

Herausforderungen für eine neue Wohnungspolitik zwischen Gemeinwohlorientierung, Umweltgerechtigkeit und ökonomischer Tragfähigkeit

- aus der Perspektive der Wohnungswirtschaft

Dr. Christian Lieberknecht

Geschäftsführer des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Singularisierung der Gesellschaft

Die Anzahl „kleiner Haushalte“ mit ein oder zwei Personen nimmt bis 2040 in Deutschland um 3,8 % von 31,7 Millionen auf 33 Millionen zu

Alterung der Gesellschaft

Aus Altersgründen sinkt die Zahl der Arbeitskräfte um 390.000p. a. Bis Mitte der 2030er Jahre wird in Deutschland die Zahl der Menschen im Rentenalter (ab 67 Jahren) um etwa 4 Millionen auf mindestens 20,0 Millionen steigen.

Zunehmende Flüchtlingsaufnahme

In Folge des Kriegs in der Ukraine lag die Nettozuwanderung 2022 bei 1,42 Millionen bis 1,45 Millionen Personen. In den 10 Jahren zuvor lag die Nettozuwanderung bei 468.000 Personen pro Jahr

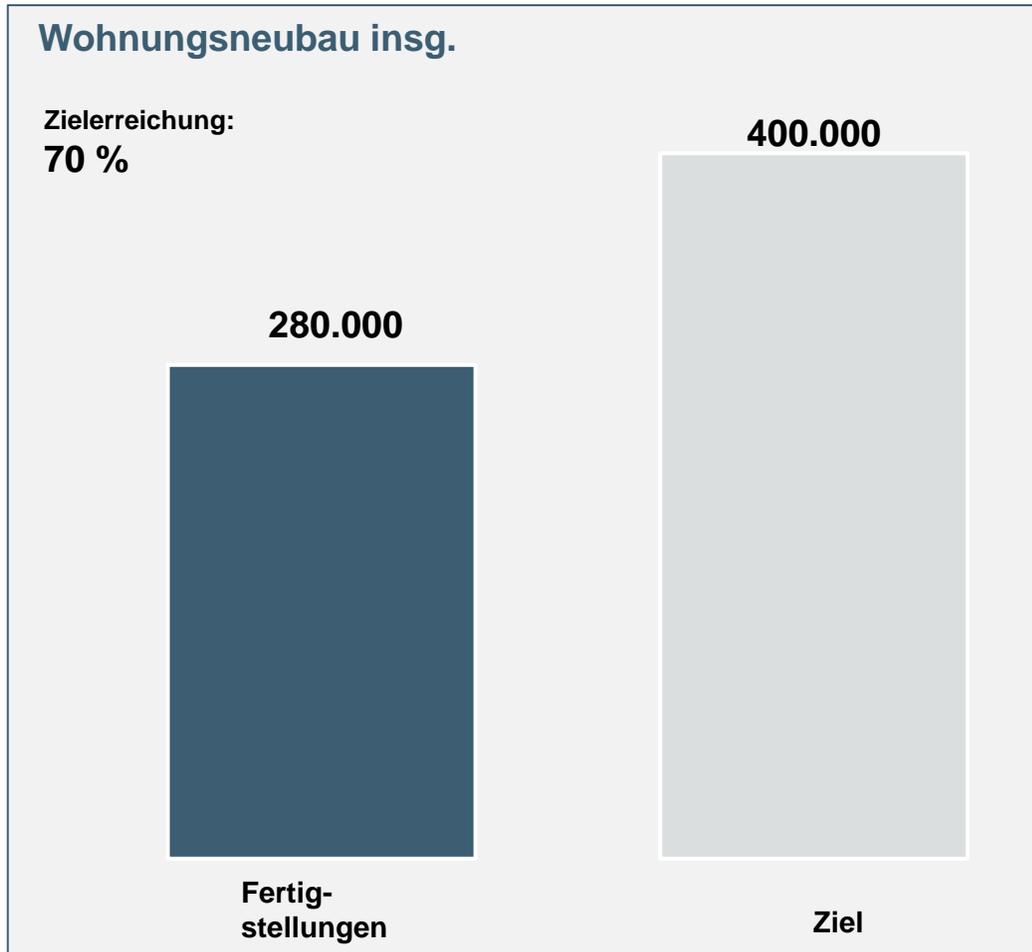
Arbeits- und Fachkräftemangel

Aktuell fehlen knapp 900.000 Fachkräfte

Bis 2035 droht der Verlust von 7 Millionen Arbeitskräften

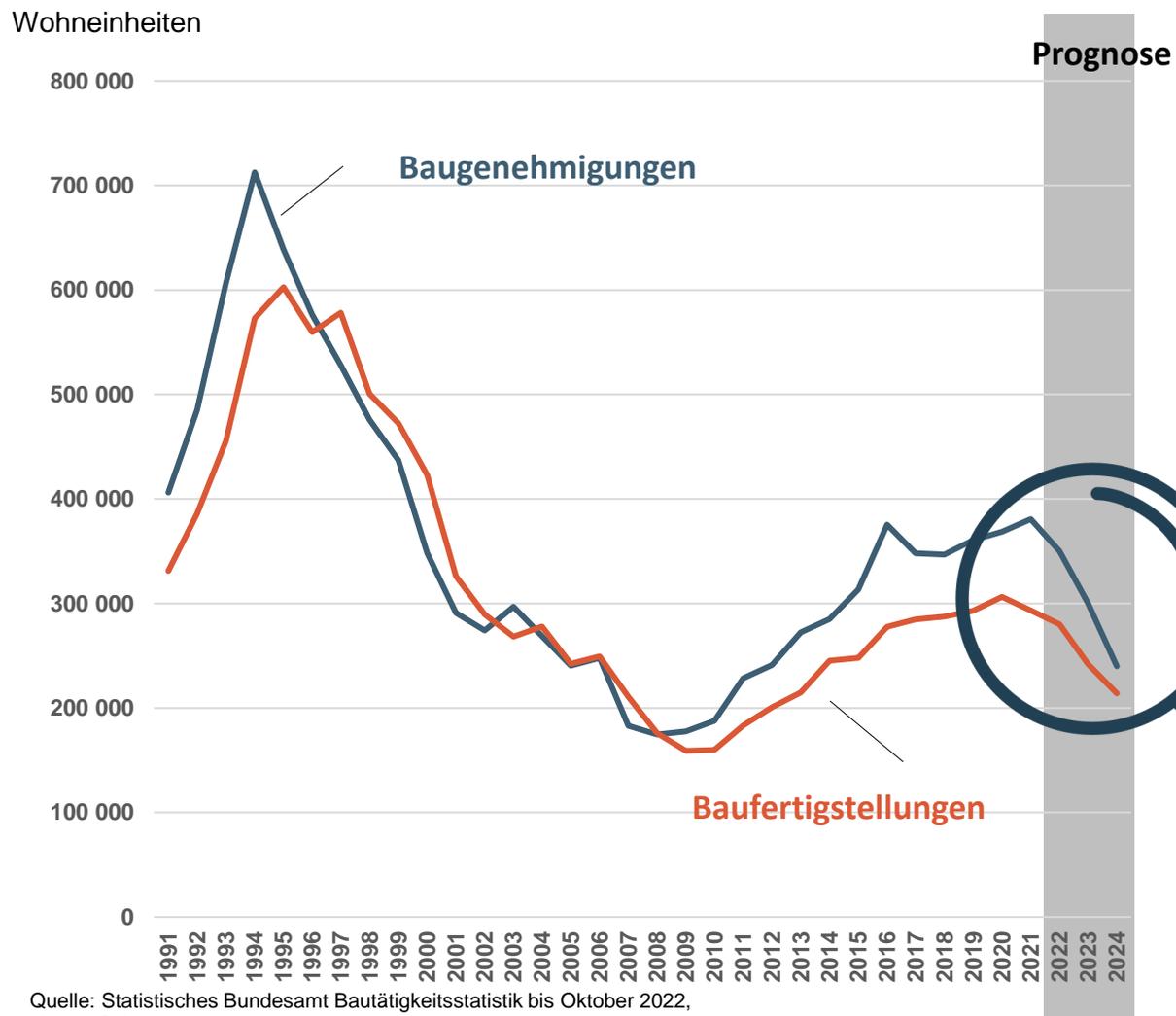
IAB: Beitrag zur Lösung sind 400.000 – 500.000 Zuwanderer p.a.

Wohnungsbau 2022: Bilanz zwischen Ziel und Realität



Quelle: Statistisches Bundesamt sowie eigene Berechnungen in Bezug auf Planzahlen der Bundesregierung

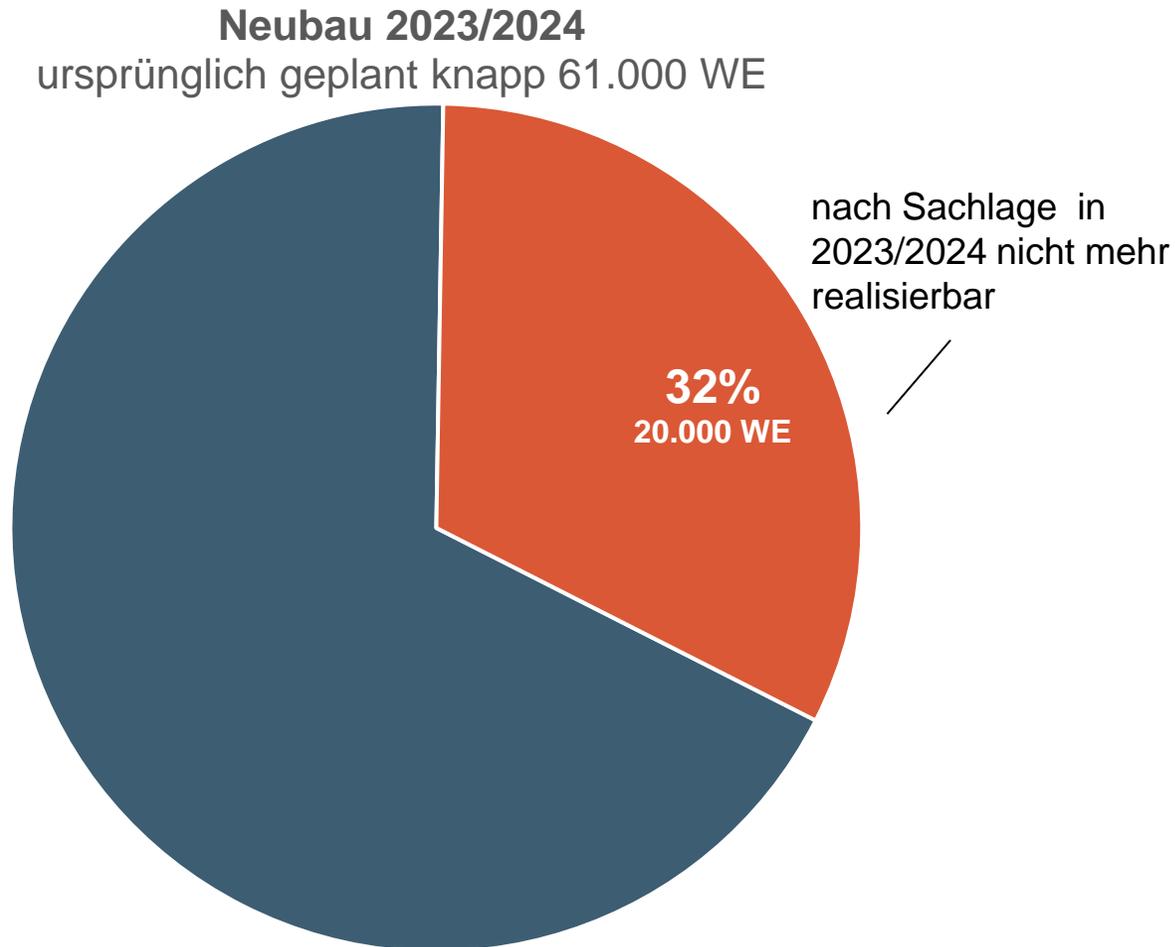
Prognose Bautätigkeit 2023/2024: Deutlicher Einbruch erwartet



Prognose: 2023/24 rund **118.000 fertiggestellte Wohnungen** weniger als 2021/22

Quelle: Statistisches Bundesamt Bautätigkeitsstatistik bis Oktober 2022, eigene Schätzung, 2022- 2024

Stornierungen im Wohnungsneubau

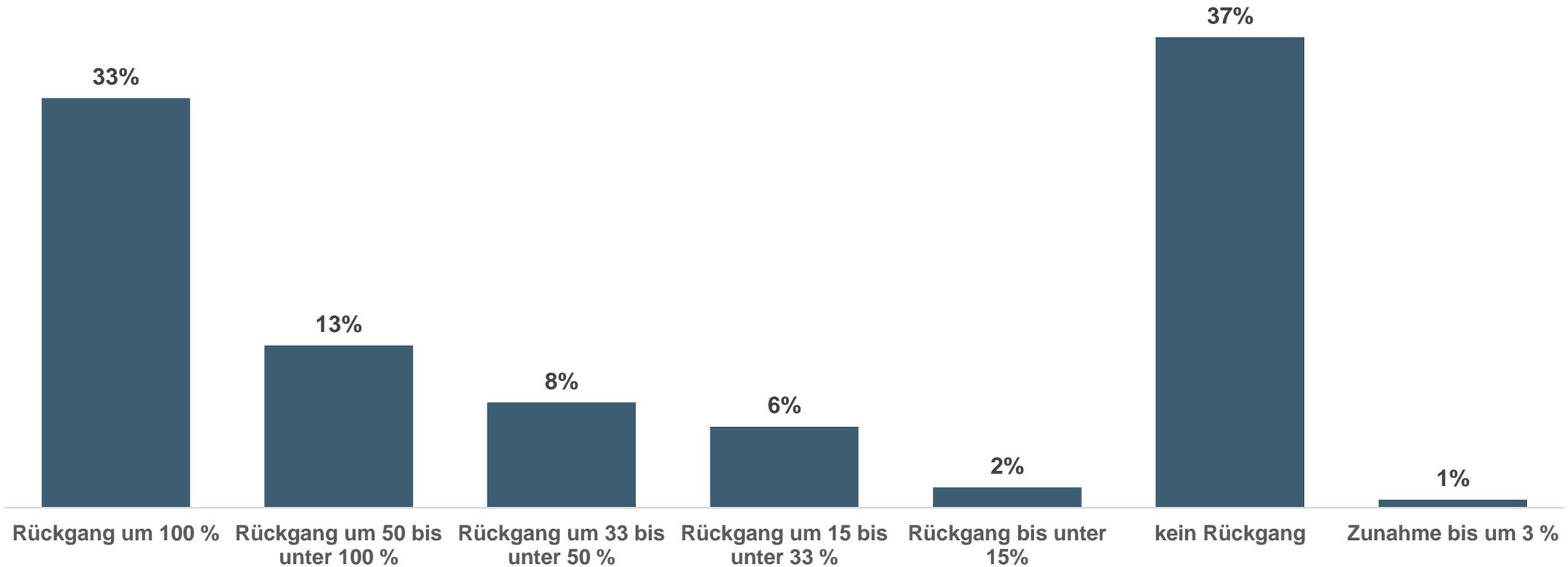


Rund **32 %** der ursprünglich geplanten Neubaufertigstellungen der Jahre 2023/2024 werden nach Auskunft der Unternehmen nicht realisierbar sein.

Hochgerechnet auf alle Unternehmen im GdW bedeutet dies **knapp 20.000 WE** weniger als ursprünglich geplant.

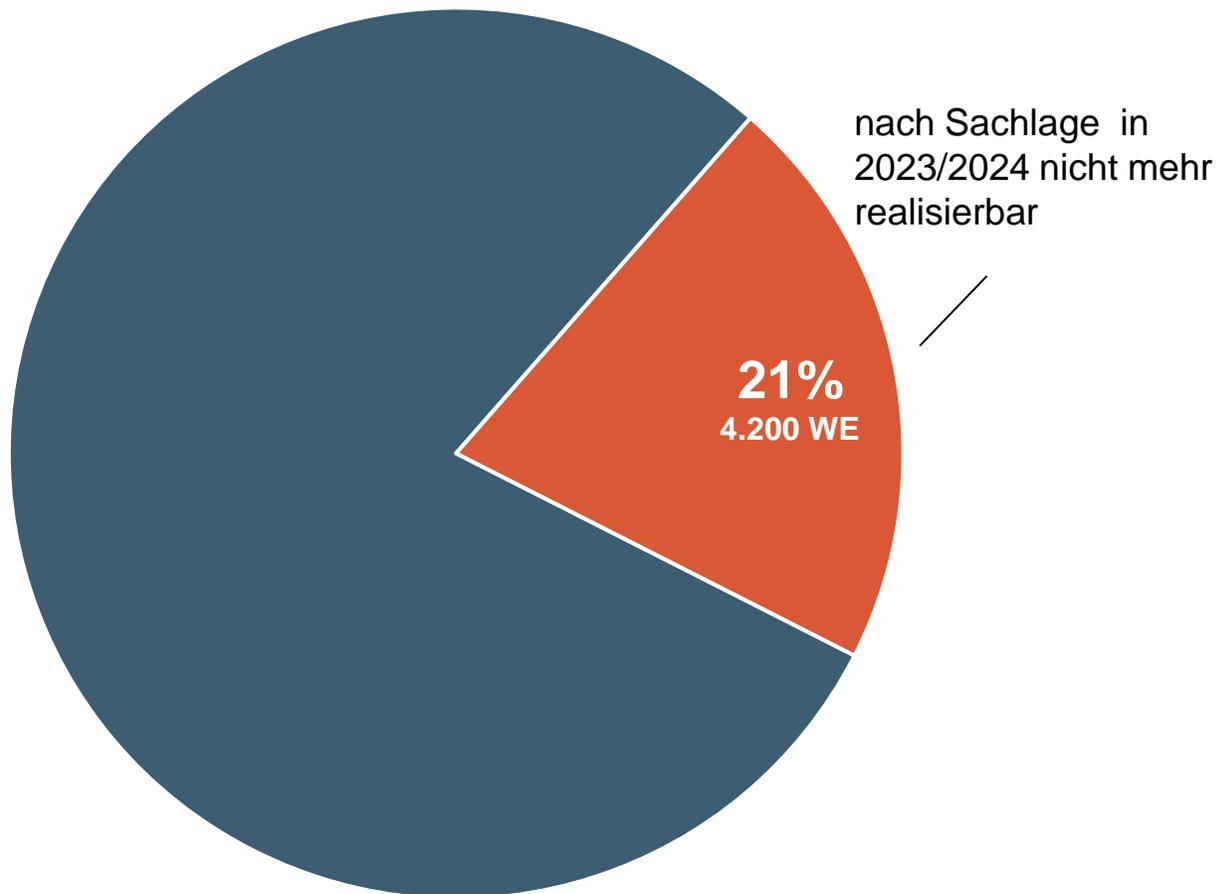
Ein Drittel der Unternehmen plant den ursprünglichen Neubau sogar komplett zu streichen

Unternehmen nach Tendenz der Fertigstellungsentwicklung



Stornierungen im sozialen Wohnungsbau

Fertigstellungen Sozialer Wohnungsbau ursprünglich geplant rd. 20.000 WE

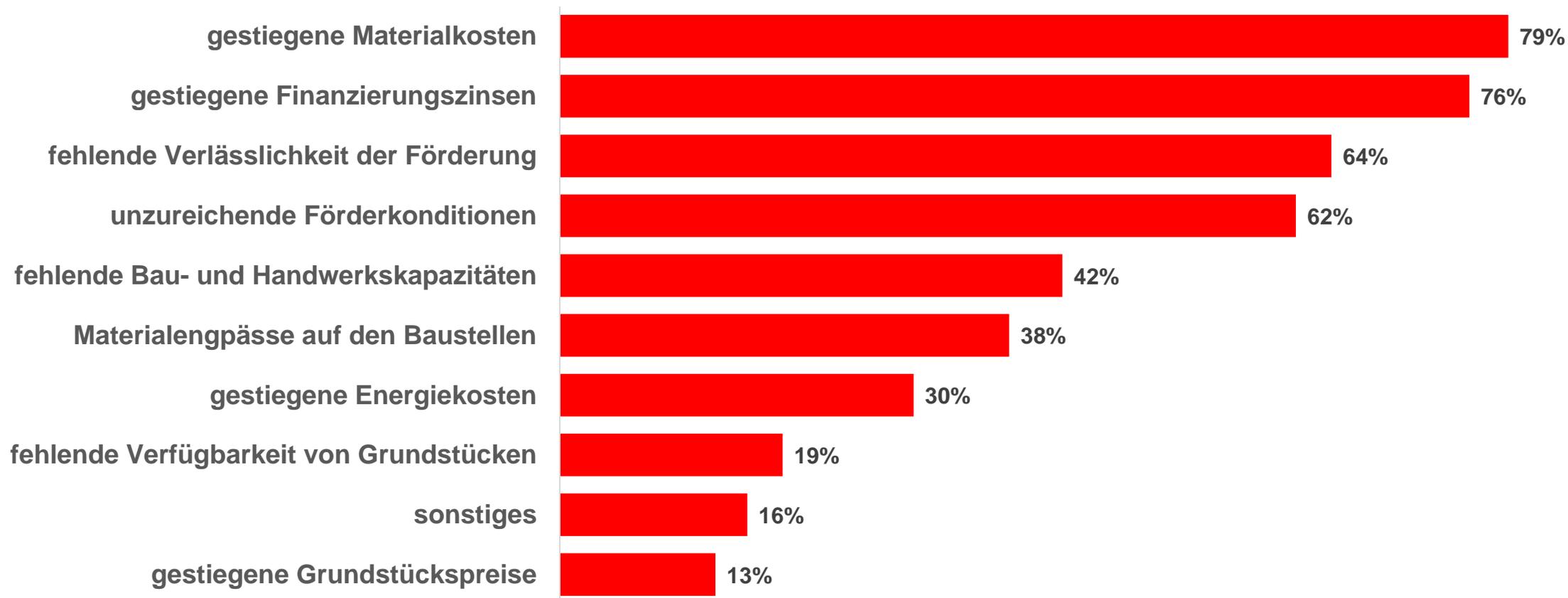


Im sozialen Wohnungsbau werden **21 %** der ursprünglich für 2023/2024 geplanten Wohneinheiten nach neuer Sachlage nicht mehr realisierbar sein.

Auf alle GdW Unternehmen hochgerechnet, bedeutet dies einen Rückgang der Fertigstellungszahlen im sozialen Wohnungsbau um rund **4.200 Wohneinheiten**.

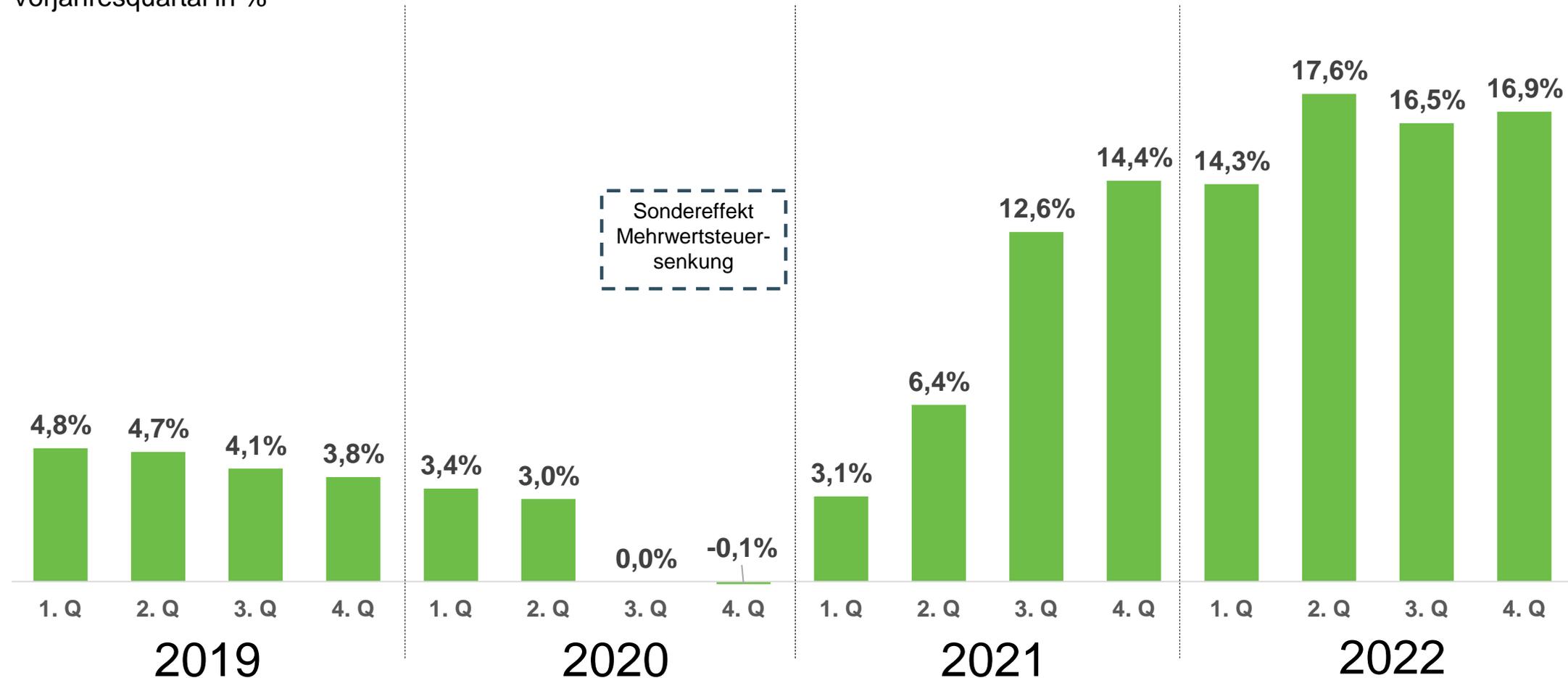
Gründe für die Investitionszurückhaltung – Neubau

Gründe für Rückgang der Investitionen - Neubau



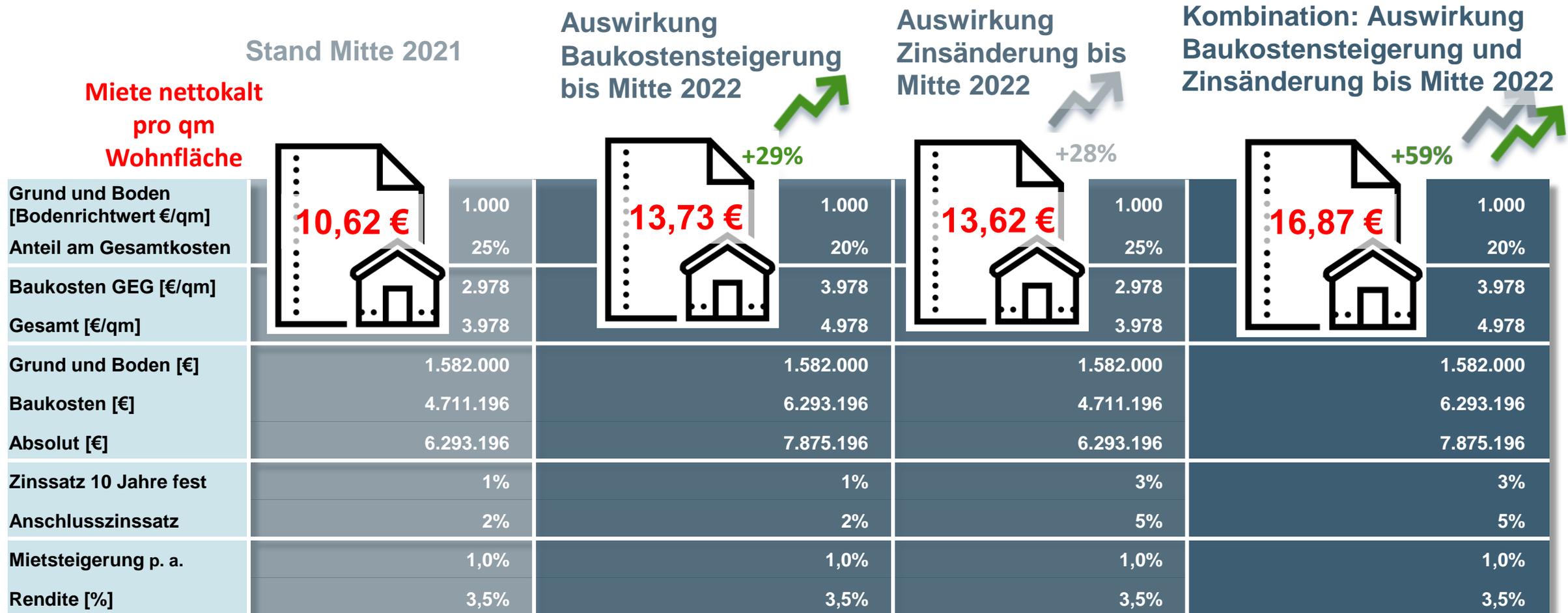
Am aktuellen Rand stagniert die Entwicklung der Baupreise auf hohem Niveau

Veränderung zum
Vorjahresquartal in %



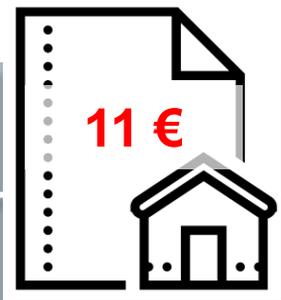
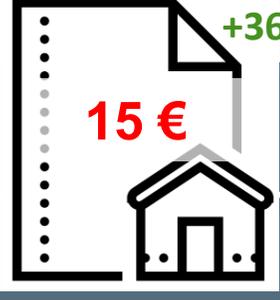
Zinsentwicklung und Baukosten treiben die Gesamtkosten und das Mietniveau von Neubau im Mietwohnungsbau - Stand 2022

Modellrechnung: Vollständiger Finanzplan für ein Mehrfamilienhaus, GEG2020 Standard, mit 24 Wohnungen, 1.584 qm Wohnfläche, 1.584 qm Grundfläche und 66 qm pro WE



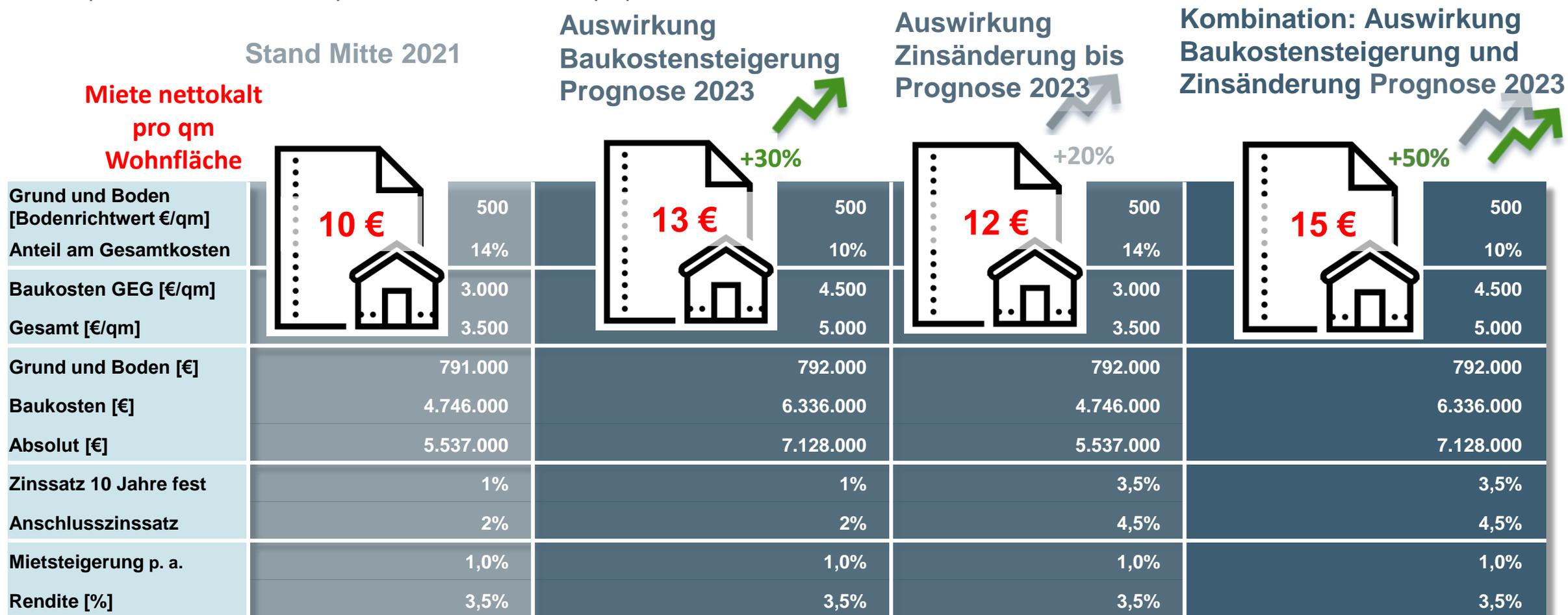
Zinsentwicklung und Baukosten treiben die Gesamtkosten und das Mietniveau von Neubau im Mietwohnungsbau - up date 2023 angespannter Wohnungsmarkt

Modellrechnung: Vollständiger Finanzplan für ein Mehrfamilienhaus, GEG2023 Standard, mit 24 Wohnungen, 1.584 qm Wohnfläche, 1.584 qm Grundfläche und 66 qm pro WE

	Stand Mitte 2021	Auswirkung Baukostensteigerung Prognose 2023 	Auswirkung Zinsänderung bis Prognose 2023 	Kombination: Auswirkung Baukostensteigerung und Zinsänderung Prognose 2023 
Miete nettokalt pro qm Wohnfläche	 11 €	 15 € +36%	 13 € +18%	 18 € +64%
Grund und Boden [Bodenrichtwert €/qm]	1.000	1.000	1.000	1.000
Anteil am Gesamtkosten	25%	15%	25%	15%
Baukosten GEG [€/qm]	3.000	4.500	3.000	4.500
Gesamt [€/qm]	4.000	5.500	4.000	5.500
Grund und Boden [€]	1.582.000	1.584.000	1.584.000	1.584.000
Baukosten [€]	4.746.000	7.128.000	4.746.000	7.128.000
Absolut [€]	6.328.000	8.712.000	6.328.000	8.712.000
Zinssatz 10 Jahre fest	1%	1%	3,5%	3,5%
Anschlusszinssatz	2%	2%	4,5%	4,5%
Mietsteigerung p. a.	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Rendite [%]	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

Zinsentwicklung und Baukosten treiben die Gesamtkosten und das Mietniveau von Neubau im Mietwohnungsbau - up date 2023 entspannter Wohnungsmarkt

Modellrechnung: Vollständiger Finanzplan für ein Mehrfamilienhaus, GEG2023 Standard, mit 24 Wohnungen, 1.584 qm Wohnfläche, 1.584 qm Grundfläche und 66 qm pro WE



Blick in die Zukunft: Düstere Aussichten

Kostensituation

- Materialkosten →
- Zinsen ↗
- Bauleistungen ↘

Mangelsituation

- Fachkräfte
- Material

Fördersituation

- unzureichend
- nicht verlässlich



Vierte Stufe des Förderfiaskos eingetreten

⚡ **erneute Verschärfung der Förderanforderungen im Neubau** beim QNG-Nachhaltigkeitssiegel des Bundes, das zusätzlich zum EH40 erreicht werden muss (EH40 NH)

- **ohne Ankündigung** am 1. Januar 2023 in Kraft getreten
 - **verwirrend:** Neubauförderung noch bis März beim BMWK, BMWWSB legt aber bereits QNG-Standards fest
 - CO₂-Emissionen im Gebäudelebenszyklus auf max. **24 kg CO₂-Äquivalente/qm** statt wie bisher 28 kg/qm = **14 % Verschärfung**
 - **zusätzlich** zur Verschärfung der GEG-Neubauanforderung
 - Einsparung muss bei der **Herstellung/Konstruktion** erzielt werden
- ⚡ alle Projekte in Planung müssen erneut überarbeitet werden

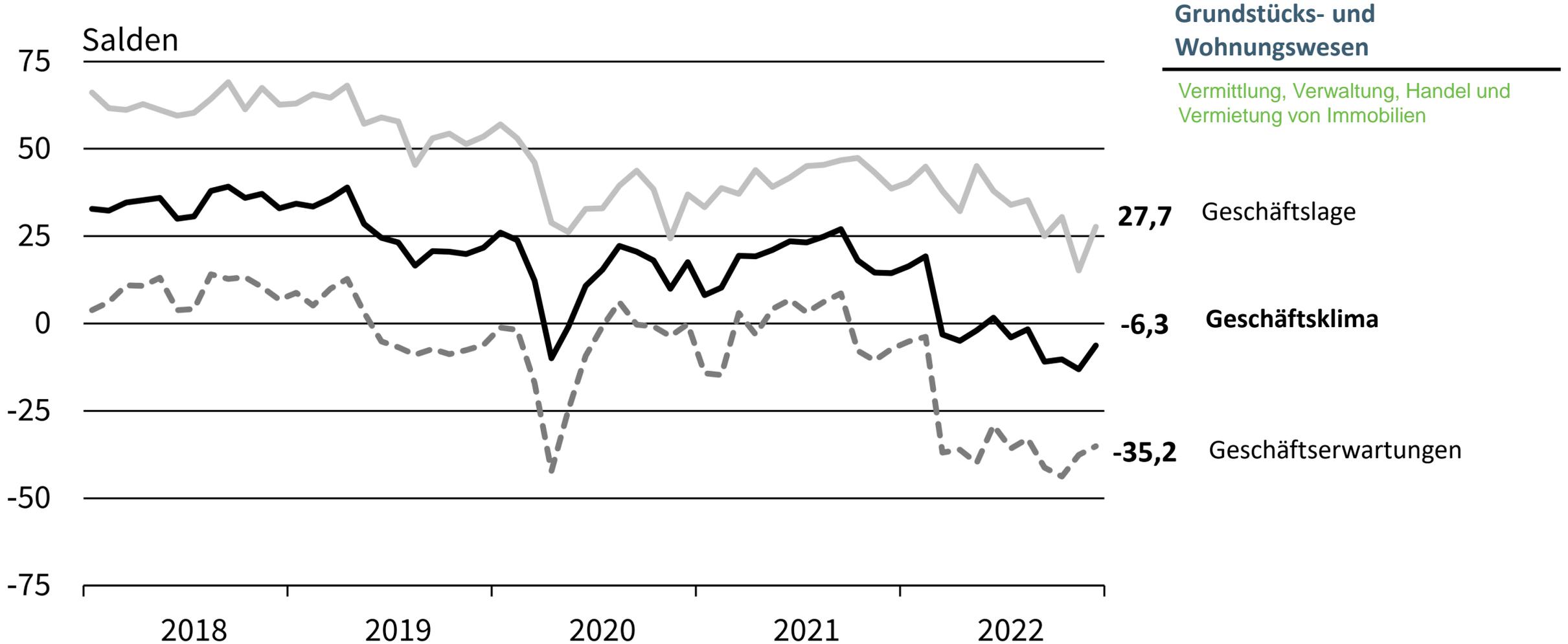
BEG-Förderfiasko 2022 - Anpassung der Förderbedingungen zum 28.07.2022 bei der Modernisierungsförderung

Das Wirtschaftsministerium hat (mit Bekanntgabe am 26.07.2022!) völlig überraschend die Bedingungen der BEG-Förderung ab 28.07.2022 massiv verschlechtert.

▪ **Wesentliche Verschlechterungen für Wohnungsunternehmen waren u.a.:**

- Für Effizienzhäuser ist die **Zuschussförderung weggefallen** (Förderung nur noch in der Kreditvariante mit Tilgungszuschüssen möglich).
- Die **Tilgungszuschüsse** für die Sanierung zum Effizienzhaus **wurden abgesenkt**. Die neu eingeführte Zinsvergünstigung kompensiert diese Absenkung aber nicht annähernd.
 - EH 40: **20 %** (bisher **45 %**)
 - EH 55: **15 %** (bisher **40 %**)
 - EH 70: **10 %** (bisher **35 %**)
 - EH 85: **5 %** (bisher **30 %**)
 - EH Denkmal: **5 %** (bisher **25 %**)

Geschäftsklima der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland im Dezember 2022



Verpasste Wohnungsbauziele – Lösungswege

⚡ mittelfristig eher **200.000** statt **400.000** neue Wohnungen pro Jahr ⚡

Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau

1. steuerliche **Anreize**: MwSt.-Satz im sozialen Wohnungsbau auf 7 % senken
2. weitere Verschärfungen im **Mietrecht** nicht umsetzen, da nicht finanzierbar
3. **auskömmliche & verlässliche Förderung**, längere **KfW-Zinskonditionen**
4. **Fördergrundsatz**: je höher die Förderung, desto länger die vergünstigte Vermietung
5. verstärkte Akquise **ausländischer Fachkräfte**, **Automatisierung & Robotisierung**
6. zielgerichtete **Rohstoffstrategie**
7. zügige **Wohngeldauszahlung**, ideologiefreier & intelligenter Klimaschutz im Quartier
8. zügige **Grundstücksvergabe** nach Konzeptqualität
9. stringente **Digitalisierung** der Planungs- und Genehmigungsverfahren
10. Stopp der **Grunderwerbsteuer-Spirale**, nachhaltige **Bodenpolitik** einführen

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Christian Lieberknecht

Geschäftsführer des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.