expertenReport



Quelle: Experten/KI

Wohnungsmangel bremst Deutschlands Wirtschaft – Ökonomen kritisieren restriktive Baupolitik

Dirk Stein

Deutschland fehlen Wohnungen, doch die Folgen reichen inzwischen weit über steigende Mieten hinaus. Ein Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundeswirtschaftsministerium sieht in der restriktiven Bau- und Flächenpolitik ein erhebliches Hindernis für Arbeitskräftemobilität, Produktivität und Wirtschaftswachstum. Die Ökonomen fordern mehr Bauland, verbindliche Wohnungsbauziele und eine Neuordnung kommunaler Anreize. Allerdings sind die Schlussfolgerungen selbst innerhalb des Beirats umstritten.

Genau diesen Zusammenhang untersucht der Wissenschaftliche Beirat beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWE) in seinem Gutachten „Gesamtwirtschaftliche Auswirkungen restriktiver Landnutzungs- und Baupolitik: Effizienz, Verteilung, Wachstum“ 2026. Seine Diagnose fällt deutlich aus: Deutschland begrenzt die Schaffung von Wohnraum gerade dort, wo die wirtschaftliche Entwicklung zusätzliche Arbeitskräfte anzieht.

Wohnkosten zehren Einkommenszuwächse auf

Wie stark sich die Wohnraumknappheit auf die privaten Haushalte auswirkt, zeigen die Berechnungen des Beirats. Bei den einkommensschwächsten 20 Prozent der Haushalte entfielen 2023 rund 44,7 Prozent der Konsumausgaben auf Wohnungsmieten, Instandhaltung und Energie. Über alle Haushalte hinweg waren es 37,5 Prozent.

Gleichzeitig stieg das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen zwischen 2003 und 2023 um rund 27 Prozent, nach Abzug der Mietausgaben jedoch nur um 18 Prozent. Der wirtschaftliche Zugewinn kommt damit bei vielen Haushalten nur eingeschränkt an.

Für den Arbeitsmarkt hat das Konsequenzen. Die Berechnungen des Beirats deuten darauf hin, dass regionale Lohnvorteile zunehmend durch höhere Wohnkosten ausgeglichen werden. Während die Binnenwanderung Anfang der 2000er-Jahre noch deutlich auf regionale Lohnunterschiede reagierte, war dieser Zusammenhang bis 2023 weitgehend verschwunden.

Die Zahl der Einpendler über Kreisgrenzen hinweg stieg dagegen innerhalb von rund 15 Jahren um etwa 30 Prozent.

Wer sich einen Umzug nicht leisten kann, nimmt längere Arbeitswege in Kauf.

Der Wohnungsbau bleibt hinter dem Bedarf zurück

Nach Berechnungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung werden jährlich etwa 320.000 neue Wohnungen benötigt. Die tatsächliche Bautätigkeit blieb in den vergangenen Jahren deutlich darunter. Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen bezifferte das bestehende Wohnungsdefizit 2025 auf rund 550.000 Einheiten.

Der Beirat sieht die Ursachen nicht allein in hohen Bau- und Finanzierungskosten. Insbesondere in wirtschaftlich starken Regionen begrenzten die restriktive Baulandausweisung und bestehende Bebauungspläne das Angebot.

Dabei zeigt die Flächenstatistik eine bemerkenswerte Entwicklung. Zwischen 2004 und 2024 nahm die landwirtschaftlich genutzte Fläche in Deutschland um mehr als 8.000 Quadratkilometer ab. Die zusätzliche Wohnbaufläche wuchs dagegen erheblich langsamer und zuletzt nur noch um etwa 80 Quadratkilometer jährlich.

Aus Sicht des Beirats steht deshalb die politische Begrenzung des Flächenverbrauchs zunehmend im Konflikt mit dem Bedarf an Wohnraum. Er fordert, die bestehenden Ziele regional differenzierter zu betrachten und wirtschaftlich sinnvolle Neubauvorhaben nicht durch starre Vorgaben zu verhindern.

Kommunen tragen die Kosten, andere profitieren

Ein weiterer Kritikpunkt betrifft die Finanzierung neuer Baugebiete. Werden zusätzliche Wohnungen errichtet, müssen Kommunen häufig auch Schulen, Kindergärten, Verkehrswege und andere öffentliche Einrichtungen ausbauen. Die Kosten fallen vor Ort an, während die wirtschaftlichen Vorteile zusätzlicher Beschäftigung weit über die Gemeindegrenzen hinausreichen können.

Der Beirat empfiehlt deshalb, Grundstückseigentümer und Projektentwickler stärker an den Infrastrukturkosten zu beteiligen. Planungsbedingte Bodenwertsteigerungen sollen zur Finanzierung kommunaler Aufgaben herangezogen werden können.

Zugleich sollen bestehende Bebauungspläne höhere Bebauungsdichten grundsätzlich erleichtern. Für Länder und Kommunen schlägt das Gutachten verbindliche Wohnungsbauziele vor, deren Einhaltung durch entsprechende Mechanismen abgesichert werden soll.

Auch die Grunderwerbsteuer und der finanzielle Vorteil günstiger Bestandsmieten werden als Mobilitätshindernisse untersucht. Wer bei einem Wohnungswechsel erheblich höhere Mietkosten oder beim Immobilienerwerb hohe Nebenkosten tragen muss, bleibt unter Umständen trotz besserer beruflicher Perspektiven am bisherigen Standort.

Nicht alle Ökonomen teilen die Schlussfolgerungen

Die weitreichenden Empfehlungen sind allerdings auch innerhalb des Wissenschaftlichen Beirats umstritten. Ein Mitglied hat ein Minderheitsvotum abgegeben und kritisiert insbesondere die empirische Grundlage des Gutachtens.

Nach dessen Auffassung reichen die statistischen Untersuchungen nicht aus, um einen ursächlichen Zusammenhang zwischen restriktiver Baupolitik und den beschriebenen wirtschaftlichen Entwicklungen zweifelsfrei nachzuweisen. Auch die Bedeutung steigender Baukosten werde unterschätzt.

Das Mitglied unterstützt zwar eine flexiblere Flächenpolitik und eine bessere Finanzierung kommunaler Infrastruktur, lehnt jedoch die vorgeschlagenen verbindlichen Eingriffe in kommunale Planungsentscheidungen ab. Die verfassungsrechtlich geschützte kommunale Selbstverwaltung dürfe nicht allein deshalb eingeschränkt werden, weil Gemeinden andere Interessen verfolgten als die Gutachter.

Der Einwand ist wesentlich: Die Untersuchungen zeigen wirtschaftliche Zusammenhänge, liefern aber keinen abschließenden Nachweis dafür, welchen Anteil einzelne Bauvorschriften am Rückgang der Arbeitskräftemobilität haben.

Wohnungsbau wird zur wirtschaftspolitischen Frage

Ungeachtet dieser methodischen Einschränkungen macht das Gutachten einen Zusammenhang deutlich, der in der wohnungspolitischen Debatte häufig hinter Mietpreisbremse, Baukosten und Förderprogrammen zurücktritt. Bezahlbarer Wohnraum entscheidet auch darüber, ob Unternehmen

Arbeitskräfte gewinnen, Beschäftigte berufliche Chancen wahrnehmen und wirtschaftlich starke Regionen weiter wachsen können.

Damit geht es bei der Baupolitik nicht mehr ausschließlich um die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnungen. Es geht ebenso um die Frage, wie Deutschland seine vorhandenen Arbeitskräfte und wirtschaftlichen Möglichkeiten nutzt.

Solange zusätzliche Produktivität vor allem in höheren Bodenwerten und Mieten sichtbar wird, bleibt ein Teil des wirtschaftlichen Fortschritts bei denjenigen hängen, die bereits über Immobilien verfügen. Für diejenigen, die erst eine Wohnung suchen müssen, kann derselbe Fortschritt ausgesprochen teuer werden.

Quelle: Wissenschaftlicher Beirat beim BMWE, Gutachten 2026

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport

https://www.experten.de/id/4952863/Wohnungsmangel-bremst-Deutschlands-Wirtschaft---Oekonomen-kritisieren-restriktive-Baupolitik/