iwd

Der Informationsdienst
des Instituts der deutschen Wirtschaft

**Wohnen** | 14.03.2024 | Lesezeit 4 Min.

# Neubau: So kann Wohnen günstiger werden

*Auch wenn die Kaufpreise für Immobilien zuletzt nachgegeben haben: Das Wohnen ist in den vergangenen Jahren deutlich teurer geworden. Das IW hat untersucht, welche politischen und baulichen Maßnahmen kurzfristig zu bezahlbarerem Wohnraum führen könnten.*

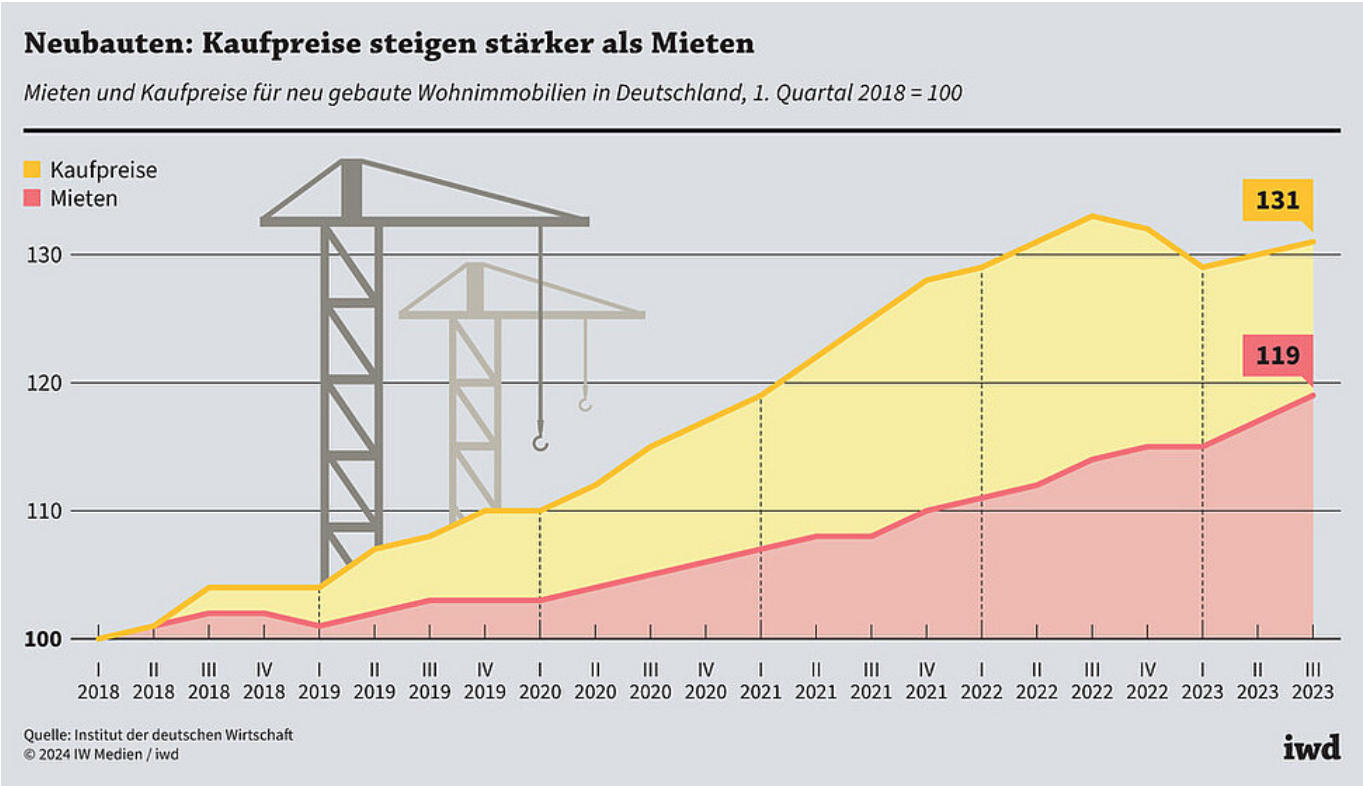
Genau genommen halten gerade so gut wie alle Menschen in Deutschland die Augen auf nach einer freien Wohnung: Da sind diejenigen, die für sich selbst nach einer neuen Bleibe suchen – sei es, weil sie aus dem Elternhaus ausziehen wollen, wegen eines Jobs umziehen müssen oder schlicht und ergreifend, weil das aktuelle Zuhause zu klein, zu groß oder zu teuer ist. Und dann ist da noch der Rest der Republik, der ebenfalls eifrig freie Unterkünfte registriert und meldet – nämlich an eben all diejenigen, die eine neue Wohnung brauchen oder ein Eigenheim erwerben wollen, aber partout nichts finden.

> Wenn beim Neubau eine einfachere Ausstattung gewählt, auf die Gäste-Toilette verzichtet oder kein Keller gebaut wird, führt dies sowohl für Mieter als auch für Käufer zu sinkenden Preisen.

Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt hat vielerlei Gründe, letzten Endes

führt sie vor allem zu einem: zu steigenden Preisen – sowohl auf dem Kauf- als auch auf dem Mietmarkt (Grafik):

**Im Vergleich zum Frühjahr 2018 sind die Preise für neu gebaute Mietobjekte in Deutschland bis zum Herbst 2023 um 19 Punkte nach oben geklettert, bei neuen Kaufobjekten betrug das Plus sogar 31 Punkte.**




Was heißt das konkret? Im Durchschnitt musste man im Jahr 2023 für eine neue Wohnung zwischen 11 und 15 Euro je Quadratmeter Kaltmiete zahlen, in den sieben größten deutschen Städten kostete der Quadratmeter sogar zwischen 15 und 22 Euro. Wer eine neu gebaute Wohnung oder ein neues Haus erwerben wollte, musste mit Quadratmeterpreisen von 4.000 bis 7.000 Euro rechnen, in den Metropolen waren es sogar zwischen 7.000 und 11.000 Euro.

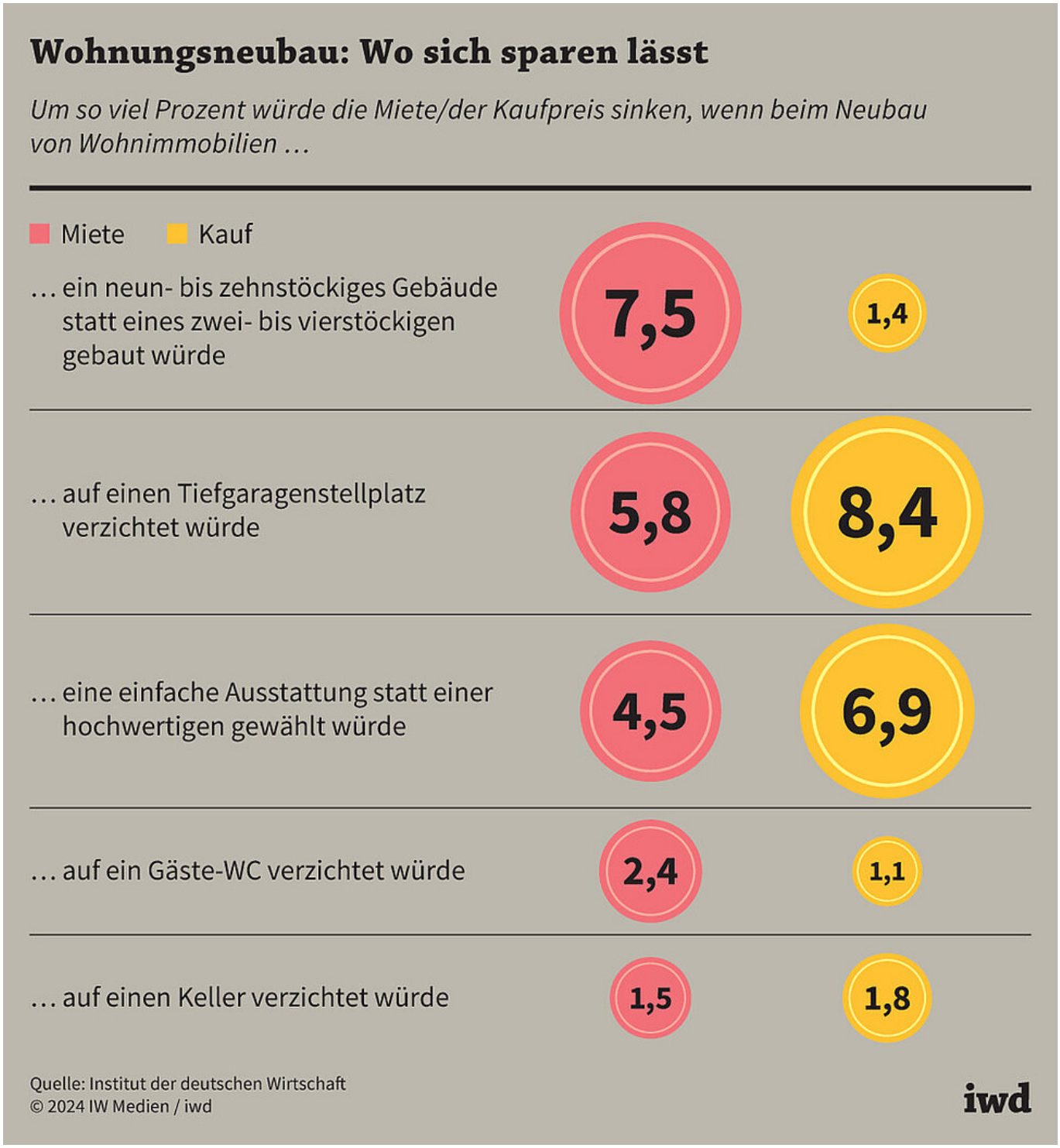
## Kostentreiber Fußbodenheizung

Weil sich viele Menschen diese Preise nicht mehr leisten können oder wollen, hat das IW untersucht, welche Möglichkeiten es gibt, um kurzfristig günstigere Neubauten anzubieten. Grundsätzlich können hierbei sowohl der Staat als auch die Kommunen sowie die Bauherren selbst etwas beitragen:

- Wenn statt einer hochwertigen Ausstattung – dazu zählen etwa eine

Fußbodenheizung, ein Kamin oder ein Lift – eine einfache beim Bau einer neuen Immobilie gewählt wird, wirkt sich das spürbar aus (Grafik):

**Mieter profitieren von einer einfachen Ausstattung mit einem Preisabschlag von knapp 5 Prozent, Käufer zahlen im Schnitt sogar fast 7 Prozent weniger als für eine vergleichbare Immobilie mit hochwertigen Materialien und Einrichtungen.**




Noch deutlicher werden die Preisnachlässe infolge einer einfachen Ausstattung in den

51 größten deutschen Städten. Mieter solcher Neubauten können mit annähernd 8 Prozent niedrigeren Preisen rechnen; Käufer sparen in diesen Städten sogar knapp 15 Prozent im Vergleich zu einer neuen Immobilie mit hochwertiger Ausstattung.

- Der Verzicht auf einen Tiefgaragenplatz, einen Keller oder ein Gäste-WC führt für Käufer und Mieter ebenfalls zu Preisnachlässen. Am höchsten ist er mit rund 8 Prozent für Käufer, die eine Immobilie ohne Stellplatz in einer Tiefgarage erwerben. Bei einer 100 Quadratmeter großen Wohnung mit einem Quadratmeterpreis von 5.500 Euro wären das 44.000 Euro weniger.
- Auch die Gebäudegröße kann einen spürbaren Einfluss auf die Preise haben. So sind Mietangebote in neuen Häusern mit acht bis zehn Etagen in der Regel günstiger als solche in Gebäuden mit den üblichen zwei bis vier Stockwerken.

## Was der Staat tun kann

Neben diesen baulichen Maßnahmen kann auch der Staat einiges tun, um die Bezahlbarkeit von Wohnraum zu erhöhen:

- Durch eine Streichung der Grunderwerbsteuer für Neubauten lassen sich je nach Bundesland bis zu 6,5 Prozent der Kosten beim Immobilienkauf sparen. In den Niederlanden und Belgien ist dies bereits gängige Praxis: Dort zahlen private Haushalte, die einen Neubau erwerben, generell keine Grunderwerbsteuer.
- Alternativ könnte man die Mehrwertsteuer für Bauleistungen von 19 auf 7 Prozent reduzieren.
- Der Staat könnte zusätzlich günstige Nachrangdarlehen anbieten, die beispielsweise von jungen Erwerbstätigen, die über wenig Kapital verfügen, als Eigenkapitalersatz genutzt werden können.
- Höhere Abschreibungssätze für Kapitalanleger, wie sie das Bundesbauministerium Mitte Februar angekündigt hat, könnten den Wohnungsbau ankurbeln.
- Eine dämpfende Wirkung auf die Baulandpreise – und damit auf die Kosten von Neubauten – hätte die verstärkte Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau. Hier müssen die Kommunen abwägen, ob sie dafür unbebaute Flächen freigeben möchten oder ob sie lieber für eine Nachverdichtung in den vorhandenen Wohnvierteln sorgen wollen.

**Kernaussagen in Kürze:**

- Mieter profitieren von einer einfachen Ausstattung in Neubauten mit einem Preisabschlag von knapp 5 Prozent, Käufer zahlen im Schnitt sogar fast 7 Prozent weniger.

- Käufer, die eine Immobilie ohne Stellplatz in einer Tiefgarage erwerben, zahlen rund 8 Prozent weniger als Käufer, die sich für eine Wohnung mit Tiefgararagenplatz entscheiden.
- Mietangebote in neuen Häusern mit acht bis zehn Etagen sind in der Regel günstiger als solche in Gebäuden mit den üblichen zwei bis vier Stockwerken.