

# Blickpunkt Immobilien

Dr. Sebastian Schnejder

Beachten Sie bitte den/die Hinweis/e auf der/den letzten Seite/n  
 ► [www.research.bayernlb.de](http://www.research.bayernlb.de), Bloomberg: BAYR

## Wohnbau: Zu wenig, zu teuer, zu traditionell

### Kurz & klar

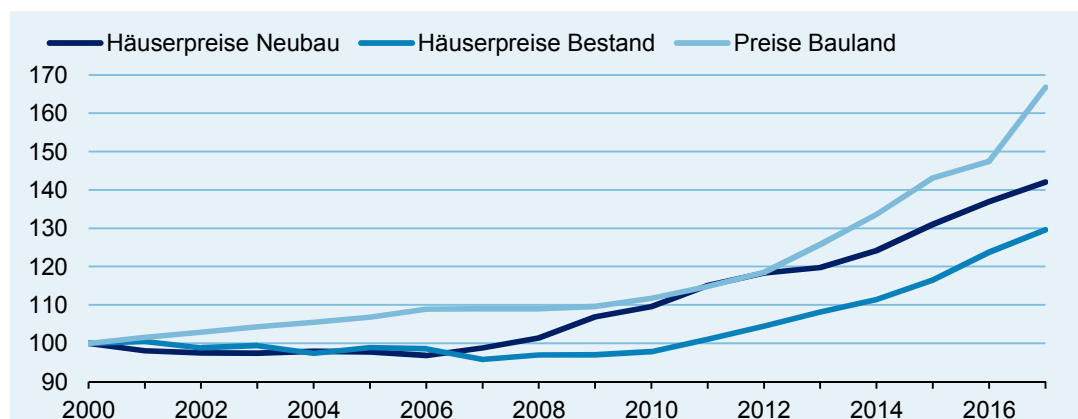
- Die Wohn- und Hauspreise in Deutschland steigen immer weiter. Verantwortlich hierfür sind, neben den steigenden Preisen für Bauland, die große Baulücke und die hohen Baukosten.
- Die Bauwirtschaft ist an ihrer Kapazitätsgrenze angekommen. Die erforderlichen 350.000 - 400.000 Wohnungen pro Jahr können dennoch nicht gebaut werden.
- Die Baukosten legten zuletzt durch hohe Tarifabschlüsse im Bauhauptgewerbe und durch Preissteigerungen bei Vorprodukten wie Stahl, Beton und Bitumen rasant zu.
- Sofern die Produktivität im Bau nicht gesteigert werden kann, bleibt das Angebot an Wohnraum langfristig knapp und die Baukosten weiterhin hoch.

► Die hohe Nachfrage und das knappe Angebot treiben die Preise

Es vergeht kaum ein Tag ohne neue Hiobsbotschaften über die angespannte Lage am deutschen Immobilienmarkt. Bezahlbarer Wohnraum ist in Deutschland zu einer wichtigen sozialen Frage geworden, welche die Gemüter erhitzt. Die hohen Miet- und Preissteigerungen besonders in den deutschen Metropolregionen sind auf eine hohe Nachfrage und ein knappes Angebot an Wohnraum zurückzuführen. So sind die Neubaupreise für Häuser in Deutschland seit dem Jahr 2000 um 42% gestiegen. Bestandsimmobilien verteuerten sich im gleichen Zeitraum um 29%. Die höchste Preissteigerungsrate weist allerdings das Bauland auf. Grundstücke verteuerten sich seit dem Jahr 2000 deutschlandweit um knapp 67%. Zudem zeigt sich die Preisentwicklung seit dem Jahr 2012 äußerst dynamisch. So verteuerte sich Bauland in den letzten 5 Jahren um 40%.

### Hohe Preissteigerungen bei Häusern und Bauland

Entwicklung Häuserpreise Neubau und Bestand sowie Preise für Bauland, Index (2000=100)



Quelle: Statistisches Bundesamt, BayernLB Research

Ein Teil der gesamten Preissteigerungen kann daher mit den überproportional steigenden Preisen für Bauland erklärt werden. Baugrundstücke sind besonders in den deutschen Metropolen äußerst knapp. Daher liegen die Preissteigerungen hier sogar noch über dem nationalen Durchschnitt. So weist beispielsweise München laut empirica einen durchschnittlichen Baulandpreis im Jahr 2017 von über 2.400 €/m<sup>2</sup> auf. Dies entspricht einer

Preissteigerung innerhalb der letzten 5 Jahre von 86%. Hinzu kommt, dass in Deutschland zu wenig und im Vergleich zu teuer gebaut wird. Die Anforderungen an die Bauwirtschaft werden, u. a. durch die Energieeinsparverordnung (EnEV), immer höher, was sich an der Vielzahl von Bauvorschriften und den 16 verschiedenen Landesbauordnungen zeigt.

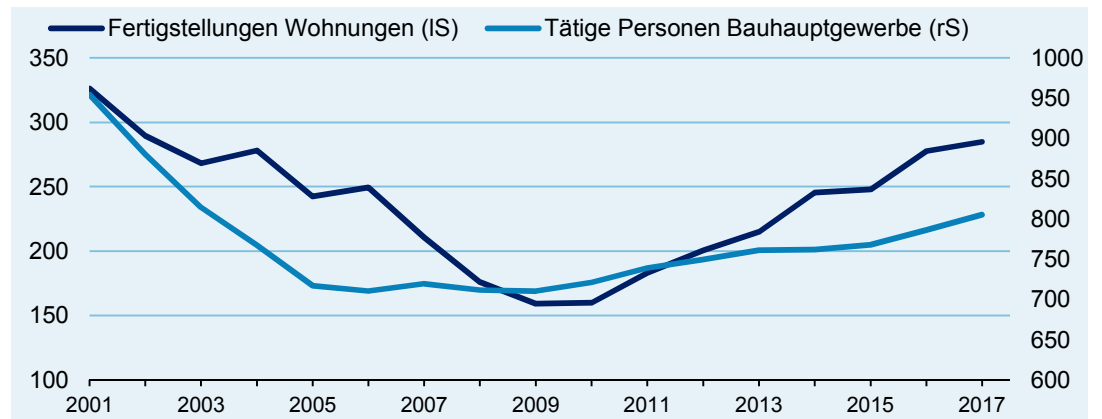
**Die Baubranche kann die benötigten Wohnungen nicht bauen**

- Die Baubranche kann den Wohnbedarf langfristig nicht decken

In Deutschland herrscht ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Im Jahr 2017 wurden zwar 284.816 Wohnungen fertiggestellt. Die höchste Anzahl an fertiggestellten Wohnungen seit dem Jahr 2002. Allerdings liegt der Bedarf nach Schätzungen (BBSR, IW Köln, empirica und Pestel-Institut) bei 350.000 – 400.000 Wohnungen pro Jahr. Daher vergrößert sich die Baulücke zwischen Bedarf und Angebot seit Jahren. Aktuell fehlen bereits rund eine Million Wohnungen in den deutschen Ballungsgebieten, um die Preise stabil zu halten.

**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

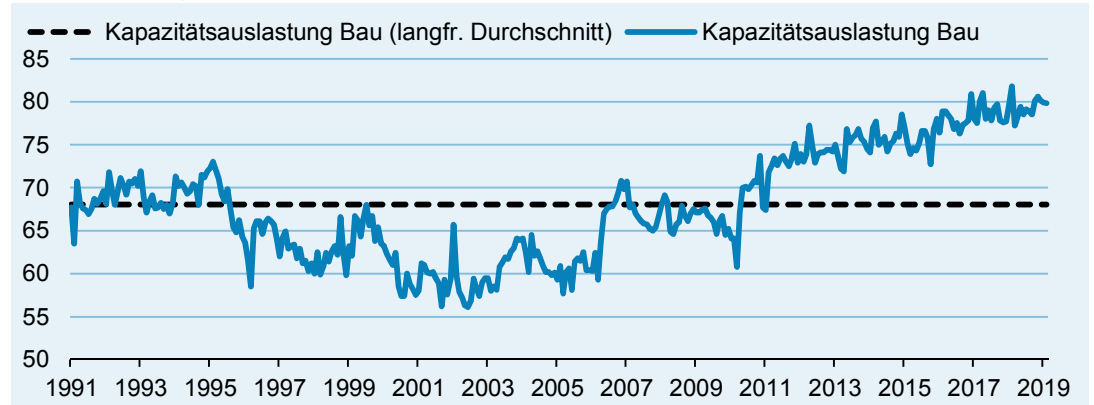
Die Lücke kann nur durch eine noch stärkere Neubauaktivität geschlossen werden, allerdings erscheint dies kaum möglich. Hierfür müsste die Gesamtzahl an Beschäftigten ausgebaut und/oder die Produktivität des Einzelnen durch Innovation im Bau erhöht werden.

- Das Baugewerbe ist an seiner Kapazitätsgrenze angelangt

Aktuell sind im Bauhauptgewerbe rund 800.000 Menschen tätig. Der Bedarf nach Wohnraum hat im Bauhauptgewerbe zu einer exzellenten Auftragslage mit knapp 80 Milliarden Euro im Jahr 2018 geführt. Die vollen Auftragsbücher zeigen sich auch in der historisch hohen Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft seit Anfang 2018. Diese ist an ihrer Kapazitätsgrenze angekommen.

**Kapazitätsauslastung in der Bauwirtschaft seit Anfang 2018 auf historisch hohem Niveau**

Kapazitätsauslastung in der Bauwirtschaft in %, sb.



Quelle: ifo Institut, Thomson Reuters Datastream, BayernLB Research

Zwar konnte die Anzahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe seit dem Jahr 2008 bereits um etwa 13% gesteigert werden. Allerdings waren im Jahr 2001 950.000 Menschen nötig, also gut 150.000 mehr als heute, um 326.000 Wohnungen zu errichten. Eine Ausweitung der Beschäftigtenzahlen auf das Niveau der Jahrtausendwende ist nicht in Sicht. Ein Grund sind die zu geringen Ausbildungszahlen. Kamen im Jahr 2000 auf 100 Facharbeiter im Bau noch 11,8 Lehrlinge, waren es im Jahr 2016 dagegen gerade noch 8,7. Zudem liegt die Anzahl der Verrentungen seit Jahren über der Anzahl der Auszubildenden. Das Personalwachstum der letzten Jahre wurde daher maßgeblich durch Arbeitskräfte aus dem Ausland generiert, welche mittlerweile einen Anteil von 16% (Stand: 2017) an allen Beschäftigten im Bauhauptgewerbe aufweisen. Allerdings kann auch hier das Arbeitskräfteangebot aufgrund der oft unattraktiven Arbeitsbedingungen und der hohen Hürden für die Anwerbung von EU-Ausländern mit beruflicher Ausbildung nicht mit dem Bedarf mithalten. Mit der aktuellen Personalstärke der Bauindustrie sind 350.000 Wohnungen pro Jahr nicht herstellbar.

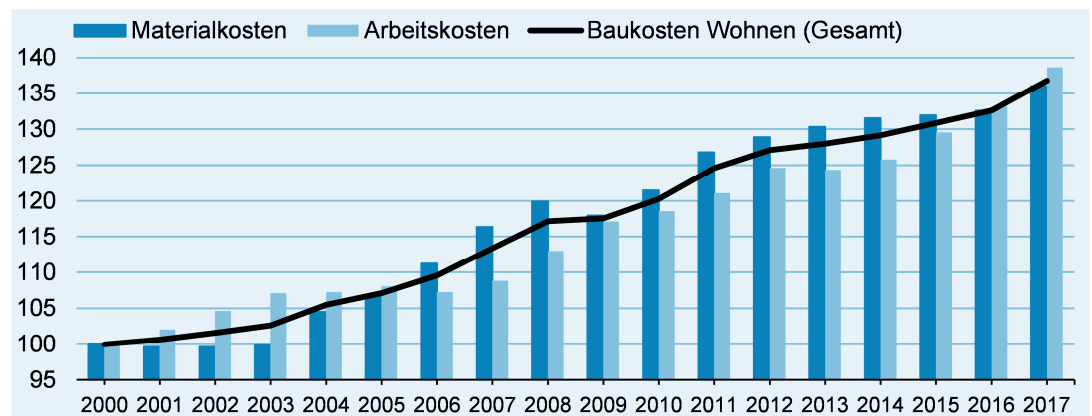
### Die Baukosten treiben die Preise zusätzlich

- ▶ Hohe Tarifabschlüsse und steigende Materialkosten verteuern das Bauen

Neben den hohen Baulandpreisen und dem knappen Angebot, tragen die hohen Baukosten maßgeblich zur Preisentwicklung bei Wohnimmobilien bei. Die reinen Baukosten sind seit dem Jahr 2000 um knapp 37% gestiegen. Zeigten sich dabei bis 2015 vor allem die Materialkosten (+36% seit 2000) für die Entwicklung verantwortlich, sind mittlerweile die Personalkosten (+38,6% seit 2000) der Haupttreiber der Baupreise.

#### Baukosten steigen weiter

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



Quelle: Statistisches Bundesamt, BayernLB Research

So wurde beispielsweise im Mai 2018 mit einer Lohnsteigerung von 5,7% im Bauhauptgewerbe ein überdurchschnittlich hoher Tarifabschluss erzielt, welcher auf der einen Seite die Baukosten deutlich erhöht, aber auf der anderen Seite nicht groß genug ist den Personal-mangel zu beheben. Nichtsdestotrotz ist die Entwicklung der Materialkosten weiterhin zu beachten. Die Preise von zentralen Vorprodukten im Rohbau wie Stahl, Beton und Bitumen stiegen zuletzt ebenfalls stark an. So verteuerten sich Erzeugnisse aus Beton und Zement für den Bau im Jahr 2018 im Vergleich zum Jahr 2017 um 3%, während die Preise für Betonstahl um 12% zulegten. Die Preise von Bitumen erhöhten sich sogar um 28% im Jahresvergleich. Auch die Kosten im Ausbaugewerbe besonders in den Gewerken Elektro, Lüftung und Sanitär legten im vergangenen Jahr beträchtlich zu. Die Baubranche selbst weist weiterhin im Vergleich zu anderen Wirtschaftszweigen eine eher unterdurchschnittliche Profitabilität auf. Besonders hohe Aufschläge zur Gewinnmaximierung sind im Bau flächendeckend nicht zu beobachten. Die Preissteigerungen bestehen daher überwiegend aus der Erhöhung von Material- und Personalkosten.

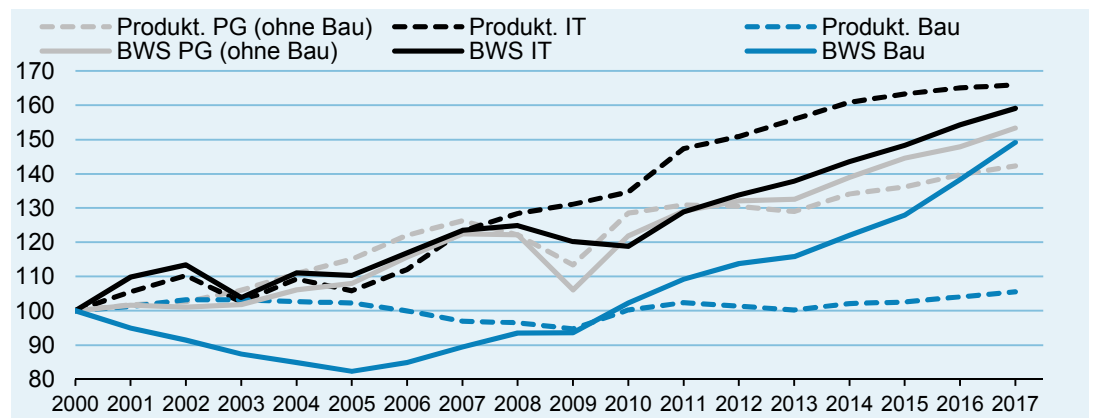
### Das deutsche Baugewerbe ist wenig innovativ

- Baubranche mit geringem Produktivitätswachstum

Auch der technische Fortschritt der letzten Jahre hat nicht zu höheren Fertigstellungszahlen im Wohnbau und/oder geringeren Baukosten geführt. Der Grund hierfür liegt in der relativen Innovationsschwäche des Baugewerbes begründet. Betrachtet man die Bruttowertschöpfung sowie die Arbeitsproduktivität verschiedener Industriezweige wie dem Produzierenden Gewerbe (ohne Bau), der IT-Branche und dem Baugewerbe, so zeigt sich dessen relative Schwäche. Bei der Bruttowertschöpfung haben alle Bereiche seit dem Jahr 2000 deutlich zugelegt. Allerdings weist der Bau im Vergleich zum Produzierenden Gewerbe ein leicht unterdurchschnittliches Wachstum auf. Bei der Arbeitsproduktivität sind die Unterschiede deutlich ausgeprägter. Seit dem Jahr 2000 stagniert die Produktivität im Baugewerbe, während beispielsweise die IT-Branche ein Produktivitätswachstum von 60% aufweist. Ein Tätiger im Bau errichtet demnach heute genau so viel Wohnraum wie vor 20 Jahren. Eine wichtige Ursache der relativ geringen Produktivität liegt in der Struktur des Baugewerbes. So sind 88,6% aller Bauunternehmen Kleinbetriebe mit maximal 49 Mitarbeitern. Diese erzielen zwar über 50% der gesamten Umsätze und beschäftigen knapp zwei Drittel aller Mitarbeiter im Bau, allerdings haben diese Betriebe nicht die Möglichkeit Entwicklungen und grundlegende Innovationen in der Bauwirtschaft voranzubringen und zu finanzieren.

#### Das Baugewerbe ist vergleichsweise innovationsschwach

Arbeitsproduktivität und Bruttowertschöpfung nach verschiedenen Branchen: Produzierendes Gewerbe (ohne Bau), IT und Bau  
 Arbeitsproduktivität je Erwerbstätigenstunde (real), Index (2000=100); Bruttowertschöpfung Index (2000=100)



Quelle: Statistisches Bundesamt, BayernLB Research

### Produktivitätssprung durch Fertigbau und Serielles Bauen

- Fertigbau und Serielles Bauen haben das Potential die Baukosten zu senken

Eine Möglichkeit die Anzahl der Fertigstellungen bei gleichem Personaleinsatz zu steigern und dabei zusätzlich die Baukosten zu reduzieren, liegt in der Standardisierung und der Nutzung von Skaleneffekten in der Vorproduktion. Während der Fertigbau im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser bereits einen Anteil von ca. 20% aufweist, ist die Fabrikfertigung im Mehrgeschosswohnbau wenig verbreitet. Beim seriellen Bauen werden Elemente wie Bäder, Treppen, Geschossdecken und Dachteile industriell vorproduziert. Die Fertigung ganzer Module senkt den Abstimmungsbedarf unter den einzelnen Gewerken und reduziert die Bauzeit. Zudem lassen sich durch die Typgenehmigung der einzelnen Elemente Planungskosten reduzieren, da die Elemente standardisiert in einer Vielzahl an Wohnungen verbaut werden können. Allerdings muss angemerkt werden, dass das Baugewerbe aufgrund der hervorragenden Auftragslage und der Möglichkeit ihre Produktionskosten an die Auftraggeber durchzureichen wenig Anreize hat, ihre traditionelle Herstellungsweise zu überdenken und produktiver zu werden. Gerade die am Bau beteiligten Handwerker und Architekten sind dem seriellen Bauen gegenüber oft kritisch eingestellt,

da Ihnen durch die Fabrikfertigung neue und starke Konkurrenten entstehen. Der große Durchbruch des seriellen Bauens ist daher bisher ausgeblieben. Nichtsdestotrotz weist die Fabrikfertigung von Wohnraum eine deutlich höhere Produktivität auf im Vergleich zum traditionellen „Unikat“-Wohnbau mit Gewerken. Dies gilt besonders im Umfeld einer ständig steigenden Anzahl an Bauvorschriften, in dem die Typgenehmigung deutliche Zeit- und Kostenersparnisse verspricht. Daher wird der serielle Bau in Zukunft trotz Widerständen weitere Marktanteile hinzugewinnen können.

### **Fazit: Wohnungen bleiben langfristig knapp und teuer**

Die Bauwirtschaft ist an ihrer Kapazitätsgrenze angelangt. Nichtsdestotrotz kann die Anzahl an notwendigen Wohnungen nicht errichtet werden, um die Preise stabil zu halten. Daher werden in den Metropolregionen die Preise aufgrund der hohen Nachfrage voraussichtlich weiter steigen. Zudem treiben die Kostensteigerungen bei Baustoffen, die hohen Tarifabschlüsse und vor allem das teure Bauland die Preise weiter. Die hohen staatlichen Anforderungen und die relativ geringe Innovationskraft des Baugewerbes tragen ebenfalls nicht zur Entspannung der Lage bei. Neue Technologien wie das serielle Bauen haben sich zudem noch nicht flächendeckend durchgesetzt. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in deutschen Metropolregionen bleibt daher wohl langfristig bestehen.

Sebastian Schnejdar

## 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 04.03.2019. 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 Schnejdar**  
Immobilienanalyst

Telefon: +49 89 2171-26386  
Sebastian.Schnejdar@bayernlb.de

**Redaktion:**

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

**Geschäftsgebäude:**

Bayerische Landesbank  
Briener Straße 18  
80333 München (=Paketadresse)  
www.bayernlb.de