

Wohnungsmarkt | 25.02.2026 | Lesezeit 3 Min.

Interview: „Bei der Wohnungssuche spielt Glück im Moment eine große Rolle“

In Deutschland mangelt es vielerorts an Wohnraum. Warum das so ist und wie der Bauturbo gezündet werden könnte, erklärt Aygül Özkan, Hauptgeschäftsführerin des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA).

Wie findet man in einer gefragten Lage am besten eine bezahlbare Wohnung?

Die mühsamste aller Lösungen ist es sicherlich, sich auf eine bereits inserierte Wohnung zu bewerben und mit anderen Interessenten um sie zu konkurrieren. Besser ist es, sich proaktiv bei Wohnungsgesellschaften zu bewerben und alle seine Freunde und sonstigen Kontakte bei der Suche zu mobilisieren.

Wir müssen mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen und dafür an vier Hebeln gleichzeitig ansetzen: Den Bauturbo anwenden, die Baukosten und die Baunebenkosten senken sowie die Digitalisierung vorantreiben.

Auch eine Suchanzeige kann hilfreich sein: Private Vermieter – die in Deutschland eine große Rolle spielen – schätzen es, wenn sie auf diese Weise etwas über potenzielle Mieter erfahren. Es ist also ein bisschen dem Glück überlassen, wie die Wohnungssuche im Moment funktioniert.



Ist das ein Problem?

Ja, denn ein Wohnungswechsel von Personen, die aus beruflichen oder familiären Gründen kurzfristig Wohnraum benötigen, ist hier nicht möglich. Das ginge nur, wenn es in Ballungszentren eine gesunde Leerstandsquote von 4 bis 6 Prozent gäbe. Tatsächlich liegen die Leerstandsquoten in den großen Metropolen weit unter 1 Prozent. Und das zwingt Menschen, die umziehen wollen oder müssen, lange Zeit im Voraus zu planen und zu suchen, sonst hat man keine Chance.

Die vorherige Bundesregierung hat mal jährlich 400.000 neue Wohnungen versprochen. Im vergangenen Jahr wurden 235.000 neue Wohnungen fertiggestellt, für 2026 gehen Sie von nur 215.000 aus. Warum wird so wenig gebaut?

Aus vielen Gründen: weil die Finanzierungskosten gestiegen sind, ebenso die Baukosten, die für Wohnimmobilien im dritten Quartal 2025 um gut 48 Prozent höher ausfielen als noch vor fünf Jahren; hinzu kommen höhere energetische Standards und die mittlerweile sehr hohen Grundstückskosten in den Ballungszentren. Last but not least sind die Nebenkosten wie die Grunderwerbsteuer von nahezu allen Bundesländern hochgeschraubt worden. Als das Zinsniveau noch sehr niedrig war, haben viele das in Kauf genommen, aber zusammen mit dem jetzigen Zinsniveau von etwa 3,5 Prozent sind 6,5 Prozent Grunderwerbsteuer schon eine Hausnummer.

Mietregulierungen schaffen bei Investoren keine Basis des Vertrauens.

Ein Projektentwickler, der einen Neubau plant, muss schauen, ob er angesichts dieser Bedingungen noch auf seine Mindestrendite kommt und in den Wohnungsneubau investiert. Hinzu kommen noch die vielen Eingriffe über die Mietregulierungen wie beispielsweise die Mietpreisbremse. All das schafft keine Basis des Vertrauens, mit der Investoren und Projektentwickler sich für Wohnungsneubau entscheiden.

Sie plädieren für freie Marktwirtschaft im Wohnungssektor?

Wir müssen mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen und dafür an vier Hebeln gleichzeitig ansetzen: Wir müssen erstens den Bauturbo anwenden und Planungs- und Genehmigungsverfahren massivst beschleunigen, um schnelleres Bauen zu ermöglichen. Zweitens müssen die Baukosten gesenkt werden, indem wir mit einem guten Basisstandard bauen. Das kann beispielsweise das Weglassen von Stellplätzen bedeuten oder eine Bodendecke, die ein paar Zentimeter weniger dick ist und trotzdem allen Anforderungen genügt.

Das Erlassen der Grunderwerbsteuer für Ersterwerber würden wir sehr begrüßen.

Drittens müssen die Baunebenkosten runter. Wenn man die Grunderwerbsteuer für alle in allen Bundesländern deutlich absenkt, würde das einen enormen Investitionsschub auslösen. Auch eine erlassene Grunderwerbsteuer etwa für Ersterwerber würden wir sehr begrüßen. Viertens brauchen wir mehr Digitalisierung: Die Kommunen müssen in der Lage sein, Bauanträge digital anzunehmen, komplett digital zu prüfen und so schneller zu genehmigen.

Das Bundesjustizministerium will den Aufpreis für möblierte Mietwohnungen deckeln und das Mietwohnen auf Zeit auf sechs Monate begrenzen. Sind das geeignete Maßnahmen, die für Entspannung auf angespannten Wohnungsmärkten sorgen können?

Eine kleinteilige Regulierung wird die Mieten in Deutschland auf breiter Front nicht senken. Es werden die Symptome bearbeitet, aber die Ursache des Problems liegt ja

woanders, nämlich am Wohnungsmangel. Dass es mehr Transparenz beim möblierten Wohnen geben soll, begrüßen wir, allerdings ist eine Deckelung auf 5 Prozent des Mietpreises als Aufpreis nicht angemessen. Auch die starre Grenze bei Kurzzeitvermietungen sehen wir skeptisch, es gibt schließlich einen wachsenden Markt dafür und man muss Azubis, Studenten, Wissenschaftlern und ausländischen Fachkräften die Möglichkeit geben, solche Modelle auch länger als sechs Monate in Anspruch nehmen zu können.

Im Interview: Aygül Özkan *Hauptgeschäftsführerin des Zentralen Immobilien Ausschusses*



Kernaussagen in Kürze:

- Um eine bezahlbare Wohnung zu finden, sollte man sich proaktiv bei Wohnungsgesellschaften bewerben und eine Suchanzeige schalten, rät Aygül Özkan, Hauptgeschäftsführerin des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA).
- Dass so wenig neuer Wohnraum entsteht, führt Özkan auf gestiegene Finanzierungs- und Baukosten sowie auf höhere energetische Standards, hohe Grundstückskosten in den Ballungszentren sowie gestiegene Nebenkosten zurück.
- Für dringend nötig hält sie einen Digitalisierungsschub: „Die Kommunen müssen in der Lage sein, Bauanträge digital anzunehmen, komplett digital zu prüfen und so schneller zu genehmigen.“