Führung / Kommunikation

Wohnraumschaffung: Verschläft der Deutsche Städtetag die Nachfrage in den Ballungsgebieten?

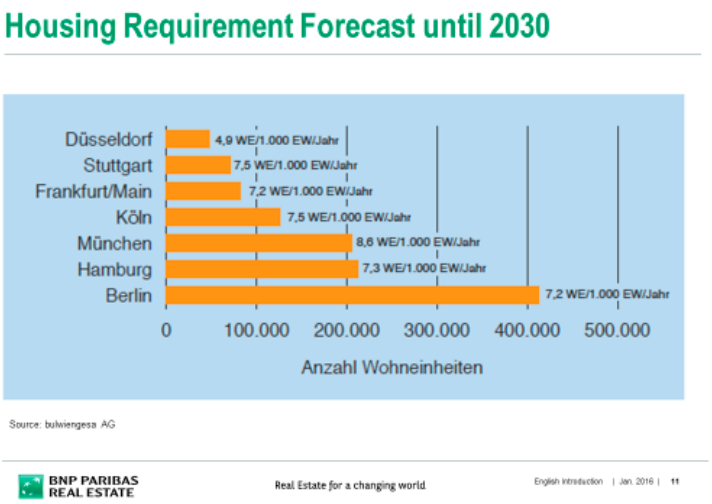
Der Mangel an Wohnraum ist derzeit eines der akutesten Themen in den deutschen Ballungsräumen und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum steht bei den Städten an oberster Stelle. Dabei ist der Fokus längst nicht mehr nur auf den sozialen Wohnungsbau für untere Einkommensklassen allein zu richten: Die hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum betrifft mittlerweile vor allem Käufer und Mieter der Mittelschicht. Auf Initiative des ULI diskutierten Spitzenvertreter aus Immobilienwirtschaft und öffentlicher Hand gemeinsam Lösungsansätze, die zur zeitnahen Umsetzung und Entspannung am Wohnungsmarkt führen könnten.

Von links nach rechts: Claudia C. Gotz, ULI Germany; Oberbürgermeister Burkhard Jung, Stadt Leipzig; Klaus Franken, Catella Project Management GmbH; Susanne Ritter, Landeshauptstadt München; Bernhard Braun, GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen; Barbara Knoflach, BNP Paribas Real Estate; Jürgen Fenk, Helaba Landesbank Hessen-Thüringen; Hilmar von Lojewski, Deutscher Städtetag. Foto Urban Leader Summit im Jahr 2016

Im Rahmen des ULI Urban Leader Summit 2016 präsentierte Barbara Knoflach, BNP Paribas, die Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt basierend auf Daten der bulwiengesa AG. Besonders alarmierend: Einige der Städte weisen aktuell Leerstandsquoten im Wohnbereich von unter 3% auf – in Frankfurt zum Beispiel liegt die Quote lediglich bei 0,9%.

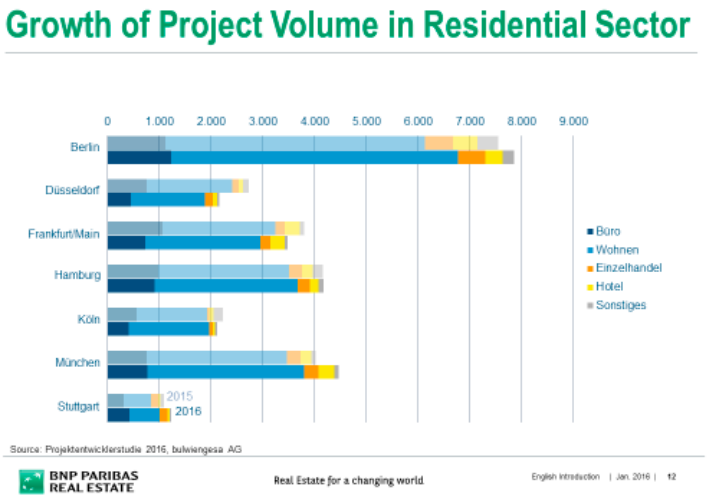
Im Rahmen der Debatte wird deutlich, dass jeder Standort in seiner Ausgangslage und Entwicklung gesondert betrachtet werden muss. Wie schwierig es ist zum Beispiel in Leipzig neuen Wohnraum zu schaffen, verdeutlicht Oberbürgermeister Burkhard Jung: Bei einem durchschnittlichen monatlichen Haushaltseinkommen von rund 1.605,- € darf das zu erwartende Mietniveau kaum über 6,- € liegen. München hingegen, vertreten durch die Stadtdirektorin im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Susanne Ritter hat aufgrund durchschnittlich hoher Einkommen die Möglichkeit, über lokale Strukturen finanzielle Ausgleiche für die Wohnbauförderung im Mittelsegment zu schaffen. Sehr gute Erfahrungen hat die Stadt auch mit genossenschaftlichen Entwicklungsmodellen gemacht, wie zum Beispiel bei der Wohnsiedlung Am Ackermannbogen. Frankfurts Bürgermeister und Baudezernent Olaf Cunitz plädierte in seiner Ansprache dafür, weitere Baufelder in den Städten zu schaffen, um Flächen für Wohnraum anzubieten. Dies sei ökologisch wesentlich nachhaltiger als weitere Siedlungen in der Peripherie zu bauen. Auch die OECD belegt in ihrem Bericht zu Deutschland, dass ein nachhaltiges Bevölkerungswachstum fast ausschließlich in Ballungsgebieten mit guter öffentlicher Infrastruktur zu messen ist.

Einigkeit unter allen Beteiligten herrscht bezüglich der hohen Baukosten. Bauliche Auflagen treiben die Kosten enorm in die Höhe, dabei ist die Sinnhaftigkeit dieser häufig kritisch zu hinterfragen. Ein Ende dieser schweren Hürde ist leider nicht in Sicht, weitere Steigerungen sind absehbar.



Jürgen Fenk, Chairman des ULI Germany und Mitglied des Vorstand der Helaba Landesbank Hessen-Thüringen, stellt die Frage ob und wie diese erheblichen Auflagen und Normen – die zum Teil noch aus den 70er Jahren stammen – angepasst werden könnten und fordert einen stärkeren Dialog hierzu auf allen Ebenen. Erstaunlich hingegen, dass gerade der Deutsche Städtetag, vertreten durch Hilmar von Lojewski, die Lage wesentlich gelassener einschätzt. Er beruft sich dabei auf Prognosen, die einen deutlichen Bevölkerungsrückgang ab 2030 voraussagen und sieht die aktuelle Lage derzeit zwar kritisch, setzt aber wohl eher auf eine langfristig zu erwartende Entspannung. Außer einiger notwendiger Anpassungen an den Fördermaßnahmen wird von seiner Seite wenig Bedarf gesehen, neue Wege und unbürokratische Lösungen im Schulterschluss mit der Immobilienwirtschaft zu finden.

Darüber hinaus macht er die Nutzer selbst für die Verknappung von Wohnraum verantwortlich wie z.B. durch Singlehaushalte und „Umzugsmuffel im Alter“ und setzt auf flächensparendes Bauen. Zwar strebt der Städtetag die Aktualisierung einiger baulicher Rahmenbedingung an, aber die Mühlen mahlen diesbezüglich nun einmal langsam.



Erfreulich, dass das ULI indessen im Rahmen seiner Arbeit und mit dem Blick auf aktuelle Entwicklungen neue Trends in der Zusammenarbeit zwischen Public und Private belegen kann. Gerade durch die engere Kooperation, den Erfahrungsaustausch und den frühzeitigen Dialog zwischen Stadt und Entwickler/Eigentümer können auch im Rahmen der aktuellen Vorgaben nachhaltige Ergebnisse erzielt werden. Das zeigt nicht nur das zuletzt mit dem ULI Germany Award for Excellence ausgezeichnete Bochumer Projekt „Zentralmassiv“.

Das Urban Land Institute (ULI) ist eine internationale, gemeinnützige Forschungs- und Bildungsorganisation (NPO) mit über 38.000 Mitgliedern in 82 Ländern, die sich Themen der nachhaltigen Nutzung und Gestaltung urbaner Arbeits- und Lebensräumen widmet. Seit mehr als 75 Jahren genießt das ULI breite Anerkennung für seine vorausschauende Forschung nach führenden und nachhaltigen Standards in Raumordnung, Städtebau und Immobilienwirtschaft.

Peter Koziel

www.uli-germany.de