

Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis (ZfiFP)

Ausgabe Nr. 40
vom 08. Juli 2022



Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

wir freuen uns, Ihnen mit der 40sten Ausgabe der Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis (ZfiFP) den Extrakt einer Bachelorarbeit der DHBW Stuttgart mit dem Thema „Städtebaulicher Vertrag als Instrument für bezahlbaren Wohnraum“ zu präsentieren.

Die Autoren*innen **Christin Urff, Luca Rüstig** und **Tim Hoffmann** absolvierten 2021 den Bachelor of Arts an der DHBW-Stuttgart in der Studienrichtung BWL-Immobilienwirtschaft und befassten sich in ihrer Abschlussarbeit mit dem komplexen Thema der „Angemessenheitsprüfung ausgewählter Modelle städtebaulicher Verträge zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“ aus Sicht der Bewertung und der Investitionsrechnung. In Zusammenarbeit mit den Städten Stuttgart, Freiburg und Ulm sowie Vertretern der Immobilienwirtschaft werden Lösungen zur gegenwärtigen Wohnraumproblematik durch die kommunale Boden- und Wohnungspolitik, die jeweilige Baulandstrategie bzw. die Anforderungen der kommunalen Baulandmodelle, beleuchtet. Untersucht wird die Angemessenheit der Modelle zwischen den Kommunen, Politik und den Vertretern der Immobilienwirtschaft, immer unter der Prämisse der Schaffung bezahlbaren Wohnraums.

Wir danken dem jungen Autorenteam für die aktuelle Themeneinreichung und wünschen Ihnen, liebe Leser, kurzweiligen Input.

Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS
Duale Hochschule Baden-Württemberg
ADI Akademie der Immobilienwirtschaft

Werner Rohmert
Herausgeber ZfiFP



Dr. rer. pol. Anjulie Jäger
Duale Hochschule Baden-Württemberg
ADI Akademie der Immobilienwirtschaft



Städtebaulicher Vertrag als Instrument für bezahlbaren Wohnraum

Die gegenwärtige Wohnraumproblematik sorgt dafür, dass viele Kommunen ihre Boden- und Wohnungspolitik neu ausrichten bzw. evaluieren müssen. Dabei wird vielerorts auf ein Maßnahmenbündel zurückgegriffen, welches oftmals auch ein kommunales Baulandmodell beinhaltet. In der öffentlichen Diskussion gibt es unterschiedliche Ansichten über die Angemessenheit dieser Modelle zwischen den Kommunen, Politik und den Vertretern der Immobilienwirtschaft. Im Kern geht es darum, Teile der immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfung der Allgemeinheit zu Gute kommen zu lassen. Auch in Stuttgart, Freiburg und Ulm ist die Problematik bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, trotz unterschiedlicher Rahmenbedingungen und individueller Einwohnerzahlen, gegenwärtig. Dabei variieren die Städte bei der Interpretation und Umsetzung des Baulandmodells.

Die Herausforderungen von Städten sind komplex, vielschichtig und gehen weit über das Maß der reinen „Beherbergung“ hinaus. Eine Stadt ist ein sozialer Organismus, der durch die Gesellschaft beeinflusst wird und zeitlich als Arbeits-, Erholungs-, Kultur- und Wohninkubator dient. Somit kann die Stadt als Spiegelbild der Gesellschaft verstanden werden, die einem kontinuierlichem Wandlungsprozess unterliegt.¹ Eine wesentliche Herausforderung von Ballungszentren und Metropolen ist die gegenwärtige Anspannung auf dem Wohnungsmarkt, die sich volkswirtschaftlich aus einer Diskrepanz zwischen Wohnraumangebot und dessen Nachfrage ergibt und infolgedessen sowohl auf dem Miet- als auch auf dem Immobilienmarkt Preissteigerungen zu verzeichnen sind. In der Realität können solche Missstände mit einer Gefährdung des sozialen Friedens einhergehen. Auf die Fragestellung, wo und wie es gelingt, sich mit adäquatem Wohnraum zu versorgen, resultiert darin, dass sich Gesellschaftsschichten vermehrt auseinanderbewegen. Diese Segregation, die oftmals im Einklang mit einer Gentrifizierung steht, ist heutzutage bundesweit in den Großstädten – auch wenn die Ausprägung unterschiedlich stark ist – zu beobachten.^{2,3,4}

Die Wohnungsfrage kann ohne Weiteres als die Sozialfrage der Gegenwart betitelt werden.⁵ Dabei sind die Gründe der gegenwärtigen Wohnraumproblematik vielschichtig. Von wesentlicher Bedeutung ist die florierende Entwicklung des Wirtschaftsgutes Immobilie, die Attraktivität des Assets Immobilie und die damit verbundene Kapitalflut von Investoren sind Faktoren, die die Preisentwicklung am Immobilienmarkt befeuern. Hinzukommen Langzeitfolgen, resultierend aus der Privatisierung des Wohnungsmarktes und der damit verbundenen Passivität des Staates im Bereich des Wohnungswesens ab den 1990er Jahren, die heute dazu führen, dass Jahr für Jahr mehr Wohnraum aus der Sozialbindung fällt.⁶

Daneben zeigt sich vermehrt eine geografische Dysbalance. Während ländlichere und wirtschaftlich schwächere Räume von Abwanderung betroffen sind, sind es die Metropolen und Ballungszentren, die durch ihre infrastrukturellen Voraussetzungen und ihrer wirtschaftlichen Dynamik von der Zuwanderung profitieren.⁷ Neben diesen Urbanisierungserscheinungen an sich, haben die Metropolen u.a. auch mit der Zweckentfremdung von Wohnraum sowie Remanenzeffekten zu kämpfen. Im Großen und Ganzen kann seit vielen Jahren eine Bedarfsverfehlung bei der Bereitstellung eines Wohnraumangebots in den Städten beobachtet werden. Ursächlich hierfür sind insbesondere dramatisch steigende Baukosten, städtebauliche und qualitätsorientierte Standards sowie investorentseitige Renditeanforderungen. Neben den angesprochenen hohen Baukosten sind es auch die zunehmend langen Genehmigungsfristen, die für eine Stagnation des Wohnraumangebots mitverantwortlich sind.^{8,9}

Dabei lässt sich auch feststellen, dass es sich bei der Wohnungsfrage keineswegs um ein Novum handelt. Vielmehr ist die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum eine wiederkehrende Problematik, die folglich seit Einführung der Weimarer Republik als Teil der Sozialpolitik verstanden wird.¹⁰ In dieser Zeit wurden erstmals wohnungspolitische Instrumente in Form des Wohnraumangel-, Reichsmieten und Mieterschutzgesetzes umgesetzt, um der massiven städtebaulichen Verdichtung entgegenzuwirken und die Wohnbedingungen zu verbessern.¹¹ Durch die beschlossenen Gesetze, die einer Wohnungszwangsbewirtschaftung ähnelten, ging der Wohnungsbau zu diesem Zeitpunkt deutlich zurück.¹² Zur Realisierung von neuem Wohnraum wurden gemeinnützige Wohnungsunternehmen vom Staat finanziell unterstützt. Dies reichte jedoch nicht aus, um diesem Rückgang entgegenzuwirken. Schon zu Beginn der 1930er Jahre wurde die Bedeutung der freien Wohnungswirtschaft zur Schaffung von Wohnraum deutlich und hat sich bis heute weiter etabliert.¹³

Nach dem Zweiten Weltkrieg – der Wohnraumangel hatte sich durch die Zerstörung von Millionen Wohnungen weiter erheblich verschärft – wurde 1950 das 1. Fördergesetz zur verstärkten Bereitstellung von Sozialwohnungen (Objektförderung) beschlossen.¹⁴ Ab 1965 wurde die Subjekt- der Objektförderung jedoch vorgezogen, um den Liberalismus des Wohnungsmarktes weiter zu etablieren. Durch die Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit Ende der 1980er Jahre und den Verkauf von Millionen staatlicher Wohnungen Anfang der 1990er Jahre, wurden über viele Jahrzehnte bewährte Grundpfeiler des Systems, zur Stützung des sozialen Friedens, relativ abrupt beseitigt.¹⁵ So verwundert es nicht, dass der Wohnraumangel in Deutschland in den Folgejahren eine „Renaissance“ erleben musste. Mit Einführung der

Sozialgerechten Bodennutzung (kurz SoBoN) im Jahr 1994 in der Stadt München, dem ersten kommunalen Baulandmodell, wurde das Fundament dafür geschaffen, den sozialen Wohnungsbau freien Investoren im Zuge der Baurechtsherbeiführung aufzuerlegen, um so Sozialwohnungen zu errichten.¹⁶ Diese Vorgehensweise hat mittlerweile in fast allen kommunalen Baulandmodellen Durchsetzung gefunden. Um die Förderung des sozialen Wohnungsbaus den Ländern zu übertragen, wurde 2006 die Föderalismusreform beschlossen. Der Hintergrund dieser Regelung war es, dass die Länder, durch ihre neuen Kompetenzen, besser auf die regionalen Gegebenheiten und Wohnungsmarktsituationen reagieren können.¹⁷ Jedoch ist die Wohnungspolitik in den Städten, auf Landes- und auf Bundesebene, ein zentrales Thema. Sie stellt eine wichtige Aufgabe dar, bei der alle Kräfte gebündelt werden müssen, um eine Überforderung der Städte und Länder zu verhindern. Die Wohnungsfrage hat eine so hohe Bedeutung, dass der Bund zumindest Rahmenbedingungen schaffen muss, damit den Akteuren, auf den unterschiedlichen politischen Ebenen, diese Aufgabe erleichtert wird. Mit dem 2020 beschlossenen Baulandmobilisierungsgesetz der Bundesregierung soll genau dieser Problematik entgegengewirkt werden. Das Ziel soll sein, schnell und preisgünstig Bauland zur Verfügung zu stellen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Bei dem Gesetz wird durchaus auf einen wichtigen Aspekt zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eingegangen, der schnellen Bereitstellung von günstigem Bauland.¹⁸ Jedoch sollte insbesondere an dem Punkt angesetzt werden, der das Bauen verzögert hat: die lange Phase der Baurechtsschaffung mit aufwendigen Verfahren und die langen Baugenehmigungsfristen.

Kontinuierliches Bevölkerungswachstum – Anlass für verstärkte Anstrengungen im Bereich Wohnungspolitik

Stuttgart:

Die baden-württembergische Landeshauptstadt Stuttgart zählt mit ihrer Attraktivität – als Wohn-, Arbeits- und Forschungsstandort - zu den teuersten Großstädten des Landes und konnte in den vergangenen zehn Jahren ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum verzeichnen. Somit ist es wenig verwunderlich, dass gerade Stuttgart eine besondere Anspannung auf dem Wohnungsmarkt verspürt und eine zunehmende Disparität von begrenztem und gleichzeitig hochpreisigem Wohnangebot und dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu vernehmen ist. Dieser Situation begegnen die Verantwortlichen mit dem strikten Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“. Mit Beginn des vergangenen Jahrzehnts wurde sich auch in der Stadt Stuttgart wieder vermehrt den Wohnraumproblematiken gewidmet. Dabei kommt ein Maßnahmen-Mix aus unterschiedlichen Handlungsstrategien, wie z.B. dem Konzept „Wohnen in Stuttgart“ oder dem darauf aufbauenden „Bündnis für Wohnen“, gegenwärtig zum Einsatz. Hervorzuheben ist das 2011 eingeführte SIM, als zentrales Instrument, wenn es um sozialverträgliche Wohnraumschaffung geht. Mit dem SIM hat sich die Landeshauptstadt außerdem der kooperativen Baulandentwicklung im Sinne der Transparenz, Gleichbehandlung, Kostenbeteiligung und städtebaulichen Qualität verschrieben. Der bedeutsamste Akteur bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ist die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft, kurz SWSG. Diese zählt mit einem Wohnungsbestand von ca. 19.000 Einheiten zu den großen städtischen Wohnungsunternehmen in der Bundesrepublik Deutschland.^{19,20,21}

Freiburg:

Die Stadt Freiburg zeichnet sich durch einen anhaltenden Bevölkerungsanstieg aus. Diese Beobachtung ist hauptsächlich auf die vielen Ausbildungs- und Studienangebote sowie die hohe Lebensqualität innerhalb der Stadt zurückzuführen. Die gleichzeitige Entwicklung der beiden Stadtteile Rieselfeld und Vauban hat ab Mitte der 1990er Jahre zu einer zwischenzeitlichen Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beigetragen. Dadurch wurden auch die wohnungspolitischen Maßnahmen zu Beginn der 2000er Jahre reduziert. Nach der Fertigstellung der beiden Stadtteile stellte sich allerdings schnell heraus, dass es wieder stärkere Anstrengungen im Bereich der Wohnungspolitik bedarf, um der Zuwanderung in der Stadt gerecht werden zu können. Mit dem Handlungsprogramm Wohnen wurden im Jahr 2013 einige wohnungspolitische Maßnahmen zusammengetragen, die einen Beitrag zur Entschärfung des Wohnraumproblems in Freiburg leisten sollen. Neben dem kommunalen Baulandmodell, das im weiteren Verlauf dieses Artikels noch thematisiert wird, sollen unter anderem die perspektivische Entwicklung des Stadtteils Dietenbach (ab 2023) und die Neuausrichtung der kommunalen Tochtergesellschaft Freiburger Stadtbau GmbH (Programm „FSB 2030“) zur Entschärfung des Wohnraumproblems beitragen.^{22,23,24}

Ulm:

Auch in der Stadt Ulm ist die Bevölkerung in den letzten Jahren gewachsen. Bis 2035 wird ein Bevölkerungsanstieg von 5,8 Prozent prognostiziert.²⁵ Um diesen zu bewältigen, hat sich die Stadt Ulm als nächstes Ziel gesetzt, zwischen 2017

und 2021 3.500 neue Wohnungen zu errichten.²⁶ Dieses Ziel konnte jedoch nicht erreicht werden. Die Fertigstellungen bis 2021 lagen nicht bei den geplanten 3.500 Wohnungen. Ein Instrument zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Ulm ist die Ulmer Wohn- und Siedlungsgesellschaft (UWS). Bis 2035 soll der Wohnungsbestand der UWS von 7.300 auf 10.000 Wohnungen erhöht werden. Gemeinsam mit ihren genossenschaftlichen Partnern trägt sie dazu bei, in Ulm preisgünstigen Wohnraum zur Miete anzubieten.²⁷ Durch die Ulmer Bodenvorratspolitik sind entsprechend Flächen vorhanden, um Wohnungen zu schaffen. Die Stadt Ulm legt einen sehr großen Wert auf das städtebauliche Erscheinungsbild und urban gemischte Quartiersentwicklungen. Allerdings werden die Baufertigstellungen durch das Zwei-Phasen Modell der Ulmer Vergabe verzögert.²⁸ Dies lässt sich auch statistisch belegen. Bei der Vergabe der Grundstücke ist eine Quote von mindestens 30 Prozent gefördertem Wohnungsbau verpflichtend. Dadurch wird Wohnraum für das untere Einkommenssegment geschaffen. Da die Immobilienpreise in Ulm in den letzten Jahren stark angestiegen sind, entstehen, neben den Sozialwohnungen, sehr viele hochpreisige Wohnungen. Die Bezieher von durchschnittlichen Einkommen haben Schwierigkeiten bei der Wohnraumversorgung.

Das Investoren- und Zwischenerwerbsmodell - zwei Ausprägungen von kommunalen Baulandmodellen

So wie es aktuell in vielen Großstädten üblich ist, stellt auch das jeweilige kommunale Baulandmodell in den Städten Stuttgart, Freiburg und Ulm ein wichtiges Instrument im Bereich der Wohnungspolitik dar. Bei den kommunalen Baulandmodellen wird zwischen zwei Grundausrichtungen unterschieden. Zum einem gibt es das Investorenmodell. Hierbei schließen die Grundstückseigentümer städtebauliche Verträge mit den Kommunen ab. In diesen Vereinbarungen beken- nen sich die Vertragspartner der Städte und Gemeinden beispielsweise zur Einhaltung einer gewissen Förderquote, zur Berücksichtigung von energetischen Standards oder zur Tragung der durch die Planung verursachten Erschließungskosten. Aus Sicht der Kommunen ist die vergleichsweise kostengünstige Abwicklung bei dieser Vorgehensweise vorteilhaft. Eine Alternative zum Investorenmodell stellt das Zwischenerwerbsmodell dar. Hierbei kaufen die Kommunen entwick- lungsfähige Grundstücke auf und führen in dem Zeitraum, in dem sie im Eigentum der Flächen sind, Baurecht herbei. Anschließend werden die Baulandflächen wieder dem Grundstücksmarkt zugeführt. Dabei sind viele Kommunen in den letzten Jahren verstärkt dazu übergegangen, die Baulandflächen nicht an den Höchstbietenden, sondern im Rahmen einer Konzeptvergabe zu veräußern. Diese Verfahrensweise begünstigt die Erreichung von sozialen und städtebaulichen Zielen, da der Interessent Berücksichtigung findet, der das beste Konzept für die Planungsaufgabe einreicht. Zwingende Voraussetzung für den aktiven Erwerb von Flächen sind ausreichende personelle und finanzielle Kapazitäten bei den Kommunen. In den Städten Stuttgart und Freiburg kommen seit über 10 Jahren, mit dem „Stuttgarter Innenentwick- lungsmo- dell“ (Kurz SIM) bzw. den „Baulandpolitischen Grundsätzen“, Investorenmodelle zur Anwendung. Im Gegensatz dazu gilt die Stadt Ulm mit ihrer „Ulmer Bodenvorratspolitik“ seit über 125 Jahren für viele Kommunen als Blaupause für die konsequente Verfolgung eines Zwischenerwerbsmodells.^{29,30}

Der Angemessenheitsgrundsatz im Zentrum öffentlicher Diskussionen

Die kommunalen Baulandmodellen müssen, unabhängig von ihrer jeweiligen Ausprägung, eine Reihe von materiellen Anforderungen erfüllen. Im Einzelnen bestehen diese Erfordernisse aus dem Verbot der Vorwegbindung, dem Koppe- lungsverbot, dem Kausalitätsgebot und dem Angemessenheitsgrundsatz. Ein Verstoß gegen diese Regelungen führt zur Nichtigkeit der städtebaulichen Vereinbarung. Sofern eine Abgrenzung zwischen rechtlich wirksamen und unwirksamen Inhalten vorgenommen werden kann, ist regelmäßig nur von einer Teilnichtigkeit auszugehen.³¹ Somit haben die „rechtlich unbedenklichen“ Inhalte weiter Bestand.³² In der öffentlichen Diskussion sind immer häufiger unterschiedliche Auffassungen zwischen den Unternehmen der Immobilienwirtschaft und den Kommunen über die Inhalte der Bauland- modelle wahrnehmbar. Viele Projektentwickler empfinden die Anforderungen der Städte und Gemeinden, im Rahmen der Baulandentwicklung, als „überzogen“. Damit gewinnt der Angemessenheitsgrundsatz zunehmend an Bedeutung. Bei dessen Prüfung wird einzelfallbezogen beurteilt, ob das Verhältnis von Leistung und Gegenleistung ausgewogen ist. Die Untersuchung der Angemessenheit besteht aus der objektiven und der subjektiven Überprüfung. Letztere beschäftigt sich insbesondere damit, ob der Vorhabenträger die persönlichen Voraussetzungen für die Vornahme der städtebaulichen Vereinbarungen erfüllt. Es werden z.B. die Erfahrung mit Referenzobjekten oder die ausreichende Finanzkraft beur- teilt. Deutlich aufwändiger gestaltet sich die objektive Angemessenheitsprüfung. Hierbei handelt es sich um eine ökonomische

mische Betrachtung der Vor- und Nachteile, die sich aus der städtebaulichen Vereinbarung ergeben.³³ In der Literatur werden drei Wege aufgeführt, die zur Beurteilung der objektiven Angemessenheit herangezogen werden können:

- Gegenüberstellung der Kostenübernahme zum Gesamtinvestitionsvolumen
- Rentabilität der getätigten Investitionen (Angemessenheitsprüfung aus Sicht der Investitionsrechnung)
- Ausmaß der durch den Planungsprozess bedingten Werterhöhung der Grundstücke (Angemessenheitsprüfung aus Sicht der Bewertung)

In der Praxis wird von den Kommunen, zur Beurteilung der objektiven Angemessenheit, hauptsächlich die planungsbedingte Wertsteigerung herangezogen. Letztere ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Bodenwert vor und nach der Bauleitplanung (z.B. Übergang von Ackerland zu baureifem Land). Als Orientierungsgröße für viele Städte und Gemeinden wird häufig die von der Stadt München durch die sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) etablierte, ein-Drittel-Grenze herangezogen. Die objektive Angemessenheit ist hierbei gegeben, wenn mindestens ein Drittel der planungsbedingten Wertsteigerung als Investitionsanreiz beim Projektentwickler verbleibt. Entgegen der Auffassung vieler Kommunen stellt die Ein-Drittel-Grenze eine Kostenobergrenze dar. Es ist somit auch möglich, dass der Investor „mehr“ erhält, wenn die städtebaulichen Verpflichtungen geringer ausfallen.^{34,35}

Die Umsetzung des kommunalen Baulandmodells der Stadt Stuttgart an einem Bauvorhaben in Stuttgart-Möhringen

Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) ist die konzeptionsmäßige Antwort auf einen effizienten Umgang mit der Ressource Boden und dem darauf zu errichtenden bezahlbaren Wohnraum in der Landeshauptstadt Stuttgart. Das SIM wurde im Jahr 2011 eingeführt und bereits mehrmalig evaluiert. Regelmäßig wird von der Zielbalance im Zuge des SIMs gesprochen. Gemeint ist damit der Ausgleich und die Kombination von den insgesamt drei Säulen, auf denen das Baulandmodell inhaltlich beruht.³⁶

- Die Wohnraumpolitik, mit einer Wohnraumförderungsquote von 30 Prozent
- Die Übernahme von Kosten für Planung, Gutachten, Erschließung und sozialer Infrastruktur sowie der Lasten der Wohnraumförderung
- Die qualitative Stadtentwicklung in Form von Planungsgrundsätzen und Mindestqualitätsstandards³⁷

Das SIM-Verfahren findet dann Anwendung, wenn im Rahmen der Innenentwicklung das neu erteilte Planungsrecht eine Wertschöpfung in Form einer höherwertigen Grundstücksausnutzung zulässt. Wie viele andere Städte orientiert sich auch Stuttgart an der durch die SoBoN etablierte Ein-Drittel-Grenze. Diese Zielgröße muss beim Planungsbegünstigten als Investitionsanreiz verbleiben. Die restlichen zwei Drittel können für städtebauliche Verpflichtungen sozialisiert werden.³⁸

Im Zuge der Realisierung des betrachteten Bauprojektes wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt. Im Sinne einer sozialausgewogenen, naturgerechten Stadtentwicklung, unter Beachtung des Stuttgarter Innenentwicklungsmodells (SIM), wurde ein Wohnquartier mit mehreren Wohnhäusern entwickelt. Hierbei verpflichtete sich der Investor zur Errichtung von sozialer Infrastruktur (KITA), Erschließungs- und naturschutzrechtliche Ausgleichsleistungen, der Übernahme von Kosten im Zusammenhang mit Planung und dem Bauleitplanverfahren sowie der Realisierung von gefördertem Wohnungsbau. Aus Sicht der Bewertung konnte eine grundsätzliche Angemessenheit festgestellt werden. Ausschlaggebend hierfür ist insbesondere die enorme planungsbedingte Bodenwertsteigerung. So lag der Bodenwert im Jahr 2015 (Baugebietstypus: Industriegebiet) noch bei ca. 415 €/m², während dieser im Jahr 2018 (Baugebietstypus: Allgemeines Wohngebiet) bereits bei 1.800 €/m² lag. Insofern konnten die städtebaulichen Verpflichtungen, unter Einhaltung des Ein-Drittel-Grundsatzes, ohne Weiteres eingehalten werden. Anzumerken ist hierbei allerdings, dass die kommunalen Baulandmodelle mittelbare Mehrkostenaufwendungen, die sich aus Anforderungen in Bezug auf Grün- und Freiflächen sowie Infrastrukturkonzepten, KfW-Standards und barrierefreiem Bauen ergeben, unzureichend Rechnung tragen. Bei Betrachtung des Vorhabens aus Investitionsrechnungssicht zeigt sich, dass es sich bei dem Vorhaben um eine überdurchschnittlich erfolgreiche Entwicklung handelt. Dies macht der Kapitalwert i.H.v. ca. 3,3 Mio. € deutlich. Diese Tatsache lässt sich insbesondere am frühen Ankaufszeitpunkt im Jahr 2012 in Kombination mit dem kontinuierlichen und außergewöhnlichen Wachstum des Immobilienmarktes, gerade in Metropolregionen wie Stuttgart, im vergangenen Jahrzehnt, festmachen.³⁹

Die Umsetzung des kommunalen Baulandmodells der Stadt Freiburg bei einem Bauprojekt in Freiburg-Brühl

Im Jahr 2009 wurden die baulandpolitischen Grundsätze, als kommunales Baulandmodell der Stadt Freiburg, eingeführt. Es handelt sich hierbei um ein Investorenmodell, das seit der Einführung regelmäßig überarbeitet wurde. Eine Änderung, die bundesweit für großes Aufsehen gesorgt hat, fand 2015 statt. Zu diesem Zeitpunkt wurde die damalige Regelung, dass 30 Prozent der „neu geschaffenen“ Geschossfläche zu Gunsten von geförderten Miet- oder Eigentumswohnungen berücksichtigt werden muss, abgelöst. Anstatt dessen müssen vom Vorhabenträger 50 Prozent der zusätzlichen Geschossfläche in Form von gefördertem Mietwohnungsbau gebaut werden. Alternativ ist auch eine Abtretung der Nettobaulandfläche in Höhe von 20 Prozent an die Stadt Freiburg möglich.⁴⁰ Die aktuelle Version der baulandpolitischen Grundsätze entstammt aus dem Jahr 2018 und setzt sich aus drei Teilbereichen zusammen. Inhaltlich wird darauf eingegangen

- wann die baulandpolitischen Grundsätze zur Anwendung kommen und welche materiellen Grenzen zu beachten sind (Teilbereich A),
- welche Kosten in jedem Fall vom Vorhabenträger getragen müssen (Teilbereich B) sowie
- weitergehende Leistungen im Rahmen der Angemessenheitsgrenze (Teilbereich C).⁴¹

Ein großes Stadtgebiet, das in Freiburg über das Rechtsinstrument des städtebaulichen Vertrags entwickelt wurde, ist das Gebiet „Am alten Güterbahnhof Nord“ in Freiburg-Brühl. Ursprünglich handelte es sich hierbei um ein Gewerbegebiet, das seit der Spätindustrialisierung die Warenversorgung der Stadt Freiburg sicherstellte. Im Jahr 2012 wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der eine Umwandlung zu einem Mischgebiet mit höherer Grundstücksausnutzung forcierte. Der Vorhabenträger verpflichtete sich gegenüber der Stadt Freiburg unter anderem zur Übernahme der Erschließungskosten, zur Herstellung und Unterhaltung der Ausgleichsflächen sowie zur Flächenabtretung zu Gunsten von gefördertem Wohnungsbau, den die Freiburger Stadtbau GmbH später errichtete.⁴² Zur Beurteilung der Angemessenheit aus Sicht der Bewertung und Investitionsrechnung wurden Daten von einem Projektentwickler zu Grunde gelegt, der die Flächen im Jahr 2014 vom Vorhabenträger erworben hat. Aus Sicht der Bewertung konnten die Verfasser eine grundsätzliche Angemessenheit erkennen. Der Bodenwert betrug im Jahr 2012 rund 90 €/m² und stieg, wie in den vom Gutachterausschuss Freiburg veröffentlichten Bodenrichtwertkarten zu entnehmen ist, in den darauffolgenden Jahren auf 2.900 €/m² an.⁴³ Mit dem Differenzbetrag von 2.810 €/m² konnten die städtebaulichen Verpflichtungen ohne Probleme übernommen werden. Der starke Anstieg des Bodenwertes ist hauptsächlich auf den Mangel an Baulandflächen in Freiburg zurückzuführen. In der Zukunft wird es sehr interessant zu beobachten sein, inwiefern die Bauflächen im Gebiet Dietenbach zu einer Entspannung auf dem Grundstücksmarkt beitragen können. Auch aus Sicht der Investitionsrechnung konnte eine grundsätzliche Angemessenheit festgestellt werden. Es ergab sich, bei einem unterstellten Kapitalisierungszinssatz von 5 Prozent, ein Kapitalwert von ca. 1 Million €. Ursächlich hierfür ist ein Zusammenspiel von einer positiven Immobilienpreisentwicklung in Freiburg, einer hohen Grundstücksausnutzung, einem günstigen Ankaufszeitpunkt des Grundstücks und einer vergleichsweise günstigen Realisierung von gefördertem Wohnungsbau (ohne 50-Prozent-Regelung). Bezahlbarer Wohnraum wurde in diesem Stadtgebiet nur bedingt umgesetzt. Viel mehr sind Eigentumswohnungen im Hochpreissegment und geförderte Wohnungen entstanden. Wohnraum für das mittlere Einkommensegment wurde nicht realisiert.⁴⁴

Die Umsetzung der Ulmer Bodenvorratspolitik bei einem Bauprojekt am Ulmer Safranberg

Um Bodenspekulationen von Bauerwartungsland zu vermeiden, kauft die Stadt Ulm seit über 125 Jahren Grundstücke auf und hält diese temporär in ihrem Eigentum, bis ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Ein Bebauungsplan für ein Grundstück wird erst aufgestellt, wenn dieses zu 100 Prozent im Eigentum der Stadt ist. Es wird für private Grundstücke generell kein Planungsrecht erteilt. Bodenspekulationen werden dadurch verhindert, dass im Kaufvertrag mit dem Investor eine Baufertigstellungsfrist von zwei bis drei Jahren vereinbart wird.⁴⁵ In dieser Zeit muss der Planungsbegünstigte das zu errichtende Objekt fertiggestellt haben, sonst muss das Grundstück an die Stadt zurückgegeben werden. Bei Einfamilienhäusern gilt eine Selbstnutzungspflicht von zehn Jahren, um dort die Bodenspekulation zu verhindern. Weiterhin achtet die Stadt Ulm darauf, insbesondere junge Familien bei der Vergabe zu bevorzugen. Die Schaffung von sozialem

Wohnraum wird durch eine verbindliche Quote von 30 Prozent öffentlich geförderten Wohnungen im Geschosswohnungsbau vorgegeben.⁴⁶ Die Stadt Ulm verkauft die Grundstücke an Investoren zu vergünstigten Konditionen. Da diese als Bauerwartungsland erworben werden, können diese an Investoren dementsprechend günstiger weitergegeben werden.

Das Neubaugebiet „Am Safranberg“ in Ulm wird gegenwärtig mit der Ulmer Bodenvorratspolitik realisiert. Dessen Historie geht bis in das Jahr 1982 zurück. In diesem Jahr wurde das zwischen 1909 und 1912 errichtete städtische Klinikum (später auch Universitätsklinikum) am Safranberg, vom Land Baden-Württemberg übernommen. Nach Eröffnung eines neuen Klinikums im Jahr 2012 (am Oberen Eselsberg in Ulm) wurde die etwa 10 ha große innenstadtnahe Liegenschaft des alten Klinikgeländes an die Stadt Ulm zurückgegeben und ist für eine neue Nutzung freigeworden. In den Folgejahren wurde ein Bebauungsplanverfahren für das Gebiet am Safranberg durchgeführt. Für das „Wohngebiet ehem. Klinikum Safranberg“ liegt seit Ende 2014 ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.⁴⁷ Zur Beurteilung der Angemessenheit aus Sicht der Bewertung und Investitionsrechnung wurden Daten von einem Projektentwickler zu Grunde gelegt, der ein Bau Feld von der Stadt Ulm nach erfolgreich durchgeführter Konzeptvergabe und Planungskonkurrenz von der Stadt Ulm erworben hat. Aus Sicht der Bewertung konnten die Verfasser eine grundsätzliche Angemessenheit erkennen. Der Bodenwert betrug zum Kaufzeitpunkt etwa 1.400 €/m². Verkauft hat die Stadt Ulm das Grundstück zu einem Preis in Höhe von 770 €/m². Mit dem Differenzbetrag von 630 €/m² konnten die städtebaulichen Verpflichtungen übernommen werden, allerdings ohne nennenswerten Gewinn für den Investor. Bei den derzeitigen Baukosten, insbesondere auch im Hinblick auf den Bau von Sozialwohnungen, würde das Projekt aus Sicht der Bewertung sicherlich nicht mehr angemessen sein. Auch bei Betrachtung der Investitionsrechnung ergab sich, bei dem unterstellten Kapitalisierungszins von 5 Prozent, ein positiver Kapitalwert. Dieser beträgt etwa 180.000 €. Jedoch ist festzuhalten, dass ein Kapitalwert von ca. 180.000 €, bei einem Investitionsvolumen von ca. 27 Millionen €, gering ist. In der Berechnung des Projektes wird deutlich, dass das Ulmer Baulandmodell in diesem Fall angemessen ist. Jedoch wird auch klar deutlich, dass die Baulandpolitik den Investoren viele Vorgaben auferlegt, wodurch das Bauen gerade noch so rentabel ist. Wenn unberücksichtigte Kosten für den Investor anfallen, ist die Investition als nicht mehr rentabel und angemessen einzustufen.

Fazit

Wie in der Einführung bereits dargestellt, haben die baden-württembergischen Städte Stuttgart, Freiburg und Ulm mit starken Herausforderungen bei der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zu kämpfen. Nach einer erkennbaren Passivität zu Beginn der 2000er-Jahre, sind seit ca. zehn Jahren verstärkte kommunale Anstrengungen im Bereich der Wohnungspolitik erkennbar. Ein wesentlicher Bestandteil hierbei nimmt die jeweilige Baulandstrategie ein. Es wird zwischen dem Investorenmodell (Baulandentwicklung über einen städtebaulichen Vertrag) und dem Zwischenerwerbsmodell (temporärer Grundstücksankauf über die Kommune mit Baulandentwicklung) unterschieden.

Bei den betrachteten Bauprojekten in Stuttgart, Freiburg und Ulm konnte sowohl aus Sicht der Bewertung als auch unter Gesichtspunkten der Investitionsrechnung eine grundsätzliche Angemessenheit festgestellt werden. Letztere ist hauptsächlich auf die außergewöhnlich guten Rahmenbedingungen des Immobilienmarktes in den vergangenen Jahren zurückzuführen. Im Einzelnen bestehen diese unter anderem aus dem niedrigen Zinsniveau, den hohen Immobilienpreisen für Wohnungseigentum, verstärkten Urbanisierungstendenzen und einer guten gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. In Betracht der aktuellen Entwicklungen (Auswirkungen der Corona-Pandemie und Ukrainekrieg) ist es allerdings mehr als fraglich, ob die hohen Anforderungen der kommunalen Baulandmodelle, mit weiter steigenden Tendenzen, auf Dauer durchsetzbar sind. Die Schwierigkeiten ergeben sich insbesondere aus den steigenden Baukosten, Lieferengpässen für einzelne Bauleistungen, einem steigenden Zinsniveau und einer sich rasant entwickelnden Inflationsrate.

Im Ergebnis droht die Gefahr, dass geplante Bauvorhaben scheitern werden, weil sich eine grundsätzliche Angemessenheit nur noch sehr eingeschränkt darstellen lassen wird. Die Kumulation der extrem günstigen Rahmenbedingungen im zurückliegenden Jahrzehnt hat die Kommunen verwöhnt. Politik und Verwaltung sollten auf die Veränderungen des Immobilienmarktes möglichst schnell reagieren, sonst droht ein Vakuum – in Bezug auf die Projektrealisierungen – einzutreten. Aktuelle Baulandmodelle müssen auf den Prüfstand gestellt und angepasst werden, so dass ein Stillstand in Bezug auf die Ausweitung des Wohnraumangebots vermieden werden kann.

Daher sollte die Zusammenarbeit zwischen den Unternehmen der Immobilienwirtschaft und der öffentlichen Hand weiter verstärkt und ausgebaut werden. Diese Empfehlung gilt z.B. für folgende Bereiche:

- Förderangebote (wie z.B. die Wohnraumoffensive-Baden-Württemberg) auf Länderebene ausbauen
- KfW-Förderkredite und sonstige Investitionsanreize wieder aufnehmen bzw. ausweiten
- Verstärkte kommunale Anstrengungen im Wohnungsbau über Tochtergesellschaften der einzelnen Städte

- Kooperative Verfahrensweise und Chancengleichheit bei Grundstücksvergaben etc.
- Verkürzung von Verfahrensschritten (z.B. bei der Grundstücksvergabe) und Baugenehmigungsverfahren beschleunigen
- Schnellere Ausweisung von Bauland (z.B. Arrondierungsflächen an Bebauungsrandlagen)

Literaturempfehlung/ Literaturverzeichnis:

Adrian, L. et al. (2021): Aktive Bodenpolitik: Fundament der Stadtentwicklung. Bodenpolitische Strategien und Instrumente im Lichte der kommunalen Praxis. Berlin.

Brändle, E. (2013): Geförderter Wohnungsmarkt Stuttgart. Geförderter Wohnungsbau. In: Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.): Wohnungsmarkt 2012, Stuttgart. S.153-184.

BT-Drucks (Hrsg.) (2017): Sozialer Wohnungsbau in Deutschland – Entwicklung, Bestand, Perspektive. Berlin

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2012): Kommunale Strategien für die Versorgung einkommensschwächerer und sozial benachteiligter Haushalte. Bonn.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2017): Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland – Wer baut wo welche Wohnungen. Bonn.

Bunzel, A. et al (2017): Bodenpolitische Agenda 2020-2030. Warum wir für eine nachhaltige und sozialgerechte Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik eine andere Bodenpolitik brauchen

Bunzel, A./Coulmas, D./Schmidt-Eichstädt, G. (2013): Städtebauliche Verträge – Ein Handbuch. Mit Berücksichtigung der BauGB-Novelle 2013. Edition Difu – Stadt Forschung Praxis, Bd. 12. Berlin.

Burmeister, T. (2019): Praxishandbuch Städtebauliche Verträge. 4. Aufl., Bonn.

Bürmann, K. (2020): Stuttgart: Durchschnittliche Rezepte bei stark steigendem Druck auf dem Kessel. In: Rink, D./ Egener, B. (Hrsg.): Lokale Wohnungspolitik. Beispiele aus deutschen Städten. 1. Aufl., Baden-Baden, S. 159-176.

Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (Hrsg.) (2016): Mehr Bauland für bezahlbaren Wohnraum. Gute Beispiele kommunaler Boden- und Liegenschaftspolitik. Berlin.

Dransfeld, E. (2018): Kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik. Wohnbaulandstrategien und Baulandbeschlüsse auf dem Prüfstand. In: vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung, Nr. 3/2018, S. 136-140.

Drechsler, S. (2017): Städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB). Eine kooperative Handlungsform von öffentlichem und privatem Recht, von allgemeinem und besonderem Verwaltungsrecht. In: Juristische Ausbildung Nr. 04/2017, S. 413-426.

Egener, B. et al. (2018): Working Paper Forschungsförderung. Lokale Wohnungspolitik in Deutschland. Düsseldorf.

Erb, A. (2020): Wohnraum: Freiburg setzt auf „Paradigmenwechsel“. In: Der Neue Kämmerer, Ausgabe vom 04.12.2020, S. 11.

Faller, B./Beyer, C. (2018): Baulandmodelle nach dem Vorbild der Münchner SoBoN. In: vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung. Nr. 3/2018, S. 127-130.

Frech, S. (2019): Wohnen. In: Landeszentrale für politische Bildung Baden-Württemberg (Hrsg.): Bürger& Staat Wohnen. Stuttgart, S. 86-87.

Frerich, J./Frey, M. (1993): Handbuch der Geschichte der Sozialpolitik in Deutschland. München.

GEWOS (Hrsg.) (1990): Wohnungspolitik nach dem 2 Weltkrieg. Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Berlin.

Gondring, H. (2020): Der Mythos der sozialen und funktionalen Durchmischung – Nachhaltigkeit und Revitalisierung des öffentlichen Raumes als Aufgabe von Kommunen und Immobilieninvestoren. In: Gondring, H. et al: Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis (ZfiFP). Ausgabe Nr. 37 vom 27.11.2020, S. 10-15.

Harlander, T. (2018): Wohnungspolitik. In: Akademie der Raumforschung und Planung (Hrsg.): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung. Hannover, S. 2953-2965.

Häußermann, H./ Siebel, W. (2000): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. 2. Aufl., Weinheim u.a.

Held, T. et al (2019): In: Landeshauptstadt Stuttgart (Hrsg.): Wohnungsmarkt Stuttgart 2019. Statistik und Informationsmanagement Themenhefte Nr. 1/2019, Stuttgart

- Holm, A. (2019):** Die Rückkehr der Wohnungsfrage. In: Landeszentrale für politische Bildung Baden-Württemberg (Hrsg.): Bürger& Staat Wohnen. Stuttgart, S. 108-114.
- Krment, M. (2020):** Auf dem Weg zum Baulandmobilisierungsgesetz. Aufsatz, Rn. 179-182.
- Kötter, T. (2018):** Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Was leisten kommunale Baulandmodelle. In: vhw Forum Wohnen und Stadtentwicklung, Nr. 3/2018, S. 149-156.
- Kolb, C. (2021):** Kritik an Bauplatzvergabe der Stadt. In: Südwest Presse (Hrsg.): Ausgabe vom 17.03.2021, S. 18.
- Mauch, U. (2018):** Güterbahnhof auf der Zielgeraden – 650 Wohnungen im Ostteil. In: Badische Zeitung (Hrsg.), Ausgabe vom 23.06.2018, S. 29.
- Mense, A. (2016):** Wohnungsnot: Wer baut, gewinnt. Wohnungsnot und ihre gesellschaftlichen Implikationen. In: Ifo-Institut (Hrsg.): Steigende Immobilienpreise und steigende Wohnungsnot: Wohnungsmarkt aus dem Gleichgewicht? Ifo-Schnelldienst 16/2016 69. Jahrgang, S. 3-6.
- Michael, L. (2016):** Das konsensuale Handeln im Planungsrecht. In: Rottke, N./Goepfert, A./Hamberger, K. (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehre Recht. Wiesbaden, S. 401- 420.
- Ohliger, R. (2014):** Städte im demografischen Wandel. Schrumpfung versus Wachstum. <https://www.bpb.de/gesellschaft/migration/newsletter/186731/demografischer-wandele-im-demografischen-wandel-schrumpfung-versus-wachstum> | bpb (Stand: 05.06.2022)
- Peters, G. (2020):** Konzeptvergabe – Baustein einer sozial gerechten Stadtentwicklung. In: Ethezadzadeh, Chirine (Hrsg.): Smart-City-Made in Germany. Die Smart-City-Bewegung als Treiber einer gesellschaftlichen Transformation. Stuttgart, S. 415-423.
- Reicherzer, M. (2018):** Überblick über praxisrelevante Modelle der Baulandentwicklung. In: Deutscher Städte- und Gemeindebund (Hrsg.): Bezahlbaren Wohnraum schaffen. Kommunale Instrumente der Baulandmobilisierung. Berlin u.a., S. 9-14.
- Reidt, O. (2019):** BauGB § 11 Grenzen städtebaulicher Verträge. In: Battis, U./Krautzberger, M./Löhr, R.-P.: Baugesetzbuch Kommentar. 14. Aufl., München, Rn. 72-82.
- Rüthers, M. (2018):** Städte im Wandel. Städte als Gesellschaftsentwurf und Geschichtsspeicher. <https://www.bpb.de/politik/innenpolitik/stadt-und-gesellschaft/216894/geschichte-der-stadtentwicklung> (Stand: 05.06.2022)
- Sailer, E. (2018):** Grundlagen – Unternehmen und Märkte der Immobilienwirtschaft. In: Murfeld, E. (Hrsg.): Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft, 8. Aufl., München u.a., S. 3-143.
- Schmidt-Eichstaedt, G./Weyrauch, B./Zemke, R. (2019):** Städtebaurecht. Einführung und Handbuch. 6. Aufl., Stuttgart.
- Stadt Freiburg (Hrsg.) (2018):** Baulandpolitische Grundsätze vom 27.11.2018.
- Stadt Freiburg (Hrsg.) (2021):** Bodenrichtwerte 2020, <https://geoportal.freiburg.de/freigis/> (Stand: 05.06.2022).
- Stadt Freiburg (Hrsg.) (2022):** Bevölkerungsbestand Übersicht Gesamtstadt von 1951 bis 2021, https://fritz.freiburg.de/asw/asw.dll?aw=Bevoelkerung%2FBESTAND_UEBERSICHT (Stand 05.06.2022).
- Stadt Ulm (2017):** Wohnungsdebatte 2017. Sitzung des Gemeinderates am 10. Mai 2017.Vorlage. Ulm.
- Stadt Ulm (2020):** Wohnungsdebatte 2019 – 1. Zwischenbericht. Sitzung des Fachbereichsausschusses Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 14. Juli 2020. Vorlage. Ulm.
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hrsg.) (2022):** Bevölkerung, Gebiet und Bevölkerungsdichte,<https://www.statistikbw.de/BevoelkGebiet/Bevoelkerung/01515020.tab?R=KR422> (Stand: 05.06.2022).
- Strauss, W.-C. (2017):** Stuttgart + Freiburg. In: Franke, T. et al: Kommunaler Umgang mit Gentrifizierung. Praxiserfahrung aus acht Kommunen. Edition Difu – Stadt Forschung Praxis, Bd. 15. Berlin.
- Thomsen, S./ Vogt, D./ Brausewetter, L. (2019):** Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik in Deutschland: Situation und Optionen. Hannover.
- Unterreiner, F. P. (2021):** Branchenverband IWS aktualisiert Studie „bezahlbares Wohnen“ – Eine Neubauwohnung ist für Normalverdiener in Stuttgart nicht mehr bezahlbar. In: Immobilienbrief Stuttgart (Hrsg.). Ausgabe 308 v. 10.08.2021. Esslingen.

Fußnoten:

- 1.Vgl. Rüthers, M. (2018), www.bpb.de (Stand: 05.06.2022).
- 2.Vgl. Mense, A. (2016), S. 3.
- 3.Vgl. Thomsen, S./Vogt, D./Brausewetter, L. (2019), S. 2.

- 4.Vgl. Gondring, H. (2020), S. 10.
- 5.Vgl. Egner, B. et al. (2018), S. 6.
- 6.Vgl. Frech, S. (2019), S. 86.
- 7.Vgl. Ohlinger, R. (2014), <https://www.bpb.de/gesellschaft/migration> (Stand: 05.06.2022).
- 8.Vgl. Unterreiner, F. P. (2021), S. 9 f.
- 9.Vgl. Held, T. et al (2019), S. 14.
- 10.Vgl. Holm, A. (2019), S. 109.
- 11.Vgl. Frerich, J./Frey, M. (1993), S. 236.
- 12.Vgl. Häußermann, H./Siebel, W. (2000), S. 113.
- 13.Vgl. Sailer, E. (2018), S. 14f.
- 14.Vgl. Frerich, J./Frey, M. (1993), S. 129.
- 15.Vgl. GEWOS (Hrsg.) (1990), S. 195.
- 16.Vgl. Faller, B./Beyer, C. (2018), S. 127.
- 17.Vgl. BT-Drucks (2017), S. 5
- 18.Vgl. Kment, M. (2020), S. 2ff.
- 19.Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (Hrsg.) (2012), S. 60 ff.
- 20.Vgl. Bürmann, K. (2020), S. 157 ff.
- 21.Vgl. Held, T. et al. (2019), S. 45 ff.
- 22.Vgl. Stadt Freiburg (Hrsg.) (2022), https://fritz.freiburg.de/asw/asw.dll?aw=Bevoelkerung%2FBESTAND_UEBERSICHT (Stand 05.06.2022).
- 23.Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (Hrsg.) (2017), S. 57 -59.
- 24.Vgl. Erb, A. (2020), S. 11.
- 25.Vgl. Statistisches Landesamt Baden Württemberg (Hrsg.) (2022), www.statistik-bw.de (Stand 05.06.2022).
- 26.Vgl. Stadt Ulm (Hrsg.) (2020), S. 12.
- 27.Vgl. ebenda, S. 11.
- 28.Vgl. Kolb, C. (2021), S. 18.
- 29.Vgl. Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (Hrsg.) (2016), S. 13.
- 30.Vgl. Peters, G. (2020), S. 415-423.
- 31.Vgl. Reicherzer, M. (2018), S. 9-14.
- 32.Vgl. Burmeister T. (2019), S. 114.
- 33.Vgl. Drechsler, S. (2017), S. 422.
- 34.Vgl. Bunzel, A./Coulmas, D./Schmidt-Eichstädt, G. (2013), S. 209.
- 35.Vgl. Kötter, T. (2018), S. 153 f.
- 36.Vgl. Strauss, W.-C. (2017), S. 214 f.
- 37.Vgl. Brändle, E. (2013), S. 153.
- 38.Vgl. Bürmann, K. (2020), S. 165 f.
- 39.Interne Quellen
- 40.Vgl. Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (Hrsg.) (2017), S. 57 -59.
- 41.Vgl. Stadt Freiburg (Hrsg.) (2018), S. 1-4.
- 42.Vgl. Mauch, U. (2018), S. 29.
- 43.Vgl. Stadt Freiburg (2021), <https://geoportal.freiburg.de/freigis/#> (Stand 05.06.2022).
- 44.Interne Quellen.
- 45.Vgl. Stadt Ulm (2017), S. 3.
- 46.Vgl. Stadt Ulm (Hrsg.) (2019), S. 4.
- 47.Interne Quellen.



Christin Urff
LIDL Vertriebs-GmbH & Co. KG
Cloppenburg

Luca Rüstig
Rüstig Immobilien Gruppe

Tim Hoffmann
Kreissparkasse Esslingen-
Nürtingen

Christin Urff, Luca Rüstig und Tim Hoffmann haben an der DHBW-Stuttgart BWL-Immobilienwirtschaft von 2018 bis 2021 studiert. Bei dem Artikel handelt es sich um eine Zusammenfassung ihrer gemeinsamen Bachelorarbeit, die den Titel trägt: „Die Angemessenheitsprüfung ausgewählter Modelle städtebaulicher Verträge zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum - eine kritische Analyse aus Sicht der Bewertung und Investitionsrechnung“. Die Bachelorarbeit ist in enger Zusammenarbeit mit den Städten Stuttgart (Luca Rüstig), Freiburg (Tim Hoffmann) und Ulm (Christin Urff) sowie Vertretern der Immobilienwirtschaft verfasst worden. Nach dem erfolgreichen Studium im vergangenen Jahr arbeiten alle 3 Autoren bei ihren dualen Partnern. Namentlich sind das die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG Cloppenburg, die Rüstig Immobilien Gruppe und die Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen.

Impressum Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis (ZfiFP):

Herausbergremium: Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS - Studiendekan Studienzentrum Finanzwirtschaft, Duale Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart (DHBW) / Wissenschaftlicher Leiter, ADI Akademie der Immobilienwirtschaft); Dr. rer. pol. Anjolie Jäger, Wissenschaftliche Mitarbeiterin am Studienzentrum, Finanzwirtschaft, Duale Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart (DHBW) / Seminarleiterin, ADI Akademie der Immobilienwirtschaft; Prof. Dr. Karl-Georg Loritz - Universität Bayreuth; Werner Rohmert - Hrsg. Der Immobilienbrief / Immobilienspezialist von "Der Platow Brief".

Chefredaktion: Marion Götza (V.i.S.d.P.)

Wissenschaftliche Leitung: Prof. Dr. Hanspeter Gondring FRICS (DHBW/ADI)

Verlag: Research Medien AG, Nickelstr. 21, 38388 Rheda-Wiedenbrück, T.: 05242 - 901-250, info@rohmert.de, www.rohmert-medien.de

Vorstand: Werner Rohmert, **Aufsichtsrat:** Prof. Dr. Karl-Georg Loritz (Vorsitz).

HRB 6598 Amtsgericht Gütersloh, USt.-Idnr DE 238501781

Namensbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt der Redaktion wieder. Das Copyright der Fachbeiträge liegt bei den Verfassern oder den genannten Institutionen und Unternehmen.