

Wohnungsangebot

Mehr neue Bauflächen nötig, um Wohnungsmangel zu reduzieren

Um was geht es?

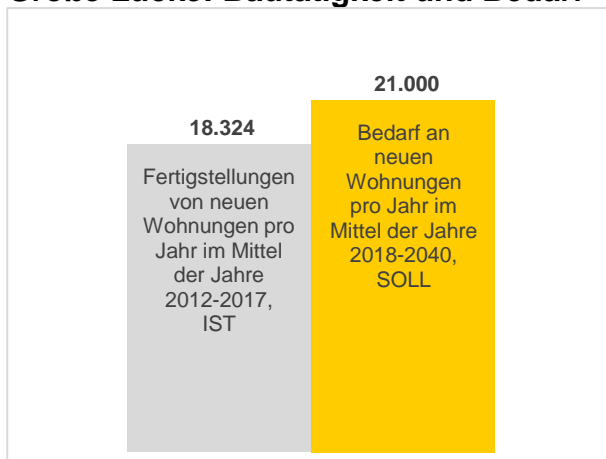
Wohnungsmangel und Wohnkosten

Mieten und Immobilienpreise steigen in vielen Orten Hessens. Ein Hauptgrund hierfür ist der Mangel an ausgewiesenen Bauflächen, um mehr neue Wohnungen bauen zu können. Allein im Regierungspräsidium (RP) Darmstadt fehlten zuletzt 2017 rund 70.000 Wohnungen. Bis 2040 werden im RP Darmstadt laut IWU (2020) 307.000 neue Wohnungen benötigt, davon fast jede Zweite in kreisfreien Städten.

Die bestehenden regionalen Flächennutzungspläne sehen schon jetzt viele große neue Bauflächen vor. Nach Schätzung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain könnten innerhalb des aktuellen regionalen Flächennutzungsplans über 160.000 neue Wohnungen entstehen. Doch bei den meisten dieser Flächen haben die Kommunen noch kein Bauland ausgewiesen und folglich kein Baurecht geschaffen.

Es mangelt oft an kommunalpolitischem Willen, neue Bauflächen auszuweisen. Auch fehlen die nötigen Kapazitäten in manchen Verwaltungen, um schnell Baurecht zu schaffen und Bauanträge zu bearbeiten. So nehmen der Wohnungsmangel und Preissteigerungen weiter zu.

Große Lücke: Bautätigkeit und Bedarf



Quelle: Wohnungsbedarfsprognose für hessische Landkreise und kreisfreie Städte 2040 (IWU, 2020)

Was braucht die Wirtschaft?

Günstige Wohnungen für Fachkräfte

Der Mangel an günstigen Wohnungen in Ballungsräumen muss schnell behoben werden. Es müssen mehr Wohnungen gebaut werden. Beschäftigte müssen möglichst in Nähe ihrer Arbeitsplätze wohnen können, u. a. um die Fachkräftegewinnung der Betriebe zu erleichtern.

Was ist zu tun?

Schneller neue Bauflächen schaffen

- Flächenpotenziale besser nutzen
Kommunen in den Ballungsräumen müssen mehr Bauflächen zur Verfügung stellen und schneller Baurecht schaffen. Zum Beispiel durch neue Baugebiete, Nachverdichtung und durch die Genehmigungen zum Aufstocken bestehender Gebäude oder zum Ausbau von Wohnungen in geeigneten Kellern. Die Akzeptanz hierfür kann in der Bevölkerung durch städtebauliche Wettbewerbe erhöht werden.
- Anreize im Kommunalen Finanzausgleich
Das Land muss im Kommunalen Finanzausgleich Anreize setzen, damit Kommunen in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten mehr neue Bauflächen schaffen. Die Kommunen müssen ausreichende Mittel für die Folgekosten für Infrastruktur und Kinderbetreuung bekommen.
- Genehmigungsprozesse beschleunigen
Planungsverfahren, technische Infrastruktur sowie die Qualifikationen des Personals in den Bauämtern müssen an die Erfordernisse des Wachstums und des modernen Bauens angepasst werden.
- Faire Chancen für private Bauherren
Bei der Vergabe neuer Bauflächen dürfen private Investoren nicht gegenüber öffentlichen Gesellschaften benachteiligt werden.