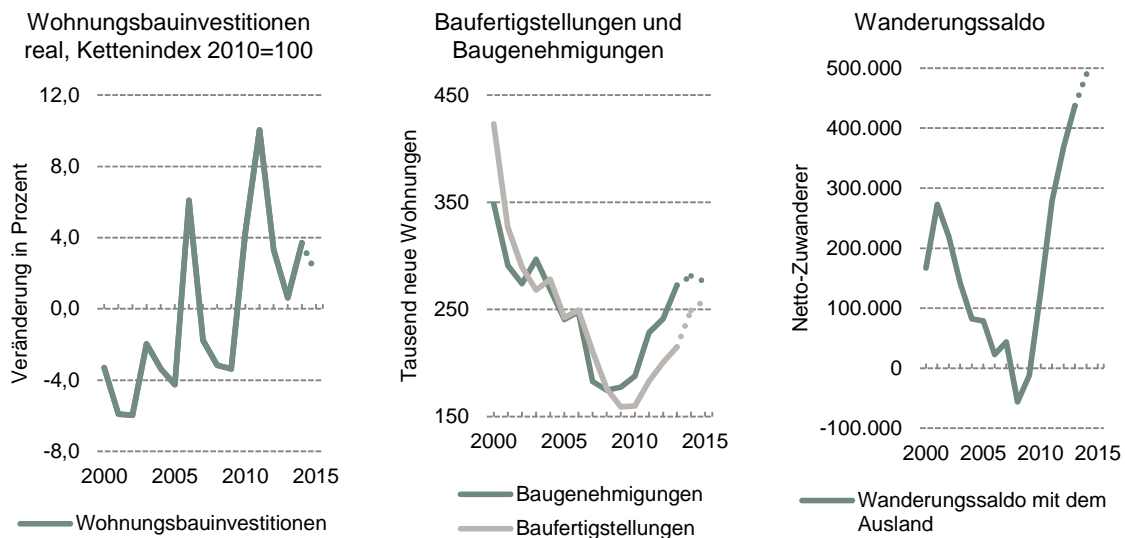


KfW-Investbarometer Deutschland: Februar 2015

Wohnungsbau: Hohe Zuwanderung und niedrige Zinsen bescheren Sonderkonjunktur

- *In den letzten fünf Jahren sind 1,7 Mio. Menschen mehr ein- als ausgewandert. 2015 dürften noch einmal 500.000 dazu kommen, davon etwa 300.000 aus EU-Staaten. Das erhöht die Nachfrage nach Mietwohnungen.*
- *Der Anstieg der Wohnungsbauinvestitionen geht von 4,1 % im Jahr 2014 auf 2,5 % 2015 zurück. 2014 wurden in Deutschland ca. 249.000 Wohnungen fertig gestellt. Die höchste Anzahl neuer Wohnungen seit 10 Jahren. 2015 werden es voraussichtlich 259.000 sein.*
- *Die Immobilienpreise steigen weiterhin stärker als die Mieten. Die Finanzierungen sind solide, jedoch wird auch in risikoreichere Bestände investiert. Die Immobilienpreisentwicklung muss auf einigen regionalen Märkten genau beobachtet werden.*

Wohnungsbau und Wanderungssaldo für Deutschland



Quelle: Destatis, KfW Research.

Wohnungsbau bleibt Konjunkturlokomotive, aber mit weniger Dampf

2015 dürften nahezu ebenso viele Menschen wie 2014 zuwandern; das erhöht die Nachfrage nach Mietwohnungen. Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen wird daher weiter zunehmen. Gleiches gilt für die Investitionen in den Wohnungsbestand, die derzeit etwa 70 % der Wohnungsbauinvestitionen ausmachen. Baugenehmigungen und Auftragseingang lassen aller-

dings eine geringeren Investitionszuwachs als im Vorjahr erwarten. Die Wohnungsbauinvestitionen werden 2015 voraussichtlich um 2,5 % steigen.

Neben der Zuwanderung stimulieren die steigenden Einkommen und das historisch niedrige Zinsniveau die Investitionen. Ende 2014 betrug der durchschnittliche Effektivzins für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit einer Zinsbindung von über 10 Jahren 2,3 %. Gleichzeitig lag die durchschnittliche Umlaufrendite für börsennotierte Bundeswertpapiere bei 0,6 %. Die Nettomietrendite von vermieteten Eigentumswohnungen lag durchschnittlich bei etwa 3 %. Sowohl die Kosten für Wohnungsbaukredite als auch die Renditen für risikoarme alternative Wertpapieranlagen liegen damit auf dem tiefsten Stand seit Bestehen der Bundesrepublik; die Mietrenditen sind entsprechend attraktiv, die Kosten eines Eigenheims gegenüber dem Mieten einer Wohnung relativ gering.

Infolge der steigenden Nachfrage nach Wohnraum steigen die Immobilienpreise. Das hilft, einen Teil der negativen Auswirkungen der niedrigen Zinsen auf die Entwicklung der deutschen privaten Ersparnisse auszugleichen. Von 2010 bis 2014 stieg das Nettoanlagevermögen an Wohnbauten, bewertet mit Wiederbeschaffungspreisen, um etwa 15 %.

Die von Bund und Ländern 2013 eingeführte Mietpreisbremse für bestehende Mietverträge reduziert in erster Linie Anreize für Investitionen in bestehende Gebäude. Gravierende Auswirkungen sind bisher nicht festzustellen. Die Nettokaltmieten in Deutschland stiegen 2014 mit 1,5 % etwas stärker als im Vorjahr (1,3 %). Für Alt- und Neubauwohnungen war der Anstieg gleich. Die Mieten bei Neuvermietung steigen auch in Städten mit hohen Mietniveaus mittlerweile langsamer. Die für 2015 geplante Mietpreisbremse bei Neuvermietung dürfte vor allem in Ausnahmefällen greifen.

Mögliche Immobilienblasen nur in Wachstumsregionen

Die Preise für Wohnimmobilien zogen 2014 nochmals kräftig an. Die Realvermögen der privaten Haushalte steigen mit den Immobilienpreisen – im Gegensatz zu risikolosen Geldvermögen. Marktanalysten erheben für gebrauchte und neue Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen Preissteigerungen zwischen 4 und 7 %, wobei die Steigerungen in Großstädten eher am oberen Ende liegen. In einigen Regionen halten die Mieten nicht mit den Preissteigerungen Schritt. Deshalb gilt es, die Märkte dort weiter zu beobachten. Deutschlandweit ist die Entwicklung deutlich moderater. Es besteht weder ein flächendeckendes Wohnungsüberangebot noch eine Kreditschwemme; steigende Einkommen und historisch niedrige Kreditzinsen ermöglichen eine solide Finanzierung; der durchschnittliche Beleihungsauslauf für Wohnungsbaukredite liegt stabil bei 80 %, und die Banken haben ihre Kreditrichtlinien im Verlauf des Jahres vorsichtiger gestaltet. Allerdings sinken die Renditen in den begehrten Wohnungsmärkten wegen der stark erhöhten Kaufpreise. Zunehmend werden Bestände mit höheren Risiken erworben, dies auch von internationalen Immobilieninvestoren, die auf steigende Mieten spekulieren. Die Gefahr regionaler Immobilienpreisblasen besteht weiterhin.

Zum *KfW-Investbarometer*. Das KfW-Investbarometer ist ein vierteljährliches Berichtsformat, das sich den drei großen Komponenten der Bruttoanlageinvestitionen widmet: den Unternehmensinvestitionen, den staatlichen Investitionen und dem privaten Wohnbau. Diese Aufgliederung gehört nicht zum Standardprogramm der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen (VGR) des Statistischen Bundesamtes, sondern die KfW verwendet eine eigene, mit den VGR gleichwohl konsistente Gliederungssystematik für die Bruttoanlageinvestitionen. Die Unternehmensinvestitionen umfassen dabei alle Investitionen der privaten Sektoren in Ausrüstungen, Wirtschaftsbauten (Hoch- und Tiefbau) sowie sonstige Anlagen (einschließlich des geistigen Eigentums wie Forschung und Entwicklung sowie Software). Alle Investitionen des Sektors Staat werden in einem eigenen Aggregat gebündelt, ebenso der private Wohnbau. Das KfW-Investbarometer befasst sich in drei Ausgaben pro Jahr ausführlich mit den drei Komponenten, eine Ausgabe ist für die Gesamtschau reserviert.