

## Auf der Suche nach Wohnraum

*Auch durch Zuzug in die Region wachsen die Nachfrage und der Kostendruck – Kommunen können ihre freien Flächen online erfassen*

Von Harald Berlinghof

**Rhein-Neckar.** Die Mieten in den Ballungszentren steigen trotz der Mietpreisbremse. In der Folge sind viele darauf angewiesen, im Umland der Städte nach Wohnungen zu suchen. Besonders der wohlhabende Südwesten Deutschlands weist eine steigende Bevölkerungszahl auf.

Trotz geringer Geburtenzahlen wächst die Zahl der Einwohner durch Zuwanderer – entweder durch Flüchtlinge von außen und oder durch Binnen-Umsiedler vor allem aus den ostdeutschen Bundesländern.

„Doch es gibt noch andere Einflussfaktoren, welche die Nachfrage nach geeignetem Wohnraum auch bei uns in der Metropolregion Rhein-Neckar erhöhen“, betonte Matthias Waltersbacher vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raum-

forschung beim 44. Immobiliendialog, einer Veranstaltung der Metropolregion Rhein-Neckar GmbH und des Immobiliennetzwerks Rhein-Neckar in Kooperation mit der Universität Mannheim. Druck auf den Wohnungsmarkt übt die Alterung der Gesellschaft aus. In vielen Häusern oder großen Wohnungen leben ältere Menschen alleine. Aber auch unter den Jungen hat sich das Phänomen der Single-Haushalte ausgebreitet. So hat sich in Mannheim innerhalb von 40 Jahren die Zahl der Haushalte bei einer weitgehend stabilen Einwohnerzahl von 31 000 auf 41 000 erhöht.

Auch eine steigende Kaufkraft der Menschen führt zu steigenden Mieten, ebenso die Wünsche und Ansprüche der Einzelnen an Wohnraumkomfort und Quadratmeterzahl. Die Größe der Wohnungen wächst. 135 Quadratmeter Fläche

pro Haushalt werden als Wunsch durchschnittlich genannt. Ein Gäste-WC kommt gleich dahinter. Auch ein Trend zur Urbanität, weg vom Land, führt zu steigenden Mieten in Städten.

Christoph Trinemeier, stellvertretender Verbandsdirektor der Region Rhein-Neckar, stellte das methodische Instrument vor, mit dem man in der Metropolregion ein vorhandenes Wohnraumpotenzial in den Kommunen ermitteln will. Mit dem „Raum+“-Monitor Rhein-Neckar soll jede Kommune die Möglichkeit erhalten, Flächen, die sich für eine Wohnraumbauung eignen, zu erfassen und in das System einzupflegen. Dabei geht es vor allem um geeignete Flächen im kommunalen Innenraum. Denn was den Wohnungsmarkt als häufigster Hinderungsgrund belastet, ist eine fehlende Bereitschaft der Eigen-

tümer zur Entwicklung von Flächen oder zum Verkauf der Grundflächen an baupflichtige Investoren oder die Kommunen.

In der Diskussion wurde deutlich, dass die Räumung der Konversionsflächen durch die US-Armee große Chancen zur Innenentwicklung eröffnet habe. In den meisten Kommunen, so Trinemeier, werde es aber nur mit einer Innenentwicklung und der damit verbundenen Nachhaltigkeit durch geringen Flächenverbrauch nicht gehen. „Wir werden auch geeignete Flächen im Außenbereich benötigen“, konstatierte er. Ein Grund für mangelnden bezahlbaren Wohnraum in den Innenstädten seien auch die hohen Grundstückspreise. Dass ein Bauen in die Höhe statt in die Breite diese Grundkosten verringern könnte, wollte in der Diskussionsrunde dann aber doch keiner sagen.