

Wohnungsbau | 27.07.2017 | Lesezeit 3 Min.

## Bauwahn auf der grünen Wiese

*In Deutschland wird zu wenig gebaut, heißt es oft. Doch so pauschal stimmt das nicht - manche Landstriche schießen in ihrer Bauwut weit über den Bedarf hinaus.*

---

Blinde Fenster, gähnender Leerstand, Ruinen - so etwas gibt es auch in Deutschland. Denn Wohnungsmangel wie in München oder Berlin ist keineswegs ein flächendeckendes Problem, wie das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) in einer Analyse des Baubedarfs auf Kreisebene herausgefunden hat. Die Gegenüberstellung von Bautätigkeit, Bevölkerungsentwicklung und leerstehendem Wohnraum zeigt:

**In 265 der 402 Landkreise und kreisfreien Städte wurden in den Jahren von 2011 bis 2015 zu viele Wohnungen und Häuser gebaut.**

Knapp ist Wohnraum demnach nur in jedem dritten bis vierten Kreis. Wo Mangel herrscht und wo eher zu viel gebaut wird, zeigt die Deutschlandkarte des Wohnungsbaus:

**Die Städte kommen mit dem Bauen nicht hinterher.** Berlin hat es geschafft, binnen fünf Jahren mit 57.500 Wohnungen in den Rückstand zu geraten (Grafik). Das weniger als halb so viele Einwohner zählende München steht mit 36.400 fehlenden Wohnungen fast noch schlechter da. Und in den anderen deutschen Metropolen einschließlich der ostdeutschen Boomtowns Leipzig und Dresden ist die Lage kaum weniger dramatisch. Ob das so bleiben wird, darüber lässt sich durchaus streiten

(siehe iw.d.de: [„Berlin und München werden niemals zum deutschen Paris oder London“](#)).

Echte Großstadtsorgen hat auch Freiburg. Dort ist die Wohnungsknappheit so eklatant, dass der Gemeinderat vor kurzem beschlossen hat, einen neuen Stadtteil mit 5.400 Wohnungen für 12.500 Menschen aus dem Boden zu stampfen.

---

Während in den Städten und deren Umland zu wenig gebaut wird, entstehen auf dem Land zu viele neue Eigenheime.

---

**Auch im Umland vieler Großstädte wird zu wenig gebaut.** Der Landkreis München beispielsweise hätte von 2011 bis 2015 insgesamt gut 4.600 Wohnungen mehr gebraucht, als tatsächlich gebaut wurden. Im Städtedreieck Frankfurt, Darmstadt und Mainz fehlen ebenfalls jede Menge Wohnungen: Der Landkreis Offenbach ist mit 3.900 Wohnungen im Baurückstand, Groß-Gerau mit 3.300 und die Stadt Offenbach mit 2.800.

## Top 10: Wo zu wenig gebaut wurde

In diesen Städten wurden von 2011 bis 2015 im Jahresdurchschnitt so viele Wohnungen weniger gebaut als benötigt




■ Tatsächlich gebaut ■ Baubedarf ■ Saldo

Stadt	Tatsächlich gebaut	Baubedarf	Saldo
Berlin	7.723	19.222	-11.499
München	5.566	12.853	-7.287
Hamburg	5.843	9.908	-4.065
Frankfurt am Main	3.492	5.918	-2.426
Köln	2.929	5.072	-2.143
Stuttgart	1.409	3.401	-1.992
Leipzig	1.225	3.071	-1.846
Dresden	1.200	2.896	-1.696
Freiburg im Breisgau	615	2.040	-1.425
Düsseldorf	1.266	2.286	-1.020

Tatsächlich gebaut: Veränderung des Bestands an Wohnungen und Einfamilienhäusern, also Neubau abzüglich Abriss etc.; Baubedarf: abgeleitet aus Bevölkerungsentwicklung und Leerstand

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln  
© 2017 IW Medien / iwd

 Institut der deutschen  
Wirtschaft Köln

### Im ländlichen Norden entstehen zu viele Eigenheime auf der grünen Wiese.

Vor allem an Deutschlands nordwestlichen und nordöstlichen Rändern wurde von 2011 bis 2015 mehr gebaut, als gemäß Einwohnerentwicklung und Leerstand nötig gewesen wäre (Grafik): Im Landkreis Greifswald, auf Rügen, in Nordfriesland und im Emsland lag der Überschuss jeweils bei gut 3.000 bis 5.000 Wohneinheiten, darunter

überdurchschnittlich viele große Wohnungen und Einfamilienhäuser.

**NRW hat ein Leerstandsproblem - und zwar nicht nur auf dem Land.** Westfalen und Rheinländer unterscheiden sich in ihren Wohnvorlieben nicht von den Emsländern: Es zieht sie ins Eigenheim. Dies ist ein Teil der Erklärung dafür, dass sich allein sechs nordrhein-westfälische Kreise unter den Top 10 der Bauwütigen finden. Dass in NRW aber nicht nur Randregionen, sondern auch Städte wie Essen, Dortmund und Mönchengladbach über Bedarf gebaut haben, war vor allem eine Folge der Bevölkerungsentwicklung. Die Talfahrt der Einwohnerzahlen endete vielerorts erst mit der Ankunft der Flüchtlinge im Jahr 2015.

## Top 10: Wo zu viel gebaut wurde

In diesen Städten und Landkreisen wurden von 2011 bis 2015 im Jahresdurchschnitt so viele Wohnungen mehr gebaut als benötigt




■ Tatsächlich gebaut ■ Baubedarf ■ Saldo

Emsland (NI)	<b>2.058</b>	<b>1.000</b>	<b>1.058</b>
Nordfriesland (SH)	<b>1.095</b>	<b>386</b>	<b>709</b>
Steinfurt (NRW)	<b>1.815</b>	<b>1.110</b>	<b>705</b>
Vorpommern-Rügen (MV)	<b>866</b>	<b>183</b>	<b>683</b>
Vorpommern-Greifswald (MV)	<b>813</b>	<b>154</b>	<b>659</b>
Lippe (NRW)	<b>620</b>	<b>118</b>	<b>502</b>
Minden-Lübbecke (NRW)	<b>597</b>	<b>145</b>	<b>452</b>
Heinsberg (NRW)	<b>1.046</b>	<b>604</b>	<b>442</b>
Borken (NRW)	<b>1.433</b>	<b>1.003</b>	<b>430</b>
Recklinghausen (NRW)	<b>973</b>	<b>546</b>	<b>427</b>

Tatsächlich gebaut: Veränderung des Bestands an Wohnungen und Einfamilienhäusern, also Neubau abzüglich Abriss etc.; Baubedarf: abgeleitet aus Bevölkerungsentwicklung und Leerstand

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln  
© 2017 IW Medien / iwd

 Institut der deutschen  
Wirtschaft Köln

## Warum auf dem Land mancherorts zu viel gebaut wird

Die überbordende Bautätigkeit auf dem Land hat im Wesentlichen zwei Ursachen:

1. **Zu viel Bauland.** In vielen ländlichen Regionen überbieten sich die Bürgermeister gegenseitig im Ausweisen von Neubaugebieten, weil sie hoffen, mit günstigen Grundstücken im Wettbewerb um schwindende Einwohner punkten zu können. Sie erliegen einem Trugschluss: In schrumpfenden Regionen lassen sich so keine neuen Bürger gewinnen. Stattdessen ziehen die alteingesessenen Bewohner um und hinterlassen Leerstand in den Ortskernen.
2. **Die niedrigen Zinsen.** Sie machen das Eigenheim für viele erschwinglich – und gleichen die gestiegenen Baukosten mehr als aus.

Die Folgen sind zersiedelte Landschaften, verödete Innenstädte, ungenutzte Infrastruktur und verfallende Gebäude. Wie sich dieser Teufelskreis stoppen lässt und ländliche Regionen an Attraktivität gewinnen, liegt auf der Hand: Es dürfen keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden. Neubau sollte nur bei gleichzeitigem Abbau von Leerstand erlaubt werden. Und nicht zuletzt gilt es, die Ortskerne mit ihrem bestehenden Wohnraum aufzuwerten. Um dies mit den nötigen öffentlichen Mitteln fördern zu können, brauchen die Gemeinden jedoch die Unterstützung von Bund und Land.

### **Kernaussagen in Kürze:**

- In zwei Dritteln der 402 deutschen Landkreise wurden von 2011 bis 2015 mehr Häuser und Wohnungen als nötig gebaut, wie eine Untersuchung des IW Köln ergeben hat.
- Während in vielen Großstädten und ihrem Umland Wohnungsmangel herrscht, entstehen auf dem Land mancherorts zu viele Eigenheime.
- Attraktiver für alte wie neue Einwohner werden ländliche Regionen jedoch nicht durch immer mehr Neubaugebiete, sondern durch die Aufwertung der Ortskerne.