

# Wohnungsknappheit: Jetzt sind die Kommunen gefragt

Im Bundestag fand am 8. Februar eine von der CDU/CSU-Fraktion beantragte Aktuelle Stunde statt. Das Thema: „Krise auf dem Wohnungsmarkt – Jetzt entschlossen handeln“. Christoph Meyer von der FDP erklärte, es gelte Hindernisse aus dem Weg zu räumen. Vor allem brauche es eine Ausweisung von deutlich mehr Bauland, so Meyer. Wie gehen die Kommunen nun mit dieser Forderung um?

In Berlin fehlen aktuell deutlich über 100.000 Wohnungen. Bezirksrat Fabian Schmitz-Grethlein: „Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf stehen kaum Flächen zur Ausweisung als Wohngebiete zur Verfügung.“ Dennoch werden bestehende Flächen aktuell an vielen Stellen für eine Wohnnutzung planerisch vorbereitet. Darüber hinaus gibt es an vielen Stellen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf Nachverdichtung und Aufstockung. Doch wird auch das voraussichtlich kaum ausreichen. Wie schaut es in anderen Großstädten aus?

Auch der Sprecher der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Hansestadt Hamburg, André Stark, betont, dass

ren bei durchschnittlich rund 80 Prozent gelegen. Die Gründe hierfür waren, so Stark, die üblichen: Lieferkettenengpässe, Finanzierungsprobleme, Fachkräftemängel. Doch man prüfe auch, ob Anreize fehlen, damit aus Genehmigungen fertige Wohnungen werden. Neues Bauland auszuweisen, ist in einem Stadtstaat aufgrund des begrenzten Raumangebotes immer schwierig. Auch durch Aufstockung will man stille Reserven nutzen, wie André Stark es nennt, um die Lage zu entspannen. Zudem prüfe man in der Hafenstadt verstärkt Konzepte zur Steigerung der Wohnflächeneffizienz, wie den Wohnungstausch.

## Köln startet volldigitales Baugenehmigungsverfahren und nutzt die grüne Wiese

Ähnlich sieht es in Köln aus. Auch hier kann die Nachfrage nach Wohnraum allein durch den Bestand nicht gedeckt werden. Die Stadtverwaltung arbeitet daher auch in der Domstadt mit Hochdruck daran, den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Unter anderem setzt man alles daran, die Prozesse zu beschleunigen. So werden beispielsweise seit November 2022 Bauanträge auf Wohnungsbau im Bauaufsichtsamt digital angenommen und bearbeitet. Köln startete damit als zweitgrößte Bauaufsichtsbehörde Deutschlands und als erste Großstadt in Nordrhein-Westfalen ein volldigitales Baugenehmigungsverfahren unter Einbindung des landesweiten Bauportal.NRW.

Zur Sicherung der wohnungspolitischen Ziele hat der Rat der Stadt Köln bereits 2014 ein eigenes Stadtentwicklungskonzept beschlossen. Ein Bestandteil des Konzepts ist das „Kooperative Baulandmodell“, das im selben Jahr als ein wichtiges Instrument zur Umsetzung dieser Ziele in Köln eingeführt wurde. Es sieht verpflichtend bei neuen Bebauungsplänen einen Anteil von 30 Prozent gefördertem Wohnungsbau vor. Ziel sind durchmischte urbane Quartiere. Diese machen Köln aus.

Außerdem sind mehrere neue Stadtviertel oder Stadtquartiere in Planung, wie beispielsweise das Projekt Kreuzfeld. Hier plant man ein komplett neues Stadtviertel im Kölner Norden, in dem auf rund 90 Hektar landwirtschaftlicher Fläche ein Stadtteil für 6.900 Menschen entstehen wird – unter hohen städtebaulichen, freiraum-, verkehrs- und umweltplanerischen Standards.

Nicht nur Metropolen stehen vor dem Problem der Wohnungsknappheit und haben sich gerüstet. Schaut man in kleinere Städte mit weniger als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern, so schaut es auch hier nicht weniger problematisch aus. „In Castrop-Rauxel mangelt es nach einer kommunalen Untersuchung vor allem an preisgünstigem Wohnraum“, erklärt Philipp Röhnert, Bereichsleiter für Stadtplanung und Bauordnung in

Ziel des kooperativen Baulandmodells in Köln sind durchmischte urbane Quartiere.



man in Hamburg, wo bei jedem Bauvorhaben ein Drittel der Wohnungen gefördert sein muss, bereits im Jahre 2011 mit dem „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ eine Initiative gegründet hat, die sich vorausschauend das Ziel von zunächst 6.000, später 10.000 neu genehmigten Wohnungen jährlich gesetzt hat. „Seit 2011 konnten wir diese Genehmigungszahlen im Wohnungsbau immer erreichen“, betont er. Die Zahl der Baugenehmigungen für das Jahr 2022 beziffert er mit 10.377. Immerhin habe der Erfüllungsgrad bei den Fertigstellungen in den letzten zehn Jah-

Eigenes Stadtentwicklungskonzept & Co.: Die Kommunen sind letztlich diejenigen, die bauen. Sie sind unterschiedlich vorbereitet. Wie gehen sie vor? Eine nicht repräsentative Auswahl von Köln bis Castrop-Rauxel.

Castrop-Rauxel, einer Stadt mit ca. 73.000 Einwohnern im Kreis Recklinghausen. Er ist der Meinung, dass hier eine Abhilfe über Neubau nur in engen Grenzen möglich ist, da die Mieten im Neubau zwangsläufig sehr hoch sind. Eine Ausnahme ist lediglich der geförderte Mietwohnungsbau mit entsprechender Preisbindung. Solche Wohnbauvorhaben werden dann durch die Stadt gefördert, so Röhnert. Auch die Preisbindungen würden weiter gezielt gefördert und unterstützt. Doch war in der Vergangenheit in Castrop-Rauxel die konkrete Nachfrage nach Grundstücken für den selbst genutzten privaten Wohnungsbau insgesamt erheblich höher als für Mietwohnungen. Dennoch habe man durch Bauleitplanung und gezielte Mobilisierung dazu beigetragen, dass in letzter Zeit das Angebot an verfügbaren Wohnbaugrundstücken erheblich ausgeweitet wurde.

Während bis zum Jahr 2022 die verfügbaren Baugrundstücke jeweils sehr schnell vermarktet wurden, zeichnet sich aktuell eine Verlangsamung der Vermarktung ab. Der Anteil an Mietwohnungsbau an den gesamten Investitionen war in der nordrhein-westfälischen Stadt jedoch eher gering. Was ist mit Aufstockung? Dazu erklärt Philipp Röhnert: „Die Aufstockung von Gebäuden ist eine individuelle Investitionsentscheidung der Eigentümerinnen und Eigentümer, sie ist von zahlreichen gebäudespezifischen Rahmenbedingungen wie der Statik abhängig. Deswegen kann so – bei erheblichem Aufwand – nur eine relativ geringe Anzahl zusätzlicher Wohnungen geschaffen werden, und das ohne ökologische Beeinträchtigung.“

Robert Schütz, Frankfurt

wohnen & modernisieren MIT DER IBB

## Für Projekte, die Wohnraum schaffen

Sie suchen die passende Finanzierung für Bau, Sanierung oder Modernisierung Ihrer Immobilie? Wir haben sie. Kompetent, zuverlässig und mit dem Ziel, Ihr Bauvorhaben erfolgreich zu gestalten. Sprechen Sie mit uns!  
Hotline Immobilienförderung: 030 / 2125-2662

[ibb.de/vermieter\\_investoren](https://www.ibb.de/vermieter_investoren)

