

**HAMBURG** SCHLECHTE STIMMUNG

# Unternehmen klagen – Tausende Wohnungen stehen in Norddeutschland auf der Kippe

Veröffentlicht am 18.09.2023 | Lesedauer: 4 Minuten

Von **Jana Werner**  
Freie Autorin

Bauarbeiter stehen auf der Baustelle eines Mehrfamilienhauses

Quelle: Julian Stratenschulte/dpa/Symbolbild

Hohe Zinsen und Baupreise sowie ausufernde Bürokratie: Immer mehr Wohnungsunternehmen verzichten aufgrund der aktuellen Lage auf Neubauten. Das erfülle fast den „Tatbestand der Notwehr“, sagt Verbandsdirektor Andreas Breitner und fordert die Politik zum Umdenken auf.

Aufgrund der schlechten politischen und wirtschaftlichen Bedingungen stehen in Norddeutschland mehr als 2500 Neubauwohnungen auf der Kippe. Bei etwa 1700 Wohnungen droht eine Verschiebung der Sanierung beziehungsweise ein Verzicht darauf. Das geht aus einer aktuellen Umfrage unter den Mitgliedern des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (</regionales/hamburg/article247396640/Heizungsgesetz->

Mit-diesem-Gesetz-wird-die-Unterstuetzung-der-Menschen-verspielt.html) (VNW) hervor, wie der Verband am Montag auf seiner Arbeitstagung in Lübeck (<https://www.welt.de/themen/luebeck/>) mitteilte.

An der Studie nahmen den Angaben zufolge vom 4. und 12. September 80 von 296 Unternehmen teil. Demnach ist die Stimmung bei den allermeisten sozialen Vermietern schlecht. 78 Prozent von ihnen bewerten die derzeitigen wirtschaftlichen und politischen Voraussetzungen als sehr schlecht beziehungsweise schlecht. 19 Prozent erklärten, dass die Bedingungen befriedigend seien.

Als Folge werden 56 Prozent der Unternehmen den Neubau von Wohnungen (</wirtschaft/article247529174/Wohnungsbaugenehmigungen-brechen-um-fast-ein-Drittel-ein.html>) verschieben oder darauf verzichten. 28 Prozent sind sich noch unsicher. Lediglich 16 Prozent der befragten Firmen halten an ihren geplanten Neubauprojekten fest. Zum Vergleich: Im vergangenen Jahr stellten die VNW-Unternehmen in Hamburg (<https://www.welt.de/themen/hamburg-staedtereise/>), Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern insgesamt 3549 Wohnungen fertig.

Aus Sicht des Verbandes erschweren die hohen Zinsen, hohe Baupreise und komplexe sowie kontraproduktive Bauvorschriften und Baustandards den Neubau von Wohnungen. Zudem sei die verschlechterte staatliche Förderung ein Grund für die Zurückhaltung.

Betroffen von der momentan schlechten Stimmung unter den Wohnungsunternehmen ist ferner die Sanierung von Wohnungen. 35 Prozent der befragten Firmen gaben an, geplante Projekte zu verschieben. Davon betroffen sind rund 1700 bezahlbare Wohnungen. 31 Prozent sind noch unsicher. Lediglich 34 Prozent halten an geplanten Sanierungsprojekten fest.

**Das wirkt sich „massiv auf die Geschäftstätigkeit der Unternehmen aus“**

Die Erhöhung von Mieten in den kommenden drei Jahren auf maximal sechs Prozent zu begrenzen – so wie von der SPD-Bundestagsfraktion vorgeschlagen – würde sich „massiv auf die Geschäftstätigkeit der VNW-Unternehmen auswirken“, wie es aus dem Verband weiter heißt. **Rund 60 Prozent der befragten Unternehmen fürchten, dass sie in so einem Fall kaum mehr Modernisierungen umsetzen beziehungsweise Wohnungen neu bauen.** Ein Drittel der Unternehmen gab allerdings an, dass eine entsprechende Änderung sie nicht treffen würde, weil sie ihre Mieten in einem geringeren Umfang erhöhen würden.

VNW-Direktor Andreas Breitner (</regionales/hamburg/article247167594/Hamburg-Fotovoltaik-und-Gruendachpflicht-kurz-vor-Einfuehrung.html>) sprach mit Blick auf die Umfrageergebnisse von einer „Abstimmung mit den Füßen“. „Die sozialen Vermieter, die gut 40 Prozent aller bezahlbaren Mietwohnungen in Norddeutschland anbieten, wissen sich angesichts des Gegenwindes nicht mehr anders zu helfen, als das Geld zusammenzuhalten und auf Neubauten zu verzichten.“ Das erfülle fast schon den „Tatbestand der Notwehr“.

Angesichts des steigenden Bedarfs an bezahlbaren Wohnungen – vor allem in den Metropolregionen – sei die Zurückhaltung beim Neubau bezahlbarer Wohnungen eine schlechte Nachricht. Breitner betonte am Rande der Arbeitstagung in Lübeck weiter: „Schon jetzt sei der Wohnungsmarkt angespannt. **Ich fürchte, wir werden in den kommenden Jahren eine Zunahme der Verteilungskonflikte erleben.**“

**Insbesondere im Segment der frei finanzierten Wohnungen seien weitere Mietsteigerungen zu erwarten.** „Das wird dazu führen, dass mehr Menschen mit mittlerem oder geringem Einkommen nach einer preisgünstigeren Wohnung suchen werden und so die Lage auf dem Wohnungsmarkt verschärfen“, so Breitner.

Eine rasche Lösung der Probleme (</wirtschaft/article247230358/Umfrage-Vertrauen-ins-eigene-Land-dramatisch-gesunken-Deutsche-erwarten-Absturz-der-Wirtschaft.html>) durch massenhaften Neubau erwartet der VNW-Direktor nicht. „Wer heute mit der Planung eines Wohngebäudes beginnt, wird frühestens in drei Jahren die

Schlüssel zu den Wohnungen übergeben können.“ Dazu sei aber eine „deutliche Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren notwendig“.

## „Abbau von Bürokratie wäre ohne millionenschwere Investitionen machbar“

Und so mahnte Breitner erneut den Abbau von Bürokratie an. „Eigentlich bin ich es leid, dafür immer und immer wieder zu plädieren, zumal auch Politikerinnen und Politiker seit Jahren versprechen, die Baugesetzbücher zu entschlacken.“ Leider passiere das Gegenteil, die Zahl der Vorschriften steige nach wie vor. „Dabei wäre der Abbau von Bürokratie ohne millionenschwere öffentliche Investitionen machbar und müsste eigentlich für jede Partei ganz oben auf der Prioritätenliste stehen“, forderte der VNW-Direktor.

Unterdessen warnte Schleswig-Holsteins Innen- und Bauministerin Sabine Sütterlin-Waack (</regionales/hamburg/article245924444/Letzte-Generation-Das-hat-Sylt-nicht-verdient.html>) bei der VNW-Arbeitstagung in Lübeck davor, die Menschen und die Wohnungsunternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität zu überfordern. „Wir setzen auf maßvolle Effizienzmaßnahmen, die den Menschen die Verunsicherung nehmen“, sagte die Christdemokratin. Es bedürfe verlässlicher und realistischer politischer Vorgaben, damit auch Wohnungsunternehmen Sicherheit bekämen.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen vertritt in Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein 418 Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften. In den von ihnen verwalteten 686.000 Wohnungen leben eigenen Angaben zufolge rund 1,5 Millionen Menschen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter liegt bei den VNW-Unternehmen bei 6,41 Euro.

Die WELT als ePaper: Die vollständige Ausgabe steht Ihnen bereits am Vorabend zur Verfügung – so sind Sie immer hochaktuell informiert. Weitere Informationen: <http://epaper.welt.de>

Der Kurz-Link dieses Artikels lautet: <https://www.welt.de/247535764>