

Presse-Information

Stuttgart, 17.12.2018

Schaffung von Wohnraum oberste Priorität bei den Kommunen im Land

Die Schaffung von neuem Wohnraum stellt derzeit das wichtigste Thema in den Kommunalverwaltungen dar. Die Ausweisung von Bauland sowie bezahlbarer Wohnraum stehen dabei im Mittelpunkt ihrer Bemühungen. Das sind Ergebnisse einer neuen Untersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), die im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen (ARGE) die Kommunen im Land repräsentativ zum Thema Baulandbereitstellung und Wohnungsbau befragt hat. Mit der Studie, die auch ein Wohnraum-Städteranking beinhaltet, möchte die ARGE den kommunalen Austausch über die besten Lösungen anregen, die geeignet sind, dem Mangel an Wohnraum zukünftig noch wirkungsvoller zu begegnen.

Fast drei Viertel (74 Prozent) der befragten Städte und Gemeinden gaben an, dass der Wohnungsbau auf ihrer Agenda ganz oben stehe. Bei rund 85 Prozent der Kommunen gehe es dabei primär um die Ausweisung von Bauland bzw. die Schaffung von Neubaugebieten. Insbesondere für das kommende Jahr 2019 ist demnach von einer erhöhten Ausweisung von Bauflächen für den Wohnungsbau auszugehen. Rund 72 Prozent der befragten Städte und Gemeinden schätzen die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum als wichtig ein. Für circa die Hälfte (51 Prozent) der Kommunen sind Themen wie „Baulückenschließung“ und „Nachverdichtung“ bedeutend. Sozialer Wohnungsbau spielt für etwa ein Drittel (32 Prozent) der Befragten eine wichtige Rolle.

Doch die Schaffung von Wohnbauland stellt viele Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg vor große Herausforderungen. Gesetzliche Auflagen, zum Beispiel Vorgaben zum Natur- und Artenschutz, schränken die Entwicklungsmöglichkeiten vieler Kommunen ein. Für mehr als die Hälfte (54 Prozent) der Befragten stellt dieser Aspekt ein wesentliches Hindernis dar. Auch gaben 52 Prozent der Städte und Gemeinden an, dass fehlende Flächenpotenziale die Bereitstellung von Wohnbauland „in sehr hohem oder hohem Maß“ behindern würden. Darüber hinaus würden die Vorgaben und Beschränkungen der Regionalplanung die Bereitstellung von neuem Wohnbauland begrenzen (43 Prozent).

„Die Ergebnisse belegen eindrucksvoll, welchen hohen Stellenwert die Schaffung von Wohnraum bei den Städten und Gemeinden inzwischen landesweit einnimmt“, sagt Bernd Hertweck, Vorsitzender der ARGE, und ergänzt: „Zugleich werden jedoch auch die zahlreichen Hemmnisse deutlich und damit die Notwendigkeit, den in der Wohnraum-Allianz angestoßenen Diskussionsprozess über Erleichterungen bei Verfahren und Regularien konsequent fortzuführen und damit rasch in die Umsetzung zu kommen.“

Viele Optimierungsmöglichkeiten bei der Bereitstellung von Wohnraum

Nach Meinung der befragten Experten sei vor allem der Bund gefordert, die Kommunen mit mehr Kompetenzen auszustatten. Mit Bezug auf die Gesetzgebung könnten Städte und Gemeinden beispielsweise durch Erleichterungen beim kommunalen Vorkaufsrecht eine strategische Bodenvorratspolitik betreiben. Darüber hinaus sieht der Deutsche Städtetag im Bereich der Bodenpolitik einen großen Handlungsbedarf, um die Flächenverfügbarkeit zu erhöhen und Spekulationen mit Boden und Baurecht besser einschränken zu können. Auch eine Modifikation der gesetzlich geregelten Modelle zur Baulandumlegung könne unter anderem dazu beitragen, Bauland schneller bereitzustellen.

Die Studie „Neuer Wohnraum in Baden-Württemberg“ setzt sich aus drei Bausteinen zusammen: Auf Basis von Daten der amtlichen Statistik wurde ein Wohnbau-Städteranking für 526 Kommunen in Baden-Württemberg erstellt. Dabei wurde ermittelt, welche Städte und Gemeinden bei der Schaffung von Wohnraum in den vergangenen Jahren besonders erfolgreich waren. Der zweite Teil der Studie umfasst eine Kommunalbefragung, die im August und September 2018 durchgeführt wurde. Insgesamt haben sich 227 Städte und Gemeinden aus Baden-Württemberg an der Online-Umfrage beteiligt. Den dritten Baustein der Analyse bildet eine Expertenrunde, in der die facettenreichen Herausforderungen bei der Baulandbereitstellung und der Realisierung von Wohnbauprojekten von vier Experten beleuchtet und mit Praxisbeispielen unterlegt wurden.

Die gesamte Untersuchung sowie Detailergebnisse des Wohnraum-Städterankings stehen auf der Homepage der ARGE Baden-Württembergischer Bausparkassen unter www.arge-online.org kostenlos zum Download bereit.