



# Nutzungs- und Realisierungsstudie für den Wiederaufbau der Schinkelschen Bauakademie in Berlin

Anke Horstmann  
Ralf Hollang



Masterarbeit Real Estate Management

TU Berlin 09/2004

## Verfasser



### Anke Horstmann

- Architektin
- Diplom 1996
- Tätigkeitsfelder: Projektleitung, Projektsteuerung, Schwerpunkt Wohnungsbau und Sozial- und Gesundheitsimmobilien



### Ralf Hollang

- Stadt- und Regionalplaner
- Diplom 1997
- Tätigkeitsfelder: Projektleitung, Bauleitplanung, Stadterneuerung, Projektmanagement, Kommunalberatung



# Ausgangslage - Zielstellung



## Ausgangslage

- 1836 fertiggestellt
- 1875 umgebaut
- 1962 abgerissen
- 1995 Abriss DDR-Außenministerium
- 2001 Musterecke
- 2004 Schauffassade

## Ziele der Arbeit

- Ganzheitliche Betrachtung
- Vorhandene Nutzungskonzepte als Basis
- Modellhaft Wirkungszusammenhänge darstellen
- Informationsdefizite abbauen
- Risiken aufzeigen und bewerten

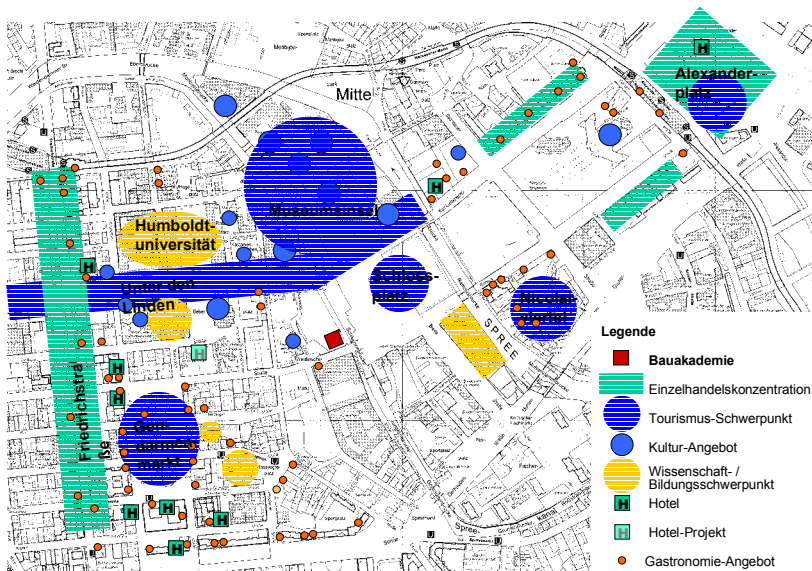


?

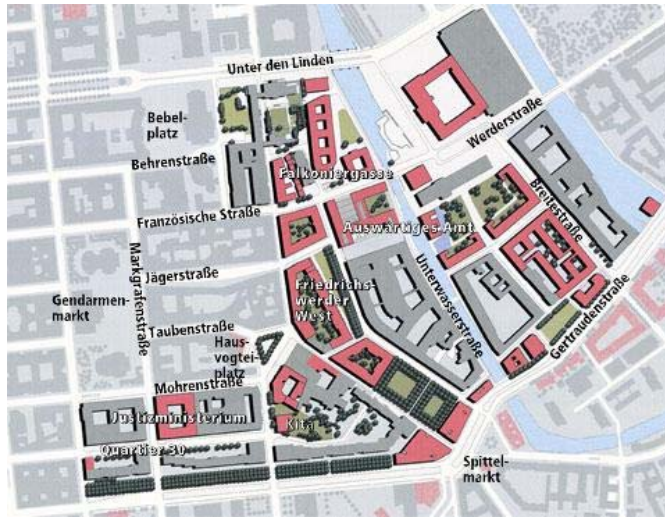
... 1836 ..... 1972 ..... 2003 ..... 2010  
 ...

Standort    Konzepte    Umfrage    Modell    Wirtschaft    Recht    Fazit

# Umfeldnutzungen

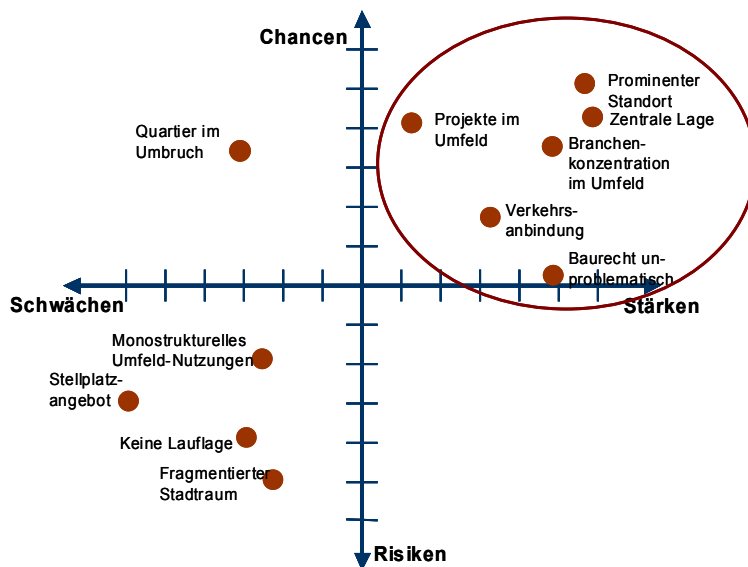


Standort    Konzepte    Umfrage    Modell    Wirtschaft    Recht    Fazit



<b>Standort</b>	Konzepte	Umfrage	Modell	Wirtschaft	Recht	Fazit
-----------------	----------	---------	--------	------------	-------	-------

# SWOT-Analyse

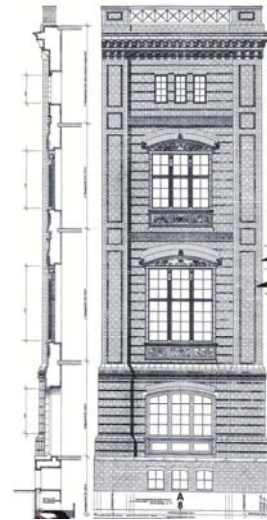
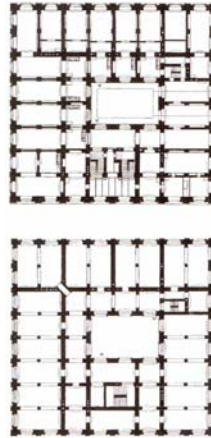


<b>Standort</b>	Konzepte	Umfrage	Modell	Wirtschaft	Recht	Fazit
-----------------	----------	---------	--------	------------	-------	-------

# Strukturelle Vorgaben Gebäude



- Flächen
- Fassade
- Konstruktion
- Geschosshöhen
- Lichthof
- Erschließung
- Raumaufteilung
- Dach



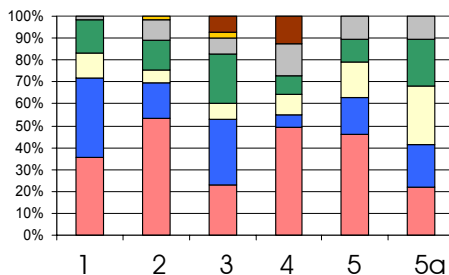
Standort	<b>Konzepte</b>	Umfrage	Modell	Wirtschaft	Recht	Fazit
----------	-----------------	---------	--------	------------	-------	-------

# Nutzungsideen



## Konzepte

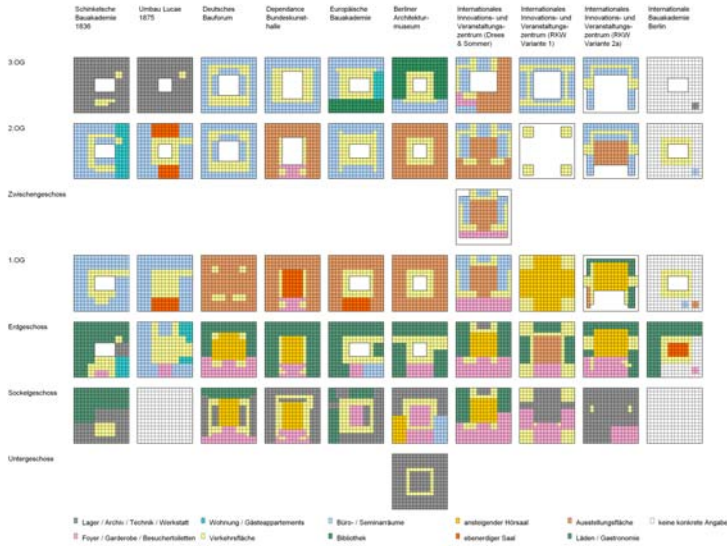
- Deutsches Bauforum
- Dependance Bundeskunsthalle
- Europäische Bauakademie
- Berliner Architekturmuseum
- Int. Innovationszentrum



- Bibliothek
- Gästeapartments
- Archiv / Lager / Technik / Werkstatt
- Einzelhandel / Gastronomie
- Seminar / Konferenz / Saal
- Büroflächen
- Foyer / Lobby / Ausstellung

Standort	<b>Konzepte</b>	Umfrage	Modell	Wirtschaft	Recht	Fazit
----------	-----------------	---------	--------	------------	-------	-------

# Konzeptvergleich



# Marktanalyse



Untersuchte Teilmärkte	Trend	Konkurrenz	Erzielbare Mieten
Büroflächen	--	-	12-18 €/m <sup>2</sup>
Einzelhandel Gastronomie	-	--	15-20 €/m <sup>2</sup> 20-25 €/m <sup>2</sup>
Seminar- und Veranstaltungsräume	k.A.	+/-	3-5,50 €/m <sup>2</sup> /Tag
Ausstellungsflächen	k.A.	-	1-3 €/m <sup>2</sup> /Tag



## Ziele der Befragung

- Quantitative Anforderungen
- Qualitative Anforderungen
- Zahlungsbereitschaft
- Erfolgchancen
- Mitwirkungsbereitschaft

Zielgruppe	Voraussichtliches Nutzungsinteresse für		
	Bürofläche n	Tagungs-/ Seminarflächen	Ausstellungsflächen
Interessensvertretungen / Verbände	(+)	+	(+)
Bauindustrie / Handwerk	+	(+)	(+)
Planer, Projektentwickler, Projektmanagement	+	+	(+)
Forschungs-/ Bildungseinrichtung	+	+	(+)
Makler, Consultant, Rechtsberatung	+	(+)	
Finanzierer / Finanzdienstleistung	+		
Museum / Sammlung	(+)	(+)	+

Standort

Konzepte

**Umfrage**

Modell

Wirtschaft

Recht

Fazit

# Stichprobe / Fragekomplexe

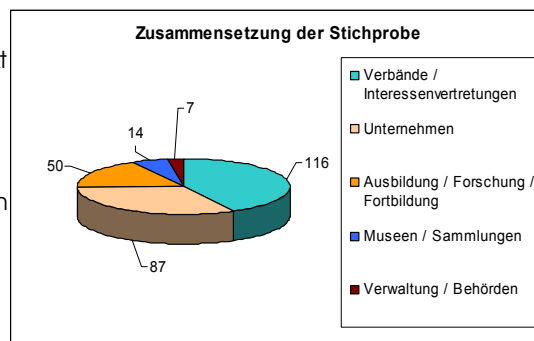


## Stichprobe

- 274 Fragebögen verschickt
- Rücklauf 20%

## Fragekomplexe

- Nutzungskonzept allgemein
- Büroflächen
- Seminar- / Tagungs- / Eventflächen
- Ausstellungsflächen
- Gastronomie- und Einzelhandel
- Kooperation und Unterstützung



Standort

Konzepte

**Umfrage**

Modell

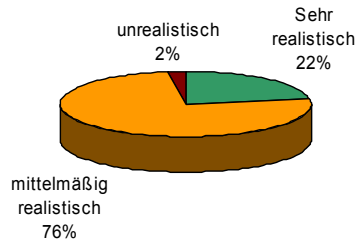
Wirtschaft

Recht

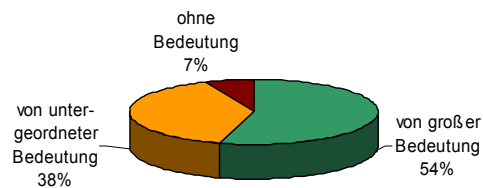
Fazit

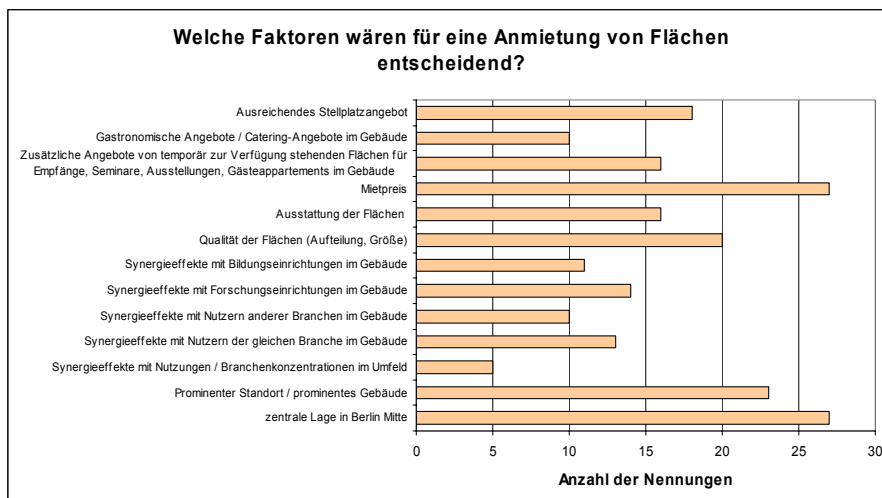
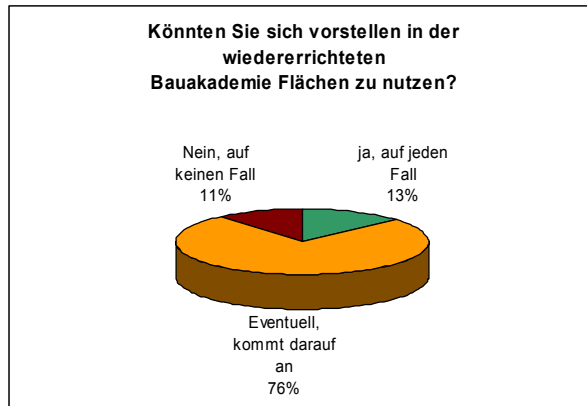


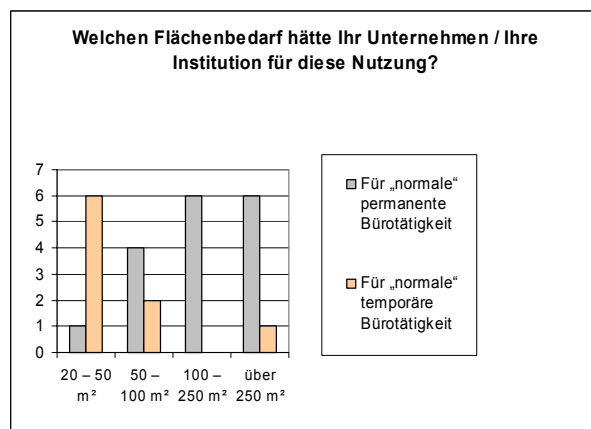
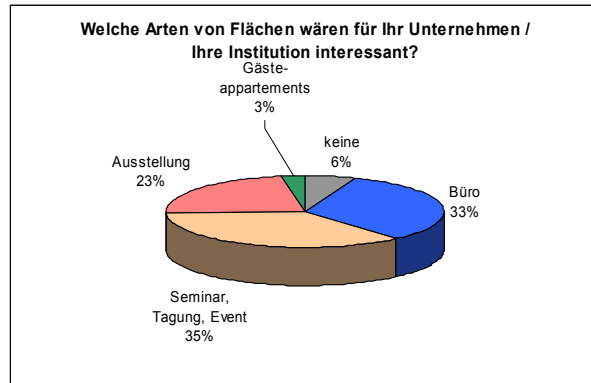
Wie schätzen sie die Erfolgchancen des Projektes hinsichtlich des Nutzungskonzeptes ein?

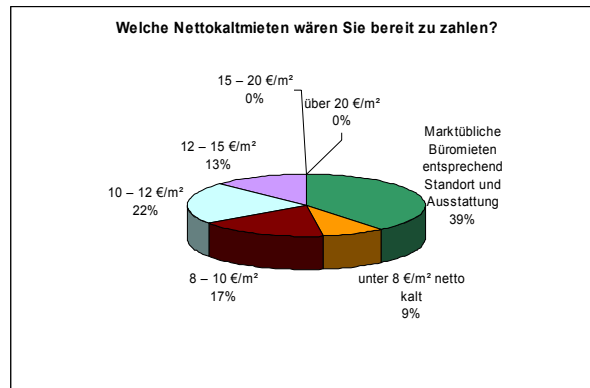


Ist der Gedanke der Netzworkebildung und die Nutzung von Synergieeffekten für Ihr Unternehmen / Ihre Institution von Bedeutung?



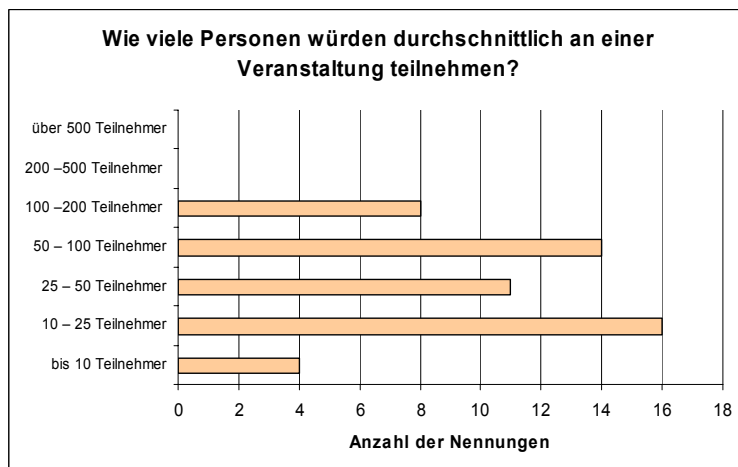
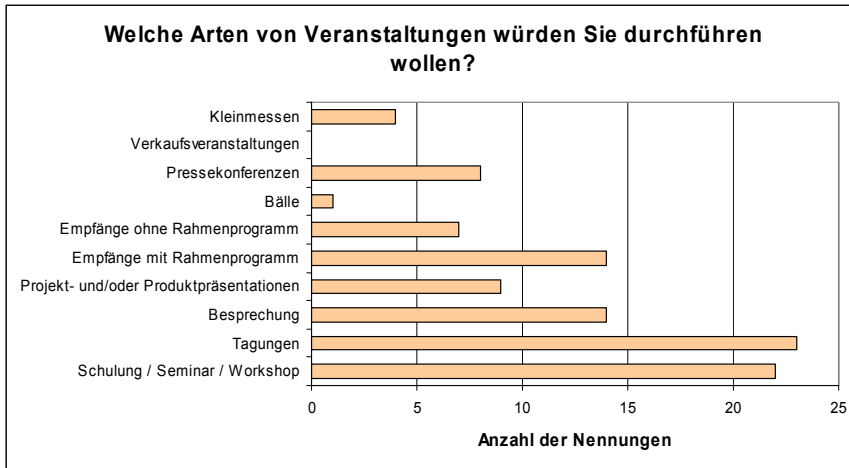


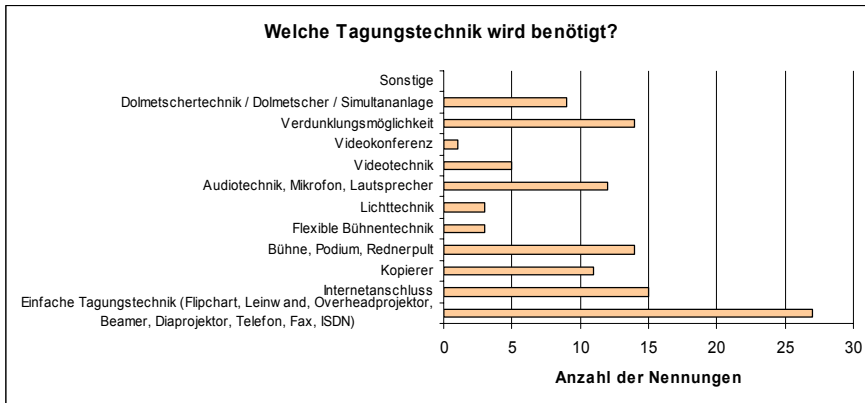




### Büroflächen

- vorzugsweise Zellen- oder Kombibüros
- teilbar in Einheiten von 50 – 200 m<sup>2</sup>, evt. einzelne größere Einheiten bis 500 m<sup>2</sup>
- Kundenverkehr für ca. 70% der Einheiten
- Zusätzliche temporäre Büroräume in der Größenordnung 20 – 100 m<sup>2</sup>
- separate Besprechungsräume





## Seminar-, Tagungs- und Eventflächen

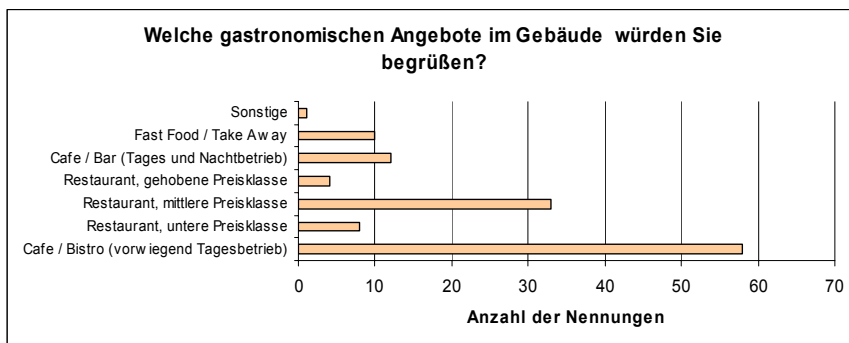
- großer, repräsentativer Tagungssaal für 100 – 200 Personen (200 – 400 m<sup>2</sup>)
- flexible Bühnentechnik sowie ansteigender Saal nicht erforderlich
- zusammenschaltbare Seminarräume in räumlicher Nähe zum Saal
- Cateringangebote wünschenswert

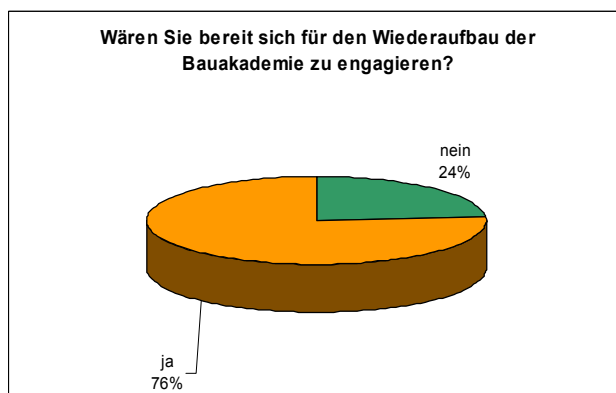
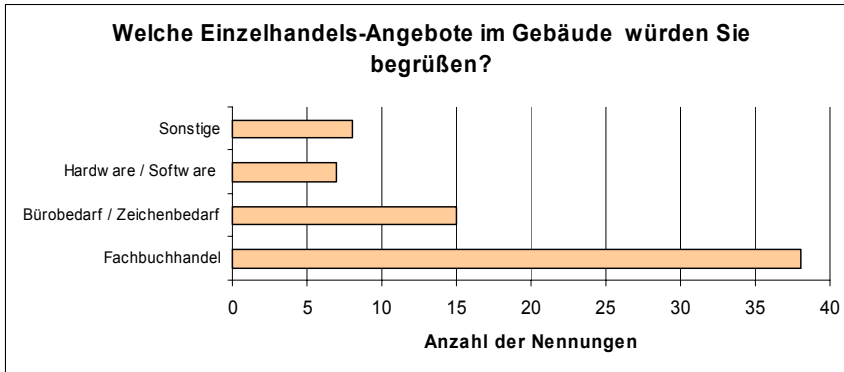


## Ausstellungsflächen

- Öffentlichkeitsbezug erforderlich
- Kunstlicht bevorzugt
- Aufsicht, mittlere Sicherheitserfordernisse
- nur vereinzelt Anforderungen an Klima, Flächenlasten etc.
- geringe Zahlungsbereitschaft, fragwürdige Auslastung, daher Doppelnutzung anstreben

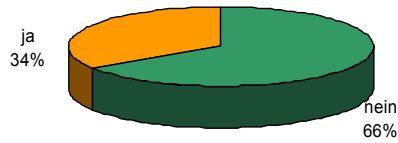
## Ergebnisse – Gastronomie



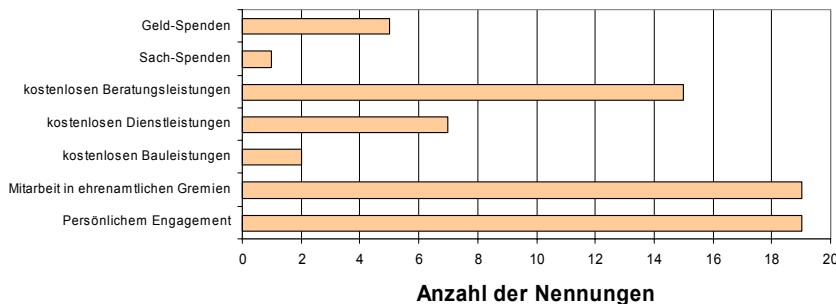




**Wären Sie bereit eine neue Institution / einen gemeinnützigen Träger in der Tradition der Bauakademie auch finanziell zu unterstützen?**



**Wären Sie bereit sich für den Wiederaufbau der Bauakademie zu engagieren und wenn ja, in welcher Form?**



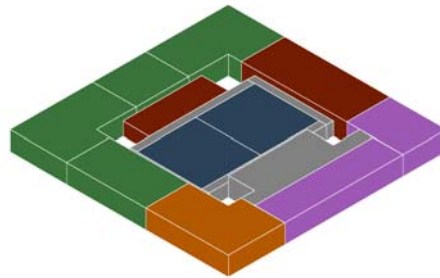
## Nutzungs- / Flächenmodell



<b>Sockelgeschoss</b>	<b>BGF</b>
Nebenräume, Verkehrsfl.	285 m <sup>2</sup>
Garderoben und WCs	318 m <sup>2</sup>
Technikflächen	244 m <sup>2</sup>
Lagerflächen	1.269 m <sup>2</sup>

### Legende

Büroflächen	Einzelhandel
Saal	Gastronomie
Seminarräume	Nebenräume
Ausstellungsflächen	Lagerflächen
Foyer / Verkehrsfläche	



Standort    Konzepte    Umfrage    **Modell**    Wirtschaft    Recht    Fazit

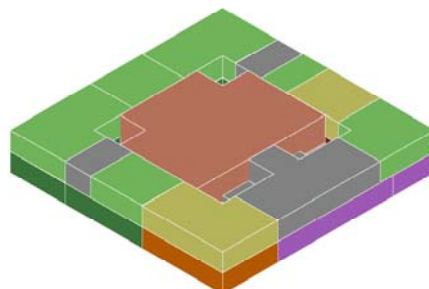
## Nutzungs- / Flächenmodell



<b>Erdgeschoss</b>	<b>BGF</b>
Foyer, Verkehrsflächen	469 m <sup>2</sup>
Ausstellungsfläche	554 m <sup>2</sup>
Gastronomie	235 m <sup>2</sup>
Einzelhandel	807 m <sup>2</sup>

### Legende

Büroflächen	Einzelhandel
Saal	Gastronomie
Seminarräume	Nebenräume
Ausstellungsflächen	Lagerflächen
Foyer / Verkehrsfläche	



Standort    Konzepte    Umfrage    **Modell**    Wirtschaft    Recht    Fazit

# Nutzungs- / Flächenmodell

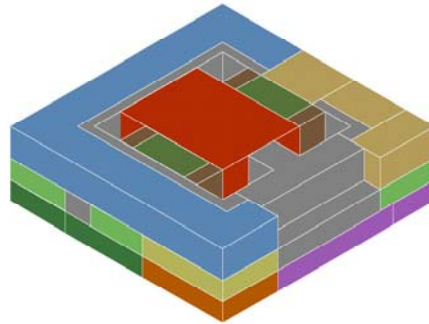


## 1. Obergeschoss BGF

Foyer, Verkehrsflächen	420 m <sup>2</sup>
Zentraler Tagungssaal	370 m <sup>2</sup>
Teilbare Seminarräume	369 m <sup>2</sup>
Stuhllager	154 m <sup>2</sup>
Büro	723 m <sup>2</sup>

### Legende

Büroflächen	Einzelhandel
Saal	Gastronomie
Seminarräume	Nebenräume
Ausstellungsflächen	Lagerflächen
Foyer / Verkehrsfläche	



Standort    Konzepte    Umfrage    **Modell**    Wirtschaft    Recht    Fazit

# Nutzungs- / Flächenmodell

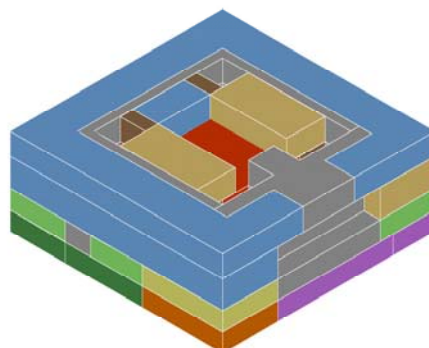


## 2. Obergeschoss BGF

Foyer, Verkehrsflächen	278 m <sup>2</sup>
Büro	1.187 m <sup>2</sup>
Büro temporär / Seminar	278 m <sup>2</sup>
Business Center	188 m <sup>2</sup>

### Legende

Büroflächen	Einzelhandel
Saal	Gastronomie
Seminarräume	Nebenräume
Ausstellungsflächen	Lagerflächen
Foyer / Verkehrsfläche	



Standort    Konzepte    Umfrage    **Modell**    Wirtschaft    Recht    Fazit

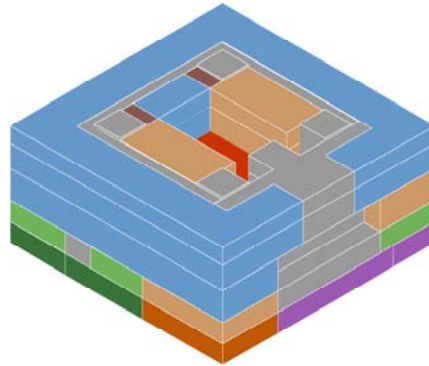


## 3. Obergeschoss BGF

Foyer, Verkehrsflächen	466 m <sup>2</sup>
Büro	1.187 m <sup>2</sup>
Büro temporär / Seminar	278 m <sup>2</sup>

### Legende

<span style="color: blue;">■</span> Büroflächen	<span style="color: green;">■</span> Einzelhandel
<span style="color: red;">■</span> Saal	<span style="color: yellow;">■</span> Gastronomie
<span style="color: orange;">■</span> Seminarräume	<span style="color: brown;">■</span> Nebenräume
<span style="color: lightorange;">■</span> Ausstellungsflächen	<span style="color: darkgreen;">■</span> Lagerflächen
<span style="color: grey;">■</span> Foyer / Verkehrsfläche	



## Flächenbilanz Mietflächen / sonstige Flächen (NGF)

Büro	2.903 m <sup>2</sup>
Seminar und Tagung	1.082 m <sup>2</sup>
Einzelhandel	726 m <sup>2</sup>
Gastronomie	211 m <sup>2</sup>
Lager	860 m <sup>2</sup>
<u>Ausstellung</u>	<u>526 m<sup>2</sup></u>
<b>Summe Mietflächen</b>	<b>6.308 m<sup>2</sup></b>
<u>Sonstige Flächen</u>	<u>2.757 m<sup>2</sup></u>
<b>Summe gesamt (NGF)</b>	<b>9.065 m<sup>2</sup></b>



**Szenario 1: „Basis-Szenario“**

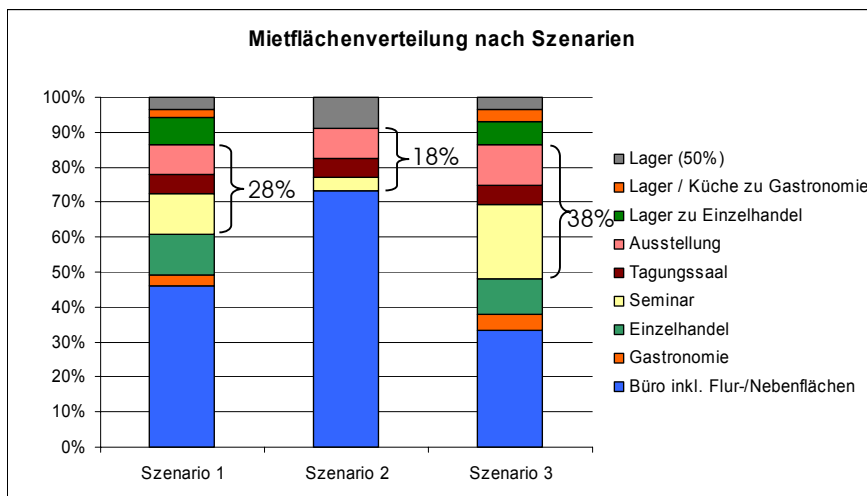
- Flächenmodell entspricht der Nachfragesituation

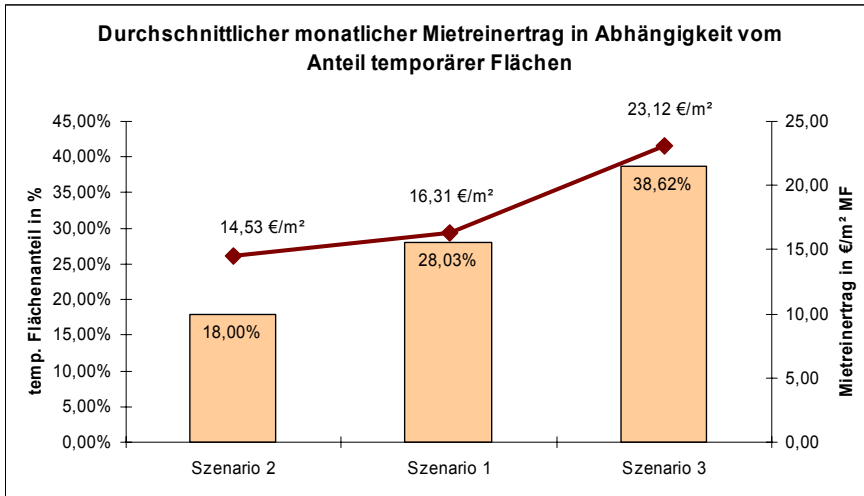
**Szenario 2: „Schwerpunkt Bildung / Fortbildung“**

- Postgraduelle Aufbaustudiengänge im 2. und 3. OG
- auf Grund hochwertiger Konkurrenzflächen kein Einzelhandel

**Szenario 3: „Schwerpunkt Veranstaltungs- und Tagungszentrum“**

- sehr gut ausgelastetes Veranstaltungs- und Tagungszentrum
- Hohe Publikumsfrequenz, d.h. Einzelhandel und Gastronomie gut vermietbar





**Erträge**

Büro	15,00 €/m <sup>2</sup>	} Monat netto kalt
Einzelhandel	18,00 €/m <sup>2</sup>	
Gastronomie	20,00 €/m <sup>2</sup>	
Lager	4,00 – 8,00 €/m <sup>2</sup>	
Ausstellung, langfristig	12,00 €/m <sup>2</sup>	
Tagung, Seminar	3,00 - 4,50 €/m <sup>2</sup>	} Tag netto warm
Ausstellung, kurzfristig	1,00 – 2,00 €/m <sup>2</sup>	
Auslastung temporäre Flächen	50%	



## Kosten

100 Grundstück	11.201 €	
200 Erschließung / Sicherung	440.000 €	
300 Baukonstruktion	18.986.108 €	(Fassade 9 Mio. €)
400 Technische Anlagen	5.519.027 €	
500 Außenanlagen	30.000 €	
600 Ausstattung	1.998.011 €	
700 Baunebenkosten	5.394.629 €	
<u>Unvorhersehbares</u>	<u>1.225.257 €</u>	
Summe 100-700	33.654.233 €	3.297 €/m <sup>2</sup> BGF
Zwischenfinanzierung	1.402.260 €	
<u>Marketing / Preopening</u>	<u>250.000 €</u>	
<b>Summe Investitionskosten</b>	<b>35.306.493 €</b>	

Standort    Konzepte    Umfrage    Modell    **Wirtschaft**    Recht    Fazit

## Wirtschaftlichkeit



	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3
<b>Gesamtinvestition</b> inkl. entg. Vorsteuer	35,30 Mio. €	37,78 Mio. €	35,30 Mio. €
<b>Jahresreinertrag</b> abzgl. Nebenkosten/ Erbbauzins	1,26 Mio. €	1,05 Mio. €	1,76 Mio. €
<b>Bruttoanfangsrendite</b>	3,57%	2,80%	5,00%
<b>Finanzierungskosten</b> 60% FK zu 5% inkl. 1,5% Tilgung	2,08 Mio. €	2,22 Mio. €	2,08 Mio. €
<b>Jährliche Deckungslücke</b>	820.000 €	1,17 Mio. €	320.000 €
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	1,43%	-0,50%	5,01%

Standort    Konzepte    Umfrage    Modell    **Wirtschaft**    Recht    Fazit



## Stiftungsmodell

- jährliche Unterdeckung erfordert wiederkehrende „Erträge“

## Annahmen

- unentgeltliche Grundstücksüberlassung durch das Land Berlin
- Entfall von Grunderwerbssteuer und Erbbauzins
- keine Eigenkapitalverzinsung, da Spenden / Zuwendungen
- Baukosten und Erträge bleiben unverändert

## Ergebnis Szenario 1

- Jährliche Unterdeckung 100.000 €
- Eigenkapitalanteil 40% 14 Mio. €
- Erforderliches Stiftungskapital 3 Mio. €
- **Gesamtkapitalerfordernis im Vorfeld 17 Mio. €**

Standort    Konzepte    Umfrage    Modell    **Wirtschaft**    Recht    Fazit

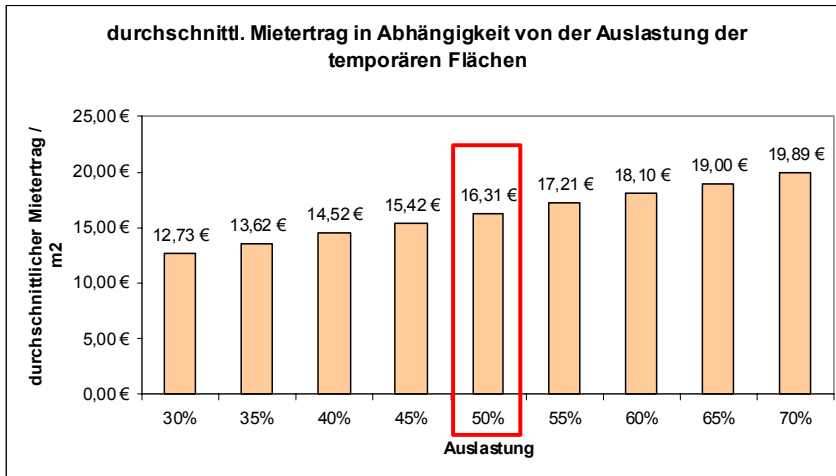
## Sensitivitäten



### Einfluss von Baukosten und Mieterträgen auf die Bruttoanfangsrendite

		Baukosten- Veränderung in %								
		80%	85%	90%	95%	100%	105%	110%	115%	120%
Monatl. Mietreinertrag € / m <sup>2</sup>	20,00 €	5,55%	5,23%	4,94%	4,68%	4,44%	4,23%	4,04%	3,86%	3,70%
	19,00 €	5,28%	4,97%	4,69%	4,44%	4,22%	4,02%	3,84%	3,67%	3,52%
	18,00 €	5,00%	4,70%	4,44%	4,21%	4,00%	3,81%	3,63%	3,48%	3,33%
	17,00 €	4,72%	4,44%	4,20%	3,97%	3,78%	3,60%	3,43%	3,28%	3,15%
	16,31 €	4,53%	4,26%	4,03%	3,81%	3,62%	3,45%	3,29%	3,15%	3,02%
	16,00 €	4,44%	4,18%	3,95%	3,74%	3,55%	3,38%	3,23%	3,09%	2,96%
	15,00 €	4,16%	3,92%	3,70%	3,51%	3,33%	3,17%	3,03%	2,90%	2,78%
	14,00 €	3,89%	3,66%	3,46%	3,27%	3,11%	2,96%	2,83%	2,70%	2,59%
	13,00 €	3,61%	3,40%	3,21%	3,04%	2,89%	2,75%	2,63%	2,51%	2,41%

Standort    Konzepte    Umfrage    Modell    **Wirtschaft**    Recht    Fazit



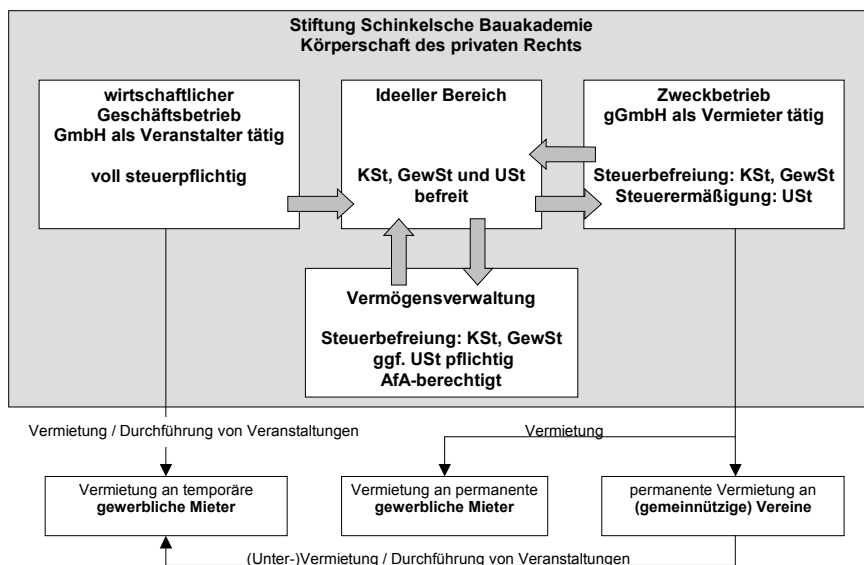
## Fazit

- Projektrealisierung unter Renditegesichtspunkten nicht darstellbar
- Grund dafür sind vor allem die hohen Baukosten
- wesentliche Einflussfaktoren: Baukosten, Erträge, Kapitalkosten
- Vermietung temporärer Flächen bietet größte Ertragssteigerungen, aber auch höchstes Ertragsrisiko (Auslastung)
- Finanzierung über Stiftungsmodell denkbar
- Erforderliches Kapital (Eigenkapital + Stiftungsvermögen) 15 bis 20 Mio. □ in Abhängigkeit von Finanzierungsbedingungen / Kreditrahmen



## Gemeinnützigkeit und Wahl der Rechtsform

- Gemeinnütziger Zweck muß **ausschließlich** und **unmittelbar** verfolgt werden
- Die **Allgemeinheit** ist **selbstlos** zu fördern.
- Steuerbegünstigung für gemeinnützige Körperschaft und Stifter/ Spender
- Mögliche Rechtsformen: Stiftung, Verein, gGmbH
- verschiedene Rechtsformen für verschiedene Geschäftsbereiche denkbar
- Satzungszweck, Geschäftsführung, Haftung, Steuervorteile, Bilanzpflicht
- Stiftung kann nur dauerhaft bestehen, wenn die zur Zweckerfüllung erforderlichen Mittel dauerhaft zur Verfügung stehen und vor Stiftungsgründung verbindlich zugesagt sind.





## Klärungsbedarf

- Baulinie – Treppenanlagen
- Verkehrsfläche vor Westfassade
- Fußgängerbereiche vor Nord- und Ostfassade



Standort

Konzepte

Umfrage

Modell

Wirtschaft

**Recht**

Fazit

## Fazit - Handlungsempfehlungen



### Erfolgsfaktoren

- Alleinstellungsmerkmal
- Gemeinsamkeiten der beteiligten Akteure – Kooperationen ausbauen
- Umfeldentwicklung – Synergie statt Konkurrenz
- Flexibilität der Flächen - Mehrfachnutzungen
- „Ertragsbringer“ temporäre Flächen
- Baukostensicherheit
- Grundstücksüberlassung / Erbbaurechtsvertrag
- Finanzierungsbedingungen / Kreditrahmen
- Gemeinnützigkeit und Wahl der Rechtsform
- Stiftungszweck
- Bebauungsplan-Festsetzungen

**Gegenseitiger Abhängigkeiten der wesentlichen Einflussfaktoren erfordern eine interdisziplinäre Bearbeitung und Begleitung des Projektes.**

Standort

Konzepte

Umfrage

Modell

Wirtschaft

Recht

**Fazit**



**VIELEN DANK!**

Anke Horstmann  
[anke.horstmann@t-online.de](mailto:anke.horstmann@t-online.de)

Ralf Hollang  
[hollang@pgruppe.de](mailto:hollang@pgruppe.de)  
[www.pgruppe.de](http://www.pgruppe.de)

