

Bauen

ÖPNV- Erschließungskosten sind kein Hinderungsgrund für neue Stadtquartiere, so die neue Studie von BPD und IW Köln

Der Projekt- und Gebietsentwickler BPD (Bouwfonds Property Development) hat in einer gemeinsamen Studie mit dem Institut der deutschen Wirtschaft e.V. (IW) den Zusammenhang von Mobilitätslösungen und Wohnungsbau untersucht. Das Ziel: Neue Perspektiven für die Stadtentwicklung zu gewinnen. Im Zentrum der Studie steht die Analyse des empirischen Zusammenhangs zwischen dem Ausbau des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) und den Immobilienpreisen.



Die Seestadt Aspern bei Wien. Hier kann man die erfolgreiche Entwicklung eines neuen Stadtteiles ablesen. Mehr finden Sie in der Studie „Mobilität und Wohnen -neue Perspektiven für die Stadtentwicklung“ ab Seite 72. **KLICKEN Sie einfach auf das Foto und die Studie öffnet sich als PDF.** Foto: Wien 3420 aspern Development AG / C. Fürthner

Innenentwicklung stößt an ihre Grenzen

Angesichts eines starken Bevölkerungswachstums in den Ballungsräumen ist eine verstärkte Bautätigkeit nötig, um dem bestehenden Wohnungsmangel zu begegnen. Die Fokussierung auf eine innerstädtische Flächenentwicklung und Nachverdichtung hat bisher nicht den ausreichenden Effekt erzielt. Um zugleich ein Wachstum des motorisierten Individualverkehrs zu vermeiden, ist es unabdingbar neue Wohnentwicklungen gut an den ÖPNV anzubinden. Der Ausbau des ÖPNV darf im Umkehrschluss aber nicht zu einer problematischen Kostenbelastung für die Kommunen führen und so die Entstehung neuer Quartiere verhindern.

Ausgebauter ÖPNV führt zu höheren Immobilienpreisen

Anhand von neuentwickelten Stadtquartieren in drei ausgewählten Ballungsräumen in Deutschland – Köln, Stuttgart und Karlsruhe – konnte die Studie bei vorhandener ÖPNV-Verbindung eine positive Wertentwicklung der Immobilien bis in den hohen einstelligen Prozentbereich nachweisen. Die Ergebnisse zeigen, dass eine ÖPNV-Anbindung eines neuen Stadtquartiers, die zu einer Verkürzung der Reisezeit um 30 Mi-

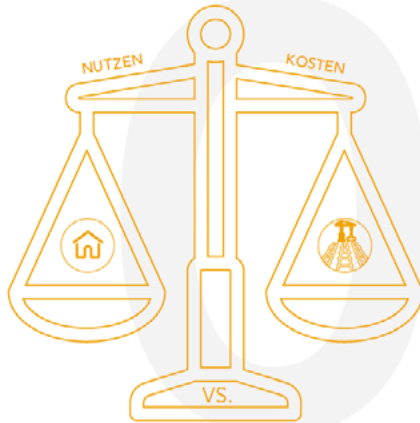
nuten führt, in allen Fällen mit Steigerungen der Immobilienpreise einhergeht. Für Karlsruhe ergaben sich Steigerungen der Immobilienpreise in Höhe von 3,6 Prozent, für Stuttgart 5,4 Prozent und für Köln sogar 9 Prozent. Während die Immobilienpreise eine Steigerung erfuhren, profitieren die neuen Einwohnerinnen und Einwohner von geringeren Mobilitätskosten.

05 _ ES KOSTET NICHT NUR – ES NUTZT AUCH

Musterrechnung 

500 € Wertsteigerung / m²
 × 100 / m²
 × 750 Wohnungen

37,5 MIO. €



Musterrechnung 

2,5 km Straßenbahn
 × 15 Mio. € / km

37,5 MIO. €

Grafik entnommen aus der Studie „Mobilität und Wohnen – neue Perspektiven für die Stadtentwicklung“ Seite 57

Erfolgreiche Finanzierungsbeispiele: Freiburg, Kopenhagen, Wien

Wie sich eine erfolgreiche Entwicklung neuer Stadtteile und deren Anbindung an den ÖPNV umsetzen und finanzieren lässt, verdeutlicht die Studie anhand von drei ausgewählten nationalen und internationalen Fallbeispielen. Während es sich bei den ausgewählten Projekten in Deutschland (Freiburg) und Dänemark (Kopenhagen) um Neuentwicklungen auf zuvor unbebauter Fläche handelt, wurde bei dem Beispiel aus Österreich (Wien) eine große Konversionsfläche in der Untersuchung berücksichtigt. Alle drei exemplarischen Neubau-Quartiere überzeugen durch das jeweilige Mobilitätskonzept und die Finanzierungslösung. Dabei zeigte sich, dass es jeweils einen Akteur geben muss, der die Grundstücke vor einer planungs- und maßnahmebedingten Bodenwertsteigerung kaufen kann und dann zur Erschließung mit beiträgt.

„Neue großvolumige Wohnbaugebiete angehen“

Han Joosten, Leiter Marktforschung und Gebietsentwicklung bei BPD sagt: „Unsere Studie hat gezeigt, dass sich ein attraktiv ausgebauter ÖPNV positiv auf die Immobilienpreise auswirkt. Diese Erkenntnis kann für den Ausbau von ÖPNV-Angeboten als Grundlage der Finanzierung genutzt werden, da er den Städten und Gemeinden Spielraum beim Bau neuer Quartiere gibt.“ „Zudem zeige die Studie, dass eine enge Verzahnung zwischen der Bau- und Verkehrsleitplanung stattfinden muss, da die Fragen des Wohnstandortes und der Mobilität unmittelbar zusammenhängen. Der vorrangige Ausbau des ÖPNV ermögliche zugleich eine Steuerungsfunktion da mit dem ÖPNV als kostengünstige Mobilitätsalternative der motorisierte Individualverkehr verringert werden kann“, berichtet Prof. Dr. Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft in Köln.

„Angesichts der nach wie vor guten konjunkturellen Lage, der hohen Steuereinnahmen und der anhaltend niedrigen Zinsen sollten auch in Deutschland neue großvolumige Wohnbaugebiete angegangen werden, damit der Wohnungsmarkt entspannt und die Städte nachhaltiger und zukunftsfester gestaltet werden können“, fordert Joosten.

Josephine Pabst
Katharina Zoll



Studie „Mobilität und Wohnen – neue Perspektiven für die Stadtentwicklung“. [KLICKEN](#) Sie einfach auf das Foto und die Studie öffnet sich als PDF.

BPD, Bouwfonds Property Development,

ist einer der größten Projekt- und Gebietsentwickler in Europa. Das Unternehmen ist mit über 20 Niederlassungen in den Niederlanden und Deutschland vertreten. Seit Gründung im Jahr 1946 hat BPD den Bau von über 350.000 Wohnungen realisiert. Heute leben mehr als eine Million Menschen in Wohngebieten, die BPD entwickelt hat. BPD ist Marktführer in den Niederlanden, zählt in Deutschland zu den führenden Projektentwicklern und ist Teil der Rabobank. Weitere Informationen sind unter www.bpd.de abrufbar.

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW)

ist ein privates Wirtschaftsforschungsinstitut, das sich für eine freiheitliche Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung einsetzt. Es ist Aufgabe des Instituts, das Verständnis wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Zusammenhänge zu verbessern. Das IW ist ein eingetragener Verein. Zu den Mitgliedern zählen rund 110 Wirtschafts- und Arbeitgeberverbände in Deutschland sowie Einzelunternehmen, die die wissenschaftliche und publizistische Arbeit finanzieren. Die IW-Wissenschaftler forschen in elf Kompetenzfeldern zu allen relevanten wirtschaftlichen Themen von A wie Arbeitsmarkt bis Z wie Zuwanderung. Das IW hat seine Zentrale in Köln und unterhält Büros in Berlin und Brüssel. Zum IW gehören vier Tochterfirmen: die IW Medien, die IW Consult, die IW JUNIOR und die IW Akademie.



WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

Der Pestel-Wohnmonitor 2019 liefert Antworten
Gezielt und exklusiv für Ihre Region.

JETZT ANFORDERN