

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland

Pressekonferenz des GdW am 18. Januar 2023

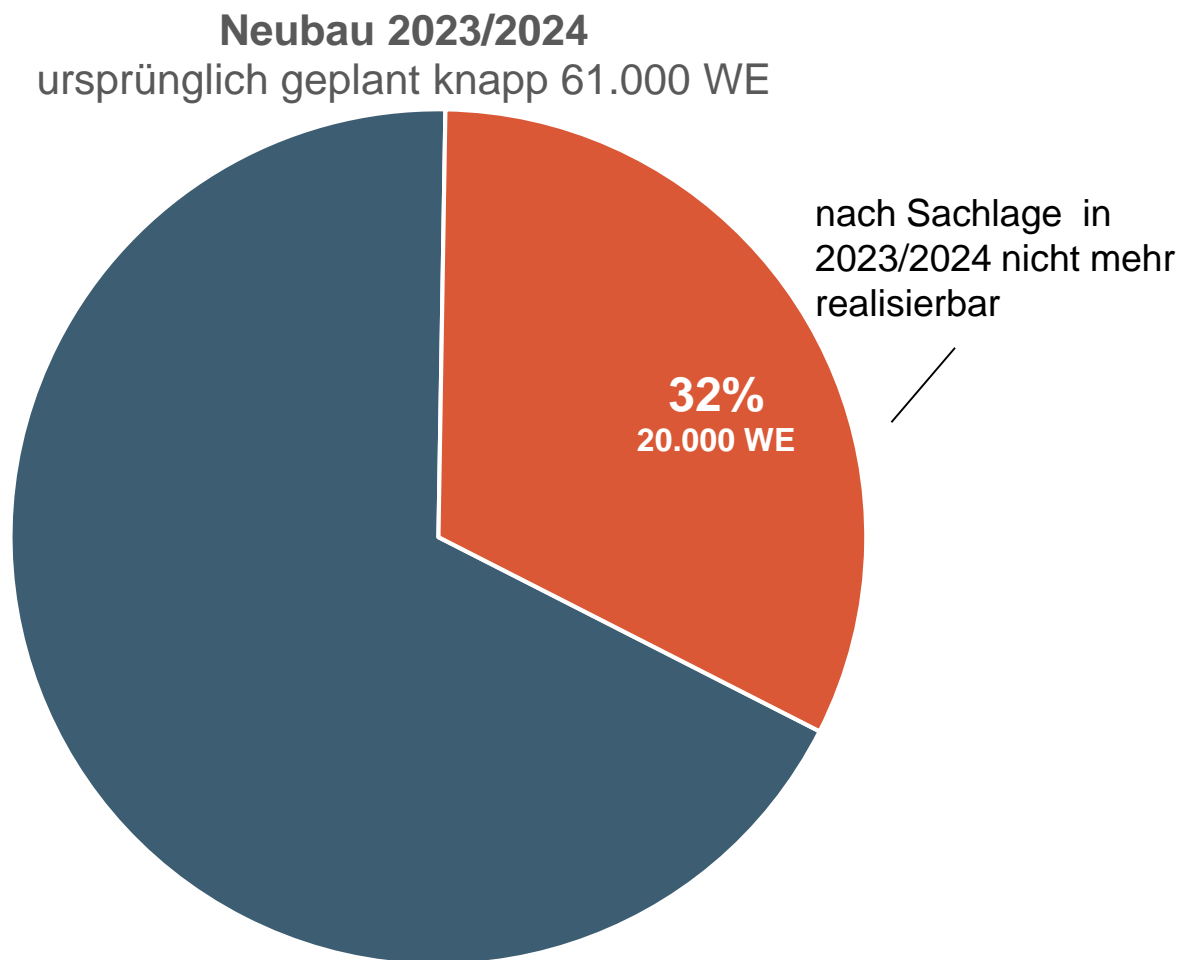
Bezahlbares Bauen und Wohnen in der Krise

Was ist zu tun angesichts der Stornierungswelle im bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau?

Axel Gedaschko

Präsident des GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Stornierungen im Wohnungsneubau

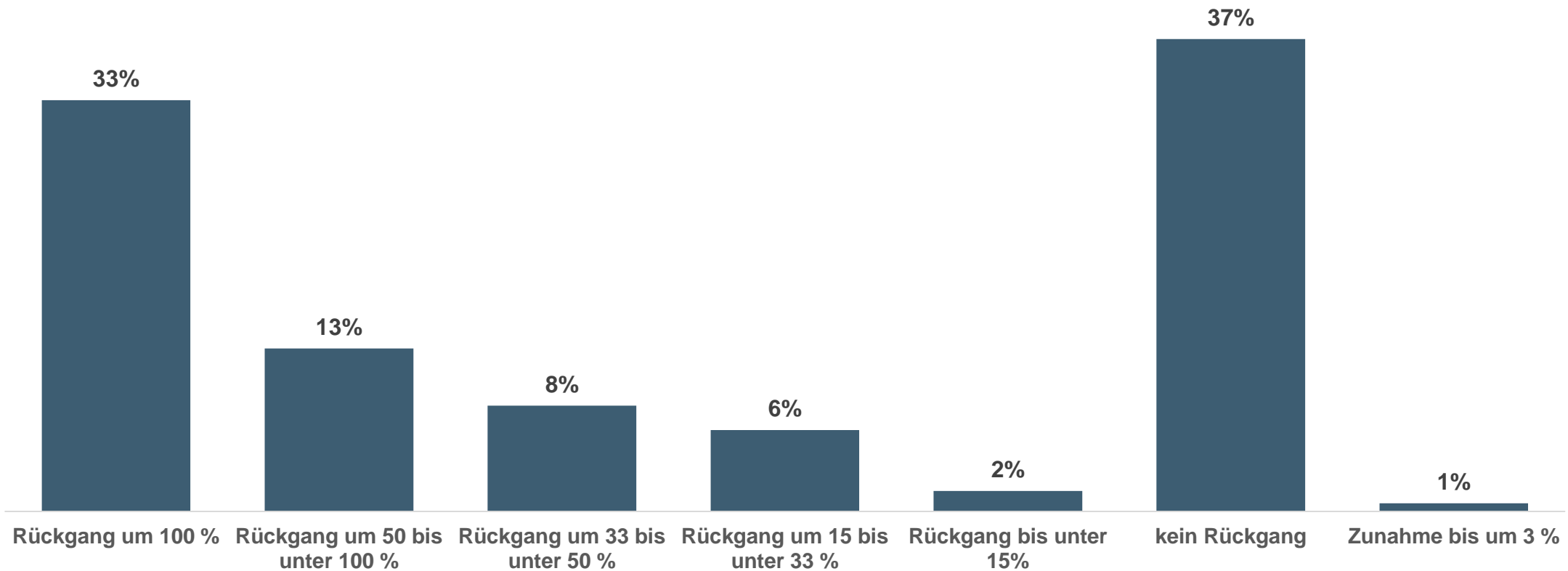


Rund **32 %** der ursprünglich geplanten Neubaufertigstellungen der Jahre 2023/2024 werden nach Auskunft der Unternehmen nicht realisierbar sein.

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

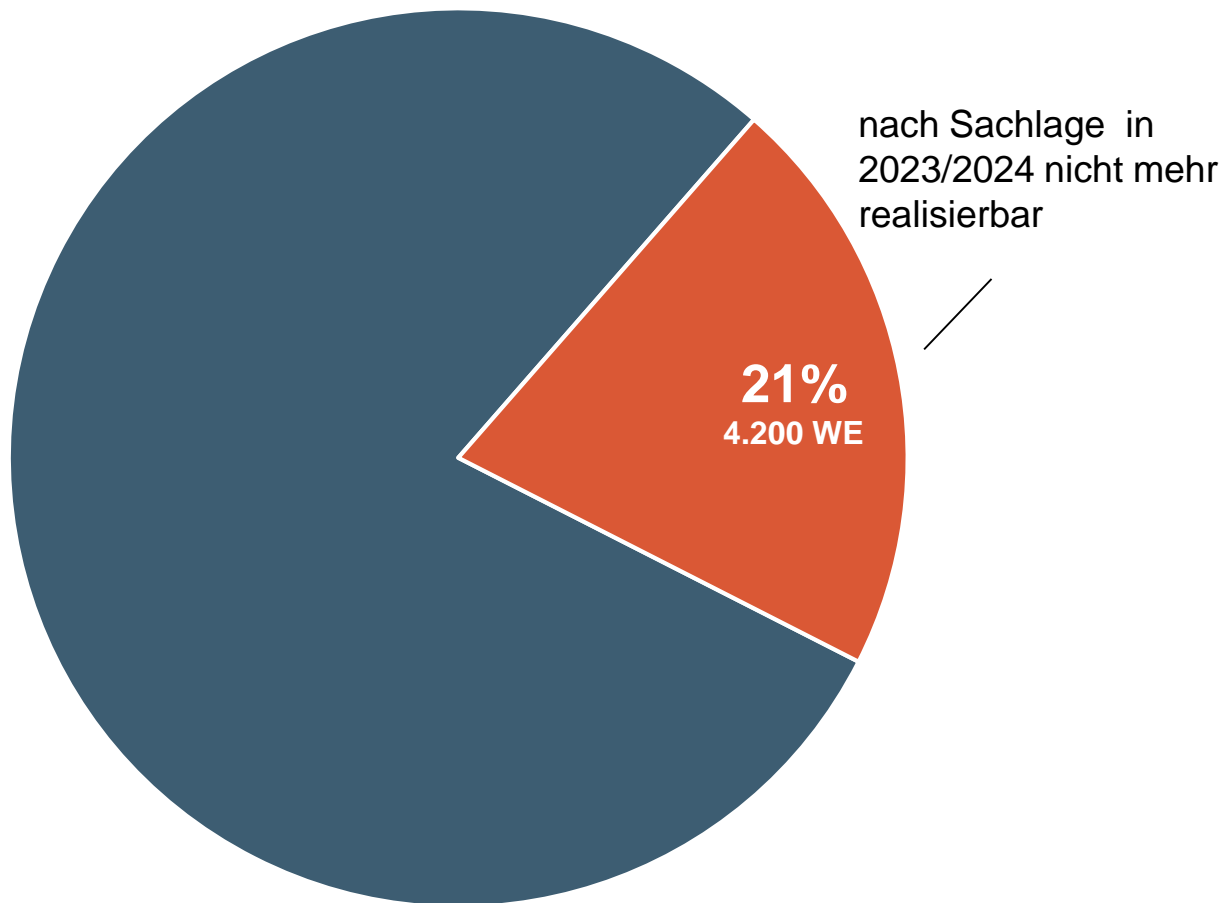
Ein Drittel der Unternehmen plant den ursprünglichen Neubau sogar komplett zu streichen

Unternehmen nach Tendenz der Fertigstellungsentwicklung



Stornierungen im sozialen Wohnungsbau

Fertigstellungen Sozialer Wohnungsbau
ursprünglich geplant rd. 20.000 WE

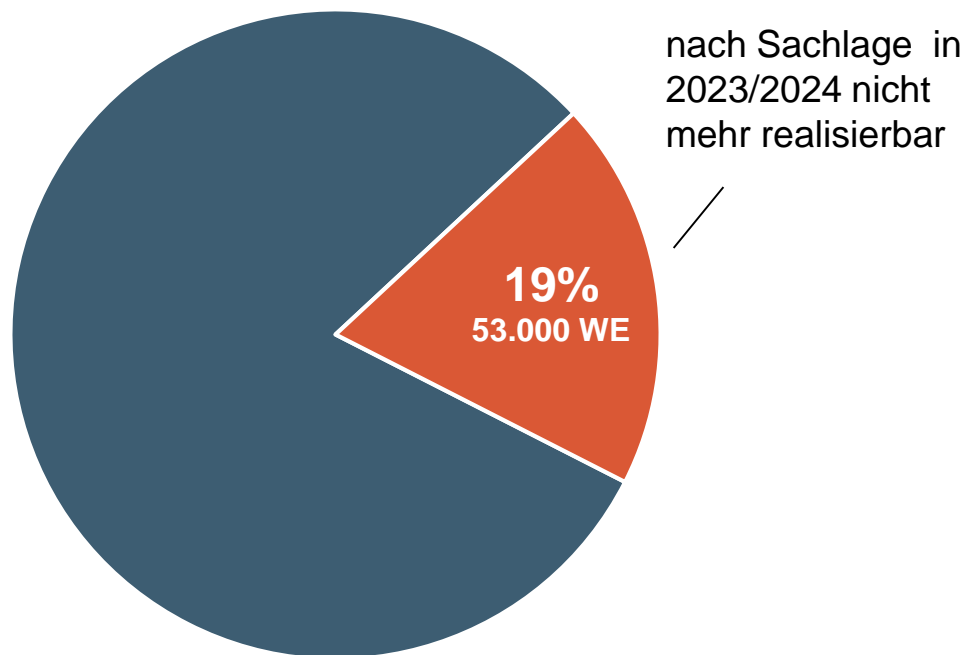


Im sozialen Wohnungsbau werden **21 %** der ursprünglich für 2023/2024 geplanten Wohneinheiten nach neuer Sachlage nicht mehr realisierbar sein.

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

Stornierungen bei Modernisierungsvorhaben und Reduzierung der Maßnahmentiefe

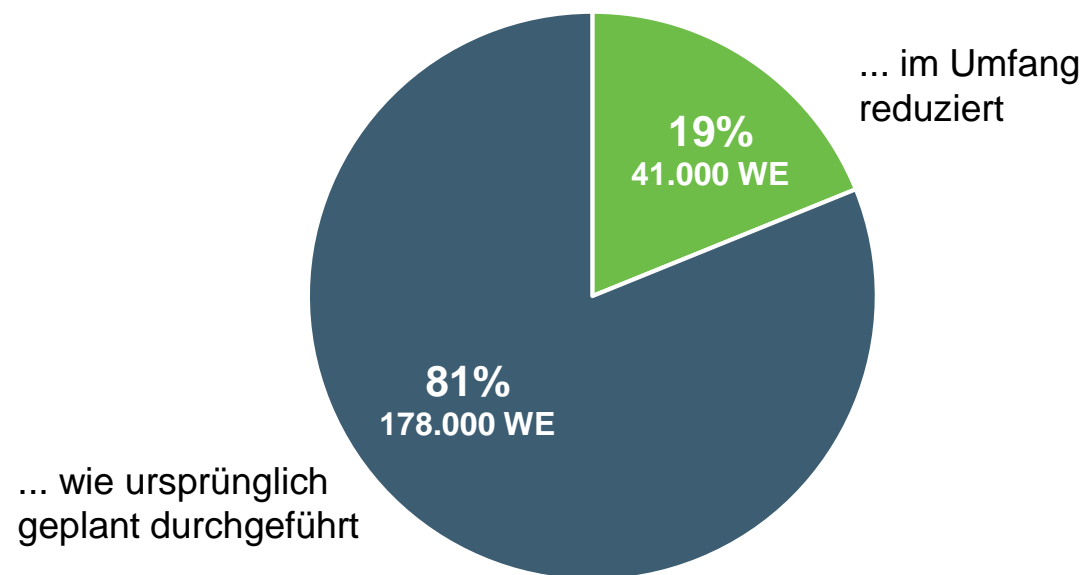
Modernisierungsmaßnahmen
Ursprünglich geplant rd. 272.000 WE



Hochgerechnet auf alle Unternehmen des GdW sind für rund **53.000 Wohnungen**, ursprünglich geplante Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr realisierbar.

Eigene Erhebung, Dezember 2022, n=336

In 2023/2024 realisierbare Modernisierungen
rd. 219.000 WE
werden...

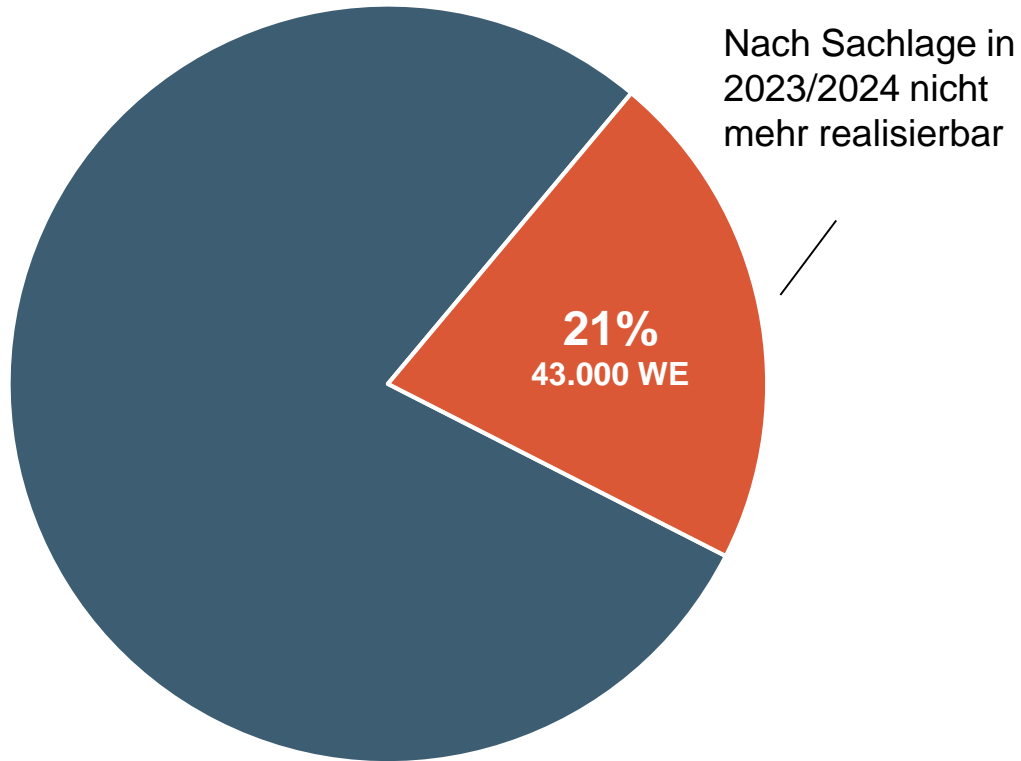


Zu den stornierten Modernisierungen kommen gut **41.000 Wohneinheiten**, die zwar wie ursprünglich geplant 2023/2024 modernisiert werden, bei denen aber die Maßnahmentiefe deutlich reduziert wird.

Eigene Erhebung, Dezember 2022, n=285

Insbesondere energetische Modernisierungen von Stornierungen betroffen

energetische Modernisierungsmaßnahmen 2023/2024
ursprünglich geplant 200.000 WE

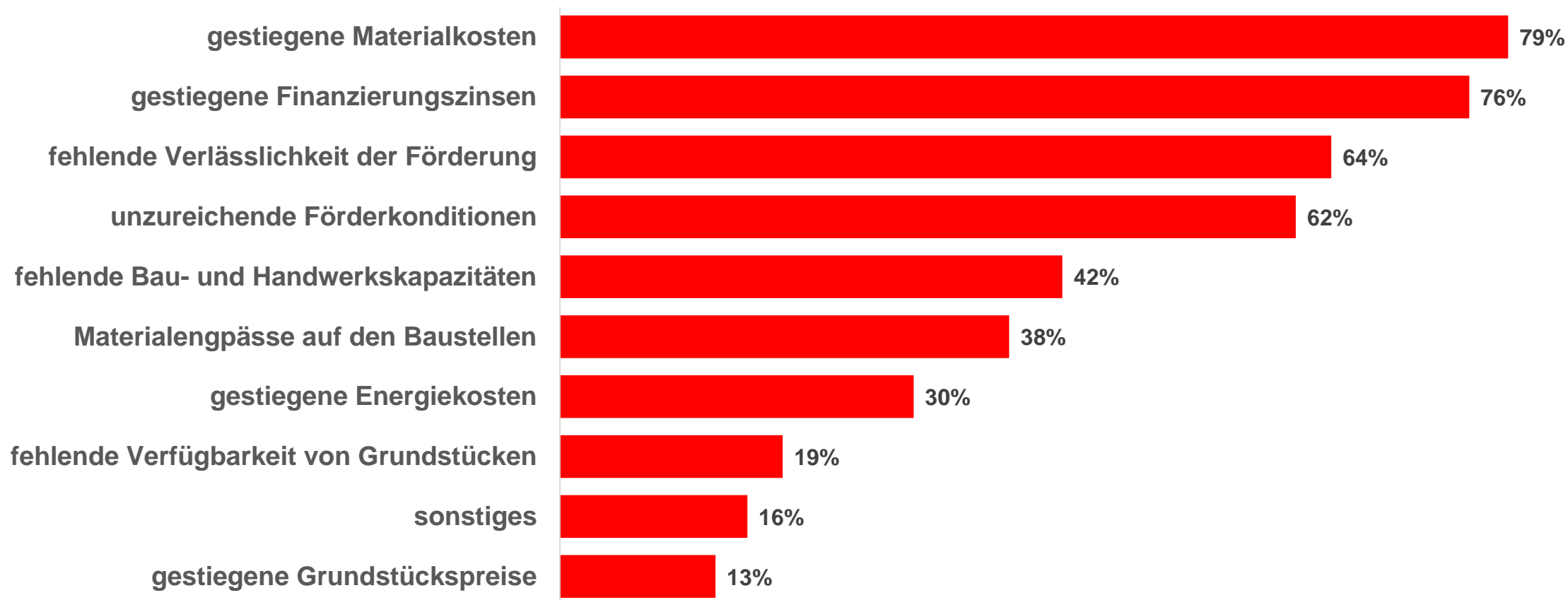


Hochgerechnet auf alle Unternehmen des GdW sind für rund **43.000 Wohnungen**, ursprünglich geplante energetische Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr realisierbar.

Klimaziele geraten so zunehmend in Gefahr.

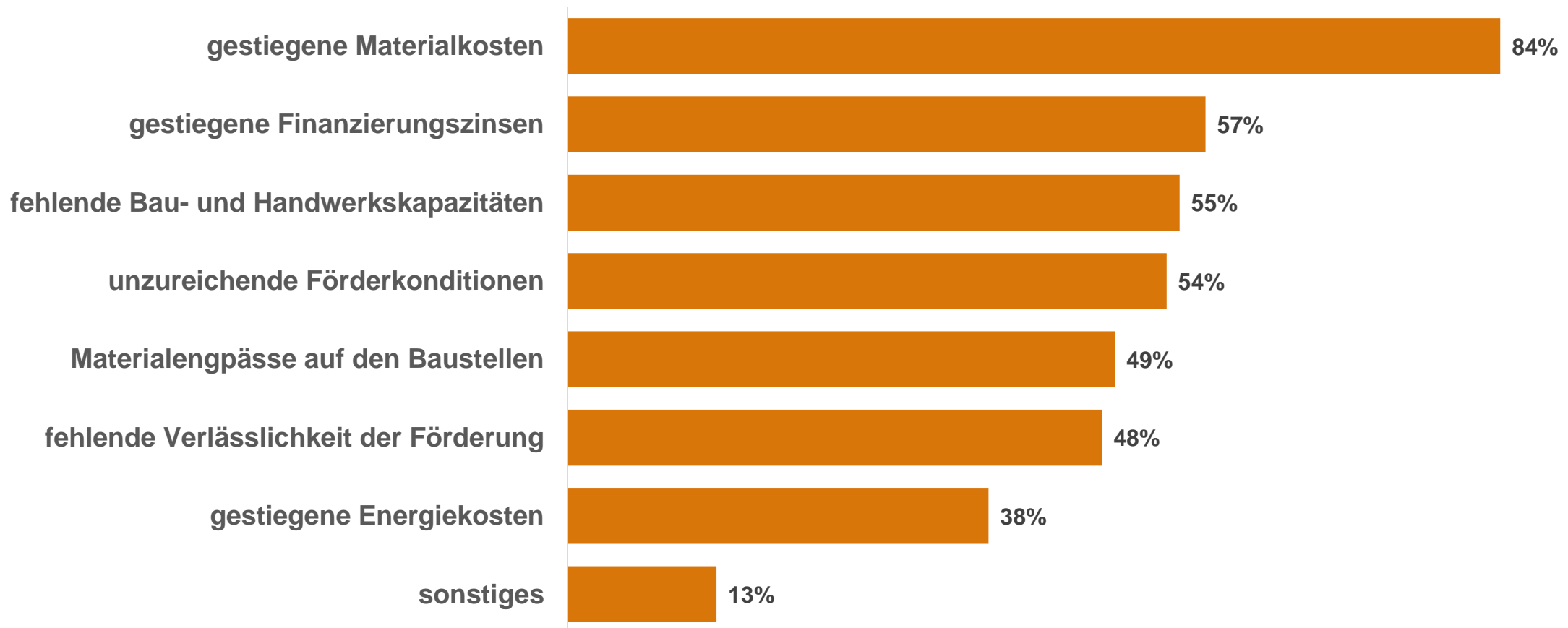
Gründe für die Investitionszurückhaltung – Neubau

Gründe für Rückgang der Investitionen - Neubau



Gründe für die Investitionszurückhaltung – Modernisierung

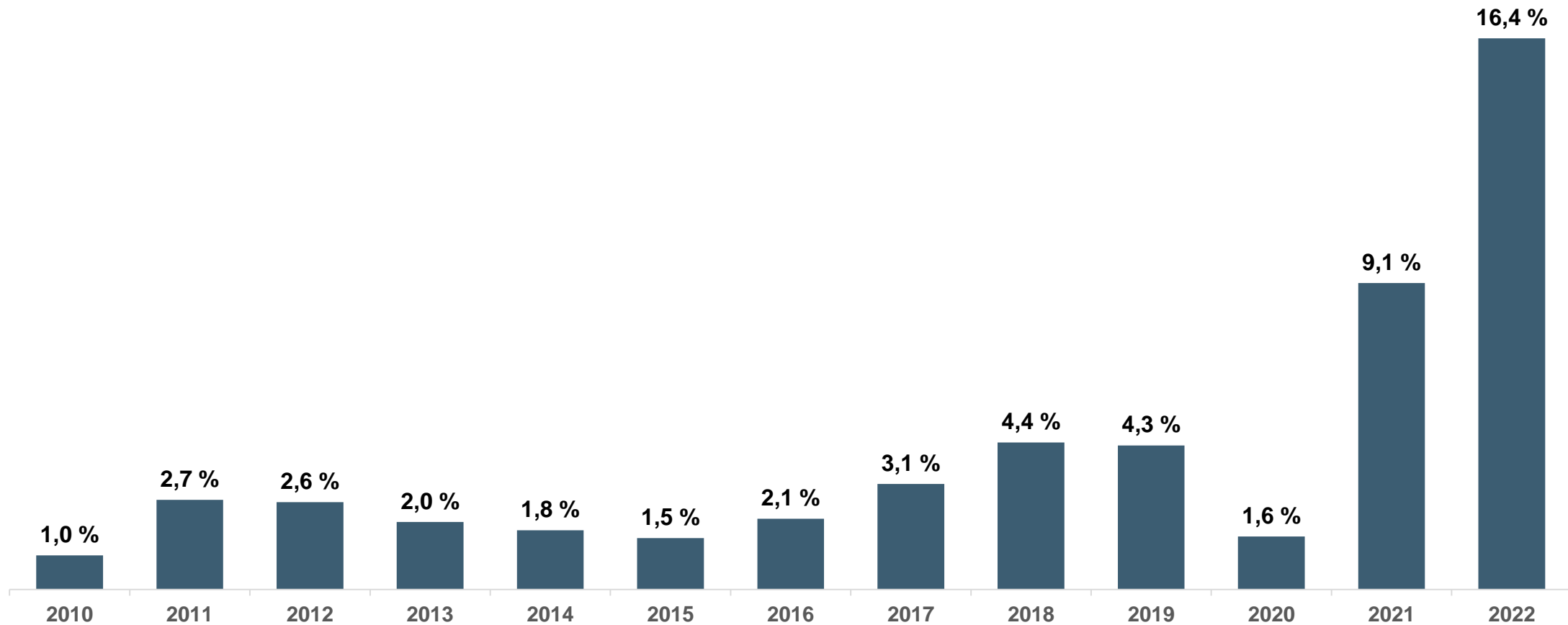
Gründe für Rückgang der Investitionen - Modernisierung



Baupreise für Wohngebäude 2010-2022

Veränderungsrate zum Vorjahr in %

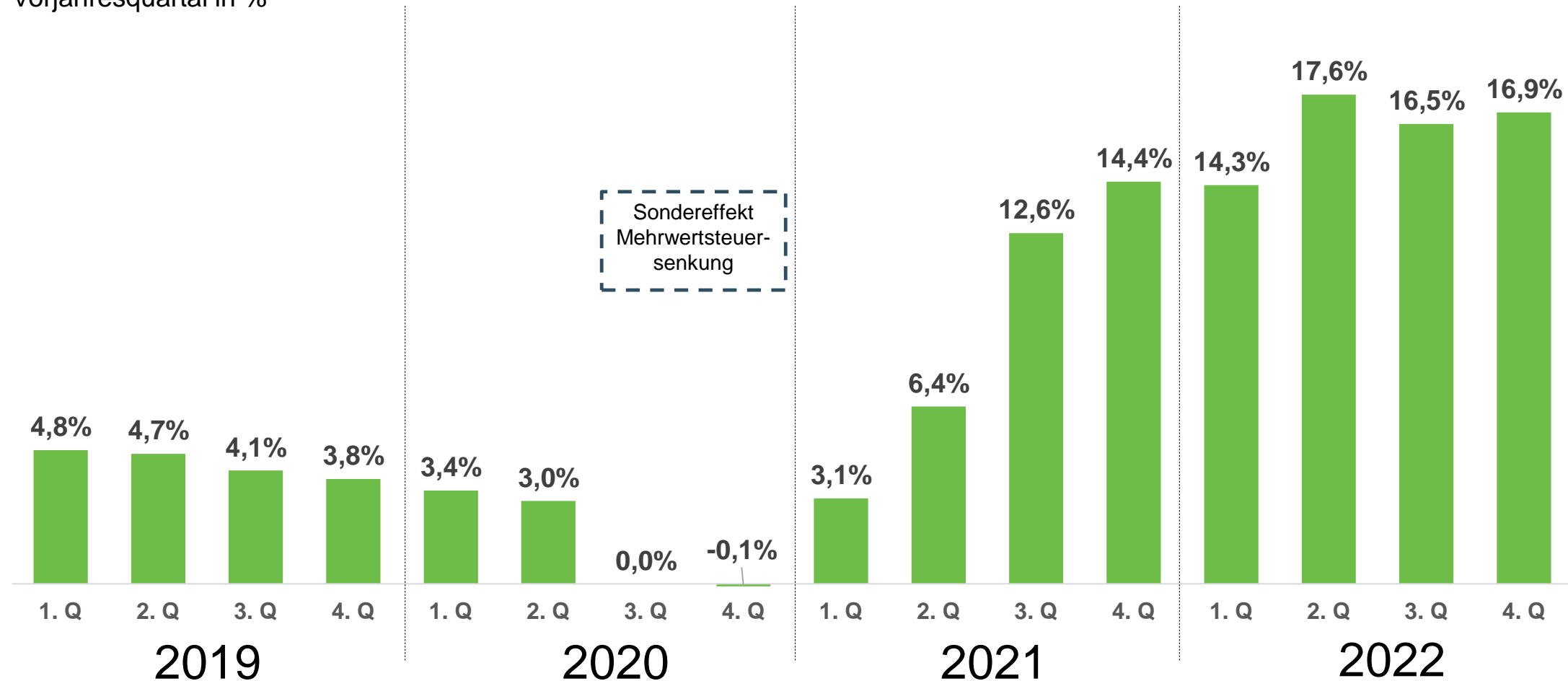
in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft, Wohngebäude mit Umsatzsteuer

Am aktuellen Rand stagniert die Entwicklung der Baupreise auf hohem Niveau

Veränderung zum
Vorjahresquartal in %



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)

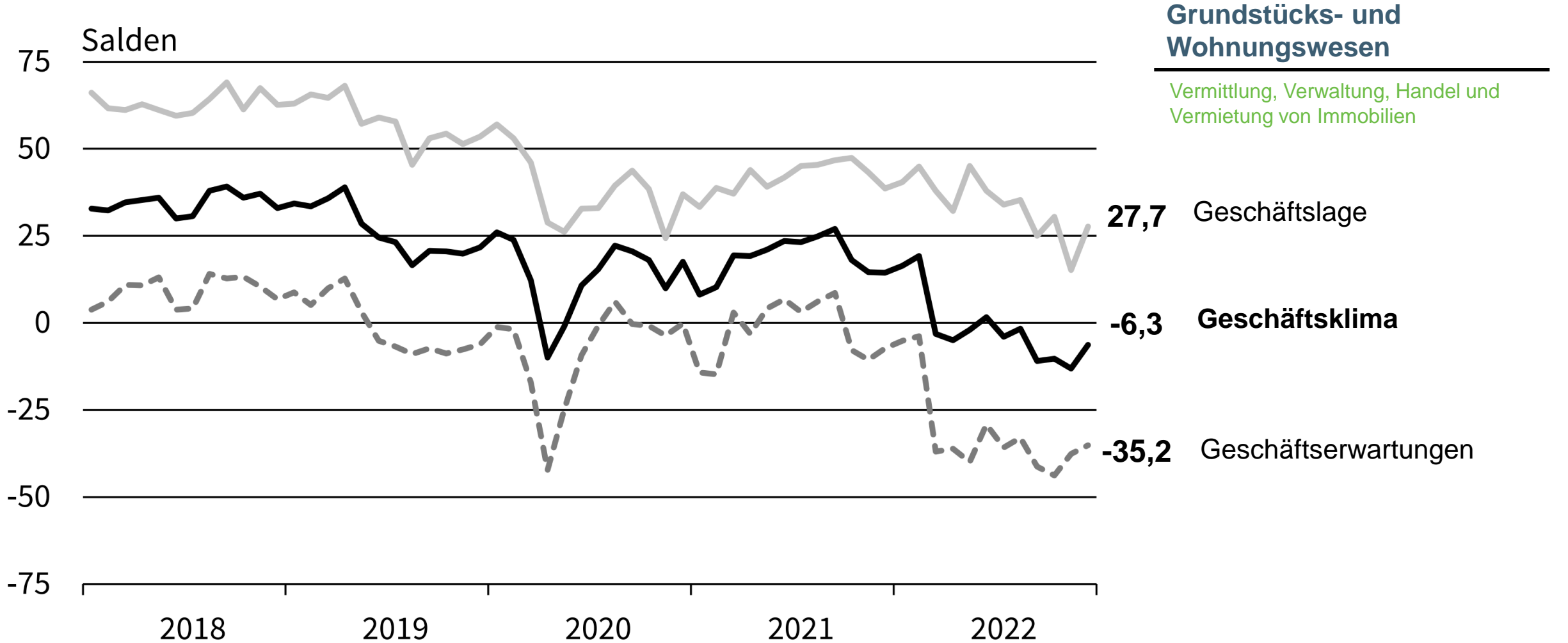
- **ohne Ankündigung** am 1. Januar 2023 in Kraft getreten
 - **verwirrend:** Neubauförderung noch bis März beim BMWK, BMWWSB legt aber bereits QNG-Standards fest
 - CO₂-Emissionen im Gebäudelebenszyklus auf max. **24 kg CO₂-Äquivalente/qm** statt wie bisher 28 kg/qm = **14 % Verschärfung**
 - **zusätzlich** 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.

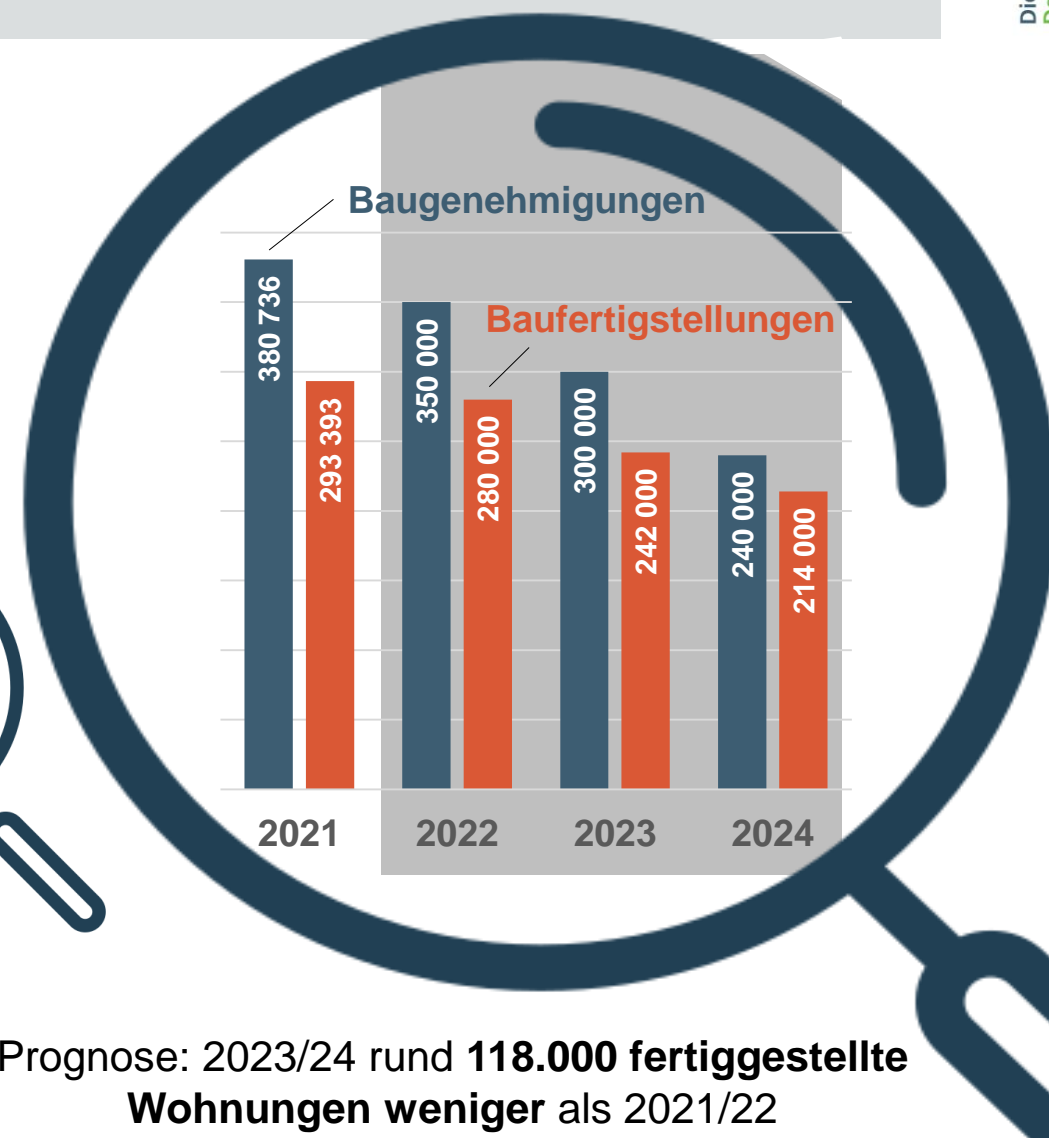
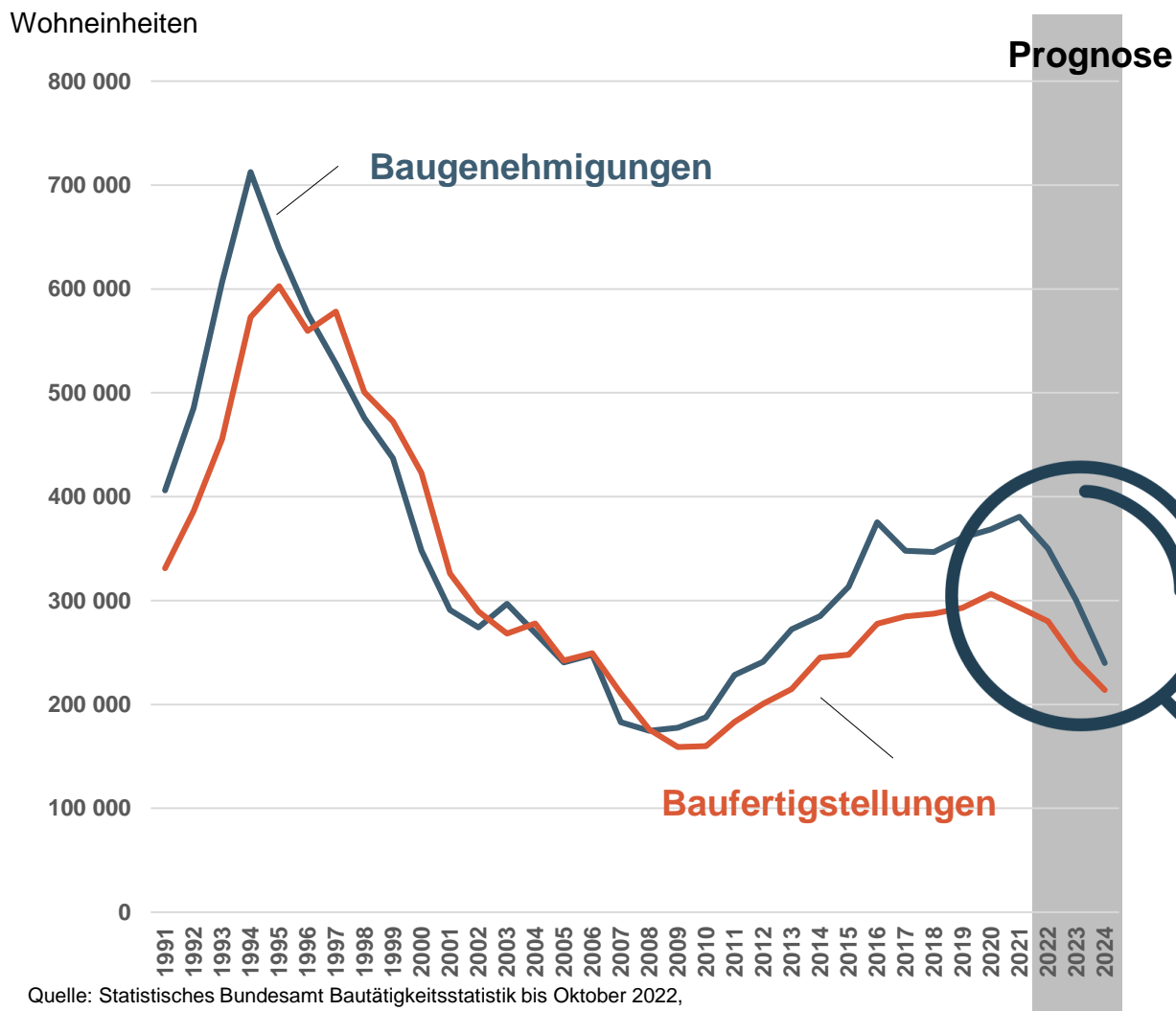
- **Wesentliche Verschlechterungen für Wohnungsunternehmen waren u.a.:**
 - Für Effizienzhäuser ist die **Zuschussförderung weggefallen** (Förderung nur noch in der Kreditvariante mit Tilgungszuschüssen möglich).
 - Die **Tilgungszuschüsse** für die Sanierung zum Effizienzhaus **wurden abgesenkt**. Die 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



Quelle: ifo Konjunkturperspektiven 12/2022,
ifo Institut, München, 2022

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

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

Pressekonferenz des GdW am 18. Januar 2023

Bezahlbares Bauen und Wohnen in der Krise

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Die Pressemappe finden Sie unter
www.gdw.de