

Kasten 1

Kostenkrise am Bau

Die deutsche Bauproduktion ist im vierten Quartal mit 2,9% deutlich gesunken, die Produktion im Wohnungsbau sogar um 3,8%. Den Winter traf keine Schuld: Der Ifo-Indikator für Wetterungunst lag nur wenig über seinem langjährigen Durchschnitt, und die Geschäftserwartungen der Bauwirtschaft lassen auch für die kommenden Quartale weitere Rückgänge der Produktion erwarten. Vielmehr lässt sich eine Kostenkrise ausmachen. Seit Frühjahr 2022 sind die Kosten für Immobilienkredite von ihrem zuvor extrem niedrigen Niveau nach oben gesprungen (vgl. Abbildung K1.1). Sie sind mittlerweile auch in realer Rechnung, also unter Berücksichtigung der Inflationserwartungen, deutlich positiv. Zudem verlieren Wohnungsbauprojekte dadurch an Attraktivität, dass die Häuserpreise seit vergangenem Sommer zurückgehen, wenn auch nicht sehr stark.^{K1.1}

Abbildung K1.1
Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite an private Haushalte

Anfängliche Zinsbindung über fünf bis zehn Jahre (Neugeschäft)

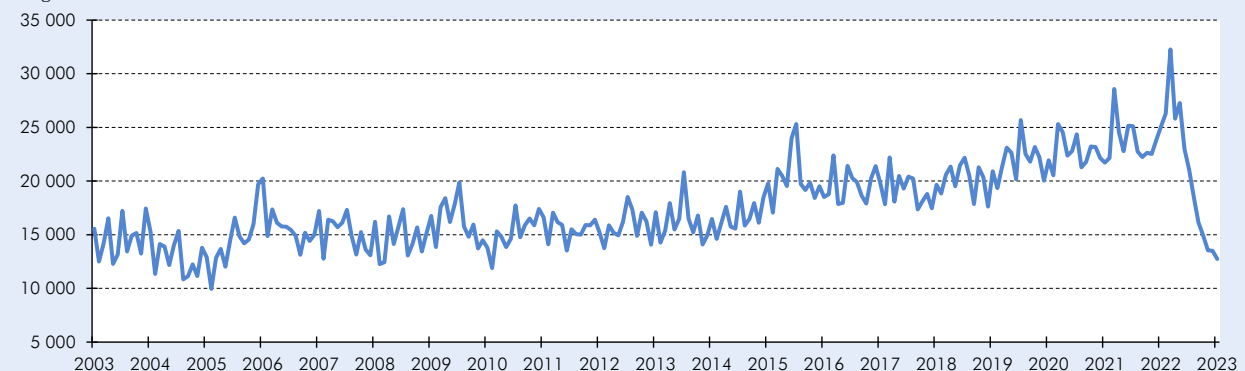


Quelle: Deutsche Bundesbank.

Massiv ist dagegen das Volumen der neu abgeschlossenen Hauskredite eingebrochen (vgl. Abbildung K1.2). Die Bautätigkeit wird durch höhere Finanzierungskosten nach Schätzungen der EZB über einen Zeitraum von etwa zwei Jahren gedämpft.^{K1.2}

Abbildung K1.2
Wohnungsbaukredite deutscher Banken an private Haushalte

Neugeschäfte in Mio. Euro



Quelle: Deutsche Bundesbank.

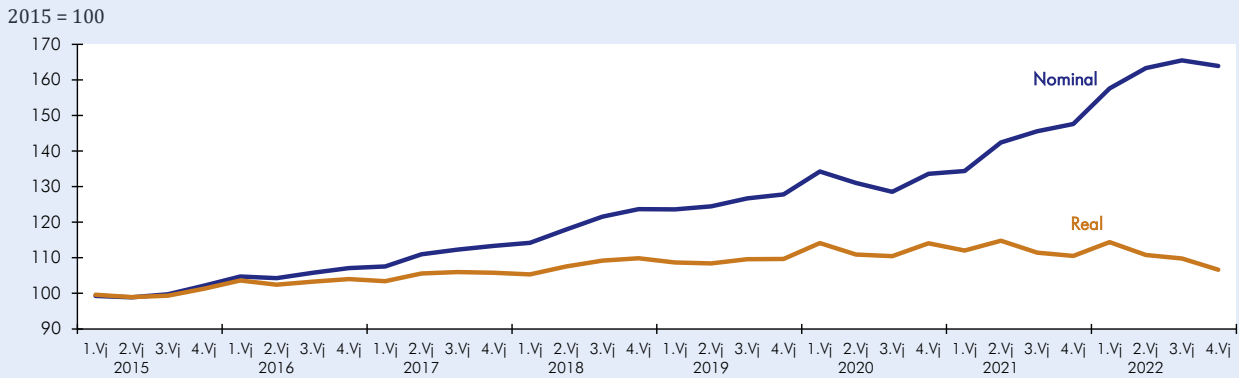
Allerdings schrumpfen die Bauinvestitionen schon seit dem zweiten Quartal 2022, als die Immobilienkredite noch sehr günstig waren. Schon seit Anfang 2020 gibt es keinen Zuwachs, trotz des Immobilienbooms der vergangenen Jahre, der großen Wohnungsknappheit in wichtigen Ballungsgebieten und trotz der öffentlichen und privaten Bemühungen um eine energetische Sanierung des Baubestandes. Dabei wuchs die Baunachfrage in den vergangenen Jahren so dynamisch, dass die nominalen Ausgaben für Bauinvestitionen im Schlussquartal 2022 um 48% höher lagen als im Schnitt des Jahres 2017.

^{K1.1} Dies besagt etwa der [Häuserpreisindex von Europace](#).

^{K1.2} Vgl. *European Central Bank: Economic Bulletin 6/2022*, Box 4, 60–63.

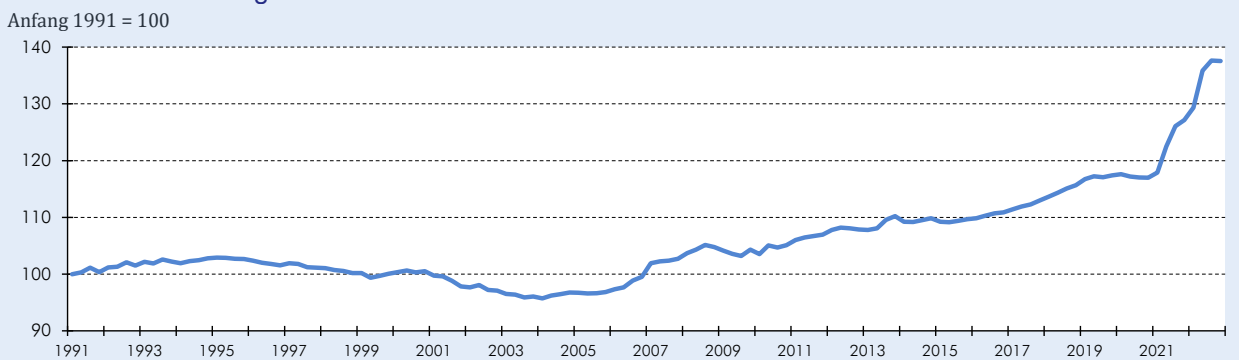
Dabei wurde aber nur um 6,7% mehr gebaut (vgl. Abbildung K1.3): Die Bauwirtschaft hat an ihrer Kapazitätsgrenze produziert, und die konnte offensichtlich kaum ausgeweitet werden.

Abbildung K1.3
Bauinvestitionen in Deutschland



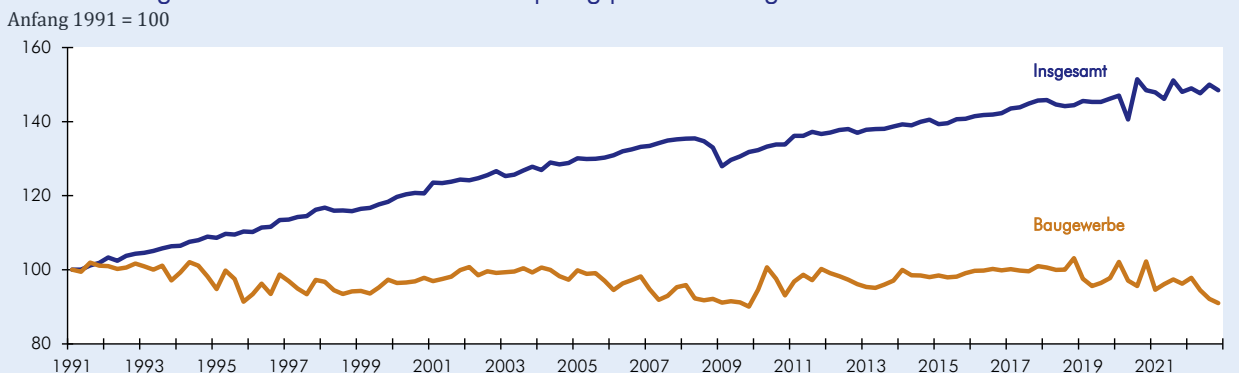
Massiv erhöht haben sich dabei die Baupreise. Der Deflator für die Bauinvestitionen steigt schon seit etwa 2010 im Trend stärker als der des Bruttoinlandsprodukts, und die Preise für Wohnungsbauinvestitionen sind relativ zum gesamtwirtschaftlichen Preisniveau gegenwärtig über 30% höher als im Jahr 2010 (vgl. Abbildung K1.4).

Abbildung K1.4
Deflator der Wohnungsbauminvestitionen relativ zum BIP-Deflator



Diese Kostenexplosion spiegelt die seit Langem stagnierende und seit einigen Jahren sogar rückläufige Produktivitätsentwicklung am Bau (vgl. Abbildung K1.5) wider. Im vergangenen Jahr hat auch der starke Preisanstieg für wichtige Vorleistungsgüter wie Stahl und Bauholz zu den hohen Kosten beigetragen. Alles in allem dürften die Investoren in den vergangenen Jahren die erheblichen Mehrkosten beim Bau nur getragen haben, weil bei negativen Realzinsen praktisch keine Finanzierungskosten anfielen. Diese sind derzeit auf dem Weg der Normalisierung, die Baukosten aber nicht.

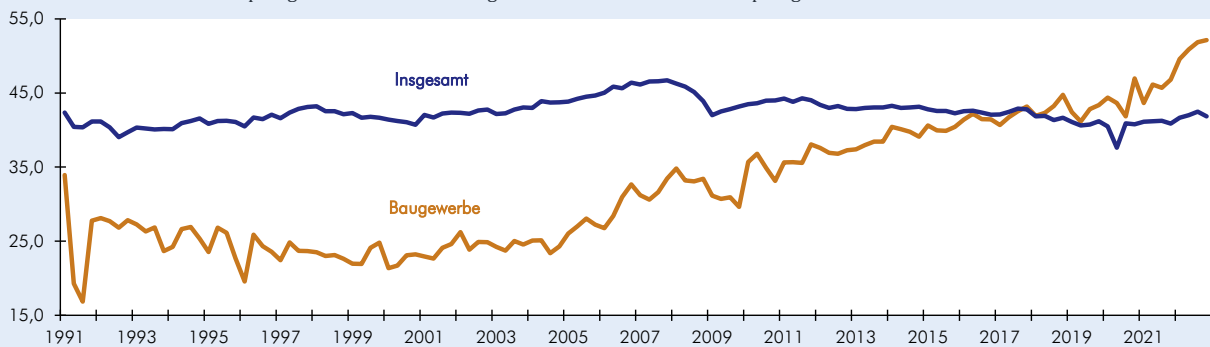
Abbildung K1.5
Produktivität gemessen an der Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigenstunde



Die Probleme am Bau dürften die deutsche Konjunktur noch längere Zeit belasten. Wenn sich die Errichtung von Wohnimmobilien wirtschaftlich immer seltener rechnet, gibt es aber vor allem ein strukturelles Problem. Die politische Zielvorgabe des Baus von 400 000 Wohnungen pro Jahr scheint dann unerreichbar. So entstanden im Jahr 2021 noch 293 000 neue Wohnungen, und im vergangenen Jahr sind es wohl nur etwa 250 000 gewesen. Staatliche Subventionen, ob für den Sozialen Wohnungsbau, für junge Familien^{K1.3} oder für die energetische Sanierung, werden die Lücke kaum schließen können. Auch kann Produktivitätsfortschritt am Bau nicht politisch verordnet werden. In den staatlichen Aufgabenbereich fallen dagegen Effizienzsteigerungen in der öffentlichen Verwaltung, wo etwa die Einführung digitaler Bauanträge für die Bauwirtschaft Einsparungen ermöglichen würde. Kosten würden wohl auch durch die Streichung oder zumindest deutschlandweite Standardisierung von Bauvorschriften reduziert, obwohl jede regionale Vorschrift sicher einmal aus guten Gründen eingeführt worden ist. Zudem ist die Politik für eine ausreichende Baulandausweisung verantwortlich, welche zwar nicht die Baukosten, aber die der Wohnungswirtschaft senken könnte. Schließlich dürfte das Kostenproblem am Bau auch durch mangelnden Wettbewerb verschärft werden. Auf eine Zunahme von Marktmacht in der Bauwirtschaft deutet hin, dass der Bruttobetriebsüberschuss (die Differenz aus Bruttowertschöpfung und Arbeitnehmerentgelt) in der Branche seit längerem deutlich steigt (vgl. Abbildung K1.6)^{K1.4}, und dass der Deflator der Bruttowertschöpfung in den vergangenen Jahren deutlich stärker zunahm als der Deflator der Bauinvestitionen oder auch als die vom Statistischen Bundesamt ermittelten Baukosten. Eine Senkung von Zugangsbarrieren könnte über erhöhte Wettbewerbsintensität die Baupreise dämpfen.

Abbildung K1.6
Betriebsüberschuss

Differenz aus Bruttowertschöpfung und Arbeitnehmerentgelt relativ zur Bruttowertschöpfung in %



Quellen: Statistisches Bundesamt; Berechnungen des IWH.

^{K1.3} So ließen Hilfen beim Immobilienerwerb für Familien in Bayern vor allem die Häuserpreise steigen, die Bautätigkeit erhöhten sie aber kaum (vgl. *Krolage, C.*: The Effect of Real Estate Purchase Subsidies on Property Prices; in: *International Tax and Public Finance*, Vol. 30 (2023), 215–246).

^{K1.4} Vgl. dazu auch *Ragnitz, J.*: Gewinninflation und Inflationsgewinner; in: *Dresden Berichtet* 5/2022, 24–28.