



Neubau: Am Bedarf vorbei

In Deutschland wird zu wenig gebaut und wenn, dann oft am Bedarf vorbei. Dieses Fazit zieht das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln (IW) in einer im August veröffentlichten Studie. Es sind vor allem zwei Entwicklungen, die den Experten des Instituts Sorge bereiten. In den Großstädten sorgen knappes Bauland und hohe Preise dafür, dass sich ein Überhang an vergleichsweise teuren kleinen Apartments entwickelt. Auf dem Lande entstehen Jahr für Jahr immer mehr neue Einfamilienhäuser.

Ländliche Gebiete überversorgt

„Die meisten ländlichen Gebiete sind überversorgt, die Haus- und Grundstückspreise werden hier perspektivisch wieder fallen“, zitiert die Frankfurter Allgemeine Zeitung (FAZ) den IW-Immobilienfachmann Michael Voigtländer. Im Klartext: Wer heute außerhalb der Kerngebiete in freistehende Einfamilien-, Doppel- oder gar Reihenhäuser investiert, muss damit rechnen, dass der Wert seiner Immobilie sinkt. Der aufgrund steigender Preise erzwun-

gene Exodus aus der Stadt sorgt derzeit noch dafür, dass die Immobilienpreise auch im Umfeld der Ballungkerne weiter steigen oder zumindest ihr derzeitiges Niveau halten können. Eine sichere Anlage oder auch Altersversorgung ist das Eigenheim auf der grünen Wiese jedoch nur noch bedingt. Je weiter außerhalb der Ballungsgebiete eine Familie in ein Eigenheim investiert, umso eher droht ein Preisverfall.

In den Großstädten wird nach Ansicht der IW-Experten nicht nur viel zu wenig neu gebaut, sondern die Investoren bauen die falschen Wohnungen. Die derzeit entstehenden vielen hochwertigen Mikrowohnungen für eine Person decken nur ein kleines Spektrum des Bedarfs. Die Forscher bezweifeln, dass es dafür auf Dauer genügend Nachfrage gibt. Für Familien sind diese Wohnungen zu klein und für Studenten einfach zu teuer. In der Stadt fehlen Zwei- und Dreizimmerwohnungen, vor allem preiswerte Wohnungen. Gebaut werden, wenn überhaupt, nur teure.

Wer in der Stadt nicht das Passende, nichts Bezahlbares findet, muss nach

draußen. Das löst dort verstärkt Neubau aus, von dem niemand weiß, ob er in einigen Jahren noch gebraucht wird. Die Verdrängung aus der Stadt sorgt für einen eklatanten Anstieg der Pendlerströme. Und weil Bus und Bahn den ländlichen Raum nur bedingt abdecken, steigt die Zahl derjenigen, die mit dem Auto zum Arbeitsplatz in die Stadt fahren. Laut einer Untersuchung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) nutzen mehr als zwei Drittel der Pendler ihren PKW zur Fahrt zur Arbeit. Gleichzeitig nehmen die Pendler immer längere Strecken in Kauf. Laut Statistischem Bundesamt legten 2016 mehr als 7,5 Millionen Pendler einen Arbeitsweg von mehr als 25 Kilometer zurück. Das waren insgesamt 17,6 Prozent der Erwerbstätigen. Ihre Zahl ist allein seit 2011 um mehr als eine Million gestiegen.

Das Defizit an Wohnungen steigt untermessen weiter an. Vor allem in den Städten. Rund 400.000 Wohnungen müssten jährlich neu gebaut werden, sind sich die Fachleute einig. Im letzten Jahr wurden gerade mal gut 278.000 gebaut.