



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Gegen die Wohnungskrise: Deutschland muss günstiger und dadurch mehr bauen

Wohnungsbau-Tag am 26. März 2026

27.03.2026 Fachinformation

Die rote Linie beim Neubau wird gerissen: Expert*innen erwarten in diesem Jahr einen Absturz auf unter 200.000 neu gebaute Wohnungen. Das ist nicht einmal die Hälfte der Neubauwohnungen, die es geben müsste. Gleichzeitig geht auf dem Wohnungsmarkt nichts mehr: Wer umzieht, hat verloren. Selbst wer in eine deutlich kleinere Wohnung wechseln will, zahlt drauf. Die Folge: Der Wohnungsmarkt ist eingefroren. Diese Bilanz zieht der Wohnungsbau-Tag am 26. März 2026 in Berlin. Das Fazit des Branchen-Gipfels: Deutschland steckt beim Wohnen in der Krisenstarre.

Hinter dem Wohnungsbau-Tag stehen sieben führende Verbände und Organisationen der Bau- und Wohnungswirtschaft. Sie drücken bei der Politik aufs Tempo. Nach 325 Tagen schwarz roter Bundesregierung, abstürzenden Neubaulzahlen, wachsender Wohnungsnot und weiter steigenden Mieten stellen sie die Frage: „Worauf wartet Deutschland?“

Antworten darauf gibt eine **aktuelle Studie**, die heute auf dem Wohnungsbau-Tag vorgestellt wurde. Darin zeigen das **Bauforschungsinstitut ARGE** aus Kiel und das **Berliner Forschungsinstitut RegioKontext** Lösungen auf: neue Bau- und Wohnformen. Es geht dabei um Trends auf dem Wohnungsmarkt. Vor allem aber auch um deutlich günstigeres Bauen.

Die Wissenschaftler haben dazu den Baukosten-Check gemacht: So kostet der Quadratmeter Wohnfläche in Großstädten und Metropolregionen im Schnitt aktuell mehr als 4.630 Euro. Rechnet man die Grundstückskosten dazu, dann liegt der Neubau von Wohnungen nach Angaben der Wissenschaftler bei rund 5.400 Euro pro Quadratmeter. „Das bedeutet: Minimum 18 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter. Und das ist teuer – zu teuer für jeden Durchschnittsverdiener“, sagt **Studienleiter Prof. Dietmar Walberg von der ARGE**.

Das Kieler Institut gilt als Deutschlands zentrales „Baukosten-Datenzentrum“. Von dort kommt die Nachricht: „Deutschland baut viel zu teuer. Die Baukosten schießen immer weiter durch die Decke. Dabei lassen sich Wohnungen auch wesentlich günstiger bauen“, sagt ARGE-Chef Prof. Dietmar Walberg.

So lägen Wohnungen, die in Schleswig-Holstein zu den Bedingungen der Sozialen Wohnraumförderung aktuell gebaut würden, bei den Baukosten unter 3.500 Euro pro Quadratmeter. „Warum also um ein Drittel teurer bauen – und das auch noch fördern? Die Chance, die der Staat durch günstigeres Bauen hat, liegt auf der Hand: Es lassen sich mehr Wohnungen fördern und damit auch mehr Wohnungen bauen. Und das bei Einhaltung aller Vorschriften“, so **Prof. Dietmar Walberg**.

Die Lösung liege im „Gebäude-Typ E“ – im einfachen, erleichterten Bauen. „Die Qualität dabei ist ausgesprochen gut – mit robuster Substanz und wenig Instandhaltung. Vor allem aber sind die Mieten bezahlbar. Denn es gibt keine kostspieligen Extras: Auf komplexe und wartungsintensive Technik wird verzichtet. Aber auch bei Ausstattung sollte man einen Gang zurückschalten: Die Zahl der Steckdosen im Kinderzimmer oder Bad lässt sich in den meisten Fällen reduzieren. Das ist nur ein Beispiel, mit dem sich Geld sparen lässt“, so **Studienleiter Prof. Walberg**.

Der „Gebäude-Typ E“ mache das Bauen einfacher, schneller und kostengünstiger. Die sieben Verbände und Organisationen, die hinter dem Wohnungsbau-Tag stehen, richten einen dringenden Appell an den Bund und die Länder: Der Staat müsse verstärkt – gerade

auch durch seine Förderpolitik – auf einen „Basis-Standard-Wohnungsbau“ setzen und damit die Voraussetzungen für den Bau von deutlich günstigeren und damit mehr Wohnungen schaffen. Einige Bundesländer hätten dies bereits erkannt, andere „hinkten allerdings gewaltig hinterher“, so die Branchen-Verbände.

Außerdem sei für den „Basis-Standard“ bundesweit eine rechtliche Absicherung erforderlich: „Dringend notwendig ist ein ‚Gebäude-Typ-E-Gesetz‘“, sagt **Studienautor Michael Halstenberg**. Die Bundesregierung sei seit einem Jahr daran, das auf den Weg zu bringen. „Wichtig dabei ist, dass es Erleichterungen und keine neuen Anforderungen gibt, wenn es um die sogenannten Abweichungsvereinbarungen geht. Es darf also nicht komplizierter werden, einfacher zu bauen. Denn Projektentwickler und Bauunternehmer werden nicht einfacher und günstiger bauen, solange ihnen das rechtlich auf die Füße fallen kann. Wenn sie nach Jahren noch Klagen zum Beispiel wegen eines niedrigeren Schallschutzes befürchten müssen und dabei im schlimmsten Fall den Umbau des Hauses riskieren, lassen sie die Finger davon“, so Baurechtsexperte Michael Halstenberg. Deshalb müsse das Bauvertragsrecht dringend ein „Update auf ‚Gebäude-Typ-E-Level‘“ bekommen.

Ein wichtiger Punkt sei auch, die Wohnungsmärkte stärker ins Visier zu nehmen. Dazu die klare Botschaft der Wohnungsbau-Studie: „Der Druck auf dem Wohnungsmarkt wird hoch bleiben. Vielen neuen Haushalten werden gar keine Wohnungen mehr angeboten werden können“, erklärt **Arnt von Bodelschwing vom Forschungsinstitut RegioKontext**.

Es gebe zwar weniger Geburten als Sterbefälle. Trotzdem werde der Bedarf an Wohnungen nicht sinken. Im Gegenteil: „Wir haben immer kleinere Haushalte. Das heißt: Ihre Zahl wird selbst bei stagnierender Bevölkerung in den kommenden Jahren weiter nach oben gehen. Und damit steigt auch der Bedarf an Wohnraum weiter an. Es führt kein Weg daran vorbei: Es müssen deutlich mehr neue Wohnungen gebaut werden“, so Studienautor Arnt von Bodelschwingh.

Schon heute ziele der Wohnungsmarkt enorm am tatsächlichen Bedarf vorbei: „Sofern überhaupt Wohnungen angeboten werden, passen sie immer seltener zu dem, was Menschen suchen: Das Matching auf dem Wohnungsmarkt wird immer schwieriger“, sagt **Arnt von Bodelschwingh**. Erst wenn kleine Haushalte mit aktuell großen Wohnungen diese freimachen, hätten Familien die Chance auf Wohnungen, die sie dringend benötigten. „Aber dafür ist deutlich mehr und passender Neubau notwendig. Nur dann lässt sich das Umzugsgeschehen wieder in Gang setzen“, erklärt **Arnt von Bodelschwingh**. Er warnt: Ohne Neubau friere der Wohnungsmarkt immer weiter ein.

Schon jetzt lebten 9,9 Millionen Menschen in viel zu kleinen Wohnungen – 1,4 Millionen mehr als noch zu Beginn des Jahrzehnts, so die Wohnungsbau-Studie. Vor allem in den Städten sei Überbelegung ein verbreitetes Problem: Jeder Sechste lebe hier auf zu engem Raum. „Fast jedes fünfte Kind in Deutschland wächst in einer zu kleinen Wohnung auf. Die Nachteile, die das mit sich bringt, sind enorm: Reizüberflutung und erhöhter Stress beeinträchtigen die psychische Gesundheit von Kindern. Überbelegung kann soziale Kompetenzen und die Persönlichkeitsentwicklung erheblich beeinträchtigen“, so **von Bodelschwingh**.

Der Leiter des Forschungsinstituts RegioKontext sieht auch durch die Baby-Boomer eine Herausforderung auf den Wohnungsmarkt zukommen: „Immer mehr Ältere gehen in Rente. Deswegen ziehen sie aber nicht um. Wenn durch Zuwanderung mehr Menschen die Jobs der Baby-Boomer übernehmen sollen, müssen auch sie wohnen – und zwar bezahlbar.“

Vor diesem Hintergrund warnt die Studie: „Es werden viel zu wenige Wohnungen gebaut“, so **Prof. Dietmar Walberg**. Zwar gebe es bei den Baugenehmigungen eine leichte Erholung. Trotzdem schrumpfe der Bauüberhang. Also die Zahl der genehmigten, aber noch nicht gebauten Wohnungen. Denn deren Genehmigungen liefen aus.

Die sieben Akteure des Wohnungsbau-Tages warnen: „Wohnen ist die Voraussetzung für wirtschaftliche Entwicklung – ohne Wohnungen kein Wachstum. Das Wohnen garantiert soziale Stabilität und regionale Wettbewerbsfähigkeit.“ Es sei daher wichtig, dem Wohnungsbau einen Push zu geben. Ad-hoc-Maßnahmen seien zinsgünstige Kredite, eine deutlich einfachere und effektivere Förderung, simplere Auflagen und Vorschriften sowie mehr Digitalisierung bei der Planung und Genehmigung.

Konkret fordert das Verbändebündnis Wohnungsbau, das hinter dem Branchen-Gipfel steht, ein 4 Punkte-Programm:

1. Ein „Basis-Standard Wohnen“ soll den Neubau von mehr und günstigeren Wohnungen garantieren. Wer alle Vorschriften einhält und dabei trotzdem auf teure Extras verzichtet, der soll dabei auf den Staat zählen können: Neubau nach dem Gebäude-Typ-E-Konzept muss auf rechtlich festen Füßen stehen, fordert das Wohnungsbau-Bündnis.
2. Im Fokus der Förderung von Bund und Ländern soll die Schaffung von Sozialwohnungen (Zielmarke: 100.000 Wohnungen pro Jahr) und der Neubau von bezahlbaren Wohnungen (Kaltmiete von 8,50 Euro bis 12,50 Euro pro Quadratmeter) stehen. Der Staat soll beim sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau den aktuellen Klimaschutz-Standard (GEG) fördern.
3. Wohnungsbau auf der Überholspur: Die Branchenverbände fordern eine „Fast Lane“ fürs Bauen von Wohnungen. Das Planen, Genehmigen und Bauen sollen mehr Tempo bekommen. Davon profitieren soll vor allem der Neubau von Wohnungen in angespannten Märkten.
4. Um einen aktuellen Status über die Aktivität des Wohnungsbaus zu bekommen, fordert das Branchen-Bündnis eine monatliche „Bundesstatistik der Baubeginne“. Es sei wichtig, genau zu wissen, für wie viele Wohnungen der Bau neu begonnen habe. Nur wenn der Staat die Neubauaktivität genau kenne, sei er in der Lage, den Wohnungsbau mit politischen Instrumenten aktuell und damit flexibel zu steuern.

Über den Wohnungsbau-Tag

Den Wohnungsbau-Tag organisieren einmal im Jahr der Deutsche Mieterbund (DMB) und die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU) gemeinsam mit dem Zentralverband des Deutschen Baugewerbes (ZDB), dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) und der Deutschen Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM) als Dachverband der Mauerstein-Industrie. Koordiniert wird der Wohnungsbau-Tag vom Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB).

Quelle: Bundesverband Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB)

<https://bbu.de/beitraege/gegen-die-wohnungskrise-deutschland-muss-guenstiger-und-dadurch-mehr-bauen>