



Wohnbau

Endlich Zuhause

Übersicht Wohnungsmarkt

Stadt Bonn

Stand 2015

Ø – Nettokaltmiete*

8,50 €/m²

Anzahl Wohnungen

Ca. 169.000

davon 1 bis 3 Räume

49,5 %

davon 4 bis 5 Räume

34,8 %

davon 6 und mehr Räume

15,8 %

Ø – Wohnungsgröße

82,3 m² - Wohnfläche

Wohnbau in Bonn

Stand 2015

Wohnungsnettokaltmieten

7,84 €/m²

Anzahl Wohnungen

2.075

davon 1 bis 3 Räume

82,1 %

davon 4 bis 5 Räume

17,7 %

davon 6 und mehr Räume

0,2 %

Ø – Wohnungsgröße

69,4 m² - Wohnfläche

* Quelle: IVD-Wohn-Preisspiegel, Bezogen auf eine 3 Zimmer-Wohnung, ca. 70 m²-Wohnfläche

Bonn in Zahlen

Stadtgebiet	Gesamtfläche: 141,1 Quadratkilometer Bebaute Fläche: 46,5 Quadratkilometer
Einwohner:	Ca. 321.000 (31. Dezember 2015)
Betriebe:	Mehr als 16.000 (Stand 31.12.2013)
Wohnungen:	Ca. 169.000 (31. Dezember 2015)
Top 6 Unternehmen	<ol style="list-style-type: none">1. Deutsche Telekom – ca. 16.000 Mitarbeiter – Notiert im Dax2. Deutsche Post – ca. 9.000 Mitarbeiter – Notiert im Dax3. Deutsche Postbank – ca. 3.000 Mitarbeiter – Notiert im Dax4. Stadtwerke Bonn – ca. 2.000 Mitarbeiter5. Zurich Gruppe Deutschland – ca. 2.000 Mitarbeiter
Verwaltung	20 Bundesbehörden haben Ihren Sitz in Bonn unter anderem der Bundesrechnungshof und das Bundeskartellamt. UNO - Stadt - 20 Einrichtungen der Vereinigten Nationen sind in Bonn angesiedelt 6 der 14 Bundesministerien haben Ihren Hauptsitz in Bonn

Bonn - Berlin Gesetz

Zur „Sicherstellung einer dauerhaften und fairen Arbeitsteilung zwischen der Bundeshauptstadt Berlin und Bundesstadt Bonn“ wurden der Bundesstadt Bonn wichtige politische Funktionen zugewiesen.

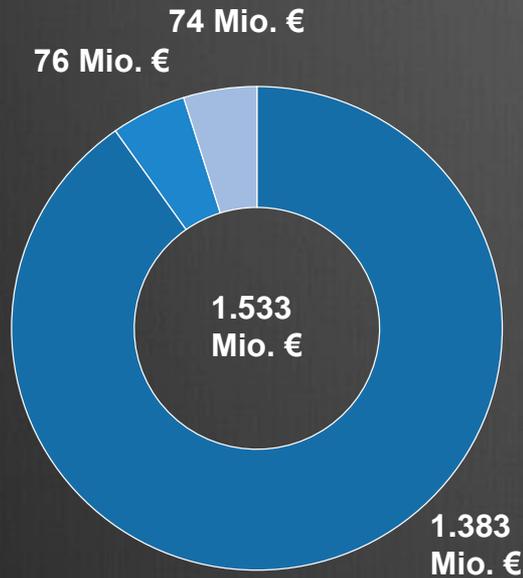
Der größte Teil der Arbeitsplätze der Bundesministerien sollten in Bonn bleiben.

Bundesministerium	Hauptsitz Bonn	Hauptsitz Berlin
Bildung und Forschung	X	
Ernährung und Landwirtschaft	X	
Gesundheit	X	
Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit	X	
Verteidigung	X	
Wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung	X	
Arbeit und Soziales		X
Auswärtiges Amt		X
Familie, Senioren, Frauen und Jugend		X
Finanzen		X
Inneres		X
Justiz und Verbraucherschutz		X
Verkehr und digitale Infrastruktur		X
Wirtschaft und Energie		X

Von ca. 20.000 Beschäftigten in Ministerien arbeiten derzeit bereits 64 % in Berlin.

(Bericht Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD))

Jahresabschluss 2017



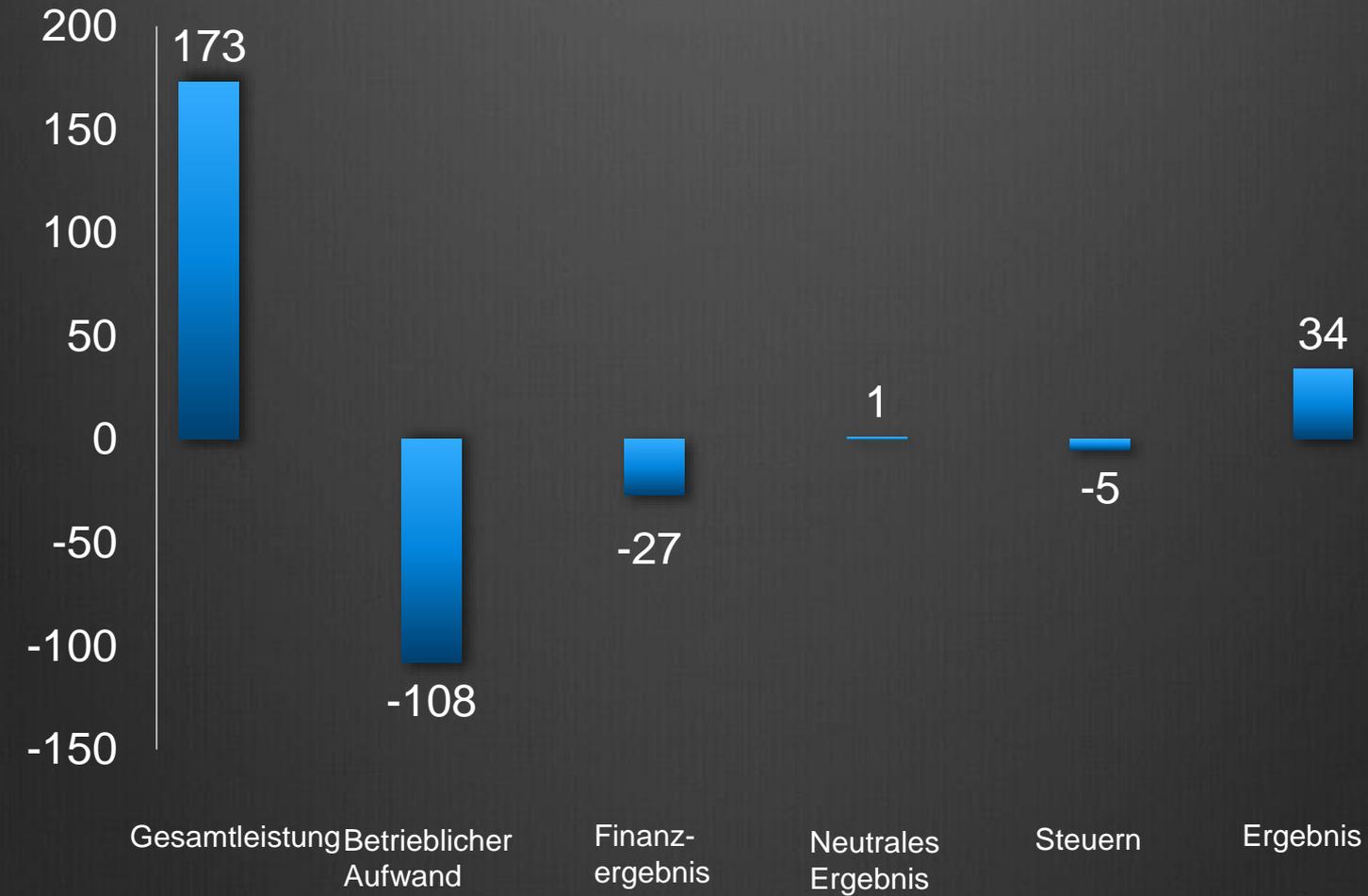
- Sachanlagen
- Finanzanlagen
- Umlauf



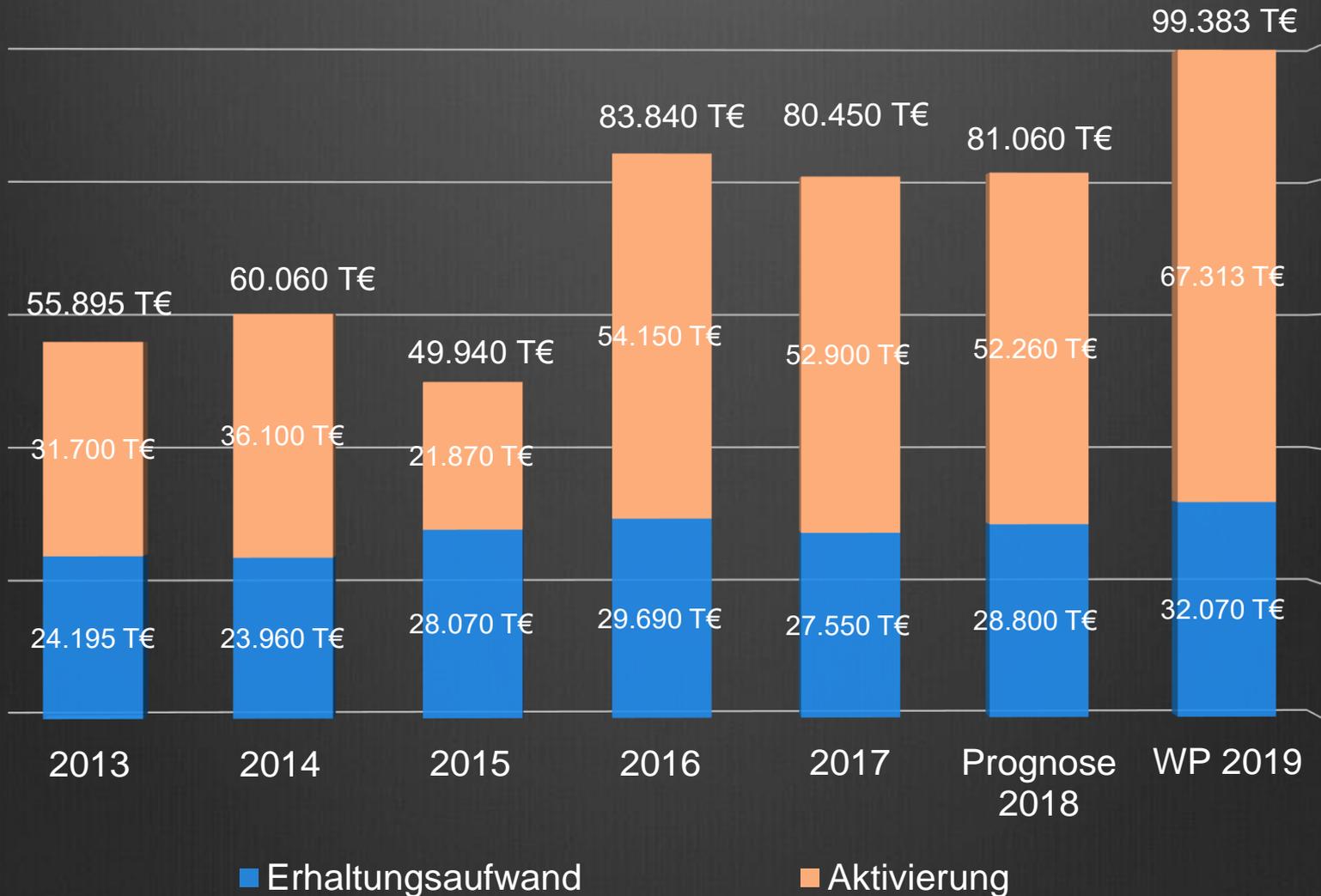
- Eigenkapital
- Rückstellungen
- Verbindlichkeiten
- Sonstiges

Jahresabschluss 2017

Mio. €



Entwicklung Investition



Kennzahlen 2017

Umsatz 173.523 T€

Ergebnis 33.618 T€

Cash-Flow

i.e.S. 61.668 T€

operativ 92.725 T€

Performance 2017/2018

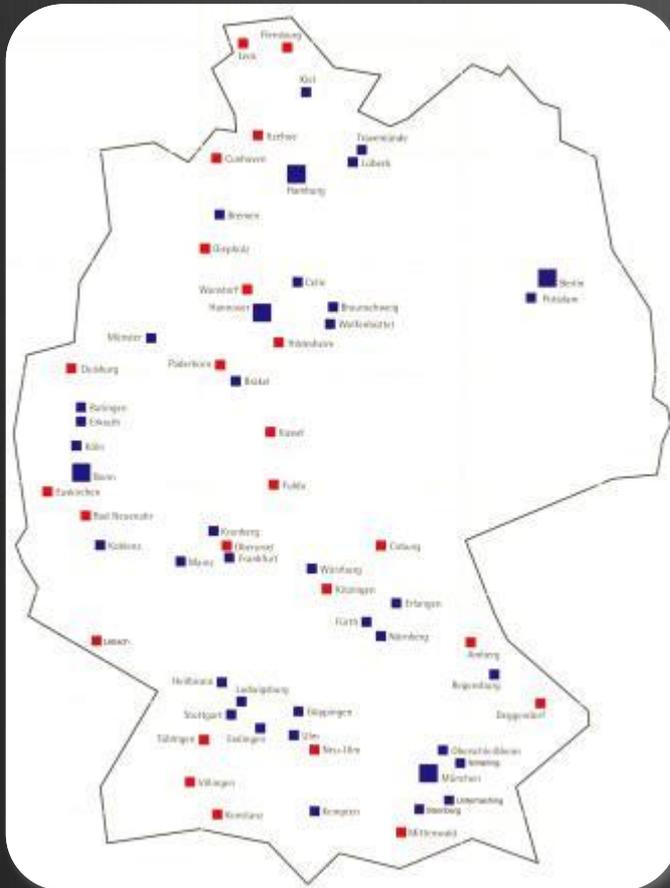
Durchschnittsmiete	8,41 €/m ²
Leerstand	0,41 %
Erlösschmälerungen	1,20 %
Erhaltungsaufwand	22,05 €/m ²

Ankäufe lfd. Geschäftsjahr

Investitionen Neubau:	117,7 Mio. €
Investitionen Ankauf Bestand:	183,4 Mio. €
Gesamt:	301,1 Mio. €

Portfolioentwicklung

1998



68 Standorte, 16.500 WE

2017

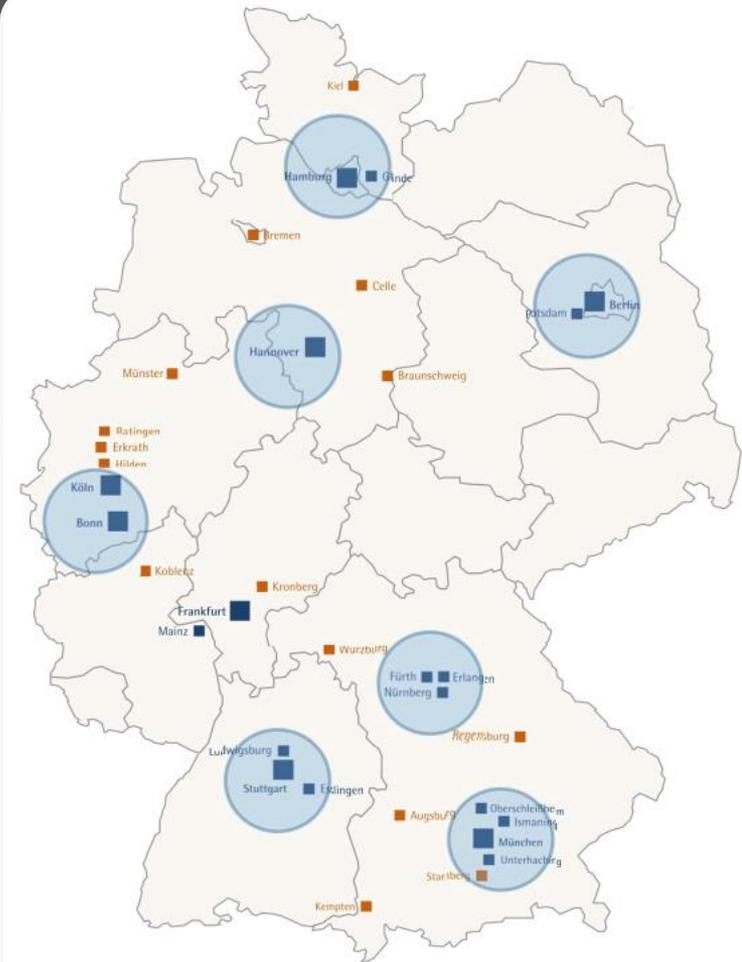


34 Standorte, 17.950 WE

Portfolio

Standort	Anzahl WE	Anteil
München (Großraum)	3.217	17,9 %
Köln/Bonn	3.414	19,0 %
Berlin / Potsdam	2.153	12,0 %
Erlangen / Fürth / Nürnberg	2.315	12,9 %
Hamburg / Glinde	1.436	8,0 %
Hannover	954	5,3 %
Stuttgart/Ludwigsburg/Esslingen	626	3,5 %
gesamt	14.115	78,6 %

Standort	Anzahl WE	Standort	Anzahl WE
Kiel	551	Erkrath / Hilden / Ratingen	240
Koblenz	424	Mainz	227
Münster	417	Bremen	219
Kempten	367	Frankfurt / Kronberg	171
Regensburg	425	Augsburg	167
Braunschweig	272	Celle	114
Würzburg	255		



Beschlüsse in Ausführung

Beschlüsse in Ausführung	WE / GE	Schätzkosten (T€)	2018				2019				2020				2021				2022				
			I	II	III	IV	I	II	III	IV													
Köln, Rodenkirchen - Baurecht (erledigt) - AR-Freigabe (erledigt) - Ausführungsphase	65 WE 5 GE 6.754 m²-Nfl.	30.829 T€	10.000 T€				3.625 T€																
																							65 WE
Düsseldorf, 40549 - Baurecht (erledigt) - AR-Freigabe (erledigt) - Ausführungsphase	103 WE 8.435 m²-Wfl.	36.700 T€	14.300 T€				5.877 T€																
																							103 WE
Berlin, Stresemannstraße - Baurecht (erledigt) - AR-Freigabe (erledigt) - Ausführungsphase	97 WE 5 GE 6.909 m²-Nfl.	33.659 T€	11.000 T€				2.448 T€																
																							97 WE
Hamburg, Altona - Bauantrag/Baugenehmigung - AR-Freigabe - Ausführungsphase	37 WE 3.093 m²-Wfl.	15.450 T€	2.000 T€				10.200 T€				2.103 T€												
																							37 WE
Düsseldorf, 40549 2. BA. - Bauvorbereitung/ Planung (Projektentwickler) - Ausführungsphase	187 WE 1 GE 15.537 m²-Nfl.	73.900 T€	4.900 T€				26.960 T€				25.410 T€				13.970 T€				2.660 T€				
																							187 WE
Düsseldorf, Grafenberger Allee - AR-Freigabe - Grundstückskauf - Bauvorbereitung/ Ausführungsphase	41 WE 2.095 m²-Wfl.	7.000 T€	100 T€				460 T€				50 T€				6.390 T€								
																							41 WE
Berlin, Britzer Straße - AR-Freigabe - Baurecht - Grundstückskauf - Bauvorbereitung/ Ausführungsphase	124 WE 7.219 m²-Wfl.	25.010 T€	1.800 T€				4.170 T€				11.870 T€				7.170 T€								
																							125 WE
Beschlüsse in Ausführung	50.042 m² 654 WE	222.548 T€	44.100 T€				53.740 T€				39.433 T€				27.530 T€				2.660 T€				

Projekte in Vorbereitung

Projekte in Vorbereitung	WE	Schätzkosten (T€)	2018				2019				2020				2021				2022			
			I	II	III	IV	I	II	III	IV												
Bonn, Sebastianstraße	34 WE 2.514 m²-Wfl.	11.840 T€	160 T€				5.780 T€				3.935 T€				1.965 T€							
- AR-Freigabe - Baurecht - Grundstückskauf - Bauvorbereitung/ Ausführungsphase																						
München, Chiemgaustraße	48 WE 3.120 m²-Wfl.	15.600 T€	500 T€				4.950 T€				6.000 T€				2.100 T€							
- Projektvorbereitung - Bauantrag/Baugenehmigung - Bauvorbereitung - AR-Freigabe - Ausführungsphase																						
Neubau Bonn Didinkirica (Haus 1+2+3)	49 WE 3.457 m²-Wfl.	14.600 T€	350 T€				2.500 T€				6.000 T€				5.230 T€							
- B-Plan - Baugenehmigung/Bauantrag - Bauorbereitung - AR-Freigabe - Ausführungsphase																						
Projekte in Vorbereitung	9.091 m² 131 WE	42.040 T€	1.010 T€				13.230 T€				15.935 T€				9.295 T€							
Zwischensumme	59.133 m² 785 WE	264.588 T€	45.110 T€				66.970 T€				55.368 T€				36.825 T€				2.660 T€			

Aufstockung/ Ausbau von Dachgeschossen

Aufstockung/Ausbau von DG	WE	Schätzkosten (T€)	2018				2019				2020				2021				2022			
			I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
Berlin - Schmargendorf, Elsterplätze - Baurecht/Bauvorbereitung - AR-Freigabe/GF-Freigabe - Ausführungsphase	27 WE 1.796 m²-Wfl.	6.000 T€	250 T€				2.720 T€				2.870 T€											
Berlin - Schmargendorf, Heiligendammer Str. - Baurecht/Bauvorbereitung - AR-Freigabe/GF-Freigabe - Ausführungsphase	4 WE 393 m²-Wfl.	1.600 T€	75 T€				400 T€				1.090 T€				27 WE							
Berlin - Schöneberg, Innsbrucker Str. - Baurecht/Bauvorbereitung - AR-Freigabe/GF-Freigabe - Ausführungsphase	12 WE 708 m²-Wfl.	2.760 T€	150 T€				100 T€				680 T€				1.720 T€				12 WE			
Berlin - Baumschulenstraße - Baurecht/Bauvorbereitung - AR-Freigabe/GF-Freigabe - Ausführungsphase	8 WE 606 m²-Wfl.	2.450 T€	200 T€				100 T€				1.100 T€				1.050 T€							
Bonn - Südstadt, Schedestraße Bestand - Baurecht/Bauvorbereitung - AR-Freigabe/GF-Freigabe - Ausführungsphase	10 WE 986 m²-Wfl.	3.100 T€	150 T€				25 T€				350 T€				1.500 T€				925 T€			
Bonn - Friesdorf, Eltviller Str. Bestand - Baurecht/Bauvorbereitung - AR-Freigabe/GF-Freigabe - Ausführungsphase	50 WE 3.500 m²-Wfl.	10.500 T€	25 T€				500 T€				2.600 T€				6.050 T€				1.295 T€			
Hamburg Sievekingsallee - Baurecht/Bauvorbereitung - AR-Freigabe/GF-Freigabe - Ausführungsphase	13 WE 1.150 m²-Wfl.	4.500 T€	110 T€				300 T€				1.188 T€				1.840 T€				13 WE			
München - Niedermayerstraße - Baurecht/Bauvorbereitung - AR-Freigabe/GF-Freigabe - Ausführungsphase	10 WE 700 m²-Wfl.	3.500 T€	30 T€				200 T€				1.800 T€				1.458 T€				10 WE			
München - Brandenburgerstraße - Baurecht/Bauvorbereitung - AR-Freigabe/GF-Freigabe - Ausführungsphase	12 WE 700 m²-Wfl.	2.700 T€	25 T€				350 T€				1.400 T€				1.010 T€				12 WE			
Starnberg - Schulstraße 4 - Baurecht/Bauvorbereitung - AR-Freigabe/GF-Freigabe - Ausführungsphase	20 WE 1.300 m²-Wfl.	5.250 T€	75 T€				450 T€				800 T€				3.925 T€				20 WE			
Kiel - Grimmstraße 2. BA (inkl. Balkone) - Baurecht - AR-Freigabe/GF-Freigabe - Ausführungsphase	32 WE 1.680 m²-Wfl.	7.230 T€	200 T€				2.530 T€				3.500 T€				1.000 T€				32 WE			
Hannover - Gneisenastr. - Baurecht - AR-Freigabe/GF-Freigabe - Ausführungsphase	2 WE 186 m²-Wfl.	813 T€	350 T€				418 T€												2 WE			
Hannover - Möckernstraße. - Baurecht - AR-Freigabe/GF-Freigabe - Ausführungsphase	14 WE 1.150 m²-Wfl.	3.750 T€	160 T€				100 T€				3.000 T€				490 T€				14 WE			

Aufstockung/ Ausbau DG	14.855 m² 214 WE	54.153 T€	1.800 T€	8.193 T€	20.378 T€	20.043 T€	2.220 T€
------------------------	---------------------	-----------	----------	----------	-----------	-----------	----------

Zwischensumme	73.988 m² 999 WE	318.741 T€	46.910 T€	75.163 T€	75.746 T€	56.868 T€	4.880 T€
---------------	---------------------	------------	-----------	-----------	-----------	-----------	----------

Projekte in Vorbereitung

Projekte in Verhandlung/Prüfung	Ca.	Schätzkosten (T€)	2018				2019				2020				2021				2022			
			I	II	III	IV																
Bonn, Enderich Am Vogelsang	253 WE	56.300 T€ <small>(Wohnbau+WB-Service)</small>	25 T€				1.200 T€				1.500 T€				18.000 T€				19.000 T€			
- B-Plan	17.394 m ² -Wfl.		■				■				■				■				■			
- Grundstückskauf/ AR Beschluss			■				■				■				■				■			
- Baurecht			■				■				■				■				■			
- Bauvorbereitung			■				■				■				■				■			
- AR-Freigabe			■				■				■				■				■			
- Ausführungsphase			■				■				■				■				■			
Projekte in Verhandlung	17.394 m ² 253 WE	56.300 T€	25 T€				1.200 T€				1.500 T€				18.000 T€				19.000 T€			
Gesamtsumme	91.382 m ² 1.252 WE	375.041 T€	46.935 T€				76.363 T€				77.246 T€				74.868 T€				23.880 T€			

Bauzeit bis 2023

Kürzlich fertiggestellte Forward - Deals



Köln – Ossendorf
30 Mio. €, 97 Wohnungen
11,10 €/m²

Berlin – Kreuzberg - Flottwellstraße
38 Mio. €, 122 Wohnungen
13,70 €/m²

Kürzlich fertiggestellte Nachverdichtungen



Bonn – Südstadt
11 Mio. €, 34 Wohnungen
12,50 €/m²



München – Schwabing
11 Mio. €, 36 Wohnungen
9,25 €/m² bzw. 16,00 €/m²



E. Hönninger





Dachausbauprojekte



München – Cranachstraße
3 Mio. €, 12 Wohnungen
19,00 €/m²
Status: 2017 fertiggestellt



Kiel – Ainmillerstraße
7 Mio. €, 32 Wohnungen
10,70 €/m²
Status: Im Bau

Beispiele für Nachverdichtungen in der Baurechtschaffung



Bonn – Castell
15 Mio. € 28 Wohnungen
13,10 €/m²



Berlin – Schöngendorf
6 Mio. € 48 Wohnungen
12,50 €/m²



München – Giesing
16 Mio. €, 48 Wohnungen
15,00 €/m²

Aktuelle im Bau befindliche Forward - Deals



Köln – Rodenkirchen
31 Mio. €, 65 Wohnungen
13,25 €/m²



Düsseldorf – Herdt, 1. BA
37 Mio. €, 103 Wohnungen
13,90 €/m²

Düsseldorf – Herdt, 2. BA.
74 Mio. €, 187 Wohnungen
10,80 – 13,50 €/m²



Wohnbau

Endlich Zuhause

Erfahrungsbericht zum Vergabeprozess beim
schlüsselfertigen Erwerb und bei Vergaben bei
dezentralen Beständen

Vergaben im Neubau

	Dachgeschoss- ausbau	Nachverdichtung auf eigenen Grundstücken		Forward-Deals
Planung (Wohnbau)	LP 1-8	LP 1-8	Wir geben Rahmendetails vor. LP 1-4, + LP 5,7,8 eingeschränkt Ausführungsplanung beim GU	<ul style="list-style-type: none"> - Vertragsverhandlung - Einbringung der Wohnbaustandards in Baubeschreibung (Mehr- und Minderpreise) - Bemusterung
Vergabe	Einzelvergabe	GU	GÜ	Verkäufer
Ausschreibung sart	Massen- Leistungsverzeichnisse	Massen- Leistungsverzeichnisse, gebündelt	Funktionsausschreib- ung	Verkäufer

Erfahrung bei der Übertragung der Ausführungsplanung auf den GU

Beispiel Projekt Bonn, Schedestraße

- 440 T€ an Nachträgen des GU aufgrund von Schnittstellenproblematik aus der Ausführungsplanung. Dies entspricht ca. 35 % der Planungskosten.
- Die Mehrkosten für Generalplaner (inkl. GU-Zuschlag) statt Einzelplaner voraussichtlich ca. 125 T€ (10% der Planungskosten)
- Dies entspricht eine Verhältnis von ca. 1:3,5
- Zusätzlich Vergabe als GMP-Vertrag/ Ersparnis ca. 150 T€.



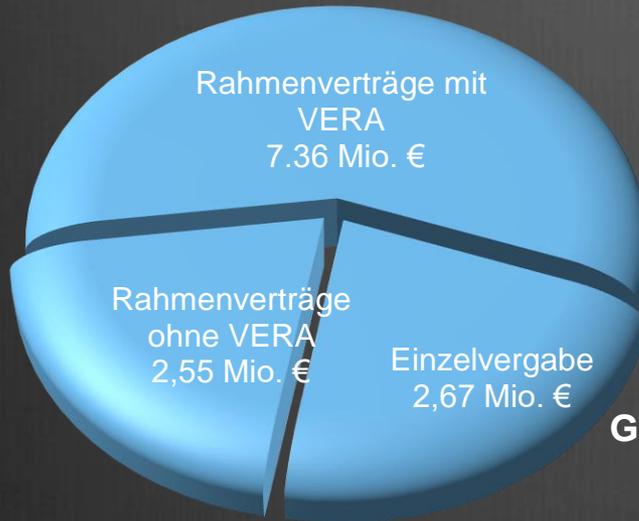
Projekt Altona, Lawaetzweg

- Wir haben die Maßnahmen sowohl mit Ausführungsplanung als auch ohne ausgeschrieben.
- Mit Übernahme der Ausführungsplanung rechnet der GU mit eine Zuschlag in Höhe von ca. +10% auf die KG 700. Bisher ersparte Nachträge ca. 100 T€.



Vergaben im Bestand / Rahmenverträge

Kleinreparaturen und Einzelmodernisierungen 2017 nach Vertragsart



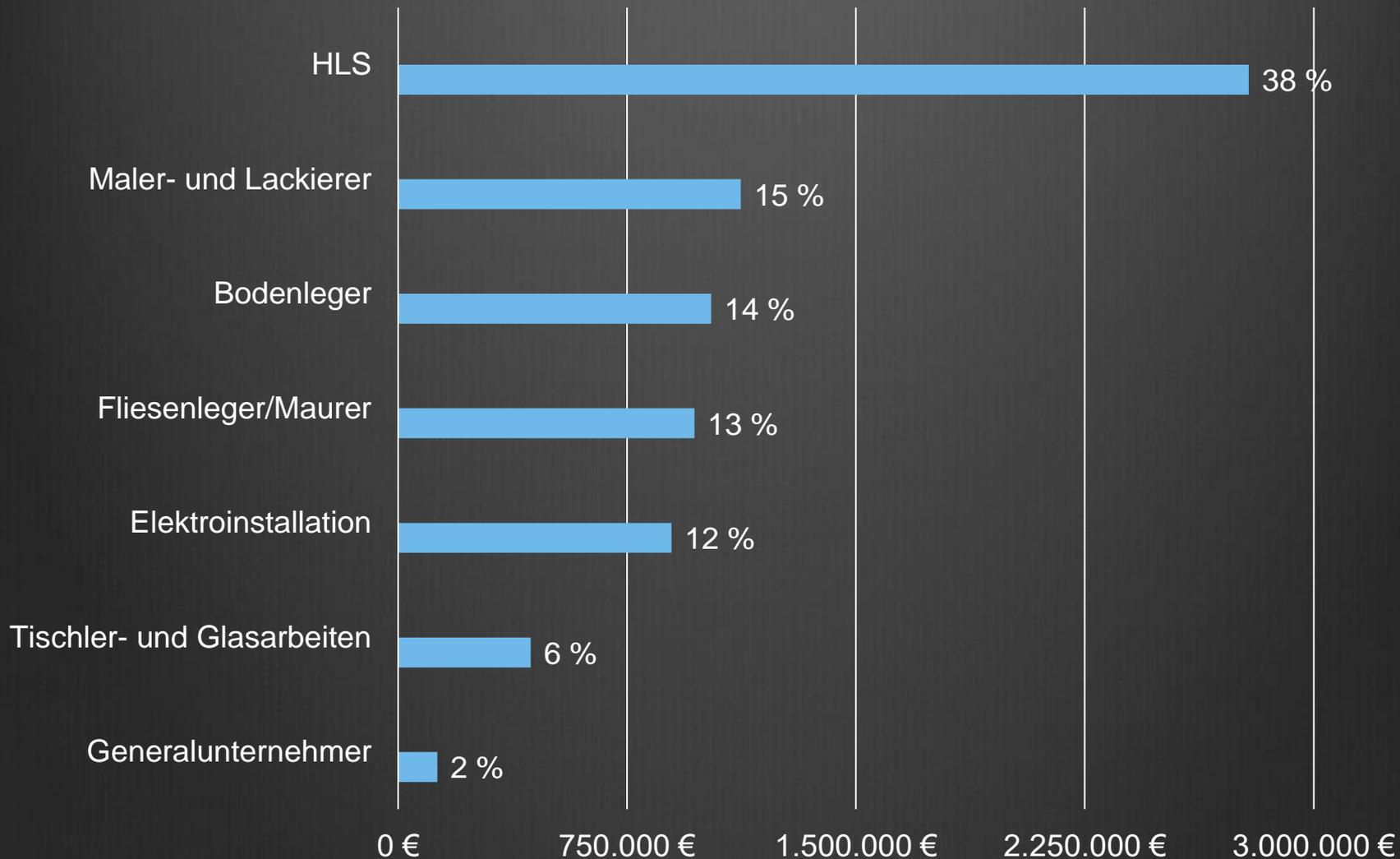
Anzahl Rahmenverträge: 153 Stück



	Ø-Umsatz	Anzahl Vertragspartner
VERA-Partner	121 T€	61 Kreditoren
sonstiger Rahmenvertragspartner	28 T€	92 Kreditoren
Partner bei Einzelvergabe	6 T€	469 Kreditoren

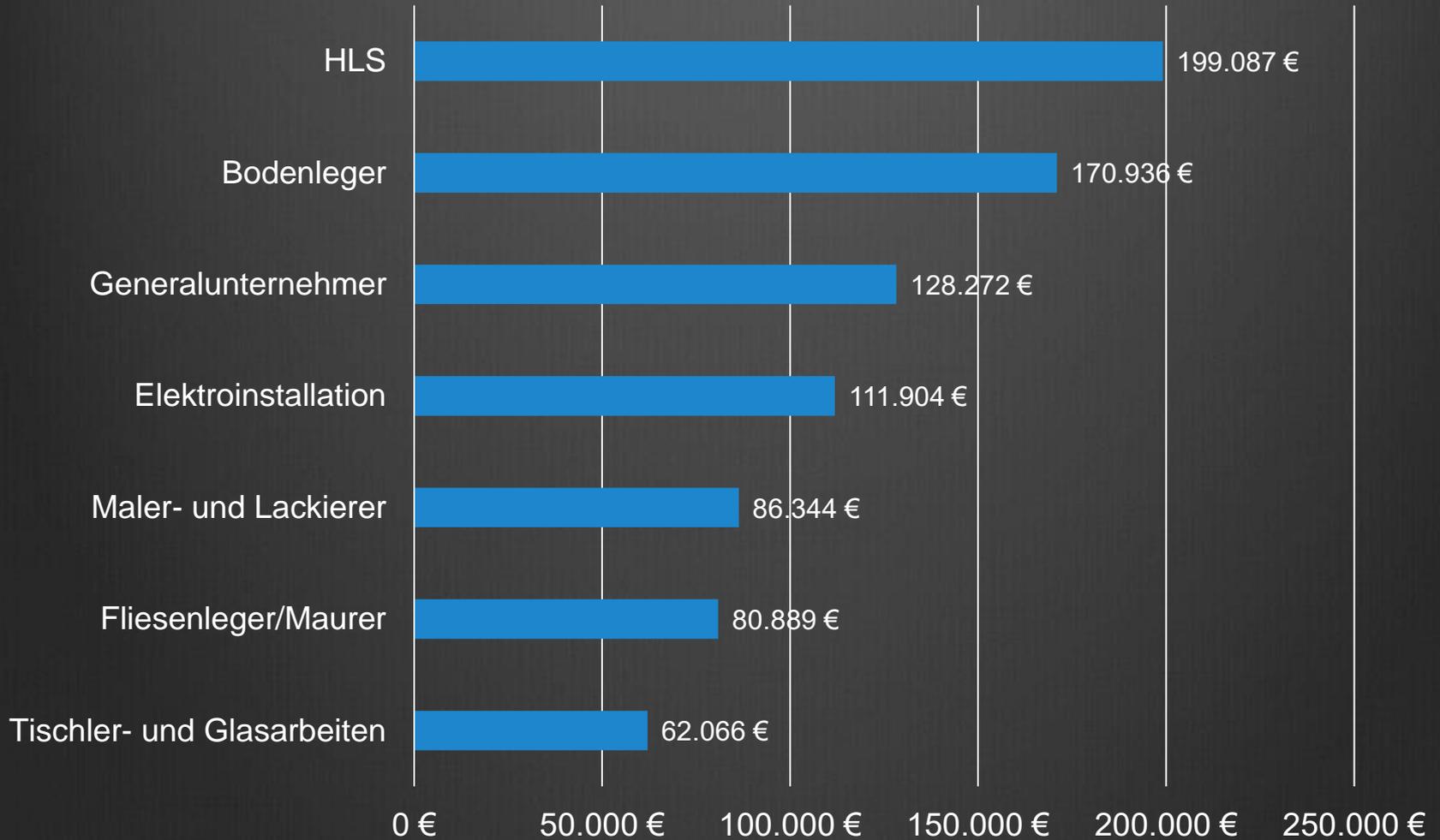
	Standorte Anzahl	Wohnungen Anzahl	Ø - Wohnungen je Standort
Mit VERA	20	14.000	700
Ohne VERA	15	3.850	256

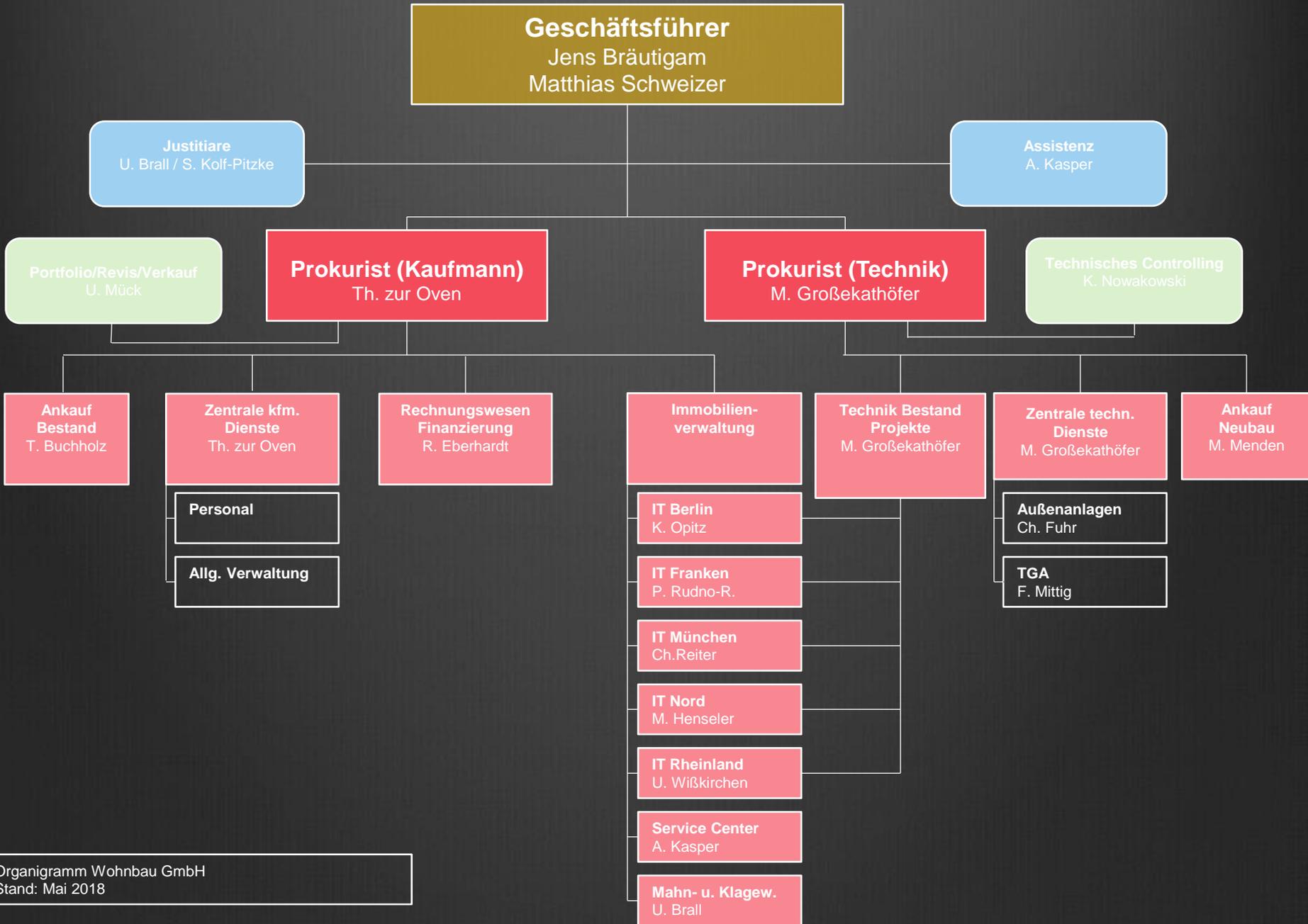
Umsätze VERA-Rahmenvertragspartner nach Gewerken



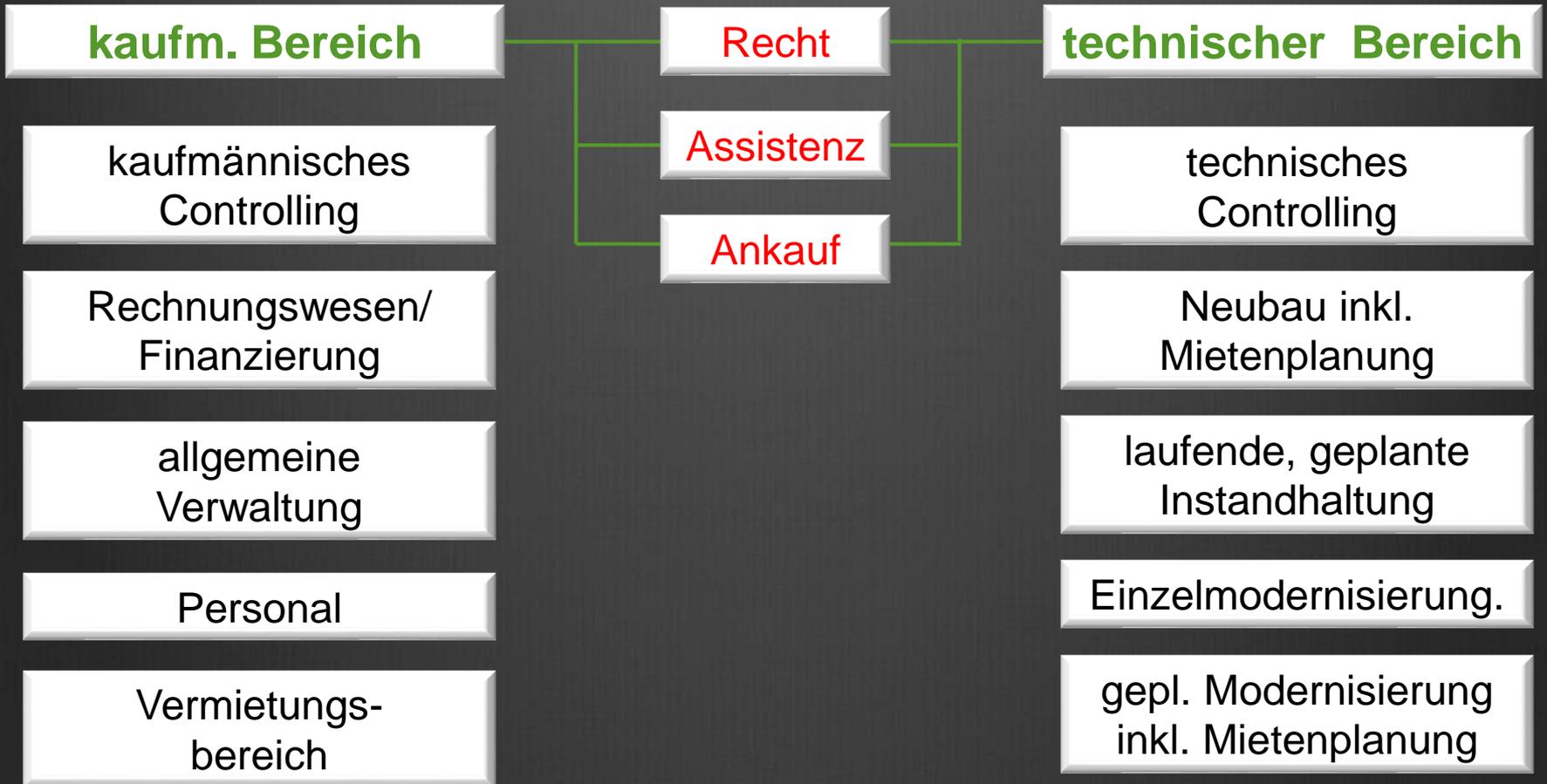
Umsätze VERA-Rahmenvertragspartner nach Gewerken

Durchschnittlicher Umsatz Firma je Gewerk -



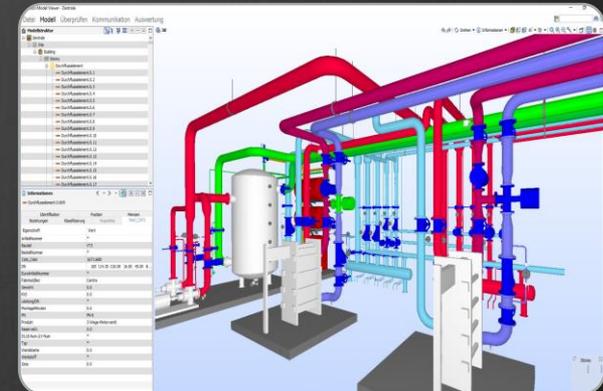


Aufgabenverteilung in der Geschäftsführung



Building Information Modeling (BIM)

- Nach einer Studie haben sich 56 % der planenden Dienstleister nicht mit BIM beschäftigt (Kostengründe).
- Eine Abfrage bei unseren Nachunternehmern führte zu dem Ergebnis, dass diese BIM nicht verwenden und in den nächsten 5 Jahren auch nicht vorhaben, dies einzuführen.
- Beauftragung mit BIM-Anforderung führt zu Verknappung auf der Angebotsseite.
- Die im Handwerk traditionelle vorherrschende Zersplitterung in Kleinunternehmen ist nicht „BIM-förderlich“.
- Bauliche Veränderungszyklen im Wohnungsbau gering:
 - Mieterwechsel Ø alle 8 Jahre (Wohnbau)
 - Wohnungsumbau Ø alle 35 - 40 Jahre
 - Reparaturen – 0,7 Reparaturen je Jahr je Wohnung
- Datenpflege BIM
- Zurzeit haben wir uns entschlossen nicht in BIM zu investieren.



Serielles Bauen

- Im Bereich der Nachverdichtung auf eigenem Grundstücken haben wir es geprüft.
- Unsere Erfahrung ist:
- Grundstücke können vielmals nicht optimal ausgenutzt werden.
- Viele Bestandspläne weichen von den umgesetzten Baukörpern ab. Dies hat zu Folgen, dass die Anschlüsse vor Ort angepasst werden müssen (hohen Folgekosten).
- Im Bereich der Forward Deals haben wir keinen Einfluss auf den Projektentwickler.
- Insgesamt verfolgen wir die technische Entwicklung im Bereich des seriellen Bauens.
- Aktuell haben wir jedoch das Thema für uns als unwirtschaftlich befunden.



Vielen Dank