

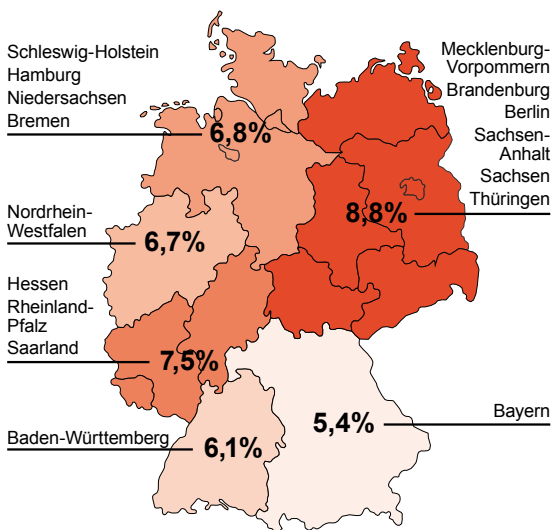
Um-Frage

Ifo-Studie: Fertiggestellte Wohnungen pro Jahr plus 7 % - bis 2016 sind das eine Million neue Wohnungen

Mieten und Kaufpreise steigen und steigen und das Thema Wohnen ist in aller Munde. Doch die aktuelle Diskussion leidet unter dem Mangel an verlässlichen Marktdaten. Im Auftrag der Wüstenrot Bausparkasse haben daher Bauexperten des ifo-Instituts, Erich Gluch und Ludwig Dorffmeister, eine aktuelle Wohnungsbauprognose bis zum Jahr 2016 erstellt. Deren wichtigstes Ergebnis: Nach langen Jahren schwacher Wohnbautätigkeit befindet sich der Wohnungsbau in Deutschland in einem kräftigen Aufschwung. Zahl fertiggestellter Wohnungen steigt im Zeitraum 2012 bis 2016 jährlich im Schnitt um knapp sieben Prozent. Dies sorgt für Entspannung an den teilweise überhitzten Wohnungsmärkten. Regionale Unterschiede bei den Baufertigstellungen: Ostdeutschland holt Baden-Württemberg ein, Bayern bleibt Spitze. Begünstigende Rahmenbedingungen bleiben dennoch unverzichtbar.

Zuwachs in allen Regionen

Jährliche Wachstumsrate der fertiggestellten Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden im Zeitraum 2013 bis 2016



ww wüstenrot

Quelle: ©Wüstenrot Bausparkasse AG · 2013

Die Erholung des deutschen Wohnungsbaus, die seit 2010 zu beobachten ist, wird sich nach Prognose der ifo-Experten in den nächsten vier Jahren fortsetzen. Die hohe Wachstumsdynamik von 2011 und 2012 – mit zweistelligen Steigerungsraten bei den Wohnungsfertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden wie auch bei den Wohnungsfertigstellungen insgesamt – schwächt sich dabei allerdings leicht auf durchschnittlich knapp sieben Prozent im Zeitraum 2012 bis 2016 ab. Mit einer für 2016 prognostizierten Fertigstellungszahl von rund 246.000 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden wird wieder ein Niveau erreicht, wie es zuletzt in den Jahren 2002 bis 2004 bestand. Gegenüber dem Tiefpunkt 2009 mit knapp 136.000 Einheiten steigert sich die Zahl der Fertigstellungen in sieben Jahren um 110.000 Einheiten.

Die Studie im Umfang von 80 Seiten finden Sie hier per [KLICK](#)

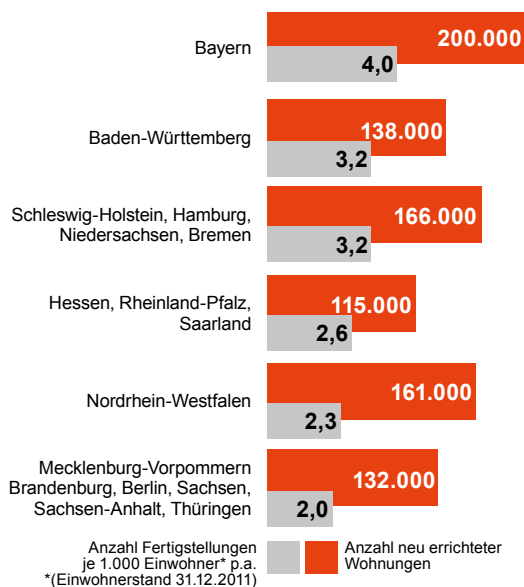
Entspannung an den Wohnungsmärkten in Sicht

Rechnet man zu der Zahl der Fertigstellungen in neuen Wohngebäuden noch die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in neu errichteten Nichtwohngebäuden und in bestehenden Gebäuden hinzu, so prognostizieren die ifo-Experten, ergibt sich für das Jahr 2016 eine Fertigstellungszahl von rund 277.000 Wohnungen. Im Zeitraum bis 2016 ist insgesamt mit der Errichtung von rund einer Million neuer Wohnungen zu rechnen. Dazu Bernd Hertweck, Vorstand der Wüstenrot Bausparkasse: „Bei dieser Größenordnung ist in den kommenden Jahren mit einer deutlichen Entspannung an den Wohnungsmärkten zu rechnen. Die rund eine Million neue Wohneinheiten sind somit eine positive Nachricht für Mieter und Käufer, die in einigen Regionen schon seit längerem ausgeprägte Knappheitspreise bezahlen müssen.“

Unterschiedliche Bauintensität

Anzahl neu errichteter Wohnungen in neuen Wohngebäuden von 2013 bis 2016

mit Fertigstellungszahl je 1.000 Einwohner* p.a.



Quelle: ©Wüstenrot Bausparkasse AG · 2013

Mehrfamilienhäuser mit stärkstem Zuwachs

Besonders interessant ist die Prognose in Bezug auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, für die die größte relative Zunahme erwartet wird. Mit rund 106.000 Fertigstellungen wird der Neubau 2016 um 65 Prozent höher liegen als 2011 und spürbar zur Entlastung des Marktes beitragen. Denn unabhängig davon, ob es sich dabei um für breite Schichten bezahlbare Mietwohnungen handelt oder um hochpreisige Eigentumswohnungen in großstädtischen Toplagen – die damit einhergehende Angebotsausweitung wird auf direktem oder indirektem Wege, über sog. Sickereffekte, zu einer Entspannung der Mietwohnungsmärkte führen. Die größten absoluten Steigerungen werden jedoch die Wohnungsfertigstellungen in neu errichteten 1- und 2-Familienhäusern aufweisen: Mit rund 140.000 fertig gestellten Wohnungen im Jahr 2016 wird das Ergebnis des Jahres 2011 um 43.000 Einheiten übertroffen. Dies entspricht einer Zunahme um 44 Prozent.

Wüstenrot & Württembergische – Der Vorsorge-Spezialist

Die Wüstenrot & Württembergische-Gruppe ist „Der Vorsorge-Spezialist“ für die vier Bausteine moderner Vorsorge: Absicherung, Wohneigentum, Risikoschutz und Vermögensbildung. Im Jahr 1999 aus dem Zusammenschluss der Traditionsunternehmen Wüstenrot und Württembergische entstanden, verbindet der börsennotierte Konzern mit Sitz in Stuttgart die Geschäftsfelder BausparBank und Versicherung als gleichstarke Säulen und bietet auf diese Weise jedem Kunden die Vorsorgelösung, die zu ihm passt. Die rund sechs Millionen Kunden der W&WGruppe schätzen die Service-Qualität, die Kompetenz und die Kundennähe von 9.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Innendienst und 6.000 Außendienst-Partnern. Dank eines weiten Netzes aus Kooperations- und Partnervertrieben sowie Makler- und Direkt-Aktivitäten kann die W&W-Gruppe mehr als 40 Millionen Menschen in Deutschland erreichen. Die W&W-Gruppe setzt auch künftig auf Wachstum und hat sich bereits heute als größter unabhängiger und kundenstärkster Finanzdienstleister Baden-Württembergs etabliert.

Schaffe, schaffe, Häusle bauen: Der Osten holt Baden-Württemberg ein...

Nach den Vorhersagen der ifo-Experten dürfte das deutlich erhöhte Angebot neuer Wohnungen überwiegend dort realisiert werden, wo die Engpässe heute bereits am deutlichsten spürbar sind. Die Gefahr, dass am Bedarf „vorbeigebaut“ wird, wie es teilweise im abschreibungsbedingten Boom der 90er-Jahre geschah, dürfte in den kommenden Jahren kaum bestehen.

Die Wohnungsbaustudie unterteilt Deutschland diesbezüglich in sechs Großregionen:

die Bundesländer Bayern, Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen, sowie die Regionen Mitte (Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland), Nord (Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Hamburg, Bremen) sowie Ost, die alle östlichen Bundesländer und Berlin umfasst. Für alle Großregionen sagen die ifo-Experten einen Aufwärtstrend bei den Wohnungsfertigstellungen voraus. Allerdings mit unterschiedlicher Dynamik. Die größte relative Steigerung bei den Baufertigstellungszahlen in neu errichteten Wohngebäuden wird für die Großregion Ostdeutschland prognostiziert: Hier sollten im Jahr 2016 etwa 75 Prozent mehr Wohnungen erstellt werden als 2011. Hier wirkt sich in erster Linie der Nachfragesog des Großraums Berlin aus. Mit dann knapp 40.000 Wohnungsfertigstellungen wird Ostdeutschland 2016 zu Baden-Württemberg aufschließen. Letztmalig wurden 2004 in Ostdeutschland mehr Wohnungen fertiggestellt als im Land der Häuslebauer.

... und Bayern bleibt Spitze

Die meisten Wohnungsfertigstellungen erfolgen jedoch seit 2011 im Bundesland Bayern, nachdem zuvor im bevölkerungsreichsten Bundesland NRW die größte Anzahl an Wohnungen errichtet wurde. Diese Spitzenposition dürfte der Freistaat über den gesamten Prognosezeitraum behalten und 2016 rund 53.000 Wohnungsfertigstellungen erreichen (NRW 2016: rund 44.000). In Bayern wird damit für 2016 mit 4,2 fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Einwohnern auch relativ zur Bevölkerung der Spitzenwert erreicht. In diesem Vergleich wird Ostdeutschland trotz der hohen Zunahme mit 2,3 fertig gestellten Wohnungen je 1.000 Einwohner die geringste Fertigstellungsrate aller Großregionen aufweisen.

Begünstigende Rahmenbedingungen bleiben unverzichtbar

So positiv die Prognosen der ifo-Bauexperten für die angespannten regionalen Wohnungsmärkte auch sein mögen: Anlass zu ungetrübtem Optimismus bieten die Schätzungen nach Ansicht von Wüstenrot nicht.

Bernd Hertweck: „Die Aufwärtsentwicklung am Wohnungsmarkt wird derzeit auch durch eine beinahe einmalige Konstellation begünstigt. Sie besteht in einer hohen Wohnungsnachfrage – unter anderem bedingt durch eine erhöhte Zuwanderung und die stabile Beschäftigungsentwicklung – die auf ein gestiegenes Anlegerinteresse an Immobilien trifft. Die Flucht der Anleger in Sachwerte ist wiederum getrieben durch deren Verunsicherung vor dem Hintergrund der Euro- und Staatsschuldenkrise. In diesem Zusammenhang führt die Politik der EZB noch zu einem historisch niedrigen Hypothekenzinsniveau. Doch diese ideale Konstellation wird nicht auf ewig bestehen.“ Daher ist es nach Auffassung von Wüstenrot wichtig, auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene an Fördermaßnahmen für den Wohnungsbau und das Immobiliensparen festzuhalten und sie weiterzuentwickeln.

Dazu zählt der Fortbestand der Wohnungsbauprämie ebenso wie der erfolgreich eingeführte Wohnriester, dessen gesetzliche Regelungen derzeit weiter verbessert werden und von dem ein längerfristiger, nachhaltiger Beitrag für die Wohnungsbaukonjunktur zu erwarten ist. Im Kontext nachgefragter städtischer Lagen sind außerdem die Kommunen gefordert, durch eine aktive Städtebaupolitik den knappheitsbedingt steigenden Preisen möglichst entgegenzuwirken. Um unter den gegebenen Rahmenbedingungen auch einkommensschwächeren Familien die Eigentumbildung in der Stadt zu ermöglichen, sollte auf Landes- und kommunaler Ebene wieder verstärkt über geeignete Fördermodelle, wie z. B. die preisvergünstigte Abgabe von Baulandkontingenten im Rahmen bestimmter Einkommensgrenzen, nachgedacht werden.

An Fördermaßnahmen für den Wohnungsbau und das Immobiliensparen festhalten und weiterentwickeln

Wohnungspolitik ist auch Sozialpolitik

Hertweck weiter: „Die Prognose der ifo-Bauexperten zur Entwicklung des Wohnungsbaus ist eine gute Nachricht für alle Beteiligten und macht Hoffnung, dass sich die in einzelnen Regionen bzw. Ballungszentren angespannte Lage nicht noch weiter zuspitzt, sondern im Gegenteil entspannt.“ Dennoch bleibt nach Ansicht von Wüstenrot noch einiges zu tun. „Übertriebene regulatorische Eingriffe in die Marktmechanismen wären für den Wohnungsmarkt ebenso Gift wie weitere Verschlechterungen der Rahmenbedingungen des Immobilienerwerbs oder ein Zurückfahren der staatlichen Förderung.“ Ganz im Gegenteil: Zur Verstetigung einer ausreichenden Wohnraumversorgung braucht es dauerhaft stabile und unterstützende Rahmenbedingungen. Denn Wohnungspolitik ist, insbesondere vor dem aktuellen Hintergrund, immer auch Sozialpolitik. „Jeder staatliche Euro, der die eigentumsbasierte Wohnraumversorgung und den Kapitalaufbau potenzieller Häuslebauer unterstützt, ist doppelt und dreifach gut investiert“, so Hertweck.

Jeder staatliche Euro ist doppelt und dreifach gut investiert

Bernd Nauerz
Robert Waiblinger



STOLPUNDFRIENDS
Vernetztes Immobilienmarketing seit 1989

**WIR VERBINDEN ...
WERTSCHÖPFUNG MIT
WERTSCHÄTZUNG!**

MEN IN GREEN
DIE GÄRTNER DER AUFBAUGEMEINSCHAFT
ESPELKAMP | WERBEKAMPAGNE 2012

VERMIETUNGSFÖRDERUNG | KUNDENZUFRIEDENHEIT | IMAGEGEWINN

Weitere Informationen unter www.stolpundfriends.de