



Thomas Doll

„Schlagzahl verdoppeln“

WOHNUNGSNEUBAU ■ Berlin lernt von Hamburg und geht neue Wege bei der Kooperation mit der Privatwirtschaft. immobilien**manager** sprach darüber mit Thomas Doll, geschäftsführender Gesellschafter der Treucon Unternehmensgruppe.

ii Hamburg hat mit dem Bündnis für das Wohnen Hamburg nationale Maßstäbe gesetzt. Die Berliner wollen sich an diesem Vorbild orientieren. Sind die Auswirkungen bereits spürbar?

Thomas Doll: Anhand unserer Erfahrungen mit dem Bezirksamt Treptow-Köpenick kann ich diese Frage eindeutig mit Ja beantworten. Genehmigungen für den Wohnungsneubau sind mittlerweile innerhalb von sechs Monaten möglich. Zuvor waren es mindestens zwölf Monate. Auch Nachträge werden deutlich schneller bearbeitet als früher.

ii Woran liegt das?

Thomas Doll: Vor allem daran, dass die Bauämter der Bezirke jetzt über mehr Personal verfügen. Die Stellenschlüssel wurden entsprechend der Neubauziele der jeweiligen Bezirke erhöht. Hier hat Berlin das Hamburger Vorbild erfolgreich aufgegriffen.

ii Wie funktioniert das Modell Kieffholzstraße, an dem Sie beteiligt sind?

Thomas Doll: Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sollen primär auf eigenen Grundstücken Wohnungsbau entwickeln, die Projekte dann europaweit ausschreiben und schlussendlich die Vorgaben aus dem Bündnis für Wohnen in Berlin umsetzen. Wir haben uns mit der Gewobag einen Erwerber gesucht, der die wesentlichen Teile der Projektentwicklung und die Errichtung der schlüsselfertigen Wohnanlage in diesem Fall Treucon und der Kondor Wessels Bouw Berlin überlassen hat.

ii Welche Vorteile hat dieses Modell?

Thomas Doll: Jeder Vertragspartner übernimmt die Aufgabe, die er am besten

kann. Mit diesem Modell können die städtischen Wohnungsgesellschaften ihr Neubautempo unseren Schätzungen zufolge verdoppeln.

ii Aus Ihrer Sicht also ein echter Forward Deal ohne Vermietungsrisiko. Was müssen Sie für diese Sicherheit opfern?

Thomas Doll: Wir machen Abstriche bei unserer Marge. Hinzu kommt, dass der Kaufpreis entsprechend dem Baufortschritt in 18 Raten gezahlt wird. Wir sparen damit Kosten für sonst fällige Zwischenfinanzierungen. Auch das wirkt sich mindernd auf den Kaufpreis aus. Dieses Modell ist sehr gut geeignet, um sozial verträgliche Neubaumieten zu erreichen.

ii Was bedeutet das konkret?

Thomas Doll: Wir geben den Quadratmeter Wohnfläche schlüsselfertig für 2.300 Euro ab, bei einem Grundstückspreis von 300 Euro pro Quadratmeter. Die Gewobag vermietet die günstigsten Wohnungen für 7,50 Euro, den Großteil für neun Euro und die besten Einheiten für 11,50 Euro.

ii Wie sichert die Gewobag ihre Rolle als Sachwalter des öffentlichen Interesses?

Thomas Doll: Bausachverständige überwachen und bestätigen den Baufortschritt in allen Phasen. Alle Zahlungsflüsse laufen zudem über ein Zwischenkonto, das treuhänderisch verwaltet wird.

ii Versorgungsengpässe treten vor allem im unteren und mittleren Preissegment auf. Kann dieses Modell für eine Entspannung der Märkte sorgen?

Thomas Doll: Wir sind der Meinung, dass der bauliche Standard die aufgerufenen Mieten rechtfertigen muss. Qualitätsansprüche und die Vielzahl der Bauvorschriften setzen den Möglichkeiten des preiswerten Bauens allerdings gewisse Grenzen. Außerdem steigen die Grundstückspreise weiterhin. Im Fall Kieffholzstraße hat der Verkäufer, die Siemens AG, das Grundstück für 300 Euro pro Quadratmeter abgegeben. Solche vergleichsweise günstigen Preise werden wir nicht mehr sehen. **ii**

Das Gespräch führte Christof Hardebusch.

ERST PRIVAT, DANN ÖFFENTLICH ■ Beim Grundstück in der Kieffholzstraße 403-404 handelt es sich um eine durch die Bombardements des Zweiten Weltkriegs verursachte Baulücke. Hier entstehen 98 Wohneinheiten. Die Treucon Unternehmensgruppe tritt als Projektentwickler auf, Kondor Wessels Berlin übernimmt die Bauausführung. Die Gewobag erwarb das Objekt im Dezember 2013 im Rahmen eines Forward Deals und vermietet die Wohnungen. Die Übergabe soll im Herbst 2015 erfolgen. Das Projekt ist für die Gewobag das erste Neubauvorhaben seit zehn Jahren. Die ebenfalls städtische Gesobau hat nach einem ähnlichen Strickmuster bereits 100 Wohneinheiten erworben. Partner waren dabei MHMI Immobilienverwaltung und Anes Bau. Die Gesobau hatte zuvor 15 Jahre lang keine neuen Wohnungen gebaut. Auch die Howoge kauft von privaten Entwicklern.