

# real estate management (MSc)

*Weiterbildungsstudium an der Technischen Universität Berlin*

## Beiträge für Nachhaltigkeit in Stadt-, Immobilien- und Gebäudeentwicklung



Viel Lob für Studenten-Projekte beim Abschlusskolloquium des 1. Semesters des Weiterbildungsstudienganges Real Estate Management an der TU Berlin



Ideen statt Graubrotarchitektur, neue Ansätze statt "weiter so" auf ausgetretenen Pfaden: Die fünf Teams der Masterstudenten Real Estate Management (REM) an der TU Berlin haben gezeigt, dass junge Menschen in intradisziplinären Teams manchmal weiter denken und planen als langjährige Praktiker. Die im Laufe des ersten von vier Semester des neuen berufsbegleitenden Master-

Studienganges erarbeiteten Machbarkeitsstudien für die Entwicklung eines Neubau-vorhabens in Berlin wurden in den Dialog zwischen Wissenschaft und Praxis, zwischen den Disziplinen und Fachrichtungen eingebracht und dabei von Dozenten wie von Praktikern gelobt und auch von den Mitgliedern der agenda4, einer Initiative aus Wirtschaft, Wissenschaft und öffentlicher Verwaltung als wichtiger Beitrag zur angestrebten Nachhaltigkeit in Stadt-, Immobilien- und Gebäudeentwicklung bewertet.



# Machbarkeits-Studie – Wohnen am Wasser

## Wasser - Wohnen - Leben

Team 2 greift aus dem Gesamtareal einen ersten Bauabschnitt im Süd-Osten heraus.

Hier sollen auf 21.000 Quadratmetern Bruttobauland 98 Wohneinheiten geschaffen werden. Dabei setzt Team 2 auf eine variable Parzellierung und bietet verschiedene Gebäudestrukturen an, die sich flexibel weiter anpassen lassen.



### Analyse des Standortes

Derzeit befindet sich auf dem Gelände vor allem Low-Tech-Gewerbe, eine deutliche Unternutzung wird konstatiert. Die Fläche ist zu 100 Prozent versiegelt, die Uferzonen nicht zugänglich. Zudem besteht Altlastenverdacht. Zusammen mit dem fehlenden Planungsrecht, der Größe und dem langen Entwicklungszeitraum, dem fehlenden Image und der Insellage stellen dies Faktoren Schwierigkeiten für die Entwicklung dar. Positiv allerdings wird die zentrale Lage in Regierungsnähe gewertet, die Verkehrsanbindung und Infrastruktur, die im Umfeld vorhandenen Grün- und Freiflächen sowie die Wasserlage. Auch die schwierige Insellage kann sich nach Meinung von Team 2 positiv auswirken.

### Wirtschaftlichkeit

Team 2 kalkuliert das Projekt für die gesamte Fläche, nicht nur den ersten Bauabschnitt. Das Residuum ergibt sich zu 310 €/m<sup>2</sup> und liegt damit zwar unterhalb der Bodenrichtwerte für vergleichbare Wohnbebauungen, jedoch oberhalb des Richtwertes für die derzeitige gewerbliche Nutzung von 230 €/m<sup>2</sup>. Insgesamt sollen 655 Wohneinheiten entstehen, bei Gesamtinvestitionen von 195 Millionen Euro. Der Erlös pro Quadratmeter wird mit 2600 Euro angenommen, die Kosten mit 2290 Euro je Quadratmeter berechnet. Im Planungsszenario verbleibt ein Entwicklungsgewinn im best case von 26,55 Millionen Euro, im worst case von 7,43 Millionen Euro. Die Unwägbarkeiten des worst cases lassen sich hinsichtlich des Bodenrisikos durch ein Bodengutachten quantifizieren.

### Rechtliche Bewertung

Das Gelände ist durch das Fachplanungsrecht (Bahn) der Planungshoheit des Bezirks entzogen. Ziel ist es, planungsrechtlich gesichertes Wohnbauland zu erhalten unter Einschluss der neugestalteten Ufer- und Gewässerzone. Vorgeschlagen wird eine kooperative Planung zwischen Investor und Bezirk, bei dem das Bebauungsplanverfahren bis zum Satzungsbeschluss vorangetrieben wird. Folgend wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen und die Eigentümerin gibt die Eisenbahnnutzung auf. Danach wird der Bebauungsplan durch Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

### Fazit

Team 2 erkennt auf dem Gelände einzigartige Standortpotenziale. Durch innovative und nutzerorientierte Angebote mit maximaler Flexibilität ist die Vermarktung aussichtsreich. Die bestehenden Risiken sind erkannt und können eingegrenzt werden. Bei Zielkonsens und kooperativer Planung bietet die Entwicklung Mehrwert für alle Beteiligten.

### Analyse der Zielgruppe

Die Rahmenbedingungen sind uneinheitlich: die schwierige Wirtschaftslage und verhalten positive demographische Effekte sorgen für stabile Nachfrage auf niedrigem Niveau. Da die Bautätigkeit weiter rückläufig ist und Leerstände abgebaut werden, ist insgesamt mit einem stabilen Preisniveau zu rechnen, in ersten Teilmärkten steigen die Preise bereits wieder. Die von Team 2 ausgesuchte Zielgruppe sollte bei einem Mindestkaufpreis je Wohneinheit von 260.000 Euro über ein Mindesteinkommen von netto 3.064 Euro verfügen. **Entstehen soll ein Wohnquartier am Wasser, das die Vorteile der zentralen innerstädtischen Lage mit den Vorteilen einer Grünlage in einem Viertel vereint. Das städtebauliche Konzept sieht eine kammartige Struktur von Erschließungsstichen und neu anzulegenden Grachten vor. Das Projekt bietet große Wohnungen in kleinen Häusern mit direktem Wasserbezug. Die angestrebte Dichte soll im Endausbau eine tragfähige Basis für die Ansiedlung von Versorgungseinrichtungen bieten. Eine kleinteilige Parzellierung ist Bedingung für Vielfalt in Fassaden und Wohnformen. Individuelle Bauformen, Baugruppenmodelle und Bauträgerkonzepte können nebeneinander bestehen.**

## Machbarkeits-Studie – Wohnen am Wasser

### Wasser - Wohnen - Leben

Team 2 untersucht den Standort am Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal nördlich des Lehrter Bahnhofs auf die Realisierbarkeit einer Wohnnutzung. Dafür ist vor allem eine Imageaufwertung erforderlich. Die Vorteile des zentralen, innerstädtischen Standortes mit einem Potenzial für individuelle Baustrukturen und viel städtebaulichem Gestaltungsspielraum überwiegen nach Meinung von Team 2 über die Nachteile. Die erarbeitete Studie richtet sich an die Zielgruppe der Städter, die hochverdienend oder vermögend sind, die Immobilie selbst nutzen und ruhiges Wohnen in der Stadt mit kulturellem Umfeld suchen. Das Konzept findet starkes Interesse vor allem wegen der flexiblen Gebäudestruktur und der Nutzerorientierung.



Die wirtschaftlichen Kennwerte regen zu Nachfragen an, Kosten, Risiken und Gewinne werden sehr detailliert dargestellt.

Die Teammitglieder (von links nach rechts):

- Yvonne Domke** Dipl. Betriebswirtin (BA), arbeitet im Immobilienresearch einer Bank.  
Schwerpunkte: Gewerbliche Immobilienfinanzierung.
- Ralf Hollang** Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung, arbeitet in einem Stadtplanungs- und Forschungsbüro.  
Schwerpunkt: Rahmenplanung, Bauleitplanung, Gutachten.
- Anke Horstmann** Dipl.-Ing. Architektin, arbeitet im Architektenbüro.  
Schwerpunkte: Alle LPH, Bauabrechnung/ -prüfung, Förderprogramme.
- Heiko Rund** Dipl.-Bauingenieur, arbeitet als Ingenieur. S.Schwerpunkt: Projektmanagement und -steuerung.
- Johannes Schlosser** Dipl.-Bauingenieur, arbeitet in der Projektsteuerung für private und öffentliche Bauherren.  
Schwerpunkt: Termin- und Kostenplanung.
- Christopher Didt** Dipl.-Ing. Architekt, arbeitet im Architektenbüro. Eigene Schwerpunkte:  
Gewerbe-, Büro und Wohnimmobilien mit einem Bauvolumen von 3 bis 100.