

# Vom Boom am Bau ist nichts übrig

Der Wohnungsbau steckt in der Krise und das womöglich auf Jahre. Schon jetzt fehlen Hunderttausende bezahlbare Wohnungen

**München** – Bautafeln mit bunten Bildern der Architekten gibt es viele. Ob dahinter aber auch mal das entsprechende Haus in die Höhe wachsen wird? Gerade wächst bei vielen Bauprojekten eigentlich nur eines: der Zweifel. Steigende Zinsen, fallende Immobilienpreise, höhere Anforderungen und geringere Förderung – Profis wie Private halten sich im Moment oft lieber zurück. Planer, Immobilienentwickler und Bauunternehmen bekommen das inzwischen immer öfter direkt zu spüren, womöglich noch auf Jahre hinaus.

Wie tief die Verunsicherung ist und wie weit sie schon in die Zukunft reicht, zeigt eine interne Umfrage des Bundesverbands freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW). Statt der geplanten rund 150 000 neuen Wohnungen würden die Mitgliedsunternehmen kommendes Jahr wohl nur etwa 65 000 in Angriff nehmen, erwartet der Verband. Und 2024 werde die Zahl dann noch weiter fallen, wohl bis auf gut 50 000. „Es ist schlimmer als erwartet“, sagt BFW-Präsident Dirk Salewski. „Das nächste Jahr ist im Prinzip schon gelaufen – jetzt geht es darum, dass wir nicht auch 2024 verloren geben.“ Sein Verband vertritt vor allem Mittelständler, von Bauträgern und -Unternehmern über Projektentwickler und Planer bis zu Maklern und Verwaltern. Nach eigenen Angaben stehen sie für etwa die Hälfte des gesamten Wohnungsbaus im Land.

Treten die Prognosen ein, würde das einen drastischen Rückgang beim Neubau

bedeuten. Die Einschätzungen sind also ein Grund zur Sorge. Denn gerade in den Großstädten fehlen Hunderttausende Wohnungen. In München beispielsweise standen zuletzt gerade mal 0,2 Prozent der bezugsfertigen Wohnungen leer, in Frankfurt waren es 0,3, in Hamburg 0,5 und in Berlin 0,9 Prozent, ergab eine Erhebung. So dürften die Kaufpreise demnächst wohl etwas nachgeben – viele Marktbeobachter rechnen mit Abschlüssen im einstelligen Prozentbereich –, die

Mieten aber werden tendenziell weiter steigen. Dabei ist schon jetzt mehr als jeder achte Mieterhaushalt von den Wohnkosten finanziell eigentlich überlastet.

Was da helfen würde, wäre mehr Angebot, vor allem im günstigeren Preissegment. Am Mittwoch trifft sich deshalb in Berlin das von Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) initiierte „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ zu seiner Sitzung, es soll darum gehen, wie Bauen möglichst schnell einfacher und billiger gemacht werden

kann. Ideen haben die Unternehmen da genug: eine Befreiung von der Grunderwerbsteuer beim ersten Immobilienkauf zum Beispiel, bessere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, mehr und einfachere staatliche Förderung für den Neubau, weniger rigorose Anforderungen an die Energieeffizienz, einheitliche Vorgaben auf Länderebene und schnellere, digitale Genehmigungsverfahren. Die Liste ist lang.

Dass sich etwas tun muss, da ist man sich grundsätzlich einig. Denn schon im vergangenen Jahr war der Neubau ins Stocken geraten: Da wurden bundesweit knapp 300 000 neue Wohnungen und Häuser fertig – und damit seit über einem Jahrzehnt zum ersten Mal weniger als im Vorjahr. Für das laufende Jahr rechnet der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) nun noch mit etwa 280 000 neuen Wohnungen, 2023 werde die Zahl auf etwa 245 000 fallen. Und im Jahr darauf werde sich „die derzeitige Zurückhaltung bei den Investitionsentscheidungen noch deutlicher bei den Baufertigstellungen bemerkbar machen“, sagte ZDB-Chef Reinhard Quast am Dienstag.

Dabei hatte sich die Bundesregierung eigentlich vorgenommen, den Neubau anzukurbeln: Insgesamt 400 000 neue Wohnungen sollten jährlich neu entstehen, davon 100 000 als Sozialwohnungen, so steht es im Koalitionsvertrag. Dieses Ziel aber gerät in immer weitere Ferne. Dass 2022 ein schlechtes Jahr wird, zeichnet sich bereits seit Monaten ab: die Zahl der neuen Bauge-

nehmungen, das Volumen der vergebenen Immobilienkredite, die Auftragsgänge in der Baubranche – alle Werte sind spätestens mit dem russischen Angriff auf die Ukraine regelrecht eingebrochen. Was dagegen steigt: die Zinsen und die Zahl der genehmigten, aber nicht gebauten neuen Häuser. Dieser sogenannte Bauüberhang stieg in den größten deutschen Städten bereits im vergangenen Jahr auf 205 000 Wohnungen, bundesweit waren es sogar mehr als 800 000.

Die aktuelle Krise im Wohnungsbau könnte sich damit auf Jahre zementieren. „Die Gefahr ist groß, dass viele der geplanten Projekte gar nicht mehr realisiert werden“, sagt Salewski. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sei der Einbruch schon jetzt massiv, „der Geschosswohnungsbau wird mit ein bisschen Zeitverzug demnächst hinterherkommen“, so der BFW-Präsident. „Das dürfen wir nicht abwarten, wir haben keine Zeit.“

Das Risiko sei, dass die Unternehmen der Branche Personal abbauen. Denn eigentlich gibt es zu wenige Fachkräfte am Bau, über Jahre war dieser Mangel einer der wichtigsten Gründe, warum weniger gebaut wurde als gewollt. Inzwischen aber auch das ergibt die interne BFW-Umfrage hätten erste Firmen bereits Leute entlassen – und im nächsten Jahr könnten deutlich mehr folgen. Wenn diese Fachkräfte aber einmal verloren seien, „lassen sie sich nicht so schnell wiederfinden, wenn die Konjunktur wieder anzieht.“ **Stephan Radomski**



Im Frankfurter Stadtteil Kalbach-Riedberg wird noch neu gebaut. Doch es drohe ein drastischer Rückgang bei Neubauten, warnt der BFW. FOTO: SEBASTIAN GOLLNOW/DPA

„Süddeutsche Zeitung“, 7. Dezember 2022