

## PRESSEMITTEILUNG

### **Baulandmodelle der Kommunen verfehlen ihre Ziele**

- **Bulwiengesa untersucht exemplarisch die Baulandmodelle und deren Resultate in Berlin, Düsseldorf, Hamburg und München**
- **Baulandmodelle verteuern im frei finanzierten Wohnungsbau die Mieten um bis zu 17 Prozent und die Kaufpreise um bis zu zwölf Prozent**
- **Die untere Mittelschicht und Familien können sich in den genannten Städten nicht mehr angemessen mit Wohnraum versorgen**

**Köln, 18. Oktober 2022** - Im Auftrag der PANDION AG hat bulwiengesa die Baulandmodelle von Berlin, Düsseldorf, Hamburg und München\* und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt untersucht. Alle genannten Modelle streben einen Anteil von 30 bis 50 Prozent gefördertem Wohnraum am Wohnungsneubau an. Erreicht wird dies laut Studie annähernd in Hamburg. Dort liegt der Anteil der Sozialwohnungen im Zeitraum von 2007 bis 2014 bei 21 Prozent. In Berlin waren es im gleichen Zeitraum nur acht Prozent. In Düsseldorf sind es annähernd zehn, in München 13 Prozent. Diese Städte verfehlen damit ein wesentliches Ziel ihrer Baulandmodelle.

Zudem verteuern die Baulandmodelle Mieten und Kaufpreise im frei finanzierten Anteil der jeweiligen Projekte. Dies liegt daran, dass Bauherren die Erschließung, Grünanlagen, ggf. auch Kindertagesstätten oder Schulen der von ihnen errichteten Wohnanlagen und Quartiere finanzieren müssen. Die Förderung des sozialen Wohnraums unterstützt aber lediglich die Kosten der Gebäudeerstellung selbst. Preisgedämpfte Wohnungen werden in der Regel gar nicht gefördert. Beide Wohnungstypen haben je nach Baulandmodell einen Anteil von 30 bis 60 Prozent am Gesamtprojekt. Die Infrastruktur dieses Anteils muss von den frei finanzierten Wohnungen subventioniert werden. Dies steigert die Kaufpreise der frei finanzierten Wohnungen um bis zu zwölf und die Mieten um bis zu 17 Prozent.

„Unsere Studie zeigt deutlich die Erfolge und Grenzen der untersuchten Baulandmodelle auf“, kommentiert Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter der bulwiengesa AG. „Dass nur das Hamburger Modell seine Ziele einigermaßen erreicht, sollte anderen Städten zu denken geben.“

„Wir haben diese Studie angestoßen, weil auch die Privatwirtschaft Verantwortung für einen ausgeglichenen und machbaren Wohnungsneubau trägt“, erläutert Reinhold Knodel, Inhaber und Vorstand der PANDION AG. „Hier sehen wir Korrekturbedarf. Die Menschen in den Städten benötigen dringend mehr Wohnungen. Schon die Erhöhung der Quoten für geförderten und preisgedämpften Wohnraum in Berlin, Düsseldorf und München hat zu deutlichen Einbrüchen des Neubausvolumens geführt.“

Eine gravierende Folge des Wohnungsmangels ist in der Studie abzulesen: Die untere Mittelschicht kann sich die Mieten neu gebauter Wohnungen in den Städten nicht mehr leisten. In Berlin gilt dies auch für Haushalte der „mittleren Mittelschicht“. Haushalte mit vier Personen können sich Neubaumieten nur leisten, wenn sie zur oberen Mittelschicht gehören. „Diese Haushalte wandern bereits jetzt in die Speckgürtel der Städte ab. Diese Entwicklung wird sich weiter verstärken“, so Andreas Schulten.

Die rasante Entwicklung der Baukosten hat bereits zu Verzögerungen bei Bauvorhaben oder sogar zur Aufgabe geplanter Projekte geführt. Um dem weiteren Rückgang des Wohnungsangebots entgegenzuwirken, empfiehlt die Studie Änderungen der bisherigen Förderpolitik. Zu den empfohlenen Maßnahmen gehört die Reduzierung der bautechnischen Anforderungen im sozialen Wohnungsbau, die Umstellung der Förderpolitik von der Objekt- auf die Subjektförderung sowie die Ausrichtung der Förderung auf die Bedürfnisse von Familien. Besonders am Herzen liegt Andreas Schulten auch der Umgang mit den bestehenden Sozialwohnungen. „Wir wissen, dass mehr als die Hälfte der deutschen Sozialwohnungen von Haushalten bewohnt wird, deren Einkommen sie dazu nicht oder nicht mehr berechtigt. Die Bundesländer sollten die Fehlbelegungsabgabe nutzen, um die Verteilung geförderten Wohnraums gerechter zu gestalten.“ Hintergrund: Einige Bundesländer, unter anderem Berlin, haben die Erhebung der Fehlbelegungsabgabe abgeschafft.

\* Die Bezeichnungen der untersuchten Modelle lauten:

- Berlin: Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung / Bündnis für Wohnungsbau und bezahlbares Wohnen
- Düsseldorf: Handlungskonzept Zukunft Wohnen Düsseldorf (HKW)
- Hamburg: Bündnis für das Wohnen in Hamburg
- München: Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)

Die Studie „Baulandmodelle und ihre Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt“ kann unter:

<https://www.pandion.de/ag/medien/publikationen/>

oder

<https://bulwiengesa.de/de/publikationen/studie-baulandmodelle-und-deren-auswirkungen-auf-den-wohnungsmarkt>

kostenlos bezogen werden.

#### **Pressekontakt:**

##### **PANDION AG**

Rahel Camps, Leitung Unternehmenskommunikation

Im Mediapark 8, 50670 Köln

Tel. +49 (0) 221/71600-219

E-Mail: [camps@pandion.de](mailto:camps@pandion.de)

[www.pandion.de](http://www.pandion.de)

##### **bulwiengesa AG**

Sigrid Rautenberg, Leitung Unternehmenskommunikation

Wallstraße 61, 10179 Berlin

Tel. +49 (0) 30 / 27 87 68 2

[rautenberg@bulwiengesa.de](mailto:rautenberg@bulwiengesa.de)

[www.bulwiengesa.de](http://www.bulwiengesa.de)

**Über bulwiengesa**

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit fast 40 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, unter anderem durch Standort- und Marktanalysen, fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für die EZB und BIZ verwendet.

**Über die PANDION AG**

Die PANDION AG mit Sitz in Köln befasst sich seit 2002 mit der Entwicklung, Realisierung und dem Vertrieb hochwertiger Wohn- und Gewerbeobjekte. Das inhabergeführte Immobilienunternehmen entwickelt Grundstücke an seinem Hauptstandort sowie in Bonn, Düsseldorf, Mainz, München, Berlin und Stuttgart. Mit einem Verkaufsvolumen von insgesamt 6 Milliarden Euro, davon 3,6 Milliarden Euro im Bereich Wohnen plant und baut PANDION deutschlandweit derzeit ca. 4.800 hochwertige Wohnungen sowie unter der Dachmarke PANDION OFFICEHOME 14 größere Gewerbeobjekte. Die PANDION AG beschäftigt insgesamt über 200 Mitarbeiter\*innen an den Standorten Köln, München, Berlin und Stuttgart.