

Nr. 19/25 vom 23.06.2025

Zeichenzahl: 5.961

Abrufbar unter: gdw.de

Wohnungsbau braucht „Fast Lane“: GdW fordert überragendes öffentliches Interesse für neuen bezahlbaren Wohnraum

Berlin – Die sozial orientierte Wohnungswirtschaft fordert eine politische und regulatorische Kehrtwende im Umgang mit dem Wohnungsbau. „Bezahlbarer Wohnraum muss endlich denselben Stellenwert wie die Energiewende erhalten – wir brauchen eine Fast Lane für den Wohnungsbau“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich der Jahrespressekonferenz seines Verbandes.

Die rund 3.0000 sozial orientierten Wohnungsunternehmen im GdW kommen angesichts schlechter Rahmenbedingungen für Neubau und Sanierung sowie eines mangelhaften Finanzierungsumfeldes immer stärker unter Druck: So investierten die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen 2024 rund 19,7 Mrd. Euro und damit nur leicht mehr (1,7 Prozent) als im Vorjahr. Doch während die Investitionen in den Bestand um 8,5 Prozent stiegen, sanken die Mittel für den Neubau das dritte Jahr in Folge – 560 Mio. Euro weniger als 2023. Für 2025 wird ein Einbruch der Neubauinvestitionen um fast 20 Prozent auf nur noch 6,4 Mrd. Euro erwartet. Insgesamt werden die Gesamtinvestitionen der Unternehmen voraussichtlich auf 17,6 Mrd. Euro zurückgehen.

„Selbst bei genehmigten Projekten haben viele Unternehmen den Rückzug angetreten – weil die Kosten nicht mehr darstellbar sind“, so Gedaschko. Die Ursachen sind klar: sehr hohe Baupreise und Zinsen, massive Auflagen und unzureichende Förderkulissen.

20 „Fast Lane“ statt Förderwirrwarr – Wohnungsbau muss Vorrang bekommen

Angesichts dieser Entwicklung schlägt der GdW eine Übertragung der EU-Notfallverordnung zur Energiewende auf den Wohnungsbau vor. „Was bei Windrädern möglich ist, muss auch beim Menschenrecht auf Wohnen gelten. Wir brauchen jetzt eine rechtliche Grundlage, um Bauverfahren für bezahlbaren Wohnraum drastisch zu beschleunigen – durch ein überragendes öffentliches Interesse“, betont Gedaschko.

Konkret bedeutet das: beschleunigte Planungs- und Genehmigungsverfahren, eingeschränkte Einwendungsmöglichkeiten und eine befristete Sonderregelung zur Priorisierung von Wohnraum in angespannten Märkten. Damit könnten Zielkonflikte etwa mit dem Natur- oder Denkmalschutz pragmatisch gelöst werden – ohne ökologische Mindeststandards aufzugeben.

30 Mietentwicklung moderat – Betriebskosten treiben Belastung

Trotz der angespannten Lage bleiben die Mieten bei den GdW-Unternehmen stabil: Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt 2024 bei 6,62 Euro pro Quadratmeter – fast einen

Euro unter dem Bundesdurchschnitt. Der Anstieg um 23 Cent (3,6 Prozent) bleibt moderat, vor allem im Vergleich zum Anstieg der sonstigen Kosten rund ums Wohnen.

Problematisch sind insbesondere die Betriebskosten: Die warmen Betriebskosten stiegen 2024 um knapp 5 Prozent auf 1,64 Euro pro Quadratmeter, die kalten sogar um 6 Prozent auf 1,90 Euro pro Quadratmeter. Insgesamt verteuerte sich das Wohnen allein durch Energiekosten seit Kriegsbeginn 2022 um bis zu 438 Euro pro Jahr.

40 **Sozialwohnungen weiter auf dem Rückzug**

Der Bestand an Sozialwohnungen geht bundesweit weiter zurück – trotz gestiegener Zahlen im geförderten Neubau. 2024 wurden rund 27.000 neue Sozialwohnungen errichtet – ein Plus von 17 Prozent. Dennoch sank der Gesamtbestand erneut, weil deutlich mehr Wohnungen aus der Bindung fielen. Bei den GdW-Unternehmen liegt der Sozialwohnungsbestand 2024 rund 1,2 Millionen Einheiten unter dem Stand von 2002.

EH-55-Förderung: 51.000 Wohnungen könnten sofort starten

Ein zentrales Instrument zur Reaktivierung des Neubaus sieht der GdW in der Wiederauflage der Förderung für Effizienzhäuser 55 (EH55). Nach einer Verbandsumfrage könnten allein durch eine solche Förderung bei den GdW-Mitgliedern kurzfristig 17.000 Wohnungen realisiert werden, für die Planungen zuletzt häufig aufgrund der zu schlechten Finanzierungsbedingungen in der Schublade gelandet sind. Hochgerechnet auf den gesamten Wohnungsbau wären es sogar bis zu 51.000 Wohneinheiten.

Der erforderliche Förderaufwand: rund 1,5 Milliarden Euro – für Zuschüsse und Zinsverbilligungen über zehn Jahre. „Ein überschaubarer Betrag für eine enorme Wirkung. Statt mit immer neuen Auflagen den Neubau zu strangulieren, sollte die Politik bestehende Standards fördern – verlässlich, planbar und unbürokratisch“, sagt GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Warnung vor Mietrechtsverschärfung: Neubau droht Zusammenbruch

Mit großer Sorge sieht der GdW aktuelle politische Diskussionen zur Ausweitung der Mietpreisbremse auf Neubauten bis Baujahr 2019. „Das wäre ein Neubau-Killer. Wer jetzt zusätzlich Regulierung für Wohnungen plant, die gerade noch wirtschaftlich darstellbar sind, treibt die Branche vollends in die Knie“, warnt Gedaschko.

Klimaschutz im Bestand: Förderung effizient ausrichten

Zudem fordert der GdW eine Neuausrichtung der Förderung für Klimaschutz im Bestand. Studien zeigen: Während die Sanierung zum Effizienzhaus bis zu 1.034 Euro pro eingesparter Tonne CO₂ kostet, liegt der Wert bei Einzelmaßnahmen bei nur 132 Euro – bei Heizungstausch sogar bei 97 Euro. Die Förderung müsse daher gezielt auf Maßnahmen mit hohem CO₂-Minderungspotenzial konzentriert werden – und auf vermietete Wohnungen, denn Mieter gehören überwiegend zur unteren Einkommenshälfte.

70 „Wohnen darf kein Luxusgut werden“, so Gedaschko. „Deshalb brauchen wir eine neue Balance aus Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit und Sozialverträglichkeit. Wer das Wohnen klimaneutral machen will, muss dafür sorgen, dass es auch bezahlbar bleibt.“

Ohne Mut zur Reform keine Lösung der Wohnungsfrage

Der GdW fordert die Bundesregierung auf, die Prioritäten klar zu setzen: „Wir brauchen eine kluge Kombination aus regulatorischer Entschlackung, zielgerichteter Förderung und realistischen Anforderungen. Das Menschenrecht auf Wohnen ist kein politisches Luxusprojekt, sondern existenzielle Notwendigkeit – für Millionen Menschen und für den sozialen Zusammenhalt unserer Gesellschaft“, so GdW-Präsident Axel Gedaschko.

80 Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.