

## WOHNUNGSMARKT

# Es wird nach wie vor zu wenig gebaut

Im Jahr 2017 sind in Deutschland knapp 285.000 neue Wohnungen gebaut worden. Dies ist zwar ein Plus von 2,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr – aber immer noch deutlich zu wenig, um den Markt zu entspannen. Die Mieten in den Großstädten werden vorerst weiter steigen.

MICHAEL VOIGTLÄNDER · IW-NACHRICHT · 24. MAI 2018

THEMEN: **WOHNUNGSMÄRKTE** · **WOHNUNGSBEDARF**

---



**PROF. DR. MICHAEL  
VOIGTLÄNDER**

Leiter des Kompetenzfelds  
Finanzmärkte und  
Immobilienmärkte

Nach Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) müssten pro Jahr etwa 380.000 Wohnungen gebaut werden. Nur dann kommen Wohnungsangebot und -nachfrage wieder überein. Auch die Bundesregierung peilt 375.000 Wohnungen pro Jahr an. Von daher sind die heute vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Zahlen zu den Baufertigstellungen ernüchternd.

Problematisch ist vor allem die geringe Bautätigkeit in den Großstädten. Nach IW-Berechnungen müssten allein in den 20 größten Städten rund 130.000 Wohnungen pro Jahr entstehen. Beispiel Berlin: Dort wurden 2017 knapp 15.700 Wohnungen gebaut. Dies ist ein Zuwachs um 14,7 Prozent – angesichts eines Baubedarfs von rund 30.000 Wohnungen pro Jahr aber immer noch deutlich zu wenig. Auch in München wurden mit 8.300 Wohnungen nur gut 500 mehr

fertiggestellt als im Vorjahr. Der Zuwachs in Hamburg ist ebenfalls gering, dort wurden rund 7.900 Wohnungen gebaut. Benötigt werden in beiden Städten jeweils rund 15.000 Wohnungen pro Jahr. Die Konsequenz dieser Entwicklung: Der Druck auf die Mieten in den Großstädten bleibt weiter hoch.

Um die Bautätigkeit in Schwung zu bringen, müssen die Gemeinden vor allem mehr Bauland ausweisen. Gerade die Städte Berlin, München und Hamburg sollten versuchen, möglichst schnell die Voraussetzungen für den Bau neuer Stadtviertel zu schaffen, denn die Planungszeiten sind lang. Dabei könnte der Bund die Kommunen finanziell unterstützen, etwa über eine reformierte Städtebauförderung. Auch eine Bodenwertsteuer als Ersatz für die heutige Grundsteuer könnte zur Mobilisierung von Bauland beitragen, weil damit Anreize geschaffen werden, Grundstücke schneller zu bebauen. Heute dagegen lohnt es sich eher zu warten und auf höhere Preise zu spekulieren – weil sich Bauland jedes Jahr um 10 bis 15 Prozent verteuert.

Wenig hilfreich sind dagegen Subventionen wie das von der Bundesregierung eingeführte Baukindergeld oder eine Aufstockung der sozialen Wohnraumförderung. Denn solange Bauland knapp bleibt, werden diese Maßnahmen vor allem die Grundstückspreise weiter erhöhen.