



LGE

Mecklenburg-Vorpommern GmbH

UV-Branchentag 2016

Bau- und Immobilienwirtschaft

**„Preisbildende Faktoren bei der
Grundstücksentwicklung in
Mecklenburg-Vorpommern“**



LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH

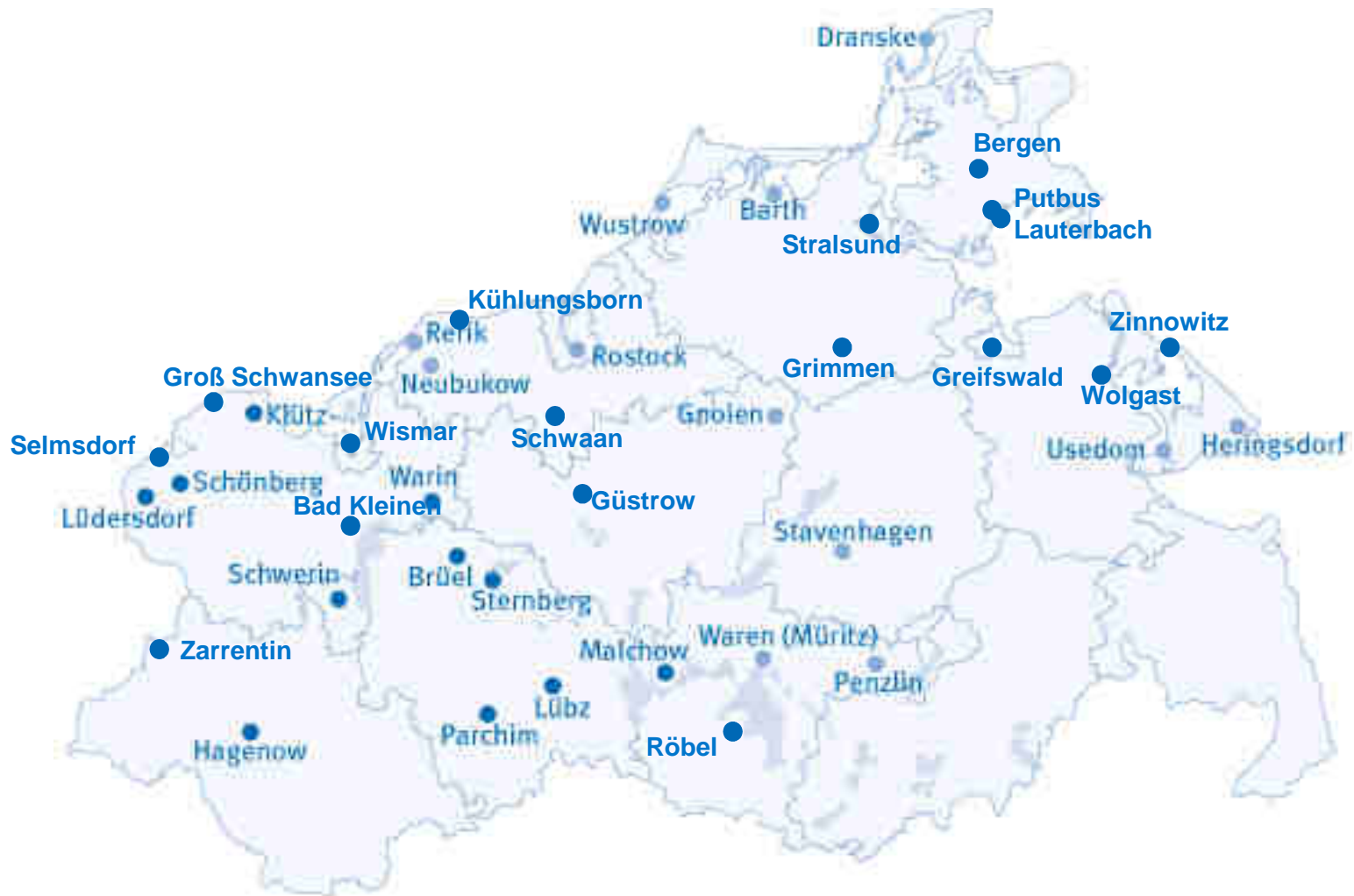
Die LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH ist durch Verschmelzung der EGS Entwicklungsgesellschaft mbH auf die LGE Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern GmbH im Jahre 2015 entstanden.

Gegenstand des Unternehmens ist:

- Initiierung, Konzepterstellung und Realisierung von städtebaulichen Sanierungs-, Entwicklungsmaßnahmen unter Einbeziehung der Standort- und Stadtentwicklung
- Die Durchführung umfassender Stadterneuerungs- und Stadtumbauvorhaben, einschließlich der energetischen Stadterneuerung und damit verbunden sämtliche Dienstleistungen für Kommunen wie städtebaulichen Planungen und Konzepte.
- Durchführung von Erschließungsmaßnahmen zur Baulandentwicklung für Wohnungsbau, Gewerbe und Tourismus
- Entwicklung und Realisierung von modellhaften Immobilienprojekten, insbesondere zur Förderung der Baukultur und der Anpassung an den demografischen Wandel, und deren mittelfristige Bewirtschaftung, im eigenen und im Fremden Namen.



Projektstandorte der LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH





Projekte der LGE – Landeshauptstadt Schwerin

Wohngebiet „Hafen – ehemaliges Molkereigelände

- 12 ha Fläche
- 7 Mio. EUR Erschließungskosten für LGE
- 170 Wohnungseinheiten (Einfamilien-, Doppel- u. Reihenhäuser sowie Stadtvillen)
- Mehrere Investoren versuchten Gebietsentwicklung – aber ohne Erfolg.
- Städtische Brache vorwiegend zur Wohnbebauung zuführen.
- Fortsetzung des Revitalisierungsprozesses der Stadtentwicklung.
- Neue Qualität im Städtebau erreicht.
- Seit 2007 weitere Entwicklung städtischer Wohnquartiere durch LGE



Projekte der LGE

Wohngebiet „Mühlenscharrn“

- 10 Mio. EUR Investitionsvolumen
- 30 ha Fläche
- Erschließungsbeginn ab Sommer 2009
- Entwicklung als attraktives Wohngebiet mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern
- bauträger- und maklerfrei
- Bereitstellung von Bauland in der Stadt Schwerin – Beitrag zur Eindämmung der peripheren Zersiedelung



Projekte der LGE

Wohngebiet Waisengärten in Schwerin

- 8 ha
- 350 Wohneinheiten
- 14,5 Mio. Investitionsvolumen
- innenstadtnahe Lage am See
- Rahmenplan aus 1996
- Ehem. Nutzung als Kleingartengelände
- Diverse Planungskonzepte und erfolgreiche Entwicklungsaktivitäten seit den 90er Jahren





Projekte der LGE – Hansestadt Wismar

Wohngebiet Redentin –Ost in Wismar

- B-Plan-Gebiet umfasste insgesamt eine Fläche von 154.756 m²
- 1. BA 2003 – 2013
- 2. BA 2011 – 2016
- 2,1 Mio. EUR Investitionssumme
- 45 Grundstücke

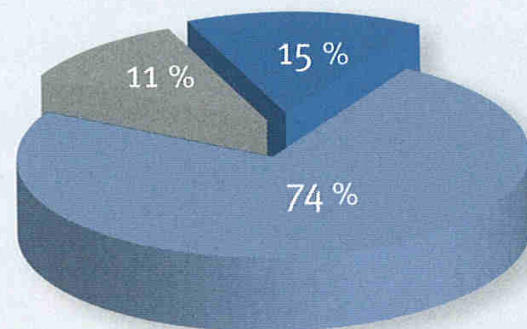




Grundstücksarten

Abbildung 6: Darstellung der veräußerten Wohn-, Ferien- und Gewerbeflächen (in m²)

	2012-2015 Gesamt	2012-2015 in %
Gewerbegrundstücke	27.434	11
Ferienhausgrundstücke	39.187	15
Wohngrundstücke	189.039	74
	255.660	100



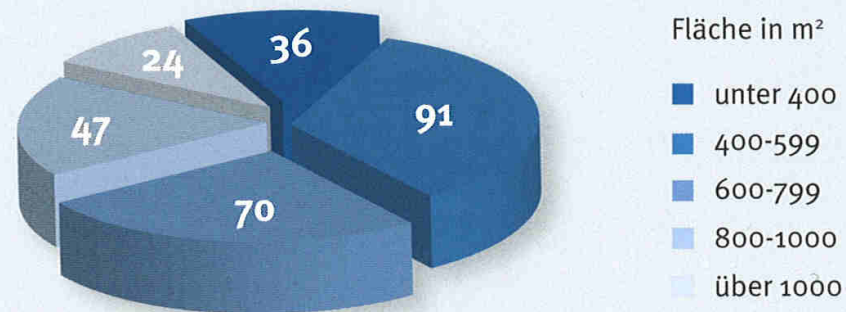
- Gewerbegrundstücke
- Ferienhausgrundstücke
- Wohngrundstücke



Grundstücksgrößen

Abbildung 4:
Anzahl der veräußerten Wohngrundstücke nach Grundstücksgrößen

	2012-2015 Gesamt	2012-2015 in %
Fläche unter 400 m ²	36	13
Fläche 400-599 m ²	91	34
Fläche 600-799 m ²	70	26
Fläche 800-1000 m ²	47	18
Fläche über 1000 m ²	24	9
	268	100

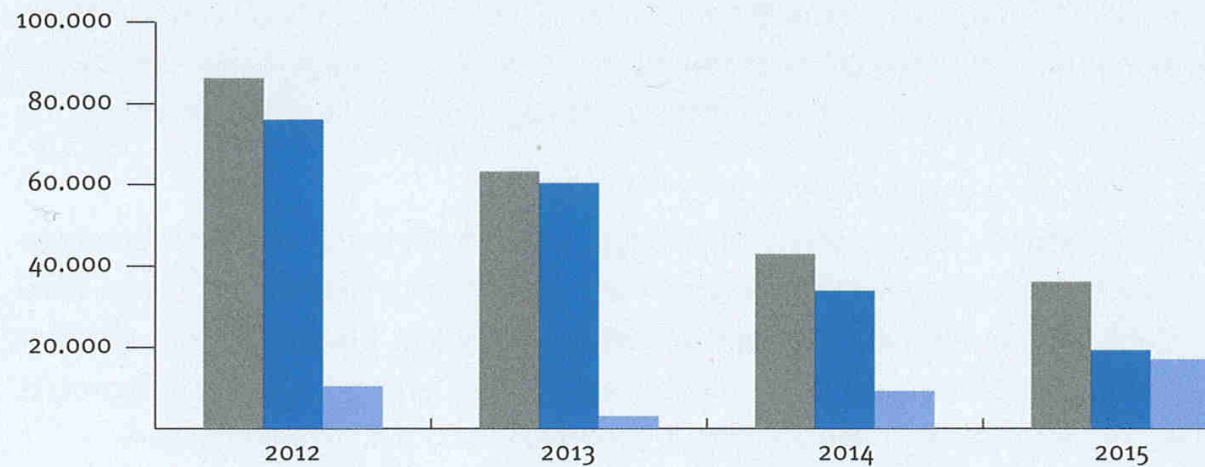




Bauflächen in 2015

Abbildung 3: Veräußerte Bauflächen (m²)

	2012	2013	2014	2015
Fläche in m ²	86.269	63.109	42.856	35.992
davon Wohngrundstücke	75.993	60.183	33.746	19.117
davon Ferienhausgrundstücke	10.276	2.926	9.110	16.875





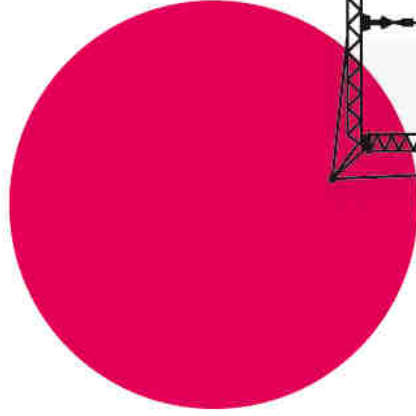
Wohnungsbau dominiert

Nominales Bauvolumen 2012 in Deutschland nach Baubereichen

Wohnungsbau
171,5 Mrd. €

Wirtschaftsbau
95,6 Mrd. €

Öffentlicher Bau
42,2 Mrd. €



Hochbau
68,2 Mrd. €



Tiefbau
27,4 Mrd. €

**Bauvolumen in
Deutschland 2012**
309,4 Mrd. €

Hochbau
18,3 Mrd. €



Tiefbau
23,9 Mrd. €

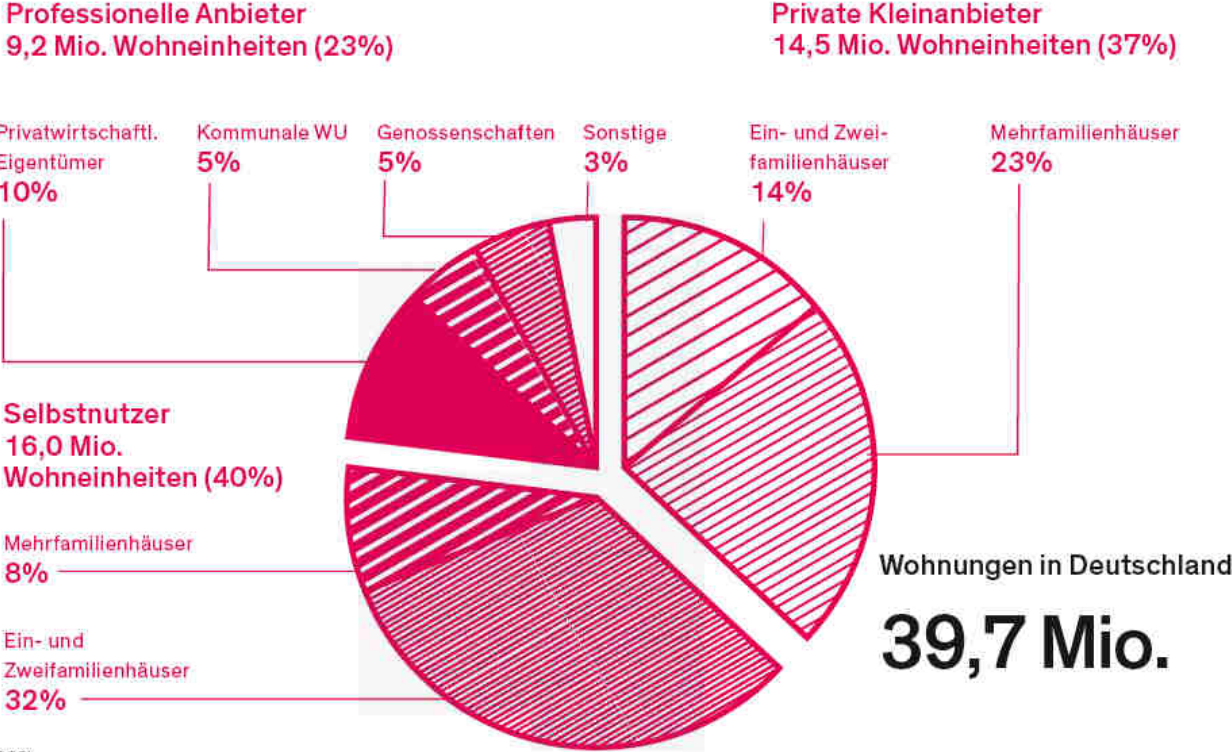
Quelle: BMVBS 2012a



Ein- und Zweifamilienhäuser sind für uns ein bedeutender Faktor im Wohnungsbau.

Wohnungen in privater Hand

Anbieterstrukturen auf dem deutschen Wohnungsmarkt



Quelle: BBSR 2011a (Daten von 2006)



Der Trend zum Eigenheim hat Bestand!

- **70 % wünschen sich ein 1 – 2 geschossiges Einfamilienhaus**
- **Die Wohnfläche sollte 100 bis 130 m² betragen**
- **Die monatliche Rate sollte im Bereich von 500 bis 1000 EUR liegen.**
- **Die Eigenheimquote im Osten nach wie vor geringer als im Westen**
- **Kleinere Städte werden wieder interessant:**
 - **42 % wollen in Städten mit weniger als 5000 Einwohnern leben,**
 - **28 % wollen in Städten bis max. 20 000 Einwohner leben.**



Der Bau von Eigenheimen ist auch weiterhin sinnvoll:

- **Bevorzugter Wohnstil großer Teile der Bevölkerung**
- **Eigentumsbildung wird gefördert**
- **Die energetischen Standards der Wohnungen werden erhöht**
- **Die entstehenden Sickereffekte entlasten den Mietwohnungsbau**
- **Die mittelständische Bauwirtschaft profitiert.**



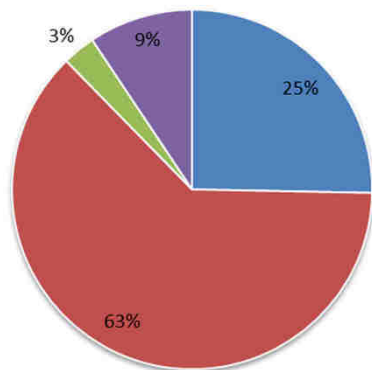
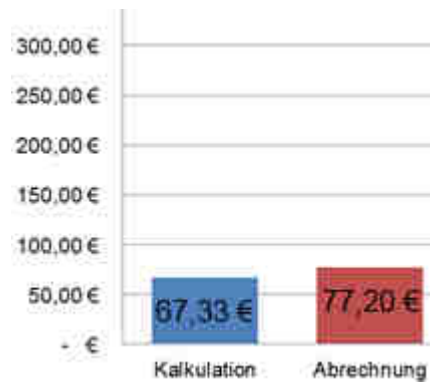
Negative Wirkungen:

- **Zersiedlung und Flächenverbrauch**
- **Erhöhung des Individualverkehrs**
- **Häufig fehlende architektonische und städtebauliche Qualität**
- **Perspektive der langfristigen Werthaltigkeit.**



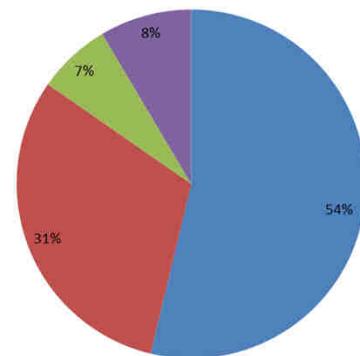
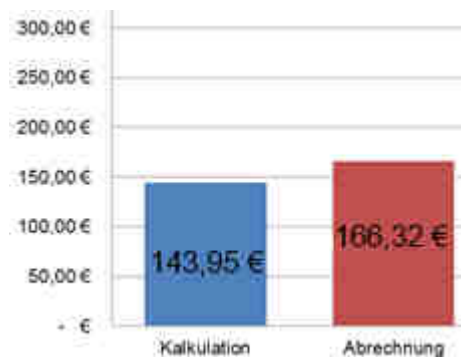
„Kostenbausteine“ in der Flächenentwicklung

Grüne Wiese „alt“



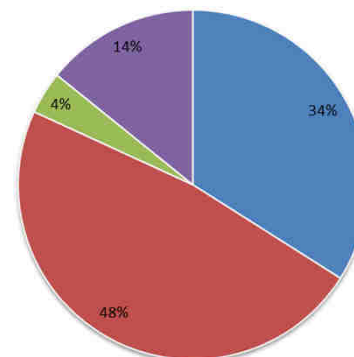
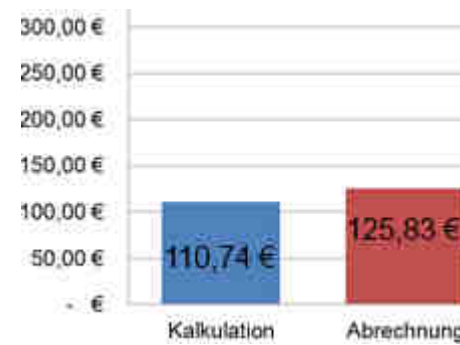
- Grundstückserwerb
- Erschließung
- Planung
- Projektentwicklung und Finanzierungskosten

Grüne Wiese „neu“



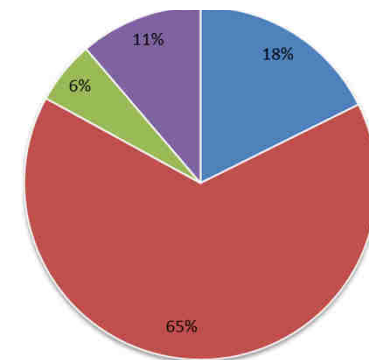
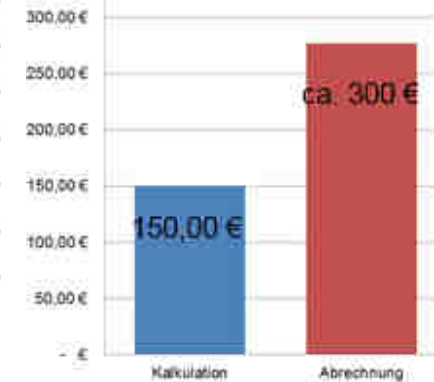
- Grundstückserwerb
- Erschließung
- Planung
- Projektentwicklung und Finanzierungskosten

Integrierte Lage „Brache“



- Grundstückserwerb
- Erschließung
- Planung
- Projektentwicklung und Finanzierungskosten

„Innerstädtische Lage“ anspruchsvolle Rahmenbedingungen



- Grundstückserwerb
- Erschließung
- Planung
- Projektentwicklung und Finanzierungskosten



„Preistreiber“

- **„Amtliche“ Verkehrsermittlung oder Preisvorstellungen entsprechen häufig nicht dem Marktpreis**
- **Planwerke durch Erhöhung der Standards zeitlich umfassender und aufwendiger**
- **Allgemeine Kostenerhöhung bei Planungs- und Bauleistungen**
- **Umfangreiche Fachgutachten, informelle Planung, Partizipation**
- **Anteil der öffentlichen Flächen liegt häufig bei 30 – 50 %**
- **„Infrastrukturpauschalen“ der Kommune, Zusätzliche Leistungen**



Beispiele

- **Lärmimmission**
- **Weitere „Umwelt“-Auflagen**
 - **Eingriff in das Landschaftsbild**
 - **Pflege von Kompensationsleistungen**
 - **Umgang mit Altlasten**
- **Anforderungen aus der Verkehrsplanung**
- **Waldausgleich**
- **„Anwohner“-Klagen**



Wir bleiben optimistisch!

**Schließlich gibt es die Baukostensenkungskommission (BKSK)
des Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen!**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!