16.06.2016 | Hintergrund

Zukunftsfähiger Wohnungsbau in Städten

Sekundarstufe, Grundschule

Während in manchen Regionen Deutschlands viele Wohnungen leer stehen, ist Wohnraum in vielen Groß- und Universitätsstädten knapp und teuer. Hunderttausende neue Wohnungen werden gebraucht. Wie kann es gelingen, in den dicht bebauten Städten schnell und preisgünstig neuen Wohnraum zu schaffen, der dennoch zukunftsfähig ist?

Gehört zu:

Thema des Monats: Anders bauen: Wohnungen für die Zukunft
Unterrichtsvorschlag: Wohnen: Neue Ideen für deine Stadt (SEK)
Unterrichtsvorschlag: Wohnung gesucht! (GS)

In vielen Städten und Gemeinden in den Ballungsräumen wächst die Nachfrage nach Wohnungen. Weil die Nachfrage Mieten und Kaufpreise stark steigen lässt, bekommen immer mehr Haushalte Schwierigkeiten, dort eine bezahlbare Wohnung zu finden.

Die hohen Preise und das geringe Angebot auf dem Immobilienmarkt haben in den vergangenen Jahren zu öffentlichen Debatten geführt. Auch die Politik hat das Thema aufgegriffen. Unter anderem hat der Bundestag im März 2015 die sogenannte Mietpreisbremse beschlossen. Das Gesetz soll in bestimmten Regionen mit besonders angespannten Wohnungsmärkten den Anstieg der Mieten begrenzen. Außerdem wurde das Wohngeld erhöht.

Zudem soll der Wohnungsbau gefördert werden. Denn nur mit mehr Neubau können die Knappheiten überwunden werden. Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMU) hat im März 2016 eine "Wohnungsbau-Offensive" angekündigt.

Was sind die Gründe für den Wohnungsmangel?

Beim Wohnungsmarkt in Deutschland gibt es große regionale Unterschiede. Einen bundesweiten Wohnungsmangel gibt es nicht, aber vielerorts spürbare Engpässe. Während in manchen Regionen viele Wohnungen leer stehen, ist Wohnraum in anderen Regionen knapp und teuer. Von Engpässen betroffen sind vor allem Großstädte und Universitätsstädte.

Eine Ursache für diese Unterschiede ist die regional unterschiedliche Entwicklung der Bevölkerungszahlen. Immer mehr Menschen in Deutschland ziehen in Städte, die unter anderem wegen der besseren Ausbildungsmöglichkeiten, der Jobangebote und des kulturellen Angebots als attraktiv gelten. Dagegen verlieren viele ländliche Räume Bevölkerung.

Zusätzlich wächst der Wohnungsbedarf durch die gestiegene Zuwanderung und höhere Flüchtlingszahlen. Auch anerkannte Flüchtlinge und nachziehende Familien werden in den kommenden Jahren Wohnungen benötigen.

Nicht nur die Einwohnerzahlen wachsen, sondern auch der durchschnittliche Flächennachfrage wächst. Höhere Einkommen und mehr Ein-Personen-Haushalte haben dazu geführt, dass die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf gestiegen ist.

Quelle: BBSR

Während die Nachfrage nach Wohnungen gestiegen ist, wurden einige Jahre lang zu wenige Wohnungen gebaut. Zwar hat sich die gestiegene Nachfrage bereits ausgewirkt, sodass die Neubauzahlen deutlich gestiegen sind. Doch der Bedarf ist stärker gestiegen als das Angebot, die Neubauten reichen noch nicht aus.

Die Bevölkerung in den sieben größten deutschen Städten ist stärker gewachsen als der Bestand an Wohnungen. (Quelle: BMU)

Die Mieten in den begehrten Ballungsräumen sind höher als in anderen Regionen. Und sie sind in den vergangenen Jahren dort besonders stark gestiegen.

Die Mieten in den Zentren der Ballungsräume liegen deutlich über den Mieten in anderen Räumen. (Quelle: BMU)

Im Jahr 2009 lag die Zahl der fertiggestellten Wohnungen bei 160.000, im Jahr 2015 waren es bereits 248.000 Wohnungen. Eine Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung geht jedoch davon aus, dass zwischen 2015 und 2020 jährlich etwa 270.000 neue Wohnungen gebraucht werden. Darin sind jedoch unter anderem die gestiegenen Flüchtlingszahlen nicht enthalten. Das Bundesumwelt geht daher davon aus, dass mindestens 350.000 Wohnungen jährlich gebraucht werden.

Heute bauen für den Bedarf der Zukunft

In der Vergangenheit gab es bereits mehrere Phasen, in denen in Deutschland verstärkt Wohnungen gebaut wurden. Zum Beispiel bestand nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs wegen der Kriegsschäden ein großer Wohnungsmangel, weswegen in den 1950er Jahren sehr viele Wohnungen gebaut wurden. Auch in den 1990er-Jahren gab es einen Bauboom; viele Menschen erfüllten sich den lang gehegten Wunsch nach einem Einfamilienhaus.

Jedoch wird mit der bisherigen Art zu bauen und den herkömmlichen Mustern der Siedlungsentwicklung die Umwelt stark beansprucht. Insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser auf der "grünen Wiese" – das heißt auf neu erschlossenen Grundstücken – verbrauchen überdurchschnittlich viel Energie, Fläche und Rohstoffe. Neubauten am Rande bestehender Siedlungen führen zu einer Zerschneidung und Reduzierung von Naturräumen und verursachen zusätzliche Kosten für die Infrastruktur.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung muss eine übermäßige Beanspruchung von Ressourcen in Zukunft vermieden werden.

Darüber hinaus gibt es mehrere Herausforderungen, wenn es darum geht, mehr Wohnraum zu schaffen:

- Zusätzliche Wohnungen werden dort gebraucht, wo die Nachfrage groß ist: in Großstädten und Ballungsräumen. Diese sind in der Regel bereits sehr dicht bebaut, sodass es nicht leicht ist, Platz für zusätzliche Wohnungen zu finden.
- Weil der Bedarf bereits heute hoch ist, sollten neue Wohnungen schnell zur Verfügung stehen.
- Gleichzeitig sollen neue Wohnungen zukunftsfähig sein. Um die Anpassung an zukünftige Veränderungen beim Wohnungsbedarf zu erleichtern, sollten sie möglichst flexibel nutzbar sein. Zum Beispiel werden wegen der demografischen Entwicklung in Zukunft mehr altersgerechte Wohnungen benötigt.
- Es werden in den Regionen mit hoher Nachfrage vor allem auch preisgünstige Wohnungen für Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen benötigt.
- Gleichzeitig sollte die Qualität der Wohnungen hoch sein. Lärmschutz und Brandschutz sollen gewährleistet sein. Auch der Klimaschutz und effiziente Energienutzung sollen weiterhin berücksichtigt werden.

Was muss passieren, damit mehr gebaut wird?

Die Politik setzt auf ein ganzes Paket von Maßnahmen, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Insgesamt soll das Bauen erleichtert und kostengünstiger werden. Um dies zu erreichen, sollen Vorschriften vereinfacht, Baulücken geschlossen und Siedlungen verdichtet werden. Außerdem sollen bestehende Gebäude gegebenenfalls umgebaut werden.

Die Stadt Köln zum Beispiel hat systematisch untersuchen lassen, wie im Stadtgebiet weitere Wohnungen geschaffen werden könnten. Dabei wurden verschiedenste Möglichkeiten geprüft: zum Beispiel die Bebauung von ehemaligen Gewerbeflächen wie einem Großmarkt und einem Hafen, das Schließen von Baulücken und das Aufstocken von Gebäuden. So wurde Platz für 37.000 neue Wohnungen ausgemacht. Doch die Verdichtung des Stadtgebiets hat auch Nachteile. Die Kölner Studie sieht zum Beispiel vor, auch einige Schrebergärten und Freigelände zu bebauen. Dagegen protestieren viele Bürgerinnen und Bürger.

Wie Kosten für Neubauten gesenkt werden können, hat eine Fachleute-Kommission im Auftrag des Bundesumweltministeriums untersucht. Neben Vorschlägen zur Vereinfachung der Bauvorschriften nennt sie eine Reihe von konkreten Möglichkeiten zur Gestaltung von Gebäuden. So seien unter Umständen Keller verzichtbar. Wohnungen könnten kleiner geplant werden, mit flexibel nutzbaren Grundrissen.

Gebäude könnten zudem günstiger mithilfe von zeitgemäßen Formen des industriellen Bauens errichtet werden, so die Kommission. Das bedeutet, dass Bauteile oder Bauprodukte standardisiert und in großer Zahl hergestellt und verwendet werden. In Deutschland gibt es Vorbehalte gegenüber dieser Bauweise. Ihr Image ist geprägt von den sogenannten Plattenbauten, die sowohl in der früheren Bundesrepublik als auch in der DDR vor allem an den Rändern der Städte entstanden und oft monotone und triste Siedlungen bildeten. Daher will das Bundesumweltministerium Ansätze des seriellen Bauens fördern, die auch hohen Ansprüchen an die Baukultur gerecht werden.

Dieses Haus in Frankfurt am Main ist nur ein schmaler Anbau an ein bestehendes Gebäude und wurde weitgehend aus umweltverträglichen Baustoffen errichtet. (Foto: Hans Drexler, zuständige Pressestelle: TU Darmstadt)

Weltweit existieren schon viele Beispiele, die diese Ansätze umsetzen. So wurde in Berlin eine Siedlung für Studierende aus recycelten Frachtcontainern errichtet. In Frankfurt am Main ist das "Minimum Impact House" entstanden, ein Beispiel für die Nachverdichtung von Städten. Das Haus ist ein schmaler Anbau an ein bestehendes Gebäude, sodass es nur ein Minimum an Fläche verbraucht. Zudem wurden vor allem umweltfreundliche Baustoffe verwendet.

Weiterführende Links

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Wohnungsmarktprognose 2030
http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2015/AK072015.html?nn=445322 [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/AnalysenKompakt/2015/AK072015.html?nn=445322]

Umweltbundesamt: Wohnen
https://www.umweltbundesamt.de/wohnen [https://www.umweltbundesamt.de/wohnen]

[http://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/]*Dieses Werk ist lizenziert unter einer Creative Commons Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen 4.0 International Lizenz. [http://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/]*

Sie dürfen diesen Text unter anderem ohne besondere Genehmigung verwenden und bearbeiten, z.B. kürzen oder umformulieren, sowie weiterverbreiten und vervielfältigen. Dabei müssen www.umwelt-im-unterricht.de [http://www.umwelt-im-unterricht.de/] als Quelle genannt sowie die oben genannte Creative Commons-Lizenz verwendet werden. Details zu den Bedingungen finden Sie auf der Creative Commons-Website [http://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/].

[http://www.unesco.de/oer-faq.html] *Umwelt im Unterricht unterstützt die Erstellung von Bildungsmaterialien unter offenen Lizenzen im Sinne der UNESCO [http://www.unesco.de/oer-faq.html].*

Material herunterladen

Zukunftsfähiger Wohnungsbau in Städten - GS / SK (PDF - 0 B)

Unterrichtsvorschläge

Wohnen: Neue Ideen für deine Stadt - SK (PDF - 113 KB)
Wohnung gesucht! - GS (PDF - 0 B)

Zielgruppe

Sekundarstufe | Grundschule

Fächer

Geografie | Politik, SoWi, Gesellschaft | Deutsch | Kunst | Sachunterricht

---

Schlagwörter

Stadtentwicklung | Stadtplanung | Demografischer Wandel | Verstädterung | Wohnen | Gebäude | Bauen, nachhaltiges

---