



Cross-Asset- und Strategy-Research

# Der Wohnungsbau liegt darnieder

## Hohe Zinsen und Inflation am Bau: Neubau immer unattraktiver

Wohnraum in Deutschland ist knapp. Das ist hinlänglich bekannt. Derzeit fehlen nach einer aktuellen Schätzung landesweit [700.000](#) Wohnungen, der höchste Stand seit 20 Jahren. Besonders groß ist das Defizit im Segment Sozialwohnungen und günstige Wohnungen. Die Wohnbevölkerung ist zuletzt deutlich gewachsen, vor allem wegen der Flüchtenden aus der Ukraine.

Die Bundesregierung hatte sich vorgenommen, das erkannte Problem frontal anzugehen. Ein eigenes Bundesbauministerium wurde geschaffen. Die Ministerin soll dafür Sorge tragen, dass das politische Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr erreicht wird. Ein Viertel soll dabei auf den sozialen Wohnungsbau entfallen.

### Das Neubauziel der Regierung krachend verfehlt

Daraus wird nichts werden. Tatsächlich geht es seit dem Höhepunkt 2020, als knapp über 300.000 Wohnungen geschaffen wurden, stetig bergab. Bereits 2021 gingen die Fertigstellungen leicht zurück. Wesentliche Treiber dafür waren Lieferkettenprobleme, Fachkräftemangel und steigende Materialkosten.

2022 kam es noch dicker. Der Zentralverband der deutschen Bauwirtschaft (ZDB) rechnet mit nur noch rund 280.000 Fertigstellungen. Dieses Jahr wird es wohl noch dürtiger: der [ZDB](#) prognostiziert weniger als 250.000 und macht auch das Auslaufen der Neubauförderung sowie die gestiegenen energetischen Anforderungen mitverantwortlich.

Es ist abzusehen, dass sich der Rückgang der Bautätigkeit am Wohnungsmarkt fortsetzen wird. Die Anzahl der erteilten Baugenehmigungen befindet sich seit dem Sommer im freien Fall. Im Januar lag die genehmigte Zahl der Anträge um 26% unter dem



Dr. Moritz Kraemer

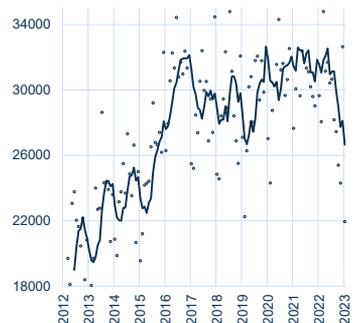
Chefvolkswirt und Leiter Research

LBBWResearch@LBBW.de

31. März 2023

## Das Wohnbauziel der Regierung ist in weite Ferne gerückt

### Baugenehmigungen Wohnungen (Anzahl)



Quelle: Destatis, LBBW Research, monatliche Werte und sechsmonatlicher gleitender Durchschnitt

Niveau des Vorjahresmonats (siehe Abbildung). Dazu passt, dass Deutschlands größter Vermieter, die Vonovia AG, Anfang des Jahres mitteilte, in 2023 keine neuen Bauprojekte mehr zu beginnen. Das Neugeschäft deutscher Banken mit [Wohnungsbaukrediten](#) für private Haushalte lag im Januar fast 50% unter dem Vorjahresmonat. Alle Zeichen stehen auf eine tiefe Rezession am Wohnungsbaumarkt.

### Wohnungsnot als sozialer Sprengstoff

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Zwar ist es richtig, dass sich die Preise für Wohnimmobilien nach der langen Boomphase nun im Rückwärtsgang befinden. Aber im Mietmarkt sieht es anders aus. Hier trifft eine steigende Nachfrage auf ein stagnierendes Angebot. Das Wohnungsdefizit nimmt besonders in den Ballungsräumen zu. Die Mieten werden weiter steigen.

Beim Anteil derjenigen Haushalte, die als von „[Wohnungsarmut](#)“ betroffen gelten, nimmt Deutschland einen unrühmlichen europäischen Spitzenplatz ein. Die Preissteigerungen für Strom und Wärme dürften diese Situation zuletzt noch verschärft haben. Mängellagen bei einem so existenziellen Gut wie „Wohnen“ birgt das Potenzial, den politischen Raum zu radikalisieren.

### Eine Renaissance des sozialen Wohnungsbaus

Die 400.000-Marke bleibt auf absehbare Zeit unerreichbar. Was Not tut ist eine Angebotsausweitung. Die Rahmenbedingungen für den Bausektor müssen verbessert werden. Aber die öffentliche Hand sollte auch selbst in den sozialen Wohnungsbau investieren. Sozialwohnungen machen heute nur noch 3% des Gesamtbestandes aus. Seit 2006 gingen in diesem Segment täglich 200 Wohnungen verloren. Eine Umkehr dieses Trends wäre auch eine Investition in die gesellschaftliche Stabilität.

---

#### Disclaimer:

Diese Publikation richtet sich ausschließlich an Empfänger in der EU, Schweiz und in Liechtenstein. Diese Publikation wird von der LBBW nicht an Personen in den USA vertrieben und die LBBW beabsichtigt nicht, Personen in den USA anzusprechen.

Aufsichtsbehörden der LBBW: Europäische Zentralbank (EZB), Sonnemannstraße 22, 60314 Frankfurt am Main und Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Graurheindorfer Str. 108, 53117 Bonn / Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt.

Diese Publikation beruht auf von uns nicht überprüfbaren, allgemein zugänglichen Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wir jedoch keine Gewähr übernehmen können. Sie gibt unsere unverbindliche Auffassung über den Markt und die Produkte zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses wieder, ungeachtet etwaiger Eigenbestände in diesen Produkten. Diese Publikation ersetzt nicht die persönliche Beratung. Sie dient nur Informationszwecken und gilt nicht als Angebot oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf. Für weitere zeitnähere Informationen über konkrete Anlagemöglichkeiten und zum Zwecke einer individuellen Anlageberatung wenden Sie sich bitte an Ihren Anlageberater.

**Wir behalten uns vor, unsere hier geäußerte Meinung jederzeit und ohne Vorankündigung zu ändern. Wir behalten uns des Weiteren vor, ohne weitere Vorankündigung Aktualisierungen dieser Information nicht vorzunehmen oder völlig einzustellen.**

Die in dieser Ausarbeitung abgebildeten oder beschriebenen früheren Wertentwicklungen, Simulationen oder Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für die künftige Wertentwicklung dar.

Die Entgegennahme von Research Dienstleistungen durch ein Wertpapierdienstleistungsunternehmen kann aufsichtsrechtlich als Zuwendung qualifiziert werden. In diesen Fällen geht die LBBW davon aus, dass die Zuwendung dazu bestimmt ist, die Qualität der jeweiligen Dienstleistung für den Kunden des Zuwendungsempfängers zu verbessern.

---

## Im zweiten Halbjahr 2022 11,8% weniger Baugenehmigungen als im Vorjahr

---

---

## Öffentliche Investitionen in erschwingliche Wohnungen müssen wieder steigen

---

Siehe zur aktuellen Situation am Wohnimmobilienmarkt auch [Kapitalmärkte Blickpunkt: Schmerz am Wohnungsmarkt bleibt hoch](#), 14.03.2023