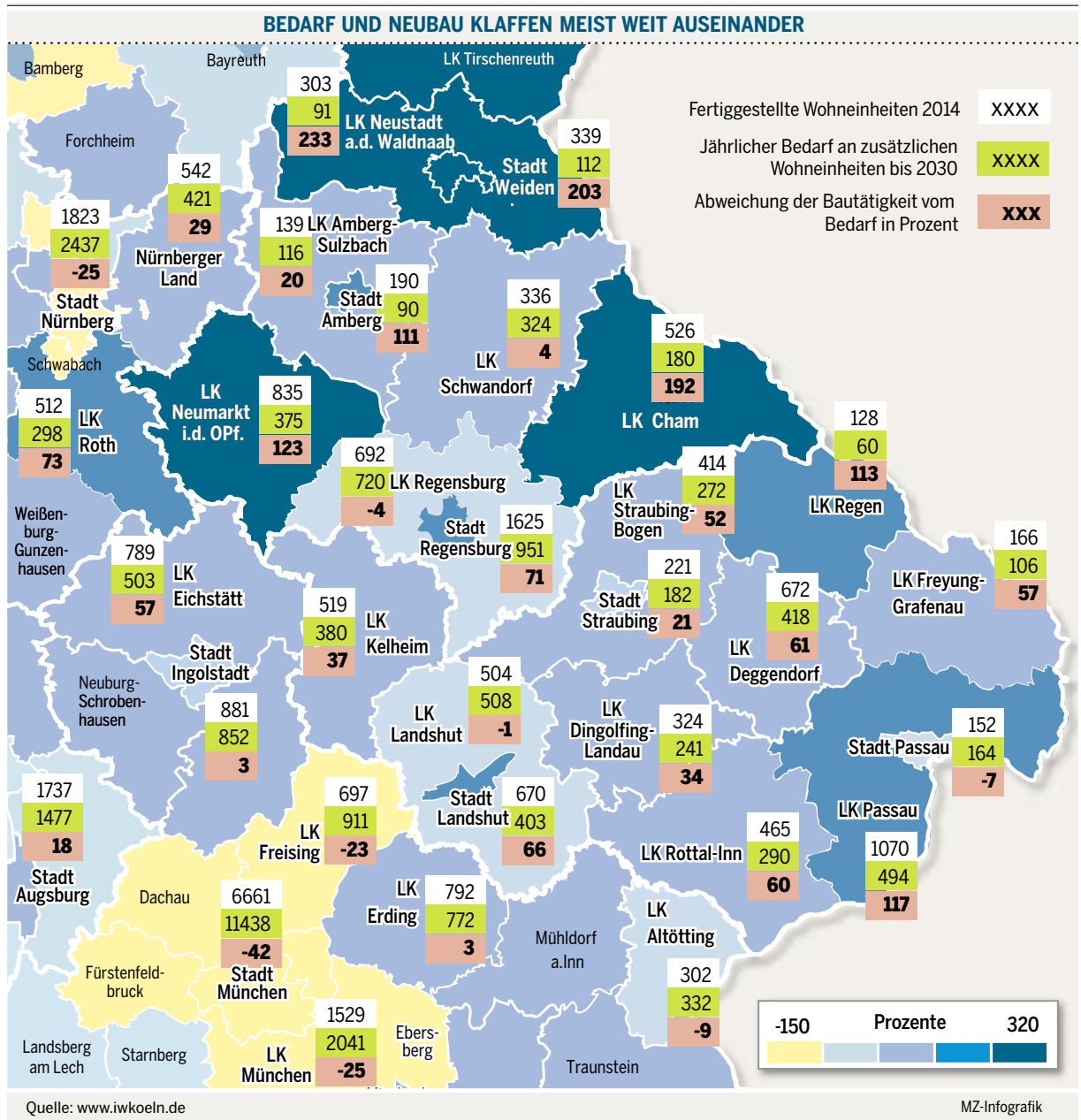
Wohnungen am falschen Platz

STUDIE In den Städten herrscht Mangel, am Land stehen Häuser leer. Eine Studie liefert Zahlen, die zumindest in Regensburg auf den ersten Blick überraschen.

VON UNSEREN AGENTUREN UND BERNHARD FLEISCHMANN, MZ

KÖLN/REGENSBURG. 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 245 000 Wohnungen geschaffen worden, erklärte das Institut der deutschen Wirtschaft (IW), das die Studie erstellt hat, gestern in Köln. Nur 66 000 davon seien in den Städten mit mehr als 100 000 Einwohnern entstanden. Geschätzt würden dort deutlich mehr benötigt – 102 000. Zu viele Wohnungen gibt es dem Institut zufolge hingegen in einigen ländlichen Regionen wie der Eifel, dem Schwarzwald oder Teilen Ostdeutschlands.

Der Studie liegt eine Hochrechnung zugrunde, wie viel neuer Wohnraum künftig wo in Deutschland benötigt wird. Die Autoren schauen sich dabei unter anderem den Zeitraum 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 gebaut werden – also mehr als zuletzt 2014. Die Lücke hat demnach Auswirkungen auf die Verbraucher. „Das erklärt letztlich, warum die Preise so stark steigen“, sagte Voigtländer.



Bauboom in Regensburg

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 am Main klaffen hingegen Lücken.

Umso erstaunlicher sind zunächst die Zahlen der Studie, welche die Stadt Regensburg betreffen. Demnach wurden 2014 hier 1625 Wohnungen gebaut. Der langfristige Bedarf liege bei lediglich 950 Einheiten. Demzufolge wird langfristig gesehen derzeit in Regensburg zu viel gebaut, 71 Prozent über Bedarf. So die Studien-Logik.

Von einem drohenden Überfluss an Wohnungen kann aber keine Rede sein. Das liegt am enormen Nachholbedarf, den die Studie nicht berücksichtigt. Der Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Anton Sedlmeier, hat aufschlussreiche Zahlen: 2014 wurden außerordentlich viele Wohnungen fertiggestellt. Ein Jahr zuvor waren es aber gerade mal 600 Wohnungen. 800 bis 1000 Wohnungen pro Jahr werden langfristig gebraucht, lautet die Einschätzung der Stadt. Erfreulich ist: Auch 2015 wird diese Schwelle übertroffen mit mehr als 1300 Fertigstellungen. „Die brauchen wir, damit die Mieten nicht weiter in den Himmel wachsen“, sagt Sedlmeier. Immerhin habe sich der Preisauftrieb in den vergangenen Monaten abgeschwächt.

Auch Professor Tobias Just, Geschäftsführer und wissenschaftlicher Leiter der Immobilienakademie, die zum Regensburger Institut für Immobilienwirtschaft (Irebs) gehört, sagt, dass in Regensburg in den vergangenen zehn Jahren deutlich zu wenig gebaut worden, der Nachholbedarf deswegen sehr groß sei. Obendrein müsse die Rolle des Umlands betrachtet werden: Was dort zu wenig gebaut wird, übt Druck auf die Stadt aus. Der „Verflechtungsgürtel“ mit Pendlern zu Arbeitsplätzen und Hochschulen sei in Regensburg weiter als 20 Kilometer.

Nach Justs Einschätzung könnte der Bedarf in Regensburg noch größer sein als in der Studie angenommen. Denn zumindest in den nächsten fünf Jahren könnte die Nettozuwanderung nach Deutschland über den erwarteten 200 000 Menschen liegen. Und Regensburg dürfte laut Just davon überproportional profitieren.

Ein Hauptgrund für den Mangel in den Großstädten seien fehlende Bauflächen, sagte IW-Autor Voigtländer. Er brachte als Ausweg auch neue Wohnhochhäuser ins Spiel – Deutschland sei da noch sehr zurückhaltend. Ein Punkt, den Just unterstützt.

Falsche Anreize am Land

Ein anderes Bild zeichnen die Autoren vor allem für einige strukturschwache Regionen. Dort werde oft zu viel und am Bedarf vorbei gebaut. Grund dafür sei, dass die Kommunen großzügig neues Bauland ausweisen würden, um Einwohner und Unternehmen anzulocken. Viele Menschen bauten dann neu, statt bestehende Häuser zu beziehen. An anderer Stelle stünden Häuser dann leer. In diesen Kommunen müssten Anreize geschaffen werden, damit mehr Leute in innere Ortsteile ziehen würden und sich die Region nicht zersiedle, heißt es. Gehe die Entwicklung so weiter, drohten weiter steigende Preise in vielen Ballungsräumen und noch mehr Leerstand auf dem Land.