

Pressemitteilung



Nr. 44/19 vom 16.07.2019

Sperrfrist: keine

Anzahl der Anschläge: 6.106

Abrufbar unter: www.gdw.de

Hindernisse beim Wohnungsbau aus dem Weg räumen – sinkende Baugenehmigungszahlen zeigen Missstände auf

- **Wohnungswirtschaft sendet Alarmzeichen – Bedingungen für bezahlbaren Wohnungsbau immer noch zu schlecht**

10 **Berlin** – "Der bürokratische Hindernislauf beim Wohnungsbau in Deutschland sorgt dafür, dass bei Weitem nicht genügend bezahlbare Wohnungen entstehen. Das belegt der erneute Rückgang der Baugenehmigungszahlen. Es ist mehr als überfällig, dass die vielen Stolpersteine beim Bauen endlich aus dem Weg geräumt werden" erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. Nach den neuesten Zahlen des Statistischen Bundesamtes wurde von Januar bis Mai 2019 in Deutschland der Bau von insgesamt 136.300 Wohnungen genehmigt, 2,4 Prozent weniger als im entsprechenden Vorjahreszeitraum und bei den genehmigten Mehrfamilienhäusern sogar 4,1 Prozent weniger. Um die Missstände beim Wohnungsbau zu beheben, müssten insbesondere das Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz zügig umgesetzt sowie dauerhafte steuerliche Verbesserungen für den Wohnungsbau geschaffen werden. "Die Branche benötigt eine aktive und vorausschauende Liegenschafts- und Bodenpolitik der Städte und Kommunen", sagte Gedaschko. Zudem müssten die Ergebnisse der Bauland- und der Baukostensenkungskommission rasch in die Tat umgesetzt werden.

20 *Wie sich die Bau-Hindernisse sowie anhaltende ideologische Diskussionen um immer weitere Regulierungen bereits jetzt auf die Investitionstätigkeit in der Wohnungswirtschaft auswirken, zeigen auch die Zahlen aus der neuen GdW-Jahresstatistik. Die Investitionszahlen bleiben deutlich hinter den Erwartungen zurück:*

30 Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2018 rund 16,9 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind 2 Mrd. Euro und damit 13,4 Prozent mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rund 46 Mio. Euro täglich in den Wohnungsneubau und in die bereits bestehenden Wohnungen in Deutschland. Trotz des weiterhin stabilen Aufschwungs bleiben die Investitionszahlen aber deutlich hinter den Erwartungen zurück. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2018 mit einem Anstieg von über 18 Prozent und einem deutlichen Überspringen der 17-Mrd.-Euro-Marke gerechnet.

Der Aufschwung bei den Investitionen wird durch das Rekordhoch beim Wohnungsneubau getragen. Die GdW-Unternehmen investierten 2018 rd. 7,5 Mrd. Euro in den Bau von Wohnungen. Das sind 18,7 Prozent und damit rund 1,19 Mrd. Euro mehr als im Vorjahr.

"Hier gibt es jedoch ein Alarmzeichen: Die tatsächliche Neubautätigkeit hinkt den Erwartungen der Unternehmen hinterher. Denn im letzten Jahr prognostizierten sie noch eine Ausweitung der Neubauinvestitionen für das Jahr 2018 um rund 27 Prozent. In der Realität waren es dann 8 Prozentpunkte weniger. In Wohneinheiten ausgedrückt sind dies 1.700 Wohnungen weniger als ursprünglich geplant", erläuterte GdW-Präsident Axel Gedaschko.

40 **Tabelle:** Investitionen bei den Unternehmen des GdW (in Mio. Euro)

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2015	11.907	7.973	3.934

2016	13.825	9.854	3.970
2017	14.927	10.560	4.367
2018	16.933	11.560	5.374
2019	18.833	12.690	6.143

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Warum die Unternehmen weniger bauen als bisher geplant, hat verschiedene Gründe:

Es fehlt an Grundstücken. Und wenn kommunale Grundstücke für den Wohnungsbau vorhanden sind, werden sie häufig zum Höchstpreisgebot abgegeben. In vielen Städten ist das Neubauklima in der Bevölkerung eher negativ. Die Auslastung der Baubetriebe ist auf Höchstniveau und damit auch die Preise. Zudem treibt eine steigende Normen- und Standardflut die Baukosten.

Investitionen in die Zukunft des Wohnens: 9,4 Mrd. Euro fließen in die Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung der Gebäude

50 Mit 9,4 Mrd. Euro flossen im Jahr 2018 rund 55 Prozent der Gesamtinvestitionen in die Bestandsentwicklung der Gebäude. Mit diesem Geld haben die Unternehmen Wohnungen und Gebäude modernisiert, instandgesetzt und instandgehalten. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Anteil der Bestandsinvestitionen an den Gesamtinvestitionen erneut verringert. 2017 flossen noch 57 Prozent der Investitionen der GdW-Unternehmen in die Erhaltung und Modernisierung der Bestände. Dafür sind die Investitionen in den Neubau von Wohnungen erneut gestiegen. Knapp 45 Prozent der Gesamtinvestitionen flossen 2018 in dieses Segment. Im Jahr 2019 wird sich der Anteil der Neubauinvestitionen voraussichtlich weiter auf diesem hohen Niveau halten.

Ausblick auf das Jahr 2019: Wachstumsdynamik sinkt – Neubauinvestitionen steigen langsamer

60 Für dieses Jahr prognostiziert der GdW zwar einen weiteren Anstieg der Gesamtinvestitionen um rund 11,2 Prozent. Die Wachstumsdynamik geht allerdings zurück. "Wir rechnen damit, dass wir die 18-Mrd.-Euro-Marke deutlich knacken werden. Die Investitionen könnten bei rund 18,8 Mrd. Euro liegen", erklärte Axel Gedaschko. Dennoch bliebe dieser Anstieg um mehr als 2 Prozentpunkte hinter der Dynamik des Jahres 2018 zurück. Hier zeigt sich nun erstmals: "Dauernde Regulierungen und Deckelungen haben sehr wohl Auswirkungen auf die Investitionen in den Wohnungsmarkt – und zwar keine guten", erläuterte der GdW-Präsident.

70 Besonders kann man dies an den Neubauinvestitionen sehen. Hier wird sich der Anstieg im Jahr 2019 nach den Planzahlen der Wohnungsunternehmen fast halbieren und beträgt nur noch 10,7 Prozent. Im Vorjahr hatten die Unternehmen noch mit einem Plus von 27 Prozent geplant. "Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau sind schlecht: Zu teure Grundstücke, hohe Baupreise, Probleme mit den Baukapazitäten und eine fehlende Akzeptanz bei den Bürgern sorgen dafür, dass die Wohnungsunternehmen trotz aller Bemühungen in diesem Jahr deutlich zurückhaltender sein werden als im Vorjahr", so der GdW-Chef. Das hat zur Folge, dass immer weniger bezahlbare Wohnungen auch wirklich fertig gestellt werden und auf den Markt kommen."

Gleichwohl rechnen die Unternehmen mit einer Steigerung der Investitionen in den Wohnungsbestand um 11,6 Prozent auf voraussichtlich 10,5 Mrd. Euro.

Ausführliche Angaben zur neuen Jahresstatistik des GdW finden Sie [hier](#), die GdW-Positionen "Bezahlbares Wohnen jetzt – 20 Vorschläge zur kurzfristigen Umsetzung" [hier](#).

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.