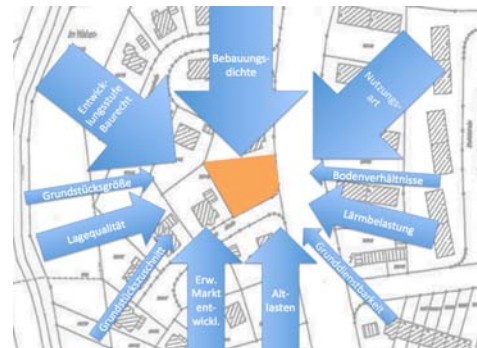
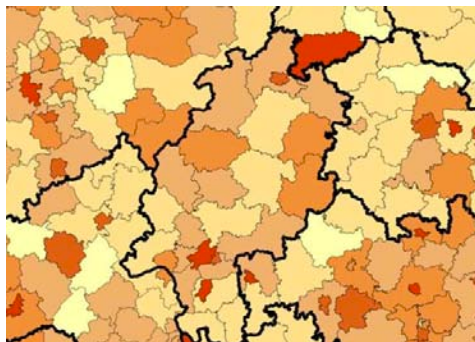


FACHSTUDIE - AKTUELLE LÖSUNGSANSÄTZE

für Wohnquartiere in dynamischen Wohnungsmärkten



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite		Seite
1	1	6	31
2	1	6.1	31
		6.2	32
3	5	6.3	35
3.1	5	7	36
3.2	6	7.1	36
3.3	9	7.2	36
3.4	10	7.3	42
		7.4	44
4	13	8	49
4.1	13	8.1	49
4.2	14	8.2	50
4.3	18	8.3	52
4.4	22	8.4	54
5	24		
5.1	24		
5.2	24		
5.3	30		

1 ANLASS UND ZIELSTELLUNG DER STUDIE

Die nunmehr fast zehn Jahre anhaltende dynamische Entwicklung der Wohnimmobilienmärkte in den deutschen Großstädten stellt Marktakteure sowie Sozial- und Stadtentwicklungspolitik vor neue Aufgaben.

Auch wenn sich in bestimmten lokalen Märkten, wie etwa in München (SoBoN) oder Hamburg (Bündnis für das Wohnen), eine gute Kultur des Miteinanders zwischen privaten Bauträgern und regulierender Verwaltung/Politik etabliert zu haben schien, stoßen auch diese Konsensmodelle möglicherweise bald an die Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit. Der Handlungsdruck hat sich - politisch aufgeheizt - nochmals erheblich vergrößert. Die Diskussion um nationale Vermögenswerte in Phasen niedriger Zinsen (Blase), die sich ändernde Zusammensetzung von Quartieren und das Bemühen um nachhaltige Strukturen, die durch die angestoßenen Entwicklungen finanzierbar erscheinen, bestimmen derzeit die wohnungspolitische Diskussion in Deutschland.

Die private Bauwirtschaft will sich mit der vorliegenden Fachstudie konstruktiv an den noch bevorstehenden Aufgaben und einer Abwägung von Entscheidungen beteiligen, in dem besondere fachliche Zusammenhänge transparent gemacht und verdeutlicht werden. Sie soll einen Diskussionsprozess zwischen privater Bauwirtschaft und Politikern sowie Mitarbeitern der Stadtverwaltungen anstoßen. Gleichzeitig wird die Bildung von Interessengruppen aus privater und kommunaler Bau- und Wohnungswirtschaft zu bestimmten Fragestellungen unterstützt.

Grundlage der vorliegenden Studie sind Interviews und Aussagen der Sponsoren, Interviews mit einflussreichen deutschen Stadtentwicklern der A-Städte sowie Forschungsmaterial von bulwiengesa - allgemein erläuternde wie auch fokussiert, zuspitzende Daten.

2 SPONSOREN UND TRÄGER DER STUDIE

bulwiengesa hat die Studie mit Unterstützung der folgenden, in alphabetischer Reihenfolge, genannten Sponsoren erarbeitet:

- Baywobau Baubetreuung
- BUWOG Group
- DIE WOHNKOMPANIE Berlin
- GROTH GRUPPE
- HOCHTIEF PROJEKTENTWICKLUNG
- KONDOR WESSELS
- OTTO WULFF
- PANDION AG
- PDI Property Development Investors
- Wilma Wohnen

Die Regie in der Argumentation und der Auswahl der Forschungsdaten lag ausschließlich bei bulwiengesa. Nicht jeder der Sachverhalte und vorgeschlagenen Lösungsansätze wird kongruent sein mit dem ein oder anderen laufenden Projekt der beteiligten Unternehmen. Unterstützt wird von den Sponsoren in erster Linie der generelle fachliche und detailorientierte Dialog, der mit dieser Studie beabsichtigt ist.

Wir bedanken uns an dieser Stelle herzlich für die vertrauensvolle Unterstützung und den fachlichen Austausch zu den Fragestellungen der Studie, sowohl auf Seiten der privaten Bauträgerschaft wie auf Seiten der planenden Verwaltungen.

SPONSOREN 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 mit Hauptsitz in Wien 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/Main) wird Expertenwissen in der Entwicklung von Wohnquartieren gebündelt.



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.

SPONSOREN DER STUDIE



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 Innenstadtlagen 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 deutsch-niederländischer Unternehmenskultur seit rund 20 Jahren erfolgreich auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig.



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 Fokus 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.

SPONSOREN 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 Immobilien AG 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.

3 WOHNUNGSMARKT IN DEN A-STÄDTEN

3.1 Bestandsstruktur in A-Städten

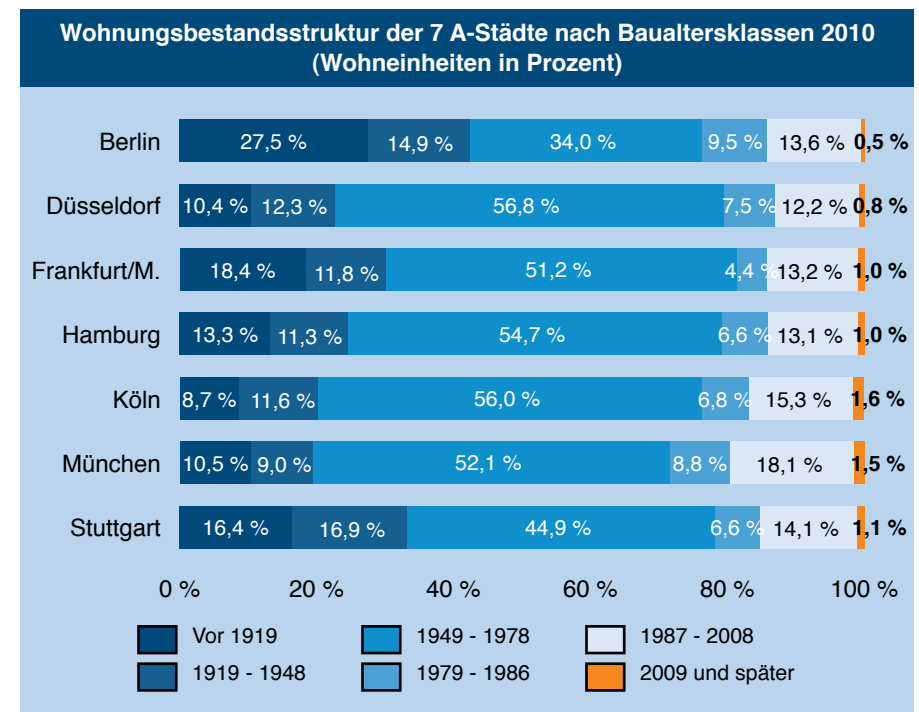
Neubau hat nur geringe Anteile am Wohnungsbestand

In allen sieben A-Städten¹ wird die Bestandsstruktur durch Wohngebäude aus den Nachkriegsjahren zwischen 1949 und 1978 dominiert. Die Anteile betragen zwischen 34 % in Berlin und 57 % in Düsseldorf. Gerade für Forderungen nach ausreichend Wohnraum in preiswerten Segmenten sind diese großen Volumina von hoher sozialpolitischer Bedeutung. Die Anteile an Wohneinheiten aus den Baujahren 1987 bis 2008 liegen nur zwischen 12 und 18 %. München, wo der Wohnungsbau seit 1990 vermehrt gefördert wurde, ist ein Sonderfall, sodass hier die Wohnungen aus diesem Zeitraum den zweithöchsten Anteil an der Bestandsstruktur haben.

Insgesamt haben Neubauten, um die es in dieser Fachstudie im Besonderen geht, einen sehr geringen Anteil an der Wohnungsbestandstruktur. In München und Köln, wo der Neubau bereits seit längerem gefördert wird, sind die Anteile im Vergleich am höchsten. In Berlin ist der Neubauanteil am Bestand trotz der aktuell hohen absoluten Bauvolumina mit 0,5 % sehr niedrig. Die Fertigstellungen ab 2011 sind nicht berücksichtigt (vergleiche dafür 3.3).

Förderprogramme zum Beispiel für den sozialen Wohnungsbau sollten angesichts dieser Zahlen auch im Bestand erfolgen und nicht allein durch den Bau neuer Wohnungen getragen werden. Ein einfaches und schnelles Verfahren wäre zum Beispiel die Verlängerung der Laufzeit der Belegungsbindung in der Sozialraumförderung sowie der Ankauf von Belegungsrechten im Bestand.

¹ Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart



Quelle: Statistisches Bundesamt 2012; Mikrozensus Zusatzerhebung 2011

3.2 Mietentwicklung im Wohnungsbestand

Hohe Mietsteigerung auch jenseits der A-Städte

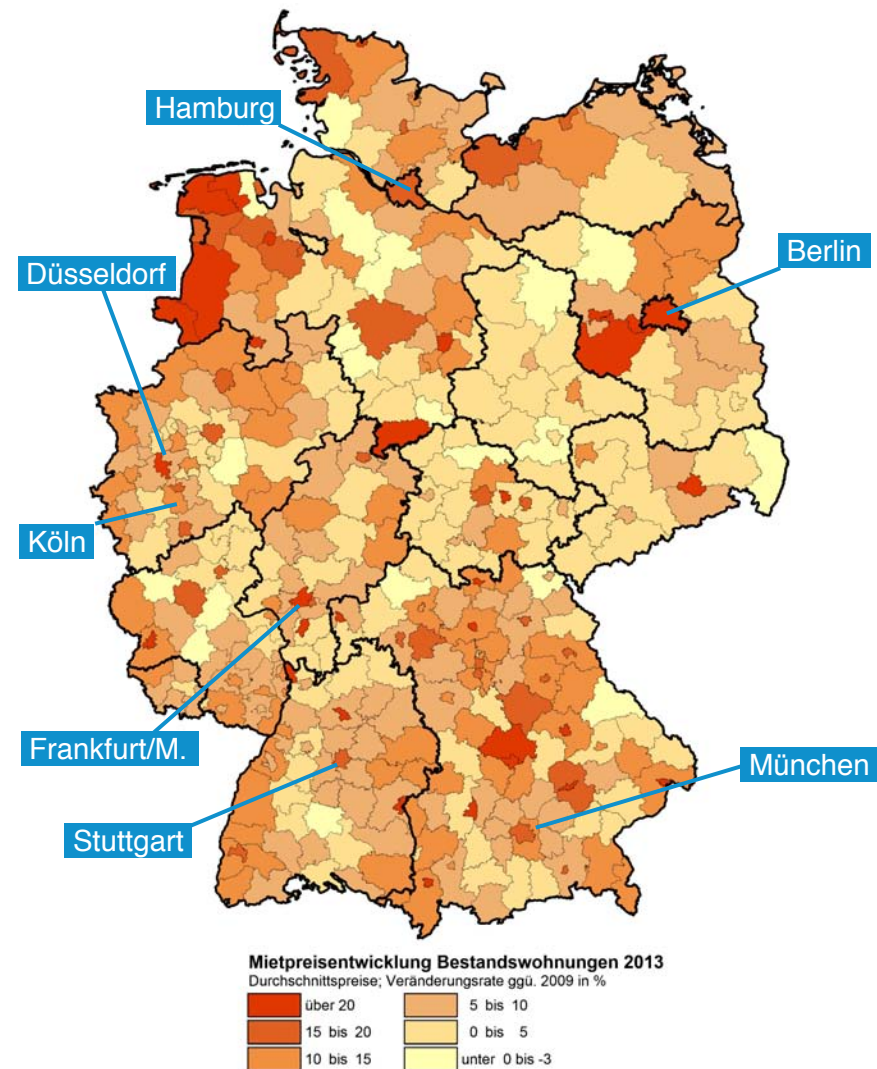
Die Nachfragesteigerungen der letzten fünf Jahre wirkten sich zuerst auf die Bestandsmieten (siehe Karte) aus. Damit wurden die Impulse für das Wiedererstarken der Neubautätigkeit gegeben.

Für die betrachteten A-Städte lagen die Mietpreissteigerungen im jeweils neu vermieteten Wohnungsbestand zwischen 2009 und 2013 im Durchschnitt bei

– Berlin	25 %	– Frankfurt/M.	24 %
– Düsseldorf	23 %	– Hamburg	16 %
– Stuttgart	16 %	– München	14 %
– Köln	10 %		

Es sind aber nicht nur die sieben A-Städte mit dieser Entwicklung konfrontiert, sondern auch Metropolen in Ostdeutschland wie Dresden oder Universitätsstädte in Mitteldeutschland wie Göttingen. Landkreise in den Metropolräumen, auf die sich die starke Nachfrage in den Großstädten ausweitet, verzeichnen ähnliche Zunahmen.

Die Entwicklung der Bestandsmieten kann volkswirtschaftlich dabei nicht nur als Belastung für Mieter angesehen werden. Investitionen in das Neubausegment sind faktisch von dieser positiven Dynamik abhängig, da sie sonst nicht stattfinden würden, um den Bestand aufzufrischen und eine steigende Nachfrage bedienen zu können. Dazu gehört auch, die Lücke zwischen Neubau- und Wiedervermietungs-mieten nicht zu groß werden zu lassen. Weiterhin brauchen Investoren und Projektentwickler eine ausreichend solide wirtschaftliche und kalkulierbare Basis für ihre Investition, die mit einer begründeten Perspektive für eine positive zukünftige Wertentwicklung verknüpft ist.



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

München und Berlin rahmen die Mietpreisspanne der A-Städte ein

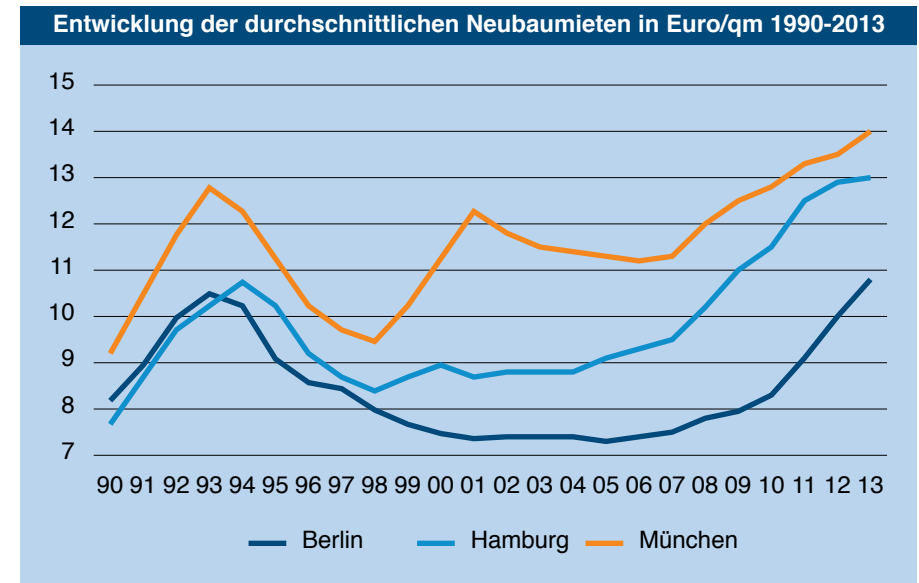
Noch stärker als die Bestandsmieten sind Neubaumieten an Angebotsüberhänge und -verknappungen gebunden. Anhand einer retrospektiven Betrachtung lassen sich die verschiedenen Marktzyklen der Vergangenheit abbilden und mit der gegenwärtigen Situation in Beziehung setzen. Ob Nachwendebauboom, Stagnation oder Nachfrageexplosion - übergeordnete Charakteristika gelten für alle A-Städte in gleicher Weise, wobei jede ihre eigenen Besonderheiten aufweist, die bei der Betrachtung der durchschnittlichen Neubaumieten seit 1990 erkennbar werden.

Berlin

Falsche Erwartungen an die Bevölkerungsentwicklung in der Zeit nach der Wiedervereinigung trieben die Berliner Neubaumieten zunächst auf ein Niveau, das knapp über dem von Hamburg lag. Im Zuge des Wohnungsüberangebotes und der regionalen ökonomischen Schwäche fielen dann die Mieten im Städtevergleich deutlich ab und erreichten erst im Jahr 2010 - nach 20 Jahren - wieder das Niveau von 1990. Seitdem stiegen Neubaumieten um 32 % auf 10,80 Euro/qm an.

Hamburg

In der Entwicklung der Neubaumieten (2013: 13,00 Euro/qm) spiegelt sich die Wohnungsbautätigkeit wider. Die größten Mietpreisanstiege korrelieren mit geringen Fertigstellungszahlen. Auch der ökonomische Aufschwung Hamburgs hat die Distanz zu München ab 2000 stetig verringert, sodass die durchschnittlichen Neubaumieten aktuell lediglich 1,00 Euro/qm niedriger liegen als in München.



Quelle: bulwiengesa, RIWIS

München

Die bayerische Landeshauptstadt stand hinsichtlich der Neubaumieten immer an der Spitze aller A-Städte. Die konstant hohen Einwohnerzuwächse, die sowohl aus positiver räumlicher als auch natürlicher Bevölkerungsentwicklung resultieren, ließen die Nachfrage und Preise konstant und deutlich steigen. Andererseits ist München die einzige deutsche Stadt in der trotz der regionalen Wirtschaftsstärke ab 2002 eine regionalökonomische Abkühlung im Neubauwohnungsmarkt, anders als in allen anderen deutschen A-Städten, deutlich sichtbar wird. Zwischen 2001 und 2005 sanken sowohl das Miet- als auch das Preisniveau von Eigentumswohnungen deutlich.

Düsseldorf

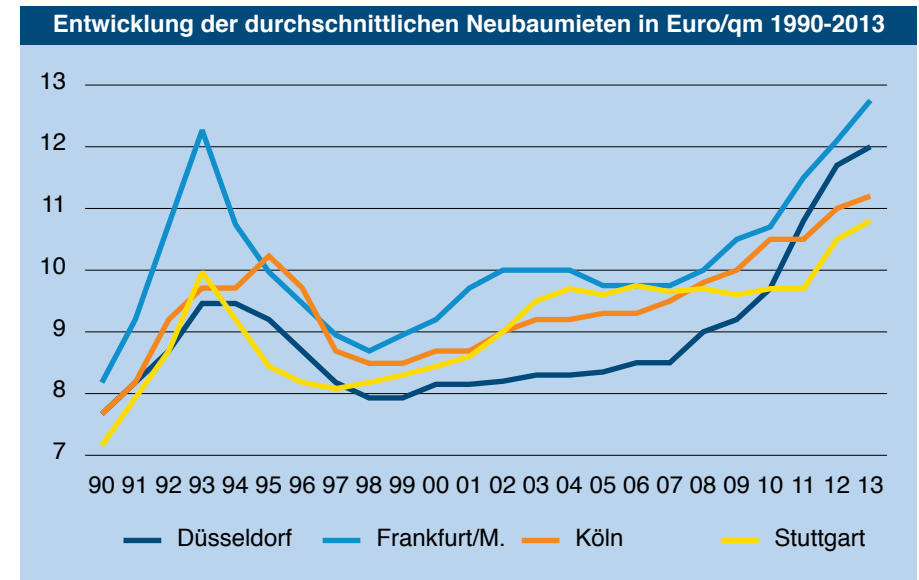
Die gute wirtschaftliche Entwicklung und die allgemein hohe Lebensqualität in der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt führen seit der Jahrtausendwende zu einem anhaltenden Bevölkerungswachstum. Steigende Einwohnerzahlen bei gleichzeitig unzureichender Bautätigkeit haben einen Nachfrageüberhang sowie steigende Wohnungsmieten besonders in den vergangenen drei Jahren zur Folge. Seit 2010 erfolgte bei den Neubaumieten ein Anstieg von rund 24 % auf 12,00 Euro/qm, der Düsseldorf in wenigen Jahren deutlich über das Niveau von Köln und Stuttgart angehoben hat.

Köln

Köln weist zusammen mit Stuttgart im Vergleich der A-Städte die moderate Entwicklung der Neubaumieten auf. Seit 1998 gab es keinen Preisrückgang mehr, was Köln zu einem im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten stabilen Investitionsstandort macht. In den vergangenen zehn Jahren stiegen die Mieten um knapp 22 % auf 11,20 Euro/qm.

Frankfurt am Main

Trotz traditionell hohem Mietniveau, konnte in Frankfurt am Main durch das dynamische Bevölkerungswachstum in den letzten fünf Jahren mit über 21 % der zweithöchste Anstieg der Neubaumieten unter den A-Städten festgestellt werden. In der Finanzmetropole wird ein Quadratmeter neue Wohnfläche im Durchschnitt für 12,75 Euro/qm im Monat vermietet. Der Auf- und Abschwung des lokalen Mietniveaus in den frühen 90er-Jahren war hier ähnlich stark wie in München.



Quelle: bulwiengesa, RIWIS

Stuttgart

In Stuttgart lässt sich bei ebenfalls hohem Ausgangsniveau zwischen 2004 und 2011 eine weitgehende Seitwärtsbewegung der Neubaumieten erkennen, vor allem weil hauptsächlich in einfachen und mittleren Lagen neu gebaut wurde. Daran anschließend konnte ein starker Zuwachs registriert werden, der mit dem Freiwerden innerstädtischer Areale korrespondiert und der seit zwei Jahren eine Marktdynamik wie in anderen Städten anzeigt. Im Jahr 2013 liegt Stuttgart mit einer Neubaumiete von 10,80 Euro/qm gleichauf mit Berlin.

3.3 Aktuelle Struktur des Neubauangebotes

Die hohen absoluten Zahlen zu den Baugenehmigungen täuschen über relative Werte, also die Neubauleistung je Einwohner, etwas hinweg. In Frankfurt am Main und in München liegt die Neubauleistung deutlich vor allen anderen A-Städten. In Frankfurt werden knapp 3,3 qm je Einwohner geschaffen. Berlin und Hamburg liegen dagegen lediglich im unteren Mittelfeld. Das Schlusslicht bildet Stuttgart mit einer Neubauleistung von circa 0,7 qm je Einwohner.

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

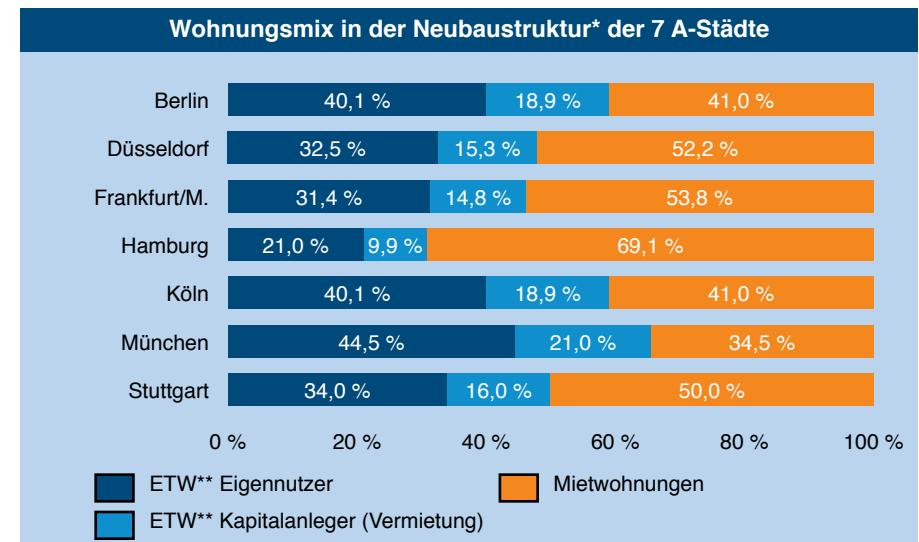
Quelle: bulwiengesa, Stand: 1. September 2014

* Berechnung beruht auf allen derzeit in Bau und in Planung befindlichen Projekten

Der neue Wohnraum entsteht dabei in drei A-Städten, nämlich in München, Berlin und Köln überwiegend im Eigentumssegment. In Düsseldorf, Frankfurt am Main und Hamburg dagegen werden die meisten Wohneinheiten im Mietwohnungsneubau realisiert. Führend vor allen anderen mit einem Anteil von fast 70 % ist die Hansestadt Hamburg.

Eine gesonderte Betrachtung wird dabei dem Kapitalanlegeranteil geschenkt. Auch von Kapitalanlegern erworbene Wohnungen stehen mittel- bis langfristig dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung.

Studien zeigen, dass der Anteil der Eigentumswohnungen, die von Kapitalanlegern zur privaten Vermietung gekauft werden, in den meisten A-Städten seit 2010 deutlich ansteigt. Durch das niedrige Zinsniveau werden Investitionen in den Immobilienmarkt begünstigt. Die Attraktivität von Immobilienkapitalanlagen liegt vor allem in der Erzielung stabiler Erträge und einer wenig volatilen Wertentwicklung gegenüber anderen Anlageprodukten. Bei einem Wiederanstieg der Zinsen und der Einführung einer Mietpreisbremse wird der Kapitalanlegeranteil voraussichtlich wieder zurückgehen.



Quelle: bulwiengesa, Stand: 1. September 2014

* Berechnung beruht auf allen derzeit in Bau und in Planung befindlichen Projekten

** Eigentumswohnungen

Der Anteil an Kapitalanlegern ist - anders als im aktuellen Neubau - im Bestand sehr hoch. Der Anteil beträgt nach dem Zensus 2011 zwischen 65 % in Stuttgart und 82 % in Berlin. Im Neubau ist der Anteil an Kapitalanlegern geringer und liegt aktuell in den A-Städten gemittelt bei etwa 30 %. Je nach Stadt weist er Quoten von schätzungsweise zwischen 20 und 45 % auf.

Wohneigentumsquote und Anteile von Kapitalanlegerwohnungen			
Stadt	Wohneigentumsquote in %	Kapitalanlegeranteil am ETW*-Bestand 2011 in %	Kapitalanlegeranteil am ETW*-Neubau 2014 in %**
Berlin	15,6	82	35
Düsseldorf	24,1	73	45
Frankfurt/M.	20,7	77	30
Hamburg	24,0	75	30
Köln	27,4	71	20
München	25,3	73	35
Stuttgart	32,8	65	30
Ø A-Städte	24,3	74	32

Quelle: Zensus 2011; bulwiengesa

* Eigentumswohnungen, ** Aktuelle Schätzung auf Basis von Expertenbefragungen

Die allgemeine Wohneigentumsquote bleibt regional weiterhin sehr differenziert und lag 2011 zwischen 15,6 % (Berlin) und 32,8 % (Stuttgart). Deutsche Bank Research² stellte in diesem Zusammenhang fest, dass sich immer mehr Menschen aktuell eine eigene Wohnung leisten können, was auf sehr dynamische ökonomische Impulse, etwa die positive Beschäftigungs- und Kaufkraftentwicklung zurückzuführen ist.

² Deutsche Bank Research, Aktueller Kommentar, 13. Februar 2014

3.4 Miethäufigkeitsverteilung

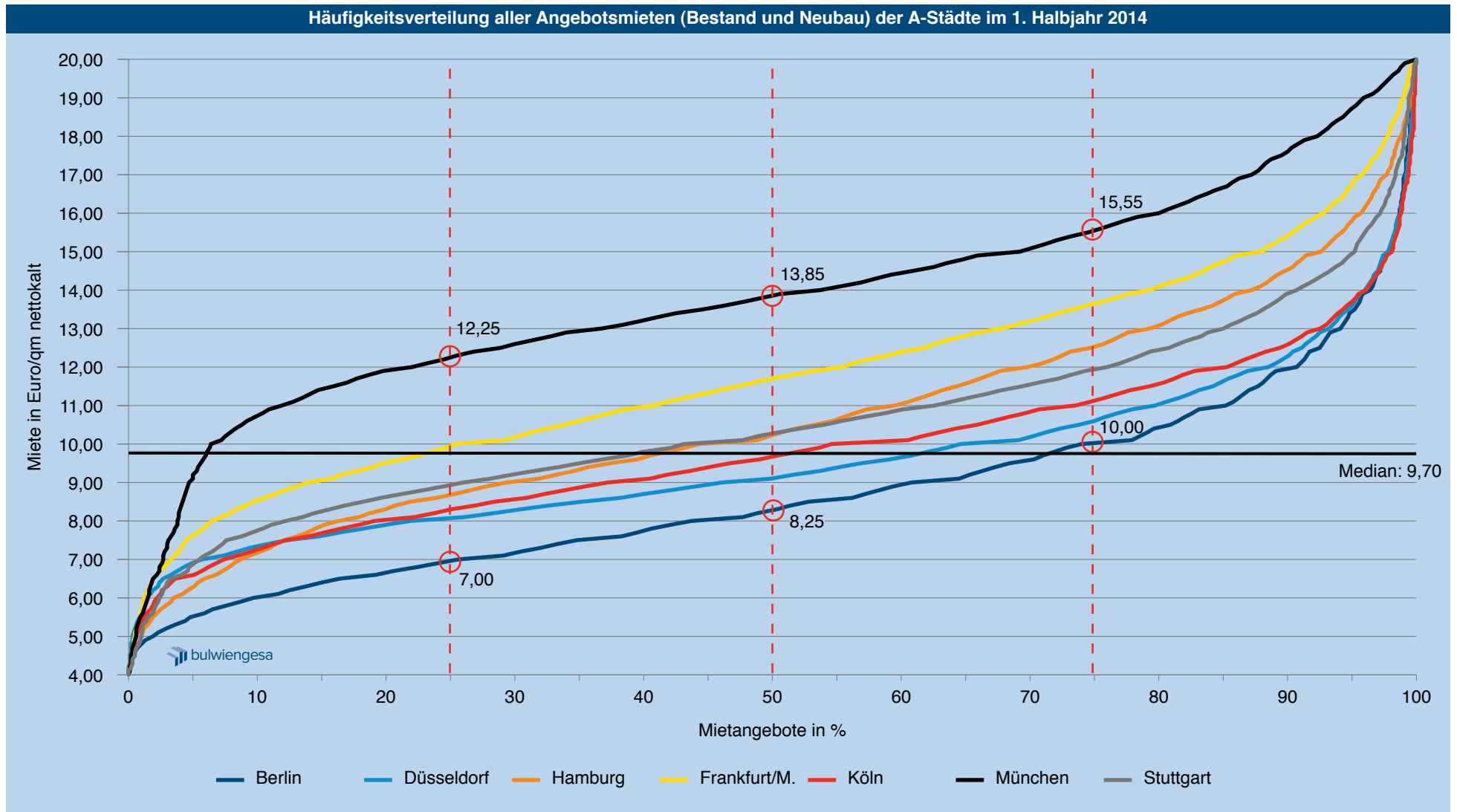
München in gesamter Marktbreite weit über 10 Euro/qm

Die oftmals zitierten Spitzen- oder Durchschnittsmieten geben aus sozialer Perspektive nur ein unvollständiges Bild. Die Diskussion um den Neubedarf muss auch den Mietwohnungsmarkt in der gesamten Marktbreite untersuchen. Zu diesem Zweck hat bulwiengesa für diese Fachstudie die Angebotsmieten des 1. Halbjahres 2014 ausgewertet.

Die Verteilung (Seite 11) zeigt, dass sich München von allen anderen Städten in den Mietniveaus aller Segmente deutlich abhebt. Werden in der bayerischen Landeshauptstadt die Hälfte der Wohnungen für über 13,85 Euro/qm offeriert, kann eine Wohnung in Berlin in 50 % der Fälle noch unter 8,25 Euro/qm angemietet werden.

Angebotsmieten nach Quartilen der A-Städte im 1. Halbjahr 2014*				
Stadt	25 % bis ... Euro/qm	50 % (Median) bis ... Euro/qm	75 % bis ... Euro/qm	Ø in Euro/qm
Berlin	6,95	8,25	10,00	8,70
Düsseldorf	8,05	9,10	10,60	9,55
Frankfurt/M.	9,95	11,70	13,65	11,80
Hamburg	9,65	10,20	12,50	10,65
Köln	8,30	9,65	11,10	9,85
München	12,25	13,85	15,55	13,85
Stuttgart	8,95	10,30	10,95	10,55
Gesamt	8,05	9,70	12,00	10,15

Quelle: eigene Berechnungen nach Angeboten von Immobilienscout 24 aus dem 1. Halbjahr 2014, Werte auf 5 Cent gerundet, Angebote zwischen 20 und 200 qm Wohnfläche und zwischen vier und 20 Euro/qm, *n= 102.751 Angebote



Quelle: eigene Berechnungen, Angebotsmieten Immobilienscout 24 1. Halbjahr 2014

Angebotsmieten im Median bei 9,70 Euro/qm

Im deutschlandweiten Vergleich beträgt der Median der Angebotsmieten im 1. Halbjahr 2014 etwa 9,70 Euro/qm. Unterhalb dieses Wertes liegen lediglich die Städte Berlin, Düsseldorf und Köln, wobei hier Düsseldorf - anders als bei Neubaumieten - noch unter dem Niveau von Köln liegt und auch Hamburg und Stuttgart gleich auf liegen.

Die Mietangebotskurven der Städte verlaufen mit Ausnahme von Berlin im ersten Quartil bis zur 10 %-Grenze sehr steil. Dies belegt, dass insbesondere im niedrigpreisigen Segment nur wenige Wohnungen zur Verfügung stehen. In diesem Bereich ist der Druck aufgrund der sehr breiten Nachfragerschicht, die sich nicht nur aus Geringverdienern rekrutiert, am größten. Hier will auch die Sozial- und Wohnungspolitik Wohnraum schaffen, der bei dem oft zitierten 6,00 Euro/qm in Berlin oder 7,00 bis 10,00 Euro/qm in München liegt.

Auch wenn in Berlin in den vergangenen Jahren deutliche Mietpreiserhöhungen stattfanden, ist die Stadt zum Teil noch weit von den Angebotsmieten der übrigen sechs Städte entfernt. Erst bei der 75 %-Marke überschreitet der Mietpreis einen Wert von 10,00 Euro/qm. Besonders in diesem letzten Quartil ist der Anteil neu gebauter und sanierter Wohnungen einzuordnen. Die zudem steil verlaufende Angebotskurve zeigt auf, dass lediglich ca. 10 % der Wohnungen über einem Angebotspreis von 12,00 Euro/qm liegen. Der aktuell anspringende Mietwohnungsbau wird zukünftig schon absehbar zu einer Abflachung der Kurve im obersten Preissegment führen.

Natürlich ist die Betrachtung des absoluten Mietangebotsniveaus vor dem Hintergrund der regional unterschiedlich ausgeprägten Einkommenssituation und Haushaltsgrößen nur sehr relativ. Jedoch wird vor allem und allgemeingültig deutlich, dass geförderter Mietwohnungs-

bau, der in einer Preisspanne zwischen 9,50 und 12,00 Euro/qm angesiedelt sein könnte (ehemals 2. Förderweg), stark preisdämpfend im sehr breiten mittleren Angebotsniveau wirken kann. Hiervon würden insbesondere die Städte München, Frankfurt am Main und Stuttgart profitieren. Anders als das oben angesprochene 10 %-Quartil mit sehr geringen Mieten, betrifft dieses Segment einen Bevölkerungsanteil von etwa 50 %.

Neubau in allen Mietpreissegmenten notwendig

Aufgrund der beschriebenen Marktentwicklung und -struktur sowie der aktuellen Nachfrage- und Angebotsbedingungen ist insbesondere in den Städten mit starken Wanderungsgewinnen, zu denen die A-Städte zählen, Neubau in allen Segmenten notwendig.

Wie weit es ausreicht, durch sogenannte "Sickereffekte"³ preiswerten Wohnraum im Bestand durch Wegzug in höherwertigen Neubau zu schaffen oder in wie weit von vorn herein preiswerter Wohnungsbau angeboten werden muss, ist stark abhängig von Quartiersqualitäten und ihren sozialen Strukturen.

In jedem Fall sind in der aktuellen Bedarfs- und Nachfragesituation fördernde und stimulierende Impulse für den Wohnungsmarkt notwendiger als regulierende und dämpfende Maßnahmen. Vor allem durch eine zielgruppengerechte Angebotsweiterung lassen sich die Märkte und auch sozialpolitische Aufgaben bewältigen.

Wesentliche Rahmenbedingungen für jegliche Neubauprojekte sind die Verfügbarkeit von Grundstücken sowie die Erlangung von Baurecht, um auf den Arealen Wohnungsneubau errichten zu können. Beide Aspekte werden in den folgenden Kapiteln diskutiert.

³ F+B, Der Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnversorgung in Hamburg, 10. Juni 2014

4 GRUNDSTÜCKSMARKT

4.1 Aufgabe: Bereitstellung von genügend Bauland und Verhinderung von Grundstücksspekulation

Mehr Transparenz und klare Strukturen

Während der Wohnungsmarkt in den Regionen mit hoher Marktdynamik zunehmend stärker reguliert wird, ist der vorgelagerte Grundstücksmarkt kaum reguliert und teilweise sehr intransparent. Sowohl die Verfügbarkeit von Grundstücken als auch ihre jeweilige Bewertung im Prozess der Baureifmachung sind bei kommunalen wie bei privaten Eigentümern nur schemenhaft von außen zu erkennen.

Fairer Ausgleich der Grundstückswertsteigerung

Durch Baurechtschaffung oder Zulassung einer Nutzungsänderung wird durch die Kommune eine Grundstückswertsteigerung erzeugt. Diese kommen traditionell nur dem privaten Grundstückseigentümer zugute.

Erst zögerlich und nun mit starkem politischen Druck werden deutschlandweit Modelle zur Wahrung der Gemeinwohlinteressen und zu einem angemessenen Ausgleich zwischen Stadt und privatem Bauherr angestrebt. Insbesondere eine Kostenbeteiligung bei den sozialen Folgekosten steht im Vordergrund. Das Verfahren der Ermittlung von Anfangs- und Endwert (Bsp. Münchner SoBoN) ist dabei essentiell, sodass hier faire, einheitliche und nachvollziehbare Kalkulationsmaßstäbe einerseits sowie eine Gleichbehandlung aller Akteure notwendig sind.

Verhinderung von Grundstücksspekulation

In der langjährigen gutachterlichen Tätigkeit von bulwiengesa wurden häufiger die selben Grundstücke in zeitlichen Abständen mehrmals geprüft. Vor allem in Berlin erkannten insbesondere ausländische Investoren bereits während der Wirtschaftskrise das Potenzial des deutschen Wohnungsmarktes. Dabei wurde der profitorientierte An- und Weiterverkauf von Baugrundstücken systematisch angestrebt.

An einem schnellen Baubeginn war dem Investor dabei nicht gelegen. Durch Erwirkung einer Baugenehmigung wurde eher noch eine zusätzliche Wertsteigerung generiert. Das "Durchhandeln" der Grundstücke, die sich zumeist in guten Lagen befinden, hat in der Regel immer höhere Verkaufspreise zur Folge, die sich wiederum auf den letztendlichen Miet- oder Verkaufspreis der Wohnungen auswirken. Ein prominentes Grundstück in Berlin-Mitte etwa wechselte laut einem Marktteilnehmer in den vergangenen Jahren dreimal den Besitzer, wobei der Preis von rund 8 Mio. Euro auf 36 Mio. Euro stieg.

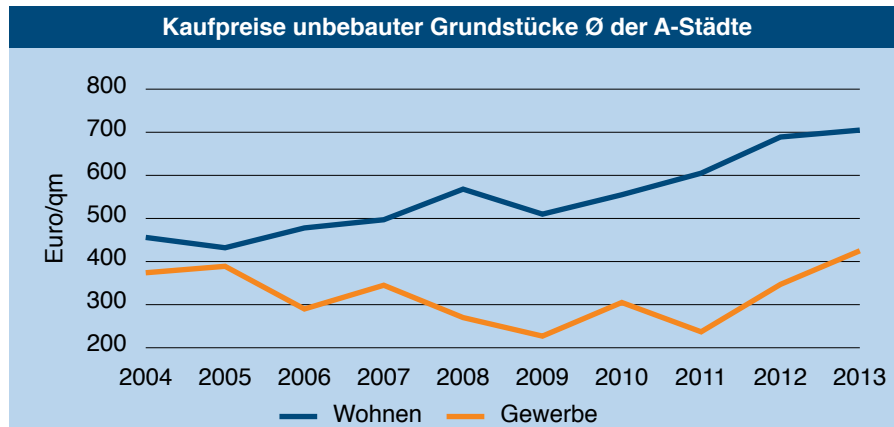
Kostengünstiger Wohnungsbau ist bei solch einem Grundstücksmarkt schnell nicht mehr möglich und eine denkbare Subvention durch Land oder Kommune schlicht unwirtschaftlich. Mitunter kommt es vor, dass auf diesen Flächen Jahre lang gar nicht gebaut wird und so auch hochpreisiger Wohnungsbau am Ende nicht realisiert werden kann.

Wie kann ein spekulativer Grundstücksmarkt verhindert werden? Und wie kann die Innenentwicklung trotz höherer Grundstückspreise gefördert werden?

4.2 Grundstücksmarktentwicklung

Deutlicher Anstieg der Kaufpreise für Wohnbauland

In der vergangenen Dekade entwickelten sich die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke in den A-Städten sowohl im Segment Wohnbauland (Eigenheime und Geschosswohnungsbau) als auch im Gewerbebereich positiv. Der Preisanstieg fiel bei Wohngrundstücken mit einem Plus von rund 55 % deutlich höher aus als für Gewerbe- und Industrieflächen mit rund 14 % (ohne Büro, vgl. Seite 19).

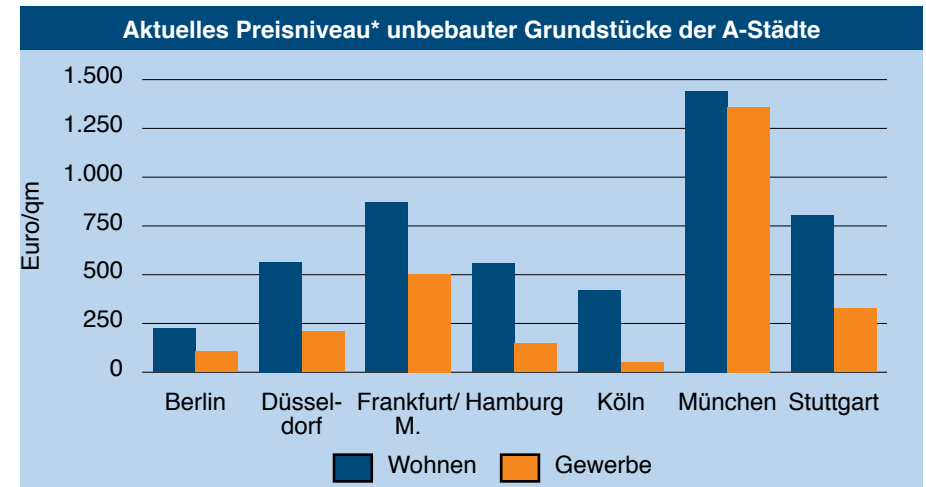


Quelle: Gutachterausschüsse der jeweiligen Städte

Die Preisschere zwischen den beiden Segmenten hat sich in den vergangenen zehn Jahren stark geöffnet. Betrag der Unterschied 2004 nur 82 Euro/qm, so erhöhte er sich bis 2013 schon auf 280 Euro/qm. Im Jahr 2013 kosteten Wohnbauareale im Mittel aller sieben A-Städte rund 705 Euro/qm und Gewerbegrundstücke nur rund 425 Euro/qm. Aus diesem Grund gehen Projektentwickler stärker dazu über gewerbliche Flächen anzukaufen, um sie in Wohnbauland umzuwidmen.

Starke Preisunterschiede

Die aktuellen Kaufpreise für Wohnbauland liegen in allen A-Städten höher als für Gewerbeflächen. Es sind jedoch deutliche Strukturunterschiede erkennbar. Im Wohnsegment wurden mit rund 224 Euro/qm die geringsten Kaufpreise in Berlin und die höchsten mit rund 1.443 Euro/qm im traditionell preisintensiven München verzeichnet. Im Gewerbesegment liegt die Spanne zwischen 50 Euro/qm in Köln und 1.360 Euro/qm in München⁴. Gewerbegrundstücke sind zwischen 6 % (München) und 88 % (Köln) preiswerter als Wohnbauflächen.

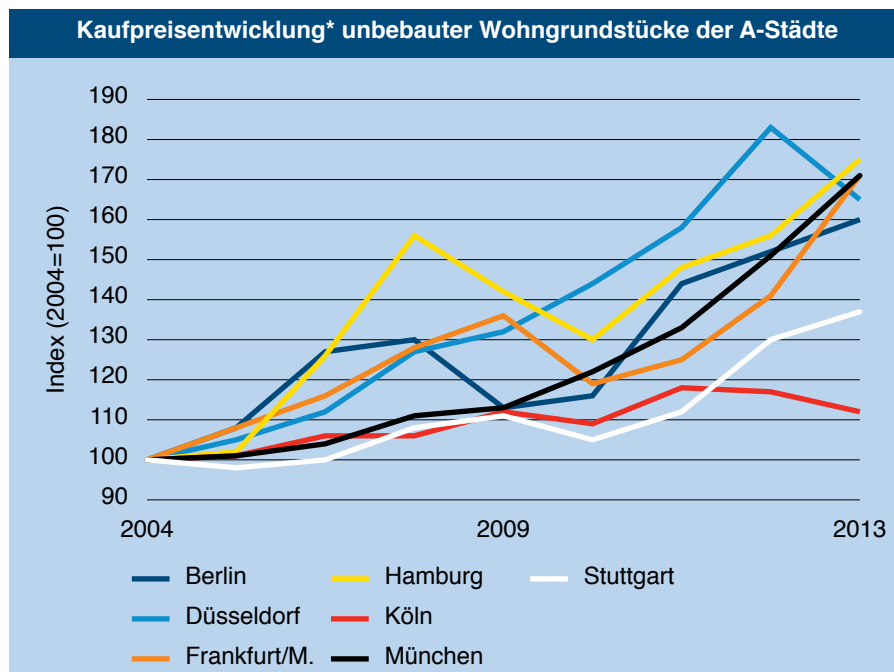


Quelle: Gutachterausschüsse der jeweiligen Städte, Mittelwert der Jahre 2012 und 2013

Die differierenden Preisniveaus zeigen die unterschiedlich hohe Nachfrage im Wohnsegment und damit die Höhe der realisierbaren Mieten im Neubau sowie den Wettbewerb zwischen den Nutzungsarten.

⁴ Der Gutachterausschuss für München weist als einzige Stadt nur einen Wert für Gewerbeflächen aus. In den anderen Städten werden die Daten differenzierter veröffentlicht (bspw. auch für Büro- und Geschäftsgrundstücke). Somit ist dieser Wert nur begrenzt vergleichbar.

Die Kaufpreisentwicklung für unbebaute Wohngrundstücke verlief in allen A-Städten in den vergangenen zehn Jahren positiv. Dabei ist eine Zweiteilung erkennbar. Während Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg und München hohe Zuwächse zwischen 60 und 75 % verzeichneten, stiegen die Preise in Köln und Stuttgart nur um rund 12 bzw. 37 % an.



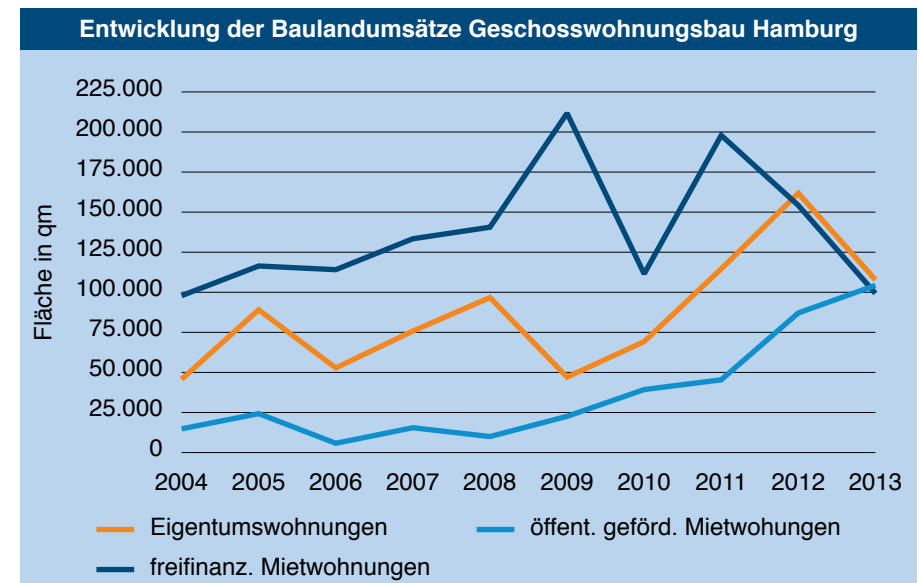
Quelle: Gutachterausschüsse der jeweiligen Städte,
*Jahreswert aus dem gleitenden Durchschnitt von jeweils 2 Jahren gebildet

Bei fast allen A-Städten ist um 2009/2010 ein Knick erkennbar, der auf die Wirtschafts- und Finanzkrise zurückzuführen ist. Anschließend stiegen die Preise wieder deutlich an.

In Düsseldorf scheint nach einem vergleichsweise sehr dynamischen Anstieg jedoch eine Kaufpreisschwelle erreicht zu sein. Dies könnte darauf zurückzuführen sein, dass dort in jüngster Vergangenheit auch vermehrt weniger zentral gelegene und damit in der Regel preisgünstigere Grundstücke nachgefragt werden.

Flächenumsatzanstieg bei öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau

Bei unbebauten Grundstücken, die für Geschosswohnungsbau genutzt werden sollen, gibt es deutliche Unterschiede im Hinblick auf die Flächenumsätze in den unterschiedlichen Segmenten. Diese sollen hier am Beispiel von Hamburg dargestellt werden.



Quelle: Gutachterausschuss Hamburg

In der Summe wurden in der vergangenen Dekade die höchsten Umsätze beim freifinanzierten Mietwohnungsbau verzeichnet, der in der Hansestadt traditionell stark nachgefragt ist. In diesem Segment wird besonders deutlich, dass nachdem seit 2004 stets steigende Flächenumsätze registriert wurden, 2010 als Folge der Wirtschafts- und Finanzkrise ein deutlicher Rückgang erfolgte.

Im Segment des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus wurden dagegen seit 2008 steigende Flächenumsätze verzeichnet. Mit dem Beschluss der Wohnbauförderung im Rahmen des "Bündnis für das Wohnen" im Jahr 2011 hat sich der Flächenumsatz sogar mehr als verdoppelt. Im Jahr 2013 sind die drei Segmente annähernd auf dem gleichen Niveau angekommen, was den Erfolg der spezifischen Hamburger Wohnungspolitik belegt.

Deutliches Preisgefälle zwischen zentralen und dezentralen Lagen

Nicht nur zwischen den einzelnen A-Städten sind deutliche Preisunterschiede erkennbar, sondern auch innerhalb der Städte. Diese sollen hier am Beispiel von Berlin dargestellt werden. Die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke werden vom Gutachterausschuss Berlin auf Bezirksebene nicht differenziert nach der Grundstücksart ausgewiesen. Da der Anteil an Wohnbauflächen an allen unbebauten Grundstücken im Mittel der vergangenen zehn Jahre rund 67 % betrug, ist hier grundsätzlich auch eine Ableitung speziell für das Wohnsegment möglich.

Im Zeitraum 2004 bis 2013 entfielen durchschnittlich rund 70 % der Transaktionen im Segment der unbebauten Grundstücke auf den Ostteil der Stadt. Im Jahr 2013 wurden mit einem Anteil von 18,1 % in Marzahn-Hellersdorf die meisten Kauffälle registriert, gefolgt von Pankow (17,0 %), Treptow-Köpenick (14,5 %) und Lichtenberg (10,2 %).

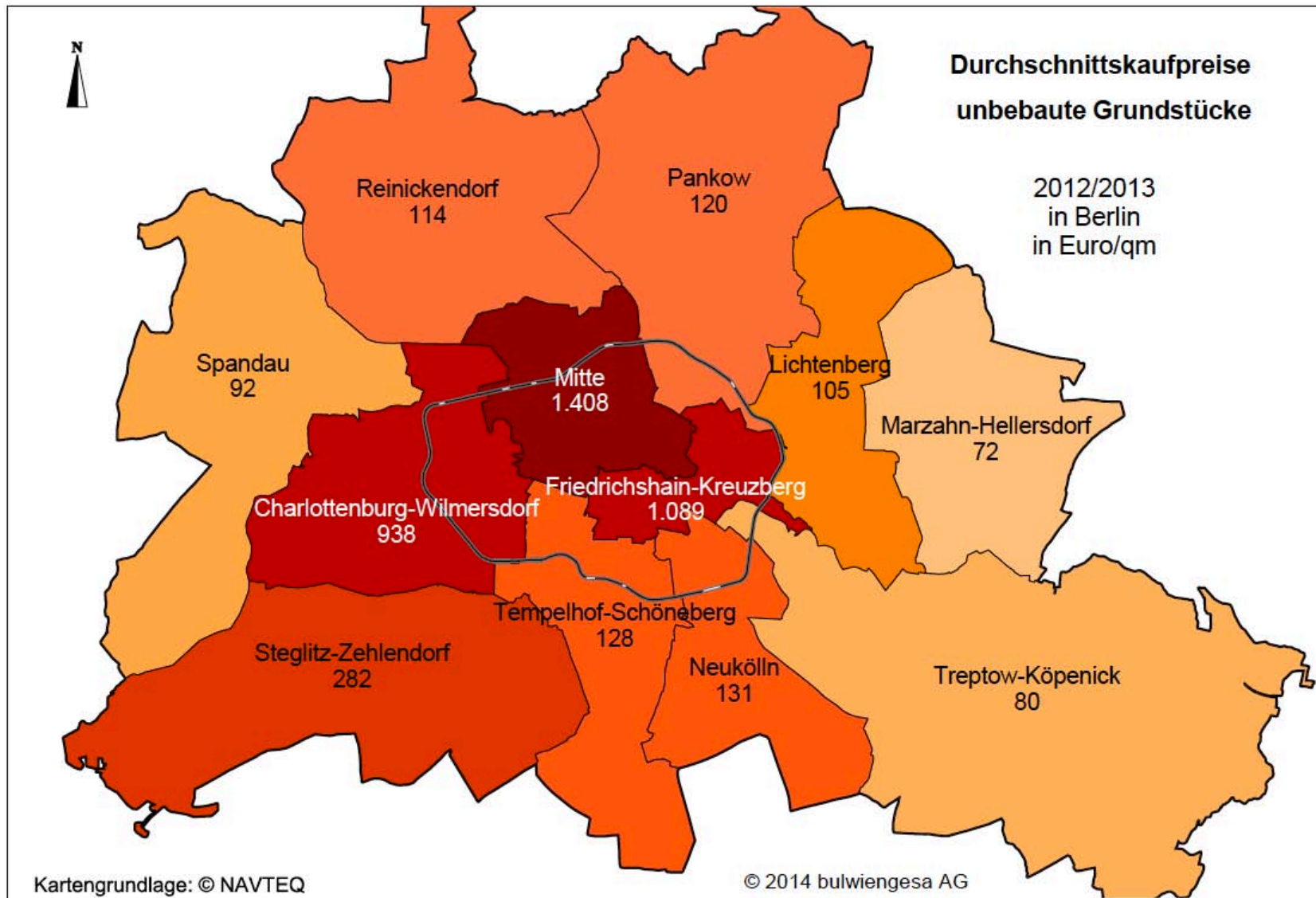
Die durchschnittlichen Kaufpreise im Zeitraum 2004 bis 2009 und 2009 bis 2013 sind jeweils sowohl im West- als auch im Ostteil gestiegen. Mit einem Plus von rund 33 % war der Zuwachs in Berlin-Ost zwar dreimal so hoch wie in Berlin-West. Das absolute Preisniveau lag aber im Mittel der Jahre 2009 bis 2013 mit rund 160 Euro/qm noch deutlich unter dem im Westteil (Ø ca. 205 Euro/qm).

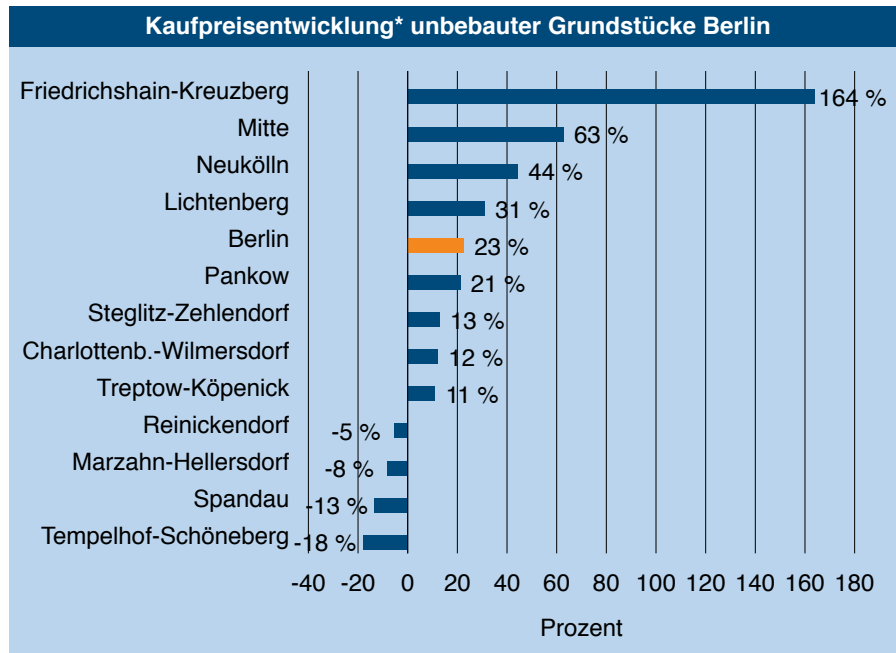
Die Karte auf der folgenden Seite zeigt ein deutliches Kaufpreisgefälle zwischen den zentralen Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg sowie Charlottenburg-Wilmersdorf und den peripheren Bezirken Berlins. Die höchsten Kaufpreise werden in Mitte mit rund 1.400 Euro/qm und die geringsten im östlichen Stadtbezirk Marzahn-Hellersdorf gezahlt. Die jeweiligen Durchschnittspreise sind ein Resultat von Angebotsmenge, Bebauungsdichte und erzielbaren Erträgen.

Das hier am Beispiel von Berlin dargestellte Kaufpreisgefälle von Innen nach Außen lässt sich generell auch auf die anderen A-Städte übertragen. Stadtspezifische Gegebenheiten müssen natürlich jeweils berücksichtigt werden.

Unterschiedliche Preisentwicklung innerhalb der Stadt

Friedrichshain-Kreuzberg zeigte die mit Abstand dynamischste Entwicklung. Dort haben sich die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke im Vergleich der gewählten 5-Jahres-Zeiträume mehr als verdreifacht. Der Bezirk bietet innenstadtnahe Grundstücke, teilweise mit Wasserbezug, und ist stark nachgefragt. Ebenfalls sehr hohe Steigerungsraten wiesen Mitte (+65 %), Neukölln (+45 %) und Lichtenberg (+31 %) auf. Die Außenbezirke Reinickendorf, Marzahn-Hellersdorf, Spandau und Tempelhof-Schöneberg hatten dagegen eine negative Preisentwicklung.





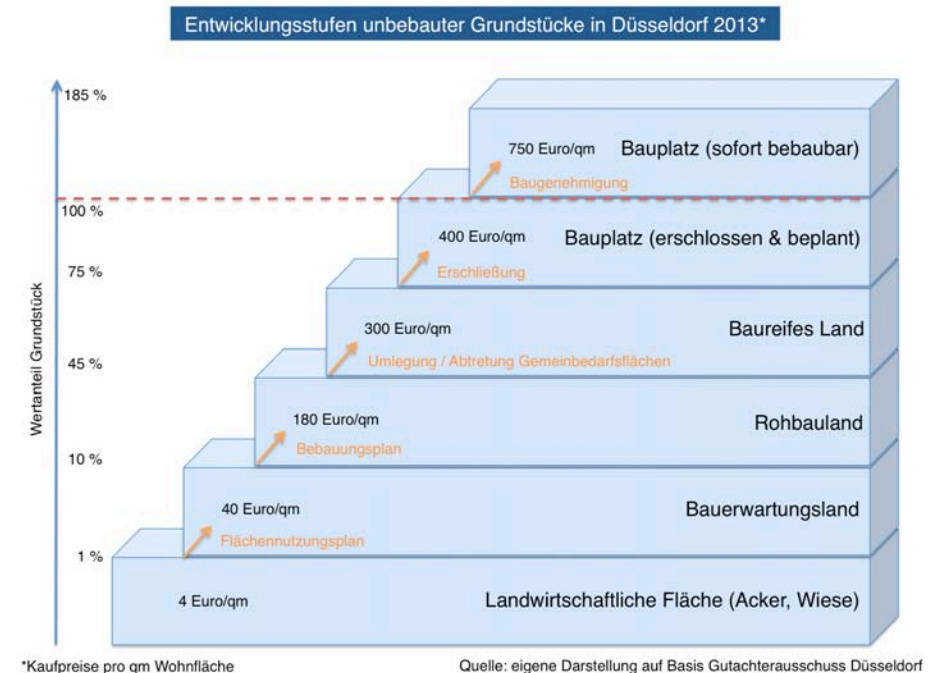
Quelle: Gutachterausschuss Berlin

*Veränderung des Durchschnittspreises 2009-2013 gegenüber 2004-2009.

4.3 Einflüsse auf die Grundstückspreise

Bauplanungsrechtlicher Zustand bestimmt den Grundstückswert

Die in einer Gebietsentwicklung einbezogenen Grundstücke durchlaufen mehrere Qualitäts- und Wertstufen. Während landwirtschaftliche Flächen, wie an den Zahlen des Düsseldorfer Grundstücksmarktes dargestellt, den geringsten Wert besitzen, weisen Grundstücke, die bereits durch die Bauleitplanung erfasst sind, eine deutlich höhere Wertigkeit auf. Die oberste Preisstufe erreichen Grundstücke, für die bereits eine Baugenehmigung vorliegt.



In der Entwicklungsphase von einer landwirtschaftlichen Fläche zu Rohbauland durch die Ausweisung einer baulichen Nutzung in der Bauleitplanung entsteht ein Planungsgewinn. Dieser verbleibt in der Regel beim Grundstückseigentümer, es sein denn, es wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. In diesem Fall partizipiert die Stadt, durch Übernahme von Kosten, den Investor indirekt am Planungsgewinn.

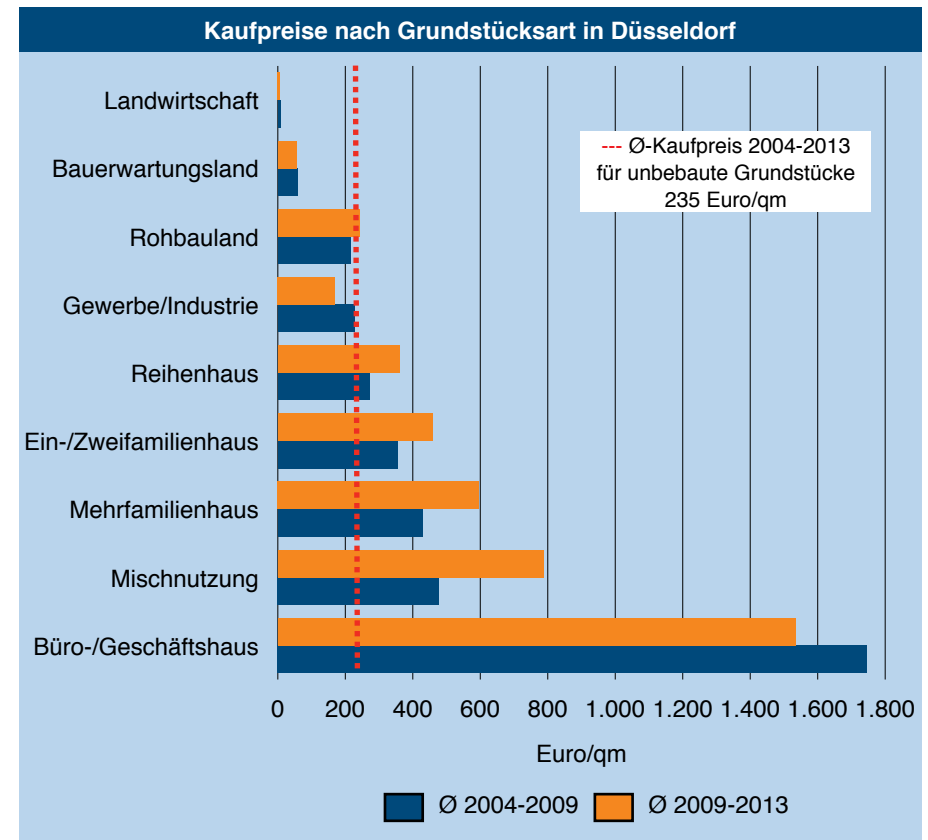
Grundstücke, für die bereits eine Baugenehmigung oder ein Bauvorbescheid vorliegen, bieten nochmals einen deutlichen Planungs- und Zeitvorteil. Da die Planungs- und Genehmigungskosten, die ein An-Entwickler bereits investiert hat, auf den Grundstückswert eines bereits erschlossenen Bauplatzes aufgeschlagen werden, ist der Kaufpreis in der Regel noch einmal deutlich höher.

Der Aufschlag für eine Baugenehmigung liegt, je nach ursprünglichem Grundstückswert, zwischen 50 und 100 %. Im Rechenmodell auf Basis der Düsseldorfer Grundstückswerte beträgt der Aufschlag bei einer durchschnittlichen GFZ von 1,8 rund 85 %. Laut Experten ist ein durchschnittlicher Kaufpreisaufschlag von 300 bis 400 Euro/qm Wohnfläche marktüblich. Davon entfallen rund zwei Drittel auf tatsächlich entstandene Planungskosten und rund ein Drittel auf einen weiteren Wertsteigerungsgewinn für die Möglichkeit eines sofortigen Bau- und/oder Vermarktungsstarts.

Deutliche Kaufpreisunterschiede nach Grundstücksart

Die Kaufpreise für unbebaute Grundstücke sind je nach Grundstücksart und -nutzung unterschiedlich. Der Gutachterausschuss Düsseldorf differenziert zwischen gewerblichen Flächen für Büro-/Geschäftshäuser bis hin zu landwirtschaftlichen Flächen sehr breit aus.

Mit Abstand die höchsten Kaufpreise wurden für Büro- und Geschäftshäusergrundstücke aufgerufen, wohingegen Gewerbe- und Industrieflächen im Vergleich aller unbebauten Grundstücke leicht unterdurchschnittliche Kaufpreise aufwiesen.



Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf

Wohnungsbaugrundstücke waren im Vergleich mit Flächen für Büro- und Geschäftshäuser deutlich preiswerter. Innerhalb des Wohnsegments sind Grundstücke für Mehrfamilienhäuser jedoch am teuersten, gefolgt von Ein-/Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern.

Die geringsten Kaufpreise wiesen Rohbauland, Bauerwartungsland und landwirtschaftliche Flächen auf, die in dem aktuellen bauplanungsrechtlichen Zustand keine Bebauung zulassen. Während die Preise für Büro- und Geschäftshausgrundstücke in den vergangenen Jahren abgenommen haben, wurden in allen Sparten des Wohnsegments Preissteigerungen verzeichnet. Die Kaufpreise für Bauerwartungsland und landwirtschaftliche Flächen blieben hingegen stabil.

Viele Faktoren beeinflussen den Grundstückswert

Der politisch und juristisch bedeutendste Indikator für den Wert eines unbebauten Grundstücks ist der vom Gutachterausschuss einer Stadt festgelegte Bodenrichtwert. Ein ordnungsgemäß abgeleiteter Bodenrichtwert stellt das statistische Mittel aus einer Vielzahl von Grundstücksverkäufen, also Einzelpreisen dar.

Dabei sollten folgende Kriterien berücksichtigt worden sein⁵:

- Lage
- Entwicklungsstand
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Erschließungszustand
- Grundstücksgestalt

Zur Bewertung eines konkreten Grundstücks wird der Bodenrichtwert gegebenenfalls durch verschiedene Zu- und Abschläge angepasst.

⁵ Nicht alle Gutachterausschüsse erfüllen diese Kriterien vollständig.

Je höher die Geschossflächenzahl, desto höher der Bodenwert

Der Bodenrichtwert ist in hohem Maße von der Geschossflächenzahl (GFZ) abhängig. Je höher die GFZ, desto mehr kann auf dem Grundstück gebaut werden und desto höher sind die Erträge mit unmittelbarer Wirkung auf den Bodenwert.

Einige Gutachterausschüsse veröffentlichen diesbezüglich Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau, welche von Zeit zu Zeit überprüft und angepasst werden. Die verschiedenen A-Städte haben bezüglich des Wertunterschiedes durch die GFZ andere Verhältnisse. Beispielsweise nimmt in München der Wert des Grundstücks mit der höheren GFZ stärker zu als in Hamburg.

Je größer das Grundstück, desto geringer der Bodenwert

Beim Bodenwert besteht auch eine gewisse Abhängigkeit zur Größe des jeweiligen Areals. Ist das zu bewertende Grundstück größer als das Richtwertgrundstück, so ist der Kaufpreis pro Quadratmeter Grundstück in der Regel geringer und umgekehrt.

Allgemeine wertbeeinflussende Faktoren

Neben der Geschossflächenzahl und der Größe des Grundstücks gibt es noch weitere wertbeeinflussende Faktoren, die zu Ab- bzw. Zuschlägen führen können. Der Grundstückswert kann beispielsweise durch folgende Umstände beeinflusst werden:

- Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigung
- Vorhandensein von Altlasten

- Grunddienstbarkeiten wie Wegerecht, Ausschluss von Bebauung nach Art und Ausmaß oder Duldung übermäßiger Immissionen
- Zuschnitt des Grundstücks
- Boden- und Grundwasserverhältnisse wie z. B. aufgeschütteter Boden, fester Lehm oder Ton
- Lagequalität (Hauptstraße; Hang- oder Wasserlagen)

Möglicherweise müssen diesbezüglich Ab- bzw. Zuschläge gemacht werden.

Einfluss der Lagequalität auf Grundstückswerte

Eine verbesserte Anbindung und Erschließung infolge von Infrastrukturprojekten wie beispielsweise den Bau einer Autobahn kann sich positiv auf den Grundstückswert auswirken. Jedoch kann die Attraktivitätssteigerung durch gleichzeitig auftretende Nachteile, wie eine erhöhte Lärm- und Luftbelastung, aufgehoben oder sogar in eine Attraktivitätsminderung verkehrt werden.

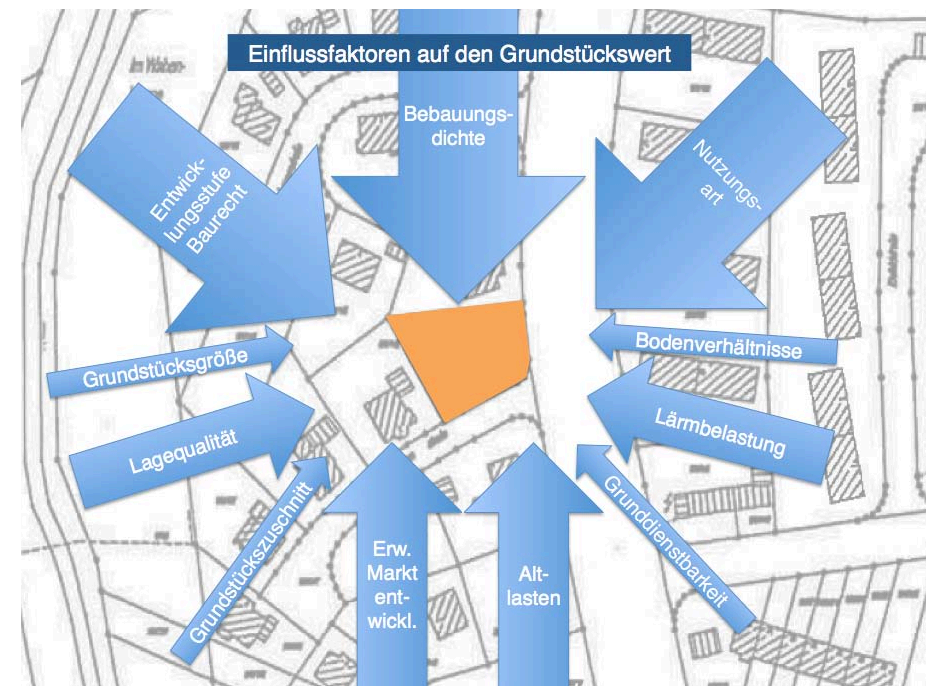
Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den Flughafen Berlin-Brandenburg wurde beispielsweise untersucht, inwieweit sich die Realisierung des Bauvorhabens auf die Wertentwicklung der Grundstücke auswirkt. So ermittelte beispielsweise ein Gutachten einen Wertverlust in Höhe von 40 bis 60 % bezogen auf das Grund- und Gebäudeigentum.⁶

Positiv dagegen wirkt sich zum Beispiel die Lage eines Grundstücks am Wasser aus. bulwiengesa beobachtet hier Preisaufschläge für Wohnungen von ca. 20 %, sodass sich der Grundstückswert in der Regel in etwa verdoppelt.

⁶ W. Kühling, Ermittlung von Boden- und Gebäudewertverlusten bei Wohneigentum durch den geplanten Großflughafen Berlin-Schönefeld, Dortmund 2005

Zusammenfassende Darstellung der Einflussfaktoren

Im folgenden Schaubild erfolgt eine zusammenfassende Darstellung der Einflussfaktoren auf den Grundstückswert. Den einzelnen Indikatoren wird eine unterschiedliche Bedeutung zugesprochen. Während beispielsweise die realisierbare Bebauungsdichte eine dominante Rolle einnimmt, spielen Faktoren wie Grundstücksgröße und -zuschnitt eher eine untergeordnete Rolle.



Darstellung: bulwiengesa

4.4 Maßnahmen und Empfehlungen

Informationssysteme beschleunigen die Aktivierung von Grundstücken

Am Anfang steht die Suche nach einem geeigneten Grundstück. Diese ist für Projektentwickler mitunter nicht ganz leicht. Zwar verfügen die Städte zum Teil über Informationssysteme, die Bauland ausweisen, jedoch sind diese nicht von vergleichbarer Qualität zu den bekannten Immobilienportalen im Privatkundenbereich.

Eine professionelle Vermittlungsplattform, welche die wichtigsten Informationen zum Grundstück vorhält wie

- das Wissen um die Existenz der Fläche,
- eine zulässige wohnwirtschaftliche Nutzung,
- Größe, Art und Umfang der baulichen Nutzung,
- vorhandenes Baurecht und
- Grundstückspreis

kann hier Abhilfe schaffen und schnell einen potenziellen Kreis von Investoren und Projektentwicklern erreichen. Auch Baugruppen und Privatleute könnten profitieren.

Für den Aufbau einer solchen Plattform kommt die Kommune selbst infrage, da sie über die meisten Informationen zu den Grundstücken und deren bauplanungsrechtlichen Situation bereits verfügt. Der Pool an landeseigenen Grundstücken könnte durch Areale von privaten Besitzern erweitert werden.

Bauverpflichtungen einführen

Um einen schnellen Baustart nach Erteilung der Baugenehmigung zu haben, sollte mit Ausreichung des Bescheides eine Verpflichtung zum Baustart innerhalb eines festzulegenden Zeitraumes erfolgen. Dies könnten, wie die Gültigkeit der Baugenehmigung, drei Jahre sein.

Sollte dies nicht geschehen, wird eine Sonderabgabe im Sinne einer Strafgeld fällig. Wenn das Grundstück aus dem Besitz der Stadt gekommen war, sollte das Areal an die Gebietskörperschaft zurückgehen.

Dies soll dazu führen, dass nur Investoren eine Baugenehmigung beantragen, die auch wirklich bauen. Auf diese Weise wird die Verwaltung entlastet, da Bauanträge, die keinen unmittelbaren Baustart nach sich ziehen, reduziert werden. Außerdem soll damit die Spekulation mit Baugrundstücken erschwert werden.

Anreize schaffen

Die Schaffung von Steuerersparnissen könnte ebenfalls einen positiven Effekt auf die zügige Realisierung von Neubauprojekten haben. Die in den letzten Jahren gestiegenen Grunderwerbssteuern könnten hier als Anreiz dienen und bei Realisierung des Bauvorhabens nachträglich reduziert werden. Im umgekehrten Fall könnte die Steuer erhöht werden, wenn ein bestimmter Zeitraum nicht eingehalten wird.

Übertragbar wäre dies auch auf die Grundsteuer, die auf die Betriebskosten umgelegt wird und die Miete erhöht. Wohnungswirtschaftliche genutzte Gebäude könnten davon dauerhaft oder zeitweise befreit werden.

Umwidmung von Gewerbegrundstücken

Es bestehen deutliche Kaufpreisunterschiede zwischen gewerblich nutzbaren Flächen und Wohnbauflächen. Dementsprechend sollte vermehrt die Umwidmung von Gewerbegrundstücken geprüft werden.

In einer aktuellen Analyse des BBSR⁷ wurde festgestellt, dass es im Zeitraum 2006 bis 2013 bundesweit 229 realisierte und geplante Umwandlungsprojekte von Nichtwohngebäuden zu Wohnraum gab. Insgesamt wurden somit mehr als 18.000 Wohnungen geschaffen. Die Umwandlungsvorhaben bezogen sich auf Büro- und Verwaltungsgebäude (ca. 33 %), ehemalige Industriegebäude (ca. 25 %), ehemalige Krankenhäuser, Hotels oder Anstalten (ca. 17 %) und zu einem geringeren Anteil militärische Liegenschaften und Industriequartiere.

Die Umnutzung zu Wohnzwecken ist nach den jeweiligen Bauordnungen der Bundesländer genehmigungspflichtig. Die daran geknüpften Anforderungen sind jedoch zum Teil sehr restriktiv und meist nicht mehr zeitgemäß. Richtlinien zu Abstandsflächen, Brand-, Lärm- und Schallschutz etc. sollten geprüft und großzügiger gestaltet werden.

Fokussierung auf gut erschlossene Stadtteile

Die Flächenreserven in den Innenstädten sind in den meisten A-Städten limitiert und entsprechend teuer. Demgegenüber bestehen Entwicklungspotenziale für bisher untergenutzte oder brachliegende Flächen außerhalb der Innenstädte, die zu deutlich geringeren Kaufpreisen erworben werden können.

Die meist schlechtere Lagequalität hängt mit einer geringeren Infrastrukturdichte zusammen, die weitgehend kompensiert werden muss. Vor allem die sehr aufwendige Verkehrsinfrastruktur spielt hier nachhaltig eine zentrale Rolle.

Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sollte sich daher in gut vom (am besten schienengebunden) Öffentlichen Nahverkehr bereits erschlossenen Stadtteillagen konzentrieren.

⁷ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), ExWoSt

5 BAURECHT

5.1 Aufgabe: Verkürzung und Optimierung des Bauplanungsverfahrens

In Zeiten eines angespannten Wohnungsmarktes gilt es, Bauvorhaben schnell zu realisieren. Doch genau beim Zeitfaktor mangelt es in vielen Prozessen an Innovationen. Auf Grundstücken, welche ein Bebauungsplanverfahren benötigen, kann dies die Entwicklungsphase um mehrere Jahre verlängern. Um eine akute Wohnungsknappheit abzuschwächen dauert das Bebauungsplanverfahren zu lange.

Hinzukommt eine teilweise intransparente Zusammenarbeit mit den verantwortlichen Behörden. Die Entscheidung für ein Bebauungsplanverfahren oder die Anwendung des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) fällt für Außenstehende oftmals willkürlich. Eine Einheitlichkeit der Abläufe scheint nicht zu existieren.

Zusätzlich kämpfen Investoren in den vergangenen Jahren immer häufiger mit Bürgerprotesten, die zu einer weiteren Verlängerung der Entwicklung führen.

Die genannten Missstände führen zu Investitionsunsicherheiten bei Bauherren und Projektentwicklern, weshalb sich folgende Fragen stellen:

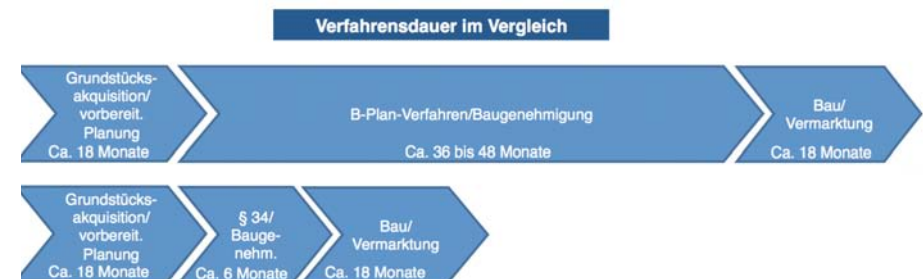
- Welche Möglichkeiten gibt es bereits durch das Baugesetzbuch, die Baurechtschaffung zu beschleunigen?
- Wie könnten die Verfahren flexibler gestaltet werden?
- Wie kann eine Investitionssicherheit für Investoren geschaffen werden, um langfristig den Wohnungsbau zu fördern?

5.2 B-Plan versus § 34 BauGB

Mindestens 3 bis 4 Jahre Entwicklungszeit für Wohnprojekte

Die Komplexität des Genehmigungs- und Herstellungsprozesses für ein Wohngebäude ist sehr hoch. Die Entwicklung dauert daher sehr lange.

Während die Phase 1 (Grundstücksakquisition/vorbereitende Planungen) sowie die Phase 3 (Bauprozess/Vermarktung) kaum beeinflussbar sind, ist der Baugenehmigungsprozess für die Dauer der Herstellungszeit entscheidend. Während Baugenehmigungen nach § 34 BauGB in der Regel innerhalb von sechs Monaten erlangt werden können, vergehen bei der Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) mindestens zwei in der Regel jedoch ca. drei bis vier Jahre.



Darstellung: bulwiengesa

Sollte daher kein Bebauungsplan vorliegen, aber aus städtebaulichen Gründen notwendig sein, verdoppelt sich die Entwicklungszeit für Wohnprojekte von ca. 3,5 auf sieben Jahre.

B-Plan vorhanden oder § 34 BauGB anwendbar?

Welches Verfahren bei der Beurteilung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens Anwendung findet, ist eine Einzelfallentscheidung und erfolgt in Abhängigkeit von der räumlichen Lage.

Liegt ein Bebauungsplan vor, ist die Zulässigkeit eines Vorhabens danach zu prüfen. Sollte kein B-Plan existieren, erfolgt eine Abwägung, ob das Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bzw. § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) beurteilt werden kann oder, ob die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig ist.

B-Plan-Aufstellung aus städtischer Sicht attraktiver

Im Zuge der Renaissance der Sozialen Wohnraumförderung und geringerer Mittel in den Haushaltskassen, stellen Kommunen vermehrt Bebauungspläne auf. Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens können durch städtebauliche Verträge zusätzliche Interessen wie den Ausbau der Infrastruktur oder den Bau von Kindertagesstätten an die Baurechterteilung geknüpft werden.

Für die Gemeinde bzw. den Stadtstaat ist es nicht verpflichtend, für das gesamte Stadtgebiet Bebauungspläne aufzustellen. In der Regel werden nur für bestimmte Teilgebiete der Gebietskörperschaft, in denen ein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht, Bebauungspläne erstellt. Laut Baugesetzbuch sollen Bebauungspläne aufgestellt werden, "sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist." (§ 1 Abs. 3 BauGB). Wann ein Bebauungsplan aufgestellt wird, liegt im Ermessen der Gemeinde selbst.

Nach Angaben der entsprechenden Verwaltungsbehörden existieren in Stuttgart etwa 5.000 und in Düsseldorf etwa 3.200 Bebauungspläne. Allerdings gibt die Anzahl von Bebauungsplänen noch keinen Aufschluss über die bereits geplante Fläche.

Nach Schätzungen von bulwiengesa auf Basis von Veröffentlichungen der jeweiligen Städte weisen die A-Städte unterschiedliche Abdeckungsquoten auf, die von ca. 15 % in Düsseldorf bis zu rund 70 % in Frankfurt am Main reichen. Die Abdeckung mit Bebauungsplänen beträgt im Durchschnitt aller A-Städte rund 42 %.

Abdeckung der A-Städte mit Bebauungsplänen in %		
Stadt	Festgesetzte Bebauungspläne	Bebauungspläne im Verfahren
Berlin	25	13
Düsseldorf	15	k. A.
Frankfurt/M.	70	k. A.
Hamburg	60	k. A.
Köln	k. A.	k. A.
München	50	k. A.
Stuttgart	30	k. A.
Berlin	42	k. A.

Quelle: Schätzung bulwiengesa

Innerhalb Berlins sind die Abdeckungsquoten sehr unterschiedlich. Sie reichen von 50 % beispielsweise in Charlottenburg-Wilmersdorf bis zu 4 % in Pankow. Es zeigt sich deutlich, dass im Westteil der Stadt mehr Bebauungspläne festgesetzt sind. Im B-Plan-Verfahren befinden sich derzeit 13 % der Berliner Fläche.

Abdeckung mit Bebauungsplänen in Berlin nach Bezirken in %		
Bezirk	Festgesetzte B-Pläne	B-Pläne im Verfahren
Charlottenburg-Wilmersdorf	50	5
Friedrichshain-Kreuzberg	20	k. A.
Lichtenberg	10	12
Marzahn-Hellersdorf	10	15
Mitte	25	10
Neukölln	15	20
Pankow	4	8
Reinickendorf	25	20
Spandau	40	5
Steglitz-Zehlendorf	35	7
Tempelhof-Schöneberg	50	30
Treptow-Köpenick	15	k. A.
Berlin	25	13

Quelle: Schätzung bulwiengesa

Die verschiedenen Verfahren zur Erteilung von Baurecht werden nachfolgend dargestellt.

§§ 8 - 10 BauGB: Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan)

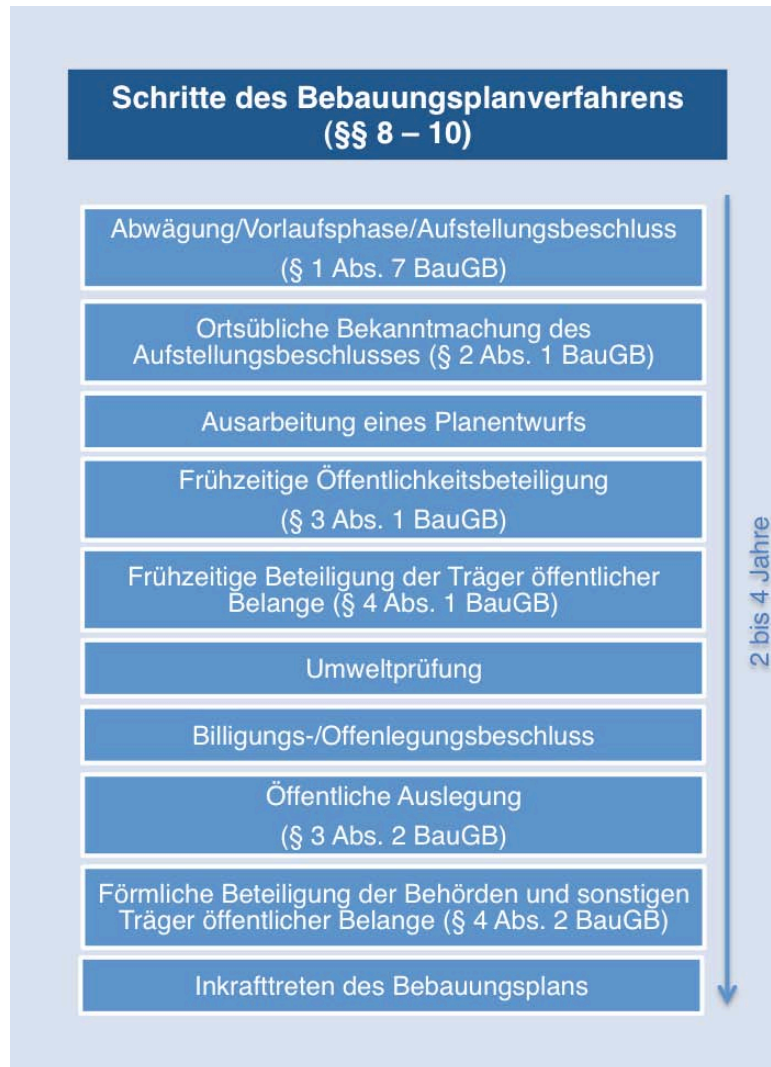
Ein Bebauungsplan wird in den Stadtstaaten als Rechtsverordnung ansonsten als Satzung der Gemeinde erlassen. § 9 BauGB regelt u. a. die möglichen Nutzungen der verschiedenen Flächen, Bebauungsdichte und -höhe von allen Grundstücken, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen. Die Regelungen des Bebauungsplans sind rechtsverbindlich.

Hinsichtlich des formellen Bebauungsplanverfahrens, also des Rechtssetzungsakts, besteht zwischen dem Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan) gemäß § 12 BauGB kein Unterschied. Der weitest reichende sachliche Unterschied liegt in der ausnahmslosen Umsetzungsorientierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Hinsichtlich der Dauer von Bebauungsplanverfahren gibt es keine Statistiken. Zeitliche Unterschiede innerhalb der sieben A-Städte sind nicht festzustellen. Differenzen bei der Dauer von Bebauungsplanverfahren resultieren im Wesentlichen aus der Personalauslastung, den konkreten örtlichen Rahmenbedingungen und Regelungsbedarfen sowie aus dem durchgeführten bzw. zulässigen Verfahren selbst.

So gibt Berlin die Dauer für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB mit etwa 1,5 Jahren an. Ein normales Verfahren würde etwa die doppelte Zeit in Anspruch nehmen.

In den nachfolgenden §§ 11 bis 13a BauGB werden die Zusammenarbeit mit Privaten und vereinfachte Verfahren zur Erlangung von Baurecht geregelt.



Darstellung: bulwiengesa

Städtebaulicher Vertrag

Ein Bebauungsplan kann durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB ergänzt werden, in dem zwischen Stadt und Vorhabenträger noch weitere Inhalte verbindlich geregelt werden. Der städtebauliche Vertrag soll als Rechts- und Verfahrensvereinfachung gelten. Es werden dadurch keine Gemeinwohlaufgaben aus dem rechtlichen und politischen Verantwortungsbereich der Gemeinde „entlassen“. Der städtebauliche Vertrag erteilt kein Baurecht und ist nicht Teil der öffentlichen Auslegung.

Der städtebauliche Vertrag wird immer öfter an einen Bebauungsplan gekoppelt, um Maßnahmen des geförderten Wohnungsbaus und der Schaffung ergänzender, sozialer Infrastruktur zu realisieren.

Zu diesem Zweck wird dann ein Folgekostenvertrag im Sinne des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB zwischen Stadt und Investoren geschlossen. Folgekostenverträge sind Verträge, mit denen Aufwendungen vor- oder nachfinanziert werden, die der Gemeinde als Folge neuer Ansiedlungen für Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs entstehen.

§ 12 BauGB: Vorhaben- und Erschließungsplan

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist ein vom Investor zu erstellender und mit dem (Stadt-/Orts-)Bezirk abgestimmter Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhabenträger muss bereit und in der Lage sein, das Projekt innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren (Durchführungsvertrag). Bei den Festsetzungen ist ein deutlich größerer Gestaltungsspielraum vorhanden, da man nicht an den Katalog des § 9 BauGB gebunden ist. Es können weitergehende Festsetzungen in den Plan aufgenommen werden.

§ 13 BauGB: Vereinfachtes Verfahren

Das vereinfachte Verfahren kann angewandt werden, wenn durch Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans die "Grundzüge der Planung" nicht berührt werden. Auf einzelne Verfahrensschritte kann verzichtet werden. Dies betrifft die erste Stufe der Bürger- und Behördenbeteiligung sowie die Umweltprüfung und den Umweltbericht.

Bebauungspläne der Innenentwicklung

Dient ein Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen in bereits besiedelten Bereichen ihrer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung, so kann, sofern die künftig zulässige Grundfläche eine bestimmte Größenordnung nicht überschreitet, das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 BauGB zur Anwendung kommen.

Dieses Instrument wurde eingeführt, um die Innenentwicklung als Gegenteil der Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „grünen Wiese“ zu vereinfachen. Unter bestimmten Kriterien können hier die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens angewendet werden.

Eine Besonderheit ist, dass Maßnahmen nicht als Eingriff in Natur und Landschaft gewertet werden und nicht ausgeglichen werden müssen. Ein Umweltbericht entfällt.

Die Alternative für die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben ist der § 34 BauGB.

Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

§ 34 BauGB ist eine der zentralen Vorschriften des BauGB, weil sie ebenso wie ein Bebauungsplan, Baurechte vermittelt. Er kommt zur Anwendung, wenn kein qualifizierter Bebauungsplan vorhanden ist oder das zu beurteilende Grundstück im Innenbereich liegt.

"Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist." (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Ein Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang, bebauten Ortsteils, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Das zu bebauende Grundstück muss von relevanter Bebauung umgeben sein,
- die relevante Bebauung muss im Zusammenhang stehen und
- der Bebauungszusammenhang muss einem Ortsteil angehören.

Vor- und Nachteile der Verfahren

Ein wesentlicher Vorteil des Bebauungsplanverfahrens ist die höhere Rechtssicherheit. Die Angreifbarkeit bei § 34-Entscheidungen steigt immer mehr, weil der Paragraph häufig von Bauherrn ausgereizt wird. Ein weiterer Vorteil ist die öffentliche Auslegung. Durch das Auslegungsverfahren wird ein Meinungsbild eingefangen und das Risiko von Bürgerprotesten gemindert.

Vor- und Nachteile der Varianten zur Baurechtschaffung	
Bebauungsplanverfahren	§ 34 BauGB
Vorteile	
<ul style="list-style-type: none"> – Rechtssicherheit – Öffentliche Auslegung und Bürgerbeteiligung – Abschluss von Städtebaulichen Verträgen leichter 	<ul style="list-style-type: none"> – Vereinfachung und Beschleunigung des Bau- und Planungsrechts – Meist höhere Bebauungsdichte – Höherer Verhandlungsspielraum bei der konkreten Ausgestaltung des Bauvorhabens
Nachteile	
<ul style="list-style-type: none"> – Längere Verfahrensdauer und spätere Bereitstellung der Wohnungen – Risiko des Interessensverlustes der Investoren – Höhere Kosten für Planungs- und Architektenleistungen – Höhere Kosten der Projektentwicklung und damit höhere Mieten 	<ul style="list-style-type: none"> – Rechtliche Unsicherheit – Keine Beteiligung der Bürger, Nachbarn und Träger öffentlicher Belange – Entscheidungen nicht transparent – Verhandlung zwischen Stadtverwaltung und Investor notwendig

Quelle: bulwiengesa

Ansonsten sollte das Bebauungsplanverfahren aufgrund der Rechtssicherheit und der Beteiligungsverfahren durchgeführt werden. Insbesondere besitzt hier die Stadt den Vorteil, Gemeinwohlinteressen im Verfahren zu integrieren.

Auf der Negativseite stehen vor allem der deutlich längere Prozess der Baurechtschaffung und die damit verbundenen höheren Kosten, die auf die Mieten im zu realisierenden Projekt durchschlagen.

Die Stadtverwaltung bevorzugt in der Regel Bebauungspläne, um über zusätzliche Städtebauliche Verträge finanzielle Lasten auf die Investorenseite zu übertragen.

Der wesentliche Vorteil des Verfahrens nach § 34 ist die Beschleunigung der Baurechterlangung. Vor dem Hintergrund der Förderung des Neubaus ist eine Verfahrensbeschleunigung für Stadt und Investoren attraktiv.

Außerdem haben die Stadt und die Investoren jeweils eine höhere Verhandlungsmasse, da bestimmte Maßgaben, wie Bebauungsdichte und Geschossigkeit des Umfeldes nicht exakt abgeleitet werden können.

Gelegentlich ergeben sich im Verfahren Notwendigkeiten, um von der ursprünglich geplanten Anwendung des § 34 BauGB abzuweichen. Beispielsweise traten im Münchener Projekt "Hofstatt" während des Verfahrens finanzielle Unsicherheiten auf, die dazu führten, dass die Baurechtschaffung doch noch nach einem Bebauungsplanverfahren erfolgte.

5.3 Maßnahmen und Empfehlungen

Verfahren zur Baurechtschaffung an Marktsituation anpassen

Die Verfahren zur Baurechtschaffung sollten der Marktsituation angepasst werden. In einer angespannten Marktsituation sollte häufiger das Verfahren nach § 34 BauGB angewendet werden, um den Neubau zu beschleunigen.

Verzicht auf B-Plan bei kleinen innerstädtischen Arealen

Bei innerstädtischen Arealen mit bis zu 2 ha Fläche, auf denen mehrheitlich Wohnungsbau erstehen soll, kann aus Zeitgründen auf Bebauungspläne verzichtet werden. Der freiwillige Abschluss von Städtebaulichen Verträgen durch Investoren mit Übernahme der Erschließungs- und Folgekosten ist zu begrüßen.

In Gemengelage und peripheren Stadtbereichen sollte das Bebauungsplanverfahren aufgrund der Rechtssicherheit und der Beteiligungsverfahren durchgeführt werden. Insbesondere besitzt hier die Stadt den Vorteil, Gemeinwohlinteressen im Verfahren zu integrieren. Regelmäßige Prüfung, ob ein vereinfachtes Verfahren oder ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Anwendung kommen kann.

Einheitliche Standards wünschenswert

Einheitliche Standards sind etwa für Verfahrensschritte, Planungsunterlagen oder Kommunikationsprozesse wünschenswert. Hierzu zählen beispielsweise Fachanweisungen mit Regeln zur Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure wie in Hamburg. In Berlin werden Leitlinien für Städtebauliche Verträge als Orientierung in einer kooperativen

Baulandentwicklung durchgesetzt. Dies dient der Schaffung von Transparenz.

Großzügige Erteilung von Abweichungen und Befreiungen im B-Plan

Eine großzügigere Erteilung von Abweichungen und Befreiungen von den Festsetzungen der Bebauungspläne bzw. von den Zulässigkeitswerten bei Beurteilung nach § 34 BauGB (Baumasse, Abstandsflächen, Geschossigkeit, Gebäudehöhe etc.) ist wünschenswert. Eine weitere Reform des § 17 BauNVO erscheint in diesem Zusammenhang dringend notwendig.

Vereinfachte Zulässigkeitsprüfung bei Nachverdichtungsmaßnahmen

Vor allem in bereits dicht besiedelten und nachgefragten Innenstadtbereichen sollte eine vereinfachte Zulässigkeitsprüfung bei Nachverdichtungsmaßnahmen sowie auch Dachgeschossaufstockungen oder Innenhofbebauungen erfolgen. In diesem Zusammenhang sind sonstige rechtliche Vorschriften, wie bspw. das Bundes-Immissionsschutzgesetz und die damit in Verbindung stehende Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu überprüfen und zu ändern, die einer Nachverdichtung mit Wohnungen entgegen stehen.

Prämien für erfolgreiche Bebauungsplanverfahren

Analog zu Prämien im Genehmigungsverfahren wie in den Städten Hamburg und Berlin, könnte dies auf die Baurechtschaffung erweitert werden. Beispielsweise könnte für jedes abgeschlossene Bebauungsplanverfahren eine Prämie gezahlt werden.

6 BAUTYPOLOGIEN

6.1 Aufgabe: Produktorientierte Bautypologien

Die bauplanungs- und bautechnischen Anforderungen an aktuelle und zukünftige Wohnungsbauprojekte haben in den letzten Jahren bereits zu einem deutlichen Baukostenanstieg geführt. Die weitere Verschärfung der Energie-Einsparverordnung (EnEV 2014) wird laut Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) eine neue Wohnung um durchschnittlich 10.000 Euro verteuern. Einhergehend mit deutlich gestiegenen Grundstückspreisen ist heute - ohne Förderung - kein Mietwohnungsneubauprojekt unter einer monatlichen Miete von 10 Euro/qm Wohnfläche realisierbar.

Es gilt daher, produktorientierte Bautypologien zu schaffen, die in Baustruktur sowie Ausstattungsniveau und somit auch in den Baukosten variieren. Es sollte für den geförderten Wohnungsbau ein werthaltiges Produkt kreiert werden, welches durch gezielte Maßnahmen deutlich kostengünstiger erstellt werden kann.

Unter der Voraussetzung der Bereitstellung von günstigen oder kostenfreien Grundstücken sollen bei Baukosten von 1.400 bis 1.600 Euro/qm Wohnfläche Kostenmieten von 8 Euro/qm Wohnfläche oder weniger für geförderte Wohnungen realisiert werden können.

Nachfolgend sind drei verschiedene Bautypologien dargestellt, die entsprechend der Analogie zum Automobilbau, verschiedene Qualitätsstandards repräsentieren.

6.2 Bautypologie-Varianten

Analogie zum
Automobilbau

Wohnungsbautyp 2014
(WBT 14)



Wohnungsbau
mittlerer Qualität



Wohnungsbau
gehobener Qualität



Beispiel
Wohnungsbau



Quelle: NCC



Beispiel
Wohnungsbau



Quelle: NCC



	Wohnungsbautyp 2014 (WBT 14)	Wohnungsbau mittlerer Qualität	Wohnungsbau gehobener Qualität
Baumerkmale	Baumerkmale		
Bauweise	Modulbauweise	tw. Modulbauweise/Stein auf Stein	in der Regel Stein auf Stein
Energiestandard	EnEV 2009 bzw. EnEV 2014	EnEV 2009-KfW 70 bzw. EnEV 2014	EnEV 2009-KfW 70 bis KfW 55 bzw. EnEV 2014
Dachform	Satteldach	beliebige Dachform	beliebige Dachform
Fassadenstruktur	Wärmedämmverbundsystem/Putz	Wärmedämmverbundsystem/Putz oder Klinker	36er Stein/Putz oder Klinker
TG-Stellplätze/ Fahrradstellplätze	Verzicht auf TG-Stellplätze/Fahrradstellplätze im Kellergeschoss, Realisierung im EG und Außenbereich	häufiges Kellergeschoss über Geländeoberfläche (max. 1,40 m)	TG-Stellplätze/Fahrradstellplätze im unterirdischen Kellergeschoss
Anzahl Pkw-Stellplätze/ Fahrradstellplätze	Standort- und Produktgerechte Stellplatzanzahl (ggf. keine Anwendung Stellplatzsatzung), Angebot Car-Sharing-Plätze		in der Regel 1 Pkw-Stellplatz/Wohnung
Lichte Raumhöhen	2,50 m	2,60 m bis 2,75 m	mehr als 2,75 m
Treppenhauserschließung	3-Spänner und mehr/Laubengänge/interne Erschließung durch längere Flure	2- bis 4-Spänner	2- bis 3-Spänner
Fenster	kompletter Verzicht auf bodentiefe Fenster	Teil-Verzicht auf bodentiefe Fenster	bodentiefe Fenster möglich
Fensteranteil in Fassade	10 bis 15 %	15 bis 20 %	mehr als 20 %
Balkone	Vorgestellte Balkone	Balkone und Loggien in Fassade integriert	Balkone und Loggien in Fassade integriert
Innentüren	1,985 m (Röhrenspan)	tw. 1,985 m/2,110 m (Echtholz)	2,110 m (Echtholz)

	Wohnungsbautyp 2014 (WBT 14)	Wohnungsbau mittlerer Qualität	Wohnungsbau gehobener Qualität
Ausstattungsmerkmale	Ausstattungsmerkmale		
Abstellraum in Wohnung	kein Abstellraum in Wohnung	kleiner Abstellraum in Wohnung	größerer oder mehrere Abstellräume in Wohnung
Bodenbeläge Wohnräume/Flur	Linoleum/Laminat (< 10 Euro/qm)	Parkett mittlerer Qualität (10-30 Euro/qm)	Parkett hoher Qualität/Landhausdiele (> 35 Euro/qm)
Bodenbeläge Bad/Küche	günstige Fliesen (< 20 Euro/qm)	Fliesen mittlerer Qualität (20-35 Euro/qm)	Fliesen hoher Qualität (> 35 Euro/qm)
Lüftung	nur Belüftung des innenliegenden Bades	optional: Wohnungslüftungs-System mit Wärmerückgewinnung	optional: Wohnungslüftungs-System mit Wärmerückgewinnung
Bäderbelichtung	ohne Tageslicht	tw. mit/tw. ohne Tageslicht	in der Regel mit Tageslicht
Gäste-WC	ohne Gäste-WC	tw. mit/tw. ohne Gäste-WC	in der Regel mit Gäste-WC
Badausstattung	nur Dusche oder nur Badewanne	meist Dusche und Badewanne	tw. 2xDusche und Badewanne
Beheizung	Wandheizkörper	Fußbodenheizung/tw. Wandheizkörper	Fußbodenheizung/tw. Wandheizung
Gegensprechanlage	ohne Monitor	mit Monitor, teilweise Farbe	mit Farbmonitor
Küchenausstattung	ohne Küche od. nur Spüle	Einbauküche (2.500 bis 5.000 Euro)	Einbauküche (über 5.000 Euro)
Balkongröße	max. 5 qm (2,5 qm anrechenbar)	max. 10 qm (5 qm anrechenbar)	mehr als 10 qm
Außenanlagen	keine Kunstwerke, einfache und pflegeleichte Gestaltung	tw. Kunstwerke, qualitätsvolle Gestaltung	Kunstwerke, anspruchsvolle Gestaltung
Baukostenschätzung*	1.400 bis 1.600 Euro/qm brutto	1.800 bis 2.000 Euro/qm brutto	mehr als 2.200 Euro/qm brutto

*Baukostenschätzung (DIN 276 Kostengruppen 200 bis 700) ohne Grundstück

6.3 Maßnahmen und Empfehlungen

Realisierung von kleinen Wohnungen

Im Zuge der gestiegenen Baukosten sollten die Wohnungsgrößen deutlich reduziert werden. In der Grundrissplanung könnte etwa eine Rückbesinnung auf halbe Zimmer, wie im DDR-Wohnungsbau üblich, erfolgen. So könnten beispielsweise Kinderzimmer eine Größe von rund 10 qm aufweisen.

Nachfrage- und standortgerechte Anwendung von Stellplatzsatzungen

Die in vielen Städten angewendeten Stellplatzsatzungen für Kfz und Fahrräder sollten weniger regulatorisch, dafür flexibler angewendet werden. Es wird eine nachfragekonforme und standortgerechte Schaffung von Pkw- und Fahrradstellplätzen empfohlen. Beispielsweise haben Studentenwohnheime und Areale mit guter ÖPNV-Anbindung einen deutlich geringeren Stellplatzbedarf. Feste Regelungen in Satzungen sind zugunsten projektkonkreter Quote zu ersetzen. Damit könnten Baukosten und die Miethöhe reduziert werden.

Verzicht auf ein Kellergeschoss oder Reduzierung von TG-Stellplätzen

Die Baukosten für das Kellergeschoss sind überproportional hoch. Es sollte angestrebt werden, die Stellplätze häufiger auf den Grundstücken unterzubringen. Die Keller- und Abstellräume können alternativ im Dach, in der Wohnung und ebenfalls auf dem Grundstück (Fahrradräume) realisiert werden.

Optimierung der baulichen Gebäudemerkmale

Große Kostenhebel liegen beispielsweise in der lichten Raumhöhe. Bei Anwendung der Mindestmaße der Landesbauordnungen und Verringerung der Raumhöhen würden die Kosten gesenkt werden können. Gleichzeitig könnte ggf. ein weiteres Geschoss errichtet und damit mehr Wohnungen gebaut werden.

Verringerung der Ausstattungs- und Qualitätsstandards

Die Ausstattungs- und Qualitätsstandards sind gerade auch von politischer Seite in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Zur Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen sollten die Standards für die eingesetzten Materialien und Ausstattungselemente überprüft werden.

7 WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

7.1 Aufgabe: Zielgruppen- und Standortgerechte Wohnungsbauförderung

In den sieben A-Städten steigen die marktüblichen Mieten seit Anfang der 2000er an, woraus sich zunehmend eine sozial- und wohnungspolitische Aufgabe ergibt. In den deutschen Städten lässt sich daher eine Renaissance der Wohnungsbauförderung beobachten. Im Fall von Berlin wird nach dem Auslaufen der Anschlussförderung nun wieder der soziale Wohnungsbau gefördert. Hierbei sollen die Durchmischung der Quartiere zur Vermeidung sozialer Polarisierung und einer Fragmentierung des Stadtgebiets angestrebt werden.

Die Wohnungsbauförderprogramme sind dabei in den sieben A-Städten sehr unterschiedlich. Es treten Herausforderungen wie zum Beispiel die Integration des kostensparenden, aber umweltschonenden Bauens auf. Zusätzlich müssen die Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden, die im demographischen Durchschnitt immer älter wird. Auch Familien und junge Auszubildende und Studierende finden immer weniger passenden und bezahlbaren Wohnraum.

Schwierigkeiten treten zudem bei der gerechten Verteilung der Lasten und Kosten für die Maßnahmen auf, die mehrheitlich vom Bauherr getragen werden müssen. Der Vorteils- und Lastenausgleich ist nicht klar geregelt. Bei der Vielzahl von Ansätzen in der Wohnungsbauförderung stellt sich die Frage, welcher Weg am sinnvollsten und effizientesten ist.

7.2 Vergleich der Wohnungsbauförderung in den A-Städten

Wohnungsbauförderung ist Ländersache

Aufgabe der Städte ist es, eine Chancengleichheit für Stadtteile und unterschiedliche soziale Gruppen und Generationen für ihre Bewohner und Bewohnerinnen zu garantieren. Gleichzeitig müssen widersprüchliche soziale, ökonomische und ökologische Ziele in Einklang gebracht werden. Um die Schaffung von günstigem Wohnraum durch Investoren und Bauherren zu begünstigen, werden zahlreiche Fördermaßnahmen in den deutschen A-Städten angewendet.

Als Rahmen für die Umsetzung und Förderung des Mietwohnungsbaus können die Städte über das BauGB, Landesrichtlinien zu Wohnraumförderung und Städtebaurecht gezielt auf Baumaßnahmen einwirken. Daher finden entsprechende Fördermaßnahmen vorrangig auf städtischen Grundstücken und bei neu entstehendem Baurecht Anwendung. Die Wohnraumförderung ist eines der wichtigsten Instrumente.

Die Zuständigkeit für die Soziale Wohnraumförderung wurde im Zuge der Föderalismusreform mit Wirkung zum 1. September 2006 vom Bund auf die Länder übertragen. Den Ländern obliegt das Recht zur Gesetzgebung in diesem Bereich und zur Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung. Das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) des Bundes wurde durch landesrechtliche Regelungen ersetzt. Die Länder richten ihre jeweiligen Wohnraumförderprogramme an den Vorgaben des WoFG bzw. der an seine Stelle getretenen Landesgesetze zur sozialen Wohnraumförderung aus und nutzen die bestehenden Gestaltungsspielräume.

Die Wohnungsmärkte in den deutschen A-Städten weisen regional sehr unterschiedliche Marktsituationen und Bedingungen auf. Je nach Lage des Marktes verwenden die Regierungen der Städte verschiedene Maßnahmen zur Wohnraumförderung.

Ziel ist die Unterstützung und Förderung des Neubaus sowie die qualitative Anpassung der Wohnungsbestände an zeitgemäße Erfordernisse. Bei der hier betrachteten Wohnraumförderung handelt es sich um eine objektbezogene Förderung im Neubau und die entsprechenden Maßnahmen. Anders als die Subjektförderung, die Kosten etwa der Unterkunft einer Person bezuschusst, aber nicht beeinflussen kann, wird die objektbezogene Wohnraumförderung mit Preis- und Belegungsbindungen eingesetzt, um einen mit der Investition einhergehenden Wohnkostenanstieg zu begrenzen.

Förderkulisse

Neben der formellen Planungsebene gilt die integrierte strategische Stadtentwicklungsplanung als ein informelles, ziel- und umsetzungsorientiertes Steuerungsinstrument. Einige A-Städte entwickelten aufgrund gestiegener Prognoseunsicherheit und den sich schnell verändernden Rahmenbedingungen in den vergangenen Jahren Stadtentwicklungspläne und -konzepte.

Hier zu zählen:

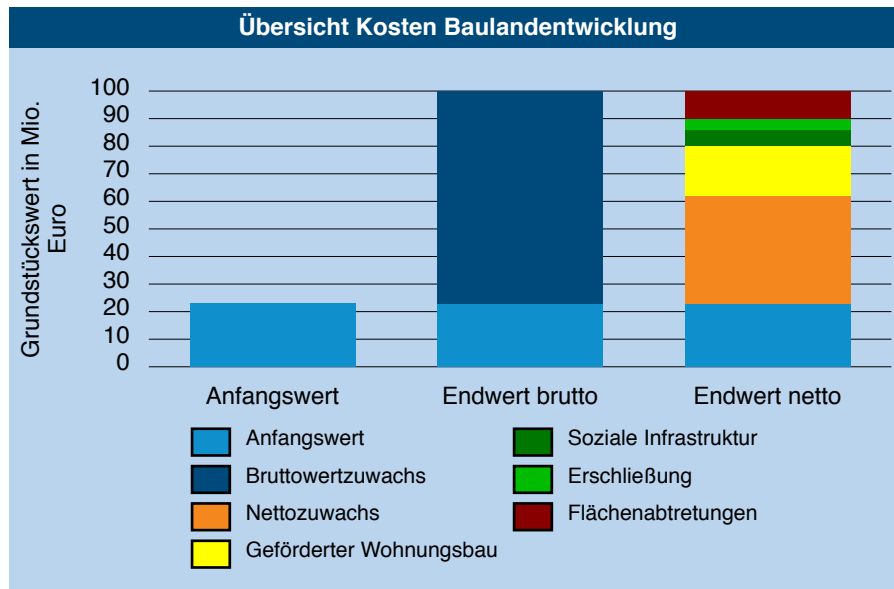
- Berlin - Stek 2030, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025
- Düsseldorf - Stadtentwicklungskonzept Düsseldorf 2020+ (Fort-schreibung 2025+)
- München - Perspektive München
- Stuttgart - Stadtentwicklungskonzept Stuttgart

Als Leitlinie sind sie ein Handlungsrahmen für eine ziel-orientierte Umsetzung der wohnungspolitischen Maßnahmen wie Neubau von Wohnungen und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.

Ein weiteres Instrument ist das Treffen von Vereinbarungen zwischen Stadt und wohnungswirtschaftlichen Verbänden im Rahmen einer Allianz. Diese sogenannten Bündnisse wurden bereits in Hamburg (2011) und Berlin (2014) geschlossen. Vereinbarungen betreffen zum einen die Erstellung von Bebauungsplänen und der Bauflächengenerierung. Zum anderen sind beispielhaft Förderquoten für den Anteil gedämpfter Mietwohnungen zu nennen.

In Städten wie München, Köln und Frankfurt am Main wird die Schaffung von Potenzialflächen für den Wohnungsbau besonders gefördert. Ein besonderes System wendet die Stadt Stuttgart an: Das Wohnbauflächenpotenzial der Stadt ist in einer Datenbank erfasst und in Prioritäten hinsichtlich der Umsetzbarkeit sortiert. Somit kann über dieses Instrument neben der Information auch die Finanzplanung der Verwaltung strukturiert werden.

Ein weiterer Baustein zur Schaffung von "bezahlbaren" Wohnungen sind die Programme "Sozialgerechte Bodennutzung" in München (1994) und "Stuttgarter Innenentwicklungsmodell" in Stuttgart (2011). Ziel ist es, die Grundstückseigentümer an den Kosten der Baulandentwicklung zu beteiligen. Exemplarisch wird dies an einem Modell für ein Grundstück mit einem Wert von 100 Millionen Euro erläutert. Durch die Schaffung von höherwertigen Nutzungen erfolgt eine Bodenwertsteigerung von ca. 77 %. Der finanzielle Gewinn wird zu 46 % für allgemeine Maßnahmen und geförderten Wohnungsbau eingesetzt (siehe Abbildung). Insgesamt werden zwei Drittel der Bodenwertsteigerung an die Stadt abgeführt. Somit verbleiben ein Drittel beim Grundstückseigentümer.



Quelle: Die Sozialgerechte Bodennutzung | Der Münchner Weg

Methodik/Erläuterung Tabelle

In der folgenden Tabelle zur Übersicht über die Fördermaßnahmen der sieben deutschen A-Städte werden nur Programme zur Förderung des sozialen Mietwohnungsneubaus dargestellt. In folgenden Städten existieren zusätzlich Förderungen im Eigentumssegment:

- München,
- Stuttgart,
- Hamburg,
- Düsseldorf und
- Frankfurt am Main

Die Tabelle (Seiten 45 bis 48 am Ende des Kapitels) stellt nur die Förderung der jeweiligen Stadt dar. Sofern eine separate Stadtförderung nicht existiert, wird die Landesförderung wie etwa im Fall von Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg erläutert.

Förderquoten

Im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen werden städtebauliche Verträge zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen. In diesen Verträgen erfolgen Regelungen und Vereinbarungen zu gemeinwohlorientierten Verpflichtungen wie beispielsweise der Erschließung, Schaffung von Grün- und Freiflächen, Kindergärten sowie Förderquoten. Unter einer Förderquote wird der Anteil öffentlich geförderter an allen fertiggestellten Wohnungen verstanden.

In den sieben A-Städten ergibt sich für die Förderquote des sozial gebundenen Wohnungsbaus eine Spanne zwischen 20 % in Stuttgart und 33 % in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg. Als einzige A-Stadt setzt Frankfurt am Main keine Förderquote ein. Sozialer Wohnungsbau kann aber freiwillig erfolgen und entsprechend gefördert werden.

Entscheidend bei der Förderquote sind auch die Rahmenbedingungen. So muss in den Städten Stuttgart und München die Förderquote bei jeder Neubeschaffung von Wohnbau- bzw. Planungsrecht angewendet werden.

In den übrigen Städten findet die Förderquote nur Anwendung auf städtischen Grundstücken und/oder bei dem Abschluss von Städtebaulichen oder Kooperationsverträgen.

Städte wie

- Berlin,
- Düsseldorf und
- Hamburg

koppeln ihre Förderquote zusätzlich an eine Mindestprojektgröße. Diese liegt in Hamburg bei 30 Wohneinheiten. In Düsseldorf kommt eine Förderquote erst ab 100 Wohneinheiten zur Anwendung.

Die Förderquote sichert und gewährleistet Wohneinheiten für Haushalte, die sich aus finanziellen Gründen nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können. Für die Planung dienen Quotierungsvorgaben als Kalkulationsgrundlage. Damit sind Förderquoten investitions-erleichternd und schaffen eine Transparenz für alle Marktteilnehmer.

Der Nachteil einer Festlegung einer Förderquote wird darin gesehen, dass in einem angespannten Markt für die Investoren die falschen Signale gesetzt und so die Investitionsbereitschaft reduziert wird. Im Rahmen beispielsweise des Programms "Soziale Stadt" kann eine feste Quote nicht jeder städtebaulichen Situation gerecht werden und unter Umständen die Situation verschärfen. Einige Städte wie etwa Düsseldorf oder Hamburg reagieren daher mit plangebietsbezogenen individuellen Quoten.

Berlin sieht eine Konzentration der Förderung auf Stadtteile in der Innenstadt wie Mitte vor. In diesen Stadtteilen würde eine Konzentration eher genehmigt als etwa in Stadtteilen in Randlage, wo der Bedarf an Wohnungen geringer ist. Allerdings geht hier der Gleichbehandlungsgrundsatz verloren.

Finanzierung

In der Wohnungsbauförderung gibt es verschiedene Verfahren zur Finanzierung:

- Darlehen
- Zinslose Zuschüsse
- Wohnungsbaufonds

Eines der klassischen und vorrangig verwendeten Verfahren ist die Finanzierung über ein Darlehen, welches im Vergleich zum Kapitalmarkt zinsverbilligt angeboten wird. Der Vorteil des Instruments liegt in der Generierung von Rückflüssen, die auch der Wohnraumförderung wieder zufließen können.

Direkte Zuschüsse haben in den A-Städten derzeit eine geringe Bedeutung. Nur in Frankfurt am Main, Hamburg und Köln werden Zuschüsse etwa für energiesparendes Wohnen, Aufzüge oder Barrierefreiheit gezahlt. In den Städten in Nordrhein-Westfalen wird die Schaffung von kleinen Wohneinheiten bezuschusst.

Das Land Berlin finanziert die Förderung des Wohnungsbaus über einen sogenannten Neubaufonds. Dieser hat ein Volumen von jährlich 64 Mio. Euro und ist für die nächsten fünf Jahre mit einem Gesamtvolumen von insgesamt 320 Mio. Euro ausgelegt. Mit diesem Geld kann die Stadt den Bau von geförderten Wohnungen zeitlich und räumlich selbst bestimmen. Erwartet wird, dass sich insbesondere die städtischen Wohnungsbaugesellschaften an dem Programm aktiv als Bauherren beteiligen. Über den Wohnungsbauförderfonds sollen vergünstigte Wohnungen, unabhängig davon, wer sie errichtet hat, subventioniert werden.

Die Vorteile des Fonds lägen laut dem Land Berlin in einer höheren Akzeptanz der Bauvorhaben, da preisgedämpfter Wohnraum entstünde und damit die sozialen Mischung gefördert würde.

Nachteil eines Fonds ist der höhere Erstellungs- und Verwaltungsaufwand. Die Abgabenermittlung für jeden Einzelfall ist aufwändig, dafür sind die Mittel dauerhaft zweckgebunden und stehen der Wohnungsbauförderung zur Verfügung.

Förderhöhe

So unterschiedlich die Städte, desto unterschiedlicher die Höhe der Förderung.

- Berlin: neben einer festen Summe für jede Wohnung im Projekt werden zusätzlich 1.200 Euro/qm Wohnfläche gefördert.
- Frankfurt am Main: Keine genaue Festsetzung; Förderhöhe bestimmt sich aus der Mietdifferenz, welche durch eine Zinersparnis finanziert wird.
- Stuttgart: 75 % der Gesamtkosten des Vorhabens werden gefördert, maximal jedoch 2.500 Euro/qm Wohnfläche.
- Alle übrigen Städte: fixe Förderhöhe, welche pro Quadratmeter Wohnfläche ausgeschüttet wird.

Die Konditionen für die Förderung sind über alle Städte betrachtet relativ homogen. Der Eigenkapitalanteil liegt in einer Spanne zwischen 15 und 25 %, wobei die Mehrheit der A-Städte einen Eigenkapitalanteil von 20 % verlangt. Die Laufzeit des Darlehens begrenzt sich auf 15 bis maximal 25 Jahre. Die Tilgung beträgt 1 % p. a., nur in Hamburg und Berlin werden 2 % p. a. verlangt.

Hinsichtlich der Zinsen zeigt sich jedoch ein differenzierteres Bild. In Berlin und Stuttgart ist das Darlehen zinslos. In Köln, Düsseldorf und München verändert sich die Zinshöhe über die Darlehenslaufzeit. So beträgt die Zinshöhe in den ersten 10 Jahren in Nordrhein-Westfalen (NRW) 0,0 % bzw. 2,75 % in München, danach müssen 0,5 % Zinsen in NRW und 3,25 % Zinsen in München gezahlt werden.

In Frankfurt am Main und Hamburg wird die Zinshöhe nach der Einkommensgrenze berechnet. In Frankfurt werden je nach Einkommen 0,5 bzw. 0,9 % Zinsen p. a. verlangt, in Hamburg 1,2 % bzw. 1,6 % jährlich. Für die Stadt Frankfurt am Main wird in der Tabelle das Förderprogramm für den Sozialen Mietwohnungsbau dargestellt. Es existieren darüber hinaus weitere Programme wie das Förderprogramm für Familien und Senioren mit etwas niedrigeren Darlehen, welche aber zinslos ist.

Belegungsbindung

Eine optionale Gegenleistung für die Inanspruchnahme der Förderung ist die Anerkennung und Anwendung von Belegungsbindungen. Belegungsbindungen sollen sicherstellen, dass die geförderten Wohnungen den gewünschten Zielgruppen zur Verfügung stehen. Es wird bei Belegungsbindungen zwischen drei Varianten unterschieden:

- Besetzungsrecht: Der Wohnung wird durch das verantwortliche Amt ein bestimmter Haushalt zugewiesen.
- Benennungsrecht: Das zuständige Amt kann dem Eigentümer wohnungssuchende Haushalte zur Auswahl benennen.
- Allgemeines Belegungsrecht: Der Eigentümer darf eine geförderte Wohnung nur an Haushalte vermieten, die in den gültigen Einkommensgrenzen liegen oder einen Wohnberechtigungsschein besitzen.

Laut Gesetz können alle drei Varianten angewendet werden. Beim allgemeinen Belegungsrecht verknüpfen Hamburg, Frankfurt am Main, München und Stuttgart sowie die Städte in Nordrhein-Westfalen ihre Belegungsbindungen an eine Einkommensobergrenze.

Einkommensobergrenzen		
Hamburg	1. Förderweg Brutto-Einkommen p. a. 1-Personen-HH 23.200 Euro 2-Personen-HH 34.300 Euro 3-Personen-HH 43.800 Euro 4-Personen-HH 53.200 Euro 5 u. a.-Personen-HH 62.700 Euro	2. Förderweg Brutto-Einkommen p. a. 1-Personen-HH 28.300 Euro 2-Personen-HH 41.100 Euro 3-Personen-HH 53.700 Euro 4-Personen-HH 65.300 Euro 5 u.a.-Personen-HH 77.000 Euro
	Frankfurt/M. bereinigtes Jahreseinkommen 1-Personen-HH 15.327 Euro 2-Personen-HH 23.254 Euro jede weitere Person 5.285 Euro	
Köln, Düsseldorf	Einkommensgruppe A 1-Personen-HH 17.000 Euro 2-Personen-HH 20.500 Euro jede weitere Person 4.700 Euro	Einkommensgruppe B Wie Einkommensgrenze A + max. 40 % über diesen Grenzen
München	Brutto-Einkommen p. a. 1-Personen-HH 22.800 Euro 2-Personen-HH 34.200 Euro 3-Personen-HH 41.900 Euro 4-Personen-HH 49.600 Euro 5-Personen-HH 57.300 Euro jede weitere Person 7.700 Euro zusätzlich für jedes Kind 1.250 Euro	
Stuttgart	Bezugsgröße, laut Landeswohnraumförderungsgesetz des Landes Baden-Württemberg 53.000 Euro, abzüglich 25 % für einen 1-Personen-HH; jede weitere Person 8.500 Euro	

Quelle: bulwiengesa

Dabei ist eine Staffelung nach mehreren Einkommensklassen wie in Hamburg sinnvoll, um auch mittlere Einkommensklassen Wohnraum mit angepassten Mieten zur Verfügung zu stellen.

Berlin benennt keine separaten Einkommensgrenzen, sondern nutzt das Instrument des Wohnberechtigungsscheins, der bereits an Einkommensgrenzen gekoppelt ist.

Die Dauer der Belegungsbindung ist in den meisten Städten über den Darlehenszeitraum festgesetzt. Nur Stuttgart und München bilden hier eine Ausnahme. Während München die Belegungsbindung mit 40 Jahren auf städtischen Grundstücken über die Darlehenslaufzeit erstreckt, liegt in Stuttgart die Belegungsbindung mit zehn bis 15 Jahren unter der Darlehenslaufzeit.

Mietpreisbindung

Darüber hinaus kommen Mietpreisbindungen zur Anwendung. Sie beziehen sich überwiegend auf Regelungen zur Miethöhe, orientiert sich am Mietspiegel oder anderen Vorgabewerten. Die genaue Höhe berechnet sich in den verschiedenen Städten jedoch unterschiedlich.

Beispielsweise orientiert sich in Berlin die Kaltmiete an der Art der Investoren: 6,50 Euro/qm gelten für kommunale Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften; 6,00 bis maximal 7,50 Euro/qm gelten für sonstige Investoren.

In Düsseldorf und Köln orientiert sich die Mietbindung an den festgelegten Einkommensgrenzen: 6,25 Euro/qm für die Einkommensgruppe A bzw. 7,15 Euro/qm für die Einkommensgruppe B. Maximal darf hier die Kaltmiete 8,50 Euro/qm betragen.

Eine Mietsteigerung während des Zeitraums der Mietbindung ist in nahezu allen Städten möglich. So ist in Berlin und Hamburg eine Mietsteigerung alle zwei Jahre um 0,20 bzw. 0,30 Euro/qm möglich. In Düsseldorf und Köln kann ab dem 1. Jahr eine Steigerung um 1,5 % der Bewilligungsmiete erfolgen. In München darf eine Mietsteigerung erst ab dem 6. Jahr orientiert am Verbraucherpreisindex durchgesetzt werden. In Frankfurt am Main ist eine Steigerung möglich, eine Angabe zur Höhe wird nicht angegeben. Stuttgart macht keine Angaben über eine Mietsteigerung.

Bauliche Anforderungen

Mit der Förderung ist auch eine Wohnflächenobergrenze vorgegeben. Der wesentliche Unterschied zwischen den Städten liegt in der Gliederung: Berlin und Stuttgart geben die Wohnfläche nach Zimmerkategorie an. Die übrigen Städte nutzen eine Einteilung nach Personen. Somit ist hier eine Zimmeranzahl nicht gegeben und kann frei gewählt werden. Dies ist aufgrund von Gestaltungs- und Interpretationsspielräumen kompliziert. Daher ist eine detaillierte Auflistung nach Zimmern und Haushaltsgröße wie im Beispiel von München nachvollziehbar. Zusätzlich gibt beispielsweise Berlin nur eine Obergrenze an, nicht jedoch wie Hamburg oder Frankfurt am Main einen Spannenwert. Dies wäre sinnvoll um etwa zu kleine Wohnungen zu vermeiden.

Stuttgart, Berlin und Hamburg verknüpfen ihre Wohnflächenobergrenzen mit einer vorgegebenen Verteilung der Haushaltsgrößen. So müssen etwa in Stuttgart mindestens 30 % der neugeschaffenen Wohnungen über bis zu zwei Zimmer verfügen, in Berlin sogar bis zu 50 %. Die Stadt Köln gibt auch technische Vorgaben zur Bauausführung z. B. zur Barrierefreiheit und der Geschossigkeit (bis zu fünf Vollgeschosse).

7.3 bulwiengesa-Fördermodell

Aus dem Vergleich der Förderungen hat bulwiengesa ein Modell abgeleitet, welches die Elemente aufgreift, die am häufigsten Anwendung finden und am praktikabelsten sind. bulwiengesa empfiehlt, erst bei einer Projektgröße ab 50 Wohneinheiten geförderte Wohnungen zu realisieren. Diese sollten dann einen Anteil von 30 % umfassen, wobei 15 % auf geförderten und 15 % auf gedämpften Mietwohnungsbau entfallen sollten.

Die Basisförderung sollte bis zu 80 % der Gesamtkosten des Vorhabens bis zu einem Betrag von maximal 2.500 Euro/qm Wohnfläche betragen. Der Eigenkapitalanteil beträgt dementsprechend 20 %. Die Darlehenslaufzeit sollte 20 Jahre betragen. Es empfiehlt sich ein Zinssatz von 0,5 % p.a. bei einer anfänglichen Tilgung von 2,0 % pro Jahr.

Die Miete sollte anfänglich bei 7,00 Euro/qm netto-kalt für geförderte und 8,50 Euro/qm netto-kalt für preisgedämpfte Einheiten liegen. Die genauen Werte sollten die Städte entsprechend der Einkommensstruktur und der Marktbedingungen festlegen. Eine Mieterhöhung sollte ab dem zweiten Jahr möglich sein und sich dabei wie im Fall von München am Verbraucherpreisindex orientieren.

Wie im Fall von Berlin und Stuttgart sollte die Festlegung der Wohnflächenobergrenzen nach Zimmern erfolgen. Dabei sollten Spannen ausgebildet werden:

- 1 Zimmer 35 - 42 qm
- 2 Zimmer 50 - 62 qm
- 3 Zimmer 65 - 72 qm
- 4 Zimmer 80 - 92 qm
- jedes weitere Zimmer 12 qm.

Die Werte gelten jeweils inklusive Balkonen und Loggien.

Mietpreisdämpfung wird durch Zinsersparnis ausgeglichen

Unter der Annahme gleicher Bau- und Grundstückskosten von 2.500 Euro/qm Wohnfläche soll die Mietpreisdämpfung durch die Zahlung niedriger Zinsen für das Förderdarlehen ausgeglichen werden.

In der Beispielrechnung stehen 7,50 Euro/qm Wohnfläche netto-kalt für geförderte Wohnungen einer Marktmiete von 12,00 Euro/qm Wohnfläche netto-kalt gegenüber. Dies führt zu 283.500 Euro niedrigeren Mieteinnahmen pro Jahr, wobei gleichzeitig nur 52.500 Euro Zinsen jährlich bei einem angenommenen Zins von 0,5 % zu zahlen sind.

Bei einem marktkonformen Zins für 20 Jahre Darlehenslaufzeit von 3,2 % p.a. werden durch die höheren Zinskosten die höheren Mieteinnahmen gegenüber dem Fördermodell vollständig aufgezehrt.

Durch die Indexierung der Mieteinnahmen werden geförderte Wohnungen auch für institutionelle Investoren interessant. Außerdem besteht die Möglichkeit, die Miete nach Ablauf des Förderzeitraums an die Marktmiete anzupassen.

Die von Investoren zu zahlenden Verkaufsfaktoren sollen bei dieser Ausgestaltung des Fördermodells annähernd auf dem Niveau von frei-finanzierten Mietwohnungsprojekten liegen.

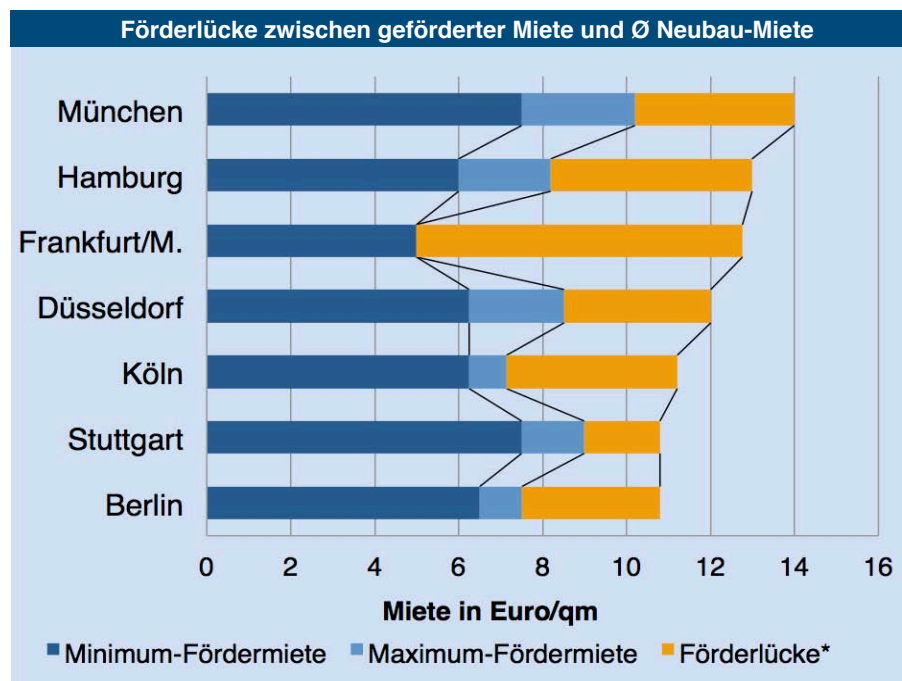
Rechenbeispiel für		
	Geförderte Wohnungen	Freier Markt
Anzahl Wohneinheiten	75	75
Durchschnittl. Wohnfläche in qm	70	70
Wohnfläche in qm	5.250	5.250
Baukosten inkl. Grundstück in Euro/qm	2.500	2.500
Investitionsvolumen in Euro	13.125.000	13.125.000
Eigenkapital 20 %	2.625.000	2.625.000
Förderung 80 %	10.500.000	0
Darlehen Bank 80 %	0	10.500.000
Zins p. a. in %	0,5	3,2
Zinsen p. a. in Euro	52.500	336.000
Miete netto-kalt pro Monat in Euro/qm	7,50	12,00
Miete netto-kalt pro Jahr in Euro	472.500	756.000
Ertrag (Mieteinnahmen-Zinsen)* in Euro	420.000	420.000
Darlehenslaufzeit in Jahren	20	20

Quelle: bulwiengesa, * ohne laufende Bewirtschaftungskosten

7.4 Maßnahmen und Empfehlungen

Ankauf von Belegungsbindungen auch im Neubau

Durch die Wohnungsbauförderung entsteht eine Differenz zwischen der Förderungsmiete und der durchschnittlichen Neubaumiete. Diese wird sich voraussichtlich noch weiter erhöhen, da die Kosten für geförderte und preisgedämpfte Wohnungen durch höhere Erträge der freifinanzierten Einheiten ausgeglichen werden müssen.



Quelle: bulwiengesa

* Die Förderlücke beschreibt die Differenz zwischen der Maximum-Fördermiete und der Ø Neubaumiete

Die Förderlücke variiert in den Städten, liegt aber meist zwischen etwa 8,00 und 11,00 Euro/qm. Dieser Bereich für mittlere Einkommensgruppen wird aktuell nicht gefördert. Durch den Ankauf von Belegungsbindungen innerhalb privatwirtschaftlicher Projekte könnte die soziale Durchmischung verbessert und schneller preisgedämpfte Wohnungen gesichert werden.

Staffelung der Fördersätze nach Lage- und Standortqualität

Die Fördersätze sollten innerhalb einer Stadt nach Lage- und Standortqualität gestaffelt sein. So betragen die Unterschiede der Marktmieten zwischen Innenstadt und äußeren Stadtteilen nicht selten mehrere Euro/qm netto-kalt. Während die Förderung in der Innenstadt angehoben werden müsste, kann sie in den Außenbezirken reduziert werden. Damit kann die ausschließliche Realisierung von geförderten Neubauprojekten außerhalb der Innenstadt und damit ggf. ein entsprechendes Überangebot vermieden werden.

Fokussierung der Förderinstrumente

Single- und größere Familienhaushalte haben in der Regel die meisten Schwierigkeiten, sich angemessen mit "bezahlbarem" Wohnraum zu versorgen. Die Förderung sollte daher auf diese Zielgruppen fokussiert werden.

Überregulierung der Förderinstrumente vermeiden

Die Förderbedingungen sollten transparent, einheitlich und verständlich sein. Eine Überregulierung und die Verknüpfung verschiedener Fördermaßnahmen sollte vermieden werden.

Übersicht Wohnbauförderung der A-Städte								
	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt am Main	Hamburg	Köln	München	Stuttgart	bulwiengesa-Fördermodell
Rahmenbedingungen								
Gesetzlicher Rahmen	Wohnraumgesetz Berlin	NRW Wohnraumförderungsprogramm 2014-2017, Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum NRW, Wohnraumförderungsbestimmungen NRW	Landesrichtlinie zur sozialen Wohnraumförderung für den Mietwohnungsbau	Gesetz über die Wohnraumförderung, HambWoFG	NRW Wohnraumförderungsprogramm 2014-2017, Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum NRW, Wohnraumförderungsbestimmungen NRW, Einkommensermittlungserlass, Wohnflächenverordnung	Bayerisches Wohnraumförderungsgesetz, Wohnraumförderungsbestimmungen 2012	Landeswohnraumförderungsprogramm, städtische Richtlinien und Landeswohnraumförderungsgesetz	
Baupolitisches Regelwerk	Wohnraumgesetz Berlin	--	Wohnraumförderungsgesetz	--	--	SoBoN/Wohnen in München V	SIM	
Inkrafttreten	25.03.2014	06.06.2013	01.11.2010 (Stand 01.01.2014)	18.06.2014	2007	01.02. 2012 (Wohnen in München V) März 1994 (SoBoN)	April 2014 (Fortschreibung)	
Förderquoten								
Bindungen zur Förderung des sozial gebundenen Wohnungsbaus	max. 33 %	20 % geförderter Mietwohnungsbau 20 % gedämpfter Mietwohnungsbau	Keine Quote	mind. 33 %	mind. 30 %	30 %	20 %	15 % geförderter Mietwohnungsbau 15 % gedämpfter Mietwohnungsbau
Verwendung	vorrangig bei Kooperationsverträgen nach § 14 WoFG und Städtebaulichen Verträgen	bei städtebaulichen Projekten, bei neugeschaffenem Wohnbaurecht	--	städtische Grundstücke sowie bei neugeschaffenem Wohnbaurecht und Städtebaulichen Verträgen	bei städtischen Grundstücken	bei neugeschaffenem Wohnbaurecht	bei neugeschaffenem Wohnbaurecht	bei städtischen Grundstücken und neugeschaffenem Wohnbaurecht
Gebrauch	ab 50 WE	ab 100 WE	--	ab 30 WE	--	--	--	ab 50 WE
Dauer Belegungsbindung	20 Jahre	20 oder 25 Jahre	20 Jahre	15 - 30 Jahre (in Quartieren mit besonderem Entwicklungsbedarf)	20 oder 25 Jahre	15 (Eigentum) bis 40 Jahre (städt. Grundstücke)	10 (Eigentum) - 15 (Miete) Jahre	20 Jahre

Übersicht Wohnbauförderung der A-Städte								
	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt am Main	Hamburg	Köln	München	Stuttgart	bulwiengesa-Fördermodell
Finanzierung								
Darlehen	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Förderungssätze/Darlehensbetrag	max. 64.000 Euro je im Objekt geförderter Wohnung sowie max. 1.200 Euro/qm im Objekt geschaffener Wohnfläche	Einkommensgruppe A = 1.650 Euro/qm Wohnfläche Einkommensgruppe B = 1.100 Euro/qm Wohnfläche	Die Höhe des Darlehens ist so bemessen, dass die entstehende Mietdifferenz (ortsübliche Vergleichsmiete abzgl. 15 % und der Einstiegsrente von 5 Euro je qm Wohnfläche und Monat) durch eine Zinssparnis finanziert wird.	bis 1.500 qm Wfl. = 1.100 Euro/qm; > 1.500 qm Wfl. = 1.000 Euro/qm Grundstück max. 640 Euro/qm Wfl.	Darlehensgrundbetrag Einkommensgruppe A = 1.500 Euro/qm Einkommensgruppe B = 965 Euro/qm	900 Euro/qm Wfl.	Basisförderung bis zu 75 % der Gesamtkosten des Vorhabens bis zu einem Betrag von 2.500 Euro/qm	Basisförderung bis zu 80 % der Gesamtkosten des Vorhabens bis zu einem Betrag von 2.500 Euro/qm
Eigenkapitalanteil	20 %	20 %	15 %	20 %	20 %	mind. 15 %	25 %	20 %
Darlehenslaufzeit	20 Jahre	20 oder 25 Jahre (bis zum Ende der Belegungsbindung)	20 Jahre	--	20 oder 25 Jahre (bis zum Ende der Belegungsbindung)	15 Jahre	15 - 25 Jahre	20 Jahre
Zinssatz	zinslos	0,0 % p. a. für 10 Jahre, danach 0,5 % p. a.	0,5 % p. a. / 0,9 % p. a.	1,2 % p. a. (1. FW) 1,6 % p. a. (2. FW)	0,0 % p. a. für 10 Jahre, danach 0,5 % p. a.	2,75 % p. a. für 10 Jahre, danach 3,25 % p. a.	zinslos	0,5 % p. a.
Tilgung	2 % p. a.	1 % p. a.	1 % p. a.	2 % p. a.	1 % p. a.	1 % p. a.	1 % p. a.	2 % p. a.

Übersicht Wohnbauförderung der A-Städte								
	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt am Main	Hamburg	Köln	München	Stuttgart	bulwiengesa-Fördermodell
Aufwendungszuschüsse/Zusatzdarlehen	Förderprogramme der KfW	Zusatzdarlehen für kleine Wohneinheiten unter 62 qm (5.000 Euro), Aufzüge, Passiv-Haus-Standard	Zusatzdarlehen für Barrierefreiheit, Errichtung von Gemeinschaftsräumen, Passiv-Häuser	Laufende Zuschüsse von Grundstückswert abhängig 1. FW - 1,30 - 2,10 Euro/qm monatl. 2. FW - 0,30 - 0,75 Euro/qm monatl. Zusätzlich Zuschuss für Aufzugsanlagen, Energiesparendes Bauen und Darlehen für KfW und Stellplätze	Einkommensgruppe A kl. WE 5.000 Euro je Wohnung Einkommensgruppe B kl. WE 2.000 Euro/qm Zusatzdarlehen für Aufzüge, Passiv-Haus, Mieteinwohnerhäuser	Erhöhung der Förderung durch Rollstuhlgerechte Wohnungen, energiesparende Vorhaben	Landesförderung KfW, Barrierefreiheit, innovative Vorhaben	Förderprogramme der KfW
Mieten								
Mietbindung Kalt (Einstiegs-mieten)	6,50 (komm. Wohnungsgesell./Genossenschaften); 6,00 - 7,50 Euro/qm (sonstige Investoren)	6,25 (Einkommensgruppe A) - 7,15 (Einkommensgruppe B) Euro/qm max. 8,50 Euro/qm	5,00 Euro/qm	6,00 (1. Förderweg) bis 8,10 (2. Förderweg) Euro/qm max. 8,20 Euro/qm (Bewilligung in 2013)	6,25 (Einkommensgruppe A) - 7,15 (Einkommensgruppe B) Euro/qm	7,50 (Genossenschaften) - 10,20 Euro/qm (sonstige Investoren)	7,50 (Sozialer Mietwohnungsbau) - 9,00 (Innenstadt)	7,00 (geförderter Wohnungsbau)/ 8,50 Euro/qm (gedämpfter Wohnungsbau)
Mietsteigerung	alle 2 Jahre um 0,20 Euro/qm	Die Miete kann ab dem ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit um 1,5 % jährlich, bezogen auf die Bewilligungsmiete, erhöht werden.	Mieterhöhungen nach BGB möglich und sind der Förderstelle zur Zustimmung vorzulegen. Schriftform ist erforderlich.	alle 2 Jahre max. 0,30 Euro/qm	jährlich 1,5 % der Bewilligungsmiete	Ab Beginn des 6. Bindungsjahres kann eine Mieterhöhung maximal in Höhe des Verbraucherpreisindex erklärt werden.	keine Angabe	Ab dem 2. Bindungsjahr kann eine Mieterhöhung in Höhe des Verbraucherpreisindex erklärt werden.

Übersicht Wohnbauförderung der A-Städte								
Berlin	Düsseldorf	Frankfurt am Main	Hamburg	Köln	München	Stuttgart	bulwiengesa-Fördermodell	
Bauliche Ausführung								
Wohnflächenobergrenzen	1 Zimmer 40 qm 2 Zimmer 54 qm 3 Zimmer 70 qm 4 Zimmer 82 qm ohne Balkon und Loggien jedes weitere Zimmer 11 qm	Für NRW 1 Zimmer 47 (barrierefrei) - 55 qm (rollstuhlgerecht) 2 Zimmer 62 - 70 qm 3 Zimmer 77 - 87 qm 4 Zimmer 92 - 102 qm 5 Zimmer 107 - 117 qm	1 Person 40 - 45 qm 2 Personen max. 60 qm 3 Personen max. 72 qm 4 Personen max. 84 qm jede weitere Person 12 qm	1 Person 36 - 50 qm 2 Personen 55 - 60 qm 3 Personen 65 - 75 qm 4 Personen 75 - 90 qm 5 Personen 90 - 105 qm 6 Personen 105 - 120 qm	Für NRW 1 Zimmer 47 (barrierefrei) - 55 qm (rollstuhlgerecht) 2 Zimmer 62 - 70 qm 3 Zimmer 77 - 87 qm 4 Zimmer 92 - 102 qm 5 Zimmer 107 - 117 qm	1 Zimmer 1 Person max. 40 qm 2 Zimmer 1 Person max. 50 qm 2 Zimmer 2 Personen max. 55 qm 3 Zimmer 2 Personen max. 65 qm 3 Zimmer 3 o. 4 Personen max. 75 qm 4 Zimmer 4 Personen max. 90 qm Jede weitere Person max. 15 qm	bis zu 2 Zimmer < 45 2 bis 3 Zimmer < 60 3 bis 4 Zimmer < 75 4 bis 5 Zimmer < 90	1 Zimmer 35 - 42 qm 2 Zimmer 50 - 62 qm 3 Zimmer 65 - 72 qm 4 Zimmer 80 - 92 qm mit Balkon und Loggien, jedes weitere Zimmer 12 qm
Verteilung Haushaltsgrößen	mind. 50 % 1- und 2-Zimmerwohnungen	--	--	1. und 2. Förderweg 1 Person mind. 20 % 3 Personen mind. 20 % 4 und mehr Personen mind. 10 %	--	--	bis zu 2 Zimmer 30 % 2 bis 3 Zimmer 20 % 3 bis 4 Zimmer 20 % 4 bis 5 Zimmer 30 %	mind. 50 % 1- und 2-Zimmerwohnungen

Quelle: Eigene Recherche

8 AKTUELLE LÖSUNGSANSÄTZE

8.1 Lösungsansätze im Überblick

Die Lösungsansätze, die in der deutschen Wohnungspolitik die kommenden Monate diskutiert werden, ergeben sich einerseits aus den Experteninterviews, die für die vorliegende Fachstudie sowohl mit den Sponsoren und Trägern der Studie geführt wurden, als auch mit Entscheidern in den kommunalen Planungsverwaltungen. Darüber hinaus sind die Ergebnisse aus den vier vorangegangenen Kapiteln, Grundstücksmarkt, Baurecht, Bautypologien und Wohnungsbauförderung in Reflexion auf die Bedürfnisse beider Seiten eingeflossen. Eine Gewichtung oder Priorisierung der nächsten Schritte wurde in diesem Rahmen nicht vorgenommen.

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

II Lösungsansätze für kommunale Verwaltungen	
Informationssystem zur beschleunigten Aktivierung von Grundstücken	<i>Kommunale Datenbanken, die den lokalen Grundstücksmarkt transparent machen</i>
Umwidmung von Gewerbegrundstücken	<i>Überarbeitung von Richtlinien (Abstandsflächen, Brand-, Lärm- und Schallschutz)</i>
Fokussierung auf gut erschlossene Stadtteile	<i>Anpassung an Infrastrukturdichten, vor allem des öffentlichen Nahverkehrs</i>
Verfahren zur Baurechtschaffung an Marktsituation anpassen	<i>§ 34 BauBG für Neubaubeschleunigung bei großem Nachfragedruck</i>
Verzicht auf B-Plan bei kleinen innerstädtischen Arealen	<i>Verhältnismäßigkeit bei kleineren Bauflächen und -lücken wahren</i>
Einheitliche Standards wünschenswert	<i>Bessere Transparenz und überregionale Einheitlichkeit zur Prozessbeschleunigung</i>
Ankauf von Belegungsbindungen auch im Neubau	<i>Schließung der bestehenden "Förderlücke" zwischen geförderter und Marktmieta</i>
Staffelung der Fördersätze nach Lage- und Standortqualität	<i>Reduzierung von Stadtteolförderung zugunsten von Innenstadtprojekten</i>
Fokussierung der Förderinstrumente	<i>Bestimmte Zielgruppen fördern</i>
Überregulierung der Förderung vermeiden	<i>Verknüpfung von verschiedenen Fördermaßnahmen kostet Kraft und Zeit</i>

III Lösungsansätze 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 Ausstattungselemente ohne politische Vorgaben</i>
Digitalisierter Katalog für Planungs- und Genehmigungsdokumente	<i>Höhere Transparenz bei komplexeren Verfahren</i>

8.2 Lösungsansätze für Politik und Gesetzgebung

Bauverpflichtungen einführen

Um einen schnellen Baustart nach Erteilung der Baugenehmigung zu haben, sollte mit Ausreichung des Bescheides eine Verpflichtung zum Baustart innerhalb eines festzulegenden Zeitraumes erfolgen. Dies könnten, wie die Gültigkeit der Baugenehmigung, drei Jahre sein.

Sollte dies nicht geschehen, wird eine Sonderabgabe im Sinne einer Strafgebühr fällig. Wenn das Grundstück aus dem Besitz der Stadt gekommen war, sollte das Areal an die Gebietskörperschaft zurückgehen.

Dies soll dazu führen, dass nur Investoren eine Baugenehmigung beantragen, die auch wirklich bauen. Auf diese Weise wird die Verwaltung entlastet, da Bauanträge, die keinen unmittelbaren Baustart nach sich ziehen, reduziert werden. Außerdem soll damit die Spekulation mit Baugrundstücken erschwert werden.

Anreize schaffen

Die Schaffung von Steuerersparnissen könnte ebenfalls einen positiven Effekt auf die zügige Realisierung von Neubauprojekten haben. Die in den letzten Jahren gestiegenen Grunderwerbssteuern könnten hier als Anreiz dienen und bei Realisierung des Bauvorhabens nachträglich reduziert werden. Im umgekehrten Fall könnte die Steuer erhöht werden, wenn ein bestimmter Zeitraum nicht eingehalten wird. Übertragbar wäre dies auch auf die Grundsteuer, die auf die Betriebskosten umgelegt wird und die Miete erhöht. Wohnungswirtschaftlich genutzte Gebäude könnten davon dauerhaft oder zeitweise befreit werden.

Großzügige Erteilung von Abweichungen und Befreiungen im B-Plan

Eine großzügigere Erteilung von Abweichungen und Befreiungen von den Festsetzungen der Bebauungspläne bzw. von den Zulässigkeitswerten bei Beurteilung nach § 34 BauGB (Baumasse, Abstandsflächen, Geschossigkeit, Gebäudehöhe etc.) ist wünschenswert.

Eine weitere Reform des § 17 BauNVO erscheint in diesem Zusammenhang dringend notwendig.

Vereinfachte Zulässigkeitsprüfung bei Nachverdichtungsmaßnahmen

Vor allem in bereits dicht besiedelten und nachgefragten Innenstadtbereichen sollte eine vereinfachte Zulässigkeitsprüfung bei Nachverdichtungsmaßnahmen sowie auch Dachgeschossaufstockungen oder Innenhofbebauungen erfolgen.

In diesem Zusammenhang sind sonstige rechtliche Vorschriften, wie beispielsweise das Bundes-Immissionsschutzgesetz und die damit in Verbindung stehende Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu überprüfen und zu ändern, die einer Nachverdichtung mit Wohnungen entgegenstehen.

Prämien für erfolgreiche Bebauungsplanverfahren

Analog zu der Ausschüttung von Prämien im Genehmigungsverfahren wie in den Städten Hamburg und Berlin, könnte dies auf die Baurechtschaffung erweitert werden. Beispielsweise könnten pro abgeschlossenem Bebauungsplanverfahren eine Prämie gezahlt werden.

Nachfrage- und standortgerechte Anwendung von Stellplatzsatzungen

Die in vielen Städten vorhandenen Stellplatzsatzungen für Kfz und Fahrräder sollten weniger regularatorisch, dafür flexibler angewendet werden. Es wird eine nachfragekonforme und standortgerechte Schaffung von Pkw- und Fahrradstellplätzen empfohlen. Beispielsweise haben Studentenwohnheime und Areale mit guter ÖPNV-Anbindung einen deutlich geringeren Stellplatzbedarf.

Feste Regelungen in Satzungen sind zugunsten projektkonkreter Quote zu ersetzen. Damit könnten Baukosten und die Miethöhe reduziert werden.

8.3 Lösungsansätze für die kommunale Verwaltung

Informationssysteme beschleunigen die Aktivierung von Grundstücken

Am Anfang steht die Suche nach einem geeigneten Grundstück. Diese ist für Projektentwickler mitunter nicht ganz leicht. Zwar verfügen die Städte zum Teil über Informationssysteme, die Bauland ausweisen, jedoch sind diese nicht von vergleichbarer Qualität zu den bekannten Immobilienportalen im Privatkundenbereich.

Eine professionelle Vermittlungsplattform, welche die wichtigsten Informationen zum Grundstück vorhält wie:

- das Wissen um die Existenz der Fläche,
- eine zulässige wohnwirtschaftliche Nutzung,
- Größe, Art und Umfang der baulichen Nutzung,
- vorhandenes Baurecht und
- Grundstückspreis,

kann hier Abhilfe schaffen und schnell einen potenziellen Kreis von Investoren und Projektentwicklern erreichen. Auch Baugruppen und Privatleute könnten profitieren.

Für den Aufbau einer solchen Plattform kommt die Kommune selbst infrage, da sie über die meisten Informationen zu den Grundstücken und deren bauplanungsrechtliche Situation bereits verfügt. Der Pool an landeseigenen Grundstücken könnte durch Areale von privaten Besitzern erweitert werden.

Umwidmung von Gewerbegrundstücken

Es bestehen deutliche Kaufpreisunterschiede zwischen gewerblich nutzbaren Flächen und Wohnbauflächen. Dementsprechend sollte vermehrt die Umwidmung von Gewerbegrundstücken geprüft werden.

In einer aktuellen Analyse¹ wurde festgestellt, dass es im Zeitraum 2006 bis 2013 bundesweit 229 realisierte und geplante Umwandlungsprojekte von Nichtwohngebäuden zu Wohnraum gab. Insgesamt wurden somit mehr als 18.000 Wohnungen geschaffen. Die Umwandlungsvorhaben bezogen sich auf Büro- und Verwaltungsgebäude (ca. 33 %), ehemalige Industriegebäude (ca. 25 %), ehemalige Krankenhäuser, Hotels oder Anstalten (ca. 17 %) und zu einem geringeren Anteil militärische Liegenschaften und Industriequartiere.

Die Umnutzung zu Wohnzwecken ist nach den jeweiligen Bauordnungen der Bundesländer genehmigungspflichtig. Die daran geknüpften Anforderungen sind jedoch zum Teil sehr restriktiv und meist nicht mehr zeitgemäß. Richtlinien zu Abstandsflächen, Brand-, Lärm- und Schallschutz etc. sollten geprüft und großzügiger gestaltet werden.

Fokussierung auf gut erschlossene Stadtteile

Die Flächenreserven in den Innenstädten sind in den meisten A-Städten limitiert und entsprechend teuer. Demgegenüber bestehen Entwicklungspotenziale für bisher untergenutzte oder brachliegende Flächen außerhalb der Innenstädte, die zu deutlich geringeren Kaufpreisen erworben werden können.

¹ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Die meist schlechtere Lagequalität hängt mit einer geringeren Infrastrukturdichte zusammen, die weitgehend kompensiert werden muss. Vor allem die sehr aufwendige Verkehrsinfrastruktur spielt hier nachhaltig eine zentrale Rolle. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen sollte sich daher in gut vom Öffentlichen Nahverkehr erschlossenen Stadtteillagen konzentrieren.

Verfahren zur Baurechtschaffung an Marktsituation anpassen

Die Verfahren zur Baurechtschaffung sollten der Marktsituation angepasst werden. In einer angespannten Marktsituation sollte häufiger das Verfahren nach § 34 BauGB angewendet werden, um den Neubau zu beschleunigen.

Verzicht auf B-Plan bei kleinen innerstädtischen Arealen

Bei innerstädtischen Arealen mit bis zu 2 ha Fläche, auf denen mehrheitlich Wohnungsbau erstehen soll, kann aus Zeitgründen auf Bebauungspläne verzichtet werden. Der freiwillige Abschluss von Städtebaulichen Verträgen durch Investoren mit Übernahme der Erschließungs- und Folgekosten ist zu begrüßen.

In Gemengelagen und peripheren Stadtbereichen sollte das Bebauungsplanverfahren aufgrund der Rechtssicherheit und der Beteiligungsverfahren durchgeführt werden. Insbesondere besitzt hier die Stadt den Vorteil, Gemeinwohlinteressen im Verfahren zu integrieren. Regelmäßige Prüfung, ob ein vereinfachtes Verfahren oder ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Anwendung kommen kann.

Einheitliche Standards wünschenswert

Einheitliche Standards sind etwa für Verfahrensschritte, Planungsunterlagen oder Kommunikationsprozesse wünschenswert. Hierzu zählen beispielsweise Fachanweisungen mit Regeln zur Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure wie in Hamburg. In Berlin werden Leitlinien für Städtebauliche Verträge als Orientierung in einer kooperativen Baulandentwicklung durchgesetzt. Dies dient der Schaffung von Transparenz.

Ankauf von Belegungsbindungen auch im Neubau

Durch die Wohnungsbauförderung entsteht eine Differenz zwischen der Förderungsmiete und der durchschnittlichen Neubaumiete. Diese wird sich voraussichtlich noch weiter erhöhen, da die Kosten für geförderte und preisgedämpfte Wohnungen durch höhere Erträge der freifinanzierten Einheiten ausgeglichen werden müssen.

Die Förderlücke variiert in den Städten, liegt aber meist zwischen etwa 8,00 und 11,00 Euro/qm. Dieser Bereich für mittlere Einkommensgruppen wird aktuell nicht gefördert. Durch den Ankauf von Belegungsbindungen innerhalb privatwirtschaftlicher Projekte könnte die soziale Durchmischung verbessert und schneller preisgedämpfte Wohnungen gesichert werden.

Staffelung der Fördersätze nach Lage- und Standortqualität

Die Fördersätze sollten innerhalb einer Stadt nach Lage- und Standortqualität gestaffelt sein. So betragen die Unterschiede der Marktmieten zwischen Innenstadt und äußeren Stadtteilen nicht selten mehrere Euro/qm netto-kalt. Während die Förderung in der Innenstadt angehoben werden müsste, kann sie in den Außenbezirken reduziert werden. Damit kann die ausschließliche Realisierung von geförderten Neubauprojekten außerhalb der Innenstadt und damit ggf. ein entsprechendes Überangebot vermieden werden.

Fokussierung der Förderinstrumente

Single- und größere Familienhaushalte haben in der Regel die meisten Schwierigkeiten, sich angemessen mit "bezahlbarem" Wohnraum zu versorgen. Die Förderung sollten daher auf diese Zielgruppen fokussiert werden.

Überregulierung der Förderinstrumente vermeiden

Die Förderbedingungen sollten transparent, einheitlich und verständlich sein. Eine Überregulierung und die Verknüpfung verschiedener Fördermaßnahmen sollte vermieden werden.

8.4 Lösungsansätze für private Bauträgerunternehmen

Realisierung von kleinen Wohnungen

Im Zuge der gestiegenen Baukosten sollten die Wohnungsgrößen deutlich reduziert werden. In der Grundrissplanung könnte etwa eine Rückbesinnung auf halbe Zimmer, wie im DDR-Wohnungsbau üblich, erfolgen. So könnten beispielsweise Kinderzimmer eine Größe von rund 10 qm aufweisen.

Verzicht auf ein Kellergeschoss, Reduzierung von TG-Stellplätzen

Die Baukosten für das Kellergeschoss sind überproportional hoch. Es sollte angestrebt werden, die Stellplätze häufiger auf den Grundstücken unterzubringen. Die Keller- und Abstellräume können alternativ im Dach, in der Wohnung und ebenfalls auf dem Grundstück (Fahrradräume) realisiert werden.

Optimierung der baulichen Gebäudemerkmale

Große Kostenhebel liegen beispielsweise in der lichten Raumhöhe. Bei Anwendung der Mindestmaße der Landesbauordnungen und Verringerung der Raumhöhen würden die Kosten gesenkt werden können. Gleichzeitig könnte ggf. ein weiteres Geschoss errichtet und damit mehr Wohnungen gebaut werden.

Verringerung der Ausstattungs- und Qualitätsstandards

Die Ausstattungs- und Qualitätsstandards sind gerade auch von politischer Seite in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Zur Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen sollten die Standards für die eingesetzten Materialien und Ausstattungselemente überprüft werden.

Digitaler Katalog für Planungs- und Genehmigungsdokumente

Aufgrund der Komplexität mancher Bauprojekte, teilweise auch aufgrund mangelnder Erfahrung der Bauherren und Bauträger liegen in den Planungs- und Genehmigungsprozessen oftmals nicht alle notwendigen Akten vor. Hier würde ein digitalisiertes Verfahren wie etwa bei elektronischen Datenräumen für große Immobilientransaktionen helfen, um klare Strukturen von Anfang bis Ende des Prozesses transparent zu machen.

Dies wäre ein mögliches Aufgabenfeld von Fachverbänden, in denen die Bauträgerunternehmen zusammengeschlossen sind.

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Berlin, der 8. September 2014