
Was ist der richtige Preis? Ertragswertorientierte Bodenwerte

Digitale Fachkonferenz „GemeinGut Stadt – Boden, Bauen und Wohnen demokratisch gestalten“
11.06.2021

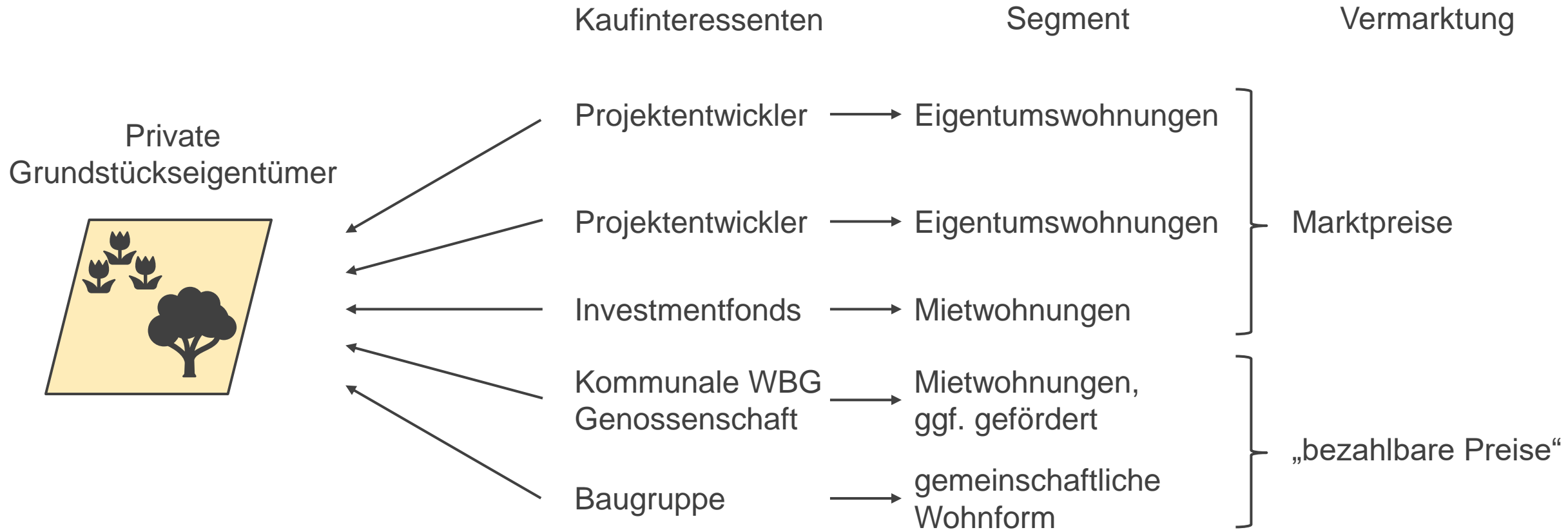
Colin Beyer
Quaestio - Forschung und Beratung GmbH

1) Bodenpreisbildung auf dem (freien) Bodenmarkt

- Bodenverfügbarkeit ist die zentrale Engstelle im Wohnungsbau, weitere Hemmnisse...
 - Planungs- und Genehmigungsverfahren → Verzögerungen / steigende Baukosten
 - Anforderungen an den Wohnungsbau (z.B. energetisch, Barrierefrei) → steigende Baukosten

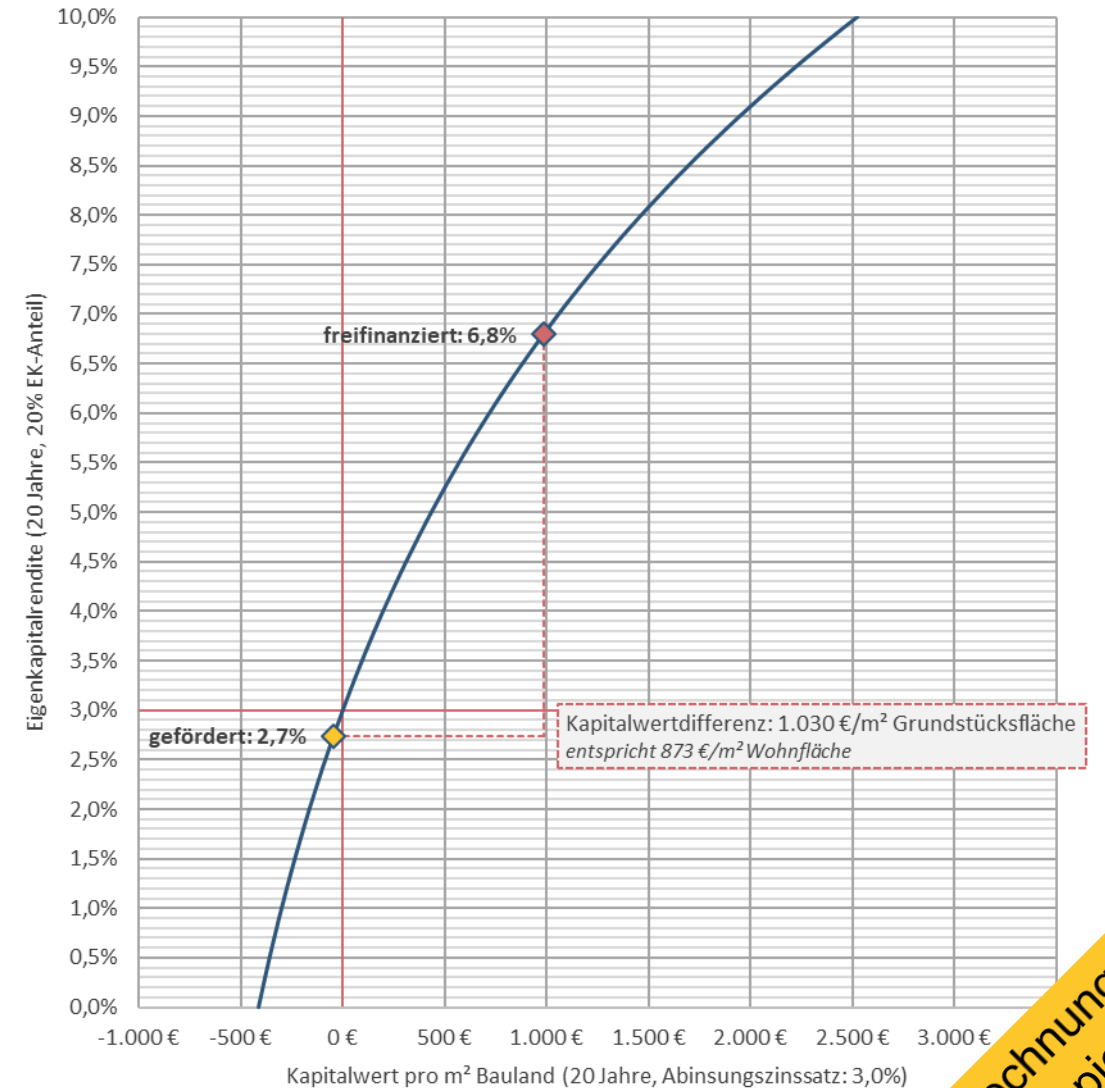
 - Auslastung der Bauunternehmen → Verzögerungen / steigende Baukosten
 - steigende Rohstoffpreise → steigende Baukosten
- ...aber das Geld ist da, die Grundstücke sind knapp!

1) Bodenpreisbildung auf dem (freien) Bodenmarkt



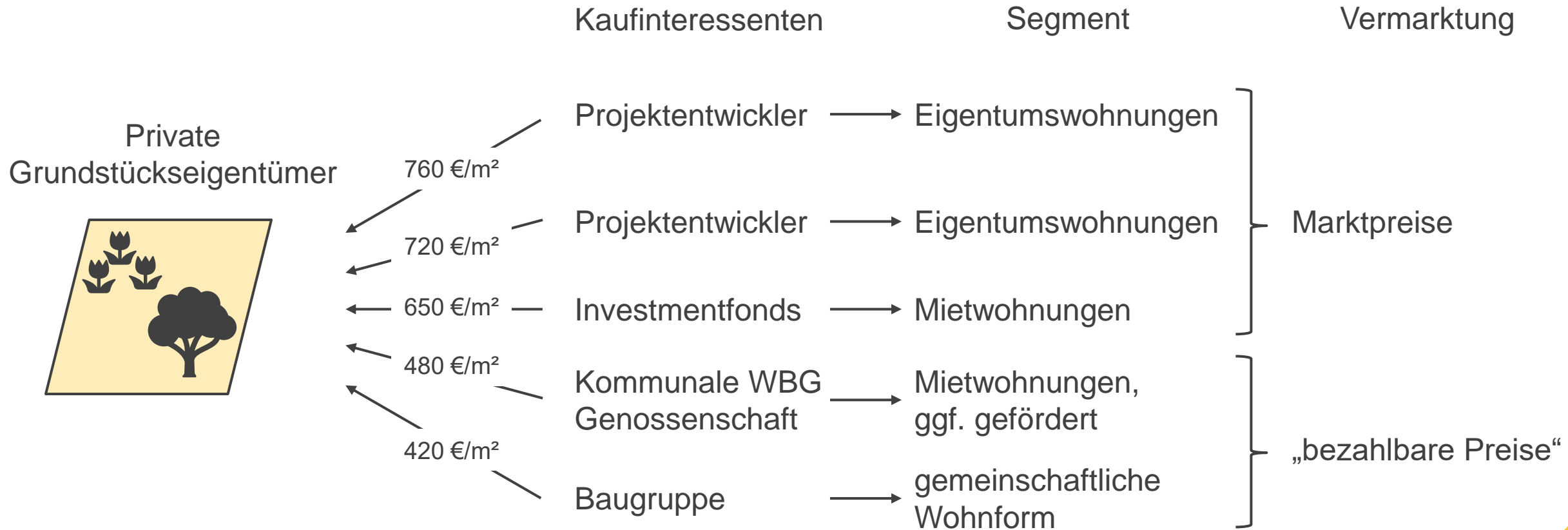
1) Bodenpreisbildung auf dem (freien) Bodenmarkt

- Beispiel geförderter Wohnungsbau vs. freifinanzierter Wohnungsbau
 - Bodenwert: 500 €/m² Bauland
 - Baukosten: 2.900 €/m² Wohnfläche
 - Wohnungsbauförderung NRW
 - Marktpreis Neubaumiete: 13,00 €/m²
 - 20 Jahre Betrachtungszeitraum, 20% Eigenkapital
- Spielraum für freifinanzierten Wohnungsbau
 - im Beispiel könnte der Investor 1.000 €/m² Boden mehr bezahlen, um die selbe Rendite wie im geförderten Wohnungsbau zu erzielen
 - etwas höheres Risiko
 - höhere Renditeerwartungen als Investoren des geförderten Wohnungsbaus bzw. höhere Eigenkapitalquote (senkt Rendite)



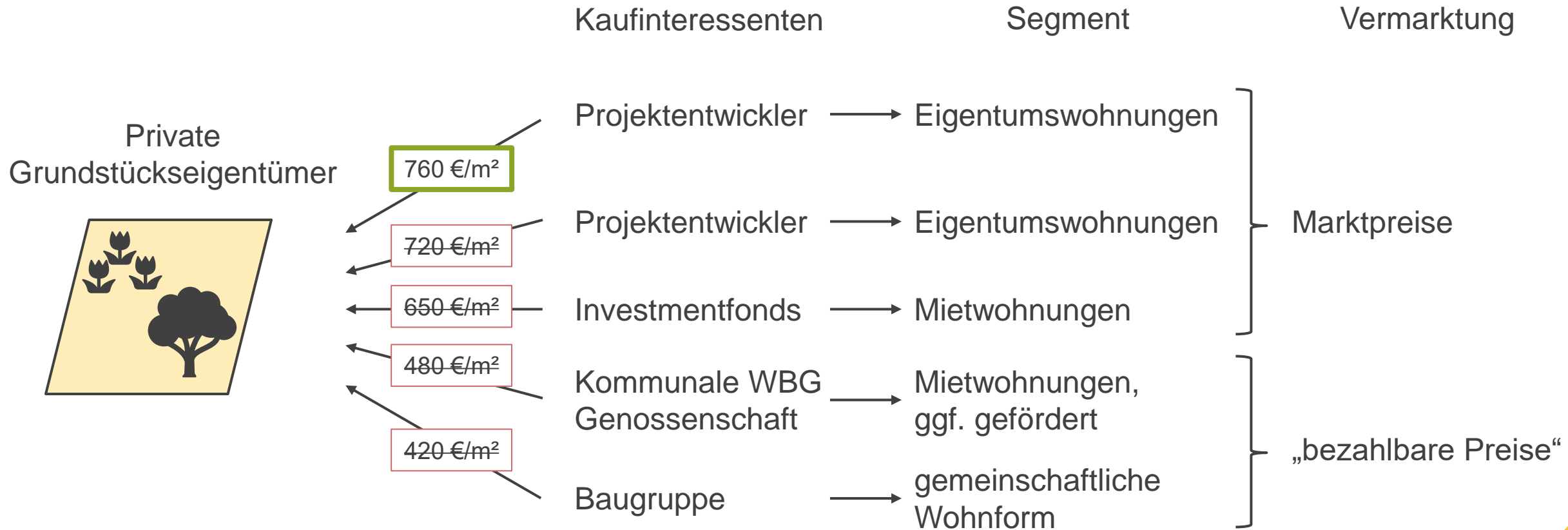
Berechnungsbeispiel

1) Bodenpreisbildung auf dem (freien) Bodenmarkt



Berechnungsbeispiel

1) Bodenpreisbildung auf dem (freien) Bodenmarkt



Berechnungs
beispiel

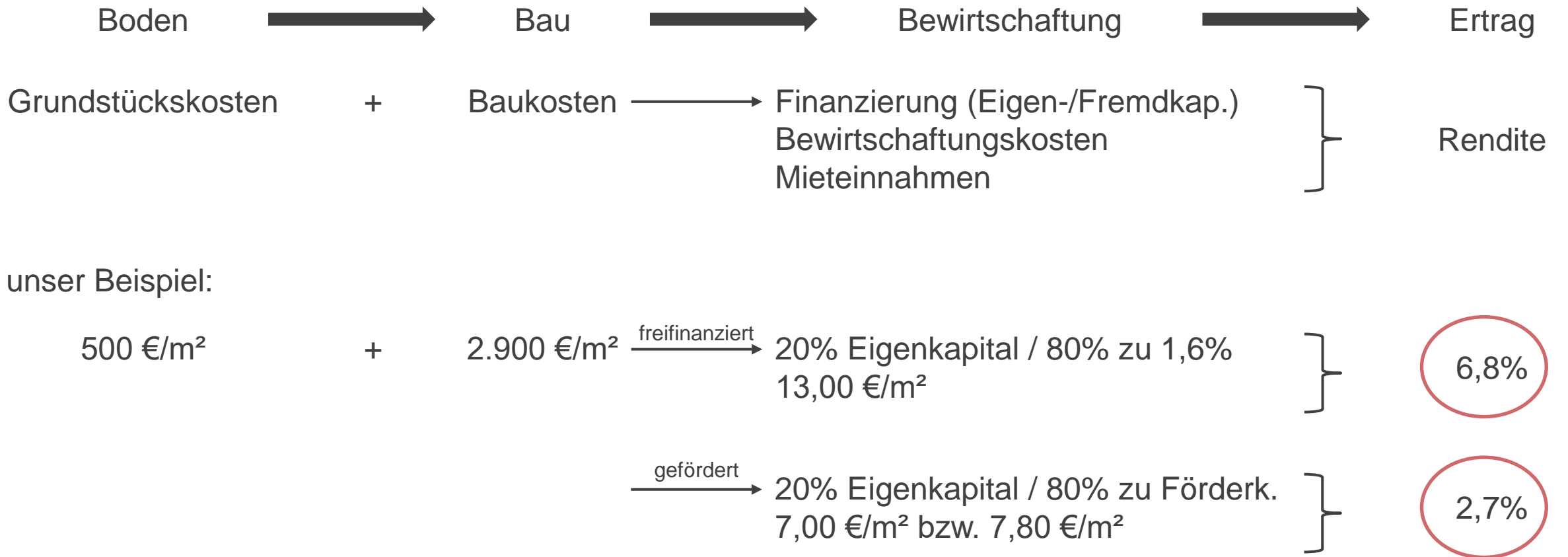
2) Wege zu mehr Gemeinwohlorientierung in der Wohnungspolitik

- ...die vielversprechendsten führen über den Boden
 - sog. Baulandmodelle (städtebauliche Verträge mit privaten Entwicklern):
 - eingeschränkte Einflussnahme durch Angemessenheit und Kausalität (§ 11 BauGB)
 - sollten möglichst einheitliche Regeln für alle Grundstücke beinhalten / sinnvolle Lösungen im Einzelfall evtl. schwer zu verhandeln
 - v.a. Konzeptvergaben:
 - ermöglicht standortbezogene Gewichtung der Anforderungen für das Gemeinwohl
 - Grundstücke müssen in kommunaler Hand sein
- auch Kombination denkbar: Bsp. Frankfurt oder Münster

3) Ertragswertorientierte Bodenwerte

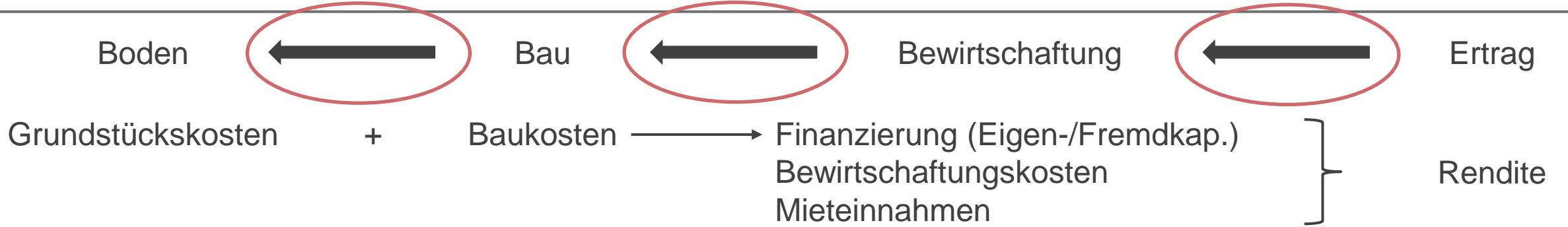
- Problem 1: Wie kommt die Stadt an Grundbesitz?
 - langfristige Bodenbevorratung
 - frühzeitiger strategischer Ankauf
 - kurzfristiger Zwischenerwerb
 - Anwendung von Vorkaufsrechten
 - Grundstücke erst gar nicht aus der Hand geben (Erbbaurechte → Thema des anderen Themenforums)
- Problem 2: Zu welchem Preis werden Grundstücke angekauft?
 - Berücksichtigung ggf. anstehender Planungs- und Entwicklungskosten
- Problem 3: Zu welchem Preis werden Grundstücke vergeben?
 - Verschiedene Nutzungen, verschiedene Preise
 - Ausgangspunkt Bodenrichtwert (Abzüge/Aufschläge für Mehr- oder Minderertrag)
 - oder rein ertragsorientiert

3) Ertragswertorientierte Bodenwerte



Berechnungs
beispiel

3) Ertragswertorientierte Bodenwerte



unser Beispiel:

2.900 €/m ²	→ ^{freifinanziert}	20% Eigenkapital / 80% zu 1,6% 13,00 €/m ²	} }	5,0%
2.900 €/m ²	→ ^{gefördert}	20% Eigenkapital / 80% zu Förderk. 7,00 €/m ² bzw. 7,80 €/m ²	} }	3,0%

Berechnungsbeispiel

3) Ertragswertorientierte Bodenwerte

Boden		Bau		Bewirtschaftung		Ertrag
Grundstückskosten	+	Baukosten	→	Finanzierung (Eigen-/Fremdkap.) Bewirtschaftungskosten Mieteinnahmen	}	Rendite
←		←		←		
unser Beispiel:						
760 €/m ²	+	2.900 €/m ²	$\xrightarrow{\text{freifinanziert}}$	20% Eigenkapital / 80% zu 1,6% 13,00 €/m ²	}	5,0%
480 €/m ²	+	2.900 €/m ²	$\xrightarrow{\text{gefördert}}$	20% Eigenkapital / 80% zu Förderk. 7,00 €/m ² bzw. 7,80 €/m ²	}	3,0%

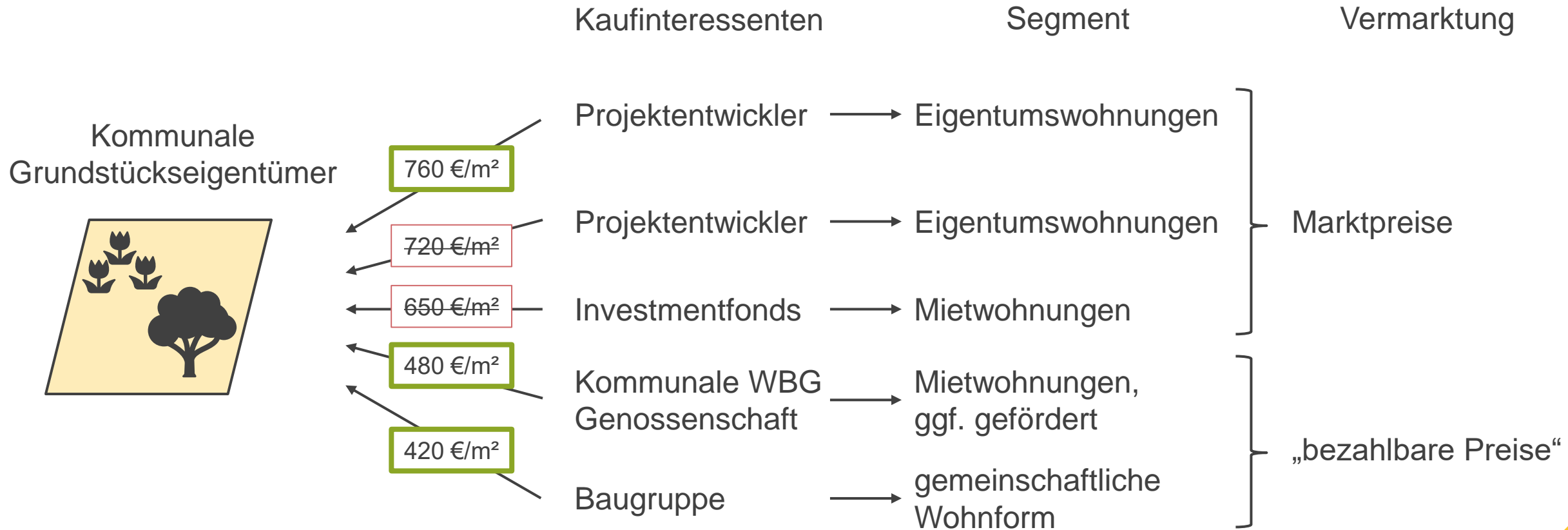
Berechnungsbeispiel

3) Ertragswertorientierte Bodenwerte

Boden		Bau		Bewirtschaftung		Ertrag
Grundstückskosten	+	Baukosten	→	Finanzierung (Eigen-/Fremdkap.) Bewirtschaftungskosten Mieteinnahmen	}	Rendite
unser Beispiel:						
760 €/m ²	+	2.900 €/m ² <small>freifinanziert</small> →		20% Eigenkapital / 80% zu 1,6% 13,00 €/m ²	}	5,0%
480 €/m ²	+	2.900 €/m ² <small>gefördert</small> →		20% Eigenkapital / 80% zu Förderk. 7,00 €/m ² bzw. 7,80 €/m ²	}	3,0%
420 €/m ²	+	2.400 €/m ² <small>Baugruppe</small> →		20% Eigenkapital / 80% zu 2,0% 9,00 €/m ²	}	1,0%

Berechnungs
beispiel

4) Der richtige Preis



Berechnungs
beispiel

4) Der richtige Preis

- Der richtige Preis berücksichtigt die später gewollte Nutzung...
 - ...beim Verkauf an den/die Vorhabenträger
 - ...beim Ankauf von Grundstückseigentümern

- Hierfür ist erforderlich:
 1. Eine kommunale Ankaufs- und Vergabestrategie, welche die gemeinwohlorientierten Anforderungen an den Wohnungsbau in Summe einpreist (und dabei im Einzelfall variabel bleibt)
 2. Die Möglichkeit niedrigere Ankaufspreise durchzusetzen, z.B. durch
 - langfristige Bodenbevorratung
 - Ausnutzung der Verhandlungsposition bei der Baurechtschaffung (z.B. Baulandmodelle Frankfurt und Münster oder Zwischenerwerbsstrategie Ludwigsburg)
 - Preisgestaltung bei der Anwendung von Vorkaufsrechten

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Quaestio - Forschung und Beratung GmbH
Friesenstraße 17
53175 Bonn

Telefon: 0228 / 266 888-0
Fax: 0228 / 555 47 271

office@quaestio-fb.de
www.quaestio-fb.de