Mit viel politischer Rhetorik und milliardenschweren Versprechen versucht die Bundesregierung, die eskalierende Wohnungsnot in den Griff zu bekommen. Doch hinter „Bau-Turbo“ und Deregulierung verbirgt sich vor allem eines: der verzweifelte Versuch, ein strukturelles Marktversagen mit eben jenen marktkonformen Mitteln zu beheben, die maßgeblich zur Krise beigetragen haben. Während Neubauzahlen einbrechen und soziale Verwerfungen zunehmen, bleibt die entscheidende Frage ausgeklammert: Kann ein renditegetriebener Wohnungsmarkt überhaupt für bezahlbaren Wohnraum sorgen? Von **Rainer Balcerowiak**.

Dieser Beitrag ist auch als Audio-Podcast verfügbar.

https://www.nachdenkseiten.de/upload/podcast/260330_Deutscher_Wohnungsbautag_Von_der_Unmoeglichkeit_die_Wohnraum_Krise_marktkonform_zu_bewaeltigen_NDS.mp3

Podcast: Play in new window | Download

Verena Hubertz (SPD) hat erkennbar gute Laune. Mit strahlendem Lächeln präsentierte die seit Mai 2025 amtierende Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen am Donnerstag beim „Deutschen Wohnungsbautag” in Berlin die zahlreichen Schritte, die die neue Bundesregierung für die Überwindung der Wohnraumkrise bereits unternommen habe. Jeweils zweistellige Milliardensummen stünden sowohl aus dem regulären Etat als auch aus dem „Sondervermögen” für Infrastruktur zur Verfügung, um den Wohnungsbau anzukurbeln. Dazu ein als „Bau-Turbo” geschnürtes, mehrstufiges Paket, das u.a. schnellere Planungs- und Genehmigungsverfahren, die „Entschlackung” und Vereinheitlichung des föderalen Baurechts sowie die Etablierung eines neuen Gebäudestandards („Typ E“) beinhaltet, der im Wesentlichen auf die Einhaltung gesetzlicher Maßgaben zu Brandschutz, Statik und Gesundheitsschutz reduziert wird, und von den bislang maßgeblichen “„allgemein anerkannten Regeln der Technik“ – etwa in Bezug auf Wärmedämmung, Schallschutz und Wohnungskomfort – abweichen darf. All diese Maßnahmen sollen vor allem dazu dienen, den Wohnungsbau nicht nur zu beschleunigen, sondern auch die in den vergangenen Jahren drastisch gestiegenen Baukosten deutlich zu reduzieren.

Die Ministerin war nicht der einzige prominente Gast des Wohnungsbautages, der seit 17 Jahren jährlich stattfindet. Träger ist das Verbändebündnis Wohnungsbau, in dem sich die wichtigsten Verbände der Immobilien- und Bauwirtschaft sowie der Deutsche Mieterbund (DMB) und die IG BAU zusammengeschlossen haben. Und für die zum Programm gehörende „Politik-Arena“ schickten die im Bundestag vertretenen Parteien (außer der AfD, die war nicht eingeladen) hochkarätiges Spitzenpersonal: Die Fraktionsvorsitzenden Jens Spahn

(CDU) und Matthias Miersch (SPD) sowie die Parteivorsitzenden Felix Banaszak (Grüne) und Jan van Aken (Linke).

Im Mittelpunkt stand in diesem Jahr eine von dem Bündnis beauftragte umfangreiche Wohnungsbaustudie der Kieler Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE) in Kooperation mit dem Forschungsinstitut RegioKontext. Schon in der Ankündigung mangelte es nicht an Dramatik. So ist da von einer „gerissenen roten Linie“ beim Wohnungsbau, einem „Absturz“ und „Krisenstarre“ die Rede.

Übertrieben ist das allerdings nicht. So wird die Zahl der fertiggestellten Neubauwohnungen in diesem Jahr voraussichtlich erstmals seit 2011 unter die Marke von 200.000 Einheiten fallen. Die aktuelle Wohnungsbedarfsprognose geht für die laufende Dekade von einem notwendigen Minimum von 320.000 Wohnungen pro Jahr aus, um wenigstens weitere drastische Verwerfungen auf dem Wohnungsmarkt verhindern zu können. Denn auch in den vergangenen Jahren wurden die politisch vereinbarten Neubauziele stets mehr oder weniger deutlich verfehlt.

Die Studie zeichnet ein düsteres Bild. Denn die Wohnraumbedarfe und das Angebot klaffen immer mehr auseinander. So ist die Zahl der Einpersonenhaushalte in den vergangenen 25 Jahren um 29 Prozent auf über 17 Millionen gestiegen. Diese Veränderungen bei den Haushaltsstrukturen haben vor allem demografische Ursachen, aber auch ökonomische. „Der Druck auf dem Wohnungsmarkt wird hoch bleiben. Vielen neuen Haushalten werden gar keine Wohnungen mehr angeboten werden können“, heißt es dazu in der Studie. „Wir haben immer kleinere Haushalte. Das heißt: Ihre Zahl wird selbst bei stagnierender Bevölkerung in den kommenden Jahren weiter nach oben gehen. Und damit steigt auch der Bedarf an Wohnraum weiter an. Es führt kein Weg daran vorbei: Es müssen deutlich mehr neue Wohnungen gebaut werden.“

Die steigende Anzahl von Haushalten führt angesichts des knappen und teuren Wohnraumangebots zu bizarren Verwerfungen. Während auf der einen Seite der durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnflächenverbrauch sogar gestiegen ist – vor allem weil alleinstehende Senioren oder Paare nach Auszug der Kinder mangels bezahlbarer Alternativen in ihren großen Wohnungen bleiben – gelten auf der anderen Seite immer mehr Wohnungen als überbelegt. Das bedeutet laut Definition, dass nicht für jeden Bewohner (Kleinkinder ausgenommen) ein eigener Wohnraum zur Verfügung steht. Lebten 2014 noch 5,6 Prozent aller Menschen in Deutschland in überbelegten Wohnungen, sind es aktuell rund 12 Prozent. Bei Kindern und Jugendlichen ist die Quote noch wesentlich höher. Haushalte mit Gering- und Normalverdienern haben angesichts des „eingefrorenen“ Bestandswohnungsmarktes und rückläufigem Neubau kaum eine Chance auf

bedarfsgerechten Wohnraum.

Kapitalkosten als Neubaukiller

Zwar könnten die derzeit diskutierten Vorschläge für abgespeckte und standardisierte Neubaunormen zur merklichen Senkung der in den vergangenen Jahren rasant gestiegenen Bauwerkskosten beitragen, doch es gibt noch weitere Faktoren für das Neubaudesaster, wie die stetig steigenden Preise für baureife Grundstücke und enorm gestiegene Kapitalkosten. Denn nach einer langen Niedrigzinsphase, in der die Zinskosten der Baufinanzierung teilweise auf unter ein Prozent pro Jahr sanken, setzte 2022 nach dem Beginn des Krieges in der Ukraine schlagartig eine inflationsgetriebene Trendwende ein, und die Bauzinsen stiegen auf bis zu 4 Prozent. Der durchschnittliche monatliche Kapitaldienst auf Fremdkapital erhöhte sich zwischen 2020 und 2025 deutlich: Bei der Tilgung von 8,34 Euro pro Monat und Quadratmeter Wohnfläche auf 11,98 Euro, bei den Zinsen von einem Euro auf 6,29 Euro, was auch die Fertigstellung bereits geplanter oder sogar begonnener Projekte blockierte.

Auffällig ist die in den letzten beiden Jahren deutlich gestiegene Zahl der nach Ablauf der Frist für den Baubeginn erloschenen Baugenehmigungen. Zwar gibt es die anfangs erwähnten milliardenschweren Förderkulissen für „bezahlbaren Wohnraum", etwa durch zinsverbilligte Kredite oder direkte Zuschüsse, die aber die Kostenentwicklung beim Neubau nicht umfassend kompensieren können. Und für freifinanzierten Wohnungsbau müsse man inzwischen mit Kostenmieten kalkulieren, „die auf dem Markt nicht mehr darstellbar sind", beklagte der Vertreter des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Und deswegen werde eben kaum noch gebaut. Eigentlich alles gute Argumente für eine Neubauoffensive in unmittelbarer öffentlicher Trägerschaft, also nicht mit „Förderkulissen" sondern mit Direktinvestitionen. Aber von derartigem sozialistischen Teufelszeug wollte man auf diesem Wohnungsbautag nichts hören.

Die vom Verbändebündnis auf Basis der sehr detaillierten Studie formulierten Forderungen lassen sich sehr kurz zusammenfassen: Schneller bauen, einfacher bauen, standardisierter bauen, bedarfsgerechter bauen, gezielter fördern. Doch in der Diskussion wurde deutlich, dass dieses äußerst heterogene Bündnis wesentliche Aspekte der dramatischen Wohnraumversorgungskrise und Lösungsansätze jenseits der kapitalistischen Verwertungslogik konsequent ausblendet. So erklärte ausgerechnet Melanie Weber-Moritz, die Präsidentin des Deutschen Mieterbundes, auf eine entsprechende Frage, dass man über die Mietenexplosion im Bestand und notwendige, durchgreifende Regulierungen als zentralen Baustein zur Überwindung der Wohnungsnot nicht reden wolle, da es dazu „im Verbändebündnis unterschiedliche Vorstellungen gibt". Und auch die Frage, ob man die

Wohnraumversorgung dem renditegetriebenen Markt nicht weitgehend entziehen müsse, wurde ziemlich barsch abgebügelt.

Wenig Überraschendes oder gar Erhellendes gab es nach der Pause bei der hochkarätigen Politik-Arena. Jens Spahn forderte, das Wohnungsproblem jetzt endlich „aus der politischen Mitte heraus“ zu lösen, und beschwor eine drohende Machtübernahme der AfD. Matthias Miersch trauerte den vielen tollen Plänen der gescheiterten Ampel-Regierung hinterher, sieht aber die jetzige Koalition auf einem guten Weg.

Felix Banaszak warnte davor, ökologische Standards beim Neubau zu senken, und forderte konsequente Mietenpolitik, z.B. gegen den Wildwuchs bei möblierten Wohnungen. Und Jan van Aken sorgte immerhin für ein bisschen Schnappatmung bei Spahn. Er forderte einen Mietendeckel und nahm Worte wie „Spekulation“ und „überzogene Renditeerwartungen“ in den Mund. Spahn konterte mit dem üblichen Gesülze: Mehr Angebot durch Neubau, dann gehen die Mieter runter. Und mehr steuerliche Anreize für private Investoren.

Zwischendurch ein paar skurrile Filmchen zu „überbordender Bürokratie“ beim Bauen und verzweifelte Wohnungssuchende, ein bisschen Smalltalk zum Iran-Krieg und nochmals die Mieterbund-Präsidentin mit der Mahnung, hier doch bitte nicht über Mietenregulierung zu reden. Und schließlich der erlösende Gang zum recht opulenten Büfett, wo dann an den Tischen angeregt darüber spekuliert wurde, was der SPD-Vorsitzende Lars Klingbeil bei seiner „Ruck-Rede“ am Mittwoch eigentlich gemeint haben könnte, als er die Gründung einer staatlichen Wohnungsbaugesellschaft anregte.

Titelbild: Rolf Kremming/shutterstock.com