

Donut-Effekt wird zum Risiko



GETTY IMAGES/LOOK-FOOTO/ARNT HAUG

Auf dem Land werden mehr Häuser als nötig gebaut. Weil Gemeinden immer neues Bauland ausweisen, fördern sie die Gefahr der Verödung

Fehlentwicklung: Auf dem Land wird fleißig gebaut, während man in den Städten nur schleppend vorankommt

In Deutschland werden viele neue Wohnhäuser gebaut. Nur leider häufig an der falschen Stelle. Während in den großen Städten und deren Umland der Neubau nur schleppend vorankommt, entstehen in ländlichen Regionen zu viele neue Häuser, wie das Kölner Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in einer Studie feststellt.

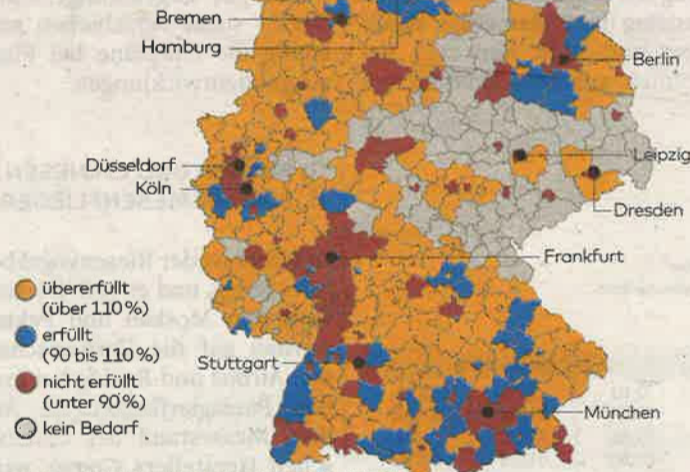
VON MICHAEL FABRICIUS

Gemessen an der schrumpfenden Bevölkerung, würde dort mehr gebaut, als es sinnvoll ist, stellen die IW-Experten fest – zumal in vielen kleineren Städten der Leerstand schon heute zunimmt. „Wir stellen mit Schrecken fest, dass in ländlichen Regionen immer noch sehr viele Einfamilienhäuser gebaut werden“, sagte IW-Immobilienexperte Michael Voigtländer. Angetrieben werde diese Fehlentwicklung durch die extrem niedrigen Zinsen, aber auch durch die Kommunen selbst, die an den Ortsrändern immer neues Bauland ausweisen, um den Bevölkerungsschwund zu bremsen. Denn die gebrauchten Immobilien in den Dorfkernen finden häufig keine Abnehmer. Neue Eigenheime am Stadtrand dagegen werden gerne gebaut – Experten sprechen in solchen Fällen vom sogenannten Donut-Effekt. Die runden Schmalzgebäckstücke haben oft ein Loch in der Mitte.

„Wir haben durch die neue Bautätigkeit eine verstärkte Zersiedelung.“ Falls die Bauherren von heute ihre Häuser in der Zukunft wieder verkaufen wollen, werden sie sich nach Einschätzung Voigtländers sehr schwertun: „Da die Bevölkerung schwindet, fällt die Nachfrage langfristig weg. Das wirkt

Zu viele Häuser auf dem Land

Erfüllung des Baubedarfs in den Jahren 2011 bis 2015 nach Landkreisen



Quelle: dpa, Institut der deutschen Wirtschaft

sich natürlich auf die Preisentwicklung aus.“ Darüber hinaus erwarten die IW-Forscher eine ganze Reihe negativer Folgen: zunehmende Zersiedelung, verödete Dorfzentren und neue Leerstände.

Voigtländer nennt das Emsland als Beispiel: „Dort waren die Grundstückspreise jahrelang sehr günstig.“ Niedrige Zinsen würden dann den Hausbau für viele Familien zusätzlich sehr billig machen. Deshalb seien dort an den Ortsrändern kleinerer Gemeinden immer neue Siedlungen entstanden, beobachtet Voigtländer. Die Frage sei nur: Wer will diese Häuser in 30 Jahren kaufen?

Die Entwicklung sei jedoch keineswegs auf Norddeutschland begrenzt: In weiten Teilen des wirtschaftsstarke Bayern wird laut IW ebenso zu viel gebaut wie im Schwarzwald, in der Eifel oder in Nordhessen. In Bayern gilt das laut Studie sogar für die Mehrheit der Landkrei-

se: Wohnungen fehlen demnach unter anderem in den Großräumen München und Nürnberg.

In den Ballungsräumen hingegen fehlen weiter Wohnungen. In Berlin etwa sind laut Studie in den vergangenen Jahren nur 40 Prozent der benötigten Wohnungen gebaut worden, in München 43 Prozent, in Hamburg 59 Prozent.

Die Kölner Immobilienforscher stehen mit ihrer Einschätzung nicht allein da: „Wir haben ein Stadt-Länd-Gefälle in der Bautätigkeit“, sagt auch Stephan Kippes, Marktforschungsleiter beim Immobilienverband Deutschland Süd in München. „In der Summe hätten wir eigentlich genug Wohnraum in Deutschland – wenn er an der richtigen Stelle wäre.“ Nach einer 2016 veröffentlichten Schätzung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung stehen in ländlichen Regionen Deutschlands fast zwei Millionen Wohnungen leer.

Befördert wird die ungünstige Entwicklung laut IW-Studie von den Niedrigzinsen der vergangenen Jahre, die den Kauf einer Immobilie vergleichsweise günstig machen. Das Gebrauchthaus ist offensichtlich nicht übermäßig beliebt. „Viele Familien bauen lieber etwas Neues“, sagte Voigtländer. „Das ist verständlich, aber man müsste gleichzeitig leer stehende alte Häuser abreißen. Sinnvoll wäre eine Fokussierung auf den Bestand.“ Das IW empfiehlt Kommunen mit ausuferndem Neubau ein rigoroses Vorgehen: keine neuen Baugebiete ausweisen, Neubauten an den Abriss von Altbauten koppeln und die Ortskerne attraktiver machen.

Tobias Just, Leiter der IREBS Immobilienakademie in Regensburg, warnt allerdings vor einer Fehleinschätzung: „Wie sich die Bevölkerung insgesamt in den nächsten Jahrzehnten entwickelt, wissen wir gar nicht so genau“, sagt er. Fest stehe jedoch, dass die kleineren Gemeinden im Umland von Ballungszentren und Großstädten wieder Zuwanderung verzeichnen.

„Je stärker die Mieten in den Städten steigen, umso mehr werden die Leute auch wieder nach draußen gedrängt“, so Just. In den sogenannten engen Verflechtungsgürteln, die mit Bus und Bahn gut zu erreichen seien, sei es deshalb nicht falsch, auch neues Bauland auszuweisen. Anders sehe es bei den weiteren Verflechtungsgürteln aus, zu denen Just die echten ländlichen Regionen zählt: „Da kann es tatsächlich einen Kipp-Punkt geben, wenn die Bevölkerung über einen langen Zeitraum hinweg altert.“