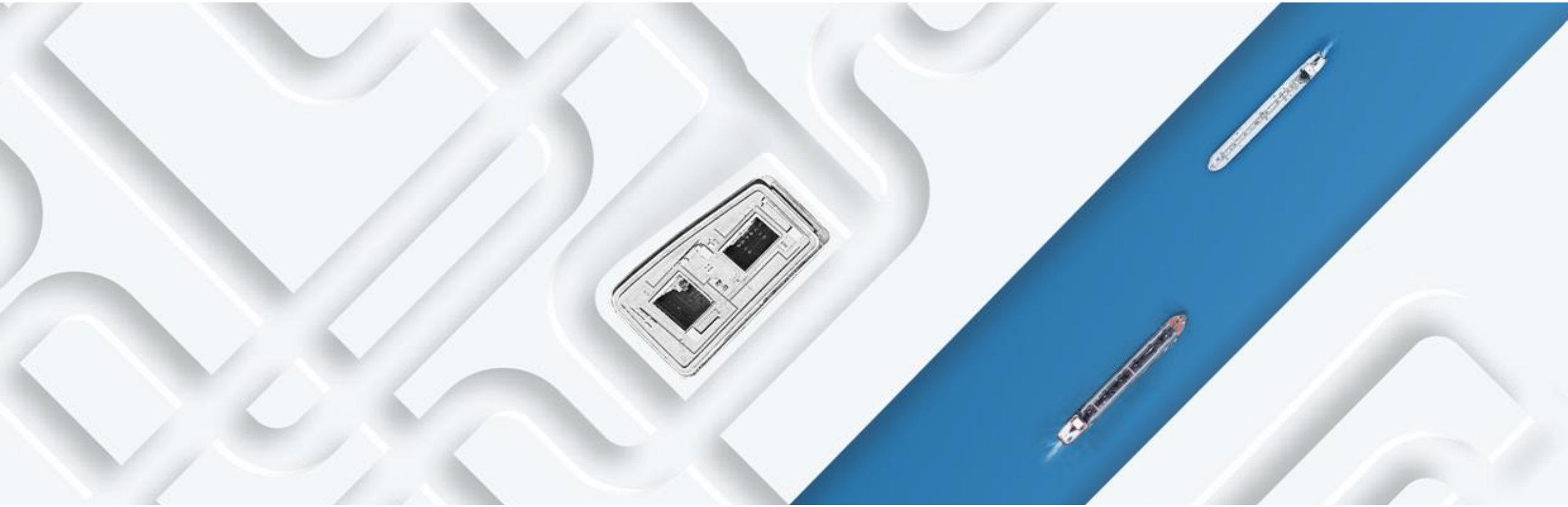
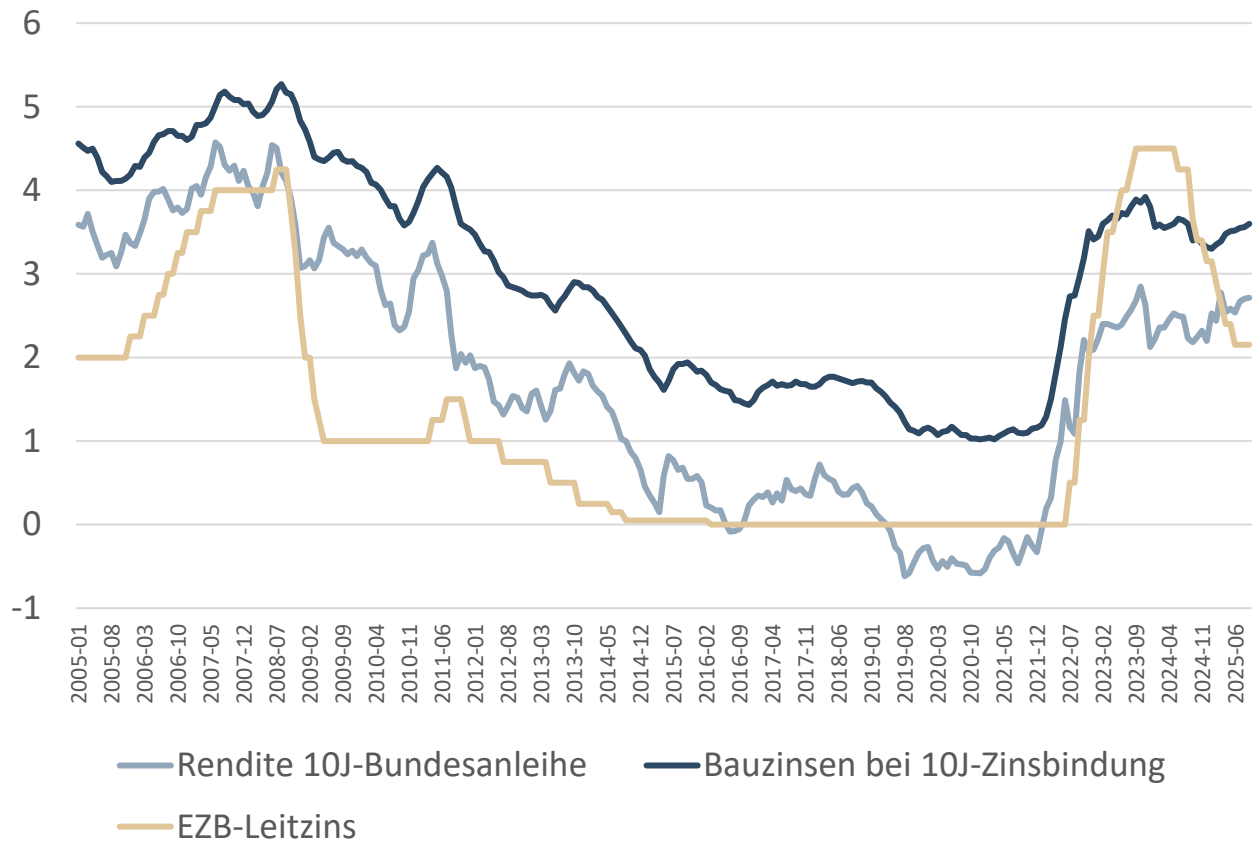
Krise im Wohnungsbau – Ursachen, Auswirkungen und Lösungsansätze



Weiterhin schwieriges konjunkturelles Umfeld

Entwicklung der Zinssätze in Prozent (letzter Stand: September 2025)



Quellen: Deutsche Bundesbank

Schwache wirtschaftliche Rahmenbedingung

- Große Unsicherheiten durch Handels- und Zollpolitik der USA und Russland-Ukraine-Krieg
- Bruttoinlandsprodukt Deutschlands 2025: **-+/0 %** (IW-Prognose im September 2025)
- Deutschland leidet unter Investitionsschwäche
- Inflation: +2,3% (Okt. 2025) / Kerninflation, d. h. Inflation ohne Energie und Nahrungsmittel: +2,8 % (Okt. 2025)

Schrittweise Zinssenkungen der EZB

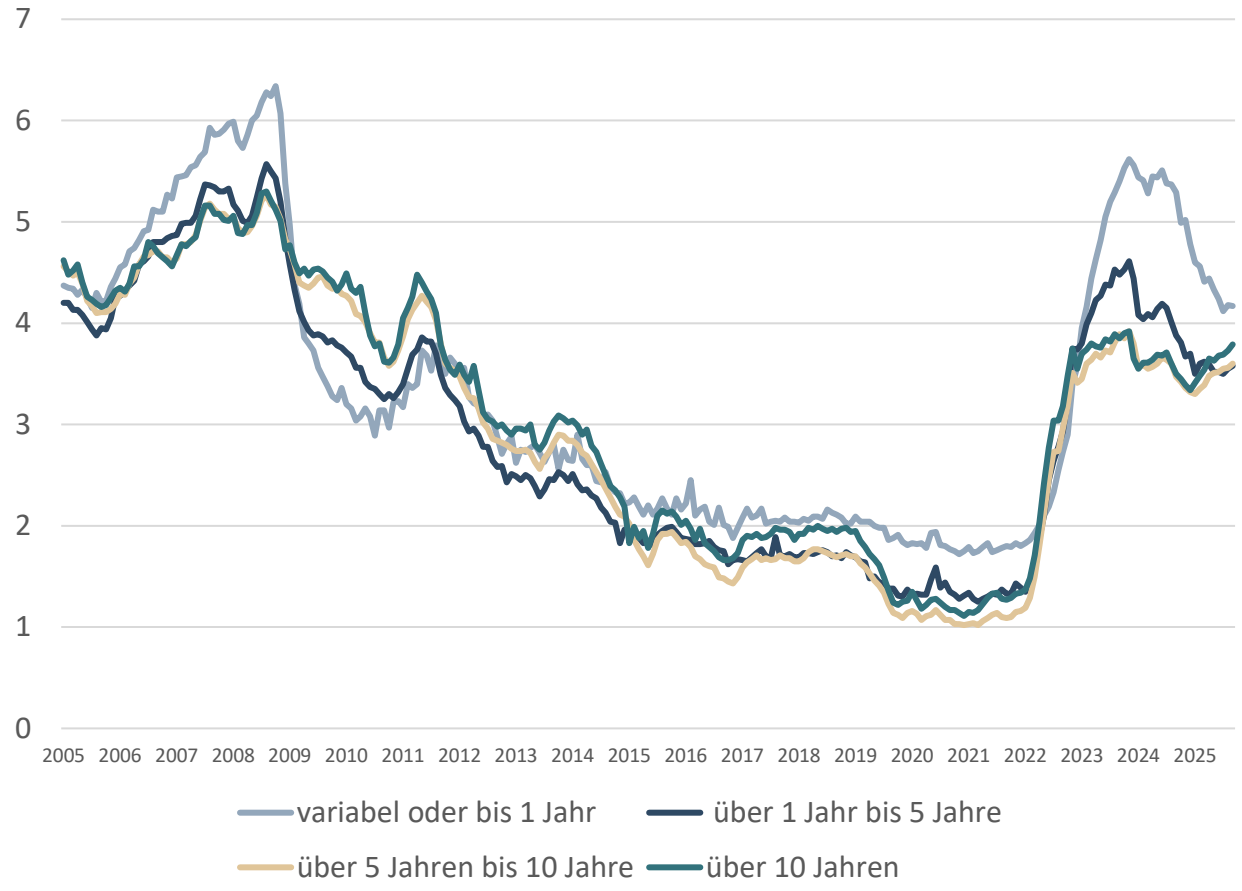
- EZB senkt seit Juni 2024 die Zinsen Hauptrefinanzierungssatz: **2,15%** aktuell

Volatile Renditen im Anleihenmarkt

- Schuldenpaket mit 500-Milliarden-Euro-Sondervermögens im März 2025 und Zollankündigungen im April 2025 von US-Präsident Trump

Bauzinsen abhängig vom Anleihenmarkt

Entwicklung der Zinssätze für Wohnungsbaukredite (letzter Stand: Sep. 2025)



Quellen: Deutsche Bundesbank

Bauzinsen volatil, zuletzt wieder steigend

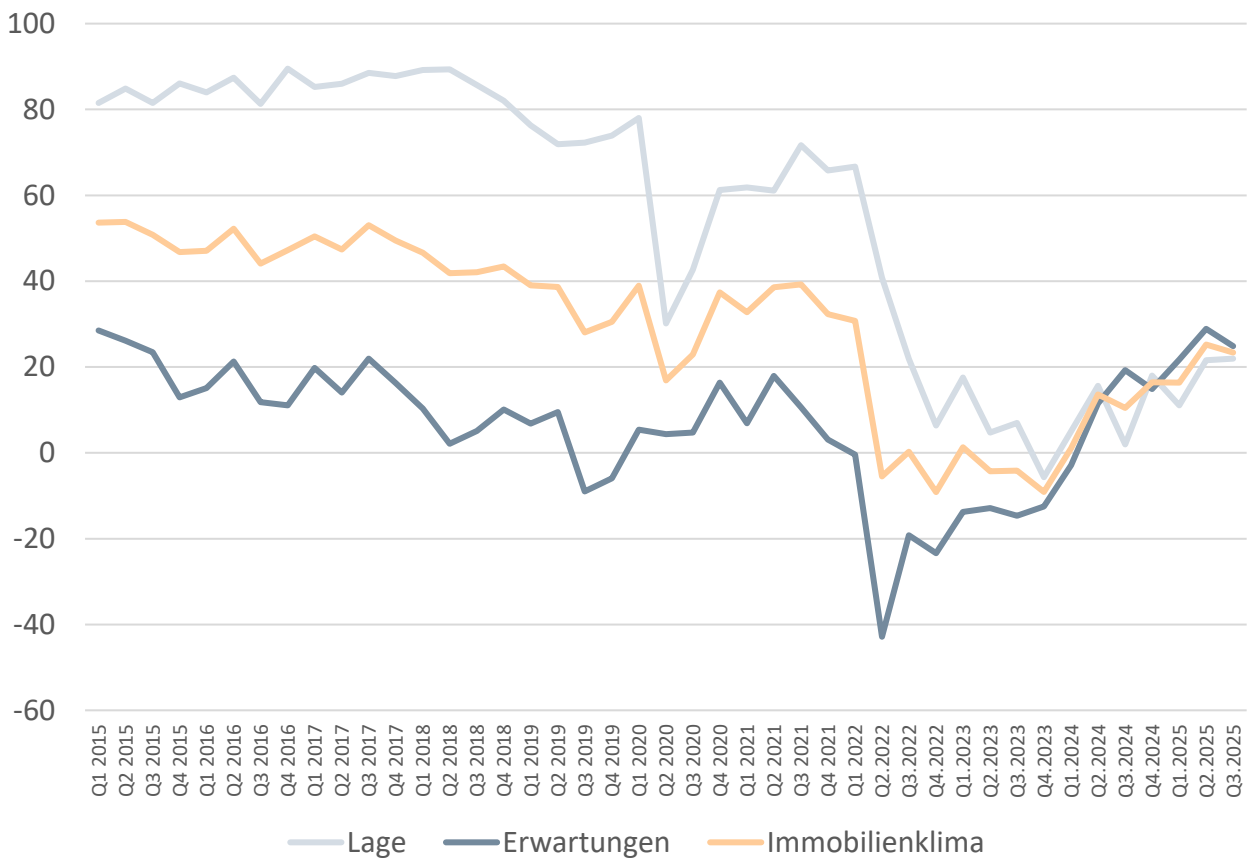
- Sprunghafter Anstieg im Jahr 2022 (von 1,3 auf 3,6 %) hat Zahlungsfähigkeit der Haushalte ist um rund **25%** vermindert
- September 2025: **3,8%**
- Inverse Zinsstruktur (Spread immer noch bei 38 Basispunkten) verdeutlicht große Unsicherheit und schwache Geschäftserwartungen
- Seit Zinsanstieg passen sich Haushalte an, um monatl. Darlehensraten zu reduzieren (Zinsbindung ↓, Anfängliche Tilgung ↓, Darlehenssumme ↓)

Aussichten

- Moderate Zinssenkungen der EZB und „unruhiger“ Anleihenmarkt führt zur relativ konstanten Bauzinsen

Langsam steigende Zuversicht in der Immobilienbranche

ZIA-IW Immobilienstimmungsindex ISI, Stand: 3. Quartal 2025

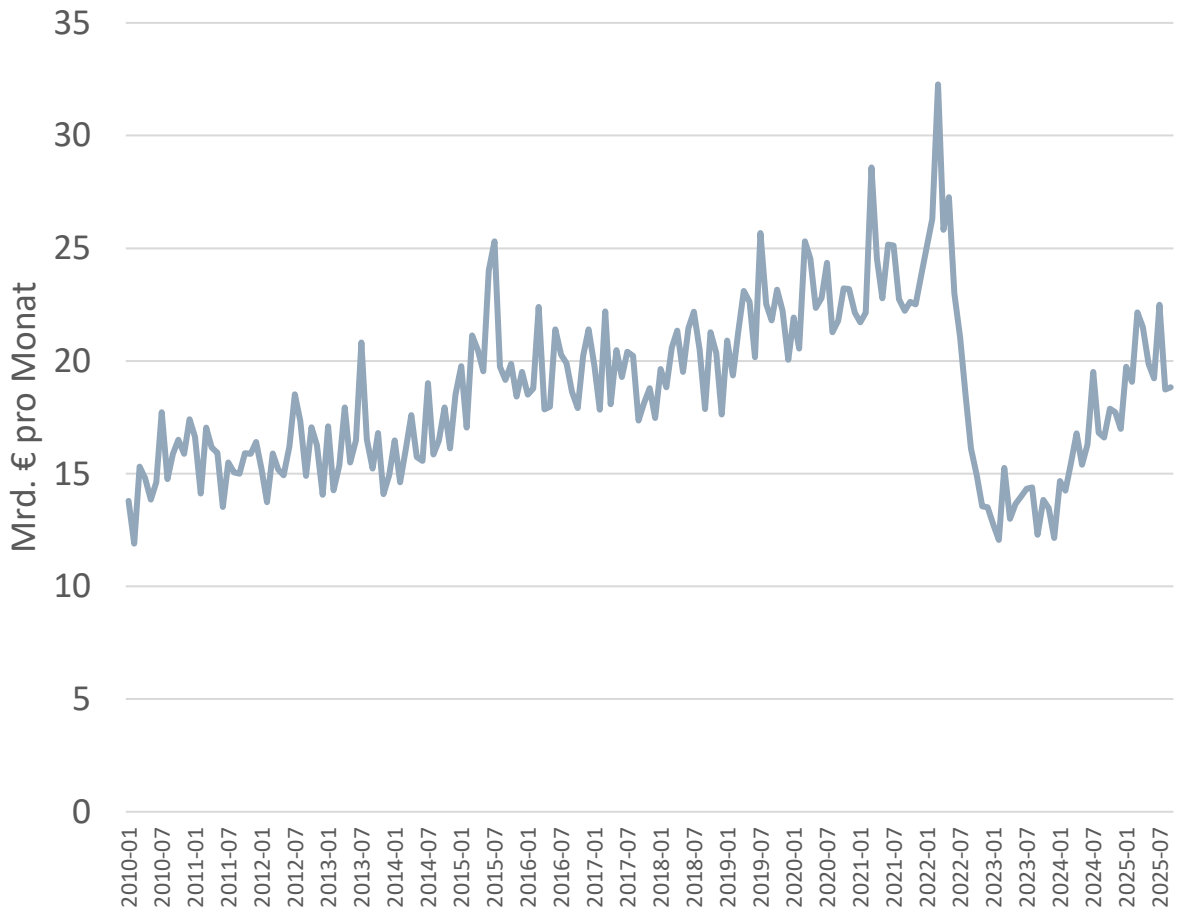


- **Immobilienklima:** sinkt im September 2025 geringfügig um 1,8 auf 23,4 Punkte – damit bleibt Unsicherheit über Impulse aus der Politik spürbar
- **Wohnen:** hoher Wohnraumbedarf, wiederbelebender Transaktionsmarkt, steigende Renditen, wieder steigende Preise
- **Büro:** Unsicherheiten bezüglich weiterer Büroflächennachfrage, aber stabile Nachfrage im Mietsegment und zunehmende Transaktionen und Umsätze
- **Projektentwicklung:** Wieder anziehende Nachfrage (auf niedrigem Niveau), weiterhin hohe Kosten, Hoffen auf positive Impulse beim Wohnungsbau durch neue Bundesregierung

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI)

Hoffnung auf wiederkehrende Nachfrage

Neugeschäft der Wohnungsbaukredite (letzter Stand: September 2025)



Quellen: Deutsche Bundesbank, IW-Konjunkturprognose Frühjahr 2025

Positiver Trend

- Finanzierungen im Neugeschäft waren 2024 ein Drittel (+34%) höher als 2023
- Weiterer Anstieg im **1. Halbjahr 2025** (**+31%** ggü. Vorjahreszeitraum)

Ursachen

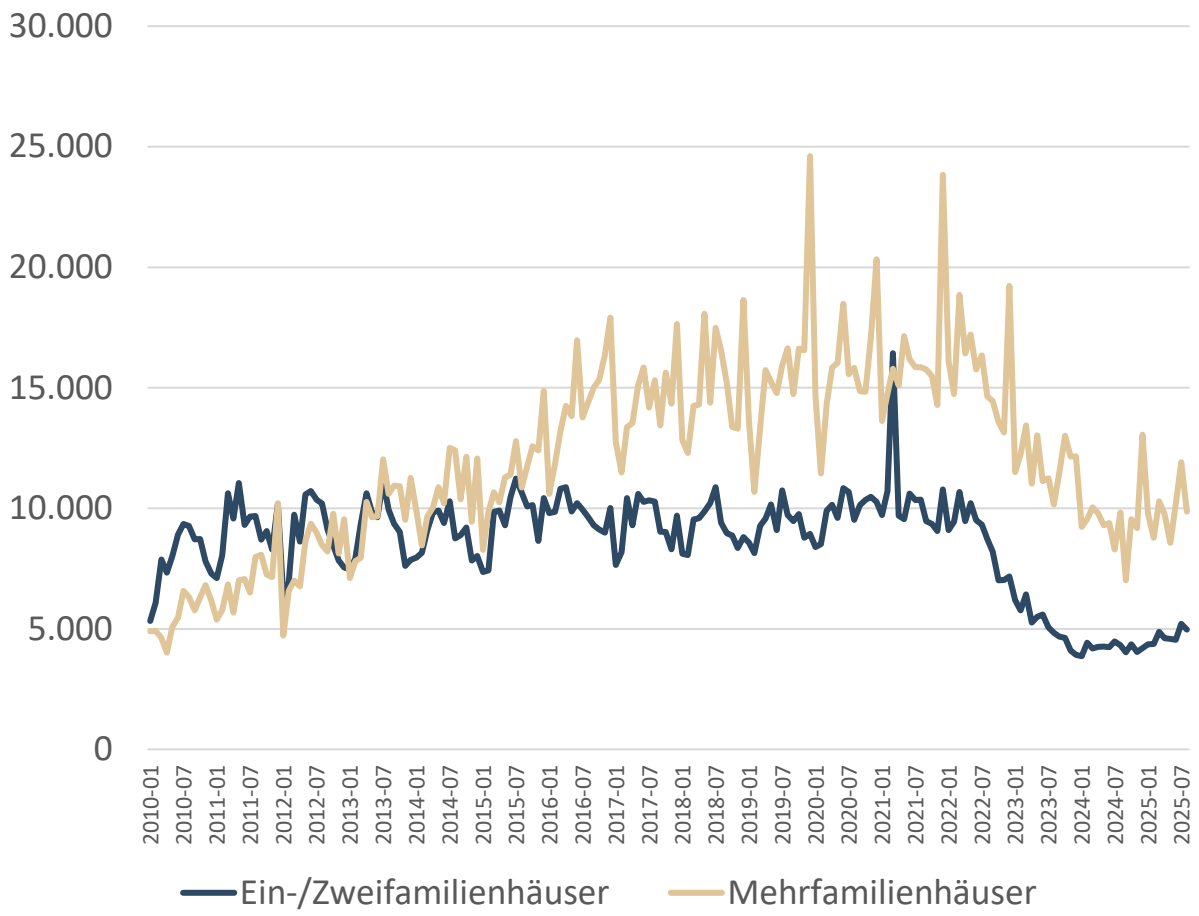
- Anziehender Transaktionsmarkt
- Verstärkte Umsetzung alter Genehmigungen
- Langsam zurücklehrende Neubaunachrage

Aber

- Auftragseingänge Wohnungsbau 2024: -3,5% / 1. HJ 2025 : **+7,3%**
- Bauinvestitionen Wohnungsbau 2024:-5,0% / IW-Prognose 2025: **-3,0%**
- Wirkung Fiskalpaket: Vorrangige Stärkung des öffentlichen Baus und des Tiefbaus!?

Bautätigkeit hängt seit Jahren den Zielen hinterher

Anzahl genehmigter Wohnungen im Neubau pro Monat (letzter Stand: August 2025)



Quellen: Statistisches Bundesamt

- In den letzten Jahren wurden insgesamt zu wenige Wohnungen gebaut (Ziel der alten Bundesregierung: 400.000 p.a. bis 2025) → steigender Wohnungsmangel

Genehmigungen: Aktuell nur leichter Anstieg

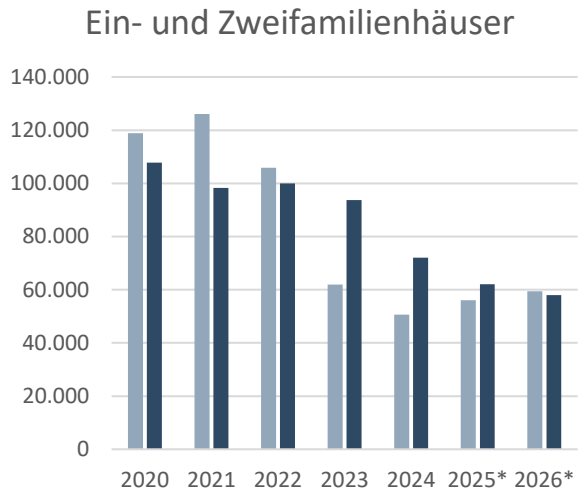
- Insgesamt: 2024: -17,0% (1. HJ 2025: **+2,9%** ggü. Vorjahresmonat)
- EZFH: 2024: -18,2% / 1 HJ. 2025: **+8,3%**
- MFH: 2024: -19,9% / 1 HJ. 2025: **+0,1%**

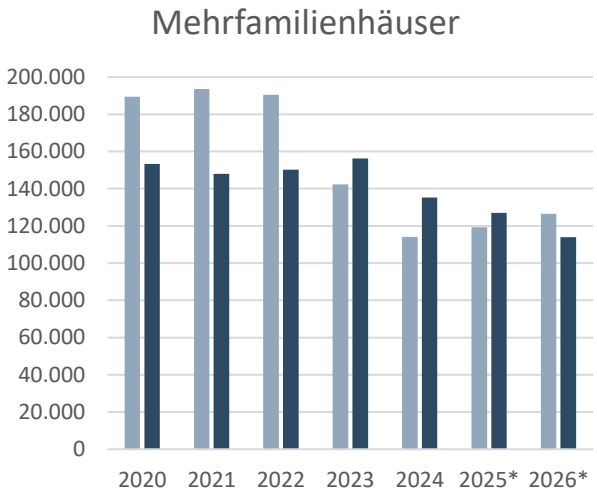
Grundsätzliche Probleme

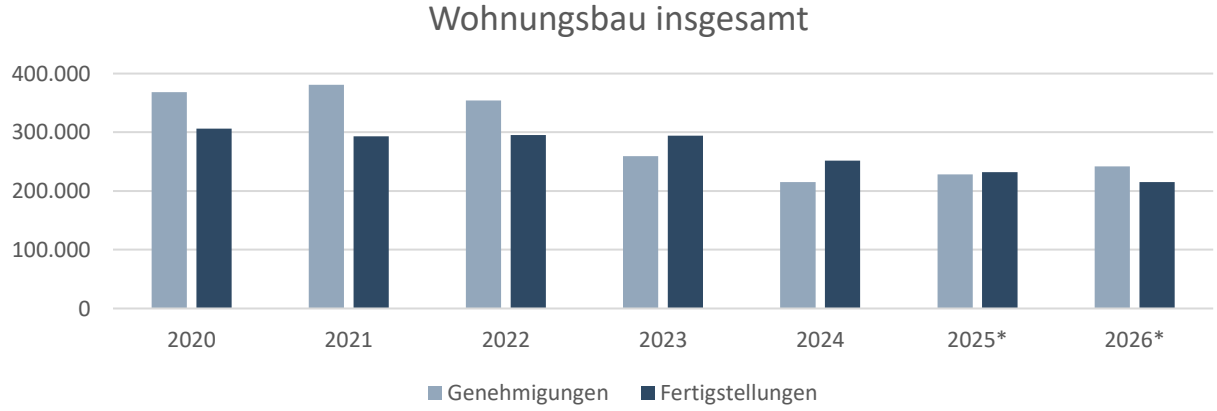
- Lange Planungs- und Genehmigungsprozesse, insbes. im bezahlbaren Segment
- Restriktive Bauvorschriften (3.300 Normen), hohe Baustandards, Bauordnungen der Länder
- Mangel an bebaubaren Flähcne
- Lange Bauphasen → Anstieg Abwicklungsdauer von 19 Monate (2018) auf 26 Monate (2024)

Rückgang der Fertigstellungen wird Marktanspannung erhöhen

Anzahl Fertigstellungen und Genehmigungen pro Jahr bis 2026







Quellen: Statistisches Bundesamt, Institut der deutschen Wirtschaft; *IW-Prognose für 2025 und 2026

„Tal der Tränen“: Auch wenn Transaktionen und Finanzierungen langsam wieder anlaufen, wird sich die Markanspannung vielerorts nochmal verschärfen

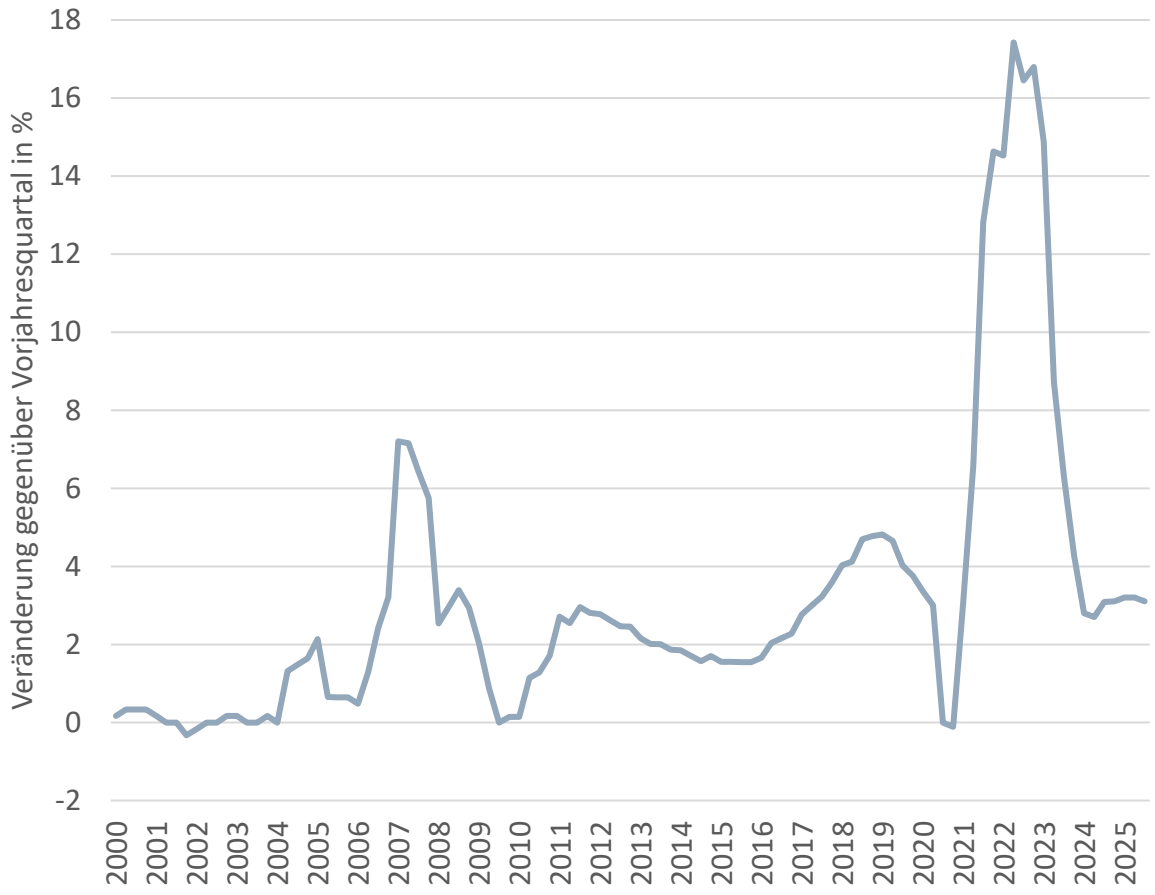
IW-Prognose

- **Genehmigungen** 2025 / 2026
  Insgesamt: 220.000 / 230.000
  EZFH: 55.000 / 58.000
  MFH: 115.000 / 120.000
- **Fertigstellungen** 2025 / 2026
  Insgesamt: 235.000 / 215.000
  EZFH: 62.000 / 58.000
  MFH: 130.000 / 115.000

→ Wohnraumknappheit wird in den vielen wachsenden Großstädten weiter zunehmen, insbesondere dort, wo seit Jahren zu wenig gebaut wird.

Wohnungsbau: Stetig steigende Kosten und Anforderungen

Baupreisindex für Wohngebäude (letzter Stand: 3. Quartal 2025)



Quellen: Statistisches Bundesamt, ARGE Schleswig-Holstein

- Baukosten in Q2 2025 um **+48% (real 21%)** höher als fünf Jahre zuvor und um +**121% (real 36%)** höher als vor 25 Jahren
- Durchschnittliche Kostenniveau in Großstädten für Herstellung (KG200-700) von **4.500 €/m² Wohnfläche** in Q4 2024
- Grundstückkosten (KG100) in Großstädten von ca. **760 €/m²** (bezogen auf Wohnfläche)
- **Die hohen Baukosten lassen keinen preisgünstigen Wohnungsbau zu!**

Hauptursachen

- Gestiegene Materialkosten (Lieferengpässe)
- höhere Qualitätsanforderungen im Neubau
- Gestiegene Bodenpreise

Aussichten

- Moderat weiter steigende Baukosten (+3% für 2025)

Baukostensenkungen sind möglich

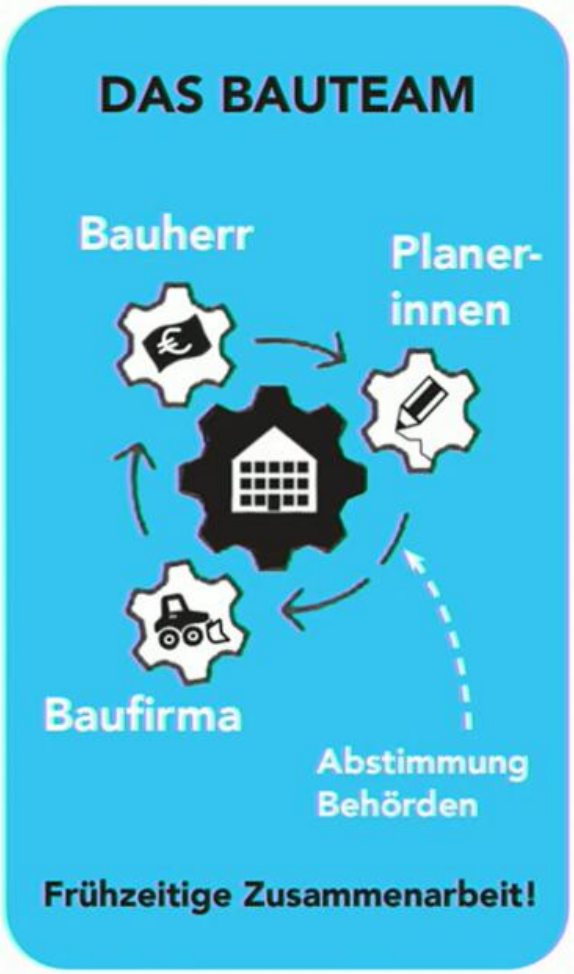
Ansätze für einfaches, schnelles und kostengünstige Bauen

Einsparpotenziale

- Effizienzstandard im Neubau nicht weiter anheben
- Serielles- und modulares Bauen forcieren
- Gebäudetyp E rechtlich absichern
- Niedrigere Standards durch Vorgaben bei Länder-Förderungen etablieren
- …

„Hamburg-Standard“ als Vorbild für ganz Deutschland mit folgenden Handlungsfeldern

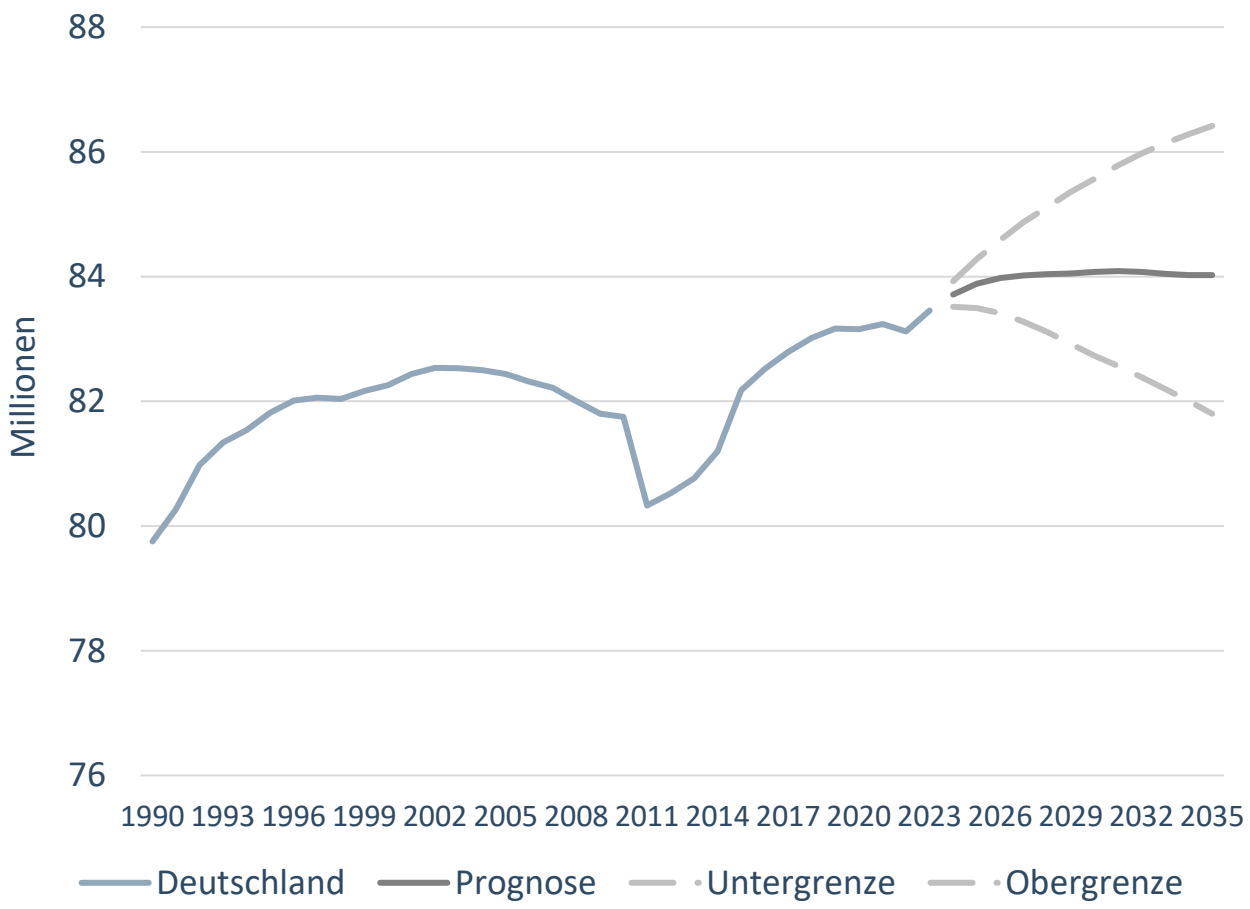
- Kostenreduzierte Baustandards → Abweichung von Normen ohne Absenkung der Wohnqualität
- Optimierte Prozesse und Planung sowie beschleunigte Verfahren → Mehrkosten durch Verzögerungen vermeiden



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, Initiative Kostenreduziertes Bauen Hamburg 2025

Bevölkerungswachstum hält Wohnungsbedarfe hoch

Entwicklung der Gesamtbevölkerung nach aktuellster Prognose

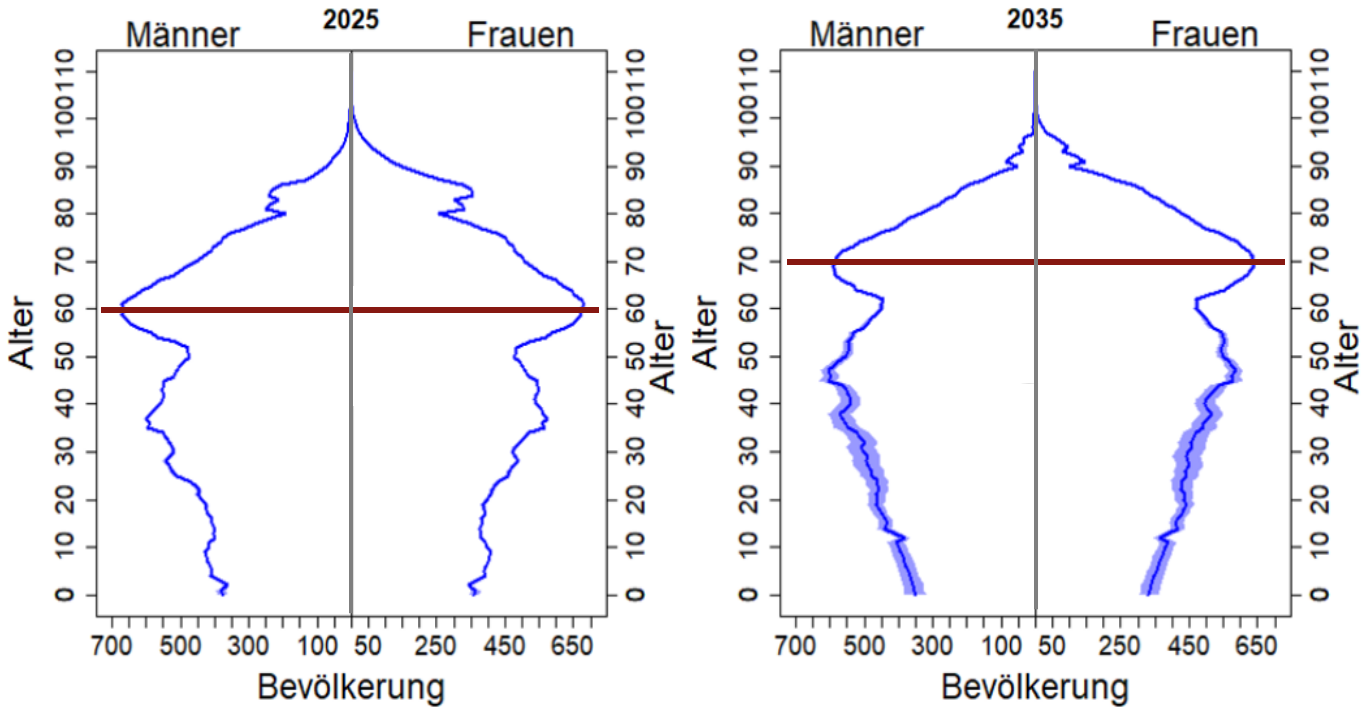


- Durch den Zensus 2022 erfolgte eine Korrektur des amtlichen Bevölkerungsstands zum 31.12.2022 von 84,4 auf 83,1 Mio.
- Der **Höchstwert** des Bevölkerungsstands wird **2031** erreicht. Die Bevölkerung wird sich bis dahin um etwa 1 Mio. auf etwa **84,1 Mio.** erhöhen, danach nur leicht zurückgehen
- Steigende negative „natürliche“ Bevölkerungsentwicklung (mehr Sterbefälle als Geburten) über 300.000 p.a.
- Starke Außen- und Binnenwanderungen führt seit Jahren zu **großen Unsicherheiten** hinsichtlich der Bevölkerungsprognosen

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft, Deschermeier 2025, Statistisches Bundesamt (15. Koordinierte)

Alterung mit positiven Effekten auf Wohnungsnachfrage

Entwicklung der Altersstruktur und Geschlecht nach aktuellster Prognose bis 2035



Alterung der Gesellschaft schreitet **ab 2025** schnell voran

- Anzahl Rentner/Pensionäre steigt bis 2030 um 2,3 Mio. und bis 2040 um 4,4 Mio.
- Erwerbspotenzial sinkt um 7,2 Mio. Personen (-15 %) bis 2035

Negativ: Belastung des Rentensystems und der wirtschaftlichen Entwicklung

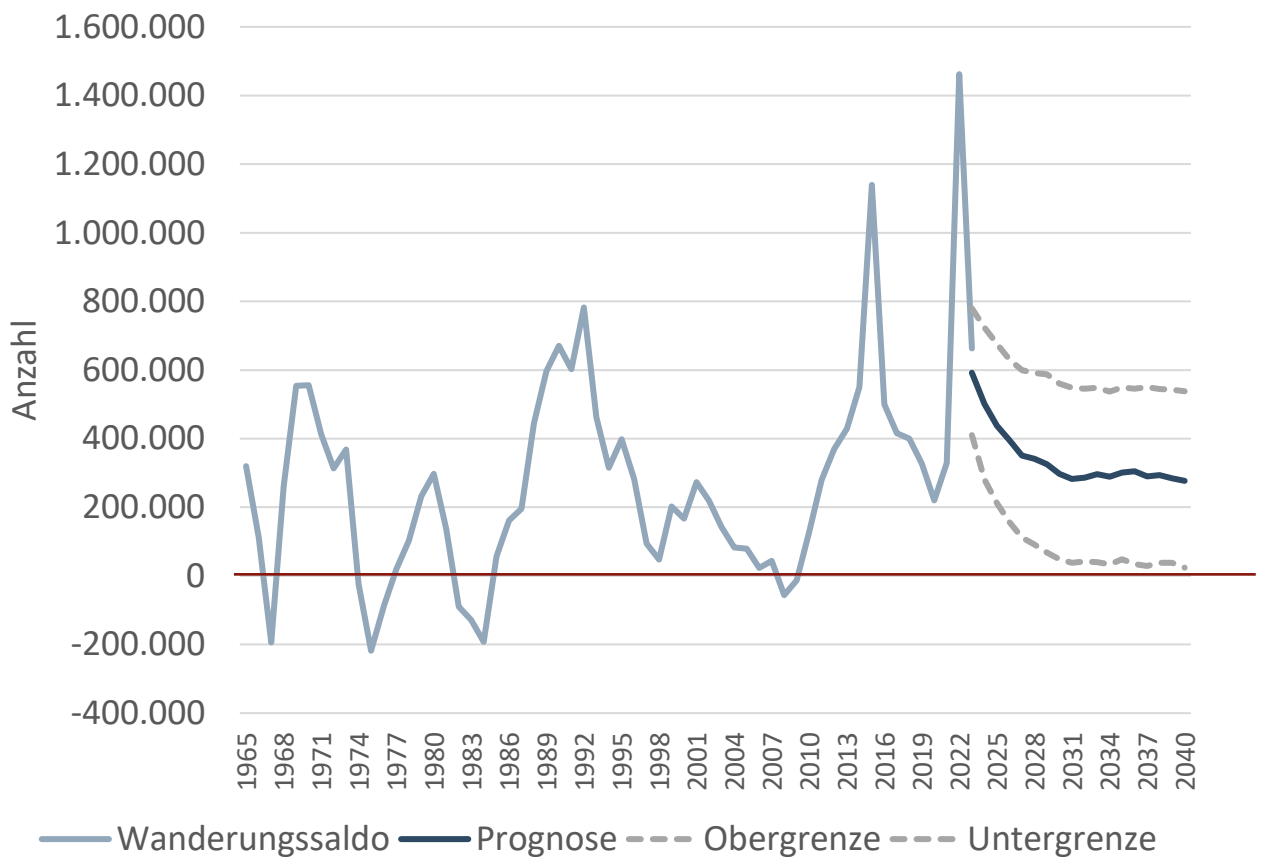
Positive Effekte für Wohnungsnachfrage, da…

- ältere Haushalte über höheres (und gesichertes Einkommen) verfügen
- ältere Haushalte einen höheren Wohnflächenkonsum haben
- mehr Gebäude altersgerecht (barrierefrei, barrierearm) umgebaut werden müssen

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft, Deschermeier 2025, Statistisches Bundesamt (15. Koordinierte), Fuchs et al, 2022

Bislang: massive Unterschätzung der Zuwanderung

Wanderungssaldo zwischen Deutschland und Ausland



Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft, Deschermeier 2025

- Deutsche Wirtschaft ist aufgrund der schnellen Alterung und des Fachkräftemangels auf Zuwanderung angewiesen
- **Vergangenen Zuwanderung wurde systematisch unterschätzt:** Während Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 war Deutschland Abwanderungsland
  - 2010er Jahre: +453.000 p.a.
  - 2020-2023: +669.000 p.a.
  - 2024: +430.000

Aktuelle Annahmen:

- IW-Prognose 2025: Rückgang auf +275.000 bis 2035
- Vergleich: 15. Koordinierte (2022) W1: +180.000, W2: +290.000, W3: +400.000

Gespaltene Republik

Veränderung der Bevölkerung 2023 bis 2035 in Prozent

Stand-Land-Disparitäten: Unterschiedliche demografische Situation der Regionen: während viele Großstädte stark wachsen, schrumpfen viele Kommunen im ländlichen Raum.

→ **Großstädte und Ballungsräume**

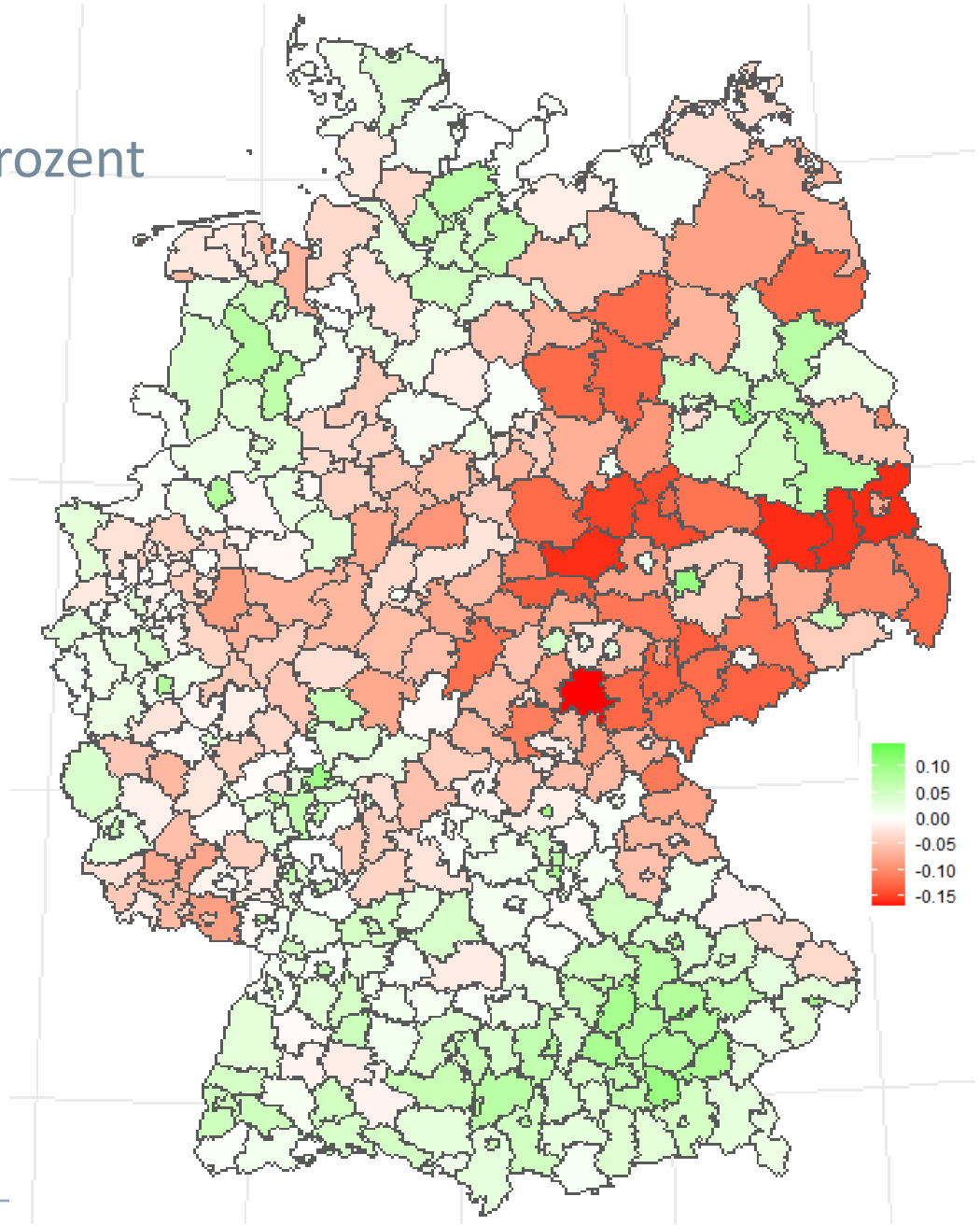
- Bildungs- und Arbeitsmigration, Wohnungsmangel, steigende Mieten und hohe Immobilienpreise, Nachverdichtung

→ **Suburbane Räume**

- Abwanderung aus den Kernstädten ins Umland; Ursachen: Hohe Wohnkosten, Knappes Wohnraumangebot, Eigentumsbildung

→ **Ländliche Räume**

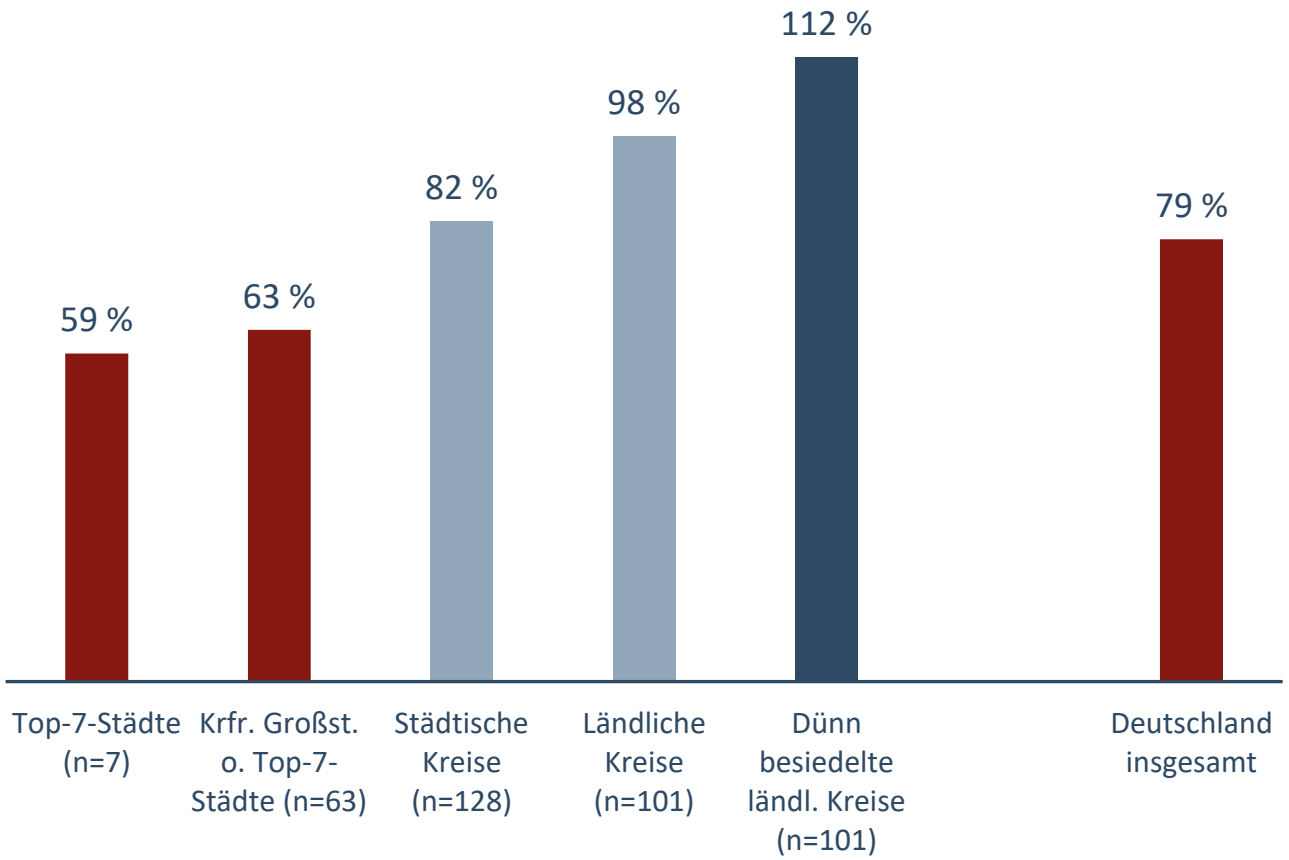
- hohe Leerstände, verödete Dorfkerne / Innenstädte, sinkende Immobilienpreise, Zersiedelung, steigenden Infrastrukturkosten (pro Kopf)



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, Deschermeier 2025

Mangel in den Städten, weiterhin Überschüsse auf dem Land

Relation der Fertigstellungen p.a. (2021–23) zum Wohnungsbedarf p.a. (2021-25)

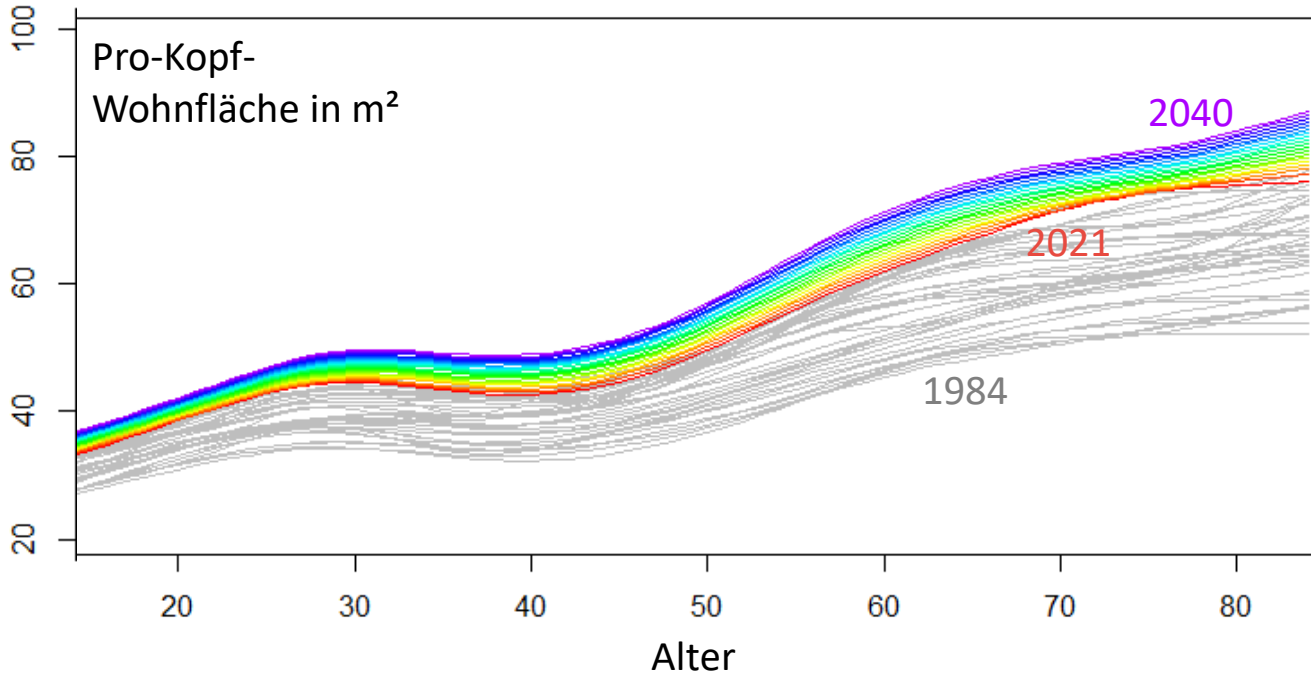


- Im Zeitraum 2021 bis 2025 werden jedes Jahr **372.600** neue Wohnungen benötigt. Zwischen 2021 und 2023 wurden hingegen jährlich nur 294.400 Wohnungen fertiggestellt → Der Bedarf wurde damit zu **79 %** gedeckt.
- In Agglomerationen herrscht großer Wohnungsmangel und die Bautätigkeit muss dort erhöht werden, um die dortigen Bedarfe zu decken (59–63%)
- In ländlichen Kreisen sind Märkte im Aggregat ausgeglichen (98%), in dünn besiedelten Kreisen wird im Aggregat „zu viel“ gebaut (112%)
- Zukunft: Sinkender Bedarf ab 2026 auf **257.000** p.a.

Quelle: Bautätigkeit nach Statistisches Bundesamt, Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschl. Maßnahmen im Bestand; Wohnungsbedarf nach IW-Wohnungsbedarfsmodell

Herausforderung #1: Stetig steigender Wohnflächenkonsum

Rainbowplot des Pro-Kop-Wohnflächenkonsums nach Altersjahren



Anstieg der Pro-Kopf Wohnfläche von 34,9 m² (1991) auf 47,4 m² (2022) (= + 1,0% p.a.)

- **Altersstruktureffekt, inkl. Remanenzeffekt:** resultiert daraus, dass ältere Personen bzw. eine alternde Bevölkerung mehr Wohnfläche konsumieren (+ 0,2-0,4% p.a.)
- **Kohorteneffekt:** resultiert aus steigenden Wohnflächenkonsum späterer Generationen, insbes. durch mehr Wohlstand und Singularisierung der Gesellschaft (+ 0,6-0,8% p.a.)

Erwartung

- Weiter stetig steigender Wohnflächenkonsum (mehr Single-Haushalte, mehr Home-Office etc.)

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Basis des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP v38), letztes Jahr 2021 (Westdeutschland ohne krfr. Großstädte), Statistisches Bundesamt

Herausforderung #2: Zu hohe Flächeninanspruchnahme

Ziel ist der Rückgang auf bundesweit 30 Hektar pro Tag bis 2030

SCHOLZ ZUR BAUPOLITIK

„Brauchen wohl 20 neue Stadtteile in den meist gefragten Städten und Regionen“

AKTUALISIERT AM 13.11.2023 - 08:30

Der Kanzler fordert ein radikales Umdenken in der Baupolitik. Es geht nicht nur um die staatliche Förderung – aber auch.

- Insgesamt zu hohe Flächen-inanspruchnahme (2023: 51 ha/Tag)
- Insbesondere zu viele kleinteilige SuV-Entwicklungen in ländlich-peripheren Räumen
  - Verlust wertvoller Flächen / Zersiedelung
  - Verödung von Dorfkernen und Innenstädten
  - Abnehmende Siedlungsdichten und steigende Infrastrukturkosten (pro Kopf)
- Aber: Zu wenig (verdichtete) Entwicklungen in wachsenden Kernstädten und an Standorten mit guter SPNV-Anbindung z.B. in großen Stadtquartieren (dafür zu viel kleinteilige SuV-Entwicklungen im suburbanen Umland)

Herausforderung #3: Persistente Leerstände

Anteil leerstehender Wohnungen in Prozent

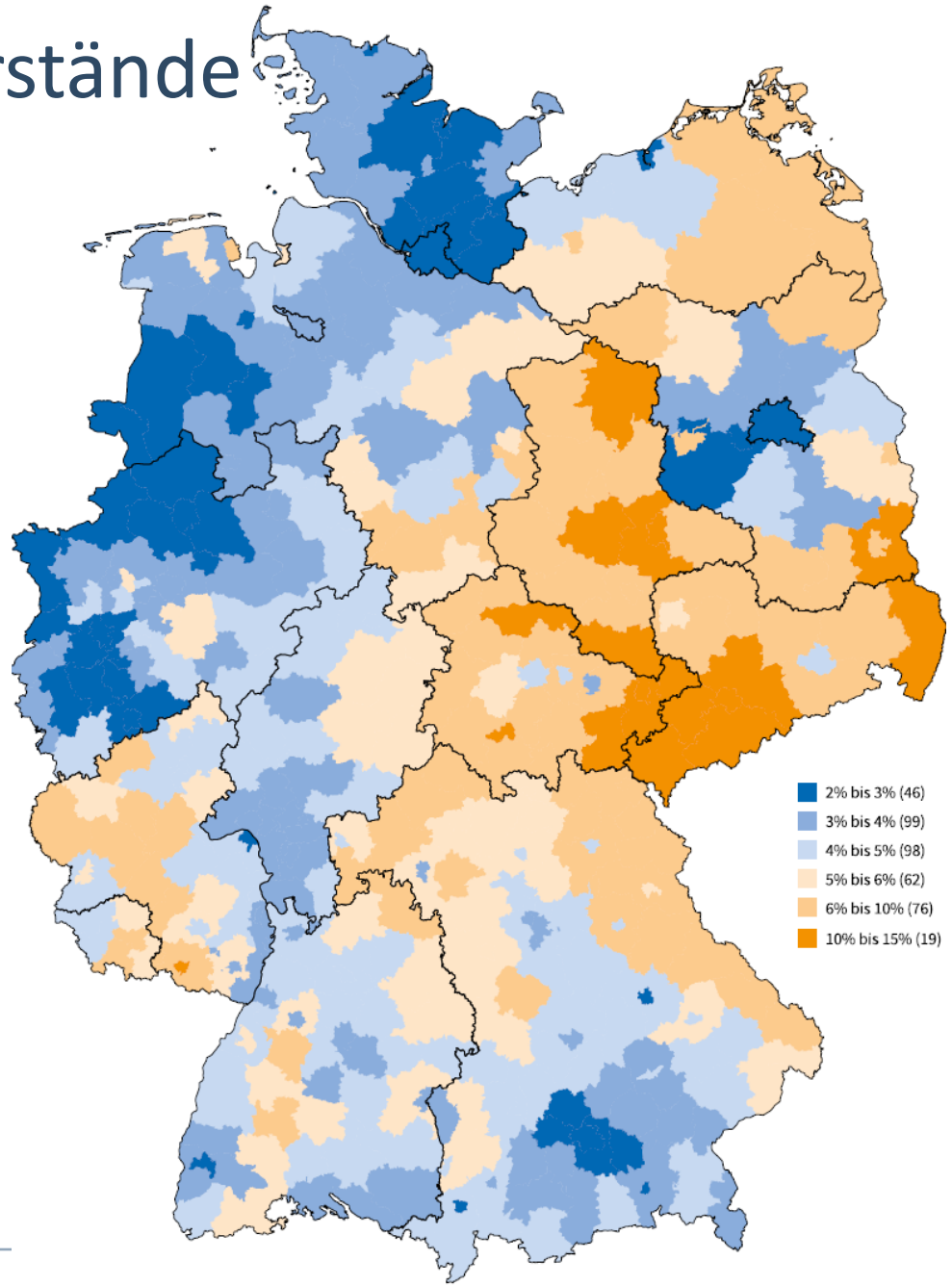
- Bundesweit standen im Jahr 2022 1,92 Mio. leer
- Quote mit **4,5%** seit 2011 (letzter Zensus) **konstant!**

Ursache: Hohe Nachfrage nach Wohnraum auf Regionen ohne Leerstände konzentriert, während vielerorts ein Wohnraumüberangebot vorliegt

- Marktaktiver Leerstand: 38% der Leerstände sind sofort oder binnen 3 Monaten zum Bezug verfügbar
  Quote: 1,7% (A-Städte 1,3%)
- 55 % der Leerstände stehen mehr als 12 Monate leer

Leerstände regional sehr ungleich verteilt

- Großstädte: Starker **Rückgang** teilweise deutlich unter die „gesunde“ Fluktuationsreserve von 2,5% (A-Städte 2,4%)
- Ländlicher Raum: **Anstieg** der Quote bis 2022, wahrscheinlich heute niedriger wg. Flüchtlingen aus Ukraine



Quellen: Statistisches Bundesamt. Zensus (Stand 15.05.2022)

Gleichgewicht der regionalen Wohnungsmärkte

Wohnungspolitik kann Probleme nicht alleine lösen

Doppelstrategie → Probleme der Wohnungsmärkte in Ballungszentren und ländlichen Räumen bedingen einander!

- Ballungszentren: Intensivierung und Beschleunigung des Wohnungsbaus durch Bestands-/Innenentwicklung und Baulandentwicklung (neue Stadtquartiere!) unter Einbeziehung des Umlandes (Neue Konzepte der Mobilität und des ÖPNV zur Entlastung der Großstädte)
- Ländlicher Raum: Stärkung und Ausbau der Infrastruktur (Ärzte, Breitband, ÖPNV) für Attraktivierung als Wohnstandort und Schaffung von Arbeitsplätzen zur Verringerung der Disparitäten zwischen Wachstums- und Schrumpfungsregionen (Wohnungspolitik kann Problem nicht alleine lösen → Sozialpolitik, Regionalpolitik, Strukturpolitik

Wichtig dabei:

- Bestände besser nutzen, Umbau- vor Neubau, Brachflächen und Leerstände vermeiden → umfassende Steuerreform, gezielte Förderprogramme (z.B. „Jung kauft alt“)
- Relative Preise des Wohnungsbaus „im Bestand“ müssen zugunsten des Wohnungsbaus auf der „grünen Wiese“ verändert werden → Förderung der Innenentwicklung, Einführung Flächenzertifikate
- Interkommunale Kooperation, Abstimmung von Planungsvorhaben und kooperative Planungsansätze, Stärkung der (kommunalisierten) Regionalplanung

Drei stabilisierende Faktoren für den Wohnungsbau

positive Fundamentalfaktoren

Hohe Wohnungsbedarfe

- in vielen Städten und Gemeinden sind Wohnungs-bedarfe nicht gedeckt, auch da seit Jahren höhere Nettozuwanderung als erwartet (2022: +1,4 Mio.)
- Zuzug wichtig, da deutsche Wirtschaft auf Fachkräfte aus dem Ausland angewiesen ist

Niedrige (Real-)Zinsen

- bei hohen Inflations-erwartungen sind Realzinsen niedrig
- nominale Zinsen sind mit 3-4% auf einem insgesamt historisch niedrigen Niveau
- potenzielle Selbstnutzer als auch Investoren werden in einem zunehmend stabileren Umfeld das niedrige Realzinsniveau nutzen

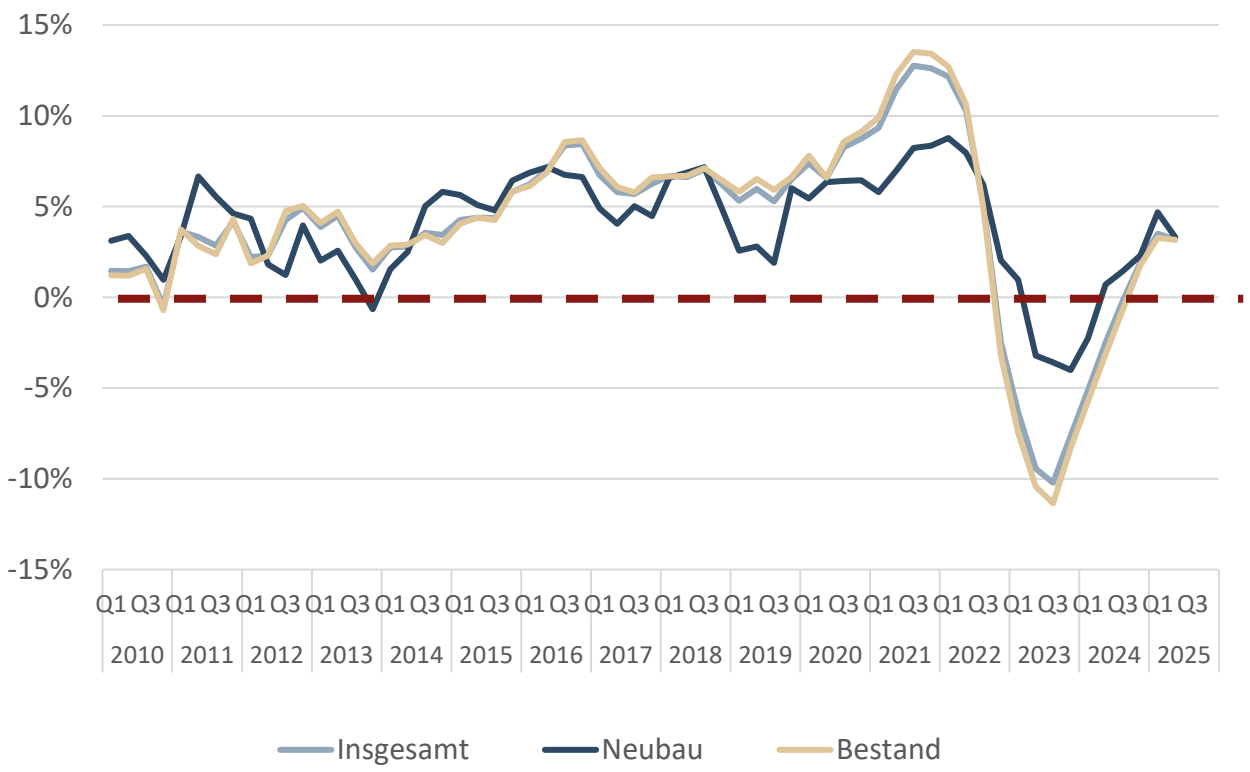
Steigende Total Returns

- Steigende Mietrenditen:
  - höhere Zinsen haben Verhältnis von Mieten und Kaufen zugunsten des Mietens verschoben
  - höhere Zinsen haben Bauaktivität gedämpft, was Knappheiten verschärft und Druck auf Mieten erhöht hat
- 2025: Anpassungsprozess des Marktes an höheres Zinsniveau abgeschlossen
  → wieder steigende Preise

Quelle: Henger (2023): Drei Stabilisierende Faktoren für den Wohnungsbau, ifo Schnelldienst, 716. Jg., Nr. 1/2023, S. 15–19

Seit Ende 2024 steigen Immobilienpreise wieder

Veränderung der Immobilienpreise ggü. Vorjahresquartal (letzter Stand: Q2 2025)



- Preise für Häuser und Wohnungen sind in den 2010er Jahren durchschnittlich um 4,9% p.a. gestiegen (Damit haben sich die Immobilienpreise flächendeckend bis 2022 um 65% erhöht)
- Zunahme der Preisdynamik während Corona-Pandemie (2020-22: +8,2% p.a.)
- Rückgang der Preise seit Mitte 2022, insbes. bei Bestandsimmobilien mit schlechter Energieeffizienz (2022-24: -5,0% p.a.)
- Seit Ende 2024 erneuter Aufwärtstrend (**+3,2%** in Q2 2025 ggü. Vorjahresquartal)

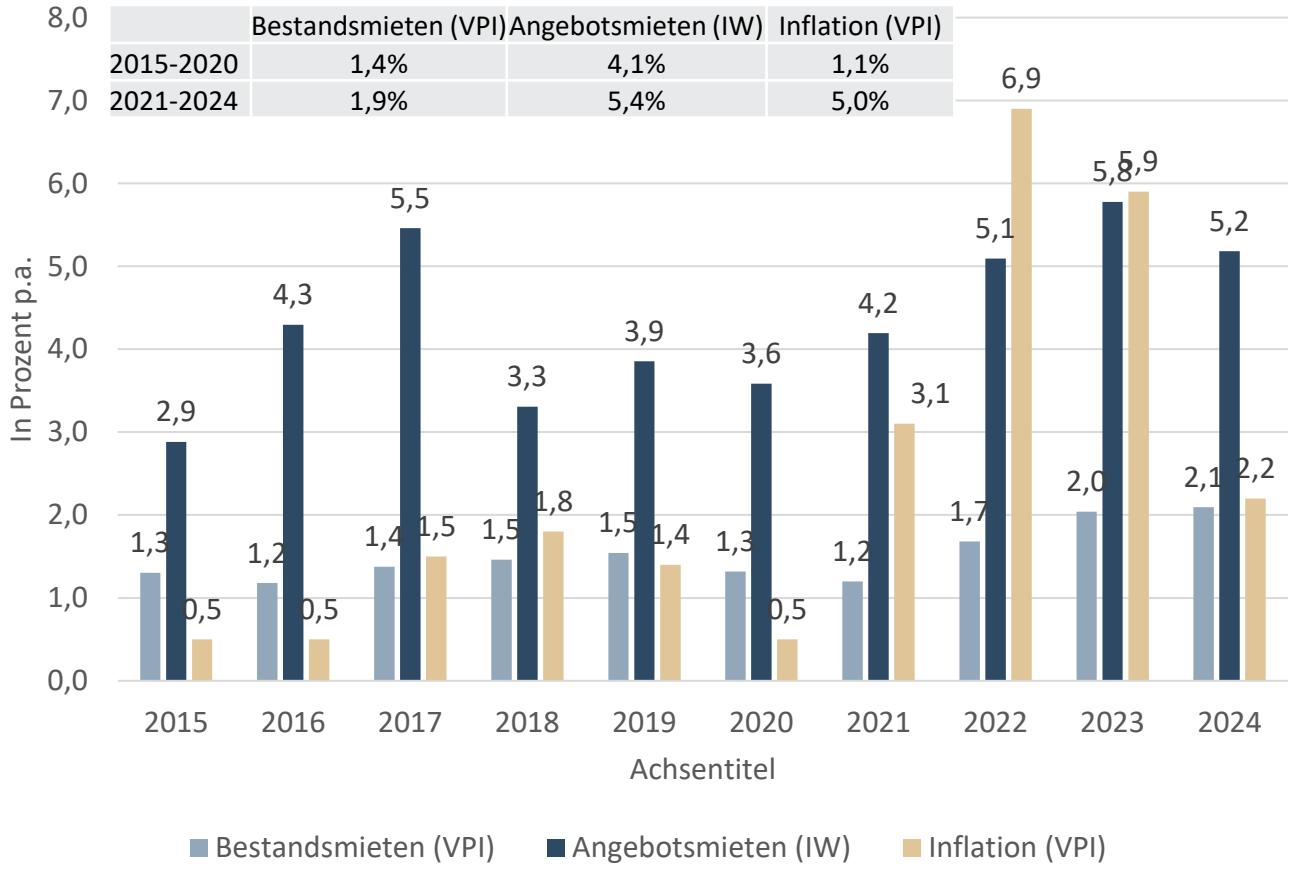
Aussichten

- Wieder flächendeckend steigenden Preise, v.a. in Metropolregionen

Quelle: Häuserpreisindex (HPI) des Statistisches Bundesamts (2025)

Zinssprung 2022 führte zu höherer Mietdynamik

Seit Jahren steigen Angebotsmieten stärker als Bestandsmieten



	Bestandsmieten (VPI)	Angebotsmieten (IW)	Inflation (VPI)
2015-2020	1,4%	4,1%	1,1%
2021-2024	1,9%	5,4%	5,0%

Quellen: Statistisches Bundesamt, Regionaler Preisindex (BBSR/IW)

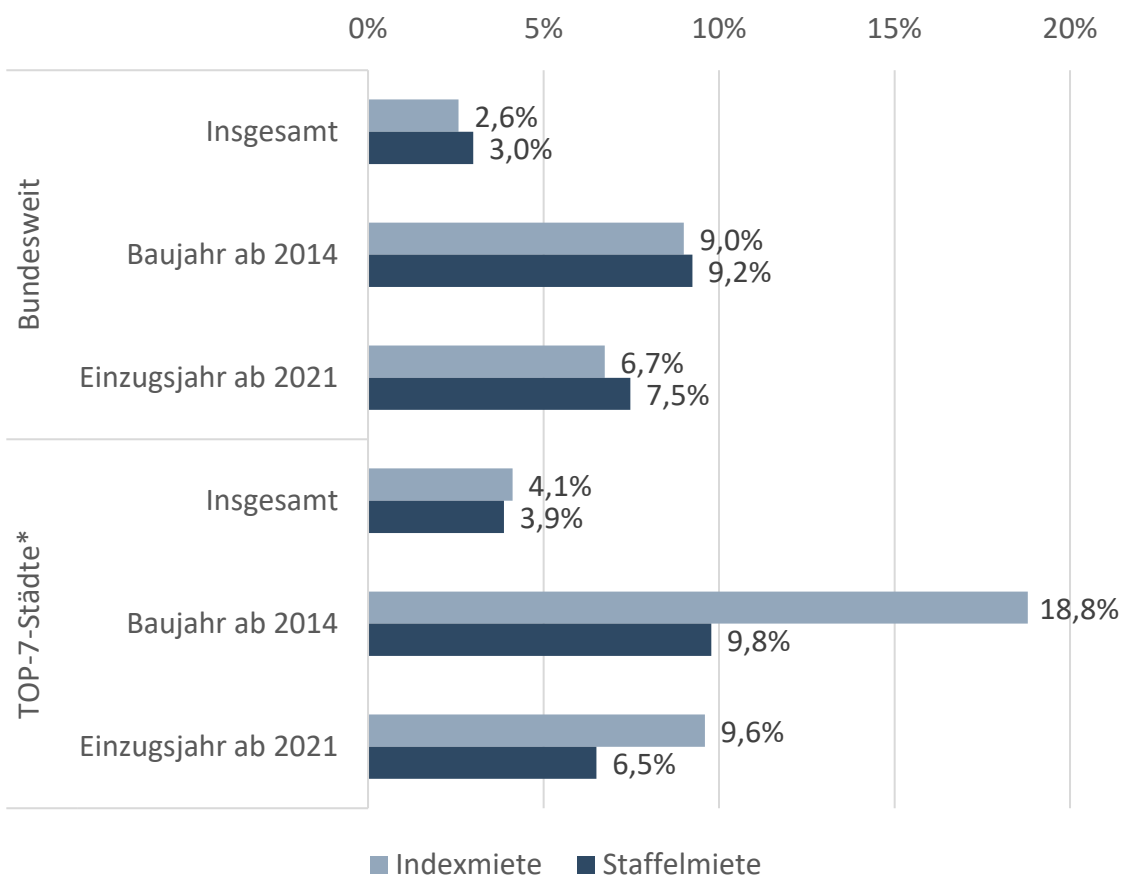
- Mieten steigen kontinuierlich an, seit 2022 stärker als Preise, da Selbstnutzung teurer → steigende Renditen
- Angebotsmieten steigen stärker als Bestandsmieten, da Mieten in laufenden Verträgen nicht regelmäßig angepasst werden (Abstand bis zu 25% in Großstädten)
- Seit 2022: zunehmende Mietrenditen durch stärker steigende Mieten und rückläufige Immobilienpreise
- 2025: Anpassungsprozess des Marktes an höheres Zinsniveau abgeschlossen

Aussichten

- Weiter (flächendeckend) steigende Mieten mit etwas schwächerer Dynamik

Mietregulierung verringert Investitionen

Verbreitung von Index- und Staffelmietverträgen (Stand 2024)



Quellen: Wärme- und Wohnen Panel 2022, Henger et al. 2025

- Unbefristeter Mietvertrag mit 92,0 % dominierende Vertragsart
- Reform des Mietrechts erforderlich, die Bestands- und Angebotsmieten zusammenbringt
- Probleme der regulierten Mietpreisbildung
  - Sinkende Investitionsneigung
  - Qualitätsprobleme im Bestand
  - Fehlallokation von Wohnraum (Lock-in-Effekte etc.)
  - Entstehung von Schattenmärkten
  - Verstärkung des Zugangsproblems
  - Privilegierung von Altmietern und Benachteiligung von Wohnungsuchenden
- Aktuelle Bundesregierung und eingesetzte Mietrechtskommission fokussiert jedoch auf Nachschärfungen
  - Sanktionierung von Mietwucher
  - Bußgelder gegen Verstöße der Mietpreisbremse

„Bau-Turbo“ nur einer von vielen erforderlichen Maßnahmen

… und muss von Kommunen und Bauämtern genutzt werden.

- Befristete Sonderregelungen für den Wohnungsbau bis Ende 2030 (§ 246e BauGB) für **Neuerrichtung**, **Erweiterung/Änderung** und **Nutzungsänderung** ermöglicht großzügige Abweichungen von Vorgaben des Städtebaurechts (solange mit nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belangen vereinbar)
- Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten in § 31 Abs. 3 BauGB und Abweichungsmöglichkeit in § 34 Abs. 3 BauGB und Schaffung des Abs. 3b
- Bewältigung von Lärmkonflikten in der Bauleitplanung (§ 9 Abs. 1 / 216a BauGB)

Kritisch

- Keine Beschränkung auf angespannte Wohnungsmärkte und die Innenbereiche der Kommunen
- Verlängerung des Umwandlungsverbots von Miet- in Eigentumswohnungen 250 BauGB

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, Foto: iStock

Neue Bundesregierung: Magere Bilanz nach 100 Tagen

Fehlendes Gesamtkonzept, wie preiswerter Wohnraum in nennenswertem Umfang geschaffen werden kann

Bislang umgesetzt

- Stärkung des sozialen Wohnungsbaus auf 23,5 Mrd. € bis 2029 (bis 5,5 Mrd. € p.a.)
- Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2029
- Beschluss des „Bau-Turbo“ im Kabinett
- Reaktivierung der Förderung des Effizienzhaus 55 Standard für bereits genehmigte Wohnungen

Geplant

- Befristete Förderung des Effizienzhaus 55 Standard mit EE (Wärmeerzeugung durch Erneuerbare Energien)
- Zusammenführung der Förderprogramme der KfW zu zwei zentralen Programmen (Neubau und Modernisierung)

CDU CSU SPD Soziale Politik für Dich.

Verantwortung für Deutschland

Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD

21. Legislaturperiode

Neue Bundesregierung: Kaum Impulse in Wohneigentumspolitik

Wohneigentum als Stabilitätsanker

Motivation

- In wirtschaftlich unsicheren Zeiten bietet selbstgenutztes Eigentum langfristige Sicherheit, schützt vor Mieteninflation und stärkt die private Altersvorsorge.
- Eine stärker eigentumsorientierte Wohnungspolitik wirkt sozial stabilisierend und wirtschaftlich investitionsfördernd.
- Zudem wünschen sich 20,6 Mio. aktuelle Mieter im, im selbstgenutzten Wohneigentum zu wohnen

Empfehlung

- Eine moderne Eigentumspolitik braucht flexibles Bündel aus finanziellen, steuerlichen und strukturellen Maßnahmen – zielgerichtet, sozial ausgewogen und generationengerecht (muss nicht den Staatshaushalt belasten

(Internationale) Beispiele

- Bürgschaften als Instrument zur Wohneigentumsförderung (Luxemburg)
- Hypothekenversicherung zur Unterstützung des Eigentumserwerbs (Niederlande)
- Nachrangdarlehen zur Verbesserung des Wohneigentumszugangs (Schleswig-Holstein)
- Stufenmodell bei Grunderwerbsteuer (England und Nordirland)
- Portabilität der Grunderwerbsteuer (Belgien)
- Wohn-Eigenkapitalkonto (Singapur)
- Pflegekosten-Bonus bei Verkauf großer Immobilie im Alter (Australien)

Quelle: Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland“ 2025, Institut der deutschen Wirtschaft

Erfolgreiche Wärmewende erfordert politische Kurskorrektur

Abschaffung oder Anpassung des „Heizungsgesetz“ reicht alleine nicht

Bisherige Politik

- Steigende Neubaustandards: 2023 → Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs von 75 % des Referenzgebäudes auf 55 %
- GEG-Novelle 2024: Pflicht, dass neu eingebaute Heizungen mind. zu 65% mit Erneuerbaren Energien betrieben werden
  - ab 1.1.2024 für Neubauten in Neubaugebieten
  - spätestens ab 1.1.2026 in Großstädten
  - spätestens ab 1.1.2028 in sonstigen Kommunen
- Hoher Einsatz von Fördermitteln, jedoch mit wechselnden Konditionen
- Einführung CO_2-Bepreisung 2021, Stufenmodell zur Aufteilung der CO_2-Kosten zwischen Vermieter und Mieter 2023

Herausforderung / Probleme

- Fehlende Verzahnung von Kommunaler Wärmeplanung, BEG-Förderung, Mietrecht und CO_2-Bepreisung
- Hohe Kostenbelastung, auch da Wärmepumpen-Preise (noch) sehr hoch sind, Handwerker fehlen und der Markt für EE-Heizsysteme gerade hochläuft
- Attentismus bei Gebäudeeigentümern und Verwaltern, um auf Förderungen oder andere Rahmenbedingungen zu warten

Zukünftige Ansatzpunkte

- CO_2-Preis als Leitinstrument
- Reform des GEG
- Abbau von Hemmnissen im Steuerrecht

Empfehlungen an Politik

Krise im Wohnungsbau erfordert politisches Gegensteuern

- **Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen:** Kommunen als zentraler Akteur auf der Angebotsseite müssen dazu angehalten und unterstützt werden, Planungs- und Genehmigungsverfahren durch Digitalisierung, Bürokratieabbau und mehr Personal in Bauämtern zu beschleunigen (Digitale Bauanträge und Beteiligungsverfahren etc.) und über ein Flächenmanagement ausreichend Bauland zur Verfügung stellen zu können → Maßnahmen wie der **„Bau-Turbo“** müssen schnell umgesetzt werden
- **Kostensenkung im Bauwesen:** Produktivitätssteigerung u.a. durch modulares und serielles Bauen, vereinfachte Bauvorschriften (Gebäudetyp E, Stellplatzverordnungen, keine weiteren Verschärfungen von Effizienzstandards)
- **Senkung der Erwerbsnebenkosten**, insbesondere der Grunderwerbsteuer für Ersterwerber
- Bessere Abstimmung der Steuer- und Förderpolitik durch **Strukturreformen:** Reduzierung der vielen kleinteiligen Förderungen, Einführung von Investitionsprämien, Steuerliche Förderung energetischer Modernisierungen und Beseitigung von Investitionshemmnissen
- **Objekt- und Subjektförderung effizient einsetzen**: Fokussierung auf das Wohngeld und gezielter sozialer Wohnungsbau mit Fehlbelegungsabgabe und einkommensorientierte Förderung (EOF)
- **Mietregulierung optimieren** und Übervorteilung von Altmietern beenden (Qualifizierte Mietspiegel, keine weitere Absenkung der Kappungsgrenze, keine dauerhafte Etablierung der Mietpreisbremse)

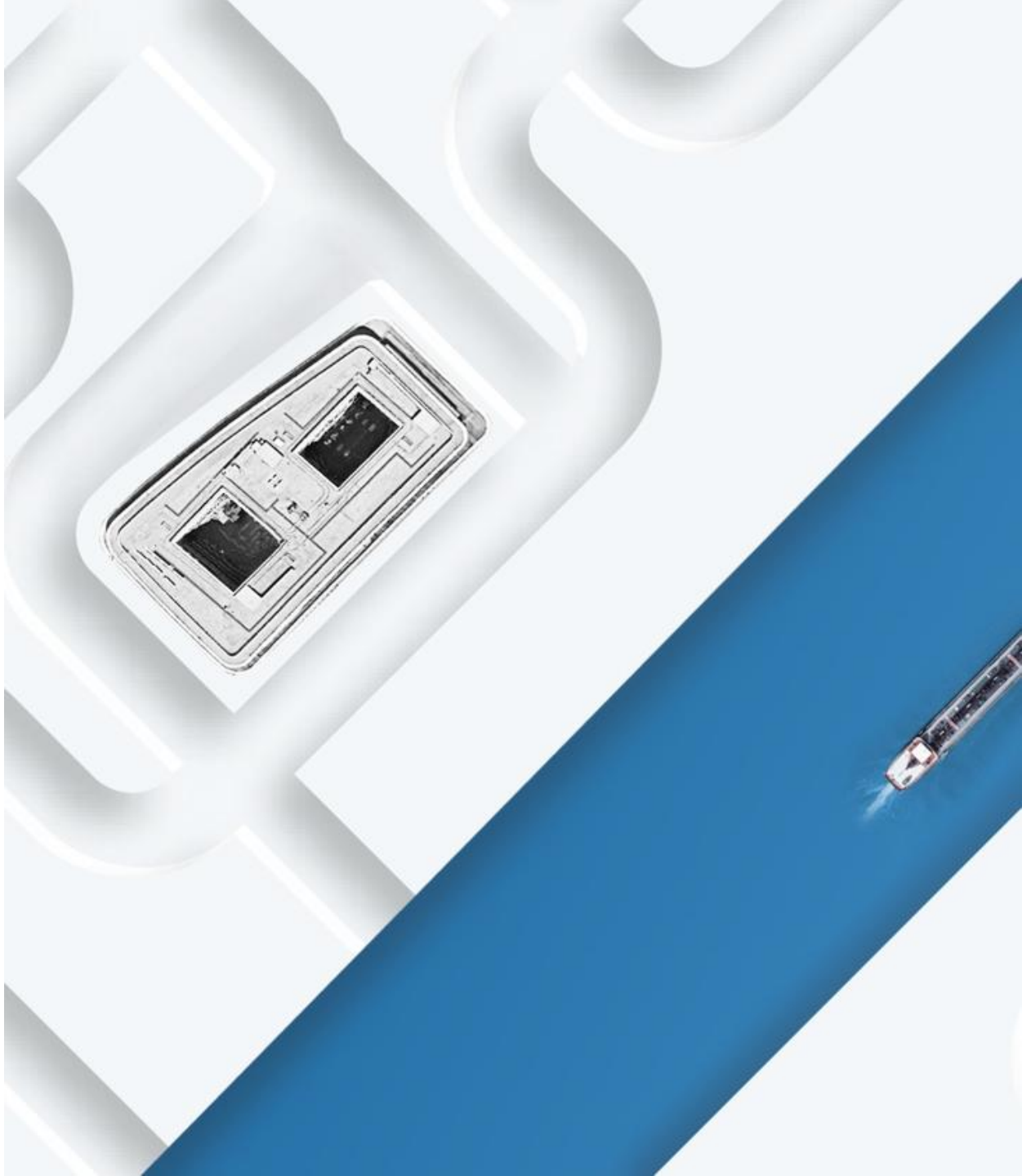
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Ralph Henger

Senior Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik
Mitglied des Rats der Immobilienweisen
Leiter Fin.Connect.NRW
TC Internationale Wirtschaftspolitik, Finanz- und Immobilienmärkte

Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.

Telefon: +49 221 4981-744

Mail: henger@iwkoeln.de

www.linkedin.com/in/ralph-henger-4404b72a5