



2026/16 Inland

<https://jungle.world/artikel/2026/16/verzweifelte-massnahmen>

Sozialer Wohnungsbau

Verzweifelte Maßnahmen

von **Marek Winter**

Seit langem verschlimmert sich der Wohnungsmangel kontinuierlich. Die SPD greift das Thema auf, um sich aus der politischen Misere zu retten, und schlägt eine staatliche Wohnungsbaugesellschaft vor. Doch in der geplanten Form wäre davon nicht viel zu erwarten - keineswegs würde es die Rückkehr zur früheren sozialdemokratischen Wohnungspolitik bedeuten.

Selbst für SPD-Verhältnisse der jüngeren Vergangenheit war die Landtagswahl in Baden-Württemberg mit 5,5 Prozent der Stimmen eine krachende Niederlage. Der niedrige Stimmenanteil der Partei bei Arbeitern war besonders niederschmetternd. Kurz darauf **verlor die SPD auch noch in Rheinland-Pfalz die Wahl**, wo sie 35 Jahre lang den Ministerpräsidenten gestellt hatte. Seitdem **denkt die Parteiführung mal wieder angestrengt darüber nach**, wie sie sich wieder als Vertreterin der »hart arbeitenden Mitte der Gesellschaft« darstellen kann. Ein Mittel dazu soll eine neue Wohnungspolitik sein.

Der SPD-Co-Vorsitzende Lars Klingbeil reagierte mit einer Rede bei der Bertelsmann-Stiftung auf die Wahlniederlage, in der er feststellte: »Die Mietkosten in den meisten deutschen Städten sind in den letzten Jahren explodiert.« Deshalb brauche es mehr Wohnraum. Klingbeil wünschte sich, »dass auch der Bund zukünftig Wohnungen in großem Stil bauen kann«, und schlug die »Gründung einer staatlichen Wohnungsbaugesellschaft« vor.

Unterstützt wurde diese Idee von Bundesbauministerin Verena Hubertz (SPD). Sofort meldeten sich freilich die erwartbaren Gegner zu Wort. Michael Voigtländer, Immobilienfachmann des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW), monierte in der FAZ, dass der Staat nicht der bessere Unternehmer sei und eine staatliche Wohnungsbaugesellschaft vor den gleichen Problemen stünde wie private Unternehmen: »hohe Baukosten, Fachkräftemangel und überbordende Regulierung«.

Die Versorgung der Bevölkerung mit geeignetem Wohnraum zu bezahlbaren Preisen hat sich noch nie durch marktförmige Mechanismen sicherstellen lassen.

Veronika Grimm, Professorin an der Technischen Universität Nürnberg und Mitglied im Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, den sogenannten fünf Wirtschaftsweisen, bezeichnete ebenfalls in der FAZ die Idee als »abwegig«,

denn »wir sehen doch bereits bei anderen Infrastrukturen, wo der Staat eine zentrale Rolle spielt, dass es nicht funktioniert«. Als Beispiel nannte sie die Deutsche Bahn.

Hier wird der ideologische Charakter dieser Kritik und der damit verbundenen Forderung nach Rückzug des Staats offensichtlich – ist doch das Desaster der Deutschen Bahn vor allem Resultat der einst angestrebten Privatisierung des Unternehmens, um deretwegen es auf Kennzahlen ausgerichtet wurde, die einen hohen Aktienwert versprachen – verfallende Infrastruktur und horrenden Preise waren das Resultat.

Vermutlich als Antwort auf solche und ähnlich gelagerte Kritik der Unternehmerlobby präziserte Klingbeil schnell seinen Vorschlag in einem Papier, über das zuerst die Süddeutsche Zeitung berichtete. Die »Bundesgesellschaft für bezahlbaren Wohnungsbau« soll demnach keine Baufirma werden, sondern soll Wohnungsbauprojekte lediglich entwickeln, öffentlich ausschreiben und mit preiswerten Krediten finanzieren. Private Baufirmen wären also beteiligt – das erklärt vielleicht, warum auch der Branchenverband Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA) Klingbeils Pläne begrüßte. Die Baukosten sollen dem SPD-Papier zufolge vor allem durch serielles Bauen gesenkt werden, also die Nutzung von vorgefertigten einheitlichen Bauteilen. Eine staatliche Abnahmegarantie für die errichteten Gebäude soll Investoren locken. Die fertigen Wohnungsbestände sollen dann durch Firmen in öffentlich-privater Partnerschaft betrieben werden.

Für eine Auseinandersetzung mit dem Vorschlag Klingbeils, die tiefer geht als die pauschale liberale Warnung vor staatlichen Eingriffen ins Wirtschaftsleben, muss man verstehen, warum die Lage am Wohnungsmarkt überhaupt so ist, wie sie ist. In den neunziger Jahren und nuller Jahren kam es zum Rückzug von Bund, Ländern und Kommunen aus dem Wohnungsbau und auch dem Wohnungsbesitz. Ebenso wie Konzerne ihre Werkwohnungen verschleuderte man öffentliches Wohneigentum an Immobilienfirmen – die Deutsche Bahn verkaufte 2001 beispielsweise mehrere Zehntausend Wohnungen an das heute Vonovia heißende Unternehmen – und schuf so die Grundlage für die heutige Misere. In den vergangenen 15 Jahren haben Landflucht und Einwanderung den Wohnungsmangel in den Großstädten enorm verschärft. Die Bundesregierung gab regelmäßig ambitionierte Ziele für den Wohnungsneubau aus, doch diese werden ebenso regelmäßig weit verfehlt. Trotz der rapide steigenden Mieten werden seit Jahren viel zu wenige Wohnungen gebaut. Eine Studie der Wirtschafts- und Sozialforschungsgesellschaft Pestel-Institut kam kürzlich zu dem Ergebnis, dass derzeit in Deutschland 1,4 Millionen Wohnungen fehlen. Die Wohnungswirtschaft argumentiert, der Bau von Wohnungen – erst recht von günstigen – sei schlicht zu teuer. Offenbar ist es rentabler, Büros zu bauen oder Grundstücke brachliegen zu lassen, schließlich steigt deren Wert von ganz alleine.

Ein Blick in die Vergangenheit zeigt jedoch, dass sich die Versorgung der Bevölkerung mit geeignetem Wohnraum zu bezahlbaren Preisen noch nie durch marktförmige Mechanismen hat sicherstellen lassen. In der alten Bundesrepublik waren es maßgeblich drei Säulen, auf denen diese Versorgung beruhte, von denen zwei bis heute eine Rolle spielen, wenn auch reduziert und unter prekären Bedingungen.

Die erste – dramatisch kollabierte – Säule ist verbunden mit den Namen Neue Heimat (NH). Unter diesem Titel betrieben die DGB-Gewerkschaften seit Ende der vierziger Jahre einen Immobilienkonzern, der zum größten nichtstaatlichen Wohnungsbauunternehmen Europas

wurde. Seine Ursprünge reichen bis in die Zwanziger zurück, als die Vorgängergewerkschaften des DGB Wohnungsbaugesellschaften gründeten, um die Wohnungsnot ihrer Mitglieder zu lindern. Die Nazis enteigneten diese, nach 1945 wurden sie dann in den westlichen Besatzungszonen in der GmbH Neue Heimat zusammengefasst. Die NH spielte eine große Rolle beim Wiederaufbau westdeutscher Großstädte nach dem Zweiten Weltkrieg. Sie schuf und betrieb Mietshäuser und Großsiedlungen im ganzen Land.

Zerschlagen wurde sie ab 1982, nachdem der Spiegel aufgedeckt hatte, dass sich Vorstandsmitglieder privat bereichert hatten. Der Skandal war aber nur der Anlass für die Abwicklung. Tatsächlich war die NH infolge der Wirtschaftskrise ab 1973 und aufgrund einiger falscher unternehmerischer Entscheidungen in Schwierigkeiten geraten und enorm überschuldet. Zudem untergruben gesellschaftliche Entwicklungen den Rückhalt des gewerkschaftlichen Wohnungsbaus. Facharbeiter verdienten besser und wollten nicht mehr in den großen Plattenbausiedlungen wohnen. Diese gerieten in Verruf, auch weil dort immer mehr Migranten unterkamen. Hinzu kam die wachsende Kritik an der brachialen Stadtplanung der Nachkriegszeit durch die Neuen Sozialen Bewegungen.

Die zweite Säule ist der sogenannte soziale Wohnungsbau. Dabei wird der Bau von Wohnungen durch private Unternehmen staatlich subventioniert. Im Gegenzug stellen die Unternehmen für einen beschränkten Zeitraum, meist zehn bis 20 Jahre, Wohnungen zu reduzierten Mieten zur Verfügung. Dieses Konzept erfordert also kontinuierlichen Neubau, um den Bestand an Sozialwohnungen zu erhalten. Seit den neunziger Jahren wurde diese Form der Wohnraumförderung stetig zurückgefahren, **die Zahl der Sozialwohnungen sinkt seitdem rapide** – von gut vier Millionen allein in Westdeutschland in den Achtzigern auf nur noch knapp 1,05 Millionen Ende 2024. Als Argument musste dafür häufig der Student herhalten, der in eine geförderte Wohnung zieht und angeblich als Professor dort immer noch günstig wohnt. Das eigentliche Ziel war jedoch, Staatsausgaben zu senken und die Gewinnmargen auf dem Wohnungsmarkt zu erhöhen.

So verkaufte Dresden 2006 seinen kompletten Wohnungsbestand, Berlin in den neunziger und frühen nuller Jahren fast die Hälfte – in beiden Städten übrigens unter Mitwirkung der PDS beziehungsweise der Linkspartei.

Die dritte Säule sind kommunale Wohnungsbauunternehmen. Diese bauen auch selbst, heutzutage jedoch verwalten sie vor allem Mietwohnungen, die sie häufig zu überschaubaren Preisen anbieten. Ihre Wohnungsbestände wurden in den vergangenen Jahrzehnten jedoch zu großen Teilen privatisiert. So verkaufte Dresden 2006 seinen kompletten Wohnungsbestand, Berlin in den neunziger und frühen nuller Jahren fast die Hälfte – in beiden Städten übrigens unter Mitwirkung der PDS beziehungsweise der Linkspartei. Kurz darauf begannen die Immobilienpreise in Berlin ihren Anstieg in astronomische Höhen. Die damals billig verscheuerten Wohnungsbestände, die ab 2013 zu großen Teilen dem Konzern Deutsche Wohnen gehörten, bescherten den neuen privaten Besitzern üppige Renditen. Der damalige PDS-Wirtschaftssenator Harald Wolf sprach 20 Jahre später deshalb von einer »Scheiß-Entscheidung«.

Der Grund für diese Privatisierungen war eher nicht ideologisch, vielmehr hofften Städte wie Berlin, auf diesem Weg ihre hohen Schulden abtragen zu können. Oft wurden dabei auch kommunale Grundstücke verkauft, was es nun erschwert, neue Wohnungen in kommunaler

Trägerschaft zu errichten. Bis heute stehen verbleibende kommunale Wohnungsgesellschaften unter Druck, Gewinne zu erzielen. In schwierigen Zeiten werden sie oft genutzt, kommunale Haushalte aufzubessern. Häufig sind sie im Umgang mit ihren Mietern deshalb kaum besser als privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen.

Wenn Klingbeil vorschlägt, den existierenden Instrumenten des sozialen Wohnungsbaus ein neues hinzuzufügen, dann stellt sich die Frage, warum dieses nicht mit den gleichen Problemen zu kämpfen haben sollte. Auch die geplante Bundesgesellschaft wird ihre Kredite bedienen müssen, und die beteiligten Unternehmen werden Profit erwarten. Ebenso besteht das Risiko, dass die Gesellschaft in schlechten Zeiten als Finanzreserve für den Bundeshaushalt erhalten muss.

Die genauen Details sollen erst in einigen Wochen vorgestellt werden – es bleibt abzuwarten, wie ambitioniert Klingbeils Plan sich dann darstellt. Doch schon der bloße Vorschlag stieß auf Skepsis beim Koalitionspartner. Die Union wolle lieber Baustandards senken und Eigenheime fördern, teilten Sprecher der Bundestagsfraktion T-Online mit. Hinzu kommt, dass das Grundgesetz geändert werden müsste, damit sich der Bund überhaupt im Bereich der Wohnraumversorgung engagieren darf, denn das ist bisher Ländersache. Dafür bräuchte die Koalition die Stimmen der Grünen und der Linkspartei.