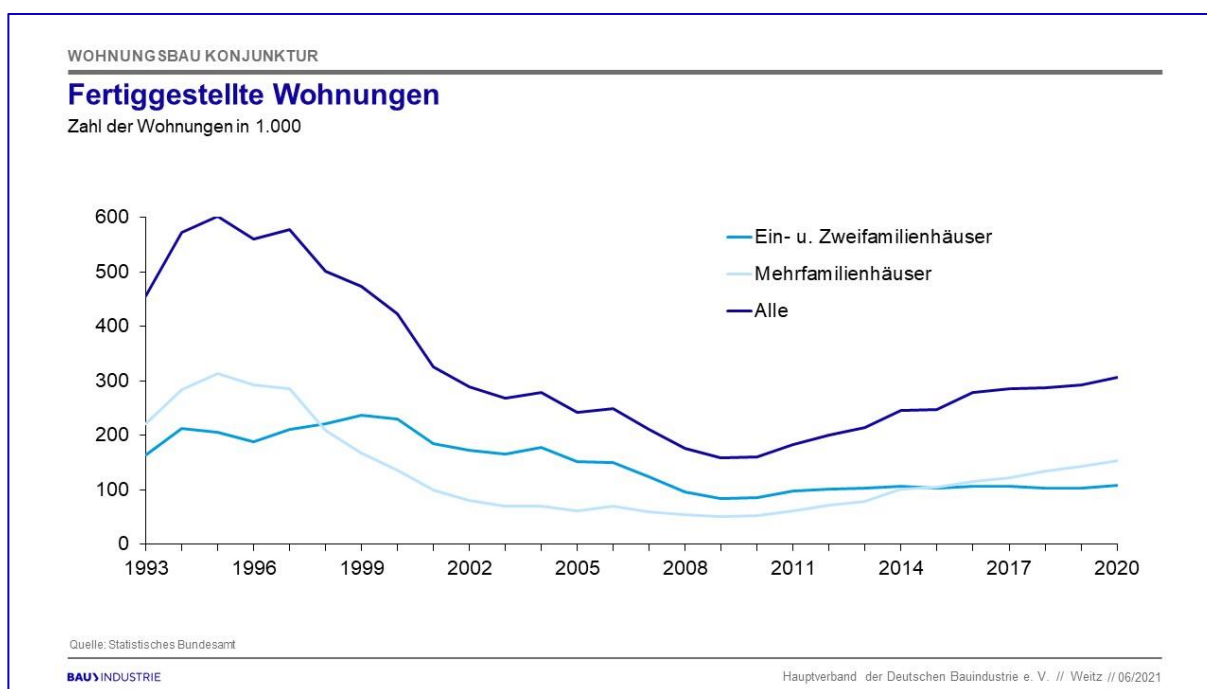


... auf den Punkt gebracht

„Wohnungsbau: Konjunktur, Struktur und Bestimmungsgründe“

Stand: 03.06.2021

Der Wohnungsbauboom der 1990er Jahre erreichte seinen Höhepunkt 1995, als 603.000 Wohnungen fertiggestellt wurden. Danach folgte eine lange Phase einer rückläufigen Wohnungsbauproduktion. Bis 2009 ging die Zahl der Fertigstellungen um drei Viertel auf nur noch 159.000 Wohnungen zurück. In Folge der Zuwanderung nach Deutschland und der Binnenwanderung in die Ballungsgebiete stieg die Zahl der fertiggestellten Wohnungen bis 2020 um 93 % auf 306.000 Einheiten.



Struktur der Bautätigkeit

In den vergangenen Jahren hat sich die Struktur der Wohnungsbautätigkeit deutlich gewandelt. Dazu hat auch die Veränderung der Rahmenbedingungen beigetragen; Kürzungen von Fördermaßnahmen im Neubau standen neue Förderungen für Maßnahmen im Wohnungsbestand gegenüber.

- Seit 1999 überwiegen die Investitionen in den Wohnungsbestand. Dazu haben vor allem ab 2006 die Investitionen in energetische Sanierungsmaßnahmen beigetragen.
- 2017 lag der Anteil der Neubaumaßnahmen am Wohnungsbauvolumen bei einem Drittel.
- Seit 2010 legt allerdings der Wohnungsneubau deutlich stärker zu. Bis 2020 stiegen die Investitionen in Neubauten jährlich um 9 %, in den Wohnungsbestand nur um 4 %.

Ihr Ansprechpartner
Heinrich Weitz

**Hauptverband der
Deutschen Bauindustrie e.V.**
Kurfürstenstraße 129, 10785 Berlin
Postanschrift: 10898 Berlin

Kontakt
Telefon +49 30 21286-145
heinrich.weitz@bauindustrie.de

Von den Investitionen in den Wohnungsbestand (Dächer, Fassaden, Fenster, Bäder, Elektro) profitieren in erster Linie Firmen des Ausbaugewerbes, Unternehmen des Bauhauptgewerbes kommen nur selten zum Zuge. Im Wohnungsneubau liegt derzeit der Anteil des Bauhauptgewerbes (Rohbau) bei 46 %, der Anteil des Ausbaugewerbes bei 54 %.

Bedarf

Die Bundesregierung hatte in ihrem Koalitionsvertrag festgelegt, von 2018 bis 2021 insgesamt 1,5 Mio. Wohnungen neu an den Markt zu bringen. Dies entspricht einem jährlichen Fertigstellungsniveau von 375.000 Einheiten. Allerdings tritt der Bedarf in Deutschland nicht flächendeckend auf. Vor allem in ländlichen Regionen und in weiten Teilen der neuen Bundesländer stehen 2 Mio. Wohnungen leer. Auf der anderen Seite hält die Binnenwanderung in die großen Ballungszentren, Regionalzentren mit guter wirtschaftlicher Entwicklung und attraktive Universitätsstädte weiter an.

Zwar liegen seit Jahren die Genehmigungszahlen je 1.000 Einwohner – vor allem im Mietwohnungsneubau – in den Großstädten mehr als doppelt so hoch wie im restlichen Bundesgebiet. Dies reicht aber weiterhin nicht aus, um den Bedarf zu decken. Zudem bleiben die Wohnungsfertigstellungen nach wie vor relativ deutlich hinter den Genehmigungen zurück. Vor allem der Mietwohnungsneubau in den Ballungsgebieten und ihrem Umland liegt immer noch deutlich unter dem Bedarf.

Demografie

Einer der wichtigsten Bestimmungsfaktoren für die Nachfrage nach Wohnraum und damit die langfristige Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit ist die Zahl der Einwohner und der privaten Haushalte. 2009 verzeichnete Deutschland noch eine Nettoabwanderung von 13.000 Personen. Die in Deutschland lebende Bevölkerung sank in diesem Jahr – einschließlich der Sterbefälle und Geburten – um mehr als 200.000. Danach stieg die Nettozuwanderung nach Deutschland deutlich an. 2015 waren es wegen der Flüchtlingswelle mehr als eine Million Menschen. Seitdem ist ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen, 2019 lag der Wanderungsüberschuss aber noch bei 327.000 Personen.

Nettozuwanderung nach Deutschland, Tausend Personen											
2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
-56	-13	128	279	369	429	550	1.139	499	416	400	327

Zinsen

Die Entwicklung an den Kapitalmärkten hat zum Aufschwung im Wohnungsbau beigetragen. Im Durchschnitt des Jahres 2008 lag der Zinssatz für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke (Durchschnitt aller Laufzeiten) bei 5,2 %. Bis 2019 war ein konstanter Rückgang auf 1,5 % festzustellen. Die Refinanzierung von Wohnungsbauinvestitionen wurde sowohl für Kapitalanleger als auch für private Haushalte deutlich einfacher.

Zinssatz für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke, Durchschnitt aller Laufzeiten, in Prozent												
2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
5,2	4,3	3,7	3,9	3,1	2,8	2,5	2,0	1,8	1,8	1,9	1,5	1,3

Bauland

Eines der größten Hemmnisse für die Ausweitung des Wohnungsbaus ist – vor allem in den Ballungsgebieten – das nicht ausreichend zur Verfügung stehende Bauland. Wurden in den sieben einwohnerstärksten deutschen Städten 2013 noch 5,6 Mio. Quadratmeter baureifes Land veräußert, waren es 2019 nur noch 2,6 Mio. Quadratmeter. Allein mit Nachverdichtung wird es nicht getan sein. Die Kommunalpolitik muss sich auch zur Ausweisung neuer Baugebiete an den Stadträndern entschließen.

Die knappen Baulandressourcen und die anhaltend hohe – teilweise sogar noch steigende – Nachfrage haben auch die Preise für baureifes Land in die Höhe getrieben. Bundesweit stiegen diese zwischen 2009 und 2019 um 55 %. Besonders drastisch waren die Auswirkungen in den Großstädten mit

mehr als 500.000 Einwohnern, wo sich die Quadratmeterpreise sogar mehr als verdreifachten. 2019 musste man dort 1.128 Euro je Quadratmeter bezahlen. Auf solchen Grundstücken werden dann in der Regel auch Wohnungen mit hohen Verkaufs- oder Mietpreisen errichtet. Dies beeinträchtigt die Bestrebungen, sozialverträglichen Wohnraum zu errichten.

Preise für baureifes Land, alle Gemeindegrößen, Euro je Quadratmeter											
2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
127	122	130	128	129	134	139	144	157	175	189	190

Wohnungsbaupolitik und Bauwirtschaft

Wohnungsbaupolitik, Wohnungswirtschaft und Bauwirtschaft stehen in den nächsten Jahren vor einer doppelten Herausforderung: Zum einen gilt es dort, wo die Menschen zuwandern, also in den Ballungsgebieten, ausreichend Wohnraum zu schaffen. Das geht nicht ohne die Ausweisung von zusätzlichem Bauland. Hier sind die Kommunen am Zug. Zum anderen gilt es, Wohnraum zu schaffen, der auch bezahlbar ist. Dafür muss aber der gesamte Regulierungsrahmen, unter dem Wohnungsbau stattfindet, auf den Prüfstand gestellt werden. Denn immerhin 30 % der Kostensteigerungen im Wohnungsbau seit dem Jahr 2000 ist auf staatliche Vorgaben zurückzuführen. Die Stichworte heißen hier:

- Überprüfung, zumindest aber keine weitere Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV), die allein für ein Fünftel der Kostensteigerung der vergangenen 15 Jahre verantwortlich ist.
- Mehr Augenmaß im Naturschutz und im Bodenschutz, die in den vergangenen Jahren durch die Forderung nach Ausgleichsflächen und Auflagen für die Wiederverwertung von Bodenaushub die Erschließungskosten für Bauland in die Höhe getrieben haben.
- Kostenentlastung der Investoren, z. B. durch Rückkehr zu moderaten Grunderwerbsteuersätzen oder den Verzicht auf die Mitfinanzierung von sozialer Infrastruktur.

Bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist auch der Staat in der Pflicht. Man kann nicht auf der einen Seite durch immer neue Auflagen bzw. Steuererhöhungen die Gesamtinvestitionskosten und damit die Mieten nach oben treiben und andererseits die Mietpreissteigerung beklagen.

Es genügt allerdings nicht, der Politik den „schwarzen Peter“ zuzuschieben. Auch die bauausführende Wirtschaft muss ihre Hausaufgaben machen. Wir brauchen eine stärkere Industrialisierung des Wohnungsbaus. Wir sehen vor allem in einer Forcierung des seriellen Wohnungsbaus unseren Beitrag zur Lösung der Probleme. Hierzu gibt es verschiedene Ansätze.

Optimierungspotential besteht bereits bei der konventionellen Fertigung. Statt dabei aber bedingungslos dem Leitbild der Einzelfertigung zu folgen, sollten künftig stärker Prototypen geplant werden, die dann deutschlandweit in Serie umgesetzt werden können. Die Kostensenkungseffekte ergeben sich dann aus der Optimierung und der Standardisierung.

Auch die stärkere Nutzung vorgefertigter Bauteile kann einen Beitrag zur Kostenreduzierung leisten. Hierfür benötigen wir aber größere Serien, die über einen langen Zeitraum nachgefragt werden müssen. Dies schafft für unsere Mitgliedsfirmen Anreize, in solche Fertigungsmethoden zu investieren.

Letztendlich können auch qualitativ hochwertige, aber gleichzeitig kostengünstige Wohnmodule sowohl zur Produktionsausweitung als auch zur Kostenreduzierung beitragen. Solche Module werden stationär in Fabrikhallen industriell vorgefertigt und anschließend zur Baustelle transportiert, wo sie nur noch montiert werden müssen.

Vorbedingung ist allerdings entweder die Erteilung einer bundesweit geltenden Typengenehmigung oder aber eine längst überfällige Vereinheitlichung der Landesbauordnungen.