

## Pressemitteilung

Frankfurt am Main, 16. Mai 2023

### Wohnungswirtschaftlicher Konjunkturbericht 2022/2023 des BFW:

## Immer weniger Wohnungen trotz steigender Nachfrage in Hessen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland

- Immer mehr Bauherren müssen ihre Baupläne stoppen
- Baupreise steigen kontinuierlich weiter
- Trendwende am Wohnungsmarkt nicht in Sicht
- Dramatik der Lage wird vielfach noch verkannt

Im Wohnungsbau ist die Zahl der Baugenehmigungen 2022 und in den ersten Monaten 2023 weiter eingebrochen. „Institutionelle wie auch private Bauherren verzichten notgedrungen immer öfter darauf, ihre Baupläne zu verwirklichen“, erklärte Gerald Lipka, Geschäftsführer des BFW Landesverbandes Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland anlässlich der Präsentation des Wohnungswirtschaftlichen Konjunkturberichts 2022/2023. Damit gerate die wichtigste Säule des Wohnungsneubaus ins Wanken. „Politik und Kommunen haben die damit verbundene Dramatik noch nicht erkannt, denn gerade private Investoren waren und sind die die Treiber des Wohnungsbaus. Hier muss rechtzeitig, also jetzt, gegengesteuert werden“, mahnte Lipka.

### **Massiver Rückgang privater Bauinvestitionen**

So wurden 2022 in Hessen 25.059 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, 2.614 Wohnungen und damit 9,6 Prozent weniger als im Vorjahr. Dieser Trend verstärkte sich 2023 im Januar und Februar mit einem Minus von 11,2 Prozent. Der Bauüberhang in Hessen hat sich zum 31.12.2021 um 11,4 Prozent auf 67.817 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr erhöht. Es wird also tatsächlich immer weniger gebaut. Gerade private Bauherren schrecken vor Bauvorhaben zunehmend zurück. Sie haben 2022 4,4 Prozent weniger in neue Wohnungen investiert als 2021. Ihr Bedeutung erkennt man daran, dass ihr Anteil an den Gesamtinvestitionen in Hessen bei 54 Prozent der Bautätigkeit liegt.

Eine noch größere Bedeutung haben private Bauherren in Rheinland-Pfalz. Hier bestimmen sie den Markt für neue Wohnungen mit einem Anteil von 61,8 Prozent der genehmigten Wohnungen und 72,3 Prozent bei den Investitionen, was 3,2 Milliarden Euro ausmacht. 2022 sank die Zahl der Genehmigungen um zwölf Prozent und die Investitionen um 3,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Ein Grund sei die wirtschaftliche Überforderung der privaten Käufer. Gerade diese mittelständische Zielgruppe in Hessen,

Rheinland-Pfalz und im Saarland brauche die Unterstützung durch die Politik, um ein weiteres Absinken der Investitionen abzubremesen.

„Hessen und Rheinland-Pfalz sind Beispiele für die große Bedeutung privater Bauherren beim Wohnungsneubau. Neben steigenden Baukosten und Hypothekenzinsen setzen die Kosten für die Energiewende den privaten Bauherren massiv zu“, schlussfolgerte Lipka. „Die Politik fordert beim Wohnungsbau von den privaten Bauherren und Investoren immer mehr, will zu viel gleichzeitig und ignoriert dabei die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Außerdem sorgt sie nur unzureichend für Entlastung“, so Lipka weiter. Besser wäre es, sich – zum Beispiel bei der Energiewende – auf die effizientesten Maßnahmen zu beschränken, um die Bauwilligen nicht zu überlasten.

### **Baupreise steigen auch wegen der Energiewende weiter**

Der Anstieg der Baupreise in Deutschland hat sich abermals stark beschleunigt. So stiegen die Preise für konventionell gefertigte Wohngebäude im Jahresdurchschnitt 2022 deutschlandweit um 17,2 Prozent mit weiter steigender Tendenz bis Februar 2023. Eine Trendwende ist nicht in Sicht.

„Es ist mehr als bedauerlich, dass Politik auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene diesen Entwicklungen nicht beherzt und mit klaren Entlastungssignalen entgegentritt“, erklärte Lipka. So wären mehr bebaubare Grundstücke, eine Reduzierung der Grunderwerbsteuer für Selbstnutzer und verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten ein klares Signal an den Markt, wie auch an Projektentwickler, die dringend benötigten Wohnungen zu bauen. „Im Bausektor mit einem Planungszeitraum von mehreren Jahren brauchen wir langfristig verlässliche Rahmenbedingungen und Förderstrukturen, die Wohnungsbau auch in herausfordernden Zeiten wie heute ermöglicht. Denn gerade jetzt wird die Wirtschaftlichkeit der Projekte immer wichtiger“, betont Lipka. Hinzu komme, dass sich nur in einem wirtschaftlich gesunden Umfeld soziale Bauprojekte verwirklichen lassen, die in Deutschland ebenfalls gebraucht werden.

### **Mietmarkt steht zunehmend unter Druck**

„Leider verkennt die Politik, welche gravierenden Auswirkungen der zurückgehende Wohnungsbau auf den angespannten Mietmarkt hat. Denn wenn private Bauherren ihr Projekt Eigentumsbildung aufgeben und auf Mietwohnungen ausweichen, belastet das den ohnehin angespannten Mietwohnungsmarkt zusätzlich und treibt die Mietpreise nach oben. Das führt zu deutlichen Mietsteigerungen“, so der BFW-Geschäftsführer.

Lipka stellte den Wohnungswirtschaftlichen Konjunkturbericht 2022/2023 gemeinsam mit dessen Verfasser, Professor Dr. Dieter Rebitzer, vor. Professor Rebitzer ist Studiendekan an der Fakultät Wirtschaft und Recht der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt, Nürtingen-Geislingen (HfWU) und ein Experte für Immobilienwirtschaft.



Landesverband Freier Immobilien-  
und Wohnungsunternehmen  
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

**Im BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/ Rheinland-Pfalz/Saarland** sind überwiegend Bauträger und Projektentwickler organisiert, die sich meist mit dem Wohnungsneubau beschäftigen und oft keine oder nur kleinere eigene Wohnungsbestände halten. Mit dem Bau von Ein- und Mehrfamilienhäusern tragen sie wesentlich zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum bei. Dies gilt sowohl für Wohneigentum als auch für Mietwohnungen, da etwa die Hälfte der neu gebauten Eigentumswohnungen vermietet wird. Die bundesweit im BFW organisierten Unternehmen errichten mehr als 50 Prozent der neuen Wohnungen in Deutschland und 30 Prozent der Gewerbeimmobilien. [www.bfw-hrs.de](http://www.bfw-hrs.de)

---