

Pressemitteilung

Frühjahrgutachten der Immobilienweisen: Rekord-Einbrüche beim Wohnungsbau/Miserable Rahmenbedingungen lähmen Entwicklung/ ZIA warnt: „Nicht sehenden Auges auf ein soziales Debakel zusteuern.“

- ZIA übergibt Frühjahrgutachten der Immobilienweisen an Bundesbauministerin Geywitz
- Dramatischer Einbruch bei Wohn-Fertigstellungen absehbar
- Bis 2025 fehlen 720.000 Wohnungen, bis 2027 sind es 830.000
- Höchststand der Stornierungswelle beim Wohnungsbau: 20,7 Prozent der Unternehmen stoppten Projekte
- Immobilienwirtschaft durch Kosten und Auflagen „geknebelt“
- ZIA: „Wer in dieser Lage Wohnraum baut, geht bankrott – 37 Prozent staatlich bedingter Abgaben auf Wohnen sind nicht mehr zu stemmen. Wir sind Europameister bei der Staatsquote und haben bei der Konjunktur die rote Laterne“.
- Prof. Feld: „Förderprogramme können zusätzliche Investitionsanreize setzen.“
- Bei Wirtschaftsimmobilen 2023 Rückgang der Transaktionen um etwa 56 Prozent gegenüber 2022
- Mit Belegung an den Investmentmärkten zu rechnen, Preisanpassungen weitgehend abgeschlossen

Berlin, 20.2.2024 – ZIA-Präsident Dr. Andreas Mattner hat das Frühjahrgutachten der Immobilienweisen heute vorgestellt und an Bundesbauministerin Klara Geywitz übergeben. Das Kompendium belegt unsichere Aussichten für Teile der Branche und finstere Perspektiven für alle, die in Deutschland Wohnraum schaffen wollen oder verzweifelt eine Wohnung suchen. „Die Analyse der Experten ist nicht nur ein Wake-up call, sondern in einigen Punkten ein regelrechter Sirenen-Alarm“, kommentiert ZIA-Präsident Dr. Andreas Mattner die Ergebnisse. „Eine Schwarze Null bei Wohnungsneuentwicklungen würde man erst bei einer Durchschnittsmiete von 21 Euro erzielen, das ist nicht möglich. Wer also baut, geht bankrott.“

Prof. Dr. Dr. h.c. Lars P. Feld beschreibt das Grundproblem so: „Aufgrund erhöhter Baukosten und Finanzierungsschwierigkeiten, ausgelöst durch das höhere Zinsniveau, sind viele Bauvorhaben nicht mehr rentabel und werden zurückgezogen.“ Prof. Feld analysiert im Gutachten die gesamtwirtschaftliche Lage. Seine Einschätzung: Die Stornierungswelle könne sich „weiter fortsetzen, da die Rahmenbedingungen für Bauinvestitionen vorerst ungünstig bleiben dürften“.

Das Frühjahrgutachten belegt, dass trotz geopolitischer Risiken und wirtschaftspolitischer Unsicherheit eine gesamtwirtschaftliche Aufhellung möglich ist und

die Immobilienwirtschaft daran teilhaben kann. „Das muss unbedingt gelingen. Denn die Branche legt buchstäblich Fundamente für ökonomische Stärke und gesellschaftlichen Zusammenhalt. Und der braucht zwingend Stabilität“, sagt Mattner. „Im Jahr 2024 mehr denn je.“ Nach ZIA-Berechnungen werden in diesem Jahr 600.000 Wohnungen fehlen, in 2027 dann sogar 830.000 (siehe Abbildung 1).

Prof. Feld schreibt im Gutachten, besonders bei der energetischen Sanierung können Förderprogramme „zusätzliche Investitionsanreize setzen und dem Rückgang der Investitionstätigkeit entgegensteuern“. Behrtere Schritte seien erforderlich, um einen stärkeren Anreiz für Investitionen durch geringere Regulierungskosten zu schaffen. Feld: „Es ist die schiere Vielheit von regulatorischen Einzelmaßnahmen, die den deutschen Gulliver lähmt.“

Wichtige Hebel aus Sicht des ZIA:

- Der Bund stellt für das **Programm klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment** (KNN) eine Milliarde Euro in diesem Jahr bereit. Diesen Vorstoß der Bundesbauministerin begrüßt der ZIA sehr, dringt jedoch auf einen größeren Schritt: Ein **KfW-Programm**, das die Marktzinsen auf zwei Prozent reduziert, brächte bei einer Fördersumme von drei Milliarden Euro 100.000 zusätzliche Wohnungen. Neun Milliarden Euro vom Staat brächten mit 300.000 Extra-Wohnungen die wichtige Wende für den Wohnungsmarkt. Nach ZIA-Berechnungen kostet das Programm in zehn Jahren für 100.000 Wohnungen zunächst insgesamt drei Milliarden Euro. Es kämen aber 3,3 Milliarden Euro durch Umsatzsteuer und eine Milliarde durch ersparte Transferkosten für Arbeitslosigkeit wieder rein. Und in der Zeit gäbe es zudem knapp eine Milliarde Euro an Grundsteuern.
- Ein temporärer Verzicht auf die Grunderwerbsteuer oder kommunale Abschöpfungen beim Wohnungsbau wären „der Superturbo“ (Mattner) – für den Wohnungsbau und die Ökonomie insgesamt. Denn Einnahme-Zuwächse über die Umsatzsteuer auf Bauleistungen und die Grundsteuer würden die Ausgaben mehr als ausgleichen (siehe Abbildung 4). Und: Der drohende Abbau von Arbeitsplätzen bei Jobverlusten in der Bauwirtschaft würde den Staat über Transferkosten erheblich belasten (siehe Abbildung 5).
- Die von Bundesregierung und Bundestag gewünschten steuerlichen Anreize über die degressive AfA sind unverzichtbar. Sie darf im Wachstumschancengesetz nicht mit anderen sachfremden Fragen verknüpft werden.

Mattner: „Es könnte so einfach sein, Mieten von aktuell 15 Euro lägen bei einer auf 22 Prozent reduzierten „Staatsquote“ – statt 37 Prozent – bei lediglich 12,80 Euro. Vor der wichtigen Sitzung des Vermittlungsausschusses am morgigen Mittwoch zum Wachstumschancengesetz, und damit zur degressiven AfA, will ich es noch einmal ganz klar sagen: Die Lage ist zu ernst für politische Spielchen.“ Es brauche die steuerlichen

Anreize für die Immobilienwirtschaft, wie sie im Wachstumschancengesetz vorgesehen sind. „Diese Frage mit Entlastungen beim Agrardiesel zu verknüpfen, ist unangebracht.“

Dass Bund und Länder sich auf einen Beschleunigungs-Pakt für Planungs- und Genehmigungsprozesse verständigt haben, ist aus ZIA-Sicht ein Lichtblick.

Das vollständige Frühjahrgutachten 2024 sowie die Zusammenfassung finden Sie unter www.fruehjahrgutachten.de. Direktlinks:

- Komplettfassung: https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2024/02/fruehjahrgutachten_2024.pdf
- Kurzfassung: <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2024/02/Fruehjahrgutachten-2024-kurz.pdf>
- Kurzfassung (engl.): <https://zia-deutschland.de/wp-content/uploads/2024/02/Fruehjahrgutachten-2024-kurz-EN.pdf>

Schlaglichter aus dem Frühjahrgutachten:

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung: Prof. Dr. Dr. h.c. Lars P. Feld

(Professor für Volkswirtschaftslehre an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, Direktor des Walter Eucken Instituts): Bei einer weiterhin restriktiv ausgelegten Geldpolitik der EZB dürfte es im laufenden Jahr nur allmählich zu einer gesamtwirtschaftlichen Aufhellung kommen, erwartet Prof. Feld. Aufgrund erhöhter Baukosten und Finanzierungsschwierigkeiten durch das gestiegene Zinsniveau sind viele Bauvorhaben nicht mehr rentabel; viele werden zurückgezogen. Die Entwicklung der Auftragseingänge beim Wohnungsbau ist aus Sicht Felds „alarmierend“. Der Experte betont: „Hier spiegelt sich die Investitionszurückhaltung der privaten Haushalte und Unternehmen wider, die wegen gestiegener Baukosten und ungünstigerer Finanzierungsbedingungen im Jahr 2023 weniger Bauaufträge erteilten.“ Die weiteren Aussichten? „Die Analysen der wirtschaftlichen Lage, der voraussichtlichen wirtschaftlichen Entwicklung und der dadurch vorgezeichneten Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft deuten auf ein weiteres schwieriges Jahr für die Branche hin. ‚Survive ‘til 25‘ gilt vielerorts als Schlagwort für die im Jahr 2024 bevorstehende Entwicklung. „Das Augenmerk der Wirtschaftspolitik sollte laut Feld auf einer Verbesserung struktureller Rahmenbedingungen für die Immobilienwirtschaft liegen, um Investitionen anzuregen. Dabei geht es „vor allem um angebotspolitische Maßnahmen, die zugleich bei knappen öffentlichen Mitteln umsetzbar sein müssen“. Zwei

Ansatzpunkte bieten sich für politische Korrekturen an: die Steuerbelastung sowie Belastungen durch Regulierungen. Aus Sicht Felds sind die Länder das „steuerpolitische Sorgenkind“. Der Bund solle deshalb seine Beschleunigungsmöglichkeiten, etwa die Reform des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung, optimal nutzen. Um den Strukturwandel hin zur Klimaneutralität voranzubringen, spielt zudem die energetische Sanierung von Wohnungen eine entscheidende Rolle.

Wohnimmobilien: Prof. Harald Simons (empirica)

„Das Wachstum der Wohnungsnachfrage hat sich mit Ende der Flucht-Zuwanderung aus der Ukraine stark abgeschwächt. Dennoch befindet sich Wohnungsneubau in einer tiefen Krise, wobei die Krise tiefer ist, als die Zahlen zu Baufertigstellungen und Baugenehmigungen bislang zeigen“, resümiert Prof. Harald Simons. Mit dem Anstieg der Zinsen im zweiten Quartal 2022 seien fast schlagartig alle Wohnungsbauprojekte unwirtschaftlich geworden. Die Folge: praktisch ein Stopp des Wohnungsbaus, dessen Dramatik sich aktuell nur ansatzweise in den amtlichen Daten zum Wohnungsbau widerspiegelt. Simons: „Die heutigen Parameter von Baukosten, Baulandpreisen, Mieten und Zinsen passen nicht zueinander.“ Bei den aktuellen Zinsen bedeute dies, „dass entweder die Mieten steigen oder die Bau- und Bodenkosten sinken müssen“. Auch eine Subventionierung des Wohnungsbaus könne zur Senkung der Kostenmiete beitragen.

Weitere Chance, die Lage zu verbessern: „Mit seriellem und modularem Bauen dürften merkliche Einsparungen möglich sein“, analysiert Simons.

Die Baugenehmigungen sind 2023 das zweite Jahr in Folge auf vermutlich knapp 270.000 Wohnungen gefallen. Im Vergleich zum Jahr 2021, dem Höhepunkt des vorigen Bauzyklus, entspricht dies einem Rückgang von 30 Prozent. Das Neugeschäftsvolumen für Wohnungsbaukredite hat sich sogar halbiert. In diesem Jahr ist aus Sicht des empirica-Experten mit einem weiteren Rückgang der Genehmigungen zu rechnen.

Büro und weitere Wirtschaftsimmobilien: Sven Carstensen (bulwiengesa)

„Das Investmentjahr 2023 lässt die Zäsur auf den Immobilienmärkten deutlich erkennen“, fasst Sven Carstensen zusammen. Zum Jahresende liegt das Transaktionsvolumen bei den Wirtschaftsimmobilien bei nur knapp 23 Milliarden Euro und damit in etwa auf dem

Niveau von 2011. Im Vergleich zum Vorjahr (51,8 Milliarden Euro) ist ein Rückgang von etwa 56 Prozent zu verbuchen.

Mit Belebung an den Investmentmärkten zu rechnen

„Aus unserer Perspektive sind die notwendigen Preisanpassungen aufgrund des veränderten Kapitalmarktumfeldes zum Jahresende 2023 weitgehend abgeschlossen. Für 2024 erwarten wir nur noch geringe Renditeanstiege“, kommentiert Carstensen die Lage. Aufgrund der Stabilisierung der Marktrahmenparameter ist in diesem Jahr mit einer, „wenn auch langsamen, Belebung an den Investmentmärkten zu rechnen“.

Büro

Die deutschen Büromärkte bewegen sich weiterhin in einem schwierigen Marktumfeld. Mit einem Rückgang von rund 74 Prozent ist das Transaktionsvolumen bei Büros am deutlichsten eingebrochen. „Die Verbreitung von Remote Work hat in den letzten Jahren erheblich zugenommen, wodurch die Notwendigkeit traditioneller Büroflächen in gewohntem Umfang in Frage gestellt wird“, schreibt Carstensen. Er warnt zugleich vor voreiligen Schlüssen: Die Auswirkungen der Flexibilisierung der Arbeitsorganisation auf die künftige Büroflächen-Nachfrage seien „komplex und regional von der Branchenstruktur abhängig“. Demgegenüber deutet der Trend zu nachhaltigen und modernen Büroflächen sowie eine zunehmend team- und kollaborationsfreundlichere Raumgestaltung auf eine stabile bis steigende Büroflächennachfrage.

„Ausgehend von den konkreten Projektpipelines der A- und B-Städte sind kurzfristig erneut sehr hohe Fertigstellungszahlen zu erwarten“, so Carstensen. Bauträger und Projektentwickler befänden sich aber weiter im „Krisenmodus“. Mittelfristig sei von einem spürbaren Rückgang der Neubauleistung auszugehen, „was sich stabilisierend auf die Leerstands-Situation auswirken wird“.

Die Erwartungen für die künftige Entwicklung? „Der Trend zu gut positionierten Lagen und Objekten, in Verbindung mit den weiterhin hohen Baukosten und zunehmenden ESG-Anforderungen, wird das Mietpreiswachstum im Spitzensegment weiter antreiben“, heißt es im Gutachten. Für Lagen und Objekte ohne entsprechende Qualitäten wird die Vermarktung deutlich schwieriger, was erhöhte Leerstands-Risiken und deutliche Abschläge auf das erzielbare Mietniveau mit sich bringt.“

Unternehmensimmobilien

Geht es um die Nachfrage, dann ist die Entwicklung der Unternehmensimmobilien weiterhin vergleichsweise gut. Moderne Bestandsflächen bleiben aber knapp und Neubauflächen werden aufgrund steigender Baukosten und höherer Ausstattungsqualität teurer. „Die Performance der Unternehmensimmobilien hängt vergleichsweise stark von der gesamtkonjunkturellen Lage ab“, resümiert Carstensen.

Logistikimmobilien

„Eine bevorzugte Strategie zur Erhöhung der Resilienz der Lieferketten ist die Aufstockung von Lagerbeständen“, schreibt Carstensen, „davon profitieren Logistikimmobilien“.

Ein bedeutender Einfluss aus dem Bereich der Automobilindustrie wird durch die bevorstehenden Umstrukturierungen durch die Umstellung auf Elektromobilität erwartet. „Die Werke der Automobilhersteller in Deutschland werden größtenteils bestehen bleiben, allerdings werden sich die Zulieferunternehmen aufgrund der deutlich unterschiedlichen Komponentenanforderungen neu ausrichten müssen“, glaubt der bulwiengesellschaft-Experte. Die Lagerung von Batterien für Elektrofahrzeuge werde hier zu einer der großen Herausforderungen für die Logistikbranche.

Carstensen sieht Anlass zu Optimismus: „Ein anziehendes Transaktionsgeschäft zum Jahresende sowie die Aussicht auf das Erreichen des Zinsgipfels lassen ein positives Stimmungsbild für das kommende Jahr zeichnen.“

Hotelimmobilien

Der Befund: Die touristische Nachfrage steigt wieder, die Betriebskosten steigen aber ebenso, und die Personalnot hält an. „Der Hotelimmobilienmarkt verändert sein Profil zu Lasten der unprofilierten Mitte und kapitalschwacher, meist familiengeführter Unternehmen und zu Gunsten profilscharfer, nachhaltiger Konzepte.“ Carstensen weiter: „Der Hotelimmobilienmarkt wird auch zunehmend von Serviced Apartments geprägt, die stark wohnwirtschaftlichen Konzepten ähneln.“ Kennzeichnend seien größere, zur Selbstversorgung ausgestattete Apartments, die sich unter anderem an Personen wenden, die in der Regel von Sharing-Anbietern umworben werden und die für mehrere Tage und Wochen eine Unterkunft suchen.

Einzelhandelsimmobilien: Michael Gerling (EHI Retail Institute)

Michael Gerling berichtet von einer gespaltenen Lage: „Während der Blick auf die Umsätze ein eher positives Bild von der Lage des Einzelhandels gibt, offenbaren sich dramatische Veränderungen bei den Margen und Kosten.“ Deutliche Veränderungen der Nachfrage zeigen sich nach Einschätzung des Experten in einem zunehmenden Verkauf von preiswerteren Eigenmarken und in einem starken Zuwachs des Aktionsgeschäftes. „Dennoch gibt es auch beim Blick in das Jahr 2024 Anlass zu verhaltenem Optimismus in der Handelsbranche“, blickt Gerling in die Zukunft. „Der Rückgang der Inflation wird sich wohl fortsetzen und in Kombination mit deutlich gestiegenen Löhnen werden sich die Reallöhne deutlich positiv entwickeln. Das dürfte am Ende auch die Konsumstimmung und die Umsätze im Einzelhandel begünstigen.“

Nach jahrelangem Rückgang nahmen die Insolvenzen aber auch im Handel, mit einem Plus von 26 Prozent, im Vergleich zum Vorjahr zu.

Die Schließung eines innerstädtischen Warenhauses war für viele Städte lange eine eher theoretische Möglichkeit, in den letzten Jahren wurde sie vielerorts Realität. „Es stellt sich die komplexe Frage der Nachnutzung dieser zentral gelegenen, großflächigen Handelsimmobilien“, schreibt Gerling. „Wenngleich Mixed-Use-Konzepte für die Städte anspruchsvoll in der Planung und Umsetzung sind, sind genau diese Konzepte oft im Hinblick auf langfristige positive Impulse für lebendige Innenstädte als besonders erfolgversprechend anzusehen.“

Gesundheits- und Sozialimmobilien, Innenstadtentwicklung: Carolin Wandzik (GOS)

Für die weiterhin angespannte Versorgungslage auf dem Pflegemarkt ist wegen der fortschreitenden Alterung der Gesellschaft offenbar auch künftig keine Entlastung zu erwarten. Carolin Wandzik, Autorin des Kapitels „Gesundheits- und Sozialimmobilien“, sieht an mehreren Punkten eindeutig Handlungsbedarf: „Neben der bundesweit erforderlichen energetischen Modernisierung und qualitativen Anpassung der Bestandspflegeheime ist vielerorts auch der Neubau klassischer Pflegeheime unabdingbar, um den Bedarf zu decken.“ Besonders stark betroffen seien die westdeutschen Flächenländer sowie die Stadtstaaten. Zudem, so Wandzik, sei

bundesweit ein starker Ausbau barrierefreier Wohneinheiten und der ambulanten Pflege erforderlich.

Nur: Der Bau neuer Pflegeheime in Deutschland stagniert seit Jahren und wird mit diesem „Tempo“ nicht genug Angebote liefern, um die rasant steigende Zahl an Pflegebedürftigen in den kommenden Jahrzehnten aufnehmen zu können. „Die Versorgungslücke im Pflegebereich wird sich auch im Segment der barriere reduzierten Wohnungen weiter vergrößern“, befürchtet die Expertin.

Innenstadtentwicklung:

„Die Herausforderungen zur Transformation unserer Innenstädte halten an, da sich die finanziellen Rahmenbedingungen für die Umbauprozesse weiter verschärft haben“, betont Carolin Wandzik. Das Ziel, einen neuen, vielfältigeren Nutzungsmix in den Zentren zu etablieren, sei klar – einzelne Sofortmaßnahmen reichen da nicht aus, um die unter Druck geratenen Innenstädte nachhaltig zu beleben und krisenresilienter zu machen. „Vielmehr geht es darum, neben den konzeptionellen, strukturellen und baulichen Defiziten auch die Zusammenarbeit aller Innenstadtakteure, der Bewohnerschaft und Nutzer zu optimieren – Option einer Änderung des Rechtsrahmens inklusive“, so die Expertin. Dies erweise sich vier Jahre nach Ausbruch der Pandemie als langwierige Aufgabe. „Innenstadtentwicklung ist ein Dauerprojekt für Politik und Wirtschaft, das die ständige Anpassung der Rahmenbedingungen notwendig macht“, sagt Wandzik. Es habe sich gezeigt, „dass derart komplexe Aufgaben wie die Transformation der Innenstädte mit einer Vielzahl an beteiligten Akteursgruppen, die häufig unterschiedliche Interessen verfolgen, kein Selbstläufer sind“.

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 33 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene mit Präsenz in Brüssel, Wien und Zürich – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

Kontakt

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Tel.: 030/20 21 585 17

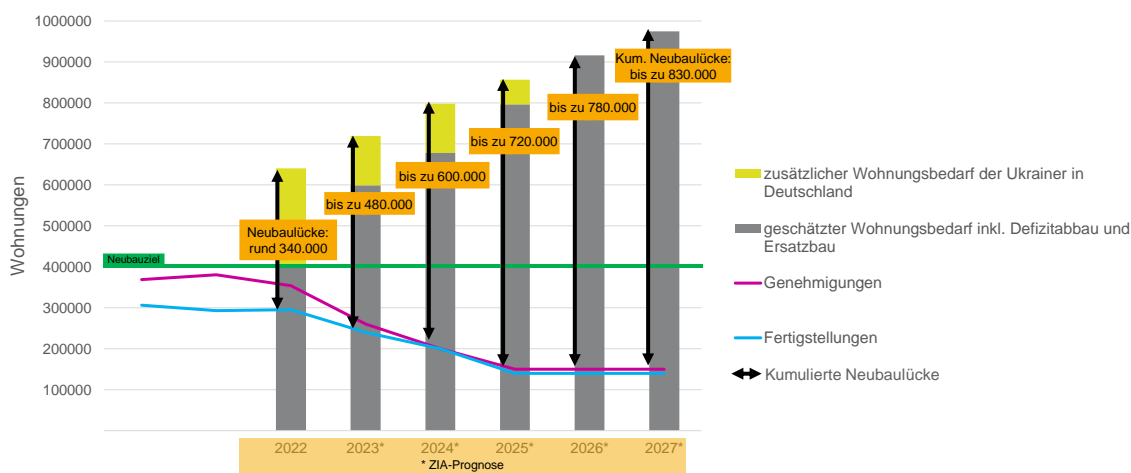
E-Mail: presse@zia-deutschland.de Internet: www.zia-deutschland.de

Pressekonferenz zur Vorstellung des Frühjahrsgutachtens 2024

Begleitfolien

Berlin, 20. Februar 2024

Abb. 1: Entwicklung des Wohnungsmangels

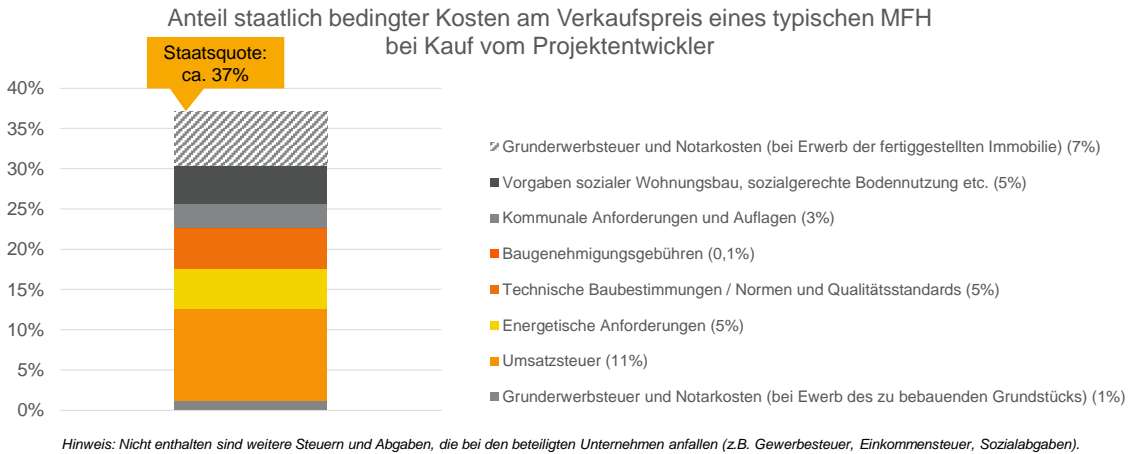


2

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

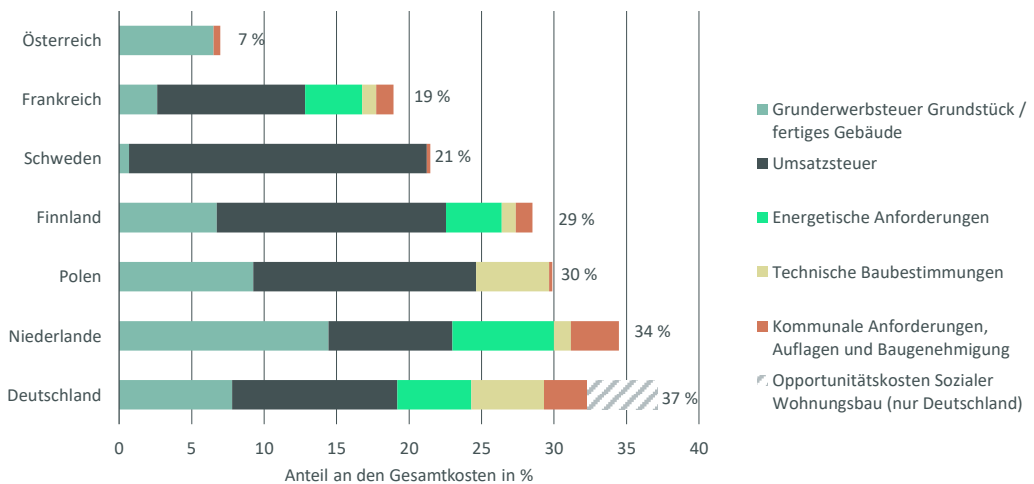
Abb. 2: Staatlich bedingte Kosten beim Wohnungsbau



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



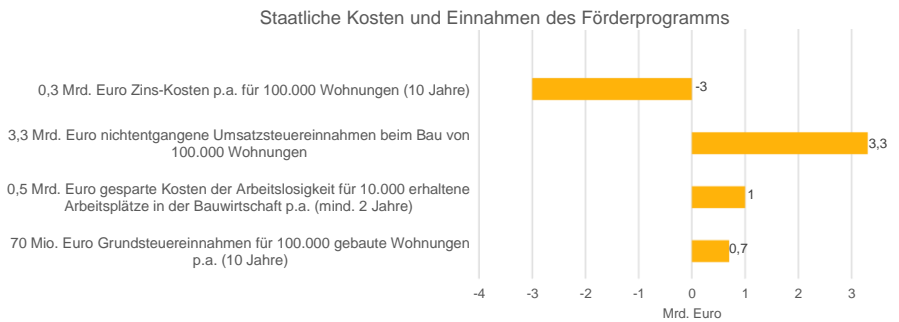
4 Hinweis: Die Grafik zeigt, wie hoch die staatlich bedingten Kosten an den Gestehungskosten eines typischen MFH im internationalen Vergleich sind. Da die Vorgaben an den sozialen Wohnungsbau (etwa Quotenforderungen jenseits des Drittelmixes oder Quadratmeterabgaben etc.) schwer vergleichbar sind, wurde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

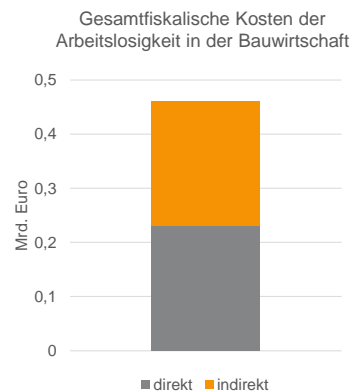
Hinweis: Die Grafik zeigt die staatlichen Kosten und Einnahmen, die im Rahmen des vorgeschlagenen Zins-Förderprogramm anfallen. Den Gesamtkosten von 3 Mrd. Euro (für 100.000 Wohnungen und 10 Jahre) stehen Einnahmen und ersparte Ausgaben in Höhe von 4,7 Mrd. Euro entgegen. Das Programm finanziert sich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

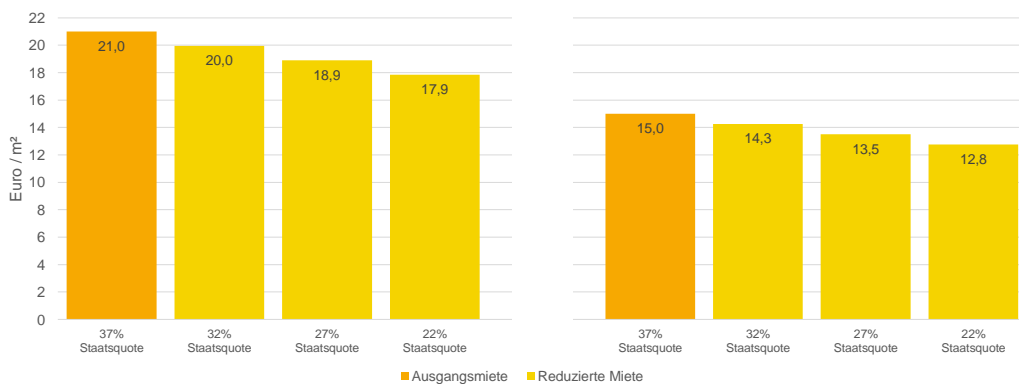
- 26 % aller Unternehmen (2021)
- 10 % aller sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten (2022)
- 19 % der gesamten Bruttowertschöpfung (2022)
- 1,8 Billionen Euro Bestand an Krediten für den Bau von Wohnungen und für gewerbliche Immobilien (2022) – 46 % des deutschen BIP
- 143 Mrd. Euro Anlagevermögen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