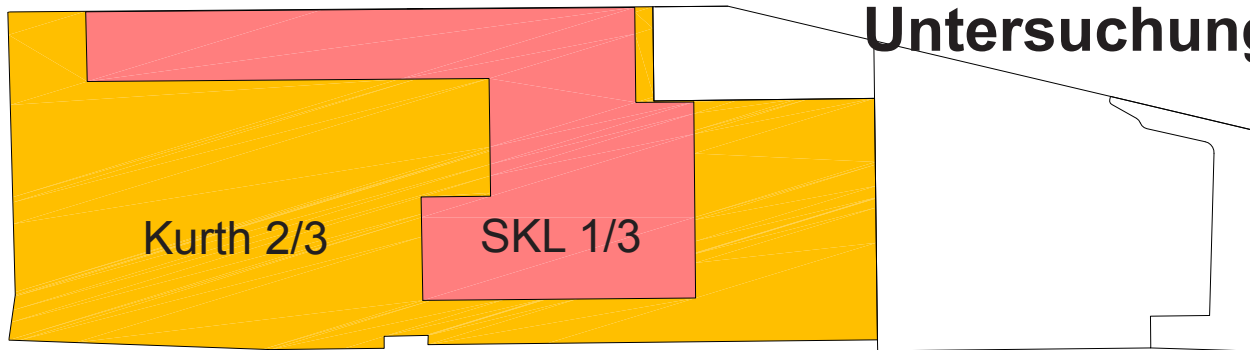


Untersuchung Grundstückskostenanteil



Der Grundstückskauf 2015 war mit 25 Mio. € (486 €/m²) aus heutiger Sicht ein Schnäppchen. Der Bodenrichtwert liegt derzeit bei 5000 €/m². Im Falle eines Weiterverkaufs würde sich der Grundstückswert vervielfachen.

Die geplante Baudichte GFZ 2,9 steht in keiner vernünftigen Relation zum Kaufpreis. Mit dieser Baumasse kann man einen vielfachen Bodenpreis refinanzieren. In Berlin wird mit wesentlich höheren Grundstücksanteilen gebaut, z.B. 1.500 €/m² und mehr.

Bezogen auf den geringen Grundstücksanteil von 344 €/m² auf die Baukosten ist die wirtschaftliche Notwendigkeit auch für eine GFZ von 2,4 nicht gegeben. Diese liegt deutlich darunter.

Ausgehend vom niedrigen Grundstückspreis wäre eine wirtschaftliche Zumutbarkeit auch bei der Hälfte der angestrebten Baumasse gegeben.

RAW - Bereich Kurth-Immobilien	m ²	Kosten €+NK	Kosten €/m ²
Grundstück Kurth	51.426	28.000.000	544
<i>davon SKL Bereich (34%) ca.</i>	<i>17.400</i>	<i>9.473.807</i>	<i>544</i>
<i>davon Bauland Kurth (66%) ca.</i>	<i>34.026</i>	<i>18.526.193</i>	<i>544</i>
Baudichte GFZ	Neubau+Bestand	GFZ auf Bauland	Grundstücksanteil
Gesamtfläche Kurth	m ² BGF	ohne SKL	NF Neubau €/m ²
GFZ 3,6 Forderung Kurth	185.134	5,00	219
GFZ 2,9 B-Plan	149.135	3,94	278
GFZ 2,4 Gutachten	123.422	3,19	344
GFZ 1,5	77.139	1,83	601
GFZ 1,2	61.711	1,37	808
GFZ 0,56 Bestand ca.	29.000	ohne Neubau	1.287

Der **Grundstücksanteil in den Baukosten** ist ein wesentlicher Faktor bei der Berechnung der wirtschaftlich notwendigen Baudichte auf Entwicklungsgebieten.

Rechengang: GFZ x Grundstück=BGF # BGF-15.000 (m²SKL) / Bauland Kurth=GFZ ohne SKL # 75% von Kurth-BGF=Nutzfläche (NF) # Grundstückskosten / NF= Grundstücksanteil pro m² NF Neubau

Auszüge aus:

Machbarkeitsstudie (Zusammenfassung)

Diethild Noormann-Wachs
Marcel Schmoi

Seite 7

Nach derzeitigem Stand würden sich für die entsprechende Fläche Fixkosten ergeben, die unabhängig von der oberirdischen baulichen Dichte entstehen. Diese **Fixkosten** belaufen sich nach erster Schätzung auf insgesamt rd. 104 Mio €, ohne Ankauf aber mit den weiteren Grundstückskosten der Freimachung etc. auf ca. **76 Mio €**. In dieser Kostenschätzung sind nur die Grundkosten enthalten, die nach dem gegenwärtigen, frühen Planungsstadium bekannt sind. Die erfolgte Kosten-

Seite 9

Für die Kostenprognose wurden folgende Kosten⁵ berücksichtigt:

- Ankaufkosten Grundstück
- Restaurierung der Halle 20
- Beräumung und Erschließung des Grundstücks
- Entsorgungskosten kontaminierter Boden
- Baukosten Außenanlagen
- Baukosten Pumpwerk
- Baukosten Tiefgarage
- Verfahrenskosten
- Bereits getätigte Investitionskosten in Dach und Fach des Bestands

Hier werden offenbar Baukosten als Fixkosten deklariert!



Fixkosten laut Machbarkeitsstudie

These: Darin sind normale Baukosten enthalten

Fixkosten als Extraaufwendungen

Schätzung!

28.000.000	Grundstück
5.000.000	Extra-Altlasten
1.000.000	Extra-Wasserhaltung
1.000.000	Extra-Verfahren
2.000.000	Extra-Außenanlagen
37.000.000	Fixkosten

RAW - Bereich Kurth-Immobilien	m ²	Kosten €+NK	Kosten €/m ²
Fixkosten Kurth	51.426	104.000.000	2022
<i>davon SKL Bereich (34%) ca.</i>	<i>17.400</i>	<i>35.188.426</i>	<i>2022</i>
<i>davon Bauland Kurth (66%) ca.</i>	<i>34.026</i>	<i>68.811.574</i>	<i>2022</i>
Baudichte GFZ	Neubau+Bestand	GFZ auf Bauland	Grundstücksanteil
Gesamtfläche Kurth	m ² BGF	ohne SKL	NF Neubau €/m ²
GFZ 3,6 Forderung Kurth	185.134	5,00	815
GFZ 2,9 B-Plan	149.135	3,94	1.034
GFZ 2,4 Gutachten	123.422	3,19	1.279
GFZ 1,5	77.139	1,83	2.232
GFZ 1,2	61.711	1,37	3.001
GFZ 0,56 Bestand ca.	29.000	ohne Neubau	4.782

RAW - Bereich Kurth-Immobilien	m ²	Kosten €+NK	Kosten €/m ²
Fixkosten Kurth	51.426	37.000.000	719
<i>davon SKL Bereich (34%) ca.</i>	<i>17.400</i>	<i>12.518.959</i>	<i>719</i>
<i>davon Bauland Kurth (66%) ca.</i>	<i>34.026</i>	<i>24.481.041</i>	<i>719</i>
Baudichte GFZ	Neubau+Bestand	GFZ auf Bauland	Grundstücksanteil
Gesamtfläche Kurth	m ² BGF	ohne SKL	NF Neubau €/m ²
GFZ 3,6 Forderung Kurth	185.134	5,00	290
GFZ 2,9 B-Plan	149.135	3,94	368
GFZ 2,4 Gutachten	123.422	3,19	455
GFZ 1,5	77.139	1,83	794
GFZ 1,2	61.711	1,37	1.068
GFZ 0,56 Bestand ca.	29.000	ohne Neubau	1.701

Bezüglich der Fixkosten liegt die „Schmerzgrenze“ bei einer GFZ von 2,9 bei rund 1.000 Euro. Reduziert man die Fixkosten auf reine Extraaufwendungen, ist diese Grenze auch bei einer GFZ von 1,2 zu realisieren, mit „Luft nach oben“.

Ohne Transparenz bei den Fixkosten kein Bebauungsplan!