



Landesverband Freier Immobilien-
und Wohnungsunternehmen
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

BFW-Konjunkturbericht Wohnen

2022/2023

Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e.V.
Kaiserstraße 35
60329 Frankfurt am Main
Telefon: 069/768 039-10, Telefax: 069/768 039-11, E-Mail: info@bfw-hrs.de
www.bfw-hrs.de

BFW-Konjunkturbericht Wohnen 2022/23

Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland

16.05.2023

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
1. Überblick.....	4
2. Deutschland.....	6
2.1 Bauinvestitionen	6
2.2 Bruttowertschöpfung	6
2.3 Baupreise steigen überproportional	6
2.4 Baugenehmigungen im Minus.....	7
2.5 Prognose und Ausblick.....	9
4. Hessen	10
4.1 Baukonjunktur	10
4.2 Wohnungsbau	10
5. Rheinland-Pfalz.....	12
5.1 Baukonjunktur	12
5.2 Wohnungsbau	12
6. Saarland.....	14
6.1 Baukonjunktur	14
6.2 Wohnungsbau	14
Abbildungsverzeichnis	15
Quellenverzeichnis	16

Vorwort

Der BFW Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland e. V. ist ein rechtlich selbständiger Verband in der Verbandsfamilie des BFW Bund. Wir vertreten die Interessen von Bauträgern, Projektentwicklern, Vermietern und Verwaltern, die in Hessen, Rheinland-Pfalz und im Saarland ansässig sind. Unsere Unternehmen bauen das Zuhause für die Menschen vor Ort. Die Unternehmen selbst sind eng mit ihrer Heimat verbunden.

Der BFW ist schon seit 1946 der Verband der mittelständischen Immobilienwirtschaft und blickt auf über 75-jährige Tradition zurück. Die im BFW bundesweit organisierten mehr als 1.600 Unternehmen schaffen derzeit rund 50 Prozent des Wohnungsneubaus in Deutschland. Bei Gewerbeimmobilien liegt der Anteil bei rund 30 Prozent mit steigender Tendenz.

In diesem Jahr präsentiert der BFW Landesverband zum dritten Mal einen Konjunkturbericht für Hessen, Rheinland-Pfalz und das Saarland. Dieser wurde durch Herrn Professor Dr. Rebitzer von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen wissenschaftlich begleitet.

Der Bericht verknüpft, analysiert und komprimiert eigene umfassende Basisdaten, Ergebnisse aus Expertenbefragungen sowie relevante Resultate der amtlichen Statistik mit weiteren Branchentrends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für für Hessen, Rheinland-Pfalz und das Saarland. Ziel ist es einerseits den Mitgliedern des Verbandes sowie andererseits relevanten Akteuren aus Politik und Wirtschaft eine für künftige wohnungspolitische und -wirtschaftliche Entscheidungen notwendige Datengrundlage sowie deren kompakte Analyse zu bieten.

Im Mittelpunkt stehen neben aktuellen Konjunkturindikatoren die angebots- und nachfrageseitige Betrachtung der Prozesse auf den Wohnungsmärkten sowie die Entwicklung der im BFW Landesverband organisierten Mitglieder.

Frankfurt am Main im Mai 2023

1. Überblick

Die aktuellen Zahlen aus dem Baugewerbe bestätigen ein Ende des Baubooms in Deutschland. 2022 war ein Rückgang bei den Baugenehmigungen zu beobachten, der sich Anfang 2023 verstärkt hat. Der Abschwung dürfte im industriell geprägten Baden-Württemberg mehr als in Hessen, Rheinland-Pfalz oder im Saarland spürbar werden. Ursachen sind vor allem der überproportionale Anstieg der Baukosten sowie verschärfte Rahmenbedingungen und Regulierungen. Insbesondere das Finanzierungsumfeld hat sich durch die Zinswende verschlechtert. Höhere Kosten können nicht mehr durch höhere Preise kompensiert werden. Hinzu kommt eine geringe Verfügbarkeit von Baugrundstücken. Die volkswirtschaftliche Stagflation mit hoher Inflation bei gleichzeitig geringem Wirtschaftswachstum führt zu Realeinkommens- und Vermögensverlusten und wirkt sich negativ auf die Bautätigkeit aus.

Abb. 1: Verbraucherpreise in Deutschland – Veränderung zum Vorjahresmonat in Prozent



In Deutschland ist seit Jahresmitte 2022 ein Einbruch bei den Baugenehmigungen zu erkennen. Im Jahr 2022 wurden laut Statistischem Bundesamt¹ 354.403 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht einem Rückgang um -7,4 Prozent bzw. einem Minus von 26.333 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr. Dieser Trend hat sich Anfang 2023 beschleunigt. Im Januar und Februar 2023

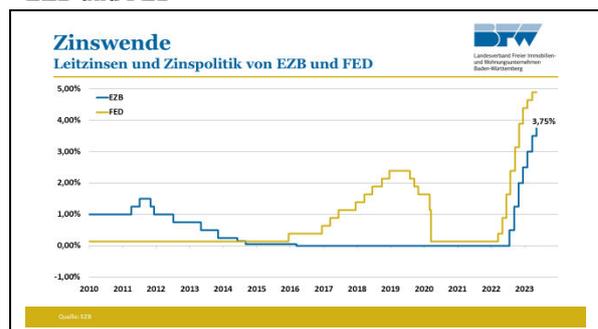
¹ Statistisches Bundesamt, PM 95, 10.03.2023 und Statistisches Bundesamt, PM 152, 18.04.2023

² Pestel Institut und Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen: Bauen und Wohnen in der Krise. Aktuelle Entwicklungen und Rückwirkungen auf Wohnungsbau und Wohnungsmärkte, Hannover 2023

wurden -23,4 Prozent weniger Wohnungen als im Vorjahreszeitraum genehmigt. Infolgedessen gibt es immer weniger Baufertigstellungen und einen steigenden Bauüberhang.

Für Deutschland wird das Wohnungsdefizit auf rund eine Million Wohnungen geschätzt. Der jährliche Bedarf an Neubauwohnungen wird auf ungefähr 400.000 Wohneinheiten veranschlagt. Laut einer Studie von Pestel Institut und Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen fehlen in Deutschland über 700.000 Wohnungen.² Aufgrund der regionalen Disparitäten ist eine differenzierte Betrachtungsweise erforderlich. Das Angebotsdefizit in wirtschaftlich prosperierenden Städten und Regionen mit einem hohen Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt hat sich weiter erhöht. Im ländlichen Raum hingegen stehen viele Wohnungen leer.

Abb. 2: Zinswende – Leitzinsen und Zinspolitik von EZB und FED



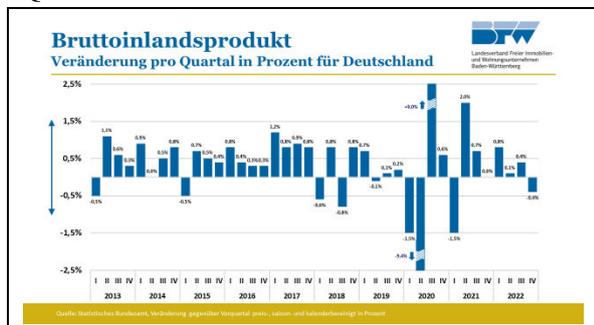
Insgesamt hat sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um +1,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr 2021 erhöht.³ Im laufenden Jahr 2023 soll die deutsche Wirtschaft weiterwachsen. Für das Gesamtjahr 2023 rechnen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in ihrem Frühjahrsgutachten⁴ mit einem preisbereinigten Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um +0,4 Prozent. Im Jahr 2024 soll die deutsche Wirtschaft um +1,6 Prozent wachsen. Für das erste Quartal 2023 meldet das

³ Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Gemeinsames Statistikportal, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder, Bruttoinlandsprodukt, Bruttowertschöpfung, Stand: 08.05.2023

⁴ BMWK, Frühjahrsprojektion 2023, 26.04.2023

Statistische Bundesamt eine Stagnation (+/- 0,0 Prozent).

Abb. 3: Bruttoinlandsprodukt - Veränderung pro Quartal in Prozent für Deutschland



Für die Europäische Union (EU-27) bzw. die Eurozone wird nach einem Anstieg um jeweils 3,5 Prozent im Jahr 2022, für das laufende Jahr 2023 ein Wachstum von +0,8 bzw. +0,9 Prozent und für das Jahr 2024 von +1,6 bzw. +1,5 Prozent prognostiziert.⁵

In Hessen hat sich das Bruttoinlandprodukt zu Marktpreisen im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,6 Prozent auf 323,4 Milliarden Euro gegenüber 2021 erhöht. Der Anteil am deutschen Bruttoinlandsprodukt lag bei 8,4 Prozent.⁶ Die Baugenehmigungszahlen in Hessen waren im Jahr 2022 rückläufig. Es wurden 25.059 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt (-9,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr).⁷

In Rheinland-Pfalz hat sich das Bruttoinlandprodukt zu Marktpreisen im Jahr 2022 preisbereinigt um -0,2 Prozent auf 171,7 Milliarden Euro leicht verringert. Der Anteil am deutschen

Bruttoinlandsprodukt lag bei 4,4 Prozent.⁸ In 2022 wurden insgesamt 17.981 Baugenehmigungen für Wohnungen (-4,9 Prozent) erteilt.⁹

Im Saarland hat sich das Bruttoinlandprodukt zu Marktpreisen im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,7 Prozent auf 38,5 Milliarden Euro erhöht. Der Anteil am deutschen Bruttoinlandsprodukt lag bei 1,0 Prozent.¹⁰ In 2022 wurden insgesamt 2.464 Baugenehmigungen für Wohnungen (-3,4 Prozent) erteilt.¹¹

⁵ Europäische Kommission, European Economic Forecast. Winter 2023, 13.02.2023

⁶ Statistisches Bundesamt, 82111-0001: VGR der Länder (Entstehungsrechnung) – Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen (nominal): Bundesländer, Jahre, Stand: 08.05.2023

⁷ Hessisches Statistisches Landesamt, Kennziffer: F II 1 - j/22, Baugenehmigungen in Hessen im Jahr 2022 und Kennziffer: F II 1 - m 02/23, Baugenehmigungen in Hessen im Februar 2023, Stand: 08.05.2023

⁸ Statistisches Bundesamt, 82111-0001: VGR der Länder (Entstehungsrechnung) – Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen (nominal): Bundesländer, Jahre, Stand: 08.05.2023

⁹ Statistisches Bundesamt, 31111-0004: Baugenehmigungen im Hochbau: Bundesländer, Monate, Bautätigkeiten, Gebäudeart/Bauherr, Stand: 08.05.2023

¹⁰ Statistisches Bundesamt, 82111-0001: VGR der Länder (Entstehungsrechnung) – Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen (nominal): Bundesländer, Jahre, Stand: 08.05.2023

¹¹ Statistisches Bundesamt, 31111-0004: Baugenehmigungen im Hochbau: Bundesländer, Monate, Bautätigkeiten, Gebäudeart/Bauherr, Stand: 08.05.2023

2. Deutschland

2.1 Bauinvestitionen

Nach Aussage des Statistischen Bundesamtes¹² gab es bei den Bauinvestitionen im Jahr 2022 einen Anstieg um +13,9 Prozent gegenüber dem Jahr 2021. So konnte ein neuer Höchstwert bei den Investitionen im Bauwesen von rund 474,6 Milliarden Euro gemessen in jeweiligen Preisen verzeichnet werden. Überdurchschnittlich entwickelte sich der Wohnungsbau mit einem Investitionsplus von +13,1 Prozent. Im Wohnungsbau wurden rund 292,3 Milliarden Euro investiert, was einem Anteil von 61,6 Prozent an den gesamten Bauinvestitionen entspricht. Ebenso positiv entwickelte sich im Jahr 2022 das Investitionsverhalten im Nichtwohnbau. Hier wurde vom Statistischen Bundesamt ein Anstieg um +15,3 Prozent gemeldet.

2.2 Bruttowertschöpfung

Laut Statistischem Bundesamt lag im Jahr 2022 die Bruttowertschöpfung im Grundstücks- und Wohnungswesen bei 349,988 Milliarden Euro. Daraus errechnet sich ein Anstieg von +2,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr (2021: +2,8 Prozent). Die Bruttowertschöpfung im Baugewerbe erreichte 2022 mit 211,1 Milliarden Euro einen überdurchschnittlichen Zuwachs: +17,4 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

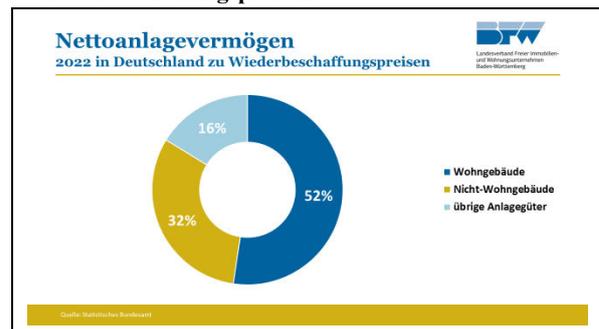
Der Beitrag der Immobilienwirtschaft im engeren Sinne (Bauwirtschaft sowie Grundstücks- und Wohnungswesen) an der deutschen Bruttowertschöpfung in jeweiligen Preisen lag 2022 bei 561,1 Milliarden Euro bzw. 16 Prozent.¹³

¹² Statistisches Bundesamt, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Inlandsproduktberechnung. Detaillierte Jahresergebnisse, Fachserie 18, Reihe 1.4, Tabelle 2.3.14, 03.04.2023

¹³ Ebenda, Tabelle 2.2.1

¹⁴ Ebenda, Tabelle 2.1.17

Abb. 4: Nettoanlagevermögen 2022 in Deutschland zu Wiederbeschaffungspreisen



Der Anteil der Immobilien in Deutschland am Nettoanlagevermögen zu Wiederbeschaffungspreisen liegt 2022 bei 83,8 Prozent von 14,5 Billionen Euro. Davon entfielen rund 7,6 Billionen Euro auf den Wohnungsbestand (52 Prozent), rund 4,6 Billionen Euro (31 Prozent) auf Nicht-Wohngebäude und 2,4 Billionen Euro auf die übrigen Anlagegüter (16 Prozent).¹⁴

2.3 Baupreise steigen überproportional

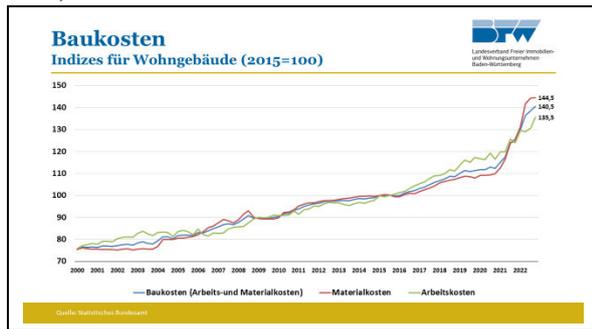
Der Anstieg der Baupreise in Deutschland hat sich abermals stark beschleunigt. So stieg der Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude im Jahresdurchschnitt von 127,0 (2021) auf 147,8 (2022) um +17,2 Prozent.¹⁵

Bis Februar 2023 folgte ein weiterer Anstieg des Index auf 158,9. Die Steigerung hat die jährliche Inflationsrate wie in den Vorjahren signifikant übertroffen. Im Jahresvergleich haben sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart einschließlich Umsatzsteuer um +15,1 Prozent erhöht (Februar 2023 gegenüber Februar 2022). Die Preise für Rohbauarbeiten stiegen um +13,7 Prozent, die für Ausbauarbeiten um +16,0 Prozent.¹⁶

¹⁵ Statistisches Bundesamt, 61261-0001: Baupreisindizes: Deutschland, Jahre, Messzahlen mit/ohne Umsatzsteuer, Gebäudearten, Bauarbeiten (Hochbau), Stand: 08.05.2023

¹⁶ Statistisches Bundesamt, 61261-0002: Baupreisindizes: Deutschland, Berichtsmonat im Quartal, Messzahlen mit/ohne Umsatzsteuer, Gebäudearten, Bauarbeiten (Hochbau), Stand: 08.05.2023

Abb. 5: Baukosten - Indizes für Wohngebäude (2015 = 100)



Bei dem Rohbauarbeiten verteuerten sich beispielsweise die die Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten um +17,1 Prozent und die Betonarbeiten um +15,2 Prozent jeweils gegenüber dem Vorjahresmonat. Bei den Ausbauarbeiten ergaben sich Preissteigerungen in ähnlicher Größenordnung, beispielsweise bei Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen (+29,0 Prozent) oder bei Verglasungsarbeiten (+19,2 Prozent).¹⁷ Bei den Schönheitsreparaturen einer Wohnung haben sich die Preise um +13,0 Prozent erhöht. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen um +15,2 Prozent.¹⁸

2.4 Baugenehmigungen im Minus

Der positive Trend bei den Baugenehmigungen ist gebrochen. In Deutschland wurden im Jahr 2022 laut Statistischem Bundesamts insgesamt 380.736 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht einem Rückgang um -6,9 Prozent oder rund 26.333 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr. Der Abwärtstrend hat sich in den Monaten Januar und Februar 2023 (-23,4 Prozent) beschleunigt.¹⁹

¹⁷ Statistisches Bundesamt, 61261-0002: Baupreisindizes: Deutschland, Berichtsmoat im Quartal, Messzahlen mit/ohne Umsatzsteuer, Gebäudearten, Bauarbeiten (Hochbau), Stand: 08.05.2023

¹⁸ Statistisches Bundesamt, 61261-0006: Baupreisindizes: Deutschland, Berichtsmoat im Quartal, Messzahlen mit/ohne Umsatzsteuer, Instandhaltung von Wohngebäuden, Bauarbeiten (Instandhaltung), Stand: 08.05.2023

Abb. 6: Baugenehmigungen - Anzahl der Wohnungen pro Jahr in Deutschland

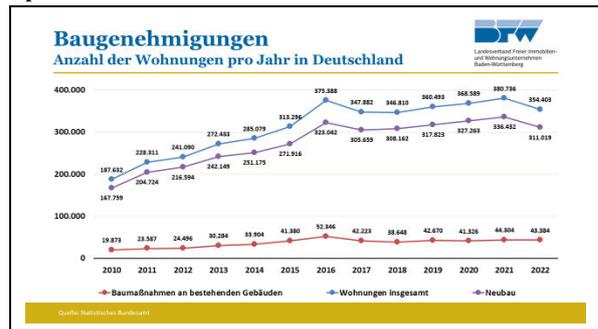
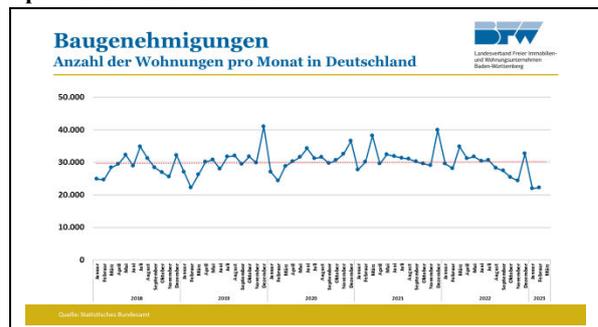


Abb. 7: Baugenehmigungen - Anzahl der Wohnungen pro Monat in Deutschland



Die Bauanträge für Neubauwohnungen, auf die der Löwenanteil der Genehmigungen entfällt (87,8 Prozent), haben sich im Jahr 2022 gegenüber 2021 um -7,6 Prozent auf 311.019 Wohnungen verringert. Genehmigungen für Wohnungen in Bestandsbauten (12,2 Prozent der Baugenehmigungen) sanken um -2,1 Prozent.²⁰

Die Baufertigstellungen waren im Jahr 2022 erstmals seit über 10 Jahren rückläufig. Der Bauüberhang hat von 2015 von rund 520.000 kontinuierlich zugenommen und lag zum 31.12.2021 bei rund 850.000 Wohnungen (+ 8,6 Prozent gegenüber Vorjahr).²¹ Es ist davon auszugehen, dass der Bauüberhang in den nächsten Jahren beschleunigt ansteigen wird.

¹⁹ Statistisches Bundesamt, 31111-0002: Baugenehmigungen im Hochbau: Deutschland, Monate, Bautätigkeiten, Gebäudeart/Bauherr, Stand: 08.05.2023

²⁰ Ebenda

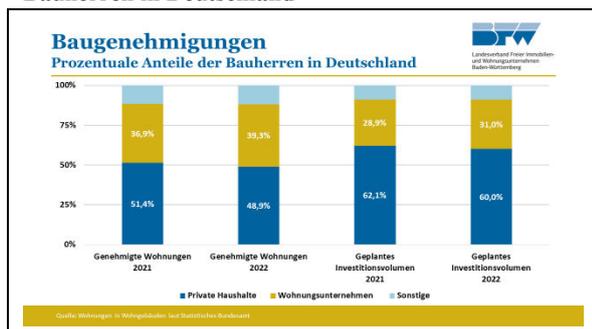
²¹ Statistisches Bundesamt, 31131-0001: Bauüberhang an genehmigten Bauvorhaben im Hochbau: Deutschland, Stichtag 31.12.2021, Stand: 08.05.2023

Abb. 8: Baufertigstellungen - Anzahl der Wohnungen pro Jahr in Deutschland



Privaten Bauherren kommt im Wohnungsneubau eine höhere Bedeutung zu als Wohnungsunternehmen. Im Jahr 2022 haben sie knapp die Hälfte der Wohnungen errichtet und 46,9 Milliarden Euro investiert (-3,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr), was 60,0 Prozent der Investitionen im Wohnungsneubau entspricht. Dieser Anteil verdeutlicht die hohe Bedeutung privater Investitionen für die Stabilität der Wirtschaft. Private Investoren reagieren meist schnell auf veränderte Rahmenbedingungen und Unsicherheiten. Auf Wohnungsunternehmen – freie, kommunale und genossenschaftliche – entfallen zusammen 39,3 Prozent der Wohnungen bzw. 31,0 Prozent der Bauinvestitionen, was 24,2 Milliarden Euro entspricht (+7,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr). Allen sonstigen Akteuren kommt eine deutlich geringere Bedeutung zu.²²

Abb. 9: Baugenehmigungen – Prozentuale Anteile der Bauherren in Deutschland

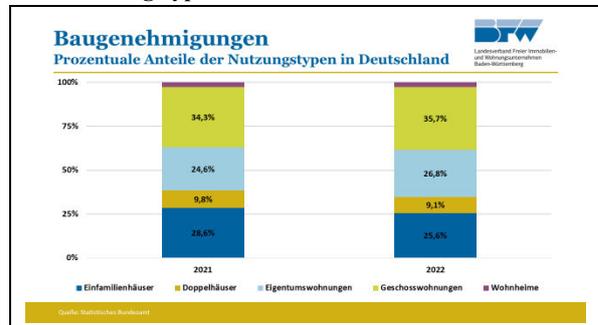


Bei einer Unterscheidung der Wohngebäude nach Nutzungstypen zeigt sich, dass 26,6 Prozent der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

²² Statistisches Bundesamt, 31111-0002: Baugenehmigungen im Hochbau: Deutschland, Monate, Bautätigkeiten, Gebäudeart/Bauherr, Stand: 08.05.2023

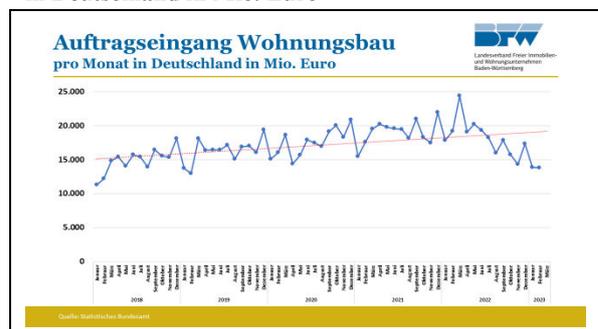
(62,5 Prozent) als Eigentumswohnungen geplant sind. 34,7 Prozent sind in Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen.²³

Abb. 10: Baugenehmigungen – Prozentuale Anteile der Nutzungstypen in Deutschland



Im Jahr 2022 erreichte die Baukonjunktur einen Wendepunkt. Es setzt – zunächst regional und segmentspezifisch differenziert – Abschwung ein, bei dem die historisch hohen Auftragsbestände schrittweise abgebaut werden und sich die Auftragslage in Teilen normalisiert. Es besteht nun die Gefahr durch politische Forderungen den Wohnungsbau, der gerade die genehmigten Projekte der vergangenen Jahre abarbeitet, zu überfrachten und abzuwürgen, was aufgrund der zeitlichen Verzögerungen erst später sichtbar wird. Dies verdeutlichen die steigenden Bauüberhänge, weil beispielsweise aufgrund von Kostensteigerungen, Personal- und Lieferengpässen oder fehlender Finanzierbarkeit nicht alle Projekte realisiert werden können.

Abb. 11: Auftragseingang Wohnungsbau pro Monat in Deutschland in Mio. Euro



²³ Ebenda

2.5 Prognose und Ausblick

Vor dem Hintergrund der gesamtwirtschaftlichen Lage hat der Wohnungsbau im Jahr 2022 eine Trendumkehr vollzogen. Hauptgründe sind die Zinswende und die überproportional gestiegenen Baupreise. Beide Faktoren wirken sich weiterhin negativ aus. Infolgedessen werden die Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in 2023 und 2024 zurückgehen. In 2023 dürften rund 250.000 Wohnungen fertiggestellt werden. Das politische Ziel, 400.000 Wohnungen pro Jahr fertig zu stellen, wird in beiden Jahren mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht erreichbar sein.

Im Durchschnitt der letzten Dekade wurden rund 81 Prozent der genehmigten Wohnungen fertiggestellt. Dieser Anteil dürfte sich verringern, weil geplante Projekte aufgrund von Unsicherheiten oder fehlender Wirtschaftlichkeit zunehmend auf Eis gelegt oder ganz aufgegeben werden. Investoren fehlt Verlässlichkeit in Politik und Verwaltung.

Hohe Belastungen für den Wohnungsbau ergeben sich insbesondere durch die Energiewende und die zunehmende Regulierungsdichte. In der Praxis bewirken diese eher das Gegenteil, verkomplizieren, verteuern und verlangsamen die Prozesse und erhöhen die Ineffizienzen. Haupttreiber ist der weitverbreitete Glaube in der Politik, Herausforderungen aller Art mit immer neuen und detaillierteren Regulierungen lösen zu können. Aufgrund der Komplexität der Wohnungsmärkte werden deren Wirkungsmechanismen weitgehend ignoriert. Marktwirtschaftliche Lösungsansätze werden verhindert und zunehmend durch planwirtschaftliche Ansätze ersetzt. Infolgedessen wird aktuell der Wohnungsbau politisch mehr ausgebremst als beschleunigt.

Die Baupreise werden sich inflationsgetrieben in 2023 und 2024 weiter erhöhen. Die Inflation hat den Höhepunkt Anfang 2023 überschritten und dürfte sich mittelfristig im mittleren einstelligen Bereich einpendeln. Eine Rückkehr zu

Werten unter zwei Prozent erscheint aufgrund der hohen Staatsverschuldung bestenfalls mittelfristig erreichbar. Die Anforderungen an neue Gebäude steigen und damit wird Bauen sich weiter verteuern. Material wird knapper. Arbeitskräfte und Nachwuchs fehlen. Dennoch ist eine Entspannung etwa infolge schrumpfender Auftragsbestände punktuell erkennbar, aber eine generelle Trendwende bei den Baukosten erscheint unter den aktuellen Rahmenbedingungen eher unwahrscheinlich. Bei der Schaffung von Baurecht hat sich nichts grundlegend verbessert. Die Erwartungen der Kommunen erscheinen in vielen Fällen weder zeitgemäß noch realisierbar. Ein Umdenken ist nicht erkennbar. Zudem besteht das volkswirtschaftliche Risiko einer Kapazitätsverringering im Wohnungsbau aufgrund von Betriebsaufgaben in Bausektor.

Um schnell mehr Wohnraum zu schaffen, wäre eine drastische Reduzierung der Regulierungen, Vorschriften und Zuständigkeiten erforderlich, um die Genehmigungsverfahren und -entscheidungen sichtbar zu vereinfachen und zeitlich zu beschleunigen. Verbesserungen sind diesbezüglich nicht in Sicht. Die Hemmnisse bleiben bis auf weiteres erhalten. Immerhin scheinen Politik und Regierung die Problematik teilweise erkannt zu haben, was positiv zu bewerten ist. Gleichwohl hapert es an der fehlenden Umsetzung und Willigkeit einzelner Akteure im öffentlichen Sektor.

Der Wohnungsmangel wird in den kommenden Jahren bestehenbleiben und sich in nachfragestarken Standorten weiter verschärfen. Erstens entsteht zu wenig Neubau. Zweitens sind Verlagerungen vom Kauf- in den Mietmarkt zu beobachten, weil Wohneigentum für einen Teil der Haushalte nicht mehr finanzierbar und/oder durch die Energiewende mit hohen Unsicherheiten behaftet ist. Drittens bleibt die irreguläre Zuwanderung erhalten, solange Deutschland seine sozialen Anreize aufrechterhält. Infolgedessen dürfte der Wohnungsbedarf in 2023 und 2024 bundesweit ansteigen und den Druck auf Mieten und Nebenkosten erhöhen.

4. Hessen

4.1 Baukonjunktur

In Hessen hat sich das Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,6 Prozent auf 323,4 Milliarden Euro gegenüber 2021 erhöht. Der Anteil am deutschen Bruttoinlandsprodukt lag bei 8,4 Prozent.²⁴

Die Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in Hessen betrug 292,5 Milliarden Euro, davon entfielen 14,0 Milliarden Euro auf das Baugewerbe, was einem Anteilswert von 6,6 Prozent entspricht. Gegenüber dem Vorjahr konnte das Baugewerbe seine Wertschöpfung um 14,9 Prozent steigern.²⁵

Der baugewerbliche Umsatz betrug 5,9 Milliarden Euro und war mit +7,9 Prozent im Jahr 2021 leicht rückläufig. Der Wohnungsbau mit einem Anteil von 24,6 Prozent verbuchte in Hessen einen Anstieg um +10,8 Prozent auf 1,5 Milliarden Euro.²⁶

4.2 Wohnungsbau

Die Baugenehmigungszahlen in Hessen waren im Jahr 2022 rückläufig. Es wurden 25.059 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt (2.614 Wohnungen weniger bzw. -9,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr), davon entfielen 21.324 auf Neubauten (-10,9 Prozent) und 3.780 auf Bestandsbauten (-1,2 Prozent). Der Neubauanteil ist auf 85,1 Prozent gesunken.²⁷

Der Trend hat sich Anfang 2023 fortgesetzt. Im Januar und Februar wurden -11,2 Prozent weniger Wohnungen genehmigt als im Vorjahr.²⁸

²⁴ Statistisches Bundesamt, 82111-0001: VGR der Länder (Entstehungsrechnung) – Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen (nominal): Bundesländer, Jahre, Stand: 08.05.2023

²⁵ Statistisches Bundesamt, 82111-0002: VGR der Länder (Entstehungsrechnung) – Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen (nominal), Stand: 08.05.2023

²⁶ Statistisches Bundesamt, 44111-0007: Auftragseingang, Geleistete Arbeitsstunden, Baugewerblicher Umsatz im Bauhauptgewerbe (Betriebe mit 20 u.m. tätigen

Abb. 12: Baugenehmigungen - Anzahl der Wohnungen pro Jahr in Hessen

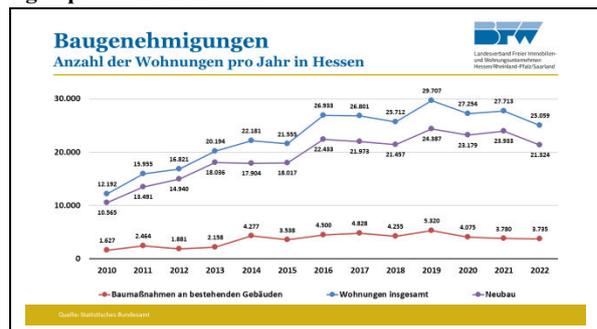
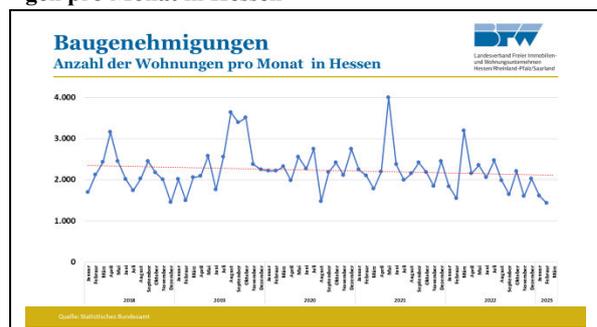


Abb. 13: Baugenehmigungen - Anzahl der Wohnungen pro Monat in Hessen



Private Bauherren haben im Jahr 2022 mit 3,0 Milliarden Euro rund -4,4 Prozent weniger in neue Wohnungen investiert als im Vorjahr, was einem Anteil von 54,0 Prozent entspricht. Die Wohnungsunternehmen haben ihr Engagement auf 2,1 Milliarden Euro erhöht (+23,9 Prozent). Sie haben im Jahr 2020 einen Marktanteil von 47,1 Prozent an den Wohnungsgenehmigungen, private Bauherren liegen mit 43,3 Prozent nun auf Platz 2.²⁹

Personen): Bundesländer, Monate, Bauarten, Stand: 08.05.2023

²⁷ Hessisches Statistisches Landesamt, Kennziffer: F II 1 - j/22, Baugenehmigungen in Hessen im Jahr 2022 und Kennziffer: F II 1 - m 02/23, Baugenehmigungen in Hessen im Februar 2023, Stand: 08.05.2023

²⁸ Ebenda

²⁹ Statistisches Bundesamt, 31111-0004: Baugenehmigungen im Hochbau: Bundesländer, Monate, Bautätigkeiten, Gebäudeart/Bauherr, Stand: 08.05.2023

Der Bauüberhang in Hessen hat sich zum 31.12.2021 um +11,4 Prozent auf 67.817 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr erhöht.³⁰

Abb. 14: Baugenehmigungen – Prozentuale Anteile der Bauherren in Hessen

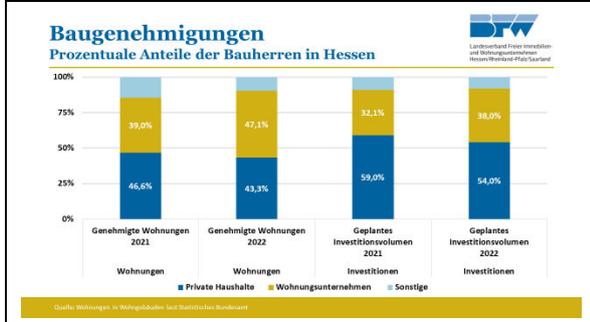


Abb. 15: Monatlicher Auftragseingang im Wohnungsbau in Hessen 2018-2022 (Mio. Euro)

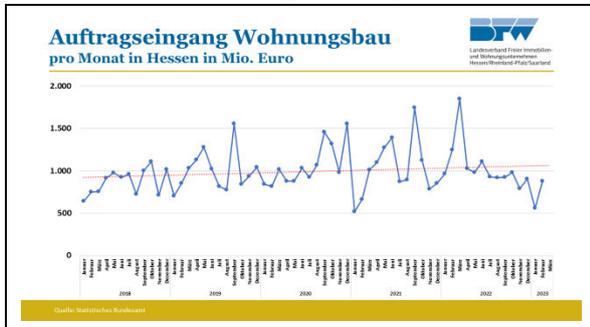
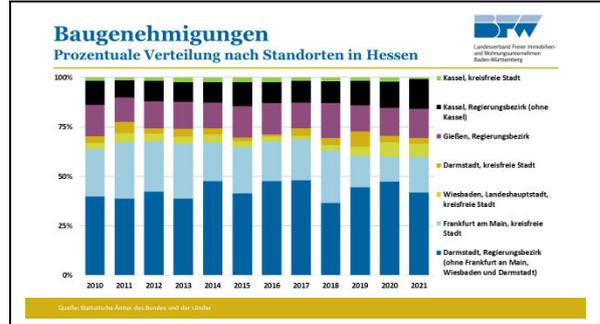


Abb. 16: Baufertigstellungen – Anzahl der Wohnungen pro Jahr in Hessen

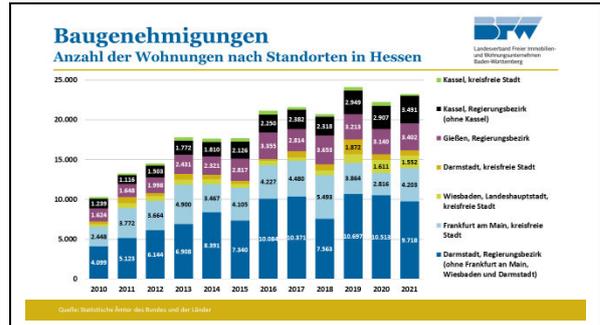


Abb. 17: Baugenehmigungen – Prozentuale Verteilung nach Standorten in Hessen



Die Baugenehmigungen in Wohngebäuden konzentrierten sich in der letzten Dekade zu 72,1 Prozent in Südhessen, davon entfielen 21,2 Prozent auf Frankfurt am Main. In Mittel- und Nordhessen ist die Bautätigkeit geringer ausgeprägt (14,5 bzw. 13,4 Prozent der Baugenehmigungen). Gleichwohl hat die Bautätigkeit in ganz Hessen zugenommen. Zahlen für 2022 liegen noch nicht vor.³¹

Abb. 18: Baugenehmigungen – Anzahl der Wohnungen nach Standorten in Hessen



³⁰ Statistisches Bundesamt, 31131-0004: Bauüberhang an genehmigten Bauvorhaben im Hochbau: Bundesländer, Stichtag 31.12.2021, Stand: 08.05.2023

³¹ Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 31111-01-02-4: Genehmigungen zur Errichtung neuer Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden nach Zahl der Wohnungen - Jahressumme - regionale Tiefe: Kreise und krfr. Städte, Stand: 08.05.2023

5. Rheinland-Pfalz

5.1 Baukonjunktur

In Rheinland-Pfalz hat sich das Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen im Jahr 2022 preisbereinigt um $-0,2$ Prozent auf 171,7 Milliarden Euro leicht verringert. Der Anteil am deutschen Bruttoinlandsprodukt lag bei 4,4 Prozent.³² Die Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen in Rheinland-Pfalz betrug insgesamt 155,3 Milliarden Euro, davon entfielen 9,9 Milliarden Euro auf das Baugewerbe, was einem Anteilswert von 5,9 Prozent entspricht. Gegenüber dem Vorjahr konnte das Baugewerbe seine Wertschöpfung um 18,2 Prozent steigern.³³ Der baugewerbliche Umsatz in Rheinland-Pfalz stieg um $+9,4$ Prozent auf 4,8 Milliarden Euro. Insbesondere die realisierten Umsätze im Wohnungsbau (20,6 Prozent Umsatzanteil) haben mit 20,9 Prozent auf 0,9 Milliarden Euro maßgeblich dazu beigetragen. In den Monaten Januar und Februar 2023 sind die Wohnungsbau leicht rückläufig ($-1,2$ Prozent gegenüber Vorjahresperiode).³⁴

5.2 Wohnungsbau

In 2022 wurden in Rheinland-Pfalz insgesamt 17.981 Baugenehmigungen für Wohnungen ($-4,9$ Prozent) erteilt, davon entfielen 15.210 auf Neubauten ($-5,7$ Prozent) und 2.771 auf Bestandsbauten ($+/- 0,0$ Prozent). Der Neubauanteil lag bei 84,6 Prozent.³⁵

Der Bauüberhang in Rheinland-Pfalz hat sich zum 31.12.2021 um $+8,7$ Prozent auf 42.125 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr erhöht.³⁶

³² Statistisches Bundesamt, 82111-0001: VGR der Länder (Entstehungsrechnung) – Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen (nominal): Bundesländer, Jahre, Stand: 08.05.2023

³³ Statistisches Bundesamt, 82111-0002: VGR der Länder (Entstehungsrechnung) – Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen (nominal), Stand: 08.05.2023

³⁴ Statistisches Bundesamt, 44111-0007: Auftragseingang, Geleistete Arbeitsstunden, Baugewerblicher Umsatz im Bauhauptgewerbe (Betriebe mit 20 u.m. tätigen

Abb. 19: Baugenehmigungen - Anzahl der Wohnungen pro Jahr in Rheinland-Pfalz

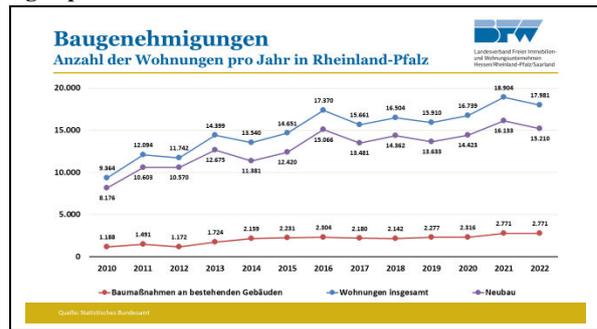
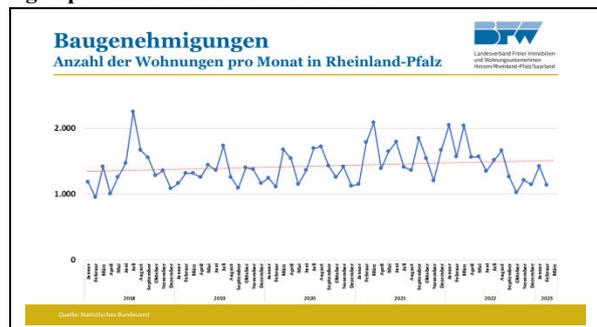


Abb. 20: Baugenehmigungen - Anzahl der Wohnungen pro Monat in Rheinland-Pfalz



In Rheinland-Pfalz bestimmen private Bauherren den Markt für neue Wohnungen mit einem Anteil von 61,8 Prozent bei der Zahl der genehmigten Wohnungen und 72,3 Prozent bei den veranschlagten Investitionen, was in 3,2 Milliarden Euro bedeutet. Im Jahr 2022 ist bei diesen die Zahl der Genehmigungen ($-12,0$ Prozent) und der Investitionen ($-3,5$ Prozent) gegenüber dem Vorjahr gesunken. Anders verlief die Entwicklung bei den Wohnungsunternehmen ($+10,1$ bzw. $+19,9$ Prozent). Ihr Marktanteil bei

Personen): Bundesländer, Monate, Bauarten, Stand: 08.05.2023

³⁵ Statistisches Bundesamt, 31111-0004: Baugenehmigungen im Hochbau: Bundesländer, Monate, Bautätigkeiten, Gebäudeart/Bauherr, Stand: 08.05.2023

³⁶ Statistisches Bundesamt, 31131-0004: Bauüberhang an genehmigten Bauvorhaben im Hochbau: Bundesländer, Stichtag 31.12.2021, Stand: 08.05.2023

den Neubauwohnungen auf 30,2 Prozent und beim Investment auf 22,0 Prozent steigern.³⁷

Abb. 21: Baugenehmigungen – Prozentuale Anteile der Bauherren in Rheinland-Pfalz

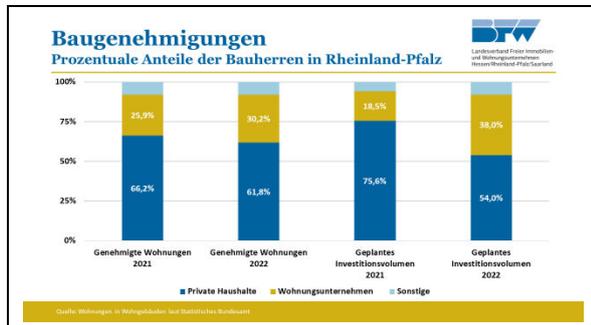


Abb. 22: Baufertigstellungen - Anzahl der Wohnungen pro Jahr in Rheinland-Pfalz

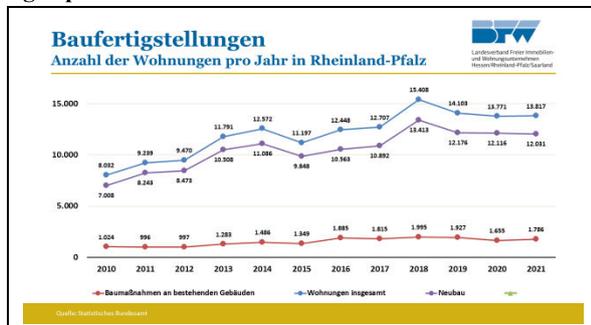
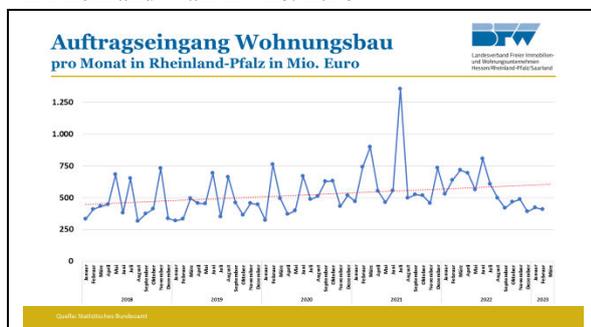


Abb. 23: Auftragseingang Wohnungsbau pro Monat in Rheinland-Pfalz in Mio. Euro



³⁷ Statistisches Bundesamt, 31111-0004: Baugenehmigungen im Hochbau: Bundesländer, Monate, Bautätigkeiten, Gebäudeart/Bauherr, Stand: 08.05.2023

6. Saarland

6.1 Baukonjunktur

Im Saarland hat sich das Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen im Jahr 2022 preisbereinigt um 1,7 Prozent auf 38,5 Milliarden Euro erhöht. Der Anteil am deutschen Bruttoinlandsprodukt lag bei 1,0 Prozent.³⁸

Die Bruttowertschöpfung im Saarland betrug 34,8 Milliarden Euro, davon entfielen 1,9 Milliarden Euro auf das Baugewerbe, was einem Anteilswert von 6,6 Prozent entspricht. Gegenüber dem Vorjahr konnte das Baugewerbe seine Wertschöpfung um 14,4 Prozent steigern.³⁹

6.2 Wohnungsbau

In 2022 wurden im Saarland insgesamt 2.464 Baugenehmigungen für Wohnungen (-3,4 Prozent) erteilt, davon entfielen 2.035 auf Neubauten (-0,2 Prozent) und 429 auf Bestandsbauten (-16,0 Prozent). Der Neubauanteil lag bei 82,6 Prozent.⁴⁰

Der Bauüberhang im Saarland hat sich zum 31.12.2021 um +17,4 Prozent auf 5.029 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr erhöht.⁴¹

Im Saarland dominieren private Bauherren den Neubau mit einem Anteil von 69,4 Prozent bei der Zahl der genehmigten Wohnungen und 79,3 Prozent bei den veranschlagten Investitionen, was 450 Millionen Euro bedeutet. Im Jahr 2022 ist bei den privaten Bauherren die Zahl der Genehmigungen (+0,1 Prozent) und der Investitionen (+1,6 Prozent) gegenüber dem Vorjahr

leicht gestiegen. Wohnungsunternehmen investierten rund 100 Millionen Euro. Ihre Anteilswerte liegen bei 25,9 Prozent (Wohnungen) und 17,9 Prozent (Investitionen).⁴²

Abb. 24: Baugenehmigungen - Anzahl der Wohnungen pro Jahr im Saarland



Abb. 25: Baugenehmigungen - Anzahl der Wohnungen pro Monat im Saarland

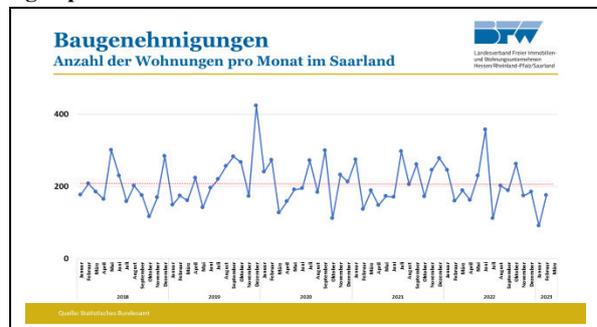
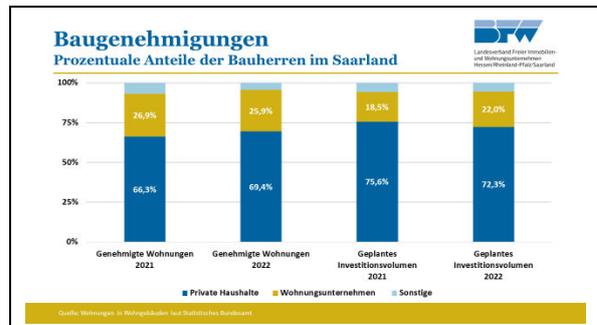


Abb. 26: Baugenehmigungen – Prozentuale Anteile der Bauherren im Saarland



³⁸ Statistisches Bundesamt, 82111-0001: VGR der Länder (Entstehungsrechnung) – Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen (nominal): Bundesländer, Jahre, Stand: 08.05.2023

³⁹ Statistisches Bundesamt, 82111-0002: VGR der Länder (Entstehungsrechnung) – Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreisen (nominal), Stand: 08.05.2023

⁴⁰ Statistisches Bundesamt, 31111-0004: Baugenehmigungen im Hochbau: Bundesländer, Monate, Bautätigkeiten, Gebäudeart/Bauherr, Stand: 08.05.2023

⁴¹ Statistisches Bundesamt, 31131-0004: Bauüberhang an genehmigten Bauvorhaben im Hochbau: Bundesländer, Stichtag 31.12.2021, Stand: 08.05.2023

⁴² Statistisches Bundesamt, 31111-0004: Baugenehmigungen im Hochbau: Bundesländer, Monate, Bautätigkeiten, Gebäudeart/Bauherr, Stand: 08.05.2023

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Verbraucherpreise in Deutschland – Veränderung zum Vorjahresmonat in Prozent	4
Abb. 2: Zinswende – Leitzinsen und Zinspolitik von EZB und FED.....	4
Abb. 3: Bruttoinlandsprodukt - Veränderung pro Quartal in Prozent für Deutschland	5
Abb. 4: Nettoanlagevermögen 2022 in Deutschland zu Wiederbeschaffungspreisen	6
Abb. 5: Baukosten - Indizes für Wohngebäude (2015 = 100).....	7
Abb. 6: Baugenehmigungen - Anzahl der Wohnungen pro Jahr in Deutschland.....	7
Abb. 7: Baugenehmigungen - Anzahl der Wohnungen pro Monat in Deutschland.....	7
Abb. 8: Baufertigstellungen - Anzahl der Wohnungen pro Jahr in Deutschland	8
Abb. 9: Baugenehmigungen – Prozentuale Anteile der Bauherren in Deutschland.....	8
Abb. 10: Baugenehmigungen – Prozentuale Anteile der Nutzungstypen in Deutschland	8
Abb. 11: Auftragseingang Wohnungsbau pro Monat in Deutschland in Mio. Euro	8
Abb. 12: Baugenehmigungen - Anzahl der Wohnungen pro Jahr in Hessen	10
Abb. 13: Baugenehmigungen - Anzahl der Wohnungen pro Monat in Hessen	10
Abb. 14: Baugenehmigungen – Prozentuale Anteile der Bauherren in Hessen	11
Abb. 15: Monatlicher Auftragseingang im Wohnungsbau in Hessen 2018-2022 (Mio. Euro)	11
Abb. 16: Baufertigstellungen - Anzahl der Wohnungen pro Jahr in Hessen.....	11
Abb. 17: Baugenehmigungen – Prozentuale Verteilung nach Standorten in Hessen	11
Abb. 18: Baugenehmigungen – Anzahl der Wohnungen nach Standorten in Hessen	11
Abb. 19: Baugenehmigungen - Anzahl der Wohnungen pro Jahr in Rheinland-Pfalz	12
Abb. 20: Baugenehmigungen - Anzahl der Wohnungen pro Monat in Rheinland-Pfalz	12

Abb. 21: Baugenehmigungen – Prozentuale Anteile der Bauherren in Rheinland-Pfalz	13
Abb. 22: Baufertigstellungen - Anzahl der Wohnungen pro Jahr in Rheinland-Pfalz	13
Abb. 23: Auftragseingang Wohnungsbau pro Monat in Rheinland-Pfalz in Mio. Euro.....	13
Abb. 24: Baugenehmigungen - Anzahl der Wohnungen pro Jahr im Saarland.....	14
Abb. 25: Baugenehmigungen - Anzahl der Wohnungen pro Monat im Saarland.....	14
Abb. 26: Baugenehmigungen – Prozentuale Anteile der Bauherren im Saarland.....	14

Alle Abbildungen sind eigene Darstellungen auf der Basis eigener Recherchen anhand von Datenmaterial der jeweils genannten Quellen.

Quellenverzeichnis

- Bundesregierung
- Europäische Kommission
- Hessisches Statistisches Landesamt
- Pestel Institut
- Prognos
- Statistische Amt des Saarlandes
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder
- Statistisches Amt der Europäischen Union
- Statistisches Bundesamt
- Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz