



degewo

Mehr Stadt. Mehr Leben.

degewo ist Marktführer

degewo ist das größte städtische Wohnungsunternehmen in Berlin

75.000 Wohnungen überall in Berlin



Was ist unsere Motivation für Neubau?

Wir brauchen mehr Wohnungen

Bestandserweiterung als Strategie



1

**Milliarde Euro
Investition in den nächsten
fünf Jahren**

1.000

Wohnungen pro Jahr

Drei Mietsegmente im Neubau

Nettokaltmiete von 6,50–13,50 €/m²



6,50–8,50 €/m²



8,50–10,50 €/m²



10,50–13,50 €/m²

Drei Mietsegmente im Neubau

Nettokaltmiete von 6,50–13,50 €/m²



80%

6,50–8,50 €/m²

8,50–10,50 €/m²

... und übernimmt Verantwortung
für Berlin.

Baukosten und Miete

direkte Korrelation



Wie können Baukosten optimiert werden?



durch Teileigenleistungen der Planung

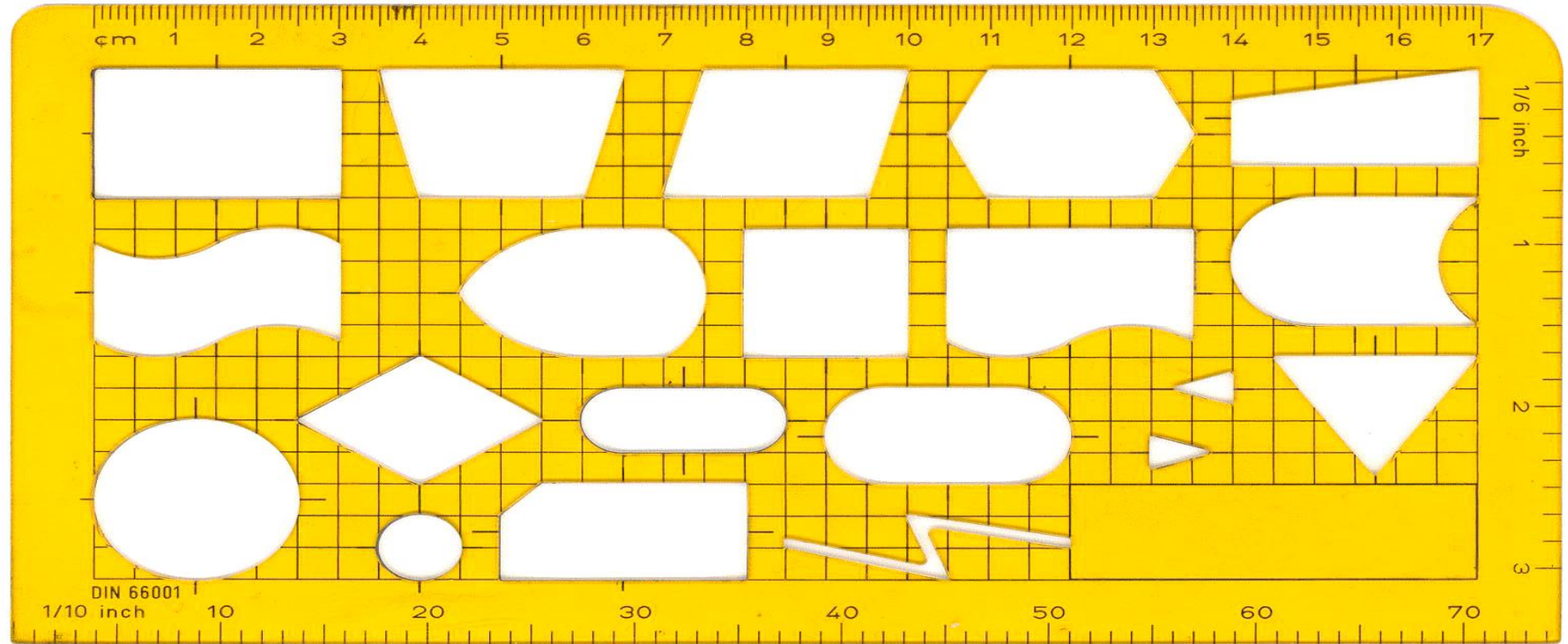
ermöglicht eine Reduzierung externer Baunebenkosten und eine Beschleunigung des Planungsprozesses, da formale Planerausschreibungen entfallen

durch frühe Einbindung von Baufirmen

GU-, GÜ-Beauftragungen oder partnerschaftliche Projektteamlösungen ermöglichen eine umsetzungsorientierte Weiterführung der nachhaltigen Planung und eine schnellere und risikooptimierte Ausführung der Bauleistungen

durch festgelegte Konstruktion- und Planungsparameter

das effiziente Betrachten von Grundstücksfläche, überbaute Fläche, Bauvolumen und der Fassadengestaltung, unterstützt geringe Baukosten

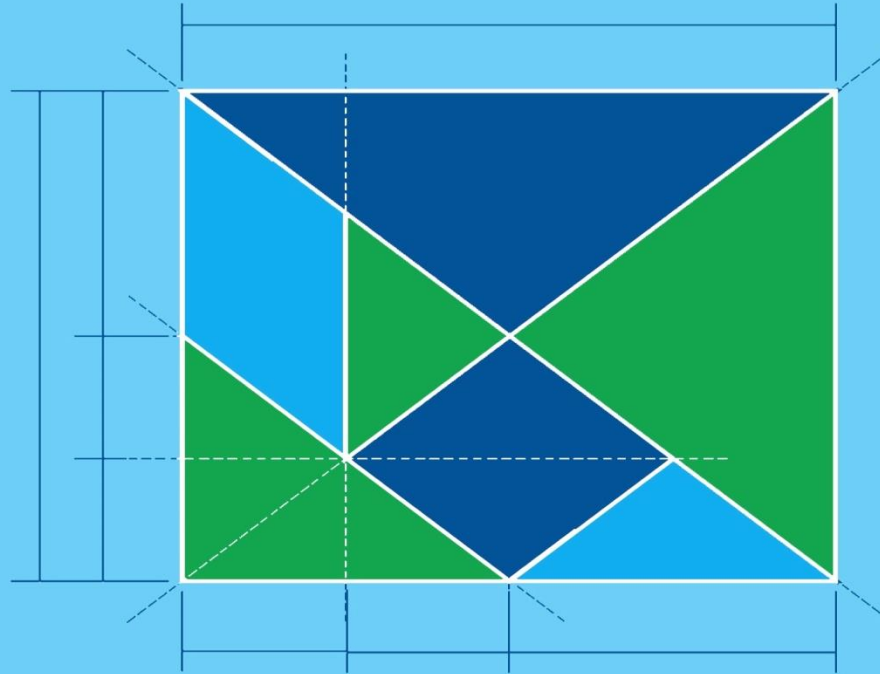


<http://www.eah-jena.de/~kleine/history/software/din66001-schablone.jpg>, Foto: Karl Kleine

Parameter	Zielbereich	mini-/maximal
Flächenparameter = NF/BGF	66 % - 76 %	unter 66 %
Volumenparameter BRI/NF	4,5 m – 5,3 m	über 5,3 m
Fassadenparameter 1 FAF/NF	55 % - 75 %	über 75 %
Fassadenparameter 2 FeTü/NF	12 % - 15 %	über 15 %

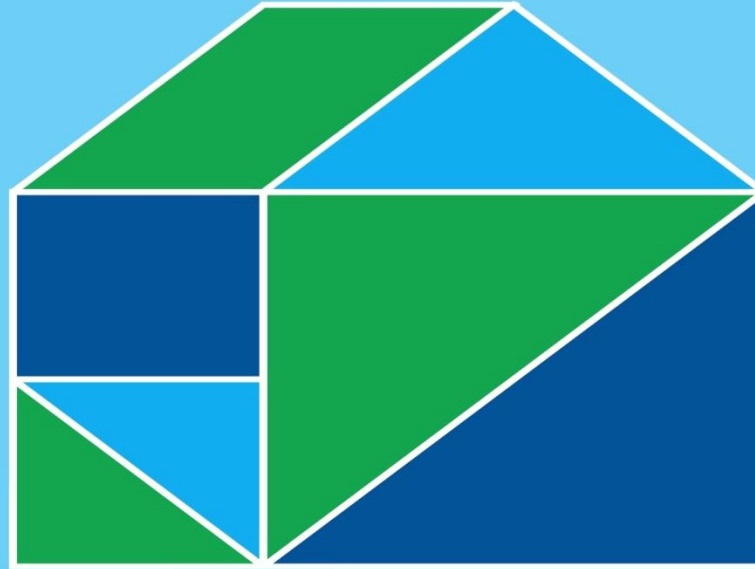
Flächenparameter

Nutzfläche / Bruttogrundfläche 66%–77%



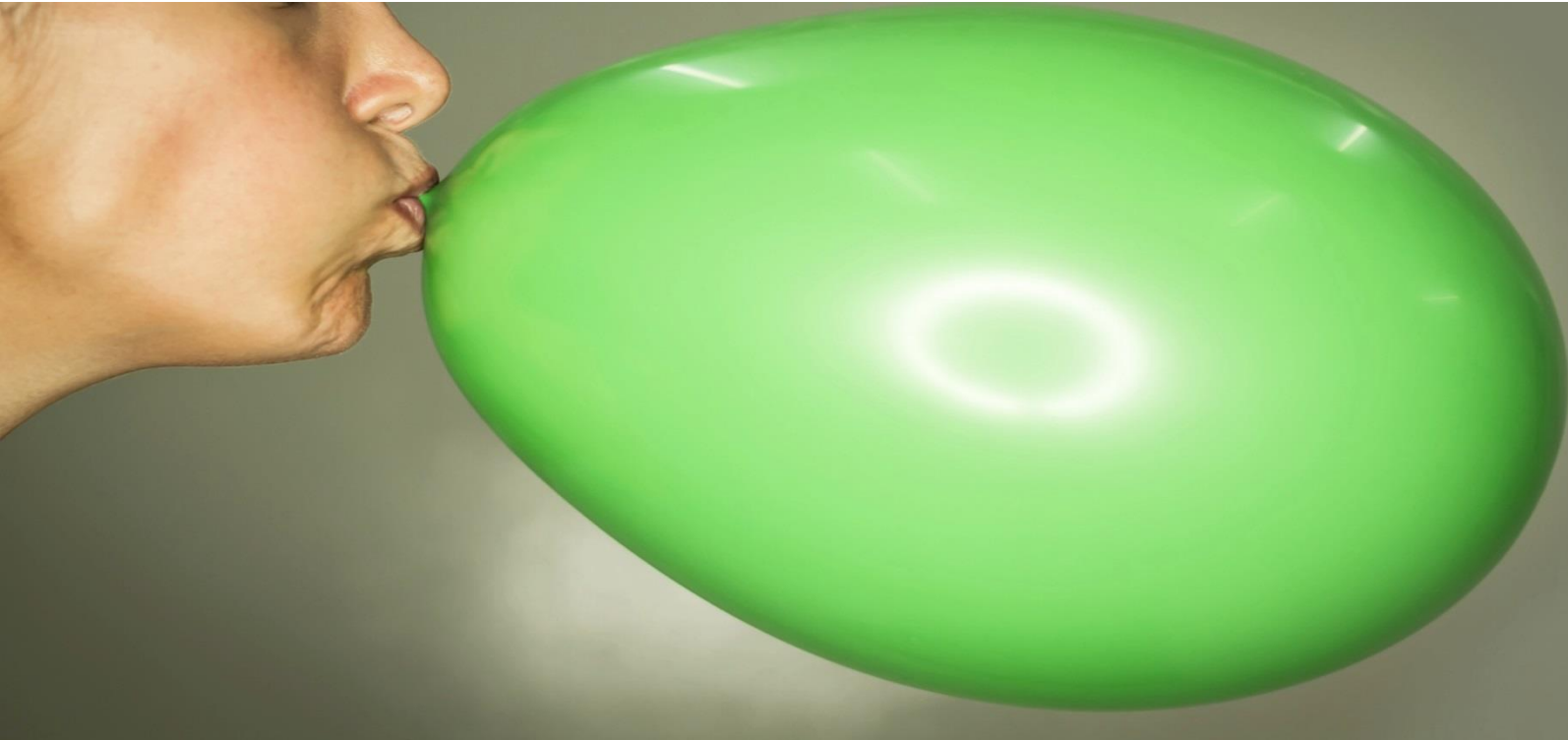
Flächenparameter

Nutzfläche / Bruttogrundfläche 66%–77%



Volumenparameter

Bruttorauminhalt / Nutzfläche 4,5–5,3



Fassadenparameter 1

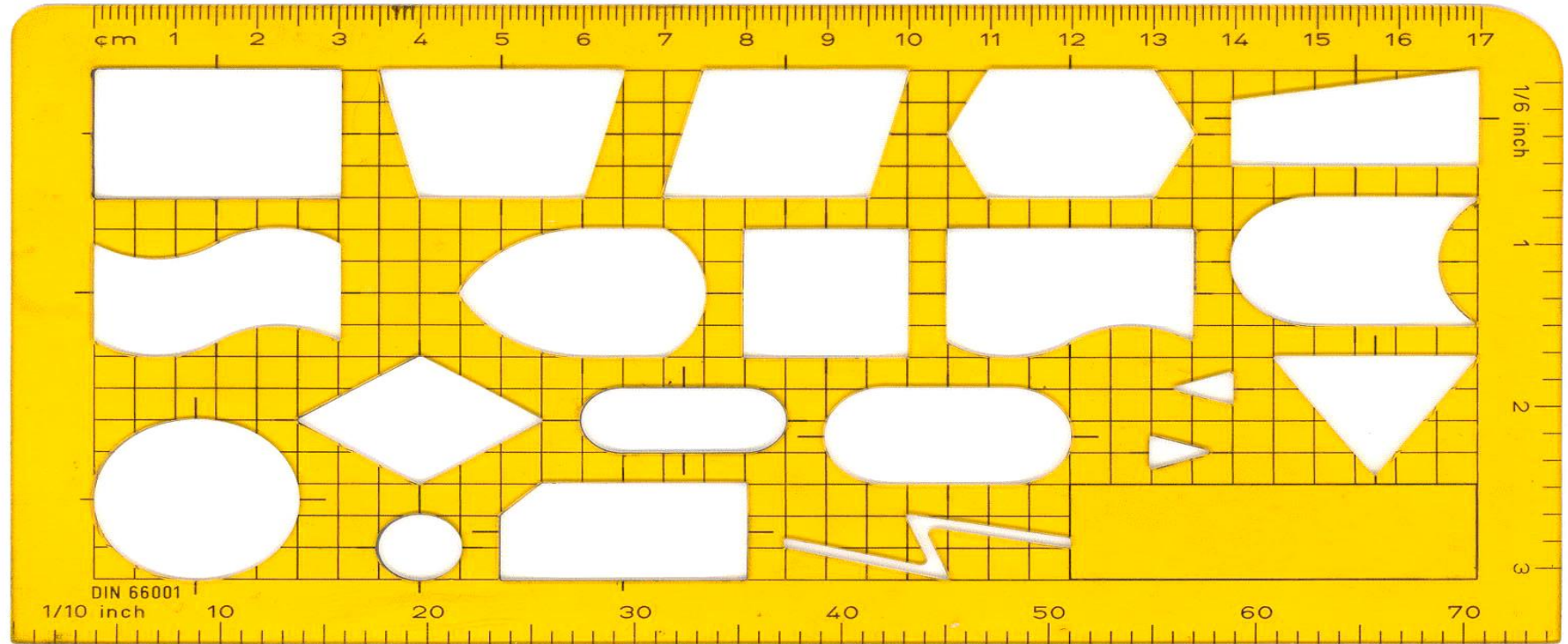
Fassadenfläche / Nutzfläche 0,55–0,75



Fassadenparameter 2

Fenster- und Fenstertürfläche / Nutzfläche 0,12–0,15





<http://www.eah-jena.de/~kleine/history/software/din66001-schablone.jpg>, Foto: Karl Kleine

Flächenparameter

$$\frac{\text{Nutzfläche (NF)}}{\text{Bruttogrundfläche (BGF)}} = x \quad X \uparrow$$

Volumenparameter

$$\frac{\text{Bruttorauminhalt (BRI)}}{\text{Nutzfläche (NF)}} = x \quad X \downarrow$$

Fassadenparameter 1

$$\frac{\text{Fassadenfläche (FAF)}}{\text{Nutzfläche (NF)}} = x \quad X \downarrow$$

Fassadenparameter 2

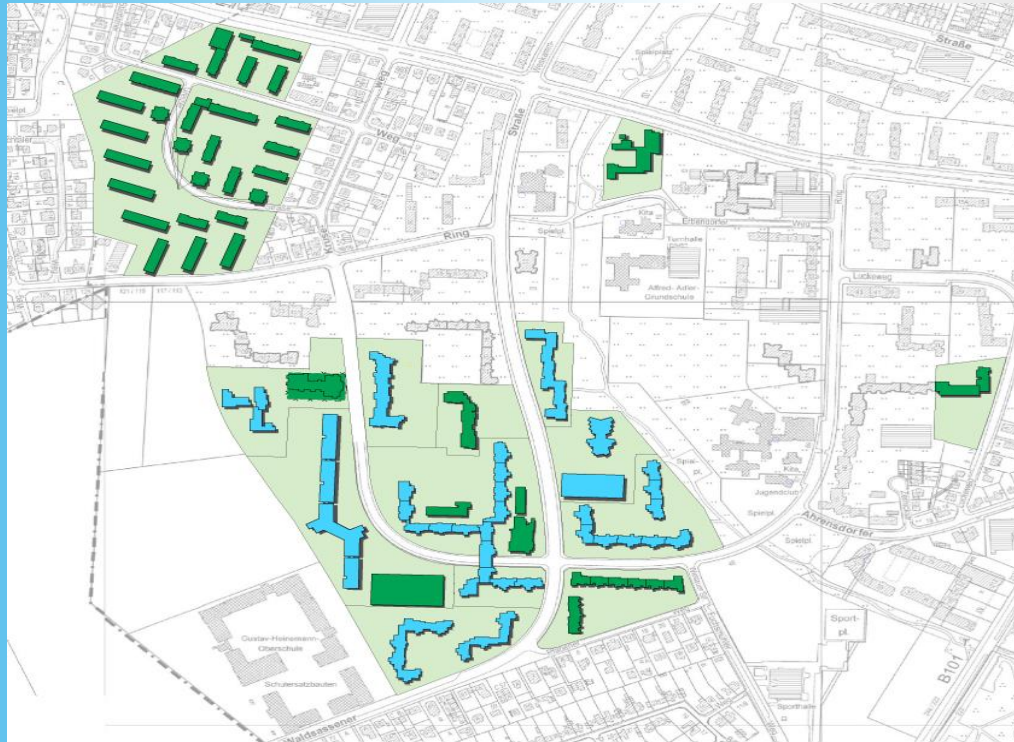
$$\frac{\text{Fenster- und Fenstertürfläche (FeTü)}}{\text{Nutzfläche (NF)}} = x$$

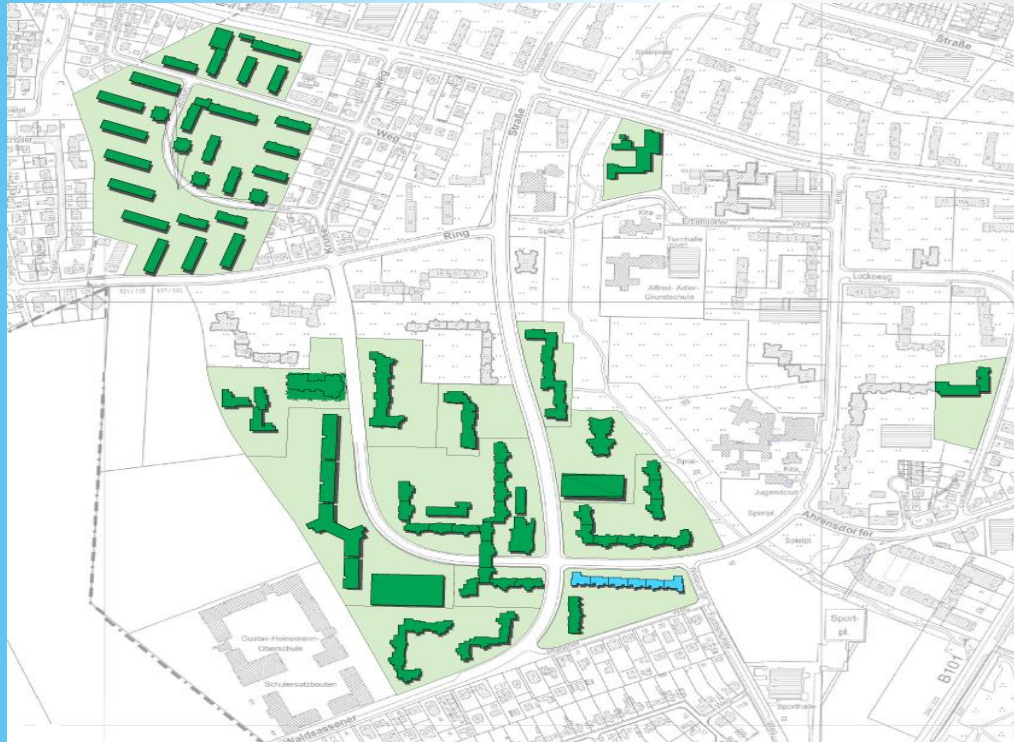
Mariengrün

Waldsassener Straße 51

degewo







Mariengrün

realisierter Neubau 2014



Mariengrün

Waldsassener Strasse



Mariengrün

Waldsassener Strasse



Mariengrün

Waldsassener Strasse



Mariengrün

Tirschenreuther Ring

degewo

Ostansicht



8-geschossiges Gebäude
mit zwei Aufgängen

82 WE, ca. 5.275 m² WFL

21 x 1-Zimmer-WE

24 x 2-Zimmer-WE

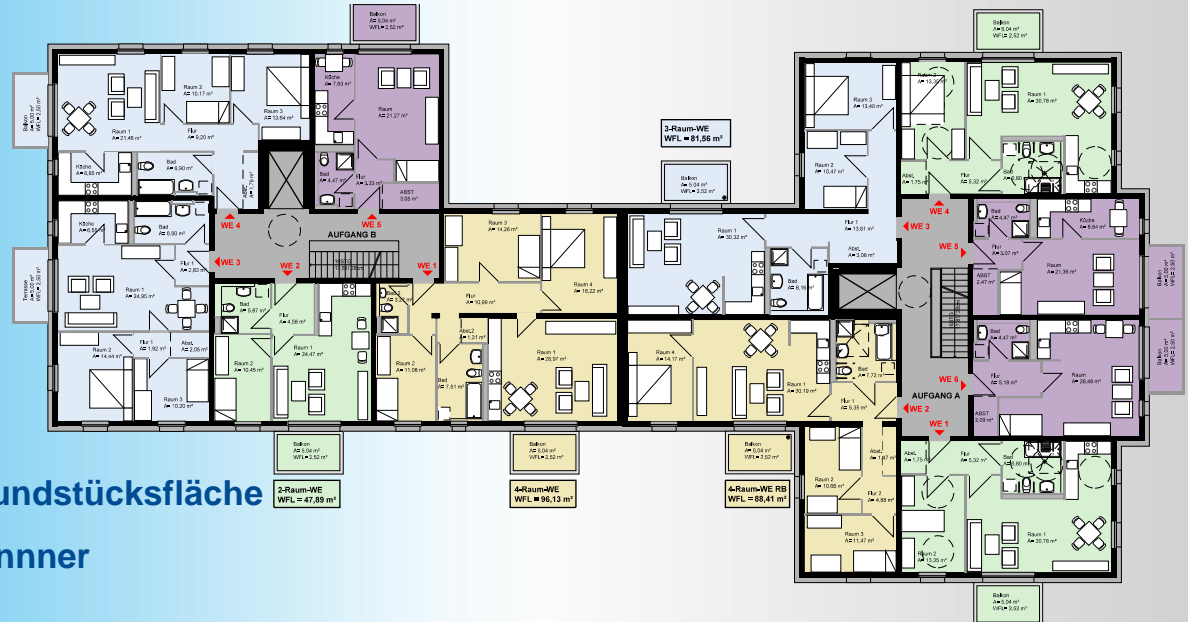
22 x 3-Zimmer-WE

15 x 4-Zimmer-WE

davon 27 WE gefördert

		Referenz
Flächenparameter	66 %	(66-76 %)
Volumenparameter	4,51 m	(4,5-5,3 m)
Fassadenparameter 1	82 %	(55-75 %)
Fassadenparameter 2	14 %	(12-15 %)

degewo Vorgehen



- Verringerung der versiegelten Grundstücksfläche
- Flächensparnis durch Mehrspanner
- Voraussichtlich KfW 55 Standard
- Photovoltaikanlage für Hausstrom und Elektromobilität

- Hohe Dichte
- Gutes Verhältnis BGF/WFL
- Baukosten < 1.400 €
- Kaltmiete im Mittel 8,00 €/m²
(27 von 82 Wohnungen gefördert
mit einer Miete von 6,50 €/m²)
- Optimierung der
Instandhaltungskosten

Südansicht



Fazit:

Um bei 5% EK-Rendite eine Miete bis 10,50 €/m² zu garantieren, dürfen Baukosten bei max. 1.960 €/m² liegen

■ ■

Gebäudekonstruktionen, die sich innerhalb der vier festgelegten Planungsparameter bewegen, fördern kostengünstigen Wohnungsbau.

Diskussion:
Fragen:
Anmerkungen:

Herzlichen Dank
für Ihr Interesse

degewo
Mehr Stadt. Mehr Leben.

