

Einschätzungen des BBS zur Entwicklung der Wohnungsbau- nachfrage in Deutschland



Einschätzungen des BBS zur Entwicklung der Wohnungsbaunachfrage in Deutschland

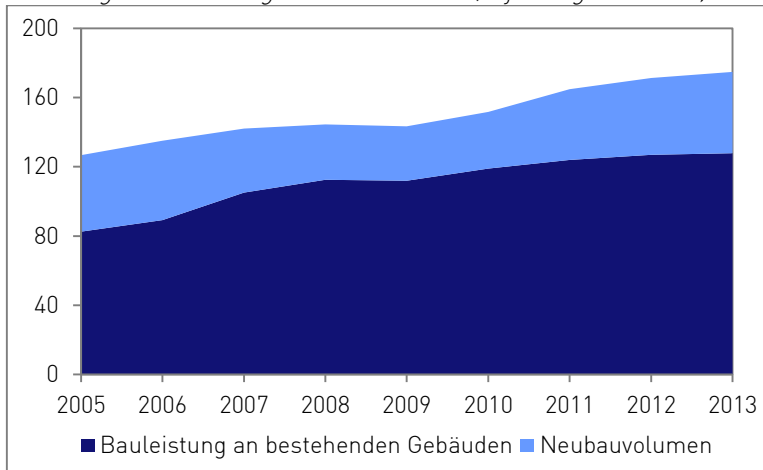
1. Entwicklung und strukturelle Veränderungen im Wohnungsbau	3
Wohnungsneubau gewinnt an Bedeutung	3
Anteil des Geschosswohnungsbaus steigt	4
Exkurs Geschosswohnungsbau	4
Trend zum Mehrfamilienhaus und die Folgen für die Baustoffindustrie	
Differenz zwischen Baugenehmigungen und Fertigstellungen	
2. Determinanten für die Entwicklung des Wohnungsbaus (Neu- und Bestandsbau)	5
Stabile gesamtwirtschaftliche Lage und hohe Zuwanderung erhöhen Wohnraumnachfrage	5
Steigende Binnenwanderung in Wachstumszentren	5
Niedrige Zinsen schaffen günstige Finanzierungsbedingungen	6
Demografischer Wandel beeinflusst die Baunachfrage	6
Veralteter Wohnungsbestand durch geringe Bautätigkeit	7
Energieeffizienz als wichtiges Sanierungsmotiv	7
Erwartungen zur mittelfristigen Entwicklung im Wohnungsbau	8
3. Besteht das Risiko der Bildung einer Immobilienblase in Deutschland?	9
Vielfältige Auslöser führen zu Immobilienblasen	9
Rahmenbedingungen in Deutschland sprechen gegen Entstehung von Preisblasen	10
4. Zusammenfassung	11

1. Entwicklung und strukturelle Veränderungen im Wohnungsbau

Wohnungsneubau gewinnt an Bedeutung

Der Wohnungsbau ist mit einem Anteil an den gesamten Bauinvestitionen von mehr als 58% (2013) die mit Abstand größte Bausparte. Gleichwohl war die Entwicklung der Fertigstellungen im Wohnungsneubau bis vor wenigen Jahren in der Tendenz deutlich rückläufig, während das Bauen im Bestand – auch durch die Zunahme energetischer Sanierungen – an Bedeutung gewonnen hat. Die Bauvolumenberechnung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) erfasst die Bautätigkeit getrennt nach Neu- und Bestandsbau. Es zeigt sich, dass der Neubauanteil im Zeitraum von 2005 bis 2010 von rund 35 auf 22% gesunken ist (vgl. Abb. 1). Erst seit 2011 ist ein Ende dieses Trends zu erkennen. Der Anteil des Wohnungsneubaus betrug 2013 27%, so dass sich die Schere wieder etwas schließt.

Abbildung 1: Entwicklung des Bauvolumens (in jeweiligen Preisen, in Mrd. Euro)



Quelle: DIW Berlin

Die steigende Bedeutung des Wohnungsneubaus spiegelt sich zuletzt auch in den Fertigstellungszahlen wider. Langfristig betrachtet sind die Wohnungsfertigstellungen seit dem Wiedervereinigungsboom der 90er Jahre erheblich eingebrochen. Von mehr als 500.000 Wohneinheiten in den 90er Jahren sind die Fertigstellungen im Jahr 2009 auf den Tiefstand von etwa 160.000 Einheiten gefallen. Dies entspricht einem Rückgang von etwa 70% (siehe Abb. 2). Seit dem Jahr 2010 steigen die Fertigstellungszahlen wieder an. 2013 wurden rund 215.000 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt.

Abbildung 2: Wohnungsfertigstellungen in Deutschland (Neu- und Umbau in Wohn- und Nichtwohngebäuden)

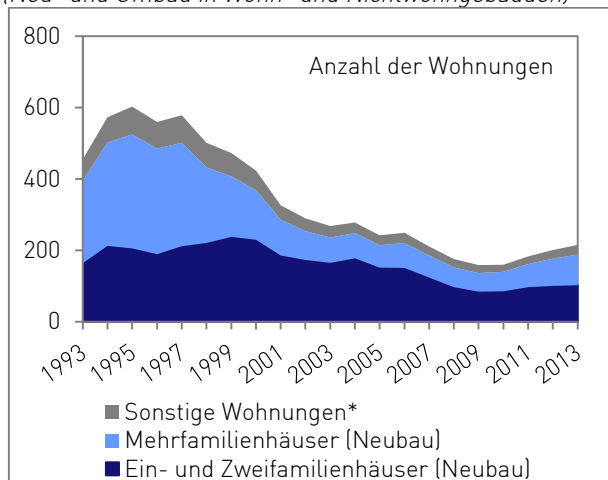
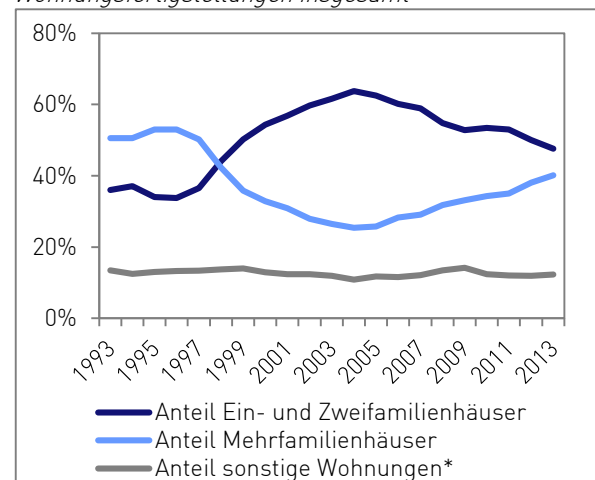


Abbildung 3: Anteil der Gebäudearten an den Wohnungsfertigstellungen insgesamt



* Wohnungen in Nichtwohngebäuden (Neubau), Fertigstellungen in bestehenden Gebäuden

Quelle beide Grafiken: Statistisches Bundesamt

Anteil des Geschosswohnungsbaus steigt

Mit Blick auf die Gebäudearten (vgl. Abb. 3) zeigt sich, dass der Mehrfamilienhausbau gegen Ende der 90er Jahre stark an Bedeutung verloren hat. Der Anteil an den gesamten Fertigstellungen (Neu- und Umbau in Wohn- und Nichtwohngebäuden) sank von etwa 50% Anfang der 90er Jahre auf 25% in 2004 (Bezugsgröße: Anzahl der Wohnungen). Seitdem steigt der Anteil stetig und lag 2013 wieder bei 40%. Absolut gesehen erreichte der Geschosswohnungsbau 2009 sein Minimum mit rund 52.600 fertiggestellten Wohnungen. Bis 2013 stieg die Zahl wieder auf 86.200 Einheiten an.

Spiegelbildlich dazu entwickelte sich der Ein- und Zweifamilienhausbau. Sein Anteil stieg von etwa 37% Anfang der 90er Jahre auf fast 64% in 2004. Seit 2005 sinkt seine relative Bedeutung und erreichte 2013 rund 48%. Auch der Eigenheimbau erreichte 2009 (absolut) sein Minimum mit rund 84.000 fertiggestellten Wohnungen. Seitdem ist die Zahl wieder auf etwa 102.000 Wohneinheiten gestiegen.

Exkurs Geschosswohnungsbau

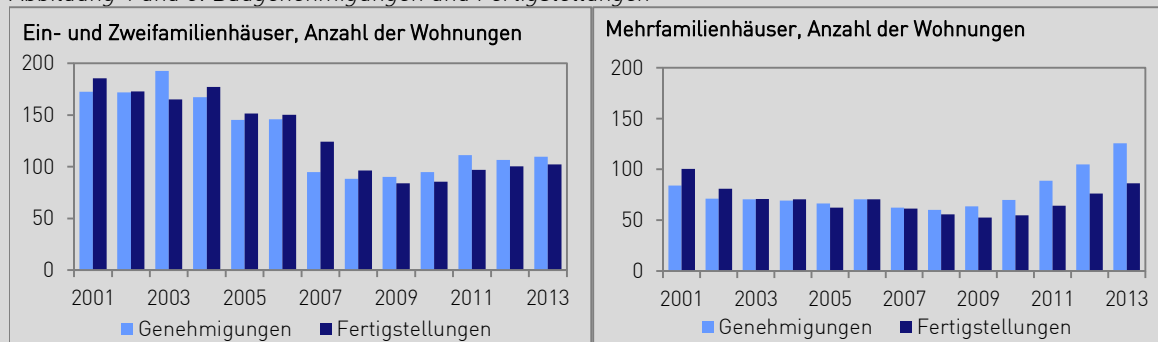
Trend zum Mehrfamilienhaus und die Folgen für die Baustoffindustrie

Der Anteil des Geschosswohnungsbaus ist seit 2005 deutlich gestiegen. Dieser Trend hat für die Baustoffindustrie die Folge, dass die Baustoffnachfrage unterproportional steigt. Zum einen ist die Fläche pro Wohneinheit in Mehrfamilienhäusern in der Regel deutlich geringer als in Ein- und Zweifamilienhäusern (Durchschnitt pro genehmigter Wohnung 2013: Ein- und Zweifamilienhäuser 142 m², Mehrfamilienhäuser 82 m²). Zum anderen liegt selbst bei identischer Wohnfläche der spezifische Baustoffeinsatz im Geschosswohnungsbau aufgrund der kompakteren Bauweise deutlich niedriger, denn der auf die einzelne Wohnung entfallende Anteil an Bauteilen wie Fundament, Außenwänden und Dach ist hier erheblich geringer. Damit profitiert zwar die Baustoffindustrie von Zuwächsen im Mehrfamilienhausbau, die strukturelle Verschiebung wirkt sich auf die Nachfrage aber dämpfend aus.

Differenz zwischen Baugenehmigungen und Fertigstellungen

Insbesondere im Mehrfamilienhausbau ist seit einigen Jahren eine erhebliche Abweichung zwischen der Entwicklung von Baugenehmigungen und -fertigstellungen festzustellen. Zwar werden erfahrungsgemäß nicht sämtliche genehmigten Bauten realisiert; diese Quote lag im Zeitraum 1997 bis 2007 sowohl im Ein- und Zweifamilienhausbau als auch im Mehrfamilienhausbau bei rund 2%. Insbesondere im Bereich der Mehrfamilienhäuser hat sich die Lücke zwischen Baugenehmigungen und Fertigstellungen allerdings deutlich vergrößert (vgl. Abb. 5).

Abbildung 4 und 5: Baugenehmigungen und Fertigstellungen



Quelle: Statistisches Bundesamt

Ein Teil der Differenz zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen dürfte mit einiger Verzögerung aufgeholt werden. So kann es durchaus dem Kalkül der Investoren entsprechen, Baugenehmigungen nicht sofort umzusetzen: Mögliche Gründe sind, dass man sich attraktive Grundstücke sichert, aber als Bauträger vor Baubeginn zunächst frühere Projekte abschließt, um Liquidität zu generieren. Auch die teilweise stark steigenden Mieten können einen Anreiz bieten, den Bau später fertigzustellen, um dann höhere Erstbezugsmieten durchsetzen zu können. Insbesondere im Jahr 2013 kann der Überhang an Baugenehmigungen auch mit der Verschärfung der EnEV zusammenhängen, denn für bis April 2014 genehmigte Bauten galten noch die Anforderungen der EnEV 2009.

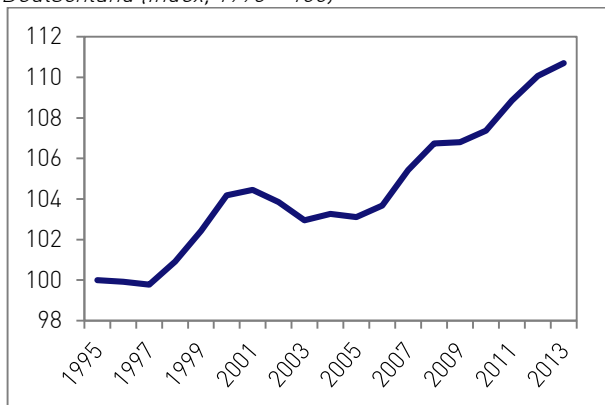
2. Determinanten für die Entwicklung des Wohnungsbaus (Neu- und Bestandsbau)

Die relativ stabile wirtschaftliche Lage in Deutschland geht mit einer guten Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt, erhöhter Zuwanderung sowie höheren Steuereinnahmen einher. Diese Größen wirken sich positiv auf die Bautätigkeit u.a. im Wohnungsbau aus.

Die wirtschaftliche Erholung Deutschlands nach der Finanz- und Wirtschaftskrise hat zu einem kräftigen **Anstieg der Erwerbstätigkeit** geführt (siehe Abb. 6). Die damit verbundene **verbesserte Einkommenssituation** erhöht die Zahlungsbereitschaft für das Wohnen.

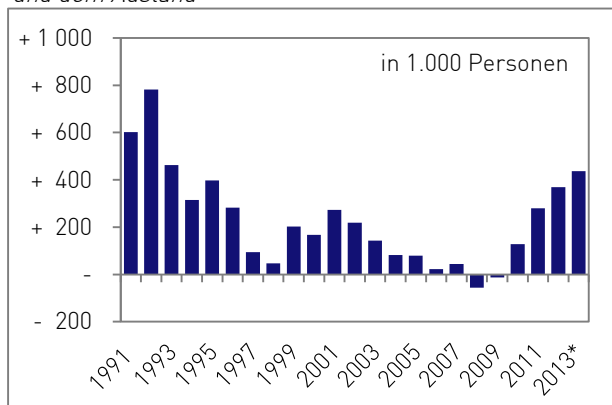
Die Entwicklung des Wohnungsbaus hängt entscheidend von quantitativen und strukturellen Veränderungen in der Bevölkerung ab (zur strukturellen Entwicklung siehe Unterpunkt „Demografischer Wandel beeinflusst die Baunachfrage“). Beides wird wiederum u.a. von der **(Netto-)Zuwanderung** bestimmt. Mit der guten wirtschaftlichen Entwicklung Deutschlands in den letzten Jahren stieg die Zuwanderung deutlich an (siehe Abb. 7). So lag der Zuwachs in den Jahren zwischen 2010 und 2013 im Durchschnitt bei etwa 300.000 Personen; in den zehn Jahren zuvor betrug die Nettozuwanderung lediglich knapp 100.000 Personen p.a. Die zugezogenen Personen stammen insbesondere aus den von der Wirtschaftskrise besonders betroffenen Volkswirtschaften Südeuropas (Griechenland, Italien, Spanien, Portugal) sowie osteuropäischen Ländern (Ungarn, Rumänien, Polen). Für die künftige Wohnungsnachfrage ist es von hoher Bedeutung, ob die zugewanderten Personen dauerhaft in Deutschland bleiben und wie sich die Herkunftsländer in der Zukunft wirtschaftlich entwickeln werden.

Abbildung 6: Entwicklung der Erwerbstätigkeit in Deutschland (Index, 1995 = 100)



Quelle: Statistisches Bundesamt

Abbildung 7: Wanderungssaldo zwischen Deutschland und dem Ausland



* Anmerkung: Saldo 2013 vorläufig. Die Daten der Jahre 2004, 2008, 2009 und 2010 sind nur eingeschränkt mit denen der restlichen Jahre vergleichbar.

Quelle: Statistisches Bundesamt

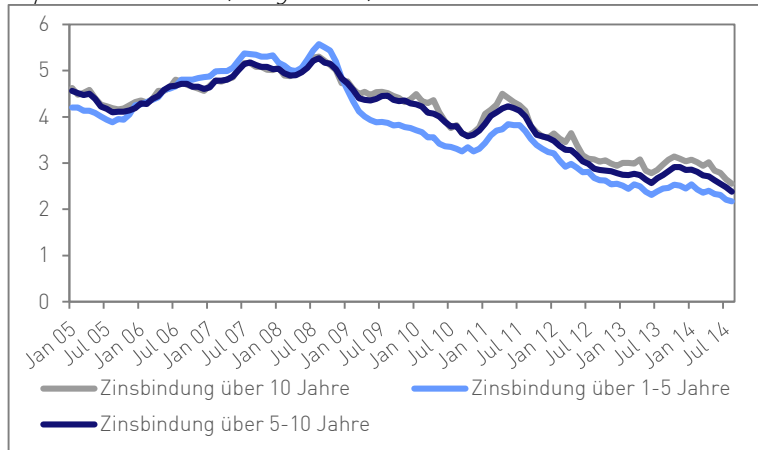
Steigende Binnenwanderung in Wachstumszentren

Innerstädtisches Wohnen gewinnt seit einigen Jahren immer mehr an Bedeutung, sodass die Stadt-Umland-Wanderung während der letzten Jahre nahezu zum Erliegen gekommen ist. Damit wachsen wirtschaftlich starke Zentren und Hochschulstädte, während strukturschwache Regionen eher Einwohner verlieren. Zurückzuführen ist das zum einen darauf, dass Jüngere – anders als in den vergangenen Jahrzehnten – nach der abgeschlossenen Ausbildung nicht mehr auf das Land ziehen, sondern in der Stadt bleiben. Hier spielen gestiegene Mobilitätskosten und die gewachsene Arbeitsplatzunsicherheit z.B. durch die Befristung von Stellen eine Rolle, aber auch die rückläufige Bedeutung klassischer familiärer Strukturen. Insbesondere Universitätsstädte wachsen angesichts steigender Studierendenzahlen, die unter anderem durch die doppelten Abiturjahrgänge bedingt sind. Gleichzeitig ziehen Ältere angesichts schrumpfender ländlicher Gemeinden in die Städte, um z.B. näher an Versorgungseinrichtungen (Gesundheits-, Freizeit- und Kulturangeboten) zu sein. Auch die Zuwanderung aus dem Ausland erfolgt vornehmlich in die Metropolen. In der Summe führen die genannten Faktoren zu einer Binnenwanderung in bestimmte Städte, die dort zu einer erheblichen Verknappung des Wohnraums – verbunden mit Mietpreissteigerungen – führen. Die Versorgung mit Wohnraum erfolgt in den Städten aufgrund der Knappheit von Bauland naturgemäß eher durch Mehrfamilienhäuser.

Niedrige Zinsen schaffen günstige Finanzierungsbedingungen

Die Finanz- und Wirtschaftskrise hat in einigen europäischen Ländern zu starken wirtschaftlichen Einbrüchen geführt. Die expansive Geldpolitik der EZB zur Belebung der Konjunktur drückt den Leitzins (September 2014: 0,05%) und damit auch die Hypothekenzinsen auf ein historisch niedriges Niveau (siehe Abb. 8). Mit den niedrigen Zinsen ebenfalls verbunden ist die „Flucht in Betongold“: Der niedrige Sparzins lenkt das Kapital in alternative Anlageformen. Angesichts der nach wie vor schwierigen wirtschaftlichen Lage in Teilen des Euroraums ist davon auszugehen, dass das Zinsniveau zumindest in den nächsten Jahren nicht wesentlich verändern dürfte.

Abbildung 8: Entwicklung der Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte (Neugeschäft)

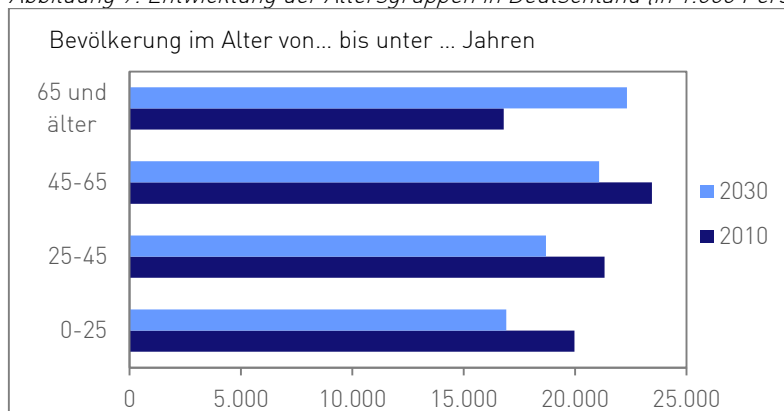


Quelle: Deutsche Bundesbank

Demografischer Wandel beeinflusst die Baunachfrage

Verbunden mit dem demografischen Wandel verändert sich u.a. der Altersaufbau der Bevölkerung. So wird der Anteil der 65-Jährigen und älter an der Gesamtbevölkerung von 16,8 Mio. im Jahr 2010 auf etwa 22,3 Mio. im Jahr 2030 ansteigen (Veränderung 2030/10: +33%; vgl. Abb. 9). Gleichzeitig nimmt der Anteil der jüngeren Erwachsenen zwischen 25 und 45 Jahren ab (Veränderung 2030/10: -12%). Diese Altersgruppe bildete in der Vergangenheit die Hauptnachfragegruppe für den Ein- und Zweifamilienhausbau, so dass auch die demografische Entwicklung für eine nachlassende Dynamik in diesem Segment spricht. Die Altersgruppen der 45- bis 65-Jährigen und insbesondere der über 65-Jährigen dürften eher aktiv sein bei der Sanierung bereits bestehender Wohnungen oder Gebäude. Hierzu zählen auch Umbauten zur Schaffung altersgerechten Wohnraums.

Abbildung 9: Entwicklung der Altersgruppen in Deutschland (in 1.000 Personen)



Quelle: Statistisches Bundesamt, 12. Koordinierte Bevölkerungsvorausrechnung (Szenario: Nettozuwanderung +200.000, gleichbleibende Fertilität/Lebenserwartung)

Vor dem Hintergrund der wachsenden Altersgruppe ab 65 Jahren gewinnt das Thema altersgerechtes und barrierefreies (Um-)Bauen immer mehr an Bedeutung. Einer Studie der Prognos AG (2014) zufolge bestand in 2013 ein Bedarf an altersgerechtem Wohnraum – allein für Personen ab einem Alter von 65 Jahren mit Bewegungseinschränkungen – in Höhe von 2,7 Mio. Wohneinheiten. Bis 2030 wird dieser

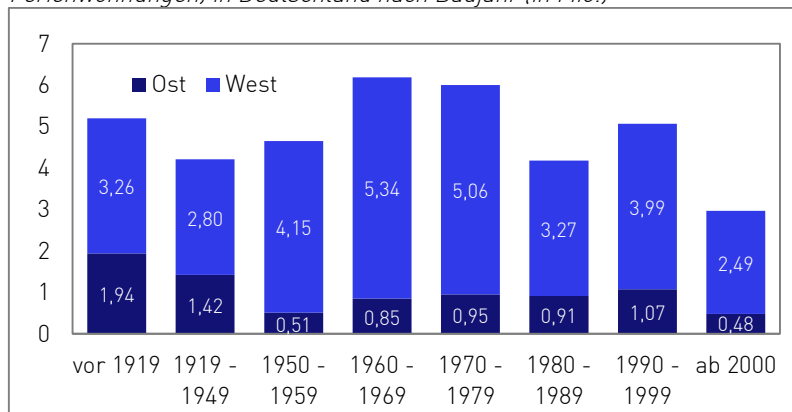
Bedarf auf 3,6 Mio. Wohnungen ansteigen. Demgegenüber steht ein altersgerechter Wohnungsbestand von aktuell nur rund 700.000 Wohnungen. Der Bedarf für barrierearmen Wohnraum ist also enorm. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch über die Erfordernisse des seniorengerechten Wohnens hinaus flexible Wohnungsgrundrisse durch sich verändernde Lebens- und Arbeitsformen an Bedeutung gewinnen dürften.

Veralteter Wohnungsbestand durch geringe Bautätigkeit

Die verhältnismäßig geringe Wohnungsbautätigkeit der vergangenen Jahre hat zur Folge, dass der Wohngebäudebestand in Deutschland relativ alt ist. Laut Zensus 2011 wurden lediglich 7,7% der bewohnten Wohnungen nach dem Jahr 1999 gebaut. Knapp 53% sind hingegen vor 1970, gut 68% vor 1980 entstanden. Dabei dominieren in Westdeutschland die Gebäude der 50er bis 70er Jahre (48% der Wohnungen); diese machen in den neuen Bundesländern nur 28% aus. Hingegen ist im Osten der Anteil der bis 1949 entstandenen Wohnungen deutlich höher als im alten Bundesgebiet (41% geg. 20%). Die Anteile der Baualtersklassen seit 1980 sind in Ost und West hingegen vergleichbar (vgl. Abb. 10).

Wegen des vergleichsweise hohen Alters der Wohnungen in Deutschland spielt die Bautätigkeit im Bestand eine große Rolle. Wie bereits in Abb. 1 aufgezeigt, liegt das Bestandsbauvolumen im Wohnungsbau deutlich über dem Neubauvolumen. Zu den Bestandsmaßnahmen zählen dabei Um- und Ausbau, Modernisierung, Sanierung und Instandsetzung. Für die Zukunft ist davon auszugehen, dass die Sanierung des Gebäudebestands weiterhin einen sehr hohen Stellenwert haben wird, denn angesichts des steigenden Durchschnittsalters der Gebäude dürften sich auch die Sanierungszyklen verkürzen. Hier spielt auch die umfangreichere technische Ausstattung der Gebäude eine Rolle. Bei einigen Gebäudetypen, insbesondere bei Wohnhäusern der 50er und 60er Jahre, gehen ungünstige Grundrisse oft mit mangelhaftem Schallschutz und schlechtem energetischen Zustand einher. In solchen Fällen dürfte der Ersatzneubau zunehmend wichtiger werden.

Abbildung 10: Wohnungsbestand (ohne leerstehende Wohnungen, Ferienwohnungen) in Deutschland nach Baujahr (in Mio.)

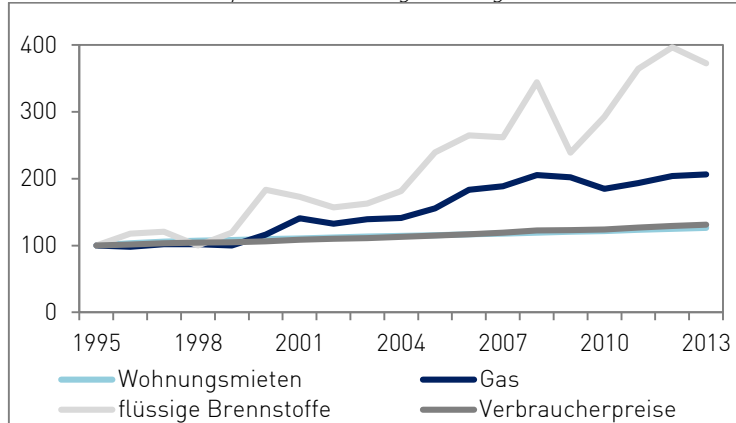


Quelle: Statistisches Bundesamt

Energieeffizienz als wichtiges Sanierungsmotiv

Da rund zwei Drittel des Wohnungsbestandes vor Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung 1978 errichtet wurden, ist insbesondere die Steigerung der Energieeffizienz ein wichtiges Motiv für die Durchführung von Sanierungen. Schließlich steigen die Energiepreise für Energie seit Jahren deutlich schneller als für die sonstige Lebenshaltung und sind so insbesondere für untere und mittlere Einkommensbezieher ein zentraler Kostenblock geworden. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für Heizöl und Erdgas von 1995 bis 2013 durchschnittlich um 7,6% bzw. 4,1% pro Jahr. Die Wohnungsmieten nahmen im gleichen Zeitraum nur um +1,3% zu, der Verbraucherpreisindex erhöhte sich um +1,5% p.a. (vgl. Abb. 11).

Abb. 11: Verbraucherpreisentwicklung für ausgewählte Positionen (1995=100)



Quelle: Statistisches Bundesamt

Entsprechend entfielen 2013 nach DIW-Angaben knapp 30% des Bestandsbauvolumens auf energetische Sanierungen. Die Wirksamkeit von Energieeffizienzmaßnahmen wie der Verbesserung der Gebäudedämmung, der Austausch von Fenstern und Heizkesseln usw. wird durch die Entwicklung des flächenspezifischen Heizenergiebedarfs belegt: Nach einer DIW-Untersuchung ist der Heizenergiebedarf in Mehrfamilienhäusern je Quadratmeter Wohnfläche von 2003 bis 2013 um gut 15% gesunken. Gleichwohl besteht unter energetischen Gesichtspunkten nach wie vor ein erheblicher Verbesserungsbedarf. So liegt die jährliche Sanierungsquote bei knapp 1% des Gebäudebestands; Ziel der Bundesregierung ist es, die Quote auf 2% p.a. zu verdoppeln, um bis 2050 einen weitgehend klimaneutralen Gebäudebestand zu generieren.

Erwartungen zur mittelfristigen Entwicklung im Wohnungsbau

Der BBS geht davon aus, dass sich der Wohnungsbau auch in den kommenden Jahren positiv entwickeln wird. Hierfür sprechen die oben genannten Rahmenbedingungen, wie z.B. die verbesserte Einkommenssituation der Haushalte, die erhöhte Zuwanderung oder der demografische Wandel. Hinzu kommt, dass sich durch die geringe Bautätigkeit bis 2010 ein enormer Nachholbedarf aufgestaut hat. Die erhöhte Nachfrage trifft somit auf ein knappes Angebot an Wohnraum insbesondere in Ballungszentren im unteren und mittleren Preissegment, wodurch es zu steigenden Miet- und Immobilienpreisen kommt. Diese Entwicklung in Verbindung mit den niedrigen Zinsen spricht dafür, dass verstärkt in den Bau von Geschosswohnungen investiert wird, um hohe Renditen zu generieren. Die Entwicklung der Zahl der Baugenehmigungen im Mehrfamilienhausbau untermauert diese These.

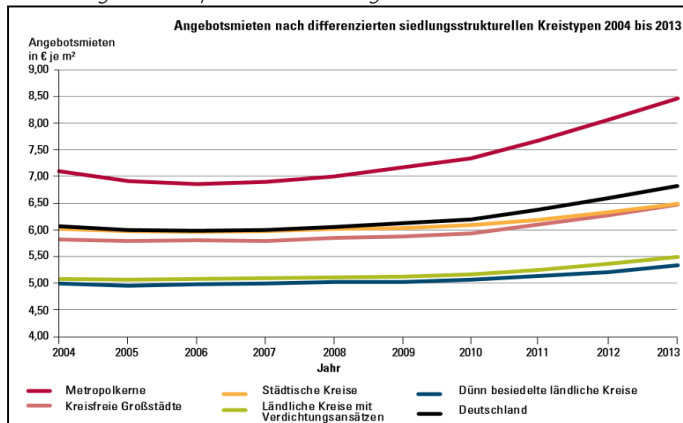
Angesichts der hohen Wohnungsnachfrage geht der BBS nach wie vor von einem Neubaubedarf im Wohnungsbau von rund 250.000 Wohneinheiten p.a. aus. Maßgeblich beeinflusst wird diese Zahl, wie oben beschrieben, von der Zuwanderung. Es ist davon auszugehen, dass auf längere Sicht zumindest ein Nettozuwanderungssaldo von durchschnittlich 200.000 Personen pro Jahr erreicht wird. Angesichts der erhöhten Migration in Groß- und Universitätsstädte dürfte hier der Nachfrageschwerpunkt liegen, wobei angesichts hoher Immobilienpreise der Anteil des Mehrfamilienhausbaus weiter steigen dürfte. Trotz steigender Neubaunachfrage dürfte das Bauen im Bestand weiterhin das dominierende Segment im Wohnungsbau bleiben. Absolut wird der Bestandsbau weiter zulegen, denn aufgrund der Altersstruktur der Gebäude und der hohen Bedeutung energetischer Sanierungen und altersgerechter Umbauten besteht weiterhin ein hoher Modernisierungsbedarf. Letztlich sind aber auch die Förderkriterien ausschlaggebend für die künftige Entwicklung des Segments. Der Anteil des Bestandsbaus am gesamten Bauvolumen dürfte sich allerdings verringern, da sich dieser bereits auf hohem Niveau befindet und sich Neubau – auch aufgrund des niedrigen Ausgangsniveaus – dynamischer entwickeln dürfte: Bei einem jährlichen realen Wachstum des Wohnungsneubauvolumens von 2,5% und des Bestandsbauvolumens von 1% würde der Anteil des Bauens im Bestand bis 2033 von heute gut 73% auf knapp 67% sinken.

3. Besteht das Risiko der Bildung einer Immobilienblase in Deutschland?

Vielfältige Auslöser führen zu Immobilienblasen

Seit der Finanz- und Wirtschaftskrise steigen die Immobilienpreise und Mieten in Deutschland deutlich. Dies gilt v.a. für die Metropolen und großen Städte (siehe Abb.12). Aufgrund der Erfahrungen mit Immobilienpreisblasen im Ausland wird diese Entwicklung teilweise als Beginn einer Blasenbildung in Deutschland interpretiert. Dagegen spricht aus Sicht des BBS allerdings eine Vielzahl von Argumenten. So ist der Preisanstieg auf dem Immobilienmarkt in Deutschland nicht durch Spekulation entstanden, sondern die Folge einer stark gestiegenen Wohnraumnachfrage, die auf fundamentalen Faktoren beruht und z.B. durch die niedrige Zinsen verstärkt wird (IW Köln, 2013).

Abbildung 12: Mietpreisentwicklung



Quelle: BBSR, 2014

In Tabelle 1 werden die Auslöser und begünstigenden Faktoren zusammengefasst, die in verschiedenen Ländern zu Immobilienbooms und daran anschließend in eine Krise geführt haben. Einige dieser Faktoren treffen zwar auch auf die derzeitige Situation in Deutschland zu. Die Bildung einer Preisblase ist allerdings ein komplexer Prozess und wird von vielen weiteren Größen determiniert.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Auslöser und begünstigenden Faktoren von Immobilienbooms und -krisen

	Auslöser und begünstigende Faktoren von Immobilienbooms und -krisen
Vereinigte Staaten	<ul style="list-style-type: none"> • Expansive Geldpolitik, niedrige Zinsen/Finanzierungskosten • Vorbehaltlose Kreditvergabe der Banken • Hypotheken mit variablen Zinssätzen • Finanzielle Innovationen in Form von Verbriefungen • Mangelndes Risikobewusstsein der Akteure
Großbritannien und Irland	<ul style="list-style-type: none"> • Niedrige Zinsen/Finanzierungskosten • Trend zur Urbanisierung (v.a. in Irland) • Steigende Einkommen und Beschäftigung erhöhten Immobiliennachfrage
Spanien	<ul style="list-style-type: none"> • Expansive Geldpolitik, niedrige Zinsen/Finanzierungskosten • Starkes Bevölkerungswachstum durch Einwanderung • Hypotheken mit variablen Zinssätzen • Erhöhte Bereitschaft zur Kreditvergabe durch Verbriefung von Forderungen • Liberalisierung der Landnutzung -> Agrarland konnte leichter in Bauland umgewandelt werden • Wegfall von Währungsrisiken -> hoher Kapitalzufluss -> Anlage in „Betongold“
Niederlande	<ul style="list-style-type: none"> • Steuerliche Absetzbarkeit von Darlehenszinsen für Selbstnutzer • Missbrauch der Darlehen für Ausweitung des Konsums -> Beleihung der Häuser • Tilgung der Hypotheken über oft lange Zeiträume (in den ersten Jahren oft nur Zinszahlungen) • Vergabe von Darlehen über dem Immobilienwert

Quelle: DIW Berlin (DIW Wochenbericht 17/2013), Zusammenstellung des BBS

Immobilienpreisblasen können kredit- oder fiskalinduziert sein. Kreditinduzierte Immobilienblasen resultieren aus einer deutlichen Ausweitung und/oder Verbilligung des Angebotes an Immobilienfinanzierungen. Die Ausweitung der Kreditgewährung schafft eine erhebliche zusätzliche Immobiliennachfrage, die auf ein begrenztes Angebot (Beschränkung durch die Ressource Boden) trifft. Dies führt zu einer Verteuerung der Immobilien. Ohne Gegenregulierung (z.B. restriktive Geldpolitik mit steigenden Zinsen) kann es zu einer sich selbsttragenden Entwicklung kommen: Die steigende Nachfrage rechtfertigt immer höhere Preise. Spekulationen können diese Entwicklung noch verstärken: Investoren

nehmen (vermehrt) günstige Kredite auf, um größere Summen zu finanzieren und um (durch die steigenden Immobilienpreise) ihre Renditen aus dem Verkauf zu erhöhen.

In Deutschland ist die Zahl der an private Haushalte vergebenen Hypothekenkredite allerdings seit 2003 unverändert geblieben, das Verhältnis zwischen Hypothekenkrediten und dem BIP sogar gesunken (DIW, 2013). Es gibt demnach keine explosionsartige Kreditvergabe, wie es in Ländern mit spekulativen Preisentwicklungen charakteristisch war (Beispiele: USA, Spanien; siehe Abb. 13). Auch die Immobilienpreise sind in Deutschland nicht so gestiegen, wie es in den Ländern mit Preisblasen der Fall war; vielmehr ist eine Seitwärtsbewegung zu beobachten (vgl. Abb. 14).

Neben der kreditinduzierten Bildung von Preisblasen können staatliche Eingriffe in den Immobilienmarkt erhebliche Fehlentwicklungen am Immobilienmarkt auslösen (Beispiel: Niederlande). Aus Tabelle 1 kann entnommen werden, dass die Preisblasen in den aufgeführten Ländern sehr unterschiedliche Auslöser hatten und sowohl kredit- als auch fiskalinduziert waren. So verstärkte in vielen Ländern eine expansive Geldpolitik die Entstehung einer Preisblase.

Abb. 13: Vergabe von Immobilienkrediten in ausgewählten Ländern – Vergleich zu Deutschland (im Verhältnis zum BIP in %)

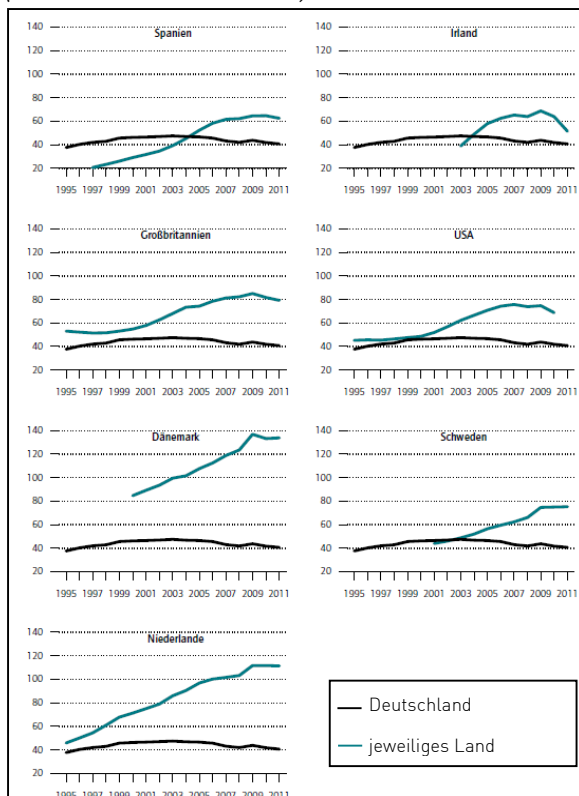
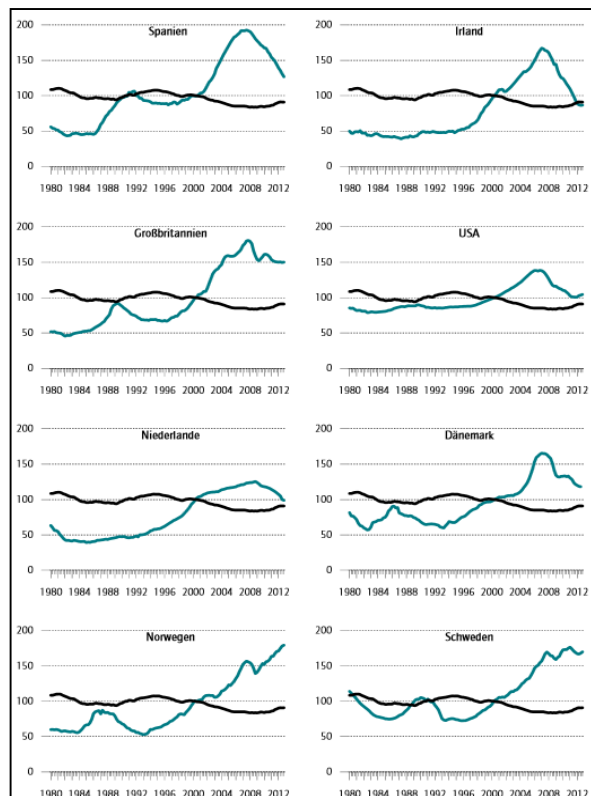


Abb. 14: Reale Immobilienpreise in ausgewählten Ländern – Vergleich zu Deutschland



Quelle beide Grafiken: DIW Berlin

Rahmenbedingungen in Deutschland sprechen gegen Entstehung von Preisblasen

Zwar sind auch in Deutschland einige der oben genannten Faktoren erkennbar. So befinden sich die Hypothekenzinsen aktuell auf historisch niedrigem Niveau. Darüber hinaus wächst die Bevölkerung durch erhöhte Zuwanderung. Hinzu kommen der Trend zur Urbanisierung (Konzentration der Binnen- und Außenwanderung auf die Ballungszentren) und eine wirtschaftlich stabile Lage mit zunehmender Erwerbstätigkeit. Diese Faktoren führen auch in Deutschland zu erhöhter Wohnraum- bzw. Immobiliennachfrage. Dies trifft besonders auf die Metropolen zu, wo es teilweise zu Preisübertreibungen kommt.

Der wesentliche Unterschied Deutschlands zu den anderen Staaten besteht in der Ausgestaltung der institutionellen Rahmenbedingungen. Diese sprechen in Deutschland gegen das Entstehen von Blasen am Immobilienmarkt. So sind Zinsen für 10 bis 20 Jahre fixiert, sodass finanzielle Belastungen für die

privaten Haushalte leichter zu kalkulieren sind. Die Kreditvergabe der Banken erfolgt eher konservativ, da oft ein hoher Eigenkapitalanteil am Kaufwert verlangt wird. Finanzielle Innovationen wie z.B. Verbriefungen sind Randerscheinungen. Insgesamt agieren die deutschen Banken im internationalen Vergleich eher konservativ. Außerdem besteht in Deutschland generell eine geringe Eigentümerquote.

Alles in allem zeigt sich, dass sich derzeit keine spekulative Preisblase am deutschen Immobilienmarkt bildet. Durch fundamentale Faktoren ergibt sich eine steigende Nachfrage insbesondere in den Metropolregionen, die dort auf ein zu geringes Angebot trifft. Die Preissteigerungen in diesen Regionen sind demnach durch das Missverhältnis von Angebot und Nachfrage bedingt und gleichzeitig Ausdruck der zu geringen Bautätigkeit in der Vergangenheit. Darüber hinaus sprechen die institutionellen Rahmenbedingungen in Deutschland eher gegen das Entstehen einer Preisblase. So ist trotz historisch niedriger Zinsen keine massive Ausweitung der Kreditvergabe zu beobachten. Zwar treten Preisüber-treibung in einigen lokalen Märkten wie z.B. in Teilen Berlins auf. Eine flächendeckende Immobilienpreisblase für Deutschland ist aktuell hingegen nicht erkennbar.

4. Zusammenfassung

Der Wohnungsbau bildet in Deutschland mit 58% der gesamten Bauinvestitionen die bedeutendste Bausparte. Innerhalb des Segments hat in der Vergangenheit das Bauen im Bestand stark an Bedeutung gewonnen. Dies ist zum einen auf den verhältnismäßig alten, modernisierungsbedürftigen Gebäudebestand und zum anderen auf die geringe Neubautätigkeit zurückzuführen; letztere hatte 2009 mit nur 140.000 neu fertiggestellten Wohnungen ihren historischen Tiefpunkt erreicht (einschließlich Fertigstellungen in bestehenden Gebäuden: 160.000 Wohnungen). Seitdem ist der Wohnungsneubau auf Erholungskurs: 2013 wurden gut 192.000 Wohnungen neu errichtet. Gleichwohl besteht aufgrund der geringen Neubautätigkeit in der Vergangenheit ein erheblicher Nachholbedarf. Hinzu kommt zusätzliche Nachfrage speziell in Wachstumszentren, die u.a. auf die steigende Nettozuwanderung und die Binnenwanderung aus strukturschwächeren Regionen zurückzuführen ist. Der Bevölkerungszuwachs in den Städten geht einher mit einer wachsenden Bedeutung des Mehrfamilienhausbaus. Diese Entwicklung wird bereits durch den Verlauf der Baugenehmigungen vorgezeichnet, wobei allerdings nicht alle genehmigten Wohnungen letztlich auch gebaut werden dürften.

Der BBS geht davon aus, dass sich die Zahl der Wohnungsfertigstellungen in den nächsten Jahren auf einem mittleren Niveau von rund 250.000 Wohnungen im Neubau einpendeln dürfte. Für die realisierte Wohnungsbautätigkeit sind neben der künftigen Migration aber auch z.B. die Zinsentwicklung und die rechtlichen Rahmenbedingungen etwa in Bezug auf die Abschreibungsbedingungen im Mietwohnungsbau von großer Bedeutung. Letzterer Aspekt spielt insbesondere für die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für die Bezieher kleinerer und mittlerer Einkommen eine wesentliche Rolle, denn die steigenden Immobilienpreise und Wohnungsmieten machen insbesondere das Wohnen in Wachstumszentren für breite Bevölkerungsschichten unerschwinglich. Trotz der aktuell steigenden Wohnungspreise ist von einer Blasenbildung am deutschen Immobilienmarkt bisher allerdings nicht auszugehen, denn die Preisanstiege basieren auf realer Nachfrage und die Immobilien sind in aller Regel solide finanziert.

Aufgrund der steigenden Neubautätigkeit dürfte sich die Struktur der Wohnungsbaunachfrage leicht zulasten des Bauens im Bestand verschieben. Allerdings wird der Bestandsbau die dominierende Sparte im Wohnungsbau bleiben und weiterhin real wachsen. Wegen des hohen Anstiegs des Bestandsbauvolumens in der Vergangenheit (2005-13: \emptyset real +5,6% p.a.) dürften die Zuwächse jedoch relativ geringer ausfallen als beim Wohnungsneubau, der im genannten Zeitraum lediglich um durchschnittlich +0,8% p.a. angestiegen ist. Für weitere Zuwächse bei Modernisierungen und Sanierungen sprechen der hohe Instandhaltungsbedarf des relativ alten Wohnungsbestands, die steigende Bedeutung energetischer Sanierungen und die demografisch bedingt erhöhte Nachfrage nach altersgerechten Umbauten.

Alles in allem ist davon auszugehen, dass die Wohnungsbautätigkeit in Deutschland in den nächsten Jahren moderat zulegen und damit die Bautätigkeit insgesamt im Vergleich der Bausparten stabilisieren wird.



Bundesverband Baustoffe -
Steine und Erden e.V.

Kochstr. 6-7
10969 Berlin
Tel: +49 (0) 30/726 19 99-0
www.baustoffindustrie.de

Herausgeber

Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden e.V.

Verantwortlich

Michael Basten

Redaktion

Christian Engelke, Tanja Lenz

Fotonachweis (Titelbild)

Stefan Müller, Berlin (Einreichung Fritz-Höger-Preis 2011)

Berlin, Dezember 2014