

wohnen



Zeitschrift
der Wohnungswirtschaft Bayern

Gebäudetyp E

2.23





Nach dem Zinsschock – (wie) kann der Wohnungsbau wiederbelebt werden?

Dr. Ralph Henger

Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.



Das Jahr 2022 stellt für die Wohnungsmärkte und die Bauwirtschaft eine einschneidende Zäsur dar. Die gesamte Branche geriet in einen sprichwörtlichen „perfect storm“, in dem viele ungünstige Entwicklungen gleichzeitig auftreten (Henger, 2023). Auslöser war der Angriff Russlands auf die Ukraine im Februar 2022, der jäh den jahrelang anhaltenden Immobilienboom beendete. 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 so wieso schon hohen Baukosten nochmal Fahrt auf, auch weil die sich nach der Corona-Pandemie gerade auflösenden Lieferengpässe wiederkamen. Wie groß ist das Problem?

Alle Indikatoren der Bauwirtschaft dokumentieren seit dem sprunghaften Anstieg der Bauzinsen im Frühjahr 2022 eine deutliche sinkende Nachfrage (Statistisches Bundesamt, 2023). Die Auftragseingänge gingen 2022 im Wohnungsbau real um 16,5 Prozent zurück. Auch die Genehmigungen sind 2022 um 6,9 Prozent auf 354.500 Wohneinheiten gesunken. Die Transaktionen auf dem Immobilienmarkt brachen ein. Der Markt war und ist teilweise noch in einer Schockstarre. Käufer und Verkäufer finden nicht zusammen. Die Zeit flächendeckend steigender Preise für Wohnimmobilien ist nun zu Ende. Zu Beginn des laufenden Jahres setzt sich der negative Trend ungebremst fort. Entsprechend wird seit Monaten stetig weniger finanziert. Die Neugeschäftsvolumina der Banken für Wohnungsbaukredite an private Haushalte sank im Januar 2023 auf 12,7 Mrd. Euro. Das ist ein Minus von knapp 50 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat und der niedrigste Wert seit 2008 (Siehe Abbildung).

Kostenseitig belasten die gesamte Bau- und Immobilienbranche die deutlich gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten (ZIA, 2023). Hinzu kommen die weiterhin bestehenden Unsicherheiten durch die Energiepreiskrise und die hohe Inflation einschließlich der daraus folgenden fiskalischen- und geldpolitischen Interventionen. Entsprechend ist die Stimmungslage der Wohnungsunternehmen nach dem jahrelangen Boom weithin deutlich eingetrübt. Insbesondere die Projektentwickler leiden massiv unter den aktuellen Rahmenbedingungen mit kaum noch Nachfrage. Die Geschäftslage wird mit einem negativen Wert von -25,6 und einem vierten Rückgang in Folge im Rahmen der Frühjahrsbefragung des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex so schlecht eingeschätzt wie noch nie (Henger/Voigtländer, 2023). Im Wohnungsbau ist die Sorge vor einer dauerhaft niedrigen Nachfrage groß. Zwar haben viele Unternehmen lange am Rande der Kapazitätsauslastung gearbeitet und verfügen immer noch über einen langen Auftragsvorlauf, jedoch ist es nur eine Frage der Zeit bis bei der sehr niedrigen Nachfrage konkreten unternehmerischen Anpassungen und Entlassungen vorgenommen werden müssen. Auftragsstornierungen beschleunigen diese Prozesse.

Was ist zu erwarten?

Trotz des heftigen Einbruchs der Nachfrage und der zu beobachtenden Schockstarre etlicher Marktteilnehmer ist ein dauerhafter Absturz des Wohnungsbaus nicht zu erwarten. Der Grund: Mittelfristig sind sachlich betrachtet die Perspektiven gut (Henger, 2023). Hierzu zählen insbesondere die hohen Wohnungsbaubedarfe, die sich aus der hohen Zuwanderung nach Deutschland und der guten Beschäftigungsentwicklung ergeben. Wenn die Realeinkommen bei sinkender Inflation aufgrund der guten Arbeitsmarktlage wieder steigen werden, werden diese Bedarfe auch zu einer wieder erstarkten Nach-



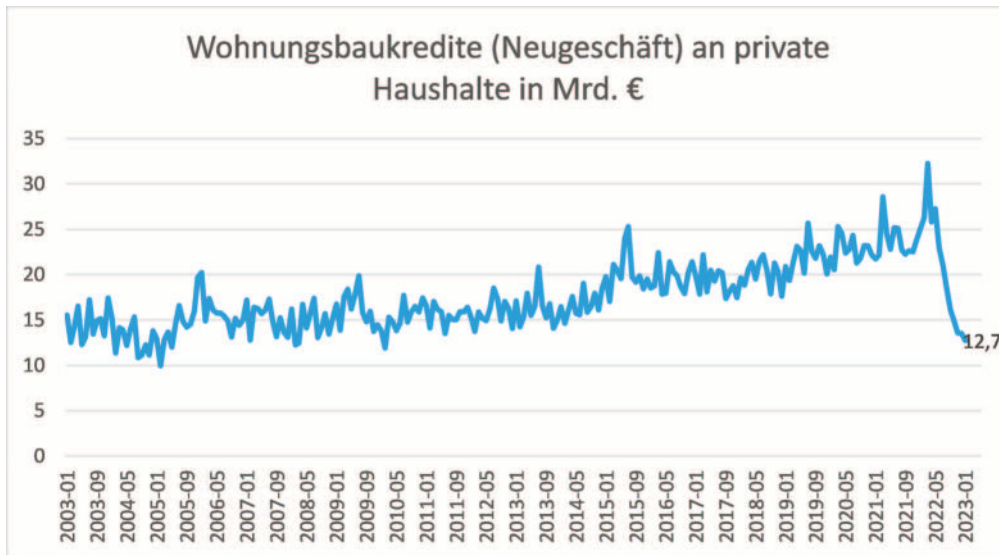


Abbildung: Wohnungsbaukredite (Neugeschäft) an private Haushalte in Mrd. Euro
Quelle: Deutsche Bundesbank

frage führen. Hinzu kommt, dass durch die fallenden Preise und steigenden Mieten die Renditen im Immobilienmarkt anziehen, sodass Investitionen in die Assetklasse wieder an (relativer) Attraktivität gewinnen. Ganz entscheidend für die weitere Entwicklung bleibt aber natürlich das Zinsumfeld. Bleiben die Bauzinsen über das Jahr auf einem relativ stabilen Niveau von rund 4 Prozent, werden sich die Finanzierungsbedingungen allgemein verbessern und auch die Nachfrage wieder stabilisieren. Finanzmarkturbulenzen und hektische Zinsschritte bei hoher Inflationen wären hingegen Gift für die weitere Entwicklung. Bei konstanten Rahmenbedingungen besteht jedoch die berechtigte Hoffnung, dass die Marktteilnehmer zunehmend das niedrige Realzinsniveau nutzen werden.

Was sollte die Politik jetzt machen, um die Lage schnell zu verbessern?

Der Einbruch der Nachfrage nach Wohnimmobilien hat zu Recht bei Vielen die Alarmglocken klingeln lassen. Die Lage ist kritisch, aber nicht dramatisch. Katastrophal ist jedoch die aktuelle Situation politisch. Sinkende Baugenehmigungen und Fertigstellungszahlen unter 300.000 sind angesichts der Zielvorgabe der Ampel-Regierung von 400.000 Wohneinheiten verheerend. Das Ziel war bereits vor der Zinswende zu hoch angesetzt und unrealistisch. Seit dem Herbst macht Bundesbauministerin Klara Geywitz keine gute Figur, wenn sie zu nächst am Ziel festhält (Oktober 2022), dann die Verfehlung des Ziels einräumt (Dezember 2022), um dann das Ziel auf 2024 zu verschieben (Januar 2023).

Unabhängig von der unsäglichen Debatte über die 400.000-Zielmarke, muss es jetzt Aufgabe der Politik sein, die Nachfrage zu stabilisieren. Zu hoch ist der Bedarf an Wohnungen, zu fatal wäre eine Entlassungswelle in der Bauwirtschaft. Dabei darf es gerne auch ein Ziel sein, frei werdende Kapazitäten aus dem Neubau in die energetische Modernisierung der Wohnungsbestände zu lenken. Hierfür braucht es aber eine Gesamtstrategie, in der verschiedene Instrumente schlüssig ineinandergreifen und den Marktteilnehmern langfristig stabile Rahmenbedingungen gibt. Eine Politik die das Ordnungsrecht als Leitinstrument nutzt, wird nicht erfolgreich sein, da es zu viele Widerstände in der Bevölkerung auslöst und keinen Raum für Innovationen und langfristig orientierte Investitionen lässt. Die aktuelle Debatte über das Gebäudeenergiegesetz mit der 65-Prozent-EE-Vorgabe für neu installierte Heizungen ab 2024) und die novellierte EU-Gebäuderichtlinie mit den Mindesteffizienzstandards machen das deutlich.

Der Wohnungsbau benötigt jetzt finanzielle Impulse und Planungssicherheit hinsichtlich der Förderprogramme. Klar ist, dass bei den aktuellen Baukosten Fertigstellungszahlen von über 300.000 Wohneinheiten nicht möglich sind. Konkret geht es um mehr finanzielle Mittel bei Neubau- und Eigenheimförderung im Rahmen eines langfristigen Förderkonzeptes, welches die zukünftig steigenden Gebäudeeffizienzstandards mitberücksichtigt (Henger/Voigtländer, 2022). Weitere Anhebungen der Neubaustandards sollten dabei mit Bedacht angehoben werden. Zudem sollte dringend eine steuerliche Förderung von energetischen Modernisierungen für vermietete Wohnungen kommen, die bereits seit 2020 für Selbstnutzer gewährt wird (§ 35c EstG). In den letzten Jahren wurde hierzu immer wieder Initiativen gestartet, die jedoch an falschen Gegenargumenten scheiterten, etwa dass man an privaten Vermietern und die Wohnungswirtschaft keine Steuergelder verschwenden möchte. Ein steuerlicher Sanierungsimpuls, beispielsweise durch bessere Abschreibungsmöglichkeiten für energetische Modernisierungen bietet aber die Chance auf verlässliche Rahmenbedingungen, die besser sind als ständig wechselnde Förderprogramme, deren Mittel teilweise so schnell aufgebraucht sind, dass beantragte Mittel nicht ausbezahlt werden können. Zudem ist jetzt der Zeitpunkt, um die Grunderwerbsteuer abzusenken, entweder durch eine Absenkung des allgemeinen Steuersatzes oder durch die Schaffung von Ausnahmetatbeständen für Ersterwerber.

Literatur

- Deutsche Bundesbank (2023), Neugeschäftsvolumina Banken DE / Wohnungsbaukredite an private Haushalte insgesamt, Frankfurt am Main.
- Statistisches Bundesamt (2023), Genesis-Online, <https://www-genesis.destatis.de> [04.01.2023].
- Henger, Ralph, 2023, Drei Stabilisierende Faktoren für den Wohnungsbau, in: ifo Schnelldienst, 716. Jg., Nr. 1/2023, S. 15–19
- Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2022, Wohnungspolitik in Rot, Grün und Gelb. Eine Bewertung des Ampel-Koalitionsvertrags aus ökonomischer Sicht, Gutachten für Deutsche Reihenhaus AG, Köln
- Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2023, Vorsichtiger Optimismus für 2023, Aktuelle Ergebnisse des ZIA-IW-Immobilienstimmungsindex (ISI), Gutachten für Zentralen Immobilien Ausschuss ZIA, Köln
- ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss, 2023, Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft des Rates der Immobilienwaisen, Berlin

