

Wohnungskrise

Systemische Wohnungspolitik

In den deutschen Ballungsräumen gehen die Mieten durch die Decke. Die Wohnungskrise ist aber nicht nur eine Belastung für Mieter. Sie ist auch zur Bremse für das Wirtschaftswachstum geworden (Pestel-Institut, 2025). Die Wohnraumknappheit sorgt zudem für Unzufriedenheit und gefährdet damit den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Die Krise lässt sich an vielen Indikatoren ablesen: In Berliner Innenstadtbzirken werden z. B. bis zu 70 % aller neugelisteten Wohnungen möbliert vermietet, da hier die Mietpreisbremse nicht greift. Gleichzeitig sind über 14.000 Ferienwohnungen in der Stadt bei Airbnb registriert (Inside Airbnb, 2025). Über 40.000 Wohnungen stehen leer (Tagesschau, 2024), Zehntausende Mietwohnungen wurden in Eigentumswohnungen umgewandelt (Berliner Mieterverein, 2025), und eine unbekannte, aber wahrscheinlich beträchtliche Zahl wird unter der Hand zu horrenden Mieten untervermietet.

Auf der Nachfrageseite wirken gleich mehrere Mega-Trends: Der demografische Wandel sorgt dafür, dass Wohnraum länger genutzt wird; die fortschreitende Urbanisierung bringt konstanten Zuzug in die großen Städte und Wohnraumpräferenzen haben sich wegen der Möglichkeit zum Homeoffice geändert (Braesemann et al., 2025). Auf der Angebotsseite wirken Lieferkettenengpässe, hohe Energiepreise und Zinsen, Fachkräftemangel im Baugewerbe, knappes Bauland in Ballungsräumen sowie komplizierte Vorschriften und langwierige Verfahren bei der Erteilung einer Baugenehmigung. Die mangelnde Digitalisierung des Immobiliensektors erschwert das Teilen von Daten zwischen Planungsbehörden, Bauherren und Entscheidern. All das macht den Wohnungsneubau teuer.

Politische Maßnahmen, die auf lokaler und nationaler Ebene getroffen werden, können zwar Mega-Trends wie den demografischen Wandel oder die Urbanisierung nicht bändigen, sie können aber so ausgelegt sein, dass sie systemisch wirken. Das bedeutet, dass Politik gezielt Hebelpunkte (Meadows, 2008) identifizieren sollte, um das Gesamtsystem Wohnungsmarkt in die richtige Richtung zu beeinflussen. Um den Wohnungsmarkt systemisch zu steuern, müssen wir verstehen, dass die verschiedenen Indikatoren alle Symptome derselben Ursache sind: einer akuten Angebotsknappheit. Eine systemische Wohnungspolitik setzt hier an. Sie versucht, Regularien so zu gestalten, dass mehr Wohnraum entsteht, um so die Mieten zu

stabilisieren. Der gerade verabschiedete Bauturbo kann in diese Richtung wirken. Entscheidet sich eine Kommune, den Bauturbo anzuwenden, werden Genehmigungsprozesse vereinfacht. Damit wird Bauen günstiger und mehr Flächen können dem Wohnungsneubau zugeführt werden. Damit die Wohnungskrise aber nachhaltig gelöst werden kann, braucht es einen ganzen Maßnahmenmix. Insbesondere müssen ungenutzte Flächen und leerstehende Immobilien in angespannten Lagen dem Wohnungsmarkt zugeführt werden, und Zweckentfremdungen müssen finanziell weniger attraktiv sein als regulär zu vermieten.

Ein an der Flächennutzung orientierter Zertifikatehandel, wie er aus dem Umweltschutz bekannt ist, kann ein systemischer Ansatz sein, um den Wohnungsmarkt zu steuern. So könnten z. B. pro Quadratmeter Neubau zwei Zertifikate ausgegeben werden, die dann an einer Börse gehandelt werden können. Bei einer gesellschaftlich wünschenswerten Flächennutzung (also z. B. beim Bau von günstigen Mietwohnungen) wird pro Quadratmeter nur ein Zertifikat benötigt, bei Luxuswohnungen hingegen drei Zertifikate pro Quadratmeter. Diese müssten dann an der Zertifikatebörse zugekauft werden. So verteuern sie den Luxusneubau, während sie indirekt den Neubau mietgünstiger Wohnungen bezuschussen. Somit werden die finanziellen Fehlanreize, die in angespannten Lagen den Bau von Luxuswohnungen attraktiv machen, durch einen Marktmechanismus ausgeglichen. Ebenso könnten Zertifikate auf Leerstand und Zweckentfremdung durch Ferienwohnungen das Marktversagen am Wohnungsmarkt bekämpfen. Einnahmen aus dem Zertifikatehandel könnten zudem für den sozialen Wohnungsbau verwendet werden.

Diese Beispiele zeigen, wie der Wohnungsmarkt ohne strikte Verbote und träge Verfahren effektiv gesteuert werden kann. Eine systemische Wohnungspolitik überlässt das Feld nicht den auf Gewinnmaximierung ausgerichteten Marktkräften, sondern nutzt Hebelpunkte, um Wohnraum dort zu fördern, wo er gebraucht wird.

Dr. Fabian Braesemann

Oxford Internet Institute der Universität Oxford, Complexity Science Hub (CSH), Wien & Einstein Center Digital Future (ECDF), Berlin

Literatur

- Berliner Mieterverein e. V. (2025). *Info 26: Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen: Tipps und Ratschläge zum Mieterschutz*.
- Braesemann, F., Kluge, J. & Lorenz, H. (2025). How have urban housing preferences developed in response to the COVID-19 pandemic? A case study of Vienna. *PLOS ONE*, 20(5), e0322629.
- Inside Airbnb. (2025). *Adding data to the debate*.
- Meadows, D. (2008). *Thinking in Systems: A Primer*. Chelsea Green Publishing.
- Pestel-Institut. (2025). *Wohnen im Lebenszyklus: EXPO REAL Wohnstudie*.
- Tagesschau. (2024, 4. Juli). *Zensus 2022: Fast zwei Millionen Wohnungen stehen leer*.

© Der/die Autor:in 2025. Open Access: Dieser Artikel wird unter der Creative Commons Namensnennung 4.0 International Lizenz veröffentlicht (creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de).

Open Access wird durch die ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft gefördert.