

# Großer Wurf für Wohnungsbau?

## Nach dem Senat beschließt auch der US-Kongress ein umfassendes Gesetz zur Förderung des Baus neuer Wohngebäude. Bevölkerung soll entlastet werden

Von Lars Pieck

In einer ungewöhnlichen, weil parteiübergreifenden Abstimmung hat der US-Kongress am Dienstag (Ortszeit) das umfangreichste Wohnungsbaugesetz seit Jahrzehnten verabschiedet. Nachdem der Gesetzentwurf in dieser Woche breite Unterstützung von Demokraten und Republikanern erhalten hatte, wurde er Präsident Donald Trump zur Unterzeichnung vorgelegt. Das Repräsentantenhaus verabschiedete den »21st Century Road to Housing Act« mit 358 zu 32 Stimmen, nachdem der Senat bereits einen Tag zuvor mit 85 zu fünf Stimmen das Gesetz beschlossen hatte. Da der Entwurf im Rahmen einer Ausnahmeregelung zur Geschäftsordnung eingebracht wurde, war eine Zweidrittelmehrheit erforderlich, die deutlich erreicht wurde. Die 32 Gegenstimmen im Repräsentantenhaus kamen ausschließlich von Republikanern, während alle anwesenden Demokraten für das Gesetz stimmten.

In einem Interview mit dem Rundfunksyndikat *National Public Radio* betonte Senatorin Elizabeth Warren, eine der treibenden Kräfte hinter dem Gesetzentwurf, dass die Erschwinglichkeit von Wohnraum für den Kongress zu einem zentralen Thema geworden sei. »Jedes Mal, wenn die Mitglieder des Kongresses in ihre Wahlkreise zurückkehren, hören sie, wie dringend es ist, die Immobilienpreise zu senken. Und genau das bewirkt dieser Gesetzentwurf.«

Seit der Immobilien- und schließlich Bankenkrise von 2007/2008 wurde in den USA zu wenig Wohnraum geschaffen. Die Knappheit legte die Grundlage für stark steigende Preise. In vielen Regionen übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich. Einer Studie der staatlich geförderten Wohnungsbaugesellschaft Freddie Mac aus dem Jahr 2024 zufolge fehlen landesweit rund 3,7 Millionen Wohneinheiten, um den Bedarf zu decken.

Verschärft wird die Krise durch weitere Faktoren: Laut dem Immobilienmakler Redfin benötigt eine Familie ein Jahreseinkommen von rund 117.000 US-Dollar, um ein durchschnittliches Haus finanzieren zu können – etwa 30.000 US-Dollar mehr, als die meisten Haushalte an Einkommen verzeichnen. Gleichzeitig sind die Hypothekenzinsen in den vergangenen Jahren gestiegen und liegen nach einem kurzfristigen Rückgang zu Jahresbeginn infolge des US-israelischen Angriffskriegs auf den Iran inklusive Störung des Öl- und Gashandels durch die Straße von Hormus wieder bei durchschnittlich etwa 6,5 Prozent. Zudem hat die Inflation die Kaufkraft vieler Familien geschwächt, da sie stärker gestiegen ist als die Löhne.

Der auffälligste Teil des Pakets ist ein Verbot, das Unternehmensinvestoren daran hindert, weitere Einfamilienhäuser aufzukaufen, um sie zu vermieten. Wenn eine dieser Gruppen bereits mindestens 350 Häuser besitzt, darf sie keine weiteren erwerben. Zudem sieht der Gesetzentwurf Zuschüsse für die Umwandlung leerstehender Gebäude in bezahlbaren Wohnraum vor. Durch das größere Angebot an verfügbaren Wohnungen sollen die Kosten für die Bevölkerung sinken.

Bauträgern wird der Zugang zu bestehenden Förderprogrammen erleichtert, indem verschiedene Vorschriften vereinfacht werden. So können Umweltprüfungen entfallen, wenn ein Wohnbauprojekt zwischen zwei Gebäuden entsteht, die diesen Prozess bereits durchlaufen haben. Zudem unterstützt ein Förderprogramm Kommunen bei der Erstellung vorab genehmigter »Musterkataloge« für Wohnungsentwürfe, wodurch Bauunternehmen weniger Genehmigungen benötigen. Eine weitere Regelung soll Fertighäuser günstiger machen, indem die Vorgabe entfällt, dass sie über ein festes Fahrgestell oder einen Stahlrahmen verfügen müssen. Darüber hinaus schafft der Gesetzentwurf Anreize für Kommunen, den Wohnungsbau zu beschleunigen, indem mehr Bundesmittel an Gemeinden vergeben werden, die zusätzlichen Wohnraum schaffen.

Letzteres ist auch notwendig, da die Einflussmöglichkeiten des Kongresses auf den Wohnungsbau begrenzt sind. Kommunalverwaltungen haben bei Bebauungs- und Bauvorschriften deutlich mehr Kontrolle. Auch auf die Hypothekenzinsen hat der Kongress keinen direkten Einfluss. Angesichts der anhaltenden Inflation könnte die US-Notenbank Fed die Zinsen im Laufe des Jahres sogar weiter anheben. Dennoch handelt es sich um das umfassendste Gesetzespaket zur Verbesserung der Erschwinglichkeit von Wohnraum, das seit Jahrzehnten aus dem Kongress hervorgegangen ist.

*<https://www.jungewelt.de/artikel/524893.us-immobilienmarkt-großer-wurf-für-wohnungsbau.html>*