

# **Volle Städte leeres Land – Konsequenzen für die Wohnungs- politik – Wohnbedarf intelligent managen im Zeitalter der Digitalisierung**

Prof. Dr. Michael Voigtländer  
Institut der deutschen Wirtschaft  
Köln, Deutschland





# Volle Städte leeres Land – Konsequenzen für die Wohnungspolitik

Bautätigkeit und Baubedarf fallen in Deutschland räumlich auseinander. Während es in allen Großstädten an Wohnungen mangelt, werden in vielen ländlichen Regionen deutlich zu viele Einfamilienhäuser gebaut. Dies zeigt die Baubedarfsanalyse des IW Köln für den Zeitraum 2011 bis 2015.

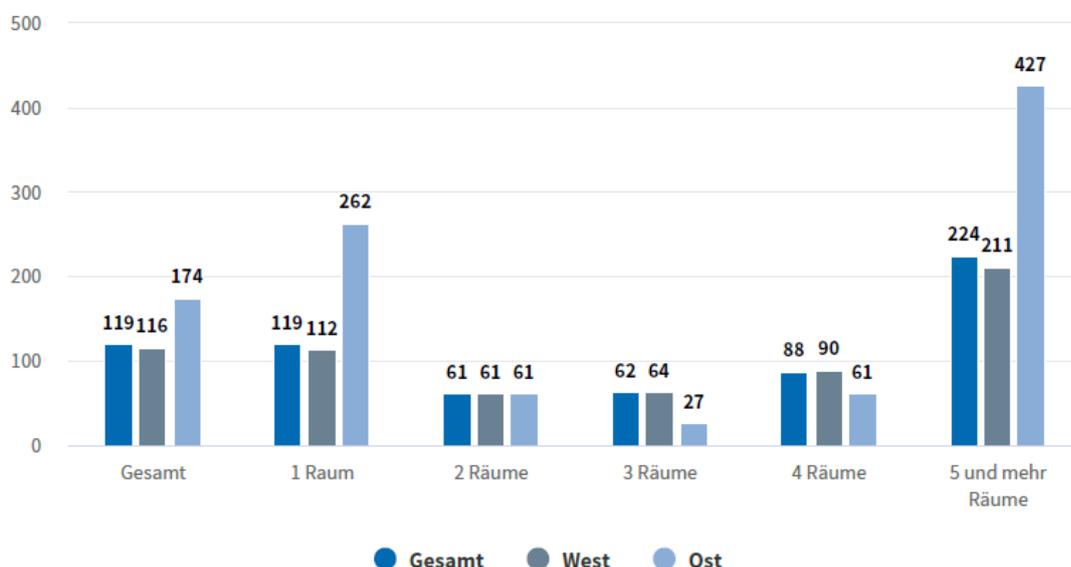
In den letzten Monaten wurde viel über mögliche Fehlbewertungen im deutschen Wohnimmobilienmarkt gesprochen. Insbesondere in den Großstädten gelten die Preise teilweise als überhitzt (vgl. Bundesbank 2017 und ZIA, 2017). Allerdings zeichnet sich eine spekulative Blase durch eine zu expansive Kreditvergabe und/oder Bautätigkeit aus (Stiglitz, 1990). Gemessen an den niedrigen Zinsen und den steigenden Preisen erscheint die Kreditvergabe aber nach wie vor moderat (Bendel/Voigtländer, 2017). Und die Bautätigkeit liegt gerade in den Großstädten deutlich unter den Bedarfen, die durch die Bevölkerungsveränderungen bestimmt werden.

Deschermeier et. al. (2017) haben mithilfe des IW-Baubedarfsmodells berechnet, dass im Zeitraum 2011 und 2015 allein in den sieben größten Städten in Deutschland nur 32 Prozent der benötigten Wohnungen auch gebaut worden sind. Insgesamt sind allein in diesen Städten 60.000 Wohnungen zu wenig gebaut worden. Besonders gravierend ist der Mangel an kleinen Wohnungen, von den benötigten Zweiraumwohnungen wurde nur ein Fünftel gebaut. Dieser Mangel wird sich 2016 weiter vergrößert haben, denn die entsprechenden Fertigstellungen sind deutschlandweit nur moderat gestiegen (Destatis, 2017). Zahlen für die einzelnen Kreise liegen aber noch nicht vor.

Der enorme Wohnungsmangel in den Großstädten macht eine scharfe Preiskorrektur unwahrscheinlich. Selbst wenn sich die Rahmenbedingungen ändern, die Zinsen wieder leicht steigen und die Wanderung in die Städte nachlässt, bleibt Wohnraum knapp. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass allein aufgrund der Zinsentwicklung noch stärkere Preisanstiege gerechtfertigt gewesen wären (Seipelt und Voigtländer, 2016). Da die Zinswende wahrscheinlich sehr behutsam von der Europäischen Zentralbank angestoßen werden wird, wirkt diese fundamentale Grundlage auch in Zukunft noch und wird sich nur langsam abschwächen.

## Auf dem Land wird zu viel gebaut

Verhältnis von tatsächlicher zu benötigter Bestandsveränderung im Wohnungsmarkt von 2011 bis 2015 in deutschen Landkreisen in Prozent



Quelle: Statistisches Bundesamt, IW Köln

Dieser Befund gilt jedoch nur in den Ballungszentren, in denen auch tatsächlich die Bedarfe deutlich über der Bautätigkeit liegen. Bei Betrachtung der Lage in den einzelnen Kreisen, erhält man ein anderes Bild. In vielen ländlichen Kreisen ist deutlich mehr gebaut worden als nötig gewesen wäre. Im Landkreis Emsland sind etwa zwischen 2011 und 2015 mehr als 1.060 Wohnungen mehr entstanden, als auf Basis der demografischen Entwicklung und der Leerstände zu erwarten gewesen wäre. Zu rund 80 Prozent handelt es sich dabei um große Wohnungen beziehungsweise Einfamilienhäuser. Ähnlich sieht es im Landkreis Steinfurt (plus 705 Wohnungen) oder im Landkreis Vorpommern-Greifswald (plus 660 Wohnungen) aus. Insgesamt sind in den ländlichen Kreisen 20 Prozent mehr Wohnungen gebaut worden als benötigt werden. Bei den Einfamilienhäusern sind es sogar mehr als doppelt so viele (Abbildung).

Die Ursachen für diese Überbauung des ländlichen Raums sind vielfältig. Sehr stark wirken hier die Niedrigzinsen, welche die Finanzierung günstiger und damit den Kauf einer Immobilie attraktiver machen. Auch die Erschwinglichkeit von großen Einfamilienhäusern ist damit in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Wenngleich die Baukosten in der Vergangenheit ebenfalls stetig angezogen sind, wirkt der Zinseffekt der letzten Jahre deutlich stärker auf die Gesamtkosten beim Kauf eines Hauses. Hinzu kommt, dass in ländlichen Räumen Bauland reichlich vorhanden ist. Während in den Großstädten verfügbare Grundstücke den entscheidenden Flaschenhals darstellen, versuchen in vielen ländlichen Regionen Bürgermeister nach wie vor durch die großzügige Ausweisung von Bauland neue Einwohner anzuziehen. Dies gelingt jedoch kaum, da gerade junge Menschen aufgrund besserer Ausbildungsmöglichkeiten, besserer Infrastruktur und vor allem der besseren Arbeitsmarktchancen in die Städte ziehen. Angesichts der günstigen Finanzierungen werden im ländlichen Raum aber Neubauten gegenüber Altbauten bevorzugt. Damit entstehen neue Leerstände, da die Bevölkerung insgesamt im ländlichen Raum schrumpft, und vor allem veröden zunehmend die Dorfzentren. Durch die Zersiedlung mit neuen Baugebieten wird die Infrastruktur nicht effizient genutzt, was die Kosten für die Kommunen weitertreibt. Auch die Attraktivität der Kommunen sinkt weiter, wenn das Gebiet zersiedelt ist und allenthalben Gebäude leerstehend sind und verfallen.

- Um zu verhindern, dass weitere Leerstände entstehen, könnten in Kommunen mit ausufernder Bautätigkeit folgende Maßnahmen ergriffen werden:
- Keine Ausweisung neuer Bauflächen. Das Flächensparen ist verstärkt in das Bewusstsein der politischen Akteure gerückt. Jedoch ist es immer noch schwer durchsetzbar, weil es starke Interessen gibt und die Kommunen im Wettbewerb untereinander stehen. Allerdings muss allen Beteiligten bewusst sein, dass der Abbau von Leerstand deutlich schwerer ist als die Begrenzung des Neubaus.
- Neubau nur bei Abbau von Leerstand: Wer neu bauen möchte, muss im Gegenzug Leerstand abbauen. Solche Maßnahmen sind etwa in den Niederlanden bereits im Büromarkt erprobt worden, sie bieten sich jedoch auch im Wohnungsmarkt an, um Leerstand zu vermeiden und um den Bestand attraktiver zu machen.
- Aufwertung der Bestände: Das Ziel von Kommunen mit rückläufiger Bevölkerung muss darin bestehen, die Innenentwicklung zu befördern. Hierzu müssen die Zentren durch unterschiedliche Maßnahmen attraktiver gestaltet werden. Hier sind auch Bund und Land gefordert, die Kommunen zu unterstützen.

Im Zuge der starken Zuwanderung in den letzten Jahren hat sich die demografische Perspektive Deutschlands verschoben, insgesamt wächst Deutschland wieder (Deschermeier, 2016). Allerdings konzentriert sich die Entwicklung auf einige Ballungsräume, in vielen ländlichen Regionen oder auch in Regionen mit schwieriger wirtschaftlicher Perspektive wird die Bevölkerung weiter schrumpfen. Daher bleibt die Vermeidung von Leerständen eine wichtige gesellschaftliche Herausforderung (vgl. Henger, Schier und Voigtländer, 2013).

Daten für alle Kreise zum Vergleich von Baubedarfen und Bautätigkeit zwischen 2011 und 2015 finden sich auf [www.iwkoeln.de/bautaetigkeit](http://www.iwkoeln.de/bautaetigkeit).

## 1. Literatur

Bendel, Daniel / Voigtländer, Michael, 2017, Eine Risikoprüfung für die deutsche Wohnimmobilienfinanzierung, in: IW-Trends, 43. Jg., Nr. 4, S. 41–57

Deschermeier, Philipp, 2016, Die Großstädte im Wachstumsmodus. Stochastische Bevölkerungsprognosen für Berlin, München und Frankfurt am Main bis 2035, IW-Report, Nr. 38, Köln

Deutsche Bundesbank, 2017, Bankenstatistik - Januar 2017. Statistisches Beiheft 1 zum Monatsbericht, Frankfurt am Main

Stiglitz, Joseph E., 1990, Symposium on bubbles, in: The Journal of Economic Perspectives, 4. Jg., Nr. 2, S. 13–18

Voigtländer, Michael / Seipelt, Björn, 2016, Implikationen der Niedrigzinsphase für die Wohneigentumsbildung, IW Gutachten, Köln

ZIA, 2017, Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2017, Berlin

Statistisches Bundesamt, 2017, Baufertigungen von Wohnungen im Jahr 2016, Wiesbaden

Henger, Ralph / Schier, Michael / Voigtländer, Michael, 2013, Wohnungsleerstand - Eine wirtschaftspolitische Herausforderung, in: IW-Positionen, Nr. 62, Köln