

ifo SCHNELLDIENST

11
2023

16. Oktober 2023

VORABDRUCK

Felix Leiss, Thomas Licht und Klaus Wohlrabe

Zur aktuellen Lage im Wohnungsbau

Felix Leiss, Thomas Licht und Klaus Wohlrabe

Zur aktuellen Lage im Wohnungsbau

In den Jahren vor dem Beginn der Pandemie erlebte die deutsche Wohnungsbauwirtschaft eine Phase des Booms. Niedrige Zinsen und der akute Wohnraumbedarf in den großen deutschen Ballungszentren sorgten für eine florierende Nachfrage. Institutionelle Investoren wie auch Familien träumten vom deutschen Btongold. Die Preise für Wohnimmobilien stiegen von Monat zu Monat. Für den Wohnungsbau bedeutete dies goldene Zeiten. Die Unternehmen kamen kaum hinterher, ihre Aufträge abzuarbeiten. Die Zahl der Baugenehmigungen (vgl. Abbildung 1) und der Auftragseingänge (vgl. Abbildung 2) stiegen im Trend kontinuierlich an. Die Geschäfte liefen rund. Dies zeigte sich auch in den monatlichen ifo Konjunkturumfragen. 2018 und 2019 verzeichnete der Klimaindikator für den Wohnungsbau entsprechend Höchststände: in der Spitze lag er oberhalb der 30-Punkte-Marke – erstmals seit Beginn der Zeitreihe 1991 (vgl. Abbildung 3). Wenige Jahre später ist die Stimmung im Wohnungsbau am Tiefpunkt. Die Genehmigungszahlen für neue Wohneinheiten lagen im ersten Halbjahr 2023 27,2% unter dem Vorjahresniveau (vgl. Abbildung 1). Bauherren stornieren ihre Projekte und die Branche klagt immer lauter über Auftragsmangel. Im September 2023 markierte der Klimaindikator mit - 54,8 Punkten einen neuen Tiefststand seit Beginn der Erhebung.

Gründe für die dramatische Eintrübung

Bereits im Frühjahr 2021 traten infolge des Corona-schocks erhebliche Engpässe beim Baumaterial auf. Durch die Maßnahmen im Kampf gegen die Pandemie war es entlang der Wertschöpfungsketten zu Produktionsausfällen gekommen. Zudem führte die große Unsicherheit hinsichtlich der weiteren Entwicklung dazu, dass die Produzenten konservativere Investitions- und Produktionsprogramme fuhren, wodurch sich das Angebot weiter verknappte. Die Bauwirtschaft erwies sich indes als robust und trotz Pandemie ging es auf den deutschen Baustellen voran. Es kam zu einer Überschussnachfrage nach Baumaterial. Schnittholz, Dämmstoffe, Stahl, Bitumen und andere Produkte waren nicht mehr ausreichend verfügbar. Im Juni 2021 war ein vorläufiger Höhepunkt erreicht: 53,2% der teilnehmenden Unternehmen im Wohnungsbau klagten über Lieferengpässe (vgl. Abbildung 4).¹ Dies war eine beispiellose Entwicklung: In den drei vorherigen Jahrzehnten waren nur sehr vereinzelt Werte oberhalb von 5,0% ermittelt worden, zweistellige Prozentwerte waren unbekannt. Nun konkurrierten die

¹ Siehe auch Leiss und Wohlrabe (2021) für eine Analyse bezogen auf das Jahr 2021.

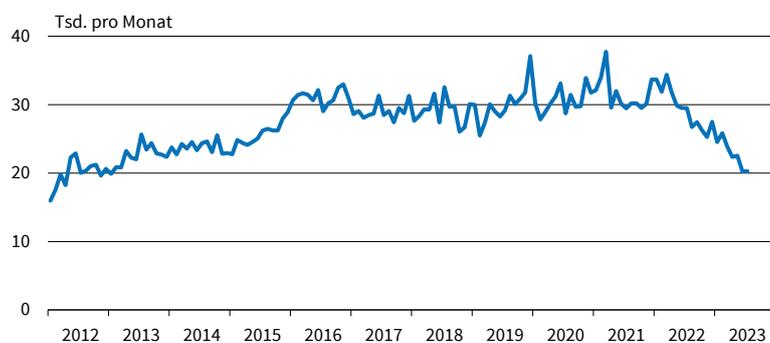
IN KÜRZE

Die Wohnungsbauwirtschaft steckt in einer tiefen Krise. Nach Jahren des Booms brechen die Baugenehmigungen ein und die Stimmung ist auf dem Tiefpunkt. Einer der Hauptgründe sind die Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank, die die Finanzierungskosten nach oben treiben. Zudem gab es deutliche Baupreissteigerungen, auch infolge von Materialengpässen und gestiegenen Energiepreise. Die Unternehmen sehen sich einer nie dagewesenen Anzahl von Stornierungen gegenüber. Zudem wird immer häufiger von Auftragsmangel gesprochen. Der Artikel gibt einen Überblick über die aktuell sehr schwierige Lage im Wohnungsbau.

Unternehmen um knappe Baustoffe und die Preise stiegen deutlich. Ab Spätsommer 2021 schien sich die Situation langsam zu entspannen. Insbesondere

Abb. 1

Baugenehmigungen für Wohnungen

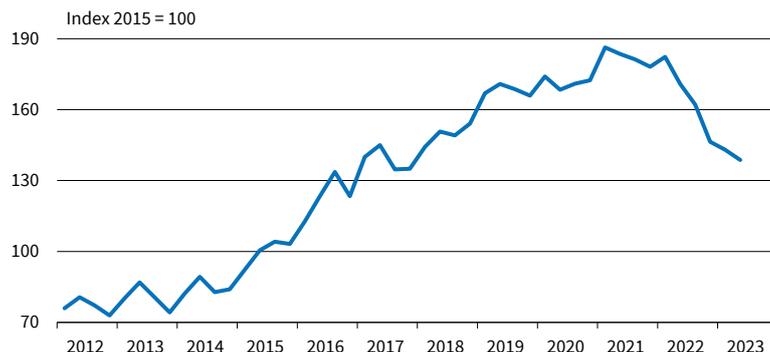


Quelle: Statistisches Bundesamt.

© ifo Institut

Abb. 2

Auftragseingang im Wohnungsbau

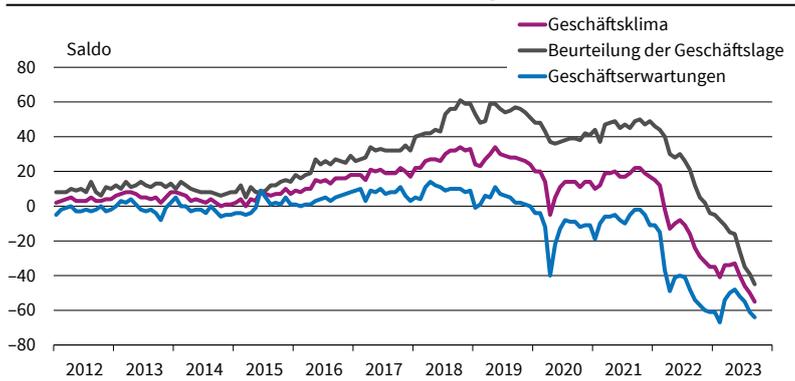


Quelle: Statistisches Bundesamt.

© ifo Institut

Abb. 3

Geschäftsklima und seine Komponenten im Wohnungsbau

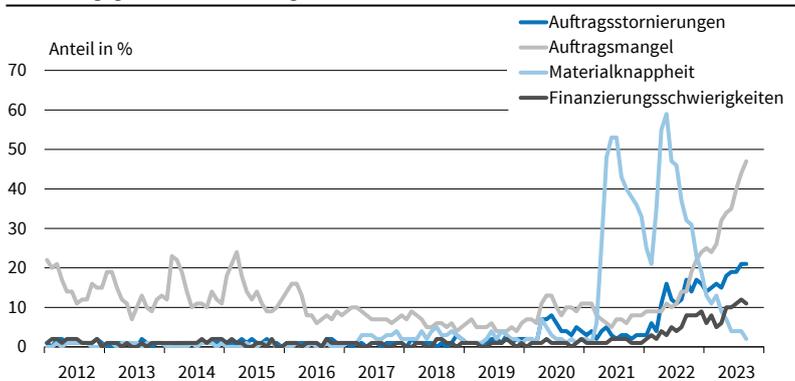


Quelle: ifo Konjunkturumfragen.

© ifo Institut

Abb. 4

Hinderungsgründe im Wohnungsbau

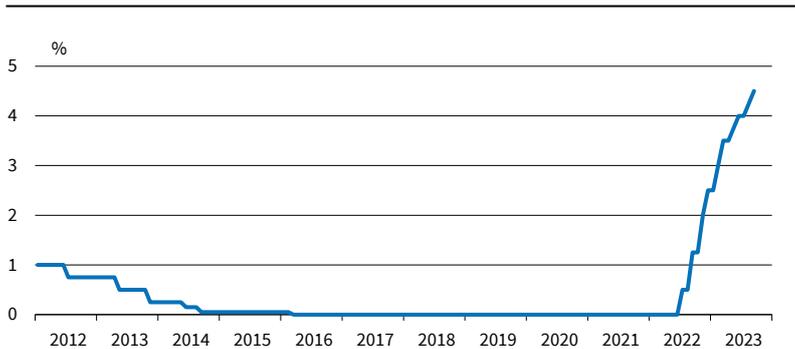


Quelle: ifo Konjunkturumfragen.

© ifo Institut

Abb. 5

Leitzins^a der EZB



^a Hauptrefinanzierungsgeschäfte; Stand zum Monatsende.

Quelle: Deutsche Bundesbank.

© ifo Institut

mit der saisonal nachlassenden Baukonjunktur in den kalten Monaten verbesserte sich die Verfügbarkeit von Baumaterial, wengleich auch im Winter 2021/2022 noch an vielen Stellen über Lieferprobleme geklagt wurde. Mit der anziehenden Baukonjunktur im Frühjahr 2022, insbesondere auch infolge des russischen Einmarschs in die Ukraine und den in Konsequenz erlassenen Sanktionen verschärfen sich die Probleme wieder. Sowohl Russland als auch die Ukraine waren wichtige Lieferanten für Baustahl. Im Mai 2022 berichteten 58,7% der Firmen von Materialengpässen, was

den bisherigen Höchststand aus dem Vorjahr nochmals um 5,5 Prozentpunkte überstieg.

Die hohen Preise für Energieträger verteuerten das in seiner Herstellung oft energieintensive Baumaterial weiter. Gleichzeitig erhöhte sich die durchschnittliche Dauer von der Genehmigung bis zur Fertigstellung einer Wohneinheit seit Beginn der Lieferkettenstörungen um etwa zwei Monate. Betrug die Abwicklungsdauer im Jahr 2020 noch durchschnittlich 20 Monate, waren es zwei Jahre später 22 Monate (Statistisches Bundesamt 2023a). Seitdem hat sich die Versorgungslage beim Baumaterial aber wieder entspannt: Die Lieferketten haben sich stabilisiert und das Angebot beim Baumaterial konnte ausgeweitet werden. Im September 2023 ist mit 2,4% der Meldungen kaum noch von Lieferproblemen die Rede, die Preise blieben jedoch vielerorts hoch.

Seit Mitte 2021 lagen die Inflationsraten deutlich über dem ausgegebenen Ziel der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2%. Die Teuerungsraten stiegen kontinuierlich, bis sie im Oktober und November 2022 mit 8,8% ihren Höhepunkt erreichten. Dieser zunehmende Inflationsdruck rief die EZB auf den Plan, die im Juli 2022 die Zinswende einläutete und seitdem den Leitzins zehnmal angehoben hat (vgl. Abbildung 5). Die Zinsschritte der EZB zeigten erste Wirkung und die Inflation ging in kleinen Schritten zurück. Im September 2023 lag sie bei 4,5%. Aufgrund des langsamen Rückgangs der Inflation geht die jüngste Gemeinschaftsdiagnose davon aus, dass die Leitzinsen erst im Herbst 2024 wieder gesenkt werden (Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose 2023).

Mit den Leitzinsen stiegen auch die Zinsen für Baugeld in bisher unbekanntem Tempo. Die Effektivzinsätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit einer Zinsbindung über fünf bis zehn Jahre sind seit dem Tiefpunkt der Niedrigzinsphase auf derzeit 3,81% geklettert und haben sich damit mehr als verdreifacht (vgl. Abbildung 6). Gleichzeitig sind die Baukosten für Wohngebäude seit Beginn der Pandemie um mehr als 40% gestiegen (vgl. Abbildung 7).

Von der Branche werden neben den gestiegenen Materialkosten insbesondere hohe Nachhaltigkeitsstandards sowie langwierige und kostspielige Genehmigungsprozesse als Kostentreiber genannt. Daneben wurde die Förderkulisse für den Neubau in der Zwischenzeit deutlich gestrafft: Waren bis Anfang 2022 beispielsweise noch Neubauten mit der Effizienzhaus-Stufe 55 förderbar, sind derzeit nur noch Neubauten mit der Effizienzhaus-Stufe 40 mit deutlich höheren Gestehungskosten förderfähig.

HOHE BAUPREISE UND ZINSEN ZEIGEN DEUTLICHE WIRKUNG

Bauprojekte, die noch Anfang 2022 rentabel waren, sind heute oftmals nicht mehr finanzierbar. Diese Entwicklung ist jedoch aufgrund der langen Projektlaufzeiten bisher kaum in den Fertigstellungszahlen

sichtbar. Die Zahl der im Jahr 2022 fertiggestellten Wohnungen lag knapp 4% unter den Fertigstellung im Jahr 2020. Verglichen mit 2021 stieg die Zahl der Fertigstellungen jedoch um 1%.

Im Rahmen der monatlichen ifo Konjunkturumfragen war allerdings bereits seit Frühjahr 2022 auffällig häufig von Auftragsstornierungen die Rede. Im April 2022 meldeten erstmals über 10% der Befragten stornierte Projekte. Dieses Niveau war seit Einführung der Frage im Januar 2012 noch nie beobachtet worden. Die Entwicklung setzt sich bis zum jetzigen Zeitpunkt fort und verstärkt sich dabei. Der Indikator für die Bautätigkeitsbehinderung durch Auftragsstornierungen lag im September bei 21,4% und damit erheblich über dem langfristigen Mittel von 3,5%. Dabei wurde immer häufiger über Auftragsmangel geklagt. Aktuell melden 46,6% der Betriebe entsprechend, deutlich mehr als das langfristige Mittel von 25,6%. Seit Anfang 2022 sinken die Auftragseingänge im Wohnungsbau kontinuierlich (vgl. Abbildung 2). Dies zeigt sich auch in den ifo Konjunkturumfragen. Zwar waren die Auftragsbücher aufgrund des Baubooms prall gefüllt, nichtsdestotrotz zeigt der Einbruch des Neugeschäfts Wirkung und der Auftragsbestand wird nach und nach abgebaut. Im September 2023 lag dieser bei 3,8 Monaten, was einem Rückgang um deutliche 1,8 Monate binnen Jahresfrist entspricht. Der langfristige Mittelwert liegt bei 2,9 Monaten.

Auch bei den Baugenehmigungen ist bereits ein dramatischer Einbruch erkennbar (vgl. Abbildung 1). Im Jahr 2022 wurden 6,9% weniger Wohnungen genehmigt als im Vorjahr. Im ersten Halbjahr 2023 ging die Anzahl genehmigter Einheiten verglichen mit dem Vorjahreszeitraum um 27,2% zurück (Statistisches Bundesamt 2023b).

Im August 2023 stiegen die Wohnbaupreise gegenüber dem Vorjahresmonat um 6,4%. Es zeigt sich jedoch auch eine Beruhigung der Baupreisentwicklung. Im Zeitraum von Mai bis August 2023 stiegen die Baupreise lediglich um 0,2% (Statistisches Bundesamt 2023c). Die Konkurrenz um neue Aufträge treibt die Unternehmen vermehrt zu Preiszugeständnissen an die Kunden. In den vergangenen Monaten lag der Indikator zur Preisentwicklung im Vormonat durchgehend im negativen Bereich. Auch in den kommenden Monaten gehen die Unternehmen von sinkenden Baupreisen aus.

Besonders im Hinblick auf das von der Bundesregierung ausgewiesene Ziel von 400 000 neuen Wohnungen pro Jahr ist die aktuelle Entwicklung dramatisch. Sowohl Wohnungsbauinvestitionen als auch die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohneinheiten werden nach aktuellen Schätzungen zukünftig schrumpfen. Die Gemeinschaftsdiagnose prognostiziert für 2023 einen preisbereinigten Rückgang der Wohnungsbauinvestitionen gegenüber dem Vorjahr um 2,1%. 2024 wird der Rückgang mit 3,6% voraussichtlich noch stärker ausfallen. Erst im Jahr 2025 rechnet die Gemeinschaftsdiagnose mit einer leichten Erholung

Abb. 6

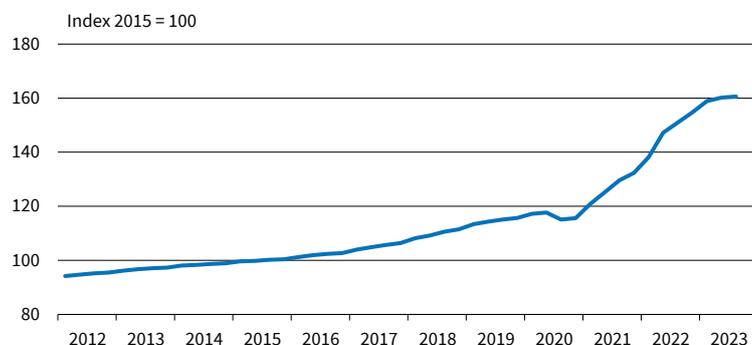
Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite^a an private Haushalte

^a Mit anfänglicher Zinsbindung über 5 bis 10 Jahre.
Quelle: Deutsche Bundesbank.

© ifo Institut

Abb. 7

Baupreisindex Wohnungsbau



Quelle: Statistisches Bundesamt.

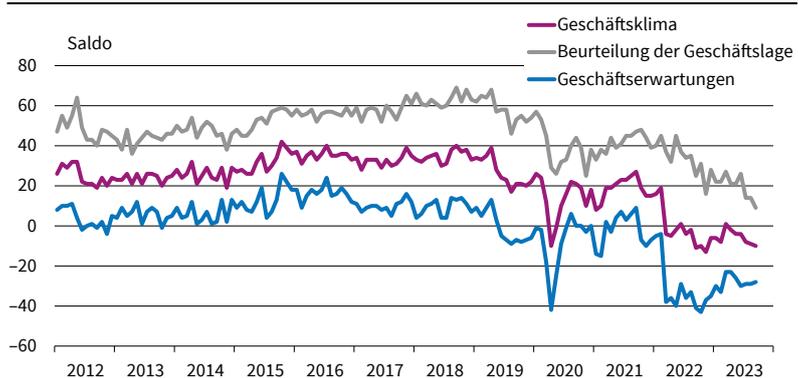
© ifo Institut

der Wohnungsbauinvestitionen (Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose 2023). Schon für 2023 wird die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohneinheiten deutlich unterhalb der angestrebten 400 000 Einheiten liegen. Dorffmeister (2023a) geht von rund 245 000 Einheiten aus. Dies Zahl wird bis 2025 voraussichtlich auf ungefähr 200 000 schrumpfen. Generell kann sich die Bauwirtschaft in Europa den schwierigen Rahmenbedingungen nicht entziehen (Dorffmeister 2023b).

Dem enormen Bedarf vor allem an bezahlbarem Wohnraum in den Ballungszentren kann damit nicht begegnet werden. Verschärft wird diese Situation durch den sich zusätzlich anspannenden Mietmarkt. Kaufinteressenten schwenken aufgrund der hohen Bau- und Finanzierungskosten in ihrer Wohnentscheidung um und drängen zusätzlich auf den Mietmarkt.

Auch der Bereich der Immobiliendienstleister (u.a. Makler oder Immobilienverwalter) wird von der aktuellen Situation nicht verschont und ein entsprechend düsteres Bild zeichnen die aktuellen Zahlen. Vor Beginn der Coronakrise war das Geschäftsklima des Sektors über Monate und Jahre hinweg außergewöhnlich gut. Die Unternehmen bewerteten vor allem ihre Geschäftslage als exzellent und schauten gleichzeitig zuversichtlich in die Zukunft. Aktuell liegt das Geschäftsklima mit -10 Punkten nahe dem historischen Tiefstand, der im November 2022 gemessen

Abb. 8

Geschäftsklima und seine Komponenten für Immobiliendienstleistungen

Quelle: ifo Konjunkturumfragen.

© ifo Institut

wurde (vgl. Abbildung 8). Über die Jahre gab es lediglich während des Coronaschocks und der globalen Finanzkrise eine vergleichbare Bewegung in den Zeitreihen.

FAZIT

Die folgenschwere Mischung aus hohen Bau- und Kapitalkosten stellen den Wohnungsbau (und auch die Immobiliendienstleister) in Deutschland derzeit vor massive Herausforderungen. Wohnbauprojekte werden verschoben, storniert oder scheitern gar schon in der Planungsphase. Kurzfristig ist keine Besserung in Sicht und es bleibt abzuwarten, ob die Talsohle bereits durchschritten ist. Die Krise im Wohnungsbau hat gegenwärtig noch keine größeren Auswirkungen auf die Beschäftigung. Die Beschäftigungserwartungen für das Baugewerbe insgesamt liegen leicht im negativen

Bereich.² Der entsprechende Indikator sinkt aber seit Monaten kontinuierlich. Es besteht die Gefahr, dass einmal abgebaute Kapazitäten in der Wohnungsbauwirtschaft nicht wieder aufgebaut werden können und dadurch ein potenzieller Wiederaufschwung ins Stocken gerät. Mittelfristig wird vor allem entscheidend sein, wie sich die Leitzinsen entwickeln.

REFERENZEN

Dorffmeister, L. (2023a), »Branchen im Fokus: Wohnungsbau«, *ifo Schnelldienst* 76(6), 40-44.

Dorffmeister, L. (2023b), »Europäisches Bauvolumen wird bis 2024 moderat schrumpfen: Ausgewählte Ergebnisse der EUROCONST-RUCT-Sommerkonferenz 2023«, *ifo Schnelldienst* 76(7), 72-75.

Leiss, F. und K. Wohlrabe (2021), »Aktuelle Entwicklungen bei Materialengpässen und Lieferproblemen in der deutschen Wirtschaft«, *ifo Schnelldienst digital* 2(19), 3-7.

Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose (2023), »Kaufkraft kehrt zurück – Politische Unsicherheit hoch«, Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2023.

Sauer, S. und K. Wohlrabe (2020) (Hrsg.), *ifo Handbuch der Konjunkturumfragen*, ifo Beiträge zur Wirtschaftsforschung 88, ifo Institut, München.

Statistisches Bundesamt (2023a), »0,6% mehr neue Wohnungen im Jahr 2022«, Pressemitteilung Nr. 199 vom 23. Mai 2023, verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/05/PD23_199_31121.html, aufgerufen am 9. Oktober 2023.

Statistisches Bundesamt (2023b), »Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen im 1. Halbjahr 2023 um 27,2% gesunken«, Pressemitteilung Nr. 329 vom 18. August 2023, verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/08/PD23_329_3111.html, aufgerufen am 9. Oktober 2023.

Statistisches Bundesamt (2023c), »Baupreise für Wohngebäude im August 2023: +6,4% gegenüber August 2022«, Pressemitteilung Nr. 402 vom 10. Oktober 2023, verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/10/PD23_402_61261.html, aufgerufen am 10. Oktober 2023.

² Die Beschäftigungserwartungen werden nicht separat für den Wohnungsbau erfasst, da sich die Frage nur auf das Gesamtunternehmen bezieht. Für Hintergründe siehe Sauer und Wohlrabe (2020).