

Pressekonferenz von GdW und Haus & Grund



22. September 2023



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Das Wohnen in Deutschland aus der Krise befreien

Wir brauchen ein neues, wahrhaftiges Versprechen für bezahlbares Wohnen

Axel Gedaschko

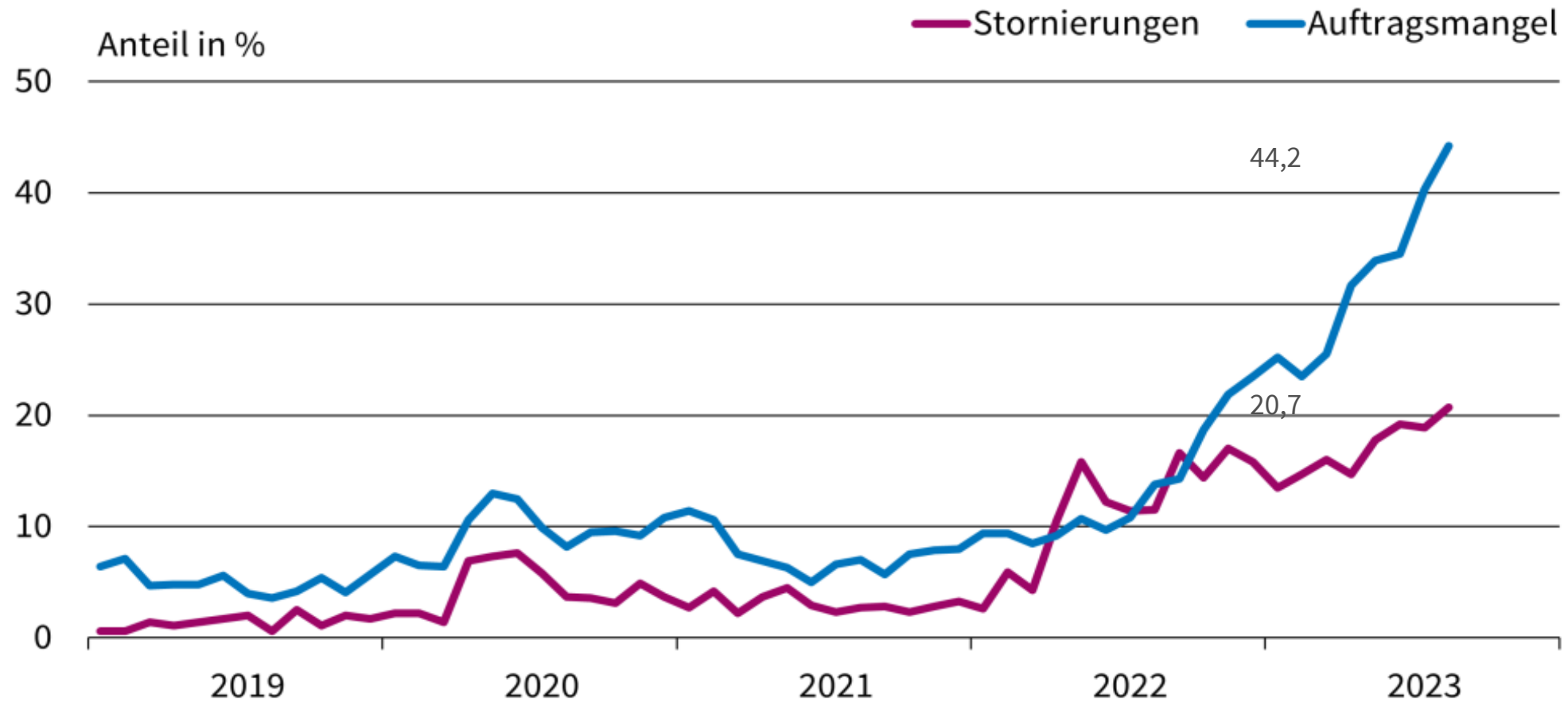
Präsident des GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Dr. Kai Warnecke

Präsident des Eigentümerverbandes
Haus & Grund

Stornierungswelle im Wohnungsbau markiert neuen Höchststand

Beschränkungen im Wohnungsbau

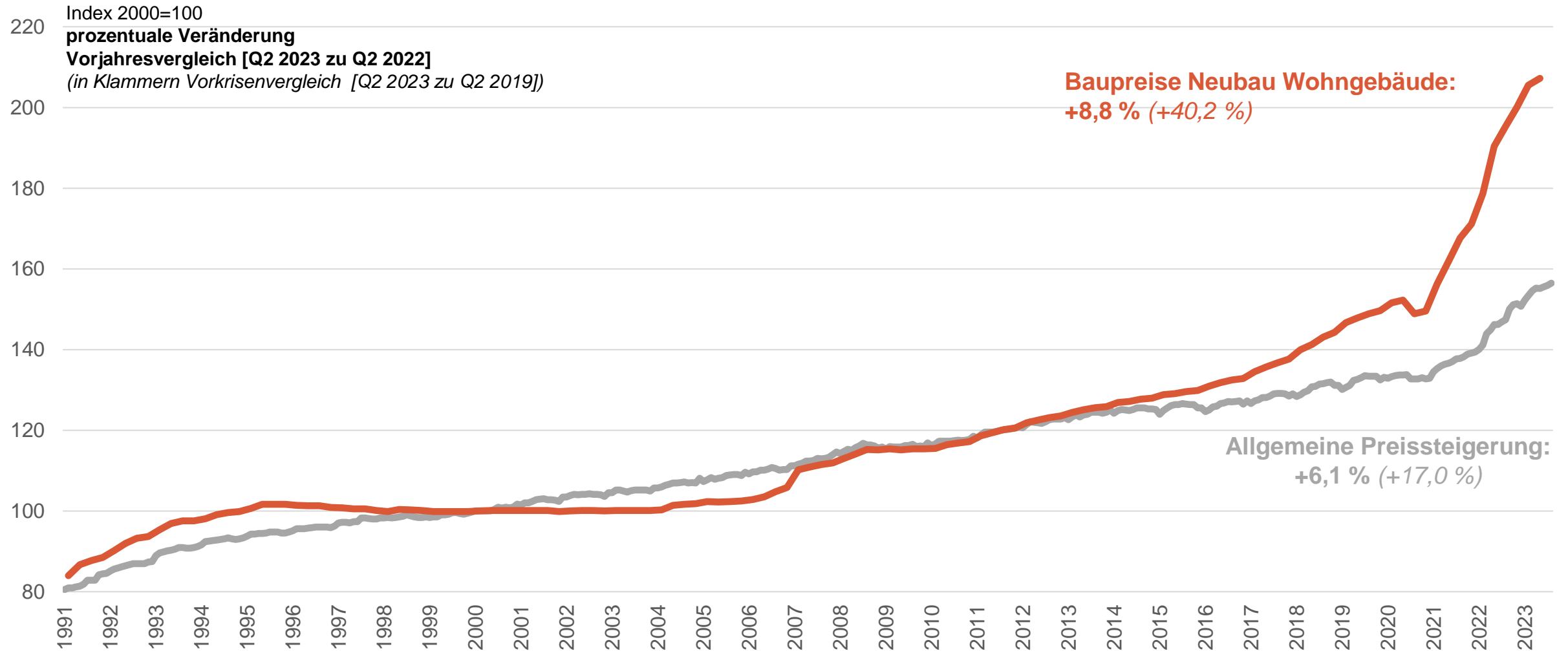


Quelle: ifo Konjunkturumfragen, August 2023.

© ifo Institut

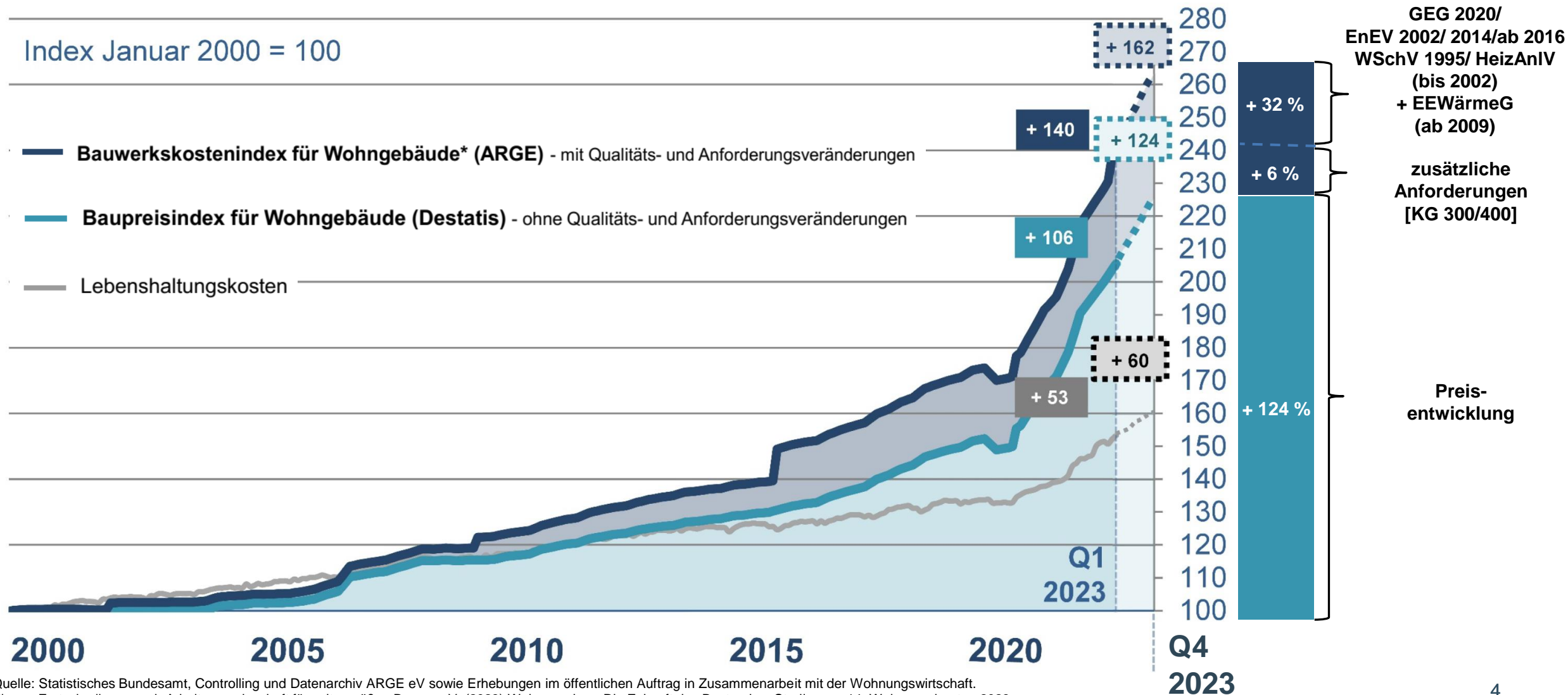
Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerung

Indexwerte (2000=100),



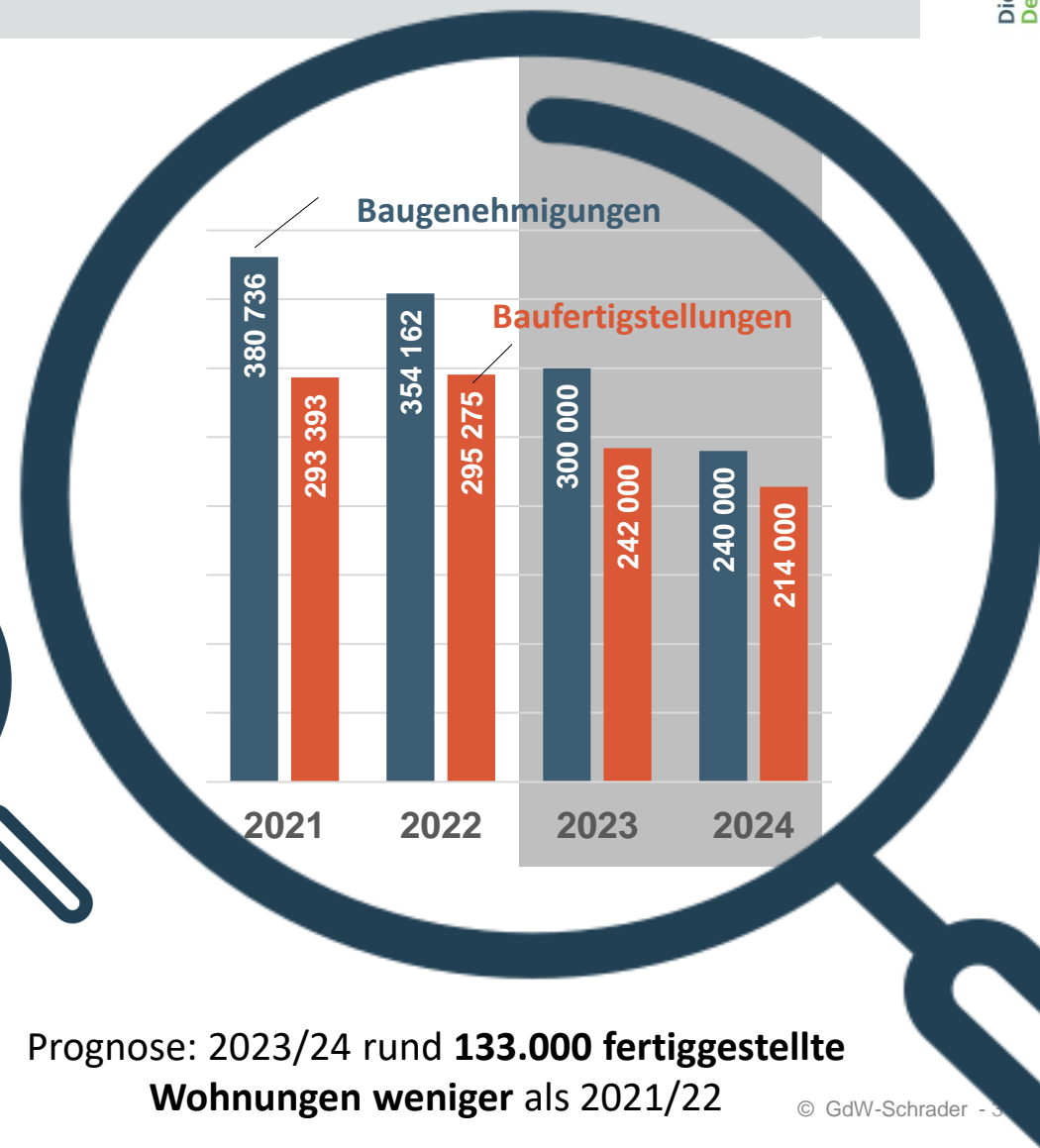
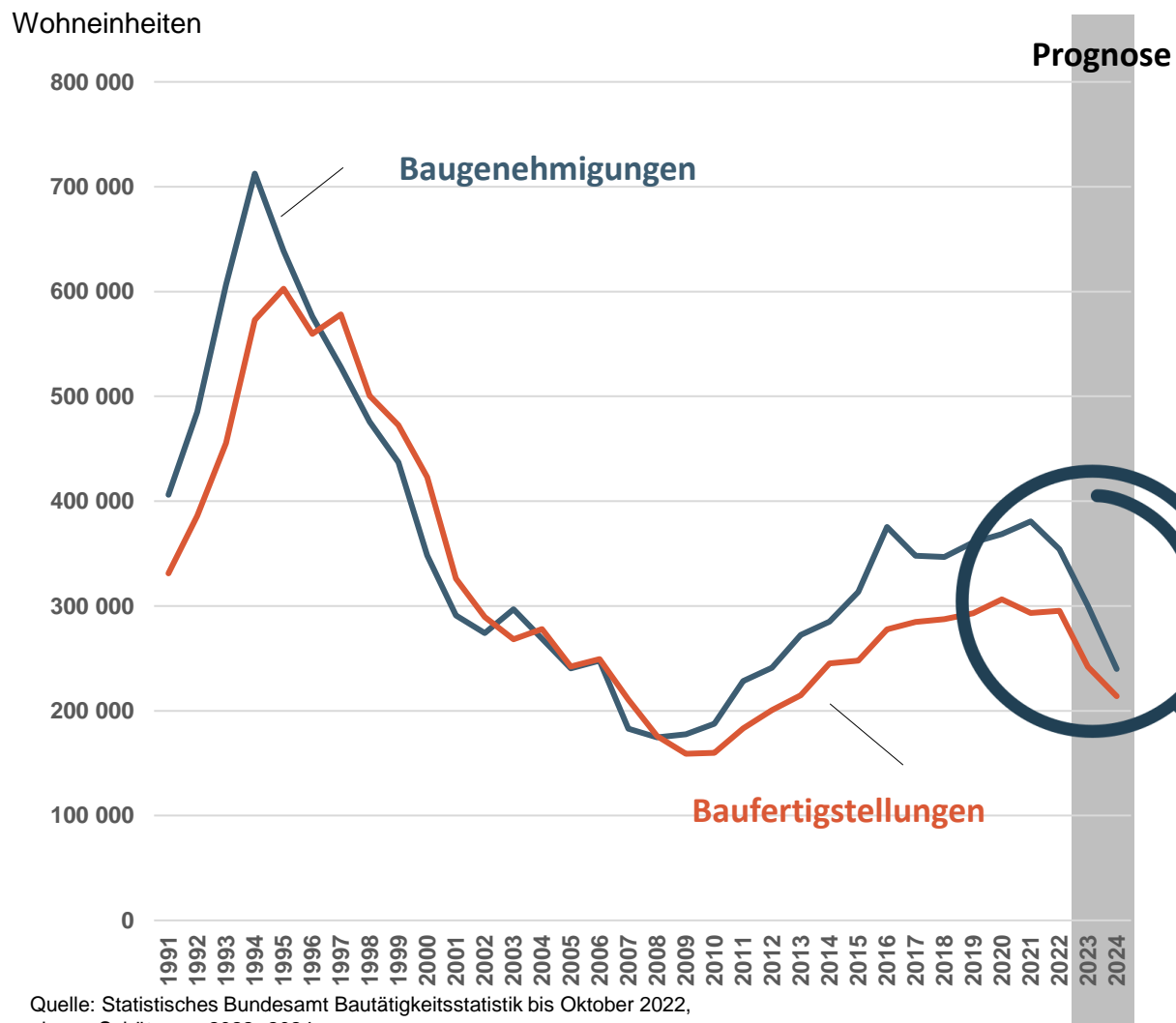
Kostenentwicklung Neubau Wohngebäude

Bauwerkskosten 2000 bis 4. Q. 2022 + Prognose bis 4. Q. 2023



Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV sowie Erhebungen im öffentlichen Auftrag in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft. Eigene Fortschreibung nach Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (2023) Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes. Studie zum 14. Wohnungsbautag 2023

Prognose Bautätigkeit 2023/2024: Deutlicher Einbruch erwartet

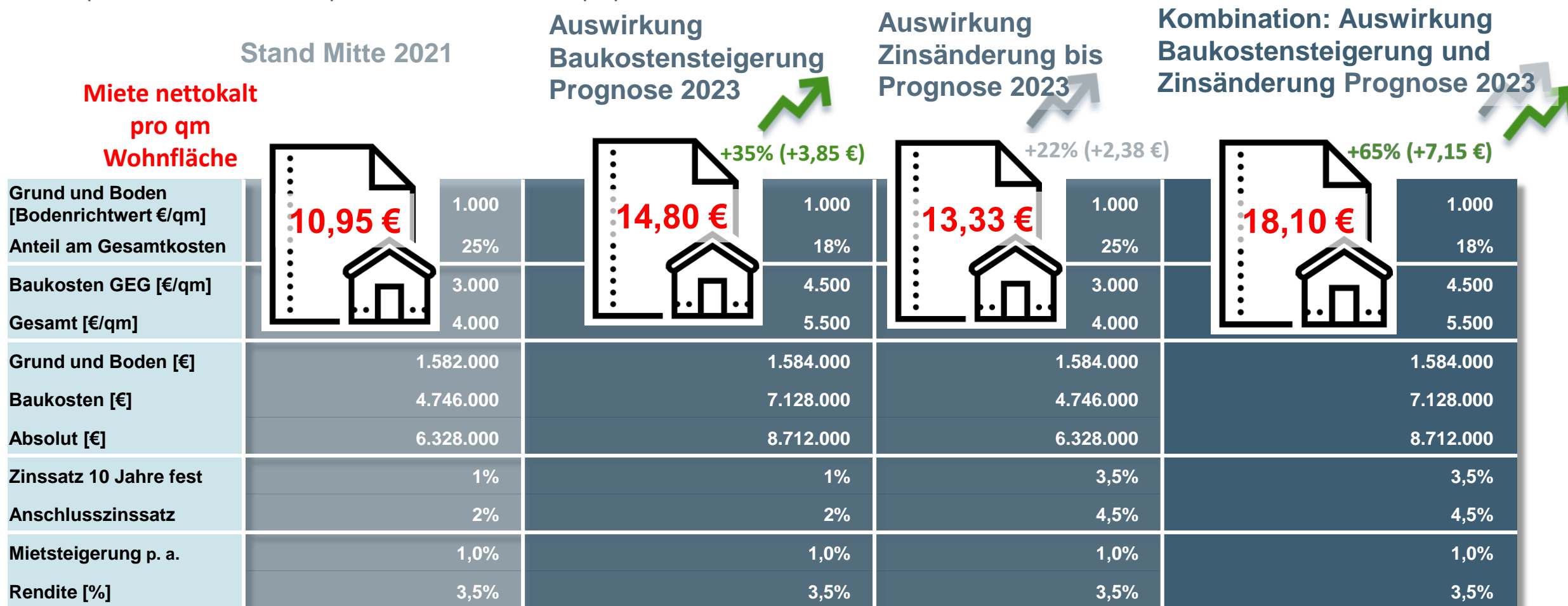


Prognose: 2023/24 rund **133.000 fertiggestellte Wohnungen weniger als 2021/22**

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

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



Wir brauchen ein neues, wahrhaftiges Versprechen für bezahlbares Wohnen!

Staatliches Versprechen notwendig:

- **Absenkung der Mehrwertsteuer von 19 auf 7 %** – für ein neues Segment des bezahlbaren Wohnens für die Mitte der Gesellschaft mit Mieten zwischen rd. 9-12 Euro Miete pro Quadratmeter und Monat
- **breit angelegte staatliche Förderdarlehen mit 1 % Zinssatz**
- **Absenkung der Nebenkosten** wie Grunderwerbsteuer, Notargebühren und Grundbuchkosten


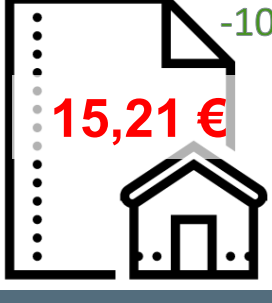

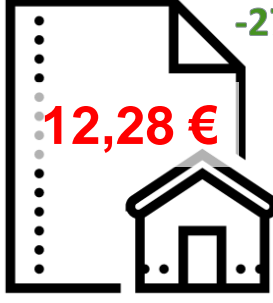


Im Gegenzug das Versprechen der sozial orientierten Wohnungswirtschaft:

- **Bau bezahlbarer Wohnungen zu Mieten im garantierten Bereich** von bis zu rd. 12 Euro Miete pro Quadratmeter und Monat

Auswirkung einer Umsatzsteuer-Absenkung von 19% auf 7% und Zinsverbilligung von 4% auf 1%

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

	Ausgangssituation	Auswirkung USt. = 7%	Auswirkung Zinsverbilligung 10 Jahre 1,0%	Kombination: USt.-Reduzierung und Zinsverbilligung
Miete nettokalt pro qm Wohnfläche	 16,91 €	 15,21 € -10%	 13,66 € -19%	 12,28 € -27%
Grund und Boden [Bodenrichtwert €/qm]	1.000	1.000	1.000	1.000
Anteil am Gesamtkosten	18%	20%	18%	20%
Baukosten GEG [€/qm]	4.500	3.780	4.500	3.780
Gesamt [€/qm]	5.500	4.780	5.000	4.780
Grund und Boden [€]	1.582.000	1.582.000	1.582.000	1.582.000
Baukosten [€]	7.119.000	6.400.772	7.119.000	6.400.772
Absolut [€]	8.701.000	7.982.772	8.701.000	7.982.772
Zinssatz 10 Jahre fest	4,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Anschlusszinssatz	4,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Mietsteigerung alle 3 J.	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Rendite [%]	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

Zusätzlicher Effekt durch serielles und modulares Bauen: Abzug von bis zu einem weiteren Euro Mietkosten

Fiskalische Effekte einer zusätzlichen Baunachfrage von 50.000 WE / Baukosten von rd. 13,3 Mrd. Euro

**Gesamteffekt
Einnahmen**

Steuereinnahmen

**Sozialversicherungs-
beiträge**

5,4 Mrd.



1,4 Mrd. Lohnsteuer

0,7 Mrd. sonstige direkte Steuern

1,4 Mrd. indirekte Steuern

**2,0 Mrd. zusätzliche
Sozialversicherungsbeiträge**

Pressekonferenz von GdW und Haus & Grund am 22. September 2023

Das Wohnen in Deutschland aus der Krise befreien



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Die Pressemappe finden Sie unter
www.gdw.de und www.hausundgrund.de