

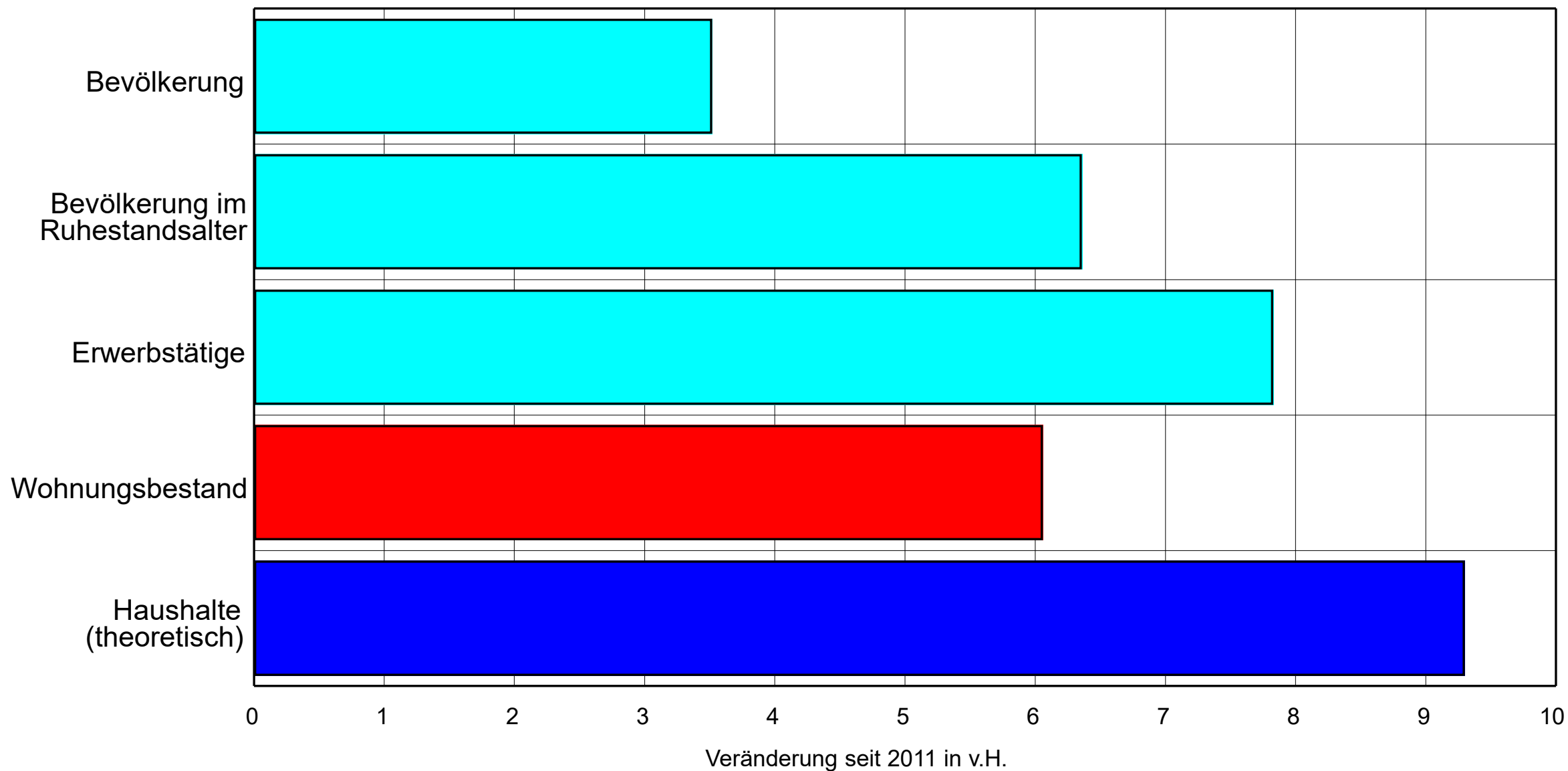
Bezahlbarer Wohnraum 2022

Neubau
Umbau
Klimaschutz

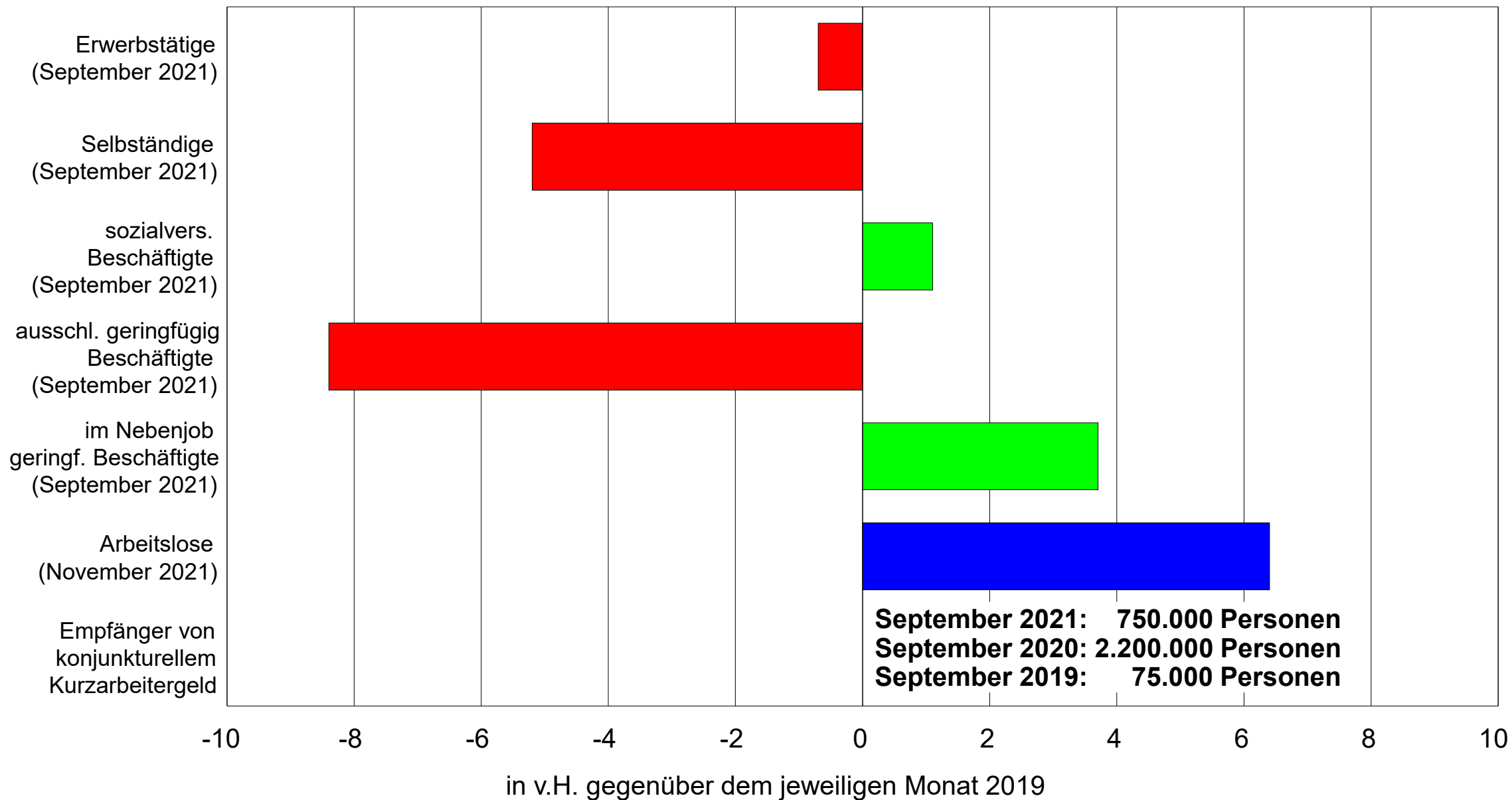
14. Januar 2022

Entwicklung bis 2021

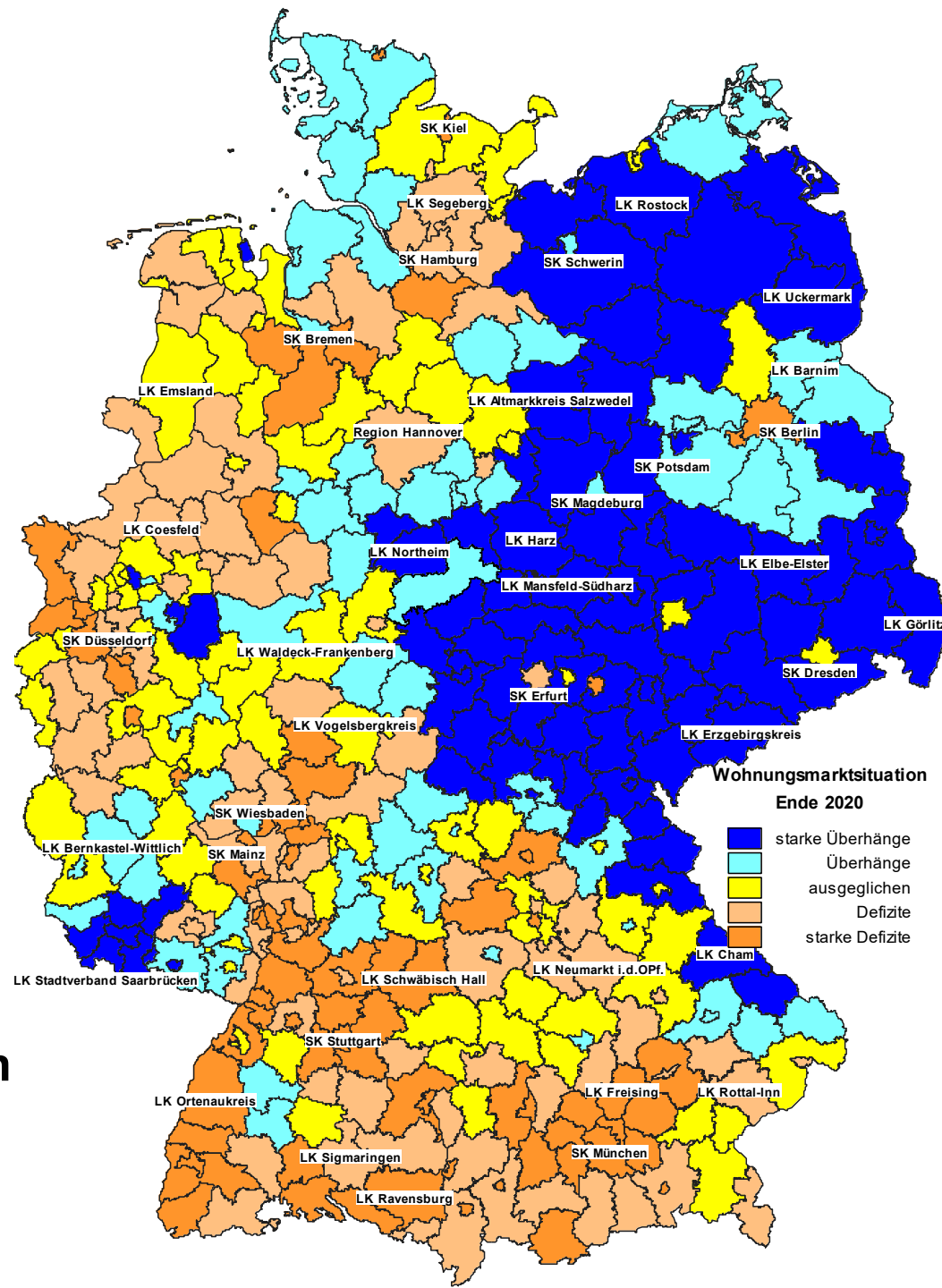
Veränderung wichtiger wohnungsmarktrelevanter Größen von 2011 bis 2021



Veränderung wichtiger Arbeitsmarktparameter von 2019 bis 2021



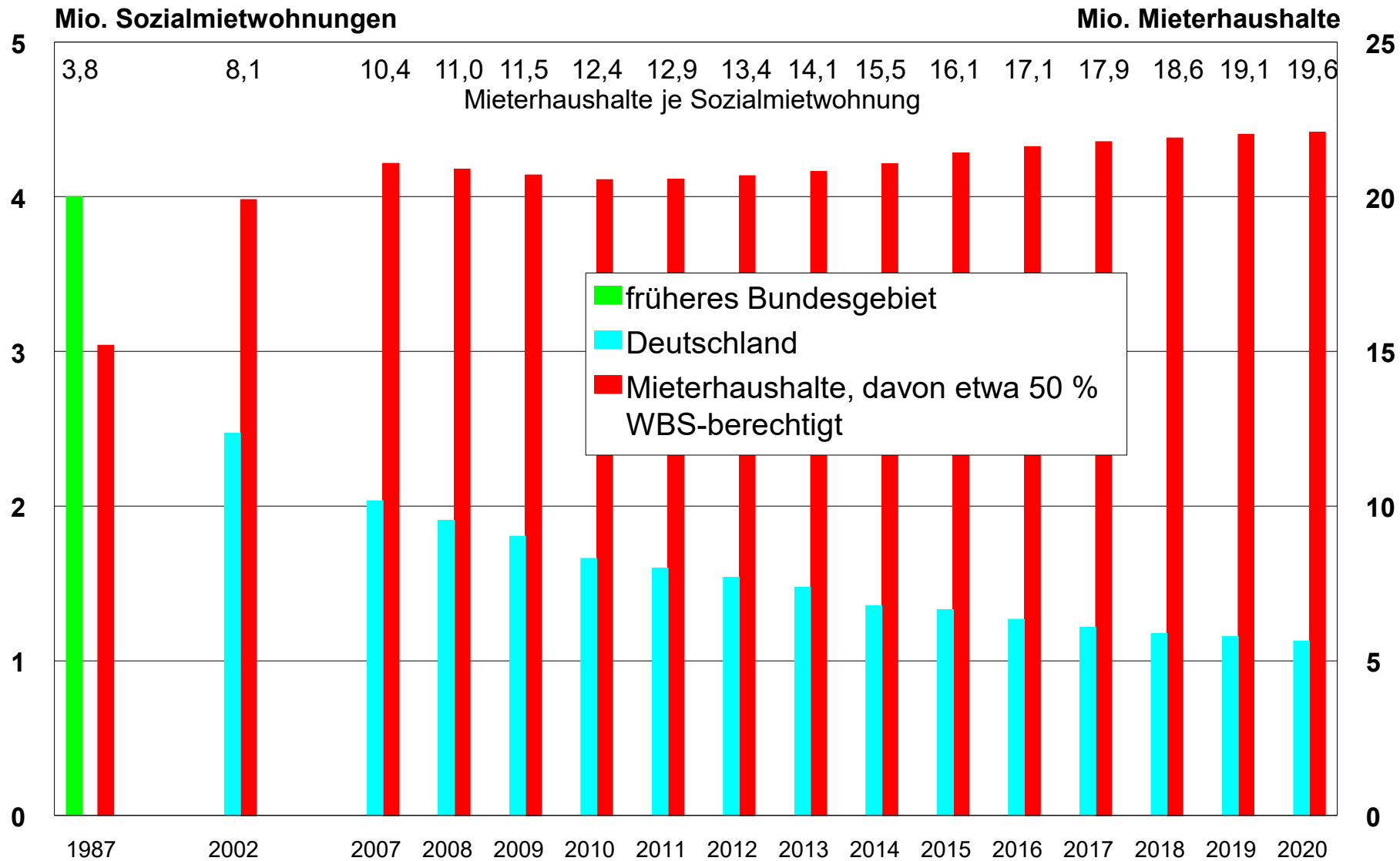
Wohnungsmarktsituation in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands Ende 2020



2020 fehlten 540.000 Wohnungen

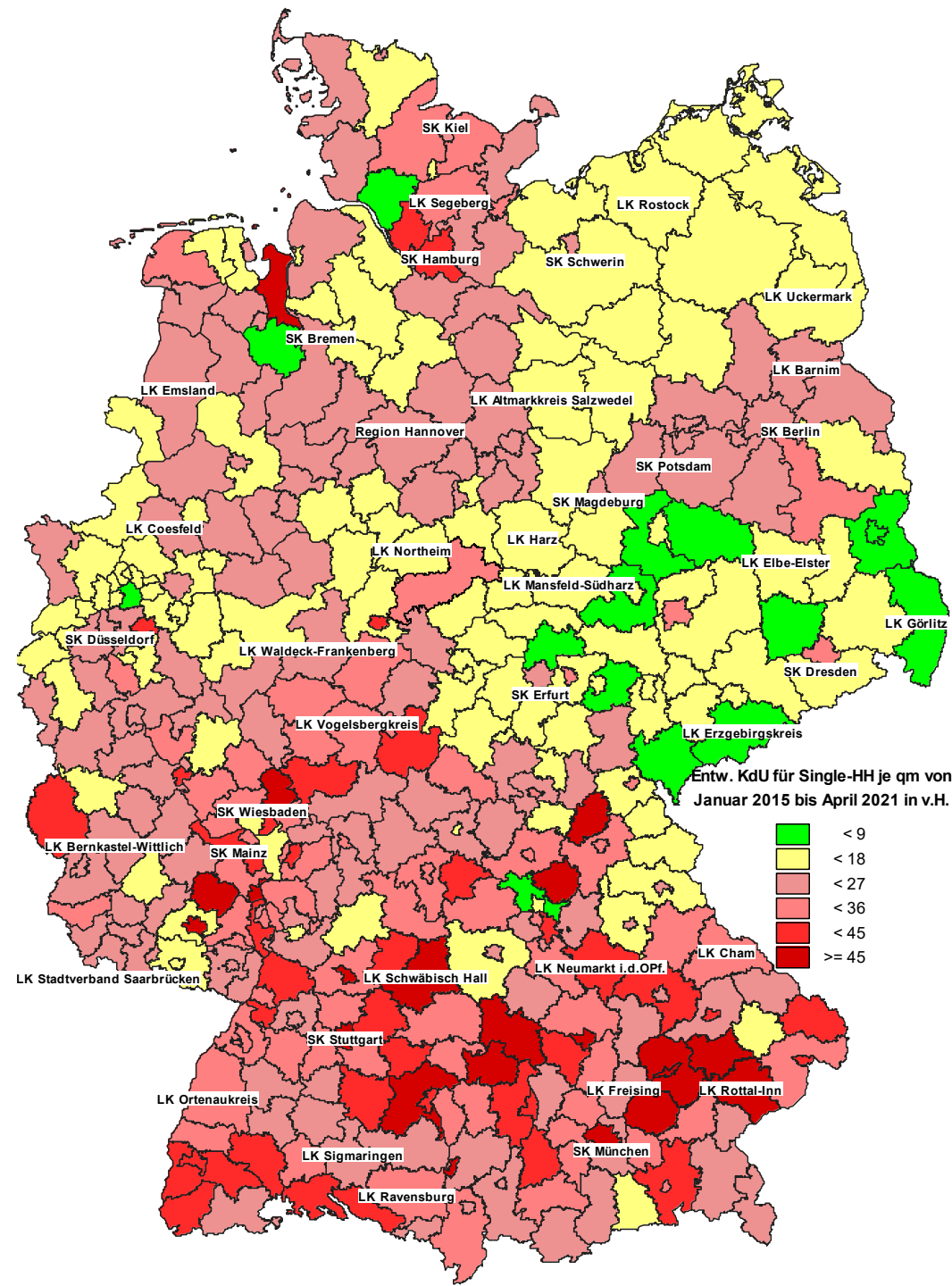
2021 fehlten noch rund 450.000 Wohnungen

Entwicklung des Bestandes an Sozialwohnungen und der Mieterhaushalte bis 2020

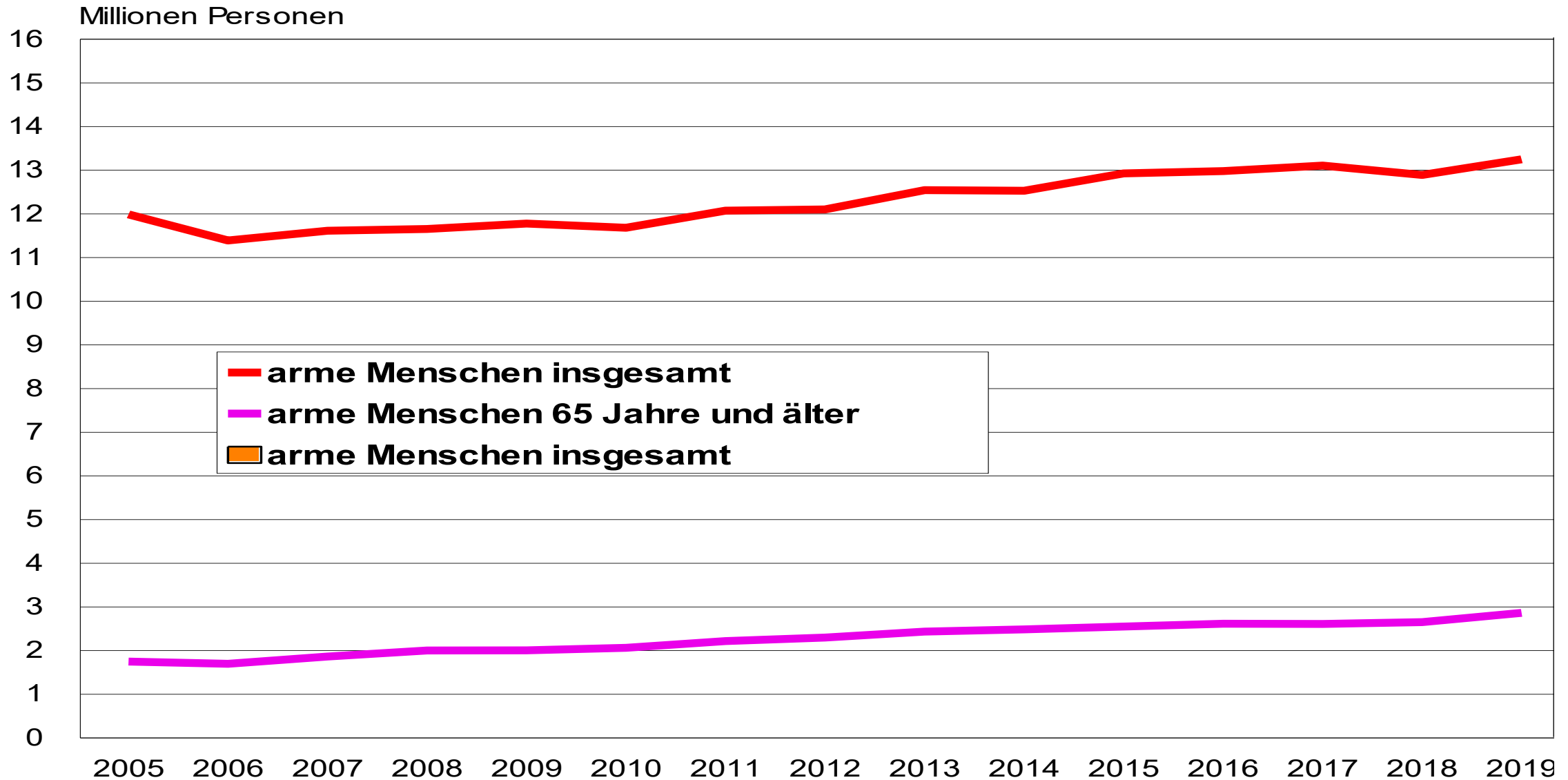


Entwicklung der Kosten der Unterkunft für Single-Haushalte in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands von Januar 2015 bis April 2021 in v. H.

(Die Lebenshaltungskosten stiegen in diesem Zeitraum um 9 Prozent)

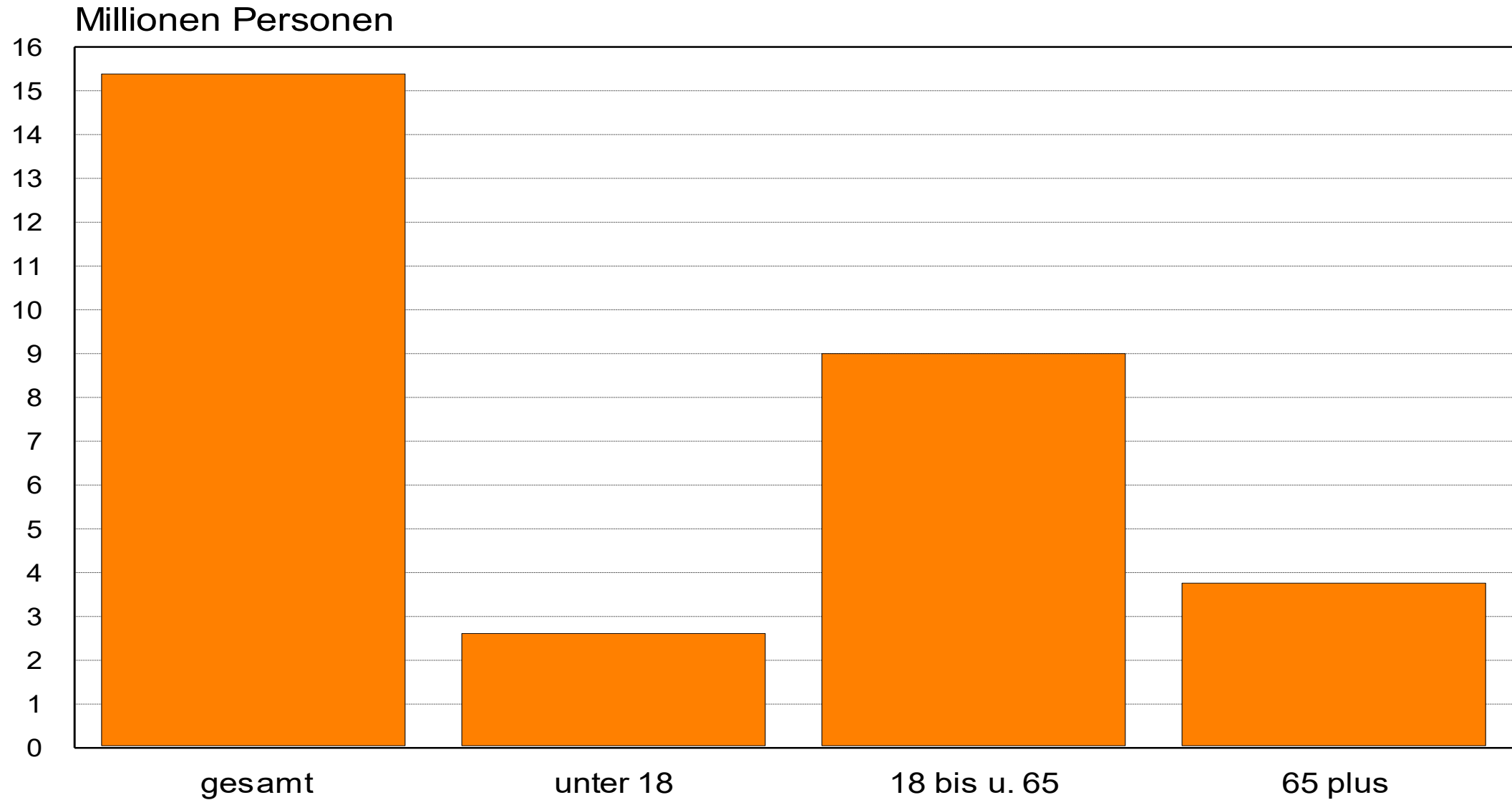


Entwicklung der Zahl armer Menschen*) insgesamt und im Alter von 65 Jahren und mehr von 2005 bis 2019



*) Menschen mit einem Nettoäquivalenzeinkommen von weniger als 60% des Medianeinkommens;

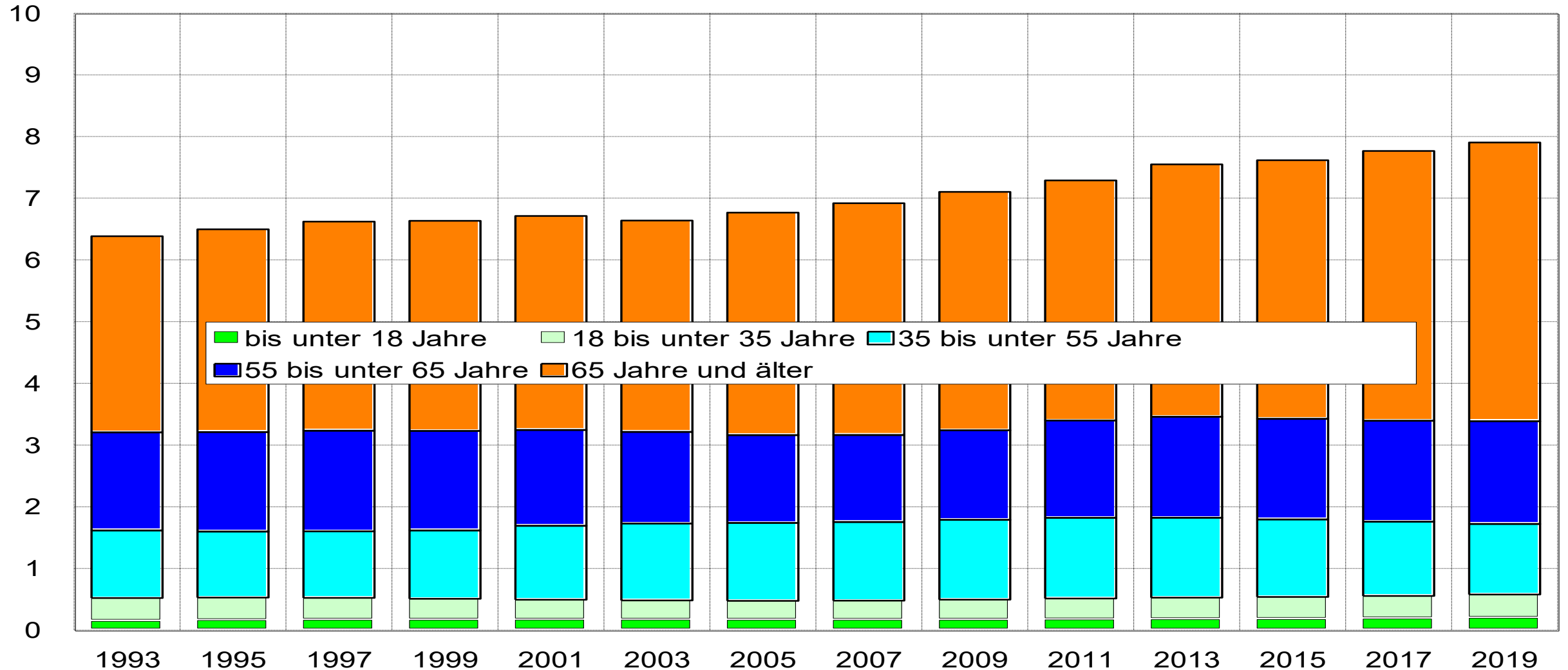
Zahl armer Menschen*) insgesamt und nach Altersgruppen im Jahr 2020



*) Menschen mit einem Nettoäquivalenzeinkommen von weniger als 60% des Medianeinkommens

Entwicklung der Zahl schwerbehinderter Personen von 1993 bis 2019

Millionen Personen



Wohnungsmarktsituation Ende 2021:

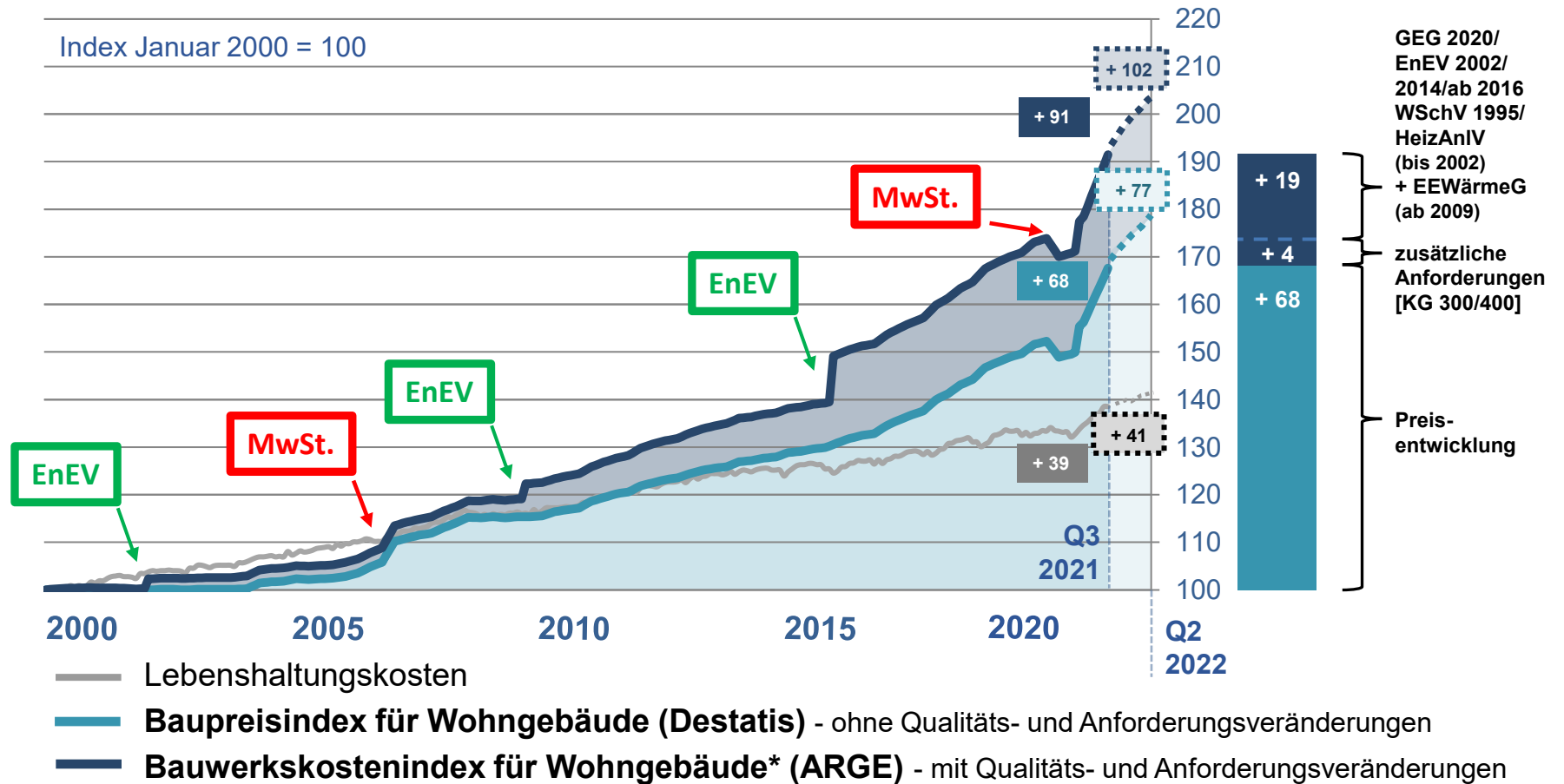
- **Es fehlen in Deutschland noch immer rund 450.000 Wohnungen,**
- **die regionalen Unterschiede haben sich in den vergangenen Jahren weiter verschärft,**
- **die Zunahme der Kosten der Unterkunft lag in den Zentren und wirtschaftlich starken Kreisen bei einem Mehrfachen der allgemeinen Preissteigerung,**
- **auch in wirtschaftlich schwächeren Regionen kann von einer gegenüber den Verbraucherpreisen doppelt so starken Zunahme ausgegangen werden,**
- **die Zahl armer Menschen hat trotz der positiven Beschäftigungsentwicklung deutlich zugenommen,**
- **die Zahl der schwerbehinderten Menschen hat ebenfalls erheblich zugenommen und die Wohnungsknappheit verhindert an vielen Orten das selbstbestimmte Wohnen von Menschen mit Behinderungen,**
- **als Übergangslösungen gedachten Einrichtungen (Frauenhäuser, Heime für Wohnungslose,..) werden zur Dauerlösung, weil die dort Wohnenden keine eigene Wohnung finden.**

Wohnungsbaukosten und Wohnungsbaustandards

Kostenentwicklung

Bauwerkskosten 2000 bis 3. Quartal 2021 + Prognose 2. Quartal 2022

Der offizielle Baupreisindex liefert keine realistischen Information zu den tatsächlichen Baukosten!



Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft
* Bezug: (Median-)Typengebäude^{MFH}

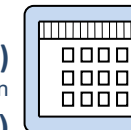
Kostenbetrachtung

Wachstumsregionen/Ballungsgebiete

Wohnungsneubau (Typengebäude MFH)

Grundlage: Auswertung fertiggestellter und abgerechneter Bauvorhaben

Kostenstand: 3. Quartal 2021 (Bruttokosten)



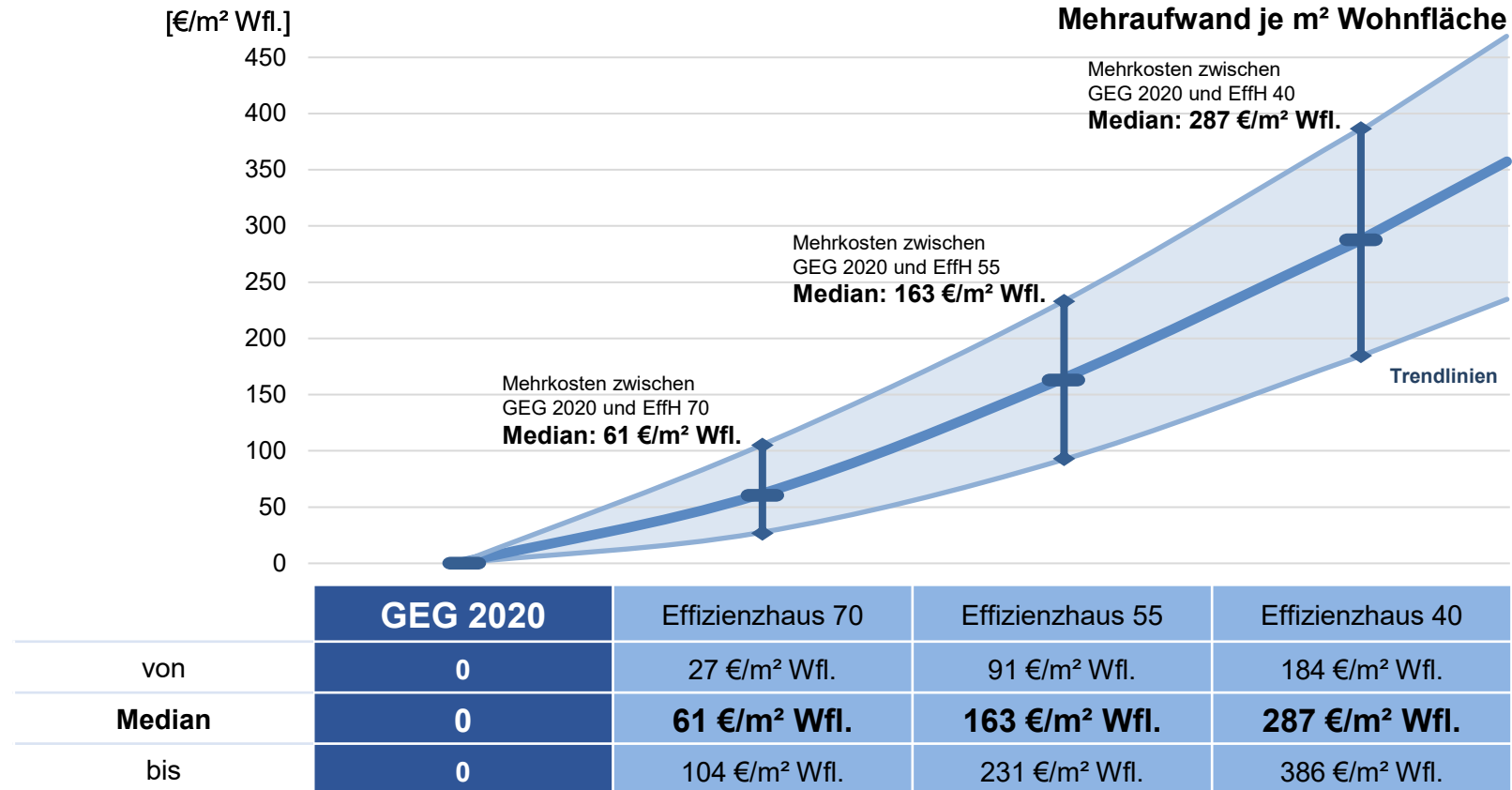
Standardvariante*	Kostenwerte
Grundkosten (Kostengruppen 300 und 400) Wohnungsneubau im Standard „Effizienzhaus 70“ inkl. Küchen und in den Außenanlagen integrierten Kellerersatzräumen	1.938 €/m² Wfl.
Kellergeschoss mit optimierten Funktions- und Verkehrsflächen	+ 110 €/m² Wfl.
Abzüglich der Kosten für die in der Grundvariante vorgesehenen Kellerersatzräume	- 36 €/m² Wfl.
ohne Ausführung einer Tiefgarage	± 0 €/m² Wfl.
Aufzugsanlage	+ 80 €/m² Wfl.
zusätzlich barrierereduzierte Ausführung	+ 53 €/m² Wfl.
Anspruchsvolle Baustellenlogistik (unteres Kostenviertel)	+ 138 €/m² Wfl.
Außenanlagen mit geringen Erstellungsmaßnahmen	+ 52 €/m² Wfl.
Baunebenkosten	+ 467 €/m² Wfl.
Gesamtkosten (ohne grundstücksbezogene Kosten)	2.802 €/m² Wfl.

Hinweis: In einigen Regionen insbesondere in TOP-Standorten liegen die Gesamtkosten aufgrund der teilweise sehr angespannten Marktlage noch deutlich über dem dargestellten Kostenniveau

*Standardvariante in einem erwartbaren und zeitgemäßen Qualitätsstandard im Bereich des bezahlbaren Wohnungsbaus in deutschen Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten

Detailauswertung – Energetische Standards

Baulicher bzw. technischer Mehraufwand inkl. aller erforderlichen Nebenarbeiten

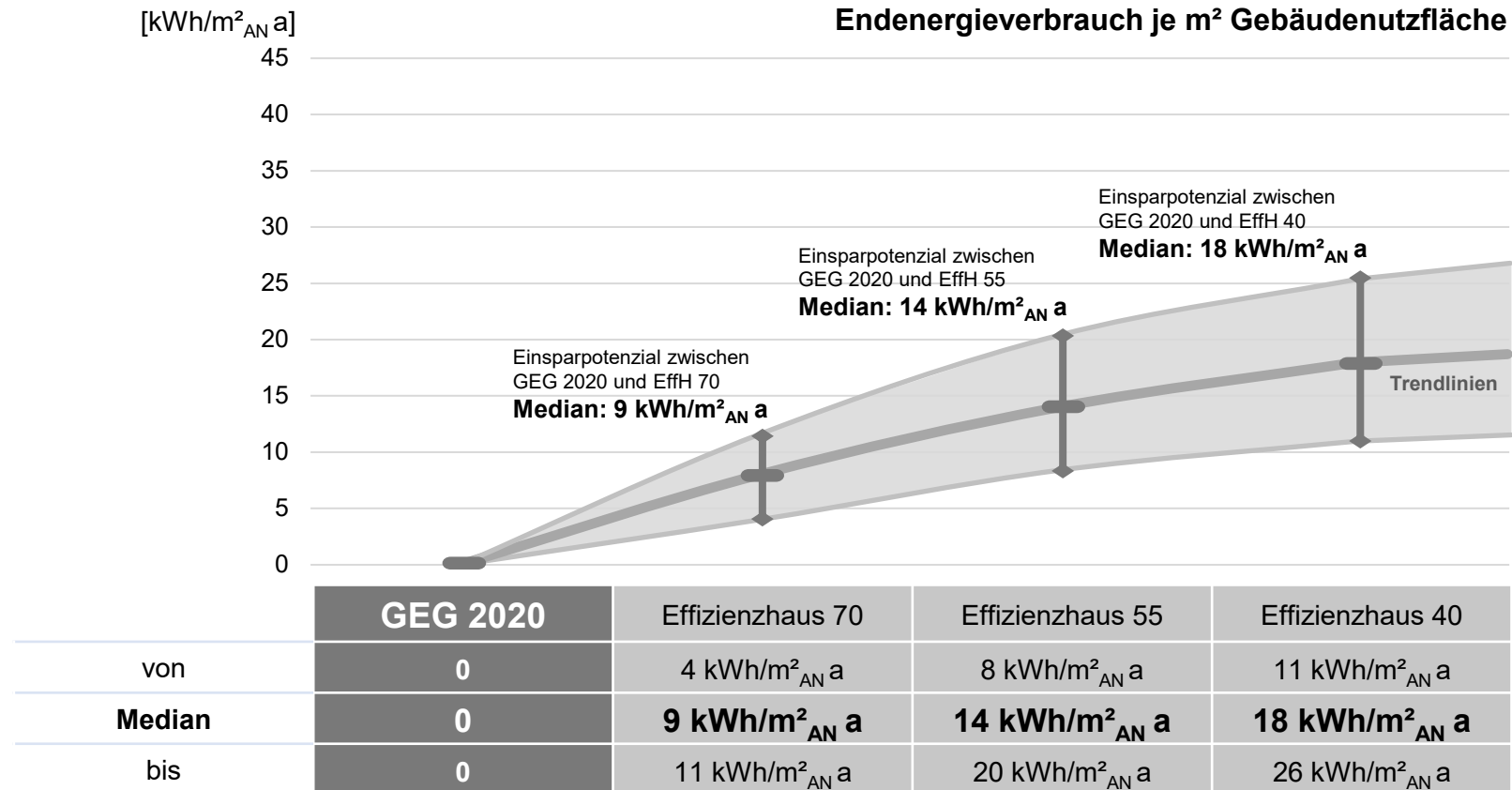


Hinweis: Der dargestellte und aufgeführte bauliche bzw. technische Mehraufwand bezieht sich ausschließlich auf die GEG 2020

Quelle: Controlling und Datenarchiv ARGE eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft
Kostenstand: 2. Quartal 2021, Bundesdurchschnitt, inkl. Mehrwertsteuer (Bruttokosten)

Detailauswertung – Energetische Standards

Einsparpotenzial an Energieverbräuchen für Heizwärme und Warmwasserbereitung



Hinweis: Das dargestellte und aufgeführte Einsparpotenzial an Endenergieverbräuchen bezieht sich ausschließlich auf die GEG 2020

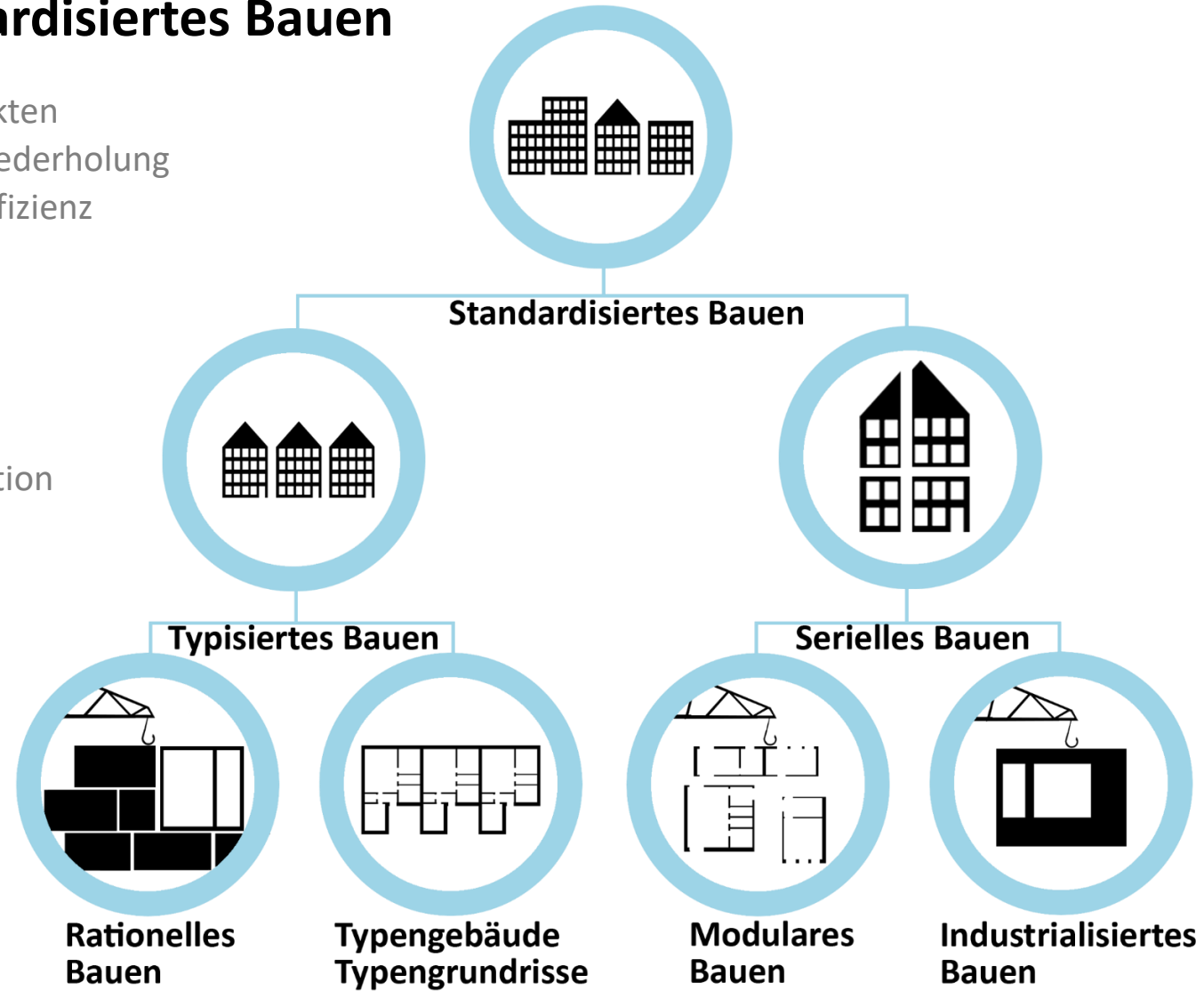
Quelle: Controlling und Datenarchiv ARGE eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft
Angaben zu den Endenergieverbräuchen für Heizwärme und Warmwasserbereitung

Definition Standardisiertes Bauen

Erzeugung von Skaleneffekten
Rationalisierung durch Wiederholung
Fehlerminimierung und Effizienz

Konstruktion vs. Produktion

Konstruktionsoffenheit
vs. Materialvorgabe



Anteil am Geschosswohnungsbau:

89%

6%

Wirtschaftlichkeit verschiedener Energieeffizienzstandards

Basisansätze für Gebäude unterschiedlichen Energiestandards

Gebäude- typ	Kosten je m ² -Wohnfl. in €	Mehrkosten geg. GEG in €	Betriebsmehr- kosten je m ² und Jahr in €	Energiebedarf kWh/a	Minderung Energiebedarf geg. GEG kWh/a
GEG	2.741	0		80	
EFF 70	2.802	61		71	9
EFF 55	2.904	163	6	66	14
EFF 40	3.028	287	12	62	18

Inflation	2%
Abzinsungsfaktor zur Barwertbestimmung	3%
Energiepreissteigerung pro Jahr	3,5%
aktuelle Wärmeerzeugungskosten (fossil)	10 Cent / kWh
Steigerung der Betriebsmehrkosten EFF 55 und EFF 40	2%

Ergebnis einer Betrachtung über 30 Jahre

	Mehrkosten geg. GEG	Barwert der Energie- einsparung	Barwert der Betriebsmehr- kosten je m ²	Mehrkosten geg. GEG (1+3-2)
Gebäude- typ	in € 1	in € 2	in € 3	in € 4
GEG	0,0	0,0	0,0	0,0
EFF 70	61,0	28,6	0,0	32,4
EFF 55	163,0	44,5	154,9	273,4
EFF 40	287,0	57,2	309,8	539,6

Volkswirtschaftliche Mehrkosten beim Bau von 100.000 Geschosswohnungen á 60 m²

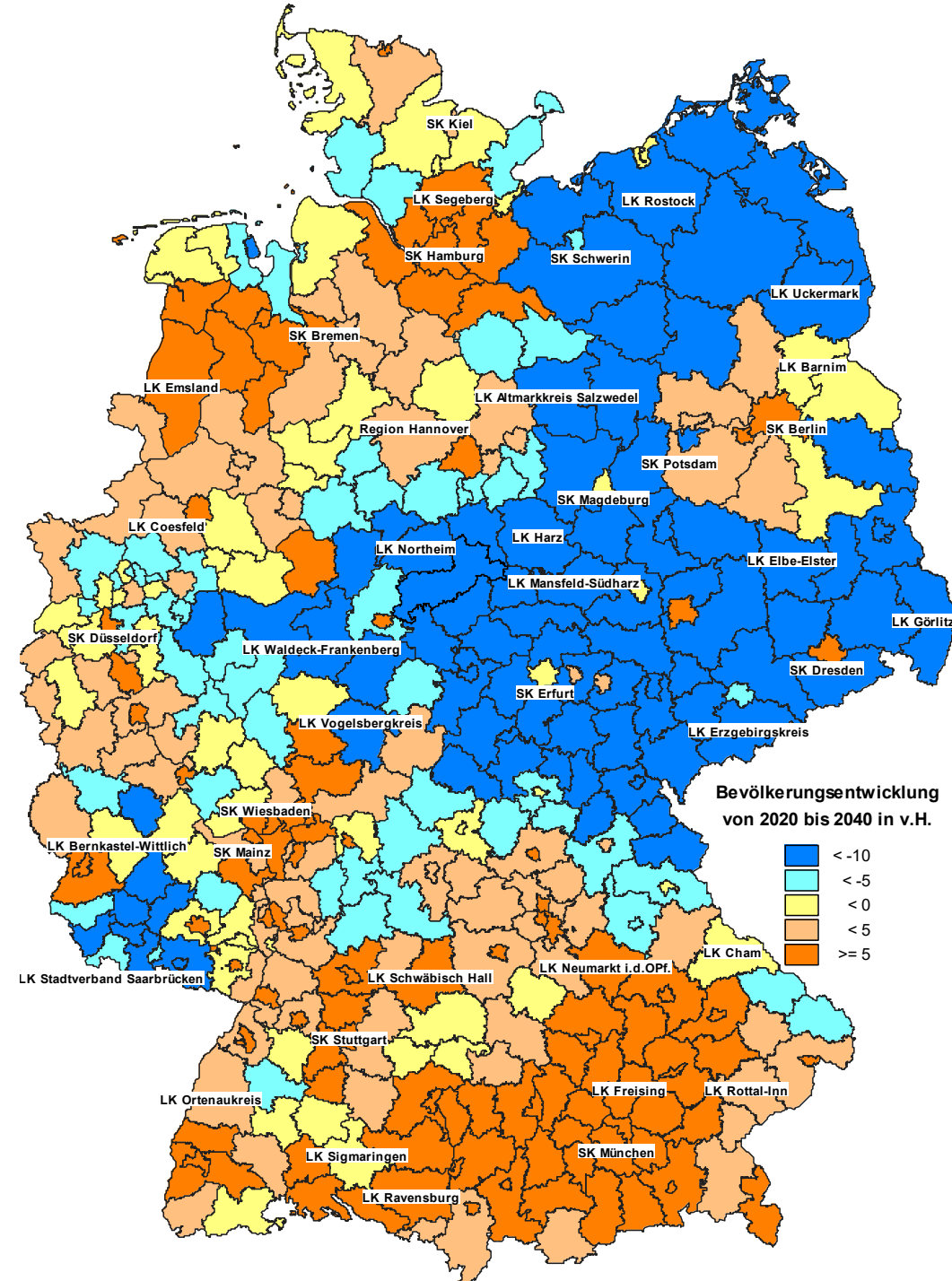
EFF 70 0,29 Mrd. €

EFF 55 2,46 Mrd. €

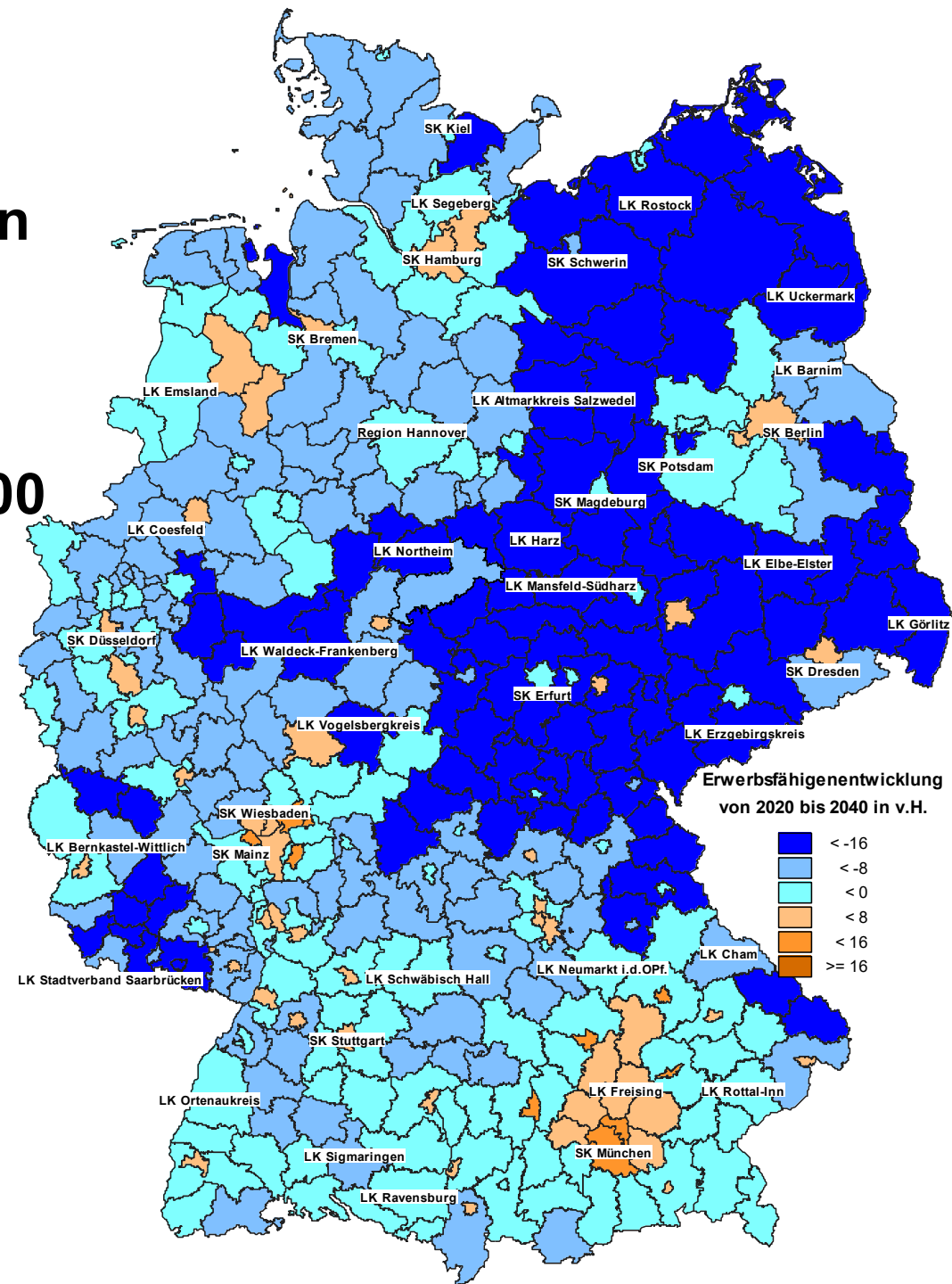
EFF 40 4,86 Mrd. €

Die Entwicklung der kommenden Jahre

Entwicklung der Bevölkerung in den Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands von 2020 bis 2040 in v. H. bei einer Nettozuwanderung von 325.000 Personen je Jahr

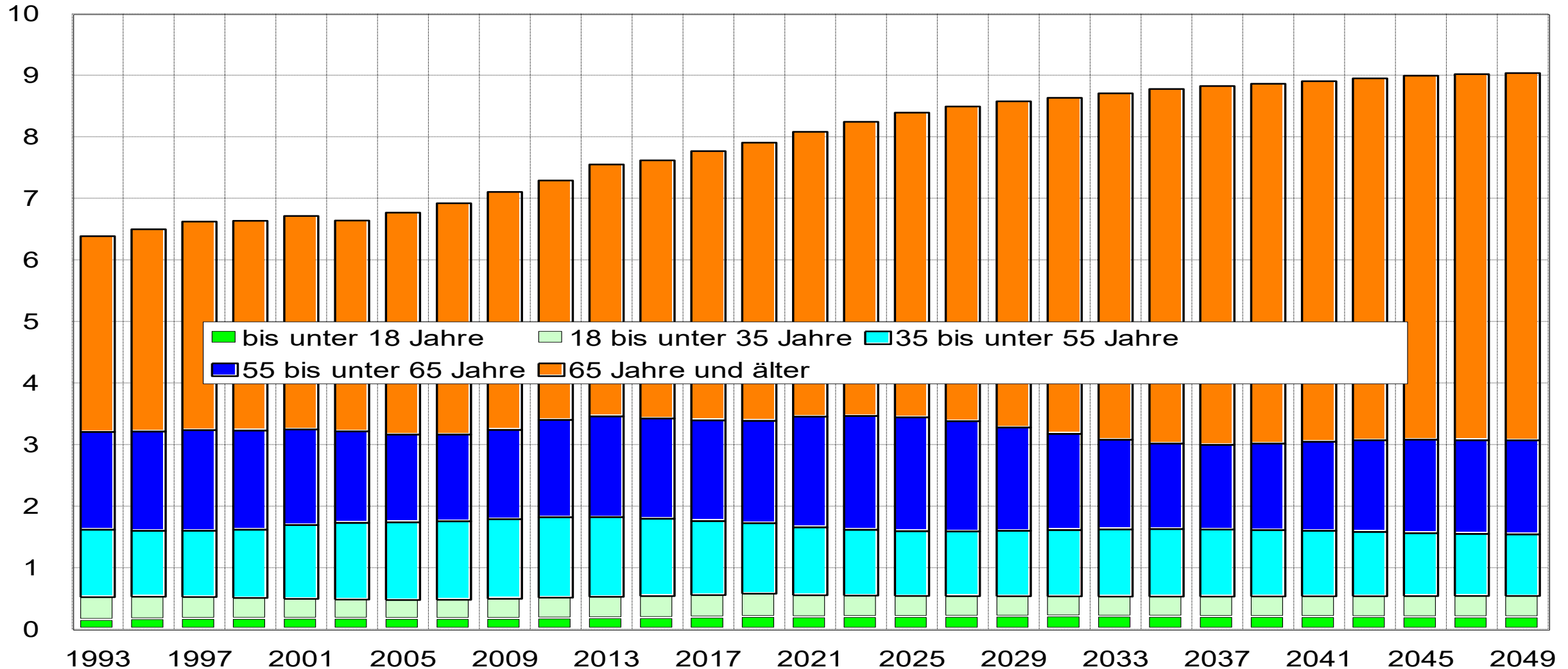


Entwicklung der
Erwerbsfähigen in den Kreisen
und kreisfreien Städten
Deutschlands von 2020 bis
2040 bei einer
Nettozuwanderung von 325.000
Personen je Jahr in v. H.

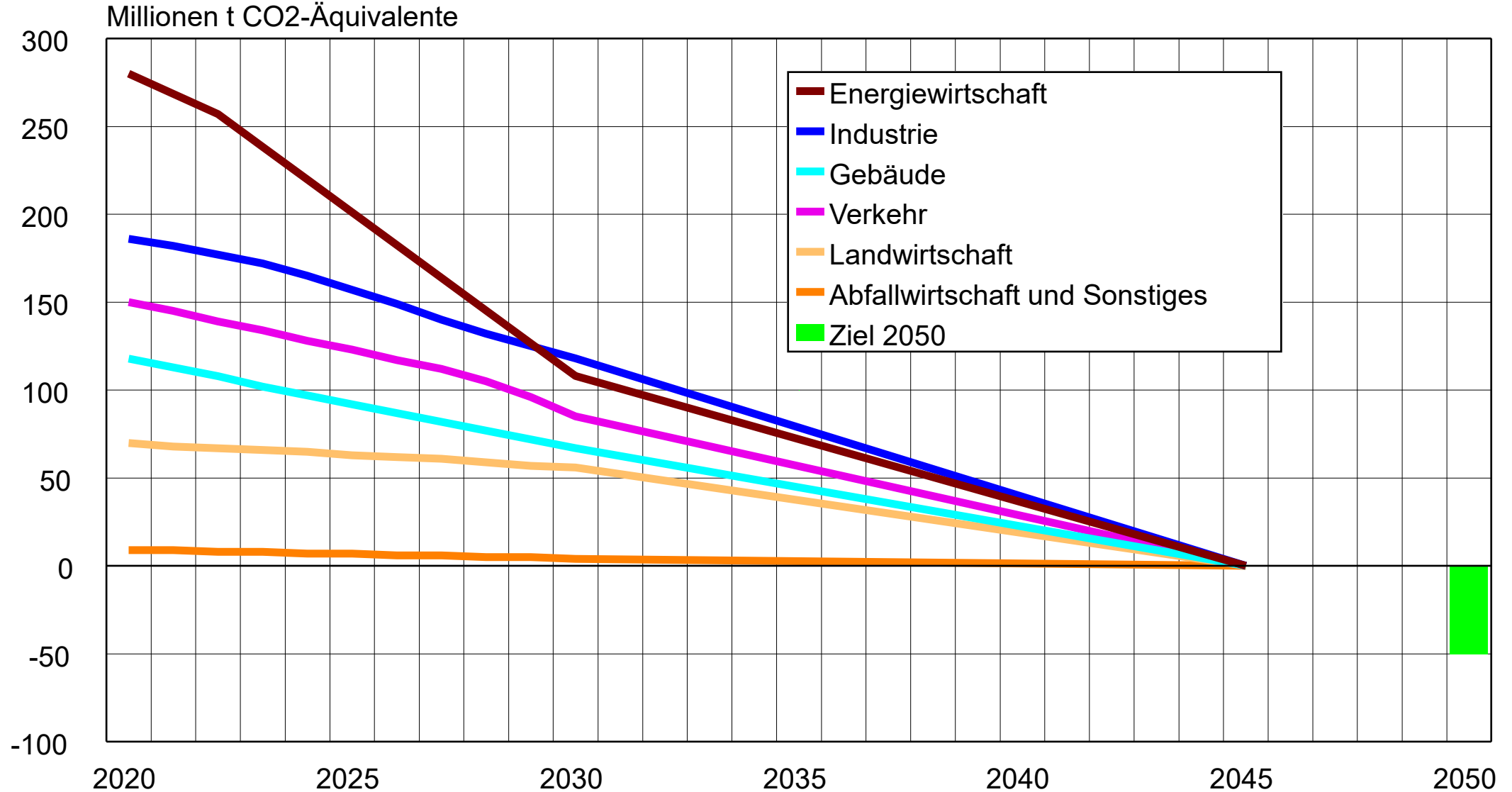


Hochrechnung der Zahl schwerbehinderter Personen bis 2049 unter Ansatz der altersspezifischen Quoten der Jahre 2015 bis 2019

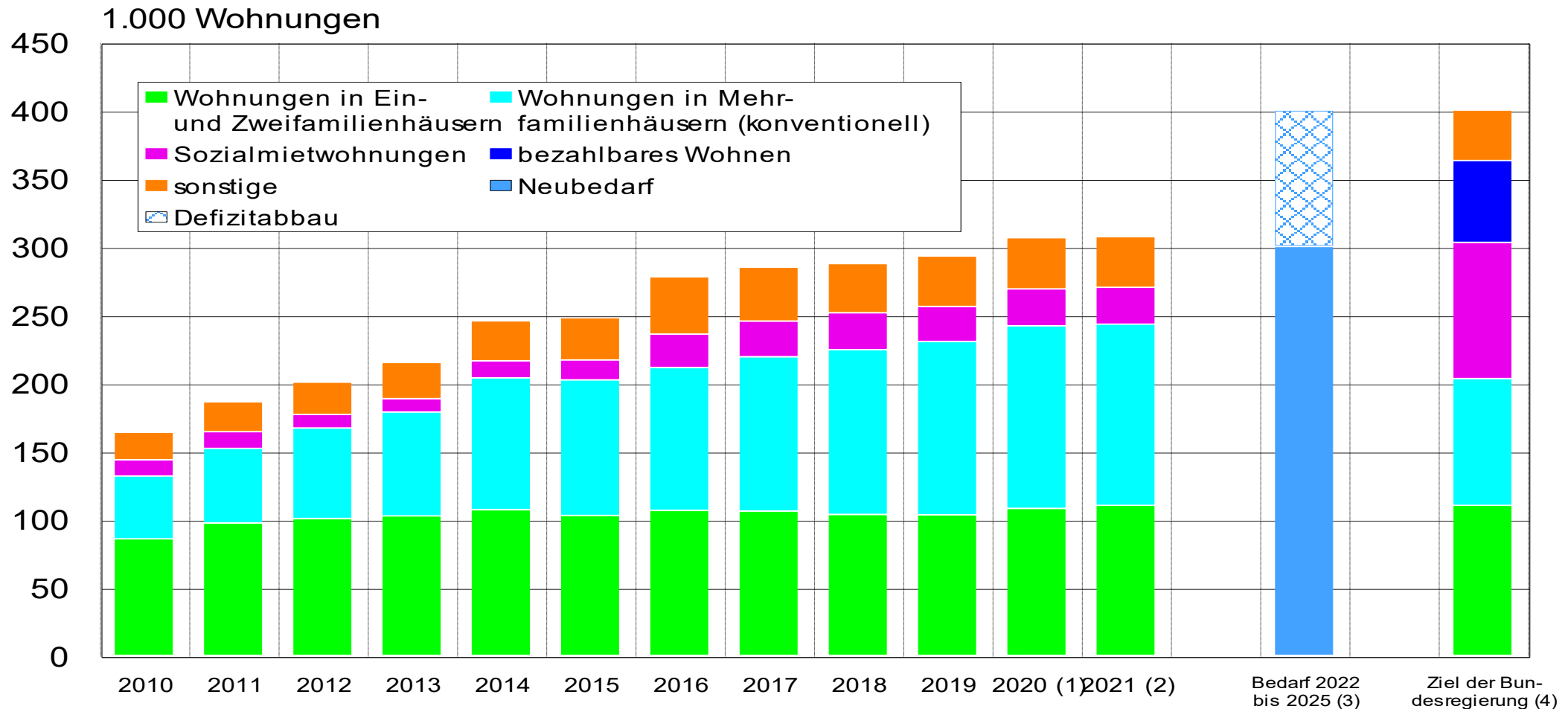
Millionen Personen



Vorgaben zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen in Deutschland nach der jüngsten Änderung des Klimaschutzgesetzes



Wohnungsbau in Deutschland bis 2021, durchschnittlicher Wohnungsbedarf der Jahre 2022 bis 2025 und die Wohnungsbauziele der neuen Regierung



1) Zahl der Neubausozialwohnungen geschätzt

2) Wohnungsbau 2021 geschätzt

3) positive Bedarfe bei einer Nettozuwanderung von 325.000 Personen je Jahr von 325.000 WE im Jahr 2022 auf 275.000 WE im Jahr 2025 absinkend; vollständiger Defizitabbau bis Ende 2025

4) die Bereiche Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (konventionell), Sozialmietwohnungen und "bezahlbares Wohnen" enthalten gut 50.000 durch die Umwandlung von Büroflächen geschaffene Wohnungen

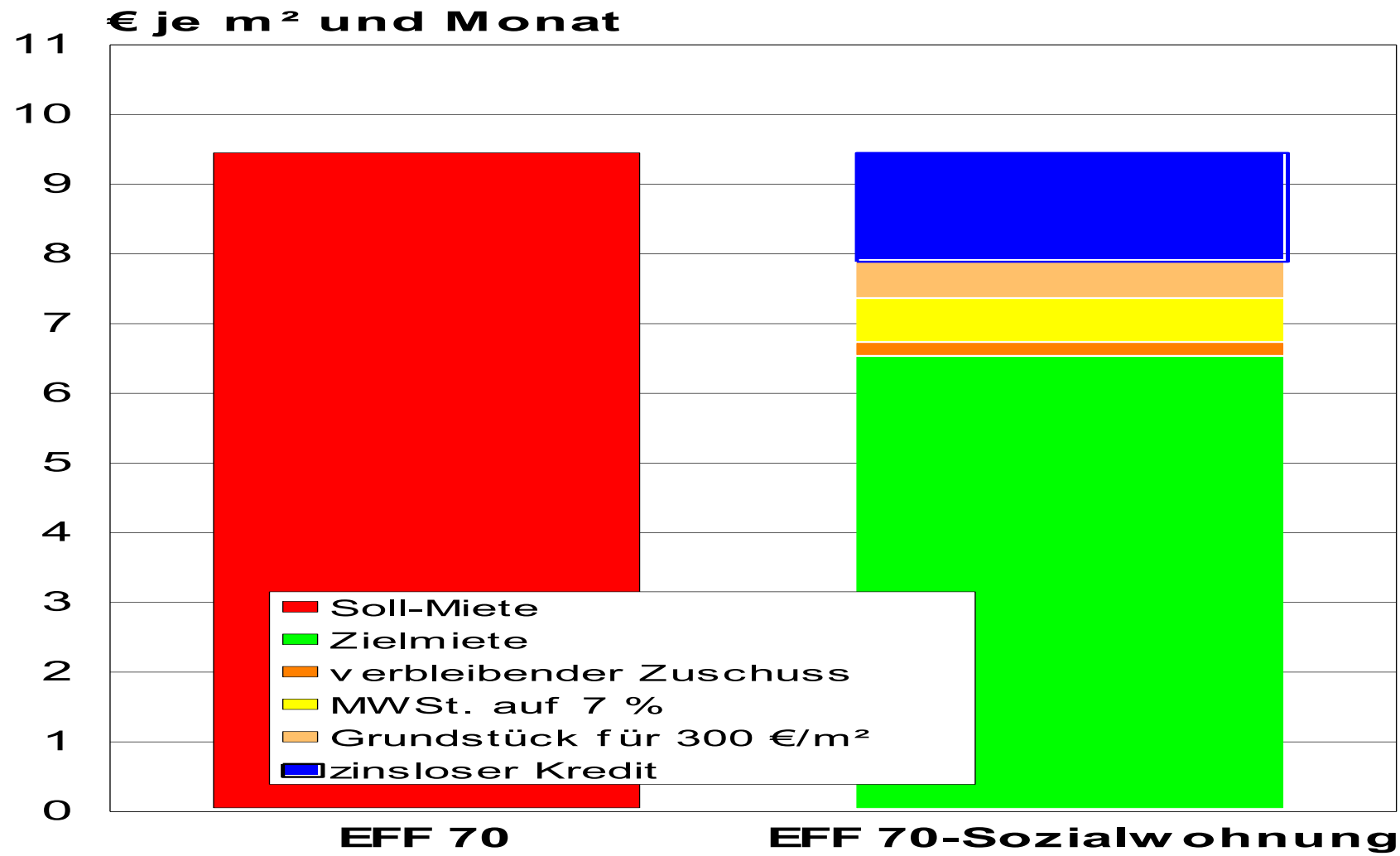
Subventionsbedarf im sozialen Wohnungsbau

	GEG	EFF 70	EFF 55	EFF 40
Herstellkosten (€/m ²)	2.741	2.802	2.904	3.028
zzgl. Grundstückskosten (€/m ² -Wohnfläche) ¹⁾	420	420	420	420
notwendige Kaltmiete (€/m ² *Monat)	9,29	9,43	9,65	9,93
Kosten für Energieeffizienztechnik (€/m ² *Monat)	0	0	0,5	1,0
soll-Miete (€/m ² *Monat)	9,29	9,43	10,15	10,93
Zielmiete (€/m ² *Monat)	6,5	6,5	6,5	6,5
Differenz soll-Miete - Zielmiete (€/m ² *Monat)	2,79	2,93	3,65	4,43
Subventionsbedarf (€/m ²)	831	872	1.134	1.411
bei 60 m ² insgesamt (€ je Wohnung)	49.866	52.332	68.040	84.630
insgesamt bei 100.000 Wohnungen in Mrd. €	5,0	5,2	6,8	8,5

- 1) 700 € je m²-Grundstück und 0,6 m² Grundstück je m²-Wohnfläche
- 2) Finanzierung über 30 Jahre (Volltilgung) zu 1,4 % Zins

Bei 100.000 Neubausozialwohnungen errechnet sich ein Subventionsbedarf (hier als verlorener Zuschuss berechnet) von 5,0 Mrd. € (wenn die Wohnungen als Haus nach GEG ausgeführt werden) bis 8,5 Mrd. € (Ausführung als Effizienzhaus 40).

Möglichkeiten zur Finanzierung der Differenz zwischen Soll-Miete und Sozial-Zielmiete



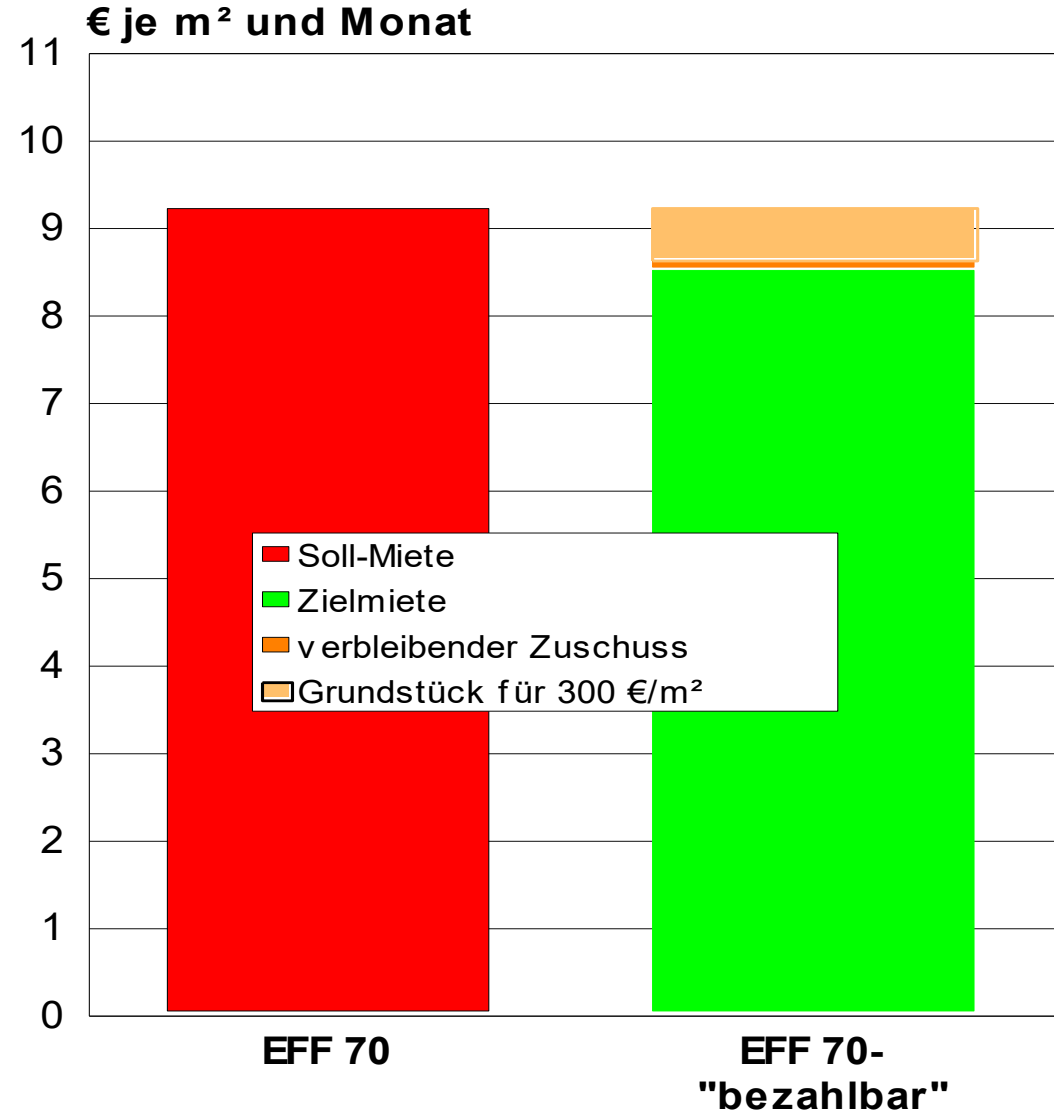
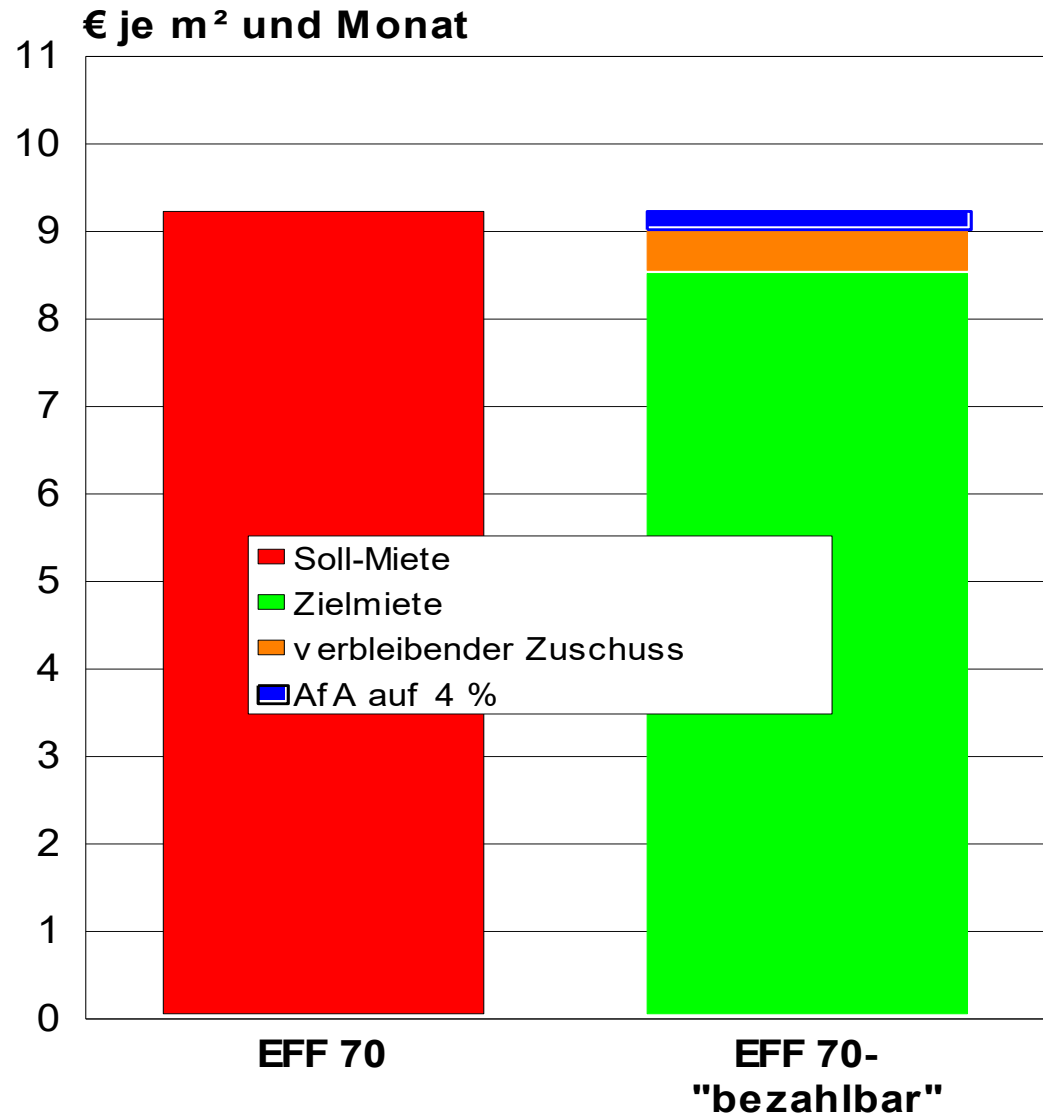
Subventionsbedarf im bezahlbaren Wohnungsbau (bei einem Steuersatz des Investors von 15 %)

	GEG	EFF 70	EFF 55	EFF 40
Herstellkosten (€/m ²)	2.741	2.802	2.904	3.028
zzgl. Grundstückskosten (€/m ² -Wohnfläche) ¹⁾	420	420	420	420
notwendige Kaltmiete (€/m ² *Monat)	9,08	9,21	9,43	9,69
Kosten für Energieeffizienztechnik (€/m ² *Monat)	0	0	0,5	1,0
soll-Miete (€/m ² *Monat)	9,08	9,21	9,93	10,69
Zielmiete (€/m ² *Monat)	8,5	8,5	8,5	8,5
Differenz soll-Miete - Zielmiete (€/m ² *Monat)	0,58	0,71	1,43	2,19
Subventionsbedarf (€/m ²)	170	208	460	726
bei 60 m ² insgesamt (€ je Wohnung)	10.200	12.480	27.600	43.560
insgesamt bei 60.000 Wohnungen in Mrd. €	1,0	1,2	2,8	4,4

- 1) 700 € je m²-Grundstück und 0,6 m² Grundstück je m²-Wohnfläche
- 2) Finanzierung über 30 Jahre (Volltilgung) zu 1,4 % Zins

Bei 60.000 Neubauwohnungen im bezahlbaren Wohnungsbau mit einer Zielmiete von 8,5 € je m² errechnet sich für Investoren mit einem Steuersatz von 15% ein Subventionsbedarf (hier als verlorener Zuschuss berechnet) von 1,0 Mrd. € (wenn die Wohnungen als Haus nach GEG ausgeführt werden) bis 4,4 Mrd. € (Ausführung als Effizienzhaus 40).

Möglichkeiten zur Finanzierung der Differenz zwischen Soll-Miete und Zielmiete im bezahlbaren Mietwohnungsneubau bei einem Investor mit einem Steuersatz von 15%



Subventionsbedarf im bezahlbaren Wohnungsbau (bei einem Steuersatz des Investors von 30 %)

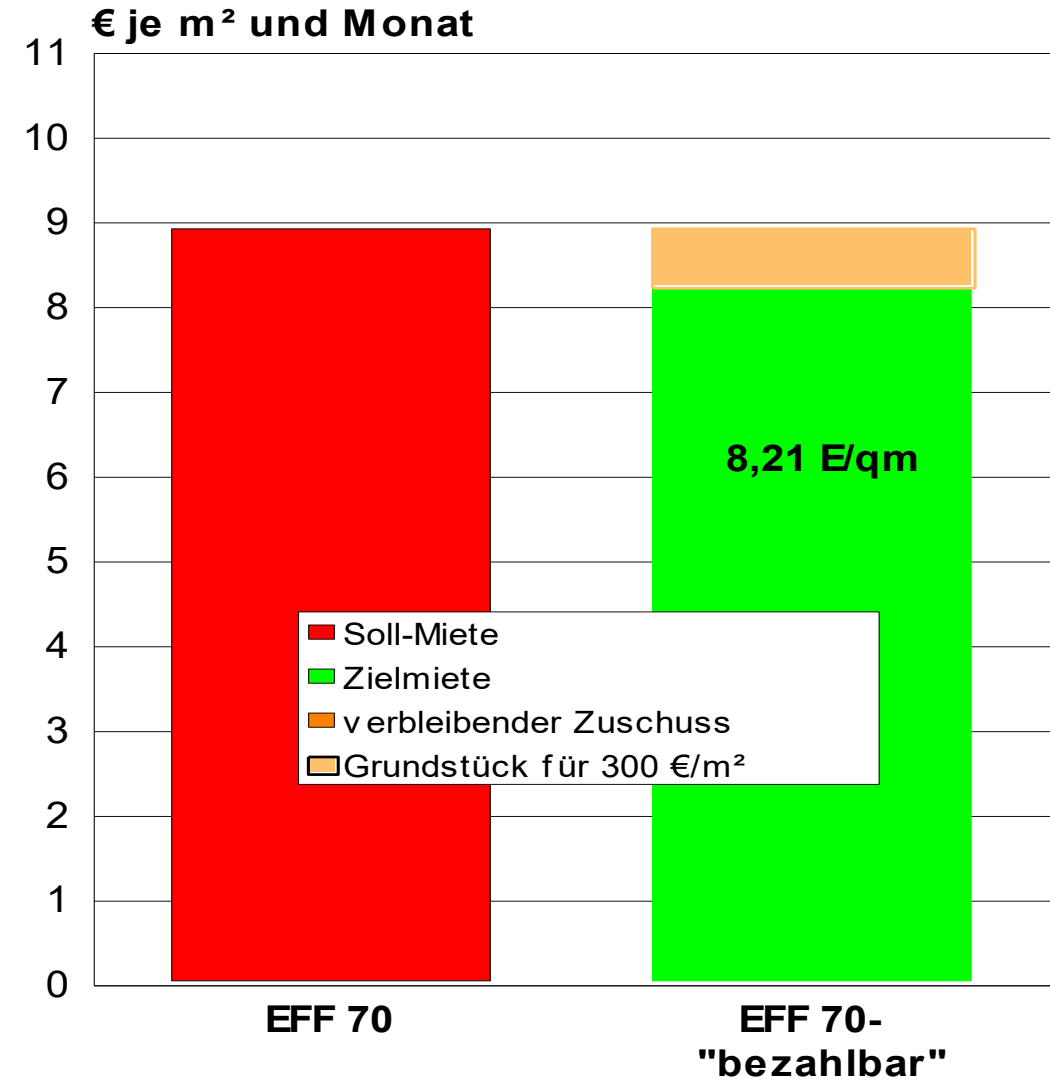
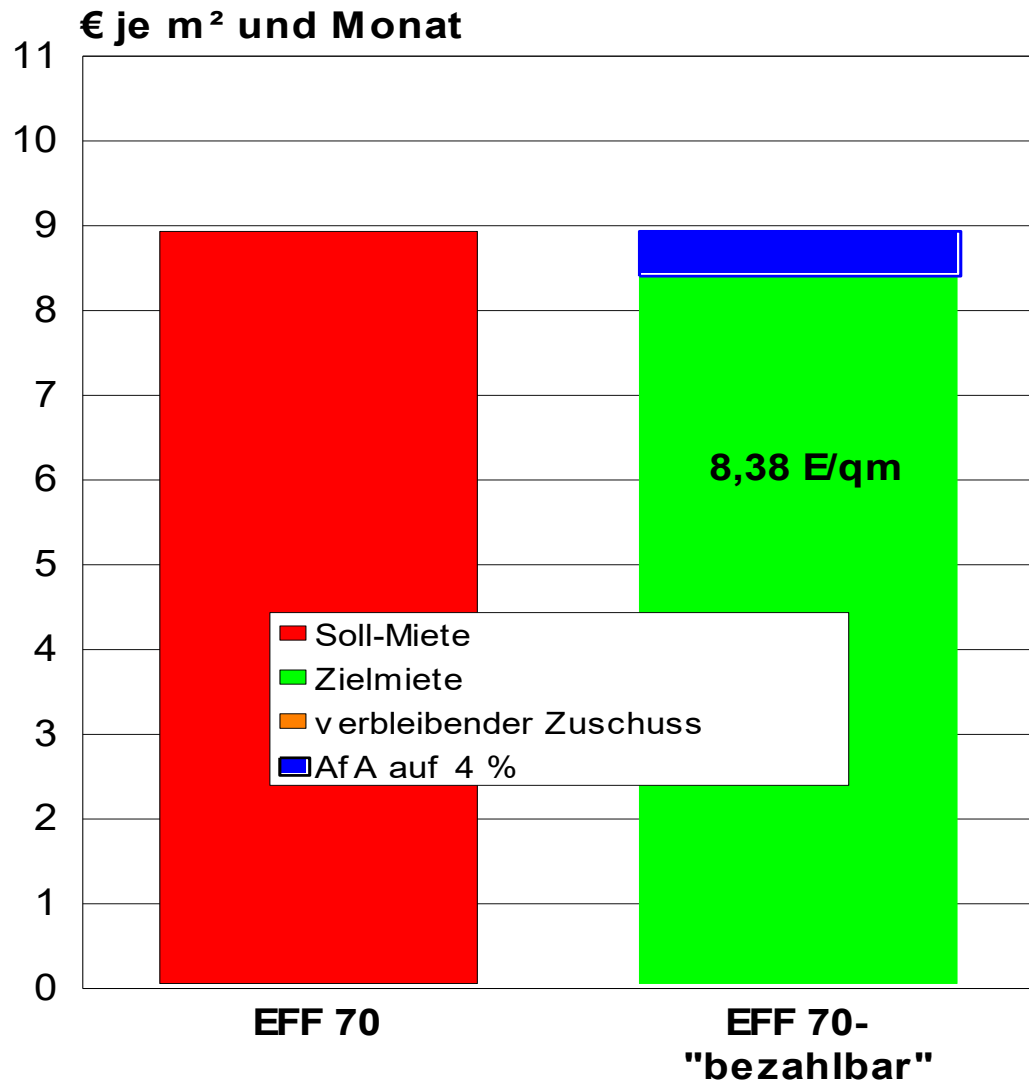
	GEG	EFF 70	EFF 55	EFF 40
Herstellkosten (€/m ²)	2.741	2.802	2.904	3.028
zzgl. Grundstückskosten (€/m ² -Wohnfläche) ¹⁾	420	420	420	420
notwendige Kaltmiete (€/m ² *Monat)	8,79	8,91	9,26	9,65
Kosten für Energieeffizienztechnik (€/m ² *Monat)	0	0	0,5	1,0
soll-Miete (€/m ² *Monat)	8,79	8,91	9,76	10,65
Zielmiete (€/m ² *Monat)	8,5	8,5	8,5	8,5
Differenz soll-Miete - Zielmiete (€/m ² *Monat)	0,29	0,41	1,26	2,15
Subventionsbedarf (€/m ²)	83	117	356	607
bei 60 m ² insgesamt (€ je Wohnung)	4.980	7.002	21.336	36.396
insgesamt bei 60.000 Wohnungen in Mrd. €	0,5	0,7	2,1	3,6

1) 700 € je m²-Grundstück und 0,6 m² Grundstück je m²-Wohnfläche

2) Finanzierung über 30 Jahre (Volltilgung) zu 1,4 % Zins

Bei 60.000 Neubauwohnungen im bezahlbaren Wohnungsbau mit einer Zielmiete von 8,5 € je m² errechnet sich für Investoren mit einem Steuersatz von 30% ein Subventionsbedarf (hier als verlorener Zuschuss berechnet) von 0,5 Mrd. € (wenn die Wohnungen als Haus nach GEG ausgeführt werden) bis 3,6 Mrd. € (Ausführung als Effizienzhaus 40).

Möglichkeiten zur Finanzierung der Differenz zwischen Soll-Miete und Zielmiete im bezahlbaren Mietwohnungsneubau bei einem Investor mit einem Steuersatz von 30%



Bewertung der aktuellen Situation und Ausblick auf die kommenden Jahre

Die Ziele der Bundesregierung im Wohnungsbau sind ausdrücklich zu unterstützen. Mehr Auswahl für Mieter und Käufer wird insbesondere über mehr neue sozialgebundene und bezahlbare Wohnungen möglich. Auch dadurch werden noch vorhandene Mieterhöhungsspielräume beschnitten.

Die Schaffung von 400.000 Wohnungen je Jahr wird aber nur über eine deutliche Ausweitung der Maßnahmen im Gebäudebestand möglich sein.

In der Umnutzung bisher gewerblich genutzter Flächen, vor allem Büroflächen, liegen große Chancen zur Schaffung von Wohnungen mit gegenüber dem Neubau deutlich geringerem Aufwand an Kapital und Personal.

Trotzdem werden temporär auch Arbeitskräfte aus dem Modernisierungsbereich für die Schaffung neuer Wohnungen durch Umbau eingesetzt werden müssen.

Wenn der Baubedarf nach dem Defizitabbau bei einer Nettozuwanderung von 325.000 Personen je Jahr absinkt, kann sich die Bauwirtschaft umso stärker insbesondere der energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes widmen.

Bewertung der aktuellen Situation und Ausblick auf die kommenden Jahre

Das Ziel des Neubaus von 100.000 Sozialwohnungen erfordert die Umlenkung von Kapazitäten und damit eine auskömmliche Förderung des sozialen Wohnungsbaus. Dazu sollte ein Stufen- oder Masterplan zur Erreichung aller quantitativen und qualitativen Ziele für den sozialen Wohnungsbau kurzfristig aufgestellt werden.

Weiterhin muss das Segment des bezahlbaren Wohnens mit einer Zielmiete von 8,5 € je m²-Wohnfläche im Neubau gestärkt werden. Hier bedarf es einer gezielten Förderung, die als Gegenleistung eine langfristig abgesenkte Miete einfordern muss.

Das in einem Sozialstaat mit über 15 Millionen arme Menschen nur 1,1 Millionen Sozialwohnungen (2,6% des Wohnungsbestandes) vorhanden sind und nur 0,62 Millionen Haushalte (1,5% der privaten Haushalte) Wohngeld bezogen haben, zeigt die Notwendigkeit eines Ausbaus des sozialen Wohnens.

Die Weiterentwicklung des inklusiven Wohnens wurde in den vergangenen Jahren vernachlässigt. Hier müssen dringend neue Akzente gesetzt werden. Das Vorhalten von Kontingenten aus dem Sozialwohnungsneubau für benachteiligte Gruppen ist geboten.