

Booster für den Wohnungsbau

Ein neuer Fördermechanismus für günstiges Bauen wäre effektiver als die aktuell diskutierte Bundesbaugesellschaft.

Als Maßnahme gegen die Wohnungsnot wird die Einrichtung einer zentralen Bundeswohnungsbaugesellschaft diskutiert. Diese soll im großen Stil Wohnungen für ein eigenes Portfolio bauen oder bauen lassen und so über die Jahre zu einem bundesweiten Großanbieter für günstige Wohnungen aus eigenem Besitz werden. Zur Ausgestaltung kursieren bislang zwei Konzepte: entweder eine Wohnungsbaugesellschaft als reines Staatsunternehmen oder als Staatsunternehmen mit privater Beteiligung. Für eine derartige öffentlich-private Partnerschaft (ÖPP) wirbt etwa das private Immobilienunternehmen Vonovia. Doch beide Varianten „bergen große verfassungsrechtliche Risiken“, weil die Zuständigkeit für Wohnungsbau laut Grundgesetz nicht beim Bund, sondern bei den Bundesländern liegt, warnt das IMK.

IMK-Direktor Sebastian Dullien und der Berliner Finanzexperte und ehemalige Finanzsenator Matthias Kollatz empfehlen stattdessen, den Wohnungsbau zum Beispiel über die von Bund und Ländern gemeinsam getragene Förderbank KfW zu stärken. Mit einer neuen Förderlinie ließe sich das Ziel, über zehn Jahre rund eine Million bezahlbare Wohnungen zusätzlich zu bauen, schneller erreichen. Dies wäre für die öffentliche Hand auch günstiger – insbesondere im Vergleich zu einem ÖPP-Modell, bei dem auch die Rendite-Interessen privater Geldgeber berücksichtigt werden müssten.

Die neue Förderung sollte sich auf den Neubau von kostengünstigen Wohnungen mit Mieten etwas oberhalb des klassischen sozialen Wohnungsbaus konzentrieren. Dieses Segment zielt beispielsweise auf junge Familien, Berufseinsteiger, Erwerbstätige aus der unteren Mittelschicht oder ältere Menschen mit mittlerem Einkommen. Neben dem sozialen Wohnungsbau, der aktuell nach langer Vernachlässigung gestärkt wird, sei eine solche weitere Säule des geförderten Wohnungsbaus nur dann finanzierbar, wenn die staatlichen Aufwendungen möglichst gering sind, konstatieren Dullien und Kollatz. Das setzt möglichst geringe Gestehungskosten für die Wohnungen voraus.

Mehrere Maßnahmen könnten die Kosten reduzieren und sollten Kernpunkte des Fördermechanismus sein, der sich grundsätzlich an öffentliche, gemeinnützige, aber auch private Wohnungsunternehmen richtet, schreiben die Forscher:

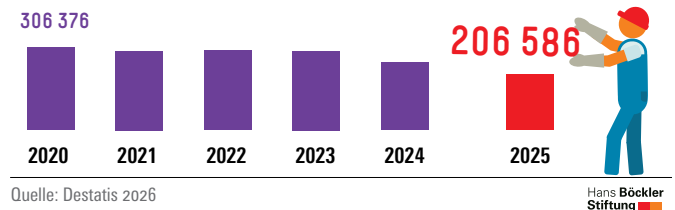
- ▶ Interessierte Unternehmen erhalten eine staatliche Kreditbürgschaft oder alternativ einen direkten Kredit des Staates mit großer finanzieller Hebelwirkung für die Hälfte der Bausumme. Das senkt über niedrigere Zinsen die Finanzierungskosten der Wohnung erheblich und schafft damit Spielraum für niedrigere Mieten.
- ▶ Im Gegenzug müssen sich die Wohnungsunternehmen über einen sehr langen Zeitraum – beispielsweise 40 Jahre – zu einem moderaten Mietzins verpflichten. Für die

ersten 20 Jahre fordert auch die EU solche Bindungen. Für die Vermietung sollen soziale Kriterien beziehungsweise Zielgruppen definiert werden.

- ▶ Gefördert werden nur Projekte, die die Baukosten effektiv reduzieren. Erreichen lässt sich das durch optimierte Grundrisse, kostengünstige Vorfertigung und die Senkung bestimmter Standards. Als zentral betrachten die Experten unter anderem einen Verzicht auf Tiefgaragen und eine stark vereinfachte Bauweise („einfaches und experimentelles Bauen“), wie sie in Hamburg, Berlin und anderen Städten mittlerweile möglich ist. Diese Option wird im Fördermodell zur Pflicht.

Zu wenig Neubau

So viele Wohnungen wurden in Deutschland fertiggestellt ...



- ▶ Weitere Voraussetzung sind optimierte Verwaltungskosten, die sich an den besten 20 Prozent im Wohnungsbau in Deutschland ausrichten haben.

Anders als bei den Vorschlägen für eine Bundeswohnungsbaugesellschaft gibt es keine verfassungsrechtlichen Barrieren, betonen Dullien und Kollatz. Da bei der KfW auch die Länder beteiligt sind, wäre dafür keine Grundgesetzänderung nötig, was einen schnelleren Start ermöglicht. Andererseits blieben Maßstäbe und Standards bundesweit einheitlich, die Gefahr eines Flickenteppichs auf Länderebene würde vermieden. Die EU-Ebene erkennt mittlerweile beihilferechtlich bezahlbares Wohnen als neues Ziel staatlicher Wohnungspolitik an. Dazu soll es auch Finanzierungsangebote der EU-Förderbank EIB und aus dem EU-Haushalt geben.

Dullien und Kollatz sehen ergänzend zum neuen Fördermechanismus Städte und Gemeinden in der Pflicht. Ihnen kommt eine Schlüsselrolle bei der Beschaffung von preiswertem Grund und Boden zu. Zudem liegt bei ihnen die Kompetenz in Sachen Planungs- und Baurecht einschließlich der Nutzung der Beschleunigungsmöglichkeiten des Gesetzes für einfaches Bauen. <

Quelle: Sebastian Dullien, Matthias Kollatz: Wie sich die Ziele der Bundeswohnungsbaugesellschaft verwirklichen lassen. Garantien als Lösung der verfassungsrechtlichen Herausforderungen, IMK Policy Brief Nr. 223, August 2026 [Link zur Studie](#)