

PRESSEMITTEILUNG

Angebot im Wohnungsmarkt ausweiten und Umzugshürden abbauen

- Der Wohnungsneubau in Ballungsräumen kann durch eine Mobilisierung von Baulandpotenzialen, den Abbau von Hemmnissen bei der Nachverdichtung, stärkere Anreize zum Bauen und eine Senkung der Baukosten erhöht werden.
- Der Abstand von Bestands- und Neumieten hat sich vergrößert und verringert die finanziellen Anreize zum Umzug. Durch den Abbau von Umzugshürden könnte der bestehende Wohnraum effizienter genutzt werden.
- In der sozialen Wohnungspolitik ergänzen sich die Subjekt- und Objektförderung. Die Zielgenauigkeit der Objektförderung sollte jedoch erhöht werden.

Wiesbaden, 13. November 2024 – In den Ballungsräumen ist Wohnraum besonders knapp. Das ist nicht nur ein soziales, sondern auch ein gesamtwirtschaftliches Problem. Die Knappheit von Wohnraum hemmt den Zuzug von Arbeitskräften in produktive Regionen. Um diese Knappheit zu verringern, sollten das Angebot an Wohnraum erhöht und der Wohnungsbestand effizienter genutzt werden. Die Ausweisung von Bauland und die Senkung von Hürden für die Nachverdichtung können ebenso zu einer Ausweitung des Wohnraumangebots beitragen wie Maßnahmen zur Senkung der Baukosten. Der Wohnungsbestand könnte effizienter genutzt werden, indem soziale und finanzielle Umzugshürden abgesenkt werden. Um den Zugang zu angemessenem Wohnraum für einkommensschwache und benachteiligte Bevölkerungsgruppen zu verbessern, sollten sich die Subjekt- und Objektförderung in der sozialen Wohnungspolitik ergänzen.

In Deutschland haben sich die Preise für Wohnimmobilien seit dem Jahr 2010 mehr als verdoppelt. Neumieten stiegen im selben Zeitraum um gut 60 Prozent und Bestandsmieten um rund 20 Prozent. In Ballungsräumen und wirtschaftlich starken ländlichen Regionen hat die Wohnraumnachfrage stark zugenommen. Dabei stieg die Anzahl der Haushalte noch stärker als die Bevölkerung, vor allem die Anzahl der Einpersonenhaushalte hat zugenommen. Gleichzeitig wurde zu wenig neuer Wohnraum gebaut. In strukturschwachen ländlichen Regionen ist die Wohnraumnachfrage dagegen gesunken, diese Regionen sind eher von Leerstand betroffen.

Wohnungsneubau stärken

„Der Wohnungsneubau kann durch die Mobilisierung von Baulandpotenzialen, stärkere Bauanreize und eine Senkung der Baukosten durch harmonisierte Bauvorschriften erhöht werden,“ sagt Veronika Grimm, Mitglied im Sachverständigenrat Wirtschaft. „Auch die Einführung des Gebäudetyps E, der eine rechtssichere Möglichkeit bietet, von den aktuell anerkannten Regelungen abzuweichen, könnte die Baukosten senken.“

Um mehr Wohnraum zu schaffen, müssen mehr Flächen zur Bebauung genutzt werden. Zudem sollte die Nachverdichtung durch den Abbau von hemmenden Bauvorschriften erleichtert werden. Bauanreize können durch Anpassungen bei der Grundsteuer erhöht werden. Dazu könnte die Grundstücksfläche bei der Bemessung der Grundsteuer stärker gewichtet werden, um eine

dichtere Bebauung attraktiver zu machen. In Regionen mit hoher Wohnraumnachfrage und begrenztem Potenzial zur Nachverdichtung könnte zusätzlich die Außenentwicklung genutzt werden. Zugleich sollten die Baukosten gesenkt werden, indem Bauvorschriften vereinheitlicht werden, damit serielles und modulares Bauen verstärkt zum Einsatz kommt.

Wohnungsbestand effizienter nutzen

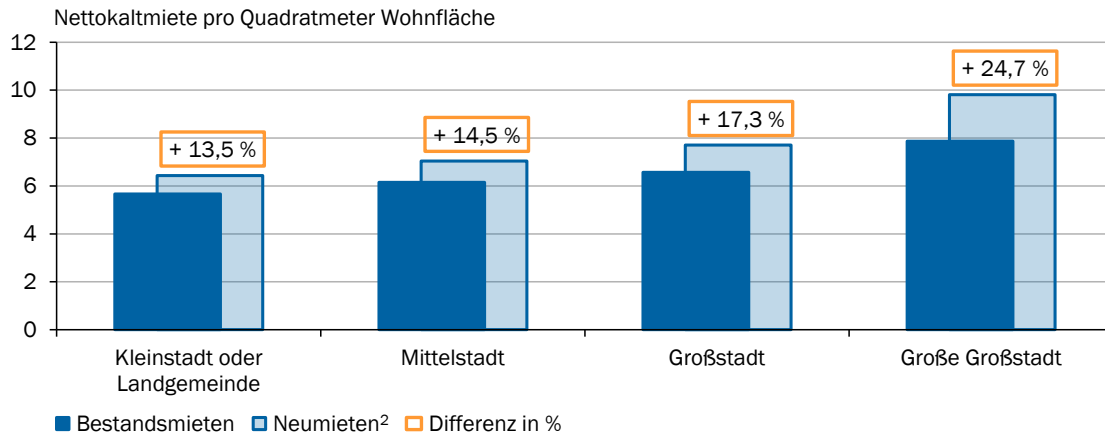
Der Abstand zwischen Bestands- und Neumieten ist in Deutschland insgesamt gestiegen und reduziert die finanziellen Anreize für Umzüge. Der Anstieg der Bestandsmieten bis maximal zur ortsüblichen Vergleichsmiete, die sich aus dem Mietspiegel ergibt, wird durch Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen begrenzt. In angespannten Wohnungsmärkten wird der Abstand zu den Neumieten zusätzlich vergrößert, da die Kappungsgrenzen bei Bestandsmieten häufig von 20 Prozent auf 15 Prozent abgesenkt werden. Auf eine solche Absenkung der Kappungsgrenzen sollte daher verzichtet werden. Zudem würden die regulierten Bestands- und Neumieten den Marktpreis besser reflektieren, wenn die Neumieten in den Mietspiegeln stärker gewichtet würden.

Generell sollte eine restriktive Mietenregulierung mit abgesenkten Kappungsgrenzen und Mietpreisbremse nur temporär gelten und zwingend mit wirksamen Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum einhergehen. Damit diese Maßnahmen auch wirklich umgesetzt werden, sollte die Mietpreisbremse nicht über das Jahr 2028 hinaus verlängert werden.

Zugang zu Wohnraum für einkommensschwache und benachteiligte Haushalte sicherstellen

Im Wohnungsmarkt sind einkommensschwache Haushalte überdurchschnittlich stark von Preisanstiegen belastet. Das Wohngeld (Subjektförderung) erleichtert diesen Haushalten zielgenau den Zugang zum Wohnungsmarkt. Für Personengruppen, die unabhängig von ihrer Einkommenssituation auf dem regulären Wohnungsmarkt benachteiligt sind, verbessern Sozialwohnungen (Objektförderung) den Zugang zu angemessenem Wohnraum. Dies betrifft zum Beispiel Alleinerziehende, kinderreiche Familien oder Zugewanderte. Subjekt- und Objektförderung ergänzen sich somit gegenseitig. Allerdings ist die soziale Wohnraumförderung weniger zielgenau als das Wohngeld, da es mit zunehmender Mietdauer zu Fehlbelegungen kommen kann. Die Zielgenauigkeit der Förderung kann durch eine marktnahe Fehlbelegungsabgabe erhöht werden.

Hoher Abstand zwischen Bestands- und Neumieten in Großstädten in Deutschland¹



1 – Größe nach Bevölkerungszahl: Kleinstadt oder Landgemeinde bis unter 20 000 Personen; Mittelstadt 20 000 bis unter 100 000 Personen; Großstadt 100 000 bis unter 500 000 Personen; große Großstadt 500 000 und mehr Personen. 2 – Neumieterinnen und Neumieter sind Mieterinnen und Mieter, die vor weniger als zwei Jahren in ihre aktuelle Wohnung eingezogen sind. Basierend auf der Zusatzerhebung Wohnen des Mikrozensus des Jahres 2018.

Quellen: FDZ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, DOI: 10.21242/12211.2018.00.00.1.1.3, eigene Berechnungen
© Sachverständigenrat | 24-220-01

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (kurz: Sachverständigenrat Wirtschaft) unterstützt die Politik und die Öffentlichkeit in wirtschaftspolitischen Fragen und Themen. Als unabhängiges Gremium wurde er im Jahr 1963 gegründet und besteht aus den Mitgliedern Prof. Dr. Veronika Grimm, Prof. Dr. mult. Dr. h.c. Ulrike Malmendier, Prof. Dr. Dr. h.c. Monika Schnitzer (Vorsitzende), Prof. Dr. Achim Truger und Prof. Dr. Martin Werding. Mit den regelmäßig veröffentlichten Gutachten soll der Sachverständigenrat dazu beitragen, dass sich die Öffentlichkeit und Entscheidungsträgerinnen und -träger in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft ein fundiertes Urteil über die wirtschaftspolitische Entwicklung in Deutschland bilden können.

Weitere Informationen über den Sachverständigenrat Wirtschaft und seine Publikationen unter www.sach-verstaendigenrat-wirtschaft.de oder folgen Sie uns auf [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/sach-verstaendigenrat-wirtschaft) und X ([@SVR_Wirtschaft](https://twitter.com/SVR_Wirtschaft)).

Pressekontakt:

Nadine Winkelhaus
Senior Referentin Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Telefon: 0611 75-3110
presse@svr-wirtschaft.de