

umnutzen!

Strategische Ansätze zur Umnutzung von Büroimmobilienleerständen.

vorwort

In den Innenstädten vielerorts sind sie unübersehbar: Häuserfronten einnehmende Plakate, die Unternehmen in die modernen Büros hinter der Plakatwand locken wollen. Eine kleine Sightseeing Tour durch Hamburgs Innenstadt reicht aus, um stutzig zu werden. Selbst in den beliebtesten Lagen der Stadt reihen sich die leeren Häuserfronten mit bestem Hafensblick endlos aneinander. Zeitgleich demonstrieren hunderte Menschen an den Landungsbrücken vis-a-vis zu den Büroleerständen gegen rasant steigende Mieten im benachbarten Stadtteil St. Pauli. Wie kann es zu einer solchen Situation kommen? Auf den ersten Blick erscheint die Lösung doch naheliegend - Umnutzen! was aber nicht Anspruch dieser Arbeit ist. Sehr wohl will diese Der Hamburger Wohnungsmarkt gilt seit Jahren als angespannt. Besonders in den innerstädtischen Gebieten gilt es als fast aussichtslos eine Wohnung zu bekommen. Zu Besichtigungsterminen erscheinen hunderte Menschen, in der Hoffnung sich durchsetzen zu können. Dieser Druck lässt die innerstädtischen Mietpreise rasant ansteigen. Zahlreiche Initiativen beklagen und begleiten diese Entwicklung kritisch. Verdrängungseffekte durch die Umwandlung von Miet- zu Eigentumswohnungen werden genauso hinterfragt wie Mieterhöhungen. Längst ist in der Presse und auf den Straßen von einer allgemeinen Wohnungsnot die Rede. Die Wohnungsproblematik in Hamburg ist heute ein spektrenübergreifendes Politikum, denn bis tief in die Mittelschicht hinein ist der Mangel an innerstädtischen Wohnungen gegenwärtig.

Gebaut wird in der Hamburger City allerdings schon. Es entstehen Wohnungen in oberen Preissegmenten, ob in der Hafencity, auf St. Pauli oder in Winterhude. Kostengünstige Wohnungen sind in Hamburg derzeit eine Mangelware. Jahrelange Zurückhaltung im Bau von Wohnungen stehen zehntausende Sozialwohnungen gegenüber, die aus der Bindungsfrist herausgefallen sind. Der Sozialwohnungsbestand hat sich damit dramatisch verringert. Diese Tatsachen treffen auf eine Renaissance der Innenstadt seit der Jahrtausendwende. Nicht nur Hamburg wächst seit dem wieder auch Städte wie Leipzig oder Dresden haben hohe Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen. Das Ziel vieler Zuzügler sind die innerstädtischen 'urbanen' Quartiere. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt geht einher mit einer sich immer weiter öffnenden Einkommensschere. Die neue urbane Gesellschaft ist einerseits geprägt durch hochgebildete Gutverdiener, andererseits durch weniger gut Gebildeter mit zunehmend prekären Einkommen. Es stellt sich die Frage wie und wo kostengünstige, innerstädtische Wohnungen entstehen können.

Einen Vorschlag äußern Initiativen im Aufruf zu einer Demonstration: „Leerstand zu Wohnraum. Sofort die Wohnungsfrage lösen. Die Mieten in Hamburg steigen kontinuierlich. Gleichzeitig stehen rund 1,2 Mio. qm Büroraum leer. Aber wie wäre es denn, wenn dieser Raum einfach genutzt wird?“ (siehe Abb. 29) Warum wird der Raum eigentlich nicht 'einfach genutzt'? Tatsächlich sind die Büroimmobilienleerstände in Hamburg beträchtlich, sie werden in Zukunft auch weiter steigen und sie befinden sich vornehmlich in innerstädtischen Lagen. In Bezug auf die Wohnungsnot eigentlich beste Voraussetzungen für Umnutzungen. Diese Arbeit untersucht Wirkkräfte, die Leerstände in Büroimmobilien produzieren und provozieren. Sowohl ökonomische als auch strukturelle Ebenen haben Einfluss auf die Akzeptanz von Leerständen und die priorisierte Entwicklung von Büroflächen. Die Arbeit findet strategische, ortsspezifische Ansätze, die Möglichkeiten aufzeigen diese Leerstände umzunutzen. Im ersten Kapitel beschreibt die Studie Entwicklungen, auf die der Trend zur Stadt zurückgeführt werden kann. Die Wohnungsnot in Hamburg wird beschrieben und die wohnungspolitischen Willensbekundungen aufgezeigt. Im zweiten Kapitel beleuchtet die Arbeit den Büroimmobilienmarkt. Es wird dargelegt, wie das Verhältnis von Boden und Gebäude die spätere Nutzung beeinflussen kann und welche Wirkkräfte in welchem Akteursgefüge wirken. In Kapitel drei stellt die Studie Referenzen zu alternativen dieser Rahmenbedingungen vor. Kapitel vier rekapituliert den Status-Quo der Umnutzungsmöglichkeiten innerhalb der Rahmenbedingungen. Damit legt sie zugleich strategische Elemente zur Veränderung der Rahmenbedingungen oder den Umgang mit ihnen offen. Im letzten Kapitel werden zwei Beispiele strategischer Ansätze in Hamburg entwickelt und diskutiert.

Abgrenzung und Reichweite der Studie

Diese Studie will kein Patentrezept zur Umnutzung von Büroimmobilienleerständen anbieten. Ziel dieser Arbeit ist es die Entstehung von Leerständen und deren Akzeptanz auf vielen unterschiedlichen Ebenen aufzuzeigen um einen Überblick der Umnutzungsbedingungen zu erhalten. Die jeweiligen Ebenen könnten beliebig vertieft werden, was aber nicht Anspruch dieser Arbeit ist. Sehr wohl will diese Studie aber einen Ausblick geben, wie die Bedingungen interpretiert werden können um aufzuzeigen, dass bewusst gewählte Strategien durchaus Umnutzungen ermöglichen.

Struktur der Studie

Ausgangspunkt der Studie ist das Erkenntnisinteresse, ob und wie Büroimmobilienleerstände einen Beitrag für die Entwicklung kostengünstiger, innerstädtischer Wohnungen leisten können. In der Semesterarbeit Hammerbrooklyn (2012) und der Bachelorthesis Öffnung der Leere (2009) liegt das Interesse an Büromonstrukturen und dem planerischen Umgang mit diesen begründet. Während in der Bachelorthesis der monostrukturelle Bürostandort City Süd in Hamburg aus Stadtentwicklungsperspektive analysiert wird, beschäftigt sich die Semesterarbeit Hammerbrooklyn mit taktischen Interventionen zur Implementierung von Wohnnutzungen im selben Stadtteil.

Das Erkenntnisinteresse dieser Studie versucht nun die Hintergründe des Büroimmobilienmarktes zu beleuchten um den Kern der Verhältnisse und Eigenheiten von Bürobieten herauszuschälen. Dies geschieht unter dem Eindruck eines angespannten Hamburger Wohnungsmarktes und zielt dementsprechend auf Erkenntnisse, die Aussagen über Umnutzungsmöglichkeiten von Büroimmobilienleerständen zu Wohnnutzung treffen können. Umnutzungspotentiale werden im Hinblick auf einen strategischen Einsatz von Instrumenten gesucht, Instrumente die am Kern der Verhältnisse und Eigenheiten des Büroimmobilienmarktes ansetzen. Es geht also um die Frage, mit welchen Strategien Leerstände in Hamburger Büroimmobilien umgenutzt werden können, um kostengünstiges, innerstädtisches Wohnen zu ermöglichen.

In zwei Strängen untersucht die Arbeit die Lage am Hamburger Wohnungsmarkt und die Hintergründe des Büroimmobilienmarktes. Diese Stränge kommen in Part Drei zusammen und bilden die Basis strategischer Ansätze zur Umnutzung von Büroimmobilienleerständen.

Part Eins: Charakteristika des derzeitigen innerstädtischen, Hamburger Wohnungsmarktes

Um darlegen zu können, welche Hintergründe den Hamburger Wohnungsmarkt prägen, erfolgt zunächst ein kurzer Abriss über die Entwicklung von Wohnformen, deren gesellschaftliche Einbettung und eine Einschätzung ihrer historischen und zeitgenössischen Relevanz. Dieses Kapitel versucht nicht die jeweiligen Wohnformen in ihrer Tiefe und Breite des historischen Kontextes zu beschreiben, sondern dient als Hinführung und als Hintergrund zur aktuellen Situation am Hamburger Wohnungsmarktes.

Um den Hamburger Wohnungsmarkt charakterisieren zu können, werden die skizzierten Entwicklungen der Wohnformen und deren Kontexte für Hamburg aufgezeigt. Im folgendem Abschnitt sind diese Charakteristika des Hamburger Wohnungsmarktes der Ausgangspunkt, die politischen Auseinandersetzungen um innerstädtisches Wohnen in Hamburg aufzuzeigen

und aktuelle Tendenzen des wohnungspolitischen Umgangs mit diesen zu erörtern. Damit kann dargelegt werden inwiefern die Situation des innerstädtischen, Hamburger Wohnungsmarktes als angespannt bezeichnet werden kann und welche Motivationen beziehungsweise Interessen die Wohnungspolitik verfolgt. Diese Erkenntnisse fließen in Umnutzungsstrategien ein.

Analyse: quantitative Näherung

In diesem Abschnitt werden Büroimmobilienleerstände Hamburgs in Leerstandskartierungen verräumlicht. Um eine multidimensionale Vorstellung dieser Leerstände erhalten zu können, werden nicht nur abstrakte Leerstandsquantitäten in bestimmten Erhebungsgebieten aufgezeigt, sondern zudem eine Analyse der Leerstände auf Objektebene durchgeführt. Um die Leerstände auf ihre innerstädtische Lage hin zu überprüfen, werden die Leerstandskartierungen überlagert mit statistischen Daten, die auf eine innerstädtische Lage schließen lassen. Damit können innerstädtische Gebiete ermittelt werden, die zugleich hohe Büroimmobilienleerstände aufweisen. Diese Gebiete werden nun im Rahmen einer Clusteranalyse tiefergehend auf strukturelle Gemeinsamkeiten untersucht. Diese Gemeinsamkeiten erlauben Aussagen über die Möglichkeiten unterschiedlicher Umnutzungsstrategien. Die Ergebnisse der Clusteranalyse werden in einem weiteren Schritt um eine qualitative Analyse ergänzt, um kleinräumigere Aussagen treffen zu können. Die Erkenntnisse dieses Abschnittes sind die Basis zur Entwicklung ortsspezifischer Strategien zur Umwandlung in Part Drei.

Part Zwei: Hintergründe innerstädtischer Büroimmobilienleerstände

Den Kern dieser Studie bildet das Kapitel der Hintergründe innerstädtischer Büroimmobilienleerstände. Um ein Verständnis darüber zu erlangen, wie Büroimmobilienleerstände in innerstädtischen Lagen zustande kommen werden zum einen die grundlegenden Elemente der Entwicklung von Immobilien behandelt, zum anderen spezifische Eigenschaften der Büroimmobilienentwicklung dargelegt.

Um eine Einschätzung über Eigenschaften von Bürogebäuden zu erhalten, erfolgt zunächst eine kurze Einführung in die bauliche Gestalt zeitgenössischer Bürogebäude. Um die Aktualität und Relevanz von Büroimmobilienleerständen einschätzen zu können, werden quantitative Entwicklungen von Büroimmobilienmärkten in deutschen Großstädten und speziell in Hamburg erläutert. Der Fokus liegt hierbei auf der Entwicklung von Leerständen, weshalb zunächst eine Kategorisierung verschiedener Leerstandstypen geschieht.

Um den Kern der Verhältnisse und Eigenheiten von Bürogebieten herauszuschälen, geschieht zunächst eine detaillierte Analyse des Verhältnisses von Boden und Gebäude. Ausgangspunkt dieser Analyse ist eine Diskussion um die

Begrifflichkeit des Boden, die verschiedene Interessen am Boden offen legt. Daraufhin werden die Zusammenhänge und Zuständigkeitszuweisungen in der Nutzbarmachung und Bereitstellung von Boden behandelt und die zeitgenössischen Verfahren kritisch diskutiert. Um die Relevanz des Bodens für die Nutzung eines Gebäudes darzustellen werden die Hintergründe einer Bodenpreisbildung erörtert. Neben der Theorie des Entstehens eines Bodenpreises werden Faktoren untersucht, die dessen Höhe beeinflussen.

Inwiefern der Bodenpreis mit einer Priorisierung von Büronutzungen zusammenhängt wird im Abschnitt Wirkkräfte erläutert. Weitere Faktoren die eine Nutzungspriorisierung unterstützen werden hinzugezogen, um die Komplexität und Multikausalität der Zusammenhänge darzustellen, die eine Nutzungspriorisierung und die Akzeptanz von Büroimmobilienleerstand ermöglichen.

Da die Wirkkräfte Ausdruck von Interessen und Handlungen sind und von Akteuren genutzt, eingesetzt und entwickelt werden, wird auch das Akteursgefüge aufgezeigt. Ausgangspunkt dieses interessensgeleiteten Wirkungsgefüges ist die beispielhafte Entwicklung einer Büroimmobilie. Hieran wird erläutert wie die Akteure ihre Interessen im Wirkungsgefüge anbringen und sich hierzu verschiedener Wirkkräfte bedienen oder diese entfachen. Wirkkräfte und Wirkungsgefüge lassen somit Rückschlüsse auf Umnutzungsmodalitäten von Büroimmobilienleerständen zu. Eine Einschätzung zu Lücken und 'No goes' im vorhandenen Rahmen wird damit möglich. Zugleich können Aussagen zu strategischen Ansätzen getroffen werden, da die Rahmenbedingungen die Tragweite strategischer Ansätze bestimmen.

Referenzen: Ein Blick über den Tellerrand

Um das Feld strategischer Ansätze zu erweitern werden Referenzen zum alternativen Umgang mit den Rahmenbedingungen vorgestellt und auf deren Kernelemente fokussiert. Die Referenzen sind bewusst weit gefächert, um auf verschiedenen Ebenen zu Einschätzungen zum Umgang mit Rahmenbedingungen zu gelangen. Die Kernelemente geben Hinweise auf mögliche alternative strategische Ansätze für die Umwandlung von Büroimmobilienleerständen zu Wohnnutzungen.

Part Drei: Umnutzen

Die Erkenntnisse zu Rahmenbedingungen, Wirkungsgefüge und Wirkkräften werden in diesem Abschnitt auf Umnutzungsmöglichkeiten befragt. Hier wird der Status Quo in Bezug auf aktuelle Umnutzungspotentiale ersichtlich. Eine Klassifizierung der Wirkintensität derer Faktoren die Umwandlungen verhindern ist möglich.

Von der Klassifizierung der Wirkintensitäten werden in diesem Abschnitt strategische Elemente abgeleitet und auf ihre Eigenschaften mit Blick auf eine Operationalisierung klassifiziert. Es entsteht ein Katalog von Elementen die Teil einer möglichen Strategie sein können. Die Umsetzungsvoraussetzungen hängen jedoch jeweils von der Veränderung und Interpretation unterschiedlicher Rahmenbedingungen ab. Der Katalog ist deshalb als spielerischer Ansatz zu verstehen, der darauf abzielt sich strategischen Settings zu nähern.

Im letzten Abschnitt werden dem Katalog verschiedene strategische Elemente entnommen und beispielhaft zu Strategien gesampelt. Dieses Setting geschieht indem die wirkintensivsten Faktoren auf deren realistische Veränderbarkeit für Akteure auf der Ebene der Stadtentwicklung und Bauleitplanung befragt werden. Diese Akteure werden deshalb gewählt, da einerseits die Wohnungspolitik in Hamburg den Willen äußert auf der Ebene der Umwandlung aktiv werden zu wollen. Andererseits gehört es zu den Kernaufgabe der Bauleitplanung Mißverhältnisse in der Nutzungsverteilung zu korrigieren. Das Setting bestimmt sich ferner durch die Anforderungen, die sich aus der Ortspezifika der Anwendungsgebiet ergibt. Hierfür werden beispielhaft zwei Gebiete der quantitativen Analyse herangezogen. Auf diese Gebiete wird ein spezifiziertes Setting strategischer Elemente als nun ortsspezifische Strategie erläutert.

inhalt

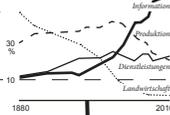
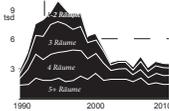
Mit welchen Strategien können Leerstände in Hamburger Büroimmobilien umgenutzt werden, um kostengünstiges, innerstädtisches Wohnen zu ermöglichen?

S.10 part I

Charakteristika des derzeitigen innerstädtischen, Hamburger Wohnungsmarktes

- . Stadtbezug von Wohnformen und deren Entwicklung
- . Wohnformen in Hamburg

- . Wohnungsmarkt in Hamburg
- . Aktuelle Wohnungspolitik in Hamburg



S.31

Quantitative Analyse

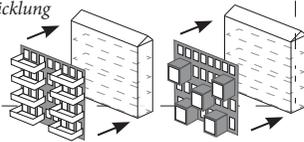
- . Quantitativ-räumliche Einordnung von Leerständen
- . Ergänzung qualitative Analyse zur räumlichen Differenzierung

S.162 referenzen

Referenzen/Tellerrand

Alternativer Umgang mit Rahmenbedingungen

- . Bodenmanagement der Niederlande
- . städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
- . Umnutzungsbeispiele aus der Praxis
- . Gestattung als informelles Werkzeug der Stadtentwicklung



S.184 part III

Umnutzen

- . Aktuelle Tendenzen in Bezug auf Umnutzungen
- . Nutzungsbarometer



Katalog strategischer Elemente

- . strategische umwandlungsbeeinflussende Ansätze

Struktur	Intervention
komplex	übersichtlich
langfristig	kurzfristig

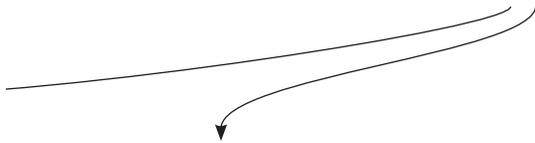
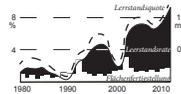


S.88 part II

Hintergründe innerstädtischer Büroimmobilienleerstände

. Eigenschaften von Bürogebäuden

- . Leerstandsdefinitionen
- . Büroimmobilienleerstände in Deutschland
- . Büroimmobilienleerstände in Hamburg

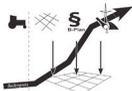


S.98

Boden als Basis einer Immobilienentwicklung

Ausgangspunkt: Boden und Gebäude als Einheit

- . Bodenbegriff
- . Nutzbarmachung von Boden
- . Bereitstellung von Bodens
- . Zustandekommen eines Bodenwertes
- . Faktoren der Bodenpreisbildung

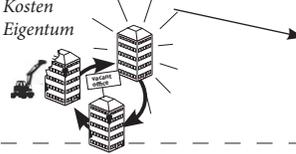
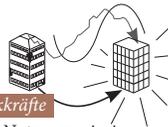


S.114

Katalog der Wirkkräfte

Hintergründe der Nutzungspriorisierung von Büroimmobilien und die Akzeptanz von Leerständen

- . Boden
- . Konjunktur
- . Steuerrecht
- . Kapitalmarkt
- . Baurecht
- . Immobilienzyklus
- . Kosten
- . Eigentum

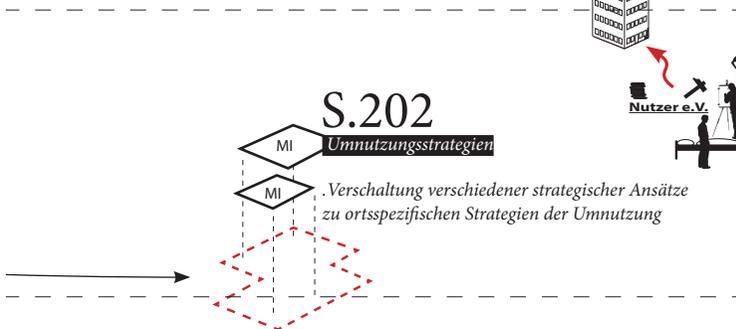
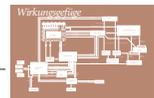


S.142

Wirkungsgefüge

Handlungsinteressen der wichtigsten Akteure

- . öffentliche Akteure
- . Projektentwickler
- . Institutionelle Investoren
- . Mieter
- . Bank



S.202

Umnutzungsstrategien

. Verschaltung verschiedener strategischer Ansätze zu ortsspezifischen Strategien der Umnutzung

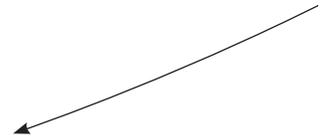
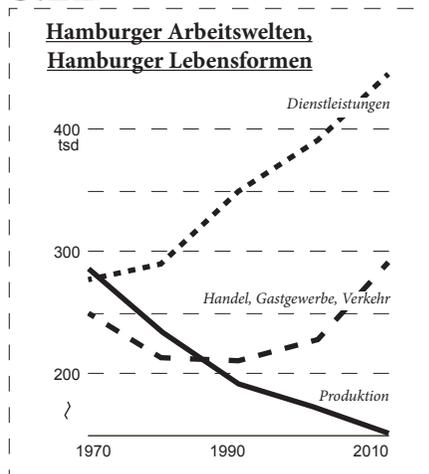


part 1

Der Trend zu innerstädtischem Wohnen ist nicht nur eine Modeerscheinung, sondern eine Konsequenz des gesellschaftlichen Wandels. Der demographische und ökonomische Wandel, aber auch die fortschreitende Individualisierung, sind inzwischen nicht nur prognostiziert, sondern in der Literatur aufgearbeitet und statistisch nachgewiesen. Indikatoren fortgeschrittenen Wandels können demographische Daten zu Bevölkerungsentwicklung, Wanderungsbewegungen, die Entwicklung wohnungspolitischer Fördermechanismen, Arbeitsmarktdaten und Lebensstile, aber auch politische Auseinandersetzungen um Wohnungspolitik sein. Sie alle beschreiben den gesellschaftlichen Wandel, bedingen sich gegenseitig und können somit als Kennzeichen für eine Renaissance der inneren Stadt gelesen werden.

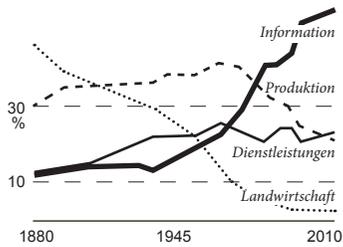
part 1 *wohnen*

S.22



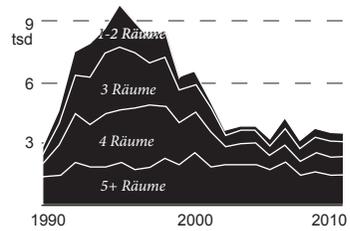
S.10

Renaissance des Innerstädtischen



S.24

Wohnen in Hamburg



S.26

Wohnungspolitik



1

Innerstädtisches Wohnen

Der Trend zu innerstädtischem Wohnen ist nicht nur eine Modeerscheinung, sondern eine Konsequenz des gesellschaftlichen Wandels. Der demographische und ökonomische Wandel, aber auch die fortschreitende Individualisierung, sind inzwischen nicht nur prognostiziert, sondern in der Literatur aufgearbeitet und statistisch nachgewiesen. Indikatoren fortgeschrittenen Wandels können demographische Daten zu Bevölkerungsentwicklung, Wanderungsbewegungen, die Entwicklung wohnungspolitischer Fördermechanismen, Arbeitsmarktdaten und Lebensstile, aber auch politische Auseinandersetzungen um Wohnungspolitiken sein. Sie alle beschreiben den gesellschaftlichen Wandel, bedingen sich gegenseitig und können somit als Kennzeichen für eine Renaissance der inneren Stadt gelesen werden.

Renaissance des Innerstädtischen

„Der Verlauf der Geschichte des Wohnens ähnelt einer Spindel: Die frühere Vielfalt unterschiedlicher Wohnweisen verengte sich allmählich auf einen einzigen Typus und differenziert sich seitdem wieder aus.“ (Häußermann/Siebel 1996, 317)

Von Kleinfamilie und Eigenheimzulage

Die Industrialisierung bildete in Deutschland in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts Wohnverhältnisse in den Großstädten heraus, welche die Wohnungspolitik des gesamten folgenden Jahrhunderts nachhaltig beeinflussten. Geprägt durch Landflucht und rasantes Wachstum der Städte, bei gleichzeitiger Herausbildung von Industrie, entstanden nicht nur Großstädte mit bis dato kaum gekannten Bevölkerungsdichten, sondern auch Wohnweisen, die als 'Wohnelend' und 'Wohnungsnot' beschrieben, besonders die neu entstandene Arbeiterklasse trafen. (vgl. Engels 1845) „Die 'Wohnungsfrage' war eine Arbeiterwohnungsfrage – und der Begriff 'Arbeiter' umfaßte sowohl die lohnabhängig gewordenen Handwerker (...) als auch die Masse der vom Land zugewanderten unqualifizierten Arbeitskräfte (...).“ (Häußermann/Siebel 1996, S.62)

Häußermann und Siebel stellen heraus, dass die gesellschaftlichen Brüche politische und ökonomische Hintergründe hatten. Die neue politische Macht des Bürgertums, erreicht durch eine liberalisierte Wirtschaftsordnung, bestimmte von jener Zeit an in den Städten die räumliche Entwicklung maßgebend. Unter dem Eindruck klassenkämpferischer Entwicklungen bei der immer größer werdenden Arbeiterklasse und eines dem bürgerlichen Selbstbildes zuwiderlaufenden Moralverständnisses, welches sich speziell in unliebsamen Wohnweisen äußerte entstanden zahlreiche wohnungsreformerische Bewegungen. Letztendlich konnten sich die unterschiedlichen bürgerlichen Lösungsansätze für die 'soziale Frage', die allesamt eine Angleichung der Lebensverhältnisse an das als Ideal verstandene bürgerliche Leben ersuchten, historisch durchsetzen. (vgl. Häußermann/Siebel 1996 auch Benevolo 1975) „Das wohnungs-



Abb. 3 Arbeiterwohnungen in England
1870 /Quelle: wikipedia.org /letzter Aufruf:
17.08.2012



reformerische Ziel, für die neue Unterklasse die Möglichkeit zum Aufbau eines eigenen (Familien-)Haushalts zu schaffen, beinhaltete daher auch – und vielleicht primär – das Ziel, eine wachsende und bedrohliche Schicht (...) zu domestizieren, Familie und Nachbarschaft sollten integrieren und kontrollieren.“ (Häußermann/Siebel 1996, S.64) Im Mittelpunkt stand deshalb die Familie als abgeschlossene Sphäre gegenüber der Arbeitswelt. Sie bot die Grundlage zur Durchsetzung bürgerlicher Ethik und im weiteren Verlauf der Wohnungsreform die Basis der Funktionstrennung und die soziale Organisationsstruktur der Kleinfamilie als erstrebenswerter Standard. „Die Versittlichung der Arbeit ist das dringendste Anliegen des 19. Jahrhunderts. Eine rigide Sexualmoral und die ‚dauerhafte Unterwerfung der Kräfte des Körpers‘ ließen sich jedoch mit Polizeigewalt nicht durchsetzen, dazu bedurfte es auch für die Wohnverhältnisse der Eingliederung des Körpers in einen übergeordneten Funktionszusammenhang. Dieser übergeordnete Funktionszusammenhang war die Familie. (...) Sie selbst schuf in der Definition der Geschlechterrollen und des Verständnisses von Eltern und Kindern eine interne Ordnung nach Funktion und Rang.“ (Kraft 2006, S.48)

Die anfänglich freiwillige Gemeinnützigkeitsorientierung wurde schon im deutschen Kaiserreich abgelöst durch staatliche Interventionen in den Wohnungsmarkt. Damit entstand die professionalisierte und institutionalisierte soziale Wohnungspolitik, welche sich bis in die Wiederaufbaujahre nach dem zweiten Weltkrieg auf Arbeitermietwohnungen im Geschosswohnungsbau konzentrierte und somit versuchte, die undurchsichtigen Zustände kleinfamilär neu zu ordnen. (vgl. Häußermann/Siebel 1996)

Spätestens nach dem Wiederaufbau und der Beseitigung des absoluten Mangels an Wohnungen für die Kleinfamilie setzt in Westdeutschland eine neue Form der Wohnraumförderung ein: Die Eigentumsförderung breiter Schichten als nächste Stufe der „Verbürgerlichung“. Das individuelle Wohneigentum steht seitdem im Vordergrund. „Die Förderung des individuellen Wohneigentums wurde ohne Ausnahme von allen Parteien befürwortet. Drei Erfahrungen (...) ließen das Eigenheim als besonders attraktiv erscheinen: Nach dem wirtschaftlichen Zusammenbruch bot der eigene Garten Möglichkeiten zur Selbstversorgung, kleinere Häuser waren weniger vom Bombenkrieg betroffen und konnten in Selbsthilfe relativ schnell wieder bewohnbar gemacht werden, und schließlich zeigte sich nach der Währungsreform, dass die Investitionen in ein Haus zu den wertbeständigsten (...) gehörten.“ (Häußermann/Siebel 1996, S.146) Die Rahmenbedingungen änderten sich seit den 1950er Jahren gravierend. In den Städten setzte sich vermehrt das Paradigma der Funktionstrennung durch und sowohl die industrielle Arbeit als auch die Wohnstandorte wanderten vermehrt ins städtische Umland (wo zudem die Bodenpreise

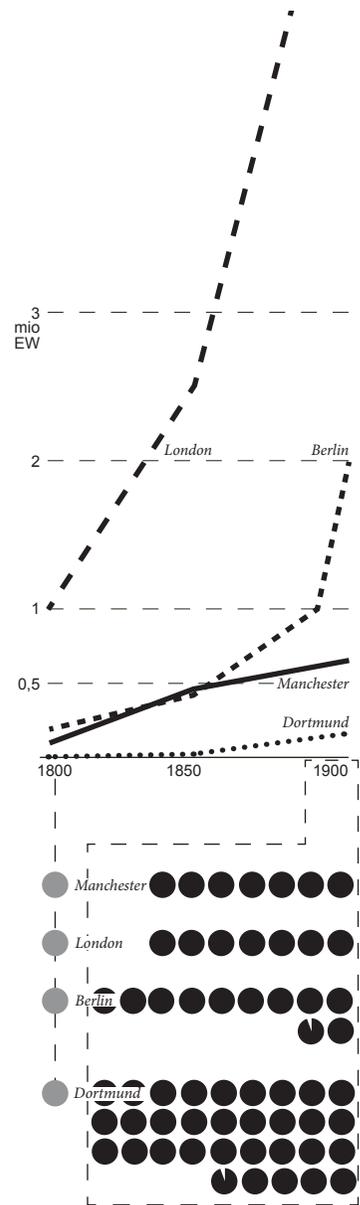


Abb. 4 Städtewachstum verschiedener Agglomerationen zwischen 1800 und 1900 /Quelle Wikipedia.org/ letzter Aufruf: 17.08.2012

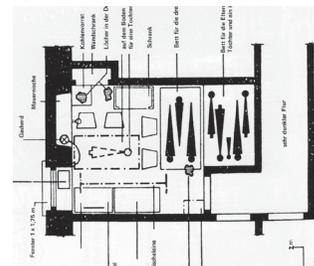


Abb. 5 Arbeiterunterkunft in Glasgow für neun Personen 1948 /Quelle: Benevolo 1975



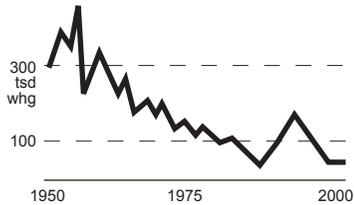


Abb. 6 Sozialer Wohnungsbau. Entwicklung und Förderung/ Quelle: histat.genesis.org /letzter Aufruf: 17.08.2012

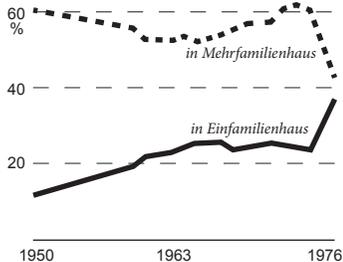


Abb. 7 Bau von Einfamilien- & Mehrfamilienhäusern in Deutschland anteilig am gesamten Wohnungsbau /Quelle: histat.genesis.org /letzter Aufruf: 17.08.2012

„Der Begriff Globalisierung wird in verschiedenen Kontexten unterschiedlich definiert. Gemeinhin umfasst Globalisierung eine Vielzahl wirtschaftlicher Prozesse, die sich im späten 20. Jahrhundert massiv verstärkt haben (...). Dazu gehören die Internationalisierung von Märkten durch den verstärkten Strom von Gütern, Arbeitskraft und Kapital über nationale Grenzen hinweg, Wettbewerbsverschärfungen aufgrund von Deregulierung, Privatisierung und Liberalisierung, die weltweite Ausbreitung von Wissen und Kommunikationsnetzwerken durch die neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und die wachsende weltweite Verflechtung von Märkten und deren Abhängigkeit von globalen Schocks, wie beispielsweise der aktuellen Finanz- und Wirtschaftskrise.“ Quelle: Bundeszentrale für politische Bildung /<http://www.bpb.de/themen/7VZTNV.html> letzter Aufruf: 17.08.2012

günstiger waren). Die Möglichkeiten gesteigerter Mobilität durch die Entstehung der automobilen Massenmobilität begünstigten eine Dezentralisierung und Entmischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Die Realeinkommen stiegen deutlich über das Existenzminimum, was selbstverantwortliche Investitionen in Wohneigentum für große Teile der Bevölkerung ermöglichte und zugleich dem liberalen Selbstverständnis des Bürgertums eher entsprach als die staatlich subventionierte Mietwohnung. So entstand die geförderte Stadtfucht ins Suburbia und die Ausdehnung der Städte ins Umland. Das Eigenheim wurde zum Sinnbild des nun etablierten gesellschaftlichen Standards der Kleinfamilie. Bausparvertrag, Eigenheimzulage und Pendlerpauschale sind noch heute bekannte Begriffe dieser Subventionierung. (vgl. Häußermann/Siebel 1996)

Zurück in die Stadt

Seit den 1980er Jahren, intensiviert nach der Auflösung der Sowjetunion und der daraufhin weltweiten Ausdehnung kapitalistischer Wertschöpfungslogiken, änderte sich auch in Europa die Wirtschaftsstruktur grundlegend. Die industrielle Produktion, Grundstein der Urbanisierung in Europa, spielt eine immer geringere Rolle in Europäischen Ökonomien. Dienstleistungen und Informationsökonomien rücken ins Zentrum der Wirtschaft und damit dominieren andere Betriebe und andere ökonomische Konzepte als zur industriellen Epoche. Speziell in den Großstädten lösen Dienstleistungsunternehmen und Bürotätigkeiten schon während der Industrieära die industrielle Fertigung ab. Das Modell der Kleinfamilie mit männlichem Alleinversorger beginnt mit der vermehrten Erwerbstätigkeit der Frau zu bröckeln. Mit der Globalisierung und den damit verbundenen Rationalisierungsbestrebungen im Beschäftigungsbereich und Auslagerungen der Produktion ändern sich die Lohnarbeit und deren Zusammenhänge (vgl. BpB 2010).

Networking und Cloudcomputing

„Das Zeitalter der Industriegesellschaft geht dem Ende entgegen; die Fähigkeiten und Fertigkeiten, die nötig waren, um deren soziale Ordnung zu sichern, verlieren an Bedeutung. Die sich am Horizont abzeichnende Gesellschaftsordnung basiert auf Wissen.“ (Stehr 2001) Die Teilhaber der Wissensgesellschaft sind hochgebildet wollen wieder in den Städten leben.

Dass sich die Industriegesellschaft wandelt, ist nicht nur an den Beschäftigtenanteilen der Industrie und demographischen Entwicklungen abzulesen, auch und gerade kulturell verändert sich die Gesellschaft enorm. Networking, Cloud-Computing, soziale Netzwerke, Kreativwirtschaft, Wissensgesellschaft – alles inzwischen wohlbekannte Begriffe, die sich mit dem Nine-to-Five-Alleinversorger-Hausfrau-Häuschenimgrünen-Konglomerat nur schwer assoziieren lassen. Doch wie lässt sich die neue Wissensgesellschaft adäquat beschreiben, welche

grundlegenden Unterschiede wohnen ihr inne und vor allem, welche konkreten Auswirkungen lassen sich feststellen? Stehr bezeichnet Wissen in Bezug auf Francis Bacon als „Fähigkeit zum sozialen Handeln“ derart, dass Wissen „potentiell in der Lage [ist], die Realität zu verändern“ (Stehr 2001). Dabei hebt er hervor, dass Handlungsweisen, die in rationalisierten Gefügen nach Vorschrift geschehen, nicht zur Wissensproduktion hinzuzuziehen seien, da sie ohne persönliche Entscheidungen geschehen. Hierin unterscheidet sich Stehr von Richard Florida, der gewissermaßen die „Creative Industries“ als wissensbasierten, neu entstandenen Sektor beschreibt, der den industriellen allmählich ablöst. Florida subsumiert ein breites Spektrum von Berufen zu diesem Sektor: von hohen Positionen der Finanzbranche bis hin zu Künstlern. Stehr geht von Handlungsweisen aus, Florida von der Entwicklung bestimmter Berufe. (vgl. Stehr 2001 auch Florida 2000) Für Stehr sind Wissensarbeiter diejenigen, welche Wissen in praktischen Kontexten nützlich machen, und genauso wie Florida erkennt er eine gesteigerte Zahl an Berufspositionen, die eben diese Fähigkeit erfordern. Mit diesen Fähigkeiten ergibt sich für einzelne Gesellschaftsmitglieder eine „erheblich erweiterte Handlungskapazität“ (Stehr 2001). Zum gesellschaftlichen Organisationsprinzip wird dieses Modell, indem „Wissen in allen Bereichen zunehmend Grundlage und Richtschnur menschlichen Handelns wird“ (Stehr 2001). Auch wenn damit alle gesellschaftlichen Lebensbereiche und Institutionen durchdrungen werden, heißt dies natürlich nicht, dass alle Individuen dieses Ausweiten der Handlungschancen gleichermaßen nutzen können. (vgl. Stehr 2001)

Die Wissensgesellschaft ist also geprägt durch eine stark ausgeweitete wissensbasierte Ökonomie in vielen unterschiedlichen Bereichen. Um dies zu fassen, ist ein Diskurs um die Bedeutung der Kulturwirtschaft an dieser Entwicklung entbrannt. Wiesand hält sich hier an einer praxisorientierten Definition, „wie sie inzwischen in Europa gebräuchlich ist“ (Wiesand 2006). Diese umfasst wertfrei das kulturelle Erbe, die Künste, aber auch Medien, d.h. von konsumgestützter Kulturwirtschaft bis hin zu traditionellen hochkulturellen Wirtschaftsbereichen. Als Beispiel nennt er kulturelle Arbeitsergebnisse, vermittelt über Design. Dieses fließt „ständig in Wirtschaftszweige aller Art [ein] und [diese gelten] oft geradezu als Motor für Innovationen und auch technische Neuerungen“ (Wiesent 2006). Eine Zusammenfassung der Übereinstimmungen aus Kulturwirtschaftsberichten gibt eine Übersicht über diejenigen Wirtschaftszweige, die als Kulturwirtschaft bezeichnet werden können: Kulturwirtschaft im engeren Sinne wie Buchmarkt, Musikwirtschaft, freischaffende Künstler_innen, u.ä. Kultur- und Medienwirtschaft, wie Designateliers oder auch Architekturbüros, Ergänzende Teilbranchen mit großer Relevanz, wie Kultur-Tourismus oder auch Kultur-Bauwirtschaft. Zum Teil werden diese Kulturwirtschaftsbereiche noch um Telekommunikation und Werbewirtschaft erweitert. (vgl. Wiesent 2006)

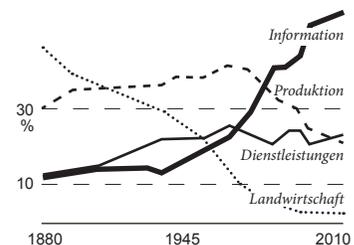


Abb. 8 Das Vier-Sektorenmodell /Quelle: www.wissensgesellschaft.org/letzter_Aufruf: 17.08.2012

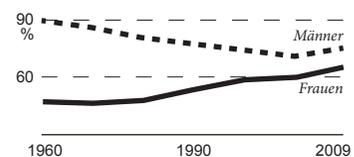


Abb. 9 Frauen- & Männererwerbstätigkeit, anteilig an allen erwerbsfähigen des jeweiligen Geschlechts /Quelle: Bundeszentrale für politische Bildung /www.bpb.org/letzter_Aufruf: 17.08.2012

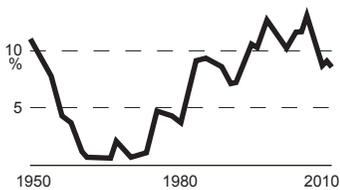


Abb. 10 Arbeitslosenquote in Deutschland anteilig der gesamten erwerbsfähigen Bevölkerung /Quelle: Bundesagentur für Arbeit /www.arbeitsagentur.de /letzter Aufruf: 17.08.2012

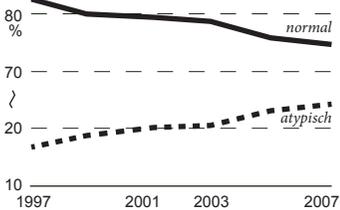


Abb. 11 Atypische Beschäftigung und Normalarbeitsverhältnis /Quelle: Statistisches Bundesamt 2008

Ein Normalarbeitsverhältnis ist gekennzeichnet durch: 1. Voll- oder Teilzeittätigkeit mit mindestens der Hälfte der üblichen Wochenarbeitszeit 2. Unbefristetes Beschäftigungsverhältnis 3. Intergration in soziale Sicherungssysteme 4. Identität von Beschäftigungs- und Arbeitsverhältnis (vgl. Statistisches Bundesamt 2008)

Als atypisches Beschäftigungsverhältnis gilt, welches mindestens eines folgender Merkmale aufweist: 1. befristetes Beschäftigungsverhältnis 2. Teilzeitbeschäftigung mit 20 oder weniger Stunden 3. Zeitarbeitsverhältnis 4. geringfügig Beschäftigt. (vgl. Statistisches Bundesamt 2008)

Kennzeichnend für diese Kulturwirtschaftsbetriebe sind deren wirtschaftliche Dynamik, ihre Wichtigkeit als Arbeitsmarktfaktor, deren geringe Betriebsgrößen, die Rolle bei Produktion und Inhaltsvermittlung, häufig ihre geringe Kapitalintensität, ihre starken Verbindungen zum gemeinnützigen Kulturleben, die Offenheit gegenüber neuen Technologien und ihre internationalen Kooperationsbeziehungen. Zu erwarten ist, dass sie andere Betriebskonzepte verfolgen als der Standard der Industriegesellschaft. Hierfür sprechen neben der Flexibilität und Einsetzbarkeit nicht zuletzt ihre geringen Betriebsgrößen und die Kapitalintensität. Letztendlich sind diese Betriebe nicht nur getragen durch neue Betriebskonzepte, sondern auch durch Individuen mit anderen Lebensstilen. Siebel stellt fest, dass „ihre stark berufsorientierte oder karriereorientierte Lebensweise in Dienstleistungsberufen (...) eigentlich nur in großen Städten lebbar [ist]. Früher konnte (...) nur dann berufsorientiert gelebt werden, wenn man einen Haushalt und eine traditionelle Hausfrau im Rücken hatte, die einen vollkommen von außerberuflichen Verpflichtungen entlastete.“ (Siebel 2006, S.46) Die urbane Milieuhängigkeit der Kulturwirtschaft ist nicht nur Mode, sondern nötige Voraussetzung für diese Lebensweise, sowohl in ökonomischer als auch sozialer Hinsicht. (vgl. Häußermann/Siebel 2008 auch Siebel 2006)

In vielen Branchen und vor allem für viele Branchen entstehen in der Wissensgesellschaft Beschäftigungen, die Wissen als Basis haben und dieses für unterschiedlichste Bereiche nutzbar machen können.. Damit sind diese Berufe in der Regel mit hochqualifizierten Beschäftigten besetzt, die innerstädtisches Wohnen nicht nur bevorzugen, sondern darauf angewiesen sind.

Mindestlohn und Armutgefährdung

Wissen steht im Fokus der neuen Arbeitsplätze, weniger die Produktion. Doch neben den hochqualifizierten Wissensarbeitern entstehen mit der Transformation von Industrie- zu Wissensgesellschaft auch Arbeitsverhältnisse, die nicht mit Kulturwirtschaftsbetrieben in Verbindung gebracht werden können, dennoch aber diese Entwicklung eng begleiten. Das Normalarbeitsverhältnis, welches während der industriell geprägten Zeit in Aushandlungsprozessen zwischen Arbeitgebern, Gewerkschaften und Politik entstanden ist (vgl. Crouch 2008), wird zusehends in Frage gestellt. Damit einher geht zunächst das Entstehen der Massenarbeitslosigkeit und seit den 1990er Jahren eine erhöhte Flexibilisierung von Beschäftigungsverhältnissen. Atypisch arbeiten im Jahr 2007 25,5% aller abhängig Beschäftigten, 1997 waren es noch knapp 17,5%. Alle Bereiche atypischer Beschäftigung sind in diesen zehn Jahren zum Teil rasant gewachsen, Zeitarbeit beispielsweise ist geradezu explodiert (das 9 fache seit 1995). (vgl. Statistisches Bundesamt 2008 auch Bundesagentur für Arbeit 2012) Alle Bereiche des Normalarbeitsverhältnisses sind hingegen zurückgegangen. Dieses ist zwar nach wie vor dominant, es verliert



aber an Bedeutung. „Die Arbeitswelt ist heute längst nicht mehr allein durch sogenannte Normalarbeitsverhältnisse geprägt. Teilzeitbeschäftigung wird inzwischen als alltägliche Beschäftigungsform wahrgenommen.“ (Statistisches Bundesamt 2009) Besonders häufig atypisch beschäftigt sind junge Menschen, Ausländer_innen und gering Qualifizierte. (vgl. Bundesagentur für Arbeit 2012 auch Statistisches Bundesamt 2008) In Großstädten ist demnach mit besonders hohen Anteilen atypischer Beschäftigung zu rechnen. Dies ist deshalb gravierend, da im Schnitt aller Atypisch Beschäftigten der Lebensunterhalt nur zu 70% aus dieser Erwerbsarbeit gedeckt werden kann. Der Stundenlohn von Menschen in Normalarbeitsverhältnissen ist um 33% höher als bei atypisch Beschäftigten, zudem bezieht die Hälfte aller atypisch Beschäftigten höchstens den Mindestlohn und ist fünf mal häufiger Armutsgefährdet (vgl. Statistisches Bundesamt 2009). Ausdruck dieser auseinandergehenden Einkommensschere ist ferner der Vergleich betroffener Bildungsgruppen von diesen Beschäftigungsformen. So stieg der Anteil hochqualifizierter Arbeitnehmer_innen, die atypisch beschäftigt sind, um moderate 3,8% zwischen 1997 und 2007, der Anteil der Arbeitnehmer ohne Berufsabschluss stieg um 13,3% auf knapp 40%. Seit 1990 ist in Deutschland zudem die Selbstständigendquote beständig gestiegen (von 8 auf 11%). (vgl. Statistisches Bundesamt 2008)

Die Anforderungen an viele Menschen in der Arbeitswelt haben sich im Vergleich zum industriellen Modus also deutlich geändert. Der Anstieg Atypischer Beschäftigung ist nicht nur ein flexibilisiertes Modell, sondern führt zu teilweise massiven Einkommensunterschieden. Dies gilt gerade bei jungen, ausländischen und minderqualifizierten Menschen, also jenen Gruppen, die vermehrt in Großstädten leben. Neben hochqualifizierten Wissensarbeitern, die in die inneren Städte drängen, da sie dort ihrer Beschäftigung nachgehen können, sind zahlreiche Beschäftigungsverhältnisse entstanden, die weder diesem Typus entsprechen, noch zu den traditionellen Beschäftigungsverhältnissen zählen. Kennzeichnend hierfür sind (häufig) im Gegensatz zu den Wissensarbeitern und Normalbeschäftigten gravierende Einkommensdifferenzen.

Neue Gesellschaft

Mit dem ökonomischen Rahmen ändert sich auch die Vorstellung vom gesellschaftlichen Leben. Die Kleinfamilie, bis in die 1970er noch vorherrschend und idealisiert, ist heute nur eines von vielen Lebensmodellen. Statistisch sind heute in der Bundesrepublik Deutschland drei Viertel aller Haushalte Ein- oder Zweipersonenhaushalte, entgegengesetzt verläuft die Entwicklung größerer Haushalte. Sowohl rückläufige Geburten als auch die gestiegene Lebenserwartung sind ausschlaggebend für diese Entwicklung. Neben der Kleinfamilie haben sich zahlreiche andere Lebensmodelle etabliert: Alleinerziehende, Alleinlebende,

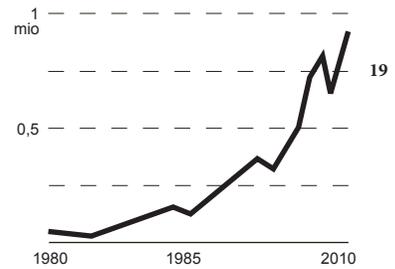


Abb. 12 Entwicklung der Leiharbeit in Deutschland /Quelle: Statistisches Bundesamt 2008

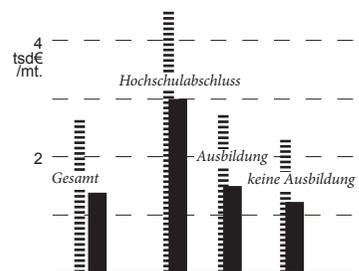


Abb. 13 Erwerbsstruktur in der Zeitarbeit im Vergleich zum Normalarbeitsverhältnis. Monatliche Bruttoentgelte /Quelle: Statistisches Bundesamt 2009

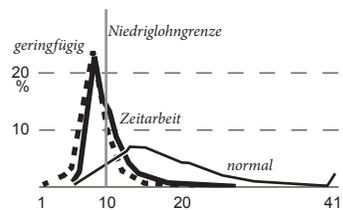


Abb. 14 Stundenlohn und Mindestlohn. Verteilung der Bruttostundenlöhne verschiedener Beschäftigungsverhältnisse in Deutschland /Quelle: Statistisches Bundesamt 2009

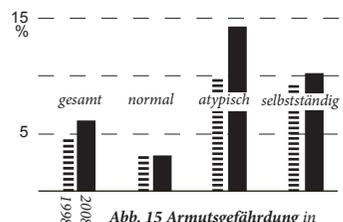


Abb. 15 Armutsgefährdung in Deutschland nach Beschäftigungsverhältnissen /Quelle: Statistisches Bundesamt 2009



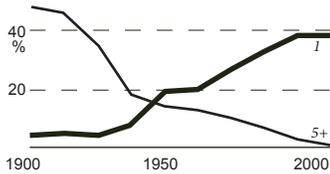


Abb. 16 Entwicklung von Haushaltsgrößen in Deutschland. Einpersonenhaushalte und Haushalte mit fünf und mehr Personen / Quelle: Statistisches Bundesamt 2006

Nichteheliche Partnerschaften mit und ohne Kinder, Ehepartner ohne Kinder. Nichteheliche Partnerschaften nehmen stark zu und Partnerschaften ohne Kinder werden eher die Regel als die Ausnahme. Besonders signifikant ist der Zuwachs von Alleinlebenden. (vgl. Statistische Ämter 2011 auch Statistisches Bundesamt 2006) Besonders interessant ist die Gruppe der 30-40-jährigen in urbanen Kontexten, also Städter in der Phase der Familiengründung. Hier ist das Zusammenleben mit familienfremden Personen (z.B. unverheiratete Paare und Wohngemeinschaften) bereits Mitte der 1990er Jahre die dritthäufigste Lebensform. (vgl. Bertram 1995) „Schließlich bildet sich in der postindustriellen (...) Stadt eine Vielzahl von fein differenzierten Milieus heraus, die auf unterschiedlichen Lebensstilen und Selbststilisierungen beruhen. (...) Vom gleichen Beruf und gleichen Einkommen lässt sich heute kaum mehr auf eine ähnliche Lebensführung ähnliche Konsumstile und ähnliche Einstellungen zu Politik und Gesellschaft schließen.“ (Häußermann/Siebel 2008, S.183) Einerseits lässt diese Entwicklung zwar die Zahl der Haushalte zunehmen, da diese immer kleiner werden und damit auch die durchschnittliche Wohnfläche pro Person zunimmt, andererseits wird die Bevölkerung in der Bundesrepublik Deutschland bis zum Jahr 2050 deutlich sinken. Die Prognosen gehen von Szenarien eines Bevölkerungsverlusts zwischen 10 und 15 Millionen Einwohnern aus. Das sind zwischen ca. 13 und 19%, je nach Zuwanderung aus dem Ausland. Der bedeutendste Hintergrund dieser Entwicklung ist abermals die anhaltende geringe Quote Lebendgeborener bei zeitgleich höherer Lebenserwartung. Es nimmt also nicht nur quantitativ die Bevölkerung ab, sondern auch die Zusammensetzung der Bevölkerung ändert sich. Das statistische Bundesamt geht davon aus, dass im Jahr 2050 auf hundert 20- bis 60-jährige knapp 80 Personen noch höheren Alters kommen. Die unter 20-jährigen werden dann nur noch 16,5% der Bevölkerung ausmachen. Diese Entwicklung wird selbstverständlich nicht an den Großstädten vorbei gehen. (vgl. Statistisches Bundesamt 2000)

Mit den Lebensmodellen treten auch andere Wunschwohnwelten auf den Plan. Die standardisierte Wohnung beziehungsweise das Einfamilienhaus ist das der Kleinfamilie und somit als Standard Vergangenheit. Wie erwähnt werden vermehrt andere Formen der Gemeinschaft dem Lebensstil entsprechend gesucht, aber auch kurzfristig für die nun zahlreichen Zwischenphasen, wie jobbedingter Stadtwechsel, Trennung, vorübergehende Arbeitslosigkeit, usw. Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen nehmen ab, zugleich nimmt die Anzahl der Alleinwohnenden zu und es scheint sich in Großstädten beispielsweise die Wohngemeinschaft auch außerhalb studentischer Zusammenhänge zunehmend zu etablieren.

Neue urbane Gesellschaft

Die Lebenszusammenhänge sind zusehends urbaner Prägung. Die in der Moderne negativ behaftete innere Stadt (Ideal Kleinfamilie im Suburbia) wird wieder als Wohnort entdeckt. In Städten wie Hamburg und München ist ein positiver Bevölkerungszuwachs seit den 1990er Jahren zu verzeichnen, aber auch in Leipzig oder Dresden wirkt sich die Reurbanisierung seit dem Jahr 2000 positiv auf die Bevölkerungsentwicklung aus und schlägt sich in der inneren Stadt nieder. Die Anforderungen an das Umfeld können hier am besten befriedigt werden, nicht zuletzt die Milieugebundenheit der wissensbasierten Ökonomien an diese innerstädtischen Orte macht diese speziell für Wissensarbeiter_innen wieder interessant. „Die Anforderungen zeitlicher Flexibilität und die beständige Suche nach neuen Kontakten und Kooperationsmöglichkeiten sowie die Vereinbarkeit von Familie und Beruf sind in den multifunktionalen, innerstädtischen Altbaugebieten sehr viel leichter zu organisieren.(...) Durch Doppelerwerbstätigkeit und die Erosion des gesellschaftlichen Zeitgefüges, wird das familiäre Alltagsleben an suburbanen Stadtorten mit langen Wegen und Pendlerzeiten immer komplizierter. Und durch die Unsicherheiten in Job und Einkommen werden sich deutlich weniger Menschen mit hohen Hypotheken auf ein Eigenheim im Grünen festlegen können und wollen.“ (Häußermann/Siebel 2008, S.370-371)

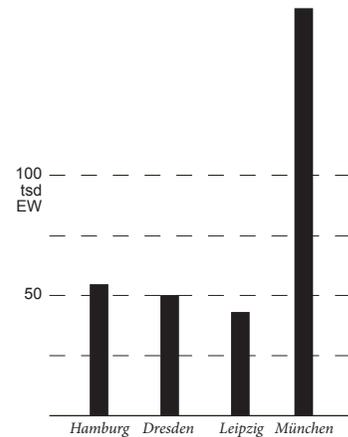


Abb. 17 Bevölkerungswachstum verschiedener Städte in Deutschland seit dem Jahr 2000 / Quellen: statistik.bayern.de / www.statistik.bayern.de/veroeffentlichungen/?kategorie=3100&prefix=A1200 / FHH 2012 / statistik.sachsen.de / www.statistik.sachsen.de/html/358.htm / letzter Aufruf: 17.08.2012

Die Wissensgesellschaft wendet sich ab vom Modell der Kleinfamilie mit all seinen Facetten. Sie verändert sich in der Erwerbstätigkeit, in Organisation aber auch in Bezug auf stark differenzierte Einkommen. Diese Entwicklungen gehen einher mit anderen Vorstellungen von Gemeinschaft und Partnerschaft. Damit werden nicht nur die Tätigkeiten und das Berufsbild der Arbeiter_innen und Angestellten als Standard relativiert, sondern es wird auch das Normalarbeitsverhältnis in Frage gestellt. Viele unterschiedliche Lebensmodelle existieren heute nebeneinander. Gemein haben sie die Orientierung auf die innere Stadt, sei es aus finanziellen, organisatorischen und beruflichen Gründen oder der Affinität zu diesem Lebensstil. Das Wohnen in der inneren Stadt ist zwar en vogue, aber eben auch dringend benötigt. Dass es hierbei nicht nur um das Wohnen hochgebildeter, meist auch monetär gut ausgestatteter Wissensarbeiter gehen kann, zeigen die Entwicklungen der atypischen Beschäftigung. Auch atypisch Beschäftigte haben ein berechtigtes Anliegen in der inneren Stadt zu wohnen, teilen sie doch grundlegende Eigenschaften der neuen Lebensstile. Nicht zuletzt die seit den 2000er Jahren immer intensiver geführten Auseinandersetzungen in fast allen größeren Städten Deutschlands um die innere Stadt unter den Vorzeichen von Verdrängungstendenzen, Mietniveauanstieg und Eigentumsbildung auf Kosten von Mietwohnungen zeigen die Relevanz von innerstädtischem Wohnen und den fortgeschrittenen Status der Auseinandersetzung um diesen.

**Hamburger Arbeitswelten,
Hamburger Lebensformen**

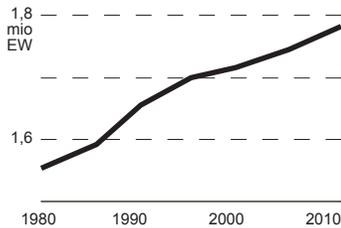


Abb. 18 Bevölkerungsentwicklung Hamburgs / Quelle: FHH 2012

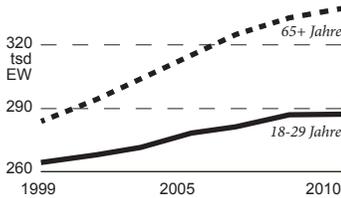


Abb. 19 Bevölkerungsentwicklung von Altersgruppen. Wachstum der Altersgruppen 18 bis 29 Jahre und der über 65jährigen / Quelle: FHH 2012

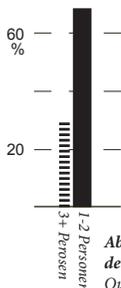


Abb. 20 Haushalte nach Anzahl der Personen in Hamburg 2010 / Quelle: FHH 2012

Dank starker Wanderungsbewegungen seit den 1990er Jahren, wuchs die Bevölkerung Hamburgs von 1999 - bis 2010 um 86.000 Menschen. Seit 1999 bewegen sich die Wanderungsbewegungen immer im positiven Bereich, mit starken Schwankungen zwischen 1800 und 12700 Einwohnergewinnen. Gemäß der beruflichen, aber auch lebensweltlichen Flexibilität überrascht es nicht, dass die Bevölkerung der 15-65 Jährigen, also die arbeitsfähige Bevölkerung, am mobilsten ist. Diese Altersgruppe zieht besonders häufig nach Hamburg, jedoch auch von Hamburg weg. Ist dieses Verhältnis bei den 30 bis 65 Jährigen ausgewogen, so lässt sich feststellen, dass Hamburg gerade bei der jungen Generation von 18 bis 29 besonders beliebt zu sein scheint (+9%). Während der demographische Wandel in Bezug auf die absolute Einwohnerzahl Hamburgs sich deshalb noch nicht in Schrumpfungsprozessen niederschlägt, ist er bei der Alterung der Gesellschaft bereits deutlich ablesbar. Die Gruppe der über 65 Jährigen wächst mit 19% am stärksten. Im Jahr 2010 war zudem zum ersten Mal seit 50 Jahren ein leichter Geburtenüberschuss zu verzeichnen. (vgl. FHH 2012)

Auch die fortgeschrittene Entwicklung neuer Lebensformen lässt sich deutlich ablesen. Die Kleinfamilie ist in Hamburg seit langem nur noch eine Lebensform unter vielen. Die Kleinfamilie in Hamburg erscheint als völlig abgelöst. So haben Einpersonenhaushalte seit 1990 um 100.000 zugelegt (+25%) und stellen heute über 40% aller Haushalte. Zweipersonenhaushalte sind um 25 000 gewachsen (+9,7%) und stellen 30% aller Haushalte. 70% aller Haushalte sind heute demnach Hamburgweit Ein- und Zweipersonenhaushalte. Die Haushalte mit mehr als drei Personen stagnieren. Die durchschnittliche Personenhaushaltszahl liegt 2010 bei 1,82. Innerstädtische Gebiete wie Hamburg-Altstadt oder Neustadt weisen sogar eine Einpersonenhaushaltsquote von 70% auf. Hamburgweit leben nur noch in 17,5% der Haushalte Kinder. In den Stadtteilen Hamburg-Altstadt oder Neustadt nur in ca. 10%. Die Alleinerziehendenquote ist in diesen innerstädtischen Gebieten mit ca. 38% zudem hoch. Doch auch in ganz Hamburg werden ca. 30% der Kinder von nur einem Elternteil erzogen. (vgl. FHH 2012)

Der Wandel der Arbeitswelt ist in Hamburg bereits während der industriell geprägten Epoche stark von Handel und Dienstleistungen, weniger von der Produktion geprägt. Dennoch lässt sich auch hier ein deutlicher Rückgang des produzierenden Gewerbes nachweisen. Waren in diesem Wirtschaftssektor in den 1970ern noch knapp 390.000 erwerbstätig, sind es heute weniger als die Hälfte (151.000), wohingegen die Menge der Erwerbstätigen in Handel und Dienstleistungen angewachsen ist. Besonders gut ablesen lassen sich die Entwicklungen der Arbeitswelt anhand der Bedeutung der Teilzeitbeschäftigung. Waren 1980 nur ca. 80 000 Erwerbstätige teilzeitbeschäftigt, sind es heute über 154 000. (vgl. FHH 2012)

Atypische Beschäftigung insgesamt hat in Hamburg seit 2000 um 12,4% zugelegt und liegt 2009 bei über 20%, die Beschäftigung in Normalarbeitsverhältnissen ist hingegen nur um 3,2% angewachsen. Leiharbeit hat ihren Anteil in diesem Zeitraum verdoppelt. Hierbei zeigt sich, wie auch im Bundestrend, dass es besonders Junge, weniger gut Ausgebildete und Ausländer_innen sind, die atypischen Beschäftigungen nachgehen. Einkommensbezogen verbessert sich die Lage aber nicht, der Anteil der Niedriglohnbezieher_innen ist seit 2000 um 38% angewachsen auf nun 19% aller Vollerwerbstätigen. (vgl. Buch/Seibert/Stöckmann 2012 auch Statistische Ämter des Bundes 2012) Aber auch die Zahl der selbstständig Tätigen ist in Hamburg zwischen 1991 und 2009 um fast 50% gestiegen und erreicht einen Anteil von 10% aller Beschäftigten. „Die Gründe für diesen Zuwachs Selbstständiger sind vielfältig und reichen von veränderten Produktionsprozessen, flexibilisierender Personalpolitik (Outsourcing) bis hin zu pluralisierten Lebensformen und dem gesteigerten individuellen Bedürfnis nach stärker selbstbestimmten Arbeitsformen.“ (Statistische Ämter des Bundes 2012) Insgesamt befinden sich nur noch 67% aller Beschäftigten in Normalarbeitsverhältnissen.

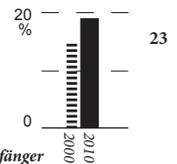


Abb. 21 Niedriglohnempfänger in Hamburg /Quelle: Buch/Seibert/Stöckmann 2012

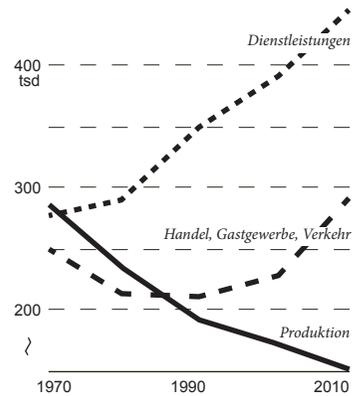


Abb. 22 Ein Sektorenmodell für Hamburg in Beschäftigten. Ohne Landwirtschaft, da diese marginal - unter 6000 Beschäftigte / Quelle: FHH 2012

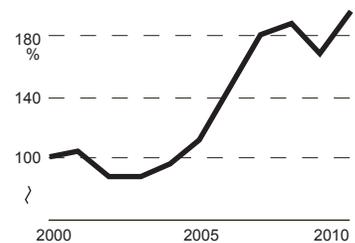


Abb. 23 Entwicklung der Leiharbeit in Hamburg /Quelle: Buch/Seibert/Stöckmann 2012

Wohnen in Hamburg

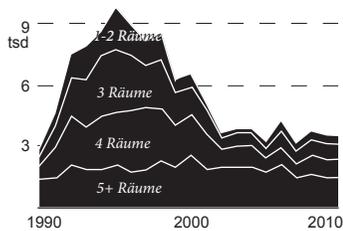


Abb. 24 Jährliche Wohnungsfertigstellungen in Hamburg /Quelle: FHH 2012

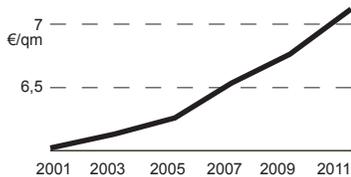


Abb. 25 Preisentwicklung von Mietwohnungen, Durchschnitt /Quelle: Mietspiegel Hamburg 1999-2011

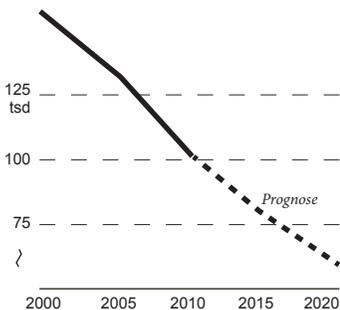


Abb. 26 Sozialwohnungsbestand in Hamburg /Quelle: Bürgerschaft FHH 2010

Wohnungsbau

Im Jahr 2011 wurden in Hamburg 3.729 neue Wohnungen gebaut. Seit 2002 werden in Hamburg nur zwischen 3.000 und 4.000 Wohnungen jährlich gebaut. Entgegen den Aussagen zu der Entwicklung der Haushalte umfasst fast die Hälfte der jährlich fertiggestellten Wohnungen mindestens fünf Räume. An öffentliche Bauherren wurden 2009 nur 10 Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt, 2010 nur 19. Damit waren 2010 nur 1,5% der Bauherren öffentliche, 2009 sogar nur 0,7%. Für 2011 bemerkt die Taz sarkastisch: „Im vergangenen Jahr hat Saga/GWG sage und schreibe zehn Wohnungen fertig gebaut.“ (taz 2012-1)

Wohnungsmärkte

Mietwohnungen

In Hamburg gab es 2006 ca. 667.000 Mietwohnungen. Damit waren etwa 80 % aller Wohnungen Mietwohnungen. Der Mieterverein schätzt die Zahl der Mietwohnungen für Ende 2008 auf 700.000. (vgl. Mieterverein Hamburg k.A.) Abzüglich der Eigentumswohnungen im Neubau sind 2.872 Wohnungen im Jahr 2011 entstanden. Allein im ersten Halbjahr 2011 ist Hamburg um 4.308 Einwohner gewachsen. (vgl. FHH 2011) Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von derzeit 1,82 Personen dürfte Hamburg, um das Bevölkerungswachstum zu kompensieren, im zweiten Halbjahr nur noch um unrealistische 900 Einwohner wachsen. Über die Qualität, den Preis und die räumliche Verteilung der entstandenen Mietwohnungen kann keine Aussage getroffen werden. Die räumliche Konzentration von Initiativen, die starke Mietsteigerungen auf innerstädtische Lagen kritisieren lässt allerdings starke räumliche Unterschiede erwarten. (vgl. FHH 2012) Die Nettokaltmiete ist in den letzten zehn Jahren um 2€/qm gestiegen, was einer Steigerung von 39% entspricht, wobei die Inflationsrate noch Berücksichtigung finden muss. Der stärkste Anstieg der Mieten war von 2009 bis 2011 zu beobachten (5,8%). (vgl. Mieterverein Hamburg k.A.)

Sozialer Wohnungsbau

Im Jahr 2000 gab es in Hamburg noch ca. 156.000 Sozialwohnungen. Bereits 2009 ist der Bestand aufgrund des Auslaufens der Bindungsfristen auf knapp 100.000 geschrumpft. Prognostiziert wird, bei weiterhin kaum neu gebauten Sozialwohnungen, eine weitere Abnahme der Bestände auf ca. 60.000 im Jahr 2020. Gerade die Neubaurate von Sozialwohnungen ist seit Mitte der 2000er Jahre eingebrochen. Wurden 1995 noch über 4.100 Wohnungen öffentlich gefördert, sind es 2005 nur noch knapp 1.100. Im Jahr 2009 sind es gar nur noch 520. (vgl. Bürgerschaft FHH 2010)

Neben Genossenschaften ist der bedeutendste Bestandhalter das städtische Wohnungsunternehmen Saga/GWG. Das Unternehmen hat allerdings seine Anteile an Sozialwohnungen

stark reduziert. Waren 1990 bei der Saga/GWG noch 77% aller Wohnungen Sozialwohnungen, so trifft das für 2009 nur noch auf 34% zu. (vgl. Bürgerschaft FHH 2010)

Genossenschaftlicher Wohnungsbau

In Hamburg gibt es über 50 verschiedene Genossenschaften, die zum Teil noch im 19. Jahrhundert gegründet wurden. Noch heute stellen sie knapp 20% der Hamburger Mietwohnungen (130.000). (vgl. Mieter helfen Mietern Hamburg k.A.) Von diesen sind im Jahr 2009 ca. 33.000 Sozialwohnungen. Im Laufe des Jahres 2012 werden über 650 neue Wohnungen durch die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften fertiggestellt. (vgl. AHW 2012)

Eigentumswohnungen

Im Jahr 2011 waren 857 Eigentumswohnungen im Neubau am Markt. Zudem wurden 2391 Eigentumswohnungen aus dem Bestand angeboten. Damit waren knapp 23% aller Neubauwohnungen Eigentumswohnungen. (vgl. LBS 2012 auch FHH 2012-2) Dies entspricht dem Schnitt von 2010 (vgl. Mieterverein Hamburg k.A.) Eine Eigentumswohnung kostet 2012 im Durchschnitt 2.704 €/qm und ist damit 13,1% teurer als 2011 und 34% teurer als 2007. Eine 80qm Eigentumswohnung kostet in Hamburg also durchschnittlich 216.320€. Mit Ausnahme der östlichen innerstädtischen Stadtteile und Neustadt muss für eine innerstädtische Eigentumswohnung aus dem Bestand immer mindestens 3.000 €/qm gezahlt werden. Neubau Eigentumswohnungen sind nicht nur rar, sondern kosten knapp 1000/qm mehr als diejenigen aus dem Bestand (durchschnittlich 3.720 Eur/qm). Damit sind Eigentumswohnungs-Nebauobjekte 5,1% teurer als im Zeitraum 2011 und 36% teurer als 2007. Alle Neubau Eigentumswohnungen der inneren Stadt bewegen sich oberhalb der 3000 €/qm Grenze, meist jenseits der 4.000 €/qm. Unter 2.250 €/qm werden in Hamburg fast keine Neubau Eigentumswohnungen angeboten. (vgl. LBS 2012)

Ein- und Zweifamilienhäuser werden nicht behandelt, da diese in Hinblick auf die Forschungsfrage als nicht relevant erscheinen.

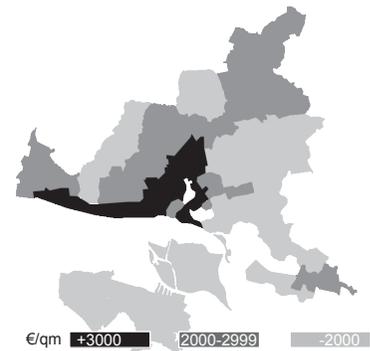


Abb. 27 Kosten einer Eigentumswohnung aus dem Bestand nach Lage /Quelle: LBS 2012

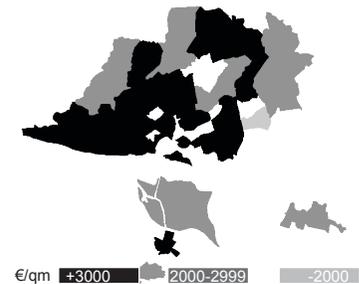


Abb. 28 Kosten einer Neubau-Eigentumswohnung nach Lage /Quelle: LBS 2012

„Wohnungsnot: Familie bietet 3000 Euro für Tipp. Zettel an Laternenmast. Verbrauchszentrale: 'Die Regeln des normalen Mietvermittlungsmarktes scheinen nicht mehr zu funktionieren.'“ (Hamburger Abendblatt 03.03.2012)

„So explodieren die Wohnungspreise. Langsam gehen Hamburg die Superlative aus. Preisexplosion? Wohnungs-Wahnsinn? Alles kaum noch genug, um den Immobilienmarkt zu beschreiben. Eine Makler-Umfrage des Magazins „Capital“ zeigt: Die Preise steigen weiter – in bizarre Höhen.“ (Mopo 2012)

„Wer in Hamburg eine Wohnung sucht, braucht Geduld, Glück und viel Geld. Der Wohnungsmarkt ist angespannt, Kritiker sprechen von „Mietenwahnsinn“ und „Wohnungsnotstand.“ (welt-online 02.11.2011)

„Bittere Realität: Um eine viel zu teure Wohnung zu finden, muss man viel zu lange suchen. BILD war bei einer ganz normalen Wohnungsbesichtigung dabei. Sonntag, 11.30 Uhr in Eimsbüttel. Vor der im Internet angebotenen Wohnung an der Eppendorfer Straße drängen sich fast 100 Menschen. Viele haben einen Stapel Unterlagen unterm Arm. Schnell bildet sich eine Schlange vor dem schmucklosen Rotklinkerbau.“ (bild-online 30.08.2011)

„Tausende demonstrieren für bezahlbares Wohnen. Gegen Gentrifizierung und für bunt gemischte Viertel haben Tausende auf der Reeperbahn protestiert. Ihr erklärtes Ziel: den 'Mietenwahnsinn stoppen'“ (welt-online 30.10.2011)

„Angespannte Lage in Hamburg. Die Hamburger Initiative „Leerstand zu Wohnraum“ hat innerhalb weniger Wochen rund 4.000 Mitglieder auf einer eigens eingerichteten Facebook-Seite gewinnen können, zu einer Demo in der City gingen jüngst 7000 Menschen auf die Straße. Sie protestierten dagegen, dass ungenutzte Büros nicht in Wohnungen umgewandelt werden können.“ (stern-online k.A.)

Der Hamburger Wohnungsmarkt gilt speziell in den innerstädtischen Stadtteilen seit einigen Jahren als angespannt. Sowohl der Wandel auf dem Arbeitsmarkt als auch die demographischen Entwicklungen sind in Hamburg voll ausgeprägt. Hinzu kommen lokale Eigenschaften, die diese Tendenzen noch verstärken, wie die starke wirtschaftliche Entwicklung Hamburgs, welche zu starken Wanderungsbewegungen in die Hansestadt führt, und das Auslaufen eines großen Teils der Bindungsfristen der Sozialwohnungen. Wie in vielen Städten Europas so verzichtete auch die Stadt Hamburg spätestens seit 2003, ganz nach dem neoliberalen Credo, weitestgehend darauf, wohnungspolitisch in die Wohnungsmarktentwicklung zu intervenieren.

Seit 2011 überschlagen sich in der Presse neue Hiobsbotschaften vom Mietwohnungsmarkt.¹ Kritisch beleuchtet werden verschiedenste Bereiche des Mietwohnungsmarktes. Berichte von Wohnungsbesichtigungen sprechen von hunderten Interessenten für eine teure Durchschnittswohnung, ein medial begleitetes Monitoring der neusten Studien zu Mietpreisen lässt immer neue, noch höherer Mietpreise und noch weniger Wohnungen für noch mehr Hamburger erwarten. Diskussionen in der Hamburger Bürgerschaft zur Wohnungspolitik werden live übertragen. Initiativen melden Demonstrationen an, von welchen breit und wohlwollend berichtet wird. Seit den 2000ern sind zahlreiche Initiativen entstanden, die besonders in innerstädtischen Gebieten wohnungsrelevante Entwicklungen kritisch begleiten und inzwischen ein breites politisches Bündnis geschmiedet haben, das von Gruppen mit linksradikalem stadtpolitischen Anspruch bis zum Diakonischen Werk reicht.

„Sie entern Wohnungsbesichtigungen und ziehen sich dort nackt aus, sie demonstrieren in Citys zur besten Shoppingzeit oder besetzen ganz einfach leerstehende Wohnungen oder Büros: Die Aktivisten gegen steigende Mieten und eine zunehmende Wohnungsknappheit in Deutschland machen mobil. Ihr Protest dürfte erst der Anfang sein: In Deutschland werden Wohnungen knapp. Jedenfalls, in Großstädten wie Hamburg, Berlin, München, Stuttgart oder Frankfurt. Dabei ist beispielsweise die Skyline von Hamburg ein Himmel voller Kräne. Doch statt Wohn- entsteht Bürofläche. Und zwar mehr als überhaupt benötigt wird.“ (stern.de k.A.)

Wohnungsnot wurde innerhalb weniger Jahre in Hamburg zu einem spektrenübergreifenden Politikum mit schier unüberschaubaren Aktionsformen und -radien des Protestes: Demonstrationen, Fette-Mieten-Parties, Besetzungen, Sachbeschädigungen, Diskussionsrunden, Fachrunden und Fachtagungen, Vernetzungstreffen, Fahrradtouren, kritische Spaziergänge, Podiumsdiskussionen, interaktive Leerstandskartierungen und vieles mehr.

Wie konnte es zu einer dermaßen breiten Mobilisierung und Solidarisierung kommen? Dem Mieterverein zufolge fehlen in Hamburg zwischen 30.000 und 40.000 Wohnungen. „Wir sprechen von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt, wenn das Angebot die Nachfrage um drei bis fünf Prozent übersteigt“ (Siegmond Chychla im Hamburger Abendblatt 2012). Der Mieterverein Hamburg attestiert eine dermaßen „angespannte Wohnungslage“, dass inzwischen nicht nur einige wenige, finanziell schwache Randgruppen von ihr betroffen seien, sondern inzwischen große Teile der Hamburger Bevölkerung bis tief in die Mittelschicht hinein Schwierigkeiten hätten, eine Wohnung zu finden. Edda Castelló von der Verbraucherschutzzentrale stellt fest: „Die Regeln des normalen Mietvermittlungsmarktes scheinen nicht mehr zu funktionieren.“ (Edda Castelló im Hamburger Abendblatt 2012) Hauptverantwortlich für den „katastrophale Zustand auf dem Wohnungsmarkt“ sind nach Ansicht des Mietervereins die geringen Fertigstellungszahlen von bezahlbaren, innerstädtischen Wohnungen. (vgl. Mieterverein zu Hamburg 2011) Auch der Mieterverein zu Hamburg verwies bereits 2007 auf diese Fehlentwicklung: „Laut Oberbaudirektor Jörn Walter braucht Hamburg bis zum Jahr 2020 bis zu 80.000 neue Wohnungen. Jährlich müssten 5.000 bis 6.000 Wohnungen gebaut werden. Dabei wird von einer Bevölkerungszahl von 1,8 Mio ausgegangen.“ (Mieterverein zu Hamburg k.A.)

Die Misere wird von den politischen Parteien der Hamburger Bürgerschaft vermehrt aufgenommen und gewinnt 2010 an Fahrt. Verschiedene Anfragen an den Senat bringen das Thema Wohnungsnot immer wieder auf die politische Agenda. Gerade das stadteigene Wohnungsunternehmen Saga/GWG wird verstärkt in die Kritik genommen, da dieses sich vom Wohnungsneubau fast vollständig zurückgezogen hatte. „Rund 65.000 Wohnungen der SAGA GWG sind noch in der Sozialbindung, doch bis zum Jahr 2016 wird dieser Anteil um weitere 22.143 Wohneinheiten schrumpfen. Hinzu kommt, dass gerade die SAGA nach Auslaufen der Bindungsfristen Mieterhöhungen bis an die Kappungsgrenze verhängt. Etwa 70.000 Wohnungen wurden in den vergangenen Jahren modernisiert. Allerdings hatte dies in über 90 Prozent der Fälle eine spürbare Mietanhebung zur Folge. Für rund 50 Prozent aller Sanierungsfälle betragen die Mietsteigerungen sogar bis zu 20 Prozent (...).“ (Bürgerschaft FHH 2010-2)

Neue Wohnungspolitik

Die Wohnungspolitik änderte sich aber erst nach den vorgezogenen Landtagswahlen 2011. Die Sozialdemokratische Partei (SPD) konnte hierbei die absolute Mehrheit erlangen. Im Wahlkampf stellte sie heraus, den Wohnungsbau forcieren zu wollen. Schon im Vorwort der Regierungserklärung verspricht die Partei den Wohnungsbau in den Mittelpunkt ihrer Stadtentwicklungspolitik zu stellen. Wahlkampfanalysen stellen diesen



Abb. 29 Demonstration aufruf des Recht auf Stadt Bündnisses Hamburg /Quelle: rechtaufstadt.net

inhaltlichen Punkt als wichtigsten zum Erlangen der absoluten Mehrheit heraus. Weiter heißt es im Regierungsprogramm „Hamburg braucht eine aktive Wohnungsbaupolitik und mehr Wohnungsneubau (...), um der hohen Nachfrage in besonders attraktiven Stadtquartieren entgegen zukommen und letztendlich um die Mietenentwicklung zu dämpfen und ein ausreichendes Angebot auch an preiswertem Wohnraum für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen herzustellen. Deshalb wollen wir die Voraussetzungen dafür schaffen, dass jedes Jahr 6.000 neue Wohnungen in Hamburg entstehen.(...) Wir werden in Hamburg den öffentlich geförderten Wohnungsbau wieder stärken, damit gerade dort, wo Grundstückspreise Neubaumieten in die Höhe treiben, Wohnungen für Normalverdiener gebaut werden können. Das bedeutet, dass ein Drittel der neu entstehenden Wohnungen Sozialwohnungen sein müssen.“ (SPD Regierungsprogramm 2011) Das Regierungsprogramm stellt hierbei die Bedeutung des städtischen Wohnungsunternehmens Saga/GWG und die Genossenschaften als wichtigste Träger des Wohnungsprogramms heraus. Auch eine Vorstellung dessen, wo neue Wohnungen entstehen können, offenbart das Programm. „Die Stadt muss mehr Bauflächen in zentralen Lagen und gut erschlossenen Quartieren bereitstellen.(...)Nicht mehr nachgefragte Büroflächen sollen für den Wohnungsbau genutzt werden.(...) Außerdem sollten in innerstädtischen Geschäftsbereichen Wohnnutzungen erleichtert werden.“ (SPD Regierungsprogramm 2011) Die Umsetzung des Wahlkampfversprechens erscheint also klar: Innerstädtisch, bezahlbar, Neubau auf stadteigenen Flächen und Umnutzung von Bürogebäuden. (vgl. SPD Regierungsprogramm 2011)

Um das zentrale Wahlversprechen einzulösen, haben der Senat und die Bezirke einen „Vertrag für Hamburg“ beschlossen. Hierin bekräftigt der Senat eine Ausweitung der Förderung vorzunehmen, die Saga/GWG mit 1.000 Wohnungen pro Jahr in die Pflicht nehmen zu wollen, geeignete Flächen bereitzustellen und verbindliche Absprachen mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu treffen. Da die Bezirke für die Umsetzung zuständig sind, bekräftigen diese im Rahmen des Vertrages die nötigen konkreten Umsetzungen vorzubereiten. „Es sollen insbesondere diejenigen Wohnungen gebaut werden, die dringend benötigt und nachgefragt werden – wie z.B. solche in innerstädtischen Lagen mit guter Verkehrsanbindung und preiswerte Wohnungen.“ (Senat FHH 2011) Festgelegt werden u.a. quantitative Baugenehmigungsziele für die verschiedenen Bezirke. (vgl. Senat FHH 2011)

Allerdings weisen Studien darauf hin, dass die angestrebten 6.000 Wohnungen pro Jahr alleine das Wohnungsproblem nicht lösen werden. „In Hamburg werden (...) bereits in fünf Jahren bis zu 50.000 Mietwohnungen fehlen. 'Wenn der Wohnungsbau in Hamburg nicht deutlich zulegt, klafft eine enorme Lücke',

sagte Matthias Günther, Leiter des Hannoveraner Pestel-Instituts, am Mittwoch. Auch der vom SPD-Senat angestrebte Bau von jährlich 6.000 Wohnungen werde das Problem vorerst nicht lösen. 'Bezahlbare Wohnungen werden zur Mangelware', sagte Günther.“ (Hamburger Abendblatt 2012-2) Weitere Möglichkeiten zur Schaffung innerstädtischer Wohnungen müssen also zusätzlich gefunden werden. Auf eine Möglichkeit verweist das Regierungsprogramm selbst: Die Umnutzung von Büroimmobilienleerständen.



analyse



An aerial photograph of a city, overlaid with a semi-transparent yellow filter. The map shows a dense urban grid with numerous small red markers scattered across it. A prominent dashed red line runs horizontally across the middle of the image, passing through a cluster of red markers in the center. The text 'quantitative näherung' is written in a white, elegant script font across the upper portion of the map.

*quantitative
näherung*



In diesem Kapitel werden innerstädtische Gebiete in Hamburg mit hohen Büroimmobilienleerständen auf Übereinstimmungen und Differenzen befragt. Hierzu wird zunächst ein quantitativ-räumlicher Zugang gewählt. Eine Clusteranalyse versucht Strukturen aufzudecken, die in den Gebieten gleich sind oder diese grundlegend unterscheiden. Ergänzt wird die Clusteranalyse im Abschnitt Cluster+ durch eine qualitative Näherung an die Gebiete.

Untersuchungsgebiete

In Hinblick auf die Fragestellung dieser Studie werden innerstädtische Gebiete mit hohen Büroimmobilienleerständen ermittelt, um diese in einer räumlich-quantitativen Analyse hinsichtlich möglicher Übereinstimmungen und Differenzen zu untersuchen. Deren Eigenschaften und Charaktere können sich deutlich unterscheiden, was in Bezug auf die Umnutzung von Büroimmobilienleerständen möglicherweise andere strategische Ansätze erfordert. Sowohl die Daten der ansässigen Wohnbevölkerung sind in eine räumlich-quantitative Analyse einzubeziehen als auch die Relevanz der ansässigen Gewerbe. Zudem geben die Bodenpreise einerseits wichtige Anhaltspunkte zum Verständnis der vorhandenen Leerstände, andererseits helfen sie möglicherweise bestimmte Strategien als besonders geeignet oder ungeeignet zur Umnutzung der Büroimmobilienleerstände zu bewerten.

Um bestimmen zu können, ob es sich bei einem Gebiet überhaupt um ein innerstädtisches handelt, wird zunächst ein Abgleich der Erhebungsgebiete des Büroimmobilienleerstandes und der behördlichen Statistischen Gebiete vorgenommen. Diese werden einerseits mit der Bevölkerungsdichte über 5.000 Einwohnern je qkm, andererseits mit der Gebietskennzeichnung Kern- oder Mischgebiet des Flächennutzungsplans überlagert. Die Bevölkerungsdichte ist zwar auch beeinflusst durch Gebietsfaktoren wie Grün- oder Verkehrsflächenanteil, gibt aber dennoch Hinweise auf innerstädtische Lagen. Die im Flächennutzungsplan abgebildete bodenpolitisch- städtebauliche Willensbekundung ergänzt den innerstädtischen Charakter um die mögliche Bebauungsdichte. Hierfür werden die Ausweisungen Misch- und Kerngebiete als besonders dichte Bebauungsmöglichkeit herangezogen. Die Überlagerung beider Ebenen, die der möglichen Bebauungs- und die der Bevölkerungsdichte gewährleisten, dass auch innerstädtische Lagen mit geringem Bevölkerungsanteil Berücksichtigung finden. Grundlage der Überlagerung ist eine Kartierung des Büroimmobilienleerstandsanteils. Da von den verschiedenen Beratungsunternehmen, welche Leerstandsdaten im Büroimmobiliensegment erfassen und veröffentlichen, nur absolute Daten ihrer Erhebungsgebiete zur Verfügung stehen, müssen sowohl die Erhebungsgebiete angeglichen werden, als auch die Leerstandsverhältnisse an unterschiedlichen Orten der Stadt anderweitig erfolgen.

Die Leerstandserhebungsgebiete der verschiedenen Beratungsunternehmen unterscheiden sich kaum. In der Regel sind dies City-Lagen, Alsterlagen, Cityrandgebiet und einige gesonderte Bürostandorte, wie Hafenrand, HafenCity oder City Süd. Die Leerstandserhebung des Beratungsunternehmens BNP Paribas veröffentlicht die detaillierteste Aufschlüsselung. Für alle Erhebungsgebiete werden neben dem Flächenumsatz und den durchschnittlichen Mieten verschiedene Leerstandsaufl-

schlüsselungen angeboten: Leerstände in modernen, normalen und unsanierten Immobilien und Flächen in Bau. Die Erhebungsgebiete decken sich allerdings nicht mit Stadtteilgrenzen, weswegen sie an städtische Erhebungsgebiete angeglichen werden müssen, um im weiteren Verlauf der räumlichen Analyse Strukturdaten von Bevölkerung und Gewerbe hinzuziehen zu können. Die kleinräumige Erhebungseinheit Statistische Gebiete lässt eine relativ genaue Übertragung und damit den späteren Einbezug behördlicher Daten zu. Um nun die absoluten Leerstände aus der Erhebung von BNP Paribas zu einander in Relation setzen zu können, werden diese im Verhältnis zur Fläche des Erhebungsgebietes gesetzt. Dies ist notwendig, da sich die Erhebungsgebiete hinsichtlich ihrer Erhebungsfläche zum Teil enorm unterscheiden. Der Leerstand von 141.000 qm in den Cityrandlagen (30,142 qkm) und von 143.000 qm in der City Süd (1,894 qkm) erscheint in Hinblick auf ihre Erhebungsfläche kaum vergleichbar. In diesem Bezug sind zwei Erhebungsgebiete mit einem Leerstandanteil der Kategorie über 9% an der Erhebungsfläche herausragend: Bahrenfeld- West (12,74%) und der östliche Hafenrand (10,25%) in der südlichen Neustadt. 6-9% Leerstandanteil haben die Erhebungsgebiete City (7,53%) und City Süd (7,55%), also die Erhebungsgebiete, die neben dem Cityrand auch die höchsten absoluten Leerstände aufweisen. Harburg (6,35%) befindet sich ebenfalls in dieser Kategorie. Die City Nord hat mit 4,03% auch erwähnenswerte Leerstandsanteile. Alle anderen Erhebungsgebiete weisen Leerstandsanteile von unter 3% auf und werden in der Analyse nicht weiter betrachtet.

Die Überlagerung von Erhebungsgebieten mit Leerstandsanteilen über 3% und möglicher Bebauungs- und Bevölkerungsdichte bringt innerstädtische Gebiete mit hohen Leerstandsanteilen zum Vorschein. Die Untersuchungsgebiete sind hiernach Östlicher Hafenrand, Innenstadt/City, City-Süd, Harburg und die City Nord.

Die von Hamburger Behörden genutzte und gepflegte, räumliche Erhebungskategorie „Statistische Gebiete“ untergliedert die Stadtteile in kleinräumige Erhebungsgebiete. Der Stadtteil Hamburg-Neustadt untergliedert sich beispielsweise in 12 „Statistische Gebiete“.

Leerstandsquoten für einzelnen Erhebungsgebiete werden in der Regel nicht komplett veröffentlicht. Es lassen sich jedoch vereinzelt Statements in Veröffentlichungen finden: „Die Teilmärkte mit den höchsten absoluten Leerstandszahlen sind die Innenstadt und die City-Süd. Mit einer Leerstandsquote von ca. 9,4% verfügt die Innenstadt über einen leicht geringeren Wert als die Gesamtstadt. Die Leerstandsquote der City-Süd (...) ist dagegen mit rund 15,6% deutlich höher.“ (Jones Long LaSalle 2011)

„Gewiß bieten Dichtewerte nur erste Anhaltspunkte, um urbane Qualität zu beurteilen. Das gilt insbesondere für die Bevölkerungsdichte, deren Aussagekraft stark vom städtischen Grünflächenanteil beeinflusst werden kann. Dennoch ist Bevölkerungsdichte (Wohnbevölkerung/Hektar) ein wichtiger Hinweis auf städtische Qualitäten.“ (Gatzweiler u.a. 2003 zitiert in Davy 2006, S.3)

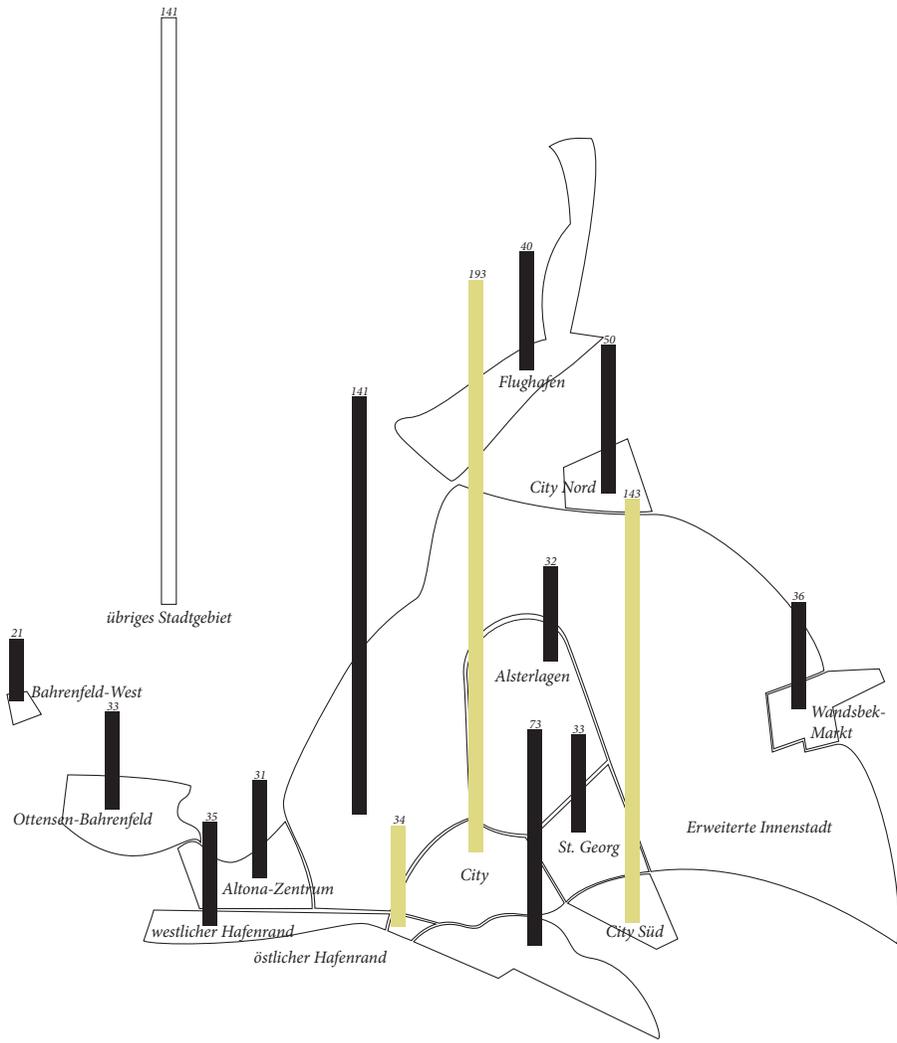


Abb. 33 Statistische Gebiete, die sich mit den Erhebungsgebieten der Büroimmobilienleerstände decken /Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von HCU Hamburg



Abb. 32 Absolute Büroimmobilienleerstände in den Erhebungsgebieten von BNP Paribas. /Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von BNP Paribas 2011



Abb. 30 Flächenpotential Leerstand. 3083 Einfamilienhäuser ergibt die Fläche der Leerstände nur der Erhebungsgebiete City, östlicher Hafenanrand und City Süd /Quelle: Eigene Darstellung

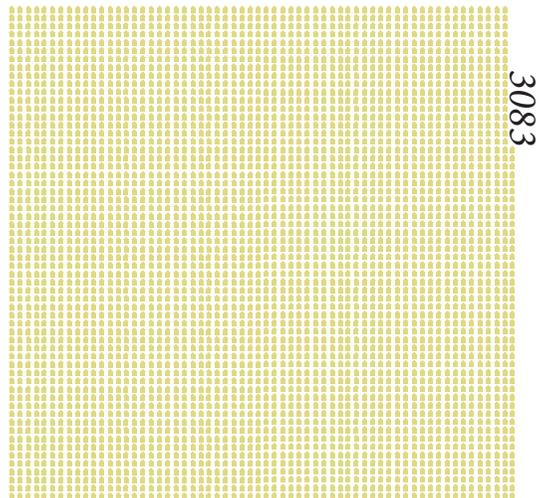




Abb. 35 Büroimmobilienangebote über 1300qm/Einheit vom 20. bis 22. April 2012 auf immobilenscout24.de nach Einzugsmöglichkeit /Quelle: Eigene Erhebung auf Grundlage von immobilenscout24.de

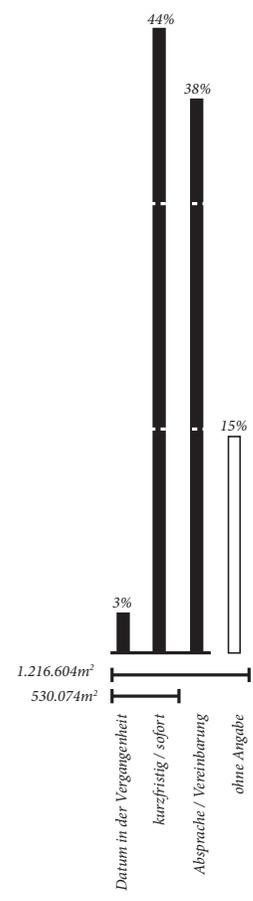


Abb. 34 Büroimmobilienleerstände auf Objektebene /Quelle: Eigene Erhebung auf Grundlage von immobilenscout24.de





Abb. 36 Büroimmobilienleerstände je qkm des Erhebungsgebietes /Quelle: Eigene Darstellung

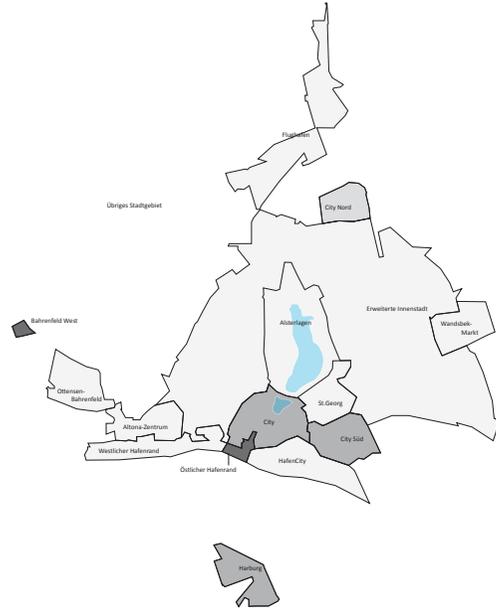


Abb. 37 Überlagerung gemischter Bauflächen nach FNP, Bevölkerungsdichte & Büroimmobilienleerstände /Eigene Darstellung auf Grundlage von BNP Paribas 2011, FHH 2008, FHH 2012

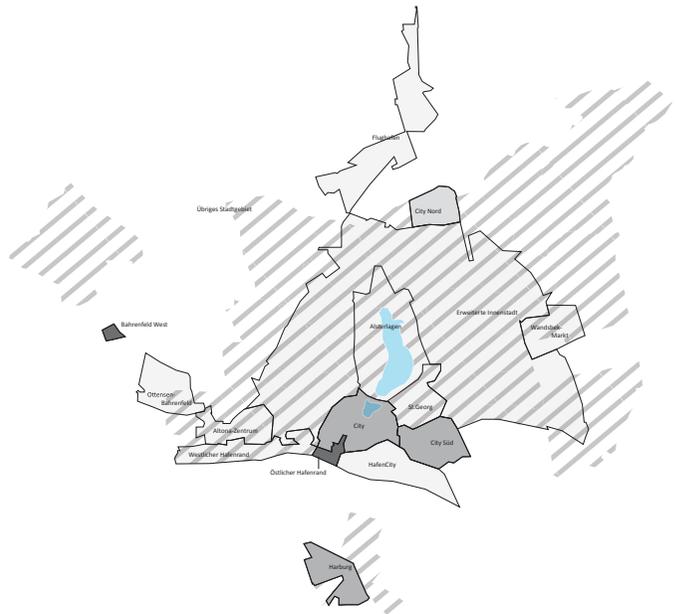


Abb. 38 Bevölkerungsdichte Hamburg über 5000 Einwohner je qkm /Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von FHH 2012





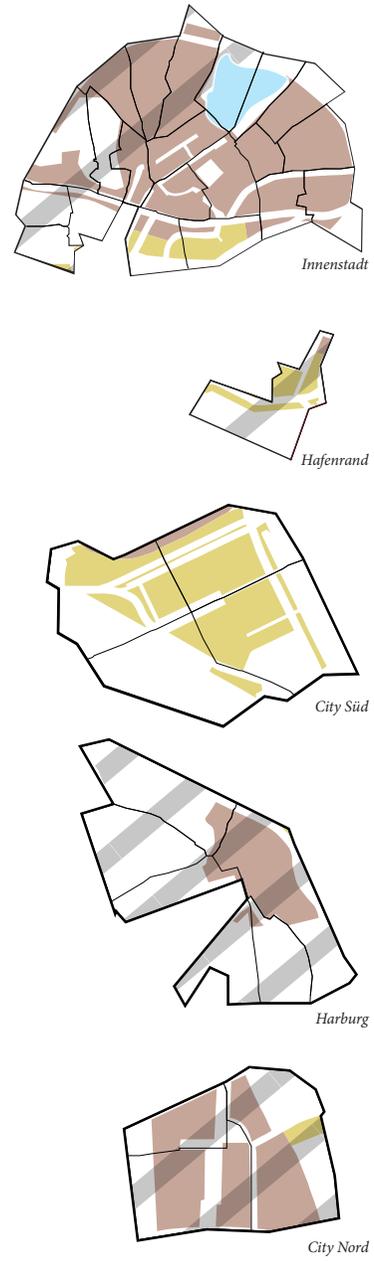
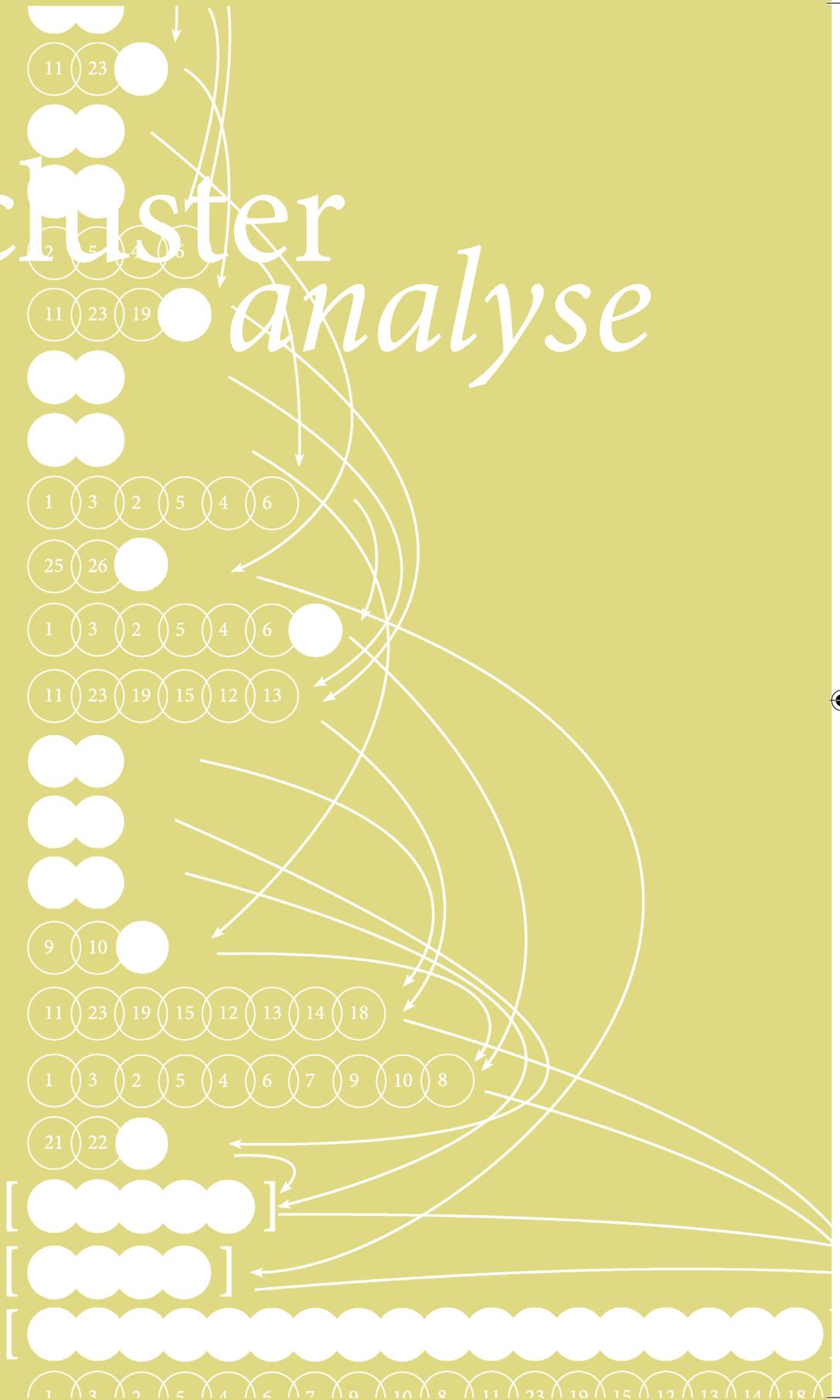
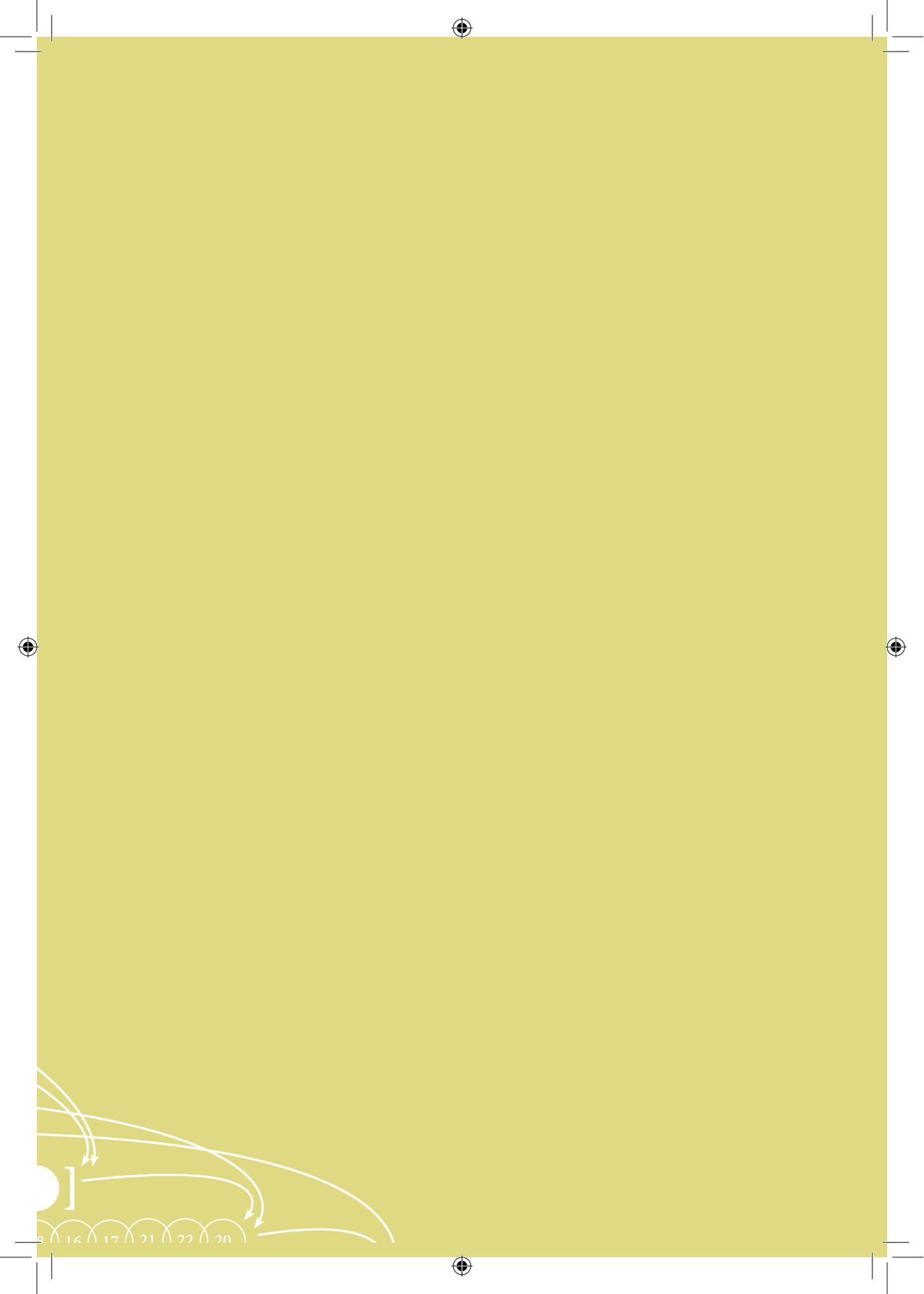


Abb. 39 Untersuchungsgebiete Innenstadt (Stadtteile Hamburg-Altstadt und Neustadt), **Hafenrand** (Neustadt), **City Süd** (Hammerbrook), **Harburg** (Harburg), **City Nord** (Winterhude) /Quelle: Eigene Darstellung

cluster analyse





9 16 17 21 22 20

Partitionierende Verfahren in der Clusteranalyse bilden zunächst aus allen Elementen eine große Gruppe und zerlegen diese daraufhin auf Basis gemeinsamer Eigenschaften. Hierarchische Verfahren (z.B. agglomerative Verfahren) bilden aus jedem Element eine eigene Gruppe und fassen daraufhin die verschiedenen Gruppen hinsichtlich gemeinsamer Eigenschaften zusammen. (vgl. Backhaus et. al. 2003)

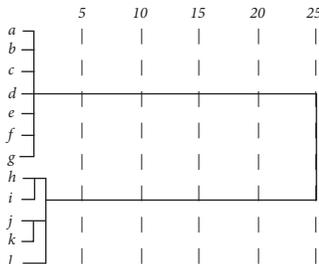
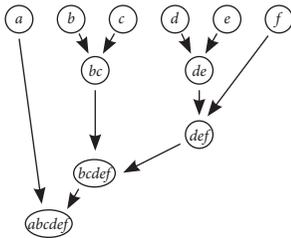


Abb. 40 Dendrogramm einer Clusteranalyse im agglomerativen Verfahren. Die durchgezogenen Linien zeigen an, ab welchem Schritt sich die Ausgangscluster zusammenfügen (z.B. a bis g werden zu einem Cluster im ersten Schritt) /Quelle: Eigene Darstellung

Um herauszufinden, welche Gebiete sich als Gruppe zusammenfassen lassen, weil sie in verschiedenen Variablen wesentlich übereinstimmen wird eine Clusteranalyse durchgeführt. Sie hat den Vorteil, aus vorhandenen Daten Strukturen entdecken zu können. (vgl. Backhaus et al. 2003) Die Clusteranalyse dient also nicht dazu, vorhandene Thesen zu verifizieren oder falsifizieren. Stattdessen werden mit diese Methode Eigenschaften verschiedener Elemente gruppiert und somit Strukturen sichtbar.

Eine Clusteranalyse ist ein Verfahren zur Gruppenbildung. Es kann zwischen hierarchischen und partitionierenden Verfahren unterschieden werden. Die Variablen Bevölkerung, Gewerbe und Richtwerte sind metrisch skaliert, deshalb wird hier das hierarchische Verfahren angewendet. Hierbei wird die jeweilige Distanz zwischen den Gebieten gemessen. Zwei Gebiete sind dann sehr ähnlich, ihre Unterschiede in den Variablenausprägungen relativ gering sind. Damit können ähnliche Gebiete in Gruppen zusammengefasst werden. Um die Untersuchungsgebiete gruppieren zu können, wird ein Algorithmus angewendet. Bei hierarchischen Verfahren können agglomerative oder diversive Algorithmen angewandt, also entweder Gruppen zusammengefasst oder aufgeteilt werden. In der Praxis finden agglomerative Verfahren am häufigsten Anwendung. Ausgangspunkt ist hier die feinste Partition, das heißt, jedes Gebiet ist ein Cluster. Daraufhin werden die Distanzen errechnet und die jeweiligen Cluster mit den geringsten Distanzen, also den größten Ähnlichkeiten, schrittweise zusammengefasst. Dies geschieht so lange bis nur noch ein Cluster vorhanden ist. Ein Dendrogramm und eine Zuordnungsübersicht geben Aufschluss darüber, wann welche Cluster zu einem größeren fusioniert wurden. Hier können einerseits 'Ausreißer' bestimmt werden, andererseits ist erkennbar, wie viele Schritte welche Objekte benötigen, um in einem Cluster zusammengefasst zu werden. Dann kann bestimmt werden, ab welchem Schritt eine nötige Clustergröße erreicht ist. Abschließend wird über die Varianz die Homogenität der einzelnen Cluster überprüft. Damit wird festgestellt, ob die Cluster tatsächlich homogen sind oder doch heterogen. (vgl. Backhaus et. al. 2003)

Datenmaterial

Basis jeder Clusteranalyse ist das Datenmaterial. Nachfolgend wird diskutiert wie das Datenmaterial in der Clusteranalyse verwendet werden soll.

Untersuchungsgebiete

Das Untersuchungsgebiet Innenstadt unterscheidet sich hinsichtlich seiner Bevölkerungsdichte und möglicher Bebauungsdichte. Es beinhaltet zwei Stadtteile, deshalb wird dieses Untersuchungsgebiet in vier Gebiete unterteilt: Neustadt-Nord (2), Neustadt-Süd (1), Altstadt-Nord (3), Altstadt-Süd(4).

Erhebungsdaten

Um im Rahmen einer Clusteranalyse Gruppen homogener Gebiete feststellen zu können, werden Daten benötigt, die möglichst kleinräumig auf die Untersuchungsgebiete angewendet werden können. Zumindest aber müssen Datensätze herangezogen werden, welche die Untersuchungsgebiete fassen. Primär wird also versucht, Daten auf der Ebene der Statistischen Gebiete zu verwenden.

Wohnbevölkerung

Um die vorhandene Wohnbevölkerung quantitativ beschreiben und hinsichtlich der Wohnsituation charakterisieren zu können, wurden verschiedene Daten verwendet: Die Anzahl der Wohnungen, die Anzahl der Sozialwohnungen, die Anzahl der Eigentumswohnungen und der Mittelwert der Quadratmeterverkaufspreise von Eigentumswohnungen. Datenmaterial über Bevölkerung, Sozialwohnungen und die Anzahl der Wohnungen finden sich in den Statistiken der Stadt Hamburg. Aussagen über Eigentumswohnungen treffen die Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses.

Verfügbare Daten zur Wohnbevölkerung werden behördlich seit 1987 nur noch auf Stadtteilebene erfasst. Lediglich die absolute Anzahl der Sozialwohnungen ist den Statistischen Gebieten aktuell noch zugeordnet. (vgl. Anhang) Hieraus ergeben sich einige Probleme: Erstens sind die verfügbaren Daten auf Ebene der Statistischen Gebiete zur Anzahl an Wohnungen deutlich veraltet. Zweitens sind die aktuellen Daten aufgrund ihrer stadtteilabhängigen Erhebung nur für die Stadtteile Hamburg-Altstadt und Neustadt verwertbar und auch hier müssten die Untersuchungsgebiete Altstadt-Nord, Altstadt-Süd und Hafanrand wieder zusammengeführt werden. Die anderen Untersuchungsgebiete sind nur Teile von Stadtteilen und das Datenmaterial somit kaum zu verwenden, da die Untersuchungsgebiete relevante Teile der Stadtteile auslassen. Bei näherer Betrachtung der Untersuchungsgebiete sind speziell die Untersuchungsgebiete Harburg und City Nord, als Teilegebiete von großen Stadtteilen, nicht verwendbar. Das Untersuchungsgebiet City Süd hingegen deckt sich größtenteils mit dem Stadtteil Hammerbrook. In den dort nicht erfassten Teilen des Stadtteils ist aufgrund der Bebauungsplangebietsausweisung nicht mit Wohnnutzungen zu rechnen. (Gewerbe-/ Industriegebiet vgl. FHH 2012-2)

Wohnbevölkerung: Datenabgleich

Die Gesamtzahl der Wohnungen (Datengrundlage 1987) aller Statistischen Gebiete, die zu kompletten Stadtteilen zusammenfassbar sind, können mit den aktuellen Daten dieses Stadtteils verglichen werden. Die Verwertbarkeit der Daten von 1987 ist deshalb nicht grundsätzlich abzulehnen, sondern diese können möglicherweise eingeschränkt genutzt werden. Innerhalb eines Stadtteils, das heißt zwischen den Statistischen Gebieten, könnte

Neben den Daten auf der Ebene der Statistischen Gebiete können Sekundär auch großräumigere Datensätze auf Untersuchungsgebietsmaßstab (z.B. Neustadt-Nord (2)) verwendet werden. Daten zur Bevölkerung können über Statistik-Nord bezogen werden. Daten zu vorhandenen Gewerben über die Handelskammer Hamburg. Daten zu Richtwerten können dem Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses in Hamburg entnommen werden.

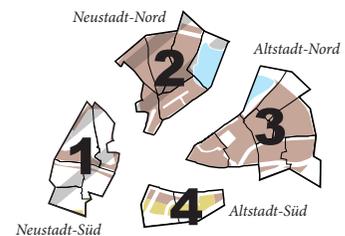


Abb. 41 Untersuchungsgebiet Innenstadt aufgeteilt in vier Untersuchungsgebiete / Quelle: Eigene Darstellung

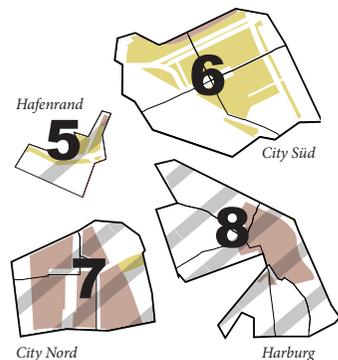


Abb. 42 Weitere Untersuchungsgebiete / Quelle: Eigene Darstellung

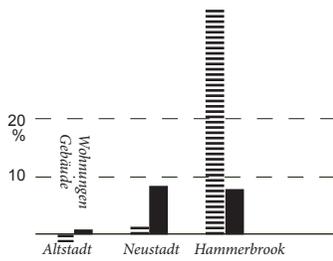


Abb. 43 Vergleich der Daten zur Anzahl von Wohngebäuden und Wohnungen. Prozentuale Abweichung des Jahres 2011 zu 1987. /Quelle: Statistik Nord auch FHH 2011

es bei einer solchen Annahme natürlich zu Abweichungen kommen. Dieser Vergleichstest kann nur für die Stadtteile (und der jeweiligen beinhalteten Statistischen Gebieten) Neustadt, Altstadt und Hammerbrook erfolgen (s.o.). Als Vergleichswerte werden die Zahl der Wohngebäude und Wohnungen herangezogen.

Der Vergleichstest ergibt für die Altstadt ein Minus von 13% der Wohngebäude und ein Plus von 1% der Wohnungen im Jahr 2011 im Vergleich zu 1987. Im Falle der Neustadt sind ein Plus von 1,5% bei Wohngebäuden und ein Plus von 8% bei Wohnungen feststellbar. (vgl. Anhang auch FHH 2011) Aufgrund der moderaten Abweichungen werden die Daten der Statistischen Gebiete dieser Stadtteile als Orientierungswerte in die Clusteranalyse eingebracht. Der Stadtteil Hammerbrook hingegen weist ein Plus von 7% bei Wohngebäuden und ein Plus von 39% bei Wohnungen auf. Dieser Zuwachs ist zurückzuführen auf ein Bauprojekt mit 111 Wohnungen und damit auf eines der vier Statistischen Gebiete anwendbar (Statistisches Gebiet 6001)(vgl. Wichern Baugesellschaft mbH 2012). Auch diese Daten werden (aktualisiert) in der Clusteranalyse als Orientierungswerte verwendet.

Wohnbevölkerung: Eigentumswohnungen

Daten zu Eigentumswohnungen werden behördlich nicht erfasst. Lediglich der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg trifft kleinräumliche Aussagen über Verkäufe und durchschnittliche qm-Verkaufspreise auf Stadtteilebene. Hierfür existieren Daten für die Stadtteile Harburg und Neustadt. (vgl. Gutachterausschuss 2009 auch Anhang)

Gewerbe

Die Handelskammer Hamburg erhebt die absolute Anzahl von Gewerben (mit freiwilliger Angabe der Mitarbeiterzahl von Gewerbetreibenden) auf Stadtteilebene. Diese Daten sind für die Stadtteile Hammerbrook, Neustadt und Altstadt verfügbar. (vgl. Anhang)

Richtwerte

Bodenrichtwerte werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg ermittelt und jährlich in Grundstücksmarktberichten veröffentlicht. Den Bodenrichtwerten liegen verschiedene Erhebungselemente zugrunde, wobei Verkehrswerte im Rahmen dieser Thesis, also für Büroimmobilien und innerstädtische Wohngebäude, das Haupterhebungselement darstellen und die Bodenrichtwerte prägen. Verkehrswerte ermitteln einen Durchschnittswert aller in einem bestimmten Zeitraum verkauften Grundstücke samt Immobilie. Die aktuellsten frei verfügbaren Daten zu Bodenrichtwerten sind dem Grundstücksmarktbericht 2008 zu entnehmen. Die Werte beziehen sich auf Stadtteile und Nutzungen und werden in qm je Nutz- oder Wohnfläche angegeben. Bodenrichtwerte

(Durchschnitt des jeweiligen Stadtteils) für die Nutzung Büro sind für alle Stadtteile verfügbar. Bodenrichtwerte der Nutzung Wohnen sind zwar für alle Stadtteile Daten erfasst, jedoch sind die Anzahl der Verkäufe zum Teil gering und damit die Durchschnittswerte nur von wenigen Grundstücken beeinflusst. (vgl. Gutachterausschuss 2009 auch Übersicht Daten Clusteranalyse) Nach Abzug dieser Stadtteile können Bodenrichtwerte der Nutzung Wohnen nur für die Neustadt und Harburg in die Clusteranalyse einbezogen werden.

Zusammenfassung Erhebungsdaten

Die zur Verfügung stehenden Daten sind nur teilweise auf die kleinräumigen Erhebungsgebiete der Statischen Gebiete bezogen. Diese Daten sind nur als Orientierungswerte anzusehen, da sie dem Jahr 1987 entstammen. Die meisten zur Verfügung stehenden Daten beziehen sich auf Stadtteile. Da sich aber nicht alle Untersuchungsgebiete zu Stadtteilen zusammenfassen lassen, ist eine Clusteranalyse auf Stadtteilebene nicht zielführend. Grundlegend ist schon aufgrund der Bevölkerungs- und möglichen Bebauungsdichte von verhältnismäßig heterogenen Stadtteilen auszugehen. Eine Clusteranalyse auf Stadtteilebene würde mit Durchschnittswerten diese Heterogenität homogenisieren. Die Clusteranalyse wird deshalb auf der Ebene der Statischen Gebiete durchgeführt. Daten, die nur auf Stadtteilebene zur Verfügung stehen werden als Durchschnittswerte den Statischen Gebieten zugeordnet. Daten, die nicht zur Verfügung stehen werden als Fehlwerte einbezogen.



Winterhude

Hamburg-Altstadt

Neustadt

Hammerbrook

Harburg

Abb. 44 Relevante Statistische Gebiete und Stadtteile 2011 /Eigene Darstellung auf Grundlage von BNP Paribas 2011, FHH 2008, FHH 2012

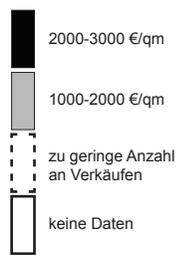
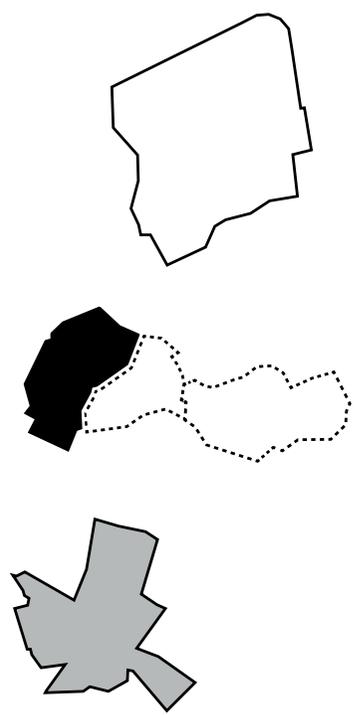
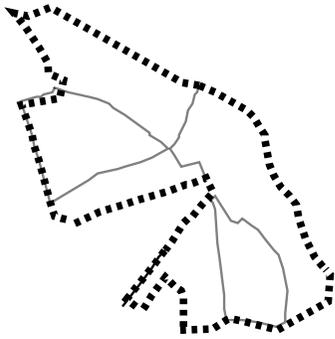
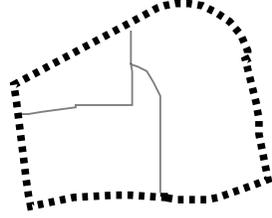


Abb. 45 Durchschnittliche qm-Preise für Eigentumswohnungen auf Stadtteilebene 2009 /Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage von Gutachterausschuss 2009





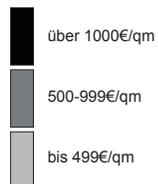


Abb. 46 Bodenrichtwerte Wohnnutzung auf Stadtebene 2009 /Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage von Gutachterausschuss 2009

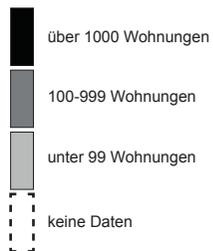
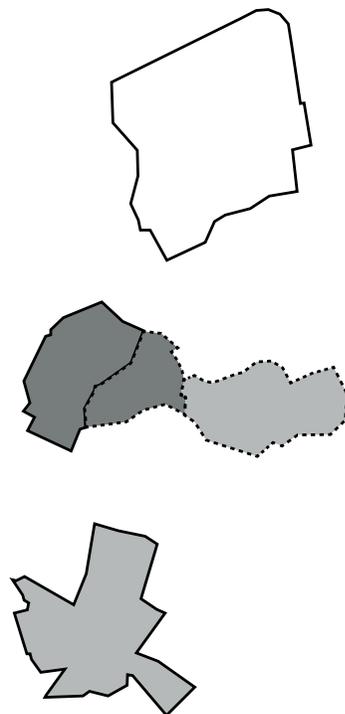


Abb. 47 Anzahl von Wohnungen in Statistischen Gebieten 1987 /Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Statistik Nord

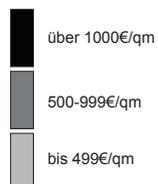
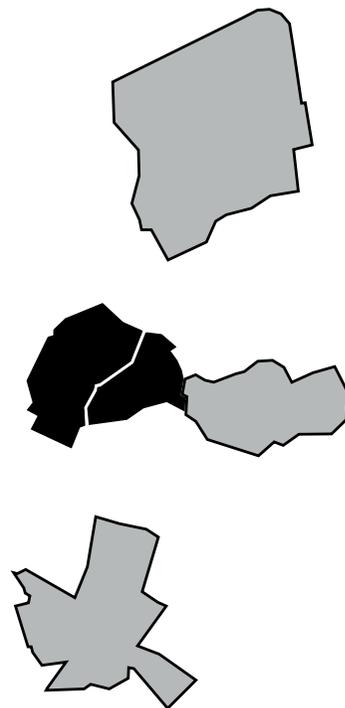
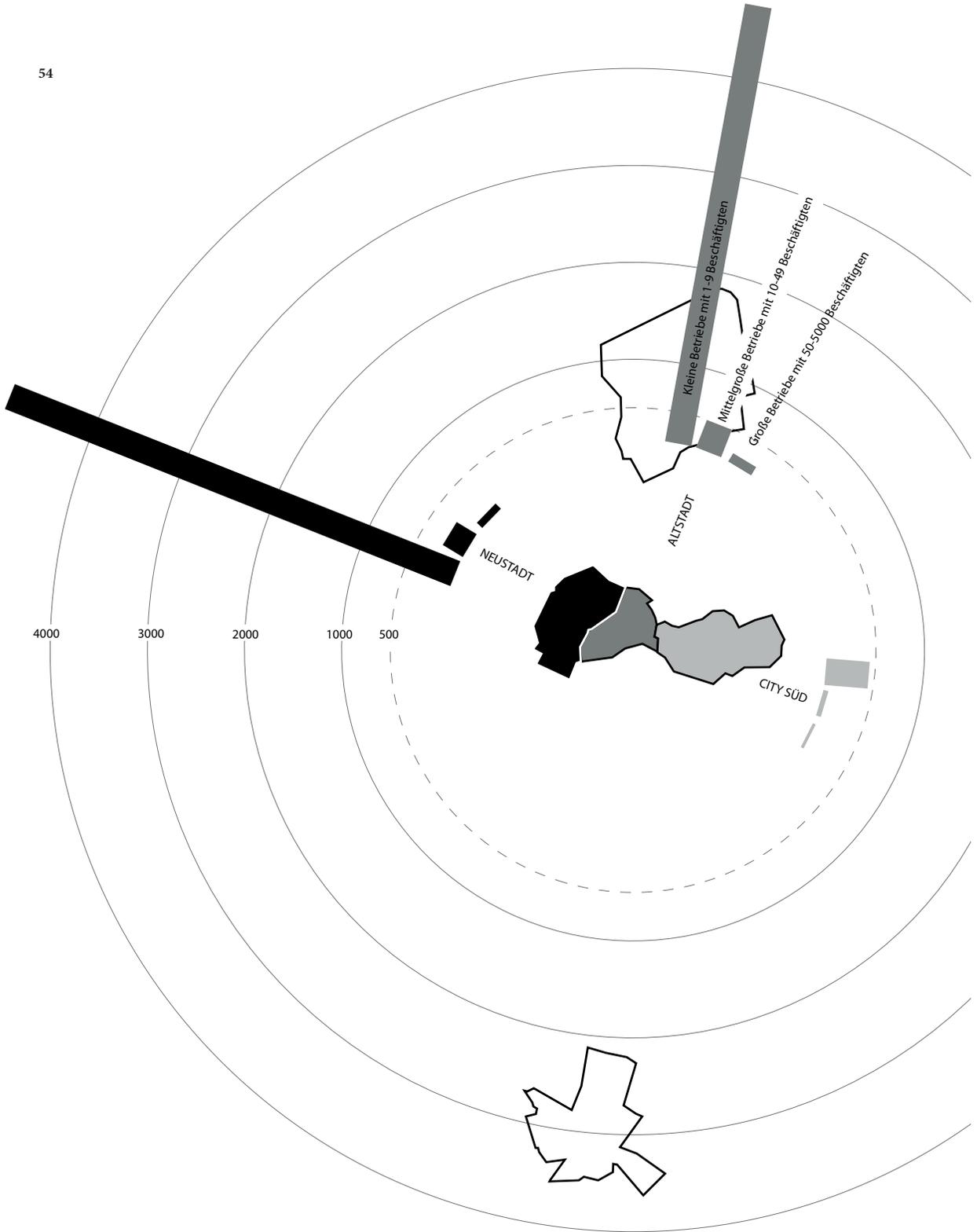


Abb. 48 Bodenrichtwerte Büronutzung auf Stadtebene 2009 /Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage von Gutachterausschuss 2009







Die Durchführung einer validen Clusteranalyse ist aufgrund des Datenmaterials nicht möglich. Durch viele Variablen führt die Analyse zu keinen verwertbaren Ergebnissen. Das Fehlen eines Variablenwerts führt bereits dazu, dass keine Clusteranalyse für das Stadtgebiet durchgeführt werden kann und die fehlenden Variablenwerte zu einer 63,3%igen Fehlerquote führen. Dies hat zur Folge, dass nur diejenigen Objekte Statistischen Gebiete in der Clusteranalyse Berücksichtigung finden, die keine fehlenden Variablenwerte aufweisen. Variablen zu den Verkaufspreisen für Eigentumswohnungen und Bodenrichtwerte für Wohnen werden in der Analyse nicht berücksichtigt. Zudem wird auf das Untersuchungsgebiet Harburg verzichtet.

Die Clusteranalyse wird deshalb mit einem reduzierten Datensatz durchgeführt. Das Ergebnis erstreckt sich über fast alle im Datensatz verbliebenen Statistischen Gebiete (Objekte). Die Fehlerquote liegt bei dieser Clusteranalyse nur noch bei 3,6%. Es wurden also fast alle Statistischen Gebiete berücksichtigt. Allerdings zeigt sowohl die Zuordnungsübersicht, als auch das Dendrogramm, noch vor Prüfung einer relevanten Heterogenität zwischen den Clustern, dass sich erstens nur wenige Cluster bilden, zweitens diese sehr schnell zustande kommen, drittens sich zwei große Cluster sehr früh zu einem zusammenfassen und viertens die entstandenen Cluster sich zum Teil mit den Stadtteilen decken.

Eine genauere Betrachtung des Datenmaterials legt die Problemstellen offen: vier von Sieben Variablen sind Durchschnittswerte, die Stadtteilabhängig erhoben und als Durchschnittswerte den jeweiligen Statistischen Gebieten zugeordnet wurden. Die Ergebnisse der Clusteranalyse sind aufgrund dieser Variablen verzerrt. Die Variablen, welche auf Grundlage der Statistischen Gebiete erhoben wurden, haben kaum noch Einfluss. Festgestellt werden kann, dass sich ein Cluster im Stadtteil Neustadt herausbildet. Demgegenüber umfasst das zweite Cluster die Altstadt und die restlichen Gebiete der Neustadt. Dies überrascht nicht, da hier die Daten, erhoben auf Grundlage der Statistischen Gebiete, nennenswerte Wohnungsanteile aufweisen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich diese Cluster schon im zweiten Schritt vereinigen, was auf eine geringe Differenz zwischen den beiden Clustern hinweist. Der Unterschied zwischen Cluster 1+2 und Cluster 3 ist immens. Dieser ist in einem anderen Analyseverfahren zu überführen. Die City Süd, das Erhebungsgebiet 6, scheint grundlegende Eigenschaften zu besitzen, die sie von der Neustadt und Altstadt unterscheiden.

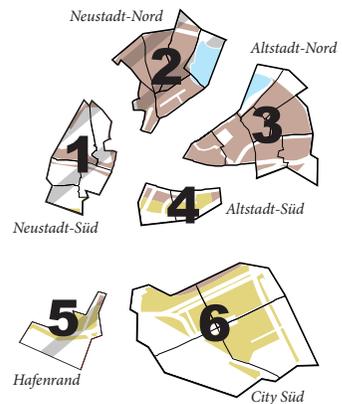


Abb. Verbleibende Untersuchungsgebiete nach der Clusteranalyse /Quelle: Eigene Darstellung

Abb. 49 Gewerbebetriebe nach Betriebsgröße auf Stadtteilebene 2012 /Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Handelskammer Hamburg



56

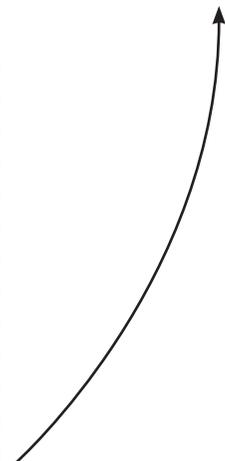
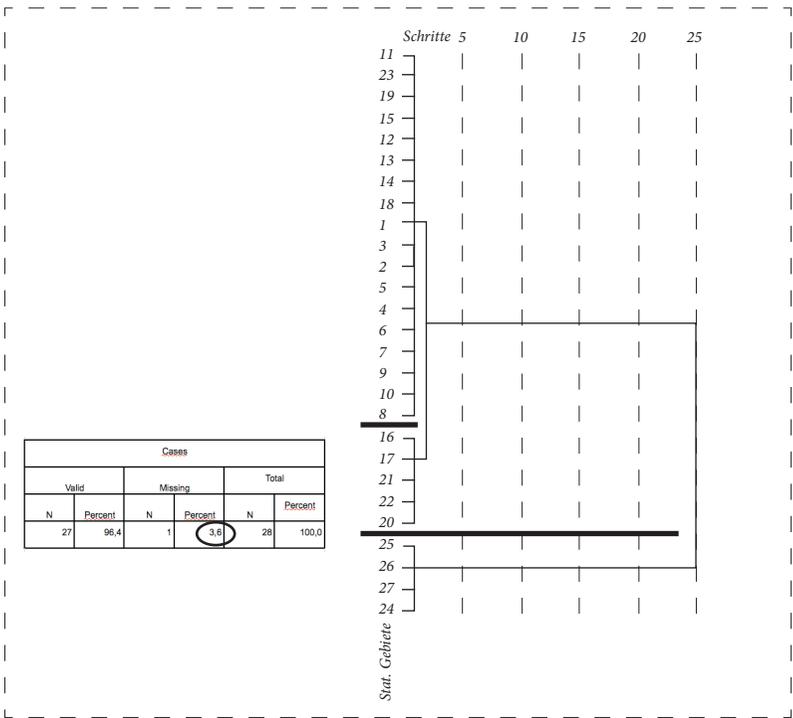
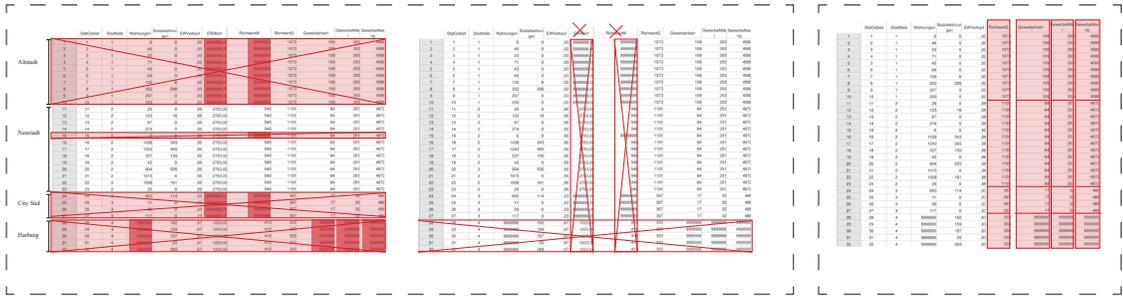
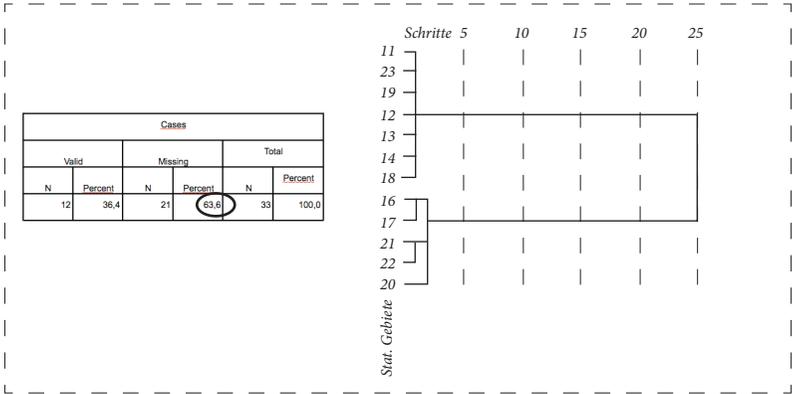


Abb. 50 Hohe Fehlerquote & Dendrogramm der Clusteranalyse I /Quelle: Eigene Darstellung



Abb. 51 Fehlende Werte & Datenangleich der Clusteranalyse I /Quelle: Eigene Darstellung



Abb. 52 Niedrige Fehlerquote & schnelle Agglomeration zweier Cluster (Dendrogramm) der Clusteranalyse II /Quelle: Eigene Darstellung



Abb. 53 Agglomeration der Cluster der Clusteranalyse II /Quelle: Eigene Darstellung



Abb. 54 Durchschnittswerte als Quelle der Unvadisität der Clusteranalyse II /Quelle: Eigene Darstellung

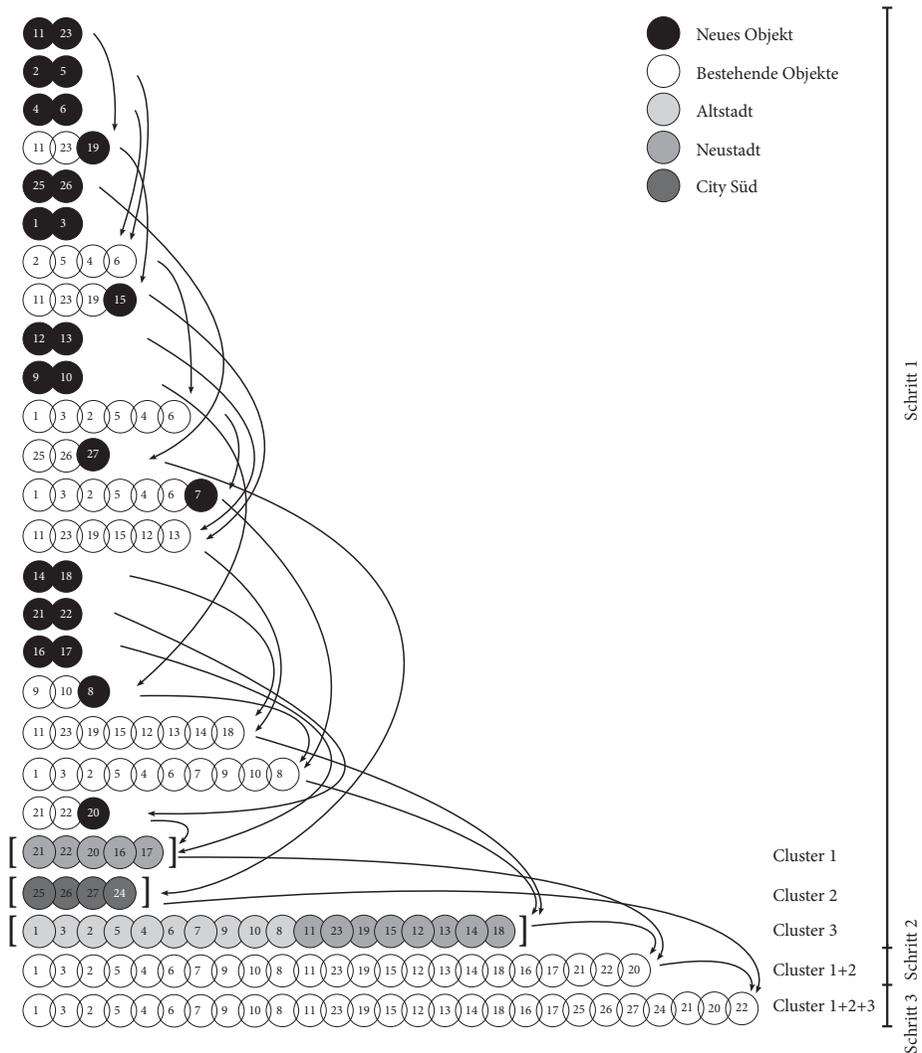
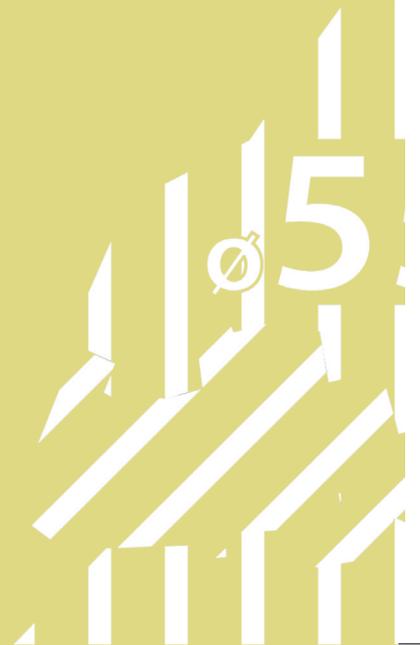




Abb. 55 Zwei ähnliche und ein zu diesen deutlich differenzierendes Cluster der Clusteranalyse II /Quelle: Eigene Darstellung



cluster+

50 €/qm

1100

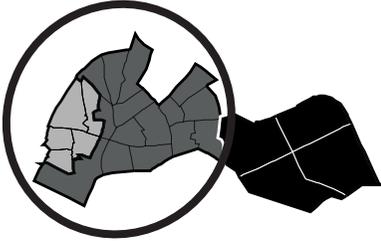


Abb. 56 Ähnliche Cluster Altstadt & Neustadt /Quelle: Eigene Darstellung

In erster Linie aufgrund mangelhaften zur Verfügung stehenden Datenmaterials kann die quantitative Analyse nur begrenzt Aussagen über gemeinsame oder differenzierende Eigenschaften der verschiedenen Untersuchungsgebiete treffen. Speziell auf kleinräumiger Ebene in den Untersuchungsgebieten 1 bis 5 (Stadtteile Altstadt und Neustadt) ist es deshalb nötig, eine Differenzierung über eine Quantitative Ergänzung zu erreichen. Qualitative Zugänge, wie beispielsweise Klingelschildanalysen, die Untersuchung von Gebäudetypologien oder qualitative Interviews mit dort Ansässigen könnten sicherlich zu detaillierten Aussagen führen, sind aber im Rahmen dieser Arbeit zeitlich nicht durchführbar und würden den Schwerpunkt dieser Studie verschieben. Um eine qualitative Ergänzung der quantitativen Analyse dennoch vorzunehmen, werden die Inhalte des bestehenden Planungsrechts in den Untersuchungsgebieten untersucht.

Die Untersuchungsgebiete haben sich aufgrund des vorhandenen Datenmaterials im Rahmen der quantitativen Analyse reduziert. Es verbleiben die Untersuchungsgebiete eins 1 bis 6 - die Untersuchungsgebiete in der City und der City Süd. Das Untersuchungsgebiet 6, die City Süd konnte im Rahmen der Clusteranalyse als eigenes Cluster identifiziert werden. Auch wenn die Durchschnittsdaten auch hier eine Unterscheidung zwischen den Statischen Gebieten innerhalb der City Süd verzerren, so ist doch ein eklatanter Unterschied zu den anderen Erhebungsgebieten feststellbar, was sich nicht zuletzt im Dendrogramm der Clusteranalyse zeigt.

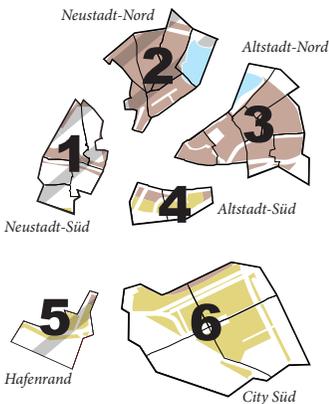


Abb. 57 Verbleibende Untersuchungsgebiete nach der Clusteranalyse /Quelle: Eigene Darstellung

In den Erhebungsgebieten gibt es unterschiedliche Planungsrechte: Bebauungspläne, Baustufenplan, Teilpläne. Baustufenpläne wurden in Hamburg seit 1936 verabschiedet. Sie sind keine qualifizierten Bebauungspläne, legen aber dennoch Bau- und Außengebiete und die Art der Nutzung fest. Da nach BauGB ein Bebauungsplan auch Verkehrsflächen enthalten muss, können Teilbebauungspläne den Baustufenplan ergänzen. Geschieht dies nicht, kann nach §§34 und 35 BauGB (Bauen im Innen- und Außenbereich) gebaut werden. (vgl. BauGB auch Baustufenplan Hamburg Innenstadt) In der Hamburger City gibt es große Bereiche, die noch nicht ein ordentliches Bebauungsplanverfahren durchlaufen haben und bei welchen Baustufenpläne die planungsrechtliche Grundlage sind, also §34 BauGB angewandt wird.

Im Baustufenplan Hamburg Innenstadt werden Wohngebiete, Geschäftsgebiete und Mischgebiete abgebildet. Die Bebauung der im Baustufenplan ausgewiesenen Wohngebiete ist auf vier Geschosse und eine Einwohnerdichte von 500 Einwohner/ha begrenzt. Die Mischgebiete haben keine Einwohnerdichtebegrenzung, dürfen aber auch nur viergeschossig bebaut werden (Plus ein Staffelgeschoss bei den Mischgebieten in der nörd-



lichen Altstadt). Die Bebauung der Geschäftsgebiete erlaubt ausnahmslos fünf Geschosse plus Staffelgeschoss. Inhaltlich sind nicht unerheblich unterschiedliche Flächenpotentiale und Nutzungsmöglichkeiten mit den Ausweisungen verbunden.

Die nach dem BauGB ausgewiesenen Bebauungspläne in der Hamburger Innenstadt sind Allgemeine Wohngebiete, Misch- und Kerngebiete. Die Allgemeinen Wohngebiete befinden sich fast ausschließlich im Untersuchungsgebiet 1, also in der Neustadt. Das einzige nicht dort befindliche Wohngebiet befindet sich im Erhebungsgebiet 4, es handelt sich hierbei um einen Wohnblock. Alle Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete können maximal 4-geschossig in geschlossener Bauweise bebaut werden. Die Kubaturen sind gemäß des BauGB durch Baulinien und -grenzen stark reglementiert und bestimmen in der Hamburger Innenstadt fast immer Blockrandbebauungen mit großzügigen Innenhöfen. Die Grundstücke der Kern- und Mischgebiete (es sind fast ausschließlich Kerngebiete) können alle deutlich höher und dichter bebaut werden. Auch sie werden durch Baulinien und -grenzen dementsprechend reguliert, dass auch hier Blockrandbebauungen entstehen. Am Blockrand sind zumeist mindestens sechs Geschosse zugelassen. Zudem können die Innenhöfe meist mit niederen Geschosshöhen (eins bis zwei) durchgehend bebaut werden. Zusätzlich können die Innenhöfe oft durch Zeilenbebauung unterteilt werden, die in der Regel geringere Geschosshöhen als die Blockränder (drei bis vier) erreichen, oder aber es sind Höhen von über zehn Geschossen zugelassen. Im Vergleich von Kern- und Mischgebieten mit den Allgemeinen Wohngebieten lassen also die Kern- und Mischgebiete eine ungleich intensivere Flächenausnutzung in Grundfläche und Höhe zu.

Gewohnt werden kann in den ausgewiesenen Wohn- und Mischgebieten sowohl des Bebauungs- als auch des Baustufenplans. Da es sich bei den Ausweisungen des Bebauungsplans fast ausschließlich um Kerngebiete handelt, sind es die Wohngebiete des Bebauungs- und Baustufenplans und die Mischgebiete des Baustufenplans, welche Wohnen zulassen. Die Überlagerung dieser Ausweisung und die Daten zu der Anzahl an Wohnungen in den Statistischen Gebieten decken sich. Auffällig ist, dass die Mischgebietsausweisung im südlichen Untersuchungsgebiet 1, der in Hamburg Portugiesenviertel genannten südlichen Neustadt, eine hohe Anzahl an Wohnnutzungen beinhaltet. Hingegen existieren bei derselben Ausweisung im Erhebungsgebiet 3, nördliche Altstadt, keine Wohnnutzungen. Die Daten der Bodenrichtwerte Wohnen, die wie oben dargelegt nur für den gesamten Stadtteil Neustadt - die Untersuchungsgebiete 1, 2 und 5 - zur Verfügung stehen, sind also auf die Wohngebiete und damit auf Untersuchungsgebiete 1 reduzierbar.



Abb. 58 Bebauungspläne in der Hamburger Innenstadt /Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an FHH 2012-2

Baulinien geben an, wo eine Bebauung ansetzen muss. Baugrenzen geben bis wohin eine Bebauung maximal reichen kann.



Abb. 59 Wohnen nach Planungsrecht in der Hamburger Innenstadt





Abb. 60 Handel & Büronutzungen nach Planungsrecht in der Hamburger City
/Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an FHH 2012-2

Handel und Büronutzungen lassen die Ausweisungen der Kern- und Mischgebiete der Bebauungspläne und Baustufenpläne und die Ausweisung Geschäftsgebiet der Baustufenpläne zu. Die Hamburger Innenstadt ist fast ausschließlich durch diese Ausweisungen geprägt. Besonders auffällig ist, dass gerade an den beliebtesten Orten der Innenstadt, entlang Alster und Elbe, entlang der Haupteinkaufsstraßen Mönckeberg- und Spitalerstraße, Neuer Wall und rund um das Rathaus, einerseits keine ordentlichen Bebauungspläne erlassen wurden, andererseits die bestehende Ausweisung ausschließlich Geschäftsgebiet ist. Die Daten der Bodenrichtwerte Büronutzung, die nur auf Stadtteilebene erhoben werden, können somit auf die Ausweisungen reduziert werden, die diese Nutzungen zulassen (Kern-, Misch-, Geschäftsgebiete). Hierbei ist es unerheblich zwischen den Bodenrichtwerten von Altstadt und Neustadt zu unterscheiden, da diese fast dieselbe Höhe aufweisen.

Die Analyse der planungsrechtlichen Ausweisung ergibt zunächst eine Aufteilung der Innenstadt, die dem Ergebnis der Clusteranalyse sehr ähnelt. Die Cluster unterscheiden sich maßgeblich hinsichtlich der Wohnnutzungsanteile und Bodenrichtwerte. Die Analyse gibt aber auch Hinweise auf sehr unterschiedliche Flächenausnutzungspotentiale.

Eine beispielhafte Untersuchung der Bebauungsmöglichkeiten eines Allgemeinen Wohngebietes (Bebauungsplan), eines Kerngebietes (Bebauungsplan) und eines Geschäftsgebietes (Baustufenplan) legt die zum Teil großen Unterschiede in der Flächenausnutzungsmöglichkeit offen. In Geschäftsgebieten können Gebäude mit bis zu 6 Stockwerken errichtet werden, zudem wird fast die gesamte Grundfläche überbaut. In Kombination mit den Bodenrichtwerten, die pro Quadratmeter Nutzfläche zu verstehen sind, entstehen sehr hohe Grundstückspreise. In Kerngebieten können ebenso viele Stockwerke errichtet werden wie in Geschäftsgebieten, bei diesem Beispiel sogar noch ein Stockwerk mehr. Allerdings ist die bebaute Grundfläche deutlich geringer. Die Baulinien und Baugrenzen, welche bei Geschäftsgebieten nicht existieren, überlassen den Gebäuden der Kerngebieten ausweisung deutlich weniger bebaubare Grundfläche, als es bei Geschäftsgebieten der Fall ist. Der Grundstückswert verringert sich dadurch im Vergleich zum Geschäftsgebiet, da sich die nicht bebaute Grundfläche natürlich bei jedem Stockwerk addiert. Das Beispiel des Allgemeinen Wohngebietes lässt noch weniger überbaute Grundstücksfläche zu. Zudem ist hier maximal eine viergeschossige Bebauung zulässig. Der Grundstückswert ist hier nochmals deutlich niedriger anzusetzen als bei Kern- und Geschäftsgebieten.

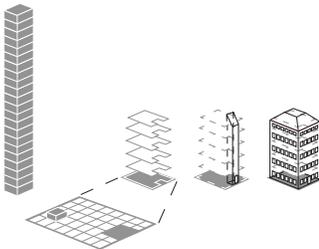


Abb. 61 Flächenausnutzungspotential Geschäftsgebiet nach Baustufenplan /Quelle: Eigene Darstellung

Diese Erkenntnisse sind in die Ergebnisse der bisherigen Analyse einzubeziehen und dementsprechend die bisherigen Cluster zu differenzieren. Unter Berücksichtigung der Flächenausnut-

zungspotentiale ergeben sich für die Hamburger Innenstadt drei unterschiedliche Gebiete: Gebiet 1 besteht aus dem Erhebungsgebiet 1. Hier ist die Wohnnutzung maßgebend. Es ist nicht nur geprägt durch viele Wohnungen, sondern hat zudem verhältnismäßig viele Sozialwohnungen aufzuweisen. Die Flächenausnutzungspotentiale sind im Vergleich zu den anderen beiden Gebieten gering. Der Bodenrichtwert liegt bei durchschnittlich 550€/qm Wohnfläche und ist somit im Vergleich mit den beiden anderen Gebieten der Hamburger Innenstadt günstig. Gebiet 2 und 3 sind durch Bürogebäude und den Handel geprägt und bei beiden beträgt der durchschnittliche Bodenrichtwert je Quadratmeter Nutzfläche 1.100€. Sie unterscheiden sich in ihrer Flächenausnutzungsmöglichkeit. Gebiet 3 hat einen höheren Ausnutzungsgrad der Grundfläche, dementsprechend höher kann der Grundstückspreis angenommen werden.

Gebiet 4 ist die City Süd, also Untersuchungsgebiet 6. Die City Süd ist eine Bürostadt ohne ausgewiesene Wohngebiete. Wohnungen gibt es vor allem im Nordosten und Südwesten des Gebietes, sie befinden sich in Kerngebieten. Die vorhandenen planungsrechtlichen Ausweisungen sind im Zentralbereich Gewerbegebiete gemäß des Baustufenplans, deren Flächenausnutzungspotentiale denen der Geschäftsgebiete der Hamburger Innenstadt ähneln. Um den Kernbereich stehen vor allem Betreiberimmobilien deren Ausweisung Mischgebiete sind. (vgl. Müller/Scheler/Vollmer 2012)

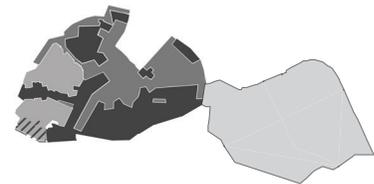
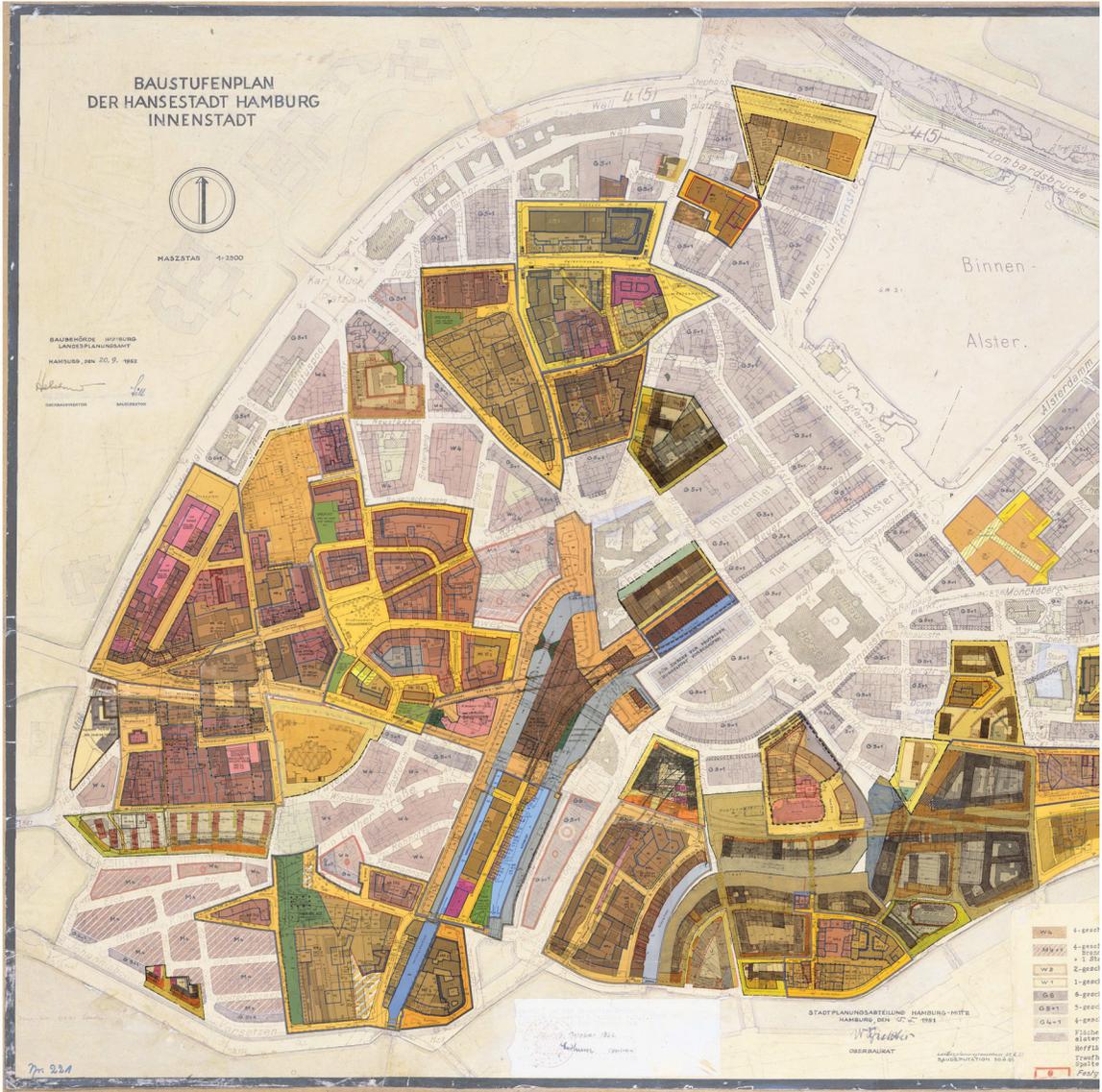


Abb. 62 Gebiete 1 bis 4 /Quelle: Eigene Darstellung



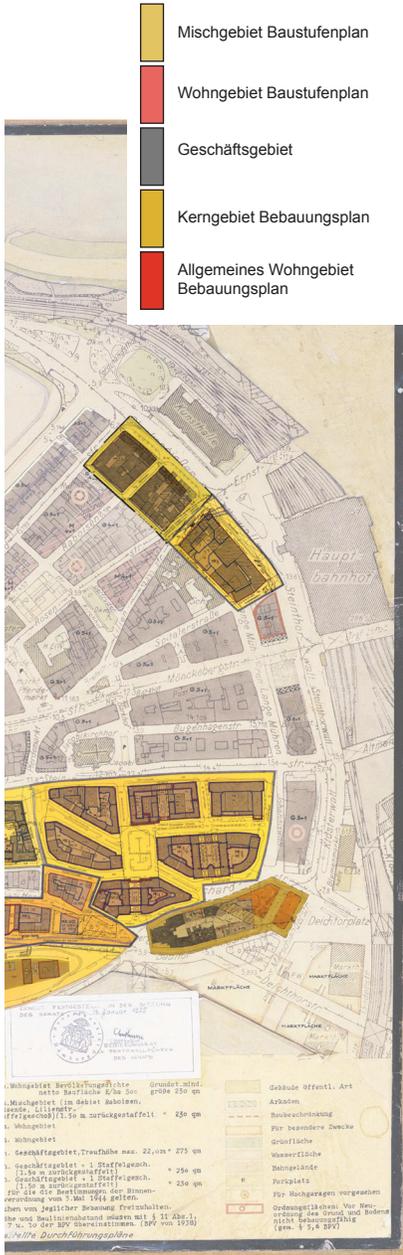


Abb. 63 Planungsrecht in der Hamburger City /Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von FHH 2012-2



- Mischgebiet Baustufenplan
- Wohngebiet Baustufenplan
- Geschäftsgebiet

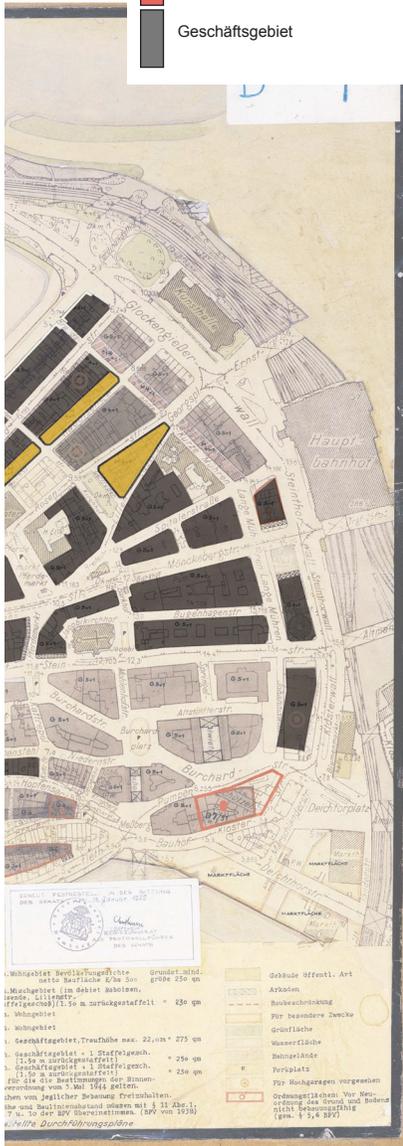


Abb. 64 Baustufenpläne in der Hamburger City /Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von FHH 2012-2



-  Kerngebiet Bebauungsplan
-  Allgemeines Wohngebiet Bebauungsplan

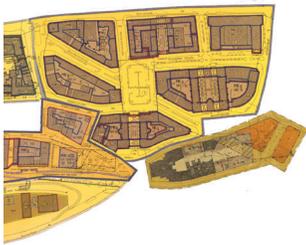
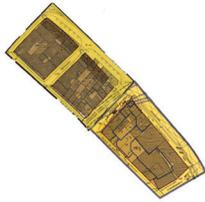


Abb. 65 Bebauungspläne in der Hamburger City /Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von FHH 2012-2



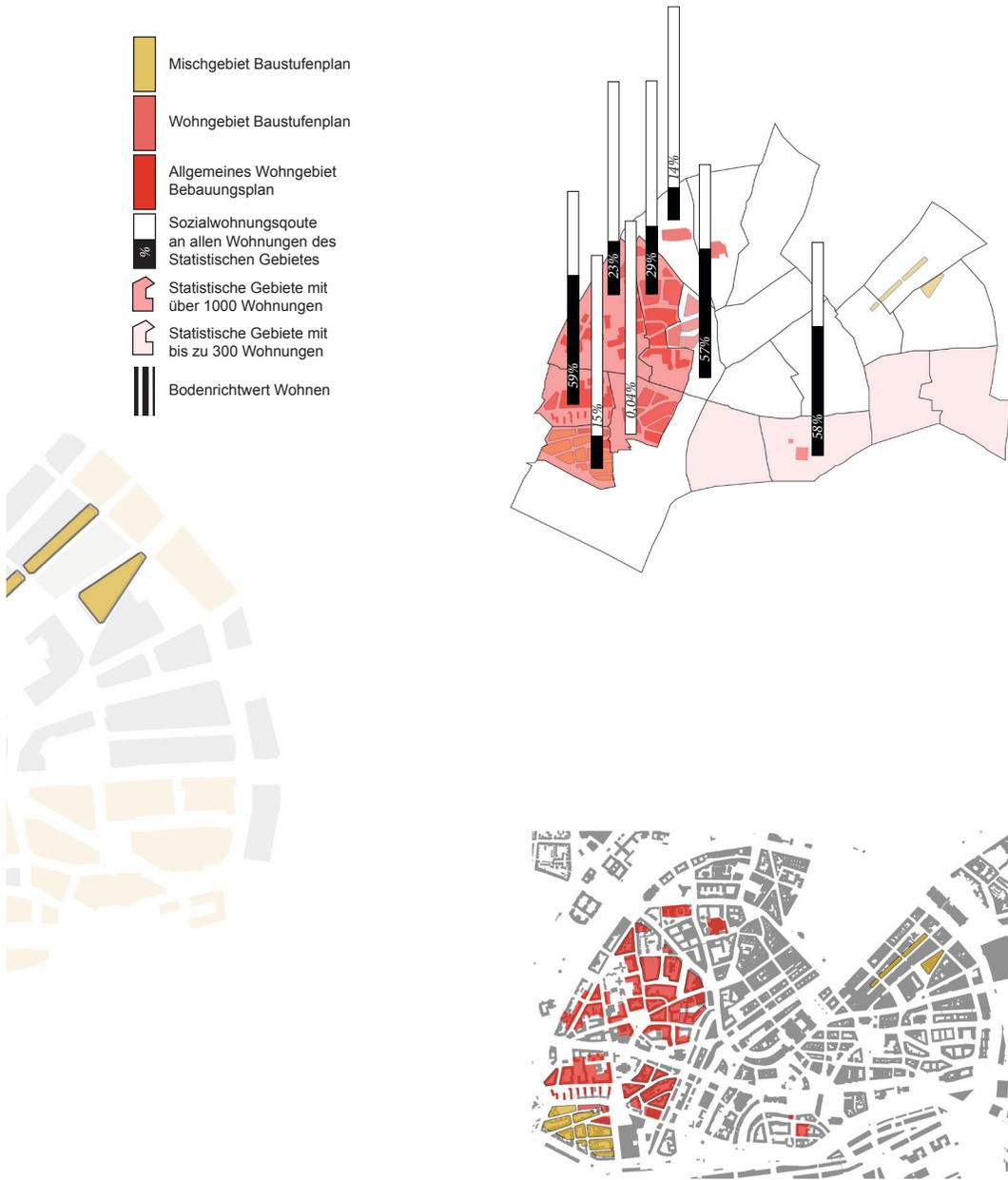
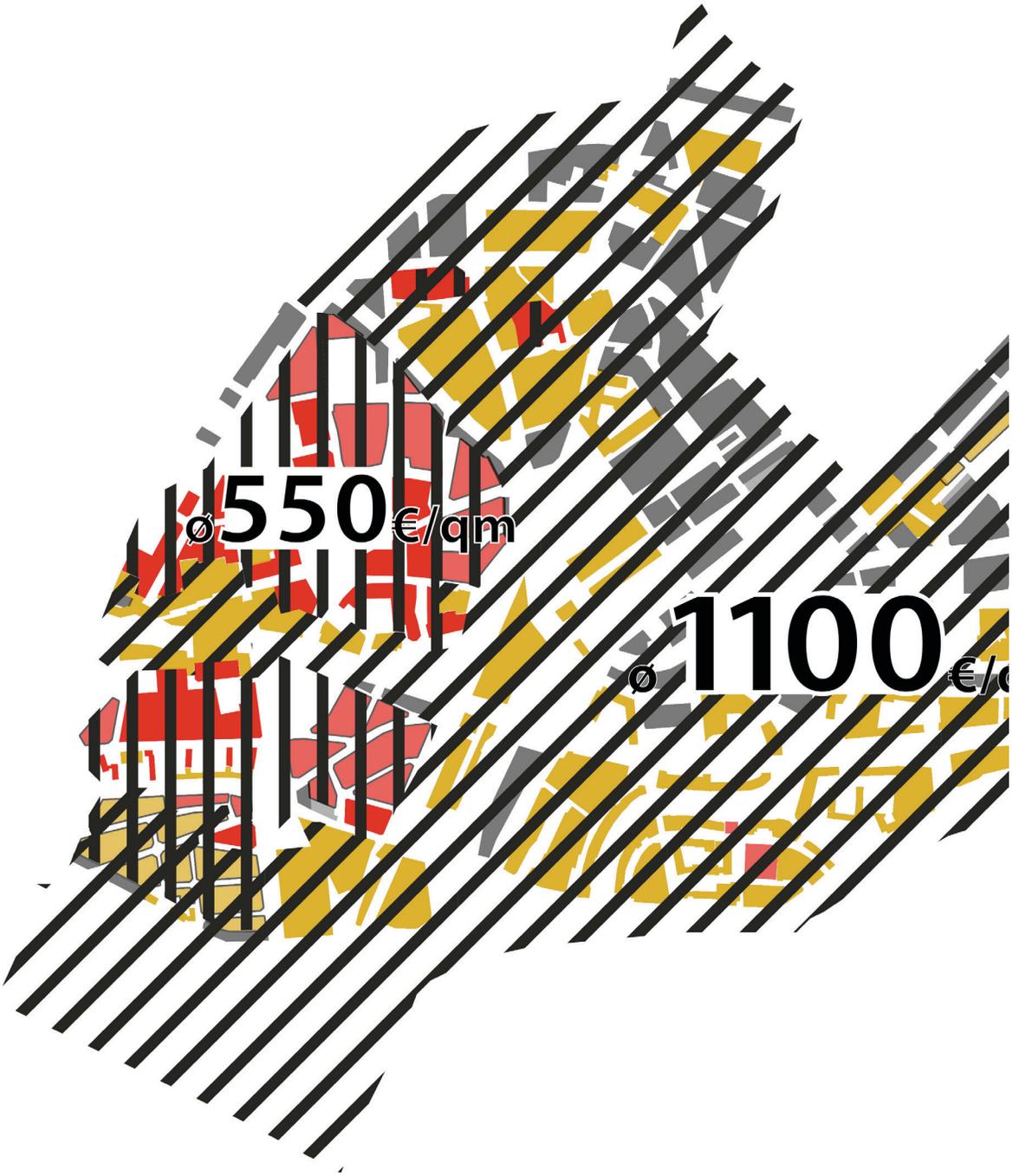


Abb. 66 Wohnen nach Planungsrecht in der Hamburger City /Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von FHH 2012-2





Abb. 67 Handel & Büronutzungen nach Planungsrecht in der Hamburger City /
Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von FHH 2012-2



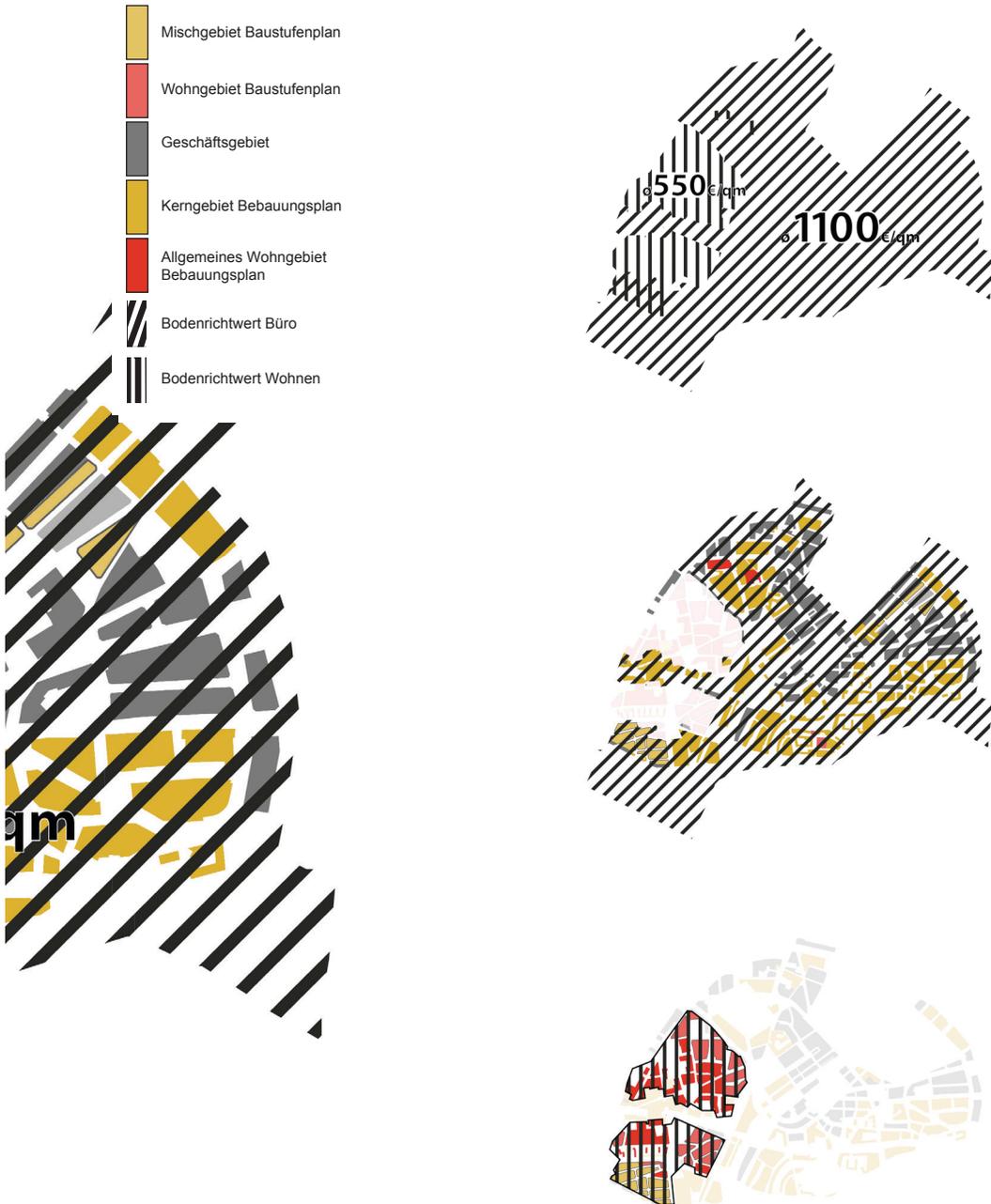


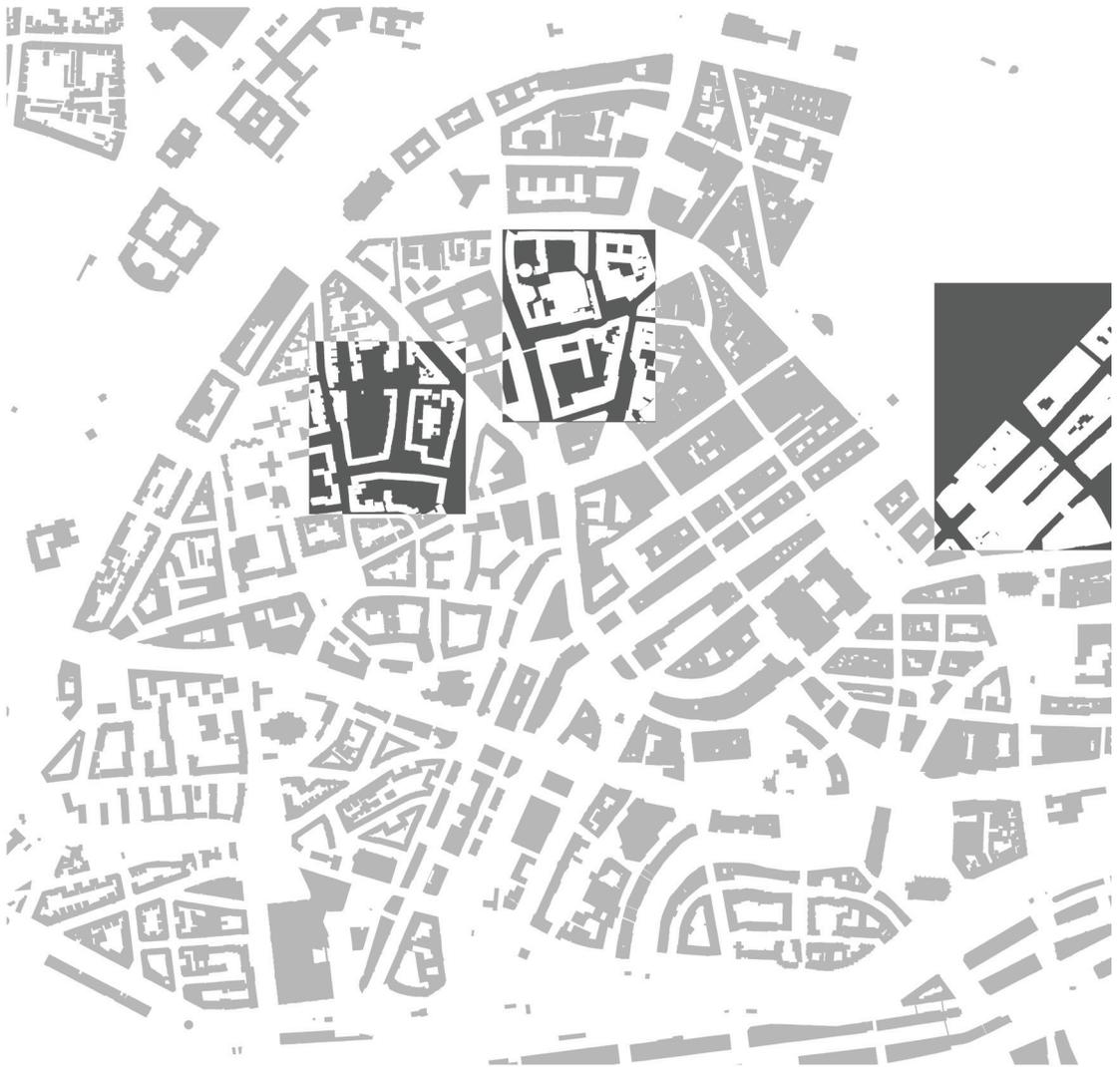
Abb. 68 Bodenrichtwerte & Planungsrecht
in der Hamburger City /Quelle: Eigene
Darstellung auf Grundlage von FHH 2012-2



 Geschäftsgebiet Baustufenplan

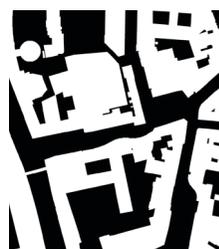


Abb. 69 Geschäftsgebiet nach Baustufenplan in der Hamburger City /Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von FHH 2012-2





Geschäftsgebiet



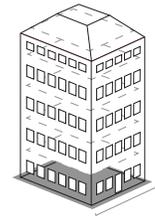
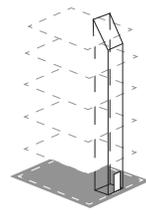
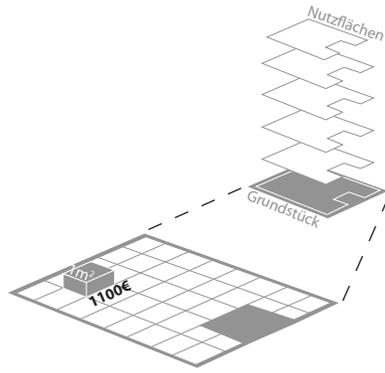
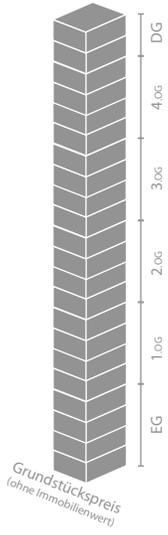
Kerngebiet



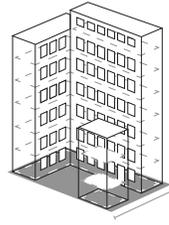
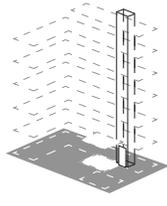
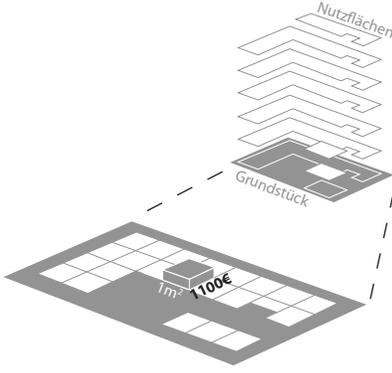
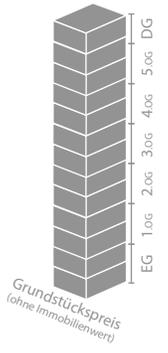
Allgemeines Wohngebiet

Abb. 70 *Flächenausnutzungspotentiale in Abhängigkeit der planungsrechtlichen Ausweisung. Beispiele. /Quelle: Eigene Darstellung*

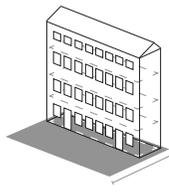
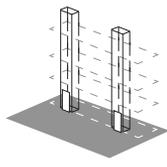
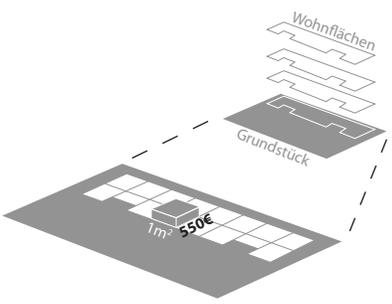
80



Baustufenplan Geschäftsgebiet 5+1



Bebauungsplan Neustadt 35



Bebauungsplan Neustadt 26

Abb. 71 Flächenausnutzungspotential
Geschäftsgebiet nach Baustufenplan.
Schematische Darstellung /Quelle: Eigene
Darstellung

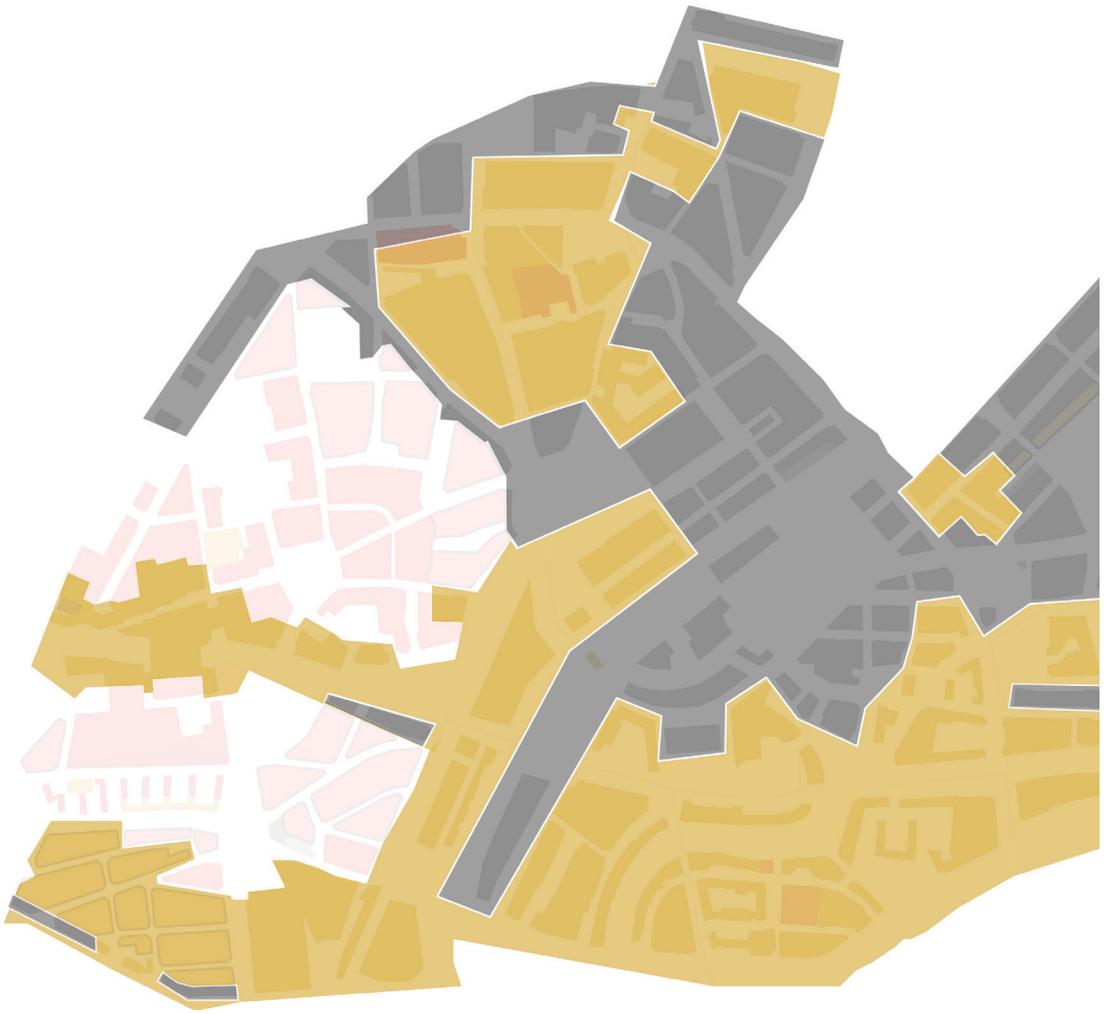


Abb. 72 Flächenausnutzungspotential
Kerngebiet nach Bebauungsplan. Schemati-
sche Darstellung /Quelle: Eigene Darstellung



Abb. 73 Flächenausnutzungspotential All-
gemeines Wohngebiet nach Bebauungsplan.
Schematische Darstellung /Quelle: Eigene
Darstellung





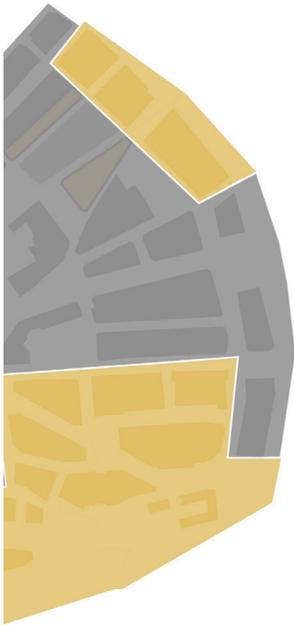


Abb. 74 Gebiet 3 /Quelle: Eigene Darstellung



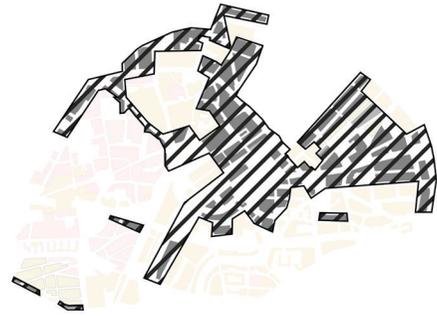
Abb. 75 Gebiet 2 /Quelle: Eigene Darstellung



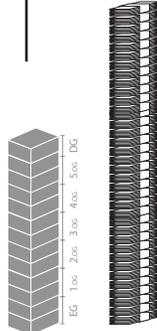
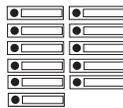
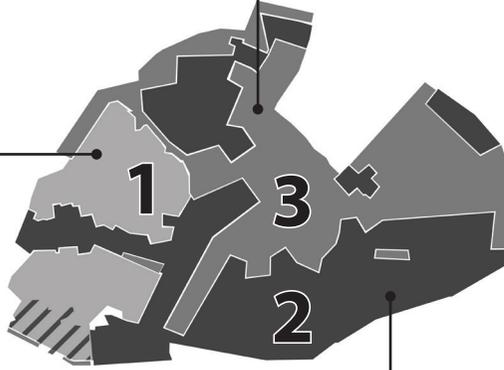
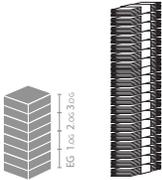
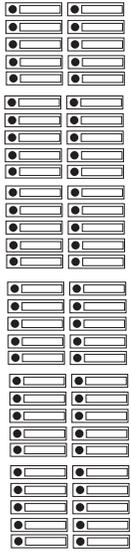
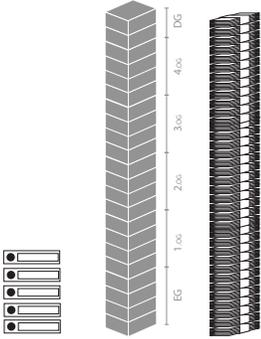
Abb. 76 Differenzierung aufgrund von
Flächenausnutzungspotentialen /Quelle:
Eigene Darstellung



Abb. 77 Gebiet 1 /Quelle: Eigene Darstellung



84



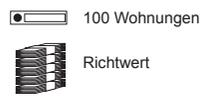
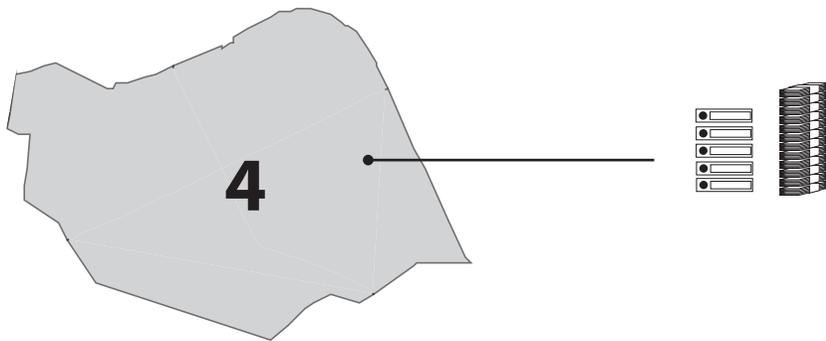


Abb. 78 Eigenschaften der Gebiete 1 bis 4
/Quelle: Eigene Darstellung

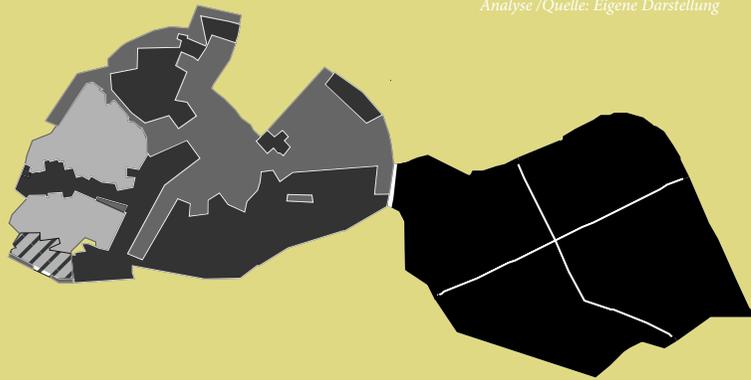
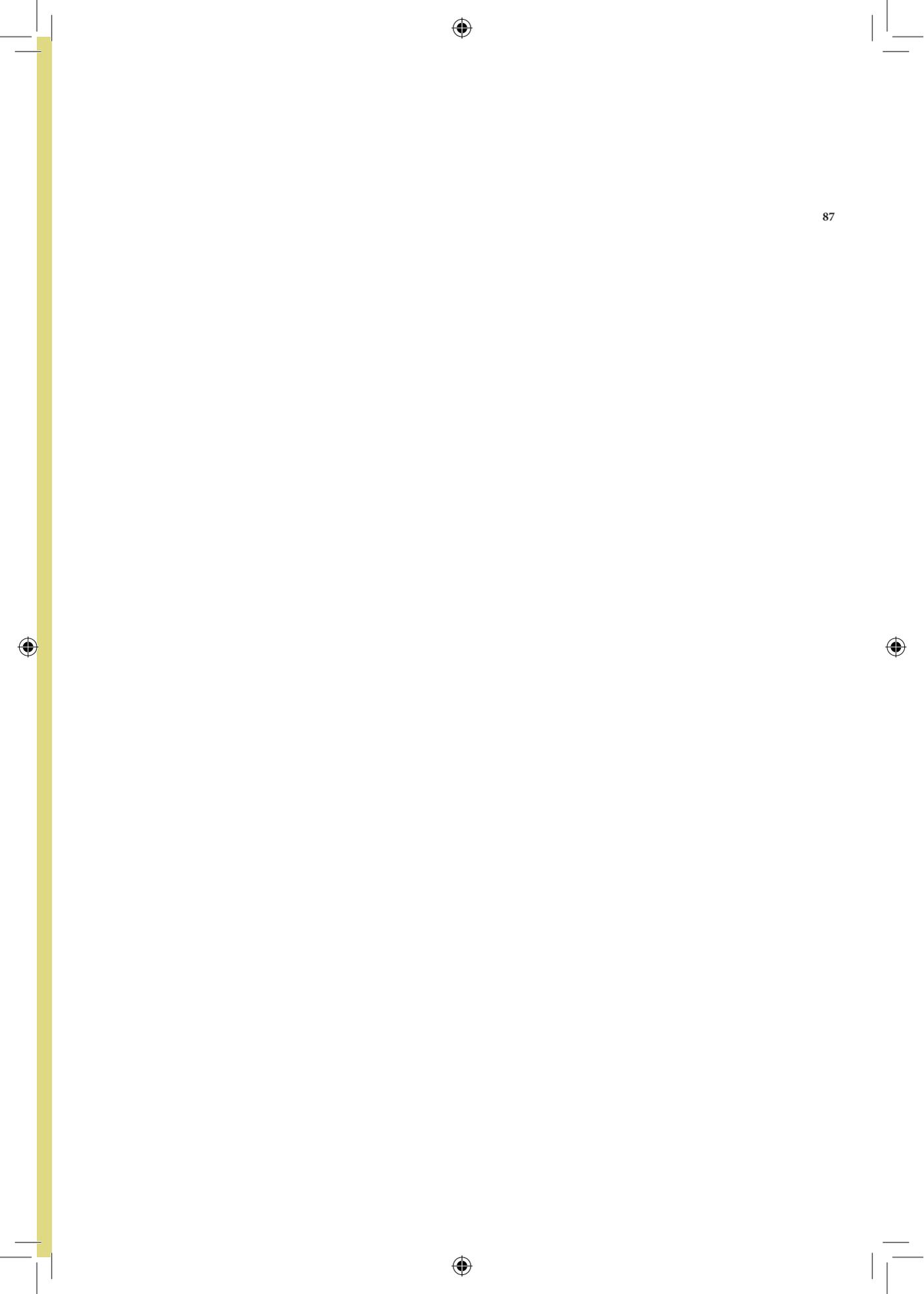


Abb. 79 Die Vier Gebiete der räumlichen
Analyse /Quelle: Eigene Darstellung



part 2

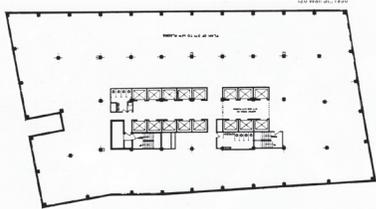
Clamor, Haas und Voigtländer attestieren für die Großstädte Deutschlands in den letzten 20 Jahren eine extreme Steigerung der Büroimmobilienleerstandsrate – von 1% im Jahr 1990 zu 7,5% 2010. Dieses Kapitel legt dar, welche Elemente zu diesen Leerständen und deren Akzeptanz führen. Aufbauend auf den grundlegenden Bedingungen der Bodenbereitstellung, welche die Basis einer jeden Immobilienentwicklung sind, werden im Katalog der Wirkkräfte diese Elemente auf unterschiedlichen Ebenen erläutert. Das Wirkungsgefüge stellt diese zueinander und zu den beteiligten Akteuren in Bezug.

part 2

logik von leerstand

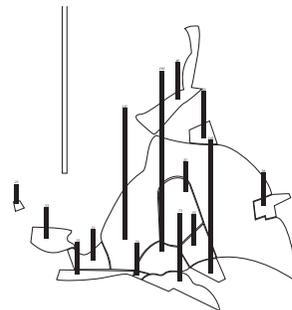
S.92

Büroimmobilien –
Die Logik von Leerstand

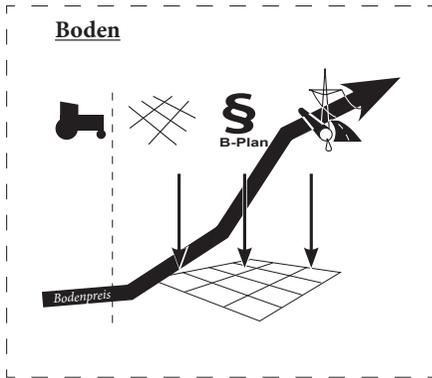


S.94

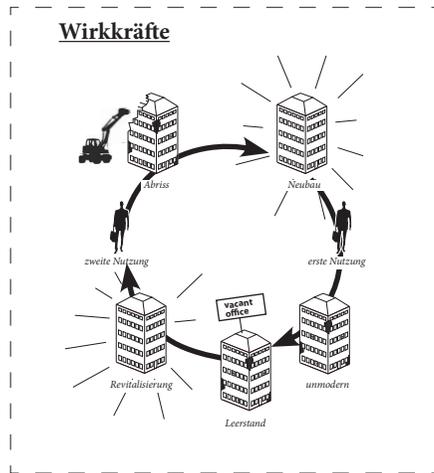
Leerstände in
Büroimmobilien



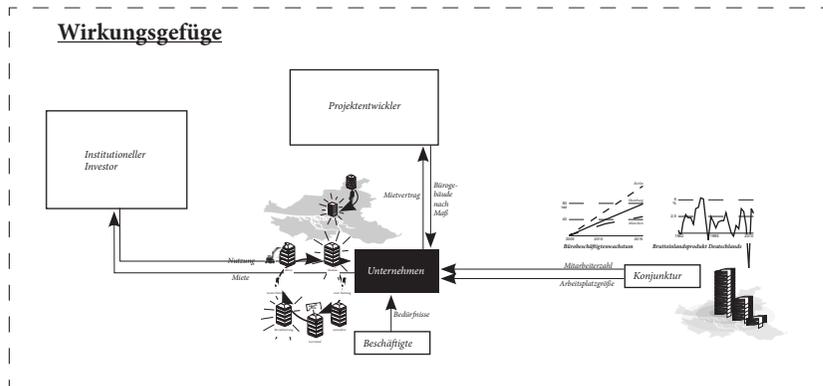
S.98



S.114



S.142



2

Büroimmobilien – Die Logik von Leerstand

Das Bürogebäude

„Typical Plan is an American invention. It is zero-degree architecture, architecture stripped of all traces of uniqueness and specificity.“ (Koolhaas/Mau 1995)

Bürogebäude besitzen bestimmte Eigenschaften, welche sie grundlegend charakterisieren. Zwei Eigenschaften sind hierbei hervorzuheben, eine technische und eine ökonomische. Seit den 1950er Jahren hat sich weltweit die Skelettbauweise bei der Errichtung von Bürogebäuden durchgesetzt. Damit werden keine Räume im Sinne von beispielsweise Wohnungen mehr konzipiert, sondern Flächen, die dann erst eine Programmierung erfahren – der freie Grundriss.¹ Das Bürogebäude ist auf Geschossflächen, Infrastrukturen und Gebäudehülle reduziert. Diese Entwicklung zum heutigen weltweiten Standard geht einerseits aus der technischen Innovation des Skelettbaus hervor, seine Beliebtheit entstammt andererseits der betriebswirtschaftlichen Logik. Diese eigenschaftslose Bauweise ist nicht nur ökonomisch rational, sondern bietet zudem eine hohe Flexibilität in Bezug auf Nutzer und Refreshment. „Bürogebäude [stellen] für den Besitzer nichts weiter dar (...) als eine Kapitalanlage, die wie Aktien gehandelt wird. (...) ‚Der primäre und einzige Zweck eines Bürogebäudes ist es, den größtmöglichen Gewinn für seinen Eigentümer zu erzielen.‘“ (Oswalt/Vismann 1999) (vgl. Oswalt/Vismann 1999)

Diese grundlegenden Eigenschaften von Bürogebäuden werden an unterschiedliche lokale, baurechtliche Festlegungen nur noch angeglichen. „Die Baunormen wirken gestaltbildend und generieren lokale Spezifika: Wie z.B. die Forderung nach natürlicher Belichtung in Westeuropa eine andere Baukörpertiefe als in Amerika verursacht hat.“ (Oswalt/Vismann 1999) So kommt es, dass Bürogebäude in Europa in Skelettbauweise errichtet werden, aber verhältnismäßig geringe Gebäudetiefen von 13- 17 Metern aufweisen, im Gegensatz zu den Vereinigten Staaten und damit meist relativ gut und tief belichtet und natürlich belüftet sind. (vgl. Oswalt/Vismann 1999)

In Hinblick auf Umnutzungen zum Wohnen sind Bürogebäude grundsätzlich geeignet, allerdings nicht jedes von ihnen. Der Rohbau in Skelettbauweise und der freie Grundriss machen Umnutzungen einfach und möglich. Besondere Beachtung bei einer Umwandlung in Bezug auf den Baukörper muss die Gebäudetiefe, Belichtung, Belüftung, Raumhöhe und Erschließung erhalten. (vgl. Müller/Scheler/Vollmer 2012)

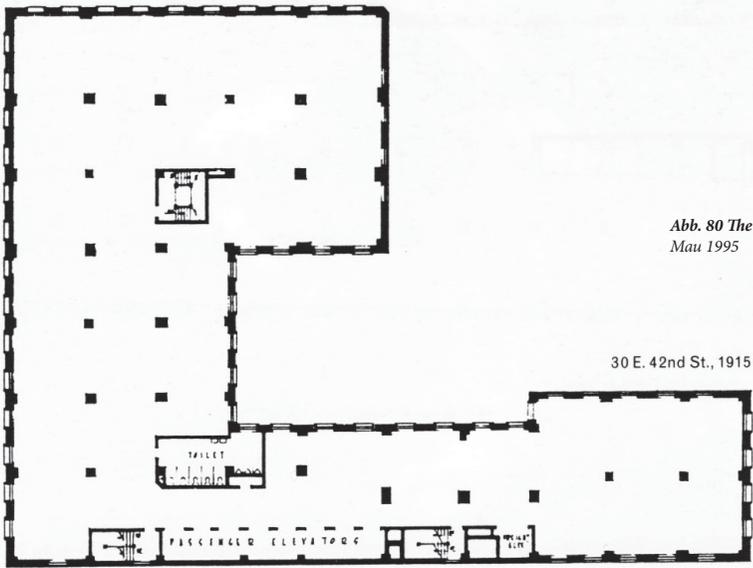
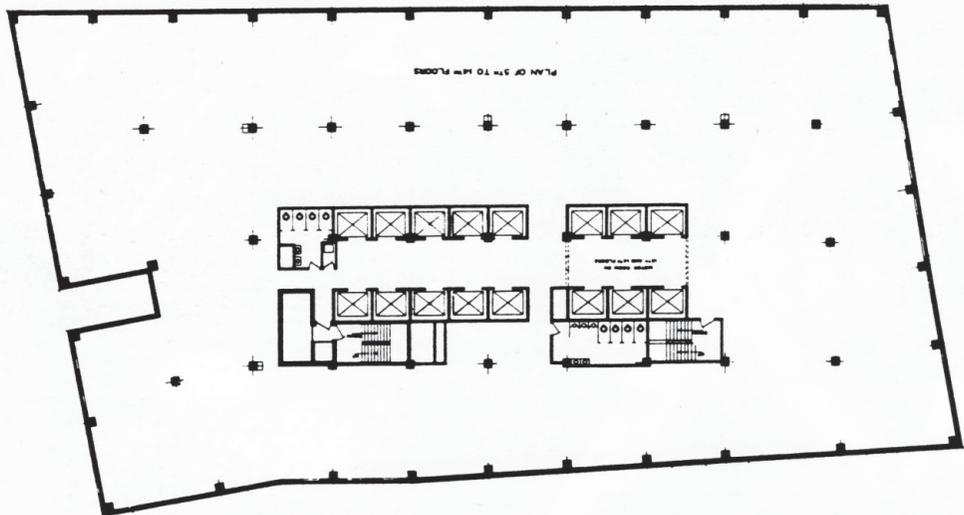
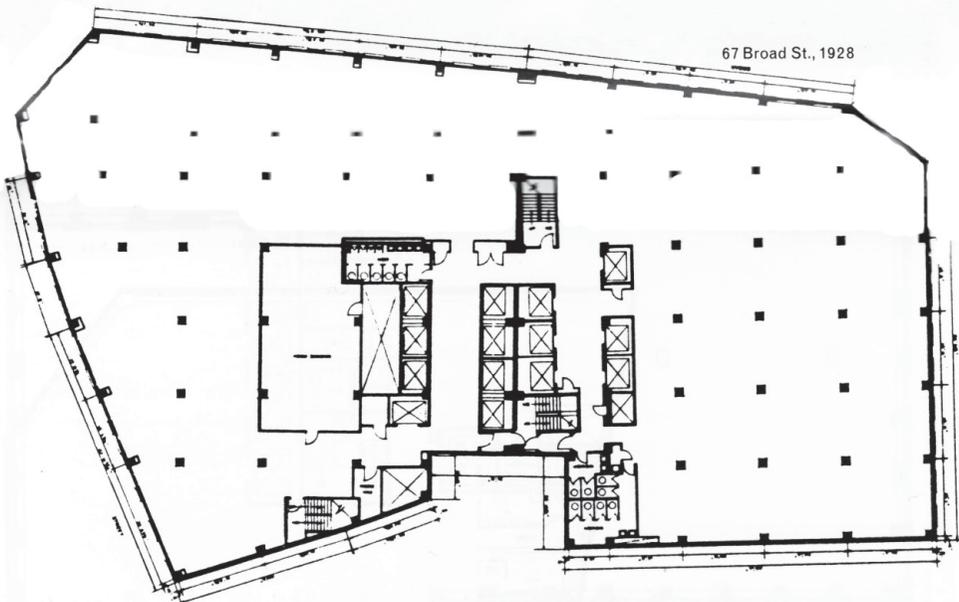


Abb. 80 The typical Plan /Quelle: Koolhaas/ Mau 1995

120 Wall St., 1930



67 Broad St., 1928



Leerstände in Büroimmobilien

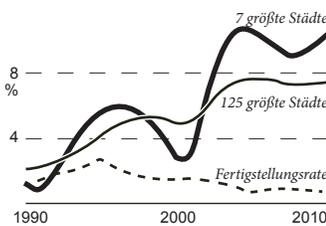


Abb. 81 Büroimmobilienleerstände in deutschen Städten /Quelle: RIWIS, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

In Deutschen Großstädten beträgt die Leerstandsquote bei Büroimmobilien im Jahr 2010 durchschnittlich 7,5%. Was bedeuten nun aber diese 7,5%? Was ist Leerstand in diesem Marktsegment eigentlich? Aengevelt Research unterscheidet zwischen drei Leerstandskategorien: Fluktuationsreserve, latenter Leerstand und struktureller Leerstand. Aufgrund seiner konjunkturellen Abhängigkeit benötigt der Büroimmobilienmarkt zur Funktionsfähigkeit immer Leerstände, um auf konjunkturelle Nachfragen schnell reagieren zu können. Als latenter Leerstand wird die gesamte verfügbare Fläche bezeichnet. Ein struktureller Leerstand ist gegeben, wenn mindestens 50% der Fläche über fünf Jahre nicht vermietet waren. Zusätzlich existiert mit dem Sockelleerstand ein Leerstand, der aus dem Blickfeld der Nachfrager gefallen ist und keine Relevanz am Markt mehr besitzt. (vgl. Clamor/Haas/Voigtländer 2011)

Aus dieser Kategorisierung geht bereits hervor, dass die bestehenden Leerstände keineswegs vollständig für die Marktfunktion nötig sind. Gegenteilig verweisen alle Kategorien - außer der Fluktuationsreserve - auf Leerstände, das heißt auf Probleme der Objekte, wieder von Büroimmobilienutzern genutzt zu werden. Das Beratungsunternehmen Jones Long LaSalle bezeichnet als Leerstände „die Summe aller fertig gestellten Büroflächen, die zum Erhebungszeitraum ungenutzt sind, zur Vermietung, zur Untervermietung oder zum Verkauf (...) angeboten werden und innerhalb von drei Monaten beziehbar sind (...).“ (Jones Long LaSalle 2012-2) Explizit unberücksichtigt bleiben Büroimmobilien, die gar nicht erst zu Verkauf oder Vermietung angeboten werden. Sowohl Teile des strukturellen Leerstandes als auch Teile des Sockelleerstandes werden also nicht berücksichtigt. Clamor, Haas und Voigtländer stellen denn auch fest, dass die Leerstandserhebungen nicht den gesamten Leerstand aufnehmen und der tatsächliche Leerstand noch höher anzusetzen ist. (vgl. Clamor/Haas/Voigtländer 2011)

Der Büroimmobilienmarkt hat also strukturelle Probleme. Dies gilt um so mehr, da zeitgleich neue Büroflächen entstehen. Der Leerstandbestand wird dadurch in konjunkturellen Hochphasen nicht komplett abgebaut, lediglich die Fluktuationsreserve kommt hier ins Spiel. „(...) der Markt [kommt] bei steigender Nachfrage wie im Zeitraum 2005 bis 2010 zu einem Ausgleich (...). Die bestehenden Leerstände werden aber nicht abgebaut. Dagegen entstehen in Phasen rückläufiger Beschäftigung Angebotsüberhänge. Diese Konstellation ist sowohl auf die typischen Büromarktzyklen als auch die Präferenzen der Nutzer zurückzuführen.“ (Clamor/Haas/Voigtländer 2011) Die Unternehmen ziehen bei Überangebot lieber in moderne Büroimmobilien oder in begehrtere Lagen. Diese dauerhaften Leerstände haben speziell in innerstädtischen Lagen Auswirkungen auf die Flächenverteilung. Werden diese nicht umgenutzt, blockieren

sie den Marktausgleich am Wohnungsmarkt. Die Flächenallokation könnte somit deutlich optimiert werden. (vgl. Clamor/Haas/Voigtländer 2011) Dies anzugehen wäre auch Aufgabe der Bodenpolitik. „Die Mobilisierung privater Grundstücke für öffentliche Zwecke ist eine Kernaufgabe für Bodenpolitik und Bodenmanagement (...).“ (Davy 2006)

Büroimmobilienleerstand in Hamburg

Hamburg bildet hier keine Ausnahme. Der Leerstand in Hamburg beträgt Mitte 2011 über 1,1 Millionen Quadratmeter, anders ausgedrückt 8,1%, und das obwohl Hamburg als ein Stadt gilt, die „im Vergleich zu den Big-6 Immobilienhochburgen (...) traditionell eine geringe Leerstandsquote, ein relativ stabiles Umsatzvolumen und eine moderate Spitzenmiete [hat].“ (Jones Long LaSalle 2011) Auch der Branchenmix gilt als deutlich ausgewogener als in anderen Großstädten, was zu moderaten Flächenumsatzrückgängen und stabilen Flächenumsatzvolumen auch in konjunkturell schwachen Jahren führt. (vgl. Jones Long LaSalle 2011) Betrachtet man die Entwicklung des Büroimmobilienleerstandes seit den 1990er Jahren als Graph, so sind einerseits die wirtschaftlichen Zyklen deutlich erkennbar, andererseits steigen sie kontinuierlich. Verantwortlich hierfür sind insbesondere die hohen Flächenfertigstellungsraten. Die absolut verfügbare Bürofläche ist in Hamburg zwischen 2000 und 2010 um 15% gewachsen, die Menge der Bürobeschäftigten jedoch nur um ca. 8% (vgl. Clamor/Haas/Voigtländer 2011). Dass diese Entwicklung nach wie vor aktuell ist, belegt die 5%ige Steigerung des Büroflächenangebotes zwischen 2010 und 2011 und das Faktum der nur zu ca. einem Drittel bereits vermieteten im Bau befindlichen Flächen (vgl. BNP Paribas 2011). In der Szenario-Studie „Hamburg 2020“ prognostiziert Jones Long LaSalle auch weiterhin hohe Neubausvolumina, welche das Angebot weiter erhöhen. Auch die Leerstandsquote soll demnach schon im Jahr 2012 die 10% Marke überschreiten. Die Szenarien gehen allesamt bis 2020 von weiterhin hohen Leerstandraten aus. Sowohl das Szenario eines geringen Wirtschaftswachstum als auch das Trendszenario „weiter wie bisher“ gehen von Leerstandraten über 10% (15%) aus. Selbst das Alternativszenario bei starker wirtschaftlicher Entwicklung rechnet bis 2020 mit Leerstandraten über 5%. „Mittel- bis Langfristig werden sich aber Lage- und Objektqualität durchsetzen, denn neue Büroimmobilien lassen sich ceteris paribus (...) leichter vermieten als veraltete. Für Letztere wird es dann zunehmend Vermarktungsschwierigkeiten geben.“ (Jones Long LaSalle 2011) (vgl. Jones Long LaSalle 2011)

Wie bereits angedeutet, sind auch in Hamburg die absoluten Leerstände in innerstädtischen Lagen am höchsten. BNP Paribas ermittelt in ihrem Quartalsbericht 4/2011 die höchsten Leerstände in der Innenstadt, der City Süd und im Erhebungsgebiet erweiterte Innenstadt. „Die höchsten Leerstandsvolumina

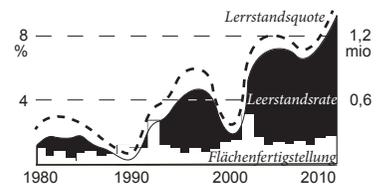


Abb. 82 Leerstands- und Flächenfertigstellung in Büroimmobilien Hamburg /Quelle: Jones Long LaSalle 2011

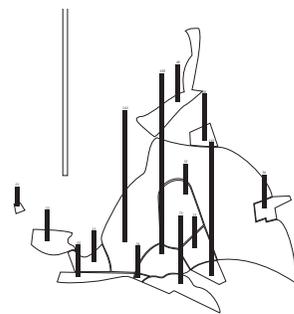


Abb. 83 Büroimmobilienleerstände in verschiedenen Erhebungsgebieten /Quelle: BNP Paribas 2011

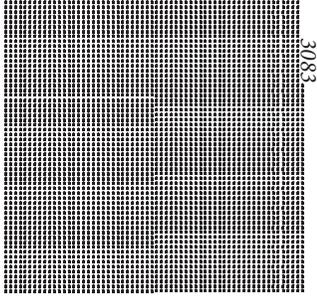


Abb. 84 Die innerstädtische Leerstandsfläche in Büroimmobilien entspricht ca. 3083 Einfamilienhäusern /Quelle: Eigene Darstellung

befinden sich in den Büromarktzonen, in denen auch die höchste Flächennachfrage besteht. Die City liegt mit 193.000m² (17,5%) vor der City Süd (...).“ (BNP Paribas 2011) Das innerstädtische Erhebungsgebiet östlicher Hafenrand (südliche Neustadt) eingeschlossen stehen in der Innenstadt und der City-Süd insgesamt 370 000 qm Bürofläche leer (also ein Drittel des Hamburgweiten Leerstandes) und das, obwohl die gesamten Leerstände, explizit der strukturelle, hierin kaum erfasst sind. Diese Fläche entspricht in etwa 58 Fußballfeldern, oder 3083 Einfamilienhäusern (120qm Wohnfläche).⁶ Es handelt sich also um enorme Flächenreserven in innerstädtischen Lagen. Auch auf der Objektebene verdeutlicht die Analyse der angebotenen Büroflächen auf dem online-Immobilienportal immobilien-cout24 diese Fakten.

Boden

Büroimmobilienleerstände erscheinen vor dem Hintergrund eines angespannten Wohnungsmarktes zunächst unlogisch und ineffizient. Um die Logik der Leerstände von Büroimmobilien, auch im wörtlichen Sinne, von Grund auf verstehen zu können, wird in diesem Kapitel zunächst dargelegt auf welchen Grundlagen eine Immobilie überhaupt entsteht. Eine Immobilie besteht nämlich nicht nur aus einem Gebäude, sondern aus Grundstück und Gebäude. Dies wird um so deutlicher, betrachtet man die Grundstückspreise verschiedener Agglomerationen in Deutschland in Relation zu den Gesamtinvestitionen, die getätigt werden, um eine Immobilie zu errichten. „Preiswertes Bauen ist in der Bundesrepublik vor allem aufgrund der hohen Grundstückspreise teuer. In den Ballungsräumen betragen die Grundstückskosten bis zu 50% der Gesamtkosten eines Bauvorhabens. Die Verhältnisse auf dem Bodenmarkt beeinflussen somit maßgeblich die Entwicklung des Wohnungsmarktes.“ (Hintzsche/ Steinfeld 1997, S.213, in Dieterich et. al. 1997) Die Immobilienpreise in deutschen Agglomerationen sind demnach hochgradig abhängig von den Bodenpreisen. Aber was ist überhaupt ein Bodenpreis? Wie kommt er zustande und warum? Zunächst ist zu trennen zwischen Boden, Grundstück und Immobilie.

Bodenbegriff

„Es werden viele kommen und sagen, daß sie dies und das für euch unternehmen. Hört, ob sie vom Boden reden. Reden sie nicht vom Boden, so sind sie Scharlatane oder schlimmeres.“ (Tolstoi. Zitiert in Dieterich 1997, S65)

Boden als mentale Konstruktion

Für Davy ist der Begriff des Bodens zentral, aber unterschiedlich interpretiert. Er begreift Boden als mentale Konstruktion, der verschiedenen Blickweisen und Wertschätzungen unterliegt. „Planerinnen denken an Boden als ‘Flächen’, die ihrem planerischen Zugriff unterliegen (und zwar unabhängig von Grundstücksgrenzen), Immobilienentwickler haben Boden vor Augen, der sich durch Investitionen zum Renditeobjekt machen läßt.“ (Davy 2006, 20) Damit gibt es verschiedene Bodenbegriffe und Bodenwerte. Davy unterscheidet Boden als Territorium, als Immobilie und als Umwelt. (vgl. Davy 2006)

Territorium

Beim Boden als Territorium entdeckt Davy das scheinbare Paradox, denselben Boden als verschiedene Territorien beanspruchen zu können. Historisch gebe es nämlich zwei zentrale territoriale Herrschafts- und Verfügungsrechte. Die staatliche territoriale Souveränität und das Eigentumsrecht. Diese müssten sich eigentlich ausschließen, schließlich konkurrieren sie um dasselbe Gebiet. Entwicklungsgeschichtlich hat sich aber eine mentale Konstruktion etabliert, die es erlaubt den selben Boden als verschiedene Territorien zu beanspruchen.

Wenn eigentumsrechtlich Boden erworben wird, existiert dieses Eigentum neben dem staatlichen auf dem selben Territorium. So kauft man beispielsweise Boden in einer Stadt nicht an einer Stadt. „Boden als Territorium setzt eine erhebliche Beweglichkeit bei der mentalen Konstruktion des Bodens voraus. Staatliche, sachenrechtliche, soziale, wirtschaftliche Territorialität wird jeweils anders ausgeübt.“ (Davy 2006, 21) (vgl. Davy 2006) Die mentale Konstruktion des selben Boden als unterschiedliche Territorium, je nach Blickweise, kann allerdings nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch das Eigentumsrecht letztlich auf den Herrschafts- und Verfügungsrechten des Staates basiert.

Renditeobjekt

Der Blickwinkel auf den Boden als Immobilie ist mental deutlich vom Blick des Territoriums zu unterscheiden. Der Boden ist hier Renditeobjekt, d.h. der Gewinn steht im Vordergrund. „Im Mittelpunkt des Immobilienbegriffs steht das ökonomische Verwertungsinteresse. Immobilien sind Wertanlagen oder Investitionsobjekte, der Käufer schätzt die Immobilie wegen der erwarteten Rendite.“ (Davy 2006, 21-22) Davy betont, dass auch Eigenheime in Selbstnutzung gewinnbringend sein können, wobei die Rendite hier weniger im Vordergrund zu stehen scheint. Trotzdem sei „Die Beschränkung des Bodens als Immobilie auf die wirtschaftliche Nutzung des Gewerbe- und Wohnbaulandes (...) immobilienwirtschaftliche[n] Praxis.“ (Davy 2006, 22)

Umwelt

Der Boden unter dem Blickwinkel der Umwelt gilt als Lebensgrundlage aller Lebewesen. „Selbst eine ganze Gesellschaft, eine Nation, ja alle gleichzeitigen Gesellschaften zusammengenommen, sind nicht Eigentümer der Erde. Sie sind nur ihre Besitzer, ihre Nutznießer, und haben sie als boni patres familias den nachfolgenden Generationen verbessert zu hinterlassen“ (Marx 1894, S.784). (vgl. Davy 2006)

Die verschiedenen Blickweisen auf den Boden manifestieren sich auch rechtlich im BauGB. Der territoriale Bodenbegriff findet sich in §45 BauGB, der Boden als Immobilie in §196 BauGB wieder, der Boden aus ökologischer Perspektive in §1a BauGB. Die mentalen Konstruktionen des Bodenbegriffs haben auch verschiedene begriffliche Beschreibungen zur Folge, wie beispielsweise Grundstück in der Immobilienwirtschaft oder Flächen in der Bodenordnung des BauGB. Die Begriffsvielfalt weist auf Konflikte zwischen territorialen, ökonomischen und ökologischen Aspekten hin. Davy sieht diese Aspekte als Teile einer situationsgebundenen Aushandlung. „Die Situationsgebundenheit des Bodens verweist auf das bewegliche System zwischen den territorialen, wirtschaftlichen und ökologischen Aspekten des Bodens.“ (Davy 2006, S. 24) (vgl. Davy 2006)

Die Rendite ist „das prozentuale Verhältnis zwischen dem Jahresreinertrag einer Kapitalanlage und der Investitionssumme, die für die Anlage aufzubringen ist.“ (Sander und Weber 2000. Zitiert in Davy 2006, S. 21-22)

Der territoriale Bodenbegriff beschreibt Zweck und Anwendungsbereich der Bodenordnung, also zu ordnender Grundstücke (§45 BauGB). Beim Boden als Immobilie werden Ermittlungsart und -zweck von Bodenrichtwerten beschrieben, also durchschnittliche ökonomische Lagewerte. (§196 BauGB). In §1a BauGB wird Boden als Teil des Naturhaushaltes definiert. (vgl. Davy 2006)

Nutzbarmachung von Boden

Gemeinderäte verabschieden Satzungen über die Bebauungspläne (§10 BauGB). Erarbeitet werden diese durch die Fachbehörden in Abstimmung mit parlamentarischen Ausschüssen (§1 BauGB). Die politische Legitimation wird hierüber hergestellt. Im Prozess der Aufstellung speziell von Bebauungsplänen ist zudem die Beteiligung einerseits anderer Behörden und sonstiger Betroffener (z.B. Bewohner) gesetzlich vorgeschrieben (§§3, 4 BauGB). Es handelt sich hierbei um einen Prozess, bei welchem verschiedene Interessen abgewogen werden. Der Flächennutzungsplan hingegen bedarf der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde (§6 BauGB), meist der Behörden der Landkreise allerdings keiner Satzung der Kommune. In Hamburg, als Stadtstaat, verabschiedet der Senat als Rechtsverordnung die Aufstellung von Bauleitplänen (§1 (1) HmbGVBl). Für die Feststellung des Flächennutzungsplans geschieht durch Beschluss der Bürgerschaft (§2 (1) HmbGVBl) Die Feststellung von Bebauungsplänen obliegt dem Senat und der Bürgerschaft. Die Bezirksversammlungen müssen den Bebauungsplänen u.U. aber zustimmen. (§3 HmbGVBl)

Das Baugesetzbuch regelt detailliert die Vorschriften zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen (Bauleitpläne). Die Bauleitplanung hat damit zwei grundlegende Instrumente zur Gemeindegebietsordnung und -entwicklung. Im Baugesetzbuch werden verschiedene zu berücksichtigende Belange für Bauleitpläne aufgeführt (§1 BauGB), für Bebauungspläne werden die Anforderungen deutlich konkreter und dichter (§9 BauGB), da Bebauungspläne im Gegensatz zu Flächennutzungsplänen rechtsverbindliche Festsetzungen treffen.

Grundstück ist ein räumlich abgegrenzten Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch verzeichnet ist. (Sachenrecht und §3 GBO)

Weitere Instrumente der Bauleitplanung: Städtebaulicher Vertrag (§ BauGB), Vorhaben und Erschließungsplan (§11 BauGB), städtebauliche Sanierungssatzung (§12 BauGB), städtebauliche Entwicklungssatzung (§165 BauGB), städtebauliches Entwicklungskonzept/Stadtumbauvertrag (§§171b, 171c BauGB), Erhaltungssatzung

In der Bundesrepublik Deutschland übernimmt der Staat die Aufbereitung des Bodens. Mittels des Bau- und Planungsrechtes und der Bodenpolitik werden Angebote für mögliche Bedarfe lokal festgelegt und der Boden hierfür hergestellt. In Deutschland ist die Bauleitplanung zunächst Rechtserzeugung, deshalb ist sie stark auf rechtsverbindliche Grundstücksnutzenrahmung konzentriert. Dies führt zur Gleichzeitigkeit von kommunalem Bodenmanagement und Bodenpolitik: „Jeder Bebauungsplan, der mittels bodenpolitischer Maßnahmen umzusetzen ist, formuliert bodenpolitische Ansprüche und konkretisiert bodenpolitische Ziele.“ (Davy 2006, S. 28) Gesellschaftspolitisch entscheidet also die Bodenpolitik der Kommune, respektive der Gemeinderat in Form einer Satzung, über die Entwicklungsperspektiven der unterschiedlichen Gemeindeteile. Zunächst entscheidet die Kommune (i.d.R. Gemeinderat) über die Aufstellung eines Bauleitplanes. Nach der formalisierten Aufstellung wird der Bauleitplan festgestellt, also seine Rechtsgültigkeit abermals von der Kommune (i.d.R. Gemeinderat) festgelegt. In Flächennutzungsplänen werden grobe Nutzungsabsichten über eine gesamte Kommune formuliert. Bebauungspläne konkretisieren dann diese grobe Nutzungsabsicht zu expliziten Anforderungen, in deren Rahmen eine mögliche Nutzung liegen muss. Hierfür werden städtebauliche Anforderungen (z.B. Maß der baulichen Nutzung), Nutzungszulässigkeiten (Art der baulichen Nutzung) und konkrete bautechnische Anforderungen (Bauvorschriften) gestellt (§9 BauGB, BauNVO, Bauordnungen). Diese Anforderungen finden Anwendung auf, von der Kommune für eben diese planerischen Entwicklungsvorstellungen, aufbereiteten Boden. Konkret unternimmt die Kommune die Erschließung mit Infrastrukturen und eine Bodenordnung, indem sie den Boden in Grundstücke parzelliert. Hierfür stehen der Bauleitplanung weitere Instrumente zur Verfügung. Diese städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen entfalten Rechtsgültigkeit und die Eigentümer können innerhalb dieser Rahmungen den Boden nutzen. (vgl. BauGB 2006 auch BauNVO 2006)

Die Nutzbarmachung des Bodens übernehmen also staatliche Behörden, die ein umfangreiches Instrumentarium hierfür zur Verfügung haben. Die Maßnahmen, welche diese Behörden ergreifen, um den Boden nutzbar zu machen, sind Ausdruck bodenpolitischer Willens. Die Nutzbarmachung des Bodens geschieht zunächst unabhängig des Eigentumstitels des Bodens. Bei der Umsetzung der Maßnahmen können verschiedene Interessen geäußert werden, die dann in Abwägung zueinander gestellt werden.

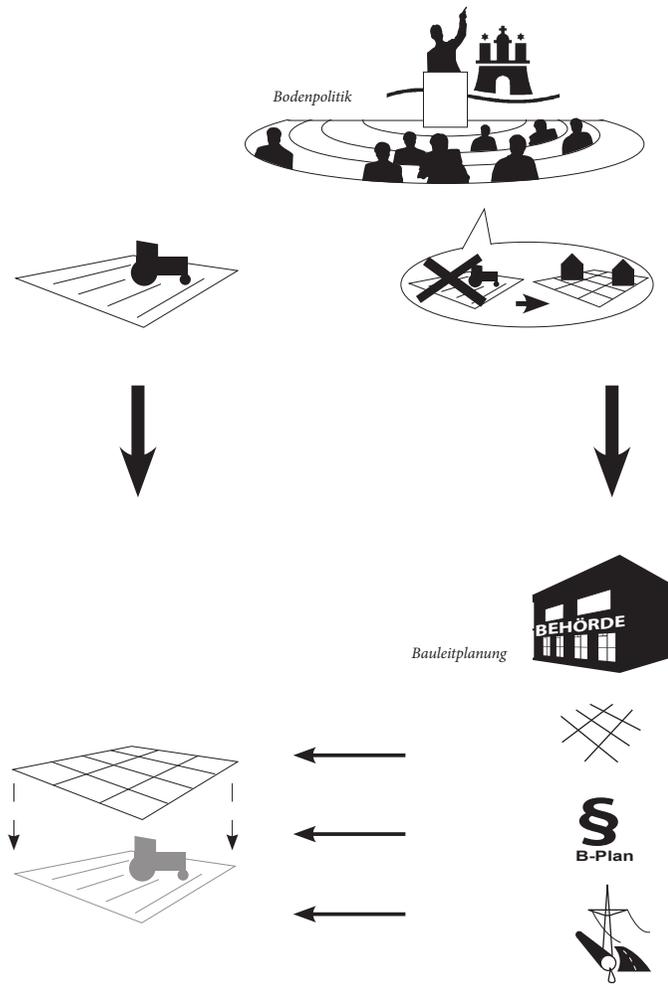


Abb. 85 Nutzbarmachung von Boden in Deutschland /Quelle: Eigene Darstellung

Bereitstellung von Boden

Das Baugesetzbuch regelt in den §§34 und 35 die Zulässigkeit von Nutzungen im Innen- und Außenbereich, d.h. in Gebieten, die nicht durch Bebauungspläne geordnet sind. Im Innenbereich von Siedlungen ist der Boden meist bereits nutzbar gemacht. Hier muss sich eine mögliche Nutzung an der Umgebung orientieren.

Teilmärkte nach Lagen sind i.d.R. City-Lagen, City-Randlagen und Nebenlagen.

Interdependenz: Alle fest mit dem Grund und Boden verbundenen Elemente bilden eine rechtliche und sachliche Einheit mit dem Boden und können nicht separat erworben werden. (vgl. §§ 93 und 94 BGB)

In Deutschland geschieht die Verteilung des Bodens über Märkte. Unterschieden wird hierbei in unterschiedlichste Teilmärkte. Der Bodenmarkt beinhaltet neben dem Bodenmarkt im originären Sinne, nämlich dem nicht aufbereiteten und nicht planungsrechtlich gefassten Bodenmarkt, auch den Grundstücksmarkt, also den Boden, der bereits nutzbar gemacht und geordnet wurde. Der Grundstücksmarkt untergliedert sich in sachliche Teilmärkte (Gewerbeflächenmarkt, Wohnflächenmarkt, etc.). Die jeweiligen Grundstücke der sachlichen Teilmärkte gliedern sich nach Grundstücksfaktoren, mithin ihren Übereinstimmungen in Lage und Beschaffenheit (Größe, Gestalt, Rechte/Lasten/Beschränkungen). (vgl. Güttler 1997, in Dieterich et. al. 1997) Es besteht eine Interdependenz zwischen Immobilienmarkt und Bodenmarkt, da in Deutschland eine Immobilie rechtlich in der Regel nicht losgelöst von ihrem Grund existiert. Auch hier gliedert sich der Markt in sachliche Teilmärkte (Gewerbeimmobilienmarkt, Wohnimmobilienmarkt, Einzelhandelsflächenmarkt, etc.). Diese Märkte wiederum sind in bestimmte Segmente aufgeteilt (Büroimmobilien, Werkstätten, Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, etc.). Genauso wie der Bodenmarkt, so bilden auch hier die Grundstücksfaktoren Teilmärkte der Teilmärkte. Hinzu kommen jedoch weitere Faktoren, nämlich die der Immobilie: Baualter, Gebäudezustand, wirtschaftliche Lebensdauer und Auflagen. (vgl. Güttler 1997, in Dieterich et. al. 1997)

Aufgrund der Interdependenz von Immobilien- und Bodenmarkt kann die Entwicklung des Bodenwertes und der abgeleiteten Grundstückspreise starke Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt haben. Doch warum? Man könnte annehmen, dass diese Aufteilung in Nutzbarmachung und Verteilung im Sinne der Marktlogik funktioniert, denn bei anderen Gütern, die auf Märkten gehandelt werden, funktioniert die Verteilungsfunktion (Lenkungsfunktion des Marktes) ja auch - weitestgehend. Gerade die Konkurrenz zwischen Nutzungen ist, wie sich zeigen wird, in Korrelation zur planungsrechtlichen Ausweisung in Bezug auf den Wohnungsmarkt äußerst relevant. Durch die Existenz eines Bodenmarktes gerät die eigentlich zur optimalen Verteilung gedachte Lenkungsfunktion des Marktes, also eine Nutzungsorientierung, zunehmend in den Hintergrund zugunsten der Vermögenskomponente. Die Nutzung des Bodens als langfristige Vermögensanlage behindert die Lenkungsfunktion eines Marktes. Die Folge seien Spekulationen im Zuge einer Baulandausweisung und darauffolgend hohe Investitionskosten für ein Grundstück, so Andres. (vgl. Andres 1997 in Dieterich et. al. 1997)

Die Verteilung des Bodens geschieht in Deutschland über Bodenmärkte. Damit wird die Verteilung der Lenkungsfunktion des Marktes anvertraut. Die nutzungsorientierte Verteilung des Bodens wird aufgrund der Vermögenskomponente allerdings in Frage gestellt.

Verteilen, aber wie? Die Diskussion um den Boden als Produkt.

Davy sieht den Konflikt um den Boden undogmatisch als situationsgebundene Aushandlungssache zwischen den Perspektiven auf den Boden (als Territorium, Immobilie, Umwelt). Dies ist aber keineswegs unumstritten. Dieterich und Dieterich sowie Hintzsche und Steinfurt attestieren dem Boden grundlegende Eigenschaften, die ihn von anderen Produkten elementar unterscheidet. Boden ist zum einen nicht vermehrbar, immobil und zunächst ohne Wert. Trotzdem gehört er zur Grundlage menschlicher Existenz. Er ist also gesellschaftliches Gut. Um den Boden aber für menschliche Bedürfnisse und Interessen und somit für den Menschen verfügbar zu machen, bedarf es einer gesellschaftlichen Ordnung, die den Boden so bearbeitet, dass dieser nutzbar wird. Da Boden nicht dort vermehrbar ist wo er benötigt wird und da er auch nicht dorthin transportiert werden kann und trotzdem die Menschen Boden benötigen muss eine Verteilung des nun aufbereiteten Boden geschehen. Diese Verteilung sollte möglichst so geschehen, dass der Boden optimal genutzt werden kann. Hierbei entstehen Konkurrenzen verschiedener Nutzungen umso mehr dort, wo viele unterschiedliche mögliche Nutzer zusammenkommen. (vgl. Dieterich/Dieterich 1997 in Dieterich et. al. 1997 auch Hintzsche/Steinfurt 1997 in Dieterich et. al. 1997 auch Davy 2006) Auch Davy weist auf diese Diskussion hin und zieht ein ständiges Urteil des Bundesverfassungsgericht heran, in welchem die Interessen der Allgemeinheit am Boden und seine immobilen Eigenschaften herausgestellt werden. Davy beurteilt die Eigentums- und Vermögenskomponente des Bodens als historischen Fakt, welcher anerkannt und mit welchem umzugehen sei. Davy erkennt dementsprechend eine praktische Legitimation zur rechtlichen Inhalts- und Schrankenbeschränkung des (Boden) Eigentums, also dessen Sozialpflichtigkeit (Art 2GG) und die Verneinung eines Anspruchs auf unbeschränktes Eigentum (Art 14 Abs 2GG). Grundlegendere Forderungen lehnt Davy allerdings ab. Er versteht Bauboden sowohl als vermehrbar als auch als entbehrlich (Baulandausweisung, Leerstände). Allerdings dreht sich die Diskussion bei Dieterich und Dieterich sowie bei Hintzsche und Steinfurt über das Gut Boden und nicht über den bereits aufbereiteten Bauboden. Davy warnt vor einer Romantisierung des Bodenbegriffes, verweist zu Recht auf die vielseitigen Blickwinkel (Territorium, Immobilie, Ökologie) und gibt zu bedenken, dass sowohl das „Spiel der freien Kräfte“ des Marktes als auch harte Eigentumsbeschränkungen des Staates nicht zu einer „gerechte[n] Rechts- und Gesellschaftsordnung“ (Davy 2006, 24) führen. Dies bleibt bei Davy allerdings als Kommentar unbegründet. (vgl. Davy 2006)

Nach Dieterich und Dieterich sowie Hintzsche und Steinfurt ist schon grundsätzlich in Zweifel zu ziehen, ob es sich beim Boden um ein klassisches Produkt handelt, welches die Voraussetzung für eine funktionierende Lenkung durch den Markt wäre.

„Das Grundgesetz gebietet... nicht, daß der ländliche Grundstückverkehr so frei sein müsse wie der Verkehr mit jedem anderen 'Kapital'. Die Tatsache, daß der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit beim Boden in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern. Der Grund und Boden ist weder volkswirtschaftlich noch in seiner sozialen Bedeutung mit anderen Vermögenswerten ohne weiteres gleichzustellen; er kann im Rechtsverkehr nicht wie eine mobile Ware behandelt werden. Aus Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG in Verbindung mit Art. 3 GG kann daher nicht eine Verpflichtung des Gesetzgebers hergeleitet werden, alle geldwerten Vermögensgüter den gleichen rechtlichen Grundsätzen zu unterwerfen.“ (BverfGE- Grundstücksverkehr. Zitiert in Davy 2006, 23-24)

Bei Marx handelt es sich genauer um die gesellschaftlich durchschnittlich notwendige Arbeit. Außerdem müssen alle Güter für Menschen hergestellt werden, d.h. wenn etwas produziert wird, was niemand braucht, hat dies unabhängig von der aufgewendeten Arbeit keinen Wert. (vgl. Marx 1894)

Wie oben bereits ausgeführt besitzt der Boden Eigenschaften, die ihn von originären Waren unterscheiden. Der Boden ist nicht vermehrbar, das heißt, er kann nicht an einem Ort, wo er gerade benötigt wird, einfach dementsprechend vermehrt angeboten werden (auch Bauboden ist begrenzt). Anders ist es beispielsweise bei einem gewöhnlichen Produkt, wie etwa einem Müsliriegel, der aufgrund seiner hohen Nachfrage einfach nachbeordert wird. Der Bodenmarkt kann also nicht dementsprechend auf Nachfragen reagieren, das Angebot an Boden bleibt begrenzt, eine Mangelware. Zudem ist der Boden nicht verbrauchbar wie andere Waren, in unserem Beispiel der Müsliriegel, der nach dem Verzehr verschwindet. Nach Marx bestimmt sich der Wert eines Produktes zunächst darin, wie viel Arbeit zu seiner Produktion aufgebracht werden muss. Boden ist aber bereits vorhanden, ohne dass hierfür Arbeit aufgebracht werden müsste. Der Herstellungsaufwand für Boden ist also gleich Null, wohingegen der Verbrauchsnutzen unendlich ist (wird nicht aufgegessen und verschwindet dann auch nicht). "Boden hat keine Produktionskosten und sein Gebrauch führt – anders als bei Waren- nicht zu seinem Verbrauch (...)." (Andres 1997, S.247, in Dieterich et. al. 1997) Boden ist also kein Produkt. (vgl. Andres 1997, in Dieterich et. al. 1997)

Während Dieterich und Dieterich sowie Hintzsche und Steinfurt den Boden als Produkt delegitimieren, dessen Lenkungs-funktion in Frage stellen und damit die Existenz eines Bodenmarktes an sich kritisieren, verfolgt Davy einen praktischeren Ansatz. Einerseits führe die Marktsteuerung zwar zu Nutzungskonflikten zwischen unterschiedlich stark ausgestatteten Akteuren, andererseits sei die Vermögenskomponente des Bodens ein historischer, anerkannter Fakt. Er plädiert für Marktkorrekturen durch den Staat und verweist beispielsweise auf die bereits existierende Eigentumsbeschränkung.

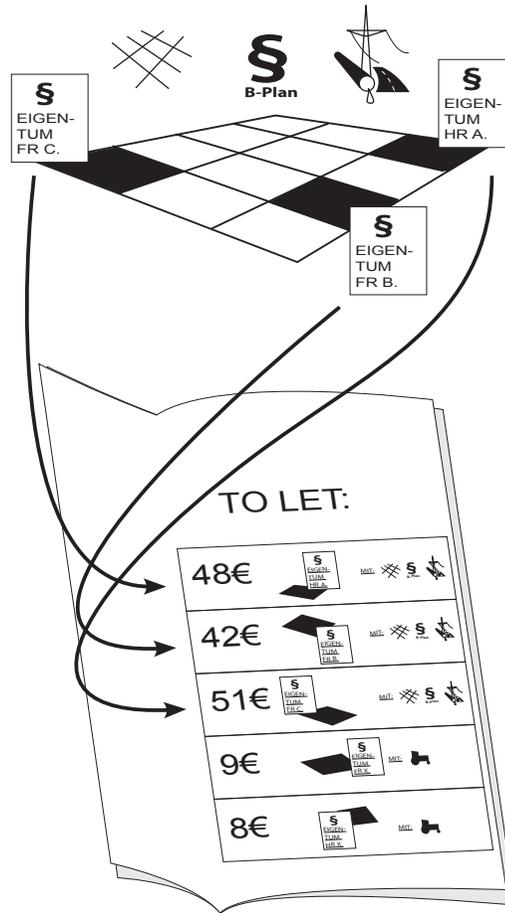


Abb. 86 Bereitstellung von Boden über Märkte /Quelle: Eigene Darstellung

Bodenwert

„Es gibt den Bodenwert nicht.“ (Davy 2006,33)

Wenn Boden kein originäres Produkt ist, wie kann dann überhaupt ein Bodenwert gemessen werden (z.B. in €)? Davy sieht den Bodenwert ähnlich dem Bodenbegriff zunächst als mentale Konstruktion unterschiedlicher Blickweisen. Diese verschiedenen Bodenwerte sind jeweils anders begründet, aber dennoch anerkannt. „Der territoriale Bodenwert wird durch Inhalt, Umfang, Dauer und Intensität der Herrschafts- und Verfügungsrechte über den Boden bestimmt. Der ökonomische Bodenwert ist ein Maß für den Gewinn, der durch immobilienwirtschaftliche Nutzungen des Bodens (als Gewerbebauland, als Wohnbauland) erzielt werden kann. Der ökologische Bodenwert wird durch die ökologische Güte und die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodens bestimmt.“ (Davy 2006, S.33) Diese Bodenwerte werden in der Bauleitplanung in die Abwägung eingestellt. In Hinblick auf die Fragestellung dieser Studie erscheinen gerade der ökonomische Bodenwert und dessen Entstehen als besonders interessant. Sind es doch die Grundstückswertsteigerungen (in klarer endlicher Einheit, z.B. €), welche die Bauleitplanung und damit die Aufbereitung und Nutzung zum Funktionieren bringen (vgl. Davy 2006) und dem Markt eine Lenkungsfunktion unterstellen.

Kapitalisierung des Bodens

Die Lenkungsfunktion des Marktes, die Preissteuerung über Angebot und Nachfrage, wird von Andres durch ihren „punktuellen Ansatz“ charakterisiert. Eine einmalige Transaktion an dessen Ende der Verbrauch des Produktes steht. Genau hierin sieht er den Knackpunkt der Fehlfunktion eines Bodenmarktes. Denn der Boden fällt gerade dadurch, dass er nicht verbraucht wird, aus dem Zusammenhang. Die Preissteuerung erhält keinen gesicherten Zugang mehr. „Die Zuordnung der Grundstücke unterliegt so nur zum Zeitpunkt des Erwerbs einer (...) sozialen Kontrolle durch den Wettbewerb. Von diesem Zeitpunkt an ist das Grundstück aus dem sozialen Zusammenhang herausgelöst. Das Steuerungssystem der Preise liefert weder eine rechtliche noch eine ökonomische Gewähr dafür, daß eine bestehende Verteilung, die bei ihrer Einführung richtig gewesen sein mag, dem Lenkungsziel auch weiterhin fortlaufend entspricht.“ (Andres 1997 S.256, in Dieterich et. al. 1997)

Wenn nun aber der Boden nicht durch endliche Werte bestimmbar ist, dann handelt es sich beim Boden um ein Nutzungsentgelt, der sogenannten Bodenrente. Wie kann hieraus aber überhaupt ein Bodenpreis, also eine endliche Kapitalsumme entstehen? Dies geschieht auf dem Kapitalmarkt. Denn hier ist ein Prinzip verankert, welches genau andersherum funktioniert, wie dies beim Boden geschieht: der Zins. Genau entgegengesetzt der Bodenrente (endlos, z.B. monatliche Miete) die eine Kapitalisierung (endlich, z.B. Kaufpreis) erfährt, verwandelt der Zins Kapital (endlich, z.B. eine Anlagesumme)



zum Zins (endlos, z.B. jährliche Zinsen für die Anlagensumme). Damit entsteht eine direkte Relation von Realzins und einem Bodenpreis. Hiermit wird der Bodenwert kapitalisierungsfähig. Denn auf den Kapitalmärkten kann der Zinssatz für eine Geldanlage direkt mit dem Ertrag aus Bodenrenten (also der Nutzungsentgelte) verglichen werden. Also wie viel Rendite erhält man für eine Immobilie und wie viel Zins für eine Anlagensumme? Dementsprechend können Bodenpreise in Korrelation zum Zinssatz fallen oder steigen, unabhängig von Angebot und Nachfrage. (vgl. Andres 1997, in Dieterich et. al. 1997)

Als Realzins wird der Zins abzüglich der Inflation bezeichnet.

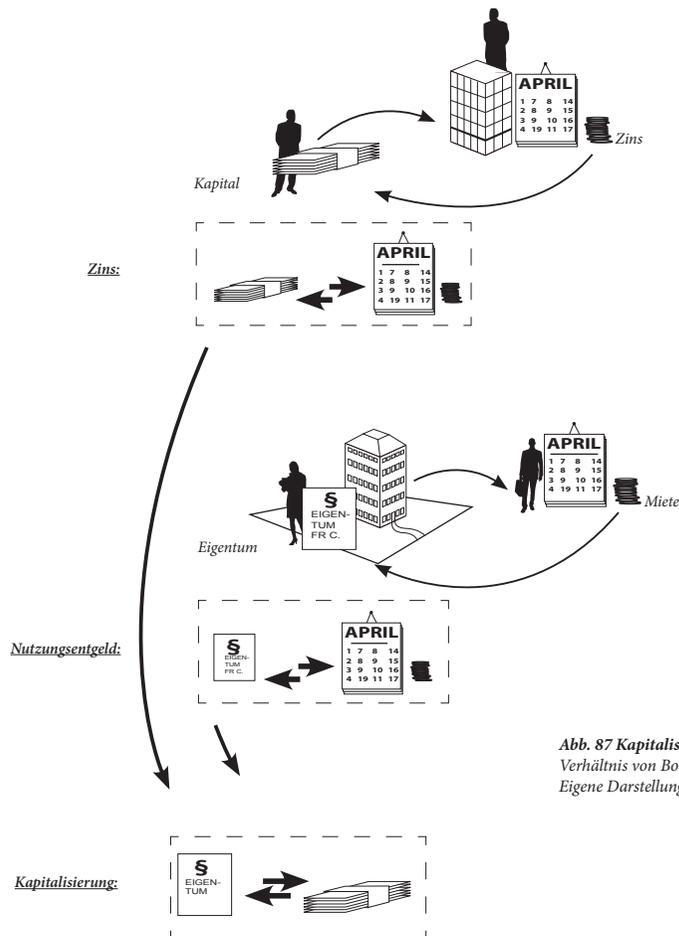


Abb. 87 Kapitalisierung des Bodens. Das Verhältnis von Boden und Zins /Quelle: Eigene Darstellung



Bodenpreisfaktoren

Grundstücksmerkmale: Preisbestimmend für ein Grundstück sind zunächst die grundlegenden Merkmale desselben- seine Größe und Gestalt. Die Grundstücksgestalt ist Grundriss und Geländeform, sowie die Beschaffenheit des Bodens. Auch Rechte, Lasten und Beschränkungen sind zu berücksichtigen. (vgl. Güttler 1997, in Dieterich et. al. 1997)

Bevölkerungsmerkmale: Die Bevölkerungsmerkmale sind dementsprechend grundlegend, da beim Boden als Mangelware je nach regionaler Bevölkerungszahl unterschiedliche Nutzungsintensitäten entstehen. Eine hohe Nutzungsdichte verursacht durch verknapptes Angebot einen höheren Bodenpreis. Wichtig hierbei sind noch andere Bevölkerungsmerkmale als lediglich deren Quantität. Auch Einkommen sind relevant, sowie das Einzugsgebiet einer Agglomeration. Davy bemerkt, dass ökonomische Merkmale möglicherweise die Bodenpreise bedeutender beeinflussen, als die Bevölkerungsmerkmale: „Allerdings kann am Beispiel der Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland und in Sachsen-Anhalt gezeigt werden, daß die mittelfristige Entwicklung des Bodenwerts womöglich durch die nationale und regionale Wirtschaftskraft besser als durch die Bevölkerungszahl erklärt wird.“ (Davy 2006, S.42)



Abb. 88 Bodenpreisfaktor Lage /Quelle: Eigene Darstellung

Das Konstrukt des Bodenwertes wird durch die Vergleichbarkeit mit dem Zins kapitalisierungsfähig. Das heißt der Bodenwert kann in endlichen Werteinheiten ausgedrückt werden. Hierdurch entsteht zugleich eine Zinsabhängigkeit des kapitalisierten Bodens. Mit diesem Schritt ist zwar dargelegt, wie eine Kapitalisierung des Bodens funktioniert, nicht abschließend jedoch die Höhe des Bodenpreises. Hierfür sind weitere zum Teil erhebliche preisbestimmende Faktoren hinzuzuziehen: Konkurrenz von Nutzungen, Bodenpolitik (Ausnutzungsmöglichkeiten von Grundstücken), Grundstücksmerkmale, Bevölkerungsmerkmale⁴, Verkehrswerte.

Lage

Ausschlaggebend für die Höhe eines Grundstückspreises ist in der Regel zunächst die Lage.⁵ Die Lage wird gerade wegen der subjektiven Betrachtungsweise verschiedener Marktteilnehmer als besonders gut zu beurteilen eingestuft. Neben der regionalen Lage ist es besonders die lokale Lage, die sich mit zwei Faktoren verhältnismäßig gut bestimmen lässt: Nachbarschaft und Verkehr. Die verkehrliche Erschließung beinhaltet insbesondere die Erreichbarkeit von und zu wichtigen Infrastrukturen wie Autobahnen, Zubringern, ÖPNV-Haltestellen, Bahnhöfen oder Flughäfen. Auch die Erreichbarkeit von Einzelhandel und Dienstleistungseinrichtungen ist nicht unerheblich. Die Nachbarschaftslage lässt sich einerseits als konkret räumliche, also direkte Nachbarschaftsbebauung, beschreiben. Andererseits wird sie aber auch als qualitativer Faktor angeführt, als „Gesellschaftslage“ anhand ihre städtebaulichen und atmosphärischen Qualitäten. (vgl. Güttler 1997, in Dieterich et. al. 1997)

Bodenpolitik, Bodenmanagement

„Die Schnittstelle zwischen dem Steuerungsanspruch der Bauleitplanung und den Verwertungsinteressen der Grundstückseigentümer ist die Bodenpolitik.“ (Davy 2006, S.28) Die Bodenpolitik stellt die legitime Bodennutzung fest und setzt diese Ziele durch die Bauleitplanung rechtmäßig um. Die Belange werden mit den Instrumenten der Bauleitplanung ermittelt und abgewägt. Eine Bodenordnung geschieht demnach also nicht alleinig nach Kriterien wie dem 'Besten Wirt' oder nach dem alleinigen Gutdünken eines Eigentümers, sondern nach Maßgabe, das heißt innerhalb der Rahmung der Bauleitplanung und nach Zielsetzungen der Bodenpolitik. Davy nennt dies Bodenmanagement. (vgl. Davy 2006)

Die Maßstäbe erfolgreichen Bodenmanagements sind der (ökologische, soziale, ökonomische) effiziente Einsatz der Ressourcen (Allokation) und die „gerechte Verteilung der Nutzen und Lasten der Ressourcennutzung (Distribution).“ (Davy 2006, S.29)

Die Allokation, also der effiziente Einsatz von Ressourcen, stellt die Frage, wofür Boden genutzt wird. Entspricht die Nutzung den bodenpolitischen Zielen, beispielsweise bei Nutzungskonflikten? Welche Nutzungen haben Vorrang und wie werden sie koordiniert? Der Maßstab ist die Effizienz. Hierbei gilt es die Blickwinkel auf den Boden im Auge zu behalten und dementsprechend zwischen verschiedenen Effizienzen zu unterscheiden. Aus der Sicht des Bodens als Immobilie steht die betriebswirtschaftlich geprägte Eigentümereffizienz im Vordergrund. Die gesamtwirtschaftliche wohlfahrtsökonomische Effizienz entspringt anderen Maßstäben und entspricht eher staatlicher Blickweise auf den Boden. Die Pareto-Effizienz versucht zu vermitteln, indem sie den Vorteil eines Wirtschaftssubjektes herauszustellen sucht ohne andere zu verschlechtern. Zu guter Letzt existiert auch eine soziale und ökologische Effizienz. (vgl. Davy 2006)

Hinter dem Begriff der Distribution verbirgt sich die Frage, für wen der Boden genutzt wird. Ist die Verteilung der Nutzen und Lasten bodenpolitisch gerecht? Ist beispielsweise das Abschöpfen des Planungswertausgleiches gerechtfertigt oder sind Verfügungsrechte nach bodenpolitischen Zielsetzungen gerecht verteilt? Das Hauptaugenmerk liegt auf der Verteilung von Verfügungs- und Nutzungsrechten und der Maßstab ist die gerechte Verteilung der Vor- und Nachteile. (vgl. Davy 2006)

Die Bodenpolitik ist ein Faktor der Bodenpreisbildung in der Hinsicht, dass sie über bodenpolitische Zielsetzungen Nutzungen priorisiert. Das lokale Bodenmanagement muss hierbei verschiedene Effizienzmaßstäbe in die Abwägung einstellen, denn jede Nutzung hat den Einsatz verschiedener Ressourcen zur Folge. Hieraus können beispielsweise die Nicht-Entwicklung der priorisierten Nutzung erfolgen, hohe Kosten auf die Stadt zukommen, bestimmte Nutzungen im Übermaß entstehen, etc. Je nachdem, welche Nutzungen zu welchen Konditionen den bodenpolitischen Zielsetzungen entspringen, hat dies unterschiedliche Auswirkungen auf den Bodenpreis.

Bauleitplanung

„Unser Bodenrecht, das sich den Luxus der teuersten Baulandentwicklung im europäischen Raum leistet, ist eine der entscheidenden Ursachen, warum es nicht gelungen ist, die zentrale Aufgabe der [19]90er Jahre in der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik mit überzeugenden Konzepten zu lösen.“ (Krupinski 1997 S.164, in Dieterich et. al. 1997)

Die höchsten Bodenpreisteigerungen erfahren Grundstücke aufgrund ihrer planungsrechtlichen Ausweisung oder Nutzungsmöglichkeit. Davy überschreibt dies mit „Mehr Recht, mehr Wert“ und meint die Wertsteigerungen, die ein Grundstück durch die festgelegten Rechte des Eigentümers erfährt, die zulässige Nutzbarkeit und der Grad der Umsetzung dieser maximalen Nutzbarkeit. Wie bereits beschrieben, geschieht die

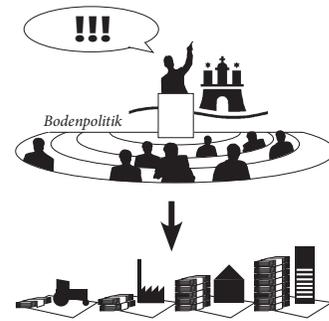


Abb. 89 Bodenpreisfaktor Bodenpolitik /
Quelle: Eigene Darstellung

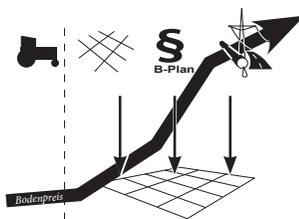


Abb. 90 Bodenpreisfaktor Bauleitplanung.
Bodenpreissteigerungen im Zuge der Baulandausweisung /Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an die Bonczek'sche Treppe

Unterschiedliche Erhebungen im Rahmen der Verkehrswertermittlung: „Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 3 Abs. 1 WertV); der Wertermittlungstichtag (§ 3 Abs. 1 WertV); Zustand und Entwicklung von Grund und Boden (§ 4 WertV); Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks (§ 5 Abs. 1 WertV); wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 5 Abs. 2 WertV); beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand des Grundstücks (§ 5 Abs. 3 WertV); Wartezeit bis zu einer baulichen oder sonstigen Nutzung des Grundstücks (§ 5 Abs. 4 WertV); Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks, insbesondere auch die tatsächliche Beschaffenheit und Restnutzungsdauer baulicher Anlagen (§ 5 Abs. 5 WertV); allgemeine und besondere Lagemerkmale des Grundstücks (§ 5 Abs. 6 WertV);“ (Davy 2006, S.34-35)

Nutzbarmachung von Boden durch die Kommunen. Sie ermitteln in Bebauungsplanverfahren welche Bedarfe bestehen und setzen bodenpolitische Zielsetzungen um. Die Kommune erstellt Bauleitpläne, zunächst unabhängig davon wer Eigentümer der betroffenen Flächen ist. Mit den Festsetzungen, welche die Kommune trifft, betreibt sie eine Angebotsplanung gerichtet an die Eigentümer, ihre Grundstücke innerhalb der Rahmung zu nutzen. Damit erhalten Grundstücke unterschiedliche Festsetzungen in Bezug auf die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes und damit unterschiedliche Nutzungsintensitätspotentiale.⁸ Wie bereits beschrieben geschieht die Nutzbarmachung von Boden durch die Kommunen. Sie ermitteln in Bebauungsplanverfahren welche Bedarfe bestehen und setzen bodenpolitische Zielsetzungen um. Die Kommune erstellt Bauleitpläne, zunächst unabhängig davon wer Eigentümer der betroffenen Flächen ist. Mit den Festsetzungen, die die Kommune trifft betreibt sie eine an Eigentümer gerichtete Angebotsplanung, ihre Grundstücke innerhalb der Rahmung zu nutzen. Damit erhalten Grundstücke unterschiedliche Festsetzungen in Bezug auf die Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeit des Grundstückes und damit unterschiedliche Nutzungsintensitätspotentiale.⁹ Damit generiert die planungsrechtliche Ausweisung unterschiedlich hohe Wertzuwächse des Bodens. Zwar ziehen die Kommunen bei einer Baulandentwicklung von den Eigentümern des Bodens mitunter Erschließungskostenanteile ein, um möglichst die Ausgaben in die Infrastruktur zu decken, die Bodenwertsteigerung bleibt aber aufgrund des Eigentumstitels bei den Eigentümern. Diese Vorgehensweise der Angebotsplanung eröffnet natürlich speziell in der Baulandentwicklung große Möglichkeiten der Spekulation auf diese Bodenwertsteigerungen. Ein Eigentümer kann somit, ohne selbst tätig gewesen zu sein, den Wert seines Grundstückes enorm steigern. Dies begünstigt ein Horten von Grundstücken aufgrund von Spekulationen auf die Planungsgewinne, was wiederum zu einer weiteren Verknappung des Angebotes führt und in dieser Konsequenz zu einer weiteren Bodenpreissteigerung. Damit verteuert sich Bauland dermaßen, dass sich eine bedarfsgerechte Entwicklung von preiswertem Bauland, zum Beispiel für geförderten Wohnungsbau oder Wohnungen im unteren Preissegment, zumindest für die größeren Agglomerationen weitestgehend ausschließt. Damit ist zudem eine indirekte Förderung des Wohneigentums außerhalb der Stadtgrenzen entstanden, mitsamt der bekannten negativen Auswirkungen auf Pendlerströme, großflächige Zersiedelung und die Einnahmen-Ausgaben-Relation in den Kernstädten. (vgl. Dieterich et. al. 1997)

Verkehrswerte

„In der Praxis spielt der Verkehrswert (§ 194 BauGB) eine große Rolle, er ist der Schlüsselbegriff der Grundstückswertermittlung (...).“ (Davy 2006, S.34) Angelegt als Bodenmarktsimulation enthält er den Bodenwert, aber auch den Wert der baulichen

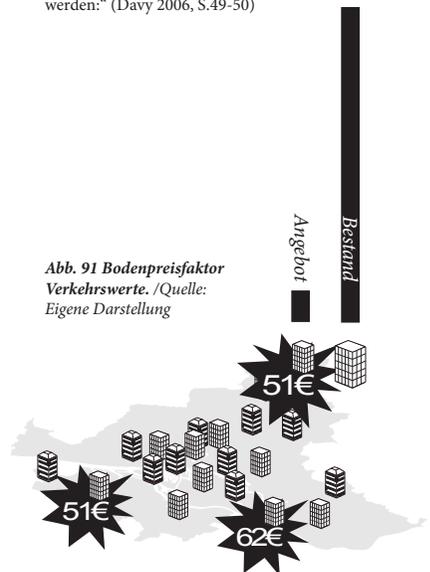
Anlagen. Die Erhebungsmaßgaben sind in der Wertermittlungsverordnung (WertV) festgehalten und beinhalten viele unterschiedliche Erhebungen, von Planrecht bis zur Restnutzungsdauer. Für diese Erhebungen sind je nach Anforderung¹² unterschiedliche standardisierte Verfahren zugeordnet: Das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. (vgl. Davy 2006)

Bodenrichtwerte und Kaufpreissammlungen werden von Gutachterausschüssen ermittelt, die von Kommunen eingesetzt werden. Wie Güttler kritisiert, orientieren sich die Bodenrichtwerte nur an einem kleinen Teil des gesamten Bestandes, nämlich nur an den Beständen, die innerhalb eines bestimmten Zeitraumes den Eigentümer wechseln. Sie bilden also keine Mittelwerte in Bezug zum gesamten Bestand.¹³ Andres nennt das daraus entstehende Mißverhältnis in der Lenkungsfunktion der Märkte eine „Marktspaltung“, denn in die Ermittlung der Bodenrichtwerte und Verkehrswerte fließt nicht der gesamte Bestand ein, was zu einer Verzerrung der tatsächlich verfügbaren Flächen führt. Einer Nachfrage wird also ein geringeres Angebot gegenübergestellt als es tatsächlich geben könnte, was wiederum zu höheren Bodenpreisen führt. „Preisbestimmend ist nur ein relativ kleiner Teil der Grundstücke, der gerade im Angebot ist (...).“ (Andres 1997, S.257, in Dieterich et. al. 1997) Diese sind den anderen Marktteilnehmern dann aber bekannt und „(...) werden aber eher als Preisuntergrenze angesehen, die man in den Kaufverhandlungen zu übertreffen trachtet.“ (Güttler 1997, S.80, in Dieterich et. al. 1997) Es entstehen Spekulationen, die sich speziell in Misch- und Kerngebieten meist an der maximalen möglichen Ausnutzung orientieren, ungeachtet dessen, ob eine andere Nutzung, wie beispielsweise Wohnnutzungen, diese Maße überhaupt ausnutzen kann. „Die Planung ist also ein wesentlicher bestimmender Faktor für die Bodenpreisbildung. Sie kann aber auch (...) durch gezahlte Kaufpreise beeinflusst werden. Wer für sein Grundstück einen hohen Bodenpreis bezahlt hat, wird versuchen, die Nutzung mit der höchstmöglichen Rendite zu realisieren. Die Folge ist, daß ertragreichere Nutzungen ertragsschwächere verdrängen (...).“ (Güttler 1997, S.81, in Dieterich et. al. 1997) Auch Davy geht hierauf ein, betont aber, dass dies in wachsenden und florierenden Städten aufgrund der Investitionsfreudigkeit der vorhandenen Transaktionswirtschaft kein Problem darstellen sollte. (vgl. Güttler 1997, in Dieterich et. al. 1997 auch Andres 1997, in Dieterich et. al. 1997 auch Davy 2006)

Verschiedene standardisierte Verfahren im Rahmen der Verkehrswertermittlung: Bei Unbebauten Grundstücken wird das Vergleichswertverfahren (§§13,14 WertV) angewendet. Hierbei werden die Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke verglichen. Bei Renditeobjekten, wie beispielsweise Büroimmobilien, findet das Ertragswertverfahren (§§15-20 WertV) Anwendung. Hier fließen der Reinertrag des Grundstücks, die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und der Liegenschaftszinssatz ein. Bei Nicht-Renditeobjekte, wie beispielsweise Einfamilienhäusern in Selbstnutzung, ist das Sachwertverfahren (§§21-25 WertV) vorgesehen. Hierbei wird der Herstellungswert der baulichen Anlagen beurteilt. (vgl. Davy 2006)

Verkehrswerte in florierenden Städten:
 „Eine hohe Anzahl an Kauffällen sorgt für einen stetigen Datenfluß, die Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwertkarten halten die Dynamik einer Ökonomie des Kaufens und Verkaufens (Transaktionswirtschaft) fest. Unter Wachstumsbedingungen werden Bodenmärkte und städtebauliche Entwicklungen durch die nachfragestärksten Nutzungen bestimmt. Als die nachfragestärksten Nutzungen gelten Nutzungen, die den Boden am ertragreichsten nutzen können und den 'Eintrittspreis' für diese Bodennutzung bezahlen können und wollen ('Der Boden geht zum besten Wirt!'). Stadtentwicklung durch die nachfragestärksten Nutzergruppen kann durch die Bauleitplanung in gewissem Umfang gesteuert und ergänzt werden.“ (Davy 2006, S.49-50)

Abb. 91 Bodenpreisfaktor Verkehrswerte. /Quelle: Eigene Darstellung



Boden Zusammenfassung

Es gibt auf verschiedenen Ebenen Kritik vor allem an einer durch Märkte gesteuerten Flächennutzungsverteilung. In der theoretischen Auseinandersetzung der gesellschaftspolitischen Organisation der Verteilung der Flächennutzung durch Märkte kritisieren Dieterich, Zlonicky und Andres grundlegend, dass schon die Annahme, Boden könne als Ware gehandelt werden, auf einem Warenbegriff beruht, der mit einer Ware im originären Sinne nicht viel gemein hat. Der Boden lässt Grundeigenschaften von Waren missen, weshalb die Lenkungsfunktion eines Bodenmarktes und in dieser Konsequenz auch die Lenkungsfunktion eines Grundstücksmarktes in Frage zu stellen wäre. Außerdem muss hinterfragt werden, ob die Verteilung eines grundlegenden, existenziellen gesellschaftlichen Gutes über Märkte geschehen könne. Dieterich benennt deshalb explizit die Möglichkeit, den Grundstücksmarkt abzuschaffen: Als Beschränkung des Eigentums, als Planungsvorbehalt für Bodennutzung oder als Staatseigentum beziehungsweise Obereigentum des Staates.

Davy hingegen distanziert sich von einer grundlegenden Infragestellung der Verteilung durch Märkte. Er akzeptiert die Verteilung von Flächennutzungen als entwicklungshistorischen Fakt, verkennt aber nicht die Notwendigkeit den Bodenmarkt zu regulieren und im Rahmen bodenpolitischer Zielsetzungen auch gesellschaftliche Belange, die über den Markt nur ungenügend befriedigt werden, umzusetzen. Er unterstreicht hierbei die situationsgebundene Aushandlung zwischen den verschiedenen Perspektiven auf den Boden.

Andres bescheinigt dem Bodenmarkt aktuell deutliche Defizite in Lenkungsfunktion und Zugang. Der Zugang geschieht heute nur über einen hohen Kapitalbesitz. Im Sinne eines gesellschaftlichen Gutes ist dies eine denkbar schlechte Voraussetzung für eine optimale Verteilung von Boden. Die zweite Komponenten des Bodenbesitzes, die Vermögenskomponente als Kapitalanlage, lässt gleich einige verzerrende Eigenschaften erkennen: Die erste Komponente des Bodenbesitzes, die Nutzungskomponente, gerät ins Hintertreffen, obwohl es eigentlich diejenige ist, die eine optimale Verteilung und Nutzung ermöglichen soll. Der bodenexterne Faktor Zinssatz ermöglicht es, ohne eigenes Zutun den Bodenwert, spekulativ auf niedrige Realzinsen, zu steigern, ohne dass sich an den Nutzungsfaktoren Angebot und Nachfrage etwas geändert hätte. Dies kann einer optimalen Flächenausnutzung zuwiderlaufen, denn mit der Spekulation auf eine Bodenwertsteigerung muss auch eine Flexibilität in Bezug auf einen Wiederverkaufszeitpunkt gewahrt bleiben. Bestimmte Nutzungen und deren Bedingungen können dies erschweren. Auch für eine optimale Flächenausnutzung kann dadurch unter Umständen der Druck fehlen.

Die Kapitalisierung des Bodens führt zu einer nur punktuellen Kontrolle durch den Markt, nämlich zum Zeitpunkt des Verkaufes. Die Bodenrichtwertermittlung basiert auf eben diesen Daten und richtet somit den gesamten Bodenmarkt an einem Bruchteil des Bestandes aus. Dadurch verteuert sich der Boden abermals. Etablierte Nutzungen sind dementsprechend gegenüber nicht etablierten Nutzungen im Vorteil.

Die Praxis der Bauleitplanung in Deutschland führt zu den bedeutendsten Bodenwertsteigerungen. Besonders eklatant hierbei ist die Eigentumsfrage, da Eigentümer die Bodenwertsteigerung ohne Zutun einstreichen. Diese Praxis führt zu hohen Bodenpreisen und zu priorisierten Nutzungen, wie beispielsweise der Büronutzung in hochpreisigen Lagen. Wohnnutzungen werden somit im Neubau nur im hochpreisigen Segment wirtschaftlich und können in hochpreisigen Lagen kaum in Konkurrenz zu gewerblichen (z.B. Büronutzungen) treten. Die Entwicklung wirtschaftlich tragfähiger, kostengünstiger Wohnungen ist unter diesen Umständen nahezu ausgeschlossen.

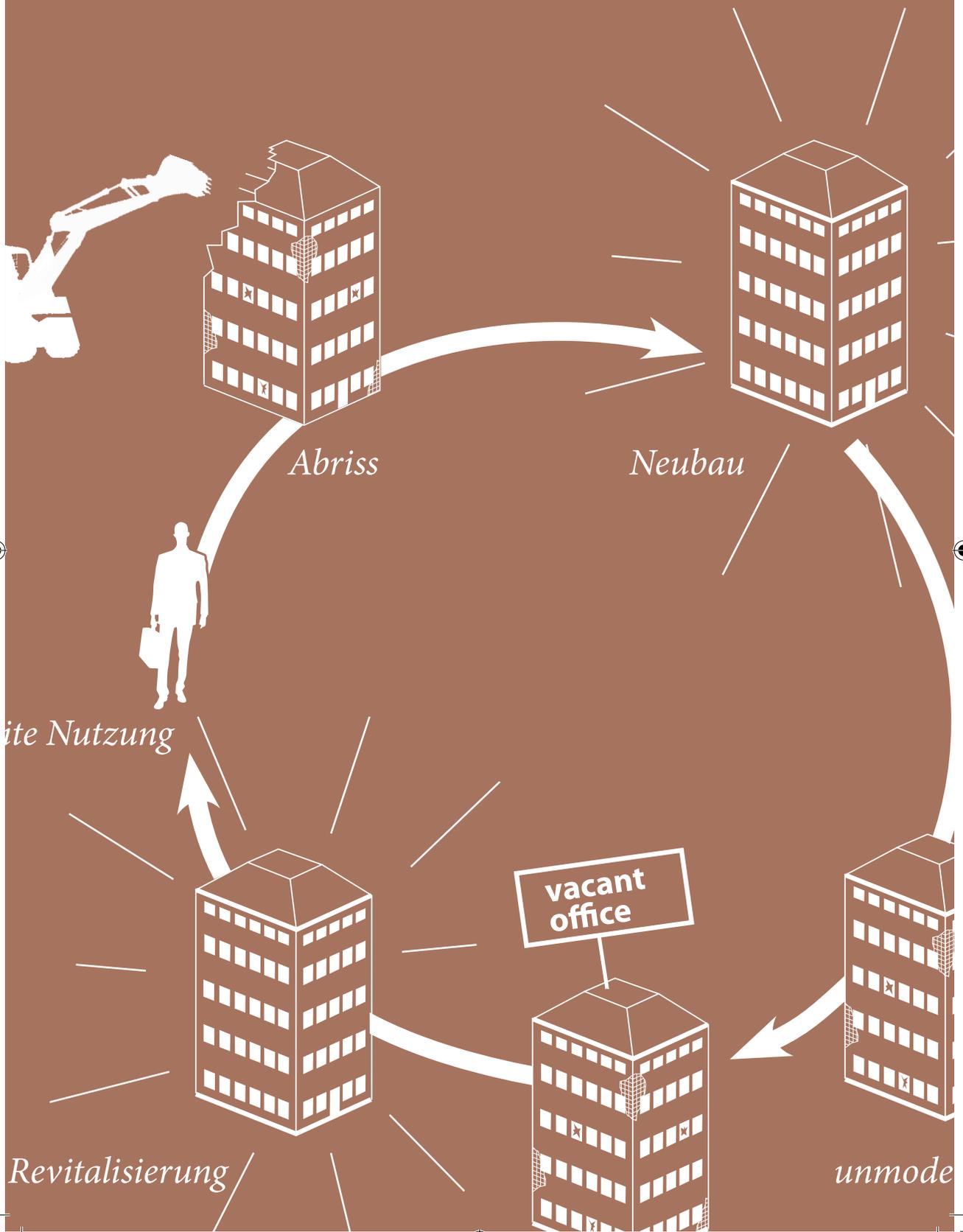
katalog *wirkkräfte*

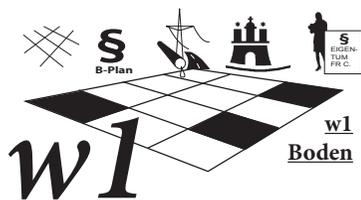


Wirkkräfte der Nutzungspriorisierung und der Akzeptanz von Leerständen. Grundstück und Gebäude gehen in Deutschland eine untrennbare Beziehung ein, weshalb die Konditionen der Grundstücksbereitstellung bereits eine große Relevanz für die spätere Nutzungsbedingungen haben. Neben dieser grundlegenden Weichenstellung beeinflussen weitere Faktoren die Priorisierung von Büroimmobilien: Ökonomische Wirkkräfte.

zweite

Re





Die Konditionen der Grundstücksbereitstellung entfalten Wirkkräfte, die einer Nutzungspriorisierung und der Akzeptanz von Leerständen förderlich sind.

Zunächst wird mit der Kritik am Funktionieren der Lenkungs-
funktion des Bodenmarktes grundsätzlich eine Verteilung der
Grundstücke nach Nutzungsgesichtspunkten in Frage gestellt.
Die jeweiligen Autoren führen aus, dass hierdurch bestimmte
Nutzungen automatisch bevorzugt würden. Dementsprechend
fällt der Bodenpolitik eine wichtige Rolle zu, da sie mit den
bodenpolitischen Zielsetzungen ihrerseits Nutzungen priori-
sieren und gegebenenfalls bei einer zu einseitigen marktbe-
dingten Nutzungsbevorzugung einschreiten kann. Es gilt aber
zu beachten, dass auch staatliche Ebenen vielerlei Effizienzen
berücksichtigen müssen und dementsprechend der Handlungs-
spielraum nicht immer so groß ist, wie er erscheinen mag.

Ein weiterer Aspekt des Bodens, der Wirkkraft entfaltet, ist das
Bodeneigentum und die Zinsabhängigkeit des Bodens. Bodenei-
gentum im Planungsrecht Deutschlands kann äußerst lukrativ
sein. Spekulationen besonders auf Bauboden versprechen hohe
Bodenwertsteigerungen. Ein Horten von Grundstücken kann in
dieser Hinsicht eintreten. Auch fallende Zinssätze machen den
Boden teurer und bieten somit Gelegenheit zur Spekulation,
was wiederum eine optimale Flächenausnutzung negativ beein-
flussen kann. Bestimmte Nutzungen und Mietverträge könnten
einen bestmöglichen Verkauf erschweren.

Die hohen Bodenpreise, die durch das deutsche Planungsrecht
ermöglicht werden, führen zu einer starken Priorisierung,
sowohl in Nutzung als auch in Preissegmenten. Wer einen
hohen Bodenpreis gezahlt hat, wird versuchen, die Nutzung mit
der höchstmöglichen Rendite zu realisieren. Damit verdrängen
ertragreichere Nutzungen ertragsschwächere, gerade in hoch-
preisigen Lagen wie innerstädtischen Gebieten.

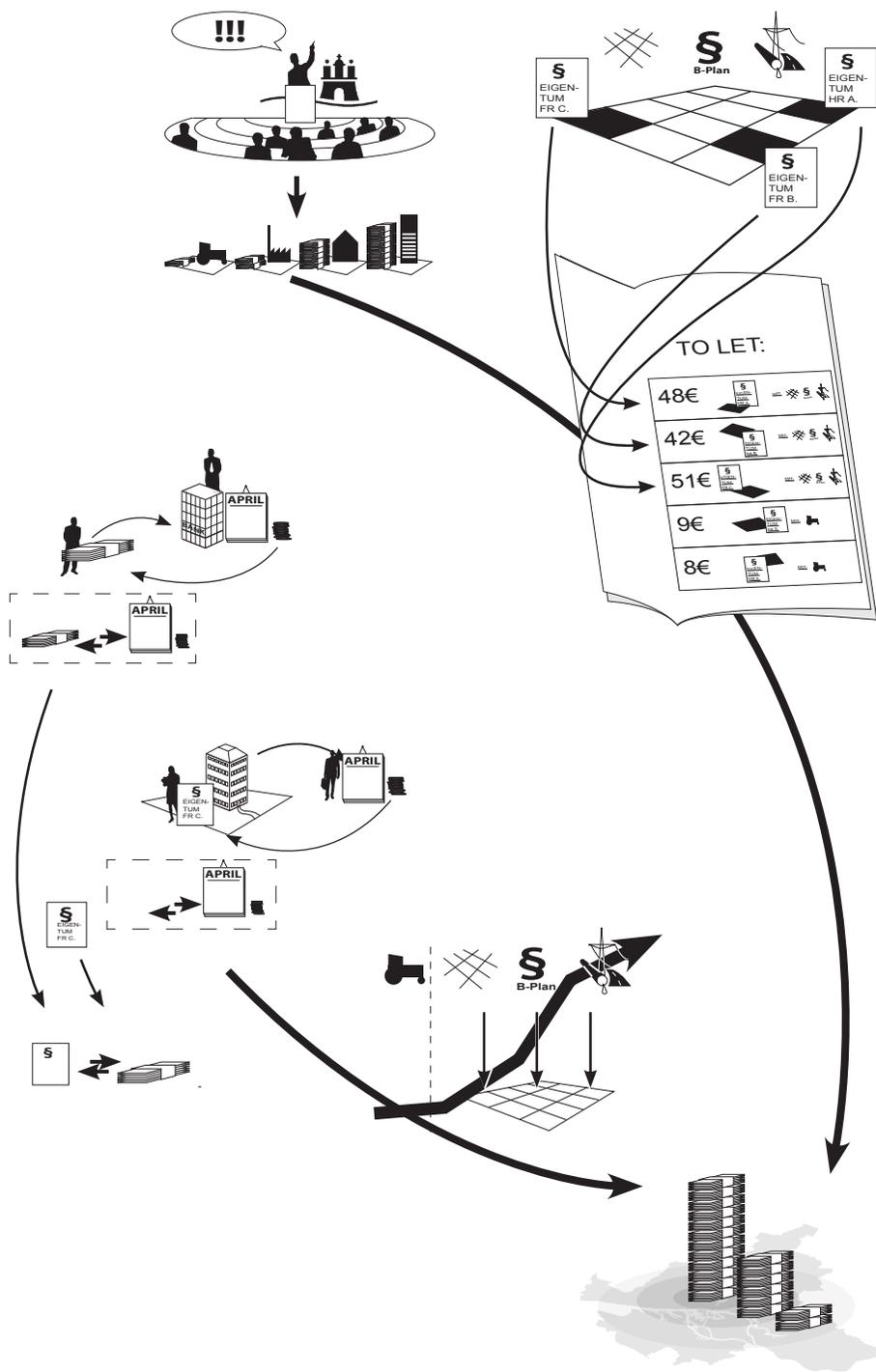


Abb. 92 w1 Boden Die Bedingungen der Grundstücksbereitstellung entfachen Nutzungspriorisierung /Quelle: Eigene



Als Time-lag bezeichnet man die Zeitspanne zwischen Investitionsentscheidung und Fertigstellung. (vgl. Müller/Scheler/Vollmern 2012)

Der Büroimmobilienmarkt ist unter Angebot-Nachfrage-Gesichtspunkten primär abhängig von der Entwicklung der Beschäftigtenzahlen im Bürosegment. Dieses wiederum ist maßgeblich durch die gesamtwirtschaftliche Entwicklungen am Makrostandort beeinflusst. Eine Rolle spielt hier auch der Branchenmix. Je heterogener dieser ausfällt, desto weniger anfällig ist das Büroimmobiliensegment in Gänze auf Krisen einzelner Branchen. Der bedeutendste Kostenfaktor für Unternehmen sind nach den Personalkosten meist die Kosten der Bürofläche. Je solider die Unternehmen aufgestellt sind, desto weniger halten sie betriebliche Restrukturierungsmaßnahmen für nötig, was sonst häufig zu geringeren Büroarbeitsflächen je Mitarbeiter_innen oder zu weniger Mitarbeiter_innen absolut führt. (vgl. Schmitz 2006)

Auf die Wirtschaftszyklen reagiert die Büroimmobilienwirtschaft, indem versucht wird, Flächennachfragen zu stillen. Durch lange Planungs- und Umsetzungsphasen bei der Erstellung von Büroflächen entstehen bei zyklischen Investitionen aber Time-lags. Dies hat zur Folge, dass Büroflächen auf den Markt treten, wenn der Wirtschaftszyklus sich bereits im Abschwung befindet und neue Büroflächen nicht mehr dringend benötigt werden. Es entstehen zyklische Über- und Unterreaktionen der Büroimmobilienmärkte. Dies muss nicht zwangsläufig Auswirkungen auf die Vermietbarkeit des konkreten Neubauobjektes haben, den Gesamtbüroimmobilienmarkt tangiert es dennoch. „Dass die steigende Nachfrage nicht zunächst durch leerstehende Gebäude gedeckt wird, sondern die Projektentwickler fortlaufend neue Angebote im Markt platzieren, hängt mit den steigenden Anforderungen der Nutzer zusammen.“ (Clamor/Haas/Voigtländer 2011) In Zeiten des Abschwungs setzt vermehrt ein Flächentausch ein. Das heißt Unternehmen nutzen die entspannte Lage am Büroimmobilienmarkt, um zu ähnlichen oder bessern Konditionen in modernere Büroflächen oder an andere, attraktivere Standorte zu wechseln. „Bei einer genaueren Betrachtung der Leerstände kommen der Lage der jeweiligen Objekte und deren Zustand eine besondere Bedeutung zu. Aufgrund des weiter steigenden Neubauangebots gibt es für leerstehende Gebäude nur dann Wiedervermietungschancen, wenn die Gebäudequalität Neubaustandards entspricht und die Gebäude in zentralen Lagen stehen.“ (Clamor/Haas/Voigtländer 2011) (vgl. Schmitz 2006) Herr Sauer vom Projektentwickler Deutsche Immobilien AG konstatiert: „(...)wir erleben ja mittlerweile in vielen, vielen Stadtteilen auch diesen Wandlungsprozess, dass sich gerade Büroflächen häufig auch ganz gern in durchmischteren Gebieten ansiedeln. Das heißt die werden dort wesentlich interessanter.“ (Sauer 2012)2

Die Abhängigkeit von Büroimmobilien an die wirtschaftliche Entwicklung führt zu zyklisch zu hohen Leerständen, jedoch nicht zum zyklischen Abbau dieser Leerstände.

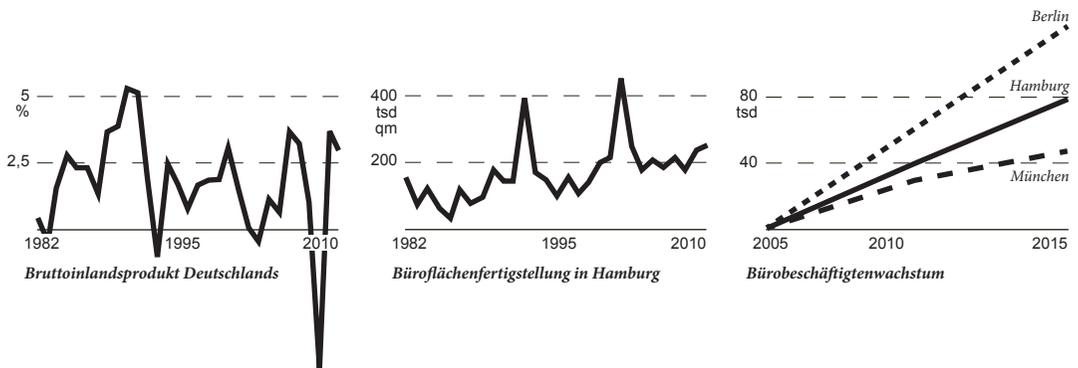
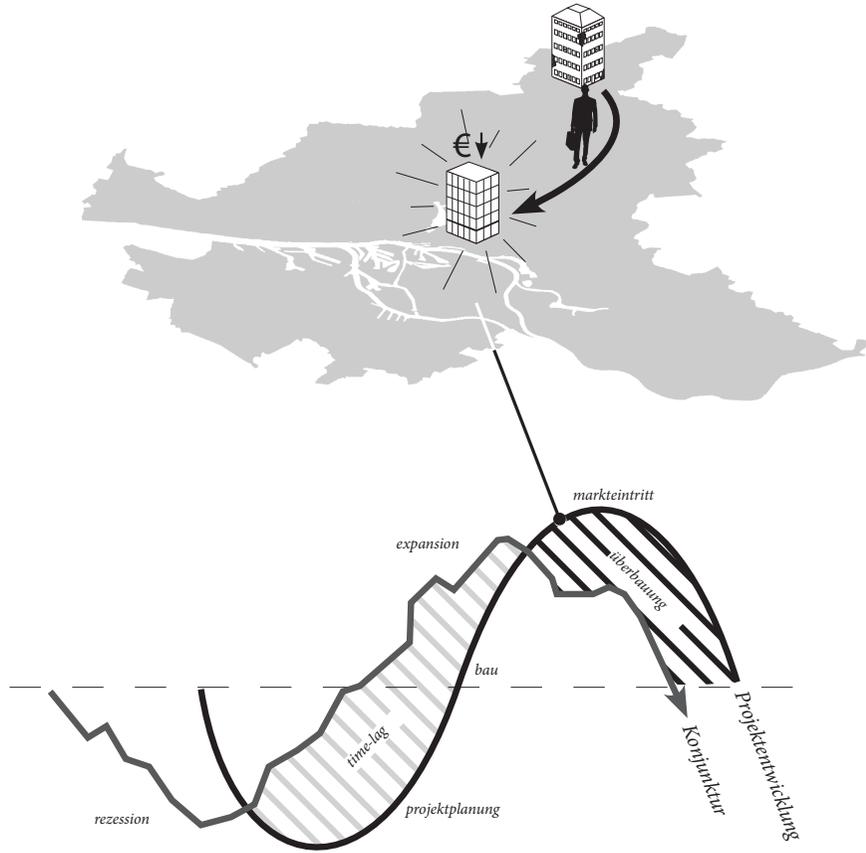
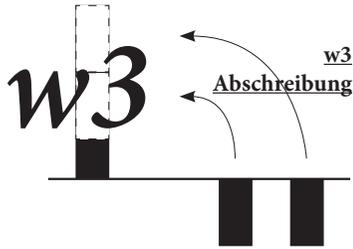


Abb. 93 w2 Konjunktur, Arbeitsmarkt, Flächentausch. Zusammenhang von strukturellem Leerstand und Konjunktur /Quelle: Eigene Darstellung



Bei der Entwicklung von Gebäuden wird aus Bilanzierungsgründen die wirtschaftliche Lebensdauer der Immobilie festgelegt. Hiernach wird deutlich, bis wann eine Immobilie als wirtschaftlich gilt. Diese Berechnung ist auch Grundlage steuerrechtlicher Verpflichtungen, da sie den Vermögenswert beeinflussen kann. Da aber die Immobilie mit ihrer Lebensdauer ihren „Wert“ verliert, wird eine „Abschreibung wegen Alters“ angenommen und eingeräumt (z.B. linear). Bei den Nutzungsdauern von Immobilien wird hierbei keine technisch-mögliche, sondern eine wirtschaftliche angenommen. (vgl. Bischoff/Bernhard, 2007. In: Schmoll 2007)

Diese Wertminderung hat unter Umständen Auswirkungen auf die Einkommenssteuer, da sie als „Absetzung für Abnutzung (AfA)“ als Werbungskosten mit anderen Gewinnen verrechnet werden kann (Verlustausgleich). Damit sinkt das zu versteuernde Einkommen und damit die zu entrichtende Steuer. Innerhalb der Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“ ist dies unbegrenzt möglich. Dadurch können steuerliche Verluste bilanziert werden, obwohl ein kaufmännischer Gewinn entsteht. „Ein steuerlicher Verlust (...) entsteht, wenn die Werbungskosten die Einnahmen übersteigen. Unter den Werbungskosten [Instandhaltung, Verwaltung, Schuldzinsen, Abschreibung] ist die Abschreibung diejenige Position, die zwar Aufwand darstellt, der aber keine Ausgaben gegenübersteht.“ (vgl. Hollid/Piel 2007. In: Schmoll 2007)

Wer viele Immobilien vermietet, kann sich Leerstand nicht nur leisten, sondern Leerstand steuerlich sogar gewinnbringend einsetzen.

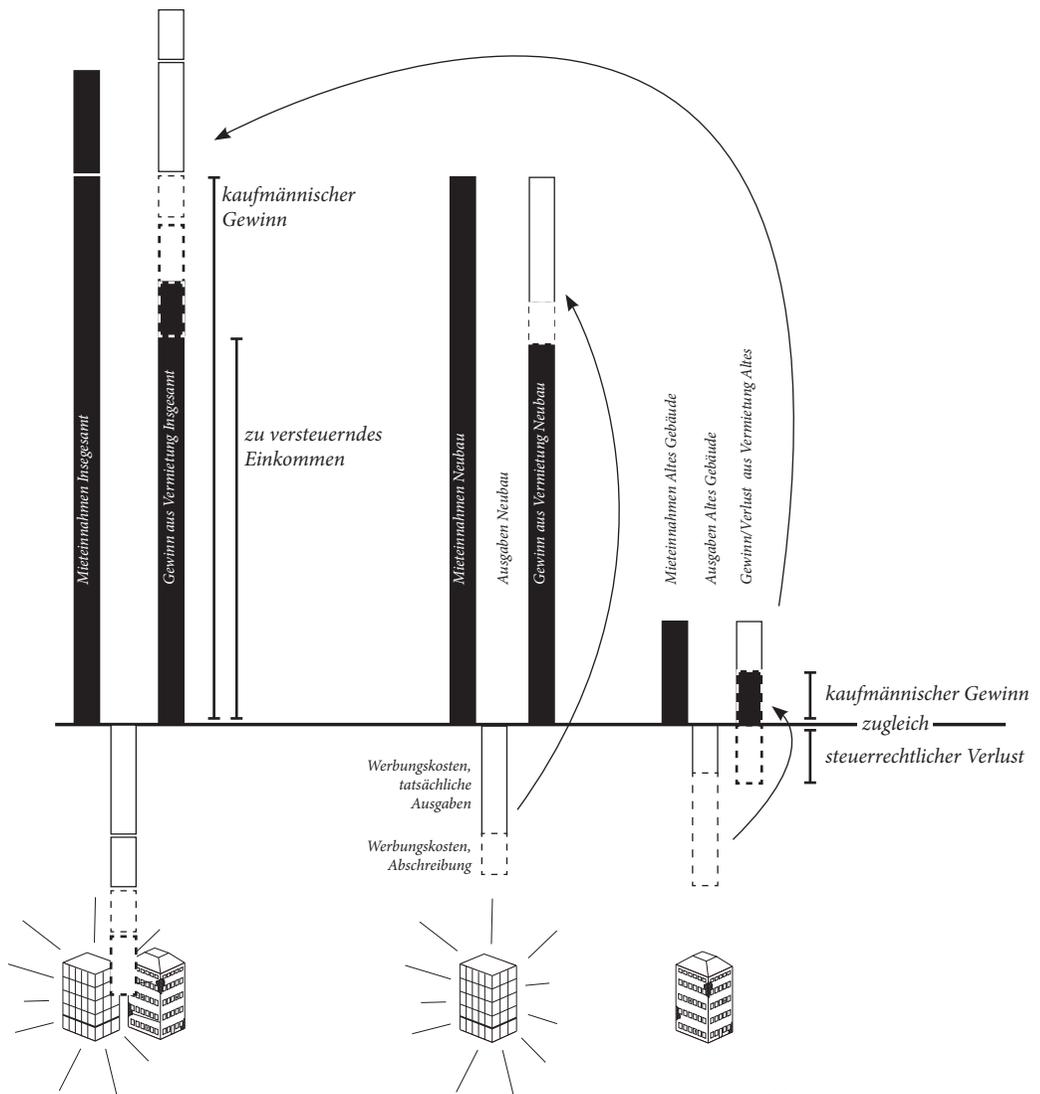


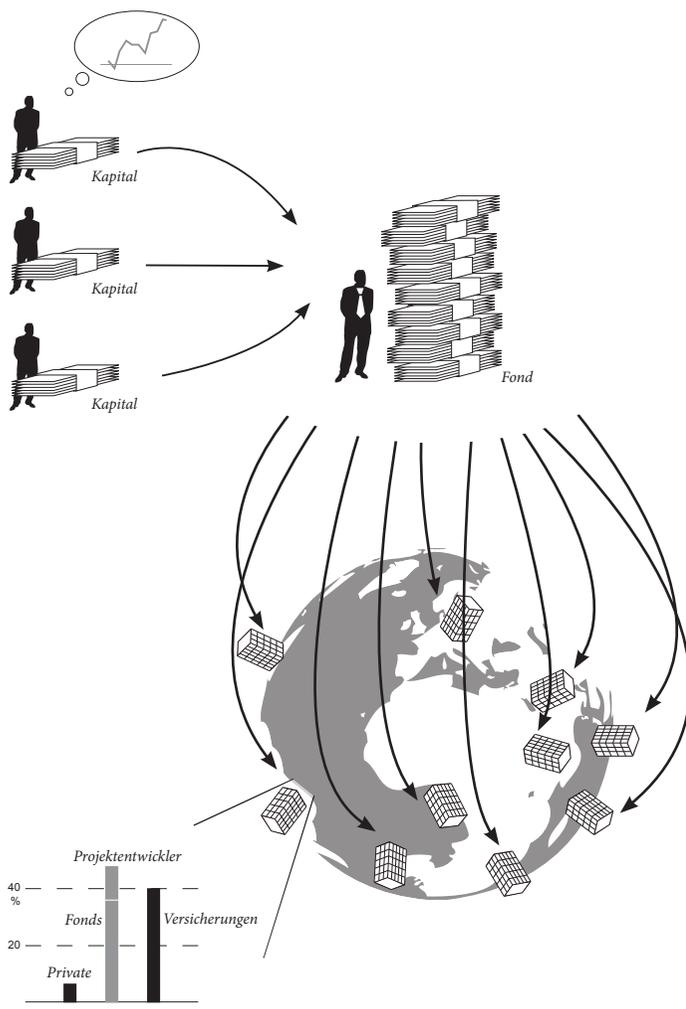
Abb. 94 w3 Abschreibung. Trotz kaufmännischen Gewinns kann ein abgeschriebenes Gebäude die Steuerlast senken /Quelle: Eigene Darstellung



DEGI: Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH

Die Entwicklung einer Büroimmobilie hängt heute nicht mehr nur vom Standort des Objektes ab. Einen großen Einfluss auf die Immobilienmärkte nehmen heute vielmehr die Kapitalmärkte. Der DEGI bezeichnet diese Entwicklung als „unumkehrbarer Paradigmenwechsel“ (Hilgenstock 2011 zitiert Beyerle 2007). Damit übernehmen global agierende 'institutionelle Investoren' gerade in Großstädten die zuvor regionalen Immobilienmärkte. Heeg sieht damit die Immobilieninvestition verstärkt durch eine betriebswirtschaftliche und weniger begründet in einer „substanzorientierten Kalkulation“ geleitet. Hilgenstock nennt, in Anlehnung an den DEGI, diese Entwicklung eine Kapitalanlage, die nicht mehr als direkte, sondern indirekte Anlage zu bezeichnen ist. Die Folge sind „kapitalisierte Immobilienprodukte“. (vgl. Hilgenstock 2011)

Dieser Paradigmenwechsel ist, so Heeg, folgeschwer. Eine direkte Anlage eines Eigentümers in seine Immobilie hatte zur Folge, dass sowohl er als auch die Bank die Risiken der Finanzierung inne hätten. Zudem würden mit jeder Investition, sei es Revitalisierung oder Neubau, große Kapitalsummen langfristig gebunden. Mit der Möglichkeit, die Immobilie als Produkt in den verschiedenen Anlageformen an den Kapitalmärkten anzubieten, wurde „das Risiko des Kapitalverleihs von der kreditgebenden Bank auf den Finanzmarkt und dessen Investoren bzw. Anleger [‘institutionelle Investoren’ bzw. private Anleger in offene Fonds] verlagert. Damit wurden die mit der Transaktion verbundenen Risiken, aber auch Renditen aus Zins- oder Wechselkursänderungen sowie Zahlungsausfälle aufgeschnürt und auf viele Marktteilnehmer übertragen.“ (Heeg 2010) Dies führt natürlich zu einer völligen Neubewertung des Risikos für die Investition in eine Immobilie. Zum einen ist nun deutlich mehr Kapital vorhanden, zum anderen sind Gewinne und Verluste verteilt, die Hürde zu investieren sinkt also deutlich. Heeg stellt fest, dass in Boomjahren der Kapitalmärkte, d.h. wenn hier Geld angelegt wird, auch gebaut wird - mehr oder weniger unabhängig der Nachfragesituation am Makrostandort. „Solange Kapital vorhanden und entwicklungsfähige Flächen oder Gebäude zur Verfügung sind, wird gebaut.“ (Heeg 2010) Der Anlagedruck ist dann dermaßen hoch, dass institutionelle Investoren Angst haben, bei Nichtinvestition außen vor zu bleiben. (vgl. Heeg 2010) Dies hat Einflüsse auf die Leerstandsquoten, da diese globale Entwicklung losgelöst von Angebot und Nachfrage scheint.



Investitionen in Hamburger Büroimmobilien, erstes Quartal 2012 /Quelle: BNP Paribas 2012

Abb. 95 w4 Kapitalmärkte. Fonds investieren global in kapitalisierte Immobilienprodukte nach der Logik der Kapitalmärkte / Quelle: Eigene Darstellung



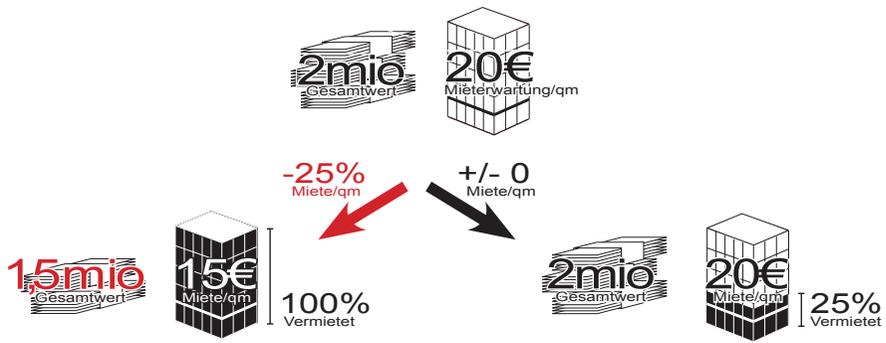
Sperrwirkungen

Sperrwirkung entstehen dann, wenn Immobilien bei der Kreditsicherung zu hoch bewertet wurden, bei Markteintritt des Objektes die veranschlagte Rendite aber nicht erwirtschaftet werden kann. Die zuvor zu optimistisch bewertete Immobilie wird nicht durch geringere Kaufpreise oder verminderte Mieten dem Markt angepasst, um die drohenden Leerstände bei Markteintritt zu umgehen. Diese würden in den Unternehmensbilanzen, den Wert der gesamten Immobilie verringern.

Dementsprechend kann sich die Subvention von Leerständen lohnen. Es handelt sich hierbei um eine Art Verschleierung des tatsächlichen Marktwertes. (vgl. Davy 2006 auch Müller/Scheller/Vollmer 2012) „Eine ähnliche Sperrwirkung kann von einer früheren Immobilienbewertung ausgehen, auf die die hypothekarische Kreditsicherung oder eine Unternehmensbewertung gestützt wurden. Wurden Grundstücke zur Kreditsicherung oder für Unternehmensbilanzen in der Vergangenheit mit Werten eingeschätzt, die deutlich über den gegenwärtig realisierbaren Kaufpreisen liegen, kann der Verkauf die finanzielle Lage des Eigentümers verschlechtern oder eine bereits eingetretene Verschlechterung sichtbar machen.“ (Davy 2006, 112)

Auch am Hamburger Büroimmobilienmarkt sind institutionelle Investoren die mit Abstand größte Gruppe. Neben dem Büroimmobilienmarkt ist auch der Einzelhandelsflächenmarkt für Investments dominierend. Nach dem Investmentmarktbericht für das erste Quartal 2012 von BNP Paribas wurde mit über 50% in Büroimmobilien investiert, ca. 40% entfallen auf Einzelhandelsflächen. Private Anleger spielen bei Investments eine untergeordnete Rolle (7,5%). Neben Versicherungen und Pensionskassen (40%) sind es speziell die institutionellen Investoren, die den Investmentmarkt dominieren. Besonders Fonds (geschlossene-, offene-, Spezialfonds) sind mit einem Investitionsanteil von 37,7% besonders kapitalintensiv aktiv. Zumindest teilweise sind auch Projektentwickler (12,1%) bei institutionellen Investoren hinzuzuzählen. Sie investieren zwar selbst, produzieren aber häufig „exitfähige Produkte“, die sie explizit für institutionelle Investoren entwickeln und nach Fertigstellung an diese abstoßen. (vgl. PNB Paribas 2012) In Hamburg investieren nicht nur regionale oder deutsche Anleger. Mit einem Investitionsanteil ausländischer Anleger von 18% im ersten Halbjahr 2011 zeigt sich die globale Dimension des Immobilieninvestmentmarktes (vgl. BNP Paribas 2011).

Eine der stärksten Anlegergruppen in Hamburg sind institutionelle Investoren. Sie agieren nicht primär nach der Angebot-Nachfrage-Logik, sondern folgen den Prinzipien der Kapitalmärkte. Auch andere Eigenschaften der Kapitalmärkte können Auswirkungen auf Nutzung und Leerstände haben, wie die Sperrwirkung.



Verkalkuliert!
Diese Anlage ist weniger Wert als zugesichert!

Bilanzprüfer

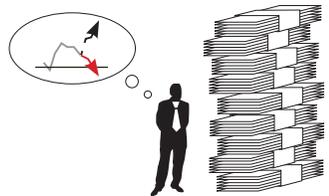


Abb. 96 w4 Sperrwirkung. Fonds akzeptieren lieber Leerstand, als die Annahme einer Fehlkalkulation zu riskieren /Quelle: Eigene Darstellung



w5 Kosten

Die Kosten einer Immobilie haben selbstverständlich auch Auswirkungen auf Büroimmobilienleerstände, oder besser deren Akzeptanz. Doch neben privaten Kosten, sind auch andere Kosten ins Feld zu führen, die nicht unmittelbar erkennbar sind.

Private Kosten

“Private Kosten sind Aufwendungen, die für den Erwerb, fortgesetzten Besitz und die Nutzung eines Grundstücks vom Grundstückseigentümer oder einem Nutzungsberechtigten (z.B. Mieter, Pächter) zu tragen sind.“ (Davy 2006, S.108) Die Privaten Kosten können unterschiedlich gegliedert werden. Die gängigsten Unterscheidungen sind die der einmaligen, bzw. wiederkehrenden Kosten und der fixen beziehungsweise variablen Kosten. Einmalige Kosten sind zum Beispiel der Kaufpreis oder die Baukosten. Wiederkehrende Kosten sind beispielsweise die Grundsteuer oder auch Instandhaltungskosten. Fixe Kosten sind beispielsweise Zins und Tilgung des Kredites und sind damit nutzungsunabhängige anfallende Kosten (allerdings durchaus in ihrer Höhe). Variable Kosten sind etwa Reinigungs- oder Wartungskosten. Sie hängen deutlich intensiver von der Nutzung eines Grundstückes oder einer Immobilie ab. Private Kosten hat der Eigentümer komplett zu tragen oder er gibt sie an den Nutzer weiter. Die privaten Kosten fließen in die Grundstückswertermittlung der Gutachterausschüsse ein. (vgl. Davy 2006) Insbesondere die fixen Kosten dieses Kostentypus´ haben Einfluss auf mögliche Nutzungen. Denn je höher der Bodenpreis, desto wahrscheinlicher sind Bürogebäude und desto unwahrscheinlicher sind kostengünstige Wohnnutzungen. Außerdem können die fixen Kosten Auswirkungen auf den Immobilienzyklus haben, denn je höher diese sind, desto höher sind die Mietpreise und desto kostenintensiver ist ein Mietausfall. Aufgrund der Anforderungen der Büronutzer muss sich ein Kredit möglichst schnell amortisieren, damit die Immobilie ´up to date´ bleibt. Ob dieser Zyklus dann jedoch zwingend von vorne beginnt darf bezweifelt werden.

Neben den relativ ersichtlichen privaten Kosten gibt es noch weitere, die im Hinblick auf die Forschungsfrage von Bedeutung sein können: Die Sozialen Kosten, die Opportunitätskosten und die Transaktionskosten.

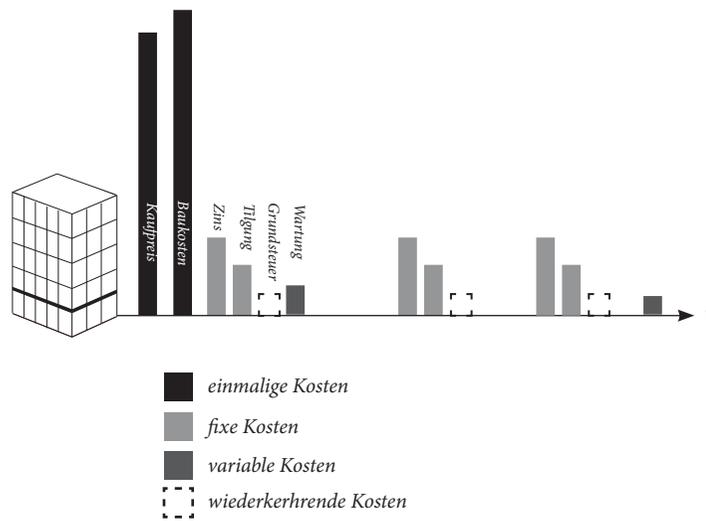


Abb. 99 w6 Private Kosten /Quelle: Eigene Darstellung



Opportunitätskosten

„Unter Opportunitätskosten (Alternativkosten) ist der Nutzen der besten Alternative der Grundstücksverwendung zu verstehen, auf den der Grundstückseigentümer infolge der gegenwärtigen Nutzung verzichtet.“ (Davy 2006, S.110) Dementsprechend können niedrige oder hohe Opportunitätskosten stimulierend wirken oder zu Zurückhaltung führen. Bei Büroimmobilien des strukturellen Leerstandes sind die niedrigen Opportunitätskosten diejenigen, die ein 'Abwarten auf bessere Zeiten' lukrativ machen. Auch die Leerstände in fertiggestellten Büroimmobilien, die aufgrund der bilanziellen Bewertung nicht unter dem veranschlagten Mietpreis vermietet werden profitieren davon. (vgl. Davy 2006)

Soziale Kosten

„Soziale Kosten (negative externe Effekte) sind nachteilige Folgen der Grundstücksnutzung, die nicht der Grundstückseigentümer oder Nutzungsberechtigte, sondern die Allgemeinheit (Kommune, Anwohner, Passanten) zu tragen haben.“ (Davy 2006, 112) Als soziale Kosten kann hier die nicht optimale Nutzung der innerstädtischen Flächen angesehen werden. Bei gleichzeitig dringend benötigten innerstädtischen Wohnungen übt die Nicht-Nutzung der knappen Ressource innerstädtische Fläche zusätzlichen Druck auf den Wohnungsmarkt aus. Damit ist die leerstehende Bürofläche mitverantwortlich an höheren Mietpreisen, die aber die jeweiligen Bewohner zu tragen haben und an welchen die mitverantwortlichen Eigentümer der Büroimmobilienleerstände nicht beteiligt werden. Die sozialen Kosten des längeren Leerstandes muss die Allgemeinheit tragen.

Davy beschreibt die Auswirkungen auf zwei Ebenen: Der Effizienz und der Gerechtigkeit.

Das Effizienzproblem umschreibt das Marktversagen, welches durch verzerrte Preise aufgrund mangelnder Kostenwahrheit entsteht. Dies wiederum führt zu einem suboptimalen Einsatz von Ressourcen. „Erhebliche quantitative und qualitative Fehlnutzungen sind die Folge.“ (Davy 2006, S.114) Damit produziert das Effizienzproblem das Gerechtigkeitsproblem, da die Lastenverteilung nicht mehr ausgewogen und nachvollziehbar erscheint. (vgl. Davy 2006)

Transaktionskosten

„Transaktionskosten sind die Aufwendungen des Grundstückseigentümers und anderer Entscheidungsträger, die eine Änderung oder Neugestaltung der Rechte und Pflichten des Grundstückseigentümers betreffen. Der weite Begriff schließt den Aufwand für die Rechtsverteidigung, insbesondere auch für Verhandlungen über alternative Nutzungen ein.“ (Davy 2006, 115) Die Transaktionskosten müssen sich gering ausgestalten oder sonstige Benefits beinhalten. Transaktionskosten können hoch sein, wenn hohe Barrieren für Verhandlungen bestehen,

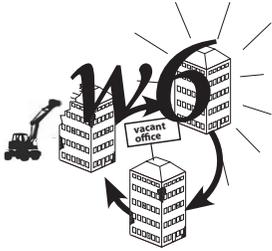


zum Beispiel durch viele Beteiligte, ungleiche Machtverteilungen, Misstrauen oder wenn eine unklare Rechtslage vorliegt. (vgl. Davy 2006)

129

Hohe private Kosten, hier insbesondere die fixen Kosten, führen zu einer Priorisierung der Büronutzung. Niedrige Opportunitätskosten machen Leerstand erträglich. Die ineffiziente Nutzung innerstädtischer Flächen als Leerstand führt zu dem Gerechtigkeitsproblem, dass Büroimmobilienleerstände für hohe Wohnpreise mitverantwortlich sind. Niedrige Transaktionskosten können Umwandlungen von Büroimmobilien stimulieren.





w8 Immobilien- zyklus

Bauliche vs. wirtschaftliche Lebensdauer

Als idealtypischen Immobilien-Lebenszyklus bezeichnet man den „Ablauf eines Immobilien-Entwicklungsprojektes“ (Schmoll 2007, S.11), den gesamten Ablauf der Immobilienverwertung, von Grundstückserwerb bis Abriss oder Revitalisierung. „Die BulwienGesa AG geht davon aus, dass sich Immobilien-Lebenszyklen, insbesondere im Bürosektor in Zukunft weiter verkürzen werden. Es gibt tendenziell geringen Neubau-, sondern eher nur noch Ersatzbedarf. Die Märkte sind quantitativ gesättigt, was bedeutet, dass sich Bedarf nur noch aus der Qualität ergibt.“ (BulwienGesa AG zitiert in Hilgenstock 2011)

Die festgestellte Marktsättigung in der Büroimmobilienwirtschaft ist auch in Hamburg feststellbar. Als Indikatoren können einerseits die Flächenumsatz- beziehungsweise Vermarktungsvolumina angeführt werden, andererseits der Büroflächenleerstand. Der Flächenumsatz bewegt sich in Hamburg seit 2008 bei leichten Schwankungen konstant zwischen 400- und 550 000 qm (vgl. GIF 2012). Es kann von einer mehr oder minder konstanten Nachfrage ausgegangen werden. Interessant werden die Flächenumsatzzahlen jedoch in Kombination zum Büroflächenleerstand.

Während unter dem Büroflächenleerstand alle „Flächen, die zum Erhebungszeitpunkt ungenutzt sind, zur Vermietung, zur Untervermietung oder zum Verkauf (...) angeboten werden und innerhalb von drei Monaten beziehbar sind (...)“ (Jones Longlasalle 2012) zählen, beinhalten die Flächenumsatzzahlen alle Flächen, die „innerhalb einer definierten Zeiteinheit vermietet, verleast oder an einen Eigennutzer verkauft oder von ihm oder für ihn realisiert werden.“ (Jones Longlasalle 2012) Es handelt sich beim Leerstand um eine punktuelle, beim Flächenumsatz um eine Erhebung innerhalb einer Zeitspanne. Dies bedeutet, dass eine Inbezugsetzung dieser Kategorien nicht ohne Weiteres möglich erscheint. Denn vergleicht man beispielsweise die Entwicklung des Leerstandes zum Erhebungszeitpunkt 1. Quartal 2010 mit den Leerständen im 1. Quartal 2011, dann kann zwar eine Entwicklung des Leerstandes festgestellt werden, nicht jedoch eine Korrelation zum Flächenumsatz. Oder anders ausgedrückt: Der Flächenumsatz ist in der Leerstandserhebung enthalten. Bleibt der Leerstand, wie in Hamburg weitestgehend stabil oder wächst sogar, dann wurde der Flächenumsatz innerhalb der Leerstandsentwicklung zwischen den Erhebungszeitpunkten absorbiert. Es wäre demnach eine ‚Milchmädchenrechnung‘, bestehende Leerstandsquoten mit dem Flächenumsatz aufzurechnen. Damit ist einerseits dargelegt, dass der Hamburger Büroimmobilienmarkt quantitativ gesättigt ist, andererseits wird klar, warum der Flächenumsatz maßgeblich über die Qualität umgesetzt wird.

Ob Büroimmobilien vermarktbar sind entscheidet zunehmend die Qualität. Dieser Druck führt dann zu einem immer zügigerem Refreshment der Immobilie, das heißt zu der Notwendigkeit in immer kürzeren Abständen die Immobilie neu aufzusetzen (durch Abriss und Neubau, Revitalisierung oder Modernisierung), denn die Mieter wechseln in qualitativ hochwertigere Immobilien der Konkurrenz. „Aufgrund der (...) Entwicklungstendenzen, ist also davon auszugehen, dass Büroimmobilien innerhalb von 20 bis 30 Jahre einem kompletten Refurbishment zu unterziehen sind. Dabei werden die Kosten nach Aussage des Rates der Immobilienweisen entweder nicht oder nur unwesentlich unterhalb denen eines Neubaus liegen. Lediglich das Grundstück behält seinen Wert(...)“ (Schmitz 2006) Die Maßgaben der wirtschaftlichen Lebensdauer von Objekten tritt somit noch deutlicher in den Vordergrund und der eigentlich baulich intakte Bestand wird zum 'Wegwerfprodukt'. Die Vermögenskomponente des Eigentums kommt hier zur vollen Entfaltung, wohingegen die Nutzungskomponente fast vergessen scheint. Zudem ist anzunehmen, dass auch diese Entwicklung zu vermehrten Büroimmobillieerständen führt. Denn im Kontext des absoluten Büroflächenwachstums, welches durch Büroneubauten erzielt wird, kann angenommen werden, dass das Angebot moderner Büroflächen erhöht wird. Dies könnte einem wirtschaftlichem Refurbishment eines Bestandsgebäudes entgegenstehen.

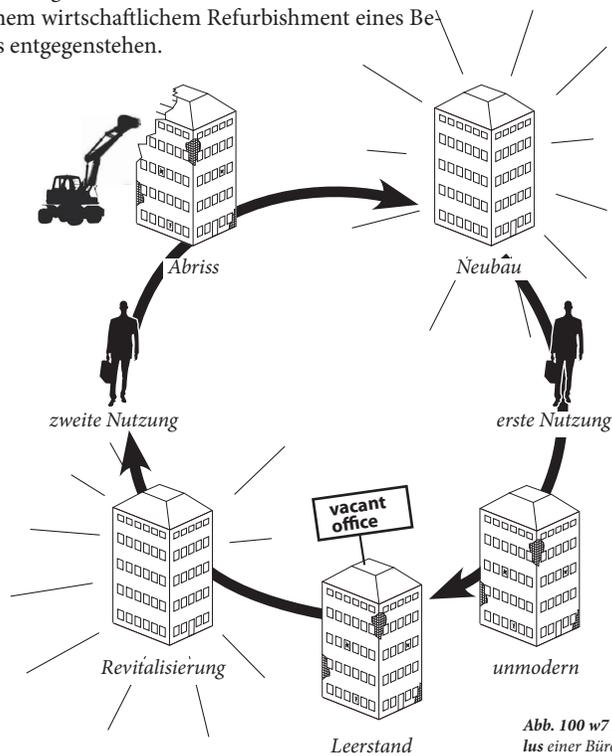


Abb. 100 w7 Idealtypischer Lebenszyklus einer Büroimmobilie /Quelle: Eigene Darstellung



w7 Eigentum

Wie in Kapitel Boden bereits dargelegt besteht durchaus keine Einigkeit darüber, ob Boden überhaupt als Ware angesehen werden darf und ob die Lenkungsfunktion des Marktes überhaupt zum Tragen kommt. Im Zuge dieser Diskussion reicht die Spannweite von Lösungsansätzen über die Abschaffung des privaten Bodeneigentums (Dieterich), über eine hohe Besteuerung (Andres), bis zur gesetzlichen Beschränkung des Eigentumsrechts (Davy). Auf letztere Position soll nun vertieft eingegangen werden, da diese den größten Realitätsbezug aufzuweisen scheint.

Was ist Eigentum

Eigentum als Sachenrecht, schließt alle Rechtsansprüche gegenüber Dritten ein, die im Zusammenhang mit einer Sache stehen. Damit ist es ein Zuordnungsrecht und betrifft jeden. „Sachenrechte als absolute Zuordnungsrechte sind das Instrument für die Verteilung der Verfügungsrechte an Grundstücken. Durch Sachenrechte werden nicht bloß Vertragspartner oder Haftpflichtige gebunden, sondern alle Personen. Überdies werden durch Sachenrechte alle Sachen aufgeteilt (...)“ (Davy 2006, 56) Damit entfaltet das Sachrecht auf Grundlage des Art 14 des Grundgesetzes, welches Eigentum gewährleistet, viele Einzelansprüche. Die Beschränkung des Eigentums geschieht dann eben nicht absolut, sondern funktioniert als eine Einschränkung der Einzelansprüche: „Schließlich wird durch das Planungs-, Bau- und Bodenrecht nicht ´das Eigentum´ insgesamt ausgestaltet und beschränkt, sondern es wird die Baufreiheit der Grundstückseigentümer durch detailreiche und spezifische Regelungen ausgestaltet und beschränkt (...)“ (Davy 2006, 56)

„Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen.“ (§ 903 Satz 1 BGB)

Juristische Person sind selbstständige Rechtssubjekte, welche nicht durch ihre Mitglieder, sondern durch eigene Organe vertreten wird. Forderungen werden nur gegen die juristische Person selbst und nicht zu Lasten der Mitglieder begründet. (vgl. http://www.rechtslexikon-online.de/Juristische_Person.html letzter Aufruf: 17.08.2012)

Subjektbezogen ist das private Grundstückseigentum vorrangig dem Eigensinn des Eigentümers vorbehalten. Doch warum ist der Eigensinn vorrangig und um wen handelt es sich, dem diese Rechte zugesichert werden?

Das deutsche Recht kennt nicht nur natürliche Personen, sondern auch juristische. Sind juristische Personen, den natürlichen Personen als Grundstückseigentümer gleich zu setzten? Davy führt aus, dass das Bundesverfassungsgericht eine Gleichstellung befürwortet, wenn die Grundrechte „ihrem Wesen nach“ auch auf juristische Personen anwendbar sind. Die Freiheitsdoktrin des Bundesverfassungsgerichts, als auf Privatautonomie basierende Gesellschaftsordnung, gründe auf Eigentum und Erbrecht. Das Erbrecht ist nur auf natürliche Personen anzuwenden. Trotzdem urteilte das Gericht anders und stellte juristische und natürliche Personen in Eigentumsfragen gleich. Davy bezweifelt diese Praxis, da juristische Personen in der Regel aus Anlagegründen Grundstücke besitzen, dies aber keinen besonderen Freiheitsgewinn für sie bedeute. (vgl. Davy 2006)

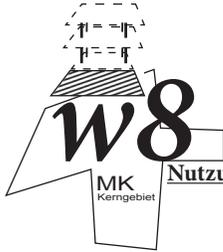
Allgemeinwohlimmanenz

Die Beschränkungsmöglichkeit des Eigentums liegt in Artikel 2 GG begründet. Dem Eigentum im allgemeinen und Grundstückseigentum im speziellen wird neben der Zusicherung des Eigenwillens des Eigentümers auch seine gesellschaftliche Relevanz zugestanden. Um diese zu berücksichtigen können staatliche Instanzen Aspekte, Einzelansprüche beschränken. Diese Sozialpflichtigkeit beschränkt sich aber nicht auf die staatlichen Instanzen. Dadurch, dass Grundstückseigentum auch eine Allgemeinwohlimmanenz besitzt, sind Grundstückseigentümer auch für das Wohl der Gesellschaft mitverantwortlich. Der Eigentümer kann nicht nur die Gewinne aus einer Nutzung abschöpfen, sondern ist auch den Verlusten und Nachteilen gegenüber verpflichtet. Das Bundesverfassungsgericht stellt hierzu fest: „ Es liegt hierin die Absage an eine Eigentumsordnung, in der das Individualinteresse den unbedingten Vorrang vor den Interessen der Gemeinschaft hat“ (BVerfGE 21 [1967] 73 [83] — Grundstücksverkehr zitiert in Davy 2006). fA Grund der Sozialpflichtigkeit von Grundstückseigentum obliegt es sowohl dem Staat, als auch dem Eigentümer diese zu berücksichtigen.

Die Sozialpflichtigkeit des Eigentums erschöpft sich nicht in einer Pflicht der Gesetzgebung, alle privaten und öffentlichen Interessen abzuwägen und ausgewogene Regelungen zu treffen. Vielmehr konkretisiert Art. 14 Abs. 2 GG das Sozialstaatsgebot (Art. 20 Abs. 1 GG) durch eine 'Grundpflicht des Eigentümers' (...). Zurecht wird daher von Sozialpflichtigkeit gesprochen, nicht bloß von einer sozialen Bindung des Eigentums.“ (Davy 2006, 67)

Eigentum und speziell Grundstückseigentum entfaltet demnach, rechtlich festgestellt, nicht nur den Eigensinn des Eigentümers. Sowohl staatliche Instanzen, als auch der Eigentümer selbst sind für die Beachtung der Sozialpflichtigkeit verantwortlich. Eine Entscheidung für eine bestimmte Nutzung kann nicht allein aus monetären Erwägungen geschehen. Sowohl staatliche Instanzen dürfen demnach nicht nur nach diesem Prinzip verfahren, sondern auch Eigentümer müssen etwaige Abwägungen einbeziehen und akzeptieren. Besonders kritisch ist hierbei die Rolle juristischer Personen zu beurteilen, da diese per se ihre Investitionen alleinig aus Anlagegründen tätigen. Die Vermögenskomponente des Grundstückseigentums wird hierbei als Maxime ausgeben. Wohingegen die Nutzungskomponente stark in den Hintergrund tritt. Hierdurch ziehen diese sich aus der eigenen Sozialpflichtigkeit heraus und überlassen die Aufgabe alleinig staatlichen Akteuren. Diese haben im Falle von Leerständen in Büroimmobilien und den damit verbundenen Nutzungskonflikten kaum einen geeignete Zugriffe und können die Sozialpflichtigkeit kaum durchsetzen.

Juristische Personen werden als Eigentümer natürlichen Personen gleichgestellt, obwohl sie keinen Zugewinn persönlicher Freiheit daraus ziehen. Sowohl der Staat, als auch die Eigentümer sind angehalten die Sozialpflichtigkeit des Grundstückseigentums zu berücksichtigen. Juristische Personen als Grundstückseigentümer verfolgen aber rein monetäre Ziele.



w5
Baurecht -
Faktoren der
Nutzungspriorisierung

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und Rahmenregelungen des BauGB führen einerseits zu erheblichen Bodenpreissteigerungen, andererseits zu einer Nutzungspriorisierung.

Bauleitplanung

Die planungsrechtlichen Ausweisungen sind als Nutzungszulässe und maximale Bebauungsmöglichkeit kategorisiert. Damit ist für einen Bodenrechtstitelinhaber die rechtliche Möglichkeit festgestellt, sein Grundstück grundsätzlich im Rahmen der Festsetzungen bebauen zu dürfen. Diese Festsetzungen werden in den Bauordnungen der Bundesländer und Satzungen der Gemeinden konkretisiert. Will ein Eigentümer nun aktiv werden und investieren, so prüft die Baubehörde, ob die jeweiligen Planungen sich im Rahmen der Festsetzungen bewegen (Baubescheid). Da alle Festsetzungen immer nur als Rahmungen und Anforderungen formuliert sind, besteht hier ein Interpretationsspielraum für Behörde und Eigentümer.

Die Nutzungszulässe sind in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) derart aufgestellt, dass bestimmte Nutzungen als prioritär angesehen werden, andere nur ausnahmsweise gewährt werden. Bei der Ausweisung als „reines Wohngebiet“ (WR) beispielsweise, formuliert die Eingangsformulierung bereits die Priorität: „Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.“ (§4 BauNVO) In den darauffolgenden Subparagrafen wird dies konkretisiert: Zulässig sind Wohngebäude. Ausnahmsweise zulässig sind Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Diese Logik findet für alle Ausweisungen Anwendung. (vgl. BauGB 2006)

Die Bebauungsmöglichkeit wird in §17 BauNVO formuliert. Den jeweiligen Ausweisungen ist eine Grundflächenzahl (GRZ), eine Geschossflächenzahl (GFZ) und in Gewerbegebieten zu diesen noch eine Baumassenzahl zugeordnet. Die Grundflächenzahl gibt das Verhältnis einer zulässigen bebauten zur unbebauten Fläche auf dem Grundstück an. Für „reine Wohngebiete“ bedeutet beispielsweise 0,4, dass 40% der Grundstücksfläche grundsätzlich bebaut werden darf. Die Geschossflächenzahl gibt das Verhältnis der Grundstücksfläche zu allen Geschossflächen wieder. Bei „reinen Wohngebieten“ ist diese z.B. 1,2. Von der Grundstücksfläche dürfen 120% in Geschossflächen umgesetzt werden. GRZ und GFZ zusammen bedeuten bei diesem Beispiel also, dass 40qm der Grundstücksfläche (100qm) bebaut werden dürfen und auf diesen 40 qm wiederum 120qm (120% der Grundstücksfläche) in zunächst beliebigen Geschossen verteilt werden können, z.B. 3 Geschosse à 40qm.

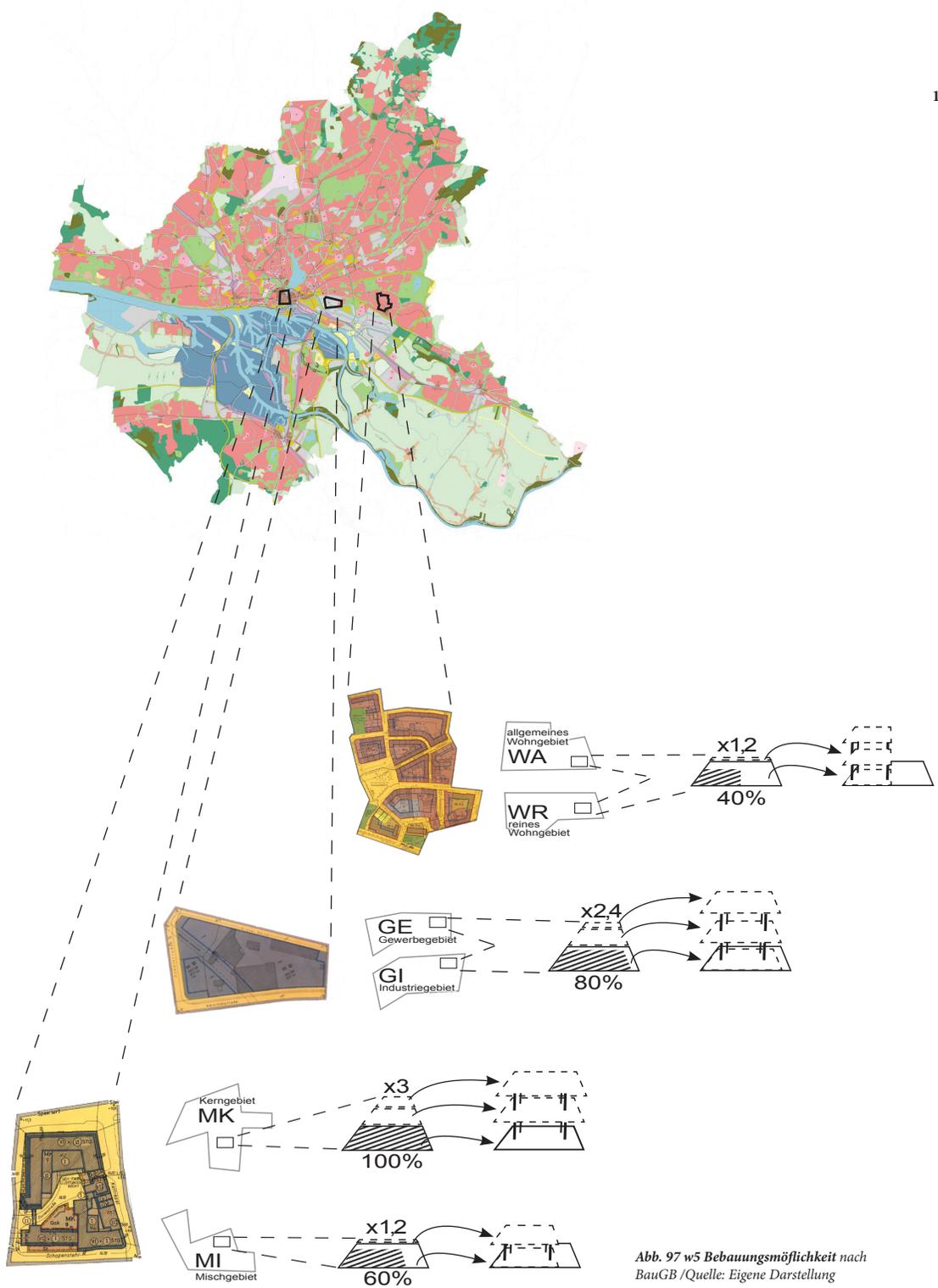
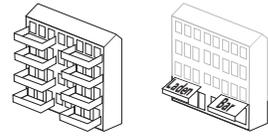
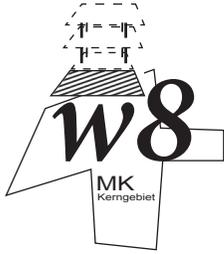
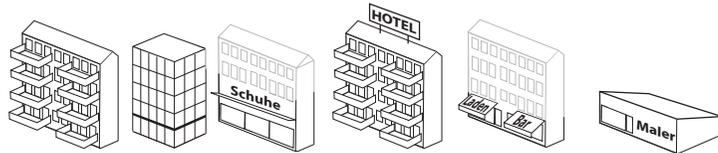


Abb. 97 w5 Bebauungsmöglichkeit nach BauGB /Quelle: Eigene Darstellung



Wohngebäude

Laden, Schank- & Speisewirtschaft



Wohngebäude

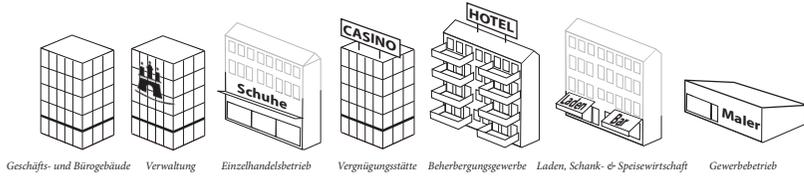
Geschäfts- und Bürogebäude

Einzelhandelsbetrieb

Beherbergungsgewerbe

Laden, Schank- & Speisewirtschaft

Gewerbebetrieb



Geschäfts- und Bürogebäude

Verwaltung

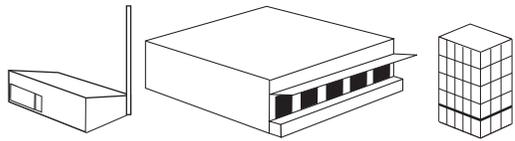
Einzelhandelsbetrieb

Vergnügungstätte

Beherbergungsgewerbe

Laden, Schank- & Speisewirtschaft

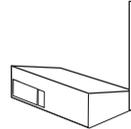
Gewerbebetrieb



Gewerbebetrieb jeder Art

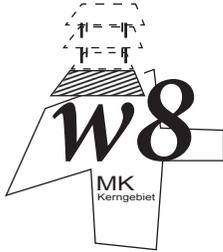
Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

Geschäfts- und Bürogebäude



Gewerbebetrieb jeder Art





In den Bauordnungen der Bundesländer werden die im BauGB allgemeinen Festsetzungen konkretisiert. Die Hamburger Baunutzungsordnung (HBauO) beispielsweise legt auf Grundlage des BauGB Gebäudeklassen fest für welche konkrete Anforderungen an Abstandsflächen, Wärmeschutz, Feuer-schutz, für Rettungswege, Treppen, Aufzüge, Aufenthaltsräume, Wohnungen, Stellplätze und zur Barrierefreiheit gelten. Für die einzelnen Anforderungen gibt es wiederum konkretisierende und erläuternde Verordnungen. Diese lassen sich konkret in den Anforderungen des Bebauungsplanes wiederfinden, wie beispielsweise Baulinien oder eine maximale Geschoss- oder Höhenangabe.

Das BauGB kann auch Baubescheide vergeben, wenn innerhalb von Siedlungen keine Bebauungspläne existieren (§34 BauGB). Eine mögliche Bebauung muss sich in diesem Verfahren an der umliegenden Bebauung orientieren. In diesem Verfahren sind die Interpretationsspielräume für Behörde und Eigentümer dementsprechend größer, denn die Anforderungen müssen hier jeweils abgeleitet werden.

Nutzungspriorisierung

Eine Nutzungspriorisierung ist natürlich schon angelegt im BauGB, da bestimmte Nutzungen für bestimmte Ausweisungen vorgesehen sind. Im Hinblick auf die Fragestellung dieser Studie erscheint ein Vergleich der Ausweisungen Kerngebiet (MK), Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA) als relevant. Salopp ausgedrückt: WA dienen vorwiegend dem Wohnen, MK vorwiegend dem Handel und MI beidem.

Bürogebäude sind in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig, wohingegen das Wohnen in Kerngebieten nur noch ausnahmsweise zugelassen ist.

Mischgebiete hingegen sind derart konzipiert, dass beiderlei, Wohnen und Bürogebäude, möglich sind. Diese Ausweisung erscheint für die Umnutzung von Bürogebäuden in innerstädtischen Lagen für die handhabbarste, da die größte Flexibilität hinsichtlich ihrer Nutzung aufweist.

Neben der zulässigen Nutzung, die a priori, aus Bodenordnungs- und bodenpolitischen Erwägungen bewusst bestimmte Nutzungen bevorzugen will, geschieht einer weitere Priorisierung in der Kombination aus Ausweisung, Marktfähigkeit und Renditeerwartungen. Kern- und Mischgebiete sind hiervon besonders betroffen. Zunächst kann die deutlich höhere GRZ und GFZ bei Misch- und Kerngebieten im Vergleich zu Wohngebietsausweisungen, dem Errichten von Wohnungen entgegenstehen. Besonders deutlich wird dies bei der Kerngebietsausweisung. Im Vergleich zum Mischgebiet darf 40% (WA 60%) mehr Grundstücksfläche bebaut werden und 250% mehr Geschossfläche umgesetzt werden. Oder anders ausgedrückt: Im Grunde kann die gesamte Grundstücksfläche überbaut werden und dass noch relativ hoch. Abgesehen davon, dass Büroobjek-

te in innerstädtischen Lagen grundsätzlich eine hohe Rendite erwarten lassen, sind je nach Grundstücksform Wohngebäude in derart dichter Bebauung qualitativ nicht Marktfähig (Belichtung, Schnitt, Wohnungsgröße, Wohnungstiefe). Bei Verzicht auf Marktfähigkeit durch einen geringeren Preis oder angepasste Grundrisse und damit einem Verzicht auf die maximale Bebauungsmöglichkeit, sind sie wiederum ökonomisch keine Alternative zu der dann deutlich effizienteren Büronutzung. Dementsprechend sind die Bodenpreise in Kerngebieten (je nach Lage natürlich) vergleichsweise höher als in Wohngebieten.

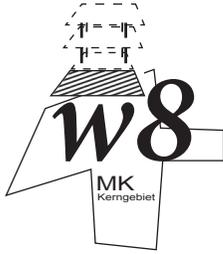
Dementsprechend ist eine Entmischung der Kernstädte zu beobachten. In Hamburg beispielsweise wohnen in der Innenstadt heute nur noch knapp 14.000 Menschen. Die planungsrechtliche Ausweisung ist hier fast ausnahmslos Misch- oder Kerngebiet,⁴ welche sowohl gewerbliche Nutzungen als auch Wohnnutzungen vorsehen. Innerstädtische Wohnnutzungen entstehen offensichtlich nur dort, in denen der Absatz hochpreisiger Wohnungen möglich erscheint. In innerstädtischen Wohngebieten, in welchen die Infrastrukturen und urbanen Qualitäten weit ausgereift sind, was zu einer weiteren Verschärfung im unteren und mittleren Wohnungsmarktsegment führt. Kurz: Wohnnutzungen können kaum in Konkurrenz zu innerstädtischen, gewerblichen Nutzungen treten, gleich um welches Preissegment es sich handelt. Falls Wohnungsbau in innerstädtischen Lagen wirtschaftlich möglich erscheint, dann handelt es sich um Wohnnutzungen im oberen Preissegment. Für alle anderen Preissegmente sind in innerstädtischen Lagen die Bodenpreise zu hoch. „Bei Bodenpreisen von 1000 – 2000 Mark pro Quadratmeter Grundstücksfläche in den Cityrandlagen gibt es für den Wohnungsbau kaum eine wirtschaftliche Chance.“ (Krupinski 1997, S.171, in Dieterich et. al. 1997)

Bauordnung

Neben diesen Effekten kommen durch die Bauordnungen, die andere Anforderungen an Wohnungen formulieren auch bauliche Aspekte zum Tragen. Besonders hervorzuheben sind hierbei die Bestimmungen zu Nutzungseinheiten und Aufenthaltsräumen, sowie die Wohnungsspezifischen Festsetzungen. Der §31HBauO enthält Bestimmungen zu Rettungswegen. „Nutzungseinheiten mit mindestens einem Aufenthaltsraum mindestens [benötigen] zwei Rettungswege.“ Nutzungseinheiten sind hierbei entweder eine Wohnung oder eine baulich Einheit, bei der alle Räume allen Nutzern frei zugänglich sein müssen und maximal 400qm groß sind. Großraumbüros beispielsweise sind somit in der Erschließung mit Rettungswegen deutlich flexibler und flächensparsamer als Wohnungen, die eine Größe von 400qm kaum erreichen. Die Aufenthaltsräume, die nicht dem Wohnen dienen, können auch dann zulässig sein, wenn sie kein Tageslicht erreicht. Die Aufenthaltsräume können in Büronutzungen demnach deutlich flexibler angeordnet

In der Hamburger Innenstadt, also den Stadtteilen Hamburg-Altstadt, Neustadt und Hafencity wohnen heute nur noch 14.000 Menschen (Statistik Nord 2010).

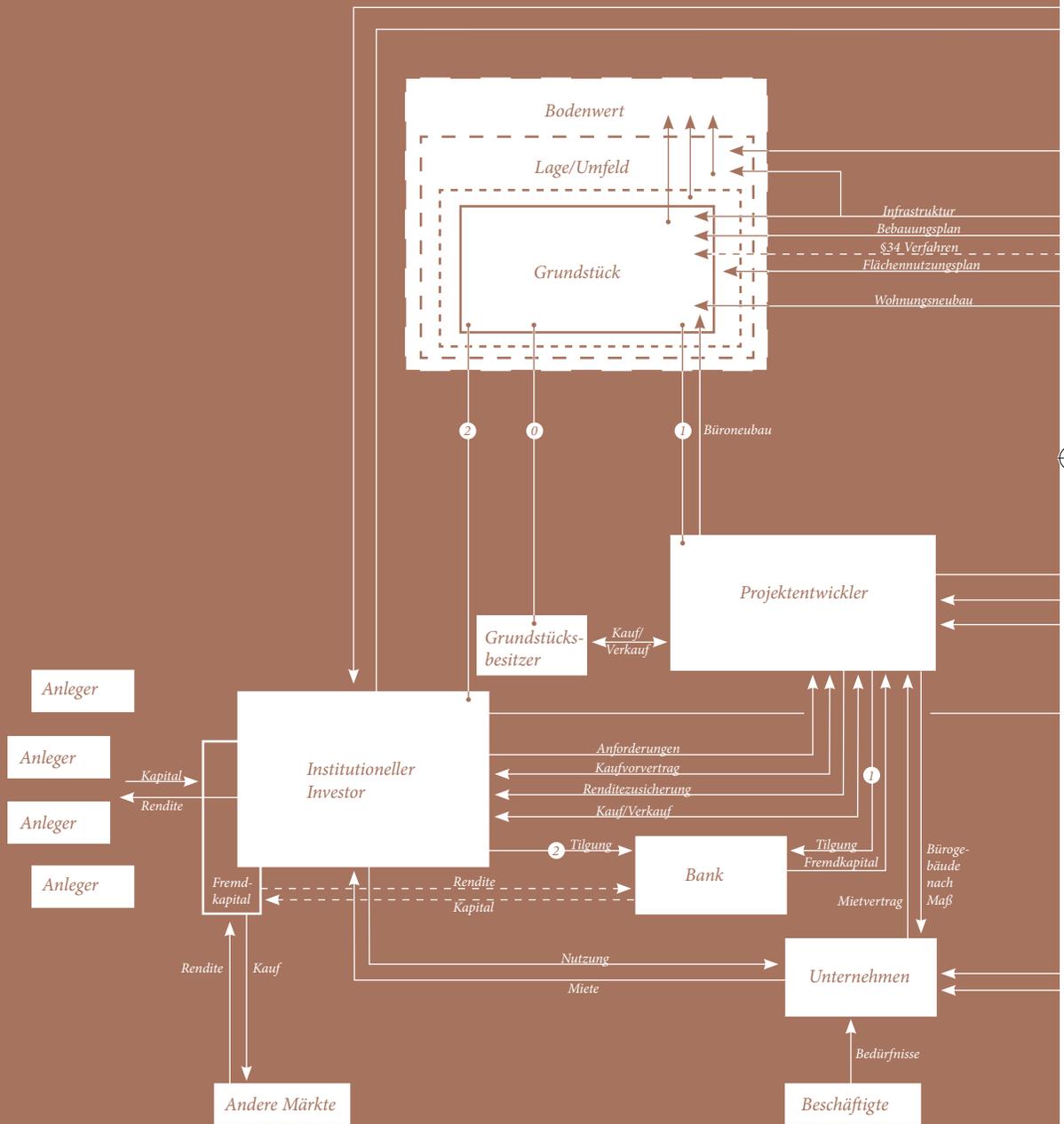
Der Hamburger Grundstücksmarktbericht 2008 weist die Hamburger Stadtteile Eppendorf, Winterhude, Barmbek-Süd, Eimsbüttel und Rahlstedt aus, als Stadtteile mit der stärksten Zunahme an Eigentumswohnungen.



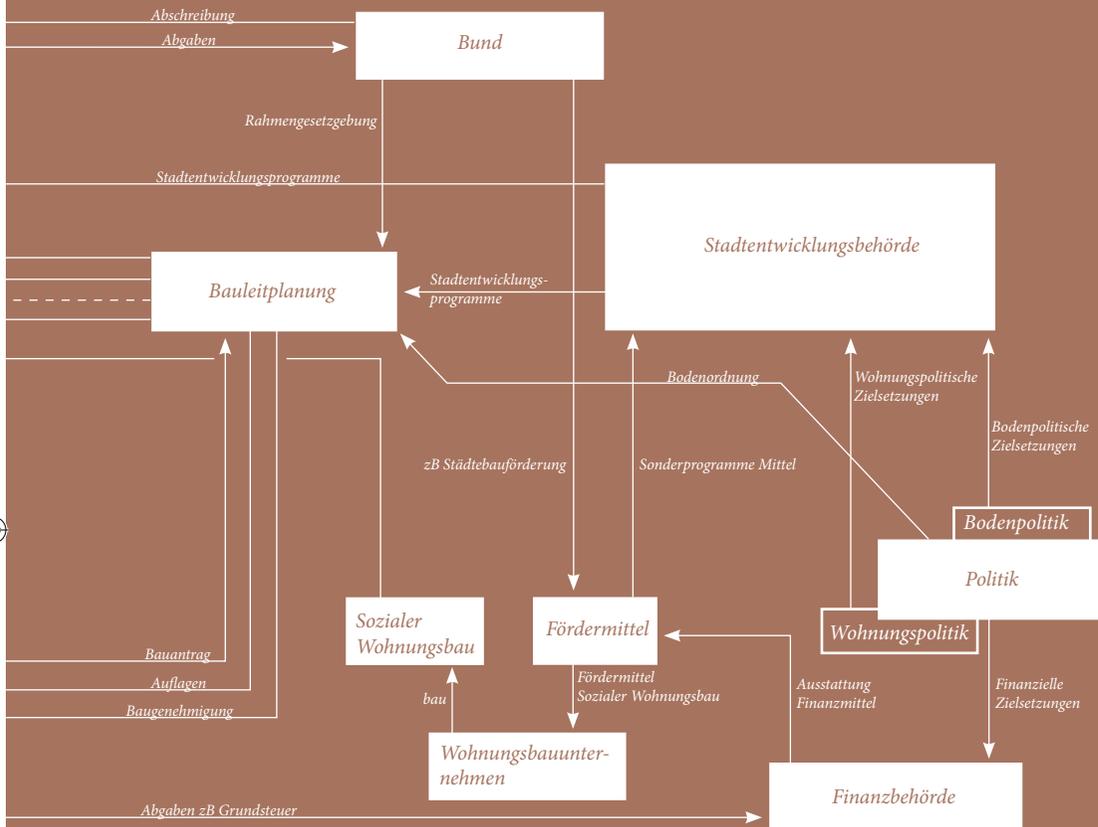
werden als in Wohnungen. Auch Brandwände können bei etwaigen Büroeinheiten deutlich sparsamer eingeplant werden und gegebenenfalls auch verglast sein. Zudem benötigt jede Wohnung eine Küche, einen Abstellraum (min. 6qm), einen Fahrrad oder Kinderwagenraum im Wohngebäude (min. 10qm), ein Bad und eine Toilette. Ab Vier Wohnungen je Wohngebäude und/oder ein Geschoss eines Wohngebäudes müssen die Bestimmungen zur Barrierefreiheit erfüllt sein. Etwaige detaillierte Anforderungen existieren für Büronutzungen allesamt nicht.

Für die Investition in Bürogebäude spricht aus planungsrechtlicher Sicht vieles. Auf den Punkt gebracht bedeutet dies: Eine Kern- oder Mischgebietsausweisung plus die Anforderungen an die Marktfähigkeit plus die Renditeerwartung ist die Büronutzung. Die bautechnischen Anforderungen sind gewissermaßen das i-Tüpfelchen.

wirkungsgefüge



Die Wirkkräfte stehen nicht für sich, sondern befinden sich in einem Wirkungsgefüge, welches aus Akteuren mit unterschiedlichen Interessen besteht. Sie stehen konträr zueinander, bedingen sich, sind in ihren Absichten ambivalent und nicht immer konsequent. Die Akteure aktivieren situationsbedingt Wirkkräfte oder bedienen sich derer geschickt. Auf Büroimmobilien-, Wohnungs- und Bodenmärkten sind unzählige Akteure beteiligt, vom Investor bis zur Stadtteilinitiative. In dieser Studie wird auf das Wirkungsgefüge der Akteure fokussiert, die bei der Entwicklung einer Büroimmobilie maßgeblich beteiligt sind.



Diese sind nicht nur die selben Akteure, die bei einer Umwandlung von Büroimmobilienleerständen in Wohnnutzungen beteiligt sind. Der Prozess der Entwicklung einer Büroimmobilie steht der Umwandlung vielmehr voran und weist den Akteuren erst Interessen zu, deren Konstellationen die Grundlage einer möglichen Umwandlung darstellen.

Bürogebäude entstehen in größeren Städten heute kaum noch durch private Investoren, die zugleich Bauherren dieser Objekte sind. Einige Büroimmobilien entstehen durch große Gesellschaften, die als Eigennutzer große Objekte nutzen wollen, wie beispielsweise Versicherungen. In der Regel werden Büroimmobilien heute aber durch Projektentwickler erstellt. Ausgangspunkt der Betrachtung des Wirkungsgefüges ist deshalb die Entwicklung einer Büroimmobilie durch einen Projektentwickler, die beteiligten Akteure und deren Interessen in Bezug auf die Immobilie und davon abgeleitet deren Interessen in Bezug auf die Umnutzung einer solchen.





Projektentwickler

Als Beispiel dient ein in Deutschland und Hamburg aktiver Projektentwickler, die Deutsche Immobilien AG, die speziell in der City Süd Büroimmobilien entwickelt. Der zweite Projektentwickler der hier behandelt wird, die Voswinkel Immobilien GmbH & Co KG, ist im Rheinland und Ruhrgebiet insbesondere in Köln und Düsseldorf tätig. Dieser Entwickler ist in den letzten Jahren dazu übergegangen bevorzugt Wohnimmobilien zu entwickeln. Zwei Büroimmobilien wurden zum Wohnen umgenutzt. Das Interesse eines Projektentwicklers ist immer „(...) die wertschöpfende Entwicklung von Flächen.“ (Hilgenstock 2011) Das Geschäftsmodell der meisten Entwickler ist die Erstellung und Belegung der Objekte, um sie später zu veräußern. Die Projektentwickler treten als „Trader-Developer“ auf, das heißt sie investieren selbst, behalten das Objekt aber nicht in ihrem Bestand. Sie erstellt sogenannte „Exit-fähige Produkte.“ (Sauer 2012 auch Voswinkel 2012)

Zu Boomzeiten bietet die Hamburger Deutsche Immobilien AG Core-Immobilien an. Zu deren Entwicklung stehen drei Elemente für den Projektentwickler im Fokus. Ein Großmieter, der Eigentumstitel eines Grundstückes und ein institutioneller Investor. In Nichtboomzeiten ist der Großmieter zu vernachlässigen, da institutionelle Investoren auch bereit sind spekulativ zu agieren und in Vorratsbauten zu investieren. Der Projektentwickler ist immer daran interessiert zu möglichst geringen Investitionskosten ein Produkt zu erstellen, welches er möglichst teuer an institutionelle Investoren verkaufen kann. Er versucht parallel einen Eigentumstitel zu erwerben und einen Großmieter für das projektierte Objekt zu finden.

Er ist zunächst daran interessiert möglichst günstig an Bauland zu gelangen und möglichst viel Geschossfläche unterzubringen. Sauer (2012) betont, dass die stadtpolitischen Zielsetzungen ausschlaggebend hierfür sein können, ob in §34er Verfahren Befreiungen von Festsetzungen erfolgen. Besonders in den Gebieten, in denen noch kein Bebauungsplan existiert, sondern nur Baustufen- oder Durchführungspläne lässt sich dann höher bauen. „Also es sieht klassisch so aus, dass die alten Festsetzungen, die jetzt 40-50 Jahre alt sind, nicht mehr dass widerspiegeln, was städtebaulich dort auch gewünscht ist. Und von daher läuft das klassisch so, dass wir über Vorbescheide im Prinzip über ein 34-er Verfahren dann Befreiungen von den B-Plänen bekommen, die wir dann mit Politik und Verwaltung abstimmen, weil im Prinzip erklärtes politisches und verwaltungsmäßiges Ziel ist im Grunde genommen, diese Traulinie von Sieben Geschossen dann auch in diesem Kernbereich der City Süd auch umzusetzen.“ (Sauer 2012) Im Fokus stehen hierbei Erbgemeinschaften und Eigentümer, die nicht über das nötige Eigenkapital oder den Willen verfügen, das Objekt selbst zu entwickeln. Hier hat Sauer insbesondere Objekte im Auge, deren Neuvermietung, nach einem langjährigen Mietverhältnis

Als Vorratsbauten werden solche Immobilien benannt, die spekulativ entwickelt werden. D.h. die Mieter der Immobilie stehen bei Projektentwicklungsbeginn nicht fest, sondern die Nachfrage wird prognostiziert. (vgl. Sauer 2012)

Indexierte Mietverträge

„Die Indexierung von Mietverträgen ist besonders dann von Bedeutung, wenn es sich um längerfristige Verträge handelt, denn sie garantiert den vollständigen oder zumindest teilweisen Ausgleich der Inflation. Wird eine solche Indexierung nicht vereinbart, nimmt der Fonds zwar nominal Jahr für Jahr dieselbe Miete ein, deren Realwert sinkt aber kontinuierlich. So führt bei einer jährlichen Inflation von 2 Prozent ein Weglassen der Indexierung dazu, dass bereits nach 5 Jahren die eingenommene Miete nur noch rund 90 Prozent des Realwertes – der Kaufkraft – aufweist, die sie zu Vertragsbeginn hatte. Auch die Vereinbarung von Jahren ohne Mietanpassung oder die Mietanpassung erst bei Überschreiten einer bestimmten Änderung des Index können erhebliche Auswirkungen auf das Ergebnis eines geschlossenen Immobilienfonds haben.“ (geschlossener-fonds.net/indexierung-immobilienfonds.html letzter Aufruf: 17.08.2012)

sich als schwierig herausstellt. Zugeschnittene Objekte die nun seit einiger Zeit leer stehen. Im Falle von Erbengemeinschaften, sind die Interessen an der Immobilie häufig heterogen und der Projektentwickler kann hier häufig zu günstigen Konditionen kaufen „Aber wenn es mehrere Erben sind, dann geht es darum, dass das Erbe aufgesplittet wird und meistens nicht so viel Liquidität da ist, dass der Eine den Anderen auszahlen kann. So dann die Liquidität durch eine Veräußerung der Immobilie generiert werden. Und da ist es dann häufig so, dass wir als Entwickler mit den Potentialen, die wir im Areal sehen, einen besseren Kaufpreis zahlen können, als einer der rein auf der Bestandsstruktur und der noch vorhandenen Mieten dann bietet.“ (Sauer 2012) .

Zeitgleich versucht der Projektentwickler einen möglichst langfristigen, indexierten Mietvertrag für die projektierte Immobilie abzuschließen. Wichtig hierbei sind ihm, zu Nichtboomzeiten, Großmieter, die die gesamte Immobilie für einen längeren Zeitraum (i.d.R. 10 Jahre) maßgeschneidert anmieten wollen. Dies ist Projektentwicklern besonders wichtig, auch wenn die Renditen ungünstiger ausfallen können, als bei einem reinen Spekulationsobjekt (Vorratsbau), da er nach Fertigstellung nicht nur die Immobilie veräußert, sondern auch den Mieter inklusive sicherer, langfristiger Renditen (Core-Immobilie). Hierbei versucht er institutionellen Investoren entgegenzukommen, die eine Diversifizierung ihres Portfolios in Nichtboomjahren vornehmen, um dieses mit relativ sicheren Kapitalanlagen zu erweitern.

Hat er den Eigentumstitel erworben, wird er unverzüglich damit beginnen die, dem Mieter zugesicherte, maßgeschneiderte Immobilie zu errichten. Er investiert Eigenkapital und akquiriert Fremdkapital. Wichtig ist ihm hierbei eine möglichst zügige Erstellung der Immobilie, da der Cash Flow bis zum Vermietungsbeginn reine Negativkosten produziert (Annuität, Valutierung⁴). Der Neubau wird nach Fertigstellung dem Mieter übergeben und zugleich an einen institutionellen Investor verkauft.

Umnutzung

Die Umnutzung von Büro- zu Wohnimmobilien sehen beide Projektentwickler kritisch, aber nicht als unmöglich an. Folgende Hauptfaktoren kristallisieren sich heraus, die eine Umnutzung ermöglichen oder erschweren: Die Finanzierung, die technischen Voraussetzungen und damit verbunden die Vermarktungsmöglichkeiten von umgewandelten ehemaligen Bürogebäuden und die Lage beziehungsweise das Umfeld.

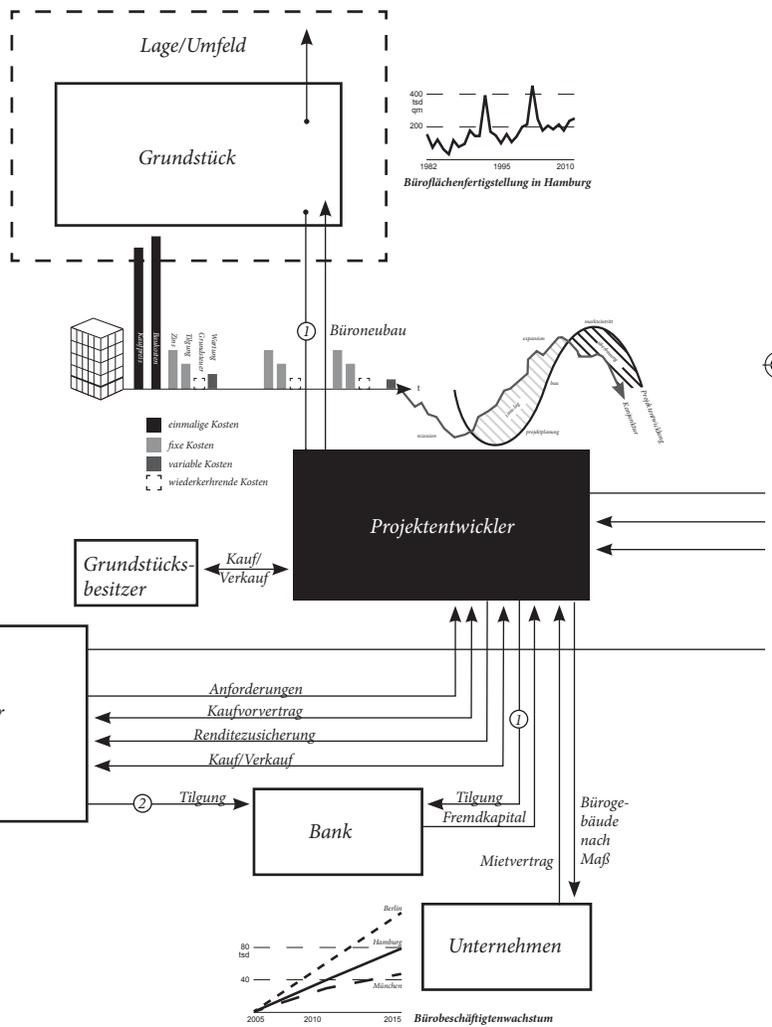
Lage und Umfeld

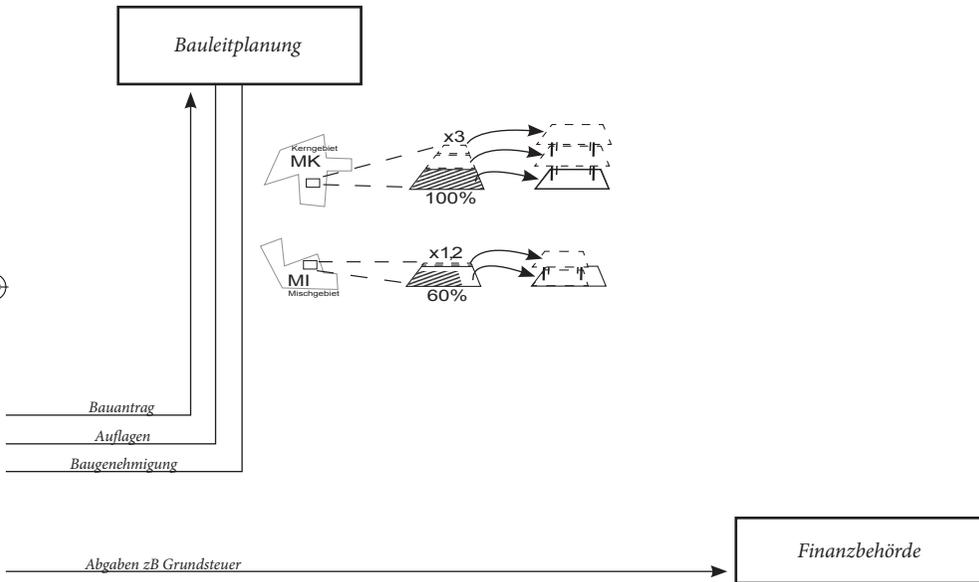
Beide Projektentwickler heben hervor, dass die Lage und das Umfeld zunächst ausschlaggebend dafür sind, ob eine

Bei der Immobilienentwicklung stellt der Cash Flow einen „liquide[n] Überschuss“ dar, der aus den Mieteinnahmen generiert wird und mit welchem Unterhaltungskosten sowie Zins- und Tilgungszahlungen getätigt werden können. (vgl. Schmoll 2007, S. 702)

Annuität

„In den Wirtschaftswissenschaften bzw. der Finanzmathematik bezeichnet man als Annuität eine regelmäßig jährlich fließende Zahlung, die sich aus den Elementen Zins und Tilgung zusammensetzt. Man unterscheidet die konstante und die variable Annuität. Während der Laufzeit eines Annuitätendarlehens verändert sich mit fortschreitender Tilgung der Darlehensvaluta das Verhältnis von Zinsanteil zu Tilgungsanteil der hier konstanten Annuität, weshalb man bei Annuitätendarlehen auch von „anfänglicher Tilgung“ spricht. Bei einem Annuitätendarlehen wird daher die (zunehmende) Tilgungs- und die (abnehmende) Zinszahlung so errechnet, dass die regelmäßige Gesamtbelastung gleich bleibt, d. h. annuitätisch ist. Bei einem Abzahlungsdarlehen bleibt dagegen der Tilgungsbetrag bei jeder Zahlung unverändert, so dass die in diesem Fall variable Annuität durch die geringer werdende Zinslast sinkt.“ (wikipedia.org/wiki/Annuität letzter Aufruf: 17.08.2012)







Umwandlung grundsätzlich in Frage kommt. Voswinkel sieht beispielsweise periphere Bürostandorte oder Bürostadtteile als nicht umwandlungsfähig an, schon wegen ihres Standortes. Beide Entwickler sind der Meinung, dass besonders das Umfeld ein Wohnumfeld sein muss, welches Bürolagen oft nicht bereitstellen: Keine Läden, keine Atmosphäre, kein Leben nach 18 Uhr, kein ÖPNV. „Eine notwendige, ganz entscheidende Voraussetzung für die Umwandlung eines Bürogebäudes in ein Wohngebäude ist erstmal die Lage, dass das Umfeld stimmt. Es muss die Infrastruktur da sein („)“ (Voswinkel 2012) Herr Sauer sieht zudem bestimmte Wohnformen als wichtig an. Auch wenn unkonventionelle Wohnformen, die in Hamburg schon lange die Mehrheit stellen, möglicherweise unkonventionelle Wohnorte nutzen könnten, so stellt er doch die Familie als Wohnform mit Kontinuität heraus. Diese ziehe aber nicht an Standorte ohne Infrastruktur.

Technische Voraussetzungen und Vermarktung

Ein Bürogebäude ist in der Regel konzipiert auf 400 qm Einheiten. Viele Bürogebäude haben deshalb Gebäudetiefen, die für vermarktete Wohnungen nicht in Frage kämen. Auch die Erschließung reiche meist nicht aus. Neue Treppenhäuser und Infrastrukturen müssten eingebaut werden. Zudem müsse viel kleinteiliger gedacht werden als bei Bürogebäuden: Balkone und Außenbereiche sind beispielsweise bei Wohnnutzungen wichtig. Zudem kommen Faktoren wie geringe Geschosshöhen in Bürogebäuden und andere Schallschutzstandards.

Finanzierung

Aus der Sicht von Herrn Voswinkel, aber auch von Herrn Sauer, sind Vorratsbauten heute nicht finanzierbar. Die Banken, welche Fremdkapital zur Verfügung stellen, geben dieses nur noch für vorvermietete Bürogebäude. Die Marktsituation ist von der Überproduktion von Bürogebäuden geprägt und Mieter finden sich zunehmend schwieriger. Auch institutionelle Investoren sind nach Voswinkel vermehrt auf dem Wohnungsmarkt aktiv. Die Zielgruppe der Projektentwickler orientiert sich verstärkt um.

Allerdings geben beide zu bedenken, dass die meisten Bürogebäude in innerstädtischen Lagen inzwischen im Besitz institutioneller Investoren sind. Diese haben aber in ihren Bilanzen einen Wert für Gebäude und Grundstück veranschlagt und aufgrund der Bewertung dieser Bilanzen schrecken sie zurück bei schlechter Marktlage die Objekte unter diesem Wert abzugeben. Damit entstehen sehr hohe Einstandspreise, bei denen sich eine Umwandlung finanziell nicht mehr lohnt. Denn auch das betonen beide Entwickler: Die Vermietungserlöse und damit die Renditen sind im Wohnbereich geringer. „Solche großen Gebäude sind ja meistens in den Händen von Fonds oder institutionellen Anlegern, die haben die Vorstellung: Sie haben ein Gebäude mit dem Wert, so haben sie es in

ihrer Bilanz und wollen es für diesen Preis veräußern. Dieser Einstandspreis ist dann für eine Umwandlung in der Regel viel zu hoch.“(Voswinkel 2012l)

Baurecht und Förderung

„Wenn man das bis auf den Rohbau runter strippt, ist das dann immer noch so, dass dann die Baukosten,(...) so bei 1200 euro der Quadratmeter [liegen], wenn ich einen reinen Neubau mache, dann komm ich vielleicht auf 1500. Also der Unterschied preislich ist nicht so groß, der Rohbau ist nicht soviel wert. Es muss also etwas anderes in dem Projekt sein, was es reizvoll macht.“ (Voswinkel2012)

Baulichen Eigenheiten, wie eine große Tiefgarage, können die Nutzung eines Bestandsgebäude vorteilhaft für Wohnungsbau machen. Insbesondere ist es aber das Baurecht, welches Wohnungsbauprojekte rentabel erscheinen lässt. Auch Wohnbauförderungen können vorteilhaft sein. Herr Voswinkel nennt nach Lage und Einstandspreis, besonders das Surplus, welches Umwandlungsprojekte sinnvoll erscheinen lässt. Beide Projekte, die der Entwickler umgewandelt hat, haben ein Baurecht, welches zum Vorteil im Bestand genutzt werden kann. In der Regel sind Baurechte ausschlaggebend, die eine deutlich geringere Flächenausnutzung zulassen, als das Bestandsgebäude hat. Bei Abriss und Neubau könnte weniger Fläche umgesetzt werden. Ein besonders extremer Fall, so Voswinkel, war die Umwandlung eines Bürohochhauses in Köln. Das aktuelle Baurecht sah ein Hochhaus nicht mehr vor, weshalb der Bestand umgewandelt wurde. Auch bei einer Umwandlung in Düsseldorf hätte eine Erdgeschossnutzung, die in den Garten hinausragte nicht mehr bestehen können. Ausschlaggebend bei dem Düsseldorfer Beispiel war allerdings ein Baurecht auf dem Grundstück, welches einen zusätzlichen Neubau zuließ.

Förderungen stellt Herr Sauer fest, sind durchaus ein Mittel Umnutzungen rentabler zu machen. Nur sind die Fördermittel der Wohnungsbaukreditanstalt meist Nutzergruppengebunden und fördern Familien. Diese sind aber keine adäquate Zielgruppe für viele Bürostandorte.



Im allgemeinen ist die öffentliche Hand institutioneller Investor, Rahmengeber, Kontrolleur, Mieter, Eigentümer, Förderer. Sie vertritt vielfältige Interessen und ist bei fast allen Prozessen beteiligt und das auf vielerlei Ebenen. Die Boden- und Wohnungspolitik der Kommunen erscheint im Hinblick auf die Fragestellung dieser Studie als besonders relevant. Die Stoßrichtung der Boden- und Wohnungspolitik der Kommunen bestimmt maßgeblich die Stadtentwicklungsprioritäten vieler beteiligter Ressorts und Behörden. Sie kann Mittel bereitstellen, Rahmen setzen und Anreize schaffen, die andere Akteure berücksichtigen und Auswirkungen auf deren Entscheidungen haben kann. Selbstverständlich ist auch die Boden- und Wohnungspolitik nicht frei von äußeren Einflüssen, wie Rahmengesetze, Marktentwicklungen und die finanzielle Ausstattung. Besonders bei der Umsetzung boden- und wohnungspolitischer Zielsetzungen ist sie maßgeblich auf andere Akteure angewiesen. Dennoch verfügt sie über starke und vielfältige Werkzeuge um Zielsetzungen zu erreichen.

In Hamburg ist seit 2011 ein neuer Drive entstanden, nachdem die neue Regierung nach jahrelanger Zurückhaltung wieder in den Wohnungsmarkt intervenieren will. Das stadteigene Wohnungsunternehmen Saga/GWG wird angehalten wieder sozialen Wohnungsbau zu betreiben. In einem „Vertrag für Hamburg“ werden mit den am Wohnungsmarkt aktiven Unternehmen Willenserklärungen abgeschlossen, die darauf abzielen wieder intensiver in den Wohnungsbau zu investieren. Alle bezirklichen Ebenen werden vertraglich verpflichtet, stadteigene Flächen aufzulisten und gegebenenfalls für die Zwecke des Wohnungsbaus zu vorteilhaften Konditionen zur Verfügung zu stellen. Förderrichtlinien für den sozialen Wohnungsbau werden überarbeitet und mit höheren finanziellen Mitteln ausgestattet, um einen Beitrag für die Finanzierung der Zielsetzungen zu leisten. Inwiefern diese Maßnahmen und Werkzeuge tatsächlich zum wohnungspolitischen Ziel führen und welche Qualitäten diese haben werden, wird sich in Zukunft zeigen, dennoch offenbaren sie die vielfältigen Möglichkeiten der Kommunen.

Umnutzung

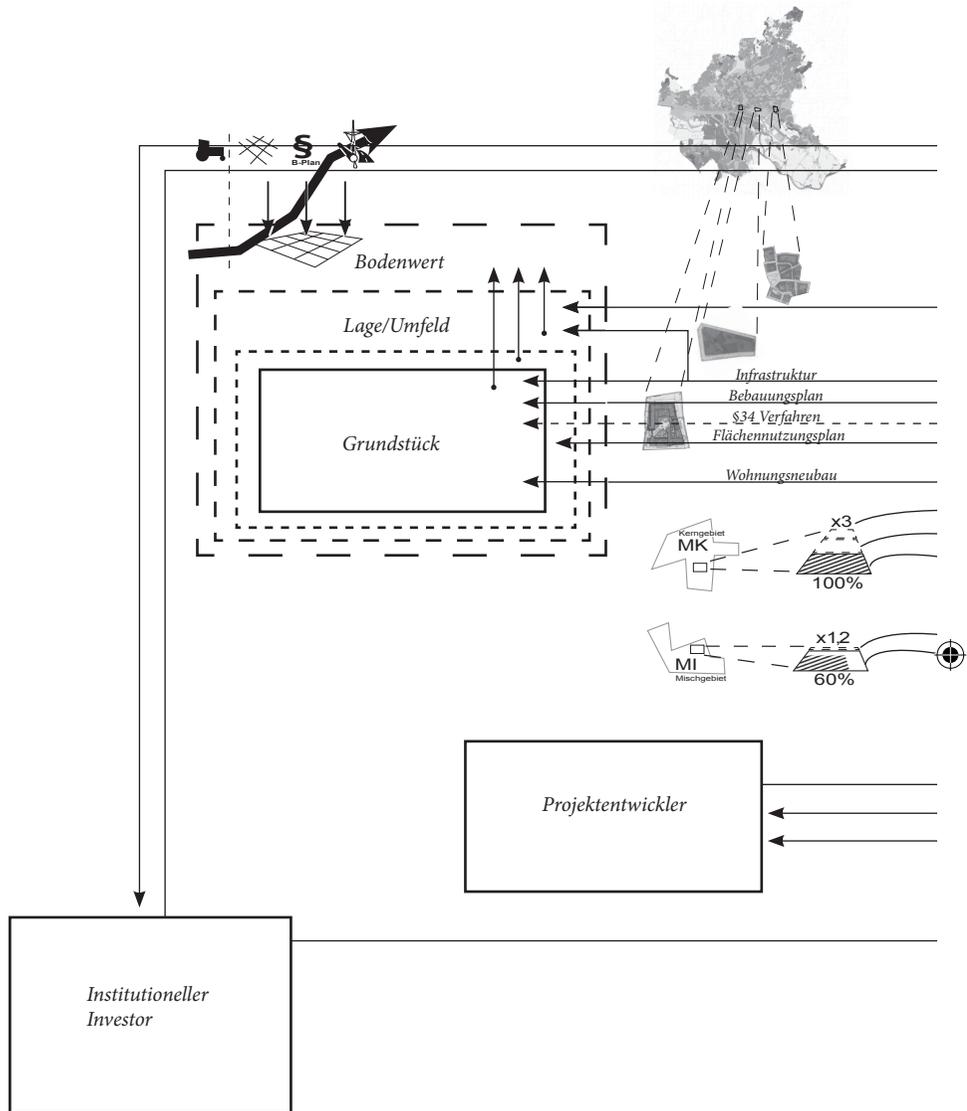
Im Regierungsprogramm des derzeitigen Senats werden auch Umnutzungen von Büroimmobilienleerständen behandelt. In der Hamburger Innenstadt wird schon seit 1993 das bodenpolitische Ziel ausgegeben, das Wohnen zu stärken und auszubauen. Ein geforderter Wohnanteil von 20% bei Neubauten sollte diesen Wandel einläuten. Die Baustufenplanausweisung Geschäftsgebiete verhinderte diesen Anspruch aber bisher, da dort Wohnen nicht gestattet ist. So konstatiert die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) im Innenstadtkonzept Hamburg 2010, dass „die Anzahl der Wohnungen in den letzten drei Jahrzehnten (...) immerhin konstant geblieben [ist].“ (FHH 2010) Dieses Beispiel zeigt eben auch die Vielschichtigkeit der

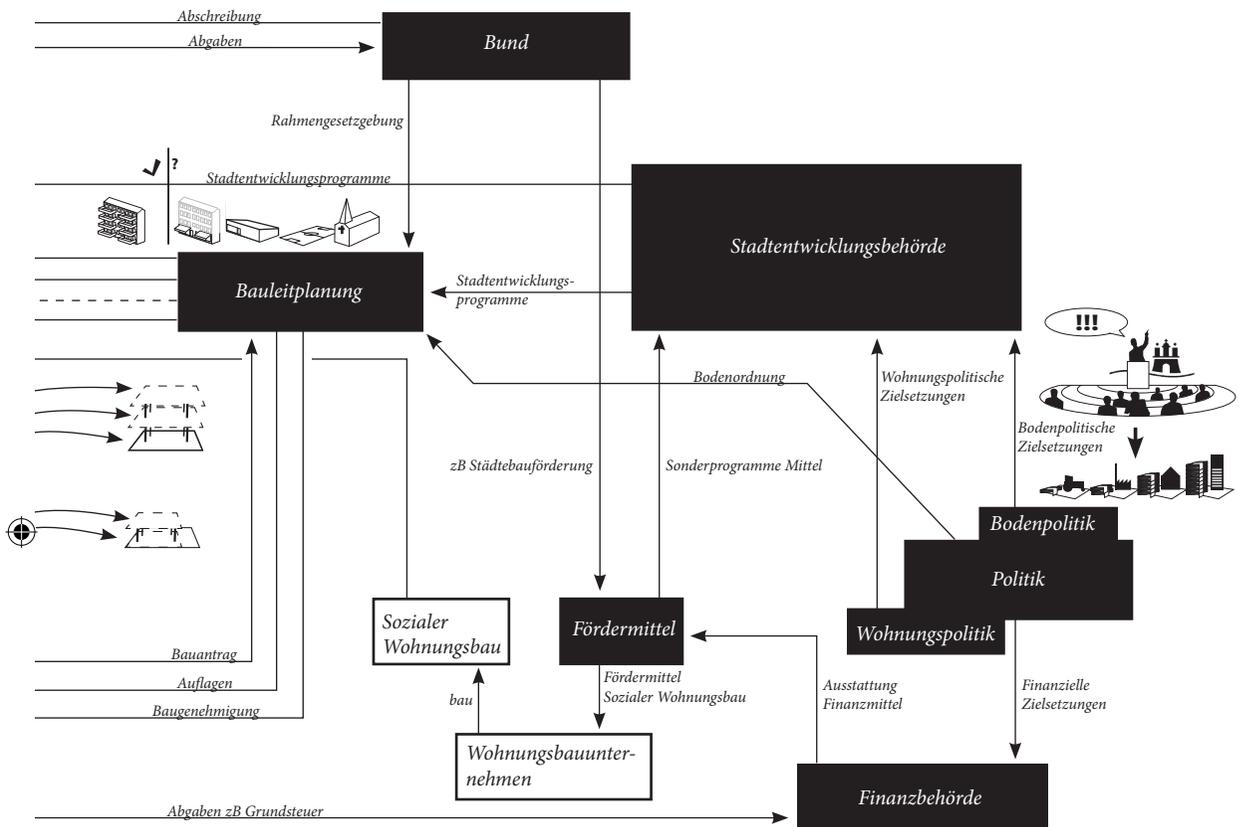


kommunalen Ziele. Die Geschäftsgebiete hätten durch Bebauungsplanverfahren, an dessen Ende qualifizierte Bebauungspläne stehen, durchaus beseitigt werden können um den Weg für anteiliges Wohnen zu ebnen. Trotzdem wird im Innenstadtkonzept 2010 das politische Ziel bekräftigt: „Insgesamt sind noch erhebliche Kräfte zu mobilisieren, die Innenstadt als Wohnstandort deutlich zu stärken. (...) für eine lebendige Innenstadt muss diese Zielsetzung hohe Priorität genießen.“ (FHH 2010)

Im Fokus stehen bei der Umnutzung von Büroimmobilienleerständen, wie das Beispiel zeigt, die boden- und wohnungspolitischen Interpretationen und Umsetzungen des politischen Willens durch die Stadtentwicklungsbehörden. Hier besonders die Bauleitplanung als Umsetzer 'harter' Maßnahmen, welche die Ebene der Freiwilligkeit überschreiten können und langfristige Festsetzungen und Richtungen vorgeben. Das Beispiel eines Büroneubaus im Hamburger Bürostadtteil Hammerbrook verdeutlicht das Verhältnis, welches bei der Entwicklung von Neubauten zwischen politischer Priorität, vertreten durch die Bauleitplanung, und den Bauherren entsteht und welche Prozesse dies auslöst. Der Projektentwickler Deutsche Immobilien AG beantragt einen Baubescheid für den Bau eines größeren Projektes im Bürostadtteil Hammerbrook. Obwohl Wohnnutzungen dort nicht existieren und der Bebauungsplan diese auch nicht explizit vorsieht (Kerngebiet), fordert die Behörde einen Wohnanteil. Sie übersetzt damit den politischen Willen Wohnnutzungen auszuweiten. Diese Forderung kann der Entwickler nicht übergehen und tritt in Verhandlungen über Art und Umfang. „(...) das war ja auch der Wunsch der Politik jetzt bei der Hammerbrookstraße, die gesagt haben: Mensch wir wollen dort auch Wohnen hinbringen. Da haben wir ein gemeinsames Brainstorming gemacht mit den unterschiedlichen Beteiligten, mit Politik, mit Verwaltung, wir haben mit der Wohnungsbaukreditanstalt gesprochen und haben gesagt: Mensch was können wir da machen?“ (Sauer 2012) Entstanden ist ein kleines Studentenwohnheim, auch wenn die Behörde zunächst an qualifiziertem Wohnen interessiert war. Einerseits vertritt sie das politische Interesse, andererseits muss sie aber auch die Entwicklung des Gebietes berücksichtigen. Der Projektentwickler ist natürlich nur zu bestimmten Zugeständnissen bereit, andernfalls wird er das Projekt fallen lassen, was auch nicht im Sinne der Stadtentwicklungsbehörde ist. (vgl. Sauer 2012)

In Bezug auf Umnutzungen scheinen die Interessen der öffentlichen Hand ambivalent. Einerseits werden diese als politischer Wille deklariert, andererseits lassen es die Umsetzungsbehörden, wie beispielsweise die Bauleitplanung, an Konsequenz mangeln. Anders sind die zögerlichen Bebauungsplanausweisungen in der Hamburger City kaum zu erklären. Es scheint als fehle in dieser Hinsicht eine bodenpolitische Grundausrichtung, was bei der Bauleitplanung zu Zurückhaltung führt.







Institutionelle Investoren

„Eine der herausragenden Entwicklungen auf den internationalen Finanzmärkten in den letzten Jahren ist die Institutionalisierung, d.h. die zunehmende Delegation privater Ersparnisse an professionelle Kapitalanleger - den institutionellen Investoren. Darunter sind private Versicherungsunternehmen, Kapitalanlagegesellschaften, Pensionskassen bzw. Pensionsfonds sowie das Vermögensverwaltungsgeschäft der Kreditinstitute zu subsumieren.“ (Steiger 1998)

Institutionelle Investoren investieren in verschiedenen Märkten, um ihren Anlegern möglichst hohe und sichere Renditen zu sichern. Die Büroimmobilienwirtschaft ist nur ein Handlungsfeld. Zu diesen Investoren zählen: Real Estate Investment Trusts, offene und geschlossene Fonds, Immobilien AGs, Real Estate Private Equity Fonds und Versicherungen (vgl. Heeg 2010). In Hamburg sind zwei Immobilienmärkte für institutionelle Investoren von besonderer Bedeutung: Der Einzelhandel (1. Quartal 2012: 40,5%) und das Bürosegment (1. Quartal 2012: 51,6%). Mit über 90% wurde in der City und dem Cityrand investiert. Neben der klassischen Investorengruppe Versicherungen (36,8%) sind im 1. Quartal 2012 die anderen institutionellen Investoren mit 37,7% die Gruppe mit den höchsten Investitionen. (vgl. BNP Paribas Investmentmarkt Hamburg Q1 2012) Institutionelle Investoren haben sich im Büroimmobilienbereich zu herausragenden Akteuren entwickelt.

Das Hauptziel institutioneller Investoren ist es, den Anlegern eine stetige Rendite zu sichern. Dies erreichen sie im Immobilienbereich, indem sie sich in sichere Mietverhältnisse 'einkaufen', die einen möglichst hohen Cash-Flow garantieren. „Die Investoren sind konservativ. Die kaufen Cash-Flow, weil die Ihren Anlegern, wenn es ein offener Fond ist, kontinuierliche Rendite (...) versprechen.“ (Sauer 2012) Um die Immobilie geht es hierbei aus Sicht der Investoren nicht. Auch die Nutzung ist im Grunde erst einmal unwichtig. Sie kaufen sich dort ein, wo sie ihre Interessen am besten verfolgen können. Ertragreichere Nutzungen stehen im Fokus und dies ist bis dato der Büroimmobilienmarkt. Geschäftsmodelle von Projektentwicklern sind meist auf die Interessen dieser Investoren abgestimmt. Projektentwickler übernehmen das Risiko der Entwicklung sowie Vermietung und erstellen eine langfristige tragfähige Finanzierung. Das bieten sie den Investoren als fertiges Produkt an. „Die [institutionelle Investoren] haben erstmal nicht die Situation zu sagen: (...) Ich hab links und rechts Altbauten, die sind leer. Sondern dass ist unser Risiko (...).“ (Sauer 2012)

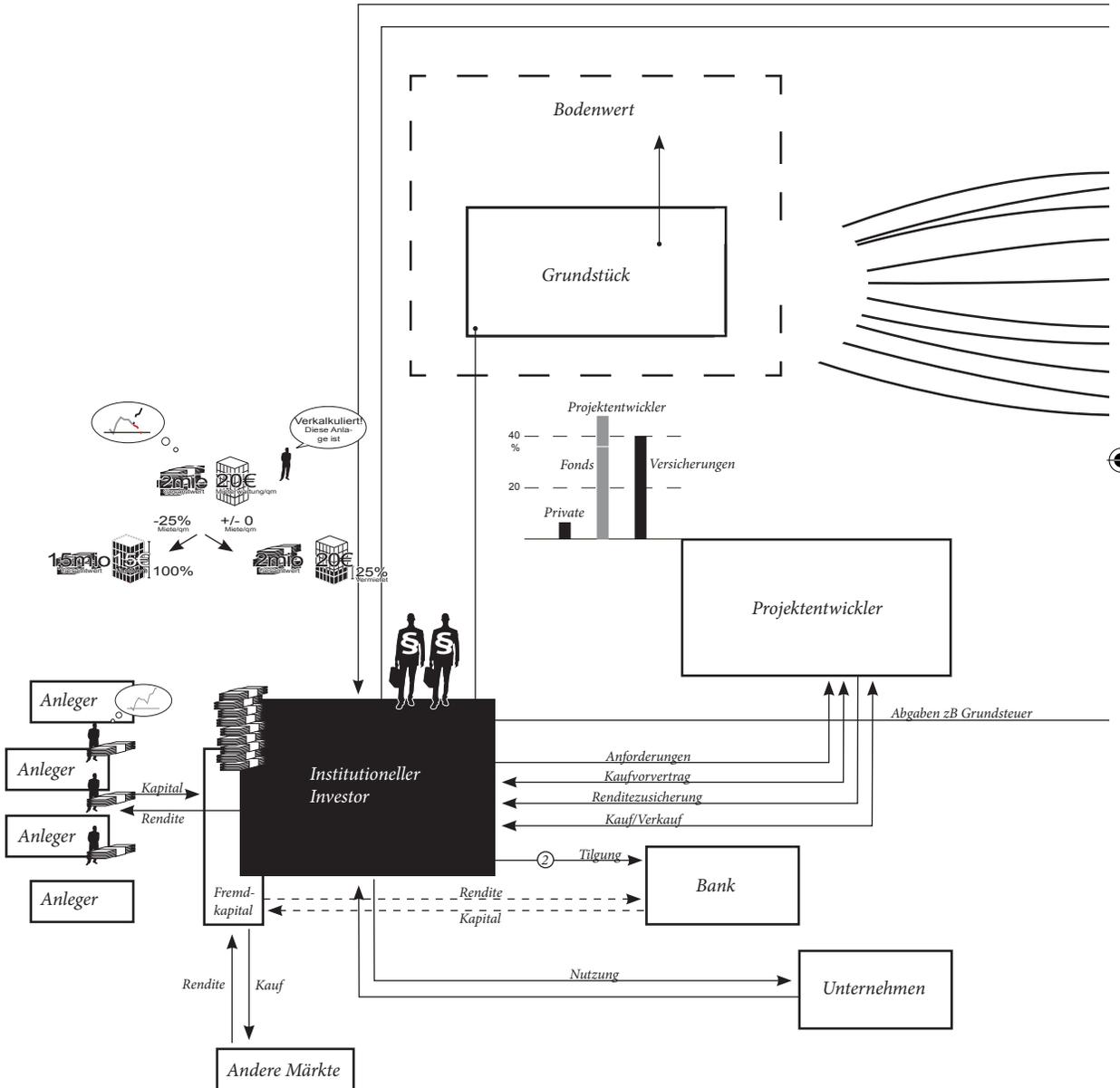
Heeg stellt heraus, dass an den Kapitalmärkten ein erhöhter Anlagedruck entsteht. Die Investoren sind gehalten, die Kapitale der Anleger zu investieren. Das führt mitunter dazu, dass sie schnell, hohe Kapitalsummen investieren. Angebot und Nachfrage spielt aus der Sicht der Investoren also nicht die Rolle,

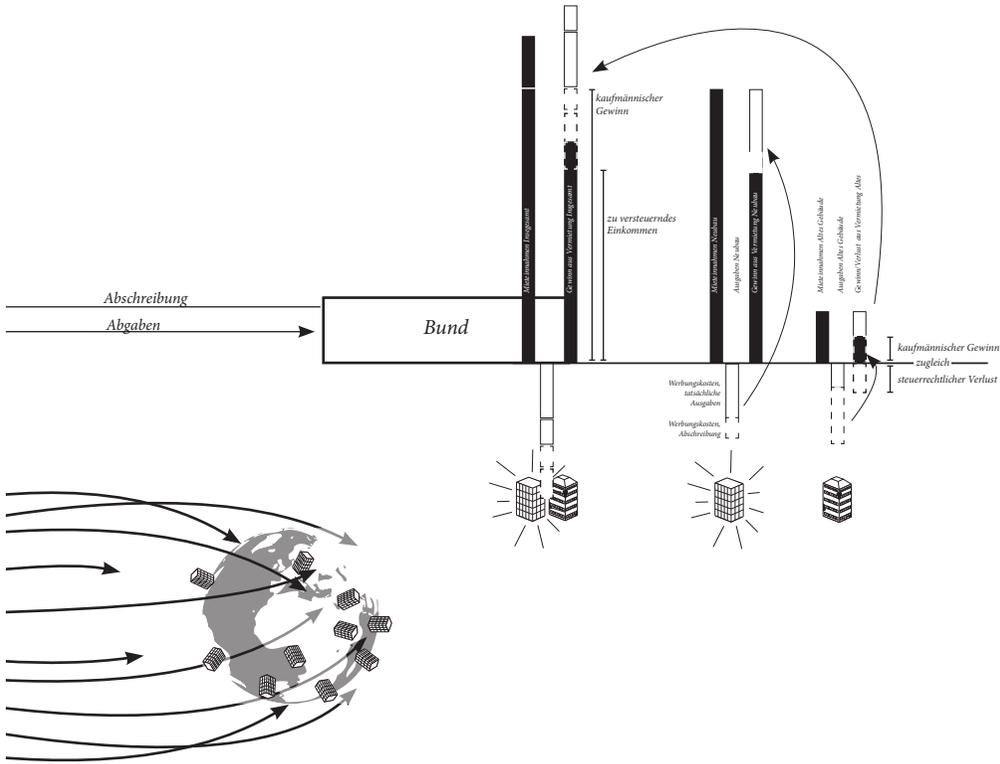
wie sie für andere Büroimmobilienmarktteilnehmer spielen. „Seinerzeit aus zwei-sechs, zwei-sieben, als Morgan-Stanley viele Gebäude zu abstrusen Preisen gekauft hat (...)“ (Sauer 2012) Zum Zeitpunkt der Investition und für die Dauer in welcher die Investoren die Immobilie im Bestand halten, besitzen sie dann bilanziell auch diese Summen. Die Vermögenskomponente ist diejenige, welche für institutionelle Investoren interessant ist. Deshalb ist die Investition hoher Kapitalsummen zunächst auch kein Problem. Hohe Bodenwerte machen die Anlage stabil. Hohe Bodenwerte sind eher von Vorteil, was institutionelle Investoren dazu bewegt sich beim Cash-Flow von Büronutzungen einzukaufen, denn hohe Bodenpreise generieren die ertragsreichste Nutzung. Ohne dass es in ihrem ursprünglichen Interesse steht bevorzugen institutionelle Investoren hochpreisige, innerstädtische, etablierte Büronutzungen.

Ist die Immobilie in deren Besitz profitieren sie zusätzlich von weiteren Faktoren und haben natürlich Interesse an diesen Konditionen. Zu nennen sind hier die Entwicklung der Bodenpreise, die unter anderem durch die bestehende Ausweisung garantiert sind, andererseits durch das Vergleichswertverfahren bei der Verkehrswertermittlung noch gesteigert werden können. Sie haben ein begründetes Interesse, dass eine bestehende Ausweisung und die Erhebungsmethode bleibt. Da institutionelle Investoren inzwischen große Bestandshalter von Büroimmobilien in den großen Städten sind, profitieren sie maßgeblich von den steuerlichen Vorteilen der Abschreibung und sind dementsprechend verhältnismäßig starke Befürworter dieser Praxis.

Die verhältnismäßige Kurzfristigkeit hoher Investitionen lässt die Immobilienpreise nach oben schießen und erzeugt dann auch Sperrwirkungen. Im Falle des beabsichtigten Verkaufes der Büroimmobilie kann sich herausstellen, dass die damalige Einstandssumme zu hoch war. Zu diesem Einstandspreis finden sie nun keine Käufer. Zudem brechen nach 10 Jahren die Mieten ein und damit der Cash-Flow, also das worum es den Investoren geht, da die Mietverträge auslaufen, die Objekte aber meist auf diesen Mieter zugeschnitten ist. Dieser hat dann natürlich gute Argumente, zum Beispiel der Auszug, warum die Miete im Falle einer Vertragsverlängerung deutlich niedriger anzusetzen ist. (vgl. Heeg 2010 auch Voswinkel 2012 auch Sauer 2012) Niedrige Opportunitätskosten geben Institutionellen Investoren die Option auf ein 'Abwarten auf bessere Zeiten'. Sie lassen die Immobilie leer stehen, bis sie das Objekt ohne Verluste zum ursprünglichen Einstandspreis abstoßen zu können.

Voswinkel ist deshalb der Meinung, dass auch institutionelle Investoren in Zukunft vermehrt in Wohnungsbau investieren werden. „Zwar haben sie einen höheren Verwaltungsaufwand, aber den kann man kalkulieren. Sie haben auch eine niedrigerer Rendite, aber diese Rendite ist relativ sicher.“ (Voswinkel 2012)





Umnutzung

Finanzbehörde

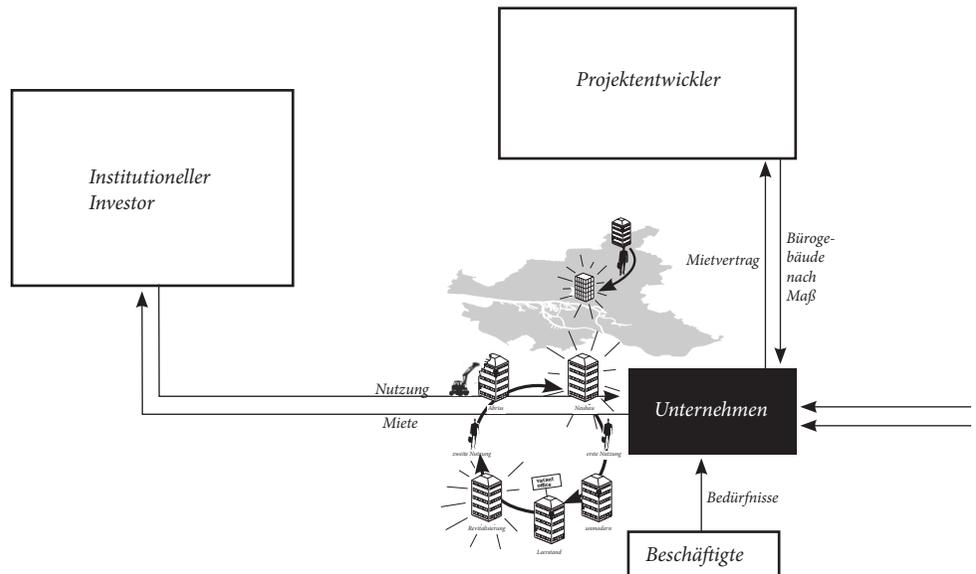
damit zu rechnen, dass sie sich für Umwandlungen von Bürogebäuden im Rahmen einer Projektentwicklung nicht wirklich interessieren. Es ist nicht ihr Metier. Gänzlich anders sehen sie dies allerdings bei Immobilien in ihrem Bestand. Hier, so ist anzunehmen, stehen sie besonders Umwidmungen und der Erhöhung von Opportunitätskosten kritisch gegenüber. Anders dürfte dies für Förderprogramme gelten, wenn diese dazu führen, die unter Sperrwirkung leidenden Objekte an Entwickler abstoßen zu können. Für umgewandelte, fertige, vollvermietete Wohngebäude können sie sich aber sicherlich erwärmen.



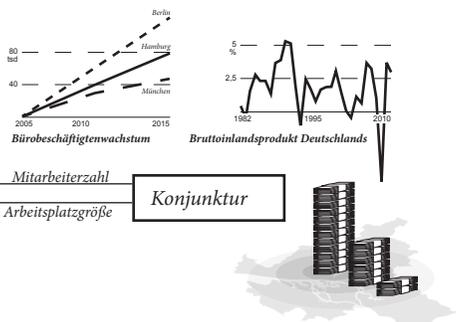
Mieter

Der Mieter mietet die Büroflächen an. Er schließt gewerbliche Mietverträge ab, die weitestgehend auf Vertragsfreiheit beruhen. Es gibt kaum gesetzliche Rahmungen, wie dies beim Wohnmietvertrag der Fall ist.

Mieter agieren in der Regel taktisch, um für ihre Bedürfnisse geeignete Büroflächen möglichst günstig anzumieten. Sie sind primär anhängig von betriebswirtschaftlichen Erwägungen. Sie sind aber auch von Standort und Imagefaktoren beeinflusst. Zunächst sind sie abhängig von der Entwicklung der Beschäftigtenzahlen ihres Unternehmens und die Anforderungen der Mitarbeiter an ihren Arbeitsplatz. Diese Zahlen bestimmen einerseits die Anzahl der Büros, andererseits deren jeweilige Flächeninanspruchnahme. Verändert sich die wirtschaftliche Lage oder werden anderweitig betriebliche Restrukturierungsprozesse angestrebt, verändern sich auch die Bedürfnisse an die genutzte Büroimmobilie. Wachstum, Untergliederung, neues Image, Schrumpfung sind nur einige Faktoren, die den Standort und die Flächeninanspruchnahme des Unternehmens beeinflussen. (vgl. Clamor/ Haas/ Voigtländer 2011) Beachtet man, dass die Mieten oft die zweithöchste laufende Ausgabe des Unternehmens ist, ist es verständlich, dass Unternehmen diese besonders im Blick behalten (vgl. Schmitz 2006).



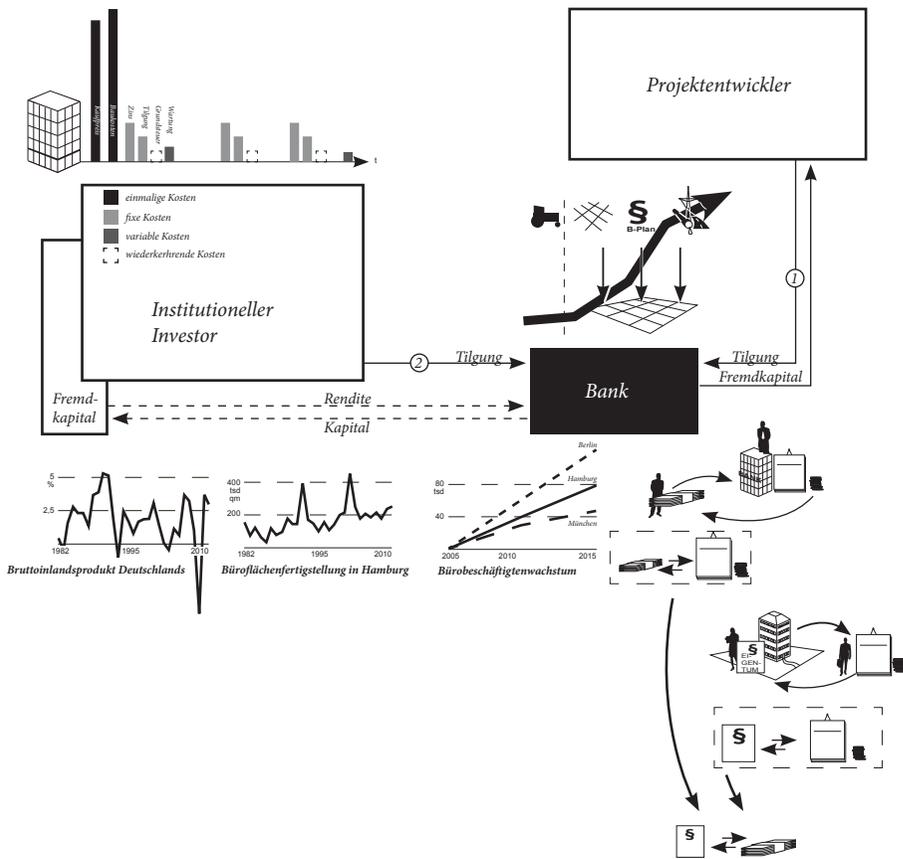
Projektentwickler reagieren auf deren Bedürfnisse, indem sie ständig neue Immobilien anbieten und somit den Unternehmen ständig Imagerträchtige Architekturen, Standorte und Infrastrukturen bereitstellen. Die Unternehmen versuchen moderne Immobilien und attraktive Standorte zu guten Konditionen zu erhalten. Insbesondere in Zeiten der Überproduktion von Büroimmobilien, zu Zeiten eines Mietermarktes, ist ihr Interesse an diesen Immobilien groß, denn die Konditionen sind günstig.





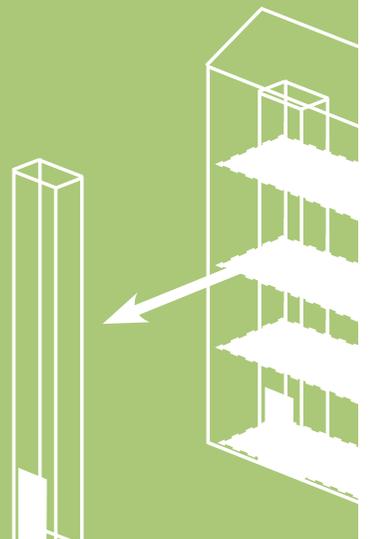
Bank

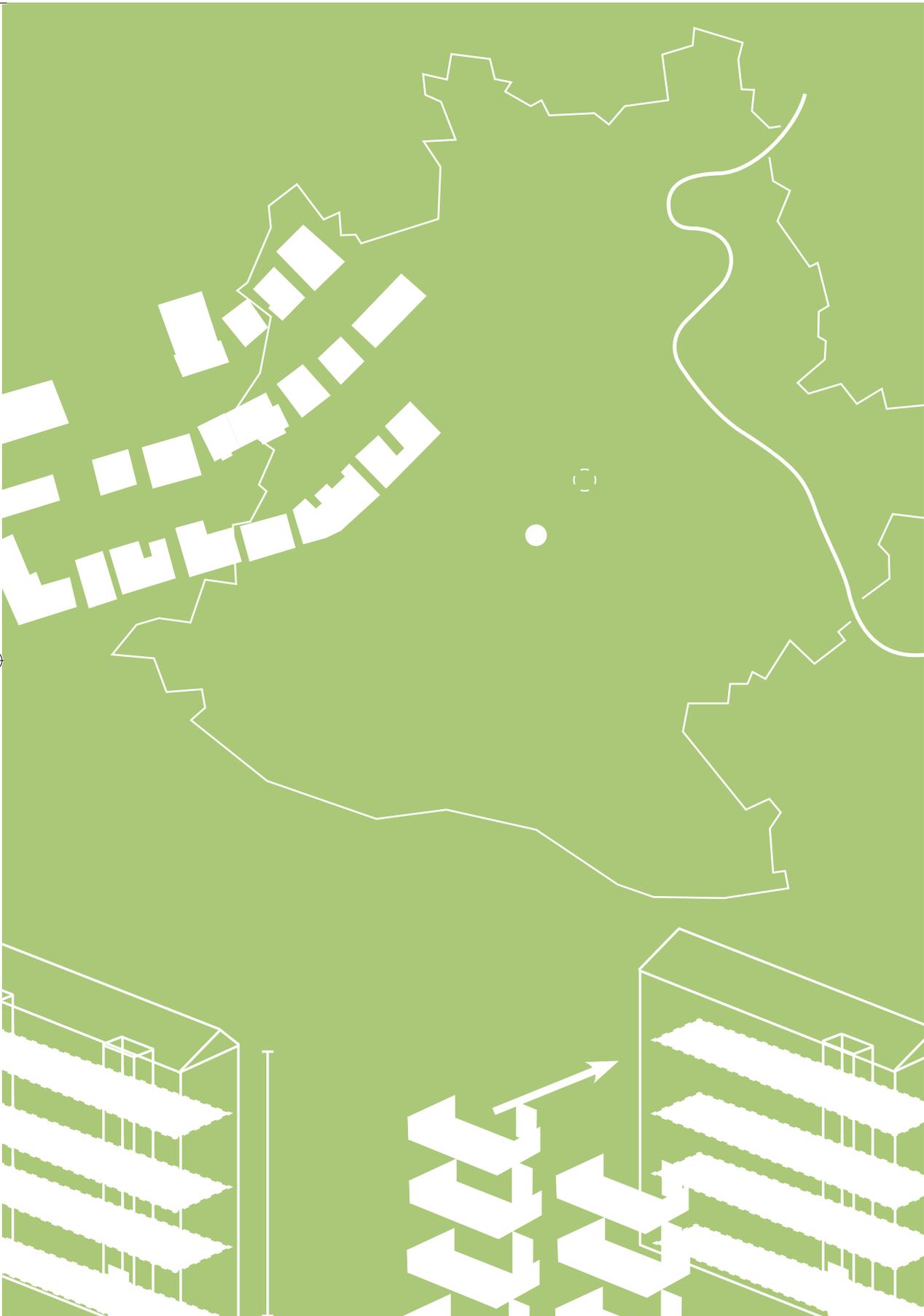
Banken versorgen Projektentwickler mit Fremdkapital. Sie stellen ihrerseits Risikobewertungen an und bestimmen somit maßgeblich, welche Sparten unter welchen Konditionen als als investitionswürdig angesehen werden. Der Projektentwickler Voswinkel beispielsweise macht unter anderem die Risikostrategie der Banken dafür verantwortlich, warum er sich vermehrt der Entwicklung von Wohnimmobilien zuwendet. Auch der Projektentwickler Sauer kann Fremdkapital von Banken für die Entwicklung von Vorratsbauten nicht mehr akquirieren. (vgl. Sauer 2012 auch Voswinkel 2012)



referenzen *tellerrand*

Im Kapitel Tellerrand werden Beispiele auf unterschiedlichen Ebenen erläutert, die eine Einschätzung darüber geben, wie mit Rahmenbedingungen umgegangen werden kann.





Referenz 1
Redevelopment
Umnutzungsbeispiele
aus der Praxis

Praktische Beispiele der Umwandlung von Büroimmobilien zu Wohnnutzungen in Deutschland untersucht die Forschungsarbeit von Kähler, Kritzmann und Venus „Redevelopment. Möglichkeiten und Chancen, unrentabel und unfunktionell gewordenen, innerstädtischen Bürohausbau der Fünfziger, Sechziger und Siebziger Jahre zu Wohnraum umzunutzen“. Betrachtet wurden 10 Fallstudien in Groß- und Mittelstädten. Zunächst werden die lokalen Büro- und Wohnungsmärkte analysiert und in einem zweiten Schritt die Architekten nach den Umwandlungsmodalitäten befragt. Im folgenden werden 4 Fallbeispiele vorgestellt und dargelegt, welche Modalitäten eine Umwandlung rechtfertigten und welches Wohnen entstanden ist.

Fallbeispiel
Hamburg-Harvestehude

Bei dem Objekt handelt es sich um die Umwandlung eines Bürohauses im Stadtteil Hamburg-Harvestehude in Wohnungen. Das Bürogebäude wurde in den 1970er Jahren errichtet und 2004 zum Wohnhaus umgebaut.

Umwandlungsmodalitäten

Das Bürogebäude stand vor der Umwandlung über sechs Monate komplett leer. Die Planungsgrundlage des Bestandsgebäudes ist ein Baustufenplan (Durchführungsplan D247). Dieses Planrecht von 1958 regelt die Bauhöhe und Nutzung. Das Bestandsgebäude ist mit vier Vollgeschossen deutlich höher als es der Baustufenplan mit zwei Vollgeschossen vorsieht. Ein Neubau hätte somit einen Verlust von 2 Vollgeschossen bedeutet. Das Objekt befindet sich in einem Gebiet, das von Wohnnutzungen geprägt ist. Eine Ausnahmegenehmigung für die Wohnnutzung war daher nicht nötig. Eine vollständige Entkernung des Gebäudes ließ eine optimierte Aufteilung zu. Eine neue Fassade wurde vor die Rohbaudeckenkante gesetzt. Zudem wurden zur Hofseite Balkone vorgestellt und zur Straßenseite auskragende Innenräume bis zur Grundstücksgrenze als 'Boxen' installiert. „Diese Sonderelemente übernehmen eine Raumerweiterung von Küche, Schlafraum oder Badezimmer; hier findet die Sauna, die Badewanne und der Esstisch Platz. Diese Boxen geben in der Fassade zur Bogenallee jeder Wohnung ihr spezifisches Erscheinungsbild.“ (blauraum.de) Damit konnte sowohl zusätzlicher, wohnungsbezogener Innen- als auch Außenraum geschaffen werden.

Wohnnutzung

Der Bauherr ist ein Projektentwickler und somit an „exit-fähigen“ Produkten interessiert. Das Objekt bleibt nicht im Bestand, sondern der Gewinn des Entwicklers generiert sich aus dem Verkauf der entstanden Eigentumswohnungen. Diese sind konzipiert als hochwertige Wohnungen mit Verkaufspreisen „am oberen Ende“ (blauraum.de).

Kosten

Die Kosten bewegen sich bei diesem Umbau (Entkernung und Fassadenrückbau) im Bereich eines Neubaus.

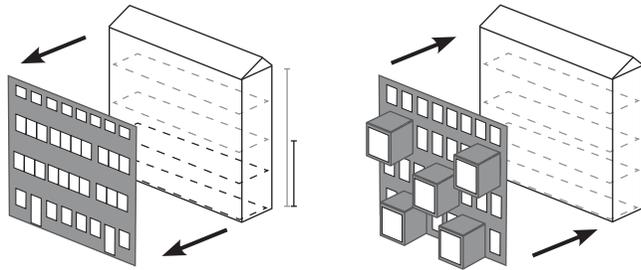


Abb. 110 Fallbeispiel Hamburg-Harvestehude /Quelle: abendblatt.de & blauraum.eu

Mehrwert

Die Vorteile sieht der Architekt nicht primär bei den Umbaukosten des Bestandes, sondern im vorteilhaften Baurecht. Dies gilt lediglich für das Bestandsgebäude und nicht für einen Neubau. Zudem entfällt das Risiko einer Baugrube. Auch die Bauzeit ist geringer. Nebeneffekte sind geringere Behinderungen durch nachbarschaftliche Einsprüche, da ein Umbau deutlich weniger intensiv ist, als ein Neubau. Die Nutzfläche konnte gegenüber dem Bestand sogar vergrößert werden. Allerdings wurde hier für hochpreisiges Wohnen, mit dem entsprechendem Kapitaleinsatz geplant.

Fallbeispiel
Frankfurt/Main-Westend

Bei dem Umwandlungsgebäude handelt es sich um ein Bürohaus im Stadtteil Frankfurt-Westend, in dem Wohnnutzungen entstanden. Das Bürogebäude wurde in den 1970er Jahren erbaut.

Umwandlungsmodalitäten

Ausgangspunkt der Umwandlung ist der über zweijährige, weitestgehende Leerstand des Gebäudes. Nur eine Einheit wurde genutzt. Der gültige Bebauungsplan (NW 21b Nr1) ist als reines Wohngebiet ausgewiesen und erlaubt lediglich eine Grundflächenzahl von 0,4. Auch die zulässige Geschossflächenzahl der Ausweisung lässt eine deutlich geringere Ausnutzung zu, als das Bestandsgebäude aufweist. Im Falle eines Neubaus, hätten die derzeitigen vier Geschosse durch ein zweigeschossiges Gebäude ersetzt werden müssen. Im Kontext zu der Lage des Objektes macht einen Umbau und eine Umnutzung attraktiver als ein Bürogebäudeneubau. Aufgrund der Ausweisung als Wohngebiet wurde eine Ausnahmegenehmigung nicht benötigt.

Wohnnutzung

Aufgrund der guten Wohnlage wurde das Objekt schnell und zu erhöhten Marktpreisen verkauft, bzw. vermietet. Entstanden sind drei Eigentumswohnungen und acht Mietwohnungen.

Kosten

Die Umbaukosten werden vom Architekten als etwa gleichwertig mit denen eines Neubaus angesetzt. Abbruch und Sanierung sind aufwendiger, als ein Abbruch und Neubau, was trotz des vorhandenen Rohbaus zu ähnlichen Kosten führt.

Mehrwert

Die gute Lage ist entscheidend für eine wirtschaftliche Umsetzung. Insbesondere die planungsrechtliche Ausweisung macht den Umbau interessant. Auch hier handelt es sich ähnlich dem Beispiel 1 um ein Gebäude in begehrter Lage, welches für hochpreisiges Wohnen umgebaut wurde.

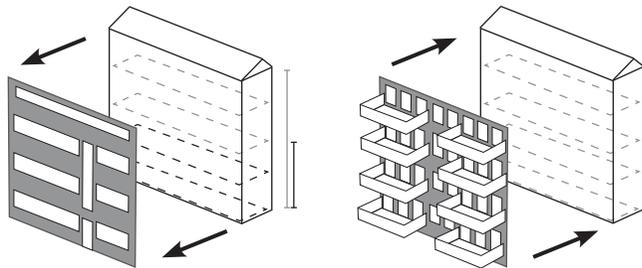
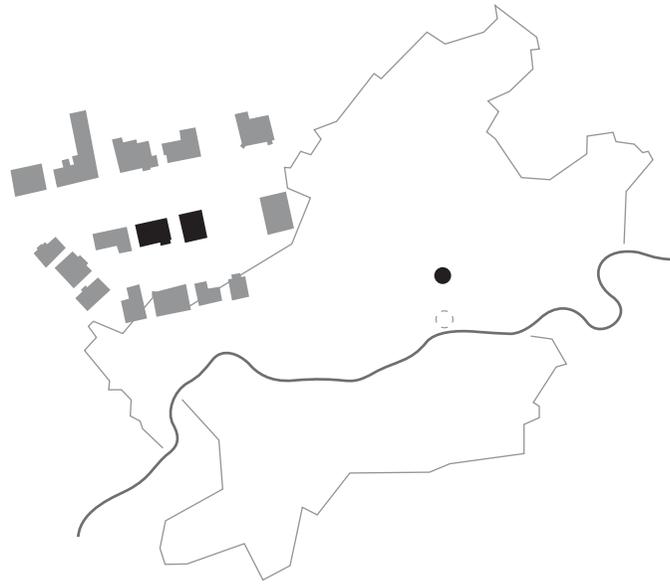


Abb. 111 Fallbeispiel Frankfurt/Main-Westend /Quelle: naumann-architekten.de

Fallbeispiel Stuttgart-Süd

Ein Bürohaus im Stadtteil Stuttgart-Süd wurde zu Wohn- und Büronutzungen umgewandelt. Das Bürogebäude stammt aus den 1970er Jahren.

Umwandlungsmodalitäten

Das Objekt stand fast vollständig leer. Der letzte Mietvertrag wurde nach dessen Auslauf nicht verlängert. Die gültige planungsrechtliche Ausweisung entspricht in etwa der des Bestandsgebäudes. Die zulässige Grundfläche ist zwar überschritten, die Geschossfläche aber nicht komplett ausgenutzt. Eine Vergrößerung der Nutzfläche konnte in den Innenräumen durch eine Umnutzung ehemaliger Erschließungsflächen zu Wohnflächen erreicht werden, da der ursprüngliche Erschließungsanteil bis zu 25% der Geschossflächen betrug. Außen wurde die Nutzfläche um Balkone erweitert.

Wohnnutzung

Die Wohnungen konnten zu (hohen) Marktpreisen schon vor Fertigstellung vermietet werden. Die neuen Büroflächen hingegen fanden über Jahre keinen Mieter.

Mehrwert

Den Vorteil sieht der Architekt in der Verhandlungsbasis mit dem Bauherren. Durch die räumlichen Vorstellungsmöglichkeiten kann dieser realistische Wünsche und Ziele äußern. Zudem kann sich der Bauherr besser mit Ideen in den Umbauprozess einbringen. Durch geschickte Umwandlung von Erschließungsflächen konnte eine Vergrößerung der Nutzfläche umgesetzt werden. Auch bei diesem Beispiel wurde lediglich hochpreisiges Wohnen umgesetzt.

Fallbeispiel Düsseldorf-Zooviertel

Bei diesem Projekt wurden einzelne Büroeinheiten im Düsseldorfer Zooviertel zu Wohnnutzungen umgewandelt. Das Bestandsgebäude wurde in den 1950er Jahren erbaut.

Umwandlungsmodalitäten

Die umgewandelten Büroeinheiten standen nicht leer, sondern wurden vom Eigentümer selbst genutzt. Die Vorgaben der planungsrechtlichen Ausweisung als reines Wohngebiet entsprechen den Kubaturen des Bestandsgebäudes. Diese Ausweisung erforderte keine Ausnahmegenehmigung für die Wohnnutzung. Eine Vergrößerung der Nutzfläche konnte durch Umnutzung des Kellers und des Dachgeschosses in Wohnfläche erreicht werden. Im Dachgeschoss wurde ein Aktenlager umgebaut, das Kellergeschoss konnte durch großzügige Lichtschächte zum Teil zum Wohnen umgenutzt werden.

Wohnnutzung

Die Wohnungen wurden nach Fertigstellung als Eigentumswohnungen zu Marktpreisen verkauft. Den Interessenten gefielen speziell die Eigenschaften des Altbaus.

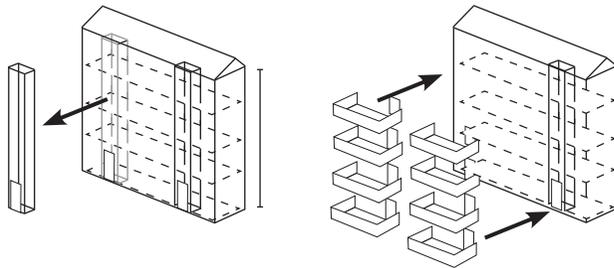
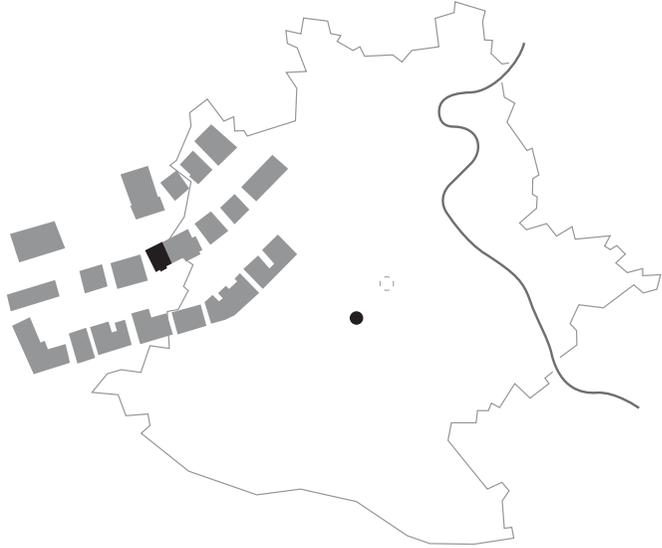


Abb. 112 Fallbeispiel Stuttgart-Süd /
Quelle: architekt-hoehn.de

Kosten

Die Baukosten werden als geringer angegeben als bei einem Neubau.

Mehrwert

Die Architekten sehen die Vorteile in der Diskussion um Lösungen mit dem Bauherrn. Diese kommen im bestehenden Gebäude aufgrund des einfacheren Vorstellungsvermögens besser zustande. Zudem ist die Bauzeit nicht durch Trocknungsprozesse gefährdet. Durch die Umwandlung Bürorelevanter Flächen konnte eine Vergrößerung der Nutzfläche umgesetzt werden. Auch hier ist lediglich hochpreisiges Wohnen entstanden. (vgl. Kähler/Kritzmann/Venus 2009)

Gemeinsamkeiten
der Fallbeispiele

Die umgewandelten Büroobjekte standen alle längere Zeit und zum Teil in hohem Maße leer und befinden sich in den jeweiligen Städten in guten Lagen. Bei den Beispielen handelt es sich um Büroobjekte, deren Lebenszyklus bereits überschritten war. Auch wenn bei einigen Objekten angenommen werden kann, dass die Opportunitätskosten verhältnismäßig gering sind, hielten es die Eigentümer trotzdem für nötig zu handeln. Dies kann darauf zurück geführt werden, dass die Investoren der Immobilien alle (bis auf das Hamburger Beispiel) im Besitz der Liegenschaft sind und das Gebäude oder Teile davon weiterhin im eigenen Anlagevermögen behalten wollen. Auch die Umwandlung in Eigentumswohnungen scheint lukrativ. Die Investoren sind jedenfalls keine institutionellen Investoren.

Für die Investoren war das Risiko des Leerstandes bei einer Wiederentwicklung von Büroflächen offensichtlich nicht mit dem Risiko einer Wohnnutzung vergleichbar. In innerstädtischen Lagen können unter Umständen Wohnnutzungen risikoarmer sein als Büronutzungen. Für die Architekten liegt der Schlüssel hierzu in mehreren Komponenten. Ausschlaggebend für die Umnutzung zum Wohnen ist die gute Lage und das Wohnumfeld. Alle Objekte befinden sich innerstädtischen Wohnquartieren. Allerdings erscheint nur die Entwicklung von hochpreisigen Wohnungen eine Alternative zur Büronutzung darzustellen. Bei allen vier Beispielen ist dies geschehen, entweder als Miet- oder Eigentumswohnungen. Ein wichtiges Argument für die Nutzung des Bestandes ist vor allem die umsetzungsfähige Nutzfläche. Die Architekten betonen die Wichtigkeit möglichst mehr Nutzfläche umsetzen zu können, als der Bestand dies bisher erlaubte. Die Vorschriften wurden in den Beispielen zum Teil flexibel gehandhabt (mehr Nutzfläche, geringere Anforderungen an die Wohnumgebung). Es hängt demnach auch davon ab, ob wohnungspolitisch oder in der Genehmigungspraxis eine Umwandlung positiv gesehen wird. Anbauten (Extensions, Balkone) und Abstandsflächen konnten somit flexibler gehandhabt werden.

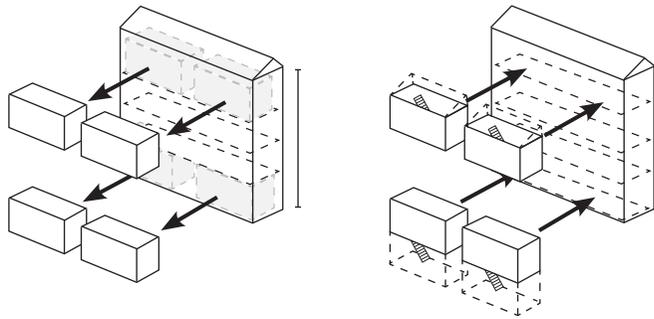
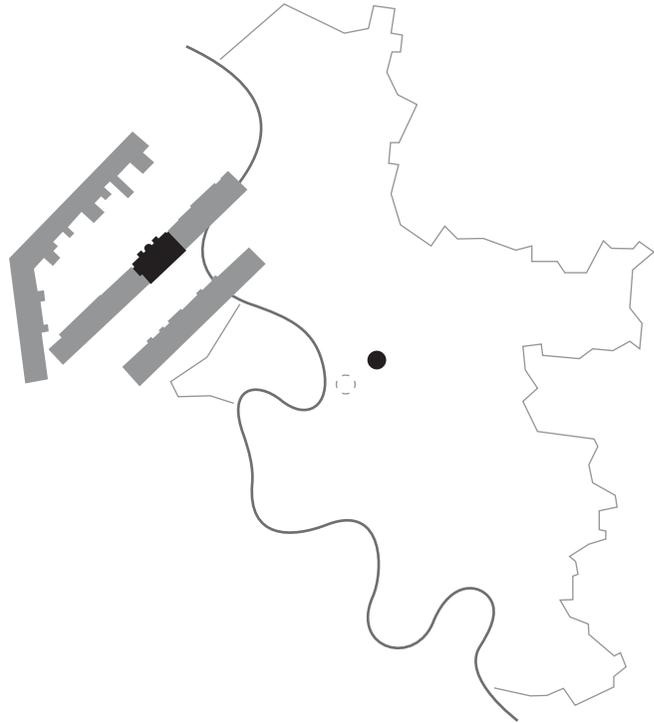


Abb. 113 Fallbeispiel Düsseldorf-Zoo viertel
/Quelle: mielke-scharff.de

Weitaus wichtiger, als eine verbesserte Flächenausnutzung des Bestandsgebäudes ist aber die Bebauungsplanausweisung, die bei zwei Beispielen das Projekt erst rentabel erscheinen ließ. Das Bestandsgebäude konnte deutlich mehr Nutzfläche aufweisen, als dies der aktuelle Bebauungsplan vorsah. Ein Abriss und Neubau hätte zum Beispiel beim Umwandlungsprojekt in Hamburg zu einer deutlich Reduktion der Nutzfläche geführt.

Als Nebeneffekte können zudem die in der Regel kürzere Bauzeit und die geringere Beeinträchtigung der Nachbarschaft angeführt werden. Aus Sicht der Architekten ist besonders hervorzuheben, dass die Abstimmungen mit den Bauherren deutlich effektiver stattfinden kann, da das Gebäude bereits besteht und die Vorstellungskraft der Bauherren zu bessere Lösungsvarianten und somit zu effektiveren Prozessen führt.



Schrumpfung

Die Stadtentwicklung sah sich in Leipzig seit der Wiedervereinigung mit starken Schrumpfungsprozessen konfrontiert. Die Bevölkerung ging von 1989 um ca. 35 000 auf 493 000 im Jahr 2001 zurück. Ohne Eingemeindungen 1999 würden in Leipzig im Jahr 2001 weitere 50 000 Einwohner weniger leben. In manchen Stadtgebieten waren bis zu 30% der Häuser leer. Zurückzuführen ist dies vor allem auf eine starke Suburbanisierung, nach der Wiedervereinigung und einem starken Geburtenrückgang. (vgl. SAFS 2012)

Regelinstrumente

Dementsprechend war die Stadtentwicklung geprägt durch die Suche nach einem angemessenen Umgang mit diesen Entwicklungen. In Leipzig, wie in vielen anderen Städten auch, stand deshalb die Attraktivitätssteigerung im Vordergrund. „(...) wir müssen einfach in der Stadt attraktiver werden, damit uns die Leute nicht ins Umland abhauen.“ (Gerkens 2012) Anders als in anderen Städten, deren Hauptaugenmerk auf die Abwanderungstendenzen junger Familien und somit auf die Abwanderung von Steuergeldern lag, stellte sich die Wanderungsbewegungen in Leipzig deutlich komplexer dar. Personen allen Teilen der erwerbsfähigen Bevölkerung haben Leipzig verlassen. Deshalb handelte es sich nicht nur um ein finanzielles Problem der Stadt, sondern noch gravierender um ein substanzielles. Zudem stand Leipzig vor der Herausforderung den baulich desolaten Zustand der innerstädtischen Gründerzeit Gebiete modernisieren zu müssen. Massive Leerstände, vom Verfall geprägte Quartiere und kaum finanzielle Spielräume waren der Ausgangspunkt. Dementsprechend fiel dem Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) und damit der Bauleitplanung eine besondere Bedeutung in der Stadtentwicklung zu.

Zunächst wurde versucht über die traditionellen Ordnungsmaßnahmen, welche das Baugesetzbuch offeriert zu intervenieren. Mit Sanierungsgebieten und intensiven Förderprogrammen des Bundes konnten einige Quartiere modernisiert werden. Die Förderprogramme wurden aber Schritt für Schritt heruntergefahren, das Grundproblem aber blieb: Kein Druck auf dem Markt, keine wirksamen Ordnungsmaßnahmen, denn wenn für den Eigentümer keine Renditemöglichkeit aufgrund der Schrumpfung existiert, gibt es auch keinen gewinnbringenden Abbruch und Neubau. (vgl. Gerkens 2012 auch SAFS 2012)

Leipziger Philosophie

Das Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) hat deshalb eine andere Herangehensweise entwickeln müssen. Man ist dazu übergegangen die Schnittstellen der Interessen von Verwaltung, Eigentümer und Nutzer zu beleuchten. Zunächst steht wie gewohnt als Mittler im Vordergrund zwischen den Förderbehörden und den Eigentümern.

Referenz 2 **Stadtentwicklung** **in Leipzig**

173



Sie stellt dann die Fördermittel zur Verfügung. Grundsätzlich anders ist die Philosophie deren Einsatzes. Die Ausrichtung des ASW verfolgt einen praktisch orientierten, informellen Ansatz. Unterstützt werden informelle Wege des Umgangs mit der Substanz. Best Practices werden gesucht, begleitet und unterstützt. „Deshalb ist die Devise: Erst an der Idee arbeiten, dann die Umsetzungsinstrumente suchen.“ (Gerken 2012) Um an diese Ideen zu gelangen, müssen aktive Bewohner mit der Fachwelt zusammengebracht werden. Die Ideen werden in konstruktiven Prozessen Schritt für Schritt konkretisiert. „Das ist im Grunde genommen eine unserer Grundlinien, dass wir (...) immer eine sehr offene Kommunikation haben, weil in den Stadtteilen, den Stadtteilforen [sollen] die Leute wissen (...) woran wir arbeiten.“ (Gerken 2012) Der Baustein hierfür sind „Denkwerkstätten“. In diesen werden Ideen eingebracht und versucht zu operationalisieren. „Die Geschichte ist ja überhaupt den Ansatz mal störungsfrei zu formulieren. Also das heißt das nicht von vornherein einer am Tisch sitzt, der sagt: (...) ich glaub nicht das das geht (...) Wenn ich das aus dieser rechtlichen Orientierung aus dieser reinen Verwaltungsorientierung raus kriege, kriege ich einen Schneeballeffekt.“ (Gerken 2012) In einem Trial-And-Error-Prozess entstehen dann Konzepte, die handhabbare Lösungen für die Interessen vieler Seiten anbieten und die das ASW dann unterstützt. Diese Lösungen sind dann in der Regel deutlich einfacher als die formellen Methoden und nutzen geltende Regularien geschickt. Damit ist auch sichergestellt, dass möglichst viele involviert sind, denn es handelt sich um Ideen von Aktiven. Dadurch dass alle Beteiligten einen Benefit erhalten, ohne hohe Transaktionskosten zu haben (denn es sind einfache Vereinbarungen) ist die Abschreckung gering und der Fokus auf der Idee. „Je formeller das ganze wird, desto schwieriger und desto geringer ist im Grunde auch die Schlagzahl.“ (Gerken 2012) Wichtig ist dem ASW für die Umsetzung der nun qualifizierten Idee ein Dritter, der zwischen Privat und Privat vermittelt, zum Beispiel zwischen Nutzer und Eigentümer. Diese Nutzer sind Vereine und Initiativen, aus deren Dunstkreis die Idee auch meist entstammt: Zm Beispiel Selbstnutzer e.V. oder Wächterhäuser e.V. (vgl. Gerken 2012)

Gestattung als Instrument - Beispiel Fläche

Die Gestattungsvereinbarung Fläche liegt begründet in dem Bestreben, die Miss- und Leerstände einerseits städtebaulich zu beheben, andererseits die Lebensqualität im Stadtteil trotz mangelhafter Modernisierung zu steigern. Die Eigentümer waren nicht handlungsfähig waren, sie konnten oder wollten keinen Abriss finanzieren. Anwohnerinitiativen würden aber zugleich Flächen nutzen. Es konnte eine Regelung gefunden werden, die einerseits den Abriss finanziert, andererseits eine öffentlich Nutzung auf dem nun brachen aber privaten Gelände zuließ. Diese zunächst privaten Interessen standen im Rahmen der Quartiersentwicklung und dem Stadtmarketing Leipzigs im

Sinne des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung. Deshalb offeriert das ASW den Eigentümern einen Deal. Die Behörde besorgt Fördermittel für Abriss, Bereinigung, Basisbegrünung und veranlasst eine Befreiung der Grundsteuer für das Areal nach dem Abriss. Im Gegenzug verpflichtet sich der Eigentümer im Rahmen einer Gestattungsvereinbarung mit einer Nutzergruppe die Fläche für eine öffentliche Nutzung zuzulassen und die Pflege der Fläche zu übernehmen. Dieses Modell wurde äußerst gut angenommen. Heute existieren 176 Grünflächen, die nach diesem Prinzip entstanden sind.

Die Eigentümer bekommen den Abbruch finanziert und haben nach diesem Abbruch geringere laufende Kosten, da die Grundsteuer entfällt. Zudem bleibt das Baurecht bestehen und der Eigentümer kann jederzeit davon Gebrauch machen, die Fläche bebauen. Allerdings müssen sie anteilig die Investitionskosten für Abbruch und Bereinigung tragen, wenn sie die Fläche innerhalb einer Frist von fünf Jahren bebauen. Dies ist laut Gerken bis heute kaum vorgekommen, so Gerken. Die meisten Gestattungsvereinbarungen laufen noch heute. Auch wenn es sich bei diesen Flächen nur um Zwischennutzungen auf unbestimmte Zeit handelt, genießen die Anwohner eine höhere Lebensqualität und können ihre Ideen auf den Flächen aktiv umsetzen. Das ASW wiederum hat den Vorteil einer, im Vergleich zum Sanierungsgebiet, äußerst günstigen Aufwertungsmaßnahme und kann zudem den Anwohnern Räume für deren Ideen zur Verfügung stellen und dies nicht zuletzt als Standortfaktor im Stadtmarketing nutzen: „Die Leipziger Freiheit- The city with no limits“. (Leipzig Marketing) (vgl. Gerken 2012)

Die Aufgabe des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) besteht einerseits darin die Fördermittel zu beschaffen, andererseits Benefits bereitzustellen. Es musste daher mit den Förderbehörden geklärt werden, wie die Förderung ausgestaltet ist und welche Bedingungen diese beinhaltet, wie zum Beispiel der Eintrag der Investition in das Grundbuch. Auch die Befreiung der Grundsteuer musste veranlasst werden und hierfür eine Argumentationslinie gefunden werden: Die Steuer bezieht sich auf die Verwertungsmöglichkeit, welche nach dem Abriss so nicht mehr gegeben ist. Die restliche Verwertungsmöglichkeit aufgrund des Baurechts wird nicht finanziell beglichen, sondern erfolgt in Form einer öffentlichen Nutzung des Grundstücks.

Weitaus wichtiger als diese letzten Bausteine, unterstreicht Gerken, sind die Vorarbeiten, damit diese Idee überhaupt entstehen und umgesetzt werden konnte. Kern dieser Vorarbeit sind die „Diskussionszirkel“. Vorläufer der Idee der Gestattungsvereinbarung beispielsweise war eine Plattform, auf der über Zwischennutzungen diskutiert werden konnte. „Da hatten wir also eine Plattform (...) wo wir über längere Zeit diese, Ideenfindung - Was kann man tun, wie kann man mitmachen, wo gibt es was? - (...) im Grunde die ganze Zeit aktiv begleiten

konnten. Es gab eine Ressource, wo man zum Beispiel auch mal ein Pilotprojekt mit finanzieren konnte, (...) eine Flächenzusammenstellung in einem bestimmten Stadtgebiet, die rechtliche Seite, die Steuerseite mal abprüfen (...). Wir konnten immer wieder kleinere Aufträge reinhängen, um dadurch schrittweise zu einer Konkretisierung zu kommen.“ (Gerken 2012) (vgl. Gerken 2012)

Gestattung als Instrument - Beispiel Haus

Die Übertragung der Gestattungsvereinbarung auf Häuser, funktioniert nach dem selben Prinzip wie für Flächen. Nutzer und Eigentümer einigen sich über einen Dritten, einen Verein, über die Nutzung des Objektes im Rahmen einer Gestattung. In Leipzig existieren heute einige sogenannte Wächterhäuser, die nach dieser Methode entstanden sind.

Wächterhäuser sind Objekte, die zu Nebenkosten an Start-Ups, Galerien, Werkstätten und ähnliches vergeben werden. Wächterhaus e.V. geht zurück auf eine Gruppe von interessierten Planern, die ein aktives Modell gegen den Leerstand entwickeln wollten. Wächterhäuser e.V. spricht Eigentümer an und akquiriert die Nutzer für ein Objekt. Der Eigentümer hat den Vorteil, dass das Haus nicht nur instand gehalten, sondern meist instand gesetzt wird, da die Nutzer sämtliche Ausbauten selbst leisten. Die Nutzer haben den Vorteil nur zu den Nebenkosten das Haus nutzen zu können. Gewohnt werden darf in diesen Häusern jedoch nicht, da die Eigentümer eine Konkurrenz zum Mietmarkt befürchten. Das ASW unterstützt situationsbedingt auch die Nutzer. Zum Beispiel bei Arbeiten für die Verkehrsicherung im Gebäude, wenn diese unter keinen Umständen durch die Nutzern selbst erfolgen können, der Ausbaustatus davon abgesehen aber weit fortgeschritten ist. „Die Nutzer werden nicht gefördert. Ihre Arbeit wird nicht gefördert. Aber es gibt im begründeten Einzelfall (...) schon eine besondere Situation (...) wo ganz klar ist: Wenn das jetzt gemacht wird, dann haben wir acht Läden, die in Benutzung gehen, dann machen wir das.“ (Gerken 2012) (vgl. Gerken 2012)

Next Step: Wachstumsphase

„Wir haben hier eine viel stärkere Nachfrage, die Preise gehen auch irgendwie weg... wie sichern wir uns die Freiräume?“ (Gerken 2012)

Leipzig befindet sich seit 2001 in einer Phase schnellen Wachstums. 2011 hatte Leipzig wieder so viele Einwohner wie 1989. Trotzdem hält das ASW an der entstandenen Philosophie fest. „ (...) diese Instrumente, die wir in dieser Notzeit schrumpfende Stadt entwickelt haben, da gehört ganz erheblich dieses Element Gestattung dazu und diese Arbeitsweise der Private, irgendein Mediator letztendlich, also so was wie Wächterhäuser, und dann Verwaltung als Kern, das hat sich total bewährt am Markt.“ (Gerken 2012) Die entstandenen Instrumente werden nun überführt. Es wird versucht einige der entstandenen Grünflä-

chen über private Trägermodelle zu erhalten, zum Beispiel in dem Bürgervereine das jeweilige Grundstück kaufen. Dieses Prinzip einer aktiven Anwohnergruppe, die selbst einsteigt soll aktiv unterstützt werden, um Flächen dem normalen Markt zu entziehen. Nach Ansicht Gerkens muss die Stadt auch weiterhin Möglichkeiten bieten. „Also nichts ist schlimmer als wenn man einen völlig dichten Markt hat. Ein ganz großer Teil der Bürger überhaupt keine Möglichkeit hat irgendwie in dieses Geschäft reinzukommen, wenn das einzige Entscheidungskriterium ist: Bin ich in der Lage die Marktpreise zu zahlen oder nicht, dann hab ich im Grunde genommen eben eine ziemliche Reduzierung der Möglichkeiten die die Leute haben.“ (Gerkens 2012) (vgl. Gerkens 2012)

Es geht darum eine Eigenentwicklung zu stimulieren, die das Potential hat, eine Art zweiten Markt zu etablieren, der andere Zugangsvoraussetzungen bietet als nur Kapitalbesitz. In diesem Sinne wird die nächste Stufe des Wächterhausprinzips bereits vorbereitet, das Ausbauhaus. „Ich kann mich einbringen. Ich kann auch meinen individuellen Wohnraum da irgendwie herstellen und (...) ich muss dafür nicht kaufen, sondern ich mach das mit einer langfristigen Pacht oder 20-Jahre-Mietverträge und ähnliche Geschichten. Da gibt's Eigentümer die das machen. Die Nachfrage ist relativ groß sogar, so dass (...), hoffe ich, eine Art zweiter Markt entsteht, der völlig anders tickt und läuft, wie die gängige Immobilienentwicklung.“ (Gerkens 2012) Um dies zu unterstützen und zu stimulieren sieht Gerkens den Schlüssel in der Förderung von Risikokapital. Denn derzeit sind Fördermittel meist gebunden an die Finanzierung, das heißt an Fremdkapital von der Bank. Damit kann nur eine Finanzierung baulicher Maßnahmen erfolgen, da immer eine Kopplung an das Grundbuch besteht. Diese ist aber ineffektiv. Viel effektiver, so Gerkens, wäre ein Fond, der einer aktiven Gruppe Grundkapital zu Verfügung stellt und einen Handlungsspielraum eröffnet. So könnten beispielsweise Wächterhäuser und deren Weiterentwicklung Ausbauhäuser, noch deutlich substanzieller werden, indem sie Häuser auch kaufen könnten, um diese dann an eine Ausbaugruppe wieder abzustoßen. „Wir hätten mehr Köpfe, mehr Hände und Arme, die im Grunde genommen an der Umsetzung dran sind. Und auf der anderen Seite ist das natürlich Bürgerbeteiligung und Bürgeraktivierung mal ernst genommen.“ (Gerkens 2012)

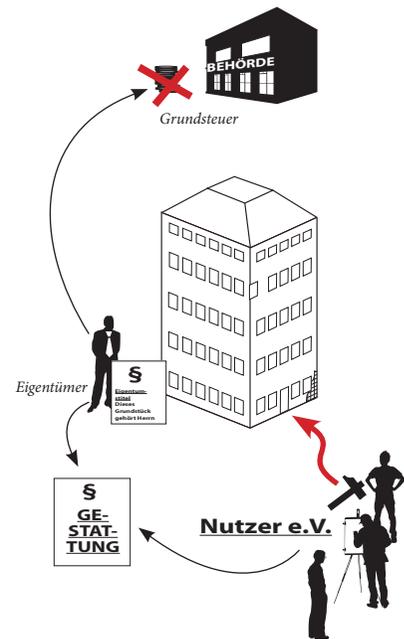


Abb. Gestattungsvereinbarung Haus
/Quelle: eigene Darstellung

Referenz 3
Bauleitplanung in den
Niederlanden der
1990er Jahre

In den Niederlanden der 1990er Jahre funktionierte die Bodenordnung ganz ähnlich der Deutschen. Die Kommunen sind dafür zuständig den Boden aufzubereiten und übernehmen die Bauleitplanung. Auch die Verteilung des Bodens wird über Märkte geregelt. Warum sind dann aber die Bodenpreise bis in die 1990er Jahre deutlich geringer als in der Bundesrepublik Deutschland?

„Für die Verhältnisse am Wohnungsmarkt spielen das Bodenrecht und der Bodenmarkt eine entscheidende Rolle. Als 'vorgelagerte Faktoren' bestimmen Bodenrecht und Bodenmarkt wesentlich über die 'Startbedingungen' für das eigentlich nachgefragte Produkt - das Haus bzw. die Wohnung - mit.“ (Voß 1997, S.109 in Dieterich et. al. 1997) Die „vorgelagerten Faktoren“ werden in den Niederlanden von den Kommunen größtenteils nicht nur bestimmt, sondern aktiv gestaltet. Kernpunkte des niederländischen Ansatzes der Bauland- und Wohnungsmarktentwicklung, sind einerseits die Vorgabe von Zielgruppen, andererseits die Vorgehensweise der fast ausschließlichen Entwicklung von Flächen im Besitz der Kommune. (vgl. Voß 1997, in Dieterich et. al. 1997)

Die Planungssysteme in den Niederlande und in Deutschland sind sehr ähnlich. Es gibt Planungskompetenzen auf allen politischen Verwaltungsebenen (Staat, Regionen, Provinzen, Gemeinden) und die Gemeinde ist für Stadtentwicklung und Bauleitplanung zuständig. Auch hier gibt es den Flächennutzungsplan (Strukturplan) und den Bebauungsplan (Bestimmplan), welcher rechtsverbindlich ist.

Im Gegensatz zu Deutschland bestimmen in den Niederlanden die Preisverhältnisse am Boden- und Wohnungsmarkt weniger Lage und Bodenrecht sondern die Vorgabe der Zielgruppe. Die Grundstücke sind für den sozialen Wohnungsbau, der auch in den 1990er Jahren noch einen großen Teil der Neubauvolumen ausmachte oder den subventionierten beziehungsweise freien Marktsektor bestimmt. Im Bestimmplan werden Nutzungsart, Bebauungsdichte und Haustypen in Verbindung mit Bewohnergruppen festgelegt.

Die Vorgehensweise unterscheidet sich zudem grundlegend von der deutschen Praxis. Die Kommunen weisen nicht nur Bauland aus und erschließen dieses, sondern kaufen alle zu erschließenden Flächen zunächst als Zwischenerwerb auf. Dies ist möglich, da Enteignungen in den Niederlanden auch dann rechtens sind, wenn eine private Nutzung geplant ist, vorausgesetzt es besteht an ihr ein öffentliches Interesse für „Belange des Städtebaus und Wohnungswesens“. Enteignungen sind in den Niederlanden demnach deutlich einfacher zu begründen und durchzusetzen wie in Deutschland. In der Praxis geschieht dies allerdings kaum. Eine Enteignungsmöglichkeit im

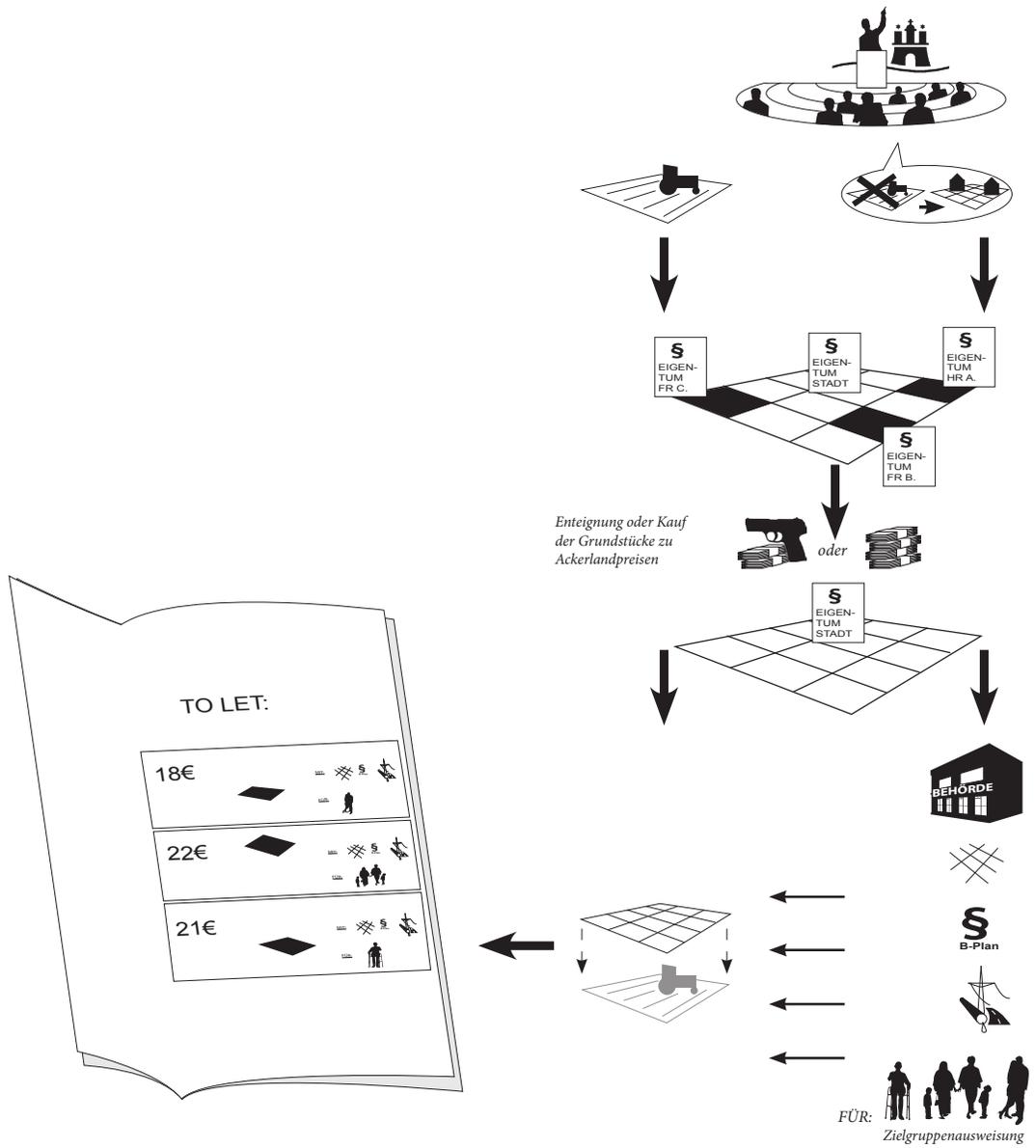


Abb. 108 Nutzbarmachung und Bereitstellung von Boden in den Niederlanden /
Quelle: Eigene Darstellung

Kontext zum üblichen Zwischenerwerb der Kommunen, zur Entwicklung von Bauland, wirkt sich aber entscheidend auf die Bauerwartungslandpreise aus. Das Damoklesschwert der Enteignung führt zu Kaufpreisen für Bauland der Kommunen, die sich im Rahmen der Entschädigungspreise bei Enteignung bewegen. Diese sind als doppelter Ackerlandwert definiert. Die Kommunen können die Baulandentwicklung mit der Methode des Zwischenerwerbs mit äußerst günstigen Ankaufpreisen realisieren, die meist nicht mehr als das dreifache des Ackerlandwertes betragen. Damit ergeben sich natürlich deutlich andere Entwicklungsoptionen, Bauland-, und Wohnungspreise. Die Kommunen geben die darauf hin mit Planrecht und Erschließung ausgestatteten Flächen zu Marktpreisen an den Markt. Planungsbedingte Wertsteigerungen sind hierdurch nahezu unbekannt. (vgl. Voß 1997, in Dieterich et. al. 1997) Damit sind die Kommunen die einzigen Käufer von Ackerland und die einzigen Anbieter von neuem Bauland.

Auch steuerlich haben die Niederlande ein einfaches Werkzeug entwickelt, das eine effiziente Flächennutzungen gewährleisten soll. Die wichtigste Boden- und Immobiliensteuer ist die Grundsteuer, für die Kommune. Diese basiert auf dem tatsächlichen Marktwert. Dies führt zu einer hohen Besteuerung von baureifem, unbebautem Land. (vgl. Voß 1997, in Dieterich et. al. 1997)

Dieses niederländische Vorgehen funktioniert zwar durch einfache, aber konsequent angewandte Werkzeuge, aber „im Zentrum stehen langfristig praktizierte Traditionen und gesellschaftliche Überzeugungen“. (Voß 1997 in Dieterich 1997) Die starke Stellung der öffentlichen Hand bei der Stadtentwicklung sieht Voß begründet in der Topographie der Niederlande, die weitreichende Kompetenzen erfordert um Land nutzbar zu machen. (Küstenschutz, Landgewinnung, etc.) Als weitere Eigenheit sieht Voß den gesellschaftlichen Drang zum Kompromiss, der einerseits Aushandlungsprozesse deutlich verlängert, dafür aber eine spätere Umsetzung (z.B. des lange ausgehandelten Bestimmplans) schnell ermöglicht. (vgl. Voß 1997, in Dieterich et. al. 1997)



Das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gilt als Pendant zum niederländischen Regelmodell zur Baulandbereitstellung. „Eine Übertragung des Holland-Modells auf Deutschland entspräche einer Anwendung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme als Regelinstrument.“ (Voß 1997 S. 122 in Dieterich 1997) Die Maßnahme sieht den kommunalen Ankauf der zu entwickelnden Flächen vor. Es wird nicht nur von der Gemeinde geplant, sondern auch realisiert. Sie kauft die Flächen, bereitet sie auf, ordnet sie neu und verkauft diese wieder. Damit ist die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ein städtebauliches Instrument für Gemeinden zur aktiven Förderung von Entwicklungen auf den Bauland- und Wohnungsmärkten.

Referenz 4
Die Städtebauliche
Entwicklungsmaßnahme

181

„Mit städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebietes entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde oder entsprechend der angestrebten Entwicklung des Landesgebietes oder der Region erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden. Sie sollen der Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen dienen.“ (Lemmen 1997, S. 222 in Dieterich 1997)

Der Gemeinderäte oder in Hamburg der Senat kann mittels Satzung (Gesetz) die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches festlegen (§165(6) BauGB). Hierin beschließt er die bodenpolitische Zielsetzung, die dann unverzüglich durch die Bauleitplanung in Bebauungspläne übersetzt wird. Hierfür können auch einzelne Grundstücke oder Bereiche ausgenommen werden (§165 (5) BauGB). Damit eine Umsetzung der Bebauungspläne nach den Zielsetzungen erfolgen kann ist die Gemeinde angehalten die Grundstücke zu erwerben, es sei denn die Eigentümer der Grundstücke verpflichten sich anderweitig die Zielsetzungen der Entwicklungsmaßnahme zu erfüllen. (vgl. BauGB §166)

Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist geeignet für eine optimale Verwendung von Boden als Entwicklungsziel und für die Mobilisierung aller nötigen Grundstücke. Bei einer Baulandbereitstellung können diese Instrumente Bodenspekulationen verhindert und eine Selbstfinanzierung durch die Abschöpfung des Entwicklungsgewinns sichern. Die Gemeinde ist dazu verpflichtet die Grundstücke nach der Durchführung der Maßnahme wieder zu veräußern (§169 (5) BauGB).

Es gibt jedoch auch eklatante Unterschiede zum niederländischen System. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sind die Ausnahme und kein Regelinstrument. Hieraus resultieren strenge Anwendungs- und Festlegungsvoraussetzungen, wie



die Allgemeinwohlerfordernis und die Prüfung, dass keine milderen Mittel möglich sind (§165 (3) BauGB). Der elementarste Unterschied besteht in der Enteignungsmöglichkeit und deren Modalitäten in den Niederlande im Vergleich zum deutschen Recht. Zwar ist auch in den Festsetzungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme die Enteignung als Mittel zulässig (§169 (3) BauGB), jedoch sind die Hürden bei einer Enteignung deutlich höher als in den Niederlanden. „Gegenüber den in der kommunalen Praxis in Deutschland vorkommenden Enteignungsfällen können in den Niederlanden nicht nur Flächen für öffentliche Zwecke enteignet werden, sondern auch solche, für die im niederländischen Bebauungsplan (...) eine Wohn- oder gewerbliche oder andere bauliche Nutzung festgelegt ist.“ (Lemmen 1997, S.227 in Dieterich 1997) Nicht zuletzt ist eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, zumindest im Bestand, sehr teuer. Die Grundstücke müssen von der Kommune erworben werden. Aufgrund der Enteignungsmodalitäten des deutschen Rechts, kann dies nicht zu vorteilhaften Konditionen für die Gemeinde geschehen. Die Anfangsbelastung ist demnach sehr hoch. Ob ein späterer Verkauf der Grundstücke diese Belastung wieder trägt, kann bezweifelt werden, denn sonst hätten die Eigentümer im Rahmen eines normalen Bebauungsplanverfahrens die Entwicklungen von selbst mitgetragen, denn diese wären dann lukrativ.

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme erscheint zunächst als probates Mittel zur zielgerichteten Entwicklung in Gebieten mit hohen Büroimmobilienleerständen, denn sie kann gezielt eingreifen und bestimmte Bereiche aussparen. Damit kann sie gezielt bestimmte Bereiche einer alternativen Nutzung zuführen und erhält hierzu ein umfangreiches Durchsetzungsinstrumentarium. Die Zielsetzungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme scheinen den Zielsetzungen der Umwandlung zu entsprechen. Die Rahmenbedingungen jedoch machen dieses Maßnahme Investitionsintensiv und risikoreich.

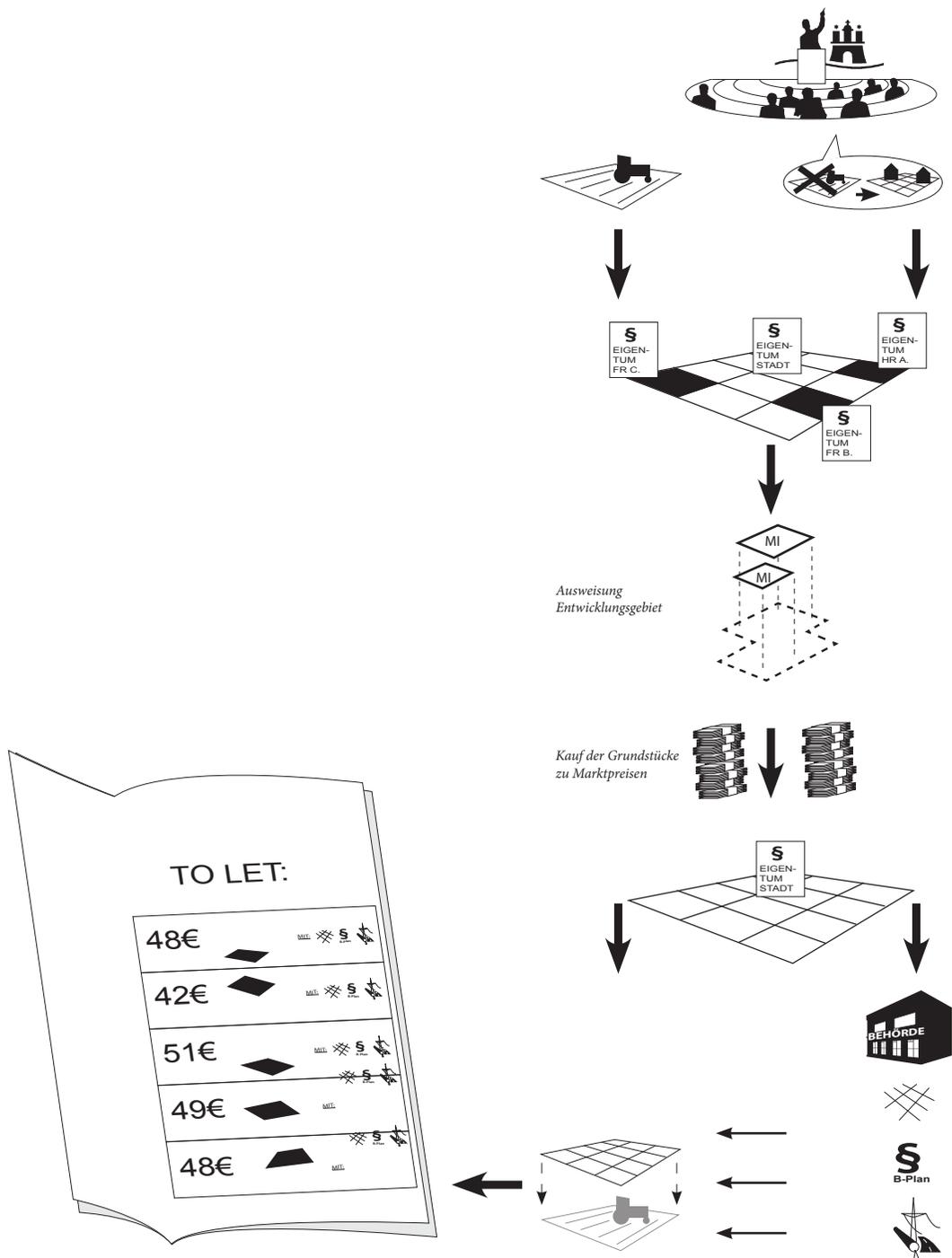


Abb. 109 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme /Quelle: Eigene Darstellung

part 3

In diesem Kapitel werden die Erkenntnisse aus den Rahmenbedingungen der Bodenbereitstellung, der Wirkkräfte einer Nutzungspriorisierung und dessen Akteursgefüge sowie die Alternativen des Tellerrandes auf aktuelle Umnutzungsmöglichkeiten befragt. Aus diesem Status Quo werden strategische Elemente abgeleitet, die eine Änderung der Rahmenbedingungen vorschlagen. Anhand dreier Kategorien werden diese analysiert, um verschiedene strategische Elemente zu Strategien zu samp- len. Hierzu werden die Ortsprzifika der räumlich-quantitativen Analyse herangezogen und zwei unterschiedliche Strategien für zwei unterschiedliche Gebiete entwickelt.

part 3

umnutzen!

S.188

Umnutzen!
Was spricht dafür, was dagegen?

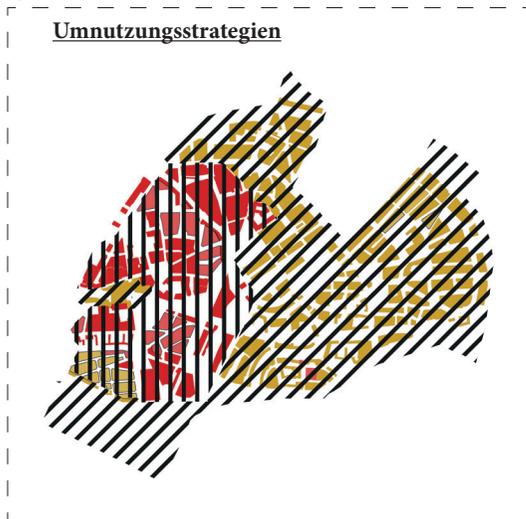


S.194

Strategische Elemente
für Umnutzungen



S.202



3

Umnutzen! Was spricht dafür, was dagegen?

Opportunitätskosten

Die geringen Opportunitätskosten führen zu einer hohen Akzeptanz von Leerständen in Büroimmobilien. Damit behindern sie eine Umnutzung des Gebäudes. Drei Elemente sind hier hervorzuheben: Die Möglichkeit der Steuerersparnis durch Abschreibungen, der Grundsteuersatz und die Bilanzierung der institutionellen Investoren, welche zu Sperrwirkungen führen kann.

Die Möglichkeit der steuerlichen Vorteile durch Abschreibung betreffen strukturelle Leerstände, also Leerstände in Gebäuden die ihren wirtschaftlichen Lebenszyklus überschritten haben. Bei diesen Gebäuden sind meist keine fixen Kosten mehr zu begleichen und sie gelten aufgrund ihres Alters als nicht mehr wirtschaftlich. Diese Immobilien können trotzdem einen kaufmännischen Gewinn einbringen, wenn beispielsweise einige wenige verbliebene Mieter soviel Miete einbringen, dass die wiederkehrenden Kosten mindestens gedeckt sind. Da die Abschreibung als Aufwand angesehen wird, ohne dass ein tatsächlicher Aufwand dem gegenübersteht, fährt das Gebäude dennoch einen Verlust ein. Gerade große Bestandshalter von Büroimmobilien können diese Negativeinkünfte auf ihre Immobilien umlegen, die eine starke steuerliche Belastung hervorrufen. Dadurch werden diese nicht nur effizienter, sondern der strukturelle Leerstand hat für die Bestandshalter sogar eine positive Funktion.



Abschreibung



Grundsteuer



Bilanz

Eine niedrige Grundsteuerbelastung kann bei Gebäuden des strukturellen Leerstandes zu einer Absorption durch die Abschreibung führen. Eine dauerhafte Belastung ist dann also kaum noch gegeben, was zu einer Akzeptanz der Leerstände führt und zu einer Zurückhaltung unkonventionellen Ideen gegenüber, wie der Umnutzung.

Das Element Bilanzierung kommt hingegen bei Leerständen in neueren Büroimmobilien zum tragen. Finden Bestandshalter für Neubauten nur ungenügend Mieter zu dem Mietpreis, der in der Kalkulation veranschlagt ist, dann ziehen institutionelle Investoren Leerstand einer Mietminderung vor. Dadurch, dass institutionelle Investoren mit eigentlich fremden Kapital verfahren, werden die Bilanzen der jeweiligen Fonds ständig bewertet um die Glaubwürdigkeit der Investoren den Anlegern gegenüber zu bewerten. Ist in der Bilanz eine Mietpreisminderung ersichtlich, dann ist die Glaubwürdigkeit in dieses Investment getrübt. Sind die 2 Millionen Euro Investitionen überhaupt diese 2 Millionen wert? Der Wert des Investments sinkt sofort und damit verliert die Immobilie massiv an Wert, was wiederum die Aktienkurse beeinflusst und Kapital vom Fond abgezogen wird. Leerstände hingegen offenbaren Fehlkalkulationen bilanziell nicht.

Transaktionskosten

Niedrige Transaktionskosten fördern die Möglichkeit zur Umnutzung. Wie Gerkens betont, sind speziell informelle Instrumente dazu geeignet Transaktionskosten auf ein Minimum zu reduzieren. Eine übersichtliche Anzahl an Akteuren, klare Funktionszuweisungen und ein einfaches Konzept können Schneeballeffekte ermöglichen. Das Beispiel der Gestattungsvereinbarung, setzt Eigentümer, Nutzerorganisation und Behörde in funktionale Bezüge und erreicht dadurch, dass der Aufwand für eine Umnutzung insbesondere für Eigentümer gering ist.

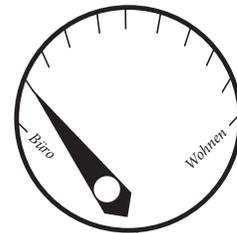
Rendite und Bodenpreis

Die Renditeerwartungen bei innerstädtischen Büronutzungen sind höher als bei Wohnnutzungen. Der wirtschaftliche Lebenszyklus einer Büroimmobilie ist heute sehr kurz. Renditeerwartung und Lebenszyklus bietet die Möglichkeit Tilgung und Zins schneller zu begleichen als bei Wohngebäuden und dadurch wieder schneller durch Abbruch und Neubau in eine höhere Verwertungsebene zu gelangen. Die Analyse hat jedoch gezeigt, dass diese idealtypische Rückführung der leeren Immobilie durch Abriss oder Revitalisierung nicht immer passiert. Im Fokus der Nutzer sind Büroimmobilien in besonderen Lagen und mit hohen Qualitäten. Deshalb werden vermehrt Büronutzungen auch an bisher ungewöhnlichen Standorten realisiert. Die aus dem Zyklus herausfallenden strukturellen Leerstände haben dennoch, aufgrund der kurzen wirtschaftlichen Lebenszyklen eine robuste bauliche Qualität.

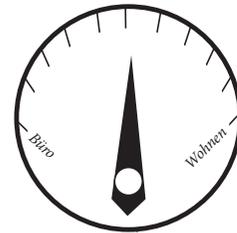
Institutionelle Investoren investieren dort, wo sie sich eine möglichst hohe Rendite versprechen. Wie die Beispiele der Projektentwickler zeigen gehen sie dabei wenig Risiko ein, sondern nutzen gerne Angebote die maßgeschneidert für sie hergestellt werden. Sie entwickeln in der Regel nicht selbst. Das macht sie verhältnismäßig unabhängig von Angebot-Nachfrage-Gesichtspunkten und Einstandskostenhöhen. Wenn sie die Gebäude wieder abstoßen wollen, zum Beispiel an einen Projektentwickler der dann eine neue Immobilie errichtet, haben sie ein Interesse daran, mit der Immobilien mindestens den damaligen Einstandspreis zu erzielen ungeachtet dessen, ob dieser zu hoch war. Durch ihre starke Finanzdecke haben sie Spielraum um auf den Augenblick zu warten, bis ein Verkauf zu diesen Konditionen möglich erscheint. Anlagedruck und Kapitalpolster treiben nicht nur die Preise für Büroimmobilien, sondern auch die des Bodens und schränken dadurch wiederum die Umnutzungschancen im allgemeinen und für günstiges Wohnen im besonderen beträchtlich ein. Allerdings steht derzeit weniger die hohe Renditeerwartung, als die sichere, stetige und langfristige Rendite im Fokus. Zu dieser Einschätzung gelangt der Projektentwickler Voswinkel, da festzustellen ist, dass institutionelle Investoren derzeit vermehrt Probleme haben ihre Bestände wieder zu veräußern. Die Rendite sinkt nach Ablauf langjäh-



Transaktionskosten



Renditeerwartung



baulich mögliche
Lebensdauer



Anlagedruck



riger Mietverträge rapide, da diese Büroimmobilien meist auf Großmieter zugeschnitten sind. Eine Weitervermietung an andere Mieter wird damit trotz Modernisierung schwierig, was die Verhandlungsposition bisheriger Großmieter bei Mietvertragsverlängerungen stärkt. Meist werden die Mietkonditionen dann zugunsten der bisherigen Großmieter deutlich gesenkt und damit auch der Wert der Investition. Nach der Einschätzung Voswinkels entdecken institutionelle Investoren deshalb vermehrt den Wohnungsmarkt als Anlagemöglichkeit. Es ist zu erwarten, dass vermehrt Büronutzungen aus dem Zyklus fallen und dem strukturellen Leerstand zugeordnet werden können, das heißt über lange Zeit leer stehen werden.

Die Fallbeispiele zeigen, dass Umwandlungen von Büroimmobilien insbesondere dann zustande kommen können, wenn es sich um private Investoren handelt, die Objekte abgeschrieben sind, Zins und Tilgung keine Rolle mehr spielen und die Liegenschaft sich bereits im Besitz des Investors befindet. Private Investoren spielen aber im Investmentbereich eine untergeordnete Rolle. Auch sind Bürogebäude in Wohngebieten eher die Ausnahme als die Regel. Die Formen der Umnutzung, welche in den Fallbeispielen behandelt werden, beschreiben eine Nische.

Planungsrecht

Die Ausweisung Kerngebiete erlaubt zwar Wohnnutzungen, sie ist aber bei den derzeitigen Rahmenbedingungen ungeeignet dafür, dass Wohnnutzungen dort auch entstehen. Die Flächenausnutzungspotentiale stehen im Konflikt zu den Anforderungen an Wohnnutzungen. Kerngebiete können sehr dicht, tief und hoch bebaut werden. Die Anforderungen an vermarktungsfähige Wohngebäude setzen aber besondere Standards besonders von Grundrissen und Gebäudetiefen voraus, welche für Büronutzungen derart nicht nötig sind. Damit ist die Flächenausnutzung in Kerngebieten für Bürogebäude deutlich wirtschaftlicher zu gestalten, als für Wohngebäude. Außerdem existieren zahlreiche zusätzliche Anforderungen an Wohnnutzungen in den jeweiligen Bauordnungen der Bundesländer, andere sind strenger ausgelegt. Gerade die Flächenausnutzungsmöglichkeiten sind bei Wohnnutzungen auch hier deutlich stärker eingeschränkt. Bestandshalter sind bei Büroimmobilienleerständen deshalb eher an einer neuen Büronutzung, als an einer Umwandlung interessiert. Lieber warten sie ab, bis der Markt eine abermalige Büronutzung in Aussicht stellt, als auf die Flächenvorteile der Büronutzung zu verzichten.

Ein Wohnungsneubau kosten in etwa soviel wie die Umwandlung einer Büroimmobilie. Besonders interessant werden Umwandlungen von Bürogebäuden in Wohnnutzungen besonders dann, wenn der Bestand ein Surplus bietet. Im Fokus steht hierbei das Baurecht. Eine Umwandlung des Bestandsgebäudes kann dann rentabel sein, wenn das aktuelle Baurecht deutlich

weniger Flächenausnutzungspotential bietet als der Bestand aufweist. Die Fallbeispiele verdeutlichen, dass Umnutzungen dann vorgenommen werden, wenn der aktuelle Bebauungsplan für einen Neubau beispielsweise nur noch zwei Geschosse vorsieht, das Bestandsgebäude aber viergeschossig ist. Aber auch andere Flächenausnutzungspotentiale können individuell genutzt werden. Beispielsweise die geschickte Ausnutzung und Verschaltung bisheriger Lagerflächen zu Maisonettewohnungen. Auch vorhandene Tiefgaragen oder baurechte für Neubauten auf dem Grundstück können Umnutzungen rentabel machen. Umnutzungen gegenüber sind die Genehmigungsbehörden in der Regel aufgeschlossen und genehmigen vorteilhaft auch in Hinblick auf Ausnahmegenehmigungen.

Büronutzungen existieren vermehrt dort, wo sich planungsrechtlich die beste Flächenausnutzung realisieren lässt und die Bodenpreise besonders hoch sind. Die quantitative Analyse zeigt, dass in Wohngebieten die Bodenpreise deutlich geringer sind. Zudem führt die Bebauungsmöglichkeit bei Wohngebieten zu einer geringeren Flächenausnutzung des Grundstücks. Da der Bodenpreis je Quadratmeter Nutzfläche angegeben wird, ist die geringere Flächenausnutzung des Grundstücks im Vergleich zu Bürogebieten besonders gravierend. Dieser geringere Bodenpreis in Korrelation mit der geringeren Flächenausnutzung des Grundstücks führt dazu, dass dieses Verhältnis sich je Stockwerk addiert. In dieser Hinsicht ist die Wohnnutzung in keiner Weise konkurrenzfähig gegenüber Büronutzungen. Eine Umwidmung büroaffiner Ausweisungen, wie Kerngebiete in innerstädtischen Lagen, zu Wohngebieten halbiert den Grundstückswert, wie die qualitative Analyse für die Hamburger Innenstadt aufzeigt. Eine Umwidmung ist für den Eigentümer von Büroimmobilien auf Kerngebietsausweisungen demnach teuer. In der Hamburger Innenstadt sind bis heute insbesondere an den begehrtesten Orten keine Bebauungspläne nach BauGB ausgewiesen. Die planungsrechtliche Grundlage der Baustufenpläne kommt Büronutzungen nicht nur in den Flächenausnutzungsmöglichkeiten entgegen, sondern verbietet Wohnnutzungen explizit.

Lage

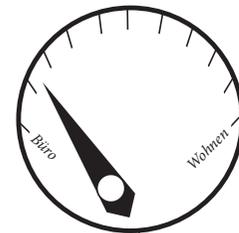
Die Fallbeispiele und Projektentwickler zeigen auf, dass Umnutzungen von Büroimmobilien am ehesten in Gebieten funktionieren, die von Wohnnutzungen geprägt sind. Neben den vorhandenen Infrastrukturen ist es auch die subjektive urbane Qualität, die solche Standorte für Umnutzungen interessant macht.



Surplus des Bestandes



Kerngebietsausweisung



*Geschäftsgebiet
Baustufenplan*



Wohngebietslage



Wohnbauförderung

technische
Voraussetzungen

Fremdkapital der Bank



Verwaltungsaufwand

Förderung

Die Umnutzung von Büroimmobilien kann durch staatliche Förderungen für die Eigentümer oder Projektentwickler interessant werden und konkurrenzfähig. Zumindest stellt die Wohnnutzung bei einer Forderung der Baubehörde nach einem Wohnanteil dann keine übermäßige Belastung mehr dar. Die vorhandenen Förderbedingungen besonders der Wohnungsbaukreditanstalt sind allerdings stark auf die familiäre Wohnformen ausgerichtet. Wie der Projektentwickler Sauer betont, ist die Familienwohnungen an reinen Bürostandorten nicht konkurrenzfähig, da andere Standorte hierfür im Fokus stehen.

Technische Voraussetzungen

Die technischen Voraussetzungen von Bürogebäuden sind häufig nicht ideal geeignet für die Umwandlung zu Wohnnutzungen. Die Grundrisse in Bürogebäuden bilden meist 400qm Einheiten, was für Wohnnutzungen deutlich zu groß ist. Neue Erschließungen und Infrastrukturen müssen implementiert werden, was in Hinblick auf die Kosten eher einen Neubau rechtfertigt.

Fremdkapital

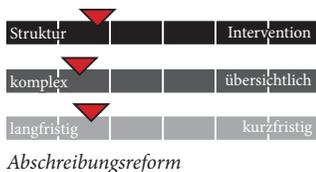
Die Nachfragesituation bei Büroimmobilien hat inzwischen dazu geführt, dass Banken Wohnnutzungen als deutlich risikoarmer beurteilen. Trotz geringerer Renditen ist ihnen das Mietausfallrisiko inzwischen zu hoch. Deshalb stellen Banken derzeit nur noch Fremdkapital für Bürogebäude zur Verfügung, wenn sich ein Großmieter bereits vertraglich gebunden hat. Damit orientieren sich Projektentwickler vermehrt auf die Erstellung von Wohnnutzungen, denn hierfür können sie bei Banken Fremdkapital akquirieren.

Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand bei Wohnungen ist höher als der bei Büroimmobilien mit einem Großmieter.

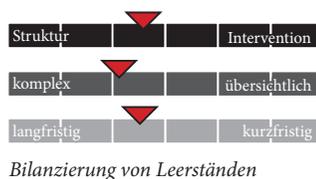
Strategische Elemente für Umnutzungen

Die Nutzungsbarometer legen offen, warum Umwandlungen von Büroimmobilien derzeit kaum umgesetzt werden. Es erscheint fast egal in welcher Kombination die Barometer auftreten, immer sprechen gewichtige Gründe gegen eine Umnutzung. In diesem Kapitel werden Ansätze aufgezeigt, verschiedene Nutzungsbarometer hinsichtlich der Wohnnutzung positiv zu beeinflussen. Diese Ansätze gelten hier als Elemente, deren Kombination Strategien zulassen Umwandlungen zu forcieren. Die Elemente unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Umsetzungsmodi. Sie können eher strukturelle oder eher interventionistische Elemente sein. Das heißt entweder sie versuchen mit harten Maßnahmen die Struktur zu verändern oder sie nutzen die Lücken der vorhandenen Struktur. Die Elemente unterscheiden sich ferner in der Komplexität deren Umsetzung. Hier soll darauf verwiesen werden, dass für die Umsetzung der Elemente die Art und Anzahl der Akteure verschieden sind. Eine Einschätzung der Realisierungsmöglichkeit soll damit aufgezeigt werden. Auch zielen die Elemente auf unterschiedliche Wirkungszeitspannen. Der Katalog der strategischen Elemente greift die Umnutzungskonditionen des vorigen Kapitels auf, entdeckt Möglichkeiten die Barometer zu verändern, bietet aber nur strategische Ansätze keine ausgearbeiteten Strategien. Der Katalog ist als spielerischer Ansatz zu verstehen, der darauf abzielt sich strategischen Settings zu nähern.



Reform der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit

Die steuerrechtliche Abschreibungsmöglichkeit könnte um Nutzungsspezifische Eigenschaften ergänzt werden. Die Abschaffung der Abschreibungsmöglichkeit von Gebäuden mit vornehmlich Büronutzungen könnte eine Umwandlung in Wohnnutzungen forcieren.

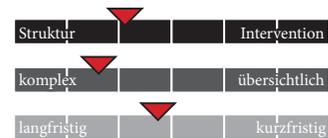


Bilanzierung von Büroimmobilienleerständen

Können institutionelle Investoren ihre Büroneubauten nicht zu den kalkulierten Konditionen vermieten, dann entstehen Sperrwirkungen. Leerstände werden dann Mietpreisminderungen vorgezogen. Dies geschieht, da die bilanzielle Bewertung des Fonds verminderte Mieten als beleg für eine Fehlkalkulation und somit für eine Abwertung des Investments ansieht. Ein Einbezug von Leerstandsrate und -dauer in die bilanzielle Bewertung könnte einerseits dazu führen die Mietpreise zu senken und damit sich dem Niveau von Wohnnutzungen anzunähern. Andererseits müsste die Nutzungskomponente des Eigentums bei Ankauf oder Erstellung der Objekte wieder eine höhere Priorität genießen.

Grundsteuer ausdifferenzieren

Der Paradigmenwechsel im Investmentbereich bei Büroimmobilien zu kapitalisierten Immobilienprodukten führt zu einem weniger risikoreichen Investitionsgeschäft. Wie Davy ausführt, resultiert das Recht auf Grundeigentum aus der Überzeugung eines persönlichen Freiheitsgewinnes. Bei juristischen Personen im Sinne von institutionellen Investoren ist dieser aber nicht gegeben. Dies würde eine deutliche Einschränkung des Grundeigentums juristischer Personen im Sinne institutioneller Investoren rechtfertigen. Erhöhte steuerliche Belastungen beispielsweise durch die Grundsteuer in Kombination mit der Förderung von Wohnnutzungen könnte Umnutzungen entgegenkommen. Zudem könnte die Grundsteuer nutzungspezifisch deutlich ausdifferenziert werden.



Grundsteuer ausdifferenzieren

Gestattung als strategisches Instrument

Mittels informeller Instrumente können Transaktionskosten reduziert werden. In Anlehnung an das Beispiel der Gestattungsvereinbarung können behördliche Stellen geschaffen werden, die Ideen auf praktischer Ebene suchen, deren Entwicklung unterstützen und begleiten. Sie versuchen Fördermittel für tragbare Konzepte bereitzustellen und die Rahmenbedingungen herzustellen. Sie stehen ferner in ständigem Kontakt zu den Nutzerorganisationen und Eigentümern um die Konzepte ständig weiterzuentwickeln. Die Bauleitplanung wird somit um den strategischen Einsatz informeller Werkzeuge ergänzt. Mit Gestattungsvereinbarungen können unter Umständen in Gebäuden des strukturellen Leerstandes die abschreibungsbedingten Steuervorteile der Eigentümer weiterhin genutzt werden und gleichzeitig der kaufmännische Gewinn erhöht.



Gestattung

Nutzer Ausbau

Die Kosten eines Neubaus sind mit denen einer Umwandlung vergleichbar. Dies bedeutet, dass der Rohbauwert des Gebäudes verhältnismäßig gering ist. Um die Kosten zu minimieren ist anzudenken, den Innenausbau oder Umbau nach dem Beispiel des Ausbauhauses weitestgehend den Nutzern zu überlassen.



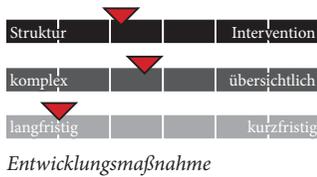
Nutzer Ausbau

Ausweisung von Bebauungsplänen nach BauGB

In großen Bereichen der Hamburger Innenstadt existieren noch keine Bebauungspläne nach BauGB. Eine Ausweisung von beispielsweise Mischgebieten würde das Bodenpreisniveau stark senken. Zudem hätte die Baubehörde bei Neubauten die Möglichkeit mittels Wohnanteilforderungen einzugreifen.

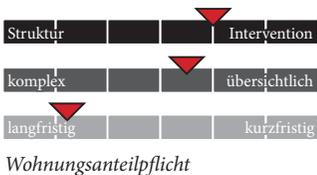


Ausweisung



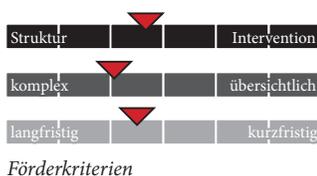
Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als Strategie

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist für die Durchsetzung bodenpolitischer Zielsetzungen förderlich. Allerdings in Gebieten mit hohen Bodenpreisen für die Kommune sehr teuer, da sie die Grundstücke ankaufen muss. In Gebieten in welchen die Bodenpreise weniger hoch sind und vor allem vergleichbar mit denen der Wohnnutzung kann eine strategisch angelegte, punktuelle Durchführung trotzdem sinnvoll sein. In Bürogebieten, in welchen die Wohnnutzung eher die Ausnahme darstellt kann hiermit eine kritische Masse erreicht werden (Wohnumfeld). Bei der Umwidmung der jeweiligen Grundstücke entsteht ein Bodenwertverlust nur über das geringere Flächenausnutzungspotential, denn die Bodenpreise sind dort für Wohn- und Büronutzungen vergleichbar. Hierbei ginge es um einen strategischen Einsatz der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme deren Ziel die Umnutzung und Umwandlung derer Büroimmobilien ist, die die technischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen für eine Umwandlung zulassen.



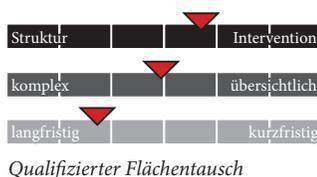
Wohnungsanteilspflicht

Qualifizierte Bebauungspläne des BauGB in innerstädtischen Bürogebieten können um eine Wohnungsanteilspflicht ergänzt werden, wie beispielsweise in Kerngebieten. Bei qualifizierten Bebauungsplänen des BauGB, die Wohnnutzungen grundsätzlich zulassen wie in Mischgebieten, kann diese Forderung zur Bedingung der Baugenehmigung gemacht werden.



Wohnungsbauförderung

Die Wohnungsbaukreditanstalt könnte in Hinblick auf die Ausdifferenzierung der Lebensmodelle und daraus resultierenden Wohnformen, die Förderkriterien angleichen. Die Fördermöglichkeit verschiedener Wohnformen würde der strategische Durchmischung von Bürogebieten mit Wohnnutzungen entgegenkommen.

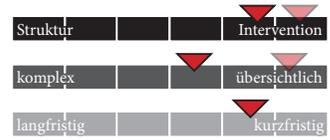


Qualifizierter Flächentausch

Wie der Büroflächenneubau in Hamburg zeigt, sind derzeit unkonventionelle Lagen im Blickfeld der Büronutzer. Traditionelle innerstädtische Wohnquartiere werden von Projektentwicklern zunehmend als Bürostandorte entdeckt. Angesichts dessen, dass einige institutionelle Investoren Bestandhalter vieler Büroimmobilien sind, bestünde die Möglichkeit einen qualifizierten Flächentausch zu prüfen. Inwiefern kann die Neuausweisung auf und der Verkauf von stadteigenen Flächen in innerstädtischen Wohngebieten zu Büronutzungen an Bedingungen oder Anreize geknüpft werden? Ist es denkbar im Rahmen öffentlich-privater Verträge den Verkauf dieser begehrten Büroneubaugebiete an einen vorteilhaften Verkauf leerstandsgeprägter Bürogebäude des Bestandhalters zu binden?

Ausnahme temporäres Wohnen

Um die Spitzen der Wohnungsknappheit abzumildern könnte mit dem informellen Instrument der Gestattungsvereinbarung innerhalb existierender Regelwerke, Wohnen als Zwischen-
nutzung für bestimmte Wohnformen angegangen werden. In
Geschäftsgebieten der Baustufenpläne ist Wohnen jedoch expli-
ziert verboten. Hierfür wäre zu prüfen, ob Ausnahmegenehmi-
gungen für temporäres Wohnen mit geringeren Anforderungen
ausgestellt werden können. Andernfalls wären temporäre
Ateliernutzungen anzudenken.



Ausnahme temporäres Wohnen

Exkurs
Bodenrechtsreform

Bodenpreise bestimmen maßgeblich die Immobilienpreise

Die planungsrechtliche Ausweisung von Wohnbauland führt bereits in vielen Lagen und insbesondere in innerstädtischen Lagen der Städte nur zu Wohnungen für mittlere und obere Preissegmente. Auch eine wirtschaftliche Entwicklung kostengünstiger Wohnungen ist schon aufgrund der Bodenpreise selbst in Wohngebieten nahezu ausgeschlossen.

Der Maßstab erfolgreichen Bodenmanagements ist die Abwägung zwischen der ökonomischen, sozialen und ökologischen Effizienz und der daraus folgenden gerechten Verteilung von Vor- und Nachteilen. Dass dieses Verhältnis in innerstädtischen Lagen zugunsten einer Nutzung verzerrt, ist dargelegt. Auch dargelegt ist, dass die Bauleitplanung kaum Zugriff auf eine Neuordnung der Nutzungen zu bekommen scheint, selbst wenn dies boden- und wohnungspolitischer Willen ist. Eine nutzungsorientierte Verteilung des Bodens wird aufgrund der Lenkungsfunction verzerrt zu Gunsten der Vermögenskomponente. Die Bereitstellung des Bodens über Märkte führt damit nicht nur zu einer Orientierung nach Flächenausnutzung und Nutzung sondern entzieht den regulierenden Instanzen ihren Spielraum. Dass die Bauleitplanung nicht nur einmalig, in der Baulandausweisung die Nutzungskonditionen festlegen kann, erscheint in der Diskussion um den Boden als Produkt eindeutig. Wenn die Nutzung des Bodens nach Davy eine situationsgebundene Aushandlungssache ist, er für Marktkorrekturen durch den Staat plädiert, dann müssen die Voraussetzungen für eine dauerhafte Aushandlungsmöglichkeit auch bestehen.

Es erscheint etwas befremdlich, dass hohe Bodenpreise zu einer Unterentwicklung der Wohnungsversorgung in mittleren und unteren Preissegmenten führen. Selbstverständlich ist die Boden- und Wohnungspolitik der Ausgangspunkt der Nutzungsverteilung im Stadtgebiet. Die Bauleitplanung kann sich nur im Rahmen dieser Zielsetzungen bewegen. Die Bodenpolitik priorisiert über bodenpolitische Zielsetzungen Nutzungen. Das lokale Bodenmanagement muss hierbei verschiedene Effizienzmaßstäbe in die Abwägung einstellen, denn jede Nutzung hat den Einsatz verschiedener Ressourcen zur Folge. Andererseits führt die konkrete Entscheidung der Ausweisung für eine Nutzung, hier speziell die Kerngebietsausweisung, lokal zu dermaßen hohen Bodenpreisen, dass eine spätere Anpassung an aktuelle Bedürfnisse von Seiten der Bauleitplanung kaum mehr möglich erscheint. Ihre Kernaufgabe ist es aber die Nutzungsverteilung und städtebauliche Ausformung zu regeln, zu leiten und Schief lagen zu korrigieren. Es entsteht die Situation, dass nicht nur fragwürdige hohe Planungsgewinne für Private durch die Baulandausweisung entstehen, sondern dass diese zudem eine spätere Anpassung der Nutzungen verhindert, sie damit wiederum soziale Kosten produziert, an welchen die Privaten nicht beteiligt sind und die Stadtentwicklung hohe Förder-

summen bereitstellen muss, um Schief lagen zu korrigieren wie beispielsweise die Wohnungsbauförderung.

Vor diesem Hintergrund erscheint die Forderung von Krupinski, Zlonicky, Andres, Nakelski, Hintzsche und Steinfeld durchaus legitim die Vermögenskomponente des Bodens zu minimieren. Diese Forderung kann auf mehreren Ebenen gedacht werden. Erstens kann das untrennbare Verhältnis zwischen Boden und Gebäude hinterfragt werden. Zweitens ist die Abschöpfung des Bodenwertes eine Möglichkeit. Drittens kann das Vorgehen in der Baulandausweisung anders geschehen.

Baulandausweisung

Das Vorgehen der in der Baulandausweisung ist grundlegend für hohe Bodenpreise verantwortlich. Wie das niederländische Vorgehen zeigt, ist die Vorgehensweise in Deutschland aber nicht unumgänglich. Die Komponenten Enteignungsmöglichkeit, Ackerlandankauf und dessen Baureifmachung durch die Gemeinde sowie Zielgruppenabhängigkeit der Nutzung haben niedrige Bodenpreise zur Folge und gewähren eine hohe bodenpolitische Einflussnahme. Allerdings ist dieses Modell nicht einfach übertragbar. Die Regelungen des BauGB sind deutlich restriktiver und müssten geändert werden. Diese hohe Schwelle ist zudem nicht ohne weiteres vereinbar mit dem deutschen Grundgesetz. Die Bodenpreise innerstädtischer Bürogebiete bleiben auch mit einer reformierten Baulandausweisung bestehen. Zudem gilt zu bedenken, dass das niederländische Modell gesellschaftsgeschichtlich entstanden, kulturell verwurzelt und damit allgemein anerkannt ist.

Planungswertabschöpfung

Eine Methode, die sich in das bestehende deutsche Modell einfügen kann ist eine Planungswertabschöpfung. Die Baulandausweisung geschieht hierbei nach dem heutigen Modell, jedoch werden die Planungswertgewinne komplett durch die Kommune abgeschöpft. Nakelski merkt allerdings an, dass die „Eigentumsgarantie des Art 14 GG [es] verbietet (...), eine solche Planwertabschöpfung bei Grundstücken vorzunehmen für die bereits jetzt gemäß §30, §34 oder § 35 BauGB Baurecht besteht.“ (Nagelski 1997,S.243 in Dieterich et al. 1997) Eine Planungswertabschöpfung könnte also nur bei neuen Baulandausweisungen vorgenommen werden und senkt damit auch nicht unmittelbar bestehende Bodenpreise. Zudem muss auch hierfür eine rechtliche Grundlage geschaffen werden.



Reform der Baulandausweisung



Planungswertabschöpfung

§30 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
 §34 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.
 §35 BauGB : Bauen im Außenbereich.



Bodenwertsteuer

Bodenwertsteuer

Die Bodenwertsteuer geht einen Schritt weiter und nimmt dem Bodenmarkt die Vermögenskomponente. Vielfach diskutiert ist eine Bodenwertsteuer in voller Höhe des tatsächlichen Bodenwertes. Der Effekt wäre eine Dauerlast, die keine Bodenspekulation zulässt da eine Bodenwertsteigerung in vollem Umfang besteuert und somit abgeschöpft wird. Da „die Bodenrente die marktmäßige Knappheit des Bodens zum Ausdruck [bringt], so nimmt eine Abgabe in Höhe der Bodenrente dem Bodeneigentum nur noch ein Nutzungsrecht ohne Kapitalwert. Der Zugang zum Bodeneigentum setzt dann nicht mehr eigenen oder geliehenen Kapitalbesitz voraus, sondern ausschließlich eine Nutzung, durch die die Bodenrente erwirtschaftet und die Abgabe daher gezahlt werden kann.“ (Andres 1997, S.250, in Dieterich et al. 1997) Damit wird dem Bodeneigentum die Vermögenskomponente entzogen und die Nutzungskomponente kommt in vollem Umfang zum tragen. Außerdem erhält die Kommune durch die Steuer neue Fördermöglichkeiten. Durch die steuerliche Dauerlast entsteht eine zügige und volle Nutzung von Grundstücken und eine bessere Ausnutzung der Flächen, was zu einem höheren Angebot und somit zu einer Bodenpreissenkung führt.

Umnutzungsstrategien

Im Folgenden wird beispielhaft angerissen, wie strategische Elemente in eine ortsspezifische Strategie für die Hamburger Innenstadt überführt werden können.

Im Hinblick auf Strategien zur Umnutzung von Büroimmobilienleerständen fällt den städtischen Behörden eine besondere Rolle zu. Die Boden- und Wohnungspolitik gibt Entwicklungsrichtungen vor. Im Falle Hamburgs gibt der Senat aktuell die Stoßrichtung vor, innerstädtischen, günstigen Wohnungsbau zu forcieren. Eine Schlüsselrolle spielt hierbei die Bauleitplanung. Sie verfügt sie über Anreiz- und Zwangsinstrumente um diese politischen Vorgaben umsetzen zu können. Ihre Kernaufgabe ist es die Bodenordnung zu rahmen, zu regeln und gegebenenfalls zu korrigieren. Mittels der Bauleitplanung kann in Strukturen eingegriffen werden, die Komplexität der Akteure und deren Interessen ist im Vergleich zu Gesetzesänderungen auf Bundes-ebenen überschaubar und die Wirkungen sind langfristig.

Um einen Überblick zu bekommen, welche Faktoren das Festhalten an der Büronutzung am intensivsten bewirken, werden zunächst die Nutzungsbarometer mit den höchsten Ausschlägen gefiltert. Die Nutzungsbarometer mit den höchsten Ausschlägen zur Büronutzung sind die der Renditeerwartung an eine Investition, des Anlagedrucks institutioneller Investoren, der Ausweisung Kerngebiet nach BauGB und der Ausweisung Geschäftsgebiet nach Baustufenplan. Die strategischen Elemente, auf welche die Bauleitplanung zurückgreifen oder beeinflussen kann sind die Gestattung, die Ausweisung von Bebauungsplänen, die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, die Wohnanteilpflicht und Ausnahmen für temporäres Wohnen. Fast alle anderen Elemente können zwar die Strukturen nachhaltig verändern, sind aber hochkomplex und bewegen sich in Entscheidungskreisen, die durch stadtpolitische Ebenen kaum zu beeinflussen sind. Dementsprechend haben städtische Akteure kaum Einfluss auf die Nutzungsbarometer der Renditeerwartung von institutionellen Investoren und auf deren Anlagedruck. Im Handlungsfeld städtischer Akteure und hier insbesondere der Bauleitplanung befinden sich aber Instrumente, die Auswirkungen von Kerngebiets- und Geschäftsgebietsausweisungen zu verändern.

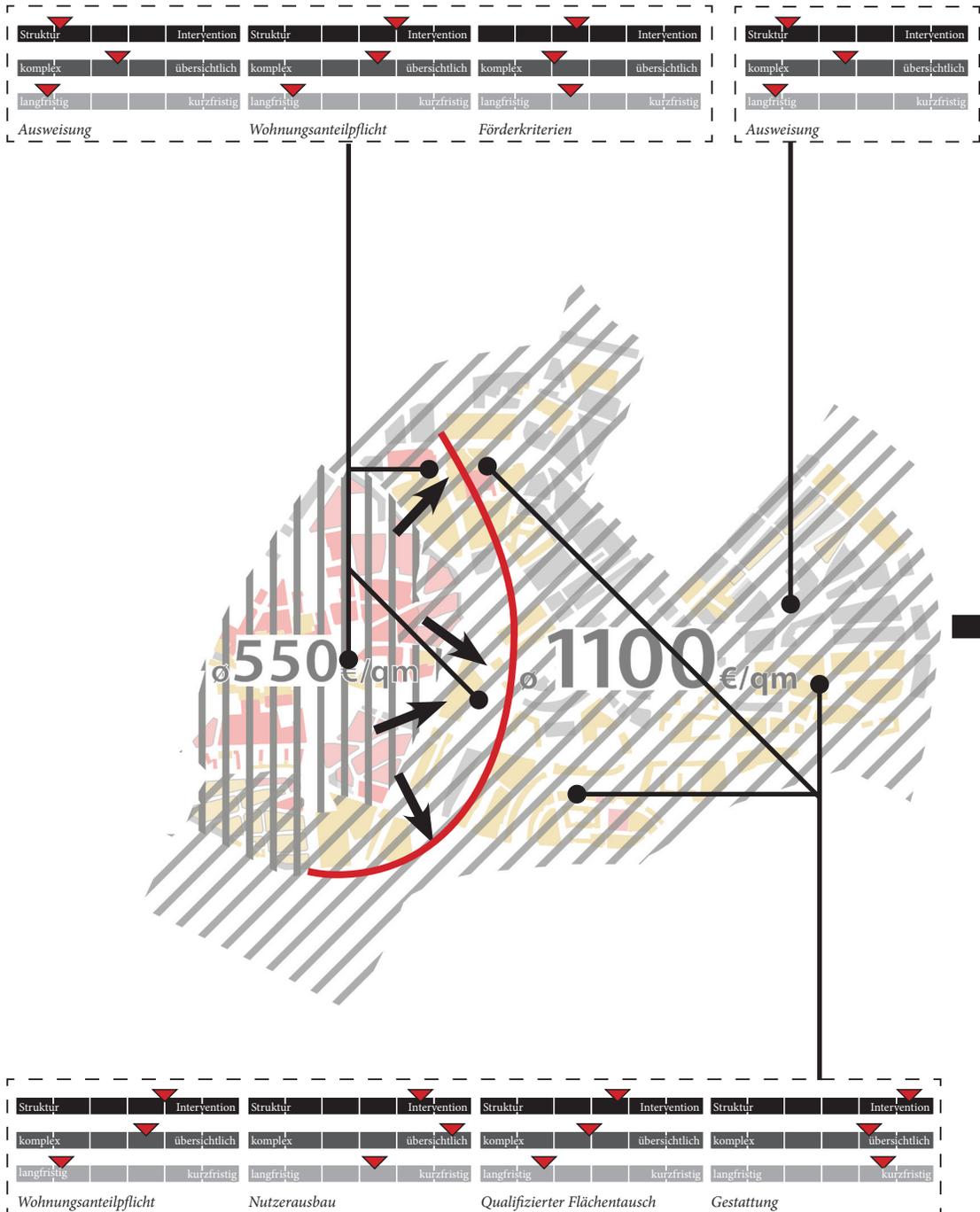
Die Interventionsstrategie

Gebiet 2 ist durch Büronutzungen und den Handel geprägt. Maßgeblich verantwortlich für diese Nutzungen ist die vorherrschende Kerngebietsausweisung, welche zu Bodenrichtwerten von 1100€ je Quadratmeter Nutzfläche führt. Der hohe Bodenpreis macht Umwidmungen zu Wohngebieten in diesem Gebiet unrealistisch. Die Bodenwertverluste sind mit Verweis auf die Entwicklungskorrekturen durchaus zu rechtfertigen, jedoch politisch kaum durchsetzbar.

Im westlichen Bereich sollten punktuelle Umwidmungen dennoch bauleitplanerisches Ziel sein. Das durch Wohnnutzungen geprägte angrenzende Gebiet 1 bietet die Infrastruktur und das Wohnumfeld für wirtschaftliche Wohnnutzungen. Es handelt sich hierbei im Grunde um eine Extension des Gebiets 1. Allerdings sind Umwidmungen dort nur langfristig zu erwarten. Der Bodenwertverlust im Zuge der Umwidmung geht einher mit geringeren Flächenausnutzungspotentialen. Die bestehenden Büroimmobilien werden analog zu den in Kapitel 5 behandelten Fallbeispielen aufgrund der neuen Ausweisung als Wohngebiet zunächst wieder den Bestand entwickeln wollen. Damit entgehen sie zumindest den geringeren Flächenausnutzungspotentialen der Wohnnutzung. Die Bestandsumwandlung in eine Wohnnutzung ließe sich aufgrund der nun geringeren Bodenpreise von Entwicklerseite durchaus rechtfertigen, jedoch sprechen die gewichtigen Renditeerwartungen an Büroimmobilien dagegen. Um dem zu begegnen wäre das strategische Element einer differenzierten Wohnungsbauförderung hilfreich. In jedem Fall allerdings kann das strategische Element der Wohnungsanteilspflicht angewandt werden, da die ursprüngliche Ausweisung, welche für die Entwicklung des Bestandsgebäudes gilt, eine Kerngebietsausweisung ist. Diese lässt Wohnen auch zu, weshalb die Genehmigungsbehörden die Anteilspflicht verlangen können. Klar erscheint allerdings, dass die entstehenden Wohnnutzungen sich im oberen Preissegment bewegen werden, da der Entwickler einerseits bereits einen Bodenwertverlust zu verkraften hat, andererseits die Fallbeispiele aus Kapitel 5 zeigen, dass dieses Niveau für Umnutzungen aus Marktperspektive die einzige Alternative zu Büronutzung darzustellen scheint.

Im restlichen Bereich des Gebietes 2 sind konventionelle Wohnnutzungen nur dann denkbar, wenn eine Kritische Masse an Bewohnern erreicht werden kann. Das Wohnumfeld und die Infrastrukturen sind hier weniger ausgereift, als im direkten Umfeld des Gebietes 1. Umwidmungen oder gar Ankäufe durch die Stadt zur Wohnungsentwicklung erscheinen in diesen Bereichen des Gebietes 2 als unrealistisch. Hier muss ein informelleres Setting strategischer Elemente Anwendung finden. Das strategische Element der Wohnungsanteilspflicht bei Neubauten (Kerngebiete) wird ergänzt durch den strategischen Einsatz des qualifizierten Flächentausches. Das Kernstück der Strategie in diesem Bereich des Gebietes 2 ist aber die Gestattung. Die Gestattungsvereinbarung des Leipziger Beispiels gilt es auf strukturelle Leerstände zu übertragen.

Die Kerngebietsausweisung lässt Wohnen zu. Eine gesetzliche Regelung ist nicht nötig. Eine neu zu gründende Abteilung der Bauleitplanung schafft Rahmenbedingungen, die einen konstruktiven Prozess in Gang setzen können. Zunächst versucht die Abteilung Nutzerideen aufzufächern und im Prozess der Diskussion zu kanalisieren und zu qualifizieren.



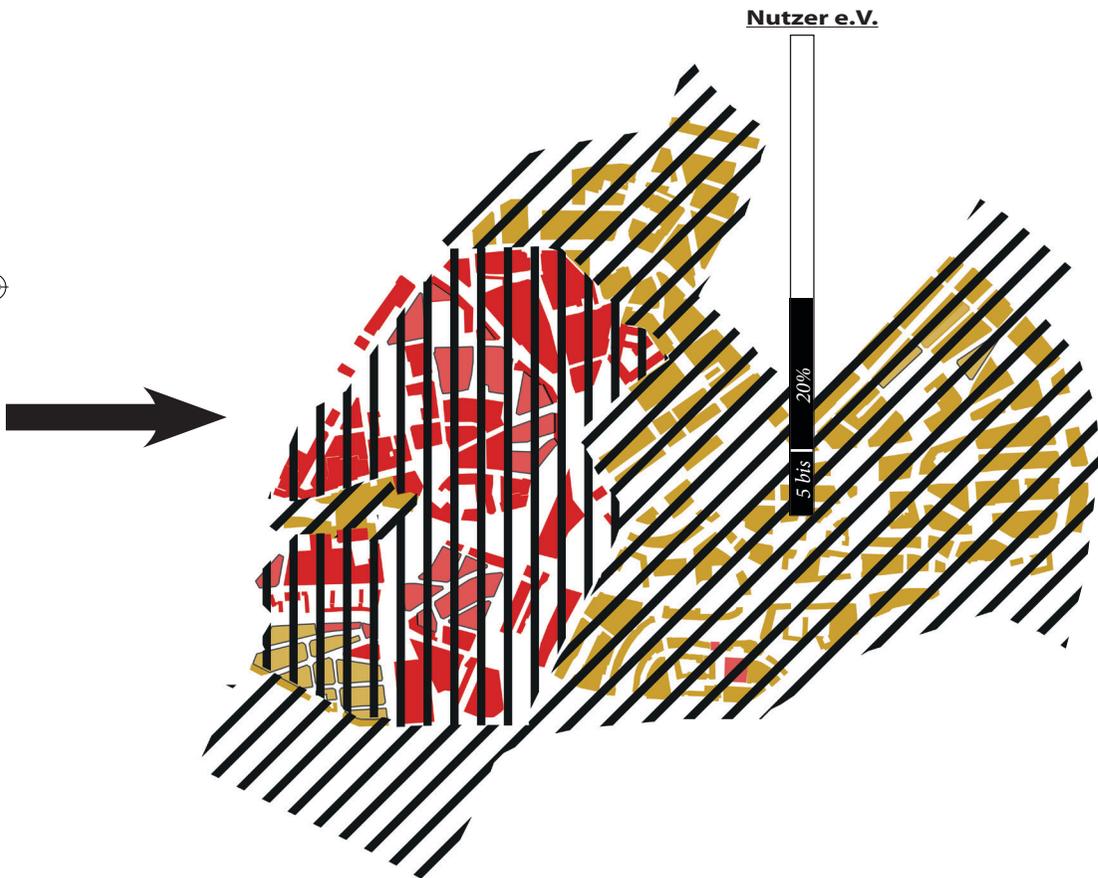


Abb. 119 Auswirkungen der Interventionsstrategie in der Hamburger Innenstadt /
Quelle: eigene Darstellung

Hilfreich sind Diskussionszirkel rund um das Thema Büromnutzung und Zwischennutzung im Kontext der Fach- und Nutzerebene. Begleitet wird dieser Prozess von Fachleuten der Verwaltung, die aber im Modi des Ermöglichens an diesen Diskussionen teilnehmen. Pilotprojekte sollen in Trial-And-Error-Prozessen die Möglichkeiten und Grenzen ausloten. Hierfür muss die Abteilung Fördermittel beschaffen. Ziel sollte eine einfache Regelung nach dem Leipziger Beispiel sein, die sich pragmatisch am Ermöglichen und nicht an Verwaltungsdenken orientiert. Temporäres Wohnen in Bürogebäuden könnte somit zu wirkungsvollen Zwischennutzungen führen, die für bestimmte Wohnformen attraktiv sein könnte.

Den Schlüssel zur Umsetzung dieser informellen Strategien sieht Gerken im monetären Vorteil der Eigentümer. Dieser kann erreicht werden, indem analog zur Gestattungsvereinbarung Leipzigs, die Grundsteuer ganz oder teilweise erlassen wird. Das Argument hierfür ist die vom Eigentümer zu Konditionen die sich an der Sozialwohnungsmiete orientieren, bereitgestellte Fläche. Damit subventioniert der Eigentümer Wohnungsbau. Er zahlt keine Grundsteuer, sondern Subventionen. Dadurch verzichtet der Eigentümer aber möglicherweise auf Abschreibungsmöglichkeiten. Diese werden je nach Wirkungsgrad der Zwischennutzung, in Pauschalbeträgen entschädigt. Das Baurecht bleibt bestehen und der Eigentümer kann jederzeit von diesem Gebrauch machen. Der Eigentümer sorgt dafür, dass die Grundfunktionen des Gebäudes und die Verkehrssicherheit gewahrt bleibt. Das heißt die Basisinfrastruktur des Bestandsgebäudes muss funktionieren. Wasser, Abwasser, Heizung, Elektrische Infrastruktur. Die Nutzer sind für den Umbau zuständig und organisieren sich über einen Trägerverein. Dieser wiederum schließt die Gestattungsvereinbarung mit dem Eigentümer ab. Die Bauleitplanung muss dafür Sorge tragen, dass die Fördermittel für die Abschreibungsentschädigung vorhanden sind. Auch muss sie die Genehmigungsbehörde vom Konzept überzeugen und gegebenenfalls Ausnahmegenehmigungen in Bezug auf Standards erwirken. Zudem steht sie in Verbindung zu den Nutzerorganisationen, um das Modell stetig weiterzuentwickeln. Damit hat die Stadtentwicklung den Vorteil der Belebung der Innenstadt und kann auf eine optimierte Flächenausnutzung verweisen. Die Stadtpolitik erhält verhältnismäßig investitionsarm innerstädtische, günstige Wohnnutzungen.

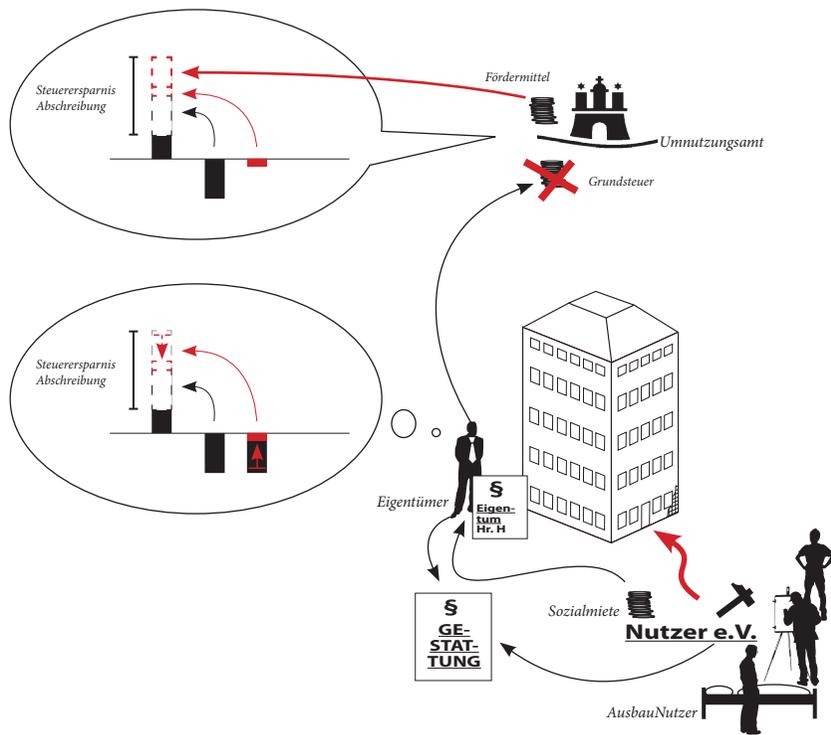


Abb. 120 Gestattung bei innerstädtischen Büroimmobilien /Quelle: eigene Darstellung

Die Strukturstrategie

Gebiet 4 ist eine Bürostadt ohne ausgewiesene Wohngebiete. Wohnungen gibt es vor allem im Nordosten und Südwesten des Gebietes, sie befinden sich in Kerngebieten. Die vorhandene planungsrechtliche Ausweisungen sind im Zentralbereich Gewerbegebiete nach Baustufenplan, deren Flächenausnutzungspotentiale denen der Geschäftsgebiete der Hamburger Innenstadt ähneln. Die Besonderheit bei diesem Gebiet sind die fast identischen Bodenpreise für Wohn- und Büronutzungen.

Diese Tatsache bietet die Möglichkeit einer langfristigen, strukturellen Entwicklung des Gebietes. Kern des strategischen Settings ist hier die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, flankiert mit den strategischen Elementen Wohnungsanteilpflicht und Ausweisung von qualifizierten Bebauungsplänen nach BauGB.

Das Gebiet 4 bietet ähnlich dem Gebiet 2 kein Wohnumfeld. Strategisches Ziel muss die Entwicklung des Gebietes zu einem Bürogebiet mit Wohnnutzungsclustern sein. Vereinzelte Wohnnutzungen können keine kritische Masse für die Infrastruktur eines Wohnumfeldes generieren. Büronutzungen in diesem Gebiet sind im Hinblick auf die Bauleitplanung aufgrund ihrer Flächenausnutzungsmöglichkeit beliebt. Die Ausweisung des Kernbereiches ist Gewerbegebiet nach Baustufenplan. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme kann aufgrund ihrer „besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde“ (§165(2) BauGB) angewandt werden. Die hohen Büroimmobilienleerstände in diesem Gebiet machen eine Neuordnung nicht nur sinnvoll, die Leerstände besitzen ein hohes Flächenpotential für die dringend benötigten innerstädtischen Wohnnutzungen. Das Gebiet hat dementsprechend eine besondere Bedeutung für die Entwicklung Hamburgs.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird zunächst ein Leerstandsmonitoring eingeführt, um strukturelle Büroimmobilienleerstände zu filtern. Diese werden dann auf ihre technische und wirtschaftliche Umnutzungsmöglichkeit analysiert. Aus den verbleibenden Objekten wird jetzt ein strategisches Cluster mehrerer Gebäude, wenn möglich Blöcke gebildet, die dann im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme als Entwicklungsgebiet gekennzeichnet werden. „Einzelne Grundstücke, die von der Entwicklung nicht betroffen werden, können aus dem Bereich ganz oder teilweise ausgenommen werden.“ (§165(5) BauGB). Die Stadt kauft diese Grundstücke nun auf und legt dort Mischgebiete mit hohen Wohnanteilen fest. Danach veräußert sie die Gebiete vorzugsweise an das städtische Wohnungsunternehmen Saga/GWG oder an Genossenschaften. In städtebaulichen Verträgen wird vereinbart, dass dort nur Wohnnutzungen entstehen sollen. Da die Gebäude bereits für technisch und wirtschaftlich

umwandelbar befunden wurden, wird der Bestand Umgenutzt. Dadurch können deutlich höhere Flächenausnutzungsmöglichkeiten erreicht werden, als bei einem Wohnneubau. Der finanzielle Verlust der Stadt durch Ankauf und wertverminderndem Verkauf nach der Ausweisung des neuen Baurechts, fällt somit gering aus. Einen hohen Bodenwertverlust muss die Stadt auch nicht zwingend befürchten, da sich die Bodenrichtwerte von Wohn- und Büronutzungen ähneln. Damit kann sich eine kritische Masse langfristig und strukturell gesichert etablieren. Sukzessive wird nun das strategische Elemente der Ausweisung von Mischgebieten über bestehende Baustufenpläne eingesetzt und die Baustufenpläne Schritt für Schritt beseitigt. Dadurch erhält die Bauleitplanung bei Neubauten Zugriff auf das strategische Element Wohnungsanteilpflicht. Langfristig kann somit das Wohncluster ausgeweitet werden.

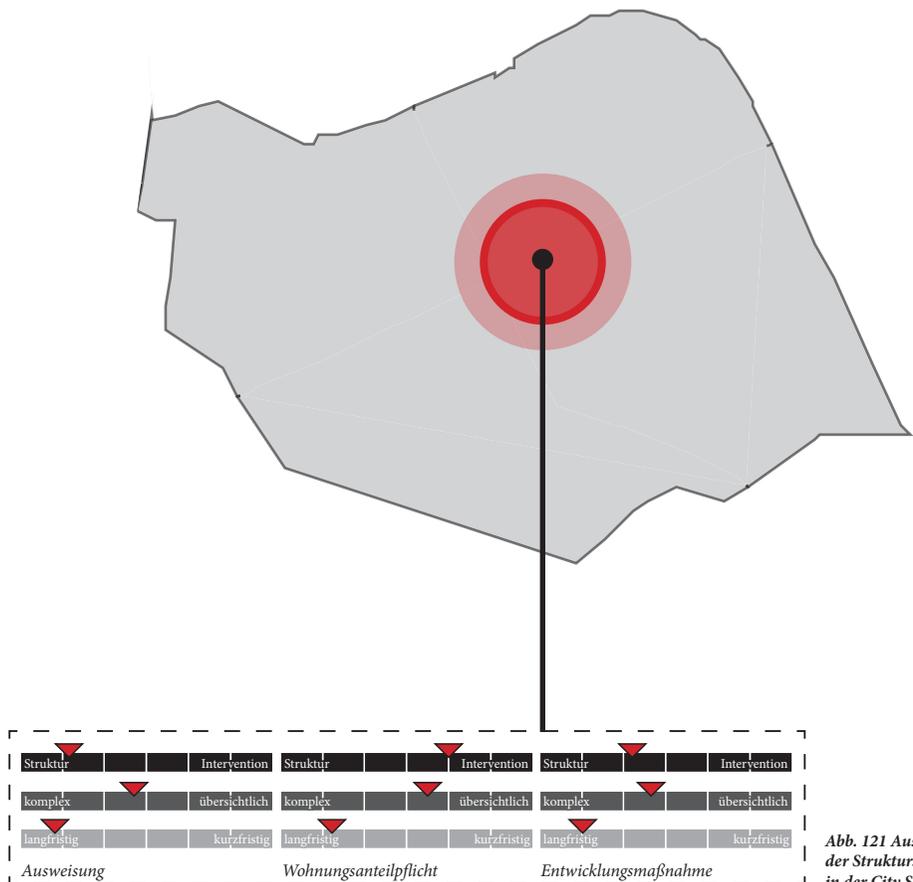
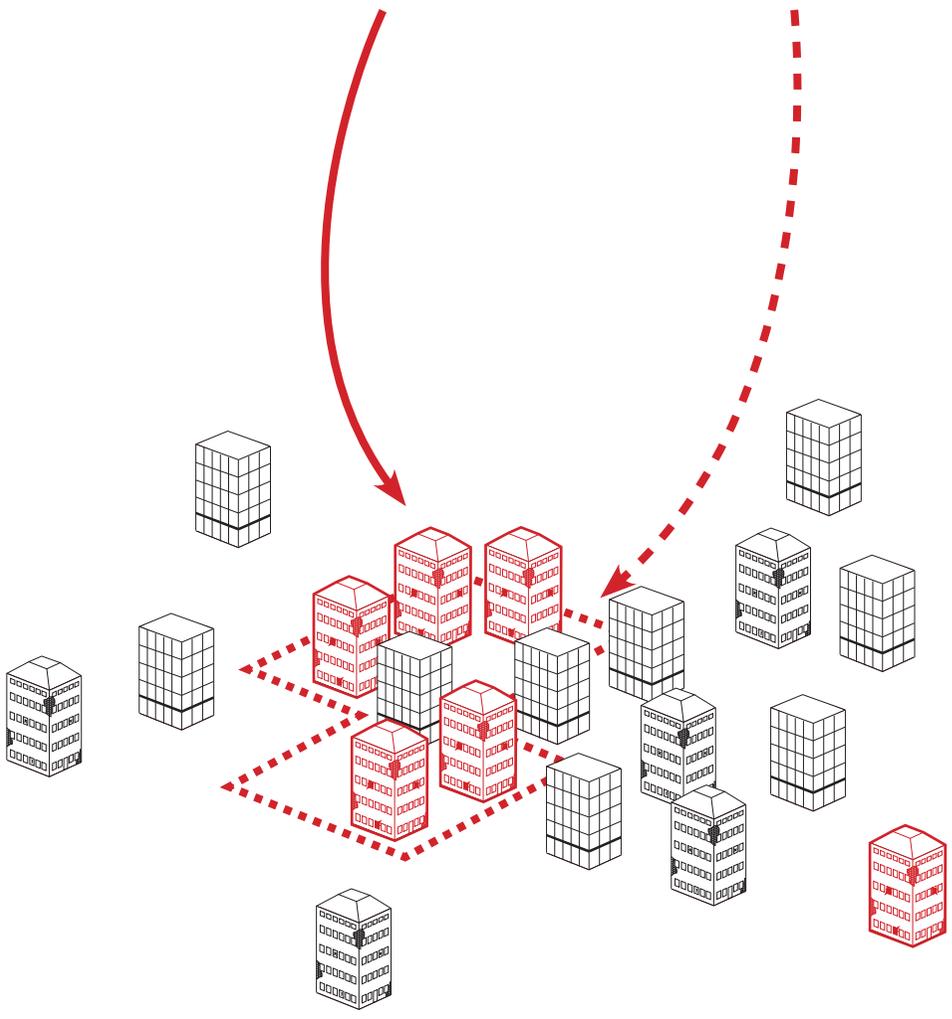
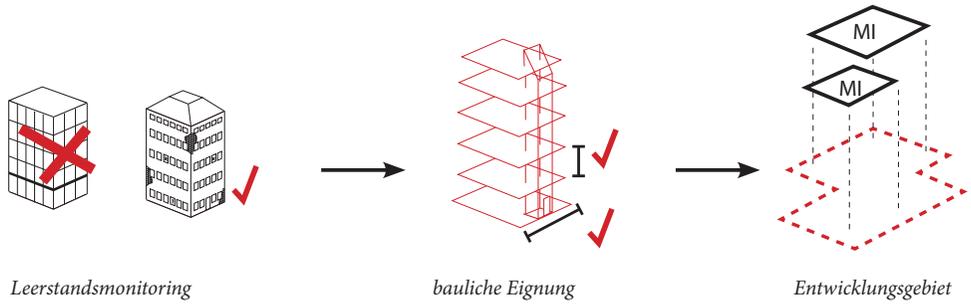


Abb. 121 Auswirkungen der Strukturstrategie in der City Süd / Quelle: eigene Darstellung



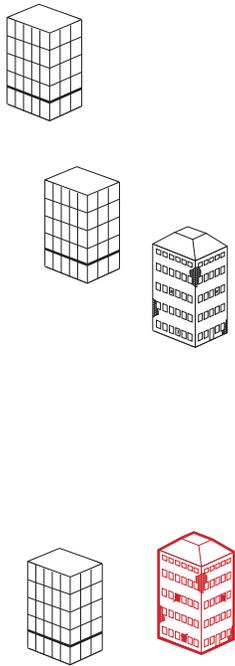
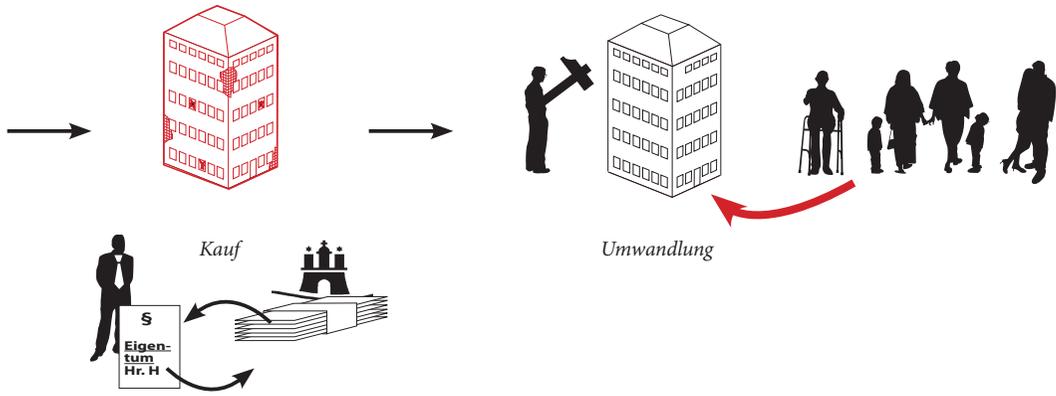


Abb. 122 Umwandlung innerstädtischer Büroimmobilien im Zuge der Strukturstrategie /Quelle: eigene Darstellung

appendix



Literatur

Andres, Fritz (1997): Grundlagen und Auswirkungen einer Bodenwertsteuer. In Dieterich et. al. 1997.

Arbeitskreis Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. (AHW)(2012): Überdurchschnittliches Wachstum bei Neubauinvestitionen.

<http://www.hamburgerwohonline.de/presse/detail/key/8d17f3038684b4823bc0fe9bf210aced/meldung/berdurchschnittliches-wachstum-bei-neubauinvestitionen-94/> letzter Aufruf: 17.08.2012

Backhaus, Klaus; Erichson, Bernd; Plinke, Wulff; Weiber, Rolf (2003): Multivariate Analysemethoden. Eine anwendungsorientierte Einführung.

Baugesetzbuch (2006): BauGB. Baugesetzbuch. 39. Auflage.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)(2006): Baunutzungsverordnung. In Baugesetzbuch 2006.

Bertram, Hans (1995): Das Individuum und seine Familie. Lebensformen, Familienbeziehungen und Lebensereignisse im Erwachsenenalter.

Beyerle, Thomas (2007): DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH: EU-Immobilien als weltweite Reservewährung. Research & Strategie. Vortrag. Frankfurt, 2007-05-22. In Hilgenstock 2011.

Bild-online (2011): Mieten immer höher, Wohnraum immer knapper Schlange stehen für zwei Zimmer unterm Dach.

<http://www.bild.de/regional/hamburg/miete/preisexplosion-und-kein-ende-19656396.bild.html> letzter Aufruf: 17.08.2012

Bischoff, Bernhard (2007): Grundstückswertermittlung. In: Schmoll, Fritz. Basiswissen Immobilienwirtschaft.

BNP Paribas Real Estate (2011): City Report Hamburg 2011.

BNP Paribas Real Estate (2012): At a glance. Investmentmarkt Hamburg Q1 2012.

Buch, Tatjana; Seibert, Holger; Stöckmann, Andrea (2012): Die Entwicklung der Beschäftigung in Hamburg. Anzeichen für eine Spaltung des Arbeitsmarktes?

Bundesagentur für Arbeit (2012): Der Arbeitsmarkt in Deutschland. Zeitarbeit in Deutschland – Aktuelle Entwicklungen.

Bundesverfassungsgericht (BverfGE)(k.A.): BVerfGE 21 [1967] 73 [82–83] – Grundstücksverkehr. In Davy 2006.

Bundeszentrale für politische Bildung (BpB)(2010): Arbeit von Frauen in Zeiten der Globalisierung.

<http://www.bpb.de/themen/7VZTNV.html> letzter Aufruf: 17.08.2012

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)(k.A.): Bürgerliches Gesetzbuch. <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> letzter Aufruf: 17.08.2012

Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2010): Drucksache 19/4989. Antrag der Fraktion Die Linke.

Bürgerschaft der Freien- und Hansestadt Hamburg (2010-2): Drucksache 19/7683. Schriftliche Kleine Anfrage des Abgeord-

neten Andy Grote (SPD) vom 29.10.10 und Antwort des Senats.
Betreff: Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände.

Clamor, Tim; Haas, Heide; Voigtländer, Michael (2011): Büro-leerstand - ein zunehmendes Problem des deutschen Immobili-enmarktes. In: IW-Trends. Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Heft 4/2011.

Crouch, Colin (2008): Postdemokratie.

Davy, Benjamin (2006): Innovationspotentiale für Flächenent-wicklung in schrumpfenden Städten am Beispiel Magdeburg.

Die Linke Hamburg (2012): Wohnungsnot und Mietenwahn-sinn in Hamburg und die Alternativen der Linken.

<http://www.die-linke-hamburg.de/partei/landesparteitag/3-parteitag/1-tagung/antraege/wohnungspolitischer-antrag.html> letzter Aufruf: 17.08.2012

Dieterich, Beate; Dieterich Hartmut (1997): Boden. Wem nutzt er? Wen stützt er? Neue Perspektiven des Bodenrechts.

Dieterich, Beate; Dieterich Hartmut (1997): Einführung. In Die-terich et al. 1997.

Engels, Friedrich (1845): Die Lage der arbeitenden Klasse in England.

Florida, Richard (2004). The Rise of the Creative Class. And How It's Transforming Work, Leisure, Community and Every-day Life.

Freie und Hansestadt Hamburg (FHH)(2008): Flächennut-zungsplan.

Freie und Hansestadt Hamburg (FHH)(2010): Innenstadtkon-zept Hamburg 2010.

Freie und Hansestadt Hamburg (FHH)(2011): Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Hrsg.). Stadtteilprofile 2011.

Freie und Hansestadt Hamburg (FHH)(2011-2): Statistik infor-miert... Bevölkerung in Hamburg und Schleswig-Holstein im ers-ten Halbjahr 2011. Einwohnerzahl in beiden Ländern gestiegen. Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Hrsg.)

Freie und Hansestadt Hamburg (FHH)(2012): Statistisches Jahrbuch 2011/2012. Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Hrsg.)

Freie und Hansestadt Hamburg (FHH)(2012-2): Bebauungsplä-ne, Baustufenpläne Teilbebauungspläne.

<http://www.hamburg.de/bebauungsplaene-online/> letzter Aufruf: 17.08.2012

Freie- und Hansestadt Hamburg (FHH)(2012-2): Statistik informiert... Wohnungsbau in Hamburg 2011. Wohnungsbau im Aufwind. Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (Hrsg.)

Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (GIF) (2012): GIF Jahresabgleich Büromärkte Deutschland 2011.

Grundbuchordnung (GBO)(k.A.): Grundbuchordnung.
<http://www.gesetze-im-internet.de/gbo/> letzter Aufruf: 17.08.2012

Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland (GG)(k.A.):
 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland
<http://www.gesetze-im-internet.de/gg/> letzter Aufruf: 17.08.2012

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg (2009):
 Der Grundstücksmarkt in Hamburg 2008.

Güttler, Helmut (1997): Marktverhalten, Bodenpreisbildung,
 Planung, qualitative Faktoren, Instrumente der Bodenpolitik. In
 Dieterich et. al. 1997.

Hamburger Abendblatt (2012): Wohnungsnot: Familie bietet
 3000 Euro für Tipp.
<http://www.abendblatt.de/hamburg/hamburg-nord/article2204330/Wohnungsnot-Familie-bietet-3000-Euro-fuer-Tipp.html> letzter Aufruf: 17.08.2012

Hamburger Abendblatt (2012-2): Studie: 2017 fehlen in Ham-
 burg 50.000 Mietwohnungen.
<http://www.abendblatt.de/hamburg/article2306672/Studie-2017-fehlen-in-Hamburg-50-000-Mietwohnungen.html> letzter Aufruf: 17.08.2012

Hamburgische Bauordnung (HbauO)(2005): Hamburgische
 Bauordnung in der Fassung vom 14. Dezember 2005.

Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt (HmbGVBl)
 (1999): Gesetz über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre
 Sicherung (Bauleitplanfeststellungsgesetz) in der Fassung vom
 30. November 1999.
<http://www.landesrecht.hamburg.de/jportal/portal/page/bshaprod.psml?showdoccase=1&doc.id=jlr-BauleitplGHArahmen&doc.part=X&doc.origin=bs&st=lr> letzter Aufruf: 17.08.2012

Hamburger Morgenpost (Mopo)(2012): So explodieren die
 Wohnungspreise.
<http://www.mopo.de/politik/wohnungsnot-in-hamburg-so-explodieren-die-wohnungspreise,5067150,8473644.html> letzter Aufruf: 17.08.2012

Häußermann, Hartmut; Läßle, Dieter; Siebel, Walter
 (2008): Stadtpolitik. Frankfurt am Main.

Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter (1996): Soziologie des
 Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung
 des Wohnens.

Heeg, Susanne (2010): Was wollen wir wetten? Immobilienwirt-
 schaftliche Spekulationen und Stadtentwicklung. In: *Dérive*.
 Zeitschrift für Stadtforschung No 40/41.

Hilgenstock, Verena (2011): Projektentwicklung von Bürohoch-
 häusern. Akteure, Rahmenbedingungen und Empfehlungen am
 Beispiel Berlin, Düsseldorf, Hamburg, München. Diesseration.

Hintzsche, Burkhard; Steinfeld, Frank (1997): Boden und
 Marktverhalten. In Dieterich et. al. 1997.

Hollid, Andreas; Piel, Andreas (2007): Immobilienbesteuerung.
 In: Schmoll, Fritz, Basiswissen Immobilienwirtschaft.

Jones Long LaSalle (2011): Hamburg 2020: Ein Blick in die
 Zukunft. Szenarien für die zürünftige Entwicklung des Büroim-
 mobilienmarktes in der Hansestadt.

Jones Long LaSalle (2012-2): Immobilienmarkt – Definitionen.
Stand: Februar 2012.

Kähler, Gert; Kritzmann, Bernd; Venus, Carsten (2009): Redevelopment. Möglichkeiten und Chancen, unrentabel und unfunktionell gewordenen, innerstädtischen Bürohausbau der Fünfziger, Sechziger und Siebziger Jahre zu Wohnraum umzunutzen.

Koolhaas, Rem (1995): Typical Plan. In O.M.A, Rem Koolhaas, Bruce Mau: SMLXL.

Kraft, Sabine (2006): Eingeeübtes Wohnen. In Arch+ 176/177. Wohnen. Wer mit wem, wo, wie, warum?

Krupinski, Hans-Dieter (1997): Boden und Wohnen. Auswirkungen des Bodenrechts auf die Siedlungsstruktur der Städte und Gemeinden. In Dieterich et. al. 1997.

LBS Bausparkasse Schleswig-Holstein-Hamburg AG (2012): LBS-Immobilienmarkatlas 2012. Hamburg und Umland.

Leipzig Tourismus und Marketing GmbH (2012): Leipziger Freiheit.

<http://www.leipziger-freiheit.de> letzter Aufruf: 17.08.2012

Lemmen, Franz-Josef (1997): Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als Regelinstrument der Bauleitplanung. In: Dieterich, Beate; Dieterich, Hartmut (1997): Boden – Wem nutzt er? Wen stützt er? Neue Perspektiven des Bodenrechts.

Marx, Karl (1894): Das Kapital. Kritik der politischen Ökonomie.

Mieter helfen Mietern Hamburg (k.A.): Genossenschaften im Wandel - Mehr Demokratie erwünscht.

<http://www.mhnhamburg.de/mieterhelfenmietern/zeitung--1153567109/artikel.html> letzter Aufruf: 17.08.2012

Mieterverein zu Hamburg (2011): Wohnungsnot in Hamburg absehbar.

<http://www.mieterverein-hamburg.de/>
letzter Aufruf: 17.08.2012

Mieterverein zu Hamburg (k.A.): Statistiken zum Wohnen.

<http://www.mieterverein-hamburg.de/statistiken-wohnen-hamburg.html> letzter Aufruf: 17.08.2012

Müller, Maximilian; Scheler, Christian; Vollmer, Hans (2012): Hammerbrooklyn. Semesterarbeit, HafenCity Universität.

Oswalt, Philipp; Vismann, Bettina (1999): Das Büro ohne Eigenschaften oder: Wie ein Bürogebäude entsteht.

<http://www.oswalt.de/de/text/txt/office.html> letzter Aufruf: 17.08.2012

Sander, Siegfried; Weber, Ulrich (Hrsg.)(2003): Lexikon der Immobilienbewertung.

Schmitz, Jan Peter (2006): Umnutzung von Büro- in Wohnimmobilien.

Schmoll, Fritz (2007): Immobilienwirtschaft: eine Ausführung. In Schmoll, Fritz (Hrsg.) 2007.

Schmoll, Fritz (2007): Immobilieninvestition und Immobilienfinanzierung. In Schmoll, Fritz (Hrsg.) 2007.
Schmoll, Fritz (Hrsg.)(2007): Basiswissen Immobilienwirtschaft.

Senat der Freien und Hansestadt Hamburg (2011): Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau. Vereinbarung zwischen Senat und Bezirken zum Wohnungsneubau.

Siebel, Walter (2006): Zukunft des Wohnens. In Arch+ 176/177. Wohnen. Wer mit wem, wo, wie, warum?

SPD Regierungsprogramm (2011): Unser Hamburg: Stark und solidarisch.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2011): Demographischer Wandel in Deutschland. Heft1. Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Bund und in den Ländern.

Statistische Ämter des Bundes (2012): Arbeitsmärkte im Wandel.

Statistisches Amt des Freistaates Sachsen (SAFS)(2012): Gebiet, Bevölkerung.

<http://www.statistik.sachsen.de/html/358.htm> letzter Aufruf: 17.08.2012

Statistisches Bundesamt (2000): Bevölkerungsentwicklung Deutschlands bis zum Jahr 2050. Ergebnisse der 9. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung.

Statistisches Bundesamt (2006): Leben in Deutschland. Haushalte, Familien und Gesundheit – Ergebnisse des Microzensus 2005.

Statistisches Bundesamt (2008): Atypische Beschäftigung auf dem deutschen Arbeitsmarkt.

Statistisches Bundesamt (2009): Der Wandel der Erwerbsformen und seine Bedeutung für die Einkommenssituation Erwerbstätiger.

Stehr, Nico (2001): Moderne Wissensgesellschaften. In Bundeszentrale für Politische Bildung (Hrsg.). Aus Politik und Zeitgeschichte.

Steiger, Max (1998): Institutionelle Investoren und Corporate Governance. eine empirische Analyse.

Stern-online (k.A.): Deutschland gehen die Wohnungen aus. <http://www.stern.de/wirtschaft/immobilien/protest-gegen-steigende-mieten-deutschland-gehen-die-wohnungen-aus-1617972.html> letzter Aufruf: 17.08.2012

Taz online (2012): Zehn neue Wohnungen.

<http://www.taz.de/195784/> letzter Aufruf: 17.08.2012

Tolstoi, Lew Nikolajewitsch (k.A.): In Dieterich et al. 1997.

Voß, Winrich (1997): Niederlande. In Dieterich, Beate; Dieterich, Hartmut (1997):Boden – Wem nutzt er? Wen stützt er? Neue Perspektiven des Bodenrechts.

Welt-online (2011): Wohnungsnot treibt Preise in die Höhe. <http://www.welt.de/regionales/hamburg/article13694543/Wohnungsnot-treibt-Preise-in-die-Hoehe.html> letzter Aufruf: 17.08.2012

Welt-online (2011): Tausende demonstrieren für bezahlbares Wohnen.

<http://www.welt.de/regionales/hamburg/article13688710/Tausende-demonstrieren-fuer-bezahlbares-Wohnen.html> letzter Aufruf: 17.08.2012

Wertermittlungsverordnung (WertV)(2006): Wertermittlungsverordnung. In Baugesetzbuch 2006.

Wichern Baugesellschaft mbH (k.A.): Projektdetails Wichernhof.

[http://www.wichernbau.de/index.php?id=78&tx_ttnews\[tt_news\]=9&tx_ttnews\[backPid\]=11&Hash=39086b317a](http://www.wichernbau.de/index.php?id=78&tx_ttnews[tt_news]=9&tx_ttnews[backPid]=11&Hash=39086b317a) letzter Aufruf: 17.08.2012

Wiesand, Andreas Joh. (2006): Kultur- oder „Kreativwirtschaft“: Was ist das eigentlich? In Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.), Aus Politik und Zeitgeschichte.

Zlonicky, Marlene (1997): Boden und koloniale Verstädterung. Zur Diskussion über die Entwicklung von Agglomerationen: bodenlos? In Dieterich et al. 1997.

Gerkens, Karsten (2012): Interview mit Herrn Karsten Gerkens, Amtsleiter des Amtes für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) in Leipzig am 03.08.2012

Interviews

Sauer, Florian (2012): Interview mit Herrn Florian Sauer, Niederlassungsleiter der Deutschen Immobilien AG Hamburg am 01.02.2012

Voswinkel, Bernd (2012): Interview mit Herrn Bernd Voswinkel, Geschäftsführer der Bernd Voswinkel Real Estate GmbH am 01.07.2012

Abbildungen**Abb.1: Titel**

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.2: Inhaltsverzeichnis

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.3: Arbeiterwohnungen in England 1870

Quelle: wikipedia.org letzter Aufruf: 17.08.2012

Abb.4: Städtewachstum verschiedener Agglomerationen zwischen 1800 und 1900

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Wikipedia.org letzter Aufruf: 17.08.2012

Abb.5: Arbeiterunterkunft in Glasgow für Neun Personen 1948

Quelle: Benevelo 1975

Abb.6: Entwicklung und Förderung des sozialen Wohnungsbaus

Quelle: Sensch, Jürgen (2010): Bautätigkeit und Wohnungen, Deutschland 1871 bis 1980. histat.genesis.org letzter Aufruf: 17.08.2012

Abb.7: Bau von Ein- und Mehrfamilienhäuser

Quelle: histat.genesis.org letzter Aufruf: 17.08.2012

Abb.8: Das Vier-Sektorenmodell

Quelle: www.wissensgesellschaft.org letzter Aufruf: 17.08.2012

Abb.9: Frauen- und Männererwerbstätigkeit

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Bundeszentrale für politische Bildung siehe: www.bpb.org letzter Aufruf: 17.08.2012

Abb.10: Arbeitslosenquote in Deutschland

Quelle: Bundesagentur für Arbeit siehe: www.arbeitsagentur.de letzter Aufruf: 17.08.2012

Abb.11: Atypische Beschäftigung und Normalarbeitsverhältnis

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Statistisches Bundesamt 2008

Abb.12: Entwicklung der Leiharbeit in Deutschland

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Statistisches Bundesamt 2008

Abb. 13: Erwerbsstruktur in der Zeitarbeit

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Statistisches Bundesamt 2009

Abb.14: Stundenlohn und Mindestlohn

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Statistisches Bundesamt 2009

Abb.15: Armutsgefährdung in Deutschland nach Beschäftigungsverhältnissen

Quelle: Statistisches Bundesamt 2009

Abb.16: Entwicklung der Haushaltsgrößen in Deutschland

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Statistisches Bundesamt 2006

Abb.17: Bevölkerungswachstum verschiedener Städte in Deutschland seit dem Jahr 2000

Quellen: Eigene Darstellung in Anlehnung an www.statistik.bayern.de/veroeffentlichungen/?kategorie=3100&prefix=A1200; FHH 2012; www.statistik.sachsen.de/html/358.htm letzter Aufruf: 17.08.2012

Abb.18: Bevölkerungsentwicklung Hamburgs

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an FHH 2012

Abb.19: Bevölkerungsentwicklung von Altersgruppen

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an FHH 2012

Abb.20: Haushalte nach Anzahl der Personen

Quelle: FHH 2012

Abb.21: Niedriglohnempfänger in Hamburg

Quelle: Buch/Seibert/Stöckmann 2012

Abb.22: Sektorenmodell für Hamburg

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an FHH 2012

Abb.23: Entwicklung der Leiharbeit in Hamburg

Quelle: Buch/Seibert/Stöckmann 2012

Abb.24: Wohnungsfertigstellungen 1990-2011

Quelle: FHH 2012

Abb.25: Preisentwicklung bei Mietwohnungen

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Mietspiegel Hamburg 1999-2011

Abb.26: Sozialwohnungsbestand in Hamburg 2000-2020

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Bürgerschaft FHH 2010

Abb.27: Kosten einer Eigentumswohnung aus dem Bestand nach Lage

Quelle: LBS 2012

Abb.28: Kosten einer Neubau-Eigentumswohnung nach Lage

Quelle: LBS 2012

Abb.29: Demonstrationsaufruf des Recht auf Stadt BündnissesQuelle: <http://esregnetkaviar.wordpress.com/2010/09/16/stellt-euch-vor/> letzter Aufruf: 03.09.2012**Abb.30: Flächenpotential Leerstand. Die Leerstandsflächen der Büroimmobilienleerstände der Erhebungsgebiete City, östlicher Haftrand und City Süd als Einfamilienhäuser**

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.31: Erhebungsgebiete für Büroimmobilienleerstände BNP Paribas

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an BNP Paribas 2011

Abb.32: Erhebungsgebiete mit den absoluten Büroimmobilienleerständen

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an BNP Paribas 2011

Abb.33: Statistische Gebiete in Hamburg und Erhebungsgebiete

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an HCU Hamburg 2012

Abb.34: Büroimmobilienleerstände auf Objektebene

Quelle: Eigene Erhebung. Grundlage immobilenscout24.de

Abb.35: Büroimmobilienangebote über 1300 qm/Einheit vom 20.-22.04.2012 auf immobilenscout24.de

Quelle: Eigene Erhebung. Grundlage immobilenscout24.de

Abb.36: Büroimmobilienleerstände je qkm des Erhebungsgebietes

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.37: Überlagerung gemischter Bauflächen nach FNP, Bevölkerungsdichte und Büroimmobilienleerstände

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an FHH 2008

Abb.38: Bevölkerungsdichte Hamburg über 5000 Einwohner je qkm

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an FHH 2012

Abb.39: Untersuchungsgebiete

Quelle: Eigene Darstellung

Abb. 40: Dendrogramm einer Clusteranalyse

Quelle: Eigene Darstellung

Abb. 41 & 42: Untersuchungsgebiete

Quelle: Eigene Darstellung

Abb. 43: Vergleich der Daten zur Anzahl von Wohngebäuden und Wohnungen

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Statistik-Nord und FHH 2011

Abb.44: Relevante Statistische Gebiete und Stadtteile

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an FHH 2012

Abb.45: Durchschnittliche qm-Preise für Eigentumswohnungen

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Gutachterausschuss 2009

Abb.46: Bodenrichtwerte Wohnnutzung

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Gutachterausschuss 2009

Abb.47: Anzahl der Wohnungen

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Statistik-Nord

Abb.48: Bodenrichtwerte Büronutzung

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Gutachterausschuss 2009

Abb.49: Gewerbebetriebe nach Betriebsgröße

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage von Handelskammer Hamburg

Abb.50: Fehlerquote und Dendrogramm der Clusteranalyse I

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.51: Fehlende statistische Werte

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.52: Fehlerquote und Dendrogramm der Clusteranalyse II

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.53: Agglomeration der Cluster

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.54: Quelle der Unvalidität

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.55: Cluster der Clusteranalyse II

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.56: Ähnliche Cluster Altstadt und Neustadt

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an FHH 2012-2

Abb.57: Verbleibende Untersuchungsgebiete

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.58: Bebauungspläne in der Hamburger Innenstadt

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an FHH 2012-2

Abb.59: Wohnen nach Planungsrecht in der Hamburger Innenstadt

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an FHH 2012-2

Abb.60: Handel und Büronutzungen nach Planungsrecht in der Hamburger Innenstadt

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an FHH 2012-2

Abb.61: Flächenausnutzungspotentiale in Abhängigkeit der planungsrechtlichen Ausweisung

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.62: Gebiete 1 bis 4

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.63: Planungsrecht in der Hamburger City

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an FHH 2012-2

Abb.64: Baustufenpläne in der Hamburger City

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an FHH 2012-2

Abb.65: Bebauungspläne in der Hamburger City

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an FHH 2012-2

Abb.66: Wohnen in der Hamburger City

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an FHH 2012-2

Abb.67: Handel und Büronutzungen in der Hamburger City

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an FHH 2012-2

Abb.68: Bodenrichtwerte und Planungsrecht in der Hamburger City

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an FHH 2012-2

Abb.69: Geschäftsgebiete nach Baustufenplänen in der Hamburger City

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an FHH 2012-2

Abb.70: Flächenausnutzungspotentiale in Abhängigkeit der planungsrechtlichen Ausweisung

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.71: Flächenausnutzungspotentiale Beispiel Geschäftsgebiet

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.72: Flächenausnutzungspotentiale Beispiel Kerngebiet

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.73: Flächenausnutzungspotentiale Beispiel Allgemeines Wohngebiet

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.74: Gebiet 3

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.75: Gebiet 2

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.76: Differenzierung aufgrund von Flächenausnutzungspotentialen

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.77: Gebiet 1

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.78: Eigenschaften der Gebiete 1,2,3,4

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.79: Gebiete 1,2,3,4

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.80: The typical Plan

Quelle: Koolhaas/Mau 1995

Abb.81: Büroimmobilienleerstände in deutschen Städten

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Clamor/Haas/Voigtländer 2011

Abb.82: Leerstands- und Flächenfertigstellung in Büroimmobilien Hamburg

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an Jones Long LaSalle 2011

Abb.83: Erhebungsgebiete mit den absoluten Büroimmobilienleerständen

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an BNP Paribas 2011

Abb.84: Flächenpotential Leerstand. Die Leerstandsflächen der Büroimmobilienleerstände der Erhebungsgebiete City, östlicher Haftrand und City Süd als Einfamilienhäuser

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.85: Nutzbarmachung von Boden

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.86: Bereitstellung von Boden über Märkte

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.87: Kapitalisierung des Bodens

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.88: Bodenpreisfaktor Lage

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.89: Bodenpreisfaktor Bodenpolitik

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.90: Bodenpreisfaktor Bauleitplanung

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.91: Bodenpreisfaktor Verkehrswerte

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.92: Wirkkraft Boden

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.93: Wirkkraft Konjunktur

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.94: Wirkkraft Abschreibung

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.95: Wirkkraft Kapitalmärkte

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.96: Sperrwirkung

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.97: Zusammenhang von Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Grund- und Geschossflächenzahl

Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an FHH 2012-2

Abb.98: Nutzungszulässe

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.99: Private Kosten

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.100: Idealtypischer Lebenszyklus einer Büroimmobilie

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.101 bis 107: Wirkungsgefüge

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.108: Nutzbarmachung und Bereitstellung von Boden in den Niederlanden

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.109: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.110: Fallbeispiel HamburgQuelle: Eigene Darstellung; Foto: <http://www.abendblatt.de/ratgeber/wohnen/article1613478/Bueros.html>; http://www.blauraum.eu/index.php?ccpage=projects_detail&set_z_projekte=25 letzter Aufruf 03.09.2012**Abb.111: Fallbeispiel Frankfurt**Quelle: Eigene Darstellung; Foto: http://www.naumann-architekten.de/projekt_9.htm letzter Aufruf 03.09.2012**Abb.112: Fallbeispiel Stuttgart**Quelle: Eigene Darstellung; Foto: <http://www.architekt-hoehn.de/projekte/armin/armin1.htm> letzter Aufruf 03.09.2012**Abb.113: Fallbeispiel Düsseldorf**Quelle: Eigene Darstellung; Foto: <http://www.mielke-scharff.de/index.php?dir=7623&page=5> letzter Aufruf 03.09.2012**Abb.116: Gestattungsvereinbarung Haus**

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.117: Nutzungsbarometer

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.118: Strategische Elemente

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.119: Auswirkungen der Interventionsstrategie in der Hamburger Innenstadt

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.119: Gestattung bei innerstädtischen Büroimmobilien

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.121: Auswirkungen der Strukturstrategie in der City Süd

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.122: Umwandlung innerstädtischer Büroimmobilien im Zuge der Strukturstrategie

Quelle: Eigene Darstellung

Abb.123: Thesisprozess

Quelle: Eigene Darstellung

Stadtgebiet	Statistische Gebiets-Nr. 2008 / vor 2008	01.01.2011	1987	1987	Eigentumsw Anzahl Verk
		Sozialwohnungen Anzahl	Wohngebäude Anzahl	Wohnungen Anzahl	
Hamburg-Altstadt	1001 NEU / 1001 ALT	0	0	0	
Hamburg-Altstadt	1002 NEU / 1002 ALT	0	6	46	
Hamburg-Altstadt	1003 NEU / 1003 ALT	0	2	23	
Hamburg-Altstadt	1004 NEU / 1004 ALT	0	10	71	
Hamburg-Altstadt	1005 NEU / 1005 ALT	0	8	45	
Hamburg-Altstadt	1006 NEU / 1006 ALT	0	12	68	
Hamburg-Altstadt	1007 NEU / 1007 ALT	8	15	126	
Hamburg-Altstadt	1008 NEU / 1008 ALT	206	34	352	
Hamburg-Altstadt	1009 NEU / 1009 ALT	0	20	207	
Hamburg-Altstadt	1010 NEU / 1010 ALT	0	28	259	
Hamburg-Altstadt		214	135	1197	
Neustadt	3001 NEU / 2001 ALT	0	6	25	
Neustadt	3002 NEU / 2002 ALT		33	123	
Neustadt	3003 NEU / 2003 ALT	0	19	87	
Neustadt	3004 NEU / 2004 ALT	0	44	274	
Neustadt	3005 NEU / 2005 ALT	0	0	0	
Neustadt	3006 NEU / 2006 ALT	343	133	1438	
Neustadt	3007 NEU / 2007 ALT	365	151	1243	
Neustadt	3008 NEU / 2008 ALT	130	18	227	
Neustadt	3009 NEU / 2009 ALT	0	8	42	
Neustadt	3010 NEU / 2010 ALT	535	83	904	
Neustadt	3011 NEU / 2011 ALT	4	101	1015	
Neustadt	3012 NEU / 2012 ALT	161	93	1008	
Neustadt	3013 NEU / 2013 ALT	0	4	25	
Insgesamt (ohne 3001)		1 538	687	6386	
Hammerbrook	6001 NEU / 5002 ALT	114	43	364	
Hammerbrook	6002 NEU / 5003 ALT	0	2	11	
Hammerbrook	6003 NEU / 6001 ALT	0	12	39	
Hammerbrook	6004 NEU / 6002 ALT	0	23	117	
Insgesamt		114	80	531	
City Nord	48004 NEU / 46004 ALT	70	11	299	
City Nord	48005 NEU / 46005 ALT	0	19	31	
City Nord	48008 NEU / 46008 ALT	0	63	730	
Insgesamt		70	93	1060	
Harburg	88001 NEU / 86001 ALT	192	127	175	
Harburg	88004 NEU / 86004 ALT	159	210	1500	
Harburg	88005 NEU / 86005 ALT	157	107	808	
Harburg	88008 NEU / 86008 ALT	20	133	1069	
Harburg	88009 NEU / 86009 ALT	289	292	2101	
Insgesamt		817	869	5653	
Daten: email von Statistik Nord am 28.06.2012					

2008 Wohnimmobilien		2008 Bodenrichtwerte Wohnen		2008 Bodenrichtwerte Büro		50-4999	10 – 49	1 – 9
Verkäufe	Wert	Anzahl RW	Wert	Anzahl RW	Wert			
			x					
			562		1073			
			562		1073			
			562		1073			
			562		1073			
			562		1073			
			562		1073			
			562		1073			
			562		1073			
0	x	3	562	36	1073	109	293	4588
	2763		540		1101			
	2763		540		1101			
	2763		540		1101			
	2763		540		1101			
	2763		x		1101			
	2763		540		1101			
	2763		540		1101			
	2763		540		1101			
	2763		540		1101			
	2763		540		1101			
	2763		540		1101			
	2763		540		1101			
36	2763	14	540	37	1101	84	251	4972
			380		367			
			380		367			
			380		367			
			380		367			
2	x	4	380	12	367	17	32	488
			x		384			
			x		384			
			x		384			
x	x	x	x	16	384	k.A.	k.A.	k.A.
	1223		413		333			
	1223		413		333			
	1223		413		333			
	1223		413		333			
	1223		413		333			
38	1223	34	413	16	333	k.A.	k.A.	k.A.

Daten: Grutachterausschuss (2008)

Daten: email von der Handelskammer
Hamburg am 09.07.2012

Danke

Vielen Dank an Prof. Bernd Kniess und Katje Heinecke für die intensive, angenehme und kritische Betreuung, an Dr. Jörg Pohlen für den Input zur Clusteranalyse und an Manuel Meuer für Begleitung und Einführung in diese, an Daniel Kiefer, Franz Kosa, Sebastian Karg, Manuel Meuer und Mathis Korok für das Lektorat und an die Interviewpartner, dass sie ihre Perspektiven erzählt, ihre Motive, ihre Prognosen, ihre Ansichten mitgeteilt haben. Herzlichen Dank auch an alle im Arbeitsraum der Averhoffstraße für Rücksprachen, Kritik und Begleitung. Ein großes Dankeschön auch an Nicole Raddatz für die vielen inhaltlichen Gespräche.

