
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag auf www.immobilien-zeitung.de vom 16.9.2011

BulwienGesa-Index: Wo Wohnungen knapp werden

VON CHRISTINE REBHAN

In welchen Städten und Landkreisen der Republik ist oder wird wohl künftig Wohnraum knapp? Hinweise darauf gibt ein mit dem ungetümlichen Namen "Wohnungsknappheitsindikator" versehenes Scoring, der von BulwienGesa im Auftrag der Münchner Wohnungsgesellschaft GBW Gruppe ermittelt wurde. Demnach ist der Baubedarf in und um München am höchsten. Überdurchschnittlich hoch ist er aber auch in einigen ländlichen Gegenden mit Bevölkerungsdynamik nach oben, beispielsweise in Vechta und Cloppenburg.

Das Scoring-Modell wurde auf alle 413 Städte und Landkreise hierzulande angewandt. Eingeflossen sind 20 Variablen, darunter Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen, Kaufkraft, Wohnungsbestand, Eigentumsquote, Wohnungsleerstand sowie Miet- und Kaufpreisentwicklungen. Ob in einem Kreis Knappheit herrscht oder nicht, das gibt der zwischen 0 (keine Knappheit) und 100 liegende Wert wieder.

Demnach hält BulwienGesa eine „signifikante Verknappung des Wohnungsangebots“ vor allem in wirtschaftlich

prosperierenden Städten und deren Umland für möglich. Hier an der Spitze steht der Landkreis München mit einem Wert von 80,2, gefolgt von den Landkreisen Starnberg (79,3), Erding (78,5), Freising (78,3) und Ebersberg (78,1).

Am unteren Ende der Skala sind zahlreiche ländliche Kreise in Ostdeutschland und einige Altindustrieregionen im Westen der Republik zu finden, darunter Gera (19,1), Frankfurt/Oder (22,4) und Mecklenburg-Strelitz (22,6). Doch es gibt Ausnahmen: So weist Vechta einen Wert von 69,7 auf, Cloppenburg 63,4.

GBW fordert Investitionszulage für Neubauten

Unter den sieben größten Städten ist vor allem in München (74,7) mit einem Wohnraummangel zu rechnen. Für Hamburg wurde ein Wert von 66,6 errechnet, Frankfurt kommt auf 63,2, Düsseldorf auf 62,3 und Stuttgart auf 62,1. Am hinteren Ende rangieren Nürnberg mit einem Wert von 59,6 und Berlin mit 42,7.

Angesichts des unterschiedlichen Wohnungsbedarfs sowie knapper Kassen fordert GBW-Vorstandsvorsitzender Ernst Holland von Bund und Ländern eine differenzierte Wohnbauförderung. „Sinnvoll wäre eine Investitionszulage, da sie anders als beispielsweise Steuersubventionen unabhängig von der steuerlichen Situation des Geförderten ist.“