

**In den Großstädten entsteht zu wenig Wohnraum, in vielen ländlichen Regionen wird zu viel gebaut. Das hat Folgen: In den Metropolen explodieren die Preise, auf dem platten Land steigt der Leerstand. Das zeigt eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW). Die Wissenschaftler fordern ein Gegensteuern durch die Politik.**

Rund 245.000 Wohnungen wurden im vergangenen Jahr in Deutschland gebaut. Aber nicht immer dort, wo sie dringend gebraucht werden. Nur 66.000 Einheiten entstanden in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern; dort aber hätten mindestens 102.000 Wohnungen gebaut werden müssen, um den Bedarf zu decken. Allein in Berlin müssten bis 2020 pro Jahr 20.000 neue Wohnungen bezugsfertig werden. Tatsächlich entstanden 2014 aber nur 8.744 Einheiten. Die jährliche Lücke summiert sich in der Bundeshauptstadt also auf 11.256 Wohnungen. In München liegt das jährliche Defizit bei fast 6.750 Einheiten, in Hamburg bei 3.450 Wohnungen. Lediglich in vier der zwölf Großstädte entspricht die Bautätigkeit weitgehend dem tatsächlichen Bedarf: in Düsseldorf und in Bremen sowie in den schrumpfenden Städten Essen und Dortmund. Ganz anders sieht die Lage in einigen ländlichen, strukturschwachen Kreisen aus wie etwa der Eifel, dem Schwarzwald sowie weiten Teilen Ostdeutschlands. Dort gibt es zu viele Wohnungen, die gar nicht benötigt werden.

### **Hier explodierende Preise, dort steigender Leerstand**

Den Hauptgrund für die gegenläufige Entwicklung erklärt IW-Immobilienexperte Michael Voigtländer: „Kommunen auf dem Land versuchen, durch neue, günstige Bauflächen mehr Unternehmen und Einwohner zu gewinnen. In Kombination mit geringen Zinsen sorgt das dort für eine zu hohe Bautätigkeit. Viele Bauherren und Haushalte bauen dann lieber neu, als in eine Bestandsimmobilie zu investieren.“ Zugleich ziehe es aber immer mehr Studenten, Zuwanderer oder mobile Senioren in die Großstädte, wo Bauland knapp ist. Dadurch steigen dort die Immobilienpreise, in manchen ländlichen Regionen droht hingegen Leerstand. Hier müsse die Politik eingreifen, fordert Voigtländer. Beliebte Städte müssten die Auflagen etwa für Gebäudehöhen und vorgeschriebene Stellplätze lockern. Mit solchen Maßnahmen könne man die Kosten für Neubauten mindern. Zugleich sollten sie noch stärker versuchen, brachliegende Flächen für den Wohnungsbau zu aktivieren. Außerdem sollten die Kommunen finanzielle Anreize so setzen, dass eher Bestandsgebäude im Innenbereich eines Dorfes erworben und gegebenenfalls saniert werden. So ließen sich eine weitere Zersiedelung und damit steigende Infrastrukturkosten vermeiden, sagte Voigtländer.

### **Schrumpfende mit wachsenden Regionen verbinden**

Da die Nachfrage nach Wohnraum in Metropolen wie München in absehbarer Zeit kaum vollständig bedient werden könne, wäre es zudem 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. Geografisch lägen Wohnungsmangel und Leerstand häufig gar nicht weit auseinander – etwa in Düsseldorf und Wuppertal. Dabei wäre es laut IW durchaus möglich, Orte wie Wuppertal als Wohnort attraktiver zu machen. „Die Politik muss in diesen Städten mehr in die Infrastruktur investieren, damit sie Pendler anziehen“, fordert Voigtländer.