



ERLÄUTERUNGEN LUISEN HÖFE

PREISGEDÄMPFTER WOHNRAUM
ÖKOLOGISCHE BAUWEISE
STÄDTEBAULICHE DICHT
BEWEISSICHERUNG NACHBARBEBAUUNG

27.11.2023

Architekten
Partnerschaft
Stuttgart

ARP



Preisgedämpfte Mietwohnungen

Die Rahmenbedingungen für die Realisierung von Wohnungsbau, besonders von bezahlbarem Wohnraum, haben sich grundlegend geändert. Die schrittweise Erhöhung der Zinsen für die Finanzierung von Darlehen auf mittlerweile deutlich über 4% haben weitreichende Folgen. Für Wohnungssuchende wie auch für Wohnungsunternehmen.

Hinzu kommen die stark gestiegenen Baukosten, welche die Situation um das Bauen von neuen Wohnungen, nochmals deutlich verschärft. Zum Vergleich: Die Baukosten aus laufenden Bauvorhaben liegen mittlerweile 45 % über den Baukosten von Besigheim-Bülzen (BJ 2016-2018). Neben Materialknappheit aufgrund gestörter Lieferketten führen auch höhere Anforderungen u.a. an den Wohnungs- und Energiestandard, den Brandschutz, den Lärm-/Schallschutz und die Barrierefreiheit zu einer Preisspirale. Als Folge dieser Preisspirale ist der Wohnungsbau in Deutschland drastisch eingebrochen. Das betrifft sowohl den Wohnungsbau im Eigentum als auch den Mietwohnungsbau. Die Prognose geht von steigenden Mieten aus, da die Knappheit von Wohnraum den Markt weiter bestimmen wird. Das hat besonders zur Folge, dass die Realisierung von gefördertem Wohnraum weiterhin sehr schwierig, teilweise unrealisierbar wird. Die private Bauwirtschaft spricht von einer umfassenden Krise mit weitreichenden Konsequenzen. Ein weiterer Indikator ist die Anzahl von Baubeginnanzeigen, welche in Deutschland im 2. Quartal 2023 im 12-Monats-Durchschnitt um knapp 50% zurückgegangen sind. Auch die Baugenehmigungen sind in den ersten 7 Monaten 2023 um 30 % gesunken – Tendenz weiter fallend. (Quelle: Destatis, ifo/Euroconstruct) Aufgrund fehlender Grundstücksinvestitionen werden die Baubeginnanzeigen voraussichtlich ab dem Jahr 2024/2025 noch stärker einbrechen.

Im Großraum Stuttgart sind zahlreiche Bauprojekte mit einer hohen Sozialquote vollständig zum Erliegen gekommen (bspw. Stöckach-Areal, Stuttgart-Ost). Etablierte Immobilienentwickler, darunter der größte Immobilienkonzern Vonovia, stoppen sämtliche Neubauprojekte, teilweise muss Insolvenz angemeldet werden. Beispielhaft hierfür aus direkter Umgebung das Insolvenzverfahren der Paulus Wohnbau. Aber auch zahlreiche Insolvenzanmeldungen von bundesweit agierenden Projektentwicklern wie Development Partner (Düsseldorf), Revitalis (Hamburg), Project Immobilien (Nürnberg) oder Euroboden (München) verschärfen die Immobilienkrise in Deutschland.

Die gesamte Bauwirtschaft, somit auch das Familienunternehmen Layher, ist von dieser angespannten Marktsituation betroffen. So musste im Bereich der Eigentumswohnungen auf den Nachfrageeinbruch durch starke Verkaufspreisreduzierungen reagiert werden, um eine stabile Liquiditätsslage zu gewährleisten.

Im Hinblick auf das Bauvorhaben „Luisen Höfe“ mit 270 geplanten Wohnungen gibt es im Umkreis nur wenige Immobilienunternehmen, welche dieses Projektvolumen in der aktuellen Marktlage umsetzen könnten. Als Besigheimer Familienunternehmen wurden die Luisen Höfe priorisiert, in der Konsequenz die Kapazitäten für das kommende Jahr für dieses Großprojekt freigehalten, Finanzierungsgespräche geführt und bereits Angebote für die kostenrelevanten Hauptgewerke eingeholt.

Sobald Baurecht vorliegt, sichert die Familie Layher den unmittelbaren Baustart ohne Unterbrechungen/Verzögerungen zu. Damit wird auf das übergeordnete Ziel der baulandpolitischen Grundsätze: *„...eine stetige Ausweisung des Angebots an qualitativ hochwertigem Wohnraum zu angemessenen Preisen...“* unmittelbar und mit hoher Wirkung reagiert.

Die Familie Layher besitzt in Besigheim (mit OT Ottmarsheim) knapp 200 Mietwohnungen. Im Gegensatz zu anderen Mitbewerbern ist die Fam. Layher dafür bekannt, die Wohnungen möglichst zur ortsüblichen Vergleichsmiete (Spannenmitte) zu vermieten, um die Wohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen erschwinglich und die Mieterfluktuation gering zu halten. Die Leerstandsquote der Mietwohnungen in Besigheim liegt bei 0 %. Diese Quote lässt sich nur durch eine konstant moderate Mietbelastung erreichen.

Von den knapp 200 Mietwohnungen liegt die Miete pro qm bei 132 Wohnungen zwischen **5 % - 32 % unterhalb der Spannenmitte der ortsüblichen Vergleichsmiete** der Stadt Besigheim.

Folgend die Staffelung der geringeren Mieten (Stand: April 2023) im Vergleich zur ortsüblichen Vergleichsmiete der Stadt Besigheim:

Miete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (Spannenmitte)	
Anzahl Wohnungen	Differenz in Prozent
2	> 25 %
7	20 % - 25 %
14	15 % - 19 %
45	10 % - 14 %
37	7 % - 9 %
57	1 % - 6 %
162 WE = 84 %	unterhalb der Spannenmitte
Miete oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (Spannenmitte)	
Anzahl Wohnungen	Differenz in Prozent
11	0 % - 2 %
17	3 % - 10 %
3	11 % - 15 %
31 WE = 16 %	oberhalb der Spannenmitte

Abb. 1: Miethöhe Layher-Wohnungen im prozentualen Vergleich zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

Gemäß dieser Aufstellung (detaillierte Übersicht inkl. Wohnungsangaben steht zur Verfügung) wird deutlich, dass die Firma Layher eine wichtige Rolle in der Wohnraumschaffung von preisgünstigem Wohnraum einnimmt.

Im Hinblick auf die Luise Höfe und die Anforderungen aus den baulandpolitischen Grundsätzen kann der Nachweis erbracht werden, **dass die Miete von 162 Mietwohnungen und damit 84 % der Layher-Wohnungen in Besigheim unterhalb der Spannenmitte der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.**

Für die 31 Wohnungen, welche im Bereich bzw. oberhalb der Spannenmitte liegen ist zu ergänzen, dass diese nicht über dem Mietspiegel, sondern an der oberen Spanne liegen, bedingt durch eine besondere Lage (z.B. Penthouse Wohnung mit Feldrandlage in Bülzen) oder hochwertige Ausstattungsmerkmale. Der Nachweis zur Einordnung im Mietspiegel kann über zur Verfügung gestellte Mietverträge erbracht und durch die Stadt Besigheim in einem eigenen Verfahren mit dem Vermieter geprüft werden.

Weiter wird durch die Realisierung der Luise Höfe ein sozialer Sickerereffekt eintreten.

Die Bezieher der Neubauwohnungen im Quartier Luise Höfe stellen ihre alte Bestandswohnungen in Besigheim wieder zur Verfügung. Nicht nur einkommensschwächeren Haushalten kommt dieser Sickerereffekt zugute. Auch Familien, die auf der Suche nach einem Einfamilienhaus sind, profitieren. Hausbesitzer entscheiden sich altersbedingt für eine kleinere, zentrumsnahe und barrierefreie Wohnung und geben ihr Einfamilienhaus frei. Senioren, die teilweise allein in einem Haus wohnen benötigen eine Lösung. Ohne das Angebot von neuen, barrierefreien Wohnungen werden diese Personen nicht aus ihrem alten Haus ausziehen.

Dieser Sickerereffekt konnte zuletzt bei der Realisierung des Layher-Gesundheitszentrums erzielt werden – 7 Hausbesitzer aus Besigheim haben eine Wohnung des Gesundheitszentrums bezogen, wodurch die freigewordenen Häuser dem Markt zur Verfügung gestellt wurden.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass auch die Familie Layher derzeit nicht abschätzen kann, wie sich die Baukosten entwickeln. Zugleich ist man sich der Verantwortung bewusst, sodass für die Luise Höfe das Ziel gesetzt wurde, die Wohnungen im Rahmen des Mietspiegels zu vermieten. Die Familie Layher hat nun der Stadt Besigheim offengelegt, dass auch ohne vertragliche Vereinbarung 162 Wohnungen (84%) unterhalb des Mietspiegels vermietet wurden. Die Familie Layher geht davon aus, dass die bisherige vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen der Stadt Besigheim, dem Gemeinderat und der Familie Layher so weitergeführt wird.

Ökologische Bauweise

Mit der Konversion des Areals der ehemaligen Ziegelei und der Entwicklung eines neuen Wohnquartiers erfährt die „Weststadt“ von Besigheim an ihrem südwestlichen Rand eine innerstädtische Nachverdichtung. Eine nahezu voll versiegelte Gewerbefläche wird einer neuen Nutzung zugeführt. Für die Schaffung der Wohnungen wird keine neue Fläche versiegelt - Ressourcen werden geschont. Hiermit verweisen wir auch auf den §1 Abs. 5 BauGB „... soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Die Luisen Höfe halten die ab dem 1. Januar 2023 geltenden Verschärfungen des „GEG“ sowie die Anforderungen nach KfW 55 ein. KfW 55 ist ein von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) entwickelter Standard für energieeffiziente Häuser. Das KfW-Effizienzhaus 55 benötigt nur 55 Prozent der Energie eines konventionellen Neubaus. Wie bereits mehrfach mitgeteilt und auch von Herrn Clemenz DieBauingenieure präsentiert, wurde das Energiekonzept sehr intensiv geprüft. Die Vor- und Nachteile von 4 Varianten wurden herausgearbeitet und wie dem Energiekonzept entnommen werden kann, wird die Lösung - Wärmepumpe kombiniert mit Photovoltaikanlagen - umgesetzt.

Derzeit gilt die Wärmepumpe als effizientester Wärmelieferant, so werden aus einer Kilowattstunde Strom dreieinhalb bis vier Kilowattstunden Wärme erzeugt. Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck und Bundesbauministerin Klara Geywitz haben sich in zahlreichen Expertenrunden und Dialogen für den Einsatz der Wärmepumpe ausgesprochen und das Ziel von 500.000 neu installierten Wärmepumpen pro Jahr ausgerufen. Ein entsprechendes Förderprogramm soll noch auf den Weg gebracht werden.

Die Wärmepumpe bezieht den Großteil der benötigten Energie mit ca. 75 % aus der Umgebung, 25% beträgt der Anteil des Stroms. Es wird die Energie der Umgebungsluft angezapft. Die Vorteile dieser erneuerbaren Energiequelle ist offensichtlich, sie steht nahezu unerschöpflich zur Verfügung und unterliegt vor allem keinen wirtschaftlichen und politischen Einflüssen. Die Umgebungsenergie ist emissionsfrei und nur der zum Betrieb der Wärmepumpe an sonnenarmen Tagen zugekaufte Strom stößt ggf. CO₂ aus. Somit sichert das Energiekonzept eine nachhaltige und emissionsarme Energieversorgung.

Zugleich müssen wir gegenüber den zukünftigen Bewohnern gewährleisten, dass wir eine langfristig und auf eine lange Nutzungsdauer angelegte Wohnbebauung schaffen. Die Ansprüche an Schallschutz, Komfort und Betriebskosten bedürfen einer grundsoliden Bauweise. Die Kosten und vor allem das erhöhte Gewährleistungsrisiko, die durch eine alternative, nicht eigens erprobte Bauweise langfristig bei 270 Wohnungen entstehen können, kann weder die Familie Layher noch unsere Handwerker tragen.

Die konventionelle Bauweise mit Kalksandstein, Beton und Wärmedämmverbundsystem erfüllt die erhöhten Anforderungen an Schallschutz, Komfort, Betriebskosten und Energieeffizienz.

Die Familie Layher hat in den letzten 30 Jahren über 6.500 Wohnungen gemeinsam mit einem eingespielten Handwerkerstamm aus der Region fertiggestellt. Diese werden auch in diesem Projekt die Basis für eine erfolgreiche Umsetzung legen. Die langjährige Zusammenarbeit mit Familienunternehmen aus der Region hat sich bewährt, insbesondere in Krisenzeiten ist dies von hoher Relevanz.

Neben der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum – insbesondere auch in Form von flächensparendem Geschosswohnungsbau - tragen das Gebiet und seine künftigen Bewohner zu einer Stabilisierung der bestehenden Versorgungs-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen von Besigheim und damit zu einer ökologischen, nachhaltigen Entwicklung im Sinne einer klassischen Innenentwicklung bei.

Städtebauliche Dichte

Die Beschreibung der Entwicklung ist der Präsentation des Architekturbüros ARP zu entnehmen. Das Büro ARP hatte das Torhaus in seiner vorherigen Geschossigkeit als städtebaulich wichtigen Quartiersauftakt eingeplant.

Um dem geäußerten Wunsch von Seiten der Anwohner und dem Gemeinderat nachzukommen hat das Büro ARP das prägende Torhaus um ein Geschoss reduziert.

Sodass nun mit 1 Sockelgeschoss, 3 Regelgeschossen und 1 zurückversetzten Dachgeschoss geplant wird.

Die Wohnungen werden auf den Winkeln 5 und 7 kompensiert.

In der Historie des gesamten Planungsprozesses lässt sich festhalten, dass durch die folgenden Reduzierungen:

1. Entfall des 13 Gebäudes am Quartierseingang (Besucherparkplatz)
2. Winkelgebäude Nr. 9 von IV + D auf III + D
3. Winkelgebäude Nr. 10 von IV + D auf III + D
4. Torhaus Nr. 1 reduziert um ein Geschoss

die Bebauung maßgeblich an die Nachbarbebauung angepasst wurde. Im Ergebnis wurde die Wohnungsanzahl von 320 auf nun 270 Wohnungen reduziert.

Beweissicherung

Vor Baubeginn werden die relevanten Nachbargebäude im Rahmen einer Beweissicherung dokumentiert. Diese dient zur Aufnahme des Zustandes der Nachbarbebauung vor Beginn der Bauarbeiten.

Aufgestellt am 27.11.2023

Wohnbau Layher

