Helaba

Vertraulich
8. Juli 2025



Dr. Gertrud Rosa Traud
Chefvolkswirtin/Head of
Research & Advisory
T 0 69/91 32-20 24

Neubau, aber wie?

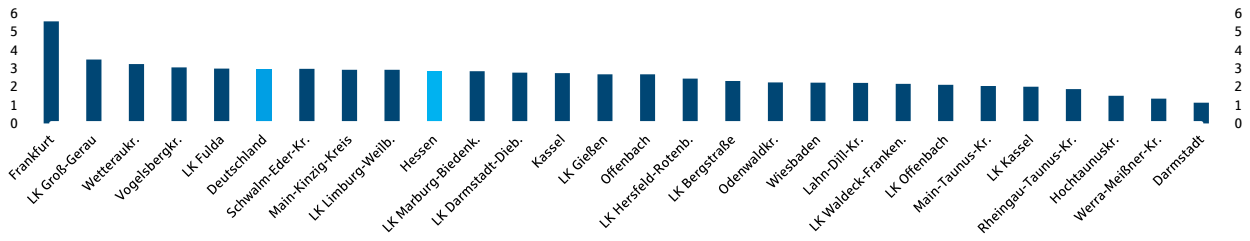
Wohnen steht in dieser Legislaturperiode ganz oben auf der politischen Agenda. In den letzten Jahren sind die Wohnimmobilienpreise und Mieten in vielen Regionen stark gestiegen. Die wesentliche Ursache ist die Wohnungsknappheit, da bei wachsender Bevölkerungszahl und einer verstärkten Urbanisierung seit Jahren viel zu wenig gebaut wird. Dies gilt vor allem für die Metropolregionen wie Rhein-Main mit Frankfurt im Zentrum. Im Angesicht der Verdopplung der Wohnimmobilienpreise seit 2010 war die jüngste Preiskorrektur überschaubar. Mittlerweile steigen die Immobilienwerte wieder. Zweifelsohne muss zur Behebung des Wohnungsmangels mehr gebaut werden, jedoch leidet der Neubau weiterhin unter den erhöhten Zinsen und den kräftig gestiegenen Baukosten.

Hessen zieht mit seiner Wirtschaftskraft viele Menschen an. Im letzten Jahr erhöhte sich die Bevölkerungszahl um mehr als 27.000 Menschen auf knapp 6,3 Millionen Einwohner. Doch die Bautätigkeit bleibt hinter dem Bedarf zurück: 2024 wurden nur rund 18.000 Wohnungen fertiggestellt – 22 % weniger als am Hochpunkt der Nullzinszeit 2021. Zum Vergleich: Bundesweit lag der Rückgang bei 18 %.

Besonders gravierend ist das Missverhältnis zwischen Bedarf und Fertigstellungen in stark nachgefragten Regionen. Die hessische Bauaktivität liegt bei rund drei Wohnungen je 1.000 Einwohner. In Frankfurt war die Bautätigkeit fast doppelt so hoch, doch reicht das Niveau immer noch nicht aus, um den Wohnungsbedarf zu decken. Die Stadt ist letztes Jahr um über 6.000 Menschen gewachsen und es wären vermutlich mehr gewesen, hätten alle eine Wohnung gefunden. Doch auch der Umzug in die nähere Umgebung stößt schnell an Grenzen. Im Kreis Offenbach klafft laut Institut der deutschen Wirtschaft (IW) eine besonders große Lücke zwischen Bedarf und Angebot, Wiesbaden konnte den Bedarf zuletzt hingegen decken.

Bauaktivität 2024: Deutliche Schwankungen zwischen den Regionen

Fertiggestellte Wohnungen je Tsd. Einwohner*



*Stand Juni 2024
Quellen: Statistisches Bundesamt, Hessisches Statistisches Bundesamt, Helaba Research & Advisory

Man muss schon weiter ins Ländliche schauen: Während in den Metropolen Wohnraum fehlt, stehen in weniger dichtbesiedelten Regionen in Nord- und Mittelhessen zunehmend Wohnungen leer. Dort sollte der Fokus stärker auf Bestandserhalt, bessere Infrastruktur und regionale Entwicklung liegen, um Abwanderung zu verhindern und

ressourcenschonend zu bauen. Trotzdem muss in vielen Teilen Hessens die Neubautätigkeit steigen, um dem langfristigen Bedarf gerecht zu werden.

Das Hessengeld – eine Entlastung von bis zu 30.000 € für eine vierköpfige Familie auf die angefallene Grunderwerbssteuer beim erstmaligen Kauf einer selbstgenutzten Wohnimmobilie – kann helfen, senkt aber nur punktuell die Kosten. Die Wirkung ist zudem ungewiss, da die Fördermittel im angespannten Marktumfeld eher zu Mitnahmeeffekten führen. Außerdem ist es für die Staatskasse eine doppelte Belastung: auf der einen Seite die Kosten fürs Hessengeld, auf der anderen Seite die steigenden Ausgaben für den Ausbau der Infrastruktur: Straßen, Kanäle, Kitas, Schulen… Häufig kommt die Öffentliche Hand mit dem Ausbau gar nicht hinterher.

Mehr Effizienz und Effektivität bei der Planung und Umsetzung von Bauprojekten durch die Öffentliche Hand sind die häufig gehörten Schlageworte. Sinnvoll wäre es auch im Hinblick auf die private Bautätigkeit, Normen und Vorschriften zu vereinfachen und somit das Bauen grundsätzlich für alle günstiger zu machen. Ziel der neuen Bundesregierung ist, dass Wohnraum im Neubau zu 15 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter angeboten werden kann.

Klar ist: 15 Euro pro Quadratmeter in den Städten, das wird sportlich. Nur in den Zentren wird das Bauen wohl nicht funktionieren. Es kommt auf die Zusammenarbeit in der gesamten Region an. Hier gibt es schon erfolgreiche Kooperationserfahrungen, weitere werden in den nächsten Jahren dringend benötigt.



Hier können Sie sich für unsere Newsletter anmelden:
https://news.helaba.de/research/

Herausgeber und Redaktion

Helaba Research & Advisory

Redaktion:
Paul Richter

Verantwortlich:
Dr. Gertrud Rosa Traud
Chefvolkswirtin/
Head of Research & Advisory

Neue Mainzer Str. 52-58
60311 Frankfurt am Main
Tel. 0 69/91 32-20 24
Internet: http://www.helaba.de

Disclaimer

Die Publikation ist mit größter Sorgfalt bearbeitet worden. Sie enthält jedoch lediglich unverbindliche Analysen und Prognosen zu den gegenwärtigen und zukünftigen Marktverhältnissen. Die Angaben beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wir aber keine Gewähr übernehmen können. Sämtliche in dieser Publikation getroffenen Angaben dienen der Information. Sie dürfen nicht als Angebot oder Empfehlung für Anlageentscheidungen verstanden werden.