



Reiner Braun

Ist die Kommunalisierung der Wohnungswirtschaft die richtige Antwort auf die Wohnungsknappheit?



Um eines vorwegzunehmen: In den fünf Jahren zwischen 2009 und 2014 hat jede vierte deutsche Großstadt (27 der 107 kreisfreien Städte) Einwohner verloren – im Durchschnitt 1,3%. Parallel sind dort die Angebotsmieten real um 0,2% p.a. gesunken. Die Top-7-Städte Hamburg, Düsseldorf, Köln, Frankfurt a.M., Stuttgart, München und Berlin haben ihre Bevölkerung im gleichen Zeitraum um 6% oder rd. 550 Tsd. gesteigert, parallel haben dort die Mieten real um 2,7% p.a. zugelegt. Wir erleben also keine Renaissance der „Stadt“. Was wir erleben, ist dagegen eine Zusammenrottung junger Menschen in attraktiven „Schwarmstädten“. Darüber hinaus versteht man unter „Renaissance“ im übertragenen Sinne das Wiederaufleben einer Mode, einer kulturellen Strömung oder einer Technologie.

Setzt man nun „kommunale Wohnungswirtschaft“ gleich mit der Technologie „Sozialer Wohnungsbau“ und „nicht privater Wohnungsbewirtschaftung“ als Antwort auf Knappheiten am Wohnungsmarkt, dann kann man wohl durchaus von einer Renaissance der kommunalen Wohnungswirtschaft sprechen. Denn vor allem in den Schwarmstädten werden seit langem im Rahmen städtebaulicher Verträge strenge Vorgaben für Mindestquoten von Sozialwohnungen im Neubau gemacht (z.B. Münchner Modell). Und Grundstücke im Eigentum von Kommunen, Land oder Bund werden zunehmend dem privaten Wohnungsbau vorenthalten. Damit stellt sich die Frage: Ist eine Kommunalisierung der Wohnungswirtschaft die richtige Antwort auf die Wohnungsknappheit in den Schwarmstädten? Um diese Frage beantworten zu können, müssen aber zunächst die Ursachen der Schwarmwanderungen analysiert werden.

Knappheit und Leerstand durch Binnenwanderung

Die deutschen Regionen sind im Umbruch. Das galt auch schon lange vor Anbruch der Flüchtlingswelle. Die Menschen wandern hierzulande schon seit einigen Jahren aus der Fläche in die zentralen Orte (Bielefeld, Gera) und schwärmen von dort überregional in die attraktiven Stadtregionen; dort wiederum konzentrieren sich die Ströme auf die Zentren der Schwarmstädte (Freiburg, Leipzig) und schwappen von dort entlang der Hänge des Bodenpreisgebirges ins Umland. Knappheit und steigende Mieten in den Städten sind die Kehrseite von Schrumpfung und zunehmendem Leerstand in der Fläche.

In der Folge ergibt sich ein trügerisches Bild: Bundesweit ist die Einwohnerzahl gesunken, die Zahl der Haushalte gestie-

gen und das Angebot an neuen Wohnungen war scheinbar größer als der Zuwachs der Haushalte (vgl. rechter Teil von Abb. 1). Regional sieht das Bild dagegen ganz anders aus: Trotz rückläufiger Wohnungsnachfrage gibt es in den Abwanderungsregionen immer noch Neubau. Der Hintergrund: Es findet keine „automatische“ Aufwertung des Bestands durch demografisch bedingte, quantitative Zusatznachfrage mehr statt. Dennoch gibt es auch dort zahlungskräftige Nachfrager, deren Wohnwünsche und Qualitätsansprüche im vorhandenen Wohnungsbestand nicht erfüllt werden können. Daher wächst die Bedeutung der rein qualitätsbedingten Zusatznachfrage und wird oft zum alleinigen Grund für Neubau. Jeder zusätzliche Wohnungsbau erhöht jetzt aber vor Ort den bestehenden Leerstand um dieselbe Größenordnung.

Ganz anders die Situation in Zuwanderungsregionen: Hier ist die Einwohnerzahl deutlich gestiegen, sogar mehr als die Zahl der Haushalte. Aber das Angebot neuer Wohnungen hat viele Jahre nicht Schritt gehalten. Es entstanden mehr und mehr Wohnungsengpässe, die Mieten und Kaufpreise sind gestiegen, der Leerstand ist nahezu verschwunden.

Kein „Zurück“ in die Stadt, sondern Trend zu Schwarmstädten

Aber ist das Ende der Suburbanisierung wirklich gekommen? Ende der 1990er Jahre war der Trend noch eindeutig: Allorten wanderten die Menschen per Saldo raus aus der Kernstadt ins nahegelegene Umland – trotz einiger überregionaler Zuzüge verloren die Städte Einwohner. Heute dagegen gibt es ausgesprochene Wachstums- und Schrumpfungsstädte (vgl. Abb. 2).

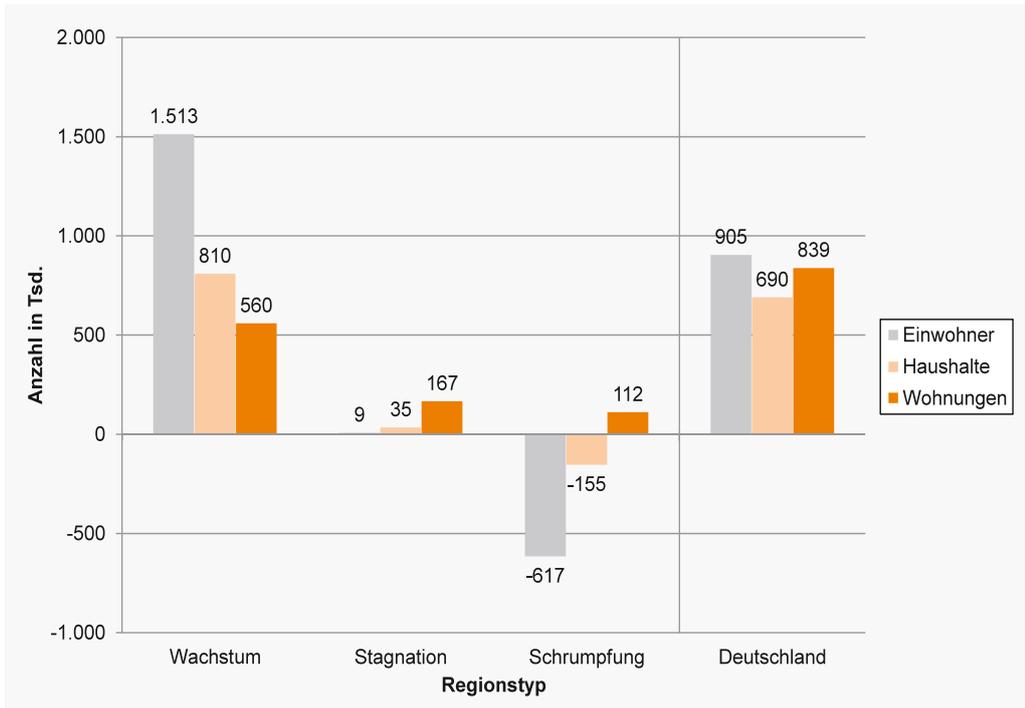


Abb. 1: Veränderung Einwohnerzahl, Anzahl Haushalte und Wohnungsbestand 2009–2014
 Fallzahl (Wachstum/Stagnation/Schrumpfung) = (170/84/148) = 402 Landkreise und kreisfreie Städte; Wachstums- (Schrumpfungs-) Region: delta Einwohner 2009–14 >1% (<-1%) [Quelle: DestatisAbb.xlsx, empirica]

Aus den Schrumpfungsstädten (und -regionen) wandern die jungen Menschen überregional ab. Diese Ströme fließen in den Kernstädten der Wachstumsregionen zusammen. Dort wiederum drängen sie die eingewachsenen Familien ins Umland ab. Folglich gibt es kein generelles „Zurück“ in die Stadt. Allenfalls ein leichtes und nicht nachhaltiges „Zurücklein“ in einigen wenigen Schrumpfungsstädten (z.B. Hof, Frankfurt [Oder] oder Gera). In den Wachstumsstädten aber regiert nach wie vor – seit 2009 sogar wieder verstärkt – die Suburbanisierung: Die zentralen Orte der Wachstumsregionen sind daher bis 2009 „nur“ wegen der enormen überregionalen Zuwanderung aus deutschen Schrumpfungsregionen gewachsen. Denn lange Zeit gab es auch keine bedeutende Außenwanderung in die Städte. Erst seit 2010 profitieren sie auch wieder per Saldo durch Zuwanderer aus dem Ausland und erst seit 2012 liegen die Auslandsgewinne über den Inlandsgewinnen – seit 2015 durch die Flüchtlingswelle sogar deutlich. Ansonsten gilt für alle Inlandszuwanderungen: Jeder zusätzliche Wohnungsbau in einer Wachstumsstadt erhöht den ohnehin schon hohen Leerstand in den Schrumpfungsregionen. Die Knappheit in den Städten ist die Kehrseite der Schrumpfung in der Fläche!

Alle wollen nach München, Hamburg und Berlin

Die „Neuordnung“ der Bevölkerungsverteilung in Deutschland wird noch plastischer, wenn man die regionalen Wanderungssalden einzelner Großstädte analysiert (vgl. Abb. 3). So verliert das wachsende Berlin nach wie vor Einwohner durch Suburbanisierung an fast alle Umlandkreise (rote Flächen in linker Karte; Ausnahme: Stadt Potsdam und Landkreis Oder-

Spree). Die Wanderungsgewinne von Berlin stammen dagegen aus nahezu allen Landkreisen und kreisfreien Städten Deutschlands – selbst Hamburg und München verlieren zugunsten der Hauptstadt (grüne Flächen).

Ganz anders sieht das Bild für eine Stadt in einer Schrumpfungsregion aus. Das Beispiel Coburg zeigt, dass die Stadt nur von den Umlandkreisen Einwohner hinzugewinnt. Dagegen verliert sie an die Mehrheit aller deutschen Landkreise Einwohner – insbesondere an die „üblichen Verdächtigen“ München, Hamburg und Berlin, aber auch an andere Wachstumsstädte in der „näheren“ Umgebung (z.B. Nürnberg und Leipzig). Die Zuwanderung nach Coburg kann nicht als nachhaltig bezeichnet werden: Irgendwann sind im Umland keine oder kaum noch potenzielle Zuwanderer, dann gewinnt die überregionale Abwanderung die Oberhand. Das Wachstum in Coburg ist in diesem Sinne „unecht“.

Schwarmverhalten der jungen Erwachsenen

Der Begriff „Schwarmverhalten“ drückt aus, dass die Menschen wie Vögel aus den meisten Regionen Deutschlands aufsteigen, als Schwarm in vergleichsweise wenige „Schwarmstädte“ einfallen und dort für knappen Wohnraum sorgen, während sich die anderen Städte und vor allem Landkreise zunehmend entleeren. Im Gegensatz zu früher verteilt sich die Bevölkerung damit nicht mehr unidirektional um (von Nord nach Süd oder von Ost nach West), sondern multidimensional – aus Remscheid nach Köln, aus dem Donnersbergkreis nach Mainz, aus der Oberpfalz nach Regensburg und von überallher nach Berlin, Hamburg und München.

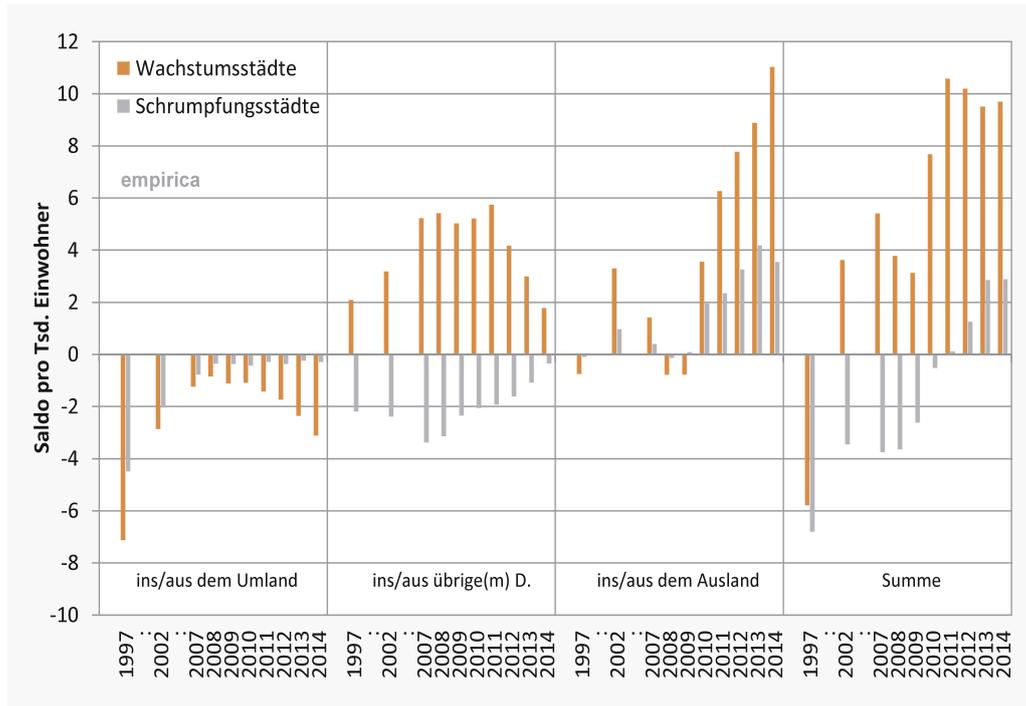


Abb. 2: Wanderungsbilanz der kreisfreien Städte 1997–2014

Lesebeispiel: In den Zuwanderungsstädten wanderten 1997 noch gut sieben pro Tausend Einwohner aus den Städten ins Umland ab, im Jahr 2007 waren es noch 1,5 pro Tausend, mittlerweile aber wieder drei pro Tausend. Gleichzeitig sind im Zeitraum 2007–12 mehr als 4 pro Tausend Einwohner von weiter weg aus Deutschland in die Städte der Zuwanderungsregionen gezogen, seither lässt dieser Zustrom etwas nach, wird aber durch Auslandsgewinne kompensiert (1997 Auslandsverluste).

Wachstumsstädte (Schrumpfungsstädte): Veränderung Einwohnerzahl 2009–14 >+1% (<-1%); n=67 (19) von 107 kreisfr. Städten

[Quelle: Destatis, eigene Darstellung, empirica]

Die demografische Spaltung des Landes wird getragen von den Jüngeren, die noch auf der Suche nach ihrem Lebensmittelpunkt sind. Die Bildungsausweitung – der Anteil der Studienanfänger eines Jahrganges ist von 36% im Jahre 2003 auf 53% im Jahr 2013 gestiegen – ist allerdings nicht der Hauptgrund für das Schwarmverhalten. Denn die Hochschulkapazitäten wurden in den letzten Jahren überwiegend außerhalb der Schwarmstädte aufgebaut.

Die „Hauptschwärmer“ sind vielmehr die Berufsanfänger (Altersklasse 25 bis 34 Jahre; vgl. Abb. 4), die zum einen weiter aus den peripheren ländlichen Räumen abwandern und zum Zweiten aus den vielen Hochschulstädten und Kreisen weiter in die Schwarmstädte ziehen. Dieser zweite Schwarm sorgt letztlich für eine ganz erhebliche Konzentration der jungen Menschen in nur vergleichsweise wenigen Regionen. Bildhaft gesprochen zieht der junge Mensch erst zum Studium nach Emden, Kaiserslautern oder Greifswald, um nach dem Studium dann weiter nach Leipzig, Köln oder Stuttgart zu ziehen. Zwar gewinnen durch die Berufsanfängerwanderung auch eine Reihe von ländlichen Kreisen wieder Einwohner hinzu, dies reicht aber häufig nicht aus, um die vorhergehenden Verluste auszugleichen. Nach Abschluss der Ausbildungs- und Berufsanfängerwanderung haben 40% der (altersklassengewichteten) Kreise Einwohner verloren. Gewonnen haben in erster Linie die „jungen Schwarmstädte“ und das sehr kräftig. Spitzenreiter ist München – hier werden aus 100 10- bis 15-Jährigen 336 30- bis 34-Jährige. Es folgen Leipzig, Frankfurt, Mannheim, Heidelberg, Darmstadt, Regensburg, Dresden. Insgesamt 29 Städten gelingt es, so viele junge Menschen anzuziehen, dass sich jeder Geburtsjahrgang mindestens verdoppelt. Darunter sind mit Landshut oder Koblenz auch

Mittelstädte, während selbst großen Städten wie Dortmund oder Essen, aber auch Bremen oder Bielefeld dies nicht annähernd gelingt.

Die Ursache für das starke Schwarmverhalten der Jüngeren ist dabei – das ist eine zentrale Erkenntnis – nicht das Vorhandensein von Arbeitsplätzen. Abgesehen von wenigen Kreisen mit extrem hoher Abwanderung ist vielmehr die Zahl der Arbeitsplätze in den letzten Jahren mit einer letztlich vergleichbaren Rate gewachsen wie in den Schwarmstädten. Deutlich stärker gewachsen ist in den Schwarmstädten aber die Zahl der dort wohnenden, aber nicht dort arbeitenden Beschäftigten, die morgens zur Arbeit aus der Stadt hinaus (!) pendeln. Dieses Muster zeigt sich in ganz Deutschland und führt zu einer starken Zunahme der Pendlerzahlen. Es ist heute nicht mehr ungewöhnlich, in Köln zu wohnen, aber in Hagen zu arbeiten. Oder fast täglich von Berlin nach Wolfsburg zur Arbeit oder nach Frankfurt (Oder) in die Vorlesung zu pendeln. Hauptsache man wohnt in einer lebendigen, vitalen, urbanen Stadt. Dies beschreibt den Kern des Schwarmverhaltens: ein starker Bedeutungszuwachs der Wohnortqualität, für den auch weite Pendelentfernungen in Kauf genommen werden.

Antworten auf die Wohnungsknappheit in den Schwarmstädten

Ist nun angesichts der Umbrüche infolge der Schwarmwanderungen eine Renaissance der kommunalen Wohnungswirtschaft – und damit verpflichtende Quoten für Sozialwohnungen und partielle Ausgrenzung privater Investoren vom Grundstücksmarkt – die richtige Antwort zur Beseitigung der Knappheiten am Wohnungsmarkt?

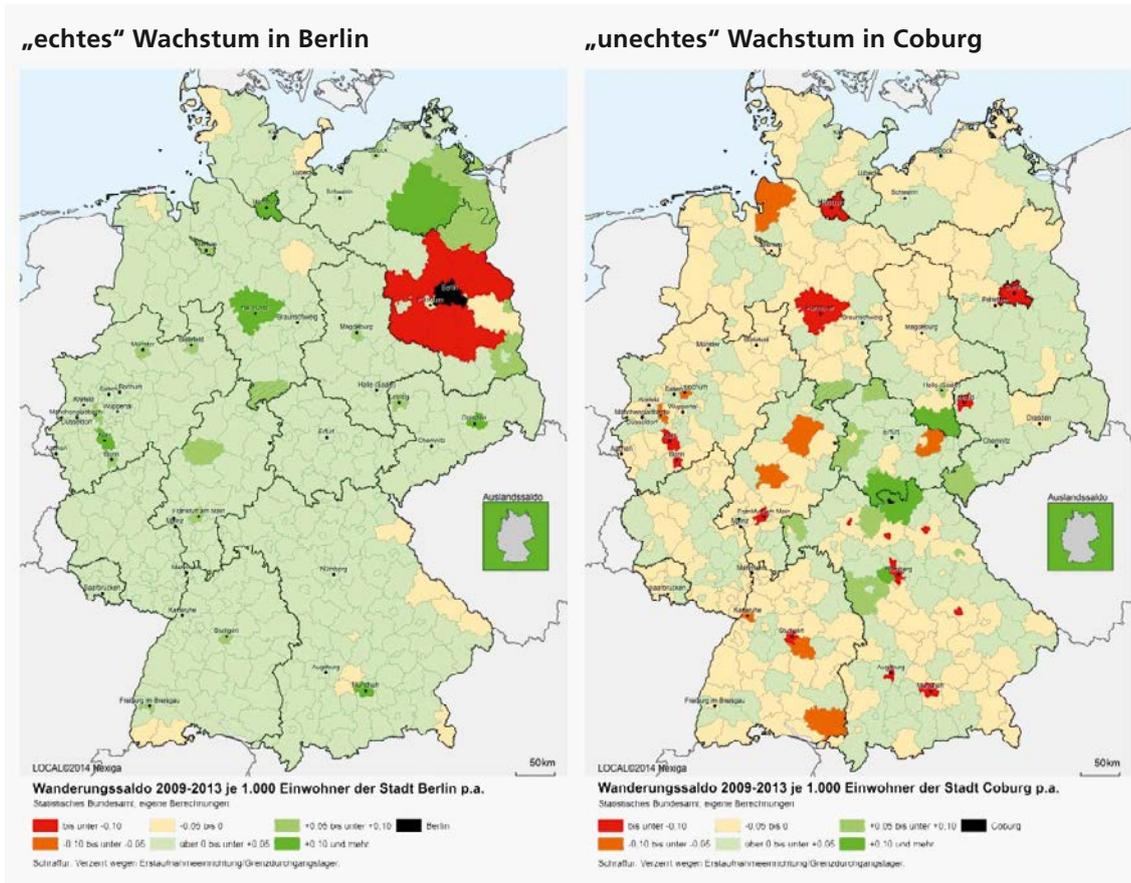


Abb. 3: Regionale Wanderungsbilanz für Berlin und Coburg (Quelle: Destatis, eigene Berechnungen [Kartengrundlagen: Nexiga], empirica)

Sozialwohnungen – sozial gerecht?

Wegen hoher Bau- und Grundstückskosten sind Neubaumieten höher als Bestandsmieten. Deswegen wird die Forderung immer lauter, mit subventionierten Sozialwohnungen gegen Knappheit und hohe Mieten anzukämpfen. Allerdings erlaubt die teure Förderung immer nur geringe Stückzahlen. Darüber hinaus tobt seit Jahrzehnten der Streit zwischen Subjektförderung (z.B. Wohngeld direkt an Bedürftige) und Objektförderung (z.B. indirekte Förderung der Bedürftigen durch Bau von Sozialwohnungen). Oft wird kritisiert, mehr Wohngeld verpuffe lediglich in höheren Mieten. Das stimmt aber nur, wenn es – so wie jetzt wieder – viel zu spät und zu zimmerlich angehoben wird. Darüber hinaus ist Wohngeld treffsicher und effizient, da turnusmäßig die Bedürftigkeit überprüft und die Leistungshöhe individuell festgelegt wird.

Sozialwohnungen:

Förderlotterie und Fehlförderung

Treffsicherheit und Effizienz sind dagegen keine Selbstverständlichkeiten im sozialen Wohnungsbau. Es gibt bei weitem mehr Wohnberechtigte als Sozialwohnungen. Man kann daher nie alle versorgen – obwohl alle mit ihren Steuern die wenigen Glücklichen finanzieren (Förderlotterie). Zudem ist die Zielgenauigkeit von Sozialwohnungen geringer als beim Wohngeld. Denn im Laufe der Jahre wird fast jeder ursprünglich Berechtigte zum Fehlbeleger, weil er die Einkommensgrenze überschreitet: nicht unbedingt durch Einkommens-

wachstum, sondern vor allem durch Auszug der Kinder. Denn für kleinere Haushalte gelten niedrigere Einkommensgrenzen.

Neue soziale Wohnraumförderung kritisch evaluieren

Darüber hinaus ist der Wohnungsmarkteffekt verpflichtender Sozialwohnungsquoten im Neubau völlig unklar. Eine ergebnisoffene Evaluierung der Fördermodelle à la Münchner Modell ist längst überfällig. Es besteht der dringende Verdacht, dass Mischlösungen (je 1/3 Sozialwohnungen, „preisgedämpft“ und freifinanziert) problematische Ergebnisse liefern. Denn frei finanzierte Wohnungen sind im unteren Segment nicht rentabel, geförderte Wohnungen sollen aber preiswert sein. Beides unter einem Dach führt zu Konflikten bei der Mieterwahl. Es ist zu befürchten, dass gerade die Bedürftigsten dann außen vor bleiben und nur Haushalte am obersten Ende der zugelassenen Einkommensgrenzen zum Zuge kommen.

Auf knappen Märkten erhöht Sozialer Wohnungsbau nicht das Angebot

Auch der Einwand, jede Sozialwohnung schafft zumindest eine zusätzliche Wohnung, ist nicht haltbar. Oft verdrängt sie den Bau einer frei finanzierten, die über Umzugsketten ebenfalls Wohnraum für Geringverdiener geschaffen hätte (Sickereffekt). Dies gilt erst recht in den Schwarmstädten, weil dort Bauland knapp ist und nicht jeder Bauherr zum Zuge kommt. Das Wohnungsangebot wächst dann durch sozialen Wohnungsbau nicht schneller. Hinzu kommt, dass selbst eine

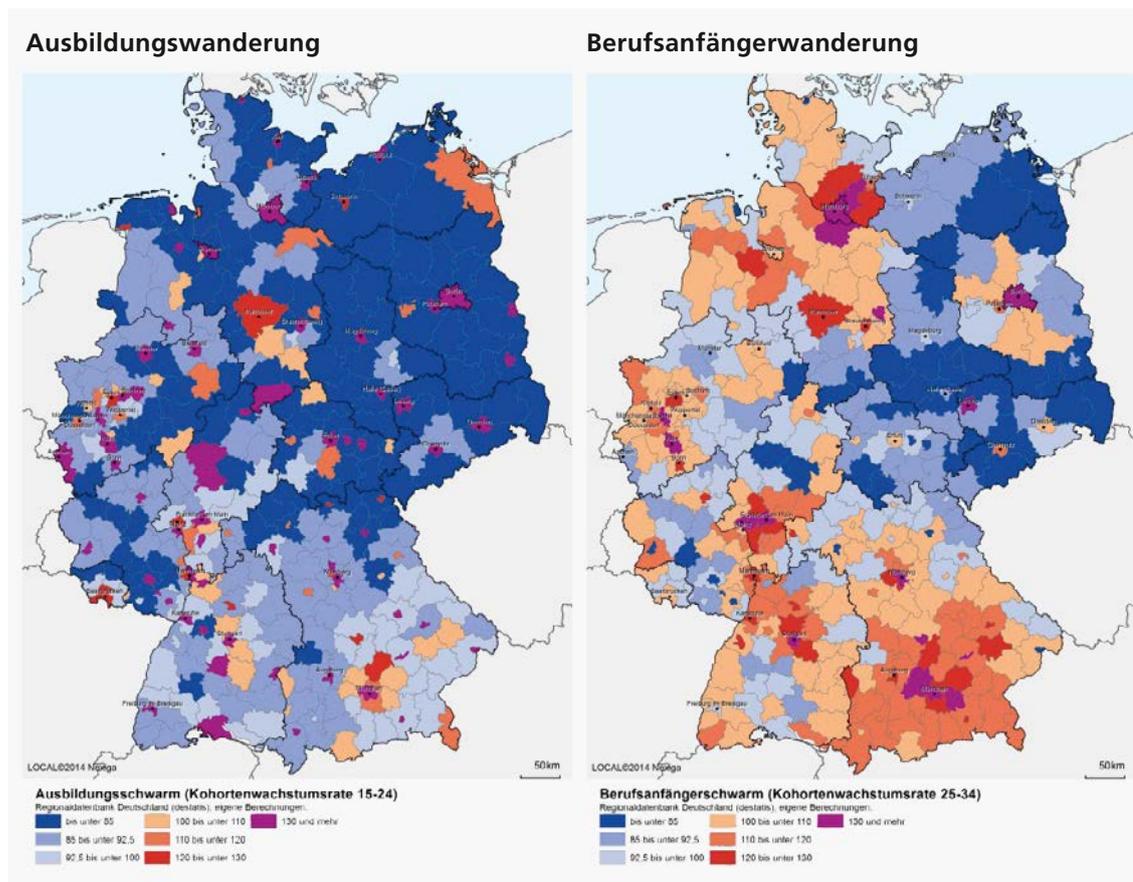


Abb. 4: Kohortenwachstumsrate im Zeitraum 2008–13

Lesehilfe: Eine Kohortenwachstumsrate von 200 bedeutet, dass aus ursprünglich 100 Kindern im Alter von 10 bis 15 Jahren in einem Landkreis durch Zuwanderung am Ende 336 junge Erwachsene im Alter 30 bis 34 Jahre werden. (Quelle: „Schwarmstudie“ empirica/GdW, empirica)

Sozialwohnung nicht preiswert ist – zumindest gemessen an Niedrigmieten im unsanierten und von der EnEV verschonten Bestand. Die Lösung läge vielmehr im Ankauf von Belegungsrechten. Das geht schneller als Neubau und ist preiswerter. Belegungsrechte im Bestand könnten z.B. eingetauscht werden gegen kommunale Grundstücke zum Neubau ungeförderter Wohnungen.

Wer soll das knappe Bauland bebauen?

Aufgrund der Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank sind die Zinsen für Baukredite niedrig und es herrscht gleichzeitig Anlagenotstand. Warum investieren also nicht mehr Anleger in den Wohnungsbau? Schließlich bekämpft man Wohnungsknappheit und hohe Mieten doch am besten durch eine schnelle und kräftige Ausweitung des Wohnungsbestandes.

Der Flaschenhals ist das Bauland

Die Antwort ist klar: Der eigentliche Flaschenhals bei der Beseitigung der Wohnungsknappheit ist das Bauland – da hilft keine noch so hohe Förderung. Im Gegenteil, sie verpufft schlicht in höheren Grundstückspreisen, wenn Bauland nicht ausreichend vorhanden oder schnell genug bereitgestellt wird. Doch die vielzähligen Bemühungen und Appelle tragen noch immer keine Früchte. Im Gegenteil: Im Zuge der zunehmenden Knappheiten am Wohnungsmarkt wird sogar immer lauter gefordert, Grundstücke im Bundes-, Landes- oder kom-

munalem Besitz bevorzugt oder verbilligt an die kommunale Wohnungswirtschaft abzugeben. Dabei wird schlicht ignoriert, dass auch frei finanzierte Wohnungen und selbst genutzte Eigenheime über Umzugsketten ebenfalls Wohnraum für Geringverdiener schaffen.

Eigenheime schaffen Wohnraum für Geringverdiener

Denn auch Gutverdiener, die hochwertigen Neubau beziehen, machen anderswo eine Mietwohnung frei. Dorthin rücken Einkommensschwächere (Berufsanfänger) aus kleineren oder schlechteren Wohnungen nach. Das hat eine Studie des Bauministeriums schon in den 1970er Jahren empirisch belegt: Auch ein neugebautes Eigenheim zeigt durch Sickerfekte kaum geringere soziale Wirkung als eine neugebaute Sozialwohnung.

Oft wird die Kehrseite beklagt – Gutverdiener sanieren heruntergekommene Wohnungen: Die Miete steigt, Geringverdiener werden vertrieben. Doch Gentrifizierung funktioniert auch umgekehrt – das besagt der Sickerfekt: So wie Sanierung von Bestandswohnungen preiswerten Wohnraum „vernichtet“, so schafft oder erhält der hochwertige Neubau die freien Wohnungen für Einkommensschwächere im preiswerten Altbestand. Proteste gegen hochwertigen Neubau aus Angst vor steigenden Mieten sind daher absurd: Wer Neubau verhindert, provoziert hochwertige Sanierung im Bestand und bewirkt daher genau das Gegenteil, nämlich steigende Mieten im bis dato „bezahlbaren“ Bestand.



Fazit: Fluchtursachen bekämpfen und Zuzugsanreize absenken

Die Politik des Bundes und der Länder muss der beschriebenen demografischen Spaltung des Landes entgegenwirken. Derzeit liegt der Fokus wohnungspolitischer Maßnahmen nahezu ausschließlich auf den Schwarmstädten und verstärkt damit das Schwarmverhalten. Die Mietpreisbremse nimmt den ausblutenden Regionen ihr wichtigstes Argument: gute Wohnungen zu niedrigeren Preisen. Eine entsprechende schwarmverstärkende Wirkung hat grundsätzlich auch jede wie auch immer ausformulierte Förderung des Neubaus, soweit sie auf Knappheitsregionen konzentriert wird.



Abb. 5: Kennzeichen in „Schwarmstädten“: Der Wohnungsmarkt „rockt“. (Foto: Jost)

Förderung von Knappheitsregionen ist ambivalent

Eine „künstliche“ Absenkung der Mieten durch Mietpreisbremsen – auch indirekt über regionalisierte Wohnungsbauförderung (degressive AfA in Regionen mit Mietpreisbremse) – verstärkt als ungewollte Nebenwirkung die Konzentration der Bevölkerung auf die attraktiven Wachstumsstädte und fördert damit den zunehmenden Leerstand in den Schrumpfsregionen. Ihr politischer Preis sind die Kosten künftiger Abrissprogramme und der Wertverlust unzähliger Immobilien und funktionsfähiger Infrastruktur auf dem Land sowie eine verhinderte Wohneigentumsbildung in den attraktiven Städten. Denn dort sind die ungeförderten neuen Selbstnutzer nicht mehr konkurrenzfähig mit den steigenden Preisen – auch als Folge der Förderung von Mietwohnungsinvestoren.

Förderung von Schrumpfsregionen wird vergessen

Stattdessen sollten Bund und Länder das Wohnen (auch) dort attraktiver machen, wo die Leute wegziehen. Flächendeckend geht das aber nur mit weichen Faktoren wie der Renaissance eines ÖPNV 2.0 und anderen mobilen Services (z.B. für Güter des täglichen Bedarfs). Bei harten Faktoren wie Immobilieninvestitionen ist dagegen eine Konzentration auf „lokale Perlen“ erforderlich. Diese „Perlen“ gilt es zu finden und zu fördern. Das ist wahrlich kein einfacher Weg, denn Attraktivität ist weder einfach zu greifen noch kann sie von oben

verordnet werden. Attraktivität erfordert Beteiligung und Engagement der Bürger genauso wie Flexibilität und Kreativität der Verwaltung. Attraktivität ist keine Einbahnstraße, sondern erfordert „Leidenschaft“ von allen Seiten. Dabei geht es nicht nur um die Schaffung von Arbeitsplätzen oder die Stadtplanung. **Es liegt auch immer an der Lebendigkeit eines Dorfes oder einer Gemeinde, ob sie Überlebenschancen hat oder nicht.** Dazu können z.B. belebte Innenstädte, ein aktives Vereinsleben oder identitätsstiftende Stadtfeste gehören. Attraktivität kommt nicht von alleine, sie benötigt immer lokale Macher vor Ort.

Bodenwertsteuer statt neuer Subventionen für Nachverdichtung

Darüber hinaus könnte eine Grundsteuerreform in Richtung Bodenwertsteuer helfen, die Wohnungsknappheit in den Wachstumsstädten zu entschärfen; zudem sollte der Rabatt auf Leerstände abgeschafft werden. Denn eine so reformierte Grundsteuer würde in Wachstumsregionen die Hortung verfügbarer, aber unbebauter Grundstücke verteuern sowie enorme Anreize zur Nachverdichtung und zügigen Bebauung vorhandener Brachflächen geben. In Schrumpfsregionen würde infolge der dann höheren Haltekosten der Kauf leer stehender Gebäude verbilligt und damit deren Verkauf beschleunigt. So könnten die klammen Leerstandskommunen ihr Stadtbild kostengünstiger aufpolieren und kämen investitionswillige Nachfrager preiswerter zum Zuge. Eine „Bleibeprämie“ für Erwerb und Sanierung leer stehender Wohnungen in den Ortskernen der Schrumpfsstädte könnte ohne weiteres dazu beitragen, dort den Neubau auf der grünen Wiese einzudämmen und die erhaltenswerten Ortszentren wiederzubeleben.

Zurückhaltung im Neubau und regionale Konzentration der Nachfrage durch Binnenwanderung in den attraktiven Städten haben ein gutes Jahrzehnt benötigt, um eine ausgesprochene Wohnungsknappheit zu schaffen. Es gibt nun keine eierlegende Wollmilchsau, mit der die Knappheit von heute auf morgen abgebaut werden könnte. Aber ohne die richtigen Maßnahmen wird die Knappheit auch übermorgen noch herrschen.

Dr. Reiner Braun

empirica Forschung & Beratung, Berlin/Bonn/Leipzig