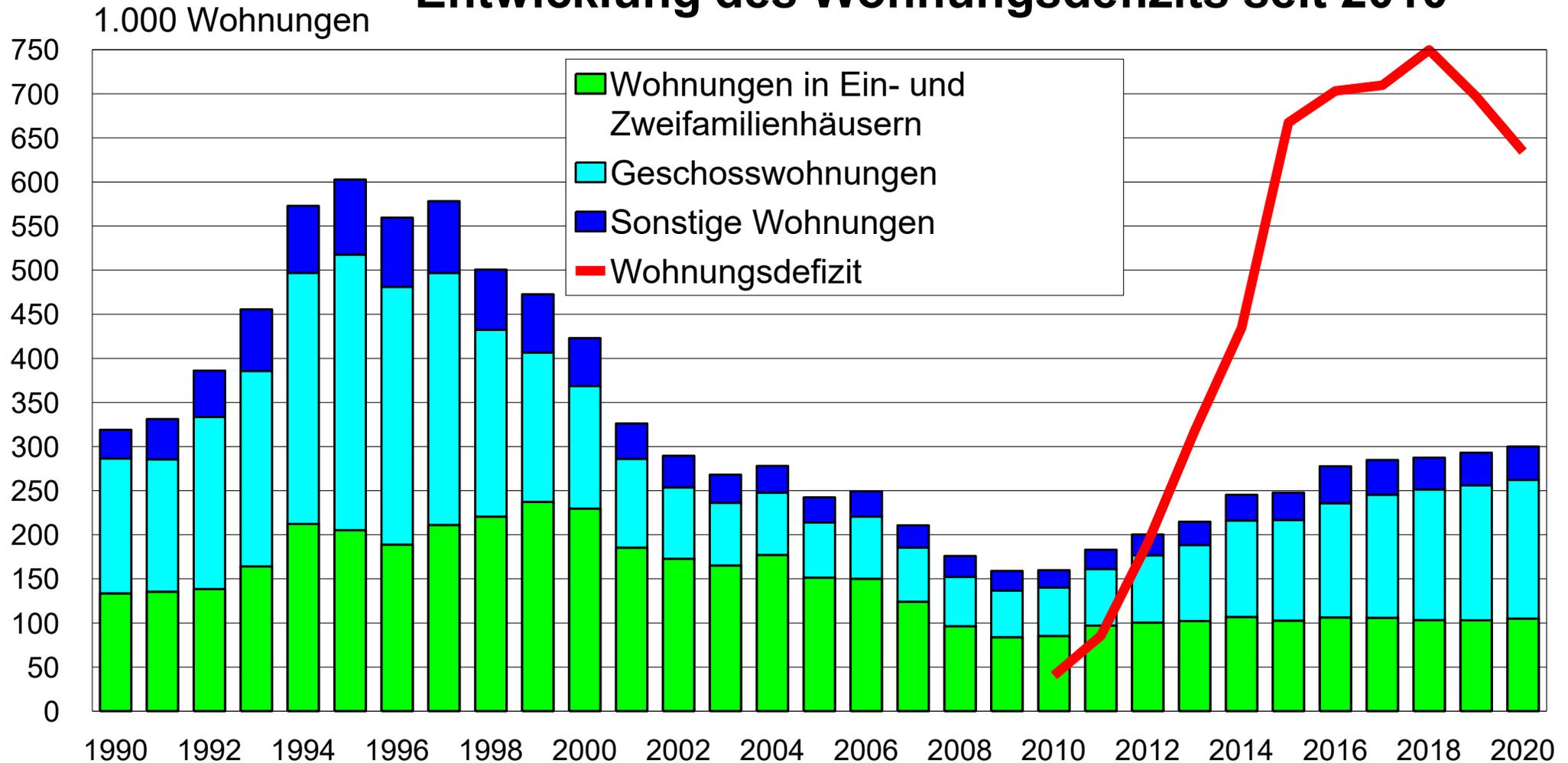


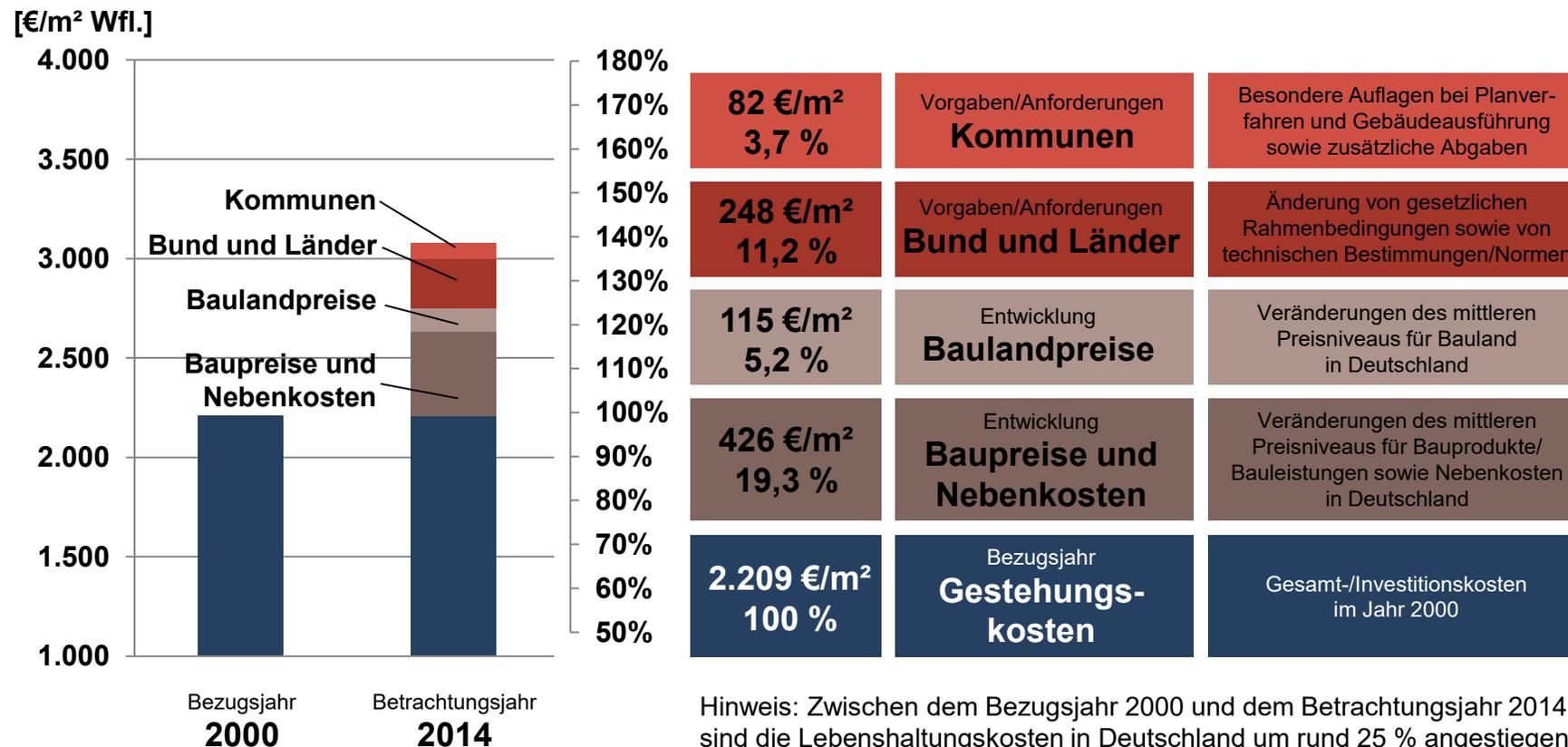
# Wohnungsbau in Deutschland von 1990 bis 2020\*) sowie die Entwicklung des Wohnungsdefizits seit 2010



\*) 2020 geschätzt

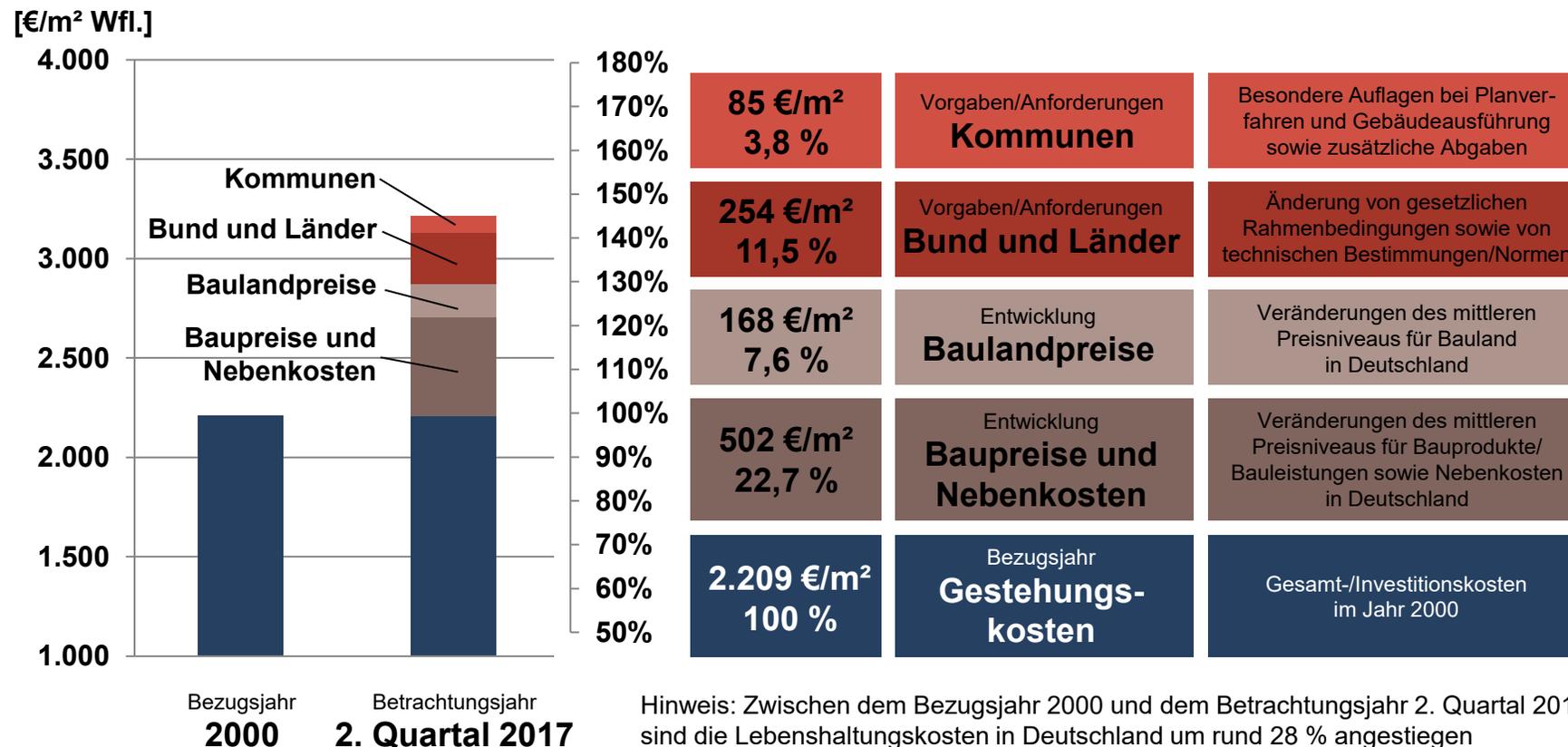
# Zusammenfassung – Kostentreiber für den Wohnungsbau Übersichtsdiagramm - 2014

Investitionskosten und Verteilung der erfassten Kostentreiber für den Wohnungsbau auf die jeweiligen Verursacher am Beispiel von Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten, Bezug: Typengebäude MFH



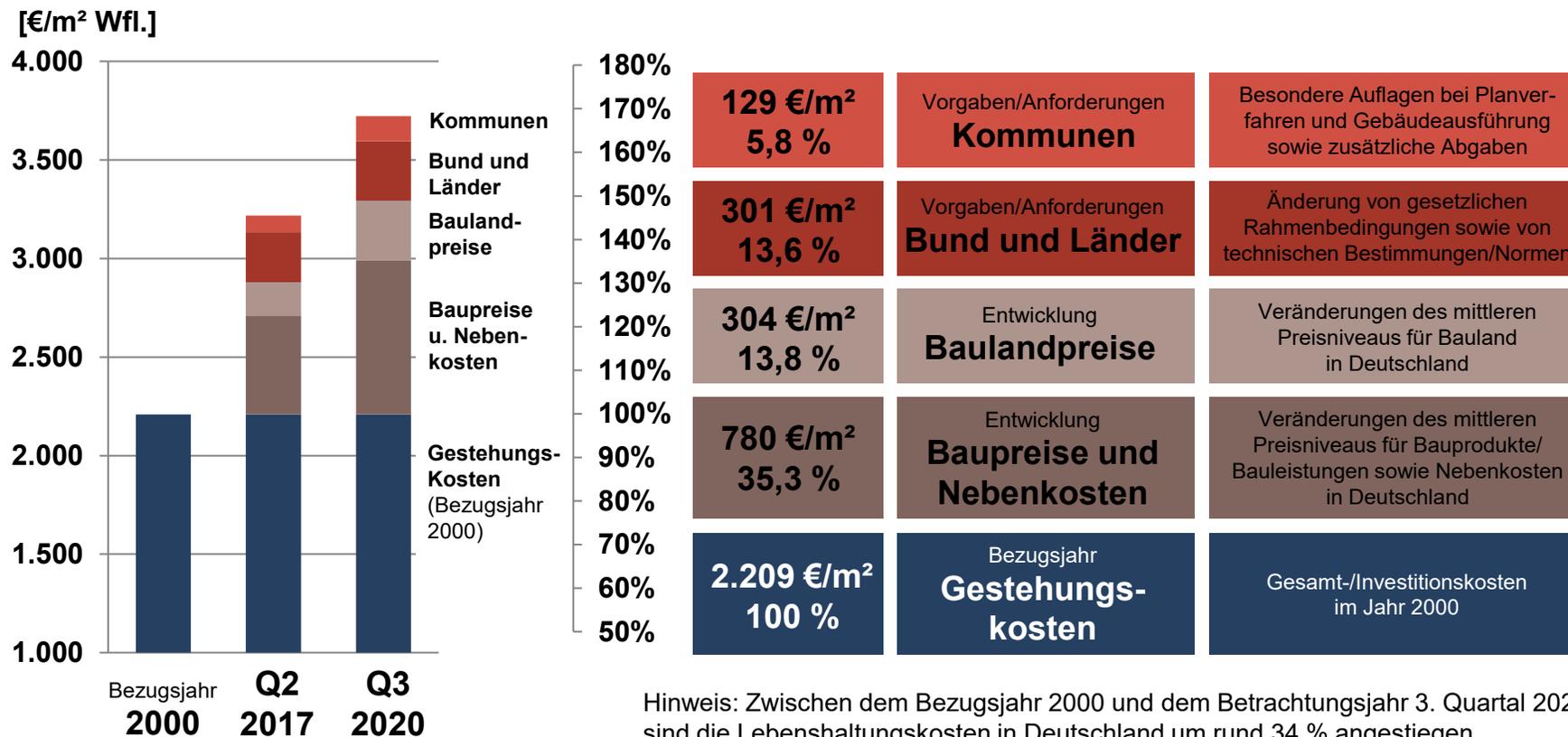
# Veränderungen bei den Investitionskosten Übersichtsdiagramm - 2017

Investitionskosten und Verteilung der erfassten Kostentreiber für den Wohnungsbau auf die jeweiligen Verursacher am Beispiel von Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten, Bezug: Typengebäude MFH



# Veränderungen bei den Investitionskosten Übersichtsdiagramm - 2020

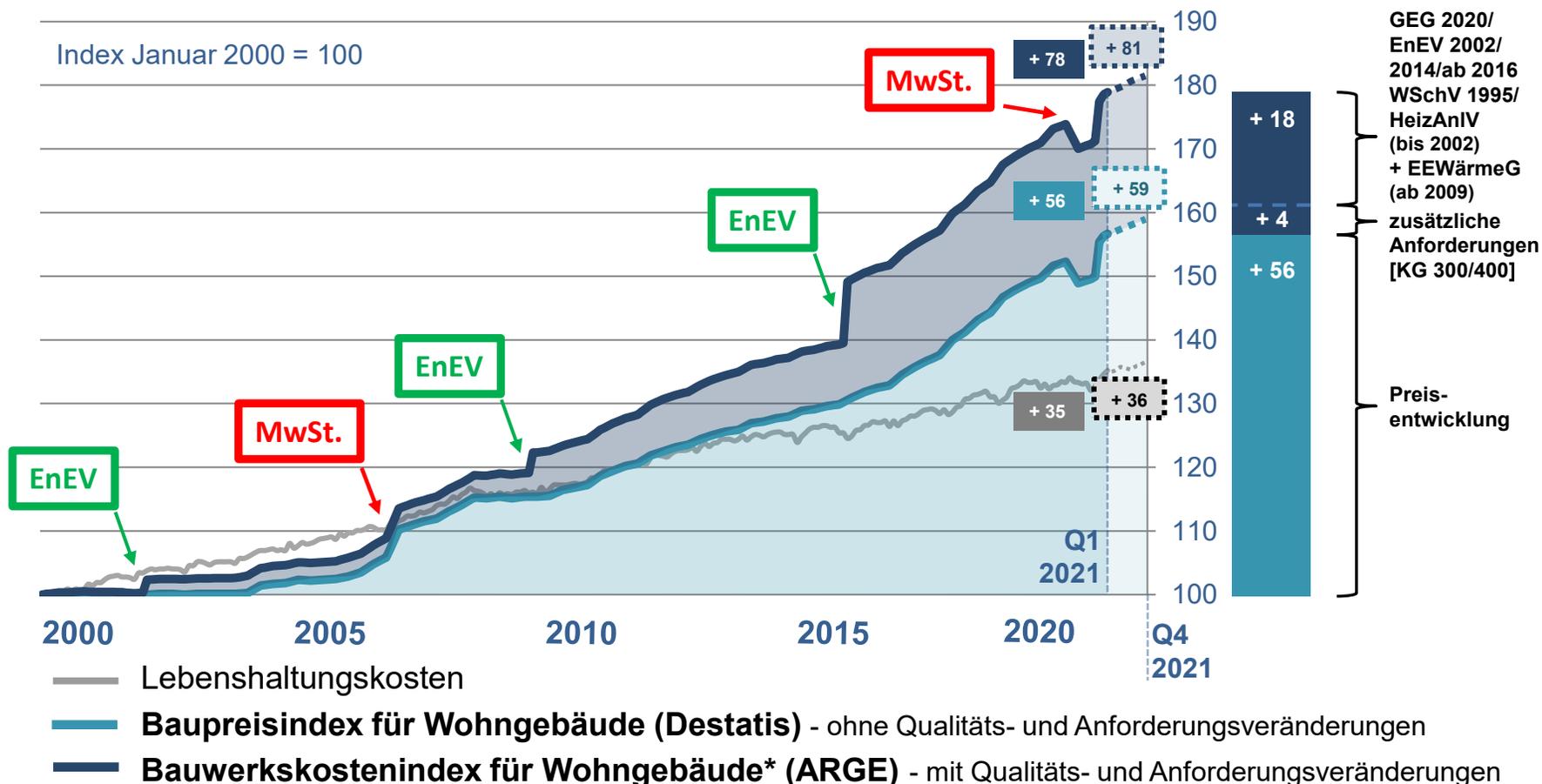
Investitionskosten und Verteilung der erfassten Kostentreiber für den Wohnungsbau auf die jeweiligen Verursacher am Beispiel von Wachstumsregionen bzw. Ballungsgebieten, Bezug: Typengebäude<sup>MFH</sup>



# Kostenentwicklung

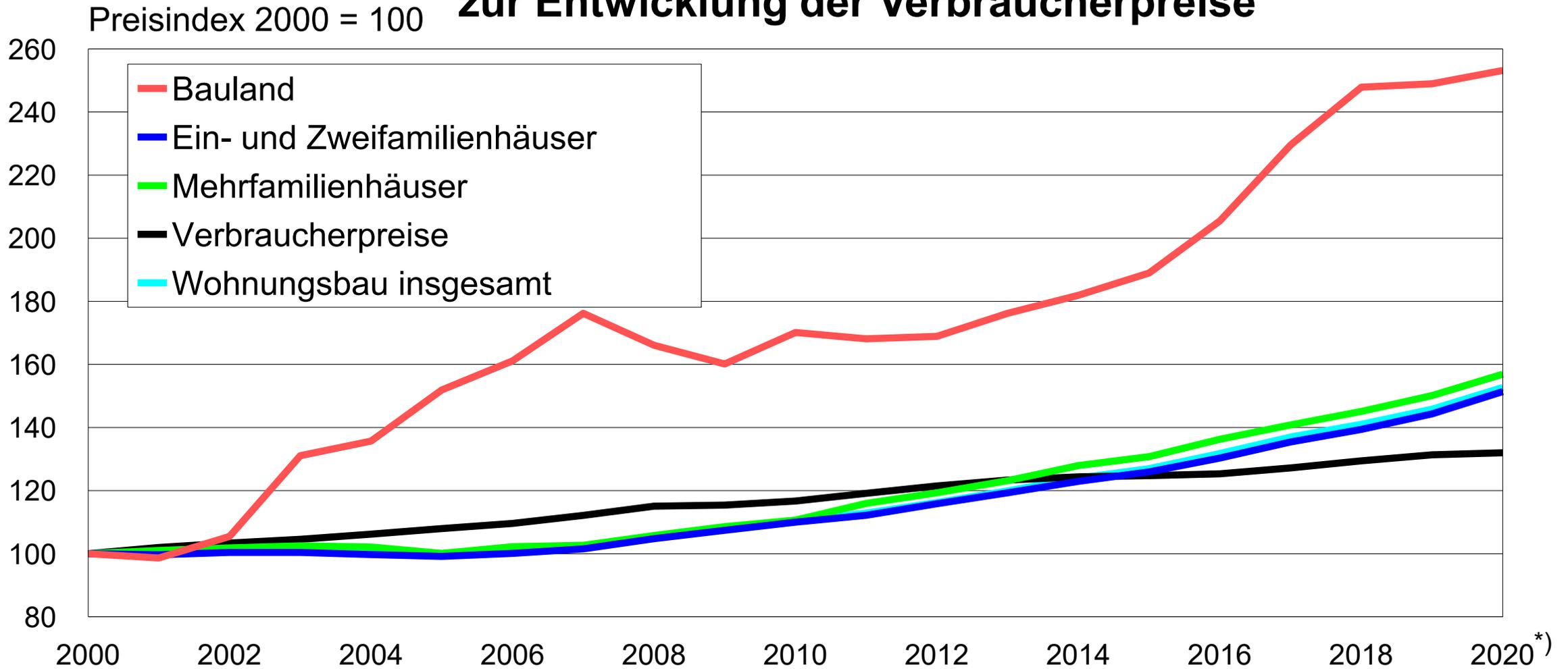
## Bauwerkskosten 2000 bis 1. Quartal 2021 + Prognose 4. Quartal 2021

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<sup>MFH</sup>

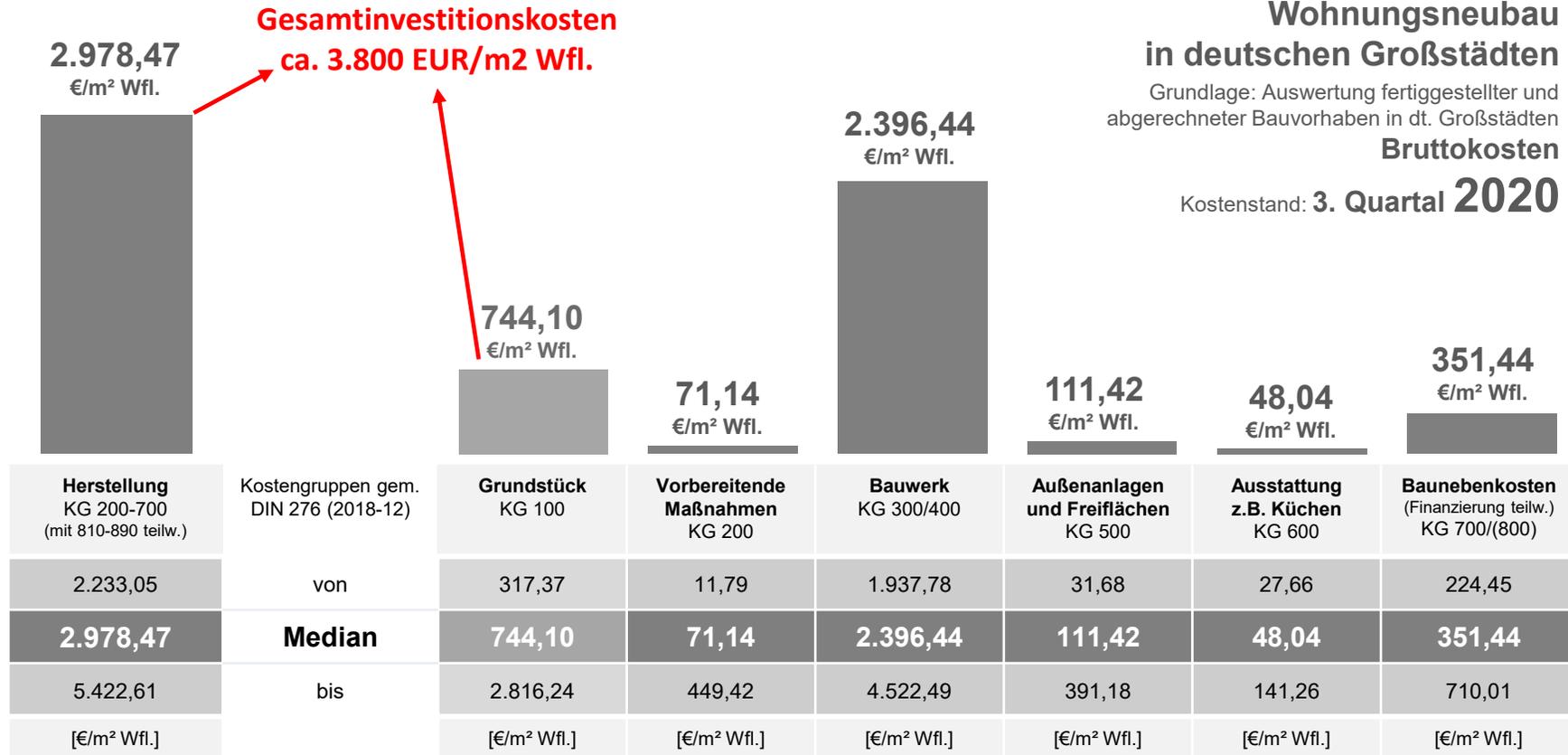
# Preisentwicklung im Wohnungsbau und für Bauland im Vergleich zur Entwicklung der Verbraucherpreise



\*) Quellen: Statistisches Bundesamt; Verbraucherpreisindex bis 2020; Baulandpreisentwicklung 1. bis 3. Quartal 2020 geg. 1. bis 3. Quartal 2019; Preise im Wohnungsbau anhand der Entwicklung der „Veranschlagten Kosten des Bauwerkes“ bei den Baugenehmigungen 2020

# Herstellungs- und Grundstückskosten in dt. Großstädten

## Aktuelles Kostenniveau



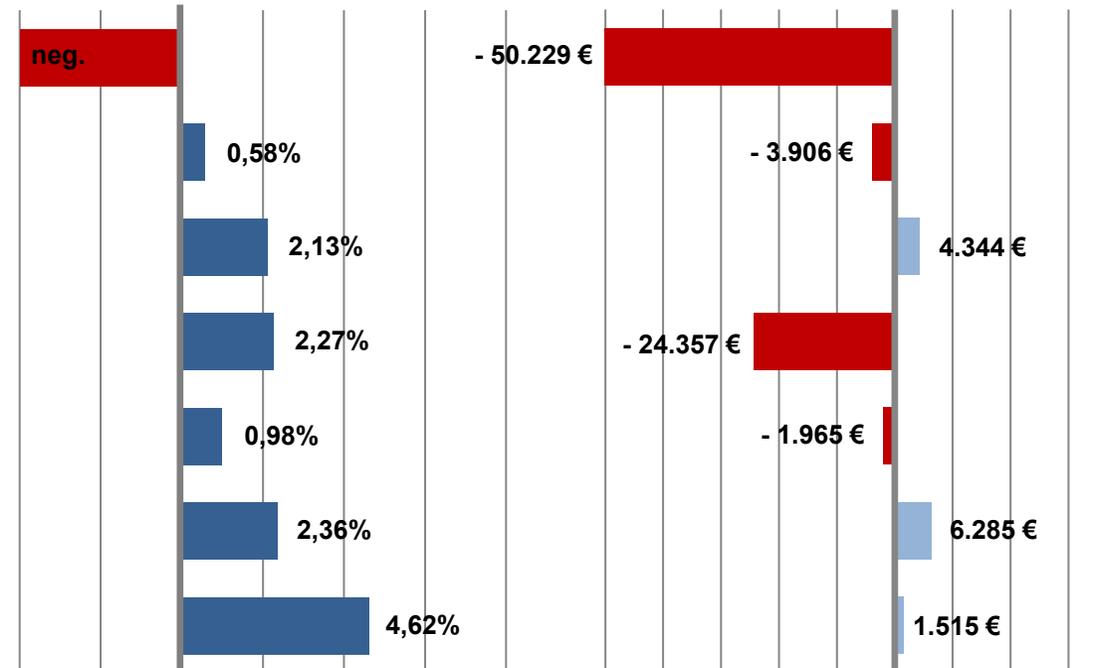
## Langfristige Dynamische Investitionsrechnung für Sozialen Wohnraum Rendite und Cash Flow bei Investitionskosten von **3.800 €/m<sup>2</sup> Wfl.** – IB.SH

Finanzierungsmodell inkl. Mietansätzen (Kaltmiete):

Freifinanziert	8,50 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Gefördert (Beispiel SWF-SH <sup>1</sup> )	5,95 €/m <sup>2</sup> Wfl. + 375 €/m <sup>2</sup> Wfl. Zuschuss <sup>2</sup>
Gefördert (Beispiel SWF-SH <sup>1</sup> )	5,95 €/m <sup>2</sup> Wfl. + 750 €/m <sup>2</sup> Wfl. Zuschuss <sup>2</sup>
Freifinanziert	10,50 €/m <sup>2</sup> Wfl.
Gefördert (Beispiel SWF-SH <sup>1</sup> )	6,10 €/m <sup>2</sup> Wfl. + 375 €/m <sup>2</sup> Wfl. Zuschuss <sup>2</sup>
Gefördert (Beispiel SWF-SH <sup>1</sup> )	6,10 €/m <sup>2</sup> Wfl. + 750 €/m <sup>2</sup> Wfl. Zuschuss <sup>2</sup>
Freifinanziert	12,50 €/m <sup>2</sup> Wfl.

Durchschnittliche jährliche Rendite  
nach 35 Jahren in Prozent

Cash Flow im 1. Jahr  
in Euro



<sup>1</sup> SWF-SH = Soziale Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein (0,87 % effektiver Zinssatz über 48 Jahre)

<sup>2</sup> Exemplarische Berechnung einer angenommenen Fördervariante im Rahmen der SWF-SH

Hinweis: Ermittlung der Rendite und des Cash Flow durch die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) ; Marktansätze (Stand: 10/2020) unter anderem mit 2,00% Zins (35J.), 2,00% Tilgung

# Zielgruppen

## Bezahlbares Wohnen und Soziale Wohnraumförderung

Beispielhafte Zielgruppen nach den Entgelttabellen des öffentlichen Dienstes		
Anzahl Haushaltsmitglieder	Bezahlbares Wohnen	Soziale Wohnraumförderung
	ca. 7,50 – 9,00 EUR Kaltmiete	ca. 5,50 – 7,00 EUR Kaltmiete
	4,8 Mio. Haushalte	7,9 Mio. Haushalte
<b>1-Person</b>	z.B. Diätassistenten, Schiffsführerin, Aufzugsmonteur	z.B. Justizhelfer, Pförtner, Tierwärter
<b>2-Personen</b>	z.B. Forstamtmänner, Leiter Kita, Vermessungstechnische Beschäftigte	z.B. Erzieher, Ergotherapeuten, Arzthelferin, Rettungssanitäter
<b>2-Personen</b> (Alleinerziehend mit Kind)	z.B. Kinder- und Jugendlichenpsychotherapeuten	z.B. Hebamme, Altenpfleger, Oberförster, Lehrkräfte (Gesundheit)
<b>3-Personen</b> (Alleinerziehend mit 2 Kindern)	z.B. Verwaltungsdienst Einstiegsamt höherer Dienst	z.B. Forstamtmänner, Leiterin Kita, Vermessungstechnische Beschäftigte
<b>4-Personen</b> (Eltern + 2 Kinder)	z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte mit entsprech. Funktionen	z.B. Kinder- und Jugendlichenpsychotherapeuten
<b>5-Personen</b> (Eltern + 3 Kinder)		z.B. Apotheker, Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte mit entsprech. Funktionen
<b>Summe: 12,7 Mio. Haushalte <math>\cong</math> 22,8 Mio. Personen <math>\cong</math> 56 % Mieterhaushalte</b>		

Hinweis: Die Zuordnung orientiert sich u.a. an den Durchschnittswerten der Entgelttabelle zum Tarifvertrag-Länder

## Entwicklung der THG-Emissionen in Deutschland Anteile und Entwicklungen in den verschiedenen Sektoren

Investitionskosten für  
Einsparung (im Median)  
to/CO<sub>2</sub>/a:

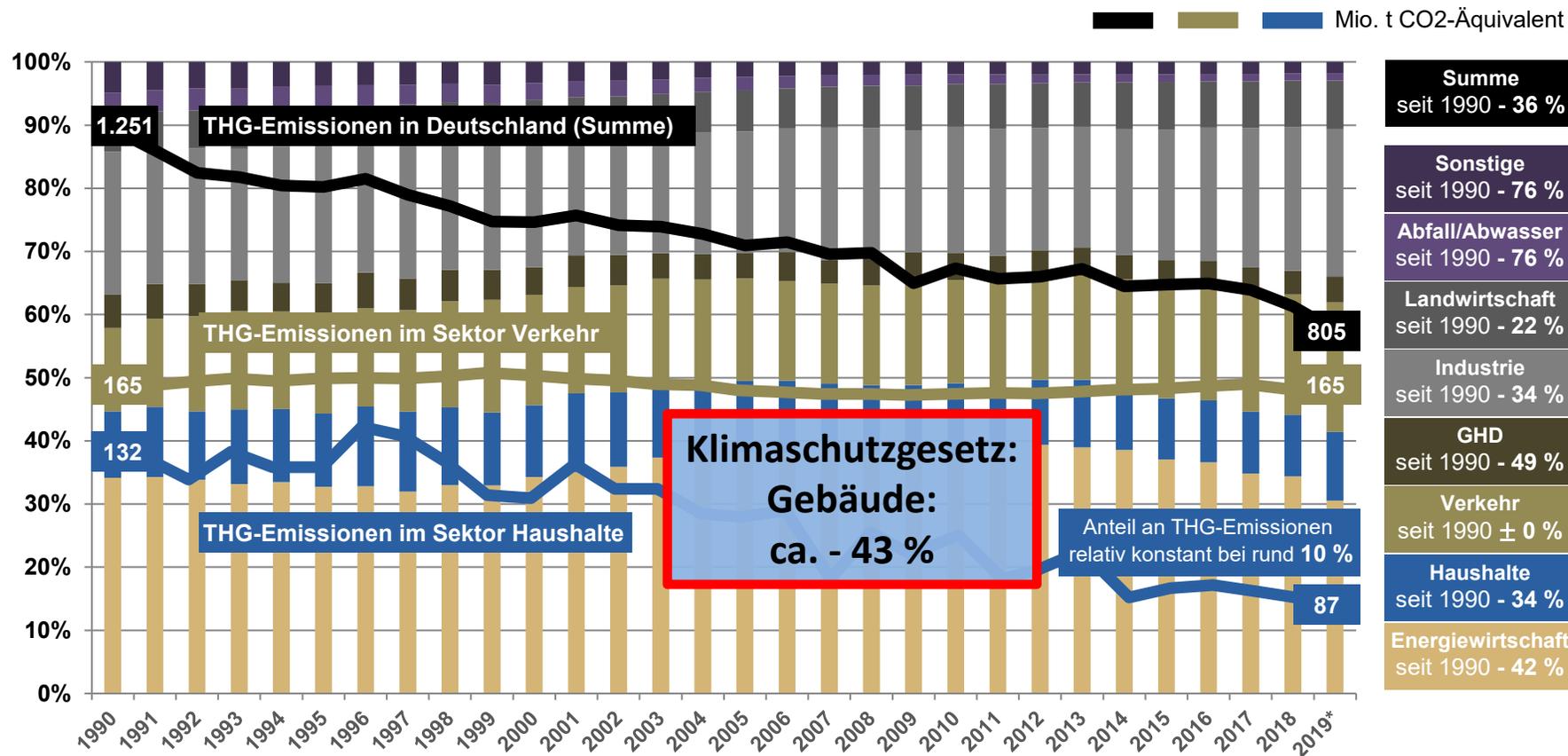
Industrie:  
10 – 100 EUR

Wohnungsbau:  
700 – 1.000 EUR

Vergleich:  
CO<sub>2</sub>-Bepreisung gem.  
Klimapaket 2019 der BRD:

- 2021: 10 €/t<sub>CO2</sub>
- 2022: 20 €/t<sub>CO2</sub>
- 2023: 25 €/t<sub>CO2</sub>
- 2024: 30 €/t<sub>CO2</sub>
- 2025: 35 €/t<sub>CO2</sub>
- 2026: 35 – 60 €/t<sub>CO2e</sub>

CO<sub>2</sub>-Preis EU ETS (ca. 43 €/t<sub>CO2e</sub>)



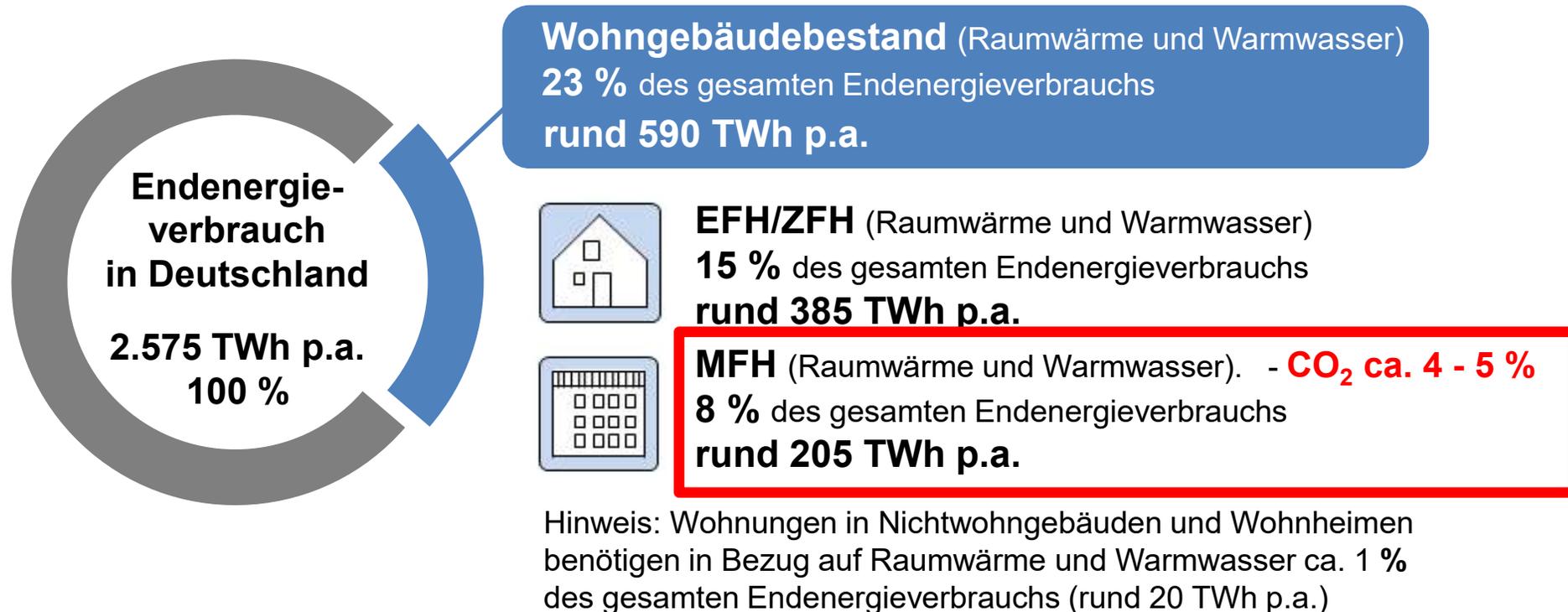
Quelle: Statistiken des Umweltbundesamtes (UBA) und des Statistischen Bundesamtes zur Entwicklung der Treibhausgasemissionen in Deutschland inklusive Zeitnauschätzung für 2019 basierend auf PM des UBA zur aktuellen Klimabilanz vom 15.03.2020 (Quellenbilanz!)

# Wohngebäudebestand

Bezugsjahr: 2013

## Status des Endenergieverbrauchs in Deutschland – 2. Betrachtungsebene

Diagramm – Gebäude



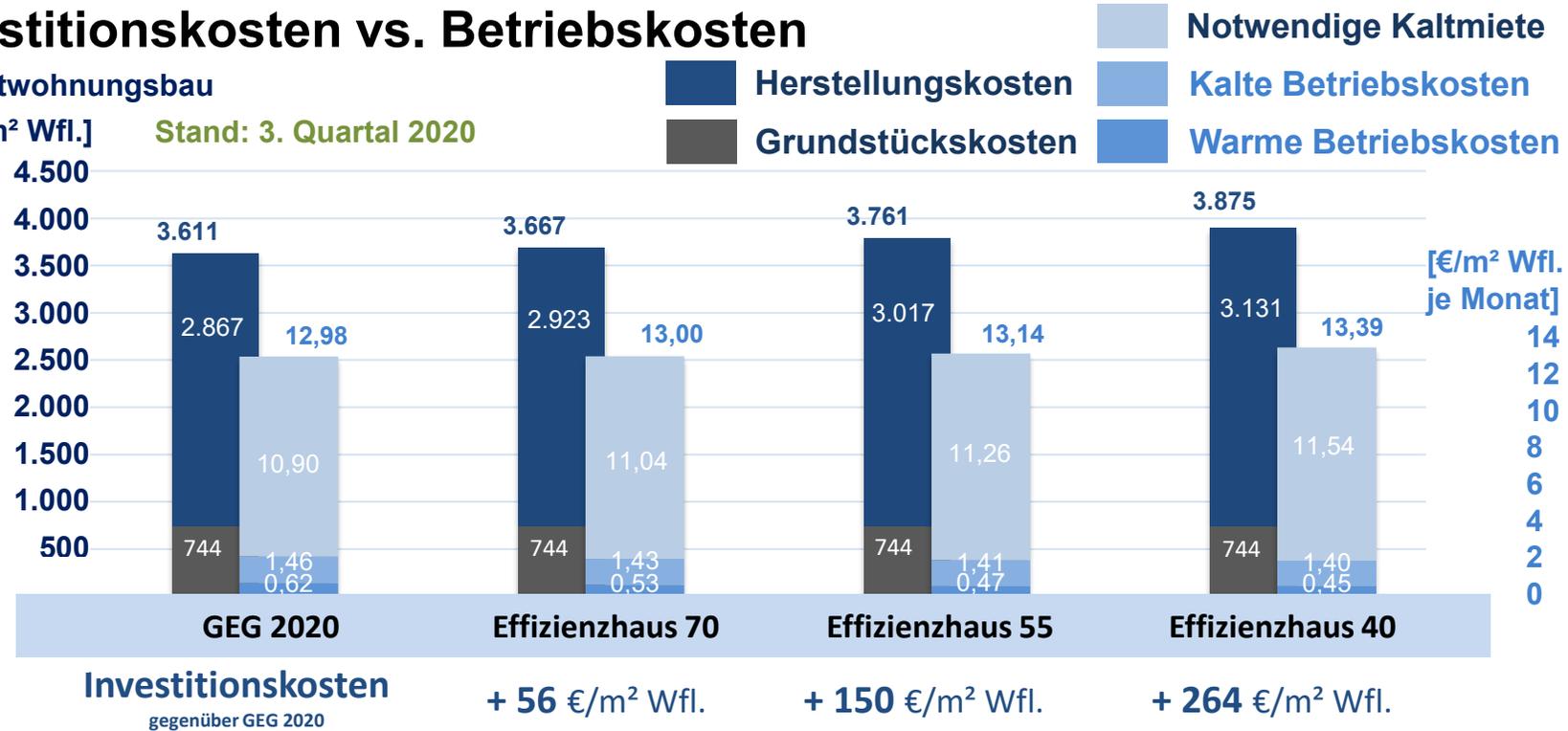
**Der größte Anteil am Endenergieverbrauch im Wohngebäudebestand ist mit rund 15 % im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden**

# Kosten-Nutzen-Betrachtung

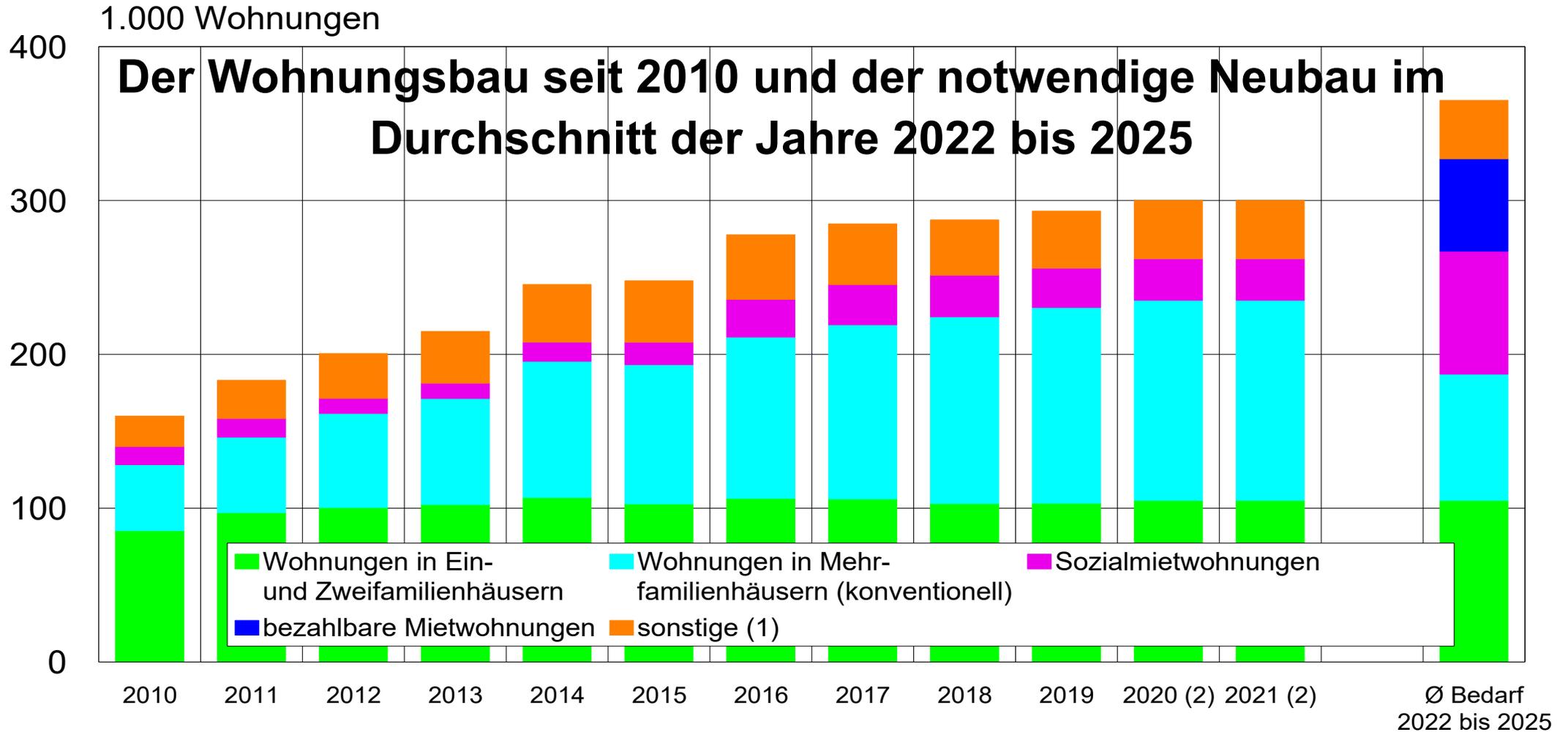
## Investitionskosten vs. Betriebskosten

Mietwohnungsbau

[€/m<sup>2</sup> Wfl.] Stand: 3. Quartal 2020



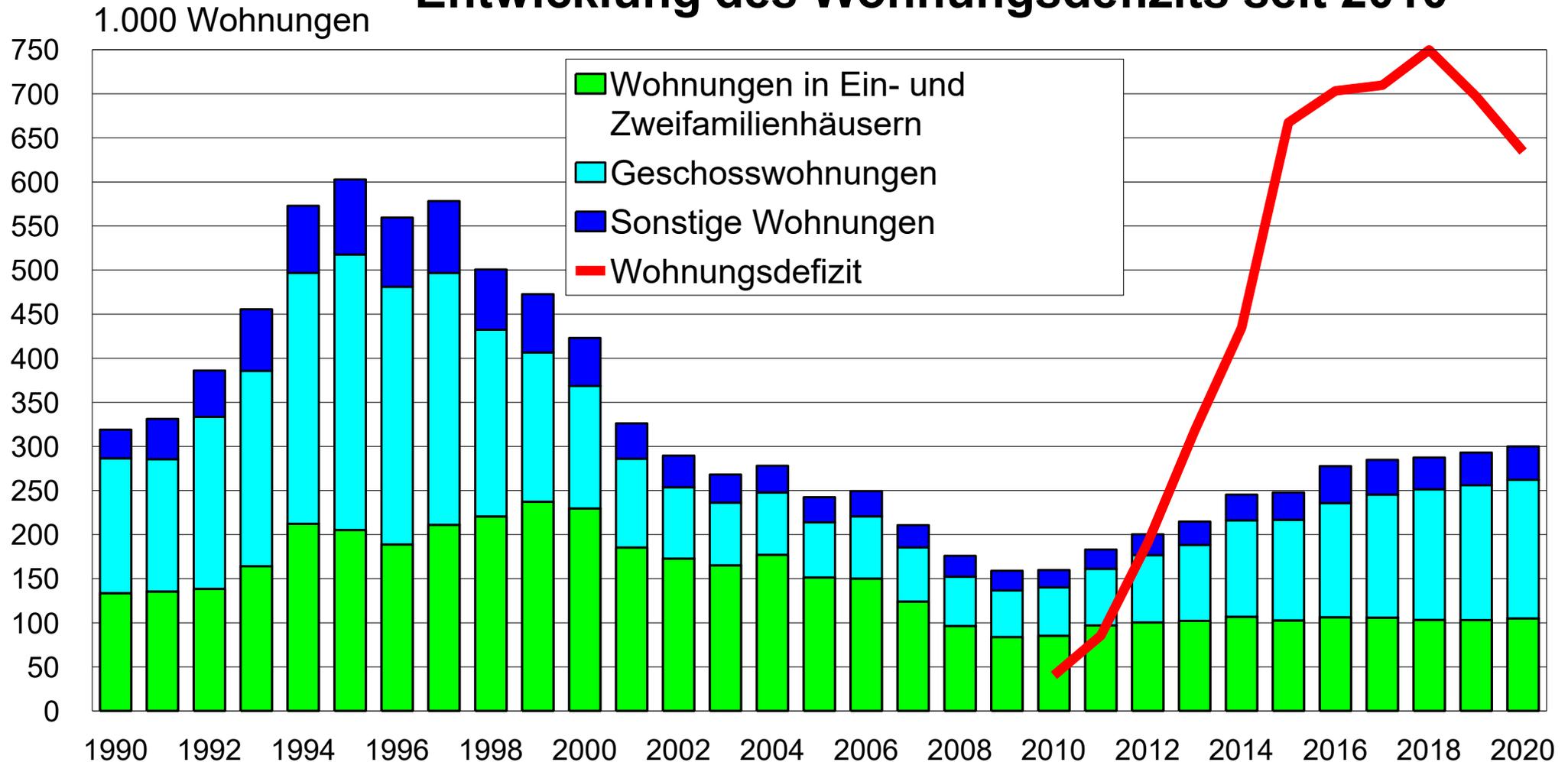
Hinweis: Ermittlung der notwendigen Kaltmiete durch das Eduard Pestel Institut e.V.; Rahmenbedingungen der Berechnung gem. der Veröffentlichung „Wohnungsmärkte in Deutschland“ (Stand: 05/2016) inklusive aktualisierter Marktansätze (Stand: 11/2020) mit 3,5% Rendite, 2% Zins, 1,5% Inflation



(1) durch Maßnahmen im Bestand und im Nichtwohnbau geschaffene Wohnungen

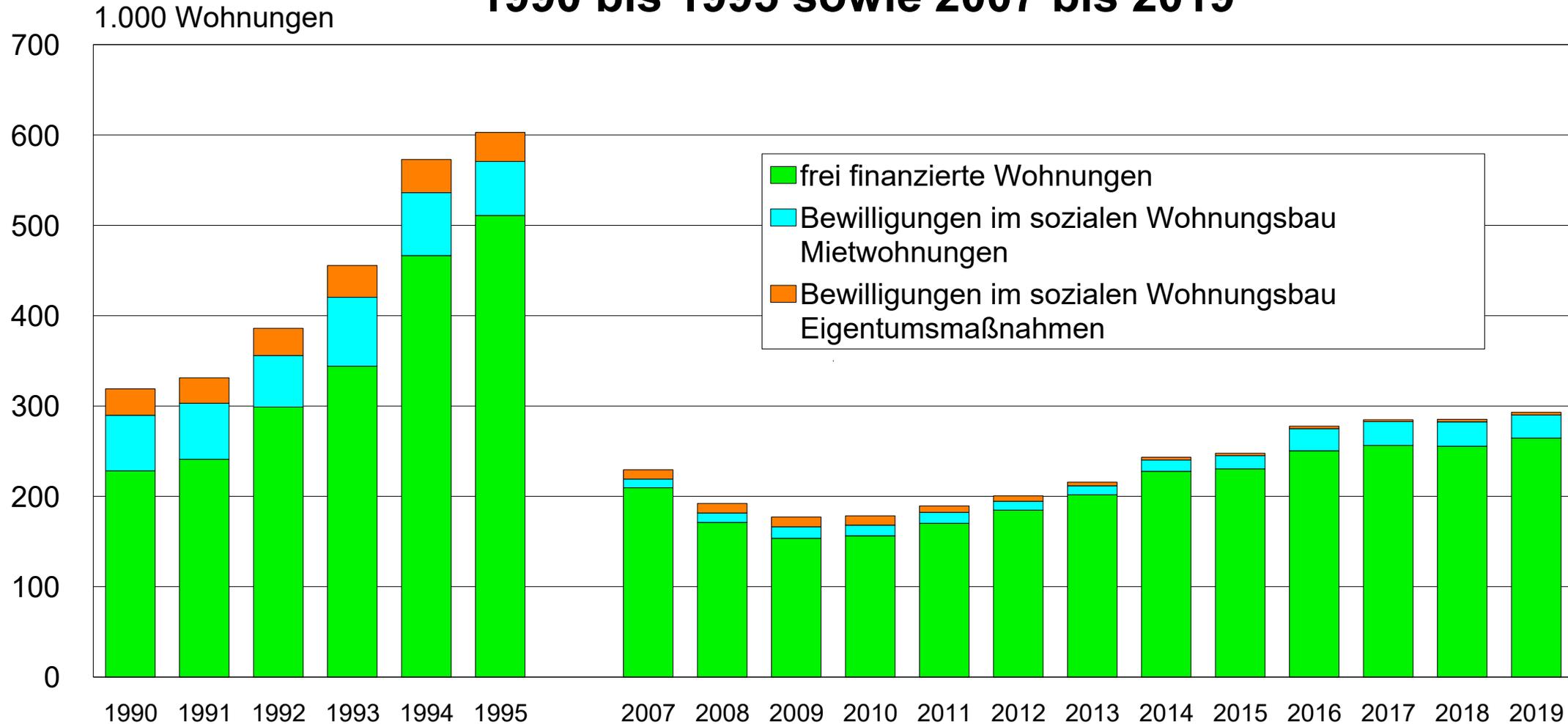
(2) erwartete Fertigstellungen 2020 und 2021

# Wohnungsbau in Deutschland von 1990 bis 2020\*) sowie die Entwicklung des Wohnungsdefizits seit 2010



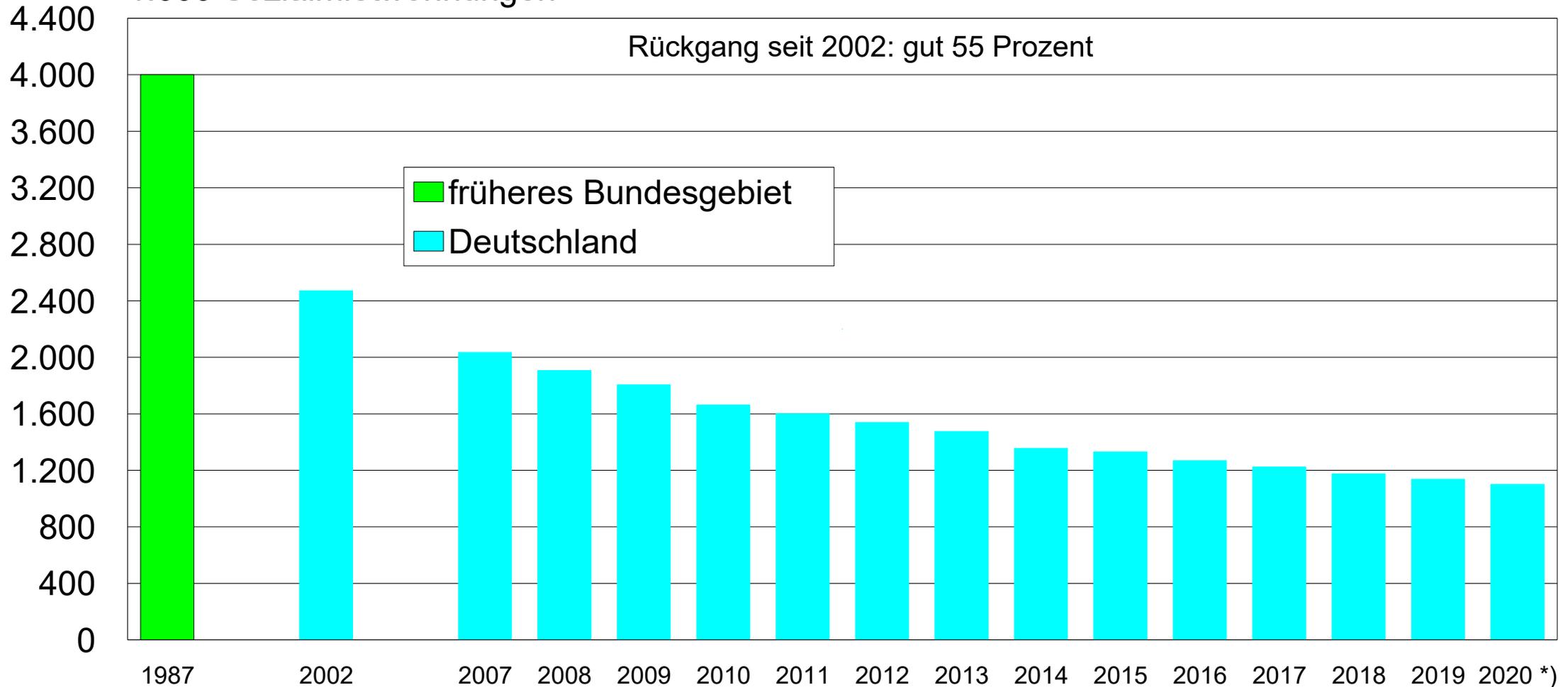
\*) 2020 geschätzt

# Sozialer und frei finanziierter Wohnungsbau in Deutschland von 1990 bis 1995 sowie 2007 bis 2019



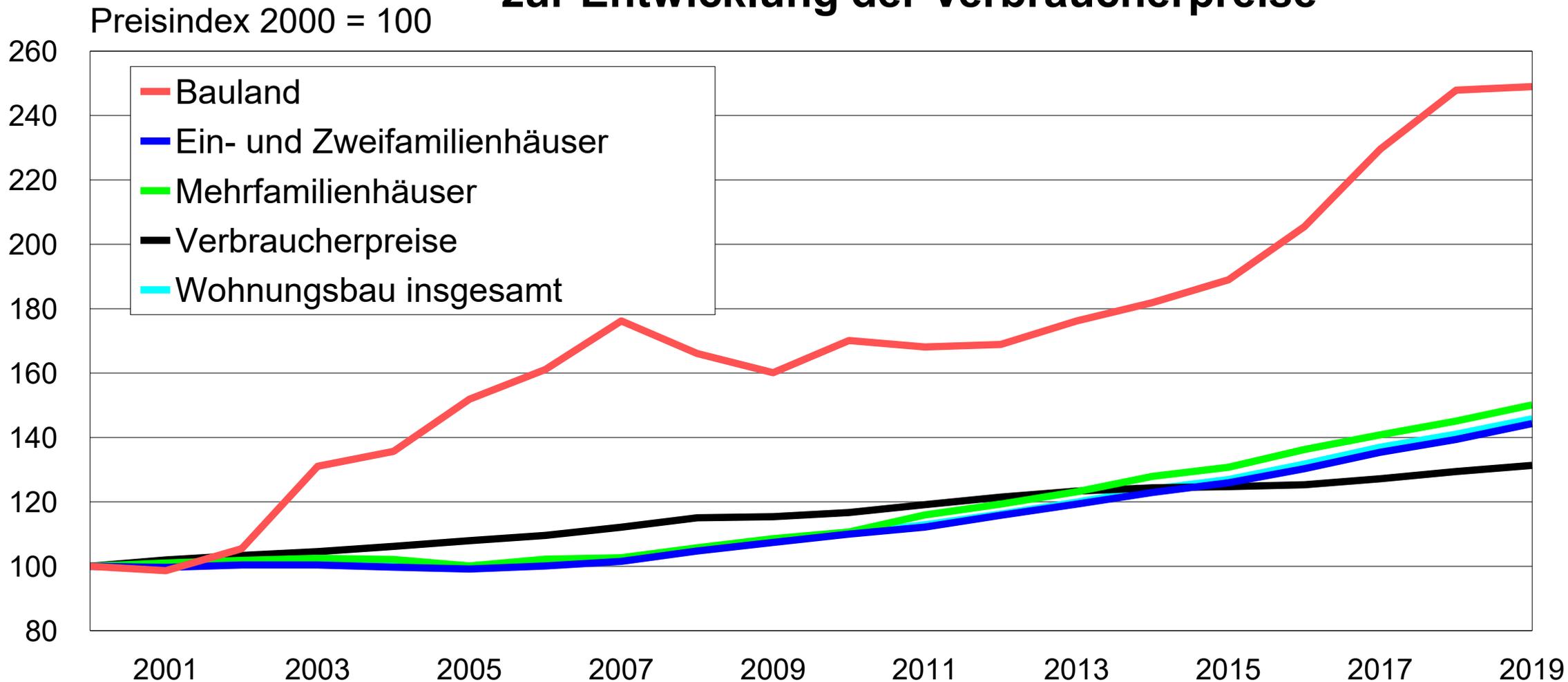
# Entwicklung des Bestandes an Sozialmietwohnungen

1.000 Sozialmietwohnungen

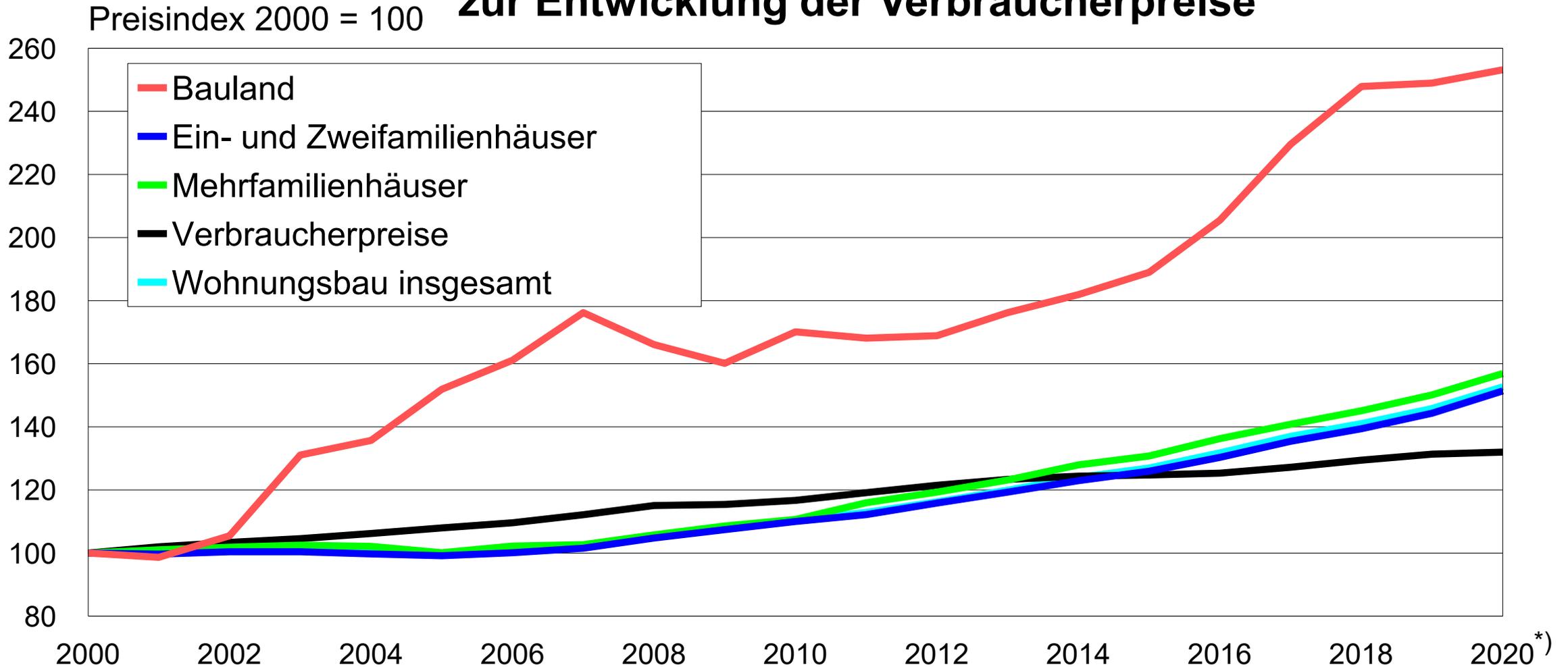


\*) 2020 geschätzt

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

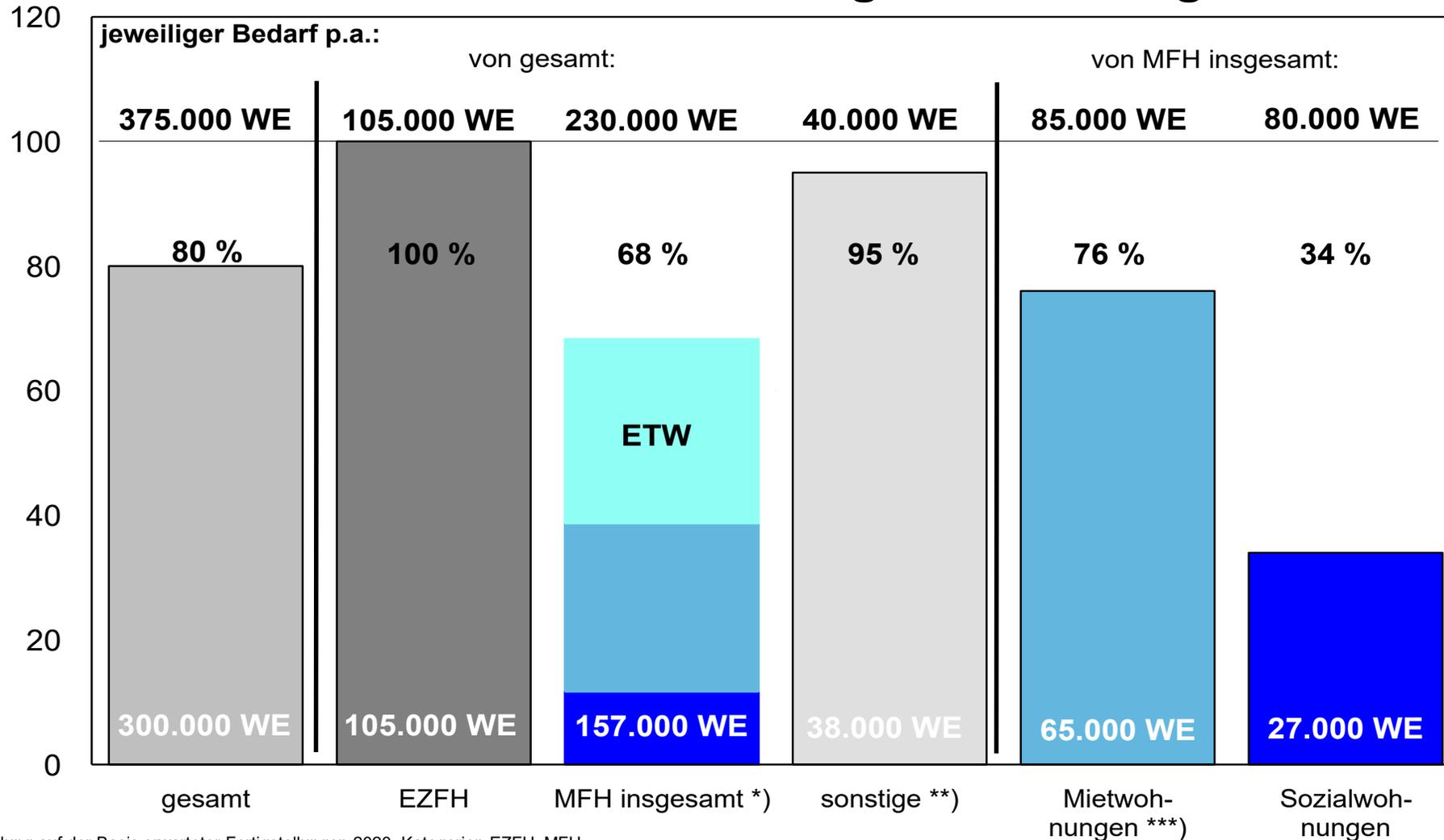


# Preisentwicklung im Wohnungsbau und für Bauland im Vergleich zur Entwicklung der Verbraucherpreise



\*) Quellen: Statistisches Bundesamt; Verbraucherpreisindex bis 2020; Baulandpreisentwicklung 1. bis 3. Quartal 2020 geg. 1. bis 3. Quartal 2019; Preise im Wohnungsbau anhand der Entwicklung der „Veranschlagten Kosten des Bauwerkes“ bei den Baugenehmigungen 2020

## Geschätzte Bedarfsdeckung im Wohnungsbau 2020



Quelle: Eigene Darstellung auf der Basis erwarteter Fertigstellungen 2020. Kategorien EZFH, MFH insg. beziehen sich auf Fertigstell. von Wohnungen in neuen Wohngebäuden. \*) Fertigst. MFH insgesamt inkl. Wohnheime; \*\*) sonstige Wohnungsfertigstellungen in Nichtwohngebäuden und durch Maßnahmen im Bestand; \*\*\*) eine eindeutige Abgrenzung ist nicht möglich, da auch ein Teil der im Jahr 2020 errichteten Eigentumswohnungen vermietet wird