

WOHNEN & STADT · 12. JUNI 2026 · 12 MIN.

Boden ist kein Brötchen

Warum Boden nicht wie ein normales Marktgut funktioniert - und wie die Wirkungsökonomie Wohnraum, Boden, Mieten und Sanierung nach Wirkung neu ausrichtet.

Digitale Lesefassung

Für Bildschirm und
Ausdruck

Original online

wirkungsökonomie.de/blog/boden-ist-kein-broetchen-wohnungsmarkt-wirkungsökonomie.html

Einordnung: Journal-Beitrag zu Wohnungsmarkt, Boden, Renditelogik und wirkungsökonomischer Wohnpolitik. Faktenstand: 12. Juni 2026.

Kernthese: Der Wohnungsmarkt funktioniert nach Zahlungsfähigkeit. Die Wirkungsökonomie verschiebt die Spielregeln so, dass bezahlbares, gesundes, klimafreundliches und quartiersstabilisierendes Wohnen wirtschaftlich attraktiver wird.

1. Boden ist kein Brötchen

„Lass das doch den Markt regeln.“ Dieser Satz klingt beim Wohnen erst einmal vernünftig. Märkte können erstaunlich gut sein: Wenn etwas knapp wird, steigen die Preise. Höhere Preise locken neue Anbieter an. Die produzieren mehr. Dann entsteht Wettbewerb. Und irgendwann sinkt der Preis wieder.

So funktioniert das bei Brötchen, Fahrrädern oder Handys ungefähr. Aber Boden ist kein Brötchen. Man kann ihn nicht einfach nachbacken.

Beim Wohnen ist das Angebot nicht beliebig ausweitbar. Boden ist begrenzt, Wohnraum entsteht langsam, Genehmigungen dauern, Baukosten sind hoch, und eine Stadt kann nicht mal eben neben sich selbst eine zweite Innenstadt eröffnen. Wenn die Angebotsseite fehlt, bleibt vor allem ein Wettbewerb zwischen Käufer:innen und Mieter:innen, die sich gegenseitig überbieten. Am Ende verteilt der Markt das knappe Gut an diejenigen, die am meisten zahlen können.

Ganz präzise muss man ergänzen: Die Angebotsseite fällt nicht vollständig weg. Man kann nachverdichten, aufstocken, umbauen, Leerstand aktivieren, Bürokratie abbauen, genossenschaftlich bauen, schneller planen. Aber all das ist langsam, lokal begrenzt und politisch gebunden. Der Wohnungsmarkt reagiert also nicht wie ein Brötchenmarkt. Wenn morgens mehr Menschen Brötchen wollen, kann die Bäckerei morgen mehr Teig ansetzen. Wenn in Berlin, München oder Hamburg mehr Menschen bezahlbar wohnen wollen, entsteht morgen keine zweite Stadt.

2. Welche Information verarbeitet der Markt?

Das Problem ist deshalb nicht einfach „der Markt“. Das Problem ist, welche Information der Markt heute verarbeitet.

Heute fragt der Wohnungsmarkt im Kern: Wer kann am meisten zahlen?

Er fragt viel zu wenig: Wer braucht Wohnraum? Was macht diese Wohnung mit dem Viertel? Bleiben Menschen dort wohnen? Sinkt die Warmmiete durch gute Sanierung? Ist das Haus gesund? Spart es Energie? Wird Boden genutzt oder gehortet? Stärkt das Gebäude Nachbarschaft - oder verdrängt es sie?

Der Markt versagt also nicht, weil er gar nichts tut. Er tut sehr viel. Nur verteilt er nach Zahlungsfähigkeit, nicht nach Wohnwirkung.

Wettbewerb verschwindet nicht - er läuft nur falsch

Bei Nachfrageüberhang verschwindet Wettbewerb nicht. Er verlagert sich nur. Die entscheidende Frage lautet: Worum wird konkurriert?

Im heutigen Wohnungsmarkt konkurrieren vor allem Mieter:innen und Käufer:innen um knappen Wohnraum. Anbieter müssen dann nicht zwingend um die beste Wohnqualität, die niedrigsten Warmkosten oder die stabilste Nachbarschaft konkurrieren. Wenn Wohnraum knapp genug ist, findet sich oft auch für schlechte Wirkung ein Markt.

Eine schlecht gedämmte Wohnung mit hohen Nebenkosten kann sich rechnen. Ein Haus mit Sanierungsstau kann sich rechnen. Eine Luxusmodernisierung mit Verdrängung kann sich rechnen. Sogar Leerstand kann sich rechnen, wenn die erwartete Wertsteigerung höher ist als die laufende Vermietung. Nicht weil das gesellschaftlich sinnvoll wäre, sondern weil Knappheit ausgenutzt werden kann.

Wenn auf dem Schulhof alle Hunger haben und nur ein Kind ein Pausenbrot besitzt, kann dieses Kind auch trockenes Brot für fünf Euro verkaufen. Irgendwer wird es vielleicht kaufen, weil Hunger stärker ist als Verhandlungsmacht. Genau so funktioniert ein Wohnungsmarkt, in dem Menschen wohnen müssen, aber Wohnraum knapp ist.

Die Wirkungsökonomie würde diesen Mechanismus nicht abschaffen, sondern umlenken: weg vom Wettbewerb um die höchste Miete, hin zum Wettbewerb um die beste Wohnwirkung. Wer bezahlbar, energiearm, gesund und sozial stabil vermietet, wird wirtschaftlich besser gestellt. Wer Knappheit ausnutzt, Leerstand hält, verdrängt oder schlechte Gebäude teuer vermietet, zahlt mehr. So bleibt der Markt ein Suchprozess - aber er sucht nach besseren Lösungen, nicht nach maximaler Knappheitsrendite.

Genau hier setzt die Wirkungsökonomie an. Sie würde den Wohnungsmarkt nicht abschaffen. Sie würde ihn nur zwingen, die ganze Wahrheit zu sehen.

3. Wohnen ist ein Wirkungsraum

Denn Wohnen ist nicht irgendeine Ware. Wohnen ist Sicherheit, Zugehörigkeit, Lebensqualität und ein Fundament sozialer Teilhabe. Das WÖk-Wohnpapier beschreibt den heutigen Wohnungsmarkt deshalb nicht nur als Mangelproblem, sondern als Wirkungsproblem: Wohnen wurde über Jahrzehnte nach Kapital, Rendite und kurzfristigem Ertrag bewertet; Wohnungen wurden zu Spekulationsgütern, Boden zu einem Renditevehikel.

Ein einfaches Bild hilft: Wir haben auf jedes Haus bisher nur ein Preisschild geklebt. Aber eigentlich bräuhete jedes Haus auch einen Beipackzettel.

Auf diesem Beipackzettel stünde nicht: „Besitzer nett“ oder „Vermieter böse“. Die WÖk bewertet keine Menschen nach Bauchgefühl. Sie bewertet die Wirkung des Gebäudes und des Mietmodells.

Also zum Beispiel: Ist die Miete im Verhältnis zum lokalen Einkommen tragbar? Bleiben die Nebenkosten niedrig, weil das Haus gut gedämmt ist? Gibt es Schimmel, Lärm, schlechte Luft - oder gesunde Wohnqualität? Wird nach einer Sanierung verdrängt oder stabilisiert? Ist das Haus barrierearm? Wird Dachfläche für Solar genutzt? Wird ein Grundstück bebaut oder jahrelang als Wertanlage liegengelassen? Fördert das Quartier Teilhabe, Mischung und Sicherheit?

Das WÖk-Wohnmodell ordnet Wohnen genau diesen drei Dimensionen zu: Mensch, Planet und Demokratie. Für den Menschen geht es um Bezahlbarkeit, Gesundheit und Lebensqualität; für den Planeten um Energie, Materialien, Fläche und CO₂; für die Demokratie um soziale Stabilität, Teilhabe und Vertrauen.

4. Wirkung muss in Regeln zurückkehren

Der entscheidende Hebel ist: Diese Wirkung bleibt nicht als hübscher Bericht in einer PDF liegen. Sie wird über Scorecards sichtbar und verändert Steuern, Finanzierung und Förderung. Das ist der Unterschied zwischen reiner Sichtbarkeit und Wirkungsrückkopplung.

Wer fair vermietet und sinnvoll saniert, zahlt weniger. Das hieße konkret: niedrigere Grundsteuer oder Wirkungssteuer, bessere Abschreibung, günstigere öffentliche Kredite, Vorrang bei Förderprogrammen, bessere Konditionen bei kommunalen Grundstücken, vielleicht sogar schnellere Genehmigungswege, wenn ein Projekt messbar Bezahlbarkeit, Klimaschutz und Quartiersqualität verbindet.

„Sinnvoll sanieren“ heißt dabei nicht: Marmorbad rein, Miete hoch, Mieter:innen raus. Sinnvoll heißt: weniger Energieverbrauch, niedrigere Warmmiete, bessere Luft, weniger Schimmel, mehr Barrierefreiheit - und zwar so, dass die Menschen danach noch dort wohnen können.

Umgekehrt zahlt mehr, wer Wohnwirkung zerstört. Also wer baureife Grundstücke hortet. Wer Wohnungen leer stehen lässt, weil Wertsteigerung attraktiver ist als Vermietung. Wer normale Mietwohnungen in Kurzzeitvermietung oder Luxusobjekte verwandelt. Wer energetisch nichts tut und dadurch hohe Nebenkosten, CO₂ und Energiearmut produziert. Wer Modernisierung als Verdrängungsmaschine nutzt.

Und wird das nicht ein Bürokratiemonster?

Ein naheliegender Einwand lautet: Braucht man dafür nicht wieder neue Behörden, neue Formulare und neue Kontrollen?

Die Antwort ist: nicht zwingend. Viel Bürokratie entsteht heute gerade deshalb, weil der Markt Wirkung nicht im Preis abbildet. Für jede Nebenwirkung braucht es dann ein eigenes Pflaster: Mietpreisbremse, Wohngeld, Sanierungsförderung, Leerstandsregeln, Zweckentfremdungsverbote, Sozialwohnungsquoten, Energieausweise, CO₂-Preis, Bauvorschriften und Förderprogramme. Das alles ist bereits Bürokratie. Es ist Reparatur-Bürokratie.

Die Wirkungsökonomie würde versuchen, diesen Flickenteppich durch eine klarere Grundlogik zu ersetzen: einmal saubere Standards statt hundert Einzelregeln.

Auch hier hilft ein einfaches Bild: Wenn jedes Handy ein anderes Ladekabel braucht, entsteht eine Schublade voller Adapter. Das ist unser heutiges System. Die WÖk wäre eher wie USB-C: ein gemeinsamer Datenstecker. Nicht, weil plötzlich alles von einer Superbehörde kontrolliert wird, sondern weil vorhandene Informationen einheitlich nutzbar werden.

Beim Wohnen gibt es viele Daten schon: Energieausweis, Grundbuch, Mietspiegel, Steuerdaten, Förderanträge, Bauakten, Verbrauchsdaten, Leerstandsmeldungen, kommunale Wohnungsdaten. Heute liegen sie oft in getrennten Silos und werden immer wieder neu abgefragt. Die WÖk würde daraus eine gemeinsame Wirkungslogik machen.

Das heißt nicht: Eine neue Behörde läuft mit Klemmbrett durch jede Wohnung. Sondern: Wenige klare Wirkungsdaten werden standardisiert genutzt - etwa Miete im Verhältnis zum lokalen Einkommen, Energieklasse und Warmkosten, Leerstand, Zweckentfremdung, Sanierung ohne Verdrängung, Barrierefreiheit und Flächennutzung. Die Steuer- und Förderlogik kann dann weitgehend automatisch reagieren: digital, transparent und stichprobenartig, wie heute beim Finanzamt auch.

Der Punkt ist also nicht mehr Kontrolle. Der Punkt ist bessere Rückkopplung: weniger Flickenteppich, mehr ehrliches Preissignal.

Das wäre keine moralische Strafaktion. Es wäre nur ein ehrlicheres Marktmodell. Heute ist ein unsaniertes, spekulativ gehaltenes Haus oft betriebswirtschaftlich attraktiv, obwohl es gesellschaftlich schadet. In der Wirkungsökonomie würde dieser Schaden sichtbar und teuer. Gleichzeitig würde ein Haus, das bezahlbar, gesund und klimafreundlich wirkt, wirtschaftlich attraktiver. Genau so verschiebt man den Markt: nicht durch Dauerappelle, sondern durch andere Spielregeln.

Entscheidend ist dabei, dass gute Wirkung nicht schöngerechnet werden darf.

5. Warum das schwächste Wirkungsfeld zählt

Wichtig ist dabei die sogenannte Reverse Merit Order. Das klingt kompliziert, ist aber eigentlich sehr einfach: Das schwächste Wirkungsfeld entscheidet. Ein Produkt oder Projekt kann sich also nicht in einem Bereich schönrechnen, wenn es in einem anderen massiven Schaden verursacht.

In der Produktlogik heißt das: Ein T-Shirt mit guter CO₂-Bilanz, aber Kinderarbeit, bleibt schädlich; eine gute Wirkung kann eine schwere negative nicht einfach wegpolieren. Das ist das Nichtkompensationsprinzip.

Auf Wohnen übertragen heißt das: Ein Luxus-Passivhaus, das Menschen aus ihrem Viertel verdrängt, wäre nicht automatisch ein gutes Projekt. Und eine soziale Wohnung mit katastrophaler Energiebilanz wäre auch nicht automatisch gut. Gute Wohnwirkung braucht beides: sozial tragfähig und ökologisch zukunftsfähig.

Das ist der Unterschied zwischen alter und neuer Logik. Die alte Logik fragt: Wie viel Rendite bringt dieses Objekt? Die Wirkungsökonomie fragt: Welche Wirkung entfaltet dieses Gebäude für Mensch, Planet und Demokratie?

6. Der Markt bleibt - aber die Anzeigetafel ändert sich

Genau deshalb ist der Satz „Das ist doch auch lass den Markt machen - nur anders“ so treffend. Ja. Die WÖk ist keine Planwirtschaft. Sie nimmt dem Markt nicht den Ball weg. Sie ändert die Anzeigetafel.

Wenn beim Fußball Fouls Punkte bringen, wird gefoult. Nicht, weil alle Spieler schlechte Menschen sind, sondern weil die Spielregel falsch ist. Heute bringt es im Wohnungsmarkt oft Punkte, Boden zu halten, Mieten zu maximieren und Wohnraum als Anlageklasse zu behandeln. Die WÖk würde die Punktevergabe ändern: Wohnraum schaffen, erhalten, sanieren und stabilisieren bringt Vorteile. Horten, verdrängen und spekulieren kostet.

Der Markt bleibt also Suchprozess. Unternehmen, Genossenschaften, Kommunen, private Vermieter:innen und Baugruppen können weiter verschiedene Lösungen ausprobieren. Aber sie suchen nicht mehr nur nach maximaler Rendite. Sie suchen nach der besten Wohnwirkung.

Das ist der eigentliche Paradigmenwechsel: Nicht der höchste Mietpreis zeigt, dass eine Wohnung „wertvoll“ ist. Wertvoll ist eine Wohnung, wenn sie Menschen sicher wohnen lässt, Energie spart, Gesundheit schützt, Nachbarschaft stabilisiert und Vertrauen schafft.

7. Fazit: Boden als Grundlage von Zukunft

Boden bleibt knapp. Das kann auch die Wirkungsökonomie nicht wegzaubern. Aber sie kann verhindern, dass Knappheit automatisch zur Renditemaschine wird.

Oder ganz einfach gesagt: Boden ist kein Brötchen. Aber wir können entscheiden, ob wir ihn wie einen Spekulationschip behandeln - oder wie das, was er wirklich ist: die Grundlage dafür, dass Menschen leben, arbeiten, Familien gründen, alt werden und Teil einer Gesellschaft bleiben können.

Willkommen in der Wirkungsökonomie.