

Auf dem Land entstehen zu viele neue Einfamilienhäuser

Studie beklagt die **negativen Folgen**: Zersiedelung, Leerstände, Preisverfall. In den Städten fehlen hingegen Zehntausende Wohnungen.

Köln. In Deutschland entsteht zwar viel neuer Wohnraum, aber an den falschen Standorten. Laut einer Bedarfsanalyse des Kölner Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) wurden in ländlichen Kreisen zwischen 2011 und 2015 zu viele neue Wohnungen und Einfamilienhäuser gebaut. Damit hat sich der Leerstand auf dem Land vergrößert – und der Wohnungsmangel in den Städten verschärft, wie das IW am Montag mitteilte.

In den sieben größten deutschen Städten wurden dem IW zufolge im selben Zeitraum nur 32 Prozent der benötigten Wohnungen gebaut. Damit entstanden al-

lein in diesen Städten 60 000 Wohnungen zu wenig. Der Mangel an kleinen Wohnungen ist laut Studie am gravierendsten. Auch für 2016 nehmen die Autoren eine weitere Verschärfung des Wohnungsmangels in Städten an, da die Zahl der fertiggestellten Wohngebäude im vergangenen Jahr „nur moderat gestiegen“ sei. Selbst wenn sich die Rahmenbedingungen ändern sollten, also „die Zinsen wieder leicht steigen und die Wanderung in die Städte nachlässt“, wird der Wohnraum in Städten laut IW knapp bleiben. Demnach werden dort auch weiterhin mehr Wohnungen gebraucht als gebaut.

Ganz anders ist die Situation außerhalb der Ballungszentren. In vielen ländlichen Kreisen ist demnach zwischen 2011 und 2015 deutlich zu viel Wohnraum entstanden. So wurde der Bedarf in der Städteregion Aachen zu 111 Prozent überfüllt, im Kreis Heinsberg sogar zu 173 Prozent. Nur im Kreis Düren (95 Prozent) blieb der Bedarf über dem Neubaufkommen. Als Ursachen für diese Entwicklung nennen die Autoren die Niedrigzinsen ebenso wie die Menge an verfügbaren Grundstücken. Die Finanzierung von Immobilien wurde demnach günstiger und deren Kauf attraktiver – ob-

wohl die Baukosten „stetig angezogen sind“. Gleichzeitig würden „Neubauten gegenüber Altbauten bevorzugt“, was angesichts der insgesamt rückläufigen Bevölkerung auf dem Land zu neuen Leerständen führe. Falls die Bauherren von heute ihre Häuser in der Zukunft wieder verkaufen wollen, werden sie sich nach Einschätzung von IW-Immobilienexperte Michael Voigtländer sehr schwertun: „Da die Bevölkerung schwindet, fällt die Nachfrage langfristig weg. Das wirkt sich natürlich auf die Preisentwicklung aus.“

Laut IW veröden so die Dorfzentren zunehmend, während die

kommunalen Infrastrukturkosten durch die Zersiedelung steigen. Um weiteren Leerstand zu vermeiden, rät das Institut zu einem Umdenken in der Kommunalpolitik. Trotz des Wettbewerbs zwischen den Gemeinden sollten Bürgermeister keine neuen Bauflächen ausweisen und Neubau an den Abbau von Leerstand koppeln, „um den Bestand attraktiver zu machen“. Gleichzeitig sollten Kommunen mit schrumpfender Bevölkerung die Innenentwicklung fördern und ihre Zentren attraktiver gestalten. Hier sei auch die Unterstützung von Bund und Land gefordert. (dpa/afp/red)