

# Wohnraum ist da – aber an der falschen Stelle

**GEFÄLLE** Während in den Städten der Bedarf nicht gedeckt ist, sind in ländlichen Regionen viele Wohnungen vorhanden – werden aber oft nicht genutzt.

VON CARSTEN HOEFER, DPA

**MÜNCHEN.** In Sachen Wohnungsmarkt ist die Nachrichtenlage in Deutschland auf den ersten Blick eindeutig: Es fehlen Wohnungen, viele Wohnungen. Gut 400 000 Wohnungen im Jahr müssten neu gebaut werden, um den Bedarf zu decken, schätzen Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD) und viele Fachleute. Doch das ist nur die eine Hälfte der Wahrheit: In ländlichen Regionen Deutschlands stehen fast zwei Millionen Wohnungen leer, schätzt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.

Deutschland ist zweigeteilt: In vielen Städten und Ballungsräumen wächst die Bevölkerung wegen Zuwanderung und prosperierender Wirtschaft. Auf dem Land aber schwindet eine alternde Bevölkerung allmählich, keineswegs nur in Ostdeutschland. Eigentümlich: Sogar in manchen Kommunen mit schrumpfender Bevölkerung fehlen Wohnungen. Die Bedeutung des Worts Immobilie – „unbeweglich“ – illustriert den Kern des Problems: Die Bürger wandern und ziehen um, nicht jedoch ihre Häuser.

## Große Bandbreite bei den Preisen

Beispiel Bayern: Wer im boomenden Landkreis München ein gebrauchtes Einfamilienhaus kaufen will, muss dafür im Schnitt 1,5 Millionen Euro zahlen, wie dem Immobilienmarktbericht der Staatsregierung zu entnehmen ist. Nur 270 Kilometer weiter nordöstlich könnte man in Selb nahe der tschechischen Grenze für den gleichen Preis ungefähr fünfzehn gleichwertige Häuser kaufen, ein Eigenheim ist für



In den Städten müssen Menschen oft lange suchen, bis sie eine passende Wohnung gefunden haben.

Foto: dpa

100 000 Euro zu haben. „Wir haben ein Stadt-Land-Gefälle, das weiter zunimmt“, sagt Stephan Kippes, Leiter der Marktforschung beim Immobilienverband Deutschland Süd.

Die oberfränkische Kleinstadt Selb war einst Deutschlands Porzellanhauptstadt. Der Niedergang der Porzellanindustrie stürzte die Stadt in eine schwere Krise: Seit 1970 hat Selb 40 Prozent seiner Bevölkerung verloren. Die Einwohnerzahl ist von 25 000 auf 15 000 zurückgegangen, ein weiterer Rückgang wird in den nächsten Jahren erwartet, wie fast überall im Norden und Osten Bayerns.

Bauamtsleiter Helmut Resch beziffert den Wohnungsleerstand auf sieben Prozent. „Das war vor einigen Jah-

ren sogar noch höher“, sagt er. Nimmt man den Rückgang der Bevölkerung als Maßstab, müssten in Selb eigentlich noch wesentlich mehr Wohnungen leer stehen.

Die Stadtverwaltung hat einige nicht mehr benötigte Wohngebäude der kommunalen Wohnungsbau-Gesellschaft abreißen lassen – und außerdem brauchen die Bürger heute wesentlich mehr Platz als früher. „Die Personenzahl pro Wohnung geht zurück“, sagt Immobilienexperte Kippes: „Das ist ein Trend, der den Bevölkerungsrückgang teilweise kompensiert.“ In Bayern gibt es heute 6,2 Millionen Wohnungen, fast doppelt so viele wie 1970. Die Bevölkerung dagegen wuchs nur um ein Fünftel. Und trotz-

dem fehlen Wohnungen – sogar in Selb. Die wirtschaftliche Talfahrt ist beendet, die Arbeitslosigkeit von weit über zehn auf unter fünf Prozent zurückgegangen, neue Arbeitsplätze sind entstanden.

## „Baut uns Wohnungen!“

„Die Firmen kommen auf uns zu und sagen: Baut uns Wohnungen!“, berichtet Resch. Denn die leerstehenden Wohnungen sind alt und unattraktiv, niemand will dort einziehen.

Ein noch eigentümlicheres Bild bietet sich im Osten Deutschlands: Mecklenburg-Vorpommern etwa hat seit der Wiedervereinigung gut 300 000 Einwohner verloren, heute leben im am dünnsten besiedelten Bundesland

## DIE „ZWEITE MIETE“

► Für viele Menschen haben sich die Nebenkosten, auch Betriebskosten genannt, zu einer „zweiten Miete“ entwickelt. Sie kommen zur Miete noch dazu, oft als pauschale Vorauszahlung, die dann einmal im Jahr mit den tatsächlich angefallenen Kosten abgeglichen wird.

► In der Regel wird in kalte und warme Nebenkosten unterschieden. Zu den kalten Betriebskosten gehören umgelegte Grundsteuer, Kosten für Abwasser, Müllabfuhr, Hausreinigung, Treppenhausbeleuchtung, Versicherungen und Schornsteinfeger. Warme Betriebskosten sind Kosten für Heizung und Warmwasser. Am stärksten fallen in der Regel die Heizkosten ins Gewicht. Sie schwanken auch am meisten – je nach Witterung und Preisen für Öl, Gas und Fernwärme.

► Bei den Berechnungen muss berücksichtigt werden, dass immer die Wetter- und Preisentwicklungen des Vorjahres ausschlaggebend sind. Denn in der Abrechnung, die ein Mieter 2016 bezahlt hat, ging es um den Verbrauch in 2015. Bei der nächsten Abrechnung werden also das milde Frühjahr, der kalte Herbst und die stark schwankenden Ölpreise 2016 zu spüren sein. (dpa)

noch 1,6 Millionen Menschen. Die Zahl der Wohngebäude ist in den vergangenen 20 Jahren dennoch um gut 100 000 gestiegen, wie Zahlen des Statistischen Landesamts zeigen. Doch fehlen punktuell immer noch welche, etwa in Rostock. Die Verwaltung der 200 000-Einwohner-Stadt startete im Sommer 2015 eine Wohnungsbauoffensive, da sie im Laufe der nächsten Jahre mit mehreren tausend zusätzlichen Neubürgern rechnet.

Eine treffende Beschreibung der Lage fand im Herbst Andreas Ibel, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft: „Wir haben eigentlich genug Wohnraum in Deutschland – aber wir haben ihn an der falschen Stelle.“