

Wirtschaftspolitische Positionen

Wohnungsmarkt in Deutschland: Marktentwicklungen und makroprudentielle Maßnahmen

Berlin, 24. Juni 2019

Zusammenfassung

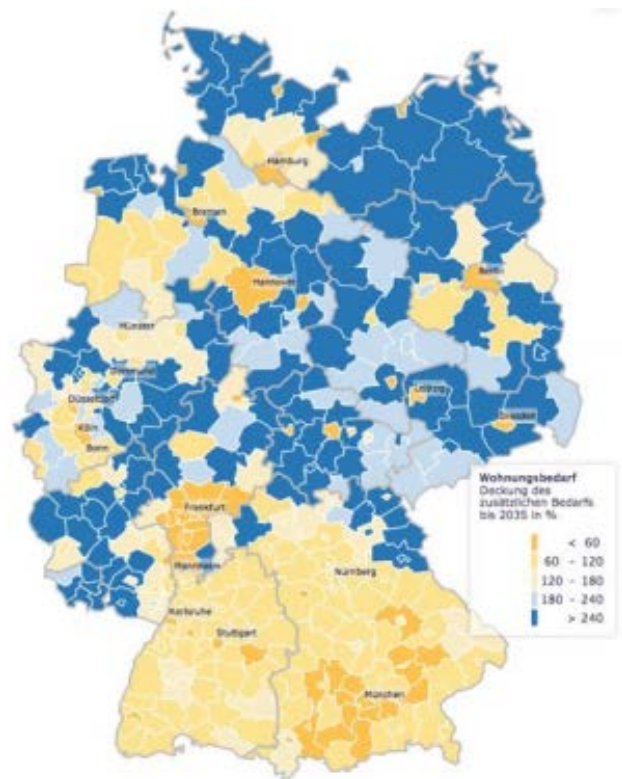
- **Der Wohnungsmarkt bleibt angespannt.**
- **Immobilienblasen sind nicht in Sicht.**
- **Makroprudentielle Aufsicht muss daher nicht aktiv werden, aber wachsam bleiben.**

1. Wohnungsbaubedarf

Die seit 2011/2012 zu beobachtende angespannte Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt hält weiter an und hat sich insbesondere in den größten Städten, vielen Universitätsstädten, aber inzwischen auch prosperierenden Mittelstädten in den letzten Jahren verschärft. Das Wohnungsangebot hält mit der Nachfrage immer noch nicht Schritt, mit der Konsequenz, dass gerade größere Städte und Schwarmstädte beträchtliche Preis- und Mietsteigerungen verzeichnen. Insbesondere für die unteren und mittleren Einkommensgruppen wird die Bezahlbarkeit von Wohnraum in den Ballungsräumen zunehmend zu einem Problem und wächst sich dort immer mehr zu einer „sozialen Frage“ aus. Schon heute sind bereits viele einkommensschwache Haushalte gezwungen, zwischen 40 und 50 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen auszugeben.

Die Nachfrage nach Wohnungen ist in den letzten Jahren aufgrund der Binnenwanderung in die Ballungszentren, der Zuwanderung von Arbeitsmigranten und Flüchtlingen sowie des größeren Flächenverbrauchs durch eine wachsende Zahl von Singlehaushalten kontinuierlich angestiegen. Zusätzlich verstärkten das Niedrigzinsumfeld und fehlende Anlagealternativen sowie die gute Arbeitsmarkt- und Einkommensentwicklung diese Entwicklung.

Grafik 1: Wohnungsbedarfsprognose 2035

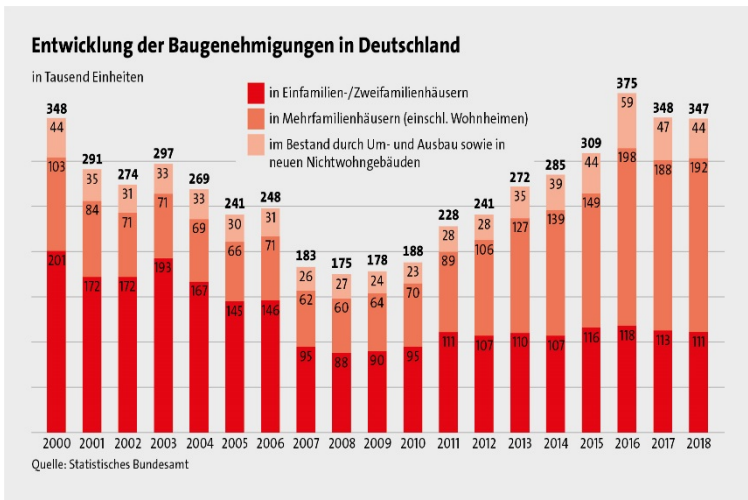


Quelle: bulwiengesa, 2018

Um wieder zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt zu kommen, müssten in den nächsten Jahren nach Schätzung der Bauexperten (bei Berücksichtigung des aufgestauten Nachholbedarfs) jährlich ca. 350.000 bis 400.000 neue Wohnungen gebaut werden. Ansonsten wird bis 2035 vor allem in den Metropolen und in Süddeutschland weniger als 60% des Wohnungsbedarfes gedeckt werden können (siehe Grafik 1).

Die Genehmigungen neuer Wohnungen, die den Fertigstellungen rund 18 Monate vorauslaufen, entwickelten sich seit einigen Jahren deutlich dynamischer als die Baufertigstellungen. Im Jahr 2017 ging die Zahl der Baugenehmigungen nach zehnjähriger Aufwärtsentwicklung allerdings erstmals um 7,3 % bzw. rund 27.000 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr zurück. Auch 2018 lag die Zahl der genehmigten Objekte mit 347.000 in etwa auf diesem Niveau (siehe Grafik 2).

Grafik 2: Wohnungsbaugenehmigungen in Deutschland 2000 bis 2018



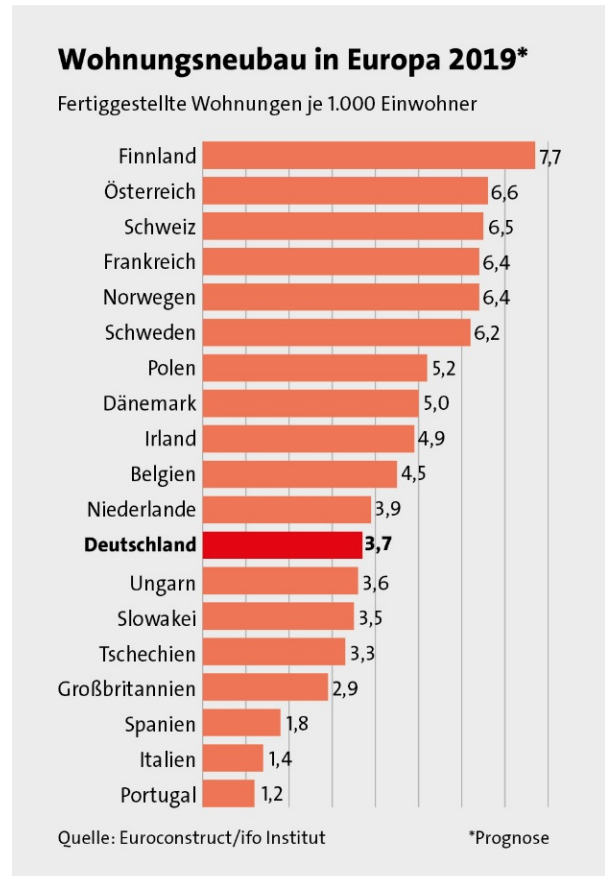
Die Genehmigungszahlen – sie sind der wichtigste Indikator für künftige Wohnungsfertigstellungen – zeigen deutlich, dass die Dynamik im Wohnungsbau nachgelassen hat. Gründe sind vielfach das unzureichende Baulandangebot, zu geringe Planungs- und Genehmigungskapazitäten in den Bauämtern und Kapazitätsengpässe am Bau. Ob schon von einer Trendwende gesprochen werden kann, ist jedoch noch fraglich.

2. Wohnungsfertigstellungen

Von größerer Relevanz für den Wohnungsmarkt sind die tatsächlich gebauten Wohnungen, abzulesen an den Fertigstellungszahlen. Diese sind in 2018, inklusive der Umbaumaßnahmen im Bestand sowie in neu errichteten Nichtwohngebäuden, auf insgesamt rund 285.000 Wohnungen und damit um 2,6 % gegenüber 2016 angestiegen. Für 2018 schätzen die Bauexperten des Ifo Instituts die Wohnungsfertigstellungen auf rund 300.000, die damit aber immer noch hinter dem Neubaubedarf von jährlich 350.000 bis 400.000 zurückbleiben.

Auch im EU-Vergleich zeigt sich, dass Deutschland, was die Fertigstellungsquoten betrifft, noch „viel Luft nach oben“ hat und erheblicher Nachholbedarf besteht. Deutschland liegt bei den Wohnungsbauintensitäten nach Schätzungen des Ifo-Instituts mit 3,3 Wohnungen pro 1.000 Einwohner nur im unteren Mittelfeld. In den nordischen Ländern Schweden, Finnland und Norwegen beträgt die Quote teilweise über 7; auch die Nachbarländer Schweiz, Frankreich und Österreich bauen mit Quoten um die 6 mehr Wohnungen (siehe Grafik 3).

Grafik 3: Wohnungsfertigstellung je 1.000 Einwohner im internationalen Vergleich





3. Bauüberhang

Gleichzeitig hat sich ein Bauüberhang gebildet, der die Lücke zwischen Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen umfasst. Dieser ist von Jahr zu Jahr weiter angestiegen und liegt mittlerweile bei rund 650.000 Wohnungen. Die Gründe hierfür sind vor allem die zeitlich immer aufwendiger werdenden Bauvorhaben sowie die Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft, die angesichts des seit Jahren anhaltenden Baubooms und des zunehmenden Fachkräftemangels immer weiter zunehmen. Ferner ist in Einzelfällen auch die Umsetzung bereits genehmigter Bauvorhaben in der Erwartung noch besserer Preise und Vermarktungsbedingungen (Spekulation) bewusst verzögert worden.

4. Preisentwicklungen bei Wohnimmobilien

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen sind in Gesamtdeutschland auch im Jahr 2018 um über 5 % gestiegen. Damit liegen die Preiszuwächse unter den Vorjahren, aber immer noch spürbar über der allgemeinen Inflation. Die Nachfrage nach Wohnungen wächst derzeit langsamer als noch vor kurzem, da die Zuwanderung aus dem Ausland zurückgegangen ist. Gleichzeitig steigt das Angebot an Wohnungen stärker als bisher. Es spricht einiges dafür, dass sich der Wohnungsmarkt bald einer gleichgewichtigeren Entwicklung nähert, so dass auch der Druck auf die Mieten geringer werden dürfte.

5. Erwerb von Wohneigentum wird schwieriger

Preistreibend im Neubau wirken sich aktuell nicht nur der Baulandmangel, sondern auch die extrem niedrigen Kapitalmarktzinsen aus. Investoren aus der ganzen Welt haben den als besonders sicher geltenden Immobilienmarkt Deutschland „entdeckt“. Das Ergebnis sind kräftig gestiegene Immobilienpreise, insbesondere bei Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage, in den Ballungsräumen. Private Bauherren und Käufer, die ein Haus oder eine Wohnung nicht vermieten, sondern selbst nutzen wollen, kommen dadurch mehr und mehr in Schwierigkeiten. Das für den Erwerb notwendige Eigenkapital wächst in der Regel nicht in ausreichendem Maße mit den stark gestiegenen Immobilienpreisen mit. Darüber hinaus sind proportional auch die Erwerbsnebenkosten gestiegen, die ebenfalls aus vorhandenem Geldvermögen bestritten werden müssen, insbesondere die Grunderwerbsteuer. Das Resultat ist, dass sich trotz guter Arbeitsmarktlage, steigender Einkommen und historisch niedriger Zinsen immer weniger junge Haushalte den Erwerb von Wohneigentum leisten können. Nach Berechnungen von empirica ist das Potential an Ersterwerbern bzw. neuen Wohneigentümern seit 2007 rückläufig.

6. Keine Immobilienblase in Sicht

Von der Gefahr einer Blasenbildung auf dem Markt für Wohnimmobilien kann derzeit nicht ausgegangen werden, wie zuletzt die Bundesbank in ihrem Monatsbericht vom Februar 2019 bestätigt hat. Festgemacht am Kaufpreis-Jahresmiete-Verhältnis bei Stadtwohnungen registrieren die Analysten Preisübertreibungen von 20 Prozent, in den "Top 7-Städten" Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt am Main, Köln, München und Stuttgart von 30 Prozent, jedoch wird die Preisdynamik aus gesamtwirtschaftlicher Sicht größtenteils im Einklang mit der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Größen gesehen. Aus Sicht der Sparkassen-Finanzgruppe wäre es auch problematisch, aus dem stark von Kapitalanlegern geprägten Segment „städtische Eigentumswohnungen“ pauschale Rückschlüsse auf die gesamte Wohnungsmarktlage zu ziehen.

Von der Preisentwicklung auf den Immobilienmärkten geht derzeit auch keine Gefahr für die Finanzstabilität aus, so das Fazit des im November 2018 vorgelegten Finanzstabilitätsberichts der Bundesbank. Die Aufsicht sieht deshalb derzeit keinen akuten Handlungsbedarf für den Einsatz makroprudentieller Instrumente speziell am Wohnimmobilienmarkt.

Dies ist folgerichtig, denn es gibt keinerlei Besorgnis erregenden Entwicklungen bei der Kreditvergabe: Die Finanzierungsstrukturen im Wohnungsbau sind solide, die Kreditinstitute haben ihre Standards bezüglich der Kreditwürdigkeit nicht gesenkt und erwarten nach wie vor ein Eigenkapital von 20-25 %. Das Neugeschäftsvolumen an Wohnungsbaukrediten entwickelt sich weiterhin unauffällig. Der Anteil der Wohnungsbaukredite mit einer Zinsbindung von über 10 Jahren hat weiter zugenommen, so dass praktisch unabhängig von der zukünftigen Entwicklung der Wohnungspreise auch die makroprudentiellen Risiken überschaubar sind. Insofern muss die Aufsicht zwar wachsam bleiben, aber derzeit nicht aktiv werden.

7. Maßnahmen der Politik

Aufgrund des großen Bedarfs an bezahlbaren Wohnungen wurde auf dem Wohngipfel am 21. September 2018 zwischen Bund, Ländern und Kommunen eine „Gemeinsame Wohnraumoffensive“ beschlossen. Zu den wichtigsten Zielen gehört dabei die Schaffung neuen Wohnraums. Dies ist zu begrüßen, denn klar ist, dass ohne eine Ausweitung des Angebots die steigenden Preise und Mieten auf dem Wohnungsmarkt nicht wirksam gebremst werden können. Dass dabei alle Segmente begünstigt werden – der soziale Wohnungsbau, der frei finanzierte Mietwohnungsneubau (neue Sonder-Afa von 5 % über vier Jahre zusätzlich zur linearen Abschreibung) sowie das selbstgenutzte Wohneigentum



(Baukindergeld für Ersterwerberfamilien) –, ist den jeweiligen Schwerpunktsetzungen der Parteien in der Großen Koalition geschuldet.

Zusätzlich sollen die beiden Haupthemmnisse für mehr Neubau angegangen werden: zum einen der Mangel an Bauland, der sich zum wichtigsten Engpassfaktor und Preistreiber entwickelt, zum anderen der Mangel an Eigenkapital, der vor allem für private Bauherren und Käufer zunehmend ein Problem darstellt. Eine Expertenkommission zur nachhaltigen Baulandmobilisierung und Bodenpolitik soll neue Ansätze zur Mobilisierung von Bauland entwickeln. Besonders wichtig, gerade für die Bundesrepublik mit ihrer niedrigen Wohneigentumsquote, ist, dass die Bildung von Wohneigentum seit September 2018 wieder gezielt gefördert wird. Mit dem Baukindergeld wird nicht nur der Neubau, sondern der für die Vermögensbildung und Altersvorsorge gleichermaßen geeignete Bestandserwerb gefördert. Zur Stärkung des selbstgenutzten Wohneigentums, insbesondere durch Anregung einer intensiveren, möglichst frühzeitig beginnenden Eigenkapitalbildung, soll darüber hinaus die Wohnungsbauprämie für das Bausparen verbessert werden. Auch ist ein KfW-Bürgschaftsprogramm für Erwerber mit zu geringem Eigenkapital geplant.

Weitere Maßnahmen umfassen die Baukostensenkung (Weiterentwicklung des Bauordnungsrechts, serielles und modulares Bauen, etc.) und Fachkräftesicherung im Bausektor. Darüber hinaus sind zur Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens Verschärfungen des Mietrechts, Einschränkungen bei der Modernisierungumlage sowie eine Wohngeldreform geplant, mit denen einkommensschwache Haushalte bei den Wohnkosten unterstützt werden sollen.

Kontakt

Deutscher Sparkassen- und Giroverband
Axel Guthmann
Leitung Bundesgeschäftsstelle der LBS
Telefon: 030 20225-5380
axel.guthmann@dsgv.de

Jürgen Arnoldt
Referat internationale Kooperation
Abt. Volkswirtschaft, Finanzmärkte und Wirtschaftspolitik
Telefon: 030 20225-5284
juergen.arnoldt@dsgv.de

Dr. Reinhold Rickes
Abteilungsleiter, Leitung Volkswirtschaft
Abt. Volkswirtschaft, Finanzmärkte und Wirtschaftspolitik
Telefon: 030 20225-5303
reinhold.rickes@dsgv.de
www.dsgv.de
