



Hilfswerk-Siedlung GmbH

Evangelisches
Wohnungsunternehmen
in Berlin

"Neubau im Quartier"

Jörn von der Lieth

Groß Schwansee, 17.07.2015

Die Neubauziele der HWS für bezahlbaren Wohnraum

Wohnbudget der Zielgruppe

Ökologisch

- Kompakte Bauweise
- Möglichst wenig Ressourcenverbrauch
- Erhalt der Artenvielfalt
- Nutzung erneuerbarer Energien

Sozial

- Bei Nachfrageüberhang kleine Wohnungen um Verteilungsgerechtigkeit zu erreichen
- Wohnungen, die auch ohne Förderung / Quersubvention für viele bezahlbar bleiben
- Universal Design um dem demographischen Wandel gerecht zu werden
- Gemischte Mietergruppen ermöglichen
- Die Wohnflächen sollten überwiegend die Wohnflächen der Berliner Wohnbauförderung nicht überschreiten (1 ½ Zi. bis 40 m², 2 Zi. bis 54 m², 3 Zi. bis 70 m², 4 Zi. bis 80 m²)

ZIEL

Kundennutzen

- Flexibel einrichtbar
- Zw. mind. einer Zimmerwand und Fenster mind. 60 cm Abstand (Schrank)
- Standardküchenblöcke nutzbar
- Standardmöbel nutzbar
- Nutzbarer Balkon
- Genügend Abstellflächen

Ökonomisch

Bau

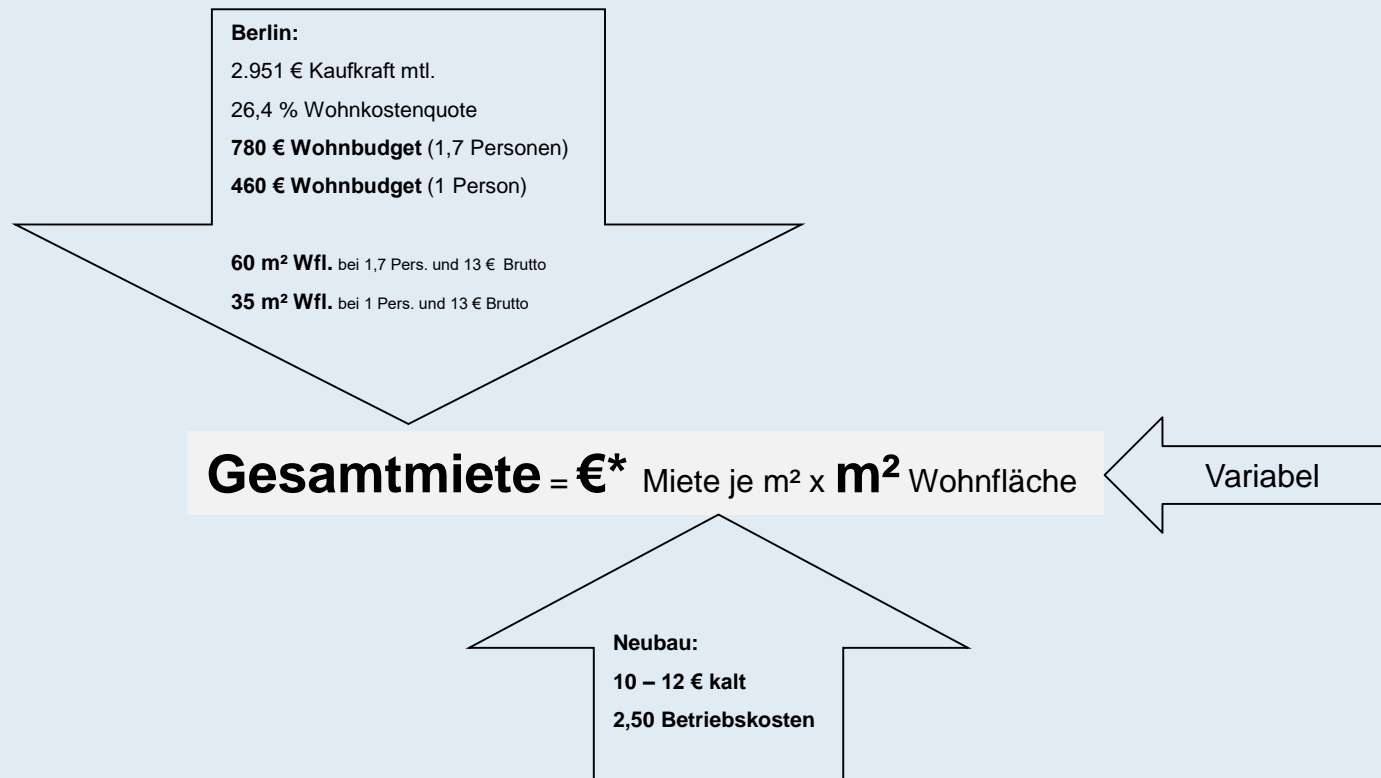
- Kompakte Bauweise
- Identische/standardisierte Grundrisse
- Bäder und Küchen nebeneinander
- Standardisierung von Bauelementen
- An Bauelemente angepasste Grundrisse
- Vorfertigung von Bauelementen (Break even)

Bewirtschaftung

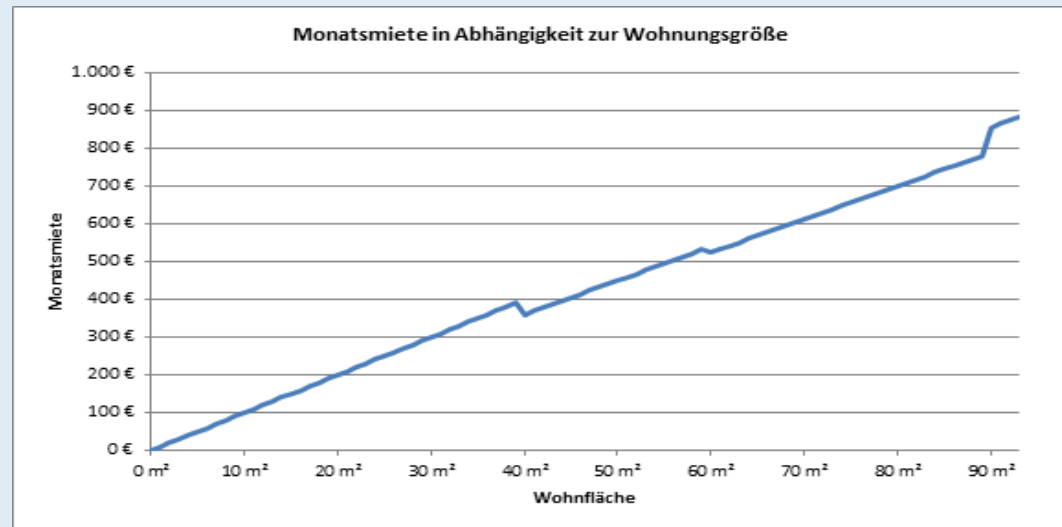
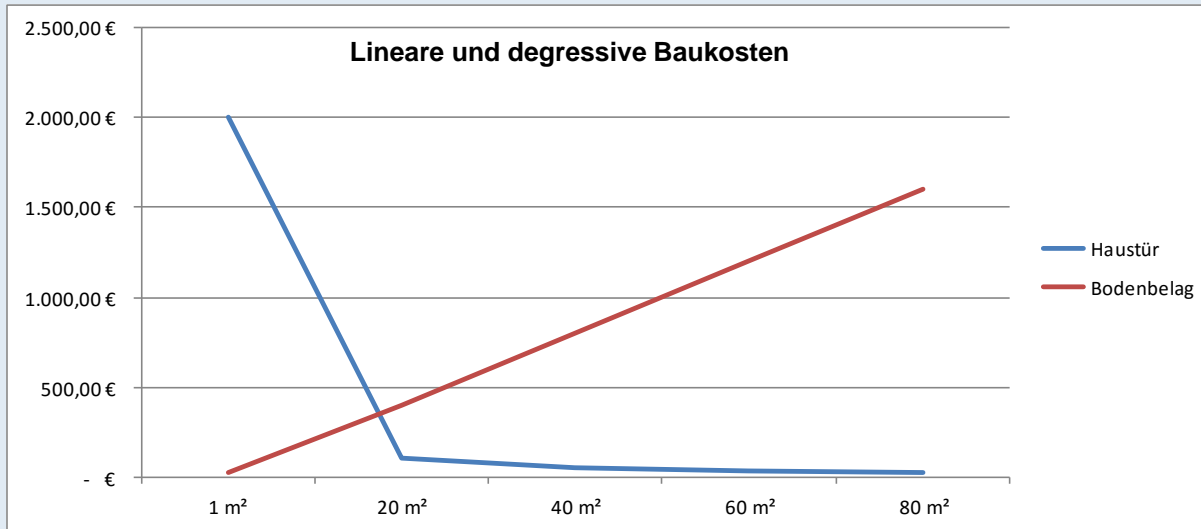
- Die Wohnflächen sollen überwiegen am oberen Rand der jeweiligen Mietpreisspanne liegen: bis 40 m², bis 60 m², bis 90 m² und ab 90 m²
- ganze Zimmer über 10 m² (Nach Din Mind.-Breite 2,10 m)
- Möglichst wenig Aufzüge (Architekten sehen Entfernung/Verhältnis Nutzfläche und nicht die Kosten)
- Niedrige Instandhaltungskosten
- Dezentrale WW-Bereitung

Wohnbudget der Zielgruppe

Wie viel Wohnfläche ist richtig?



Die ökonomisch richtige Wohnungsgröße



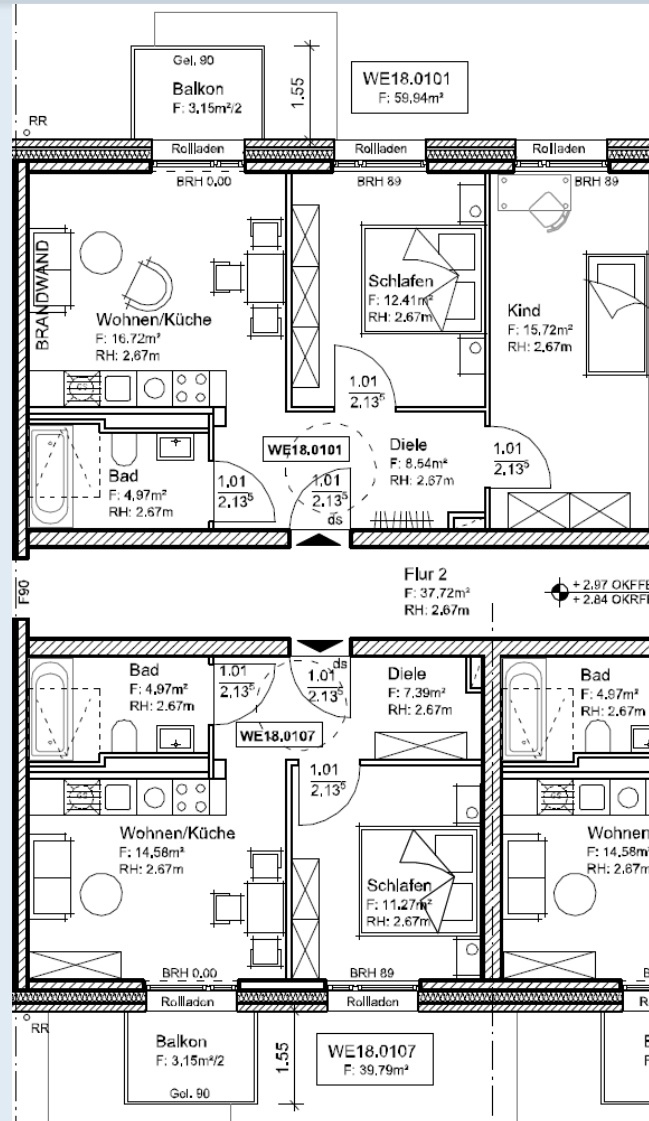
Wohnungsneubau - Zehlendorf



Wohnküche



Wohnungsgrundrisse



Kennzahlen

Bautenstand	Baubeginn Mai 2015
Wohnungsanzahl	48 <ul style="list-style-type: none"> • 1 1-Zimmer-Wohnung mit 29,9 m² Wfl. • 19 2-Zimmer-Wohnung mit 39,9 m² Wfl. • 28 3-Zimmer-Wohnung mit 59,9 m² Wfl.
Wohnfläche	2.400 m ²
Projektkosten (geschätzt ohne Grdst.) [20 % Sicherheit, 400 T€ Abbruch]	6.400.000 € (2.667 € je m ² Wfl.)
KG 300 und 400	1.740 € brutto je m ² Wohnfläche
Miete je m ² Wfl. im Monat	11,91 € unter 40 m ² Wfl. 10,81 € unter 60 m ² Wfl.
Finanzierung EK:FK	40:60
Gesamtannuität (in der heutigen Zinssituation)	5 % p.a.
Langfristige Vofi-Rendite	4 % (ohne Grundstück)
Betrachtungszeitraum	20 Jahre
Cashflow	Ab zweiten Jahr positiv
Ertragswert	Buchwert durch Ertragswert gedeckt
Bauherr	Hilfswerk-Siedlung GmbH
Architekt	Mielke Knobel Architekten
Ausführendes Bauunternehmen	NCC Deutschland GmbH

Ideen / Anregungen für kleine Wohnungen

FEDDERSEN
 ARCHITEKTEN

03740 - Bachstrasse BA2 29.10.2014
 Regelgeschoss VE | A3 | M 1:200

