



Bundesbauministerin Verena Hubertz beim Wohnungsbaupolitag 2026 in Berlin | Tobias Seifert

Wohnungsbau-Tag 2026: Zwischen politischem Anspruch und blockierter Realität

02. April 2026

Der deutsche Wohnungsmarkt steht unter Druck - und das nicht nur punktuell, sondern strukturell. Beim [17. Wohnungsbaupolitag in Berlin](#) zeichnete das Verbändebündnis Wohnungsbau ein klares Bild: In vielen Regionen ist [der Markt faktisch „eingefroren“](#). Zu wenig Angebot trifft auf anhaltend hohe Nachfrage, während der Neubau weiter hinter den Erwartungen zurückbleibt.

Im Zentrum der Diskussion stand ein Vier-Punkte-Programm, das vor allem auf eine Vereinfachung des Bauens abzielt. Ein „Basis-Standard Wohnen“ soll künftig den Neubau

von mehr und zugleich günstigeren Wohnungen ermöglichen. Ergänzend fordern die Verbände eine stärkere Fokussierung auf den sozialen Wohnungsbau sowie beschleunigte Genehmigungsverfahren.

Auch auf politischer Ebene wird der Handlungsdruck inzwischen offen adressiert. Bundesbauministerin **Verena Hubertz** (SPD) verwies im Rahmen des Wohnungsbau-Tages darauf, dass mit dem geplanten Gebäudetyp E eine Vereinfachung des Bauens erreicht werden soll. Ein entsprechendes Gesetz solle noch in diesem Jahr umgesetzt werden.

Realität der Projektentwicklung

Wie weit Anspruch und Umsetzung auseinanderliegen, zeigt sich besonders deutlich in der Praxis der Projektentwicklung. **Ioannis Moraitis**, Geschäftsführer der **Hedera Bauwert**, beschreibt die aktuelle Lage im Berliner Wohnungsbau als strukturelles Problem: „Wir sehen derzeit eine Situation, in der Projekte trotz hoher Nachfrage nicht mehr wirtschaftlich darstellbar sind. Steigende Baukosten, regulatorische Anforderungen und langwierige Verfahren führen dazu, dass viele Vorhaben nicht umgesetzt werden.“

Nach aktuellen Brancheneinschätzungen liegt die wirtschaftlich notwendige Kaltmiete im Neubau inzwischen bei rund 18 Euro pro Quadratmeter in Großstädten. Gleichzeitig bewegen sich die Baukosten bei etwa 5.400 Euro pro Quadratmeter inklusive Grundstück. Ein Niveau, das für breite Teile der Bevölkerung kaum tragfähig ist.

„Einfach bauen“ als strategischer Ansatz

Vor diesem Hintergrund gewinnt das Konzept des „einfachen Bauens“ an Bedeutung. Mit dem Gebäudetyp E soll ein Rahmen geschaffen werden, der reduzierte Standards ermöglicht und damit Planungssicherheit schafft.

Für Moraitis ist dieser Ansatz grundsätzlich richtig – allerdings nicht ausreichend: „Die Reduktion von Standards ist ein notwendiger Schritt. Entscheidend wird jedoch sein, ob parallel auch die Prozesse in Planung und Genehmigung effizienter werden. Ohne diese Anpassung bleibt der Effekt begrenzt.“

Damit verweist er auf einen zentralen Punkt der aktuellen Debatte: Die Baukosten sind nur ein Teil des Problems. Ebenso relevant sind administrative Abläufe, Abstimmungsprozesse und die Auslegung bestehender Regelwerke.

Regulierung und Realisierbarkeit

Die Diskussion auf dem Wohnungsbautag machte deutlich, dass sich der Wohnungsbau in Deutschland an einem Wendepunkt befindet. Politische Zielsetzungen – mehr Wohnraum, mehr Klimaschutz, höhere Standards – treffen zunehmend auf wirtschaftliche Grenzen.

Für Großstädte wie Berlin stellt sich damit eine grundlegende Frage: Wie viel Regulierung ist notwendig, und ab welchem Punkt verhindert sie die Umsetzung? Die Antwort darauf entscheidet nicht nur über einzelne Projekte, sondern über die Funktionsfähigkeit des gesamten Wohnungsmarktes. (red)