

~~TOP SECRET~~

Public

DIE ANSTALT

Faktencheck!



„Bauen, Bauen, Bauen“
vom 11. November 2025.

Mit Maike Kühl,
Gisa Flake,
Max Uthoff,
Timo Wopp



DIE ANSTALT

zur Sendung vom 11. November 2025
(Stand: 11.11.25 19:00)

<i>„Baustelle Bauturbo“</i>	3
<i>„Sickereffekt – Theorie und Praxis“</i>	15
<i>„Oma allein zu Haus“</i>	20
<i>„Abriss“</i>	21
<i>„Assozialer Wohnungsbau“</i>	23
<i>Impressum</i>	33

Nach oben

Die Anstalt - Der Faktencheck
Sendung vom 11. November 2025

Seite 2 von 33



DIE ANSTALT

„Baustelle Bauturbo“

Das Schöne ist, hinter den Wolken sehen wir schon die ersten Sonnenstrahlen.

„Wir sehen, dass jetzt hinter den Wolken die ersten Sonnenstrahlen wieder hervorkommen“, sagt Hubertz poetisch und meint damit, dass Baugenehmigungen und Kreditanträge wieder stiegen.“

Link: [BR](#)

Frau Hubertz hat mal eine erfolgreiche Koch-App gestartet.

„Meine Mitgründerin Mengting und ich zogen 2013 nach Berlin, um das klassische Kochbuch innovativ weiterzudenken und per App aufs Handy zu bringen. Wir wollten in Videos und Schritt für Schritt zeigen, wie einfach Kochen sein kann – auch für mich..“

Link: [verena-hubertz](#)

Wir zünden jetzt den Bauturbo, weil jedes Zuhause zählt.

„Die Planung und Genehmigung von Bauprojekten dauert in Deutschland zu lange. Gerade, wenn es darum geht, Wohnraum zu schaffen, müssen wir deutlich schneller werden. Darum ist der Bau-Turbo die Top-Priorität des Bauministeriums zum Start dieser Wahlperiode. Mit dem Bau-Turbo machen wir den Weg frei für mehr Tempo im Wohnungsbau und für mehr bezahlbaren Wohnraum.“

Link: [Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen](#)

Bisher hat so ein Bebauungsplan ewig gedauert. Mit dem Bauturbo geht jetzt alles viel schneller!

„Jedes Bauprojekt beginnt mit einer Planungs- und Genehmigungsphase. Wenn wir zukünftig schneller mehr Wohnraum zur Verfügung stellen wollen, müssen wir hier ansetzen. Hierfür ist der Bau-Turbo als Teil des „[Gesetzentwurfs zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung](#)“ das richtige Instrument: Wenn die Gemeinde zustimmt, kann künftig von den bisher geltenden Vorschriften des

DIE ANSTALT

Planungsrechts abgewichen werden, wie zum Beispiel von der Aufstellung eines Bebauungsplans. Das spart Zeit, Arbeit und Geld.“

Link: [Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen](#)

Wenn die Pappenheimer möchten, können sie künftig ganz auf einen Bebauungsplan verzichten. Bauanträge gelten dann automatisch nach drei Monaten als genehmigt. Früher hat das fünf Jahre gedauert.

„Die Erstellung oder Änderung eines Bebauungsplans kann mehrere Jahre dauern. Dieser Planungszeitraum für den Wohnungsbau soll künftig massiv verkürzt werden: Wenn die Gemeinde sich entscheidet, den Bau-Turbo anzuwenden, kann innerhalb von zwei Monaten ein Bebauungsplan ersetzt werden (...) Statt fünf Jahre für ein Bebauungsplanverfahren zu brauchen, kann die Gemeinde dem Bauvorhaben jetzt innerhalb von drei Monaten zustimmen.“

Link: [Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen](#)

Fünf Jahre. Was haben die denn die ganze Zeit gemacht? Da war viel Schnickschnack dabei.

„Das Bündnis aus Deutscher Umwelthilfe (DUH), Bundesarchitektenkammer, Paritätischem Wohlfahrtsverband und Architects for Future warnt davor, den „Bau-Turbo“ in seiner jetzigen Fassung zu beschließen und damit die sozialen, ökologischen und städtebaulichen Probleme massiv zu verschärfen (...)

Mit dem geplanten § 246e BauGB soll Wohnungsbau durch verkürzte Fristen, den Wegfall von Bebauungsplänen und die Verlagerung von Verantwortung auf Genehmigungsbehörden und Planende beschleunigt werden. Es ist zweifelhaft, ob dadurch wirklich schneller mehr bezahlbarer Wohnraum entsteht. Der Entwurf umgeht planungsrechtliche Standards, überfordert Kommunen und schafft rechtliche Risiken, ohne zentrale Ursachen der Krise wie Bodenpreise, Baukosten, Spekulation und soziale Ungleichheit anzugehen.

Es fehlen verbindliche Vorgaben für bezahlbaren Wohnraum, was vor allem

DIE ANSTALT

renditeorientierte Projekte begünstigt. Fristen von nur zwei Monaten setzen Verwaltungen unter Druck und verkürzen Beteiligungsrechte. Strategische Stadtplanung wird durch Einzelentscheidungen ersetzt, was langfristig zu teuren Lösungen und unkoordinierten Prozessen führt.“

Verbände-Forderungspapier “Bau-Turbo” siehe unter:

Link: [Deutsche Umwelthilfe Forderungspapier Bau-Turbo.pdf](#)

Stellungnahme von Architects for Future e.V. zum Bauturbo

Link: [Bundestag Stellungnahme SV Nurmann.pdf](#)

„Weniger Beteiligung kann im Nachgang zu mehr rechtlichen Auseinandersetzungen führen, weil Einwendungen nicht mehr im gleichen Umfang im Vorfeld berücksichtigt werden können. Auch das das schnellere Verfahren zulasten der Beteiligung der Öffentlichkeit gehen kann, sieht sie als Nachteil. „Diese Beteiligung ist aber ein wichtiges Instrument für Transparenz und Qualität“, gibt Libera zu bedenken. Zudem fehle es an Fachpersonal in den Bauverwaltungen. Auch beschleunigte Verfahren brauchen Fachpersonal in den Bauverwaltungen. Wo personelle Engpässe bestehen, wird auch ein Turboverfahren nicht automatisch zu schnelleren Genehmigungen führen. Aber nicht nur fehlendes Personal löst eine verzögerte Bearbeitung aus, sondern auch die Materialknappheit, die sich in der Baubranche bemerkbar macht.“

Link: [Kommunal.de](#)

Lärmschutz.

„Beschleunigte Verfahren bedeuten auch, dass Sachverständige für die Schallprognosen weniger Zeit haben. Das Risiko von Fehlern oder unzureichenden Analysen steigt, was zu höheren tatsächlichen Lärmimmissionen führen kann als ursprünglich prognostiziert...“

Der Kern des Problems liegt darin, dass eine sorgfältige und detaillierte Schallprognose von Natur aus zeitaufwendig ist. Eine oberflächliche Analyse

DIE ANSTALT

kann das Verfahren zwar beschleunigen, birgt jedoch das Risiko, dass rechtlich genehmigte Projekte faktisch eine unzumutbare Lärmbelastung für die Nachbarschaft verursachen.“

Link: [Institut für Wirtschaft und Umwelt e.V.](#)

Bürgerbeteiligung.

„Der Bau-Turbo sieht eine drastische Verkürzung der Beteiligungsfristen vor – auf zwei Monate für Öffentlichkeitsbeteiligungen und Stellungnahmen. Die Kritiker warnen: Dies gefährde die Qualität von Planungsprozessen erheblich und unterminiere demokratische Partizipation.“

Link: [Initiative Baukunst](#)

Umweltpflege

Verlangt ist zunächst nur eine überschlägige Prüfung voraussichtlich zusätzlicher Umweltauswirkungen.

„Etwas überschlagen meint, sich einen groben Eindruck zu verschaffen, was also ebenfalls Ungenauigkeit beinhaltet“

Link: [Umweltbundesamt-Verfahren zur Umweltverträglichkeitsprüfung.pdf](#)

„In § 31 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist geregelt, dass die Befreiung mit den öffentlichen Belangen insbesondere dann nicht vereinbar ist, wenn sie aufgrund einer überschlägigen Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen auslöst.“

Für die praktische Anwendung ist bedeutsam, dass der Gesetzgeber davon ausgeht, dass eine Vereinbarkeit mit den öffentlichen Belangen regelmäßig dann gegeben sein wird, wenn im Rahmen der Befreiung eine Grundfläche von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht überschritten wird.“

Siehe Berliner Leitfaden Bauturbo

Link: [Berlin Bebauungsplanverfahren Arbeitshilfen](#)

DIE ANSTALT

Jetzt sind erstmal die Bauprojekte dran, die schon genehmigt, aber noch nicht gebaut sind. Da hat sich ein bisschen was angesammelt.

(...) so 430.000.

„Bauüberhang verringert sich auf 759 700 genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen zum Jahresende 2024, davon 330 000 bereits im Bau.“

Link: [Statistisches Bundesamt](#)

„Skepsis kommt auch vom Mieterbund NRW. Der leichte Anstieg bei den neu genehmigten Wohnungen sei noch lange keine Trendwende. *Baugenehmigungen sind keine gebauten Objekte, wir haben einen hohen Überhang von Baugenehmigungen, die nicht an den Markt kommen und nicht zum Bauen kommen.*“

Link: [WDR](#)

„In Baugenehmigungen kann man nicht wohnen. Es kommt darauf an, was tatsächlich gebaut wird – und das ist sehr wenig“, so Kay Brahmst, der Vorstandsvorsitzende des BFW Landesverbands Nord. „Für uns ist das keine Überraschung, denn in den Vorjahren ist die Zahl der Baubeginne dramatisch zurückgegangen. Dass jetzt kaum Wohnungen fertiggestellt werden, ist die logische Konsequenz.“

Link: [Welt](#)

Dass wir zu wenig bauen, liegt ja vor allem auch an den stetig steigenden Baukosten, den hohen Bodenpreisen und offensichtlich einem erheblichen Fachkräftemangel ...

„In Bau- und Planungs- wie Industrieberufen macht sich der Mangel an Fachkräften für viele Betriebe deutlich bemerkbar. Kein Wunder also, dass drei von vier befragten Herstellern dieses massive Problemfeld, als die Kernentwicklung sehen, der die Branche 2025 und 2026 am stärksten prägen

DIE ANSTALT

wird. Aber auch die hohen Baukosten sind für jeden zweiten (45 Prozent) und die Materialpreiserhöhungen für jeden vierten (26 Prozent) bestimmende Themen für die nächste Zeit.“

Link: [Bayerische Ingenieurkammer-Bau](#)

„Die Risiken im Baugewerbe haben in den vergangenen vier Jahren auf breiter Front zugenommen. In einer Umfrage des DIHK bewerteten 57 % der Bauunternehmen die Energie- und Rohstoffpreise zu Jahresbeginn 2025 als Risiko für die eigene wirtschaftliche Entwicklung, 2020 waren es 45 %. Im gleichen Zeitraum stiegen die Meldungen bei den Arbeitskosten von 46 auf 54 % und bei der Nachfrage von 33 auf 58 %. Lediglich beim Fachkräftemangel ging der Anteil von 77 auf 59 % zurück. Die Gründe für diese Entwicklung sind vielschichtig: Anhaltend hohe Energiepreise, die auf die Baumaterial- und Baupreise durchschlagen, ein hohes Zinsniveau, zwischenzeitliche Probleme bei den Lieferketten, die Überalterung der Baubetriebschaften mit hohen Abgängen in die Rente in den kommenden Jahren und die schwache baukonjunkturelle Entwicklung sorgten im Verbund dafür, dass die Bauunternehmen im Januar 2025 mit Sorgen in die Zukunft blickten. Daher erwartet über ein Drittel der befragten Bauunternehmen in den kommenden 12 Monaten schlechtere Geschäfte.“

Link: [Bauindustrie - Bauwirtschaft im Zahlenbild](#)

„Das große Hemmnis aber seien die hohen Baukosten, erläuterte der IW-Experte. Sie seien in den vergangenen fünf Jahren um 50 Prozent gestiegen. Zugleich seien Zinsen höher gewesen "und die Leute können sich weniger leisten". Das alles passe im Moment einfach nicht zusammen. Selbst wenn mehr Bauland bereitgestellt würde, heiße das nicht automatisch, dass mehr gebaut werde, "weil für viele Investoren sich das einfach nicht rechnet."“

Link: [MDR](#)

DIE ANSTALT

Ich dachte, im Bauturbo steht, dass jetzt vor allem bezahlbare Wohnungen gebaut werden!

Ja, das steht da, aber ohne bezahlbar. Da steht... bauen, bauen, bauen

Mieterbund Stellungnahme zum Bauturbo:

„Die Begrenzung des Anwendungsbereiches von § 246e auf die „Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude“ gewährleistet weder, dass der benötigte Mietwohnraum noch bezahlbarer Wohnraum entsteht. Der vorliegende Gesetzesentwurf ist zudem eine deutliche Abschwächung gegenüber dem Referentenentwurf, in welchem zumindest der Bau von Mehrfamilienhäusern durch eine Mindestanzahl von sechs Wohneinheiten gewährleistet werden sollte. Im vorliegenden Gesetzesentwurf ist diese Mindestanzahl entfallen, demnach ermöglicht der Paragraph auch den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern zur Selbstnutzung. Vor dem Hintergrund der Zielstellung der Sonderregelung, den Bau von bezahlbarem Wohnraum zu vereinfachen und zu beschleunigen, ist dies eine verfehlte Ausgestaltung. Der Paragraph muss dahingehend geändert werden, dass die Sonderregelung sich ausschließlich auf bezahlbaren Mietwohnraum bezieht, der durch Preisgrenzen für Bau- und Herstellungskosten sowie Miethöhen eine sozialverträgliche Umsetzung garantiert. Der Bau von Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen für Anleger oder Selbstnutzer sollte prinzipiell ausgeschlossen werden. Alternativ wäre eine Vorgabe sinnvoll, die den Vorhabenträger analog zur Formulierung in § 9 Abs. 2d zum Bau von gefördertem Wohnraum verpflichtet oder einen entschlackten städtebaulichen Vertrag als Voraussetzung für eine Genehmigung nach § 246e macht.“

Link: [Mieterbund Stellungnahme Bauturbo.pdf](#)

„Zur Wiederherstellung des gemeindlichen Vorkaufsrechts in Milieuschutzgebieten findet sich im vorliegenden Gesetzentwurf laut Deutschem Mieterbund leider nichts. „Dies ist vor dem Hintergrund der angespannten Lage auf dem Mietwohnungsmarkt nicht nachvollziehbar und sollte unbedingt geändert werden. Denn ein funktionierendes gemeinschaftliches Vorkaufsrecht gibt den Kommunen in angespannten Wohnungsmärkten die

DIE ANSTALT

Möglichkeit, Einfluss auf die Stadtentwicklung zu nehmen und bietet den Mieterinnen und Miatern den dringend benötigten Schutz vor dem Verkauf ihrer Wohnungen“, so Weber-Moritz.“

Link: [Mieterbund Bau-Turbo-fehlt-Sozialvertraglichkeit](#)

Dann ist das also eher ein Baulandturbo? Der sorgt auf jeden Fall dafür, dass mehr Ackerfläche zu Bauland werden kann.

„Kritik kommt vor allem vom Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften (BLG), von der Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft (AbL) und vom Naturschutzbund Deutschland (NABU). Auch der Deutsche Bauernverband (DBV) hatte in einer Stellungnahme schwerwiegende Bedenken geltend gemacht.

Zusammen mit zahlreichen Umweltverbänden warnt die AbL, die Änderungen im BauGB werde die Konkurrenz um Agrarland und den Preisanstieg für Boden weiter anheizen. Bereits heute sei Agrarland so teuer, dass der Preis durch landwirtschaftliches Arbeiten innerhalb einer Generation nicht mehr zu erwirtschaften sei. Die AbL sieht darin eine Gefahr für die Existenz vieler Betriebe. Betriebsneugründungen seien so für junge Menschen nahezu unmöglich. Schon jetzt werden nach AbL-Angaben täglich 93 ha Nutzflächen entzogen.“

Link: [Wochenblatt DLV](#)

Mmh, aber wollten wir nicht aus Klimaschutzgründen den Flächenverbrauch bis 2050 auf Null bringen?

„In der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den täglichen Zuwachs an Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland von heute rund 51 Hektar pro Tag bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag zu reduzieren, um bis zum Jahr 2050 einen Flächenverbrauch von netto Null im Sinne einer Flächenkreislaufwirtschaft zu erreichen. Dabei geht es auch um den Schutz und die Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen (...) Die Zielerreichung kann gelingen, wenn der Nachnutzung von Grundstücken und dem Bauen im Bestand konsequenter Vorrang vor

DIE ANSTALT

der Neuausweisung von Siedlungsflächen gegeben wird. Die Neuinanspruchnahme von Flächen ist so weit wie möglich zu vermeiden. Der Innenentwicklung ist Vorrang zu geben.“

Link: [Bundesumweltministerium](#)

Allein durch die Existenz des Bauturbos wird überall Ackerland zu wertvollem Bauerwartungsland.

„Aus Sicht der Verbände droht § 246e jedoch Bodenspekulation zu fördern, wertvolle Agrar- und Grünflächen zu zerstören, den Anstieg der Mieten zu beschleunigen und soziale Ungleichheit zu verstärken.“

Link: [Arbeitsgemeinschaft bäuerliche Landwirtschaft e.V..](#)

„Der Wert landwirtschaftlich genutzter Böden hat in den vergangenen Jahren stetig zugenommen. Die Kaufpreise für landwirtschaftliche Grundstücke haben sich in den vergangenen 10 Jahren mehr als verdoppelt.“

Link: [Bauernstimme](#)

„Bei Bauerwartungsland handelt es sich um eine spezifische Kategorie von Grundstücken, die in der Immobilienwirtschaft und der Raumplanung eine wichtige Rolle spielen. Es bezieht sich auf Flächen, die mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen, dass diese potenziell für zukünftige Bauprojekte vorgesehen sind, jedoch derzeit noch nicht über die notwendige bauliche Infrastruktur verfügen, um sofort bebaut werden zu können. Dies können beispielsweise landwirtschaftliche Flächen oder brachliegende Grundstücke sein, die von der Kommune oder den zuständigen Planungsbehörden für eine spätere Bebauung vorgesehen sind.“

Link: [Bodenrichtwerte Deutschland](#)

[Nach oben](#)

Die Anstalt – Der Faktencheck
Sendung vom 11. November 2025

Seite 11 von 33



DIE ANSTALT

Beim Bauturbo müssen sie nicht mal bauen. Gibt keine Verpflichtung.

„Besonders kritisch ist, dass die Regelung ohne ein verpflichtendes Baugebot auskommt. Dadurch werden Baurechte geschaffen, ohne dass die Realisierung gesichert ist. Gerade in Verbindung mit der Möglichkeit, auch Einfamilienhäuser ohne Mindestwohnungszahl zu errichten, führt dies zu einer Aufwertung von Flächen, die der Allgemeinheit und den Kommunen keinen Nutzen bringt – ein „Vermögens-Turbo“ statt eines „Bau-Turbos“.

Link: [Architektenkammer Nordrhein-Westfalen](#)

Allein durch die Möglichkeit einer Bebauung lassen sich mit dem Boden Riesengewinne machen.

„Bauland war in Deutschland noch nie so teuer wie heute und verschlingt einen immer größeren Anteil an den Baukosten. Boden ist eine wichtige und nicht vermehrbare Ressource, die überwiegend dem freien Markt entzogen werden muss, um das Menschenrecht auf Wohnen und die Bereitstellung sozialer Infrastruktur gewährleisten zu können (...) Das kommunale Vorkaufsrecht muss dringend reaktiviert, streng preislimitiert und für alle Grundstücke eingeführt werden, um Bodenspekulation einzudämmen und um den Bestand kommunaler Grundstücke zu erhöhen. Der Verkehrswert nach §194 BauGB sollte durch den sozialen Ertragswert - einen an Gemeinwohl-Bewirtschaftung orientierten Wert - bestimmt werden. Baugenehmigungen sind zeitlich zu begrenzen, Baugebote auszusprechen, Spekulationsgewinne abzuschöpfen. Die Umgehung von kommunalen Vorkaufsrechten bei Share Deals ist auszuschließen.“

Link:https://mieterbund.de/app/uploads/2025/09/202509809_Stellungnahme_Bauturbo_25-0-1009.pdf

Hier kann man die Bodenrichtwerte auf der Karte vergleichen:

Link: [Bodenrichtwerte BORIS Deutschland](#)

Link: [Bodenrichtwerte Deutschland](#)

Link: [Bodenrichtwerte München](#)

DIE ANSTALT

Die Bodenpreise sind in München "zwischen 1950 und 2015 um mehr als 35.000 Prozent gestiegen."

„Der Preis sei von 3,07 Euro pro Quadratmeter im Jahr 1950 auf 1.120 Euro pro Quadratmeter im Jahr 2015 gestiegen – das bedeutet eine Preissteigerung um 36.382 Prozent. (...) Die Bodenwerte in München sind stark gestiegen, darin sind sich Experten einig. Dennoch ist es schwierig, den genauen Anstieg in Prozentzahlen zu beziffern. Denn Grundstücke in München verändern sich ständig, sodass ein höherer Preis nicht unbedingt nur eine Verteuerung abbildet. Hinzu kommen andere Faktoren wie die Inflation und ein genereller Preisanstieg, die man aus einem Anstieg eigentlich herausrechnen müsste. Und: Je nachdem welchen Ausgangspunkt und welche Werte man für die Berechnung wählt, können ganz andere Prozentzahlen herauskommen.“

Link: [BR24](#)

Es ist doch überhaupt nicht klar, ob hier überhaupt Mehrfamilienhäuser entstehen.

Der Bauturbo erleichtert genauso den Bau von Einfamilienhäusern.

„Für Änderungen am Gesetzentwurf sprach sich Andrea Gebhard von der Bundesarchitektenkammer aus. Sie verlangte, den Paragraphen 246e, eine zentrale Bestimmung des Bau-Turbos, zu ändern. Mit der jetzigen Fassung werde der Bau von Einfamilienhäusern möglich. Es sei jedoch der Geschossbau und nicht das Einfamilienhaus, der mehr Wohnraum schaffe. Daher müsse die Vorschrift auf Neubauten mit mindestens sechs Wohnungen beschränkt werden, erklärte die von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen benannte Sachverständige. Auch Weber-Moritz vom Mieterbund plädierte dafür, den Bau von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen für Selbstnutzer prinzipiell auszuschließen.“

Link: [Bundestag Anhörung Wohnen](#)

DIE ANSTALT

Wenn jetzt durch den Bauturbo praktisch kein Bebauungsplan mehr nötig ist, dann schaut doch keiner mehr, wo wirklich Bedarf für welche Wohnungen besteht

„Die Verfahren beschleunigen den Wohnungsbau“ – genau dort, wo Wohnungen gebraucht werden, in den Städten, bestehen essenzielle Anwendungshemmisse durch die derzeitige Ausgestaltung der Wohnungsbau-Turbos: Die fehlende Zulässigkeit von Nicht-Wohnnutzungen widerspricht der Neuen Leipzig-Charta als maßgeblicher europäischer Planungsmaxime. Größere Bauvorhaben ohne gemischte Nutzungen werden in der Planungspraxis zu Recht als nicht nachhaltig empfunden. Zudem ist die Zweimonatsfrist (jetzt: Dreimonatsfrist) für die Einvernehmensfiktion bei größeren Bauvorhaben praxisfern. In städtischen Gemengelagen können in dieser Zeit schlichtweg nicht alle erforderlichen Prüfungen und Aufgaben abgearbeitet werden. Während in den Städten Wohnraum in zentralen Lagen dringend benötigt wird, lassen sich die Wohnungsbau-Turbos praktisch vor allem dort am leichtesten anwenden, wo der Bedarf gering und das Klagerisiko niedrig ist, auf dem Land, am Siedlungsrand – in Form von Einfamilienhaus-Siedlungen. Schneller Wohnungsbau darf nicht heißen, dass wir soziale, ökologische und baukulturelle Standards über Bord werfen. Gute Planung bedeutet: Innenentwicklung vor Zersiedelung, bezahlbarer Wohnraum statt Renditeprojekte, und Qualität statt Schnellschüsse um jeden Preis.“

Link: [Bundestag Stellungnahme SV Nurmann.pdf](#)

Link: [Bundes Architekten Kammer](#)

[Nach oben](#)

Die Anstalt – Der Faktencheck
Sendung vom 11. November 2025

Seite 14 von 33



DIE ANSTALT

„Sickereffekt – Theorie und Praxis“

Ich brauch doch aber eine bezahlbare Wohnung.

Nein, was sie brauchen, ist eine Luxusvilla! Das ist ja das Wunder des Wohnungsmarkts: Wir bauen teure Wohnungen und schaffen damit günstigen Wohnraum! Der Sickereffekt!

„In der deutschsprachigen Diskussion werden die Wirkungen der durch Neubau ausgelösten Umzugsketten auf die Nachfrageseite (also auf die Haushalte) häufig mit dem Begriff Sickereffekte verbunden: Der Umzug eines einkommensstarken Haushaltes in einen Neubau bewirkt aufgrund der dadurch ausgelösten Umzugsketten auch eine Verbesserung des Wohnangebots im unteren Marktpreissegment und damit auch der Wohnverhältnisse der Mietergruppen mit den größten Versorgungsproblemen – die Verbesserung der Wohnraumversorgung „sickert“ sozusagen durch den Markt.“

Link: [Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung \(BBSR\).pdf](#)

Metastudie „Sickereffekte“

Link: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Refenren/PDFs/Bericht_Metastudie-Sickereffekte_2020063_final.pdf

Wir haben hier auf dem Wohnungsmarkt verschiedene Objekte in den Preissegmenten von A bis F. (...)

„Preissegmente A bis F: Die Preissegmente beziehen sich auf alle Wohnungen mit mindestens 40 m² Wohnfläche und werden in ganzen Euro Schritten abgegrenzt. Das Segment A stellt jeweils das teuerste Marktsegment dar. Das Segment F ist das günstigste Segment.“

Link: [Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung \(BBSR\).pdf](#)

DIE ANSTALT

Und die lösen jetzt den Sickereffekt aus, weil ihre alte Wohnung frei wird! Moment, wieso ist die Wohnung jetzt im teureren Bereich? Die Wohnung ist in ein höheres Preissegment aufgestiegen!

Nur 30% der Wohnungen aus Segment F bleiben bei Neuvermietung auch in Segment F. Ab Segment D bleiben sieben von zehn Wohnungen auf demselben Niveau. Das passiert aber nur in 50% der Fälle!

„Obwohl ein Großteil der Umziehenden in der ehemaligen Wohneinheit niedrigere Mieten zahlten als nun in der neu bezogenen Wohneinheit, wird die freigezogene Wohneinheit bei ca. 50 % der Umzugsfälle teurer zur Neuvermietung angeboten als die neu bezogene Wohneinheit. Es zeigt sich, dass der Sickereffekt, der durch den Umzug in eine höherpreisige Wohneinheit entsteht, insbesondere in den unteren Marktsegmenten durch Preisanhebungen im Zuge der Neuvermietung sehr häufig aufgehoben wird.“

Link: [Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung \(BBSR\).pdf](#)

„Die Entlastungswirkung der Umzugsketten wird teilweise durch Preissteigerungen der freiwerdenden Wohnungen konterkariert. In Bremen werden 30 % der Wohnungen im Weg der Neuvermietung mindestens ein Preissegment nach oben verschoben, in Leipzig sind dies gar 65 %. Besonders hohe Mietanpassungen bei Neuvermietung sind in den unteren Marktsegmenten zu beobachten. Dadurch werden die Sickereffekte, die durch den Umzug in eine höherpreisige Wohneinheit entstehen, teilweise aufgehoben.“

Link: [Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung \(BBSR\).pdf](#)

„Im Ergebnis muss demnach festgestellt werden, dass eine verstärkte Neubautätigkeit unter den gegenwärtigen Bedingungen nicht zu einer Ausweitung von bezahlbaren Wohnungsangeboten führt, sondern vielmehr die Ertragssteigerungen im Bestand beschleunigt.“

Link: [Zeitschrift Suburban](#)

DIE ANSTALT

„Im Extremfall hat selbst eine neugebaute Luxuswohnung am Stadtrand durch so genannte Sickereffekte in Form von Umzugsketten kaum geringere soziale Wirkungen als eine neugebaute Sozialwohnung in der Stadtmitte.“

„Wer eine Neubauwohnung bezieht, war vorher in aller Regel nicht obdachlos. Im Extremfall hat deswegen selbst eine neugebaute Luxuswohnung am Stadtrand durch so genannte Sickereffekte in Form von Umzugsketten kaum geringere soziale Wirkungen als eine neugebaute Sozialwohnung in der Stadtmitte. Entlang der Sickerketten werden mit zunehmender Kettenlänge kleinere und preiswertere Mietwohnungen frei, dort ziehen Haushalte aus jeweils kleineren oder schlechteren Wohnungen und mit jeweils kleineren Einkommen ein. Läuft der Effekt optimal ab, werden am Ende dieser Sickerketten auch einkommensschwache Haushalte erreicht, die dadurch ihre Wohnsituation zu Mieten unterhalb des Neubauniveaus verbessern.“

Link: [Empirica Institut Bericht Metastudie Sickereffekte.pdf](#)

Gibt es zu dieser Sickereffekt-Theorie noch eine andere Studie?

Ja, die Sickerstudie. Die ist beauftragt... von der LBS.

„Wenn gut verdienende Haushalte hochwertigere Wohnungen beziehen, machen sie anderswo eine weniger hochwertige (Miet-)Wohnung frei. Dort ziehen Haushalte aus noch kleineren oder schlechteren Wohnungen ein. Am Ende dieser Sickerketten stehen immer auch einkommensschwächere Haushalte.“

Link: [Empirica Institut Empirica Sickerstudie.pdf](#)

“(...) Das Modell lässt außer Acht, dass gerade bei Umzügen und der folgenden Neuvermietung die Mieten besonders stark angehoben werden können. Anstelle eines Durchsickerns des teuren Neubaus müssen wir rasante Mietsteigerungen im bereits existierenden Wohnungsbestand und ein immer weiter schrumpfendes Segment bezahlbaren Wohnraums konstatieren – wenn diese Mietsteigerungen auch geographisch ungleich stark ausfallen.

DIE ANSTALT

Abschließend stellen wir fest: Der freifinanzierte, gehobene Neubau ist aus diesen Gründen keine adäquate Antwort auf die eskalierende Wohnungsfrage, da Sickereffekte keine bezahlbaren Wohnungen schaffen. Da gerade in angespannten Wohnungsmärkten Neuvermietungen zu bisweilen drastischen Mietpreissteigerungen führen, ist der Schutz der Bestandsmieten geboten. Anstatt die Mietpreisbremse ersatzlos zu streichen, muss sie deutlich restriktiver ausgestaltet werden und zudem in der Praxis umsetzbar und kontrollierbar sein.“

Link: [Zeitschrift Suburban](#)

Zum Beispiel 200 Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler mit ihrer

Veröffentlichung „Für eine wirklich soziale Wohnungspolitik“.

„Uns ist keine einzige empirische Studie zu angespannten Wohnungsmärkten bekannt, die Sickereffekte auf das Niveau bezahlbarer Wohnungsversorgung belegen kann.“

„Eine Untersuchung von empirica konnte zwar zeigen, dass Neubauten Umzugsketten auslösen und „durch den Umzug in einen Neubau immer Wohnungen frei [werden], die etwas kleiner, etwas älter und etwas preiswerter sind.“ Zugleich stellte die Studie fest, dass die „frei gezogenen Wohnungen [...] meist teurer weiter vermietet“ wurden (empirica 2016). Im Ergebnis muss demnach festgestellt werden, dass eine verstärkte Neubautätigkeit unter den gegenwärtigen Bedingungen nicht zu einer Ausweitung von bezahlbaren Wohnungsangeboten führt, sondern vielmehr die Ertragssteigerungen im Bestand beschleunigt. Auch internationale Studien weisen in eine ähnliche Richtung: eine modellbasierte Simulation von Ökonomen der University of Cambridge kam zu dem Ergebnis, dass die Ausweitung des Wohnungsangebotes nur einen geringen Einfluss auf die Versorgungslücken mit erschwinglichen Wohnungen hat (Fingleton et al. 2018).“

Link: [Zeitschrift Suburban](#)

Sickereffekt im Wohnungsmarkt

DIE ANSTALT

„Die Veröffentlichung „Die Wirkung von Umzugsketten auf die Wohnraumversorgung im lokalen Wohnungsmarkt“ führt unter Bezug auf die BBSR-Studie aus: „Die allgemeine Versorgungswirkung sagt nur wenig darüber aus, in welchem Umfang in den unteren Marktsegmenten Wohnraum durch Umzugsketten freigezogen wird. Die Modellrechnungen zeigen, dass die Intensität und segmentübergreifende Reichweite der Umzugsketten und damit auch die Sickereffekte in hohem Maße vom Grad der Marktanspannung abhängen. In sehr angespannten Märkten, wie sie zum Zeitpunkt der Untersuchung (2016-2017) in den deutschen Großstädten vorzufinden waren und auch aktuell noch existieren, ‚sickern‘ die durch Neubau ausgelösten Umzugsketten nur in sehr eingeschränktem Umfang bis in die preisgünstigen Wohnungsmarktsegmente.“

Link: [Bundestag Wissenschaftliche Dienste.pdf](#)

“Je länger sich Wohnungsmarktengpässe als Folge unzureichender Bauleistungen aufbauen und verschärfen, umso schlechter lassen sich ihre Auswirkungen für die günstige Wohnungsversorgung mit teurem Wohnungsneubau bekämpfen.“ Weiter führt die Studie aus, dass ein angespannter Wohnungsmarkt vor allem die „soziale“ Versorgungswirkung des teuren Wohnungsneubaus untergräbt. Dieser reicht mit seiner Wirkung dann nicht mehr in die preiswerten Teilmärkte hinein. Zusammenfassend lässt sich sagen: Der Sickereffekt ist eine Theorie, die auf einem idealen Wohnungsmarkt mit entspannter Lage und Umzügen, die je nach Lebenszyklus der Mieter:innen erfolgen, durchaus berechtigt ist. In der derzeitigen Situation mit zu wenig Angebot von bezahlbarem Wohnraum und Vermieter:innen, die bei Freiwerden einer Wohnung die Miete maximal erhöhen, verpufft die Sickerwirkung und hat keinerlei Auswirkung auf das allgemeine Mietenniveau.

Link: [Berliner Mieterverein](#)

DIE ANSTALT

„Oma allein zu Haus“

..., dass Rentner*innen über 70 im Schnitt fast 70 Quadratmeter pro Kopf zur Verfügung haben. Fast doppelt so viel wie bei jüngeren Erwachsenen.

Ältere Menschen haben in Deutschland im Schnitt deutlich mehr Wohnraum zur Verfügung als jüngere: Haushalte, in denen die Haupteinkommensbezieher mindestens 65 Jahre alt waren, nutzten im Jahr 2022 pro Person durchschnittlich 68,5 Quadratmeter Wohnfläche. Bei der nächstjüngeren Altersgruppe, den 45- bis 64-Jährigen, waren es dagegen 54,8 Quadratmeter Wohnfläche, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) nach Erstergebnissen der Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation mitteilt. Haushalte von 25- bis 44-Jährigen hatten mit 44,7 Quadratmetern am wenigsten Wohnfläche pro Person zur Verfügung, bei den unter 25-Jährigen waren es im Schnitt 45,4 Quadratmeter.

Link: [Destatis Tagesschau](#)

Fast doppelt so viel wie bei jüngeren Erwachsenen.

Link: Anmerkung; doppelt, steht oben schon

Deutschlandweit wohnen 80 Prozent der Menschen über 60 in Wohnungen, die mehr Zimmer als Bewohner haben.

Link: [BR](#)

Gemeindebau. So heißen in Wien die städtischen Wohnungen.

Gemeindewohnungen sind Mietwohnungen der Stadt Wien. Sie zeichnen sich durch leistbare Mieten und unbefristete Mietverträge aus. Außerdem sind keine Provision und größtenteils keine Eigenmittel zu bezahlen.

Link: [Wiener Wohnen](#)

100 Quadratmeter kosten da im Schnitt 490€ kalt.

Link: Auskunft per E-Mail von Wiener Wohnen

[Nach oben](#)

Die Anstalt - Der Faktencheck
Sendung vom 11. November 2025

Seite 20 von 33



DIE ANSTALT

Da werden Menschen ab 65 kleinere Wohnungen angeboten, die viel günstiger sind.

Plus Zuschuss.

Mit der Aktion 65 Plus setzt die Stadt Wien eine unterstützende Maßnahme, um Bewohner*innen im Gemeindebau ab 65 Jahren ein neues Zuhause zu bieten, das ihren veränderten Lebensumständen gerecht wird. Diese Initiative gibt Mieter*innen die Möglichkeit, in eine kleinere, komfortable und barrierefreie Gemeindewohnung umzuziehen – und das zu besonders günstigen Bedingungen.

Link: [Wiener Wohnen](#)

60 Prozent der Wiener leben in städtischen, genossenschaftlichen oder geförderten Wohnungen.

Link: [Stadt Wien](#)

Da gibt es sogar welche mit Pool auf dem Dach!

Siehe auch die SWR-Dokumentation „Das lukrative Geschäft mit den Immobilien“, ARD-Marktcheck vom 7.9.2019

Link: [Youtube Der Standard](#) [ORF Der Standard](#)

„Abriss“

Eine Abwägung zwischen Sanierung und Neubau ist gesetzlich nicht vorgeschrieben.

Link: [Deutsche Umwelthilfe Gebäudeforum](#)

Neubau macht alles immer nur noch teurer.

Link: [Statista](#) [Die Zeit](#) [Die Zeit](#)

Sanieren ist immer ökologischer. Diese Wände sind pures Gold. 60% der Energie steckt doch im Rohbau.

[Nach oben](#)

Die Anstalt - Der Faktencheck
Sendung vom 11. November 2025

Seite 21 von 33



DIE ANSTALT

Link: [Correctiv Nachhaltigkeitsrat](#)

Die Baubranche ist für 40 % des CO2 Ausstoßes weltweit verantwortlich.

Link: [Deutschlandfunk](#)

Nicht, wenn man ihn als Werbungskosten von der Steuer absetzen kann.

Link: [Vereinigte Lohnsteuerhilfe](#)

Jede Minute wird in Europa ein Gebäude zerstört!

Link: [Correctiv](#)

... die Bürgerorganisation House Europe versucht eine Million Unterschriften zu bekommen, damit das aufhört. U.a. mit einer MwSt- Senkung auf Renovierung und Sanierung kann man die Abrisszahlen senken, wie in Frankreich und England.

Hier kann man die Petition unterzeichnen

Link: [House Europe](#)

... wir müssten 2-4% der Gebäude sanieren, um die Klimaziele zu erreichen. Im letzten Jahr lag die Sanierungsquote bei 0,69%!

Link: [Umweltbundesamt taz Tagesschau](#)

... was ist das schon gegen eine Mietrendite im Neubau von knapp 4 Prozent.

Link: [FAZ](#)

Die Architects for future fordern schon seit Jahren ein Abrissmoratorium. Damit bräuchten wir weniger Baustoffe, produzieren weniger CO2 und verhindern Gentrifizierung, die Wohnen nur noch teurer macht!

Auch die Deutsche Umwelthilfe und viele Expert*innen fordern das

DIE ANSTALT

Link: [Architects for Future DUH Offener Brief an Klara Geywitz](#)

Man könnte durch Aufstocken von Gebäuden bis zu 50% des Wohnbedarfs decken.

Link: [PWC](#)

„Song Wrecking Ball“

Original Song und Text

[“Wrecking Ball” von Miley Cyrus](#)

Link: [Songtext Miley Cyrus Wrecking Ball](#)

Link: [YouTube](#)

„Asozialer Wohnungsbau“

„Für die, denen der normale Wohnungsmarkt zu anstrengend ist, gibt es ja noch den sozialen Wohnungsbau.“

Link: [BMWSB Rede der Bundesbauministerin](#)

Wenn man mir Milliarden überweist, kann ich in München schon mal für 12 Euro pro Quadratmeter vermieten.

„Auch Mieter von Sozialwohnungen müssen künftig im Landkreis München mehr bezahlen. Der Sozialausschuss des Kreistags hat einstimmig eine Erhöhung der zumutbaren Miete auf den Weg gebracht; sie gilt allerdings zunächst nur für neu gebaute Sozialwohnungen. Diese wird von zehn auf zwölf Euro pro Quadratmeter angehoben.“

Link: [Süddeutsche](#)

[Nach oben](#)

Die Anstalt - Der Faktencheck
Sendung vom 11. November 2025

Seite 23 von 33



DIE ANSTALT

Wir machen sogar mit bedürftigen Mietern wie ihnen eine garantierter Rendite von vier Prozent.

Sozialwohnungen sind für Investoren attraktiv. Denn geförderter Neubau verspricht derzeit höhere Renditen als frei finanzierte Projekte.

„Mit Investments in diese Objekte lässt sich dem Experten zufolge derzeit eine Ausschüttungsrendite von vier bis 4,5 Prozent erzielen. Im frei finanzierten Segment seien es nur 2,5 bis 3,5 Prozent.“

Link: [Handelsblatt](#)

Um von ihm eine Sozialwohnung zu bekommen, brauchen sie einen Wohnberechtigungsschein.

Link: [Landkreis München Wohnberechtigungsschein](#)

Antrag auf geförderte Wohnungen (sogenannte Sozialwohnungen) in der Stadt München über das Portal SOWON

Link: [Stadt München](#)

... wenn sie nachweisen, dass sie weniger als 20.000 Euro netto im Jahr verdienen.

Also in Hamburg. In München dürfen es 28.300 Euro sein.

Link: [Hamburg Sozialwohnungen](#)

Link: [Stadt München Einkommensgrenzen Stufe-III.pdf](#)

Elf Millionen, also die Hälfte aller deutschen Mieterhaushalte, hätten einen Anspruch auf eine Sozialwohnung.

„Mehr als 11 Millionen Mieterhaushalte hätten in Deutschland einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein (WBS) – und damit auf eine Sozialwohnung (...) Über die Hälfte (53 %) der Bevölkerung lebt zur Miete, das entspricht rund 43 Mio. Personen. Diese teilen sich auf 21 Mio. Mieterhaushalte auf.“

DIE ANSTALT

Link: [Mieterbund](#)

Eine Million, aber die anderen zehn Millionen Haushalte dürfen sich gern jederzeit darauf bewerben.

„Ende der 1980er-Jahre habe es noch rund vier Millionen Sozialwohnungen gegeben – allein im Westen. Heute seien es bundesweit nur noch rund 1,1 Millionen. Während im Jahr 1987 auf 100 Mieterhaushalte 25 Sozialwohnungen kamen, ist diese Zahl aktuell auf fünf zurückgegangen.“

Link: [Mieterbund](#)

Link: [Statista/ Sozialwohnungen in Deutschland](#)

Seit 2015 haben wir jedes Jahr im Schnitt rund drei Milliarden für sozialen Wohnungsbau ausgegeben.

Für die Programmjahre 2020 bis 2025 wurden bzw. werden folgende Programmmittel durch den Bund zur Verfügung gestellt:

2020: 1 Mrd. Euro

2021: 1 Mrd. Euro

2022: 2 Mrd. Euro, davon 1 Mrd. Euro für den klimagerechten sozialen Wohnungsbau

2023: 2,5 Mrd. Euro, davon 500 Mio. Euro für das Sonderprogramm Junges Wohnen

2024: 3,15 Mrd. Euro, davon 500 Mio. Euro für das Sonderprogramm Junges Wohnen

2025: 3,5 Mrd. Euro, davon 500 Mio. Euro für das Sonderprogramm Junges Wohnen

Link: [BMWSB Sozialer Wohnungsbau](#)

Link: [BMWSB Förderprogramme](#)

Die Bundesmittel werden durch die Länder kofinanziert, so dass erfahrungsgemäß insgesamt eine doppelt so hohe Gesamtsumme für den Sozialen Wohnungsbau zur Verfügung steht.

Link: [Deutschlandfunk](#)

[Nach oben](#)

DIE ANSTALT

Die Entwicklung des sozialen Wohnungsbaus und des Bestandes an Sozialwohnungen

Link: [Mieterbund Bauen-und-Wohnen-im-Jahr-2024.pdf](#)

Und wir haben dafür im Schnitt rund 30.000 Sozialwohnungen gebaut.

„Für die Vergleichbarkeit mit den abgebauten Sozialwohnungen wurden hier auch die zusätzlichen Wohnungen durch Belegungs- und Preisbindungen über die Modernisierungsförderung und den Belegrechtsankauf einberechnet.

Im Durchschnitt lagen die Bewilligungen für den reinen Neubau von Sozialwohnungen bei 24.200 Wohnungen je Jahr.“

Link: [Mieterbund Bauen-und-Wohnen-im-Jahr-2024.pdf](#)

Der Bestand hat sich in 20 Jahren halbiert!

„Ende der 1980er-Jahre habe es noch rund vier Millionen Sozialwohnungen gegeben – allein im Westen. Heute seien es bundesweit nur noch rund 1,1 Millionen. Während im Jahr 1987 auf 100 Mieterhaushalte 25 Sozialwohnungen kamen, ist diese Zahl aktuell auf fünf zurückgegangen.“

Link: [Mieterbund](#)

... aber da hinten werden halt auch jedes Jahr 65.000 Wohnungen abgebaut.

„In der Dekade zwischen 2011 und 2021 reduzierte sich der Bestand in Deutschland jährlich um mehr als 40.000 Wohneinheiten (Deutscher Bundestag 2022). Die aktuellen Zahlen (Angaben der Länder 2023) belegen, dass im Jahresvergleich 2020/2021 der rechnerische Verlust sogar mehr als 60.000 betrug.“

Link: [Nationalatlas](#)

Bestand an Mietsozialwohnungen von 2017 bis 2022, siehe Tabelle 1 und 2

Link: [Mieterbund Bauen-und-Wohnen im-Jahr-2024.pdf](#)

[Nach oben](#)

Die Anstalt – Der Faktencheck
Sendung vom 11. November 2025

Seite 26 von 33



DIE ANSTALT

Nach 15 oder 25 Jahren fallen die Sozialwohnungen aus der Mietpreisbindung. Sie gehen sie an den freien Markt.

„Bei öffentlich gefördertem Wohnraum im Sinne des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) endet die Zweckbindung mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen planmäßig vollständig zurückgezahlt worden sind. In allen anderen Fällen endet die Zweckbindung mit dem Wegfall der Subvention oder mit der im Bewilligungsbescheid bestimmten Frist.“

Link: [Recht NRW](#)

„In Sozialwohnungen sind die Mieten staatlich reguliert. Nur diejenigen Personen, bei denen die Behörden einen besonderen Bedarf feststellen, dürfen dort wohnen. Diese Regelung gilt jedoch nur für eine festgelegte Zeit, danach können die Wohnungen zu normalen Marktbedingungen vermietet werden. Die Dauer der Bindung ist in den Bundesländern unterschiedlich geregelt und variiert zwischen zwölf, 15, 20 oder 30 Jahren. Da in den vergangenen Jahren zu wenig gebaut wurde, sank die Zahl der Sozialwohnungen stetig.“

Fördermittel für den sozialen Wohnungsbau stehen nicht nur für Neubauten zur Verfügung, sondern auch für die Modernisierung von preisgebundenen Mietwohnungen.“

Link: [Sozialer Wohnungsbau](#)

Link: [Bundestag Soziale Wohnraumförderung.pdf](#)

Link: [Haus und Grund-Verband](#)

[Nach oben](#)

Die Anstalt - Der Faktencheck
Sendung vom 11. November 2025

Seite 27 von 33



DIE ANSTALT

Indem die Miete auf das marktübliche Niveau steigt (...)

25 Jahre war ich gefesselt von der Mietpreisbindung, jetzt darf die Wohnung endlich zeigen, was sie kann!

„Zu jedem Jahresende verlieren Tausende von Wohnungen ihre Eigenschaft als Sozialwohnung. Die öffentlichen Baudarlehen sind zurückgezahlt beziehungsweise laufende Aufwendungshilfen werden nicht mehr gewährt oder die zehn- bis 15-jährige sogenannte Nachwirkungsfrist (...) bei vorzeitiger Rückzahlung öffentlicher Mittel ist abgelaufen. Dadurch entfällt sowohl die Belegungsbindung als auch die Bindung an die Kostenmiete (Mietpreisbindung).“

(...) Mieterhöhungen richten sich für diese Wohnungen von nun an nicht mehr nach dem bekannten Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), sondern wie für andere freifinanzierte Wohnungen nach den Mieterhöhungsmöglichkeiten des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).“

Link: [Berliner Mieterverein](#)

Vom Wohngeld. Wir geben fünf Milliarden im Jahr an Menschen, die ihre Wohnkosten nicht allein tragen können.

„Die vom Verbändebündnis "Soziales Wohnen" beauftragte Studie des Pestel Instituts untersucht das Verhältnis von Ausgaben für die Subjektförderung (Zuschüssen zu Wohnkosten), zu den Ausgaben für die Objektförderung, insbesondere den sozialen Wohnungsbau. Sie kommt dabei unter anderem zum Fazit, dass die zu geringen Investitionen in den sozialen Wohnungsbau der letzten Jahrzehnte zu einem deutlichen Anstieg der Kosten für die Subjektförderung geführt haben.“

Link: [Deutscher Mieterbund Statista](#)

Wir haben die Ausgaben fürs Wohngeld in zehn Jahren um 600% erhöht, ...

2015 waren es noch 681 Millionen Euro, 2024 bereits 4,7 Milliarden.

Link: [Statista](#)

[Nach oben](#)

Die Anstalt - Der Faktencheck
Sendung vom 11. November 2025

Seite 28 von 33



DIE ANSTALT

Eine Milliarde - so viel hat letztes Jahr Vonovia, der größte Wohnungskonzern Europas, an seine Aktionäre ausgeschüttet.

Link: [Tagesschau](#)

Deshalb zahlen wir für Bürgergeldempfänger in den wirtschaftsstarken Regionen eine Miete, die weit über dem Durchschnitt liegt.

Link: [Pestel Institut Wirtschaftswoche Die Zeit](#)

In München hat mir das Jobcenter schon bis zu 20 Euro für den Quadratmeter bezahlt.

Die Zahl stammt aus dem Zensus 2022, auf den sich die im Artikel genannte Pestel-Studie bezieht.

Quelle [Wirtschaftswoche Die Zeit BR](#)

Das ist fast sieben Euro über dem Durchschnitt.

Laut Zensus 2022 lag damals die Durchschnittsmiete (kalt) in München bei 12,98 pro Quadratmeter

Link: [Tagesschau Der Spiegel](#)

In Dresden bekommen Asylbewerber für 18 Euro den Quadratmeter eine schimmelige Wohnung im Plattenbau.

... der Vonovia gehört.

Link: [Die Zeit](#)

Das Ganze nennt sich Subjektförderung.

Im Gegensatz zur Objektförderung (öffentliche Investitionen in sozialen Wohnungsbau und bezahlbares Wohnen) heißt Subjektförderung, dass der Staat Mieter*inne finanziell unterstützt, etwa durch Wohngeld oder Kostenübernahme. Damit, so die Kritik, subventioniert der Staat hohe Mieten und trägt dazu bei, dass sie weiter steigen.

[Nach oben](#)

Die Anstalt - Der Faktencheck
Sendung vom 11. November 2025

Seite 29 von 33



DIE ANSTALT

Link: [Kleine Anfrage Die Linke Mieterbund Tagesschau](#)

**„Es ist der absolute Wahnsinn, was wir hier machen, ein Nonsense sondergleichen.
Da werden exorbitante Preise aufgerufen.“**

Zitat einer Sprecherin des Sozialreferats in München

Link: [Die Zeit](#)

**Was haben Vermieter insgesamt für die Unterbringung von
Bürgergeldempfängern kassiert? ... 2023 waren's 15 Milliarden**

Link: [Die Zeit Studie Pestel Institut via Deutscher Mieterbund](#)

**Aua. Das macht zusammen mit dem Wohngeld insgesamt 20 Milliarden. Dafür
köönnte die öffentliche Hand pro Jahr über 150.000 Wohnungen kaufen und dauerhaft
niedrig vermieten.**

Der ehemalige Berliner Staatsekretär und Wohnexperte der LINKEN Andrej Holm hat auf der Basis einer Studie der ARGE Kiel zum Wohnungsbautag 2025 für Die Anstalt folgende Modellrechnung erstellt:

„Was gewinnen wir bzw sparen wir, wenn das Geld, das jetzt für befristeten Sozialwohnungsbau und für Wohngeld plus Kosten f Unterkunft von Bürgergeldempfänger verwendet wird, in den Bau/Erwerb von dauerhaft günstigen Wohnraum investiert würde?

Wohngeld und KdU (Unterkunft u Heizung) lagen 2024 bei etwa 20 Mrd.€ (ein Teil davon wird von den Kommunen getragen)

Soziale Wohnraumförderung des Bundes bei etwa 3,15 Mrd. € (dazu kommen aber noch Gelder der Länder)

Beim Rechenbeispiel bitte berücksichtigen, dass nicht alle Transfer- und Wohngeldhaushalte sofort mit einer Wohnung versorgt werden können und eine vollständige Ausgabe der Mittel für den Aufbau eines großen sozialen Dauerbestandes nicht realistisch ist. Gefordert werden kann jedoch, Mittel in Höhe dieser Zahlungen in

[Nach oben](#)

Die Anstalt - Der Faktencheck
Sendung vom 11. November 2025

Seite 30 von 33



DIE ANSTALT

einen sozialen Dauerwohnbestand zu investieren.

Realistische Kalkulationen sind nicht möglich - da sich ja die Preise für Wohnungen in München, Herne und Eisenhüttenstadt unterscheiden.

wenn wir uns an den durchschnittlichen Erstellungskosten in den Großstädten orientieren (4.317 €/m² --> ARGE 2025 im Anhang) kostet eine Wohnung (mit durchschnittlich 70 m² Wohnfläche) knapp über 300.000 €.

Für 20 Mrd. € könnten etwa 65.000 Wohnungen vollfinanziert werden - in diesem Modell gäbe es keine offenen Refinanzierungskosten und die Miete müsste lediglich die Verwaltungs- und Bewirtschaftungskosten decken.

Werden Bestandswohnungen erworben, müssten entsprechende Abschläge kalkuliert werden, die dann den Hebel für die daraus finanzierbare Anzahl an Wohnungen vergrößern. Werden etwa nur 2.000 €/m² gezahlt, dann könnte pro Jahr schon über 150.000 Wohnungen für dauerhafte Bindungen gesichert werden. (Im Gegensatz zum Neubau sind die Wohnungen aber Belegt und können immer nur bei einem Auszug an Haushalte gegeben werden, die dringend versorgt werden müssen...)

Aber auch im Neubau ließe sich die Zahl der damit finanzierbaren Wohnungen deutlich steuern, weil ja durch regelmäßige Mietzahlungen auch langfristige Kredite oder Anleihen abgezahlt werden können, so dass nicht die gesamten Erstellungskosten auf einen Schlag gezahlt werden müssen.

Mit einem Mix aus 50% Investitionszuschuss und 50% Anleihenfinanzierung (zu den Konditionen von Bundesanleihen) könnten pro Jahr über 130.000 dauerhaft gebundene Wohnungen errichtet oder erworben werden.

Link: [ARGE Kiel](#)

DIE ANSTALT

Österreich gibt pro Kopf deutlich weniger Geld aus für bezahlbares Wohnen wie Deutschland, ...

Österreich zahlt pro Kopf und Jahr 177 Euro für bezahlbares Wohnen, also Subjekt- und Objektkosten (wobei der Anteil an Objektkosten deutlich höher ist). Das liegt deutlich unter dem europäischen Schnitt von 391 Euro.

Laut Pestel-Institut gibt Deutschland rund 240 Euro pro Kopf aus (mehr Subjekt- als Objektkosten).

Die Mieten sind in Österreich deswegen auch viel günstiger: In Wien ist die Miete etwa halb so hoch wie in München. Landeszentrale für politische Bildung

Link: [GBV Landeszentrale für politische Bildung](#)

... hat aber achtmal so viel geförderten Wohnraum als wir.

Zum sozialen Wohnungsbau in Österreich gehört der Gemeindebau (komplett öffentlich/Städtisch finanziert) und geförderter Wohnbau/Genossenschaftsbau (Limited Profit Housing Associations – LPHA). Zusammengenommen gibt es davon 978 500 geförderter/sozialer Wohnungen (694 600 geförderte LPHA und 293 900 Gemeindewohnungen) für 9,18 Millionen Einwohner*innen. In Deutschland gibt es 1,05 Millionen Sozialwohnungen für 83,51 Millionen Einwohner*innen. Im **Verhältnis** hat Österreich 8,5 mal mehr geförderte Wohnungen als Deutschland.

Link: [Housing Europe Bundesministerium Wohnen Bauen Stadtentwicklung](#)

Um zu sparen haben Länder und Kommunen in den Nuller Jahren ihre Wohnungen an Konzerne verscherbelt.

Link: [Die Zeit Attac](#)

Fast 60% der Berliner haben 2021 für eine Enteignung der Wohnungskonzerne gestimmt.

Link: [Deutsche Wohnen enteignen Die Zeit](#)

DIE ANSTALT

Und als nächstes soll das Gesetz zur Vergesellschaftung der Wohnungen zur Abstimmung gestellt werden.

Link: [Deutsche Wohnen enteignen Verfassungsblog taz](#)

Nein, wäre es nicht. Wissen sie, von wem folgendes Zitat stammt: „Die Rekommunalisierung von Wohnungseigentum ist ein Meilenstein für das Wohnen in unserer Stadt.“

Link: [Die Zeit](#)

Nein, der Dresdner Oberbürgermeister Hilbert, als er den Rückkauf der vor 20 Jahren privatisierten kommunalen Wohnungen bekanntgab.

Link: [Die Zeit](#)

Impressum

**Zweites Deutsches Fernsehen
Anstalt des öffentlichen Rechts**

ZDF-Straße 1
55127 Mainz

Postanschrift:
Zweites Deutsches Fernsehen
55100 Mainz
Tel.: 06131/70-0
Fax: 06131/70-12157
E-Mail: info@zdf.de

Vertretungsberechtigter im Sinne des § 55 Abs. 1 Staatsvertrag für Rundfunk und Telemedien, § 5 Abs. 1 Telemediengesetz:

Intendant
Dr. Norbert Himmller

[Nach oben](#)

Die Anstalt - Der Faktencheck
Sendung vom 11. November 2025

Seite 33 von 33

