

Führung / Kommunikation

# Das hemmt den Bau bezahlbarer Wohnungen: Fehlendes Bauland, fehlende Experten in den Genehmigungsbehörden, Widerstände der Nachbarn – Studie von BMUB und BBSR

Der Wettbewerb um knappes Bauland und die damit verbundenen Preissteigerungen von Grundstücken 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. Das Bonner Beratungsinstitut untersuchte die Neubautätigkeit in den fünf Großstädten Aachen, Dresden, Düsseldorf, Freiburg und Nürnberg und befragte Experten aus Wohnungsunternehmen und kommunalen Verwaltungen.

**Aktuelle Trends der  
Wohnungsbautätigkeit in Deutschland –  
Wer baut wo welche Wohnungen?**



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 Vorausset-

BBSR-Sonderveröffentlichung „Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland – Wer baut wo welche Wohnungen?“ hier per KLCK

zungen. 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.

**Michael Schroeren**

# SCHLESWIG- HOLSTEIN

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

**ENTDECKEN**



**SCHLESWIG-HOLSTEIN  
ENTDECKEN,**

2 Ausgaben für 15 Euro



online unter:

[www.schleswig-holstein.sh/entdecken](http://www.schleswig-holstein.sh/entdecken)

