

Wohnungsmarkt | 16.01.2014 | Lesezeit 3 Min.

Ein Konzept gegen den Leerstand

Auch wenn die Menschen in den Großstädten bei Wohnungsbesichtigungen Schlange stehen und die Bundesregierung über eine Mietpreisbremse diskutiert – künftig werden in Deutschland immer mehr Wohnungen leer stehen. Was die Politik angesichts dieser Entwicklung tun kann, zeigt das IW Köln in einer aktuellen Studie auf.

Weil viele alte Häuser nicht mehr den energetischen oder räumlichen Anforderungen von heute genügen, müssen auch in den kommenden Jahren neue Wohnungen gebaut werden. Mancherorts ist der Bedarf sogar so groß, dass die aktuelle Bautätigkeit nicht ausreicht (Grafik).

Wo gibt es noch Wohnungsbedarf?

■ So viele Wohnungen werden bis 2030 pro Jahr gebraucht ■ So viele Wohnungen wurden 2012 gebaut



Wohnungsbedarf: Prognose; Ursprungsdaten: Statistisches Bundesamt

Institut der deutschen Wirtschaft Köln

© 2014 IW Medien · iwd 3 · Foto: Peter Horn - MEV

Insgesamt jedoch wird die schrumpfende Bevölkerung den deutschen Wohnungsmarkt von morgen prägen. Der Anteil leerstehender Wohnungen steigt - und zwar keineswegs nur in abgelegenen Kreisen Ostdeutschlands (Grafik, vgl. auch iwD 36/2013). Das zwingt die Politik zum Handeln. Was zu tun ist, hat das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) in zehn Punkten herausgearbeitet:

Hier droht Wohnungsleerstand

Angaben für die 20 kreisfreien Städte mit den höchsten Leerständen im Jahr 2011



Leerstand 2030 in Prozent des Wohnungsbestands 2011, wenn allein die demografische Entwicklung berücksichtigt wird

	Wohnungsbestand 2011	Leerstand 2011 in Prozent	Leerstand 2030
Dessau-Roßlau	54.501	14,0	27,8
Chemnitz	150.737	13,7	16,6
Leipzig	316.643	12,1	12,1
Gera	60.577	12,1	19,2
Halle (Saale)	144.160	11,5	16,6
Schwerin	55.568	10,7	10,7
Salzgitter	55.177	9,8	19,9
Pirmasens	24.983	9,7	14,5
Magdeburg	139.835	9,5	9,5
Brandenburg an der Havel	43.962	9,4	13,0
Eisenach	23.399	8,5	8,5
Hof	27.459	8,2	10,7
Suhl	21.726	8,2	24,3
Frankfurt (Oder)	33.508	8,2	15,7
Hagen	105.693	6,9	13,3
Gelsenkirchen	142.741	6,5	6,5
Zweibrücken	18.049	6,4	6,4
Bremerhaven	65.472	6,3	6,3
Remscheid	60.577	6,3	12,9
Wilhelmshaven	47.588	5,8	5,8

1. Demografische Entwicklung akzeptieren. An der sinkenden Bevölkerungszahl ist nicht zu rütteln. Dies anzuerkennen und die eigene Standortpolitik zu überdenken, fällt gerade den Verantwortlichen kleinerer Gemeinden in ländlichen Regionen schwer – ist aber unabdingbar.

2. Weniger neue Flächen bebauen. Die meisten Neubauten entstehen auf der grünen Wiese – Leerstand in den Zentren und eine zersiedelte Landschaft sind die Folgen. Um dies zu ändern, müssen die Kommunen stärker auf die fiskalischen Wirkungen neuer Ansiedlungen achten. Hier helfen etwa Folgekostenrechner, die zusätzliche Einnahmen (z.B. bei der Grundsteuer) und höhere Ausgaben (z.B. durch die Instandhaltungskosten für neue Infrastruktur) gegenüberstellen. So lassen sich Fehlinvestitionen vermeiden.

3. Wirtschaftsförderung umgestalten. Dem ruinösen Wettbewerb vieler Kommunen um Unternehmensansiedlungen kann die Wirtschaftsförderung entgegentreten, indem sie nicht zuletzt im kreativen Austausch mit den lokalen Unternehmen Konzepte entwickelt, wie sich leerstehende Gebäude und brachliegende Grundstücke anders nutzen lassen.

4. Regionale Zentren stärken. In Gebieten mit rückläufiger Einwohnerzahl können nicht mehr alle Städte und Gemeinden Einrichtungen wie Schulen, Bibliotheken oder Schwimmbäder anbieten. Wo künftig welche Infrastruktur zur Verfügung stehen soll, müssen die kommunalen Behörden langfristig entscheiden. Um einen Interessenausgleich zwischen den Kommunen muss sich dann die Regional- und Landesplanung kümmern.

5. Zusammenarbeit der Gemeinden forcieren. Da der demografische Trend nicht an Gemeindegrenzen haltmacht, müssen benachbarte Kommunen das künftige Wohnraum- und Infrastrukturanangebot gemeinsam planen. Wo die Bevölkerungszahl besonders stark zurückgeht, werden auch Fusionen von Gemeinden unvermeidbar sein.

6. Rückbau systematisch planen. Um die Wohnqualität einer Stadt zu erhalten, wird es in Zukunft notwendig sein, verfallene Immobilien oder gar ganze Viertel abzureißen. Daher müssen die staatlichen Förderhilfen im Rahmen der Stadtumbauprogramme so umgestaltet werden, dass der Rückbau nicht nur in Einzelfällen, sondern systematisch, also nach festen Regeln erfolgen kann.

7. Infrastrukturkosten neu verteilen. Damit schrumpfende Städte das Problem steigender Pro-Kopf-Kosten für die Infrastruktur in den Griff kriegen, muss künftig das Verursacherprinzip stärker zum Tragen kommen. Im Klartext: Wer weit außerhalb des

Ortskerns wohnt, muss mehr für Wasser, Strom, Abwasser und Abfallbeseitigung bezahlen als jemand, der im Zentrum lebt.

8. Leerstand sanktionieren. Dauerleerstand beeinträchtigt die Attraktivität eines Stadtviertels. Eigentümer sollten daher eine Leerstandsgebühr zahlen müssen, damit der Anreiz größer wird, sich um eine neue Nutzung oder aber einen Abriss zu kümmern. Finanzschwache Eigentümer könnte der Staat mit günstigen Darlehen unterstützen.

9. Gemeindefinanzen reformieren. Damit Siedlungsflächen effizienter genutzt werden, muss der Staat die Grundsteuer reformieren. Dabei sollte insbesondere die Bemessungsgrundlage aktualisiert werden. Sinnvoll wäre außerdem ein System handelbarer Flächenzertifikate, das Bauprojekte in Außenbezirken teurer und in den Innenstädten billiger werden lässt.

10. Neue Ideen entwickeln. Da die Stadtplanung der Zukunft viele unterschiedliche Interessen unter einen Hut bringen muss, sind neue Ansätze gefragt, in die sowohl Expertise von außen als auch die Wünsche der Einwohner vor Ort einfließen. Hier könnten beispielsweise öffentlich geförderte Ideenwettbewerbe zu kreativen Lösungen führen.

Ralph Henger / Michael Schier / Michael Voigtländer **Wohnungsleerstand - Eine wirtschaftspolitische Herausforderung** IW-Positionen Nr. 62, 60 Seiten, 11,80 Euroversandkostenfreie Bestellung unter www.iwmedien.de/bookshop

Kernaussagen in Kürze:

- Die Nachfrage nach Wohnungen in den deutschen Metropolen steigt, trotzdem werden immer mehr Wohnungen leer stehen.
- Weil viele alte Häuser nicht mehr den energetischen oder räumlichen Anforderungen von heute genügen, müssen auch in den kommenden Jahren neue Wohnungen gebaut werden.
- Der Anteil leerstehender Wohnungen steigt - und zwar keineswegs nur in abgelegenen Kreisen Ostdeutschlands.