

FACHSTUDIE
AKTUELLE LÖSUNGSANSÄTZE
FÜR WOHNQUARTIERE IN DYNAMISCHEN WOHNUNGSMÄRKTEN

Zehn deutsche Wohnungsbauer fordern soziale Intelligenz

- **Preis- und mietgedämpfter Wohnungsneubau muss für breite Bevölkerungsschichten realisiert werden können, nicht nur für Bedürftige**
- **Frankfurt am Main bietet aktuell mit 25 Neubauwohnungen je Tausend Einwohnern mit Abstand die günstigste Situation für Wohnungssuchende**

Berlin, 8. September 2014

Zehn deutsche Wohnungsbauträger haben die Analyse- und Beratungsfirma bulwiengesa mit einer Fachstudie beauftragt, die im Detail aufzeigt, wie preiswerter Geschosswohnungsbau künftig aussehen und wie Grundstücksspekulation eingedämmt werden kann sowie welche sozialen Baulandmodelle auch wirklich sozial sind. Getragen wird die Studie von Baywobau, Buwog, Die Wohnkompanie, Groth, Hochtief Projektentwicklung, Kondor Wessels, Otto Wulff, Pandion, PDI und Wilma, also großen Bauträgerunternehmen in den deutschen Städten. Gemeinsam sponsern sie die Studie, um nicht gegen die derzeitige Wohnungspolitik anzurennen, sondern um Lösungswege in der aktuell angespannten Situation aufzuzeigen.

Die Studie umfasst unter anderem eine sachliche Bestandsaufnahme der momentanen Fakten und Verhältnismäßigkeiten. Diese erhalten eine besondere Brisanz mit der Nachricht, dass Immobilienfachleute aktuell deutliche Eintrübungen auf dem deutschen Immobilienmarkt erwarten. Der Deutsche-Hypo-Index, der die Erwartungen der Immobilienfachwelt wiedergibt, sinkt im September 2014 stark um 11,7 %. Ausschlaggebend sind die ökonomischen und weltpolitischen Schlagzeilen. Entsprechend gefährdet sind möglicherweise weitere Wohnungsbauprojekte.

Der deutsche Wohnungsimmobiliemarkt hat eine lange Phase des Aufschwungs hinter sich. Andreas Schulten, Vorstand bei bulwiengesa verdeutlicht dies anhand von Datenmaterial aus der Studie: „Der trotz Finanzkrise sehr kontinuierliche Anstieg der durchschnittlichen Neubaumieten seit 2000 beträgt 4 Euro Monatsmiete/m², die der Wohnungssuchende in deutschen Großstädten für einen Neubau mehr zahlen muss. Die Werte sind von 10 auf 14 Euro in München, von 9 auf 13 Euro in Hamburg und Frankfurt/M. oder von 8 auf 12 Euro in Düsseldorf angewachsen.“

Dieser Mietanstieg, der aus einer Wohnungsknappheit und einem leicht überdurchschnittlichen Kaufkraftwachstum in den Städten herrührt, hat schon seit Jahren den Wohnungsneubau beflügelt.

Die aktuell in Bau und Planung befindlichen Projekte in der Stadt Frankfurt am Main etwa gewährleisten bereits 25 neue Wohnungen je Tausend Einwohner. Damit lässt das deutsche Finanzzentrum alle anderen deutschen Großstädte – besonderer Fokus liegt in der Fachstudie auf den sieben wichtigsten, so genannten A-Städten – weit hinter sich. Die großen Stadtstaaten Hamburg und Berlin schaffen aktuell immerhin 15 bzw. 10 Neubauwohnungen je Tausend Einwohner. Das Schlusslicht bildet Stuttgart mit seinen geomorphologisch bedingten wenigen Bauflächen. In der Stadt in den Weinbergen werden lediglich 7 Neubauwohnungen je Tausend Einwohner realisiert.

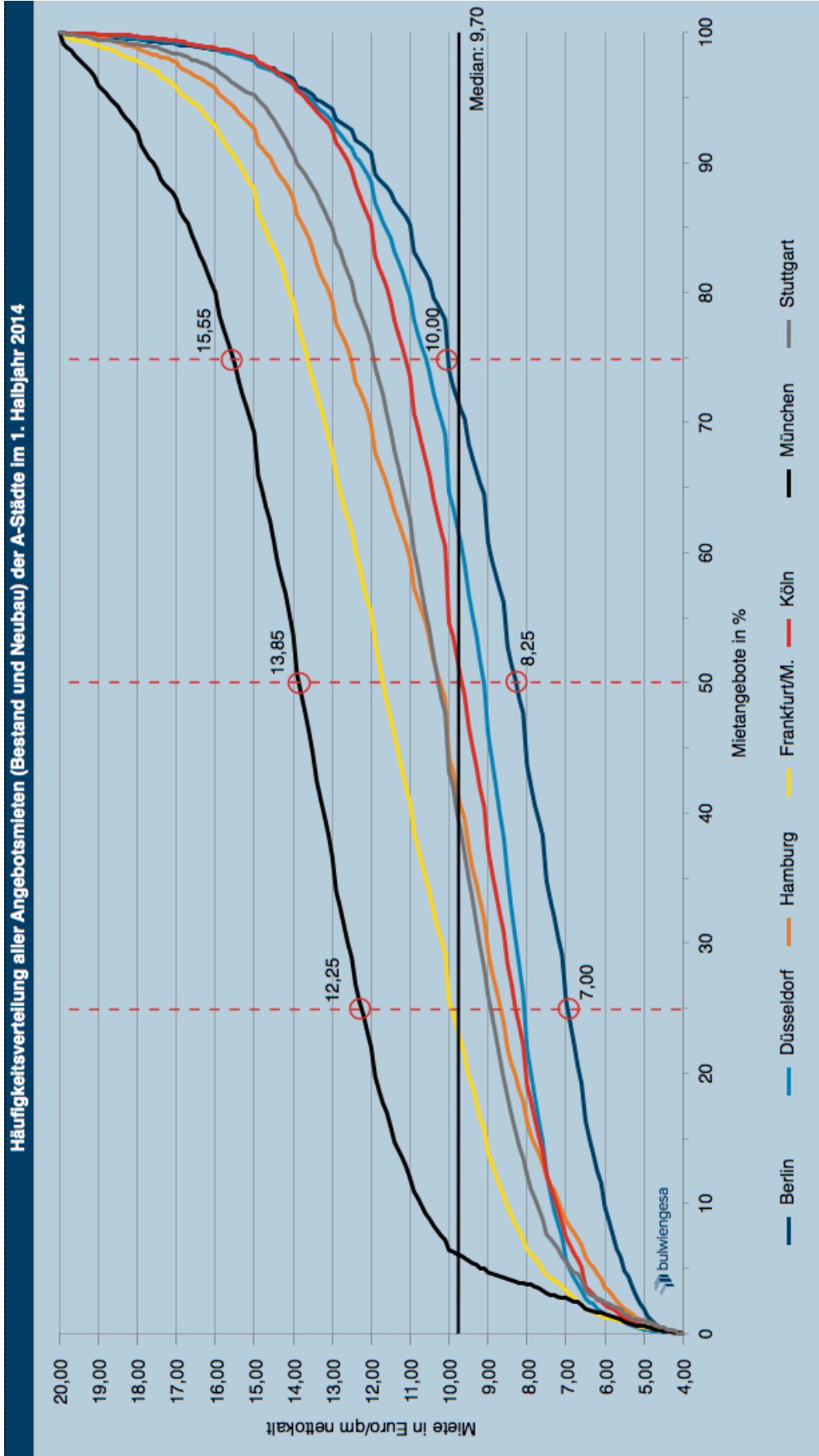
Relative Neubauleistung* der 7 A-Städte		
Stadt	Neugeschaffene WE pro Tsd. Einwohner	Neugeschaffene Wfl. pro Einwohner in qm
Berlin	10	1,3
Düsseldorf	11	1,7
Frankfurt	25	3,3
Hamburg	15	1,4
Köln	12	1,8
München	18	2,3
Stuttgart	7	0,7
Ø A-Städte	13	1,7

Quelle: bulwiengesa

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

Die Fachstudie geht nach einigen grundlegenden Erläuterungen über die Funktionsweisen von Grundstücksmarkt, Baurecht, Bautypologien und aktueller deutscher Wohnungsbauförderung einen Schritt hinaus. Es erfolgt die Nennung aktueller Lösungsansätze für Fragen wie, bauen wir genug neue Wohnungen? Und eine andere ebenso brennende Frage: Wie sozial geht unsere Gesellschaft mit dem Thema Wohnungsneubau um?

Eine zentraler These in der Studie, der die Sozialverträglichkeit von Wohnungsneubau in den Mittelpunkt stellt, ist gleichzeitig ein nationales Dilemma. Die Autoren und Sponsoren der Studie sehen die Gefahr, dass mit den mittlerweile aufgestellten Wohnungsbauförderungsmodellen, an denen die privaten Wohnungsbauträger beteiligt sein sollen, vor allem die Bedürftigsten und – um das Projekt letztlich betriebswirtschaftlich zu halten – die Gutverdiener profitieren. Das bedeutet aber, dass Bezieher kleinerer und mittlerer Einkommen, die so gerade eben nicht in den Genuss von Wohnungsbauförderung kommen, im Wohnungsneubau der nächsten Jahre leer ausgehen.



André Adami, für die Untersuchung zuständiger Bereichsleiter bei bulwiengesa sagt: „Wir haben eigens für die Studie mehr als 100.000 aktuelle Angebotsmieten in den deutschen Städten nach ihrer Häufigkeit sortiert und kamen zu politisch extrem wichtigen Ergebnissen. Die ersten 10 % der auf dem freien Markt in Berlin angebotenen Wohnungen, liegen bei 6 Euro/m² oder weniger. Die gleichen 10 % in München erreichen fast das doppelte, nämlich 11 Euro/m². Hier sind soziale Instrumente wichtig, die den freien Markt ergänzen müssen. Und diese dürfen eben nicht bei den unteren 10 oder 20 % Halt machen.“

Fast alle der beteiligten Unternehmen haben Pläne für preiswerte Wohnungen in ihrer Schublade und wollen diese auch gern umsetzen. Dazu bedarf es laut der Fachstudie aber einiger Änderungen in der deutschen Wohnungspolitik, die an drei große beteiligte Gruppen adressiert sind: Politik und Gesetzgebung, kommunale Verwaltungen und auch die private Bauträgerschaft selber.

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 Bebauungsplanverfahren	<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 Marktmiete</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>

Die Sponsoren und Träger der Fachstudie wie auch bulwiengesa würden eine öffentliche Diskussion der genannten Lösungsansätze begrüßen und stehen Politik, Verwaltung und Fachwelt für Vertiefungen und Aktualisierungen zur Verfügung. Die Fachstudie steht in den kommenden Tagen als Download auf den Internetseiten der beteiligten Unternehmen und von bulwiengesa zur Verfügung.

Pressekontakt

bulwiengesa AG

André Adami
Wallstr. 61
10179 Berlin
Tel.: 030-2787680
adami@bulwiengesa.de

Grafikwünsche

bulwiengesa AG

Kathrin Drogosch
Wallstr. 61
10179 Berlin
Tel.: 030-2787680
drogosch@bulwiengesa.de

Über bulwiengesa:

Die bulwiengesa AG bewertet die Perspektiven von Immobilienmärkten und einzelnen Liegenschaften auf Basis von langjähriger, exakter Daten- und Beratungskompetenz. Mit seiner mehr als 30-jährigen Tradition und knapp 80 Mitarbeitern ist bulwiengesa eines der großen unabhängigen Beratungs- und Analyseunternehmen für Regionalökonomie und Immobilien in Kontinentaleuropa. Regionale Arbeitsschwerpunkte liegen in Deutschland sowie Zentral- und Osteuropa. Das Leistungsspektrum umfasst sämtliche Immobilienteilmärkte und -typen (Wohnen, Einzelhandel, Büro, Logistik, Gewerbe, Freizeit Sonderimmobilien). Essenziell bedeutende Einzeldaten, Zeitreihen, Prognosen und Transaktionsdaten liefert das bewährte Informationssystem RIWIS online. bulwiengesa ist beteiligt an bulwiengesa appraisal GmbH (i.G.), Zivilarena GmbH und IMMO-CHECK GmbH.

Über Baywobau:

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.

Über BUWOG Group:

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

Über DIE WOHNKOMPAGNIE:

DIE WOHNKOMPAGNIE 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 WOHNKOMPAGNIE NRW (in Düsseldorf), NORD (in Hamburg) und Rhein-Main (in Frankfurt) wird Expertenwissen in der Entwicklung von Wohnquartieren gebündelt.

Über GROTH GRUPPE:

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.

Über HOCHTIEF PROJEKTENTWICKLUNG:

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

Über KONDOR WESSELS:

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 Wesseles gerne auch beratend einsetzt. Mit diesem Bauteam-Modell ist das nachhaltig agierende Unternehmen mit deutschniederländischer Unternehmenskultur seit rund 20 Jahren erfolgreich auf dem deutschen Immobilienmarkt tätig.

Über OTTO WULFF:

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

Über PANDION:

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.

Über PDI:

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 Euro Mio. Die bevorzugten Grundstücke und Objekte liegen in guten bis sehr guten innenstadtnahen Lagen der A- und B-Städte.

Über Wilma:

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