

PRESSEMITTEILUNG

Wohnungsbaupolitik

Klüger bauen

Deutschlands Städte boomen, während viele ländliche Regionen veröden. Doch in den Metropolen wird zu wenig gebaut, in einigen Landkreisen gibt es indes schon jetzt zu viele Neubauten. Das zeigt eine Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln (IW). Die Politik muss gegensteuern.

Rund 245.000 Wohnungen entstanden im vergangenen Jahr in Deutschland. Davon entfielen allerdings nur 66.000 auf Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern – benötigt würden dort aber 50 Prozent mehr, nämlich 102.000, schätzt das IW Köln. Allein in Berlin müssten bis 2020 pro Jahr 20.000 neue Wohnungen bezugsfertig werden. Tatsächlich waren es 2014 aber nur 8.744. Anders sieht die Lage in einigen ländlichen, strukturschwachen Kreisen wie der Eifel, dem Schwarzwald oder weiten Teilen Ostdeutschlands aus. Dort gibt es zu viele Wohnungen, die gar nicht benötigt werden.

Der Hauptgrund für die gegenläufige Entwicklung: Kommunen auf dem Land versuchen durch neue, günstige Bauflächen mehr Unternehmen und Einwohner zu gewinnen. In Kombination mit geringen Zinsen sorgt das dort für eine zu hohe Bautätigkeit. Zugleich zieht es immer mehr Menschen – egal ob Studenten, Zuwanderer oder jüngere Senioren – in die Großstädte, wo Bauland knapp ist. Dadurch steigen dort die Immobilienpreise, in manchen ländlichen Regionen droht hingegen Leerstand. Hier muss die Politik eingreifen, fordert IW-Immobilienexperte Michael Voigtländer: „Beliebte Städte müssen die Auflagen etwa für die Gebäudehöhe lockern.“ Zugleich sollten sie noch stärker versuchen, brach liegende Flächen für den Wohnungsbau zu aktivieren.

Geografisch liegen Wohnungsmangel und Leerstand oft nicht weit auseinander – etwa in Düsseldorf und Wuppertal. Dabei wäre es laut IW durchaus möglich, Orte wie Wuppertal als Wohnort attraktiver zu machen. „Die Politik muss in diesen Städten mehr in die Infrastruktur investieren, damit sie Pendler anziehen“, fordert Voigtländer. Ländliche Kommunen sollten zudem Anreize setzen, damit Vermieter und Käufer in bestehende Immobilien investieren und so die Landschaft nicht weiter zersiedeln.

Ralph Henger / Michael Schier / Michael Voigtländer: Der künftige Bedarf an Wohnungen – Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise, in [Policy Paper 24/2015](#)

Ansprechpartner im IW: Prof. Dr. Michael Voigtländer, 0221 4981-741; Dr. Ralph Henger, 0221 4981-744; Michael Schier, 0221 4981-796

In Deutschland wird's eng

Wohnungsbau. Jedes Jahr werden in der Bundesrepublik rund 20.000 Wohnungen zu wenig gebaut. Vor allem in vielen Großstädten ist der Wohnungsmangel eklatant. Allein in Berlin werden am Ende des Jahrzehnts etwa 55.000 Wohnungen fehlen.

Fünf Zimmer, Küche, Diele, Bad zuzüglich Terrasse und Gäste-WC, das Ganze in sonniger, zentraler und ruhiger Lage – davon können Großstädter oft nur träumen. Denn in den meisten deutschen Städten wächst die Einwohnerzahl, allein Berlin zählt derzeit jährlich rund 40.000

Menschen mehr. Kein Wunder also, dass Wohnraum vielerorts zur Mangelware wird (vgl. iwd 32/2015).

Der starke Bevölkerungszuzug in die Metropolen hat zwei Ursachen: Da sind zum einen die Zuwanderer – allein 2014 und 2015 dürften etwa 900.000 Menschen netto nach

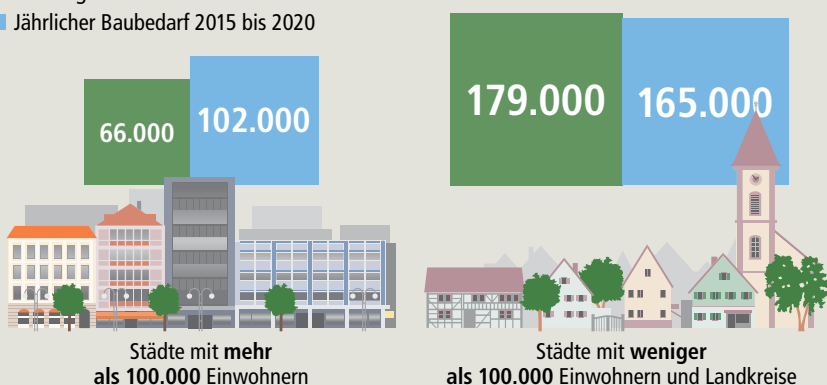
Deutschland einwandern. Und sie haben in Städten nun mal bessere Job- und Integrationsmöglichkeiten als in ländlichen Regionen. Zum anderen lockt die Stadt aber auch viele inländische Umsiedler an: junge Leute, die zum Studieren oder Arbeiten kommen, genauso wie jüngere Senioren, die zunehmend in der Nähe von attraktiven Freizeitangeboten, Einkaufsmöglichkeiten und anderen Stadterrungen leben wollen.

Zwar ist es nicht so, dass in Deutschland nicht gebaut würde. Im vergangenen Jahr wurden bundesweit insgesamt 245.000 neue Wohnungen fertiggestellt, das waren 14 Prozent mehr als im Jahr 2013 und sogar 54 Prozent mehr als im Jahr 2010. Tatsächlich reicht das aktuelle Maß an Bautätigkeit aber nicht aus, um den Bedarf an Wohnraum zu decken. Denn der beträgt nicht 245.000, sondern 266.000 Wohneinheiten – und zwar für jedes Jahr zwischen 2015 bis 2020.

Erschwerend hinzu kommt, dass in Deutschland mancherorts zu →

Wohnungsbau: Falsch geplant

■ Bautätigkeit 2014
■ Jährlicher Baubedarf 2015 bis 2020



Baubedarf: erforderliche Zahl von neuen Wohnungen unter Berücksichtigung der demografischen und sozioökonomischen Veränderungen und des Abbaus von Wohnungen
Quellen: Statistisches Bundesamt, Institut der deutschen Wirtschaft Köln

iw Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

© 2015 IW Meelen · iwd 34

Inhalt

Solidarpakt. Längst nicht alle Städte und Kreise in den neuen Bundesländern haben einen Sonderfinanzbedarf, wie ein Ost-West-Vergleich zeigt.
Seite 3

Euroländer. Das IW Köln hat einen Vorschlag für ein Staatsinsolvenzverfahren entwickelt, der einem Staatsbankrott den Schrecken nehmen soll.
Seite 4-5

Pflege. In Deutschland fehlen gegenwärtig rund 30.000 Krankenpflegefachkräfte, im Jahr 2030 könnten es bis zu 500.000 sein.
Seite 6

Energieunion. Noch ist Europa von einem Energiebinnenmarkt weit entfernt: Momentan fließt nicht einmal der Strom ungehindert.
Seite 7

Berufsausbildung. In NRW und Sachsen haben Betriebe weniger Probleme, Ausbildungsplätze zu besetzen, als in Bayern und Baden-Württemberg.
Seite 8

iw Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

Präsident:
Arndt Günter Kirchoff
Direktor:
Professor Dr. Michael Hüther
Mitglieder:
Verbände und Unternehmen in Deutschland

→ viel und anderenorts zu wenig gebaut wird (Grafik Seite 1):

In Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern werden nur zwei Drittel der Menge an Wohnungen gebaut, die gebraucht werden, während in einigen Landkreisen und Kleinstädten zu viel neuer Wohnraum geschaffen wird.

In den zwölf größten deutschen Städten wurden im Jahr 2014 insgesamt rund 40.000 Wohnungen gebaut, der Bedarf ist aber weitaus größer: Bis 2020 müssten hier eigentlich jedes Jahr 69.000 Wohnungen hinzukommen, um den Bedarf zu decken. Vor allem in Berlin und München wird es eng (Grafik):

Verglichen mit der aktuellen Bautätigkeit müssten in Berlin bis 2020 jedes Jahr knapp 11.000 zusätzliche Wohnungen gebaut werden, in München beträgt die jährliche Lücke 6.800, in Hamburg 3.500.

Lediglich in vier der zwölf Großstädte entspricht die Bautätigkeit weitgehend dem Bedarf: in Düsseldorf, Bremen sowie in den schrumpfenden Städten Essen und Dortmund. Dass in den Ruhrpott-Städten überhaupt noch neu gebaut wird, hat zwei Gründe: Zum einen muss abgerissener Wohnraum zumindest teilweise ersetzt werden, zum anderen steigt der Platzbedarf. Lebten die Bundesbürger 1999 noch auf durch-

schnittlich 40 Quadratmetern pro Person, sind es mittlerweile 46 Quadratmeter. Im Jahr 2030 wird jeder Deutsche voraussichtlich 52 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung haben.

Dass in vielen großen und mittleren Städten so wenige Wohnungen gebaut werden, liegt vor allem am knappen Angebot an Bauland. Aufgrund der starken Nachfrage und des knappen Angebots haben sich die Grundstückspreise in den Städten zudem teils drastisch erhöht. Hier sind nun die Kommunen gefragt: Sie müssten brachliegende Industrie- und andere Flächen für den Wohnungsbau aktivieren.

Sinnvoll wären auch Maßnahmen, die die Kosten für Neubauten reduzieren. So könnten bestehende Restriktionen und Auflagen – etwa im Hinblick auf Gebäudehöhen und erforderliche Stellplätze – überdacht und gelockert werden.

Anders sieht es in vielen ländlichen und strukturschwachen Regionen aus. Hier sind die Preise für Bauland in der Regel relativ niedrig und die Kommunen weisen großzügig neues Bauland aus, um neue Unternehmen und Menschen zur Ansiedlung zu gewinnen. Viele Bauherren und Haushalte bauen dann lieber neu, als in eine Bestandsim-

mobile zu investieren. In der Folge kommt es auch in schrumpfenden Regionen zu einer Ausweitung der Bautätigkeit, während an anderer Stelle Leerstand entsteht.

Um diesen Prozess zu stoppen, müssten die Kommunen finanzielle Anreize setzen, dass eher Bestandsgebäude im Innenbereich eines Städtchens oder Dorfes erworben und gegebenenfalls saniert werden. So ließen sich eine weitere Zersiedelung und damit steigende Infrastrukturkosten vermeiden.

Da die Nachfrage nach Wohnraum in Metropolen wie München in absehbarer Zeit kaum vollständig bedient werden kann, wäre es außerdem sinnvoll, schrumpfende und wachsende Regionen möglichst effizient miteinander zu verbinden, damit die Menschen aus den strukturschwachen Räumen schneller und komfortabler in die Zentren kommen können. Zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur gehören die Ausweitung des Schienenverkehrs, der Ausbau des Fernbusystems sowie verstärkte Kooperationen zwischen Kommunen und Fernbusbetreibern.

Vgl. auch IW policy paper 24/2015 unter: iwkoeln.de/baubedarf

