



BERLINERHAUS

*Wolfsburgs*  
NEUE GRÖSSE

| In zentraler Toplage von  
Wolfsburg: das BERLINERHAUS  
ist die prägnante Landmark  
in der Stadtsilhouette |





# *Wolfsburgs* **NEUE GRÖSSE**

Das BERLINERHAUS ist ein wegweisender Hybrid, bestehend aus einem modernen Büroturm mit neusten technischen Standards und einem stylishen Design-Budget-Hotel. Es schreibt die ambitionierte Architekturgeschichte Wolfsburgs, die in den 1950er-Jahren begann, fort und setzt mit höchsten Ansprüchen an Ästhetik und Funktionalität neue Standards.

Das BERLINERHAUS ist eine charakteristische Landmarke in privilegierter Citylage. Ein weithin sichtbares Bindeglied zwischen den Einkaufsstraßen und den Designer Outlets in der Innenstadt, dem Hauptbahnhof und dem weltgrößten Automobilwerk (Volkswagen) samt faszinierender AUTOSTADT und der Volkswagen Arena.

Alle diese Locations sind von hier aus bequem zu Fuß zu erreichen. Vor allem der markante, ca. 45 Meter hohe Büroturm hat einen hohen Wiedererkennungswert und eine stadtbildprägende Qualität. Er bietet auf 12 Etagen flexible Büroflächen mit höchstem Ausstattungsstandard. Das BERLINERHAUS wurde unter modernsten Aspekten der Nachhaltigkeit entwickelt. Als Smart Building wurde es mit einer WiredScore-Zertifizierung in Gold ausgezeichnet



**WOLFSBURG – ZENTRAL,  
ZUKUNFTSORIENTIERT  
und voller Energie**

PLATZ  
**6**

IM STÄDTERANKING 2021  
DER WIRTSCHAFTSWOCHEN

Überdurchschnittlicher  
Kaufkraftindex 2023

**109,7**

(BUNDESDURCHSCHNITT = 100)

**2.224**

BETRIEBE MIT SOZIALVERSICHERUNGS-  
PFLICHTIG BESCHÄFTIGTEN 2023

**+ 2,6 %**

**Wachstum**

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE 2022–2032

FÜNFGRÖSSTE  
STADT NIEDERSACHSENS

**125.961**

**Einwohner**

**VW GRÖSSTER  
ARBEITGEBER**

65.500 MITARBEITER(INNEN)

PLATZ

**4**

DER REGIONEN MIT DEN

**BESTEN ZUKUNFTS-  
CHANCEN**

IN DEUTSCHLAND

**118.213**

SOZIALVERSICHERUNGSPFLICHTIG  
BESCHÄFTIGTE 2023

**+ 29 %**

STADT MIT DEM GRÖSSTEN  
EINKOMMENSZUWACHS  
IN DEUTSCHLAND 2011–2021

DAS ERSTE INNERSTÄDTISCHE OUTLET-CENTER DEUTSCHLANDS

**DESIGNER OUTLETS  
Wolfsburg**

# IDEAL vernetzt

Als eine der jüngsten Städte Europas bietet Wolfsburg seinen Bewohner(innen) einen modernen Lifestyle und markiert eine spannende Schnittstelle zwischen den Metropolen Hamburg, Hannover und Berlin.

Ein Trumpf ist die perfekte Verkehrsanbindung: Dank der innenstadtnahen Lage des BERLINERHAUSES lassen sich alle wichtigen Ziele schnell und bequem per PKW oder öffentlichen Nahverkehr erreichen. Der Hauptbahnhof liegt sogar in Laufnähe. Auch die Autobahnanbindung ist ausgezeichnet: Mit dem PKW gelangt man minutenschnell auf die Autobahnen A39 und A2. Der Flughafen Braunschweig-Wolfsburg ist vom BERLINERHAUS aus in nur 25 Minuten zu erreichen.

Unternehmen schätzen die optimale Infrastruktur und das Potenzial des Standorts.



FAHRZEIT ZUM FLUGHAFEN  
BRAUNSCHWEIG-WOLFSBURG  
(NATIONAL)

**25 min**

FAHRZEIT ZUM FLUGHAFEN  
HANNOVER (INTERNATIONAL)

**1 h**

FAHRZEIT ZUM FLUGHAFEN  
BERLIN (INTERNATIONAL)

**1 h 54 min**



*Flughafen*

**19 min**  
*Braunschweig*

**35 min**  
*Hannover*

**1 h**  
*Berlin*

**2 h 40 min**  
*Hamburg*



*Bahn*

**32 min**  
*Braunschweig*

**1 h 6 min**  
*Hannover*

**2 h 38 min**  
*Berlin*

**1 h 25 min\***  
*Hamburg*



*Auto*

\* Nach Fertigstellung A39.

Schloss Wolfsburg



Stilvolle Restaurants



Shoppen in der Innenstadt und in den Designer Outlets Wolfsburg



Mittellandkanal



Die AUTOSTADT



Freizeit am Badeseen



## EXZELLENT LAGE in bester Nachbarschaft

Das BERLINERHAUS hat sich die Poleposition unter Wolfsburgs Businessstandorten gesichert: Hier spielt sich fast alles ab, was die Stadt ausmacht. Rund um die Berliner Brücke gruppieren sich die meisten der Topsehenswürdigkeiten – allen voran die AUTOSTADT. In nächster Nachbarschaft liegen auch die Designer Outlets, das Science Center phaeno, das Volkswagen AutoMuseum und die Volkswagen Arena.

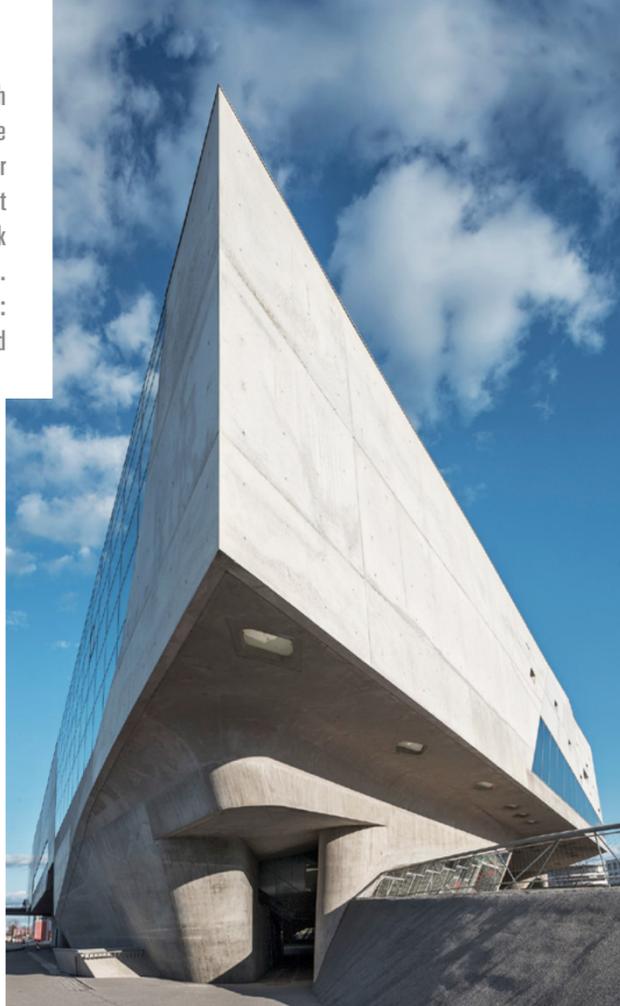
Restaurants für jeden noch so ausgefallenen Geschmack sowie Einkaufs- und Serviceangebote für den täglichen Bedarf finden sich in großer Zahl über die ganze Stadt verteilt – auch im direkten Umfeld des BERLINERHAUSES.

Viele Grünflächen und Gewässer umgeben die Stadt und laden zu sportlichen Aktivitäten oder Erholungspausen ein. Vom BERLINERHAUS, das direkt am Mittellandkanal liegt, erreicht man in wenigen Minuten mit dem Fahrrad oder dem Auto das Schloss, dem Wolfsburg seinen Namen verdankt, den Allerpark mit seinem großen See und die Bade- und Saunalandschaft BadeLand.



**B**  
BERLINERHAUS

| Das futuristisch anmutende Science Center phaeno ist ein Bauwerk von Weltrang. Architektin: Zaha Hadid



| Mit dem 1973 eingeweihten expressionistischen Scharoun Theater ist in Wolfsburg ein architektonisch sehr anspruchsvolles Gebäude entstanden. Architekt: Hans Scharoun



## HOTSPOT der modernen Architektur

| Inmitten der AUTOSTADT liegt das Luxushotel Ritz-Carlton. Architekt: Gunter Henn  
Innenarchitektur: Andrée Putman



| Die hohen Schornsteine des ikonischen Volkswagen-Kraftwerks gelten als Wahrzeichen der Stadt. Architekt: Emil Rudolf Mewes u. a.

Wolfsburg ist ein echter Shootingstar unter Deutschlands Großstädten: Seit 1945 im Volkswagen-Werk der erste VW Käfer vom Band rollte, erlebte die neu gegründete Stadt einen kometenhaften Aufstieg zu einem florierenden Wirtschaftsstandort, der Arbeitskräfte aus dem In- und Ausland magisch anzieht und sich auch in puncto Lebensqualität stetig weiterentwickelt hat.

Genauso progressiv zeigt sich auch die Architektur in der Stadt: Hier sind in den letzten Jahrzehnten zahlreiche revolutionäre Gebäude entstanden, entworfen von Weltklassearchitekten wie Zaha Hadid, Gunter Henn oder Alvar Aalto, die der Stadt mit ihren mutigen Entwürfen eine einzigartige Strahlkraft verliehen haben. Die urbane Metropole präsentiert sich heute als Melting-Pot der modernen Architektur. In dieses zukunftsweisende Erscheinungsbild fügt sich das BERLINERHAUS nahtlos ein.



| Wolfsburgs Aushängeschild ist die AUTOSTADT. Hier stehen viele spektakuläre Bauten – z. B. die berühmten zylindrischen Glastürme und der Porsche Pavillon. Architekt: Gunter Henn



| Zu den spektakulärsten Solitären des letzten Jahrhunderts zählt die radikal moderne Heilig-Geist-Kirche. Architekt: Alvar Aalto



EIN ERFAHRENES TEAM:  
DIPL.-ING. GABRIELE GROPP-STAUTH,  
DR.-ING. RÜDIGER STAUTH UND  
DIPL.-ING. MARLEEN STAUTH



# HERAUSRAGENDE ELEGANZ *in besten Citylagen*

ARCHITEKTENENTWURF EINES ERFAHRENE  
TEAMS MIT BESTEN REFERENZEN

Der exponierte Standort des BERLINERHAUSES befindet sich mitten in Wolfsburg an der Berliner Brücke. Die visionäre Idee war es, an diesem Dreh- und Angelpunkt ein neues Stadtzeichen mit Signalwirkung zu schaffen. Gemeinsam mit der Stadt Wolfsburg wurde ein Architektenwettbewerb ausgeschrieben, aus dem das renommierte Büro Reichel + Stauth mit seinem kühnen Entwurf als Sieger hervorging. Die Umsetzung des Baus betreuten federführend Dipl.-Ing. Gabriele Gropp-Stauth und Dr.-Ing. Rüdiger Stauth.

Heute besticht der herausragende, elegante Office Tower durch eine feingliedrige Fassade aus Glas und Metall, die durch drei attraktive zweigeschossige Skyloftes ästhetisch aufgelockert wird. Getoppt wird das Gebäude durch eine Dachterrasse mit phänomenaler Aussicht bis zum Wolfsburger Schloss und in die AUTOSTADT. Zwei quergestellte fünfgeschossige Gebäuderiegel für den Hotelbetrieb, die über einem zweigeschossigen Sockel liegen, komplettieren das Ensemble.



# STRUKTUREN für urbanen Lifestyle

HAUPTBAHNHOF,  
AUTOSTADT,  
DESIGNER OUTLETS



Baubeginn: 2020,  
Fertigstellung: 2022

DAIMLERSTRASSE

AN DER VORBURG

Ein begrünter Platz mit hoher Aufenthaltsqualität, der sich zum Mittellandkanal hin öffnet, und eine exklusive Vorfahrt bilden das Entree.

MITTELLANDKANAL

Für die Büromitarbeiter(innen) und deren Gäste gibt es insgesamt rund 100 Pkw-Stellplätze – ca. 80 auf den Parkdecks des benachbarten Hotels und ca. 20 im Außenbereich. Zudem sind ca. 40 überdachte Fahrradstellplätze entstanden.

Grundstücksgröße: ca. 9.639 m<sup>2</sup>

Grundstücksgrenze



# LICHT, HÖHE und Transparenz



Den repräsentativen Auftakt im BERLINERHAUS bildet die lichtdurchflutete, großzügig dimensionierte, zweigeschossige Lobby mit einer Höhe von ca. 7,80 Metern. Sie symbolisiert den hohen Qualitätsanspruch und den Charakter des Gebäudes auf den ersten Blick. Mit ihrem frischen Farbkonzept heißt sie Mitarbeiter(innen) und Besucher(innen) täglich freundlich willkommen. Raumhohe Fensterflächen erlauben Blickbeziehungen zur Plaza und zum Mittellandkanal. Freiraum, Licht, Glas und hochwertige Materialien bestimmen die offene Atmosphäre und die puristische Klarheit.

Eine eigene Vorfahrt und einladend gestaltete Außenanlagen machen den erstklassigen ersten Eindruck rund – ideale Voraussetzungen, um das Gebäude auch als plakatives Medium für die Unternehmensdarstellung zu nutzen.



# RÄUME, *die bewegen*

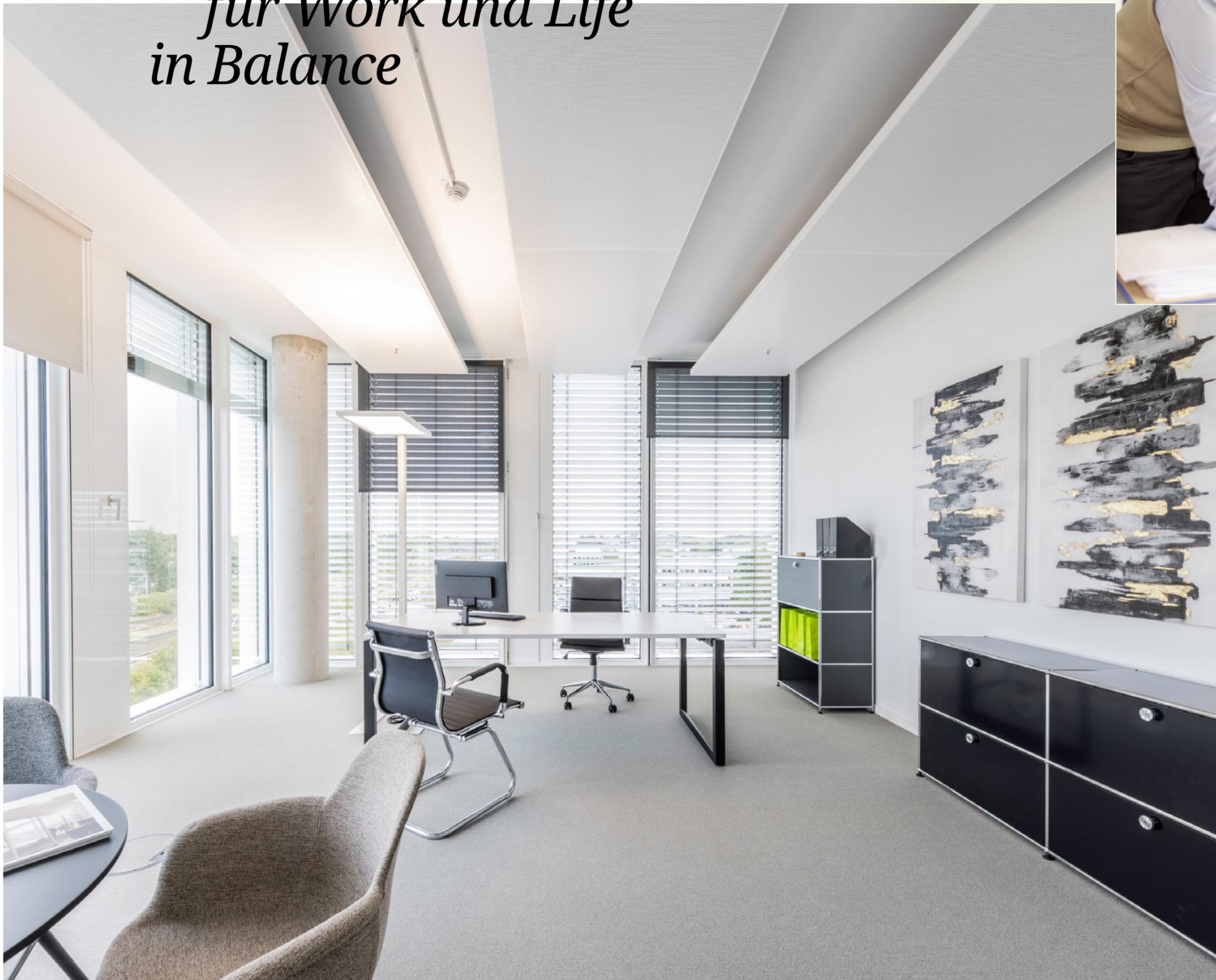
Büroräume haben einen hohen Einfluss auf die Unternehmenskultur. Attraktive Bürowelten und Arbeitsbedingungen sorgen dafür, dass Unternehmen im „War for Talents“ nicht abgehängt werden. Das BERLINERHAUS bietet auf zwölf Geschossen offene und sorgfältig durchdachte Flächenkonzepte, die sich sowohl für „super flexible solutions“ als auch für klassische Officestrukturen eignen. Hier ist für jedes Unternehmen eine Lösung möglich, die wie ein Maßanzug passt. Perfekt, wenn das Büro die Identität des Unternehmens widerspiegelt. So kann es agiler, kreativer, schneller und damit wettbewerbsfähig werden und bleiben.

Die Teams im BERLINERHAUS genießen ein inspirierendes und angenehmes Arbeitsklima. Große Fensterflächen, Glastrennwände, edle Parkettböden, eine individuell steuerbare Klimatisierung und außen liegender Sonnenschutz sorgen für beste Bedingungen.

New Work in Wolfsburg – im BERLINERHAUS ist es das neue Normal.



**OPEN OFFICE**  
*für Work und Life  
in Balance*





## SPEKTAKULÄRE *Ausblicke*

DREI ATTRAKTIVE SKYLOUNGES UND EINE DACHTERRASSE  
ALS HOCHWERTIGE AUFENTHALTSBEREICHE

Die Kubatur des Baukörpers wird durch drei zweigeschossige Skylounges spannend akzentuiert. Diese stellen hervorragende Aussichtsplattformen dar und eröffnen fantastische und einmalige Ausblicke in die Umgebung. Von hier aus sind die Wahrzeichen Wolfsburgs – wie zum Beispiel Schloss, Allersee, AUTOSTADT sowie Volkswagen Arena – greifbar nahe. Auch innenarchitektonisch sind die Skylounges echte Highlights: Große Pflanzen, Parkettböden oder organisch geformte Sitzmöbel können hier beispielsweise als grüne Oase, kommunikative Insel, Meetingarea, Aufenthaltsbereich oder Pausenzone dienen.

Das Nonplusultra ist die oberste Etage mit einer atemberaubenden Dachterrasse und vielfältigen Blickbeziehungen – auch von diesem Standpunkt aus liegt den Besucher(innen) ganz Wolfsburg zu Füßen.



SKYLOUNGES



DACHTERRASSE

# BÜROFLÄCHEN auf hohem Niveau

OFFICE TOWER ETAGE	MIETFLÄCHEN
Erdgeschoss	vermietet
1. Obergeschoss	vermietet
2. Obergeschoss	ca. 328 m <sup>2</sup>
3. Obergeschoss	vermietet
4. Obergeschoss	vermietet
5. Obergeschoss	ca. 329 m <sup>2</sup>
6. Obergeschoss	ca. 327 m <sup>2</sup>
7. Obergeschoss	ca. 621 m <sup>2</sup>
8. Obergeschoss	ca. 329 m <sup>2</sup>
9. Obergeschoss	vermietet
10. Obergeschoss	vermietet
11. Obergeschoss	vermietet
gesamt	ca. 1.934 m <sup>2</sup>



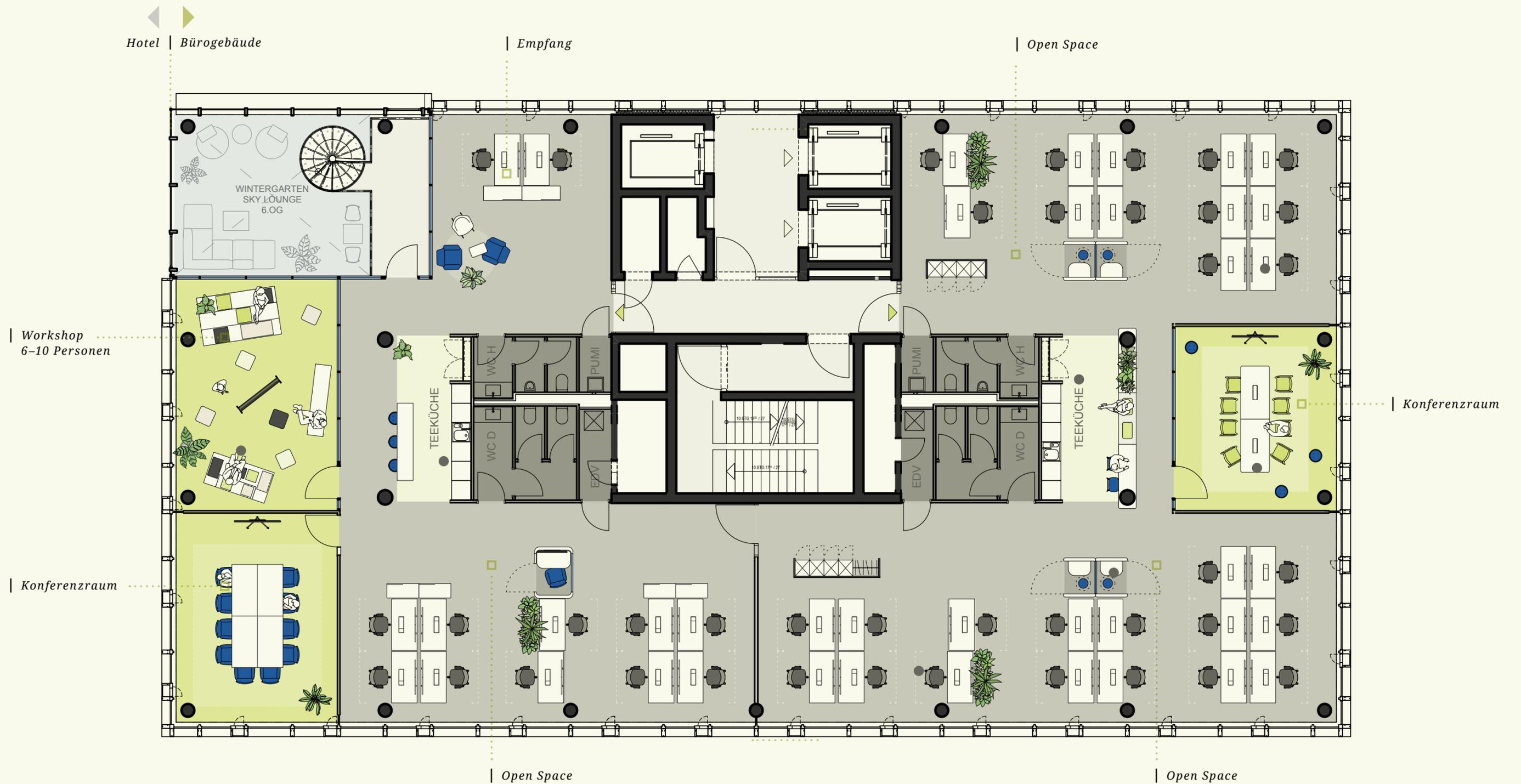
# BESTE FLEXIBILITÄT und Komfort

BEISPIELGRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

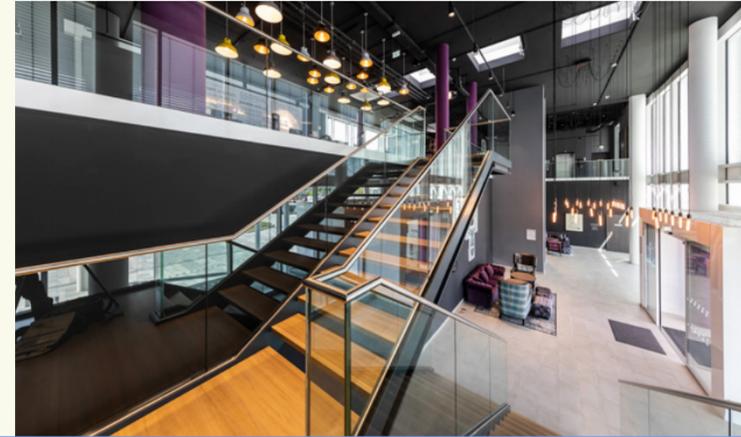
Mietflächen

ca. 621 m<sup>2</sup>

BEISPIELHAFTER RAUMAUFGEBAU FÜR DAS 2. OBERGESCHOSS



# AUFENTHALT mit Wow-Effekt



Premier Inn 

Als prosperierender Wirtschaftsstandort zieht Wolfsburg schon lange internationale Übernachtungsgäste aus unterschiedlichsten Branchen an. Hinzu kommen zahlreiche Besucher der AUTO-STADT und der vielen hochkarätigen Ausstellungen und Veranstaltungen, die regelmäßig in Wolfsburg stattfinden. Das Design-Budget-Hotel im BERLINERHAUS steht für einen hohen Designanspruch kombiniert mit attraktiven Preisen.

Ein absolutes Highlight in Wolfsburg und eine bereichernde Ergänzung zum lokalen Hotelangebot. Es bietet Gästen aus aller Welt stylische Übernachtungsmöglichkeiten, die sich deutlich vom Mainstream abheben und sich großer Beliebtheit erfreuen. Die Hotelgastronomie öffnet mittags ihre Pforten für die Öffentlichkeit, sodass auch die Nutzer des Büroturms ihren Lunch in diesem inspirierenden Ambiente einnehmen können.

# NACHHALTIGKEIT *ohne Kompromisse*



v. r. n. l.: Dr. Rüdiger Stauth, Guido Wiese, Kay Killmann, Dennis Weilmann, Prof. Dr. Falk Hecker, Kai-Uwe Hirschheide

## ERSTER BÜRO- UND HOTELKOMPLEX IN WOLFSBURG MIT LEED-GOLD-ZERTIFIKAT.

Das BERLINERHAUS wurde im November 2022 als Green Building mit dem LEED-Gold-Nachhaltigkeitszertifikat ausgezeichnet. LEED ist das weltweit führende Bewertungssystem für nachhaltiges Bauen und wurde vom U.S. Green Building Council entwickelt. Durch Planungs-, Bau- und Betriebspraktiken, die die Umwelt und die menschliche Gesundheit verbessern, tragen LEED-zertifizierte Gebäude dazu bei, die Welt nachhaltiger zu machen.

- **Das BERLINERHAUS erhielt LEED-Gold** für die Implementierung innovativer **Nachhaltigkeitskonzepte** in die Planung und Entwicklung
- **Ressourcensparendes Beleuchtungskonzept** mit tageslichtabhängiger Steuerung, ergänzt durch eine bewegungsabhängige Präsenzsteuerung
- **Konsequente Begrenzung des Wasserverbrauchs** und die direkte Einbindung der Natur in die Gestaltung (begrünte Dächer und Außenanlagen) flossen ebenfalls in die Bewertung mit ein
- **Zusätzliche Biodiversitätsmaßnahme:** Ansiedlung von zwei Bienenvölkern
- **Nachhaltiges Mobilitätskonzept** mit einer Vielzahl von Fahrradstellplätzen und Elektroladesäulen für PKW
- **Alle Büroeinheiten** sind so ausgestattet, dass sie räumliche und technische Sicherheitsanforderungen, wie z. B. für TISAX, erfüllen können. Dazu zählen unter anderem eine Video-Schließanlage, eine Alarmanlage und weitere Sicherheitsvorkehrungen

## WIRESCORE ZERTIFIZIERUNG – ERSTKLASSIG VERNETZT

Mit der wachsenden Bedeutung von Informationstechnologien wird eine hervorragende digitale Infrastruktur für immer mehr Unternehmen unverzichtbar. Diverse Statistiken und Studien belegen, dass die Konnektivität zu einem zentralen Kriterium für die Qualität von Büroflächen geworden ist.

Um den Bedürfnissen technologieaffiner Mieter im BERLINERHAUS gerecht zu werden, wurde der Konnektivität und digitalen Infrastruktur schon im Planungsprozess besondere Bedeutung zugemessen. Das BERLINERHAUS wurde bereits WiredScore zertifiziert. Nach diesem internationalen Bewertungssystem zertifizierte Gebäude weisen eine sehr gute digitale Infrastruktur und eine große Ausfallsicherheit auf.



**70 %** aller Unternehmen nutzen eine Cloud

**80 %** der Mobilfunknutzung findet in Gebäuden statt; Konnektivitätsprobleme erhöhen das Stressniveau

**98 %** der Büromitarbeiter halten Konnektivität für eine Grundvoraussetzung für produktives Arbeiten

**300.000 EUR** kostet eine Stunde Internetausfall durchschnittlich



# STARKE Partnerschaft

Realisiert wurde das BERLINERHAUS von zwei starken Joint-Venture-Partnern, die sich perfekt ergänzt haben: Regionaler Investor ist das alteingesessene Wolfsburger Familienunternehmen Hecker GmbH, das seine fundierte Vor-Ort-Expertise optimal einbringen konnte. Die Gesellschaft konzipiert und vermietet u. a. Immobilienprojekte für die AUTOPLUS AG.

Die Umsetzung und Vermarktung verantwortet die inhabergeführte ABG Real Estate Group, die bereits auf eine über 50-jährige Erfolgsgeschichte zurückblickt. Der Fokus der ABG liegt dabei auf großvolumigen Projekten in den Topwirtschaftsmetropolen Deutschlands, wo sie mit eigenen Büros an den Standorten Hamburg, Frankfurt, Berlin, Köln und München präsent ist. Mit einem interdisziplinären Team bestehend aus Projektentwicklern, Architekten, Juristen und Kaufleuten, verfolgen wir einen ganzheitlichen strategischen Ansatz, der die gesamte Wertschöpfungskette im Lebenszyklus einer Immobilie abdeckt.

Von der Konzeptions- und Planungsphase bis hin zur Finanzierung, Fertigstellung und Vermarktung sowie zum anschließenden Betrieb und Management der Gebäude sind alle Kompetenzen eng verzahnt und sichern auch bei komplexen Projekten den nachhaltigen Erfolg. Zu den Referenzen zählen namhafte Immobilien wie das Hochhaus Skyper in Frankfurt, das Ericus-Contor mit dem SPIEGEL-Verlagsgebäude in Hamburg, das Wohnprojekt Living Isar in München oder das VoltAir sowie das Wohn- und Geschäftshaus am Pariser Platz in Berlin. Aktuelle ABG-Projekte sind beispielsweise das neue DEUTSCHLANDHAUS in Hamburg mit der zukünftigen Zentrale der Haspa, das YORCKS in Düsseldorf mit der neuen Zentrale der VHS Düsseldorf, der CENTRAL PARX in Frankfurt sowie mehrere weitere Projektentwicklungen in Düsseldorf und Köln.

## VOLTAIR

| Berlin



## SPIEGEL VERLAGSHAUS

| HAMBURG

## LIVING ISAR

| München



## DEUTSCHLANDHAUS

| Hamburg





**KONTAKT BÜROVERMIETUNG:**

✉ [vermietung@berlinerhaus.de](mailto:vermietung@berlinerhaus.de)

☎ +49 5361 507400

**EIN JOINT VENTURE VON:**

**A|B|G**

**ABG REAL ESTATE GROUP**

[www.abg-group.de](http://www.abg-group.de)

**HECKER**

**HECKER GMBH**

[www.hecker.ag](http://www.hecker.ag)

Stand: August 2024

Haftungsausschluss:  
Angaben ohne Gewähr. Änderungen bleiben vorbehalten.

Alle Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt auf Grundlage des derzeitigen Planungsstandes zusammengestellt, eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit kann nicht übernommen werden. Die meisten Abbildungen sind computergeneriert. Die zeichnerischen Darstellungen entsprechen dem derzeitigen Planungsstand.

Bildnachweise:  
STAUTH | Architekten, Getty Images, Shutterstock, Adobe Stock,  
© Lars Gruber/ARTUR IMAGES, © Edmund Sumner/VIEW/  
ARTUR IMAGES, © Reinhard Görner/ARTUR IMAGES, © Werner  
Huthmacher/ARTUR IMAGES, © CentroHotelGroup/Jens  
Schwarck, © DESIGNER OUTLETS WOLFSBURG

Konzept und Design  
STERN | pcd, Wiesbaden, [www.stern-agentur.de](http://www.stern-agentur.de)

[WWW.BERLINERHAUS.DE](http://WWW.BERLINERHAUS.DE)