

Knapper Wohnraum

Nicht nur in München ist das Angebot zu gering,
auch andere Standorte melden zunehmend Defizite

Von Peter Horn

Zwischen 2003 und 2007 ist die Zahl der neu errichteten Wohngebäude in Deutschland um fast 24 Prozent zurückgegangen. In Kontrast dazu stehen Studienergebnisse, nach denen bis 2020 in manchen Regionen die Zahl der Haushalte stark wachsen wird - durch Zuzug und einen deutlichen Anstieg der Single-Haushalte. Dem „Speckgürtel“ um Berlin werden zum Beispiel bis 2020 bis zu 30 Prozent mehr Haushalte prognostiziert, um München sollen es bis zu 20 Prozent mehr sein. Weniger Neubauten und mehr Haushalte - bedeutet das für viele Gebiete in Deutschland in Zukunft Wohnungsknappheit?

Aussagen zu einem zu geringen Wohnungsangebot sind laut Matthias Fieseler, Geschäftsführer der Dr. Ochel Gruppe, allenfalls für einzelne Regionen sinnvoll. Doch auch innerhalb der Regionen gebe es große Unterschiede. Entscheidend für die Nachfrage sei immer der Mikrostandort, das gelte auch für nachfragestarke Ballungsräume wie beispielsweise München, Stuttgart oder das Rhein-Main-Gebiet. Bei den Gegenden, in denen Wohnungen eher knapp sind, handelt es sich nach Ansicht von Fieseler nicht unbedingt immer um die Stadtzentren: „Auch dezentralere Gegenden mit guter Anbindung können gefragt sein“, sagt er. „Insbesondere das weit überdurchschnittliche Image eines Quartiers kann zu einem Nachfrageüberhang führen.“ Generell seien für viele Mieter und Käufer eine ruhige Lage, möglichst nahe Grünflächen und ein hoher Freizeitwert sehr wichtig.

Düstere Zukunft?

In Süddeutschland und vor allem in München ist Wohnraum bundesweit am knappsten und folglich am teuersten. Nach Angaben des ifs Städtebauinstituts lag im Raum München der Preis für eine Eigentumswohnung im Durchschnitt im Jahr 2007 bei 201 400 Euro. Zum Vergleich: In Berlin, einem Ballungsraum, der noch immer über ein vergleichsweise großes Angebot verfügt, kosteten Eigentumswohnungen im Schnitt nur 123 200 Euro. Allerdings kommt es auch in der Bundeshauptstadt laut Roman Döbele, Vorstandsvorsitzender der Gruezi Real Estate AG, auf den Mikrostandort an. „Berlin ist nicht gleich Berlin“, sagt er. „Im Bezirk Marzahn-Hellersdorf wird Wohnraum sicherlich nicht so schnell knapp werden. Ganz anders sieht es in gefragten Kiezlagen wie Prenzlauer Berg,



In Deutschland gibt es - vor allem in den Ballungsräumen - einen wachsenden Bedarf an Wohnraum, so die Schätzung der Analysten. Foto: caro

Charlottenburg, Friedenau oder Schöneberg aus.“ Während in Berlin im Schnitt bei Neuvermietungen eine Miete von sechs Euro je Quadratmeter und Monat erzielt wird, können Vermieter nach Angaben Döbeles bei hochwertigen sanier-

ten Altbauten im Stadtteil Prenzlauer Berg bereits Mieten von mehr als zehn Euro erzielen. Dort muss, wie in allen anderen Ballungsgebieten, mit zunehmender Einwohnerzahl in Zukunft durchaus mit Wohnungsknappheit gerechnet wer-

den. In Gegenden mit einem geringen Wohnungsangebot mangelt es laut Klaus Kirchberger, Vorsitzender der Geschäftsführung der Bayerischen Bau- und Immobiliengruppe, vor allem an zwei Arten von Wohnraum: Zum einen sei ein zu geringes Angebot an großen familiengerechten Wohnungen mit etwa 90 bis 120 Quadratmetern festzustellen. Dabei kommt es laut Kirchberger nicht nur auf die Größe und Raumaufteilung an, sondern auch auf das Vorhandensein einer familiengerechten Infrastruktur wie etwa Kinderbetreuungseinrichtungen. Zum anderen bemerkt er eine große Nachfrage nach Wohnraum im gehobenen Segment in der Innenstadt: „Die Käufer interessieren sich vor allem für Wohnungen mit großzügigen, flexiblen Grundrissen, Tiefgaragenstellplatz und exklusiven Zusatzleistungen, zum Beispiel hochwertiger Sanitärausstattung oder Video-Gegensprechanlage.“

Zuzüge in Ballungsräumen

Die Ursache für das zu geringe Wohnungsangebot in einzelnen Regionen liegt nach den Worten von Udo Scheffel, Vorstandsvorsitzender der GBW Gruppe, vor allem in der Wanderungsbewegung hin zu den Ballungszentren. Dass die zurückgegangene Neubautätigkeit und der Trend zu Single-Haushalten langfristig zu Wohnungsknappheit führen könnten, sehe man in München, wo schon heute über 50 Prozent der Haushalte Single-Haushalte seien. „Doch zukünftig wird es eine verstärkte Wohnungsknappheit auch in anderen Gegenden mit hohen Mietpreisen und geringem Angebot geben“, sagt Scheffel und nennt als Beispiele Nürnberg, Erlangen und Stuttgart. Auch in anderen wirtschaftsstarken Regionen wie in Hamburg, Köln oder Frankfurt spannt sich die Lage zusehends an. Marco Mandler, Vertriebsleiter und Prokurist der alt-ikelber Wohnungsprivatisierung GmbH, bemerkt in den dortigen Innenstadtbereichen vor allem, dass es zu wenige Eigentumswohnungen und Häuser gibt, die für breite Bevölkerungsschichten bezahlbar sind. „Dieser Trend wird sich noch weiter verstärken. Insbesondere Dreizimmerwohnungen sind sehr begehrt, aber entsprechend teuer“, sagt Mandler. Interessenten wichen wegen der hohen Preise oft in den Speckgürtel aus. Eine weitere Alternative sei der Erwerb von Eigentumswohnungen aus Privatisierungsmaßnahmen kommunaler Bestände, die meist einen Preisvorteil gegenüber den sonst am Markt angebotenen Wohnungen hätten.