

Wohnen

Wasser

Leben



rem team²

Machbarkeitsstudie

Real Estate Management

Berlin 15.02.2003

Christopher Didt

Yvonne Domke

Ralf Hollang

Anke Horstmann

Heiko Rund

Johannes Schlosser

Gliederung

- Standort
- Markt / Zielgruppe
- Leitbild / Städtebau
- Architektur
- wirtschaftliche Programmstellung
- juristische Programmstellung

Bestand



- Low-Tech-Gewerbe
- deutliche Unternutzung
- 100% Versiegelung
- Uferzonen nicht zugänglich
- ein Eigentümer / Flurstück

Potenziale

- zentrale Lage
- Regierungsnähe
- Verkehrsanbindung
- gute Infrastruktur
- Grün- u. Freiflächen
- Kultur u. Freizeit
- 1 Eigentümer
- Wasserlage
- Insellage

Risiken

- kein Planungsrecht
- Entwicklungszeitraum
- Größe
- Altlastenverdacht
- Lärmimmission
- fehlendes Image
- Insellage

Fazit

- zentraler, innerstädtischer Standort
- Potenzial für individuelle Baustruktur
- städtebaulicher Gestaltungsspielraum
- Inselcharakter als Chance
- Imageaufwertung erforderlich

Wohnimmobilienmarkt

- Nachfrage:
Schwierige ökonomische Ausgangslage
verhalten positive demographische Effekte
➡ stabile Nachfrage auf niedrigem Niveau
- Angebot:
Überangebot und Wohnungsleerstand
Bautätigkeit weiter rückläufig
Abbau der Leerstände
➡ rückläufiges Angebot

Prognose: insgesamt stabiles Preisniveau
Anstieg der Preise in ersten Teilmärkten

Markteinschätzungen

HVB Expertise:

„Eigennutzer bestimmen den Markt.“

Aengevelt:

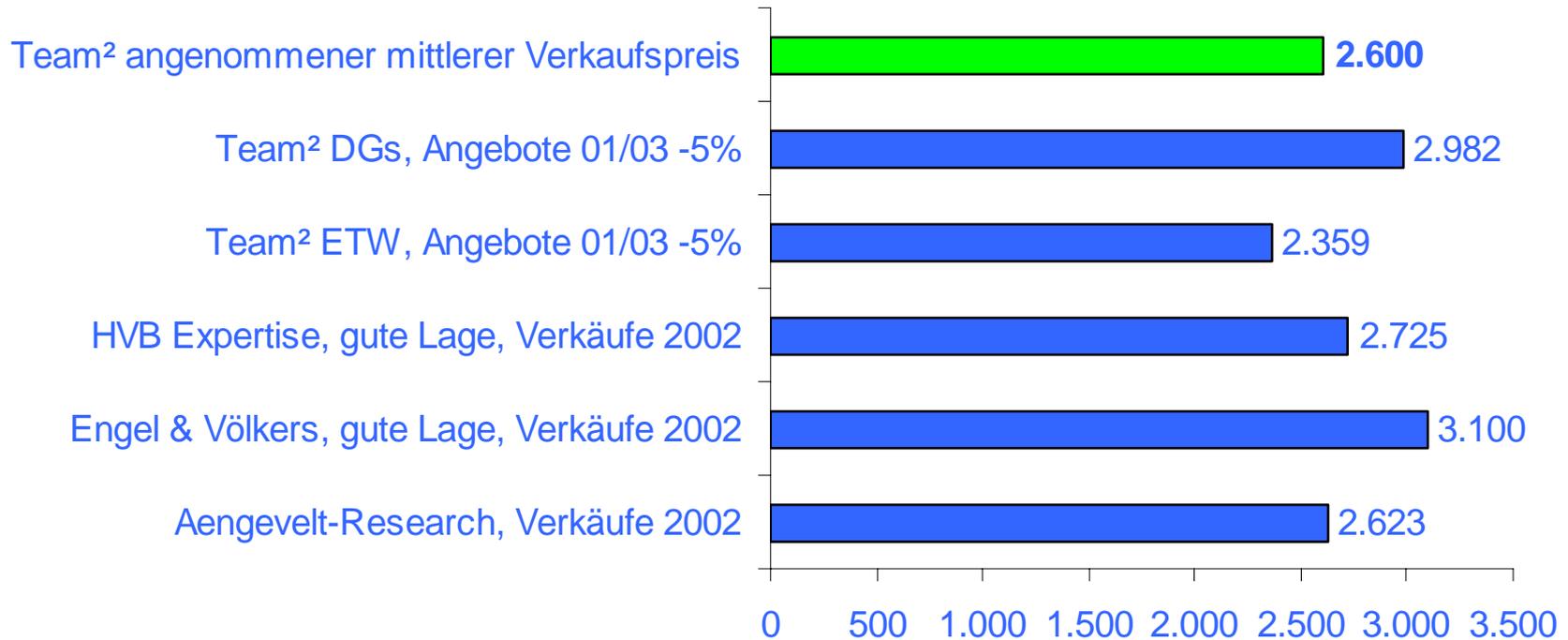
„Weiterhin gilt: Höhere Preise bei größeren Wohnungen“

Engel & Völkers:

„Die nachlassende Bautätigkeit und das wieder erstarkte Interesse an urbanem Leben in Citynähe sowie in Gebieten mit hohem Freizeitwert lassen für die nächsten Jahre im oberen Preissegment einiges erwarten.“

Benchmarking

ETW in Mitte, Verkaufspreise in €/m²



Quellen: Engel&Völkers: Marktbericht 2002, Wohnimmobilien in Berlin und Potsdam; HVB Expertise: Immobilienmarkt Übersicht, November 2002
Aengevelt Research: Private Immobilien Region Berlin-Potsdam Nr. 8 2002 / 2003; Team² : immobilienscout24.de; immobilien-in-berlin.de vom 03/04.01.03

Einkommen der Erwerber

Mindest-Kaufpreis pro WE: 260.000 €

Mindesteinkommen netto: 3.064 €
(bei 20% Eigenkapital und gehobener Lebenshaltung)

Statistisches Landesamt:
347.000 Haushalte allein in Berlin mit Einkommen von
2.556 € (Erfassungsgrenze)

Zielgruppe

Zwei- und Mehr-
Personenhaushalte

hochverdienend,
vermögend

30 - 50 Jahre

gebildet

Selbstnutzer

Wer?

kinderlos

„Neu-Berliner“

„Senioren-WG`s“

Städter

Ruhiges
Wohnen

Gehobene
Ansprüche

Was?

Individualität

Innerstädtisches
Wohnen

Städtisches Grün

Kulturelles Umfeld

Leitbild

- Wohnquartier am Wasser in zentraler Lage
- Wohnen in durchgrünter Nachbarschaft
- Wohnen in verkehrsberuhigten Bereichen
- große Wohnungen in kleinen Einheiten
- jede Wohnung hat direkten Wasserbezug



Annahmen



Wir gehen davon aus, dass...

... sich das Gebiet sukzessive von Süden nach Norden entwickelt,

... der Durchgangsverkehr verlagert wird,

... das Gebiet in den nächsten Jahren durch Zwischen-
nutzungen ein positives
Image erhält.

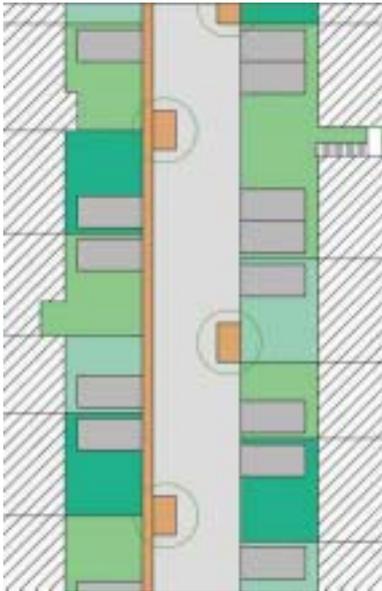
Städtebau



Es entstehen...

- ... zusätzliche Wasserlagen durch neue Grachten
- ... großzügige Freiflächen mit Verknüpfungen in die angrenzenden Quartiere
- ... eine kleinteilige Parzellierung mit individueller Bebauung

Erschließung



Wir schaffen...

... eine flächensparende
Erschließung

... verkehrsberuhigte
Wohnstraßen

... Mischprinzip

Ökologie



Es wird...

- ... die ökologische Situation erheblich verbessert
- ... die Bodenversiegelung erheblich reduziert
- ... ein öffentlicher Grünzug am Kanal mit Anbindung an die übergeordneten Grünzüge geschaffen
- ... die übergeordnete Planungsebene berücksichtigt

Soziologie

- Wohnfolgeeinrichtungen in der Umgebung vorhanden
- die soziale Infrastruktur kann nach Bedarf ergänzt werden (Heidestraße)
- soziale Mischung durch unterschiedliche Ausstattungsstandards
- unterschiedliche Bauherrenmodelle möglich

Fazit

- einzigartiger Standort
- nutzerorientierter Städtebau
- öffentliche Belange werden berücksichtigt
- Entwicklung eines lebendigen, urbanen Quartiers
- keine monotonen Strukturen
- direkter Wasserbezug für alle
- flexible, differenzierte Vermarktungsmöglichkeiten

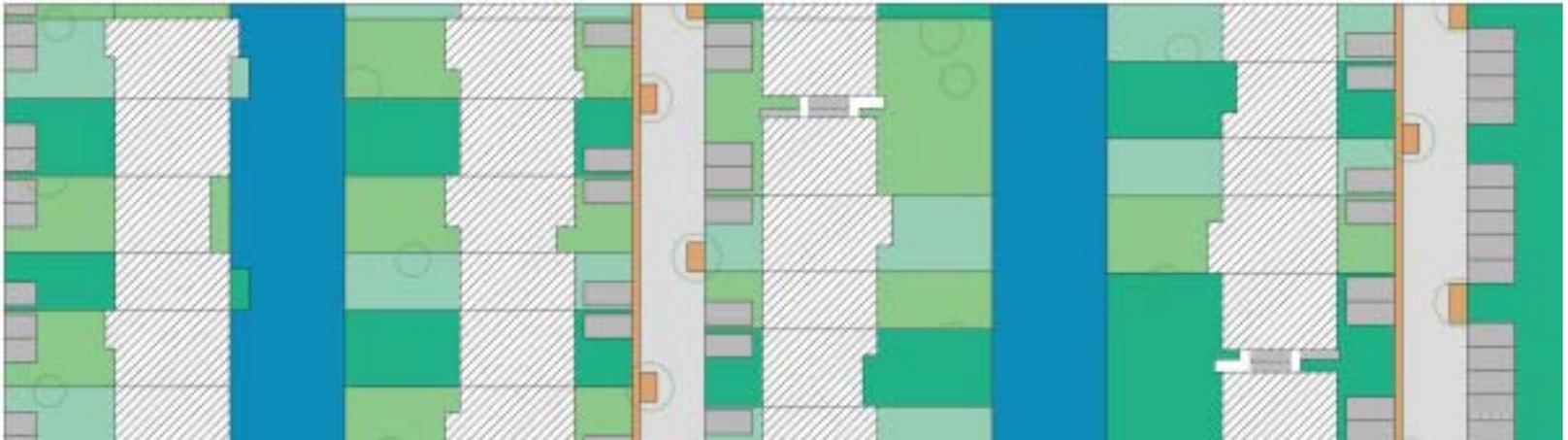
1. Bauabschnitt



- 21.000 m² Bruttobauland
- 98 WE
- Fertigstellung 2008
- 2 Grachten, 2 Straßen
- flexible Entwicklung der weiteren Bauabschnitte

Struktur

- variable Parzellierung
- flexible Gebäudestrukturen



Architektur



- flexible Grundriss- und Fassadengestaltung
- Teilbarkeit von Wohnungen
- unterschiedliche Ausstattung
- barrierefreie Wohnungen
- außenliegende Küchen und Bäder
- hohe Räume



Eingangswerte

Grundstücksfläche	123.300 m ²
Anteil Erschließungsfläche	32.300 m ²
Nettobauland	91.000 m ²
Überbaute Fläche	29.600 m ²
BGF	118.400 m ²
NGF	85.200 m ²
BRI	351.400 m ³
GFZ 1,3	
GRZ 0,33	
Geschosshöhe	3,30 m

Residualwert

tragbarer Bodenwert heute 310 €/m²

vergleichbarer Bodenrichtwert für
eine Wohnbebauung mit GFZ 1,3 370 €/m²

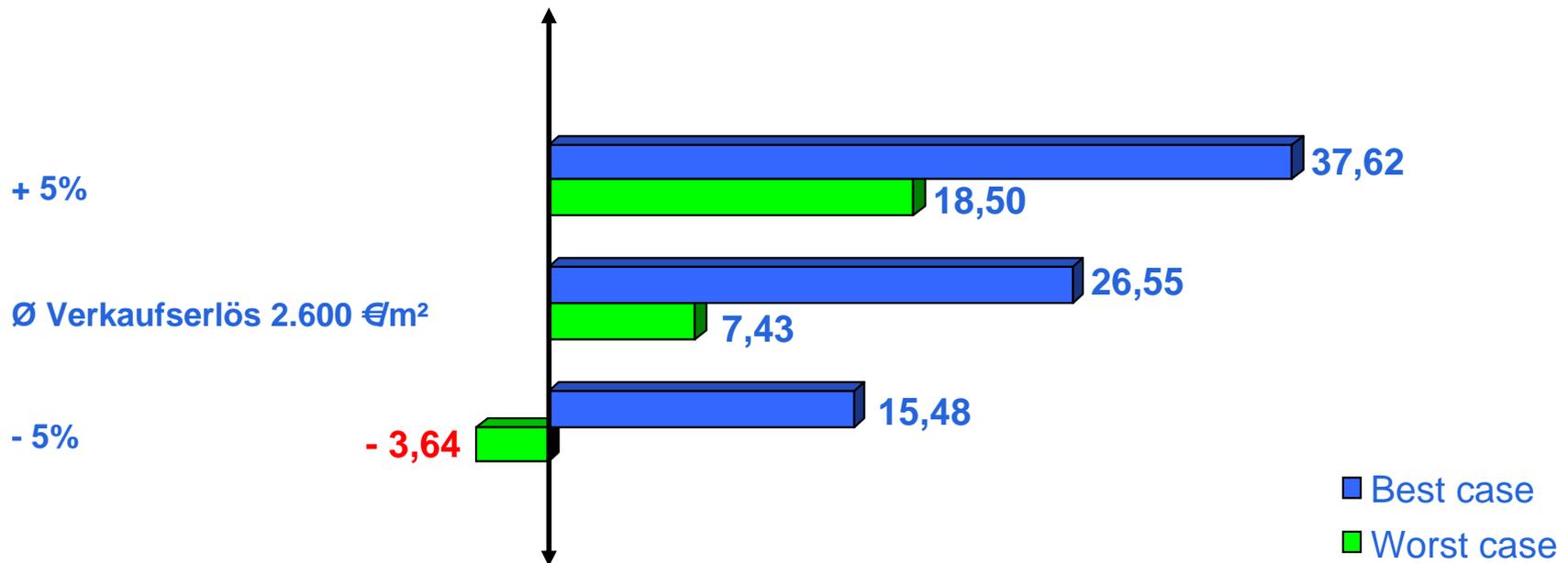
derzeitiger Bodenrichtwert
für eine gewerbliche Nutzung 230 €/m²

Projektkalkulation

Wohneinheiten Ø à 130 m ²	655 WE
Gesamtinvestition	195.000.000 €
Gesamtinvestition pro m ² vermarktbare Fläche	2.290 €
Erlös pro m ² vermarktbare Fläche	2.600 €
Ø Verkaufspreis pro Wohneinheit	338.000 €

Entwicklungsgewinn in Mio. €

abhängig von Marktentwicklung und Risikoabschätzung

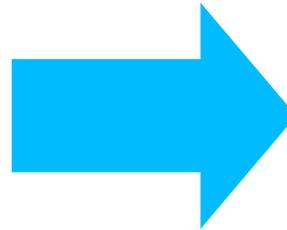


Juristische Machbarkeit

Status:

planfestgestelltes
Eisenbahngelände

durch das Fach-
planungsrecht der
Planungshoheit des
Bezirktes entzogen

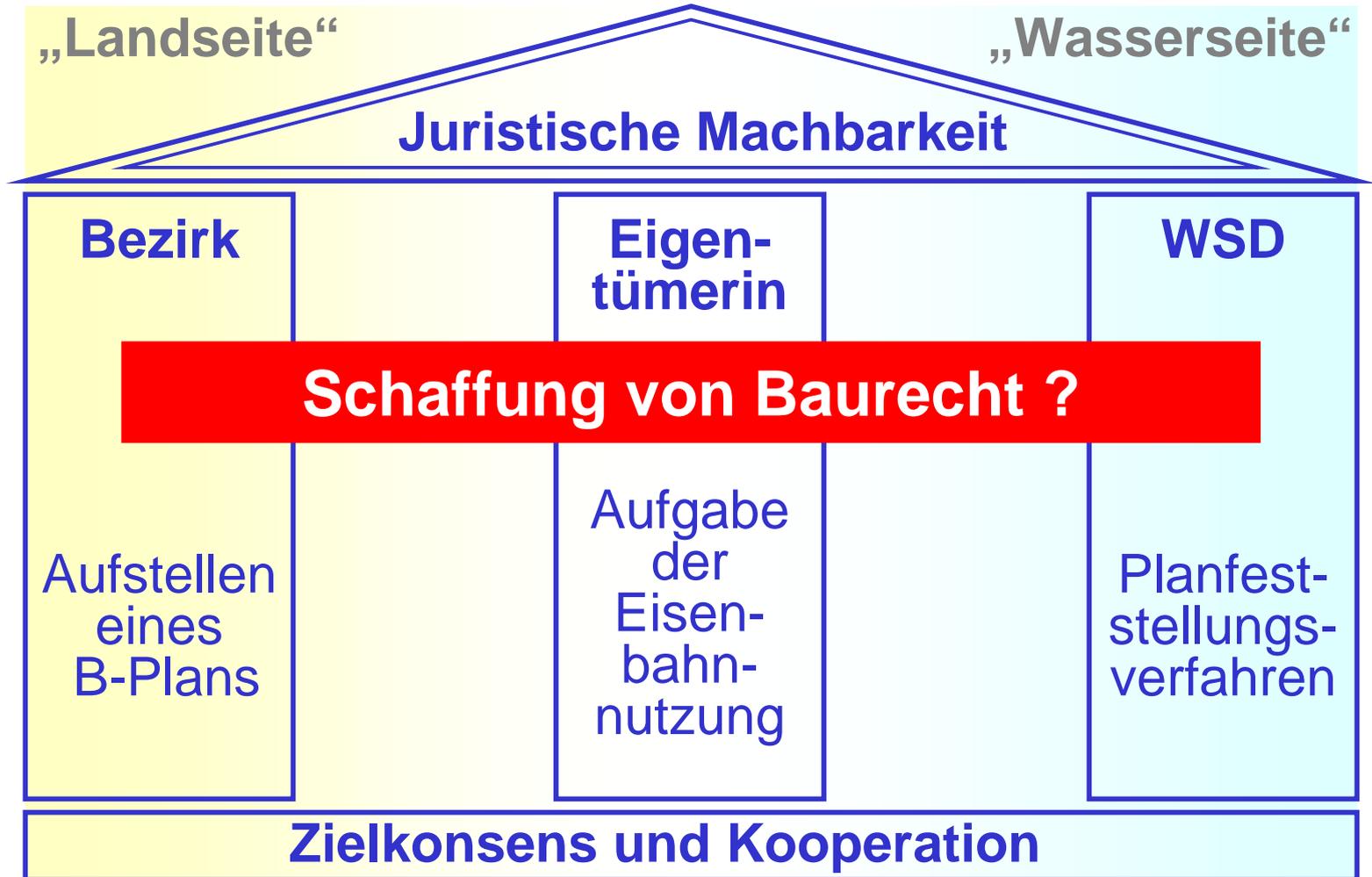


Ziel:

planungsrechtlich
gesichertes Wohn-
bauland

neugestaltete Ufer-
und Gewässerzone

Juristische Machbarkeit



Juristische Machbarkeit

Der Weg zum Baurecht „an Land“

- Kooperative Planung Investor-Bezirk
- B-Planverfahren bis zum Satzungsbeschluss
- Vertrag/Städtebaulicher Vertrag
- Aufgabe der Eisenbahnnutzung
- Inkraftsetzen des B-Plans durch Bekanntmachung

Juristische Machbarkeit

Der Weg zum Baurecht „auf der Wasserseite“

- Kooperative Planung Investor-WSD
- Umweltverträglichkeitsprüfung
- Planfeststellungsverfahren (nach VerVG)
mit Beteiligung TöB, Abwägung etc.
- Planfeststellungsbeschluss

Fazit

- einzigartige Standortpotenziale
- innovative und nutzerorientierte Angebote
- maximale Flexibilität
- Risiken erkennen und eingrenzen
- Zielkonsens und kooperative Planung