

Michael Bräuninger, Philip Schnaars

## Bautätigkeit in den Bundesländern bis 2017

Von 2001 bis 2009 hat die Bautätigkeit in Deutschland im Trend immer weiter abgenommen, sodass die Baufertigstellungen, die sich sowohl aus Neubautätigkeit als auch durch Umbaumaßnahmen ergeben, im Jahr 2009 mit 158 987 Wohnungen um 51% unter dem Niveau von 2001 lagen. Dabei umfasst der Begriff Wohnungen hier und im Folgenden immer sowohl Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus als auch in Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Jahr 2010 fand dann eine Trendumkehr statt. Seitdem wurden von Jahr zu Jahr mehr Wohnungen fertiggestellt, sodass 2015 mit 247 722 fertiggestellten Wohnungen das bisherige Nach-Krisen-Hoch erreicht wurde.

### Entwicklung der Baufertigstellungen in der Vergangenheit

Der in den letzten Jahren positive deutschlandweite Trend bei den Baufertigstellungen findet sich in allen Bundesländern, allerdings in unterschiedlicher Ausprägung. Am stärksten war die Zunahme in Berlin. Die pro Jahr fertiggestellten Wohnungen im Neubau und aus Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden lagen im Jahr 2015 um etwa 148% höher als 2010. Ebenfalls mehr als verdoppelt hat sich die Bautätigkeit in Hamburg (142%), Sachsen-Anhalt (109%) und Bremen (103%). Am geringsten war die Wachstumsrate in Nordrhein-Westfalen mit gut 21% (vgl. Abbildung 1).

Eine wesentliche Triebkraft für die Zunahme der Bautätigkeit dürfte die hohe Wohnungsnachfrage sein, die zu stark steigenden Preisen geführt hat. Ursächlich für diesen Nachfrageanstieg ist vor allem die in den letzten Jahren stark gewachsene Binnenwanderung von ländlichen Regionen in die Städte. Dieser Effekt wird durch vermehrte Zuzüge aus dem Ausland verstärkt, die in erster Linie auf eine stärkere Zuwanderung aus anderen EU-Staaten zu-

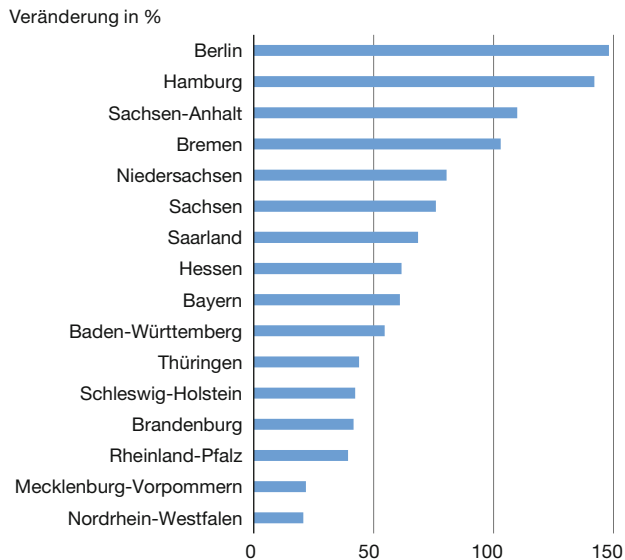
rückzuführen sind, im Jahr 2015 durch die Flüchtlingskrise aber zusätzlich an Dynamik gewannen. So haben die Nettokaltmieten seit 2010 in allen Bundesländern kontinuierlich zugenommen (für Hamburg und Schleswig-Holstein liegen keine Daten vor). Der stärkste Anstieg fand in Bremen statt, wo die Nettokaltmieten 2016 um etwa 15% über denen von 2010 lagen. Starke Zuwächse gab es auch in Berlin und Hessen mit jeweils etwa 10%. Sicherlich wird der Anstieg der Mieten in Bremen und Berlin noch deutlich unter den Mieterhöhungen in anderen stark nachgefragten Städten wie München oder Stuttgart liegen. Diese starken Steigerungen kommen hier nicht zum Ausdruck, da sie von geringeren Steigerungen oder gar Rückgängen der Mieten in einzelnen, eher ländlichen Gebieten der jeweiligen Bundesländer überlagert werden. Der geringste Mietpreisanstieg im Vergleich der Bundesländer fand in Sachsen mit einem Plus von gut 2% statt. Deutschlandweit sind die Wohnungsmieten von 2010 bis 2016 um 8% gestiegen. Die starken Mietpreiserhöhungen haben auch zu einer deutlichen Zunahme der Kaufpreise für Wohnungen und Einfamilienhäuser geführt. Darüber hinaus haben die historisch niedrigen Zinsen viele Mieter veranlasst, Wohneigentum zu erwerben und zugleich Immobilien als Anlageobjekt attraktiver gemacht. Beides hat bei gegebenen Mieten zu steigenden Immobilienpreisen geführt.

Im Jahr 2010 wurde auch der bis dahin herrschende Trend zu immer höheren Baukosten gebrochen. Eine wichtige Rolle spielt dabei, dass mit knapper werdendem Wohnraum und steigenden Mieten die Wohnfläche pro Wohnung in allen Bundesländern, mit Ausnahme von Mecklenburg-Vorpommern, abgenommen hat, wodurch die steigenden Quadratmeterpreise kompensiert werden können. Andernfalls könnte Wohnraum für eine zunehmende Zahl von Menschen nicht mehr bezahlbar sein. Am stärksten war die Abnahme in Berlin: Die Wohnfläche pro neu fertiggestellter Wohnung lag 2015 etwa 18% unter dem Wert von 2010. Es gibt folglich einen Trend zu kleineren Wohnungen (vgl. Abbildung 2a). Im Jahr 2015 waren die in Hamburg neu fertiggestellten Wohnungen mit durchschnittlich etwa 88 Quadratmetern, gefolgt von Berlin mit 95 Quadratmetern, am kleinsten, wobei auch hier der Stadtstaateneffekt eine wichtige Rolle spielen dürfte. Dabei waren Hamburg und Berlin aber auch die einzigen Bundesländer, in denen die durchschnittliche Neubauwohnung kleiner als 100 Quadratmeter war. Die mit 123 Quadratmetern durchschnittlich größten Wohnungen wurden in Rheinland-Pfalz gebaut. Insgesamt sind die Wohnungen im Neubau damit – trotz der über die letz-

**Prof. Dr. Michael Bräuninger** lehrt an der Helmut-Schmidt-Universität Hamburg und leitet Economic Trends Research in Hamburg.

**Philip Schnaars, B. Sc.**, ist dort Mitarbeiter.

**Abbildung 1**  
**Entwicklung der jährlichen Baufertigstellungen in den Bundesländern von 2010 bis 2015**



Quellen: Statistisches Bundesamt: Genesis-Online Datenbank, 2017; eigene Berechnungen.

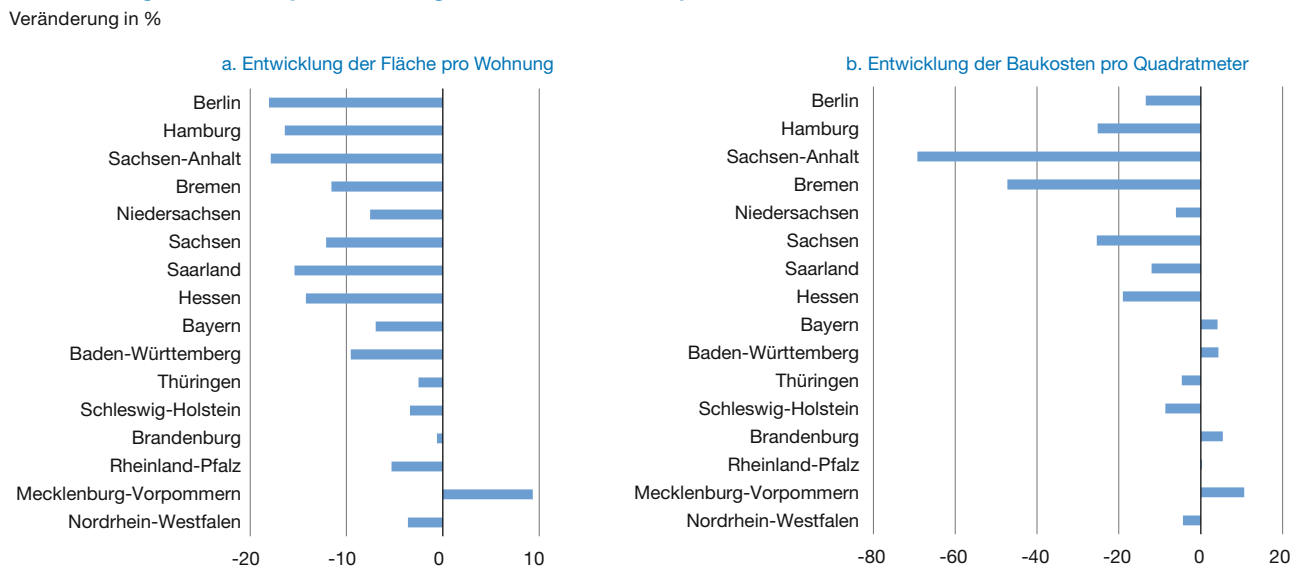
ten Jahre geringer werdenden Wohnfläche – noch immer größer als die durchschnittliche Wohnung im Bestand, die nur knapp 92 Quadratmeter misst.

Betrachtet man die Baukosten pro Quadratmeter, wie sie sich aus der Baustatistik für die Bundesländer ergeben, so zeigt sich ein differenzierteres Bild. In einigen Bun-

desländern sind diese konstant geblieben oder geringfügig gestiegen, in den meisten aber gesunken. So lagen die durchschnittlichen Baukosten pro Quadratmeter in elf Bundesländern 2015 unter dem Niveau von 2010. Die höchsten Baukosten pro Quadratmeter waren 2015 im Saarland zu bezahlen, gefolgt von Bayern. In Brandenburg war das Bauen neuer Wohnungen im selben Jahr am günstigsten (vgl. Abbildung 2b). Die zurückgehenden Kosten pro Quadratmeter bei neu fertiggestellten Wohnungen sind auf den ersten Blick überraschend, da die Baukosten für gegebene Bauleistungen, wie sie der Preisindex der Bauwirtschaft zeigt, kontinuierlich steigen. Dabei spielen insbesondere höhere Qualitätsanforderungen sowie die steigenden energetischen Standards ebenso eine wichtige Rolle wie die zunehmenden Energie- und Rohstoffkosten. Die Produktivitätssteigerungen durch neue Techniken und Materialien konnten die Kostensteigerungen nicht kompensieren, sodass die Preise für Bauleistungen zugenommen haben.

Im Gegensatz zu dem im Zeitablauf konstanten Korb von Bauleistungen variiert die Zusammensetzung der fertiggestellten Wohnungen. Insofern sinken die Baukosten in der Baustatistik nicht, weil Bauen billiger wird, sondern weil der Anteil der günstigen Gebäude steigt. Dies dürfte insbesondere mit einem zunehmenden Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und einem sinkenden Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser zusammenhängen. Deutschlandweit ist der Anteil der neu fertiggestellten Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen von 27% im Jahr 2010 auf 37% im Jahr 2015 gestiegen.

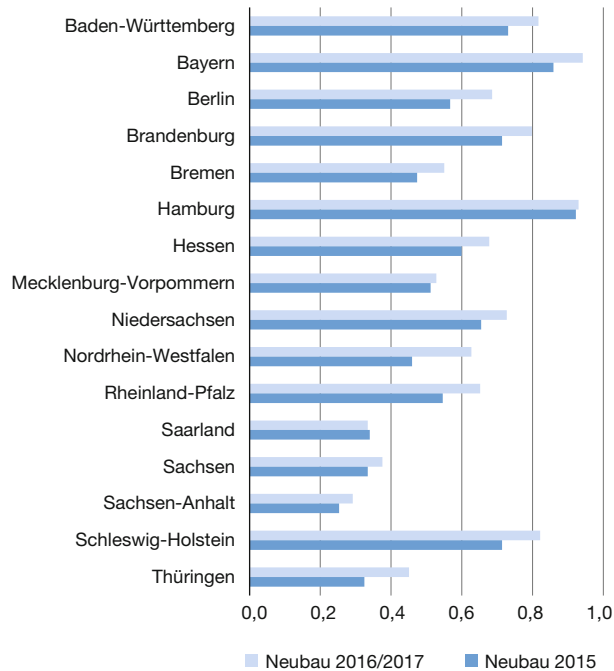
**Abbildung 2**  
**Entwicklung der Fläche pro Wohnung und der Baukosten pro Quadratmeter von 2010 bis 2015**



Quellen: Statistisches Bundesamt: Genesis-Online Datenbank, 2017; eigene Berechnungen.

**Abbildung 3**  
**Bestandsbezogener Neubau 2015 und Prognose für 2016/2017**

in % des Bestandes



Quellen: Statistisches Bundesamt: Genesis-Online Datenbank, 2017; eigene Berechnungen.

### Prognosemethodik

Die steigenden Preise für Wohnungen und Häuser gingen mit dem Bauboom der letzten Jahre einher, und die Baugenehmigungen weisen darauf hin, dass dieser noch eine Zeit lang anhalten wird. Um dies zu prüfen, wird auf Basis der erteilten und monatlich veröffentlichten Baugenehmigungen ein Prognosemodell für die Baufertigstellungen entwickelt. Dabei umfassen die Baugenehmigungen sowohl den Neubau als auch den Umbau.

In dem Modell erklären die Baugenehmigungen des aktuellen und vorherigen Jahres die Baufertigstellungen des aktuellen Jahres. Dabei ergibt sich die beste Prognose für die Baufertigstellungen eines Jahres aus den Baugenehmigungen der ersten drei Monate des jeweiligen Jahres und den Baugenehmigungen der letzten neun Monate des vorherigen Jahres. Um die Prognose für 2017 zu erstellen, werden nicht verfügbare Daten zu den Baugenehmigungen mithilfe eines bundeslandspezifischen autoregressiven Prozesses (AR-Prozess) prognostiziert, wobei die letzten verfügbaren Werte die Genehmigungen aus dem November 2016 sind. Auf Basis der Zeitreihenprognosen für Dezember 2016 und das erste Quartal

2017 wird dann die Zahl der fertiggestellten Wohnungen für 2016 und 2017 geschätzt.

### Prognoseergebnisse

In allen Bundesländern wird sich die Zunahme der Bautätigkeit aus den vergangenen Jahren weiter fortsetzen oder zumindest wird die Bautätigkeit auf einem hohen Niveau verharren. So liegt die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Durchschnitt der Jahre 2016 und 2017 in fast allen Bundesländern höher als 2015 und nur im Saarland bleibt sie auf konstantem Niveau. Mit einem Anstieg um etwa 39% dürfte die Zunahme der Bautätigkeit in Thüringen am höchsten ausfallen. Es folgen Nordrhein-Westfalen (37%) und Berlin (22%).

Bezogen auf den Wohnungsbestand zum Jahresende 2015 ist in Bayern mit einem Plus von 0,94% die größte Zunahme an Wohnungen zu erwarten. Knapp dahinter liegen Hamburg mit einem Plus von 0,93% sowie Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein mit jeweils 0,82%. Der geringste Zuwachs dürfte in Sachsen-Anhalt (+0,29%) stattfinden. Im Durchschnitt über alle Bundesländer liegt der Zuwachs des Wohnungsbestandes bei 0,64% (vgl. Abbildung 3).

In allen Bundesländern, mit Ausnahme des Saarlandes, sind die bestandsbezogenen prognostizierten Neubautätigkeiten verglichen mit den korrespondierenden Zahlen aus dem Jahr 2015 gestiegen. Im Jahr 2015 war der Neubau, bezogen auf den Jahresendbestand an Wohnungen im Jahr 2014 in Hamburg am höchsten, während in Sachsen-Anhalt am wenigsten gebaut wurde.

Bezieht man den Neubau auf die Einwohnerzahlen, so ergibt sich ein ähnliches Bild. Die Neubautätigkeiten werden in naher Zukunft weiter ansteigen. Der prognostizierte Neubau je 1000 Einwohner für 2016 und 2017, bezogen auf die Zahl der Einwohner zum Ende des Jahres 2015, liegt in allen Bundesländern über den Werten für 2015. Das Saarland bildet wiederum eine Ausnahme.

Die Entwicklungen zeigen, dass Engpässe am Wohnungsmarkt über Marktmechanismen korrigiert werden. Die höheren Wohnungspreise und Mieten führen zu einer Zunahme der Bautätigkeit, wobei tendenziell kleinere Wohnungen gebaut werden. Langsam steigt damit auch der Wohnungsbestand, wobei dieser selbst bei erheblicher Bautätigkeit nur um etwas weniger als 1% pro Jahr zunimmt. Insofern wird eine längere Zeit vergehen, bis Engpässe abgebaut werden, und es dann auch wieder zu einer Normalisierung der Preisentwicklungen kommt.