

Pressemitteilung



Nr. 47/19 vom 25.07.2019

Sperrfrist: keine

Anzahl der Anschläge: 6.973

Abrufbar unter: www.gdw.de

Neubau in Deutschland: Wie viele Wohnungen werden gebaut? – Wo werden mehr Wohnungen gebraucht?

- **GdW-Unternehmen bauen rund 25.000 neue Wohnungen**

Berlin – Im Jahr 2018 haben die GdW-Unternehmen rund 25.000 neue Wohnungen fertig gestellt, wie Zahlen aus der neuen Jahresstatistik des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW zeigen. Das waren 4 Prozent mehr als im Vorjahr. Dieser Anstieg ist allerdings weit weniger hoch als im Jahr 2017. Damals wurden noch 19,4 Prozent mehr Wohnungen gebaut.

10 Trotz deutlich gestiegener Neubauinvestitionen konnten mit der um 18,7 Prozent höheren Investitionssumme schlussendlich nur rund 1.000 Wohnungen mehr als im Vorjahr erstellt werden. Damit spiegeln die Fertigstellungszahlen der GdW-Unternehmen die stark steigenden Baukosten wider.

Insgesamt haben die GdW-Unternehmen 2018 bundesweit rund 32 Prozent aller neuen Mietwohnungen gebaut. Für das Jahr 2019 planen die GdW-Unternehmen den Neubau von rund 35.000 Wohnungen. Das wäre ein Plus von mehr als 40 Prozent. Allerdings hängt diese Planzahl stark von den politischen Rahmenbedingungen ab. Denn auch in diesem Jahr konnten die Unternehmen die Planzahlen am Ende aufgrund der schlechten Bedingungen für den Wohnungsneubau nicht vollständig umsetzen.

20 "Die Schwerpunkte des Wohnungsneubaus der GdW-Unternehmen lagen im Jahr 2018 in den Verdichtungsräumen Berlin, Hamburg, Köln, München und Frankfurt am Main", erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. "Aber auch Stuttgart, Hannover, Lübeck, Karlsruhe, Rostock, Potsdam, Nürnberg, Düsseldorf und Münster gehören zu den Gebieten, wo die GdW-Unternehmen besonders auf Neubau setzen. Allein in den genannten Schwerpunktregionen entstehen derzeit die Hälfte aller von GdW-Unternehmen gebauten Wohneinheiten", erläuterte Gedaschko.

Tabelle: Baufertigstellungen bei den GdW-Unternehmen (in Wohneinheiten)

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2015	17.382	13.386	3.996
2016	19.994	15.708	4.286
2017	23.879	18.187	5.692
2018	24.834	18.591	6.243
2019	35.400	24.100	11.300

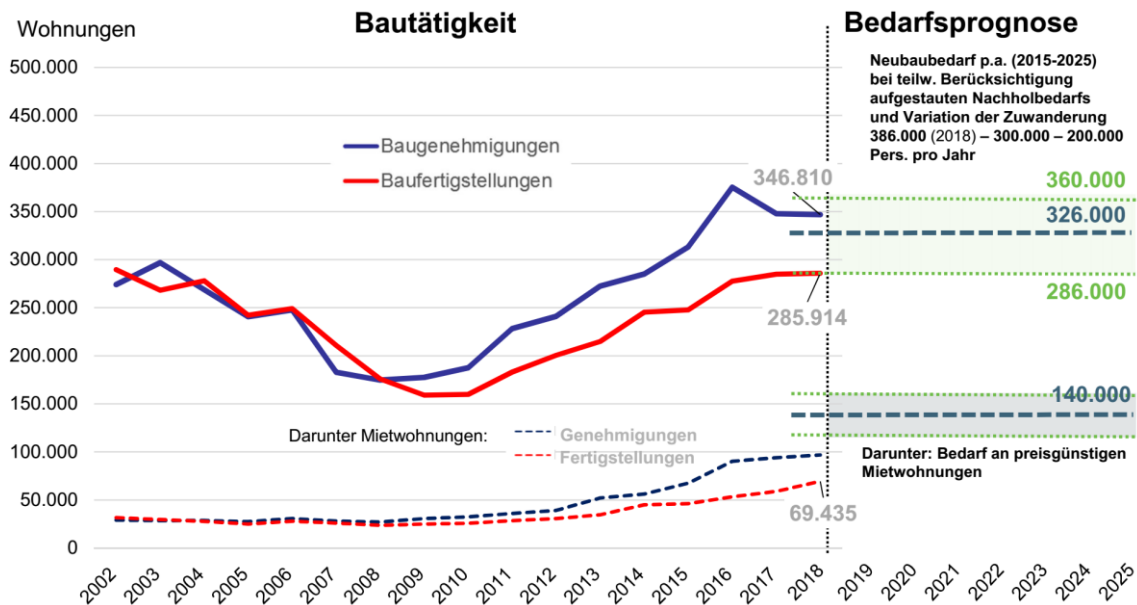
Quelle: GdW-Jahresstatistik

30 Baugenehmigungen wieder rückläufig – 360.000-Marke bleibt unerreichbar

Im Jahr 2018 wurde in Deutschland der Bau von 346.810 Wohnungen genehmigt. Das sind leicht weniger als noch im Vorjahr (-0,3 Prozent). Die Baugenehmigungen sind damit nach einem kleinen Hoch mit über 375.400 Genehmigungen in 2016 in der Tendenz weiter rückläufig und bleiben erneut hinter den benötigten 360.000 Wohnungen pro Jahr zurück.

Ein Blick auf die tatsächlich fertig gestellten Wohnungen zeigt: Mit rund 286.000 Wohnungen blieb die Zahl der Fertigstellungen auch 2018 hinter den Erwartungen zurück. Die Fertigstellungen von Mietwohnungen im Mehrfamilienhausbau sind zwar um 9,2 Prozent angestiegen – allerdings wurden auch 2018 mit rund 69.000 Mietwohnungen nur knapp die Hälfte der eigentlich notwendigen Anzahl von 140.000 preisgünstigen Mietwohnungen gebaut. Das zeigt, dass der Wohnungsbau weiterhin nicht ausreichend in Schwung kommt. "Übereinstimmende Berechnungen haben ergeben, dass momentan bei einem Zuwanderungsplus von fast 390.000 Personen mindestens 360.000 Wohnungen jährlich gebaut werden müssten. Allein in den vergangenen zwei Jahren wurden also knapp 150.000 Wohneinheiten zu wenig fertiggestellt", erläuterte Gedaschko. Die kürzlich veröffentlichten Baugenehmigungszahlen für das erste Quartal 2019 geben hier auch wenig Hoffnung, dass sich dieser Trend entscheidend ändert – denn die Baugenehmigungen waren hier erstmals auch im Mehrfamilienhausbereich wieder rückläufig.

Abbildung: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Vergleich



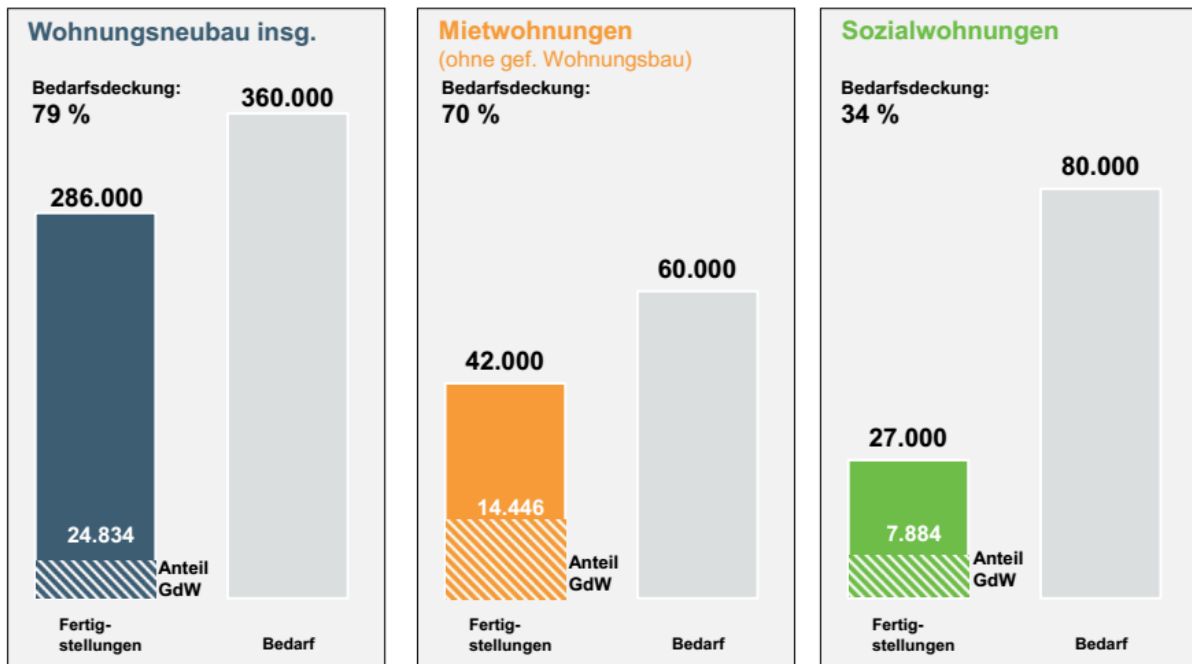
50

Wohnungsbau 2018 – zwischen Bedarf und Realität

Während eigentlich insgesamt 360.000 neue Wohnungen pro Jahr gebraucht würden, wurden 2018 nur 286.000 neue Wohnungen fertig gestellt. Das sind nur 79 Prozent des eigentlichen Bedarfes. Noch schlechter sieht es bei den Mietwohnungen insgesamt aus. Hier sind statt der benötigten 140.000 preisgünstigen Wohnungen am Ende nur 69.000 und damit 49 Prozent fertig gestellt worden. Betrachtet man nur die Bautätigkeit im geförderten sozialen Wohnungsbau so sinkt der Bedarfsdeckungsgrad sogar auf 34 Prozent. Nur 27.000 neue Sozialwohnungen wurden 2018 gebaut. Gebraucht hätte man 80.000 neue geförderte Mietwohnungen.

60

Abbildung: Bilanz des Wohnungsbaus 2018 – Zwischen Realität und Bedarf



70 "Es muss jetzt an den wirksamen Stellschrauben gedreht werden, um den Wohnungsbau dauerhaft anzukurbeln. Ideologische Diskussionen um immer weitere Regulierungen der Wohnungsmärkte oder gar Enteignungen sind Augenwischerei und lenken nur vom eigentlichen Problem ab: Wir brauchen mehr und bezahlbare Wohnungen", so Gedaschko. Dabei liegen die Lösungen längst auf dem Tisch: Das Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz muss zügig kommen. Es muss dauerhafte steuerliche Verbesserungen für den Wohnungsbau geben. Die Branche benötigt eine aktive und vorausschauende Liegenschafts- und Bodenpolitik der Städte und Kommunen ebenso wie interkommunale Lösungen und Stadt-Umland-Kooperationen als neue Ansatzpunkte. Die Kommunen müssen die Grundstücke grundsätzlich nach dem Gebot der Konzeptvergabe und nicht nach Höchstpreisen abgeben. Die Genehmigungskapazitäten in den Ämtern sind zu erhöhen und die Ergebnisse der Baukostensenkungskommission aus der letzten Legislaturperiode umzusetzen. Kommunen, Länder und die Bundesregierung müssen an einem Strang ziehen. "Nur, wenn alle Maßnahmen zusammen wirken, lässt sich das notwendige Tempo beim Wohnungsbau erreichen", so der GdW-Chef.

80 Die Wohnungswirtschaft hat ihre Hausaufgaben gemacht und mit den Projekten der Rahmenvereinbarung zum seriellen Bauen Möglichkeiten aufgezeigt, durch Vorproduktion dem Fachkräftemangel zu begegnen und bezahlbar zu bauen. Es liegt an der Politik, die Bedingungen für eine schnellere bundesweite Realisierung der innovativen Wohnungsbaukonzepte zu schaffen: "Wir brauchen eine vereinfachte und beschleunigte Grundstücksvergabe sowie eine bundesweit einheitliche Typenbaugenehmigung. Das Motto muss lauten: Einmal genehmigt, vielfach gebaut – und das in unterschiedlicher, vielfältiger baulicher und optischer Ausgestaltung", so Gedaschko. Nur so könne das serielle und modulare Bauen einen wirksamen Beitrag dazu leisten, die Zahl der Wohnungsfertigstellungen und damit das Angebot an bezahlbarem Wohnraum in möglichst kurzer Zeit zu erhöhen.

90 Ein weiterer Grund für die mangelnden Fertigstellungen seien aber auch zunehmende Streitigkeiten im Planungsprozess, die den Neubau verzögern, so der GdW-Chef. "Bauherren haben es hier immer häufiger mit dem sogenannten ‚Nimby‘-Trend zu tun. Nach dem Motto ‚not in my backyard‘ wollen Anrainer immer öfter Bauprojekte in der eigenen Nachbarschaft verhindern", so Gedaschko. Für ein besseres Neubauklima sind zuallererst Bürgermeister und Stadträte massiv gefordert. Letztlich sollten künftig alle geplanten Gesetze auf ihre Folgen für die Kosten des Bauens und Wohnens geprüft werden. Nur wenn alle Maßnahmen zusammenwirken, lässt sich das notwendige Tempo beim Wohnungsbau erreichen.

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

100

Einen Video-Clip zum Thema Investitionen aus der GdW-Jahrespressekonferenz können Sie sich [hier](#) anschauen.

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.