



---

# Wohn- und Geschäftshäuser Marktbericht Deutschland • 2013

# Baulücken

## Wie kommen Investoren an die Fläche?

### Urbanes Wohnen – Ein ungebrochener Trend

Stabile Einwohnerzahlen, wachsende Haushaltszahlen sowie ein ungebrochener Trend zum innenstadtnahen Wohnen führen zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum in Deutschlands Städten. Insbesondere die prosperierenden Großstädte sowie Städte, die auf ein vielfältiges Bildungsangebot setzten, spüren einen starken Bevölkerungszuwachs. Seit 2010 steigt im Wohnungsbau auch wieder die Neubautätigkeit. Im Jahr 2011 sind in Deutschland 161.200 Wohnungen fertiggestellt worden. Durch das knappe Angebot an Grundstücken in den nachgefragten innerstädtischen Lagen ist der Neubau dennoch limitiert. Die Bevölkerungsforschreibungen haben sowohl in einigen A- als auch B-Städten für erfreuliche Überraschungen gesorgt. Berlin hat in 2012 ein starkes Bevölkerungswachstum von über 40.000 Einwohnern erreicht. Auch die B-Stadt Nürnberg konnte 2004 erstmals wieder eine Bevölkerungszahl von über 500.000 nachweisen, nachdem die Stadt in der 90er Jahren noch mit Schrumpfung konfrontiert wurde. Nach Bevölkerungsverlusten vor bis zu zehn Jahren wachsen auch in mittleren Großstädten wie Kiel wieder die Einwohnerzahlen. Viele deutsche Städte erleben eine spürbare Renaissance. Nach der Jahrtausendwende wurden verstärkt positive Impulse für Wohnen in der Stadt gesetzt. Mit innerstädtischen Revitalisierungen auf Brachflächen und gezielter Innenverdichtung konnten

Städte wie Frankfurt, Hamburg oder München neuen zentrumsnahen Wohnraum schaffen.

Der Trend zum urbanen Wohnen ist in allen Generationen erkennbar. Damit einhergehend steigen auch die Preise für innerstädtischen Wohnraum. Trotz des Anstiegs der Mieten und Kaufpreise ist die Nachfrage ungebrochen. Ein gut ausgebauter öffentlicher Nahverkehr, leicht erreichbare Versorgungsmöglichkeiten, aber auch Kultur, Restaurants und vielfältige Freizeitangebote haben einen hohen Stellenwert.

### Wer zieht wohin in die Stadt?

Neue Haushaltsformen wie nichteheliche Lebensgemeinschaften, doppelverdienende Haushalte sowie die steigende Anzahl an Singlehaushalten sind Ausdrücke des sozialen Wandels in demographischer und wirtschaftlicher Hinsicht. Gegenwärtig ist es eher die Regel, dass junge Menschen im Rahmen des Studiums oder der Ausbildung das Elternhaus verlassen und eigenen Wohnraum nachfragen. Des Weiteren leben viele Menschen auch länger als Single. Der Prozess der Familienbildung erfolgt heutzutage sehr viel später. Das durchschnittliche Heiratsalter von Frauen stieg seit 1991 um über 4 Jahre auf 30,2 Jahre, das der Männer von 28,5 auf 33,1 noch etwas stärker.

Die immer höhere Lebenserwartung der Menschen bei gleichzeitig besserer Gesundheit führt dazu, dass die Menschen sehr viel länger und auch im hohen Alter ihre





Wohnung weiterhin bewohnen. Ein weiterer Aspekt ist die Notwendigkeit der beruflichen Mobilität. Die sogenannten Wochenendehnen, führen zu einem Anstieg der Zweitwohnsitze.

Die veränderte Gesellschaftsstruktur, bei der die zunehmende Individualisierung der Lebensstile im Vordergrund steht, stellt andere Wohnansprüche und Herausforderungen an die Immobilienwirtschaft.

Innerstädtisch betrachtet, verteilen sich die gesamtstädtischen Zuwanderer aber eher auf wenige, ausgewählte, attraktive Stadtteile.

### **Die Baulücke als Potential**

Um der ungebremsen Nachfrage nach Wohnraum entgegenzukommen, steht das Schaffen vom zentrumsnahen Wohnraum an erster Stelle. Das betrifft nicht nur die großen Metropolen, sondern auch wachsende Mittelstädte sowie kleinere Großstädte. Die zur Entwicklung stehenden Grundstücke für Neubauten sind knapp und vielerorts bereits ausgeschöpft. Innerstädtische Baulücken oder mindergenutzte Flächen bieten jedoch noch weiteres Flächenpotenzial was häufig unterschätzt wird. Der Vorteil in der Nutzung von Baulücken liegt darin, dass diese zentral, in attraktiven Vierteln liegen und bereits über eine gute Infrastruktur verfügen. Aufgrund der Streuung der Flächen im Stadtgebiet sowie der geringen Flächengröße, schwieriger

Eigentumsverhältnisse, sowie rechtlicher Restriktionen (Geschosshöhe, Nachbarbebauung, Lichtverhältnisse etc.) oder Altbestand, ist die Entwicklung für mehrgeschossigen Wohnungsbau auf diesen Flächen eingeschränkt. Ein gezieltes Baulückenmanagement kann allen Akteuren Hilfestellung leisten und den Wohnraumbedarf teilweise decken. Die Kommunen und Stadtverwaltungen sind bei diesem Thema als Vermittler und Mediator gefragt. Dabei betreibt jede Stadt ihr Baulückenmanagement jedoch unterschiedlich – entweder liegt die Verantwortung bei der Stadt, in privatwirtschaftlicher Hand oder aber eine Schnittstelle muss erst noch geschaffen werden. Interessanterweise stellte eine Studie der Universität Bonn zum Thema Baulücken in NRW heraus, dass sich auch die Bedeutung, die dem Thema in der Kommunalpolitik zugemessen wird, kaum zwischen den Stadtentwicklungstypen (Wachsend, Stagnierend und Schrumpfend) unterscheidet. Das Problembewusstsein und die Öffentlichkeitsarbeit ist sogar bei schrumpfenden Städten deutlicher ausgeprägter. Neben der Chance, hohe Wohnraumnachfrage zu decken, bietet eine Baulückenschließung auch eine städtebauliche Aufwertung. Diese positiven Impulse könnten auch auf das ganze Quartier ausstrahlen. Und wiederum Effekte wie Mietpreissteigerungen nach sich ziehen.



### **Gezieltes Baulückenmanagement beschleunigt innerstädtischen Wohnungsbau**

In Bremen gibt eine Baulücken-Kommission Bauträgern und potentiellen Investoren eine unbürokratische Hilfestellung. Die Kommission fahndet seit rund zwei Jahrzehnten nach brachliegenden Flächen um den Mangel an Wohnraum zu decken. Seit 1990 konnten dadurch rund 15.000 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von etwa 1,9 Milliarden Euro geschaffen werden. Damit wurden über 3900 Baulücken zwischen 45 und 6.000 qm geschlossen – davon drei viertel im Bereich Mehrfamilienhäuser und ein viertel im Bereich 1-2 Familienhäuser. Laut Eberhard Mattfeldt vom Baulückenmanagement findet die Hälfte des Bremer Wohnungsbaus in Baulücken statt, dabei macht der geförderte Wohnungsbau weniger als 5 % aus. Insbesondere private Investoren zeigen hohes Interesse an Baulücken in Bremen, von denen weitere 3200 als Potentialflächen erfasst sind. Die Informationsbereitschaft der Eigentümer, die zu fast 100 % privat sind, sei hoch. Die Bereitschaft zu Entwicklung der Grundstücke jedoch eher gering.

Berlin arbeitet ebenfalls mit einem städtischen Baulückenprogramm. Das Baulückenkataster ist online einlesbar und gibt Auskunft über Eigentümer, Flächengröße sowie Flächennutzungsplan. Auch Köln verfügt seit 2012 über ein Online-Baulückenkataster und unterstützt Grundstückseigentümer mit einer Beratung, der Erstellung von Nutzungskonzepten sowie Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Über 3.500 Baulücken und Mindernutzungen konnten dadurch bebaut und mehr als 23.000 neue Wohnungen geschaffen werden.

In Hamburg liegt das Baulückenmanagement in privater Hand. Seit 2004 versteht sich der Architekt Babis Tekeoglou als Schnittstelle zwischen Eigentümern, Investoren, Bauträgern, Behörden und weiteren Beteiligten. Dabei sollen Eigentümer, Kommunen und Bürger aufmerksam gemacht werden, wie viel Potential in den ungenutzten oder brachliegenden Flächen stecke. Bislang hat Tekeoglou rund 350 innerstädtische Baulücken erfasst, die vor allem in privater Hand sind, sodass die rasche Verfügbarkeit eingeschränkt ist. Sein Ziel ist es, eine Wertsteigerung bzw. einen Mehrwert der Flächen zu erzielen. Nach Klärung der Nachbarschaftsrechte und zahlreichen Behördengängen erfolgt dann idealerweise die Baurechtgenehmigung für das Grundstück, was nach Tekeoglou bis zu zwei Jahren dauern kann. Insbesondere in Hamburg sind die innerstädtischen Flächen historisch bedingt eher kleinteiliger, sodass eine Bebauung bis zu fünf Geschossen mit 6 bis 12 Wohneinheiten möglich ist. Alle Interessen auf einen Nenner zu bringen sei dabei die Herausforderung. Nach Beobachtungen des Architekten sei Hamburg für Investoren interessant, jedoch

weichen immer mehr auf andere Städte mit vergleichsweise moderaten Preisen wie Berlin aus.

Andere Städte wiederum haben sich weder von öffentlicher noch privater Seite mit einem strategischen Baulückenmanagement beschäftigt. In Nürnberg beispielsweise wird es immer schwieriger, geeignete Flächen für eine Wohnbebauung zu finden. Flächenmäßig betrachtet ist Nürnberg wesentlich kleiner als die von der Bevölkerungszahl vergleichbaren Städte Leipzig oder Hannover. Theoretisch würden in Nürnberg 1050 Wohneinheiten pro Jahr benötigt. Kathrin Federer hat sich in ihrer Masterarbeit zur „Einschätzung und Bewertung von Flächen- und Marktpotentialen für Mehrfamilienhäuser“ befasst mit dem Ergebnis, dass das vorhandene Flächenpotenzial in Baulücken brach liegt. Nürnberg sagt sie, müsse seine Strategien und Stadtentwicklungskonzepte überdenken, anpassen und bei der Nachverdichtung auf Qualität achten. Hilfreich sei dazu eine Stabstelle bei der Stadt einzurichten, die alle Zuständigkeiten der verschiedenen Referate bündelt. Oder aber die Bestimmung eines unabhängigen Planungsbeauftragten, der die Interessen aller Beteiligten koordiniert – denn das gibt es in Nürnberg bisher nicht. Gegenwärtig müsse ein Investor mit 7-8 Schnittstellen der Stadt Kontakt aufnehmen. Das führt laut Federer dazu, dass aufgrund fehlender Koordination die Möglichkeiten und Potentiale der Baulücken zur Schaffung von Wohnraum nicht genügend ausgeschöpft werden.

Im Osten Deutschlands, z.B. in Weimar, wird sich ebenfalls mit dem Thema beschäftigt und über ein Onlinekataster im Stadtbeirat diskutiert, um Investoren den Zugang zum Wohnungsbau leichter zu gestalten.

### **Unterschätzte Potentiale**

Die aufgeführten Beispiele zeigen, dass in den Städten von öffentlicher wie privater Seite Baulückenmanagement unterschiedlich praktiziert wird. Am Häufigsten scheitert die Nachnutzung einer Baulücke an der mangelnden Verkaufs- oder Verwertungsbereitschaft der Eigentümer. Hier kann eine gezielte Informations- und Vermittlungsleistung mit fundierten Kenntnissen zur Flächen- und Immobilienentwicklung auch seitens der Makler Transparenz bei den Eigentümern schaffen. Die Tatsache, dass Grundstücke oft aus Unwissenheit der Eigentümer über eine erweiterte Nutzung jahrelang brach liegen, bedarf auch bundesweit einer professionellen Debatte zum Thema. So könnte ein wesentlicher Anteil zur notwendigen Schaffung von innerstädtischem Wohnraum geleistet werden.