

Schmidt, Christian et al.

Article

Bauwirtschaft: Droht ein Absturz in der Baubranche?

ifo Schnelldienst

Provided in Cooperation with:

Ifo Institute – Leibniz Institute for Economic Research at the University of Munich

Suggested Citation: Schmidt, Christian et al. (2023) : Bauwirtschaft: Droht ein Absturz in der Baubranche?, ifo Schnelldienst, ISSN 0018-974X, ifo Institut - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, München, Vol. 76, Iss. 01, pp. 03-33

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/272085>

Standard-Nutzungsbedingungen:

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

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

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

Terms of use:

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

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

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

Bauwirtschaft: Droht ein Absturz in der Baubranche?

Die Baubranche steht unter Druck. Vom Wohnungs- über den Wirtschaftsbau bis hin zum öffentlichen Bau ist für die Jahre 2022 und 2023 mit einem realen Minus zu rechnen. Zinssteigerung, Baukostenexplosion und Förderkürzung dürften vor allem im Wohnungsbau zu einem Abwärtstrend führen. Die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen, der Bedarf an einer verlässlichen Verkehrsinfrastruktur und die Aufgaben bei der Umsetzung der Energie- und Klimawende bleiben aber mittel- und langfristig hoch. Ist die Stimmung schlechter als die tatsächliche wirtschaftliche Lage?

Christian Schmidt

Deutlicher Rückgang ja, Absturz nein

Nach derzeit allgemeiner medialer Auffassung steht die Wirtschaft und mit ihr auch die Baubranche vor einer tiefgreifenden Rezession. Die Stimmung erscheint jedoch deutlich schlechter, als die allgemeine wirtschaftliche Lage tatsächlich ist. Diese Situation gilt gleichermaßen für die Baubranche. Ein Blick auf unterschiedliche Indikatoren – soweit sie bis an den aktuellen Rand vorliegen – lässt hingegen einen positiveren Schluss zu. Eingangs steht ein kurzer Rückblick auf die vergangene Entwicklung der Bautätigkeit und die Bedeutung für die Gesamtwirtschaft.

Die Baubranche hat in den zurückliegenden Jahren infolge der regen Bautätigkeit wieder an Bedeutung gewonnen. Von 2009 bis 2021 legten die Bauinvestitionen um durchschnittlich 1,9% pro Jahr zu, während die gesamte Wirtschaftsleistung gemessen am Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,5% wuchs. Dementsprechend erhöhte sich der Anteil der Bauinvestitionen am BIP im gleichen Zeitraum von 9,3% auf 11,5%. Ebenso konnte der Anteil der Bauinvestitionen an den Anlageinvestitionen deutlich zunehmen. 2021 erreichte der Anteil 52%, nach 48% im Jahr 2009. Der Anteil der Bruttowertschöpfung des Baugewerbes stieg ebenfalls von gut 4% im Jahr 2009 auf 5,5% im Jahr 2021. Die Bauunternehmen erhöhten im gleichen Zeitraum ihre Belegschaft um 339 000 auf rund 2,6 Mio. Beschäftigte. Wesentlicher Treiber dieser positiven Entwicklung war der Wohnungsbau. Dieser stand zuletzt für 62% der gesamten Bauinvestitionen nach 56% im Jahr 2009 (Statistisches Bundesamt 2022).

Vor allem das Segment des Geschosswohnungsbaus verzeichnete ein deutliches Wachstum. Wurden in diesem Segment 2009 noch 61 400 Wohnungen

genehmigt, waren es 2021 rund 193 500 Wohnungen (Statistisches Bundesamt 2022). Das verausgabte Volumen im Geschosswohnungsbau hat sich in nominaler Rechnung mehr als vervierfacht, von 8,4 Mrd. Euro auf 37,7 Mrd. Euro (Gornig et al. 2022). Insgesamt zeigte die Bautätigkeit eine sehr positive Entwicklung und stützte die Gesamtwirtschaft, nicht zuletzt auch in der Corona-Pandemie, da die Baustellen in dieser Zeit offengehalten werden konnten.

In der aktuellen Situation stellt sich angesichts steigender Hypothekenzinsen, stark gestiegener Bau- und Materialpreise und hoher Inflation die Frage, ob die Baubranche diese positive gesamtwirtschaftliche Rolle weiterhin ausfüllen kann oder ob im Jahr 2023 und gegebenenfalls 2024 ein deutlicher Rückgang droht und folglich auch für die Gesamtwirtschaft ein zusätzlicher Einschnitt?

SIND DIE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN WOHNUNGSBAU »TOXISCH«?

Die höheren Zinsen treffen insbesondere den Wohnungsbau. Im Zusammenspiel mit den gestiegenen und teilweise weiter steigenden Bau- und Materialpreisen stellt das zunehmende Zinsniveau das größte Risiko für den Wohnungsbau dar. Anfang Dezember 2022 lag der Zins für Wohnungsbaukredite im Durchschnitt bei 3,3% und somit um 2 Prozentpunkte höher als im Oktober 2021 (Deutsche Bundesbank 2022). Die

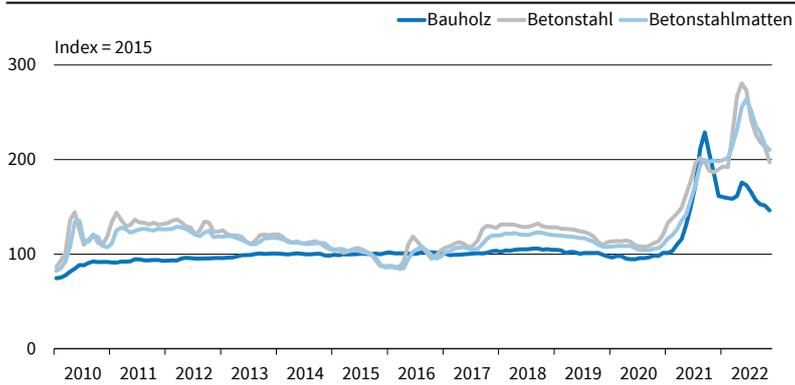


Christian Schmidt

ist wissenschaftlicher Mitarbeiter im Referat »Wohnen und Klimaschutz, Bauwirtschaft«, am Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.

Abb. 1

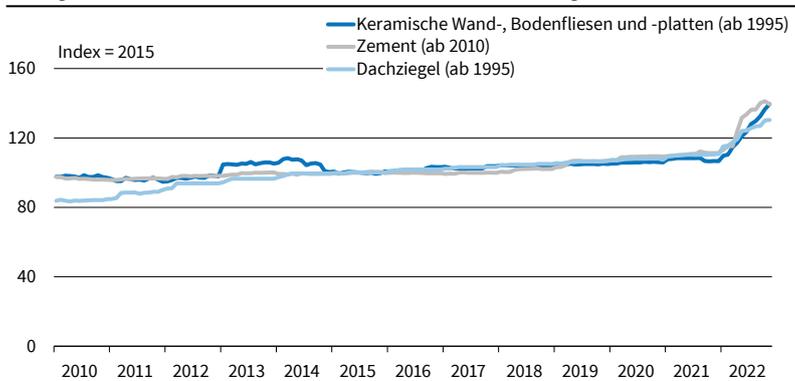
Erzeugerpreise für Bauholz, Betonstahl und Betonstahlmatten



Quelle: Statistisches Bundesamt. © ifo Institut

Abb. 2

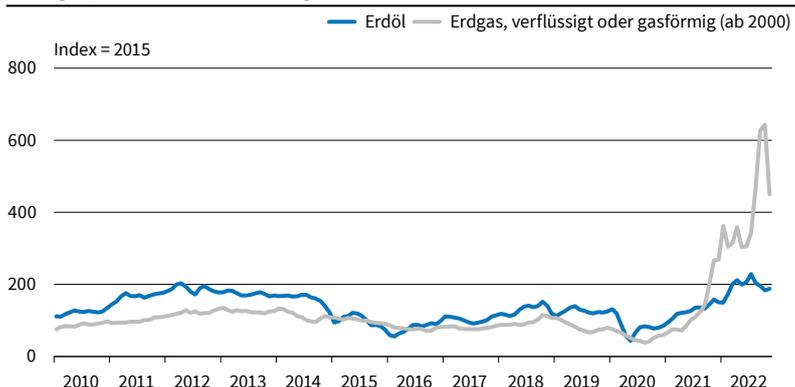
Erzeugerpreise für keramische Produkte, Zement und Dachziegel



Quelle: Statistisches Bundesamt. © ifo Institut

Abb. 3

Erzeugerpreise für Erdöl und Erdgas



Quelle: Statistisches Bundesamt. © ifo Institut

extrem hohe Dynamik bei den Baumaterialpreisen hat dagegen nachgelassen. Seit Frühsommer zeichnet sich eine Beruhigung bei vielen Produkten ab. Die Preise für Bauholz liegen rund ein Fünftel unter dem Niveau vom November 2021. Auch bei Betonstahl und Betonstahlmatten zeichnet sich eine Beruhigung ab, gleichwohl liegen die Preise noch über dem Vorjahresniveau. Ein Grund für den Rückgang der Materialpreise dürften die sich allmählich auflösenden Lieferengpässe sein. Im November meldeten laut ifo Konjunkturumfrage 24% der Unternehmen, von Lie-

ferengpässen betroffen zu sein. Im Mai berichteten noch 52% der Bauunternehmen, mit Lieferengpässen zu kämpfen. Hinzu kommt am aktuellen Rand eine nachlassende Dynamik bei den Energiepreisen. So sank im November der Gaspreis um 30% gegenüber dem Vormonat Oktober. Das Niveau liegt aber immer noch deutlich über dem des Vorjahres.

Die nachlassende Preisdynamik trifft jedoch nicht für die energieintensive Produktion von Keramikprodukten, Dachziegeln und ähnlichen Materialien zu. Hier zeigt sich am aktuellen Rand eine deutliche Zunahme der Dynamik infolge des höheren Preises für den Einkauf von Gas. Die Preise für keramische Wand-, Bodenfliesen und -platten sind von November 2021 bis November 2022 um 30% gestiegen. Auch Zement hat sich um 25% verteuert, Dachziegel um 18% (Statistisches Bundesamt).

Die Dynamik der Baupreise für die Erstellung neuer Wohnungen hat infolge der vorgenannten Entwicklungen bis zum Mai ebenfalls angezogen (+17,6% im Vergleich zum Vorjahresquartal), zeigte aber im 3. Quartal mit 16,5% einen leichten Rückgang (Statistisches Bundesamt 2022). Generell ist davon auszugehen, dass das höhere Preisniveau bleiben wird, ein deutlicher Rückgang der Bau- und Materialpreise auf breiter Front ist eher nicht zu erwarten.

Diese Faktoren – höhere Zinsen in Kombination mit den gestiegenen Bau- und Materialpreisen – könnten eine »toxische« Mischung für den Wohnungsbau sein. Zudem dürfte die hohe Inflationsrate die verfügbaren Haushaltseinkommen deutlich schmälern, so dass den Haushalten weniger finanzielle Mittel für die Bildung von Eigenkapital zum Kauf von Wohneigentum zur Verfügung stehen. Entsprechend ist bei den Baugenehmigungen für neu zu errichtende Wohngebäude im Verlauf der ersten zehn Monate des Jahres 2022 im Vergleich zu 2021 ein Rückgang zu verzeichnen. Insgesamt wurden 4,9% weniger Wohnungen genehmigt, absolut ist das ein Rückgang von 13 300 Wohnungen. Dies dürfte nicht nur auf die oben genannten verschlechterten Rahmenbedingungen zurückzuführen sein, sondern auch auf das Auslaufen des Baukindergeldes Ende März 2021. Folglich sind vor allem die Genehmigungen für neu zu errichtende Einfamilienhäuser um 12,4% bzw. 12 600 Wohnungen gesunken. Im Zeitraum Januar bis März 2021 lag die Zahl der genehmigten Einfamilienhäuser um 7 400 über dem Schnitt der Jahre 2018 bis 2020 (Statistisches Bundesamt 2022). Dagegen sind die Genehmigungszahlen im Geschosswohnungsbau stabil und liegen sogar mit einer Zunahme um 2% leicht im Plus. Insbesondere im Geschosswohnungsbau dürften weit fortgeschrittene Planungen von Bauprojekten weiterverfolgt werden bzw. sind lediglich aufgeschoben und nicht vollständig gestrichen. Die Kosten für bereits erfolgte Grundstückskäufe, Planungen und Bauvorbereitungen dürften bei den Investoren stärker ins Gewicht fallen als die höheren Fremdfinanzierungskosten durch gestiegene Zinsen. Zudem besteht weiterhin vor allem in

Ballungsräumen ein hoher Bedarf an Wohnraum, der in diesen Regionen vorwiegend durch den Geschosswohnungsbau gedeckt wird.

Dennoch ist der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe in den ersten zehn Monaten des Jahres 2022 rückläufig. Das reale Minus liegt im Wohnungsneubau bei 13,8% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (Hauptverband der deutschen Bauindustrie 2022a). Auch Auftragsstornierungen für neue Wohnbauten bleiben nach der aktuellen ifo Konjunkturumfrage auf hohem Niveau. Im Dezember meldeten wiederum 16% der Unternehmen des Bauhauptgewerbes, davon betroffen zu sein. Dem gegenüber hatten die Unternehmen des Bauhauptgewerbes zum Ende des 3. Quartals einen Auftragsbestand von rund 13 Mrd. Euro in den Büchern. Das entspricht dem Niveau des Vorjahres und lag geringfügig unter dem Höchstwert von 13,5 Mrd. Euro, der im 2. Quartal 2022 erreicht wurde. Dementsprechend ist auch die Auftragsreichweite mit gut 4,5 Monaten noch recht hoch. Gleichmaßen sorgt der Bauüberhang noch für ein gewisses Auftragspolster. Ende 2021 waren 730 000 Wohnungen noch nicht fertiggestellt, von denen sich mittlerweile der Großteil in der Umsetzung befinden dürfte.

Stabilisierend wirken zudem die Bestandsmaßnahmen im Wohnungsbau. Durch die Rückgänge im Neubau dürften hier vermehrt Handwerkskapazitäten zur Verfügung stehen. Die erheblich gestiegenen Energiepreise sind eine zusätzliche Motivation für die Eigentümer zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden. Das DIW Berlin rechnet in seiner Prognose mit einem Zuwachs der nominalen Bestandsmaßnahmen im Wohnungsbau um fast 14%. Die Preissteigerungen lassen daraus aber in realer Rechnung ein Minus von 1,6% werden (Gornig et al. 2023).

Alles in allem haben sich die Rahmenbedingungen zwar verschlechtert, aber viele der jetzt nicht realisierten Bauprojekte, insbesondere im Ein- und Zweifamilienhausbau, dürften bei verbesserten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Laufe des Jahres 2023 angegangen werden. Produktionswirksam dürften diese dann aber zum überwiegenden Teil erst im Laufe des Jahres 2024 werden, so dass für 2022 und 2023 beim Wohnungsbau ein Minus steht, ein Absturz ist jedoch nicht zu erwarten.

IM WIRTSCHAFTSBAU IST DIE STIMMUNG ENTSCHIEDEND

Für den Wirtschaftsbau gelten im Prinzip die gleichen Begleitumstände wie für den Wohnungsbau. Allerdings dürften die gestiegenen Zinsen weniger Bedeutung für die Investitionsentscheidungen der gewerblichen Wirtschaft haben. Eine weitaus größere Rolle spielen hier die deutlich verschlechterten Geschäftserwartungen im Verarbeiteten Gewerbe, was ursächlich auf die Entwicklung der Energiepreise zurückgeführt werden kann. Seit dem Sommer haben sich Geschäftsklima, -lage und -erwartung deutlich eingetrübt. Überras-

schenderweise zeigt sich im Dezember eine deutliche Erholung (ifo Institut 2022). Ob dies schon eine Trendwende hin zu einer wirtschaftlichen Erholung ist, bleibt abzuwarten. Das alte Niveau von Mitte 2021 ist zumindest noch nicht wieder erreicht.

Die Bereitschaft der Unternehmen, in Bauten zu investieren, hängt vor allem auch vom internationalen Umfeld ab. Anhaltende Probleme durch die Corona-Pandemie – hier ist insbesondere China zu nennen – bergen ein nicht unerhebliches Risiko für die Verfügbarkeit von Vorprodukten. Die weiterhin bestehende Unsicherheit des Energiebezuges aus dem Ausland birgt vor dem Hintergrund der Situation in der Ukraine ein weiteres Risiko. Die enorm gestiegenen Energiepreise stellen viele Unternehmen mittlerweile vor existenzielle Probleme. Setzen sich diese Entwicklungen fort, stellt dies eine Gefahr für die Investitionspläne der Unternehmen dar.

Aufgrund der aktuellen negativen Rahmenbedingungen ist die Zahl der genehmigten Baumaßnahmen von nichtöffentlichen Bauherren von Januar bis Oktober 2022 um insgesamt 10% gesunken. Gleichzeitig nahm das Volumen der veranschlagten Baukosten um 7,5% zu (Statistisches Bundesamt 2022). Hier zeigen sich die Auswirkungen der Baupreisdynamik. Im August 2022 lag der Preisindex für den Neubau von Nichtwohngebäuden 18% höher als im Vorjahr (Statistisches Bundesamt 2022).

Gleichzeitig ist das Volumen des Auftragseingangs im Bauhauptgewerbe in den Bereichen des Hochbaus (-9,9%) und Tiefbaus (-2,4%) gesunken (Hauptverband der deutschen Bauindustrie 2022a). Im Gegensatz dazu profitieren die Bauunternehmen derzeit noch von einem hohen Auftragsüberhang (Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose 2022) und einer relativ guten Auftragsreichweite von rund vier Monaten. Vom Wirtschaftstiefbau könnten in diesem Jahr positive Signale kommen. Im Bundeshaushalt sind Investitionszuschüsse an die Deutsche Bahn in Höhe von 8,2 Mrd. Euro vorgesehen. Des Weiteren soll das Schienennetz erweitert und stillgelegte Strecken wieder reaktiviert werden. Das dürfte zu entsprechenden Investitionen im Wirtschaftstiefbau führen. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass die geplanten Investitionen erst im Laufe der folgenden Jahre vollumfänglich produktionswirksam werden (Hauptverband der deutschen Bauindustrie 2022b).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich für den Wirtschaftsbau 2022 und 2023 eine negative Entwicklung abzeichnet. Unter normalen Umständen ohne exogene Schocks ist aber auch in diesem Segment ein Absturz der Bautätigkeit unwahrscheinlich.

HÖHERE PREISE UND ZINSEN BELASTEN ÖFFENTLICHEN BAU

Analog zum Wohnungs- und Wirtschaftsbau sind auch im öffentlichen Bau die gestiegenen Baupreise hochproblematisch. Die zumeist fixen Budgets für Inves-

titionen, darunter fallen auch Baumaßnahmen für Neubauten und Sanierungen, können bei unvorhergesehenen steigenden Kosten nicht beliebig erhöht werden, da die Planung auf Basis nominaler Werte erfolgt. Auf Preissteigerungen kann kurzfristig kaum reagiert werden. Folglich müssen die laufenden Projekte unter Verzicht auf etwaig geplante Projekte abgeschlossen werden. Allerdings dürften die Projekte zumeist lediglich verschoben und zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden. Zudem trifft die Zinswende auch den öffentlichen Bau. Mittelfristig sind für neu emittierte Anleihen höhere Zinsen zu leisten. Das dürfte das Investitionsbudget der öffentlichen Hand schmälern. Besonders davon betroffen dürften die Kommunen sein, die immerhin rund 57% des öffentlichen Bauvolumens tätigen (Gornig, Pagenhardt und Révész 2022).

Zuletzt ist der Auftragseingang im Segment Straßenbau – dies betrifft überwiegend öffentliche Auftraggeber – von Januar bis Oktober um real 5,8% gesunken (Hauptverband der deutschen Bauindustrie 2022a). Ähnliches dürfte zeitnah auch in den Hochbaumaßnahmen sichtbar werden. Die Baugenehmigungen von öffentlichen Bauherren sind in den ersten zehn Monaten des Jahres 2022 rückläufig. Insgesamt wurden 9% weniger Baumaßnahmen genehmigt (Statistisches Bundesamt 2022).

Positiv hervorzuheben sind für die öffentliche Bautätigkeit die geplanten Investitionspakete für den weiteren Breitbandausbau, den Bau von Kindertagesstätten sowie für die Förderung des Klimaschutzes (Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose 2022). Zudem haben die Bauunternehmen weiterhin ein hohes Auftragsbestandsvolumen von rund 26,5 Mrd. Euro, das nominal sogar ein leicht höheres Niveau als im Vorjahresquartal erreicht. Einschränkend wirken sich die Preissteigerungen aus, so dass im identischen Budget weniger Bauleistung abgerufen werden kann.

ES DROHT KEIN ABSTURZ

Resümierend ist festzustellen, dass segmentübergreifend vom Wohnungs- über den Wirtschaftsbau bis hin zum öffentlichen Bau in den Jahren 2022 und 2023 mit einem realen Minus zu rechnen ist. Von einem regelrechten Absturz der Baubranche ist gleichwohl unter normalen Umständen nicht auszugehen. Der aktuellen Prognose des DIW Berlin folgend (Gornig und Pagenhardt 2023), erreicht der Wohnungsbau ein reales

Minus von 2,2% für 2022 und 2023. Für 2024 rechnet das DIW Berlin hingegen einem realen Plus von 2%. Im Wirtschaftsbau wird mit einem realen Minus von 2,3% und 0,6% gerechnet, bevor auch in diesem Segment im Jahr 2024 wieder ein Plus von 2,7% erwartet wird. Der öffentliche Bau soll 2024 prognosegemäß wieder ein reales Plus erreichen (2,4%), nach einem Rückgang der öffentlichen Bautätigkeit von 1% im Jahr 2022 und 2,5% im Jahr 2023.

REFERENZEN

- Deutsche Bundesbank (2022), »Wohnungsbaukredite an private Haushalte/Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke«, 19. Dezember, verfügbar unter: <https://www.bundesbank.de/de/statistiken/geld-und-kapitalmaerkte/zinssaetze-und-renditen/wohnungsbaukredite-an-private-haushalte-hypothekarkredite-auf-wohngrundstuecke-615036>.
- Gornig, M. und H. L. Pagenhardt (2023), »Bauboom geht zu Ende – politischer Strategie-wechsel erforderlich«, *DIW Wochenbericht* 90(1/2), 4–13.
- Gornig, M., H. L. Pagenhardt und H. Révész (2022), *Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung – Berechnungen für das Jahr 2021*, BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Berlin.
- Hauptverband der deutschen Bauindustrie (2022a), »Bauindustrie. Umsatz und Auftragseingang im Bauhauptgewerbe«, 22. Dezember, verfügbar unter: <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/aktuelles/umsatz-und-auftragseingang>.
- Hauptverband der deutschen Bauindustrie (2022b), »Baukonjunkturelle Lage: Krieg in der Ukraine bringt Baujahr 2022 ins Minus«, 28. November, verfügbar unter: <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/auf-den-punkt-gebracht/baukonjunkturelle-lage-krieg-in-der-ukraine-bringt-baujahr-2022-ins-minus#:~:text=Die%20Konjunkturindikatoren%20am%20Bau%20haben,real%20um%205%2C6%20%25>.
- ifo Institut (2022), »ifo Geschäftsklimaindex gestiegen«, Pressemitteilung, 19. Dezember, verfügbar unter: <https://www.ifo.de/fakten/2022-12-19/ifo-geschaeftsklimaindex-gestiegen-dezember-2022>.
- Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose (2022), *Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2022, Energiekrise: Inflation, Rezession, Wohlstandsverlust*, Essen.
- Statistisches Bundesamt (2022a), »Baupreise für Wohngebäude im August 2022: +16,5% gegenüber August 2021«, Pressemitteilung, 6. Oktober, verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/10/PD22_422_61261.html.
- Statistisches Bundesamt (2022b), »Baugenehmigungen für Wohnungen im Oktober 2022: –14,2% gegenüber Vorjahresmonat«, Pressemitteilung, 16. Dezember, verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/12/PD22_541_3111.html.
- Statistisches Bundesamt (2022c), »Datenbank Genesis, Statistik der Baugenehmigungen, Tabelle 31111-0001«, verfügbar unter: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?operation=previous&levelindex=0&step=0&titel=Statistik+%28Tabellen%29&levelid=1672933756455&accepts-cookies=false#abreadcrumb>.
- Statistisches Bundesamt (2022d), »Datenbank Genesis, Tabelle 61261-0002«, <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online#astructure>.
- Statistisches Bundesamt (2022e), »Statistik der Erzeugerpreise, Erzeugerpreisindex gewerblicher Produkte«, verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Erzeugerpreisindex-gewerbliche-Produkte/Publikationen/erzeugerpreise-artikel.html>.
- Statistisches Bundesamt (2022f), *Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung – Inlandsproduktberechnung Vierteljahrsergebnisse – Fachserie 18 Reihe 1.2*, Wiesbaden.

Beate Wiemann

Quo vadis Bau? Die Bauwirtschaft in herausfordernden Zeiten

Die Baubranche ist eine der Schlüsselbranchen für Deutschland: Ob bei der Schaffung von qualitativem und bezahlbarem Wohnraum oder Gewerbeflächen, dem Bau und Erhalt einer hochwertigen, leistungs- und funktionsfähigen Infrastruktur oder den Megathemen Klimaschutz, Klimaanpassung und Digitalisierung: Die Bauwirtschaft ist verlässlicher Partner von Politik sowie öffentlichen und privaten Auftraggebern. Gleichzeitig ist die Bauwirtschaft wichtiger Konjunkturmotor für unser Land: Bauinvestitionen in Höhe von 1 Mrd. Euro erzeugen laut RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung – gesamtwirtschaftliche Produktionswirkungen von 2,44 Mrd. Euro. Jeder in den Bau investierte Euro stärkt und stützt so die gesamtwirtschaftliche Produktion und Beschäftigung. Mit 920 000 Beschäftigten ist das Bauhauptgewerbe zudem wichtiger Arbeitgeber.

War die Branche noch mit gut gefüllten Auftragsbüchern und in der Hoffnung, trotz der andauernden Corona-Pandemie als Konjunkturlokomotive weiterhin die Gesamtwirtschaft stützen zu können, in das vergangene Jahr gestartet, hat sich die Baukonjunktur seit Beginn des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine spürbar abgekühlt. Der anhaltende Angriffskrieg in der Ukraine, die Probleme bei den internationalen Lieferketten, die Zinswende sowie die inflationäre Entwicklung – auch beim Baumaterial – haben vielfältige Auswirkungen auf die Baukonjunktur in Deutschland. Droht nun ein Absturz der Baubranche?

Zur Beantwortung dieser Frage lohnt zum einen die Einordnung der aktuellen Entwicklung der Bauwirtschaft in eine etwas längere zeitliche Perspektive und vor allem ein Blick auf die aktuellen und künftigen Bauaufgaben und Herausforderungen für die Branche.

BESTANDSAUFNAHME – WOHER KOMMEN WIR?

Vor dem Hintergrund der deutschen Wiedervereinigung ergaben sich starke Impulse aus dem Aufbau Ostdeutschlands – insbesondere in den Wohnungsbestand sowie die Infrastruktur. Während sich die Gesamtwirtschaft ebenfalls positiv entwickelte, kam es ab 1995 jedoch zu deutlichen Nachfragerückgängen bei Bauten. In der Folge stürzten die Bauleistungen stark ab. Zum Ende der zehnjährigen Baurezession wurde in Deutschland preisbereinigt ein Viertel weniger in Bauten investiert als zum Höchststand Mitte der 1990er Jahre. Diese Entwicklung führte dazu, dass einige der traditionsreichen großen Bauunternehmen zur Aufgabe oder ausländischen Übernahme sowie zur Neuaufstellung ihres Geschäftsmodells gezwungen waren. Denn viele Bauunternehmen schätzten das Ausmaß sowie die Dauer des Abschwungs falsch ein. Diese Strukturkrise machte sich auch stark am

Bauarbeitsmarkt bemerkbar. So ging die Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe im Zeitraum von 1995 bis 2005 um fast die Hälfte zurück.

AKTUELLE SITUATION

Im Anschluss an die zehnjährige Baukrise fand eine Konsolidierung statt. Kapazitäten wurden von den Firmen neu aufgebaut. Seit 2009 nehmen die Bauinvestitionen zu und lagen 2021 preisbereinigt um 25% über dem Niveau von 2009. Auch die Umsatzentwicklung der vergangenen Jahre zeigt, dass sich die Baukonjunktur nach dem Tiefpunkt im Jahr 2005 erholt hat. Der Blick auf die unterschiedlichen Baupartnen zeigt jedoch kein einheitliches Bild. Während der Wohnungsbau in den letzten Jahren die dominierende Baupartne war, konnte der Wirtschaftsbau 2021 fast gleichziehen. Der öffentliche Bau (inklusive Straßenbau) hat ebenfalls zulegen können.

Während des langen konjunkturellen Aufschwungs nahm die Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe um 30% auf 911 000 zu. Bestärkt wurde dieser positive Trend durch das dauerhaft niedrige Zinsniveau sowie die zuwanderungsbedingt gestiegene Nachfrage nach Wohnraum. Auch seit Beginn der Corona-Pandemie im Jahr 2020 konnte die Bauindustrie Wachstumspotenziale generieren und damit die Gesamtwirtschaft stützen. In den vergangenen Monaten belasteten zwar der Krieg in der Ukraine, coronabedingte Lieferengpässe, Zinswende sowie hohe Rohstoffpreise die Firmen, dennoch war die Kapazitätsauslastung im Bauhauptgewerbe weiterhin hoch.

Die Frage, die sich stellt, ist: Zeigt sich im Anschluss an diesen mehr als 15-jährigen Bauaufschwung nun ein Absturz der Bauwirtschaft? Wäh-

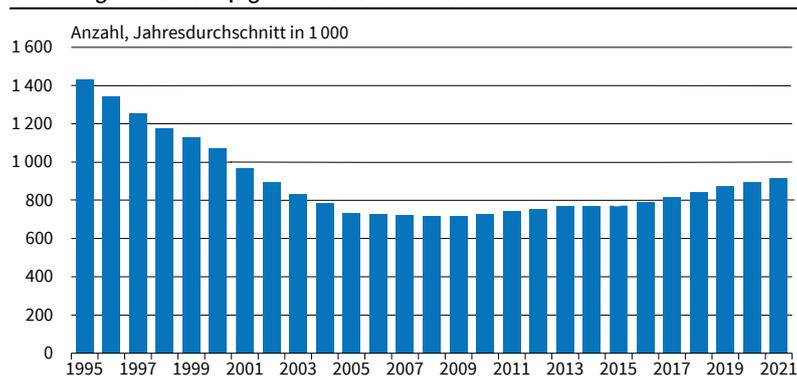


Prof. Beate Wiemann

ist Hauptgeschäftsführerin des Bauindustrieverbands Nordrhein-Westfalen e.V.

Abb. 1

Beschäftigte im Bauhauptgewerbe in Deutschland

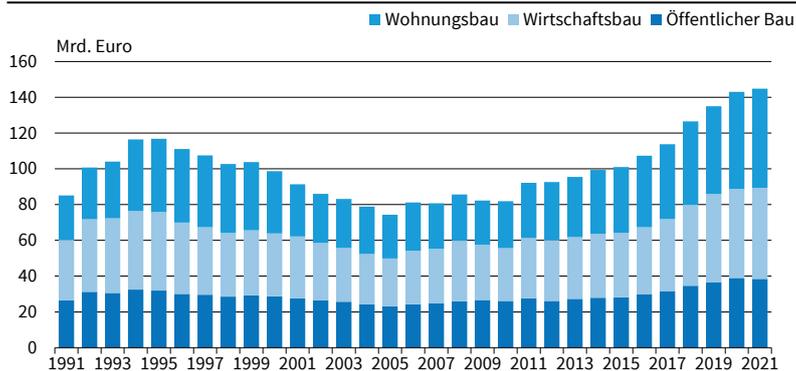


Quelle: Statistisches Bundesamt; Datenbank ELVIRA des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V..

© ifo Institut

Abb. 2

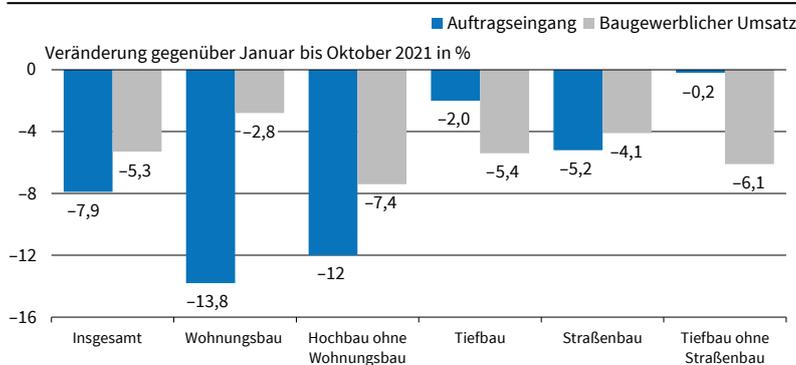
Umsatz im Bauhauptgewerbe in Deutschland nach Bausparten



Quelle: Statistisches Bundesamt; Datenbank ELVIRA des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V. © ifo Institut

Abb. 3

Auftragseingang und Umsatz Januar bis Oktober 2022



Quelle: Statistisches Bundesamt; Datenbank ELVIRA des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V. © ifo Institut

rend sich die Konjunkturindikatoren im ersten Quartal 2022 noch positiv entwickelten, kam es ab April zu einem Umschwung. Dies führte dazu, dass sowohl Auftragseingang als auch Umsatz des Bauhauptgewerbes (Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten) in den ersten zehn Monaten des Jahres im Vergleich zum Vorjahreszeitraum deutlich sanken (real: -7,9% bzw. -5,3%). Zwar nehmen derzeit die Lieferengpässe bei vielen Baumaterialien wieder ab, doch laut ifo Konjunkturumfrage gab im Dezember noch jede fünfte befragte Baufirma eine Behinderung der Produktion durch Materialknappheit an. Zudem liegen die Erzeugerpreise – trotz einer leichten Preisberuhigung seit Juli 2022 – weiterhin auf einem hohen Niveau. Dies führte dazu, dass die BAUINDUSTRIE nun davon ausgeht, dass der reale Umsatz 2022 um 5% zurückgehen wird (nominal: +11%). Für den Wohnungsbau deutet der reale Rückgang der Baugenehmigungen für neue Bauten im Nichtwohnungs(-hoch-)bau ein rückläufiges Interesse der Investoren an. Insbesondere die hohen Kosten der Baumaterialien sowie die steigenden Kosten der Kreditfinanzierung haben eine negative Auswirkung auf den Wohnungsbau. In den ersten zehn Monaten des Jahres sank der Umsatz im Wohnungsbau real um 2,8%. Auch der Hochbau ohne Wohnungsbau sowie der Straßenbau verzeichneten preisbereinigt rückläufige Umsätze (-7,4% bzw. -4,1%).

KEIN ABSTURZ, ABER KONJUNKTURDELLE

Der Neubau-, Ausbau- und auch Sanierungsbedarf in allen Bausparten bleibt mittel- und langfristig hoch, auch wenn derzeit Projekte durch die Folgen des Kriegs in der Ukraine zurückgestellt werden.

Nach wie vor gibt es einen hohen Bedarf an Wohnraum, und die Politik hält an ihren hohen Neubauzielen von 400 000 Wohnungen pro Jahr fest. In den letzten Jahren lagen die Wohnraumfertigstellungen deutlich unter dem Bedarf, um dem bestehenden Wohnraummangel effektiv entgegenzuwirken. Für 2023 darf zumindest befürchtet werden, dass die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr sogar rückläufig sein könnte. Zentral wird im Wohnungssektor zudem die energetische Sanierung im Bestand sein: Um die Klimaziele zu erreichen, ist eine Steigerung der jährlichen Sanierungsrate um mindestens den Faktor 3 erforderlich.

Auch die Investitionsbedarfe im Verkehrswegebau werden hoch bleiben und perspektivisch größer werden. Prognosen zeigen, dass die Waren- und Personenverkehrsaufkommen insgesamt weiter steigen werden: Bis 2030 könnte der Güterverkehr auf der Straße um 39% und auf der Schiene um 43% zunehmen. Für die Bahn gibt es ein prognostiziertes Wachstum von 19% beim Personenverkehr, beim Pkw eine Verkehrssteigerung von 10%, und die Wasserwege werden in Zukunft eine wichtigere Rolle spielen. Immer mehr Menschen, Waren und Güter sind auf unseren Verkehrswegen unterwegs, die entsprechend ausgebaut und ertüchtigt werden müssen, um für die Mobilität der Zukunft gerüstet zu sein. Als Stichworte seien hier autonomes Fahren, induktives Laden oder aber auch Verkehrswege mit Nachhaltigkeitsmehrwerten genannt.

Die Erfahrungen aus dem Corona-Jahr 2020 haben gezeigt, dass die deutsche gewerbliche Wirtschaft eine erstaunliche Krisenfestigkeit aufweist und mit einem großen Investitionseinbruch im Wirtschaftsbau 2023 nicht zu rechnen ist, was auch durch einen Bauüberhang aus dem Vorjahr gestützt wird. Die BAUINDUSTRIE geht daher davon aus, dass die baugewerblichen Umsätze in dieser Sparte 2023 real um 4% zurückgehen werden, allerdings schaffen die stark gestiegenen Energiepreise und Versorgungsunsicherheiten in Folge des Ukraine-Krieges auf Auftraggeberseite zusätzliche Anreize, in bauliche Optimierungen zur Reduzierung des Energiebedarfs zu investieren. Auch die Anpassung an das sich verändernde Klima mit mehr Starkregenereignissen oder Hitzeperioden wird zunehmend bauliche Maßnahmen erforderlich machen.

Dies gilt gerade auch für die öffentliche Hand, die nicht nur im Rahmen der Daseinsvorsorge, sondern auch durch die ihr zukommende Vorbildfunktion einen besonderen Fokus auf Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Klimaanpassung setzen muss und gleichzeitig den bedarfsgerechten Ausbau und Erhalt von Verkehrs- und Versorgungsinfrastrukturen genauso sicherstellen

muss wie den Bau von Bildungs- und Kultureinrichtungen, Kliniken oder Sportstätten. Erschwert wird dies – bei Bund, Ländern und Kommunen gleichermaßen – durch schrumpfende Spielräume in den Haushalten. Trotz unabweisbar hoher Investitionsbedarfe in nahezu allen Baubereichen und auf allen Gebietskörperschaftsebenen ist im öffentlichen Bau im laufenden Jahr mit einem Rückgang des realen Bauumsatzes von etwa 5% zu rechnen.

Auch das Gelingen der Energiewende erfordert – zumal unter den nochmals veränderten Rahmenbedingungen nach dem russischen Angriffskrieg gegen die Ukraine – erhebliche zusätzliche Investitionen in regenerative Energien. Der Ausbau der Windkraft und Photovoltaik muss massiv ausgeweitet und beschleunigt werden, damit einhergehend der Bau von Speichern sowie der Netzausbau und -umbau, beispielsweise auch für den Transport von Wasserstoff.

DIE KRISE BIETET CHANCEN FÜR DIE BAUBRANCHE

Als Schlüsselbranche für die zuvor genannten Bereiche befindet sich die Baubranche nicht erst seit der Corona-Pandemie in einem Transformationsprozess hin zu mehr Innovationen, Digitalisierung, Nachhaltigkeit und einer höheren Produktivität am Bau. Sie ist nun besonders gefordert, strategische Weichen zu stellen und ihre Geschäftsmodelle zu justieren: Dabei sind die Themen Digitalisierung, Nachhaltigkeit und Arbeitskräftemangel drei der Top-Themen für die Unternehmen, die zunehmend ineinandergreifen.

In Zeiten hoher Materialpreise und brüchiger Lieferketten bekommt beispielsweise das ressourceneffiziente Bauen als Nachhaltigkeitsaspekt zusätzliche Bedeutung und wird ein Wettbewerbsvorteil sein. In den letzten Jahren hat sich deutlich gezeigt, wie eng Lieferketten und Abhängigkeiten heute sind. Es muss deshalb gelingen, unabhängiger von Importrohstoffen zu werden, z. B. durch den verstärkten Einsatz von Recyclingbaustoffen. Das gelingt jedoch nur gemeinsam mit der auftraggebenden Seite, die dafür offen sein muss und eine entsprechende Auftrags- und Vergabephilosophie verfolgt. Nachhaltige und recycelte Baumaterialien, die bislang für Auftraggeber zu teuer oder weniger qualitativ schienen, können eine sehr wirtschaftliche – und qualitativ gute – Alternative sein. Insbesondere dem öffentlichen Auftraggeber kommt eine Vorbildfunktion für den Transformationsprozess der Nachhaltigkeitswende zu.

Zudem wird sich mehr Nachhaltigkeit am Bau nur durch mehr Digitalisierung erreichen lassen: *Building Information Modeling* (BIM) spielt neben Technologien wie Robotik, der intelligenten Nutzung von Daten, der industriellen Vorfertigung und innovativen Formen der Zusammenarbeit der Projektpartner bereits heute eine entscheidende Rolle, um Bauwerke ganzheitlich zu planen und Bauabläufe zu verbessern. Unternehmen, Planer und Auftraggeber erkennen mehr und

mehr die Vorteile dieses Ansatzes: weniger Fehlplanungen durch digitale Simulation des Bauvorhabens vor Baubeginn oder Zeit- und Kostenreduktion durch optimierte Personal-, Material-, Geräte- und Maschineneinsätze.

Hinzu kommt, dass aufgrund des demografischen Wandels und der künftigen Verfügbarkeit von Arbeitskräften ein weiterer Ausbau von Kapazitäten nicht die Lösung sein kann, um die großen Herausforderungen für die Branche, wie Infrastrukturmodernisierung, Wohnungsneubau und energetische Sanierung im Bestand zu meistern. Die Produktivität am Bau muss erhöht werden, und der vermutlich wirksamste Hebel zur Produktivitätssteigerung liegt in der konsequenten Digitalisierung des Planen und Bauens. Das bedeutet eine konsequente Anwendung von BIM, die Standardisierung von Schnittstellen, die Durchgängigkeit der Datennutzung sowie die vollständige Digitalisierung öffentlicher und privater Bauaufträge.

Auch beim Thema Fachkräfte kann die Digitalisierung für einen zusätzlichen Schub sorgen. Die Bauwirtschaft hat in den letzten 15 Jahren 200 000 Menschen eingestellt – mehr als die meisten anderen Branchen, und dies sicherlich auch dank der sehr guten Zukunftsaussichten für Mitarbeiter. Diese Perspektiven einer innovativen Branche gilt es, noch stärker herauszustellen – auch, um künftig mehr neue Mitarbeiter zu gewinnen und die wachsende Zahl von bis zu 20 000 jährlichen Altersabgängen in den nächsten 15 Jahren zu kompensieren. Der Fokus auf digitale Arbeitsmethoden und innovative Produkte kann dabei helfen, neben der Produktivität auch die Branchenattraktivität für Arbeitskräfte zu steigern.

FAZIT

Einen Absturz in der Baubranche wird es nicht geben, erst recht nicht in dem Ausmaß der Baurezession in den späten 1990er und frühen 2000er Jahren. Allerdings dürfte es im Jahr 2023 und 2024 in den meisten Bausparten zu rückläufigen Auftragszahlen kommen, eine deutliche baukonjunkturelle Delle wird sich nicht vermeiden lassen. Aktuell erwartet die BAUINDUSTRIE für das deutsche Bauhauptgewerbe im Jahr 2023 einen realen Umsatzrückgang von 6%. Bei einer Preisentwicklung in gleicher Höhe bedeutet dies für die nominalen Umsätze eine Stagnation auf dem Vorjahresniveau.

Doch auch wenn aktuell Projekte durch den Krieg in der Ukraine zurückgestellt werden, ist perspektivisch mit Nachholinvestitionen zu rechnen. Denn die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen, der Bedarf für eine funktionierende und verlässliche Verkehrsinfrastruktur sowie die Aufgaben bei der Umsetzung der Energie- und Klimawende werden mittel- und langfristig hoch bleiben oder sogar noch wachsen. Die Branche hat im Vertrauen auf diesen von Politik und Auftraggebern betonten, hohen Baubedarf ihre Kapazitäten in den vergangenen Jahren – auch während

der Corona-Pandemie – kontinuierlich aufgebaut. Nun sind Verlässlichkeit und Planungssicherheit für die Branche unabdingbar. Um die aktuelle baukonjunkturelle Delle möglichst abzufedern, braucht es eine gemeinsame Kraftanstrengung aller handelnden Akteure – von der Politik als Rahmengestalterin über die Planer, öffentlich und private Auftraggeber bis zu den ausführenden Unternehmen.

Zielgerichtete, bedarfsorientierte und kontinuierliche Investitionen in den Erhalt und die Sanierung, in die Instandsetzung sowie in den Neu- und Ausbau von Straßen, Brücken, Schienen- und Wasserwegen sind dringend geboten, um den jahrzehntelangen Investitionsstau abzubauen. Gleiches gilt für die Ausgestaltung von positiven Rahmenbedingungen und Förderkulissen im Wohnungsbau, um die politischen Wohnungsbauziele zu erreichen. Da Bauen aber mittelfristig teuer bleiben wird, muss die öffentliche Hand dies bei ihren Finanzplanungen berücksichtigen. Sonst wird bei gleichen Budgets deutlich weniger gebaut werden. Die derzeit vorgesehenen Preisanpassungsregelungen der öffentlichen Finanzplanungen von etwa 3% müssen daher an die neue Realität angepasst werden. Helfen könnte die Politik mit einem Investitions-»Doppelwumms«, wie ihn Mitte Januar Peter Hübner, der Präsident des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie, gefordert hat: Für die Neubauförderung bei Wohnungen seien jährlich 15 Mrd. Euro erforderlich, für die Verkehrsinfrastruktur müssten weitere 25 Mrd. Euro bereitgestellt werden.

Gleichzeitig muss alles vermieden werden, was das Bauen unnötig verteuert: Langwierige Genehmigungsverfahren und eine hohe Regelungsdichte führen bei vielen Bauvorhaben zu unnötigen Kostensteigerungen und binden sowohl auf Auftraggeber- als auch auf Auftragnehmerseite Personalkapazitäten. Die Politik muss endlich die angekündigten Vereinfachungen und Beschleunigungen bei Planungs-, Genehmigungs- und Beschaffungsverfahren zeitnah umsetzen.

Dies muss Hand in Hand gehen mit einer Stabilisierung der kommunalen Haushalte, um die konsequente Modernisierung der öffentlichen Infrastruktur, die umfassende Digitalisierung und personelle Aufstockung der öffentlichen Verwaltung, die Entbürokratisierung von Wirtschaft und Verwaltung gerade jetzt mit dem nötigen Nachdruck voranzubringen.

Nicht zuletzt gilt es nun, auch die Synergien und Vorteile zu heben, die sich aus einer engeren und partnerschaftlichen Zusammenarbeit der handelnden Akteure entlang der gesamten Wertschöpfungskette Bau ergeben können: mehr Produktivität, schnelleres und nachhaltigeres Bauen und eine Steigerung der Attraktivität der Branche.

Auch wenn die Baubranche in einem schwierigen Umfeld mit neuen Herausforderungen konfrontiert ist – ein Absturz droht ihr sicherlich nicht. Die Unternehmen sind gut und solide aufgestellt und werden den Herausforderungen innovativ, flexibel, mit neuen Geschäftsmodellen und einer Steigerung ihrer Produktivität begegnen.

Tobias Just

Alle Hochbausegmente unter Druck – einige auch längerfristig

Der Anteil der Bauinvestitionen an der gesamten Wirtschaftsleistung in Deutschland belief sich in den ersten drei Quartalen 2022 auf 12,5%. Dieser Anteil fiel um 1 Prozentpunkt höher aus als 2021 und auch um knapp 1 Prozentpunkt höher als im langjährigen Mittel seit 1991 (Statistisches Bundesamt 2022). Tatsächlich konnte die Bauwirtschaft in den Jahren von 2010 bis 2021 jedes Jahr etwa 0,2 Prozentpunkte an Wachstumsbeiträgen für das Bruttoinlandsprodukt beisteuern, und dies wurde durch alle Bausegmente getragen, am stärksten durch das größte Segment, den Wohnungsbau, danach durch den öffentli-

chen und gewerblichen Tiefbau und seit 2015 auch durch den gewerblichen und öffentlichen Hochbau.

Die Analyse des Bausektors resultiert also aus der Bedeutung des Sektors für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung. Hinzu kommt, dass mit Neubauaktivitäten sehr wichtige Bedürfnisse adressiert werden; gerade der Wohnungsneubau folgte in den letzten Jahren dem Diktat der Knappheit. Die marktaktiven Leerstandsquoten sanken in den kreisfreien Städten seit 2006 von durchschnittlich 3,9% auf zuletzt deutlich unter 2% (empirica regio 2023), die Neuvertragswohnungsmieten stiegen in Folge dieser Verknappung seit 2009 um über 50% für Deutschland insgesamt, in den Ballungsräumen fiel der Anstieg zum Teil sogar deutlich stärker aus (Verband deutscher Pfandbriefbanken 2022), so dass »die neue Wohnungsfrage« (Baldeus et al. 2020) gerade auch eine soziale Frage ist. Diese soziale Herausforderung würde im Zuge einer



Prof. Dr. Tobias Just

ist Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg und Wissenschaftlicher Leiter der IREBS Immobilienakademie, eines An-Instituts der Universität Regensburg für Weiterbildung in der Immobilienwirtschaft.

Abschwächung im Wohnungsbau an Dringlichkeit gewinnen.

Dies gilt nicht zuletzt deswegen, weil Bauinvestitionen immanent starken Schwankungen unterworfen sind – die Standardabweichung der realen Wachstumsraten der deutschen Bauinvestitionen fiel für die letzten 30 Jahren fast doppelt so hoch aus wie jene für das Bruttoinlandsprodukt und über dreimal so hoch wie jene für die gesamten Konsumausgaben. Dem jüngsten Aufschwung in der Bauwirtschaft ging ein zehn Jahre anhaltender Abschwung zwischen 1995 und 2005 voraus. Während dieser Zeit beliefen sich die mittleren jährlichen Wachstumsbeiträge der Bauinvestitionen zum Bruttoinlandsprodukt auf $-0,3\%$ (Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung 2022).

In diesem Beitrag geht es um drei Dinge, erstens wird argumentiert, dass eine Baurezession sehr wahrscheinlich geworden ist, dass zweitens zusätzliche Risiken durch Verschiebungen bei der Flächennutzung sowie in der Immobilienfinanzierung entstehen werden und dass diese Verschiebungen noch nicht hinreichend in aktuellen Frühindikatoren berücksichtigt sind. Drittens wird argumentiert, dass es zwar dringenden mittel- und langfristigen Bedarf an weiteren Baumaßnahmen gibt, dass hierfür aber institutionelle Rahmen neu gesteckt werden müssen und dass folglich – im Falle des Unterlassens – einige dieser wichtigen baulichen Tätigkeiten unterbleiben, mindestens aber (zu) spät umgesetzt werden.

KURZFRISTIGE LASTEN

Die Bau- und Immobilienbranchen profitierten in den letzten zwölf Jahren davon, dass drei zentrale Bestimmungsfaktoren gleichzeitig für Rückenwind sorgten: Seit dem Zensus 2011 hat sich die Zahl der Einwohner in Deutschland um fast 3 Millionen Personen erhöht, die Zahl der Haushalte um rund 1,7 Millionen. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg sogar noch stärker, weil das anhaltend hohe Wirtschaftswachstum neue Jobs in nahezu allen Wirtschaftsbereichen entstehen ließ. Die Flächennachfrage legte sowohl im Wohn- als auch in den meisten Gewerbeimmobiliensegmenten zu; Leerstände gingen zurück, und Mieten legten zu. Weil gleichzeitig die Zinsen immer neue Tiefststände erreichten, stiegen die Immobilienpreise sogar deutlich schneller als die Mieten – auch dies galt sowohl für Wohnungs- als auch für die meisten gewerblichen Immobilienmärkte. Stark steigende Immobilienpreise signalisierten, dass sich Neubau lohnt. Bau- und Grundstückskosten stiegen, weil das Bauangebot nicht hinreichend schnell ausgeweitet werden konnte und weil nicht ausreichend viel Bauland zur Verfügung stand. Neubauten verteuerten sich in den letzten zehn Jahren noch schneller als Bestandsimmobilien.

Die Pandemie hat diese Dynamik für die Wohnungsmärkte sogar verstärkt, weil für institutionelle Anleger die Anlagealternative eingeschränkt blieben

und weil die eingeschränkten Konsummöglichkeiten die Sparquote insbesondere von einkommensstarken Privaten erhöhten (Eisfeld und Just 2021). Auch die Flächen- und Investitionsnachfrage nach Logistik- und ausgewählten Büroimmobilien blieb bis Ende 2021 hoch, die Preise stiegen schneller als die Miete, so dass die Mietrenditen sanken.

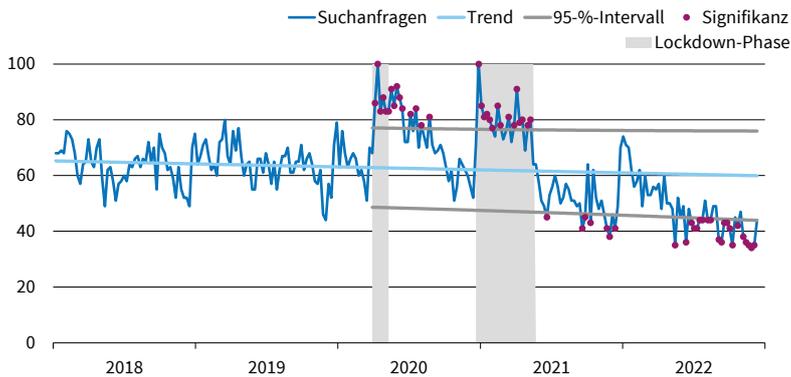
Doch Investoren und Banken und damit auch Projektentwickler und Bauunternehmen sahen sich 2022 mit einer grundlegend veränderten Marktlage konfrontiert, die zu massiver Neubewertung der Geschäftstätigkeit zwang, denn steigende Bau- und Bodenpreise ließen sich nicht mehr an Käufer weiterreichen, deren Finanzierungsumfeld durch steigende Zinsen begrenzt wurde. Der Anstieg der Immobilienfinanzierungszinsen um 300 Basispunkte innerhalb eines Jahres unterschätzt die Anpassungslast für Projektentwickler sogar, weil Banken grundsätzlich zurückhaltender bei der Vergabe von Darlehen für Neubaumaßnahmen wurden. Teilweise schränkten Banken ihre Kreditvergabe für Projektentwickler grundsätzlich ein, forderten zusätzliche Covenants insbesondere für Neukunden ein oder reduzierten ihre Beleihungsobergrenzen, was dazu führte, dass viele Projekte storniert wurden oder nur durch Aufnahme teureren Mezzanine-Kapitals fortgesetzt werden können (Just und Wiersma 2022).

Der spürbare Rückgang bei Auftragseingängen und den Baugenehmigungen im Laufe des Jahres 2022 spiegelt diese verschlechterten Geschäftsbedingungen sowohl im gewerblichen Hochbau als auch im Wohnungsbau. Und für die nächsten Quartale ist mit anhaltendem Abwärtssog zu rechnen, weil die entscheidenden Belastungsfaktoren gerade für den Wohnungsbau weiterhin bestehen. Die Erschwinglichkeit von Wohnungen und Häusern hat sich bereits in den letzten Jahren stetig verschlechtert (Deutsche Bundesbank 2020), und dies hat sich angesichts der stark gestiegenen Hypothekenzinsen bei bislang nur geringfügig nachgebenden Wohnungspreisen geradezu sprunghaft verstärkt. Private Kauf- und Bauinteressenten ziehen sich zurück, weil sie die Finanzierungslücke nicht durch Eigenkapital schließen können. Nach aktuellen Daten des Statistischen Bundesamts (2023) wurden in den letzten Wochen des Jahres 2022 rund ein Drittel weniger Hypothekenverträge abgeschlossen als im Vorjahreszeitraum, in dem die Zahl der abgeschlossenen Verträge bereits im Minus lag. Und auch bei Transaktionen institutioneller Käufer verbleiben eigenkapitalstarke Akteure, und dies sind eben nicht Projektentwickler.

Schließlich weisen auch die Google-Trends-Indikatoren – hier die Google-Suchanfragen nach den Wortpaaren »Haus bauen« bzw. »Wohnung kaufen«, die dem Indikator der abgeschlossenen Kreditverträge noch vorauslaufen dürften – bis zum aktuellen Rand deutlich nach unten. Unter anderem Hohenstatt et al. (2011) sowie Beracha und Wintoki (2012) konnten zeigen, dass ähnlich konzipierte Suchanfrageindikatoren

Abb. 1

Google-Trends Suchanfrage nach: »Haus bauen«



Quelle: Google Trends; Berechnungen des Autors.

© ifo Institut

Abb. 2

Google-Trends Suchanfrage nach: »Wohnung kaufen«



Quelle: Google Trends; Berechnungen des Autors.

© ifo Institut

Immobilienpreis- und Transaktionsdaten vorauslaufen, weil sie Teil der Informationsbeschaffung sind, die vor einer Transaktion oder einer Hypothekenvereinbarung erfolgt. Abbildung 1 und Abbildung 2 illustrieren zusätzlich, dass die Beruhigung des Bau- und Kaufinteresses auf den Wohnungsmärkten bereits im Laufe des Jahres 2021 einsetzte, damals wohl noch überwiegend als Gegenbewegung auf die heftigen Ausschläge, die im Zuge der Lockdowns in Deutschland entstanden. Diese Abwärtsdynamik hat sich zuletzt durch die Zins- und Rezessionsrisiken des Jahres 2022 verstärkt.

Daraus lässt sich auch folgern, dass zu den erheblichen Risiken für die Baukonjunktur also Immobilienpreisrisiken hinzukommen. Dies kann die Kreditvergabe der Banken und den privaten Konsum dämpfen. Immerhin, eine ähnlich heftige preisliche Abwärtsdynamik wie in den USA, Spanien oder Irland im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise ist unwahrscheinlich, weil in Deutschland kaum spekulativ gebaut wurde und überwiegend Darlehen mit langer Laufzeit vergeben wurden.

Für Projektentwickler und Bauunternehmer könnte jedoch ein Finanzierungsrisiko aus der wachsenden Bedeutung der Mezzanine-Finanzierungen entstehen. Gerade weil es für diesen Markt schlechtere Markttransparenz gibt als für klassische Bankfinanzierungen und weil diese Finanzierungsakteure

geringeren regulatorischen Anforderungen unterliegen, lässt sich dieses Risiko zudem schwer bewerten.

LANGFRISTIGE HERAUSFORDERUNGEN

Die starken konjunkturellen Abschwungssignale wiegen auch deswegen schwer, weil der gesellschaftliche Bedarf an Baumaßnahmen in den nächsten Jahren hoch bleibt. Dies betrifft nicht nur, wie eingangs erwähnt, den Wohnungsbau. Hier konnte die Bedarfslücke in den letzten Jahren nicht geschlossen werden, angesichts anhaltend hoher Nettozuwanderung und rückläufiger Genehmigungszahlen wird sich diese Lücke weiterhin nicht schließen, der Aufwärtsdruck auf die Wohnungsmieten wird folglich nicht nachlassen. Wenn die Wohnungpreise sinken, Wohnungsmieten jedoch steigen, werden die Mietrenditen, also die Auszahlungsrenditen, zulegen, und dies wird wieder mehr finanzielle Anreize für Investoren und Projektentwickler ermöglichen. Die Knappheit auf den Wohnungsmärkten ist somit die wichtigste Gewähr, dass es keine jahrelange Wohnungsbaurezession geben wird.

Doch richtig ist auch, dass diese Gemengelage weitere Unsicherheiten beinhaltet, denn so sehr Investoren in steigenden Wohnungsmieten eine Chance sehen können, so stark wird die Sorge der Mieter und folglich der Wohnungspolitiker vor dieser Entwicklung sein. Zusätzliche Mietpreisregulierung könnte sich in einer Phase rückläufiger Wohnungsfertigstellungen dann als noch weniger geeignetes Instrument erweisen, um Knappheit zu reduzieren, als während der Jahre des Aufschwungs. Maßnahmen, die helfen, die Kostenseite der Bauunternehmen und Entwickler zu entspannen, würden mehr helfen. Dies gilt insbesondere deswegen, weil der Klimawandel eine umfangreiche energetische Ertüchtigung des Immobilienbestands notwendig macht und dies in vielen Fällen zusätzliche Kosten verursacht. Allerdings gibt es empirische Hinweise, dass solche Sanierungen bisher häufig unterbleiben, weil die finanziellen Anreize (*green premium*) nicht ausreichen, die Zusatzkosten zu rechtfertigen. Die ökologisch sinnvollsten Baumaßnahmen unterbleiben dann (Groh et al. 2022).

Für den gewerblichen Hochbau sind die längerfristigen Unsicherheiten größer als für den Wohnungsbau, denn nicht nur für den Einzelhandel, auch für viele Büroimmobilien stellt sich die Frage nach einem dauerhaften Nutzungskonzept im Zuge digitaler Handelsplattformen und neuer Arbeitsorganisationsformen neu. Der Übergang traditioneller Büroarbeit verändert nicht nur geeignete Büroformen und günstige Bürolagen, sondern dürfte auch die quantitative Flächennachfrage und damit den Neubau von Bürohäusern dämpfen (Bloom et al. 2022 sowie die Beiträge in Just und Plöchl 2021). Insofern wächst neben der energetischen Ertüchtigung auch die Notwendigkeit zum strukturellen, auch infrastrukturellen, Stadtbau. Dies ist jedoch viel einfacher niedergeschrieben als in Städten umgesetzt, weil potenzielle neue Flä-

chennutzungen nicht zwingend dieselbe Zahlungsbereitschaft aufbringen wie obsolet gewordene Nutzungen im Handel und durch Bürodienstleistungen. Diese strukturellen Herausforderungen könnten sich als gravierender erweisen als die aktuellen konjunkturellen Belastungen, da für ein Auflösen mitunter langwierige planungsrechtliche Anpassungen erforderlich sind.

REFERENZEN

- Baldenius, T., S. Kohl und M. Schularick (2020), »Die neue Wohnungsfrage. Gewinner und Verlierer des deutschen Immobilienbooms«, *Leviathan* 48(2), 195–236.
- Beracha, E. und M. B. Wintoki (2013), »Forecasting Residential Real Estate Price Changes from Online Search Activity«, *Journal of Real Estate Research* 35(3), 283–312.
- Bloom, N., R. Han und J. Liang (2022), »How Hybrid Working from Home Works Out«, NBER Working Paper 30292, Cambridge, verfügbar unter: <http://www.nber.org/papers/w30292>, aufgerufen am 5. Januar 2023.
- Deutsche Bundesbank (2020), *Monatsbericht* Oktober, Frankfurt, verfügbar unter: <https://www.bundesbank.de/de/publikationen/berichte/monatsberichte/monatsbericht-oktober-2020-848808>, aufgerufen am 2. Januar 2023.
- Eisfeld, R. K. und T. Just (2021), *Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die deutschen Wohnungsmärkte*, Studie im Auftrag der Hans-Böckler-Stiftung. IREBS Beiträge zur Immobilienwirtschaft Heft 26, Regensburg.

Empirica regio (2023), »Empirica regio Marktstudio - marktative Leerstandsquote«, verfügbar unter: <https://studio.empirica-regio.de/studio-live/>, aufgerufen am 5. Januar 2023.

Groh A., H. Kuhlwein und S. Bienert (2022), »Does Retrofitting Pay Off? An Analysis of German Multifamily Building Data«, *Journal of Sustainable Real Estate* 14(1), 95–112.

Hohenstatt, R., M. Käsbaier und W. Schäfers (2011), »Geco« and its Potential for Real Estate Research: Evidence from the U.S. Housing Market«, *Journal of Real Estate Research* 33(4), 471–506.

Just, T. und F. Plöbl (Hrsg., 2021), *Die Europäische Stadt nach Corona: Strategien für resiliente Städte und Immobilien*, Springer Gabler, Wiesbaden.

Just, T. und S. Wiersma (2022), *Das Ende eines langen Aufschwungs: Einblicke in die gewerbliche Immobilienfinanzierung in Deutschland*, IREBS Standpunkt 116, verfügbar unter: <https://www.irebs-immobilienakademie.de/aktuelles-bei-irebs/irebs-standpunkt/irebs-standpunkt-nr-116>, aufgerufen am 2. Januar 2023.

Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2022), *Energiekrise solidarisch bewältigen, neue Realität gestalten*, Jahresgutachten 2022/2023, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2022), *Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung. Arbeitsunterlage Investitionen*, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2023), »Kreditvergaben in der Kreditwirtschaft und Auskünfte für Online-Transaktionen«, verfügbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Service/EXDAT/Datensaetze/kredite-online-transaktionen.html>, aufgerufen am 5. Januar 2023.

Verband deutscher Pfandbriefbanken (2022), »Jahrelanger Aufschwung am deutschen Immobilienmarkt endet. vdp Immobilienpreisindex Q3 2022«, verfügbar unter: <https://www.vdpresearch.de/jahrelanger-aufschwung-am-deutschen-immobilienmarkt-endet/>, aufgerufen am 4. Januar 2023.

Thomas Beyerle

Die Bauwirtschaft im Triple Trouble – zwischen Kapitalmarktumfeld, Pandemiewirkungen und Dekarbonisierung

Das Jahr 2022 war geprägt durch polykrisenartige Effekte. Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine sorgte für eine humanitäre Katastrophe und für eine deutliche Anspannung der ökonomischen und politischen Rahmenbedingungen der deutschen Volkswirtschaft. Die Reduktion bzw. der Stopp russischer Gaslieferungen, in Kombination mit weiter anhaltenden Unterbrechungen globaler Lieferketten, resultierte in historisch hohen Inflationsraten. Aber nicht nur in Deutschland verlor der Euro deutlich an Kaufkraft, in der gesamten Eurozone waren im Jahr 2022 Teuerungsraten zu bilanzieren, die deutlich oberhalb der angestrebten Inflationsrate der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2% lagen. Als Folge reagierte die EZB mit einer Anpassung ihrer geldpolitischen Strategie und hob im Laufe des Jahres 2022 in vier Zinsschritten den Zins für Hauptrefinanzierungsgeschäfte um 250 Basispunkte von 0% auf 2,50%. Für die Bau- und Immobilienwirtschaft verschlechterte sich damit, seit der Null-Zins-Entscheidung der EZB 2016, eine quasi historisch positive Situation einer alternativlosen Anlagenposition »pro Immobilie«.

DAS ENDE DES BAUZYKLUS?

Die turbulenten ökonomischen Rahmenbedingungen haben deutlichen Einfluss auf den deutschen Immo-

bilienmarkt und somit auch auf die deutsche Bauindustrie. Nach zurückliegenden Jahren, die vor allem durch Wachstum geprägt waren (Wachstum der Mieten, der Preise, der Investitionsvolumina), macht sich aktuell eine deutliche Unsicherheit und Zurückhaltung unter den Akteuren des Immobilienmarktes breit. Vor allem innerhalb des Baugewerbes spiegeln sich die aktuellen Unsicherheiten wider. In den Jahren 2010 bis 2020 stieg nach Daten des Statistischen Bundesamtes die Anzahl jährlich fertiggestellter Wohnungen kontinuierlich von rund 160 000 auf rund 306 000 an. Im Jahr 2021 zeigte sich eine erste Abkühlung der Entwicklung der Anzahl fertiggestellter Wohnungen. So lag ihre Anzahl im Jahr 2021 mit rund 293 000 leicht unterhalb des Vorjahreswertes. Der Anstieg der Baukosten sowie die aufgrund der Zinswende der EZB deutlich gestiegenen Finanzierungskosten für Bauprojekte sorgen für eine hemmende Wirkung auf die deutsche Bauindustrie. Für 2023 ist davon auszugehen, dass die Anzahl an fertiggestellten Wohnungen in Deutschland weiter abnimmt und sich auf rund 245 000 belaufen wird. Die Entwicklung der Anzahl an genehmigten Wohnungen in Deutschland im



Prof. Dr. Thomas Beyerle

lehrt an der HBC Hochschule Biberach Immobilienwirtschaft/ Immobilienresearch

Jahr 2022 untermauert diese Aussage. Laut Statistischem Bundesamt war für September 2022 eine Anzahl von 27 449 neu genehmigter Wohnungen in Deutschland zu bilanzieren. Damit lag der Wert 9,1% unterhalb des Vorjahresniveaus. Auch die Entwicklung des ifo Geschäftsklimaindex zeigt, dass die turbulenten ökonomischen Rahmenbedingungen den Wirtschaftszweig Baugewerbe klar negativ beeinflussen. Sowohl das Geschäftsklima als auch die Geschäftserwartungen des Bauhauptgewerbes entwickelten sich im Lauf des Jahres 2022 negativ. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in der Anzahl der Stornierungen im Wohnungsbau wider. Laut ifo Institut nahm 2022 die Anzahl an Stornierungen im Segment Wohnungsbau zu, 16,7% der befragten Unternehmen im November 2022 mussten Stornierungen im Wohnungsbau bilanzieren. Die negativen Entwicklungen innerhalb der deutschen Bauindustrie deuten an, dass die Unternehmen in dieser Branche mit deutlichen Herausforderungen konfrontiert werden, der fast zwölf Jahre andauernde Immobilienzyklus ist zu Ende.

2023 – DIE PREISSCHLANGE UND DAS WERTKANINCHEN

Die Aussichten für das Immobilienjahr 2023 sind pessimistisch, wenngleich auch ungewiss. Bislang lassen sich noch keine dramatischen Preisabschläge beobachten, weil sich viele Investoren in einer abwartenden Position befinden. Klar ist aber schon heute, dass für Immobilien angesichts der höheren Zinsen inzwischen weniger die Rendite spricht, sondern eher die Risikodiversifizierung. Doch im Moment treten am Markt kaum Käufer auf, zumal im Asset-Klassenvergleich in der aktuellen Marktkonstellation bei Zinsen von z. B. 2,75% auf eine zehnjährige Staatsanleihe und Immobilienrenditen von knapp 3% nicht erwartet wird, dass die Preise für Immobilien weiter steigen werden. Einfacher formuliert: Das neue Marktrisiko bei Immobilien lässt sich noch nicht feststellen. Rational betrachtet, müssten die Preise erst fallen, um die relative Risikodifferenz zwischen den Asset-Klassen wieder herzustellen. Die Erwartungshaltung liegt bei einer Bodenbildung bei -10 oder -15%. Was sich deshalb strukturell negativ für die Baubranche darstellt, ist vor allem der stagnative Neubau auf Projektentwicklerflächen, die zu Werten, und vor allem Wertsteigerungsprognosen, in den Jahren 2019–2021 erworben wurden. Diese Werte sind aktuell durch die stagnative Nachfrage »Häuslebauer in der Zinsfalle« nicht darstellbar.

DIE STRUKTURELLEN HERAUSFORDERUNGEN DER BAUBRANCHE – WENN UNTERNEHMEN DIE FLÄCHENOPTIMIERUNG SUCHEN IN EINER DEKARBONISIERTEN UMWELT

Neben der primär kapitalmarktdeterminierten kurzfristigen Herausforderung durch das Zinsumfeld über-

lagern zwei mittel- bis langfristig wirkende Aspekte die aktuelle Situation: Die Rede ist von den Wirkungen der Pandemie und der Dekarbonisierung (ESG).

Die Pandemie und ihre Folgewirkungen für die Büroflächenmärkte

Nachdem rund drei Jahre seit dem Pandemiebeginn vergangen sind, werden die ursprünglichen Aussagen zur Flächenreorganisation bei Corporates, Investoren und Finanzierungsinstitutionen langsam greifbarer. Ganz dramatische Einschnitte sind eher selten zu vermelden, da Mietverträge oftmals über fünf bis zehn Jahre abgeschlossen worden sind. Doch in Summe wird am Markt erwartet, dass bei Neuabschlüssen weniger quantitative Flächennachfrage herrschen wird. So zumindest auch die Ergebnisse der Catella Investorenumfrage zur Thematik bei 750 Immobilieninvestoren.

Die Befragten sind sich einig:

- Homeoffice stellt eine geeignete Ergänzung zum Arbeitsalltag dar, das Zentrum wird jedoch weiterhin das Bürogebäude sein.
- Zwei bis drei Wochentage im Homeoffice hat sich bei den Befragten durchgesetzt, was neue Anforderungen an das klassische Büro nach sich zieht.
- Auch eine Reduktion der benötigten Fläche ist laut der Befragten eine Folge des Transformationsprozesses: Ein Rückgang von 5–10% wird dabei in den nächsten drei bis fünf Jahren erwartet.
- Besonders eine gute Anbindung und modern gestaltete Büroflächen sind relevante Aspekte für das Büro von morgen, um weiterhin »Young Talents« anziehen zu können und weiterhin kollegialen Austausch in den Fokus zu rücken.

Deutlich wird, dass etliche Unternehmen über den Stand der strategischen Überlegungen bisher kaum hinausgekommen sind. Denn verlässt man den Blick auf die reine Flächeninanspruchnahme, geraten die Bürobeschäftigten zunehmend in den Fokus der Überlegungen. Einmal vor die Wahl gestellt, wie man es sich denn »wünscht«, wird überdeutlich klar, dass es eine reine Montag-bis-Freitag-Woche in den allermeisten Fällen nicht mehr geben wird. Auch auf die Frage »Wann?«, entscheidet sich die Mehrzahl für die Montag/Dienstag/Mittwoch-Option. Warum also Miete zahlen, wenn »freitags die Büros in Deutschland leer sind«? Doch wer hat schon ein eigenes Büro zuhause? So einfach ist die neue Formel des zukünftigen Arbeitens auf einer Fläche also nicht. Klar wird aber: Die hybride Nutzung der bisherigen Büroflächen wird als Zielvorgabe genannt – Mixed-use-Konzepte stehen nicht umsonst aktuell auf der Wunschliste von Investoren ganz oben. In der Konsequenz verlagert sich die Dynamik dann auf eine qualitativ höherwertige Anmietung an zentralen Orten als vor der Pandemie.

Dekarbonisierung als janusköpfiges Marktelement

Neben den aktuellen volkswirtschaftlichen Turbulenzen prägt vor allem der Megatrend Dekarbonisierung bzw. ESG (Environment, Social, Governance) die Bau- und Immobilienwirtschaft. Der Immobiliensektor repräsentiert grundsätzlich ein wichtiges Element im Kampf gegen den Klimawandel. Die Produktion von Baumaterialien (z. B. Beton) benötigt einen hohen Energieaufwand, wodurch die Motivation wächst, alternative Baustoffe zu nutzen. Weiter müssen Gebäude in Deutschland immer höheren energetischen Anforderungen entsprechen, damit CO₂-Emissionen reduziert werden. Hier muss sich die Bauindustrie auf sich weiter verschärfende regulatorische Anforderungen einstellen.

Ein notwendiger Strukturbruch für die Bauwirtschaft

Das Jahr 2022 war für die deutsche Bauindustrie ein Jahr mit deutlichen Herausforderungen, und auch im Jahr 2023 sind vielen Herausforderungen zu erwarten. Dies führt in der Konsequenz zu einer Effizienz-

steigerung, zumal die Wachstumsraten der vergangenen Jahre auf absehbare Zeit definitiv zu einem Ende kommen. Zentrale Fragen werden ferner sein, wie sich der Krieg in der Ukraine entwickeln wird, ob die reale Wirtschaftsleistung Deutschlands im Jahr 2023 eine negative Wachstumsrate aufweisen wird und ob der Kaufkraftverlust des Euro reduziert werden kann. Weiter ist bei einem Ausblick für das Jahr 2023 zu erwähnen, dass zwischen Immobilienklassen differenziert werden sollte. Büro-, Logistik-, Handels- und Wohnimmobilien unterliegen anderen Marktmechanismen. Eine große Anzahl an wirtschaftlichen starken Regionen in Deutschland führt zu einer guten Grundlage für eine robuste Nachfrage und somit Bedarf an bspw. Wohn-, Büro- und Logistikflächen auf dem deutschen Markt. Aufgrund dessen ist zu erwarten, dass trotz der aktuellen volkswirtschaftlichen Turbulenzen langfristig, aufgrund einer stetigen Nachfrage nach den einzelnen Immobilienklassen, ein Einbruch der Bauwirtschaft in Deutschland nicht zu beobachten sein wird. In erster Linie würde auf dem deutschen Wohnungsmarkt eine Angebotserweiterung für Entspannung sorgen. Dies verdeutlicht, dass die gesamte Immobilienwirtschaft und somit auch die Bauindustrie eine hohe soziale Verantwortung besitzt.

Ralph Henger

Drei stabilisierende Faktoren für den Wohnungsbau 2023

Das Jahr 2022 war ein Katastrophenjahr, auch für die Bauwirtschaft. Ist diese Aussage richtig? Ja und nein. Richtig ist, dass das Jahr eine Zäsur darstellt. Die Baubranche geriet in einen sprichwörtlichen »perfect storm«, in dem viele ungünstige Entwicklungen zusammentrafen. Die durch den Angriff Russlands auf die Ukraine eingeleitete Zeitenwende hatte unmittelbare Auswirkungen auf die Immobilienmärkte und die Bauwirtschaft. Am stärksten wirkte der sprunghafte Anstieg der Bauzinsen, der die Nachfrage kurzfristig einbrechen ließ. Hinzu kamen die steigenden Energiepreise und das Wiederkehren der Inflation. Außerdem nahm der Anstieg der sowieso schon hohen Baukosten nochmal Fahrt auf. Die sich gerade durch die Corona-Pandemie auflösenden Lieferengpässe kamen wieder, insbesondere bei Produkten aus Russland und der Ukraine. Auf der anderen Seite: Die Auftragsbücher der Unternehmen waren nach dem jahrelangen Boom prall gefüllt. Außerdem kamen durch den Krieg rund 1 Mio. Flüchtlinge aus der Ukraine nach Deutschland. Diese werden wohl eine gewisse Zeit hier bleiben und benötigen Wohnraum. Des Weiteren hat der Staat eine Menge Geld in die Hand genommen, um die privaten Haushalte und die deutsche Wirtschaft zu stabilisieren. Auch wenn man viele Details der Ent-

lastungsprogramme kritisieren kann, insgesamt muss man festhalten, dass Deutschland gut durch das vergangene Jahr gekommen ist. Eine Rezession wurde 2022 vermieden. Und für dieses Jahr spricht vieles für eine nur schwache Rezession (Bardt et al. 2022), was vor dem Hintergrund der Rahmenbedingungen positiv zu werten ist.

Die veränderten Rahmenbedingungen und die wegbrechende Nachfrage versetzten viele in der Bauwirtschaft in Alarmstimmung. Hinzu kamen eine Menge Frust und Ärger beim Blick auf die Politik der Bundesregierung. Dieses Unbehagen veranlasste viele Verbände dazu, die schlechte Lage zu überzeichnen. Auch der jüngste Appell führender Branchenverbände zeichnet ein düsteres Bild (ZDB et al. 2022). Das Dramatisieren hatte jedoch das offensichtliche Ziel, den eigenen politischen Forderungen mehr Nachdruck zu verleihen. Insbesondere solle der Staat mehr Geld für den Wohnungsbau in die Hand nehmen, so wie es an anderer Stelle auch



Dr. Ralph Henger

ist Senior Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonom im Cluster »Globale & Regionale Märkte« am Institut der deutschen Wirtschaft, Köln.

getan wurde. Auch wenn viele der Forderungen berechtigt sind, ist es wichtig, sich ein realistisches Bild der aktuellen Lage zu machen.

Dieser Beitrag diskutiert die drastischen Veränderungen im Jahr 2022 mit ihren Auswirkungen auf die Bauwirtschaft. Dabei wird anhand verschiedener Indikatoren erörtert, wie sich die Lage der Bauwirtschaft konkret darstellt. Die Analyse konzentriert sich auf die Nachfrageseite, die für die mittel- und langfristige Entwicklung der Bauwirtschaft maßgeblich ist. Fazit: Die im letzten Jahr teilweise zu beobachtende Panik erscheint unangebracht. Vieles spricht dafür, dass sich die Bauwirtschaft schnell an die neuen Rahmenbedingungen anpassen kann, insbesondere da sich die Nachfrage nach neuen Wohnungen zwar auf einem geringeren, aber doch relativ hohem Niveau stabilisieren dürfte.

SPÜRBARER EINBRUCH DER WOHNUNGSNACHFRAGE SEIT DEM FRÜHJAHR

Seit dem Zinssprung im Frühjahr 2022 auf über 2% halten sich viele Käufer und Investoren zurück. Hieraus folgte für Käufer, dass sich die Finanzierungskosten massiv verteuert haben. Gleichzeitig haben genau in dieser Zeit die Baukosten massiv anzogen. Logische Folge war das schnelle Wegbrechen der Nachfrage

nach neuen Bauprojekten. Den Rückgang zeigen die folgenden Indikatoren:

Auftragseingänge

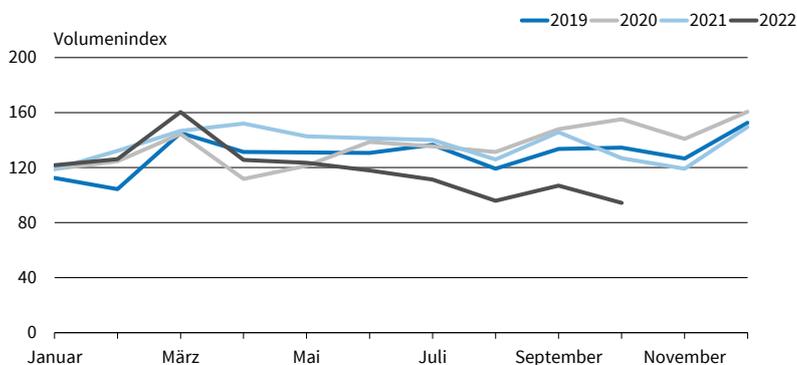
Das Statistische Bundesamt meldet mit einem rund sechswöchigen Verzug die Monatszahlen für die Eingänge bei Betrieben mit 20 und mehr Beschäftigten für fest akzeptierte Aufträge im Bauhauptgewerbe. Der letzte verfügbare Wert stammt aus dem Oktober. Der preisbereinigte Volumenindex lag in den ersten Monaten des Jahres 2022 noch oberhalb des Durchschnitts der drei Vorjahre. Seit Juni 2022 gehen die Werte deutlich zurück (vgl. Abb. 1). Im Vergleich zu den drei Jahren zuvor ist das ein Rückgang für die Monate Januar bis Oktober von 10,8% (Statistisches Bundesamt 2023). Setzt sich der negative Trend fort, werden die Auftragseingänge für das Gesamtjahr 2022 16% unterhalb des Mittels der drei Vorjahre liegen.

Genehmigungen

Das Statistische Bundesamt meldet ebenfalls mit einem nur kurzen Nachlauf die Monatswerte für die Genehmigungszahlen im Wohnungsbau. Die Statistik enthält verschiedene Einzelindikatoren (z. B. Nutzfläche, Wohnungen, veranschlagte Kosten) und ermöglicht differenzierte Auswertungen hinsichtlich der Gebäudearten und verschiedener Bauherren. Der letzte verfügbare Wert stammt aus dem Oktober. Wie Abbildung 2 zeigt, liegen die Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden bis Mai 2022 noch oberhalb des Durchschnitts der drei Vorjahre. Seit Juni 2022 gehen die Werte deutlich zurück, allerdings weniger stark als bei den Auftragseingängen. Im Vergleich zum Mittelwert der drei Jahre zuvor ist daher für die Monate Januar bis Oktober mit -0,9% nur ein geringer Rückgang zu verzeichnen (Statistisches Bundesamt 2023). Setzt sich der Trend der letzten statistisch verfügbaren Monatswerte jedoch im November und Dezember fort, werden im Gesamtjahr 2022 knapp 8% weniger Genehmigungen eingegangen sein. Nach dem Rekordwert an Genehmigungen im Jahr 2021 mit 380 914 (höchster Wert seit 1999) kann für 2022 damit von 342 000 ausgegangen werden.

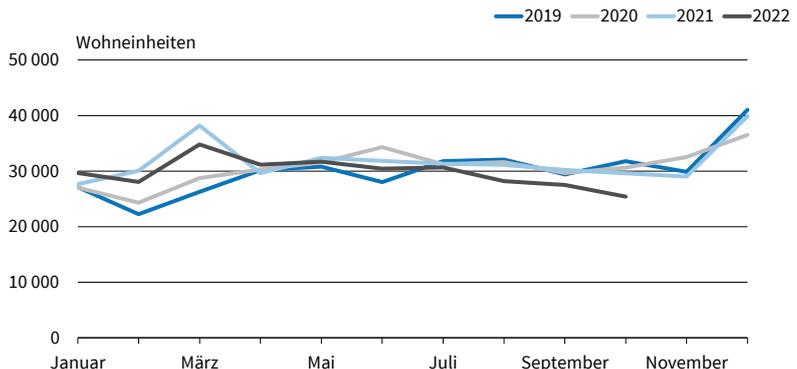
Der Rückgang bei den Genehmigungen betrifft vorrangig Ein- und Zweifamilienhäuser. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Zahlen bis März 2021 aufgrund des auslaufenden Baukindergeldes so hoch waren (vgl. Abb. 3). Bei einem weiteren Rückgang der Genehmigungen entsprechend dem Trend ist für das Gesamtjahr ein Rückgang von 14% auf 102 000 Wohneinheiten zu erwarten. Die Genehmigungen von Mehrfamilienhäusern lagen hingegen bis weit in das Jahr 2022 noch auf sehr hohem Niveau. Auch der Einbruch verlief seit dem Sommer nur schwach (vgl. Abb. 4). Entsprechend ist für das Gesamtjahr 2022 nur von einem geringen Rückgang von gut 3% auf 184 000 Wohneinheiten zu rechnen.

Abb. 1 Auftragseingänge - Wohnungsbau



Quelle: Statistisches Bundesamt (2023). © ifo Institut

Abb. 2 Baugenehmigung insgesamt



Quelle: Statistisches Bundesamt (2023). © ifo Institut

Baufinanzierungen

Die Deutsche Bundesbank meldet mit einem rund fünfwöchigen Verzug vorläufige Zahlen für die Neugeschäftsvolumina der Banken für Wohnungsbaukredite an private Haushalte. Der letzte verfügbare Wert stammt hier aus dem November. Bis Juni 2022 lagen die Werte über denen der Vorjahre. Der Einbruch seither war stärker als bei den Auftragseingängen. Im Vergleich zu den vorherigen drei Jahren liegt das Finanzierungsvolumen im Zeitraum Januar bis November aufgrund des starken Jahresbeginns jedoch nur um 3,0% geringfügig niedriger (Deutsche Bundesbank 2023, vgl. Abb. 5). Setzt sich der negative Trend fort, wird das Jahresergebnis ein Minus von gut 6% gegenüber dem Mittel der drei Vorjahre ausweisen.

MASSIVE EINTRÜBUNG DER GESCHÄFTSLAGE VON BAUFIRMEN UND WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Da die amtlichen Daten des Wohnungsbaus erst mit einem gewissen Verzug vorliegen, war während des Jahres 2022 noch nicht genau zu erkennen, wie stark das Ausmaß des Nachfragerückgangs ist. Darüber hinaus war und ist es schwer abzuschätzen, wie die Bauunternehmen von diesem Nachfragerückgang vor dem Hintergrund der vollen Auftragsbücher direkt betroffen sind. Zwar meldet das ifo Institut seit dem Herbst regelmäßig, dass immer mehr Unternehmen im Wohnungsbau von Auftragsstornierung betroffen sind (zuletzt im November 16,7%, sonst üblich ist einen Anteil unter 5%, ifo Institut 2022a), bislang ist aber unklar, wie sehr sich die Betroffenheit von Stornierung konkret hinsichtlich eines Auftragsrückgangs quantifizieren lässt. Nähere Einblicke in die Geschäftszuge der Unternehmen liefern Konjunkturbefragungen.

Bauhauptgewerbe

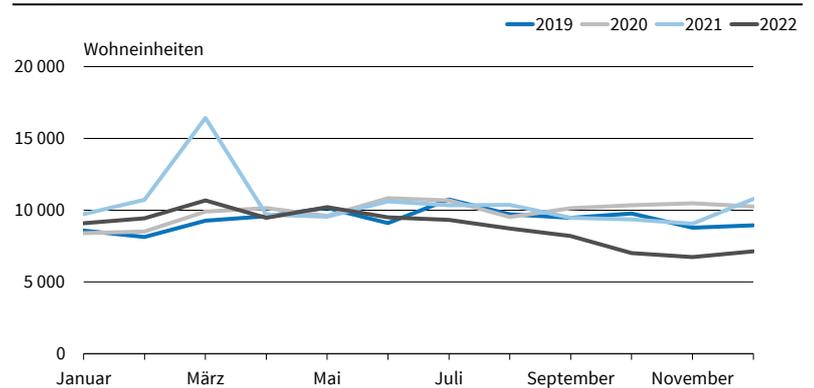
Im Rahmen des ifo Geschäftsklimaindex werden monatlich Zahlen zur Geschäftslage und zu den Erwartungen (Perspektive sechs Monate) erhoben und separat für das Bauhauptgewerbe veröffentlicht. Zum Bauhauptgewerbe zählen nicht nur Unternehmen im Wohnungsbau, sondern auch die Bereiche öffentlicher Hochbau, gewerblicher Hochbau und Tiefbau. Die Geschäftslage der Unternehmen hat sich von einem Wert im Januar von 29,9 sukzessive auf 4,5 verschlechtert (ifo Institut 2022b).

Wohnungsunternehmen

Im Rahmen des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex werden vierteljährlich die Lage und die Erwartungen (Perspektive zwölf Monate) von Wohnungsunternehmen und Projektentwicklern abgefragt. Die Geschäftslage der Wohnungsunternehmen hat sich von einem

Abb. 3

Baugenehmigungen – Ein- und Zweifamilienhäuser

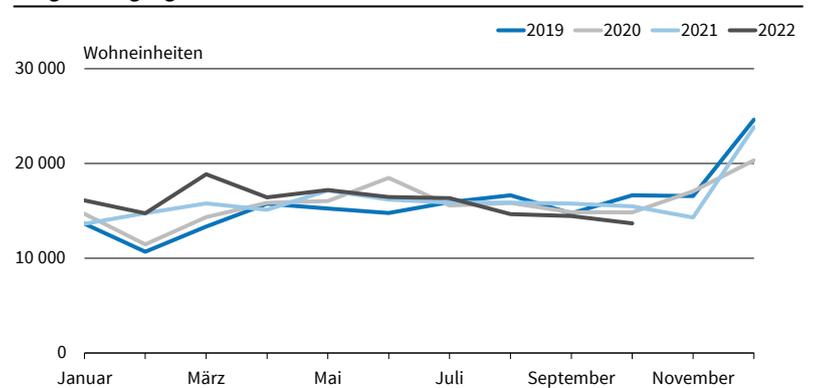


Quelle: Statistisches Bundesamt (2023).

© ifo Institut

Abb. 4

Baugenehmigungen – Mehrfamilienhäuser

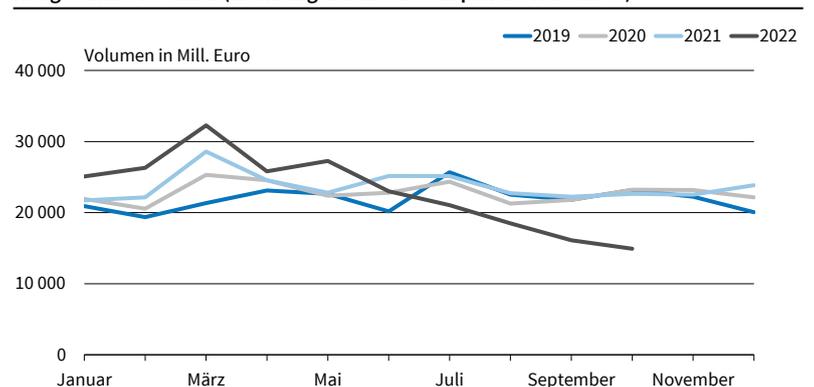


Quelle: Statistisches Bundesamt (2023).

© ifo Institut

Abb. 5

Neugeschäftsvolumen (Wohnungsbaukredite an private Haushalte)



Quelle: Deutsche Bundesbank (2023).

© ifo Institut

Wert im März (1. Quartal) von 59,8 auf 0 im Dezember 2022 (4. Quartal) verschlechtert (Henger und Voigtländer 2022a). Null bedeutet, dass sich die Anzahl der Unternehmen, die die Lage gut und schlecht einschätzen, die Waage halten. Den Wohnungsunternehmen machen vorrangig das veränderte Zinsumfeld und die ungünstigeren Finanzierungsbedingungen zu schaffen. Viele Wohnungsunternehmen mussten daher ihren langjährigen Expansionskurs jäh beenden, da sie mit Liquiditätsproblemen und einer hohen Schuldenlast zu kämpfen haben.

Projektentwickler

Die Geschäftslage der Projektentwickler hat sich im gleichen Zeitraum am stärksten eingetrübt. Hier war der Einbruch erdrutschartig. Die Stimmungslage reduzierte sich von 76,6 (1. Quartal) auf -17,0 (4. Quartal). Die Mischung aus steigenden Baukosten und nachlassender Nachfrage wegen steigender Zinsen stellt für Projektentwickler eine besondere Herausforderung dar. Die Projektentwickler leiden am stärksten unter den sich rapide verändernden Rahmenbedingungen. Viele Entwickler sind bei ihren laufenden Bauprojekten mit Lieferschwierigkeiten, Verzögerungen und steigenden Materialpreisen konfrontiert. Die Anteile der Vorverkäufe und Vorvermietungen gehen spürbar zurück.

SACHLICH IST KEIN ABSTURZ DER BAUBRANCHE ZU ERWARTEN

Die dargestellten Zahlen zeigen, dass die Lage der Bauwirtschaft aktuell tatsächlich schwierig ist. Jedoch gibt es eine Reihe von stabilisierenden Faktoren und momentanen Entwicklungen, die die Nachfrage stützen werden. Die Baubranche kann daher erwarten, dass sich die Rahmenbedingungen nicht weiter verschlechtern und ihr Zeit bleibt, sich an die neuen Gegebenheiten anzupassen. Insbesondere eröffnen die folgenden drei Aspekte eine positive Perspektive für das Jahr 2023.

Hohe Wohnungsbedarfe

Der erste Punkt betrifft die weiterhin hohen Wohnungsbedarfe, die in vielen Städte und Gemeinden nicht gedeckt sind. Der aktuelle Neubau reicht in vielen Ballungszentren immer noch nicht aus, um Wohnungsmärkte auszugleichen. Vor dem Ukraine-Konflikt Ende 2021 lag der errechnete gesamtdeutsche jährliche Wohnungsbedarf bei 308 000 neu benötigten Wohnungen (Henger und Voigtländer 2021). Die Nettozuwanderung ist jedoch seither nicht so stark gesunken wie erwartet und erreichte bereits 2021 wieder 329 000 (nach 220 000 im Jahr 2020). Für 2022 kann wegen der Geflüchteten aus der Ukraine von einer Nettozuwanderung in Höhe von 1,1 Millionen gerechnet werden (Statistisches Bundesamt 2022). Die höhere Zuwanderung führt zu insgesamt höheren Wohnungsbedarfen und wird die nun zu erwartenden Preisrückgänge in den angespannten Wohnungsmärkten abfedern.

Steigende Mietrenditen

Der zweite Punkt bezieht sich auf die Entwicklung der Mieten im Verhältnis zu den Immobilienpreisen. In den letzten Jahren waren die Mietrenditen rückläufig, da die Preise stärker stiegen als die Mieten. Während die Mietrendite in der Immobilienboomphase zwischen 2010 und 2021 von 4,9% auf 3,3% fiel, stieg der den

Kehrwert ausdrückenden Vervielfältiger von 20,4 auf 30,1 (Deutsche Bundesbank 2022). Durch die steigenden Kapitalmarktzinsen werden nun die Mieten aus zwei Gründen steigen (Hiller und Lerbs 2022). Erstens verschieben die höheren Zinsen das Verhältnis von Mieten und Kaufen zugunsten des Mietens. Gleichzeitig tendiert der Markt zu sinkenden Preisen und steigenden Mieten. Zweitens dämpfen höhere Zinsen die Bauaktivität, was Knappheiten verschärft und zu einem zusätzlichen Druck auf die Mieten führt. Die Regulierung wird diesen Druck auf die Mieten nicht einfangen können, insbesondere da nun die bislang nur gering gestiegenen Bestandsmieten anziehen werden, bei denen Spielräume zur Mietanhebung bestehen. Hat die Zahlungsbereitschaft der privaten Haushalte Bestand, werden die steigenden Mietrenditen Investitionen in Wohnimmobilien attraktiveren.

Niedrige Realzinsen

Der dritte stabilisierende Faktor betrifft das reale Zinsniveau für die Finanzierung von Immobilien. Der sprunghafte Anstieg im Frühjahr kam noch vor dem Ende der Null-Zins-Politik der Europäischen Zentralbank im Juli 2022. Das liegt daran, dass sich die Bauzinsen neben den Leitzinsen entlang der langfristigen Inflationserwartungen und der für die Refinanzierung der Kreditinstitute relevanten Anlagenmarkt entwickeln. Entsprechend verläuft die Renditeentwicklung für zehnjährige Bundesanleihen ähnlich wie die der Bauzinsen. Im November 2022 lag der Zins für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit einer anfänglichen Zinsbindung über fünf bis zehn Jahre bei 3,5% (Deutsche Bundesbank 2022). Bei Inflationserwartungen über einen Zeithorizont von zehn Jahren in Höhe von 2,6% (Stand: November, Consensus Forecast 2022) sind die Realzinsen jedoch tatsächlich niedrig. Sowohl potenzielle Selbstnutzer als auch Investoren werden 2023 in einem zunehmend stabileren Umfeld dieses niedrige Realzinsniveau nutzen wollen.

WAS DIE POLITIK JETZT MACHEN SOLLTE

Der Einbruch der Nachfrage nach Wohnimmobilien hat zu Recht bei vielen die Alarmglocken klingeln lassen. Katastrophal ist die aktuelle Situation jedoch vor allem politisch. Für die Unternehmen der Bauwirtschaft hat sich zwar die Geschäftslage deutlich eingetrübt, aufgrund der noch gut gefüllten Auftragsbücher ist die Lage jedoch nicht als dramatisch einzuschätzen. Politisch sind rückläufige Fertigstellungszahlen unter 300 000 jedoch verheerend. Hier passen die Zielvorgaben von jährlich 400 000 neuen Wohnungen nicht mit der Realität zusammen. Schlimmer noch: Auch das politische Handeln stimmt nicht mit dem Ziel überein. Insbesondere müsste für die Zielerreichung mehr Geld in die Hand genommen werden. Folgende Punkte drängen: Erstens, benötigt der Wohnungsbau jetzt finanzielle Impulse und Planungssicherheit hinsichtlich

der Förderprogramme. Bei den aktuellen Baukosten sind Fertigstellungszahlen von über 300 000 Wohneinheiten nicht möglich. Konkret geht es um mehr finanzielle Mittel bei Neubau- und Eigenheimförderung und ein langfristiges Förderkonzept, das die steigenden Gebäudeeffizienzstandards mitberücksichtigt (Henger und Voigtländer 2022b). Der Abschreibungssatz kann zudem jetzt, wie bereits im Koalitionsvertrag angekündigt, von 2 auf 3% angehoben werden. Zweitens sollten die Länder nun die Grunderwerbsteuer absenken, entweder durch eine Absenkung des allgemeinen Steuersatzes oder durch die Schaffung von Ausnahmetatbeständen für Ersterwerber. Zu guter Letzt sollten sich Bund und Länder endlich in der ernsthaften Absicht zusammenfinden, eine bundeseinheitliche Bauordnung zu schaffen, die mit weniger Vorschriften und Regeln für den Wohnungsbau auskommt.

REFERENZEN

Bardt, H., M. Demary, M. Grömling, M. Hüther, B. Kauder, T. Obst, J. Pimpert, T. Puls, T. Schaefer und H. Schäfer (2022), *IW-Konjunkturprognose Winter 2022, Konjunktur in der Grauzone*, IW-Report Nr. 67, Institut der deutschen Wirtschaft, Berlin, Köln.

Consensus Forecasts (2022), *Surveys of International Economic Forecasts*, November 2022, London.

Deutsche Bundesbank (2022), »Indikatoren-System Wohnimmobilienmarkt«, verfügbar unter: <https://www.bundesbank.de/de/startseite/3-5-indikatoren-zur-beurteilung-von-wohnimmobilienpreisen-in-deutschland-808226>, aufgerufen am 22. November 2022.

Deutsche Bundesbank (2023), *Neugesäftsvolumina Banken DE / Wohnungsbaukredite an private Haushalte insgesamt*, Frankfurt am Main.

Henger, R. und M. Voigtländer (2021), *Weiterhin hohe Wohnungsbedarfe – vor allem in Großstädten. Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells*, Gutachten für die Deutsche Reihenhaus AG, Institut der deutschen Wirtschaft, Köln.

Henger, R. und M. Voigtländer (2022a), *Winterdepression in der Immobilienwirtschaft. Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (SI)*, Gutachten für Zentralen Immobilien Ausschuss ZIA, Institut der deutschen Wirtschaft, Köln.

Henger, R. und M. Voigtländer (2022b), *Wohnungspolitik in Rot, Grün und Gelb. Eine Bewertung des Ampel-Koalitionsvertrags aus ökonomischer Sicht*, Gutachten für Deutsche Reihenhaus AG, Institut der deutschen Wirtschaft, Köln.

Hiller, N. und O. Lerbs (2022), »Wie stark reagiert der deutsche Wohnungsbau auf steigende Kapitalmarktzinsen?«, *Wirtschaftsdienst* 102(9), 716–723.

ifo Institut (2022a), »Stornierungen im Wohnungsbau nehmen wieder zu«, Pressemitteilung, 12. Dezember 2022, verfügbar unter: <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2022-12-12/stornierungen-im-wohnungsbau-nehmen-wieder-zu>.

ifo Institut (2022b), *ifo Konjunkturperspektiven*, Dezember, verfügbar unter: <https://www.ifo.de/publikationen/2022/zeitschrift-einzelheft/ifo-konjunkturperspektiven-122022>.

Statistisches Bundesamt (2022), »Bevölkerung. Wanderungen«, verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-umwelt/Bevoelkerung/Wanderungen/_inhalt.html, aufgerufen am 4. Januar 2023.

Statistisches Bundesamt (2023), »Genesis-Online«, verfügbar unter: <https://www-genesis.destatis.de>, aufgerufen am 4. Januar 2023.

ZDB – Zentralverband Deutsches Baugewerbe et al. (2022), *Dramatische Lage im Wohnungsbau – was jetzt zu tun ist*, verfügbar unter: https://www.bfw-newsroom.de/wp-content/uploads/2022/12/02.11.22-Gemeinsame-_zum-Wohnungsbau.pdf, aufgerufen am 22. Dezember 2022.

Juri Schudrowitz

Wohnimmobilienmarkt im temporären Stress Stabilisierende Faktoren und politischer Auftrag

Binnen kürzester Zeit hat sich die Stimmung auf dem Wohnungsmarkt grundlegend gewandelt. Bestehende Problemlagen, etwa steigende Materialkosten und Fachkräftemangel, haben sich zugespitzt, neue sind hinzugekommen, darunter dramatisch gestiegene Energiekosten und Auftragsstornierungen. Begleitet wird diese Entwicklung von einem hohen Maß an Unsicherheit durch den andauernden Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine und den kaum abzuschätzenden geopolitischen und wirtschaftlichen Folgen.

Der Beitrag will ein Schlaglicht auf Bereiche des Wohnungsmarktes werfen, von denen stabilisierende Wirkungen ausgehen und, sofern die Weichen richtig gestellt werden, künftig verstärkt ausgehen können. Dreh- und Angelpunkt dieser Betrachtung bildet dabei das selbstgenutzte Wohneigentum.

Die Baukonjunktur hat sich deutlich eingetrübt. Der Wohnungsmarkt steht unter Stress: Sinkende Baugenehmigungen, steigende Auftragsstornierungen, Geschäftserwartungen der Baufirmen auf dem Tiefstand, Material, wenn überhaupt noch erhältlich, nur zu enorm gestiegenen Einkaufspreisen – all das schlägt

auf die Stimmung (ifo Institut 2022). Die Fertigstellungen werden den Genehmigungen zeitversetzt folgen. Aus dem immensen Genehmigungsüberhang, der sich laut Statistischem Bundesamt Ende 2021 bei rund 850 000 Wohnungen bewegt hat, werden mit Sicherheit nicht mehr alle Projekte realisiert. Eine Trendwende zeichnet sich mittlerweile auch bei den Preisen für Wohnimmobilien ab. Nach Einschätzung der DZ Bank könnte der Preisrückgang 2023 im Schnitt zwischen 4% und 6% liegen. Das DIW schätzt, dass dort, wo eine Preisblase vermutet wird, eine Korrektur von »nicht mehr als 10%« möglich ist (Kholodilin et al. 2022).

Hierbei sollte allerdings nicht außer Acht bleiben, dass dem ein zwölf Jahre andauernder Aufwärtstrend vorangegangen ist. Das rückt die Entwicklung am aktuellen Rand doch in ein anderes Licht. In diesem Zeitraum stiegen die Preise für Wohnungen im Bun-



Dr. Juri Schudrowitz

ist Leiter Grundsatzfragen beim Verband der Privaten Bausparkassen e.V.

Foto: ©Verband der Privaten Bausparkassen, Claudia Günther

desdurchschnitt gemäß der Zeitreihen-Datenbank der Deutschen Bundesbank um rund 80%; betrachtet man allein die sieben Top-Regionen, waren es 143%. Dass darin auch preisliche Übertreibungen zum Ausdruck kamen, messbar am Verhältnis von Kaufpreis zu erwarteten Mieten, liegt auf der Hand. In ihrem Monatsbericht vom Februar 2022 hatte die Bundesbank erklärt: »Gemäß aktuellen Schätzergebnissen lagen die Immobilienpreise in den Städten im Jahr 2021 zwischen 15% und 40% über dem Preis, der durch soziodemografische und wirtschaftliche Fundamentalfaktoren angezeigt ist.« Im Jahr 2020 hatte die Überbewertung noch maximal 30% betragen (Deutsche Bundesbank 2022).

Als weiterer Stressfaktor gilt der sprunghafte Anstieg der Bauzinsen. Was dies aus Sicht eines individuellen Haushalts bedeutet, zeigt folgendes Beispiel: Bei einer Kreditsumme von 400 000 Euro und einer monatlichen Annuität von knapp 1 500 Euro für Zins und Tilgung hätte dieser Haushalt vor der Zinswende nach 20 Jahren noch eine Restschuld von knapp einem Drittel zu tragen gehabt. Bei Bauzinsen von knapp 4% sind es bei gleicher Annuität nach der Zinswende 85%. Dies wirft für ihn zweifellos viele Fragen auf und erklärt die aktuelle Zurückhaltung bei vielen potenziellen Erwerbfern.

Nicht zu vergessen: Eine Inflation in bisher nicht gekanntem Ausmaß. Bekanntlich ist zwar der Schuldner Gewinner der Inflation. Nur muss man eben auch in der Lage sein, Schulden machen zu können und einen Kreditgeber zu finden. Inflation bedeutet für den individuellen Haushalt zunächst einen Realeinkommensverlust. In einer repräsentativen Umfrage von Kantar im Auftrag des Verbands der Privaten Bausparkassen erklärten im Herbst 2022 nur knapp 60% der Befragten, mit ihrem Einkommen klarzukommen, ohne an ihre Ersparnisse gehen zu müssen (VdPB 2022).

Im Normalfall allerdings reduzieren sich die Spielräume für das Ansparen von Eigenkapital und die Tilgung von Darlehen. Auch das setzt die Wohnungsmärkte unter Stress.

Eine Entlastung an der Zinsfront wird es so schnell nicht geben. Die EZB ist gewillt, ihren Kurs der Inflationsbekämpfung weiterzuverfolgen. Die Inflation dürfte trotzdem hartnäckig bleiben. Vom alten Ziel »unter, aber nahe 2%« sind wir weit entfernt. Sind große Sorgen da nicht berechtigt?

STABILISIERENDER FAKTOR 1: SOLIDE FINANZIERUNG

Aus mehreren Gründen dürften die Preisrückgänge hierzulande nicht dieselben, kaskadenhaften Folgen haben, wie in der Finanzkrise 2008/2009 in den USA und später beispielsweise in Irland und Spanien. Traditionell ist die Finanzierung in Deutschland konservativ, mit hohen Eigenkapitalquoten, niedrigen Beleihungsausläufen, langlaufenden Kreditverträgen und einer Festzinskultur. Die niedrigen Zinsen der vergan-

genen Jahre wurden zudem dazu genutzt, höhere anfängliche Tilgungsraten zu vereinbaren (Voigtländer 2022). Die Finanzierung ist damit von vornherein risikoreicher und im Stressfall widerstandsfähiger. Hinzu kommt, dass in Deutschland Preisausschläge kleiner ausfallen als in vergleichbaren europäischen Märkten, Investoren eher eine langfristige Anlagestrategie wählen und auf Veränderungen mit Bedacht reagieren (Voigtländer 2022).

Ohnehin gilt: Wer im selbstgenutzten Eigentum wohnt, hat weniger die Preisentwicklung im Blick. Der Nutzen liegt in der ersparten Miete und etlichen »weichen« Faktoren, nicht in theoretischen Wiederverkaufswerten. Insofern trägt der vergleichsweise hohe Anteil des Eigentumssegments an den Fertigstellungen zu einer Stabilisierung bei: Vor 25 Jahren, 1997, als insgesamt 578 000 Wohnungen neu gebaut wurden, lag dieser Wert bei 72%. Er umfasst die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und die Eigentumswohnungen. 2004 waren die Fertigstellungen auf 277 000 gesunken. Deutschland galt damals als »zugebaut«. Der Anteil des Eigentumssegments lag nahe 90%. Später, mit dem Wiedererstarken des Mietwohnungsbaus pendelte er sich bei etwa zwei Drittel ein.

Auch die Bausparkassen spüren natürlich, dass Finanzierungswillige häufiger abwarten, wie sich die Situation entwickeln wird. Die Kreditnachfrage hat insgesamt einen Dämpfer erhalten. Höhere Bauzinsen allein sind aber kein Grund für Panik. Vor zehn Jahren waren die Bauzinsen nicht viel niedriger als heute. Damals musste man mit 3% kalkulieren; heute sind es 4%.

Außerdem passen sich Bau- und Kaufwillige mittlerweile an das veränderte Zinsumfeld an. Zinssicherung ist für viele das Gebot der Stunde. Sie sichern sich jetzt oft mit einem Bausparvertrag noch Zinssätze zwischen 1,5 und 2,5% für künftige Bauspardarlehen. Diese Entwicklung stützt die Ergebnisse der aktuellen Bausparforschung, die in den Bausparkassen als Spezialkreditinstituten eine systemstabilisierende, weil antizyklische Funktion erkennt (Molterer et al. 2017; Braun et al. 2022).

Ein anderer Weg der Anpassung: längere Rückzahlungszeiträume. Nach Berechnungen der Dr. Klein Privatkunden AG erreichte der anfängliche Tilgungssatz für Erst- und Anschlussfinanzierungen im November 2022 mit durchschnittlich 1,98% den tiefsten Wert seit 2012. Darlehensnehmer wählen in Zeiten höherer Zinsen vermehrt eine niedrige Tilgung, um die monatliche Darlehensrate so gering wie möglich zu halten“, wird das Unternehmen zitiert. Ein Jahr zuvor habe die durchschnittliche Tilgungsrate noch 2,7% betragen (Mohr 2022).

STABILISIERENDER FAKTOR 2: STRUKTURELLE VERSCHIEBUNG IN RICHTUNG BESTAND

Mitte der 1990er Jahre hielten sich Neubau- und Bestandsinvestitionen im Wohnungsbau in etwa die

Waage. Danach hat die Bedeutung der Bestandsinvestitionen erheblich zugenommen. Deren Anteil hat sich bei rund zwei Drittel eingependelt. 2021 entfielen hierauf 156 Mrd. Euro. Darunter fallen substanzerhaltende, aber auch wertsteigernde Maßnahmen, allgemeine Modernisierungen und energetische Sanierungen. Unterschiedliche Faktoren dürften die Ausgaben für Bestandsmaßnahmen nochmals beflügeln.

Im Vordergrund stehen energetische Sanierungen. Der CO₂-Ausstoß wird heute mit 30 Euro je Tonne bepreist. Bis 2025 sollen es 45 Euro sein. Das verändert die relativen Preise von Einsparinvestitionen und verkürzt Amortisationszeiten. Flankiert wird dies von einem Stufenmodell, das die Kosten zwischen Mietern und Vermietern so aufteilt, dass für Vermieter ein Anreiz entsteht, zu investieren. Der Druck, den Gebäudebestand zu ertüchtigen, hat durch den Preissprung für Energie jedenfalls nochmals zugenommen. Die Politik sorgt mit ordnungsrechtlichen Sanierungs- bzw. Umrüstungspflichten für einen weiteren Treiber – national und EU-weit im Kontext der »grünen Renovierungswelle«. Zur Erinnerung: Etwa zwei Drittel der Wohnungen in Deutschland wurden vor Einführung der ersten Wärmeschutzverordnung erstellt. Der energetische Zustand wird damit auch immer mehr zum wertbestimmenden, zumindest aber wertbeeinflussenden Faktor beim Eigentumsübergang. Insgesamt wird der energetische Sanierungsbedarf auf zwischen 3 und 5 Mrd. Euro taxiert.

In Deutschland gibt es eine breite Akzeptanz für die Energiewende: 90% der Haushalte hierzulande halten sie für wichtig, das geht aus dem aktuellen KfW-Energiewendebaremeter hervor (KfW 2022). 30% der Befragten sind der Auffassung, dass die Energiewende im vergangenen Jahr an Bedeutung gewonnen hat – erheblich mehr als in der Vorjahresbefragung mit 10%. Diese Einstellung kommt in vielen konkreten Schritten zum Ausdruck: 29% nutzten im Jahr 2021 mindestens eine der Technologien Photovoltaik, Solarthermie, Batteriespeicher, Wärmepumpe, KWK, Holzpellettheizung oder Elektroauto. Hierbei stechen die Eigentümer im Ein- und Zweifamilienhaus mit einem Anteil von 44,9% besonders heraus, während Mieter im Mehrfamilienhaus nur zu 17,6% auf diese Technologien zurückgreifen (können). Die KfW rechnet beim Einsatz moderner Technologien mit einer weiter zunehmenden Dynamik. In den kommenden zwölf Monaten planen 13% der Haushalte die Anschaffung entsprechender Technologien, so viel wie noch nie in der Befragung, die seit 2018 alljährlich durchgeführt wird (KfW 2022).

Auch demografische Faktoren bestimmen die künftigen Anforderungen an den Bestand. So ermittelt das Statistische Bundesamt in seiner Bevölkerungsvorausberechnung, dass die Zahl der Über-80-Jährigen bis Mitte der 2030er Jahre zwar noch stabil zwischen 5,8 und 6,7 Millionen liegen wird. Ab dann ist aber mit einem kräftigen Anstieg der Hochaltrigen zu rechnen, mit veränderten Wohnwünschen hinsichtlich Barrie-

rearmut (Statistisches Bundesamt 2022). Die Alterung der Gesellschaft führt auch zu steigenden Erbfällen bei Wohneigentum; häufig werden diese gleich noch für Sanierungsmaßnahmen genutzt. Die GEG-Sanierungspflicht setzt unabhängig davon einen bindenden Rahmen. Perspektivisch wird der Finanzierungsbedarf im Bestand mithin zunehmen und die Nachfrage nach Bauleistungen stabilisieren (Dorffmeister 2019).

STABILISIERENDER FAKTOR 3: WOHNEIGENTUMSWÜNSCHE

Ein erhebliches Stabilisierungspotenzial liegt in den Wohnwünschen der Haushalte. Die große Sehnsucht der allermeisten Menschen ist es, Wohneigentum zu erwerben. 80% der Mieter im Alter von 20 bis 49 Jahren würden nach einer Umfrage des forsa-Instituts vom September 2022 am liebsten in den eigenen vier Wänden wohnen. 25% von ihnen planen einen Immobilienkauf, auch wenn sie fast alle meinen, dass das heute schwieriger ist als noch vor fünf Jahren (forsa 2022). Aber auch die ganz Jungen haben diesen Traum. Die überwältigende Mehrheit, 87%, der 14- bis 19-Jährigen gab 2021 in einer anderen forsa-Befragung an, mit 30 im Eigenheim leben zu wollen (VdPB 2021).

Wohnimmobilienkäufer sind aber keine Träumer, sondern vor allem Realisten, die nüchtern kalkulieren müssen. Deswegen werden die Wohnwünsche an veränderte Finanzierungsmöglichkeiten angepasst: Reihenhaushaus statt freistehendes Objekt, Umland statt Großstadt, mal kleiner, mal unter Verzicht auf einen Keller. Entgegen der populären Meinung, Eigenheimwürden mit Vorliebe Fläche neu zersiedeln, findet die Wohneigentumsbildung seit Jahren und mit steigender Tendenz in gebrauchten Immobilien statt. Zwischen 2018 und 2021 waren 56% des Wohneigentumserwerbs Gebrauchterwerbe. Hinzu kamen 23% Erbschaften und Schenkungen. Im Jahr 2000 lagen die Anteile noch bei 33% bzw. 11% (BBSR 2022). Derweil ist der Neubauanteil von 49% auf 21% abgestürzt. Den im Jahr 2021 rund 100 000 neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern standen im Übrigen knapp 245 000 Gebrauchterwerbe bei derselben Gebäudeform gegenüber (GEWOS 2022). Bei den eigentumsbildenden Haushalten handelt es sich zuvörderst um Familien mit Kindern, die am Mietwohnungsmarkt keine geeigneten Objekte finden.

AUFGABEN DER POLITIK

Was ist die richtige Wohnform? Die Wohnungspolitik tut gut daran, hier auf normative Vorgaben zu verzichten. Mit Anreizen kann sie aber gesellschaftliche und ökologische Ziele unterstützen – und auch einen Wohnimmobilienmarkt im temporären Stress ihrerseits stabilisieren.

Eine Wohnungspolitik, die auch die Wohneigentumsbildung fest mit in den Blick nimmt, ist prakti-

zierte Sozialpolitik. Es geht nicht um das Verteilen von Wohltaten an Menschen, die eigentlich keiner Hilfe bedürfen. Wer diejenigen stärkt, die die Kraft haben, eigenverantwortlich Vorsorge zu betreiben, verschafft unseren sozialen Sicherungssystemen mehr Spielraum, um sich um die zu kümmern, die dieses Glück nicht haben. Wohneigentum ist praktizierte Vermögenspolitik, die hilft, die Vermögensverteilung zu verbessern. Sie ist Altersvorsorge in Form der ersparten Miete. Sie ist Generationenversorge, was sich auch in den bereits erwähnten Erbschaften manifestiert. Das Wagnis Wohneigentum ist keines, was der Staat voll übernehmen kann. Hilfe zur Selbsthilfe – ja!

Will die Politik hier richtig ansetzen, muss sie eine Reihe von Fakten zur Kenntnis nehmen und darauf reagieren:

Mangelndes Eigenkapital ist heute das Haupthindernis beim Wohneigentumserwerb. Eigenkapital bildet man durch Sparen. Frühzeitige und zweckgerichtete Sparanreize helfen nachweislich dabei. Erlernte Sparkompetenz trägt auch in der Tilgungsphase Früchte.

»Verschuldungsbasierte« Fördersysteme bergen die Gefahr von Fehlanreizen in sich. Das sollte eigentlich die Lehre aus der US-Subprime-Krise sein. Es darf nicht darum gehen, Haushalte in die Verschuldung zu treiben, sondern sozial treffsicher solche zu unterstützen, die in der Lage und willens sind, Zins und Tilgung zu leisten.

Geboten sind dafür fünf Maßnahmen:

1. Die Politik muss die Sparbereitschaft und Sparfähigkeit normalverdienender Haushalt stärker in den Blick nehmen und zweckgerichtete Sparanreize via Wohnungsbauprämie, Arbeitnehmersparzulage und staatlich geförderter Eigenheimrente, auch Wohn-Riester genannt, an die neue Situation anpassen – allzumal dort, wo die letzte Anpassung schon viel zu lange zurückliegt.
2. Die Nebenkosten des (erstmaligen) Erwerbs müssen durch Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer gesenkt werden.
3. Eine Muster-Bauordnung ist einzuführen; Genehmigungsverfahren sind erst zu entschlacken und dann zu digitalisieren.
4. Der Bestandserwerb ist durch »Jung kauft Alt« und »Einheimischen-Modelle« in Kommunen voranzubringen und ein praktikierbares Miet-Kauf-Modell zu entwickeln.
5. Ordnungspolitische Vorgaben dürfen nicht zum sozialpolitischen Sprengstoff werden; stattdessen sind Eigentümerwechsel für Sanierungssprints zu nutzen.

Geschieht das, wird aus dem temporären Stress kein Dauerstress. Bauen und Wohnen bleibt ein attraktiver Markt mit Wachstumschancen, auch wenn dies mit strukturellen Verschiebungen und schmerzhaften Anpassungen einhergeht.

REFERENZEN

BBSR (2022), *Wohneigentumsbildung und Flächenverbrauch*, BBSR-Analysen KOMPAKT 14, Bonn, verfügbar unter: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2022/ak-14-2022-dl.pdf;jsessionid=9831B9702C9F5BBC4389E490D024B1BD.live11314?__blob=publicationFile&v=7.

Braun, J., H. P. Burghof, J. Langer und D. E. Sommervoll (2022), »The Volatility of Housing Prices: Do Different Types of Financial Intermediaries Affect Housing Market Cycles Differently?«, *Journal of Real Estate Finance and Economy*, verfügbar unter: <https://doi.org/10.1007/s11446-022-09907-y>.

Deutsche Bundesbank (2022), *Monatsbericht* Februar, Frankfurt/Main.

Dorffmeister, L. (2019), »Der Eigenheimbau in Deutschland und Europa: Aktuelle Entwicklung und Ausblick«, *Jahrbuch des Verbands der Privaten Bausparkassen*, Berlin, 15–25.

forsa (2022), »Wohneigentum und Altersvorsorge, Ergebnisse einer bundesweiten Befragung unter 20- bis 49-Jährigen«, Berlin, verfügbar unter: <https://www.bausparkassen.de/daten-fakten/studien/>.

GEWOS (2022), »Umsatz am deutschen Immobilienmarkt erstmals auf mehr als 300 Mrd. EURO gestiegen – Trendumkehr«, Pressemitteilung 16, Hamburg, verfügbar unter: <https://gewos.de/wp-content/uploads/sites/16/2022/09/GEWOS-Pressemitteilung-IMA-2022.pdf>.

ifo Institut (2022), »Stornierungen im Wohnungsbau nehmen wieder zu«, Pressemitteilung, 12. Dezember, verfügbar unter: <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2022-12-12/stornierungen-im-wohnungsbau-nehmen-wieder-zu>.

KfW (2022), *Energiewende dringender denn je – viel Potenzial, aber unterschiedliche Handlungsspielräume bei Privathaushalten*, KfW Energiewendebarmometer 2022, Frankfurt/Main.

Kholodilin, K. und E. Wittenberg (2022), »Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen könnten Preiskorrekturen folgen«, *DIW Wochenbericht* (47), Berlin, verfügbar unter: https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.859945.de/22-47-2.pdf.

Mohr, D. (2022), »Teurere Immobilienkredite: Die Tilgung bleibt auf der Strecke«, *Frankfurter Allgemeine Zeitung*, 16. Dezember, Frankfurt/Main.

Molterer, M., J. Amon und M. Tyrell (2017), »Specialized Financial Intermediaries and the Impact of Savings and Loan Contracts on Real Estate Finance«, Working Paper.

Statistisches Bundesamt (2022), »2035 werden in Deutschland 4 Millionen mehr ab 67-Jährige leben«, Pressemitteilung Nr. 511, 2. Dezember, Wiesbaden, verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/12/PD22_511_124.html.

VdPB – Verein der Privaten Bausparkassen (2021), »Wie und wo wollen junge Menschen in Zukunft wohnen und leben?«, Berlin, verfügbar unter: <https://www.bausparkassen.de/blog/2021/05/12/wie-und-wo-wollen-junge-menschen-wohnen-und-leben/>.

VdPB – Verein der Privaten Bausparkassen (2022), »Hohe Inflation: Können Alltagskosten gedeckt werden? – Umfrage zeigt zwiespältiges Bild«, Pressemitteilung 13, Berlin, verfügbar unter: <https://www.bausparkassen.de/blog/2022/11/22/hohe-inflation-koennen-alltagskosten-gedeckt-werden-umfrage-zeigt-zwiespaeltiges-bild/>.

Voigtländer, M. (2022), »Die Resilienz des deutschen Wohnungsmarktes«, *IW-Kurzbericht* Nr. 53, Köln, verfügbar unter: <https://www.iwkoeln.de/studien/michael-voigtlaender-die-resilienz-des-deutschen-wohnungsmarktes.html>.

Reiner Braun

Der Absturz im Wohnungsbau kommt später, als die meisten denken

Vorweg: Brauchen wir Neubau? Ja. Denn Deutschland erlebt Zuwanderung. Deswegen steigt die Nachfrage nach Wohnungen. Deutschland ist auch ein Binnenwanderungsland. Deswegen verlagert sich die Binnenanfrage, lange Zeit nur überregional von Schrumpfsregionen in Schwarmstädte, jetzt zunehmend auch regional aus den Schwarmstädten immer weiter ins Umland hinaus (vgl. rote Umlandkreise in Abbildung für Nürnberg). Steigende wie auch verlagerte Nachfrage führen zu knappheitsbedingten Preissteigerungen. Dagegen hilft nur Neubau. Gut 300 000 neue Wohnungen hätten es im vergangenen Jahrzehnt jährlich sein müssen. Tatsächlich waren es im Mittel nur 239 000. Die Knappheit wurde größer statt kleiner.

OHNE NIEDRIGZINSEN WÄRE DER NEUBAU SCHON LÄNGST EINGEBROCHEN

Deutschland braucht also Neubau. Dabei machen wir es uns jedoch nicht einfach. Denn wir sind Weltmeister in der Produktion von DIN-Normen. Fast 4 000 davon sind im Neubau zu beachten. Ob Energieeffizienz, Brandschutz oder Schallschutz – fast täglich werden es mehr. Im Ergebnis kann man in Deutschland keine preiswerten Wohnungen mehr bauen. Auch Sozialwohnungen sind nur dann noch bezahlbar, wenn sie mit 100 000 Euro das Stück oder noch mehr subventioniert sind. Die Herstellungskosten sind seit dem Jahr 2000 etwa doppelt so schnell gestiegen wie die Verbraucherpreise – Corona- und Kriegsfolgen noch nicht mitgerechnet.

Dass zuletzt überhaupt noch Wohnungen in großem Stil gebaut worden sind, war zu großen Teilen den Niedrigzinsen zu verdanken. Diese haben eine blinde Flucht in Realkapital begünstigt und die realen Kosten verschleiert. Jetzt hat der Zinsanstieg im Zusammenspiel mit Corona- und kriegsbedingten Materialengpässen die Kalkulationen über den Haufen geworfen. Im Ergebnis wird derzeit noch fertig gebaut, was begonnen wurde. Es wird aber kaum noch begonnen, was neu genehmigt wird. Der Bauüberhang hat seine Funktion verloren, ein verlässlicher Indikator für die Anzahl künftiger Fertigstellungen zu sein.

DER WOHNUNGSBAU HAT KEINEN KIPPSCHALTER, SONDERN GLEICHT EINER POSTKUTSCHENFAHRT

Naive Zeitgenossen haben die Vorstellung, der Wohnungsbau könne per Kippschalter digital an- und ausgeschaltet werden. In der Realität gleicht er eher einer analogen Postkutschenfahrt. Die Ausweisung neuen Baulands am Stadtrand dauert hierzulande nicht sel-

ten zehn Jahre oder länger bis zum ersten Spatenstich. Der Ankauf von Bauland und die Planung von Neubau über Einreichung eines Bauantrags bis zur Genehmigung kann weitere zwei bis drei Jahre in Anspruch nehmen. Der eigentliche Wohnungsbau benötigt dann nochmal ein bis zwei Jahre – aber nur, wenn es sich um Eigenheime handelt. Zwei Drittel aller neuen Wohnungen entstehen jedoch im Geschoss. Und hier war früher einmal mit zwei bis drei Jahren Bauzeit zu rechnen, in Zeiten von Lieferproblemen und Arbeitskräftemangel aber eher mit drei bis vier Jahren.

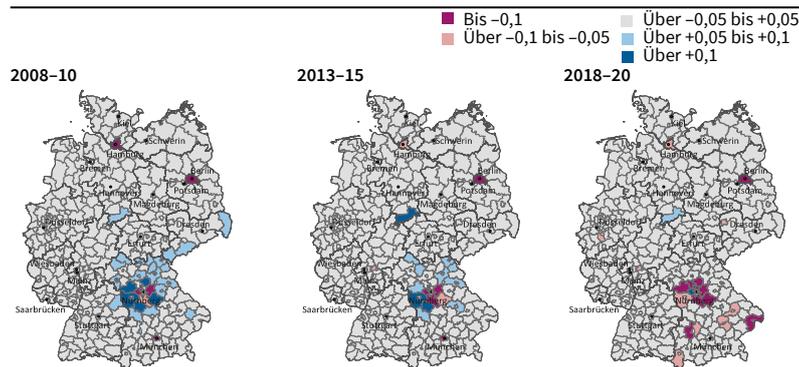


Dr. Reiner Braun

ist Geschäftsführer der empirica regio GmbH.

Abb. 1

Wanderungssaldo zwischen Nürnberg und deutschen Landkreisen
Pro Tsd. Einwohner

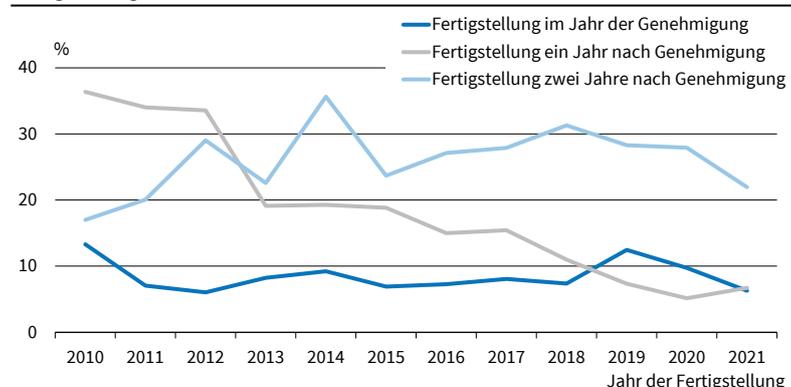


Quelle: empirica regio; Statistische Ämter des Bundes und der Länder; GeoBasis-DE.

© ifo Institut

Abb. 2

Fertigstellungsquoten, Berlin



Anmerkung: Die Zahl der Fertigstellungen in einem Jahr wird vor allem von den Genehmigungen der vergangenen Jahre, aber kaum von den Genehmigungen des aktuellen Jahres bestimmt. Tatsächlich führen anteilig nur etwa 5 bis gut 10% der Genehmigungen noch im selben Jahr zu einer Fertigstellung. Selbst nach zwei oder drei Jahren sind bei weitem noch nicht alle Genehmigungen in fertiggestellte Wohnungen umgesetzt. Der Anteil der Genehmigungen, die nach einem Jahr fertiggestellt sind, schrumpft sogar erheblich (von rund 35% im Jahr 2010 auf rund 5% im Jahr 2021) (siehe graue Kurve). Der Wohnungsbau wird immer langwieriger. Dennoch werden in Berlin stets rund 80% aller genehmigten Wohnungen realisiert, es gibt also keine steigende Quote von spekulativ zurückgehaltenen Baugenehmigungen.

Quelle: empirica paper Nr. 269.

© ifo Institut

Wer also heute verspricht, günstigere Rahmenbedingungen zu schaffen, der kann in etwa fünf bis sieben Jahren mit positiven Auswirkungen rechnen – vorausgesetzt, das Bauland ist bereits vorhanden. Wer umgekehrt heute Neubauförderungen einstellt oder kurzfristig veränderte Anforderungen im Neubau verlangt, der muss zumindest mit drastischen Verzögerungen in der Bautätigkeit rechnen. Wenn gleichzeitig der Nachschub fehlt und die Finanzierung sich verteuert, dann sind die Folgen katastrophal. Genehmigte Wohnungen, deren Bau heute nicht beginnt, werden in drei bis vier Jahren auch nicht fertiggestellt. Geplante Wohnungen, die heute nicht beantragt werden, werden in zwei bis drei Jahren nicht begonnen und in fünf bis sieben Jahren nicht fertiggestellt. Was heute versäumt wird, kann daher morgen kaum noch nachgeholt werden.

IMMER ÖFTER FEHLT AUCH DER WILLE ZUM NEUBAU

Angenommen, Neubau wäre wieder kalkulierbar und finanzierbar: Wie sieht es dann mit dem Bauland in den Schwarmstädten aus? Unklar. Viele Gemeinden wissen nicht, wie viel ausgewiesenes Bauland noch unbebaut ist. Schlimmer noch: Immer mehr Großstädte weisen trotz festgestellter Knappheit immer zäher neues Bauland aus. Es wird auf die Vermeidung klima- und umweltschädlicher Versiegelung hingewiesen und stattdessen auf teure und von Anwohnern ungewollte Nachverdichtung verwiesen. Das mag gut gemeint sein. Aber die Folgen sind das Gegenteil. Wer wegen Grundstückmangels weder in der Stadt noch am Stadtrand eine Wohnung findet, zieht ins Umland. Dort wohnt er auf größerer Fläche und in geringerer Höhe. Meist wird es dann ein 200qm-Eigenheim und nicht die urbane 120qm-Geschosswohnung. Außerdem hat man dann zwei Autos statt ÖPNV und pendelt fast täglich in die Kernstadt. Das ist für Klima und Umwelt noch fataler.

DREI ELEFANTEN STEHEN IM RAUM

Manche sehen 187 Einzelmaßnahmen, die zum Erfolg führen. Im Kern sind es jedoch vornehmlich nur drei

Elefanten, die gejagt werden müssen – die aber bitte auch konsequent. Sie heißen: Bauland, Baukosten und Bürokratie.

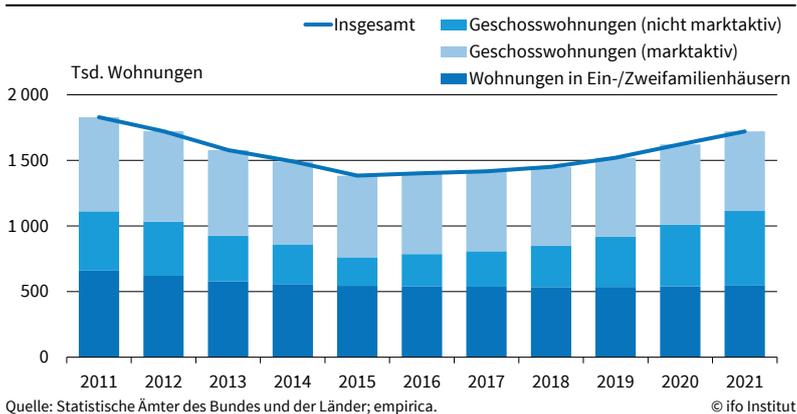
Elefant Nummer 1, der Baulandmangel, war schon vor 15 Jahren ein Problem. Eine Bodenwertsteuer hätte vorhandene Potenziale schneller mobilisiert und eine dichtere Bebauung begünstigt. Diese Chance wurde vertan. Die geplante Grundsteuer C wird ein Rohrkrepieler, weil es zu Rechtsstreitigkeiten kommen wird. Richter müssen dann entscheiden, wie viele Steine herumliegen müssen, bis ein Grundstück als bebaut gilt. Vielleicht muss Boris Palmer helfen und die Bau-Unwilligen zugunsten der Wohnungssuchenden schlicht enteignen. Gegen die Kurzsichtigkeit urbaner Bauverweigerer ist jedoch kein Kraut gewachsen.

Ausreichend Bauland braucht einen Masterplan. Bislang übernehmen einzelne bauwillige Umlandgemeinden die Last ganzer Regionen. Schnell sind sie dann überfordert, wenn sich die geballte Nachfrage bei ihnen entlädt. Baufreudige Gemeinden drohen zu Schlafstädten der verhinderten Kernstadtbewohner zu verkommen. Außerdem werden dann früher oder später Einheimischenprogramme gegen die Verdrängung der Alteingesessenen gefordert – Bürgermeister werden sonst nicht wiedergewählt. Es zeigt sich: Regionale Knappheiten lassen sich nur auf Regionsebene lösen. Das Gegeneinander von Umland und Kernstadt oder Insellösungen einzelner bauwilliger Umlandgemeinden führt zu ineffizienten Lösungen. Eine gute regionale Lösung erfordert aber auch regionale Budgets. Sonst scheitert der Neubau immer am Geld: für Infrastruktur, für Sozialwohnungen, für Baulanderschließung ...

Elefant Nummer 2 braucht einen strengeren Blick auf Kosteneffizienz. Tatsächlich steigen auf der einen Seite die Baukosten wegen der wuchernden DIN-Normen und energetischen Verschärfungen exponentiell. Auf der anderen Seite geht der nutzenstiftende Zuwachs an Wohnkomfort oder die zusätzliche CO₂-Vermeidung gegen null. Für den Klimaschutz bedeutender als der Neubau ist ohnehin die Sanierung des Wohnungsbestandes und die Wiedernutzung der grauen Energie im zunehmenden Leerstand ländlicher Schrumpfsregionen.

Während der Neubau mit immer höheren Anforderungen überflutet wird, wärmt im Altbau die fossile Etagenheizung durch einfachverglaste Fenster und undichte Dächer die Außenluft und verrotten öffentliche Gebäude wie Schulen oder Rathäuser auf dem Stand der 1970er Jahre. Nach Schätzungen von empirica regio stehen derzeit 1,7 Mio. Wohnungen leer (vgl. Abb. 3). Davon finden sich zwei Drittel im Geschoss (Tendenz steigend, da ländlich) und ein Drittel in Eigenheimen (Tendenz fallend, da suburban). Doch versäumen wir, das Leben auf dem Land attraktiver und lebendiger zu gestalten. Dazu gehört mehr als funktionierender ÖPNV und fließendes WLAN. Aber ohne diese beiden Zutaten geht es schon gar nicht.

Abb. 3
Leerstand



Der dritte Elefant heißt Digitalisierung. Die hat die bundesdeutsche Bürokratie seit Jahrzehnten verschlafen. Immer noch werden großformatige Pläne und meterweise Aktenordner mit Bauunterlagen physisch hin und her transportiert, Unterlagen mehrfach und händisch auf dieselben Parameter überprüft. Ja, selbst digital eingereichte Bauanträge sollen nicht selten als analoge Version nachgefordert werden. Das alles kostet nicht nur Zeit, sondern beim Wohnungsbau immer auch unnötig viel Geld.

FAZIT MANCHMAL SCHAFFT ES DAS KAMEL DANN DOCH DURCHS NADELÖHR

Zur Ausgangsfrage: Ja, selbstverständlich droht ein Absturz in der Baubranche. Das ist aber nicht das Hauptproblem. Was viel schlimmer ist: Gerade hat die Baubranche ihre Kapazitäten ausgebaut. Jetzt muss sie alles wieder zurückfahren. Ein dritter Neustart

nach der Krise der Nullerjahre und der aktuellen Delle wird umso unwilliger erfolgen. Hinzu kommt: Gerade erst waren wir auf dem Weg, der Licht am Ende des Tunnels zeigte. Mieten stiegen langsamer, der Wohnungsbau lag fast schon auf Höhe der Nachfrage. Jetzt kommt zum Einbruch des Neubauangebotes auch noch die steigende Nachfrage aus der Ukraine hinzu.

Doch manchmal hat es auch sein Gutes, wenn es ganz dicke kommt. Wer hätte gedacht, dass in Deutschland innerhalb kürzester Zeit ein LNG-Terminal an der Nordsee genehmigt wird? Wer hätte gedacht, dass der Finanzminister nach einem Wumms auch noch einen Doppel-Wumms genehmigt? Manchmal schafft es das Kamel dann doch durchs Nadelöhr. Und vielleicht ergibt sich gerade jetzt diese historische Chance auf ein Umdenken in der Bürokratie von Bund, Land und Kommunen im Hinblick auf die Angebotsbedingungen am Wohnungsmarkt. Man sollte die Hoffnung darauf zumindest noch nicht ganz aufgeben.

Martin Gornig und Laura Pagenhardt

Abwärtstrend im Wohnungsbau:

Kein Grund zur Panik, aber der Handlungsdruck auf die Politik wächst

Der mit Abstand bedeutendste Teilmarkt der Bauwirtschaft ist der Wohnungsbau. 2021 entfielen nahezu 60% des gesamten deutschen Bauvolumens auf diesen Bereich (Gornig, Michelsen und Révész 2021). Die Nachfrage am Wohnungsmarkt entwickelte sich in den 2010er Jahren nicht zuletzt durch die hohen Nettozuwanderungen nach Deutschland sehr dynamisch. In der Folge kam es zu einer deutlichen Anspannung am Wohnungsmarkt. Ein Ausdruck der Wohnungsknappheit sind dabei die zunehmenden Differenzen zwischen Neuvermietungs- und Bestandsmieten. Wohnungssuchende müssen insbesondere in den Ballungsräumen hohe Aufschläge auf die ortsüblichen Bestandsmieten zahlen (Waltersbacher 2022).

Aber auch die Investitionen in den Bau neuer Wohnungen stiegen in den letzten Jahren deutlich. Die Bauvolumenrechnung des DIW Berlin weist zwischen 2011 und 2021 einen Zuwachs der realen Neubautätigkeit von über 60% aus (vgl. Abb. 1). Besonders dynamisch war das Wachstum beim Neubauvolumen im Geschosswohnungsbau. 2021 lag das Bauvolumen hier fast dreimal höher als zehn Jahre zuvor. Die Bauleistungen an bestehenden Wohnbauten nahmen über den gesamten Zeitraum real zwar auch zu. Der Gesamtzuwachs lag allerdings nur bei knapp 9%. Dennoch entfallen auch 2021 noch gut 30% des Wohnungsbauvolumens auf Maßnahmen an vorhandenen Gebäuden.

Die ökonomischen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau haben sich gegenüber dem Start ins Jahr 2022 deutlich verschlechtert (Gornig, Michelsen und Pagenhardt 2022). Angebotsseitig bremsen nun neben höheren Rohstoff- und Baumaterialpreisen auch steigende Energiekosten, nachfrageseitig mindern steigende Finanzierungskosten und der inflationsbedingte Kaufkraftentzug die Motivation, in den Wohnungsbau zu investieren.

KOSTEN FÜR BAUMATERIALIEN TREIBEN BAUPREISE

Die Preise für Baumaterialien sind seit geraumer Zeit erheblich gestiegen. Verantwortlich dafür waren zunächst vor allem Lieferengpässe, die aufgrund gestörter Logistik in Folge immer wieder eingeschränkter Geschäftstätigkeit durch die Coronakrise sowie die höhere Nachfrage u.a. aus den USA entstanden. Bauholz wurde schon zur Jahresmitte 2021 zu Rekordpreisen gehandelt. Zwar normalisierten sich die Preise in der zweiten Jahreshälfte etwas,



Prof. Dr. Martin Gornig

ist Forschungsdirektor Industriepolitik und stellvertretender Leiter der Abteilung »Unternehmen und Märkte« am Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung.



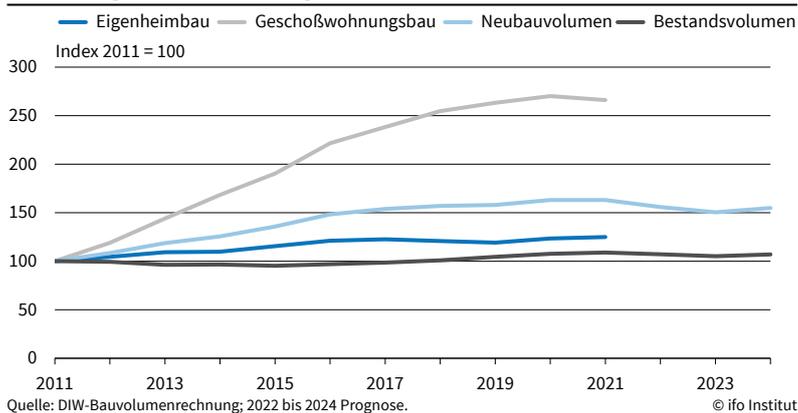
Laura Pagenhardt

ist wissenschaftliche Mitarbeiterin in der Abteilung »Makroökonomie« am Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung.

Foto: © F. Schuh/DIW Berlin

Abb. 1

Entwicklung des realen Wohnungsbauvolumen im Neubau und im Bestand



allerdings auf weiterhin hohem Niveau. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine waren erneut deutlich steigende Preise zu beobachten, auch deshalb, weil beide Länder als wichtige Exporteure für Holz deutlich geringere Mengen liefern. Ähnliches gilt für die Entwicklung der Preise bei Metallerezeugnissen. Mit dem Jahreswechsel 2022 stiegen auch hier die Preise deutlich an – zunächst wegen der Auswirkungen der Corona-Pandemie in China, dann weil weniger russische und ukrainische Metalle auf den Weltmarkt gelangten. Die Preise mineralischer Baumaterialien legten im Vergleich dazu eher moderat zu. Die Preisentwicklung nimmt allerdings aktuell z.B. bei Fliesen, Dachziegeln, Zement und Beton deutlich Fahrt auf – maßgeblich dürften die gestiegenen Energiepreise sein, die die energieintensive Herstellung massiv verteuern. Insgesamt zeigen die Preise bei den Rohstoffen deutlich nach oben. Bauleistungen dürften somit weiterhin deutlich teurer werden, sofern die Möglichkeiten gegeben sind, die gestiegenen Materialkosten weiterzugeben.

Die durch Materialpreissteigerungen angefachte Dynamik der Baupreise hat dazu geführt, dass die reale Entwicklung Schaden genommen hat. Werden Projekte teurer, können nicht alle Bauherr*innen dies durch eine Vergrößerung ihrer Budgets ausgleichen. Entsprechend dürfte es in nicht wenigen Fällen zu einer Reduktion des Umfangs oder aber zu Stornierung der Vorhaben kommen. Da Preise immer ein Marktergebnis, also das Zusammenspiel aus Angebot und Nachfrage abbilden, ist eine vorlaufende Beziehung der Preisentwicklung auf die Bautätigkeit schwer in den Daten zu zeigen. Angesichts des sprunghaften exogenen Rohstoff- und Energiepreisanstiegs dürften aber die Baupreise derzeit negativ auf die reale Bauleistung wirken.

STIEGENDE ZINSEN, STEIGENDER BEDARF

Starke Auswirkungen auf der Nachfrageseite sind zudem durch die Veränderung in der Entwicklungstrends des Zinsniveaus zu erwarten. Beginnend mit dem Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, nahm die

Verbraucherpreisinflation immer mehr zu. Die Europäische Zentralbank reagierte mit mehreren Zinsanhebungen – in der Folge haben die Kapitalkosten deutlich angezogen. Renditen von Pfandbriefen und Bundesanleihen, die typischerweise einen Vorlauf von wenigen Wochen auf Zinsen von Wohnungsbaukrediten haben, zeigen bereits einen weiteren Anstieg der Kosten für Baugeld an. Stand jetzt haben sich die Kapitalkosten im Neugeschäft in etwa verdoppelt. Zwar ist Fremdkapital im längerfristigen Vergleich nach wie vor zu günstigen Konditionen zu beziehen. Allerdings müssen die Kapitalkosten immer in das Verhältnis der Faktorkosten gesetzt werden: Sowohl die Baupreise als auch die Preise von Bauland sind verglichen mit den vorherigen Perioden höherer Zinsen deutlich gestiegen. Insofern geht von der Zinsentwicklung ein dämpfender Effekt auf die Baunachfrage aus (Deutsche Bundesbank 2022). Zudem müssen viele Haushalte und Wohnungsunternehmen ihre Kalkulationen neu ausrichten. Aufgrund der Unsicherheit über die reale Einkommensentwicklung und damit auch der Annuitäts- bzw. Mietbelastbarkeit dürften sich viele potenzielle Investoren zunächst zurückhalten.

Bedeutend für den Wohnungsmarkt ist mittelfristig insbesondere die Entwicklung der Bevölkerung bzw. der Zahl der Haushalte. In den Corona-Jahren waren insbesondere die Außenwanderungsströme stark rückläufig. Der Krieg gegen die Ukraine hat nun allerdings die größte Fluchtbewegung innerhalb Europas seit dem Zweiten Weltkrieg ausgelöst. Mehr als 5 Millionen Menschen aus der Ukraine sind aus dem Land geflüchtet und suchen Schutz in den westlichen Nachbarländern. Auch in Deutschland ist eine große Zahl Geflüchteter angekommen. Die mittelfristige Potenzialschätzung der Gemeinschaftsdiagnose geht von einer zusätzlichen Nettozuwanderung in Höhe von 850 000 Personen aus (Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose 2022).

Für den sich daraus ableitenden Mehrbedarf an Wohnungen stellt sich die Frage nach der Aufenthaltsdauer, für die bislang keine klare Perspektive besteht. Wie die Flüchtlingsströme während des Westbalkan-Konflikts gezeigt haben, dürften einerseits bei einer Befriedung der Situation ein Teil der Personen in ihre Heimat zurückkehren. Andere dürften dauerhaft ihre Perspektive in Deutschland sehen und Familienangehörige nachholen. Dies macht den Bedarf an Wohnraum noch größer. Insbesondere der Nachfragedruck in den Ballungsräumen dürfte spürbar steigen (Best und Menkhoff 2022).

NEUBAU BESONDERS BETROFFEN – BESTANDSMASSNAHMEN STABILISIEREN

Die Verschlechterung der ökonomischen Rahmenbedingungen dürfte sich insbesondere auf die Investitionen in den Wohnungsneubau auswirken, während von den Bestandsleistungen eine stabilisierende Wirkung ausgehen dürfte. Im Neubau sind große Fremdfinan-

zierungsbeiträge erforderlich und lange Amortisationszeiten lassen bei steigenden Unsicherheiten eine starke Zurückhaltung erwarten. Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erfordern dagegen eher kleinere Budgets. Gerade besserverdienende Haushalte haben in der Coronakrise ungeplante Ersparnis aufgebaut, die nun nicht nur für Reisen, sondern gerade auch für Um- und Ausbauten zur Verfügung steht. Eine wesentliche Motivation für die Wohnungsmodernisierung ist seit Jahren die energetische Sanierung. Mit den massiv gestiegenen Energiekosten und der Aussicht auf langfristig höhere Energiepreise sind die Anreize, in energetische Sanierung zu investieren, nochmals gestiegen.

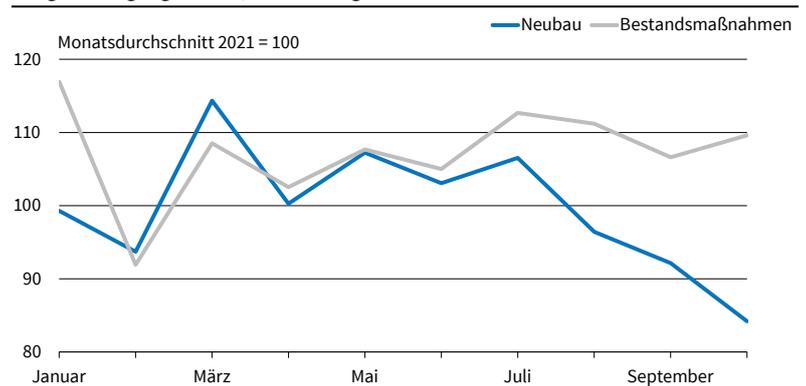
Für geringere Einschränkungen bei Modernisierungen sprechen auch die Genehmigungszahlen für Baumaßnahmen an vorhandenen Gebäuden (vgl. Abb. 2). Die genehmigten Baukosten für Modernisierung an bestehenden Gebäuden lagen bis zuletzt noch über Vorjahresniveau. Bei Genehmigungen von Neubauten dagegen sinken seit August 2022 die Beträge deutlich. Auf eine Verschiebung zu Lasten des Neubaus deuten auch Befragungen bei Unternehmen der Wohnungswirtschaft hin. So gaben angesichts der steigenden Baupreise 24% der Unternehmen an, Neubauprojekte aufzugeben. Bei Modernisierungsmaßnahmen lag der Anteil der Unternehmen, die eine Aufgabe des Projekts in Betracht ziehen, dagegen nur bei 8% (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen 2022).

Die Investitionen in neue Wohnungen dürften 2022 real um 4,5% unter dem Vorjahresniveau gelegen haben. Auch 2023 wird das reale Neubauvolumen voraussichtlich nochmals um fast 3,5% sinken. Angesichts der hohen Zuwanderungen könnten schon 2024 Auftriebskräfte der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur und Verringerungen der ökonomischen Unsicherheitsfaktoren ein Wiederanstieg der realen Neubautätigkeit ermöglichen. Ein Zuwachs von knapp 3% dürfte möglich sein. Das reale Wohnungsneubauvolumen wird dann zwar immer noch um gut 5% unter dem des Jahres 2021 liegen, im Vergleich zum letzten Jahrzehnt aber im Niveau hoch sein (vgl. Abb. 1).

Die Veränderungen im Bestandsvolumen im Wohnungsbau dürften zudem deutlich geringer als im Neubau ausfallen. Allerdings werden die realen Bauleistungen im Wohnungsbestand zunächst ebenfalls rückläufig sein. Für 2022 wird mit einem Rückgang von rund 1,5% und für 2023 von knapp 2% gerechnet. Der Zuwachs 2024 dürfte etwa bei 1,7% liegen. Für den Wohnungsbau insgesamt beläuft sich die Vorausschätzung somit auf eine Schrumpfung des Bauvolumens 2022 und 2023 von jeweils gut 2% und ein Wachstum 2024 in gleicher Größenordnung (Gornig und Pagenhardt 2023). Von einem dramatischen Einbruch des Wohnungsbaus kann unter diesen Annahmen also nicht ausgegangen werden, insbesondere, da für den gesamten Zeitraum ein solides Wachstum der nominalen Umsätze der Bauunternehmen zu erwarten ist.

Abb. 2

Baugenehmigungen 2022; veranschlagte Baukosten



Quelle: Statistisches Bundesamt.

© ifo Institut

PREISAUFTRIEB FLACHT AB, BLEIBT ABER DYNAMISCH

Die Entwicklung der Preise im Wohnungsbau war schon vor dem Beginn des Krieges gegen die Ukraine sehr dynamisch. 2021 stiegen die Baupreise um mehr als 8,5%. 2022 kam es dann zu einer regelrechten Preisexplosion im Wohnungsbau. Ein wesentlicher Grund dafür dürften unter anderem Materialknappheiten gewesen sein. Die Erhebungen im Rahmen der ifo Konjunkturumfragen zeigen, dass die Materialknappheit in einem historisch bislang nicht gekannten Ausmaß anstieg. In der Spitze mehr als 50% der befragten Unternehmen berichteten zu Jahresbeginn 2022 von entsprechenden Schwierigkeiten. Die Baupreise im Wohnungsbau dürften im vergangenen Jahr um mehr als 15% zugelegt haben. Für 2023 ist allerdings mit einer Beruhigung der Baupreisentwicklung zu rechnen. Die Verringerung von Lieferkettenproblemen und eine langsam sinkende Kapazitätsauslastung sollten den Druck auf die Preise deutlich reduzieren. Dennoch dürfte auch in diesem Jahr der Preisanstieg im Wohnungsbau noch bei über 6% liegen. Erst 2024 kann wieder mit einer vergleichsweise stabilen Preisentwicklung in der Größenordnung von 2,5% gerechnet werden. Die Ausgaben für Investitionen und Instandsetzungen im Wohnungsbau dürften somit weiter wachsen. Das nominale Bauvolumen steigt 2023 voraussichtlich um knapp 3% und 2024 um über 5%.

POLITIK GEFORDERT – NEUE STRATEGIEN NOTWENDIG

Angesichts des in realer Rechnung rückläufigen Wohnungsbauvolumens rücken die wohnungsbaupolitischen Ziele der Bundesregierung in weite Ferne. Dies gilt insbesondere für die Schaffung neuen Wohnraums (Gornig und Michelsen 2022). Im Koalitionsvertrag ist die Fertigstellung von jährlich 400 000 Wohnungen geplant. Diese Zielmarke aber wurde bislang deutlich verfehlt. So konnten 2021 lediglich knapp 295 000 Wohnungen fertiggestellt werden. Bei dem starken Rückgang des realen Bauvolumens 2022 wird

die Vorjahreszahl wohl kaum übertroffen worden sein. Allerdings hat sich in den letzten Jahren gegenüber dem normal üblichen Niveau ein beträchtlicher Bauüberhang aufgebaut. Dies gilt gerade auch für den Bauüberhang an Wohnungen in rohbaufertigen Gebäuden. Deren Fertigstellung wird mit einem gegenüber dem Durchschnitt signifikant geringeren realen Bauvolumen je Wohneinheit erfolgen können. Eine Rückführung des Bauüberhangs in Richtung auf ein Normalniveau dürfte daher dazu führen, dass es insbesondere 2022 nicht zu einem Einbruch der Fertigstellungszahlen gekommen sein wird.

Bei dem schwierigeren ökonomischen Umfeld ist es aber ebenso unwahrscheinlich, dass ein spürbarer Aufwuchs der Fertigstellungen von Wohnungen gelingt. Auch die mit dem Jahressteuergesetz 2022 beschlossenen Steuervergünstigungen für Wohnungsbauinvestitionen dürften wohl nur zu einer Stabilisierung der Bauleistungen beitragen. Sie sehen eine Erhöhung der linearen Abschreibung (Absetzung für Abnutzung, AfA) von 2 auf 3% vor. Darüber hinaus wurde eine zeitlich begrenzte additive Sonderabschreibung für neugebaute Mietwohnungen eingeführt, die erlaubt, innerhalb von vier Jahren 5% der Herstellungskosten für neu geschaffene Mietwohnungen abzusetzen. Damit können über vier Jahre zwar bis zu 32% der Neubaukosten abgeschrieben werden. Allerdings ist die Sonderabschreibung an hohe Klimaschutzauflagen (»KfW40«) gebunden, so dass die Breitenwirkung gerade im Geschosswohnungsbau begrenzt bleiben dürfte.

Im Fokus weiterer Überlegungen zur Überwindung der Knappheiten am Wohnungsmarkt sollte bei den gegenwärtigen Rahmenbedingungen weniger die Gesamtzahl der neu errichteten Wohneinheiten stehen als vielmehr die Schaffung von Wohnraum im unteren

Preissegment in den Ballungsräumen. Dort ist nicht erst seit der Ankunft der Geflüchteten aus der Ukraine der Druck auf dem Wohnungsmarkt mit Abstand am größten. Einen wesentlichen Beitrag mit dieser Stoßrichtung kann die seit Jahren diskutierte Nachverdichtung im bereits erschlossenen Stadtgebiet leisten. Neben der Schließung von Baulücken können dort auch mittlerweile kostengünstige Konzepte der Aufstockung von Gebäuden genutzt werden. Ergänzend zu entsprechenden Fördermitteln wäre aber eine Vereinfachung des Bau- und Planungsrechtes sowie der gezielte Einsatz öffentlicher Grundstücke zur Wohnbebauung erforderlich. Eine wichtige Rolle bei der Umsetzung müssten zudem kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen übernehmen.

REFERENZEN

Best, L. und M. Menkhoff (2022), »Flüchtlingsströme in Folge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine. Ihre Verteilung unter Berücksichtigung sozialer Kontakte«, *ifo Schnelldienst* 75, Sonderausgabe April, 23–28.

Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (2022), *Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023*, Berlin.

Deutsche Bundesbank (2022), »Perspektiven der deutschen Wirtschaft für die Jahre 2022 bis 2024«, *Monatsbericht* Juni, 15–47.

Gornig, M. und C. Michelsen (2022), »Wohnungsbaupolitik auf dem Drahtseil«, *Makronom*, 17. November.

Gornig, M., C. Michelsen und L. Pagenhardt (2022), »Bauwirtschaft: Hohe Preisdynamik setzt sich fort-Geschäfte laufen trotz Corona-Krise gut«, *DIW Wochenbericht* 89(1/2), 4–13.

Gornig, M., C. Michelsen und H. Révész (2021), *Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe*, BBSR Online-Publikation 32/2021, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn.

Gornig, M. und L. Pagenhardt (2023), »Bauboom geht zu Ende – politischer Strategiewechsel erforderlich«, *DIW Wochenbericht* 90(1/2), 4–13.

Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose (2022), *Von der Pandemie zur Energiekrise – Wirtschaft und Politik im Dauerstress, Gemeinschaftsdiagnose Frühjahr 2022*, Kiel.

Waltersbacher, M. (2022), »Empirische Analysen zur Lage am Wohnungsmarkt in Deutschland«, *WSI Mitteilungen* 75(3), 213–222.

Ludwig Dorffmeister

Europäischer Bau durchläuft zweijährige Stagnationsphase Ausgewählte Ergebnisse der EUROCONSTRUCT-Winterkonferenz 2022



Ludwig Dorffmeister

ist Fachreferent für Bau- und Immobilienforschung am ifo Zentrum für Industrieökonomik und neue Technologien.

Im vergangenen Jahr sind in den 19 Ländern des EUROCONSTRUCT-Gebiets insgesamt rund 1,9 Bill. Euro in Bauvorhaben geflossen. Das waren 156 Mrd. Euro mehr als im ersten Corona-Jahr 2020 (jeweils in Preisen von 2021). Damals schrumpfte der Markt um 4,4%. Die größten absoluten Einbußen entfielen dabei auf Großbritannien (–32 Mrd. Euro), Frankreich (–26 Mrd. Euro) und

Spanien (–13 Mrd. Euro), aber auch für Italien (–9 Mrd. Euro) wurde ein deutlicher Rückgang vermeldet. In lediglich vier Ländern wurden 2020 mehr Baumaßnahmen durchgeführt als 2019, darunter in Deutschland. In den Jahren 2021 (+5,8%) und 2022 (+3,0%) erholte sich der europäische Bausektor dann kräftig. Die coronabedingten Behinderungen auf den Baustellen spielten so gut wie keine Rolle mehr. Die wirtschaftliche Belebung sowie der investive Nachholbedarf überwogen vielerorts die negativen Faktoren wie die rasant steigenden Zinsen und Baukosten. Nicht nur die massiv verteuerte Finanzierung, sondern auch die

EUROCONSTRUCT

Das europäische Forschungs- und Beratungsnetzwerk EUROCONSTRUCT® wurde 1975 gegründet. In diesem Verbund kooperieren Institute mit spezifischem Know-how im Bau- und Immobiliensektor aus 15 westeuropäischen sowie vier osteuropäischen Ländern. Den Kern der EUROCONSTRUCT-Aktivitäten bilden Konferenzen, auf denen die neuesten Prognosen zum Baugeschehen in den Mitgliedsländern vorgestellt werden. Diese Veranstaltungen finden zweimal im Jahr an wechselnden Orten in Europa statt. Außerdem werden Spezialstudien zu den längerfristigen Perspektiven und

zu den Strukturveränderungen im europäischen Bau-sektor erstellt.

Das ifo Institut ist Gründungsmitglied und deutsches Partnerinstitut des Netzwerks. Dieser Beitrag enthält ausgewählte Analysen und Prognosen der 19 Länderberichte zur 94. EUROCONSTRUCT-Konferenz, die am 17. und 18. November 2022 in London stattfand. Die 95. EUROCONSTRUCT-Konferenz ist für den 8. und 9. Juni 2023 in Amsterdam geplant. Interessenten können sich hierzu auf www.euroconstruct.org über die weiteren Details informieren.

stark erhöhten Baupreise – diese legten in zehn von 18 Mitgliedsländern (ohne Spanien) sogar zweistellig zu – dürften 2023 eine noch größere Wirkung entfalten. So sind deswegen 2022 zahlreiche neue Vorhaben verschoben oder abgesagt worden und fehlen damit im laufenden Jahr.

DER EUROPÄISCHE WOHNUNGSBAU RUTSCHT 2023 UND 2024 INS MINUS

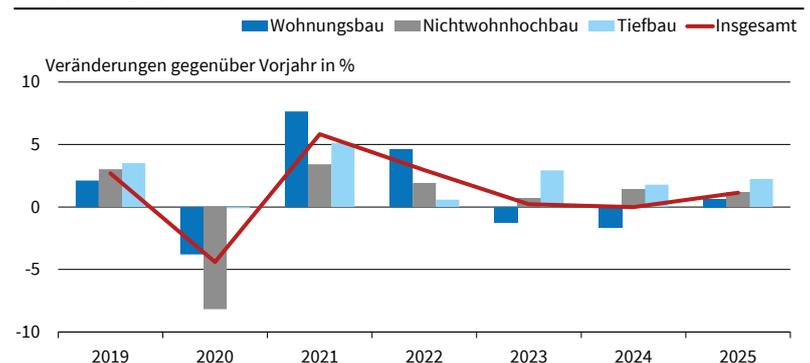
Der Ausblick bis 2025 hat sich angesichts der erneuten wirtschaftlichen Abkühlung seit dem Frühjahr 2022 deutlich eingetrübt. Dennoch geht die aktuelle Prognose »lediglich« von einer Stagnation in den Jahren 2023 und 2024 aus. Für 2025 wird dann ein moderates Wachstum von etwa 1% erwartet. Wie aus Abbildung 1 hervorgeht, dürften vom Tiefbau in den kommenden Jahren noch die stärksten Impulse ausgehen. In der Drei-Jahres-Periode bis 2025 wird dieses Teilsegment voraussichtlich um gut 7% zunehmen. Auf der einen Seite bremsen in vielen Ländern zwar die höheren Finanzierungskosten und die verschlechterte öffentliche Haushaltslage. Auf der anderen Seite wird aber weiter kräftig in Verkehrs- und Energievorhaben investiert, teilweise weil die derzeit existierenden Kapazitäten nicht für die zukünftigen Bedarfe ausgelegt sind, teilweise weil die bestehende Infrastruktur modernisierungsbedürftig ist. Dafür stehen dann auskömmliche Mittel von Seiten der jeweiligen Zentralstaaten bzw. der Europäischen Union zur Verfügung – etwa im Zuge des Corona-Wiederaufbauprogramms.

Der Wohnungsbau hat sich in den vergangenen beiden Jahren sehr dynamisch entwickelt. In diesem und im kommenden Jahr wird das Wohnungsbauvolumen allerdings schrumpfen. Beides ist zu einem wesentlichen Teil dem 2020 in Italien eingeführten »Superbonus« zuzuschreiben. Dahinter verbirgt sich kurz gesagt eine staatliche Modernisierungsförderung (energetische Sanierung, Erhöhung der Erdbbensicherheit), deren Inanspruchnahme einen

Steuerabzug von 110% der Durchführungskosten gewährt. Ende 2022 sollte dann die Förderung für Einfamiliengebäude auslaufen (Wiedereinführung möglich) und für Eigentumswohnungen der Fördersatz eigentlich ab 2024/2025 deutlich heruntergesetzt werden (könnte ebenfalls noch geändert werden). Der Nichtwohnhochbau, dessen Entwicklung in besonderem Maße von gesamtwirtschaftlichen Faktoren abhängt, dürfte erst 2025 wieder das Vorkrisenniveau von 2019 ungefähr erreichen. Bei diesem Jahresvergleich sind die Länder Italien, Dänemark und Schweden mit den höchsten prozentualen Zuwächsen besonders positiv hervorzuheben. Aber auch den portugiesischen, niederländischen und polnischen Märkten wird eine deutlichere Ausweitung der Bauleistung gegenüber 2019 zugetraut. Während in Europa die Neuerrichtung von Nichtwohngebäuden 2025 eine spürbar geringere Bedeutung haben wird als 2019, liegen die Bestandsmaßnahmen im übernächsten Jahr deutlich über dem damaligen Niveau. Das hat nicht zuletzt mit der besseren staatlichen Förderung, aber auch den strengeren energetischen Vorgaben und gestiegenen Anforderungen durch die Nutzer zu tun.

Abb. 1

Entwicklung der Baunachfrage im EUROCONSTRUCT-Gebiet nach Baubereichen In Preisen von 2021



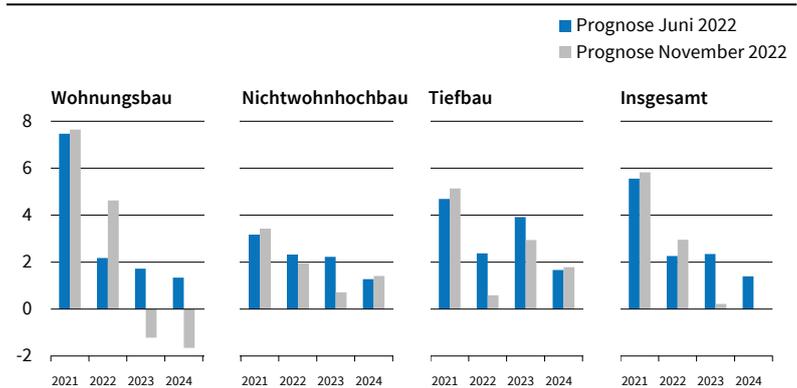
Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

Abb. 2

Prognoseänderung nach Baubereichen im EUROCONSTRUCT-Gebiet

Veränderungen gegenüber Vorjahr in %; in Preisen von 2021



Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

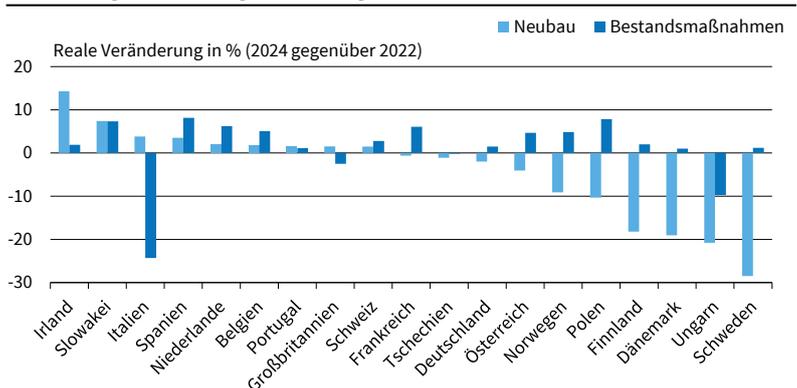
WIRTSCHAFTLICHE EINTRÜBUNG BREMST NICHTWOHNHOCHBAU

Die im Juni 2022 veröffentlichte Prognose ging für die Jahre 2023 und 2024 noch von einem ansehnlichen Anstieg der Bauleistung aus (vgl. Abb. 2). Die im November erfolgte Abwärtskorrektur ist vor allem auf die düsteren Perspektiven im Wohnungsbau zurückzuführen. Hierbei spielen Neubewertungen der zukünftigen Sanierungsförderung in Italien, aber auch skeptischere Einschätzungen für den Neubau in etlichen anderen Ländern eine Rolle. Dafür dürfte das Baujahr 2022 im Wohnungssektor aber auch deutlich besser gelaufen sein als ursprünglich angenommen (+4,6% anstatt +2,2%). Gerade andersherum fiel die Anpassung dagegen im Tiefbau aus (+0,6% anstatt +2,4%). Das hat vor allem mit Projektverzögerungen in Italien und gekürzten öffentlichen Mitteln in Großbritannien zu tun.

Mit der niedrigeren wirtschaftlichen Schlagzahl verliert der Nichtwohnhochbau entsprechend Schwung. So rechneten die Bauexperten im Sommer 2022 noch mit einer Ausweitung der Bauaktivitäten im laufenden Jahr um 2,2%. Im Winter 2022 lag der Prognosewert dann bei nur noch 0,7%, wobei der Neubau 2023 nicht mehr wachsen dürfte (ursprünglich: +1,9%). Das Bruttoinlandsprodukt für die Länder der EURO-

Abb. 3

Entwicklung der Wohnungsbauleistung bis 2024 nach Ländern



Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

CONSTRUCT-Gruppe dürfte 2023 um 0,5% zunehmen und bis 2025 jeweils um knapp 2% wachsen. Dieses Jahr wird – Stand: November 2022 – die Wirtschaftsleistung wohl nur in vier Ländern zurückgehen – darunter in Deutschland. Auf Jahressicht halten sich die Rückgänge allerdings stark in Grenzen. Einzelne wirtschaftliche Stimmungsindikatoren signalisierten zwar seit dem Frühjahr 2022 einen rascheren und deutlicheren Abschwung. Auf Grundlage der inzwischen vorliegenden amtlichen Werte hat sich diese Vorhersage bis zum Herbst aber nur teilweise bewahrheitet.

IN ZEHN MITGLIEDSLÄNDERN DÜRFTE DER WOHNUNGSNEUBAU BIS 2024 NACHGEBEN

Infolge der Einführung der oben beschriebenen Superbonus-Förderung in Italien schossen die Ausgaben für Bestandsmaßnahmen an Wohngebäuden dort zwischen 2020 und 2022 um 61% oder 49 Mrd. Euro (in Preisen von 2021) nach oben. Auf Grundlage der ursprünglich geplanten Anpassungen im Förderprogramm dürfte das Bestandsvolumen im Jahr 2024 dann wieder um 24% oder 31 Mrd. Euro unter dem Niveau des Jahres 2022 liegen (vgl. Abb. 3). Lediglich in Ungarn und in Großbritannien werden ebenfalls Rückgänge bei der Wohnungssanierung bzw. Reparaturen erwartet. In Ungarn gehen die hohen prozentualen Einbußen vor allem auf die stark gestiegenen Finanzierungskosten und der vor dem Hintergrund der massiv erhöhten Energiepreise kurzfristig erfolgten Neubewertung ihres Immobilienbesitzes, die als Beleihungsgrundlage für Kredite dient, zurück. Trotz weiterhin attraktiver Fördermöglichkeiten ist ein Abschwung des Wohnungsbaus, der sich in beiden Teilssegmenten bis vor kurzem auf Rekordniveau befand, dort kaum zu verhindern.

Im Wohnungsneubau entwickelt sich das Marktgeschehen im Zeitraum 2023 und 2024 dagegen in zehn Ländern rückläufig. Extrem positiver Ausreißer ist Irland, wo mittels diverser staatlicher Programme und Initiativen versucht wird, dem vielerorts äußerst drängenden Problem des Wohnraummangels beizukommen. 2022 ergab sich hier bereits – infolge der Auflösung des coronabedingten Rückstaus von Vorhaben – ein erheblicher Anstieg der Neubauleistung um 36% oder 1,9 Mrd. Euro (in Preisen von 2021). 2024 dürfte das Neubauvolumen dann noch einmal um 14% über dem Niveau des Jahres 2022 liegen, obwohl es auch eine Reihe bremsender Faktoren wie den Preisanstieg bei Konsumgütern, Mieten oder Baustoffen, die höheren Kreditzinsen oder juristische Auseinandersetzungen bei geplanten Vorhaben gibt.

IN DEUTSCHLAND KOMMT DER WOHNUNGSNEUBAU ZUNEHMEND UNTER DRUCK

Für Deutschland unterliegt die Neubauprogno- se zeit besonderer Unsicherheit. Zwar ist unbestritten, dass dem Wohnungsbau mittelfristig ernste Kon-

sequenzen drohen, wenn sich die beobachtete Zurückhaltung bei der Initialisierung neuer Vorhaben verstetigt. Zu den Hauptgründen hierfür zählen die erheblich verteuerten Wohnungsbaukredite (Zinsniveau), die stark gestiegenen Baukosten (Material- und Energiepreise) sowie die Rückführung der Neubauförderung des Bundes (nur noch 650 Mio. Euro pro Jahr bei gleichzeitiger weiterer Verschärfung der energetischen Anforderungen ab 2023). Für Privatanutzer und Wohnungsunternehmen haben sich die Rahmenbedingungen damit drastisch verschlechtert, weil die Vorhaben finanziell nicht mehr stemmbar bzw. die kalkulierten Mieten am Markt nicht mehr erzielbar sind. Bauträger und Firmen des Bauhauptgewerbes, die vor allem für den Rohbau zuständig sind, spüren die hierdurch erzeugte Nachfrageschwäche deutlich früher als das nachgelagerte Ausbaugewerbe, dessen Firmen sich um den langwierigen Innenausbau kümmern.

Die in der Vergangenheit sehr ausgeprägten Kapazitätsengpässe des Ausbaugewerbes dürften – neben allerlei bürokratiebedingten Verzögerungen – die Hauptursache für die Limitierung der jährlichen Fertigstellungszahl bei rund 300 000 Wohneinheiten gewesen sein. Von der rückläufigen Nachfrage von neuen

Gebäuden (Wohn- und Nichtwohnprojekte) könnte etwa der Wohnungsbestandssektor profitieren, da nun dort zusätzliche Projekte abgearbeitet werden können. Durch die derzeitige Schwäche im Nichtwohnhochbau könnte es aber auch im Wohnungsneubau vorübergehend etwas schneller gehen, die begonnenen Vorhaben fertigzustellen. Tatsächlich befindet sich noch eine große Zahl an Mehrfamiliengebäuden in der Realisierung, und etliche davon sind schon rohbaufertig. Vor diesem Hintergrund wird damit gerechnet, dass die Zahl der in Mehrfamilienhäusern fertiggestellten Wohnungen bis 2024 sogar noch etwas zunehmen wird. Gleichzeitig dürften ab 2023 aber – nach der vorübergehenden Belebung im Zuge des Baukindergelds – immer weniger Eigenheime abgeschlossen werden.

Auf Grundlage der großen Zahl der Ende 2022 schon in der Realisierungsphase befindlichen Vorhaben und dem recht hohen Auftragsbestand des Baugewerbes wird unterstellt, dass sich der Wohnungsbausektor hierzulande noch einigermaßen bis 2024 »hinüberretten« kann – auch weil sich in der Vergangenheit viele Projekte als deutlich langwieriger herausgestellt haben als angenommen. Wann und in welchem Ausmaß aber die Wirkungen der

Tab. 1

Wohnungsfertigstellungen in Europa nach Ländern 2021 bis 2025

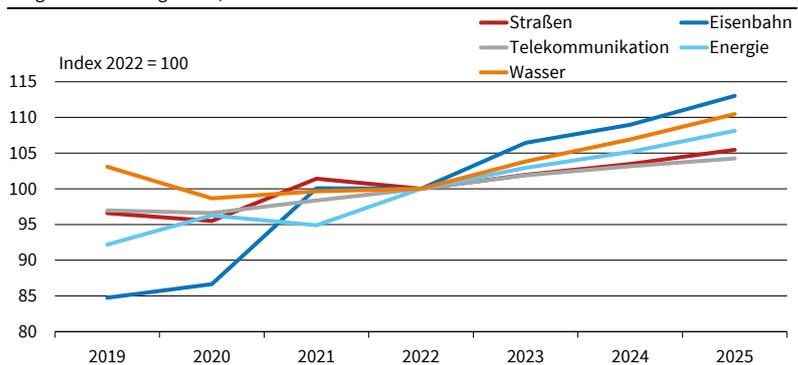
	in 1 000 Wohneinheiten					Veränderung in % 2025/2021
	2021	2022	2023	2024	2025	
Belgien	44,1	46,0	44,2	45,2	46,0	4,3
Dänemark	38,0	34,0	24,0	21,0	27,0	-28,9
Deutschland	293,4	310,0	310,0	300,0	290,0	-1,2
Finnland	37,5	45,0	40,0	35,0	34,0	-9,3
Frankreich	385,6	378,6	391,5	380,9	388,5	0,7
Großbritannien	162,0	165,7	165,4	165,7	170,5	5,2
Irland	20,6	28,0	29,0	32,0	35,0	70,2
Italien	87,8	96,0	102,6	104,4	104,2	18,6
Niederlande	71,2	78,0	79,0	81,0	82,0	15,2
Norwegen	28,4	30,2	28,5	27,0	25,4	-10,4
Österreich	63,6	60,4	55,7	52,3	50,6	-20,4
Portugal	18,9	19,4	19,8	21,0	22,3	18,0
Schweden	62,1	73,0	66,1	52,7	55,5	-10,6
Schweiz	46,7	45,6	45,9	46,4	47,7	2,2
Spanien	91,4	95,0	90,0	95,0	100,0	9,4
Westeuropa (EC-15)	1 451,3	1 505,0	1 491,7	1 459,6	1 478,8	1,9
Polen	234,7	230,0	207,0	210,0	220,0	-6,3
Slowakei	20,6	20,3	24,1	23,8	23,5	13,8
Tschechien	34,6	38,2	38,9	42,1	43,0	24,3
Ungarn	19,9	19,0	19,0	17,0	14,5	-27,1
Osteuropa (EC-4)	309,8	307,5	289,0	292,9	301,0	-2,8
Insgesamt	1 761,1	1 812,5	1 780,7	1 752,5	1 779,8	1,1

*Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten sowie in bestehenden Wohn- bzw. Nichtwohngebäuden.

Quelle: EUROCONSTRUCT.

Abb. 4

Entwicklung des Tiefbaus im EUROCONSTRUCT-Gebiet Ausgewählte Teilsegmente; in Preisen von 2021



Quelle: EUROCONSTRUCT.

© ifo Institut

oben beschriebenen negativen Faktoren vollständig auf das Neubaugeschehen in Deutschland durchgeschlagen werden, ist derzeit ungewiss. Über Verlauf und Größenordnung der Trendwende kann nur spekuliert werden, auch weil die Baugenehmigungen als Indikator hierfür bis August 2022 noch klar unter dem Einfluss des ausgelaufenen 2021 Baukindergelds gestanden hatten. Deshalb wurde fürs erste ab dem Jahr 2024 ein – wenngleich nicht besonders ausgeprägter – Rückgang des Wohnungsbauvolumens unterstellt.

WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN FÜR ZWEI JAHRE RÜCKLÄUFIG

Aufgrund der Nachholeffekte in den verschiedenen Gebäudearten, z.B. konnten 2021 anscheinend etliche Ein- und Zweifamiliengebäude wegen der Materialengpässe etc. nicht mehr rechtzeitig fertiggestellt werden, bleiben die prognostizierten Fertigstellungszahlen für Deutschland erst einmal auf hohem Niveau (2022 und 2023 bei jeweils rund 310 000 Einheiten). Im Hintergrund wird aber schon weniger genehmigt bzw. weniger Vorhaben begonnen, was besonders im Rohbau zu spüren sein wird. Mit Verzögerung geht es dann auch mit den Fertigstellungen insgesamt bergab.

Auf europäischer Ebene sinkt die Zahl der abgeschlossenen Wohnungen bis 2024 auf 1,75 Mio. Einheiten (vgl. Tab. 1). Das wären dann 60 000 Wohneinheiten weniger als 2022. Durch die Probleme bei der finanziellen Ausstattung der Privathaushalte, dem drastischen Zinsanstieg und den schwächelnden Immobilienpreisen spielen die verschiedenen demografischen Impulse (Zuwanderung, Zuzug in Ballungsräume), zumindest vorübergehend, nur noch eine Nebenrolle. 2025 soll dann wieder das Fertigstellungsniveau des laufenden Jahres (1,78 Mio. Einheiten) erreicht werden.

Bei den Baugenehmigungen war 2021 eine kraftvolle Aufwärtsentwicklung zu verzeichnen gewesen. 2022 gab es dann aber in beiden Gebäudebereichen den ersten kleineren Rücksetzer. Bei den Mehrfamili-

engebäuden (einschließlich Einheiten in bestehenden Wohngebäuden bzw. in Nichtwohngebäuden) werden die Bewilligungen 2023 wohl noch kräftiger abnehmen, bevor dann wie bei den Ein- und Zweifamilienhäusern eine Seitwärtsbewegung einsetzen dürfte. Gegen den allgemeinen Abwärtstrend der Wohnungsfertigstellungen bis einschließlich 2025 dürften in zehn Ländern sogar mehr Wohnungen entstehen als 2022. Allerdings fallen die erwarteten Anstiege überschaubar aus. So befinden sich Frankreich, Italien und Irland mit jeweils einem Plus zwischen 7 000 und 10 000 Fertigstellungen schon in der Spitzengruppe.

TIEFBAU STEIGT BIS 2025 AUF BEMERKENSWERT HOHES NIVEAU

Das europäische Tiefbauvolumen ist seit 2017 fast durchgängig gewachsen. Nur im Jahr 2020 wurde ein minimales Minus verzeichnet. Der Ausblick ist weiter positiv. So dürfte der Umfang der Arbeiten 2025 um 13% oder 50 Mrd. Euro größer ausfallen als im Vor-Corona-Jahr 2019. Die dann erreichten 429 Mrd. Euro (jeweils in Preisen von 2021) wurden in den vergangenen gut drei Jahrzehnten nur viermal übertroffen, nämlich im Zeitraum 2006 bis 2009. Der damalige Bauboom gipfelte unter dem Einfluss der vielen Fördermilliarden der EU dann in etlichen Vorhaben, die sich später als überflüssig oder überdimensioniert herausstellten, fügte sich aber in die damals ohnehin sehr heiß gelaufene Baukonjunktur ein. Heutzutage geht die intensive Baunachfrage hingegen auf eine Reihe großer Herausforderungen zurück, etwa was die zukünftige Energieversorgung oder den Ausbau von Transportwegen und öffentlicher Verkehrsangebote angeht. Dabei spielen auch das Bevölkerungswachstum und die sich ändernde geografische Verteilung der Einwohner eine wichtige Rolle.

Aus Abbildung 4¹ ist ersichtlich, dass der Bau von Eisenbahnanlagen zwischen 2019 und 2022 am stärksten gewachsen ist, nämlich um fast 10 Mrd. Euro (in Preisen von 2021). Die größten absoluten Zuwächse konnten dazu in Großbritannien, Schweden, Italien und Deutschland verbucht werden. Bis 2025 werden diese Tiefbauausgaben in fast allen Ländern weiter steigen, nur für Finnland und Belgien sind Rückgänge vorhergesagt. Somit führt dieser Teilbereich auch mittelfristig die Aufwärtsentwicklung an. An zweiter Stelle folgt das Segment Wasserver- und -entsorgung, in dem allerdings auch die Coronakrise mit ihren Folgen für die öffentlichen Haushalte zwischenzeitlich zu spüren gewesen war. Mag sein, dass es hier bei bestimmten unterirdischen Vorhaben in einzelnen Ländern auch öfter zu infektionsschutzbedingten Projektverzögerungen gekommen ist als in anderen Bereichen.

¹ Die Tiefbausegmente »Übrige Verkehrsinfrastruktur« und »Sonstiger Tiefbau« fanden keine Berücksichtigung.

STRASSENBAUAUSGABEN WACHSEN VERGLEICHWEISE SCHWACH

Im Bereich Energieerzeugung und -verteilung gab es 2021 einen überraschenden Rücksetzer, der auf ausgeprägte, jedoch nur vorübergehende Verzögerungen in Großbritannien zurückzuführen ist. Bezogen auf den Marktumfang ist der Energiesektor der zweitgrößte nach dem Straßenbau. Letzterer und der Telekommunikationsbereich dürften in den drei Jahren bis 2025 lediglich in der Größenordnung von 4 bis 5% zulegen. Während der Telekommunikationsmarkt eine gleichmäßig, aber abgeschwächte Aufwärtentwicklung zeigt, verhindert die sich über den Zeitablauf verändernde Finanzlage der öffentlichen Bauherren einen glatten Verlauf des Straßenbauvolumens. Für die kommenden Jahre wird einiges davon abhängen, wie die staatlichen Auftraggeber mit den stark erhöhten Baukosten umgehen werden. In Deutschland ist erstmal kein Inflationsausgleich für die bisher bereitgestellten Haushaltsmittel für Autobahnen und Bundesstraßen vorgesehen, was wie im Eisenbahnbau, wofür ebenfalls »noch« keine entsprechende Anhebung geplant ist, das Ziel der nachhaltigen Netzmodernisierung eigentlich konterkarieren würde. Norwegen, das bis 2025 seine Straßenbauausgaben absolut gesehen am zweitstärksten ausweiten wird, tut sich hier deutlich leichter, weil es von den jüngsten Energiepreiseskapaden finanziell extrem profitiert hat. Dort wurde das Straßen-

netz auch jahrelang vernachlässigt und bedarf daher ebenso einer Investitionsoffensive.

FAZIT

Ungeachtet der zahlreichen negativen Folgen des Ukrainekriegs dürfte der europäische Bausektor von einem Marktabschwung verschont bleiben. So gehen die Experten des EUROCONSTRUCT-Netzwerks davon aus, dass nach dem deutlichen Anstieg im Vorjahr die Bauleistung 2023 und 2024 stagnieren wird. Für 2025 wird dann mit einem moderaten Plus gerechnet. Während der Tiefbau bis 2025 kontinuierlich wachsen dürfte, gerät der Nichtwohnhochbau wegen der allgemeinen Konjunkturabkühlung erst einmal in die Defensive. Im Wohnungsbau werden sich die Einbußen – trotz der zahlreichen Hindernisse für bauwillige Privatleute und gewerbliche Akteure – wohl in Grenzen halten. Für Deutschland bahnt sich indes für den Neubaubereich eine Trendwende an. Allerdings gibt es hinsichtlich des Beginns und der Größenordnung der Marktkorrektur noch einige Fragezeichen.

LITERATUR

EUROCONSTRUCT (2022a), 94th EUROCONSTRUCT Country Report – European Construction: Market Trends until 2025, 17–18 November 2022, London, hrsg. Experian, London.

EUROCONSTRUCT (2022a), 94th EUROCONSTRUCT Summary Report – European Construction: Market Trends until 2025, 17–18 November 2022, London, hrsg. Experian, London.