

BRANCHENFOKUS

24. Februar 2021

Deutscher Wohnungsbau expandiert moderater

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 2021 mit 2 % schwächer zulegen als im Vorjahr. Obwohl sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Bauherren tendenziell verschlechtern, profitiert die Sparte von den noch hohen Auftragsbeständen. 2022 dürfte die Dynamik weiter abnehmen.

Die Bauinvestitionen waren im Coronajahr 2020 mit einem Zuwachs von 1,9 % neben den Konsumausgaben des Staates (+3,3 %) die einzige konjunkturelle Stütze. Das Bruttoinlandsprodukt ging preisbereinigt um 4,9 % zurück. Der Zuwachs im Wohnungsbau sank zwar auf 2,8 %, lag damit allerdings immer noch über den anderen Sparten. Die öffentlichen Auftraggeber steigerten ihre Bauinvestitionen um 2 %. Da die Auftragseingänge in diesem Bereich 2020 nur leicht höher ausfielen und sich die Steuereinnahmen der Kommunen aufgrund der Krise negativ entwickeln, dürften die Aktivitäten dieses Jahr trotz der staatlichen Förderprogramme um nur noch 1 % zulegen. Der Wirtschaftsbau schrumpfte 2020 leicht. Die einbrechenden Ausrüstungsinvestitionen (-12,1 %) wirkten sich hier negativ aus. Die Auftragseingänge waren in dieser Sparte vorübergehend deutlich gesunken (vgl. Grafik S. 3). Mittlerweile nehmen die Unternehmen wieder mehr Bestellungen entgegen, so dass für 2021 mit einem kleinen Zuwachs der Investitionen in Wirtschaftsbauten zu rechnen ist.

Bauinvestitionen legen weiter zu

	2020		2019	2020	2021	2022
	in Mrd. € nominal	Anteil in %	% gg. Vj. real			
Wohnungsbau	237,9	61,5	**4,0**	**2,8**	**2,0**	**1,5**
Nichtwohnungsbau	149,1	38,5	3,5	0,4	0,7	1,7
darunter: Staat	46,9	12,1	4,6	2,0	1,0	2,0
darunter: Wirtschaftsbau	102,2	26,4	3,1	-0,3	0,5	1,5
Bauinvestitionen	387,0	100,0	**3,8**	**1,9**	**1,5**	**1,5**

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

Der Wohnungsbau ist auch im längerfristigen Vergleich die am stärksten wachsende Sparte (vgl. Grafik S. 2). Er ist in den letzten Jahren immer wichtiger geworden. Der Anteil an der gesamten Bautätigkeit stieg seit 2010 um 5 Prozentpunkte auf aktuell 61,5 %. Allerdings hat auch die Dynamik des öffentlichen Baus seit 2015 zugenommen. Die Defizite der öffentlichen Infrastruktur sind zunehmend ins Bewusstsein gerückt und die öffentliche Hand hat die Mittel zu deren Beseitigung deutlich erhöht. An Bedeutung verloren hat der gewerbliche Bau. Diese Tendenz war schon vor der Coronakrise festzustellen. Dies dürfte damit zusammenhängen, dass neue Ausrüstungen häufig in bestehende Wirtschaftsbauten integriert werden können.

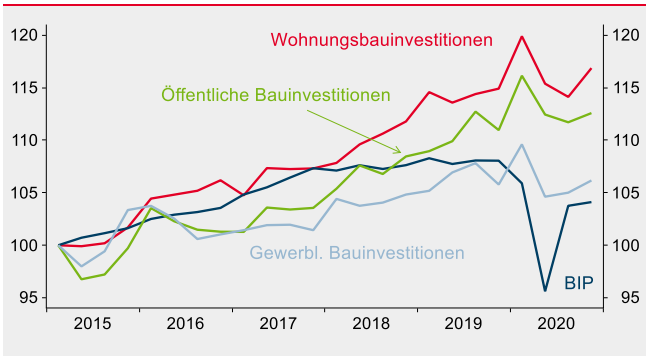
Corona konnte Wohnungsbau nur wenig anhaben

Die deutschen Wohnungsbaugenehmigungen sind trotz Corona 2020 mit fast 4 % auf 374.550 genauso stark gestiegen wie im Jahr zuvor. Die Wohnungsbaufertigstellungen werden mit großem Verzug veröffentlicht. Sie dürften 2020 inklusive der Baumaßnahmen auf rund 300.000 Einheiten (+2,4 %) zugelegt haben. Im Gegensatz zu anderen europäischen Ländern gab es während des Lockdowns im Frühjahr keine nennenswerten Beschränkungen in der Bauwirtschaft. Dies gilt auch für die noch anhaltende zweite Welle.

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.

Wohnungsbau wächst stärker als Gesamtwirtschaft

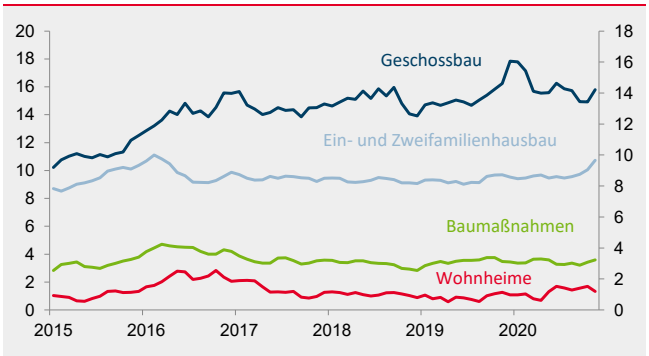
Index: Q1 2015 = 100, real



Quellen: Macrobond, Helaba Volkswirtschaft/Research

Ein- und Zweifamilienhausbau zuletzt dynamischer

Wohnungsbaugenehmigungen in Tausend, saisonbereinigt, geglättet



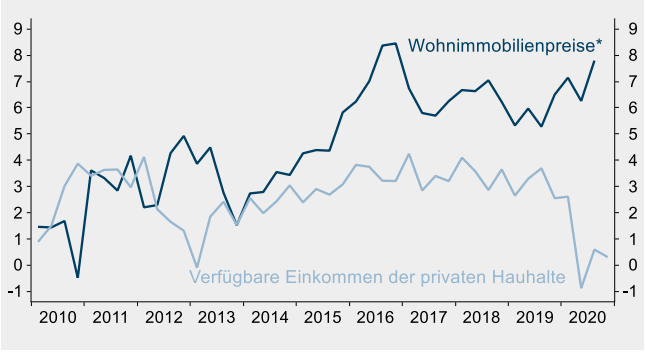
Quellen: Feri, Helaba Volkswirtschaft/Research

Immobilien werden relativ teurer

Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau dürften sich 2021 weiter verschlechtern. Die deutschen Wohnimmobilienpreise haben in den letzten Jahren deutlich zugelegt. Hieran wird sich auch in diesem Jahr nichts ändern. Die Einkommen der privaten Haushalte hingegen sind mit der Coronakrise im Frühjahr eingebrochen. Im Gesamtjahr 2020 stiegen sie um nur 0,7 %. Auch zu Jahresbeginn 2021 dürfte der erneute Lockdown zu einem Rückgang der Einkommen führen. Mit einer Erholung ist zwar im Verlauf des Jahres zu rechnen. Allerdings dürften die Einkommen mit einem Zuwachs von nominal etwa 3 % in diesem Jahr erneut nicht mit den Preissteigerungen bei Immobilien mithalten können. Diese werden daher relativ teurer. Jedoch ist damit zu rechnen, dass die Sparquote nach dem sprungartigen Anstieg im vergangenen Jahr deutlich fällt. Von den extrem günstigen Finanzierungskosten geht auch keine zusätzliche Entlastung mehr aus. So liegen die Zinsen für Hypotheken mit einer Laufzeit zwischen 5 und 10 Jahren mit aktuell 1 % bereits auf sehr niedrigem Niveau. Sie dürften in diesem Jahr leicht steigen. Die Erschwinglichkeit von Wohneigentum wird sich damit weiter verschlechtern.

Hauspreise laufen Einkommen davon

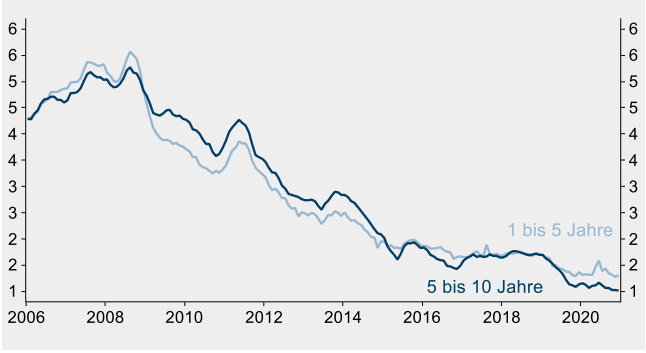
% gg. Vj.



*Wohnimmobilienindex des Statistisches Bundesamtes
Quellen: Macrobond, Helaba Volkswirtschaft/Research

Finanzierungskosten auf Tiefständen

Zinsen für Wohnungsbaukredite an private Haushalte, %



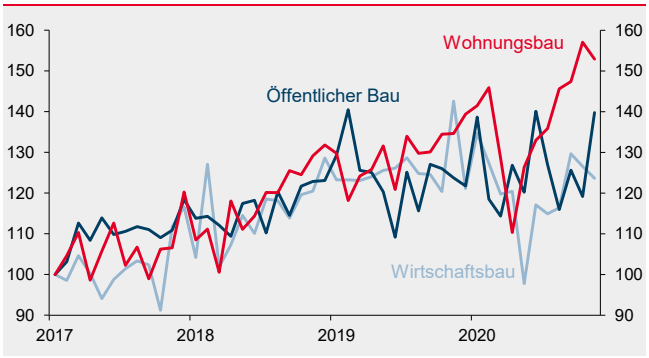
Quellen: Macrobond, Helaba Volkswirtschaft/Research

Belastungen gehen zudem vom Arbeitsmarkt aus. So lag die Zahl der Arbeitslosen im Dezember 2020 immerhin noch um 450.000 über dem Vor-Corona-Wert. Die Zahl der Kurzarbeiter ist zwar im Vergleich zum Frühjahr 2020 deutlich gesunken, zum Jahreswechsel aber wieder gestiegen und lag immer noch bei über 2 Millionen. Die Einkommensunsicherheit steigt damit.

Die Auftragseingänge im Wohnungsbau haben sich nach der Delle im Frühjahr erholt. Im Gesamtjahr sind sie trotz Corona um nominal rund 7 ½ % gestiegen. Dies hat zu höheren Auftragsbeständen geführt. Obwohl die Rahmenbedingungen 2021 schlechter werden, dürften die Wohnungsbauinvestitionen deswegen 2021 um rund 2 % zulegen. Für 2022 ist dann mit einem Plus von nur noch 1,5 % zu rechnen. Das Bruttoinlandsprodukt wird seinen Einbruch aufholen und in beiden Jahren mit 3,7 % bzw. 2,3 % stärker zulegen.

Auftragseingänge deutlich im Plus

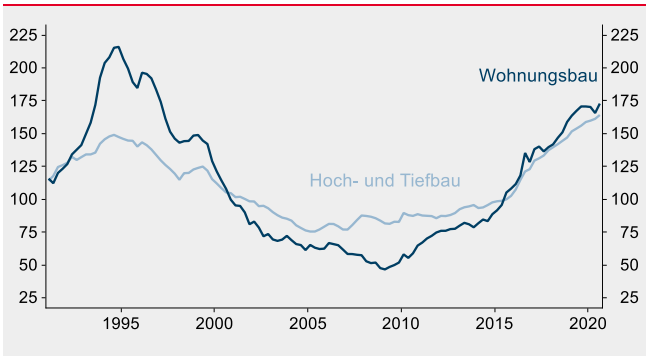
Nominale Auftragseingänge, Index: Januar 2017 = 100



Quellen: Feri, Helaba Volkswirtschaft/Research

Hohe Auftragsbestände

Auftragsbestände, Index: 2015 = 100, saisonbereinigt



Quellen: Macrobond, Helaba Volkswirtschaft/Research

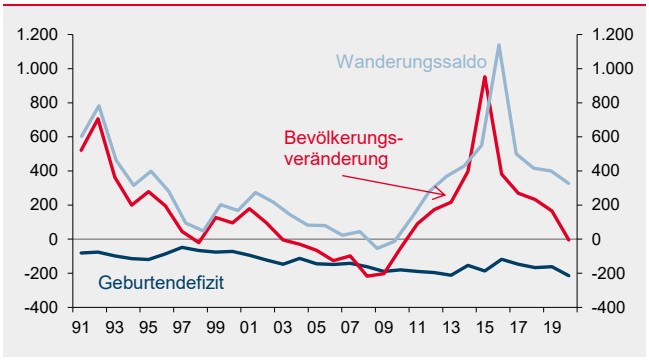
Engpässe beim Wohnungsbau beheben

Zuwanderung gesunken

Die deutsche Bevölkerungszahl ist 2020 erstmals seit Jahren nicht mehr gestiegen. Aufgrund der Pandemie nahm einerseits die Zuwanderung ab und andererseits die Sterblichkeit zu. Die mittelfristige Wohnungsnachfrage bleibt aber nach Corona hoch, wenngleich Bevölkerungszuwächse wie in den Jahren um 2015 nicht mehr erreicht werden dürften. Deutschland wird auch aufgrund der Chancen, die der Arbeitsmarkt bietet, ein Zuwanderungsland bleiben. Die Binnenwanderung hin zu strukturstarken Regionen dürfte sich trotz stärkerem Homeoffice ebenfalls fortsetzen. Damit wird dort neuer Wohnraum benötigt.

Zuwanderung deutlich schwächer

Mio.*

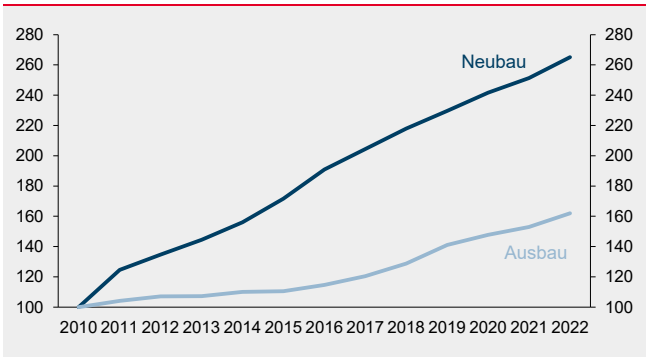


*2020: Schätzungen

Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Neubau dynamischer

Bauvolumen im Wohnungsbau in jeweiligen Preisen, Index: 2010 = 100



Quellen: DIW, Helaba Volkswirtschaft/Research

In den letzten Jahren war der Trend zu kleineren und damit mehr Haushalten ungebrochen. Dies stimuliert den Wohnungsbau. 2019 zählte Deutschland 41,5 Millionen Haushalte. Drei Viertel hiervon waren Ein- und Zweipersonenhaushalte, 10 Prozentpunkte mehr als 1990. Bis 2030 erwartet das Statistische Bundesamt bei Anhalten der bisherigen Trends etwa 42,3 Millionen Haushalte. Dabei dürfte die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte um rund 1,2 Millionen zunehmen, während größere Haushalte um etwa 360 Tausend sinken. Nicht nur die wachsende Zahl der älteren Menschen lebt häufiger in Ein- oder Zweipersonenhaushalten. Auch jüngere Menschen präferieren u.a. aufgrund der hohen beruflichen Mobilität diese Wohnform.

2020 hat die Dynamik im Geschossbau im Verlauf abgenommen. Umgekehrt war die Entwicklung im Ein- und Zweifamilienhausbau. Ob sich hier erste Effekte der Corona-Pandemie niederschlagen, ist unklar. Zumindest führt das vermehrte Homeoffice, das auch nach der Krise nicht komplett zurückgefahren werden dürfte, zu einem Umdenken: Der Wunsch nach einer größeren Wohnung möglichst mit Außenfläche nimmt zu. Da zugleich Fahrtwege als Hindernis an Bedeutung verlieren, dürfte das Wohnen im näheren Umfeld der Städte an Attraktivität gewinnen. Hier sind Einfamilienhäuser und größere Wohnungen günstiger. Der erwähnte Trend zu kleineren Haushalten dürfte allerdings einem nachhaltigen Wachstum dieser Wohnformen entgegenstehen.

In der Wohnungspolitik mehr auf den Markt vertrauen

In die gleiche Richtung wirkt die aktuelle Diskussion um die ökologische Sinnhaftigkeit von Einfamilienhäusern. Sie diskreditiert diese Wohnungsform, obwohl der Energieverbrauch in Neubauten in den letzten Jahrzehnten deutlich zurückgegangen ist. Dies ist eher ein Thema bei älteren Geschossbauten sowie Einfamilienhäusern. Flächenverbrauch bleibt hingegen ein wichtiger ökologischer Aspekt. Allerdings ist dieser aufgrund der kräftigen Preissteigerungen von Grundstücken auch bei Einfamilienhäusern vor allem im Speckgürtel der großen Städte gesunken. Die Wohnungspolitik sollte nicht nur hier stärker auf Marktprozesse setzen. Die Wohnungspolitik der letzten Jahre war von einer zunehmenden Regulierung geprägt: Verschärfte Mietpreisbremse, Kappungsgrenze bei der Modernisierung und selbst Diskussionen über die Enteignung großer Wohnungsbestände in Berlin bremsen die Bauaktivitäten. Der große Wohnungsbedarf lässt sich aber eher durch die Ausweisung von mehr Bauland, verkürzte Genehmigungsprozesse oder die Vereinheitlichung und Vereinfachung von Baunormen stillen. Notwendig ist zudem der Ausbau der digitalen und verkehrstechnischen Infrastruktur zur Schaffung von Arbeitsplätzen in weniger dicht besiedelten Kommunen und Regionen. Dies würde die Bedingungen für Homeoffice verbessern und durch eine stärkere Entkopplung von Wohn- und Arbeitsort Mietpreiserhöhungen in großen Städten dämpfen.

Seit dem Tiefstand im Jahr 2009 mit unter 160.000 ist die Zahl der Fertigstellungen nur zögerlich auf jetzt 300.000 p.a. gestiegen. Die Genehmigungen haben seit diesem Zeitpunkt um gut 650.000 Einheiten stärker zugelegt. Knappe Baukapazitäten haben mehr Fertigstellungen verhindert. Allerdings dürften nicht alle Genehmigungen auch umgesetzt werden, so dass nur ein Teil dieses Bauüberhangs realisiert wird. Positive Effekte könnten in diesem Jahr zusätzlich vom Baukindergeld ausgehen, das Ende März 2021 ausläuft. 2019 war zudem die Sonderabschreibung für den Mietwohnungsbau eingeführt worden. Bauanträge für Projekte mit dieser „Sonder-Afa“ müssen noch in diesem Jahr gestellt werden.

Moderates Wachstum im Bestandsbau

Die Bauleistungen an bestehenden Gebäuden dominieren zwar mit fast 70 % den Wohnungsbau. Allerdings war die Dynamik des Ausbaus in den vergangenen Jahren unterdurchschnittlich (vgl. Grafik S. 3). Dessen Bauvolumen stieg nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) seit 2010 nur um 60 %, während der Neubau um gut 160 % zulegte. Diese Diskrepanz resultiert daraus, dass durch Bauleistungen am Bestand mit Ausnahme von Dachgeschossaus- und Anbauten nicht der dringend benötigte Wohnraum geschaffen werden kann. Hier geht es mehr um die Verbesserung der Wohnqualität inklusive der energetischen Sanierung.

Der deutsche Baubestand ist gealtert. Von den aktuell rund 42 Millionen Wohnungen wurden zwei Drittel vor 1979 gebaut. Die erste Wärmeschutzverordnung trat 1977 in Kraft. In vielen dieser Gebäude ist eine Sanierung erforderlich, insbesondere im energetischen Bereich. 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 behindertengerechtem Wohnraum aus. Zudem wird das Ausbaugewerbe weiterhin vom Wunsch profitieren, den Wohnkomfort zu erhöhen.

Energetische Sanierung wird lukrativer

Mittlerweile sind zudem die Energiekosten wieder gestiegen, so dass die Dringlichkeit für Maßnahmen zur energetischen Sanierung im Bestand zugenommen hat. Zudem gibt es seit diesem Jahr eine CO_2-Steuer, die auch Brennstoffe wie Heizöl und Gas verteuert. In diesem Zusammenhang wurde die steuerliche Absetzbarkeit von energetischen Sanierungsmaßnahmen an selbstgenutztem Wohneigentum ab 1. Januar 2020 für einen befristeten Zeitraum von zehn Jahren eingeführt. Trotzdem dürfte der Ausbau weiter moderater zulegen als der Neubau. ■