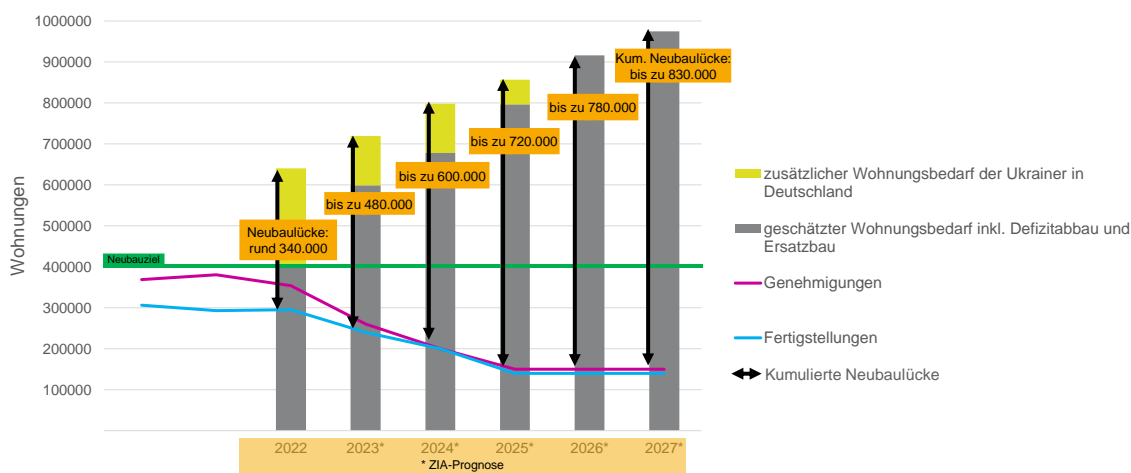


# Pressekonferenz zur Vorstellung des Frühjahrsgutachtens 2024

Begleitfolien

Berlin, 20. Februar 2024

Abb. 1: Entwicklung des Wohnungsmangels

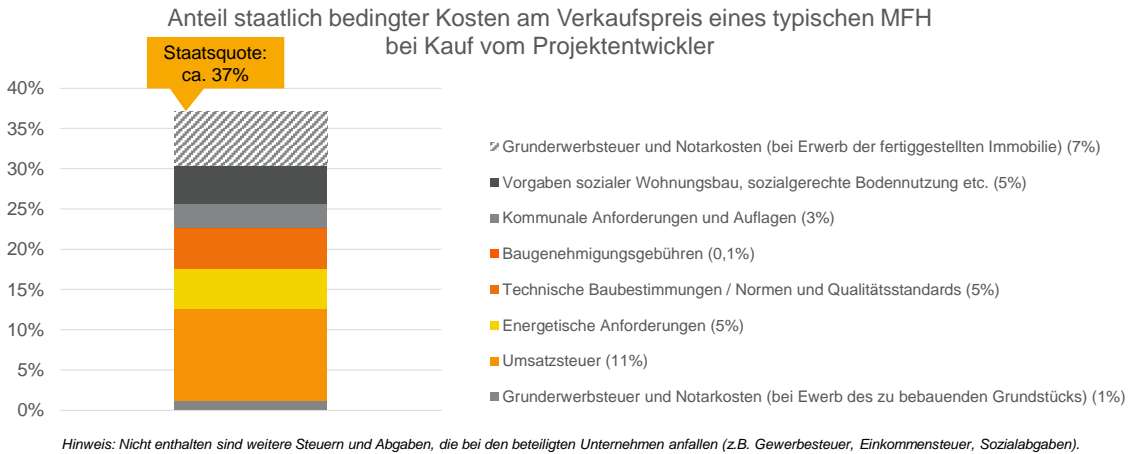


2

Hinweis: Die Grafik zeigt, wie sich der bisherige Wohnungsbedarf angesichts stark zurückgehender Fertigstellungszahlen entwickeln dürfte. Die Neubaulücke (zwischen dem gesamten Wohnungsbedarf und den Fertigstellungen) steigt aufgrund nicht befriedigter Wohnraumbedarfe von rund 340.000 in 2022 (mit bekannten Fertigstellungszahlen) auf bis zu 830.000 in 2027.

Quelle: ZIA-Schätzungen auf Basis von Empirica und Pestel Institut unter Berücksichtigung IAB-BB/FReDA-BAMF-SOEP-Befragungsergebnisse und BAMF-Zahlen; Annahme: Kriegszustand unverändert in Ukraine; Stand 02/2024

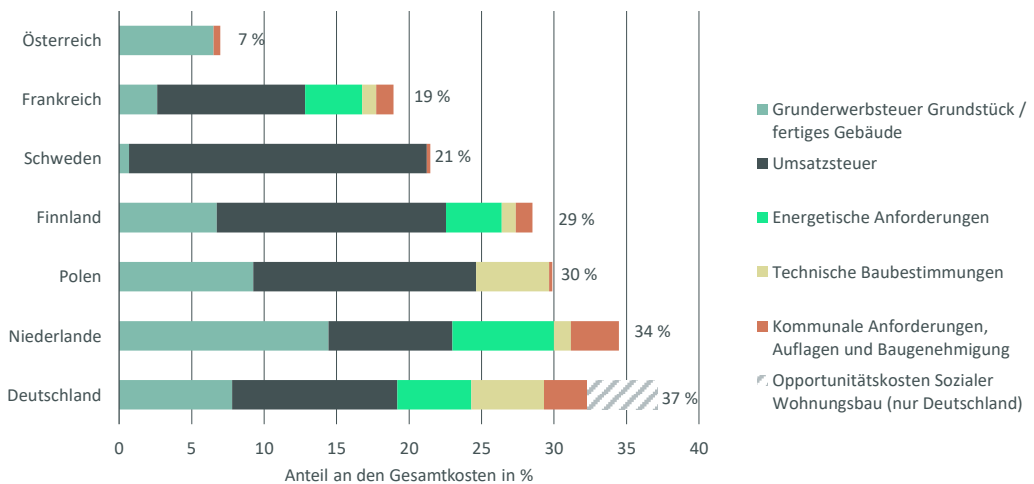
## Abb. 2: Staatlich bedingte Kosten beim Wohnungsbau



3 Hinweis: Die Grafik zeigt, wie hoch die staatlich bedingten Kosten an den Gestehungskosten eines typischen MFH (12 Wohnungen) sind. So sind nach Übernahme des vom Projektentwickler fertiggestellten MFH 37% des vom Erwerber zu zahlenden Kaufpreises auf direkte staatliche Abgaben und Anforderungen zurückzuführen.

Quelle: ZIA-Schätzung auf Basis von ARGE Kiel Bauforschungsbericht Nr. 67 (2015) und Bauforschungsbericht Nr. 86 (2023).

## Abb. 3: Staatlich bedingte Kosten beim Wohnungsbau – internationaler Vergleich



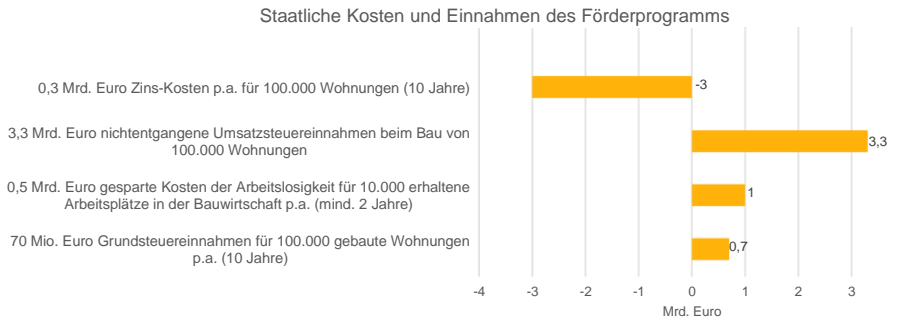
4 Hinweis: Die Grafik zeigt, wie hoch die staatlich bedingten Kosten an den Gestehungskosten eines typischen MFH im internationalen Vergleich sind. Da die Vorgaben an den sozialen Wohnungsbau (etwa Quotenforderungen jenseits des Drittelmixes oder Quadratmeterabgaben etc.) schwer vergleichbar sind, wurde dieser Kostenblock beim Vergleich ausgelassen.

Quelle: CBRE 2023

## Abb. 4: ZIA-Vorschlag: KfW-Kreditprogramm Wohnen mit 2% Zinsen für Neubau ab EH 55



Förderprogramm für den freifinanzierten Mietwohnungsbau im mittleren Segment



5

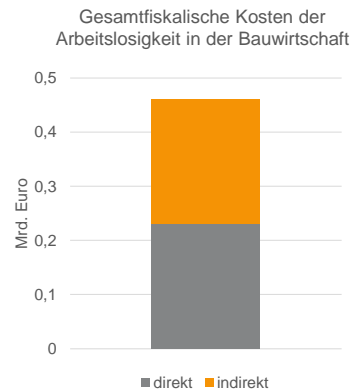
*Hinweis: Die Grafik zeigt die staatlichen Kosten und Einnahmen, die im Rahmen des vorgeschlagenen Zins-Förderprogramm anfallen. Den Gesamtkosten von 3 Mrd. Euro (für 100.000 Wohnungen und 10 Jahre) stehen Einnahmen und ersparte Ausgaben in Höhe von 4,7 Mrd. Euro entgegen. Das Programm finanziert sich also selbst.*

*Annahme: 300.000 Euro Gestehungskosten für 60 m² Wohnung – Eine Reduktion der Zinsen auf 2% statt 4% (Markt) bei Refinanzierungsmöglichkeiten des Bundes bei 3% kosten 3.000 Euro p.a., für 10 Jahre rund 30.000 €. GrSt: MFH mit 12 Wohnungen à 60 m² und 600 m² Grundstück bei 435% Hebesatz und 2.000 Euro/m² Bodenrichtwert.*

## Abb. 5: Gesamtfiskalische Kosten des Arbeitsplatzabbaus in der Bauwirtschaft



- Abbau von 10.000 Arbeitsplätzen in 2024 laut HDB
- Gesamtfiskalische Kosten (direkt) = 230 Mio. Euro
  - Versicherungsleistungen (22%), Sozialleistungen (33%), Mindereinnahmen Steuern (17%) und Mindereinnahmen Sozialbeiträge (28%); Basis 2022
- Gesamtfiskalische Kosten (indirekt) = 230 Mio. Euro
  - aufgrund 10.000 weiterer betroffener Erwerbstätiger in der Gesamtwirtschaft, die für die Produktion der benötigten Vorleistungsgüter u.a. erforderlich sind
- Gesamtfiskalische Kosten (gesamt) = ca. 0,5 Mrd. Euro
- Weiteres Problem: Abbau der Kapazitäten fehlen beim Hochlauf (z.T. fast unwiederbringlich (Abwanderung nach Spanien etc.)), was das zügige Erreichen der Neubauziele weiter erschwert



6

Quelle: ZIA-Berechnung auf Basis von IAB (2023) und BBSR (2011)

# Volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft

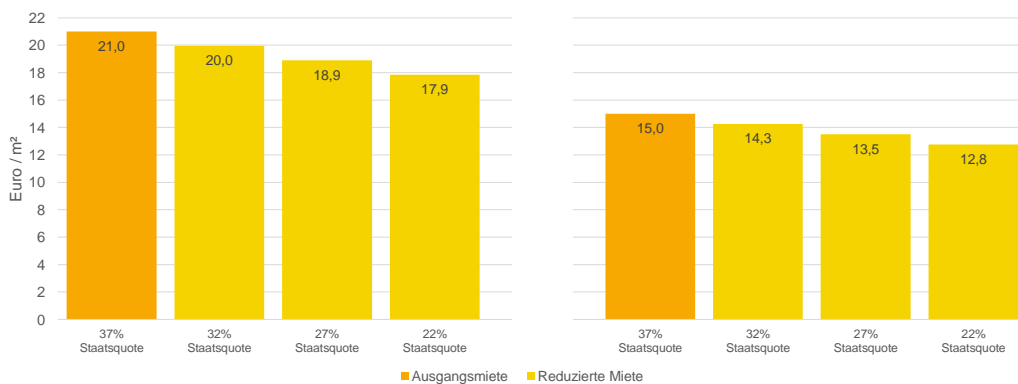
- 26 % aller Unternehmen (2021)
- 10 % aller sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten (2022)
- 19 % der gesamten Bruttowertschöpfung (2022)
- 1,8 Billionen Euro Bestand an Krediten für den Bau von Wohnungen und für gewerbliche Immobilien (2022) – 46 % des deutschen BIP
- 143 Mrd. Euro Anlagevermögen inländischer Altersvorsorgeeinrichtungen und Versicherungen (2021/22)

7

Quelle: ZIA

## Abb. 6: Abbau staatlich bedingter Kosten kann Neubaumieten reduzieren

Neubaumiete bei unterschiedlichen Niveaus staatlich bedingter Kosten



8

Hinweis: Die Grafik zeigt, wie sich eine aktuelle Neubaumiete in zwei Fällen (ausgehend von 21 oder 15 Euro/m²) verringern würde, wenn die staatlich bedingten Kosten und Abgaben jeweils reduziert würden. Bei einer Reduktion um 15 Prozentpunkte würde sich die Neubaumiete um knapp 3 Euro/m² verringern.

Quelle: ZIA-Modellrechnung