

Neues Baugebiet für Wohnhäuser am Stadtrand: Bau- und Wohnungswirtschaft fordern mehr Bauland an den grünen Rändern von Städten. Andernfalls könne der Wohnungsmangel nicht behoben werden.



Zweifel am Bauwillen und kein Bauland in Sicht

Der Bau-Turbo kann nur in den Kommunen gezündet werden

Der Bundestag hat vor der Sommerpause erstmals über den „Bau-Turbo“ debattiert. Ein plakativer Begriff für ein großes Gesetzspaket, das den Wohnungsbau kräftig anschieben soll. Es gibt viel Lob für die Lockerung von Vorschriften, es bleiben aber nagende Zweifel angesichts von politischen Zielkonflikten.

Auf Kongressen der Immobilienwirtschaft war in den ersten Wochen nach dem Start der Regierung Merz, in den Monaten Mai und Juni, Aufbruchstimmung, ja ein Hauch von Euphorie, zu spüren. Abgesehen von der Verlängerung der Mietpreisbremse um weitere vier Jahre gab es keinen Dissens zwischen dem, was die Regierung in Sachen Entbürokratisierung des Bauwesens ankündigte, und den Forderungen der Interessenverbände. Regierungsvertreter wussten das Fachauditorium auf den Veranstaltungen auf ihrer Seite. So auch die Parlamentarische Staatssekretärin im Bun-

desbauministerium, Sabine Poschmann (SPD), während ihrer Rede auf dem Kongress des Netzwerkes „Neues Bauen – 80 Sekunden“ in Berlin. Poschmann benannte die Wunschziele des Bauministeriums: Baugenehmigungen innerhalb von zwei Monaten, Gebäudeerstellung in zwölf Monaten dank Modulbauweise, Neubau-Mieten unter 15 Euro pro Quadratmeter und alle Prozesse durch Digitalisierung fest im Griff. Außerdem, so Poschmann, werde die Regierung den Gebäudetyp E vertragsrechtlich so absichern, dass Projektverantwortliche nicht in ein Haftungsrisiko geraten.

Bei allem Lob für den richtigen Weg, den die neue Bundesregierung eingeschlagen habe, gibt es mahnende Worte und öffentlich geäußerte Zweifel am Durchgriff des Bundes auf die für das Baugeschehen entscheidende Ebene: die Kommunen. So stellte BfW-Präsident Dirk Salewski in einem Pressehintergrundgespräch klar: „Den Bau-Turbo zünden können nur die Bürgermeister vor Ort“. Noch größere Zweifel an der Durchsetzung eines Bau-Turbos formulierte GdW-Präsident Axel Gedaschko auf der Jahrespressekonferenz des Verbands. Mit Blick auf den Beinahe-Stillstand forderte der GdW, dem



FOTO: ADOBESTOCK/THOMBAL

„Wohnungsbau genau so dringend wie Windräder“

Angesichts der schlechten Wohnungsbaukonjunktur bemühte Gedaschko gar das Menschenrecht auf Wohnen, wie es in Artikel 11 des UNO-Sozialpaktes verbrieft ist. Der GdW schlägt eine Übertragung der EU-Notfallverordnung zur Energiewende auf den Wohnungsbau vor. „Was bei Windrädern möglich ist, muss auch beim Menschenrecht auf Wohnen gelten. Wir brauchen jetzt eine rechtliche Grundlage, um Bauverfahren für bezahlbaren Wohnraum drastisch zu beschleunigen – durch ein überragendes öffentliches Interesse“, betonte Gedaschko vor der Presse in Berlin. Damit ließen sich Widerstände gegen den Wohnungsbau in den Kommunen umgehen. Auf dieser staatlichen Ebene herrscht nach Einschätzung von Gedaschko viel zu häufig die Einstellung, aus Gründen des Umweltschutzes sei es am besten, wenn gar nicht gebaut werde.

Politisches Ziel ist die Erhaltung von unbebauten Flächen

Die Bauplanungs- und Genehmigungsprozesse auf kommunaler Ebene bilden nur den einen Flaschenhals, der den Wohnungsbau bremst. Der andere neuralgische Punkt ist die Flächenvergabe. Der Mangel an Baugrund ist eines der großen Hindernisse für mehr Wohnungsbau in den Ballungsräumen. Unbebautes Grünland ist eine natürliche Ressource, die es zu schonen gilt. Die großzügige Umwandlung von Landschaften in Baugrund kollidiert mit der langfristigen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung. Diese hat zum Ziel, die tägliche Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen für Siedlungs- und Verkehrsbauten bis 2030 auf maximal 30 Hektar zu reduzieren ist. Heute werden täglich rund 55 Hektar Landfläche für Baumaßnahmen aller Art erschlossen. Im Durchschnitt der Jahre 1993 bis 2003 lag der Flächenverbrauch nach Angaben des Umweltbundesamtes noch bei 120 Hektar pro Tag.



FOTO: GDW/NILS HASENBU FOTOGRAFIE



In vielen Kommunen herrscht der Grundsatz: am besten keinen Neubau zulassen.

AXEL GEDASCHKO
GdW-Präsident

Wohnungsbau den gleichen ordnungspolitischen Stellenwert zu geben wie der Energiewende: beides sei von „überragendem öffentlichen Interesse“.

haltiges Bauen und Verkehrswende. Daran heißt es, bei der Schaffung von Wohnraum soll Umbau Vorrang genießen vor Neubau und Innen- vor Außenentwicklung. Der Ressourcenverbrauch könne reduziert werden durch neue Wohnformen in alten Gebäuden, die Umnutzung leerstehender Gebäude zu Orten des Wohnens und Arbeitens sowie die Revitalisierung von Gebäuden für neue Arbeitszeitmodelle.

Angriff auf das 30-Hektar-Ziel

In den Ohren derjenigen, die bezahlbare Wohnungen bauen und vermieten wollen, klingen diese Nachhaltigkeitsziele zunehmend unrealistisch. BFW-Präsident Dirk Salewski fordert ein Ende der „ideologischen Diskussion“ und mehr Pragmatismus angesichts der Tatsache, dass neun Millionen Menschen in Deutschland in überbelegten Wohnungen lebten. „Da haben Kinder nicht den Platz, ihre Schularbeiten zu machen“, so Salewski bei der Vorstellung einer InWIS-Studie, die das 30-Hektar-Ziel in Frage stellt. Die Autoren der Studie fordern, den Zielkonflikt zwischen Wohnungsbau und Flächenschonung zugunsten der Wohnraumerstellung zu verschieben. In grünen Außenbereichen von Städten müsse mehr Bauland entstehen.

Beauftragt wurde das InWIS-Institut in Bochum von acht Verbänden, darunter die Bundesarchitektenkammer, der Deutsche Bau- und Gewerbeverband sowie der BFW und der GdW. Ein zentrales Ergebnis der Studie lautet: Allein durch die Innenentwicklung von Städten könne der Wohnungsbedarf in Deutschland nicht gedeckt werden. Studienleiter Prof. Torsten Bölting mahnt: Während die Bevölkerungszahlen in vielen Regionen steigen und der Bedarf an Wohnungen zunimmt, seien die Potenziale der Innenentwicklung durch Baulückenschluss und Umnutzung begrenzt, schwer mobilisierbar und häufig zu teuer. Die Autoren der Studie „Wohnungsbau braucht mehr Fläche“ fordern eine „ehrliche und ideologiefreie“ Diskussion über den Zielkonflikt zwischen Wohnraumbedarf und ökologischen Zielen. Nur auf ausreichend Flächen lasse sich „bauen, bauen, bauen“, wie es Bundeskanzler Friedrich Merz in seiner Regierungserklärung angekündigt habe.

Wesentliche Ergebnisse der Studie

Deutschland gilt gemeinhin als Land mit hoher Siedlungsdichte. Die Flächennutzungsarten sehen nach Daten des Statistischen Bundesamtes (Stand 31. 12. 2022) so aus:

- 30 Prozent Wald
- 50 Prozent Landwirtschaft

■ 14,5 Prozent Siedlungs- und Verkehrsflächen, darin vier Prozent Fläche für Wohngebäude.

Der Anteil des Wohnungsbaus am täglichen Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche betrage weniger als 50 Prozent, so ein Ergebnis der InWIS-Studie.

Aktuell würden auf 1,42 Millionen Hektar in Deutschland Wohngebäude stehen und in den letzten Jahren seien jährlich rund 11.000 Hektar hinzugekommen – das entspreche einem Flächenverbrauch von etwas mehr als 28 Hektar pro Tag. Der weiter bestehende Mangel an Wohnraum zeige, dass das 30-Hektar-Ziel offensichtlich zu ambitioniert sei.

Begrenzte Potenziale der Innenentwicklung: Nach Berechnungen des BBSR (2022) könnten theoretisch etwa 84.400 Hektar für die Innenentwicklung genutzt werden, zusätzlich von weiteren knapp 15.000 Hektar baureifem Land. Jedoch sei nur etwas mehr als die Hälfte davon kurzfristig mobilisierbar – und das insbesondere in Regionen mit geringer Nachfrage. Prognosen gehen von jährlich rund 370.000 bis 400.000 neuen Wohnungen aus, die bundesweit benötigt werden, um den Bedarf zu decken. Bereits jetzt bestünden aber vor allem in Metropolen und wachstumsstarken Regionen enorme Angebotslücken; dieser Bedarf stehe den gerade dort nicht ausreichenden Innenentwicklungspotenzialen gegenüber.

Flächenbedarf: Um den Bedarf zu decken, müssten – je nach angesetzter Bebauungsdichte – täglich zwischen 23 und 42 Hektar neue Wohnbauflächen bebaut werden. Damit seien das 30-Hektar-Ziel und erst recht das Netto-Null-Ziel 2050 faktisch nicht erreichbar, wenn man berücksichtige, dass darunter auch noch alle Flächen für Verkehr sowie für gewerbliche Nutzungen fallen.

Außenentwicklung zulassen: Außenentwicklung sollte nicht kategorisch unterbleiben, sondern im Rahmen einer modernisierten Regionalplanung als Potenzial zur Behebung der Wohnungskrise gesehen werden.

Innenentwicklung vereinfachen: Die Realisierung der Innenentwicklung sei mit vielen Hürden behaftet. Dazu zählten neben strukturellen Hemmnissen, wie der individuellen Ziele von Eigentümern auch hausgemachte Probleme, wie aufwändige Gutachten und Verfahren. Diese Planungs- und Genehmigungsprozesse sollten vereinfacht und beschleunigt werden.

Nachverdichtung, Aufstockung und Umnutzung

Die realistischen Potenziale dieser Strategien würden teils überschätzt, weshalb andere Strategien der Flächenentwicklung zu-

rückgestellt würden. Das sei nicht hilfreich für den Wohnungsbau, so das Fazit der InWIS-Untersuchung. Wie hoch das Potenzial für diese Art der Nachverdichtung ist, darüber wird seit Jahren geforscht. Nach mehrfachen Untersuchungen der TU Darmstadt seit 2016, zuletzt 2023, ließen sich vor allem in Städten mittels Dachaufstockungen mehr als zwei Millionen Wohnungen erstellen. Tatsächlich entstehen unter deutschen Dächern nur sehr wenige neue Wohnungen. 2024 wurden laut Statistischem Bundesamt insgesamt 251.900 Wohnungen fertiggestellt. Die Zahl fertiggestellter Wohnungen in bereits bestehenden Wohngebäuden sei mit 30.300 gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben. In dieser Zahl dürften sich auch Wohnungen befinden, die durch Aufstockung und Dachausbau entstanden.



In überbelegten Wohnungen haben Kinder nicht den Platz, ihre Schularbeiten zu machen.

DIRK SALEWSKI
BFW-Präsident

Neue Studie „Mehr Wohnraum im Dach“

Das Wohnungspotenzial von Etagenaufstockung und Dachausbau wird in einer aktuellen Studie, die auf dem Kongress des Netzwerks „Neues Bauen – 80 Sekunden“ vorgestellt wurde, wesentlich kleiner und damit wohl auch realistischer eingeschätzt. Die Studie „Mehr Wohnraum im Dach“ erkennt ein aktivierbares Potenzial von 272.000 Wohneinheiten mit 20,4 Millionen Quadratmetern Wohnfläche in 77.800 Gebäuden; 72 Prozent durch Dachausbau, 28 Prozent durch Etagenaufstockung.



Wir brauchen eine ehrliche und ideologiefreie Diskussion über den Zielkonflikt zwischen Wohnraumbedarf und Ökologie.

PROF. TORSTEN BÖLTING,
InWIS-Institut

Durchgeführt wurde die Studie vom Berliner Technologieunternehmen Leaftech, das digitale Zwillinge für Gebäude entwickelt; Auftraggeber sind das Firmennetzwerk „Neues Bauen – 80 Sekunden“ und Velux. Grundlagen der Studie waren zum einen die erwähnten älteren Studien der TU Darmstadt und des Pestel-Instituts sowie Daten aus dem Zensus 2022. Zum anderen – und das mache den Unterschied aus, wie Leaftech-Geschäftsführer Michael Dittel gegenüber der IVV-Redaktion erklärte – seien 3D Geodaten sämtlicher Bundesländer in die Studie eingeflossen. Diese Gebäudedaten für jede Adresse in Deutschland seien bislang nicht frei verfügbar gewesen.

Auf diese Weise ergänze die Studie frühere Marktanalysen, indem sie das Potenzial nicht nur quantitativ erfasse, sondern auch qualitativ eingrenze hinsichtlich des Bedarfs, bautechnischer und baurechtlicher Parameter sowie der Wirtschaftlichkeit. Auch die Eigentümerstruktur werde in der Analyse berücksichtigt, da sie die praktische Umsetzbarkeit von Nachverdichtungsmaßnahmen erheblich beeinflusse. So seien 429.000 mögliche zusätzliche Wohnungen in Gebäuden von Eigentümergemeinschaften ebenso herausgerechnet worden wie Einheiten, die sich theoretisch in Altbauten und Einfamilienhäusern schaffen ließen.

Thomas Engelbrecht