



[wiwo.de](https://www.wiwo.de) vom 05.06.2024 / service

Bauindustrie

## "Die sinkenden Baugenehmigungen zeigen, dass das dicke Ende noch kommt"

**Die wichtigsten Ministerinnen und Minister stellen sich in Berlin der Bauindustrie. Dort ist der Frust über die deutsche Baupolitik greifbar. Neueste Zahlen über den Zustand der Branche erhöhen den Druck noch einmal.**

Als an diesem Mittwoch die Branche zu ihrem jährlichen Tag der Bauindustrie in Berlin zusammenkommt, lautete der Titel: Politische Schwergewichte im Abstiegskampf. Olaf Scholz, Robert Habeck, Christian Lindner, Friedrich Merz und natürlich Bauministerin Klara Geywitz. Für sie alle ist das Treffen ein hoch relevanter Termin. Der Bau macht rund 7,5 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung Deutschlands aus.

Und es knirscht aktuell ordentlich zwischen Industrie und Bundesregierung. Zu hoch die Ziele. Zu klein die öffentlichen Fördertöpfe. Dennoch - oder gerade deswegen - ging es auf der Bühne und an den Stehtischen des Tipis am Kanzleramt viel um Beruhigung und Ermunterung gehen. Kanzler Scholz etwa frohlockte, das Land brauche "Neubau im großen Stil" und fügte hinzu: "Wir müssen mehr und anders bauen", sagte Scholz.

Die Worte mögen auf manchen Branchenvertreter wie Zweckoptimismus gewirkt haben. Und der ist auch bitter nötig. Schließlich drücken neue Zahlen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) ohnehin schon wieder auf die Stimmung. Demnach ist die Wertschöpfung des Baugewerbes seit 2021 um real 15 Prozent gesunken. Es brauche dringend zusätzliche Investitionen im Wohnungsbau, schreibt das IW, noch prekärer ist die Lage im öffentlichen Bau.

20 Milliarden Euro zusätzlich. Pro Jahr.

Das Institut hält 355.000 neue Wohnungen pro Jahr für nötig, um die Lage am Wohnungsmarkt zu stabilisieren. 20 Milliarden Euro zusätzlich koste das bis 2030. Pro Jahr. Dazu kommen Klimaschutz, Sanierung, kommunaler Hochbau, Verkehrsinfrastruktur. Macht summa summarum einen Investitionsbedarf von knapp 150 Milliarden Euro mehr im Jahr, schreibt das IW. Gigantische Summen, die angesichts des schon jetzt eskalierenden Haushaltsstreits der Ampel in Berlin nicht im Ansatz erreichbar sind.

Dementsprechend schwer wiegen die Worte des Präsidenten des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie, Peter Hübner, der am Vortag bei einer Pressekonferenz ein geradezu fatales Bild der Lage zeichnete. Auch 2024 werde die "drastische Schwäche am Wohnungsbau" anhalten, erklärte Hübner. Das vierte Jahr in Folge. 10.000 Beschäftigte müsse die Branche wohl abbauen. Fast jedes Unternehmen erwarte laut einer Verbandsumfrage schmerzende Umsatzeinbrüche.

Kaum jemand will noch bauen

Im vergangenen Jahr waren bereits diverse Projektentwickler in die Insolvenz gerutscht, unter anderem die Düsseldorfer Gerchgroup und die bayrische Euroboden. Experten schätzen, dass auch in diesem Jahr weitere Bauträger pleite gehen könnten - und es bald kaum noch jemanden gibt, der überhaupt bauen kann und will.

Und die Politik? Ein Maßnahmenpaket vom Wohnungsbaugipfel mit der Bundesregierung aus dem vergangenen Jahr habe "seine Wirkung bisher kaum entfaltet", sagt Hübner. Das Ministerium ruhe sich auf derzeit 300.000 neuen Wohnungen aus, die im vergangenen Jahr gebaut wurden. Deutlich weniger als ursprünglich angepeilt, aber mehr als viele Experten prognostiziert hatten.

Allerdings: Diese 300.000 Wohnungen sind tatsächlich aus dem Bauüberhang der vergangenen Jahre heraus entstanden. In der Realität bleibe Bauen für Genossenschaften und Investoren wegen anhaltender Überregulierung kaum bezahlbar, kämen Programme wie die degressive Sonderabschreibung zu spät, bleibe die Förderkulisse unübersichtlich, so Hübner.

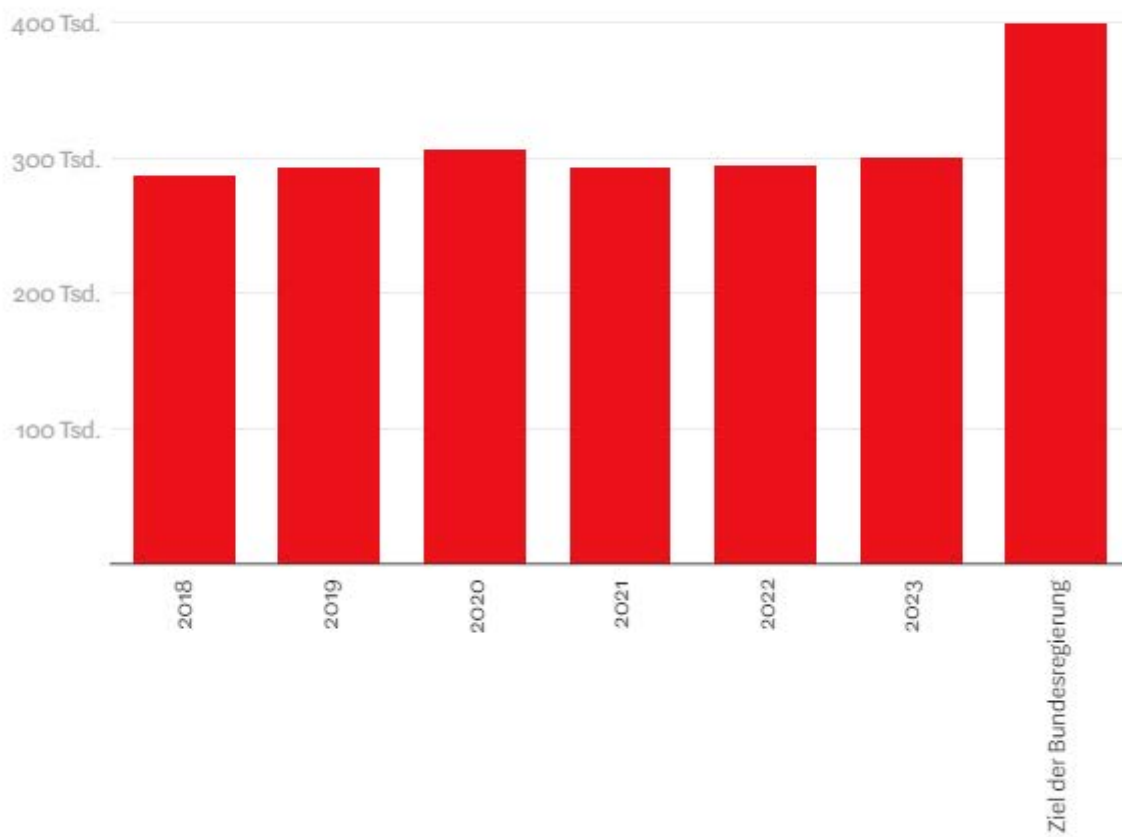
"Es gibt einfach keine verlässlichen Programme, auf die sich Investoren verlassen können", schimpft der Interessensvertreter. Da klingt auch alte Verunsicherung nach. Im vergangenen Jahr hatte das Bauministerium im Zuge des Haushaltsstreits abrupt und mit sofortiger Wirkung zwischenzeitlich mehrere Förderprogramme ausgesetzt und die Branche in Aufregung versetzt. Ohne Planbarkeit geht am Bau gar nichts.

Die Neubauzahlen sind "trügerisch"

Auch Sebastian Fischer vom Berliner Projektentwickler Primus Immobilien AG bezeichnet die jüngst präsentierten Zahlen der

## ■ WIRD ES AM BAU WIEDER BESSER?

Entwicklung der Baufertigstellungen



Quelle: Statistisches Bundesamt ; Grafik: Carsten Stollmann

■ Wirtschafts  
Woche

Bundesregierung als "trügerisch". Ein Großteil der kürzlich fertiggestellten Wohnungen stamme aus dem Jahr 2021 und entsprechendem Niedrigzinsumfeld, erklärt er. Damals kosteten Baufinanzierungen nur rund ein Prozent, heute liegt der Zinssatz für Darlehen mit zehnjähriger Festschreibung bei zuletzt 3,8 Prozent.

Eine Besserung ist kaum in Sicht. Mehr noch: Viele Projektentwickler bekommen nur variabel verzinsten Kredite mit teils deutlichen Aufschlägen von bis zu drei Prozentpunkten. Die Auswirkungen des veränderten Marktumfeldes werden sich am Bau also noch weiter entfalten. Immobilienunternehmer Fischer sagt: "Im Durchschnitt werden circa drei Jahre Bauzeit ab Erteilung einer Baugenehmigung bis zur Fertigstellung benötigt."

Tatsächlich ist die Zahl der Baugenehmigungen ein besserer Indikator für die Lage am Bau, meint auch Achim Amann vom Maklerhaus Keller Williams in Berlin: "Die kontinuierlich sinkenden Baugenehmigungen zeigen uns, dass das dicke Ende noch kommen wird." Im vergangenen Jahr wurden Genehmigungen für 260.100 Wohneinheiten erteilt - ein Rückgang um fast 50 Prozent gegenüber dem Jahr 2021, als Zinsen und Baukosten noch deutlich günstiger waren. Das Problem: Nur weil eine Wohnung genehmigt wurde, bedeutet dies nicht, dass sie auch gebaut wird. Der tatsächliche Neubau liegt tendenziell noch einmal mehrere Zehntausende Einheiten unter den Genehmigungszahlen.

Führende Institute gehen deshalb davon aus, dass sich das Neubau-Drama weiter verschärfen wird. Und auch der Rat der Immobilienweisen resümierte noch vor wenigen Monaten in seinem Frühjahrsgutachten, dass die Zahl neu gebauter Wohnungen bis 2026 auf nur noch 150.000 Einheiten pro Jahr schrumpfen wird. Das wären gerade mal halb so viele Wohnungen wie im letzten Jahr. Kommt der in der Branche oft heraufbeschworene "GAU" am Bau also doch noch?

### Neue Impulse für den Bau

Dabei hörte man aus Regierungskreisen zuletzt tatsächlich einigen Optimismus. Beim Thema Geld waren sich Finanzminister Lindner und Bauministerin Geywitz laut Regierungskreisen durchaus einig. Doch aus der Koalition gibt es lauter werdende Kritik. "Mir macht gerade extrem Sorge, dass sich im Bauministerium ein Zustand des Verwaltens einstellt", heißt es beispielsweise. "In dem man nur noch dankbar ist, Schlimmeres verhindert zu haben, aber keinen wirklichen Plan hat, wie man eigentlich den nötigen Fortschritt auf den Weg bringen will."

In Gesprächen wird klar: Von linker Seite ist die Wut groß darüber, dass die angespannten Mietmärkte trotz zahlreicher runder Tische im Ministerium und strengerer Regularien immer prekärer werden. Die Konservativen kritisieren auf der anderen Seite, dass noch immer zu viele Regeln den Aufbruch am Bau versperren. "Eine wesentliche Ursache für die geringe Produktivität ist die Überregulierung des Bauens", schreibt auch das IW.

Neue Impulse für den Baupolitikmarkt, das fordert auch FDP-Fachpolitiker Daniel Föst. "Wir müssen jetzt ungenutzte Fördergelder aus der Sanierung umwidmen, um neuen Schwung am Bau zu initiieren." Mit der jüngsten Förderreform im vergangenen Jahr gibt es zinsvergünstigte Kredite nur für den Bau von besonders klimafreundlichen Gebäuden - und die sind im Bau deutlich teurer als eine Immobilie mit einer leicht niedrigeren Energieeffizienz. Auch ein Absenken der Standards und dadurch vergünstigtes Bauen sind aus Sicht von FDP-Mann Föst ein Mittel, den Abwärtstrend zu stoppen.

Weniger Bürokratie, ebenfalls eine Kernforderung der Branche, die sie zu jedem Anlass gebetsmühlenartig wiederholt. "Mehr als 30 Prozent der Baukosten sind Bürokratiekosten", moniert Keller-Williams-Makler Amann. "Hier sehen wir die Regierung in der Pflicht." Immerhin: Justizminister Marco Buschmann (FDP) und Bauministerin Geywitz wollen hier anpacken.

Eine Einführung des Gebäudetyps E, mit dem Bauherren von einigen kostspieligen Standards abweichen können, soll auf Bundesebene diskutiert werden. Und auch das Thema serielles Bauen wollen die Ampel-Minister vorantreiben. Es sind immerhin kleine Mitbringsel, die Geywitz am Tag der Bauindustrie mitbringen kann. Die Ministerin selbst hat gar nicht einmal so einen schlechten Stand in der Branche, vielleicht kann sie ja tatsächlich ein wenig beruhigen.

Lesen Sie auch: Die Lage am Bau stabilisiert sich - nun droht ein neues Problem

*Biederbeck, Max  
Frohn, Philipp*