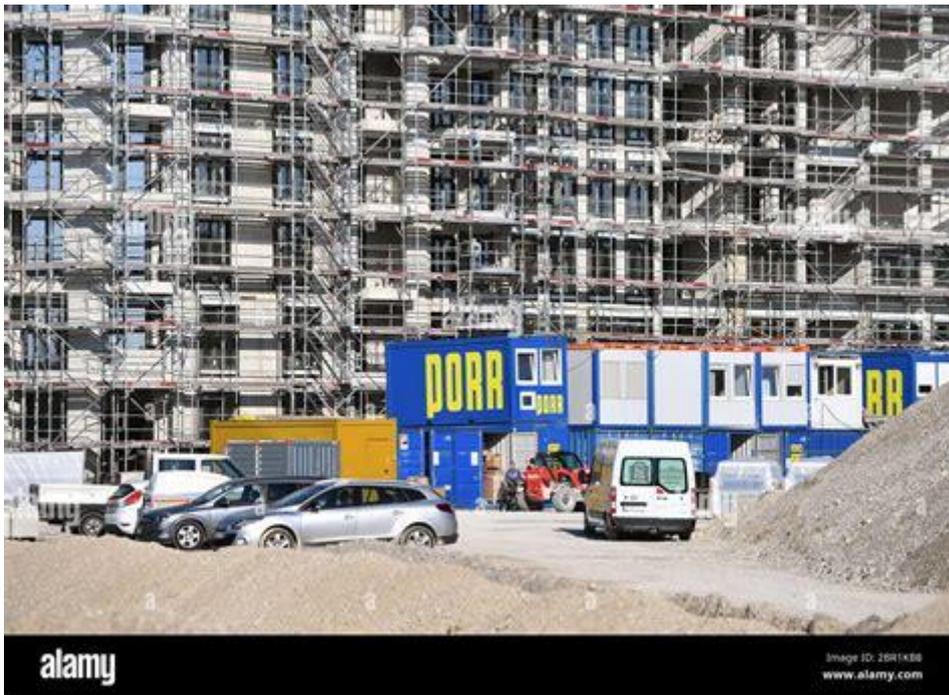


Wohnungsneubau in Deutschland – Schwächen, Politik, Prognosen

1. Aktueller Stand & Rückschläge

Deutschland erlebt eine spürbare **Krise im Wohnungsneubau**. Während 2020–22 jährlich rund 300.000 Wohnungen errichtet wurden, sanken die Zahlen in 2023 leicht, 2024 stagnierten sie um ca. 294.000 Wohnungen. Doch der Trend kippt: Baugenehmigungen 2024 sind massiv eingebrochen (–24 % im März), und laut Euroconstruct/Ifo wird die Zahl der fertiggestellten Wohnungen bis 2026 auf nur noch **175.000 Einheiten** sinken – ein Minus von über 40 % gegenüber 2022.

Parallel fallen viele bereits geplante Projekte ins Wasser: So stornieren genossenschaftlich-soziale Bauunternehmen 2025 etwa 20 % ihrer Vorhaben – rund 6.000 Wohnungen – und die Quote für Streichungen steigt gar auf 40 %.



2. Ursachen & politische Schuld

Ursache	Beschreibung
Kostenexplosion	Material- und Arbeitskosten sind drastisch gestiegen. Bauträger sprechen von „skandalös niedrigen“ Margen – Neubau rechnet sich nicht.
Finanzierungsdruck	Hohe Zinsen und teure Rohstoffe machen viele Projekte unrentabel. „Wer heute baut, geht bankrott“ – so der Tenor im Sektor.

Ursache	Beschreibung
Politische Bremsen	Bürokratie, hohe Grunderwerbsteuer und kommunale Abgaben hemmen Investitionen.
Ungenutzte Instrumente	Sonderförderung von 20 Mrd. € jährlich gefordert – bislang abgelehnt.

Die Kritik ist deutlich: Experten werfen der Politik Untätigkeit vor – die Rahmenbedingungen seien fraglich und ließen die Volkswirtschaft leiden.



3. Politische Entscheidungen & Fehlstarts

- **Neubauförderung & GEG-Änderung (2022–23):** Startete mit massiver Nachfrage, wurde jedoch vorzeitig gestoppt, dann in reduziertem Umfang fortgeführt – eine wirkliche Neubaubelebung blieb aus.
- **Baurechtsnovellen („Bau-Turbo“):** Geplante Vereinfachungen scheiterten am Bundesverwaltungsgericht. Stattdessen untaugliche Schnellschüsse ohne echte Planungsverfahren.
- **Musterbauordnung und Minimalanpassungen:** 2024–25 wurden zwar Regelungen gelockert, doch ohne spürbaren Effekt auf das Genehmigungstempo.



4. Prognose & Perspektiven bis 2026

- **Neubaumengen:** Bleiben niedrig bis 2025/26 (ca. 175.000), erst ab 2026 leichte Erholung prognostiziert – Deutschland bleibt jedoch EU-Schlusslicht.
- **Wirtschaftlicher Druck:** Umsatzrückgang der Baubranche um ca. -1 % in 2025, danach leichte Erholung erwartet.
- **Immobilienmarkt:** Experten erwarten 2025 eine Stabilisierung oder einen moderaten Preisanstieg (+1 % bis +3 %) – aufgrund der Angebotsknappheit.



5. Analyse: Was Politik versäumte

1. **Fehlende Steueranreize** – Grunderwerbsteuer und kommunale Belastungen bleiben hoch.

2. **Bürokratie-Flut** – Baurechtsnovellen bleiben Stückwerk, Verfahren sind weiterhin langsam.
3. **Förderchaos** – KfW-Programme für Neubau/Sanierung mehrfach umgestellt oder gestoppt, was für Unsicherheit sorgt.
4. **Klimapolitik vs. Wirtschaftlichkeit** – GEG verschärft Anforderungen, ohne klare Kompensation. Mehrkosten belasten Neubau.

6. Fazit & Handlungsempfehlungen

Die Probleme sind klar: **zu wenige Neubauten, hohe Kosten, eine zögerliche Politik**. Für 2026 besteht Hoffnung auf eine **langsame Erholung**, doch der Rückstand ist gewaltig. Die Politik muss handeln:

- Grunderwerbsteuer senken, kommunale Abgaben reduzieren
- Bürokratische Hürden ernsthaft abbauen
- Stabile, verlässliche Neubauförderung auflegen
- Klimaschutz-Auflagen so gestalten, dass Projekte wirtschaftlich bleiben

Ohne beherzte Reformen droht Deutschland, **den Wohnungsengpass zu verfestigen** – nicht nur in Zukunft, sondern schon jetzt.

Deutschland braucht endlich echten Aufbruch im Wohnungsbau – keine halben Maßnahmen.