

DREES &
SOMMER

HEUKING

WAS BEDEUTET DIE BUNDESTAGSWAHL
FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT –
WO LIEGEN DIE GROßEN HANDLUNGSFELDER?

UPDATE DUE DILIGENCE

25.02.2025

BUNDESTAGSWAHL
SPEZIAL

Mit freundlicher Unterstützung von:



IMMOEBS

IWS



RICS

DIE PESTEL-STUDIE „BAUEN UND WOHNEN IN DEUTSCHLAND SOZIAL NEU JUSTIEREN“

Die Studie bietet eine umfassende Analyse der aktuellen Wohnungsmarktsituation in Deutschland und gibt Empfehlungen zur Verbesserung der sozialen Wohnungsbaupolitik.

Ziele und Ausgangslage:

- unverfälschter Blick auf die Wohnungsmarktsituation
- Überblick über die Förderpolitik der letzten Jahre und deren Ergebnisse
- Regelstandard für kostengünstiges Bauen, entwickelt von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE Kiel), wird vorgestellt

Wohnungsmarktsituation und Defizite:

- Einwohnerzahl wurde von Zensus unterschätzt, so entstand ein Defizit von ca. 550.000 Wohnungen
- bezahlbare Wohnungen sind knapp
- Wohnungsdefizite werden in den kommenden Jahren aufgrund der Alterung der Bevölkerung und der Zuwanderung weiter zunehmen

Wohnungsbauförderung und sozialer Wohnungsbau:

- Die Mittel für den sozialen Wohnungsbau müssen weiter erhöht werden, um das Ziel von 2 Millionen Sozialwohnungen bis 2030 zu erreichen
- Ein neuer Regelstandard, "Erleichtertes Bauen", soll die Baukosten um etwa ein Drittel senken und somit mehr Spielraum für die Förderung von Wohnungen schaffen

DIE PESTEL-STUDIE „BAUEN UND WOHNEN IN DEUTSCHLAND SOZIAL NEU JUSTIEREN“

Drei wichtigste Themen für die politische Ebene:

1. Erhöhung der Wohnungsbauförderung:

- Die Mittel für den sozialen Wohnungsbau müssen weiter erhöht werden, um das Ziel von 2 Millionen Sozialwohnungen bis 2030 zu erreichen
- Es wird empfohlen, ein breitenwirksames Förderprogramm für den Neubau von Wohnungen aufzulegen, um die Bautätigkeit zu stabilisieren und die Defizite abzubauen

2. Implementierung des Regelstandards "Erleichtertes Bauen":

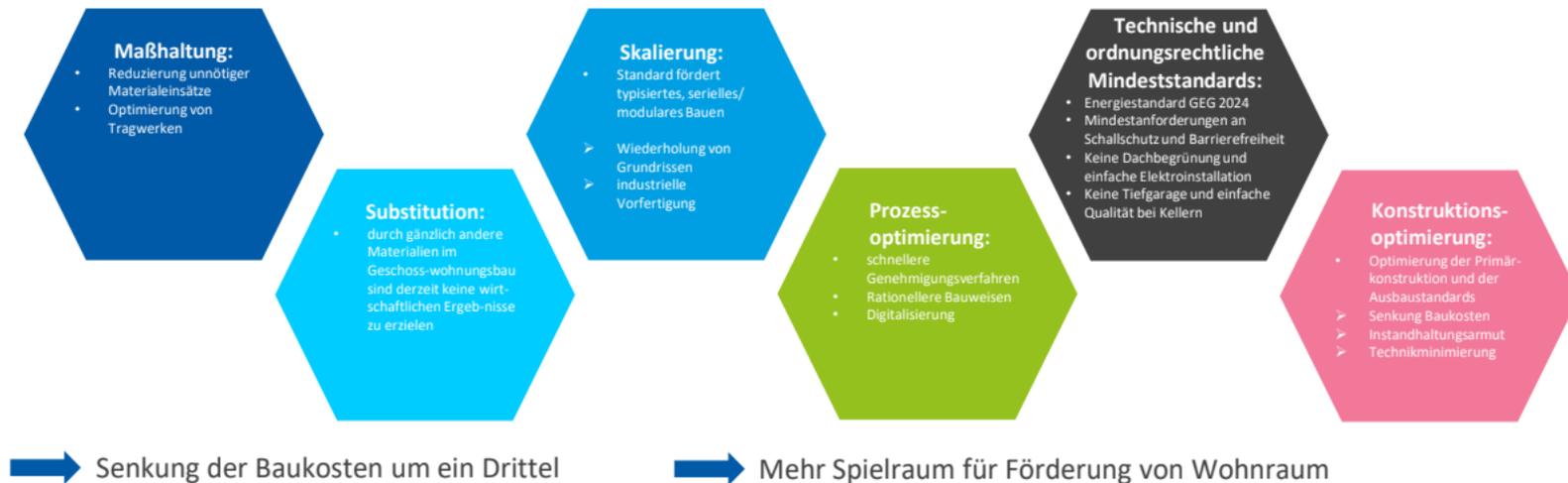
- Der neue Regelstandard soll bundesweit etabliert werden, um die Baukosten zu senken und die Effizienz im Wohnungsbau zu steigern
- Dies würde es ermöglichen, mit den vorhandenen Mitteln mehr Wohnungen zu fördern und den Sozialwohnungsbestand zu erhöhen

3. Förderung des eigenständigen Wohnens für Menschen mit Behinderungen:

- Die Studie betont die Notwendigkeit, den Ausbau des eigenständigen Wohnens für Menschen mit Behinderungen voranzutreiben
- Es wird vorgeschlagen, eine Quote für neu geschaffene Sozialwohnungen festzulegen, um inklusives Wohnen zu fördern und die Mittel der Eingliederungshilfe zu erhöhen

DIE PESTEL-STUDIE „BAUEN UND WOHNEN IN DEUTSCHLAND SOZIAL NEU JUSTIEREN“

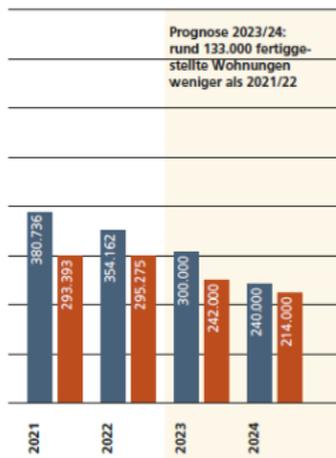
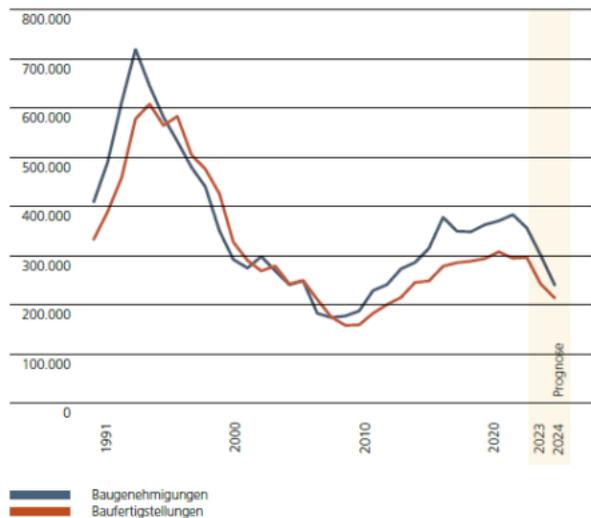
Baukosten durch verschiedene Maßnahmen wirksam **senken**, ohne dabei die Qualität und Sicherheit der Gebäude zu beeinträchtigen.



DIE Prognose Bautätigkeit 2023/2024

Prognose Bautätigkeit 2023/2024:
Deutlicher Einbruch erwartet

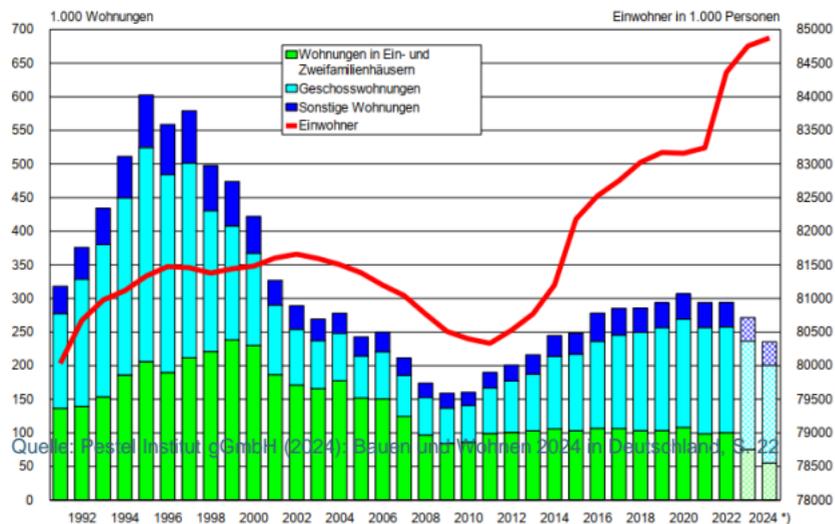
Wohnungen **Bautätigkeit**



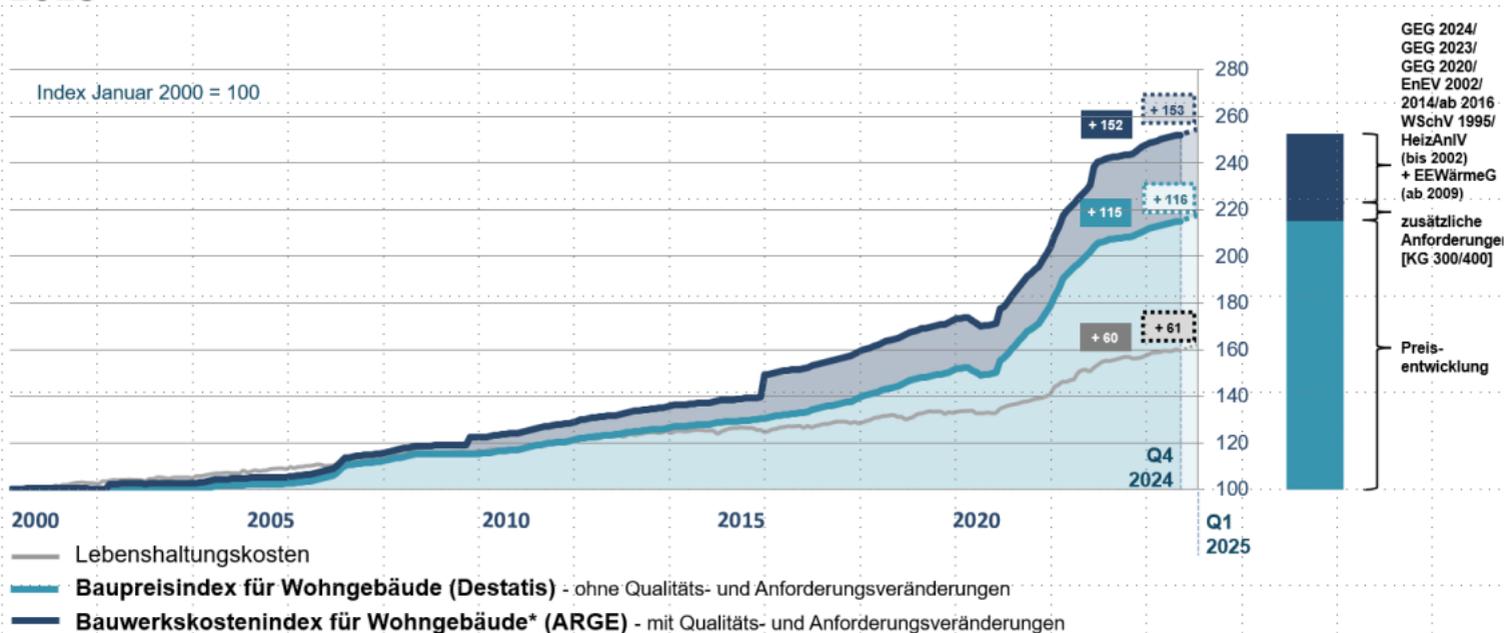
Quelle: Statistisches Bundesamt Bautätigkeitsstatistik
bis Oktober 2022, eigene Schätzung, 2022- 2024

Herausforderung Wohnungsbau und Bevölkerungsentwicklung in Deutschland

Abbildung 15: Wohnungsbau und Bevölkerungsentwicklung in Deutschland von 1991 bis 2022 und die Erwartungen für 2023 und 2024



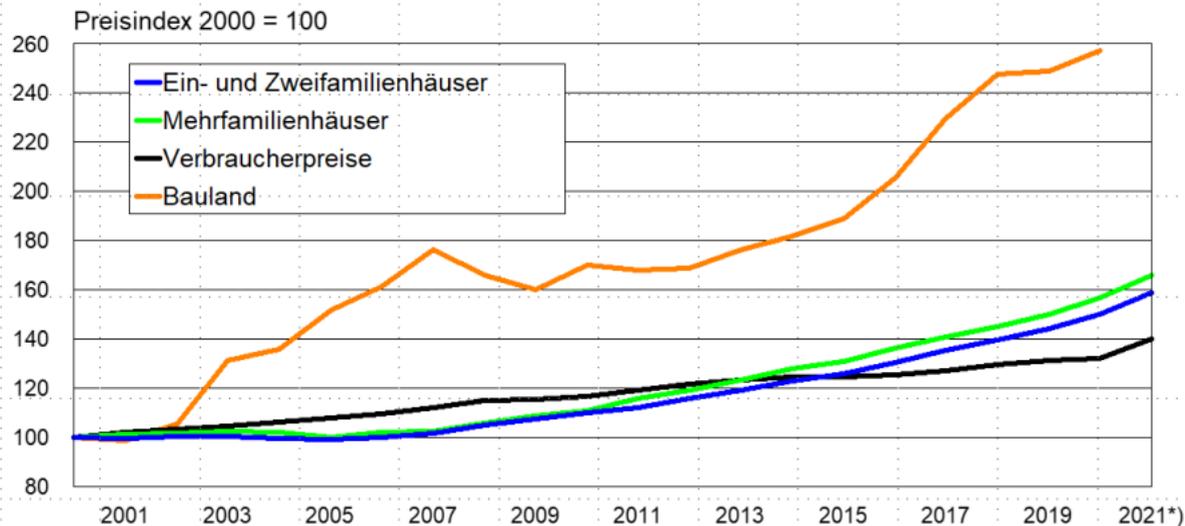
Kostenentwicklung-Bauwerkskosten 2000 bis 4. Quartal 2024 + Prognose 1. Quartal 2025



Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV und Erhebungen im öffentlichen Auftrag und in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft

* Bezug: (Median-)Typengebäude^{MFH}

Preisentwicklung im Wohnungsbau und für Bauland im Vergleich zur Entwicklung der Verbraucherpreise



*) Quellen: Pestel 2023 auf Basis Statistisches Bundesamt; Verbraucherpreisindex bis November 2021; Preise im Wohnungsbau anhand der Entwicklung der „Veranschlagten Kosten des Bauwerkes“ bei den Baugenehmigungen Januar bis September 2021 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum