



148. Sonder-Bauministerkonferenz in Berlin: v.l. Karen Pein, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg, Christian Gaebler, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen des Landes Berlin, Ina Scharrenbach, Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen, und Verena Hubertz, Bundesministerin für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen | BERLINboxx

Europa ja, Super-Bauamt nein

12. Juni 2026

Auf der 148. Sonder-Bauministerkonferenz in Berlin ging es um Europas neue Rolle in der Wohnungspolitik und um die Frage, wie aus politischen Bekenntnissen wieder Baukräne werden.

Vom 17. Stock der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen reicht der Blick weit über die Hauptstadt. Fernsehturm, Hochhäuser, dichte Quartiere, schwerer Himmel. Doch was in dieser Berliner Skyline auffällt, ist nicht nur das Gebaute. Es ist das, was fehlt. „Es sind viel zu wenige Baukräne zu sehen“, sagte Hamburgs Stadtentwicklungssenatorin **Karen Pein** bei der Pressekonferenz zur 148. Sonder-

Bauministerkonferenz. Der Satz traf den Kern des Tages präziser als manche Beschlussformel.

Denn die Wohnungsbaukrise ist längst keine Berliner Spezialität mehr. Sie ist ein deutsches Strukturproblem und inzwischen auch ein europäisches Thema. Unter dem Vorsitz von Berlins Stadtentwicklungssenator **Christian Gaebler** kamen die für Bauen und Wohnen zuständigen Ministerinnen, Minister, Senatorinnen und Senatoren der Länder in Berlin zu einer Sonderkonferenz zusammen. Im Mittelpunkt stand der *Affordable Housing Plan* der Europäischen Kommission. Mit **Matthew Baldwin**, Leiter der Housing Task Force der EU-Kommission, sowie den Europaabgeordneten **Gabriele Bischoff** und **Markus Ferber** war Brüssel prominent vertreten.

Das allein ist bemerkenswert. Wohnen, lange vor allem kommunal, regional und national verhandelt, ist in der europäischen Agenda angekommen. Die EU-Kommission hat mit **Dan Jørgensen** erstmals einen Kommissar, der Energie und Wohnen zusammenführt. In Zeiten steigender Baukosten, knapper öffentlicher Mittel und wachsender sozialer Spannungen ist das ein politisches Signal. Doch die Länder machten in Berlin deutlich: Europäische Unterstützung ist willkommen. Europäische Übersteuerung nicht.



Blick aus der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: Die wenigen sichtbaren Baukräne wurden auf der 148. Sonder-Bauministerkonferenz zum Sinnbild für die angespannte Lage im Wohnungsbau | BERLINboxx

Hilfe aus Brüssel, aber keine neue Ebene

Christian Gaebler, der die Bauministerkonferenz 2026 und 2027 leitet, formulierte die

Berliner Linie nüchtern: Bezahlbares Wohnen sei eine der zentralen sozialen Fragen unserer Zeit. Europa könne Impulse setzen, vor allem beim Abbau komplizierter Vorgaben, überhöhter Standards und bürokratischer Hürden. Die Verantwortung für Wohnungsbau, Wohnraumförderung und Baurecht bleibe aber bei den Mitgliedstaaten. In Deutschland insbesondere bei den Ländern.

Das war die politische Klammer der Konferenz: Europa soll ermöglichen, nicht verwalten. Die Länder wollen keine zusätzlichen Berichtspflichten, keine Parallelstrukturen und keine Eingriffe in nationale oder regionale Zuständigkeiten. Der Begriff Subsidiarität fiel nicht zufällig. Er war die rote Linie des Tages.

Bundesbauministerin **Verena Hubertz** stellte die Bundesebene als Beschleunigerin dar. Der Wohnungsbau bekomme Vorfahrt, sagte sie mit Blick auf das geplante Baugesetzbuch-Upgrade. Planungs- und Genehmigungsverfahren sollen gestrafft, Förderprogramme neu geordnet und Baukosten gesenkt werden. Der Satz, auf den sich am Ende alle einigen konnten, lautete sinngemäß: Bauen muss wieder günstiger werden.

Doch genau hier beginnt die harte Realität. Denn günstiger wird Bauen nicht durch Konferenzen, sondern durch weniger Komplexität, verlässliche Finanzierung und klare Prioritäten.



Christian Gaebler, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen des Landes Berlin, leitete die 148. Sonder-Bauministerkonferenz unter Berliner Vorsitz | Johannes Fischer

Deutschland baut zu teuer

Karen Pein brachte den wirtschaftlichen Kern auf den Punkt. Die Länder selbst bauten keine Wohnungen, sagte sie. Ihre Aufgabe sei es, den Rahmen zu setzen, damit andere bauen können. Dafür brauche es Investoren, verlässliche Regeln und weniger Kostentreiber. Deutschland habe bei den Baukosten ein ernstes Problem. Wenn Wohnungsbau wieder in Gang kommen soll, müssen Standards, Verfahren und Förderlogiken auf den Prüfstand.

Pein verwies zugleich auf einen Punkt, der für die Immobilienwirtschaft entscheidend ist: Klimaschutz im Gebäudesektor darf nicht nur über immer höhere Anforderungen an einzelne Gebäude organisiert werden. Wichtiger werde die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung. Das ist mehr als eine technische Detailfrage. Es ist ein Paradigmenwechsel. Wer Klimaschutz im Bestand wirtschaftlich umsetzen will, muss stärker systemisch denken: Energieversorgung, Quartiere, Netze, CO₂-Wirkung – und nicht nur Dämmstärken und Effizienzklassen.

Ina Scharrenbach, nordrhein-westfälische Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung, wählte die schärfste Formulierung des Tages. Deutschland brauche kein „europäisches Super-Bauamt“. Europäische Regulierung dürfe nicht zur „liebvollen Erdrückung“ werden. Ihr Punkt: Wenn EU-Vorgaben einander widersprechen oder in den Ländern zusätzliche Flächenkonflikte erzeugen, helfen sie dem Wohnungsbau nicht. Dann werden sie selbst zum Hindernis.

Damit lag der eigentliche Konflikt offen auf dem Tisch. Die EU will bezahlbares Wohnen fördern. Die Länder fürchten, dass gut gemeinte Regulierung neue Kosten, neue Verfahren und neue Unsicherheit produziert.



Bundesbauministerin Verena Hubertz bei der 148. Sonder-Bauministerkonferenz in Berlin. Sie kündigte weitere Schritte für schnellere Verfahren, neue Förderstrukturen und sinkende Baukosten an | BERLINboxx

Die eigentliche Währung heißt Vertrauen

Neben Europa und Baukosten wurde in Berlin über ein Thema gesprochen, das in der Wohnungsbaudebatte oft technischer klingt, als es ist: Investitionssicherheit. Ohne sie wird nicht gebaut. Wohnungsbau ist kapitalintensiv, langfristig und in hohem Maße fremdfinanziert. Wer bauen soll, braucht Vertrauen in Regeln, Verfahren und Eigentumsschutz.

Deshalb fiel auch die Berliner Vergesellschaftungsdebatte nicht zufällig in diese Konferenz. Pein sagte klar, Vergesellschaftung werde beim Wohnungsbau nicht weiterhelfen. Nötig seien Investitionen in Neubau und Bestand, nicht neue Unsicherheit. Scharrenbach warnte, schon die Debatte selbst könne Banken und Investoren zurückhaltender machen.

Gaebler brachte die Zuspitzung auf eine Formel, wie sie wohl nur die deutsche Wohnungspolitik hervorbringen kann: Aus der Suche nach mehr bezahlbarem Wohnraum dürfe keine „Wohnungsbaubehinderungsdebatte“ werden. Das Wort ist sperrig und gerade deshalb treffend.

Die Sonder-Bauministerkonferenz zeigte damit weniger einen fertigen Plan als eine gemeinsame Erkenntnis. Wohnungsbau braucht Tempo. Tempo braucht Vertrauen. Vertrauen braucht verlässliche Rahmenbedingungen. Und verlässliche Rahmenbedingungen entstehen nicht, wenn jede Ebene neue Regeln schafft, während auf den Baustellen die Kräne fehlen.

Berlin hat Anfang 2026 den Vorsitz der Bauministerkonferenz übernommen. Die erste reguläre Konferenz unter Gaeblers Leitung folgt im September. Bis dahin wird sich zeigen, ob aus der Berliner Sonderkonferenz mehr wird als ein politisches Signal.

Der Blick aus dem 17. Stock bleibt als Bild hängen. Er zeigt eine Stadt, die dringend mehr Wohnraum braucht, und eine Branche, die auf Signale wartet, dass sich Bauen wieder lohnt. (eg)



Berlin hat 2026 den Vorsitz der Bauministerkonferenz übernommen. Unter Leitung von Stadtentwicklungssenator Christian Gaebler stehen Beschleunigung, bezahlbares Wohnen und der Abbau bürokratischer Hürden im Mittelpunkt | BERLINboxx