



Wohnungsbau: Die Krise wird zur Erwartung

Dirk Stein

Der deutsche Wohnungsbau steckt nicht mehr in einer vorübergehenden Schwächephase. Er hat begonnen, sich an die Krise zu gewöhnen.

Das zeigt die aktuelle ifo-Umfrage für Mai. Das Geschäftsklima verschlechterte sich erneut leicht von minus 28,2 auf minus 29,3 Punkte. Die Unternehmen bewerten ihre Lage schlechter als zuvor, die Erwartungen bleiben tief im negativen Bereich. Von einer Trendwende ist die Branche weit entfernt.

Mehr Aufträge, aber weniger Verbindlichkeit

Interessanter als die Stimmungswerte selbst ist allerdings das Muster dahinter. Denn einige Kennzahlen bewegen sich inzwischen in unterschiedliche Richtungen. Die Auftragslage verbessert sich leicht. Der Anteil der Unternehmen mit Auftragsmangel sank von 43,8 auf 42,2 Prozent. Gleichzeitig steigt jedoch die Zahl der Stornierungen von 10,8 auf 11,7 Prozent.

Das wirkt zunächst widersprüchlich. Tatsächlich beschreibt es den Kern des Problems.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist nicht verschwunden. In vielen Ballungsräumen verschärft sich der Wohnungsmangel weiter. Was fehlt, ist nicht der Bedarf, sondern die

Bereitschaft, langfristige Investitionsentscheidungen zu treffen. Projekte werden geplant, reserviert oder sogar beauftragt. Doch zwischen der ersten Entscheidung und dem tatsächlichen Baubeginn liegt inzwischen ein breiter Korridor der Unsicherheit.

Steigende Baukosten, hohe Finanzierungskosten und regulatorische Anforderungen haben die Kalkulation von Wohnungsprojekten grundlegend verändert. Viele Investoren und private Bauherren prüfen deshalb länger, verschieben Entscheidungen oder ziehen sich ganz zurück. Die zunehmenden Stornierungen sind Ausdruck dieser Vorsicht.

Die Angebotsseite erholt sich, die Nachfrage nicht

Damit verändert sich auch die Natur der Krise. Während der Wohnungsbau in den Jahren 2021 und 2022 vor allem unter Lieferengpässen litt, ist heute die Nachfrage das eigentliche Nadelöhr. Nur noch 9,7 Prozent der Unternehmen berichten über Materialmangel. Die Produktionsbedingungen normalisieren sich. Die Investitionsbedingungen nicht.

Der Befund ist wirtschaftlich bemerkenswert. Lange Zeit galt die Angebotsseite als größtes Hindernis für eine höhere Bautätigkeit. Inzwischen zeigt sich, dass selbst eine Entspannung bei Materialversorgung und Lieferketten nicht

automatisch zu mehr Bauprojekten führt. Der Markt kann bauen, er will aber nicht in gleichem Maße investieren.

Das politische Ziel kollidiert mit den Marktbedingungen

Genau darin liegt die wirtschaftspolitische Herausforderung.

Die Bundesregierung verfolgt weiterhin das Ziel, den Wohnungsbau auszuweiten. Gleichzeitig sorgen hohe Standards, regulatorische Vorgaben und anhaltende Unsicherheit über die künftige Förderlandschaft für eine Situation, in der Investoren Risiken nur schwer kalkulieren können. Der Staat fordert mehr Angebot, erhöht aber zugleich die Komplexität der Investitionsentscheidung.

Diese Spannung ist nicht neu, wird aber zunehmend sichtbar. Wohnungsbau ist kein kurzfristiges Geschäft. Projekte werden über Jahre kalkuliert. Je unsicherer die Rahmenbedingungen erscheinen, desto höher werden die Risikozuschläge und desto mehr Vorhaben verschwinden aus den Investitionsplänen.

Aus der Baukrise wird eine Investitionskrise

Die Folgen reichen über die Bauwirtschaft hinaus. Wohnungsbau ist eine der kapitalintensivsten Branchen der Volkswirtschaft. Wenn Projekte nicht realisiert werden, fehlen nicht nur Wohnungen. Es fehlen Aufträge für Handwerk, Industrie, Baustoffhersteller und Finanzierer. Aus einer Baukrise wird so schrittweise eine Investitionskrise.

Die ifo-Daten zeigen deshalb vor allem eines: Der Markt wartet nicht auf zusätzliche Nachfrage. Er wartet auf Verlässlichkeit.

Solange Investoren davon ausgehen müssen, dass sich Finanzierungskosten, Förderbedingungen oder regulatorische Anforderungen kurzfristig verändern können, bleibt selbst vorhandene Nachfrage wirtschaftlich wirkungslos. Der Wohnungsbau leidet inzwischen weniger unter fehlenden Kunden als unter fehlendem Vertrauen.

Das macht die aktuellen Zahlen so bemerkenswert. Sie dokumentieren nicht den Absturz einer Branche. Sie dokumentieren die Entstehung eines neuen Gleichgewichts auf niedrigem Niveau. Und genau darin liegt die eigentliche Gefahr: Märkte erholen sich von Krisen. Schwieriger wird es, wenn sie beginnen, sich an sie anzupassen.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4950322/Wohnungsbau-Die-Krise-wird-zur-Erwartung/>