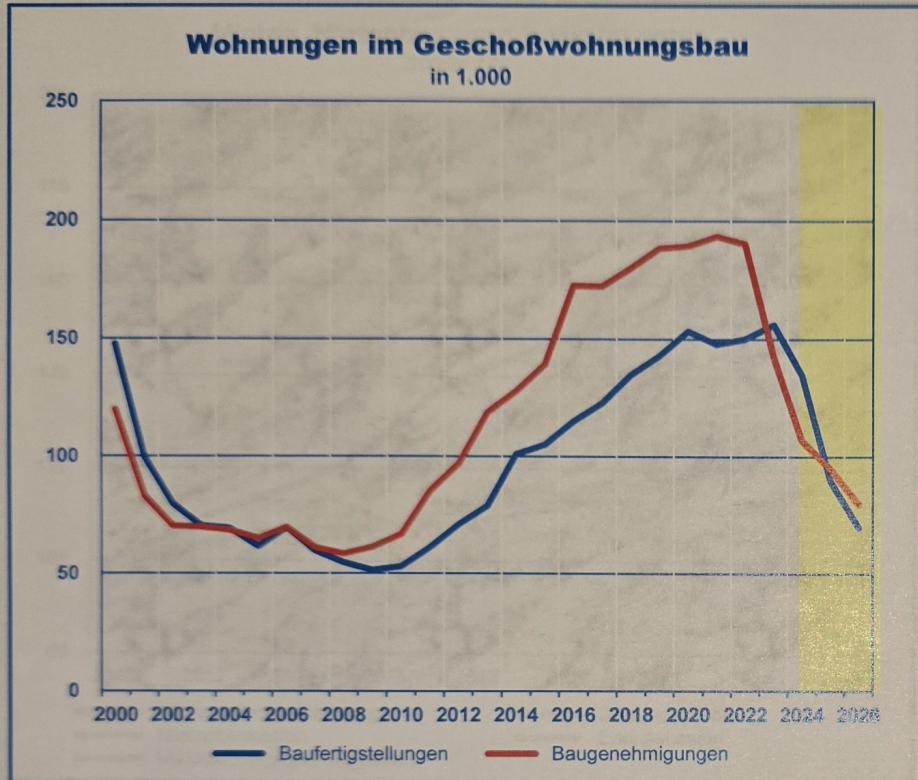


# Wohnungen: Seit Jahren unzureichende Bautätigkeit



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

27.01.2025

Flüchtlinge: Von der Politik lange verdrängte Problemfelder trotz massiver gesellschaftlicher Negativeffekte

Empirische Wirtschaftsanalyse  
Dr. Bruno Kesseler  
Tel.: 0208 / 668796 Fax: 0208 / 630824 Email: bruno.kesseler47@t-online.de

**Wohnen ist ein elementares Bedürfnis. In Deutschland dominiert der Mietwohnungsmarkt.** Kaltmieten sind für private Haushalte der größte Ausgabenposten mit bis zu 30% oder gar darüber. Hinzu kommen Neben- und Energiekosten. Besonders prekär ist die Situation für Haushalte mit niedrigen Einkommen.

Seit Jahren ist die Bautätigkeit im Geschoßwohnungsbau völlig unzureichend. Bauland ist knapp, Baulücken werden wenig genutzt und für brachliegende Flächen gibt es kein Baugebot. Im Vereinigungsboom in den 1990er Jahren zog die Inflation erheblich an, und die Bundesbank steuerte stark dagegen. Hypothekenzinsen erreichten Spitzenwerte von 10%. Dadurch brach der Geschoßwohnungsbau massiv ein. Mitte der 2000er Jahre sanken sogar die Wohnungsbestände. Der Mietwohnungsmarkt war somit schon damals sehr angespannt. In den 2010er Jahren wurden zwar wieder mehr Mietwohnungen gebaut, gleichzeitig stieg aber die Bevölkerung sehr stark, zunächst durch den Zuzug von EU-Bürgern aus Osteuropa dann durch die zwei dramatischen Flüchtlingswellen von 2015 und 2022. Durch die markante Zinswende der EZB zeichnet sich im Geschoßwohnungsbau aktuell ein ähnlicher Niedergang ab wie damals.

Angesichts der sich beständig verschärfenden Marktengen entfaltete sich eine dramatische Spekulation mit Mietwohnungen und ganzen Siedlungen. Die Preise für Miethäuser vervierfachte sich innerhalb von 15 Jahren.. Trotz stark steigender Mieten wurden sie dennoch teilweise mangelhaft bewirtschaftet. Die Lage bei preiswerten Wohnungen wurde zusätzlich dadurch belastet, dass die öffentliche Hand große Bestände an Sozialwohnungen verkauften (Negativbeispiel Dresden). (vgl. A5-A7)