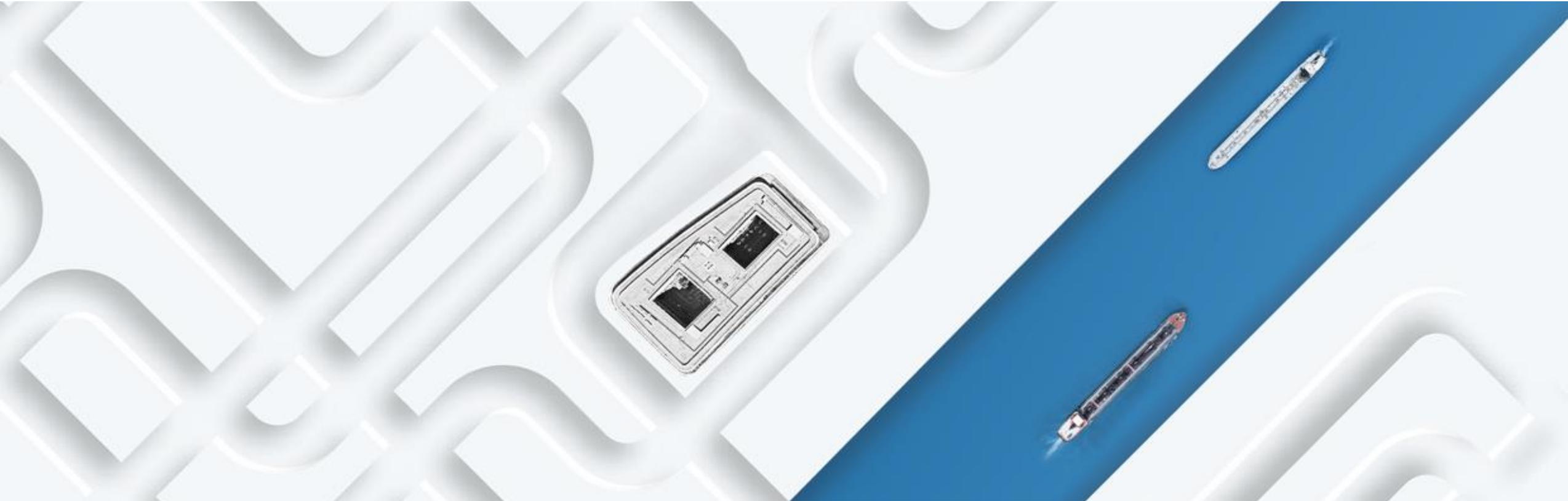


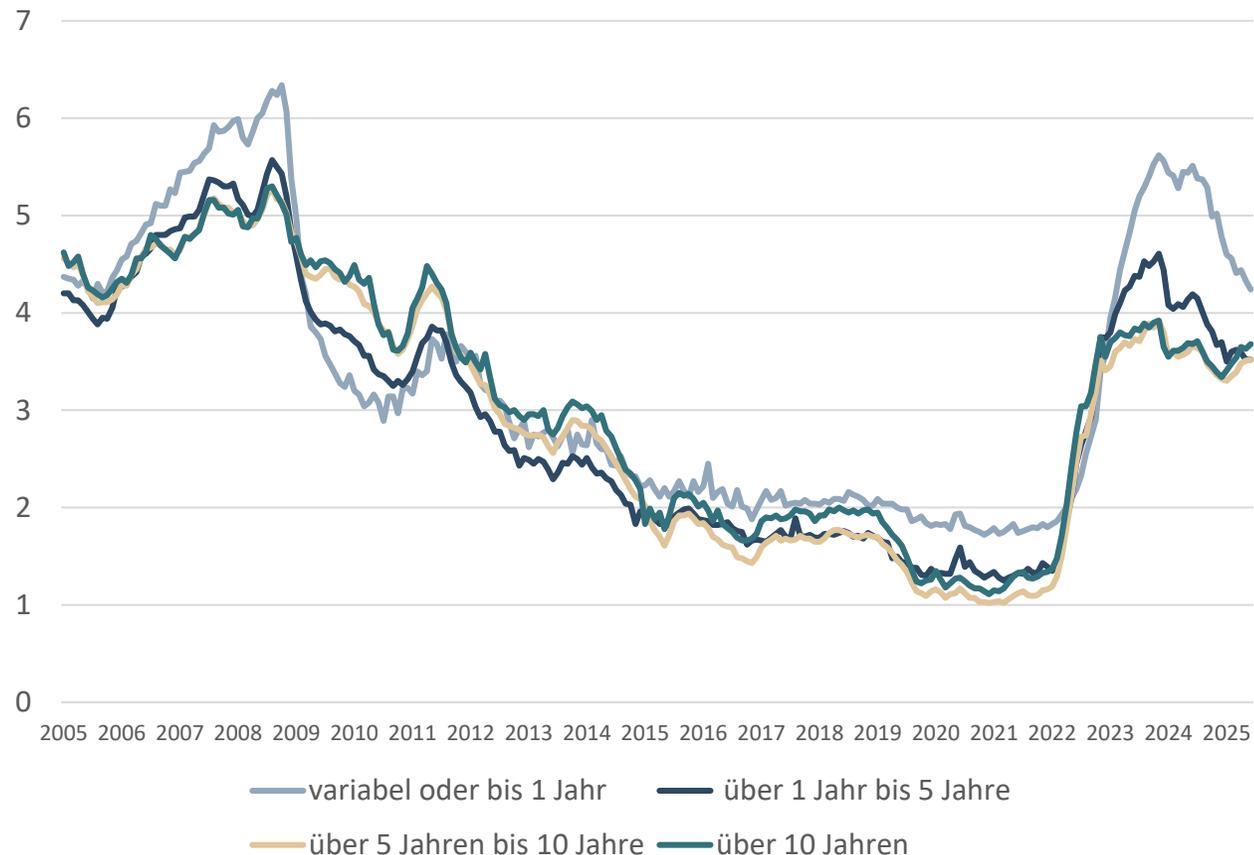


Aktuelle Situation am Wohnungsmarkt – Entwicklungsszenarien für kleinere Städte



Abruptes Ende der Niedrigzinsphase im Jahr 2022

Entwicklung der Zinssätze für Wohnungsbaukredite (letzter Stand: Juni 2025)



Quellen: Deutsche Bundesbank

Sprunghafter Anstieg Bauzinsen im Jahr 2022

- Bauzinsen im Juni 2025: **3,6%** (im Vergleich zu **1,3%** im Jan. 2022; Zahlungsfähigkeit der Haushalte ist dadurch um **25%** vermindert)
- Inverse Zinsstruktur verdeutlicht große Unsicherheit und schwache Geschäftserwartungen

Ursachen

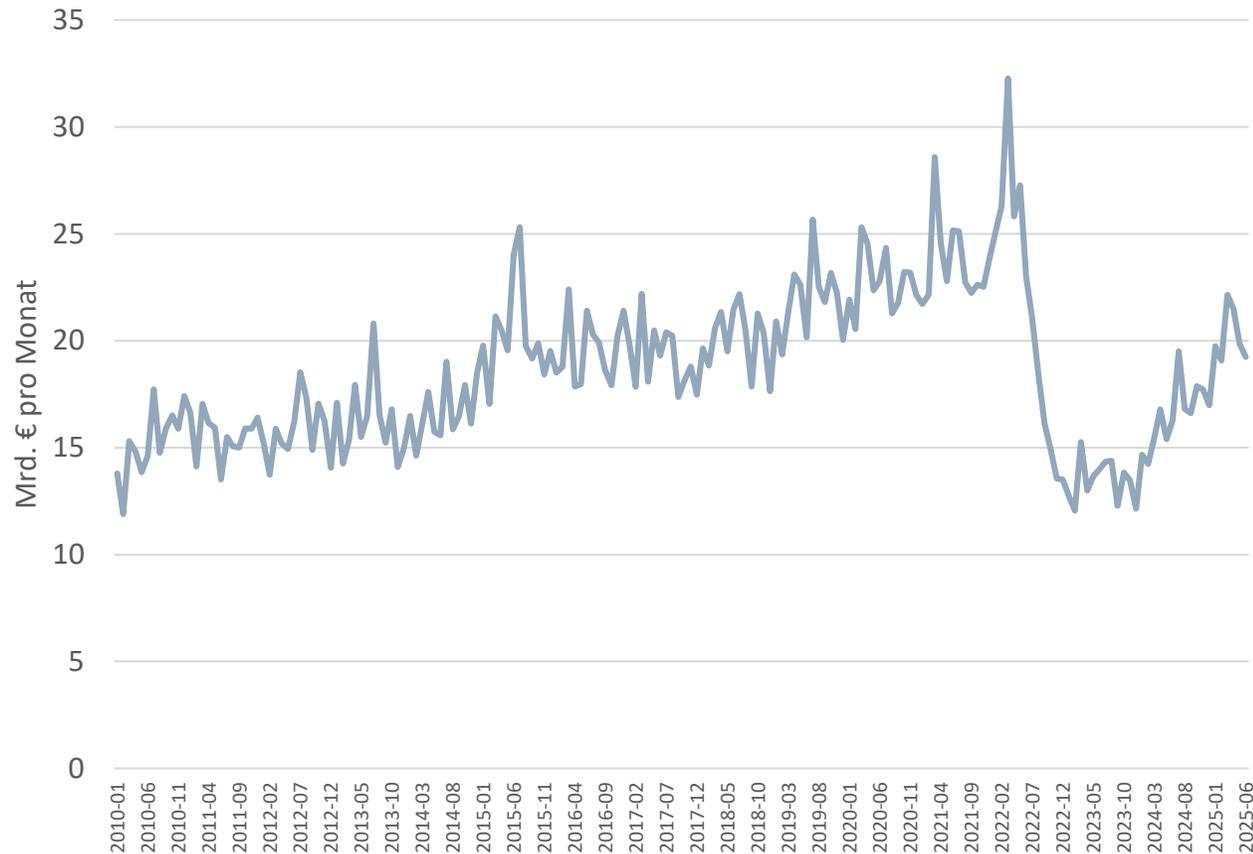
- EZB hebt zwischen Juli 2022 und Sep. 2023 den Hauptrefinanzierungssatz auf **4,5%** an
- Seit Juni 2024: Absenkung des Leitzinses auf aktuell **2,15%** (seit Juni 2025)
- Anstieg der Renditen zehnjähriger Bundesanleihen

Aussichten

- Moderate Zinssenkungen der EZB und relativ konstante Bauzinsen

Hoffnung auf wiederkehrende Nachfrage

Neugeschäft der Wohnungsbaukredite (letzter Stand: Juni 2025)



Quellen: Deutsche Bundesbank, IW-Konjunkturprognose 2025

Positiver Trend

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

Ursachen

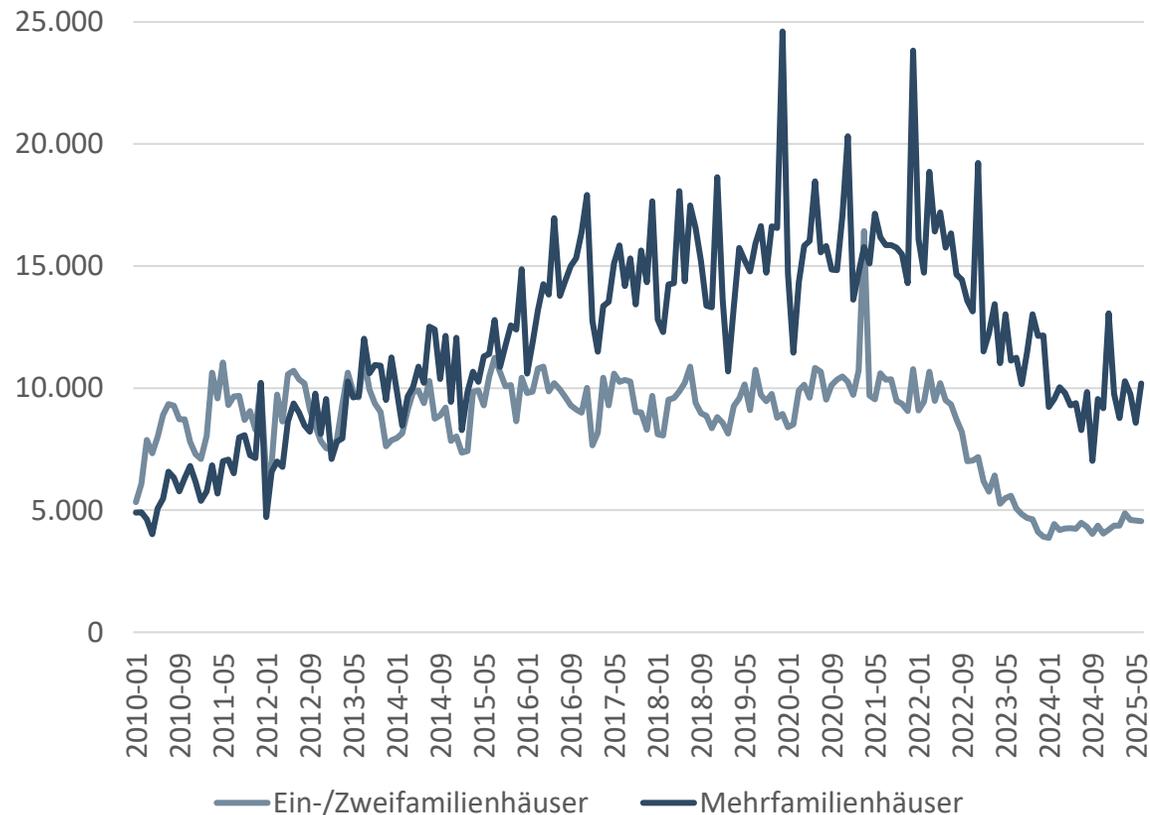
- Anziehender Transaktionsmarkt
- Verstärkte Umsetzung alter Genehmigungen
- Langsam zurückkehrende Neubaunachfrage

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: Juni 2025)



Quellen: Statistisches Bundesamt, ARGE Schleswig-Holstein

- Genehmigungen 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%
- Baufertigstellungen 2024: 251.900 (-14,4%),
IW-Prognose 2025: 230.000

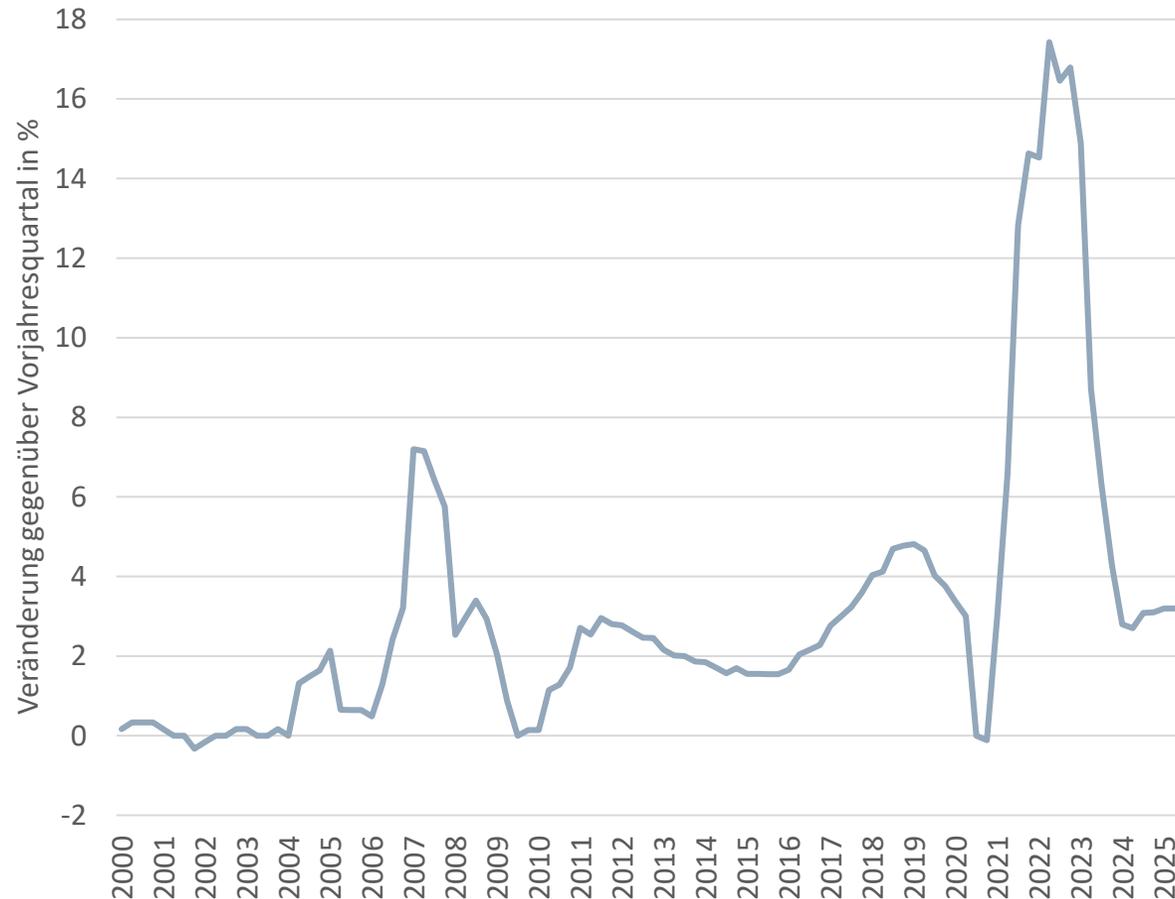
„Tal der Tränen“ → Wohnraumknappheit wird weiter zunehmen, insbes. in Großstädten, wo seit Jahren zu wenig gebaut wird.

Grundsätzliche Probleme

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

Wohnungsbau: Stetig steigende Kosten und Anforderungen

Baupreisindex für Wohngebäude (letzter Stand: 2. Quartal 2025)



- Baukosten in Q2 2025 um **+44,2%** höher als fünf Jahre zuvor
- Das durchschnittliche Kostenniveau für Herstellung (KG200-700) liegt Ende 2023 bei 4.320 €/m², davon
 - Bauwerk (KG300/400): 3.480 €/m²
 - Baunebenkosten (KG700): 500 €/m²
- Hinzu kommen in Großstädten Grundstückskosten (KG100) von 820 €/m² (bezogen auf Wohnfläche)

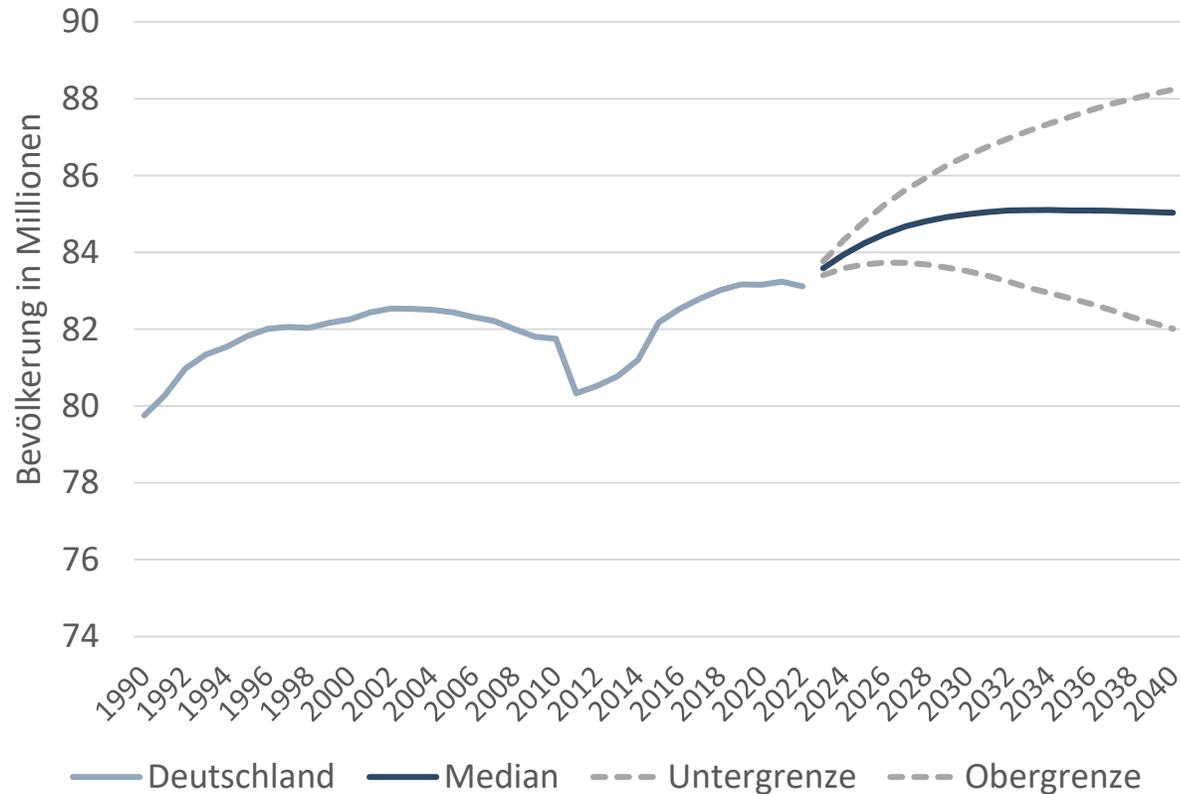
Hauptursachen

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

Quellen: Statistisches Bundesamt, ARGE Schleswig-Holstein

Starkes Bevölkerungswachstum auf über 85 Mio. Einwohner

Entwicklung der Gesamtbevölkerung nach aktuellster Prognose

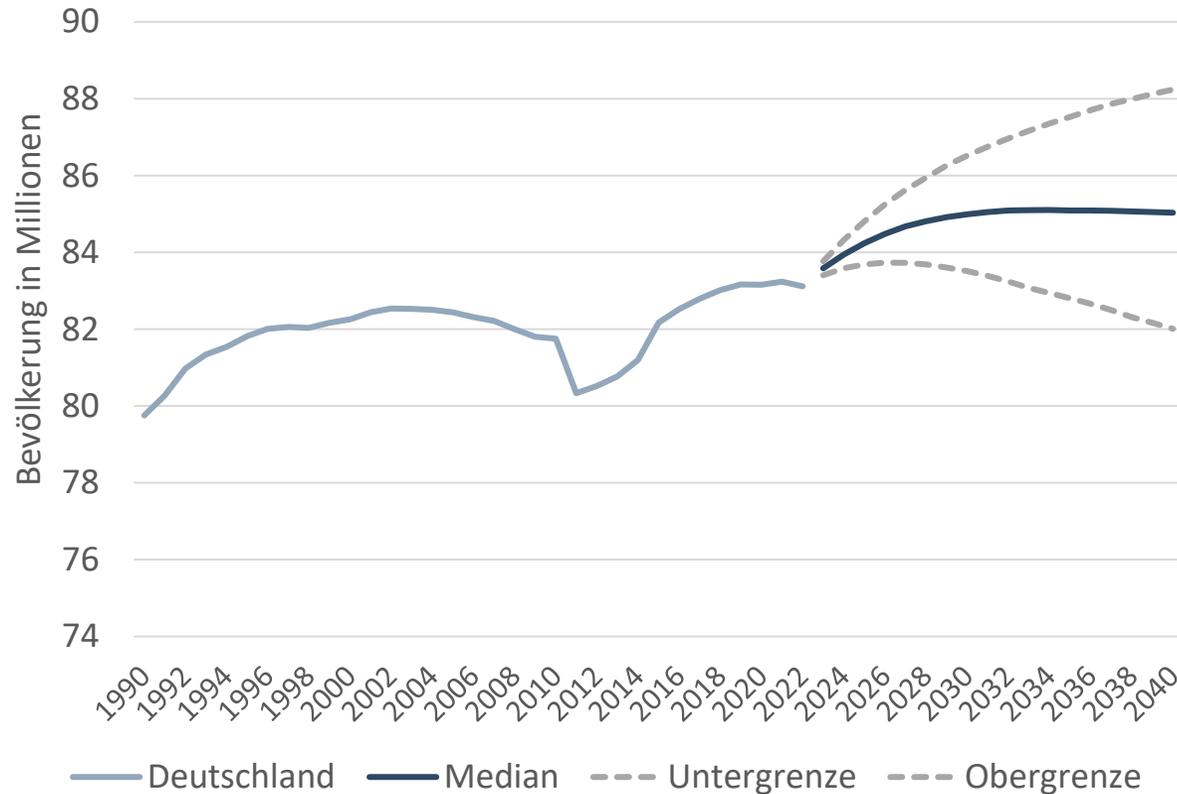


- Durch den Zensus 2022 erfolgte eine Korrektur des amtlichen Bevölkerungsstands zum 31.12.2022 von 84,4 auf 83,1 Mio.
- Der Höchstwert des Bevölkerungsstands wird 2034 erreicht. Die Bevölkerung wird sich bis dahin um etwa 2 Mio. auf etwa 85,1 Mio. erhöhen, danach nur leicht zurückgehen (2040: 85,0 Mio.)
- Starke Außen- und Binnenwanderungen führt seit Jahren zu **großen Unsicherheiten** hinsichtlich der Bevölkerungsprognosen

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft, Deschermeier 2024, Statistisches Bundesamt (15. Koordinierte)

Starkes Bevölkerungswachstum auf über 85 Mio. Einwohner

Entwicklung der Gesamtbevölkerung nach aktuellster Prognose



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

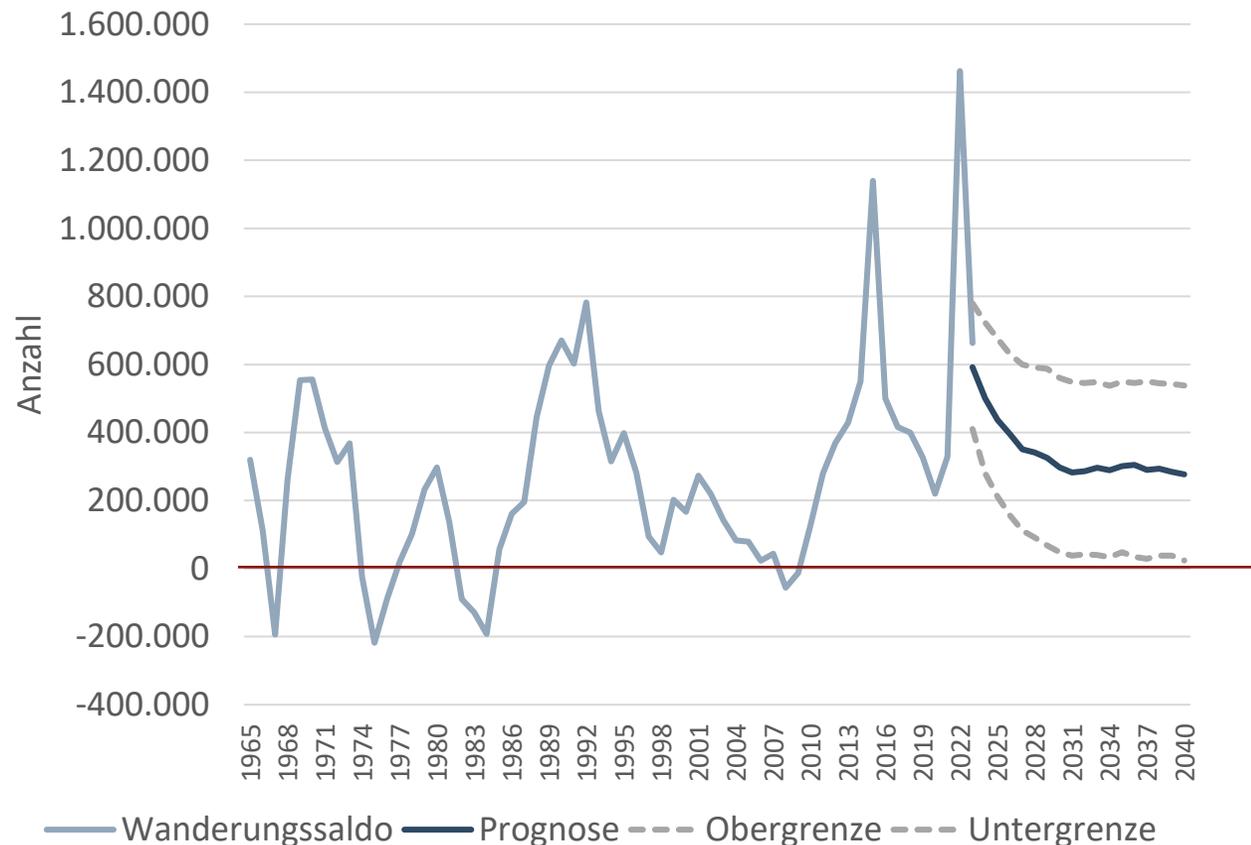
Positive Effekte für Wohnungsnachfrage, da...

- 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 2024, Statistisches Bundesamt (15. Koordinierte), Fuchs et al, 2022

Bislang: massive Unterschätzung der Zuwanderung

Wanderungssaldo zwischen Deutschland und Ausland



- Während Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 war Deutschland Abwanderungsland

Vergangenen Zuwanderung wurde systematisch unterschätzt!

- 2010er Jahre: +453.000 p.a.
- 2020-2023: +669.000 p.a.
- 2024: +430.000

→ Zuzug wichtig, da die deutsche Wirtschaft auf Fachkräfte aus dem Ausland angewiesen ist

Aktuelle Annahmen:

- IW-Prognose 2024: Rückgang auf +280.000 bis 2030
- Vergleich: 15. Koordinierte (2022) W1: +180.000, W2: +290.000, W3: +400.000

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft, Deschermeier 2024

Gespaltene Republik

Veränderung der Bevölkerung 2022 bis 2040

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

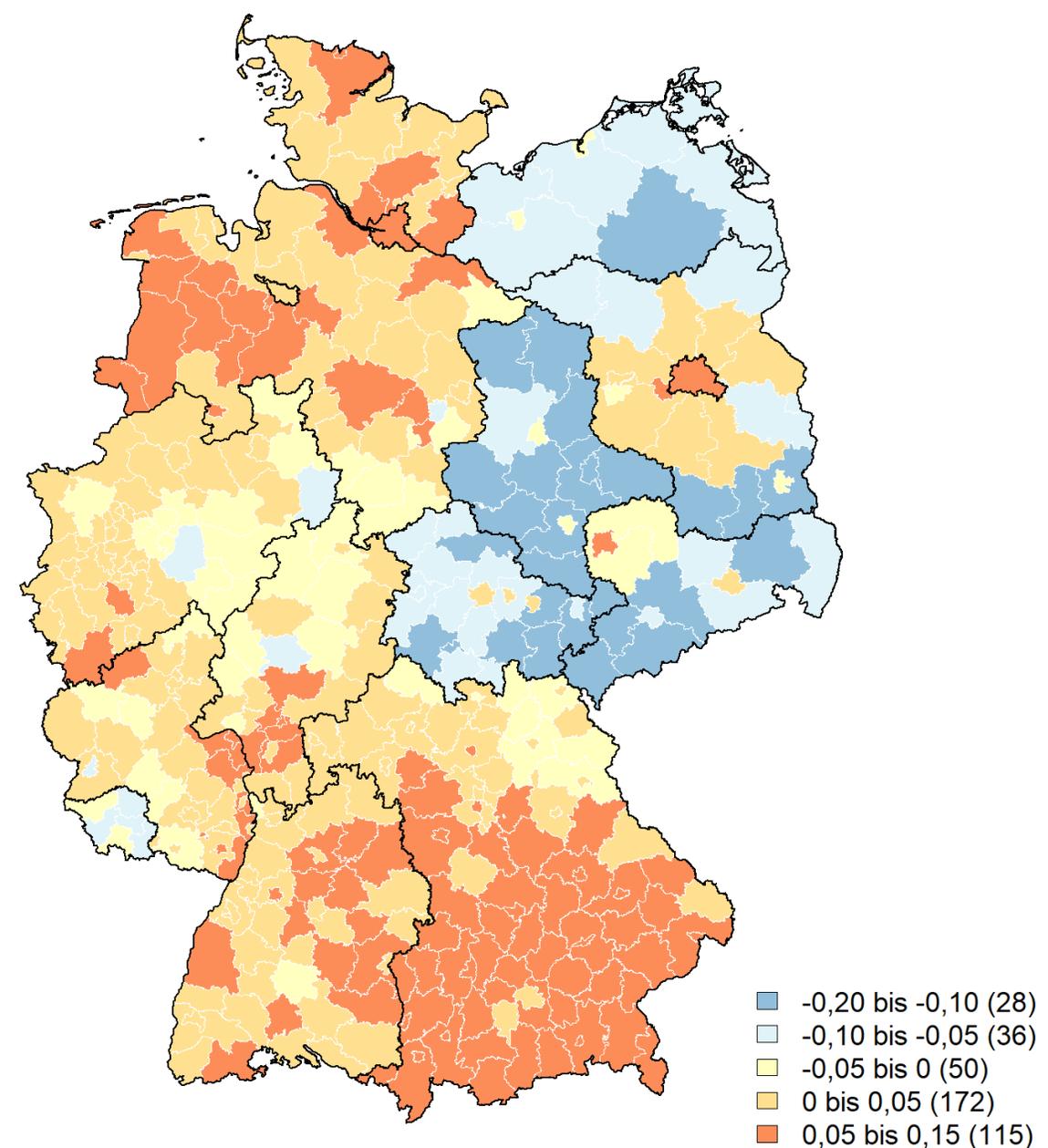
→ **Suburbane Räume**

- 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)

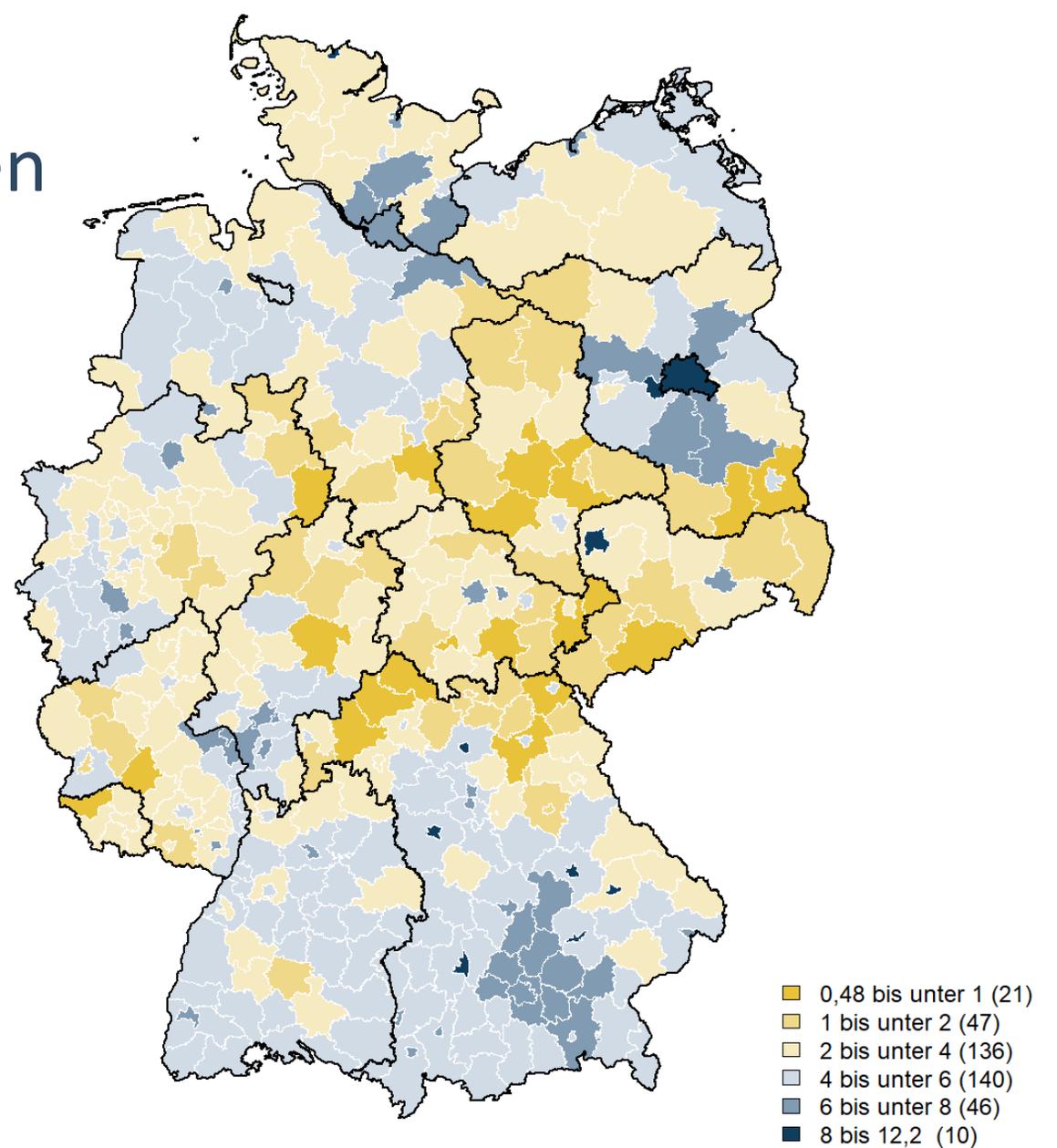
Quelle: Statistisches Bundesamt, Institut der deutschen Wirtschaft, Deschermeier et al. (2024)



Hohe Wohnungsbedarfe in prosperierenden Ballungsräumen

Bedarf p.a. je 1.000 Einwohner, 2021–25

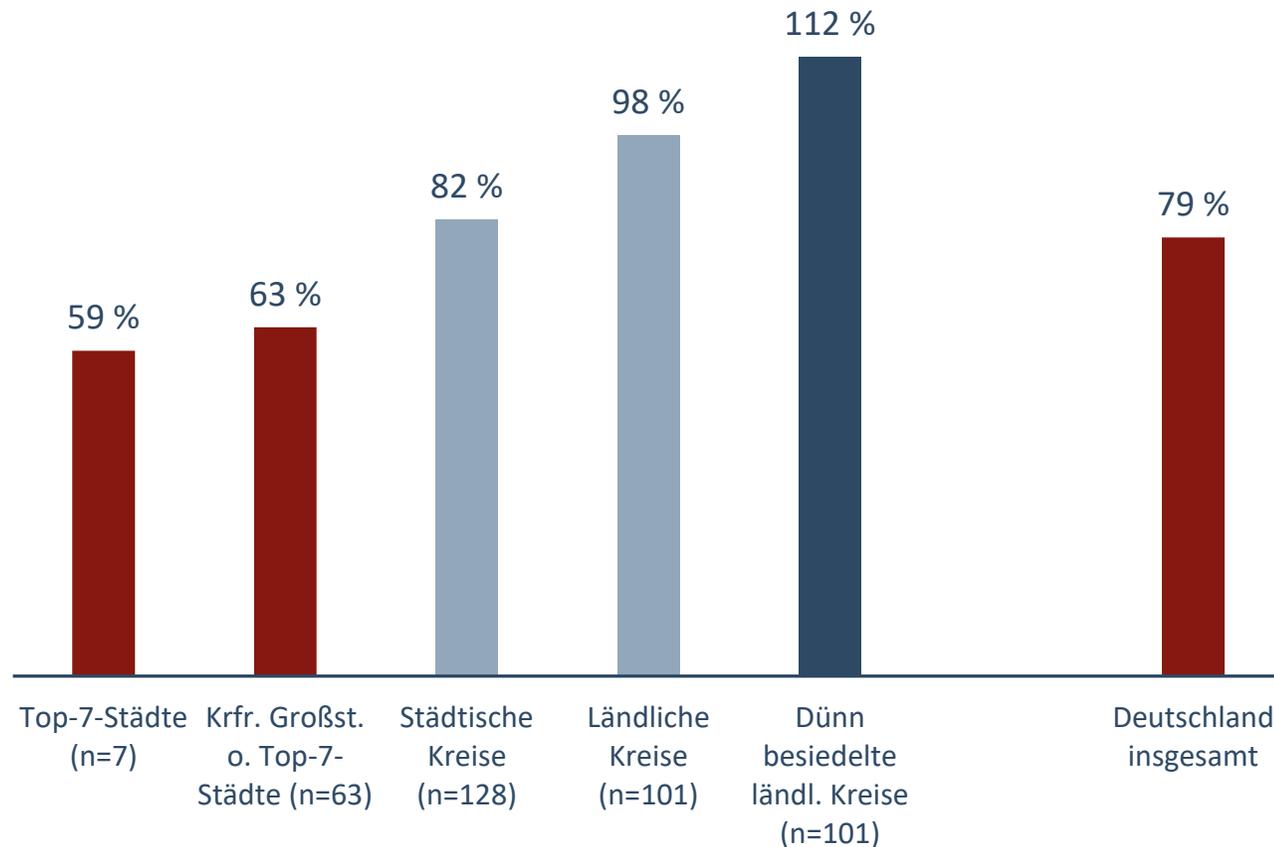
- Hohe Wohnungsbedarfe in weiten Teilen Bayerns und Baden-Württembergs, in der Rhein-Main-Schiene, sowie in Hamburg und Berlin mit angrenzenden Kreisen
- Top-Großstädte: Potsdam (12,2), Regensburg (10,2) und Leipzig (9,4), Top-7-Städte: Berlin (8,7) und Frankfurt (7,7) und Köln (7,3)
- Niedrige Wohnungsbedarfe in vielen ländlichen Kreisen insbes. in Mitteldeutschland und Nordbayern mit weniger als zwei neue Wohnungen je 1.000 Einwohner und Jahr.



Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft, Deschermeier et al. 2024

Mangel in den Städten, Überschüsse auf dem Land

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

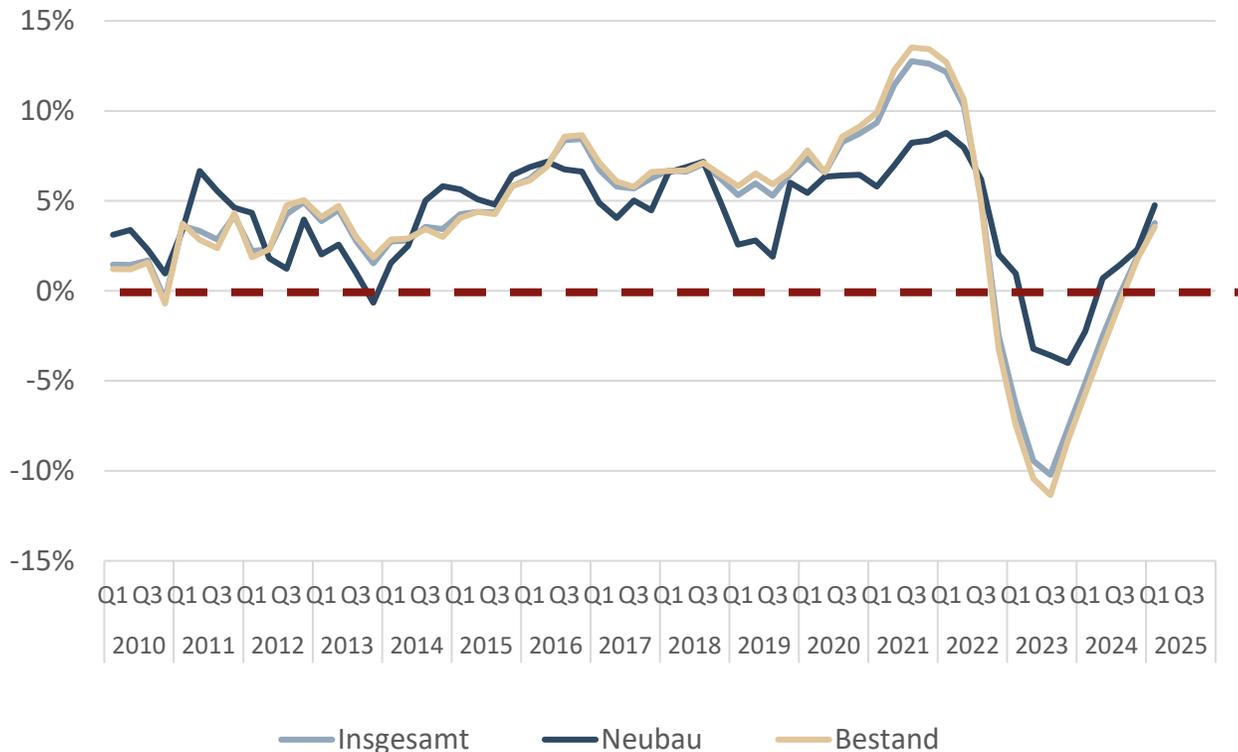


- Im Zeitraum 2021 bis 2025 werden jedes Jahr 372.600 neue Wohnungen benötigt. Zwischen 2021 und 2023 wurden hingegen jährlich nur 294.400 Wohnungen fertiggestellt → Der Bedarf wurde damit zu **79 %** gedeckt.
- In Agglomerationen herrscht großer Wohnungsmangel und die Bautätigkeit muss dort erhöht werden, 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

2022 endet Phase der stetig steigenden Immobilienpreise

Veränderung der Immobilienpreise ggü. Vorjahresquartal (letzter Stand: Q1 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 (+3,8% in Q1 2025 ggü. Vorjahresquartal)

Aussichten

- Wieder flächendeckend steigenden Preise, v.a. in Metropolregionen
- Politik kann Kosten im Neubau reduzieren (Gebäudetyp E, Hamburg-Standard)

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

Drei stabilisierende Faktoren für den Wohnungsbau

positive Fundamentalfaktoren

Hohe Wohnungsbedarfe

- in vielen Städten und Gemeinden sind Wohnungsbedarfe 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 Inflationserwartungen 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

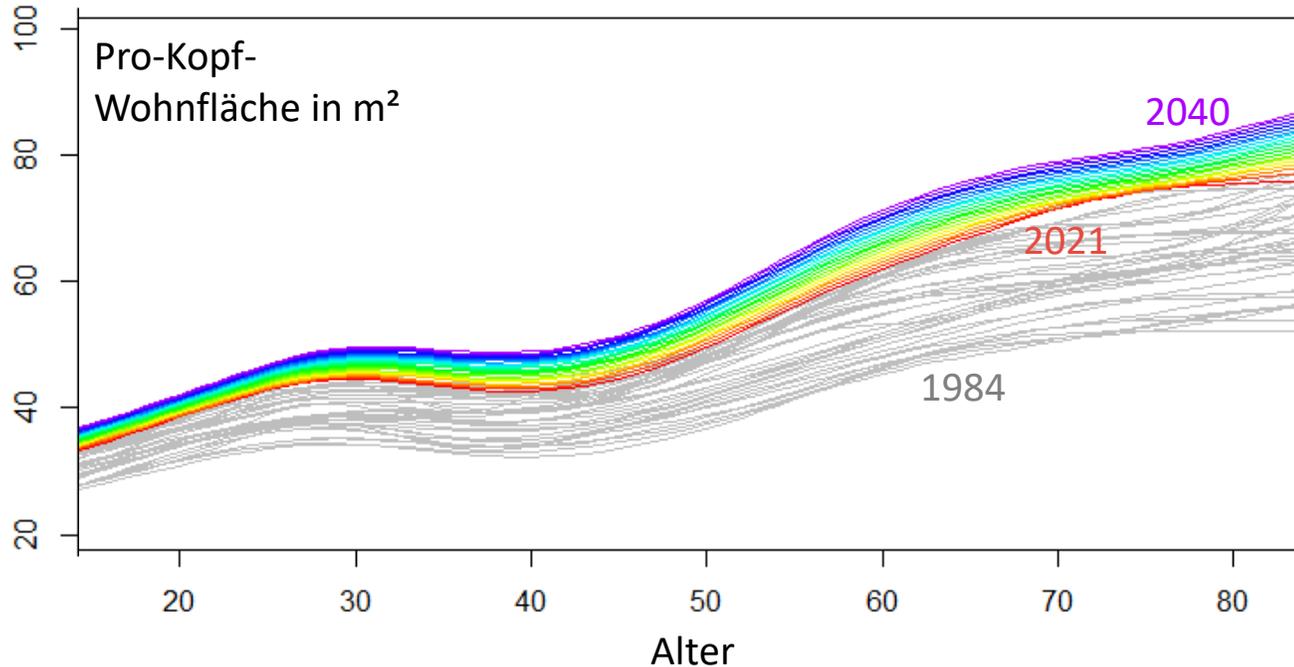
Steigende Mietrenditen

- höhere Zinsen verschieben das Verhältnis von Mieten und Kaufen zugunsten des Mietens
- höhere Zinsen dämpfen die Bauaktivität, was Knappheiten verschärft und zu einem zusätzlichen Druck auf die Mieten führt
- Angebotsmieten 2024: **+4,7%** (TOP-7-Städte: +5,9%)
- Bestandsmieten 2024: **+2,1%** für Nettokaltmiete (Wohnnebenkosten: +4,5%)

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

Herausforderung #1: Stetig steigender Wohnflächenkonsum

Rainbowplot des Pro-Kopf-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 steigendem 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 Flächeninanspruchnahme (2023: 51 ha/Tag)
- 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)
- Zu viele kleinteilige SuV-Entwicklungen in ländlich-peripheren Räumen mit bekannten Folgen
 - Verlust wertvoller Flächen / Zersiedelung
 - Verödung von Dorfkernen und Innenstädten
 - Abnehmende Siedlungsdichten und steigende Infrastrukturkosten (pro Kopf)

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!**

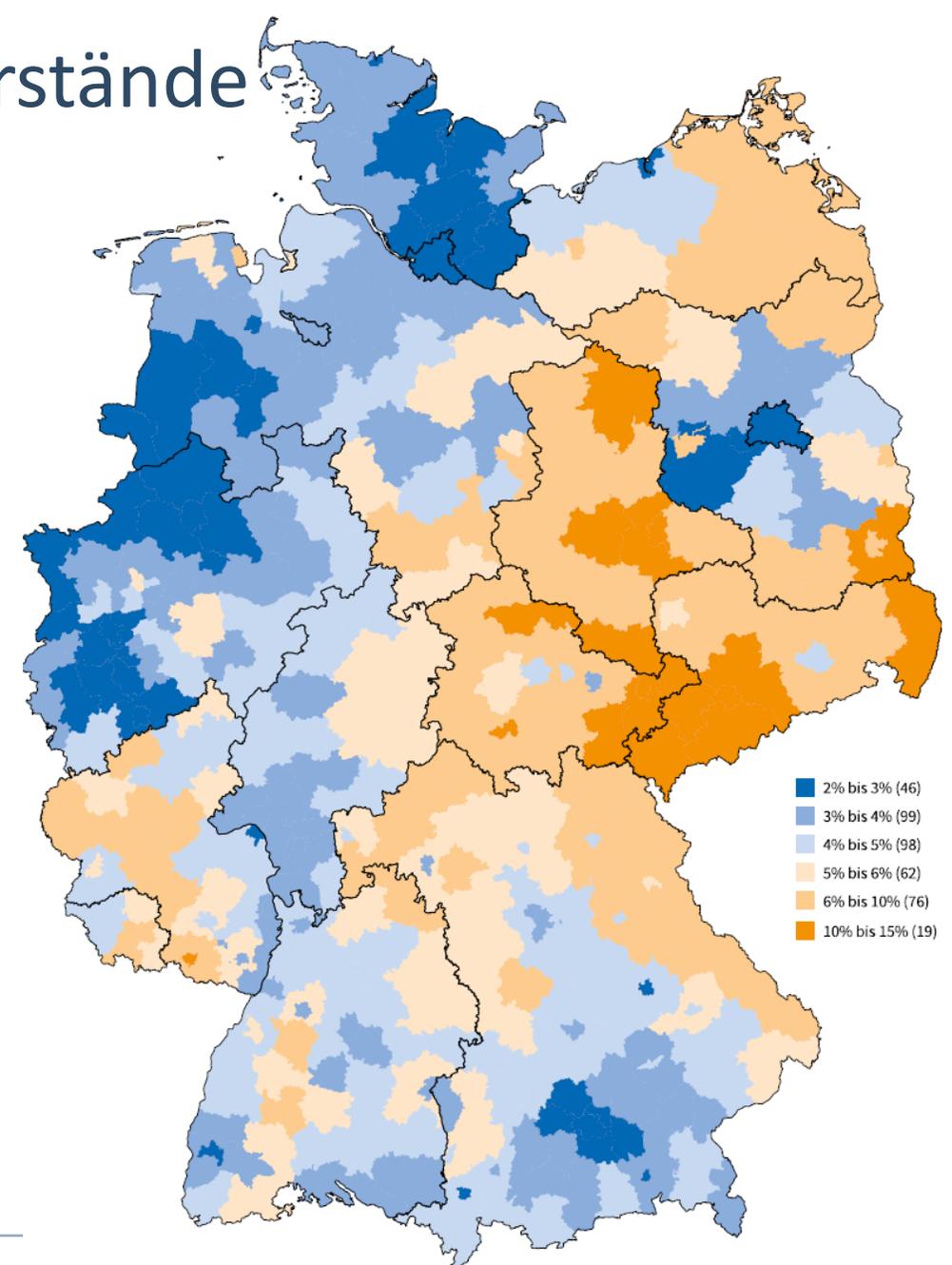
Ursache: Hohe Nachfrage nach Wohnraum auf Regionen ohne Leerstände konzentriert, während vielerorts ein Wohnraumüberangebot vorliegt

- 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

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, BauGB-Novelle etc.) und über ein Flächenmanagement ausreichend Bauland zur Verfügung stellen zu können → Maßnahmen wie der „**Bau-Turbo**“ müssen schnell umgesetzt werden
- **Kostensenkung im Bauwesen:** 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

