



**FRIEDRICH NAUMANN  
STIFTUNG** Für die Freiheit.

# **DIE LAGE AUF DEM WOHNUNGSMARKT**

Dr. Dirk Assmann

**ANALYSE**

# Impressum

## Herausgeberin

Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit  
Truman Haus  
Karl-Marx-Straße 2  
14482 Potsdam-Babelsberg



/freiheit.org



/FriedrichNaumannStiftungFreiheit



/FNFreiheit

## Autor

Dr. Dirk Assmann, Themenmanager Innovationsräume und Urbanisierung

## Redaktion

Liberales Institut der Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit

## Kontakt

Telefon: +49 30 22 01 26 34  
Telefax: +49 30 69 08 81 02  
E-Mail: [service@freiheit.org](mailto:service@freiheit.org)

## Stand

April 2023

## Hinweis zur Nutzung dieser Publikation

Diese Publikation ist ein Informationsangebot der Friedrich-Naumann-Stiftung für die Freiheit. Die Publikation ist kostenlos erhältlich und nicht zum Verkauf bestimmt. Sie darf nicht von Parteien oder von Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden (Bundestags-, Landtags- und Kommunalwahlen sowie Wahlen zum Europäischen Parlament).

# Inhalt

<b>1. Einleitung</b>	<b>4</b>
<b>2. Wie ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt?</b>	<b>4</b>
<b>3. Warum ist die aktuelle Situation so schwierig?</b>	<b>6</b>
3.1 Die Städte boomen	6
3.2 Es wurde zu wenig gebaut	6
3.3 Wir erleben eine Baukostenexplosion	7
3.4 Wir erleben eine Explosion der Baulandpreise	9
3.5 Die Zinswende scheint von Dauer	10
3.6 Zwischenfazit	10
<b>4. Wie lässt sich die Situation verbessern?</b>	<b>11</b>

# 1. Einleitung

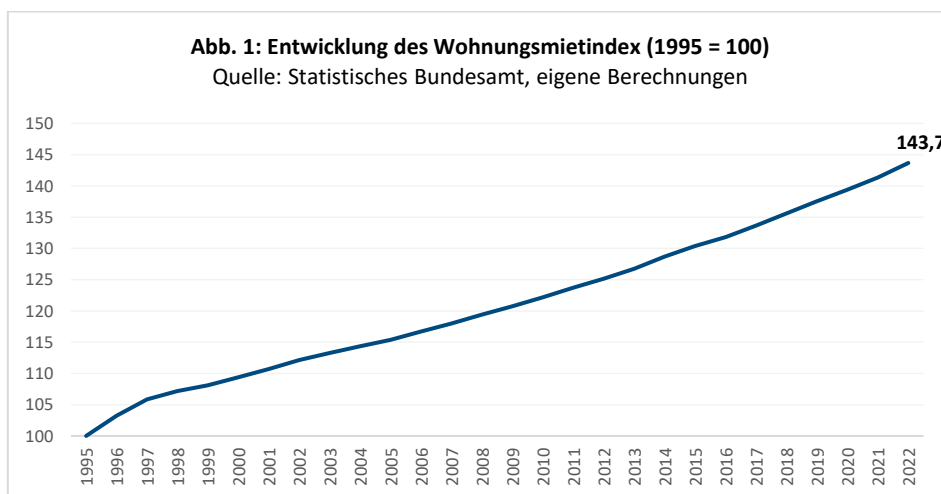
Eine Studie des Pestel-Instituts und des Bauforschungsinstituts ARGE sorgte Anfang des Jahres für Aufregung. Nach den Berechnungen der Studie könnte im Laufe dieses Jahres ein Wohnungsmangel von über 700.000 fehlenden Wohnungen in Deutschland entstehen. Dies wäre das größte Wohnungsdefizit seit mehr als zwanzig Jahren.<sup>1</sup> Und auch sonst geraten Wohnungsmarkt und Immobilienbranche derzeit ständig in die Schlagzeilen: Die Diskussion um die geplante Sanierungspflicht innerhalb der EU, die Pläne von Wirtschaftsminister Robert Habeck zu einem vorgezogenen Verbot neuer Öl- und Gasheizungen und das schier endlose Rätselraten um die zukünftige Entwicklung der Immobilienpreise stehen nur beispielhaft für die Themen und Schlagzeilen, die der Wohnungsmarkt aktuell produziert.<sup>2</sup>

Die Situation ist alles andere als einfach. Das ausgegebene Neubauziel der Bundesregierung von 400.000 Wohnungen pro Jahr erscheint unter den derzeitigen Rahmenbedingungen unerreichbar. Die Baukosten und Baulandpreise steigen immer weiter, die Zeit niedriger Zinsen ist endgültig vorbei und es gibt erhebliche Material- und Lieferengpässe.

Dieses Policy Paper wirft einen kompakten Blick auf die aktuelle Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Kapitel 2 zeigt den Status quo bei der Entwicklung von Mieten und Preisen. Kapitel 3 geht darauf ein, wie es überhaupt zu den jetzigen Problemen kommen konnte und warum die derzeitige Situation besonders schwierig ist. Abschließend werden in Kapitel 4 verschiedene Maßnahmen aufgezeigt, die für Verbesserungen auf dem Wohnungsmarkt sorgen können.

## 2. Wie ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt?

Die Lage auf dem deutschen (Miet-)Wohnungsmarkt bleibt unvermindert angespannt. Der Mietpreisindex des Statistischen Bundesamtes weist seit dem Jahr 1995 einen Preisanstieg von knapp 44 Prozent aus (siehe Abbildung 1). In diesem Index sind sowohl Neuvermietungen als auch die Entwicklung von Bestandsmieten berücksichtigt. Natürlich handelt es sich hierbei lediglich um einen Durchschnittswert, der sowohl Preisentwicklungen in florierenden Metropolen als auch in schrumpfenden ländlichen Räumen einbezieht. Lokale Mietpreisentwicklungen können vom bundesweiten Trend natürlich erheblich abweichen.

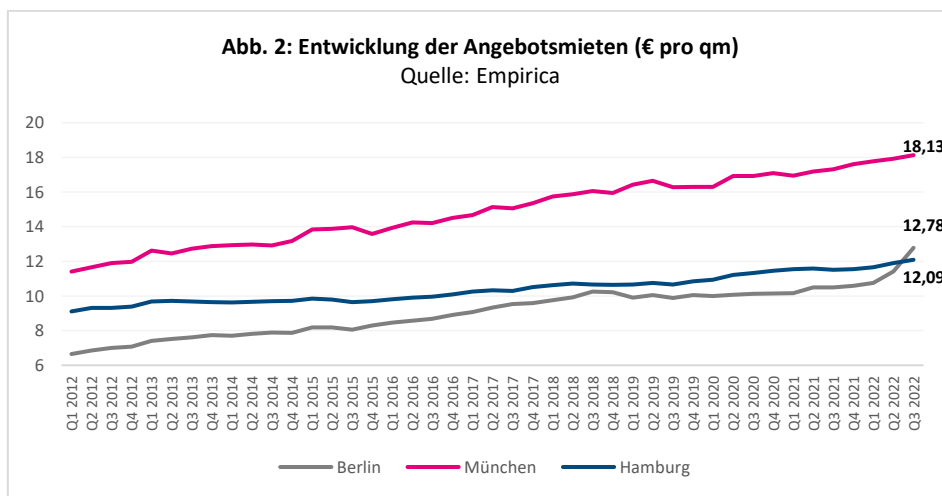


Wie belastend sich eine Wohnungssuche derzeit gestalten kann, zeigt ein Blick auf die Entwicklung der Angebotsmieten in den deutschen Millionen-Metropolen Berlin, Hamburg und München. In allen drei Städten ist über die letzten zehn Jahre ein stetiger Anstieg der Angebotsmieten zu beobachten. In Berlin betrug dieser Zuwachs 92 Prozent, wobei die dortige

<sup>1</sup> <https://bauen-und-wohnen-in-deutschland.de/wp-content/uploads/2023/01/Studie-Bauen-und-Wohnen-in-der-Krise.pdf>

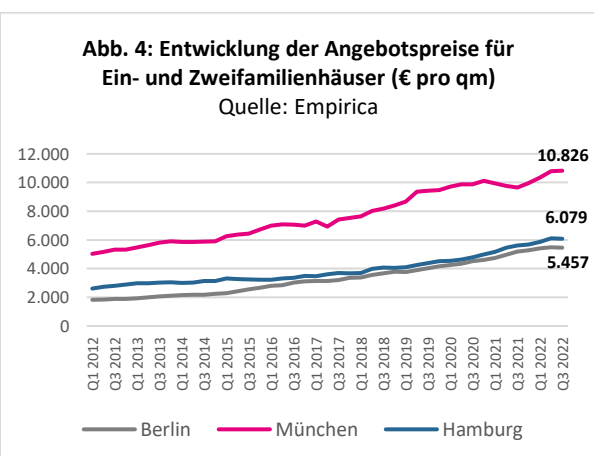
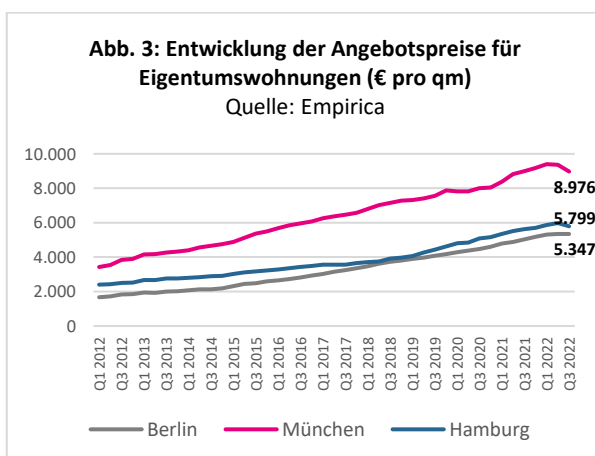
<sup>2</sup> [https://www.focus.de/immobilien/wohnen/14-32-millionen-haushalte-betroffen-diese-eigentuemmer-will-die-eu-jetzt-zur-sanierung-zwingen\\_id\\_188509550.html](https://www.focus.de/immobilien/wohnen/14-32-millionen-haushalte-betroffen-diese-eigentuemmer-will-die-eu-jetzt-zur-sanierung-zwingen_id_188509550.html), <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/habeck-heizungsplaene-kritik-101.html>, <https://www.bild.de/geld/wirtschaft/wirtschaft/immobilienmarkt-preis-aufschwung-gestoppt-82993704.bild.html>

Preisentwicklung gerade im letzten Jahr nochmal deutlich Fahrt aufgenommen hat. Doch auch Hamburg und München weisen für diesen Zeitraum Preissteigerungen von 33 und 59 Prozent auf (siehe Abbildung 2).



Die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt ist in Deutschland noch relevanter als in anderen Ländern. Der Grund: Deutschland ist eine Mieternation. Die Wohneigentumsquote – der Anteil der Haushalte, die im selbst genutzten Wohneigentum leben – liegt in Deutschland aktuell bei nur 46,5 Prozent. Zum Vergleich: Innerhalb der Europäischen Union liegt die durchschnittliche Wohneigentumsquote bei 70 Prozent und damit mehr als zwanzig Prozentpunkte höher als in Deutschland. Tatsächlich besitzt kein anderes Land innerhalb der EU eine niedrigere Wohneigentumsquote als Deutschland.<sup>3</sup>

Hinzu kommt, dass die Preise für den Erwerb von Wohneigentum in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen sind. Dies gilt sowohl für Eigentumswohnungen (siehe Abbildung 3) als auch für Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe Abbildung 4). Erst im vergangenen Jahr hat sich dieses Preiswachstum abgeschwächt, teilweise waren sogar Preisrückgänge zu beobachten. Von einem echten Preisrutsch kann (zumindest derzeit) jedoch noch keine Rede sein. Die beiden Abbildungen fokussieren sich auf die Situation in den Metropolen Berlin, Hamburg und München. Doch auch deutschlandweit sind die Kaufpreise für Immobilien bis zuletzt erheblich gestiegen und auch der Trend der Preisentwicklung stimmt mit dem Bundesdurchschnitt überein.<sup>4</sup>



<sup>3</sup> <https://shop.freiheit.org/#/Publikation/1241>

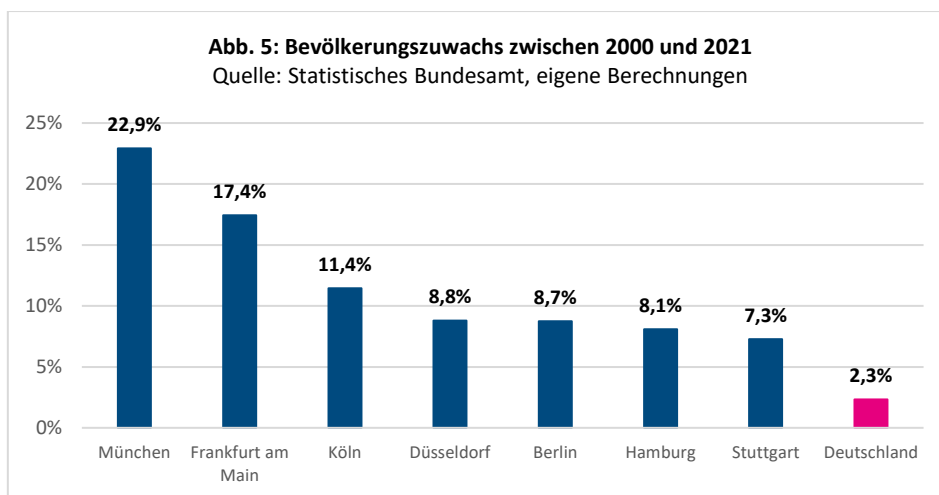
<sup>4</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/597304/umfrage/immobilienpreise-alle-baujahre-in-deutschland/>

## 3. Warum ist die aktuelle Situation so schwierig?

Für die derzeitige Lage auf dem Wohnungsmarkt sind unterschiedlichste Faktoren verantwortlich. Die folgende Liste greift hiervon fünf Gründe auf. Die Liste hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit, soll jedoch einen Eindruck von der Komplexität der Einflussfaktoren vermitteln.

### 3.1 Die Städte boomen

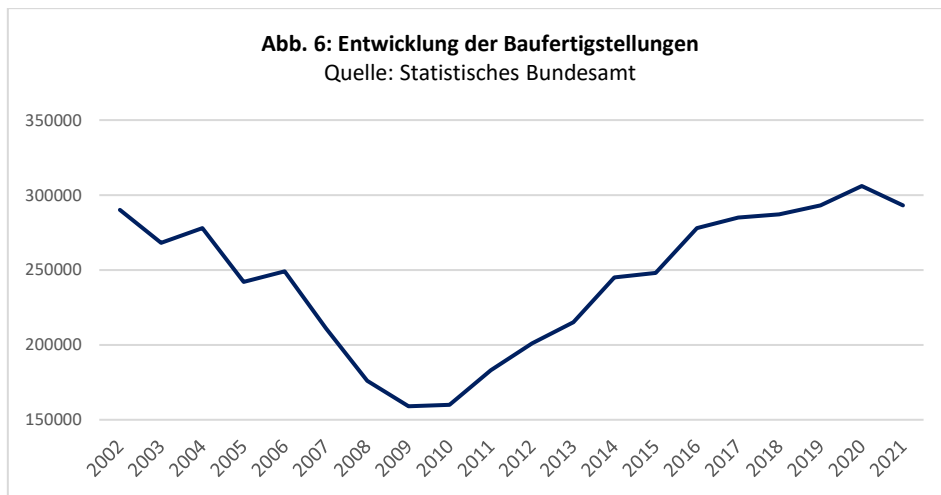
Zum Ende des Jahres 2021 lebten 83,2 Millionen Menschen in Deutschland. Im Vergleich zum Jahr 2000 kamen also rund 1,9 Millionen Menschen hinzu, was einem Bevölkerungszuwachs von etwa 2,3 Prozent entspricht (siehe Abbildung 5). Dieser Bevölkerungsanstieg ist regional sehr ungleich verteilt. Dies wird deutlich, wenn man sich die Bevölkerungsentwicklung in den sogenannten TOP7-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) ansieht. Im Jahr 2000 lebten in diesen sieben Städten etwa 9 Millionen Menschen, im Jahr 2021 sind es über 10 Millionen. Allein die diese sieben Metropolen erlebten im Zeitraum zwischen 2000 und 2021 also einen Bevölkerungszuwachs von über einer Million Menschen, der einer Zuwachsrate von etwa 11,3 Prozent entspricht. Hinzu kommt, dass in diesen Städten die Zahl der Einpersonenhaushalte besonders stark zugenommen hat.<sup>5</sup> Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre hat mit der wachsenden Nachfrage die Wohnungsmärkte in den Metropolen daher vor besonders große Herausforderungen gestellt.



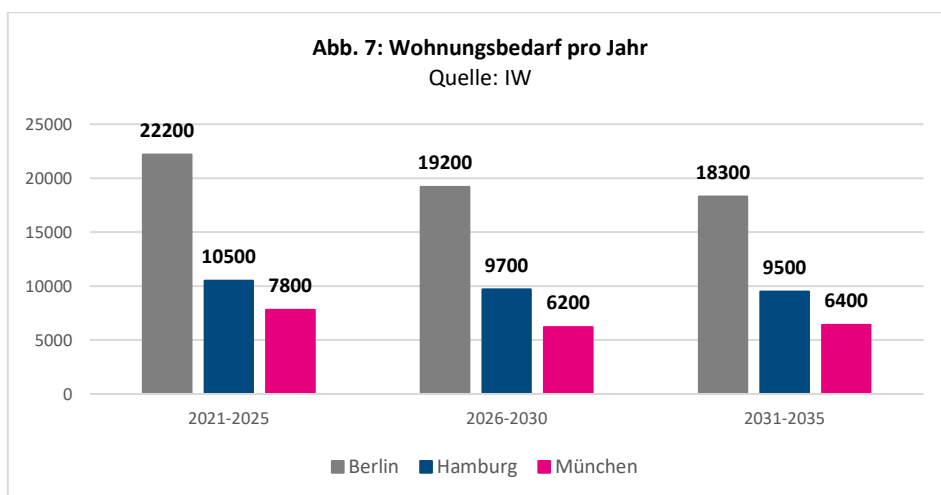
### 3.2 Es wurde zu wenig gebaut

Die Bundesregierung hat sich für die laufende Legislaturperiode zum Ziel gesetzt, jedes Jahr 400.000 neue Wohnungen zu errichten. Aufgrund des russischen Angriffskriegs und den damit verbundenen Folgen sieht es im Moment nicht danach aus, als wäre dieses Ziel umsetzbar. Aber klar ist: Insbesondere in der Vergangenheit wurde zu wenig gebaut. Im Jahr 2009 wurden beispielsweise lediglich 159.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Erst ab dem Jahr 2010 hat der Wohnungsneubau wieder Fahrt aufgenommen, aber die Lücke, die in den Jahren zuvor entstand, konnte nie ganz geschlossen werden (siehe Abbildung 6).

<sup>5</sup> <https://de.statista.com/infografik/21494/anteil-der-einpersonenhaushalte-in-deutschen-staedten/>



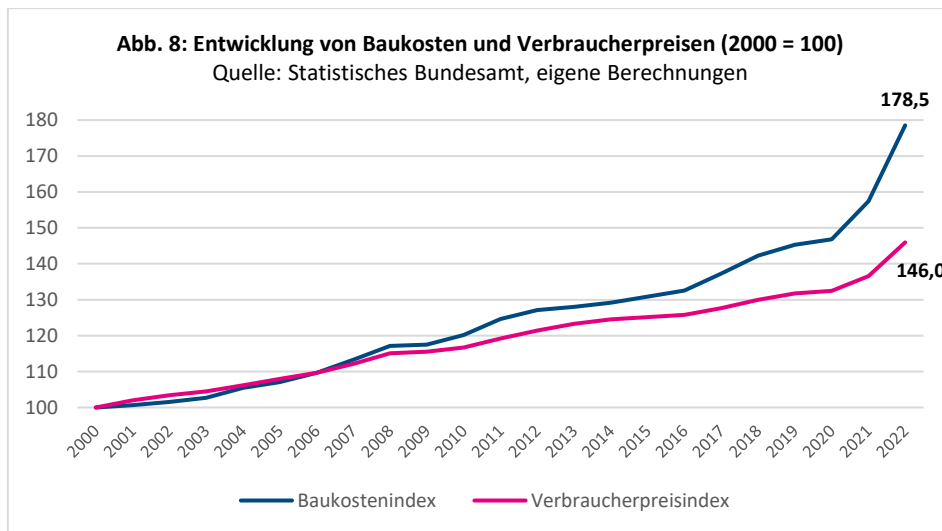
Die Berechnungen des IW-Wohnungsbedarfsmodells zeigen, dass die fehlende Bautätigkeit der vergangenen Jahre – kombiniert mit der wachsenden Nachfrage (siehe Kapitel 3.1) – insbesondere in den Metropolen zu erheblichem Wohnraummangel geführt hat. Während in Regionen mit rückläufiger Bevölkerung das Hauptaugenmerk auf dem Erhalt der Wohnungsbestände liegen sollte, braucht es aus Sicht der Forscher gerade in den Metropolen eine Wohnungsbauoffensive, um zukünftige Bedarfe zu decken. Allein in Berlin müssten im Zeitraum zwischen 2020 und 2035 demnach fast 300.000 neue Wohnungen gebaut werden (siehe Abbildung 7).<sup>6</sup>



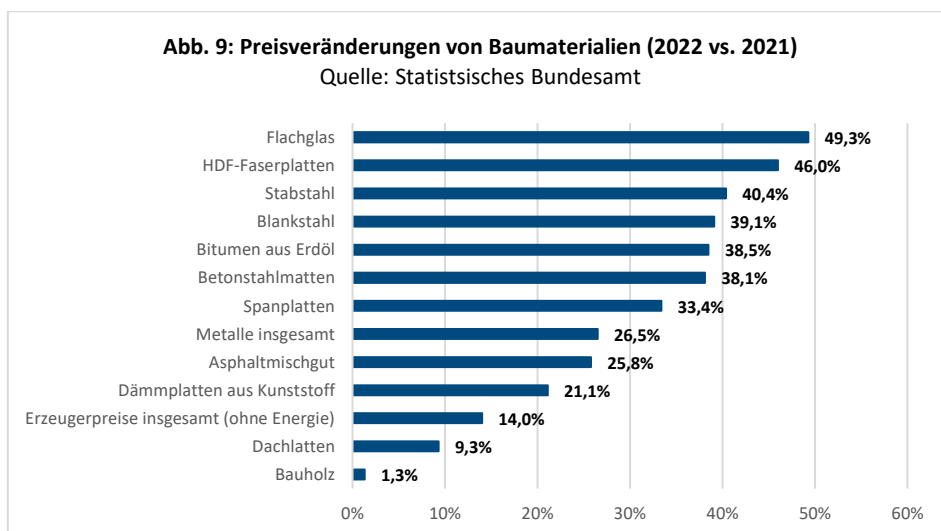
### 3.3 Wir erleben eine Baukostenexplosion

Bereits in den vergangenen Jahren und insbesondere zu Beginn der Corona-Pandemie war ein erheblicher Anstieg der Baukosten zu beobachten. Dieser Preisanstieg hat sich im vergangenen Jahr nochmal dramatisch beschleunigt. Dies geht aus Daten des Statistischen Bundesamtes hervor. Während die Verbraucherpreise im Zeitraum zwischen 2000 und 2022 um rund 46 Prozent gestiegen sind, betrug der Anstieg bei den Baukosten satte 78,5 Prozent (siehe Abbildung 8).

<sup>6</sup> <https://www.iwkoeln.de/studien/ralph-henger-michael-voigtlaender-weiterhin-hohe-wohnungsbedarfe-vor-allem-in-den-grossstaedten.html>



Für das Jahr 2022 kann man von einer echten Baukostenexplosion sprechen. Die gestiegenen Energiepreise sind für diese Entwicklung hauptverantwortlich. So verteuerten sich insbesondere energieintensiv hergestellte Baustoffe wie Stahl, Stahlerzeugnisse oder Glas. Insgesamt stiegen die Preise für den Neubau von Wohngebäuden im Jahresdurchschnitt 2022 um 16,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Dies ist der höchste Preisanstieg seit Beginn der Datenerhebung im Jahr 1958. Abbildung 9 gibt einen kleinen Überblick über Preissteigerungen in ausgewählten Bereichen.



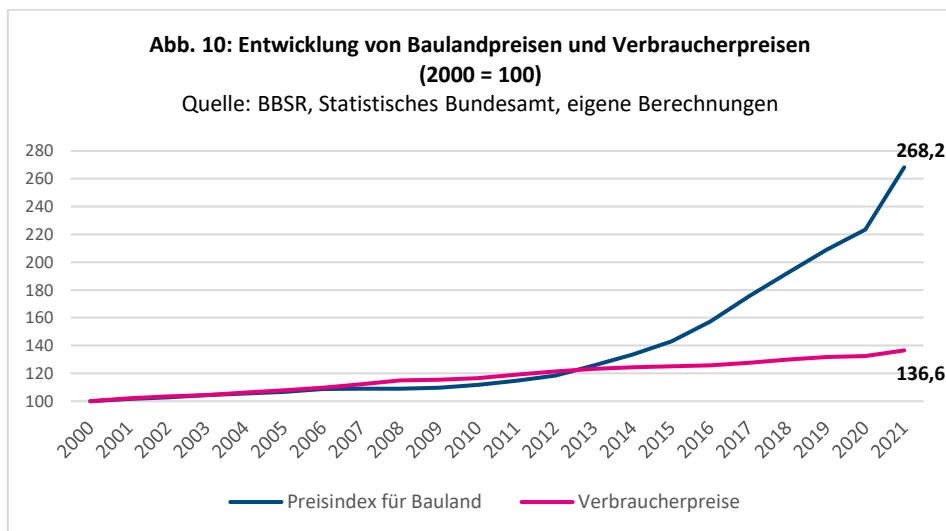
Der jüngste Anstieg der Baukosten geht ganz zentral auf steigende Material- und Arbeitskosten zurück. Doch es gibt auch andere Ursachen. Der Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes basiert auf einer Auswahl festgelegter Bauleistungen. Der Index unterstellt also, dass im Zeitablauf immer dieselben Bauleistungen nötig sind, um ein Wohngebäude fertigzustellen. Dies entspricht jedoch nicht der Realität. In den vergangenen Jahren gab es immer neue Regelungen und Vorschriften (z.B. im Bereich der Energieeffizienz, der Barrierefreiheit und des Schallschutzes), die Bauprozesse deutlich komplizierter gemacht haben. Heißt: Es braucht heute weitaus mehr Bauleistungen als noch im Jahr 2000. Es spricht also einiges dafür, dass der wahre Anstieg der Baukosten durch den Baukostenindex des Statistischen Bundesamtes unterschätzt wird. Der Bauwerkskostenindex der ARGE, der Veränderungen der benötigten Bauleistungen berücksichtigt, kommt zu dem Ergebnis, dass der „wahre“ Baukostenanstieg nochmal um rund ein Drittel höher liegen könnte.<sup>7</sup> Somit würde der Kostenanstieg im Vergleich zum Jahr 2000 nicht bei rund 78 Prozent (siehe Abbildung 8), sondern bei möglicherweise über 100 Prozent liegen.

<sup>7</sup> [https://arge-baurecht.com/fileadmin/user\\_upload/Gutachten\\_Baukosten.pdf](https://arge-baurecht.com/fileadmin/user_upload/Gutachten_Baukosten.pdf)

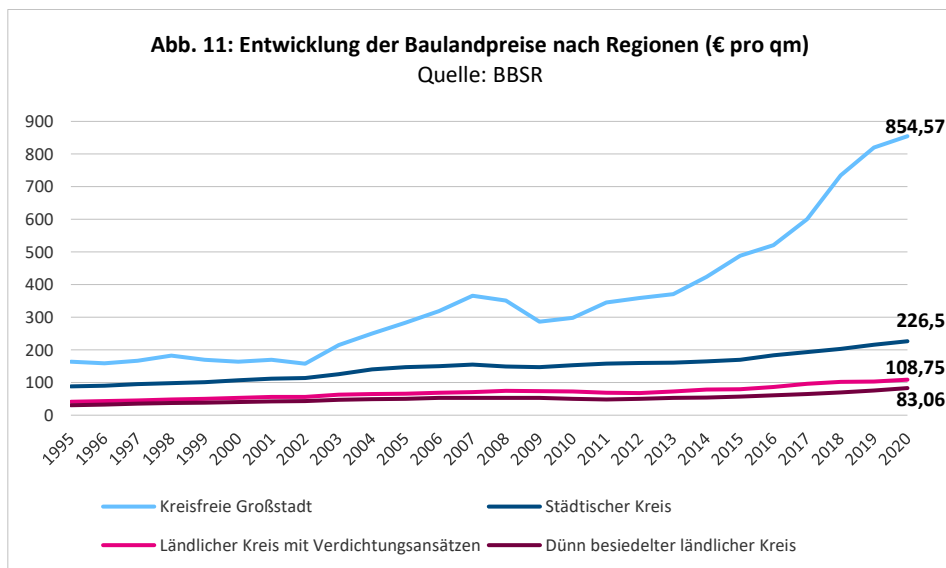


### 3.4 Wir erleben eine Explosion der Baulandpreise

Im Vergleich zum Anstieg der Baulandpreise wirkt der Baukostenanstieg regelrecht moderat. Während die Baukosten seit dem Jahr 2000 um rund 78 Prozent angestiegen sind, betrug der Anstieg der Baulandpreise allein bis zum Jahr 2021 bereits satte 168 Prozent.<sup>8</sup> Heißt: Die Preise für einen Quadratmeter Bauland haben sich in den letzten 20 Jahren mehr als verdoppelt und sich damit auch deutlich dynamischer entwickelt als die Verbraucherpreise, die im selben Zeitraum nur 36,6 Prozent gestiegen sind (siehe Abbildung 10).



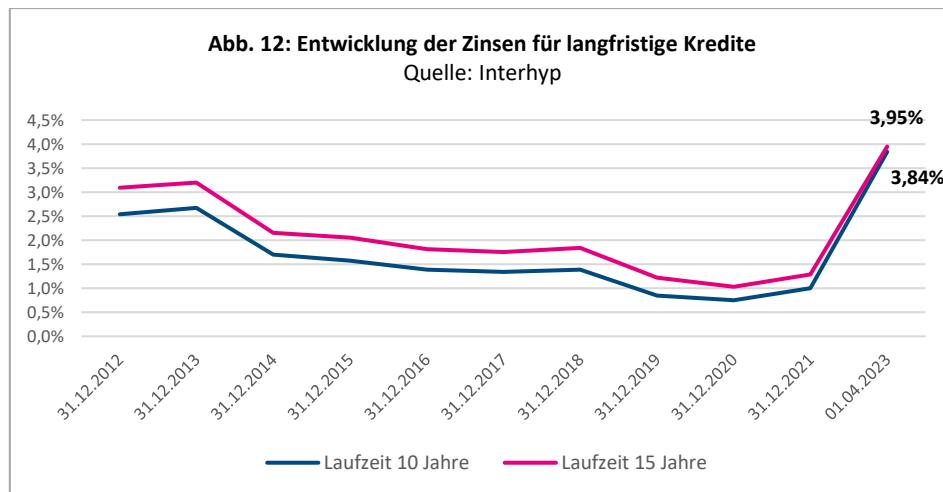
Die Entwicklung der Baulandpreise hängt allerdings ganz entscheidend davon ab, wo sich dieses Bauland befindet. In kreisfreien Städten kostet der Quadratmeter Bauland durchschnittlich rund 855 Euro. In dünn besiedelten ländlichen Regionen liegt der Preis für den Quadratmeter bei gerade einmal 83 Euro. Aus Abbildung 11 wird ersichtlich, dass sich die Preise in städtischen und ländlichen Regionen in den letzten Jahren immer weiter auseinanderentwickelt haben. Zwar waren die Baulandpreise in den Städten auch bereits im Jahr 2000 etwa viermal so hoch wie in sehr ländlichen Regionen. Im Jahr 2020 waren die Baulandpreise jedoch bereits mehr als zehnmals so hoch. Diese Entwicklung ergibt sich direkt aus dem Städteboom (siehe Kapitel 3.1) und der mangelnden Bautätigkeit (siehe Kapitel 3.2). Die hohen Preise sind das Resultat einer wachsenden Nachfrage, die auf ein knappes Angebot trifft.



<sup>8</sup> Die Baulandpreise für das Jahr 2022 sind zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Papiers noch nicht verfügbar.

### 3.5 Die Zinswende scheint von Dauer

Die letzten Jahre waren geprägt von einem historisch niedrigen Zinsniveau. Getrieben vom russischen Angriffskrieg kam es jedoch zu einem deutlichen Anstieg der Inflationsrate, der auch die Zinsen nach oben getrieben hat. Wenig überraschend ist daher auch bei den Bauzinsen ein erheblicher Anstieg zu beobachten. Eine Auswertung von Interhyp zeigt, dass Kredite mit langfristiger Zinsbindung (wie sie für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs üblich sind) von den Banken nur noch mit deutlichem Risikoaufschlag vergeben werden. Der Zinssatz für zehnjährige Kredite lag Ende 2021 noch bei lediglich einem Prozent. Aktuell liegt der Zinssatz für einen Kredit mit zehnjähriger Laufzeit bereits bei 3,84 Prozent. Bei Krediten mit fünfzehnjähriger Zinsbindung liegt der Zinssatz aktuell bei 3,95 Prozent, während er Ende 2021 noch bei 1,29 Prozent lag (Stand: 01.04.2023; siehe Abbildung 12).



Dieser Zinsanstieg hat zur Folge, dass sich die finanzielle Gesamtbelastung für Immobilienkäuferinnen und -käufer deutlich erhöht. Dies wird durch ein Rechenbeispiel besonders klar. Angenommen wird ein Kreditvolumen von 400.000 Euro sowie eine Tilgungsrate von 2 Prozent. Für den Zinssatz werden zwei Szenarien betrachtet. In Szenario 1 liegt der Zinssatz bei 1 Prozent, in Szenario 2 wird ein Zinssatz von 3 Prozent angenommen. Während die monatliche Belastung für den aufgenommenen Immobilienkredit in Szenario 1 lediglich 1.000 Euro betragen würde, beträgt diese Belastung in Szenario 2 1667 Euro. Durch den Zinsanstieg von zwei Prozentpunkten – der relativ gering erscheinen mag – erhöht sich die monatliche Belastung um etwa 67 Prozent. Damit wird klar, dass ein langfristiger Zinsanstieg den Erwerb von Wohneigentum deutlich erschwert und auch eine Vielzahl an Projekten unrentabler werden lässt.<sup>9</sup>

### 3.6 Zwischenfazit

Wir erleben derzeit einen erheblichen Anstieg von Baukosten, Baulandpreisen und Zinsen. Die Schaffung von preiswertem Wohnraum wird durch diese Entwicklung enorm schwierig. Denn insbesondere von diesen drei Variablen hängt es ab, ab welcher Miete ein Projekt rentabel ist. Es liegt also keineswegs an einer vermeintlichen Profitgier von Wohnungsbauunternehmen, wenn wir gerade in der aktuellen Situation steigende Mieten beobachten. Eine Kurzauswertung von empirica zeigt diesen Zusammenhang sehr deutlich:<sup>10</sup>

Bei Baulandpreisen von 500 Euro pro Quadratmeter, Baukosten von 1.500 Euro pro Quadratmeter und einem Zinssatz von 2 Prozent lässt sich ab etwa 8,23 Euro pro Quadratmeter rentabel vermieten.

Bei Baulandpreisen von 750 Euro pro Quadratmeter, Baukosten von 2.500 Euro pro Quadratmeter und einem Zinssatz von 2 Prozent kann man ab etwa 12,62 Euro pro Quadratmeter rentabel vermieten.

Bei Baulandpreisen von 750 Euro pro Quadratmeter, Baukosten von 3.500 Euro pro Quadratmeter und einem Zinssatz von 3 bis 4 Prozent ist eine rentable Vermietung erst ab 19 bis 21 Euro möglich. Diese Zahlen entsprechen in etwa dem Niveau, das wir derzeit beobachten.

Aus diesen Berechnungen wird klar, was es in der aktuellen Situation braucht: Ein Maßnahmenbündel, das die Baukosten senkt, die Schaffung von Wohnraum vereinfacht und Menschen in einer akuten Notlage unterstützt.

<sup>9</sup> <https://shop.freiheit.org/#/Publikation/1241>

<sup>10</sup> [https://twitter.com/rbraun\\_inst/status/1621502311024496642](https://twitter.com/rbraun_inst/status/1621502311024496642)

## 4. Wie lässt sich die Situation verbessern?

### Unrechtmäßige Markteingriffe beenden

Berlin ist das Paradebeispiel für unrechtmäßige Markteingriffe. Der Berliner Mietendeckel hat nicht nur einen riesigen Schaden auf dem dortigen Wohnungsmarkt angerichtet, sondern er war auch verfassungswidrig.<sup>11</sup> Nun steht in der Hauptstadt die Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne zur Debatte und wieder ist die Verfassungsmäßigkeit des potenziellen Eingriffs nicht geklärt.<sup>12</sup> Unabhängig von der Frage der Verfassungsmäßigkeit steht fest, dass solche Eingriffe aus ökonomischer Perspektive grundlegend falsch sind. Wer möchte schon in einer Stadt investieren und Wohnungen vermieten, in der völlig unklar ist, ob weitere Eingriffe das Eigentum gefährden? Daher müssen solche Maßnahmen in Berlin und deutschlandweit ein Ende haben.

### Bauland, Bauland, Bauland

Insbesondere in den Städten sind Flächen hart umkämpft und die Baulandpreise deswegen besonders hoch (siehe Abbildung 11). Um den Preisanstieg der letzten Jahre zu durchbrechen, muss dringend zusätzliches Bauland aktiviert werden. Ohne Zweifel liegt es an Bund, Ländern und Kommunen, alle potenziellen Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Doch das wird nicht reichen. Die restriktiven Vorgaben der Flächennutzungs- und Bebauungspläne dürfen nicht überhandnehmen. Die bürokratischen Hürden für Umnutzungen müssen so gering wie möglich sein. Zudem braucht es deutlich mehr Transparenz darüber, welche potenziellen Bauflächen überhaupt verfügbar sind. Hierbei könnte ein digitales Potenzialflächenkataster Abhilfe schaffen.

### Baukostenanstieg strukturell angehen

Niemand behauptet, dass der jüngste Baukostenanstieg (siehe Abbildung 8) einfach hätte verhindert werden können. Doch klar ist auch: Die Baukosten sind nicht erst seit Beginn der Corona-Pandemie im Jahr 2020 gestiegen. Damit die Explosion der Baukosten ein Ende nimmt, braucht es strukturelle Lösungen. Die 16 deutschen Bauordnungen setzen auf zu viele Normen und Vorgaben. Insgesamt sind rund 3.700 Normen für das Bauen in Deutschland relevant. Unsere Nachbarn in den Niederlanden zeigen, dass sich eine grundlegende Vereinfachung der Bauordnung auszahlen kann.<sup>13</sup> Eine Angleichung der bestehenden Landesbauordnungen würde insbesondere dafür sorgen, dass das serielle Bauen hierzulande endlich an Bedeutung gewinnt und für Kosteneinsparungen sorgt.<sup>14</sup> Bis diese strukturellen Veränderungen umgesetzt werden, dürfen zumindest keine neuen Vorgaben erlassen werden, die zusätzlich kostensteigernd wirken.

### Klimaschutz ohne übereilte Markteingriffe

Gebäude verursachen in Deutschland etwa 35 Prozent des Endenergieverbrauchs und etwa 30 Prozent der CO<sub>2</sub>-Emissionen.<sup>15</sup> Damit steht völlig außer Frage, dass der Gebäudesektor eine zentrale Rolle bei der Erreichung der Klimaziele einnimmt und Maßnahmen dringend notwendig sind. Das größte Potenzial bietet hierbei die Sanierung schlecht gedämmter Bestandsgebäude. Übereilte Markteingriffe und Verbote führen jedoch zwangsläufig zu Fehlinvestitionen und stellen viele Eigentümerinnen und Eigentümer vor teils unlösbare Aufgaben. Sowohl die Menschen als auch die Wirtschaft benötigen mehr Zeit, damit die Innovationskräfte besser wirken und klimafreundliche Investitionen gezielt getätigt werden können.

### Innovationen zulassen

Die Immobilienwirtschaft ist nicht gerade für Innovationen berühmt. Doch hieran hat der Staat einen entscheidenden Anteil. Er muss nämlich die Voraussetzungen dafür schaffen, dass Innovationen überhaupt erst möglich werden. Aktuell werden neue Ideen in der Baubranche durch komplizierte Bauordnungen und langwierige Zulassungsverfahren bereits im Keim erstickt. Gerade in der aktuellen Situation müssen besonders kostensparende und klimaschonende Techniken und innovative Baumaterialien so schnell wie möglich zugelassen werden.

### Nach oben bauen

Insbesondere beim Vergleich mit internationalen Metropolen wird deutlich, dass deutsche Städte sehr niedrig sind und fast keinen Raum für echte Hochhäuser bieten. Bei den wenigen Wolkenkratzern, die es in Deutschland gibt, handelt es sich fast ausschließlich um Bürotürme.<sup>16</sup> Durch diese selbstgewählte Reglementierung geht dringend benötigter Wohnraum verloren. Nun müssen in deutschen Städten nicht gleich Hochhäuser wie in London, New York oder Singapur errichtet werden, aber bereits eine moderate Lockerung von Höhenreglementierungen würde schon erhebliches Potenzial für zusätzlichen Wohnraum bieten. Aus diesem Grund sollte der Dachgeschlossausbau so einfach wie möglich geregelt werden und so weit wie möglich genehmigungsfrei durchführbar sein.

<sup>11</sup> <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2022-04-12/berliner-mietendeckel-verknappte-angebot-mietwohnungen-stark>

<sup>12</sup> <https://www.tagesspiegel.de/berlin/gutachter-halt-vergesellschaftung-von-immobilienkonzernen-fur-verfassungswidrig-8019199.html>

<sup>13</sup> <https://shop.freiheit.org/#/Publikation/919>

<sup>14</sup> <https://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/wohnen/bauen/serielles-bauen-wie-haeuser-nach-baukosten-prinzip-entstehen-18334459.html>

<sup>15</sup> <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/energiesparen/energiesparende-gebäude>

<sup>16</sup> Voigtländer (2017): Luxusgut Wohnen. (<https://link.springer.com/book/10.1007/978-3-658-16155-2>)

### **Eigentumsbildung unterstützen**

Ab diesem Jahr werden Familien mit kleinen und mittleren Einkommen mit eigenkapitalersetzenden Darlehen beim Eigentumserwerb unterstützt. Dies ist ein Schritt in die richtige Richtung, denn Deutschland ist ein Land, in dem die Wohneigentumsquote sehr niedrig ist. Die zunehmende Abkehr von Wohneigentum hat zudem den unliebsamen Nebeneffekt, dass sich hierdurch die Lage auf dem Mietwohnungsmarkt weiter verschärft. Denn statt Eigentum zu erwerben, suchen die Menschen nach Alternativen auf dem Mietmarkt. Daher sollte es dringend auch Erleichterungen bei der Grunderwerbsteuer geben, um die Erwerbsnebenkosten zu senken.

### **Stärkung des ländlichen Raums**

Mit dem Aufstieg des mobilen Arbeitens erlebt unsere Arbeitswelt gerade eine echte Revolution, die auch zu einem Erstarren des ländlichen Raums führen könnte. Denn wer nur zwei oder drei Mal pro Woche ins Büro muss, kann auch über seine Wohnortwahl neu nachdenken. Damit der ländliche Raum diese Chance nutzen – und damit auch die Städte entlasten – kann, braucht es die nötigen infrastrukturellen Voraussetzungen. Das Arbeiten im Grünen kann nur mit einer ausgezeichneten digitalen Infrastruktur und einer optimal ausgebauten Verkehrsinfrastruktur zwischen Stadt und Land Realität werden.<sup>17</sup>

### **Konsequente Bürgerbeteiligung**

Auch in Deutschland existiert eine NIMBY<sup>18</sup>-Bewegung, die dringend benötigten Wohnungsbau in ihrer direkten Nachbarschaft ablehnt und dabei nach außen besonders laut auftritt. Damit nicht einige Wenige den Bau dringend benötigter Wohnungen verhindern, könnte man ähnlich wie in Großbritannien über räumlich begrenzte Straßen- bzw. Blockwahlen nachdenken. Auf diese Weise beteiligt man alle direkt Betroffenen an der Entwicklung ihrer unmittelbaren Umgebung. Insbesondere für die Eigentümer entsteht hierdurch ein Anreiz, andere Menschen von einer Zustimmung zu überzeugen (z.B. durch Gewinnbeteiligungen).<sup>19</sup>

### **Beschleunigung der Verwaltung**

Die langen Genehmigungszeiten verzögern den Wohnungsbau in Deutschland erheblich. Während in anderen Ländern Europas eine sogenannte Genehmigungsfiktion besteht, bei der das Baurecht nach einer angemessenen Zeit automatisch erteilt wird, kann die Erteilung von Baugenehmigungen in Deutschland mehrere Monate dauern. Es ist wichtig, dass sich Bauämter verstärkt als Dienstleister der Baubranche verstehen. Doch der zentrale Grund für die langen Genehmigungszeiten ist, dass Bauanträge hierzulande immer noch analog erteilt werden. Mit einer Digitalisierung des Prozesses könnte man den Papieraufwand verringern, unnötige Doppelprüfungen vermeiden und mehr Transparenz schaffen.

### **Wohngeld für akute Hilfe**

Die steigenden Mietkosten sind für viele Menschen in Deutschland ein echtes Problem. Hiervor darf der Staat die Augen nicht verschließen. Das von der Ampel beschlossene Wohngeld-Plus-Gesetz ist daher der richtige Schritt, da es deutlich mehr Menschen den Zugang zu Wohngeld ermöglicht. Gegenüber dem Sozialwohnungsbau hat die Unterstützung mit Wohngeld einen zentralen Vorteil: Sie hilft den Menschen zielgerichtet und endet mit dem Wegfall der Bedürftigkeit. Und anders als Mietpreisbegrenzungen greift diese Maßnahme nicht verzerrend in den Markt ein.

---

<sup>17</sup> <https://www.freiheit.org/de/deutschland/gleichwertig-ist-nicht-gleich>

<sup>18</sup> *Not In My BackYard*.

<sup>19</sup> <https://www.bpb.de/shop/zeitschriften/apuz/bauen-und-wohnen-2022/516386/nicht-in-meinem-kiez/#footnote-target-1>

