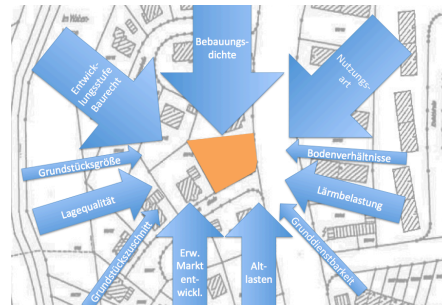
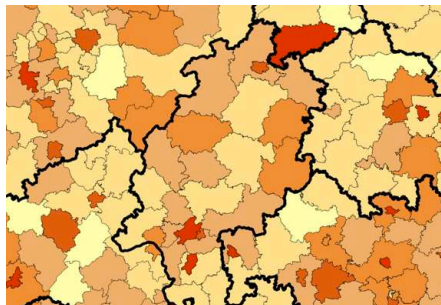


# FACHSTUDIE – AKTUELLE LÖSUNGSANSÄTZE für Wohnquartiere in dynamischen Wohnungsmärkten *Gemeinschaftsstudie zehn deutscher Wohnungsbauer*



Telefon-Presskonferenz  
Andreas Schulten, André Adami und Sponsoren  
8. September 2014, 10 Uhr

Wallstraße 61  
10179 Berlin  
Tel. (030) 27 87 68-0  
Fax (030) 27 87 68-68  
info@bulwiengesa.de  
www.bulwiengesa.de

## Die Sponsoren und Träger der Studie

**Baywobau**<sup>®</sup> 

**BUWOG**  
group

 **GROTH GRUPPE**

 **HOCHTIEF**  
HTP PROJEKT  
ENTWICKLUNG

KONDOR   
**WESSELS**

  
**OTTO WULFF**  
PROJEKTENTWICKLUNG

**PANDION**  
Partner für Lebensräume

**PDI** PROPERTY  
DEVELOPMENT  
INVESTORS GMBH

  
**Wilma**

  
**DIE WOHNKOMPANIE**  
Wir entwickeln Lebensräume

## Zentrale Fragen an die aktuellen Wohnungsmarktbedingungen, die nach Lösungen verlangen

- **Grundstücksmarkt**
  - Warum schießen in deutschen Städten die Renditen von Grundstücks-transaktionen bis teilweise über 200 % in nur wenigen Jahren hinaus?
- **Baurecht und Baugenehmigung**
  - Warum dauert die Bewilligung von Baurecht mehrere Jahre?
- **Preiswerter Wohnungsbau**
  - Wie sieht eine preiswerte Bautypologie heutzutage aus?
  - Ist sie politisch gewollt?
- **Geförderter sozialer Wohnungsbau**
  - Wer wird gefördert – und wer nicht?
  - Wie und wo kann man „Förderlücken“ leichter schließen?

# In relativen Zahlen führt Frankfurt am Main deutlich vor allen anderen deutschen Städten

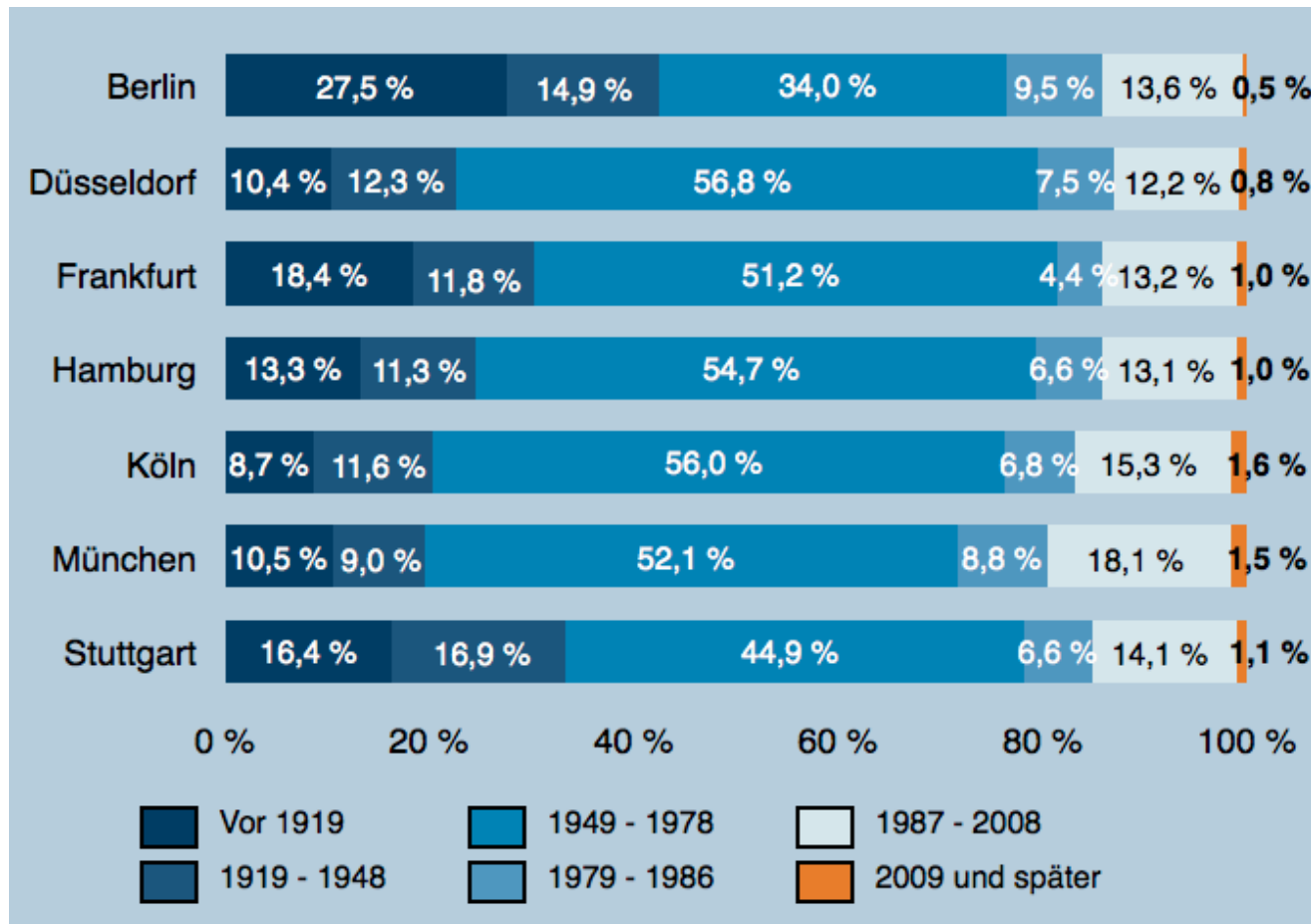
## Relative aktuelle Neubauleistung der 7 A-Städte im Vergleich

Stadt	Neugeschaffene WE pro Tsd. Einwohner	Neugeschaffene Wfl. pro Einwohner in qm
Berlin	10	1,3
Düsseldorf	11	1,7
Frankfurt	25	3,3
Hamburg	15	1,4
Köln	12	1,8
München	18	2,3
Stuttgart	7	0,7
<b>Ø A-Städte</b>	<b>13</b>	<b>1,7</b>

Quelle: bulwiengesa Projektlisten, \* Berechnung beruht auf allen derzeit (Sommer 2014) in Bau und in Planung befindlichen Wohnungsbauprojekten

# Keine der deutschen Städte schafft 1 % regenerierenden Neubau

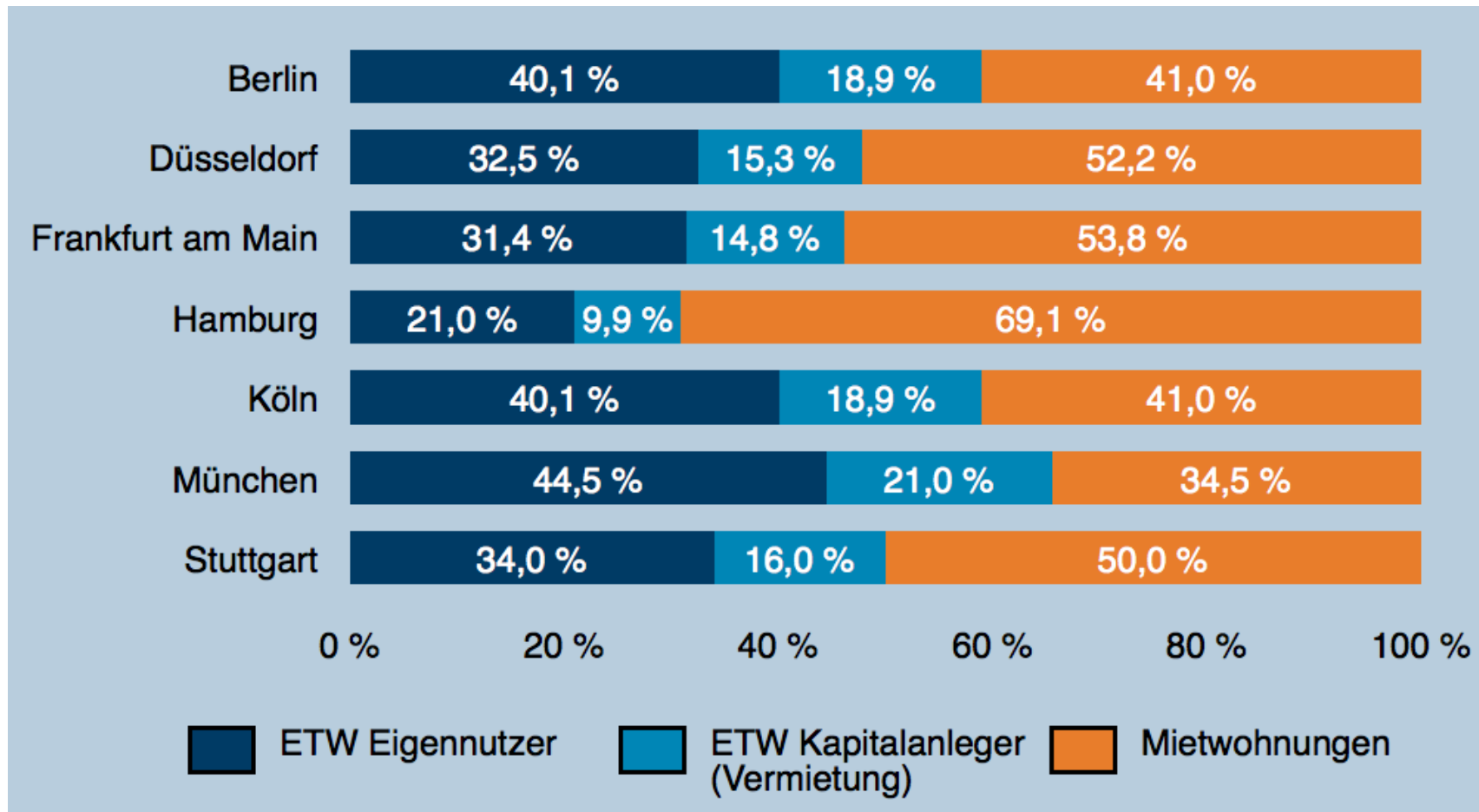
## Wohnungsstruktur in den 7 A-Städten nach Baualterklassen, Wohneinheiten



Quelle: Statistisches Bundesamt 2012; Mikrozensus Zusatzerhebung 2011

# Hamburg baut Mietwohnungen, München Eigentumswohnungen

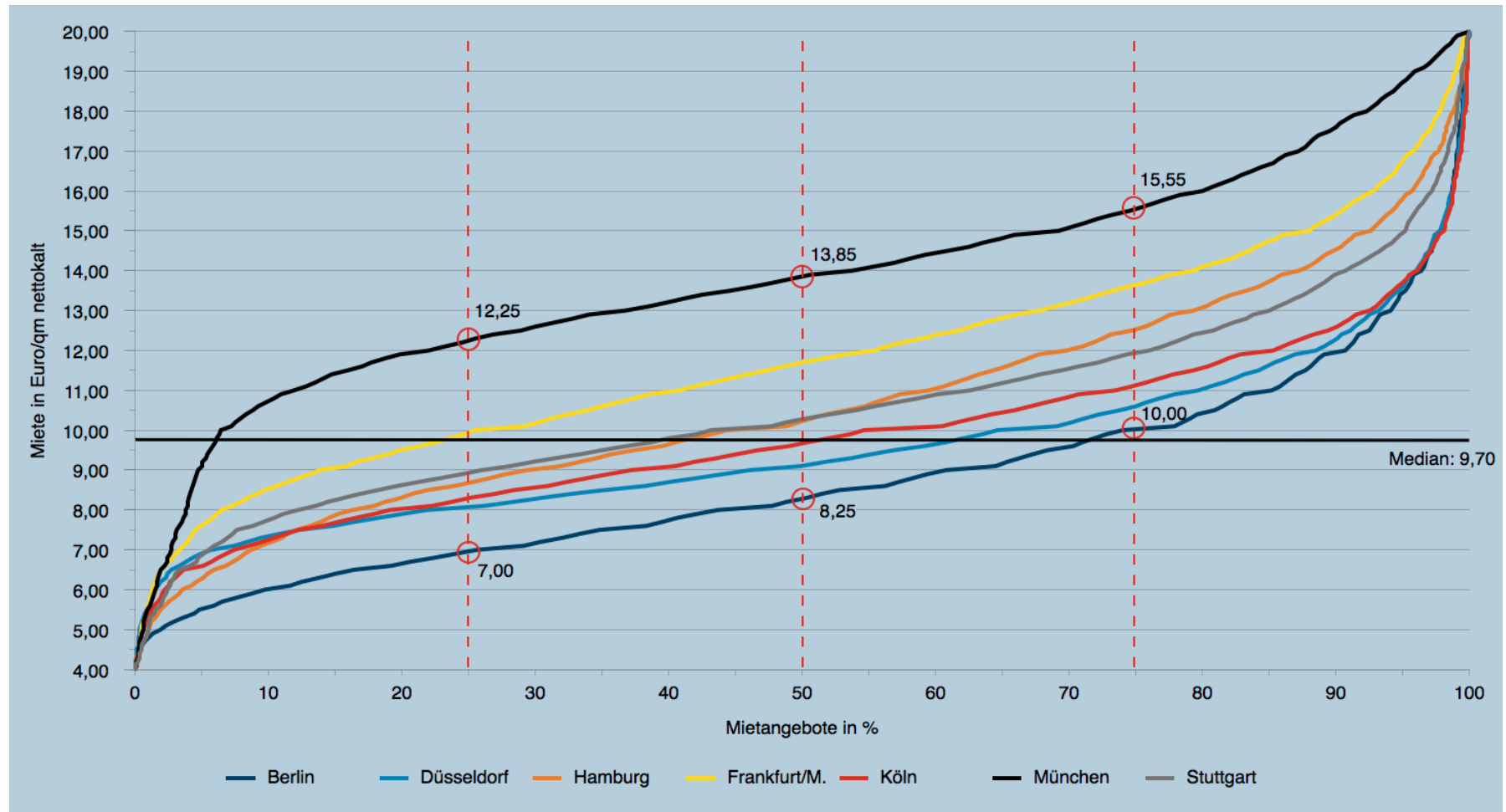
## Wohnungsmix im Neubau in den 7 A-Städten



Quelle: bulwiengesa Projektlisten, Berechnung beruht auf allen derzeit (Sommer 2014) in Bau und in Planung befindlichen Wohnungsbauprojekten

# Berlins Miethäufigkeitskurve liegt noch weit unter anderen deutschen Städten

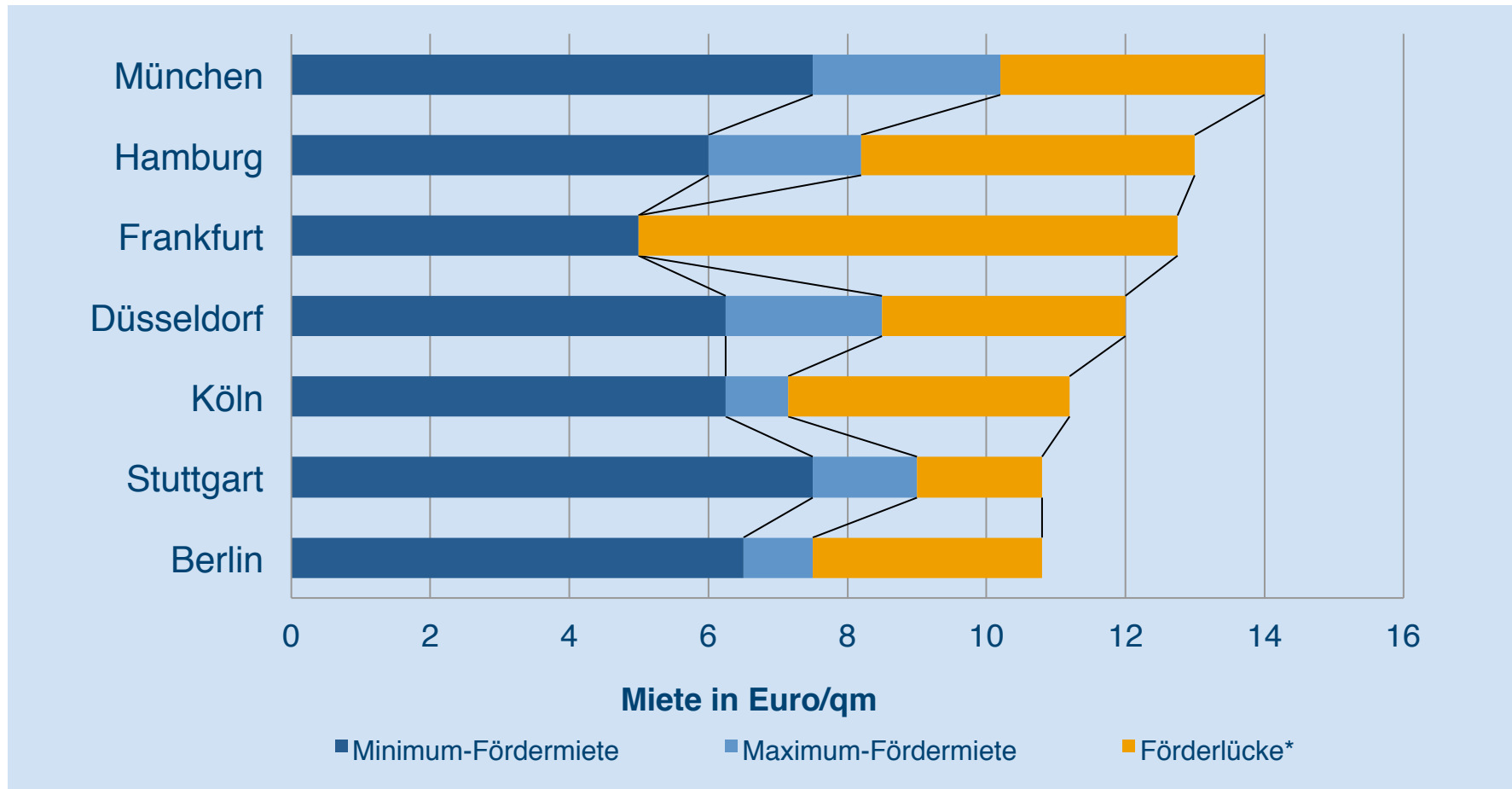
## Häufigkeitsverteilung von Mietangeboten in deutschen Städten 1. HJ 2014



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis Immobilienscout 24 (Angebotsmieten) in Studie „Lösungsansätze für moderne Wohnquartiere“

# Schließung von Förderlücken fallen schwer in Frankfurt und gelingen leicht in Stuttgart

Förderlücke zwischen geförderter Miete und Ø Neubau-Miete

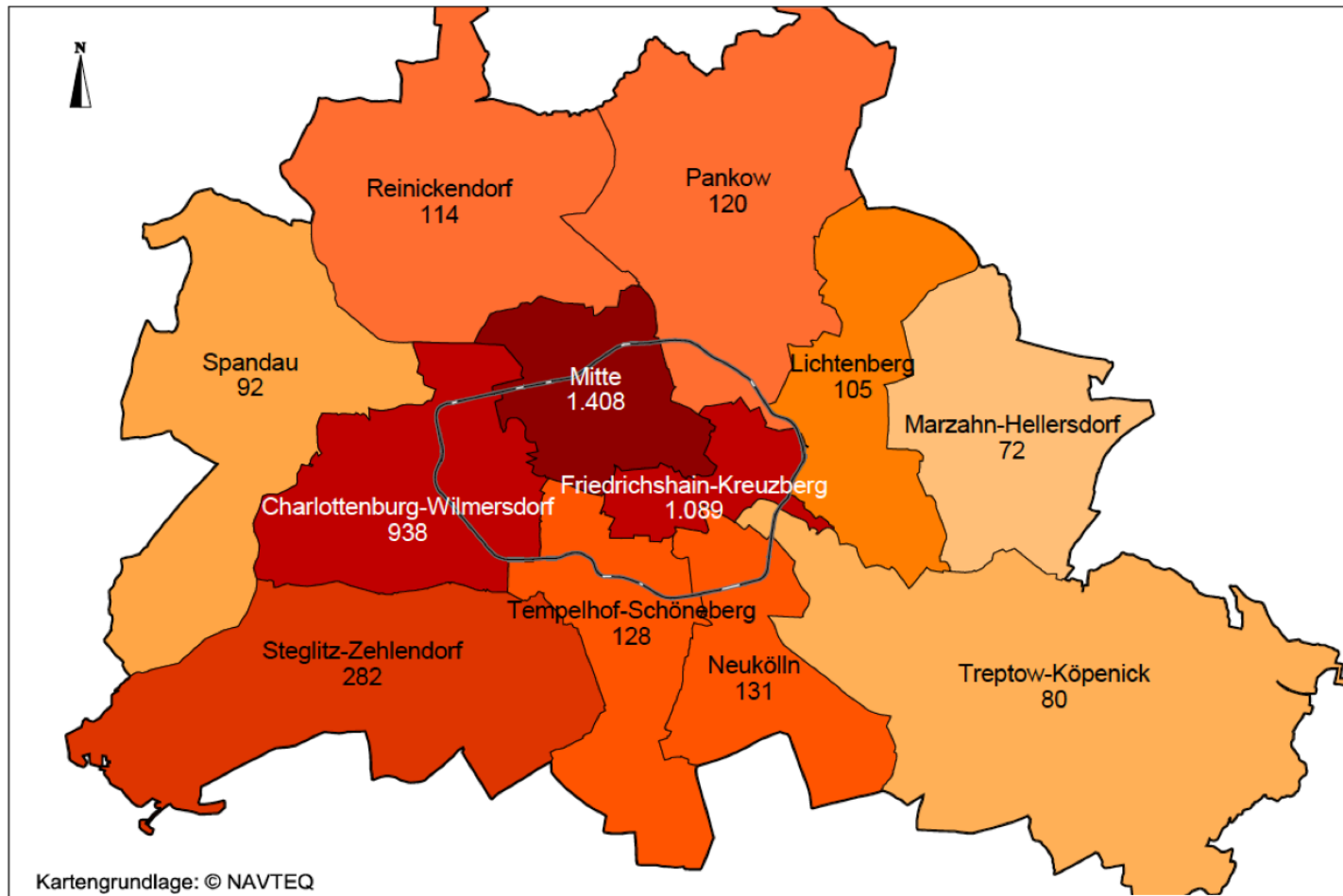


Quelle: bulwiengesa interne Datenbank, \* Die Förderlücke beschreibt die Differenz zwischen der Maximum-Fördermiete und der Ø Neubau-Miete



# Große Preisunterschiede zwischen den Bezirken am Beispiel von Berlin

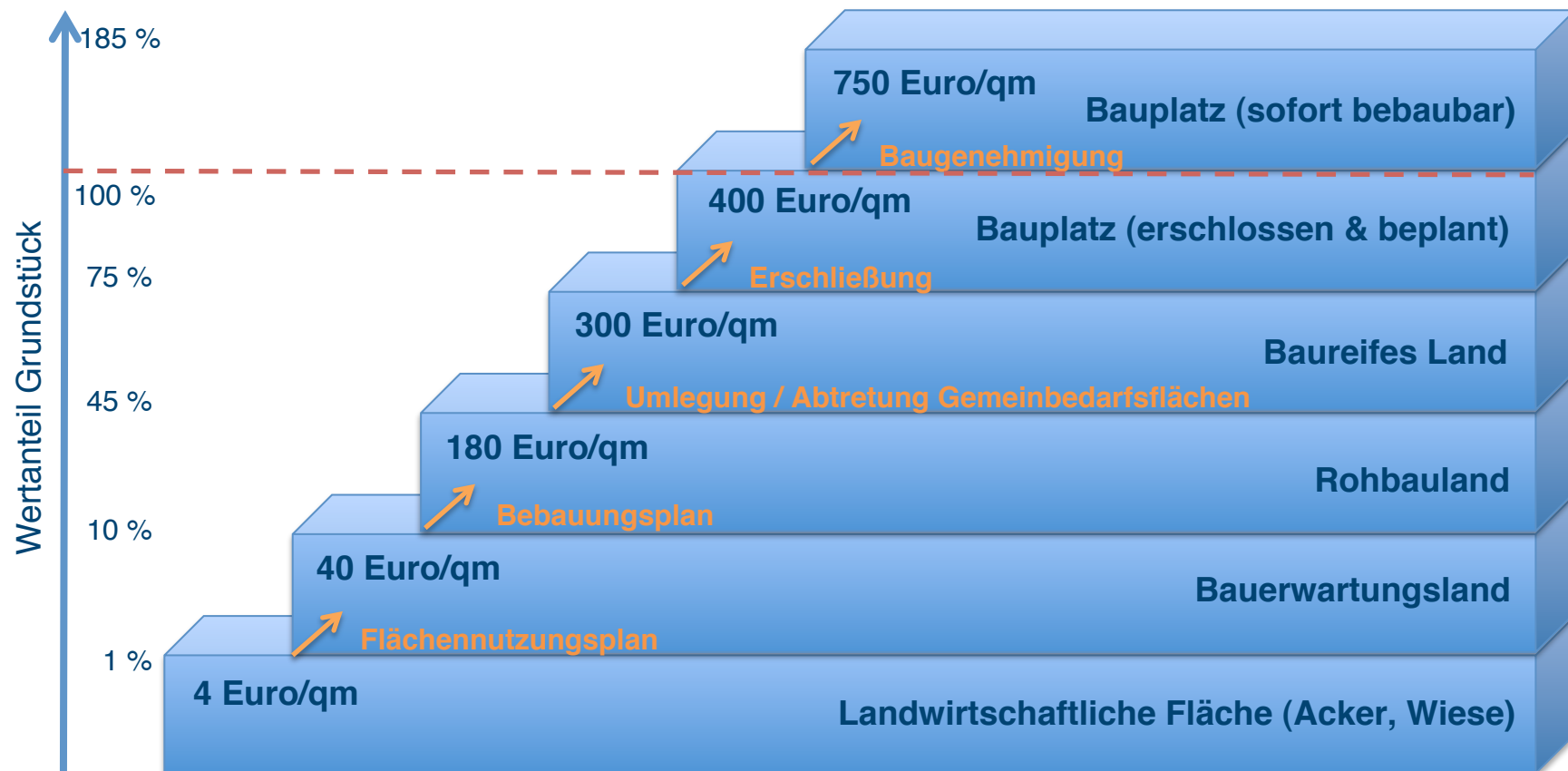
## Durchschnittskaufpreise für unbebaute Grundstücke 2012/13



Quelle: bulwiengesa nach Gutachterausschuss für Grundstückswerte

# Exponentieller Wertanstieg für Bauland bis zur Baureife

Entwicklungsstufen unbebauter Grundstücke, Düsseldorf 2013\*

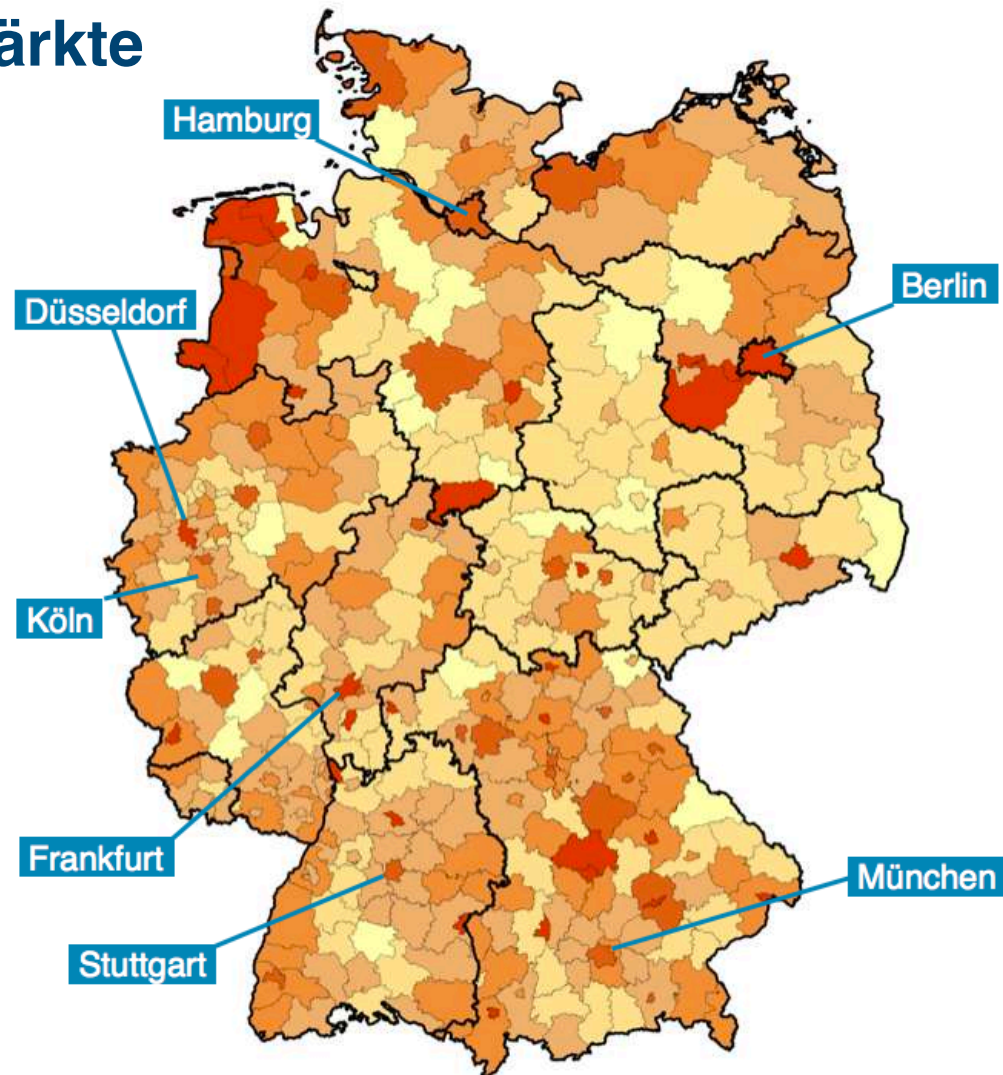


Darstellung: bulwiengesa, \*Kaufpreise pro qm Wohnfläche

# Dynamische Wohnungsmärkte nicht nur in Großstädten

## Entwicklung der Bestandsmieten 2009-2013

- Berlin 25 %
- Frankfurt am Main 24 %
- Düsseldorf 23 %
- Hamburg 16 %
- Stuttgart 16 %
- München 14 %
- Köln 10 %



© bulwiengesa AG 2014  
 Kartengrundlage: © NAVTEQ  
 Datengrundlage: RIWIS, eigene Berechnungen

Quelle: bulwiengesa RIWIS

# Lösungsansätze I für Politik und Gesetzgebung

<b>Bauverpflichtungen einführen</b>	<i>Erschwerung von Grundstücksspekulation</i>
<b>Anreize schaffen</b>	<i>Ermäßigung der Grunderwerbsteuer</i>
<b>Großzügige Erteilung von Abweichungen und Befreiungen im B-Plan</b>	<i>Weitere Reform der BauNVO und klare juristische Entscheidungsstrukturen</i>
<b>Vereinfachte Zulässigkeitsprüfung bei Nachverdichtungsmaßnahmen</b>	<i>Überarbeitung vor allem der TA Lärm</i>
<b>Prämien für erfolgreiche Bebauungsplanverfahren</b>	<i>Ähnlich wie derzeit bei Genehmigungsverfahren in Hamburg und Berlin praktiziert</i>
<b>Nachfrage- und standortgerechte Anwendung von Stellplatzsatzungen</b>	<i>Erhebliche Kosteneinsparungen, aber auch Verlust von kommunalen Ablösesummen</i>

Quelle: bulwiengesa, Fachstudie Lösungsansätze für Wohnquartiere in dynamischen Wohnungsmärkten, September 2014

## Lösungsansätze IIa für Kommunale Verwaltungen

**Informationssystem zur beschleunigten Aktivierung von Grundstücken**

*Kommunale Datenbanken, die den lokalen Grundstücksmarkt transparent machen*

**Umwidmung von Gewerbegrundstücken**

*Überarbeitung von Richtlinien (Abstandsflächen, Brand-, Lärm- und Schallschutz)*

**Fokussierung auf gut erschlossene Stadtteile**

*Anpassung an Infrastrukturdichten, vor allem des öffentlichen Nahverkehrs*

**Verfahren zur Baurechtschaffung an Marktsituation anpassen**

*§ 34 BauBG für Neubaubeschleunigung bei großem Nachfragedruck*

**Verzicht auf B-Plan bei kleinen innerstädtischen Arealen**

*Verhältnismäßigkeit bei kleineren Bauflächen und -lücken wahren*

## Lösungsansätze IIb für Kommunale Verwaltungen

<b>Einheitliche Standards wünschenswert</b>	<i>Bessere Transparenz und überregionale Einheitlichkeit zur Prozessbeschleunigung</i>
<b>Ankauf von Belegungsbindungen auch im Neubau</b>	<i>Schließung der bestehenden "Förderlücke" zwischen geförderter und Marktmiete</i>
<b>Staffelung der Fördersätze nach Lage- und Standortqualität</b>	<i>Reduzierung von Stadtteilmförderung zu- gunsten von Innenstadtprojekten</i>
<b>Fokussierung der Förderinstrumente</b>	<i>Bestimmte Zielgruppen fördern</i>
<b>Überregulierung der Förderung vermeiden</b>	<i>Verknüpfung von verschiedenen Fördermaßnahmen kostet Kraft und Zeit</i>

## Lösungsansätze III für private Bauträger

Realisierung von kleinen Wohnungen	<i>Bau von "halben Zimmern" empfehlenswert</i>
Verzicht auf ein Kellergeschoss, Reduzierung von TG-Stellplätzen	<i>Starke Kosteneinsparungspotenziale durch neue Formen von Stellplätzen</i>
Optimierung der baulichen Gebäudemerkmale	<i>Besonders lichte Raumhöhen, aber auch geringere Fensterflächen</i>
Verringerung der Ausstattungs- und Qualitätsstandards	<i>Materialstandards und Ausstattungs- elemente ohne politische Vorgaben</i>
Digitalisierter Katalog für Planungs- und Genehmigungsdokumente	<i>Höhere Transparenz bei komplexeren Verfahren</i>

## Die Sponsoren und Träger der Studie



Die Baywobau Baubetreuung GmbH errichtet Bauten für Dritte. In erster Linie für die 1994 gegründete Baywobau Bauträger Aktiengesellschaft (eine Umwandlung der 1972 gegründeten Baywobau Baubetreuung GmbH & Co. Hausbau KG) und die im Jahre 2000 neu gegründete Baywobau Immobilien AG sowie für unterschiedliche Objektgesellschaften an denen die Baywobau beteiligt ist. Beschaffung von Grundstücken, Wohnanlagen und Gewerbeobjekten, Planung einschließlich Haustechnik (natürlich auch in Zusammenarbeit mit fremden Architekten und Ingenieuren), Bauüberwachung und Baubetreuung sowie Verkauf von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und gewerblich genutzten Immobilien.



Die BUWOG Group ist der führende deutsch-österreichische Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich und blickt auf eine mittlerweile rund 60-jährige Erfahrung zurück. Nach der im Februar 2014 bekannt gegebenen Großakquisition in Deutschland zählt sie auch zu den wichtigsten Playern am deutschen Markt. Insgesamt verfügt die BUWOG Group über ein hochwertiges Portfolio mit rund 54.000 Wohnungen (je rund die Hälfte in Österreich und Deutschland). Als Bauträger zeichnet sie bislang für die Errichtung von mehr als 35.000 Wohnungen verantwortlich.



DIE WOHNKOMPANIE Berlin GmbH ist eine Beteiligungsgesellschaft der Zech Group (in Bremen). Seit 2011 entwickelt das inhabergeführte Unternehmen wertorientierte Wohnquartiere für Eigennutzer und Investoren in Berlin und Umgebung, darunter den OSKAR HELENE PARK in Berlin-Dahlem und die ersten neuen Wohntürme seit 30 Jahren in Berlin: "Max und Moritz". Besonderen Wert legt das Unternehmen dabei auf nachhaltige, energieeffiziente Bauweise in erstklassigen Lagen, die einen Werterhalt für die Zukunft versprechen. Mit ihren Schwestergesellschaften DIE WOHNKOMPANIE NRW (in Düsseldorf), NORD (in Hamburg) und Rhein-Main (in Frankfurt) wird Expertenwissen in der Entwicklung von Wohnquartieren gebündelt.



## Die Sponsoren und Träger der Studie



Die GROTH GRUPPE mit Sitz in Berlin realisiert seit 30 Jahren erfolgreich anspruchsvolle städtebauliche Projekte in attraktiven Lagen in Berlin und Potsdam. Als Dienstleistungsunternehmen mit langjähriger Erfahrung und hohen Qualitätsansprüchen bietet das Unternehmen sämtliche Leistungen von der Projektentwicklung bis zur Immobilienverwaltung an. Das Spektrum reicht dabei von exklusiven Stadthäusern und Wohnensembles in der historischen Mitte Berlins bis zur Entwicklung kompletter Quartiere, sowohl innerstädtisch als auch in grünen Randlagen. Das Gesamtinvestitionsvolumen der GROTH GRUPPE seit Gründung beträgt mehr als 4 Milliarden Euro.



HOCHTIEF Projektentwicklung entwickelt, realisiert und vermarktet als Tochtergesellschaft des HOCHTIEF-Konzerns seit 1991 Immobilienprojekte im In- und Ausland und gilt in Deutschland als führender Innenstadtentwickler. Büroimmobilien in Innenstadt- und citynahen Lagen bilden das Kerngeschäft. Weitere Schwerpunkte sind Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie die Entwicklung ganzer Stadtquartiere. HOCHTIEF Projektentwicklung baut kein eigenes Immobilienportfolio auf, sondern agiert als „Investor auf Zeit“ mit dem Ziel, die Projekte frühestmöglich und gut vermietet an einen Endinvestor zu verkaufen.



KONDOR WESSELS ist ein inhabergeführtes, mittelständisches Unternehmen mit einem ganzheitlichen Ansatz: Es bietet Projektplanung, -entwicklung und Bauausführung unter einem Dach. Die geballte Kompetenz in Entwicklung und Bau führt zu Synergien, die einen reibungslosen, kostengünstigen und hochwertigen Bau ermöglichen sowie zu einem hohen Erfahrungsschatz, den Kondor Wessels gerne auch beratend einsetzt. Mit diesem Bauteam-Modell ist das nachhaltig agierende Unternehmen mit deutschniederländischer Unternehmenskultur seit rund 20 Jahren erfolgreich auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig.

## Die Sponsoren und Träger der Studie



Bauen mit OTTO WULFF heißt Bauen mit Innovation und Sicherheit.

Darauf können sich Immobilienkäufer und Investoren seit vielen Jahrzehnten verlassen. Innovative Prozesse, professionelles Projektmanagement und hanseatisches Handeln gehören für uns, als renommierter Immobilienentwickler und Bauträger innerhalb der Otto Wulff Unternehmensgruppe, zu den wichtigsten Erfolgsfaktoren. Unsere Marktkenntnis sowie standort- und nutzerorientierte Konzepte mit dem Focus auf die wachsenden Metropolen Hamburg und Berlin finden in unseren Projekten Berücksichtigung.



Die PANDION AG mit Sitz in Köln befasst sich seit 2002 mit der Entwicklung, Realisierung und dem Vertrieb hochwertiger Wohnprojekte. Das inhabergeführte Immobilienunternehmen entwickelt Grundstücke an seinem Hauptstandort sowie in Bonn, Düsseldorf, München und Berlin. Insgesamt plant und baut PANDION deutschlandweit derzeit circa 1.800 hochwertige Wohnungen mit einem Verkaufsvolumen von rund 700 Millionen Euro. Zum Portfolio gehören auch Wohnhochhäuser – ein Trend, den die Kölner Immobilienexperten seit 2008 aktiv mitgestalten. Daneben baut das Unternehmen sein Engagement im Gewerbebereich stetig aus.

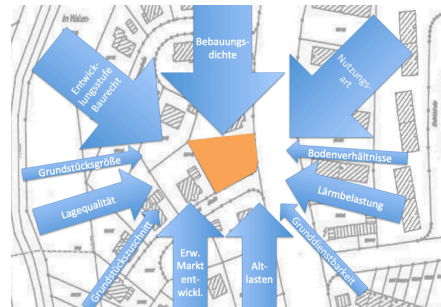
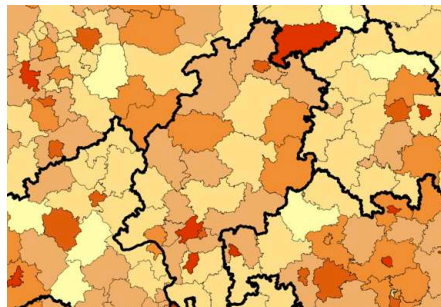
## Die Sponsoren und Träger der Studie



Die PDI Property Development Investors GmbH erwirbt als zwischeninvestierender Projektentwickler bundesweit Liegenschaften, mit der Maßgabe, diese im Zuge der Projektrealisierung an Endinvestoren zu veräußern. Geschäftsführer sind Mathias Düsterdick und Christoph Hüttemann. Bundesweit realisiert die PDI-Gruppe derzeit elf Projekte. Es werden Wohnungsbauprojekte, Büro- und Geschäftshäuser, Handelsimmobilien sowie Hotels realisiert. Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt bei ca. 500 Mio. Euro. Die bevorzugten Grundstücke und Objekte liegen in guten bis sehr guten innenstadtnahen Lagen der A- und B-Städte.



Gegründet im Jahre 1939 in den Niederlanden von den Familien Willemsen und Maas (Wilma) blickt die Wilma auf eine kontinuierliche Entwicklungs- und Expansionsgeschichte zurück. Aktuell bedient das Familienunternehmen mit mehr als 100 Mitarbeitern und einem Jahresumsatz von ca. 150 Mio. Euro den Immobilienmarkt in NRW, Rhein-Main und im Großraum Stuttgart. Heute versteht sich Wilma als Projektentwickler und Bauträger, welcher die komplette Wertschöpfungskette vom Grundstücksankauf über die Entwicklung bis hin zur Realisierung und Übergabe des fertig gestellten Produkts an den Erwerber abdeckt.



[www.bulwiengesa.de](http://www.bulwiengesa.de)  
[info@bulwiengesa.de](mailto:info@bulwiengesa.de)