

BRANCHENFOKUS

23. Mai 2019

Wohnungsbau mit moderaterem Gang

AUTOR
Dr. Stefan Mütze
Tel.: 0 69/91 32-38 50
research@helaba.de

REDAKTION
Dr. Stefan Mitropoulos

HERAUSGEBER
Dr. Gertrud R. Traud
Chefvolkswirt/
Leitung Research

Helaba
Landesbank
Hessen-Thüringen
MAIN TOWER
Neue Mainzer Str. 52-58
60311 Frankfurt am Main
Telefon: 0 69/91 32-20 24
Telefax: 0 69/91 32-22 44

Die Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland dürften 2019 mit 2 % schwächer zulegen als in den Vorjahren. Vom Neubau kommen weniger Impulse. Neben der hohen Kapazitätsauslastung der Baubranche bremst vor allem der Mangel an bebaubaren Grundstücken. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Bauherren bleiben allerdings günstig.

Die Bauinvestitionen sind neben den privaten und öffentlichen Konsumausgaben auch 2019 und 2020 eine wichtige Stütze der deutschen Konjunktur. Bereits im zweiten Halbjahr 2018 waren sie unbeeindruckt von der Wachstumsschwäche in Deutschland. Impulse gehen von allen drei Bausparten aus: Der Wohnungsbau war seit 2010 am dynamischsten (vgl. Chart S. 2). Allerdings legte der öffentliche Bau in den beiden vergangenen Jahren stärker zu. Offensichtlich tragen die zahlreichen Maßnahmen der öffentlichen Gebietskörperschaften, ihre Investitionstätigkeit zu steigern, Früchte. [1]

Bauinvestitionen legen weiter zu

	2018		2017	2018	2019p	2020p
	in Mrd. € nominal	Anteil in %	% gg. Vj			
Wohnungsbau	213,1	60,8	**3,0**	**2,8**	**2,0**	**2,0**
Nichtwohnungsbau	137,5	39,2	2,9	1,8	1,9	2,4
darunter: Staat	41,9	12,0	3,5	3,4	2,5	2,5
darunter: Wirtschaftsbau	95,6	27,3	2,7	1,1	1,7	2,3
Bauinvestitionen	350,6	100,0	**2,9**	**2,4**	**2,0**	**2,2**

Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research p=Prognosen

Wohnungsneubau verliert an Fahrt

Die deutschen Wohnungsbaugenehmigungen sind nach Jahren mit zum Teil deutlichen Zuwächsen 2017 auf rund 348.000 gesunken. 2018 konnten sie sich zumindest auf diesem Niveau halten. Im ersten Quartal 2019 ergab sich ein Minus von 2,8 %. Diese Schwäche lässt sich nicht allein damit erklären, dass durch die verringerte Zuwanderung die Zahl der neu geplanten Wohnheime deutlich zurückgegangen ist. Auch das quantitativ wichtigste Segment Geschossbau weist trotz des hohen Bedarfs in Städten und deren Umgebung zurzeit kaum Dynamik auf. Der Ein- und Zweifamilienhausbau, der vor allem in ländlichen Regionen vorherrschend ist, stagniert bereits seit Jahren. Allerdings liegen die gesamten Genehmigungen noch deutlich über den Fertigstellungen, die deswegen 2019 mit schätzungsweise 300.000 das gleiche Niveau wie im Vorjahr erreichen sollten.

Für diese gemessen am hohen Bedarf enttäuschende Entwicklung dürften mehrere Gründe ausschlaggebend sein. Die deutschen Wohnimmobilienpreise haben in den letzten Jahren immer stärker zugelegt. 2018 betrug das Plus gemäß Verband Deutscher Pfandbriefbanken über 8 %. Die Einkommen der privaten Haushalte konnten mit Steigerungen von zuletzt gut 3 % damit nicht mithalten. Zudem kommt von den extrem günstigen Finanzierungskosten keine zusätzliche Entlas-

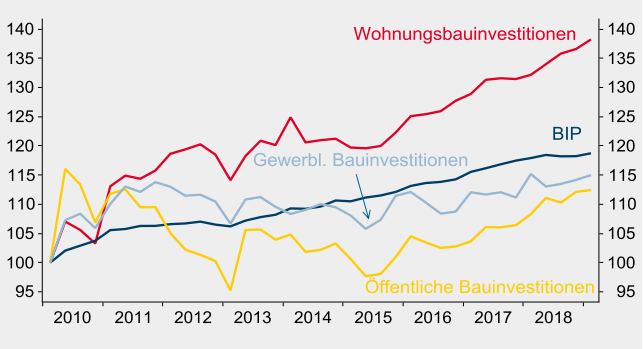
Die Publikation ist mit größter Sorgfalt bearbeitet worden. Sie enthält jedoch lediglich unverbindliche Analysen und Prognosen zu den gegenwärtigen und zukünftigen Marktverhältnissen. Die Angaben beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wir aber keine Gewähr übernehmen können. Sämtliche in dieser Publikation getroffenen Angaben dienen der Information. Sie dürfen nicht als Angebot oder Empfehlung für Anlageentscheidungen verstanden werden.

[1] Vgl. Helaba Branchenfokus vom 8. April 2019

tung mehr. So liegen die Zinsen für Hypotheken beispielsweise mit einer Laufzeit zwischen 5 und 10 Jahren mit aktuell 1,6 % genau auf dem Niveau wie Anfang 2017.

Wohnungsbau wächst stärker als BIP

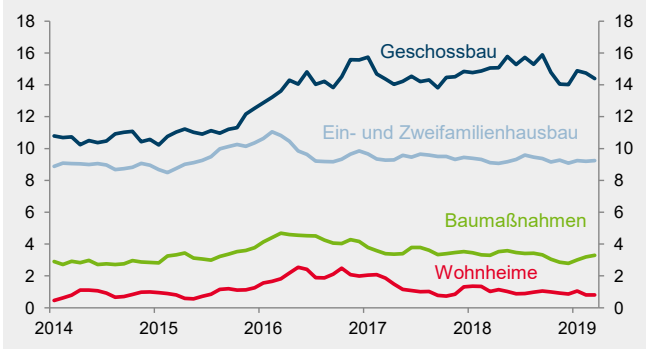
Index: Q1 2010 = 100, real



Quellen: Macrobond, Helaba Volkswirtschaft/Research

Wichtiger Geschossbau ohne Dynamik

Wohnungsbaugenehmigungen in Tausend, saisonbereinigt, geglättet

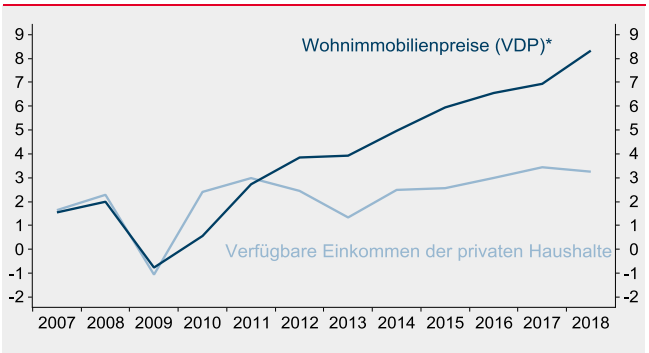


Quellen: Feri, Helaba Volkswirtschaft/Research

2019 wird sich hieran wenig ändern. Ein Ende der Steigerungen sowohl der Immobilienpreise als auch der Mieten ist bei anhaltend hoher Nachfrage und nur moderat steigendem Angebot nicht absehbar. Die verfügbaren Einkommen sollten nicht stärker als in den Vorjahren zulegen. Die Beschäftigung steigt, deren Zuwächse dürften allerdings niedriger ausfallen. Die Erschwinglichkeit von Wohneigentum wird sich damit weiter verschlechtern.

Einkommen können nicht mithalten

% gg. Vj.

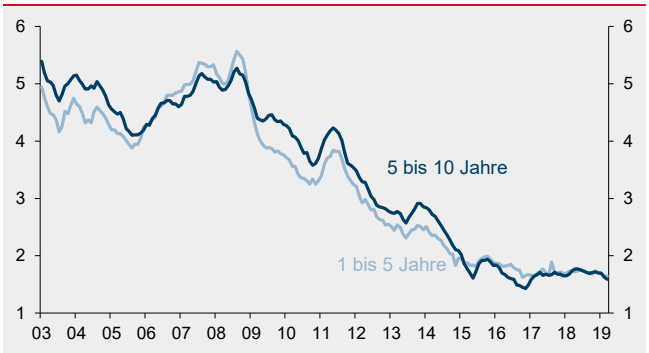


*Verband deutscher Pfandbriefbanken

Quellen: Macrobond, Helaba Volkswirtschaft/Research

Finanzierungskosten sinken nicht weiter

Wohnungsbaukredite an private Haushalte, %



Quellen: EZB, Helaba Volkswirtschaft/Research

Engpässe beim Wohnungsbau beheben

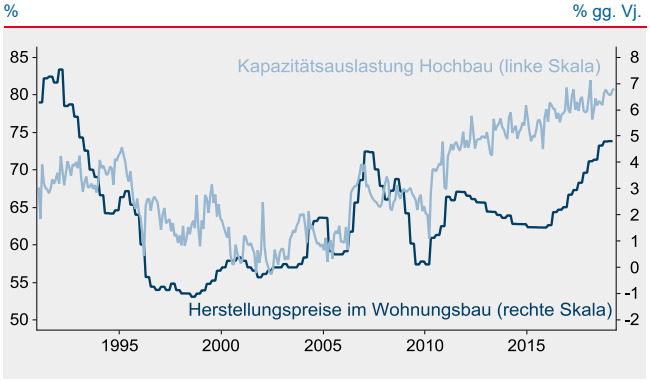
Zuwanderung stimuliert Wohnungsbau

Die Wohnungsnachfrage bleibt hoch. Vor allem hat sich der Bedarf an Wohnraum in den letzten Jahren durch die starke Zuwanderung nach Deutschland erhöht. Nachdem allerdings die Bevölkerungszahl 2015 noch um nahezu eine Million Menschen zunahm, hat sich der Zuwachs kontinuierlich verringert. 2018 ist die deutsche Bevölkerung um schätzungsweise 220 Tausend auf rund 83 Millionen gestiegen. Hinzu kommt die ausgeprägte Binnenwanderung hin zu den prosperierenden Ballungsräumen. Zudem ist der Trend zu kleineren und damit mehr Haushalten ungebrochen. Der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte ist seit 1990 um 15 Prozentpunkte auf heute drei Viertel gestiegen. Sich wandelnde Lebensstile und die Alterung der Gesellschaft verändern die Wohnansprüche. Da jahrelang mit unter 200.000 Wohnungen in Deutschland viel zu wenig gebaut worden war, ist zudem ein hoher Nachholbedarf entstanden. Nach Schätzungen müssten über mehrere Jahre jährlich etwa 400.000 Wohnungen erstellt werden.

Zurzeit sieht es nicht danach aus, dass dieses Ziel erreicht wird. Die jüngsten Fördermaßnahmen wie das Baukindergeld, die noch nicht beschlossenen Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau sowie die zusätzlichen Mittel für den sozialen Wohnungsbau treffen auf eine rekordhohe

Auslastung in der Bauwirtschaft. Die Herstellungspreise im Wohnungsbau steigen aktuell um knapp 5 % gegenüber dem Vorjahr. Die Branche versucht zwar, ihre Kapazitäten durch den verstärkten Einsatz von Maschinen auszubauen. Die Beschäftigung steigt allerdings trotz der extrem günstigen konjunkturellen Lage im Bau nicht schneller als im Durchschnitt aller Branchen. Der verbreitete Fachkräftemangel dürfte eine zügigere Anpassung verhindern. Ein weiterer Engpass im Wohnungsbau ist die Verfügbarkeit von Bauland. Die von der Regierung eingesetzte Baulandkommission soll bis zum Sommer 2019 Ergebnisse vorlegen, wie u.a. verstärkt öffentliche Liegenschaften für den Wohnungsbau nutzbar gemacht werden können.

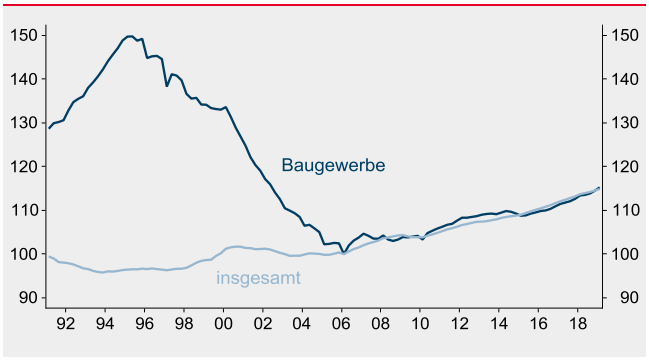
Rekordauslastung im Wohnungsbau



Quellen: Macrobond, Helaba Volkswirtschaft/Research

Beschäftigung im Bau steigt nur durchschnittlich

Erwerbstätige, Q1 2006 = 100



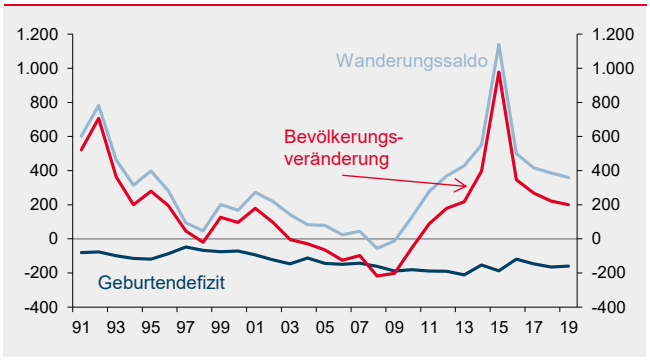
Quellen: Macrobond, Helaba Volkswirtschaft/Research

Nur ein Bündel von Maßnahmen reduziert die Wohnungsnot

Es gibt nicht „die“ Lösung des Wohnungsproblems. Mehrere Maßnahmen sollten umgesetzt werden: So ist es wichtig, den Nahverkehr auszubauen, um das Wohnen in stadtnahen Kommunen zu erleichtern. Die ländlichen Regionen sollten zudem durch ein flächendeckend schnelles Internet attraktiver gemacht werden. Daneben müssen Baugesetze vereinfacht, die Bauordnungen der Länder angeglichen und die Kaufnebenkosten wie die Grunderwerbsteuer reduziert werden. Die von einigen geführte Diskussion über die Enteignung von Wohnungsgesellschaften ist hingegen nicht zielführend. Enorme Kosten für die notwendigen Entschädigungen würden die Verschuldung der Gebietskörperschaften erhöhen, ohne dass Wohnungen gebaut würden. Der Spielraum für mehr sozialen Wohnungsbau fiele dann geringer aus.

Zuwanderung deutlich schwächer, aber positiv

Mio.*

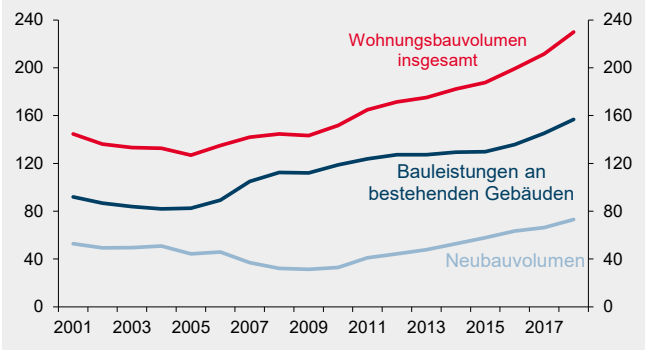


* ab 2017 teilweise Schätzungen

Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Bauleistungen am Bestand dominieren

Bauvolumen im Wohnungsbau in jeweiligen Preisen, Mrd. €



Quellen: DIW, Helaba Volkswirtschaft/Research

Erfreuliche Perspektiven für den Bestandsbau

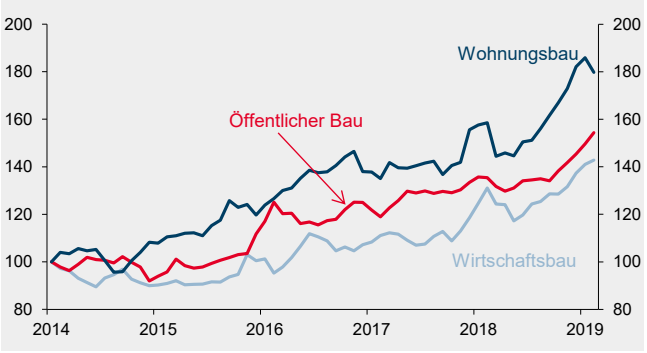
Der deutsche Baubestand ist gealtert. Von den aktuell rund 42 Millionen Wohnungen dürften etwa 70 % älter als 40 Jahre sein. In vielen dieser Gebäude ist eine Sanierung, insbesondere im energetischen Bereich, erforderlich. Dabei dürften in nicht wenigen Fällen sogar der Abriss und der Neubau die günstigere Variante sein. Insofern stimuliert der alternde Gebäudebestand neben dem Ausbau auch den Neubau. Weitere Impulse gehen vom steigenden Bedarf an alters- und behin-

dertengerechtem Wohnraum aus. Obwohl der Neubau nach 2009 zeitweise dynamisch zulegte, hat sich der Anteil des Ausbaus am gesamten Wohnungsbauvolumen seit 2001 um fast fünf Prozentpunkte auf gut 68 % erhöht. Bei einem größer werdenden Hausbestand nehmen die Bauleistungen an der Substanz tendenziell zu.

Mittlerweile sind zudem die Energiekosten wieder gestiegen, so dass die Dringlichkeit für Maßnahmen zur energetischen Sanierung zugenommen hat. Ausgeblieben sind hingegen bislang weitere Maßnahmen zur Steigerung der energetischen Sanierungsaktivitäten, obwohl dies für die Einhaltung der gesetzten CO_2-Ziele im Gebäudesektor notwendig wäre. Zudem wird das Ausbaugewerbe weiterhin vom Wunsch profitieren, den Wohnkomfort zu erhöhen.

Auftragseingänge deutlich im Plus

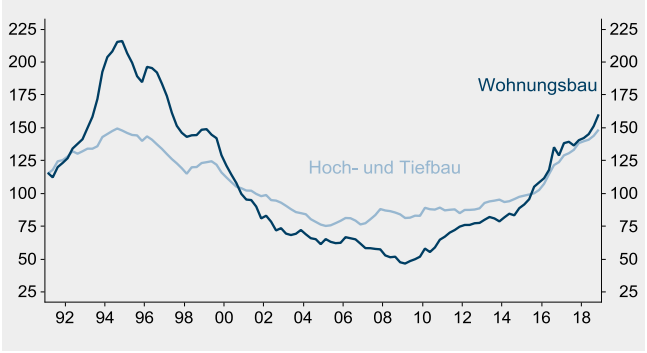
Nominale Auftragseingänge, Index: Januar 2014 = 100



Quellen: Feri, Helaba Volkswirtschaft/Research

Hohe Auftragsbestände im Wohnungsbau

Auftragsbestände, Index: 2015 = 100, saisonbereinigt



Quellen: Macrobond, Helaba Volkswirtschaft/Research

Wohnungsbau wächst weiterhin stärker als Gesamtwirtschaft

Die Wohnungsbauaufträge haben sich ab Frühjahr 2018 sehr dynamisch entwickelt. Zuletzt scheint eine Beruhigung eingetreten zu sein. In den ersten beiden Monaten 2019 liegen sie aber trotzdem noch um nominal knapp 14 % über dem entsprechenden Vorjahresniveau. Auch die hohen Auftragsbestände sprechen dafür, dass die Wohnungsbautätigkeit 2019 mit einem Zuwachs von 2 % lebhaft ausfällt. Damit bleibt die Sparte ein Treiber des deutschen Wirtschaftswachstums, das 2019 voraussichtlich nur 1,3 % betragen wird. ■