

Wohnungsbau: weniger Baugenehmigungen, mehr Stornierungen

Neue Wohnungen werden dringend gebraucht. Ein engagierter Wohnungsbau könnte der Knappheit abhelfen. Doch die Zahl der Baugenehmigungen sinkt und schon genehmigte Bauprojekte werden storniert. Dazu haben die stark gestiegenen Baupreise und hohe Hypothekenzinsen beigetragen.

Das sind die Fakten: Schon im Bau oder noch in der Projektphase befindliche Bauvorhaben werden derzeit verzögert oder sogar gestoppt, weil sie nicht mehr finanzierbar sind. Aus einer Umfrage des ifo Instituts geht hervor, dass 14,3 Prozent der Unternehmen im Februar abgesagte Aufträge meldeten, nach 13,6 Prozent im Januar. Das ist ein Desaster, weil Neubauten der Knappheit auf dem Wohnungsmarkt abhelfen könnten.

Die Zahl der Baugenehmigungen sank Anfang 2023 auf einen absoluten Tiefststand: In den vergangenen zehn Jahren stieg die Zahl der Baugenehmigungen kontinuierlich: Im Januar 2010 lag sie bei monatlich 12.200, erreichte im Dezember 2019 den Höhepunkt von 42.000 und fiel dann auf 21.900 Tausend im Januar 2023 ab. Diese Entwicklung läuft den Wünschen der Bundesregierung deutlich zuwider, die eigentlich 400.000 neue Wohnungen pro Jahr anstrebte – das wären rund 33.000 Wohnungen im Monat.

Die drastischen Zahlen des statistischen Bundesamtes kommentiert Felix Pakleppa, Hauptgeschäftsführer Zentralverband Deutsches Baugewerbe: „Der Wohnungsbau ist in einer Schockstarre. (…) Gerade private Haushalte bauen immer weniger".

Der Geschäftsführer des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie, Tim-Oliver Müller äußert sich ähnlich: „Die schwierige Mischung aus steigenden Zinsen, stark zulegenden Material- und Baupreisen, gestoppter Neubauförderung und sinkenden verfügbaren Einkommen hat vor allem ab der Jahresmitte 2022 den Wohnungsneubau abgewürgt".

Ein Vergleich zwischen Hamburg und Schleswig-Holstein zeigt Unterschiede auf. Die Hansestadt verzeichnet zwar ein deutliches Plus bei den Auftragseingängen im gesamten Bauhauptgewerbe, doch im Hochbau waren die Umsätze mit einem Minus von 6,6 Prozent niedriger als im Jahr 2021. In Schleswig-Holstein sank der Wert der Auftragseingänge. Das größte Minus gab es im Wohnungsbau, wo der Wert der Auftragseingänge binnen Jahresfrist um 16,1 Prozent einbrach.

Eine neue Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik, Difu, zeigt, dass Kommunen zunehmend städtebaurechtliche Instrumente einsetzen, um dem Wohnungsmangel zu begegnen. „Diese anspruchsvolle Aufgabe braucht einen langen Atem (…) und nicht zuletzt innovative Bauherren", kommentiert Difu-Projektleiterin Ricarda Pätzold. Eine schnelle Lösung ist auf diesem Weg eher nicht so bald zu erwarten.

Bauen ist für viele unbezahlbar geworden – für Projektentwickler, Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und vor allem für Privatleute, die eine neue Wohnung suchen. Abstriche bei den Wohnwünschen sind die Folge. Wer jetzt eine neue Wohnung sucht, muss möglicherweise umdenken.

Viele, auch finanzstärkere Interessenten schauen sich wegen der geänderten Finanzierungsbedingungen auf dem Mietmarkt um. Ergebnis: Die ohnehin schon große Mietnachfrage in den Städten steigt dadurch weiter und zieht höhere Mieten nach sich.

Private Bau- und Kaufwillige müssen in der gegenwärtigen Situation pragmatisch sein. Teure Mieten zu zahlen ist jedenfalls keine gute Alternative zum Erwerb von Eigentum. Immobilien sind im langfristigen Vergleich immer noch relativ erschwinglich, wenn Kompromisse bei den Wohnwünschen möglich sind.

Haben Sie Fragen dazu, welche Kompromisse sich als Vorteil erweisen können und welche Sie keinesfalls machen sollten?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Hohe Preise für Immobilien trotz steigender Zinsen?