

## Wohnbau: Ist knapp, knapp genug?

### Kurz & klar

- Die Corona-Krise trifft die deutsche Volkswirtschaft und den Arbeitsmarkt mit voller Wucht. Die erheblichen Einkommensausfälle breiter Bevölkerungsschichten in Folge der Pandemie haben das Potential die Nachfrage nach Wohnimmobilien zu senken.
- Auf der Angebotsseite stellt sich die Situation dagegen moderater dar. So kommt es derzeit nur zu vereinzelt Einschränkungen im Wohnbau, wodurch sich die Lage beim Angebot an Wohnraum im Vergleich zur Vorkrisen-Situation nicht verändert hat.
- Hier zeigt sich, dass auch 2019 die benötigten 350.000 - 400.000 Wohnungen -trotz hoher Kapazitätsauslastung am Bau- nicht errichtet werden konnten.
- Damit stellt das weiterhin knappe Angebot an Wohnraum einen Schutz vor stärkeren Preisrückgängen am Wohnimmobilienmarkt dar.

- Corona-Krise: Baustellen bleiben geöffnet

Die Corona-Krise trifft die deutsche Volkswirtschaft bis ins Mark. Es vergeht kaum ein Tag ohne neue Hiobsbotschaften vom Arbeitsmarkt, Handel und Gastgewerbe. Aber auch Wirtschaftszweige die bisher als Stütze der Konjunktur galten wie die Bauwirtschaft sind nun betroffen. Zwar blieb der Branche eine angeordnete Schließung der Baustellen aufgrund eines hohen Infektionsgeschehens wie in Italien erspart. Dennoch bleibt die Sorge, inwieweit auf den deutschen Baustellen aufgrund von Grenzschließungen und gestörter Lieferketten gearbeitet werden kann. Neben dieser akuten Fragestellung, lohnt ein Blick auf die strukturelle Situation im Baugewerbe in der Vor-Krisenzeit, um das tatsächliche Angebot an Wohnraum und damit die Folgen eines krisenbedingten Nachfragerückgangs auf die Preissetzung am deutschen Wohnimmobilienmarkt zu ermitteln.

### Auch der Bau kann sich der Krise nicht entziehen

- Ein Drittel aller Beschäftigten im Baugewerbe von Kurzarbeit bedroht

Die aktuelle Lageeinschätzung und vor allem die Erwartungen im Bauhauptgewerbe trübten sich lt. ifo Geschäftsklima im April 2020 stark ein. Im Vergleich mit anderen Branchen wie Handel und Gastronomie sind die Stimmungsrückgänge unter Berücksichtigung der Schwere der volkswirtschaftlichen Krise in der Baubranche -vom Öffentlichen Bau, über den Gewerbebau bis zum Wohnungsbau- noch moderat. Sorgen bereitet dennoch die hohe Anzahl der Betriebe im Bau, welche bis Ende April Kurzarbeit für Ihre Mitarbeiter angemeldet haben. Lt. Bundesagentur für Arbeit wurde für 29,8% aller Beschäftigten im Baugewerbe Kurzarbeit beantragt. Damit liegt die Bauwirtschaft im Mittelfeld der betroffenen Branchen. Das Gastgewerbe beispielsweise meldete Kurzarbeit für 91,6% aller Beschäftigten an. Insgesamt wurden von den deutschen Unternehmen bis Ende April für 10,1 Mio. Menschen -etwa jedem 3. sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten- Kurzarbeit beträgt<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Die genaue Anzahl der nach der Anmeldung tatsächlich in Kurzarbeit befindlichen Beschäftigten sowie die Anzahl an ausgefallenen Stunden werden erst in den nächsten Monaten nach Abrechnung der Betriebe mit der Bundesagentur für Arbeit bekannt sein.

## Dissonanz zwischen aktueller Lage und zukünftiger Geschäftserwartung am Bau

- Derzeit kaum Material- oder Personalengpässe am Bau feststellbar

Die Vielzahl an Anträgen auf Kurzarbeit und die negativen zukünftigen Geschäftserwartungen verdeutlichen, dass das Baugewerbe zukünftig mit fehlenden öffentlichen Ausschreibungen durch -in finanzielle Schwierigkeiten geratene- Kommunen, der Absage geplanter Projektentwicklungen im Bereich der Hotellerie und im Handel sowie mit einer geringeren Nachfrage im privaten Wohnbau zu rechnen scheint.

Dagegen stellt sich die aktuelle Lage deutlich positiver dar. So zeigt der vom Netzwerk „Baumonitoring“ monatlich erhobene Corona-Immobilienindex im April nur geringe Beeinträchtigungen der Bautätigkeit. Dabei werden mittels Umfrage 100 Personen befragt, die direkt mit der Realisierung von 170 Projektentwicklungen betraut sind. Der Index zeigte im Vergleich zum März sogar eine Verbesserung der Lage. Keiner der Befragten berichtete mehr von mittleren bis starken Problemen bei der Verfügbarkeit von Material oder fehlendem Personal. Dies lässt den Schluss zu, dass die Bauwirtschaft sehr flexibel auf die gestörten internationalen Lieferketten reagieren konnte. So wurden fehlende Vorprodukte aus krisengebeutelten Ländern wie Italien, welches große Teile der Produktion über Wochen einstellen musste, durch Lieferungen aus Drittländern ersetzt. Auch die Grenzsicherungen z.B. nach Polen und die damit einhergehende Quarantäne für Beschäftigte am Bau und ausländische Subunternehmer bei der Einreise, führte nicht -wie befürchtet- zu einem Exodus ausländischer Fachkräfte. Ein Großteil der Arbeitskräfte scheint sich auf einen längerfristigen Aufenthalt eingestellt zu haben und auf den Baustellen weiterzuarbeiten.

## Auch die neuen Schutzkonzepte bremsen den Bau nicht aus

Insgesamt zeigt sich, dass auf den deutschen Baustellen überwiegend störungsfrei gearbeitet wird. Dennoch sorgen vereinzelte Lieferverzögerungen und die neu eingeführten Infektionsschutzkonzepte wie einzuhalten Hygieneregeln und Mindestabstände für Verzögerungen im Ablauf. Daher muss mit vereinzelten Überschreitungen der vereinbarten Fertigstellungsfristen bei Bauprojekten gerechnet werden. Dennoch ist derzeit mit keiner größeren krisenbedingten Angebotsverknappung am Wohnimmobilienmarkt zu rechnen.

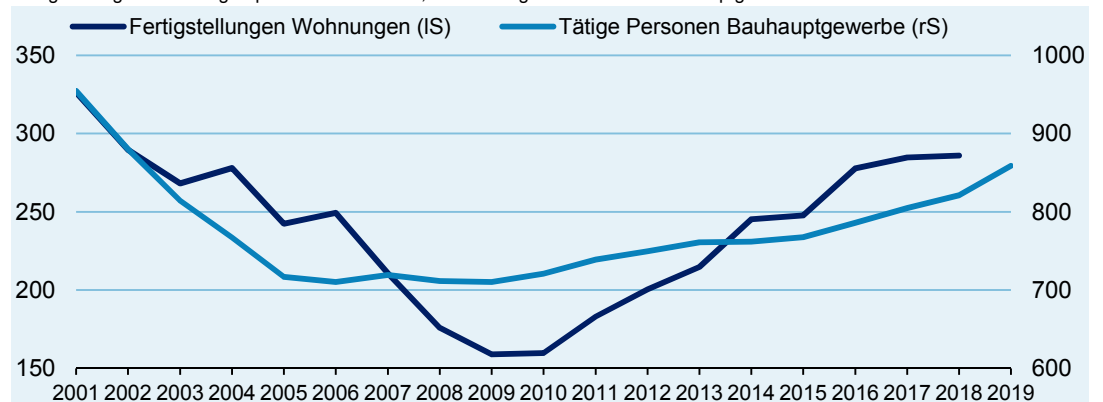
## Die Baubranche kann die benötigten Wohnungen weiterhin nicht bauen

- Die Baubranche kann den Wohnbedarf weiterhin nicht decken

Die Analyse der strukturellen Rahmenbedingungen im Baugewerbe bis zum Ausbruch der Krise zeigt, dass das generell knappe Angebot an Wohnraum in den deutschen Metropolregionen auch weiterhin bestehen bleibt. Während im Jahr 2018 insgesamt 285.914 Wohnungen fertiggestellt wurden, erwarten wir für das abgelaufene Jahr 2019 maximal 300.000 Fertigstellungen (Veröffentlichung der Zahlen durch das stat. Bundesamt Ende Mai).

Der Bau kann den Bedarf an Wohnraum langfristig nicht abdecken

Fertigstellungen Wohnungen pro Jahr in Tausend, Anzahl tätige Personen im Bauhauptgewerbe in Tausend



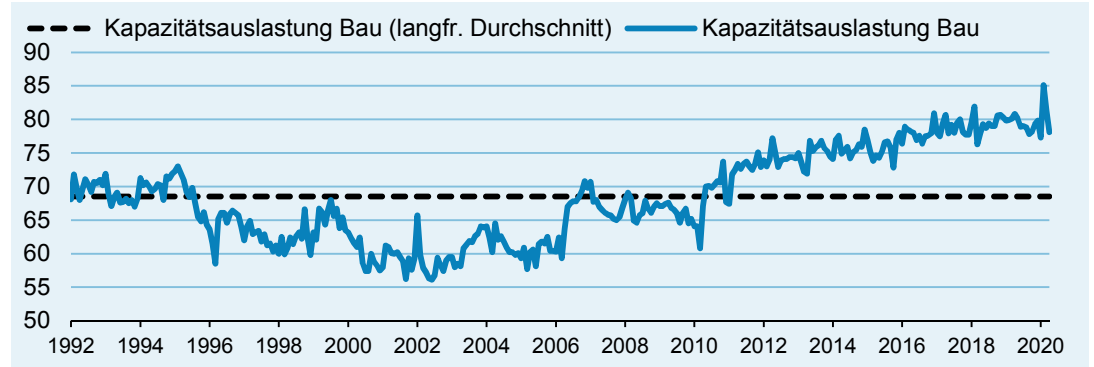
Quelle: Statistisches Bundesamt, BayernLB Research

Der Wohnungsbedarf lag nach Schätzungen (BBSR, IW Köln, Pestel-Institut) bis zum Ausbruch der Corona-Pandemie dagegen bei 350.000 – 400.000 Wohnungen pro Jahr. Daher vergrößert sich die Baulücke zwischen Bedarf und Angebot seit Jahren.

- Bauwirtschaft arbeitet auch in der Krise weiterhin an ihrer Kapazitätsgrenze

Eine Ausweitung der derzeitigen Fertigstellungszahlen in den nächsten Jahren ist nicht zu erwarten, da die Bauwirtschaft weiterhin an ihrer Kapazitätsgrenze arbeitet. Die gilt auch für die Krisenmonate März und April 2020, in denen sich die ifo Kapazitätsauslastung weiterhin auf historisch hohem Niveau befand.

Kapazitätsauslastung in der Bauwirtschaft auch im April 2020 auf sehr hohem Niveau  
Kapazitätsauslastung in der Bauwirtschaft in %, sb.



Quelle: ifo Institut, Refinitiv, BayernLB Research

Trotz voller Auftragsbücher und hoher Umsätze ist eine Ausweitung der Kapazitäten kaum möglich. Zwar konnte die Anzahl der tätigen Personen im Bauhauptgewerbe bis 2019 auf 859.000 gesteigert werden. Ein Zuwachs innerhalb von zehn Jahren von knapp 21%. Allerdings konnten rund 950.000 Beschäftigte -knapp 100.000 mehr als heute- im Jahr 2001 gerade 326.000 Wohnungen errichten.

- Eine Kapazitätsausweitung durch Erhöhung der Personalstärke und durch technischen Fortschritt ist nicht in Sicht

Die daher für höhere Fertigstellungszahlen notwendige weitere Steigerung der Tätigen im Bau scheint ausgeschlossen. Der demographische Wandel und die harte körperliche Arbeit führen seit Jahren zu geringeren Ausbildungszahlen. Während im Jahr 2000 der Lehrlingsanteil im Vergleich zu Facharbeitern im Bau noch bei 11,8% lag, waren es im Jahr 2018 dagegen gerade noch 8,4%. Zudem liegt die Anzahl der Verrentungen aktuell rund doppelt so hoch wie die Anzahl der Auszubildenden. Der Zuwachs an Tätigen im Bau erfolgte daher überwiegend durch Arbeitskräfte aus dem Ausland, welche mittlerweile einen Anteil von 18% (Stand: 2018) an allen Beschäftigten aufweisen. Allerdings befinden sich die übrigen europäischen Länder ebenfalls im demographischen Wandel. Durch das starke Wirtschaftswachstum der letzten Jahre und die Erhöhung des Wohlstandsniveaus in den osteuropäischen Ländern wie in Polen besteht für ausländische Facharbeiter zudem die Möglichkeit in ihren Heimatländern ein auskömmliches Einkommen zu erzielen.

Der allgemeine technische Fortschritt der letzten Jahre führte zudem nicht zu einer massiven Ausweitung der Fertigstellungszahlen. Das Baugewerbe weist traditionell eine hohe Granularität auf. Die vielen Klein- und Kleinstbetriebe können daher neue Entwicklungen in der Bauwirtschaft kaum voranzubringen und finanzieren. Auch die Aufteilung in Gewerke und der häufig geringe Anteil an industrieller Vorproduktion am Bau trugen in den letzten beiden Jahrzehnten zur Stagnation der Produktivität bei. Die hervorragende Auftragslage und die gestiegenen Umsätze haben auch eine Notwendigkeit für umfassende Strukturformen im Baugewerbe nicht zwingend notwendig erscheinen lassen.

Mit dem vorhandenen und perspektivisch möglichen Arbeitskräfteangebot am Bau sowie aufgrund der nicht zu erwartenden deutlichen Produktivitätssteigerung ist daher eine höhe-

re Anzahl an Fertigstellungen nicht zu erwarten. Damit bleibt der angebotsseitige Aufwärtssdruck auf die Wohnimmobilienpreise grundsätzlich bestehen.

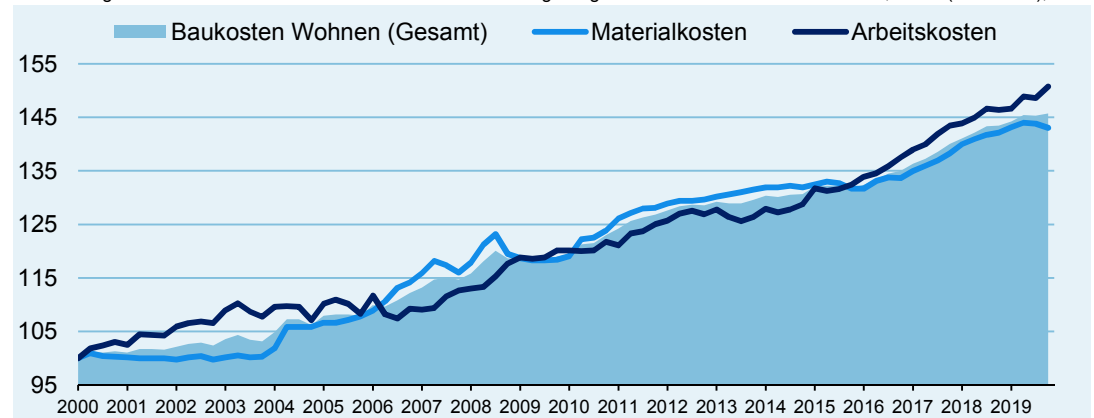
### Verschlaufpause bei den Herstellungskosten am Bau

Während neue Wohnungen in den deutschen Metropolregionen auch in den nächsten Jahren ein knappes Gut sein werden, stellt sich die Frage, wie sich die Herstellungskosten derzeit entwickeln und ob hierdurch weiterhin Aufwärtssdruck auf die Immobilienpreise entsteht. Nach Jahren mit hohen Baukostensteigerungen, fiel der Anstieg in Q4 mit 1,57% im Vergleich zum Vorjahresquartal moderat aus. Während sich die Personalkosten um knapp 3% unvermindert stark erhöhten, entspannte sich die Lage bei den Materialkosten zunehmend (+0,65%). Die gesunkenen Rohölpreise, welche sich in der jetzigen Krisenzeit noch einmal drastisch verbilligten, befeuerten die Entwicklung bis Ende 2019 zusätzlich.

- 2019: Moderate Steigerung der Baukosten reduziert Aufwärtssdruck auf die Immobilienpreise

#### Baukosten stabilisieren sich zunehmend

Entwicklung Baukosten für Wohnimmobilien bestehend aus Steigerungen der Material- und Arbeitskosten, Index (2000=100), sb.



Quelle: Statistisches Bundesamt, BayernLB Research

Damit verminderte sich der angebotsseitige Aufwärtssdruck auf die Preise am Wohnimmobilienmarkt durch gestiegene Baukosten zum Ende 2019 deutlich. Diese Entwicklung sollte im Jahr 2020 anhalten. Während sich die Entspannung bei den Materialkosten bereits 2019 zeigte, deutet sich auch bei den Personalkosten eine Stagnation im Jahr 2020 an. Aufgrund der wirtschaftlichen Umstände sind hohe Tarifabschlüsse, wie in den letzten Jahren, kaum zu erwarten. Bei den Verhandlungen wird voraussichtlich die Erhaltung von Arbeitsplätzen am Bau im Vordergrund stehen.

### Fazit: Wohnungen bleiben langfristig knapp

Aktuell sind in Deutschland keine großen Einschränkungen der Bautätigkeit feststellbar. Die Bauwirtschaft arbeitet weiterhin an ihrer Kapazitätsgrenze. Die Anzahl an notwendigen Wohnungen konnte dennoch auch im Jahr 2019 nicht errichtet werden. Auch für 2020 erwarten wir keine substantielle Ausweitung der Fertigstellungszahlen am deutschen Wohnimmobilienmarkt. Während das Angebot weiterhin knapp bleibt und damit die Preise tendenziell stützt, ist im Zuge der massiven Verwerfungen der Corona-Krise mit einem temporären Rückgang der Nachfrage nach Wohnimmobilien zu rechnen. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Faktoren zu Angebot und Nachfrage bleibt unter dem Strich für 2020 ein Rückgang der deutschlandweiten Wohnimmobilienpreise um bis zu 5%.

Sebastian Schnejdär

## Disclaimer/Allgemeiner Hinweis:

Diese Publikation ist lediglich eine unverbindliche Stellungnahme zu den Marktverhältnissen und den angesprochenen Anlageinstrumenten zum Zeitpunkt der Herausgabe der vorliegenden Information am 06.05.2020. Die vorliegende Publikation beruht unserer Auffassung nach auf als zuverlässig und genau geltenden allgemein zugänglichen Quellen, ohne dass wir jedoch eine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit der herangezogenen Quellen übernehmen können. Dieser Research-Bericht ist eine rein ökonomische Analyse, und kein Teil davon ist als Wertpapieranalyse oder Empfehlung zu verstehen. Insbesondere sind die dieser Publikation zugrunde liegenden Informationen weder auf ihre Richtigkeit noch auf ihre Vollständigkeit (und Aktualität) überprüft worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher nicht übernehmen. Die vorliegende Veröffentlichung dient ferner lediglich einer allgemeinen Information und ersetzt keinesfalls die persönliche anleger- und objektgerechte Beratung. Für weitere zeitnähere Informationen stehen Ihnen die jeweiligen Anlageberater zur Verfügung.

Aufgrund gesetzlicher Vorgaben (Wertpapierhandelsgesetz bzw. MiFID II) dürfen Wertpapierdienstleistungsunternehmen im Zusammenhang mit einer von ihnen erbrachten Finanzportfolioverwaltung oder unabhängigen Honorar-Anlageberatung grundsätzlich keine Zuwendungen von Dritten annehmen oder behalten. **Eine Weitergabe dieser Unterlage an Unternehmen oder Unternehmensteile, die Finanzportfolioverwaltung oder unabhängige Honorar-Anlageberatung erbringen, ist daher nur gestattet, wenn mit der BayernLB hierfür eine Vergütung vereinbart wurde.**



**Dr. Sebastian Schnejder**  
Immobilienökonom

Telefon: +49 89 2171-26386  
sebastian.schnejder@bayernlb.de

**Redaktion:**  
Bayerische Landesbank  
Unternehmensbereich 5700  
80277 München (=Briefadresse)  
research@bayernlb.de