




BAULANDOFFENSIVE HESSEN

EINE TOCHTER DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

Dialogforum Wohnen Heidelberg

Impulsvortrag: Gregor Voss

Mittwoch, 26.06.2019



„Die Wohnungspolitik steht vor großen Aufgaben. Für die soziale Stabilität ist eine qualitätsvolle, sichere und bezahlbare Wohnungsversorgung von ganz entscheidender Bedeutung.“

(Wohnraumoffensive des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat)

„Insgesamt konnten so [im Jahr 2018] 38.433 Wohnungen [in Baden-Württemberg] fertiggestellt werden. Damit bleibt eine große Lücke: Das Wirtschaftsministerium geht auf Basis einer Studie aus dem Jahr 2017 bis 2020 von einem jährlichen Neubaubedarf von 65.000 Wohnungen aus.“

(SWR aktuell, 21.05.2019)



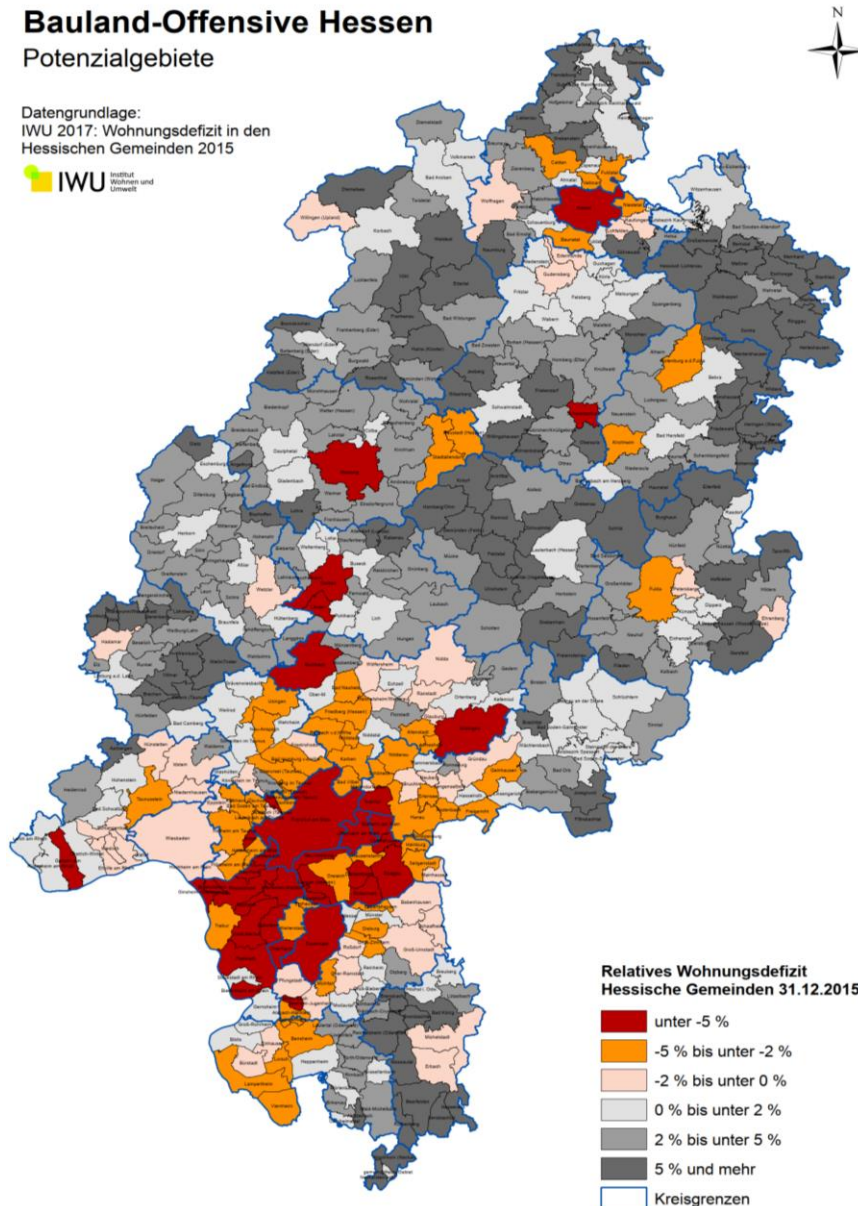
BAULANDOFFENSIVE HESSEN

EINE TOCHTER DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

Bauland-Offensive Hessen

Potenzialgebiete

Datengrundlage:
IWU 2017: Wohnungsdefizit in den
Hessischen Gemeinden 2015



„Nach jüngsten Prognosen entsteht bis 2040 ein zusätzlicher Bedarf von mehr als 500.000 Wohnungen. Davon entfallen 86 % allein auf Südhessen.“

(Masterplan Wohnen in Hessen 2017)

Stakeholder

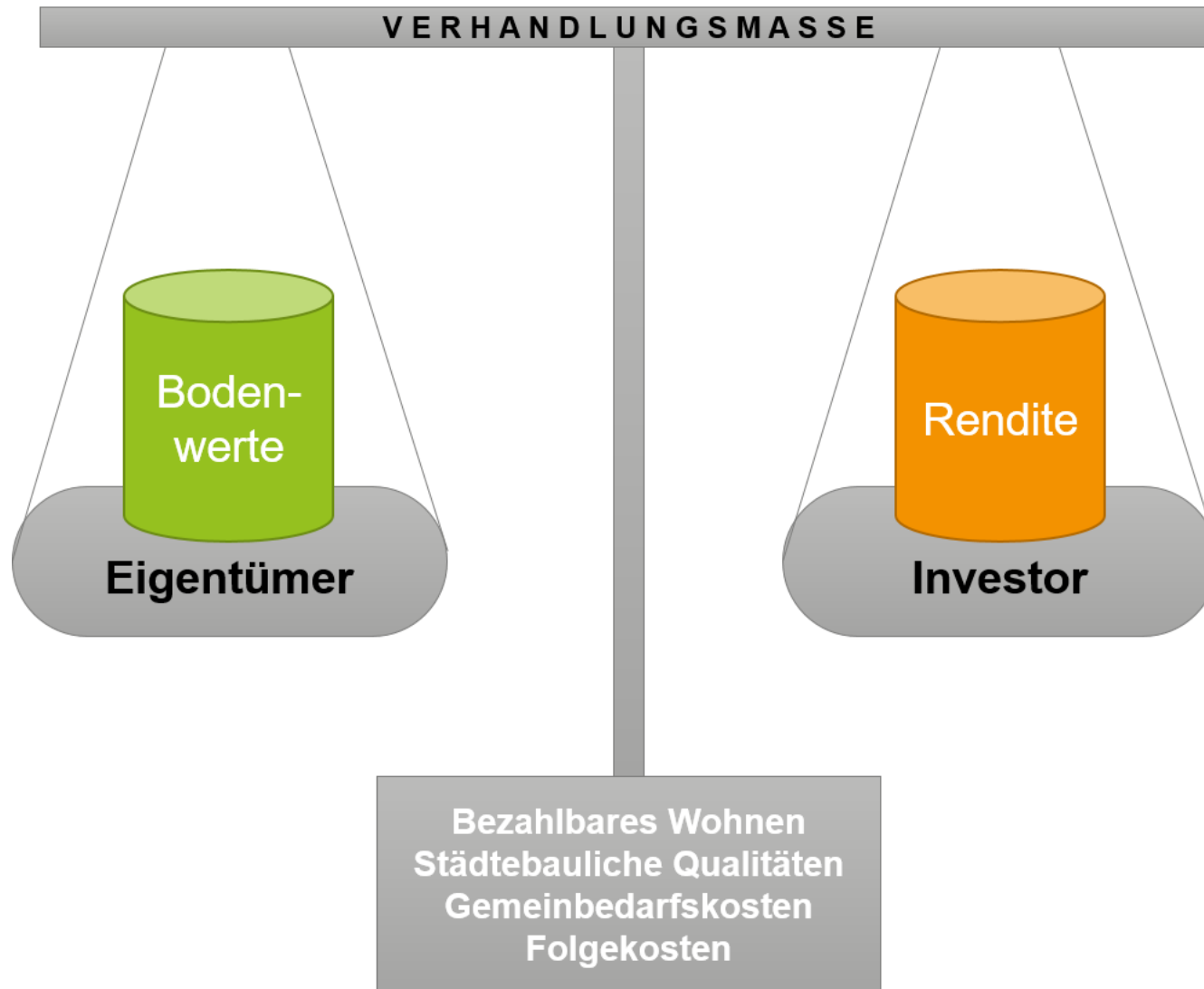


Aufgabe der Kommune ist es ...

... städtebauliche Qualitäten sicherzustellen.

- Grün- / Freiflächen
- soziale Infrastruktur (Schule/Kita/Einrichtungen des Gemeinwohls)
- ökologische Rahmenbedingungen
- Klimaschutz
- Klimafolgenanpassungen
- verkehrliche Erschließung
- bezahlbarer Wohnraum
- etc.

Ein hoher Anteil der Kosten verbleibt in der Regel bei der Kommune!



Bauland-Offensive Hessen: Überblick Phasen



BAULANDOFFENSIVE HESSEN

EINE TOCHTER DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

**Phase 1:
konzeptionelle
Betrachtung**



**Phase 2:
treuhänderische
Umsetzung**





Phase 1: Machbarkeitsstudien



Grundlagen- Analyse

- ✓ Strukturdaten-
analyse
- ✓ Standortanalyse
- ✓ Marktanalyse
- ✓ Risikoanalyse

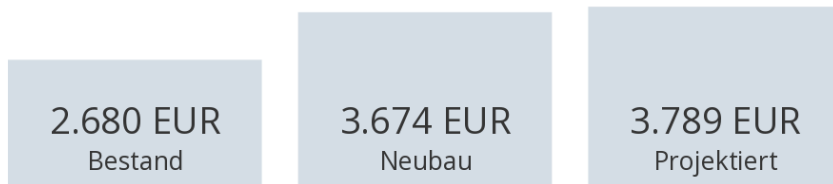
Phase 1 – konzeptionelle Betrachtung (Machbarkeitsstudien)



Marktanalyse

Immobilienpreise für Ihre Region

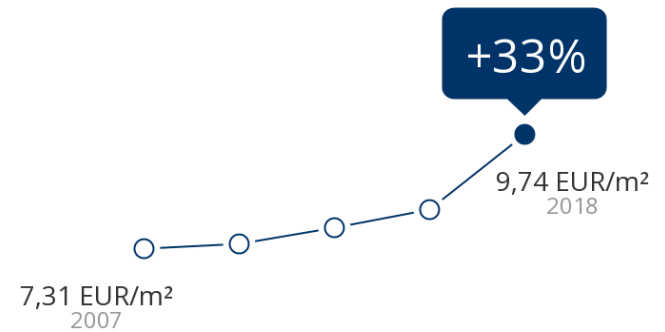
Preis/m² für Wohnungen zum Kauf
in Mörfelden-Walldorf



Quelle: ImmobilienScout24; 3. Quartal 2018

Preisentwicklung der letzten Jahre

für Wohnungen zur Miete
in Mörfelden-Walldorf

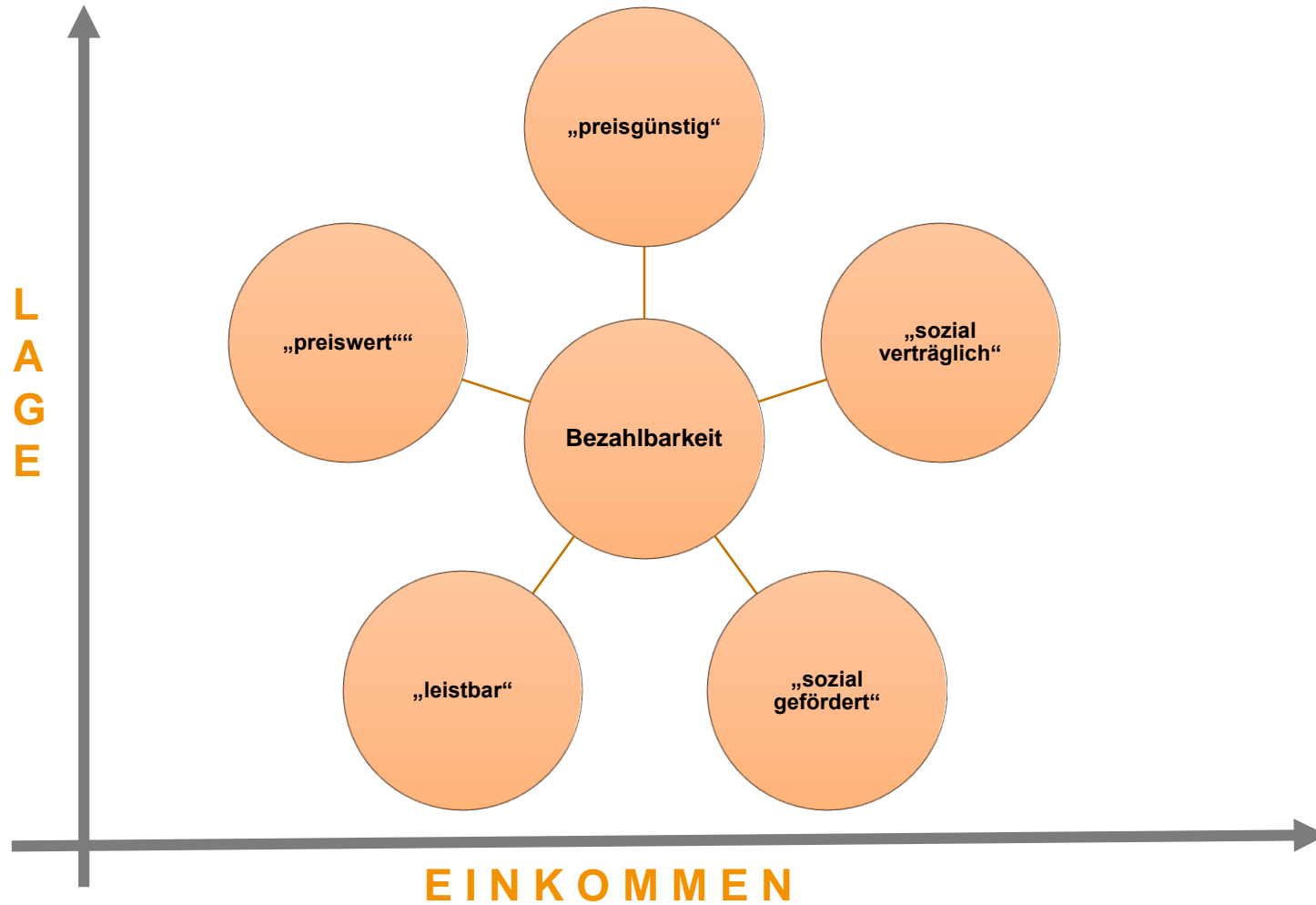


Quelle: ImmobilienScout24; 3. Quartal 2018



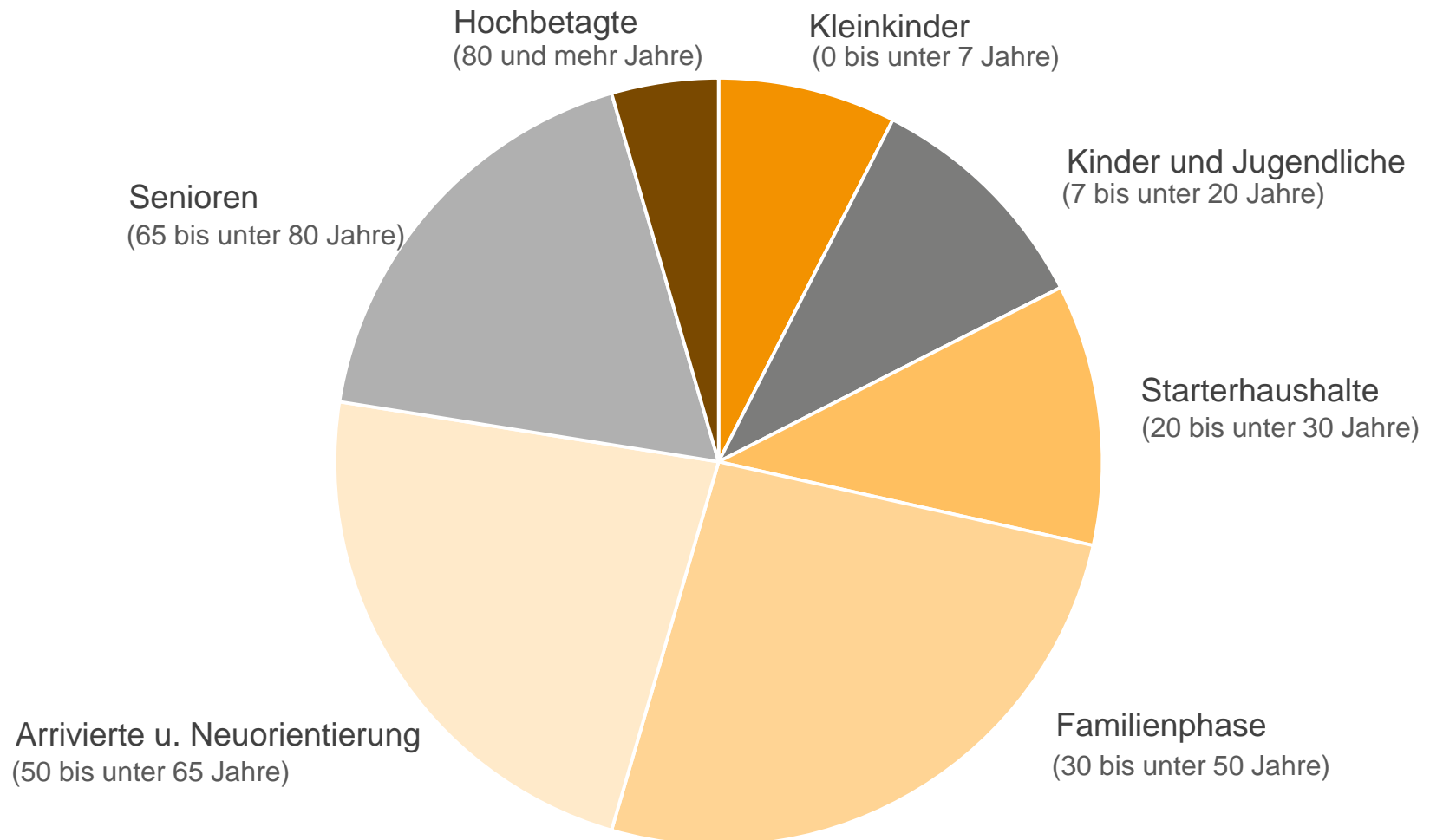


Bezahlbarer Wohnraum



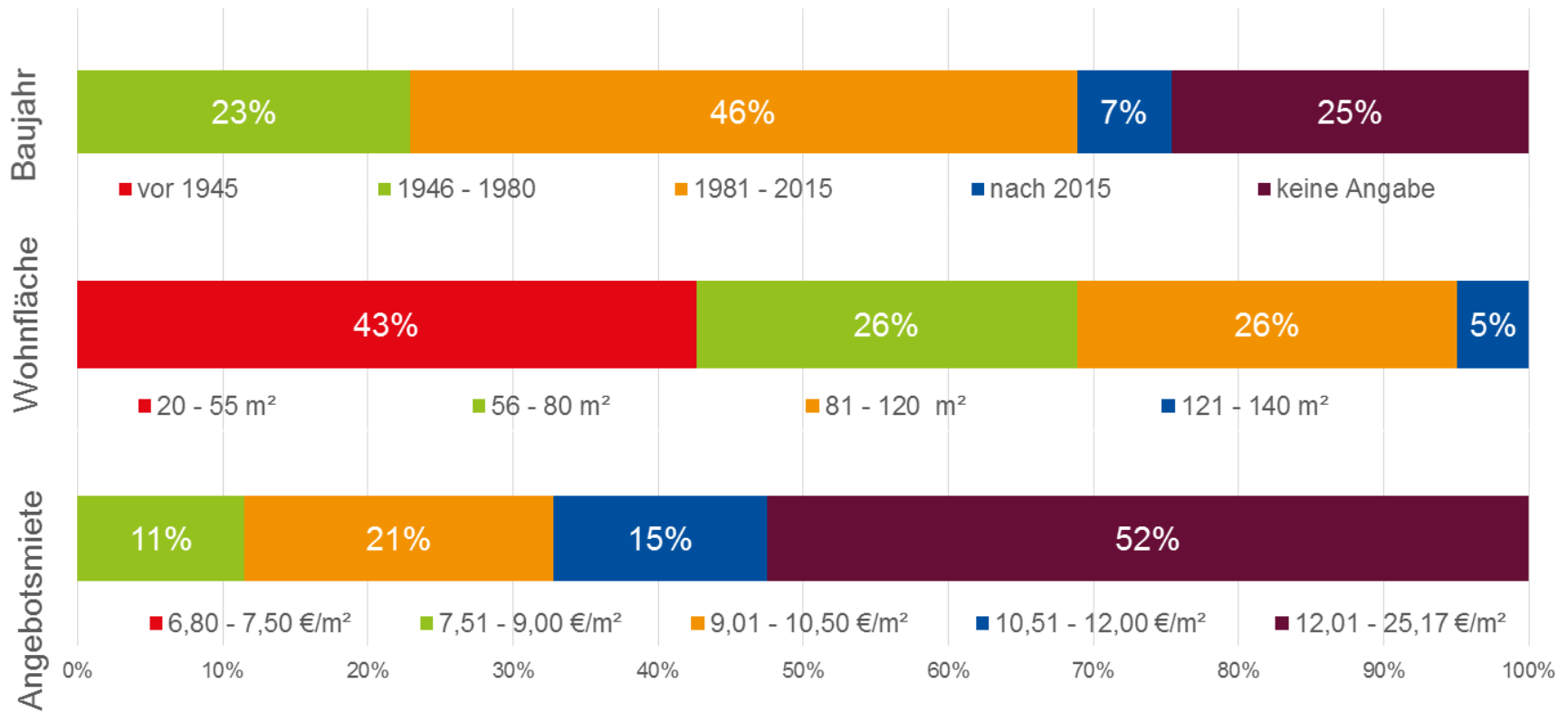


Wohnraumversorgung für Zielgruppen





Verteilung der Angebote für Wohnungen zur Miete nach ausgewählten Indikatoren





Phase 1: Machbarkeitsstudien



Grundlagen- Analyse

- ✓ Strukturdaten-
analyse
- ✓ Standortanalyse
- ✓ Marktanalyse
- ✓ Risikoanalyse



Bebauungs- konzept

- ✓ Flächenbilanz
- ✓ Nutzungs-
konzept
- ✓ Erschließungs-
konzept

Phase 1 – konzeptionelle Betrachtung (Machbarkeitsstudien)



Phase 1: Bsp. Bebauungskonzept Heusenstamm



	Fläche Bezeichnung	Fläche m ²	Fläche m ²	Fläche m ²	%	Grundfläche	GRZ	Vollgeschosse	GFZ	BGF	WE	Einwohner / WE	Einwohner
Nettobauland				24.303	65,7								
Gewerbe			9.674							12.884			
	BF 01	1.472				600	0,41	IV	1,63	2.400			
	BF 02	2.575				1.640	0,64	IV	2,01	5.164			
	BF 03	1.828				765	0,42	IV	1,84	3.360			
	BF 10	2.959				1.010	0,34	I-II	0,45	1.342			
	BF 11	840				309	0,37	I-II	0,74	618			
Wohnen			14.629							18.765			
	BF 04	2.706				1.000	0,37	III+S	1,39	3.750	60	1,0	60,0
	BF 05	2.450				840	0,34	III+S	1,29	3.150	29	2,5	72,5
	BF 06	2.575				840	0,33	III+S	1,22	3.150	29	2,5	72,5
	BF 07	2.558				840	0,33	III+S	1,23	3.150	29	2,5	72,5
	BF 08	2.347				840	0,36	III+S	1,34	3.150	29	2,5	72,5
	BF 09	1.993				644	0,32	III+S	1,21	2.415	22	2,5	55,0
davon mit Gerechten belastet			1.515										
Öffentliche Verkehrsfläche			6.069	6.069	16,4								
	Fahrbahn	3.307											
	Gehweg	1.758											
	Geh- und Radweg	487											
	Parkplatz	517											
Öffentliche Plätze			1.917	1.917	5,2								
	Platz	1.443											
	Spielplatz	474											
Öffentliche Grünflächen			4.693	4.693	12,7								
	Abstandsgrün	4.391											
	Verkehrsbegleitgrün	302											
Gesamtsumme				36.982	100					31.649	198		405



Phase 1: Machbarkeitsstudien



Grundlagen-Analyse

- ✓ Strukturdaten-analyse
- ✓ Standortanalyse
- ✓ Marktanalyse
- ✓ Risikoanalyse



Bebauungs-konzept

- ✓ Flächenbilanz
- ✓ Nutzungs-konzept
- ✓ Erschließungs-konzept



Wirtschaftlich-keitsbetrachtung

- ✓ Städtebauliche Kalkulation
- ✓ Developer-Rechnung
- ✓ Kosten- und Finanzierungs-übersicht

Phase 1 – konzeptionelle Betrachtung (Machbarkeitsstudien)





Städtebauliche Kalkulation

Deduktive
Wertermittlung

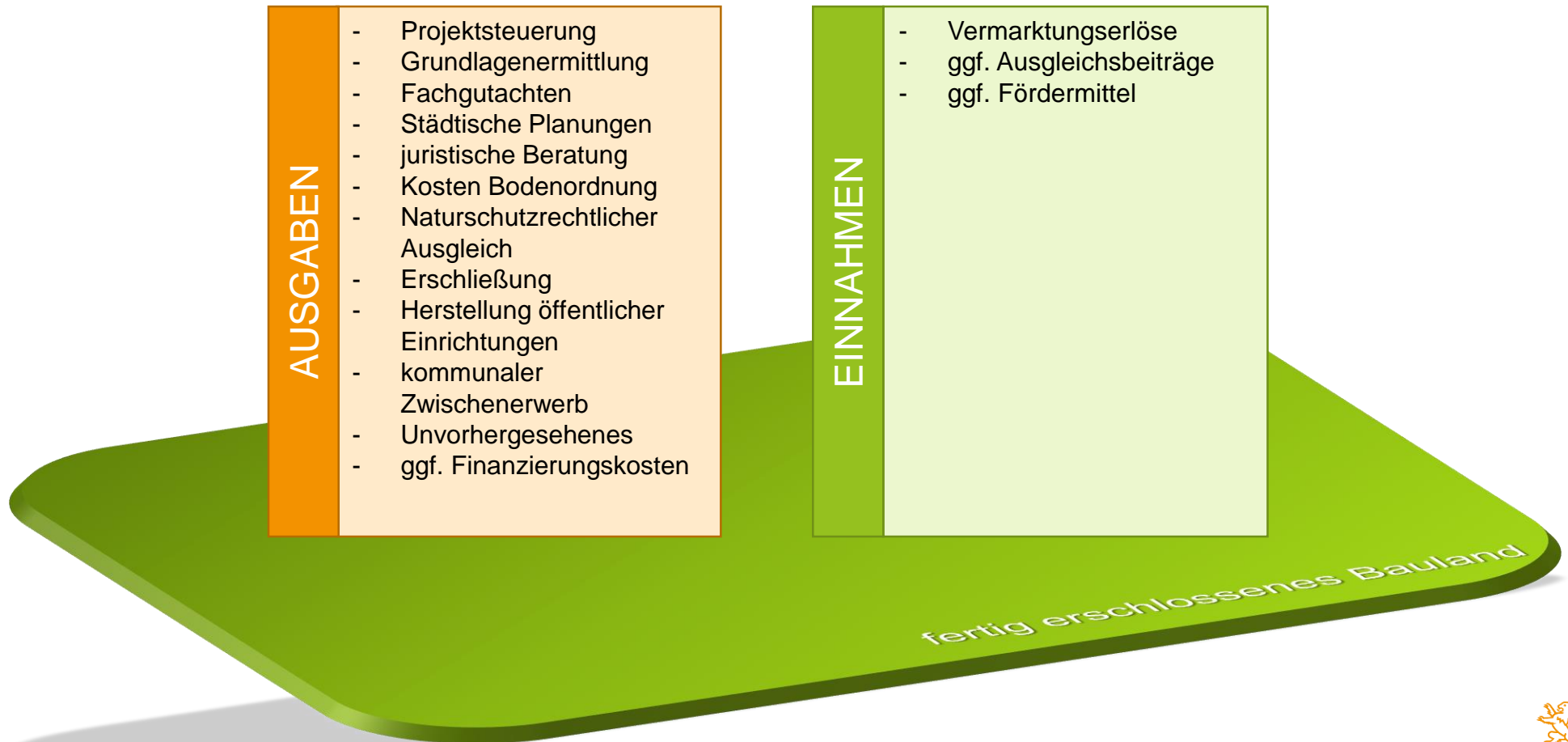
Projekt-
entwickler-
Kalkulation

Bestands-
halter-
Kalkulation

Städte-
bauliche
Kalkulation

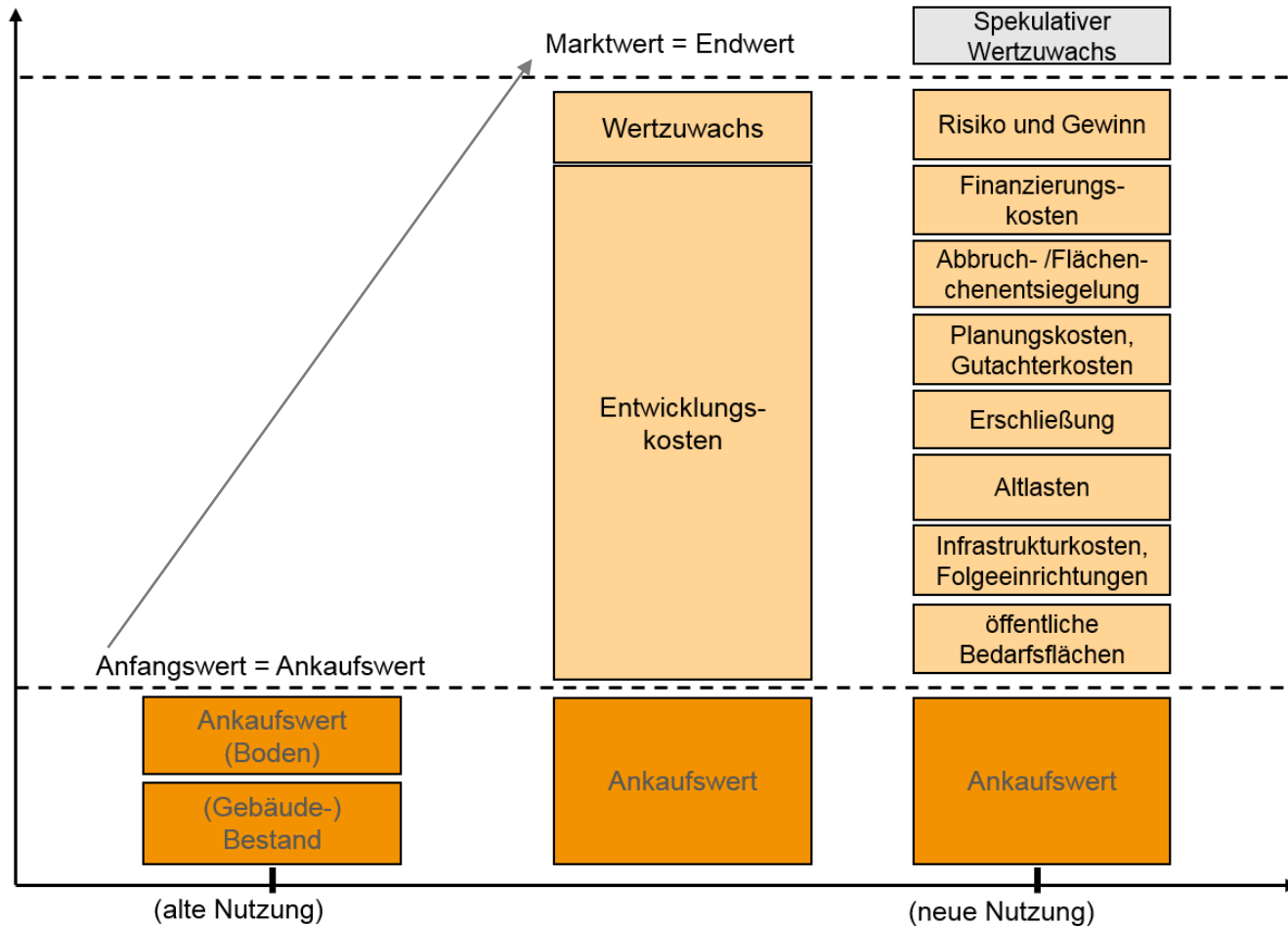


Modell einer Deduktiven Bodenwertermittlung

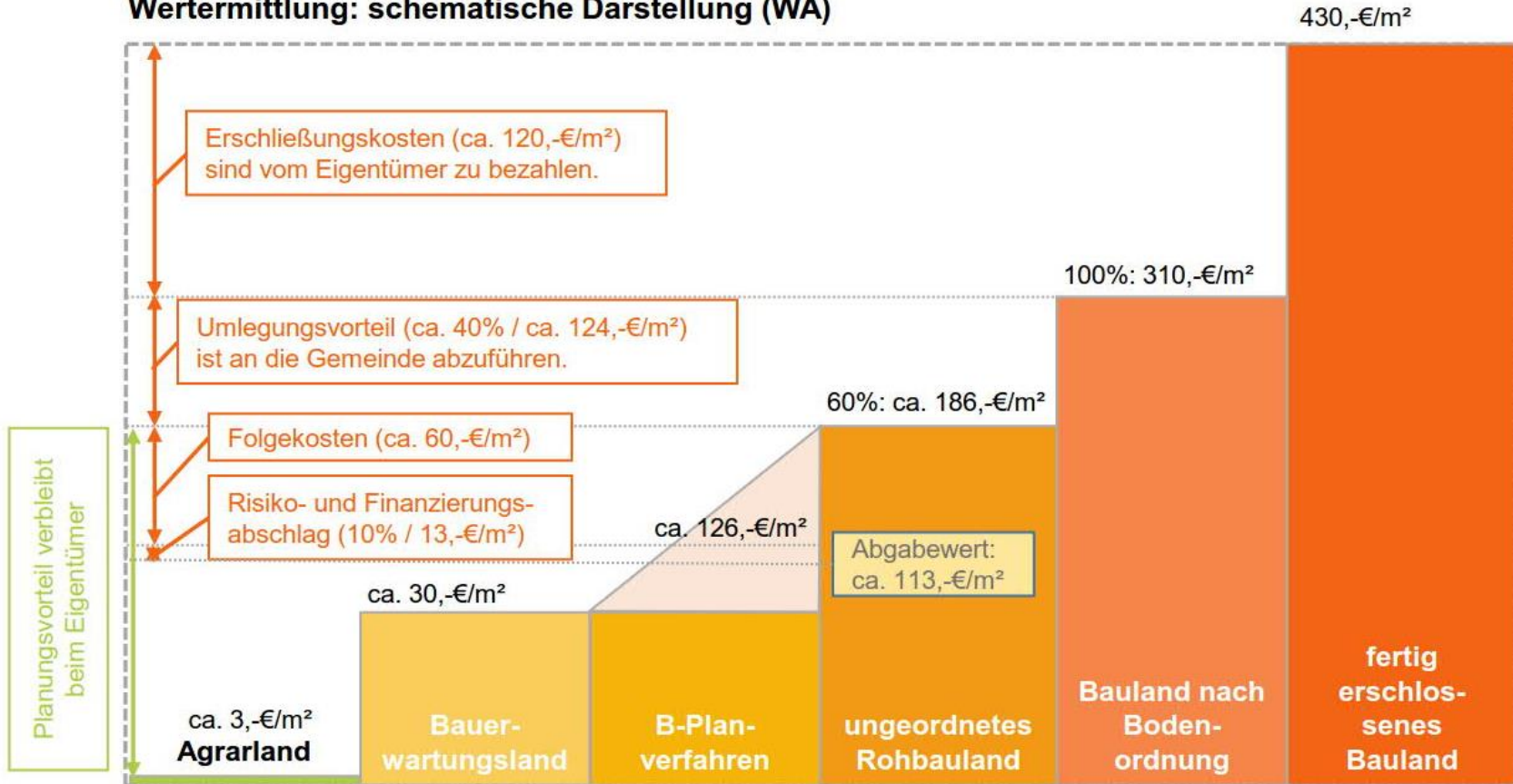




Modell einer Deduktiven Bodenwertermittlung



Wertermittlung: schematische Darstellung (WA)



- Folgekostenabschöpfung: Was ist rechtlich möglich und in welcher Höhe?
- Wie hoch sind die voraussichtlichen Gesamtkosten der Gebietsentwicklung?
- Welches Entwicklungsmodell eignet sich unter ökonomischen Rahmenbedingungen?



Modell einer Investorenrechnung (Projektentwickler)	<ul style="list-style-type: none">- Grunderwerbskosten- Gemeinbedarfskostenanteil- Baukosten- Projektmanagementkosten- Planungskosten- sonstige Baunebenkosten- Unvorhergesehenes- Vermarktungskosten- Zwischenfinanzierung
	<ul style="list-style-type: none">- Verkaufserlöse
	<ul style="list-style-type: none">- Trading Profit (aus einmaligem Erlös)



GESAMTINVESTITIONSKOSTEN

ERTRÄGE

RENTABILITÄT



Modell einer Investorenrechnung (Bestandhalter)	<ul style="list-style-type: none">- Grunderwerbskosten- Gemeinbedarfskostenanteil- Baukosten- Projektmanagementkosten- Planungskosten- sonstige Baunebenkosten- Instandhaltungskosten- Unvorhergesehenes- Vermarktungskosten- Finanzierungskosten
	<ul style="list-style-type: none">- Mieteinnahmen
	<ul style="list-style-type: none">- Cash-Flows (langfristige Betrachtung)



GESAMTINVESTITIONSKOSTEN

ERTRÄGE

RENTABILITÄT



Optimierung einer Investorenkalkulation

- Änderung des Nutzungskonzepts
- Änderung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks
- Überprüfung der Baukosten / Überprüfung der Standards
- Überprüfung des Projektentwicklungshonorars
- Erfolgsfaktor: Zeit

- Anpassung des Grundstückswerts
- Anpassung der Mieteinnahmen an neues Nutzungskonzept
- Überprüfung der Renditen (Mieten, Verkaufspreise)

V
O
R
G
A
B
E



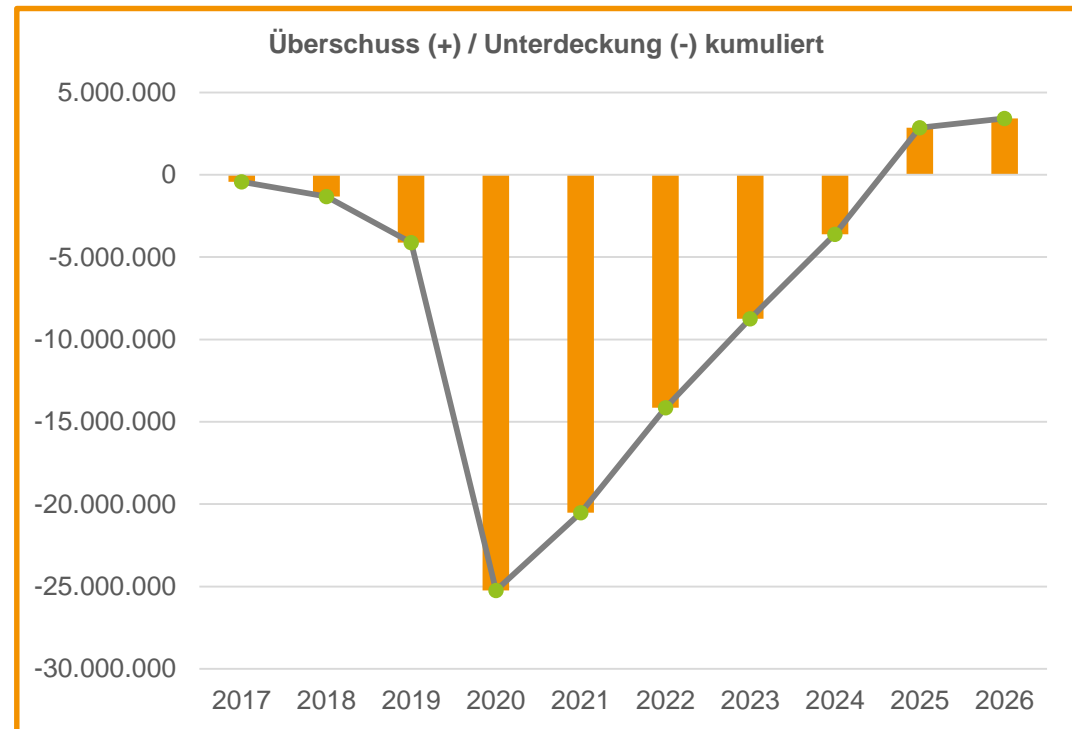
V
O
R
G
A
B
E





Phase 1: Bsp. Städtebauliche Kalkulation

A Ausgaben	
Kostengruppen	
1.	Vorbereitung und Steuerung der Gesamtmaßnahme
1.1	Projektsteuerung (gem. Betreuungsvertrag)
1.2	Fachgutachten
1.3	Städtebauliche Planungen
A1	Summe Ausgaben der Vorbereitung und Steuerung
2.	Bodenordnung, Grunderwerb, Erschließung
2.1	Bodenmanagement
2.2	Altlasten und Kampfmittel
2.3	Grunderwerb
2.4	Ausgleichsmaßnahmen
2.5	Herstellung von öffentl. Erschließungsanlagen
2.6	Kosten der Betriebsverlagerung
A2	Summe Bodenordnung, Grunderwerb, Erschließung
3.	Baumaßnahmen
3.1	Herstellung öffentlicher Einrichtungen
A3	Summe Ausgaben der Baumaßnahmen
4.	Finanzierung
4.1	Vor- und Zwischenfinanzierung
A4	Summe Ausgaben der Finanzierung
A	Summe sämtlicher Ausgaben (A1 bis A4)
B Einnahmen	
Einnahmearten	
1.	Erschließungskostenerstattungen
2.	Grundstückserlöse
3.	Mittel Dritter
B	Summe der zweckgebundenen Einnahmen
C Gegenüberstellung:	
A	Ausgaben
B	Einnahmen
	Überschuss (+) / Unterdeckung (-) Jahr
	Überschuss (+) / Unterdeckung (-) kumuliert





Phase 1: Machbarkeitsstudien



Grundlagen-Analyse

- ✓ Strukturdaten-analyse
- ✓ Standortanalyse
- ✓ Marktanalyse
- ✓ Risikoanalyse



Bebauungs-konzept

- ✓ Flächenbilanz
- ✓ Nutzungs-konzept
- ✓ Erschließungs-konzept



Wirtschaftlich-keitsbetrachtung

- ✓ Städtebauliche Kalkulation
- ✓ Developer-Rechnung
- ✓ Kosten- und Finanzierungs-übersicht



Handlungs-empfehlungen

- ✓ Strategien
- ✓ Vorgehensweise
- ✓ Werkzeuge/ Instrumente

Phase 1 – konzeptionelle Betrachtung (Machbarkeitsstudien)





Phase 1: Machbarkeitsstudien

Handlungsempfehlungen für...

- ...Eigentümergegespräche
- ...Fachgutachten
- ...politische Gremien
- ...Planungsbedarfe
- ...Umgang mit Hemmnissen und Problemstellungen

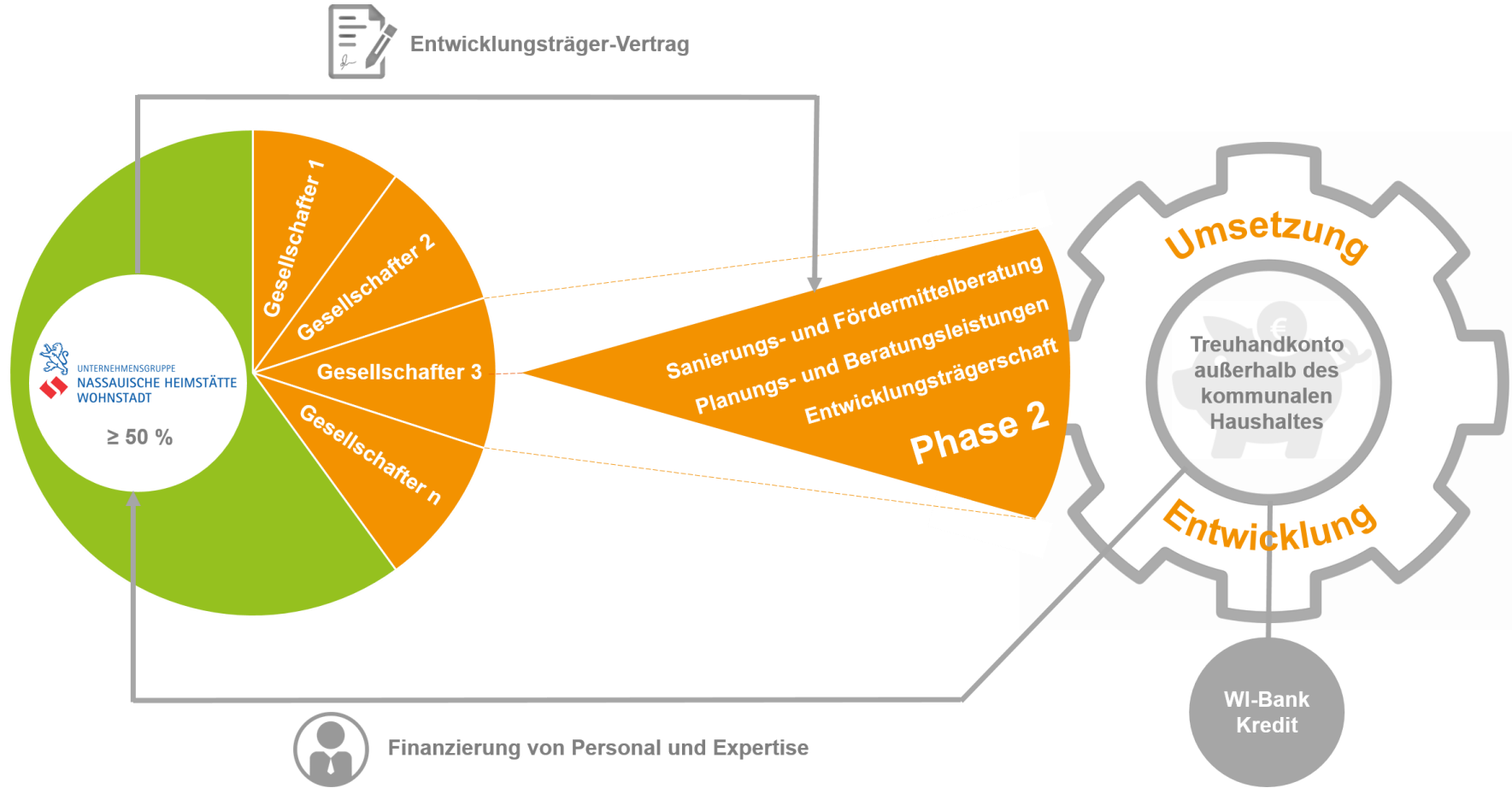


z.B. Umlegungsverfahren, Entwicklungsmaßnahmen nach BauGB, Städtebauliche Verträge, ...





Bauland-Offensive Hessen: Phase 2





Übertragbarkeit auf Heidelberg?

Einpflügen von Quoten aus dem Baulandmanagement der Stadt Heidelberg in die Berechnungsmodelle

- Orientierungswerte aus dem Mietspiegel
- Quote von 20 % für „bezahlbares Wohnen“
- Vorgabe Wohnungsgrößen für „bezahlbares Wohnen“
- Darstellung der Bedarfe (Wohnraumbedarfsanalyse)

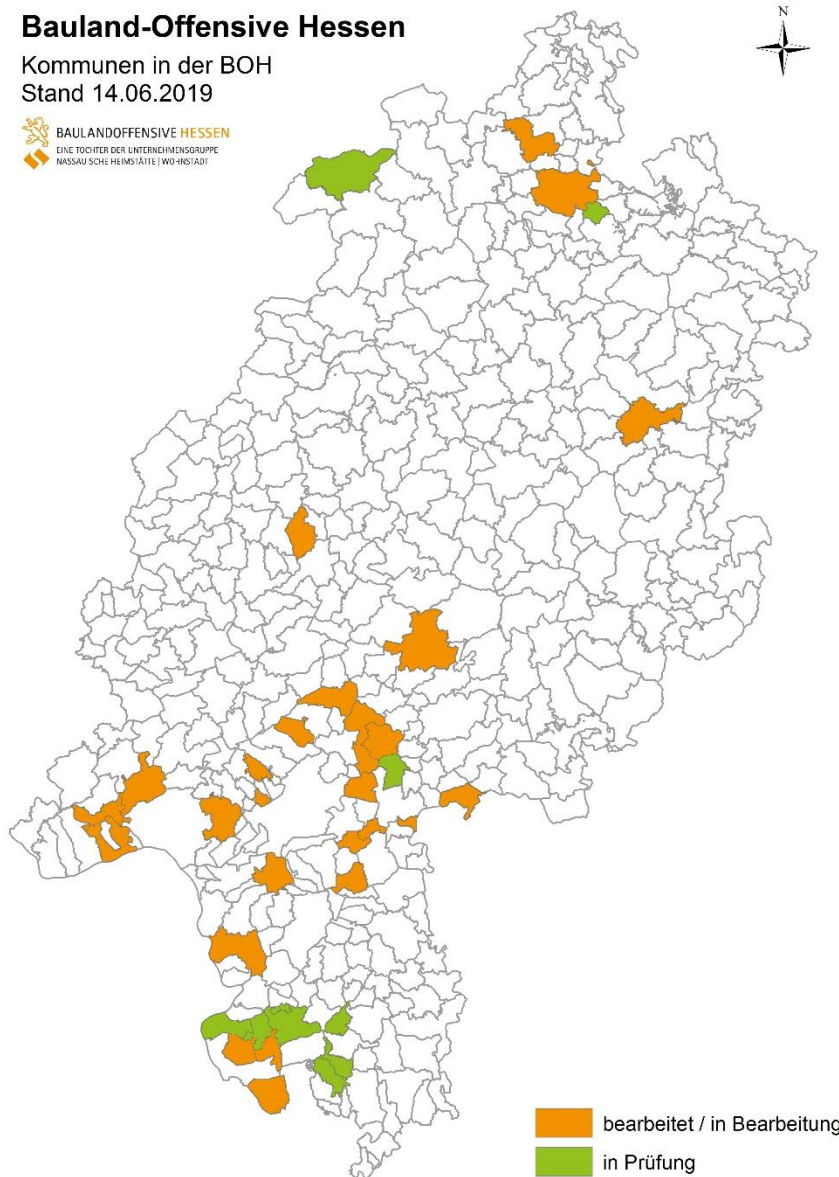
Zusätzliche Vorleistungen der Stadt / eines beauftragten Dienstleisters

- Wohnungsmarktanalyse (evtl. aus Wohnraumbedarfsanalyse ableitbar)
- Standortanalyse
- **Bebauungskonzeption**



Bauland-Offensive Hessen

Kommunen in der BOH
Stand 14.06.2019



Bislang
Anfragen für
84 Flächen
(Stand 14.06.2019)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Gregor Voss

Fachbereichsleiter Stadtentwicklung Süd

Tel. 069 6069 -1478

E-Mail. gregor.voss@nh-projektstadt.de

www.bauland-offensive-hessen.de