

# **PRESSEDIENST**

**18.07.2023**

Neue Studie

## **Drastischer Einbruch beim Wohnungsbau: 2024 könnte Zahl der fertiggestellten Wohnungen unter 200.000 sinken**

Beim Wohnungsbau in Deutschland drohen wegen der hohen Zinsen und Baukosten 2023 und insbesondere 2024 drastische Einbrüche. So könnte die Zahl der neu fertiggestellten Wohneinheiten in Mehr- und Einfamilienhäusern von 295.000 im Jahr 2022 auf im schlechtesten Fall schätzungsweise 223.000 in diesem und nur noch 177.000 im kommenden Jahr sinken. Damit könnte 2024 fast wieder der historische Tiefstand von 2009 erreicht werden – und das von der Bundesregierung angestrebte Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen läge in weiter Ferne (siehe auch die Abbildung im Anhang). Der mögliche Einbruch bei den Fertigstellungen würde einem Rückgang der realen Wohnungsbauinvestitionen um knapp 21 Milliarden Euro in diesem bzw. gut 16 Milliarden Euro im kommenden Jahr entsprechen. Zu diesen Ergebnissen kommt eine neue Studie des Instituts für Makroökonomie und Konjunkturforschung (IMK) der Hans-Böckler-Stiftung, welche die Risiken für die lahrende Baukonjunktur abschätzt.\* Angesichts solcher Aussichten sollten die Ausgaben für öffentlich geförderten Wohnungsbau erhöht und die Strukturen für eine schnellere Umsetzung gestärkt werden, empfehlen die Forschenden (Details unten). So ließe sich Risiken begegnen, dass sich die Wohnungsknappheit noch weiter zuspitzt und die Kapazitäten der Bauwirtschaft dauerhaft zurückgefahren werden.

Für ihre Untersuchung haben die IMK-Fachleute Dr. Carolin Martin und Dr. Thomas Theobald zusammen mit Lukas Jonas ein statistisches Modell entwickelt, das insbesondere die Wirkung der Zins- und der Einkommensentwicklung auf die Bautätigkeit abschätzbar macht.

Die Zahl der Fertigstellungen 2022 hat das Modell mit 274.000 neuen Wohnungen relativ gut prognostiziert, wenn auch leicht unterschätzt. Die Forschenden gehen daher davon aus, dass auch die Vorhersagen für 2023 und 2024 eher den unteren Rand definieren und sich somit zur Risikoabschätzung eignen. Zudem erhöht aktuell das Bundesbauministerium die Wohnungsbauförderung für Sozialbauten – der Effekt auf Baufertigstellungen ist positiv, allerdings liegen noch nicht genug Informationen vor, um die Wirkung für 2023 und 2024 einzukalkulieren.

Doch selbst wenn die Entwicklung etwas besser ausfiele als in der Risikoabschätzung, würde das immer noch drastische Rückgänge bedeuten, die die Baubranche über Jahre lähmen könnten, warnen Martin, Theobald und Jonas: „Es besteht die Gefahr eines

Ansprechpartner in der  
Hans-Böckler-Stiftung:

Prof. Dr. Sebastian Dullien  
Wissenschaftlicher Direktor IMK  
Telefon +49 211 7778-331  
sebastian-dullien@boeckler.de

Rainer Jung  
Leiter Pressestelle  
Telefon +49 211 7778-150  
rainer-jung@boeckler.de

IMK – Institut für Makroökonomie  
und Konjunkturforschung  
der Hans-Böckler-Stiftung  
Georg-Glock-Straße 18  
40474 Düsseldorf

presse@boeckler.de  
www.boeckler.de  
www.imk-boeckler.de

Kapazitätsabbaus, der auch mittelfristig dafür sorgt, dass das verfügbare Angebot weit hinter dem Bedarf zurückbleiben wird.“

Um den absehbaren Einbruch der privaten Bauinvestitionen zumindest teilweise auszugleichen, plädieren die Forschenden für eine spürbare weitere Aufstockung der öffentlichen Ausgaben für den sozialen Wohnungsbau. Damit könnte nicht nur ein Absturz der Baubranche verhindert, sondern auch der Anteil günstigerer und energieeffizienter Wohnungen gesteigert werden, die zuletzt von privaten Bauträgern angesichts zu hoher Bau- und Finanzierungskosten zu selten gebaut wurden.

Befürchtungen, ein verstärktes Engagement der öffentlichen Hand werde dazu beitragen, die Baupreise und indirekt auch die Inflation anzukurbeln, halten die IMK-Fachleute in der gegenwärtigen Situation für überzogen. Die Risiken seien beherrschbar, insbesondere, wenn man die Ausgaben schrittweise aufstocke, die Lage im Jahresrhythmus evaluiere, die sonstige Bautätigkeit im Blick behalte und auf die weiteren Ausbaustufen bei ggf. besserer Entwicklung verzichte. Zudem könne es andererseits auch zur Inflation beitragen, wenn zu wenig Wohnungen gebaut werden und durch die Knappheit Mieten weiter anziehen.

Konkret könne nach Analysen des IMK insbesondere eine Aufstockung und Ausweitung von existierenden KfW-Programmen für den sozialen Wohnungsbau helfen, die durch steigende Zinsen verursachten Kosten abzufedern und so Bauprojekte zu ermöglichen. Eine weitere Förderoption bestehe bei der Erbpacht. Mittelfristig sinnvoll sei der Aufbau neuer öffentlicher Einrichtungen, die den Bau bezahlbaren Wohnraums fördern. Dazu zählt das IMK:

- Eine bundesweit agierende Beratungsgesellschaft. Sie kann kommunale Verwaltungen bei der Planung von Wohn- und Stadtteilprojekten unterstützen. Hier würde sich ein Ausbau der bereits existierenden Beratungsgesellschaft „Partnerschaft Deutschland“ anbieten.
- Ein Bodenfonds, der die Kommunen dabei unterstützen kann, das öffentliche Eigentum an Grund und Boden auszuweiten.
- Ein Beteiligungsfonds, der sich als Minderheitsgesellschafter an öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften beteiligen und so deren Eigenkapitalbasis stärken kann.

\*Lukas Jonas, Carolin Martin, Thomas Theobald: Mehr öffentlicher Wohnungsbau zum Erhalt der Kapazitäten? Eine Abschätzung möglicher Rückgänge der Bauaktivität durch gestiegene Zinsen für die Jahre 2023-24. IMK Policy Brief Nr. 155, Juli 2023. Download:

[https://www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync\\_id=HBS-008666](https://www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync_id=HBS-008666)

**Kontakt in der Hans-Böckler-Stiftung****Dr. Carolin Martin**

IMK-Expertin für Wohnungsmärkte

Tel.: 0211-7778-382

E-Mail: [Carolin-Martin@boeckler.de](mailto:Carolin-Martin@boeckler.de)**Dr. Thomas Theobald**

IMK-Experte für Finanzmärkte und Konjunktur

Tel.: 0211-7778-215

E-Mail: [Thomas-Theobald@boeckler.de](mailto:Thomas-Theobald@boeckler.de)**Rainer Jung**

Leiter Pressestelle

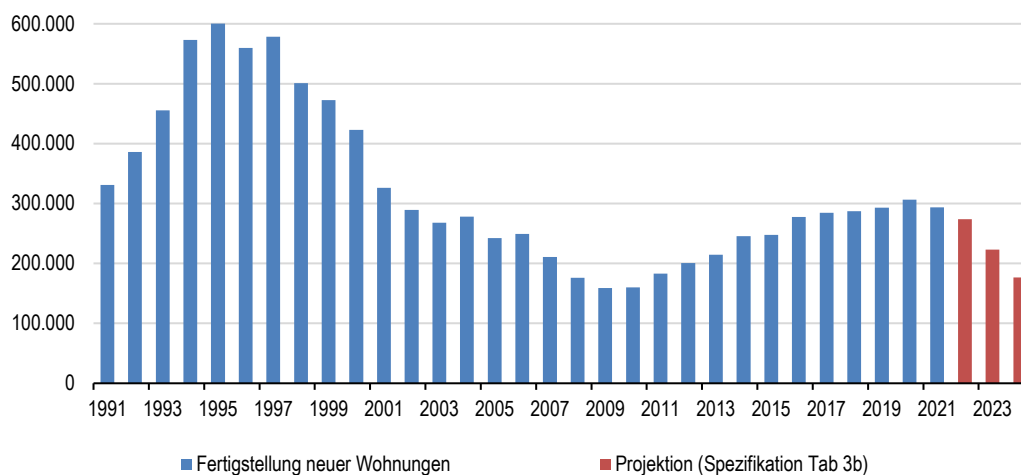
Tel.: 0211-7778-150

E-Mail: [Rainer-Jung@boeckler.de](mailto:Rainer-Jung@boeckler.de)

Sie erhalten unsere Pressemitteilungen und Presseeinladungen als Mitglied unseres Presseverteilers. Unsere Pressematerialien können Sie jederzeit abbestellen. Kontaktieren Sie uns dazu gerne telefonisch oder senden Sie uns eine E-Mail an [presse@boeckler.de](mailto:presse@boeckler.de).

Weitere Informationen gem. Art. 13 & 14 DSGVO zur Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erhalten Sie unter:

[https://www.boeckler.de/datenschutz/DSGVO\\_Printmedien\\_Presse.pdf](https://www.boeckler.de/datenschutz/DSGVO_Printmedien_Presse.pdf)

**Abbildung (Abb. 7 in der Studie):****Zahl neuer Wohnungen (Baufertigstellungen) einschließlich Projektion 2022-2024**

Quellen: Destatis, Berechnungen des IMK.