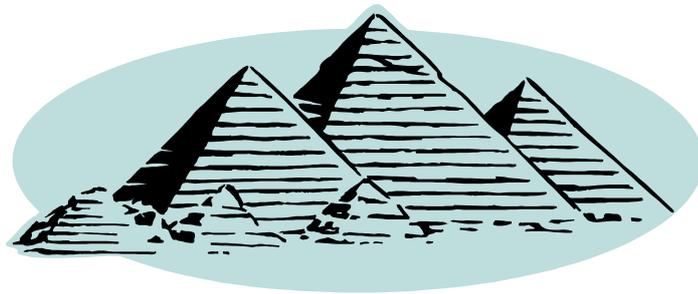


Projektentwicklung
P1010 – OFFICE - MAX



Projektbericht
Quartal I / 2002

Inhaltsverzeichnis

1	PROJEKTÜBERBLICK	3
1.1	Allgemeine Daten	3
1.2	Eckdaten	3
2	KURZBERICHT	4
3	PROJEKTSTAND	5
3.1	Projektarbeit	5
3.2	Architektenplanung	5
3.3	Technische Gebäudeausrüstung	6
4	FLÄCHEN	8
4.1	Flächen nach Nutzungsart	8
4.2	Flächen nach Geschoss	9
4.3	Flächenvergleich: Aktuell vs. Ausgangskalkulation	9
5	MIETZINS- UND VERKAUFSETRÄGE	10
5.1	Mieteinnahmen: aktuelle vs. Ausgangskalkulation	10
5.2	Mieteinnahmen nach Geschossen	11
5.3	Mieteinnahmen nach Vermietungseinheiten	12
5.4	Liste der Verkaufseinheiten	13
6	VERMARKTUNG	14
6.1	Der Vermietungsmarkt in Berlin	14
6.2	Vermarktungsaktivitäten	15
7	KOSTENSITUATION	16
7.1	Budget- und Kostendaten per 17.05.2002	16
7.2	Entwicklung Budget/Auftrag/Leistung per 17.05.2002	17
7.3	Übersicht Zusatzforderungen	18
8	ENTWICKLUNG TRADING-PROFIT	19
9	FINANZIERUNG	21
10	VERTRAGSMANAGEMENT/BAULASTEN/ERLAUBNISSE/ GENEHMIGUNGEN/NACHBARRECHTE/VERSICHERUNGEN	21
10.1	Vertragsmanagement/Baulasten/Erlaubnisse/Genehmigungen	21
10.2	Nachbarrechte	21
11	VORAUSSCHAU	22
11.1	Abzuarbeitende Arbeitspakete im nächsten Berichtszeitraum	22
11.2	Mögliche Schwierigkeiten	22
11.3	Anstehende Projektänderungen	22
11.4	Vergabevorschläge in Vorbereitung	22
12	PROJEKT BETEILIGTE	23
12.1	Namens-/Telefonliste – internes Team	23
12.2	Projektbeteiligtenliste extern	23

1 PROJEKTÜBERBLICK

1.1 Allgemeine Daten

Standort:	10100 Berlin, Schöneberger Landstrasse
Bauherr:	Projektentwicklungsgesellschaft mbH
Grundstücksgröße:	10.000 m ²
Gebäudehöhe:	25,00 m
Anzahl der Vollgeschosse:	7
Anzahl der Untergeschosse:	1

1.2 Eckdaten

	aktueller Bericht	letzter Bericht	Ausgangskalkulation
Projektbudget	92.325.080 EUR		91.809.488 EUR
• je m ² Mietfläche (MF)	3.242 EUR		2.982 EUR
• je m ² Bruttogeschossfläche (BGF)	2.597 EUR		2.430 EUR
Jahresmietertrag	6.001.798 EUR		7.330.268 EUR
Faktor	18,00		16,00
Gesamtverkaufspreis	108.032.372 EUR		117.284.294 EUR
Trading Profit	15.707.292 EUR		25.474.806 EUR
Bruttogeschossfläche insgesamt (BGF)	35.550 m ²		37.777 m ²
• oberirdisch	35.150 m ²		28.500 m ²
• unterirdisch	400 m ²		9.277 m ²
Mietfläche insgesamt (MF)	28.479 m ²		30.786 m ²
• oberirdisch	28.135 m ²		22.386 m ²
• unterirdisch	344 m ²		8.400 m ²
Stellplätze insgesamt	394 Stk.		300 Stk.
• oberirdisch	194 Stk.		100 Stk.
• unterirdisch	200 Stk.		200 Stk.
Flächeneffizienz (MF/BGF x 100)	80 %		81 %
• oberirdisch	80 %		79 %
• unterirdisch	86 %		91 %
• Mietfläche zu Stellplätzen	72 m ² /Stk.		103 m ² /Stk.

2 KURZBERICHT

		plan- mäßig	Budget- über- schrei- tung	Termin- über- schrei- tung	erledigt
2.1	Grunderwerb	X			
2.2	Genehmigungsverfahren				
	• Gesamtbaugenehmigung	X			
2.3	Projektkonzeption/Projektvorbereitung	X			
2.4	Projektplanung				
	• Ausführungsplanung Architekten	X			
	• Ausführungsplanung Fachplaner	X			
2.5	Projektplanung				
	• Rohbauarbeiten, Fassadenbau, Aufzugsbau	X			
	• Technischer Ausbau				
2.6	Vertragsmanagement/Baulasten/Erlaubnisse/ Genehmigungen/Nachbarrechte/Versicherungen				
	• Eintragung der Baulasten	X			
2.7	Vermarktung				
	• Pressekonferenz	X			

3 PROJEKTSTAND

3.1 Projektarbeit

Die Baugenehmigung für die Herstellung der Baugrube liegt seit dem 01.02.2002 vor.

Die Genehmigung zur Beseitigung geschützter Bäume liegt seit dem 27.07.2001 vor.

Der Bauantrag für das Gebäude wurde am 16.06.2001 bei der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Berlin eingereicht.

Die Arbeiten für das Herstellen des Baugrubenverbaus und den Baugrubenaushub wurden am 21.08.2001 an die Arge GBBS GmbH/Bau GmbH ergeben. Die Arbeiten auf der Baustellen laufen planmäßig.

Die Funktionalausschreibung für die Errichtung des Gebäudes wurde am 20.07.2001 an den Bieterkreis versandt - insgesamt 68 Firmen. Um eine möglichst hohe Bandbreite von Angeboten zu erhalten, wurden nicht nur Generalunternehmer zur Angebotsabgabe aufgefordert, sondern auch Paket-GU's angefragt. Die Angebote liegen zwischenzeitlich vor und werden ausgewertet.

Von insgesamt 25 Firmen wurde ein Angebot abgegeben.

3.2 Architektenplanung

Das Baugelände liegt im Stadtteil Kreuzberg, westlich der Dresdner Landstraße.

Der Büroneubau besteht aus einem Hauptbaukörper parallel zur Dresdner Landstraße, mit 2 rechtwinklig angesetzten gleichgroßen Baukörpern (Kamm-Struktur). Seitlich an den Hauptbaukörper sind 2 unterschiedlich große Flügelbauten angesetzt. Ein geschwungener Gebäudeteil - als Gelenk - verbindet diese Gebäude. Dazwischen ist ein zweigeschossiger Sonderbauteil eingefügt.

Die Hauptausrichtung des Gebäudes geht nach Osten, ebenso die Eingangsbereiche und die Zufahrt zur Tiefgarage und zum Andienungshof.

Das Gebäude ist geschossweise unterteilt. Es besteht aus 2 Kellergeschossen, 1 Souterraingeschoss, 1 Erdgeschoss und 5 Obergeschossen sowie 1 Dachgeschoss und der darüber liegenden Technikzentrale.

Die mittig angeordnete Halle erstreckt sich über alle Geschosse.

Einzelbeschreibung:

In den beiden Kellergeschossen sind die Lagerflächen, Technikräume und die Pkw-Stellplätze untergebracht.

Die Schulungsräume im Souterrain gruppieren sich um den südlichen Lichthof, ebenso der Restaurantbereich für die Mitarbeiter mit ca. 300 Sitzplätzen.

Um den südlichen Lichthof sind Küche mit Speiseausgabe angeordnet, mit allen erforderlichen Lagerflächen, Kühlraum, Umkleide, WC und Aufenthaltsräumen für das Küchenpersonal nach Arbeitsstättenrichtlinien (ASR). Zusätzlich befindet sich in direktem Anschluss eine Cafeteria und Kaffeebar mit Außenterrasse.

Die Küche versorgt ebenfalls die Konferenz-, Besprechungs- und Schulungsräume im Erdgeschoss.

In dem Sondergeschoss EG sind Händler-, Besprechungs- und Konferenzräume.

In der verglasten Eingangshalle befinden sich Verbindungsstege/Plattformen, 4 Glasaufzüge, der Empfang und eine Zugangskontrollanlage.

Im Dachgeschoss - 6.OG - des Hauptbaukörpers ist der Vorstand der Deutschen Bank untergebracht. Diese Räumlichkeiten erstrecken sich in westlicher Richtung auf den Gebäudekammen.

Die Technikzentrale mit Rückkühl-, Kälte-, Lüftungsgeräten und Aufzugsmaschinenräume sowie weitere Technikräume sind über dem Dachgeschoss angeordnet.

Eine Höhenstaffelung der Gebäude resultiert aus dem Bebauungsplan. So sind bei den kammartigen Baukörpern das 4. und 5. Obergeschoss zurückversetzt. Auch das 6. Obergeschoss verfügt über einen Rücksprung mit vorgelagerter Terrasse.

Die Traufhöhen sind den Nachbargebäuden angepasst.

Die Fassadengestaltung entspricht zum einen der wechselnden Funktion der Räume und zum anderen der Lage der Räume z. B. Souterrain, der "Sockelzone" EG mit 1. OG, den Normalgeschossen und dem Dachgeschoss als Gebäudeabschluss. Ebenso alle Sonderbauteile wie Gelenkbau und die Verbindungsgebäudeteile.

Der Hauptbaukörper soll als 2-Bundanlage mit Mittelzone ausgeführt werden.

Die vertikale Erschließung erfolgt durch 5 Glasaufzüge und 7 Treppenhäuser. Zusätzlich verfügt das Gebäude über Lastenaufzüge und einen Speiseaufzug.

Die Etagenflächen lassen eine flexible Raumnutzung zu.

Die Aufteilung der Regelgeschosse erfolgt entsprechend den Mieterwünschen. Eine Aufteilung in Großraum-, Einzel- und Kombibüros ist möglich.

Alle Büroetagen verfügen über die erforderliche Anzahl an WC's, Teekücheneinheiten nach ASR und können entsprechend der Vermietung geteilt werden.

Alle Dachflächen, bis auf das Technikgeschoss, werden begrünt.

3.3 Technische Gebäudeausrüstung

Die Wärmeversorgung des Bürogebäudes erfolgt über eigene gasbefeuerte Heizkesselanlagen. Die Heizräume befinden sich in den Technikzentralen der Gelenkbauten und sind über das entsprechende Treppenhaus zugänglich. Die Feuerungsanlage ist in Brennwerttechnik konzipiert. Jede Zentrale ist mit 3 Kesselanlagen ausgerüstet, um auch die Teillastbereiche der Wärmeversorgung optimiert bedienen zu können. Die Energieerzeuger/Wärmetauscher werden grundsätzlich so ausgelegt, dass sie sowohl den Wärmebedarf des Gebäudes als auch die erforderliche Wärmeleistung über die Wärmeversorgung der Lüftungsanlagen sowie des Warmwasserbedarfs decken.

Neben einer natürlichen Belüftung der Büroflächen über zu öffnende Fenster ist eine mechanische Belüftung in Verbindung mit einer Spitzenlastkühlung mit einem 2,5-fachen Luftwechsel vorgesehen. Die Spitzenlastkühlung erfolgt als Betonkernkühlung. Hierzu werden in die Betondecken der einzelnen Räume Kühlrohre aus gut wärmeleitendem Aluminium eingegossen. Die gekühlte Zuluft wird nicht unmittelbar in den betreffenden Raum geleitet, sondern durchströmt die einbetonierten Kühlrohre. Auf dem Weg durch die Kühlrohre erwärmt

sich die kalte Zuluft. Dieser Wärmeentzug kühlt die Decke. Anschließend gelangt die temperierte Zuluft über Quellluftdurchlässe in den jeweiligen Raum.

Die Sonderflächen wie z. B. Konferenzräume, Schulungsbereich, Cafeteria und Speisesaal erhalten eine mechanische Be- und Entlüftung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften.

Die Wasserversorgung erfolgt über das Stadtnetz.

Die Tiefgarage (1./2. UG) sowie alle Geschosse des werden mit einer Trockensprinkleranlage geschützt. Raumhohe Glasfassaden erhalten einen verdichteten Sprinklerschutz. Sprinklerzentrale sowie Sprinklertank befinden sich im Untergeschoss des Gebäudes. Das Gebäude wird flächendeckend mit einer Brandmeldeanlage ausgestattet.

Das Bauvorhaben wird aus dem 10 kV-Netz der Berlin Energie AG erschlossen. Die Versorgung des Bürogebäudes erfolgt über eine kundeneigene XSV-Anlage aus dem vorgenannten Netz. Im Souterrain werden drei Stück 800 kVA-Gießharz-Trockentransformatoren nach DIN 42523, mit reduzierten Leerlaufverlusten, eingebaut.

4 FLÄCHEN

4.1 Flächen nach Nutzungsart

Gebäudeteil: Hauptgebäude								
Flächennutzungsart (oberirdisch)	BGF (m ²)		MF (m ²) / [Stück]		Effizienz (%)		Soll-Ist- Abweichung (%)	
	aktuell	Ausgangs- Budget	aktuell	Ausgangs- Budget	aktuell	Ausgangs- Budget	BGF	MF
Büro	35.000,00	35.000,00	27.600,00	28.000,00	78,86	80,00	0,00	-1,43
Lager	0,00	400,00	0,00	344,00		86,00	-100,00	-100,00
Lobby	150,00	0,00	135,00	0,00	90,00			
Stellplätze [Stück]								
Parkdeck	0,00	0,00	[194]	[194]				0,00
Tiefgaragenstellplätze	0,00	0,00	[0]	[200]				-100,00
Zwischensumme (oberirdisch)								
(m ²)	35.150,00	35.400,00	27.735,00	28.344,00	78,90	80,07	-0,71	-2,15
[Stück]			[194]	[394]				-50,76
Zwischensumme (unterirdisch)								
Flächennutzungsart (unterirdisch)	aktuell	Ausgangs- Budget	aktuell	Ausgangs- Budget	aktuell	Ausgangs- Budget	BGF	MF
Lager	400,00	0,00	344,00	0,00	86,00			
Stellplätze [Stück]								
Tiefgaragenstellplätze	0,00	0,00	[200]	[0]				
Zwischensumme (unterirdisch)								
(m ²)	400,00	0,00	344,00	0,00	86,00			
[Stück]			[200]	[0]				
Zwischensumme Hauptgebäude								
(m ²)	35.550,00	35.400,00	28.079,00	28.344,00	78,98	80,07	0,42	-0,93
[Stück]			[394]	[394]				0,00
Summe Office - Max								
(m ²)	35.550,00	35.400,00	28.079,00	28.344,00	78,98	80,07	0,42	-0,93
[Stück]			[394]	[394]				0,00

4.2 Flächen nach Geschoss

Gebäudeteil: Hauptgebäude			
Geschoss	BGF (m²)	MF (m²)	Effizienz
EG	5.150,00	4.135,00	80,29 %
1. OG	5.000,00	3.800,00	76,00 %
2. OG	5.000,00	4.000,00	80,00 %
3. OG	5.000,00	4.000,00	80,00 %
4. OG	5.000,00	4.000,00	80,00 %
5. OG	5.000,00	3.800,00	76,00 %
6. OG	5.000,00	4.000,00	80,00 %
TG	400,00	344,00	86,00 %
Zwischensumme: Hauptgebäude	35.550,00	28.079,00	78,98 %
Summe Office - Max	35.550,00	28.079,00	78,98 %

4.3 Flächenvergleich: Aktuell vs. Ausgangskalkulation

Gebäudeteil: Hauptgebäude								
Geschoss (oberirdisch)	aktuell			Ausgangs-Budget			Mehrfäche	
	BGF (m²)	MF (m²) [Stück]	Effizienz (%)	BGF (m²)	MF (m²) [Stück]	Effizienz (%)	BGF (m²)	MF (m²) [Stück]
EG	5.150,00	4.135,00	80,29	5.000,00	4.000,00	80,00	150,00	135,00
EG	0,00	[194]		0,00	[194]		0,00	[0]
1. OG	5.000,00	3.800,00	76,00	5.000,00	4.000,00	80,00	0,00	-200,00
2. OG	5.000,00	4.000,00	80,00	5.000,00	4.000,00	80,00	0,00	0,00
3. OG	5.000,00	4.000,00	80,00	5.000,00	4.000,00	80,00	0,00	0,00
4. OG	5.000,00	4.000,00	80,00	5.000,00	4.000,00	80,00	0,00	0,00
5. OG	5.000,00	3.800,00	76,00	5.000,00	4.000,00	80,00	0,00	-200,00
6. OG	5.000,00	4.000,00	80,00	5.000,00	4.000,00	80,00	0,00	0,00
Zwischensumme (oberirdisch)								
(m²)	35.150,00	27.735,00	78,90	35.000,00	28.000,00	80,00	150,00	-265,00
[Stück]		[194]			[194]			[0]
Geschoss (unterirdisch)								
Geschoss	BGF (m²)	MF (m²) [Stück]	Effizienz (%)	BGF (m²)	MF (m²) [Stück]	Effizienz (%)	BGF (m²)	MF (m²) [Stück]
TG	400,00	344,00	86,00	400,00	344,00	86,00	0,00	0,00
TG	0,00	[200]		0,00	[200]		0,00	[0]
Zwischensumme (unterirdisch)								
(m²)	400,00	344,00	86,00	400,00	344,00	86,00	0,00	0,00
[Stück]		[200]			[200]			[0]
Zwischensumme Hauptgebäude								
(m²)	35.550,00	28.079,00	78,98	35.400,00	28.344,00	80,07	150,00	-265,00
[Stück]		[394]			[394]			[0]
Summe Office - Max								
(m²)	35.550,00	28.079,00	78,98	35.400,00	28.344,00	80,07	150,00	-265,00
[Stück]		[394]			[394]			[0]
Veränderung BGF (oberirdisch)		-0,71 %						
Veränderung MF (oberirdisch)		-2,15 %						
Veränderung BGF (unterirdisch)		0,00 %						
Veränderung MF (unterirdisch)		0,00 %						

5 MIETZINS- UND VERKAUFSERTRÄGE

5.1 Mieteinnahmen: aktuelle vs. Ausgangskalkulation

Gebäudeteil: Hauptgebäude										
Flächennutzungsart (oberirdisch)	Mietansätze (Plan)				Mietansätze (Vergleich)				Soll-Ist-Abweichung	
	MF (m²) [Stück]	Ø EUR / ME / Monat	Mietertrag / Monat	Mietertrag / Jahr	MF (m²) [Stück]	Ø EUR / ME / Monat	Mietertrag / Monat	Mietertrag / Jahr	Absolut	in %
Büro	27.600,00	17,30	477.400,00	5.728.800,00	28.000,00	20,82	582.960,00	6.995.520,00	-1.266.720,00	-22,11
Lager	0,00	0,00	0,00	0,00	344,00	7,67	2.638,48	31.661,76	-31.661,76	
Lobby	135,00	7,00	945,00	11.340,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.340,00	100,00
Stellplätze [Stück]										
Parkdeck	[194]	48,75	9.457,50	113.490,00	[194]	51,13	9.919,22	119.030,64	-5.540,64	-4,88
Tiefgaragenstellplätze	[0]	0,00	0,00	0,00	[200]	76,69	15.338,00	184.056,00	-184.056,00	
Zwischensumme (oberirdisch)										
(m²)	27.735,00	17,25	478.345,00	5.740.140,00	28.344,00	20,66	585.598,48	7.027.181,76	-1.287.041,76	-22,42
[Stück]	[194]	48,75	9.457,50	113.490,00	[394]	64,10	25.257,22	303.086,64	-189.596,64	-167,06
Zwischensumme (unterirdisch)										
Flächennutzungsart (unterirdisch)	MF (m²) [Stück]	Ø EUR / ME / Monat	Mietertrag / Monat	Mietertrag / Jahr	MF (m²) [Stück]	Ø EUR / ME / Monat	Mietertrag / Monat	Mietertrag / Jahr	Absolut	in %
Lager	344,00	6,82	2.346,08	28.152,96	0,00	0,00	0,00	0,00	28.152,96	100,00
Stellplätze [Stück]										
Tiefgaragenstellplätze	[200]	50,00	10.000,00	120.000,00	[0]	0,00	0,00	0,00	120.000,00	100,00
Zwischensumme (unterirdisch)										
(m²)	344,00	6,82	2.346,08	28.152,96	0,00	0,00	0,00	0,00	28.152,96	100,00
[Stück]	[200]	50,00	10.000,00	120.000,00	[0]	0,00	0,00	0,00	120.000,00	100,00
Zwischensumme Hauptgebäude										
(m²)	28.079,00	17,12	480.691,08	5.768.292,96	28.344,00	20,66	585.598,48	7.027.181,76	-1.258.888,80	-21,82
[Stück]	[394]	49,38	19.457,50	233.490,00	[394]	64,10	25.257,22	303.086,64	-69.596,64	-29,81
Summe Office - Max										
(m²)	28.079,00	17,12	480.691,08	5.768.292,96	28.344,00	20,66	585.598,48	7.027.181,76	-1.258.888,80	-21,82
[Stück]	[394]	49,38	19.457,50	233.490,00	[394]	64,10	25.257,22	303.086,64	-69.596,64	-29,81

5.2 Mieteinnahmen nach Geschossen

Gebäudeteil: Hauptgebäude								
Geschoss (oberirdisch)	Flächennutzungsart	BGF (m ²)	MF / SP (m ²) / [Stück]	Effizienz MF / BGF	Miete (EUR/ ME)		Mieteinnahme (Netto)	
					Netto	Brutto	Pro Monat	Pro Jahr
EG	Büro	5.000,00	4.000,00	80,00 %	17,00	19,72	68.000,00	816.000,00
	Lobby	150,00	135,00	90,00 %	7,00	15,12	945,00	11.340,00
	Stellplätze [Stück]							
	Parkdeck	0,00	[194]		48,75	48,75	9.457,24	113.486,88
1. OG	Büro	5.000,00	3.800,00	76,00 %	17,00	19,72	64.600,00	775.200,00
2. OG	Büro	5.000,00	4.000,00	80,00 %	17,00	19,72	68.000,00	816.000,00
3. OG	Büro	5.000,00	4.000,00	80,00 %	18,00	18,00	72.000,00	864.000,00
4. OG	Büro	5.000,00	4.000,00	80,00 %	18,00	18,00	72.000,00	864.000,00
5. OG	Büro	5.000,00	3.800,00	76,00 %	16,00	16,00	60.800,00	729.600,00
6. OG	Büro	5.000,00	4.000,00	80,00 %	18,00	18,00	72.000,00	864.000,00
Zwischensumme (oberirdisch)								
(m ²)		35.150,00	27.735,00	78,90 %	17,25	18,44	478.345,00	5.740.140,00
[Stück]			[194]		48,75	48,75	9.457,24	113.486,88
Geschoss (unterirdisch)	Flächennutzungsart	BGF (m ²)	MF / SP (m ²) / [Stück]	Effizienz MF / BGF	Miete (EUR/ ME)		Mieteinnahme (Netto)	
					Netto	Brutto	Pro Monat	Pro Jahr
TG	Lager	400,00	344,00	86,00 %	6,82	6,82	2.347,63	28.171,56
	Stellplätze [Stück]							
	Tiefgaragenstellplätze	0,00	[200]		50,00	108,00	10.000,00	120.000,00
Zwischensumme (unterirdisch)								
(m ²)		400,00	344,00	86,00 %	6,82	6,82	2.347,63	28.171,56
[Stück]			[200]		50,00	108,00	10.000,00	120.000,00
Zwischensumme Hauptgebäude								
(m ²)		35.550,00	28.079,00	78,98 %	17,12	18,30	480.692,63	5.768.311,56
[Stück]			[394]		49,38	78,83	19.457,24	233.486,88
Summe Office - Max								
(m ²)		35.550,00	28.079,00	78,98 %	17,12	18,30	480.692,63	5.768.311,56
[Stück]			[394]		49,38	78,83	19.457,24	233.486,88

5.3 Mieteinnahmen nach Vermietungseinheiten

Gebäudeteil: Hauptgebäude							
Vermietungseinheit: Büro City View							
Geschoss	Flächeneinheit	BGF (m²)	MF (m²)	Stellplätze	EUR / ME	Monatsmiete	Jahresmiete
TG	Stellplätze	0,00		50	50,00	2.500,00	30.000,00
EG	Foyer	150,00	81,00		7,00	567,00	6.804,00
5. OG	Büro 6	5.000,00	3.800,00		16,00	60.800,00	729.600,00
6. OG	Büro 7	5.000,00	4.000,00		18,00	72.000,00	864.000,00
Zwischensumme: Büro City View		10.150,00	7.881,00	50		135.867,00	1.630.404,00
Vermietungseinheit: Luxus - Büros							
Geschoss	Flächeneinheit	BGF (m²)	MF (m²)	Stellplätze	EUR / ME	Monatsmiete	Jahresmiete
TG	Kühlraum	400,00	344,00		7,00	2.408,00	28.896,00
EG	Stellpl. aussen	0,00		194	50,00	9.700,00	116.400,00
3. OG	Büro 4	5.000,00	4.000,00		19,00	76.000,00	912.000,00
4. OG	Büro 5	5.000,00	4.000,00		19,00	76.000,00	912.000,00
Zwischensumme: Luxus - Büros		10.400,00	8.344,00	194		164.108,00	1.969.296,00
Vermietungseinheit: Standard Büros							
Geschoss	Flächeneinheit	BGF (m²)	MF (m²)	Stellplätze	EUR / ME	Monatsmiete	Jahresmiete
TG	Stellplätze	0,00		150	50,00	7.500,00	90.000,00
EG	Büro 1	5.000,00	4.000,00		17,00	68.000,00	816.000,00
	Foyer	150,00	54,00		7,00	378,00	4.536,00
1. OG	Büro 2	5.000,00	3.800,00		17,00	64.600,00	775.200,00
2. OG	Büro 3	5.000,00	4.000,00		17,00	68.000,00	816.000,00
Zwischensumme: Standard Büros		15.150,00	11.854,00	150		208.478,00	2.501.736,00
Zwischensumme: Hauptgebäude		35.700,00	28.079,00	394		508.453,00	6.101.436,00
Summe Office - Max		35.700,00	28.079,00	394		508.453,00	6.101.436,00

5.4 Liste der Verkaufseinheiten

Verkaufseinheit: Office - Max (Faktorverkauf, Faktor: 18,000)					
Vermietungseinheiten	MF (m²)	Stellplätze	Monatsmiete in EUR	Jahresmiete in EUR	Kaufpreis in EUR
Standard Büros	11.854,00	150	208.478,00	2.501.736,00	
Luxus - Büros	8.344,00	194	164.108,00	1.969.296,00	
Büro City View	7.881,00	50	135.867,00	1.630.404,00	
Zwischensumme: Office - Max	28.079,00	394	508.453,00	6.101.436,00	108.032.371,92
Summe Office - Max	28.079,00	394	508.453,00	6.101.436,00	108.032.371,92

6 VERMARKTUNG

6.1 Der Vermietungsmarkt in Berlin

Der Vermietungsumsatz der Berliner üroflächen betrug bis zum 4. Quartal 2001 ca. 500.000 m².

Zu den wichtigen Vermietungen in diesem Quartal zählen:

Berlin:

- 48.000 m² - Nasp Bank, Desdner Strasse 1 - 4
- 27.000 m² - Morgan Stanley, Unter den Linden 15
- 23.000 m² - GM Zentrale, Ku' damm 255
- 15.500 m² - EZB, Neue Frankfurter
- 12.500 m² - Priv. Schmitt & CO, Büro-Center
- 12.325 m² - KPMG, Grosse Landstraße

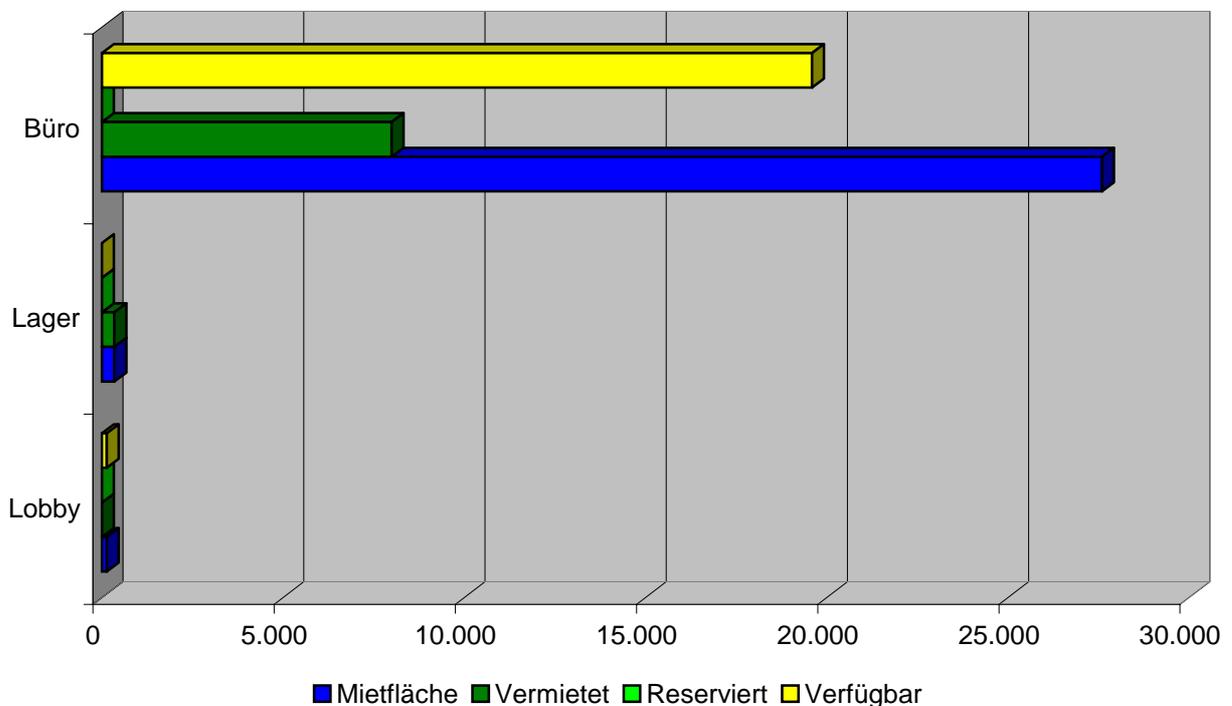
Nach wie vor gilt jedoch der Trend, bei einem Flächenbedarf ab ca. 10.000 m² in eine maßgeschneiderte Immobilie in die Peripherie einzuziehen. Dazu zählen in diesem Quartal Anmietungen wie ...

Die wichtigsten Vermietungen in der Peripherie in diesem Quartal:

- ca. 3.000 m² - ...
- ca. 2.000 m² - ...
- ca. 2.600 m² - ...
- ca. 17.060 m² - ...

6.2 Vermarktungsaktivitäten

Gebäudeteil: Hauptgebäude							
Flächennutzungsart	Mietfläche	vermietet		reserviert / endverhandelt		verfügbar	
		m ² / [Stück]	m ² / [Stück]	%	m ² / [Stück]	%	m ² / [Stück]
(oberirdisch)							
Büro	27.600,00	8.000,00	28,99 %	0,00	0,00 %	19.600,00	71,01 %
Lobby	135,00	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	135,00	100,00 %
Stellplätze [Stück]							
Parkdeck	[194]	[194]	100,00 %	[0]	0,00 %	[0]	0,00 %
Zwischensumme							
(m ²)	27.735,00	8.000,00	28,84 %	0,00	0,00 %	19.735,00	71,16 %
[Stück]	[194]	[194]	100,00 %	[0]	0,00 %	[0]	0,00 %
(unterirdisch)							
Lager	344,00	344,00	100,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Stellplätze [Stück]							
Tiefgaragenstellplätze	[200]	[0]	0,00 %	[0]	0,00 %	[200]	100,00 %
Zwischensumme							
(m ²)	344,00	344,00	100,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
[Stück]	[200]	[0]	0,00 %	[0]	0,00 %	[200]	100,00 %
Zwischensumme Hauptgebäude							
(m ²)	28.079,00	8.344,00	29,72 %	0,00	0,00 %	19.735,00	70,28 %
[Stück]	[394]	[194]	49,24 %	[0]	0,00 %	[200]	50,76 %
Summe Office - Max							
(m ²)	28.079,00	8.344,00	29,72 %	0,00	0,00 %	19.735,00	70,28 %
[Stück]	[394]	[194]	49,24 %	[0]	0,00 %	[200]	50,76 %

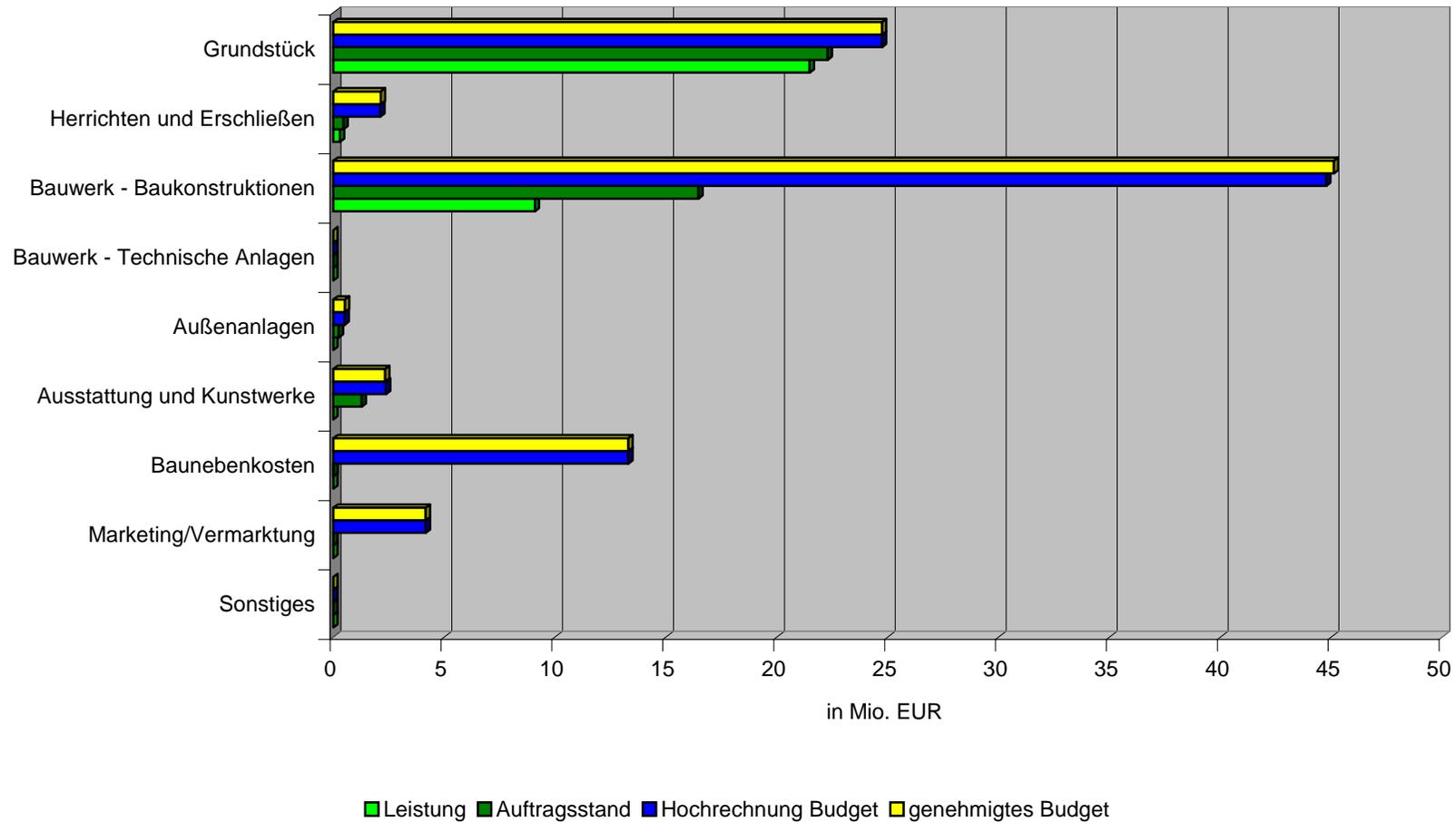


7 KOSTENSITUATION

7.1 Budget- und Kostendaten per 17.05.2002

Kostengruppe	Bezeichnung	Ausgangsbudget in EUR	Aktuell gen. Budget in EUR	Abweichung in EUR	Prognose in EUR	Auftragsstand in EUR	Ist-Kosten Leistung in EUR	Geprüfter Zahlungs- stand in EUR
71000	Grundstück	24.738.218,56	24.738.218,56	0,00	24.738.218,56	22.292.730,70	21.475.281,59	21.475.226,67
72000	Herrichten und Erschließen	1.983.812,50	2.139.404,85	155.592,35	2.119.304,85	457.171,65	301.227,62	271.722,32
73000	Bauwerk - Baukonstruktionen	44.768.717,12	45.118.717,12	350.000,00	44.768.717,12	16.458.383,69	9.087.544,74	8.265.890,27
74000	Bauwerk - Technische Anlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
75000	Außenanlagen	511.291,88	521.291,88	10.000,00	511.291,88	250.533,02	5.112,92	4.966,00
76000	Ausstattung und Kunstwerke	2.336.603,90	2.336.603,90	0,00	2.374.950,79	1.278.229,70	0,00	0,00
77000	Baunebenkosten	13.299.213,13	13.299.213,13	0,00	13.299.213,13	10.225,84	5.112,92	4.966,00
78000	Marketing/Vermarktung	4.171.630,46	4.171.630,46	0,00	4.171.630,46	0,00	0,00	0,00
79000	Sonstiges	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe		91.809.487,55	92.325.079,90	515.592,35	91.983.326,79	40.747.274,60	30.874.279,79	30.022.771,26
Budget je m² BGF		2.597,05 EUR						
Budget je m² MF		3.241,87 EUR						

7.2 Entwicklung Budget/Auftrag/Leistung per 17.05.2002



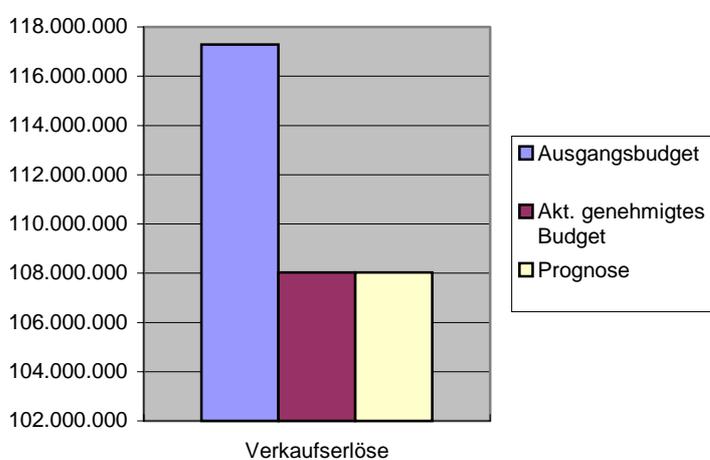
7.3 Übersicht Zusatzforderungen

Nr.	Auftragnehmer	Bezeichnung	Angebot Netto in EUR	Kostenrisiko Netto in EUR	Art	Grund	Kosten- übernahme durch	Bearbeitungs- stand	Budgetkonto
	Hoch Tief Gmbh	3244 - Nachtrag wegen Fehlplanung	50.000,00	40.000,00	Nachtrag	Ausschreibungslück e	Bauherr	in Bearbeitung	730000000 - Bauwerk - Baukonstruktionen
	Hoch Tief Gmbh	dfssdfdsfd	2.000.000,00	1.200.000,00	Nachtrag	Bauherrenwunsch	GU	in Bearbeitung	730000000 - Bauwerk - Baukonstruktionen
	Landschaftsbau GmbH	Nacharbeiten	51.129,19	25.564,60	Nachtrag	Unvorhergesehenes	GU	in Bearbeitung	750000000 - Außenanlagen
Summe			2.101.129,19	1.265.564,60					

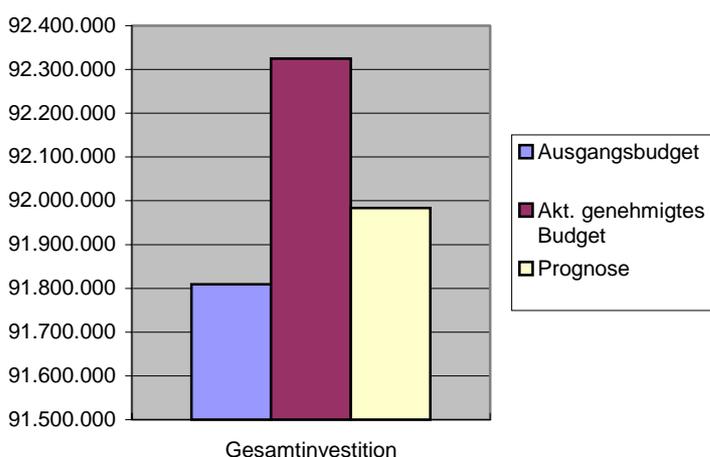
8 ENTWICKLUNG TRADING-PROFIT

	Ausgangsbudget	Akt. genehmigtes Budget	Prognose
Jahresmieteinnahme	7.330.268 EUR	6.001.798 EUR	6.001.798 EUR
Verkaufserlöse	117.284.294 EUR	108.032.372 EUR	108.032.372 EUR
Gesamtinvestition	91.809.488 EUR	92.325.080 EUR	91.983.327 EUR
Trading Profit	25.474.806 EUR	15.707.292 EUR	16.049.045 EUR
in %	27,75 %	17,01 %	17,45 %
Break-Even-Verkaufsfaktor	12,52	15,38	15,33
Cash-Flow-Rendite	7,98 %	6,50 %	6,52 %

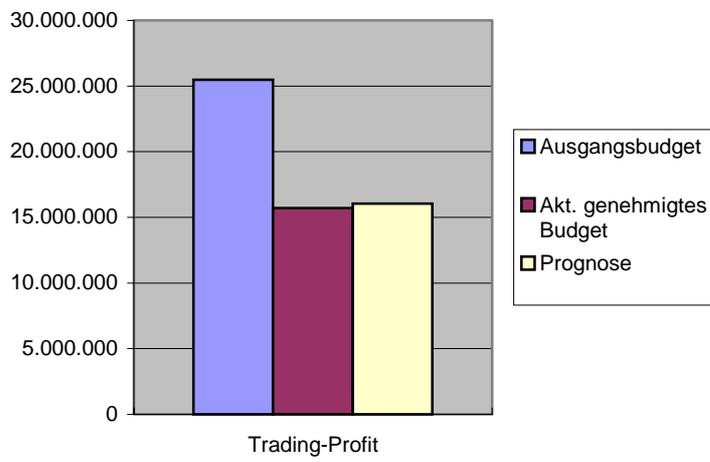
Verkaufserlöse



Gesamtinvestition



Trading-Profit



9 FINANZIERUNG

Der Gesamtfinanzierungsbedarf beträgt nach der den Gremien vorgelegten Developmentrechnung EUR 90.000.000

Diese Developmentrechnung berücksichtigt jedoch nicht, dass das Grundstück in eine Objektgesellschaft übertragen wird und diese die Finanzierungskosten des Grundstückes zu tragen hat.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände erhöhen sich die Investitionskosten um die Zinsen für das Grundstück auf EUR 102.000.000,00.

10 VERTRAGSMANAGEMENT/BAULASTEN/ERLAUBNISSE/ GENEHMIGUNGEN/NACHBARRECHTE/VERSICHERUNGEN

10.1 Vertragsmanagement/Baulasten/Erlaubnisse/Genehmigungen

Folgende Planerverträge wurden abgeschlossen:

Architekt	Architekturbüro Sprenger, Berlin
Technische Gebäudeausrüstung	Tech Geb AG, Weinheim
Tragwerksplanung	Schussel-Plan, Wiesbaden
Brandschutz	Zeiller Avv, Köln
Fassade	Hochtief, Frankfurt
Vermessung	Vermessungsbüro Recker, Frankfurt
Bauphysik	Meier + Partner, Heidelberg
Bodenmechanik, Erd- und Grundbau	Boden - Institut, Frankfurt
Freianlagen	Kibis, Köln

10.2 Nachbarrechte

Gestattungsvertrag für die Rückverankerung der Baugrube mit Herrn Meier
- wurde abgeschlossen

Gestattungsvertrag für die Rückverankerung der Baugrube mit der Stadt Berlin
- wurde abgeschlossen

Gestattungsvertrag für die Rückverankerung der Baugrube mit Herrn Buchner
- wurde bereits im Jahre 1998 abgeschlossen.

11 VORAUSSCHAU

11.1 Abzuarbeitende Arbeitspakete im nächsten Berichtszeitraum

Abnahme der Baugrube in 2 Teilabschnitten

Vergabevorbereitung Gebäude

Abstimmung endgültiges Raumprogramm mit dem Hauptmieter

11.2 Mögliche Schwierigkeiten

Keine

11.3 Anstehende Projektänderungen

Keine

11.4 Vergabevorschläge in Vorbereitung

Keine

12 PROJEKT BETEILIGTE

12.1 Namens-/Telefonliste – internes Team

Name	Telefon	Fax	Email
Herr Joachim Löw	0611 / 97773 14		loew@schulz-loew.de
Frau Lisa v. Braunmühl	0611 / 97773 18		braunmuehl@schulz-loew.de
Frau Ursula Pfennig			

12.2 Projektbeteiligtenliste extern

Fach- Disziplin	Firma / Ansprechpartner	Telefon	Fax	Email
BEHÖRDE				
Hochbauamt	Stadt Bochum Zentrale Dienste Willy Brandt Platz 46000 Bochum			
Steuern	Finanzamt Bochum Geldstr. 46120 Bochum			
DIENSTLEISTER				
Planung	Architekten Schulz, Maus & Häuser Wiesbaden 65205 Wiesbaden Herrn Hans Häuser			
Recht	Meier & Meyer & Maier Notare und Rechtsanwälte Gerichtsstr. 1 10252 Berlin			
UNTERNEHMEN				
Dach	Dachdecker & Verputzen GmbH Berliner Str. 15 50512 Köln			
Generalübernehmer	Hoch Tief GmbH Mainzer Landstr. 21 61199 Frankfurt			