



Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e.V.

Mehr Bauland für bezahlbares Wohnen

Angesichts der hohen Kosten für den Wohnungsneubau wird vor allem mehr Bauland für bezahlbares Wohnen in Wachstumsstädten benötigt. Die Bedingungen für die Bauland-Mobilisierung sollten deshalb dringend verbessert werden, meint der Deutsche Verband.

www.deutscher-verband.org

Die Kosten für den Wohnungsneubau sind in den letzten Jahren vor allem in städtischen Wachstumsräumen stark gestiegen. Dies erschwert die Schaffung von günstigem Wohnraum für einkommensschwächere Gruppen, der dort dringend benötigt wird. Das Bundesumwelt- und Bauministerium startet deshalb als zentralen Baustein des „Bündnisses für bezahlbares Bauen und Wohnen“ eine Baukostensenkungskommission, die unter anderem die Verursacher von steigenden Investitions- und Betriebskosten analysieren sowie Erfahrungen beim kostengünstigen Wohnungsbau aufbereiten und übertragbare Konzepte ableiten soll. Damit es tatsächlich zu einer Dämpfung der Neubaukosten kommt, muss diese Kommission alle Kostentreiber offen und vorbehaltlos analysieren und Empfehlungen für Gegenmaßnahmen erarbeiten. Vor allem muss der scheinbare Gegensatz zwischen bezahlbarem Wohnraum und den gestiegenen energetischen Standards sowie übertriebenen Qualitäts-, Umwelt- und Sicherheitsstandards wieder in die richtige Balance gebracht werden.

Doch dies alleine reicht nicht aus! Denn ein wesentlicher Engpass- und Kostenfaktor wird bislang ausgeblendet: das knappe und teure Bauland. So machen die Grundstückskosten teilweise weit mehr als 20 Prozent der Wohnungsneubaukosten aus. Gerade auch öffentliche Grundstücke von Bund, Ländern und Städten werden meist immer noch zu Höchstpreisen veräußert. Wir brauchen eine Antwort darauf, wie in städtischen Wachstumsregionen das Baulandangebot zu vertretbaren Preisen ausgeweitet und vorhandenes Bauland für bezahlbaren Wohnungsbau mobilisiert werden kann.

Dazu muss das bestehende stadtentwicklungs- und bodenpolitische Instrumentarium zielgerichtet angewandt und fortentwickelt werden. Hier lohnt es, sich beispielhafte Modelle genau anzusehen. Dies umfasst langfristig orientierte kommunale Liegenschaftspolitiken, bodenpolitische Grundsatzbeschlüsse, Handlungskonzepte oder Baulandstrategien, Vergabeverfahren für öffentliche Grundstücke nach wohnungspolitischen und städtebaulichen Prinzipien, sozialgerechte Bodenordnung, städtebauliche Verträge und Entwicklungsmaßnahmen. Darüber hinaus brauchen wir eine umfassende Bürgerbeteiligung, um die Neubebauung im Konsens mit der Bevölkerung zu erreichen.

Gleichzeitig müssen planerische, umweltschutzrechtliche und steuerliche Rahmenbedingungen auf den Prüfstand, um sie mit dem Ziel einer ausreichenden, kostengünstigen Baulandausweisung zum Ausgleich zu bringen. So ist die mittlerweile im BauGB verankerte Innenentwicklung zwar unbestritten, darf aber nicht dazu führen, dass in den angespannten Wachstumsregionen keine maßvolle Außenentwicklung der Umlandkommunen mehr stattfinden kann, wo Bauland meist kostengünstiger und schneller zu schaffen ist. Für innerstädtische Wohnungsbauvorhaben müssen zudem das Artenschutzrecht und das Baurecht harmonisiert werden, damit Neubau auf Brachen nicht unnötig behindert oder verzögert wird. Ähnlich verhält es sich mit dem Lärmschutz. Außerdem sollte die Grundsteuerreform die Mobilisierung von ausgewiesenem, aber un- oder untergenutztem Wohnbauland unterstützen. Und schließlich wäre zu prüfen, inwiefern Gebiete mit hohem Wohnraumbedarf von der zuletzt stark erhöhten Grunderwerbsteuer befreit werden können, wenn dort eine zügige Bebauung zugesichert wird. Dies sind nur einige Themen und Handlungsfelder, die es anzugehen gilt, um die Schaffung und Mobilisierung von Bauland für bezahlbaren Wohnraum voranzubringen. Der Deutsche Verband hat dazu kürzlich ein ausführliches Thesenpapier veröffentlicht und ruft den Bund dazu auf, das Bauland-Thema in seinem Bündnis aufzugreifen. «



Dr. Jürgen Heyer

Dr. Jürgen Heyer, Präsident des Deutschen Verbands