



„Fast Lane“ für den Wohnungsbau

Jahrespressekonferenz des GdW

Axel Gedaschko

Präsident

23. Juni 2025

Inhalt:

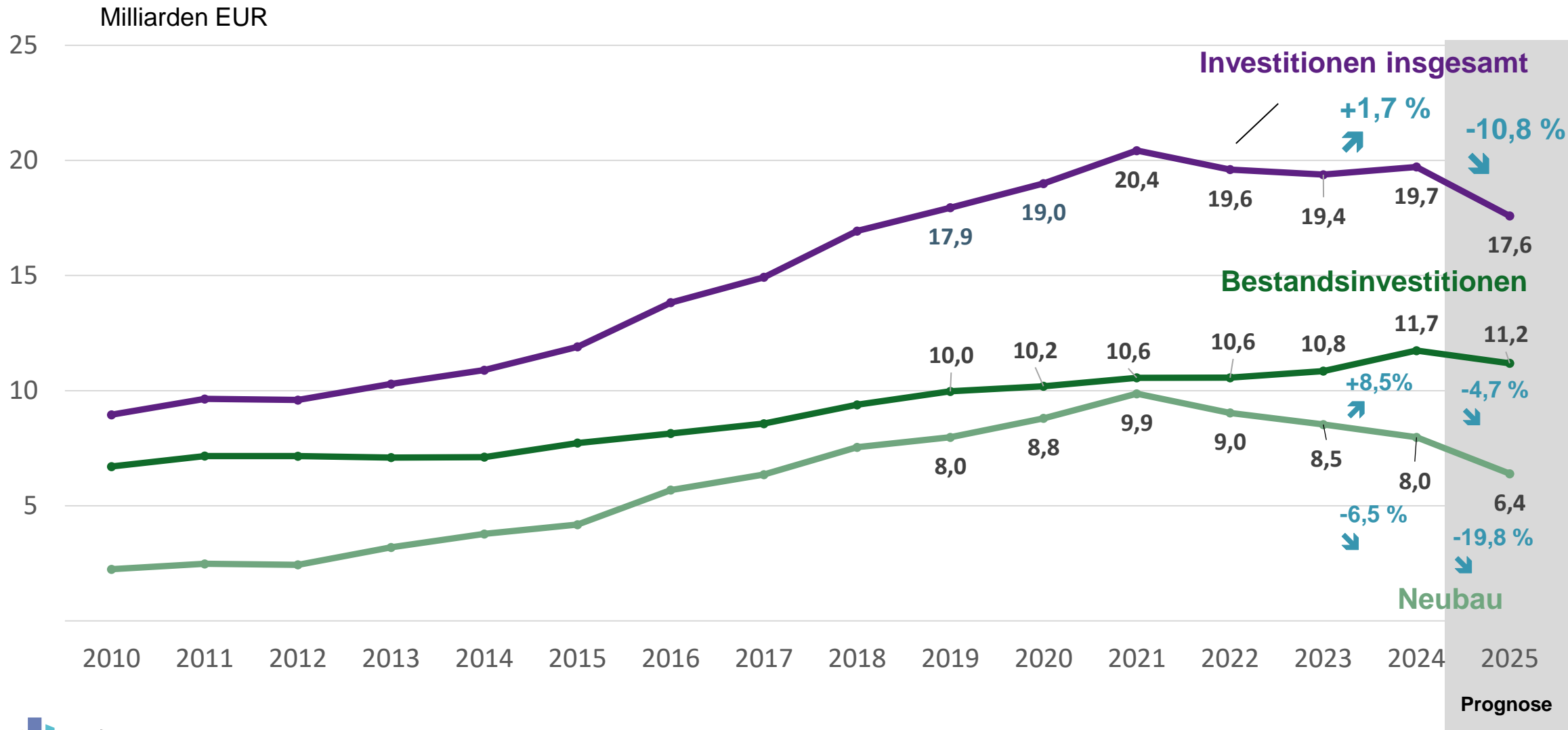
1. Investitionen
2. Wohnungsneubau
3. Baukosten
4. Sozialwohnungen
5. „Fast Lane“ nötig
6. Verbraucherpreis-
und Mietentwicklung
7. Der Weg zu bezahlbarem
Neubau
8. Der Weg zu bezahlbarem
Klimaschutz im Bestand

1. Investitionen:

Der Bestand gewinnt,
der Neubau verliert –
Einbruch 2025

Entwicklung der Investitionsleistungen 2010 - 2025

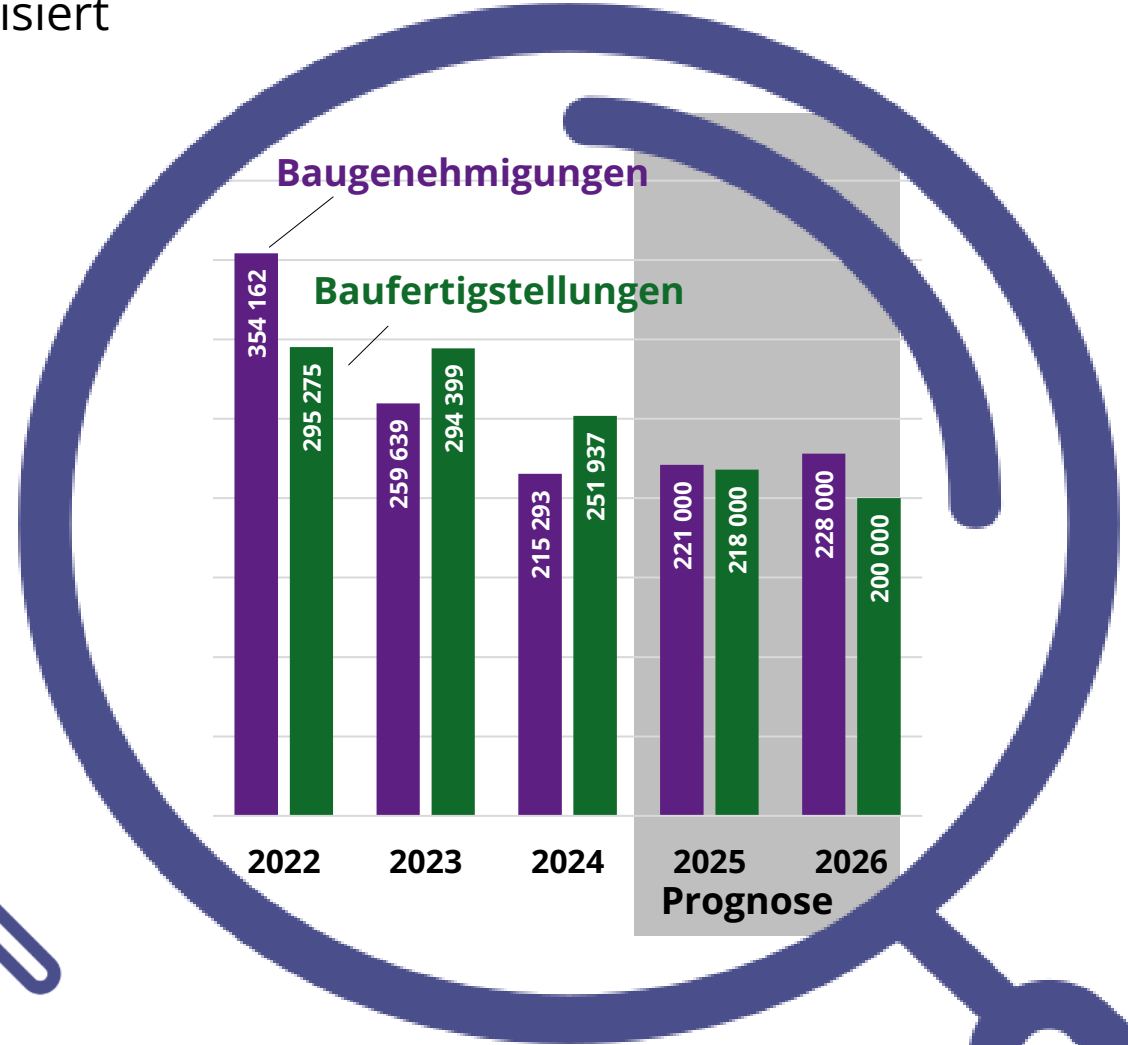
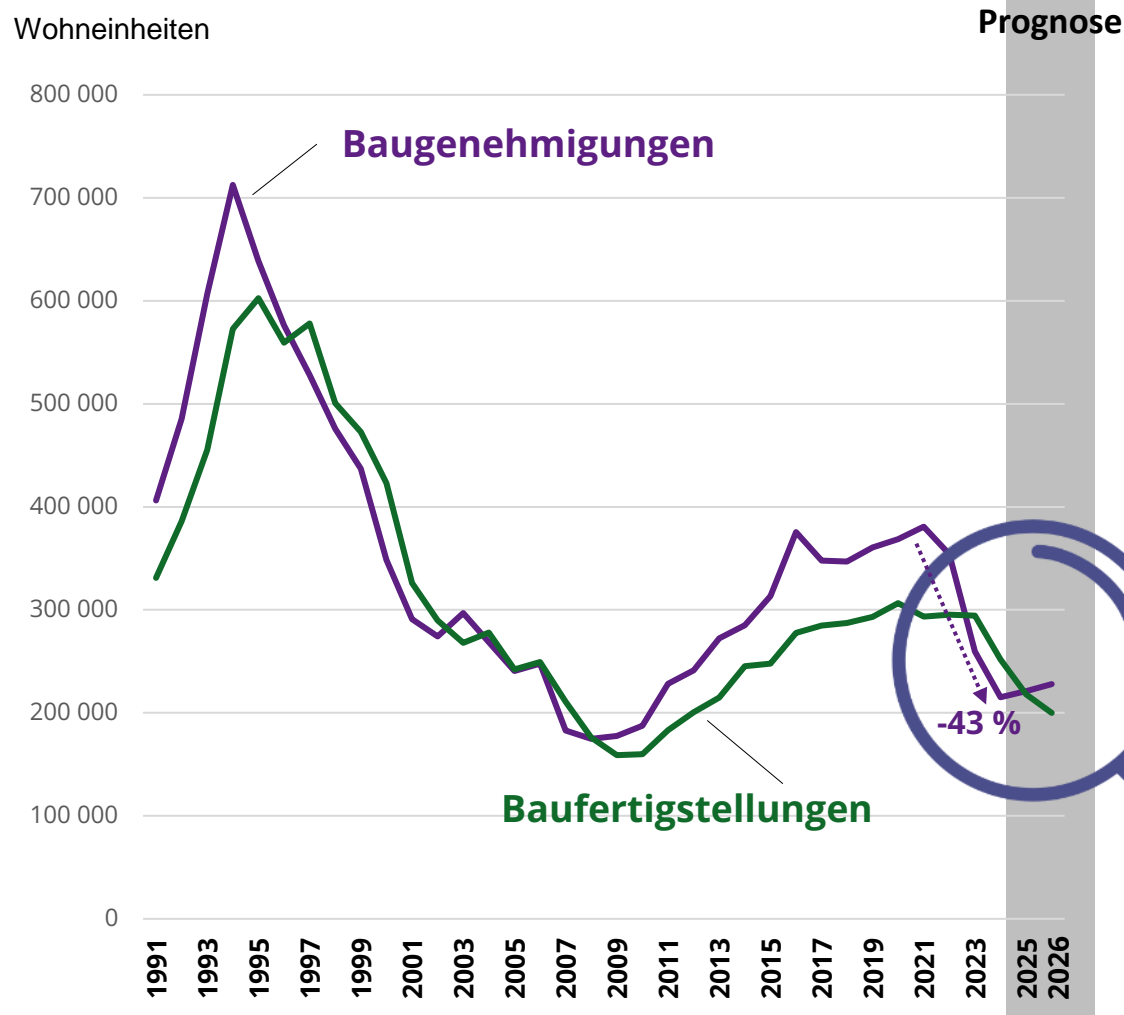
bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen



2. Wohnungsneubau: Genehmigungen stag- nieren – Fertigstellungen brechen ein

Prognose Bautätigkeit 2025/2026:

Fertigstellungen auf Talfahrt, Genehmigungen stabilisiert

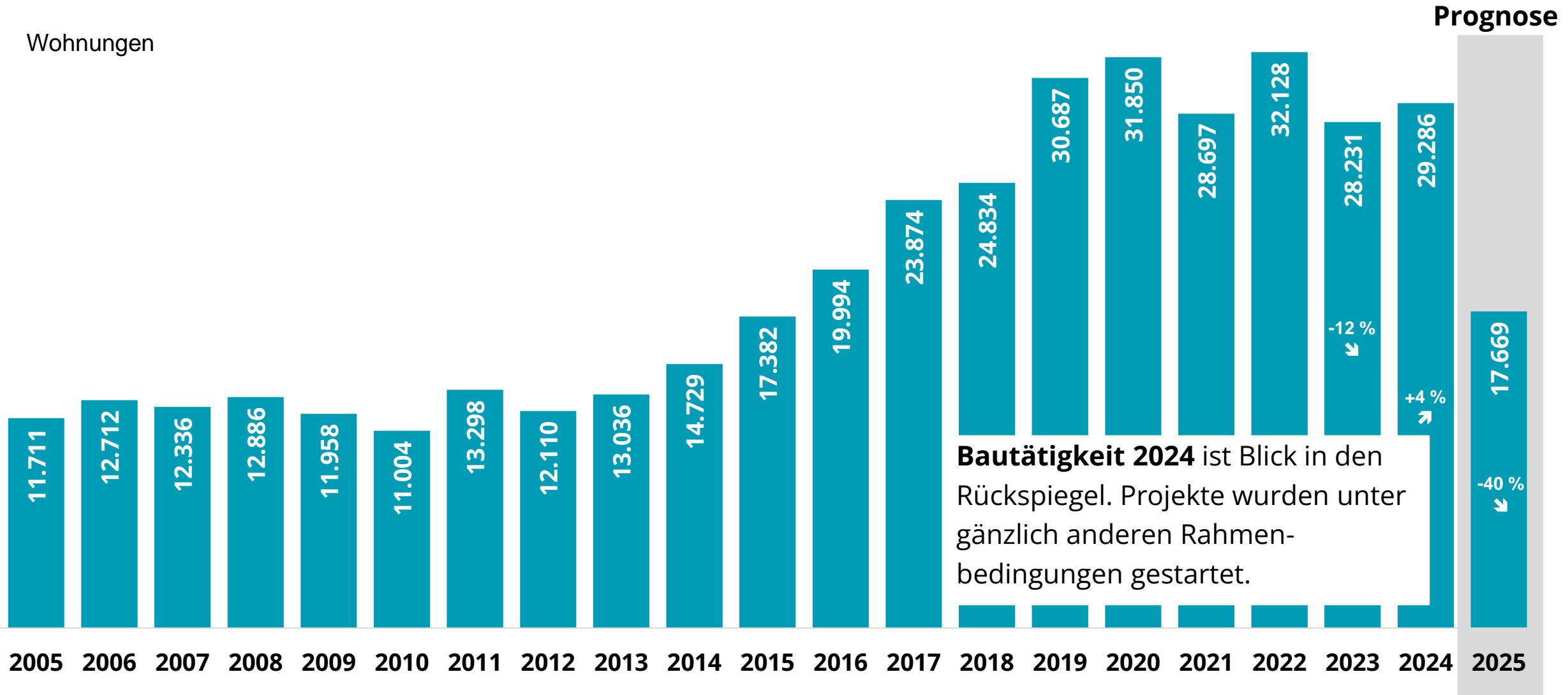


Prognose: 2025/26 rund **128.000 fertiggestellte Wohnungen weniger** als 2023/24

Fertig gestellte Wohnungen 2006 - 2025

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen

Wohnungen



Bautätigkeit 2024 ist Blick in den Rückspiegel. Projekte wurden unter gänzlich anderen Rahmenbedingungen gestartet.

Auftragsmangel im Wohnungsbau verbleibt auf hohem Niveau

Stand März 2025

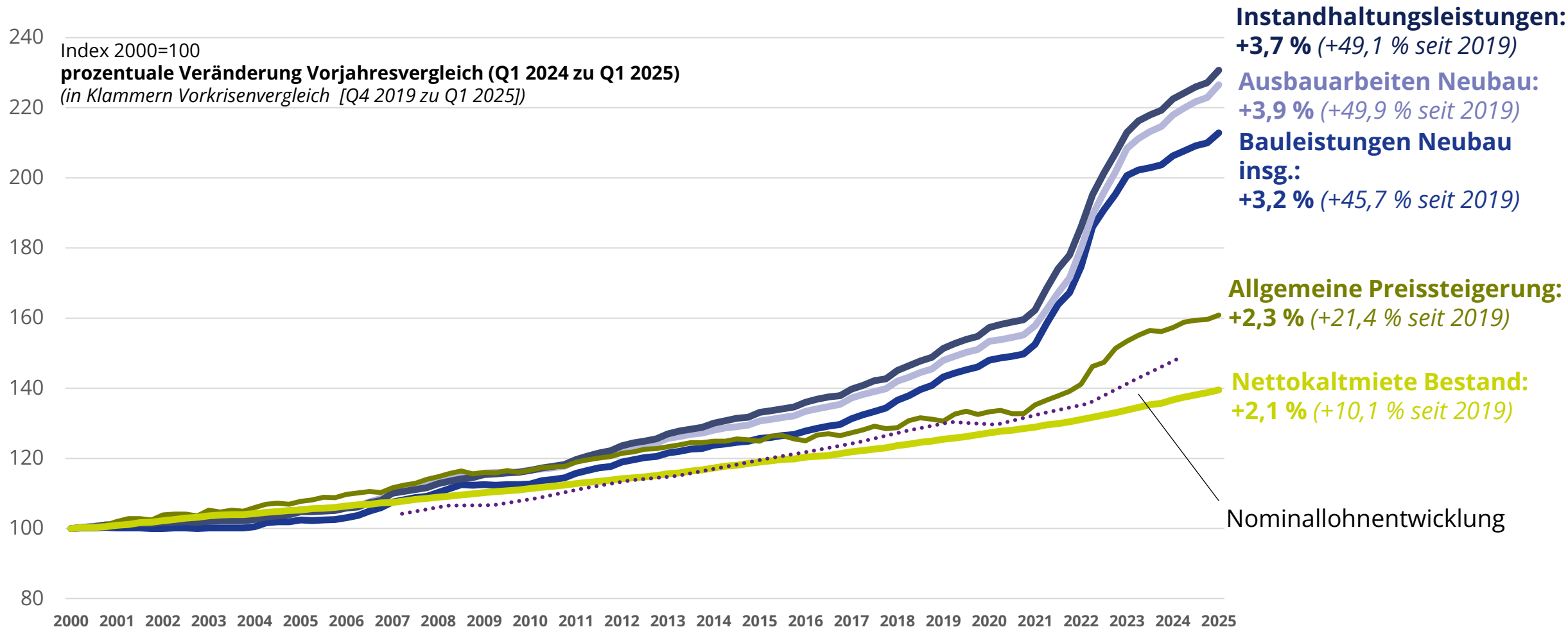


3. Baukosten:

Steigerung deutlich über
Mietentwicklung

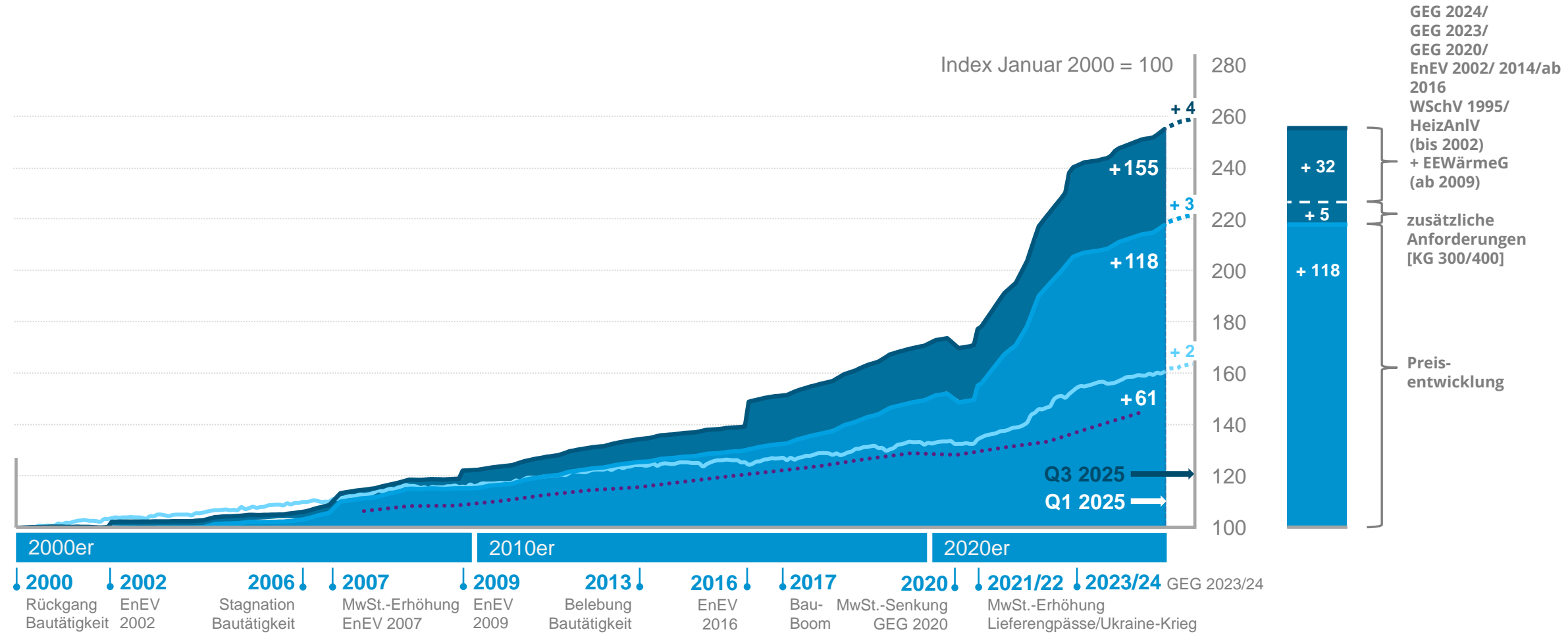
Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau/ Instandhaltung) im Vergleich zu Inflation und Mieten

Indexwerte (2000=100), bis 1. Quartal 2025



Kostenentwicklung im Wohnungsbau – Reihe ab 2000

Bauwerkskosten von 2000 bis 1. Quartal 2025 + Prognose 3. Quartal 2025



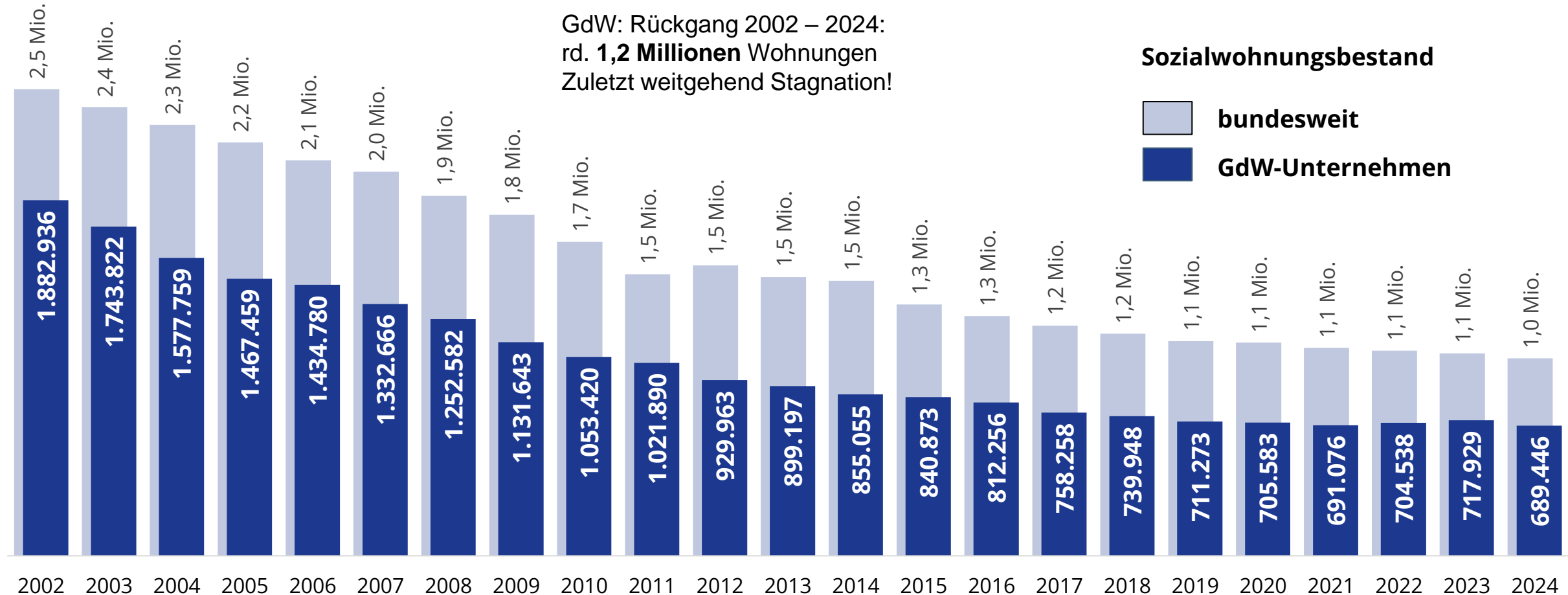
..... Nominallöhne
 — Lebenshaltungskosten
 ■ Baupreisindex für Wohngebäude (Destatis)
 ■ Bauwerkskostenindex für Wohngebäude* (ARGE)

4. Sozialwohnungen: Der Einbruch geht weiter

Mietwohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung bei den Unternehmen im GdW

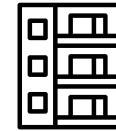
sowie in Deutschland gesamt

Wohnungen

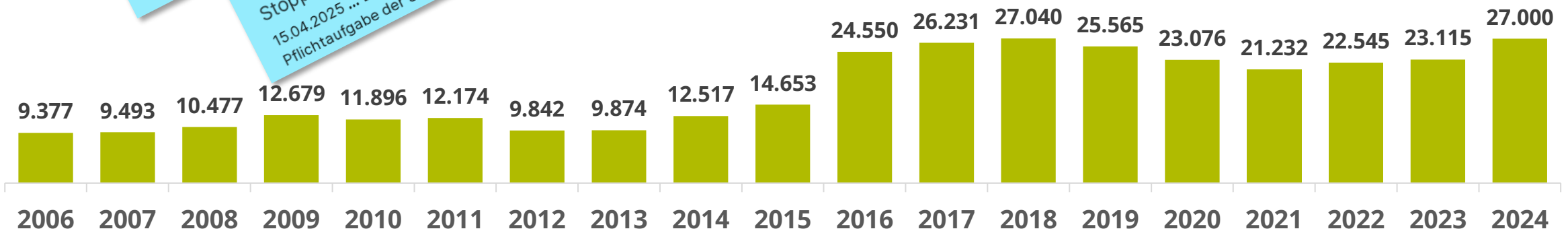


Neubau von Mietwohnungen im Sozialen Wohnungsbau in Deutschland

Anzahl Wohneinheiten



Zielmarke 100.000 neue Sozialwohnungen p.a.



IB,SH
<https://www.ib-sh.de> > produkt > soziale-wohnraumfoerderung-fuer-mietwohnungsmassnahmen
Soziale Wohnraumförderung für Mietwohnungsbau
 Die Wohnraumförderung des Landes für den **Mietwohnungsbau** wird stark nachgefragt. Alle **Fördermittel** des Jahres 2025 sind bereits konkret ...

SZ
<https://www.stuttgarter-zeitung.de> > inhalt.landesfoerderung-mittel-fuer-sozialen-wohnungsbau-sind-landesfoerderung-mittel-fuer-sozialen-wohnungsbau-sind-ausgeschöpft
Landesförderung: Mittel für sozialen Wohnungsbau sind ausgeschöpft
 24.06.2024 ... Landesförderung Mittel für **sozialen Wohnungsbau** sind **ausgeschöpft** ... Der Topf ist leer: Die vorgesehenen 580 Millionen Euro können in diesem Jahr ...

BR
<https://www.br.de> > nachrichten > bayern > stopp-bei-bezahlbarem-wohnraum-foerdertöpfe-sind-leer
Stopp bei bezahlbarem Wohnraum: Fördertöpfe sind leer | BR24
 15.04.2025 ... Der **soziale Wohnungsbau** ist Aufgabe der Länder und am Ende Pflichtaufgabe der Städte und Gemeinden. Eigentlich lässt sich der Freistaat die ...

5. „Fast Lane“ nötig: Wohnungsbau muss überragendes öffentliches Interesse werden

„Fast-Lane“ für den Wohnungsbau notwendig

So kann das Menschenrecht auf Wohnen für alle erfüllt werden!

- **Problem:** Wohnraumkrise ist in der ganzen EU zu einer grundlegenden sozioökonomischen Herausforderung angewachsen
 - **Ziel:** mehr, preiswerter, schneller Bauen
 - **Vorbild:** befristeter, aber mehrfach verlängerter Abwägungsvorrang für den beschleunigten Ausbau erneuerbarer Energien in Artikel 3 der Verordnung (EU) 2022/2577 des Rates vom 22. Dezember 2022 („EU-Notfallverordnung“)
 - **Wirkung:** in Genehmigungs- und Planungsverfahren erhält das Interesse am bezahlbaren Wohnraum in akuten Mangelsituationen gegenüber anderen Einzelinteressen/rechtlichen Belangen Vorrang
- Lösung etwaiger Zielkonflikte mit Naturschutz- oder Denkmalschutzbelangen

„Fast-Lane“ für den Wohnungsbau notwendig

So kann das Menschenrecht auf Wohnen für alle erfüllt werden!

LÖSUNGSVORSCHLAG:

- Übertragung der **EU-Notfallverordnung** vom Ausbau erneuerbarer Energie auf bezahlbaren Wohnungsbau gegen die Wohnungsnot in der EU, denn zahlreiche Einzelgesetze für Wohnungsbau-Turbo können nicht schnell genug angepasst werden
- Etablierung eines **überwiegenden öffentlichen Interesses**: beschleunigte Planungs- und Genehmigungsverfahren, Eingeschränkte Einwendungen, befristete Geltung, unmittelbare Wirkung in den Mitgliedstaaten

„Fast-Lane“ für den Wohnungsbau notwendig

So kann das Menschenrecht auf Wohnen für alle erfüllt werden!

weitreichende Konsequenzen sorgfältig abwägen:

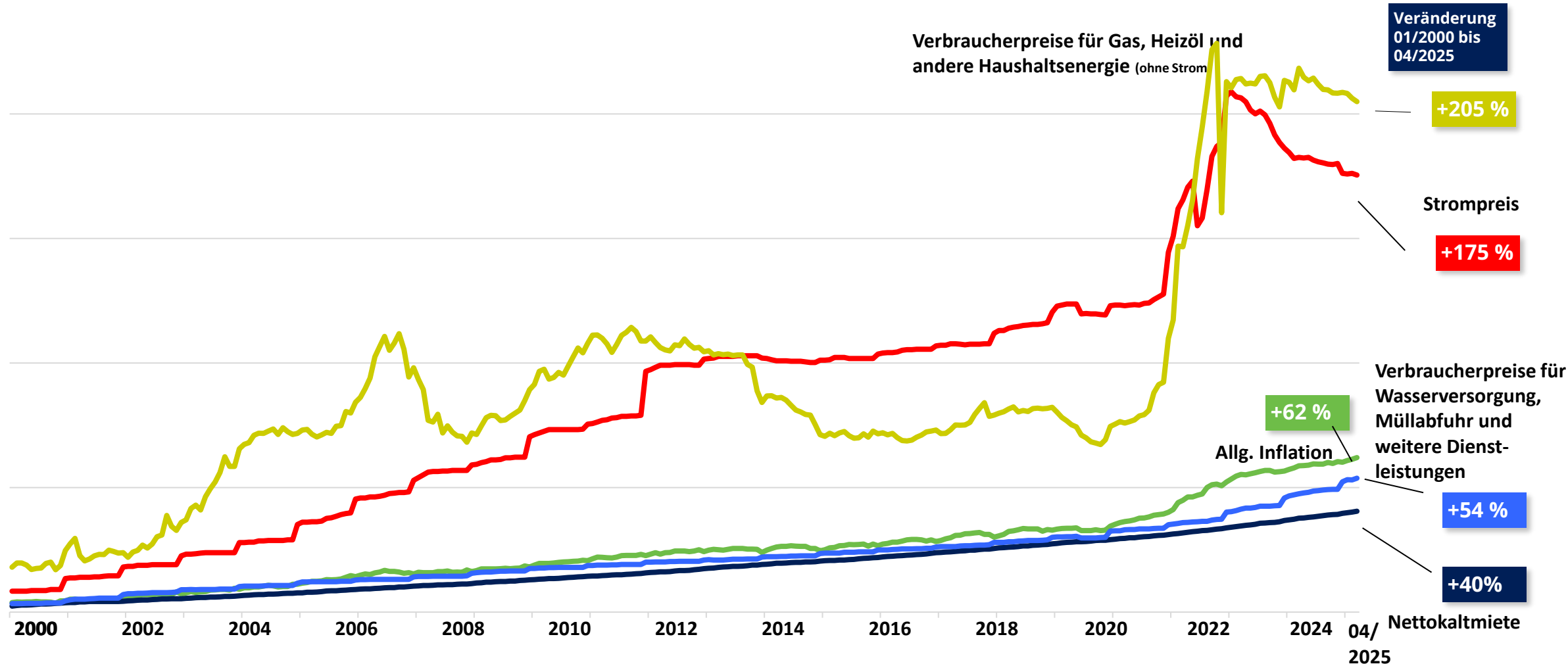
- Definition klarer Kriterien: welche **Arten von Wohnraum** (z.B. sozialer Wohnungsbau, bezahlbarer Wohnraum) unter den Vorrang fallen und in **welchen Gebieten** dieser gelten soll, um soziale Ungerechtigkeiten zu vermeiden
 - Definition klarer Kriterien: wann und unter welchen Bedingungen das öffentliche Interesse an der **Schaffung von Wohnraum** das öffentliche Interesse an anderen Schutzgütern **überwiegt**
 - Befristete Regelung, um mit dem **Verfassungsrecht** in Einklang gebracht zu werden
- erfordert **politischen Konsens**, dass Wohnraumversorgung ebenso systemkritisch ist wie die Energiewende; Menschenrecht auf Wohnen bietet ethischen Rahmen
- **legislativer Mut** zur temporären Normenlockerung notwendig – ohne ökologische und soziale Mindeststandards aufzugeben

6. Verbraucherpreis- und Mietentwicklung: steigende Betriebskosten verteuern das Wohnen

Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte

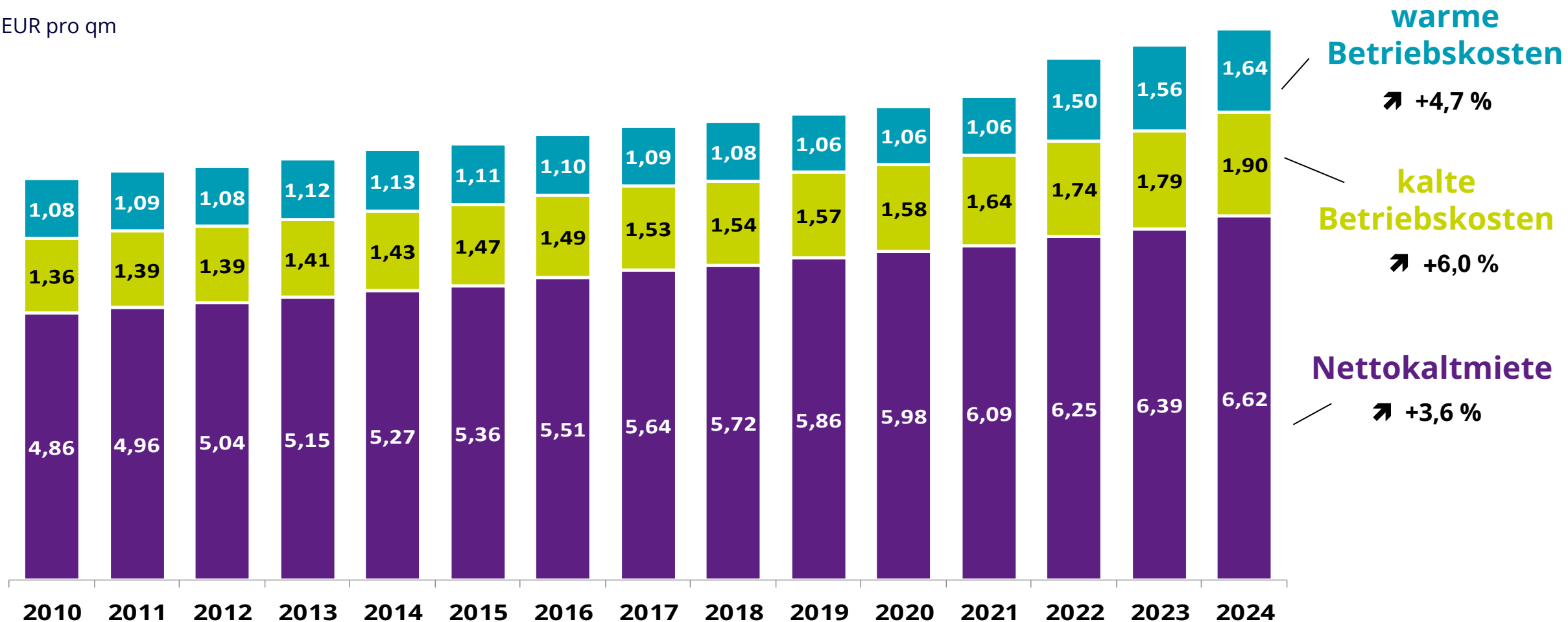
Index Januar 2000 = 100;



Nettokaltmiete und Vorauszahlungen für warme und kalte Betriebskosten

bei Unternehmen im GdW 2010 – 2024

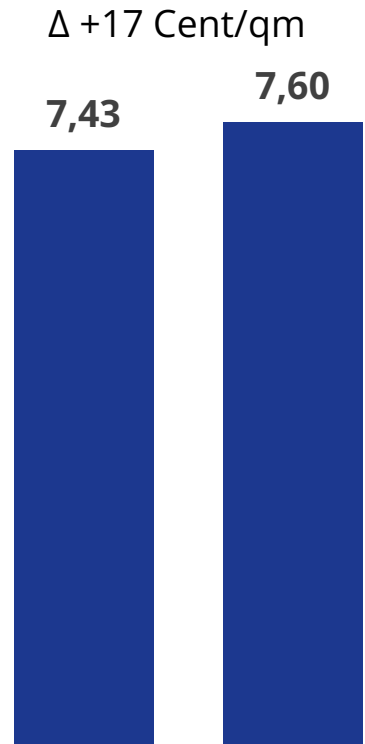
EUR pro qm



Mietentwicklung im Bestand bundesweit 2024 im Vergleich zu den Unternehmen des GdW

Durchschnittsmiete bundesweit (Zensus)

in Euro/qm

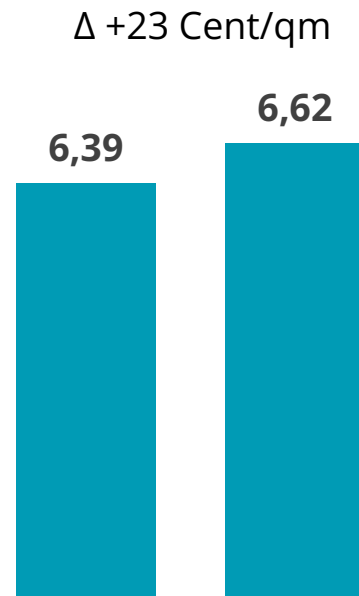


2023 2024

GdW Unternehmen

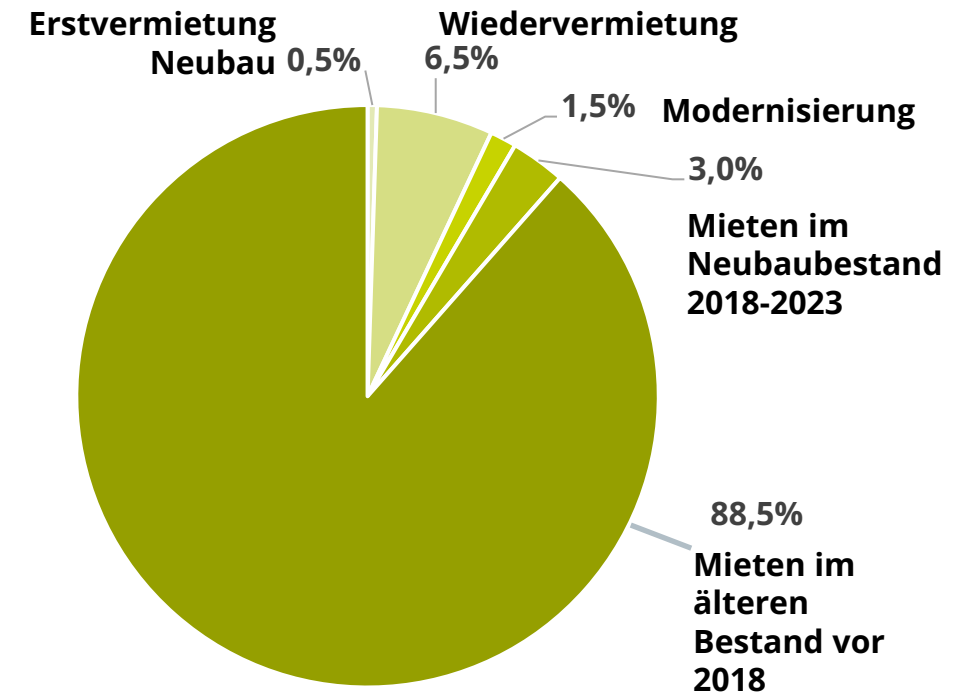


knapp 1 Euro Mietvorteil beim GdW



2023 2024

GdW-Durchschnittsmiete setzt sich zusammen aus:



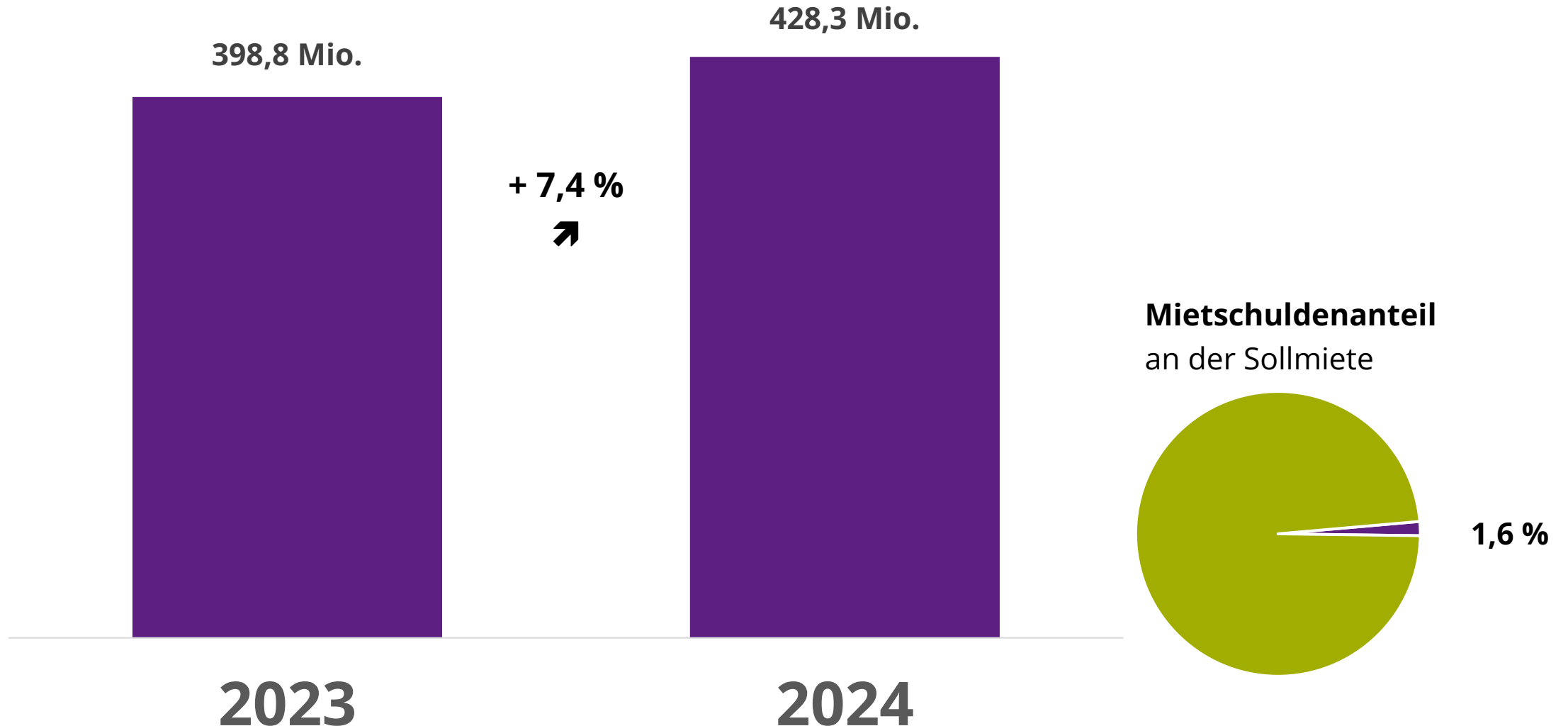
Erst- und Wiedervermietungsrenten 2024:

14 größte Städte Deutschlands, Onlineportale und GdW Neuvermietungen im Vergleich

	Online Portale Euro/qm	GdW Euro/qm	Differenz in %		Online Portale Euro/qm	GdW Euro/qm	Differenz in %	
Berlin	17,64	9,40	-47%		Leipzig	9,66	7,70	-20%
Hamburg	14,64	9,53	-35%		Dortmund	9,27	8,06	-13%
München	21,88	12,89	-41%		Essen	8,67	8,12	-6%
Köln	14,15	10,48	-26%		Bremen	10,68	8,08	-24%
Frankfurt am Main	16,19	12,08	-25%		Dresden	8,68	7,60	-12%
Stuttgart	15,40	11,56	-25%		Nürnberg	11,60	10,43	-10%
Düsseldorf	12,99	10,43	-20%		Duisburg	7,64	7,54	-1%

Mietschulden bei den Unternehmen im GdW

in Mio. Euro

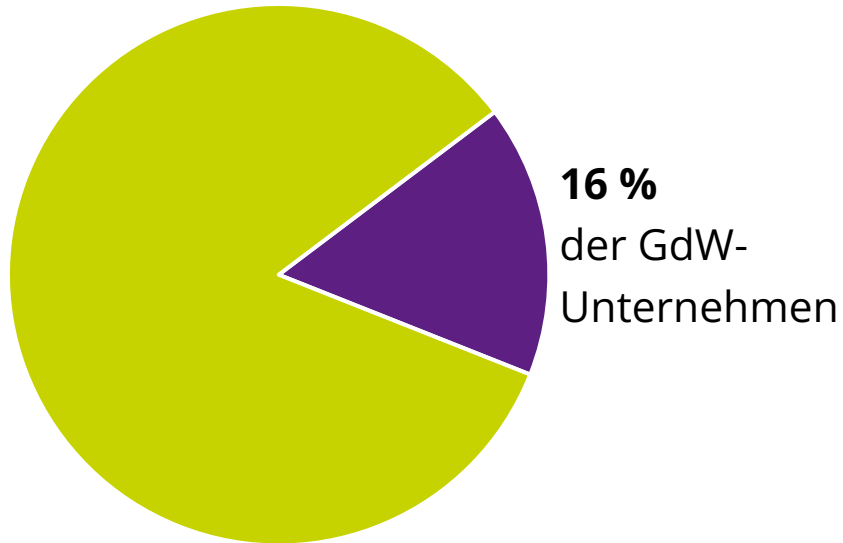


7. Der Weg zu bezahlbarem Neubau: verlässliche EH-55-Förderung dringend notwendig

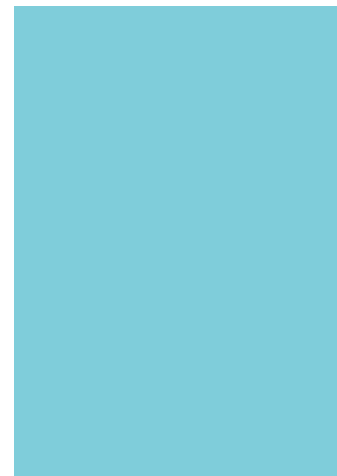
Effekt einer Wiederauflage der EH 55 Förderung bei den vom GdW vertretenen Unternehmen

Anteil der befragten Unternehmen mit baureifer Planung, aber es fehlen die geeigneten Fördermittel

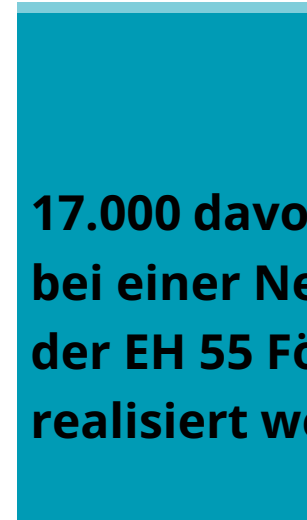
Hochgerechnet auf die gesamte Immobilienwirtschaft müssten durch eine erneute EH 55-Förderung somit schätzungsweise **51.000 WE im Geschosswohnungsbau** unmittelbar mobilisierbar sein



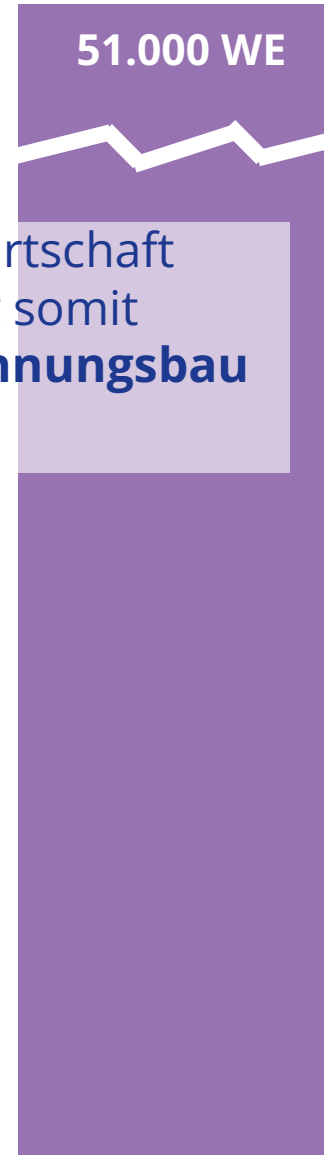
Dies betrifft bei diesen Unternehmen **17.300 Wohneinheiten**



bei 1.900 davon droht die Baugenehmigung zu erlöschen



17.000 davon könnten bei einer Neuaufnahme der EH 55 Förderung realisiert werden



Notwendige Haushaltsmittel für die Wiederbelebung der EH55-Förderung

		Unternehmen GdW (17.000 WE)	Wohnungsbau gesamt (51.000 WE)
Kosten Zuschuss	Euro	331.500.000	994.500.000
Zinssubvention über 10 Jahre (2,75 %)	Euro	173.559.375	520.678.125
Summe Förderaufwand	Euro	505.059.375	1.515.178.125
Total	Mrd. Euro	0,5	1,5
Euro pro Wohneinheit	Euro	29.709	29.709
Euro pro qm Wohnfläche (Ø 75 qm)	Euro	396	396

Originaltöne aus den Unternehmen zur Förderlücke seit Abschaffung der EH55-Förderung

„Es geht hier um den ersten von drei Bauabschnitten eines Quartiers, das im Jahr 2022 zurückgestellt wurde. Die Genehmigungen laufen jetzt aus. Es sollten hier drei Gebäude entstehen, eins davon mit öffentlicher Förderung, die anderen beiden mit den 22 WE freifinanziert. Durch die hohen Zinsen und den Wegfall der EH 55 Förderung lassen sich diese freifinanzierten WEs nicht bauen.“

„Eine zukünftige Förderung darf nicht nur temporären Bestand haben sondern muss nachhaltig, dauerhaft und planbar sein. Der EH 55-Standard darf ebenfalls nicht zeitlich befristet sein, sonst geraten wir in eine wohnungsbauliche "Schieflage". Es muss mal gut sein mit immer neuen energetischen Ansprüchen, die nur die Mieten der breiten Bevölkerungsschichten stetig teurer machen.“

„Durch den Wegfall der EH 55 - Förderung wurde weitere mögliche Neubaumaßnahmen "auf Eis gelegt", da unwirtschaftlich. Es betrifft etwa 100 WE.“

„Der Förderstopp hat uns sehr viel Geld gekostet. Diese Kosten sind uns vom Gesetzgeber nicht erstattet worden, sondern vollständig zu unseren Lasten geworden. Das Vertrauen - Bauen mit Fördermittel - ist völlig zerstört worden. Wir haben unsere Planungen geändert und werden aktuell nicht bauen.“

„Die verbliebenen Förderprogramme - insbesondere mit der Anforderung einer qualifizierten Zertifizierung nach QNG sind extrem Bürokratisch und die Mehrkosten werden durch den höheren Kreditrahmen bei weitem nicht abgedeckt“

Neuausrichtung der Wohnungsbau-Förderung notwendig

Ziel: Bezahlbarer Wohnungsneubau zu Mieten von 9-12 Euro/qm

- **Zielgruppe:** übergroße **Mehrheit der Gesellschaft** mit niedrigen/mittleren Einkommen, aber oberhalb der Grenze der sozialen Wohnraumförderung
 - **Umsetzung bislang:** KNN-Programm (seit Okt. 2024), 2 Mrd. Euro für 2 Jahre, Zinssubventionierung
 - **große Schwächen:** auch Nichtwohngebäude förderfähig → weniger Mittel für Wohnungsbau; keine Mietenbegrenzung; Modalitäten zur strikten Baukostenobergrenze im Antragsprozedere nicht praktikabel; erhöhte energetische Anforderungen; nicht kompatibel mit Länder-Wohnraumförderprogrammen
- **KNN-Programm zu komplex und damit nicht praxistauglich, wird nicht in Anspruch genommen**

Neuausrichtung der Wohnungsbau-Förderung notwendig

Ziel: Bezahlbarer Wohnungsneubau zu Mieten von 9-12 Euro/qm

LÖSUNGSVORSCHLÄGE:

→ KFN-Förderung in angepasstes KNN-Programm integrieren

→ Anpassungen im KNN-Programm notwendig:

- **Mieten** auf max. 12 Euro/qm **begrenzen**
- **Zinssubventionierung** deutlich **erhöhen**
- **Baukostenobergrenze** an realistische Kosten **anpassen**, transparent machen
- **Kompatibilität** mit Programmen der sozialen Wohnraumförderung der Länder (Wohnflächen, Grundrisse, Barrierefreiheit) **herstellen**

→ *Falls keine Anpassung der Förderbedingungen erfolgt:* KNN-Haushaltsmittel zweckgebunden an Länder geben, für 3. Weg der sozialen Wohnraumförderung

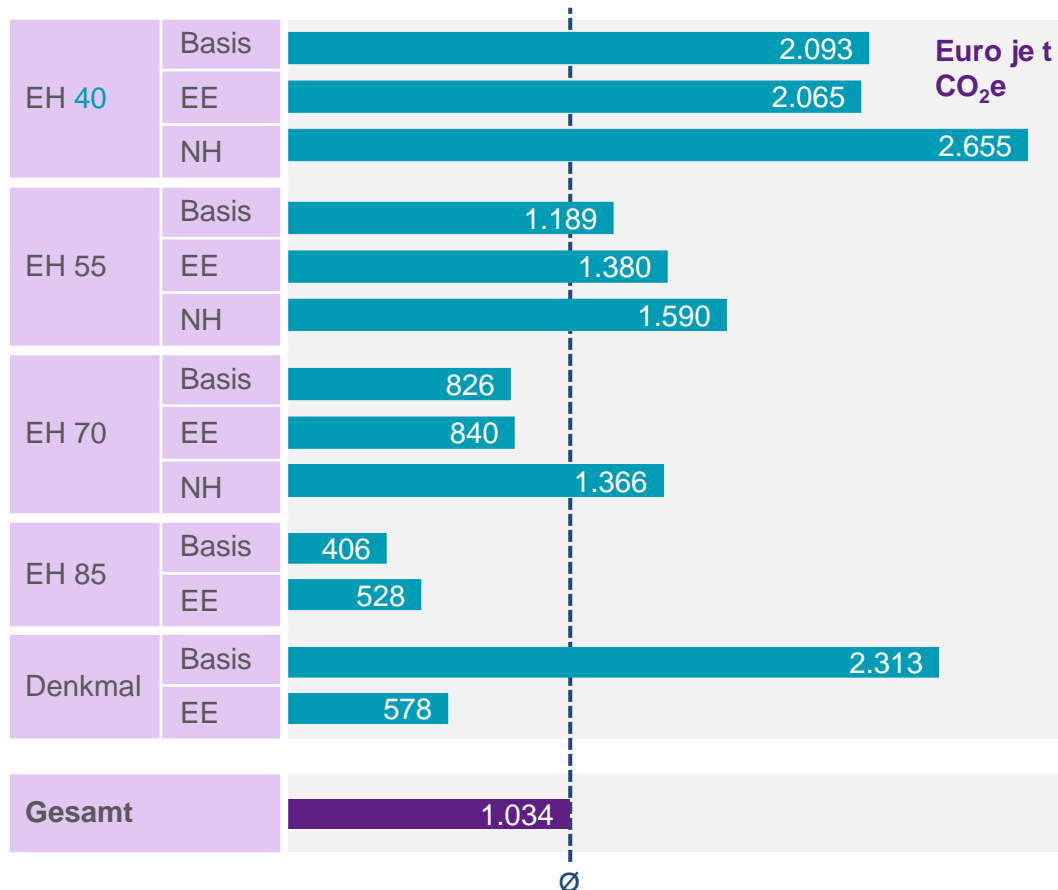


8. Der Weg zu bezahlbarem Klimaschutz im Bestand: Fokus auf CO₂-Reduktion

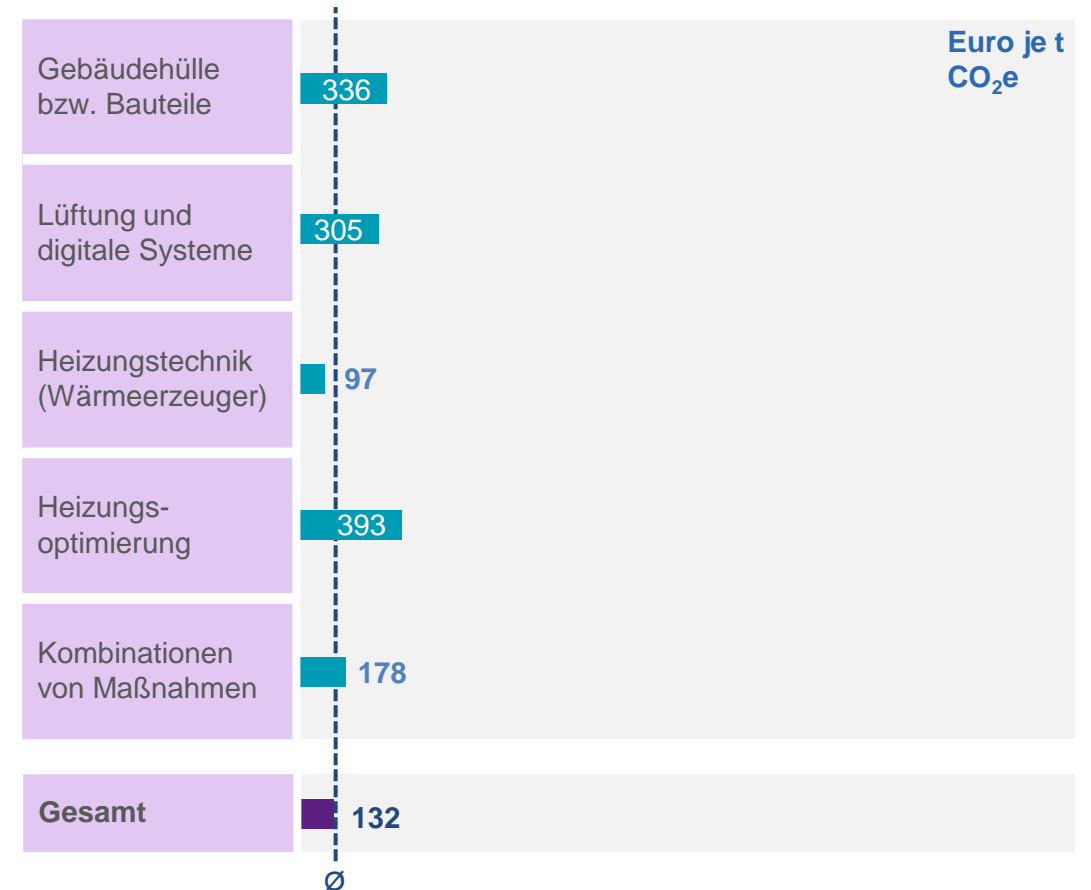
Fördereffizienz - eingesetzte Fördermittel je eingesparter Tonne CO₂e

Sanierungen gemäß BEG WG (Effizienzhäuser) und BEG EM (Einzelmaßnahmen)

Effizienzhäuser



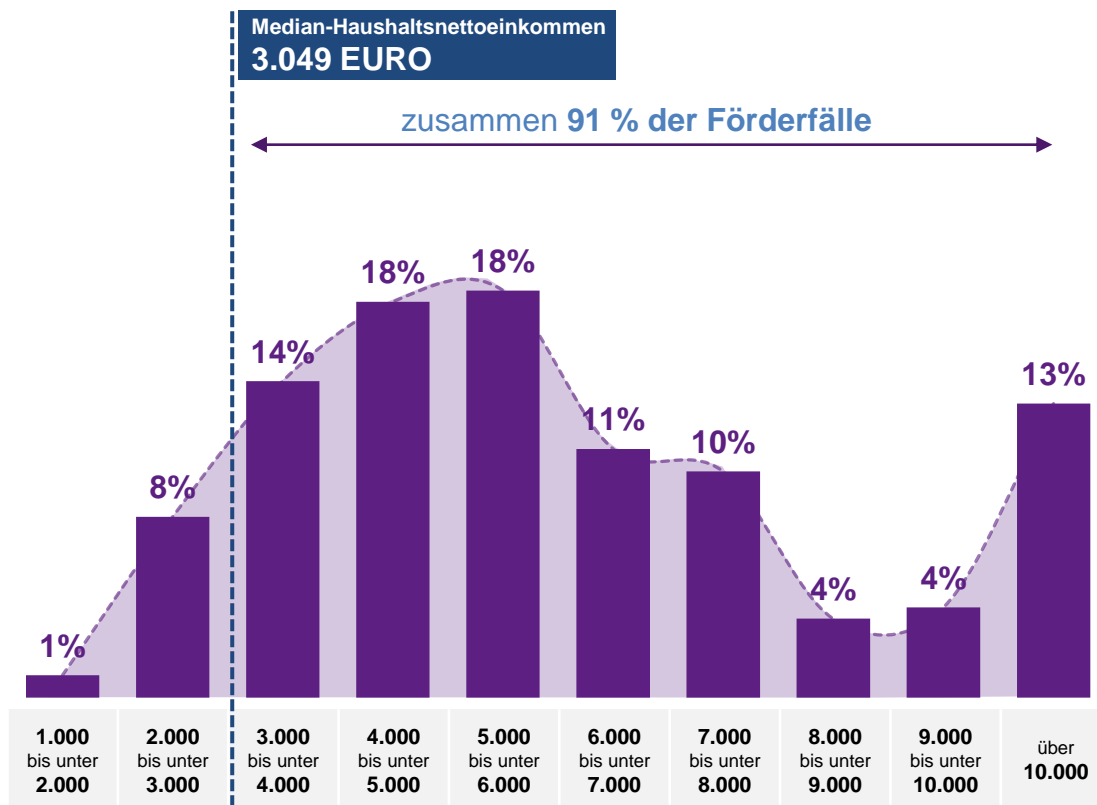
Einzelmaßnahmen



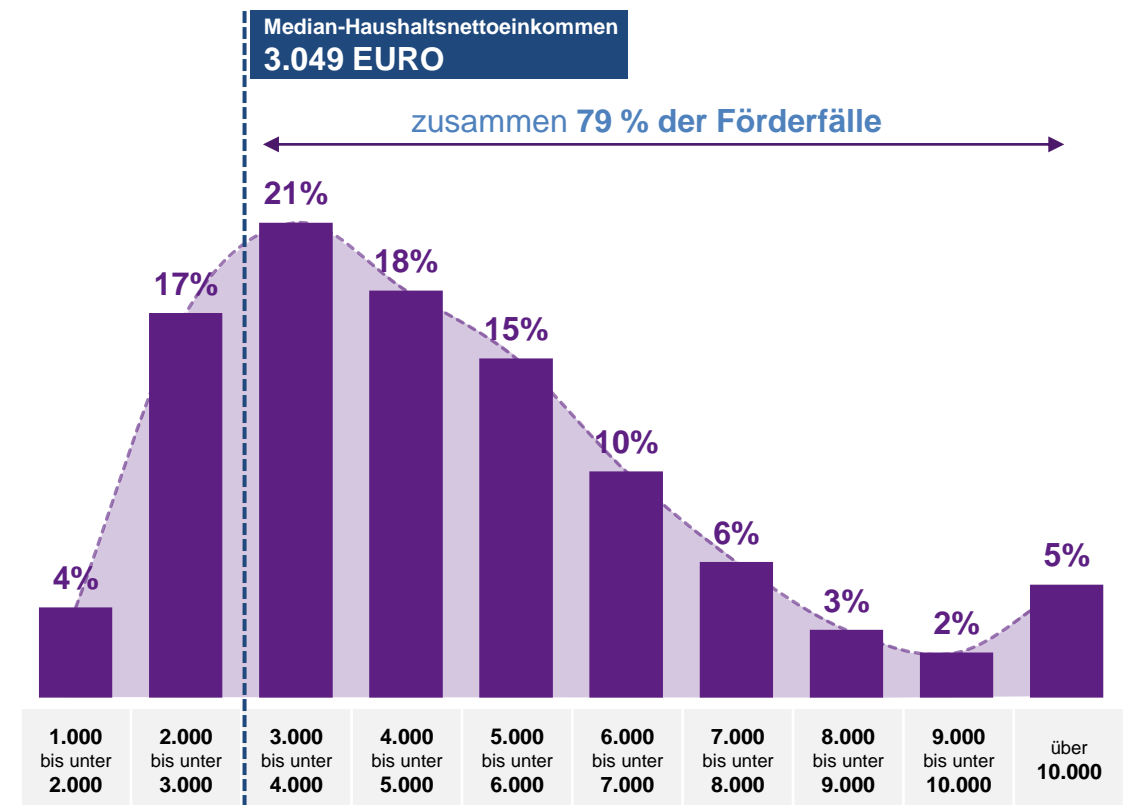
Zuwendungsempfänger beim BEG eher wohlhabend

Förderprogramm BEG Teilprogramme – monatliches Nettohaushaltseinkommen

Effizienzhäuser



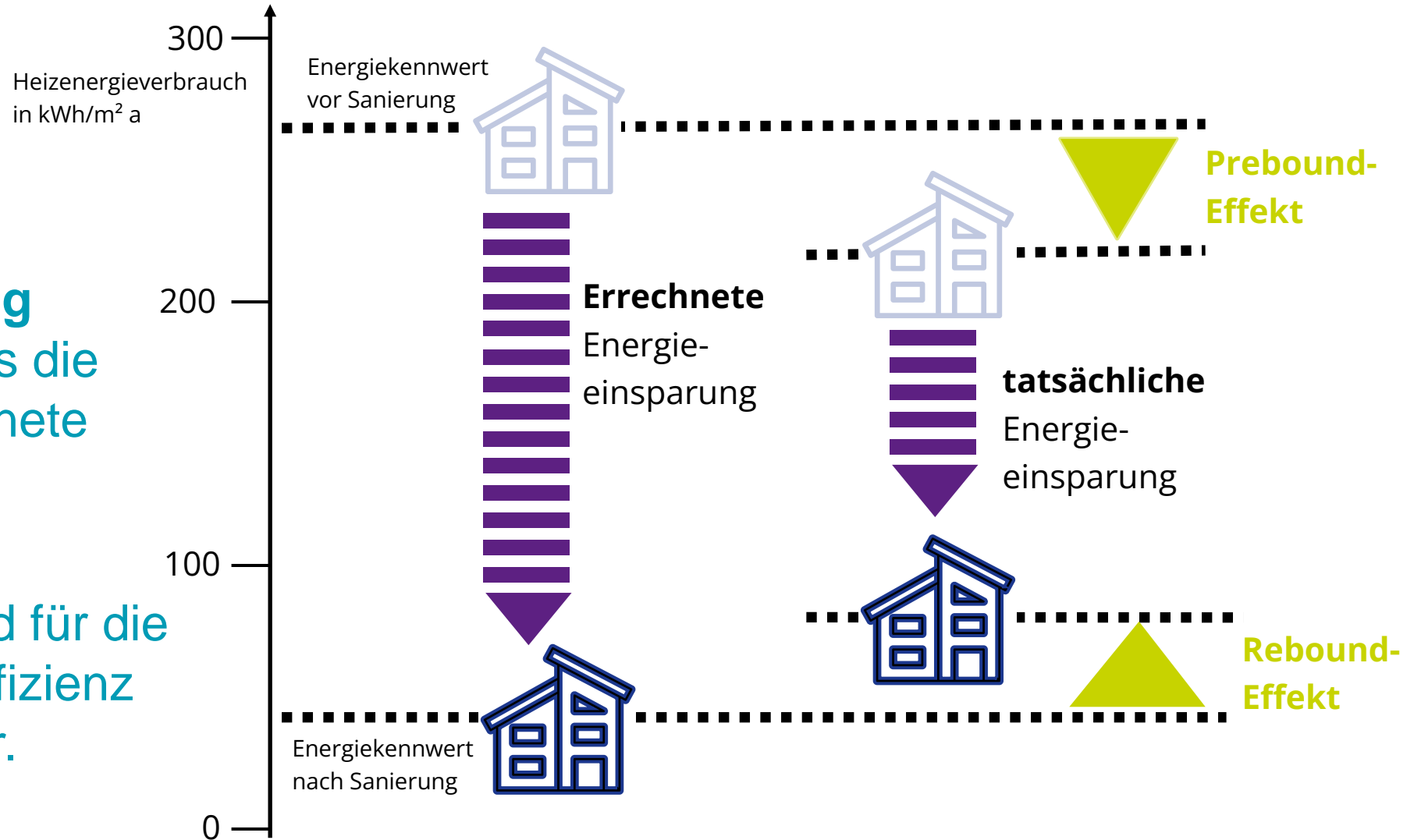
Einzelmaßnahmen



Gap zwischen berechneter und gemessener Energieeinsparung

Die tatsächliche Energieeinsparung ist 38 % kleiner als die theoretisch berechnete Einsparung

Ein wichtiger Grund für die schlechte Fördereffizienz der Effizienzhäuser.



Investitionen CO₂-Reduktion im Gebäudebestand

Notwendige Investitionen in den Wohngebäudebestand bis 2045

Stand 2025 (Sanierungsrate Ø 0,7 % p.a., GEG-Bestand mit dem Fokus auf Energieeffizienz)



Praxispfad (Sanierungsrate Ø 1,4 % p.a., Leitstandard: GEG-Bestand mit dem Fokus auf Niedertemperaturfähigkeit)

96 Mrd. € p.a.

≙ bis 2045
ca. 1,92 Billionen

Überoptimierungspfad (Sanierungsrate Ø 2,1 % p.a., Leitstandard: Effizienzhaus 55 mit dem Fokus auf hohe Energieeffizienz)

263 Mrd. € p.a.

≙ bis 2045
ca. 5,26 Billionen
€

+ **Generationsgerechte Anpassungen** des Wohngebäudebestands: 6 - 12 Mrd. € p.a.

+ **Abbau Überbelegung/Zukunftsgerechte Anpassung** im Wohngebäudebestand: 30 - 50 Mrd. € p.a.

+ **Instandhaltung und sonstige Modernisierung** (Wohnwertverbesserung): 150 - 200 Mrd. € p.a.

→ **6 oder 10 Billionen bis 2045**

Neuer, praktikabler Ansatz: Praxispfad CO₂-Reduktion

Fokus auf CO₂, nicht nur auf Dämm-Standards

Vorteile:

- ✓ schnelle **CO₂-Reduktion** durch erneuerbare Wärme
- ✓ **geringinvestive Maßnahmen** statt Komplettsanierung
- ✓ bezahlbare Mieten, **sozial verträgliche** Umsetzung
- ✓ **Flotten- & Quartierslösungen** statt Einzelgebäude
- ✓ Kreislaufwirtschaft & **Lebenszyklus**-Betrachtung

Ergebnis:

- **60 % weniger Investitionsbedarf** bis 2045
- deutlich **geringerer Förderbedarf**
- **niedrigere CO₂-Vermeidungskosten: 941 €/t** (statt 2.578 €/t)



Kostenvergleich Initiative Praxispfad vs. bisherige Strategie des absoluten Vorrangs für Energieeffizienz

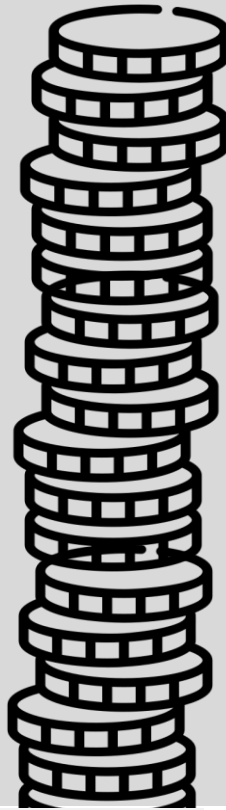
VORRANG ENERGIEEFFIZIENZ

263 Milliarden Euro

jährliche Investitionen für
energetische Sanierungen

50 Milliarden Euro

Öffentlicher
Förderbedarf



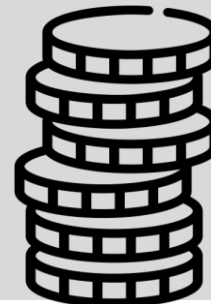
INITIATIVE PRAXISPFAD

96 Milliarden Euro

jährliche Investitionen für
energetische Sanierungen

18 Milliarden Euro

Öffentlicher
Förderbedarf



Neuausrichtung der Bestandsförderung notwendig

Bundesförderung energieeffiziente Gebäude (BEG)

- **große Schwächen:** nicht langfristig verlässlich angelegt, häufig kurzfristig eingestellt/gekürzt/verändert; Förderung von Effizienzhäusern aus Klimaschutzsicht ineffizient
 - **zu hohe Kosten** für zu geringe Wirkung, nicht finanzierbar
 - 85 % der Zuwendungsempfänger private Haushalte, davon **91 % mit überdurchschnittlichem Haushaltseinkommen**
 - tatsächliche **Endenergieeinsparung 38 % kleiner** als berechnet

Neuausrichtung der Bestandsförderung notwendig

Bundesförderung energieeffiziente Gebäude (BEG)



LÖSUNGSVORSCHLAG:

- Förderung **langfristig** gestalten (mind. 10 Jahre); Boni planbar degressiv gestalten; BEG-Förderung **gesetzlich regeln** (wie laut KoaV für Bundesförd. effiziente Wärmenetze geplant)
- Förderung auf das **Programm Einzelmaßnahmen** (BEG EM) konzentrieren
- Umfang förderfähiger Maßnahmen fortführen, Bonus für Worst-Performing-Buildings (25 % energetisch schlechteste Gebäude) und für serielle Sanierung belassen
- Förderung stark auf die **untere Hälfte der Einkommen** ausrichten → **vermietete Wohnungen**
- bisherige Mittel für Effizienzhäuser nach BEG Wohngebäude (WG) für einen **Sozial-Bonus** und einen **Klimageschwindigkeits-Bonus** für Einzelmaßnahmen bei vermieteten Whg. verwenden
- keine Lebenszyklusberechnungen notwendig (über einem bestimmten Dämmlevel steigen die Emissionen im Lebenszyklus an)
- Mindestanforderungen an die Dämmung von Bauteilen in der BEG EM entsprechend nachlassen
- Förderung für Steuerung/Energiemanagement auf 30 % Zuschuss anheben