

# Pressemitteilung



Nr. 55/18 vom 19.09.2018

Anzahl der Anschläge: 4.772  
Abrufbar unter: [www.gdw.de](http://www.gdw.de)

## Hier hakt es beim Wohnungsbau: Zu wenig Bauland, zu teure Grundstücke und zu lange Zeiträume bis zur Baugenehmigung

- **Wohnungswirtschaft zeigt in Sonderumfrage größte Bauhindernisse auf**
- **Wohngipfel der Bundesregierung muss schnell pragmatische Lösungen liefern**

10 **Berlin** – Die Wohnungsnachfrage steigt weiter. Das bestätigen knapp drei Viertel der vom Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW vertretenen Wohnungsunternehmen in einer Sonderumfrage im Vorfeld des Wohngipfels der Bundesregierung am kommenden Freitag. "Mehr und vor allem bezahlbare Wohnungen sind das Credo unserer Branche", erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW, dazu. Er appellierte an die Bundesregierung, auf dem Wohngipfel endlich pragmatische Lösungen für die Wohnungsfrage zu finden. "Mehr Anreize für den Wohnungsbau und keine zu engen Regulierungen" – so zeichnet Gedaschko die Leitlinien für mehr bezahlbaren Wohnungsbau in Deutschland. Die Wohnungsunternehmen engagieren sich intensiv für mehr bezahlbaren Wohnraum. 87 Prozent der befragten Unternehmen gaben an, in den nächsten ein bis zwei Jahren in den Neubau von Wohnungen zu investieren. 60 Prozent der Unternehmen sogar auf deutlich erhöhtem Niveau.

20 **Zu wenig Bauland:** Die Unternehmen sehen sich dabei aber großen Hindernissen ausgesetzt, die den Bau bezahlbarer Wohnungen empfindlich stören. 64 Prozent der befragten Unternehmen haben in ihrem Marktumfeld kein ausreichendes Bauland zur Verfügung. 58 Prozent davon bezeichnen dies als großes Hemmnis für den Wohnungsneubau.

**Zu viele Auflagen:** Darüber hinaus zeichnen die Unternehmen ein kritisches Bild verschiedener Einflussfaktoren für ihre Neubauvorhaben. 76 Prozent sehen die administrativen Anforderungen und behördlichen Auflagen wie Stellplatzverordnungen, aber auch Brandschutzauflagen und Umweltbelange als entscheidend für das Gelingen oder Nichtgelingen ihrer Neubauprojekte.

30 **Zu wenig Kapazitäten:** Über 60 Prozent der Wohnungsunternehmen kritisieren die fehlenden Ausbau- und Rohbaukapazitäten. Über 80 Prozent der Unternehmen sind der Meinung, dass die fehlenden Baukapazitäten kein kurzzeitiger Effekt sind und sich keinesfalls von selbst regeln werden. Darüber hinaus ist das kostenintensive Bauland und die lange Zeitspanne, bis das Baurecht vorliegt, eine wesentliche Baubremse. Aber auch Bürgerinitiativen, die sowohl Neubau als auch Dachaufstockungen verhindern wollen, werden immer wieder als Problem genannt.

**Zu viel Zeit bis zur Baugenehmigung:** Insgesamt müssen die Unternehmen beim Bau eines Mehrfamilienhauses heute mit immer längeren Zeiträumen für die einzelnen Planungs- und Bauphasen rechnen. So dauert es im Durchschnitt 35 Monate von der ersten Planung bis zur endgültigen Fertigstellung des Gebäudes. Allein 14 Monate verbraucht hier die Bauplanung und die Anzahl der Monate zwischen Bauantrag bis zum Vorliegen der eigentlichen Baugenehmigung.

40 **Zu viele Kostentreiber:** Die Umfrage definiert darüber hinaus die wesentlichen Kostentreiber beim Wohnungsbau. So gaben die Unternehmen an, dass sowohl höhere energetische Standards (70 Prozent), als auch administrative Verordnungen wie Stellplätze (63 Prozent) oder Barrierefreiheit (66 Prozent) zu den wesentlichen Teuerungsgründen beim Wohnungsbau gehören. Aber auch besondere Schallschutzmaßnahmen (57 Prozent) oder die teilweise verpflichtende Dachbegrünung (48 Prozent) gehören zu den Maßnahmen mit negativen Auswirkungen auf die Preise.

## **Zu teure Grundstücke:**

Ein weiterer wesentlicher Einflussfaktor ist das Verhalten der Kommunen. Immerhin mehr als die Hälfte der Kommunen (56 Prozent) weist mittlerweile proaktiv Bauland aus. Allerdings gaben 46 Prozent der befragten Unternehmen an, dass die kommunale Grundstücksvergabe immer noch im Höchstpreisverfahren passiert. "Gerade im aktuell engen Wohnungsmarkt, wo bezahlbarer Wohnraum dringend gefragt ist, darf das einfach nicht sein", so Gedaschko. Er appellierte an die  
50 Kommunen, hier verstärkt Wege zu finden, um Grundstücke an den Investor zu vergeben, der das beste Bau- und Wohnkonzept vorweisen kann.

"Der beste Mieterschutz ist ein ausgeglichener Wohnungsmarkt", erklärte Gedaschko im Vorfeld des Wohngipfels. "Die Politik muss hier einen klaren Schwerpunkt setzen und Maßnahmen beschließen, die über bloße Phrasen deutlich hinausgehen. Wir brauchen ein Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz, eine Senkung der Baukosten und die Mobilisierung von Bauland. Bund, Länder und Kommunen müssen sich hier abstimmen. Die angekündigten steuerlichen Verbesserungen müssen schnell in die Praxis umgesetzt und durch ein Zuschussmodell ergänzt werden. Außerdem ist die stärkere Einbindung ländlicher Regionen notwendig, um die Wohnungsknappheit in den Ballungsgebieten abzufangen. Dafür wird sich die Wohnungswirtschaft beim anstehenden  
60 Wohngipfel stark machen.

Befragt wurden in einer Sonderumfrage die Gremienmitglieder des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. Über 50 Prozent der Befragten haben sich an der Umfrage beteiligt.

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.