

Deutlich mehr Wohnraum nötig als bisher angenommen

von Marcus Jung

Die anhaltende Migration in die Großstädte, die Zuwanderung aus anderen EU-Staaten und die Unterbringung von Flüchtlingen verschärfen die Lage am deutschen Wohnungsmarkt in den kommenden Jahren deutlich mehr als bislang von Experten angenommen. Eine am heutigen Dienstag vorgestellte Studie des Instituts für Wirtschaft (IW) Köln geht davon aus, dass bis zum Jahr 2020 rund 430.000 Neubauwohnungen jährlich benötigt werden.

Das ist ein deutlicher Mehrbedarf: Frühere Berechnungen gingen davon aus, dass bis 2020 jährlich deutlich weniger als 300.000 Neubauwohnungen erforderlich sind. Die Studie, die von d.i.i. Deutsche Invest Immobilien in Auftrag gegeben wurde, soll Klarheit über die Bevölkerungsentwicklung und über den Wohnraumbedarf geben. Die Ergebnisse des Szenarios würden deutlich machen, dass in Metropolen, aber auch in B-Städten, in den kommenden Jahren mit steigenden Preisen und Mieten zu rechnen sei, so der d.i.i.-Geschäftsführer Frank Wojtalewicz. „Wohnungen und Grundstücke bleiben auf absehbare Zeit ein knappes und teures Gut“, sagte Wojtalewicz.

Deutlicher Bevölkerungsanstieg erwartet

In der aktuellen Studie sind auch die jüngsten Zuwanderungszahlen durch Flüchtlinge mit eingeflossen. Auch deshalb mussten frühere Berechnungen, die von einer anderen demografischen Entwicklung hierzulande ausgingen, revidiert werden. So schätzt das IW Köln, dass im Jahr 2020 zwischen 83,75 und 85 Mio. Menschen in Deutschland leben werden.

Das stellt die gesamte Baubranche vor eine Bewährungsprobe. Denn die im IW-Szenario zugrunde gelegte Zahl von 430.000 Neubauwohnungen unterstellt, gemessen an der Bauleistung von 2014, eine Ausweitung der Bautätigkeit um mehr als 75%. „Dies ist eine große Herausforderung“, meint Prof. Michael Voigtländer vom IW Köln. „Schließlich hinkt in einigen Ballungsräumen die Bautätigkeit schon seit einigen Jahren der Nachfrage hinterher.“ Voigtländer macht dafür unter anderem die fehlenden Neubaupläne und steigende Baukosten verantwortlich, Letztere werden vor allem durch höhere gesetzliche Standards in die Höhe getrieben.