

Kholodilin, Konstantin

Article

Ende des Wohnungsbaubooms kommt zur Unzeit

DIW Wochenbericht

Provided in Cooperation with:

German Institute for Economic Research (DIW Berlin)

Suggested Citation: Kholodilin, Konstantin (2023) : Ende des Wohnungsbaubooms kommt zur Unzeit, DIW Wochenbericht, ISSN 1860-8787, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin, Vol. 90, Iss. 22, pp. 270-, https://doi.org/10.18723/diw_wb:2023-22-3

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/273600>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.



KONSTANTIN A. KHOLODILIN

Ende des Wohnungsbaubooms kommt zur Unzeit

Konstantin A. Kholodilin ist wissenschaftlicher Mitarbeiter der Abteilung Makroökonomie im DIW Berlin. Der Kommentar gibt die Meinung des Autors wieder.

Jahrelang boomte der Wohnungsbau in Deutschland: Von 2009 bis 2020 stieg die Zahl der neu fertiggestellten Wohnungen jedes Jahr um durchschnittlich sechs Prozent. Im Jahr 2021 gab es dann zum ersten Mal seit mehr als einem Jahrzehnt einen Rückgang. Wie das Statistische Bundesamt kürzlich bekannt gab, wurden 2022 im Vergleich zu 2021 zwar wieder etwas mehr Wohnungen gebaut – Grund zur Entwarnung ist das aber nicht. Denn mit knapp unter 300 000 neuen Wohnungen ist das von der Bundesregierung angepeilte Ziel von 400 000 neuen Wohnungen pro Jahr in weiter Ferne. Es ist sehr wahrscheinlich, dass der Wohnungsbau auch in diesem Jahr stagnieren wird. Und die Zahl der Baugenehmigungen nimmt deutschlandweit ab, was nichts Gutes für die nähere Zukunft erwarten lässt. All das kommt zur Unzeit – denn die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen hoch und steigt noch weiter, vor allem in den Großstädten und Metropolen.

Eine zwangsläufige Folge wird sein, dass die Mieten weiter in die Höhe schnellen. Die Kaufpreise für Immobilien werden hingegen auch mittelfristig unter dem Einfluss der stark gestiegenen Zinsen stehen. Selbst die bislang erfolgte Korrektur der Hauspreise hat nicht ausgereicht, um die Belastung der Zins- und Tilgungszahlungen für neu erworbene Immobilien auf das Niveau von 2021 zu reduzieren. Erst wenn die Geldpolitik weniger restriktiv wird, kann die Zinsbelastung wieder sinken. Wenn der Wohnraum dann aber noch knapper wird, werden die Kaufpreise wieder steigen. Mit anderen Worten: Immobilien bleiben in absehbarer Zukunft unbezahlbar, insbesondere in Großstädten und ihrem Umland.

Umso dringlicher ist es, den Wohnungsbau wieder anzukurbeln. In diesem Zusammenhang kann und muss der Staat eine wichtige Rolle spielen. Es wäre jedoch nicht sinnvoll, den Markt zu sehr zu regulieren und private Investor*innen mit dirigistischen und vor allem unberechenbaren Eingriffen wie Mietendeckel, Enteignungen von Wohnungsunternehmen, Kappung der Indexmieten oder umstrittenen Änderungen im Gebäudeenergiegesetz zu verunsichern. Viel vernünftiger wäre eine Kooperation zwischen Staat und Bauwirtschaft. Der Staat könnte

Baudarlehen mit niedrigen Zinsen, verbilligte Baumaterialien und Grundstücke, auch in Form von Erbpacht, zur Verfügung stellen. Statt die Grunderwerbsteuer weiter zu erhöhen (wie es Anfang 2023 in Hamburg und Sachsen geschehen ist) und damit die ohnehin hohen Transaktionskosten noch zu erhöhen, könnten die Länder bestimmte Bevölkerungsgruppen wie Erstkäufer*innen von Eigenheimen von der Steuer befreien oder ihnen Zuschüsse gewähren, wie es seit 2022 in Nordrhein-Westfalen der Fall ist. Als Gegenleistung könnte der Staat von den Investor*innen verlangen, die Mietpreise entsprechend der reduzierten Kosten niedriger anzusetzen.

Der Bedarf an Wohnraum könnte auch durch die Aktivierung bereits vorhandener Reserven außerhalb der großen Städte gedeckt werden. Während die Leerstandsquoten in Großstädten und anderen Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten weit unter drei Prozent liegen, betragen sie in einigen Regionen teilweise über zehn Prozent. Es wäre eine Verschwendung, diese Reserven ungenutzt zu lassen. Um Menschen dazu zu bewegen, sich in solchen Orten niederzulassen, wären jedoch Investitionen in den Ausbau der notwendigen Infrastruktur und die Anbindung an große Städte und andere zentrale Orte erforderlich. Dies könnte nicht nur den Wohnungsmangel lindern, sondern auch einen starken Impuls für die konjunkturelle Entwicklung darstellen. Wie die Corona-Pandemie gezeigt hat, ist die Möglichkeit des Home-Office für einen erheblichen Teil der städtischen Bevölkerung denkbar. Daher könnte der Umzug solcher Menschen in kleinere Städte mit mehr Grünflächen, größeren und vor allem erschwinglicheren Wohnräumen sowie einer guten Infrastruktur den Druck auf den Wohnungsmarkt in den Metropolen erheblich reduzieren. Gleichzeitig könnte in den Metropolen die weitere Verdichtung und Versiegelung von Flächen vermieden werden. Diese beeinträchtigt oft die Lebensqualität, da dabei Grünflächen bebaut werden und die bestehende Infrastruktur, deren Ausbau bedauerlicherweise ähnlich schleppend verläuft wie derzeit der Wohnungsbau, überlastet wird.

IMPRESSUM



DIW Berlin — Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V.

Mohrenstraße 58, 10117 Berlin

www.diw.de

Telefon: +49 30 897 89-0 Fax: -200

90. Jahrgang 1. Juni 2023

Herausgeberinnen und Herausgeber

Prof. Dr. Tomaso Duso; Sabine Fiedler; Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.;
Prof. Dr. Peter Haan; Prof. Dr. Claudia Kemfert; Prof. Dr. Alexander S. Kritikos;
Prof. Dr. Alexander Kriwoluzky; Prof. Dr. Lukas Menkhoff; Prof. Karsten
Neuhoff, Ph.D.; Prof. Dr. Carsten Schröder; Prof. Dr. Katharina Wrohlich

Chefredaktion

Prof. Dr. Pio Baake; Claudia Cohnen-Beck; Sebastian Kollmann;
Kristina van Deuverden

Lektorat

Till Köveker

Redaktion

Rebecca Buhner; Dr. Hella Engerer; Ulrike Fokken; Petra Jasper; Kevin Kunze;
Sandra Tubik

Vertrieb

DIW Berlin Leserservice, Postfach 74, 77649 Offenburg

leserservice@diw.de

Telefon: +49 1806 14 00 50 25 (20 Cent pro Anruf)

Gestaltung

Roman Wilhelm, Stefanie Reeg, Eva Kretschmer, DIW Berlin

Umschlagmotiv

© imageBROKER / Steffen Diemer

Satz

Satz-Rechen-Zentrum Hartmann + Heenemann GmbH & Co. KG, Berlin

Druck

USE gGmbH, Berlin

ISSN 0012-1304; ISSN 1860-8787 (online)

Nachdruck und sonstige Verbreitung – auch auszugsweise – nur mit
Quellenangabe und unter Zusendung eines Belegexemplars an den
Kundenservice des DIW Berlin zulässig (kundenservice@diw.de).

Abonnieren Sie auch unseren DIW- und/oder Wochenbericht-Newsletter
unter www.diw.de/newsletter