

Die Bank, die Ihre Sprache spricht.

Risiko Altstadtimmobilie?

Darlehensfähigkeit innerstädtischer Wohnungsbauvorhaben

Arge "Städte mit historischen Stadtkernen"

Herbsttagung 19.10.2005, Luckau



Agenda

- A. DKB als Partner für Baumanagement und Immobilienfinanzierungen
- B. „Die“ Altstadtimmobilie
Objekt- und Investorengruppen
- C. Finanzierungsfähigkeit aus Bankensicht
 - Bauträger
 - Investoren
 - Enderwerber
- D. Fazit

A: DKB als Partner für Baumanagement und Immobilienfinanzierungen

⇒ Denkmäler und Sanierungsgebietobjekte:

seit 2003: 18 Potsdamer Altstadtobjekte (193 WE) mit einem Investitionsvolumen von EUR 32 Mio. begleitet

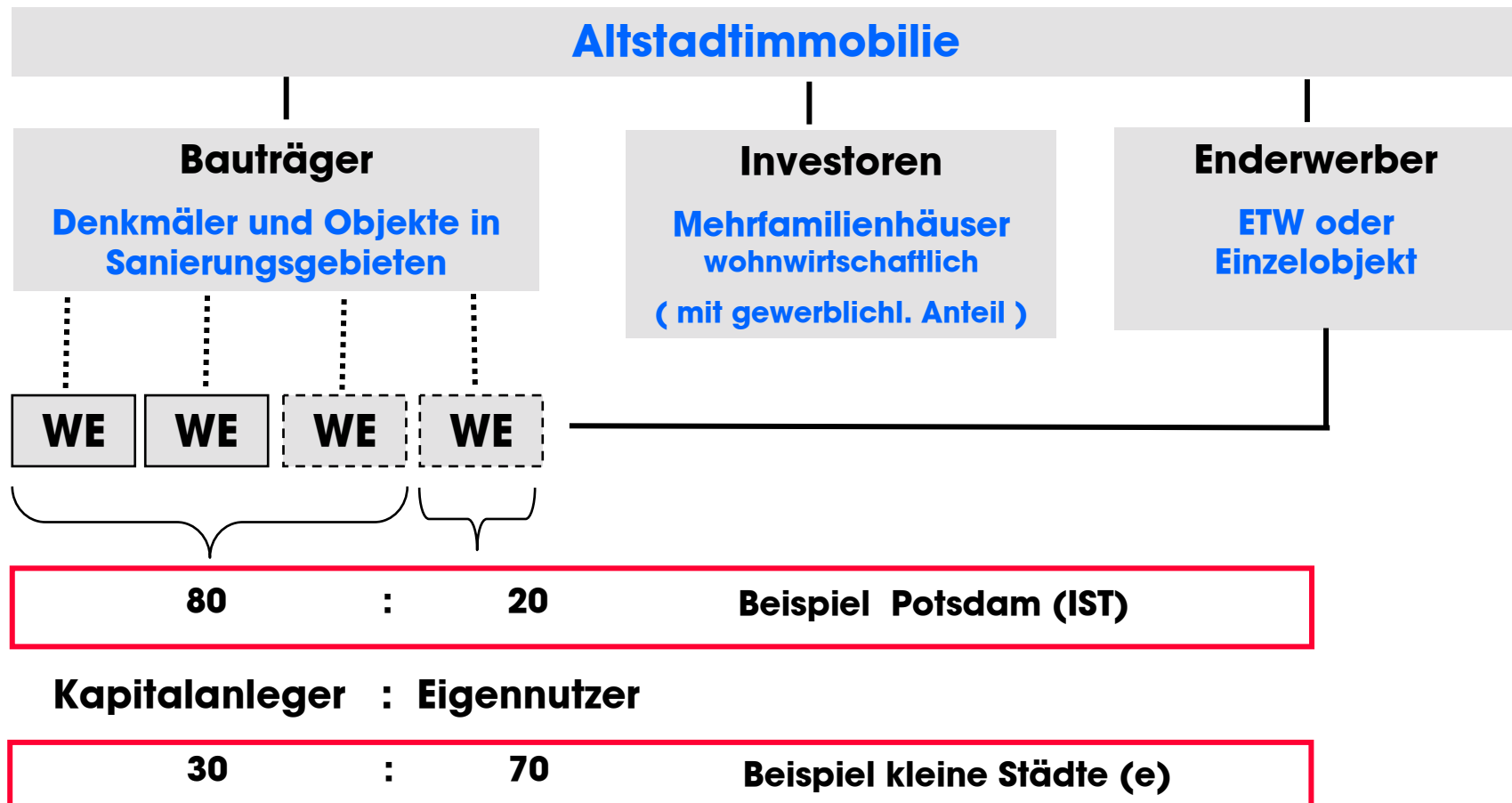
⇒ Investorenobjekte (MFH)



- Hohe Abwicklungskompetenz mit Begleitung durch Bauingenieur
- eigener Immobilienvertrieb
- Enderwerberfinanzierungen (auch Kapitalanleger)

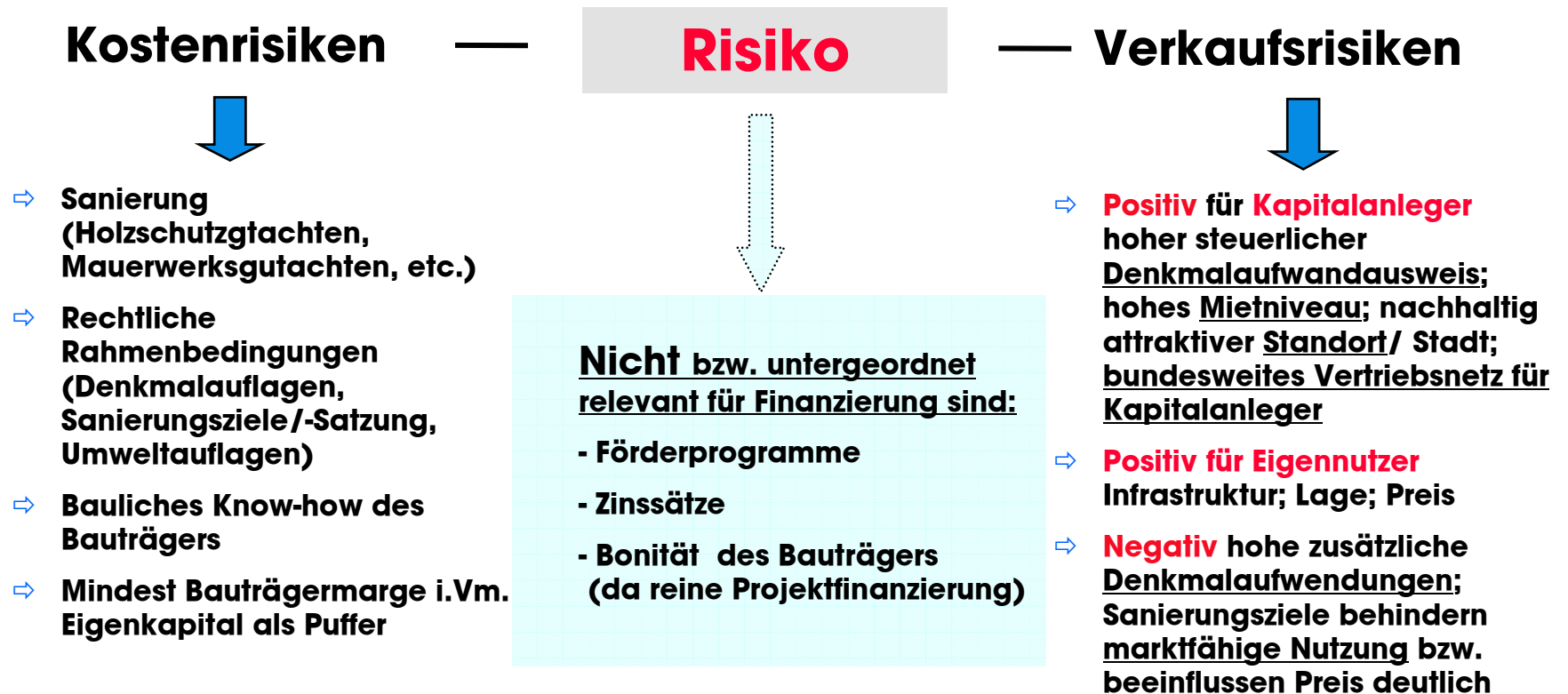
B. „Die“ Altstadtimmobilie

Objekt- und Investorengruppen



C. Finanzierungsfähigkeit aus Bankensicht

Bauträger (1)



C. Finanzierungsfähigkeit aus Bankensicht

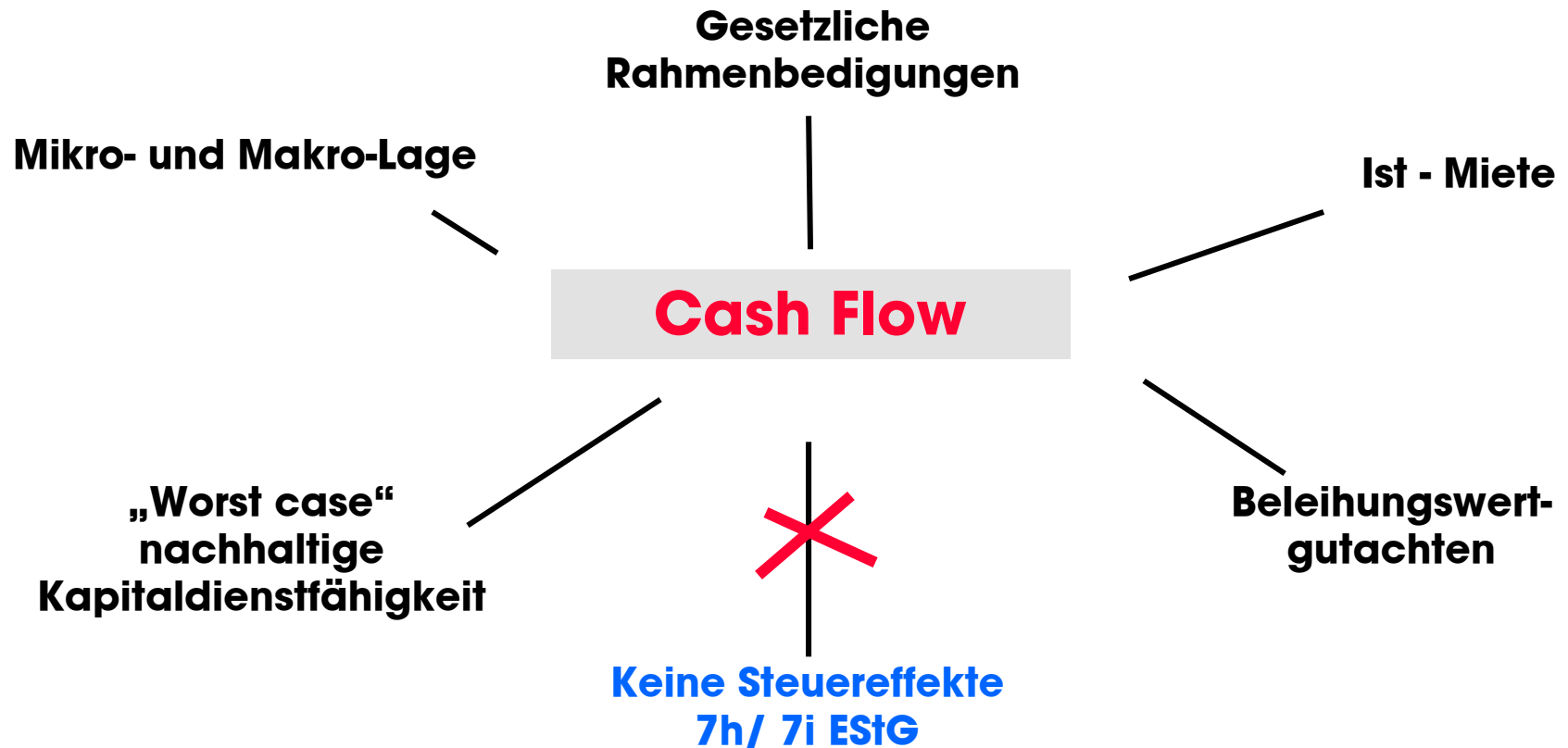
Bauträger (2)

Entscheidungs-Benchmarks (am Beispiel Potsdam)

Projektposition	EURO pro m² WF		Bemerkung
	von	bis	
Ankauf Altsubstanz	300	500	Gestaltungsmöglichkeiten z.B. Denkmalaufwand
Planung, Genehmigung	110	165	
Baukosten	1.100	1.300	
Vertrieb	200	260	"fix"; 7-20% der Erlöse
Finanzierungskosten	100	140	"fix"
GIK	1.810	2.365	
Max. Verkaufserlös	2.200	2.900	abhängig von Käufergruppe / Ort
Marge Bauträger kalk.	390	535	mind. 12 - 15% der Erlöse

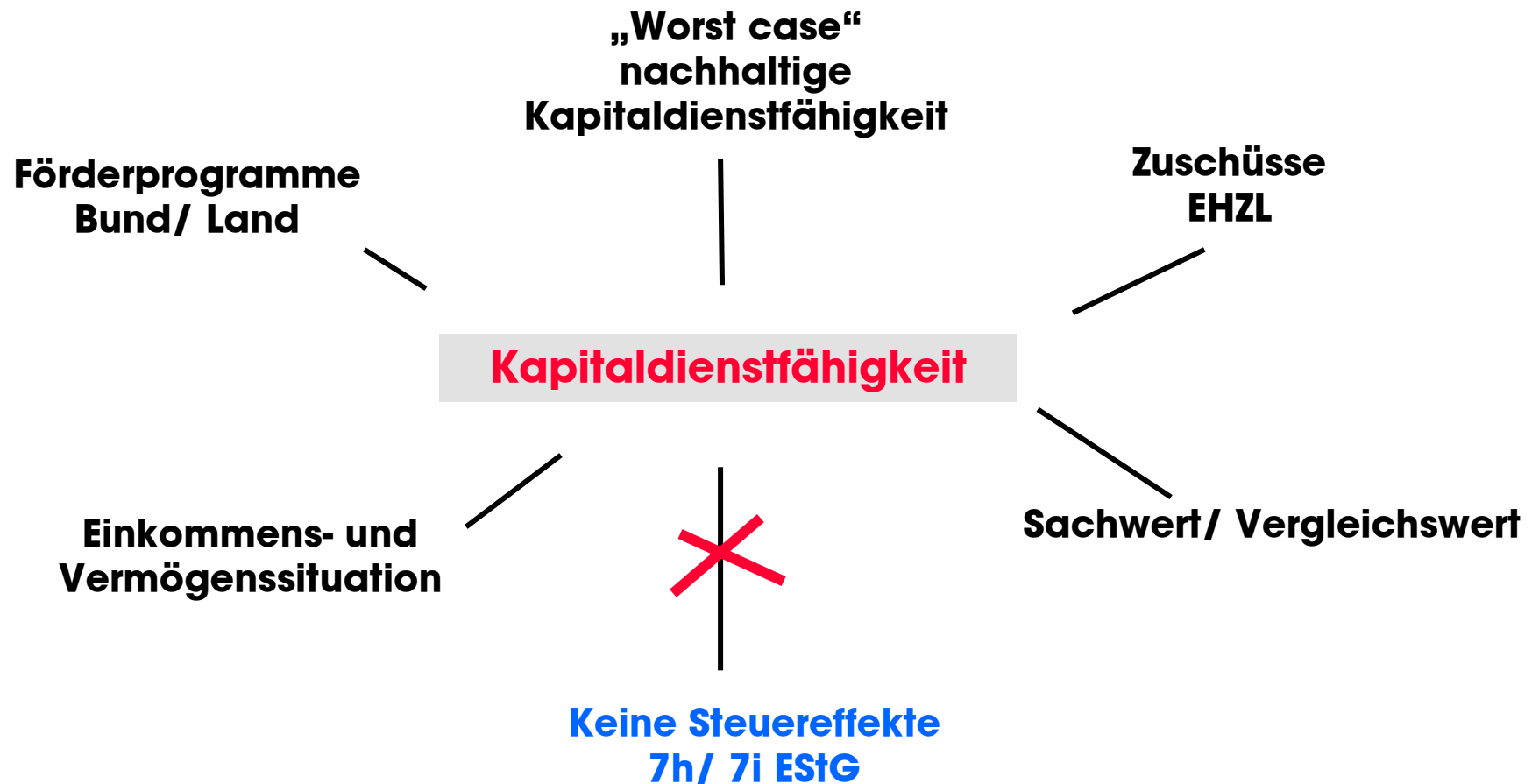
C. Finanzierungsfähigkeit aus Bankensicht

Investoren



C. Finanzierungsfähigkeit aus Bankensicht

Enderwerber



D. Fazit

- ⇒ **Bauträger** sind Schlüsselinitiatoren
- ⇒ In kleineren Städten werden **Eigennutzer** die Hauptgruppe der Erwerber bilden → damit geringeres Verkaufspreisniveau und Zwang zur **Kostenreduzierung** und Förderung der Maßnahmen
- ⇒ Neuausrichtung der Förderprogramme (verlorene Zuschüsse) auf Bauträgermaßnahmen bzw. für Enderwerber (spezielle Darlehensprogramme) => **These 1**
- ⇒ Generierung und Sicherung eines attraktiven nachhaltigen **Mietniveaus** ist Grundvoraussetzung für Kapitalanleger und Investoren
 - Infrastrukturmaßnahmen (zeitlich vorverlagern!) => **These 6**
 - Verknappung von Mietraum => **These 2 und 3**
 - Standortimage und Zielgruppenorientierung => **These 10**



Ansprechpartner

Niederlassung Potsdam
Jägerallee 23;
14469 Potsdam

Tel: 0331/ 2774-0

FAX: 0331/ 2774-201

- **Leiter**
Thomas Wichmann
Tel.: - 100
thomas.wichmann@dkb.de
- **Leiter Firmenkunden**
Lars Lindemann
Tel.: -200
lars.lindemann@dkb.de
- **Leiter Team Investoren/ Baumanagement**
Detlef Kaiser
Tel: -260
detlef.kaiser@dkb.de

Niederlassung Cottbus
An der Wachsbleiche 1,
03046 Cottbus

Tel: 0355/ 38080-0

FAX: 0355/ 38080-25

- **Leiter**
Mark Buhl
Tel.: - 20
mark.buhl@dkb.de

Niederlassung Frankfurt/ Oder
Große Scharrnstraße 64,
15230 Frankfurt/ Oder

Tel: 0335/ 5653-0

FAX: 0335/ 5653-102

- **Leiter**
Jürgen Wenzler
Tel.: - 100
juergen.wenzler@dkb.de