

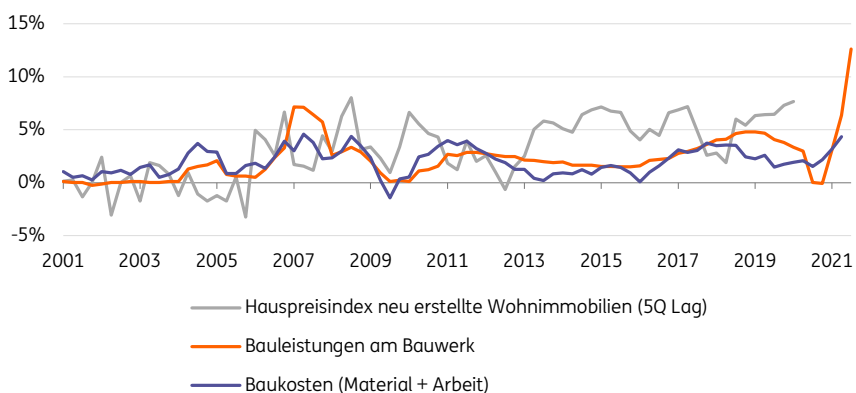
Kein Ende in Sicht? Neue Preistreiber am Wohnimmobilienmarkt

Im zweiten Quartal dieses Jahres stiegen die Immobilienpreise so stark an, wie noch nie. Gleichzeitig befeuern Lieferkettenstörungen und gestiegene Rohstoffpreise die Baukosten. Diese sind ein neuer Treiber der Preisrally am Wohnungsmarkt und lassen Entspannung bei den Immobilienpreisen in weitere Ferne rücken.

Im zweiten Quartal dieses Jahres wurde mit einer Preissteigerung von 10,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr der stärkste Anstieg für Immobilienpreise seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000 verzeichnet. Entspannung ist allerdings noch nicht in Sicht. Im Gegenteil, insbesondere Neubauten dürften in den kommenden Monaten eine deutliche Preissteigerung verzeichnen, denn der Immobilienmarkt hat einen neuen Treiber: Bau(stoff)preise.

Neben einer Reihe altbekannter Faktoren wie den günstigen Finanzierungsbedingungen und einem unausgeglichenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage am Immobilienmarkt schlagen sich die in Folge der Corona-Pandemie stark gestiegenen Materialkosten nun ebenfalls auf die Immobilienpreise nieder. Im zweiten Quartal dieses Jahres stiegen diese um 6,8 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Baukosten, in welche die Material- neben den Arbeitskosten, einfließen, stiegen um insgesamt 4,3 Prozent. Getrieben werden die Preise anhand einer ganzen Reihe an Faktoren: Angefangen bei den anhaltenden Lieferkettenstörungen, die dafür sorgen, dass wichtige Rohstoffe verknappt und teuer sind, über gestiegene Gas- und Strompreise, welche die Produktionskosten der Vorprodukte in die Höhe schnellen lassen, bis hin zu einem Mangel an Arbeitskräften. Da wir nicht erwarten, dass sich diese Probleme schnell auflösen werden, ist ein Sinken der Baukosten in absehbarer Zeit unwahrscheinlich. Die aktuelle Steigerung wird sich auch im nächsten Jahr am Wohnimmobilienmarkt bemerkbar machen und spätestens im dritten Quartal 2022 dem (Neubau-)Wohnimmobilienmarkt einen erneuten Preisschub verpassen.

Abb. 1: Hauspreisindex für Neubauten und Baukosten



Inga Fechner
Economist
Frankfurt +49 69 27 222 66131
Inga.Fechner@ing.de

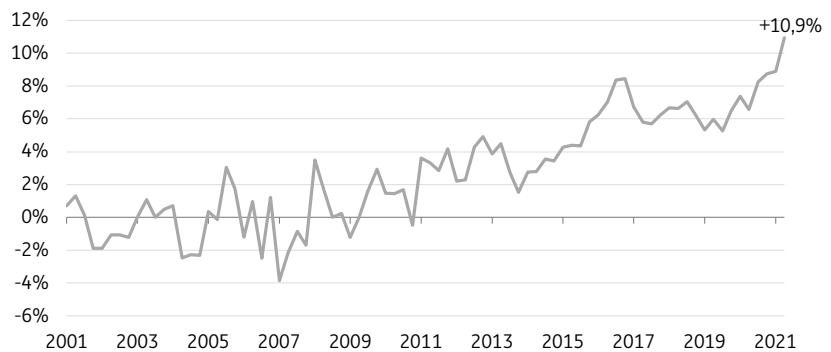
Franziska Biehl
Junior Economist
Frankfurt +49 69 27 222 68035
franziska.marie.biehl@ing.de

Quelle: Destatis; ING Economic & Financial Analysis

Wohnimmobilien haben in den letzten zehn Jahren eine imposante Preissteigerung erlebt. Zwischen 2010 und 2020 stiegen die Preise für Wohneigentum um etwa 65 Prozent an. Die anfängliche Erwartung, dass die Corona-Pandemie die Preissteigerung aufhalten würde, hat sich nicht bewahrheitet. Das Gegenteil ist eingetreten, die Pandemie hat die Nachfrage nach Wohnraum nur stärker befeuert.

Für das zweite Quartal dieses Jahres ermittelte das Statistische Bundesamt den stärksten Preisanstieg seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Insgesamt stiegen die Immobilienpreise um 10,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Bestandsimmobilien verteuerten sich um 11,6 Prozent, während für Neubauten 7,7 Prozent mehr bezahlt werden musste als noch im zweiten Quartal des Vorjahres.

Abb. 2: Häuserpreisindex (% im Vergleich zum Vorjahr)

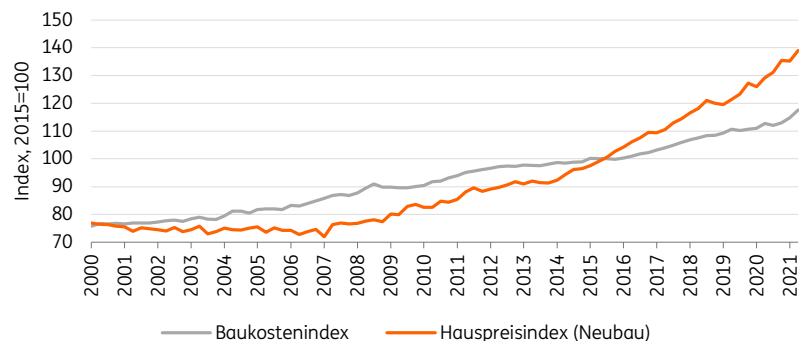


Quelle: Destatis

Lieferkettenstörungen befeuern die Immobilienpreise

Dass wichtige Baumaterialien in den vergangenen Monaten knapp und teuer wurden, dürfte sich in den kommenden Monaten auch in den Wohnimmobilienpreisen niederschlagen. Denn die Baukosten, die sich vor allem aus den Material- sowie den Arbeitskosten zusammensetzen, sind ein wichtiger Treiber der Kosten für Bauleistungen insgesamt. Ein Anstieg der Baukosten führt, unter sonst gleichen Bedingungen, zu einem Anstieg der Preise für Bauleistungen, was im Umkehrschluss die Wohnimmobilienpreise befeuert. Während die Baukosten bis zum Start der Nullzinsperiode stärker zulegen als die Immobilienpreise, hat das Wohnimmobilienpreiswachstum, seitdem der Leitzins auf null gesenkt wurde, stark angezogen. Die Baupreise legten zwar ebenfalls stetig zu, bis zum Anfang dieses Jahres allerdings in einem moderateren Tempo als die Immobilienpreise. In diesem Jahr verstärkten die Lieferkettenstörungen allerdings den Preisanstieg.

Abb. 3: Baupreis- und Hauspreisindex (2015=100)



Quelle: Destatis

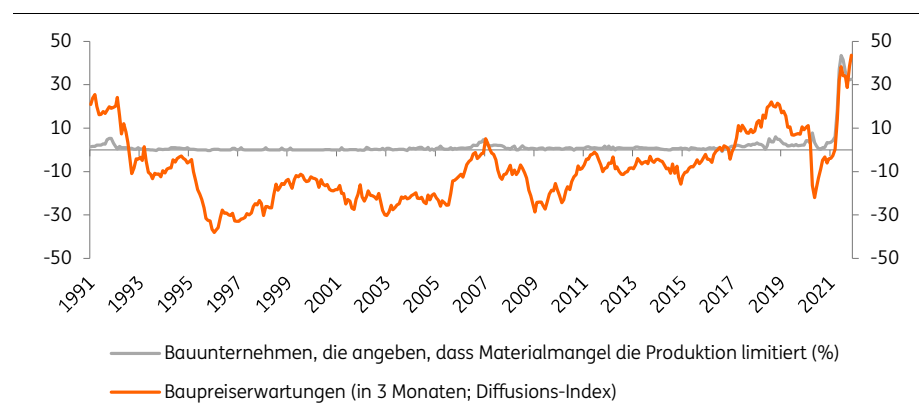
Da insbesondere Bauholz aufgrund der hohen Nachfrage in diesem Jahr knapp war, überrascht es wenig, dass insbesondere die Kosten für Zimmer- und Holzarbeiten zuletzt besonders stark angezogen haben. Im dritten Quartal dieses Jahres lagen sie knapp 47 Prozent oberhalb des Vorjahreszeitraums. Insgesamt stiegen die Kosten für Bauleistungen an Wohnimmobilien im dritten Quartal im Vergleich zum Vorjahr um 12,6 Prozent – der stärkste Anstieg der Baupreise seit dem vierten Quartal 1970. Um den Basiseffekt der gesenkten Mehrwertsteuersenkung bereinigt betrug der Anstieg nach wie vor 9,7 Prozent. Die reinen Baukosten, die im Vergleich zu den Bauleistungen weder Gewinnmargen der Unternehmen noch Veränderungen in der Produktivität beinhalten und somit die reine Veränderung der Inputpreise anzeigen, verdeutlichen, dass die Preisrallye am Wohnimmobilienmarkt einen neuen Treiber gefunden hat. Die Materialkosten stiegen im zweiten Quartal um 6,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr, der stärkste Preisanstieg seit dem zweiten Quartal 2007. Insgesamt stiegen die Baukosten im zweiten Quartal 2021 um 4,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Wie Abbildung 1 zeigt, reagieren die Preise für Neubauten rund ein Jahr später auf die gestiegenen Baukosten. Wir gehen daher davon aus, dass die Baupreissteigerung aufgrund des Materialmangels zu einem deutlichen Anstieg der Preise für neu errichtete Wohnimmobilien führt, was spätestens im dritten Quartal des Jahres 2022 sichtbar wird.

Kein Abkühlen der Baupreise zu erwarten

Da die Störungen in den Lieferketten andauern und wichtige Materialien somit weiterhin Mangelware bleiben, ist nicht davon auszugehen, dass die Baukosten in absehbarer Zeit fallen werden. Im November berichteten immer noch rund 33 Prozent aller Bauunternehmen, dass der anhaltende Materialmangel die Produktionsmöglichkeiten limitiert. Zwar scheint sich die Lage langsam etwas zu entspannen, denn seit im Juni das Allzeithoch von rund 45 Prozent erreicht wurde, geht die Anzahl derer, die von einer Belastung durch Materialmangel berichten, langsam zurück. Doch mit 32,5 Prozent liegt der Wert aktuell nach wie vor deutlich oberhalb des Durchschnitts der letzten 30 Jahre, der gerade einmal bei 2 Prozent liegt. Und die aus dem Mangel resultierenden höheren Materialpreise werden nicht nur an die Bauunternehmen weitergegeben, sondern von diesen wiederum an die Kunden. Die Baupreiserwartungen liegen mit 43,7 Prozent momentan auf einem Allzeithoch.

Abb. 4: Materialmangel als limitierender Faktor für die Produktion und Baupreiserwartungen



Quelle: Refinitiv

Dass zuletzt auch die Gaspreise einen starken Anstieg erfahren haben, dürfte diese Entwicklung noch verstärken. Insbesondere die Produktion von Ziegeln, Zement und Beton sowie von Grundstoffen ist stark auf Erdgas angewiesen. Pro eine Million erwirtschafteten

Euros wurden im Jahr 2018 8,3 bzw. 7,2 Terrajoule Erdgas eingesetzt. Zum Vergleich: im herstellenden Gewerbe waren es 2,2 Terrajoule.

Der Kampf gegen den Klimawandel erweist sich langfristig als struktureller Preistreiber

Neben den bereits angeführten Faktoren dürfte sich der Kampf gegen den Klimawandel, für den die Energiewende auch im Wohnbereich entscheidend ist, als struktureller Preistreiber herausstellen. Denn aufgrund der Umstellung in der Produktion dürfte es zunächst zu Produktivitätsverlusten kommen, welche die Preise für Materialien steigen lassen dürften. Für die Bauunternehmen bedeutet dies eine erneute Runde an Materialkostensteigerung, die an die Kunden weitergegeben werden könnten. Die Baukosten könnten also auch nach dem Abklingen der verschiedenen Knappheiten weiterhin höher liegen, insbesondere für die Entwicklung am Markt für Neubauten könnte die Preisdynamik also in den kommenden Jahren weiterhin anziehen.

Disclaimer

Diese Veröffentlichung wurde von der volkswirtschaftlichen Abteilung der ING-DiBa („ING“) zu reinen Informationszwecken erstellt, ohne Berücksichtigung von Anlagezielen, finanzieller Situation oder Mitteln einzelner Nutzer/Leser. Die Informationen in dieser Veröffentlichung stellen weder eine Anlageempfehlung noch eine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung oder ein Angebot oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder Verkauf eines Finanzinstruments dar. Mit angemessener Sorgfalt wurde darauf geachtet, dass die Angaben in dieser Veröffentlichung nicht unzutreffend oder irreführend sind; ING gewährleistet nicht ihre Genauigkeit oder Vollständigkeit. ING haftet nicht für Schäden, die direkt, indirekt oder mittelbar aus der Nutzung dieser Veröffentlichung entstehen. Wenn nicht anders angegeben, sind alle Ansichten, Voraussagen oder Einschätzungen allein die des Autors oder der Autoren zum Zeitpunkt der Veröffentlichung und können sich ohne Ankündigung ändern.

Die Verbreitung dieser Veröffentlichung kann durch Gesetz oder Verordnung in verschiedenen Rechtsordnungen eingeschränkt werden. Wer in den Besitz dieser Veröffentlichung gelangt, sollte sich über derartige Einschränkungen informieren und diese beachten.

Der Inhalt dieser Veröffentlichung und der zugrunde liegende Datenbestand sind urheberrechtlich geschützt. Wiedergabe, Vertrieb oder Veröffentlichung sind nur mit ausdrücklicher Genehmigung der ING gestattet. Alle Rechte sind vorbehalten. Die ING-DiBa wird von der Europäischen Zentralbank (EZB) und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) beaufsichtigt. Die ING-DiBa hat ihren Sitz in Frankfurt am Main und ist eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 7727.