Abendrot

Holzmarkt "Dorf" & "Gästehaus", Berlin

Baurecht kreatives genossenschaftliches Stadtentwicklungsprojekt

Lage: Das Holzmarkt-Areal mit 18‘000m^2 liegt zentral in Berlin mit optimaler ÖV-Erschliessung. Längsseitig verfügt das Areal über einen attraktiven direkten Spree-Anstoss.

Objekt: Die Stiftung Abendrot hat das Holzmarkt-Areal im Oktober 2012 in einem Bieterverfahren erworben. Die Holzmarkt-Genossenschaft übernahm daraufhin den Südteil des Grundstücks im Erbbaurecht. Die Holzmarkt-Genossenschaft ist eine lokale Trägerschaft, welche das Areal zu einem lebendigen, neuartigen Quartier für Kultur, Gastronomie, Club, Ateliers, Gewerbe, Urban Gardening etc. entwickelt. So entsteht in Etappen ein Stadtentwicklungsprojekt, welches sich dem aktuellen, für die Stadt Berlin, deren BewohnerInnen resp. MieterInnen sowie insbesondere der kreativen Szene folgenschweren Immobilienboom entzieht. Bisher durch die Genossenschaft realisiert ist das zentrale «Dorf» und das öffentlich zugängliche Ufergelände an der Spree.

Planungs- und Projektstand: Derzeit im Bau befindet sich das «Gästehaus». Noch in der Phase der strategischen Planung steckt der Schlussstein für das Areal "Dorf", das ambitionierte Hochbau-Projekt «Haus EINS» mit Schwerpunkt Bildung, Gründerzentrum, Kultur, Gastro (Realisierung voraussichtlich 2023-2025).

Standort	Holzmarktstrasse 25, 10243 Berlin
Baujahr	2013-2018 «Dorf», 2021-2023 «Gästehaus»
Kauf Abendrot	2012
Anlageform	Alleineigentum Grundstück: Abendrot Immobilien GmbH (Erbbaurecht «Dorf» & «Gästehaus» an Holzmarkt Genossenschaft 2013)
Anlagevolumen	EUR 9.0 Mio. (nur Grundstück; Stand 31.12.2020)
Nutzfläche	Stand Endausbau: "Dorf" Total 11'600 m^2 GF, "Gästehaus" 6'000 m^2 GF

Nachhaltigkeitsmonitoring: So schneidet diese Liegenschaft in unserer Einstufung ab

«Impact»*

A	B	Fassade: Neubau "Holzmarkt Dorf" 2013-2018	-
	B	Fenster: Neubau "Holzmarkt Dorf" 2013-2018	-
	B	Dach: Neubau "Holzmarkt Dorf" 2013-2018	-
	A	Primärenergie: Fernwärme	-
	A	Nutzung: Nutzungsstruktur eigenwillig (Drittnutzung nur bedingt möglich)	

«Investoren-Beitrag»

6	1	Abgabe im BR und Gewährung autonome Organisationsstrukturen
	2	Weitgehende Kooperation mit BR-Nehmerin (Kantensprung)
	2	Langfristige Sicherung von alternativen Nutzungskonzepten
	5	BR-Zins deutlich unter Marktniveau

Bemerkungen:

* *nach gewichteten Kriterien* / ** dominates Kriterium

Zu den Bewertungskategorien für Bestandesimmobilien und/oder Immobilienprojekte:

Der «Impact» beschreibt die soziale und ökologische Wirkung, welche eine Bestandesimmobilie oder ein geplantes Projekt im regulären Betrieb aufweisen resp. anstreben. Die Skala reicht von X «verursacht möglicherweise Schäden» bis zu C «fördert Lösungen für benachteiligte Personen oder die Umwelt» (siehe Bewertungsskala rechts).

X	*verursacht möglicherweise Schäden*
A	*verursacht keine aussergewöhnlichen Schäden*
B	*hat positiven Einfluss auf Anspruchsgruppen*
C	*fördert Lösungen*

Der «Investoren-Beitrag» beschreibt das konkrete und aktive Engagement der Besitzerin und/oder Bauherrin einer Bestandesimmobilie oder eines Immobilienprojektes für eine positive Wirkung der Immobilie sowie deren Nutzung und Betrieb für Mensch und Umwelt (siehe Bewertungsskala rechts)

0	*setzt kein Zeichen, dass ihr Impact wichtig ist*
1	*setzt Zeichen, dass ihr Impact wichtig ist*
2	*...Impact wichtig und engagiert sich aktiv*
3	*…Impact wichtig, investiert in strukturschwachen Markt*
4	*…Impact wichtig, investiert in strukturschwachem Markt & engagiert sich aktiv*
5	*…Impact wichtig, ist bereit unter Marktrendite zu investieren*
6	*…Impact wichtig, ist bereit unter Marktrendite zu investieren & engagiert sich aktiv*

Quellen: Für die Beurteilung des angestrebten Impacts und des Investoren-Beitrags folgt Abendrot der Methode des Impact Management Project (www.impactmanagmentproject.com).