

Studie: Wohnungsbau geht am Bedarf vorbei

Zu wenig neue Einheiten in der Stadt Heilbronn, zu viele im Hohenlohekreis

IMMOBILIEN In deutschen Metropolen entstehen nach einer neuen Studie zu wenige Wohnungen, während auf dem Land zum Teil zu viel gebaut wird. Bundesweit seien im vergangenen Jahr zwar rund 245 000 Wohnungen geschaffen worden, erklärte gestern das Institut der deutschen Wirtschaft (IW), das die Studie erstellt hat. Nur 66 000 davon seien aber in den Städten mit mehr als 100 000 Einwohnern entstanden, darunter 495 in Heilbronn. Geschätzt würden dort deutlich mehr benötigt, nämlich 102 000. Zu viele Neubauten gibt es dem Institut zufolge hingegen in einigen ländlichen Regionen wie der Eifel, dem Schwarzwald oder Teilen Ostdeutschlands.

Hochrechnung Der Studie liegt eine Hochrechnung zugrunde, wie viel neuer Wohnraum wo in Deutschland benötigt wird. Die Autoren schauen sich dabei den Zeit-

raum 2015 bis 2020 an. Mit Blick auf ganz Deutschland kommen sie zu dem Ergebnis, dass der Wohnungsbau dem künftigen Bedarf hinterherhinkt. „Aktuell brauchen wir mehr Wohnungen, als wir tatsächlich bauen“, sagte Mitautor Michael Voigtländer. Von 2015 bis 2020 müssten demnach pro Jahr etwa 266 000 Wohnungen errichtet werden – also mehr als 2014. Die Lücke hat demnach Auswirkungen auf die Verbraucher. „Das erklärt letztlich, warum die Preise so stark steigen“, sagte Voigtländer.

In der Region Heilbronn-Franken ist das Bild durchaus unterschiedlich: Während in Heilbronn zu wenig neue Wohnungen entstehen, liegen der Hohenlohekreis und erst recht der Main-Tauber-Kreis deutlich über dem Bedarf (siehe Grafik).

Besonders groß sind die Probleme in den Großstädten. Nur in wenigen passen Bautätigkeit und Bedarf

der Studie zufolge annähernd zusammen – etwa in Düsseldorf, Bremen, Essen und Dortmund. In Berlin, München, Hamburg, Köln oder Frankfurt klaffen hingegen Lücken.

In Stuttgart entstehen demnach jährlich mehr als 1000 neue Wohnungen zu wenig. Hauptgrund für den Mangel in Großstädten seien fehlende Bauflächen, sagte Voigt-

länder. „Die Investoren sind schon da, aber die Bauflächen fehlen.“ Ausweg könnten Wohnhochhäuser sein – Deutschland sei da noch sehr zurückhaltend. Zudem lägen in Städten teils noch Flächen brach.

Ländlicher Raum Ein anderes Bild zeichnen die Autoren für einige ländliche Regionen. Dort werde oft zu viel und am Bedarf vorbei gebaut. Grund dafür sei, dass die Kommunen neues Bauland auswiesen, um Einwohner und Unternehmen anzulocken. Viele bauten dann lieber neu, statt bestehende Häuser zu beziehen. An anderer Stelle stünden dafür Häuser leer. Hier müssten Anreize geschaffen werden, damit mehr Leute ins Ortsinnere ziehen und sich die Region nicht zersiedle. Gehe die Entwicklung so weiter, drohten weiter steigende Preise in Ballungsräumen und mehr Leerstand auf dem Land. *dpa/frz*

Wohnungsneubauten

