



Der GdW zum Thema bezahlbares Bauen und Wohnen in der Krise – Regierung muss alle Register für bezahlbaren und klimaschonenden Wohnungsbau ziehen

07.07.2023 Fachinformation

Das bezahlbare Wohnen in Deutschland steht vor einer nie da gewesenen Krise. Das zeigen die neuesten Zahlen und Prognosen zur Jahresstatistik des GdW deutlich wie nie. Die anhaltenden Preisanstiege infolge von Zinssteigerungen und Langzeit-Auswirkungen der Corona-Krise, aber auch kostentreibende politische Vorgaben und Förderchaos würgen die Investitionsfähigkeit der sozial orientierten Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland insbesondere beim Wohnungsneubau ab. Gleichzeitig müssen aber auch Klimaschutzinvestitionen mit einem großen Fragezeichen versehen werden.

„Es bewahrheitet sich, wovon wir seit weit mehr als einem Jahr wieder und wieder warnen: Unter den aktuellen politischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen können die sozial orientierten Wohnungsunternehmen nicht mehr in bezahlbarem Wohnungsbau investieren. Statt des Regierungsziels von 400.000 neuen Wohnungen muss mit immer weiter abnehmenden Wohnungsbauzahlen bis zu einer Fertigstellungszahl von nur 200.000 neuen Wohnungen jährlich gerechnet werden. Gleichzeitig schießen die Bau- und Modernisierungskosten weiter nach oben, während die Regierung den sozial orientierten Vermietern die Investitionsfähigkeit weiter kappt. Bezahlbares und klimaschonendes Wohnen für alle Menschen wird so immer mehr zu einem unerreichbaren Ziel“, sagt **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW, bei der Vorstellung der Jahresbilanz seines Verbandes.

„Die Politik muss ihre eigenen Ansprüche endlich mit den bestehenden Möglichkeiten in der Realität zusammenbringen und auf allen staatlichen Ebenen alle Register für bezahlbaren und klimaschonenden Wohnungsbau ziehen. In der aktuellen Krise brauchen die sozial orientierten Wohnungsunternehmen vor allem drei Dinge: Planungssicherheit, Vereinfachungen und Augenmaß“, so **Gedaschko** weiter.

Hohe Kosten infolge von Klima-Gesetzgebung stärker sozial abfedern

Mit dem **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** soll kurz vor der politischen Sommerpause ein wichtiges Gesetz für die Energiewende in Deutschland in eine extrem kurze finale Beschlussphase gehen. „Immer noch sind im überarbeiteten GEG-Entwurf viele Punkte unklar und strittig. Wir fordern den Gesetzgeber mit Nachdruck auf, das GEG für Vermieter, Mieter und alle Bürgerinnen und Bürger praktikabel, bezahlbar und sozial gerecht zu gestalten“, sagt **Gedaschko**.

„Der bisherige Ablauf des Gesetzgebungsverfahrens rund um das GEG ist gerade mit Blick auf seine enorme Bedeutung für alle Bürgerinnen und Bürger vollkommen inakzeptabel. Ein solches Verfahren, wie wir es beim GEG erleben, ist unserer Demokratie unwürdig. Wenn die Zeit für eine intensive Beratung eines dermaßen entscheidenden Gesetzes fehlt, dann schadet das der gesamten Energiewende massiv. Nicht der Parteifriede sollte das zentrale Anliegen der Verantwortlichen sein, sondern gesellschaftlich funktionierender Klimaschutz. Es gibt keinen ersichtlichen Grund, warum nicht die Sommerpause für ein geordnetes Verfahren genutzt wird“, sagt **Gedaschko**.

Das GEG funktioniert nur mit einer sozial gerechten Förderung und muss zwingend gemeinsam mit einer funktionierenden Fördersystematik, dem Wärmeplanungsgesetz und der Wärmelieferverordnung verabschiedet werden. Andernfalls werden teure Fehlentscheidungen auf Seiten der Bürgerinnen und Bürger gefördert. Durch die Erfahrungen mit der KfW-Förderung im Jahr 2022 besteht massive Skepsis, dass die in Aussicht gestellten Förderinstrumente längerfristig zur Verfügung stehen werden. Die Mittel aus dem Energie- und Klimafonds (EKF) sind dafür jedenfalls nicht längerfristig in ausreichender Größenordnung vorhanden. „Der Gesetzgeber muss für Planungssicherheit sorgen und deshalb einen gesetzlichen Förderanspruch für mindestens 10 Jahre verankern“, sagt **Gedaschko**.

Für Modernisierungen sind bei der Mietanpassung nun starre Kappungsgrenzen von 50 Cent pro Quadratmeter vorgesehen. Diese und die ebenfalls vorgesehene zusätzliche 10-Prozent-Modernisierungumlage sind allein auf den Austausch des Heizungs-Gerätes beschränkt. Das führt dazu, dass Vermieter mit bezahlbaren Mieten nicht genügend Eigenkapital für die Finanzierung der aufwändigen Modernisierungsmaßnahmen zur Verfügung haben. Dies betrifft besonders sozial orientierte Vermieter mit geringen Mieten. Die Kosten für den Einbau von Wärmepumpen und für die gleichzeitig notwendigen Zusatzmaßnahmen wie Dämmung sind für sie schlicht nicht finanzierbar, wenn

gleichzeitig auch noch ihre Investitionsfähigkeit beschnitten wird. Die Förderquote muss mindestens 50 Prozent betragen, damit die Finanzierbarkeit des Heizungstauschs sichergestellt werden kann. Zudem muss sich die Förderung auf die Vollkosten der Investition beziehen. Dabei ist es unbedingt notwendig, dass der vorgesehene Geschwindigkeitsbonus von 20 Prozent auch für Wohnungsunternehmen vorgesehen wird. (Eine Pressemitteilung zum GEG finden Sie hier, die ausführliche Stellungnahme [hier](#).) Hinzu kommt dann auch noch die EU-Gebäuderichtlinie, die auf eine weitere Erhöhung der Sanierungsrate und -tiefe abzielt. Die Vorschläge der EU-Kommission sind dabei kaum machbar, die Vorschläge des Europaparlaments sind absurd. In gerade einmal neun Jahren müsste danach fast die Hälfte aller Gebäude in der gesamten EU saniert werden. Dabei herrscht schon jetzt ein massiver Material- und Fachkräftemangel, die Preise rund um das Bauen und Sanieren explodieren und auch die Zinsen steigen weiter. „Die ganz große und absolut unbeantwortete Frage ist, wer das finanzieren und wo dieses Geld herkommen soll“, sagt **Gedaschko**.

Allein für Deutschland müssten die Investitionen in energetische Sanierung von derzeit knapp 50 Mrd. Euro auf 187 bis 261 Mrd. Euro pro Jahr steigen, je nach verordneter Sanierungstiefe. Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen, aber auch die vielen Einzeleigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern können das finanziell nicht stemmen. Vielen Wohnungsunternehmen würde das Geld ausgehen, weil sie nicht über ausreichend Eigenkapital verfügen und die Zinsen für Kredite gestiegen sind. Kurz gesagt: Es werden mit Phantasiezahlen Luftschlösser gebaut. Denn es ist nicht ansatzweise klar, wie die EU und die Bundesregierung das angemessen unterstützen könnten, um zahllose Besitzer und Mieter nicht völlig zu überfordern. Die Ersparnisse bei den Energierechnungen kompensieren die Sanierungskosten nicht annähernd.

Die weiteren Themen der Jahresbilanz im Überblick:

1. Absturz beim Geschäftsklima und Investitionen in Neubau und Modernisierung
2. Weniger Wohnungen durch Verteuerung – Wohnungsmarktkrise verschärft sich
3. Kosten für Wohnungsbau klettern weiter deutlich nach oben
4. Zuwanderung lässt Wohnungsbedarf weiter steigen und Leerstand schrumpfen
5. Steigende Energiekosten verteuern das Wohnen
6. Lösungsstrategie: Regierung muss aufwachen und koordiniert auf allen staatlichen Ebenen handeln

1. Absturz beim Geschäftsklima – und bei Investitionen in Neubau und Modernisierung

Infolge der exorbitanten Baupreissteigerungen und einem abrupten Anstieg des Zinsniveaus lag das Geschäftsklima im Grundstück- und Wohnungswesen laut ifo-Konjunkturindex im Juni 2023 mit einem Wert von -4,1 immer noch auf einem sehr tiefen Stand und hat sich gegenüber dem Mai erneut etwas eingetrübt. Die Geschäftserwartungen sind bereits seit drei Monaten wieder rückläufig und liegen bei einem Indexstand -30,3. Über zwei Drittel der Unternehmen erwarten also eine Verschlechterung der Geschäftslage.

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2022 rund 19,5 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind fast 900 Mio. Euro und damit 4,3 Prozent weniger als im Vorjahr. Damit endet ein seit über ein Jahrzehnt anhaltender Trend wachsender Investitionen bei den GdW-Unternehmen. „Enorm gestiegene Baupreise, Verschlechterungen der Konditionen und Kürzungen in Förderprogrammen sowie die rapide gestiegenen Zinsen fordern ihren Tribut“, sagt Gedaschko. Die Investitionen in den Wohnungsneubau sind 2022 regelrecht eingebrochen und gingen um 8,5 Prozent auf 9 Mrd. Euro zurück. Mit rund 10,5 Mrd. Euro blieben die Bestandsinvestitionen im Jahr 2022 nahezu stabil und wiesen nur einen leichten Rückgang von 0,4 Prozent auf.

Im Wohnungsbau ist die Lage kritisch. Baugenehmigungen und Auftragseingänge sind seit Anfang 2022 auf Talfahrt und konnten sich nicht erholen. Unternehmen verschieben geplante Bauprojekte oder können diese angesichts des Marktumfeldes nicht mehr umsetzen und müssen diese stornieren – selbst, wenn sie bereits genehmigt sind. Insbesondere die Neubauinvestitionen sind im Abwärtssog und werden um 19,4 Prozent auf dann nur noch 7,3 Mrd. Euro sinken.

Gleichzeitig vollzieht sich seit 2021 unter dem enormen Preisdruck eine dramatische Verschiebung der Bestandsinvestitionen von der Modernisierung zur reinen Instandhaltung. „Die Modernisierung und Weiterentwicklung der Bestände und damit das gute, klimagerechte, energieeffiziente, barrierefreie und moderne Wohnen kommen zunehmend unter Druck“, sagt Gedaschko. Die Unternehmen verschieben Modernisierungsmaßnahmen – und diejenigen, die durchgeführt werden, sind in ihrer Maßnahmentiefe oft deutlich reduziert.

2. Weniger Wohnungen durch Verteuerung – Wohnungsmarktkrise verschärft sich

Im Jahr 2022 haben die GdW-Unternehmen gut 32.000 Wohnungen fertig gestellt. Dieses Plus von 12 Prozent im Vergleich zum Vorjahr ist jedoch gleichzeitig Ausdruck des herannahenden Absturzes. „Wegen der abrupten Stopps verschiedener Fördermaßnahmen und der stark verschlechterten neuen Rahmenbedingungen haben die Unternehmen bei den in Bau und Planung befindlichen Vorhaben einen Schlusspunkt hingelegt, um die Vorhaben noch über die Ziellinie zu bringen. Für das Jahr 2023 werden die Fertigstellungen um fast ein Viertel zurückgehen“, sagt **Gedaschko**.

Eine Modellrechnung auf Grundlage von Daten der ARGE Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen,

die nun übrigens auch von Bundesbank als Datenquelle genutzt wird, zeigt: In angespannten Wohnungsmärkten werden sich die gesamten Herstellungskosten einer Wohnung von Mitte 2021 bis Ende 2023 um 38 Prozent verteuert haben. In entspannteren Wohnungsmärkten liegt die Kostensteigerung mit 29 Prozent nur wenig darunter, vor allem aufgrund der niedrigeren Grundstückskosten. Mit den Investitionsmitteln des Jahres 2021 könnten also Ende 2023 statt 100 Wohnungen nur 73 Wohnungen in angespannten Wohnungsmärkten und 78 Wohnungen in entspannten Wohnungsmärkten errichtet werden.

Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu schaffen. Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Bei den Mietwohnungen sind statt der insgesamt benötigten 160.000 Wohnungen 2022 nur rund 85.000 und damit lediglich 53 Prozent des eigentlichen Bedarfs fertig gestellt worden – im geförderten sozialen Wohnungsbau sogar nur 25 Prozent der benötigten 100.000 Sozialwohnungen. „Die etwa 10.000 von GdW-Unternehmen jährlich errichteten Sozialwohnungen konnten das massive Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes 2022 zwar zum ersten Mal seit 20 Jahren stoppen. Aber mit nur etwas über 700.000 liegt die Zahl der Sozialwohnungen bei den GdW-Unternehmen dennoch deutlich unter den 1,8 Mio. aus dem Jahr 2002. Hier ist ein viel stärkeres Engagement der Länder und Kommunen beim Ankauf von Belegungsbindungen gefragt“, sagt **Gedaschko**.

„Beim Wohnungsbau sind die Bauwilligen ihrerseits in Schwung gekommen, um Kosten zu begrenzen: Die Wohnungswirtschaft hat nach einer ersten erfolgreichen Rahmenvereinbarung den zweiten europäischen Wettbewerb für serielles und modulares Bauen gestartet, Vorschläge für einfacheres Bauen und zur Absenkung von Erwerbsnebenkosten vorgelegt und bessere Finanzierungsbedingungen über eigenkapitalersetzende Darlehen und Bürgschaften gefordert. Alles liegt auf dem Tisch. Es kann aber nur mit politischem Willen umgesetzt werden“, sagt **Gedaschko**.

3. Kosten für Wohnungsbau klettern weiter deutlich nach oben

Die Baupreise steigen seit 2016 deutlich stärker als die Inflation und der Abstand zur allgemeinen Preisentwicklung nimmt dramatisch zu. Beginnend mit der Corona-Krise und nochmals deutlich verstärkt seit dem Ausbruch des Angriffskrieges Russlands gegen die Ukraine sind die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden durch exorbitante Preissteigerungen bei den Erzeugerpreisen steil nach oben gegangen. Aber auch der Fachkräftemangel schlägt sich zunehmend in der Preisentwicklung nieder. Im ersten Quartal 2023 lag die Baupreissteigerung bei Wohngebäuden bei 15,3 Prozent im Vorjahresvergleich, während die allgemeine Preisentwicklung im selben Zeitraum nur bei 8,7 Prozent lag. Seit Anfang 2000 haben sich die gesamten Bauwerkskosten durch die gestiegenen gesetzlichen Anforderungen um 140 Prozent sehr stark verteuert. Bis zum Jahresende 2023 wird ein Anstieg um insgesamt 162 Prozent im Vergleich zum Jahr 2000 erwartet. Zudem haben sich die Zinsen für Wohnungsbaukredite seit Anfang 2022 in wenigen Monaten nahezu verdreifacht.

Zins- und Baukostensteigerungen zusammen genommen führen bei neu gebauten Wohnungen zu einer Steigerung der notwendigen Nettokaltmiete von 10,95 Euro pro Quadratmeter – mit der Mitte 2021 noch unter wirtschaftlichen Bedingungen gebaut werden konnte – um 65 Prozent auf 18,10 Euro pro Quadratmeter. „Solche Neubaumieten kann sich in Deutschland kaum einer leisten. Mietwohnungsbau ist nicht mehr wirtschaftlich umsetzbar, deswegen unterbleibt er“, sagt **Gedaschko**.

4. Zuwanderung lässt Wohnungsbedarf weiter steigen und Leerstand schrumpfen

Gleichzeitig steigt die Bevölkerungszahl Deutschlands durch Zuwanderung deutlich – und damit auch der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen. Das Zuwanderungssaldo lag im Jahr 2022 bei 1,46 Mio. Personen und damit noch über dem bisherigen Höchststand im Jahr 2015, vor allem aufgrund der Fluchtbewegungen aus der Ukraine. Dadurch ist auch die Leerstandsquote bei den GdW-Unternehmen in Ost wie West um einen halben Prozentpunkt auf 3,5 Prozent gesunken.

Insbesondere in den ostdeutschen Ländern ist die Leerstandsquote angesichts der steigenden Wohnungsnachfrage von 2021 auf 2022 deutlich von 6,6 auf 5,7 Prozent gesunken. Bei der Unterbringung von Kriegsflüchtlings aus der Ukraine hat die Wohnungswirtschaft hier ihre soziale Verantwortung und Leistungsfähigkeit unter Beweis gestellt. In der Vergangenheit war der Leerstand in Ostdeutschland leicht angestiegen.

Das zeigt auch: Der Wohnungsknappheit in den Metropolräumen und Universitätsstädten stehen weiterhin die schrumpfenden Regionen mit ihren besonderen Herausforderungen gegenüber. Nach wie vor erlebt Deutschland eine demografische Spaltung. Während zahlreiche Großstädte rasant wachsen und Wohnungen dort immer rarer und teurer werden, verlieren viele ländliche Regionen – in Ost-, aber auch in Westdeutschland – tendenziell Einwohner.

„Wohnstandorte sind langfristig nur attraktiv, wenn die Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, die medizinische Infrastruktur, kulturelle Einrichtungen und Bildungsangebote sowie eine gute Breitbandversorgung vorhanden sind“, sagt **Gedaschko**. Es sind nach wie vor Öffnungs- bzw. Experimentierklauseln für den ländlichen Raum sowie geeignete flexible Förderstrukturen notwendig, um die Attraktivität der Regionen jenseits der Metropolen zu stärken und dadurch den Zuwanderungsdruck auf die Ballungszentren abzuschwächen.

5. Steigende Energiekosten verteuern das Wohnen

Mit 6,25 Euro pro Quadratmeter und Monat lag die Durchschnittsmiete bei den GdW-Unternehmen 2022 deutlich unter dem bundesweiten Schnitt von 7,31 Euro pro Quadratmeter. Die Nettokaltmieten bei den GdW-Unternehmen sind von 2021 auf 2022 gerade im Vergleich zur Inflationsrate mit 2,7 Prozent sehr moderat gestiegen. Ein Grund für den moderaten Anstieg ist, dass die GdW-Unternehmen ihr Engagement für die klimaschonende und altersgerechte Modernisierung zuletzt deutlich verstärkt haben. Durch die teils enormen Energiepreissteigerungen infolge des Kriegs gegen die Ukraine mussten die GdW-Unternehmen ihre Vorauszahlungen für die warmen Betriebskosten im Schnitt um 41,6 Prozent anheben, nachdem sie in den Vorjahren nahezu konstant waren.

Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind auch langfristig eindeutig die Energiepreise. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um über 330 Prozent gestiegen. Sie haben sich also mehr als vervierfacht. Die Nettokaltmieten dämpfen mit einem vergleichsweise geringen Anstieg von 34 Prozent seit dem Jahr 2000 dagegen die Inflation – dies also nicht erst seit Beginn der Energiekrise, sondern bereits langfristig.

„Die Regierung muss alles dafür tun, dass Energiekosten und die Energiewende insgesamt für die Bürgerinnen und Bürger bezahlbar bleibt. Denn beim Wohnen wirken sich Preissteigerungen hier in sozialer Hinsicht am stärksten aus. Um gesellschaftliche Stabilität zu sichern und soziale Spaltung zu verhindern, muss die Energiewende dauerhaft für alle Menschen bezahlbar bleiben. In unserer sozialen Marktwirtschaft muss die Regierung das mit den geeigneten Instrumenten wie staatlicher Förderung und wirtschaftlichen Anreizen sicherstellen“, sagt **Gedaschko**.

6. Regierung muss aufwachen und handeln – koordiniert auf allen staatlichen Ebenen

„Die Regierung darf nicht weiter nahezu tatenlos zusehen, wie bezahlbarer Wohnraum regelrecht verschwindet, und die massiven Probleme nicht weiter schönreden. Stattdessen müssen jetzt endlich alle staatlichen Ebenen gemeinsam und koordiniert agieren, um bezahlbares und klimaschonendes Wohnen für alle Menschen zu ermöglichen“, sagt **Gedaschko**.

Dazu müssen schwerpunktmäßig die folgenden fünf Punkte umgesetzt werden:

1. Förderung ist in der Krise das einzig wirksame Mittel für eine soziale Abfederung der massiven Herausforderungen – sie muss für den sozial sensiblen Bereich des Wohnens verlässlich und auskömmlich sein. Mieter und Vermieter müssen dringend den Eigentümern von privat genutztem Wohnraum gleichgestellt werden!
2. Finanzierung muss durch verlässliche Rahmenbedingungen gesichert werden. Dazu sollte der Systemrisiko- und Kapitalpuffer für Wohnimmobilienfinanzierungen ausgesetzt und angepasst werden. Basel III sollte auf europäischer Ebene mit großzügigen Übergangsregelungen umgesetzt werden.
3. Steueranreize müssen geschaffen werden. Die Grunderwerbsteuer sollte auf 3,5 Prozent und der Mehrwertsteuersatz für preisgebundenen Wohnraum auf 7 Prozent abgesenkt werden. Eine degressive Gebäudeabschreibung unter Berücksichtigung von Anwendungsgebiet und Marktgegebenheiten sollte eingeführt werden.
4. Deregulierung muss endlich Realität werden. Technische Regeln sollten lediglich ein nachhaltiges und wertiges Basisniveau statt ein Luxusniveau beschreiben. Eine Folgekostenabschätzung und Relevanzprüfung muss, wie von Bauministerin Geywitz gewollt, auch praktisch umgesetzt werden. Zudem sollte es Bauvertragsparteien freistehen, Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik zu vereinbaren.
5. Keine Mietrechts-Verschärfungen! Je niedriger die Mieten eines Wohnungsunternehmens, desto geringer ist die Investitionsfähigkeit für den Klimaschutz. Werden Mietsteigerungen im Bestand und nach energetischer Sanierung weiterhin politisch so stark begrenzt, wie bereits in den vergangenen Jahren geschehen, dann stagnieren Sanierung und Neubau. Klimaschutzziele werden verfehlt, der steigende Wohnungsbedarf wird nicht gedeckt und der Instandhaltungsstau im Bestand steigt.

Die Pressemappe zum Download finden Sie [hier](#)