

Viel zu wenig Bauland in Großstädten

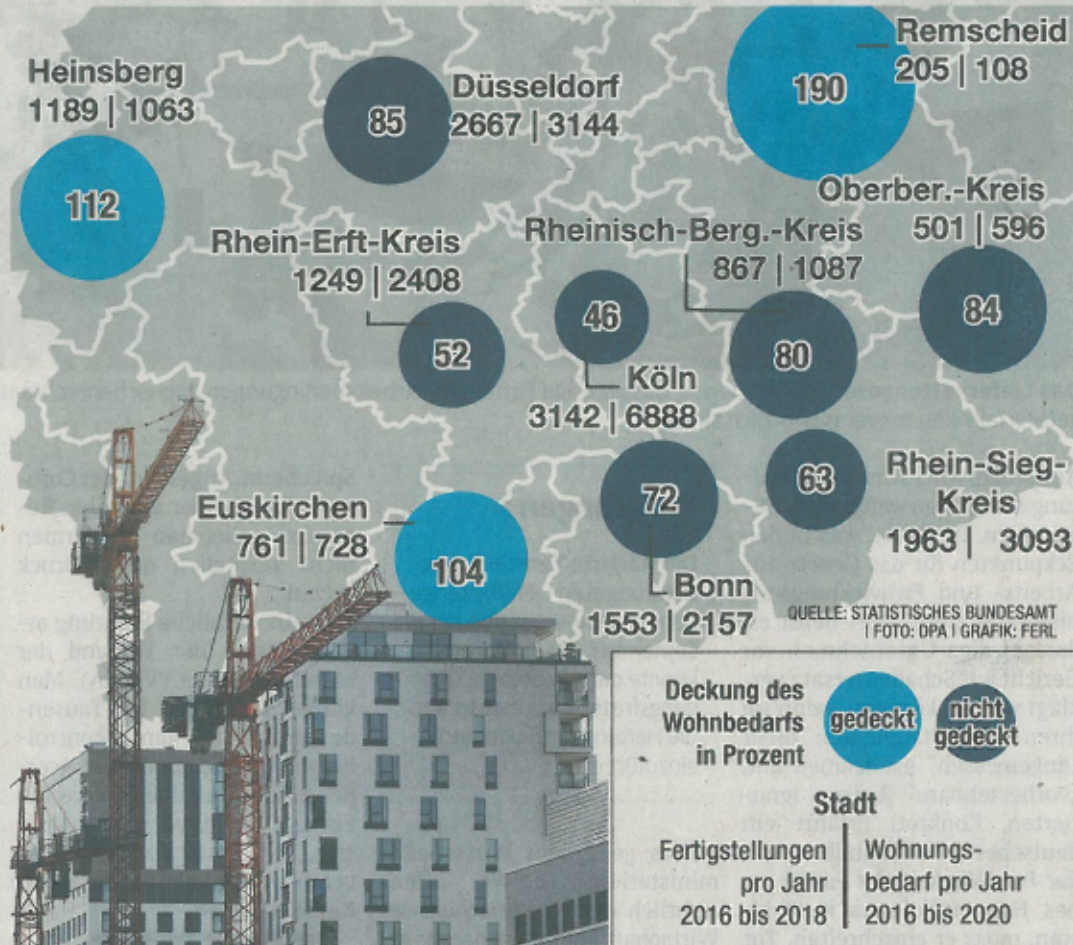
Zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit klafft in vielen NRW-Kommunen eine große Lücke

VON MATTHIAS HENDORF
UND GEORG WINTERS

Düsseldorf. Das Institut der Deutschen Wirtschaft (IW, Köln) verlangt von den Kommunen in Nordrhein-Westfalen deutlich mehr Initiative beim Ausweisen von Bauland. Es sei deutlich, „dass für die Bereitstellung von neuem Bauland insbesondere den Kommunen ein deutlich höherer Aufwand abverlangt werden muss, als er bislang betrieben wurde“, heißt es in einer gemeinsamen Studie des IW und des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS). Die Kommunen mit angespannter Wohnsituation müssten in den Planungsstellen und in der Bauaufsicht mehr Personal einstellen und eine „proaktive und vorausschauende Bauland- und Wohnungspolitik entwickeln“, fordern die Autoren der Studie.

Zwar ist vor allem in den rheinischen Metropolen Düsseldorf und Bonn sowie in Münster in den vergangenen Jahren am meisten gebaut worden. Doch damit ist der Bedarf an Wohnraum längst noch nicht gedeckt. Düsseldorf kommt immerhin auf eine Deckungsquote von 85 Prozent, Bonn nur noch auf 72, Münster gar nur auf 61 Prozent.

Signifikantestes Beispiel für die aktuelle Unterdeckung ist Köln. In Nordrhein-Westfalens größter Stadt ist der Bedarf an Wohnraum durch die Bautätigkeit den Ergebnissen der Studie zufolge nur zu 46 Prozent gedeckt. Allerdings: Kölns Wert ist sogar noch schlechter, denn die Studie berücksichtigte nur die Jahre 2016 bis 2018, die 2175 gebauten Wohnungen aus 2019 fehlen noch. Rechnet man sie ein, deckt Köln seinen Neubaubedarf sogar



nur zu 42 Prozent. Das hat das IW der Rundschau am Mittwoch auf Nachfrage mitgeteilt. Der Kölner Haus- und Grundbesitzerverein forderte deshalb, deutlich mehr Bauland auszuweisen.

Wie berichtet, bilden die 2175 Wohnungen den zweit schlechtesten Wert der vergangenen zehn Jahre in Köln, unter anderem die neue NRW-Bauordnung hat laut Kölner Stadtverwaltung dafür gesorgt. Baudezernent Markus Greitemann geht aufgrund des ersten Halbjahres 2020 davon aus, dass dieses Jahr wieder mehr Wohnungen in Köln gebaut werden. Greitemann sag-

te, er halte den Wert von 2018 für realistisch, damals waren es 3923 Wohnungen. „Ich möchte diese Wellenbewegungen beenden und hoffe, wir können diese Werte ab 2022 konstant verfestigen“, sagte Greitemann.

Genau umgekehrt sieht es beispielsweise im Hochsauerlandkreis und im Kreis Höxter aus. Dort wird zweieinhalb bis drei Mal so viel gebaut, wie nötig wäre angesichts der Tatsache, dass die Bevölkerung in diesen Regionen schrumpft, weil vor allem junge Menschen ihre Heimat verlassen. Mehr gebaut als nötig wird im Kreis Euskirchen, wo der

Bedarf zu 104 Prozent gedeckt wird (siehe Grafik).

Junge Menschen zieht es etwa wegen der besseren Jobaussichten in die Metropolen, die außerdem als Unistädte vom Zuzug von Studenten profitieren. Vor allem dort ist also ein besseres kommunales Flächenmanagement das Gebot der Stunde. „Der Wohnungsbau kommt nicht voran, weil zu wenig Flächen vorhanden sind. Das ist die zentrale Stellschraube“, sagt Ralph Henger, der für das IW an der Studie mitgeschrieben hat.

Die klare Botschaft: Es braucht mehr Personal beispielsweise in

Immobilienpreise steigen weiter

Wohnungen und Häuser in Deutschland haben sich trotz der Corona-Krise weiter verteuert. Im zweiten Quartal stiegen die Preise für Wohnimmobilien im Schnitt um 1,4 Prozent gemessen am ersten Jahresviertel, teilte das Statistische Bundesamt mit. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stand ein Plus von 5,6 Prozent. Damit bewegten sich die Zuwächse im Bereich der vorhergehenden Quartale, erklärten die Wiesbadener Statistiker. Jedoch handle es sich um eine Schnellschätzung, die mit einer gewissen Unsicherheit behaftet sei.

Gemäß der Analyse haben die immensen wirtschaftlichen Folgen der Pandemie dem Immobilienboom bislang kaum et-

was anhaben könne. Im ersten Quartal hatten die Wiesbadener Statistiker noch ein Anziehen der Immobilienpreise von 6,8 Prozent binnen Jahresfrist und von 0,3 Prozent zum Schlussquartal 2019 festgestellt. Vor allem in Großstädten, aber auch auf dem Land gab es kräftige Aufschläge.

Die Corona-Pandemie wirkt sich in Deutschland seit dem Frühjahr aus und schlug im Sommerquartal voll auf die Wirtschaft durch. Manche Ökonomen hatten daher mit einem kräftigen Dämpfer am Wohnungsmarkt gerechnet und sinkende Immobilienpreisen erwartet. Die Zahl der Wohnungsanzeigen war im Lockdown um bis zu 40 Prozent eingebrochen. (dpa)

Bauämtern. Und: „Die Kommunen müssen die technischen Tools besser nutzen, die es gibt“, fordert Henger. Also Baulücken-, Bauland- und Brachflächenkataster. „Die Planungsbehörden sind sehr unterschiedlich aufgestellt. In einer Großstadt könnten es gut und gerne bis zu zehn Mitarbeiter mehr sein, die sich mit dem Thema beschäftigen“, meint Henger. Wie manche Kommunen den dann erforderlichen Personalaufwand angesichts leerer Kassen stemmen könnten, ist damit allerdings noch nicht beantwortet.

Viele Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen haben zwar in den vergangenen Jahren deutlich mehr Bauland ausgewiesen als zuvor, aber: „Entsprechende Aktivitäten sind ein Wettlauf gegen die Zeit, wenn

gleichzeitig die Nachfrage überproportional steigt“, so die Autoren der Studie. Dabei stoßen Städte und Gemeinden vielfach auf dieselben Probleme. Es geht nicht nur um Wohnraumversorgung, sondern die muss auch noch den Klima- und Naturschutzanforderungen entsprechen. Zudem brauchen die Kommunen gleichzeitig ausreichend Flächen für Gewerbesiedlungen und Infrastruktur. Und natürlich wollen die Menschen auch ausreichend Grünflächen, Parks und Ähnliches, damit die Naherholung nicht zu kurz kommt. Für den IW-Experten Henger ist auf jeden Fall eines klar: „Wenn sich beim Ausweisen von Bauland nichts ändert, werden vor allem in den großen Städten Kaufpreise und Mieten weiter steigen.“