

Video | 21.09.2018 | Lesezeit 2 Min.

Der Wohnungsmarkt anschaulich erklärt

Die Wohnungsnot in deutschen Großstädten verschärft sich. IW-Immobilienexperte Michael Voigtländer erklärt, warum die Mieten wohl weiter steigen werden und bezahlbarer Wohnraum immer schwerer zu finden sein wird. Und er verrät, an welchen Hebeln die Politik ansetzen sollte, um das Problem zu lösen. Ein Videobeitrag.

Wer in letzter Zeit eine Wohnung gesucht hat, kennt das Phänomen: Die Schlangen bei Wohnungsbesichtigungen werden immer länger, die Mieten in Großstädten steigen immer weiter – auch hier in Köln.

Wesentlicher Grund für die Steigerung: Immer mehr Menschen ziehen in die Städte, der Wohnraum wird knapp. Zwischen 2011 und 2016 sind 3,2 Millionen Menschen mehr nach Deutschland gekommen als abwanderten. Wegen der guten wirtschaftlichen Lage kommen vor allem Facharbeiter und Akademiker aus Ost- und Südeuropa und Asien. Die Jobs wiederum entstehen vor allem in Großstädten und Ballungsgebieten. So hat sich Berlin zu einem Mekka der IT-Unternehmen gemausert, weit mehr als 20.000 Arbeitsplätze sind in diesem Sektor in den vergangenen Jahren entstanden. Die Aussicht auf gute Arbeit zieht auch immer mehr junge deutsche Arbeitnehmer aus ländlichen Regionen an. Hinzu kommt die steigende Zahl von Studierenden und Rentnern. Städte sind aufgrund der guten medizinischen Versorgung, besseren Schulen und mehr Einkaufsmöglichkeiten bei allen Gruppen beliebt.

Die hohen Mieten sind also eine Kehrseite der Attraktivität der Städte. Das Problem ist, dass nicht genug neue Wohnungen gebaut werden, um die Nachfrage zu

befriedigen – das treibt die Preise. Das Institut der deutschen Wirtschaft hat den Baubedarf berechnet. So sind in Berlin 2016 nur 44 Prozent der benötigten Wohnungen gebaut worden, in München 43 Prozent und in Köln 45.

Wohnen in den Städten wird zum Luxusgut, wenn wir nicht mehr bauen.

Dabei mangelt es nicht an Investoren, die neue Wohnungen finanzieren wollen. Das Problem ist, dass sie keine Bauflächen finden. Das Angebot ist in den Großstädten seit 2010 – trotz der großen Nachfrage – unverändert, teilweise wie in München sogar rückläufig. Dadurch steigen die Baulandpreise um 10 bis 15 Prozent, manchmal sogar noch mehr.

Paradoxe Weise sind die Städte selber dafür verantwortlich, neue Bauflächen auszuweisen. Sie entscheiden, ob aus Ackerland oder alten Industrieflächen Wohnbauland wird. In der aktuellen Lage müssen viele Städte über neue Viertel nachdenken, den Bau von Wohnhochhäusern unterstützen und konsequent nachverdichten.

Doch die Widerstände sind groß. Viele Projekte werden von Bürgerinitiativen bekämpft, die eine andere Sozialstruktur oder zusätzlichen Verkehr fürchten. Hinzu kommt, dass Städte oft kein Geld haben für den notwendigen Ausbau der Infrastruktur.

Wir müssen uns aber klar machen, dass Wohnen in den Städten zum Luxusgut wird, wenn wir nicht mehr bauen. Dabei leben wir derzeit in goldenen Zeiten mit robuster Konjunktur und niedrigen Zinsen – beste Voraussetzungen, um unsere Städte schöner, größer und besser zu machen. Neue, grüne Stadtviertel können entstehen, mit einer starken, effizienten Infrastruktur, schnellen Verkehrsanbindungen, Wohnhochhäusern, sozialen Einrichtungen und neuen Arbeitsplätzen. Hierfür ist aber auch der Bund verantwortlich, der die Städte bei der Entwicklung neuer Stadtviertel finanziell unterstützen muss.

Kernaussagen in Kürze:

- In Deutschlands Großstädten explodieren die Mieten und bezahlbarer Wohnraum

ist immer schwerer zu finden.

- Grund für die zunehmende Wohnungsnot ist die wirtschaftliche Attraktivität der Städte - für Zuwanderer aus ländlichen Regionen und auch aus dem Ausland.
- Um das Problem zu entschärfen, müsste vor allem mehr gebaut werden: Es gilt, nachzuverdichten, mehr Bauland auszuweisen und auch neue Stadtviertel zu entwickeln.