



Donnerstag, 06. Februar 2025, 17:00 Uhr
~6 Minuten Lesezeit

Was wirklich nottut

Der Staat kümmert sich um alles Mögliche — dass es kaum noch bezahlbaren Wohnraum gibt, scheint jedoch „kein Thema“ zu sein.

von Tom J. Wellbrock
Foto: elxeneize/Shutterstock.com

100.000 Wohnungen wollte die Bundesregierung laut Koalitionsvertrag jedes Jahr bauen. Bekanntlich wurde daraus nichts, doch das Problem ist größer, als es bloße Untätigkeit vermuten lässt. Denn für den

Wohnungsbau ist der Staat gar nicht zuständig.

Der Wahlkampf 2025 wird durch das Thema Migration dominiert.

Insbesondere den Grünen passt das überhaupt nicht, aber das Thema lässt sich nicht mehr umschiffen, nachdem inzwischen in fast schon regelmäßigen Abständen Menschen durch Angriffe von Migranten verletzt werden oder sterben. Sowohl die Bundesregierung als auch die Opposition fokussieren sich neben der Migrationspolitik, die ihnen die Wirklichkeit aufdrängt, auf Themen, die das Leben der Menschen direkt nicht betreffen. US-Mittelstreckenraketen auf deutschem Boden? Wären sicherlich etwas, das die Bürger ablehnen. Ein Ende des Ukraine-Krieges? Ein Großteil der Deutschen ist dafür. Gesundheitspolitik, Bildung, Rente, Infrastruktur, Armut? Brennt den Menschen alles unter den Nägeln.

Aber präsentiert bekommt der Wähler US-Raketen und eine irrwitzige Unterstützung für die Weiterführung des Krieges in der Ukraine. Dabei wird er nicht gefragt, sondern vor vollendete Tatsachen gestellt. Bei den anderen angerissenen Themen passiert nicht einmal das, man schwadroniert lieber über die „lebensgefährliche“ AfD, das „linksradikele“ BSW und natürlich Putin und die Russen, die uns alle auslöschen wollen. Wie real oder unsinnig diese Bedrohung ist, wird ebenso ignoriert wie die desaströse wirtschaftliche Lage in Deutschland, die sogar noch schlechter werden soll, glaubt man den Worten Robert Habecks, mit denen er wohl ausnahmsweise mal recht hat, wenngleich er die Katastrophe mit russischer Einflussnahme oder wahlweise auch Naturgewalten begründet, die er letztlich aber eben doch nicht begründen kann.

Kürzlich brachte jener Habeck kurz die gesetzliche Krankenversicherung ins Spiel, die er irgendwie, irgendwo und irgendwann besser machen will, damit die Menschen nicht mehr so hohe Beiträge zahlen müssen. Das Vorhaben wird verpuffen, vergleichbar mit der Vermögenssteuer, die von der SPD immer vor Wahlen auf den Tisch kommt – um danach wieder in der Versenkung zu verschwinden.

Und dann wäre da ja noch der Wohnungsbau. Die Situation ist ernst, und die Tatsache, dass die Ziele der Ampel nicht realisiert wurden, wird totgeschwiegen. Ebenso wie der Fakt, dass der Staat für das Bauen von Wohnungen tatsächlich gar nicht mehr zuständig ist.

Blick zurück

Nach dem Zweiten Weltkrieg war in Deutschland naturgemäß Wohnraum knapp. Also wurde schon 1949 der soziale Wohnungsbau im Grundgesetz festgeschrieben. Es folgten das Erste und das Zweite Wohnungsbaugesetz 1950 und 1956. Im Jahr 2001 zog sich der Bund aus dem sozialen Wohnungsbau zurück und übertrug die Aufgabe den Bundesländern.

Doch Sozialwohnungen bauen auch die Länder nicht, sie schaffen Anreize für private Anbieter wie kommunale Wohnungsunternehmen, Genossenschaften, aber auch private und gewerbliche Investoren. Diese erhalten Förderungen und Zuschüsse, damit Wohnraum entsteht. Um den Mietern dieser Sozialwohnungen die reduzierten Mieten zu ermöglichen, fördert der Staat die daraus entstehende Lücke mit Zuschüssen, die sich auf den Zeitraum der Mietbindung beschränken, meist sind das 20 bis 40 Jahre. Nach Ablauf der sogenannten Sozialbindung werden die Sozialwohnungen dann dem regulären Wohnungsmarkt zugeführt.

Diese zeitliche Begrenzung der Sozialbindung ergibt faktisch wenig Sinn, denn die wenigsten Mieter einer Sozialwohnung sind nach der Überführung in den regulären Wohnungsmarkt in der Lage, die nun höheren Mieten zu zahlen.

Und es kommt etwas hinzu: Da die Sozialwohnungen nach Ablauf der Mietpreisbindung gewissermaßen aufhören zu existieren, müssen neue Objekte her, die die Lücke füllen. Das passiert jedoch nicht. Allein zwischen 2013 und 2023 betrug die Zahl der wegfallenden Sozialwohnungen circa 403.000, während nur rund 230.000 neue Wohnungen entstanden.

Und es kommt ein weiteres Problem hinzu. Denn die Länder und Kommunen sind bekanntlich finanziell notorisch klamm. Sie nutzten also die Bundeszuschüsse für den sozialen Wohnungsbau nicht selten, um andere Finanzlöcher zu stopfen.

Versuch der Besserung

Im Jahr 2019—also noch vor dem Beginn der Ampel — kam es zu einer Verfassungsänderung, die die Bundesländer in die Pflicht nehmen sollte, die von der Bundesregierung gesetzten Anreize ausschließlich in den Wohnungsbau zu stecken. Die Ampel-Koalition änderte später zusätzlich das Grundgesetz, durch den Artikel 104d GG sagte der Bund den Ländern finanzielle Hilfe in Höhe von 18,5 Milliarden Euro zu, die die Länder verpflichteten, von 2022 bis 2027 entsprechende Mittel in den Wohnungsbau zu investieren.

Bekanntermaßen schossen nun aber trotzdem keine Wohnungen wie Pilze aus dem Boden, was vermutlich daran liegt, dass die Länder verpflichtet wurden, selbst noch einmal 30 Prozent der Bundesmittel ergänzend beizusteuern. Dieses Geld belastet die

Länder zusätzlich zu den laufenden Kosten, die sie schultern müssen. Da die Bundeszuschüsse nun nicht mehr ungebunden sind, können die Länder sie nicht für andere Dinge einsetzen, doch wie es scheint, führt das nicht zu einem leidenschaftlichen Wohnungsbau der Länder.

Weiterhin hat die Bundesregierung im Rahmen eines Kabinettsbeschlusses zum Jahressteuergesetz 2024 (§ 52) vom 5. Juni 2024 die Wohngemeinnützigkeit wieder eingeführt. Seit 1990 gab es diese nicht mehr. Bund und Länder haben auch versucht, die Bauplanungen und Baugenehmigungsverfahren zu beschleunigen, der Bund wollte darüber hinaus Vorschriften und Gesetze überarbeiten, um den Wohnungsbau zu erleichtern. Die jüngste Maßnahme der Ampel stammt aus dem September 2024. Am 4. September 2024 wurde die Novellierung des Baugesetzbuches des Bundes (BauGB) beschlossen, die sich seitdem in dem parlamentarischen Verfahren befindet. Ob und wie es mit diesem Verfahren weitergeht, ist nach dem Ampel-Aus unklar.

Was bleibt ...

... ist fehlender Wohnraum. Die Bundesregierung mag kosmetisch an Gesetzen, Förderungen und der Zweckgebundenheit für das Entstehen neuer Wohnungen gearbeitet haben. Unterm Strich sieht die Sache aber dürftig aus.

Vermutlich ist es eine systemische Frage, denn wenn der Bund selbst keinen Wohnraum schaffen, sondern nur die Aufgabenstellung delegieren kann und die Länder unter den eigenen finanziellen Nöten leiden, wird die Beendigung der Notlage weiterhin auf sich warten lassen.

Letztlich ist es wohl ganz einfach: Das zur Verfügung stehende Geld

wird schlicht nicht für die Menschen ausgegeben, nicht einmal für sie eingeplant. Wir haben es mit einer Bundesregierung zu tun, deren Außenministerin offen sagt, dass ihr ihre Wähler egal sind. Wir haben es mit einem Kriegsminister zu tun, dessen Kopf bis zum Rand mit dem Wunsch nach Kriegstüchtigkeit gefüllt ist, wir haben einen vergesslichen Bundeskanzler und eine Innenministerin, die Andersdenkende verfolgt. Und die Liste ließe sich fortsetzen. Wir erleben einen Wahlkampf, der sich inhaltlich überhaupt nicht mit den Bedürfnissen und Notwendigkeiten der Menschen beschäftigt. Wir haben eine Ministerin, die fürs Wohnen zuständig ist und die öffentlich so sichtbar ist wie Seltene Erden bei McDonalds.

Insofern ist die Frage, ob und inwiefern der Staat für den Wohnungsbau zuständig oder nicht zuständig ist, im Grunde zweitrangig. Er tut ja sowieso nichts, was zur Verbesserung der Situation auf dem Wohnungsmarkt beitragen würde.



Tom J. Wellbrock ist Autor, Sprecher und Blogger. Er war Mitherausgeber der [neulandrebelln](https://www.neulandrebelln.de/) (<https://www.neulandrebelln.de/>) und vertont zahlreiche Beiträge der **NachDenkSeiten**. Als Herausgeber seines Podcasts „wohlstandsneurotiker“ hat Wellbrock bereits mit vielen interessanten Persönlichkeiten gesprochen.