

## **Baulandmangel und Bürokratie: Haupthemmnisse für den Wohnungsmarkt**

Für die ohnehin schon angespannten Wohnungsmärkte der deutschen Metropolen und Ballungsräume gab es in den zurückliegenden Wochen und Monaten eine Reihe von schlechten Nachrichten: Die Baugenehmigungszahlen gehen deutlich zurück, und da erfahrungsgemäß ohnehin nur ein Teil der genehmigten Wohnungen tatsächlich gebaut wird, dürften die Fertigstellungszahlen demnächst noch stärker einbrechen. Da die Wohnungsnachfrage vielerorts eher noch zunimmt, hat das weiter steigende Mieten zur Folge. Begründet werden die aktuellen Entwicklungen meist mit den steigenden Zinsen, welche die Finanzierung von Bauvorhaben verteuern, und mit der Inflation, speziell mit den stark gestiegenen Baukosten.

Wäre also bei einem Rückgang der Inflation und wieder sinkenden Zinsen mit einer Entspannung an Deutschlands Wohnungsmärkten zu rechnen? Wer das erwartet, könnte möglicherweise eine herbe Enttäuschung erleben. Denn die aktuellen Probleme am Wohnungsmarkt haben tiefer liegende Ursachen, die nur zum Teil mit den aktuellen Entwicklungen der Zinsen und Preise zusammenhängen. Interessant sind in diesem Zusammenhang die Einschätzungen von Reiner Braun, dem Vorstandschef des auf Immobilien spezialisierten Analyse- und Beratungsunternehmens empirica. In einem Interview mit n-tv.de erklärte der Experte im April 2023, er rechne erst ab etwa 2025 mit dem Tiefpunkt der Entwicklung, weil bis dahin noch bereits begonnene Bauprojekte abgeschlossen würden und der starke Einbruch der Baugenehmigungen erst in zwei bis drei Jahren am Markt in Form entsprechend rückläufiger Fertigstellungen sichtbar sein werde. Gleichzeitig sei der Nachfragezyklus ungebrochen; der Bedarf an Wohnungen könne nicht gedeckt werden und steige weiter.

Bemerkenswert ist vor allem Brauns Antwort auf die Frage, ob allein die Zinswende der Notenbanken aufgrund der Inflation und die gestiegenen Zinsen zu der aktuellen Entwicklung geführt hätten: Das Problem liege viel tiefer, und das Wichtigste, was gebraucht werde, sei Bauland. Dieses sei seit Jahren der am stärksten limitierende Faktor beim Bauen. Die Kommunen, insbesondere die Metropolen, müssten mehr Bauland ausweisen. Das lasse sich nicht durch häufig geforderte Maßnahmen wie

Nachverdichtung oder Aufstockungen ersetzen. Dazu komme, dass das Bauen in den vergangenen Jahren durch ständig neue und verschärfte Vorschriften extrem verteuert worden sei. Auch sei das Wirrwarr aus Bauordnungen, Vorschriften und Gesetzen, die sich von Land zu Land und sogar von Kommune zu Kommune unterschieden, kaum noch zu überschauen. Auch wenn jede neue Klima-, Brand- oder Schallschutznorm für sich genommen nachvollziehbar sein mag, habe das insgesamt dazu beigetragen, dass Neubau in Deutschland fast unbezahlbar geworden sei. So seien die Baukosten in den vergangenen 20 Jahren etwa doppelt so schnell gestiegen wie die Gesamtinflation, also größtenteils bereits zu einer Zeit, in der die Verbraucherpreise nur vergleichsweise langsam stiegen.

Mit Blick auf die Zinsen verweist der empirica-Chef darauf, dass diese jetzt bei vier Prozent lägen. Doch auch als sie früher einmal acht Prozent betragen hätten, sei gebaut worden. Die Zinsen würden kaum wieder auf ein Niveau von einem Prozent oder weniger fallen, und man müsse sich mit dem neuen, eigentlich normalen Zinsniveau einrichten. Baulandmangel und steigende Anforderungen hätten die Preise schon seit Jahren nach oben getrieben, und die extremen Niedrigzinsen hätten diese Probleme nur überdeckt, weil sich dies mit billigem Geld teilweise habe ausgleichen lassen.

Mit Blick auf mögliche Lösungsansätze plädiert Braun dafür, keinesfalls gegen die bestehenden strukturellen Probleme „anzusubventionieren“, auch wenn es ein schwieriger und langwieriger Prozess sei, die überbordende Baubürokratie zurückzuschneiden. Zudem gebe es auch schwierige politische Abwägungen im Hinblick auf die Kosten des Klimaschutzes und der Sicherheit. Das Ausweisen von Bauland wiederum sei Sache der Kommunen und dort ein heikles Thema. Einfache Lösungen scheinen also nicht in Sicht, aber mit seinen Hinweisen auf Baulandmangel und Bürokratie hat Braun zumindest zwei Bereiche benannt, in denen es durchaus möglich ist, auf bundes- und kommunalpolitischer Ebene Fortschritte zu erarbeiten, ohne dabei – wie bei Zinsentwicklung und Inflation – von externen Einflussfaktoren abhängig zu sein.