

PRESSEMITTEILUNG

Nr. 8/2020

Dortmund, 27. August 2020

Gutachten des ILS zeigt: Zu wenig Bauland in NRW-Großstädten

In Zusammenarbeit mit dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) haben sich Prof. Dr. Stefan Siedentop und Prof. Dr. Stefan Fina vom ILS mit der Verfügbarkeit bebaubarer Flächen für den Wohnungsbau in den kreisfreien Städten und Landkreisen Nordrhein-Westfalens (NRW) beschäftigt.

Die Studie zeigt, dass in den angespannten Wohnungsmärkten bebaubare Flächen fehlen während in ländlichen Regionen nicht selten eine Überangebotsituation besteht. „Eine erfolgreiche Wohnungspolitik muss deshalb darauf fokussieren, Bauland umfangreicher, schneller und kostengünstiger zu entwickeln und einer Bebauung zuzuführen“ sagt Prof. Dr. Stefan Siedentop, wissenschaftlicher Geschäftsführer des ILS.

Im Zeitraum 2016 bis 2018 wurde in Bonn und Münster im Vergleich mit anderen Städten in NRW mit jeweils 4,7 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr am meisten gebaut. An dritter Stelle liegt Düsseldorf mit 4,3 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr. Ein Blick auf die tatsächlich benötigten Wohnungen zeigt aber, dass beispielsweise in Münster zwischen 2016 bis 2018 2.450 Wohnungen pro Jahr zu wenig gebaut wurden. Ein ähnliches Ergebnis gibt es für die Stadt Bonn. In Köln fehlen für den genannten Zeitraum sogar 6.900 Wohnungen pro Jahr. Somit deckt die größte Stadt in NRW nur 46% des Wohnraumbedarfs.

Das bestehende Missverhältnis führt zu einem Anstieg von Immobilienpreisen und Mieten, investorengetriebenen Aufwertungsprozessen und einem rückläufigen Angebot an bezahlbarem Wohnraum. Die entstandenen Engpässe auf den Wohnungsmärkten befördern so die sozioökonomische Polarisierung zwischen einkommensschwachen und wohlhabenden Haushalten in deutschen Großstädten.

Die Autoren der Studie sind sich einig: Um Bauland in erforderlichem Maße bereitzustellen, muss das kommunale Flächenmanagement effektiver werden. Mit Blick auf bestehende Zielkonflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Grün- und Freiflächen) müssen die technischen Instrumente der Flächenerfassung und -bereitstellung verbessert und klare politische Zielsetzungen formuliert werden. So zeigen Kommunen wie Bonn, Düsseldorf und Münster, dass sich Investitionen in ein langfristig und integrativ angelegtes Flächenmanagement lohnen. „Die Kommunen brauchen mehr qualifiziertes und gut vernetztes Personal sowie moderne EDV-gestützte Werkzeuge des Flächenmanagements, um dem Bedarf an Flächen zeitnah gerecht zu werden“, so der Mitautor der Studie und Experte für Geoinformationssysteme Prof. Dr. Stefan Fina. Die Kommunalpolitik muss frühzeitig Zweckbündnisse mit der Bau- und Immobilienwirtschaft sowie mit zivilgesellschaftlichen Akteuren und Gewerbetreibenden über die beabsichtigten Ziele eingehen, damit Flächenentwicklungen und Bauvorhaben nicht an Widerständen aus unterschiedlichen Interessengruppen scheitern. Hinzu kommen dringend benötigte Konzepte interkommunaler Zusammenarbeit, die den Ausgleich zwischen Wohnungsnachfrage und -bedarf über Verwaltungsgrenzen hinaus koordinieren. Aus dieser Perspektive sind die folgenden Forderungen von besonderer Bedeutung:

- Festlegung und Definition von (politischen) Zielsetzungen im Wohnungsbau mit kontinuierlichem Monitoring

- Aufstockung der personellen und technischen Ausstattung im Flächenmanagement sowie die konsequente Entwicklung und Anwendung von Verfahren zur Identifizierung und Mobilisierung von Wohnflächenpotenzialen
- Verstärkter Einsatz digitaler Tools im Flächenmanagement, inklusive dem Aufbau digitaler Schnittstellen zwischen Potenzialerschaffung und -mobilisierung
- Festhalten am Primat der Innenentwicklung, ohne Tabuisierung von Außenentwicklungen
- Entwicklung einer langfristigen Strategie des Flächenmanagements
- Bildung (interkommunaler) Kooperationen und Dialogplattformen mit den Umlandkommunen
- Deutliche Stärkung der Personalkapazitäten in den Bauaufsichtsbehörden und Planungsbehörden

Die vollständige Studie mit den Zahlen zu den einzelnen Städten/Kreisen in NRW finden Sie [hier](#).

Das ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung ist ein außeruniversitäres Forschungsinstitut, das die aktuelle und künftige Entwicklung von Städten interdisziplinär und international vergleichend untersucht. Weitere Informationen auf www.ils-forschung.de.

Herausgeber

ILS – Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung gGmbH, Brüderweg 22-24, 44135 Dortmund

Pressekontakt

Ann-Christin Kleinmanns, ILS, Verantwortliche für Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Telefon: 0231/9051-131

E-Mail: ann-christin.kleinmanns@ils-forschung.de

Ansprechpartner

Prof. Dr. Stefan Siedentop, ILS, wiss. Geschäftsführer, E-Mail: stefan.siedentop@ils-forschung.de

Prof. Dr. Stefan Fina, ILS, Leiter Geoinformation und Monitoring, E-Mail: stefan.fina@ils-forschung.de