

Wohnungsbau | 20.08.2015 | Lesezeit 4 Min.

In Deutschland wird's eng

Jedes Jahr werden in der Bundesrepublik rund 20.000 Wohnungen zu wenig gebaut. Vor allem in vielen Großstädten ist der Wohnungsmangel eklatant. Allein in Berlin werden am Ende des Jahrzehnts etwa 55.000 Wohnungen fehlen.

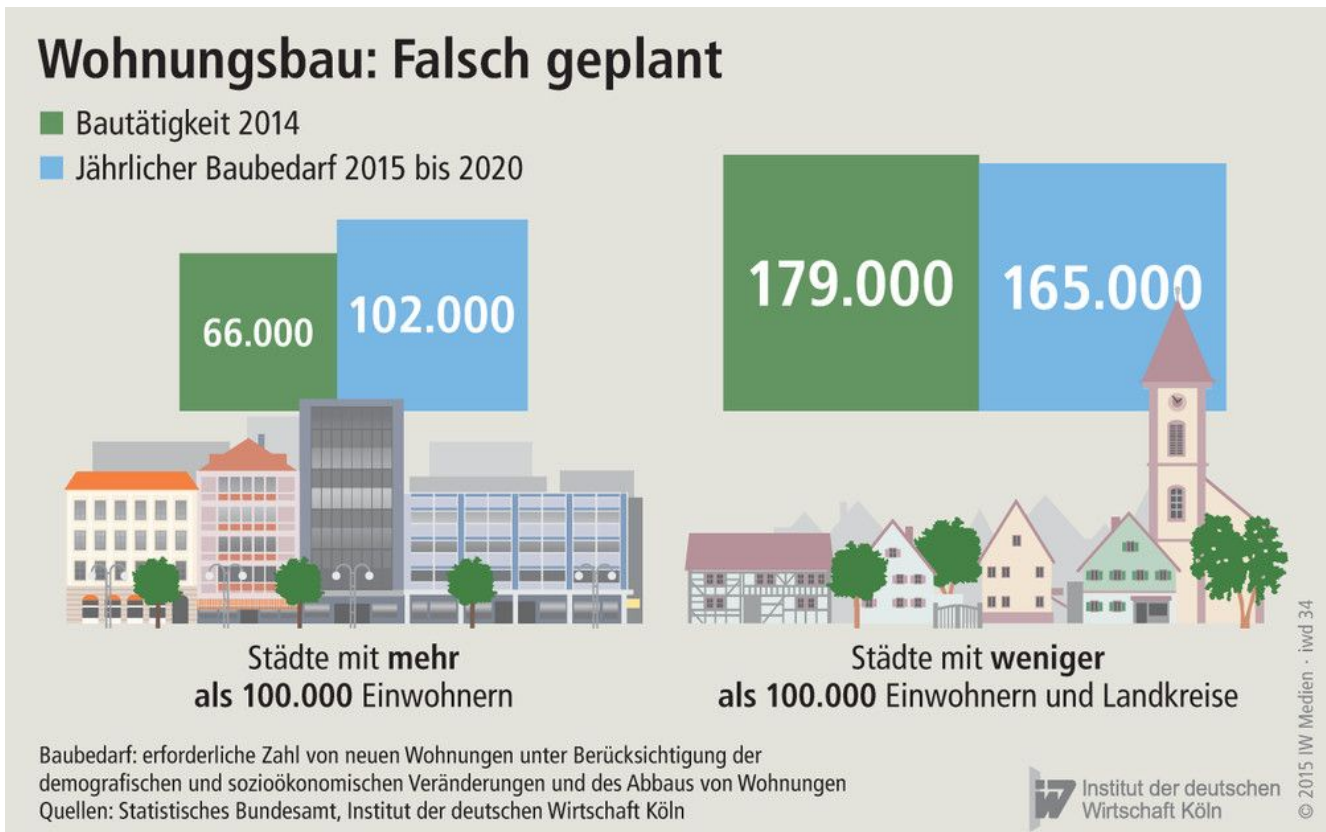
Fünf Zimmer, Küche, Diele, Bad zuzüglich Terrasse und Gäste-WC, das Ganze in sonniger, zentraler und ruhiger Lage - davon können Großstädter oft nur träumen. Denn in den meisten deutschen Städten wächst die Einwohnerzahl, allein Berlin zählt derzeit jährlich rund 40.000 Menschen mehr. Kein Wunder also, dass Wohnraum vielerorts zur Mangelware wird (vgl. iwd 32/2015).

Der starke Bevölkerungszuzug in die Metropolen hat zwei Ursachen: Da sind zum einen die Zuwanderer - allein 2014 und 2015 dürften etwa 900.000 Menschen netto nach Deutschland einwandern. Und sie haben in Städten nun mal bessere Job- und Integrationsmöglichkeiten als in ländlichen Regionen. Zum anderen lockt die Stadt aber auch viele inländische Umsiedler an: junge Leute, die zum Studieren oder Arbeiten kommen, genauso wie jüngere Senioren, die zunehmend in der Nähe von attraktiven Freizeitangeboten, Einkaufsmöglichkeiten und anderen Stadterrungenschaften leben wollen.

Zwar ist es nicht so, dass in Deutschland nicht gebaut würde. Im vergangenen Jahr wurden bundesweit insgesamt 245.000 neue Wohnungen fertiggestellt, das waren 14 Prozent mehr als im Jahr 2013 und sogar 54 Prozent mehr als im Jahr 2010. Tatsächlich reicht das aktuelle Maß an Bautätigkeit aber nicht aus, um den Bedarf an Wohnraum zu decken. Denn der beträgt nicht 245.000, sondern 266.000 Wohneinheiten - und zwar für jedes Jahr zwischen 2015 bis 2020.

Erschwerend hinzu kommt, dass in Deutschland mancherorts zu viel und anderenorts zu wenig gebaut wird (Grafik):

In Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern werden nur zwei Drittel der Menge an Wohnungen gebaut, die gebraucht werden, während in einigen Landkreisen und Kleinstädten zu viel neuer Wohnraum geschaffen wird.



In den zwölf größten deutschen Städten wurden im Jahr 2014 insgesamt rund 40.000 Wohnungen gebaut, der Bedarf ist aber weitaus größer: Bis 2020 müssten hier eigentlich jedes Jahr 69.000 Wohnungen hinzukommen, um den Bedarf zu decken. Vor allem in Berlin und München wird es eng (Grafik):

Verglichen mit der aktuellen Bautätigkeit müssten in Berlin bis 2020 jedes

Jahr knapp 11.000 zusätzliche Wohnungen gebaut werden, in München beträgt die jährliche Lücke 6.800, in Hamburg 3.500.



Lediglich in vier der zwölf Großstädte entspricht die Bautätigkeit weitgehend dem Bedarf: in Düsseldorf, Bremen sowie in den schrumpfenden Städten Essen und Dortmund. Dass in den Ruhrpott-Städten überhaupt noch neu gebaut wird, hat zwei Gründe: Zum einen muss abgerissener Wohnraum zumindest teilweise ersetzt werden, zum anderen steigt der Platzbedarf. Lebten die Bundesbürger 1999 noch auf durchschnittlich 40 Quadratmetern pro Person, sind es mittlerweile 46 Quadratmeter. Im Jahr 2030 wird jeder Deutsche voraussichtlich 52 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung haben.

Dass in vielen großen und mittleren Städten so wenige Wohnungen gebaut werden, liegt vor allem am knappen Angebot an Bauland. Aufgrund der starken Nachfrage und des knappen Angebots haben sich die Grundstückspreise in den Städten zudem teils drastisch erhöht. Hier sind nun die Kommunen gefragt: Sie müssten brachliegende Industrie- und andere Flächen für den Wohnungsbau aktivieren.

Sinnvoll wären auch Maßnahmen, die die Kosten für Neubauten reduzieren. So könnten bestehende Restriktionen und Auflagen – etwa im Hinblick auf Gebäudehöhen und erforderliche Stellplätze – überdacht und gelockert werden.

Anders sieht es in vielen ländlichen und strukturschwachen Regionen aus. Hier sind die Preise für Bauland in der Regel relativ niedrig und die Kommunen weisen großzügig neues Bauland aus, um neue Unternehmen und Menschen zur Ansiedlung

zu gewinnen. Viele Bauherren und Haushalte bauen dann lieber neu, als in eine Bestandsimmobilie zu investieren. In der Folge kommt es auch in schrumpfenden Regionen zu einer Ausweitung der Bautätigkeit, während an anderer Stelle Leerstand entsteht.

Um diesen Prozess zu stoppen, müssten die Kommunen finanzielle Anreize setzen, dass eher Bestandsgebäude im Innenbereich eines Städtchens oder Dorfes erworben und gegebenenfalls saniert werden. So ließen sich eine weitere Zersiedelung und damit steigende Infrastrukturkosten vermeiden.

Da die Nachfrage nach Wohnraum in Metropolen wie München in absehbarer Zeit kaum vollständig bedient werden kann, wäre es außerdem sinnvoll, schrumpfende und wachsende Regionen möglichst effizient miteinander zu verbinden, damit die Menschen aus den strukturschwachen Räumen schneller und komfortabler in die Zentren kommen können. Zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur gehören die Ausweitung des Schienenverkehrs, der Ausbau des Fernbussystems sowie verstärkte Kooperationen zwischen Kommunen und Fernbusbetreibern.

Bautätigkeit und Baubedarf fallen auseinander

Abweichung der Bautätigkeit 2014 vom jährlichen Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten von 2015 bis 2030 in den deutschen Kreise und Städten

Kernaussagen in Kürze:

- Das aktuelle Maß an Bautätigkeit reicht nicht aus, um den Wohnraumbedarf zu decken.
- In Berlin müssten bis 2020 jedes Jahr 11.000 zusätzliche Wohnungen gebaut werden.
- Nur in vier von zwölf Großstädten entspricht die Bautätigkeit dem Bedarf.