

Wirtschaft

Stuttgarter Nachrichten



Bald stehen die Baukräne still

Der Wohnungsbau steckt in einer seiner tiefsten Krisen seit Jahrzehnten. Und dahinter stecken massive Strukturprobleme.

Dem sozialen Wohnungsbau droht der Kollaps. 73 Prozent der Bauunternehmen beklagen eine stete Verschlechterung der Situation.

Foto: imago/U. J. Alexander

VON ANDREAS GELDNER

STUTTGART. Der Wohnungsbau in Deutschland und Baden-Württemberg steckt tief in der Krise. „Ich weiß wirklich nicht, ob die Wohnungsbaubranche in ein paar Monaten noch so da ist, wenn es so weitergeht“, sagt Andreas Hofer, Intendant der Internationalen Bauausstellung (IBA'27) in der Region Stuttgart. Er ist kein Branchenlobbyist, sondern er ist im Rahmen seiner Aufgabe an vielen Stellen mit der Realität des Wohnungsmarktes konfrontiert.

Hofer gehört zu den Mitunterzeichnern eines aktuellen, gemeinsamen Appells von IBA'27 und der Architektenkammer Baden-Württemberg an die Landesregierung. „Der faktische Stopp des sozialen Wohnungsbaus bedroht den sozialen Frieden im Land“, heißt es dort. Bereits im Mai seien die Fördermittel für dieses Jahr schon vollständig abgerufen worden. Es brauche in einem allerersten Schritt sofort einen Rettungsschirm für bereits angelauten Projekte, die noch im Planungsstadium seien. Hier müsse



Foto: Bauwirtschaft BW

„Wir erleben den perfekten Sturm – es kommt alles zusammen.“

Thomas Möller, Bauwirtschaft BW

der Staat schnell und massiv mit Fördermitteln eingreifen – und die im Zweifel aus den bisherigen, disparaten Töpfen holen.

An einer schnellen, direkten und massiven staatlichen Intervention führe kein Weg vorbei, sagt Hofer: „Auch wenn mir das persönlich eher unsympathisch ist, da zur Stüt-

zung des privaten Sektors einfach nur Geld hineinzuschütten, anstatt das über Darlehen zu regeln.“ Abstriche bei der Ökologie seien hingegen nicht nötig: „Wenn Sie größere Projekte bauen, sind die kompakt und effizient – da müssen Sie nicht um zwei Zentimeter mehr oder weniger Wärmedämmung streiten.“

Entsprechend düster sind die Vorhersagen der Bauunternehmen in Baden-Württemberg: Für die Geschäftsentwicklung in den kommenden sechs Monaten rechnen laut dem Bauwirtschaftsverband 73 Prozent der Wohnungsbauunternehmen in Südwesten mit einer Verschlechterung. „Wir erleben gerade den perfekten Sturm. Es kommt wirklich alles zusammen“, sagt Thomas Möller, Hauptgeschäftsführer des Verbandes Die Bauwirtschaft Baden-Württemberg. Als „zunehmend frustriert, verzweifelt und auch wütend“ beschreibt der Verband Die Bauwirtschaft die Stimmung unter den Unternehmen in Baden-Württemberg.

Es geht dabei nicht um Konjunktur, sondern um Struktur. Es habe schon bisher tiefe

Krisen gegeben wie den Zusammenbruch der Baubranche nach dem Einheitsboom, sagt Andreas Harnack, Regionalleiter der IG Bau-Agrar-Umwelt in Baden-Württemberg: „Aber in dieser Bündelung tiefer struktureller Probleme ist das wohl schon einmalig.“ Die Entwicklung trifft dabei genau den Bereich, der gesellschaftlich am problematischsten ist: den bezahlbaren Wohnraum, nicht nur für untere Einkommensschichten, sondern auch für die Mittelschicht. Die Politik, sagt Möller, verschärfe die Krise noch: „Mittendrin sind Förderprogramme bisheriger Prägung weggefallen.“

So habe man beispielsweise die Kriterien für die Energieeffizienz als Voraussetzung für die Förderung so drastisch verschärft, dass die entsprechenden Häuser im Augenblick für viele unbezahlbar seien. „Die Bundespolitik handelt da verantwortungslos.“

Noch sei an den Beschäftigtenzahlen der problematische Trend nicht zu erkennen, sagt der Gewerkschafter: „Die Unternehmen wissen, wie schwer es ist, Fachkräfte zu finden, und halten an ihrem Personal fest so

lange wie möglich.“ Außerdem werde zunehmend Kurzarbeit genutzt. Die Stunde der Wahrheit werde im nächsten Winter kommen: Bis dahin werde sich entscheiden, ob die Politik genügend gegensteuere. Ein weiteres Strukturproblem sei die Kleinteiligkeit der Branche gerade im Wohnungsbau: „Kleinere Betriebe, die darauf spezialisiert sind, werden es schwer haben, wenn die Politik nicht schnell handelt.“

Für Thomas Möller helfen jetzt nur noch Maßnahmen nach dem Muster des einstigen Aufbaus Ost nach der deutschen Wiedervereinigung. Eine Sonderabschreibung für Immobilieninvestitionen könne den Wohnungsmarkt retten. „Ja, das hat damals auch zu Übertreibungen geführt“, sagt er: Aber dramatische Zeiten forderten dramatische Schritte. „Die Reaktionsgeschwindigkeit ist bisher viel zu langsam“, sagt Möller.

Im Übrigen könne die Politik gerade erst zur Unzeit eingeführte Verschärfungen rasch rückgängig machen: So habe im vergangenen Jahre beispielsweise die Verschärfung der Mindestenergiestandards bei von der KfW geförderten Immobilien zu einem Rückgang des Fördervolumens auf nur noch ein Fünftel geführt. Auch seien angesichts von Preisentwicklung und Zinsanstieg die Einkommensgrenzen von gerade erst eingeführten Bundesprogrammen unrealistisch: „Wer ein solches Einkommen hat, kann sich aktuell keine Immobilie leisten. Und wer in der Mittelschicht das noch könnte, fällt durch den Rost.“ Gewerkschafter Harnack fordert, dass auf breiter Front vom Bund bis zu den Kommunen alles getan werde, um das Bauen zu vereinfachen, etwa durch interkommunale Zusammenarbeit bei der Bereitstellung von Grundstücken.

Wohnungsmarkt aus dem Gleichgewicht

Einbruch Die bisherige Jahresbilanz des Wohnungsbaus in Baden-Württemberg: ein Minus von 27 Prozent beim Auftragssektor im ersten Quartal. Und die Kurve weist nach unten: Allein im März lag das Minus im Vorjahresvergleich schon bei 29,3 Prozent. In Städten wie Stuttgart ist der Markt

bereits 2022 drastisch eingebrochen – hier wurden im vergangenen Jahr 41,3 Prozent weniger Wohnungen fertig als noch 2021.

Versorgungslücke Eine Studie des Schweizer Wirtschaftsforschungsinstituts Prognos von 2017 zeigte für Baden-Württemberg, dass es im Südwesten jährlich

mindestens 54 000 neue Wohnungen braucht, um das Defizit beim Angebot auszugleichen. Stattdessen sanken die Fertigstellungen seit 2020 stetig, allein 2022 um weitere 3,3 Prozent auf nur noch 35 500. Im Jahr 2023 werden voraussichtlich noch einmal 25 Prozent weniger Wohnungen gebaut werden als im Vorjahr. age

Erwartet rechnet mit weiterem Mengenrückgang bei der Bahn

Bö

N
K

Die
ker
un

Das
ner
tap
weg
unt
Zaf
sch
ob
in
nic
ein
Kap
für
Rot

per
das
an
abe
Leit
Inb
zu
im

zer
Zin
Inf
jun
Na
der
Abl
kur
off

Leif
3,2
obe
leg
für
me
net
Die
zul
jun
Rat
zer

jun
Jun
elle
am
se i

Ju
si

BEI
Der
kur
ger
jun
wei
Der
größe
bek
gitt
sch
ist
det