

## **Immobilienökonomische Machbarkeitsstudie Neuaufbau des Schlossareals Berlin**

August 2005

BulwienGesa AG • Berendes & Partner • Hemprich Tophof

Wallstraße 61  
10179 Berlin  
Tel. (030) 27 87 68-0  
Fax (030) 27 87 68-68

Jarrestraße 8  
22303 Hamburg  
Tel. (040) 42 32 22-0  
Fax (040) 42 32 22-12

Nymphenburger Straße 5  
80335 München  
Tel. (089) 23 23 76-0  
Fax (089) 23 23 76-76

info@bulwiengesa.de  
www.bulwiengesa.de

### **ERGEBNISSE DER GUTACHTER**

Eine Arbeitsgemeinschaft, bestehend aus der unabhängigen BulwienGesa AG, der Berendes & Partner Consulting GmbH sowie dem Architekturbüro Hemprich Tophof wurde im März 2005 mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur Realisierung des Neuaufbaus des Schlossareals Berlin beauftragt.

Dabei waren verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, die jeweilige Wirtschaftlichkeit und einhergehende Marktrisiken zu überprüfen und anhand von drei, vom Auftraggeber vorgegebenen, Handlungsoptionen abwägend darzustellen.

#### **1. Ein dominant öffentlicher Gebäudekomplex mit dem Humboldt-Forum sowie zusätzlich einem Hotel und einer Tiefgarage wird als optimale Realisierungsoption empfohlen**

Das öffentliche Raumprogramm des geplanten Humboldt-Forums ist in guter Funktionalität in einem Gebäude in Anlehnung an die Schlosskubatur realisierbar. Ein Hotel im Spreeflügel und eine Tiefgarage sollen den öffentlich betriebenen Bereich ergänzen. Die entsprechende Gebäude- und Raumsimulation sieht hierfür eine Gesamtfläche von ca. 135.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche und eine Raumkubatur von ca. 958.000 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt vor.

Für die oberirdische Bebauung werden dabei die historischen Raumkubaturen des ehemaligen Schlosses berücksichtigt. Sie sind in weiten Teilen relativ kleinteilig und – durch die Fassadenstruktur bedingt - unflexibel. Die künftigen Untergeschosse stellen deshalb in der Simulation die geeigneten Flächen für die großvolumigen Ausstellungsräume der Stiftung Preußischer Kulturbesitz dar. Es wurden zwei Untergeschosse, eines davon mit einer Deckenhöhe von 9,50 m einbezogen.

Das Projekt hat somit eindeutig einen überwiegend öffentlichen Charakter. Die empfohlenen privaten Nutzungen haben vorwiegend synergetische Funktionen für den Komplex.

## **2. Ein rein privates Investment mit entsprechender Finanzierung ist nicht realisierbar**

Ein privates Investment mit üblichen privaten Immobiliennutzungen (Handel, Büro, Wohnen) ohne jede öffentliche Beteiligung ist ökonomisch auf keinen Fall darstellbar. Die Erstellungskosten übersteigen in jedem Fall die zu erwartenden Erträge, was eine Kapitalrendite unmöglich macht.

Unter Marktgesichtspunkten ist ein ertragsmaximales Gebäudes mit einem fiktiven Nutzungsmix aus Shopping Center, Hotel und Parkgarage ungeachtet der funktionalen Ausschlussargumente wirtschaftlich nicht tragfähig. Unter Annahme eines "best case"-Szenarios auf der Baukostenseite ergibt sich selbst bei dieser ertragsmaximalen privaten Nutzung in einer simulierten Projektrechnung ein Verlust in Höhe von ca. 185 Mio. Euro.

Auch eine Nutzung des Gebäudes mit Büros ist ungünstig. Neben der Problematik der nicht wettbewerbsfähigen Rastermaße des Gebäudes und der geringen Flexibilität in der Gebäudenutzung (Beleuchtung, Erschließungskerne, Raumtiefen, etc.) ist aufgrund des großen Flächenangebotes auf dem lokalen Büroimmobilienmarkt dauerhaft mit einem hohen Leerstandsrisiko am Standort zu rechnen. Zudem lägen die Erträge aus der Bürovermietung unter dem Niveau für ein Shopping Center, weshalb auch hier die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für ein privates Investment fehlen.

## **3. Eine Realisierung in einem Leasing-Modell oder im PPP-Inhabermodell ist möglich**

In einem möglichen Investorenauswahlverfahren werden Gebote von Konsortien aus Baukonzernen und finanzierenden Banken erwartet, die sich für die Neubebauung des Schlossareals bewerben werden. Die Zusammenarbeit zwischen Baukonzernen als Know How-Trägern, Banken als Finanzierern sowie Bund und Land Berlin als bonitären Geldgebern bedarf einer ausgeklügelten Balance zwischen Gewinn und Risiko. Dafür kommen einerseits klassische Kommunalkreditfinanzierungen, optimalerweise aber auch modernere Modelle der Public-Private-Partnership in Frage. Insbesondere bei Realisierung des Lebenszyklusansatzes, der alle Partner nicht nur für den Bau des Gebäudes, sondern auch für die Betriebsphase vertraglich bindet, ermöglicht Effizienzsteigerungen.

Eine Beteiligung von institutionellen Investoren, etwa Fondsgesellschaften oder Immobilien-AGs ist unwahrscheinlich. Ein entsprechendes Mietmodell, in dem der Mietertrag ausreichend kalkuliert ist, um eine ausreichende Rendite auf eingesetzte Kosten zu erwirtschaften, ist für die öffentliche Hand erkennbar ungünstiger als die Leasingmodelle.

## **4. Trotz des hohen Bauvolumens ist ausreichend Interesse für eine Projektbeteiligung gegeben**

Das sehr hohe Bauvolumen von ca. 670 Mio. Euro birgt das Risiko, dass nur wenige Konsortien als Wettbewerber um den Zuschlag in Frage kommen. Sowohl auf europäischer als auch auf deutscher Ebene sind jedoch mehrere Baukonzerne entweder allein oder in Arbeitsgemeinschaften in der Lage ein Projekt in dieser Größenordnung durchzuführen.

## **5. Das Humboldt-Forum ist auch ohne ergänzende Privatnutzung realisierbar**

Hotel und Parkgarage sind in der empfohlenen Variante angesichts eines starken Wettbewerbes nicht ohne Risiken, weshalb zusätzlich die Machbarkeit eines ausschließlich öffentlich genutzten Gebäudes mit Parkgarage simuliert wurde. Hier ergibt sich eine Gesamtfläche von ca. 108.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche und eine Raumkubatur von ca. 848.000 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt. Für das eigentliche Humboldt-Forum ergibt sich somit ein großzügigeres Raumgefüge, was diese Option flexibler, aber etwas unwirtschaftlicher macht als die empfohlene Variante. In dieser Option wurde das Untergeschoss auf lediglich ein hohes Museumsgeschoss reduziert.

## **6. Ein offener Architektenwettbewerb soll verfahrenstechnisch einem zweistufigen Investorenwettbewerb folgen**

Die Gutachter schlagen ein zweistufiges Investorenauswahlverfahren vor, das zunächst einen internationalen Teilnahmewettbewerb zur Abgabe von Teilnahmeanträgen und in einer zweiten Stufe den eigentlichen Investorenwettbewerb umfasst. Dieser sollte als Verhandlungsverfahren gestaltet werden, das in einem iterativen Prozess sukzessive den Bieterkreis reduziert.

Das Investorenauswahlverfahren muss vor Beginn des offenen, internationalen Wettbewerbs mit einem Vertrag abgeschlossen werden. Je nach dem im Investorenauswahlverfahren gewählten Modell wird der eigentliche "Bauherr" definiert. Dieser schreibt vertragsgemäß einen offenen, internationalen Architektenwettbewerb auf Grundlage der Vorgaben aus.

## **7. Weitere Entscheidungen und Gutachten sind notwendig**

Vor Durchführung eines möglichen zweistufigen Investorenwettbewerb und einem im Anschluss durchzuführenden offenen internationalen Architektenwettbewerb müssen zusätzlich Grundlagen erarbeitet werden. Hierzu gehören im weiteren Verfahren Entscheidungen zu folgenden Themen

- Raumprogramm und Raumqualitäten der öffentlichen Nutzungen,
- Grundstücksverhältnisse sowie Überbauung der U-Bahn,
- Größenordnung der gewünschten privaten Nutzung Hotel und Parkgarage,
- Vorgaben zu den Außenfassaden und Schlüterhof-Fassaden.

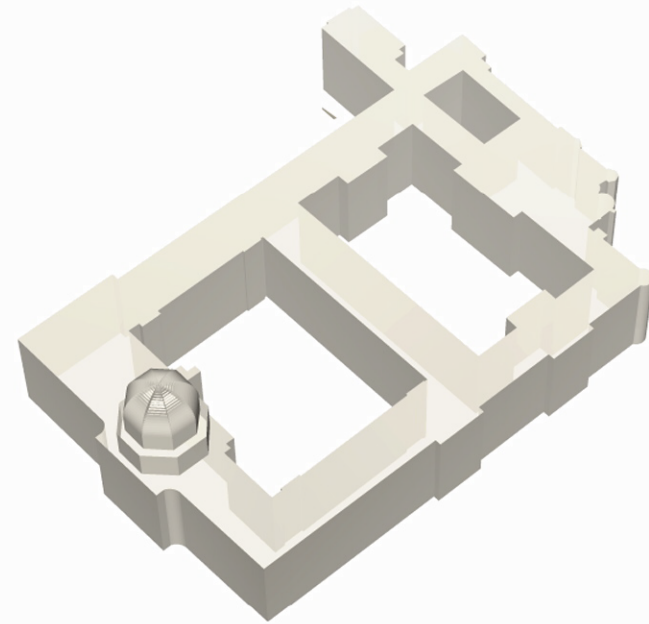
## **8. Aktuelle Finanzierungskonditionen sind positiv**

Der Zeitaspekt spielt in der Realisierung des Projektes eine erhebliche Rolle. Besonders die Wirtschaftlichkeitsberechnungen können sich in anderen konjunkturellen Phasen stark - eher zu Lasten des Bauherren - verändern.

Da sich das Zinsniveau am Kapitalmarkt (Referenzzins ca. 2,1 % p. a.) momentan auf einem historischen Tiefstand befindet und sich die Baukosten aktuell ebenfalls auf sehr niedrigem Niveau bewegen, sehen die Gutachter die allgemeinen Rahmenbedingungen für einen kreditfinanzierten Neuaufbau des Schlossareals Berlin besonders in den Jahren 2005 bis voraussichtlich 2007 als sehr günstig an.

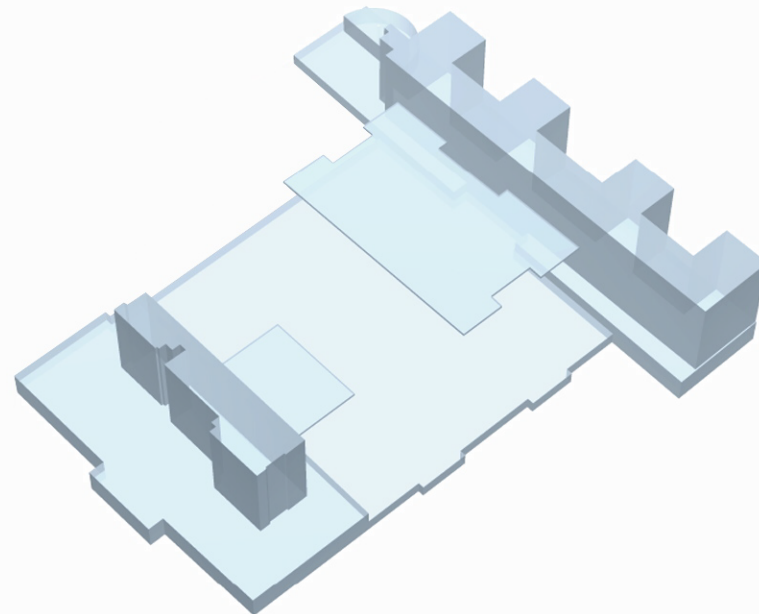
# Flächen- und Volumensimulation für die Wirtschaftlichkeitsberechnung

Kubatur historischer Schlossbaukörper



Kubatur der kalkulierten Neubaufächen

- Untergeschosse mit Lichthof
- Erweiterung Eosanderhof
- Spreeflügel
- Überdachung Schlüterhof



Gesamtkubatur in überlagerter Darstellung

