



Jahrespressekonferenz GdW: Regierung muss Baukrise beenden und Transformation ermöglichen

09.07.2024 Fachinformation

Die Krise beim bezahlbaren Wohnen in Deutschland hält an und sie verschärft sich vor allem aus drei Gründen: Die Kosten für Wohnungsbau verharren bei komplett unzureichender Förderung auf einem hohen Niveau. Die Bevölkerung wächst und lässt den Wohnungsmangel in den Hotspots weiter steigen. Und gleichzeitig können aufgrund der schlechten Rahmenbedingungen immer weniger Wohnungen gebaut oder umgebaut werden. Das zeigen die neuesten Zahlen und Prognosen zur Jahresstatistik des GdW in großer Deutlichkeit.

Nicht nur sind die Wohnungsfertigstellungen der GdW-Unternehmen erstmals deutlich um 13 Prozent auf nur noch rund 28.000 neue Wohnungen im Jahr 2023 eingebrochen. Eine im Juni durchgeführte Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW 2024 gar keine Wohnungen bauen können – 2025 steigt dieser Anteil auf 70 Prozent.

„Deutschland wächst, schafft aber immer weniger Wohnungen. Das passt nicht zusammen. Wenn wir ein zukunftsfähiges Land bleiben wollen, dann müssen unsere drei staatlichen Ebenen endlich konsequent zusammenarbeiten und gemeinsam alles für den bezahlbaren Wohnungsbau tun. Wir brauchen mit Blick auf das Bauen, Umbauen und Wohnen bezahlbares ‚Schwarzbrot‘ statt teuren ‚Zuckerguss‘ in Form immer höherer und kostspieliger Vorgaben“, sagt **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW, bei der Vorstellung der Jahresbilanz seines Verbandes.

„Augenmaß bei Anforderungen und ein breit angelegtes Zinsprogramm sind für bezahlbaren Wohnungsbau unerlässlich. Für die Transformation des Wohnungsbestandes muss zudem bei allen politischen Vorhaben darauf geachtet werden, dass die Refinanzierung sowohl für die sozial orientierten Wohnungsunternehmen mit ihren niedrigen Mieten von im Schnitt 6,39 Euro pro Quadratmeter als auch für ihre Mieter mit geringen Einkommen machbar ist. Geschieht das nicht, sind weiterer politischer Vertrauensverlust und schwierige Wahlergebnisse vorprogrammiert“, so Gedaschko.

Umfrage zeigt dramatische Lage: Neubau und Modernisierungen werden storniert

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine neue Umfrage aus dem Juni verdeutlicht: Im laufenden Jahr können demnach rund 6.000 und damit 20 Prozent der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im **Neubau** nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen gemessen an den ursprünglichen Planungen steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 Prozent. „Wenn die Regierung nicht dringend die Rahmenbedingungen für den bezahlbaren Wohnungsbau verbessert, wird sich insbesondere die sozial verantwortungsvolle Wohnungswirtschaft immer mehr aus dem Neubaugeschehen verabschieden“, sagt Gedaschko.

Auch bei den **Modernisierungen** bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld im laufenden Jahr und im Jahr 2025 einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die neue GdW-Umfrage zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 modernisierten Wohnungen nur 75.000 oder 68 Prozent vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen oder 19 Prozent können zwar angegangen, die Maßnahmentiefe muss aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnungen oder 13 Prozent, deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63 Prozent vollständig realisiert werden. 20 Prozent finden in vermindertem Umfang statt, 16 Prozent werden vorerst storniert.

„Die akuten Anstiege vieler Kostenposten und der Zinsen aus der Anfangszeit der sich überlagernden Krisen vor rund zwei Jahren haben sich zwar abgemildert. Die Kosten verharren aber auf einem sehr hohen Niveau, bei der Verbesserung der Baubedingungen hat sich viel zu wenig getan und bezahlbares Wohnen wird kaum noch gefördert. So werden wir die Neubau- und die Klimaziele nie und nimmer erreichen. Wenn die Regierung sich auf einen erfolgreichen, bezahlbaren Weg begeben will, dann sollte sie sich unseren 10-Punkte-Plan vornehmen und diesen konsequent umsetzen“, sagt Gedaschko.

Funktionierendes Fördersystem für bezahlbaren Wohnraum bleibt Fehlanzeige

Anfang des Jahres hatte die Regierung eine Milliarde Euro zusätzlich für klimafreundlichen Neubau im Niedrigpreissegment zugesagt. Knapp sechs Monate hat es gedauert, bis die erste konkrete Ausgestaltung des Programms vergangene Woche vorlag und einige zusätzliche Infos bekannt wurden. Es bleibt aber leider weiterhin hinter den Erwartungen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft zurück. So soll weiterhin auch der EH-40-Standard gefördert werden, der das Bauen deutlich verteuert. „Wenn Bauen bezahlbar sein soll, darf keine weitere Verschärfung über EH55 hinaus erfolgen. Denn wir brauchen für den hohen Bedarf möglichst viele Wohnungen und nicht weniger teure“, sagt Gedaschko. „Und wenn die Anforderungen am Ende dem KFN-Programm gleichen, dann braucht es letztlich kein neues Programm.“ Positiv wäre es, wenn eine angekündigte erhöhte Förderung dann auch tatsächlich im Haushalt beschlossen würde. Bei der notwendigen Flächenbegrenzung hat der GdW seit langem eine Notifizierung bei der Europäischen Union gefordert – diese ist aber nicht erfolgt und kann jetzt nicht kommen. „Das muss in Zukunft alles viel früher konsequent umgesetzt werden“, sagt Gedaschko. Weitere Unklarheit besteht, wie die verkündete zusätzliche Milliarde für Familien aussehen soll und wann sie kommt.

Ähnlich schleierhaft sieht es bei den Mitteln für den sozialen Wohnungsbau aus. Die Regierung spricht von einer Mittelerhöhung auf über 20 Mrd. Euro. In Wahrheit wird bei dieser „neuen“ Summe aber mit 2028 einfach nur ein zusätzliches Jahr hinten mit eingerechnet. Pro Jahr erhöht sich die Summe überhaupt nicht und ob/was es für das laufende Jahr noch gibt, ist völlig unklar. „Bei 2028 geht es um das Ende der nächsten Legislaturperiode, möglicherweise unter einer ganz anderen Regierung. Wie die Lage bis dahin ist, steht in den Sternen“, sagt Gedaschko. „Durch das hohe Maß an anhaltender Unsicherheit verlieren sowohl die Bauwilligen als auch die Mieter weiter Vertrauen in die Regierung. Auch das ist ein Grund für die aktuellen Wahlergebnisse und -prognosen, die man nur als besorgniserregend bezeichnen kann.“

Breit angelegtes Zinsprogramm wäre einzig richtige Lösung in der aktuellen Baukrise

Um der anhaltenden Krise im Wohnungsbau endlich entgegenzuwirken, brauchen wir an erster Stelle ein breit angelegtes Zinsprogramm für den bezahlbaren Wohnungsbau. Ein Zinssatz von einem Prozent könnte die Bautätigkeit enorm ankurbeln. Die daraus entstehenden Steuereinnahmen für den Staat gleichen die Kosten der Zinssubvention wiederum aus. In Kombination mit der günstigeren seriellen und modularen Bauweise können Wohnungsunternehmen dann auch bezahlbare Mieten von 12 Euro pro Quadratmeter garantieren.

[Die vertieften Themen der Jahresbilanz im Überblick und kompletten Presseunterlagen finden Sie hier.](#)

Quelle: GdW

<https://bbu.de/beitraege/jahrespressekonferenz-gdw-regierung-muss-baukrise-beenden-und-transformation-ermoeglichen>