

# SYSTEMRELEVANT 128

**IMK-Direktor Sebastian Dullien erklärt die aktuellen Problemlagen auf dem Wohnungsmarkt und wie öffentlicher Wohnungsbau nun helfen kann.**

**Marco Herack:**

Heute ist Mittwoch, der 25. Januar 2023. Willkommen zur 128. Ausgabe von Systemrelevant. Sebastian Dullien, ich grüße dich.

**Sebastian Dullien:**

Hallo Marco.

**Marco Herack:**

Du bist der Direktor des Instituts für Makroökonomie und Konjunkturforschung, bekannt als IMK bei der Hans-Böckler-Stiftung. Und 128 ist ja auch mal ein Wort? Also nicht schlecht.

**Sebastian Dullien:**

Ja, ist eine schön Zahl im Binärsystem.

**Marco Herack:**

Das las sich jetzt stehen. Und wenn ihr ihr dazu noch ein paar Gedanken habt, vorweg wie immer Hinweis, dass wenn ihr uns erreichen möchtet, um Ideen, Fragen oder Unmut kundzutun, dann könnt ihr uns beispielsweise auf Twitter antickern [@boeckler\\_de](https://twitter.com/boeckler_de) oder auch per E-Mail an [systemrelevant@boeckler.de](mailto:systemrelevant@boeckler.de). Mastodon-Nutzer finden uns auf Mastodon als [@boeckler\\_de@mastodon.world](https://mastodon.world/@boeckler_de). Also Hinweise, Korrekturen und Anregungen einfach einsenden. Und wir freuen uns natürlich, wenn wir uns in einem Podcatcher eurer Wahl abonniert. Falls ihr Twitter nutzt, dann könnt ihr dort Sebastian antickern als [@sdullien](https://twitter.com/sdullien), also Sebastian Dullien. Mein Name ist Marco Herack und wir wollen uns heute über das allseits beliebte Thema öffentlicher Wohnungsbau unterhalten. Sebastian, bevor wir da reingehen, öffentlicher Wohnungsbau, was genau heißt das eigentlich?

**Sebastian Dullien:**

Ja, das ist Wohnungsbau, der von der öffentlichen Hand durchgeführt wird. Und normalerweise ist das dann nicht eine Landesregierung oder ein Ministerium selber, das baut, sondern das sind dann öffentliche Wohnungsbaugesellschaften. Also Wohnungsbaugesellschaften, die in öffentlichem Eigentum sind. Da haben wir vor allem empirisch auf kommunaler Ebene solche Wohnungsbaugesellschaften. Manchmal auch in Landeseigentum. Und die bauen halt Wohnungen. Und die vermieten diese Wohnungen. Das ist zu unterscheiden vom sozialen Wohnungsbau, denn öffentlicher Wohnungsbau ist im Grunde für alle Einkommensschichten oder zumindest für die allermeisten Einkommensschichten offen. Während sozialer Wohnungsbau nur für Menschen da ist, die bestimmte Einkommensgrenzen unterschreiten.

**Marco Herack:**

Okay, weil der soziale Wohnungsbau, der hat ja zum Beispiel so Fristen über 20, 30 oder 40 Jahre. Wenn ich da mich fördern lasse, damit ich Sozialwohnungen baue, so lange muss ich die denen dann auch anbieten und erst danach darf ich sie quasi auf dem freien Markt anbieten. So aber in dem Falle ist es tatsächlich so, dass dann einfach gebaut wird, wie man lustig ist? Oder gibt's da auch Vorgaben

**Sebastian Dullien:**

Was heißt Vorgaben? Das sind halt Unternehmen, die bauen. Die bauen halt da, wo es dann Grundstücke gibt, wo sie einen Mangel an bezahlbarem Wohnraum sehen. Und die haben oft dann natürlich auch Sozialwohnungen drin, die haben sozialgebundene Wohnungen drin. Also in dem Sinne sind die ein Element einer guten Wohnungsbaupolitik.

**Marco Herack:**

Der Hintergrund der Frage ist ja, wir haben ja immer wieder die Diskussion, dass der Wohnraum zu teuer ist. Und deswegen gibt's ja bei den privaten Bauherren so die Neigung, zu sagen, okay, die höchste Rendite erziele ich jetzt nicht, indem ich sozialgebundene Wohnungen baue, sondern ich dem ich richtig teure Lofts da irgendwo in die Großstädte reinbaue. Und diese Wohnungsbaugesellschaften, von denen du eben geredet hast, die sind da nicht gebunden, also dass sie nicht nur Lofts bauen dürfen?

**Sebastian Dullien:**

Das kommt immer ein bisschen drauf an. Und da diese Wohnungsbaugesellschaften ja der öffentlichen Hand gehören, dann üblicherweise ein Aufsichtsratsstruktur oder eine Aufsichtsstruktur ist, wo die öffentliche Hand dann auch einen Einfluss nehmen kann, was die Wohnungsbaugesellschaft tut. Es gibt auch zum Teil Satzungen, die sagen, was die eigentlich tun sollen. Wir beobachten eigentlich nicht, dass die hingehen und, sagen wir, so ein Luxusappartement-Komplex nur mit Lofts bauen. Wenn ich hier nach Berlin gucke, da an der Spree, da gibt's ja einige so Hochhäuser, die da neu gebaut worden sind mit Wohnungen, die reine Luxusprojekte sind. Und so was würden wir von den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften nicht erwarten und sieht man eigentlich auch nicht. Mir ist da kein Fall bekannt. Was die schon bauen, sind dann Projekte, wo ein Teil Luxuswohnungen drin sind. Und dann eben auch Sozialwohnungen, sozialgebundene Wohnungen. Jenseits dessen, dass die dann für auch Mittelschichtsfamilien bezahlbare Wohnungen anbieten, bieten die auch durchaus Sozialwohnungen an, die sozial gebunden sind. Und nehmen dann auch zum Teil Zuschüsse noch in Anspruch dafür. Das sind in den allermeisten Fällen privatwirtschaftlich organisierte Gesellschaften, aber im öffentlichen Eigentum.

**Marco Herack:**

Dadurch hat die Politik dann quasi auch ein Steuerungsinstrument?

**Sebastian Dullien:**

Genau, dadurch hat die Politik ein Steuerungsinstrument. Und die gut geführten Wohnungsbaugesellschaften, die sind auch relativ effizient. Die verwalten das auch gut. Und wenn man dann mit Managern von privaten Wohnungsbaugesellschaften spricht, die sind dann auch erkennend darüber, was so eine SAGA in Hamburg zum Beispiel oder auch die HOWOGE in Berlin macht. Das ist schon sehr professionell. Was die auch tun, ist, dass die zum Teil Skaleneffekte beim Bauen haben. Also dass die relativ weit schon sind mit so Ansätzen zum seriellen Bauen. Also wo man quasi einmal plant und dann mehrfach bestellt und bauen kann. Und jetzt denkst du vielleicht oder einige Leuten mögen vielleicht jetzt direkt an die alten Plattenbauten ...

**Marco Herack:**

Natürlich denk ich da dran. Ich bin da groß geworden.

**Sebastian Dullien:**

Okay. Also aber sagen wir so, die Sachen, die da jetzt gebaut werden im seriellen Bauen, sehen nicht mehr so aus wie die Plattenbaute in Ostdeutschland aus den 1970er und 1980er Jahren. Die sehen schöner aus. Und wobei natürlich auch diese Plattenbauten in Ostberlin, ich glaube, ein Stück besser sind als ihr Ruf, was so die Lebensqualität und Wohnqualität angeht.

**Marco Herack:**

Ja, von außen recht hässlich. Aber innen drin recht praktisch, hört man immer. Ist tatsächlich nicht das Schlechteste, was es gibt auf dem ... aber da gibt's ja wirklich teilweise Abgründe auf dem Immobilienmarkt. Also mit diesem Steuerungsinstrument im Hinterkopf, wenn wir da jetzt so auf den Wohnungsmarkt schauen, haben wir denn ausreichend bezahlbare Wohnungen?

**Sebastian Dullien:**

Das haben wir ganz sicher nicht. Wir hatten schon eine ganz große Lücke dabei. Kann man sich jetzt streiten, wie viel das ist. Wir hatten eine Studie von der Hans-Böckler-Stiftung ein ganzes Stück vor Corona und da war das auf, ich glaub, über eine Millionen Wohnungen schon geschätzt worden. Es kommt ja immer ein bisschen drauf an, wie ich jetzt sage, was ist bezahlbar, wo fehlen die Wohnungen und so weiter. Aber eigentlich ist Konsens in Deutschland, dass wir eine große Lücke dabei haben. Und diese Lücke wird eben nicht gefüllt und wir haben jetzt ganz viel Geflüchtete aus der Ukraine dazu bekommen. Die wohnen irgendwo. Und die wollen auch, ja, fragen auch Wohnraum nach und gleichzeitig wird jetzt weniger gebaut. Das heißt, diese Lücke wird absehbar noch mal größer. Das ist halt ein Problem.

**Marco Herack:**

Grundsätzlich wären aber genügend Wohnungen da. Sondern wir reden jetzt wirklich über Wohnungen, die in einer Preisrange sind, die seitens der Mieter dann nicht mehr bezahlt werden kann?

**Sebastian Dullien:**

Ja, und die Frage ist natürlich schon, also grundsätzlich sind genug Wohnungen da. Was heißt denn jetzt genug? Wir haben sehr niedrigen Leerstand in den angespannten Wohnungsmärkten und wir haben zunehmend Menschen, die zwar aus ihrer persönlichen Lebenssituation vielleicht eine andere Wohnung oder eine Wohnung mehr bräuchten oder ein Zimmer mehr bräuchten und das nicht mehr bekommen. Und das auch nicht, ja, mieten können. Und klar, jetzt ist die Frage, wahrscheinlich, wenn du bereit bist, 50 Euro pro Quadratmeter zu zahlen, kriegst du immer eine Wohnung. Wahrscheinlich auch nicht alle, die jetzt da sagen, sie bräuchten eigentlich einen Raum mehr oder wo man auch sagen würde, objektiv, da sollte eigentlich ein Raum mehr da sein. Wenn wir das alles erfüllen wollten, dann hätten wir auch zu wenige Wohnungen. Oder zumindest zu wenige Wohnungen in den Städten, wo die Leute wohnen wollen. Weil möglicherweise hast du ländliche Gebiete, die auch nicht angeschlossen sind, wo du dann Leerstand hast. Aber das hilft ja nicht. Weil Wohnungen sind nun mal ortsgebunden. Und nur, weil es in der Summe in Deutschland rechnerisch genug Wohnungen geben würde, heißt das nicht, dass es keinen Wohnungsmangel gibt.

**Marco Herack:**

Okay, also muss man das noch das Regionale auf alle Fälle mit reinnehmen. Jetzt haben wir aber eine neue Bundesregierung bekommen vor einem Jahr. Etwas länger her als ein Jahr. Und die hat gesagt, 400.000 neue Wohnungen bauen wir jetzt jährlich, jedes Jahr. Damit müsste das Problem dann ja bald erledigt sein, oder nicht?

**Sebastian Dullien:**

Man muss erst mal sagen, was „wir“ heißt. Die aktuelle Regierung hat im Koalitionsvertrag dieses Ziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr reingeschrieben. Und „wir bauen“ heißt, dass die in Deutschland fertig gestellt werden. Also das heißt nicht, dass die Regierung und auch nicht öffentliche Unternehmen 400.000 Wohnungen bauen sollen, sondern dass das Ziel ist, dass in Deutschland jedes Jahr 400.000 Wohnungen fertig werden. Um eben diese Lücke vom Wohnbedarf zu schließen. Das ist das Ziel. Wobei der Koalitionsvertrag jetzt, ich glaub, ein bisschen unklar formuliert hatte, ob das über die vier Jahre bedeutet, dass in den vier Jahren 1,6 Millionen, also vier Mal 400.000 Wohnungen fertig sein sollen oder ob man zum Ende der Regierungszeit es hinkriegen möchte, dass in dem letzten Jahr 400.000 Wohnungen fertig gestellt sind.

**Marco Herack:**

Da werden die sich schon was bei gedacht haben, dass sie es offengelassen haben. Es wurde jetzt jedenfalls verkündet, dass man dieses Ziel erst 2024 erreichen wird. Das ist dann nächstes Jahr. Da kann man ja schon sehen, dass das mit den 400.000 Wohnungen recht ambitiös ist. Aber habe wir denn den Hinweis, warum es so schwer ist, irgendwie, ich weiß nicht, Wohnungen zu bauen in Deutschland?

**Sebastian Dullien:**

Also ich mein, ein Problem, was wir jetzt haben, ist, dass der private Wohnungsbau auf Talfahrt gegangen ist in den letzten zwölf Monaten. Wenn man sich anguckt, dass die meisten Wohnungen, die fertig gestellt werden, eben aus dem privaten Wohnungsbau kommen, dann hat man natürlich, wenn der nicht mehr baut oder viel weniger baut, hat man natürlich ein Problem. Also das ist das erste. Und auf der anderen Seite ist halt der öffentliche Wohnungsbau nicht so vorangekommen, wie man sich das hätte wünschen können. Das hat eine ganze Reihe von Gründen. Ich weiß nicht, ob wir jetzt erst über den privaten oder erst über den öffentlichen Wohnungsbau in den Zusammenhang reden möchten?

**Marco Herack:**

Lass uns mal über den privaten reden, weil die sind ja ein bisschen verlinkt. Also privater Wohnungsbau, wo liegen da die Probleme?

**Sebastian Dullien:**

Einerseits haben wir in den Großstädten ein grundlegendes Problem, dass der Boden knapp ist. Aber das ist auch nichts Neues. Aber jetzt kommt hinzu, zwei Faktoren, einmal, dass die Baupreise massiv gestiegen sind. Und zweitens, dass der Zins auch massiv gestiegen ist. Und zweitens, dass der Zins auch massiv gestiegen ist. Und diese Kombination, das macht es einfach viel, viel teurer, jetzt was auf Kredit zu bauen. Und da die allermeisten Menschen, wenn sie sich eine Wohnung bauen, auf Kredit bauen, also das Geld dafür leihen, und auch die Wohnungsbaugesellschaften das übrigens meistens so tun, hemmt das ganz massiv die Bautätigkeit.

**Marco Herack:**

Das heißt, ich habe steigende Kosten für den Bau und ich habe steigende Zinskosten. Das ist ja eine gute Mischung.

**Sebastian Dullien:**

Es ist halt eine wirklich toxische Mischung in dem Sinne. Die Einkommen haben schon nicht mit der Inflation mitgehalten zuletzt. Und das heißt, die Menschen haben eigentlich weniger übrig, was sie sparen können. Dann kommt dazu, dass die Baupreise stärker gestiegen sind als die Verbraucherpreise. Dazu kommt dann, dass die Finanzierung davon teurer geworden ist. Und das macht auch für viele Menschen das dann einfach nicht mehr bezahlbar. Also wenn wir mal so ein einfaches Beispiel rechnen. Eine Hypothek 300.000 Euro. Ich weiß, klar, in Berlin und München kriegst du dafür nichts mehr. Aber in der Fläche ist das manchmal schon

auch so eine typische Hypothek und damit kann man schön rechnen. Und du nimmst jetzt so eine Standardhypothek mit einer Standardtilgung an, dann hättest du Anfang 2022, also vor etwas mehr als einem Jahr oder vor einem Jahr, vor dem Ukraine-Krieg, hättest du im Prinzip etwa 750 Euro an monatlicher Rate dafür gezahlt. Und jetzt, da war der Zins für Hypotheken etwa bei 1 Prozent. Und jetzt bei 3 Prozent, das kann man ziemlich einfach rechnen, dann bist du bei einer monatlichen Rate von 1.250 Euro. Und da siehst du schon, dass allein diese Zinsbelastung ganz massiv gestiegen ist. Und das ist ja das, was viele auch genauso rechnen. Sie vergleichen ihre Miete mit so einer Hypothekenbelastung. Und wenn da eben diese Hypothekenbelastung jetzt so viel teurer wird, dann lohnt es sich halt nicht mehr und dann können sie auch nicht mehr kaufen und bauen.

**Marco Herack:**

Also wir haben gerade, während Sebastian gesprochen hat, Bohrleute gewonnen. Also irgendwo wird doch scheinbar noch gebaut.

**Sebastian Dullien:**

Genau, aber hier, das ist kein Neubau. Das ist, wenn dann Sanierung von dem Gebäude, wo wir grad drin sitzen.

**Marco Herack:**

Auch das braucht es. Ja. Also ich glaube, das ist aber auch jedem verständlich, warum da die Fähigkeit, jetzt zu bauen oder sich eine Wohnung zu kaufen, stark zurückgegangen ist. Und das wird ja eigentlich jetzt noch teurer, weil die EZB ja schon angekündigt hat, weiter die Zinsen erhöhen zu wollen. Und ich denk mal, das wird sich dann auch in den Bauzinsen dann niederschlagen.

**Sebastian Dullien:**

Wir wissen ja noch nicht genau, wie weit die Europäische Zentralbank jetzt weitergeht mit den Zinserhöhungen. Die haben angekündigt, dass sie es relativ kräftig noch weitermachen möchten. Und da ist tatsächlich die Frage, wie schlägt sich das dann auf die Bauzinsen durch. Und da ist die Gefahr, dass das noch mal schwieriger wird. Ich will da noch auf eine Sache hinweisen. Weil gleichzeitig die Baupreise auch gestiegen sind, muss man auch eine höhere Hypothek aufnehmen und es gibt auch anekdotische Evidenz, dass einige Banken jetzt gesagt haben, bei Projekten, die auch völlig fertig geplant sind, wo eigentlich auch die Menschen schon hingekommen sind und gesagt haben, das und das wollen wir hier machen, dass die Banken dann sagen, nee, Freunde, wir glauben nicht, dass das realisierbar ist. Und dann auch die Finanzierung zurückziehen. Weil was die Bank ja auch nicht möchte, ist, dass das Haus nur zu drei Viertel fertig wird, dann ist das Geld, der Kreditbetrag aufgebraucht, das Haus kann dann nicht fertig gebaut werden. Man kann es eigentlich nicht verwerten, wenn der Kreditnehmer das nicht bezahlt. Und dann fangen die lieber von Vornherein an und geben gar nicht erst den Kredit.

**Marco Herack:**

Wenn wir diese Problematik im privaten Wohnungsbau haben, dann haben wir die doch auch im öffentlichen Wohnungsbau, oder?

**Sebastian Dullien:**

Ja, wir haben das auch im öffentlichen Wohnungsbau. Wobei da oft auch andere Engpässe da waren. Natürlich steigen damit auch die Kosten für die Wohnungsbau-gesellschaften. Aber diese Wohnungsbaugesellschaften waren vorher zum Teil auch schon im Anschlag, also hatten zum Teil zu wenig Grundstücke oder hatten auch ... da ist so eine Sache, dass die oft also quasi Bautätigkeit ausweiten, weil sie eine bestimmte Eigenkapitalquote einhalten möchten. Also die möchten meinetwegen dann 30 Prozent Eigenkapital in jedem Projekt drin haben. Und im Durchschnitt 30 Prozent Eigenkapital haben, um eben günstige Kredite zu bekommen. Und das war vorher schon manchmal das Problem. Und das Problem stellt sich jetzt natürlich noch mal verschärft, wenn der Preis gestiegen ist, brauch ich eigentlich noch mal mehr Eigenkapital.

**Marco Herack:**

Jetzt würde mich noch interessieren, damit wir vielleicht auch die Größe des Einflusses des Bundes und der Länder da so ein bisschen bestimmen können. Weißt du, wie viel Wohnungen überhaupt öffentlich gefördert werden?

**Sebastian Dullien:**

Ja, das Ziel der Koalition sind 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen. Eben von diesen 400.000 Wohnungen. Ich habe leider keine Zahlen, wie viel das im Moment tatsächlich sind.

**Marco Herack:**

Ja, okay, aber das ist natürlich eine ordentliche Quote. Jetzt sind es irgendwie so alles Punkte, die du grad eben genannt hast, da habe ich so das Gefühl, da kann man im Grunde wenig gegen tun. Also zumindest nicht gegen die Problematik, dass da die Kosten hochgehen, dass die Zinsen hochgehen. Also ich denk mal nicht, dass der Scholz jetzt als nächstes zur EZB geht und sagt, ey, Leute, ihr müsst jetzt mal die Zinsen senken, damit ich meine Wohnungen da bauen kann. Sondern das sind ja feststehende Sachen, die jetzt einfach so sind. Da ist ja dann die Frage, was kann denn der Bund da überhaupt noch tun?

**Sebastian Dullien:**

Nicht ganz. Also sagen wir mal so, man kann da schon was machen. Und zwar, wir haben ja eine große Bank, die heißt KfW. Früher hieß sie Kreditanstalt für Wiederaufbau. Das hat man inzwischen, glaub ich, aus dem Namen gestrichen. Und diese Bank gibt normalerweise subventionierte Kredite. Und war auch im Wohnungsbau-kreditgeschäft sehr tätig. Also das wird dann über die Geschäftsbanken und so wei-

ter verteilt. Das ist ein bisschen komplexer. Aber das war in den vergangenen Jahren nicht so wahnsinnig attraktiv, weil das, was die tun, ist, sie geben diese Kredite zu günstigeren Zinsen raus. Also subventionieren nicht den Kreditbetrag. Bei einem Zinsniveau von 1 Prozent war das nicht so richtig möglich, da sehr, sehr viel an den Hypothekenraten dadurch zu verschieben. Was man natürlich jetzt machen kann, ist, dass man damit ein bisschen großzügiger wird. Dass man da ein bisschen mehr Subventionselement reingibt. Weil, klar, wenn ich den Zins von 1 auf 0,7 oder auf 0,5 Prozent senke, das hilft den Leuten nicht so richtig viel. Aber wenn ich jetzt hingehe und meinetwegen den Zins von 3 Prozent auf 2 oder 1,5 bis 1 runtersenke, das ist einfach in Absolut ein größerer Geldbetrag. Und das kann man schon machen. Und das wäre wahrscheinlich jetzt auch in so einer Situation ... wird das schon helfen. Also da hätte der Bund mit seinem Einfluss auf die KfW schon einen gewissen Hebel. Und darüber hinaus ist halt die Frage, wie kann man diesen öffentlichen Wohnungsbau noch mal stärker ankurbeln. Und da haben wir schon vor ganz langer Zeit mal eine Folge zu gemacht, wir haben da schon also unmittelbar vor der Corona-Pandemie ein Konzept vorgelegt für so ein „Zukunft Wohnen“ haben wir es genannt, wo der Bund eigentlich bei drei Dingen den Kommunen und Ländern hilft, so öffentliche Wohnungsbaugesellschaften zu fördern. Und das eine wäre ein Beteiligungsfonds, wo der Bund, ja, sehr günstig Kredite aufnimmt. Das kann er immer noch. Und damit Eigenkapitalbeteiligungen an solchen Wohnungsbaugesellschaften finanziert. Das zweite wäre ein Bodenfonds. Die Hilfe- und Bodenfonds aufzubauen. Wo einerseits Liegenschaften des Bundes eingehen, die dann verpachtet werden können, andererseits, man hilft, dass auch Vorkaufsrecht in den Städten wahrgenommen wird. Und damit der Bestand an öffentlichem Grund und Boden erhöht wird. Das dritte wäre eine Bundesplanungsgesellschaft, wo man Kommunen mit kleineren Wohnungsbaugesellschaften hilft, von den Erfahrungen der anderen zu profitieren. Oder auch Ideen fürs serielle Bauen umzusetzen, um dann effizienter und schneller zu bauen. Diese Elemente zusammen könnten, das alles geht natürlich nicht über Nacht, aber könnten schon helfen, um da den Wohnungsbau wieder etwas anzukurbeln.

**Marco Herack:**

Aber steht der Wohnungsbau nicht auch in Konkurrenz zu, ich sag mal, anderen Baustellen? Entschuldigung. Wir haben ja einige Sachen zu tun grade in Deutschland. Schienenausbau und -reparatur, erneuerbare Energien, LNG-Terminals, Windkraft, Solaranlagen müssen installiert werden.

**Sebastian Dullien:**

Ja.

**Marco Herack:**

Heizungen neu eingebaut werden. Also man wird ja quasi verrückt von dem, was da alles getan werden muss. Und das bindet ja auch alles Kapazitäten und steht in Konkurrenz zueinander.

**Sebastian Dullien:**

Ein Punkt, klar, Planungskapazitäten werden da gebunden. Da muss man gucken, wie man das intelligent macht. Beim Bau sind das üblicherweise nicht dieselben Leute, die Eisenbahnlinien und Schienen bauen oder Autobahnbrücken bauen und die Wohnungen bauen. Das sind schon unterschiedliche Segmente. Und man muss ja jetzt dazu sagen, klar, wenn man jetzt den Wohnungsbau massiv hochfahren würde, dann hätte man wahrscheinlich ein anderes Fachkräfteproblem. Aber was im Moment ja eigentlich die Herausforderung ist, ist zu sagen, wir wollen den Rückgang abfedern. Also wir wollen eigentlich die Kapazitäten, die jetzt im Bausektor freierwerden, weil die Privaten nicht mehr genug bauen, da wollen wir sicherstellen, dass das nicht dazu führt, dass die Unternehmen zumachen, die Menschen entlassen werden, vielleicht in ihre Heimatländer zurückgehen oder sich einen anderen Job suchen, und wir dann eben die Baukapazitäten gar nicht mehr haben. Obwohl wir eigentlich die Wohnungen brauchen. Sondern hier wollen wir eigentlich einfach nur die Kapazitäten kontinuierlich ausnutzen, die wir da haben. Das wäre schon mal ein erster Anfang und ein erster Schritt. Und davon sind wir aus meiner Sicht ein Stück entfernt. Nach unserer Prognose, und die anderen Institute sehen das ähnlich, werden die Bauinvestitionen dieses Jahr real um 5 Prozent zurückgehen. Das ist ein ziemlicher Rückgang. Und da sind dann auch Kapazitäten einfach frei, die müsste und könnte man nutzen. Ohne, dass es zu einer Konkurrenz mit anderen Projekten käme.

**Marco Herack:**

Das würde aber immer noch nicht bedeuten, dass man da diese 400.000 erreicht? Das ist nur, dass man auf dem Level bleibt, auf dem man gerade ist.

**Sebastian Dullien:**

Genau. Wäre natürlich noch schon, auch die 400.000 zu erreichen. Aber im Moment, glaub ich, geht's da drum, einen Rückgang erst mal zu vermeiden.

**Marco Herack:**

Das würde ja bedeuten, dass wir jetzt tatsächlich in so eine komische Phase reingeraten, wo die Wirtschaft zurückgeht. Dann aber weiterhin der Wohnraum knapp bleibt und Mieten nicht sinken würden?

**Sebastian Dullien:**

Das ist ja immer die Frage, wie knapp ist dann knapp? Natürlich, wenn jetzt 100.000 Wohnungen pro Jahr gebaut werden, ist der Wohnraum wahrscheinlich perspektivisch knapper, als wenn 300.000 Wohnungen gebaut werden. Auch, wenn man nicht die nachhaltige Entspannung hat, die man sich gerne gewünscht hätte.

**Marco Herack:**

Ich habe irgendwie so eine Erstreaktion des Marktes im Kopf, dass, nachdem bekannt wurde, dass nicht mehr so viel im privaten Sektor gebaut werden kann, dass dann erst mal die Mietpreise weiter nach oben gegangen sind. Weil die Leute, die sich dann eigentlich ein Haus bauen wollten, halt jetzt quasi als Nachfrage erst mal auf dem Mietmarkt aufschlagen.

**Sebastian Dullien:**

Klar, ich mein, das wird sein. Und also wir haben ja immer darüber geredet, dass jetzt die Immobilienpreise möglicherweise fallen. Aber dadurch, dass nicht so viel gebaut wird, das zieht da, glaub ich, eine gewisse, ja, Untergrenze bei den Bestandsimmobilien ein. Und du hast Recht, klar, wenn die Leute nicht bauen können, ist der Druck beim Mietmarkt höher.

**Marco Herack:**

Also können wir mit Fug und Recht sagen, das ist so auch gesellschaftlich eine recht große Herausforderung, vor der wir da jetzt stehen, die eigentlich vielleicht auch ein bisschen zu wenig besprochen wird in der öffentlichen Debatte?

**Sebastian Dullien:**

Ja, ich mein, wir hatten diese Diskussion vor der hohen Inflation, dieses Wohnungsmangels und der steigenden Mieten. Jetzt ist das ein bisschen in den Hintergrund gerückt. Aber wenn man mit Menschen in den Großstädten spricht, dann hat man schon den Eindruck, dass es auch noch mal schlimmer geworden ist. Also wenn Leute, die sich getrennt haben, in der gleichen Wohnung wohnen bleiben müssen oder jemand, der dann Kinder kriegt, eben nicht in eine Wohnung umziehen kann, wo es zusätzliche Kinderzimmer gibt, oder wo es überhaupt Kinderzimmer gibt, das ist schon ein Problem. Und im Moment haben wir natürlich, kann man argumentieren, mit Ukraine-Krieg und Energiekrise größere und andere Probleme, aber sobald das wieder abflacht, wird wahrscheinlich diese Wohnungskrise wieder ziemlich deutlich werden.

**Marco Herack:**

Sebastian Dullien, ich danke dir für das Gespräch.

**Sebastian Dullien:**

Danke dir, Marco.

**Marco Herack:**

Wenn ihr dazu noch ein paar Sorgen, Ängste und Bedenken habt, schickt sie uns zu. An [systemrelevant@boeckler.de](mailto:systemrelevant@boeckler.de) oder tickert uns auf Twitter an: [@boeckler\\_de](https://twitter.com/boeckler_de) oder auf Mastodon [@boeckler\\_de@mastodon.world](https://mastodon.world/@boeckler_de). Wir freuen uns auf euer Feedback. Und Sebastian findet ihr als [@sdullien](https://twitter.com/sdullien) auf Twitter. Vielen Dank fürs Zuhören euch eine schöne Zeit und bis nächste Woche. Tschüss.

**Sebastian Dullien:**  
Danke. Tschüss.