



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Studie: Hemmnisse für den Bau bezahlbarer Wohnungen in wachsenden Städten

25.04.2017 Fachinformation

Knappes Bauland und steigende Grundstückspreise bremsen den Bau bezahlbarer Wohnungen in wachsenden Städten. Zu diesem Ergebnis kommt eine vom Bundesbauministerium und vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) beauftragte Studie des Instituts Quaestio Forschung & Beratung, die am 24. April 2017 veröffentlicht wurde. Diese untersuchte die Neubautätigkeit in den fünf Großstädten Aachen, Dresden, Düsseldorf, Freiburg und Nürnberg und befragte Experten aus Wohnungsunternehmen und kommunalen Verwaltungen.

Der starke Wettbewerb um Baugrundstücke behindert nach Einschätzung der befragten Experten den bezahlbaren Wohnungsneubau erheblich. Daneben verhindern komplexe Planungs- und Genehmigungsverfahren sowie knappe Personalressourcen in den Verwaltungen eine rasche Reaktion auf die wachsende Nachfrage. Bürgerschaftliche und nachbarschaftliche Widerstände bei Neubauprojekten sorgen ebenfalls für Verzögerungen. Zudem verlängern Kapazitätsengpässe in Planungsbüros und Bauunternehmen die Planungs- und Bauzeiten.

Bundesbauministerin Barbara Hendricks: „Die Bereitstellung von Bauland ist der Schlüssel für den Bau neuer bezahlbarer Wohnungen. Hier brauchen wir dringend Fortschritte. Die neue Baugebietskategorie ‚Urbanes Gebiet‘ schafft dafür wichtige Voraussetzungen. Aber auch die Verwaltungen brauchen mehr Ressourcen für ein aktives Flächenmanagement, das Eigentümer und Investoren systematisch einbezieht.“

BBSR-Direktor Harald Herrmann: „Unsere Fallstudien zeigen, wie schwierig es ist, einerseits die innerstädtischen Flächenpotenziale für den Wohnungsbau auszuschöpfen, andererseits das Angebot im günstigen Preissegment auszuweiten.“

Die Forscher werteten die lokalen Wohnungsmärkte in den fünf Städten aus: Dort reagierten die lokalen Märkte trotz vieler wohnungspolitischer Initiativen zunächst nur langsam auf den Einwohnerzuwachs und die damit verbundene höhere Nachfrage nach Wohnungen. In den Kommunen dominierten im Untersuchungszeitraum 2014 bis 2016 kleinere Wohnungsbauprojekte, die überwiegend im Rahmen der Innenentwicklung realisiert wurden. Neue Wohnungen entstanden vor allem im mittleren und höheren Preissegment und in Mehrfamilienhäusern. Preisgünstiger Wohnraum wurde im freifinanzierten Wohnungsbau wegen der hohen Grundstückspreise hingegen nur selten geschaffen.

Nach Auffassung der Wissenschaftler müssen dort, wo es kaum noch Grundstücke für den Wohnungsbau gibt, auch Maßnahmen der Außenentwicklung geprüft werden. Voraussetzung dafür sei eine engere Stadt-Umland-Kooperation in der Siedlungs- und Verkehrsplanung.

Eine PDF-Version der Studie ist auf der BBSR-Website unter www.bbsr.bund.de abrufbar.

Weitere Informationen:

<http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2017/wohnungsbautaetigkeit-deutschland.html>

