

Forderungen

zum 17. Wohnungsbau-Tag 2026

Verbandebündnis
WOHNUNGSBAU

Koordination
Deutscher
Baustoff-Fachhandel | BDB
Michael Hölker
BDB-Hauptgeschäftsführer
Am Weidendamm 1A
10117 Berlin

Presse-Kontakt
Linda Bidner
Tel.: 030 / 28 87 99 93
Fax: 030 / 28 87 99 55
E-Mail:
presse@wohnungsbautag.de
www.wohnungsbautag.de

Wohnungsbau in Deutschland: Den eingefrorenen Wohnungsmarkt auftauen

Status

Die Bundesregierung hat den Wohnungsmangel zu Recht als zentrales soziales Problem erkannt. „Bauen, Bauen, Bauen“ sollte mit dem umfangreichen Maßnahmenpaket im Koalitionsvertrag das Signal zur Bauwende sein. An diesem Versprechen muss sich die Bundesregierung messen lassen. Deutschland steckt weiterhin in einer tiefgreifenden Wohnungskrise. Der Wohnungsbau war nach dem Hoch in 2020 mit 306.000 fertiggestellten Wohneinheiten binnen weniger Jahre auf 252.000 Wohneinheiten in 2024 abgestürzt. Für 2025 werden nur noch rund 220.000 Wohneinheiten erwartet und für 2026 droht der Neubau unter die Marke von 200.000 Wohneinheiten zu fallen.

Betroffen sind vor allem Menschen, deren Lebenssituation sich ändert. Ein Umzug, ein Einstieg in eine neue Lebensplanung, aber auch der Zuzug und das Angebot einer qualifizierten Tätigkeit auf dem Arbeitsmarkt unterbleiben, weil Wohnraum vor allem in Ballungsräumen knapp ist und die Mieten in den letzten 15 Jahren deutlich gestiegen sind. Eine zusätzliche Belastung der Mietwohnungsmärkte resultiert aus dem Einbruch der Wohneigentumsbildung im Neubau. In allen relevanten Regionen wächst die Bevölkerung deutlich schneller als die Anzahl der Wohnungen.

Die Hauptursachen für den Absturz des Wohnungsneubaus lagen – neben den gestiegenen Baukosten – in einem Nicht-Reagieren auf den Zinssprung der Kapitalmärkte mit vergünstigten Zinsen, wie dies zum Teil im europäischen Ausland geschehen ist.

Das Fazit der aktuellen Wohnungsbau-Politik: Schnelligkeit sollte eine besondere Tugend im Bereich Wohnungsbaupolitik sein. Nicht nur mittel- bis langfristig wirkende Maßnahmen sollten im Vordergrund stehen, sondern sofort wirkende Aktivitäten und ein entschiedener Wille, die Komplexität auf der Förderseite, auf der Ordnungsseite und auf dem Weg zur Digitalisierung der Prozesse aufzulösen.

Ein stabiler, funktionierender Wohnungsbau ist in der Lage, den Konjunkturmotor anzuwerfen. Und bezahlbares Wohnen ist eine Grundvoraussetzung für gesellschaftliche Teilhabe sowie ein entscheidender Wirtschaftsfaktor für die Gewinnung von dringend benötigten Arbeitskräften.



4 Punkte für eine Trendwende im Wohnungsbau

Die sieben Verbände, die seit 17 Jahren den Wohnungsbau-Tag durchführen, fordern eine zeitnahe und entschiedene Umsetzung der Vorhaben der neuen Bundesregierung.

Um eine Trendwende im Wohnungsbau zu bewirken und die Kraft des Wohnungsbaus für ein fundiertes Wachstum in Deutschland zu nutzen, sind folgende Punkte bei der Umsetzung zu beachten:

1. Kurzfristige Reduktion der Baukosten durch eine schlanke und pragmatische Lösung des Gebäudetyp-E-Konzeptes

Es gibt bereits verschiedene Ansätze in einigen Bundesländern für das „bezahlbare Bauen und Wohnen“ und den „sozialen Wohnungsbau“ unter Einhaltung der gesetzlichen Standards kostengünstiger zu bauen.

Zur dieser praktikablen Vorgehensweise brauchen wir in Deutschland einen neuen „Basisstandard Wohnen“, unterhalb der bisher geltenden Anforderungen, aber keinen bestimmten Gebäudetyp. Unter Basisstandard wird dabei ein baulicher Standard verstanden, der alle gesetzlichen Anforderungen erfüllt und unter Verzicht optionaler Standards und Ausstattungen ein zeitgemäßes Bauen und Wohnen ausreichend ermöglicht. Dieser neue „Basisstandard Wohnen“ muss rechtlich verlässlich abgesichert werden.

2. Förderungen auf bezahlbares Bauen und Wohnen fokussieren

Die Bezahlbarkeit von Wohnraum ist der Engpass in Deutschland. Regelmäßig verfehlen die Regierungen die angestrebten 100.000 Wohneinheiten, die gebaut werden müssen, um ein weiteres Absinken des Bestandes an Sozialwohnungen zu verhindern. Aber auch beim mittleren Segment – dem „bezahlbaren Wohnen“ zwischen 8,50 Euro und 12,00 Euro pro Quadratmeter – kommt die Regierung nicht von der Stelle.

Zukünftige Förderungen sollen vor allem das soziale und das bezahlbare Bauen und Wohnen in den Fokus nehmen. Der momentane Standard nach GEG stellt dabei unter nachhaltigen Aspekten ein Niveau dar, das besser ist als 90 Prozent der Bestände und ein wirtschaftliches Optimum zwischen energetischer und Klimaschutzrelevanter Effizienz unter der Berücksichtigung der dafür notwendigen Investitionen bedeutet.

Das neue Förderkonzept der KfW sollte auf diesen Standard referenzieren und verstetigt werden. Genauso sollten etwaige Abschreibungs- und Zuschussregelungen das bezahlbare Bauen und Wohnen im Fokus haben.

3. „Fast Lane“ fürs Wohnen: Deutlich schneller planen, genehmigen und bauen

Der kürzlich verabschiedete Bau-Turbo (§ 246e BauGB) ermöglicht Kommunen, von bestehenden Bebauungsplänen abzuweichen, um schneller Bauland bereitzustellen. Und er hat den Fokus auf Flächenmobilisierung und bürokratischen Abbau gelegt.

Die „Fast Lane“ für das Wohnen ergänzt den Bau-Turbo und nimmt einen Abwägungsvorrang für den Wohnungsneubau auf der Ebene einzelner Vorhaben vor, der bürokratische Hürden abbaut und den Wohnungsbau priorisiert.

Erfreulicherweise hat der Koalitionsausschuss von CDU/CSU und SPD dies im Grundsatz bereits beschlossen. Im Rahmen des „Sofortprogramms“ der Bundesregierung und der BauGB-Novelle wurde ein Vorrang für den Neubau von Wohnungen in angespannten Märkten vereinbart, um die Bauleitplanung zu beschleunigen und mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dieses Maßnahmenbündel muss jetzt schnell umgesetzt werden.

Die Verbände fordern zudem die Möglichkeiten zur Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren auf Länderebene zu nutzen.

4. Bundesstatistik der Baubeginne

Die Realisierung von Wohnungsbau erfordert viel Zeit – in der Planung, bei Genehmigungsprozessen, bei der Realisierung und der Vermarktung. Erteilte Baugenehmigungen gelten in der Regel 5 Jahre. Sie fordern von privaten und institutionellen Investoren Flexibilität: Auf sich ändernde ordnungsrechtliche und finanzielle Rahmenbedingungen müssen Bauherren flexibel reagieren. Von daher sind weder Baugenehmigungen noch Baufertigstellungen als Erfolgsindikator geeignet.

Um den Effekt, den die aktuelle Wohnungsbaupolitik hat, zeitnah abzubilden, ist es sinnvoll, zusätzlich auf eine andere Statistik zu setzen: auf die der Baubeginne. Dies geschieht bereits in 15 von 16 Bundesländern – leider nicht einheitlich – und sollte künftig auch als Bundesstatistik geführt werden. Damit stünde der Bundesregierung ein neues Instrument zur Verfügung, das ihr die Auswirkungen der aktuellen Wohnungsbaupolitik spiegelt. Die ständig abrufbare Zahl der Wohnungen, mit deren Bau begonnen wurde, erlaubt – falls notwendig – eine zeitnähere Korrektur der Wohnungsbaupolitik.

Mehr unter: www.wohnungsbautag.de