

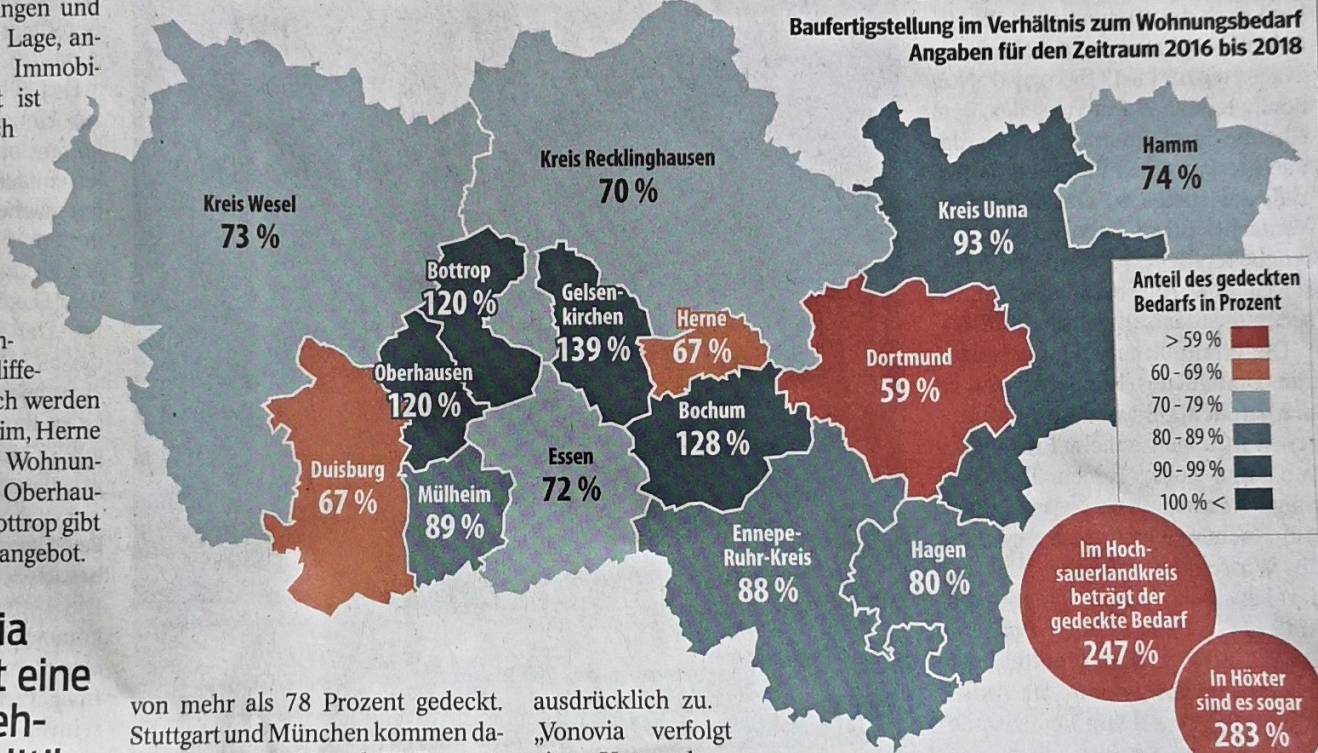
Ruf nach mehr Wohnungsbau

Einer IW-Studie zufolge fehlen vor allem in Großstädten Immobilien, um den Bedarf der Bürger zu decken. Die Lage im Revier ist vielschichtig. Vonovia und Vivawest reagieren

Von Ulf Meinke

Essen. Zu wenige Wohnungen und steigende Mieten in guter Lage, andernorts Leerstand: Der Immobilienmarkt im Ruhrgebiet ist vielschichtig. Das lässt sich auch an einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) ablesen. Das Kölner Institut hat den Wohnungsbedarf in Deutschland analysiert und kommt für die Rhein-Ruhr-Region zu einem differenzierten Urteil. Demnach werden in Essen, Duisburg, Mülheim, Herne und Dortmund zu wenige Wohnungen gebaut. In Bochum, Oberhausen, Gelsenkirchen und Bottrop gibt es dagegen sogar ein Überangebot.

So haben die Städte ihren Wohnungsbedarf gedeckt



„Vonovia verfolgt eine Unternehmenspolitik des vermehrten Wohnungsneubaus, um den hohen Bedarf zu decken.“

Rolf Buch, Vorstandschef des Bochumer Immobilienkonzerns Vonovia

So sei der Bedarf an Neubauwohnungen in Duisburg lediglich zu 67 Prozent und in Essen zu 72 Prozent gedeckt, heißt es in der Studie. Auch in Herne seien nur 67 Prozent der Wohnungen gebaut worden, die nötig gewesen wären. In Dortmund und Mülheim sind es 59 beziehungsweise 89 Prozent. Die Autoren der Studie haben die Zahl der fertiggestellten Wohnungen mit dem Bedarf verglichen, wobei sie Faktoren wie die Bevölkerungsentwicklung und Leerstände berücksichtigt haben.

In den deutschen Großstädten ist die Nachfrage nach Wohnraum riesig, schreibt der Studienautor Ralph Henger. Vielerorts seien die Mieten so hoch, dass sich manche Menschen das Stadtleben nicht mehr leisten könnten. In Hamburg, Düsseldorf und Frankfurt am Main würden die Bedarfe noch mit Quoten

von mehr als 78 Prozent gedeckt. Stuttgart und München kommen dagegen nur auf 56 und 67 Prozent. Um den Bedarf zu decken, müssten nach IW-Berechnungen bundesweit bis zum Jahr 2020 rund 341.700 Wohnungen jährlich gebaut werden. Wegen der hohen Auslastung der Bauwirtschaft sowie langwieriger Prozesse bei Planung, Genehmigung und Fertigstellung sei der Bau von mehr als 300.000 Wohnungen aber unwahrscheinlich. Hinzu kämen Widerstände in der Bevölkerung, Personalmangel in Behörden und restriktive Bauvorschriften.

Anders als in den Metropolen werde auf dem Land oder in kleineren Städten mancherorts zu viel neu gebaut, etwa in Höxter, im Hochsauerlandkreis und in Remscheid. „Obwohl es auf dem Land viel Leerstand gibt, entstehen relativ viele Neubauten“, sagt Henger. Dagegen seien Umbauten im Altbestand vielerorts sinnvoller. Durch Neubaugebiete vor den Türen von Kleinstädten verlieren Stadt- und Dorfzentren seiner Einschätzung zufolge an Bedeutung – und das Leerstand-Problem verschärfe sich dadurch.

Rolf Buch, der Chef des Bochumer Dax-Konzerns Vonovia, sagte unserer Redaktion, er stimme der Kernaussage der IW-Studie, dass Deutschland mehr bauen müsse,

ausdrücklich zu. „Vonovia verfolgt eine Unternehmenspolitik des vermehrten Wohnungsneubaus, um den hohen Bedarf zu decken.“ Rund 2500 Wohnungen seien es voraussichtlich in diesem Jahr.

Ähnlich äußerte sich Claudia Goldenfeld, Sprecherin der Geschäftsführung des Gelsenkirchener Wohnungskonzerns Vivawest: „Wir investieren bis Ende 2023 rund eine Milliarde Euro in den Neubau von mehr als 5700 Wohnungen.“

„Bau von Wohnungen als Mittel gegen steigende Mieten“

Der Bau von Wohnungen sei „das beste Mittel gegen steigende Mieten in unserem Land“, betonte auch Beate Wiemann, Hauptgeschäftsführerin des Bauindustrieverbands NRW. Nötig seien mehr Bauland und beschleunigte Genehmigungsverfahren.

In den Großstädten seien Anstrengungen nötig, um die Steigerung der Mietpreise zu bremsen, mahnen die IW-Experten. Entscheidend sei die Bereitstellung von Bauland, um Investoren anzulocken. Zudem sollten alte Gebäude umgebaut werden, anstatt neue zu errichten. Helfen könne auch ein Ausbau des Nahverkehrs. Wäre das Umland

besser angeschlossen, würde das Wohnen dort attraktiver.

Der IW-Studie zufolge wurden in Köln im Zeitraum 2016 bis 2018 im Jahreschnitt rund 3100 Wohnungen gebaut, der tatsächliche Bedarf liege aber bei knapp 6900. In Düsseldorf sei der Wohnungsbedarf ebenfalls nicht ausreichend gedeckt worden – mit 85 Prozent wurde aber ein besserer Wert erreicht. In Bonn (72 Prozent), Münster (61 Prozent) und Dortmund (59 Prozent) war der Bedarf an Neubauwohnungen ebenfalls groß.

Der Düsseldorfer Vermieter LEG erklärte, in NRW sei die Lage am Wohnungsmarkt differenziert zu betrachten. „Wohnungsknappheit ist hier auf die Ballungsräume beschränkt, etwa Köln, Bonn und Düsseldorf.“ Die Politik dürfe aber nicht die schwierige Situation vermeintlich strukturschwacher Städte aus den Augen verlieren. „In Remscheid, Gelsenkirchen oder Hamm ist das genaue Gegenteil – nämlich Leerstand – die Herausforderung“, so die LEG. Dies gelte auch weitgehend für die ländlichen Regionen in NRW.

QUELLE: IW KÖLN
FUNKEGRAFIK NRW: MIRIAM FISCHER