

---

# IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

---

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 49/11 vom 8.12.2011

[www.immobilien-zeitung.de](http://www.immobilien-zeitung.de)

## MEINUNG

---

ERNST HOLLAND

# Neubau sinnvoll ankurbeln

Die staatliche Förderung für den Neubau von Wohnungen und Eigentümshäusern müsste vernünftig gesteuert werden, anstatt sie nach dem Gießkannenprinzip zu verteilen, meint Ernst Holland, Vorstandsvorsitzender der Münchner GBW-Gruppe. Er fordert, dass die Politik geeignete Förderinstrumente entwickelt, die der regionalen Differenzierung auf dem Wohnungsmarkt Rechnung tragen. Die Wohnraumförderung für strukturschwache Regionen macht aus seiner Sicht dagegen keinen Sinn.

Auf den ersten Blick sieht das Ganze nach einer sozialverträglichen Lösung aus: Unabhängig davon, wo neue Wohnungen oder Eigentümshäuser gebaut werden sollen, können alle Bauherren grundsätzlich die gleiche staatliche Förderung

in Anspruch nehmen. Auf den zweiten Blick wird aber klar, dass durch dieses Gießkannenprinzip etliche Tropfen einfach sinnlos im Boden versickern.

Bedingt durch den demografischen Wandel haben sich heute starke regionale Unterschiede in der tatsächlichen Wohnungsnachfrage herausgebildet. Insbesondere in ländlichen Regionen stehen zahlreiche Wohnungen leer. Dagegen wird Wohnraum in den großen Metropolen knapp.



Ernst Holland.

Bild: GBW

Genau hier muss der Neubau durch Bund und Länder verstärkt gefördert werden. Andernfalls ist zu befürchten, dass sich die deutschen Wohnungsmärkte noch stärker differenzieren werden.

Um die Förderung richtig zu steuern, benötigen wir einen Indikator, der die Wohnungsknappheit in einer Region angibt. Der gerade erschienene Wohnungsknappheitsindikator von BulwienGesa ist ein erster Versuch, für diese Fragestellung ein Instrument zu entwickeln. Als größter Einflussfaktor eines möglichen Wohnraum Mangels wurde dabei eindeutig das Bevölkerungswachstum identifiziert, aber auch Faktoren wie Kaufkraft oder Bruttowertschöpfung spielen eine Rolle. Wenig überraschend: Die Stadt München und die umliegenden Regionen landen auf den ersten Plätzen des Rankings. Recht neu dürfte hingegen die Erkenntnis sein, dass auch in anderen Regionen, beispielsweise in Niedersachsen, der Wohnraum knapp werden könnte. Hier muss der Neubau verstärkt angekurbelt werden.

Kritiker einer differenzierten Wohnraumförderung sind hingegen der Meinung, dass strukturschwache Regionen gefördert werden müssten und nicht die ohnehin stark nachgefragten Ballungszentren. Es ist jedoch ein weit verbreiteter Irrglaube, dass man die Bevölkerung durch sanierte Wohngebiete am Wegzug hindern könnte. Denn die meisten ziehen weg, weil sie in den größeren Städten in der Regel einen deutlich besseren Arbeitsplatz finden. Daran ändern auch neue Wohnungen nichts, was schon die Sonderabschreibung für die neuen Bundesländer in den 90er Jahren gezeigt hat. Damals wurde ein Plattenbau nach dem anderen errichtet oder erneuert. Die langfristige Konsequenz: Heute werden die Wohnungen haufenweise wieder abgerissen, weil die Einwohnerzahlen sinken und viele Wohnungen leer stehen.

Die Politik muss der regionalen Differenzierung auf dem Wohnungsmarkt Rechnung tragen und geeignete Förderinstrumente entwickeln. Immerhin sollte es insbesondere in Zeiten knapper Staatskassen in unser aller Interesse liegen, Fördergelder nur dort einzusetzen, wo sie auch zu sinnvollen Ergebnissen führen.

Schreiben Sie an [leserbrief@iz.de](mailto:leserbrief@iz.de)