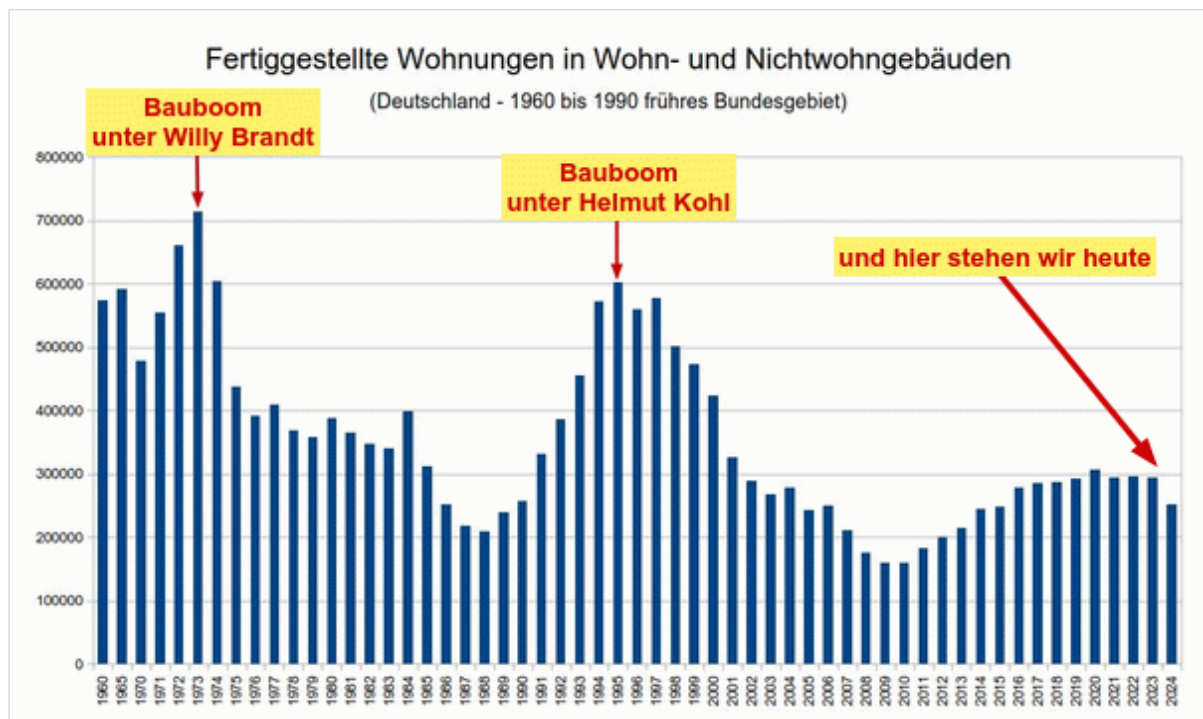


20. Februar 2026, von Michael Schöfer Einen neuen Bauboom entfachen

Es ist kaum zu glauben, aber die sozialliberale Koalition unter Willy Brandt (SPD) hat trotz des Ölschocks zu Beginn der siebziger Jahre (Ältere erinnern sich gewiss noch an die Sonntagsfahrverbote) einen Bauboom entfacht. 1973 wurden in den alten Bundesländern 714.226 Wohnungen gebaut, heute liegen wir im viel größeren Deutschland gerade einmal bei 251.937 (2024).

Und obwohl Helmut Kohl (CDU) zum 1. Januar 1990 das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz abschaffte, die gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen verloren dadurch ihre Steuerprivilegien (wie sich später herausstellte eine Riesendummheit), erlebte Deutschland Mitte der neunziger Jahre einen einheitsbedingten Bauboom. 602.757 fertiggestellte Wohnungen in Ost und West (1995) waren eine Größenordnung, von der alle späteren Regierungen nicht einmal zu träumen wagten. Unfassbar: In Berlin, heute ein Hotspot explodierender Wohnungs- und Mietpreise, bekam man kurz nach der Einheit Eigentumswohnungen buchstäblich für'n Appel und 'n Ei nachgeworfen. Es gab ein großes Überangebot an Wohnraum. In der Bundeshauptstadt wurden Plattenbauten sogar abgerissen und die Wohnungsbauförderung etliche Jahre komplett eingestellt. Inzwischen ein unverzeihlicher Frevel.



In Deutschland hielten die Politiker zu Beginn des 21. Jahrhunderts das Wohnungsproblem für gelöst, aufgrund des demographischen Wandels prognostizierten sie einen Bevölkerungsrückgang, den Prognosen zufolge sollte die Zahl der Haushalte und damit die Nachfrage nach Wohnungen ab 2020 sinken. Falsch gedacht: Deutschland hatte im Jahr 2000 insgesamt 82,3 Mio. Einwohner, Ende des dritten Quartals 2025 waren es 83,5 Mio.

"Prognosen sind schwierig, besonders wenn sie die Zukunft betreffen." Dieses Bonmot wird u.a. Karl Valentin, Mark Twain, Kurt Tucholsky, Winston Churchill oder Niels Bohr zugeschrieben. Wer es gesagt hat, ist bislang ungeklärt, inhaltlich ist es dagegen absolut richtig. Ob die Bevölkerung in Deutschland bis Mitte des Jahrhunderts überhaupt noch einmal sinkt, ist derzeit fraglich. Auf absehbare Zeit wird deshalb entgegen den damaligen

Vorhersagen weiterhin hoher Wohnungsbedarf bestehen. Schlechte Aussichten für Wohnungssuchende und Immobilienkäufer.

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist nach Angaben der Deutschen Bundesbank seit 1973 um 131 Prozent gestiegen, und wir sind volkswirtschaftlich betrachtet real fast 40 Prozent reicher als 1996. Bedauerlicherweise sind die Baukosten und die Baulandpreise noch viel stärker gestiegen. Genau hier setzte der frühere SPD-Vorsitzende Hans-Jochen Vogel an. Vogel wies zu Recht darauf hin, dass Boden, anders als andere Güter, unproduzierbar und daher keine beliebige Ware ist, aber dennoch Angebot und Nachfrage den Preis bestimmen. Aufgrund der hohen Bedeutung des Wohnens für die Menschen schlug er daher folgende Maßnahmen zur Neuordnung des Bodenrechts vor [1]:

- Ausdehnung des gemeindlichen Vorkaufsrechts
- Abschöpfung der Planungsgewinne
- Einführung einer Bodengewinnsteuer
- Aufspaltung in Verfügungs- und Nutzungseigentum
- Überführung von wohnbaurelevanten Grundstücken in Gemeindeeigentum
- Verbot des Verkaufs von gemeindeeigenen Grundstücken, Weitergabe nur in Form des Erbbaurechts

Trotz der anhaltenden Wohnungsbaumisere spielen seine Vorschläge in der aktuellen Diskussion überhaupt keine Rolle, dabei könnten sie einen neuen Bauboom entfachen. Die Politik doktert lieber erfolglos an den Problemen herum, als sich endlich an die Ursachenbekämpfung zu wagen. Ob wir mit den konventionellen Methoden weiterkommen, wage ich jedoch zu bezweifeln. Den sozialen Sprengstoff sollte allerdings niemand unterschätzen. Wenn die Wohnungsnot und die Mietpreise weiter ungebremst wachsen, profitieren davon bloß die politischen Ränder. Und das könnte sich für die politische Mitte am Ende als desaströs herausstellen, so zerstört die ungelöste soziale Frage etwa in Frankreich und Großbritannien die traditionellen Volksparteien. Es gibt einfach zu viele Verlierer, um die sich das Establishment einen Dreck schert. Und das wird sich unweigerlich rächen.

In Rom regiert eine Postfaschistin, die Paris könnte demnächst ein Mitglied des Rassemblement National (ehedem Front National) im Élysée-Palast sitzen. Die Konservativen und Sozialisten beider Länder wurden mittlerweile pulverisiert. In London zerlegt sich gerade die altherwürdige Labour Party und eifert damit den Tories nach. Nigel Farage in 10 Downing Street? Nicht mehr völlig ausgeschlossen und ein wahrer Alptraum! Reicht das noch immer nicht zur Einsicht, dass sich jetzt etwas grundlegend ändern muss? Und zwar rasch. Wer glaubt, krampfhaft an Privilegien festhalten zu müssen, könnte am Ende alles verlieren.

[1] siehe So kann und darf es nicht weitergehen vom 27.05.2023