Helaba

Im Fokus: Branchen

28. November 2022

Deutscher Wohnungsbau kommt ins Straucheln

Der deutsche Wohnungsbau ist in die Rezession geraten. 2023 dürften die Investitionen in dieser Sparte um 1 % zum zweiten Mal in Folge schrumpfen. Die Engpässe im Neu- und Bestandbau werden nicht geringer, zumal Deutschland eine starke Zuwanderung aus dem Ausland erlebt.

Dr. Stefan Mütze
Senior Economist
Tel. 0 69/91 32-38 50

In den letzten Jahren war der Wohnungsbau ein konjunktureller Treiber. Dies hat sich bereits 2021 geändert. Während das Bruttoinlandsprodukt nach dem Corona-Einbruch um 2,6 % zulegte, stiegen die Investitionen in diese Sparte nur noch um 0,6 %. **2022** dürften die **Aktivitäten im Wohnungsbau um 1,5 % gesunken** sein. Der Wirtschaftsbau ist mit voraussichtlich 2 % noch stärker im Minus. Er leidet besonders unter der starken Verunsicherung durch den Ukraine-Krieg und der Verschlechterung der Wettbewerbsfähigkeit deutscher Unternehmen. Die öffentliche Hand hat die Ausgaben hingegen in der Krise verstetigt. Die öffentlichen Bauinvestitionen dürften 2022 um rund 1 % gestiegen sein.

2023: Erneute Rückgänge im Wohnungsbau

	2021		2021	2022	2023
Investitionen	Mrd. € nominal	Anteil %			
Wohnungsbau	258,5	62,0	0,6	-1,5	-1,0
Nichtwohnungsbau	158,2	38,0	-0,9	-1,1	-1,5
darunter: Staat	48,9	11,7	-1,3	1,0	0,5
darunter: Wirtschaftsbau	109,2	26,2	-0,7	-2,0	-2,0
Bauinvestitionen	416,7	100,0	0,0	-1,3	-1,1

Quellen: Statistisches Bundesamt, Prognosen: Helaba Research & Advisory

2023 muss mit einem nochmaligen **Rückgang im Wohnungsbau** von rund **1 %** gerechnet werden. Damit entwickelt sich die die Sparte zum dritten Mal in Folge schlechter als das Bruttoinlandsprodukt, für das wir einen nicht-kalender bereinigten Rückgang von 0,8 % erwarten. Die **Wohnungsbaugenehmigungen** sanken in den ersten neun Monaten 2022 um 3,7 % gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum. Zuletzt ist ein deutlicher Rückgang im Verlauf festzustellen (vgl. Grafik S. 2). Besonders schwach entwickelte sich der **Einfamilienhausbau** mit -15,4 %. Dies muss allerdings vor dem Hintergrund eines Sondereffektes gesehen werden. Die Genehmigungen in dieser Sparte waren bis ins erste Quartal 2021 sprunghaft gestiegen und danach gesunken. Bis März 2021 galt die verlängerte Frist zur Beantragung des Baukindergeldes. Zudem hatte der bis Ende 2020 geltende niedrigere Mehrwertsteuersatz Planungsleistungen vergünstigt. Beides macht sich im Vorjahresvergleich immer noch negativ bemerkbar.

Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau haben sich verschlechtert

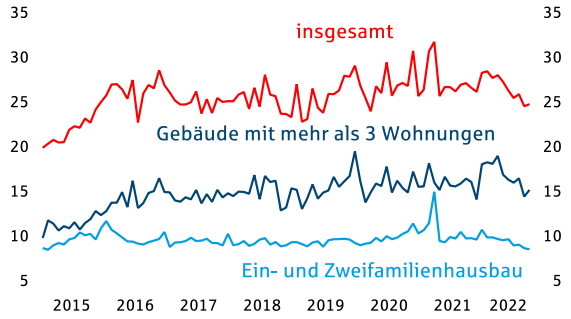
Die Rahmenbedingungen für den deutschen Wohnungsbau sind deutlich ungünstiger geworden. Insofern wird das Ziel der deutschen Bundesregierung, jährlich 400.000 Wohnungen neu zu bauen, nicht einzuhalten sein. Die **Baukosten** sind **explodiert** und waren im dritten Quartal 2022 um 16,5 % über dem Vorjahresniveau. Nur 1970 lagen diese Werte leicht höher. Gründe hierfür sind vor allem die gestiegenen Energiepreise sowie höhere Kosten für Rohstoffe wie Holz, Kies oder Metalle. Immerhin haben sich die Lieferengpässe bei vielen Produkten jüngst

leicht entspannt. Sie sind aber nach den Umfragen des ifo Instituts immer noch erheblich. Der Arbeitskräftemangel auf den Baustellen dürfte hingegen bestehen bleiben.

Für die Bauherren sind zunehmend auch die **Hypothekenzinsen** zu einem Problem geworden. Die aktuellen Sätze von mehr als 3 % für Darlehen über zehn Jahre sind zwar im historischen Vergleich nichts Außergewöhnliches, allerdings schon die Geschwindigkeit, mit der sich die Kosten in die Höhe geschraubt haben. Dies hat die Erschwinglichkeit von Wohnimmobilien verringert. Dies spiegelt auch der kräftige Rückgang im Neugeschäft bei der Baufinanzierung wider. Der Zinsschock belastet den Wohnungsmarkt.[1]

Wohnungsbaugenehmigungen zuletzt rückläufig

Anzahl der Wohnungen, saisonbereinigt, Tsd.



Quellen: Macrobond, Helaba Research & Advisory

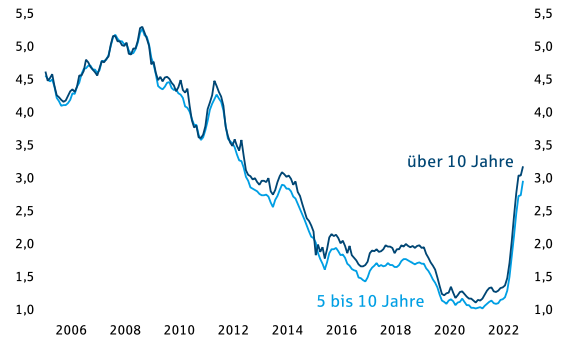
Für die privaten Haushalte ist es auch deswegen schwieriger geworden, sich Wohneigentum zu leisten, weil die Wohnimmobilienpreise seit Jahren deutlich stärker als die Einkommen steigen. Zuletzt kündigte sich immerhin eine gewisse Entspannung an. Der jüngste Anstieg im dritten Quartal betrug nur noch gut 6 % (vgl. Grafik S. 3). Für 2023 ist sogar mit **leicht sinkenden Wohnimmobilienpreisen** zu rechnen. Eine grundlegende Besserung für Immobilienkäufer ist trotzdem nicht zu erwarten. Rechnet man in realen Größen, so sind die zu erwartenden Einkommenseinbußen auch aufgrund der hohen Inflation von gut 8 % in diesem und etwa 6 % im nächsten Jahr überhaupt die höchsten in der Nachkriegsgeschichte. Die Einkommenseinbußen, die Energieunsicherheit sowie der Ukraine-Krieg haben zu einer massiven Vertrauenseinbuße der Verbraucher geführt. Das GfK-Konsumklima wies zeitweise historische Tiefstände auf. Unter diesen Rahmenbedingungen muss mit einer deutlichen Zurückhaltung, insbesondere im privaten Einfamilienhausbau gerechnet werden.

Auch im **Geschossbau** werden kleinere Brötchen gebacken. Hier müssten die höheren Kosten im Neu- und Ausbau zu steigenden Mieten führen, die ein Großteil der Bevölkerung aktuell kaum mehr stemmen könnte. Große Wohnungsbaugesellschaften haben in diesem Zusammenhang angekündigt, weniger zu investieren.

Die konjunkturelle Verschlechterung zeigt sich deutlich im **Auftragseingang**. Während der gesamte Hoch- und Tiefbau bis September in realer Rechnung einen kumulierten Rückgang von 7,4 % aufweist, liegt das Minus im Wohnungsbau bei 26,7 %. Die **Produktion im Hochbau** ist bis September um gut 2 % gestiegen, auch weil weiterhin ein **großer Bauüberhang** besteht. Diese begonnenen Wohnungen werden in der Regel fertiggestellt.

Verdreifachung in kürzester Zeit

Hypothekenkredite an private Haushalte, %



Quellen: Macrobond, Helaba Research & Advisory

Ausbau dominiert

Während der Neubau nach 2010 deutlich dynamischer als der Ausbau expandierte, wachsen seit 2015 beide Sparten ähnlich. Der Anteil der Maßnahmen am Bestand stabilisiert sich in den letzten Jahren bei knapp 70 % des Bauvolumens. Mit den explodierenden Energiekosten dürften **Maßnahmen zur energetischen Sanierung** dramatisch **an Bedeutung gewinnen**. Der Run auf Wärmepumpen in den letzten Monaten zeigt dies exemplarisch. Verstärkt

[1] Vgl. hierzu Helaba **Im Fokus: Ausblick 2023: Gratwanderung auch bei Immobilien** vom 25. November 2022

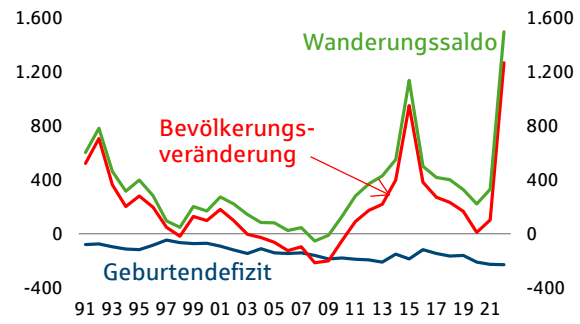
wird dies durch den stark gealterten deutschen Baubestand. Von den aktuell rund 43 Millionen Wohnungen wurden rund zwei Drittel vor 1979 gebaut. Die erste Wärmeschutzverordnung trat 1977 in Kraft. In vielen dieser Gebäude ist eine Sanierung noch nicht durchgeführt, insbesondere im energetischen Bereich. Aber auch hier führen hohe Kosten und Zinsen zu Bremsspuren. Dies dürfte sich bei der Verbesserung der Wohnqualität bemerkbar machen, einem weiteren wichtigen Motiv für Investitionen in den Bestand.

Engpässe werden erstmal bleiben

Allein im ersten Halbjahr gab es eine **Nettozuwanderung nach Deutschland** von **rund einer Million Menschen**, vor allem aus der Ukraine. Eine Beendigung des Krieges würde zwar dazu führen, dass einige wieder zurück in ihre Heimat gingen. Allerdings dürfte ein Teil auch dann in Deutschland bleiben wollen und ihre Familienangehörigen nachholen. Der **Bedarf an Wohnraum** vor allem in den Ballungszentren wird hierdurch größer. Der Wanderungssaldo dürfte im Gesamtjahr 2022 noch etwas höher ausfallen und dann voraussichtlich abnehmen.

Kriegsbedingte sehr starke Zuwanderung

Tausend gegenüber Vorjahr



2022: eigene Schätzung
Quellen: Statistisches Bundesamt, Macrobond, Helaba Research & Advisory

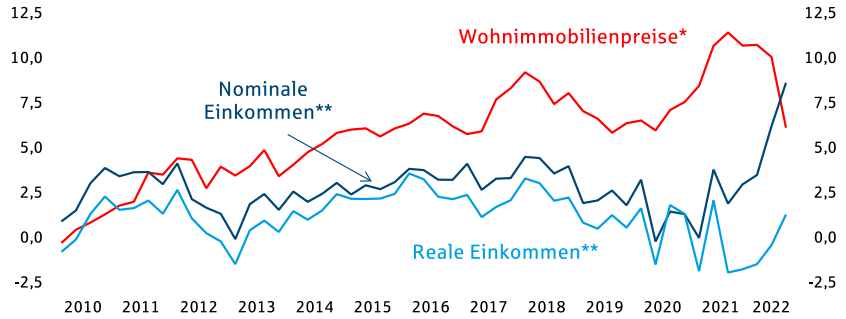
Allerdings gehen die geburtenstarken Jahrgänge in den nächsten Jahren in den Ruhestand. Die **Arbeitskräfteknappheit** wird **zunehmen**. Deutschland kann dies nur durch eine Zuwanderung von qualifizierten Arbeitskräften ausgleichen. Die Wohnungsnachfrage bleibt damit hoch. Zusätzliche Impulse gehen vom steigenden Bedarf an alters- und behindertengerechtem Wohnraum aus. Wenn sich gleichzeitig die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau verschlechtern, muss mit einer **anhaltenden Knappheit an Wohnungen** gerechnet werden.

In den letzten Jahren war der Trend zu kleineren und damit **mehr Haushalten** ungebrochen. Das hat den Wohnungsbau stimuliert. 2021 zählte Deutschland 40,7 Millionen Haushalte. In drei Vierteln hiervon leben eine oder zwei Personen. Ob in den nächsten Jahren die Gesamtzahl weiter zunimmt, ist unklar. Einerseits wohnt die steigende Zahl älterer Menschen häufiger in Ein- oder Zweipersonenhaushalten. Auch jüngere Menschen präferieren u.a. aufgrund der hohen beruflichen Mobilität diese Wohnform. Andererseits führen steigende Energie- und Wohnkosten zu Einschränkungen.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes steigt die **Zahl der Haushalte bis 2040** bei Beibehaltung der bisherigen Trends noch um gut 800 Tausend, was nur noch einem **Zuwachs von 0,1 % p.a.** entspricht. Die „Status Quo-Variante“ mit konstanten Haushaltsgrößen weist kaum mehr eine Veränderung auf.

Rückläufige Realeinkommen belasten Wohnimmobilien

% gg. Vj.



*Index des Verbandes Deutscher Pfandbriefbanken (vdp) **der privaten Haushalte
Quellen: Macrobond, vdp, Helaba Research & Advisory

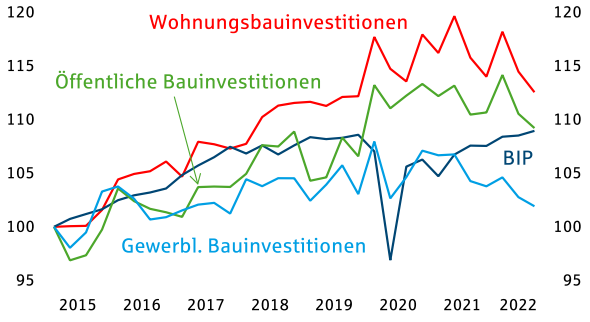
Zusätzliche **Nachfrageimpulse** dürften vom vermehrten Arbeiten im **Homeoffice** kommen: Der Wunsch nach einer größeren Wohnung möglichst mit Außenfläche nimmt zu. Da zugleich Fahrtwege als Hindernis an Bedeutung verlieren, dürfte das Wohnen im Umfeld der Städte an Attraktivität gewinnen. Hier sind Einfamilienhäuser und Wohnungen günstiger als in den zentralen Lagen.

Rahmenbedingungen verbessern

Um den anhaltenden Bedarf an Wohnraum und Sanierung zu decken, sollten **bürokratische Hindernisse abgebaut** werden. Die kontinuierliche Verschärfung der energetischen Vorschriften im Neubau bringt nur noch sehr wenig für den Klimaschutz, führt aber zu exponentiell steigenden Kosten. Wichtig bleibt die **Ausweisung von Bauplätzen und die Bauverdichtung** vor allem in urbanen Zentren. Gerade die Verdichtung ist kostengünstiger, da keine neuen und teuren Baugrundstücke benötigt werden. Zudem gibt es kostengünstige Konzepte der Aufstockung, z.B. in Holzbauweise.

Trendwende nicht nur im Wohnungsbau

real, Index: Q1 2015 = 100



Quellen: Macrobond, Helaba Research & Advisory

Klar sollte auch sein, dass **niedrigere Mieten nur mit mehr Wohnungsbau** erreichbar sind. Immer stärkere Eingriffe in den Marktmechanismus dürften diesem Ziel bestenfalls kurzfristig näherkommen. Mittelfristig verschärfen dann geringere Investitionen in den Neu- und Bestandsbau das Problem. Dies gilt auch für die aktuelle Diskussion um die Begrenzung der sogenannten Indexmieten. Sollte dies umgesetzt werden, würden diese Mieterträge langsamer steigen als die Inflation in Deutschland und damit real sinken.

Zur Zurückhaltung hat auch die **Unsicherheit** um die geplante **KfW-Neubauförderung** beigetragen. Die überarbeiteten Programme des Bundes dürften erst ab zweitem Quartal 2023 bereitstehen. Bis dahin besteht immerhin Zugriff auf die stark eingeschränkte alte Förderung. Allerdings dürfte auch das geplante neue Volumen von einer Milliarde Euro schnell ausgeschöpft sein. Nicht zuletzt ist auch die Bauindustrie herausgefordert, durch **modulare und standardisierte Bauweise** die Produktivität weiter zu erhöhen und damit preisattraktiven Wohnraum anzubieten.

Hier können Sie sich für unsere Newsletter anmelden:

https://news.helaba.de/research/

Herausgeber und Redaktion

Helaba Research & Advisory

Redaktion:
Dr. Stefan Mitropoulos

Verantwortlich:
Dr. Gertrud R. Traud
Chefvolkswirtin /
Head of Research & Advisory

Neue Mainzer Str. 52-58
60311 Frankfurt am Main
Tel. 069/91 32-20 24
Internet: **http://www.helaba.de**

Disclaimer

Die Publikation ist mit größter Sorgfalt bearbeitet worden. Sie enthält jedoch lediglich unverbindliche Analysen und Prognosen zu den gegenwärtigen und zukünftigen Marktverhältnissen. Die Angaben beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wir aber keine Gewähr übernehmen können. Sämtliche in dieser Publikation getroffenen Angaben dienen der Information. Sie dürfen nicht als Angebot oder Empfehlung für Anlageentscheidungen verstanden werden.