

Entwicklung des Wohnungsbaus in Deutschland bis 2016 – eine Studie der Bauexperten des ifo Instituts

exklusiv für die

 **wüstenrot**

Wüstenrot Bausparkasse AG

München, Februar 2013

Entwicklung des Wohnungsbaus in Deutschland bis 2016 – eine Studie der Bauexperten des ifo Instituts

von Ludwig Dorffmeister
und Erich Gluch

exklusiv für die

 **wüstenrot**

Wüstenrot Bausparkasse AG

München, Februar 2013

Vorwort



Liebe Leserinnen,
liebe Leser

„Kaufpreise explodieren“, „drohende Wohnungsnot in Ballungsräumen“, „Mietpreise gehen durch die Decke“ – so, oder so ähnlich, umschreiben die Medien die derzeitige Entwicklung an den deutschen Wohnimmobilienmärkten. Nach langen Jahren der scheinbaren Ruhe ist das facettenreiche Thema Wohnen plötzlich wieder in den Blickpunkt der Öffentlichkeit gerückt und gibt Anlass zu kontroversen Diskussionen zwischen Mietern, Eigentümern, Verbänden und der Politik.

Nicht immer reicht der Blick der Beteiligten dabei über die Momentaufnahme hinaus. Dies ist unter anderem der Tatsache geschuldet, dass es in Deutschland eher an fundierten wissenschaftlichen Erkenntnissen und Studien über die Entwicklung der Wohnungsmärkte mangelt. Das Wissen darum, wie sich die Rahmenbedingungen auf den Märkten mittelfristig ändern, ist jedoch für eine fundierte Analyse und kluges, wohnungspolitisches Handeln unerlässlich. Denn die Erkenntnisse von heute sind die richtigen Entscheidungen für morgen.

Als einer der großen Akteure am Markt für Wohnimmobilienfinanzierungen mit über 3,5 Millionen Kunden möchte die Wüstenrot Bausparkasse zum dringend notwendigen Erkenntnisgewinn beitragen. In unserem Auftrag haben renommierte Bauexperten des ifo Instituts die Entwicklung des Wohnungsbaus in Deutschland und seinen Großregionen bis zum Jahr 2016 untersucht und eine Fülle von wertvollen Erkenntnissen zusammengetragen.

Die Prognose, soviel sei an dieser Stelle vorweg erwähnt, macht Mut: Nach langen Jahren schwacher Wohnbautätigkeit in Deutschland befindet sich der Wohnungsbau nunmehr in einem Aufschwung, der bis zum Jahr 2016 und sogar darüber hinaus reichen wird. Der Bau von rund einer Million neuer Wohnungen in den nächsten vier Jahren wird dazu beitragen, dass sich die angespannte und vom Nachfrageüberhang gekennzeichnete Lage in manchen Regionen Deutschlands beruhigen wird. Alle Details dazu und viele weitere interessante Untersuchungsergebnisse finden Sie auf den folgenden Seiten.

Ich wünsche Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre

Ihr

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hertweck'.

Bernd Hertweck

Vorstand
Wüstenrot Bausparkasse AG

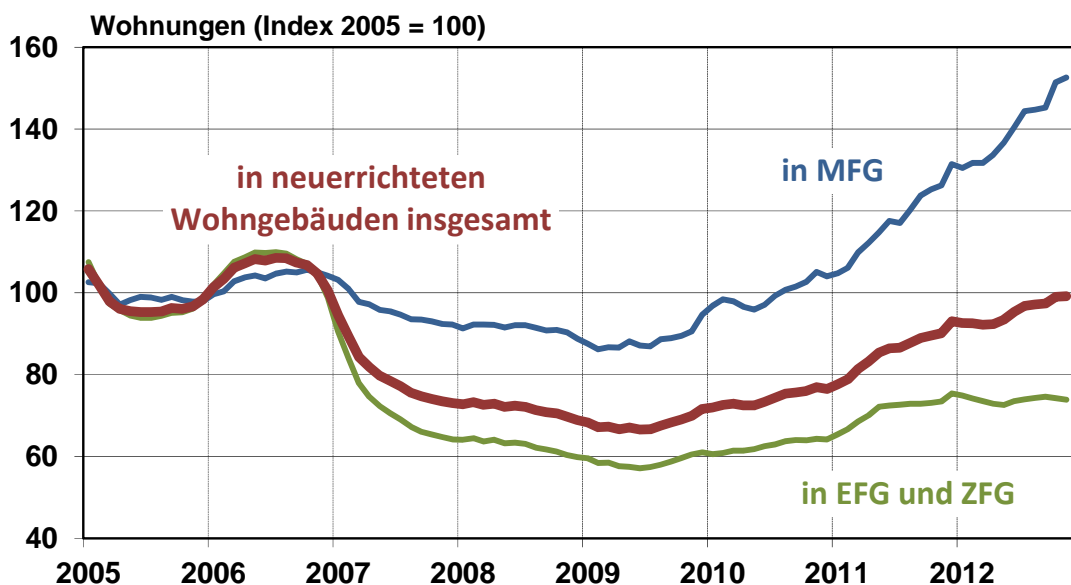
Vorgeschichte und Entwicklung bis 2013

Im Jahr 2010 endete eine 10-jährige Talfahrt im deutschen Wohnungsbau. Lediglich 2006 erfolgte ein kleiner Ausschlag nach oben, bedingt durch vorgezogene Wohnbaumaßnahmen zahlreicher Bauherren, die sich noch die ab 1.1. 2006 gestrichene Eigenheimzulage sichern wollten. So sanken bis 2009 die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt um knapp ein Viertel unter das Volumen des Jahres 1999. Noch dramatischer stellte sich die Entwicklung bei den Wohnungsfertigstellungen dar. 136 518 fertig gestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden erreichten 2009 gerade einmal ein Drittel des Wertes von 1999 (406 567) bzw. nur noch ein Viertel des Wertes von 1995 (524 606).

Diese negative Entwicklung ist in erster Linie auf zwei Faktoren zurückzuführen. So hatte sich die Bevölkerung in den 1990er Jahren, trotz des sich langfristig vollziehenden „natürlichen Bevölkerungsrückgangs“ zunächst noch um rund 2 Millionen Personen auf 82,3 Millionen erhöht. Maßgeblich hierfür war ein positiver Wanderungssaldo von durchschnittlich 335 000 Personen pro Jahr. Nach einer kurzen Stagnationsphase schrumpfte die Bevölkerungszahl jedoch seit 2003. 2010 lebten 81,75 Mill. Personen in Deutschland – rund eine halbe Million weniger als zu Beginn des Jahrtausends.

Wohnungsgenehmigungen

Errichtung neuer Wohngebäude; geglättete Monatswerte



Quelle: Statistisches Bundesamt.

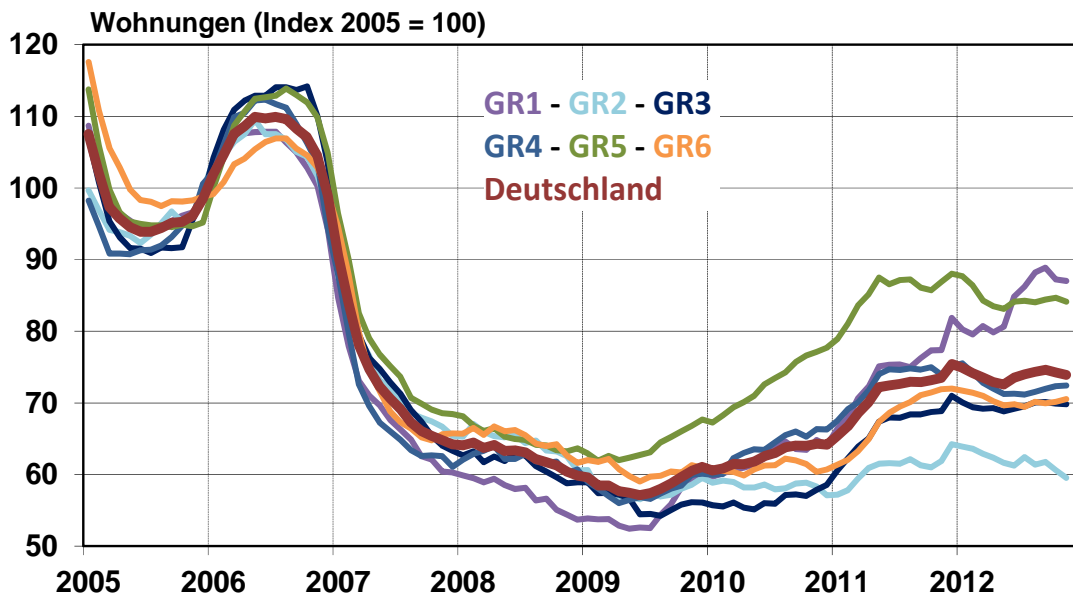
©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

Zusätzlich wirkte sich negativ aus, dass die Wohnungsbautätigkeit im Verlauf der 1990er Jahre, stimuliert durch staatliche Fördermaßnahmen im Gefolge der Wiedervereinigung – vor allem steuerliche Vergünstigungen – kräftig ausgeweitet worden war. In einzelnen Regionen war dabei sogar „auf Vorrat“ gebaut worden. Umfangreiche Neubauten waren somit im darauf folgenden Jahrzehnt vielerorts gar nicht erforderlich. Hinzu kam

schließlich noch, dass etliche Bauwillige durch die negativen Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise verunsichert wurden und ihre Pläne zunächst einmal aufschoben.

Wohnungsgenehmigungen nach Großregionen¹⁾

Errichtung neuer Ein- und Zweifamiliengebäude; geglättete Monatswerte



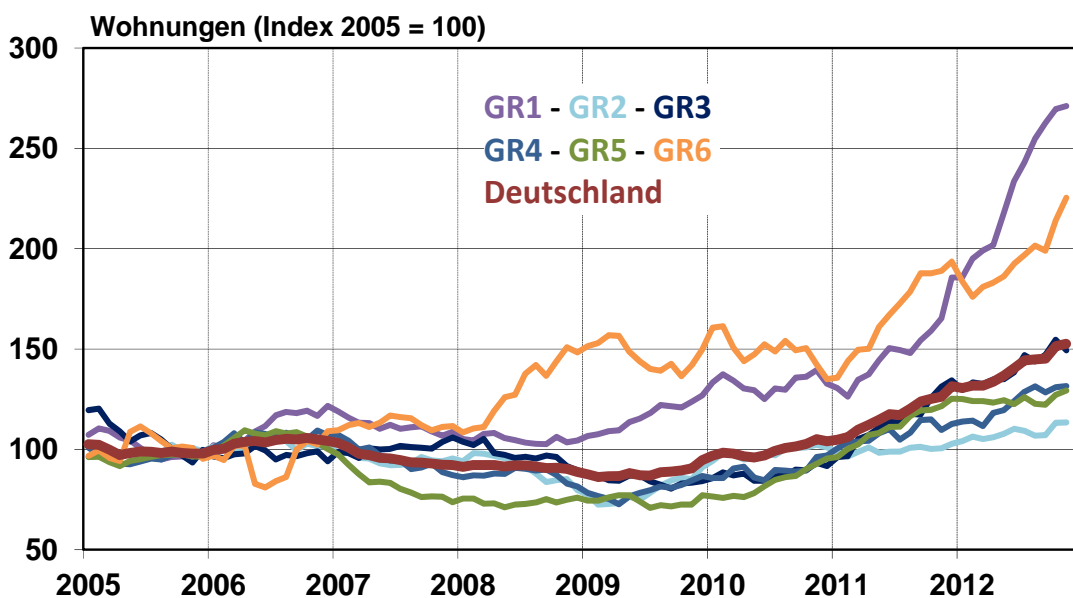
1) Zur Abgrenzung der Großregionen s. S. 17.

Quelle: Statistisches Bundesamt.

©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

Wohnungsgenehmigungen nach Großregionen¹⁾

Errichtung neuer Mehrfamiliengebäude²⁾; geglättete Monatswerte



1) Zur Abgrenzung der Großregionen s. S. 17.

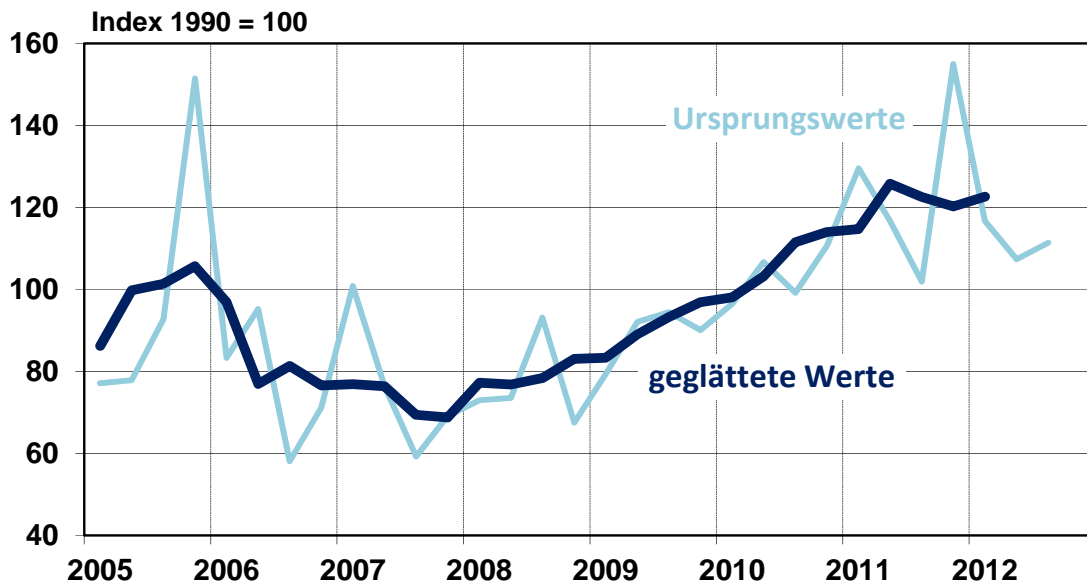
2) einschließlich Wohnheime

Quelle: Statistisches Bundesamt.

©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

Geschätztes Bauvolumen freischaffender Architekten

Errichtung neuer Ein- und Zweifamiliengebäude

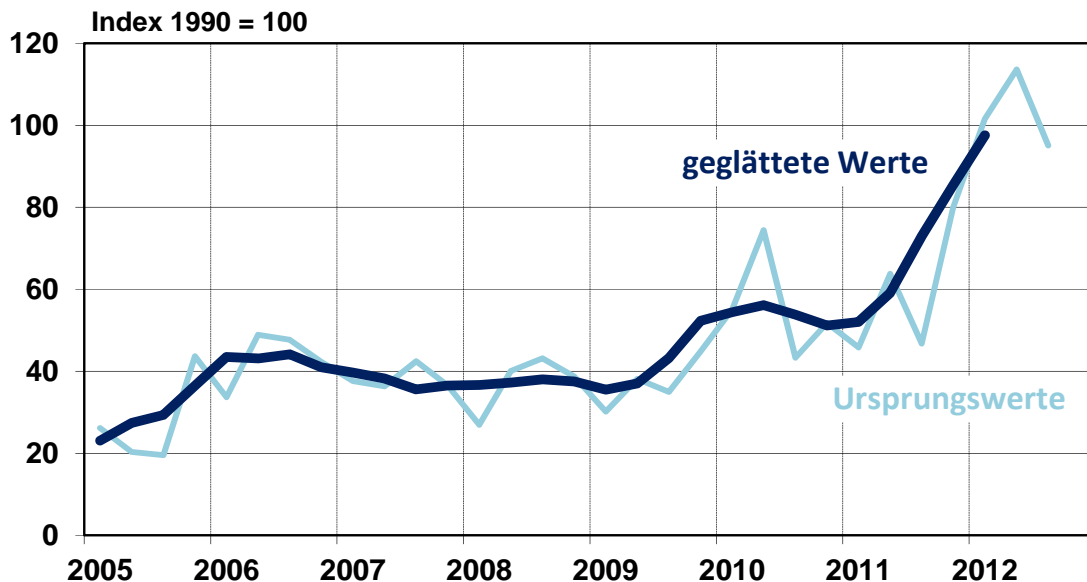


Quelle: ifo Architektenumfrage.

©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

Geschätztes Bauvolumen freischaffender Architekten

Errichtung neuer Mehrfamiliengebäude



Quelle: ifo Architektenumfrage.

©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

Die Ergebnisse der ifo Architektenumfrage zeigten jedoch bereits im Jahr 2008, dass sich die Auftragseingänge für die Planung von Ein- und Zweifamilienhäusern bei den freischaffenden Architekten leicht belebten; dieser Trend verstärkte sich in 2009 sogar noch. Auch bei den Baugenehmigungen konnte 2009 der Abwärtstrend gestoppt

werden. Mit 153 736 genehmigten Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden wurde der Tiefpunkt des Vorjahres um gut 3½% übertroffen. Nach den Ergebnissen des ifo Konjunkturtests verbesserte sich dann auch im Verlauf der Jahre 2010 und 2011 das Geschäftsklima bei den im Wohnungsbau tätigen Unternehmen spürbar. Gleichzeitig legten sowohl die Genehmigungszahlen als auch die Auftragseingänge für die Planung von Wohngebäuden – 2011 vor allem für Mehrfamiliengebäude – weiter zu. Der Klimaindikator, aber auch die Auftragseingänge verharrten in 2012 auf dem erreichten hohen Niveau und zeigen keinerlei Schwächetendenzen. Bei den Genehmigungen dürfte 2012 ein kleines Plus herauskommen.

Bereits 2011 hatten sich die gesamten Bauinvestitionen real um 5,8% erhöht. Dies war der höchste Anstieg seit 16 Jahren. Neben dem gewerblichen Bau (+7,0%) erfolgte im Wohnungsbau (+6,3%) eine deutliche Zunahme. Der mit Abstand größte Teil der Baumaßnahmen (fast 57%) entfiel auf den Wohnungsbau. Nach den angesprochenen Frühindikatoren dürften die Wohnungsbauinvestitionen 2012 lediglich um rund 1%, 2013 aber um etwa 2½% zulegen. Dann wird das Volumen der Wohnungsbauleistungen preisbereinigt um gut ein Siebtel über dem Niveau des Jahres 2009 liegen.

Da vor allem der Neubau von der deutlich verbesserten Nachfragesituation profitiert, werden die Fertigstellungen noch merklicher zulegen. 2013 dürfte mit rund 205 000 fertig gestellten Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden nicht nur die 200 000-Marke überschritten werden, sondern auch das Fertigstellungstief des Jahres 2009 um rund 50% übertroffen werden.

Ausblick bis 2016 und Einflussfaktoren

Für den weiteren Prognosezeitraum (2014 bis 2016) ist es notwendig, die Richtung sowie die Intensität der wichtigsten Einflussfaktoren der Wohnungsbaunachfrage zu analysieren.

Für die mittelfristige Entwicklung des Wohnungsbaus ist neben einer Reihe weiterer Faktoren das gesamtwirtschaftliche Umfeld von großer Bedeutung, denn eine günstige gesamtwirtschaftliche Entwicklung kommt letztlich auch dem Wohnungsbau zugute. Im Verlauf der letzten 20 Jahre kletterte das gesamtdeutsche Bruttoinlandsprodukt im Schnitt um jährlich rund 1,35%. Aufgrund des bereits erreichten hohen Niveaus der Wirtschaftsleistung pro Kopf ist mittel- und langfristig höchstens von einem jährlichen Trendwachstum in der Größenordnung von eher nur noch 1¼% auszugehen. 2010 und 2011 – mit Wachstumsraten von 4,2 bzw. 3% – dürften demnach als „glückliche Jahre“ bezeichnet werden, 2012 und 2013 – mit Wachstumsraten von jeweils 0,7% – als Jahre mit einer unterdurchschnittlichen Entwicklung.

Der eigentliche Erfolg bestand allerdings darin, bzw. wird darin bestehen, ein Abgleiten in eine Rezession verhindert zu haben bzw. zu verhindern. Für die Jahre 2014 bis 2016 dürfte sich die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts dann am langfristigen Trend – einem Plus von gut 1% p.a. – orientieren.

Eckdaten der gesamtwirtschaftlichen Prognose für Deutschland 2009 - 2013

	2009	2010	2011	2012 ¹⁾	2013 ¹⁾
	Veränderung gegenüber Vorjahr in % ²⁾				
Private Konsumausgaben	0,1	0,9	1,7	0,6	0,7
Konsumausgaben des Staates	3,0	1,7	1,0	1,0	0,9
Bruttoanlageinvestitionen	-11,6	5,9	6,2	-2,3	0,7
Ausrüstungen	-22,5	10,3	7,0	-5,5	-2,7
Bauten	-3,2	3,2	5,8	-0,5	2,5
Sonstige Anlagen	-2,9	3,3	3,9	3,0	4,2
Exporte	-12,8	13,7	7,8	4,0	3,0
Importe	-8,0	11,1	7,4	2,1	3,3
Bruttoinlandsprodukt (BIP)	-5,1	4,2	3,0	0,7	0,7

1) Prognose

Stand: Dezember 2012

2) preisbereinigte Angaben

Quelle: Statistisches Bundesamt, ifo Institut.

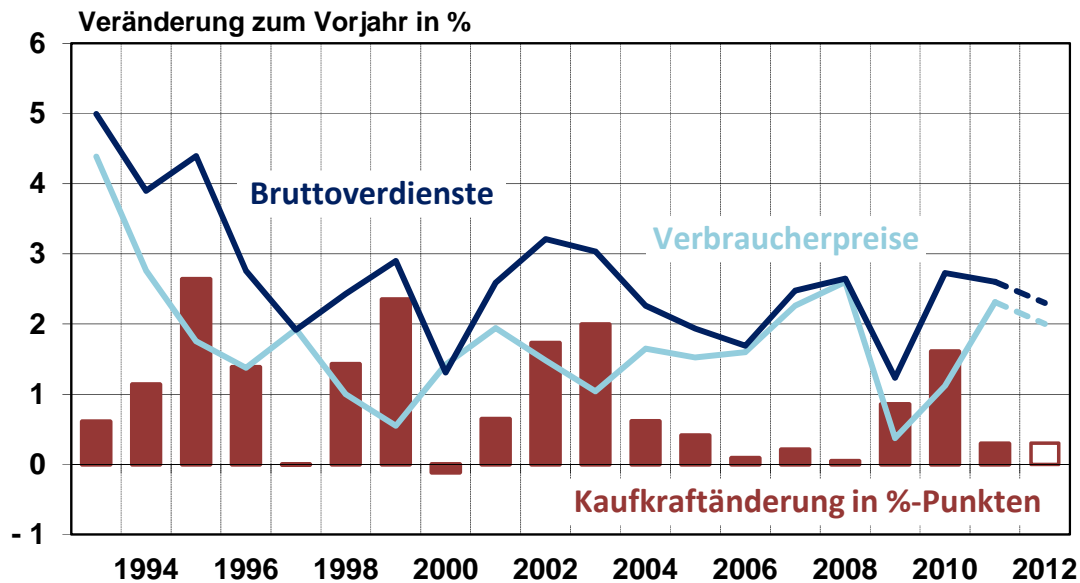
©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

An dieser Stelle muss auf eine typische Besonderheit von Prognosen hingewiesen werden. Sie können nicht alle möglichen Ereignisse bzw. Risiken im Prognosezeitraum berücksichtigen, sonst müssten Spannweiten für mögliche Entwicklungen abgegeben werden. Beispielsweise wird bei der vorliegenden Prognose unterstellt, dass bis 2016 keine Kriege von globaler Bedeutung, Naturkatastrophen oder Epidemien ausbrechen. Darüber hinaus wird auch davon ausgegangen, dass das internationale Finanzsystem sowie das System der gemeinsamen europäischen Währung (Euro) nicht kollabieren. Was die Preisentwicklung betrifft, so sind leicht höhere Inflationsraten bis 2016 in Deutschland eher wahrscheinlich. Das Abdriften in eine galoppierende Inflation oder – im entgegengesetzten Fall – in eine Deflation dürfte jedoch ausbleiben.

Der Arbeitsmarkt entwickelte sich bereits in den letzten Jahren recht positiv. Seit 2005 ist die Zahl der Erwerbstätigen um insgesamt 2,66 Mill. Personen auf 41,5 Millionen gestiegen. Das war der sechste Höchststand in Folge. Gleichzeitig sank auch die Arbeitslosenquote in den letzten Jahren nahezu kontinuierlich. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit betrug sie im Jahresdurchschnitt 2012 nur noch 6,8% – nach 7,1% in 2011. Die Arbeitsplatzsicherheit hat sich deutlich erhöht. In einzelnen Branchen können offene Stellen sogar nur noch schwer neu besetzt werden. Bei der prognostizierten gesamtwirtschaftlichen Entwicklung bis 2016 dürften sich auch auf dem Arbeitsmarkt keine Verschlechterungen einstellen.

Bruttoverdienste und Verbraucherpreise 1992 bis 2012

Verdienste ohne Sonderzahlungen



Quelle: Statistisches Bundesamt.

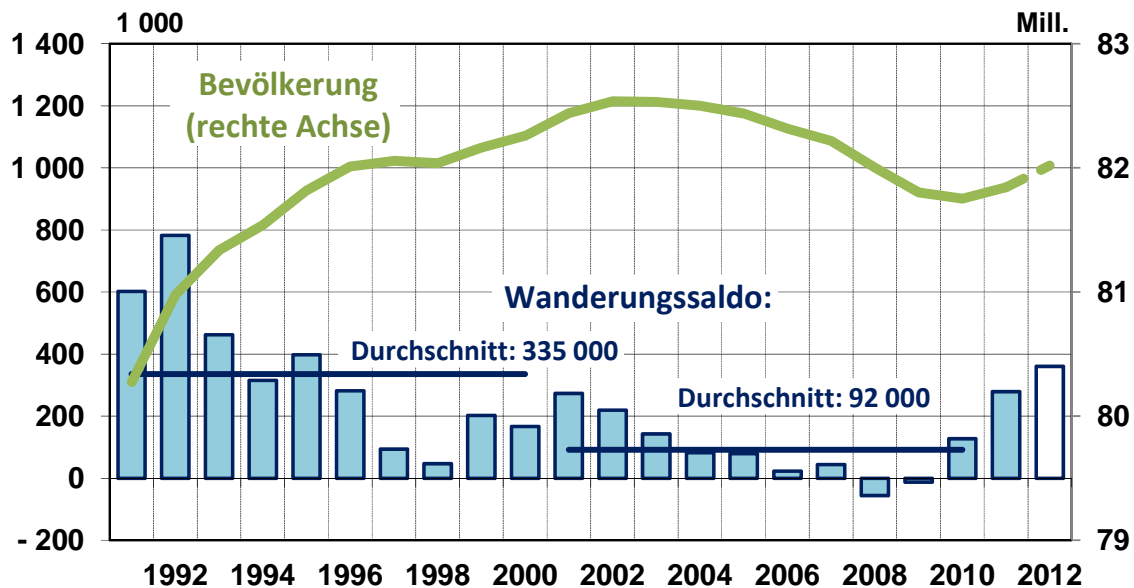
©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

Für die Beschäftigten bzw. die Bevölkerung kommt es jedoch vor allem darauf an, inwieweit auch sie an konjunkturellen Aufschwungsphasen teilhaben können, d.h. inwieweit sich ihre realen Einkommen erhöhen. Vergleicht man die durchschnittlichen Bruttoverdienste (ohne Sonderzahlungen) mit der Inflationsrate, so zeigt sich, dass die Beschäftigten vom Aufschwung zwischen 2006 und 2008 kaum profitieren konnten, den Wirtschaftseinbruch 2009 jedoch recht glimpflich überstanden. Die Lohnerhöhungen für die Jahre 2009 und 2010 haben den Beschäftigten dann jedoch die höchsten realen Kaufkraftzuwächse seit langer Zeit beschert.

Im Zeitraum 1993 bis 2011 lag der Anstieg der Kaufkraft im Durchschnitt bei etwas weniger als einem Prozentpunkt pro Jahr. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs jedoch mit einer durchschnittlichen jährlichen Rate von fast 1½%. Dies bedeutet, dass in den letzten zwei Jahrzehnten nur rund zwei Drittel der Zuwächse bei den Beschäftigten ankamen. Insbesondere die günstige wirtschaftliche Entwicklung der letzten 3 Jahre dürfte allerdings nicht so schnell zu wiederholen sein. Die Impulse des wirtschaftlichen Wachstums auf den Wohnungsneubau dürften demnach im Prognosezeitraum eher moderat ausfallen.

Neben der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung spielt die Bevölkerungsentwicklung eine ganz wesentliche Rolle für die Wohnungsnachfrage. In den 8 Jahren zwischen 2003 und 2010 schrumpfte die Bevölkerung in Deutschland um durchschnittlich 100 000 Personen pro Jahr auf 81,75 Mill. Personen. Nach der seit Ende 2009 vorliegenden 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes wird die Einwohnerzahl bis 2020 – selbst in der „günstigsten“ der 12 Varianten – auf rund 81,15 Mill. Personen zurückgehen.

Bevölkerung und Zuwanderung



Quelle: Statistisches Bundesamt, ifo Institut.

©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

Betrachtet man allerdings die Entwicklung in den letzten beiden Jahren, so ist diese Prognose wenig glaubhaft. Bereits 2010 übertraf nämlich der Wanderungssaldo – nach einer sechsjährigen „Durststrecke“ – wieder die Marke von 100 000: Rund 800 000 Zuzügen standen in diesem Jahr lediglich rund 671 000 Fortzüge gegenüber. 2011 führte ein positiver Wanderungssaldo in Höhe von fast 280 000 zu einer Zunahme der Bevölkerung um reichlich 90 000 auf 81,85 Mill. Personen; somit konnte der in Deutschland anhaltende Sterbeüberschuss durch das Zuwanderungsplus mehr als wettgemacht werden. 2012 dürfte die Bevölkerungszunahme sogar noch kräftiger ausfallen, da bereits im 1. Halbjahr rund 182 000 Personen mehr zu- als abwanderten. Berücksichtigt man die weiterhin rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung mit, dann dürfte die Bevölkerungszahl Ende 2012 dennoch bereits bei rund 82 Millionen gelegen haben.

Die meisten ausländischen Zugezogenen stammten aus Staaten der europäischen Union. Besonders ausgeprägt war weiterhin die Zuwanderung aus Polen, sicherlich besonders gefördert durch die volle Arbeitnehmerfreizügigkeit seit Mai 2011. Daneben nahm 2012 die Zuwanderung aus EU-Ländern, die von der Finanz- und Schuldenkrise besonders schwer betroffen sind – also in erster Linie Griechenland, Spanien und Portugal – deutlich zu. Diese Arbeit suchenden Zuzügler verteilen sich nicht gleichmäßig auf die gesamte Fläche Deutschlands, sondern sie ziehen ganz offensichtlich in die großen Städte - beispielsweise Berlin, Frankfurt a.M., Hamburg, München oder Stuttgart – sowie in deren Umlandgemeinden.

Von großer Bedeutung sind aber auch die innerdeutschen Wanderungsbewegungen, denn die florierenden Ballungszentren ziehen nicht nur ausländische Arbeitskräfte an. Daneben ist seit einigen Jahren sogar ein genereller Trend „zurück in die Stadt“ zu

erkennen. Dies gilt im Übrigen sowohl für die Jüngeren als auch für die ältere Bevölkerung. Auf diese Weise nimmt der Neubaubedarf in einigen Gebieten zu, während zahlreiche ländliche Regionen – zumindest als präferierte Wohnorte – an Attraktivität verlieren. Die gleichzeitig zunehmende Überalterung wird zudem die Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen weiterhin hoch halten.

Eine Entwicklung, die noch im letzten Jahrzehnt eine stark negative Wirkung insbesondere auf die Errichtung von Ein- und Zweifamiliengebäuden hatte, ist mittlerweile abgeschlossen. So hatte sich die Zahl der 25-bis-34-Jährigen zwischen 1994 und 2006 um mehr als 4 Mill. auf weniger als 10 Mill. Personen verringert. Die Ursache dieses scharfen Einbruchs liegt bereits Jahrzehnte zurück: in der Einführung der „Pille“ in der 2. Hälfte der 1960er Jahre. Innerhalb von lediglich 5 Jahren (1968 bis 1973) verringerten sich die Geburtenzahlen um fast ein Drittel auf nur noch rund 800 000.

Gerade diese Altersgruppe spielt jedoch bei der Nachfrage nach Wohnraum eine besonders große Rolle, da erfahrungsgemäß der mit Abstand größte Teil der jüngeren Erwachsenen zwischen 25 und 34 erstmals eine eigene Wohnung nachfragt oder gar eine Wohnung erwirbt. Der über viele Jahre wirkende Bremseffekt auf den Wohnungsbau wird im Prognosezeitraum nicht mehr zu spüren sein. Ganz im Gegenteil: Die Anzahl der Personen in dieser Bevölkerungsgruppe nimmt mittlerweile wieder zu – wenngleich in äußerst bescheidenem Umfang.

Die Zahl der Haushalte wird überdies insgesamt weiter ansteigen. Dürfte es heute bereits über 40½ Mill. Haushalte geben, so wird sich diese Zahl bis 2016 auf über 41 Millionen erhöht haben. Die Zahl der Personen, die durchschnittlich in einem Haushalt leben, wird sich dabei weiter auf etwa 1,98 Personen verringern – 1991 lebten im Durchschnitt noch 2,27 Personen in einem Haushalt. Insbesondere der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte wird aufgrund der fortschreitenden Singularisierung und des sinkenden Kinderanteils immer weiter zunehmen. So betrug der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte an allen privaten Haushalten 2005 noch 71%. Aktuell leben bereits in drei von vier Haushalten nur noch eine oder zwei Personen und bis 2016 wird der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte sogar noch weiter zunehmen. Auch aus dieser Entwicklung resultiert eine zusätzliche Wohnungsnachfrage.

Ausgesprochen günstige Zustände finden derzeit Bauherren bzw. Immobilienkäufer für ihre Finanzierungen vor. Vor gut 10 Jahren mussten Bauwillige bei ihren Finanzierungsrechnungen noch mit effektiven Zinsen in Höhe von rund 6% rechnen, wenn sie eine Zinsfestschreibung von 10 Jahren wünschten. Anfang der 1990er Jahre waren es sogar noch knapp 10%. Heute zahlen Immobilienerwerber bei vergleichbaren Konditionen lediglich noch rund 3%. So skurril es klingen mag, aber diese attraktiven Konditionen resultieren aus der „Eurokrise“. Viele Anleger schichten schon seit etlichen Jahren aus Angst um ihr hart erarbeitetes Geld dieses verstärkt in Staatspapiere um, was dazu führte, dass der Bund seine Emissionen zu immer niedrigeren Zinsen anbieten konnte. Dieser Effekt wurde noch dadurch verstärkt, dass insbesondere aus den

Mittelmeerländern in großem Umfang Kapital in „sichere“ Häfen strömte – wozu, neben der Schweiz und Norwegen, vor allem Deutschland gehört.

Dieser Zinssenkungsprozess wirkte sich natürlich auch auf die Hypothekenkonditionen aus. Das bedeutet aber auch, dass parallel zu einer Bereinigung der „Eurokrise“, die Zinsen wieder anziehen dürften. Dies wird aber nicht sofort die Wohnungsnachfrage dämpfen. Erfahrungsgemäß findet nämlich zunächst sogar eine Stimulierung statt, da potentielle Bauherren im Allgemeinen dann ihre Bauvorhaben beschleunigen, um sich noch die günstigen Zinskonditionen zu sichern. Solange die Unsicherheit auf den internationalen Finanzmärkten anhält und kein starker Wirtschaftsaufschwung stattfindet, dürften sich die Bauzinsen nicht merklich erhöhen. Die Finanzierungsbedingungen für Immobilienkäufer bzw. Bauherren bleiben deshalb zunächst günstig.

Die Immobilienpreisblasen in Irland und Spanien, aber auch in den Vereinigten Staaten, zeigten recht gut auf, dass deutlich steigende Immobilienpreise einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Wohnungsnachfrage ausüben.

In Deutschland ist die Situation jedoch völlig anders. Hohe Eigenkapitalanteile bei der Finanzierung sowie seriöse Finanzierungsformen wie etwa Bauspardarlehen oder durch Pfandbriefe refinanzierte Hypothekendarlehen haben bislang dafür gesorgt, dass sich keine Preisexzesse auf den Wohnimmobilienmärkten entwickelten. So kam es in den vergangenen Jahrzehnten nur vereinzelt zu größeren Schüben bei den Wohnimmobilienpreisen – zumeist in Kombination mit einem erheblichen allgemeinen Preisanstieg sowie mit stark gestiegenen Wohnungsfertigungszahlen.

Solche Preisschübe waren im Gefolge der beiden Ölpreiskrisen Anfang und Ende der 1970er Jahre zu beobachten. Damals versuchten viele Haushalte ihr Vermögen mithilfe von Immobilien – der Flucht ins „Betongold“ – gegen den drohenden Wertverlust zu schützen, als die Verbraucherpreise zeitweise um über 6% p. a. anstiegen. Für die zweite Ölpreiskrise in den Jahren 1978 bis 1981 ist die Teuerung der Immobilienpreise durch Daten von BulwienGesa dokumentiert, die für diesen Zeitraum einen jährlichen durchschnittlichen Preisanstieg für wiederverkaufte Wohnungen in Westdeutschland von rund 7½% p. a. ausweisen. Während in der ersten Ölpreiskrise in der Spitze (1973) noch bis zu 700 000 Wohnungsfertigstellungen p. a. erfolgten, blieb in der zweiten eine starke Ausweitung des Neubaus aus, da sich viele Haushalte bereits im Zuge des 1. Ölpreisschocks mit Immobilien „eingedeckt“ hatten.

Der nächste Preisschub erfolgte in der ersten Hälfte der 1990er Jahre im Gefolge der Wiedervereinigung. Er wurde angefacht von massiver Zuwanderung bzw. ausgeprägter Binnenwanderung. Die steigende Wohnungsbaunachfrage wurde dabei auch durch immense steuerliche Vergünstigungen stimuliert, etwa durch die sog. Sonder-AfA-Ost. Gleichzeitig kletterten die Wohnimmobilienpreise deutlich. Für westdeutsche Bestandswohnungen beispielsweise erreichte dieser Preisschub rund 25% – kumuliert über die vier Jahre 1991 bis 1994. Sowohl dieser als auch bei den beiden Preisschüben zuvor sind nicht mit Immobilienpreisblasen gleichzusetzen. Hiesige Preissteigerungen resultierten

nämlich entweder aus der Flucht vor Inflation oder beruhten auf gewachsener Wohnraumnachfrage. Sie waren nie durch Spekulation getrieben. Die Flucht in Sachwerte bzw. der gestiegene Wohnraumbedarf führten jeweils zu einer deutlichen Ausweitung der Neubauaktivitäten. Darüber hinaus stimulierten über etliche Jahre hinweg steuerliche Vergünstigungen den Bau neuer Wohnungen. Der hieraus resultierende Zubau war so umfangreich, dass er die vorhandene Nachfrage teilweise sichtlich übertraf.

Auch die derzeit vorwiegend in den Ballungsräumen deutlich gestiegenen Immobilienpreise geben noch keinen Grund zur Besorgnis. Denn diese gehen einher mit Mietenanhebungen, einer erhöhten Kaufkraft der Nachfrager und – das ist besonders wichtig – mit nur geringfügig wachsenden Kreditvolumina.

Für die Neubaunachfrage spielt hierzulande die allgemeine Preisentwicklung eine wesentlich bedeutendere Rolle als die Entwicklung der Immobilienpreise. Wie stark die Auswirkungen einer mittelfristig höheren Inflationsrate sein könnten, ist allerdings schwer abzuschätzen. Bei Preissteigerungsraten deutlich jenseits der 2%-Marke dürften allerdings vonseiten der Bevölkerung spürbare Reaktionen ausgehen. Bereits heute veranlasst eine Inflation von 2% viele dazu, in Immobilien zu investieren, da sichere Finanzprodukte derzeit nur „Minizinsen“ bieten.

In Zusammenhang mit der Bewältigung der Finanzkrise und der inländischen Wirtschaftsflaute haben zahlreiche Staaten ihre Ausgaben dramatisch erhöht, um die Wirtschaft zu stimulieren. Dies hat zu einem weiteren erheblichen Anstieg der Verschuldung geführt. So hat die Federal Reserve in den Vereinigten Staaten in den letzten Jahren für den Ankauf von Anleihen massiv Geld „gedruckt“. Für 2013 sind weitere 1 000 Milliarden US-\$ angekündigt. Noch fleißiger war die Bank of England; die bereits rund ein Drittel aller umlaufenden Staatsanleihen aufgekauft hat. Der neue Premierminister von Japan, Shinzō Abe, kündigte gleich in seiner ersten Regierungserklärung an, dass Wirtschaftswachstum für ihn höchste Priorität habe. Dies wurde von den Märkten als unmissverständliche Aussage gewertet, weiterhin Anleihen aufzukaufen.

Das Aufkaufprogramm von EZB-Chef Mario Draghi war demgegenüber extrem bescheiden. Er setzte Anfang September 2012 in der EZB durch, dass die oberste europäische Währungsbehörde im Notfall unbegrenzt Staatspapiere von Euro-Schuldnerstaaten kaufen kann. Mit seiner Ankündigung, dass die EZB bereit ist, alles zu tun, um den Euro zu erhalten, entzog er so manchen Spekulanten die Basis für weitere Engagements. Auch unter dem Gesichtspunkt der Preisstabilität in der Eurozone sah er diese Entscheidung als absolut notwendig an. Die Finanzmärkte beruhigten sich daraufhin sichtlich – bevor die EZB auch nur einen einzigen Euro einsetzen musste, um italienische oder spanische Staatsschuld-papiere zu kaufen.

Es ist offensichtlich, dass sich nahezu alle Staaten mit dem Sparen äußerst schwer tun. Ihre einzige Alternative ist daher „Geld drucken“. Damit wird mittelfristig nicht nur die

Unabhängigkeit der Geldpolitik eingeschränkt sondern vor allem als letzte Konsequenz Inflation initiiert. Die Frage ist nur, wann die „Maßnahmen“ Wirkung zeigen werden.

Die staatlichen Fördermaßnahmen sind mittlerweile nicht nur drastisch reduziert worden. Seit 2006 hat sich der Bund so gut wie vollständig aus der Förderung des Wohnungsneubaus zurückgezogen, nachdem die degressive AfA – nach einigen schrittweisen Verschlechterungen – zum 1.1.2006 vollständig gestrichen wurde. Neben einigen Landesprogrammen stimuliert der Staat somit nur noch indirekt: über das Wohngeld, auf dem Umweg der Übernahme von Unterkunftskosten als Bestandteil der „Hartz IV“-Grundsicherung sowie über die Bausparförderung. Ferner sind der Anfang 2008 in Kraft getretene „Wohn-Riester“, mit dem selbst genutztes Wohneigentum im Rahmen der staatlich geförderten Altersvorsorge stärker berücksichtigt wird, sowie die Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Förderung von Wohneigentum bzw. Effizienzhäusern zu nennen.

Trotz der merklichen Belebung der Nachfrage nach Wohnungsneubauten werden auch weiterhin Bestandsmaßnahmen den Wohnungsbau dominieren. So fallen allein für die Instandsetzung des Wohnungsbestands von rund 40 Mill. Einheiten jährlich erhebliche Kosten an. Nahezu die Hälfte der Wohnungen ist zwischen 30 und 60 Jahre alt.

In welchem Maße die Bestandsinvestitionen den Wohnungsbau in Deutschland mittlerweile bestimmen, lässt sich aufgrund fehlender amtlicher Statistiken schwer sagen. Allerdings liefern beispielsweise die Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) wichtige Anhaltspunkte über Ausmaß und Entwicklung der Arbeiten am existierenden Gebäudebestand. Danach sind die Bestandsinvestitionen ab dem Jahr 2006 deutlich angestiegen. Der Auslöser bzw. der Treibsatz für diese Entwicklung waren die seit Anfang des letzten Jahrzehnts spürbar gestiegenen Energiepreise, die zahlreiche Immobilieneigentümer dazu veranlassten in verbesserte Gebäudedämmung, effizientere Heizungen bzw. in Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zu investieren. So wurde nach einer vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in Auftrag gegebenen Untersuchung ermittelt, dass von den Bestandsinvestitionen im Wohnungsbau bereits rund ein Drittel auf energetische Maßnahmen entfällt. Dabei haben beispielsweise die in der letzten Zeit stark gefallen Preise für Photovoltaikanlagen – zusätzlich zur staatlich garantierten Einspeisung bzw. Vergütung – zu einem massiven Zubau installierter Solaranlagen geführt.

Die Bestandsmaßnahmen im Wohnungsbau werden auch im Prognosezeitraum auf einem weiterhin hohen Niveau erfolgen. Das neue Förderprogramm der KfW wird jedoch kaum Auswirkungen auf „neu erstellte Wohnungen“ im Bestand haben, sondern vielmehr zur Stabilisierung bzw. Erhöhung der Baumaßnahmen an bereits bestehenden Wohngebäuden beitragen. Dieses Programm wurde Ende 2012 initiiert, nachdem das Ziel, energetische Sanierungsmaßnahmen für private Wohnungsnutzer auch steuerlich zu fördern, letztlich an der Blockadehaltung einer Reihe von Ländern im Vermittlungsausschuss gescheitert war. Im Rahmen dieses neuen, über 8 Jahre angelegten Zuschussprogramms im Umfang von jährlich 300 Mill. Euro werden

energetische Sanierungen an bestehenden Wohnbauten gefördert. Durch diese Mittel erhöht sich das bei der KfW jährlich zur Verfügung stehende Fördervolumen auf 1,8 Mrd. Euro. Für Einzelmaßnahmen sind von nun an Zuschüsse bis maximal 5 000 Euro (zuvor: 3 750 Euro) und für umfassende Haussanierungen auf hohem Energieeffizienzniveau von bis zu 18 750 Euro (zuvor: 15 000 Euro) vorgesehen.

Sofern die aktuell von der Bundesregierung diskutierten Verbesserungen des Wohn-Riesters beschlossen werden, dürften sich diese längerfristig sowohl stabilisierend auf Investitionen in Neuerstellungen als auch in Bestandsmaßnahmen auswirken.

Zusammenfassung und Bewertung der Prognoseergebnisse

Die gesamten Bauinvestitionen in Deutschland dürften 2012 mit gut 216 Mrd. Euro¹ wieder deutlich über dem Niveau von 2003 liegen; in Wohngebäude wurden rund 125 Mrd. Euro investiert. In den vier Jahren bis 2016 wird das Wachstum im Wohnungsbau mit durchschnittlich fast 2% pro Jahr kräftiger ausfallen als bei den Bauinvestitionen insgesamt (durchschnittlich +1½% p.a.). Die Investitionsvolumina werden dann knapp 228 Mrd. Euro (Bauinvestitionen insgesamt) bzw. rund 134 Mrd. Euro (Wohnungsbauinvestitionen) erreichen.

Insbesondere aufgrund einer starken Belebung des Baus von Mehrfamiliengebäuden erhöhte sich das Fertigstellungsergebnis 2012 sichtlich. Mit knapp 190 000 fertig gestellten Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden dürfte das Ergebnis um gut ein Sechstel höher ausfallen als 2011. Bis 2016 wird der Aufwärtstrend anhalten, wenngleich mit deutlich gedrosseltem Tempo, d.h. 2016 dürften reichlich 245 000 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden fertig gestellt werden – rund 85 000 Wohnungen mehr als 2011. In den fünf Jahren 2012 bis 2016 würde sich demnach die Zahl der Fertigstellungen um über die Hälfte erhöhen. Dabei werden 2016 sowohl in 1- und 2-Familienhäusern als auch in Mehrfamiliengebäuden gut 40 000 Wohnungen mehr errichtet als 2011. Aufgrund des deutlich niedrigeren Ausgangsniveaus bei den Mehrfamilienhäusern fällt hier die relative Zunahme im Prognosezeitraum mit 65% jedoch deutlich höher aus als bei den 1- und 2-Familienhäusern (44%).

Bei differenzierter Betrachtung nach den untersuchten Großregionen² zeigen sich absolute als auch relative Niveauunterschiede bei den Fertigstellungen sowie eine unterschiedliche Entwicklungsdynamik im Prognosezeitraum 2012 bis 2016. Alle Großregionen verzeichnen jedoch ein deutliches Fertigstellungsplus. Die höchste Steigerungsrate bei den Fertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden dürfte dabei die Großregion Ost mit 75% erfahren, die geringste die Großregion 5 (Bayern) mit 41%. Hierbei muss allerdings berücksichtigt werden, dass Bayern bereits ein sehr hohes Ausgangsniveau aufweist. In diesem Bundesland wurden 2011 nicht nur die meisten Wohnungen aller Großregionen fertig gestellt, sondern mit rund 38 000 Fertigstellungen

¹ Alle Investitionsangaben berechnet über verkettete Volumenangaben mit Referenzjahr 2005.

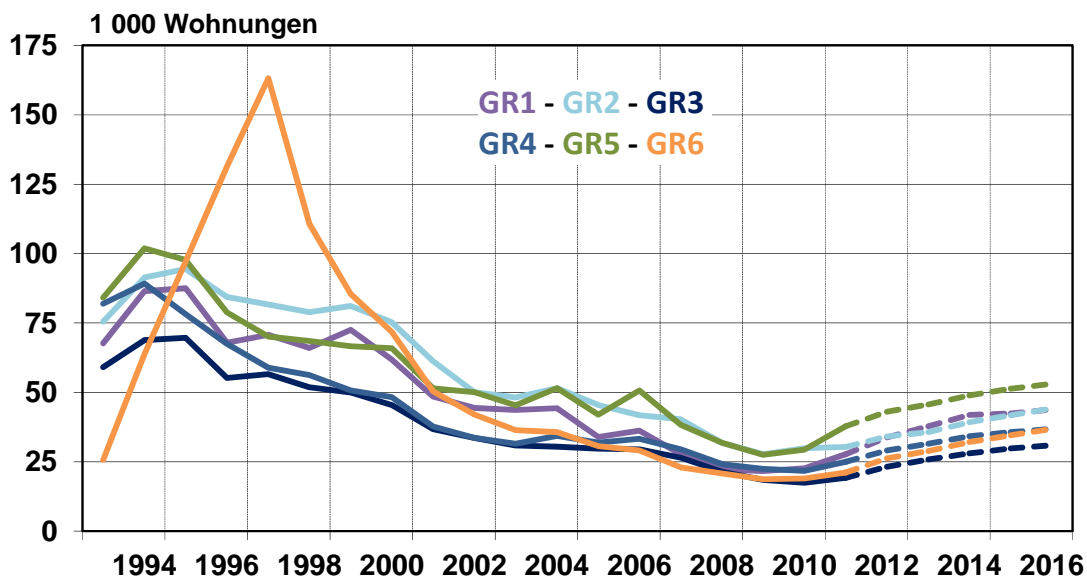
² Zur Abgrenzung der Großregionen s. Übersicht S. 17.

auch fast doppelt so viele Wohnungen errichtet wie in der Großregion Ost (21 000). Bayern wird auch im gesamten Prognosezeitraum durch die höchsten Fertigstellungszahlen aller Großregionen geprägt sein.

Auch relativ, bezogen auf die Bevölkerung, wird Bayern 2016 mit 4,2 Fertigstellungen je 1 000 Einwohnern die höchste Fertigstellungsrate unter allen Großregionen aufweisen. Die Großregion Ost wird hingegen 2016, trotz der hohen Steigerung, mit 2,3 Fertigstellungen je 1 000 Einwohner weiterhin durch die geringste Wohnungsbauintensität gekennzeichnet sein.

Wohnungsfertigstellungen nach Großregionen

in neuen Wohngebäuden



Quelle: Statistisches Bundesamt, ifo Institut.

©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

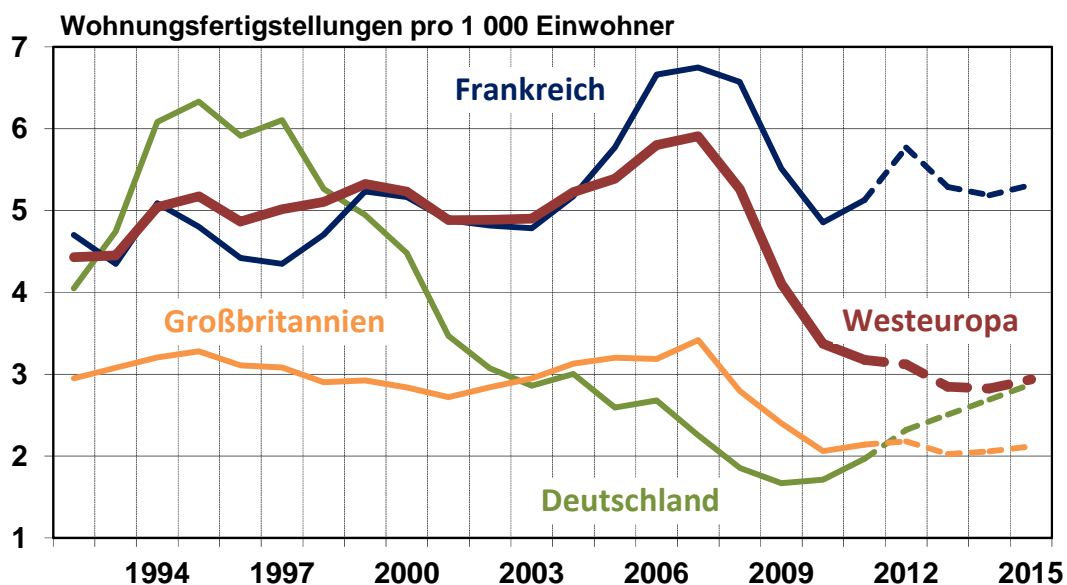
Berücksichtigt man auch die in neu errichteten Nichtwohngebäuden erstellten Wohnungen sowie Wohnungen, die in bereits bestehenden Gebäuden fertig gestellt werden, dann wird die Gesamtzahl an Fertigstellungen bis 2016 in Deutschland insgesamt sogar auf 277 000 Wohnungen ansteigen.

Diese hohen Wachstumsraten relativieren sich jedoch rasch, wenn man das Niveau der Wohnungsfertigstellungen in Deutschland mit dem anderer großer westeuropäischer Länder vergleicht. Danach lagen die Fertigstellungen in Frankreich seit Beginn der 1990er Jahre ziemlich konstant bei rund 5 Wohnungen je 1 000 Einwohner. Deutlich geringer fiel die Wohnungsbautätigkeit in den letzten 20 Jahren in Großbritannien aus. Nach durchschnittlich 3 Wohnungen je 1 000 Einwohner bis 2007 brach die Fertigstellungsquote im Gefolge der Finanzkrise bis 2010 auf nur noch rund 2 Wohnungen je 1 000 Einwohner ein. Auch der Durchschnitt für alle westeuropäischen Länder, der lange Zeit bei 4½ bis 5 Wohnungsfertigstellungen je 1 000 Einwohner gelegen hatte, schrumpfte – nach einem kurzen „Aufbäumen“, bedingt durch die Wohnungsbaubonanza in Spanien – bis zuletzt auf nur noch rund drei Wohneinheiten.

Überaus bemerkenswert fiel die Entwicklung in Deutschland aus. Nach in der Spitze 6,3 fertig gestellten Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden im Jahr 1995 waren es nur 14 Jahre später noch knapp 1,7 Einheiten. Das heißt, bis 2009 nahmen die Wohnungsfertigstellungen je 1 000 Einwohner auf nur noch gut ein Viertel ab. Dabei wurde nicht nur – bereits seit 2003 – das für Großbritannien typische niedrige Niveau unterschritten, sondern auch fast das historisch niedrige Niveau Schwedens aus der zweiten Hälfte der 1990er Jahre erreicht.

Fertigstellungen in ausgewählten europäischen Ländern

Errichtung neuer Wohngebäude



Quelle: EUROCONSTRUCT (Dezember 2012).

©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

Bei einer Zunahme der Wohnungsfertigstellungen in Deutschland bis 2016 auf rund 246 000 Einheiten würden gerade einmal erst so viele Wohnungen fertig gestellt wie im „neuen“ westeuropäischen Durchschnitt: 3 Wohnungen je 1 000 Einwohner. Berücksichtigt man die hohe Anzahl „älterer“ Gebäude, die starke Binnenwanderung, aber auch die mittlerweile deutlich gestiegene Zuwanderung, so ist eine spürbare Erhöhung des lange Zeit viel zu niedrigen Fertigstellungsniveaus eigentlich längst „überfällig“ gewesen. Dies gilt insbesondere dann, wenn das insgesamt erreichte hohe qualitative Versorgungsniveau in Deutschland langfristig erhalten bleiben soll.

Zahlenanhang

In den folgenden Übersichten wird zum Teil auf einzelne Großregionen Bezug genommen. Diese setzen sich aus einem oder mehreren Bundesländern zusammen:

Großregion 1 („Nord“)

Schleswig-Holstein
Hamburg
Niedersachsen
Bremen

Großregion 2

Nordrhein-Westfalen

Großregion 3 („Mitte“)

Hessen
Rheinland-Pfalz
Saarland

Großregion 4

Baden-Württemberg

Großregion 5

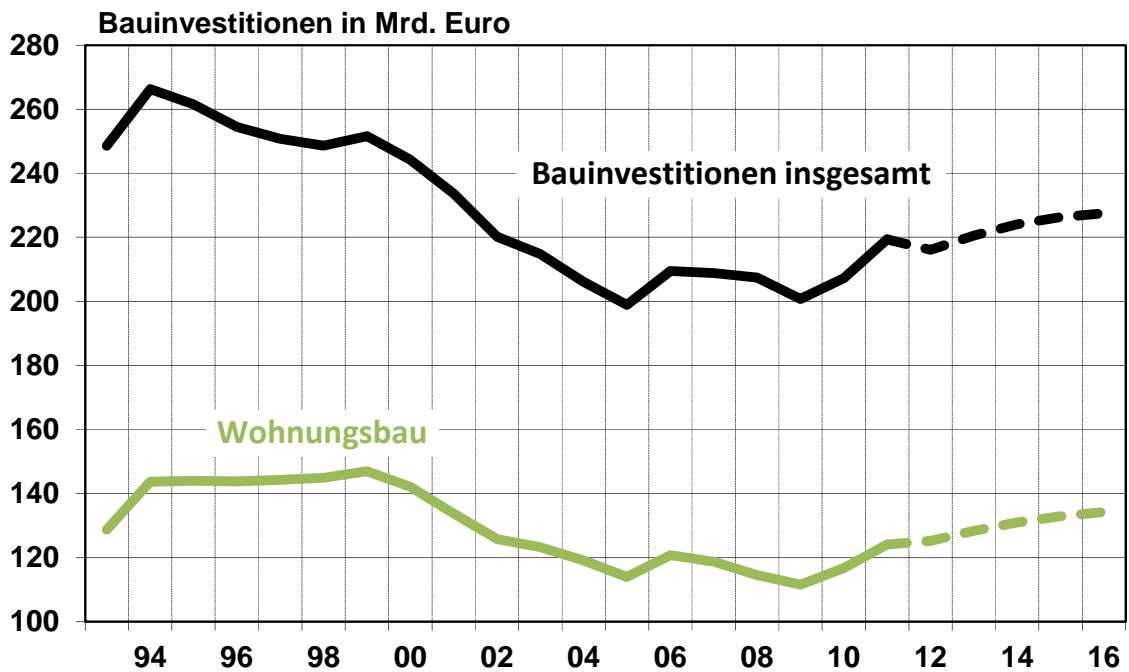
Bayern

Großregion 6 („Ost“)

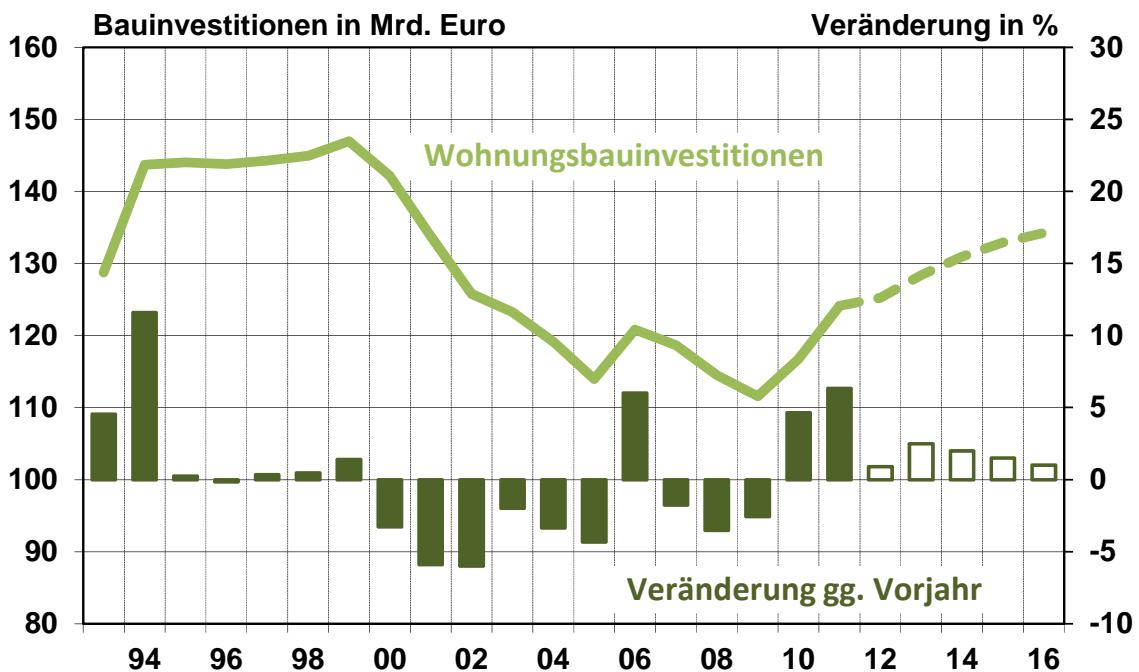
Berlin
Brandenburg
Mecklenburg-Vorpommern
Sachsen
Sachsen-Anhalt
Thüringen

Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland

Reale Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland 1993 bis 2016



Bauinvestitionen insgesamt: Wohnungsbau, gewerblicher Bau sowie öffentlicher Bau.



Reale Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland 1993 bis 2016

Jahr	Bauinvestitionen insgesamt ¹⁾ Mrd. €	Wohnungsbau- investitionen ¹⁾ Mrd. €	Wohnungsbau:	
			Veränderung gg. Vorjahr %	Anteil an insgesamt ²⁾ %
1993	248,6	128,8	4,5	51,6
1994	266,2	143,7	11,6	53,9
1995	261,5	144,0	0,2	55,1
1996	254,4	143,8	-0,2	56,7
1997	250,7	144,3	0,3	57,8
1998	248,6	144,9	0,5	58,6
1999	251,6	147,0	1,4	58,7
2000	244,3	142,2	-3,3	58,3
2001	233,6	133,8	-5,9	57,3
2002	220,1	125,8	-6,0	57,3
2003	214,8	123,2	-2,0	57,5
2004	206,0	119,1	-3,4	57,9
2005	198,9	114,0	-4,3	57,3
2006	209,5	120,8	6,0	57,6
2007	208,8	118,7	-1,8	56,9
2008	207,4	114,5	-3,5	55,1
2009	200,8	111,6	-2,6	55,4
2010	207,2	116,7	4,6	56,3
2011	219,3	124,1	6,3	56,5
2012	216,1	125,3	0,9	
2013	220,5	128,4	2,5	
2014	224,1	131,0	2,0	
2015	226,3	132,9	1,5	
2016	227,5	134,2	1,0	

1) verkettete Volumenangaben (Referenzjahr 2005)

2) Berechnung über die jährlichen Nominalwerte

Bauinvestitionen insgesamt: Wohnungsbau, gewerblicher Bau sowie öffentlicher Bau.

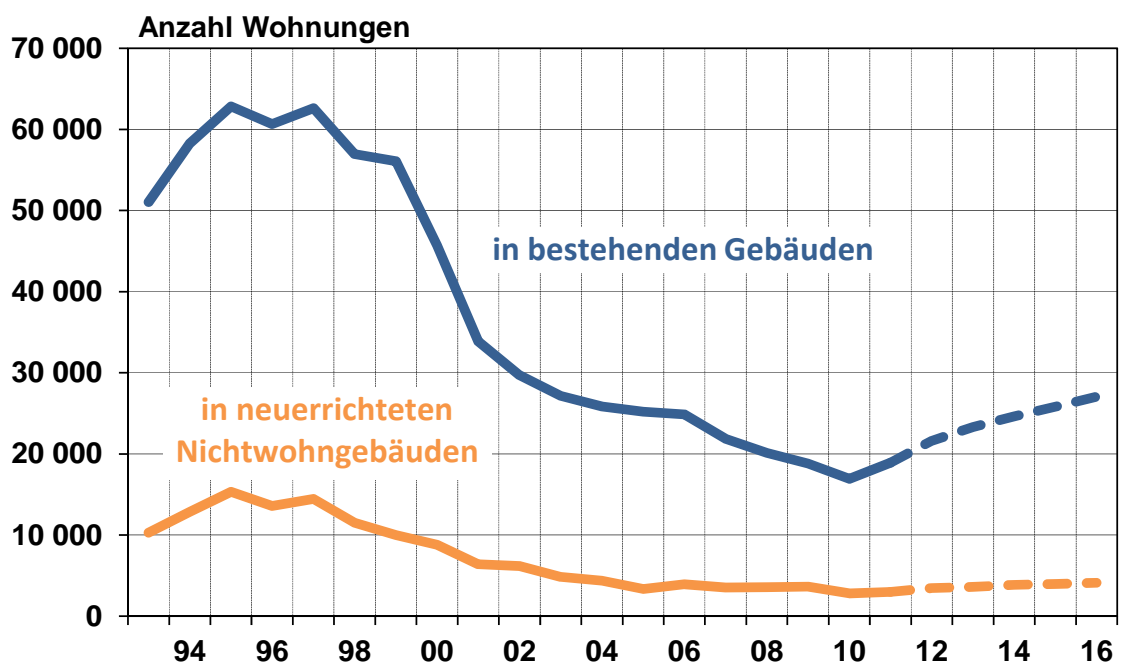
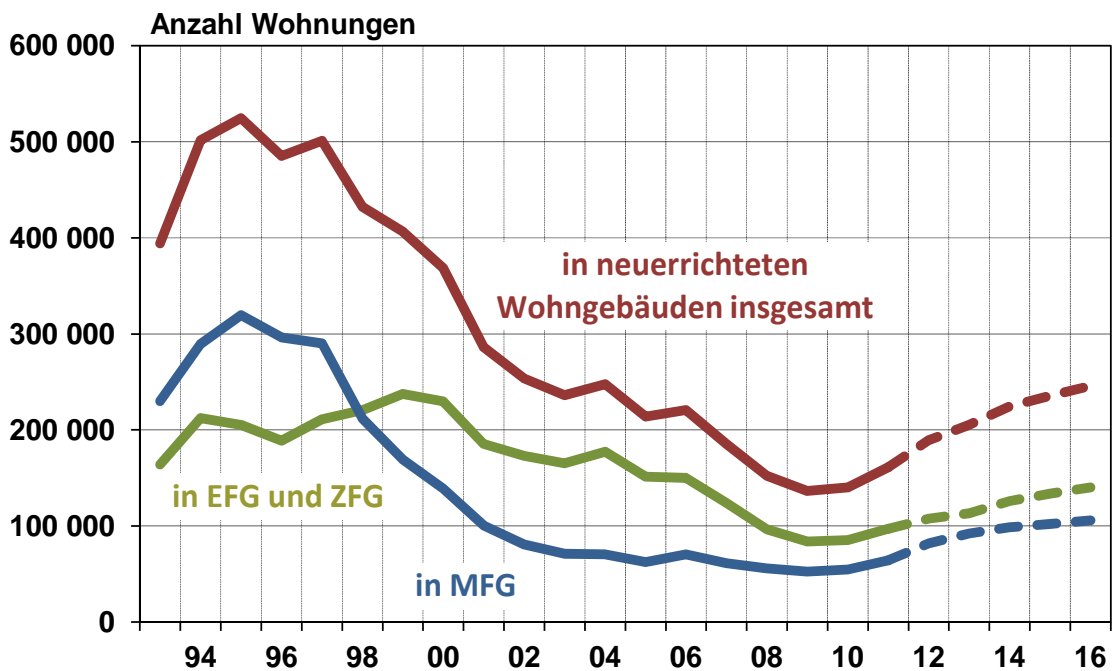
Quelle: Statistisches Bundesamt, ifo Institut.

©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

**Wohnungsfertigstellungen
in Deutschland
nach Gebäudearten**

Fertiggestellte Wohnungen in Deutschland nach Gebäudeart 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten und bestehenden Gebäuden -



Fertiggestellte Wohnungen in Deutschland nach Gebäudeart 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten und bestehenden Gebäuden -

Jahr	Wohnungen in neuerrichteten			Wohnungen in		Fertiggestellte Wohnungen insgesamt
	1- und 2- Familien- gebäuden	Mehr- familien- gebäuden ¹⁾	Wohn- gebäuden insgesamt	neuerricht. Nichtwohn- gebäuden	beste- henden Gebäuden ²⁾	
1993	164 044	230 076	394 120	10 293	51 038	455 451
1994	212 354	289 374	501 728	12 873	58 282	572 883
1995	205 165	319 441	524 606	15 330	62 821	602 757
1996	188 802	296 447	485 249	13 595	60 644	559 488
1997	211 056	290 064	501 120	14 446	62 613	578 179
1998	220 611	211 626	432 237	11 511	56 942	500 690
1999	237 331	169 236	406 567	9 980	56 091	472 638
2000	229 715	138 816	368 531	8 794	45 719	423 044
2001	185 372	100 553	285 925	6 403	33 859	326 187
2002	172 874	80 826	253 700	6 175	29 715	289 590
2003	165 162	70 926	236 088	4 850	27 165	268 103
2004	177 204	70 591	247 795	4 368	25 845	278 008
2005	151 456	62 310	213 766	3 358	25 192	242 316
2006	150 069	70 568	220 637	3 938	24 861	249 436
2007	124 040	61 275	185 315	3 541	21 873	210 729
2008	96 369	55 868	152 237	3 583	20 107	175 927
2009	83 898	52 620	136 518	3 648	18 821	158 987
2010	85 367	54 729	140 096	2 795	16 941	159 832
2011	97 015	64 171	161 186	2 992	18 932	183 110
2012	107 600	81 900	189 500	3 450	21 600	214 550
2013	113 350	92 000	205 350	3 600	23 300	232 250
2014	125 900	98 600	224 500	3 850	24 600	252 950
2015	133 800	101 900	235 700	3 950	25 800	265 450
2016	140 150	105 700	245 850	4 100	27 050	277 000

1) einschließlich Wohnheime

2) Saldo aus Zu- und Abgängen

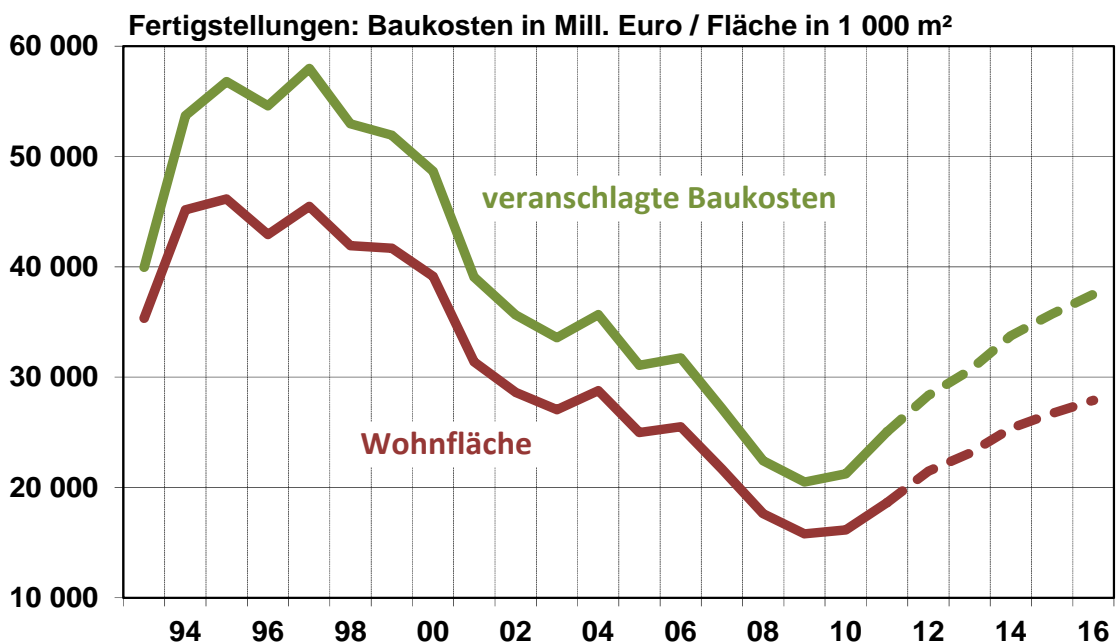
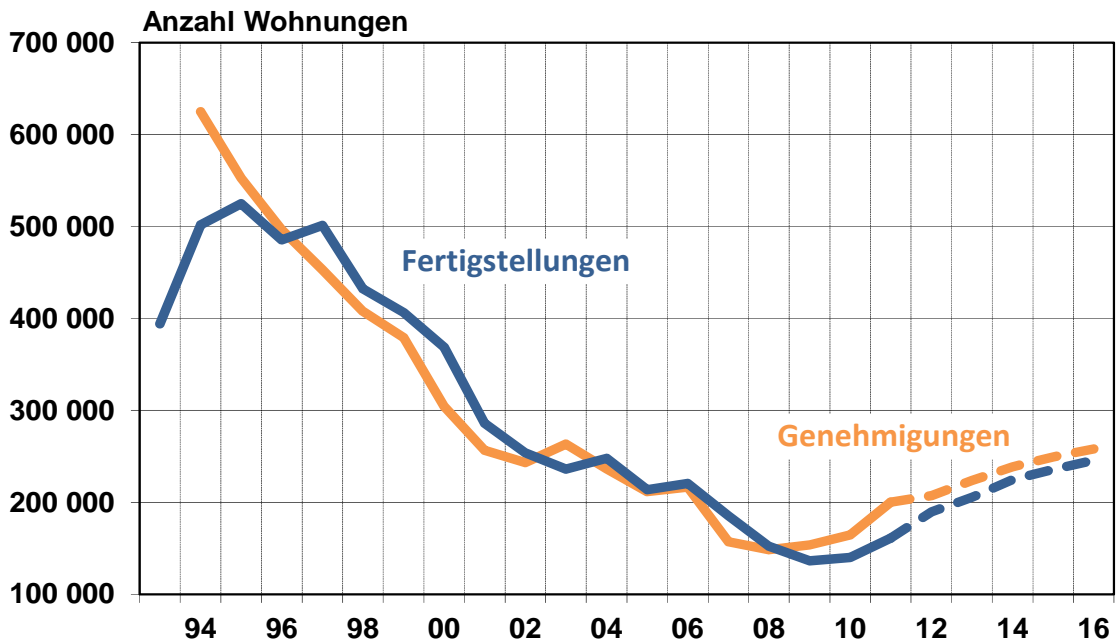
Quelle: Statistisches Bundesamt, ifo Institut.

©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

**Wohnungsgenehmigungen und -fertigstellungen
in Deutschland und den 6 Großregionen
nach Gebäudearten**

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Deutschland 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Wohngebäuden insgesamt -



Veranschlagte Baukosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Deutschland 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Wohngebäuden insgesamt -

Jahr	Genehmigungen	Fertigstellungen			
	Wohnungen	Wohnungen	umbauter	Wohnfläche	veranschlagte
	Anzahl	Anzahl	Raum 1000 m ³	1000 m ²	Kosten Mill. €
1993		394 120	205 642	35 333	39 942
1994	624 839	501 728	261 919	45 165	53 705
1995	552 695	524 606	264 151	46 135	56 769
1996	496 694	485 249	243 754	42 915	54 569
1997	452 727	501 120	255 995	45 461	57 956
1998	407 594	432 237	234 458	41 915	52 962
1999	379 077	406 567	231 539	41 665	51 916
2000	304 248	368 531	217 555	39 115	48 655
2001	256 564	285 925	174 773	31 378	39 047
2002	243 222	253 700	160 089	28 618	35 642
2003	263 317	236 088	150 287	27 045	33 580
2004	236 378	247 795	159 681	28 784	35 669
2005	211 706	213 766	138 606	24 983	31 061
2006	216 580	220 637	139 779	25 498	31 742
2007	157 198	185 315	119 471	21 657	27 161
2008	148 340	152 237	96 797	17 628	22 426
2009	153 736	136 518	86 358	15 781	20 488
2010	164 611	140 096	88 026	16 165	21 226
2011	200 061	161 186	100 959	18 636	25 056
2012	207 300	189 500	117 091	21 474	28 331
2013	223 650	205 350	125 653	23 096	30 609
2014	238 500	224 500	138 004	25 358	33 751
2015	249 450	235 700	145 315	26 710	35 729
2016	257 950	245 850	151 710	27 896	37 493

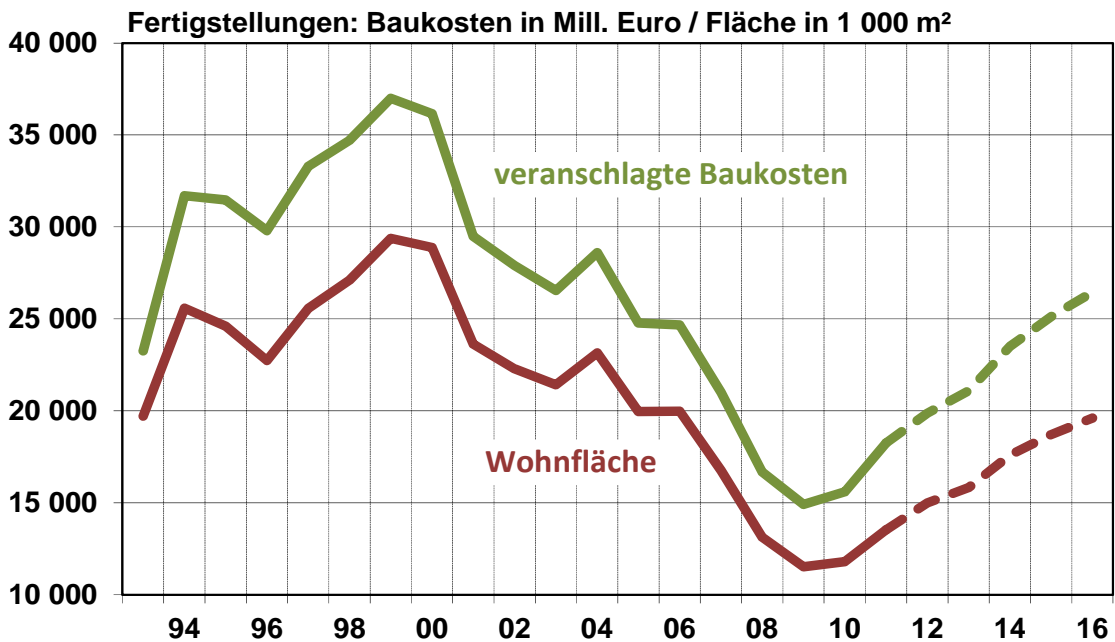
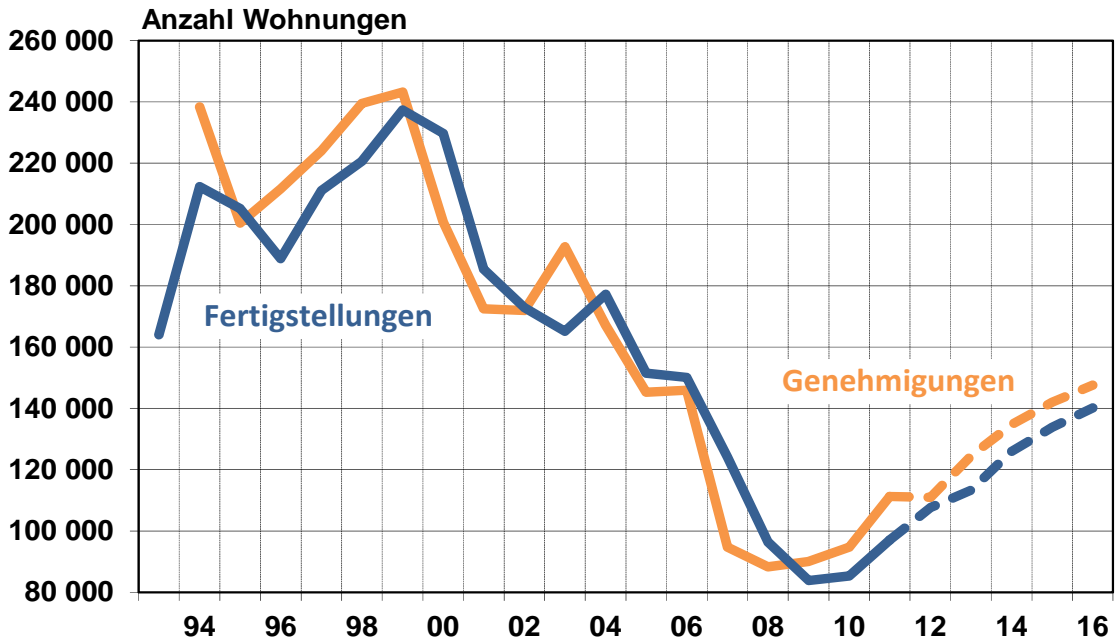
Veranschlagte Kosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Quelle: Statistisches Bundesamt, ifo Institut.

©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Deutschland 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden mit 1 und 2 Wohnungen -



Veranschlagte Baukosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Deutschland 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden mit 1 und 2 Wohnungen -

Jahr	Genehmigungen	Fertigstellungen			
	Wohnungen	Wohnungen	umbauter Raum	Wohnfläche	veranschlagte Kosten
	Anzahl	Anzahl	1000 m ³	1000 m ²	Mill. €
1993		164 044	121 488	19 723	23 267
1994	238 355	212 354	156 210	25 577	31 700
1995	200 417	205 165	148 413	24 613	31 472
1996	211 573	188 802	135 300	22 733	29 789
1997	224 029	211 056	149 048	25 562	33 293
1998	239 511	220 611	155 137	27 101	34 698
1999	243 198	237 331	165 912	29 382	36 993
2000	200 860	229 715	162 481	28 889	36 155
2001	172 494	185 372	132 884	23 640	29 479
2002	171 944	172 874	125 855	22 291	27 913
2003	192 693	165 162	119 530	21 417	26 544
2004	167 073	177 204	128 991	23 155	28 611
2005	145 288	151 456	111 259	19 968	24 781
2006	145 904	150 069	109 811	19 982	24 677
2007	94 703	124 040	92 628	16 760	20 997
2008	88 312	96 369	72 133	13 129	16 677
2009	90 080	83 898	63 011	11 522	14 912
2010	94 693	85 367	64 540	11 808	15 590
2011	111 297	97 015	73 506	13 537	18 253
2012	110 950	107 600	82 182	14 994	19 868
2013	124 500	113 350	86 671	15 833	21 090
2014	134 700	125 900	96 413	17 590	23 517
2015	142 050	133 800	102 518	18 702	25 113
2016	147 550	140 150	107 526	19 612	26 451

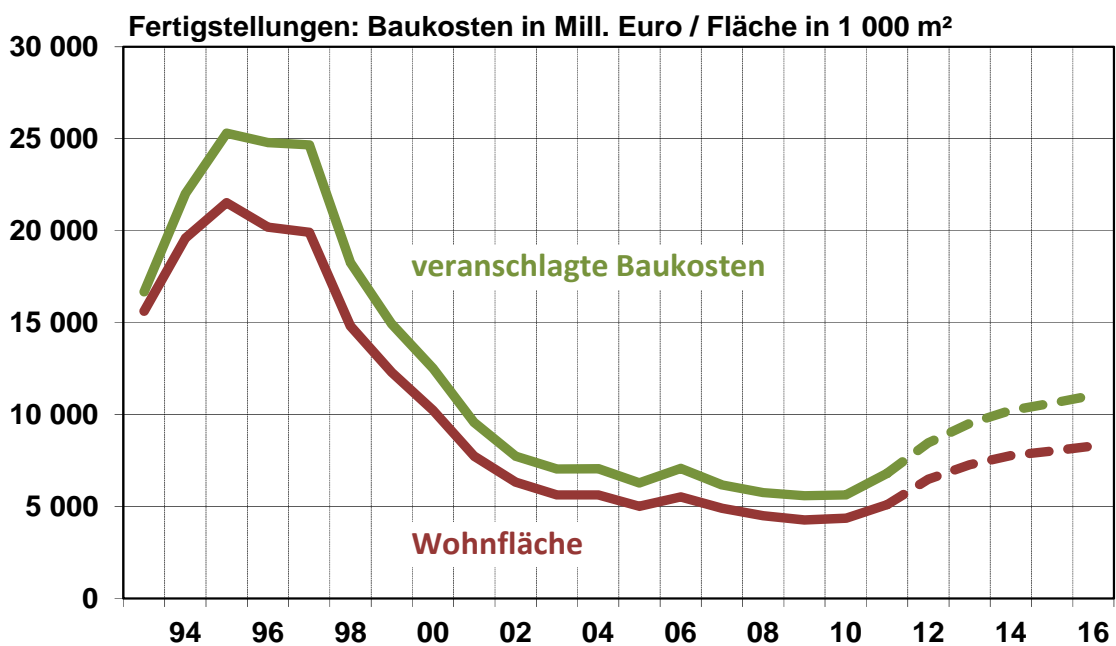
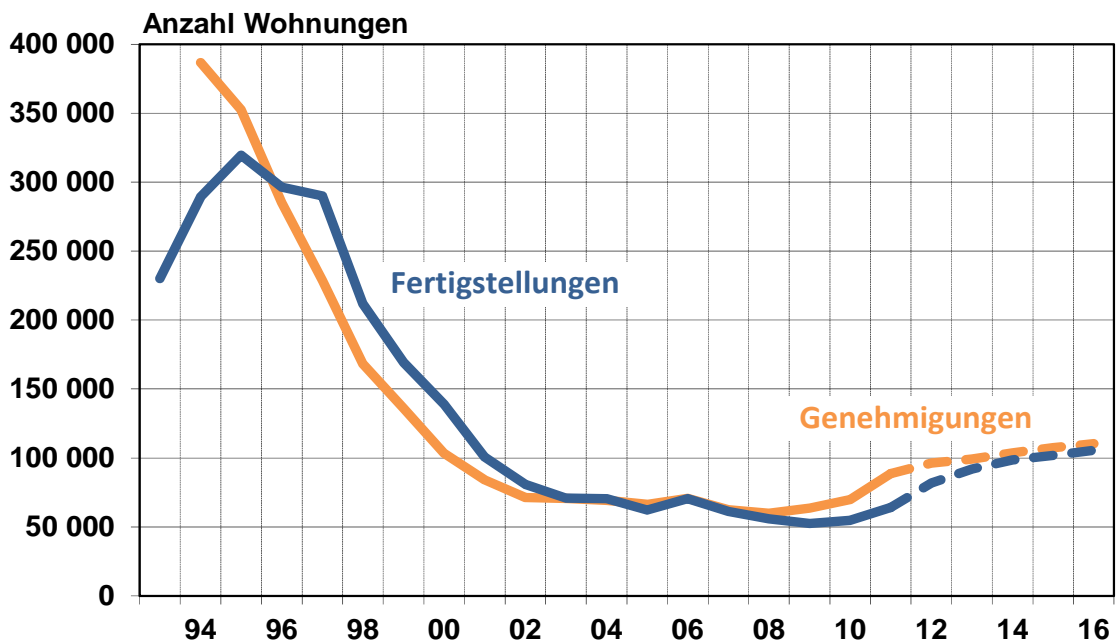
Veranschlagte Kosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Quelle: Statistisches Bundesamt, ifo Institut.

©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Deutschland 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen einschließlich Wohnheimen -



Veranschlagte Baukosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Deutschland 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen
einschließlich Wohnheimen -

Jahr	Genehmigungen	Fertigstellungen			
	Wohnungen	Wohnungen	umbauter Raum	Wohnfläche	veranschlagte Kosten
	Anzahl	Anzahl	1000 m ³	1000 m ²	Mill. €
1993		230 076	84 154	15 610	16 674
1994	386 484	289 374	105 709	19 588	22 005
1995	352 278	319 441	115 739	21 522	25 297
1996	285 121	296 447	108 454	20 182	24 781
1997	228 698	290 064	106 947	19 898	24 663
1998	168 083	211 626	79 321	14 814	18 265
1999	135 879	169 236	65 627	12 283	14 923
2000	103 388	138 816	55 074	10 226	12 500
2001	84 070	100 553	41 890	7 738	9 567
2002	71 278	80 826	34 234	6 327	7 730
2003	70 624	70 926	30 756	5 628	7 036
2004	69 305	70 591	30 691	5 629	7 057
2005	66 418	62 310	27 347	5 015	6 280
2006	70 676	70 568	29 969	5 516	7 064
2007	62 495	61 275	26 844	4 897	6 164
2008	60 028	55 868	24 663	4 499	5 749
2009	63 656	52 620	23 348	4 260	5 576
2010	69 918	54 729	23 486	4 357	5 636
2011	88 764	64 171	27 454	5 099	6 802
2012	96 350	81 900	34 909	6 480	8 464
2013	99 150	92 000	38 983	7 263	9 518
2014	103 800	98 600	41 591	7 768	10 234
2015	107 400	101 900	42 797	8 007	10 615
2016	110 400	105 700	44 184	8 284	11 042

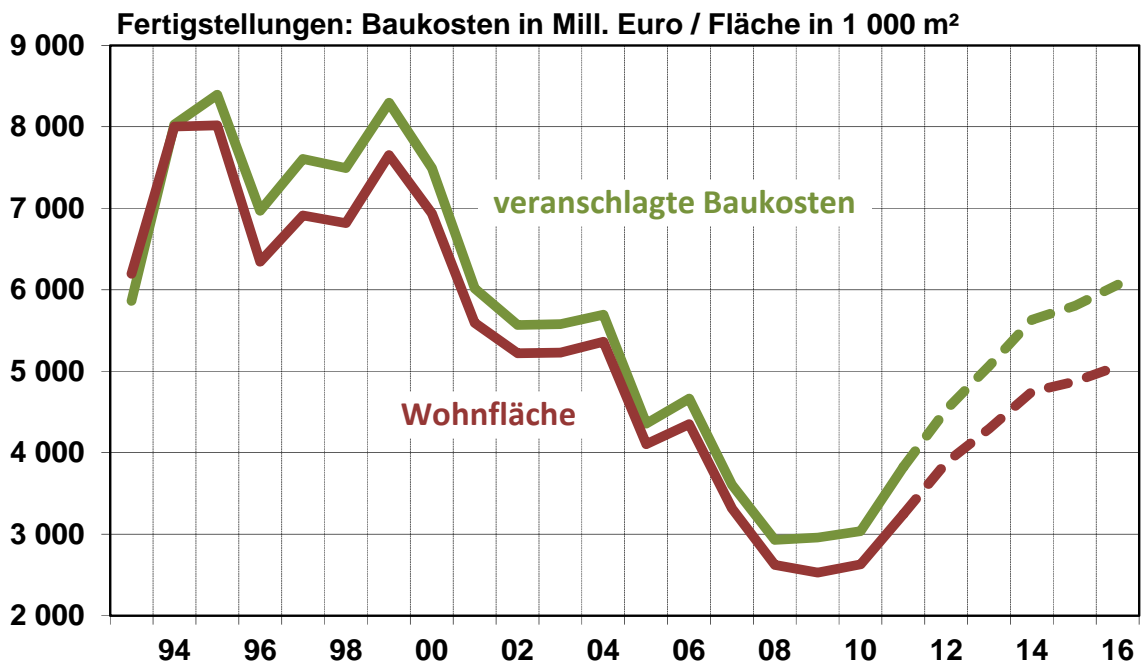
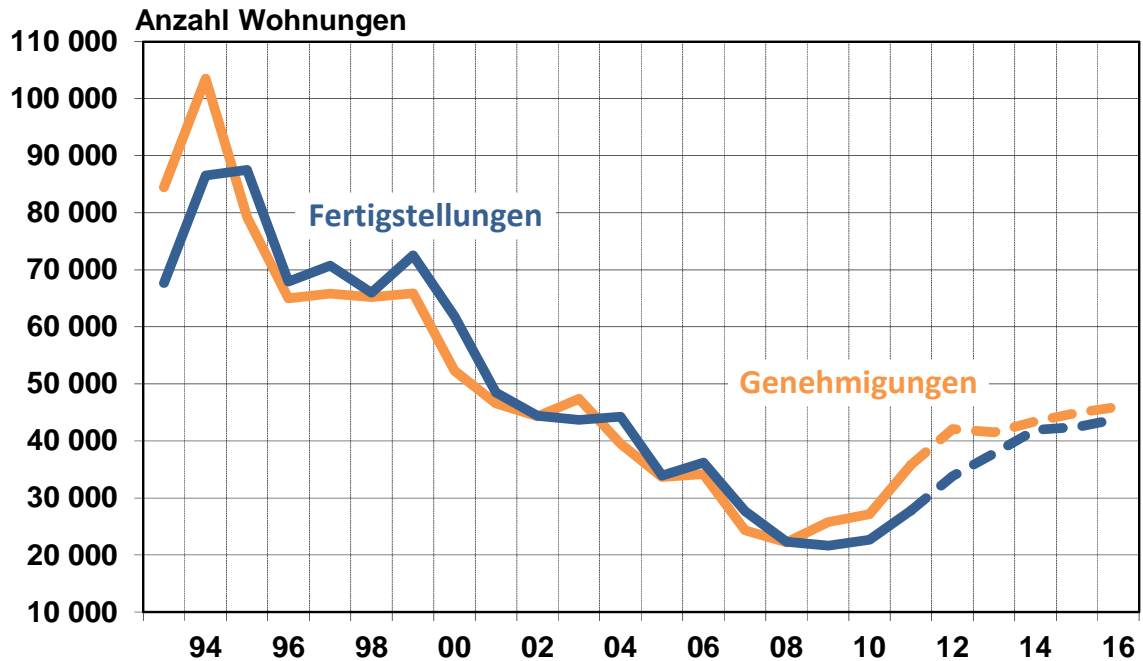
Veranschlagte Kosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Quelle: Statistisches Bundesamt, ifo Institut.

©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 1 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Wohngebäuden insgesamt -



Veranschlagte Baukosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 1 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Wohngebäuden insgesamt -

Jahr	Genehmigungen	Fertigstellungen			
	Wohnungen	Wohnungen	umbauter Raum	Wohnfläche	veranschlagte Kosten
	Anzahl	Anzahl	1000 m ³	1000 m ²	Mill. €
1993	84 445	67 662	34 346	6 198	5 863
1994	103 474	86 502	44 184	8 005	8 026
1995	79 255	87 516	44 171	8 016	8 392
1996	64 990	67 920	34 990	6 346	6 969
1997	65 844	70 714	37 774	6 913	7 605
1998	65 197	65 981	36 122	6 819	7 494
1999	65 850	72 537	39 660	7 654	8 294
2000	52 294	61 855	35 251	6 938	7 494
2001	46 552	48 478	28 280	5 592	6 015
2002	44 305	44 420	26 538	5 220	5 569
2003	47 414	43 697	26 509	5 230	5 578
2004	39 489	44 258	27 223	5 362	5 693
2005	33 677	33 946	20 753	4 104	4 359
2006	34 199	36 183	22 058	4 351	4 664
2007	24 310	27 676	17 097	3 318	3 607
2008	22 182	22 301	13 340	2 624	2 930
2009	25 767	21 618	13 030	2 528	2 961
2010	27 144	22 694	13 358	2 632	3 038
2011	35 785	27 773	16 455	3 247	3 828
2012	42 100	33 800	19 839	3 882	4 531
2013	41 500	37 800	22 003	4 295	5 066
2014	43 400	41 900	24 341	4 752	5 631
2015	44 900	42 450	24 934	4 874	5 803
2016	46 000	43 900	25 884	5 061	6 062

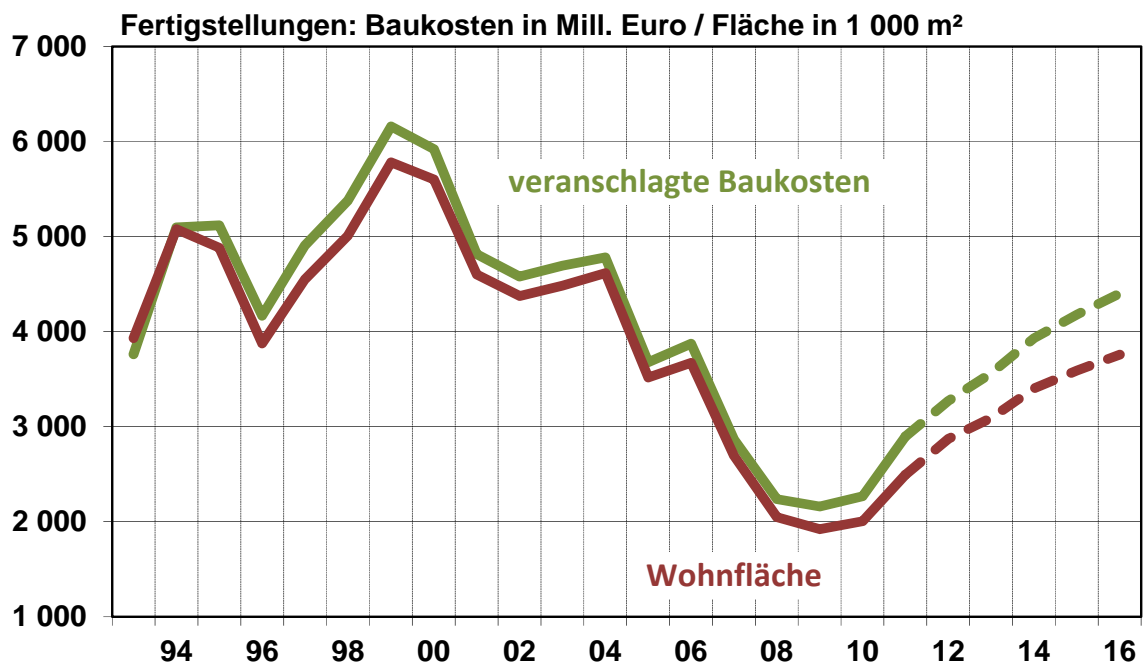
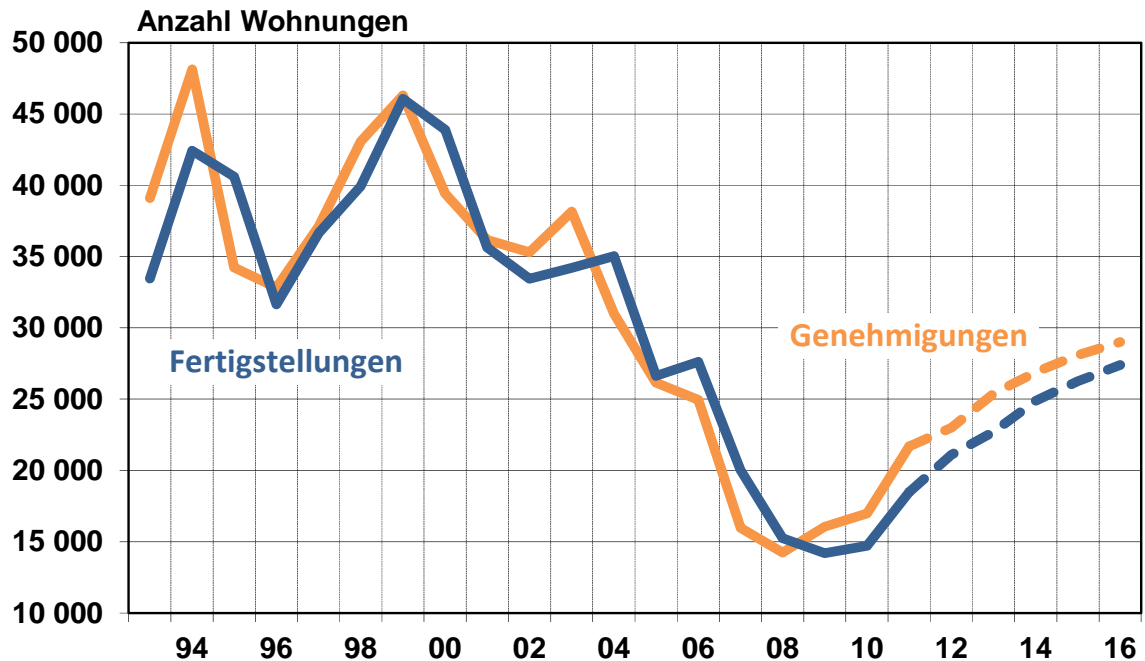
Veranschlagte Kosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Quelle: Statistisches Bundesamt, ifo Institut.

©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 1 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden mit 1 und 2 Wohnungen -



Veranschlagte Baukosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 1 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden mit 1 und 2 Wohnungen -

Jahr	Genehmigungen	Fertigstellungen			
	Wohnungen	Wohnungen	umbauter Raum	Wohnfläche	veranschlagte Kosten
	Anzahl	Anzahl	1000 m ³	1000 m ²	Mill. €
1993	39 092	33 460	22 258	3 930	3 760
1994	48 114	42 429	28 641	5 076	5 095
1995	34 218	40 602	27 591	4 883	5 117
1996	32 817	31 646	21 725	3 875	4 167
1997	37 115	36 650	25 181	4 549	4 906
1998	43 062	39 921	26 602	5 009	5 377
1999	46 299	46 057	29 795	5 779	6 159
2000	39 402	43 887	28 369	5 600	5 918
2001	36 167	35 621	23 151	4 600	4 815
2002	35 299	33 440	22 126	4 375	4 579
2003	38 150	34 204	22 586	4 484	4 692
2004	30 996	35 039	23 169	4 616	4 779
2005	26 159	26 632	17 669	3 517	3 679
2006	24 953	27 617	18 487	3 670	3 872
2007	15 980	20 023	13 636	2 691	2 866
2008	14 234	15 250	10 308	2 049	2 238
2009	16 064	14 208	9 730	1 923	2 158
2010	16 996	14 709	10 089	2 006	2 267
2011	21 697	18 499	12 605	2 494	2 895
2012	23 000	21 100	14 505	2 871	3 272
2013	25 400	22 700	15 691	3 093	3 561
2014	26 900	24 900	17 269	3 402	3 932
2015	28 100	26 250	18 228	3 591	4 178
2016	29 000	27 400	19 086	3 757	4 402

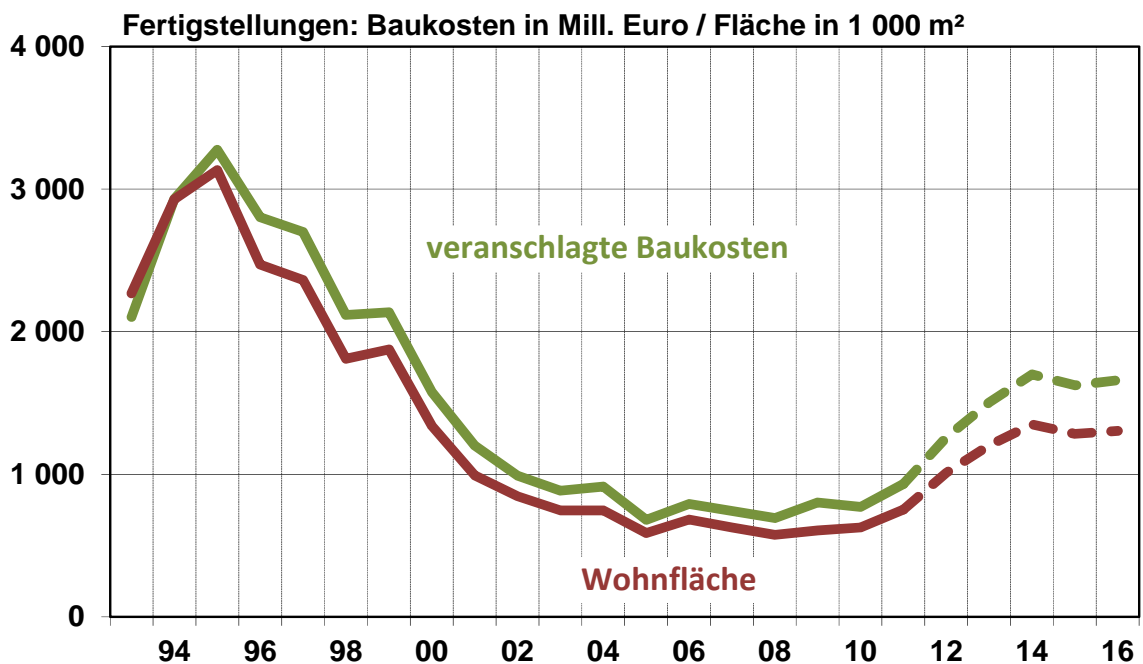
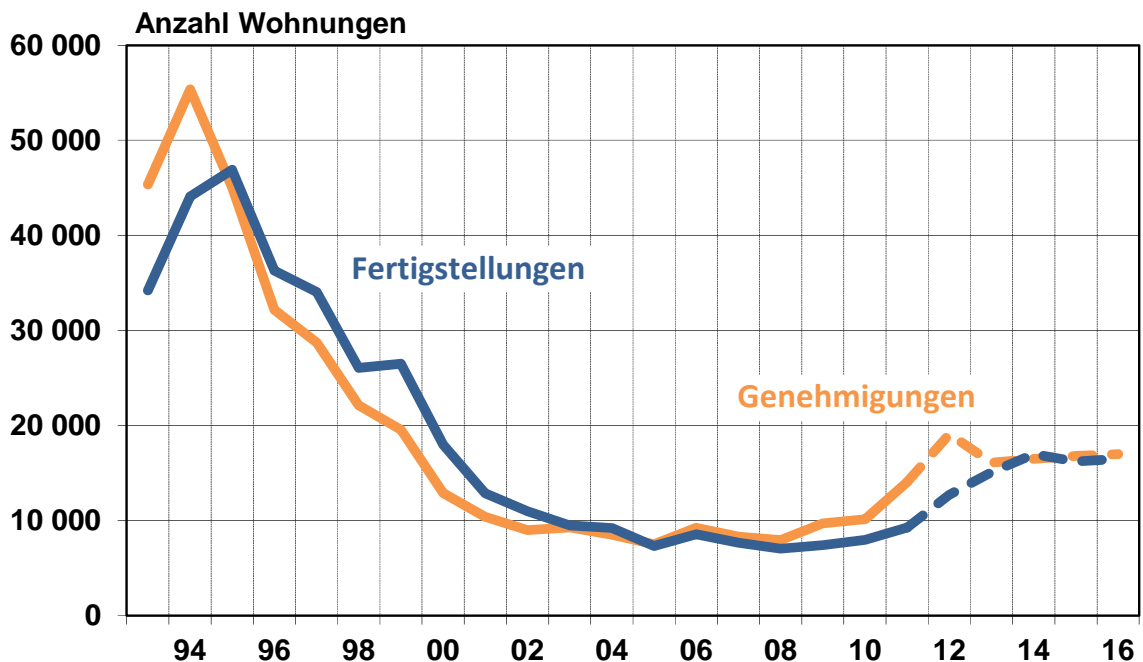
Veranschlagte Kosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Quelle: Statistisches Bundesamt, ifo Institut.

©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 1 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen einschließlich Wohnheimen -



Veranschlagte Baukosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 1 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen
einschließlich Wohnheimen -

Jahr	Genehmigungen	Fertigstellungen			
	Wohnungen	Wohnungen	umbauter	Wohnfläche	veranschlagte
	Anzahl	Anzahl	Raum 1000 m ³	1000 m ²	Kosten Mill. €
1993	45 353	34 202	12 088	2 268	2 102
1994	55 360	44 073	15 545	2 928	2 931
1995	45 037	46 914	16 578	3 133	3 275
1996	32 173	36 274	13 265	2 471	2 802
1997	28 729	34 064	12 592	2 364	2 699
1998	22 135	26 060	9 518	1 811	2 117
1999	19 551	26 480	9 865	1 875	2 135
2000	12 892	17 968	6 882	1 338	1 577
2001	10 385	12 857	5 130	992	1 200
2002	9 006	10 980	4 415	845	990
2003	9 264	9 493	3 924	746	886
2004	8 493	9 219	4 054	746	914
2005	7 518	7 314	3 086	587	681
2006	9 246	8 566	3 571	682	792
2007	8 330	7 653	3 460	627	741
2008	7 948	7 051	3 032	575	692
2009	9 703	7 410	3 300	606	803
2010	10 148	7 985	3 270	626	771
2011	14 088	9 274	3 848	753	933
2012	19 100	12 700	5 334	1 011	1 259
2013	16 100	15 100	6 312	1 202	1 505
2014	16 500	17 000	7 072	1 350	1 699
2015	16 800	16 200	6 707	1 283	1 624
2016	17 000	16 500	6 798	1 304	1 659

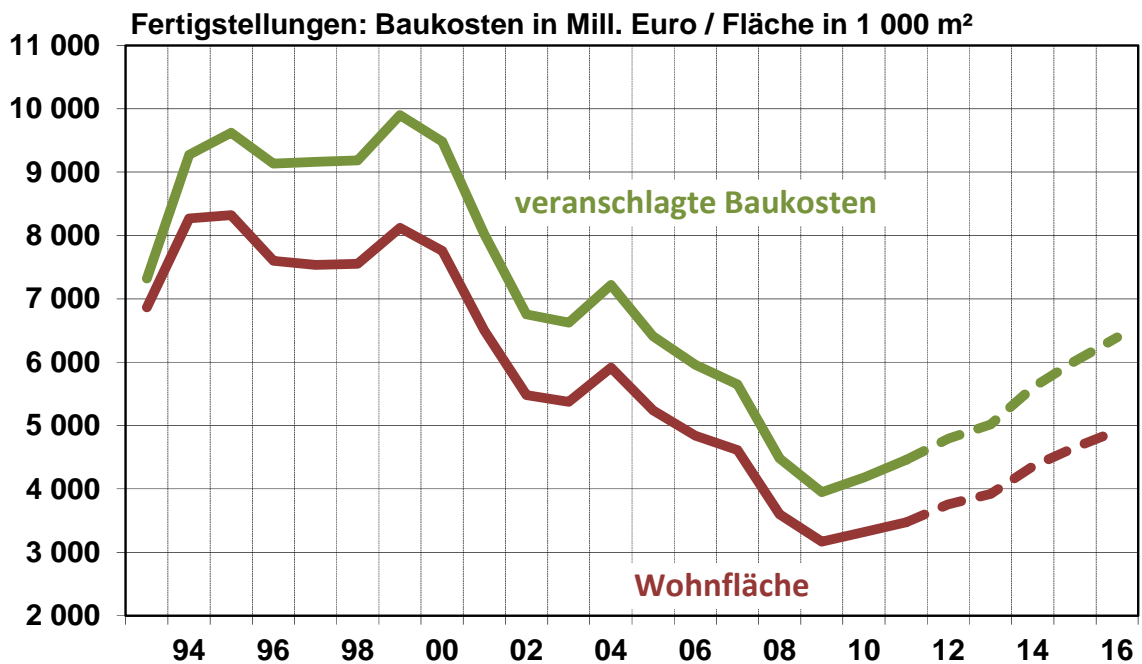
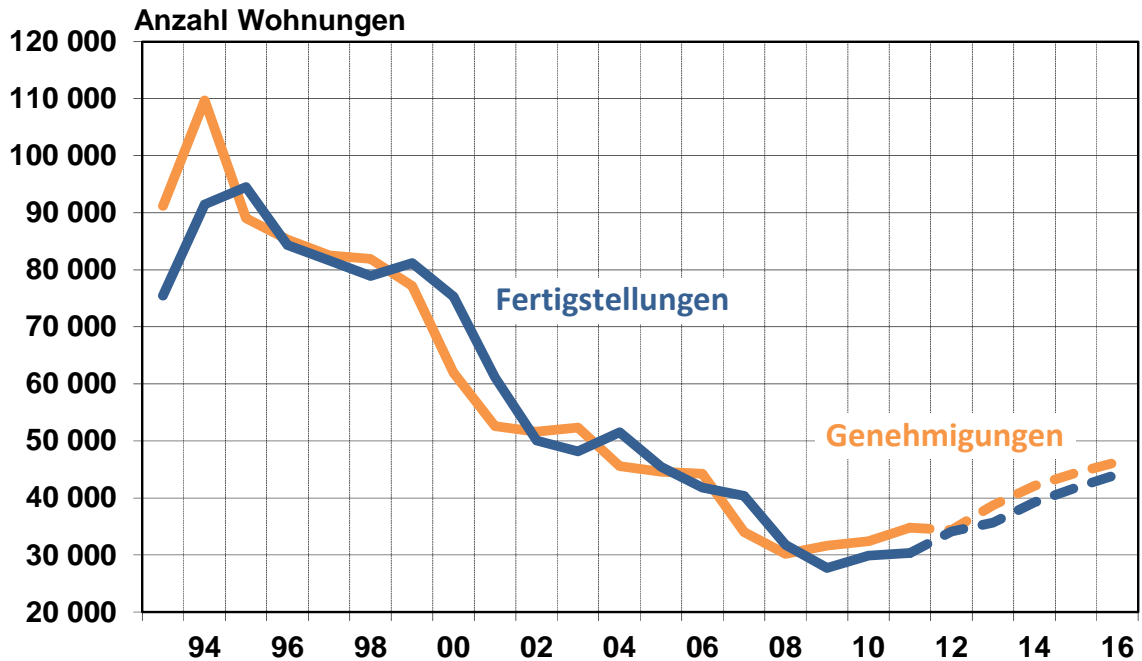
Veranschlagte Kosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Quelle: Statistisches Bundesamt, ifo Institut.

©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 2 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Wohngebäuden insgesamt -



Veranschlagte Baukosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 2 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Wohngebäuden insgesamt -

Jahr	Genehmigungen	Fertigstellungen			
	Wohnungen	Wohnungen	umbauter Raum	Wohnfläche	veranschlagte Kosten
	Anzahl	Anzahl	1000 m ³	1000 m ²	Mill. €
1993	91 219	75 443	39 474	6 868	7 323
1994	109 692	91 460	47 221	8 268	9 273
1995	89 007	94 492	46 878	8 319	9 621
1996	85 307	84 354	42 878	7 602	9 131
1997	82 553	81 640	42 069	7 534	9 162
1998	81 929	78 916	41 805	7 553	9 182
1999	77 164	81 178	44 823	8 122	9 897
2000	61 928	75 300	42 947	7 760	9 479
2001	52 590	61 150	36 410	6 504	8 023
2002	51 595	50 087	30 745	5 483	6 753
2003	52 360	48 174	30 212	5 373	6 623
2004	45 599	51 510	33 028	5 914	7 220
2005	44 610	45 489	29 432	5 239	6 410
2006	44 250	41 824	26 743	4 842	5 961
2007	34 024	40 348	25 230	4 614	5 647
2008	30 185	31 794	19 645	3 599	4 481
2009	31 636	27 732	17 101	3 169	3 948
2010	32 393	29 884	17 851	3 322	4 179
2011	34 794	30 346	18 572	3 474	4 459
2012	34 350	34 100	20 278	3 760	4 794
2013	38 700	35 650	21 144	3 921	5 016
2014	42 100	39 250	23 490	4 359	5 603
2015	44 400	41 800	25 084	4 655	6 016
2016	46 300	44 150	26 511	4 919	6 392

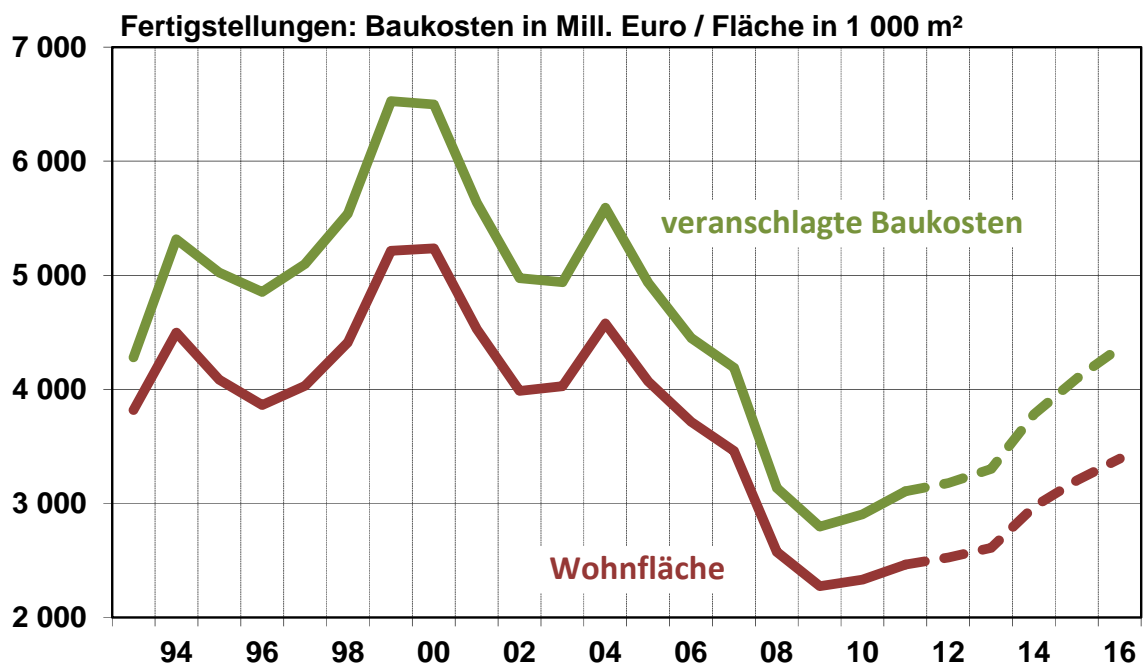
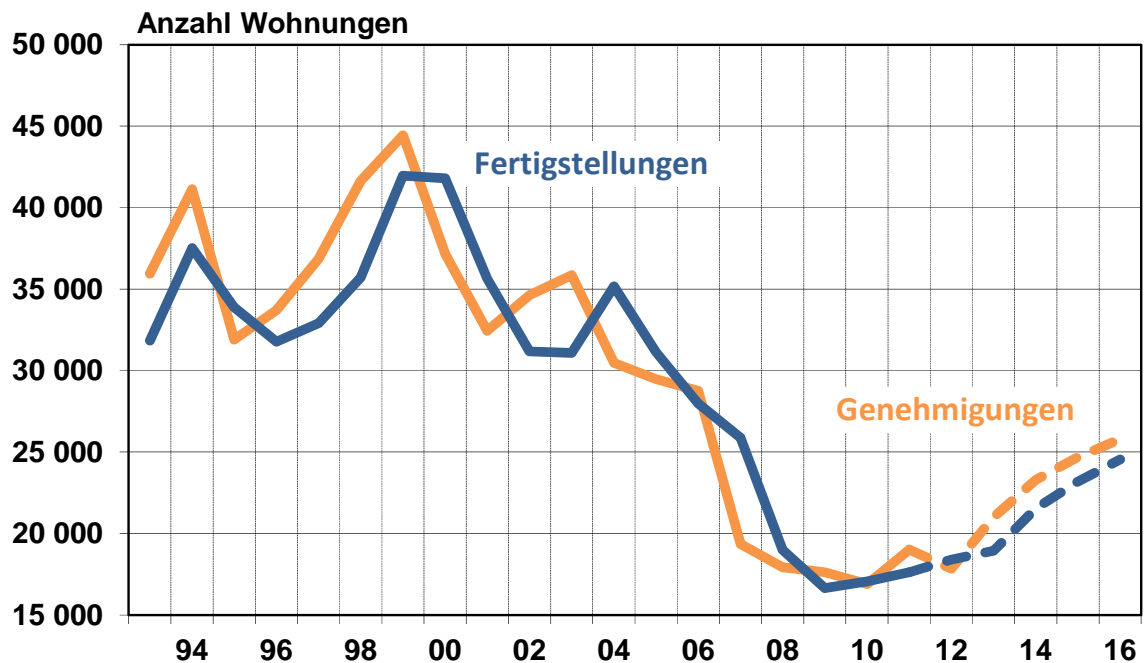
Veranschlagte Kosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Quelle: Statistisches Bundesamt, ifo Institut.

©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 2 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden mit 1 und 2 Wohnungen -



Veranschlagte Baukosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 2 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden mit 1 und 2 Wohnungen -

Jahr	Genehmigungen	Fertigstellungen			
	Wohnungen	Wohnungen	umbauter Raum	Wohnfläche	veranschlagte Kosten
	Anzahl	Anzahl	1000 m ³	1000 m ²	Mill. €
1993	35 945	31 847	23 075	3 817	4 279
1994	41 127	37 518	27 129	4 497	5 315
1995	31 906	33 883	24 547	4 084	5 023
1996	33 703	31 767	22 976	3 861	4 853
1997	36 874	32 910	23 421	4 031	5 098
1998	41 640	35 715	25 252	4 412	5 539
1999	44 435	41 963	29 578	5 214	6 524
2000	37 162	41 796	29 539	5 236	6 497
2001	32 434	35 643	25 668	4 528	5 638
2002	34 628	31 183	22 609	3 987	4 973
2003	35 854	31 086	22 607	4 028	4 939
2004	30 468	35 161	25 653	4 577	5 591
2005	29 485	31 136	22 703	4 070	4 934
2006	28 762	27 987	20 233	3 716	4 452
2007	19 359	25 875	18 746	3 458	4 190
2008	17 940	18 997	13 807	2 574	3 133
2009	17 628	16 651	12 098	2 275	2 796
2010	16 906	17 066	12 346	2 331	2 905
2011	19 021	17 630	12 954	2 464	3 105
2012	17 850	18 400	13 433	2 526	3 177
2013	21 000	18 950	13 896	2 610	3 302
2014	23 300	21 550	15 844	2 973	3 782
2015	24 700	23 200	17 086	3 202	4 097
2016	25 800	24 550	18 122	3 392	4 364

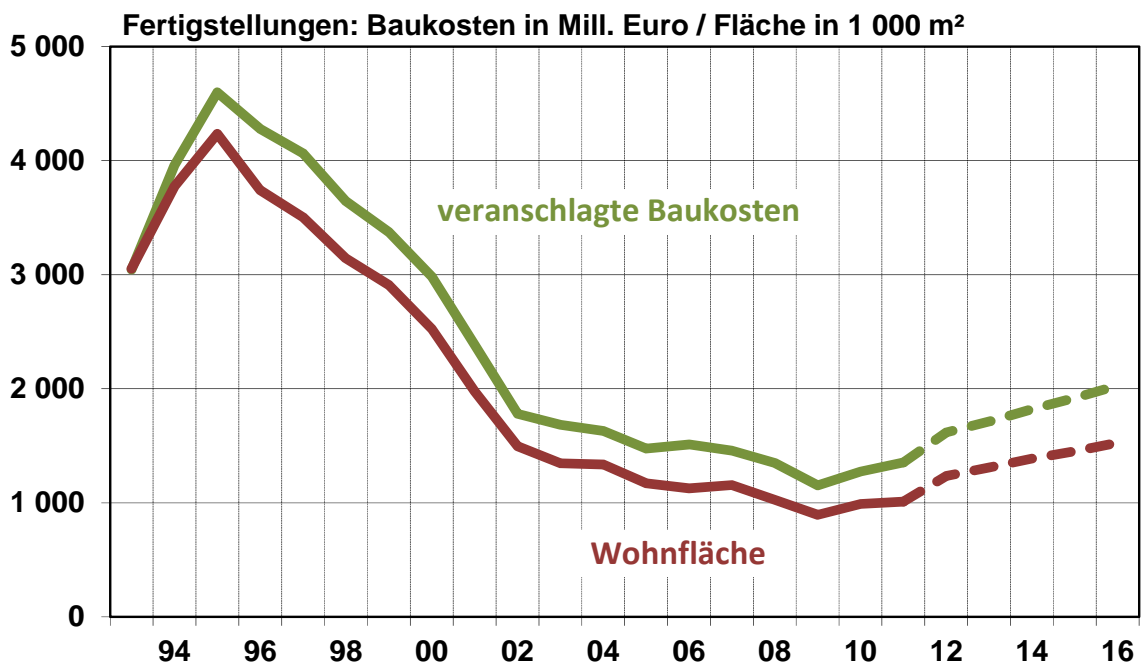
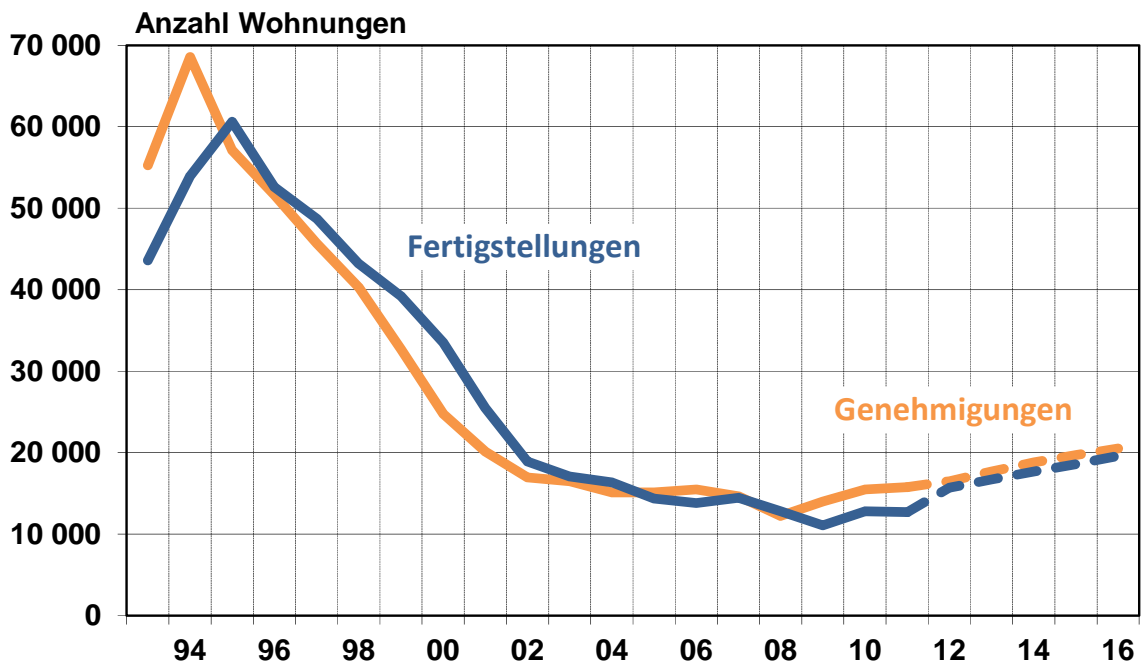
Veranschlagte Kosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Quelle: Statistisches Bundesamt, ifo Institut.

©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 2 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen einschließlich Wohnheimen -



Veranschlagte Baukosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 2 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen
einschließlich Wohnheimen -

Jahr	Genehmigungen	Fertigstellungen			
	Wohnungen	Wohnungen	umbauter	Wohnfläche	veranschlagte
	Anzahl	Anzahl	Raum 1000 m ³	1000 m ²	Kosten Mill. €
1993	55 274	43 596	16 400	3 050	3 043
1994	68 565	53 942	20 092	3 771	3 958
1995	57 101	60 609	22 331	4 235	4 598
1996	51 604	52 587	19 903	3 741	4 278
1997	45 679	48 730	18 648	3 504	4 063
1998	40 289	43 201	16 553	3 141	3 644
1999	32 729	39 215	15 246	2 908	3 373
2000	24 766	33 504	13 408	2 524	2 982
2001	20 156	25 507	10 742	1 976	2 385
2002	16 967	18 904	8 136	1 496	1 780
2003	16 506	17 088	7 606	1 345	1 684
2004	15 131	16 349	7 375	1 337	1 629
2005	15 125	14 353	6 730	1 170	1 476
2006	15 488	13 837	6 509	1 126	1 510
2007	14 665	14 473	6 484	1 155	1 457
2008	12 245	12 797	5 838	1 025	1 347
2009	14 008	11 081	5 003	894	1 152
2010	15 487	12 818	5 505	991	1 274
2011	15 773	12 716	5 618	1 010	1 354
2012	16 500	15 700	6 845	1 234	1 617
2013	17 700	16 700	7 248	1 311	1 713
2014	18 800	17 700	7 646	1 386	1 821
2015	19 700	18 600	7 998	1 453	1 919
2016	20 500	19 600	8 389	1 527	2 028

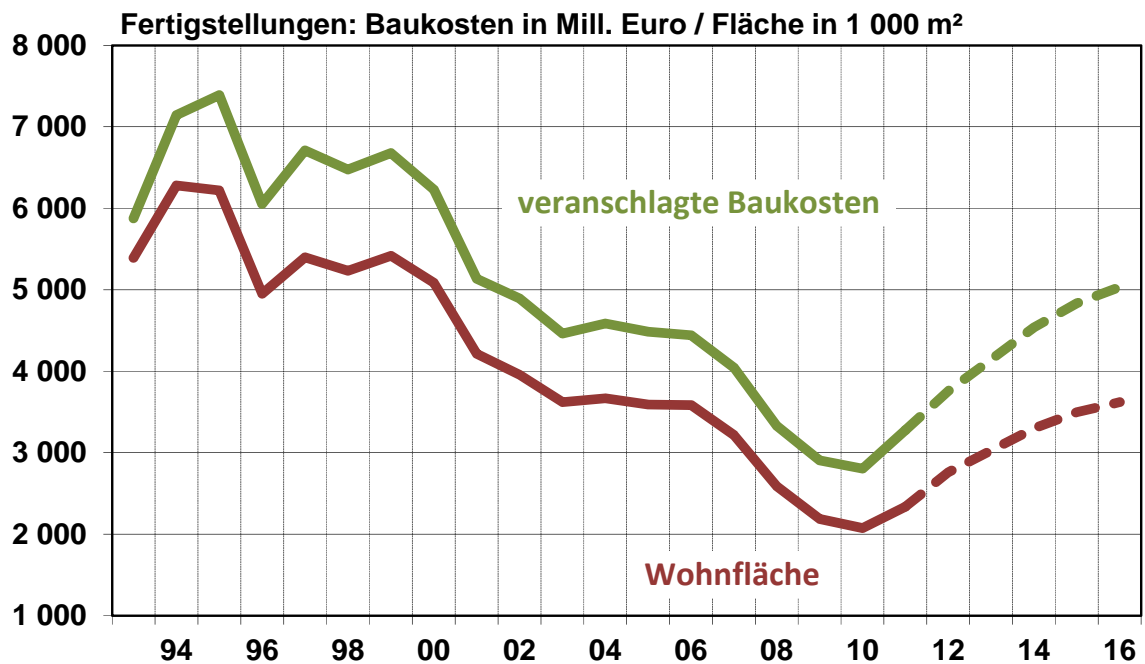
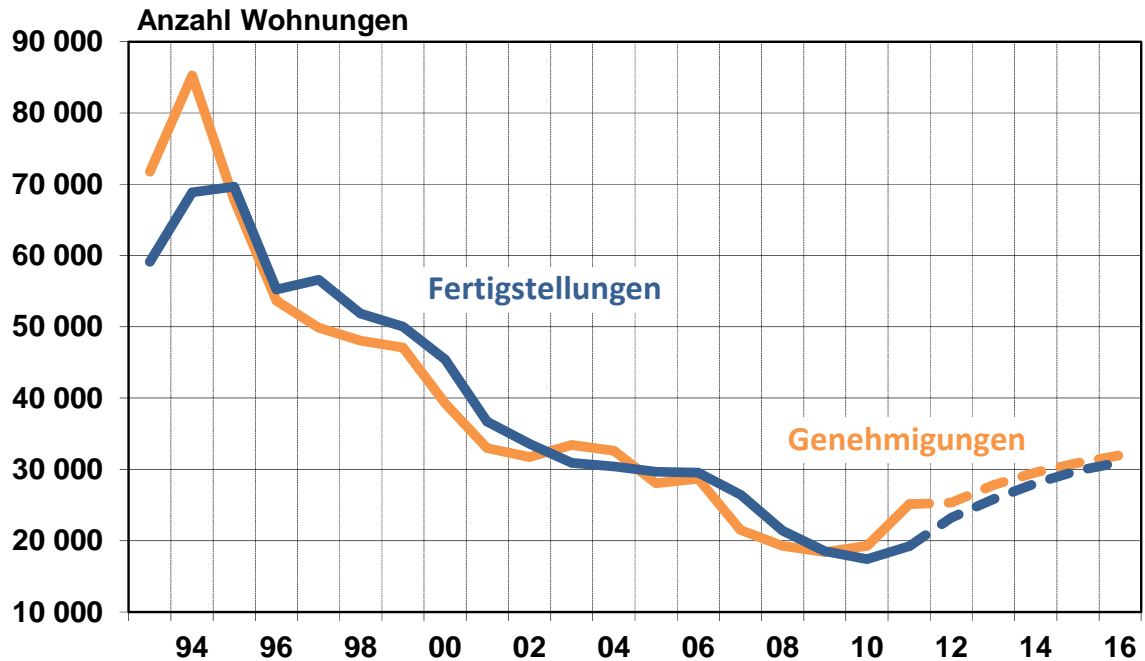
Veranschlagte Kosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Quelle: Statistisches Bundesamt, ifo Institut.

©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 3 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Wohngebäuden insgesamt -



Veranschlagte Baukosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 3 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Wohngebäuden insgesamt -

Jahr	Genehmigungen	Fertigstellungen			
	Wohnungen	Wohnungen	umbauter Raum	Wohnfläche	veranschlagte Kosten
	Anzahl	Anzahl	1000 m ³	1000 m ²	Mill. €
1993	71 731	59 135	31 624	5 392	5 876
1994	85 241	68 847	36 746	6 281	7 142
1995	67 837	69 644	36 138	6 218	7 391
1996	53 648	55 213	28 243	4 952	6 054
1997	49 867	56 592	30 486	5 397	6 711
1998	48 064	51 841	28 971	5 233	6 474
1999	47 105	50 011	29 929	5 416	6 679
2000	39 239	45 415	28 362	5 084	6 228
2001	32 994	36 698	23 437	4 215	5 136
2002	31 733	33 600	22 093	3 959	4 894
2003	33 423	30 919	19 840	3 620	4 464
2004	32 599	30 404	20 189	3 668	4 587
2005	28 048	29 680	19 693	3 591	4 486
2006	28 664	29 547	19 456	3 586	4 440
2007	21 518	26 464	17 515	3 215	4 043
2008	19 272	21 418	14 186	2 589	3 327
2009	18 418	18 522	11 970	2 188	2 905
2010	19 256	17 402	11 183	2 075	2 806
2011	25 138	19 227	12 648	2 338	3 278
2012	25 350	23 250	14 960	2 760	3 759
2013	27 800	25 850	16 444	3 029	4 145
2014	29 600	28 050	17 911	3 299	4 538
2015	30 900	29 850	18 998	3 498	4 836
2016	32 000	31 000	19 675	3 623	5 032

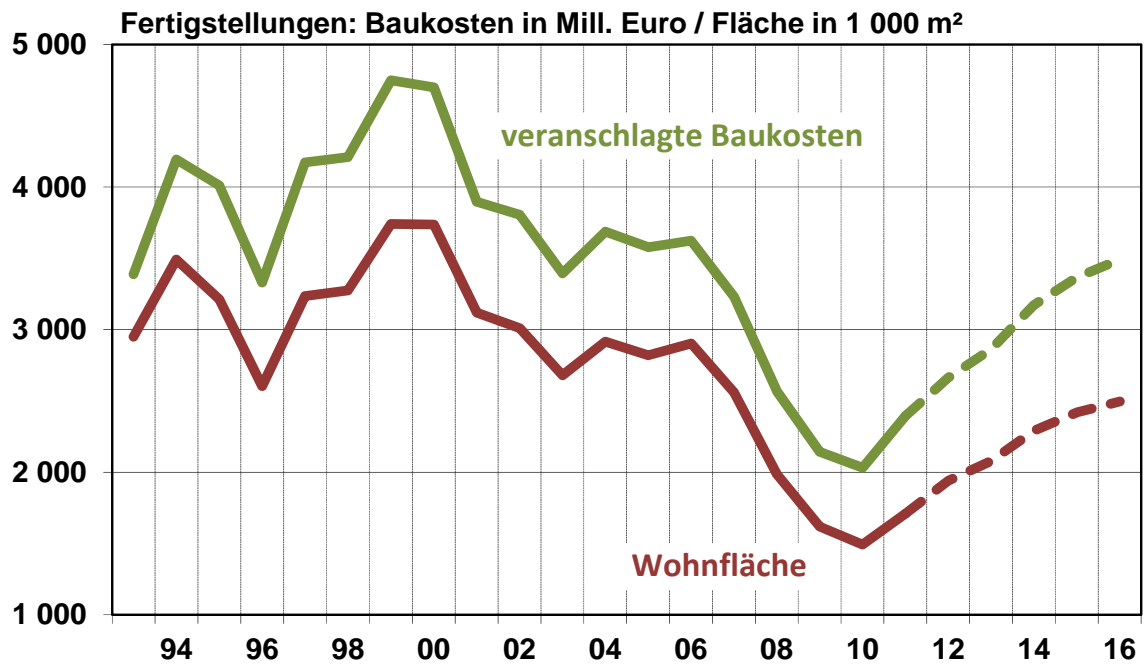
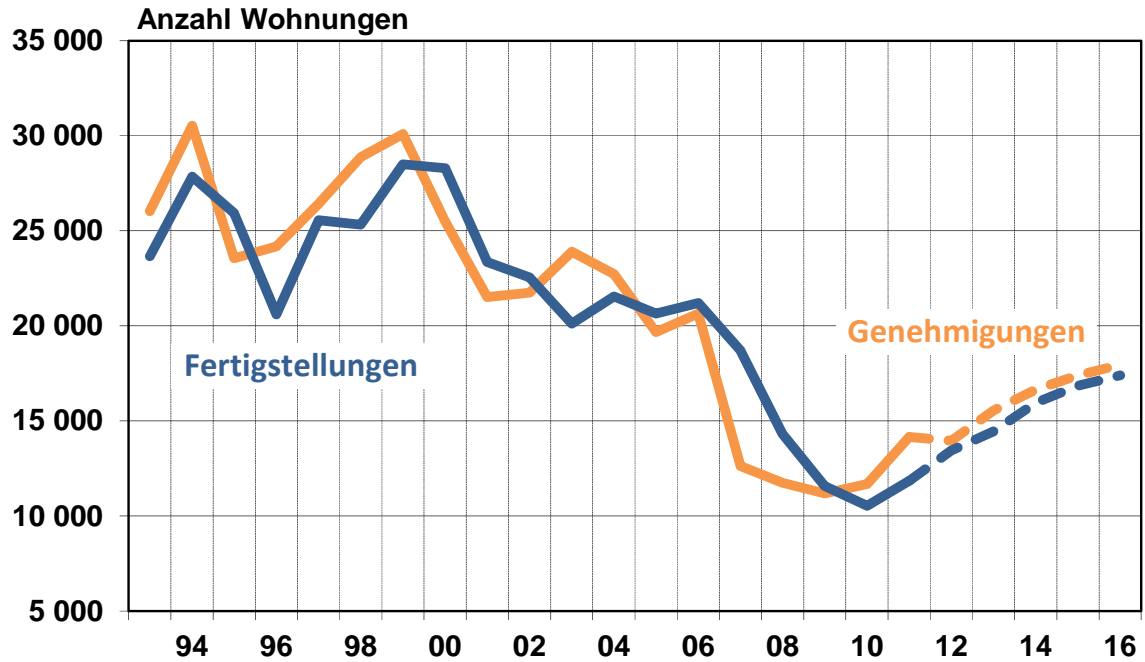
Veranschlagte Kosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Quelle: Statistisches Bundesamt, ifo Institut.

©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 3 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden mit 1 und 2 Wohnungen -



Veranschlagte Baukosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 3 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden mit 1 und 2 Wohnungen -

Jahr	Genehmigungen	Fertigstellungen			
	Wohnungen	Wohnungen	umbauter Raum	Wohnfläche	veranschlagte Kosten
	Anzahl	Anzahl	1000 m ³	1000 m ²	Mill. €
1993	26 041	23 664	18 428	2 951	3 387
1994	30 520	27 849	21 665	3 492	4 192
1995	23 554	25 922	19 924	3 212	4 012
1996	24 184	20 594	15 884	2 603	3 329
1997	26 429	25 553	19 088	3 234	4 173
1998	28 865	25 328	18 887	3 275	4 210
1999	30 098	28 495	21 401	3 742	4 747
2000	25 495	28 296	21 412	3 736	4 700
2001	21 521	23 350	17 660	3 119	3 896
2002	21 739	22 558	17 192	3 009	3 805
2003	23 896	20 118	15 035	2 681	3 393
2004	22 718	21 543	16 238	2 915	3 686
2005	19 673	20 639	15 675	2 819	3 577
2006	20 651	21 199	15 860	2 902	3 624
2007	12 630	18 693	13 996	2 559	3 230
2008	11 750	14 318	10 890	1 985	2 567
2009	11 185	11 577	8 806	1 618	2 142
2010	11 680	10 540	8 091	1 493	2 031
2011	14 163	11 857	9 224	1 710	2 395
2012	13 950	13 450	10 530	1 940	2 663
2013	15 550	14 450	11 291	2 078	2 864
2014	16 650	15 950	12 466	2 292	3 174
2015	17 400	16 850	13 174	2 419	3 367
2016	17 950	17 400	13 609	2 497	3 491

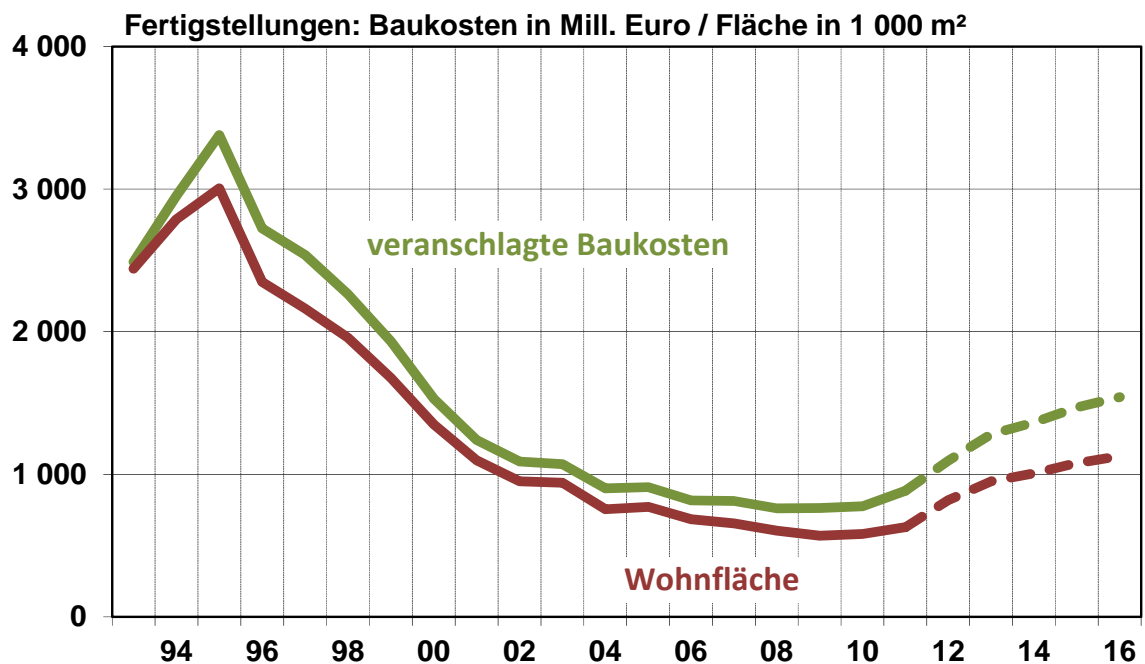
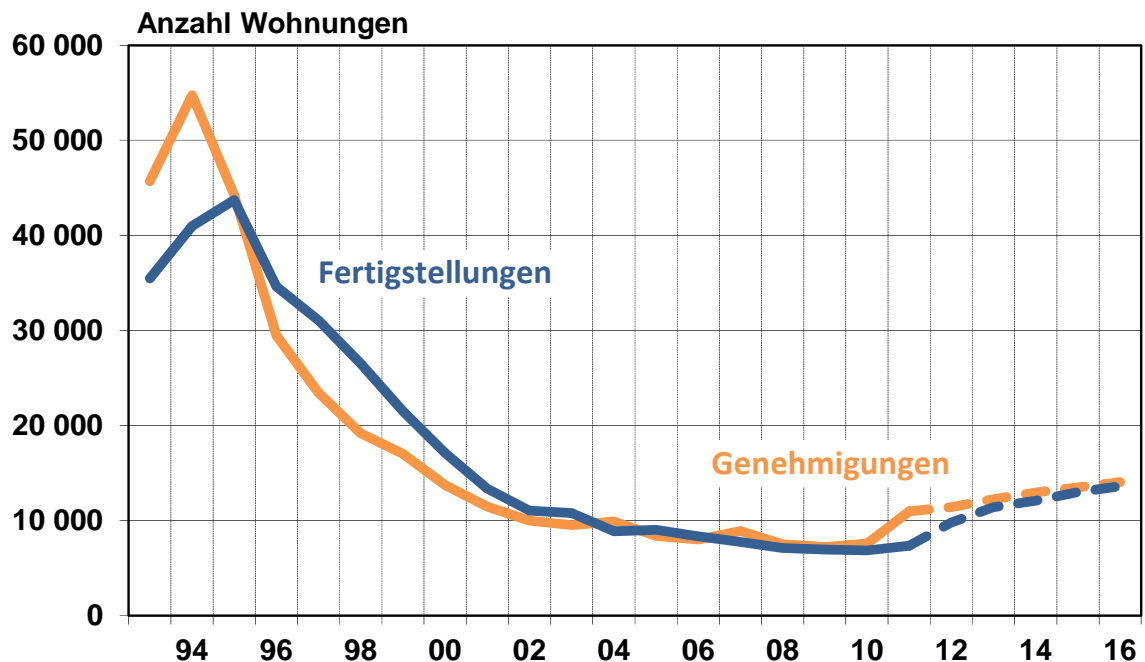
Veranschlagte Kosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Quelle: Statistisches Bundesamt, ifo Institut.

©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 3 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen einschließlich Wohnheimen -



Veranschlagte Baukosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 3 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen
einschließlich Wohnheimen -

Jahr	Genehmigungen	Fertigstellungen			
	Wohnungen	Wohnungen	umbauter Raum	Wohnfläche	veranschlagte Kosten
	Anzahl	Anzahl	1000 m ³	1000 m ²	Mill. €
1993	45 690	35 471	13 195	2 441	2 488
1994	54 721	40 998	15 081	2 789	2 951
1995	44 283	43 722	16 212	3 006	3 379
1996	29 464	34 619	12 359	2 349	2 724
1997	23 438	31 039	11 397	2 163	2 538
1998	19 199	26 513	10 083	1 959	2 264
1999	17 007	21 516	8 527	1 674	1 932
2000	13 744	17 119	6 950	1 349	1 529
2001	11 473	13 348	5 778	1 096	1 240
2002	9 994	11 042	4 901	950	1 090
2003	9 527	10 801	4 806	940	1 071
2004	9 881	8 861	3 952	754	900
2005	8 375	9 041	4 019	771	909
2006	8 013	8 348	3 597	684	816
2007	8 888	7 771	3 520	656	813
2008	7 522	7 100	3 296	604	760
2009	7 233	6 945	3 165	569	763
2010	7 576	6 862	3 093	582	775
2011	10 975	7 370	3 426	628	884
2012	11 400	9 800	4 430	819	1 096
2013	12 250	11 400	5 153	951	1 281
2014	12 950	12 100	5 445	1 007	1 364
2015	13 500	13 000	5 824	1 079	1 470
2016	14 050	13 600	6 066	1 126	1 542

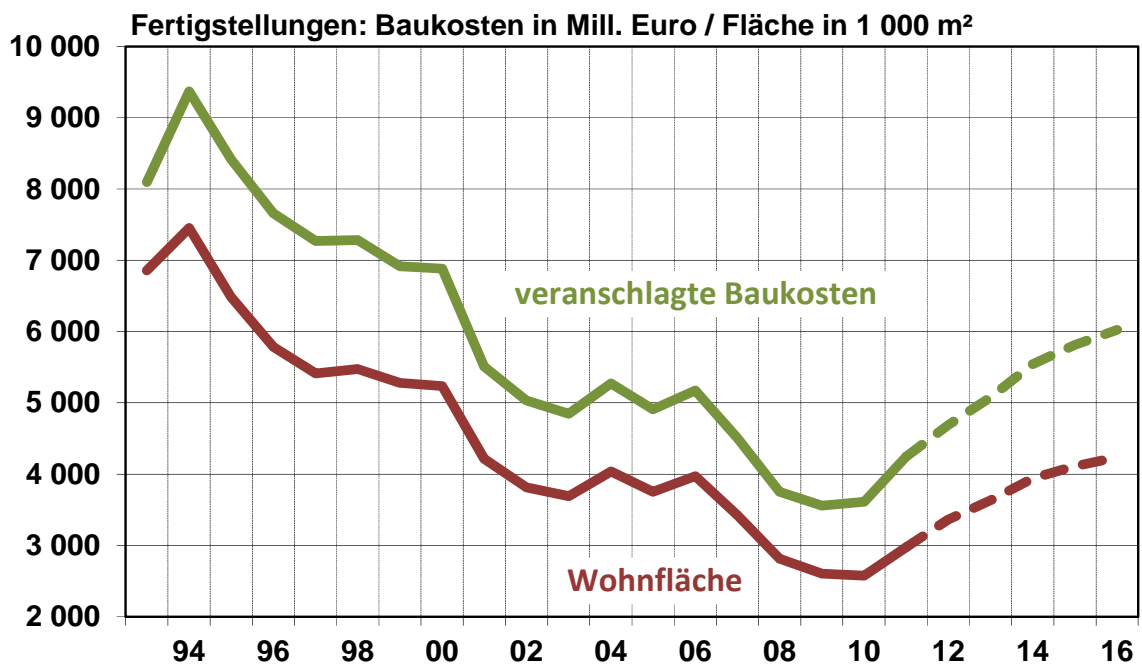
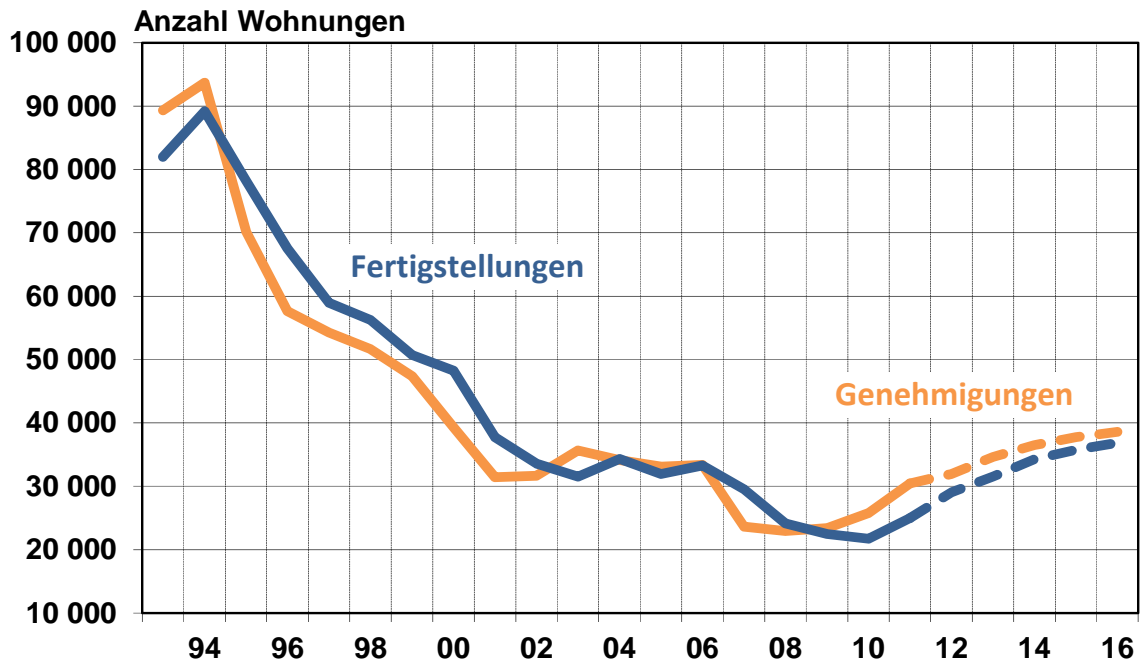
Veranschlagte Kosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Quelle: Statistisches Bundesamt, ifo Institut.

©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 4 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Wohngebäuden insgesamt -



Veranschlagte Baukosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 4 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Wohngebäuden insgesamt -

Jahr	Genehmigungen	Fertigstellungen			
	Wohnungen	Wohnungen	umbauter Raum	Wohnfläche	veranschlagte Kosten
	Anzahl	Anzahl	1000 m ³	1000 m ²	Mill. €
1993	89 327	81 956	38 294	6 856	8 098
1994	93 666	89 162	41 989	7 454	9 367
1995	70 229	78 229	36 361	6 483	8 413
1996	57 637	67 538	32 577	5 783	7 659
1997	54 255	58 914	30 660	5 415	7 272
1998	51 648	56 234	30 888	5 476	7 284
1999	47 386	50 703	29 624	5 281	6 918
2000	39 353	48 261	29 485	5 234	6 883
2001	31 424	37 735	23 574	4 217	5 507
2002	31 654	33 566	21 498	3 816	5 033
2003	35 657	31 530	20 667	3 691	4 847
2004	34 144	34 301	22 542	4 037	5 273
2005	33 122	31 935	20 841	3 751	4 907
2006	33 400	33 306	21 825	3 971	5 172
2007	23 612	29 543	18 863	3 423	4 503
2008	22 934	24 161	15 466	2 817	3 752
2009	23 402	22 487	14 299	2 607	3 559
2010	25 778	21 717	14 080	2 575	3 613
2011	30 471	24 988	16 210	2 976	4 247
2012	31 950	29 050	18 436	3 364	4 689
2013	34 650	31 550	19 907	3 631	5 079
2014	36 500	34 250	21 620	3 943	5 545
2015	37 750	35 750	22 532	4 113	5 815
2016	38 600	36 850	23 223	4 237	6 024

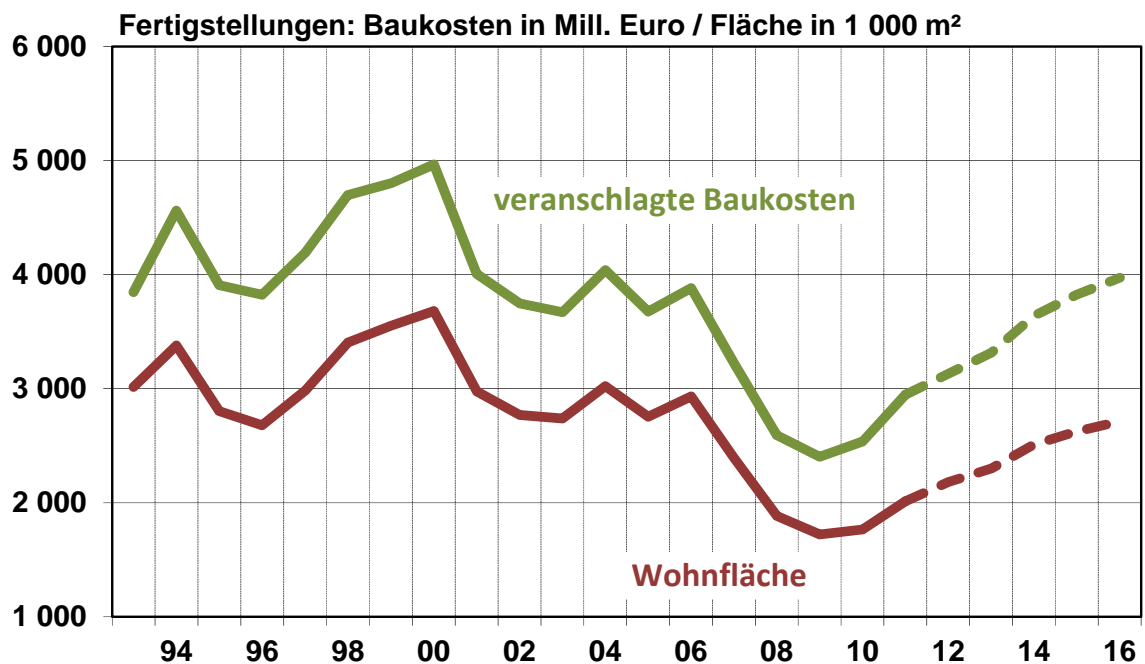
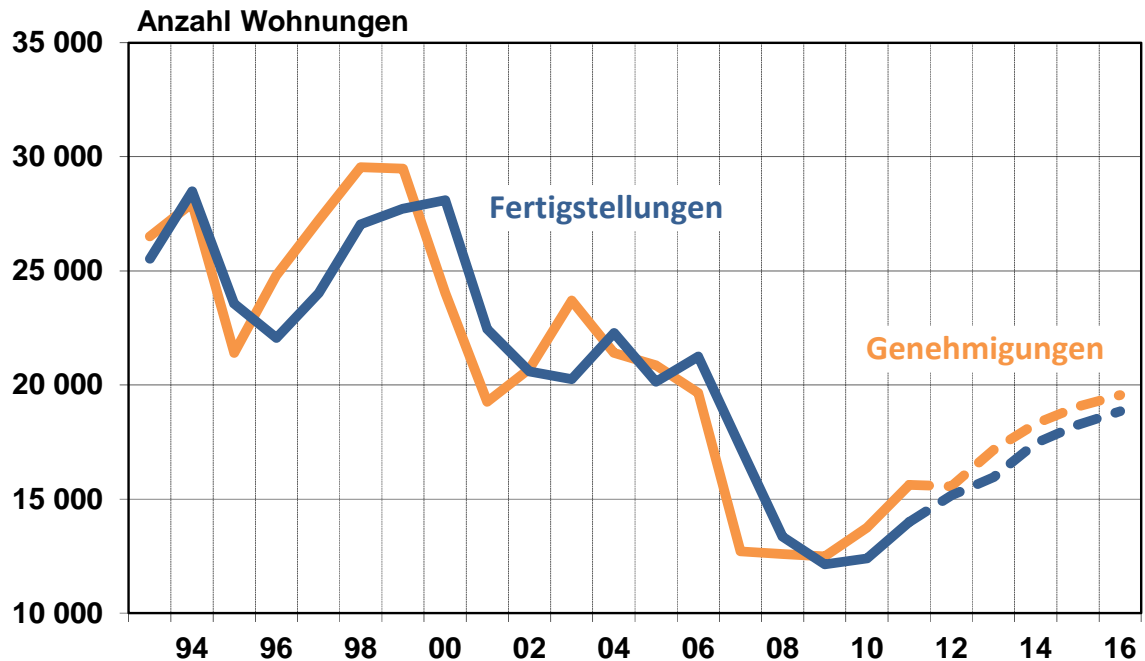
Veranschlagte Kosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Quelle: Statistisches Bundesamt, ifo Institut.

©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 4 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden mit 1 und 2 Wohnungen -



Veranschlagte Baukosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 4 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden mit 1 und 2 Wohnungen -

Jahr	Genehmigungen	Fertigstellungen			
	Wohnungen	Wohnungen	umbauter	Wohnfläche	veranschlagte
	Anzahl	Anzahl	Raum 1000 m ³	1000 m ²	Kosten Mill. €
1993	26 504	25 535	18 140	3 015	3 845
1994	27 970	28 482	20 328	3 378	4 561
1995	21 405	23 557	16 849	2 804	3 907
1996	24 802	22 060	16 115	2 679	3 821
1997	27 223	24 017	17 620	2 981	4 189
1998	29 541	27 035	19 923	3 404	4 698
1999	29 476	27 725	20 456	3 550	4 801
2000	24 026	28 094	21 175	3 680	4 966
2001	19 259	22 446	17 052	2 975	4 005
2002	20 702	20 581	15 922	2 768	3 746
2003	23 698	20 246	15 641	2 738	3 670
2004	21 405	22 283	17 192	3 022	4 038
2005	20 856	20 132	15 556	2 754	3 675
2006	19 644	21 246	16 324	2 933	3 881
2007	12 703	17 254	13 392	2 394	3 224
2008	12 590	13 348	10 477	1 883	2 591
2009	12 482	12 136	9 498	1 722	2 403
2010	13 747	12 390	9 789	1 766	2 536
2011	15 614	13 998	11 063	2 013	2 948
2012	15 550	15 150	12 098	2 180	3 129
2013	17 150	15 950	12 762	2 299	3 315
2014	18 300	17 450	13 960	2 511	3 640
2015	19 050	18 250	14 587	2 625	3 824
2016	19 550	18 850	15 087	2 711	3 971

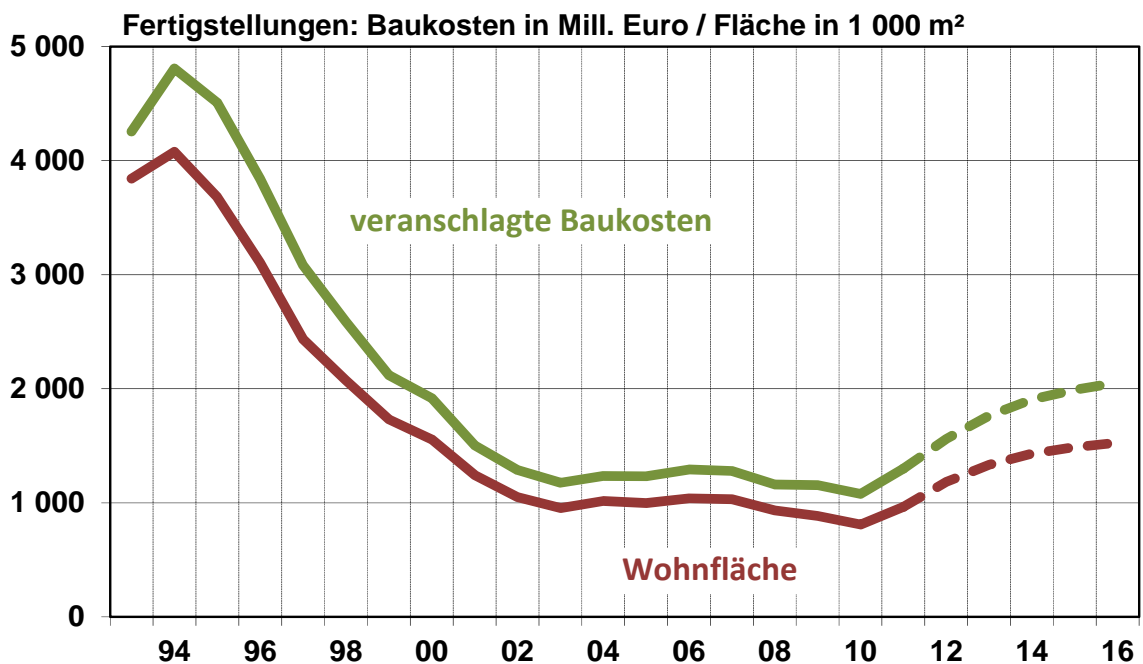
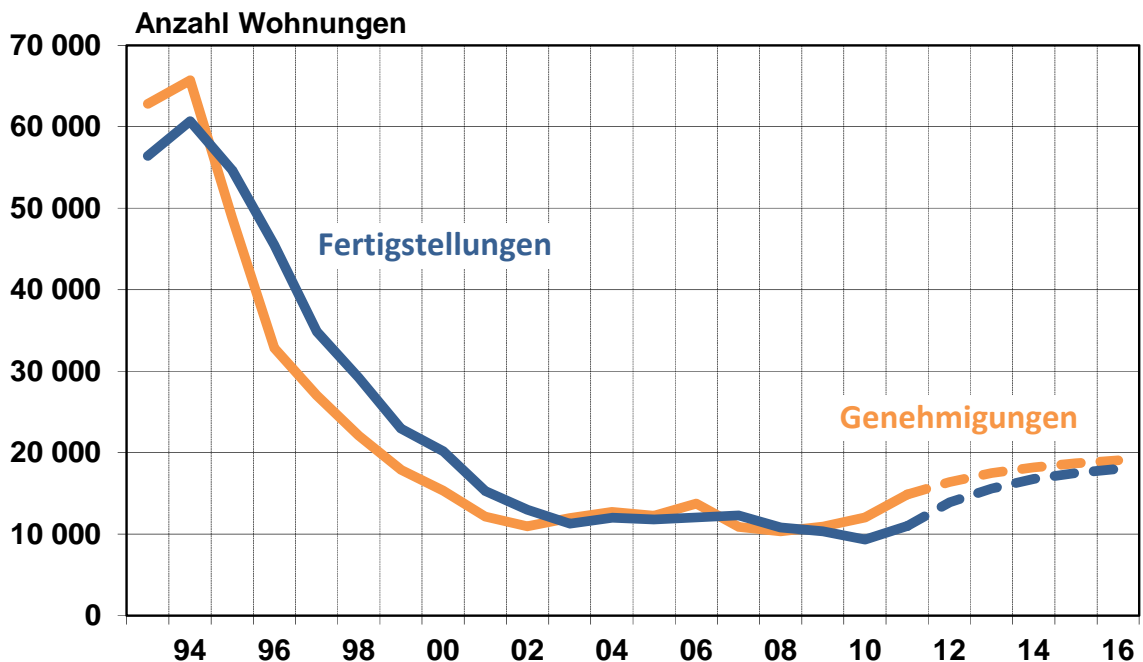
Veranschlagte Kosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Quelle: Statistisches Bundesamt, ifo Institut.

©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 4 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen einschließlich Wohnheimen -



Veranschlagte Baukosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 4 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen
einschließlich Wohnheimen -

Jahr	Genehmigungen	Fertigstellungen			
	Wohnungen	Wohnungen	umbauter Raum	Wohnfläche	veranschlagte Kosten
	Anzahl	Anzahl	1000 m ³	1000 m ²	Mill. €
1993	62 823	56 421	20 155	3 841	4 253
1994	65 696	60 680	21 662	4 075	4 806
1995	48 824	54 672	19 511	3 679	4 506
1996	32 835	45 478	16 462	3 104	3 838
1997	27 032	34 897	13 040	2 434	3 083
1998	22 107	29 199	10 966	2 072	2 586
1999	17 910	22 978	9 169	1 731	2 116
2000	15 327	20 167	8 311	1 554	1 916
2001	12 165	15 289	6 521	1 242	1 503
2002	10 952	12 985	5 575	1 048	1 287
2003	11 959	11 284	5 027	954	1 177
2004	12 739	12 018	5 350	1 015	1 236
2005	12 266	11 803	5 284	998	1 232
2006	13 756	12 060	5 501	1 038	1 291
2007	10 909	12 289	5 472	1 030	1 278
2008	10 344	10 813	4 989	933	1 161
2009	10 920	10 351	4 801	884	1 156
2010	12 031	9 327	4 290	809	1 077
2011	14 857	10 990	5 148	963	1 299
2012	16 400	13 900	6 338	1 184	1 560
2013	17 500	15 600	7 145	1 332	1 764
2014	18 200	16 800	7 661	1 431	1 905
2015	18 700	17 500	7 945	1 488	1 990
2016	19 050	18 000	8 136	1 526	2 053

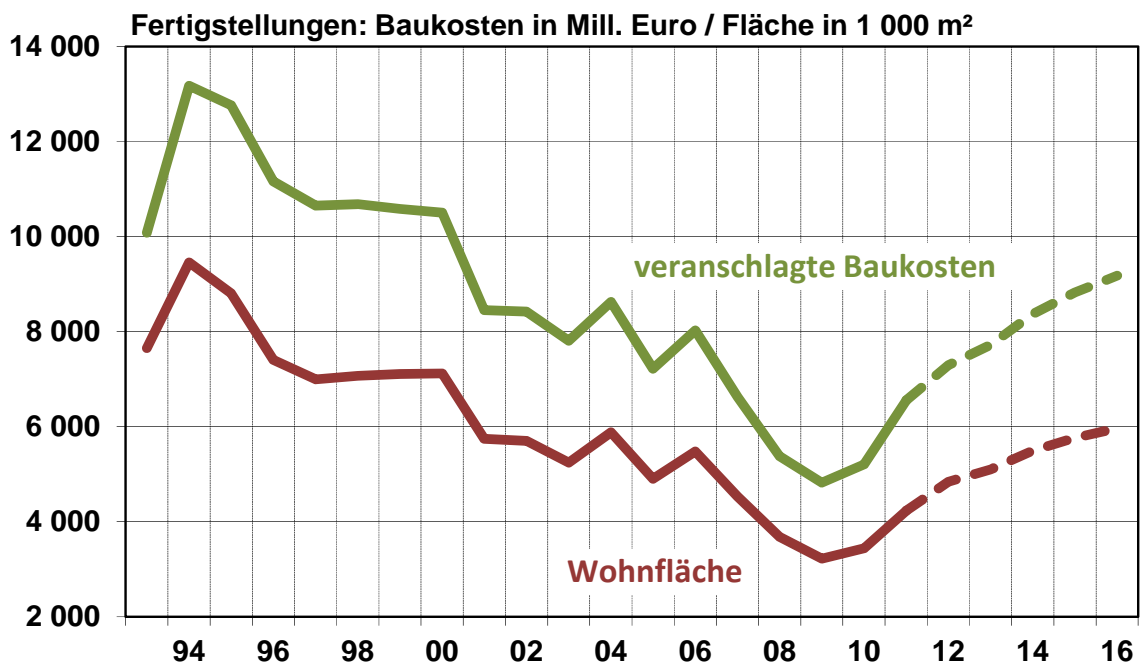
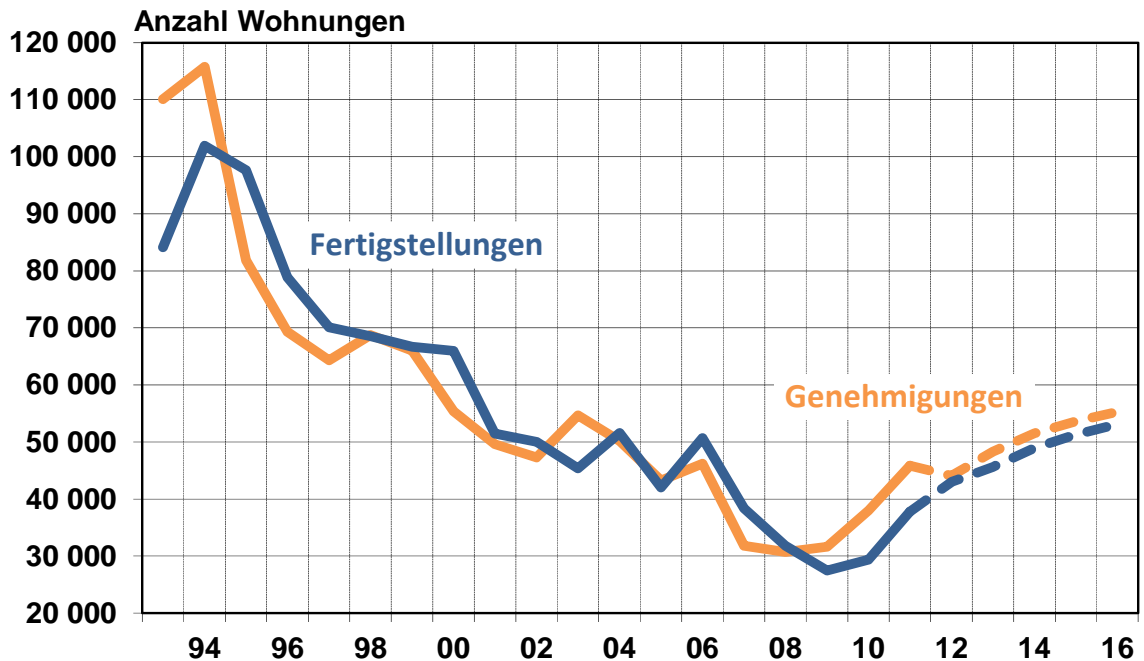
Veranschlagte Kosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Quelle: Statistisches Bundesamt, ifo Institut.

©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 5 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Wohngebäuden insgesamt -



Veranschlagte Baukosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 5 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Wohngebäuden insgesamt -

Jahr	Genehmigungen	Fertigstellungen			
	Wohnungen	Wohnungen	umbauter Raum	Wohnfläche	veranschlagte Kosten
	Anzahl	Anzahl	1000 m ³	1000 m ²	Mill. €
1993	110 080	84 145	48 989	7 653	10 081
1994	115 754	101 923	60 633	9 451	13 168
1995	81 871	97 666	56 055	8 802	12 762
1996	69 308	78 870	47 672	7 403	11 157
1997	64 296	70 083	45 008	6 998	10 650
1998	68 745	68 531	45 642	7 069	10 681
1999	66 016	66 701	45 528	7 108	10 581
2000	55 369	65 942	45 366	7 118	10 500
2001	49 588	51 439	36 530	5 742	8 451
2002	47 256	50 036	36 222	5 699	8 421
2003	54 673	45 369	33 139	5 241	7 805
2004	50 189	51 579	36 546	5 877	8 625
2005	43 254	42 032	30 438	4 901	7 217
2006	46 188	50 698	33 032	5 480	8 025
2007	31 771	38 333	27 656	4 527	6 626
2008	30 728	31 773	22 193	3 682	5 381
2009	31 621	27 466	19 334	3 221	4 820
2010	37 962	29 365	20 610	3 443	5 204
2011	45 847	37 771	24 885	4 235	6 554
2012	44 100	43 000	28 805	4 842	7 294
2013	48 300	45 650	30 090	5 102	7 721
2014	51 500	48 950	32 566	5 498	8 368
2015	53 650	51 300	34 177	5 765	8 819
2016	55 300	53 100	35 400	5 970	9 178

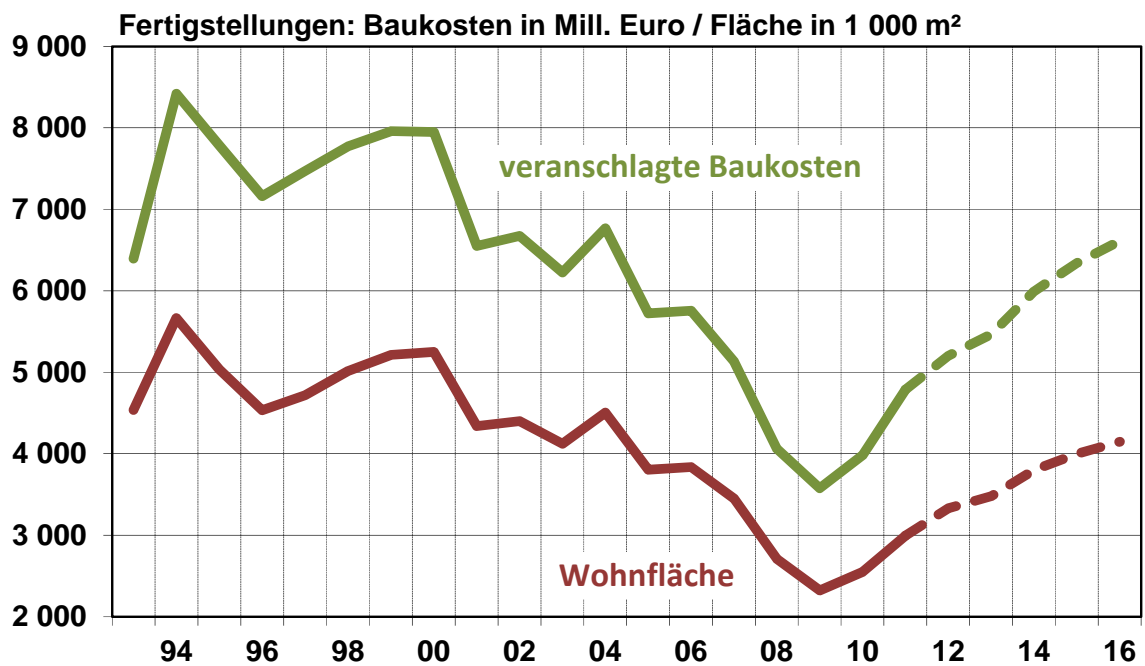
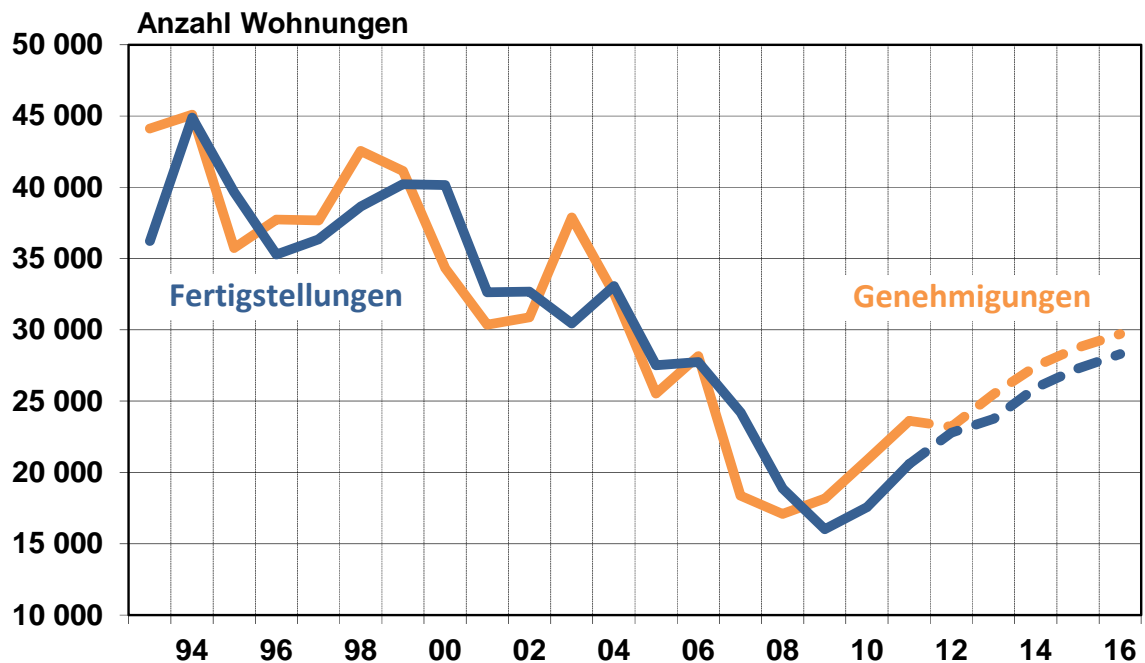
Veranschlagte Kosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Quelle: Statistisches Bundesamt, ifo Institut.

©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 5 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden mit 1 und 2 Wohnungen -



Veranschlagte Baukosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 5 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden mit 1 und 2 Wohnungen -

Jahr	Genehmigungen	Fertigstellungen			
	Wohnungen	Wohnungen	umbauter Raum	Wohnfläche	veranschlagte Kosten
	Anzahl	Anzahl	1000 m ³	1000 m ²	Mill. €
1993	44 115	36 239	31 422	4 538	6 393
1994	45 079	44 890	39 176	5 664	8 419
1995	35 739	39 652	34 539	5 035	7 786
1996	37 733	35 272	31 008	4 536	7 159
1997	37 684	36 351	31 909	4 719	7 467
1998	42 555	38 639	33 605	5 016	7 773
1999	41 144	40 222	34 619	5 213	7 959
2000	34 329	40 145	34 537	5 250	7 948
2001	30 375	32 639	28 429	4 338	6 552
2002	30 875	32 672	28 799	4 403	6 674
2003	37 880	30 448	26 624	4 123	6 224
2004	32 547	33 080	28 922	4 504	6 769
2005	25 537	27 527	24 352	3 804	5 722
2006	28 155	27 753	24 127	3 839	5 756
2007	18 364	24 219	21 608	3 450	5 134
2008	17 089	18 882	16 868	2 709	4 061
2009	18 168	16 025	14 420	2 323	3 577
2010	20 863	17 558	15 783	2 552	3 982
2011	23 622	20 591	18 197	2 996	4 786
2012	23 200	22 800	20 664	3 331	5 202
2013	25 500	23 750	21 440	3 481	5 465
2014	27 450	25 950	23 527	3 800	5 995
2015	28 750	27 300	24 793	3 999	6 339
2016	29 700	28 300	25 753	4 149	6 611

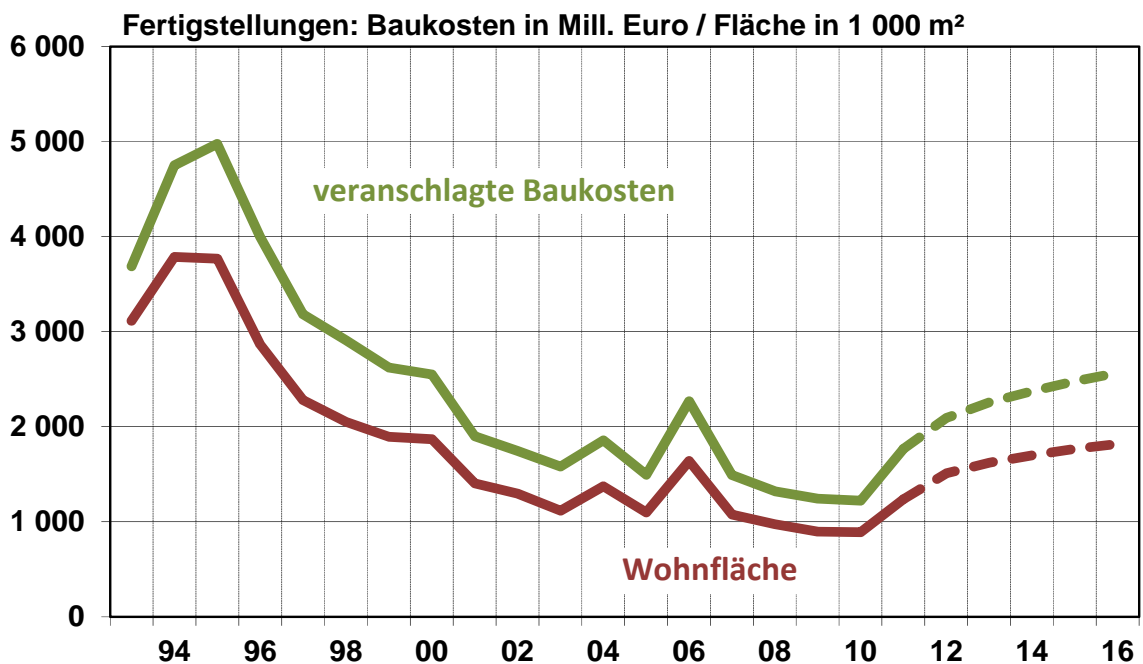
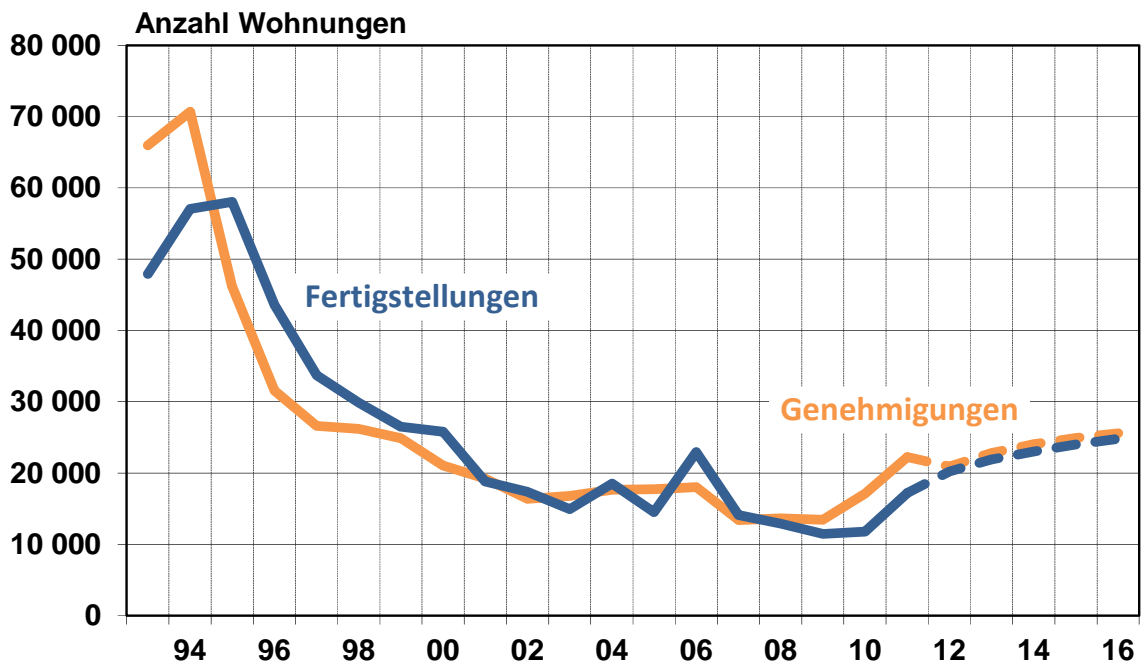
Veranschlagte Kosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Quelle: Statistisches Bundesamt, ifo Institut.

©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 5 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen einschließlich Wohnheimen -



Veranschlagte Baukosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 5 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen
einschließlich Wohnheimen -

Jahr	Genehmigungen	Fertigstellungen			
	Wohnungen Anzahl	Wohnungen Anzahl	umbauter Raum 1000 m ³	Wohnfläche 1000 m ²	veranschlagte Kosten Mill. €
1993	65 965	47 906	17 567	3 115	3 687
1994	70 675	57 033	21 457	3 787	4 749
1995	46 132	58 014	21 516	3 768	4 976
1996	31 575	43 598	16 664	2 867	3 998
1997	26 612	33 732	13 100	2 280	3 183
1998	26 190	29 892	12 037	2 053	2 908
1999	24 872	26 479	10 909	1 895	2 621
2000	21 040	25 797	10 829	1 868	2 551
2001	19 213	18 800	8 102	1 404	1 899
2002	16 381	17 364	7 422	1 297	1 746
2003	16 793	14 921	6 516	1 118	1 581
2004	17 642	18 499	7 625	1 373	1 856
2005	17 717	14 505	6 086	1 097	1 495
2006	18 033	22 945	8 906	1 641	2 269
2007	13 407	14 114	6 047	1 077	1 492
2008	13 639	12 891	5 325	973	1 319
2009	13 453	11 441	4 913	897	1 243
2010	17 099	11 807	4 827	891	1 222
2011	22 225	17 180	6 688	1 239	1 768
2012	20 900	20 200	8 141	1 511	2 091
2013	22 800	21 900	8 651	1 621	2 256
2014	24 050	23 000	9 039	1 697	2 373
2015	24 900	24 000	9 384	1 766	2 480
2016	25 600	24 800	9 647	1 820	2 567

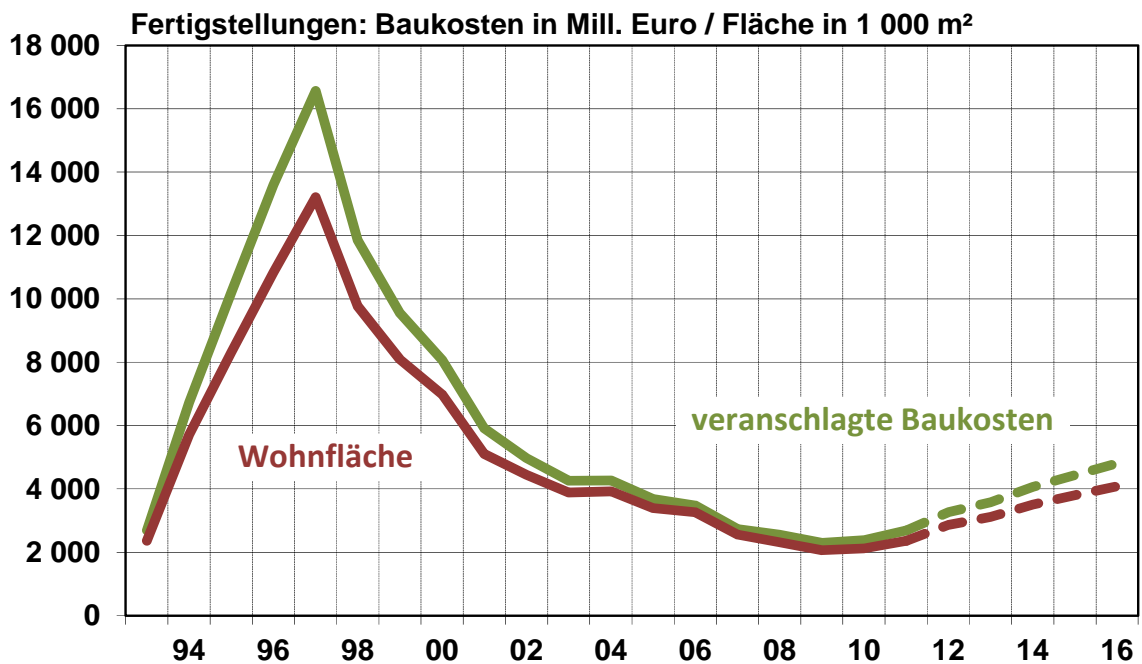
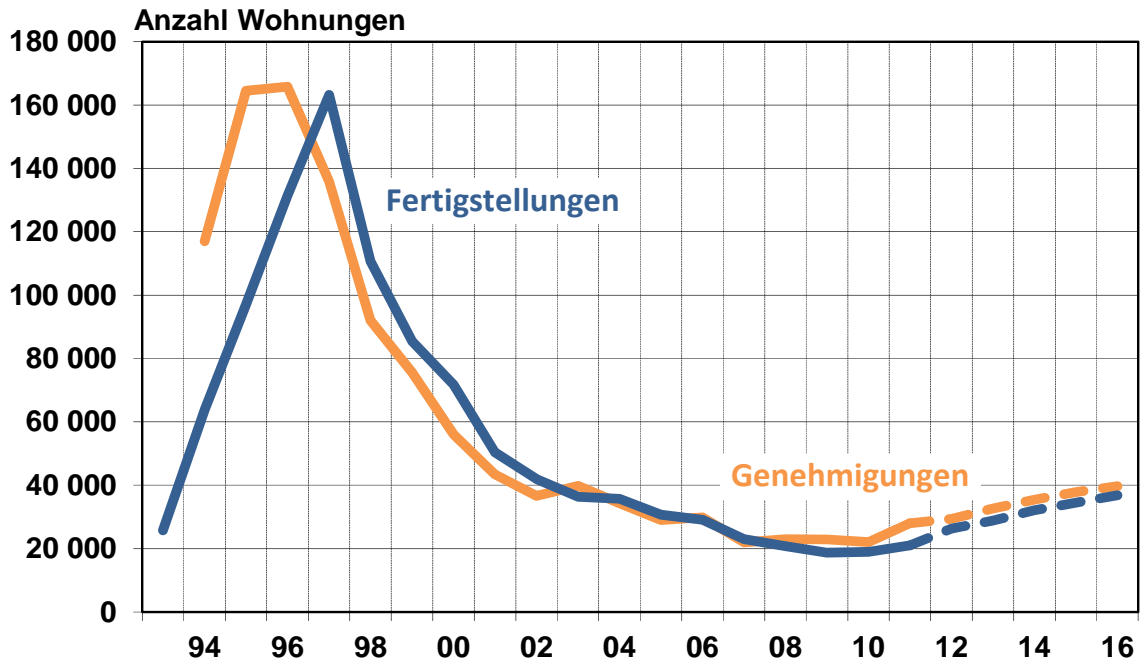
Veranschlagte Kosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Quelle: Statistisches Bundesamt, ifo Institut.

©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 6 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Wohngebäuden insgesamt -



Veranschlagte Baukosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 6 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Wohngebäuden insgesamt -

Jahr	Genehmigungen	Fertigstellungen			
	Wohnungen	Wohnungen	umbauter Raum	Wohnfläche	veranschlagte Kosten
	Anzahl	Anzahl	1000 m ³	1000 m ²	Mill. €
1993		25 779	12 915	2 366	2 703
1994	117 012	63 834	31 144	5 707	6 728
1995	164 496	97 059	44 551	8 298	10 189
1996	165 804	131 354	57 395	10 829	13 599
1997	135 912	163 177	69 996	13 204	16 557
1998	92 011	110 734	51 030	9 765	11 847
1999	75 556	85 437	41 974	8 084	9 547
2000	56 065	71 758	36 145	6 982	8 071
2001	43 416	50 425	26 542	5 109	5 915
2002	36 679	41 991	22 992	4 441	4 973
2003	39 790	36 399	19 918	3 891	4 264
2004	34 358	35 743	20 155	3 925	4 272
2005	28 995	30 684	17 449	3 397	3 681
2006	29 879	29 079	16 665	3 268	3 479
2007	21 963	22 951	13 112	2 559	2 735
2008	23 039	20 790	11 968	2 318	2 555
2009	22 892	18 693	10 624	2 069	2 295
2010	22 078	19 034	10 945	2 119	2 387
2011	28 026	21 081	12 190	2 366	2 690
2012	29 450	26 300	14 773	2 867	3 265
2013	32 700	28 850	16 065	3 117	3 583
2014	35 400	32 100	18 076	3 508	4 065
2015	37 850	34 550	19 589	3 805	4 441
2016	39 750	36 850	21 017	4 086	4 806

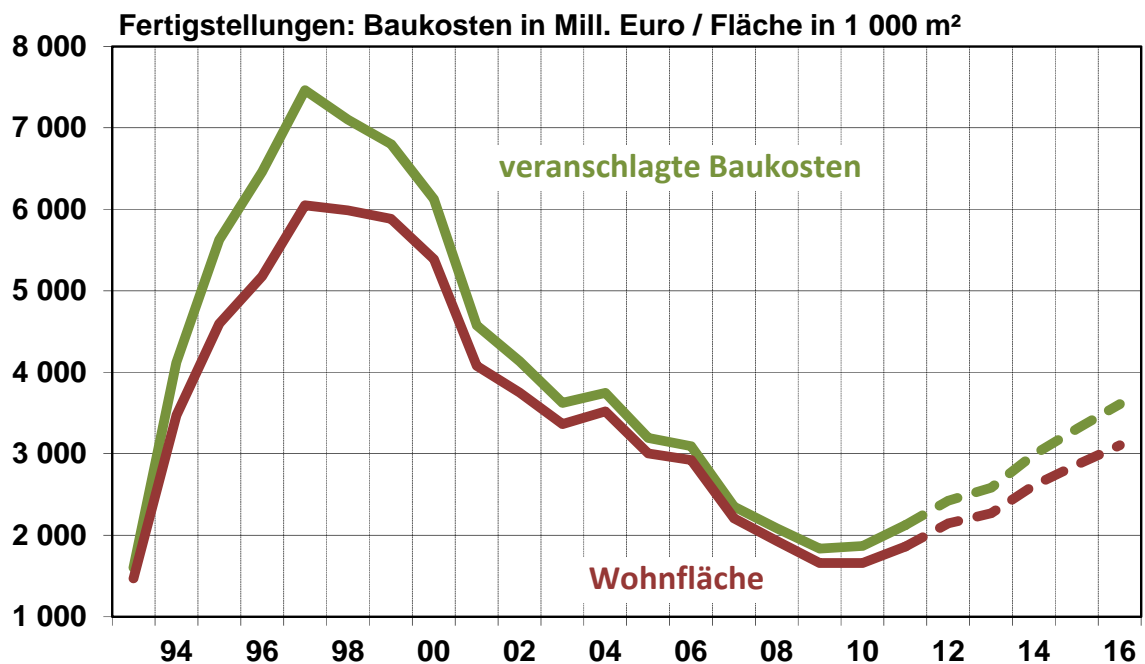
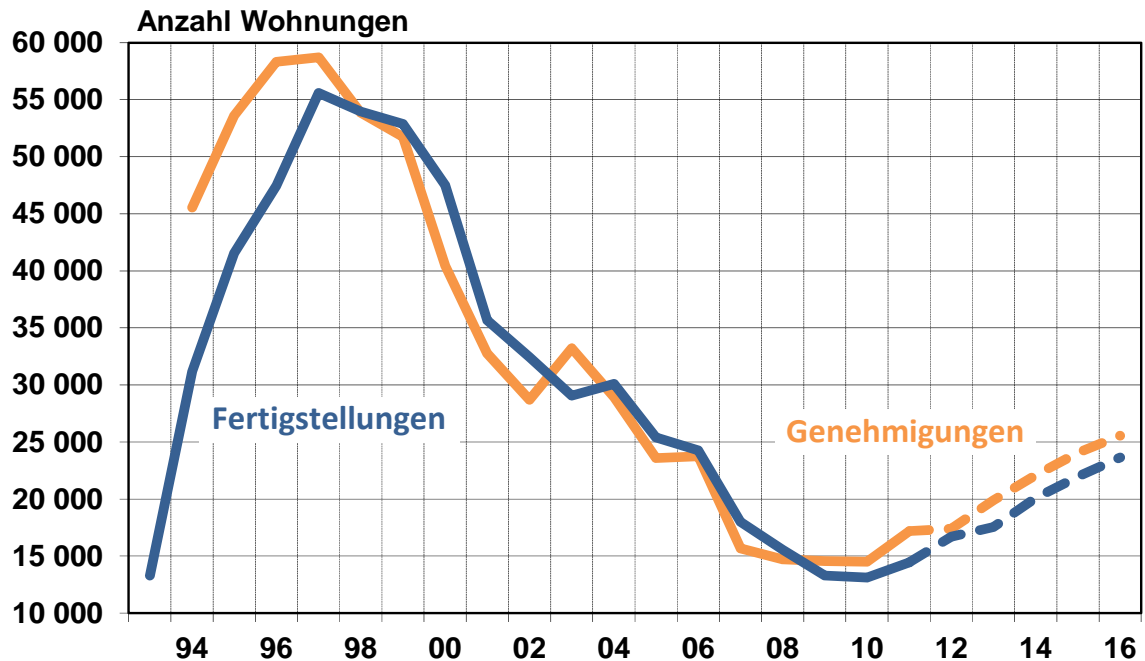
Veranschlagte Kosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Quelle: Statistisches Bundesamt, ifo Institut.

©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 6 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden mit 1 und 2 Wohnungen -



Veranschlagte Baukosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 6 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden mit 1 und 2 Wohnungen -

Jahr	Genehmigungen	Fertigstellungen			
	Wohnungen	Wohnungen	umbauter	Wohnfläche	veranschlagte
	Anzahl	Anzahl	Raum 1000 m ³	1000 m ²	Kosten Mill. €
1993		13 299	8 165	1 472	1 602
1994	45 545	31 186	19 274	3 469	4 118
1995	53 595	41 549	24 963	4 596	5 627
1996	58 334	47 463	27 595	5 179	6 459
1997	58 704	55 575	31 830	6 049	7 460
1998	53 848	53 973	30 867	5 986	7 101
1999	51 746	52 869	30 062	5 884	6 802
2000	40 446	47 497	27 450	5 388	6 126
2001	32 738	35 673	20 927	4 081	4 575
2002	28 701	32 440	19 208	3 750	4 135
2003	33 215	29 060	17 039	3 365	3 626
2004	28 939	30 098	17 819	3 521	3 749
2005	23 578	25 390	15 306	3 005	3 194
2006	23 739	24 267	14 780	2 923	3 092
2007	15 667	17 976	11 251	2 207	2 352
2008	14 709	15 574	9 786	1 929	2 086
2009	14 553	13 301	8 459	1 660	1 836
2010	14 501	13 104	8 444	1 660	1 869
2011	17 180	14 440	9 465	1 860	2 124
2012	17 400	16 700	10 952	2 146	2 424
2013	19 900	17 550	11 590	2 271	2 583
2014	22 100	20 100	13 348	2 612	2 994
2015	24 050	21 950	14 650	2 867	3 309
2016	25 550	23 650	15 869	3 106	3 612

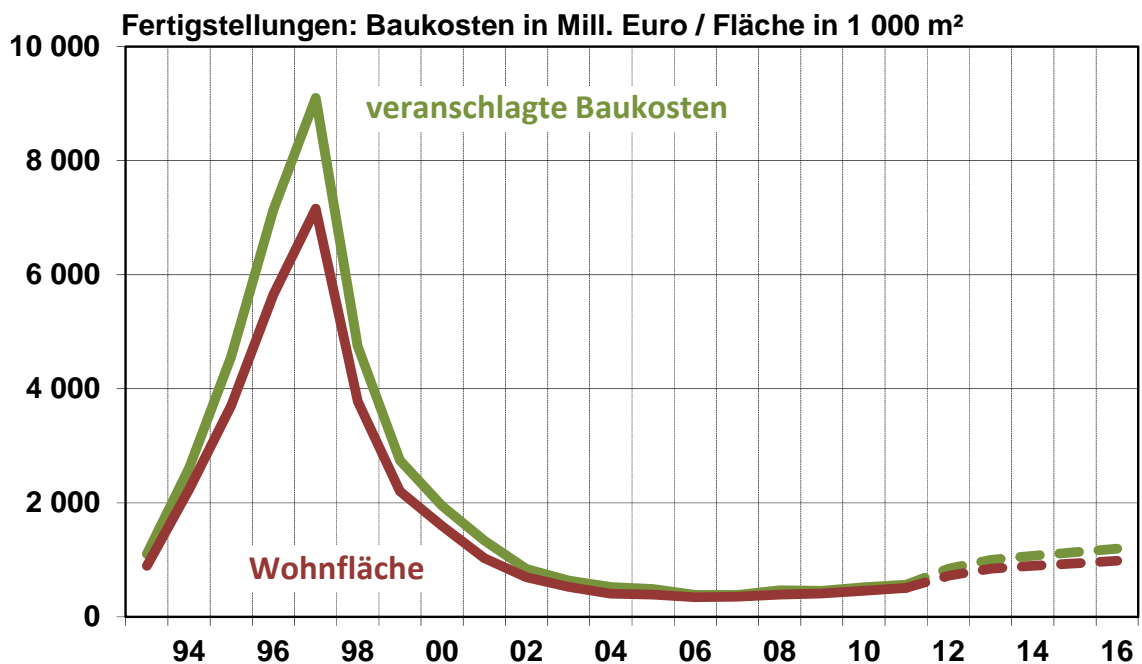
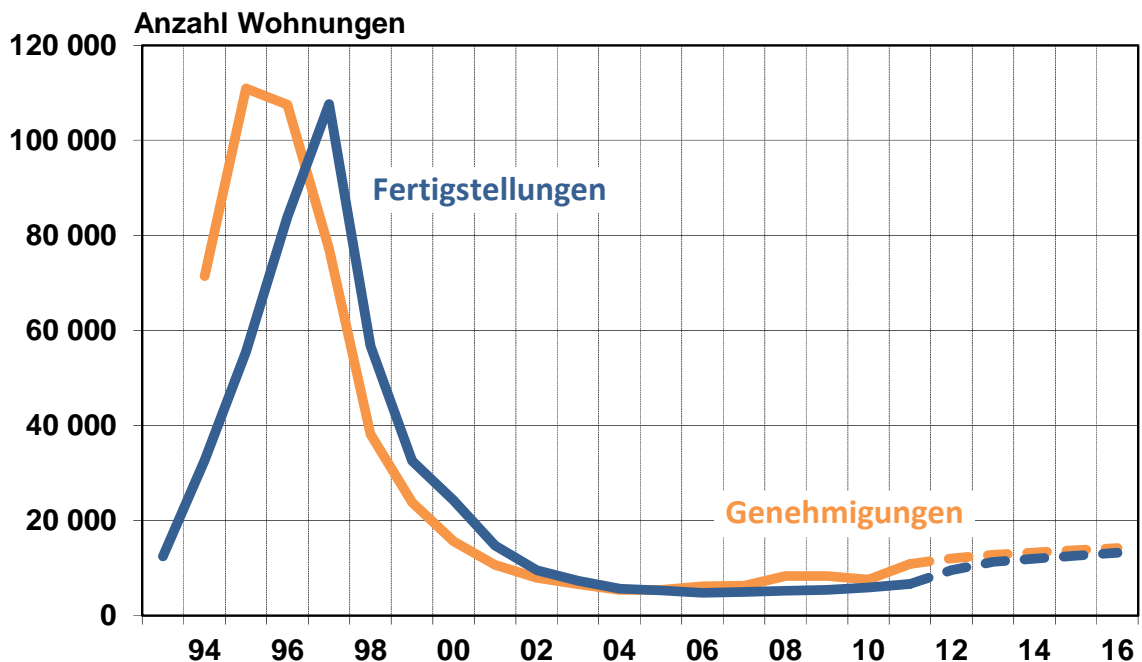
Veranschlagte Kosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Quelle: Statistisches Bundesamt, ifo Institut.

©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 6 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen einschließlich Wohnheimen -



Veranschlagte Baukosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Baugenehmigungen und Fertigstellungen in Großregion 6 1993 bis 2016

- Wohnungen in neuerrichteten Gebäuden mit 3 oder mehr Wohnungen
einschließlich Wohnheimen -

Jahr	Genehmigungen	Fertigstellungen			
	Wohnungen Anzahl	Wohnungen Anzahl	umbauter Raum 1000 m ³	Wohnfläche 1000 m ²	veranschlagte Kosten Mill. €
1993		12 480	4 751	894	1 100
1994	71 467	32 648	11 873	2 238	2 610
1995	110 901	55 510	19 589	3 702	4 563
1996	107 470	83 891	29 798	5 650	7 140
1997	77 208	107 602	38 168	7 155	9 097
1998	38 163	56 761	20 162	3 779	4 746
1999	23 810	32 568	11 914	2 200	2 745
2000	15 619	24 261	8 694	1 594	1 944
2001	10 678	14 752	5 617	1 028	1 340
2002	7 978	9 551	3 787	692	837
2003	6 575	7 339	2 880	526	638
2004	5 419	5 645	2 336	404	522
2005	5 417	5 294	2 142	392	487
2006	6 140	4 812	1 884	345	387
2007	6 296	4 975	1 861	352	383
2008	8 330	5 216	2 182	389	469
2009	8 339	5 392	2 165	409	459
2010	7 577	5 930	2 501	458	518
2011	10 846	6 641	2 727	506	566
2012	12 050	9 600	3 821	721	841
2013	12 800	11 300	4 475	846	1 000
2014	13 300	12 000	4 728	896	1 071
2015	13 800	12 600	4 939	939	1 132
2016	14 200	13 200	5 148	981	1 194

Veranschlagte Kosten: Kostengruppen 300 „Baukonstruktionen“ und 400 „Technische Anlagen“ gemäß DIN 276.

Quelle: Statistisches Bundesamt, ifo Institut.

©Wüstenrot Bausparkasse AG 2013

Die Autoren

Erich Gluch absolvierte zunächst zwei Studiengänge an der Technischen Universität München: Bauingenieurwesen sowie ein arbeits- und wirtschaftswissenschaftliches Aufbaustudium, bevor er für ein Jahr als Finanzanalyst zu einem großen Consultingunternehmen wechselte. Anschließend entwickelte er sich im ifo Institut über 35 Jahre hinweg (1976-2011) zum Prognoseexperten für alle Bereiche der Bau- und Immobilienwirtschaft. Die Schwerpunkte lagen dabei bei Prognosen zur kurz-, mittel- und langfristigen Bautätigkeit in West- und Ostdeutschland sowie in den europäischen Ländern. Darüber hinaus installierte er bereits vor über 25 Jahren die ifo Architektenumfrage. Die daraus abgeleiteten Indikatoren sind ausgezeichnete Frühindikatoren für die zukünftige Hochbaunachfrage. Seit dem Übergang in die Rente arbeitet er freiberuflich – neben Arbeiten für das ifo Institut – als Berater, Moderator, Referent und Publizist.

Ludwig Dorffmeister wechselte nach seinem Studium der Volkswirtschaftslehre an der LMU München Anfang 2007 zum ifo Institut, für das er bereits in den Jahren zuvor – mit kleinen Unterbrechungen – tätig gewesen war. Im Sommer 2011 übernahm er den gesamten Aufgabenbereich von Erich Gluch. Heute werden alle wichtigen bau-relevanten Themen federführend von ihm betreut bzw. bearbeitet. Hierzu zählen insbesondere die Auswertung der Ergebnisse des ifo Konjunkturtests Bauwirtschaft, die Auswertung der Ergebnisse der ifo Architektenumfrage, die Prognosen zur Entwicklung der Bautätigkeit in Deutschland sowie die Vertretung des ifo Instituts im europäischen Bauforschungsnetzwerk EUROCONSTRUCT.
