



**BID Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft Deutschland**

c/o GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunterneh-
men e.V. Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin

Axel Gedaschko
BID-Vorsitzender
& GdW Präsident
Tel.: 030 / 82403-100
E-Mail: gedaschko@gdw.de

Positionspapier

der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland für eine Bundes-Neubauförderung zur Ankurbelung des Woh- nungsneubaus

Berlin, 17.11.2023

Ausgangssituation:

Das Ziel der Bundesregierung, 400.000 neue Wohnungen, davon 100.000 Sozialwohnungen, pro Jahr zu bauen, wird aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen auch im Jahr 2023 nicht erreicht werden. Für das Jahr 2024 wird sogar mit einem weiteren Rückgang der Wohnungsfertigstellungen auf rd. 200.000 gerechnet.

Dieser massive Einbruch ist durch die Zins- und Baukostensteigerungen bedingt, die dazu geführt haben, dass die notwendigen Neubaumieten im Bereich von 16 bis 20 €/qm Wohnfläche ausgelaufen sind. Diese Mieten sind in den meisten Wohnungsmärkten nicht realisierbar. Zurzeit zeichnet sich eine gewisse Entspannung auf der Kostenseite ab. Darüber hinaus gibt es eine hohe Anzahl von „baureifen“ Projekten, die derzeit zurückgestellt sind. Mit einem zeitlich befristeten Zinsunterstützungsprogramm der KfW könnten sowohl der bezahlbare Wohnungsneubau massiv angekurbelt werden als auch die baureifen Projekte in die Fertigstellung gebracht werden.

Die folgenden Überlegungen sollen eine mögliche Ausgestaltung eines solchen Programms aufzeigen, bei dem auch der Kauf eines Ein- und Zweifamilienhauses sowie einer Eigentumswohnung zur Wohneigentumsbildung einbezogen wird. Gleichzeitig werden überschlägig die Zusatzeinnahmen der öffentlichen Hand durch die Konjunkturankurbelung dargestellt.

Die Ausgestaltung des Programms begrenzt auch „Mitnahmeeffekte“, da es den eingebrochenen Wohnungsbau wieder ankurbelt und auch die Bundesländer in die Lage versetzt, im sozialen Wohnungsbau wieder stärker zu fördern.

Konjunkturförderprogramm Wohnungsneubau mit dem Ziel: 75.000 neue Wohnungen

Förderrahmenbedingungen:

Zinssubvention auf 1 %, begrenzt auf Darlehensbetrag in Höhe von 175.000 € pro Wohneinheit

Förderkonzept:

KfW Neubauförderung EH55



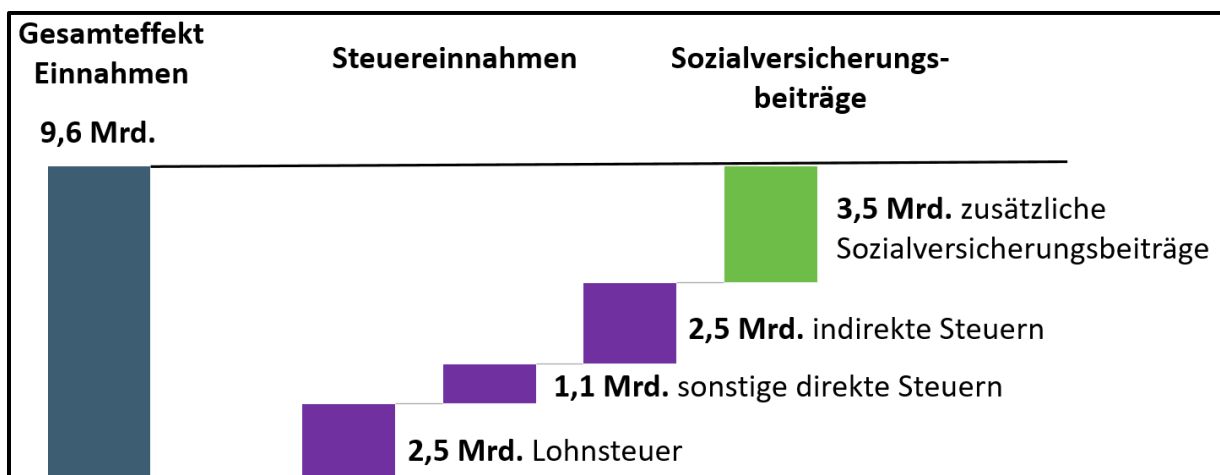
Finanzierungsvorschlag:

Auf der Grundlage der Modellrechnung würde sich für den Neubau von **75.000 Wohneinheiten** eine barwertige Zinssubvention in Höhe von rd. **3,2 Mrd. €** ergeben.

Beispielrechnung:

	IST-Situation	Zinsgrenze	Kostengrenze	MFH	EFH/ZFH
Anzahl Wohneinheiten	75.000	75.000	75.000	37.500	37.500
Kosten (€/qm)	4.500	2.500	2.500	2.500	1.750
qm	70	70	70	70	100
Kosten pro WE	315.000	175.000	175.000	175.000	175.000
Zinssatz (10J.)	4%	1%	4%	1%	1%
Gesamtkosten	23.625.000.000	13.125.000.000	13.125.000.000	6.562.500.000	6.562.500.000
Zinsen p.a. (€)	945.000.000	131.250.000	525.000.000	65.625.000	65.625.000
Zinsen (10J.) (€)	9.450.000.000	1.312.500.000	5.250.000.000	656.250.000	656.250.000
Barwert 4% (€)	7.664.233.577	1.064.476.886	4.257.907.543	532.238.443	532.238.443
Zinssubvention (€)			3.193.430.657		

Fiskalische Effekte einer zusätzlichen Baunachfrage von 75.000 WE / Standart-Bauen ohne Kostenreduktion (Baukosten GEG 4.500 Euro/qm oder insgesamt 23,6 Mrd. Euro)



Quelle: Eigene Berechnung analog zur RWI Essen (2021): Multiplikator- und Beschäftigungseffekte von Bauinvestitionen. Veröffentlicht in BMVBS-Online Publikation, Nr. 20/2011.

Für die fiskalischen Effekte wird eine Elastizitätsansatz unterstellt dessen Aufkommenselastizitäten auf der Grundlage der Simulationsergebnisse des RWI-Konjunkturmodells geschätzt wurden.

Aufgrund der für 2024 erwarteten Wohnungsfertigstellungen von nur 200.000, sehen wir den Förderbedarf bei 100.000 Wohneinheiten.

Der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland gehören derzeit an:



BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

Dem BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen als Interessenvertreter der mittelständischen Immobilienwirtschaft gehören derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen an. Als Spitzenverband wird der BFW von Landesparlamenten und Bundestag bei branchenrelevanten Gesetzgebungsverfahren angehört. Die Mitgliedsunternehmen stehen für 50 Prozent des Wohnungs- und 30 Prozent des Gewerboneubaus. Sie prägen damit entscheidend die derzeitigen und die zukünftigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in Deutschland. Mit einem Wohnungsbestand von 3,1 Millionen Wohnungen verwalten sie einen Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in der Bundesrepublik. Zudem verwalten die Mitgliedsunternehmen Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche.



Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland)

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (VDIV Deutschland) ist der Berufsverband der treuhänderisch tätigen Immobilienverwalter in Deutschland. Gemeinsam mit seinen zehn Landesverbänden spricht der Spitzenverband für derzeit knapp 3.000 Mitgliedsunternehmen. Diese verwalten einen Bestand von ca. 6,8 Millionen Einheiten mit 545 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche, darunter allein 4,8 Millionen WEG-Einheiten. Insgesamt beläuft sich der Wert aller von den Mitgliedsunternehmen verwalteten Einheiten auf 680 Milliarden Euro.



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.



IVD Immobilienverband Deutschland – Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessenvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Zu den rund 6.000 Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger, Finanzdienstleister und weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft.



vdp Verband deutscher Pfandbriefbanken

Der vdp gehört zu den fünf Spitzenverbänden, die gemeinsam "Die Deutsche Kreditwirtschaft" sind. Mit einem Marktanteil von gut 60 Prozent in der gewerblichen und über 30 Prozent in der Wohnimmobilien-Finanzierung sind die derzeit 38 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland.



ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) gehört zu den bedeutendsten Interessenverbänden der Branche. Er versteht sich als Stimme der Immobilienwirtschaft und spricht mit seinen Mitgliedern, darunter 23 Verbände, für 37.000 Unternehmen der Branche. Der Verband hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfältigkeit eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung zu geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der Deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

