

GdW-Jahresbilanz

Bei wachsender Bevölkerung stürzt Wohnungsbau weiter ab

2023 ist die Fertigstellung von Neubauten durch sozial orientierte Wohnungsunternehmen erstmals deutlich um 13 Prozent auf nur noch rund 28.000 Wohnungen eingebrochen. Eine im Juni durchgeführte Umfrage unter GdW-Unternehmen lässt außerdem befürchten, dass sich die Talfahrt im Wohnungsbau auch 2024/25 fortsetzt. Während die Bevölkerung in den Ballungsräumen wächst, verschärft sich damit die Wohnungskrise.



FOTO: TUNEDIN/STOCK.ADOBE.COM

Auf dem Bau wird es in den kommenden Jahren ruhiger zugehen. Die Zahlen der Baugenehmigungen und Projektstornierungen sind 2023 und 2024 bedenklich in die Höhe gegangen.

Zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW gaben in der Juni-Befragung an, 2024 gar keine Wohnungen bauen zu können. 2025 werde dieser Anteil auf 70 Prozent ansteigen. Im laufenden Jahr könnten rund 6.000 und damit 20 Prozent der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 werde sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen gemessen an den ursprünglichen Planungen steige auf über 12.000 Wohnungen oder 40 Prozent.

Auch die Modernisierung der Bestände wird gebremst

Auch bei den Modernisierungen führen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld im laufenden Jahr und im Jahr 2025 zu einem deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die neue GdW-Umfrage zeige, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 Wohnungsmodernisierungen nur 75.000 oder 68 Prozent vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000 Woh-

nungen oder 19 Prozent könnten zwar angegangen, die Maßnahmentiefe müsse aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnungen oder 13 Prozent, deren Modernisierung für 2024 geplant war, würden zurückgestellt. 2025 werde sich die Lage weiter verschärfen. Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen könnten nur 63 Prozent vollständig realisiert werden. 20 Prozent fänden in vermindertem Umfang statt, 16 Prozent würden vorerst storniert. „Die Baukosten verharren auf einem sehr hohen Niveau, bei der Verbesserung der Baubedingungen hat sich viel zu wenig getan und bezahlbares Wohnen wird kaum noch gefördert. So werden wir die Neubau- und die Klimaziele nie und nimmer erreichen“, stellte GdW-Präsident Axel Gedaschko auf der Jahrespressekonferenz des Verbands fest.

2023 wurden in Deutschland insgesamt 294.000 neue Wohnungen fertig gestellt. Das sind 74 Prozent des Zielwertes von 400.000 neuen Wohnungen jährlich – die Zahl reiche also immer noch bei weitem nicht aus. Noch deutlich schlechter sieht es

aber bei den Mietwohnungen aus. Hier seien statt der benötigten 160.000 Wohnungen – davon 100.000 Sozialwohnungen und 60.000 preisgünstige Wohnungen – am Ende nur gut 88.000 und damit nur 55 Prozent des eigentlichen Bedarfs fertig gestellt worden. Und betrachte man nur die Bautätigkeit im geförderten sozialen Wohnungsbau, so sinke der Zielerreichungsgrad bei 23.000 neu gebauten Sozialwohnungen im Jahr 2023 sogar auf nur 23 Prozent.

Seit 2022 ist Zahl der Baugenehmigungen um ein Drittel gesunken

Insgesamt sei die Zahl neu genehmigter Wohnungen seit Anfang 2022 deutlich rückläufig. Innerhalb von zwei Jahren habe sich die Zahl der Baugenehmigungen um 32 Prozent verringert. Das entspreche einem Rückgang der Bautätigkeit um 121.000 Wohnungen. Die Baufertigstellungen werden dem Sinkflug bei den Baugenehmigungen folgen: Für 2024 prognostiziert der GdW auf Basis der Planungen bei seinen Unternehmen für die Bautätigkeit in Deutschland nur noch 256.000 fertiggestellte Wohnungen, für 2025 nur noch 229.000. „Der Wohnungsbau in Deutschland entfernt sich immer weiter vom Regierungsziel der jährlich benötigten 400.000 Wohnungen“, kritisierte Axel Gedaschko.

Baustandards müssen abgesenkt werden

Um die Neubau- und Modernisierungsbremse zu lösen fordert der GdW in einem Zehnpunkteplan Bund und Länder unter anderem dazu auf, kräftig an den Stellschrauben der Baustandards zu drehen. Viele Normen und Auflagen seien schlichtweg überzogen. Ausdrücklich lobte Gedaschko die Novelle der Landesbauordnung in Niedersachsen, die beispielgebend sei für andere Bundesländer (siehe unsere Beiträge auf den Seiten 14–17).

Zinssubvention auf ein Prozent würde helfen

Zum anderen führe in der jetzigen Krise kein Weg an einem groß angelegten Zinsförderprogramm für den bezahlbaren Wohnungsbau vorbei. Eine Zinssubvention von einem Prozent könnte die Bautätigkeit enorm ankurbeln. Die daraus entstehenden Steuereinnahmen für den Staat gleichen die Kosten der Zinssubvention wiederum aus. In Kombination mit der günstigeren seriellen und modularen Bauweise könnten Wohnungsunternehmen nach Einschätzung des GdW dann auch bezahlbare Mieten von zwölf Euro pro Quadratmeter garantieren. (Red.)

