

1. April 2026
77. Jahrgang

Verlag Helmut Richardi
Frankfurt am Main

ISSN 1618-7741

IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

DIGITALER
SONDERDRUCK

BAUSPAREN UND BAUSPARKASSEN 2026



WOHNUNGSNOT IN SCHWARMSTÄDTEN: WARUM
MEHR REGULIERUNG DAS PROBLEM NICHT LÖST

CHRISTIAN KÖNIG



BAUSPAREN UND BAUSPARKASSEN 2026

WOHNUNGSNOT IN SCHWARMSTÄDTEN: WARUM MEHR REGULIERUNG DAS PROBLEM NICHT LÖST

Der European Affordable Housing Plan wurde Ende 2025 von der Europäischen Kommission vorgestellt. Er gilt als ein umfassendes, mittel- bis langfristiges Maßnahmenpaket, um der EU-weiten Wohnraumverknappung entgegenzuwirken, und zielt darauf ab, den Bau und die Renovierung von bezahlbarem, nachhaltigem und qualitativ hochwertigem Wohnraum zu fördern, Investitionen zu mobilisieren und den sozialen Wohnungsbau zu stärken, um Wohnen als Grundrecht zu sichern. Der Autor hat gerade auch mit Blick auf die Entwicklung in den deutschen Metropolen einen kritischen Blick auf dieses Maßnahmenpaket geworfen. Insgesamt seien zwar die richtigen Analysen angestellt worden. Doch der europäische Aktionsplan für bezahlbares Wohnen zeige: Die richtige Diagnose führt nicht automatisch zu den richtigen Antworten. So müssten die Rahmenbedingungen für private Investitionen grundlegend verbessert, Vorschriften abgebaut, Regelwerke entschlackt und erneuert und der Stellenwert von Wohneigentum deutlich erhöht werden. Denn Bezahlbarkeit kann nicht dauerhaft durch Subventionen hergestellt werden. Bei all diesen Punkten bleibt der „European Affordable Housing Plan“ bislang unvollständig.

Red.

Die Wohnungsfrage hat sich in Deutschland zu einer der zentralen sozialen und wirtschaftspolitischen Herausforderungen entwickelt. In Ballungsräumen wie Berlin ist bezahlbarer Wohnraum für viele Haushalte zur knappen Ressource geworden. Steigende Mieten, hohe Baukosten und ein spürbarer Rückgang der Bautätigkeit treffen auf eine anhaltend hohe Nachfrage.

Die politische Reaktion darauf ist bislang vor allem von Regulierung geprägt. Mietpreisbremsen, verschärfte energetische Anforderungen und zusätzliche Eingriffe in bestehende Marktmechanismen sollen kurzfristig entlasten. Doch so nachvollziehbar diese Maßnahmen erscheinen, sie greifen zu kurz. Denn die Wohnungsnot ist in erster Linie kein Regulierungsproblem, sondern ein Angebotsproblem.

Vor diesem Hintergrund lohnt sich ein Blick auf den „European Affordable Housing Plan“ der Europäischen Kommission. Er zeigt exemplarisch, dass die Problemanaly-

se vielfach zutreffend ist, die daraus gezogenen Schlussfolgerungen jedoch unvollständig bleiben.

Problemanalyse der Kommission

Die Kommission beschreibt die europäische Wohnungsmarktkrise zutreffend als Ergebnis eines langjährigen Auseinanderdriftens von Angebot und Nachfrage. Zwischen 2013 und 2024 seien die nominalen Immobilienpreise EU-weit um über 60 Prozent gestiegen, während die Real-löhne deutlich langsamer zugelegt hätten; zugleich seien die Mieten um rund 20 Prozent gewachsen. Besonders kritisch bewertet die Kommission den Rückgang der Bautätigkeit, den Einbruch bei Baugenehmigungen sowie strukturelle Engpässe im Baugewerbe, etwa durch Fachkräftemangel, steigende Baukosten und regulatorische Komplexität.

Aus deutscher Perspektive ist diese Analyse weitgehend zutreffend, greift jedoch zu kurz. Zwar identifiziert die Kommission korrekt Angebotshemmnisse und Investitionsrückgänge, doch wird die Rolle der Finanzierungsbedingungen privater Haushalte – insbesondere der Zugang zu langfristigen, planbarem Wohneigentumsfinanzierungskapital – nur am Rande behandelt. Gerade in Deutschland zeigt sich, dass restriktive Kreditbedingungen,

fehlendes Eigenkapital und steigende Immobilienpreise, verursacht durch Bürokratie und Regulierung im Gebäudebereich, den Eigentumserwerb massiv erschweren, obwohl Eigentumsbildung ein Garant langfristiger Wohnkostenstabilität ist.

Damit wird ein zentraler Zusammenhang ausgeblendet: Ohne funktionierende Finanzierungsbedingungen und Investitionsanreize kann zusätzlicher Wohnraum nicht entstehen. Doch dazu später mehr.

Ansatz der Kommission: richtige Diagnose, unvollständige Antworten

Der Aktionsplan der Europäischen Kommission basiert auf vier strategischen Säulen:

- Ausweitung des Wohnungsangebots,
- Mobilisierung öffentlicher und privater Investitionen,
- kurzfristige Entlastung bei gleichzeitigen Strukturreformen sowie
- gezielte Unterstützung besonders betroffener Bevölkerungsgruppen.

Die Kommission setzt stark auf Produktivitätssteigerungen im Bausektor, in-

„Ohne funktionierende Finanzierungsbedingungen kann zusätzlicher Wohnraum nicht entstehen.“

dustrielle Bauweisen, Digitalisierung von Genehmigungsverfahren und Bürokratieabbau. Beispiele wie der „Hamburg-Standard“ oder digitale Genehmigungsprozesse in Estland werden als Best Practices hervorgehoben.

Dieser Fokus ist grundsätzlich zu begrüßen. Insbesondere die Reduktion regulatorischer Kosten ist die zentrale Voraussetzung für bezahlbares Bauen. Allerdings bleibt der Aktionsplan in diesem Punkt unverbindlich: Die eigentlichen Kompetenzen liegen bei den Mitgliedsstaaten, während die EU vor allem koordinierend und empfehlend tätig

DER AUTOR

CHRISTIAN KÖNIG

Hauptgeschäftsführer,
Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.,
Berlin



Foto: Verband der Privaten Bausparkassen

wird. Ein unmittelbarer Effekt auf nationale Wohnungsmärkte ist daher begrenzt und zeitlich verzögert.

Gerade in Ballungsräumen wird sichtbar, dass steigende Anforderungen und hohe

„Bezahlbarkeit kann nicht dauerhaft durch Subventionen hergestellt werden.“

Baukosten die Realisierung neuer Projekte zunehmend erschweren. Die Kommission plant, über EU-Fonds, die Europäische Investitionsbank (EIB) und neue Plattformen erhebliche Mittel zu mobilisieren.

Kritisch ist dazu anzumerken, dass diese Instrumente primär auf institutionelle, öffentliche oder gemeinnützige Akteure abzielen. Private Haushalte als Träger von Wohnrauminvestitionen – insbesondere Selbstnutzer – spielen im Finanzierungsansatz der Europäischen Kommission nur eine untergeordnete Rolle. Bewährte nationale Modelle der kollektiven privaten Wohnungsfinanzierung, wie das Bausparen, finden keine Erwähnung, obwohl sie gerade beispielsweise in Deutschland, Österreich oder Frankreich einen stabilisierenden Effekt auf Wohnungs- und Kapitalmärkte haben.

Öffentliche Investitionen können kurzfristig Impulse setzen, greifen jedoch strukturell zu kurz. Sie bergen zudem die Gefahr, private Investitionen zu verdrängen. Gleichzeitig besteht die Gefahr, dass notwendige strukturelle Reformen auf nationaler Ebene verzögert werden. Entscheidend ist daher, die Rahmenbedingungen für private Investitionen zu verbessern – nicht, sie durch öffentliche Programme zu ersetzen.

Regulatorische Kostentreiber als strukturelles Problem

Vorschläge, wie auf europäischer Ebene regulatorische Kosten konkret gesenkt werden könnten, fehlen. Im aufsichtsrechtlichen Bereich wirkt sich vor allem die Eigenkapitalverordnung (Capital Requirements Regulation – CRR) aus. Wohnungsbaukredite, insbesondere für Projektentwickler und Bauträger, sind dadurch teurer geworden oder werden restriktiver vergeben. Finanzierungskosten sind ein zentraler Hebel für Investitionsentscheidungen.

Zugleich haben technische Standards sowie Zertifizierungs- und Nachweispflichten Bauprozesse verkompliziert und Kosten erhöht. Auch energie- und klimapolitische Vorgaben, etwa im Rahmen der Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD), wirken kostensteigernd. Sie haben Neubau und Sanierung deutlich verteuert.

Der „European Affordable Housing Plan“ erkennt zwar an, dass Nachhaltigkeit, Qualität und Bezahlbarkeit in Einklang gebracht werden müssten, vermeidet jedoch jede kritische Reflexion, ob die bestehenden europäischen Vorgaben diesen Anspruch tatsächlich erfüllen. Stattdessen hält die Kommission ausdrücklich an den geltenden Regelwerken fest und setzt primär auf zusätzliche Förderinstrumente, um die durch Regulierung verursachten Kosten abzufedern. Dies ist der zentrale konzeptionelle Fehler des „European Affordable Housing Plan“: Bezahlbarkeit kann nicht dauerhaft durch Subventionen hergestellt werden, wenn die Kostentreiber unangetastet bleiben.

Zugleich verkennt der Plan die Rolle zweckbestimmter Finanzierungsinstrumente wie der Bausparkassen, die gezielt Mittel für Neubau, Erwerb und Sanierung von Wohngebäuden bereitstellen, häufig zur Umsetzung genau jener nachhaltigen Vorgaben, die von der Kommission selbst festgelegt werden. Indem die Kommission an ihren ambitionierten Nachhaltigkeitszielen festhält, ohne diese Finanzierungsrealität angemessen zu berücksichtigen, bleibt ein zentrales Element der Wohnraumsicherung ungenutzt.

Zwar kündigt die Kommission im Rahmen des Aktionsplans ein „Housing Simplification Package“ an, doch bleibt unklar, ob damit tatsächlich materielle Anforderungen reduziert oder lediglich administrative Verfahren beschleunigt werden. Eine echte Entlastung des Wohnungsbaus würde eine kritische Überprüfung und Priorisierung europäischer Zielvorgaben erfordern, insbesondere dort, wo soziale, ökologische und wirtschaftliche Ziele in Konflikt geraten.

Problematisch ist daher, dass der Plan implizit davon ausgeht, die bestehenden Regelwerke seien grundsätzlich alternativlos. Damit wird die Möglichkeit verschenkt,

Wohnungsbaupolitik stärker an Kosten-Nutzen-Abwägungen auszurichten und nationale Besonderheiten – etwa unterschiedliche Einkommensniveaus oder Baukulturen – stärker zu berücksichtigen.

Zudem wird selbst bei einem Abbau bürokratischer Hürden häufig verkannt, dass bewilligte Baugenehmigungen aufgrund von Arbeitskräftemangel oder erheblich gestiegenen Materialkosten nicht umgesetzt werden können. Zwar geht die Kommission auf Fachkräfteengpässe und Kostenentwicklungen ein, doch bleibt ein entscheidender Punkt unbeachtet: Ohne verlässliche und langfristig planbare Finanzierungsinstrumente können genehmigte Bauvorhaben häufig nicht realisiert werden.

Regulierung von Kurzzeitvermietungen und Spekulation

Ein zentraler Bestandteil des Plans ist die stärkere Regulierung von Kurzzeitvermietungen sowie die Analyse spekulativer Preisentwicklungen. Die Kommission verspricht mehr Transparenz, Datenerhebung und rechtliche Klarheit für Kommunen.

„Der Fokus der Kommission liegt klar auf Mietwohnungsbau.“

Zwar können exzessive Kurzzeitvermietungen lokale Märkte verzerren, doch besteht die Gefahr, dass zusätzliche Regulierung Investitionsanreize weiter schwächt. Entscheidend ist, dass Maßnahmen verhältnismäßig bleiben und Investitionsanreize nicht zusätzlich schwächen.

Eine europäische Regulierung ist dafür nicht erforderlich. Diese Fragen lassen sich auf nationaler oder kommunaler Ebene zielgenauer lösen.

Wohneigentum als blinder Fleck der Wohnungsgenda

Ein besonders kritischer Punkt ist, dass der „European Affordable Housing Plan“ die Bedeutung von selbstgenutztem Wohneigentum systematisch unterschätzt. Der Fokus der Kommission liegt klar auf Mietwohnungsbau, sozialem Wohnraum und institutionellen Investoren. Wohneigentum erscheint damit primär als Marktsegment, nicht als sozial- und wirtschaftspolitisches Instrument.



Dabei ist Wohneigentum in vielen europäischen Ländern – insbesondere in Deutschland – eine zentrale Säule der privaten Altersvorsorge. Selbst genutztes Wohneigentum schützt vor Mietsteigerungen im Alter, senkt die Wohnkosten nachhaltig und reduziert das Risiko von Altersarmut. Gleichzeitig trägt es wesentlich zur Vermögensbildung breiter Bevölkerungsschichten bei und fördert soziale Stabilität sowie gesellschaftliche Teilhabe.

Vor dem Hintergrund demografischer Veränderungen und wachsender Belastungen der Rentensysteme ist Wohneigentum ein zentraler Bestandteil eines stabilen Vorsorgesystems. Der „European Affordable Housing Plan“ verkennt diesen Zusammenhang weitgehend und verzichtet auf gezielte Maßnahmen zur Förderung von Eigentumsbildung, etwa durch verbesserte Finanzierungsbedingungen, angepasste europäische Eigenkapitalinstrumente oder regulatorische Erleichterungen für die Vergabe von Immobilienkrediten an private Haushalte.

Über die individuelle Altersvorsorge hinaus ist Wohneigentum ein entscheidender Faktor für die Schaffung von Wohlstand in Europa. Eigentümer investieren langfristig in ihre Immobilien und ihr Umfeld, was positive Effekte auf Stadtentwicklung, soziale Kohäsion und Nachhaltigkeit hat.

Damit bleibt der „European Affordable Housing Plan“ hinter seinem Anspruch zurück, eine umfassende Antwort auf die Wohnungsfrage zu geben. Eine europäische Wohnungsstrategie, die Bezahlbar-

keit ernst nimmt, muss Eigentumsbildung ausdrücklich als gleichrangiges Ziel neben Mietwohnungsbau und sozialem Wohnen anerkennen.

Ermöglicht der Plan bezahlbaren Wohnraum?

In der Gesamtschau setzt der „European Affordable Housing Plan“ wichtige Impulse für Kooperation, Investitionsmobilisierung und Angebotsausweitung.

Dennoch bleibt festzuhalten:

- Eigentumsbildung wird systematisch unterschätzt

Der „European Affordable Housing Plan“ fokussiert stark auf Miet- und Sozialwohnungssegmente. Langfristig bezahlbares Wohnen durch selbst genutztes Wohneigentum – ein zentrales Element der Wohnkostenstabilität – wird kaum adressiert.

- Private Haushalte sind keine zentrale Zielgruppe

Förder- und Finanzierungsinstrumente richten sich überwiegend an öffentliche oder institutionelle Akteure. Modelle der privaten Vorsorge und Finanzierung, die Eigenverantwortung und Vermögensbildung fördern, bleiben außen vor.

- Subsidiarität begrenzt die Wirksamkeit

Da Wohnungsbau primär nationale Kompetenz bleibt, ist der unmittelbare

Einfluss der EU begrenzt. Viele Maßnahmen haben empfehlenden Charakter und entfalten Wirkung nur bei konsequenter nationaler Umsetzung.

- Regulatorische Ambivalenz

Einerseits wird Bürokratieabbau propagiert, andererseits entstehen neue regulatorische Lasten (zum Beispiel bei Kurzzeitvermietungen), während die eigentlichen Kostentreiber für bezahlbares Wohnen weitgehend unangetastet bleiben. Genau hier läge jedoch der entscheidende Hebel!

Der „European Affordable Housing Plan“ ist ein politisch wichtiges Signal und ein erster Schritt hin zu einer stärkeren europäischen Koordinierung der Wohnungspolitik. Er wird jedoch keinen Durchbruch für bezahlbaren Wohnraum bewirken, solange zentrale Fragen der privaten Wohnungsfinanzierung, der Eigentumsbildung und der langfristigen Kapitalbindung privater Haushalte nicht systematisch einbezogen werden. Entscheidend ist, die Rahmenbedingungen für Investitionen grundlegend zu verbessern.

Bezahlbarer Wohnraum entsteht nicht allein durch öffentliche Programme, sondern ganz wesentlich durch das Zusammenspiel von privatwirtschaftlichem Angebot, Finanzierungssicherheit und individueller Vorsorge. Oder anders formuliert: Nicht Regulierung schafft Wohnraum, sondern Investitionen. Genau hier bleibt der „European Affordable Housing Plan“ bislang unvollständig.