

## »» Wohnungsbau – Neubau bleibt 2016 noch hinter dem Bedarf zurück

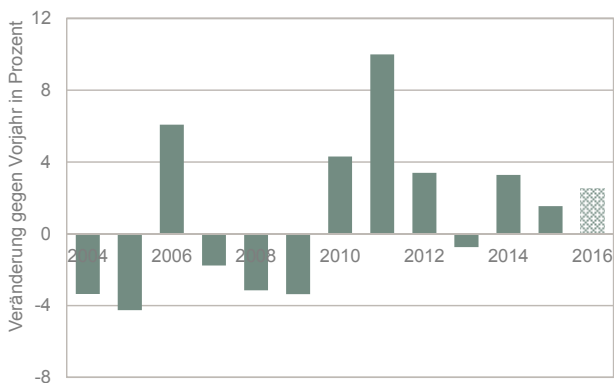
13. April 2016

Autor: Martin Müller, Telefon 069 7431-3944, martin.mueller@kfw.de  
Pressekontakt: Christine Volk, 069 7431-3867, christine.volk@kfw.de

- Zuwanderer aus EU- und Bürgerkriegsstaaten und die gestiegene Zahl der Studierenden haben in begehrten Regionen den Wohnungsbedarf in die Höhe schnellen lassen. Vor allem in Großstädten und deren Umland sind Wohnungen knapp und teuer geworden.
- Die Wohnungsbauinvestitionen steigen 2016 mit 3 % real deutlich stärker als 2015 (1,6 %). 2016 werden etwa 300.000 neue Wohnungen fertig gestellt nach rd. 252.000 im letzten Jahr.
- Die Immobilienpreise sind auch 2015 in einigen Regionen stärker gestiegen als die Mieten. Das erhöht das Risiko regionaler Immobilienpreisblasen; allerdings halten deutsche Banken die Kreditstandards weiterhin hoch.

### Wohnungsbauinvestitionen legen 2016 stärker zu

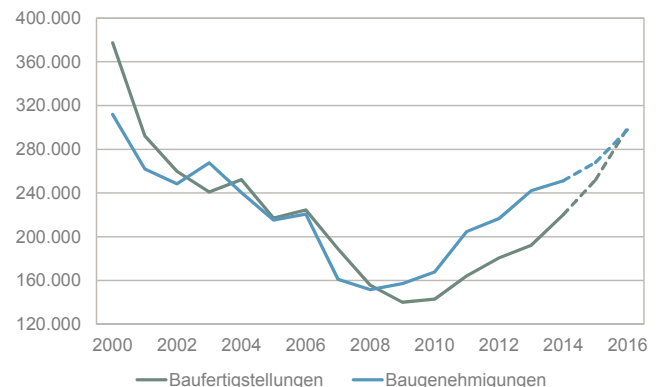
(reale Wohnungsbauinvestitionen gegenüber Vorjahr)



Quelle: Destatis, KfW Research

### Etwa 300.000 Wohnungsfertigstellungen 2016

(Fertigstellungen neuer Wohnungen)



Quelle: Destatis, KfW Research

### Zuwanderung und steigende Studierendenzahlen bescheren Bauwirtschaft volle Auftragsbücher

Die Zuwanderung von Fachkräften, vor allem aus der EU, ist in den letzten fünf Jahren erheblich gestiegen. Im vergangenen Jahr überstieg die Zahl der asylsuchenden Flüchtlinge die der Zuwanderer aus der EU. Per Saldo sind 2015 etwa 1 Million Menschen nach Deutschland eingewandert, die höchste Einwandererzahl seit Bestehen der Bundesrepublik. Die Zahl der Studierenden hat sich seit 2007 um mehr als 700.000 erhöht. Das hat die Wohnungsnachfrage auch in Universitätsstädten anschwellen lassen.

Die Auftragseingänge im Wohnungsbau sind kräftig gestiegen. Der Auftragsbestand lag im 4. Quartal 2015 um 22,8 % über dem des 4. Quartals 2014. Wie in den Vorjahren ist 2016 vor allem eine Steigerung des Mietwohnbaus zu

erwarten. Jedoch dürfte im Eigenheimbau ebenfalls mehr investiert werden. Hierfür sprechen zum einen die weiter gesunkenen Bauzinsen, zum anderen die weiter zu erwartenden Anstiege von Einkommen und Beschäftigung.

Schätzungen gehen davon aus, dass in den nächsten Jahren 350.000 bis 400.000 neue Wohnungen benötigt werden. 2016 wird der Wohnungsneubau mit etwa 300.000 Wohnungsfertigstellungen voraussichtlich noch hinter dem Bedarf zurückbleiben. 2017 dürften jedoch in dem benötigten Umfang Wohnungen fertiggestellt werden. Voraussetzung ist, dass in den wachsenden Städten genügend Bauland bereitgestellt wird und dass Bund und Länder in diesem Jahr die geplanten Sonderabschreibungen einführen. Die Bauzinsen werden voraussichtlich günstig bleiben und 2016 eine Rate von 2 bis 3 % kaum übersteigen. Durch die Verdopplung der

Bundesmittel für die soziale Wohnraumförderung können pro Jahr 20.000 bis 30.000 neue Sozialwohnungen zusätzlich errichtet werden. Nach Einschätzungen aus der Bauwirtschaft dürften Kapazitätsengpässe die Ausweitung der Bautätigkeit kaum behindern.

**Modernisierungsinvestitionen stabilisieren sich auf hohem Niveau**

Die Investitionen in den Gebäudebestand werden 2016 voraussichtlich mit geringer Rate weiter ausgeweitet. Auf Modernisierungsmaßnahmen entfallen derzeit etwa 70 % der Wohnungsbauinvestitionen, rd. 20 % davon dienen der energetischen Gebäudesanierung.

Es gibt bisher keine Hinweise, dass die Mietpreisbremsen für Bestandswohnungen sich in nennenswertem Umfang als Investitionshemmnis erweisen. Mieterhöhungen von 10 % und mehr sind ohnehin selten. Im Bundesdurchschnitt stiegen die Nettokaltmieten 2015 um 1,2 %. Die Mietpreisbremsen könnten für Vermieter sogar einen Investitionsanreiz darstellen, da sie bei der Neuvermietung umfassend modernisierter Wohnungen nicht gelten.

**Das Risiko regionaler Immobilienblasen hat weiter zugenommen**

In begehrten Wohnungsmärkten sind die Immobilienpreise auch 2015 stärker gestiegen als die Mieten. Ein Teil der Investoren scheint darauf zu spekulieren, bei anhaltender Wohnraumknappheit weitere Mieterhöhungen durchsetzen zu können. Das gilt unter anderem für Großstädte von internationaler Bedeutung wie Berlin, München, Hamburg, Köln und Frankfurt am Main. Das Risiko regionaler Immobilien-

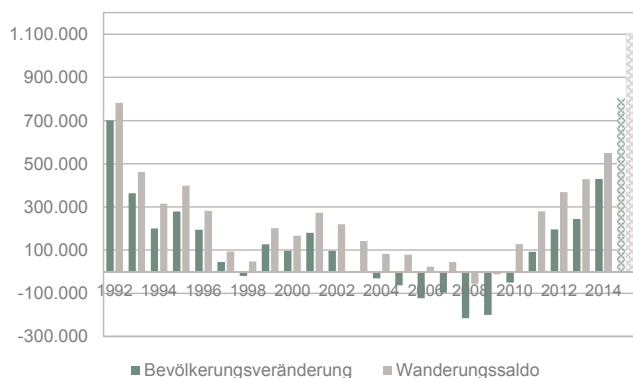
preisblasen nimmt dadurch zu, denn bei steigendem Wohnungsangebot dürften höhere Mieten immer schwieriger durchzusetzen sein.

Ein weiteres Warnzeichen ist die starke Ausweitung der Wohnungsbaukredite im vergangenen Jahr. Die Kreditinstitute vergaben im Jahr 2015 rd. 22 % mehr Wohnungsbaukredite an private Haushalte als 2014. Wohnungsbaudarlehen mit einer Zinsbindung von mehr als 10 Jahren weiteten sie um 53 % aus.

Ob sich mit der expansiven Kreditvergabe regionale Immobilienpreisblasen aufblähen, bleibt zu beobachten. Möglicherweise wollten sich die Kreditnehmer nur die günstigen Zinsen sichern. Die Bauzinsen sanken 2015 auf einen neuen historischen Tiefstand. Für Wohnungsbaukredite mit einer Zinsbindung von mehr als fünf Jahren lag der Effektivzins nur noch bei 2 %. Zudem ist die Rentabilität von Alternativenanlagen weiter gesunken. Die durchschnittliche Umlaufrendite für Wertpapieranleihen lag 2015 nur noch bei 0,5 %. Zieht man die Inflationsrate ab, kann eine durchschnittliche Wertpapieranleihe gerade noch Werterhalt bieten. Für Wohnimmobilien lassen sich dagegen je nach Region und Lage noch Nettomietrenditen von 3 % und mehr erzielen, in Städten mit möglichen Preisübertreibungen allerdings unter Inkaufnahme erhöhter Risiken. Kreditausfälle in größerem Umfang sind bisher nicht zu erwarten. Die Banken haben ihre hohen Kreditstandards beibehalten, und für die meisten Kredite sind Zinserhöhungen für mehr als fünf Jahre ausgeschlossen. Um einer deutschlandweiten Immobilienpreisblase rechtzeitig vorbeugen zu können, ist zudem die makroprudenzielle Überwachung durch die Aufsichtsbehörden verbessert worden. ■

**Bevölkerungswachstum kurbelt Wohnungsbau an**

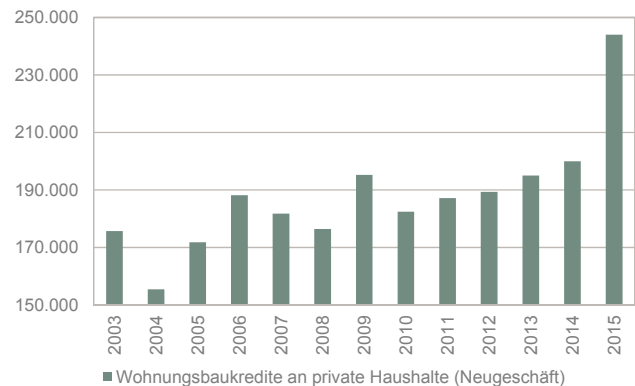
(Nettozuwanderung und Bevölkerungsveränderung)



Quelle: Destatis, KfW Research

**Wohnungsbaukredite 2015 stark gestiegen**

(Neukredite an private Haushalte, Mio. EUR)



Quelle: Deutsche Bundesbank, KfW Research