

Volkswirtschaft Kompakt



Nr. 37, 24. Februar 2014

Niedrigzinsen lindern Wohnungsknappheit

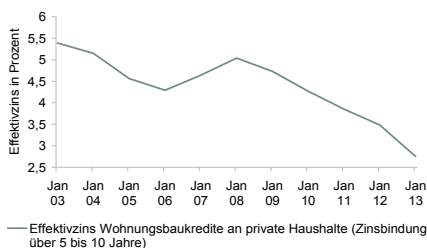
Autor: Martin Müller, Telefon 069 7431-3944, research@kfw.de

Kreditzinsen deutlich gesunken

Die Finanzierungsbedingungen für den Wohnungsbau haben sich in den letzten Jahren erheblich verbessert. Die Kreditinstitute senkten ihre Zinsen deutlich. So zahlten private Kreditnehmer für einen Hypothekarkredit mit einer Laufzeit von über 5 bis 10 Jahren im Januar 2003 noch durchschnittlich 5,39 %, im November 2013 dagegen nur noch 2,91 % Effektivzins (Grafik). Der Trend zu sinkenden Zinsen setzte Ende des Jahres 2008 mit dem Abstieg in das Konjunkturtal der Finanz- und Wirtschaftskrise ein.

Im Zuge der konjunkturellen Erholung hielt der Abwärtstrend der Zinsen, von kurzen Aufwärtsphasen unterbrochen, dennoch weiter an. Eine wesentliche Ursache dafür waren die Leitzinssenkungen durch die Europäische Zentralbank (EZB). So senkte die EZB den Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft der Banken mit der Zentralbank von gut 4 % im Jahr 2008 auf 2 bis 0,25 % in den Jahren 2009 bis 2013.

Grafik: Effektivzins für Wohnungsbaukredite an private Haushalte



Quelle: Deutsche Bundesbank.

Wohnungsfertigstellungen steigen wieder

Die günstigen Zinsen gaben von der Finanzierungsseite Anreize zum Wohnungsbau. 1995 erreichte die Zahl der

Baufertigstellungen im Neubau mit rund 516.000 Wohnungen den Höchststand der neunziger Jahre. Bis 2009 ging sie dann auf den historischen Tiefstand von 140.000 Wohnungen zurück, die niedrigste Neubautätigkeit in Deutschland seit 1960. Dieser Rückgang hatte mehrere Gründe:

- Der Bauboom infolge der Auflösung der DDR flaute seit 1995 wieder ab.
- Seit 2002 ging die Bevölkerung in Deutschland zurück und die Zahl der Haushalte stieg langsamer an, sodass weniger neue Wohnungen benötigt wurden. Vielerorts schrumpfte die Wohnungsnachfrage und strukturelle Leerstände traten auf.
- Als Reaktion auf den sinkenden Bedarf und regionale Wohnungsüberschüsse senkte der Bund die Förderung des Wohnungsneubaus deutlich ab. Insbesondere schaffte er die steuerlichen Investitionszulagen und Investitionszuschüsse in den ostdeutschen Bundesländern, die Eigenheimzulage und die degressive Abschreibung ab.

Seit dem Tiefpunkt legte der Wohnungsneubau jedoch wieder deutlich zu. 2012 wurden 181.000 Wohnungen in neu gebauten Wohn- und Nichtwohngebäuden fertig gestellt. Die Baugenehmigungen lassen darauf schließen, dass die Zahl der Neubauwohnungen 2013 auf etwa 200.000 gestiegen ist.

Wohnungsengpässe werden kleiner

Anreize für den Bau neuer Wohnungen entstanden vor allem in wachsenden Ballungsregionen. Die Zuwanderung kaufkräftiger Haushalte ermöglichte vielfach höhere Mieten und damit eine höhere Rentabilität der Investitionen. Hohe,

knappheitsbedingte Mietsteigerungen gab es unter anderem in Berlin, Erfurt, Frankfurt, Freiburg, Potsdam, Hamburg, Köln und München. Sie betrafen im Wesentlichen Neu- und Wiedervermietungen. Die Bestandsmieten reagieren auf Steigerungen des allgemeinen Mietniveaus mit Verzögerung, auch weil Kapazitätsgrenzen für Mieterhöhungen höhere Anstiege verhindern. Insgesamt waren daher die Mietanstiege moderat. In gesamtdeutscher Betrachtung sind die Kaltmieten vom 1. Quartal 1995 bis zum 1. Quartal 2013 um 28 % gestiegen. Die allgemeinen Lebenshaltungskosten stiegen dagegen im gleichen Zeitraum um 31 % und die verfügbaren Einkommen nahmen mit 44 % deutlich stärker zu.

Aktuelle Untersuchungen deuten darauf hin, dass die gestiegene Neubautätigkeit die Mietanstiege in manchen Städten mit hohem Mietniveau mittlerweile bremst. Mit der Reduktion von Wohnungsempässen ist auch zu erwarten, dass die Kaufpreise für Wohnimmobilien wieder zur Ruhe kommen. Eine Immobilienblase ist in Deutschland bisher nicht zu diagnostizieren. Hinter den starken Steigerungen der vergangenen Jahre stand realer Wohnungsbedarf.

Weitere Entspannung zu erwarten

Unter der Konstellation erhöhten und steigenden Neubaus und einer moderaten Zunahme der Zahl der Wohnhaushalte wird sich die Lage an den Wohnungsmärkten voraussichtlich weiter entspannen. Ein Ende der Niedrigzinsphase ist nicht in Sicht. Zusätzlich sorgt die stabile Einkommens- und Beschäftigungsentwicklung für einen weiterhin guten Finanzierungszugang und günstige Finanzierungsbedingungen. Die Wohnungsfertigstellungen werden 2014 weiter ansteigen. Derzeit bestehen auf begehrten Wohnungsmärkten jedoch noch Nachfrageüberhänge, die erst allmählich abgebaut werden können. Die weitere Entwicklung bleibt zu beobachten. ■