

Wertschöpfung

# Mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen

vbw

Position  
Stand: Januar 2025

Die bayerische Wirtschaft





## Vorwort

### Den Wohnungsbau mit dem Markt beleben

Der allzu schwache Wohnungsbau birgt in mehrfacher Hinsicht Sprengstoff. Sozial gesehen werden immer mehr Menschen durch die Wohnungspreise überfordert. Wirtschaftlich betrachtet bremst die Mangellage am Wohnungsmarkt alle Arbeitgeber in Ballungsräumen aus, und diese Entwicklung strahlt dann auf das ganze Land aus. Aus konjunktureller Perspektive steht der Einbruch am Wohnungsmarkt für einen wichtigen Teil der Wachstumschwäche unseres Landes.

Ein Teil der Parteien will auf diese Probleme vor allem mit neuen Auflagen und Marktkontrolle reagieren. Ein solcher Weg hat allerdings mit Lösungen nichts zu tun – er betont vielmehr bestehende Probleme und verstärkt sie damit.

Der richtige Weg löst die Probleme mit dem Markt. Wenn etwa mehr Baurecht geschaffen wird, Planungs- und Genehmigungsverfahren schlanker werden, preistreibende Auflagen zurückgenommen und Nachhaltigkeitsauflagen technologieoffen ausgestaltet werden, dann belebt das den Markt, und es kostet nur politischen Willen.

Für anderes muss Fördergeld in die Hand genommen oder, wie bei privaten Abschreibungen, auf Steuereinnahmen verzichtet werden. Zögern sollten wir allerdings auch hier nicht. Wenn dadurch Wohnungen gebaut oder saniert werden, dann zahlen Bauunternehmen und ihre Beschäftigten hier Steuern. Wenn andere Unternehmen dank neuen Wohnraums Beschäftigte finden und einstellen können, belebt das die Wirtschaft. Wenn mehr Wohnraum entsteht, verringern sich auch soziale Sorgen. Dahin sollten wir kommen.

Bertram Brossardt  
15. Januar 2025



# Inhalt

Position auf einen Blick	1	
<b>1</b>	<b>Der Wohnungsbau bremst Deutschland aus</b>	<b>2</b>
1.1	Der Wohnungsbau bricht ein	2
1.2	Der schwache Wohnungsbau führt in einen Teufelskreis	3
1.3	Parteien reagieren sehr unterschiedlich auf die Lage	3
<b>2</b>	<b>Position der vbw</b>	<b>4</b>
2.1	Mietpreisbremse auslaufen lassen	4
2.2	Sozialer Wohnungsbau ist nur ein Teil der Antwort	4
2.3	Schnell wirksame neue Förder- und Finanzierungsimpulse setzen	4
2.4	Degressive Abschreibung auch für Eigentümer ermöglichen	5
2.5	Steuerliche Belastung begrenzen	5
2.6	Mit technologischen Innovationen Effizienzpotenziale heben, Kosten senken und Tempo erhöhen	6
2.7	Nachhaltigkeitsziele erreichbar machen	6
2.8	Potenzial von Wohnungen für Beschäftigte heben	6
Ansprechpartner/Impressum	7	

# Position auf einen Blick

## Auf angebotsseitige Impulse setzen

Der Einbruch im Wohnungsbau prägt die wirtschaftliche Schwäche Deutschlands wesentlich mit. Neue Markteingriffe, die einige Parteien planen, würden die Lage am Wohnungsmarkt weiter verschärfen. Markt und Menschen brauchen angebotsseitige Impulse.

1. Die Mietpreisbremse muss wie gesetzlich vorgesehen Ende 2025 auslaufen.
2. Der soziale Wohnungsbau bleibt wichtig, kann aber nur ein überschaubarer Teil der Antwort auf den Mangel an bezahlbarem Wohnraum sein.
3. Der Wohnungsbau braucht schnellen Zugang zu Baurecht und Bauland sowie auch durch Digitalisierung vereinfachte Planungs- und Genehmigungsverfahren.
4. Der Bund muss Förderschwellen der KfW so anheben, dass die breite Mittelschicht erreicht wird und Förderangebote preisabhängig regional differenzieren. Bewährte Förderstrategien anderer Länder wie das österreichische Mietkaufmodell müssen zum Vorbild werden.
5. Die degressive Abschreibung muss auf selbstnutzende Eigentümer ausgedehnt werden. Die steuerliche Förderung energetischer Sanierungen muss deutlich stärker werden. Beim Erwerb der ersten selbstgenutzten Immobilie sollte die Grunderwerbsteuer erlassen werden. Steuerliche Lasten, die heute bei Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen für Wohnungsbau entstehen, müssen wegfallen.
6. Bau- und Lebenszykluskosten müssen durch seriellen modularen Bau, durch Building Information Modeling (BIM) und weitere technologische Innovationen gesenkt werden.
7. Kostentreibende Schutznormen müssen zum Kern ihrer Schutzziele zurückgeführt werden, auch mit dem Gebäudetyp E, für den haftungsrechtliche Fragen zu klären sind.
8. Um Nachhaltigkeitsziele beim Bauen erreichbar zu machen, muss auf Technologieoffenheit und Wirtschaftlichkeit gesetzt werden.
9. Um Unternehmen den Bau von Wohnungen für Beschäftigte zu erleichtern, müssen Förderoptionen entsprechend ausgedehnt, Baugenehmigungen und Nutzungsänderungen auf Betriebsgrundstücken erleichtert und erbschaftsteuerliche Hindernisse ebenso ausgeräumt werden wie Hemmnisse, die sich aus der Besteuerung des geldwerten Vorteils bei günstiger Vermietung ergeben.

# 1 Der Wohnungsbau bremst Deutschland aus

## In Parteienreaktionen stehen Marktimpulse gegen Marktkontrolle

### 1.1 Der Wohnungsbau bricht ein

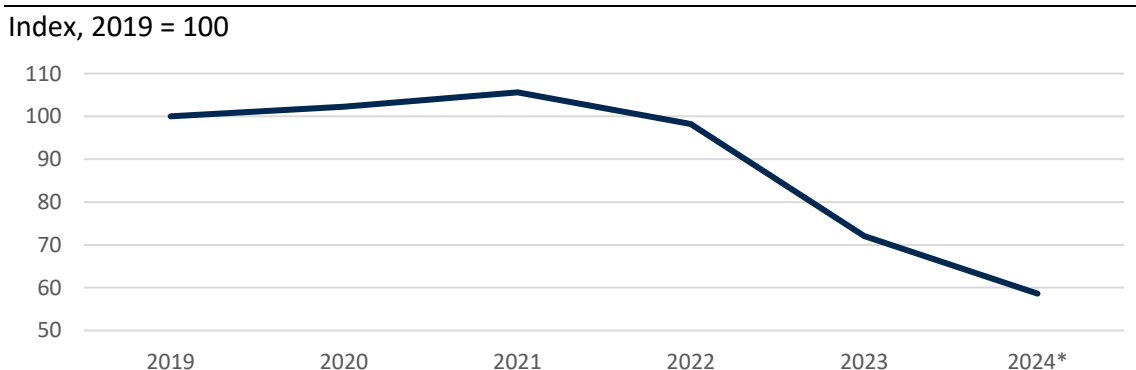
Der Wohnungsmarkt in Deutschland steckt tief in der Krise. In städtischen Gebieten, vor allem in Ballungszentren, herrscht Wohnungsnot. Wohnungspreise sind für Mieter und Käufer kaum mehr darstellbar. Teuren Investitionen in Neubauten stehen damit kaum Nachfrager gegenüber, die sich das durch knappes Bauland und hohe Bauauflagen teure Angebot leisten könnten. In vielen ländlichen Regionen stehen dagegen insgesamt ca. 1,9 Millionen Wohnungen leer.

Die Lage wird sich weiter verschärfen. Zwar liegen seit Jahren die Genehmigungszahlen je 1.000 Einwohner in den Großstädten mehr als doppelt so hoch wie im restlichen Bundesgebiet. Dies reicht aber nicht aus, um den Bedarf zu decken. Zudem bleiben die Wohnungsfertigstellungen nach wie vor relativ deutlich hinter den Genehmigungen zurück. Vor allem der Mietwohnungsneubau in den Ballungsgebieten und ihrem Umland liegt immer noch deutlich unter dem Bedarf.

Abbildung 1 zeigt indexiert die Genehmigungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Bestand und Neubau. Sie verdeutlicht, wie stark die Baugenehmigungen im Wohnungsbau seit dem Jahr 2021 eingebrochen sind. Im Jahr 2019 wurde noch der Bau von 360.493 Wohngebäuden genehmigt, 2021 waren es sogar 380.736. Im Jahr 2023 waren es gerade noch 259.639, zwischen Januar und November 2024 nurmehr 193.665, was für das Gesamtjahr nurmehr ca. 211.000 Genehmigungen erwarten lässt.

Abbildung 1

### Baugenehmigungen für Wohnungen in Deutschland



Quelle: Destatis Tabellen Code 31111-0001 und -0020 | Abruf: 20.01.2025; 2024: extrapoliert auf Basis einer jahresdurchschnittlichen Genehmigungszahl im Dezember 2024

Der Produktionsindex im Bauhauptgewerbe im Januar bis Oktober 2024 lag um 8,1 Prozent unter dem des Vorjahreszeitraums. Angesichts des Einbruchs im Genehmigungsgeschehen dürfte sich diese Entwicklung fortsetzen. Die gesamtwirtschaftliche Schwäche beeinträchtigt die Möglichkeiten, in den Wohnungsbau zu investieren, weiter. Sie steht auch einer positiven Entwicklung von Regionen mit günstigen Preisen im Weg. Solange sich in ländlichen Regionen Lebensbedingungen und Arbeitsmöglichkeiten nicht attraktiv entwickeln, werden die Menschen auch nicht aus teuren Städten dorthin umziehen. Tatsächlich hält die Binnenwanderung in die großen Ballungszentren, in Regionalzentren mit vergleichsweise guter wirtschaftlicher Entwicklung und in attraktive Universitätsstädte weiter an.

## 1.2 Der schwache Wohnungsbau führt in einen Teufelskreis

Der Einbruch im Wohnungsbau führt Deutschland in einen Teufelskreis. Er wirft die Konjunktur in der Bauwirtschaft stark zurück und ist damit eine der wesentlichen Ursachen für die schwache wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands insgesamt. Das auch wegen des Einbruchs zu schwache Angebot treibt das Preisniveau am Mietmarkt nach oben. Das geht zu Lasten aller Wohnungssuchenden, und erschwert es den Unternehmen in Regionen mit knappem Wohnraum, Arbeitskräfte zu gewinnen. Die Belebung des Wohnungsbaus ist daher ein wichtiger Baustein eines Wachstumskurses für Deutschland.

## 1.3 Parteien reagieren sehr unterschiedlich auf die Lage

Die Positionen verschiedener Parteien lassen sich einem Block zuordnen, der die Wohnungsnot vor allem durch Wohnungsbau lösen will, und einem, der in erster Linie auf Preiskontrolle am Mietmarkt setzt. Kurz gesagt: Marktimpulse stehen gegen Marktkontrolle.

Die Union setzt insbesondere auf ein schlankeres Bauordnungs- und Bauplanungsrecht, einfacheres Bauen und schnellere Verfahren, besseren Zugang zu Bauland und Baurecht, den Abbau steuerlicher Nachteile bei Vermietung unter dem marktüblichen Niveau und bessere Förderbedingungen. Die FDP positioniert sich im Planungswesen ähnlich und stellt noch stärker auf steuerliche Impulse sowie auf innovative technische Lösungen ab, außerdem fordert sie ein Auslaufen der Mietpreisbremse. Auch die Freien Wähler stellen sich baufreundlich auf, mit einem besonderen Fokus auf die Bildung von Wohneigentum.

Die SPD dagegen will die Mietpreisbremse verlängern und verschärfen, und dafür unter anderem die Entwicklung der Mieten im privaten Wohnungsmarkt am geförderten Sektor messen. Vermieter sollen zusätzlich mit Teilen der Grundsteuer belastet werden. Dem stehen nur schwache Impulse im Förderwesen und bei Verfahren gegenüber. Auch bei Bündnis 90/Die Grünen geht es zuerst um eine dauerhafte und schärfere Mietpreisbremse, und demgegenüber erst nachgeordnet um schnellere Verfahren und höhere Förderung. Technische Potenziale werden hier nicht angesprochen.



## 2 Position der vbw

### Bauen erleichtern, entlasten und fördern

Der einzige schnelle Ausweg aus der desolaten Lage am Wohnungsmarkt sind angebotsseitige Impulse, die das Baugeschehen vor allem in den Ballungsräumen und um sie herum beleben und dort die Lage am Wohnungsmarkt entspannen. Der Wohnungsmarkt braucht schnellen Zugang zu Baurecht und Bauland, auch durch Digitalisierung vereinfachte Planungs- und Genehmigungsverfahren. Die bislang stetig wachsenden Anforderungen an das Bauen müssen deutlich zurückgenommen werden. Auch für Bürgerbeteiligungen gilt: So richtig und wichtig sie im Rahmen städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen sind: Sie dürfen weder zu erheblichen Verzögerungen führen noch im Sinne des Gemeinwohls wichtige Projekte grundlegend gefährden. Erst mit einem solchen Kurs können auch ungesunde Entwicklungen am Mietmarkt wieder eingefangen werden

#### 2.1 Mietpreislösung auslaufen lassen

Ausreichend Wohnraum ist die Grundvoraussetzung für stabile Mieten. Alle Ansätze, die es unattraktiv machen, Wohnraum zur Vermietung auf den Markt zu bringen, sind abzulehnen. Rufe nach immer neuen staatlichen Eingriffen in den Mietmarkt sind kontraproduktiv. Schon als Androhung bremsen sie den Wohnungsbau aus, denn er lässt sich damit schlicht nicht mehr finanzieren. Das gilt für eine Verschärfung der Mietpreislösung ebenso wie für eine Kappungsgrenze bei Indexmieten, die nur die Inflation ausgleichen, oder für ein Ausbremsen der Option, Sanierungskosten über die Miete wieder einzuspielen.

Die Mietpreislösung muss wie vorgesehen auslaufen, denn sie überdeckt nur schwerwiegende Symptome falscher Politik und blockiert gleichzeitig Investitionspotenziale im Wohnungsbau. Gleiches gilt im Übrigen für Forderungen, die Instrumente zur sogenannten „Sozialgerechte Bodennutzung“ (SOBON) zu schärfen. Auch hier geht es um harte Eingriffe in Eigentümerrechte und zusätzliche Abgaben, die das Investitionsgeschehen zurückwerfen.

#### 2.2 Sozialer Wohnungsbau ist nur ein Teil der Antwort

Sozialer Wohnungsbau hat seinen Wert, aber auch er kann nur ein kleiner Teil der Antwort auf die Probleme am Wohnungsmarkt sein, und auch er wird durch hohe Kosten und knappes Baurecht behindert.

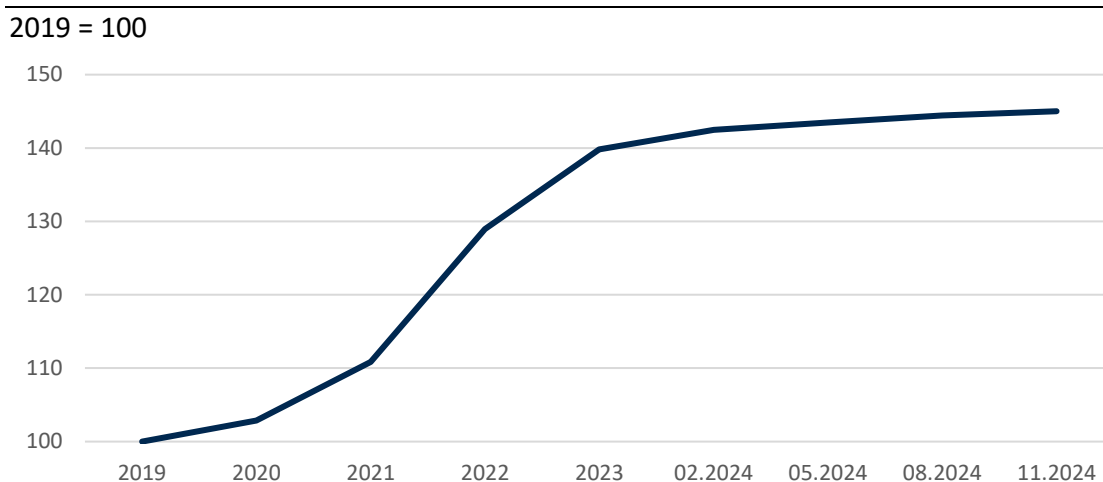
#### 2.3 Schnell wirksame neue Förder- und Finanzierungsimpulse setzen

Höchste Priorität müssen schnell wirksame Förderimpulse haben. Hierfür muss der Bund Förderswellen in KfW Angeboten auf ein Niveau anheben, das auch die breite

Mittelschicht erreicht. Zudem muss das Fördervolumen auf zehn Milliarden Euro pro Jahr angehoben werden. Auch müssen Förderangebote angesichts stark unterschiedlicher Preisniveaus regional differenziert werden. Schließlich sollten bewährte Fördermodelle europäischer Partnerstaaten wie das österreichische Mietkaufmodell, das auch zu Wohneigentum führt, zum Vorbild genommen werden.

#### Abbildung 2

#### Baupreisindex (Bauleistungen am Bauwerk) für Wohngebäude



Quelle: Destatis Tabellen Code 61261-0001 und -0002 | Abruf: 30.12.2024; Darstellung: vbw

## 2.4 Degressive Abschreibung auch für Eigentümer ermöglichen

Die Finanzierung von Wohnungsbau durch Unternehmen muss durch degressive Abschreibung auf selbstnutzende Eigentümer ausgedehnt werden. Zur Bestandssicherung muss auch die steuerliche Förderung energetischer Sanierungen deutlich aufgebessert werden.

## 2.5 Steuerliche Belastung begrenzen

Um die Anschaffungskosten für Wohnraum zu senken, sollte beim Erwerb der ersten selbstgenutzten Immobilie die Grunderwerbsteuer erlassen werden, am besten im Zuge einer grundlegenden Reform, die überbordende Anti Missbrauchsvorschriften einfängt und verhindert, dass der Länderfinanzausgleich steuersatztreibend auf die Grunderwerbsteuer durchschlägt. Auch gilt es, steuerliche Lasten zu vermeiden, die heute bei Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen für Wohnungsbau entstehen.

## 2.6 Mit technologischen Innovationen Effizienzpotenziale heben, Kosten senken und Tempo erhöhen

Digitale Bearbeitungs- und Beteiligungsverfahren müssen eingesetzt werden, um Zeit zu sparen und Qualität zu gewinnen. Bau- und Lebenszykluskosten können durch seriellen modularen Bau, durch Building Information Modeling (BIM) und weitere technologische Innovationen gesenkt werden. Parallel müssen kostentreibende rechtliche und technische Schutznormen auf den Kernbestand ihrer Schutzziele zurückgeführt werden, auch mit dem Gebäudetyp E, der experimentelles einfaches Bauen zulässt. Ihm stehen noch haftungsrechtliche Anforderungen entgegen, die der Bundesgesetzgeber vereinfachend klarstellen muss.

## 2.7 Nachhaltigkeitsziele erreichbar machen

Um Nachhaltigkeitsziele beim Bauen erreichbar zu machen, muss auf Technologieoffenheit und Wirtschaftlichkeit gesetzt werden. Derzeit unerfüllbare Auflagen zu Sustainable Finance müssen angepasst und auf innovative Lösungen ausgerichtet werden. Energieeffizienzziele sollten durch CO<sub>2</sub>-Einsparziele ersetzbar sein. Bremsen für die Kreislaufwirtschaft sind zu lösen, sowohl durch Verfügbarkeit von Vorrats- und Wiederaufbereitungsflächen für Baustoffe als auch durch rechtliche Absicherung der Verwendung von Recyclingbaustoffen.

## 2.8 Potenzial von Wohnungen für Beschäftigte heben

Es gilt, mehr Unternehmen als Investoren in den Wohnungsbau zu gewinnen. Notwendig sind bessere Rahmenbedingungen für den Bau von Wohnungen für Beschäftigte. Dabei sind auch Projekte von institutionellen Anlegern voranzutreiben, die in der Lage sind, große Projekte zu finanzieren. Die Hindernisse im Wohnungsbau ballen sich dort, wo Unternehmen Wohnungen für ihre Beschäftigten bauen wollen: Förderung greift nicht, Baugenehmigungen und Nutzungsänderungen auf Betriebsgrundstücken sind schwer zu erhalten. Wenn das Unternehmen vererbt wird, fallen die Wohnungen nicht unter die Verschonungsregeln der Erbschaftsteuer. Und wenn die Wohnungen in Ballungsräumen zu anderswo normalen Preisen vermietet werden, müssen Arbeitnehmer den damit verbundenen Vorteil besteuern. Alle diese Hemmnisse müssen ausgeräumt werden.

## Ansprechpartner/Impressum

---

### **Dr. Benedikt Röchardt**

Abteilung Wirtschaftspolitik

Telefon 089-551 78-252  
[benedikt.ruechardt@vbw-bayern.de](mailto:benedikt.ruechardt@vbw-bayern.de)

### **Volker M. Schilling**

Abteilung Wirtschaftspolitik

Telefon 089-551 78-268  
[volker.schilling@vbw-bayern.de](mailto:volker.schilling@vbw-bayern.de)

## Impressum

Alle Angaben dieser Publikation beziehen sich ohne jede Diskriminierungsabsicht grundsätzlich auf alle Geschlechter.

## Herausgeber

### **vbw**

Vereinigung der Bayerischen  
Wirtschaft e. V.

Max-Joseph-Straße 5  
80333 München

[www.vbw-bayern.de](http://www.vbw-bayern.de)

© vbw Januar 2025