

Ludwig Dorffmeister

Branchen im Fokus: Wohnungsbau

IN KÜRZE

Der Wohnungsbau war im vergangenen Jahrzehnt der wichtigste Impulsgeber des Bauhauptgewerbes. Unter den veränderten Rahmenbedingungen hat die Errichtung neuer Wohngebäude allerdings bedeutend an Attraktivität eingebüßt. Die Folgen der Bauzurückhaltung sind immer stärker zu spüren. Die Auftragsbücher waren im Frühjahr 2023 zwar noch gut gefüllt, mittelfristig werden die Neubauaktivitäten aber erheblich zurückgehen.

Der Wohnungsneubau durchläuft derzeit eine Phase des Umbruchs. Konjunkturindikatoren finden bei Marktbeobachtern deshalb erhöhte Aufmerksamkeit. Dies ist zugleich eine gute Gelegenheit, die Verlässlichkeit der vom ifo Institut erhobenen Umfrageergebnisse anhand der nachlaufenden amtlichen Werte zu untersuchen. Im Rahmen seiner monatlichen Konjunkturumfragen erfasst das ifo Institut unter anderem Einschätzungen von Unternehmen, die Wohnungsbauleistungen erbringen. Zu den Befragungsteilnehmern zählen ausschließlich Firmen des Bauhauptgewerbes. Ihr Fokus liegt zumeist auf Rohbaumaßnahmen, und deshalb übernehmen sie überwiegend Aufträge zur Errichtung neuer Gebäude. Ausbaubetriebe, wie z. B. Heizungsbauer, Elektroinstallateure oder Bodenleger werden dagegen nicht befragt. Die amtliche Statistik wiederum bietet eine Vielzahl von Marktdaten in unterschiedlichen Erscheinungszyklen. Dazu gehört etwa die einmal im Jahr durchgeführte sogenannte Ergänzungserhebung im Bauhauptgewerbe, bei der alle Betriebe über ihre Aktivitäten im Monat Juni berichten. Die Ergebnisse

lassen nicht nur Rückschlüsse auf die Geschäftstätigkeit der jeweiligen Wirtschaftszweige zu, sondern zeigen auch deren Verteilung auf die einzelnen Bauarten, darunter den Wohnungsbau.

BRANCHENSTRUKTUR

Laut Ergänzungserhebung wurden im Juni 2022 knapp 42,5 Mio. Arbeitsstunden an Wohngebäuden – einschließlich nachträglicher Schaffung von Wohnraum in Nichtwohngebäuden – erbracht. Dazu zählen ausschließlich Tätigkeiten, die auf Baustellen, Bauhöfen oder in Werkstätten durchgeführt wurden, also keine Büroarbeiten. Der Großteil der Aktivitäten geht auf Firmen der Wirtschaftszweige »Bau von Gebäuden (ohne Fertigteilbau)« und den Bereich »Dachdeckerei und Zimmerei« zurück, nämlich fast vier Fünftel (vgl. Abb. 1). Daneben kommen natürlich auch Unternehmen zum Einsatz, die auf »Abbruch und vorbereitende Baustellenarbeiten« und auf Tiefbauarbeiten, wie Straßen- oder (Rohr-)Leitungsbau, spezialisiert sind. Der mit gut 1% besonders kleine Beitrag der Firmen des Segments »Errichtung von Fertigteilbauten« hat damit zu tun, dass diesbezüglich viele in Holz ausgeführte Einfamiliengebäude von Zimmereibetrieben erstellt werden. Die Betriebe des Wirtschaftszweigs »Sonstige spezialisierte Bautätigkeiten« trugen im Juni 2022 knapp ein Fünftel der Arbeitsstunden bei. Dazu gehören beispielsweise Firmen, die Gerüste aufstellen oder Schornsteine errichten.

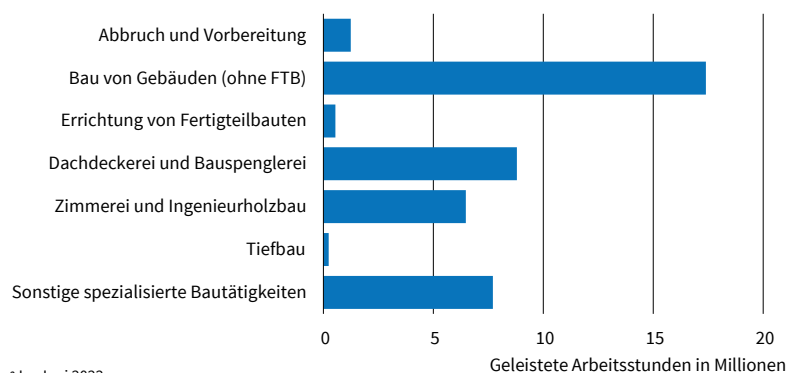
Die Verteilung des Umsatzes auf die Firmen unterschiedlicher Betriebsgrößen unterstreicht ein weiteres Mal die Kleinteiligkeit des deutschen Bauhauptgewerbes. So entfielen im Juni 2022 lediglich 12% des baugewerblichen Umsatzes mit Wohnungsbauprojekten auf Firmen mit mindestens 100 tätigen Personen (vgl. Abb. 2). Hierbei sind auch Bürokräfte sowie tätige (Mit-)Inhaber und unbezahlt mithelfende Familienangehörige berücksichtigt. Die Hälfte der abgerechneten Leistungen wurde hingegen von Unternehmen erbracht, die zwischen zehn und 49 Beschäftigte aufwiesen. Und rund ein Zehntel aller Wohnungsbaumsätze stammte von Firmen mit maximal vier tätigen Personen. Insgesamt erfasste das Statistische Bundesamt im vergangenen Juni wohnungsbaurelevante Umsätze in Höhe von 5,4 Mrd. Euro.

AKTUELLE GESCHÄFTSLAGE IM WOHNUNGSBAU

Im Folgenden spielen die Aktivitäten der einzelnen Wirtschaftszweige nur noch eine untergeordnete Rolle. Im Vordergrund stehen vielmehr die Wohnungs-

Abb. 1

Arbeitsstunden im Wohnungsbau nach Wirtschaftszweigen^a



^a Im Juni 2022.

Quelle: Statistisches Bundesamt (Ergänzungserhebung im BHG).

© ifo Institut

bauleistungen, und zwar weiterhin aus der Sicht des Bauhauptgewerbes. Nach den Umfrageergebnissen des ifo Instituts hat sich die aktuelle Geschäftslage der Wohnungsbaufirmen seit dem Frühjahr 2022 erheblich eingetrübt (vgl. Abb. 3). Dies dürfte vor allem mit der verschlechterten Auftragslage zu tun haben. So ist der amtlich erhobene und preisbereinigte Auftragseingang seit damals auf ein deutlich niedrigeres Niveau gesunken.

Tatsächlich stößt die große Mehrheit der Marktteilnehmer derzeit keine neuen Vorhaben mehr an. Die Gründe dafür sind die erhebliche Verteuerung von Finanzierung und Bauleistungen. Gleichzeitig hat der Bund die Neubauförderung auf ein Minimum (inzwischen aufgestockt auf knapp 2 Mrd. Euro für 2023) reduziert und die Neubaustandards Anfang 2023 abermals verschärft. Aktuell gehen die verbuchten Aufträge auf Projekte zurück, die schon zu weit fortgeschritten sind, um sie abzubrechen. Daneben finden weiterhin Vorhaben im hochpreisigen Segment statt, für deren Abnehmerklientel die erwähnten Kostensprünge oder Finanzierungsgesichtspunkte keine große Rolle spielen. Inwieweit die Anpassung der (finanziellen) Rahmenbedingungen von Seiten einzelner Bundesländer und Kommunen Wirkung entfalten wird, bleibt dagegen abzuwarten.

Darüber hinaus sind die befragten Firmen aber je nach Segment unterschiedlich stark im Zuge von Instandhaltungs- und Modernisierungsvorhaben tätig. Beispielsweise erbringen Dachdecker und Zimmerer in großem Umfang Sanierungsleistungen. Der Bestandssektor wird sich aus Gründen des großen Investitionsbedarfs, des Energiepreisschocks, der weiter ordentlichen Sanierungsförderung und der im Vergleich zu Neubauvorhaben niedrigeren Projektvolumina mittelfristig wesentlich stabiler entwickeln.

DIE AUFTRAGSRESERVEN BEFINDEN SICH AUF TALFAHRT

Tatsächlich dürfte der bisher nicht übermäßig starke Rückgang des Auftragsbestands im Wohnungsbau mit dem breiten Aufgabenspektrum einzelner Gewerke zusammenhängen. Hinzu kommt der Umstand, dass die Projekte einige Zeit zur Abarbeitung benötigen und sich die Pipeline deshalb nicht so rasch leert. Gleichwohl dürften die Auftragspolster vor dem Hintergrund der erheblich schwächeren Neubaunachfrage und der weiterhin erhöhten Häufigkeit von Auftragsstornierungen im Jahresverlauf beträchtlich abschmelzen. Laut den Umfrageergebnissen des ifo Instituts befanden sich die Auftragsreserven im Mai 2023 aber noch auf einem im historischen Vergleich recht ansehnlichen Niveau (vgl. Abb. 4).

Die gesamtdeutschen Zeitreihen des ifo Instituts und des Statistischen Bundesamts zum Auftragsbestand zeichnen über weite Strecken sehr ähnliche Entwicklungen – vor allem in der jüngeren Vergangen-

Abb. 2
Baugewerblicher Umsatz im Wohnungsbau nach Größenklassen^a

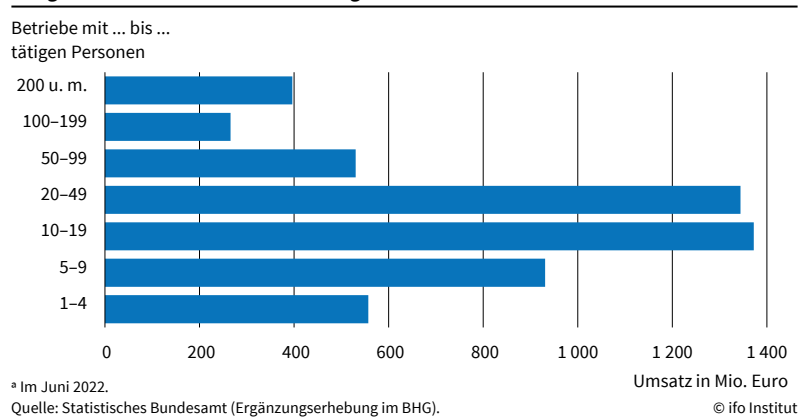


Abb. 3
Geschäftsentwicklung im Wohnungsbau

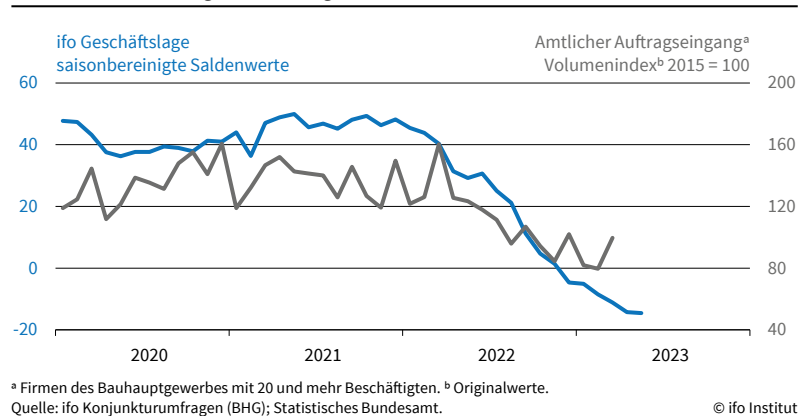
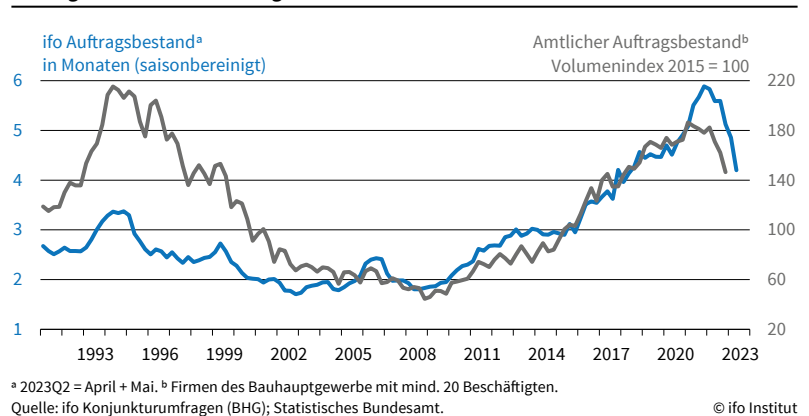


Abb. 4
Auftragsbestand im Wohnungsbau



heit. Der größte Unterschied der beiden Datenquellen besteht allerdings darin, dass die Werte der ifo-Befragung seit dem Jahr 2016 teils erheblich über dem Maximum der 1990er Jahre lagen. In der amtlichen Zeitreihe wurde dagegen der damalige Rekordwert auch im Jahr 2021 nicht mehr erreicht, geschweige denn übertroffen. Die Gründe für die angesprochenen Diskrepanzen liegen nun in den unterschiedlichen Abfrageinhalten und den strukturellen Marktveränderungen, die in den vergangenen drei Jahrzehnten stattgefunden haben.

Von amtlicher Seite wird vierteljährlich der Auftragsbestand in Eurowerten erhoben und für weitere Analyse Zwecke teilweise auch preisbereinigt. Das ifo Institut befragt die teilnehmenden Unternehmen zu mehreren Aspekten des individuellen Auftragsbestands, ausschließlich quantitativ pekuniärer Eigenschaften. Es wird jedoch die Reichweite in Monaten vor dem Hintergrund der »derzeit durchschnittlichen Produktion« erfasst. Während die statistischen Ämter nur Unternehmen mit 20 und mehr tätigen Personen befragen, bezieht das ifo Institut Baufirmen aller Größenklassen in seine monatliche Umfrage ein.

DIE ABGEFRAGTE AUFTRAGSREICHWEITE STIEG AUFGRUND DER ATOMISIERUNG DER BRANCHE ÜBERMÄSSIG STARK

Gemäß den amtlichen Zahlen, erreichte der preisbereinigte Auftragsbestand Mitte der 1990er Jahre sein bisheriges gesamtdeutsches Maximum. Beispielsweise wurden 1995 205 000 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamiliengebäuden und rund 320 000 Wohnungen in neu errichteten Mehrfamiliengebäuden fertiggestellt – also ungefähr doppelt so viele wie im vergangenen Jahr. Auf dem Höhepunkt des damaligen Wiedervereinigungsbooms waren im gesamten Bauhauptgewerbe rund 1,4 Mio. Personen tätig – ein nicht unerheblicher Teil davon war mit Projekten im Wohnungsbau beschäftigt. Im Zuge des sich anschließenden Nachfragerückgangs ist dann aber nicht nur die Mitarbeiterzahl der Branche erheblich gesunken, sondern es sind auch viele große und mittelgroße Bauunternehmen vom Markt verschwunden. Gleichzeitig kamen etliche Unternehmen mit weniger als 20 Beschäftigten hinzu (oder größere haben sich »gesundgeschrumpft«), und die durchschnittliche Mitarbeiterzahl pro Betrieb halbierte sich zwischen 1995 und 2008 auf 9,6 Personen. Im Wirtschaftszweig »Bau von Gebäuden (einschl. Fertigteilbau)« verringerte sich die Quote von 20,2 auf 9,9 Personen und im »Bereich Dachdeckerei und Zimmerei« von 10,7 auf 6,3 Personen.

Ab 2009 kehrte sich – im Zuge des neuen Wohnungsbauaufschwungs – die Entwicklung in Teilen

wieder um. Größere Unternehmen gewannen wieder an Bedeutung, und im Bereich »Bau von Gebäuden (einschl. Fertigteilbau)« erreichte die durchschnittliche Mitarbeiterzahl 2021 einen Wert von 14 tätigen Personen. Die Betriebsstruktur unterschied sich jedoch weiterhin deutlich von der des Jahres 1995.

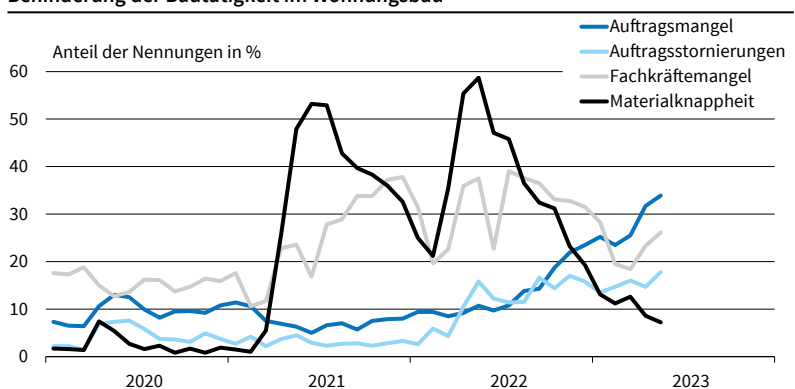
Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen kann also folgendes Fazit gezogen werden: Das Auftragsvolumen im Wohnungsbau hat zwischen 2009 und 2021 zwar stark zugenommen, es dürfte aber nicht mehr ganz die Größenordnung von Mitte 1990er Jahre erreicht haben. Die Indikatoren deuten darauf hin, dass auch die Zahl der in Wohnungsbauvorhaben eingesetzten Arbeitskräfte unter dem früheren Niveau geblieben ist. Zugleich spielen Produktivitätsgewinne wohl nur eine untergeordnete Rolle. Der Auftragsbestand verteilte sich inzwischen auf mehr Firmen als damals. Die individuellen Baukapazitäten waren wegen der niedrigeren durchschnittlichen Beschäftigtenzahl allerdings häufig kleiner. Die dem ifo Institut gemeldete Auftragsreichweite stieg damit erheblich stärker als die Zunahme der Wohnungsbautätigkeit insgesamt.

Die Tatsache, dass es in der amtlichen Statistik die Abschneidegrenze bei 20 Beschäftigten gibt, die ifo-Umfrage aber auch die Einschätzungen kleinerer Firmen einbezieht, dürfte ein weiterer Grund für die in Abbildung 4 gezeigte Diskrepanz sein. So blieben bei der amtlichen Abfrage zum Auftragsbestand im Jahr 1995 im zusammengefassten Segment »Bau von Gebäuden (einschl. Fertigteilbau) sowie Dachdeckerei und Zimmerei« durchschnittlich 80% der Firmen mit 39% der Branchenbeschäftigten unberücksichtigt. 2021 lagen diese Werte dann sogar bei 90 (Firmen) bzw. 51% (tätige Personen). Die Quote der nicht erfassten Aufträge hat demnach merklich zugenommen.

LIEFERENGÄSSE VERLIEREN AN RELEVANZ

Vor dem Hintergrund der sinkenden Neubaunachfrage klagten die vom ifo Institut befragten Bauunternehmen inzwischen vermehrt über Auftragsmangel (vgl. Abb. 5). Die weiterhin großen Auftragsreserven dürften einen allzu starken Rückgang der Kapazitätsauslastung aber vorerst verhindern. Auch wenn die Probleme in erster Linie vom schwachen Auftragseingang ausgehen, verschärft die vor einiger Zeit zugenommene Häufigkeit der Auftragsstornierungen die Situation zusätzlich. Im Gegensatz dazu hat die Materialknappheit wohl nachhaltig an Bedeutung eingebüßt. Bereits 2022 dürfte die Aussagekraft der erhobenen Anteilswerte eine andere gewesen sein als 2021. So bewerten Marktbeobachter auf Seiten des bauausführenden Gewerbes und der Materialhersteller die negativen Folgen für den Baufortschritt im Jahr 2022 als erheblich weniger ausgeprägt. Mit Blick auf die reine Häufigkeit spielten die verursachten Störungen der Bauaktivitäten aber eine ähnliche Rolle wie 2021. Der Fachkräftemangel hat im Wohnungsbau inzwischen an Dominanz einge-

Abb. 5
Behinderung der Bautätigkeit im Wohnungsbau



Quelle: ifo Konjunkturumfragen (Befragung im Bauhauptgewerbe).

© ifo Institut

büßt, die entsprechenden Umfragewerte sind bis zum Mai jedoch wieder deutlich zu gestiegen.

BAUPREISENTWICKLUNG IM WOHNUNGSBAU

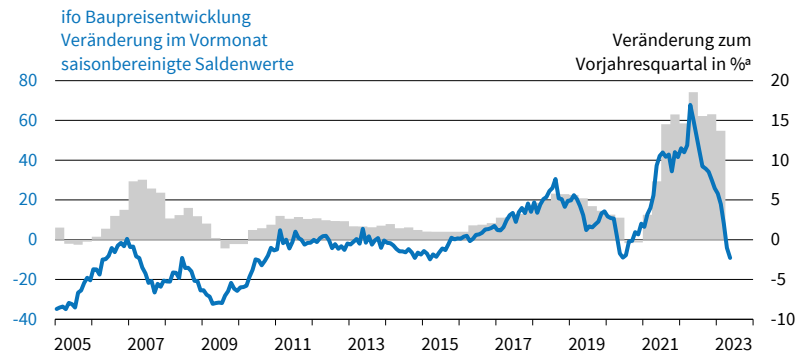
Die Normalisierung der Energiepreise und Lieferbeziehungen für Baustoffe dürfte die Wachstumsraten der Baupreise in den kommenden Monaten deutlich nach unten drücken. Die amtlichen Preisdaten für den Februar 2023 – die statistischen Ämter ermitteln diese viermal im Jahr jeweils für den mittleren Quartalsmonat – offenbaren allerdings noch einen starken Preisauftrieb (vgl. Abb. 6). So verteuerten sich die Leistungen für Rohbauarbeiten an konventionell erstellten Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahr um knapp 14%, und das, obwohl im Februar 2022 bereits ein Preisanstieg von fast 15% – wiederum im Vergleich zum Vorjahresmonat – gemessen worden war.

Gleichzeitig berichten im Rahmen der ifo-Befragung seit dem Frühsommer 2022 per saldo immer weniger Unternehmen von einer Preiserhöhung im Vormonat. Im Mai 2023 lag der saisonbereinigte Umfragewert nur noch bei –9 Saldenpunkten. Vor diesem Hintergrund dürften sich die amtlich erfassten Preiszuwächse im zweiten Quartal merklich abschwächen und speziell ab dem dritten Quartal auf ein erheblich niedrigeres Niveau sinken. Dies hat mit der Entwicklung im Jahr 2021 zu tun, als der Preisanstieg im dritten Quartal noch einmal erheblich Fahrt aufnahm. Ab dem dritten Quartal 2023 wird dieser Basiseffekt dann zwar verschwunden sein. Für das Gesamtjahr 2023 könnte der Preisanstieg für Rohbauleistungen mit geschätzten 7 bis 8% aber erneut überaus kräftig ausfallen. Damit hätten die Baupreise innerhalb von nur drei Jahren – 2021 bis 2023 – um rund 38% zugelegt.

Angesichts des massiven Nachfragerückgangs im Wohnungsneubau könnte es bald wieder zu größeren Diskrepanzen zwischen den Ergebnissen der ifo-Befragung und denen des Statistischen Bundesamtes kommen. Dieses Phänomen, dass die Werte der ifo-Zeitreihe erheblich in den negativen Bereich rutschen, die amtlichen Werte aber zu meist sogar auf Preisanhebungen hindeuten, trat in der zweiten Hälfte der 2000er Jahre auf. Es dürfte nur teilweise mit einer zu pessimistischen Sichtweise der Befragten, sondern vor allem mit den unterschiedlichen Erhebungsinhalten der beiden Umfragen zu tun gehabt haben. Das ifo Institut erfasst Preisänderungshäufigkeiten (Preise »erhöht«, »nicht verändert« oder »gesenkt«) und leitet daraus eine generelle Preissetzungsrichtung (Saldo aus den Umfrageanteilen »Preise erhöht« und »Preise gesenkt«) ab. Befindet sich der Saldowert beispielsweise deutlich über der Nulllinie, ist von einem größeren Preisanstieg auszugehen. Die statistischen Ämter fragen dagegen detaillierter nach einzelnen Leistungen und quantitativen Preisveränderungen. Im Zuge des nun begonnenen markanten Marktabschwungs dürfte es erneut häufiger dazu kommen,

Abb. 6

Preisentwicklung für konventionellen Wohnungsneubau

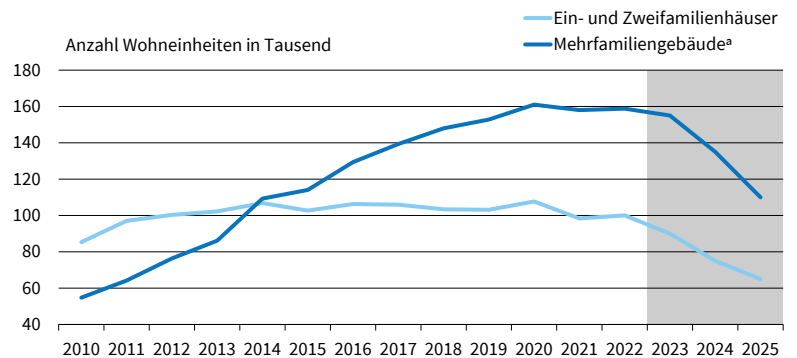


^a Amtlicher Baupreisindex, Rohbauarbeiten am Bauwerk, mit Umsatzsteuer.
Quelle: ifo Konjunkturumfragen; Statistisches Bundesamt.

© ifo Institut

Abb. 7

Fertigstellungen neu errichteter Wohngebäude



^a Einschließlich Wohneinheiten in Wohnheimen.

Quelle: Statistisches Bundesamt; ab 2023: Prognose des ifo Instituts.

© ifo Institut

dass Firmen – bei unveränderter Kostenkalkulation – kurzfristig Angebotspreise senken, um mit einzelnen Aufträgen Kostendeckungsbeiträge zu erzielen, um die zu niedrige Auslastung zu erhöhen. Derartiges Verhalten lässt sich mit der rein qualitativen Preisabfrage des ifo Instituts, die kaum Beantwortungsaufwand erfordert, besser erfassen. Auf diese Weise können die ifo-Ergebnisse die Interpretation des Marktgeschehens mit weiteren Aspekten ergänzen.

WOHNUNGSFERTIGSTELLUNGEN IM ABWÄRTS-SOG

Das Auslaufen verschiedener Fördermaßnahmen (Baukindergeld bis März 2021, Effizienzhausstandard 55 bis Januar 2022) hatte zu Vorzieheffekten geführt und die monatlichen Genehmigungszahlen dabei durcheinandergewirbelt. Dies betraf vor allem den Bau neuer Ein- und Zweifamilienhäuser. Infolgedessen waren die Auswirkungen der stark verschlechterten neuen Rahmenbedingungen (Kosten- und Zinssprung, starker Förderfokus auf Sanierung) lange Zeit nicht klar erkennbar. Dazu trugen auch die teils langwierigen Genehmigungsprozesse und der Zeitverzug bei der Veröffentlichung der monatlichen Baubewilligungen bei. Der deutliche Abwärtsknick offenbarte sich erst in den Oktoberzahlen (publiziert Mitte Dezember 2022).

Inzwischen liegen weitere Zahlen vor, mit denen der bevorstehende Abwärtstrend weitaus besser quantifiziert werden kann. Weiter unklar bleibt allerdings, welcher Anteil der in der jüngeren Vergangenheit genehmigten Vorhaben überhaupt noch umgesetzt wird oder mit welcher Verzögerung.

Im Jahr 2022 konnten die Fertigstellungszahlen sogar noch leicht zulegen, und speziell im Mehrfamilienhausbereich dürften 2023 noch etliche Projekte abgeschlossen werden (vgl. Abb. 7). Dies hat mit der verlängerten Bauzeit, etwa in Folge der hohen Auslastung des Ausbaugewerbes zu tun. Mittelfristig leert sich aber auch die Pipeline für Mehrfamilienhäuser, bei denen die Realisierung ab Genehmigung im Durchschnitt acht Monate länger dauert als bei Einfamilienhäusern. Die Genehmigungszahlen der vergangenen Monate signalisieren herbe zukünftige Markteinschnitte. So könnten 2025 nur noch rund 65 000 Wohneinheiten

in neuen Ein- und Zweifamiliengebäuden errichtet werden. Der bisherige gesamtdeutsche Tiefstwert lag bei 83 900 Einheiten im Jahr 2009. So wie viele Privathaushalte nicht mehr die nötige Finanzierung aufbringen können, haben Vermieter derzeit massive Probleme damit, die eigentlich notwendigen Mietpreise am Markt zu erzielen. Daher dürften in den kommenden Jahren auch erheblich weniger Wohnungen in neuen Mehrfamiliengebäuden fertiggestellt werden. 2025 könnten es nur noch 110 000 Einheiten werden – nach rund 159 000 Wohnungen im Jahr 2022. Zusammen mit den übrigen Wohneinheiten (in bestehenden Gebäuden und in neu errichteten Nichtwohngebäuden) käme man in diesem Szenario für 2025 auf rund 200 000 Wohnungsfertigstellungen. Angesichts des mittlerweile erheblich niedrigeren Genehmigungsniveaus dürfte es 2026 mit den gemeldeten Projektabschlüssen weiter abwärts gehen.