gewonnene Überzeugung, dass es nur mit Wohnungen und Apartments allein nicht gehen kann.

Das Gesamtkonzept sieht deshalb ein Hotel mit Lobby, Restaurant und Café-Bistro vor sowie im Haus selbst einen großen Wellnessbereich mit Schwimmbad, Sauna, Fitness- und Pflegeangeboten zur Entspannung zu allen Jahreszeiten. Außerdem sind insgesamt 19 Gewerbeeinheiten im Haus vorgesehen, z.B. Geschäfte mit breit gefächerten Angeboten, Einrichtungen zur Kinderbetreuung etc.

Iris Hegerich: Zusätzlich verfügen die meisten Eigentumswohnungen und Apartments sogar noch über eine kleine private Sauna im Badezimmer. Ein selten zu findender Komfort.

Das ganze Gebäude steht ja unter Denkmalschutz. Ist das nicht eine große Einschränkung für das Projekt?

Gerd Grochowiak: Ganz im Gegenteil, da ist ja zunächst mal die attraktive Denkmal-Afa, als einzig verbliebene lukrative Möglichkeit, steuerliche Vorteile zu erhalten. Und rein architektonisch bleibt im Prinzip nur der sehr stabile Grundbaukörper erhalten, im Inneren wird das Gebäude quasi neu erfunden. Zum Beispiel mit Maisonette-Wohnungen und

-Apartments. Das Wohnen auf zwei Ebenen ist noch so ein Highlight und eine echte Rarität an der gesamten Ostseeküste.

Iris Hegerich: Die Fassade bekommt natürlich ein modernes Facelifting mit Balkonen zum Meer und im Obergeschoss z.T. Dachterrassen mit einem traumhaften Panoramablick über die gesamte Bucht. Selbstverständlich werden auch die gesamten Außenanlagen für einige Millionen Euro landschaftsgärtnerisch attraktiv gestaltet sowie zwei Parkhäuser für über 600 Autos errichtet. Man braucht heute noch etwas Fantasie, aber Prora wird in Zukunft ein völlig neues Gesicht und angenehme Ausstrahlung bekommen.

Sie haben einen sehr hochwertigen Prospekt herausgebracht und eine eigene Objekt-Website, in denen Sie eine Musterwohnung beschreiben. Man kann sich das Objekt also schon mal vor Ort von innen live ansehen?

Iris Hegerich: Genauso ist es. Die Musterwohnung stößt auf ein unglaublich reges Interesse. Im letzten Sommer und Herbst haben bereits einige Tausend Besucher die Chance genutzt, sich ein eigenes Bild von den Möglichkeiten zu machen. Denn selbst der edelste Prospekt kann diese direkte Erfahrung kaum ersetzen, wohl aber die angestrebte Wertigkeit der Immobilie im Endzustand überzeugend transportieren.

Wann werden Sie mit dem Bau beginnen können?

Gerd Grochowiak: Der Grundkörper steht ja bereits. Ein entscheidender Vorteil. Weitere Grundbaumaßnahmen sind seit Anfang des Jahres im Gange. Die Sanierung der Wohneinheiten selbst kann dann natürlich jeweils erst nach dem Verkauf zügig in Angriff genommen werden, um auch wirklich in den Genuss der Denkmal-AfA zu kommen. Mit der Fertigstellung der ersten Teile rechnen wir bereits 2015. Die komplette Eröffnung ist zur Saison 2016 geplant. Alle aktuellen Informationen dazu finden Sie natürlich auf www.neues-prora.de.

Verraten Sie uns dann bitte noch die aktuellen Preise?

Gerd Grochowiak: Sehr gern, die Quadratmeterpreise beginnen bei 2309,- Euro und enden bei den Penthäusern bei max. 6500,- Euro. Einen Teil der Investition kann der Käufer durch die Denkmal-AfA steuerlich absetzen. Die Wohnungen werden für den Eigenbedarf und als Kapitalanlage verkauft.

Gestatten Sie eine vielleicht etwas indiskrete Frage: Haben Sie für sich selbst eine Wohnung in Prora erworben?

Gerd Grochowiak: Selbstverständlich. Die Chance würde ich mir doch nie entgehen lassen. Nur 3 Stunden von Berlin.

Iris Hegerich: Für meinen Mann und mich war natürlich auch sofort klar, eine Wohnung in Prora für uns selbst zu kaufen. Wir Münchner lieben Rügen. Eine superschöne Insel.

Gerd Grochowiak: Für die Familie ein Refugium direkt am Strand zu besitzen, um hier immer wieder eine kleine Auszeit zu genießen – das ist es doch. Und das jederzeit ganz spontan. Denn selbst in der Hochsaison, wenn sonst alles ausgebucht ist, erwartet uns immer unsere freie und vertraute Wohn-Oase in schönster Natur. Und mein kleiner Sohn liebt Rügen und das Meer ganz besonders. Hier entstehen vielleicht mal einige seiner schönsten Kindheitserinnerungen, vielleicht auch seine erste romantische Liebe am Strand. Und irgendwann wird er mit seinen Kindern – und deren Großeltern – hier immer wieder glückliche und entspannte Tage erleben können.



Klingt überzeugend. Sehen das denn Ihre Kunden ähnlich? Anders gefragt: Wie läuft der Verkauf von Prora?

Gerd Grochowiak: Überaus zufriedenstellend. Denn wir haben das Glück, einen hervorragenden und eingespielten Vertrieb aufgebaut zu haben, der bereits in der Vergangenheit sehr gute Ergebnisse für alle Beteiligten erzielen konnte.

Iris Hegerich: Übrigens verzeichnen wir für das Objekt auf Rügen interessanter Weise Interesse aus allen Bundesländern und sogar aus dem Ausland. Denn der „Colossus of Prora“ ist ein offenbar faszinierendes weltbekanntes Baudenkmal, das in seiner Art auf dem gesamten Globus absolut einzigartig ist. Es gibt nur ein Prora.

Gerd Grochowiak: Für unsere Kunden ist Prora eine reizvolle Idee. Denn bei dieser Kapitalanlage bekommt die ganz persönliche Lebensqualität neue und nachhaltige Impulse. Und es rechnet sich auch: Bei den Hotel-Apartments ist die Kombination von attraktiver Vermietung an Urlaubsgäste, plus dem günstigen Eigenurlaub, plus den steuerlichen Vorteilen ein überzeugendes Angebot.

Iris Hegerich: Zumal man mit Vermarktung, Vermietung und Gästebetreuung überhaupt keine Arbeit hat. Denn die erledigt ein erfahrener Hotelbetreiber. Bequemer geht's wirklich nicht.

Aber es ist schon ein anderer Immobilienmarkt als in der Boom-Region Berlin, oder?

Gerd Grochowiak: Rügen ist die beliebteste und meistbesuchte Urlaubsinsel der gesamten Ostseeküste, mit 6,5 Millionen Übernachtungen im Jahr, d.h. pro Kopf übersteigt dieser Touristenandrang sogar Berlin um mehr als das Zehnfache.

Sicher haben Sie als Berliner Unternehmen auch interessante Objekte in der Region Berlin.

Iris Hegerich: Und ob! Eines der fragtesten Objekte ist die Wohnanlage Am Tegeler Hafen. Ein wunderschönes, parkähnlich aufgelockertes Gebäudeensemble am Wasser. Nicht umsonst als einer der 100 Orte aufgeführt, die man in Berlin unbedingt gesehen haben sollte.

Gerd Grochowiak: Die insgesamt vier Stadtvillen und drei wellenartigen Reihengebäude erhielten bei der Internationalen Bauausstellung (IBA) den 1. Preis und wurden 1984 bis 1987 auf dem Filetgrundstück entlang



IRISGERD-Projekt: Wohnpark „Am Tegeler Hafen“



der Uferpromenade errichtet. Wir haben diese sieben Wohngebäude mit insgesamt 169 attraktiven und marktgerechten 1,5- bis 5-Zimmer-Wohnungen erworben und die in der Regel vermieteten Wohnungen als Kapitalanlage zum Kauf angeboten. Und das auch erfreulicherweise mit sehr gutem Erfolg.

Prora am Meer, ein Wohnpark an der Uferpromenade in Tegel. Sie lieben offenbar Lagen am Wasser, wie es aussieht.

Iris Hegerich: Vielleicht wirklich. Die Dortmunder Straße in Tiergarten lag ja an der Spree, und eine ganz wunderschöne Wohnanlage, unser „Seepark Rangsdorf“, liegt auch in der Nähe vom Rangsdorfer See.

Rangsdorf – liegt das nicht im Süden von Berlin?

Gerd Grochowiak: Genau. Rangsdorf galt ja bereits in den 20er Jahren als „Lido im Süden Berlins“ und war ein beliebtes Ausflugsziel der Berliner. Inzwischen hat sich der beschauliche Ort prächtig weiterentwickelt. Allein in den letzten zwanzig Jahren hat sich die Einwohnerzahl verdoppelt. Und der „Seepark Rangsdorf“ gehört wegen seiner Lage und Architektur zu den schönsten Wohnparks im Berliner Umland. Im Kern besteht die großzügig gestaltete Wohnanlage aus drei unterschiedlich großen Haustypen mit einer entsprechend unterschiedlichen Anzahl von 2- bzw. 3-Zimmer-Wohnungen. Unser Unternehmen hat das Eigentum an 155 Wohneinheiten erworben und bietet sie als Kapitalanlage oder Eigentumswohnung zum Kauf an. Die Wohnflächen haben zwischen

ca. 49 bis 78 m² und sind bereits nach dem Wohnungseigentumsgesetz geteilt. Hier können auch Stadtvillen komplett erworben oder auf Wunsch geteilt werden. Die 103 Tiefgaragenplätze und 62 offenen Stellplätze sind den Wohnungen fest zugeordnet und werden zusammen mit der jeweiligen Wohnung verkauft. In der Kombination von gefälliger Architektur der Stadtvillen, den gut geschnittenen Wohnungen, der idyllischen Grünanlage, von Wald und Wasser umgeben und der verkehrsgünstigen Nähe zur Metropole Berlin ist auch der „Seepark Rangsdorf“ ein wirklich überzeugendes und gut nachgefragtes Angebot.

Ihre Unternehmensgruppe besteht ja aus mehreren Unternehmen. So sind Sie, Frau Hegerich, Geschäftsführerin der Verwaltungsgesellschaft.

Iris Hegerich: Richtig. Wir runden das Leistungsspektrum der Gruppe sinnvoll ab. Der Immobilienkunde findet hier also wirklich alles bequem unter einem Dach. Er profitiert so von den Synergieeffekten der Unternehmensgruppe und kann voll darauf vertrauen, die jeweils bestmögliche Immobilien-Rendite zu erhalten.

Wir fühlen uns dem mit all unserer Kompetenz, dem Engagement und der Leidenschaft aller Mitarbeiter stark verpflichtet. Und zwar langfristig, nachhaltig und kostenbewusst. Dabei erleichtert uns der vertrauensvolle Kontakt zu den Kunden wie auch zu unseren Mietern die tägliche Arbeit enorm. Gute Mieter sind Gold wert.

Wir pflegen also nicht nur die Immobilie selbst, sondern kümmern uns mit großer Sorgfalt um jedes Detail. Wissen Sie, wenn man etwas gerne tut, macht es ja auch viel mehr Spaß. Und der Erfolg stellt sich dann fast von alleine ein.

„Erfolg liegt im Detail“, lautet wohl deshalb auch Ihr Unternehmensslogan.

Iris Hegerich: So ist es. Der Slogan ist ein Versprechen gegenüber den Kunden und zugleich eine tägliche Erinnerung für uns und unsere Mitarbeiter. In dieser Doppelfunktion liegt die Kraft des Slogans.

Eine letzte Frage zu IRISGERD. Was bedeutet dieser Name?

Iris Hegerich: Eigentlich doch ganz einfach: unsere Vornamen.

Gerd Grochowiak: Wir wollten damit sichtbar dokumentieren, dass wir uns für Angebot und Leistung unserer Unternehmen mit unseren Namen verbürgen. Die Idee hatten 1990 allerdings nicht wir selbst, sondern ein alter Freund des Hauses.

IRISGERD

Irisgerd Immobilien GmbH & Co. Liegenschaften KG

Lassenstraße 11-15 · 14193 Berlin-Grünwald

Telefon: 030 / 30 00 72 - 0 info@irisgerd.de

Telefax: 030 / 30 00 72 - 90

www.irisgerd.de · www.neues-prora.de

Impressum: Das Berliner Immobilien-Interview wird regelmäßig im Grundeigentum veröffentlicht. © Idee, Konzeption und Umsetzung sind beim Verlagsservice:Berlin geschützt. Kontakt: VERLAGSSERVICE:BERLIN, Gerald Gause, Telefon 030 / 8940 8950. Bisher veröffentlichte Interviews finden Sie unter: www.Grundeigentum-Verlag.de/BerlinerInterview