

Die Krise am Bau verschärft sich

Der erneute Rückgang der Genehmigungszahlen um fast 20 Prozent im Juni markiert einen Tiefpunkt. Hoffnungen auf einen Aufschwung in der zweiten Jahreshälfte schwinden. Die Industrie fordert beschleunigte Verfahren.

VON GEORG WINTERS

DÜSSELDORF | Es ist ein trauriger Rekord: Im ersten Halbjahr 2024 sind die Baugenehmigungszahlen in Deutschland zum 21. Mal in Folge um einen zweistelligen Prozentsatz gesunken. Im Juni betrug das Minus etwa 19 Prozent. „Wir steuern auf das schwächste Genehmigungsniveau seit dem Jahr 2010 zu. Der Wohnungsmangel in Ballungsgebieten und ihrem Umland sowie in vielen Regionalzentren wird dadurch zementiert“, sagte Tim Oliver Müller, Hauptgeschäftsführer des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie, am Freitag.

Den Schwarzen Peter sieht Müller vor allem in der Politik. Die Bundesländer, unter denen einige „noch mit angezogener Handbremse“ agierten, sollten dem Beispiel Niedersachsens folgen und ihre Landesbauordnungen entschlacken, forderte er. „Das alles zusammen schafft den Wohnungsbau-turbo, den die Branche und Zigtausende Mieterinnen und Mieter benötigen“, sagte Müller. Mit dem industriellen Bauen zeige die Branche bereits, dass kostengünstigeres Bauen möglich sei. Das senke die Mieten um mehr als 20 Prozent.

Die aktuellen Zahlen sind erschreckend. Für die ersten sechs Monate des Jahres verzeichnen die Statistiker ein Minus von mehr als 21 Prozent auf 106.700 neu genehmigte Wohnungen. Setzt sich der Trend fort, käme man für das Gesamtjahr auf kaum mehr als die Hälfte der 400.000 neuen Wohnungen, die die Bundesregierung einst als Ziel formuliert hatte.

Und es stellt sich die Frage, ob angesichts solcher Genehmigungszahlen der von vielen erhoffte Aufschwung in der zweiten Jahreshälfte überhaupt mög-

lich erscheint. „Was heute nicht genehmigt wird, kann morgen nicht gebaut werden. Wir rechnen deshalb in diesem Jahr nicht mehr mit einer signifikanten Erholung im Wohnungsbau“, erklärte ein Sprecher der Bauindustrie NRW. Dabei fällt das Minus bei den Wohnungsgenehmigungen in NRW mit knapp acht Prozent deutlich kleiner aus als im Bundesdurchschnitt. Doch die Zuversicht steigert das nicht. „Die Bauunternehmen in NRW stehen bereit, den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Aber die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erschweren es zunehmend, Wohnungen zu einem bezahlbaren Preis zu errichten“, sagte der Sprecher. Je nach Lage erforderten wirtschaftlich tragfähige Bauprojekte mittlerweile Kaltmieten von 16 bis 18 Euro pro Quadratmeter, in einigen Fällen sogar bis zu 20 Euro pro Quadratmeter. „Solche Mieten sind für viele Menschen nicht mehr bezahlbar“, so der Verbandssprecher. Der frei finanzierte Wohnungsbau sei in vielen Fällen unrentabel geworden.

Klagen, die man seit langer Zeit kennt. Ebenso wie die Forderungen nach einer Senkung oder gar Abschaffung der Grunderwerbsteuer und nach der Beschleunigung von Genehmigungsverfahren. Das wiederum gestaltet sich mitunter schwierig, weil natürlich auch Bauämter von Personalmangel betroffen sind. Manche haben schon ihre Servicezeiten verringert und suchen intensiv nach Fachkräften.

Die Trendwende ist vermutlich erst für 2025 zu erwarten – dann, wenn die Europäische Zentralbank die Leitzinsen gegenüber dem heutigen Niveau deutlich gesenkt haben könnte, was sich mittelfristig auch auf die Bauzinsen auswirken könnte. Denn erst wenn die gefallen sind, dürfte das Interesse der Verbraucher wieder verstärkt einsetzen. Die Düsseldorfer Beratungsgesellschaft Barkow Consulting hat zwar für das erste Halbjahr mit neu vergebenen Krediten von 48,5 Milliarden Euro den höchsten Wert seit der Zinswende errechnet. Aber das ist erst das Niveau von 2014.

INFO

Genehmigungszahlen im Detail

Ein-/Zweifamilienhäuser Bei neuen Einfamilienhäusern fiel der Rückgang der Baugenehmigungen bis Juni am stärksten aus (minus 30,9 Prozent auf 18.600). Bei Zweifamilienhäusern lag das Minus bei 14,9 Prozent auf 6600.

Mehrfamilienhäuser Hier fiel die Zahl der Bauzusagen um 20,8 Prozent auf 57.300.