

# Werden wirklich zu viele Eigenheime gebaut?

## Modellrechnungen und Dokumentation von Beispielen

**Im Auftrag des:**

**Verbands der privaten Bausparkassen (VPB), Berlin**

Ansprechpartner:

Dr. Reiner Braun und Annamaria Deiters-Schwedt

unter Mitarbeit von Robert Niemeyer

Projektnummer:  
2018058

Datum:  
19. November 2018

Büro:  
Berlin

empirica ag  
Kurfürstendamm 234  
10719 Berlin  
Tel. (030) 88 47 95-0  
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn  
Kaiserstr. 29  
53113 Bonn  
Tel. (0228) 91 48 9-0  
Fax (0228) 21 74 10

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>WERDEN WIRKLICH ZU VIELE EIGENHEIME GEBAUT? .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Zusammenfassung.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Hintergrund .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Modellrechnungen: Wo wird wieviel „zu viel“ gebaut?.....</b>	<b>3</b>
<b>4. Vertiefender Blick in ausgewählte Landkreise.....</b>	<b>5</b>
4.1 Zwischen groß- und kleinräumiger Sicht .....	5
4.1.1 Wo ist der Eigenheim-Neubau regional stark konzentriert?.....	5
4.1.2 Wo werden – gemessen am Bestand – viele neue Eigenheime gebaut? .....	5
4.1.3 Wie hat sich der Leerstand seit dem Zensus 2011 entwickelt? .....	7
4.2 Steckbriefe .....	9
4.2.1 Landkreis Kusel .....	9
4.2.2 Kreis Höxter .....	10
4.2.3 Landkreis Harz.....	11
<b>5. Beispiele vor Ort.....</b>	<b>13</b>
5.1 Vorgehen der Erhebungen.....	13
5.2 Erfahrungen vor Ort: Gründe für den Neubau .....	13
<b>6. Schlussfolgerungen .....</b>	<b>18</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

ABBILDUNG 1: REGIONALE ZUSAMMENSETZUNG NEU GEBAUTER EIGENHEIME	3
ABBILDUNG 2: REGIONEN MIT „ZU VIEL NEUBAU“ AN EIGENHEIMEN	4
ABBILDUNG 3: ANTEIL BAUFERTIGSTELLUNGEN IN EIGENHEIMEN	6
ABBILDUNG 4: NEUBAUANTEIL IM EIGENHEIMSEGMENT	6

## WERDEN WIRKLICH ZU VIELE EIGENHEIME GEBAUT?

### 1. Zusammenfassung

#### Die Eigenheimnachfrage übersteigt das Neubauangebot bei weitem

- Der jährliche Neubaubedarf an Eigenheimen liegt laut empirica bei rund 151 Tsd. Einheiten; das staatliche BBSR schätzt ähnliche Größenordnungen.
- Gemessen daran fiel die tatsächliche Neubautätigkeit seit 2012 mit durchschnittlich rund 104 Tsd. Wohnungen bundesweit viel zu gering aus.
- Seit 2012 summiert sich die Neubaulücke damit auf rd. 300 Tsd. Eigenheime.

#### Werden die neuen Eigenheime am richtigen Ort gebaut?

- Regionalvergleiche zeigen, dass es Schrumpfsregionen gibt, in denen mehr Eigenheime neu entstehen als rein rechnerisch bedarfsgerecht wäre.
- Gleichwohl summiert sich die Zahl dieser „zu viel“ gebauten Eigenheime auf weniger als 5 Tsd. Einheiten – das sind etwa 4% aller Neubauten.
- Zaungespräche mit Bewohnern neuer Eigenheime im Landkreis Kusel, in Hötter sowie im Landkreis Harz zeigen, dass es sehr wohl gute Gründe für diesen Neubau gibt.

#### „Zuviel“ gebaute Eigenheime erfüllen Wohnwünsche und stehen nicht leer

- Leerstände in „abgehängten“ Ortsteilen sind mit Kernlagen nicht konkurrenzfähig: *„Es gibt keine Kita mehr, keine Grundschule und die Nachbarn sind alle schon alt. Ich hätte unsere Familie dort nicht organisieren können.“*
- Besonderheiten der historischen Kerne: *„Wir wollten ein großes Haus, aber ohne Stufen. Die alten Villen waren toll, aber alle auf mehreren Etagen.“*
- Preis-Leistung: *„Wir haben mehr als ein Jahr gesucht, darunter waren auch viele leere Häuser, aber unterm Strich war ein neues Haus nie viel teurer.“*
- Hoher Aufwand und Unwägbarkeit bei der Sanierung: *„Man weiß nie, was noch auf einen zukommt.“*
- Je nach Region hätte aber ein Teil der befragten Käufer bei geeigneter Unterstützung (u.a. Information, fachliche Begleitung, Abrissprämien) auch den Kauf einer leerstehenden Bestandsimmobilie in Erwägung gezogen.

#### Besser Neubau als Wegzug – zumal Leerstände oftmals neue Nutzer finden

- Kostengünstige Leerstände stoßen vermehrt auf Akzeptanz bei weniger Zahlungskräftigen. Ihnen helfen eine sukzessive Instandsetzung mit viel Eigenleistung und andererseits die Niedrigzinsen sowie das neue Baukindergeld. Neue Käuferschichten finden so den Weg aus Mietwohnungen ins Eigenheim.
- Es gilt: Ein Selbstnutzer im neuen Eigenheim einer Schrumpfsregion erhöht den Leerstand dort „nur“ im selben Maße - aber mit demselben Recht - wie ein Mieterhaushalt, der von dort in die nächste Schwarmstadt wegzieht.

## 2. Hintergrund

Zuweilen wird der Vorwurf erhoben, dass in ländlichen Regionen „zu viele“ Eigenheime gebaut werden. Die vorliegende Studie will dieser Frage kritisch nachgehen. Dazu muss zunächst einmal nüchtern geklärt werden, ob tatsächlich am Bedarf vorbei gebaut wird. Das erscheint zumindest in den Regionen unplausibel, in denen insgesamt zu wenig gebaut wird.

### Echte Knappheiten und qualitative Mängel im Bestand

Darüber hinaus muss eine mengenmäßige Knappheit von einer Knappheit an bestimmten Wohnungsqualitäten unterschieden werden. In manchen ländlichen Regionen gibt es tatsächlich auch noch echte Knappheiten. Aber selbst da, wo dies nicht zutrifft, kann Neubau dennoch erforderlich sein. Denn auch in Schrumpfungsregionen wohnen Haushalte mit guten Einkommen, die in modernen Wohnungen leben möchten. Oft aber fehlen diese Qualitäten im Bestand und zuweilen steht dann für ein neugebautes Eigenheim eine unattraktive Mietwohnung leer. Diese so genannte qualitative Zusatznachfrage gilt es, auch zu berücksichtigen. Nicht immer muss dafür auf der grünen Wiese gebaut und nicht immer muss dafür zusätzliches Bauland ausgewiesen werden. Nach dem Konzept „Jung kauft Alt“ kann oder könnte diese Nachfrage oftmals auch durch Aufwertung im Bestand befriedigt werden. Die Realität vor Ort – Bestandsaufwertung oder Neubau – wird dann immer auch durch das lokale Angebot (an Bauland bzw. Altbauten), das lokale Engagement der Bewohner oder den Zugang zu Fördergeldern bestimmt (z.B. zur Erstellung von Altbaugutachten oder für Abriss-Neubau).

Im Übrigen kann der Neubau in ländlichen Regionen auch ein Mosaikstein zur Überwindung der Knappheit in den Schwarmstädten sein. Denn jede junge Familie, die nicht auch noch den ländlichen Regionen den Rücken kehrt, entlastet die überforderten Märkte in den Knappheitsstädten – oder belastet diese zumindest nicht zusätzlich.

### Vorgehensweise

Die vorliegende Studie will mehr Licht in die Diskussion um überzogenen Neubau von Eigenheimen bringen. Dazu werden zunächst die Quantitäten untersucht und es wird analysiert, in welchen (Leerstands-)Regionen zu viele Eigenheime gebaut werden bzw. wie groß dieses „Überangebot“ ausfällt (vgl. Abschnitt 3). Anschließend werden die Gründe für Neubau von Eigenheimen bei gleichzeitigem Leerstand von Eigenheimen erforscht. Dazu werden zuerst idealtypische Regionen via Desk-Research herausgefiltert (vgl. Abschnitt 4) und anschließend vor Ort Gespräche mit Neubau-Eigenheimern und Stadtverwaltungen geführt (vgl. Abschnitt 5).

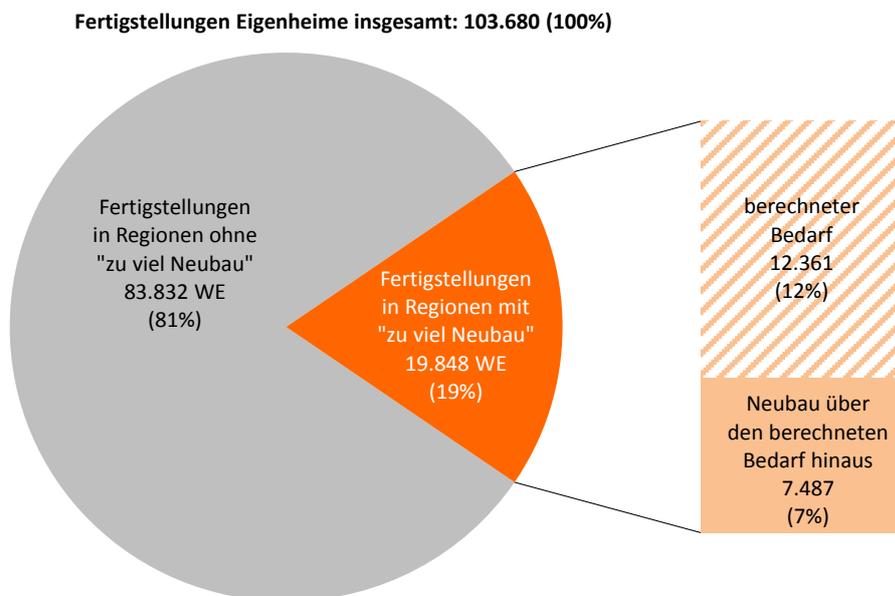
### 3. Modellrechnungen: Wo wird wieviel „zu viel“ gebaut?

Deutschlandweit wurden in den Jahren 2012 bis 2016 im Durchschnitt jeweils rund 104 Tsd. Wohnungen in neuen Eigenheimen errichtet. Damit wurden in der Summe jedoch zu wenig und nicht zu viele Eigenheime gebaut. Denn laut Schätzungen von empirica lag der quantitative Bedarf bei gut 151 Tsd. Einheiten jährlich.<sup>1</sup> Bundesweit wurden also Jahr für Jahr rund 47 Tsd. Eigenheime zu wenig und nicht etwa zu viel gebaut.

Allerdings entstehen neue Wohnungen – ob Eigenheime oder im Geschoss – nicht immer dort, wo sie auch dringend gebraucht werden. Tatsächlich gibt es sowohl Regionen, in denen der Bedarf an neuen Eigenheimen nicht befriedigt wurde, wie auch solche, in denen die Fertigstellungen den berechneten Bedarf übersteigen (vgl. Abbildung 1).

#### Abbildung 1: Regionale Zusammensetzung neu gebauter Eigenheime

Durchschnittsbetrachtung für den Zeitraum 2012-16



**Hinweis:** In einer engeren Abgrenzung (ohne kreisfreie Städte, Suburbanisierungs- und Urlaubsregionen) schrumpft die Zahl der Fertigstellungen in Regionen mit „zu viel Neubau“ auf 11.386 WE (statt 19.848), abzüglich des für dort berechneten Bedarfs von 6.943 WE (statt 12.361) verbleiben dann nur noch 4.452 Neubauten (statt 7.487) über den berechneten Bedarf hinaus; das sind nur 4% (statt 7%) aller neu gebauten Eigenheime.

Quelle: Destatis (Fertigstellungen) und empirica (Bedarf)

<sup>1</sup> Dabei ist ein potentieller Ersatzbedarf für physisch oder technisch verschlissene Ein- und Zweifamilienhäuser noch nicht einmal berücksichtigt. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) kommt in einer älteren Studie auf dieselbe Größenordnung; dort ist zwar der Ersatzbedarf berücksichtigt, aber noch nicht die hohe Zuwanderung der letzten Jahre.

Tatsächlich wurden in 123 von 402 Landkreisen und kreisfreien Städten Eigenheime über den geschätzten Bedarf hinaus gebaut. Die Fertigstellungen in diesen Regionen mit „zu viel Neubau“ summierten sich auf insgesamt knapp 20 Tsd. Einheiten, bei einem für diese Regionen geschätzten Bedarf von nur 12 Tsd. Damit ergibt sich ein „zu viel“ an neu gebauten Eigenheimen in einer Größenordnung von gut 7 Tsd. Einheiten über den berechneten Bedarf hinaus. Gemessen an allen neu gebauten Eigenheimen im betrachteten Zeitraum sind das dann allerdings nur 7%.

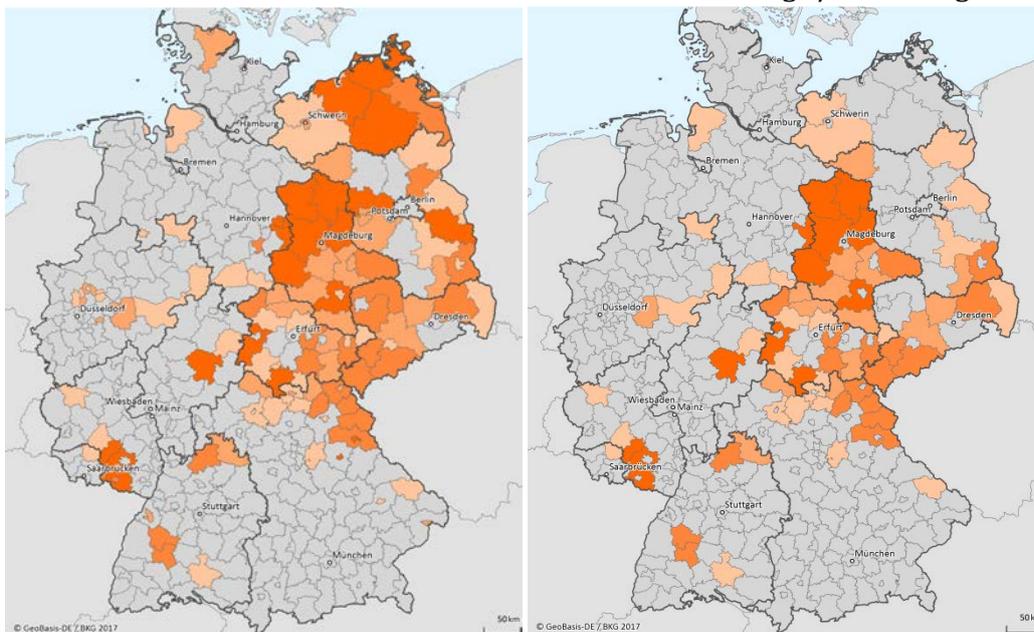
Etwa die Hälfte dieser Regionen mit „zu viel Neubau“ befindet sich im Osten, 61 Regionen aber auch in Westdeutschland (vgl. Abbildung 2a). Darunter fallen jedoch auch einige kreisfreie Städte, Suburbanisierungs- und Urlaubsregionen. Diesen Gebieten könnte man durchaus einen gewissen Nachhol- oder Überschwappbedarf attestieren. Sieht man also von „zu viel Neubau“ in diesen Regionstypen ab, dann verblieben noch 74 Landkreise, wovon knapp die Hälfte im Westen (34) und gut die Hälfte im Osten (40) zu finden ist (vgl. Abbildung 2b).<sup>2</sup>

### Abbildung 2: Regionen mit „zu viel Neubau“ an Eigenheimen

„Zu viel Neubau“ pro 10.000 Einwohner im Durchschnitt der Jahre 2012-16

#### a) alle Regionen

#### b) ohne kreisfreie Städte, Suburbanisierungs-/Urlaubsregionen



Kein Überschussangebot    unter 2,5    2,5 bis unter 5    5 bis unter 7,5    7,5 und mehr

Definition: „Zu viel Neubau“ = Überschussangebot = Fertigstellungen abzgl. berechneter Bedarf

Quelle: Destatis (Fertigstellungen) und empirica (Bedarf)

<sup>2</sup> Die Fertigstellungen in diesen 61 Regionen mit „zu viel Neubau“ summierten sich auf insgesamt gut 11 Tsd. Einheiten, bei einem geschätzten Bedarf von knapp 7 Tsd. Damit ergibt sich ein „zu viel“ an neu gebauten Eigenheimen in einer Größenordnung von gut 4 Tsd. Einheiten über den berechneten Bedarf hinaus. Gemessen an allen neu gebauten Eigenheimen im betrachteten Zeitraum sind das dann allerdings wieder nur 4%.

Für die weiteren Untersuchungen vor Ort haben wir aus diesen 74 Landkreisen drei ausgewählt. Dieses sind die Landkreise Kusel in Rheinland-Pfalz sowie Höxter in Nordrhein-Westfalen und der Landkreis Harz in Sachsen-Anhalt (vgl. Abschnitt 5). Bei der Auswahl dieser drei Regionen hat neben der Indikation „zu viel Neubau“ auch das Ausmaß leer stehender Eigenheime eine Rolle gespielt (vgl. Abschnitt 4).<sup>3</sup>

## 4. Vertiefender Blick in ausgewählte Landkreise

### 4.1 Zwischen groß- und kleinräumiger Sicht

Zur Auswahl von drei aus 74 Landkreise mit „zu viel Neubau“ wurde nach Regionen mit viel Leerstand gesucht. Außerdem sollten mindestens ein Kreis im Osten sowie im Westen und alle Kreise in unterschiedlichen Bundesländern liegen. Mit dieser Vorauswahl konnten sechs Kreise isoliert werden: Kusel (RP), Harz (ST), Erzgebirgskreis (SN), Märkischer Kreis (NW), Vogelsbergkreis (HE) und der Kreis Höxter (NW). Die ausgewählten Kreise hatten laut Zensus 2011 Leerstandsquoten bei Eigenheimen zwischen 3,5% und 5,7%. Gleichzeitig waren die Fertigstellungszahlen für Eigenheime in den Jahren 2012 bis 2016 hoch.

#### 4.1.1 Wo ist der Eigenheim-Neubau regional stark konzentriert?

Gesucht waren Kreise, in denen sich der Neubau von Eigenheimen nicht gleichmäßig verteilt, sondern auf möglichst wenige Standorte konzentriert (vgl. Abbildung 3). Denn nur so war es möglich, ausreichend Fallbeispiele vor Ort zu finden.

In den ausgewählten Kreisen wurde daher nach „auffälligen“ Gemeinden gesucht, in denen sich die Fertigstellungen neuer Eigenheime konzentrierten. Dabei zeigte sich in den Kreisen Kusel und Harz eine besonders starke Konzentration. Dort entfallen 70% des Neubaus auf nur ein Viertel aller Gemeinden. Demgegenüber waren im Märkischen Kreis, dem Vogelsbergkreis sowie im Kreis Höxter die Neubauten etwas weniger stark konzentriert. Aber auch hier entfällt immer noch knapp die Hälfte der Neubauten auf nur ein Viertel aller Gemeinden.<sup>4</sup>

#### 4.1.2 Wo werden – gemessen am Bestand – viele neue Eigenheime gebaut?

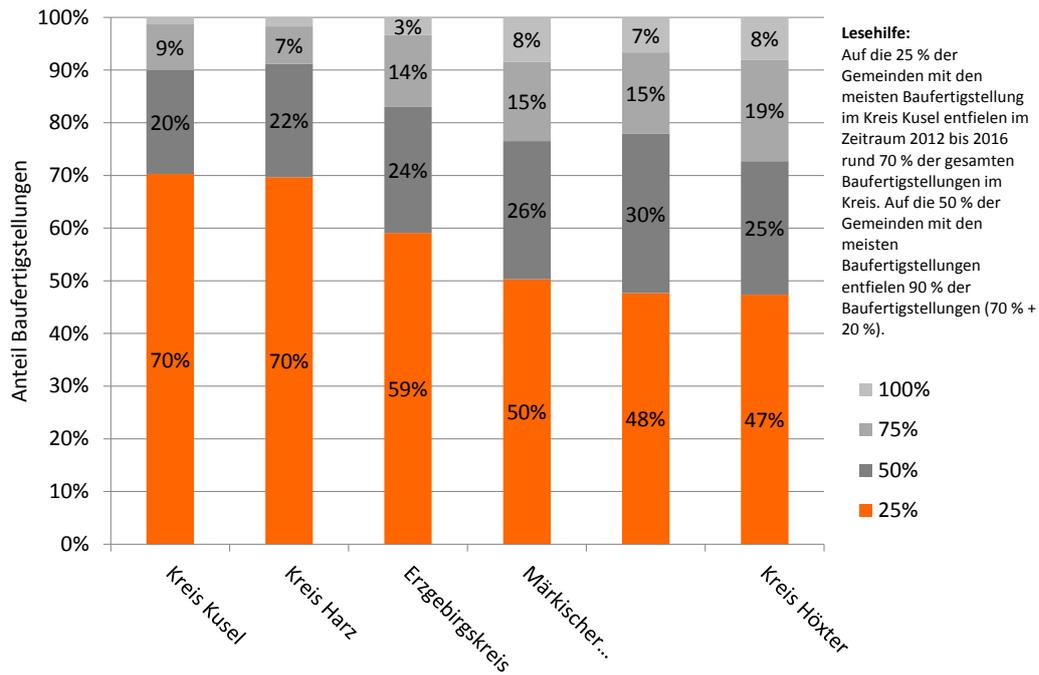
Da die Gemeinden innerhalb der Kreise unterschiedlich groß sind, wurde in einem zweiten Schritt die Zahl der Fertigstellungen aus den Jahren 2012 bis 2016 ins Verhältnis zum jeweiligen Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern gesetzt (vgl. Abbildung 4).

---

<sup>3</sup> Als Grundlage dazu diente zum einen der Zensus 2011 sowie vorab telefonisch erfragter Einschätzungen der Stadtplanungsämter zum aktuellen Leerstand an Eigenheimen.

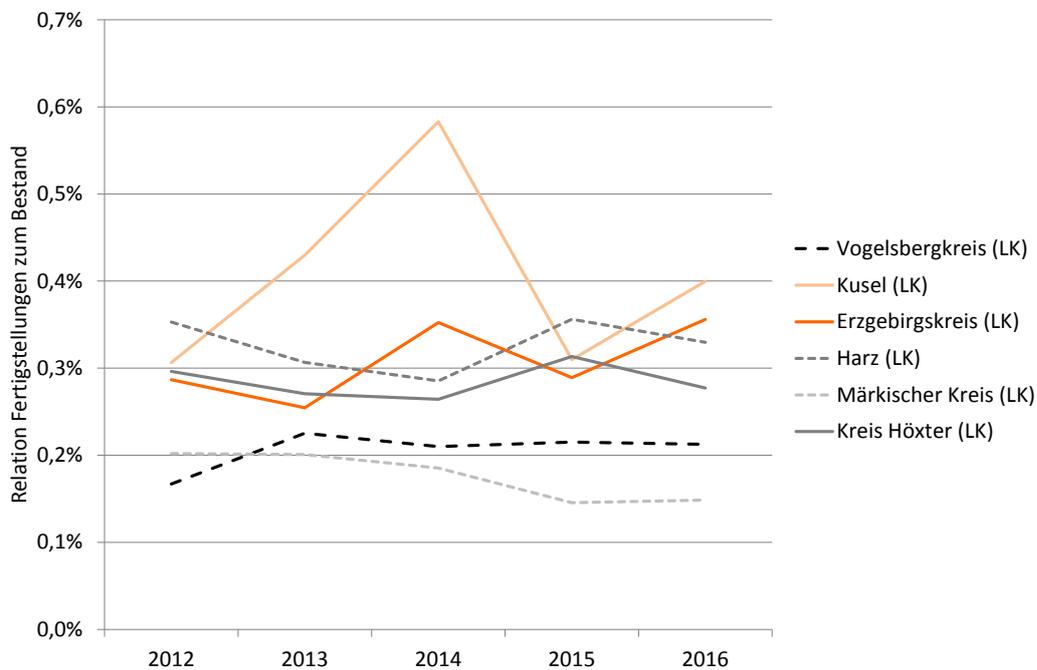
<sup>4</sup> Auffällig ist ebenso, dass in einem Viertel der Gemeinden der jeweiligen Kreise maximal 8% (Märkischer Kreis und Kreis Höxter) und teilweise nicht einmal 3% (Kreis Harz und Kreis Kusel) der Fertigstellungen stattgefunden haben. In den zuletzt genannten Kreisen gab es sogar in der Hälfte der Gemeinden jeweils mindestens 90% der Fertigstellungen von Ein- und Zweifamilienhäusern.

**Abbildung 3: Anteil Baufertigstellungen in Eigenheimen**



Quelle: Destatis

**Abbildung 4: Neubauanteil im Eigenheimsegment**



Quelle: Destatis

Demnach fällt im Märkischen Kreis und im Vogelsbergkreis die Bautätigkeit im Eigenheimsegment relativ zum Bestand geringer aus als in den anderen vier Kreisen. Daher wurden diese Kreise von der weiteren Auswahl ausgeschlossen.

#### 4.1.3 Wie hat sich der Leerstand seit dem Zensus 2011 entwickelt?

Die verfügbaren Daten zu Leerstand (Zensus 2011) und Neubau (2012-16) sind schon etwas veraltet. Daher wurden zur weiteren Einschränkung der Regionswahl telefonische Informationen aus den lokalen Ämtern eingeholt.

##### a) Vogelsbergkreis

Hier gab es abweichende Aussagen im Vergleich zu den Daten. Die Leerstände sind, wenn überhaupt noch vorhanden, durch leer stehende Gebäude in den ländlichen und dörflichen Teilen der Gemeindegebiete zu erklären. Aus den Kernstädten herrscht dagegen ein zunehmender Nachfragedruck. Die Nachfrage nach Eigenheimen ist in den letzten Jahren gestiegen, wodurch der Leerstand abgebaut wurde. Insofern ist der Vogelsbergkreis keine ideale Region für „Zaungespräche“. Gründe für die erhöhte Nachfrage im Kreis sind vor allem die zentrale Lage zwischen Fulda und Gießen und die gute Anbindung an das Fernstraßennetz.

##### b) Landkreis Kusel

Hier wurden die Daten bestätigt: Nach Auskunft des Stadtplanungsamts gibt es nach wie vor einen nicht zu vernachlässigenden Leerstand, insbesondere in den Dorfkernen. Auch die hohe Neubautätigkeit wurde bestätigt. Daher ist der Kreis Kusel eine ideale Region für „Zaungespräche“. Die hohe Neubautätigkeit ergibt sich aus der Nachfrage nach neuer Bausubstanz und dem Wunsch nach Grundstücken mit Garten. Bestandsgebäude befinden sich dagegen häufig in engen und teils bergigen Dorfkernen und lassen kaum Gestaltungsmöglichkeiten zu. Die Baufertigstellungen befinden sich deshalb in neu erschlossenen Neubaugebieten an den Rändern der Kernstädte. Hinzu kommt, dass die Bestandsgebäude oft in schlechtem Zustand sind und dennoch hohe Preise aufgerufen werden. Die Grundstücke der Neubaugebiete liegen preislich teilweise mit unter 50€/m<sup>2</sup> sehr günstig, reichen aber je nach Gemeinde auch bis weit über 100€/m<sup>2</sup>.

##### c) Erzgebirgskreis

Im Erzgebirgskreis findet ein Großteil des Neubaus im suburbanen Raum von Chemnitz statt. Außerdem gibt es offenbar keine wesentlichen Leerstände mehr. Es herrscht eher eine starke Nachfrage in diesem Segment, sodass großflächig Neubaugebiete an den Stadträndern entwickelt werden. Daher ist der Erzgebirgskreis keine ideale Region für „Zaungespräche“. Verantwortlich für diese Entwicklung ist der Trend, dass vermehrt Menschen aus Mehrfamilienhäusern (hier in der Regel Plattenbauten) in Ein- oder Zweifamilienhäuser ziehen. Die geringen Immobilienpreise sowie die großzügige Flächenpolitik der Gemeinden im Erzgebirgskreis ermöglichen dies.

#### **d) Landkreis Harz**

Auch im Harz gibt es den Trend vom gemieteten Geschoss ins selbst genutzte Eigenheim. Allerdings liegt im Harz der Leerstand noch immer höher. Es zeigt sich außerdem ein sehr heterogenes Bild bezüglich Leerstand und Neubau, was vor allem an den unterschiedlichen Flächenpotentialen der Gemeinden liegt, die teilweise in Hanglagen (Wernigerode oder Blankenburg) oder auf dem platten Land (Halberstadt) liegen. Daher ist der Kreis Harz für „Zaungespräche“ geeignet.

#### **e) Märkischer Kreis**

Die Situation im Märkischen Kreis unterscheidet sich wesentlich von den anderen Kreisen. So gibt es z.B. in der Gemeinde Hemer nach Auskunft des Stadtplanungsamtes kaum noch Leerstände, sondern eine hohe Nachfrage nach Eigenheimen – sowohl nach Bestands- als auch Neubauimmobilien. Trotz eines bereits länger anhaltenden und auch künftigen Bevölkerungsrückgangs nimmt der Leerstand ab. In der Stadt Altena stehen zahlreiche Wohnungen leer (6,3% im Jahr 2011). Allerdings wird deshalb auch nicht mehr neu gebaut, was die insgesamt nur 19 Fertigstellungen in fünf Jahren verdeutlichen. Daher ist der Märkischer Kreis für „Zaungespräche“ nicht geeignet.

#### **f) Kreis Höxter**

Im Kreis Höxter, speziell in der Kreisstadt Höxter, tritt das Phänomen des Leerstandes bei gleichzeitigem Neubau laut Aussagen des Stadtplanungsamtes verstärkt auf. So macht sich der Leerstand sowohl in der Kernstadt, als auch in den ländlichen Gebieten bemerkbar. Dort sind es vor allem alte Bauernhäuser, die leerstehen. Insofern ist der Kreis Höxter für „Zaungespräche“ geeignet.

Ein weiteres Problem stellt die Spekulation mit Bestandsgebäuden dar, aufgrund dessen ein nicht unerheblicher Teil der Gebäude am Markt nicht verfügbar ist. Die Nachfrage nach Neubau ist in Höxter unabhängig vom Bestand stetig groß. Daher versucht die Stadt zunächst die Altbausanierung voranzutreiben. Auch dort werden keine neuen Neubaugebiete mehr ausgewiesen, sondern nur noch bestehende vollendet. Die Gründe für Neubau ähneln den Gründen im Landkreis Kusel – die Sanierung ist in der Regel sehr zeit- und kostenintensiv, da sich die Gebäude in schlechtem Zustand befinden. Der Neubau entsteht in den Neubaugebieten, die verstreut am Rand der Kernstadt sowie an den Rändern der umliegenden Dörfer liegen. Hier handelt es sich um deutlich kleinere Gebiete (teilweise weniger als 20 Gebäude) als in den ostdeutschen Landkreisen sowie im Landkreis Kusel.

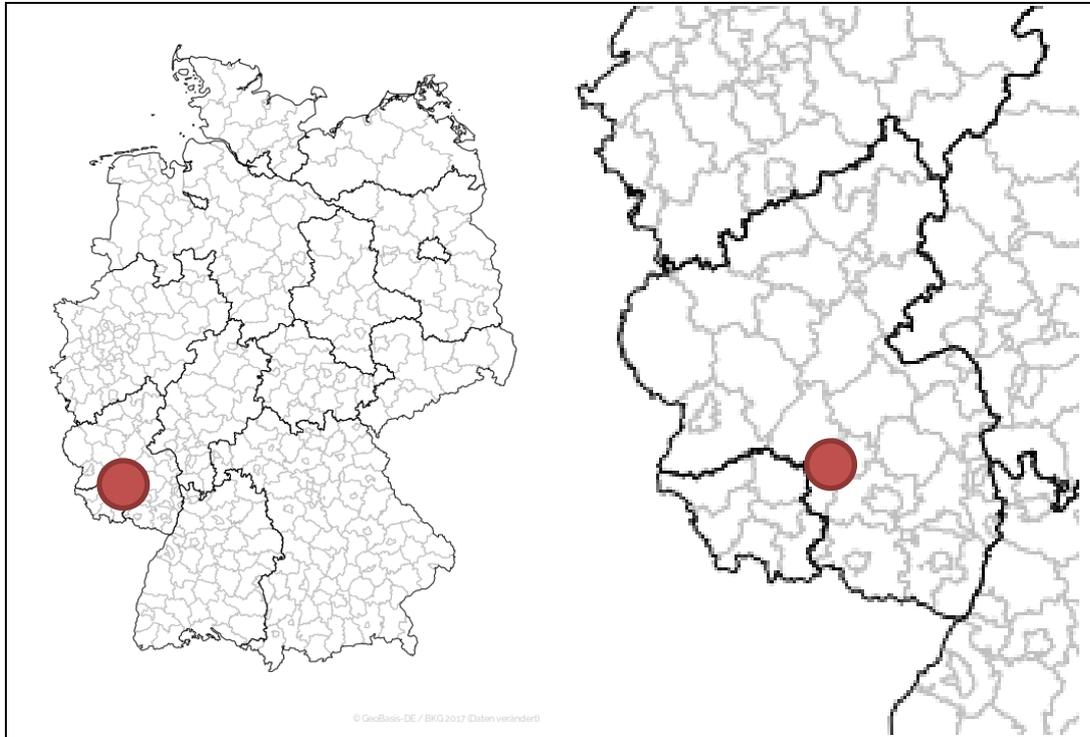
#### **Finale Auswahl: Höxter, Kusel und Harz**

Auf Basis der Datenanalyse und der telefonischen eingeholten Auskünfte wurden für die vertiefte Untersuchung die Kreise Höxter, Kusel und Harz ausgewählt. In diesen drei Kreisen tritt das Phänomen „Neubau plus Leerstand“ bei Eigenheimen am stärksten auf. Im Märkischen Kreis und Vogelsbergkreis gab es dagegen relativ zum Bestand zu wenig Neubau. Zudem sind die Leerstände im Vogelsbergkreis in den letzten Jahren stark gesunken.

## 4.2 Steckbriefe

### 4.2.1 Landkreis Kusel

**Untersuchte Gemeinden:** Schönberg-Kübelberg und Waldmohr



#### Räumliche Lage

Der Landkreis Kusel liegt in Rheinland-Pfalz. Er grenzt im Süden und Westen an das Saarland, im Norden und Nordosten an die Kreise Birkenfeld, Bad Kreuznach und den Donnersbergkreis sowie im Osten bzw. Südosten an den Kreis Kaiserslautern. Die nächste Großstadt ist Kaiserslautern in ca. 40 km Entfernung.

#### Siedlungsstruktur

Im ländlich geprägten Kreis leben 70.000 Einwohner auf einer Fläche von 573 km<sup>2</sup>. Die Kreisstadt Kusel ist mit knapp über 5.000 Einwohnern die kleinste Kreisstadt Deutschlands und als Mittelzentrum ausgewiesen. Zum gesamten Kreis zählen 98 eigenständige Gemeinden, die in Verbandsgemeinden organisiert sind. Die größte Gemeinde ist Schönberg-Kübelberg mit knapp über 5.500 Einwohnern; der Großteil der Gemeinden hat hingegen weniger als 1.000 Einwohner.

#### Leerstand und Neubau – Überblick

Die Leerstände befinden sich in den gesamten Gemeindegebieten, sowohl in den Stadtzentren als auch am Stadtrand. Der Neubau wird größtenteils in Neubaugebie-

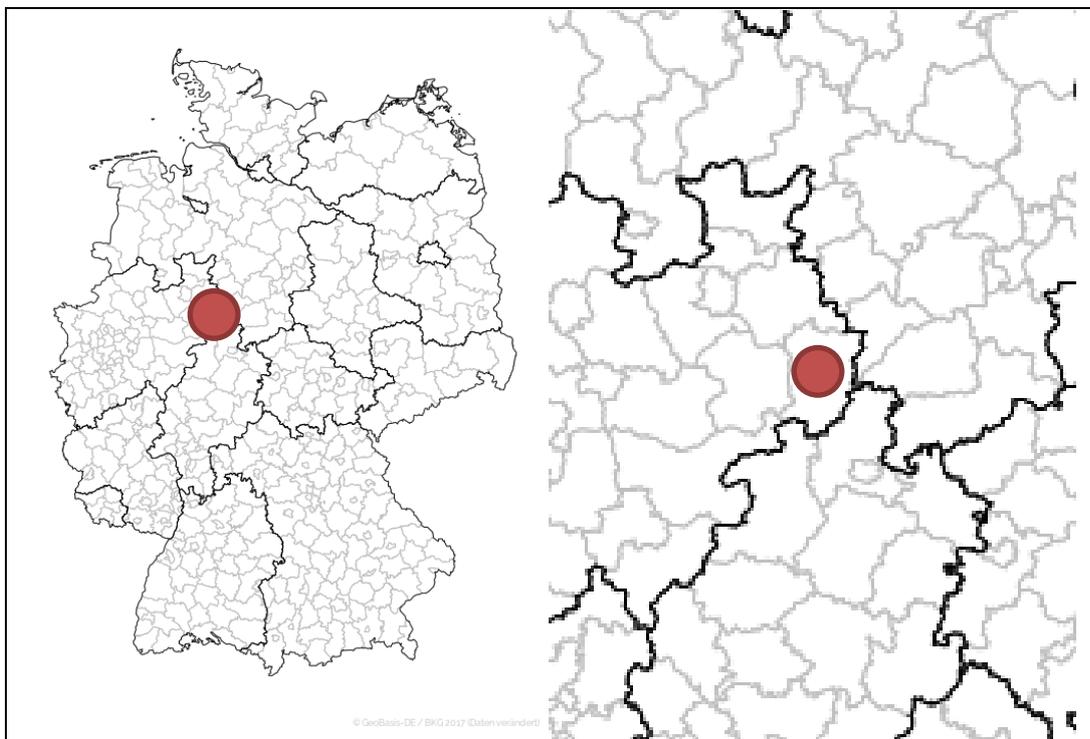
ten am Stadtrand realisiert, die teilweise schon über Jahre in der Entwicklung sind. Neubau in Baulücken oder im Bestand gibt es kaum.

### Entwicklung

Die zersiedelte Struktur und die schwache Wirtschaftskraft sowie die große Entfernung zu Wirtschaftszentren führen zu einer nachhaltigen Schrumpfung der Region. Dabei sind die Gemeinden je nach Lage und Anbindung im Kreis unterschiedlich stark betroffen.

## 4.2.2 Kreis Höxter

### Untersuchte Gemeinde: Höxter



### Räumliche Lage

Der Kreis Höxter ist der östlichste Kreis Nordrhein-Westfalens und grenzt im Osten an Niedersachsen (Nordosten) und Hessen (Südosten). Die Grenze zu Niedersachsen markiert die Weser, an deren Ufer auch die Kreisstadt Höxter liegt. Im Norden grenzt der Kreis an den Kreis Detmold, im Westen an den Kreis Paderborn und im Süden an den Hochsauerlandkreis. Die nächste Großstadt ist Paderborn und liegt knapp 50 km von der Stadt Höxter entfernt.

### Siedlungsstruktur

Der Kreis Höxter hat 141.800 Einwohner auf einer Fläche von 1.201 km<sup>2</sup> und gliedert sich in zehn Gemeinden, von denen die Kreisstadt Höxter mit 29.420 Einwoh-

nen die größte ist. Der Kreis hat die geringste Bevölkerungsdichte in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt Höxter besteht aus der Kernstadt und zwölf umliegenden Ortschaften.

### Leerstand und Neubau – Überblick

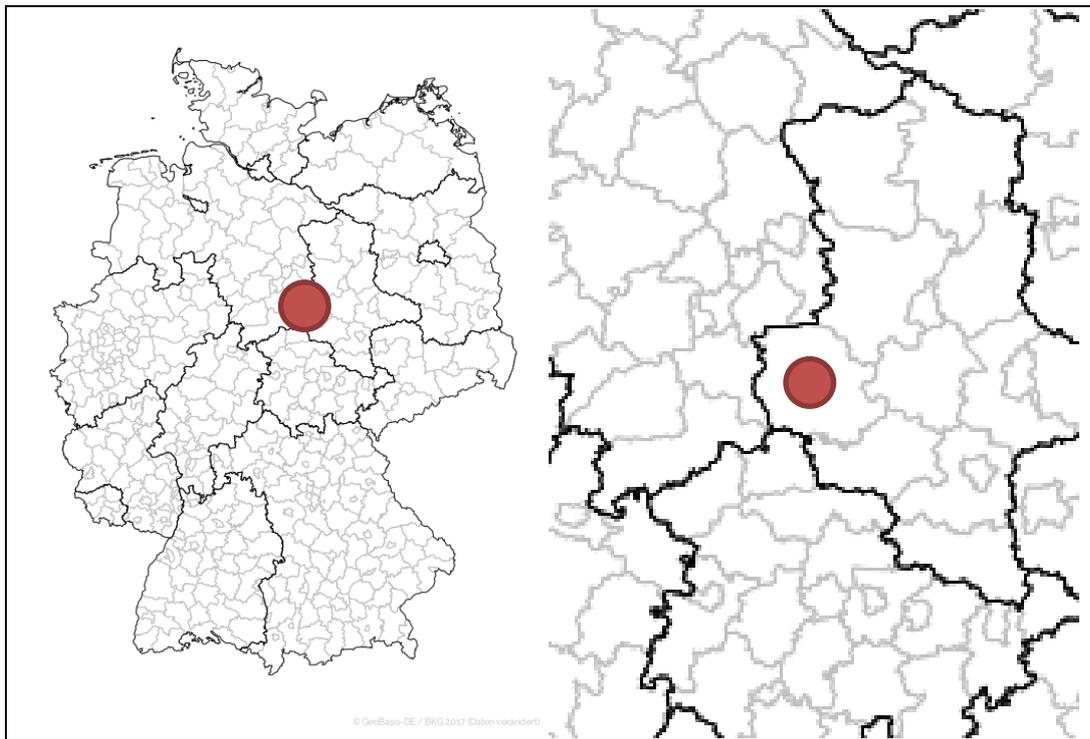
In Höxter befinden sich die Leerstände sowohl in der Kernstadt, als auch in den Ortschaften (hier: häufig alte Bauernhäuser). Die Baufertigstellungen befinden sich in zahlreichen Neubaugebieten am Rande der Kernstadt sowie in den Ortschaften, die in der Regel bereits seit über zehn Jahren entwickelt werden. Ebenso werden Baulücken für Neubau genutzt, sofern die Grundstücke am Markt verfügbar sind.

### Entwicklung

Der Kreis und die Stadt Höxter befinden sich in einem Schrumpfungsprozess, wovon auch weitere Kreise der Region wie der Kreis Holzminden auf der östlichen Westseite in Niedersachsen betroffen sind. Dazu trägt vor allem die schlechte Anbindung an das Fernstraßennetz bei; lediglich ganz im Süden touchiert die A44 den Kreis.

## 4.2.3 Landkreis Harz

**Untersuchte Gemeinde:** Halberstadt



### Räumliche Lage

Der Landkreis Harz ist der westlichste Kreis des Bundeslandes Sachsen-Anhalt und grenzt im Westen an Niedersachsen sowie im Süden an Thüringen. Die umliegenden

Kreise sind im Norden der Kreis Börde, im Osten der Salzlandkreis und im Süd-Osten der Kreis Mansfeld-Südharz. Die nächsten Großstädte in 50 bzw. 60 km Entfernung zu Halberstadt sind Magdeburg und Braunschweig.

### **Siedlungsstruktur**

Auf 2.105 km<sup>2</sup> leben knapp 220.000 Einwohner in 20 Gemeinden. Halberstadt ist mit knapp 43.000 Einwohnern die mit Abstand größte Gemeinde des Kreises und gliedert sich in die Kernstadt und sieben weitere Ortschaften. Die Orte in Hanglage im Süden des Kreises (z.B. Wernigerode und Blankenburg) zeichnen sich durch enge Altstadtkerne und geringe Flächenverfügbarkeit aus, während Halberstadt und Quedlinburg im Harzvorland in die Fläche gewachsen sind.

### **Leerstand und Neubau – Überblick**

Die Leerstände im Kreis befinden sich größtenteils in den Ortschaften außerhalb der Kernstädte und nur zu kleinen Anteilen innerhalb der Kernstädte. Sie beschränken sich in der Regel auf Häuser, die Anfang des 20. Jahrhunderts gebaut wurden und den heutigen Anforderungen hinsichtlich Bausubstanz und Flexibilität nicht mehr genügen. Zu DDR-Zeiten wurden so gut wie keine Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut, die nach 1990 errichtete Gebäude stehen nicht leer. Die Baufertigstellungen befinden sich nahezu alle in großflächigen Neubaugebieten am Stadtrand, insbesondere in Halberstadt, wo günstiges Bauland für unter 50€ / m<sup>2</sup> angeboten wird.

### **Entwicklung**

Der gesamte Landkreis Harz verliert ebenso wie der Landkreis Kusel nachhaltig Einwohner. Gründe dafür sind die schlechte Anbindung an den Fernverkehr ebenso wie die schwache Wirtschaftsstruktur. Ein weiterer sich abzeichnender Trend ist, dass zunehmend Bewohner von Mehrfamilienhäusern (häufig Plattenbauten) in Ein- oder Zweifamilienhäuser mit Garten ziehen. Dadurch verschieben sich die Leerstände in ein anderes Segment.

## 5. Beispiele vor Ort

### 5.1 Vorgehen der Erhebungen

empirica hat in den drei ausgewählten Landkreisen Kusel, Höxter und Harz beispielhafte Erhebungen vor Ort durchgeführt. Hierzu zählen zum einen Expertengespräche mit Vertretern der für Stadtplanung zuständigen Behörden und einzelnen Anbieter bzw. Maklerhäusern. Zum anderen wurden Käufer von neu gebauten Eigenheimen vor Ort nach ihren Gründen gegen den Kauf einer (leerstehenden) Gebrauchtimmoblie gefragt. Die Gespräche wurden als leitfadengestützte Ad-hoc-Interviews („Zaungespräche“) in Gemeinden mit vergleichsweise vielen neu gebauten Eigenheimen geführt. Dies sind vor allem Halberstadt im Landkreis Harz, Höxter im Landkreis Höxter und Schönenberg-Kübelberg sowie Waldmohr im Landkreis Kusel. Ergänzend wurden punktuell weitere Gespräche in umliegenden Gemeinden geführt. Die Interviews wurden überwiegend in Neubaugebieten geführt. Zusätzlich wurden immer wieder Käufer eingestreuter, neuer Einzelobjekte in die Befragung einbezogen. Es wurden nur solche Haushalte befragt, die innerhalb der letzten rund drei Jahre ihr Haus neu errichtet hatten, damit die Marktsituation möglichst gut vergleichbar mit heute ist.

Die Erhebungen stellen keine Repräsentativerhebungen dar. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit oder eine abschließende Einschätzung. Vielmehr war es das Ziel, beispielhaft vor Ort zu untersuchen, ob es leerstehende Bestandsimmobilien als Alternative gegeben hätte und falls ja, was die Hemmnisse für den Kauf bzw. die Gründe für den Neubau von Eigenheimen waren.

### 5.2 Erfahrungen vor Ort: Gründe für den Neubau

#### Neubau bietet individuellere Gestaltungsmöglichkeiten

*„Uns war wichtig, dass wir unser Haus von Grund auf so gestalten können, wie wir es wollen.“*

Einer der häufigsten Gründe gegen den Kauf einer (leerstehenden) Gebrauchtimmoblie ist der Wunsch, das neue Eigenheim umfassend nach eigenen Vorstellungen gestalten zu können. Das betrifft ästhetische, aber vor allem funktionale Aspekte. So lassen sich im Neubau trotz Auflagen (z.B. in Bebauungsplänen) zentrale Merkmale wie Wohn- und Nutzfläche, Ausrichtung, Belichtung, Grundriss, Keller, Haustechnik, Dachform etc. weit mehr selbst bestimmen als im Bestand. Selbst eine vollständige Entkernung, die die Gestaltungsmöglichkeiten im Inneren erweitert, erreicht bei Weitem nicht das Maß an Gestaltungsoptionen wie ein Neubau. Der Großteil der Befragten, denen die individuelle Gestaltung wichtig war, hat daher den Kauf einer Bestandsimmoblie mehr oder weniger kategorisch ausgeschlossen.



Typischer Bestand im Ortskern,  
Höxter (LK Höxter)



Baulücke zur individuellen Gestaltung am  
Stadtrand, Höxter (LK Höxter)

© empirica

### Vorteile von Neubaugebieten gegenüber integrierten Bestandslagen

*„Ich wäre gerne da geblieben, wo wir vorher gewohnt haben. Aber das ging nicht. Da gibt es keine Kita mehr, keine Grundschule und die Nachbarn sind auch alle schon alt. Ich hätte gar nicht gewusst, wie wir unsere Familie dort organisieren können.“*

Familien bevorzugen Wohnstandorte, die ihre Alltagsorganisation erleichtern. Das gilt für die Lage in einer Region, ebenso wie für das direkte Umfeld und die Nachbarschaft. Insbesondere in stark alternden und/oder schrumpfenden Regionen wägen Familien sehr genau ab, wo sie ein neues Eigenheim errichten. Hintergrund sind nicht nur Fragen der zukünftigen Wertentwicklung. Auch gewährleisten stark alternde Gemeinden ohne entsprechenden Nachwuchs weder eine ausreichende Kinder- und Jugendinfrastruktur noch Nachbarn in der gleichen Lebensphase. Ein Neubaugebiet mit einer Vielzahl an Familien mit Kindern birgt Vorteile. Diese reichen vom gemeinsamen Spielen auf der Straße über potenzielle Freunde im Jugendalter bis zu nachbarschaftlichen Hilfen und sozialen Netzwerken.

Zusätzlich bieten Neubaugebiete gegenüber integrierten Bestandslagen mehr Flexibilität bei der Grundstückswahl. So haben in allen untersuchten Gemeinden einzelne der befragten Haushalte spezifische Wünsche umsetzen können. Dazu zählt v.a. die gleichzeitige Errichtung von zwei Objekten für mehrere Generationen und Familienmitglieder in direkter Nachbarschaft. Entsprechende Objekte im Bestand, z.B. durch den Kauf zweier benachbarter Grundstücke, standen in keinem der Fälle zur Verfügung. Bei Leerständen handelt es sich fast immer um Einzelgrundstücke.



Familienfreundliches Wohngebiet,  
Schönenberg-Kübelberg (LK Kusel)



Benachbarte Familienmitglieder im Neubau,  
Höxter (LK Höxter)

© empirica

## Ebenerdiges Wohnen gewünscht

*„Wir wollten ein großes Haus, aber ohne Stufen. Die alten Villen waren toll, aber alle auf mehreren Etagen.“*

Vor allem ältere Menschen, aber auch viele Jüngere, legen Wert auf ebenerdiges Wohnen. In diesem Fall scheiden ältere Bestandsimmobilien fast immer aus. Das gilt vor allem für die Neubaugebiete in den flachen Randlagen von Halberstadt (Landkreis Harz), wo Bungalows mit großzügigen Grundstücken weit verbreitet sind. Aber auch im Landkreis Kusel finden sich diverse Beispiele.



Neubaugebiet mit Bungalow, Halberstadt (LK Harz)



Großzügige Bungalows mit großen Grundstücken, Halberstadt (LK Harz)

© empirica

## Preisvorteil gegenüber Neubau nicht oder nicht ausreichend vorhanden

*„Wir haben mehr als ein Jahr gesucht, darunter waren auch viele Häuser, die leer waren, aber unterm Strich war ein neues Haus nie viel teurer.“*

Von den befragten Haushalten, die ursprünglich (auch) nach einer (leerstehenden) Gebrauchtimmoblie gesucht haben, haben sich die meisten wegen fehlender oder zu geringer Preisvorteile dagegen entschieden. Für viele hatten Bestandsimmobilien zunächst sogar Priorität, weil sie Preisvorteile, einen schnelleren Einzug und zum Teil reizvolle Patina erwartet hatten. Hat ein Käufer aber das Ziel, im Objekt einen neuwertigen Standard zu erreichen, so wären so hohe Investitionen erforderlich gewesen, dass sie letztlich einen Neubau als wirtschaftlicher eingeschätzt haben. Das gilt vor allem für die Befragten im Landkreis Kusel, wo viele von langwierigen Such- und Verhandlungsphasen mit Alteigentümern oder Erben berichten.



Seltenes Beispiel für neu gebautes EFH in Innenstadt, Halberstadt (LK Harz)



Viele Bauherren in diesem Neubaugebiet hatten zunächst Bestandsobjekte gesucht, Schönenberg-Kübelberg (LK Kusel)

© empirica

## Hoher Aufwand und Unwägbarkeit bei der Sanierung

*„Ein altes Haus hätte ich nie gekauft. Ich will auch keinen Gebrauchtwagen. Wenn ich ein Auto kaufe, soll es neu sein, sonst weiß man nie, was noch auf einen zukommt“.*

Einer der häufigsten Gründe gegen die Sanierung eines (leerstehenden) Gebäudes sind Unwägbarkeiten bei der Sanierung. Selbst Haushalte, die zunächst eine Vorliebe für ältere Bausubstanz haben oder aus Preisgründen Bestandsimmobilien im Blick hatten, scheuen hiervor häufig zurück. Die finanziellen Belastungen erscheinen als unkalkulierbar und die zeitliche Realisierung ungewisser als bei einem Neubau. Das gilt vor allem dann, wenn Objekte älter oder sogar sehr marode sind oder besondere bauliche Herausforderungen mit sich bringen (z.B. Fachwerk, Denkmal, Sandsteinwände). Eine Entscheidung für den älteren Bestand fällt nur dann, wenn der Preisvorteil nach Sanierung gegenüber dem Neubau erheblich ist (mindestens rd. 30 bis 50%). Sanierungsbedürftige Bestandsobjekte stoßen dagegen häufiger auf Akzeptanz bei weniger zahlungskräftigeren Haushalten, die die Häuser sukzessive in Eigenarbeit Instand setzen und auf einem einfacheren Standard modernisieren. Sie zielen nicht auf ein Neubauniveau, sondern möchten in erster Linie Eigentum bilden und Mietbelastungen sparen. Für sie eröffnet der preiswertere Kauf einer Bestandsimmobilie in der aktuellen Niedrigzinsphase erstmals die Möglichkeit.



Sanierung im Bestand im Ortskern,  
Höxter (LK Höxter)



Sanierung in Ortschaft,  
Ohmbach, (LK Kusel)

© empirica

## Wenn Leerstand, dann mit spezifischen Defiziten

*„Häuser, die lange leer stehen, gibt es eigentlich nicht. Aus unserer Suche erinnere ich mich jedenfalls nicht daran. Wenn, dann waren es welche, die man hätte abreißen müssen“*

Der Pool an leer stehenden Häusern, die in den untersuchten Gemeinden zum Verkauf angeboten werden, ist vielfach überschaubar. Meist steigt die Nachfrage mit dem Baujahr an. Objekte mit Baujahren ab der Nachkriegszeit sind praktisch überall sehr gut vermarktbare. So standen 2017 in der Stadt Halberstadt beispielsweise gut 10% aller Einfamilienhäuser mit Baujahren vor 1948 leer, aber nur noch rd. 5,2% ab Baujahr 1948 und ab Baujahr 1990 nur noch rd. 3,1%.<sup>5</sup> In einigen Gemeinden be-

<sup>5</sup> Quelle: Informationen der Stadt Halberstadt, Stadtplanungsamt

richten Experten vor Ort sogar von Knappheiten und Ausweichbewegungen auf umliegende Gemeinden (z.B. Wernigerode im LK Harz).

Die vorhandenen leerstehenden Einfamilienhäuser in den untersuchten Gemeinden beschränken sich in aller Regel auf Objekte, bei denen mehrere Einschränkungen aufeinander treffen. Dazu zählen u.a. abgelegene Ortsteillagen ohne entsprechende Infrastruktur und Verkehrsanbindung, Defizite in der Mikrolage (z.B. Lage an Hauptverkehrsstraßen), Defizite im Grundstück (z.B. zu klein, kleiner oder fehlender Garten, Nordausrichtung, alte große Höfe) oder eine marode Bausubstanz bei zu hohem Preis. Nach Einschätzung von Experten vor Ort liegen die Abrisskosten je nach Region und Objekt zwischen rund 20.000 und 60.000 Euro. Abrissprämien hätten den einen oder anderen Befragten nach eigenen Einschätzungen ggf. umstimmen können.

In der Kernstadt Höxter und einzelnen umliegenden Ortschaften waren den befragten Käufern am häufigsten leerstehende Bestandsgebäude bekannt. Nach vorsichtigen Schätzungen liegt die Zahl der betreffenden Objekte in der Kernstadt in einem niedrigen zweistelligen Bereich. Auch hier stehen jedoch überwiegend Häuser in den historischen Mitten mit all den damit verbundenen Restriktionen und Unsicherheiten leer. In der Vergangenheit konnten spezifische Beratungsangebote der Stadt potenzielle Käufer fachlich unterstützen und dazu beitragen, einzelne Leerstände zu aktivieren.



Leerstand in Ortsteillage  
(LK Höxter)



Typische innerstädtische Brache  
(LK Höxter)



Leerstehendes Haus an Hauptdurchgangsstraße in Ortsteillage (LK Kusel)



Leerstehendes Haus an Hauptdurchgangsstraße in Ortsteillage (LK Kusel)

© empirica

## 6. Schlussfolgerungen

### **Allenfalls eines von zehn Neubau-Eigenheimen ist „zu viel“**

Insgesamt werden in 123 von 402 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten Eigenheime über den geschätzten Bedarf hinaus gebaut. Die Fertigstellungen in diesen Regionen mit „zu viel Neubau“ summierten sich auf insgesamt knapp 20 Tsd. Einheiten, bei einem für diese Regionen geschätzten Bedarf von nur 12 Tsd. Damit ergibt sich ein „zu viel“ an neu gebauten Eigenheimen in einer Größenordnung von gerade einmal 7 Tsd. Einheiten. Gemessen an allen neu gebauten Eigenheimen sind das nur 7%.

Darüber hinaus fallen in diese „Überangebots“-Regionen auch einige kreisfreie Städte, Suburbanisierungs- und Urlaubsregionen. Diesen Gebieten könnte man durchaus einen gewissen Nachhol- oder Überschwappbedarf attestieren. Sieht man also von „zu viel Neubau“ in diesen Regionstypen ab, dann verblieben nur noch 74 Landkreise mit „Überangebot“. In dieser engeren Abgrenzung schrumpft dann auch der Anteil neu gebauter Eigenheime, der über den berechneten Bedarf hinausgeht, auf 4% aller bundesdeutschen Neubau-Eigenheime.

### **Leerstände weniger „sichtbar“ als Zensus-Leerstand erwarten lässt**

Die vorhandenen Leerstände in den untersuchten Gemeinden bzw. Landkreisen sind weit weniger sichtbar, als die Leerstandszahlen des Zensus im Jahr 2011 hätten erwarten lassen. Fast überall bewegt sich der Leerstand in Eigenheimen (mittlerweile) auf einem überschaubaren Niveau. Das gilt sowohl für Halberstadt im Harz als auch für die untersuchten Gemeinden im Landkreis Kusel. Vor Ort sind fast keine Verkaufsschilder an Objekten zu sehen und der Verhandlungsdruck für Verkäufer scheint vielfach gering. Aufgrund der Demografie ist jedoch zu erwarten, dass insbesondere in stark alternden Ortsteillagen im Landkreis Kusel zukünftig vermehrt Leerstände entstehen. Wo die Bevölkerung schon heute zur Hälfte 65 Jahre oder älter ist, werden leerfallende Eigenheime nur schwer mit Neubau in den Kernlagen konkurrieren können. In der Kernstadt Höxter und einigen umliegenden Ortschaften hingegen sind Leerstände offensichtlicher. Sie konzentrieren sich dort aber, wie auch bei den Mehrfamilienhäusern, auf die historischen Mitten.

### **Zahlreiche rationale Gründe sprechen gegen Kauf leer stehender Eigenheime**

Die Gründe für den Neubau von Eigenheimen bei gleichzeitigen Ressourcen im Bestand sind vielfältig und unterscheiden sich je nach Region sehr. Während die Bauherren im Landkreis Kusel zum Beispiel in erster Linie ein Mismatch im Preis-Leistungs-Verhältnis bei Bestandsimmobilien sehen, sind im Landkreis Höxter Leerstände eher auf Besonderheiten der historischen Kerne zurückzuführen. Demgegenüber sind den Bauherren in Halberstadt und in den umliegenden punktuell untersuchten Gemeinden kaum Leerstände bekannt. Je nach Region hätte ein Teil der befragten Käufer bei geeigneter Unterstützung (u.a. Information, fachliche Begleitung, Abrissprämien) auch den Kauf einer (leerstehenden) Bestandsimmobilie in Erwägung gezogen.

**Leerstand erschließt neue Käuferschichten für Eigenheime**

(Leerstehende) Gebrauchtimmobilien stoßen vor allem bei weniger zahlungskräftigen Haushalten auf Akzeptanz, wenn sie sie kostengünstig erwerben und in Eigenleistung sukzessive instand setzen können. In diesen Fällen ermöglicht der Angebotsüberhang spezifischen Mietern erstmals, in eine eigene Immobilie zu wechseln. In der Regel handelt es sich dabei um Familien mit geringeren Einkommen, aber handwerklichen Fähigkeiten. Haushalte, die sich einen Neubau leisten können, tendieren mehrheitlich auch zu einem Neubau. Ausnahmen bilden vor allem Liebhaberobjekte, die bei einem kleineren Kreis potenzieller Nachfrager auf (hohes) Interesse stoßen. Einkommensstärkere Haushalte lassen die umfassenden Sanierungen dann von einem Bauunternehmen durchführen.