

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	8
Abstract	10
1 Aufgabenstellung und Vorgehensweise	12
1.1 Fragestellungen	12
1.2 Methodischer Fokus der Studie	13
1.3 Bezug der Studie zu zwei wohnungspolitischen Diskussionssträngen	13
2 Statistische Analysen zum Wohnungsneubau	15
2.1 Triebkräfte und räumliche Muster der aktuellen Nachfrageentwicklung	15
2.2 Wohnungsneubau und spezifische Eckpunkte der wohnungspolitischen Debatte	17
2.3 Miet- und Kaufpreise im Wohnungsneubau	20
2.4 Die Bauformen und Eigentümer im Wohnungsneubau	23
2.5 Zwischenfazit	25
3 Fallstudien	26
3.1.1 Wohnungsmarktsituation und Wohnungsmarktentwicklung in Aachen	26
3.1.2 Wohnungspolitik in Aachen	28
3.1.3 Die Struktur des Wohnungsneubaus in Aachen	29
3.1.4 Gesamteinschätzung der Neubauaktivitäten auf dem Wohnungsmarkt in Aachen	35
3.2 Dresden	36
3.2.1 Wohnungsmarktsituation und Wohnungsmarktentwicklung in Dresden	36
3.2.2 Wohnungspolitik in Dresden	37
3.2.3 Die Struktur des Wohnungsneubaus in Dresden	39
3.2.4 Gesamteinschätzung der Neubauaktivitäten auf dem Wohnungsmarkt in Dresden	45
3.3 Düsseldorf	46
3.3.1 Wohnungsmarktsituation und Wohnungsmarktentwicklung in Düsseldorf	46
3.3.2 Wohnungspolitik in Düsseldorf	47
3.3.3 Die Struktur des Wohnungsneubaus in Düsseldorf	49
3.3.4 Gesamteinschätzung der Neubauaktivitäten auf dem Wohnungsmarkt in Düsseldorf	56
3.4 Freiburg	57
3.4.1 Wohnungsmarktsituation und Wohnungsmarktentwicklung in Freiburg	57
3.4.2 Wohnungspolitik in Freiburg	58
3.4.3 Die Struktur des Wohnungsneubaus in Freiburg	60
3.4.4 Gesamteinschätzung der Neubauaktivitäten auf dem Wohnungsmarkt in Freiburg	69
3.5 Nürnberg	70
3.5.1 Wohnungsmarktsituation und Wohnungsmarktentwicklung in Nürnberg	70
3.5.2 Wohnungspolitik in Nürnberg	71
3.5.3 Die Struktur des Wohnungsneubaus in Nürnberg	72
3.5.4 Gesamteinschätzung der Neubauaktivitäten auf dem Wohnungsmarkt in Nürnberg	78
3.6 Zwischenfazit	79

4	Hemmnisse des Wohnungsneubaus aus Investorensicht	80
4.1	Methodische Hinweise	80
4.2	Charakterisierung der befragten Unternehmen: Dominanz lokal verankerter, mittelständischer Unternehmen	81
4.3	Geschäftspolitik und Neubauaktivitäten	82
4.3.1	Kommunale Wohnungsgesellschaften	82
4.3.2	Wohnungsgenossenschaften	83
4.3.3	Kirchliche Wohnungsgesellschaften	84
4.3.4	Private Projektentwickler / Bauträger / Wohnungsunternehmen	84
4.4	Hindernisse eines ausgeweiteten Wohnungsneubaus aus Investorensicht	85
4.4.1	Nachfrage im relevanten Marktsegment	86
4.4.2	Eigenkapitalausstattung / Fremdkapitalbeschaffung	87
4.4.3	Interne Kapazitätsauslastung / Auslastung der Partner auf der Vorleistungsseite	87
4.4.4	Grundstücksverfügbarkeit / Wettbewerbssituation am Grundstücksmarkt	88
4.4.5	Planungs- und Genehmigungsverfahren	89
4.4.6	Widerstände in der Zivilgesellschaft	90
4.5	Präferenz für ausgewählte Wohnungsbausegmente	91
4.6	Zwischenfazit	92
5	Zentrale Erkenntnisse im Querschnitt der Fallstudien	93
5.1	Die Zielvorgaben werden nicht erreicht	93
5.2	Die zentrale Stellung des Grundstücksmarktes	93
5.3	Das Innenentwicklungsdilemma	94
5.4	Eine kommunalpolitische Unterbewertung des Wohnungsneubaus	96
5.5	Zwischenfazit	97
6	Empfehlungen	98
6.1	Mehr Aufmerksamkeit für den Wohnungsbau in den Kommunen	98
6.2	Neue Instrumente für die Innenentwicklung	99
6.3	Neue Bereitschaften und Rahmenbedingungen für die Außenentwicklung	100
6.4	Gesamtfazit: Ein unaufgelöster Widerspruch zwischen Wachstumsdruck und Wachstumsbereitschaft behindert die Entfaltung des Wohnungsneubaus	101
7	Literaturverzeichnis	102
Anhang		103
	Leitfragebogen der Investoreninterviews	103