

WIR ENTWICKELN POTENZIALE.

BEZAHLBARER WOHNRAUM: DIE GRÖSSTEN HÜRDEN
18. SEPTEMBER 2019 | DR. JOACHIM WIELAND



© depositphotos

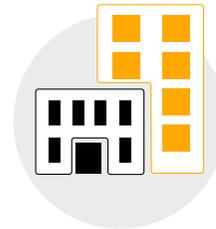
AURELIS ZIEHT ERFOLGREICHE BILANZ SEIT EIGENTÜMERWECHSEL ENDE 2007



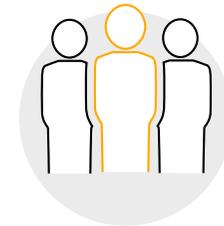
WIR ENTWICKELN WOHNRAUM UND GEWERBEFLÄCHEN



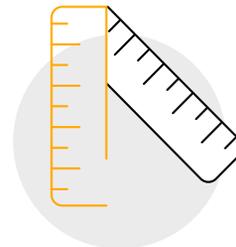
© Astrid Schmidhuber, München



GEWERBEFLÄCHEN
für 125.000 Beschäftigte



WOHNRAUM
für 200.000 Menschen



GRUNDSTÜCKE
13 Mio. m² brachliegende
Grundstücksflächen zur Baureife geführt

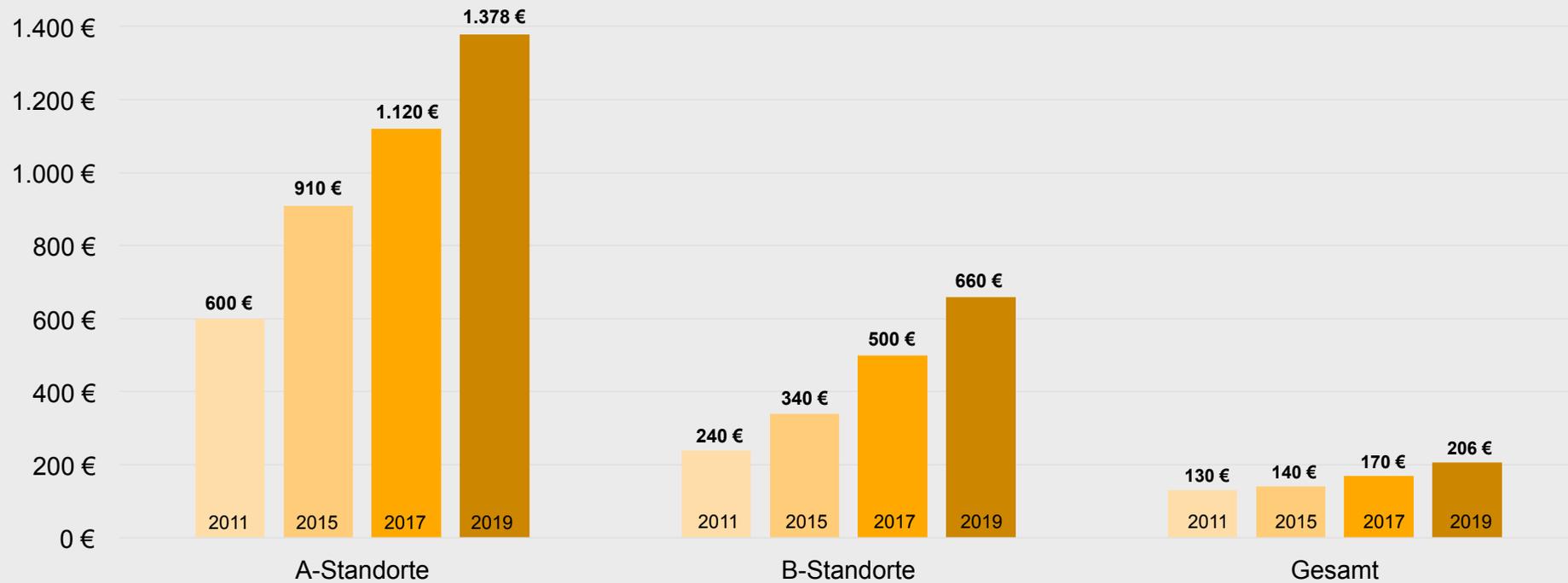


INVESTITIONEN
54 Mrd. Euro Investitionsvolumen
(von Aurelis und Bauträgern)



DURCHSCHNITTLICHE BAULANDPREISE

Angaben in Euro je m² | 2019: Annahme gleicher prozentualer Preissteigerung wie 2015 auf 2017



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Prognos nach Daten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2018/2019.
Datenlücken auf regionaler Ebene durch Mittelwerte und durchschnittliche Entwicklungsraten ergänzt; Stadt Düsseldorf 2017 ohne einzelnen Ausreißer im 4. Quartal (für A-Standorte deshalb ungewichteter Durchschnittswert für das Jahr 2017).

GRUNDSTÜCK

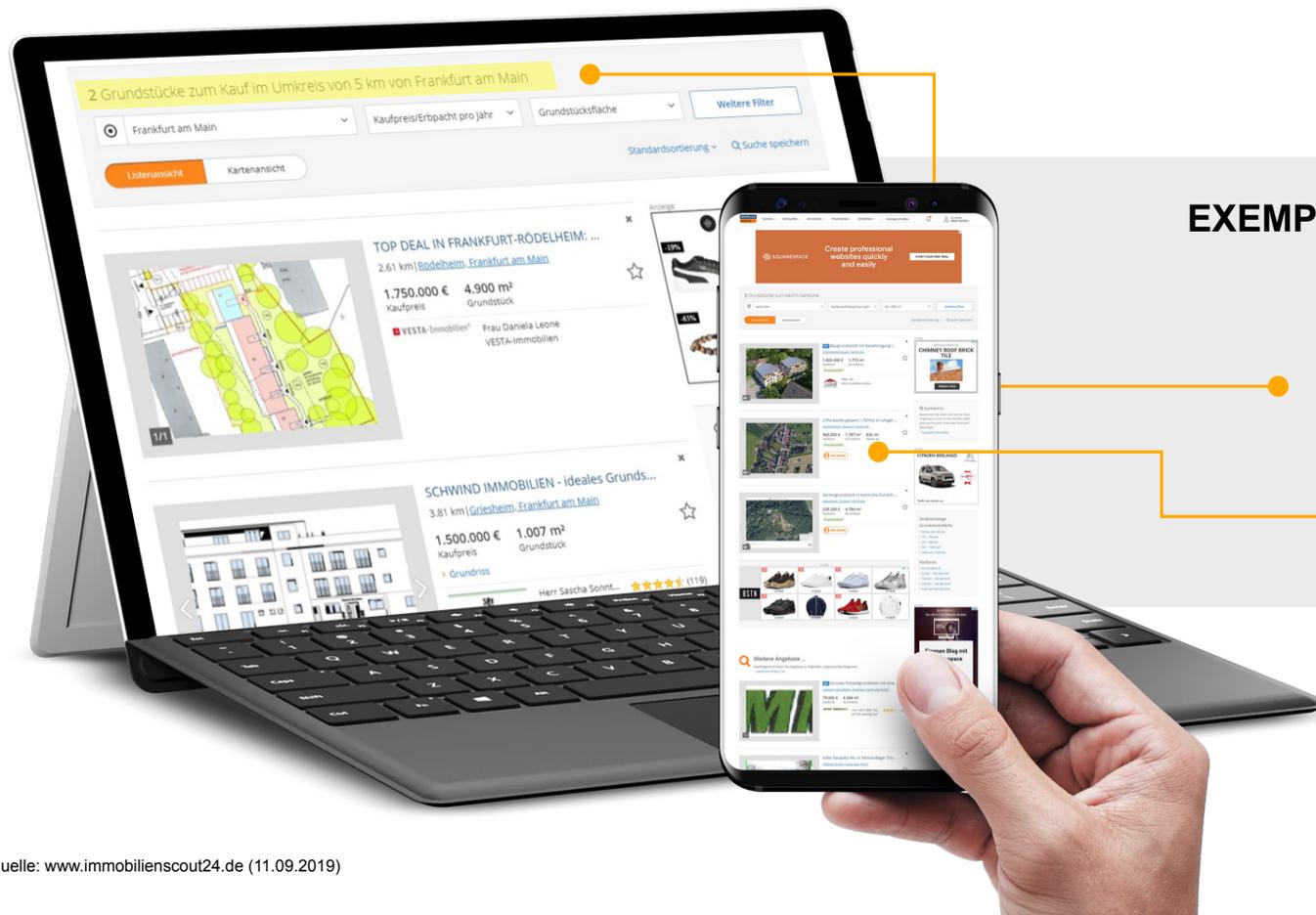
PLANUNG

BAU

BESTAND



VERFÜGBARKEIT VON GRUNDSTÜCKEN (>1.000 m²)



EXEMPLARISCHE SUCHABFRAGE
BEI IMMOBILIENSCOUT24.DE

FRANKFURT AM MAIN

2

KARLSRUHE

3

TEMPELHOFFER FELD: „NIMBY“



SITUATION BERLIN

- ✓ Nach Step Neubau von 200.000 Wohnungen bis 2030 erforderlich
- ✓ 72.000 zusätzliche Haushalte bis 2021
- ✓ Fertigstellung von 34.000 Wohneinheiten bis 2021
- ✓ Potentialflächen zu 75 % in privater Hand

TEMPELHOFFER FELD

- ✓ Tempelhofer Feld bietet 300 ha mögliche Innenentwicklung
- ✓ Volksentscheid vom Mai 2014: 61 % gegen Bebauung / für Initiative 100 %
- ✓ Partizipation: Interessen von Wohnungsnutzer versus Interessen Wohnungssuchende
- ✓ Seit 2014 in Deutschland höchste relative Preissteigerung für Wohnbauflächen in Berlin

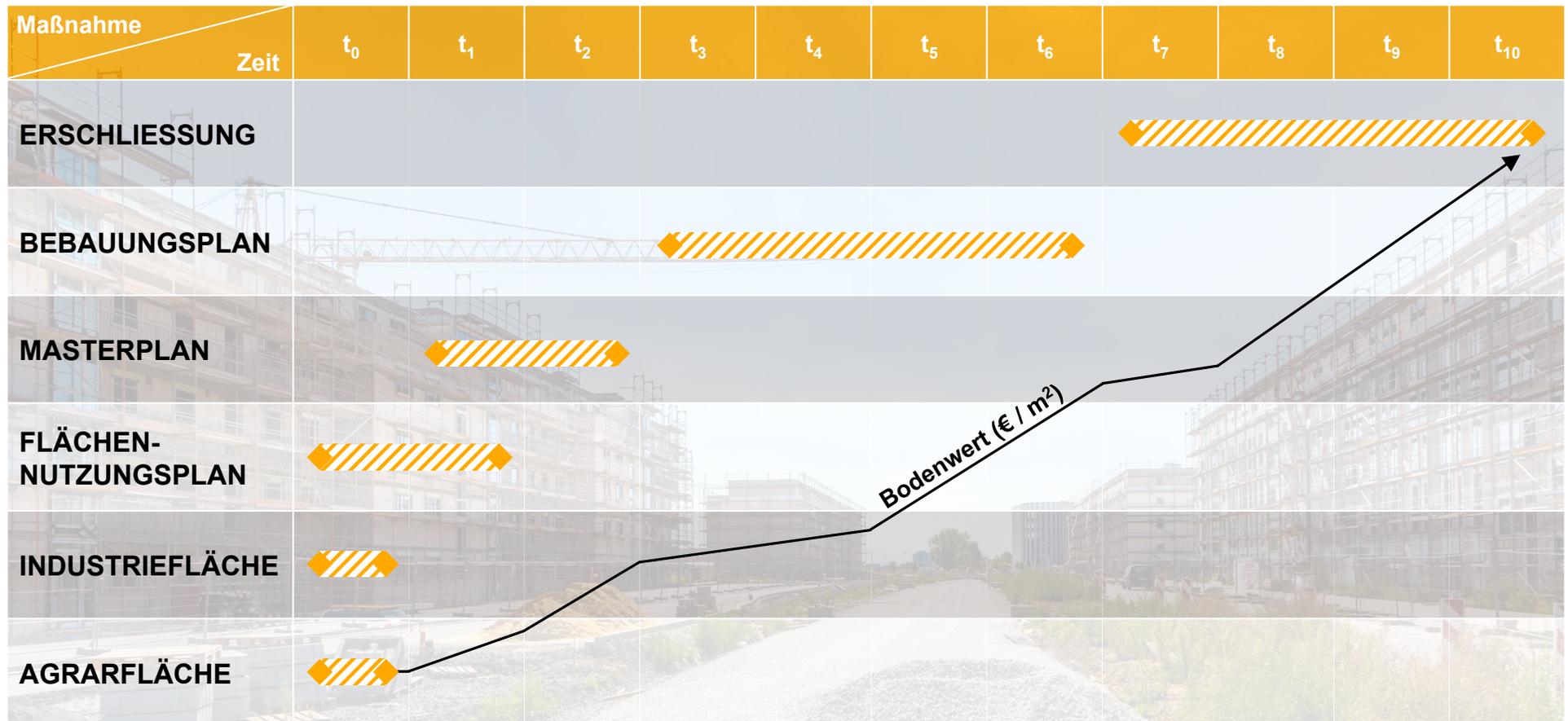


BAULANDPREISE FINANZIEREN INFRASTRUKTUR





LÄNGE UND KOMPLEXITÄT DER PLANUNG



GRUNDSTÜCK



PLANUNG



BAU



BESTAND



ZU HOHE REGULIERUNGSDICHTE

STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

INDIVIDUELLE AUFLAGEN

LBO

BAUGB | BAUNVO

NORMEN

SATZUNGEN

REGEL D. TECHNIK



GRUNDSTÜCK



PLANUNG



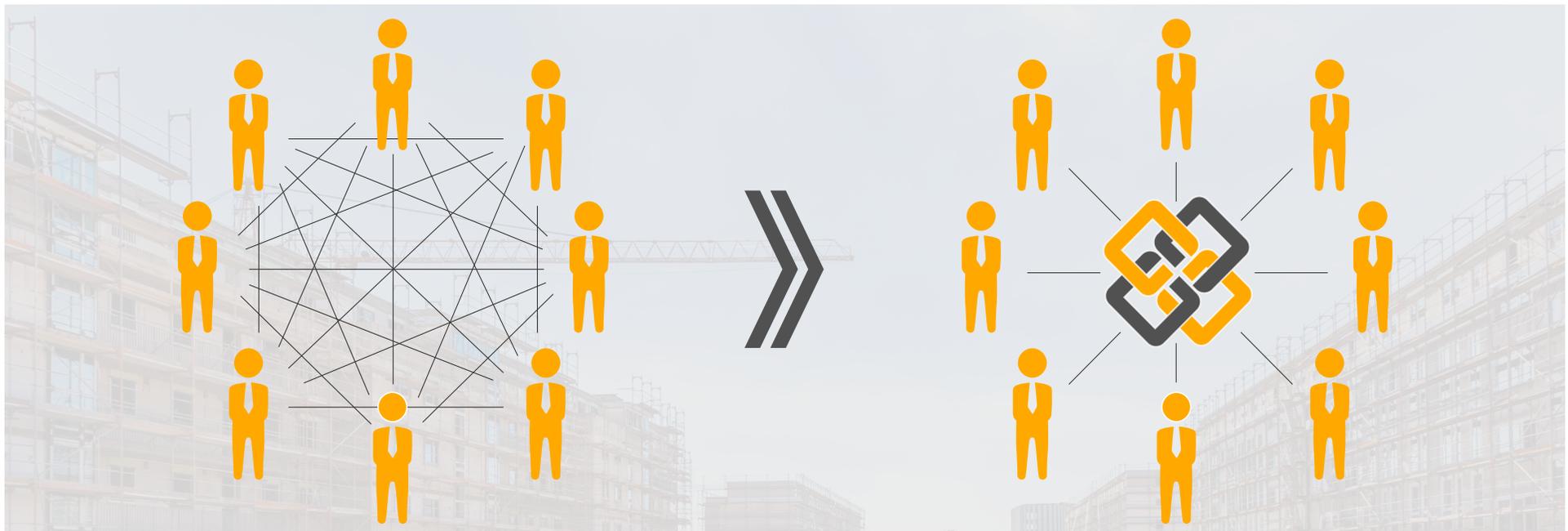
BAU



BESTAND



PROJEKTBLAUF BIM (BUILDING INFORMATION MODELING)



Einheitliches digitales Modell



Reduktion Fehlerquote

VORTEILE

Identifikation Einsparung



Effizientere Abstimmung



GRUNDSTÜCK



PLANUNG



BAU



BESTAND



PROJEKTBLAUF BIM (BUILDING INFORMATION MODELING)



HINDERNISSE

WISSENSSTAND



HAFTUNG / VERTRÄGE



HOAI



WER ERZEUGT WELCHE DATEN?



GRUNDSTÜCK



PLANUNG



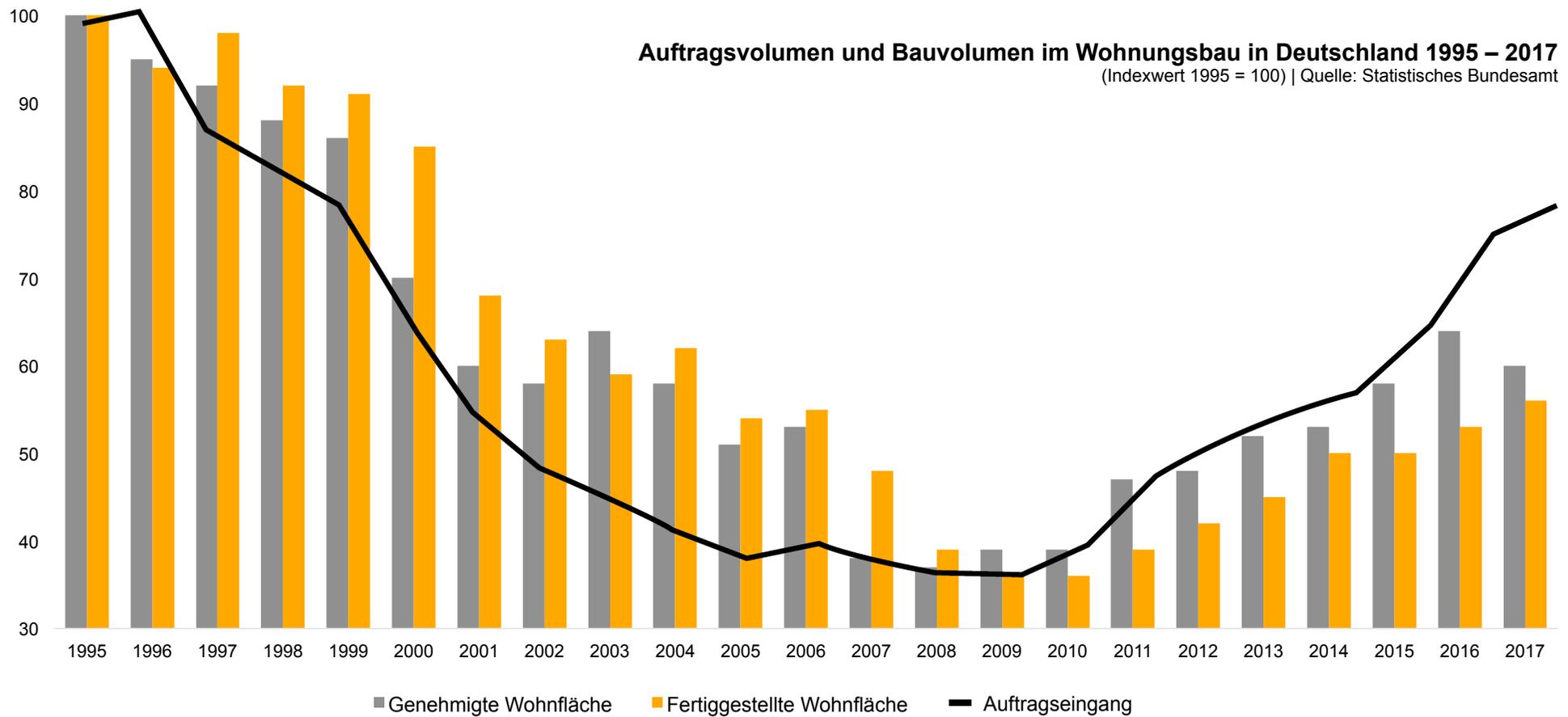
BAU



BESTAND

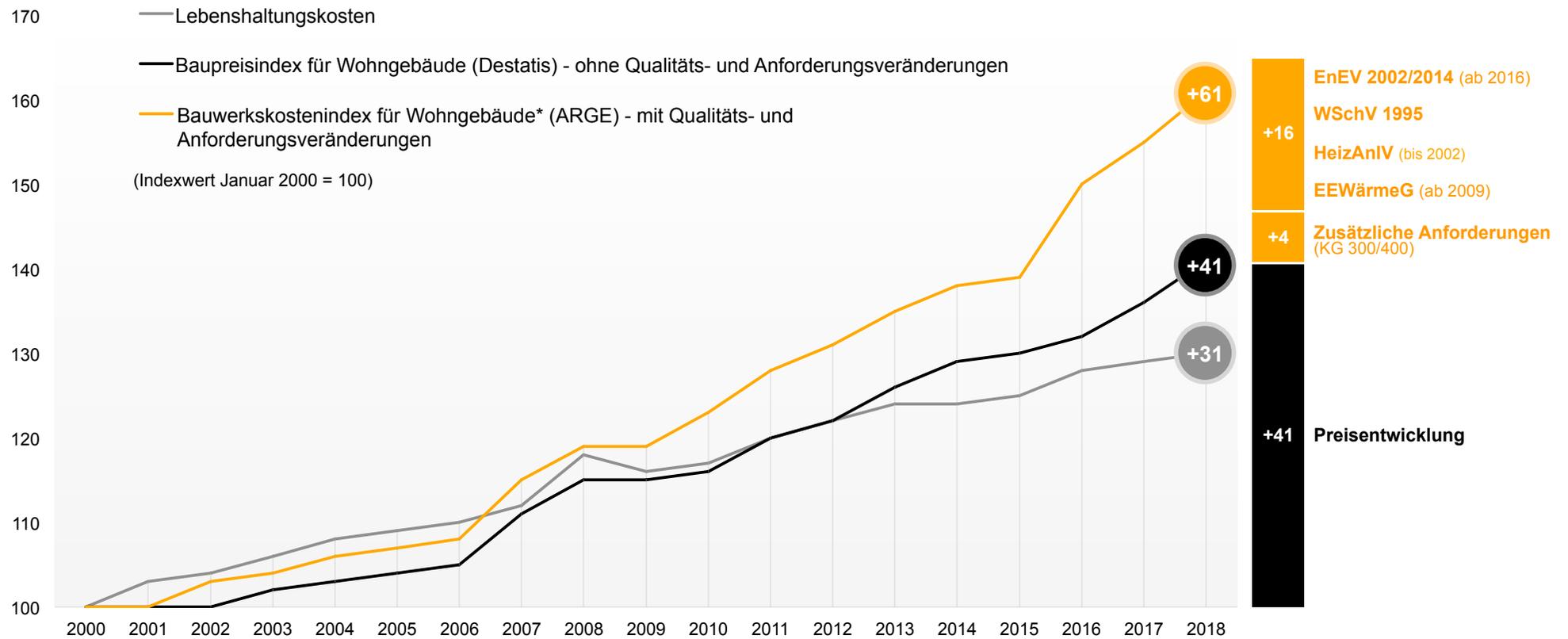


KAPAZITÄTSANPASSUNG BAUUNTERNEHMEN 1995 – 2017





KOSTENENTWICKLUNG 2000 – 2018



Quelle: Dietmar Walberg (2019), Statistisches Bundesamt, Controlling ARGE//eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

GRUNDSTÜCK



PLANUNG



BAU



BESTAND



ANWENDUNGSBEREICHE SERIELLES BAUEN



© depositphotos



PLANUNGSPROZESS

- ✓ Konzeptionelle Ausschreibung
- ✓ Standardisierte Ausführungsdetails



BAUTEILE / ELEMENTE

- ✓ **Elemente 2D** (Fassadensysteme, Wände, Decken)
- ✓ **Elemente 3D** (Raummodule)



BAUWEISE / VERFAHREN

- ✓ Modulbauweise
- ✓ Hohe Vorfertigung
- ✓ Elementbauweise
- ✓ Fertigteilbauverfahren

GRUNDSTÜCK



PLANUNG



BAU



BESTAND



NACHVERDICHTUNG BESTAND



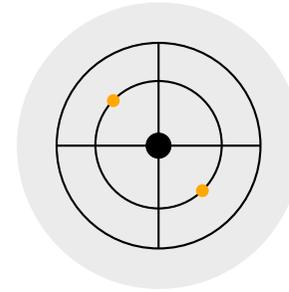
WOHNUNGSBESTAND

Deutschland: 42 Millionen



WOHNUNGSDEFIZIT

1,5 Millionen Wohneinheiten



GERINGE DICHTEN

deutscher Städte im europäischen Vergleich



ANALYSE

von Wohn- und Nichtwohngebäuden

Verdichtung Wohngebäude
der 50er bis 90er Jahre

Aufstockung / Umbau von
Parkhäusern

Aufstockung / Umnutzung
Bürogebäude

Aufstockung eingeschossiger
Einzelhandel

POTENZIAL: 2,3 – 2,7 MIO. WOHNUNGEN

GRUNDSTÜCK



PLANUNG



BAU



BESTAND



GLEISPARK BERLIN: UMNUTZUNG PARKHAUS



Bauplanungsrecht
anpassen



Aktivierung
durch Förderung

VORAUSSETZUNGEN

Qualitätssteigerung
(sozial, kulturell, räumlich)



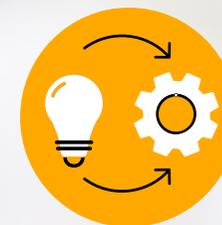
Partizipation
ermöglichen





STEUERANTEIL: NEUBAUWOHNUNG

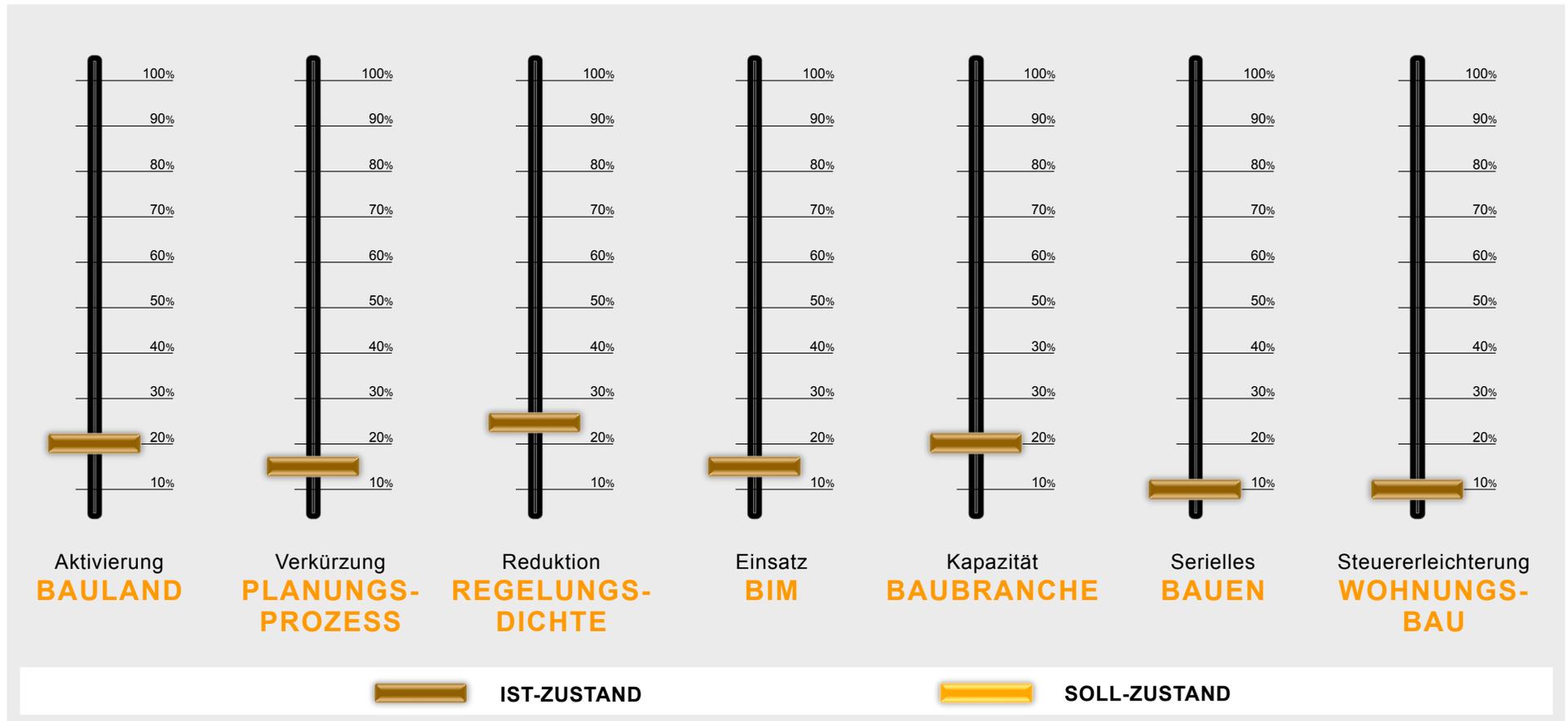
	IST	SOLL
Kaufpreis	500.000 €	410.737 €
Preis pro m²	5.000 €	4.107 €
Anteil Grundstück	100.000 €	87.041 €
Bau und Bau NK	400.000 €	323.696 €
Zzgl. Kaufnebenkosten	550.000 €	437.435 €
Miete pro Monat	1.250 €	1.026 €
Miete pro m²	12,50 €	10,26 €
Steueranteil für Erwerber	115.000 €	36.033 €



ANNAHMEN

- Neubauwohnung mit 100 m² Wohnfläche
- ◆
- Senkung Grunderwerbssteuer von 6,5 auf 3,0 %
- ◆
- Senkung Mehrwertsteuer von 19,0 auf 7,0 %
- ◆
- Optimierung/Senkung Grundstückspreis sowie Bau- und Baunebenkosten um jeweils 10,0 %
- ◆
- Miethöhe = 3 % p. a. vom Kaufpreis
- ◆
- Kaufnebenkosten: Ist = 10,0 % | Soll = 6,5 %

MISCHPULT FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM



VIELEN DANK FÜR IHR INTERESSE.

BEZAHLBARER WOHNRAUM: DIE GRÖSSTEN HÜRDEN
18. SEPTEMBER 2019 | DR. JOACHIM WIELAND



© depositphotos