



Wohnen in Schwarz und Rot

Schluss mit kleinteiligen
Instrumenten, Mut zur
großen Strukturreform:
Die Wohnungspolitik
braucht einen Neustart.
Doch worauf könnten sich
Union und SPD einigen?

Von Anna-Lena Niemann

Die geplanten Milliardenpakete der wohl nächsten Bundesregierung signalisieren, die weltpolitische Lage schweißt zusammen. Gleiches muss für die Probleme vor der direkten Haustür, oder den Millionen Haustüren des Landes, aber nicht gelten. Auf dem Wohnungsmarkt brodelte es. 2025 dürften laut Wohnindex des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) mit nur rund 230.000 Einheiten noch weniger Wohnungen gebaut werden als im Vorjahr. Derweil steigen die Mieten allerorten weiter rasant. Angebot und Nachfrage driften immer drastischer auseinander.

Auf welche Wohnungspolitik sich Unionsparteien und SPD verständigen, ist daher mehr als eine Randnotiz. Worauf kommt es in den nächsten vier Jahren an? Wo droht Clinch?

Wer die Wahlprogramme der Parteien nebeneinanderlegt, sieht zumindest, wer das Thema mit größerem Selbstverständnis reklamiert. Wo die Union sich mit vergleichsweise vagen Stichpunkten begnügt, wartet die SPD mit kleinteilig ausbuchstabierten Forderungen auf. Michael Voigtländer, Leiter des Clusters für Internationale Wirtschaftspolitik, Finanz- und Immobilienmärkte des IW, weist darauf hin, dass die Wohnungspolitik in der Vergangenheit immer ein Feld gewesen sei, das man den Sozialdemokraten überlassen habe, und ergänzt: „Da die SPD aktuell schon das Bauministerium hat, ist es gut möglich, dass sie auch diesmal den Hut aufbehält.“ Gleiches nimmt der Immobilienökonom auch für das große Streit- und Symbolthema an: die Mietpreisbremse.

Die SPD will sie über 2025 hinaus verlängern und verschärfen. Die Union hat sich zu dem Instrument nicht eindeutig positioniert, auch wenn die Zeichen vor der Wahl eher darauf standen, sie auslaufen zu lassen. Darauf dringt etwa der Wirtschaftsrat der CDU. Der Unternehmerverband ist zwar eigenständig, genießt aber Einfluss in der Parteispitze. Friedrich Merz ist von 2019 bis 2021 selbst Vi-

zepräsident des Vereins gewesen. Ein Arbeitspapier des Rats, das der F.A.S. vorliegt, fordert für die Koalitionsvereinbarungen nun, nicht nur die Mietpreisbremse abzuschaffen, sondern auch die Kapungsgrenze sowie die Deckelung der Modernisierungumlage. In dem Papier attestiert der Verband den Instrumenten, mehr geschadet als genützt zu haben, „weil dringend benötigte Investitionen abgewürgt wurden“. Um Mieter mit knappen Mitteln zu entlasten, schlägt der Rat stattdessen vor, die sogenannte Subjektförderung zu stärken. Übersetzt: mehr Wohngeld. Wolfgang Steiger, Generalsekretär des Wirtschaftsrats der CDU, äu-

Kann die nächste Bundesregierung die Tür zu mehr Wohnungsbau aufstoßen? Experten fordern, Bauland zu mobilisieren und die Planungsverfahren zu entschlacken.

Foto Picture Alliance

ßerte dazu: „Eine stärkere Subjektförderung, die zielgenau Mieter mit kleinem Einkommen entlastet, würde helfen, die soziale Verträglichkeit von Neubau wie Wärmewende abzusichern.“ Zugleich ließen sich Baukosten damit leichter refinanzieren, argumentiert Steiger.

Könnte das ein Kompromiss zwischen SPD und Union im Mieterschutz sein? Voigtländer vom IW geht davon aus, dass die Subventionen im Wohnungsmarkt generell zurückgefahren werden. Die Prioritäten lägen bei Infrastruktur und Verteidigung. Zudem haben sich die Ausgaben durch die letzte Wohngeldreform deutlich erhöht. Sie stiegen von rund 1,6 Milliarden Euro im Jahr 2022 nach der Reform 2023 auf 3,9 Milliarden Euro. Die Hälfte davon müssen die Länder aufbringen, die auf der Bauministerkonferenz schon betont haben, dass das ein Kraftakt gewesen sei. Ob wirklich noch mehr drin ist, ist zumindest fraglich.

Geht es nach Bernhard Faller vom VHW Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung, sollten sich die Koalitionäre aber ohnehin nicht nur auf die Symptome des angespannten Wohnungsmarkts konzentrieren, sondern die Ursachen angehen. „Mietpreisbremse, vorteilhafte Abschreibungen oder Zinsmodelle – die mögen schnell wirken, aber sie lösen das Grundproblem nicht“, urteilt Faller. Er sieht in dieser Kleinteiligkeit einen „unzureichenden Reparaturbetrieb“. Was stattdessen Priorität genießen sollte: Bauland mobilisieren, Prozesse vereinfachen, mehr und flexibler bauen, damit sich der Markt nicht noch weiter verengt. Auch Voigtländer betont, die größte Priorität müsse auf dem Wohnungsbau liegen. „Ich sehe ein Zeitfenster für größere strukturelle Reformen im Wohnungsbau“, sagt der Ökonom. „Der Druck ist sehr groß und die finanziellen Mittel knapp, daher sind nun Strukturreformen gefordert.“

Faller hat dazu mit seinen Verbandskollegen bereits Vorschläge vorgelegt, die über die Bundespolitik hinausweisen. Er rät etwa, das Wohnen regionalpolitisch besser zu steuern. Kommunen sollten sich in der Planung vernetzen und Bedarfe aufeinander abstimmen. Bund und Länder könnten hier Druck ausüben, indem sie etwa Fördergelder daran knüpfen, ob Regionen ausreichend Bauland ausgewiesen haben. Außerdem empfiehlt er, bundespolitisch aufzugreifen, was in den Ländern, darunter zuletzt vor allem SPD-geführte, erfolgreich die Bauordnungen aufgewirbelt hat. Der „Hamburg-Standard“, der Baukosten auf den Prüfstand stellt und Vorgaben entschlackt, könnte sich zum Vorbild entwickeln und auch Zuspruch auf Unionsseite bekommen.

Dritter Punkt: Faller und sein Verband haben ein Konzept erarbeitet, um das kleinteilige Bauen innerhalb der Städte zu vereinfachen – ohne grundsätzlich Vorgaben zum städtischen Klimaschutz oder für Stellplätze zu tilgen. Demnach könnten Planungs- und Genehmigungsprozesse künftig in den Stadtteilen gebündelt werden, was nicht nur die Behörden entlastete, sondern auch die Investoren. Anstatt für jedes kleine Mehrfamilienhaus einzeln Stellplätze, Kitakapazitäten oder Stadtgrün nachweisen zu müssen, käme es darauf an, wie es im Stadtteil insgesamt darum steht.

Vorschläge liegen viele auf dem Tisch. Auch der „Bau-Turbo“ und die Novelle des Baugesetzbuchs, die es nicht mehr durch den Bundestag geschafft haben, seien keine schlechte Basis, heißt es aus der Branche. Faller sagt: „Über 15 Jahre haben wir zu wenig gebaut, obwohl es weder an Baumaterial noch an Kapital gemangelt hat“. Am Grundproblem hat Schwarz-Rot also kräftig mitgearbeitet. Vielleicht ist der Druck jetzt groß genug für einen Neustart.