

Bauprognose für den Wohnungsbau: erst ab 2023 geht es wieder aufwärts

Düsseldorf, 30.08.2022: Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt ist nach wie vor hoch. Der Wohnungsneubauemaschine lief daher lange wie am Schnürchen – selbst in der Coronakrise. Doch Verzögerungen bei den Bauleistungen und die permanente Teuerung der Baupreise haben es dem Branchenmutterkind schon 2021 zunehmend schwer gemacht. 2022 haben sich die Unsicherheiten noch intensiviert – und das Drama rund um die erst weggefallenen Neubaufördermittel und dann auf 2023 verschobene Neuaufstellung der Bauförderlandschaft kommt als Tüpfelchen auf dem i noch hinzu. Unserer Prognose für die nächsten Jahre fällt daher für diesen Sektor ungewohnt verhalten aus – mit einem Lichtblick am Ende des Zeithorizonts.

Diese ungünstigen Bedingungen spiegeln sich auch in unserer Bauprognose für den Wohnungsbau im Jahr 2022 wider. Demnach stagnieren die Genehmigungen für neue Wohngebäude 2022 bei -0,2 Prozent zum Vorjahr. Etwas, wenn auch nicht viel Bewegung kommt nur vom Mehrfamilienhaussektor (+1,1 Prozent). Eine etwas bessere Entwicklung ist 2023 zu erwarten (mit 3,0 Prozent mehr Genehmigungen, wobei beide Hauptsegmente des Wohnungsbaus Verbesserungen aufweisen).

Aufgrund der durch Material- und Fachkräftemangel länger gewordenen Bauzeiten haben wir unsere Prognose der Fertigstellungsentwicklung noch feiner auf die Entwicklung des Bauüberhangs abgestimmt. Schon aufgrund der positiven Genehmigungsentwicklung 2021 deutet sich für 2022 wieder ein Aufwärtstrend bei den Fertigstellungen an: So dürften 2022 bereits wieder 2,5 Prozent mehr Wohngebäude fertiggestellt werden – doch wohlgermerkt im Vergleich mit dem schwachen Ergebnis von 2021. Verglichen mit dem Fertigstellungsergebnis 2020 etwa liegen die für 2022 prognostizierten 105.528 Gebäude um 7,0 Prozent drunter.

Auch 2023 soll die Fertigstellungszahl wieder in ähnlichem Ausmaß ansteigen (+2,3 Prozent). Der Geschosswohnungsbau lässt den Eigenheimsektor beim Wachstum erneut um Längen zurück, doch ist auch bei den vom privaten Bau dominierten Segmenten ein leichtes Fertigstellungsplus zu sehen. Ähnliche Dimensionen wie 2020 werden wohl aber nicht vor 2024 erreicht – ein schnelles Ende der Wohnungsengpässe ist also leider in den nächsten Jahren eher unwahrscheinlich.

Deutschland: Prognose der Genehmigungen und Fertigstellungen von neuen Wohngebäuden 2022-2023 und Tendenz 2024: Veränderungen zum Vorjahr in Prozent

| | 2021 | | 2022 | | 2023 | | 2024 |
|------------------------------|---------|-----------|---------|-----------|---------|-----------|---------|
| | Genehm. | Fertigst. | Genehm. | Fertigst. | Genehm. | Fertigst. | Tendenz |
| Wohngebäude insgesamt | 3,8 | -8,8 | -0,2 | 2,5 | 3,0 | 2,3 | ↑ |
| darunter: | | | | | | | |
| 1+2-Fam.-Häuser | 3,7 | -9,5 | -0,4 | 1,9 | 2,8 | 1,7 | ↑ |
| Mehrfam.-Häuser | 4,3 | -4,9 | 1,1 | 6,5 | 4,3 | 6,1 | ↑ |

Quelle: Statistisches Bundesamt (Daten 2021), BauInfoConsult (Prognose), August 2022

Auf regionaler Ebene weist die Prognose erhebliche Unterschiede auf. So erholt sich der Wohnungsneubau im Norden im Prognosezeitraum noch nicht von der im Jahr 2021 deutlichen negativen Tendenz: Nach zwei glimpflichen Jahren (immerhin: Stagnation mit minimalem Wachstum 2022 und 2023) wartet am Ende des Prognosezeitraums schon wieder eine negative Tendenz auf. Immerhin: Zumindest der niedersächsische Wohnungsmarkt kommt relativ gut durch die nächsten Jahre.

Etwas besser sehen die Aussichten für den Osten aus: Hier ist in den nächsten Jahren bis zum Ende des Prognosezeitraums bestenfalls ein leichtes Plus zu erwarten. Die Impulse kommen vor allem aus Sachsen-Anhalt und Brandenburg, während der sächsische und Berliner Wohnungsmarkt weiter schwach bleiben.

Im Süden ist laut unserer Prognose dagegen schon ab 2022 wieder fast alles beim Alten und die Tendenz bis 2024 weiter auf einer soliden Wachstumsspur. Die Zuwachsraten in Bayern sind jeweils am stärksten. Auch der Westen kann in den nächsten Jahren wieder etwas an Boden gut machen, wenn auch mit weniger deutlichen Zuwächsen. Hessen, Rheinland-Pfalz und das Saarland kommen etwas stärker in Gang als der größte westdeutsche Wachstumsmarkt Nordrhein-Westfalen.

Über die Studie

Die Fehlerkostenanalysen entstammen aus Vorabergebnissen der Studie „Jahresanalyse Deutschland 2022/2023“ von BauInfoConsult. Die Jahresanalyse ist das umfassende Nachschlagewerk von BauInfoConsult über aktuelle Entwicklungen in der Bau- und Installationsbranche in Deutschland. Auf Grundlage von eigener Marktforschung, Prognosemethodik und Desk Research werden Trends und Entwicklungen aus der Branche übersichtlich aufbereitet.

Die vollständige Jahresanalyse wird von August bis September 2022 zum Preis von 900 € zzgl. MwSt. von BauInfoConsult in 2 Teilbänden veröffentlicht und durch ergänzende Power BI-Dashboards digital erweitert. Die Studie berücksichtigt unter anderem die folgenden Themen:

- Trends am Bau 2022 und 2023
- Energieeffizienz und Recycling
- serielles und modulares Bauen
- Baupreise und der Fehlerkosten am Bau
- Baumaterialien und Bauweisen
- Bauprognose 2023 mit regionalem Ausblick
- Baustoffbranche: Marketingtrends und Marketingbudget
- uvm.

Über BauInfoConsult

BauInfoConsult ist ein auf die Bau-, Installations- und Immobilienbranche spezialisiertes Unternehmen. Wir analysieren laufend Marktdaten und Informationen zur deutschen Baubranche und erstellen auf Grundlage eigener Markterhebungen Analysen und Prognosen zu aktuellen Bautrends und Entwicklungen, die als Grundlage für Ihre marktrelevanten Entscheidungen herangezogen werden können. Um immer einen Überblick über aktuelle Marktentwicklungen zu haben, können Sie sich auf www.bauinfoconsult.de für unseren kostenlosen Newsletter einschreiben.

Pressekontakt: Haben Sie Fragen oder benötigen Sie weitere Informationen?

Nehmen Sie Kontakt mit Christian Packwitz oder Alexander Faust auf (Telefon 0211 301 559-10 oder [E-Mail](mailto:info@bauinfoconsult.de)).

Falls Sie diese Pressemitteilung ganz oder in Teilen verwenden, empfangen wir gerne ein Referenzexemplar.

Weitere Pressemitteilungen zu unseren Marktforschungsuntersuchungen finden Sie außerdem im Pressebereich unserer Homepage (www.bauinfoconsult.de).