

Klimasensible Stadt- und Quartiersentwicklung

Liebe Lesende,

dass der allenfalls noch abzumildernde Klimawandel einen erheblichen Anpassungsbedarf bei Städten und deren Quartieren erfordert, ist in der Fachwelt unbestritten. Offen ist aber bisher, wie ein solcher Transformationsprozess zusammen mit der Deckung des Wohnraumbedarfs, der Energie- und der Mobilitätswende umzusetzen ist und wie Städte und Gemeinden diese Aufgabe(n) bewältigen können. Auch die Beiträge in diesem Heft werden hierzu keine abschließende Lösung aufzeigen. Gleichwohl werden Aspekte thematisiert, die Hilfestellungen zur Lösung dieser komplexen Herausforderung bieten.



Dass die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums durch Modelle der Baulandentwicklung nicht andere Maßnahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung, z. B. auch solche zur Anpassung an den Klimawandel, behindern oder erschweren, zeigen Kötter/Löhr im zweiten Beitrag auf.

Das Zurückbehalten von bebaubaren Grundstücken, z. B. aus spekulativen Gründen, unterliegt inzwischen dem Risiko, dass veränderte kommunale Planungsentscheidungen, z. B. im Zuge der Freihaltung von Frischluftschneisen, nur noch eine aus Sicht des Grundstückseigentümers geringwertigere Nutzung zulassen. Hier kommt der Entschädigung aufgrund des Planungsschadenrechts eine besondere Bedeutung zu, die von Gudat im dritten Beitrag vertieft und praxisnah erläutert.

Öffentliche Freiflächen übernehmen für ältere Menschen, insbesondere in dichter besiedelten Quartieren, wichtige Funktionen in den Bereichen Erholung, sportliche Aktivitäten und soziale Interaktion. Wie unterschiedlich die Bedürfnisse hierbei sein können und wie diese sich konkret für Ho Chi Minh City darstellen zeigt der Beitrag von Le.

Derzeit werden Freiflächen-Photovoltaikanlagen als ein wichtiger Baustein zur Deckung des Energiebedarfs durch erneuerbare Energien angesehen und neue Formen entwickelt, z. B. Agri-PV-Anlagen mit denen eine landwirtschaftliche Nutzung weiterhin möglich ist. Dittmann/Kauder haben hierzu am Beispiel von Baden-Württemberg ein Entscheidungsunterstützungssystem zur Standortfindung von solchen Anlagen entwickelt, bei dem neben technisch-ökonomischen Zwängen auch sozio-ökologische Notwendigkeiten berücksichtigt werden.

Ich wünsche Ihnen, auch im Namen aller Mitherausgebenden, eine interessante Lektüre und eine gute Zeit.

Resilienz in der Smart City – Wie Kommunen besser mit Krisen umgehen und proaktiv eine nachhaltige Zukunft gestalten können

Städte und Gemeinden stehen vor einer doppelten Herausforderung: Auf der einen Seite sind sie angehalten, ambitionierte Klimaschutz- und Nachhaltigkeitsziele zu verfolgen, um eine zukunftsfähige Stadtentwicklung zu gewährleisten. Auf der anderen Seite müssen externe Ereignisse wie zum Beispiel die nachteiligen Auswirkungen des Klimawandels bewältigt und Folgewirkungen begrenzt werden. Die Resilienz von Städten und Gemeinden zu erhöhen bedeutet daher gleichermaßen, sowohl gegenüber Stressereignissen widerstandsfähig zu sein als auch aktiv eine Transformation in Richtung einer nachhaltigen Zukunft zu gestalten.

Vor diesem Hintergrund zielt die vorliegende Publikation darauf ab, Resilienz als Grundgerüst einer nachhaltigen Stadtentwicklung greifbar zu machen und darzulegen, warum es effektiv sein kann, sich in der Smart-City-Strategieentwicklung stärker mit diesem Konzept zu befassen. Resilienz kann dabei sowohl als eigenständiges Element einer integrierten nachhaltigen Stadtentwicklung entwickelt als auch als Querschnittsthema und Manage-

mentansatz in Smart-City-Strategien verankert werden. Die Studie stellt anhand kommunaler Fallbeispiele vor, wie vier zentrale Merkmale resilienter Systeme – Feedback-Loops, Modularität, Diversität und Redundanz – insbesondere dann zu einer Stärkung kommunaler Resilienz beitragen können, wenn digitale Dateninfrastrukturen und Steuerungstools eingesetzt werden. Gleichzeitig ist es wichtig, mögliche Risiken zunehmender Digitalisierung von Daten und Entscheidungsprozessen zu berücksichtigen.

Aus der Betrachtung nationaler, europäischer und internationaler Beispiele lassen sich zentrale Handlungsempfehlungen ableiten, mit deren Hilfe „Resilienzdenken“ in der kommunalen Praxis gestärkt werden.

Die vollständige Schrift kann auf der Internetseite des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) unter dem Link www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2023/resilienz-smart-city.html heruntergeladen werden.

Veranstaltungshinweise

3.–4. Mai 2023

Anwendungspraxis städtebaulicher Verträge, Online
www.isw-isb.de

5. Mai 2023

Neues zu Freiflächen-, Agrar- und Floating-Photovoltaik - Bauleitplanung und aktuelle umweltrechtliche Vorgaben, Webinar
www.vhw.de

5. Mai 2023

Veränderungen der Innenstadtnutzung, Online
www.isw-isb.de

8. Mai 2023

Instrumente und Verfahren der Innenentwicklung, Online
www.isw-isb.de

10. Mai 2023

Wertermittlung von Erbbaurechten und

Erbbaugrundstücken, Köln
shop.reguvis.de

12.–13. Mai 2023

Immobilienwertermittlung aus steuerlichen Anlässen, Web-Seminardigital
shop.sprengetter.de

22. Mai 2023

Innenentwicklung und Nachverdichtung erfolgreich realisieren, Webinar
www.vhw.de

24. Mai 2023

Wertermittlung im ländlichen Raum, Webinar
www.vhw.de

1. Juni 2023

Windenergie und mehr – Die Neuregelungen zur Stärkung der erneuerbaren Energien, Online
www.isw-isb.de

5.–6. Juni 2023

Geodäsie und BIM – Methodik, Anwendung, Praxis, Bonn
www.dvw.de

12.–13. Juni 2023

Die ImmoWertV 2021, Webinar
www.vhw.de

22. Juni 2023

Bewertung von Hotel- und Gastronomieimmobilien, Web-Seminar
shop.sprengetter.de

27. Juni 2023

BauNVO – Grundlage für Bauleitpläne, aktuelle Fragestellungen sowie grundlegende und aktuelle Rechtsprechung und unter Berücksichtigung der aktuellen erneuerbaren Energien-Novelle im Städtebaurecht, Online
www.isw-isb.de

Wirtschaftliche Baulandentwicklung und sozialgerechte Bodennutzung – wie Baulandmodelle diesen vermeintlichen Zielkonflikt bewältigen können

Economical building land development and socially just land use – how building land models can overcome this supposed conflict of goals

von Theo Kötter und Dirk Lühr

Schlüsselwörter/Keywords

Baulandmodelle, sozialgerechte Bodennutzung, Kostenstruktur einer rentierlichen Baulandentwicklung, bezahlbarer Wohnraum, deduktive Bodenwertermittlung

Building land models, socially just land use, cost structure of profitable building land development, affordable housing, deductive land valuation

Kurzfassung/Summary

Seit ca. drei Jahrzehnten werden in Deutschland Baulandmodelle in den Städten und Gemeinden vor allem mit dem Ziel entwickelt und erfolgreich angewendet, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. In aktuellen Diskussionen und Studien werden indes gerade deren Regelungen zu Mietpreis- und Belegungsbindungen für den Wohnungsbau sowie zur verursachergerechten Überwälzung von Kosten für die technische, grüne und soziale Infrastruktur als Treiber für die Bodenwerte und auch für steigende Kosten des Wohnbaus verantwortlich gemacht. Es wird behauptet, dass die Kostensteigerung im freifinanzierten Wohnungsbau eine Folge der Beteiligung der planungsbegünstigten Grundstückseigentümer an den Lasten der Baulandentwicklung sowie von kostenrelevanten Bindungen und festgelegten Quoten für den mietpreisgebundenen Wohnungsbau sei. Eine rentierliche Errichtung von Wohnungen in diesem Marktsegment sei nicht möglich. Der vorliegende Beitrag setzt sich mit dieser Einschätzung kritisch auseinander. Es werden zunächst die Zusammenhänge zwischen Bodenwertentwicklung und Kostenstruktur der Baulandentwicklung verdeutlicht und auf dieser Basis eine sachgerechte Methode zur Bodenbewertung vorgestellt. Es wird gezeigt, dass marktorientierte Bodenbewertung eine rentierliche Baulandentwicklung auch für Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen grundsätzlich gewährleistet.

For around three decades, building land models have been developed and successfully applied in Germany's cities and municipalities, primarily with the aim of creating affordable housing. In some current discussions and studies, however, it is precisely their regulations on rent and occupancy commitments for housing construction and on passing on costs for technical, green and social infrastructure according to the caution principle that are held responsible as drivers for land values and also for housing prices. It is stated that the increase in the cost of free-financed housing is a consequence of value capture from landowners as beneficiaries from planning in order to contribute to the costs of building land development, as well as of cost-relevant bindings

and of fixed quotas for rent-restricted housing. Profitable construction of housing in this market segment would not be possible. This article takes a critical look at this statement. It first clarifies the relationships between land value development and the cost structure of building land development and, on this basis, presents an appropriate method for land valuation. It is shown that market-oriented land valuation basically ensures profitable development of building land even for housing with rent and occupancy commitments.

1. Problemstellung

Zahlreiche Städte und Gemeinden in Deutschland haben inzwischen kommunale Baulandmodelle beschlossen und erfolgreich angewendet, wie vorliegende empirische Analysen nachweisen.¹ Als wesentliche Ziele der Modelle sind die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und die Nutzung der planungs- und maßnahmenbedingten Bodenwertsteigerungen, die durch öffentliche Investitionen bewirkt werden, zur Finanzierung der städtebaulichen Entwicklungsaufwendungen und Folgekosten zu nennen. Regelmäßig werden daher innerhalb der Grenzen des geltenden Rechtsrahmens zum einen die Kosten der Baulandentwicklung, der städtebaulichen Infrastruktur sowie für Bindungen für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau auf die planungsbegünstigten Grundstückseigentümer überwälzt. Zum anderen wird von den Planungsbegünstigten die unentgeltliche Bereitstellung von Flächen für öffentliche Zwecke gefordert. Diese Vorgehensweise wird einer aktuellen Untersuchung der bulwiengesa AG im Auftrag der Wohnungswirtschaft auf Basis einer begrenzten empirischen Analyse kritisiert.² Die Mietpreisbindungen für den Wohnungsbau und die Überwälzung von ursächlichen Infrastrukturkosten seien Treiber für die Kosten der Baulandentwicklung und daher für die erheblichen Steigerungen Boden- und Wohnungspreise. Die Notwendigkeit der Refinanzierung führe daher zu Preiserhöhungen im freifinanzierten Wohnungsbau. Die Quoten für den mietpreisgebundenen Wohnraum ließen eine rentierliche Errichtung von Wohnungen in diesem Marktsegment nicht zu. Die Aussagen lassen indessen die bodenwirtschaftlichen Zusammenhänge der Baulandentwicklung außer Betracht

Baulandmodelle auf dem Prüfstand

¹ Vgl. beispielsweise Drixler/Friesecke/Kötter/Weitkamp/Weiß (2014) und Kötter, T. (2019), S. 20 ff.

² Vgl. z. B. bulwiengesa AG (2022), S. 13 f und S. 46.

Modell	Kooperationsmodell	Kommunales Zwischenerwerbsmodell	Kombinationsmodell
Kommunale Steuerung	<ul style="list-style-type: none"> – Städtebauliche Verträge – Bebauungsplan 	<ul style="list-style-type: none"> – Vollständiger Grunderwerb – Bebauungsplan – Kaufvertrag Reprivatisierung 	<ul style="list-style-type: none"> – Anteiliger Grunderwerb – Städtebauliche Verträge – Bebauungsplan – Kaufvertrag Reprivatisierung
Verwirklichung städtebaulicher Ziele	<ul style="list-style-type: none"> – Bauverpflichtung – Bindungen für Wohnungsbau und Grundstücksnutzung – Flächenabtretungen 	<ul style="list-style-type: none"> – Konzeptvergabe – Veräußerung, Erbbaurechte – Bauverpflichtung – Bindungen für Wohnungsbau und Grundstücksnutzung 	<ul style="list-style-type: none"> – Konzeptvergabe – Veräußerung, Erbbaurechte – Bauverpflichtung – Bindungen für Wohnungsbau und Grundstücksnutzung
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> – Planerkostenvertrag – Folgekostenvertrag 	<ul style="list-style-type: none"> – Abschöpfung der Bodenwertsteigerung 	<ul style="list-style-type: none"> – Abschöpfung der Bodenwertsteigerung – Planerkostenvertrag – Folgekostenvertrag
Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> – Normaler Bedarf – Kein Baurecht vorhanden – Kooperationsbereite Eigentümer 	<ul style="list-style-type: none"> – Normaler Bedarf – Verkaufsbereite Eigentümer 	<ul style="list-style-type: none"> – Normaler Bedarf – Kein Baurecht vorhanden – Kooperations-, bzw. verkaufsbereite Eigentümer

Abbildung 1: Typen kommunaler Baulandmodelle (Quelle: eigene Darstellung)

und basieren auf der grundsätzlichen Annahme, dass die auf die Investoren überwälzten kostenwirksamen Bindungen und Lasten die Bodenwertsteigerungen des Baulandes übertreffen würden, die durch städtebauliche Planung und Maßnahmen der Gemeinde bewirkt werden. Diese Einschätzung bedarf der kritischen Überprüfung in inhaltlicher als auch methodischer Hinsicht.

In vorliegendem Beitrag wird daher unter Verweis auf die bereits zahlreichen Untersuchungen noch einmal dargestellt, wie sich die kostenrelevanten Lasten und Bindungen von Baulandmodellen bei rationalem Verhalten der Akteure auf die Bodenwerte für wer-

Herausforderung wirtschaftlich tragfähige sachgerechte Bodenwerte

rendes Bauland auswirken. In der Praxis wird die Baulandentwicklung immer dann nicht rentierlich sein können, wenn die zugrunde gelegten Anfangs-

werte für den Erwerb der Flächen nicht berücksichtigen, welchen Kosten und kostenrelevanten Bindungen auf den künftigen Grundstückseigentümer zu kommen und durch einen städtebaulichen Vertrag übergewälzt werden. Sofern ein Baulandmodell mit diesbezüglichen klaren Regelungen vorliegt, kann mit dem bewährten deduktiven Ansatz für die Bodenwertermittlung der Wert für das werdende Bauland marktgerecht ermittelt werden. Es handelt sich um einen wirtschaftlich tragfähigen Ankaufspreis der Flächen, der eine rentierliche Baulandentwicklung ermöglicht. Der hinlänglich bekannte Ansatz des deduktiven Preisvergleichs wird im Hinblick auf die besonderen Anforderungen bei der Bewertung für Grundstücke weiter entwickelt, die für den Wohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindungen genutzt werden sollen.

2. Kommunale Baulandmodelle – eine Strategie zur Erreichung einer sozialgerechten Bodennutzung

Mit einem Baulandmodell legen Gemeinden eine grundsätzliche Strategie für die kommunale Baulandentwicklung und für das Flächenmanagement ein verbindliches Regelwerk für das gesamte Gemeindegebiet fest. Modelle sehen für die Verwirklichung einer sozialgerechten Bodennutzung durch neues Baurecht sowohl einen Zwischenerwerb von Flächen im Plangebiet als auch vielfältige Kooperationen mit den Planungsbegünstigten durch städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB vor (vgl. Abbildung 1). Dadurch kann die Baulandentwicklung als städtebauliche Gesamtmaßnahme von der Planung bis zur Verwirklichung des Baurechts betrieben werden. Baulandmodelle steigern die Effizienz des Baulandentwicklungsprozesses, indem ein klares und transparentes Regelwerk für den Abschluss städtebaulicher Verträge gemäß § 11 BauGB formuliert wird, bei denen gegenwärtig die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, die Finanzierung der Bauland- und Infrastrukturentwicklung und die Umsetzung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsstrategien im Fokus stehen.³

Für die Umsetzung dieser Ziele wird die kommunale Planungshoheit in den Dienst der Baulandentwicklung gestellt, indem die Schaffung von Planungsrecht durch die Gemeinde erst dann erfolgt, wenn die Planungsbegünstigten den Regelungen des Baulandmodells zustimmen und mitwirkungsbereit sind. Neben der

³ Vgl. beispielsweise Arian et al. (2021), S. 81 ff.

Steuerung durch Bebauungsplan werden weitere Ziele, deren planungsrechtliche Verfolgung nicht möglich ist, durch städtebaulichen Vertrag oder beim Zwischenerwerb durch die Gemeinde durch Konzeptvergabe und Grundstückskaufvertrag umgesetzt. Das Regelwerk ersetzt „Fall-zu-Fall-Entscheidungen“ unter Beachtung der einzelfallspezifischen Anforderungen, wird durch einen kommunalen Grundsatzbeschluss des Stadt- bzw. Gemeinderates abgesichert und bietet einen Rahmen für das bodenpolitische Handeln der Verwaltung. Ein Großteil der Städte und Gemeinden in Deutschland haben inzwischen vor allem angesichts des dringenden Handlungsbedarfs zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ortsspezifische Baulandmodelle zur Bewältigung ihrer lokalen Anforderungen entwickelt, denn es kann schon wegen der unterschiedlichen Ausgangslagen und Herausforderungen sowie politischen Zielsetzungen für derartige Regelwerke keine Blaupausen geben.

Die aktuellen kommunalen Baulandmodelle sehen im Wesentlichen die in Abbildung 2 dargestellten operativen Zielbereiche für eine sozialgerechte Bodennutzung vor.

Für die Konkretisierung der Ziele werden vielfach die folgenden Regelungen zu kosten- und wertrelevanten Lasten und Bindungen für die Planungsbegünstigten getroffen:

■ Bindungen für den Wohnungsbau

Baulandmodelle sollen das Angebot an bezahlbarem Wohnraum verbessern. Dazu werden für Quartiere mit neuem Baurecht eine

Quote für das Wohnen in urbanen Gebieten sowie eine weitere Quote für den Anteil des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbaus (öffentlich geförderter und mietpreisgedämpfter Wohnungsbau) für die Planungsbegünstigten verpflichtend vorgegeben. Eine Ablösung der Verpflichtung ist regelmäßig nicht zulässig, ggfs. eine räumliche Verlagerung in einem begrenzten Radius oder die Übertragung geeigneter Grundstücke an ein Wohnungsbauunternehmen, das die Bindungen für den sozialen Wohnungsbau einget. Ein Mindestanteil für das Wohnen soll in urbanen Stadtquartieren eine soziale Mischung gewährleisten, was insbesondere in Innenstadtbereichen mit tertiären Büro- und Einzelhandelsnutzungen zur Vitalisierung beiträgt.

■ Flächenabtretungen

Die Planungsbegünstigten sollen die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für folgende öffentliche Zwecke unentgeltlich, kosten- und lastenfrei an die Stadt abtreten:

- Erschließungsanlagen für verkehrliche Erschließung und Grünflächen gemäß § 127 BauGB
- Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet gemäß § 1a BauGB
- soziale Infrastruktur (z. B. Kindergarten, Grundschule).

Die Flächen sind nur insoweit von den Planungsbegünstigten aufzubringen, als die Anlagen und Einrichtungen zur Erschließung bzw. Versorgung des Gebietes erforderlich sind. Sofern die Stadt die Flächen für die erforderlichen Anlagen und Einrichtungen außerhalb des Plangebiets bereitstellt, haben die Planungsbegünstigten die Grundstücksbeschaffungskosten zu tragen.

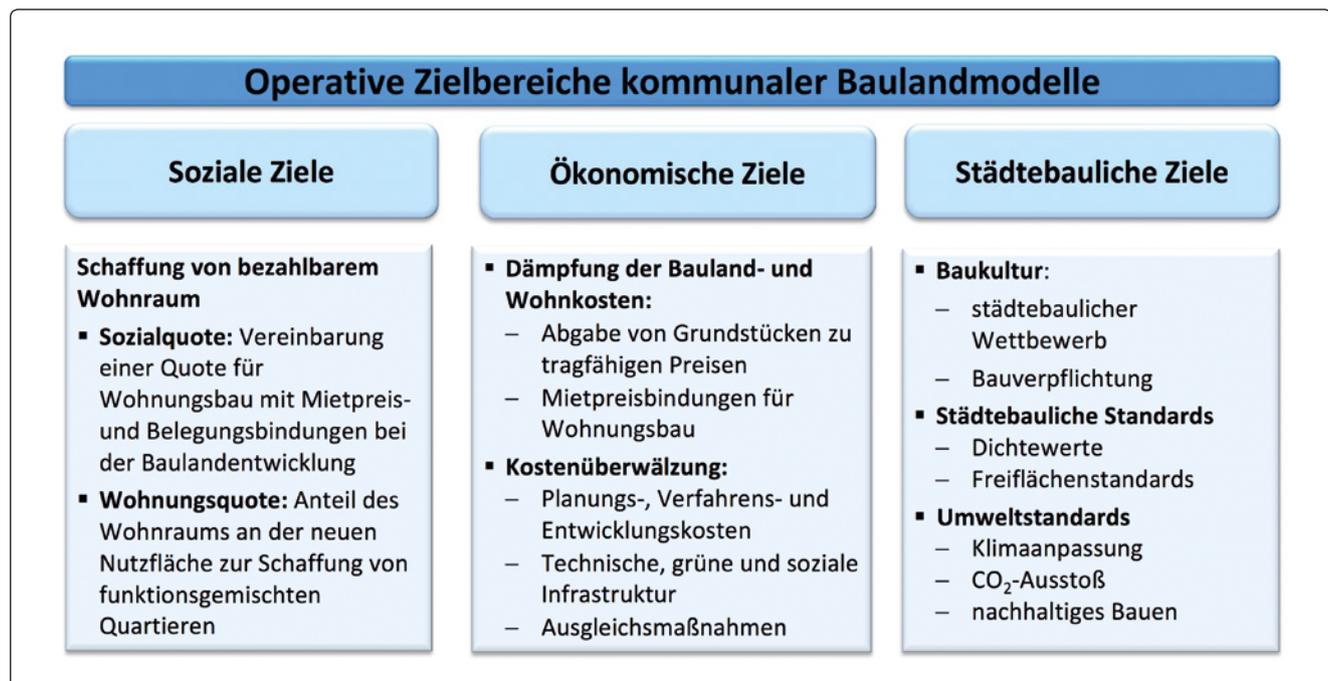


Abbildung 2: Wesentliche operative Zielbereiche kommunaler Baulandmodelle (Quelle: eigene Darstellung)

Die Planungsbegünstigten werden verpflichtet, an einem Bodenordnungsverfahren zur Neuordnung des Planungsgebiets teilzunehmen, soweit dieses erforderlich ist. Die Flächenbereitstellung für die notwendigen öffentlichen technischen, grünen und sozialen Infrastrukturen erfolgt im Verhältnis des Anteils des alten Grundstücks zu allen Grundstücken im Planungsgebiet (Solidaritätsprinzip).

■ Kostenbeteiligungen

Die Planungsbegünstigten sollen sich an den Kosten der Baulandentwicklung und den städtebaulichen Folgekosten beteiligen. Es handelt sich regelmäßig um folgende Positionen:

- Planungs-, Entwicklungs- und Managementkosten
- Dazu gehören insbesondere Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, für erforderliche Gutachten, für die Verfahren (insbesondere Öffentlichkeitsbeteiligung) sowie für das weitere Management (Grunderwerbsverhandlungen etc.) zur Durchführung der Baulandentwicklung im Plangebiet. Sofern ein planerisches Qualifizierungsverfahren (z. B. Wettbewerb) für das Gebiet erforderlich ist, tragen die Planungsbegünstigten anteilig diese Kosten.
- Herstellungskosten der technischen, grünen und sozialen Infrastruktur
- Die Planungsbegünstigten werden verpflichtet, die Herstellungskosten für die Realisierung des Baugebietes und ursächliche Infrastrukturanlagen zu übernehmen, insbesondere für
 - Anlagen der internen und äußeren Verkehrserschließung, der Regenwasserableitung und des Regenwassermanagements,
 - Lärmschutzanlagen,
 - Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB,
 - Spielplätze,
 - Grünflächen,
 - soziale Infrastruktur (insbesondere Kindergarten, Krippe und Grundschulplätze) einschließlich
 - Freilegung und Herrichtung von Grundstücken.

Die Kosten für die soziale Infrastruktur werden auf Basis der bestehenden gesetzlichen Standards für die Ausstattung sowie der bisherigen Bedarfe und Erfahrungen mit Hilfe anerkannter Berechnungsverfahren ermittelt. Die Planungsbegünstigten verpflichten sich, die Kosten der sozialen Infrastruktur nach Maßgabe der jeweils geltenden Ausbau- und Kostenstandards der Stadt zu übernehmen. Die Kosten für die verkehrliche und regenwassertechnische Erschließung, die Immissionsschutzanlagen, die Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB, die Kinderspiel- und Jugendplätze und die öffentlichen Grünflächen werden regelmäßig vollständig auf die Grundstückseigentümer übertragen.

3. Rechtliche Grenzen städtebaulicher Verträge im Rahmen der Baulandmodelle

Die Übertragung der vorgenannten Lasten und Bindungen auf die Planungsbegünstigten unterliegen indessen aufgrund der Tatsache, dass Baulandmodelle auf öffentlich-rechtlichen Verträgen beruhen, strikten rechtlichen Anforderungen des Verwaltungsverfahrensgesetzes. Inzwischen sind die Anwendungsvoraussetzungen des § 11 BauGB weitgehend gerichtlich geklärt.⁴ So müssen folgende Anforderungen erfüllt werden:

■ Koppelungsverbot

Eine Vereinbarung einer Leistung eines Grundstückseigentümers (z. B. Kostenübernahme für einen Kinderspielplatz) ist unzulässig, wenn er auch ohne diese einen Anspruch auf die Gegenleistung einer Stadt hat (z. B. Erteilung einer Baugenehmigung).⁵ In der Praxis wird gelegentlich immer noch Kritik an den Regelungszusammenhängen eines Baulandmodells geübt, die eine Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer voraussetzen, bevor die Kommune z. B. das formelle Bebauungsplanverfahren durch einen Aufstellungsbeschluss einleitet. Hier ist zu prüfen, ob eine Vereinbarkeit mit § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB gegeben ist, der den Gemeinden vorschreibt, Bauleitpläne dann aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Der Zeitpunkt und der räumliche Umfang der Bauleitplanung richten sich indessen nach § 2 Abs. 3 BauGB, wonach alle Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten sind. Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist eine wesentliche Voraussetzung für die Baulandmobilisierung und Finanzierung der Folgekosten. Dies sind wesentliche Belange in der Abwägung; und daher sind insoweit derartige Regelungen in Flächenmanagementmodellen nicht zu beanstanden. Diese Problematik hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) bereits in seinem Grundsatzurteil zur Zulässigkeit des sogenannten Weilheimer Modells 1993 behandelt. In diesem Fall hatte eine Gemeinde einen Bebauungsplan erst dann beschlossen, als alle Grundstückseigentümer im Plangebiet sich bereit erklärt hatten, Grundstücke in bestimmtem Umfang nur an „Einheimische“ zu veräußern. Zur Begründung hat das BVerwG auf die Regelung des § 1 Abs. 5 BauGB sowie auf § 89 II. Wohnungsbaugesetz verwiesen, die den Gemeinden die Beschaffung „für den Wohnungsbau namentlich für eine Bebauung mit Familienheimen, geeigneter Grundstücke“ vorschreibt.⁶

Demzufolge können die Kommunen ihre kommunale Planungshoheit zur Verwirklichung einer bestimmten städtebaulichen Bodennutzung einsetzen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann in Abhängigkeit von der Mitwirkungsbereitschaft und Zu-

⁴ Vgl. Krautzberger (2022), Kommentar zu § 11, Rn. 11.

⁵ Vgl. BVerwG Urt. v. 16.05.2000 – 4 C 4.99.

⁶ Vgl. BVerwG, Beschl. v. 11.02.1993 – 4 C 18/91 – NJW 1993, 2695.

stimmung der Eigentümer erfolgen. Eine solche Mitwirkungsbeziehung kann auch eine angemessene Beteiligung an den städtebaulichen Folgekosten umfassen. In jedem Fall muss es sich um städtebaulich begründete Ziele handeln, die mit einer solchen Vorgehensweise verfolgt werden: „Mit dem Abschluss solcher Verträge bewegen sich die Gemeinden im Bereich der ihnen durch das Städtebaurecht ... zugewiesenen Aufgaben“.⁷

■ Kausalität

Die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen kann Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sein. Dies setzt voraus, dass der Gemeinde diese Kosten entstehen oder entstanden sind und die Kosten und Aufwendungen Voraussetzung oder Folge eines Baugebietes sind. Dabei muss ein kausaler, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen den vereinbarten Leistungen der Planungsbegünstigten und der städtebaulichen Maßnahme bestehen.⁸ Unstreitig können dazu Kindergärten und Schulen gehören, die in dem Baugebiet zusätzlich erforderlich werden, um die künftige Bevölkerung zu versorgen. Ferner auch die Bereitstellung von Grundstücken für die Erschließung und den sozialen Wohnungsbau. Durch Rechtsprechung sind folgende Anwendungsvoraussetzungen städtebaulicher Verträge eindeutig geklärt:⁹

- Die städtebaulichen Maßnahmen und Einrichtungen müssen durch ein Vorhaben nach einem planerischen Konzept der Gemeinde ganz oder teilweise verursacht worden sein. Aufgrund stadtstruktureller und betriebswirtschaftlicher Anforderungen an Infrastruktureinrichtungen werden kommunale Folgeeinrichtungen nicht zwangsläufig in den Baugebieten selbst und nicht immer zugleich mit deren Entwicklung errichtet. Vielfach werden die Standorte nach übergeordneten Gesichtspunkten im Stadtgebiet gewählt und die Einrichtungen möglicherweise mit zeitlichem Abstand verwirklicht. Eine kausale Verknüpfung ist bei gebietsübergreifenden Infrastrukturmaßnahmen durch ein Gesamtkonzept zu belegen.
- Das Kausalitätsprinzip erfordert eine Zuordnung von Bauflächen und notwendigen Infrastruktureinrichtungen auch in zeitlicher Hinsicht. Zwischen der Infrastrukturmaßnahme und der Aufstellung des ursächlichen Bebauungsplans muss ein überschaubarer zeitlicher Zusammenhang bestehen. Dabei ist zu beachten, dass die entsprechenden Folgeeinrichtungen den Bewohnern eines neuen Baugebietes in angemessener Zeit zur Verfügung stehen, so dass sie daraus einen entsprechenden Nutzen ziehen können.

- Kosten für bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen können nicht übertragen werden. Eine abstrakte Zahlungspflicht der Planungsbegünstigten pro Wohneinheit wäre als Infrastrukturabgabe unzulässig.¹⁰
- Im Hinblick auf den demographischen Wandel und die Veränderungen der Bedarfslagen für die soziale und technische Infrastruktur müssen die Nutzungszyklen berücksichtigt werden. Unter Kausalitätsgesichtspunkten kann die temporäre Nutzung (z. B. über 10 Jahre) eines Gebäudes für eine Kindergartengruppe sachgerecht sein, wenn danach aus heutiger Sicht kein weiterer Bedarf mehr für eine solche Einrichtung besteht.
- Nach dem Gleichbehandlungsgebot sind die entstehenden Aufwendungen den Planungsbegünstigten entsprechend ihrer individuellen Vorteile aufgrund des geschaffenen Planungsrechts nach geeigneten Maßstäben gerecht zuzuordnen. Abweichend von den Maßstäben des Erschließungsbeitragsrechts kann dies anhand der Anzahl der Wohneinheiten oder der Nutzfläche sachgerecht erfolgen.
- Betriebskosten z. B. für soziale Infrastruktureinrichtungen sind keine städtebaulichen Maßnahmen und können nicht vereinbart werden.

■ Angemessenheit

Die Kostenbeteiligungen und kostenrelevanten Maßnahmen der Planungsbegünstigten müssen den gesamten Umständen nach in einem angemessenen Verhältnis zu den Vorteilen stehen, die aus dem von der Gemeinde geschaffenen Planungsrecht resultieren.¹¹ Als ein Maßstab kann die planungs- und maßnahmenbedingte Bodenwertsteigerung herangezogen werden. Allerdings sind bei der Angemessenheit die Gesamtumstände zu berücksichtigen, also grundsätzlich auch die Erträge eines Bauträgers aus den Hochbaumaßnahmen.

Der Begriff der Angemessenheit hat seit 1993 die von der Rechtsprechung geforderte Kongruenz von Hoheitsrecht und Vertragsrecht ersetzt. Demnach herrscht in den Grenzen der Angemessenheit eine Vertragsfreiheit. So hat der Gesetzgeber zugleich klargestellt, dass etwa die Übernahme nicht beitragsfähiger Kosten und auch des zehnpromigen Eigenanteils bei der Erschließung nicht grundsätzlich unangemessen ist.¹² Die Kostenbeteiligungen der Planungsbegünstigten haben den Charakter von Abgaben und dienen dem Aufwendungsersatz der Gemeinden für die ihnen tatsächlich entstandenen Kosten, die sie anderweitig nicht decken können.¹³ Eine Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen ohne Bezug zu den der Gemeinde tatsächlich ent-

7 Vgl. BayVGh, Urt. v. 11.04.1990 – 1 B 85 A.1480.

8 Vgl. Bunzel/Coulmas/Schmidt-Eichstaedt (2013), S. 9 ff.

9 Vgl. BVerwG, Urt. v. 29.01.2009 – 4 C 15/07, BVerwG, Urt. v. 23.3.2011 – 4 C 11/10, OVG Lüneburg, Urt. v. 19.05.2011 – 1 LC 86/09.

10 Vgl. Bunzel et al. (2013), S. 41 ff.

11 Vgl. BVerwG, Urt. v. 29.01.2009 – 4 C 15/07; Bunzel et al. (2013), S. 45 ff. und S. 208 ff.

12 Vgl. Schmidt-Eichstaedt (2005), S. 649 ff.

13 Vgl. BVerwG, Urt. v. 29.01.2009 – 4 C 15/07.

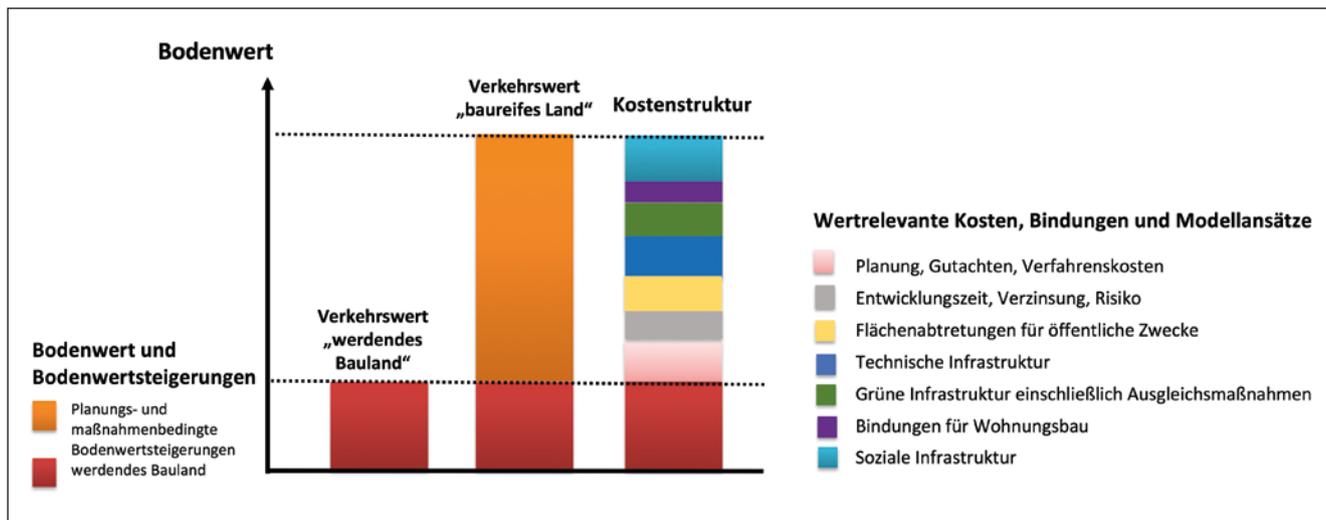


Abbildung 3: Zusammenhang zwischen ausgewählten Regelungen eines Baulandmodells und dem Wert des werdenden Baulandes

(Quelle: eigene Darstellung)

stehenden ursächlichen Kosten für das Baugebiet ist demnach nicht zulässig.¹⁴ Zu berücksichtigen sind

- der Gesamtumfang und Rentabilität der Investitionen des Planungsbegünstigten sowie die
- planungs- und maßnahmenbedingten Bodenwertsteigerungen.

Insofern können die planungs- und maßnahmenbedingten Bodenwertsteigerungen zu 100 % abgeschöpft werden, wenn das Baugebiet in derselben Höhe kausale Folgekosten verursacht. In der kommunalen Praxis haben sich Kappungsgrenzen z. B. bei einem Drittel der Nettobodenwertsteigerung bewährt, um die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer zu sichern und ihnen Investitionsanreize zu bieten. Die Kappungsgrenzen berücksichtigen zugleich Unsicherheiten bei der Ermittlung der Anfangs- und Endwerte und stoßen in der Praxis auf hohe Akzeptanz. Bei geringeren Bodenwertniveaus sowie in Phasen hoher Marktunsicherheit ist zu erwägen, die Kappungsgrenze zugunsten der Investoren ein wenig großzügiger zu ziehen. Auch die zeitlichen Bindungen im geförderten sozialen Wohnungsbau sind unter dem Gesichtspunkt der Angemessenheit zu beurteilen. So hat der Bundesgerichtshof (BGH) 2019 entschieden, dass unbefristete Bindungen auch dann nicht zulässig sind, wenn die Kommune dem privaten Investor zur Errichtung von Sozialwohnungen kostengünstiges Bauland überlassen hat und öffentliche Fördermittel bereitgestellt werden.¹⁵

4. Ansätze einer wirtschaftlichen und zugleich sozialgerechten Bodennutzung

Angesichts der vorgenannten Regelungen zu den kostenrelevanten Bindungen und Lasten für die Planungsbegünstigten stellt

sich die Frage, wie derartige Baulandmodelle sich auf die Bodenwerte für das baureife Land auswirken. Den Zusammenhang zwischen den kostenrelevanten Regelungen des Baulandmodells und dem Bodenwert zeigt Abbildung 3. Nach dieser Logik werden rational handelnde Akteure daher beim Ankauf von werdendem Bauland die vorgenannten Regelungen eines Baulandmodells und die damit zu übernehmenden kostenrelevanten Lasten und Bindungen bei der Kalkulation eines wirtschaftlich tragfähigen Ankaufpreises berücksichtigen, damit eine rentierliche Flächenentwicklung möglich ist. Baulandmodelle führen daher nicht zu höheren Bodenwerten, wenn der Wert für die noch zu entwickelnden Flächen (werdendes Bauland) ausgehend vom Wert für das baureife Land unter Berücksichtigung der zu tragenden Entwicklungskosten, des Anteils der Nicht-Bauflächen, der Risiken und der Entwicklungszeit bis zur Baureife ermittelt wird. Dieser Ansatz erweist sich als marktkonform, denn langfristig ausgegerichtete kommunale Baulandmodelle mit klaren Regelungen zur Überwälzung von kostenrelevanten Lasten und Bindungen auf die planungsbegünstigten Eigentümer determinieren das Preisbildungsverhalten für werdendes Bauland am örtlichen Bodenmarkt. In methodischer Hinsicht ist der Wert für das werdende Bauland mangels geeigneter Vergleichspreise und fehlender Bodenrichtwerte in der Praxis durch das Verfahren des deduktiven Preisvergleichs sachgerecht zu ermitteln. Der Ansatz geht auf Seele (1998) zurück und ist zur Bewertung des werdenden Baulandes in der Praxis anerkannt und weit verbreitet.¹⁶ Danach ist der Wert für das werdende Bauland eine Funktion des Wertes von baureifem Land und ergibt sich in Abhängigkeit vom Anteil der Flächen für die Infrastruktur (technische und soziale Infrastruktur) und von den Kosten für die Entwicklung der Flächen zu baureifem

¹⁴ Vgl. Bunzel et al. (2013), a.a.O., S. 20.

¹⁵ Vgl. BGH Urt. v. 08.02.2019 – V ZR 176/17.

¹⁶ Vgl. Seele (1998), S. 393 ff. und Reuter (2011), S. 52 ff.

Land (Entwicklungskosten). Darüber hinaus wirkt sich die Entwicklungszeit durch den Zinsaufwand für die Vorfinanzierung der Grunderwerbs- und Entwicklungskosten (Liegenschaftszins) aus. Seit 2021 ist das Verfahren auch rechtlich verankert. So kann gemäß § 42 ImmoWertV der Bodenwert von werdendem Bauland (Bauerwartungs- oder Rohbauland), ausgehend vom Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land, deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt üblichen Kosten der Baureifmachung und unter Berücksichtigung der Wartezeit in Verbindung mit einem Realisierungsrisiko ermittelt werden.

Das werdende Bauland kann danach mit folgendem bekannten Modell plausibel ermittelt werden:

$$B_w = (B - E) * \left(1 - \frac{f}{100}\right) * \frac{1}{q^n}$$

mit

$B_{w,n}$	Bodenwert für werdendes Bauland mit der Entwicklungszeit n
B	Bodenwert für baureifes Land
E	Entwicklungskosten
f	Flächenabzug
q	Zinsfaktor $1+p\%$
n	Entwicklungszeit bis zur Baureife

Das Modell des deduktiven Preisvergleichs sowie die wertrelevanten Parameter und Einflüsse wie Entwicklungskosten, Flächenabzug, Liegenschaftszinssatz und Zinssatz sowie die Entwicklungszeit sind bereits mehrfach für unterschiedliche Fallgestaltungen plausibel erläutert worden.¹⁷ Unsicherheiten, die v. a. angesichts einer sich ändernden Kapital- und Immobilienmarktsituation bei der Festsetzung des Zinsfaktors entstehen mögen, kann u. a. durch großzügigere Kappungsgrenzen bei den Bodenwertsteigerungen zugunsten der Investoren begegnet werden (s. oben). Vor diesem Hintergrund soll nachfolgend aufgrund des eingangs erläuterten Statements, dass Quoten für den geförderten Wohnungsbau wesentliche Treiber der Bauland- und Wohnungspreise seien und zu unwirtschaftlichen Flächenentwicklungen im Wohnungsbau führen können, der Fokus auf die Einflüsse von Mietpreisbindungen für den Wohnungsbau auf den Wert des werdenden Baulandes gelegt werden.

5. Einfluss von Mietpreisbindungen im Wohnungsbau auf den Bodenwert

Zum Einfluss von Baulandmodellen auf den Wert des werdenden Baulandes liegen zwar empirische Untersuchungen vor.¹⁸ Es

fehlt indessen an einem validen methodischen Ansatz zur Quantifizierung der Einflüsse von Miet- und Belegungsbindungen. Solche Bindungen beeinflussen den Verkehrswert des werdenden Baulandes offensichtlich in signifikanter Höhe, sofern diese mit hinreichender Sicherheit aufgrund eines Baulandmodells zu erwarten sind. Gemäß § 46 Abs. 2 Nr. 5 ImmoWertV sind derartige Einflüsse bei der Bodenbewertung zu berücksichtigen. Für deren Quantifizierung werden unterschiedliche Methoden vorgeschlagen, vor allem der deduktive Preisvergleich nach modifiziertem Residualverfahren sowie ein Ansatz auf Basis des vereinfachten Ertragswertverfahrens nach § 29 ImmoWertV.¹⁹ Letzterer Ansatz wird bereits vereinzelt in der Praxis (z. B. in Hamburg) angewendet.²⁰ Danach lässt sich der Verkehrswert des Bodenanteils eines Grundstücks mit Mietpreisbindung durch eine Kapitalisierung der Mindereinnahmen aus der Grundstücksnutzung schlüssig ableiten. Ausgangspunkt ist das vereinfachte Ertragswertverfahren, bei dem der vorläufige Ertragswert (vEW) durch Kapitalisierung des Reinertrags (RE) (Rohertrag – Bewirtschaftungskosten) mit dem Kapitalisierungsfaktor KF in Abhängigkeit vom Liegenschaftszinssatz (p) und der Restnutzungsdauer des Gebäudes (n) sowie dem Bodenwert (BW) wie folgt ermittelt wird:

$$vEW = RE * KF + BW * \frac{1}{q^n}$$

mit dem Kapitalisierungsfaktor $KF = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)}$ und dem Zinsfaktor $q = 1 + p$

Mietpreis- und Belegungsbindungen im öffentlich geförderten oder im mietpreisgedämpften Wohnungsbau beeinflussen die Ertragssituation einer Immobilie. Die im Vergleich zu dem freifinanzierten Wohnungsbau reduzierten Mieteinnahmen führen für die Dauer der Bindung zu geringeren Erträgen. Dieser Effekt schlägt sich im Bodenwert des Grundstücks nieder und bewirkt im Vergleich zu einem ansonsten hinsichtlich der wertrelevanten Merkmale und der Bebauung identischen Grundstück, das indessen mit Gebäuden für den freifinanzierten Wohnungsbau bebaut und genutzt werden kann, zu einem geringeren Bodenwert. Dieser Bodenwertunterschied lässt sich daher anhand der Differenz der Ertragswerte des Grundstücks mit und ohne Bindung in Abhängigkeit der Bindungsdauer wie folgt ermitteln:

$$\Delta vEW = vEW_o - vEW_m = (RE_o - RE_m) * KF$$

mit

ΔvEW	Differenz der vorläufigen Ertragswerte
vEW_o/vEW_m	vorläufiger Ertragswert einer Immobilie ohne/mit Mietpreisbindung
RE_o/RE_m	Reinertrag einer Immobilie ohne/mit Mietpreisbindung

17 Vgl. Seele (1998), Reuter (2011), Kleiber (2022) und Kötter (2005), S. 31 f.
18 Vgl. Weiß/Kötter (2014)

19 Vgl. Ache/Kötter/Löhr (2019) und Junge (2020), S. 67 ff.
20 Vgl. Junge (2020).

Der Unterschied der Ertragswerte korreliert mit dem Minderwert des Grundstücks, der beim deduktiven Preisvergleich für die Ermittlung des Bodenwertes für das werdende Bauland ebenso wie die sonstigen Entwicklungskosten von dem Wert des baureifen Landes abzuziehen ist.

Der in den Zinsfaktor eingehende Liegenschaftszinssatz hat im Ertragswertverfahren den Charakter eines Marktanpassungsfaktors. Sofern im Rahmen von Baulandmodellen Investoren neue bauliche Anforderungen (energieeffizientes Bauen, Barrierefreiheit etc.) auferlegt werden, die Bestandsimmobilien noch nicht treffen, kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese in dem aus Markttransaktionen modellhaft abgeleiteten Liegenschaftszinssatz vollständig reflektiert werden. Der Liegenschaftszinssatz ist daher in solchen Fällen ggfs. durch einen geeigneten Zuschlag anzupassen. Eine solche Anpassung kann im Übrigen unabhängig von den baulichen Anforderungen auch dann nötig sein, wenn sich – wie derzeit – der Kapital- und Immobilienmarkt dreht. Zusammen mit der oben vorgeschlagenen Kappungsgrenze bei der Kostenbeteiligung des Investors kann so eine Überforderung des Investors verhindert werden.

Sofern bei der Errichtung der Sozialwohnungen eine öffentliche Förderung aus Mitteln von Landesprogrammen des sozialen Wohnungsbaus – z. B. mit Zuschüssen und günstigen Darlehen – erfolgt, sind die monetären Fördervorteile zu kapitalisieren und dem Bodenwert erhöhend hinzuzurechnen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich zum einen die Mindereinnahmen nicht 1:1 wertmindernd auf den Bodenwert auswirken. Vielmehr ist auch hier in Abhängigkeit vom örtlichen Grundstücksmarkt eine Marktanpassung vorzunehmen. Derartige Marktanpassungsfaktoren werden von den Gutachterausschüssen bislang indessen noch nicht abgeleitet. Im Übrigen kann nicht angenommen werden, dass sich die Förderung und die Minderung der Mieteinnahmen vollständig ausgleichen, denn in zahlreichen Bundesländern werden die öffentlichen Mittel unabhängig von der Lage auf dem Grundstücksmarkt gewährt. Dass eine Preisbildung auf dem relevanten Teilmarkt „Bauland für Wohnungsbau mit Mietpreis- und Belegungsbindungen“ durch die Einflüsse solcher Bindungen erfolgt und für solche Grundstücke mit Bindungen zu signifikant geringeren Bodenwerten gegenüber Grundstücken für den freifinanzierten Wohnungsbau führen, zeigen erste Marktanalysen und Anpassungen einiger Gutachterausschüsse.²¹

Der beschriebene Ansatz ist zwar grundsätzlich geeignet, um eine Quantifizierung der Unterschiede bei den Bodenwerten vorzunehmen; es besteht indessen noch Optimierungsbedarf durch eine empirische Validierung und Ableitung von wertermittlungsrelevanten Daten. So sollten zur Verbesserung des Modells die Kaufpreise von Grundstücken mit Mietpreis- und Belegungsbindungen in der Kaufpreissammlung systematisch erfasst werden,

um auf geeignete Vergleichspreise zugreifen zu können und um differenzierte Marktanpassungsfaktoren sowie spezifische Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit Bindungen ableiten zu können. Es ist anzunehmen, dass sich bei Belegungsbindungen ein geringeres Leerstandsrisiko tendenziell senkend, eine potenziell problematische Mieterklientel hingegen erhöhend auf den Liegenschaftszinssatz auswirken kann. Der Liegenschaftszinssatz sollte daher empirisch möglichst zuverlässig erfasst werden, denn der Bodenwert reagiert äußerst sensitiv auf bereits geringe Unterschiede beim Zinssatz.

Aus methodischer Sicht sind weiterhin die Phase zur Anpassung der Miete auf die ortsübliche Miete im freifinanzierten Wohnungsbau nach Auslaufen der Bindung sowie auch die typischen Bewirtschaftungskosten der Gebäude mit Bindungen zu berücksichtigen, die von den üblicherweise vorgenommenen Ansätzen abweichen können. Das Modell sollte daher auf Basis empirischer Untersuchungen validiert und kalibriert werden.

Für die Praxis bietet sich zudem die Gegenrechnung auf Grundlage des Residualwertverfahrens an, um den tragfähigen Bodenwert zu plausibilisieren. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Residualwertverfahren unter einer ungünstigen Fehlerfortpflanzung leidet.²²

6. Fazit

Die wertrelevanten Lasten und Bindungen, die im Rahmen von Baulandmodellen auf die Planungsbegünstigten übergewälzt werden, führen bei rationalem Verhalten der Akteure nach den bisherigen Analysen nicht zur Erhöhung der Bodenwerte für baureifes Land, zu einer Absenkung der Bodenwerte für das werdende Bauland. Diese Baulandpreis dämpfenden Effekte sind vor allem dann gegeben, wenn das Baulandmodell

- klare und einfache Regelungen bezüglich der kostenrelevanten Bindungen und Lasten aufweist und damit Kostentransparenz schafft,
- konsequent bei allen Akteuren nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz angewendet wird,
- auf Dauer angelegt ist und damit eine verlässliche Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die Planungsbegünstigten darstellt sowie
- in einem partizipativen Verfahren entwickelt und mit großem Konsens im Stadt- bzw. Gemeinderat beschlossen wurde.

Die Effekte der Lasten und Bindungen von Baulandmodellen einschließlich der Miet- und Belegungsbindungen auf den Bodenwert von Grundstücken für den Wohnungsbau können sowohl empirisch durch Marktanalysen nachgewiesen und quantifiziert als auch mit dem Ansatz des deduktiven Preisvergleichs

21 Vgl. Briewig/Kötter (2020), S. 75 und Junge (2020), S. 67.

22 Vgl. Kanngieser et al. (2007), S. 348.