



Grüne Dächer oder grüne Wiese? Das Baulandproblem deutscher Städte

Grüne Dächer??

Potenzial oberhalb der Traufe

- 1,1 Mio. neue Wohnungen durch Dachaufstockungen?
- Bislang nur zögerliche Umsetzung, da baurechtlich komplexe und kostenintensive Aufstockungsprozesse (u.a. Brandschutz)
- Hinreichende Wirtschaftlichkeit als Voraussetzung von Dachausbauten
→ Fokus auf Objekte mit Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf oder hochpreisige Wohnlagen
- Potenziale bei Supermärkten/Parkplätzen

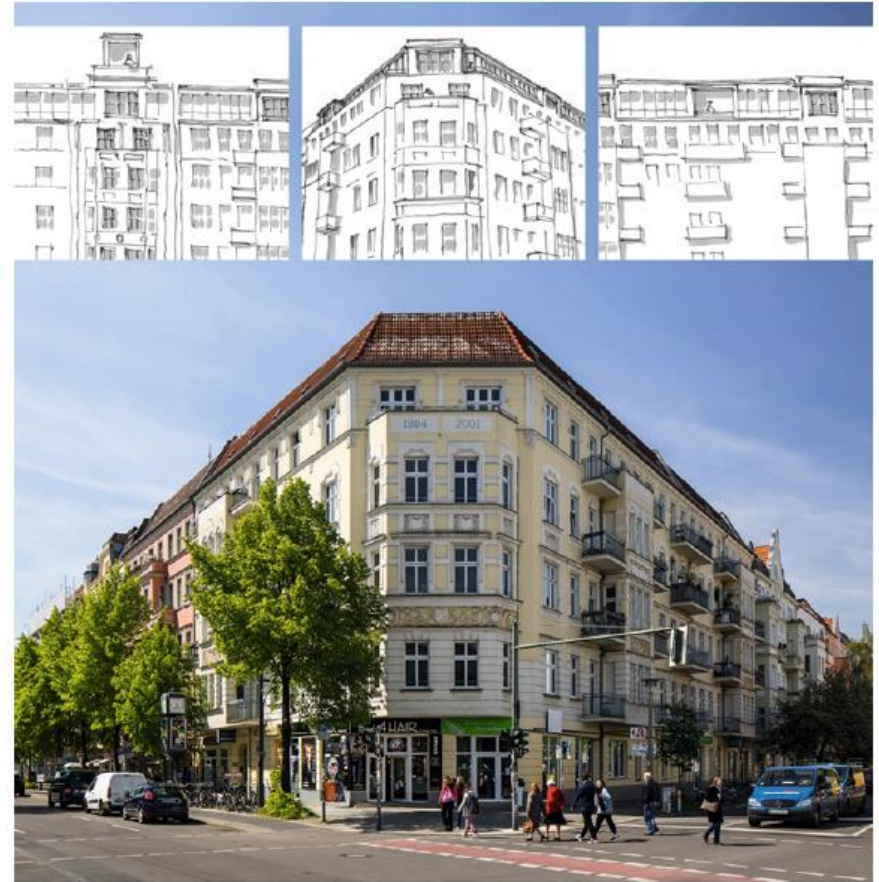
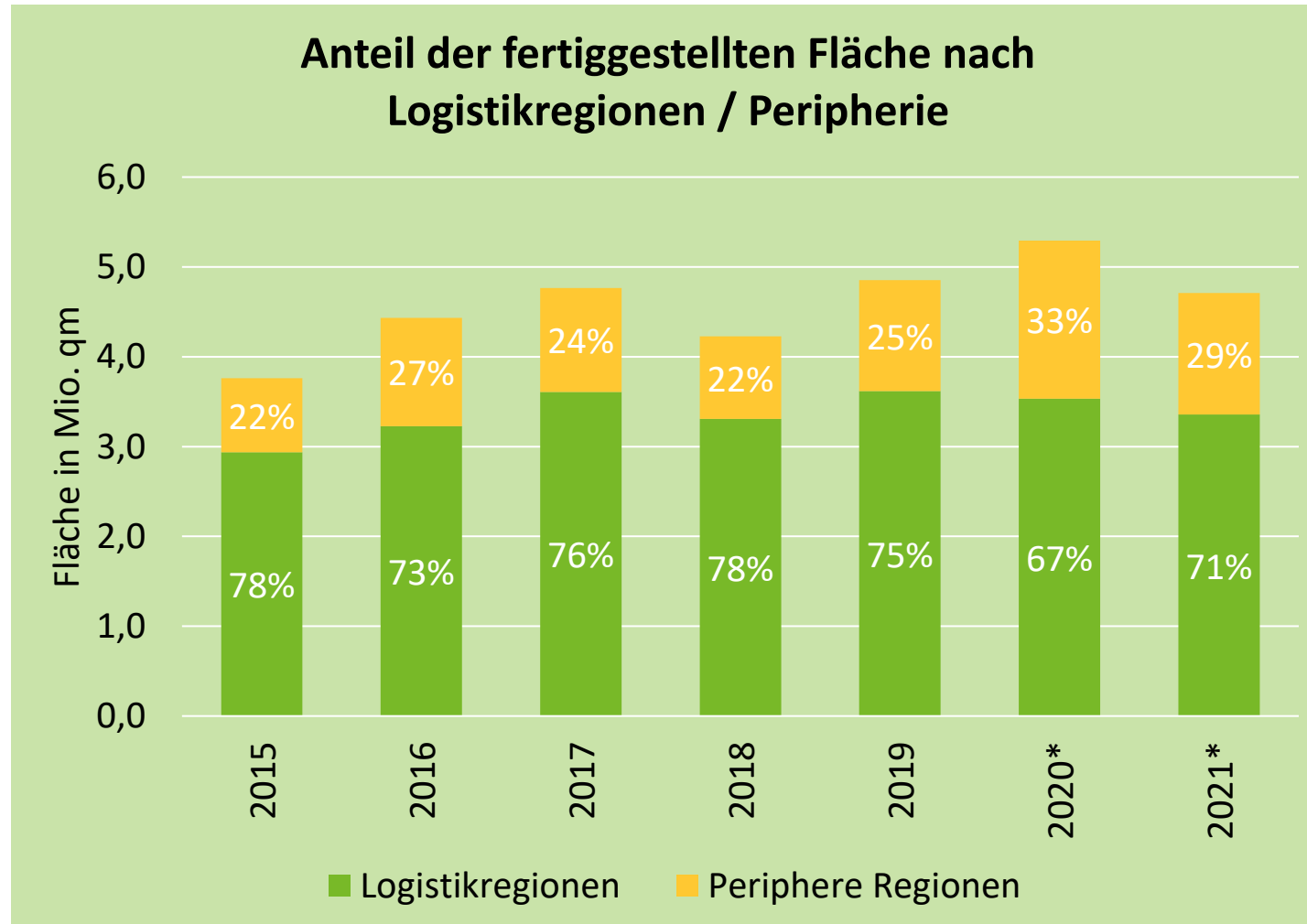


Foto: Carsten Brüggemann; Skizzen: Pfeil Architekten Berlin

Immer mehr Entwicklungen in peripheren Lagen



Jährlicher Anstieg der **Peripheren Flächen-Entwicklungen** von 2015-2020* bei

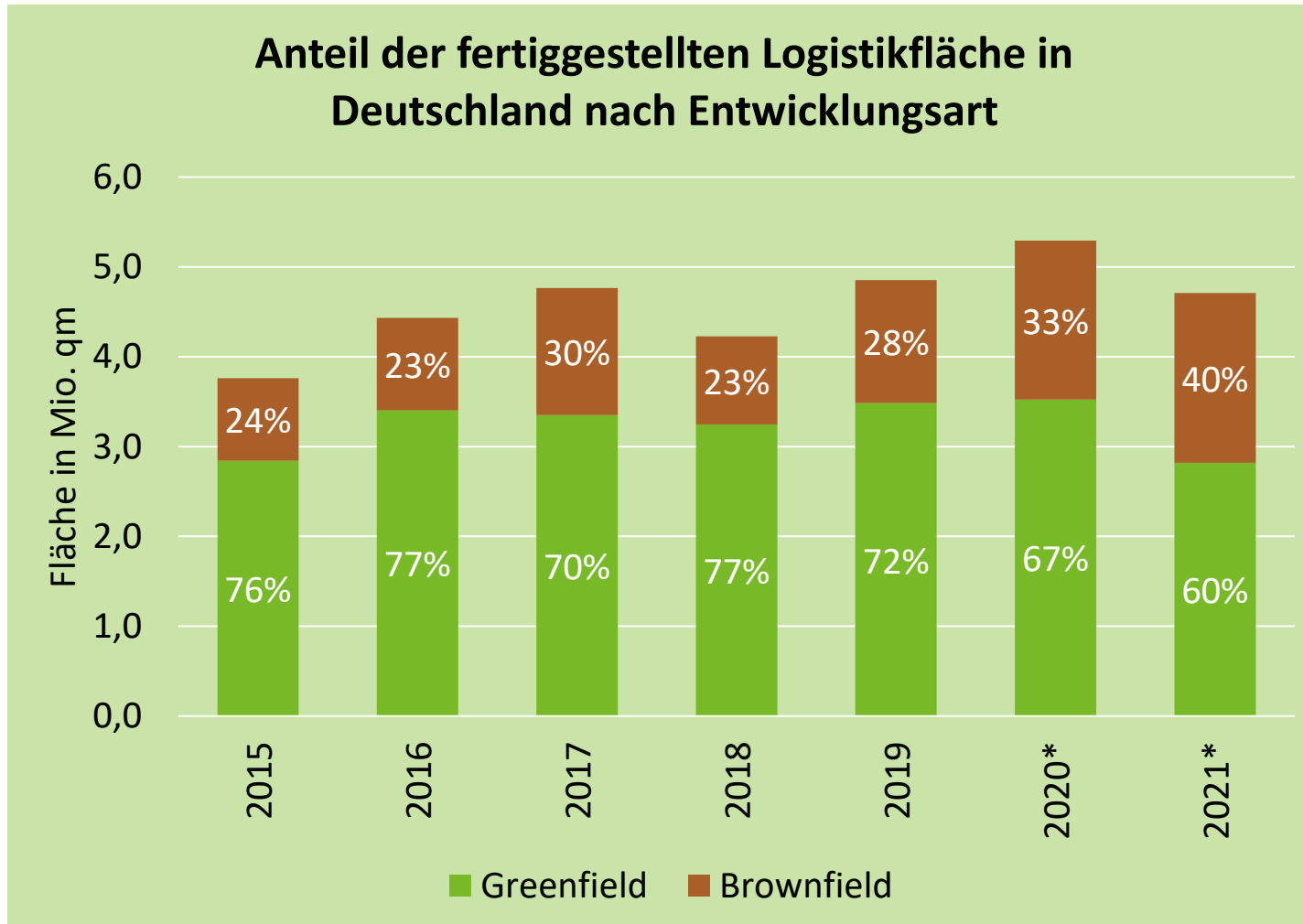
16,3 %



Flächenknappheit in Metropolen führte zu mehr Entwicklungen in peripheren Regionen

*Die Auswertung enthält alle Fertigstellungen aus dem 1. Halbjahr sowie die Pipelineflächen (Projekte in Bau bzw. Planung, die voraussichtlich noch bis Ende 2020 bzw. 2021 fertiggestellt werden).

Starke Zunahme der Brownfieldentwicklungen



Jährlicher Anstieg der **Brownfield Flächen-Entwicklungen** von 2015-2020* bei

13,9 %



Weiterer Anstieg durch Pipelineprojekte wahrscheinlich

*Die Auswertung enthält alle Fertigstellungen aus dem 1. Halbjahr sowie die Pipelineflächen (Projekte in Bau bzw. Planung, die voraussichtlich noch bis Ende 2020 bzw. 2021 fertiggestellt werden).

Fiktive Weltstadt

Wie groß wäre eine Stadt, in der die ganz Weltbevölkerung leben würde?



Dichte von Houston 1.500 EW/km²

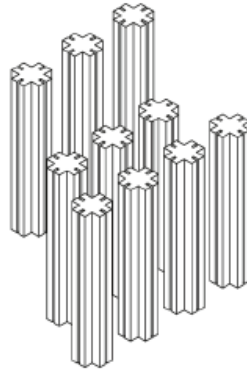


Dichte von Paris 20.900 EW/km²

Formen städtischer Verdichtung im Vergleich

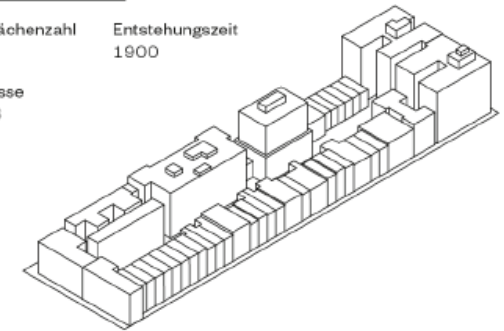
HONGKONG, TSUE WAN

Einwohnerdichte 23.896 Einwohner/km ²	Grundflächenzahl 0,23	Entstehungszeit 1980
Geschossflächenzahl 8,13	Geschosse 5 bis 40	



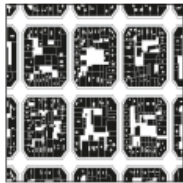
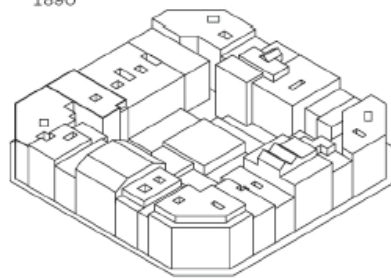
NEW YORK, UPPER WEST SIDE

Einwohnerdichte 42.256 Einwohner/km ²	Grundflächenzahl 0,59	Entstehungszeit 1900
Geschossflächenzahl 5,68	Geschosse 6 bis 16	



BARCELONA, EIXAMPLE

Einwohnerdichte 35.430 Einwohner/km ²	Grundflächenzahl 0,82	Entstehungszeit 1890
Geschossflächenzahl 4,26	Geschosse 5 bis 7	

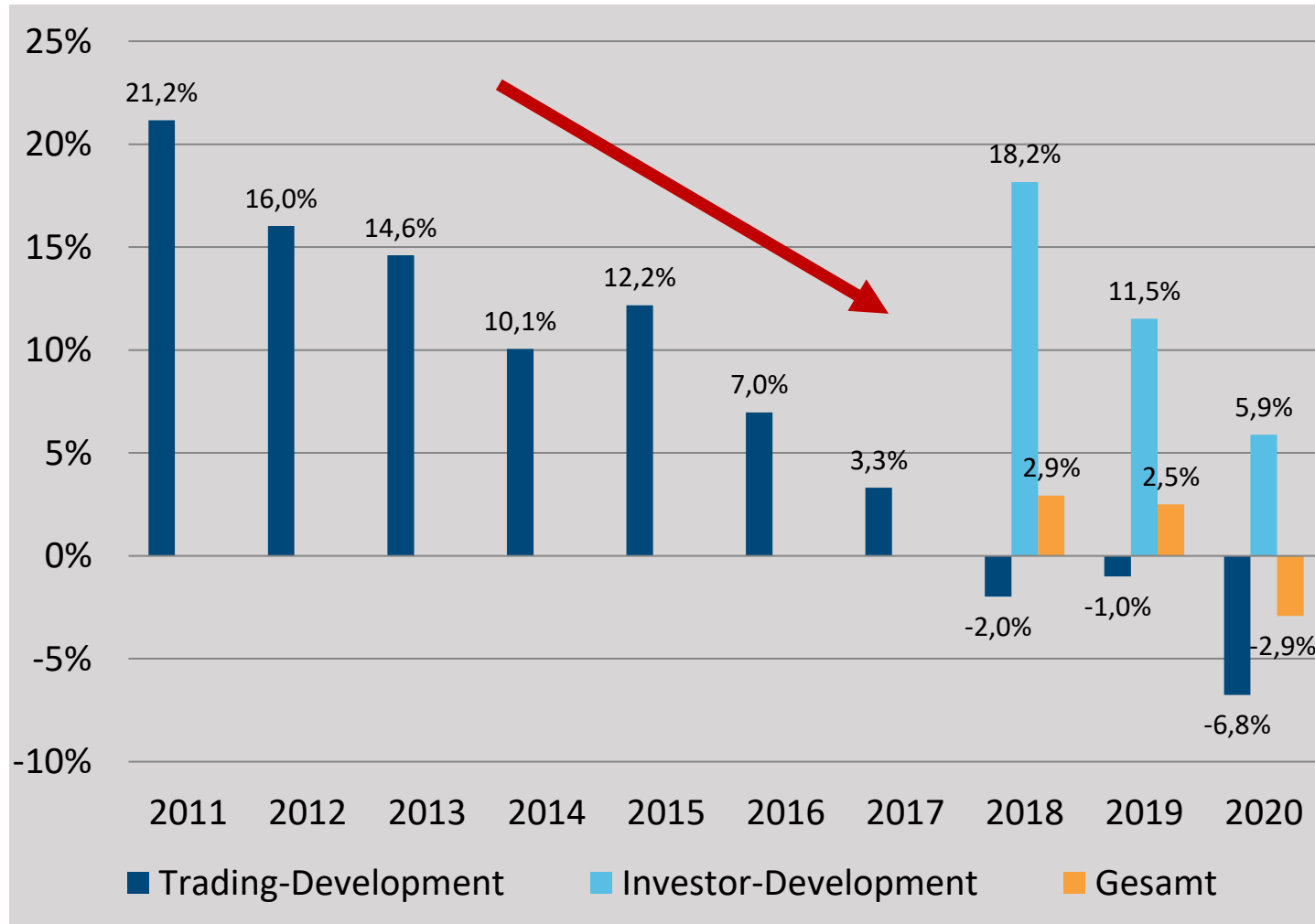


BERLIN, PRENZLAUER BERG

Einwohnerdichte 14.617 Einwohner/km ²	Grundflächenzahl 0,61	Entstehungszeit seit 1860
Geschossflächenzahl 2,98	Geschosse 5 bis 6	



Veränderungsrate der Wohn-Projektentwicklungsvolumina in den sieben A-Städten



Im **Wohn-segment** sind die Projektflächen im **Trading Development** im dritten Jahr in Folge **rückläufig**, nur noch Zunahmen im **Investor-Development**

Hintergründe für die Berechnungen zur reduzierten Planungs-Pipeline bei deutschen Projektentwicklern

Befragungsergebnisse März 2020

Von 23 namhaften Projektentwickler, die in den sieben deutschen A-Städten tätig sind gaben an ...

- 76 % Verzögerung von Projekten im Bau**
- 48 % Verschiebung trotz Baugenehmigung**
- 68 % Verzögerte Planung bei noch ausstehender Baugenehmigung**

Bei detaillierter Betrachtung werden ...

- von 20,5 Mio qm geplanter Gebäudefläche voraussichtlich **4,2 Mio qm (20,5 %)** nicht bis 2024 realisiert werden.
- weitere **2,5 bis 3,5 Mio qm** voraussichtlich sehr stark verzögert fertiggestellt.

Reduktion der Planungs-Pipeline in Zahlen

Büro

Von 7, 9 Mio. qm in Planung sind ca. 4,1 Mio qm spekulative Bauten. Davon werden ca. 1,4 Mio qm nicht bis 2024 und ca. 1,0 Mio qm oder mehr deutlich verzögert realisiert.

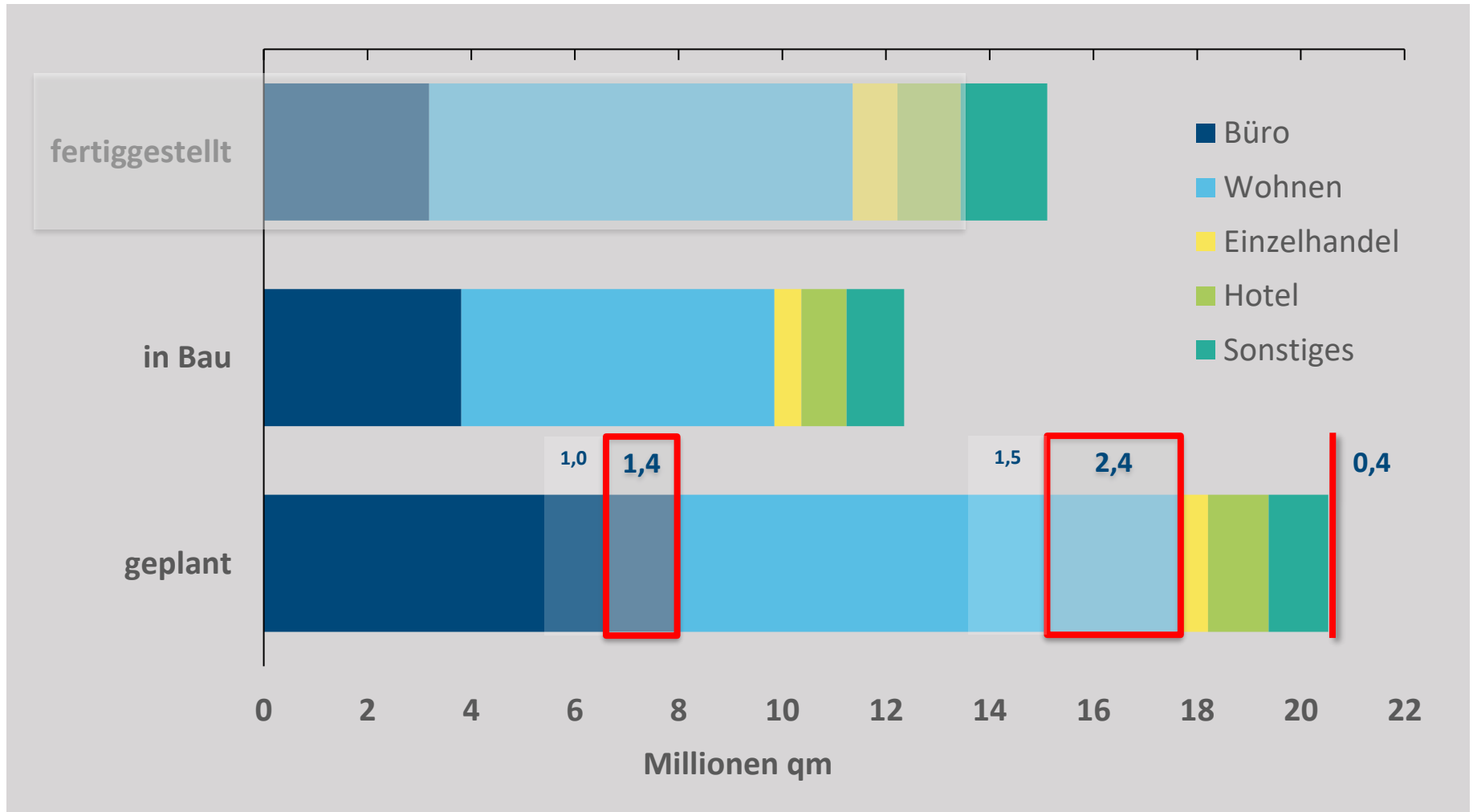
Wohnen

Von 9, 7 Mio. qm in Planung sind ca. 4,7 Mio qm nicht gesichert investiert. Davon werden ca. 2,4 Mio qm nicht bis 2024 und ca. 1,5 Mio qm oder mehr deutlich verzögert realisiert.

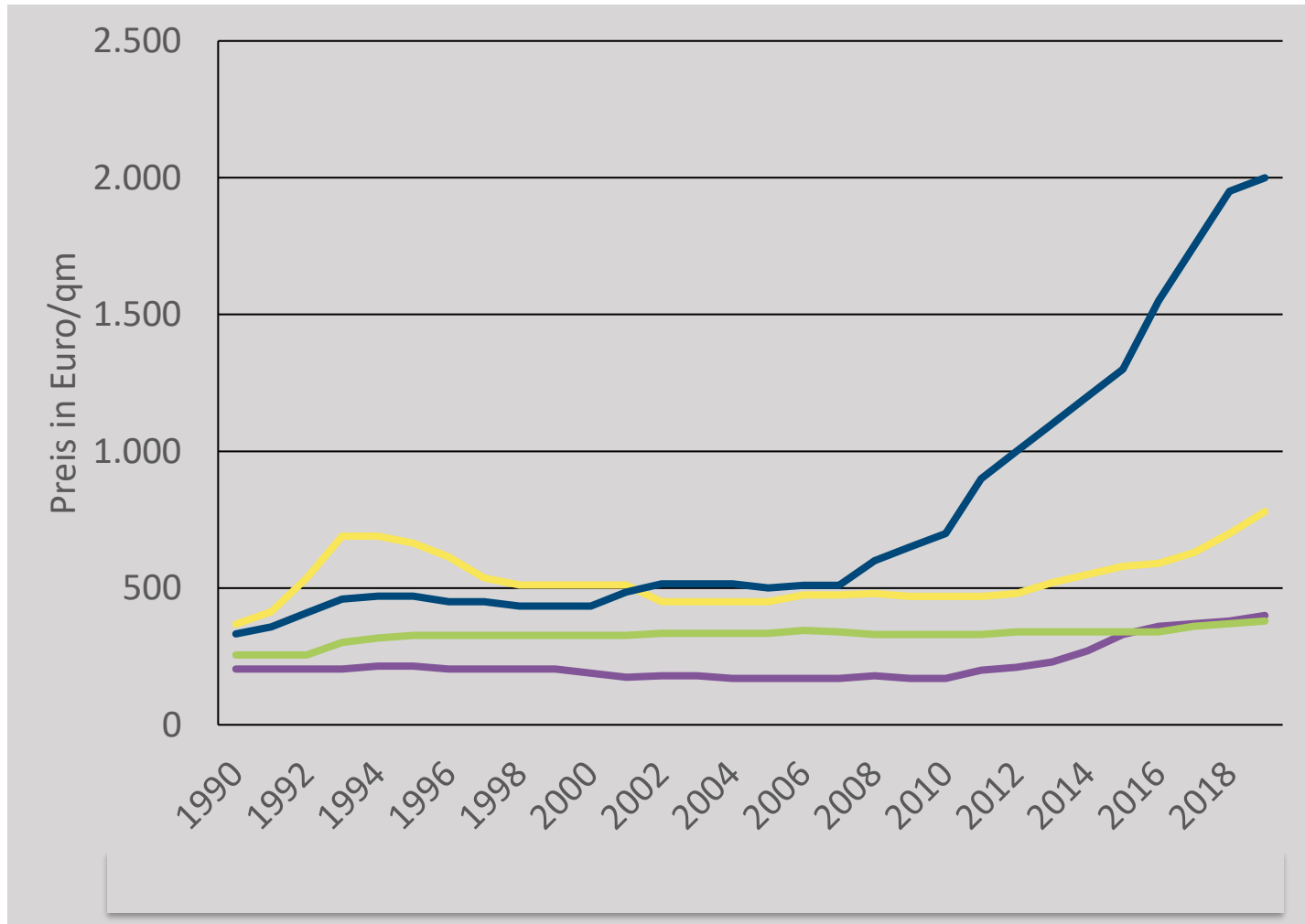
Handel Hotel Sonstige

Von 3,0 Mio. qm in Planung werden ca. 0,4 Mio qm nicht bis 2024 und etliche Projekte deutlich verzögert realisiert.

Projektentwicklungsvolumen 2019/2020 nach Status und durch Rezession reduzierte Planungs-Pipeline



Entwicklung der durchschnittlichen Grundstückspreise für Mehrfamilienhäuser in mittleren Lagen ausgewählter Städte



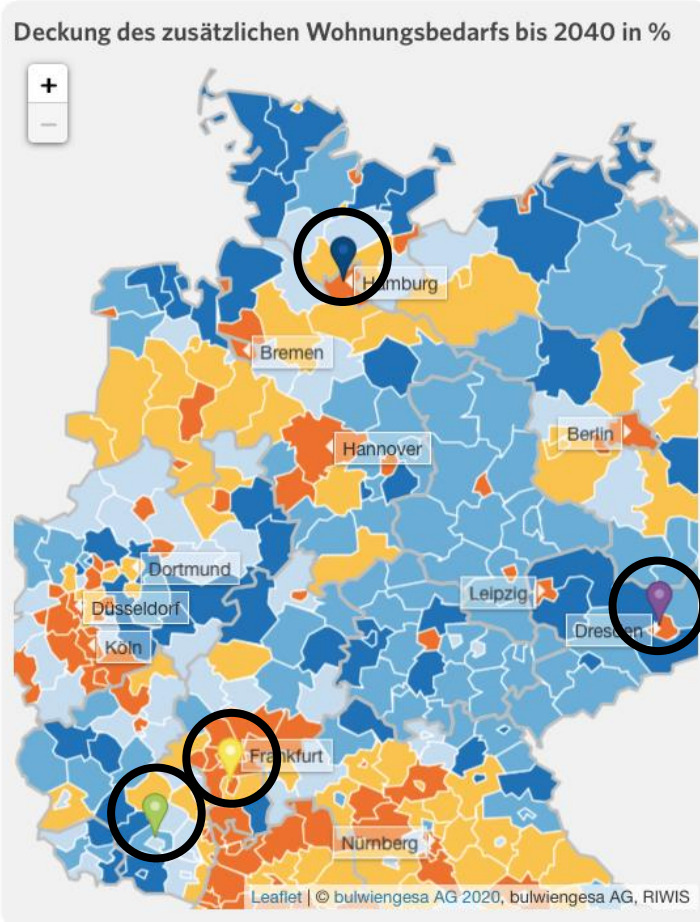
Hamburg (als Beispiel für die Metropolen) sah binnen 10 Jahren eine

Vervierfachung

der Grundstückspreise in mittleren Lagen.

Divergenz im aktuellen Thema Wohnungsnot

Konjunktur Immobilienindizes **Karte**



INFO MOUSEOVER
Stadt / Landkreis -
Deckung des zusätzlichen Wohnungsbedarfs bis 2040 in %: -

LEGENDE
Wohnungsbedarf
Deckung des zusätzlichen Bedarfs bis 2040 in %

Keine Daten	
< -25	Orange
-25 - 10	Yellow
10 - 100	Light Blue
100 - 250	Medium Blue
250 - 1.000	Dark Blue



Die BauLAND-problematik gilt **nicht** überall in Deutschland



Die BauRECHT-problematik gilt überall in Deutschland
– aber wohl mit weniger Brisanz

Grundstücksanteil an Hauspreisen im internationalen Langzeitvergleich, Gesamtpreis = 1

	Australia	Canada	France	Germany	Japan	Netherlands	United Kingdom	United States
1880			0.25	0.13				
1890					0.40			
1900	0.54			0.18	0.40			0.21
1913–1914	0.43		0.30	0.20	0.43			0.20
1920								0.20
1930	0.40		0.30	0.17	0.52		0.23	0.20
1940				0.17	0.46		0.19	0.20
1950	0.49		0.32	0.17	0.65	0.15	0.17	0.13
1960	0.40		0.30	0.17	0.85		0.12	0.13
1970		0.48	0.30	0.25	0.86		0.15	0.19
1980	0.40	0.52	0.41		0.81		0.11	0.27
1990	0.62	0.47	0.42	0.36	0.90			0.40
2000	0.63	0.49	0.39	0.32	0.81	0.57		0.36
2010	0.71	0.53	0.59	0.37	0.77	0.53	0.54	0.38

Note: Dates are approximate.

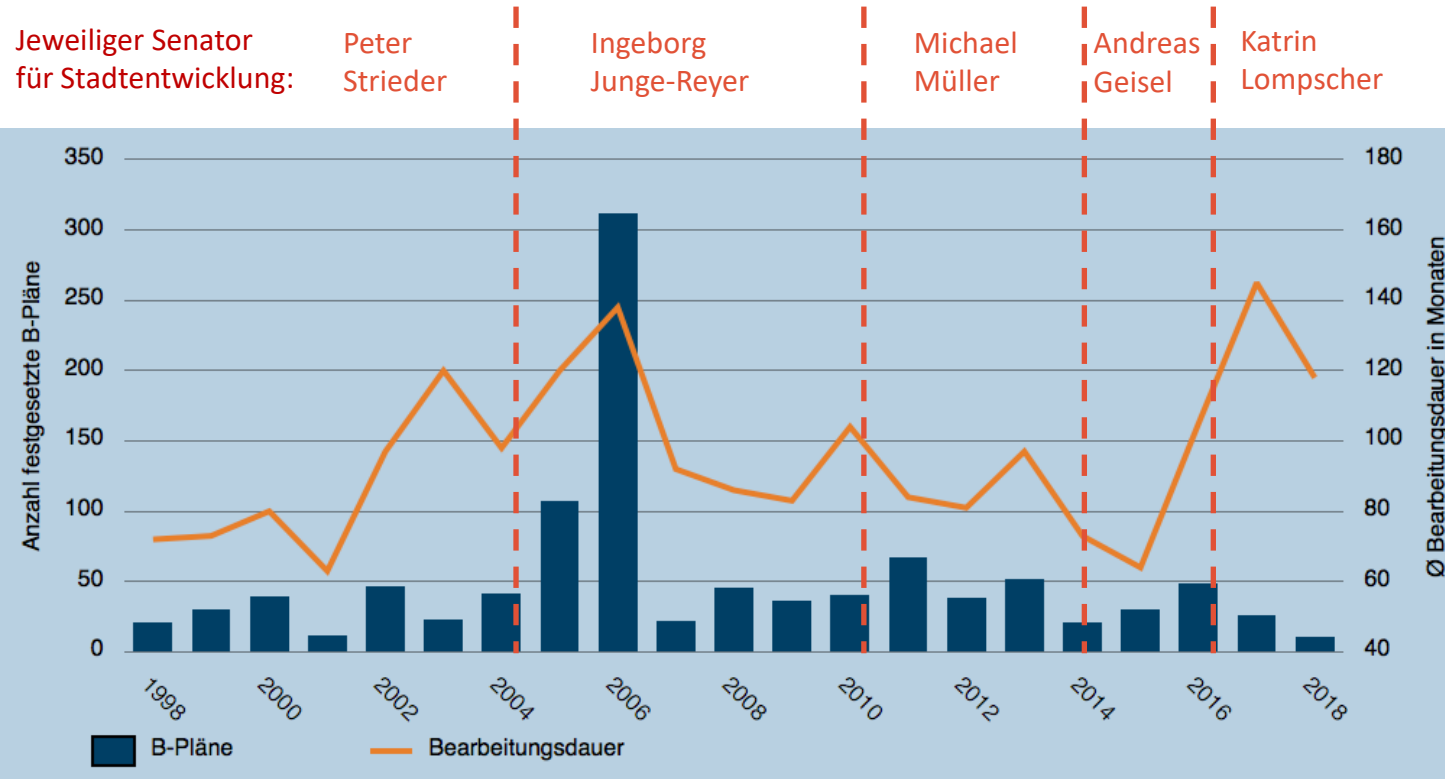


Im deutschen Durchschnitt sind die Kosten für den Grundstücksanteil (noch) vergleichsweise niedrig.



Weltweit ist Grund und Boden das Anlagegut mit massivem Druck

Festgesetzte Bebauungspläne in Berlin 1998–2018



Quelle: bulwiengesa basierend auf Daten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

» Planungsprozesse inkl. B-Plan-Verfahren im Wohnungsneubau ziehen sich meist **mehrere Jahre**

» Aktuelle Bautätigkeit wird von B-Plänen der **vorherigen Senatoren** getragen



bulwiengesa AG

Huyssenallee 74
45128 Essen

Telefon +49 201 8746 9660

info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in dieser Präsentation 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 Präsentation ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert.

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.

Essen, 24. September 2020