

»» Fachkräfteengpässe im Bauhandwerk beinträchtigen zunehmend den Wohnungsbau

Nr. 221, 12. August 2018

Autor: Martin Müller, Telefon 069 7431-3944, martin.mueller@kfw.de

Die Anreize und Finanzierungsbedingungen für den Wohnungsbau sind unverändert gut: Die realen Bauzinsen liegen bei null Prozent. Baukredite sind damit inflationsbereinigt quasi kostenlos zu haben. Die Realeinkommen sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen, ebenso die Wohnungsmieten in Knappheitsregionen. Letzteres ist zwar derzeit schlecht für Mieter, aber anreizfördernd im Mietwohnungsbau. Die Nachfrage nach Wohnungen wird in Ballungsregionen aufgrund von Zuwanderung in den nächsten Jahren voraussichtlich weiter steigen.

Der enorme Bauüberhang von 653.000 genehmigten Wohnungen zeigt, dass es auch genügend Bauwillige gibt. Die Auftragsbücher der Bauwirtschaft sind prall gefüllt. Es ist daher zu erwarten, dass der Boom im Wohnungsbau sich in diesem und im nächsten Jahr fortsetzt. 2018 dürfen wieder mehr als 300.000 Wohnungen fertig gestellt werden, so viele wie seit der Jahrtausendwende nicht mehr.

Dennoch bleibt die Zahl der neu errichteten Wohnungen weiterhin deutlich hinter dem Bedarf zurück. Zentrale Ursachen sind Baulandmangel in Knappheitsregionen und Fachkräfteengpässe im Bauhandwerk. Der Fachkräftemangel am Bau hat sich gegenüber dem Vorjahr weiter verstärkt. Für Wohnungssuchende und Mieter in Ballungsregionen verheißt dies weiterhin Wohnungsknappheit, für Baubetriebe dagegen eine anhaltend gute Auftragslage.

Die Baufertigstellungen steigen, aber noch nicht genug

Es ist fast schon eine Binsenweisheit: Das wirksamste Mittel gegen Wohnungsempässe und steigende Mieten ist die Schaffung neuen Wohnraums. Mit 285.000 Baufertigstellungen bleibt der Wohnungsbau auch 2017 deutlich hinter dem diagnostizierten Bedarf von jährlich 350.000 bis 400.000 neuen Wohnungen bis 2020 zurück.¹ Der Anstieg der Baufertigstellungen 2017 betrug nur noch 2,6 % nach einem kräftigen Plus von 12,1 % im Jahr 2016. **Eine Entspannung der von Knappheit geprägten Wohnungsmärkte gelingt damit noch nicht.** Als Folge hält der Druck auf die Mieten und Immobilienpreise in Ballungsräumen und wachsenden Kommunen an.

Mietwohnungsbau bleibt Wachstumsmotor

Der Mietwohnungsbau ist der Nachfrage entsprechend der Wachstumsmotor im Wohnungsneubau. Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sank 2017 geringfügig unter 106.000. In Mehrfamilienhäusern wurden dagegen 6,7 % mehr Wohnungen fertig gestellt. Dies

ist auf die wachsende Wohnungsnachfrage in Ballungsräumen und begehrten Universitätsstädten zurückzuführen, wo der Mietwohnungsbau dominiert. In den besonders teuren Städten ist der Erwerb von Wohneigentum für Normalverdiener trotz der Niedrigzinsen nur noch unter erheblichen finanziellen Belastungen möglich. So kostete gemäß dem Wohn-Index der F+B Immobilienforschung und -beratung im ersten Quartal 2018 eine 10 Jahre alte 75 qm-Eigentumswohnung in München rd. 500.000 EUR, in Hamburg, Frankfurt a. M., Konstanz und Freiburg zwischen 320.000 und 350.000 EUR.²

Mieten in teuren Städten steigen weiter, jedoch mancherorts erste Zeichen von Entspannung

Die Anspannung der Wohnungsmärkte in wachsenden Ballungsräumen zeigt sich an den zum Teil noch rasant steigenden Mieten und Wohneigentumspreisen. Nach dem F+B-Wohn-Index waren die Neuvertragsmieten im 1. Quartal 2018 in München und Stuttgart etwa 10 % höher als ein Jahr zuvor. Allerdings fielen die Mieterhöhungen andernorts deutlich geringer aus. So stiegen die Mieten in Frankfurt mit 2,4 % vergleichsweise moderat, in Freiburg sanken sie sogar; in beiden Städten jedoch von bundesweit kaum übertroffenem Niveau. In Berlin stiegen die Mieten um 5,7 %. Hält die Dynamik dort an, zählt die Bundeshauptstadt in wenigen Jahren zu den fünfzig teuersten Städten Deutschlands.

Zuwanderung erhöht Wohnungsbedarf weiter

Die Zuwanderung aus dem Ausland ist zwar zurückgegangen, bleibt vorerst aber hoch. Die Mehrzahl der Zuwanderer sind Arbeitsmigranten aus der EU, unter anderem im Ausland angeworbene Bauarbeiter. Die Flüchtlingszuwanderung ist stark zurückgegangen. 2017 wurden in Deutschland 186.000 Flüchtlinge neu registriert. 2018 dürfte sich die Zahl weiter verringern.

Bauboom setzt sich fort

Wichtige Frühindikatoren lassen erwarten, dass der Wohnungsneubau sich dem diagnostizierten Bedarf weiter annähern wird:

- In den ersten fünf Monaten 2018 wurden – ohne Wohnheime – 3,8 % mehr Wohnungen genehmigt als im Vorjahr. Im Gesamtjahr 2018 dürfte der Bau von etwa 350.000 Wohnungen genehmigt werden. Berücksichtigt man zusätzlich den vom Statistischen Bundesamt ausgewiesenen Bauüberhang von 653.000 Wohnungen, spricht dies für einen weiteren deutlichen Anstieg des Wohnungsneubaus.

Der Bauüberhang gibt an, wie viele Wohnungen genehmigt, aber noch nicht fertig gestellt wurden.

- Die Auftragsbücher im Wohnungsbau sind prall gefüllt. Der Auftragsbestand des Bauhauptgewerbes hat sich im Wohnungsbau seit dem Tiefstand 2009 preisbereinigt verdreifacht (Grafik 1). Im 1. Quartal 2018 lag er um weitere 3,2 % über dem Vorjahresstand. Der Auftragseingang ist bis Mai weiter gestiegen.

Grafik 1: Der Auftragsbestand im Wohnungsbau ist so hoch wie seit 20 Jahren nicht mehr

(Bauhauptgewerbe, Volumen, Index)



Quelle: Destatis.

- Die Effektivzinsen für Wohnungsbaukredite an private Bauherren sind mit rund 2 % nominal immer noch historisch niedrig. Mit Realzinsen um 0 % sind Baukredite inflationsbereinigt quasi kostenlos zu haben. Durch die anziehende Inflation könnten die realen Bauzinsen sogar negativ werden. Baukindergeld und Sonderabschreibungen für Wohnungsbaukredite werden zusätzlich dazu beitragen, dass die Finanzierungsbedingungen für Bauherren historisch günstig bleiben.
- Die Ankündigung des Baukindergeldes und der Sonderabschreibungen im Mietwohnungsbau dürfte dazu geführt haben, dass Investoren mit dem Beginn ihrer Baumaßnahme gewartet haben. Mit dem Start der Förderung werden zurückgestellte Investitionsvorhaben nachgeholt.
- Dies alles spricht dafür, dass der Bauboom sich fortsetzt. Die Zahl der Baufertigstellungen wird 2018 voraussichtlich auf mehr als 300.000 Wohnungen steigen.

Bauland ist Haupthemmnis für den Wohnungsneubau in Ballungsregionen

Eine stärkere Ausweitung des Wohnungsbaus wird vor allem durch Baulandknappheit in Ballungszentren verhindert. Um den Flächenverbrauch einzudämmen und der kostengünstigeren Innenentwicklung Vorrang zu geben, wird Neubau vorrangig durch Nachverdichtung angestrebt. Das stößt jedoch in dicht bevölkerten Metropolen wie München und Frankfurt zunehmend an Grenzen. Ohne weiter gehende Einbindung

des Umlandes wird eine Entspannung der Wohnungsmärkte hier schwer möglich sein.

Fachkräftemangel im Bauhandwerk wird zunehmend zum Hemmschuh

Die Unternehmen des Bauhauptgewerbes konnten die Bau nachfrage nach Analyse des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie bisher befriedigen.³ Hierzu hat die Zuwanderung ausländischer Fachkräfte beigetragen. Mittlerweile stammt etwa jeder sechste Beschäftigte im Bauhauptgewerbe aus dem Ausland.

Im Ausbaugewerbe jedoch gibt es nach der neuesten Fachkräftengpassanalyse der Bundesagentur für Arbeit schon heute gravierende Fachkräftengpässe. Die bei der Bundesagentur gemeldeten offenen Stellen im Klempner-, Sanitär-, Heizungs- und Klimahandwerk blieben von Mai 2017 bis April 2018 im Durchschnitt 183 Tage vakant. Damit hat sich das Fachkräfteangebot gegenüber dem Vorjahr weiter verknappt. Mittlerweile weist keine andere Branche derart lange Vakanzzeiten auf. Vor allem Meister sind schwer zu bekommen, zunehmend aber auch andere Fachkräfte im Bauhandwerk.

In Befragungen geben immer mehr Bauunternehmen an, dass Arbeitskräftemangel ihre Bautätigkeit behindert. Die Zahl der Bauunternehmer, die über Fachkräftemangel klagt, war noch nie so groß.⁴ Der weitaus überwiegende Teil der Bauunternehmen sieht in Fachkräftengpässen das größte Risiko für die weitere Ausweitung der Bautätigkeit. Der Bausektor ist nicht die einzige Branche, die über zunehmende Fachkräftengpässe klagt. Ohne Gegensteuern ist zu erwarten, dass sich die Engpässe im nächsten Jahrzehnt verstärken; ab 2030 sind für die Gesamtwirtschaft gravierende Beeinträchtigungen durch Fachkräftemangel absehbar.⁵

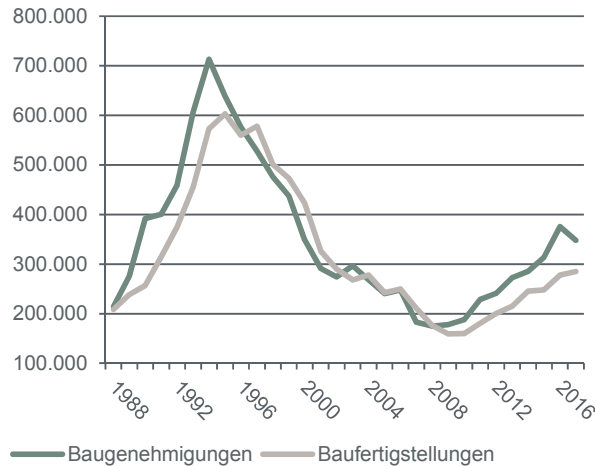
Hunderttausende genehmigte Bauvorhaben warten noch auf Umsetzung – was sind die Gründe?

Die Schere zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen hat sich seit 2009 immer weiter geöffnet (Grafik 2). Ein derart lang anhaltendes Defizit an Baufertigstellungen gab es zuletzt von 1988 bis 1996. Bis zum Abflauen des Baubooms nach der Wiedervereinigung baute sich ein Bauüberhang von annähernd 700.000 Wohnungen auf. Danach folgte eine Phase von 11 Jahren, in der mehr Wohnungen fertig gestellt als genehmigt wurden.

Offenbar werden in Boomphasen viele genehmigte Wohnungen mit mehrjähriger Verzögerung fertig gestellt. Die Ursachen dürften zum Teil in den Bauvorhaben liegen, aber auch daran, dass Bauherren auf steigende Mieten spekulieren oder warten wollen, bis die Baupreise wieder sinken. Auch Kapazitätsengpässe bei hoch ausgelasteten Bau- und Handwerksbetrieben spielen eine Rolle, zunehmend wegen der Fachkräftengpässe. Der Rückblick in die 90er-Jahre lässt erwarten, dass der Bauüberhang in den kommenden Jahren abgebaut wird. Der Wohnungsneubau dürfte schon dadurch über 2019 hinaus auf hohem Niveau bleiben.

Grafik 2: Die Schere zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen klafft weiter auseinander

Bis 1992 nur westdeutsche Bundesländer (ohne Berlin West), da die Baufertigstellungen für die ostdeutschen Bundesländer erst ab 1993 ausgewiesen werden.



Quelle: Destatis.

Zur Diskussion gestellt: Sollten Baufertigstellungen wieder monatlich erhoben werden?

Um Politik- und Fördermaßnahmen im Wohnungsbau treffsicher zu gestalten, ist es wichtig, die aktuelle Bautätigkeit zutreffend einzuschätzen. Dafür ist es besser, verlässliche zeitnahe Daten zu haben, als auf Basis begrenzt zuverlässiger Indikatoren im Nebel zu stochern. Die auseinander klaffende Schere zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen macht die Genehmigungen immer ungeeigneter als Indikator für die aktuelle Bautätigkeit. Es wäre deshalb wünschenswert, die Baufertigstellungen zeitnah zu erfassen.

Bis 2006 wurden auch die Baufertigstellungen monatlich ausgewiesen. Da Bauherren oder Bauaufsichtsbehörden die Fertigstellungen jedoch oft erst zum Jahresende meldeten, wies die Bautätigkeitsstatistik des Statistischen Bundesamtes die monatlichen Fertigstellungen viel zu gering aus. Aus diesem Grund und um die Bauwirtschaft zu entlasten, wurde die Monatsstatistik eingestellt.⁶

Im Zuge des technischen Fortschritts der letzten zwölf Jahre haben sich die Möglichkeiten, Daten ohne großen Aufwand zeitnah online zu erfassen, wesentlich verbessert. Das legt die Frage nahe, ob es nicht möglich und angebracht wäre, die Baufertigstellungen wieder monatlich oder zumindest quartalsweise zu erheben, und zwar verpflichtend, damit die Statistik diesmal verlässlich ist. Um den Aufwand gering zu halten, könnten bei den Monatsmeldungen zunächst nur die nötigsten Daten erhoben werden. Damit für Bauherren kein Mehraufwand entsteht, könnte zudem erwogen werden, ob z. B. Daten zu den Baugenehmigungen weniger detailliert abgefragt werden.

Eine Digitalisierung und Automatisierung der Antrags-, Melde- und Entscheidungsverfahren kann auch die Beantragung und Erteilung von Baugenehmigungen vereinfachen und beschleunigen. Es ließe sich außerdem im Zuge eines „Entrümpelns“ überprüfen, inwieweit sich überflüssig gewordene Vorschriften streichen, komplizierte vereinfachen und die Datenerhebung auf wirklich benötigte Daten reduzieren lassen. Außerdem bieten Digitalisierung und Automatisierung Chancen, auf längere Sicht Kapazitätsengpässe in den Bauämtern zu verringern und die Erteilung von Baugenehmigungen zu beschleunigen. Keine aufwändige Zettelwirtschaft mehr in Zeiten der Digitalisierung erscheint aus verschiedenen Gründen als lohnenswertes Ziel. ■

¹ Vgl. Müller, M. (2017): **Es werden genug Wohnungen genehmigt – sie müssen nur gebaut werden**, Fokus Volkswirtschaft Nr. 188, KfW Research.

² F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2018): F+B-Wohn-Index Deutschland Q1/2018, <https://www.f-und-b.de/files/fb/content/Dokumente/News/F+B-Wohn-Index%201-18%20Quartalsbericht.pdf>.

³ Hauptverband der deutschen Bauindustrie (2018): Kapazitätsengpässe im Bauhauptgewerbe?, Auslastung / Fachkräfte / Preise, https://www.bauindustrie.de/media/documents/ArgPap_Kapazit%C3%A4tsengp%C3%A4sse_Bauhauptgewerbe_sEzoaxS.pdf.

⁴ Vgl. Dorfmeister, L. (2018): Bauhauptgewerbe: Geschäftsklima kühlt sich etwas ab, Ifo Konjunkturperspektiven 6 / 2018, S.9, https://www.cesifo-group.de/DocDL/KT_ifoKP_2018_06.pdf sowie Weitz, H. (2018): Fachkräftemangel – Risiko für die Unternehmen des Baugewerbes, https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/bauwirtschaft-im-zahlenbild/fachkraeftemangel_bwz/.

⁵ Vgl. Müller, M. (2018): **Job-Boom ohne Ende? Was wir jetzt tun können, damit wir in Zukunft genügend Fachkräfte haben**, Fokus Volkswirtschaft Nr. 216, KfW Research.

⁶ Vgl.: Deutscher Bundestag (2006): Entwurf eines Ersten Gesetzes zum Abbau bürokratischer Hemmnisse insbesondere in der mittelständischen Wirtschaft, Gesetzentwurf der Bundesregierung, Drucksache 16/1853, <http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/16/018/1601853.pdf>.