

Der Wohnungsbau in der Krise – Was ist zu erwarten, was ist zu tun?



„Zeitenwende“... auch im Immobilienmarkt!

Seit Frühjahr 2022: Immobilienmarkt nach langem Boom im „perfect storm“

Kostenseitige Probleme

- sprunghaft gestiegene Finanzierungskosten
- hohe Baukosten
- weggebrochene Neubau-Förderung

→ Direkte und indirekte Folgen

- deutlicher Nachfragerückgang
- abnehmende Neubautätigkeit
- sinkende Preise
- steigende Mieten (und Renditen)

→ Politik sollte mit antizyklischen Maßnahmen reagieren!

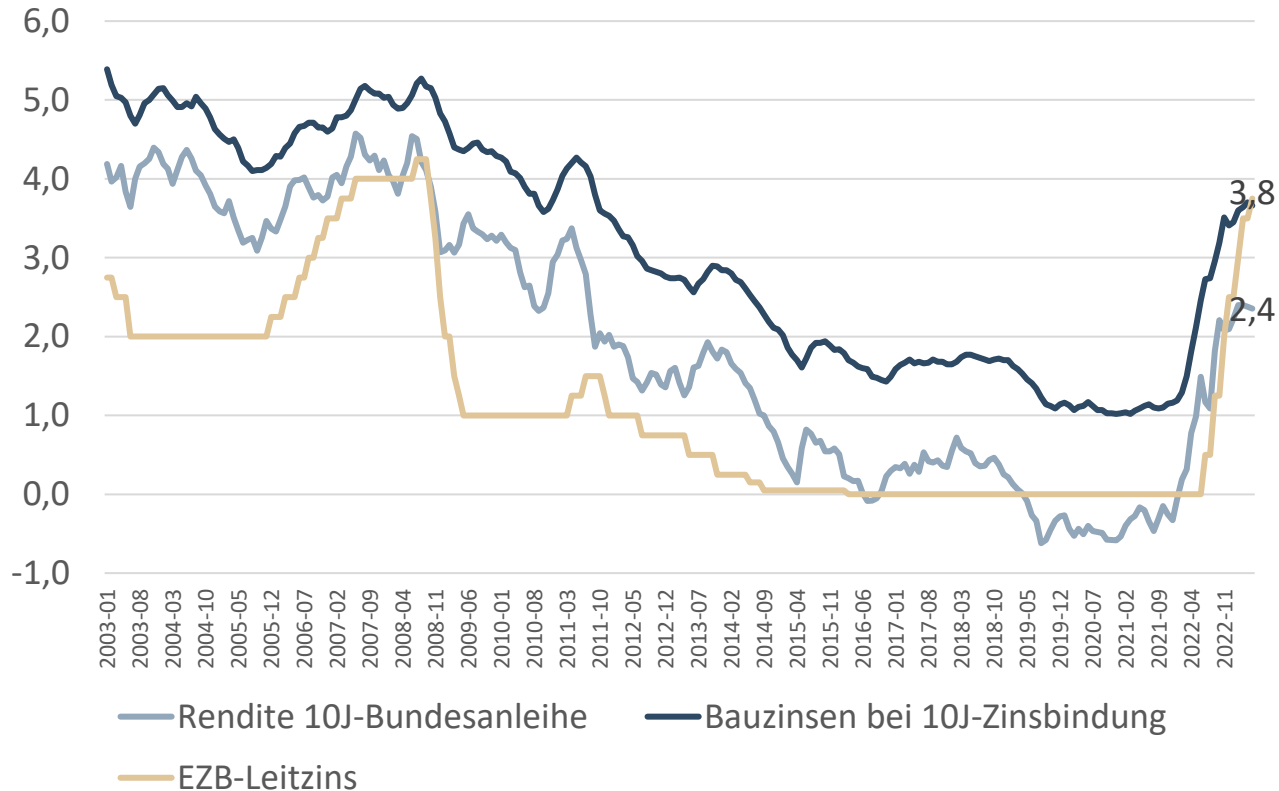
- Absenkung Grunderwerbsteuer
- Absenkung & Vereinfachung Bauvorschriften
- Keine weitere Anhebung Neubaustandards



Bilder: wikipedia und istock

Abruptes Ende der Niedrigzinsphase im Jahr 2022

Entwicklung der Zinssätze in Prozent
(letzter Stand: Mai 2023)



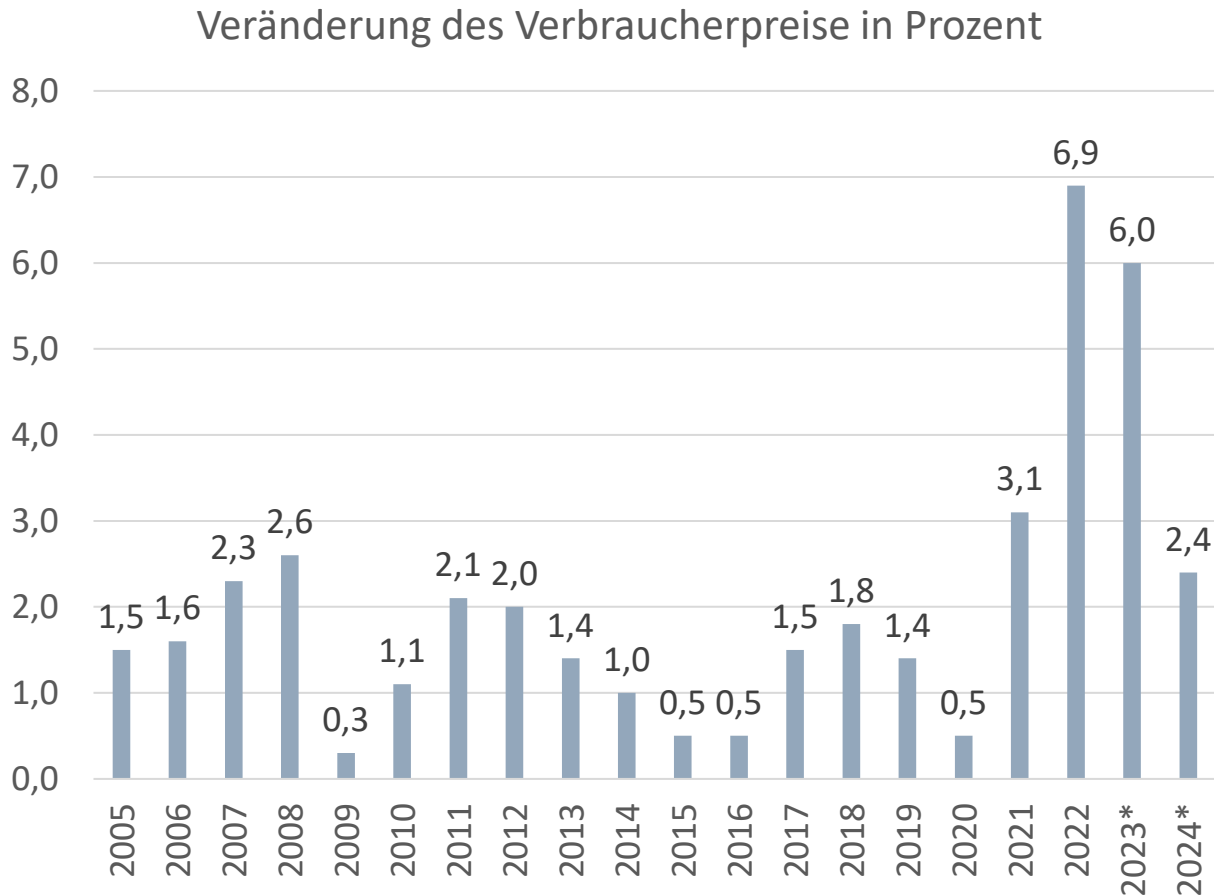
- Starkes Wirtschafts-, Beschäftigungs-, Bevölkerungswachstum und günstige Finanzierungsbedingungen haben lange zu umfangreichen Investitionen in Immobilien geführt
- Sprunghafter Zinsanstieg seit Januar 2022, insbes. aufgrund gestiegenen Inflationserwartungen und höherer Refinanzierungskosten
- Ende der Niedrigzinspolitik im Juli 2022, EZB-Leitzins seit Juni 2023 bei 4,0%
- Keine großen Zinssprünge mehr zu erwarten

Folgen

- Höhere Finanzierungskosten
- deutlicher Nachfragerückgang, da viele Käufergruppen aus dem Markt gefallen sind

Quelle: Bundesbank, <https://www.bundesbank.de/de/statistiken>

Schwieriges Konjunkturmilieu und weiterhin hohe Inflationserwartungen



Quellen: Statistische Bundesamt, Prognose der Gemeinschaftsdiagnose (April 2023)

- 2022 ist Inflation auf historisches Hoch angestiegen (7,9% und 6,9% nach Revision im Feb. 2023)
→ Haupttreiber Energiekosten
- Aktuell liegt Inflation bei 6,1% (Mai 2023 im Vergleich zum Vorjahresmonat)

Aussichten

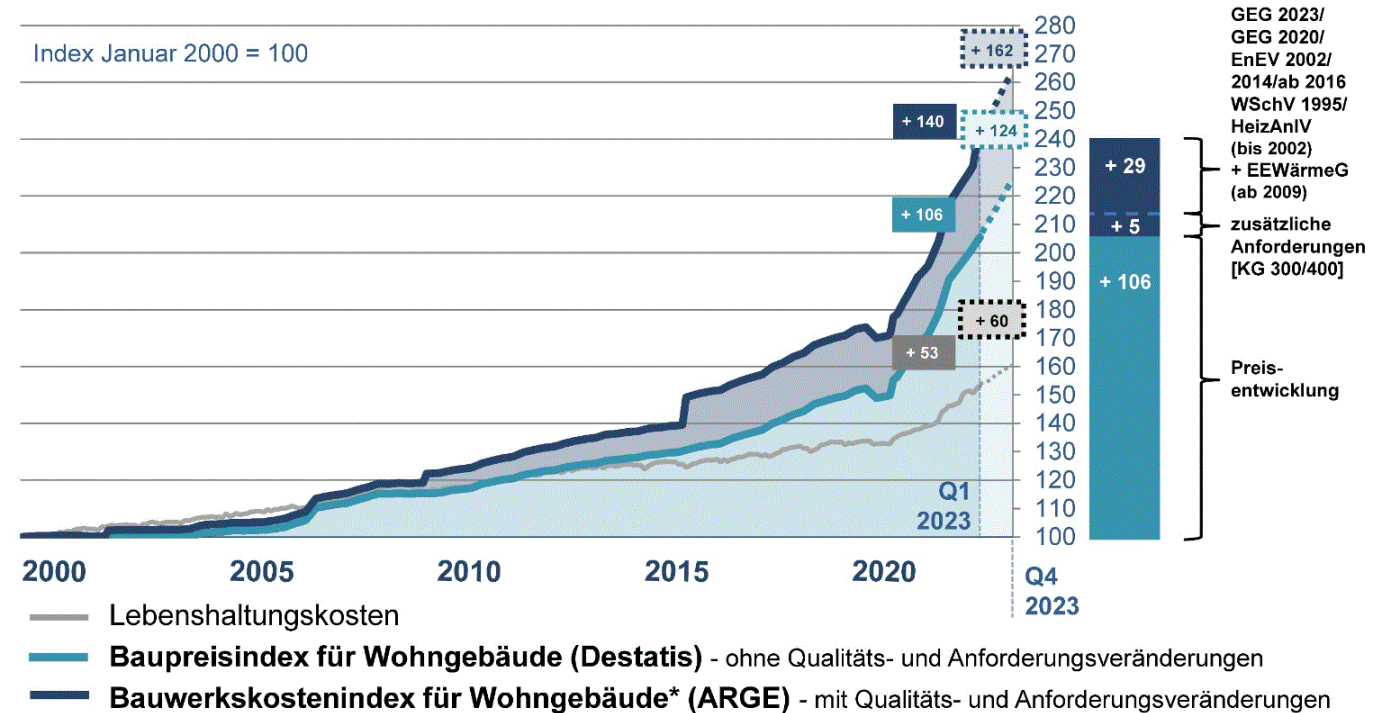
- Gemeinschaftsdiagnose der Institute prognostiziert Inflation von 6,0% für 2023 und 2,4% für nächstes Jahr
- Sinkende Erzeugerpreise seit Sep. 2022 (noch +1,0% im Mai 2023 im Vergleich zum Vorjahresmonat)
- Mittlerweile stärkerer Anstieg der Löhne
- Institute erwarten aufgrund abgewendeter Energiekrise für 2023 keine Rezession

Wohnungsbau: Kostenexplosion und Materialmangel

Ohnehin hohe Baukosten werden nochmal teurer

- Bauleistungspreise für Neubau von Wohngebäuden: **+15,1%** in Q1.2023 (+8,8% in Q2.2023)
 - (qualitätsbereinigten) Baukosten seit 2000: Anstieg um **+106%** = +3,9% p.a. (Q1.2023)
Zum Vergleich: Inflation +53% = 1,9% p.a.
 - Bauwerkskosten seit 2000: Anstieg um **140%** = 3,9% p.a. (Q1.2023)
→ Damit gehen 34% auf zusätzliche Anforderungen zurück
- Daher: **Standards im Neubau erst einmal nicht weiter anheben!**
- Seit 1.1.2023 ist KfW-EH 55 Pflicht
 - Für 2025 ist nach Ampel-Koalitionsvertrag KfW-EH 40 geplant

Entwicklung der Bauwerkskosten von Wohngebäuden seit 2000



Quellen: Statistisches Bundesamt, Controlling ARGE//eV

Stimmungseinbruch bei Immobilienunternehmen

ZIA-IW Immobilienstimmungsindex ISI, Stand: 2. Quartal 2023

1: Pandemischer Stimmungseinbruch

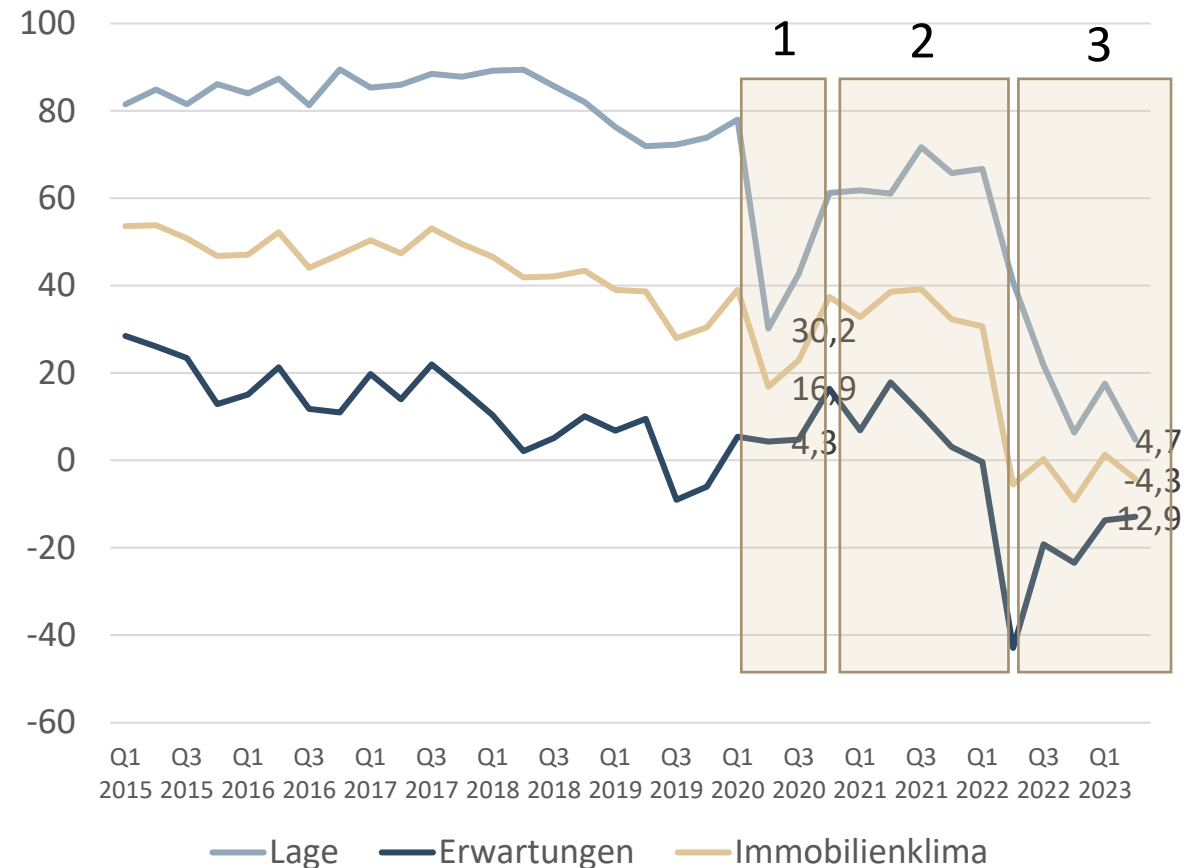
- Erster Schock trifft alle Teilbereiche der Immobilienwirtschaft
- Einbruch bei Büros: ist das Office tot?

2: Corona Euphorie-Phase

- Projektentwickler erholen sich schnell: gute Auftragslage, hohe Bedarfe
- Bauwirtschaft als stabilster Wirtschaftsbereich während der Pandemie

3: Zinswende und hohe Inflation

- sprunghaft gestiegene Finanzierungskosten belasten insbes. Projektentwickler
- deutlicher Nachfragerückgang und abnehmende Neubautätigkeit



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Erwartungen nach Teilbereichen

ZIA-IW Immobilienstimmungsindex ISI, Stand: 2. Quartal 2023

Wohnen

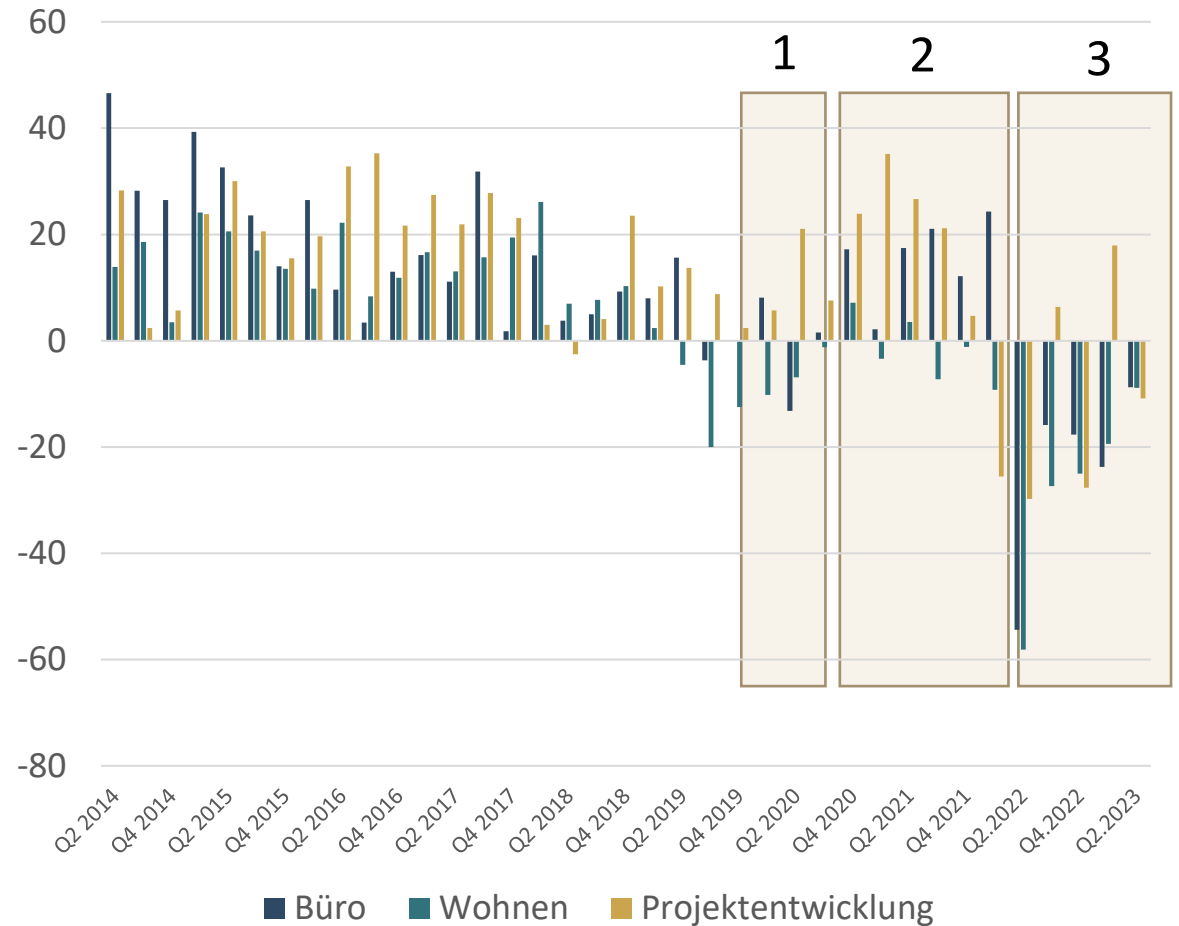
- Ungünstiges Umfeld aus stetig steigenden Baukosten, schwindender Zahlungsfähigkeit der Mieter/Selbstnutzer und zunehmenden energetischen Auflagen

Büro

- Unsicherheiten bezüglich der weiteren Büroflächennachfrage aufgrund neuer Homeoffice-Konzepte der Unternehmen bei jedoch gleichzeitig guter Beschäftigungslage

Projektentwicklung

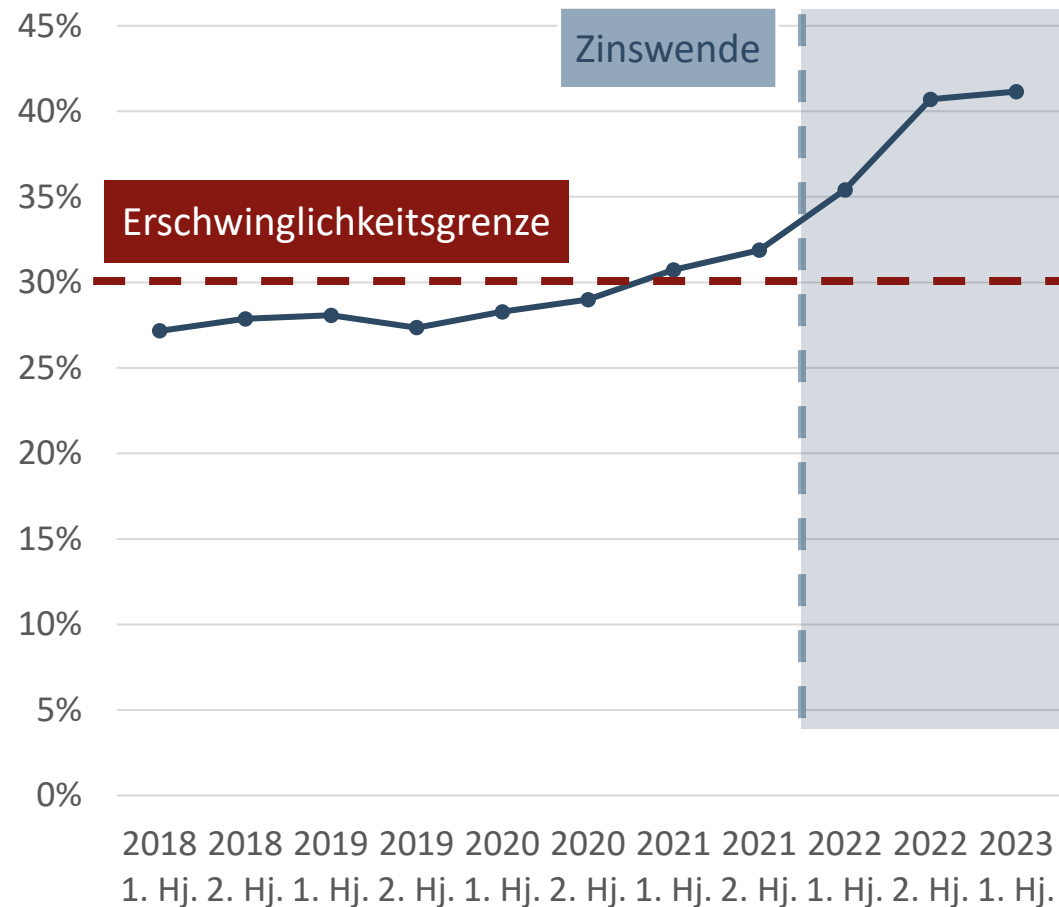
- Nachfrage nach neuen Projekten enorm eingebrochen, jedoch Hoffnung, dass Nachfrage bei sinkender Inflation als auch stabilere Rahmenbedingungen wieder zurückkommt



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Zinswende reduziert Erschwinglichkeit

Entwicklung des Annuität-Einkommensverhältnis in Deutschland



Das durchschnittliche Annuitäts-Einkommensverhältnis in Deutschland lag...

- im 1. Halbjahr 2018 bei 27,2%
- stieg auf 31,8% im 2. Halbjahr 2021 (vor Zinswende)
- liegt im 1. Halbjahr 2023 bei 41,1%

→ Klassische **Erschwinglichkeitsgrenzen** sind damit in weiten Teilen des Landes **überschritten**

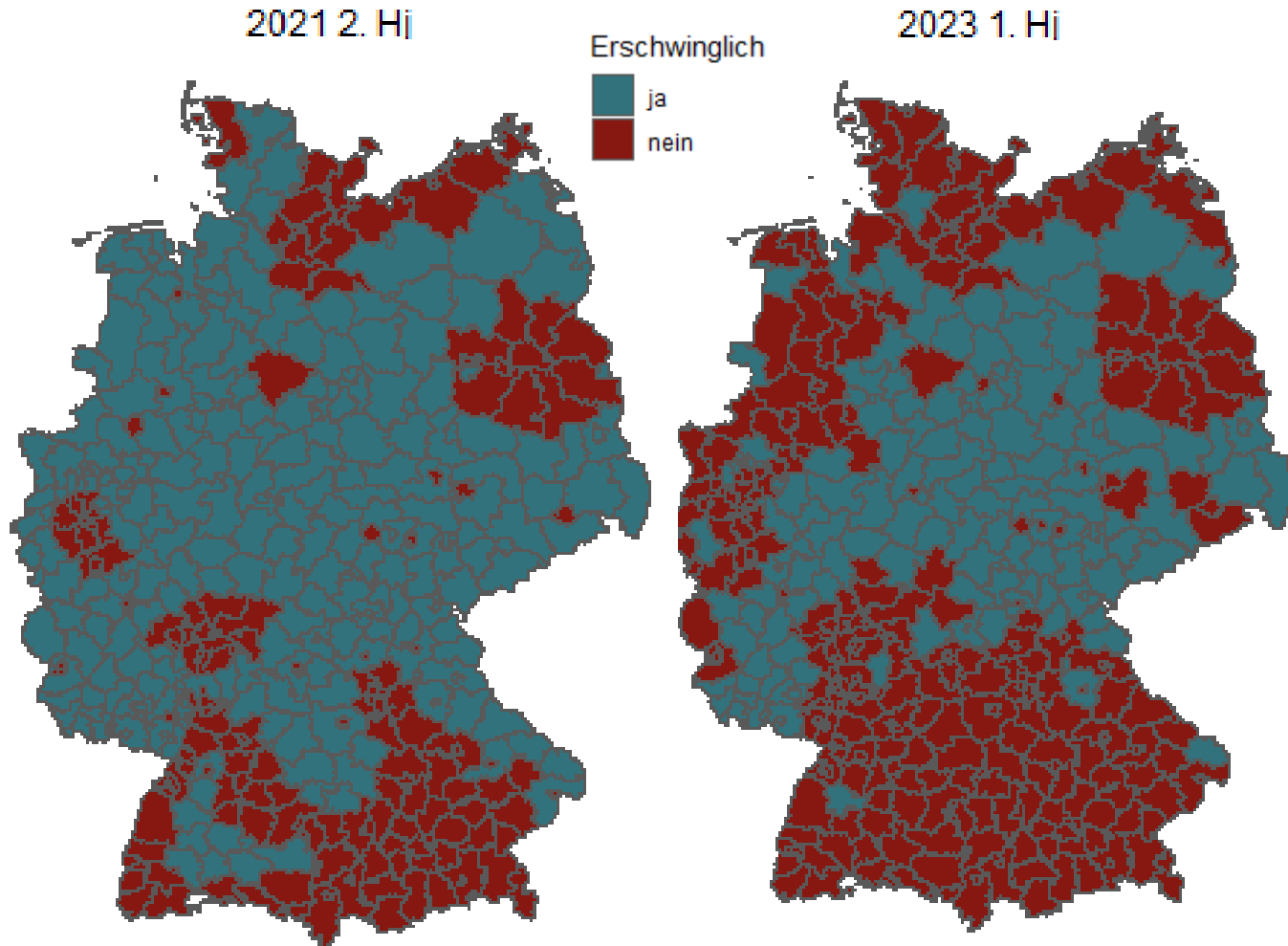
Erwartete Anpassungen in Bezug auf Energie, Größe und Lage

- Energieeffizienz wird wichtiger – Sanierung muss frühzeitig mitgedacht werden
- Nachfrage nach kleineren Wohnungen dürfte größer werden – Einsparung von Kosten
- Zentrale Lagen bzw. gute Anbindungen werden an Bedeutung gewinnen

Quelle: Sagner (2023); Value AG; Deutsche Bundesbank; Institut der deutschen Wirtschaft; Methodische Hinweise: Annuität berechnet auf Basis eines Volltilgerdarlehens mit 30 Jahren Laufzeit. Einkommen: Mittlere (Median) Nettoarbeitsentgelte in den Landkreisen und kreisfreien Städten. Immobilienpreise: Mittlere (Median) Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser. Zinsen: Mittlerer Zins bei einer anfänglichen Zinsbindung von über 10 Jahren. Gewichtete Durchschnitte der Kreisebene bestimmten Indexwerte.

Wohneigentum in immer weniger Kreisen erschwinglich

Großteil der Bevölkerung vom Wohneigentumserwerb ausgeschlossen



Vor der Zinswende im 2. Halbjahr 2021 lag der Anteil bei 3/5 (246 von 400) der Kreise

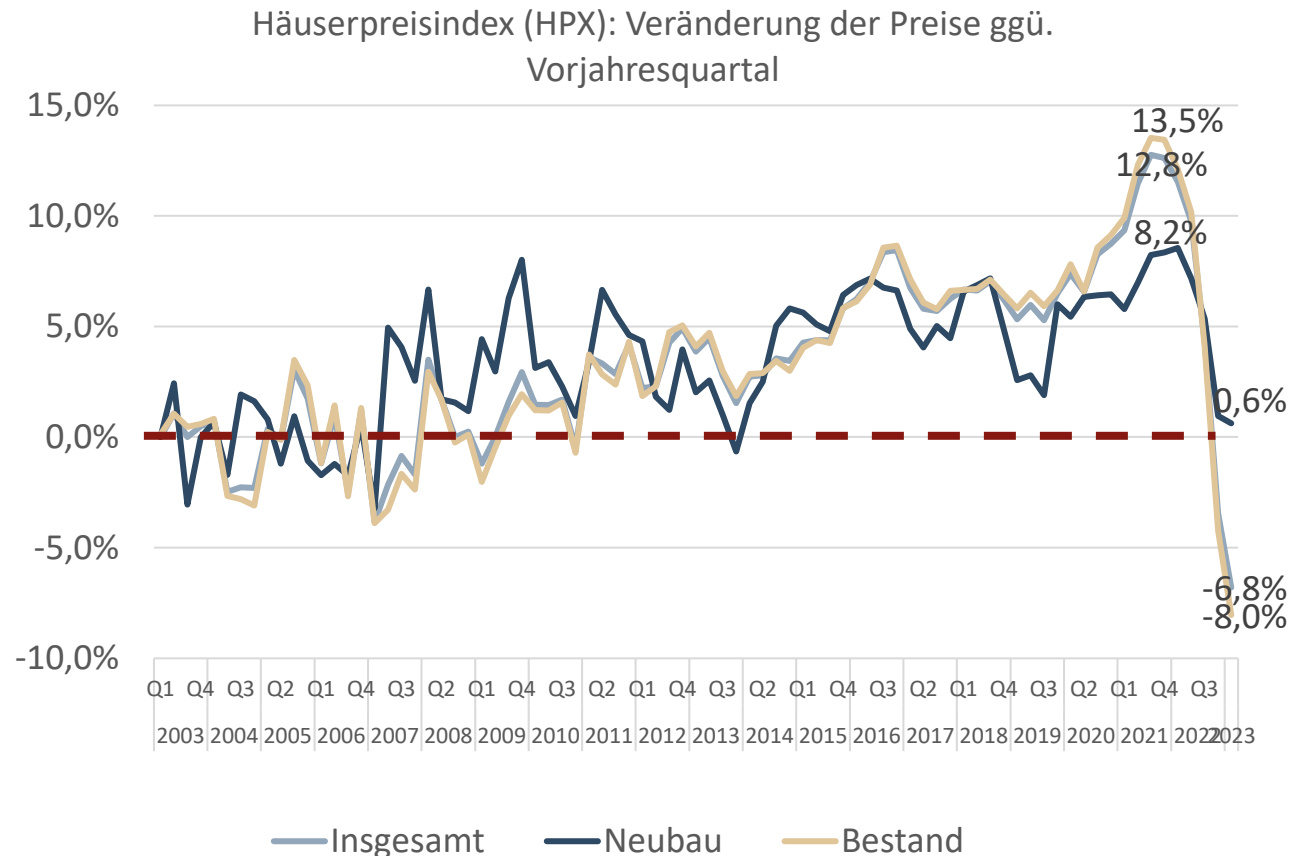
- Entspricht 50% der Einwohner/Arbeitnehmer

Im 1. Halbjahr 2023 war Wohneigentum nur noch in 1/3 (141 von 400) der Kreise erschwinglich

- Entspricht 25% der Einwohner/Arbeitnehmer

Quelle: Sagner (2023), Value AG; Deutsche Bundesbank; Institut der deutschen Wirtschaft
Hinweis: „Erschwinglich“ definiert als Annuität-Einkommensverhältnis bei höchstens 30 Prozent.

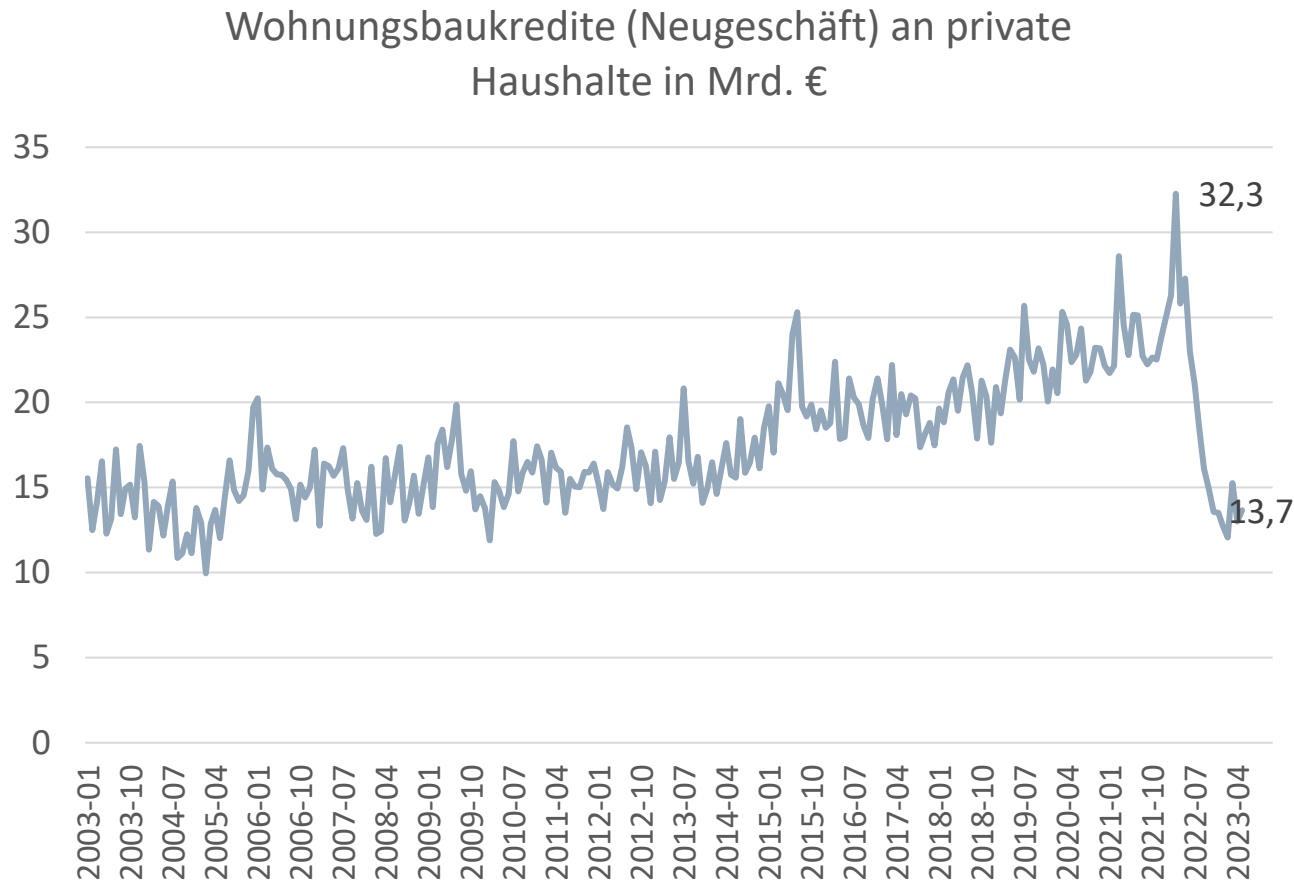
2022 endet Phase der stetig steigenden Immobilienpreise



Quelle: Statistisches Bundesamt

- Preise für Häuser und Wohnungen sind in den 2010er Jahren durchschnittlich um 4,9% p.a. gestiegen
- Damit haben sich die Immobilienpreise flächendeckend um 65% erhöht
- Preisdynamik hat während Corona-Pandemie (2020-22) zugenommen (8,4% p.a.)
- Preise gehen seit Q4 2022 partiell zurück
- Insbes. bei Bestandsimmobilien werden Preisforderungen nach unten angepasst (-8,0% in Q1 2023)
- Verhandlungsposition der Käufer wieder stärker, insbes. bei schlechter Energieeffizienz
- Aussicht: **Normalisierung** der Marktpositionen anstatt Absturz der Preise

Immobilienfinanzierung bricht 2022 um die Hälfte ein



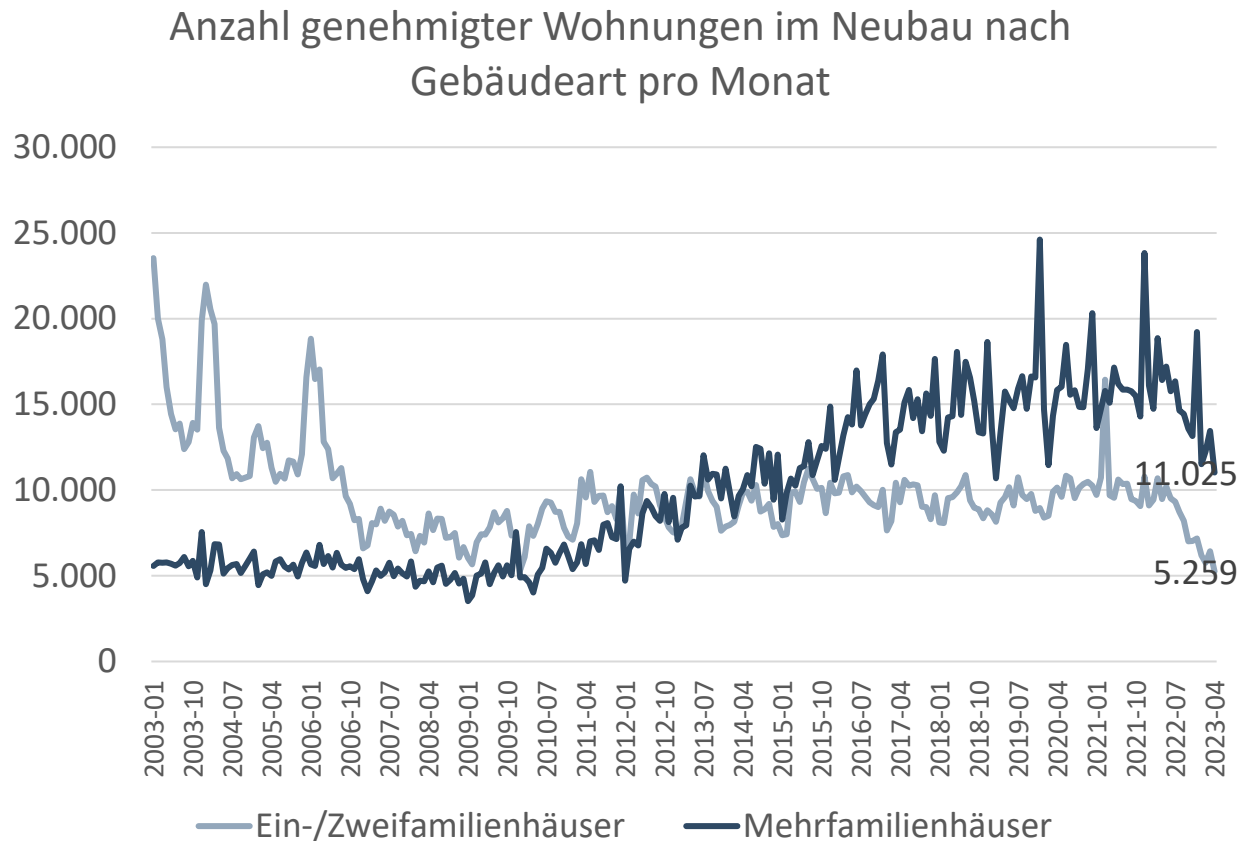
Quellen: Deutsche Bundesbank

- Volumen neu ausgegebener Wohnungskredite ist zwischen 2010 bis 2022 moderat angestiegen (Max. im März 2022 mit 32,3 Mrd. €)
- Starker Einbruch im Kreditgeschäft (-50% auf 13,7 Mrd. € im Mai 2023 im Vergleich zum Vorjahresmonat, Abbildung)
- Kreditbestand im Wohnungsbau an inländische Unternehmen und Privatpersonen sind 2022 noch um 5,7% gestiegen (auf 1.774 Mrd. €, 4. Quartal 2022)

keine Preisblase, da...

- Fremdkapitalfinanzierung und Verschuldung nicht auf ein bedenkliches Maß angestiegen ist (Kreditblase)
- keine Überkapazitäten auf dem Markt bestehen

Bautätigkeit entfernt sich weiter von den Zielvorgaben



Alle Indikatoren der Bauwirtschaft dokumentieren deutlich sinkende Nachfrage

- Auftragseingänge 2022: - 16,5%
- Genehmigungen 2022: -6,9% auf 354.500
- Baufertigstellungen 2022 mit 295.300 weit vom Ziel der Bundesregierung entfernt (400.000 p.a. bis 2025)

Genehmigungen April 2023 (ggü. Vorjahresmonat)

- Insgesamt: -31,9%
 - EZFH: -44,5%
 - MFH: -32,9%
- Baufertigstellungen werden 2023 weiter stagnieren
- Wohnungsmangel wird sich verstärken

Quelle: Statistisches Bundesamt, Institut der deutschen Wirtschaft

Drei stabilisierende Faktoren für den Wohnungsbau

Viele Fundamentalfaktoren lassen keinen Absturz erwarten

Hohe Wohnungsbedarfe

- in vielen Städten und Gemeinden sind Wohnungsbedarfe nicht gedeckt, auch da seit Jahren höhere Nettozuwanderung als erwartet (2020: +220.300; 2021: +329.200; 2022: +1,4 Mio.)
- Zuzug wichtig, da deutsche Wirtschaft auf Fachkräfte aus dem Ausland angewiesen ist
- politisches Ziel: 400.000 WE p.a.

Niedrige (Real-)Zinsen

- bei hohen Inflationserwartungen sind Realzinsen niedrig
- nominale Zinsen sind mit 3,5-4,0% auf einem historisch insgesamt niedrigen Niveau
- potenzielle Selbstnutzer als auch Investoren werden in einem zunehmend stabileren Umfeld das niedrige Realzinsniveau nutzen

Steigende Mietrenditen

- höheren Zinsen verschieben das Verhältnis von Mieten und Kaufen zugunsten des Mietens
- höhere Zinsen dämpfen die Bauaktivität, was Knappheiten verschärft und zu einem zusätzlichen Druck auf die Mieten führt

Quelle: Henger (2023): Drei Stabilisierende Faktoren für den Wohnungsbau, ifo Schnelldienst, 716. Jg., Nr. 1/2023, S. 15–19

Schlussfolgerung



Krise im Wohnungsbau erfordert politisches Gegensteuern

- Der Wohnungsbau befindet sich in einer veritablen Krise, die sich aus einer wegbrechenden Nachfrage und hohen Kosten erklärt
- Zurückstellen und Anpassungen von genehmigten Neubauprojekten
 - Rasante Teuerung setzt Bauherren und Projektentwickler unter Zugzwang
 - unklare Förderbedingungen → Realisierung als sozialer Wohnungsbau

Aussichten

- Immobilienpreise werden bei stabileren Marktumfeld bald nicht mehr sinken, Dynamik bei Wohnungsmieten wird weiter zunehmen
- Erträge bei steigenden Mieten und Löhnen und rückläufiger Inflation werden das **Marktgeschehen stabilisieren**

Politik sollte mit **antizyklischen** Maßnahmen reagieren, um erforderlichen Wohnungsneubau zu ermöglichen

- Absenkung Grunderwerbsteuer (Absenkung und Schaffung von Ausnahmetatbeständen für Selbstnutzer)
- Absenkung & Vereinfachung Bauvorschriften
- Keine weitere Anhebung Neubaustandards