Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

Tag der Wohnungswirtschaft 2026: „Beenden wir die perfekte Verwaltung unseres Wohnungsmangels“

GdW-Präsident Axel Gedaschko fordert radikalen Kurswechsel: einfacher bauen, schneller genehmigen, Investitionen sichern

18.11.2026 Fachinformation

Beim Tag der Wohnungswirtschaft am 17. November 2026 in Berlin forderte GdW-Präsident Axel Gedaschko einen grundlegenden Kurswechsel in der Wohnungspolitik. Die zentrale Botschaft: Bezahlbares Wohnen braucht Unternehmen, die investieren können – und einen Staat, der das ermöglicht. Der GdW verlangt einfachere Baustandards, verbindliche Genehmigungsfristen und eine verlässliche Finanzierung für Neubau, Klimaschutz und altersgerechten Umbau.

> „Wir leiden nicht an einer Krise der Ziele. Wir leiden an einer Krise der Methode, der Entscheidungsfähigkeit und des Vertrauens“, sagte Gedaschko. „Wir wollen bauen, modernisieren und Quartiere entwickeln. Aber zwischen dem, was sonntags in Reden gefordert wird, und dem, was montags auf der Baustelle noch geht, klafft ein Abgrund.“

Wohnungsbau am Tiefpunkt

Die Zahlen sind alarmierend: 2025 wurden in Deutschland nur noch 206.600 Wohnungen fertiggestellt – 18 Prozent weniger als im Vorjahr und so wenige wie seit 2012 nicht mehr. Gleichzeitig sind über 35.000 Baugenehmigungen verfallen, so viele wie seit zwei Jahrzehnten nicht. Auch bei den Unternehmen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft bricht der Neubau ein: Nach 8,1 Milliarden Euro im Jahr 2025 sinken die Neubauinvestitionen der GdW-Unternehmen in diesem Jahr voraussichtlich um fast 26 Prozent auf rund sechs Milliarden Euro.

> „Auf einem Blatt Papier kann man nicht schlafen. Die Vorhaben scheitern nicht an fehlender Lust der Investoren, sondern daran, dass die Kalkulation unter Baukosten, Zinsen und Auflagen zusammenbricht. Und wer keine bezahlbare Wohnung findet, findet auch keinen Anfang. Das trifft vor allem die junge Generation – und gefährdet das Vertrauen in unser Land“, sagte Gedaschko.

Einfacher bauen – aber rechtssicher

Zentral ist ein rechtssicherer gesetzlicher Basisstandard für den Gebäudetyp E. Wer einfacheres Bauen erlaubt, darf das Risiko nicht einseitig den Unternehmen aufbürden.

> „Einfaches, sicheres, funktionales Bauen ist kein Bauen zweiter Klasse. Es ist die Voraussetzung dafür, dass wir wieder in der Breite bauen können“, sagte Gedaschko. „Man darf nicht einfacheres Bauen zulassen und dann den Unternehmen das volle Risiko aufhalsen, dass es später im Mietverhältnis als Mangel gebrandmarkt wird. Das ist keine Erleichterung, das ist Risikoverlagerung mit Anleitung.“

Es braucht bundesweit gültige Typengenehmigungen, durchgängig digitale Verfahren ohne Medienbrüche und eine echte Genehmigungsfiktion: Entscheidet eine Behörde nicht binnen drei Monaten über einen vollständigen Antrag, soll er als genehmigt gelten.

Klimaschutz muss bezahlbar bleiben

Die Wohnungswirtschaft bekennt sich klar zum klimaneutralen Gebäudebestand, verlangt aber eine Förderung, die tatsächliche CO_2-Einsparung pro eingesetztem Euro belohnt, statt immer teurere Effizienzstandards vorzuschreiben. Die BEG-Reform senkt die förderfähige Kostenbasis ausgerechnet dort massiv ab, wo Menschen mit kleinem Einkommen wohnen.

> „Klimapolitik darf kein akademischer Exzellenzwettbewerb sein. Sie muss soziale Wirkung entfalten", sagte Gedaschko. „Wir brauchen eine technologieoffene Förderung, die fragt: Wie viel CO_2 sparen wir pro Förder-Euro?"

Entlastung braucht es zudem bei der sogenannten zweiten Miete: „Betriebskosten, CO_2-Abgaben, Grundsteuer, Netzentgelte – diese Kosten explodieren, nicht unsere Mieten. Wer Haushalte wirklich entlasten will, darf nicht nur auf die Kaltmiete starren."

Investitionen sichern statt Vertrauen zerstören

Pauschale Eingriffe ins Mietrecht und Vergesellschaftungspläne schaffen keine einzige neue Wohnung. Die rund sechs Millionen Wohnungen der GdW-Unternehmen geben mehr als 13 Millionen Menschen ein Zuhause. Ihre wirtschaftliche Handlungsfähigkeit ist die Grundvoraussetzung für dauerhaft bezahlbares Wohnen.

Mit Blick auf die Berliner Vergesellschaftungspläne warnte Gedaschko:

> „Das ist kein Beitrag zu bezahlbarem Wohnen, das ist ein Beitrag zur systematischen Verunsicherung. Wer die Grundlagen beschädigt, auf denen Wohnungsbau stattfindet, löst keine Wohnungsnot – er vergrößert sie."

Eine Bundesbaufinanzierungsgesellschaft kann helfen, wenn sie die Kompetenz der bestehenden Wohnungsunternehmen auf Augenhöhe nutzt, nicht als konkurrierende Parallelstruktur. Die Arbeitsteilung ist einfach: „Der Bund liefert Kapital, verlässliche Förderung und schnelle Verfahren. Länder und Kommunen schaffen Flächen und Planungssicherheit. Unsere Unternehmen entwickeln, bauen und bewirtschaften."

Konkret forderte der GdW von der Politik sieben Entscheidungen:

1. Einen mindestens fünfjährigen Finanzierungspakt für den sozialen Wohnungsbau.
2. Einen wirksamen Vorrang für das Wohnen und einen rechtssicheren Gebäudetyp E.
3. Schnellere, digitale Genehmigungen mit verbindlichen Fristen.
4. Eine verlässliche Förderung für die CO_2-Einsparung und altersgerechten Umbau.
5. Entbürokratisierung der Quartiersenergie – für Mieterstrom, lokale Wärmenetze und Quartiersspeicher.
6. Investitionsschutz und Verlässlichkeit: ein klares Bekenntnis zu Eigentum, Verträgen und sozialer Marktwirtschaft.
7. Eine Bundesbaufinanzierungsgesellschaft als Partner der Wohnungswirtschaft.

Appell an die demokratische Mitte

Gedaschko verband seine Forderungen mit einem klaren Bekenntnis zur wehrhaften Demokratie: „Ohne Würde keine Nachbarschaft. Ohne Rechtsstaat keine verlässliche Investition. Ohne Vertrauen keine Zukunft." In Zeiten wachsender Polarisierung ist die demokratische Mitte kein fauler Kompromiss: „In der Mitte wird gebaut, vermietet, renoviert, integriert und Verantwortung übernommen."

Am Ende geht es darum, zu beweisen, dass Demokratie und soziale Marktwirtschaft die drängendsten Probleme spürbar, sichtbar und bezahlbar lösen können. „Stehen wir auf gegen die Lähmung. Beenden wir die perfekte Verwaltung unseres Wohnungsmangels. Lassen Sie uns wieder ins Gelingen verliebt sein – statt ins Scheitern", sagte Gedaschko abschließend.

Quelle: GdW

Grundsatzrede Axel Gedaschko: https://www.gdw.de/media/2026/11/grundsatzrede_axel-gedaschko-1.pdf

Praxisbericht „Mittendrin in der Energiewende": https://www.iw2050.de/praxisbericht/

https://bbu.de/beitraege/tag-der-wohnungswirtschaft-2026-beenden-wir-die-perfekte-verwaltung-unseres-wohnungsmangels