

## WIRTSCHAFT

"Wer baut, geht bankrott"

### Immobilienweise: Krise im Wohnungsbau tiefer als gedacht

20.02.2024, 12:02 Uhr

[Artikel anhören](#)

[Artikel teilen](#)

Folgen auf:



**400.000 neue Wohnungen wollte die Ampel pro Jahr bauen - nun könnten es gerade einmal 150.000 werden. Diese düstere Lage zeichnet ein Gutachten der Immobilienweisen. Durch hohe Zinsen seien alle Projekte "schlagartig unwirtschaftlich" geworden.**

Die Bundesregierung wird ihr Wohnungsbauziel nach Prognose der sogenannten Immobilienweisen künftig noch deutlicher verfehlen. "Die Krise ist tiefer, als die Baufertigstellungs- und Baugenehmigungszahlen bislang zeigen", heißt es in dem Frühjahrsgutachten. Noch zehre der Wohnungsbau von Projekten, die vor den deutlichen Zinserhöhungen begonnen worden seien. Angesichts der eingebrochenen Genehmigungszahlen und unter Berücksichtigung der Bauzeiten dürften die Fertigstellungen voraussichtlich bis auf 150.000 Wohnungen pro Jahr sinken. Die von der Bundesregierung angestrebte Marke von 400.000 rückt damit in weite Ferne.

2023 wurde die Marke Schätzungen zufolge mit etwa 270.000 erneut deutlich verfehlt. "Mit den aktuellen Niveaus von Zinsen, Baulandpreisen, Baukosten und Mieten rechnet sich der Neubau von Wohnungen nicht", warnen die Experten. Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA), der das Gutachten an Bundesbauministerin Klara Geywitz übergab, warnt vor einem sozialen Debakel. In Deutschland fehlten bereits in diesem Jahr mehr als 600.000 Wohnungen. Bis zum kommenden Jahr steige diese Zahl auf 720.000, bis 2027 sogar auf 830.000. "Die Analyse der Experten ist nicht nur ein Wake-up-Call, sondern in einigen Punkten ein regelrechter Sirenen-Alarm", sagte ZIA-Präsident Andreas Mattner.

Hauptgrund für die Entwicklung sind die seit dem Frühjahr 2022 gestiegenen Zinsen. Damit seien fast schlagartig alle Wohnungsbauprojekte unwirtschaftlich geworden, sagte der Immobilienweise Harald Simons. Die Folge sei praktisch ein Stopp des Wohnungsbaus. "Der Wohnungsneubau befindet sich in einer tiefen Krise", sagte der

Experte. Eine "schwarze Null" bei Wohnungsneuentwicklungen wird dem ZIA zufolge erst bei einer Durchschnittsmiete von 21 Euro pro Quadratmeter erzielt. "Das ist nicht möglich", sagte ZIA-Präsident Mattner. "Wer also baut, geht bankrott."

Um an der Misere etwas zu ändern, schlägt der ZIA etwa ein Programm der staatlichen Förderbank KfW vor, das die Marktzinsen auf zwei Prozent reduzieren soll. Das würde bei einer Fördersumme von drei Milliarden Euro etwa 100.000 zusätzliche Wohnungen bringen. Auch ein temporärer Verzicht auf die Grunderwerbsteuer oder kommunale Abschöpfungen beim Wohnungsbau wären "der Superturbo", sagte Mattner. Die von Bundesregierung und Bundestag gewünschten steuerlichen Anreize über die degressive Abschreibung hält der Verband ebenfalls für unverzichtbar. Dies ist Teil des sogenannten Wachstumschancengesetzes, das aber im Bundesrat auf Widerstand stößt.

Quelle: ntv.de, spl/rts