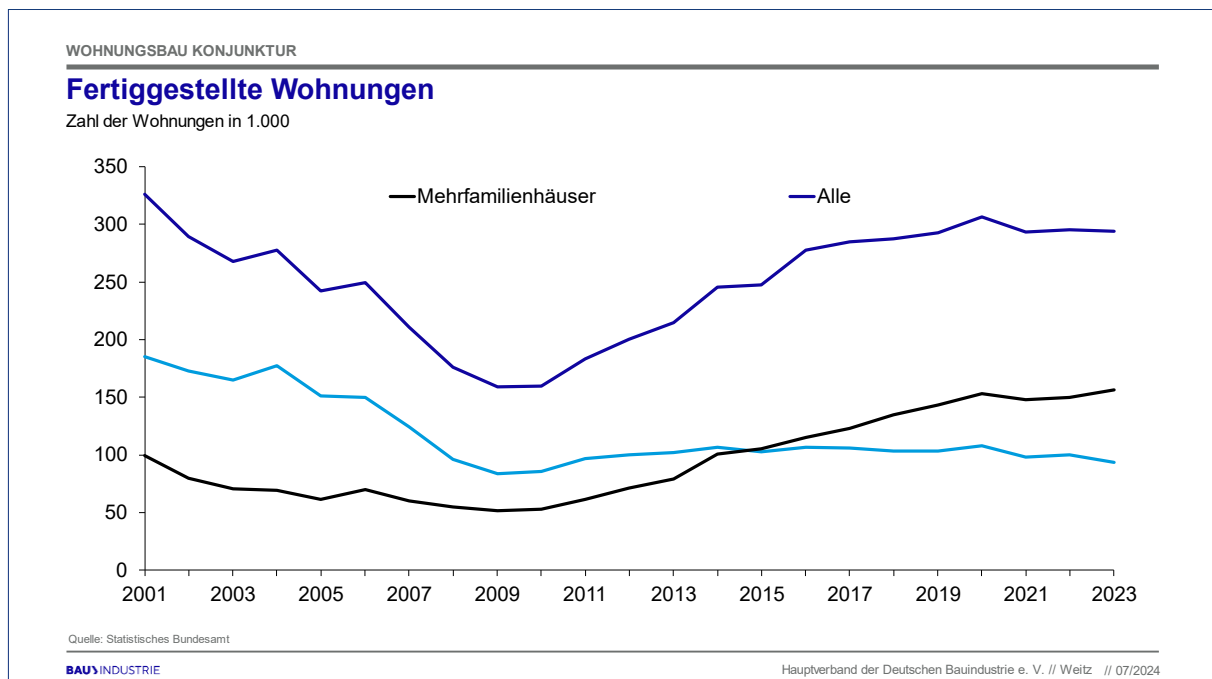


## Brancheninfo Bau

### „WOHNUNGSBAU: KONJUNKTUR, STRUKTUR UND BESTIMMUNGSGRÜNDE

Stand: 05.11.2024

Der Wohnungsbauboom 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, ging danach aber leicht zurück. Das Regierungsziel von 400.000 Wohnungen pro Jahr wurde von 2021 bis 2023 deutlich verfehlt.

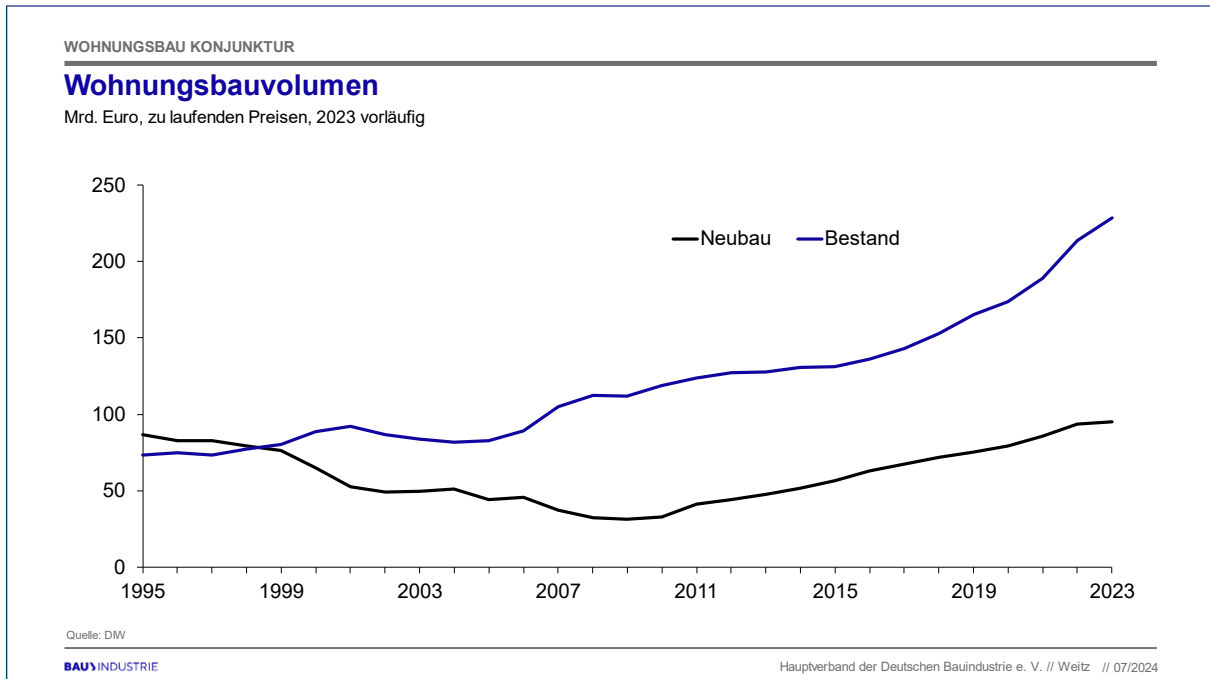


#### Struktur der Bautätigkeit

In den vergangenen 25 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.
- 2023 lag der Anteil der Neubaumaßnahmen am Wohnungsbauvolumen nur bei einem Drittel.

- Seit 2010 legte allerdings der Wohnungsneubau deutlich stärker zu. Bis 2023 stiegen die Investitionen in Neubauten jährlich (nominal) um 7,7 %, in den Wohnungsbestand nur um 5,2 %.



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 gab es langfristig eine Verschiebung hin zu Ausbautätigkeiten. Derzeit liegt der Anteil des Bauhauptgewerbes (Rohbau) an den Gesamtkosten bei 46 %, der Anteil des Ausbaugewerbes bei 54 %.

### Bedarf

Die Bundesregierung hat in ihrem Koalitionsvertrag festgelegt, von 2022 bis 2025 jährlich 400.000 Wohnungen neu an den Markt zu bringen. Allerdings tritt der Bedarf nicht flächendeckend auf. Vor allem in ländlichen Regionen und in weiten Teilen der neuen Bundesländer stehen 1,9 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 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. Danach war ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen, 2022 lag der Wanderungsüberschuss wegen des Krieges in der Ukraine aber wieder bei 1,462 Mio. Personen, 2023 bei 663.000.

Nettozuwanderung nach Deutschland, Tausend Personen													
2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
128	279	369	429	550	1.139	499	416	400	327	220	329	1.462	663

## Zinsen

Die Entwicklung an den Kapitalmärkten hat bis 2021 zum Aufschwung im Wohnungsbau beigetragen. Im Durchschnitt des Jahres 2008 lag der Zinssatz für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke (Durchschnitt aller Laufzeiten) bei 5,2 %. Bis 2021 war ein konstanter Rückgang auf 1,3 % festzustellen. Die Refinanzierung von Wohnungsbauinvestitionen wurde sowohl für Kapitalanleger als auch für private Haushalte deutlich einfacher. Diese Entwicklung hat sich grundlegend geändert. Im Frühjahr 2023 wurde die Marke von 4 Prozent übersprungen.

Zinssatz für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke, Durchschnitt aller Laufzeiten, in Prozent													
2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
3,7	3,9	3,1	2,8	2,5	2,0	1,8	1,8	1,9	1,5	1,3	1,3	2,5	4,0

## Bauland

Eines der größten Hemmnisse für die Ausweitung des Wohnungsbaus ist – vor allem in den Ballungsgebieten – das nicht ausreichend zur Verfügung stehende bzw. zu teure Bauland. Allein mit Nachverdichtung wird es nicht getan sein. Die Kommunalpolitik muss sich auch zur Ausweisung neuer Baugelände 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 2023 um 78 %. Besonders drastisch waren die Auswirkungen in den Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern, wo sich die Quadratmeterpreise sogar auf 1.029 Euro verdreifachten. Auf solchen Grundstücken werden dann in der Regel auch Wohnungen mit hohen Verkaufs- oder Mietpreisen errichtet. Dies beeinträchtigt die Bestrebungen, sozialverträglichen Wohnraum zu errichten.

## Wohnungsbaupolitik und Bauwirtschaft

Wohnungsbaupolitik, Wohnungswirtschaft und Bauwirtschaft stehen 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 ein erheblicher Teil der Kostensteigerungen ist auf staatliche Vorgaben zurückzuführen. Die Stichworte heißen hier:

- Überprüfung, zumindest aber keine weitere Verschärfung der energetischen Standards, die allein für ein Fünftel der Kostensteigerung der vergangenen 20 Jahre verantwortlich sind.
- 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.

**Siehe auch:**

Brancheninfo Bau: [„Bauland: Knapp und Teuer“](#)

Brancheninfo Bau: [„Preisentwicklung im Wohnungsneubau“](#)

---

**Ihr Ansprechpartner**  
Heinrich Weitz

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

**Kontakt**  
Telefon +49 30 21286-144  
[Heinrich.weitz@bauindustrie.de](mailto:Heinrich.weitz@bauindustrie.de)