

Michelsen, Claus; Gornig, Martin

Article

Bau- und Immobilienwirtschaft vor großen Herausforderungen

DIW Wochenbericht

Provided in Cooperation with:

German Institute for Economic Research (DIW Berlin)

Suggested Citation: Michelsen, Claus; Gornig, Martin (2015) : Bau- und Immobilienwirtschaft vor großen Herausforderungen, DIW Wochenbericht, ISSN 1860-8787, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin, Vol. 82, Iss. 49, pp. 1151-1152

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/125500>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

Bau- und Immobilienwirtschaft vor großen Herausforderungen

Von Martin Gornig und Claus Michelsen

Die Bauwirtschaft in Deutschland befindet sich seit rund fünf Jahren in einem dynamischen Aufschwung. Getragen wird dieser vor allem von der Nachfrage nach Wohnraum, die als Folge einer positiven Einkommensentwicklung, anhaltend hoher Wanderungsgewinne und des historisch günstigen Zinsumfeldes stark gestiegen ist. Dadurch kam es in den letzten Jahren zu einer deutlichen Ausweitung der Wohnungsbauleistungen. Das reale Neubauvolumen legte zwischen 2010 und 2014 um rund ein Drittel zu.

Die Beobachter des Wohnungsmarktes sind sich allerdings weitgehend darin einig, dass der Zuwachs in den letzten Jahren nicht ausreicht, um die Defizite der Neubautätigkeit nach der Jahrtausendwende auszugleichen. Zu lange waren die Politik und die Planungen darauf bedacht, sich auf sinkende Bevölkerungszahlen vorzubereiten und den Wohnungsneubau zu begrenzen, obwohl sich bereits Anfang der 2000er Jahre eine Renaissance der Großstädte, und damit neuer Wohnraumbedarf, abzeichnete.¹ Die Innenstädte der großen Ballungsräume sind heute attraktive Wohnstandorte, nicht nur für Studierende und Jungakademiker, sondern auch für junge Familien, in denen beide Partner erwerbstätig sein wollen. Hinzu kommt aktuell die hohe Zahl von Flüchtlingen. In der Summe wird vielfach eine weitere Steigerung der Neubautätigkeit von derzeit rund 250 000 Wohnungsneubauten auf jährlich etwa 400 000 Wohnungen gefordert.

Der hohe Wohnpräferenz für bestimmte innerstädtische Lagen und eingeschränkte Flexibilität auf der Angebots-

seite haben dazu geführt, dass Mieten und Kaufpreise von Wohnimmobilien in den Ballungsgebieten stark steigen. Die Politik hat darauf reagiert und mit der Mietpreisbremse eine Regulierung eingeführt, die das Ziel verfolgt, Wohnraum für geringverdienende Haushalte erschwinglich zu halten. Allerdings beschäftigt sich diese Art der Politik lediglich mit den Symptomen und nicht mit den Ursachen der Entwicklung. Gerade in den gefragten Zentren der Städte fehlt es häufig an Neubauten, um die zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum in den unterschiedlichen Preissegmenten zu befriedigen. Ein wesentlicher Engpassfaktor sind adäquate Flächen für Wohnungsbauprojekte in den innerstädtischen Quartieren. Entsprechend sind hier weniger bundespolitische Initiativen gefragt als konkrete Lösungsvorschläge vor Ort. Die Politik in Städten muss schneller Flächenpotentiale erschließen, Nutzungskonflikte mit Naturschutz und Gewerbebetrieb lösen und gleichzeitig die Nachfrage in verschiedenen Preissegmenten berücksichtigen, um die Anspannung in den Wohnungsmärkten zu lösen.

Hinzu kommt, dass die Bauwirtschaft zumindest partiell derzeit an ihre Kapazitätsgrenzen stößt. Ein Jahrzehnt der Stagnation und der Erwartung rückläufiger Bevölkerung hat dazu geführt, dass die Beschäftigung in erheblichem Maß abgebaut und zahlreiche Betriebe geschlossen wurden. Das Neubauvolumen im Geschosswohnungsbau liegt heute real zwar um die Hälfte höher als 2010, aber nur bei einem Viertel der Kapazitäten von 1995.

Angesichts des rigiden Angebots ist gerade in den Großstädten der Preisauftrieb am Immobilienmarkt erheblich: In den vergangenen fünf Jahren haben sich die Mieten für Neubau- und Bestandswohnungen um rund ein Fünftel verteuert. Weitaus stärker haben die Immobilienpreise in den

¹ Vgl. Geppert, K., Gornig, M. (2003): Die Renaissance der großen Städte – und die Chancen Berlins. Wochenbericht des DIW Berlin Nr. 26/2003, und Geppert, K., Gornig, M. (2010): Mehr Jobs, mehr Menschen: Die Anziehungskraft der großen Städte wächst. Wochenbericht des DIW Berlin Nr. 19/2010.

beiden Segmenten zugelegt. Im Jahr 2014 mussten Käufer von Wohnungen rund ein Drittel mehr bezahlen als noch im Jahr 2009. Die Nachfrage nach Immobilien wird zudem von historisch niedrigen Zinsen und fehlenden Anlagealternativen befeuert. Angesichts des in Deutschland lange nicht mehr erlebten Ausmaßes der Preissteigerungen – nach der Jahrtausendwende waren die Immobilienpreise sogar in realer Rechnung gesunken – und den Erfahrungen aus der Finanzkrise, wird immer wieder die Frage nach einer spekulativen Entkoppelung der Immobilienpreise von den Erträgen gestellt. Es wird befürchtet, dass die starken Impulse der Nachfrage und die der Geldpolitik bei einem weiterhin knappen Angebot an Immobilien zu einer Preisdynamik führen, die mehr und mehr einzig von der Erwartung zukünftiger Preissteigerungen bestimmt wird. Die sich dann selbst erfüllenden Prophezeiungen könnten in einer Immobilienblase münden.

Ob und in welchem Ausmaß derartige spekulative Tendenzen bereits auf den Immobilienmärkten Deutschlands zu erkennen sind, wird in dem Beitrag „Weiter steigende Immobilienpreise, aber keine flächendeckenden Spekulationsblasen“ thematisiert. Auf Grundlage umfangreicher Untersuchungen und der Betrachtung vielfältiger Indikatoren, etwa zur Nachfrage-, Preis- und Kreditentwicklung, wird das Fazit gezogen, dass Spekulation zwar lokal eine Rolle spielen mag, allerdings keine Anzeichen für eine Immobilienblase in ganz Deutschland zu erkennen sind.

Der Beitrag „Bauwirtschaft: Sanierungsmaßnahmen ohne Schwung, Wohnungsneubau mit zweiter Luft“ stellt die konjunkturelle Lage der Bauwirtschaft dar und präsentiert Informationen zur Neubautätigkeit und zum Umfang der Maßnahmen im Gebäudebestand. Es wird gezeigt, dass der positive Trend im Wohnungsneubau auch drei wesentliche Probleme überdeckt: So ist das Volumen der energetischen Gebäudesanierung seit 2010 erheblich gesunken. Angesichts der Herausforderungen des Klimawandels ist hier ein schnelles Nachsteuern erforderlich. Auch entwickeln sich die Bauinvestitionen der Unternehmen in Deutschland schwach. Gerade im Bereich der für das

verarbeitende Gewerbe wichtigen Fabrik- und Werkstattgebäude ist seit drei Jahren Stagnation zu beobachten. Die vorgestellten Zahlen machen darüber hinaus deutlich, dass die öffentliche Bautätigkeit trotz des bekannten Investitionsrückstands, insbesondere auf der kommunalen Ebene, keine größere Dynamik entfaltet.²

Eine mögliche Antwort auf die Frage, wie die Investitionen der Kommunen gesteigert werden können, gibt der Beitrag „Der Vorschlag einer Infrastrukturgesellschaft für Kommunen“. Hier werden zum einen die Ergebnisse der BMWi-Kommunalbefragung vorgestellt. Diese zeigen, dass Kommunen vor allem in der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit von Investitionsalternativen, der Vertragsgestaltung und –änderung sowie dem Controlling von Investitionsprojekten großen Beratungsbedarf haben. Zum anderen wird dargestellt, wie eine Infrastrukturgesellschaft für Kommunen diese Beratungslücke schließen könnte und welche Vorteile daraus entstünden.

Insgesamt zeigen alle Beiträge dieser Ausgabe des DIW Wochenberichts, dass die Herausforderungen für die Bau- und Immobilienwirtschaft in den kommenden Jahren groß sind: Auf dem Wohnungsmarkt gilt es die lokal konzentrierte Knappheit kurzfristig zu beseitigen, nicht zuletzt, um der stark steigenden Nachfrage in Wohnungsmarktsegmenten mit geringerer Qualität in den großen Städten zu begegnen. Auf den Immobilienmärkten ist es ratsam, spekulative Preisphantasien erst gar nicht weiter aufkommen zu lassen. Die klimapolitischen Herausforderungen, das hat der Gipfel von Paris gezeigt, bedürfen größerer Anstrengungen in der energetischen Gebäudesanierung, wenn dem Negativtrend der letzten Jahre entgegengewirkt werden soll. Schließlich werden auch neue Arrangements im Bereich der Erstellung kommunaler Infrastruktur notwendig sein, um die große Investitionslücke an dieser Stelle zu schließen.

² Vgl. DIW Wochenbericht Nr. 43/2015 mit mehreren Beiträgen zu kommunalen Investitionen.



DIW Berlin – Deutsches Institut
für Wirtschaftsforschung e.V.
Mohrenstraße 58, 10117 Berlin
T +49 30 897 89 -0
F +49 30 897 89 -200
82. Jahrgang

Herausgeber

Prof. Dr. Pio Baake
Prof. Dr. Tomaso Duso
Dr. Ferdinand Fichtner
Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.
Prof. Dr. Peter Haan
Prof. Dr. Claudia Kemfert
Dr. Kati Krähnert
Prof. Dr. Lukas Menkhoff
Prof. Karsten Neuhoff, Ph.D.
Prof. Dr. Jürgen Schupp
Prof. Dr. C. Katharina Spieß
Prof. Dr. Gert G. Wagner

Chefredaktion

Sylvie Ahrens-Urbaneck
Dr. Kurt Geppert

Redaktion

Renate Bogdanovic
Sebastian Kollmann
Marie Kristin Marten
Dr. Wolf-Peter Schill

Lektorat

Dr. Stefan Bach
Karl Brenke
Alexander Eickelpasch

Pressestelle

Renate Bogdanovic
Tel. +49-30-89789-249
presse@diw.de

Vertrieb

DIW Berlin Leserservice
Postfach 74
77649 Offenburg
leserservice@diw.de
Tel. (01806) 14 00 50 25
20 Cent pro Anruf
ISSN 0012-1304

Gestaltung

Edenspiekermann

Satz

eScriptum GmbH & Co KG, Berlin

Druck

USE gGmbH, Berlin

Nachdruck und sonstige Verbreitung –
auch auszugsweise – nur mit Quellen-
angabe und unter Zusendung eines
Belegexemplars an die Serviceabteilung
Kommunikation des DIW Berlin
(kundenservice@diw.de) zulässig.

Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier.