

## »» Lichtblick: Wohnungsbauinvestitionen steigen trotz Corona-Krise

Nr. 319, 23. Februar 2021

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

Die Wohnungsbauinvestitionen sind im Jahr 2020 weiter gestiegen. Das dürfte auch für die Baufertigstellungen gelten. Der Auftragsbestand im Wohnungsbau ist ebenfalls weiter angewachsen, zudem wurde im Jahr 2020 bis Oktober der Neubau von 98.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 151.900 Wohnungen in Geschosswohnungsbauten genehmigt. Der Bauüberhang von genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohneinheiten dürfte sich auf mehr als 750.000 Wohnungen erhöht haben. Das lässt für das Jahr 2021 einen weiteren Anstieg der Baufertigstellungen erwarten. In diesem Jahr könnten erstmals seit 20 Jahren wieder mehr als 300.000 Wohnungen gebaut werden. Ein Hemmnis für die Ausweitung des Wohnungsbaus bleibt neben der Knappheit von Bauland in Ballungsregionen auch in der Corona-Krise der Fachkräftemangel.

Die neuen Wohnungen tragen zur Entlastung angespannter Wohnungsmärkte bei. Sie werden vorwiegend dort gebaut, wo die Wohnungsnachfrage durch Bevölkerungszuwächse gestiegen ist. In wachsenden Ballungsräumen dürften Wohnungen dennoch knapp und teuer bleiben, da der Trend zur Urbanisierung anhalten dürfte. Die Bevölkerungszuwächse in den Metropolregionen sind zu einem guten Teil auf die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland zurückzuführen, die Deutschland aufgrund der wachsenden Fachkräfteknappheit zunehmend benötigt. Die Anzahl der in Deutschland beschäftigten und Arbeit suchenden Ausländer hat im Jahr 2020 trotz der Pandemie weiter zugenommen.

Ein Abbau von Überschussnachfrage in teuren Wohnungsmärkten mit steigenden Mieten kann auf zweierlei Weise erreicht werden: zum einen durch Schaffung neuer Wohnungen vor Ort, zum anderen durch die Umlenkung von Wanderungsströmen, indem weniger dicht besiedelte Regionen wirtschaftlich belebt, attraktiver gemacht und besser angebunden werden. Der beschleunigte Ausbau der digitalen Infrastruktur und des öffentlichen Regionalverkehrs kann dazu einen wichtigen Beitrag leisten. Dies könnte insbesondere dann der Fall sein, wenn durch die Corona-Krise dauerhaft mehr Erwerbstätige im Homeoffice arbeiten. Eine vermehrte Trennung von Wohn- und Arbeitsort könnte nachhaltig zu einer Entspannung der Wohnungsmärkte in teuren Ballungszentren beitragen. Allerdings könnte dadurch auch das Verkehrsaufkommen zunehmen, was die Herausforderung begründen würde, dies emissionsarm und flächensparend zu realisieren.

### Wohnungsbau legt trotz Corona weiter zu

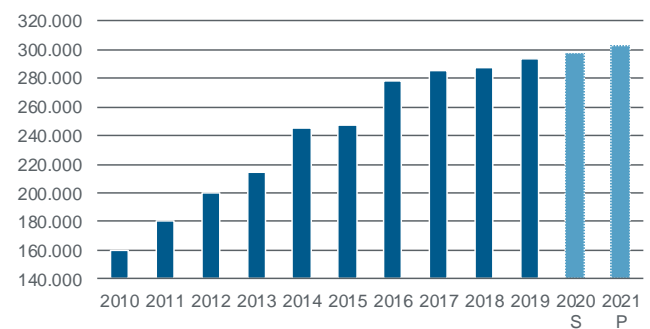
Im Jahr 2020 dürften annähernd 300.000 Wohnungen fertig gestellt worden sein (Grafik 1). Damit dürfte die Zahl der Baufertigstellungen trotz der Corona-Krise das hohe Vorjahresniveau erneut leicht übertroffen haben.

Verschiedene Konjunkturindikatoren zeigen eine gestiegene gesamtwirtschaftliche Bautätigkeit an, die außer vom Tiefbau auch vom Wohnungsbau angetrieben wird:

- In den ersten 10 Monaten des Jahres 2020 lag die Produktion im Bauhauptgewerbe kalender- und saisonbereinigt um 4,7 % über dem Vorjahreszeitraum. Im Ausbaugewerbe betrug der Anstieg 0,4 % (Grafik 2).
- Die Zahl der geleisteten Arbeitsstunden im Wohnungsbau des Bauhauptgewerbes lag in den ersten zehn Monaten um 5,7 % über dem Vorjahreszeitraum (Grafik 3).<sup>1</sup>
- Die Wohnungsbauinvestitionen waren im Jahr 2020 um 2,1 % höher als im Vorjahr. Auch im stark vom Lockdown betroffenen zweiten Quartal waren sie höher als im Vorjahr. Der Wohnungsbau erweist sich damit als eine Stütze der krisengeplagten Konjunktur.

### Grafik 1: Die Baufertigstellungen steigen weiter

Fertig gestellte Wohnungen in Deutschland

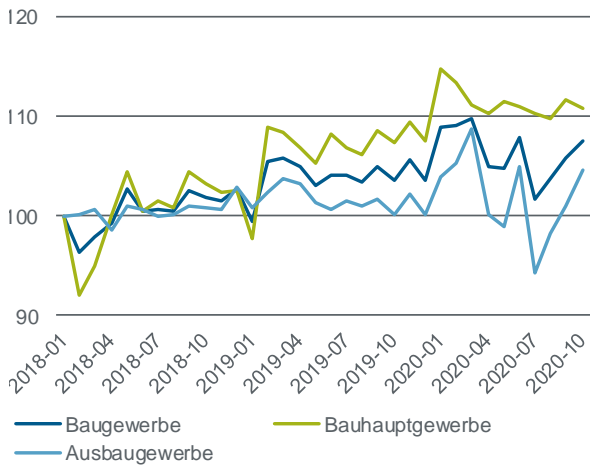


S=Schätzung, P=Prognose

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Darstellung.

**Grafik 2: Produktion im Bauhauptgewerbe zeigt sich in der Pandemie robust**

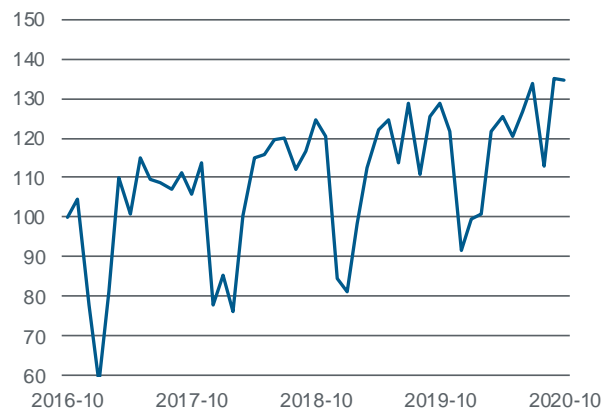
Produktionsindex, 2018-1=100



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Darstellung.

**Grafik 3: Die geleisteten Arbeitsstunden im Wohnungsbau sind 2020 weiter gestiegen**

Geleistete Arbeitsstunden im Wohnungsbau, Bauhauptgewerbe, April 2015=100



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Darstellung.

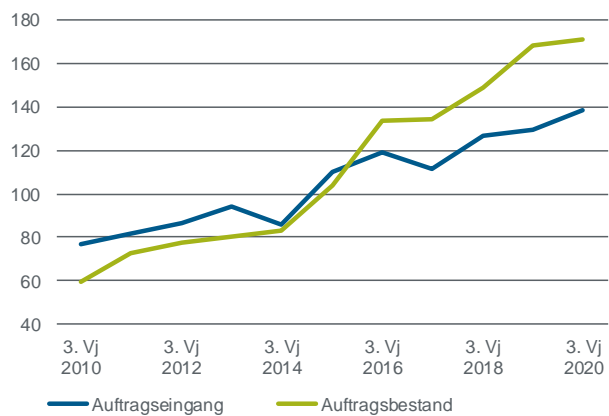
**Weitere Steigerung der Baufertigstellungen für 2021 zu erwarten**

Im Jahr 2021 könnte die Zahl der Baufertigstellungen erstmals seit 20 Jahren wieder die Marke von 300.000 übersteigen, wenn auch voraussichtlich nur geringfügig. Ein bedeutendes Hemmnis für den Wohnungsbau bleibt auch in der Corona-Krise der Fachkräftemangel. Nach den Erhebungen zum KfW-ifo-Fachkräftebarometer behinderte Fachkräftemangel im 1. Quartal 2021 trotz des Lockdowns die Geschäftstätigkeit von 18 % der kleinen und mittleren Unternehmen und 21 % der großen Unternehmen im Bauhauptgewerbe.<sup>2</sup> Im Quartal davor gaben mit einem Anteil von 32 % noch weit mehr große Unternehmen im Bauhauptgewerbe Behinderungen durch Fachkräftemangel an.

Sowohl die Auftragslage in der Bauwirtschaft als auch die Baugenehmigungen lassen den weiteren Anstieg der Baufertigstellungen in diesem Jahr erwarten: Auftragseingang und Auftragsbestand sind im Wohnungsbau 2020 weiter gestiegen und erklommen im 3. Quartal neue Höchststände (Grafik 4). Von Januar bis Oktober 2020 wurde der Bau von fast 300.000 Wohnungen in Neu- und Bestandsbauten genehmigt, 3,3 % mehr als im Vorjahreszeitraum (Grafik 5). Die Zahl der genehmigten Neubauwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Geschößwohnungsbauten stieg mit nahezu gleicher Rate; 2020 wurde bis Oktober der Neubau von 98.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und 151.900 in Geschößwohnungsbauten genehmigt. Der Bauüberhang dürfte 2020 auf mehr als 750.000 Wohnungen angewachsen sein. Diese Wohnungen wurden genehmigt, aber noch nicht fertig gestellt.

**Grafik 4: Auftragseingang und Auftragsbestand im Wohnungsbau erreichen 2020 neue Rekorde**

Auftragseingang und Auftragsbestand im Wohnungsbau, Bauhauptgewerbe, Volumenindex, 2015=100

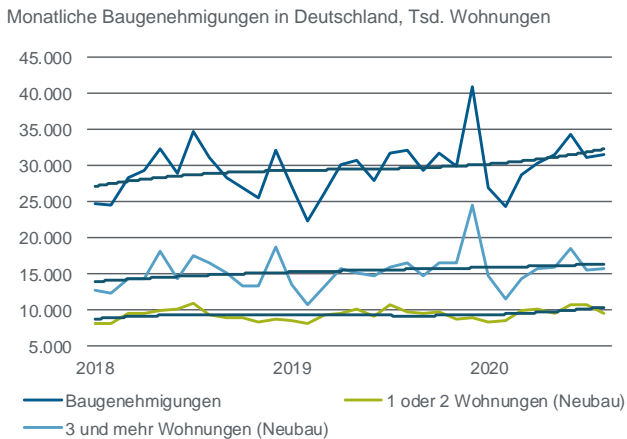


Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Darstellung.

**Wohnungen dürften in wachsenden Ballungsräumen vielerorts knapp bleiben**

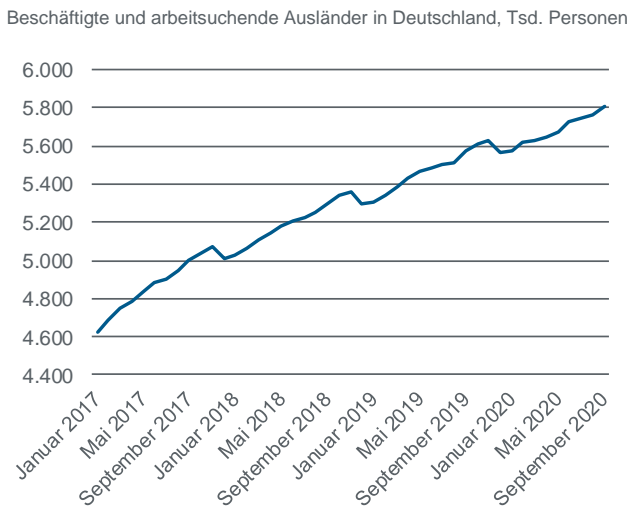
Die Zahl der Baufertigstellungen dürfte auch 2021 weit hinter dem für 2019 noch geschätzten Neubaubedarf von 350.000 bis 400.000 Wohnungen p. a. zurückbleiben. Zwar dürfte die Überschussnachfrage in begehrten Wohnlagen in Ballungsräumen dadurch abgenommen haben, dass Mieter auf weniger teure Wohnorte ausgewichen sind. Allerdings dürfte das Wohnungsangebot in wachsenden Ballungsregionen vielerorts noch knapp bleiben. Denn die Arbeitskräftezuwanderung aus dem Ausland hält trotz der Einschränkungen der Reisefreiheit in der Pandemie an. Von Januar bis September 2020 war die Zahl der ausländischen Beschäftigten und arbeitssuchenden Ausländer in Deutschland 4,4 % höher als im Vorjahreszeitraum.

**Grafik 5: Baugenehmigungen steigen im Eigenheimbau und im Geschosswohnungsbau**



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Darstellung.

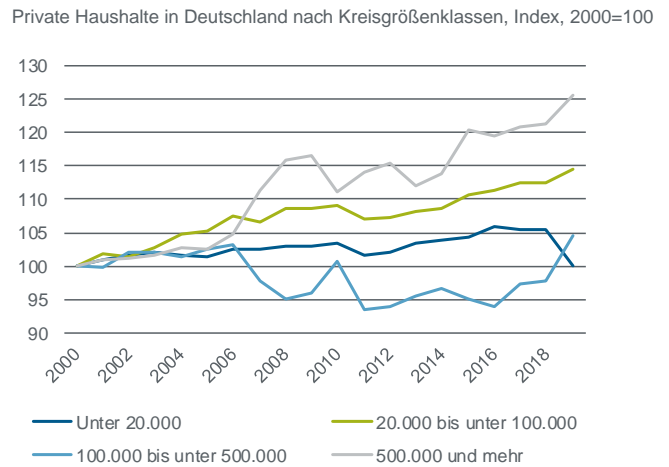
**Grafik 6: Die Zahl der in Deutschland beschäftigten und arbeitsuchenden Ausländer steigt trotz Corona weiter**



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung.

In den letzten zwei Jahrzehnten ist die Zahl der privaten Haushalte und damit auch die Wohnungsnachfrage vor allem in den Metropolen mit mehr als 500.000 Einwohnern gewachsen (Grafik 7). Haushalts- und Bevölkerungszuwächse verzeichneten aber auch mittelgroße Städte mit 20.000 bis unter 100.000 Einwohnern. Dieser Trend hielt bis zuletzt an. In den letzten Jahren wuchsen auch die Großstädte mit 100.000 bis unter 500.000 Einwohnern erheblich. Abgenommen hat dagegen die Zahl der Haushalte und Einwohner in kleinen Kommunen mit weniger als 5.000 Einwohnern. Durch den Trend zur Urbanisierung sind somit nicht nur die Metropolen gewachsen. Setzt sich der Trend fort, könnten Wohnungsmieten besonders in den Metropolen und deren näherem Umland weiter steigen, also dort, wo Wohnungen bereits knapp und teuer sind.

**Grafik 7: Immer mehr Menschen wollen in Städten wohnen, vor allem Metropolen sind gewachsen**



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Darstellung.

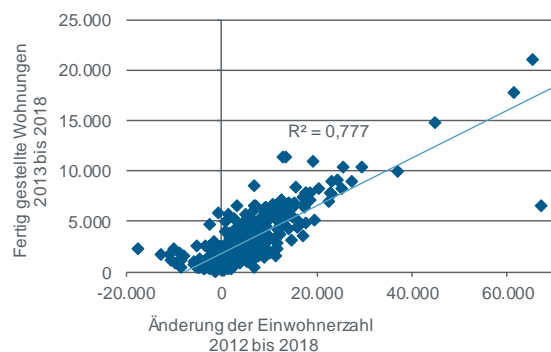
**Neuvertragsmieten leicht rückläufig, Wohneigentumspreise steigen weiterhin stark**

Der Bau neuer Wohnungen hat vielerorts zu einer Entspannung der Wohnungsmärkte beigetragen. Eine Analyse für die deutschen Landkreise und kreisfreien Städte für den Zeitraum von 2012 bis 2018 zeigt, dass überwiegend dort neue Wohnungen errichtet wurden, wo durch Bevölkerungswachstum die Nachfrage gestiegen ist. Der Bestimmtheitsmaß für die Zahl der fertig gestellten Wohnungen und den Zuwachs der Bevölkerung zeigt mit 0,78 einen hohen statistischen Zusammenhang an (Grafik 8).

Nach den Erhebungen zum F+B Wohnindex, einer Erhebung von Wohneigentumspreisen und Mieten durch die F+B GmbH, haben die Neuvertragsmieten in Deutschland 2018 und 2019 stagniert. Im Jahr 2020 sind sie vom zweiten auf das dritte Quartal um 0,9 % zurückgegangen.<sup>3</sup> Dies deutet darauf hin, dass Wohnraum in Knappheitsregionen vielerorts zumindest etwas weniger knapp geworden ist. Die Nettokaltmieten für Neubau- und Bestandswohnungen in Deutschland stiegen von 2017 bis 2020 zwischen 1,4 und 1,5 %. Der Anstieg entsprach etwa dem der gesamten Verbraucherpreise (Grafik 9).

**Grafik 8: Die Wohnungen werden vorwiegend dort gebaut wo die Bevölkerung wächst**

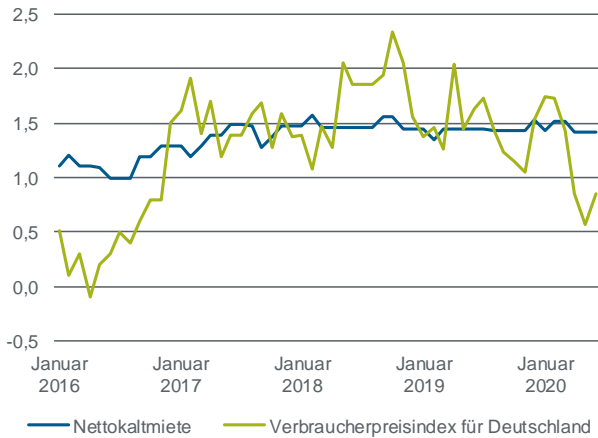
Veränderung der Bevölkerung und Zahl der fertig gestellten Wohnungen in Landkreisen, Änderung der Einwohnerzahl von 2012 bis 2018.



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Darstellung.

**Grafik 9: Die Mieterhöhungen blieben seit 2017 in Deutschland insgesamt weit gehend konstant**

Veränderung der Nettokaltmieten und der Verbraucherpreise gegenüber dem Vorjahresmonat in Prozent



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Darstellung.

Der Anstieg der Preise für Wohneigentum hat sich 2020 dagegen gegenüber 2019 weiter erheblich verstärkt.<sup>4</sup> Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser lagen nach dem Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes im 3. Quartal 2020 in allen Kreistypen<sup>5</sup> zwischen 7 und 10 % über denen des 3. Quartals 2019. Der starke Preisaufrtrieb beruht auf mehreren Ursachen:

- Aufgrund der niedrigen und nochmals gesunkenen Zinsen hat Wohneigentum als Vermögensanlage weiter an Attraktivität gewonnen. Wohneigentümer, zumal solche, die Kredite aufnehmen oder prolongieren müssen, zählen zu den Gewinnern der Niedrigzinspolitik, sofern es nicht zu stärkeren Preisrückgängen kommt. In manchen Städten könnte dies in den kommenden Jahren aufgrund von Preisüberreibungen passieren.
- Die demografische Entwicklung erhöht die Notwendigkeit zur privaten Altersvorsorge. Selbst genutztes Wohneigentum bietet eine relativ sichere Vorsorge durch eingesparte Mietzahlungen.
- Die Frist zur Erlangung des Baukindergeldes läuft 2021 aus. Nach der aktuellen Regelung müssen Wohneigentumserwerber bis zum 31. März den Kaufvertrag abgeschlossen bzw. eine Baugenehmigung haben, um noch erfolgreich einen Antrag stellen zu können.

Durch die genannten Faktoren sind die Eigenheimnachfrage und der Eigenheimbau stark gestiegen, das hat erhebliche Steigerungen der Boden- und Baupreise zur Folge gehabt. Seit 2015 haben sich die Baupreise für neue Wohngebäude um 18 % erhöht. Dieser Preisanstieg war größtenteils kostenbedingt: Die Arbeitskosten in der Bauwirtschaft stiegen etwa mit der gleichen Rate. Die steigenden Kosten schlagen

sich bei Mietwohnungen auch in steigenden Neuvertragsmieten nieder.

**Geeignete Maßnahmen gegen regionale Wohnungsknappheit und weiter steigende hohe Mieten**

In wachsenden Ballungsräumen kann verschiedenes getan werden, um Wohnungsknappheit und Wohnkostenbelastung für Mittel- und Geringverdiener einzudämmen. Zu den wirksamen Maßnahmen zählen:

- Nutzung und Sicherung von Baulandreserven und Baugelassenheiten, prioritär durch Innenentwicklung und kommunale Bodenbevorratung.
  - Anreize zur Bebauung von ungenutztem Bauland.
  - Regionale Wohnraumversorgungskonzepte, die Ballungszentren entlasten, und ein Ausbau des öffentlichen Regionalverkehrs, der umweltschonendes Pendeln ermöglicht und attraktiver macht.
  - Ausbau von Anreizen und Infrastruktur zur Schaffung von Arbeitsplätzen in Kommunen und Regionen, die von Zuwanderung weniger belastet und weniger dicht besiedelt sind. Eine wichtige Rolle kann hierbei der Ausbau der digitalen Infrastruktur spielen. Er verbessert auch die Bedingungen für die Ausweitung von Homeoffice, die eine weitergehende Entkopplung von Wohn- und Arbeitsort ermöglicht. Vielerorts könnte es sich auszahlen, zudem in die Aufwertung von Ortskernen und Wohngebieten zu investieren, um diese grüner, bunter und attraktiver zu gestalten.<sup>6</sup>
  - Wohngeld und die soziale Wohnraumförderung.
- Ein Mietendeckel, der Mieterhöhungen verbietet und womöglich Mietsenkungen vorschreibt, ist dagegen nicht geeignet, Wohnungsknappheit einzudämmen, da er die Rentabilität wohnungswirtschaftlicher Investitionen verringert und Investitionen verdrängt. Auf längere Sicht wäre dies unvermeidlich, wenn die Kosten von Wohnungsunternehmen und privaten Vermietern, zum Beispiel für Löhne und Gehälter und Bauleistungen, weiter steigen, die Einnahmen aber nicht entsprechend erhöht werden können.<sup>7</sup>

Folgen Sie KfW Research auf **Twitter**.

Oder abonnieren Sie unseren kostenlosen E-Mail-Newsletter, und Sie verpassen keine Publikation.

**Zur Anmeldung**

<sup>1</sup> Ohne Kalender- und Saisonbereinigung.

<sup>2</sup> Müller, M. (2021): Fachkräftemangel in der Corona-Krise – das neue KfW-ifo-Fachkräftebarometer: Januar 2021, KfW Research.

<sup>3</sup> Vgl. F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2020): F+B-WOHN-INDEX DEUTSCHLAND III-2020, <https://www.f-und-b.de/beitrag/fb-wohn-index-deutschland-iii-2020.html>.

<sup>4</sup> Dies wirft immer mehr die Frage auf, ob sich am deutschen Wohnungsmarkt eine Preisblase aufbläht, die mit gravierenden gesamtwirtschaftlichen Folgen platzen könnte. S. Müller, M. (2021): Wohnimmobilien: Was treibt die Preise -riskante Spekulation oder solides Kalkül?, im Erscheinen.

<sup>5</sup> Die Top 7 Metropolen, die sonstigen kreisfreien Großstädte, städtische Kreise, ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen und dünn besiedelte ländliche Kreise.

<sup>6</sup> In Nova Scotia und Neufundland zum Beispiel, wo das Wetter oft grau, regnerisch und nebelig ist, streichen die Menschen ihre Häuser bunt an, was dazu beitragen mag, dass sie trotz wirtschaftlicher Strukturschwäche und eher trüberem Wetter nach dem OECD Better Life Index zu den zufriedensten Menschen der Welt gehören und sich vor allem an einer sehr hohen Wohnzufriedenheit erfreuen.

<sup>7</sup> Siehe auch Müller, M. (2019): Wohnungsmarkt: Die Soziale Marktwirtschaft kennt Besseres als den Mietestopp, Fokus Volkswirtschaft Nr. 272, KfW Research.