

Pressemitteilung

Nr. 01/23 vom 18.01.2023

Anzahl der Anschläge: 6.952
Abrufbar unter: www.gdw.de

Bezahlbarer Wohnungsbau bricht um ein Drittel ein

- **Trübe Aussichten unter sozial orientierten Wohnungsunternehmen für bezahlbaren & sozialen Wohnungsbau & klimagerechte Modernisierung in 2023/24**
- **Ohne auskömmliche und verlässliche Förderpolitik der Bundesregierung sind Neubau- und Klimaziele unerreichbar**

10 **Berlin** – Das Wohnungsbau-Jahr startet mit trüben Aussichten: Rund ein Drittel der geplanten neuen Wohnungen (32 Prozent) werden laut einer neuen Umfrage unter den sozial orientierten Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland in den Jahren 2023 und 2024 nicht gebaut werden können. Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche (64 Prozent) und unzureichende (62 Prozent) Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können.

Im sozialen Wohnungsbau sind die Aussichten ähnlich schlecht: Mehr als ein Fünftel der für 2023 und 2024 geplanten Sozialwohnungen (21 Prozent) werden die Wohnungsunternehmen nicht realisieren können. Statt 20.000 neuer Sozialwohnungen werden rund 4.200 weniger entstehen.

20 „Eine Verkettung von historisch schlechten Baubedingungen und eklatante Fehler der Regierung lassen den bezahlbaren Wohnungsbau aktuell dramatisch einbrechen. Und das angesichts einer zu erwartenden – und notwendigen – hohen Zuwanderung nach Deutschland. Die Regierung muss beim Wohnungsbau sofort um- und gegensteuern, um ein Drama für die Wohnungssuchenden abzuwenden“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich der Vorstellung neuer Umfrageergebnisse seines Verbandes bei einer Pressekonferenz in Berlin.

Dramatische Lage auch bei Modernisierungsvorhaben – Klimaziele in Gefahr

30 Eine ebenso dramatische Lage zeigt sich auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 Prozent) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19 Prozent) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen. Das betrifft insbesondere die energetische Modernisierung: Von den ursprünglich geplanten 200.000 Wohnungen wird in diesem und im kommenden Jahr mehr als ein Fünftel (21 Prozent) weniger energetisch modernisiert werden können. 43.000 Wohnungen werden also wegen der schlechten Rahmenbedingungen nicht in einen klimagerechten Zustand gebracht werden können.

„Nicht nur die Wohnungsbauziele, sondern auch die Klimaziele werden zunehmend unerreichbar. Die Bundesregierung kann und muss die teils nicht selbst verschuldeten, teils aber eindeutig staatlich verursachten Fehlentwicklungen dringend mit handfesten Maßnahmen angehen“, sagt Gedaschko.

Förderchaos, gestiegene Materialkosten und Zinsen sind die Ursachen

40 Als Gründe für die stornierten Wohnungsbauprojekte nennen die Unternehmen die bereits erwähnte nicht verlässliche und unzureichende Förderpolitik der Bundesregierung. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79 Prozent) nennen außerdem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel (76 Prozent) die gestiegenen Finanzierungszinsen. Darüber

hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten (42 Prozent), Materialengpässe (38 Prozent) und gestiegene Energiekosten (30 Prozent) zu Buche.

Bei den Modernisierungsvorhaben sind die gestiegenen Materialkosten nach Aussagen der Wohnungsunternehmen mit 84 Prozent der Hauptgrund für den erwarteten Einbruch. Neben den gestiegenen Finanzierungszinsen an zweiter Stelle (57 Prozent) geben die Unternehmen auf Platz drei die fehlenden Bau- und Handwerkskapazitäten (55 Prozent) als wesentliche Modernisierungsbremse an.

50 **Vierte Stufe des Förderfiaskos zementiert Einbruch beim Wohnungsbau weiter**

„Wir haben es seit rund zwei Jahren mit einer beispiellosen Baupreisexplosion zu tun. In der zweiten Jahreshälfte 2022 stagnierte der Anstieg zwar, aber auf einem extrem hohen Niveau“, sagt Gedaschko. So lag die Entwicklung der Baupreise in den vergangenen drei Quartalen 2022 relativ konstant bei einer Steigerung von rund 17 Prozent im Vergleich zum jeweiligen Vorjahrsquartal. „Wenn Preise explodieren, kann logischerweise kein bezahlbarer Wohnraum entstehen. Die Aufgabe der Regierung wäre es, mit einem langfristigen Förderkonzept dieser Fehlentwicklung entgegenzuwirken und den bezahlbaren Wohnungsbau als soziale Frage unserer Zeit voranzubringen. Doch leider tut sie seit rund einem Jahr das Gegenteil“, sagt der GdW-Präsident.

60 Nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen hat die Bundesregierung die Förderanforderungen im Neubau zum Jahresbeginn 2023 erneut ohne Vorankündigung verschärft. So wurden beim sogenannten QNG-Nachhaltigkeitssiegel des Bundes, das für eine Förderung zusätzlich zum Energieeffizienz-Standard EH40 erreicht werden muss, die maximalen CO₂-Emissionen quasi über Nacht um 14 Prozent verschärft. Die erneut unangekündigte Änderung hat zur Folge, dass viele Bauwillige erneut ihre kompletten Planungen über den Haufen werfen und neu erstellen müssen – oder sie geben schlicht auf.

70 Das Geschäftsklima in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft lag infolge der toxischen Verkettung schlechter Bau- und Förderbedingungen Ende 2022 bei einem extrem schlechten Wert von -6,3. Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen insgesamt auf rund 280.000 Wohnungen für 2022, nur noch 242.000 für 2023 und lediglich 214.000 im Jahr 2024.

Verpasste Ziele – Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau

„Mittelfristig werden bundesweit eher nur 200.000 statt 400.000 Wohnungen pro Jahr entstehen und deutlich weniger als geplant energetisch modernisiert werden können. Das ist Gift für das bezahlbare Wohnen, das Klima und den sozialen Frieden in Deutschland“, sagt Gedaschko. Um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Regierung sofort das folgende Maßnahmenpaket umsetzen:

1. steuerliche **Anreize**: MwSt-Satz im sozialen Wohnungsbau auf 7 % senken
2. weitere Verschärfungen im **Mietrecht** nicht umsetzen, da nicht finanzierbar
- 80 3. **auskömmliche & verlässliche Förderung**, längere **KfW-Zinskonditionen**
4. **Fördergrundsatz**: je höher die Förderung, desto länger die vergünstigte Vermietung
5. verstärkte Akquise **ausländischer Fachkräfte, Automatisierung & Robotisierung**
6. zielgerichtete **Rohstoffstrategie**
7. zügige **Wohngeld**auszahlung, ideologiefreier & intelligenter Klimaschutz im Quartier
8. zügige **Grundstücksvergabe** nach Konzeptqualität
9. stringente **Digitalisierung** der Planungs- und Genehmigungsverfahren
10. Stopp der **Grunderwerbsteuer**-Spirale, nachhaltige **Bodenpolitik** einführen