



ImmobilienResearch



Schriftenreihe

ImmobilienResearch Vornholz GmbH

Bd. 8

Wohnungspolitik gegen Wohnungsknappheit

von

Günter Vornholz



1	Einleitung	2
2	Wohnungsknappheit: Ursachen und Gegenmaßnahmen	2
2.1	Die wesentliche Ursache: Bau- und Finanzierungskosten	3
2.2	Knappheit an Bauland.....	4
2.3	Regulatorische Anforderungen: immer notwendig?	5
2.3.1	Baugenehmigungen	6
2.3.2	Vorschriften und Normen – bedingt verantwortlich.....	6
2.3.3	Stellplätze sind privat.....	8
2.3.4	Mietpreisbremse und Kappungsgrenze sind Lösungen für andere Probleme	9
	Autor	11
	Impressum	11
	Disclaimer	11

1 Einleitung

Zwar gab es nach dem Zensus 2022 in Deutschland mehr als 2 Millionen leer stehende Wohnungen, aber gleichzeitig war vor allem in den Großstädten eine Wohnungsknappheit gegeben. Teilweise lag die Leerstandsquote in diesen Städten unter 2,0 Prozent. Nach den Statistiken des Zensus 2022 sind es zum einen die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg und ebenso die größeren Städte, die einen hohen Zuzug an Bevölkerung aufweisen. Die Lücke zwischen Bautätigkeit und Wohnungsbedarf ist dabei in diesen Städten und Kreisen hoch. In Deutschland wird insgesamt zu wenig gebaut, um die Nachfrage nach Wohnraum zu decken.

Gerade aktuell vor der Bundestagswahl überbieten sich die Experten mit Ratschlägen und Forderungen. In diesem Artikel sollen die verschiedenen Ursachen und Maßnahmen diskutiert werden. Dabei zeigt sich, dass viele Aspekte nicht zu mehr Fertigstellungen führen werden, sondern eher ideologisch begründet sind.

2 Wohnungsknappheit: Ursachen und Gegenmaßnahmen

Die Ursachen für die Wohnungsknappheit liegen grundsätzlich darin, dass die Nachfrage das Angebot übersteigt und demnach die Leerstände relativ niedrig sind. Die Fertigstellungen reichen nicht aus, um die zunehmende Nachfrage zu kompensieren. Die Entwicklung der **Nachfrage** wird vor allem durch drei Aspekte getrieben: die demografische Entwicklung (insbesondere Singularisierung), die Binnenwanderung (insbesondere Urbanisierung) sowie die über Jahre gute Arbeitsmarktlage. Die Ursachen für ein zu geringe Angebot sind vielfältig. In der Diskussion sind verschiedene Aspekte, die mehr oder auch weniger für das Angebotsproblem verantwortlich sind.

2.1 Die wesentliche Ursache: Bau- und Finanzierungskosten

Zu wenig wird in der Diskussion auf die wesentlichen Ursachen für den drastischen Rückgang der Fertigstellungen eingegangen. Das zeigt sich auch beim Jahresgutachten 2024/2025 des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, in dem die Finanzierungsfragen fast nicht vorkommen. Letztlich war es aber der Zinsanstieg sowie der Anstieg der Baukosten, der den Markt für Projektentwicklungen und Transaktionen hat einbrechen lassen. Der starke Anstieg der Bauzinsen sowie die höheren Preise für Baumaterialien haben das Bauen deutlich verteuert. Die Errichtung von günstigem Wohnraum ist dadurch stark erschwert und letztlich sind somit die Fertigstellungen fast halbiert worden.

- Durch die verschiedenen Krisen (Corona, Ukraine-Krieg, Inflation etc.) kam es zu einem massiven Anstieg der **Baukosten**. Wie die Abbildung 1 zeigt, stiegen seit dem Sommer 2021 die Baukosten massiv an. Auch in der Folgezeit kam es nicht zu einem Rückgang der Kosten, sondern nur zu einem geringeren Kostenanstieg. Im Vergleich zum Jahresende 2020 sind die Baupreise bis zum Sommer 2024 um fast 30 Prozent angewachsen. Das hat sich sehr negativ für die Bauwirtschaft ausgewirkt, da eine Kompensation durch höhere Erträge nicht erfolgte.

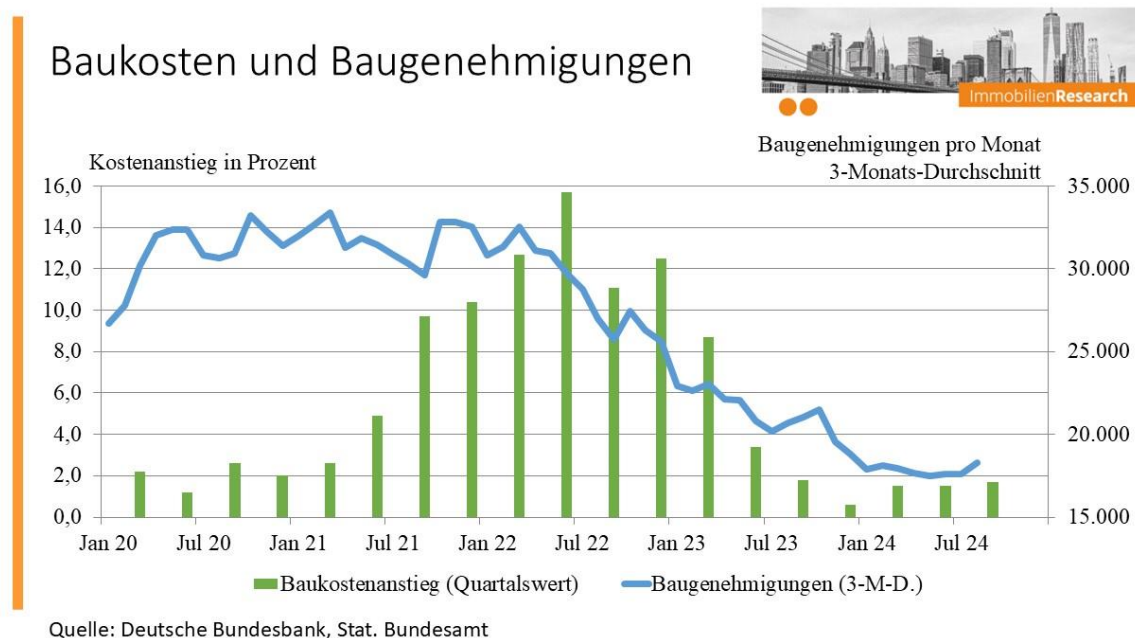
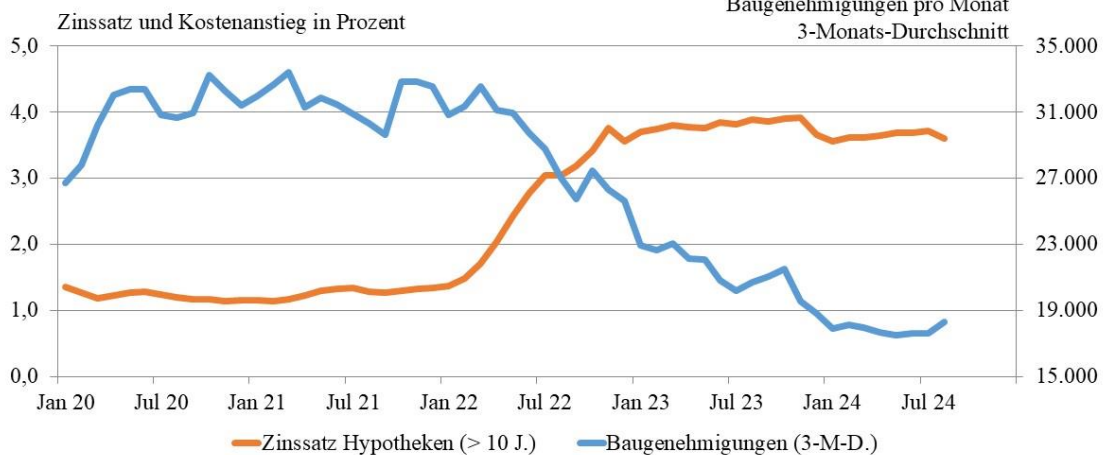


Abbildung 1: Baukostenanstieg und Effekte auf die Baugenehmigungen, Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Darstellung.

- Die **Hypothekenzinsen** explodierten seit dem Jahresanfang 2022 – schon im Vorfeld der Zinsentscheidungen der EZB im Sommer 2022. Die EZB erhöhte die Zinsen drastisch und kurzfristig, um die hohen Inflationsraten zu bekämpfen. Das führte dazu, dass ab dem Frühjahr 2022 die Anzahl der Baugenehmigungen kontinuierlich zurückging. Im Jahr 2024 lagen sie knapp 50,0 Prozent unter den Höchstständen 2021/22.

Zinsen und Baugenehmigungen



Quelle: Deutsche Bundesbank, Stat. Bundesamt

Abbildung 2: Zinsanstieg und Effekte auf die Baugenehmigungen, Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Darstellung.

- Zusätzliche Ursachen für die geringe Bautätigkeit waren zu Beginn des Jahrzehnts der Handwerkmangel, Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft sowie teure oder nicht lieferbare Materialien. Diese Ursachen führten zu einem Preisanstieg der Arbeits- und Baukosten mit den entsprechenden Folgen für den Bau.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die **Bau- und Finanzierungskosten** zukünftig deutlich sinken werden. Die Bauzinsen werden nicht auf das Niedrigzinsniveau der letzten Jahre zurückfallen. Auch die Baukosten werden voraussichtlich nicht deutlich sinken – wenn überhaupt. Demnach bleiben die Bau- und Finanzierungskosten im Vergleich zum Ende des letzten Jahrzehnts auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Von daher wird sich die Wohnungswirtschaft auf die für sie eher ungünstigen Rahmenbedingungen einstellen müssen. Auf die Geldpolitik und die Inflation hat die Politik keinen unmittelbaren Einfluss, da dies vor allem in der Kompetenz der EZB liegt. Von daher kann die Politik nicht allein für den Anstieg der Bau- und Finanzierungskosten verantwortlich gemacht werden.

Es ist vor dem Hintergrund des Anstiegs der Bau- und Finanzierungskosten der letzten Jahre auch nicht davon auszugehen, dass wenn wieder mehr gebaut wird, die Wohnungen günstiger werden. Der Neubau ist so teuer, dass ohne massive Subventionierung oder einem Umdenken bei den Bauherren (kleinere Projekte) auch nur teure Wohnungen entstehen werden.

2.2 Knappheit an Bauland?

Bei den Ursachen für die Baukrise mit dem Rückgang der Baufertigstellungen wird als Angebotsproblem die begrenzte Verfügbarkeit von Bauland angeführt. Die derzeitige Verknappung zeigt sich in der bundesweiten Verteuerung des Baulands um 40,0 Prozent

zwischen 2010 und 2023. In den größten Städten kam es sogar zu einer Vervierfachung der Preise. Trotz des Preisanstiegs konnte das Fertigstellungsvolumen im vergangenen Jahrzehnt aber fast verdoppelt werden. Dies widerspricht der These von dem limitierenden Faktor Bauland.

Wenn Bauland fehlen sollte, so bieten sich zwei Alternativen zur Schaffung von Wohnraum an: zum einen die Innenentwicklung der Städte (Nachverdichtung) und zum anderen ein Ausweichen ins Umland (neues Bauland).

Im Hinblick auf die **Nachverdichtung** mit einer Nachfrage in den bestehenden Wohngebieten gibt es ein hohes Potenzial. Es ist aber zum einen hierfür teilweise die Anpassung bauordnungsrechtlicher Vorgaben wie beispielsweise Brand-, Schall- und Emissionsschutzvorgaben sowie Stellplatzanforderungen erforderlich. Zum anderen gibt es vor allem die Akzeptanzprobleme, die sich im Widerstand der bereits ansässigen Bevölkerung zeigen und zu einer deutlich geringeren Zahl an Projekten führen werden („Not in my backyard“-Problem, kurz NIMBY). Die Bevölkerung selbst hat somit einen wesentlichen Anteil an der unbefriedigenden Situation auf dem Wohnungsmarkt. Gegen fast jedes Neubauprojekt gründet sich eine Initiative aus der Nachbarschaft und klagt gegen das Vorhaben.

Zudem ist die umgebende öffentliche Infrastruktur der Daseinsvorsorge (Kindergärten und Schulen, ärztliche Versorgung etc.) aufzustocken. Für den Erfolg der Außenentwicklung ist weiterhin eine effektive Verkehrsanbindung dezentraler Wohngebiete ein kritischer Faktor. Hinzu kommt eine ausreichende Infrastruktur und gute Internetverbindungen (u. a. für Homeoffice).

Die Ausweisung von **neuem Bauland** unterliegt regulierungsintensiven und interessengetriebenen Genehmigungsverfahren, sodass die Ausgestaltung und praktische Umsetzung von Bebauungsplanungen nur mit einem Time-lag auf Nachfrageänderungen reagieren können.

Gegen die Ausweitung von neuem Bauland sprechen vor allem die Ziele einer ökologischen Nachhaltigkeit. Im Rahmen der Nachhaltigkeit soll der Netto-Flächenverbrauch langfristig auf Null gesenkt werden. Das widerspricht aber der Forderung nach immer mehr neuen Flächen für Bauland.

2.3 Regulatorische Anforderungen: immer notwendig?

Die Bauwirtschaft klagt über die vielen Vorschriften, die in Deutschland beim Bauen erfüllt werden müssen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass dadurch die Kosten für Immobilien deutlich steigen. Gäbe es weniger Vorschriften könnte schneller und günstiger gebaut werden. Auch das SVR-Gutachten 2024/25 geht davon aus, die Baukosten durch flexiblere und harmonisierte Bauvorschriften gesenkt werden können. Implizit wird dann davon ausgegangen, dass bei geringeren Kosten mehr Wohnungen gebaut werden.

2.3.1 Baugenehmigungen, aber hoher Bauüberhang

Ein Aspekt, der für zu wenig Fertigstellungen verantwortlich gemacht wird, sind die fehlenden und oft langwierig erstellten Baugenehmigungen. Unvollständige oder fehlerhafte Bauanträge, komplexe Bauvorhaben oder Fachkräftemangel in Baubehörden führen zu den langen Wartezeiten auf Baugenehmigungen.

Der Antragsteller kann selber zur Beschleunigung beitragen, indem die Pläne sofort vollständig eingereicht werden und dadurch, dass keine Genehmigungen von Ausnahmen für das Bauvorhaben erforderlich sind. Dies entspricht auch der Forderung nach standardisierten Bauanträgen, die aber von den Antragstellern selbst nicht erfüllt werden.

Bund und Länder wollen mit einem novellierten Baugesetzbuch, einem neuen, einfachen Gebäudetyp, digitalen Verfahren und harmonisierten Bauordnungen für schnellere Bauplanung und -genehmigung sorgen. Mit dem neuen Gebäudetyp E soll das Planen und Bauen einfacher, günstiger und schneller werden, da auf Standards verzichtet wird, die nicht unbedingt notwendig sind. Dies wird aber rechtlich sehr kritisch beurteilt.

Es gibt in Deutschland aber auch einen hohen Bauüberhang, d. h. es wurden viel mehr Baugenehmigungen erteilt als es letztlich Baufertigstellungen gab. Von der Finanzkrise 2008 bis zum Jahr 2022 kam es zu einem anhaltenden Anstieg des Bauüberhangs, erst im Jahr 2023 ist erstmalig ein leichter Rückgang festzustellen. Falls durch die Vereinfachungen mehr Baugenehmigungen erreicht werden, ist es so nicht sicher, ob dadurch mehr Fertigstellungen erzielt werden. Alternativ kann dadurch auch nur der Bauüberhang steigen.

2.3.2 Vorschriften und Normen – bedingt verantwortlich

Ein Aspekt für die Baukrise sollen Vorschriften und Normen sein, die den Bau von Wohnungen immer teurer machen. Die Bau- und Immobilienwirtschaft klagt oft über eine staatliche Regulierungswut. **Technischen Vorgaben** für Fenster, Türen, Treppenhäuser und Dächer sowie strenge Sicherheitsregeln sorgen für einen Preisanstieg. Neue Regulierungen beim Bau in den Bereichen Energieeffizienz (Klimaschutzziele), Brand- und Schallschutz sowie Barrierereduktion verteuern die Baukosten. Diese höheren qualitativen Anforderungen gehen über die reinen Preiseffekte bei den Materialien hinaus.

Das Deutsche Institut für Normung (DIN) legt vielfach die Normen und Standards fest, um Produkte zu vereinheitlichen und Qualität zu sichern. Bei einer Norm handelt es sich um ein Dokument, in welchem bestimmte Anforderungen an Produkte, Dienstleistungen oder Verfahren festgelegt sind. Dank einer solchen Norm haben Hersteller, Handelspartner und Verbraucher die gleichen Informationen über die Eigenschaften des Produktes. Die Normen entstehen in den Arbeitsausschüssen des DIN. Dort diskutieren Experten aus Wirtschaft, Forschung, Verbraucherschutz, Umweltverbänden, Gewerkschaften, Gutachtern und der öffentlichen Hand und legen dementsprechend die Normen fest. Auch die Experten der Baubranche und -verbände sind in diesem Prozess beteiligt.

Es gibt ungefähr 3.000 baurelevante Normen. Hinzu kommen noch zahlreiche Auflagen der Landesbauordnungen und der Kommunen. An diese Richtlinien haben sich Bauherren, Architekten, Planer etc. zu halten, da sie helfen, Anforderungen am Bau, an Maschinen oder an die Sicherheit zu erfüllen. Wenn bestimmte Produktdetails oder Qualitätsstandards in einer

DIN-Norm festgelegt werden, ist die Einhaltung dieser Vorgaben erstmal freiwillig und nicht verpflichtend. Normen sind nur Empfehlungen, aber aus Haftungsgründen werden sie häufig verpflichtend. Anders verhält es sich, wenn die Einhaltung bestimmter DIN-Normen in einem Vertrag festgelegt wird oder sich der Gesetzgeber in einer Vorschrift auf eine DIN-Norm bezieht. In solchen Fällen ist die Einhaltung von DIN-Normen verpflichtend, etwa die Einhaltung von Brandschutzbestimmungen.

Die Normung hat den **Vorteil**, dass dadurch Standards definiert werden. Baunormen sind für die Gewährleistung der Sicherheit, Qualität und Effizienz von Bauprojekten von entscheidender Bedeutung. Sicherheit ist der wichtigste Faktor bei jedem Bauprojekt und es werden Mindestsicherheitsanforderungen für Baumaterialien, Ausrüstung und Baupraktiken festgelegt. Zu den Qualitätsstandards im Bauwesen gehören auch Richtlinien für die Prüfung und Inspektion von Materialien und Komponenten, um sicherzustellen, dass sie den festgelegten Qualitätsstandards entsprechen. Normen tragen zur Verbesserung der Effizienz und tragen zur Einhaltung der Bauvorschriften bei. Normen spielen auch eine wichtige Rolle bei der Förderung von Innovationen in der Baubranche.

Die Kritik an der Forderung nach weniger Vorschriften und Normen setzt als erstes daran an, dass zu wenig zwischen den verschiedenen Normen unterschieden wird. Oftmals gibt es einfach die pauschale Forderung nach Deregulierung, die aber zu differenzieren ist:

- Die Vorschriften bzw. Regulierungen betreffen zum einen **sicherheitsrelevante Standards** wie etwa Anforderungen an Statik, Brandschutz und Umweltschutz. Bei diesen Normen sind weniger strikte Bauvorschriften nur in sehr begrenztem Umfang möglich. Anforderungen z. B. an den Mindestschallschutz werden mit dem Ziel festgelegt, normal empfindende Menschen vor störender Luft- und Trittschallübertragung bei üblichem Verhalten zu schützen. Sicherheitsrelevante Auflagen sorgen auch dafür, dass es bei einem Brand in einem Hochhaus nicht zu einer Katastrophe kommt oder ein Balkon wegen Materialfehler abbricht oder ein Sturm ein Haus wie in den USA wegfegt.
- Zum anderen sind es **Komfortstandards**: darunter fallen u. a. die Zahl der Steckdosen in der Küche. Diese Normen beziehen sich auf Luxus und Komfort und spiegeln die hohen Anforderungen der Wohnungsnutzer wider. Die Ansprüche der Eigentümer und Mieter sind vor allem bei der Größe und Ausstattung der Wohnungen gewachsen. Das gilt auch für den Bau von Mietwohnungen, denn Vermieter haben ein hohes Interesse, die angebotenen Wohnungen möglichst nach Wunsch der Mieter zu gestalten, um eine schnelle Vermietung zu ermöglichen.

Zweitens sind die Industrie und Verbände selbst dafür verantwortlich, dass es die Regulierungen gibt. Deren Vertreter sind z. B. in den Ausschüssen des DIN vertreten und bestimmen mit über die einzelnen Maßnahmen. Durch den umfangreichen Prozess ist es somit nicht nur die Verantwortung der Politik in diesem Bereich.

Es ist unzweifelhaft, dass viele Auflagen und Anforderungen für sich genommen richtig sind, sie haben aber auch die Baukosten erhöht. Um die Kostensteigerung im Wohnungsbau einzudämmen, sollten Standards im Bau und bei den Wohnungen überprüft werden. Allerdings ist eine Senkung eher unrealistisch. Viele der diskutierten Maßnahmen der

Deregulierung werden nicht zum Ziel von mehr Wohnungen führen, denn insbesondere sicherheitsrelevante Normen dürfen nicht nur unter Kostenaspekten diskutiert werden. Es sind immer auch die Zielkonflikte mit dem Umwelt-, Hochwasser-, Brandschutz und der Energieeffizienz zu beachten.

2.3.3 Stellplätze sind privat

Die Regelungen zur Stellplatzpflicht sind ein vielfach diskutierter Aspekt zur Kostensenkung beim Bau und damit implizit für mehr Neubauten. Bauherren klagen oft über die mit der **Stellplatzpflicht** verbundenen Kosten für die Herstellung der Stellplätze. Dabei werden aber vielfach die Kosten von Stellplätzen in Tiefgaragen angeführt, die aber eine minimale Ausnahme darstellen. Gleichzeitig wird aber gerne mit vorhandenen Stellplätzen geworben, insbesondere bei hochpreisigen Objekten. In Stellplatzverordnungen bzw. Stellplatzsatzungen ist in Deutschland geregelt, wie viele Stellplätze für Kraftfahrzeuge beim Neubau eines Gebäudes auf dem Grundstück oder in der Nähe nachgewiesen werden müssen. Die Zahl der vorgeschriebenen Stellplätze hängt von der Nutzung des Gebäudes und von der Zahl der Nutzer ab (z. B. wird die Stellplatzzahl bei Wohngebäuden in Abhängigkeit von der Zahl der Wohneinheiten festgelegt).

Der Trend spricht immer noch für ein Verkehrsverhalten mit einer zunehmenden Anzahl an Fahrzeugen. Teilweise wurde die Nutzung des individuellen Pkws in den letzten Jahren sogar noch erhöht. Alle diese Entwicklungen haben natürlich Auswirkungen auf die Notwendigkeit, Stellplätze vorzuhalten.

In Deutschland gibt es sehr verschiedene länderspezifische Regelungen zur Stellplatzpflicht im Wohnungsbau. Bei konkreten Bauvorhaben sind die entsprechenden landesrechtlichen (Landesbauordnung und ggf. zusätzliche Verordnungen o. ä.) und örtlichen (z. B. Stellplatzsatzung, Bebauungsplan) Vorschriften zu beachten. Bei den sehr unterschiedlichen Regelungen in den Bundesländern ist eine Tendenz zu immer geringeren Forderungen festzustellen. Teilweise werden aus verkehrspolitischen Gründen in gut mit dem ÖPNV erschlossenen Gebieten keine Mindestzahlen für die Schaffung von Pkw-Stellplätzen mehr festgelegt.

Die geringen Anforderungen an Stellplätzen hat zum einen nicht zu einem Rückgang des Pkw-Besitzes geführt. Zum anderen kommt es bereits zu einer Unterversorgung mit Stellplätzen im privaten Bereich mit entsprechenden Parkraumproblemen im öffentlichen Straßenraum. Pkws können mehr oder weniger kostenlos im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden. Das Resultat sind mit Pkw vollgestellte Straßenräume, der Entzug wertvoller öffentlicher Verkehrsfläche oder das illegale Parken auf Gehwegen.

Insgesamt ist festzuhalten, dass an der Stellplatzpflicht festgehalten werden muss. Nach wie vor bedeutet der Besitz eines eigenen Pkw sehr viel. Die private Nutzung des Pkw verlangt nach einer privaten Lösung des Problems, nämlich dem Stellplatz auf privatem Grund. Die Stellplatzpflicht sollte allerdings variabel, den örtlichen Gegebenheiten angepasst und von den örtlichen Baubehörden festgelegt werden können.

2.3.4 Mietpreisbremse und Kappungsgrenze sind Lösungen für andere Probleme

Die Mietpreisbremse und Kappungsgrenze sind die Reaktion auf die in den letzten Jahren deutlich gestiegenen Mieten, die die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums erschweren. Über die Hälfte der Haushalte in Deutschland sind Mieterhaushalte und so leben nach einer Auswertung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 26,2 Millionen Menschen (Zensus 2022) in Gemeinden mit Mietpreisbremse – das entspricht fast einem Drittel der Bevölkerung. Während in den Stadtstaaten die Mietpreisbremse flächendeckend gilt (Ausnahme Bremerhaven), sind es in den Flächenländern immer nur ein Teil der Gemeinden. Die Mietpreisbremse ist somit ein wichtiges Instrument, um den Anstieg der Mieten zu begrenzen.

Die Mietpreisbremse sieht vor, dass die zulässige Miete bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10,0 Prozent angehoben werden darf. Hinsichtlich der Mietpreisbremse wurden die Länder ermächtigt, für höchstens jeweils fünf Jahre Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt auszuweisen. Neu errichtete und umfassend modernisierte Wohnungen werden bei Erstvermietung von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen (Neubauausnahme). Neubaumieten können ohne die Regulierung kalkuliert werden, damit stellen sie keine Hemmnisse für Neubauten dar (wie auch vom Sachverständigenrat festgestellt wurde).

Nach der Kappungsgrenze darf innerhalb von drei Jahren die Miete um höchstens 20,0 Prozent steigen. Dadurch soll ein zu rascher Anstieg von Mieten verhindert werden, die bislang deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete lagen. Das Mietrechtsänderungsgesetz ermöglicht es den Ländern, die Mieterhöhung in besonders festzulegenden Gebieten auf 15,0 Prozent zu begrenzen. Das gilt für Gebiete, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Von Vorteil ist, dass die Regulierungen zu einem Schutz der bestehenden Mietverträge führen und vor zu großen Mietsteigerungen bzw. vor überhöhten Mietpreisen schützen. Die Vorteile haben Mieter (Insider), die einen regulierten Mietpreis zahlen, während Wohnungsuchende (Outsider) einem steigenden Nachfrageüberhang ausgesetzt sind. Potenzielle Mieter finden schlechter eine Wohnung, da alte Mieter in ihren Wohnungen länger wohnen bleiben. Es wird dort der Mietanstieg begrenzt, in denen der Nachfrageüberhang am größten ist und damit werden diese Standorte noch zusätzlich attraktiv, da die regulierte Miete deutlich unter der (theoretischen) Marktmiete liegt.

Abstand zwischen Bestands- und Neumieten

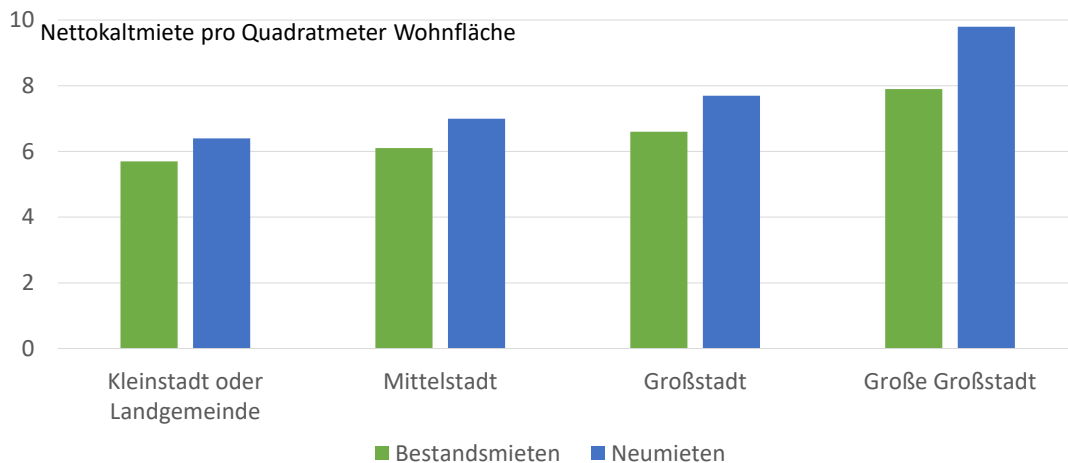


Abbildung 3: Abstand zwischen Bestands- und Neumieten, Quelle: Sachverständigenrat, 2024/25, S. 247, eigene Darstellung.

Die Abbildung 3 zeigt den Abstand zwischen Bestands- und Neumieten (Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche) für verschiedene Stadtgrößen auf. Neumieten sind dabei Mieter, die vor weniger als zwei Jahren in ihre aktuelle Wohnung eingezogen sind. Der hohe Abstand zwischen Bestands- und Neumieten in Deutschland lässt sich nach den Ausführungen des Sachverständigenrates größtenteils auf gesetzliche Regulierungen zurückführen. Der Abstand zwischen Bestands- und Neumieten ist mit fast 25,0 Prozent in den Großstädten am größten.

Mietgesetze schützen die Mieter vor zu hohen Mieten, aber sie schaffen keinen neuen Wohnraum, was aber auch nicht das Ziel der Gesetze war. Die Regulierungen lösen nicht die Knappheitsprobleme auf dem Wohnungsmarkt. Aufgrund der andauernden Knappheiten werden die Mieten in Städten noch weiter steigen, aber sie schützen vor zu großen Mietsteigerungen.

Bei den regulatorischen Anforderungen ist von der Politik zu erwarten, dass sie zuverlässige (ökonomische) Rahmenbedingungen setzen. Weiterhin sollen sie wirtschaftspolitischen Unsicherheiten vermeiden, da die Immobilienwirtschaft sichere Rahmenbedingungen und deutliche Signale benötigt. Es sind Normen notwendig, damit die Gebäude sicher sind und energieeffizient, klimaneutral und barrierefrei errichtet werden können. Es braucht Normen, gleichzeitig ist aber auch zu überprüfen, welche Normen ineffizient und nicht mehr aktuell sind.

Datenstand: Februar 2025¹

Autor

Günter Vornholz war 25 Jahre bei der Norddeutschen Landesbank (Abt. Volkswirtschaft) und deren Tochterunternehmen Deutsche Hypo (Leiter Immobilien Research) sowie als Professor für Immobilienökonomie in Bochum (EBZ Business School) tätig. Er hat mehrere Lehr- und Fachbücher und Artikel über Immobilienökonomie geschrieben. Prof. Vornholz ist heute Leiter der „ImmobilienResearch Vornholz GmbH“ in Lüdinghausen.

Impressum

ImmobilienResearch Vornholz GmbH, Telgengarten 32, 59348 Lüdinghausen
Geschäftsführender Gesellschafter: Prof. Dr. Günter Vornholz
Tel.: +49 (0)151 – 5982 4662, www.immobilienresearch-vornholz.de
Sitz der Gesellschaft: Lüdinghausen | Handelsregister: Amtsgericht Coesfeld HRB 20748
Steuernummer: 333 / 5969 / 1623 | Umsatz Steuer ID: DE355400031

Disclaimer

Diese Veröffentlichung enthält lediglich Informationen allgemeiner Natur. Diese Informationen wurden nach bestem Wissen auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Es werden keine Garantien, Zusicherungen oder anderweitige, rechtsverbindliche Aussagen zu den in dieser Veröffentlichung enthaltenen Informationen gegeben bzw. getroffen.

Lüdinghausen, Februar 2025

© ImmobilienResearch Vornholz GmbH. Alle Rechte vorbehalten.

¹ Die Ausführungen dieser Studie richten sich gleichberechtigt an alle Menschen. Die Verwendung männlicher Artikel und Bezeichnungen für Personen, Funktionen etc. dient allein dem Ziel, den Lesefluss zu erleichtern und zu verbessern.