

Bedauerlicherweise sind aus Aktionärssicht die auf der Homepage der DESIGN Bau AG zugänglichen Informationen deutlich reduziert worden. Das Archiv zu den Presseveröffentlichungen reicht nur noch bis 2010 zurück. Gleichzeitig sind die regelmäßigen Quartalsmeldungen, mit denen über die Verkaufszahlen des jeweils abgelaufenen Quartals und wichtige Entwicklungen im Unternehmen berichtet wurde, entfallen. Auch war früher die jeweils aktuellste Unternehmenspräsentation auf der Homepage abrufbar. Jetzt stehen die im Rahmen der HV vorgelegten Charts nicht mehr für alle Aktionäre zur Einsicht zur Verfügung.

Das Areal (141.000 qm Nettobauland GB 2007/2008, S. 28) wurde seinerzeit von der HOWOGE zu einem Preis von 11,3 Mio. Euro erworben (14.7.2007 GB 2007/2008, S. 15). Dabei war der Kaufpreis in 4 Jahresraten beginnend mit dem 31.3.2008 zu belegen (GB 2007/2008, S.28). Die Erschließung war vertragsgemäß noch durch die Verkäuferin zu leisten. Insgesamt sollten laut damaligen Planungen auf dem Areal bis zu 1.000 Wohneinheiten - in der Hauptsache Doppel- und Reihenhäuser - in mindestens 4 Bauabschnitten entstehen.

Im GB 2008/2009 Seite wird auf Seite 54 ausgeführt:

4.1 Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag. Am 27. März 2009 wurde der Kaufvertrag für das Baugebiet „Berlin - Am S-Bahnhof Ahrensfelde“ in wesentlichen Punkten geändert. In der Folge muss der Verkäufer, die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, dort keine weiteren Erschließungsleistungen mehr erbringen. Im Gegenzug reduziert sich der ursprüngliche Kaufpreis in Höhe von 11,3 Mio. Euro für die DESIGN Bau AG um 6,6 Mio. Euro auf 4,7 Mio. Euro. Der neue Kaufpreis wurde inzwischen vollständig geleistet.

Dies bedeutet im Klartext, dass die DESIGN Bau AG in dem damals durch die Finanz- und Wirtschaftskrise gekennzeichneten Finanzierungsumfeld eine deutliche Reduktion ihrer Kaufpreisverbindlichkeiten und damit einhergehend von künftigen Liquiditätsabflüssen in entsprechender Höhe erreichen konnte. Gleichzeitig übernahm sie in diesem Zuge auch die Erschließungsverpflichtung und damit das hiermit verbundene Kostensteigerungsrisiko. In Anbetracht des seinerzeitigen wirtschaftlichen Umfelds wohl eine richtige Entscheidung.

Im Zwischenbericht 2010 Seite 3 ist zu lesen:

Für das Projekt „Berlin 13057“ (früherer Projektname „ Berlin – Am S-Bahnhof Ahrensfelde“) wird der erste Spatenstich in Kürze erfolgen.

In 2011 wurden dann Bauschilder auf dem Areal errichtet und laut Hauptversammlung (26. August 2011) stand der Baubeginn für die Musterhäuser unmittelbar bevor. Die im Rahmen der Hauptversammlung 2011 vorgestellte Projektierung für den 1. Bauabschnitt erfolgte auf Grundlage des rechtskräftigen B-Plans, war also genehmigungsfähig.

Im Zwischenbericht 2011 ist auf Seite 3 zu lesen:

So wurde Günter Minge (MRICS) als langjähriger Immobilienexperte zur Stärkung des operativen Geschäfts als Vorstand, ... berufen.

Eine der ersten Maßnahmen des neuen Produktionsvorstands war, wie man vor Ort feststellen konnte, der Rückbau der aufgestellten Bauschilder. Gleichzeitig wurde, wie den Ausführungen des Vorstands auf der Hauptversammlung 2012 zu entnehmen war, eine Neuprojektierung bei Graftlab beauftragt, die jetzt nur noch 650 statt bisher bis zu 1.000 Wohneinheiten vorsieht (abgedruckt auf dem Titel des aktuellen Geschäftsberichts). Legt man diese neben den rechtskräftigen Bebauungsplan, so fallen die deutlichen Abweichungen auf. Damit wäre das neu entwickelte Projekt nur nach einer erfolgten Änderung des Bebauungsplans genehmigungsfähig. Eine solche kann aber durchaus mehrere Jahre in Anspruch nehmen und muss nicht zwingend beschlossen werden. Die Frage, ob die notwendige Änderung des Bebauungsplans bereits auf den Weg gebracht ist, sollte die genehmigende Behörde beantworten können. Wie dies mit der Aussage (Zwischenbericht 2011 Seite 4):

„Darauf basierend soll im kommenden Jahr die Realisierung der Hauptliegenschaften sowie weiterer Projekte angegangen werden.“

in Deckung zu bringen sein soll, wird nicht erklärt. Unstrittig stellt die Liegenschaft „Berlin 13057“ die Hauptliegenschaft des Unternehmens dar.

Wirtschaftlich bedeutet dies, die im Projekt gebundenen 4,7 Mio. Euro (zzgl. Anschaffungsnebenkosten, bisher angefallenen Projektierungs- und Neuprojektierungskosten, Zinsen, Grundsteuern usw.) werfen mindestens bis

zum Eintritt der Genehmigungsfähigkeit keinen wirtschaftlichen Ertrag ab und fehlen für die angekündigten Projekte (siehe Zwischenbericht 2011 Seite 4).

In Folge der seit einiger Zeit empfindlich anziehenden Baukosten erhöhen sich jedoch parallel die Erschließungskosten. Warum hierfür ein so renommiertes Architekturbüro wie Graftlab beauftragt (und damit wohl auch bezahlt) wurde, kann nur der Auftraggeber erklären, zumal sich das Projekt jetzt mit nur 650 geplanten Einheiten rechnen lassen muss.

Von Unternehmen, die ebenfalls in dem von der DESIGN Bau AG bisher bedienten Marktsegment aktiv sind, ist nicht bekannt, dass dort auf Architekturbüros der Kategorie Graftlab zurückgegriffen wird, was angesichts des harten Preiswettbewerbs wohl auch Kostengründe haben dürfte.

Wer sich schon einmal über die Ahrensfelder Chaussee (bei google maps „Ahrensfelder Chaussee 160 Berlin“ eingeben, dann erscheint ein Kartenausschnitt, auf dem die Flächen oberhalb der genannten Straße gut zu sehen sind) in das unmittelbare Umfeld des S-Bahnhofs Ahrensfelde begeben hat, kann sich angesichts dieser visionären und sicherlich nicht ganz günstigen Projektierung (650 statt 1.000 Einheiten auf selber Fläche, zeitlicher Vorlauf, Projektierungs- und Baukosten) fragen, ob – eine Änderung des Bebauungsplans vorausgesetzt – hierfür das nötige Käuferpotenzial vorhanden ist.