Helaba

Vertraulich
18. Februar 2022

Dr. Gertrud R. Traud
Chefvolkswirtin/Head of
Research & Advisory
Tel. 0 69/91 32-20 24

(Zu) Große Ziele für die Bauwirtschaft

Die neue Bundesregierung hat das Ziel ausgerufen, jährlich 400.000 neue Wohnungen zu bauen. Das wäre durchaus geeignet, die angespannte Lage am deutschen Wohnungsmarkt zu entschärfen. Aber Theorie und Praxis gehen hier weit auseinander. Ziele, das weiß jede Führungskraft, sollten möglichst „smart" formuliert sein – spezifisch, messbar, akzeptiert, realistisch und terminiert. Das Ziel der Bundesregierung erfüllt vier der Kriterien. Es definiert einen Schwerpunkt politischen Handelns, der angesichts zunehmender Wohnraumknappheit und kräftig steigender Hauspreise auf breite Zustimmung der Wähler stoßen dürfte. Da Wohnungsfertigstellungen bis auf die letzte Einheit vom der amtlichen Statistik gezählt werden, ist das Ziel auch gut mess- und terminierbar. Fraglich ist jedoch die Realisierbarkeit.

Schon die alte Bundesregierung hat ihre wohnungspolitischen Ziele verfehlt. Jährlich sollten 375.000 neue Wohnungen entstehen, tatsächlich wurden es im Schnitt nicht einmal 300.000. Ausgehend von dem aktuellen Niveau des Jahres 2020 (die Werte für 2021 liegen noch nicht vor) wären Fertigstellungen von 400.000 Wohnungen ein Plus von über 30 %. Einen so gewaltigen Anstieg gab es noch nie.

Kurzfristig bereiten vor allem Materialengpässe Schwierigkeiten auf den Baustellen. Sie führen dazu, dass die Baupreise – wie auch die Inflation insgesamt – so stark steigen wie seit Jahrzehnten nicht mehr. Bei einigen Baumaterialien hat das Statistische Bundesamt sogar die höchsten Preissteigerungen seit Bestehen der Bundesrepublik festgestellt. Während einige dieser preistreibenden Knappheiten bald wieder verschwinden dürften, wird sich das größte Problem der die Branche noch verschärfen.

Der notwendige Ausbau der Kapazitäten wird vermutlich an der demographischen Entwicklung scheitern. Während der Bau brummt und die Auftragsbestände immer weiter zunehmen, fehlen immer mehr Fachkräfte. Deshalb überrascht es nicht, dass auch die Preise für Handwerker-Dienstleistungen kräftig steigen und die Tariflöhne am Bau seit einiger Zeit überdurchschnittlich zulegen. In den kommenden Jahren scheiden geburtenstarke Jahrgänge aus dem Erwerbsleben aus und zahlenmäßig schwache Jahrgänge rücken nach. Viele junge Leute ziehen das Studium einer (Meister)Lehre vor und sehen ihre Zukunft eher im warmen Büro als auf der Baustelle.

Höhere Kapazitäten und viel mehr Fachkräfte werden aber nicht nur wegen der ambitionierten Neubauziele benötigt. Hinzu kommen die klimapolitischen Herausforderungen. Der Gebäudebestand als einer der größten Verursacher von CO_2-Emissionen spielt hier eine zentrale Rolle. Über 30 Millionen Wohnungen in Deutschland sind mehr als 30 Jahre alt und der Aufwand für energetische Sanierung ist enorm. Wenn also mehr Kapazitäten dafür erforderlich sind, fehlen sie folglich für den Neubau von Wohnungen.

Einfache Lösungen gibt es leider nicht. Aber die Bauwirtschaft muss für Arbeitskräfte aus dem In- und Ausland attraktiver werden, was eine Frage der Bezahlung und Ausbildung ist. Auch sind Produktivitätssteigerungen durch mehr Innovationen im Neubau und bei der Sanierung erforderlich: alles in allem keine leichte Aufgabe und definitiv nicht schnell zu lösen.

Gastkommentar in der Fuldaer Zeitung am 17.02.2022

Hier können Sie sich für unsere Newsletter anmelden:
https://news.helaba.de/research/

Herausgeber und Redaktion

Helaba Research & Advisory

Redaktion:
Dr. Stefan Mitropoulos

Verantwortlich:
Dr. Gertrud R. Traud
Chefvolkswirtin/
Head of Research & Advisory

Neue Mainzer Str. 52-58
60311 Frankfurt am Main
Tel. 0 69/91 32-20 24
Internet: http://www.helaba.de

Disclaimer

Die Publikation ist mit größter Sorgfalt bearbeitet worden. Sie enthält jedoch lediglich unverbindliche Analysen und Prognosen zu den gegenwärtigen und zukünftigen Marktverhältnissen. Die Angaben beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wir aber keine Gewähr übernehmen können. Sämtliche in dieser Publikation getroffenen Angaben dienen der Information. Sie dürfen nicht als Angebot oder Empfehlung für Anlageentscheidungen verstanden werden.