

**Das System ist das Problem:
System First, no way around?**

**5 Thesen für die Zukunft des
Bauens.**

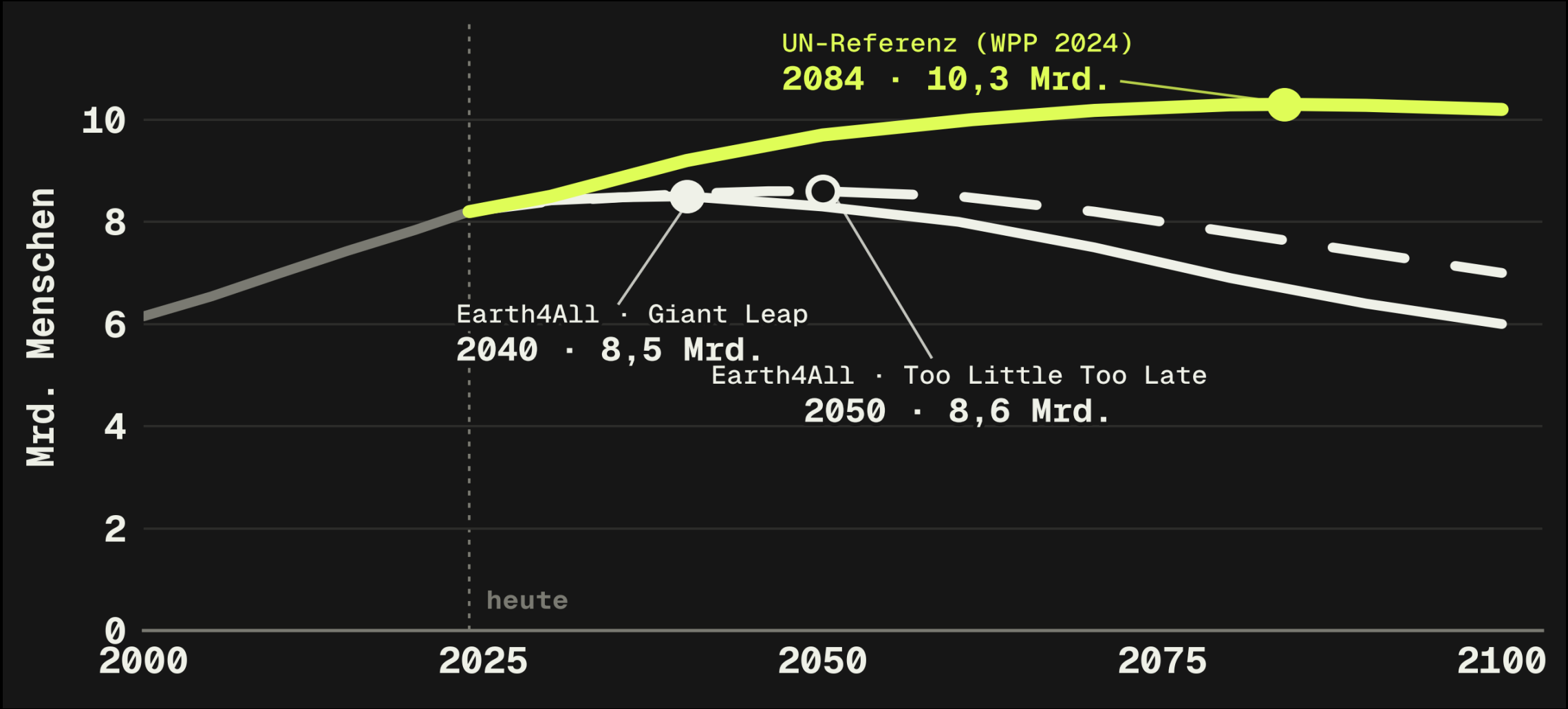
Andreas Böhm

**Vor 100 Jahren haben wir
aufgehört, Städte zu bauen.**

01

Das Leben konzentriert sich in Zukunft in den Städten. Der Druck steigt.

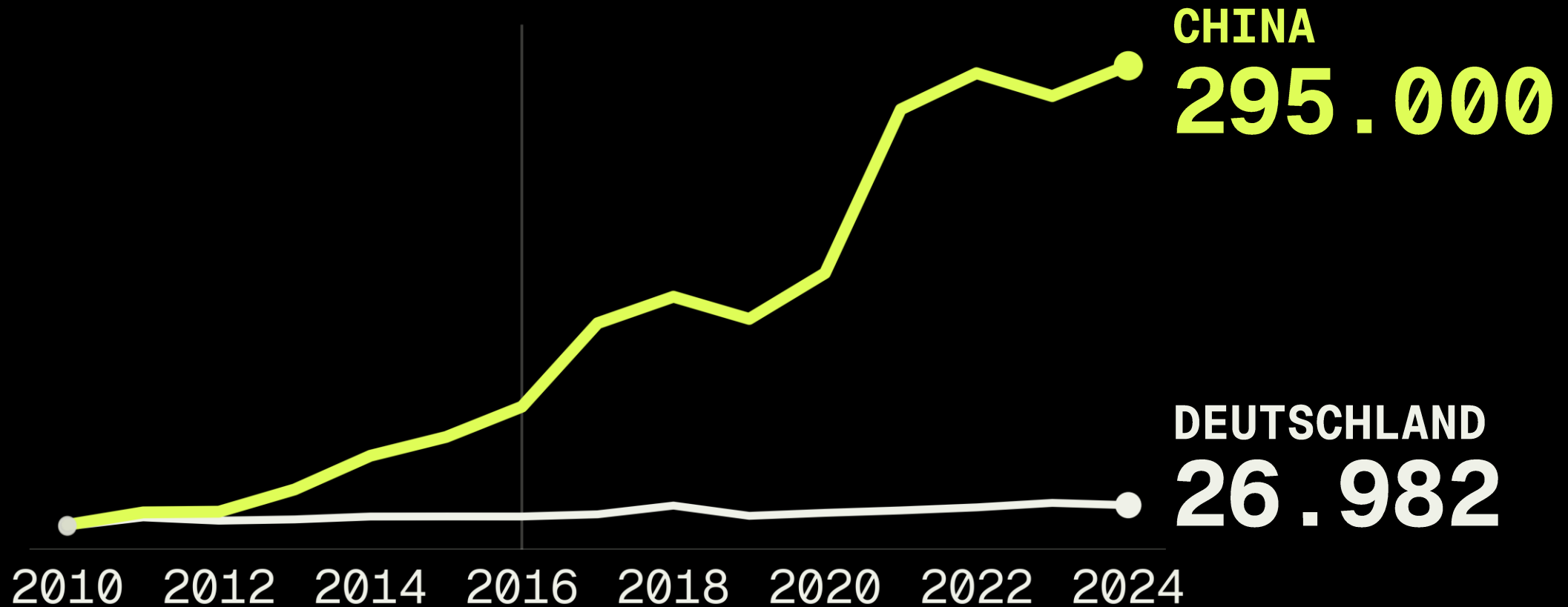
Wann kommt der Peak der Weltbevölkerung?



Quellen: UN World Population Prospects 2024 · Earth4All / Club of Rome (2023). Zwischenwerte interpoliert

Industrieroboter: China und Deutschland

2010 lagen beide Länder gleichauf. 2024 stellt China elfmal so viele Roboter auf.

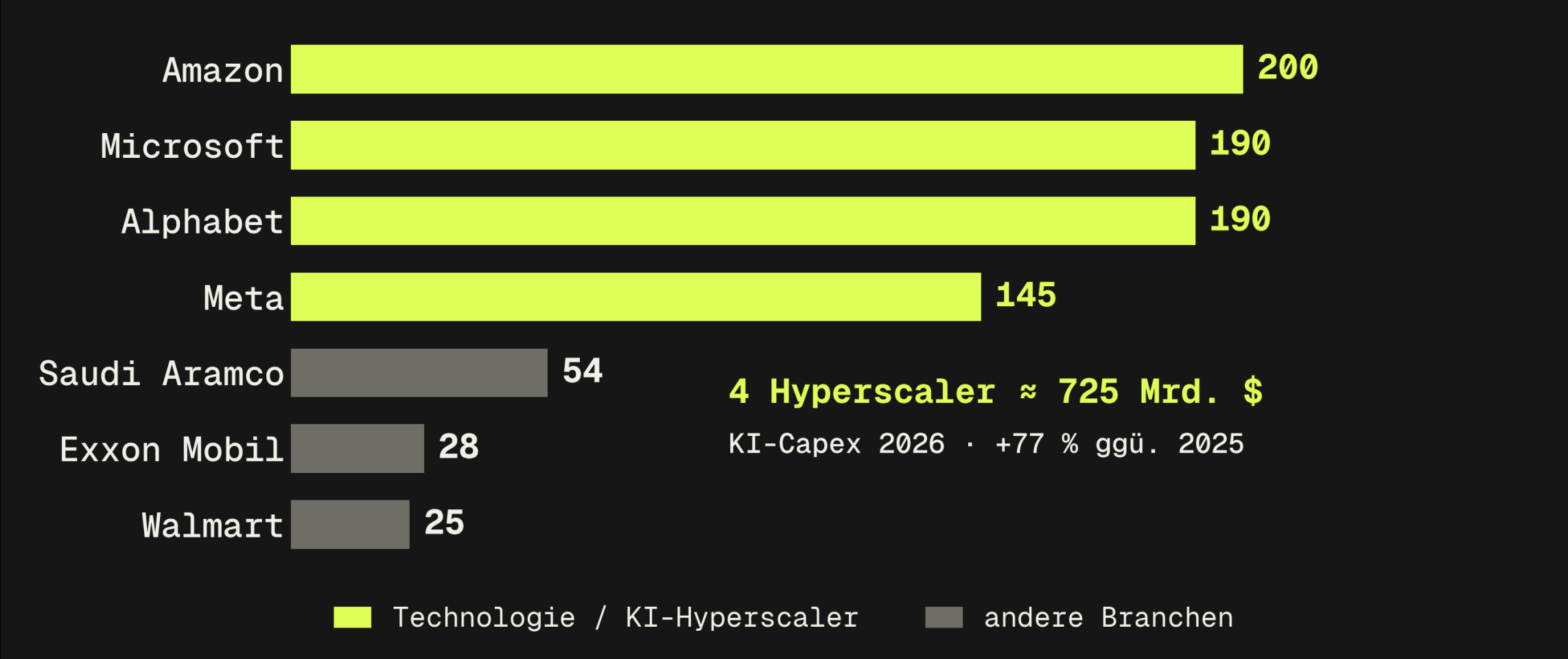


Beispiel KUKA, Augsburg: seit 2016 mehrheitlich beim chinesischen Konzern Midea.

Quelle: IFR, World Robotics 2025. Neuinstallationen pro Jahr. 57 % der 2024 in China verkauften Roboter stammen von chinesischen Herstellern.

Tech dominiert die Investitionen

Capex 2026: die vier KI-Hyperscaler vs. größte Nicht-Tech-Investoren

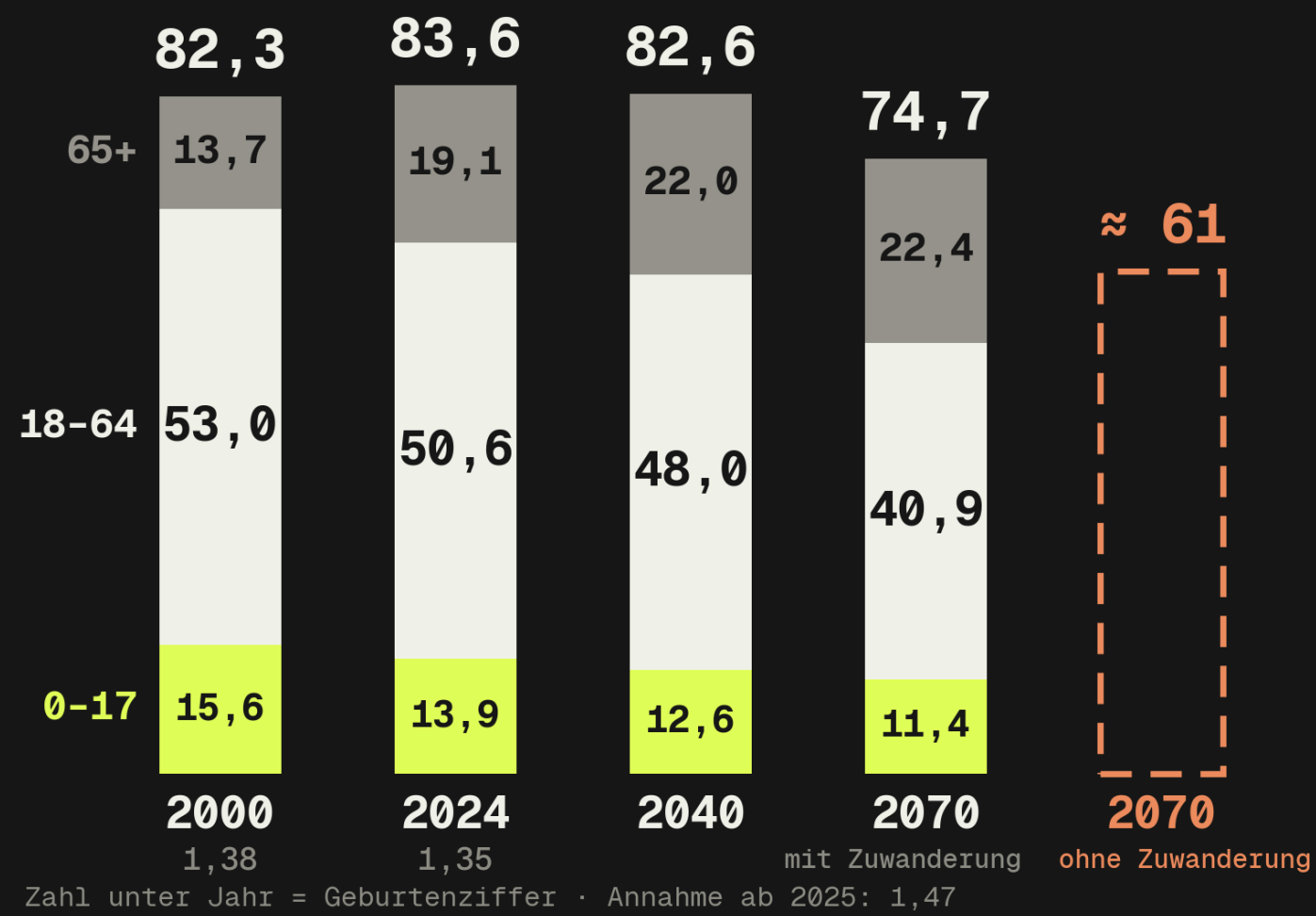


Quellen: Unternehmens-Guidance 2026 (Hyperscaler), Geschäftsberichte 2025 (Aramco, Exxon, Walmart) · Capex in Mrd. US-\$ · gerundet

Ein Blick auf Deutschland

Altersstruktur bis 2070

Bevölkerung nach Altersgruppen in Millionen



GEBURTENDEFIZIT mit und ohne Zuwanderung

OHNE ZUWANDERUNG
-350.000
pro Jahr (2025)

MIT ZUWANDERUNG
-100.000
pro Jahr (2025) · 2024: +121.000

Zuwanderung gleicht das Defizit
erstmalig seit 2020 nicht aus.

Quelle: Destatis · 2070 mit Zuwanderung = moderate Variante; ohne Zuwanderung = Modellrechnung (WO) · Werte in Mio., gerundet

Volkswagen: ein Konzern im Wandel

HISTORISCHE ÜBERKAPAZITÄT

12 Mio.

Fahrzeuge pro Jahr – dafür war der Konzern ausgelegt

9 Mio.

hält VW heute selbst noch für realistisch

3 Mio. zu viel

Überkapazität ≈ mehrere komplette Großwerke

Quelle: [Focus online](#) ↗

Abbildung „Volkswagen will die Produktionskapazität um eine Million Autos senken“ im Download nicht enthalten

Quelle:

<https://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/vw-chef-oliver-blume-will-die-produktionskapazitaet-um-eine-million-autos-senken-a-ae78188a-553d-4adf-a890-55bf10fc915b>

Abbildung „Intelligenter Lösungen statt Werkschließungen“ im Download nicht enthalten

Quelle:

<https://www.zdfheute.de/wirtschaft/unternehmen/volkswagen-blume-werkschliessungen-andere-loesungen-100.html>

Abbildung „Unternehmenssitze großer deutscher Unternehmen“ im Download
nicht enthalten

Quelle: i

<https://i.redd.it/tr1pnk3676u91.png>

Deutschlands Beste spielen die falsche Liga

Operatives Ergebnis / EBIT, Geschäftsjahr 2025 · in Mrd. Euro.

DIE VIER GRÖSSTEN US-DIENSTLEISTER



ALLE DIENSTLEISTER IM DAX (14 KONZERNE, OHNE VERSORGER) – ZUSAMMEN



Alphabet allein verdient mehr als alle Dienstleister im DAX zusammen.

Operatives Ergebnis/EBIT GJ 2025, in Euro (US ~1,12 \$/€: Alphabet 130, Microsoft 129, Meta 83, Amazon 80Mrd. \$). Alle DAX-Dienstleister (≈96): Telekom 24,8 · Allianz 17,4 · SAP ~10 · Deutsche Bank 9,7 (Vorsteuer) · Munich Re 8,9 · DHL ~6 · Commerzbank 4,5 · Hannover Rück ~3,5 · Deutsche Börse ~3 · Vonovia ~2,6 (ber. EBITDA) · Fresenius SE ~2,5 · FMC ~1,8 · Brenntag ~1,1 · Zalando ~0,5. Metrik je Branchenüblichkeit; Versorger (E.ON, RWE) nicht enthalten.

Wir schrumpfen.

Müssen wir überhaupt noch bauen?

Schrumpfung zentralisiert



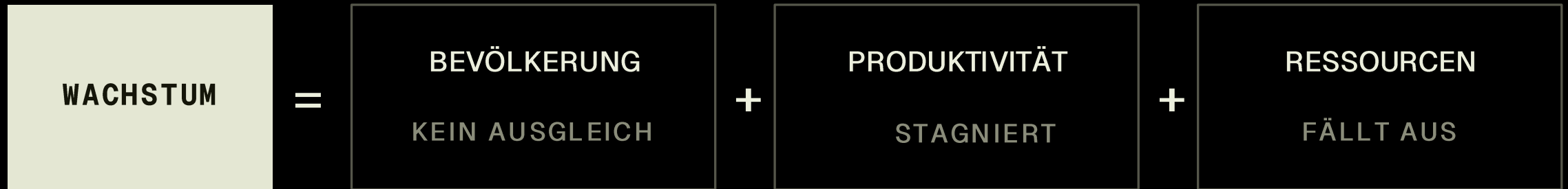
Quellen: Stat. Bureau of Japan · GUS Polska · Stadt Leipzig / Stat. Landesamt Sachsen · Stat. Bundesamt · amtl. Zahlen, Index 2000 = 100

Siedlung folgt Talent



Quelle: Apple Newsroom — 03/2021 (1 Mrd. €) + 03/2023 (weitere 1 Mrd. €) = 2 Mrd. € kumuliert · München größter Entwicklungsstandort Apples in Europa.

Woher soll das Wachstum kommen?



WAS BLEIBT

AGGLOMERATION. Wissensarbeit wird in dichten Netzwerken produktiver.

Produktivität je Erwerbstätigen: seit 2017 stagnierend, seit 2023 rückläufig · Erwerbspersonen: sinkend.

Wir sind längst ein Zuzugsland

25,8 Mio.

Menschen mit Migrationsgeschichte in erster oder zweiter Generation — fast jeder Dritte.

43 %

der unter 20-Jährigen haben eine Migrationsgeschichte.

Im globalen Rennen um Arbeitskräfte entscheidet die Standortqualität.

Quelle: Destatis, Mikrozensus 2025 (Erstergebnisse) — 25,8 Mio. mit Migrationsgeschichte (31,1 %); unter 20 Jahre: 43,1 %.

FAZIT THESE 1

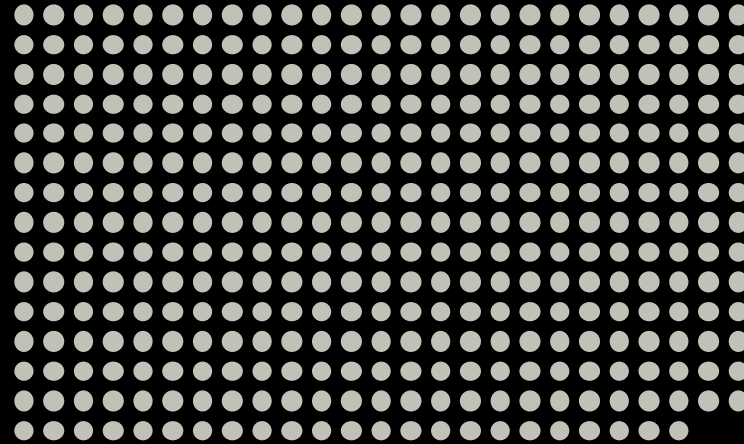
Der Druck steigt.

Städte sichern unseren Wohlstand.

THESE 2 VON 5

02

Unsere Städte sind nicht aufnahmefähig



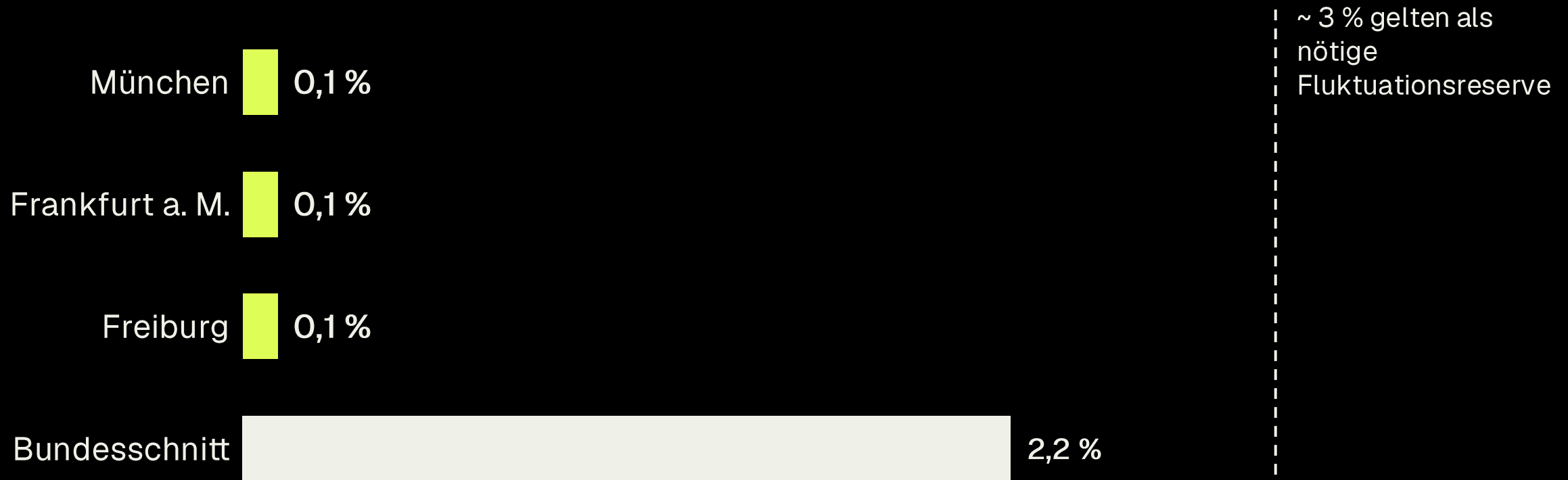
400 Suchende. Eine Wohnung.

Kontaktanfragen pro Tag auf ein reales
Berliner Mietinserat: 2 Zimmer · 59 m² · 617 €
kalt.

Die Wohnungssuche ist faktisch unmöglich geworden.

0,1 Prozent marktaktiver Leerstand

Marktaktiver Leerstand 2024. Wohnungen, die tatsächlich verfügbar sind.



Die Metropolen liegen bei einem Dreißigstel der Reserve, die ein funktionierender Mietmarkt braucht.

Der Markt verliert seine Beweglichkeit und damit seine Funktion

2,3 %

des Berliner Mietbestands inseriert

im 1. Halbjahr 2024 - auf den großen Plattformen (München: 3,7 %).
Ohne Genossenschafts- und Direktvergaben.

22 Jahre

Verweildauer je Wohnung

Wer eine Wohnung hat, gibt sie nicht mehr her.

Umziehen wird bestraft

WER BLEIBT

7,70 €/m²

Bestandsmiete, Zensus 2022

+75 %

WER UMZIEHT

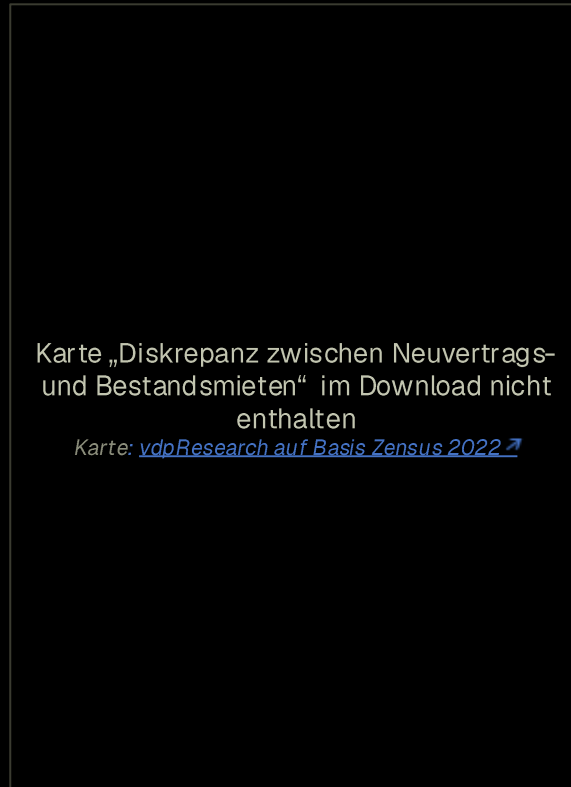
13,50 €/m²

Neuvertragsmiete 2022

Jeder Umzug wird zur Mietsteigerung, selbst die Verkleinerung.

Die Spreizung ist ein Großstadt-Phänomen

Differenz zwischen Neuvertrags- und Bestandsmiete in Euro je Quadratmeter · alle 400 Stadt- und Landkreise



München 7,80 €/m²

20,70 € im Neuvertrag gegen 12,90 € im Bestand

Berlin 5,80 €/m²

13,50 € im Neuvertrag gegen 7,70 € im Bestand

Der Mietvertrag wird zum Vermögenswert und der Zugang zur Stadt zum Privileg.

Der Druck ist auf Zentren am höchsten

Mieten in München, €/m²



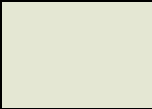
Quellen: Mietspiegel München 2025 · ImmoScout24 · JLL H2 2025 · Stadtteilwert Portal-Auswertung 2025 · Werte aus unterschiedlichen Systematiken. Muster, kein direkter Vergleich.

Wer wird verdrängt? Familien

Wanderungssaldo der 30-50-Jährigen je 1.000 Einwohner (2017)

Kernstädte

– 4,1



Verdichtetes Umland

+ 13,6

Weniger verdichtetes
Umland

+ 17,8

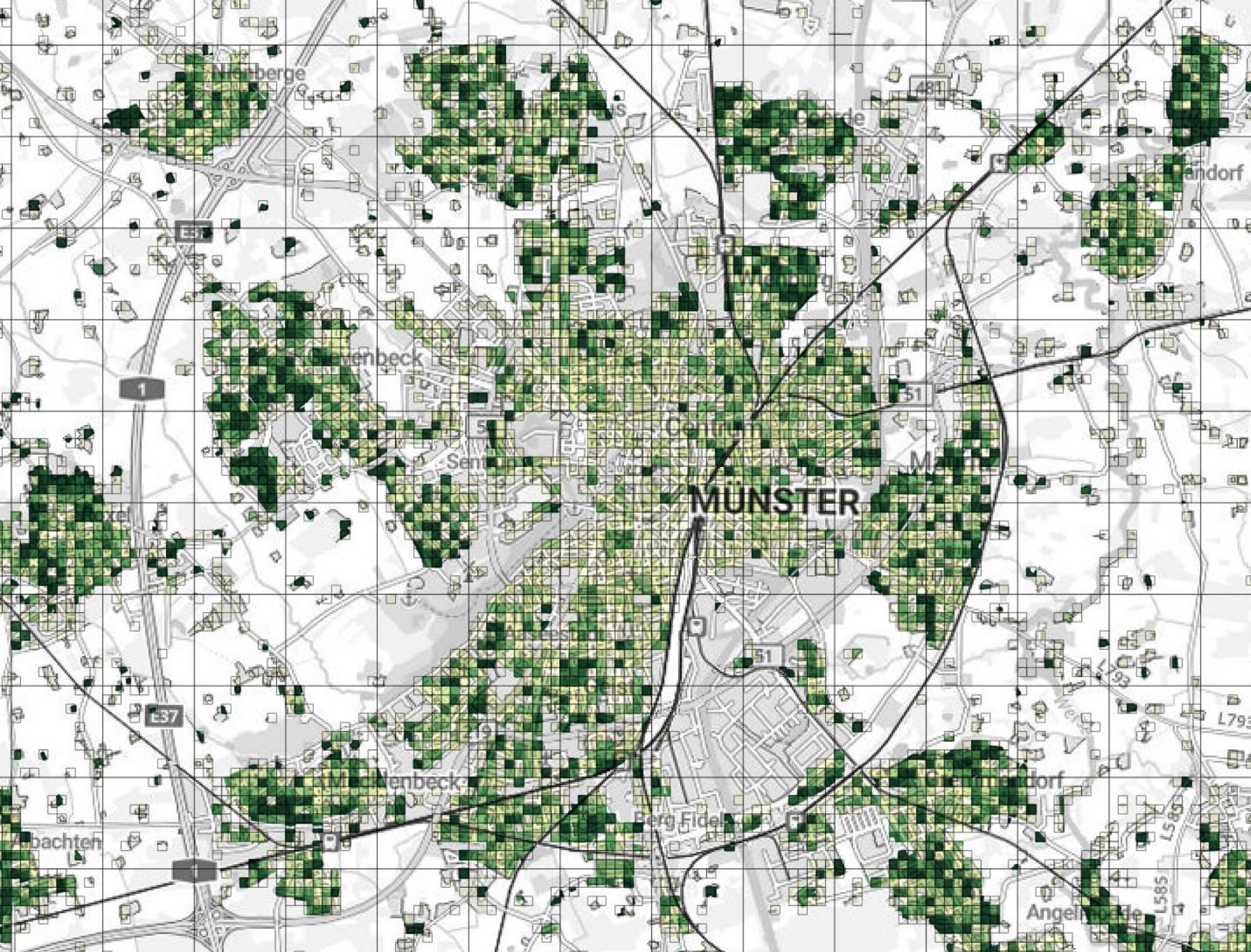
GRÖSSTES ÖKONOMISCHES POTENZIAL

Höchste Erwerbstätigkeit, produktivste
Jahre, Fachkräftebasis.

HÖCHSTER BEDARF AN STADT

Kita, Schule, Job, Care. Kein Alter braucht
kurze Wege dringender.

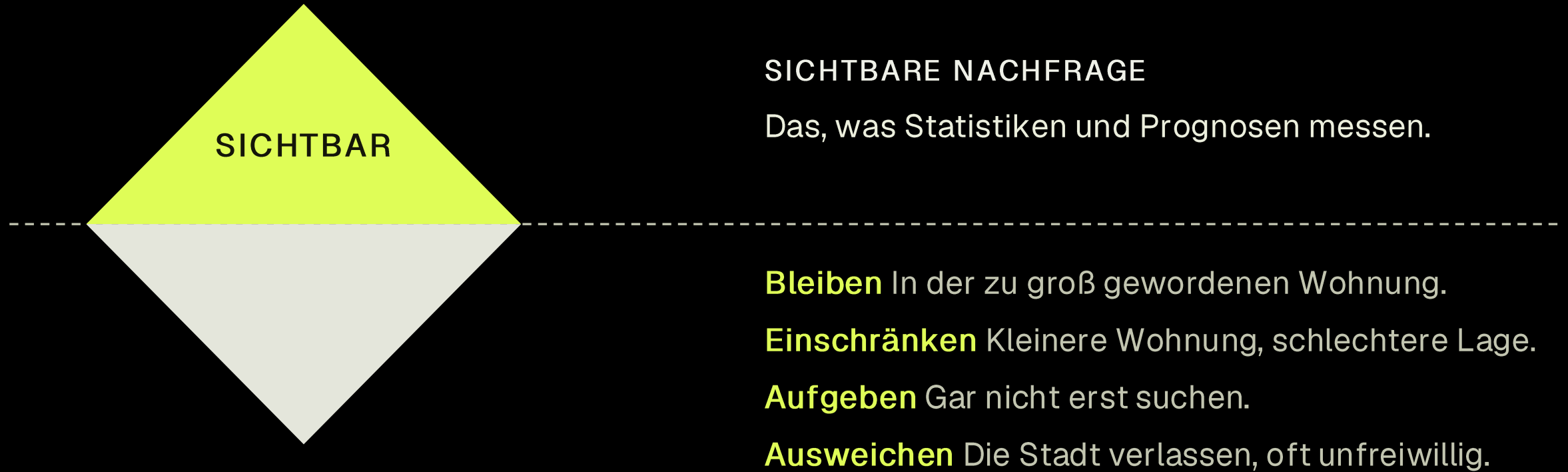
Wir verdrängen genau die, für die die Stadt gebaut sein müsste.



Anteil der Bevölkerung unter 18
Jahre an der Gesamtbevölkerung in
% am 15.05.2022 im 100m-Gitter



Was wir sehen, ist nur der angepasste Bedarf



Ein Kreislauf aus Mangel, angepasstem Verhalten und zu niedrigen Prognosen.

Wir verlieren Fachkräfte

10 %

der Berufstätigen in Großstädten haben ihren Job wegen zu hoher Mieten schon gewechselt (18–34-Jährige: 18 %, weitere 43 % denken darüber nach).

82 %

sagen: Die Wohnsituation erschwert es, Fachkräfte zu finden und zu halten (München & Berlin: 88 %).

90 %

erwarten für die nächsten fünf Jahre weiter steigende Mieten (Hamburg: 94 %).

Nicht, weil sie nicht kommen wollen, sondern weil sie nicht hineinkommen.

Wohnen ist zum Standortrisiko geworden

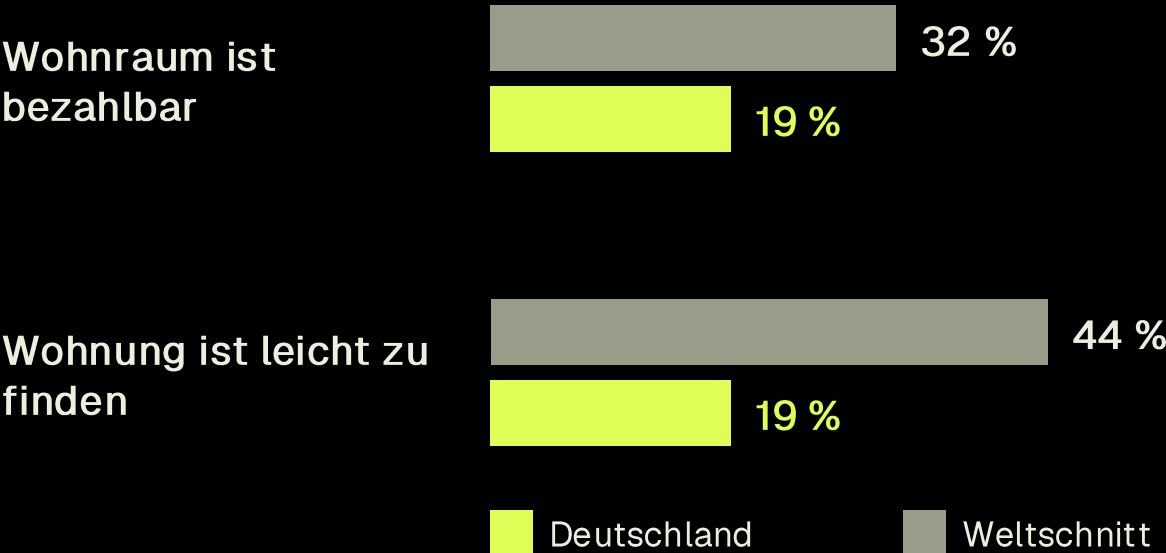
31 / 31

Letzter Platz im Expat Essentials Index — Wohnen, Behörden, Digitales, Sprache.

30 / 31

Im Gesamtranking der Expat-Ziele — dahinter liegt nur noch Norwegen.

SO BEWERTEN INTERNATIONALE FACHKRÄFTE DEN WOHNUNGSMARKT



Wohnungspolitik ist Wirtschaftspolitik.

Quelle: InterNations Expat Insider 2026 — rund 8.000 internationale Fachkräfte in 31 Ländern, Feb-März 2026.

**Freizügigkeit gilt in Deutschland
seit 1867.**

**Faktisch haben wir sie
abgeschafft.**

03

Wir planen und bauen am Bedarf vorbei, weil Regeln und Anreize genau das belohnen.

Wir haben Städte schon einmal gebaut

Konstante Stadtgrenzen (Gebietsstand 2019), Eingemeindungen herausgerechnet.

	1871 → 1910 · 39 JAHRE			1987 → 2025 · 38 JAHRE		
	1871	1910	FAKTOR	1987	2025	FAKTOR
Hamburg	479.795	1.377.983	×2,87	1.592.770	1.869.473	×1,17
Frankfurt a. M.	143.997	489.208	×3,40	618.266	760.656	×1,23
Stuttgart	139.578	356.724	×2,56	551.904	609.365	×1,10

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Roesel (2023), GPOP v1.0, TU Braunschweig (DOI 10.24355/dbbs.084-202207181844-0); Endwert 2025 amtliche Fortschreibung der Statistischen Landesämter auf Basis des Zensus 2022 · konstante Stadtgrenzen, Gebietsstand 31.12.2019.

Das Wachstum der Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern

Konstante Stadtgrenzen (Gebietsstand 2019), Eingemeindungen herausgerechnet.

1871 → 1900/1905/1910 · 36,5 JAHRE IM MITTEL

+2,99 %

Wachstum pro Jahr

Einwohner Beginn	6.135.032
Einwohner Ende	17.956.920
Zuwachs	+11.821.888
Faktor gesamt	×2,93

1985/1987 → 2025 · 38,5 JAHRE IM MITTEL

+0,24 %

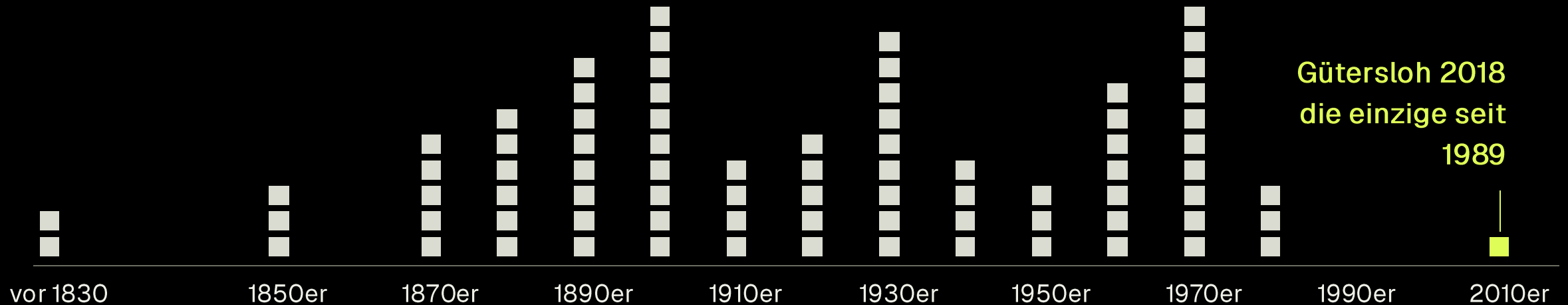
Wachstum pro Jahr

Einwohner Beginn	24.381.154
Einwohner Ende	26.693.304
Zuwachs	+2.312.150
Faktor gesamt	×1,09

Quelle: Eigene Berechnung auf Basis von Roesel (2023), GPOP v1.0, TU Braunschweig (DOI 10.24355/dbbs.084-202207181844-0); Endwert 2025 amtliche Fortschreibung der Statistischen Landesämter auf Basis des Zensus 2022 · konstante Stadtgrenzen, Gebietsstand 31.12.2019 · 79 Städte über 100.000 Einwohner.

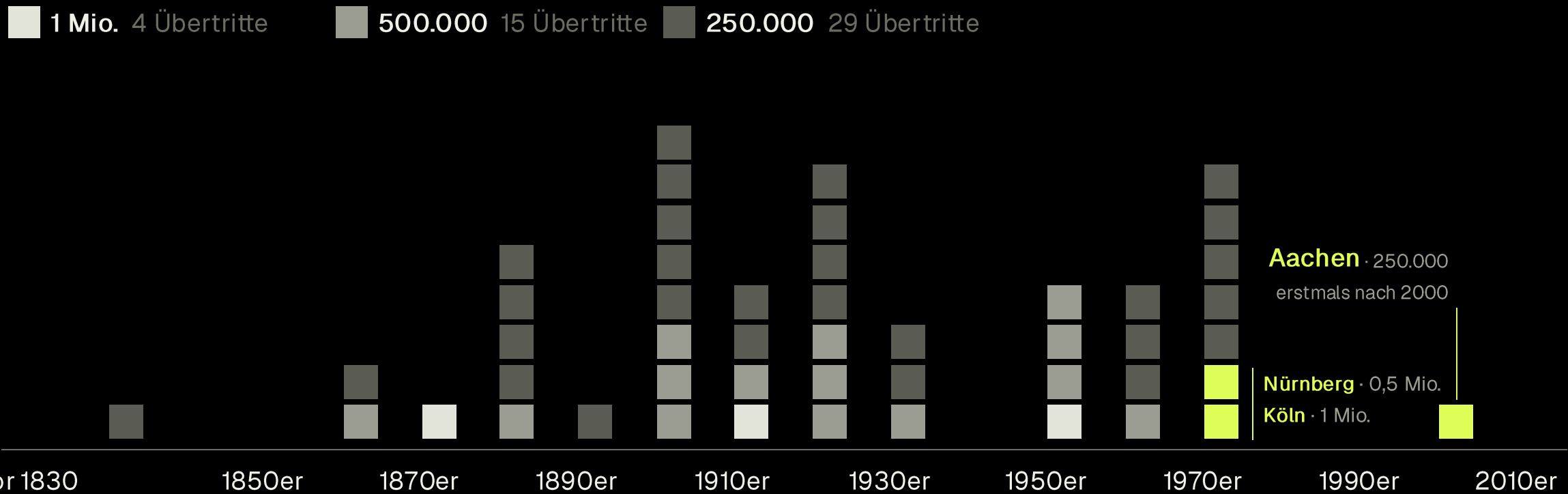
Der Sprung zur Großstadt ist Geschichte

Jahrzehnt des erstmaligen Überschreitens von 100.000 Einwohnern · alle 80 heutigen Großstädte · ein Quadrat = eine Stadt



Großstädte und ihr Sprungjahr

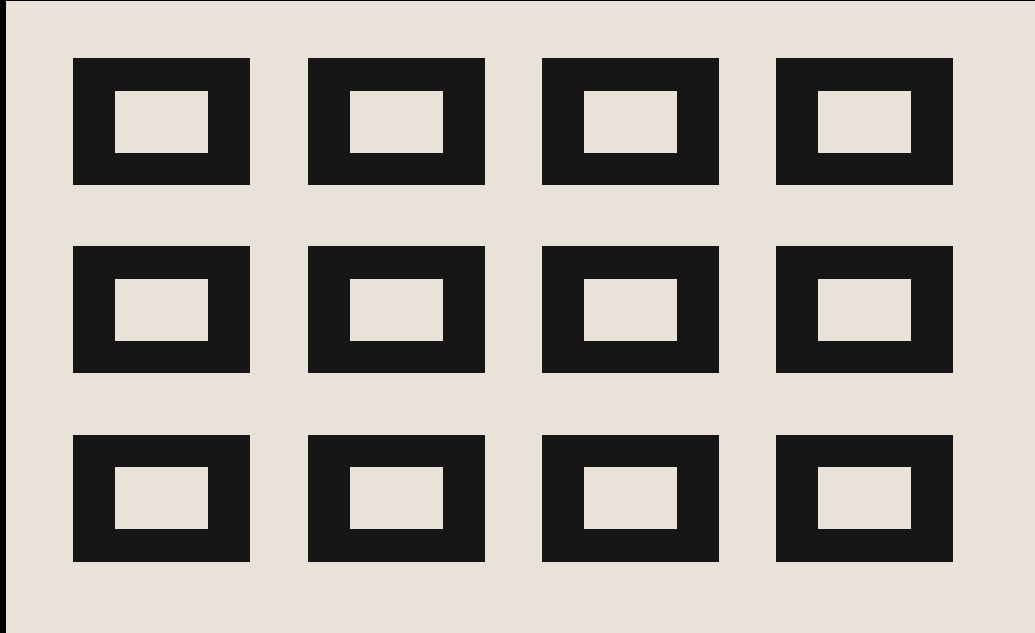
Ein Block = eine Stadt, die diese Schwelle erstmals überschreitet



Die halbe Million wurde zuletzt 1972 erreicht, die Million 1975. Beides per Eingemeindung.

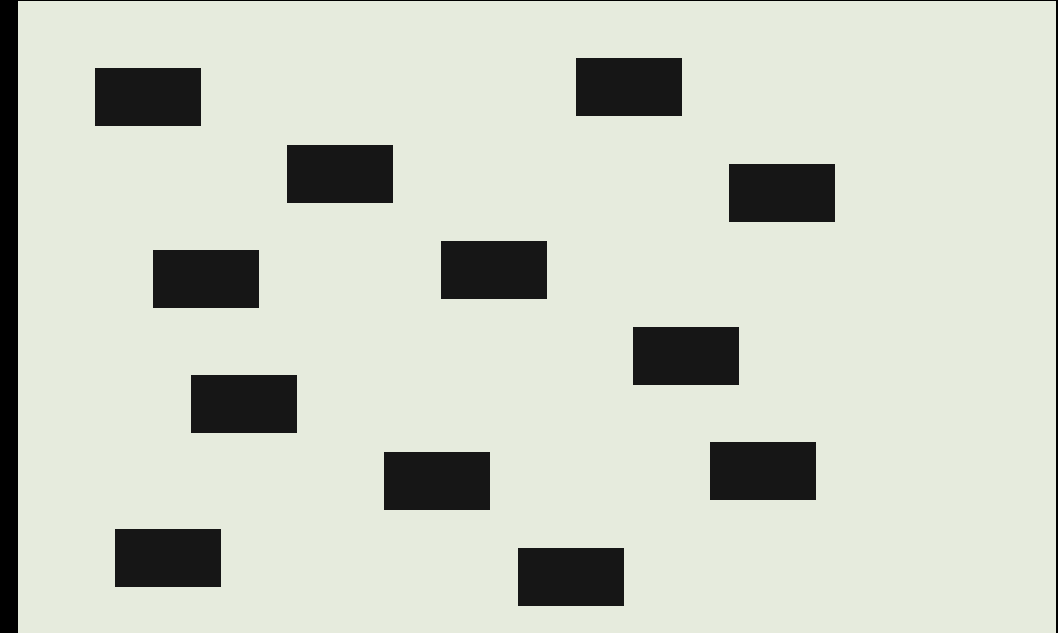
Eigene Auswertung: erstmaliges Überschreiten der jeweiligen Schwelle · Städtebestand: amtliche Fortschreibung auf Zensus-2022-Basis, 31.12.2024 · Sprungjahre: historische Volkszählungsreihen und amtliche Fortschreibungen · Aachen: IT.NRW, Kommunalprofil (1999: 243.825 · 2004: 257.821) · ein Block = ein Schwellenübertritt; Städte, die mehrere Schwellen überschritten haben, erscheinen mehrfach.

Wir haben verlernt Städte zu bauen



GRÜNDERZEITQUARTIER

über 350 EW/ha · dichte Gründerzeit-Blöcke



NEUE STADTQUARTIERE SEIT 2000

≈ 50 EW/ha · rund ein Siebtel der Gründerzeit

Der Neubau erreicht die Dichte der Gründerzeit nicht mehr.

Wen schützt unser Baurecht?

DER URSPRUNG

Wohnqualität.

Erfunden gegen die Mietskaserne:
Licht, Luft, Abstand. Der Schutzzweck
war real und ist erfüllt.

HEUTE, IN DER GROSSSTADT

Wen schützen wir?

Den EFH-Eigentümer vor dem MFH
nebenan? Sein Grundstück ist ein
Vermögen wert.

Wen berauben wir?

Die, die hinein wollen: kein Leerstand,
Rekordmieten, der Markt ist zu.

Wir wachsen in die Fläche

NEUE SIEDLUNGS- & VERKEHRSFLÄCHE

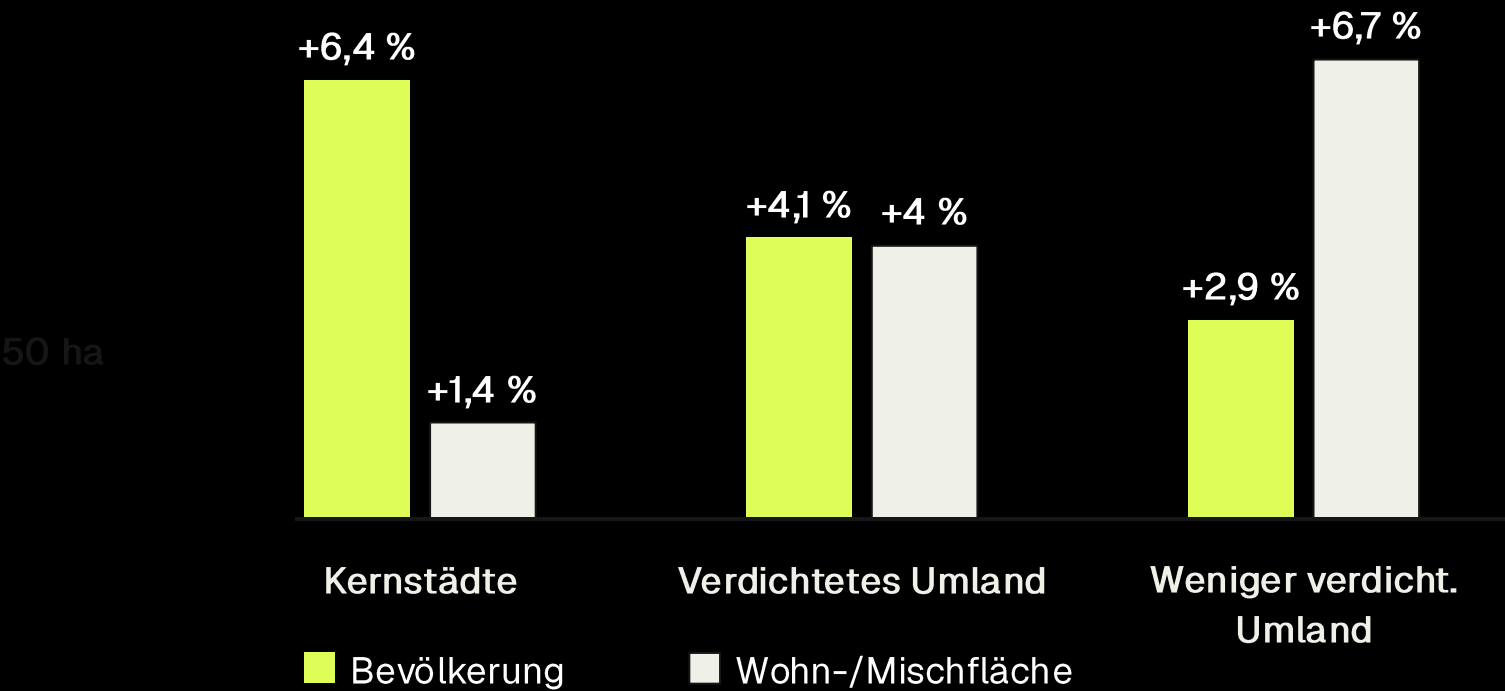
50 ha

pro Tag. Rund 70 Fußballfelder

ZIEL 2030

< 30 ha

BEVÖLKERUNG VS. WOHN-/MISCHFLÄCHE, WACHSTUM 2011–2019



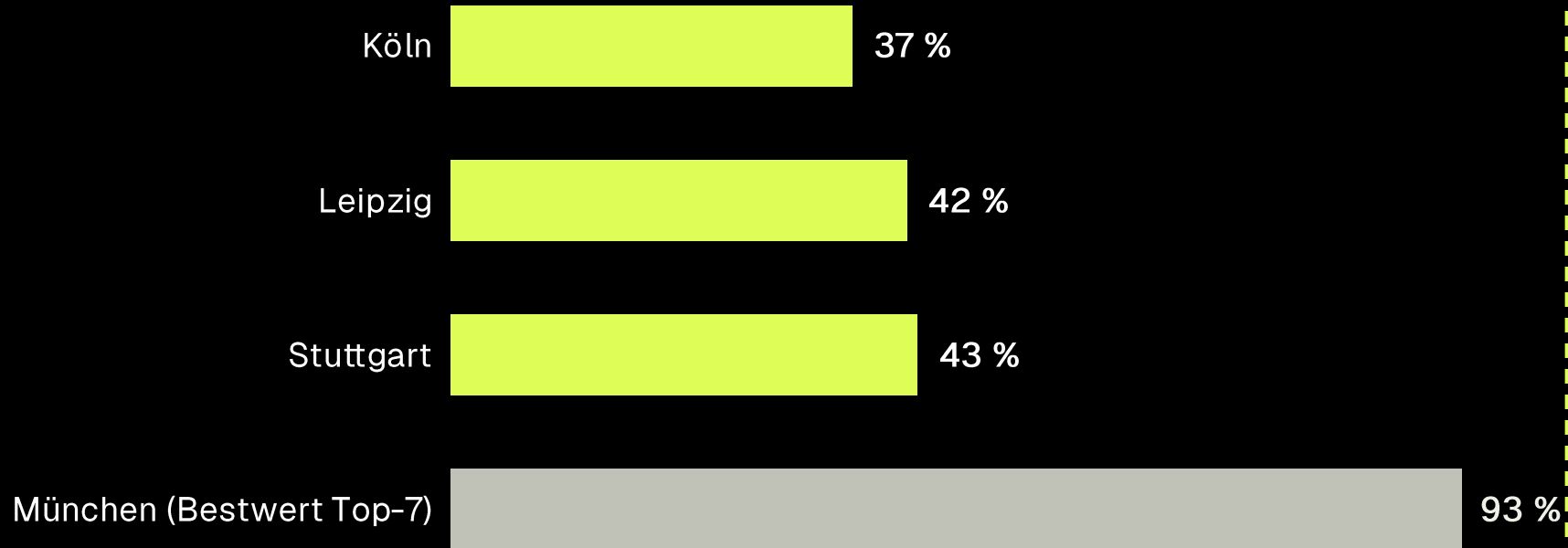
Das Umland ist kein Ersatz für die aufnahmefähige Stadt. Es ist das teuerste Symptom ihres Fehlens.

Quelle: Destatis, Zahl der Woche 01/2026 (50 ha/Tag, Vierjahresmittel); Ziel: Dt. Nachhaltigkeitsstrategie (unter 30 ha/Tag bis 2030); Eichhorn, S.; Münter, A.; Siedentop, S.; Ehrhardt, D.; Behnisch, M.; Borges, R.; Jehling, M.; Thiel, F. (2026): Trends und Tendenzen der Siedlungsentwicklung und deren Auswirkungen auf das Erreichen der flächenpolitischen Ziele des Bundes. Abschlussbericht. Umweltbundesamt (UBA) [Hrsg.], Raumtypen-Auswertung 2011–2019.

Wir bauen am Bedarf vorbei

Fertigstellungen 2021–2023 in Prozent des jährlichen Wohnungsbedarfs

100 % = Bedarf gedeckt



Jeder 3. Kreis

baut zugleich mehr, als er braucht –
am meisten Fläche wird verbraucht,
wo die Bevölkerung schrumpft.

rund 19 Mrd. €

Kapital in den Kreisen verbaut, die
über Bedarf bauen · 2021–2025.

Was kostet uns das?

KAPITAL, JEDES JAHR

~20 Mrd. €

fließen pro Jahr in neue Ein- und Zweifamilienhäuser

vor der Baukrise ~35 Mrd.

DER HAUSHALT

~1.200 €

im Monat für zwei Autos.
Die zweite Miete des Umlands.

DIE VOLKSWIRTSCHAFT

+4,5 %

Produktivität je Verdopplung der Dichte.

Das Umland zahlen wir doppelt: als Haushalt und als Allgemeinheit.

Quellen: ADAC-Vollkosten (~600 €/Pkw/Monat); Ciccone 2002 · Kapital p. a.: 55.600 WE in Ein-/Zweifamilienhäusern (Destatis 2025) × 350.000 €/WE Bauwerkskosten (95,2 m² × ~3.700 €/m², ohne Grundstück) ≈ 19,5 Mrd. €; vor der Baukrise ~100.000 WE ≈ 35 Mrd.

Warum passiert das? Jede Kommune optimiert für sich

Abbildung „Leerstand in Altstadt“ im Download nicht enthalten

Quelle:

https://www.kreiszeitung-wochenblatt.de/stade/c-politik/leerstand-in-stader-altstadt-wird-zur-chefsache_a73228

Abbildung „Nahversorgungszentrum“ im Download nicht enthalten

Quelle:

<https://www.feldbauer.de/projekte/nahversorgungszentrum-penz/>

Früher konkurrierten Orte um den schönsten Marktplatz – heute um den größten Parkplatz.

Ingolstadt: Audi in Zahlen

40.000

Menschen arbeiten am Audi-Standort Ingolstadt, bei 141.000 Einwohnern.

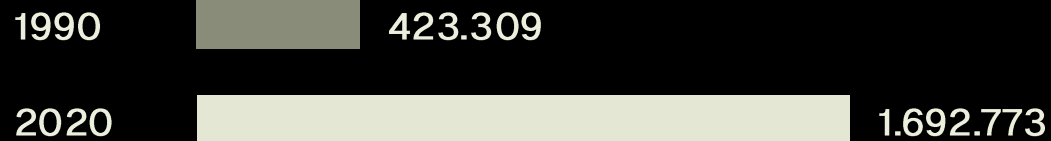
42 %

der Beschäftigten der Region gehören zum Automobilnetzwerk, Platz 2 in Deutschland, hinter Wolfsburg.

159.345 €

Wirtschaftsleistung je Einwohner, höchster Wert aller bayerischen Kreise.

AUSLIEFERUNGEN DER MARKE AUDI WELTWEIT



UND JETZT

7.500

Stellen baut Audi in Deutschland bis 2029 ab. Rund 4.500 davon sind bereits umgesetzt.

Ingolstadt: Wachstum ohne Stadt

DIE STADT

Ø 2,5

Wohnungen je Gebäude. 28.332 Wohngebäude, 70.429 Wohnungen. 66 % davon Einfamilienhäuser.

DAS UMLAND · REGION (EI · PAF · ND)

Ø 1,5

Wohnungen je Gebäude in den drei Landkreisen.
106.900 Gebäude, 160.100 Wohnungen. +38 %
Bevölkerung seit 1987.

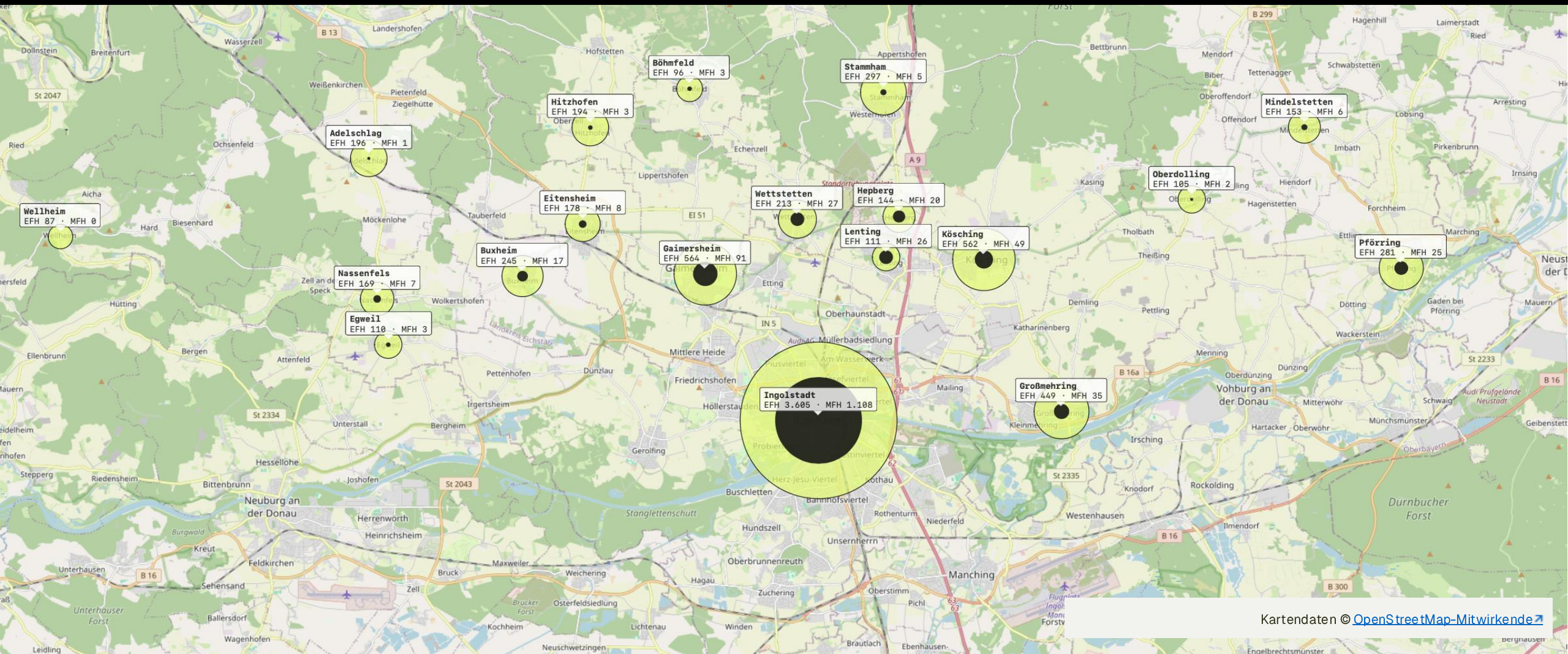
Wohngebäude 2008-2024

Gezeigte Gemeinden (ohne Ingolstadt):
4.154 EFH 328 MFH

Stadt Ingolstadt:
3.606 EFH 1.108 MFH

93 %
der entstandenen
Wohngebäude sind EFH.

3,8 Mrd. €
flossen 2008-2024 in
EFH.



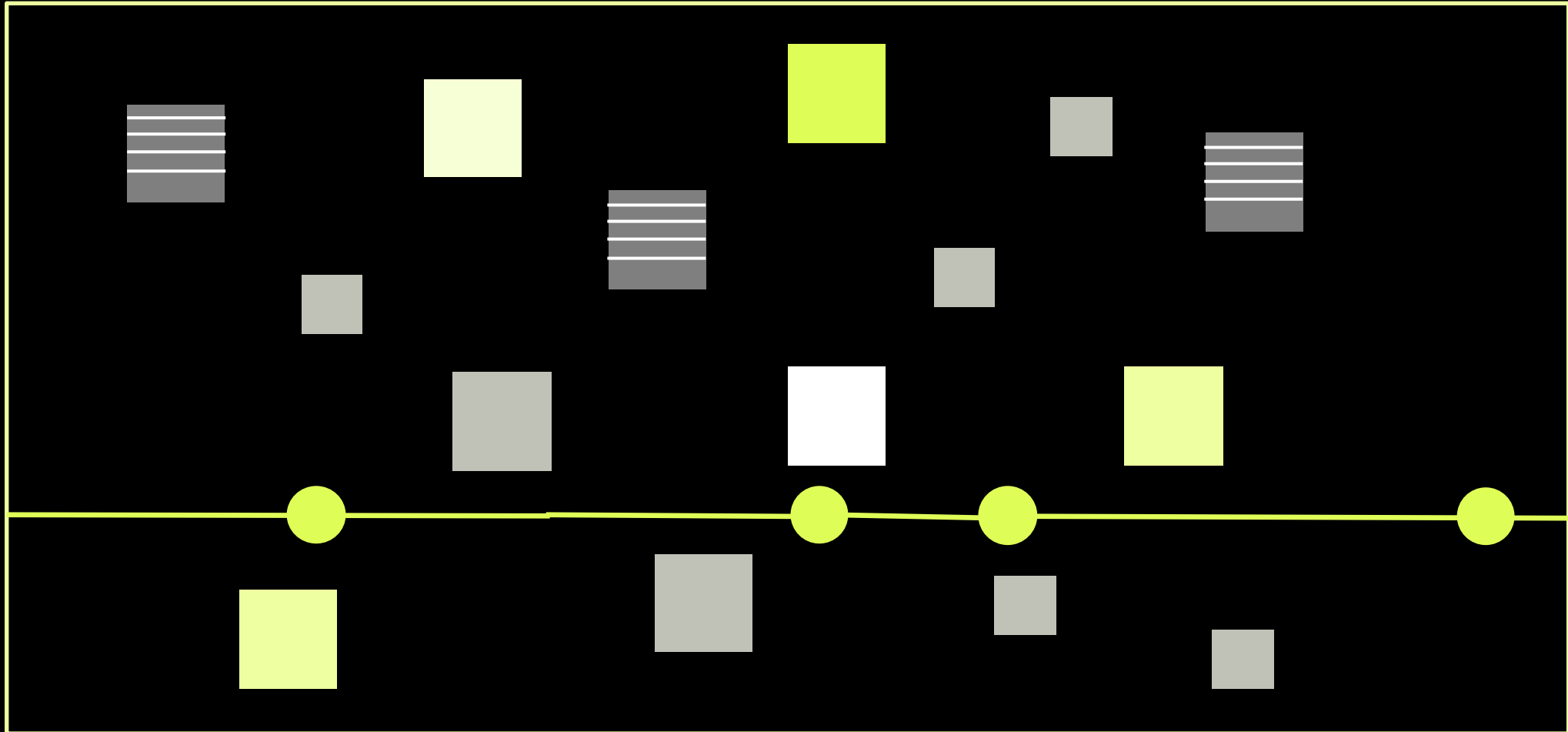
Ein Gebäude rechnet sich für seinen Eigentümer.

Eine Stadt rechnet sich für alle.

04

**Aufnahmefähige Städte sind dicht,
gemischt, ÖPNV-orientiert und poly-
zentrisch.**

Haben wir verlernt zu bauen?

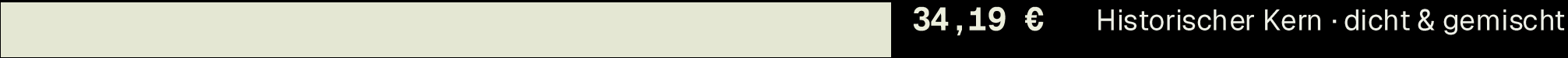


Ø 25 Wohnungen je Hektar, seit 25 Jahren nahezu unverändert

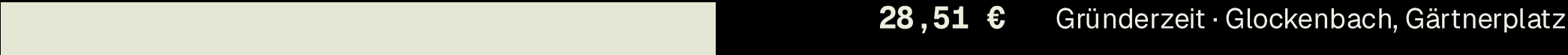
Der beliebteste Quartierstyp ist über 100 Jahre alt

Neuvertragsmieten nach Stadtteil München · €/m² · 2025

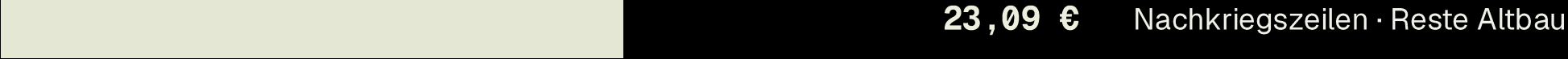
Innere Altstadt



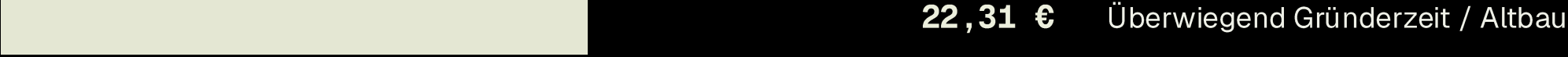
Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt



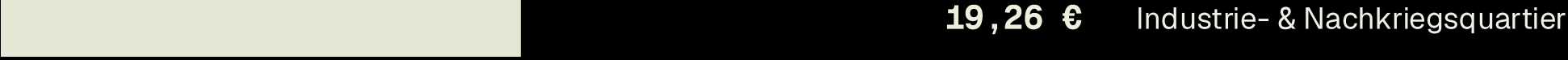
Sendling-Westpark



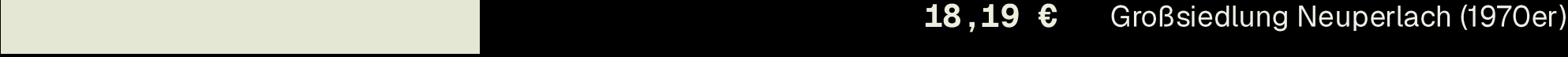
Neuhausen-Nymphenburg



Milbertshofen-Am Hart



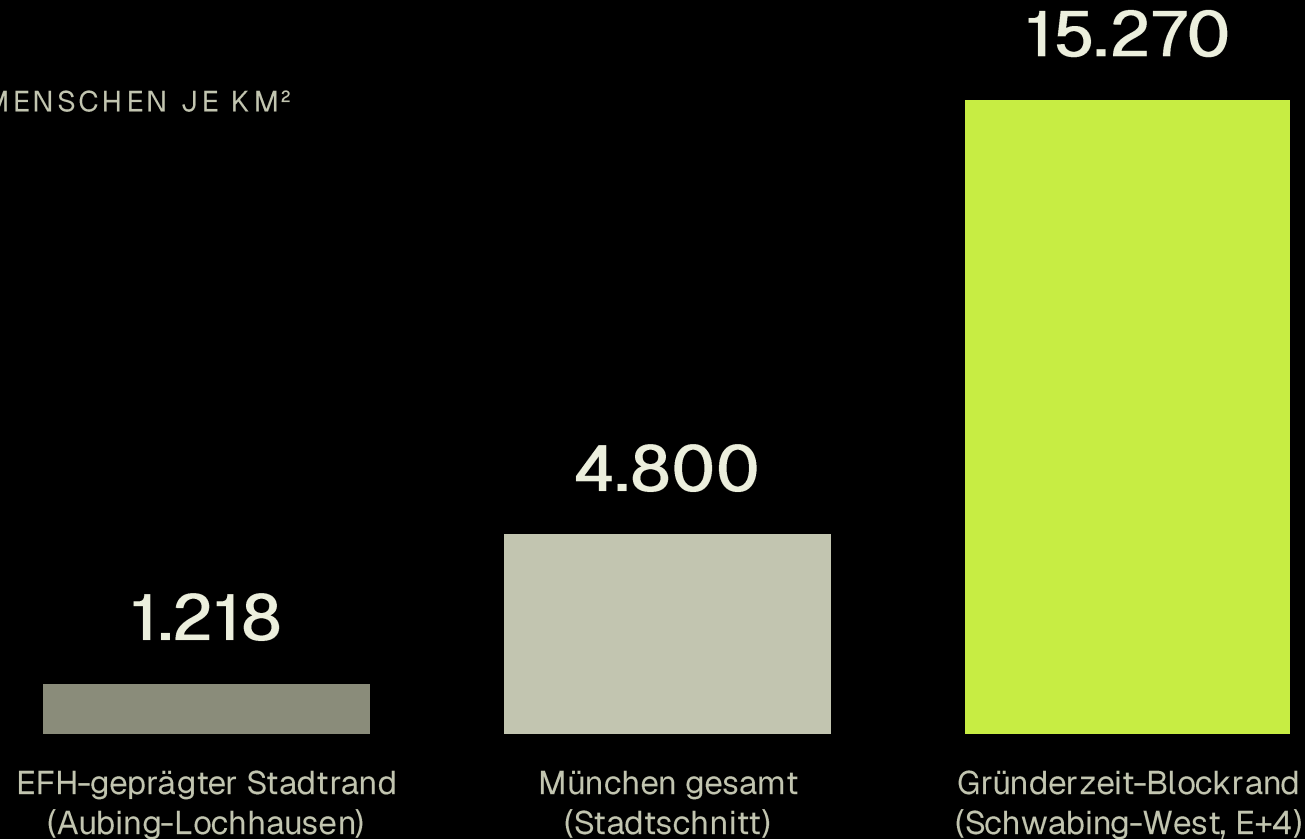
Perlach



Quelle: Stadtteilwerte: Portal-Auswertung 2025; Typologie: Eigene Einordnung nach gängiger Stadtteilcharakteristik

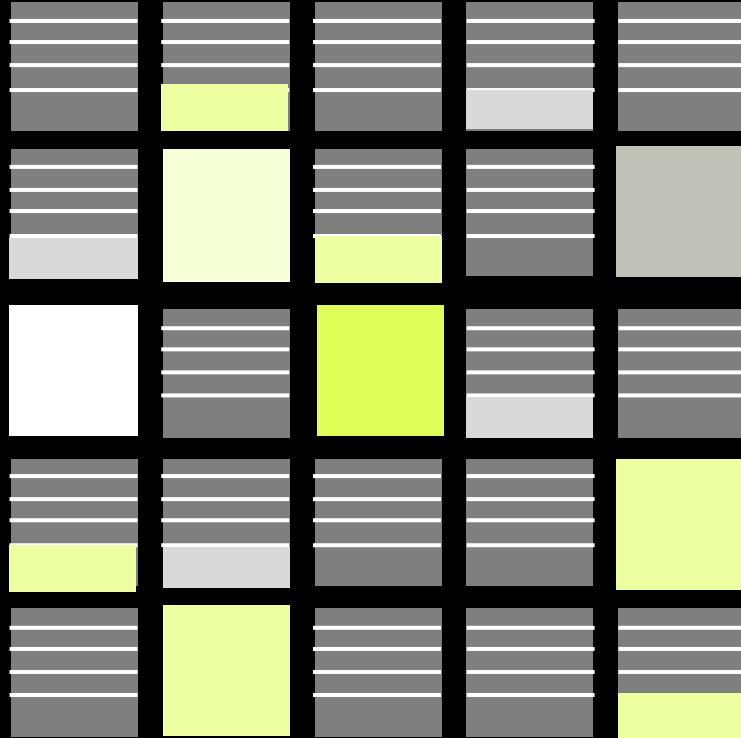
Vier bis sechs Geschosse: E+4

MENSCHEN JE KM²



Rund 12-mal so dicht
wie der EFH-Stadtrand
und zugleich einer der
begehrtesten Bezirke
der Stadt.

Bauen wir dicht und gemischt



GFZ 2-4, über 350 Einwohner je Hektar, für kurze Wege und funktionierende Stadt

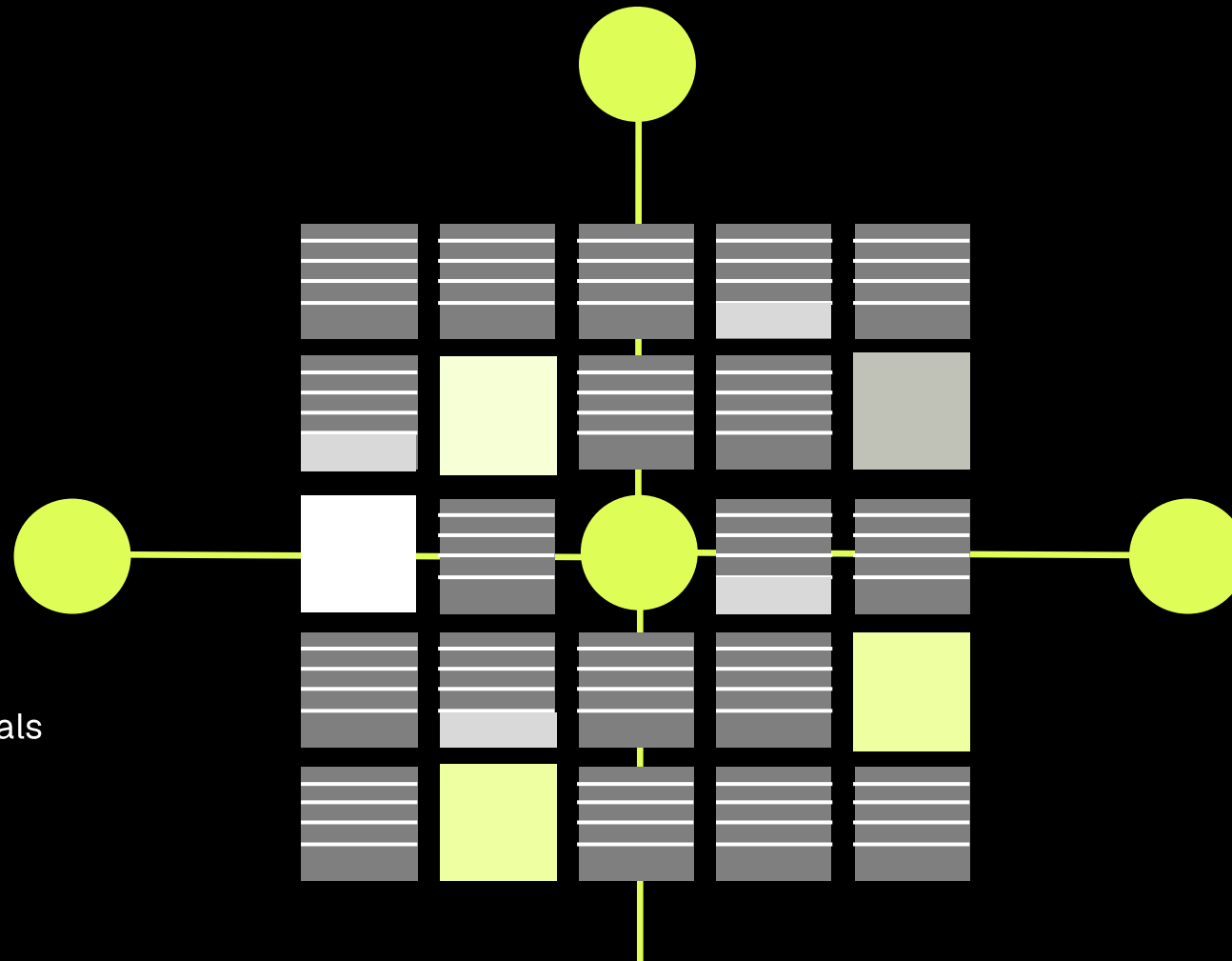
Bauen wir an der Schiene

1 km

um schienengebundene
Knotenpunkte

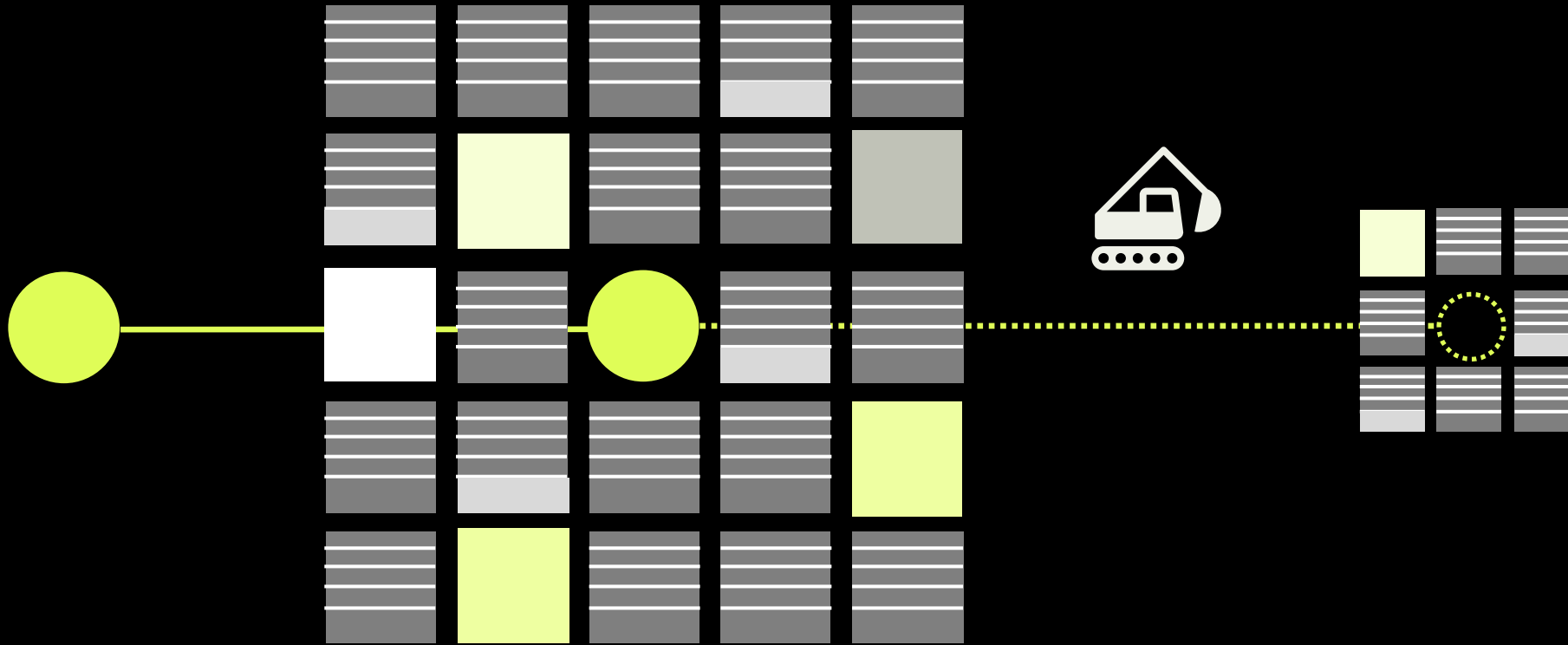
E+4

vier bis sechs Geschosse als
Zieldichte



Für effiziente Fortbewegung und Auslastung vorhandener Infrastruktur

Bauen wir dicht genug für die zukünftige Schiene



Beispielhaft umgesetzt in Berlin Blankenburg Süden und Elisabeth-Aue

BAUEN WIR

- Dicht
- Gemischt
- ÖPNV-orientiert
- Polyzentrisch

Für zugängliche, funktionale, bezahlbare und auf Wachstum ausgelegte Städte.

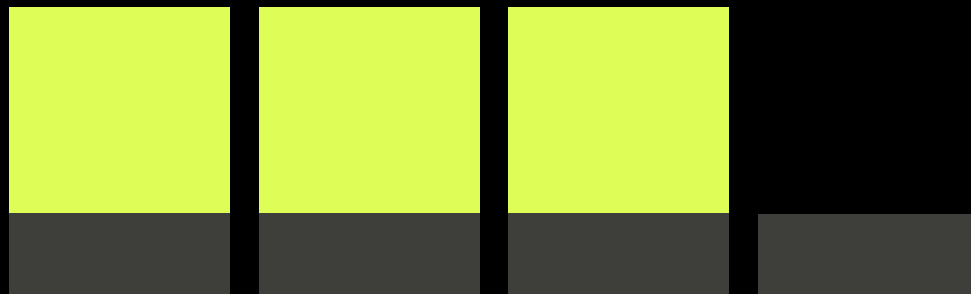
Nichts davon ist neu.

Neu wäre, es verbindlich zu machen.

05

**Das System muss sich grundlegend ändern:
keine hyperlokale Steuerung eines nationalen
Problems.**

Auckland erhöht zulässige bauliche Dichte



Gebiete mit erhöhter baulicher Dichte

EFH

3 von 4

des Wohnbaulands aufzontiert

+43.500 Wohnungen

zusätzlich genehmigt, in sechs Jahren

-28 % Mieten*

*gegenüber dem Szenario ohne Reform

Anderswo wird mutig entschieden. Und es wirkt.

Abbildung „TU München kartiert erstmals alle Gebäude der Erde in 3D“
im Download nicht enthalten

Quelle: [TU München / startup-news.de](#) ↗

Abbildung „Strava als Wohnort-Proxy“ i
m Download nicht enthalten

Quelle: [LinkedIn \(Daniel Abrahams\)](#) ↗

Abbildung „Syte: KI-Potenzialanalyse“
im Download nicht enthalten

Quelle: [Syte](#) ↗

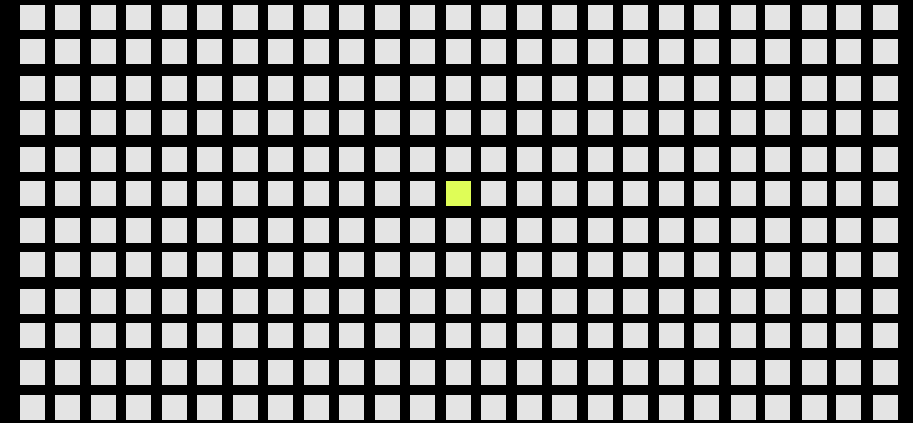
**Milliarden fließen auf dünnerer Datenbasis,
als ein Onlineshop für eine Werbekampagne
nutzt.**

**Wir müssen die Entscheidungsgrundlage
schaffen.**

Ein nationales Problem, regional gesteuert

10.000+

Kommunen



Jedes Quadrat eine Planungshoheit.

**Die Konsequenz regionaler Entscheidungen:
Zersiedelung, Fehlallokation, unzugängliche Städte.**

FÜNF THESEN ZUR ZUKUNFT DES BAUENS

01 Das Leben konzentriert sich in den Städten. Der Druck steigt.

02 Unsere Städte sind nicht aufnahmefähig.

03 Wir planen und bauen am Bedarf vorbei, weil Regeln und Anreize genau das belohnen.

04 Aufnahmefähige Städte sind dicht, gemischt, ÖPNV-orientiert und polyzentrisch.

05 Das System muss sich grundlegend ändern: keine hyperlokale Steuerung eines nationalen Problems.

**BAUEN
WIR** 



STÄDTE STATT GEBÄUDE

Vortrag New Bauhaus Festival, Weimar 2026. © Bauen
Wir / B&O Technologie Holding GmbH. Diese
Präsentation dient der Information und gibt den Stand
zum Zeitpunkt des Vortrags wieder. Inhalte, Zahlen und
Quellen wurden sorgfältig recherchiert; eine Gewähr
für Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir
nicht. Weitergabe und Verwendung einzelner Inhalte
nur mit Quellenangabe. Bild- und Datenrechte Dritter
bleiben vorbehalten.