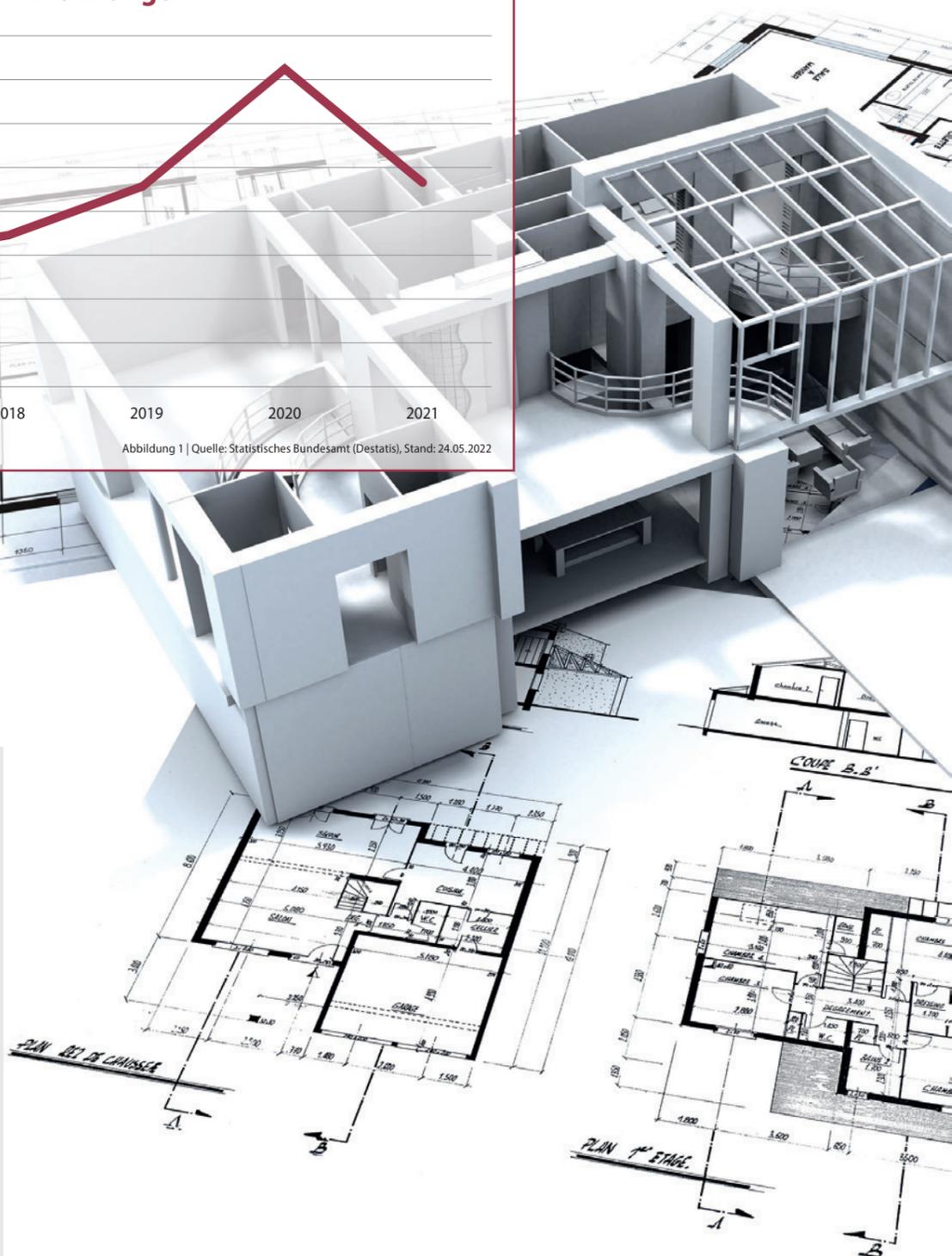
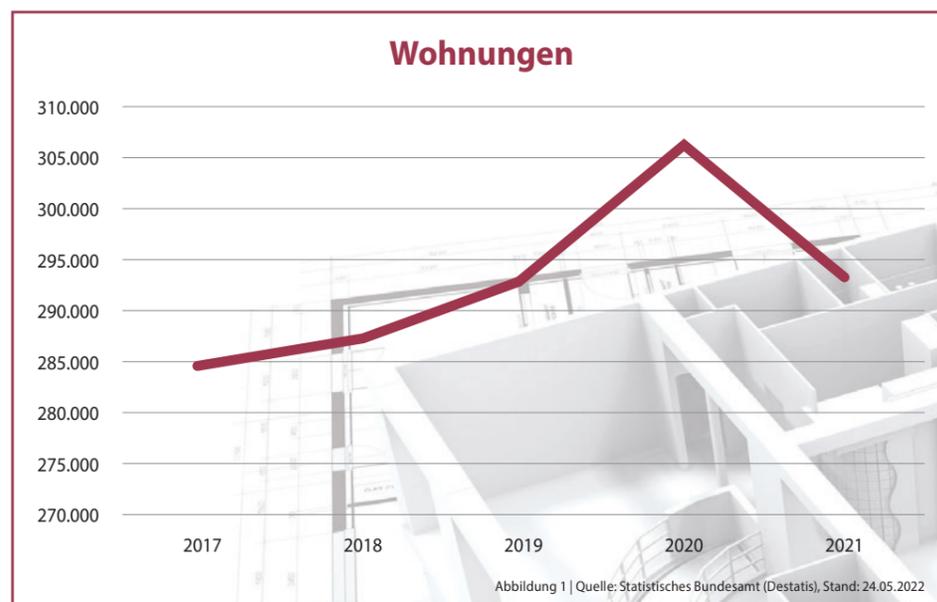


# Denkanstöße

■ AUSGABE JULI 2022

## Ende des Booms?! Risiken für die Bauzulieferindustrie

Die Politik hat die Beseitigung des Mangels an Wohnraum als eine der zentralen Aufgaben für die Zukunft definiert. 375.000 neue Wohnungen pro Jahr ist das ausgewiesene Ziel für die nächsten Jahre. Verschiedenste negative Rahmenbedingungen machen diese Zielsetzung jedoch mehr und mehr unrealistisch. Steigende Materialpreise und Inflation verteuern die Baukosten, steigende Zinsen schränken die Kreditrahmen ein und fehlende Fachkräfte im Bau- und Baunebengewerbe begrenzen die Kapazitäten auch für den Wohnungsbau. Fehlende Baugrundstücke und zunehmende statt abnehmende administrative Hürden verschärfen die kritische Situation. Vor diesem Hintergrund analysieren wir in dieser Ausgabe der „Denkanstöße“ einige der aktuellen Risiken wie Inflation, gestörte Lieferketten, steigende Zinsen sowie den Fachkräftemangel und beleuchten die Auswirkungen für die Branche. Erste negative Anzeichen zeigen sich bereits bei den Baufertigstellungen im Jahr 2021. Nach 10 Jahren eines kontinuierlichen Anstiegs ist in 2021 erstmals wieder ein Rückgang von fast 5 % bei den Wohnungsfertigstellungen zu verzeichnen. (Abbildung 1 zeigt die Entwicklung)

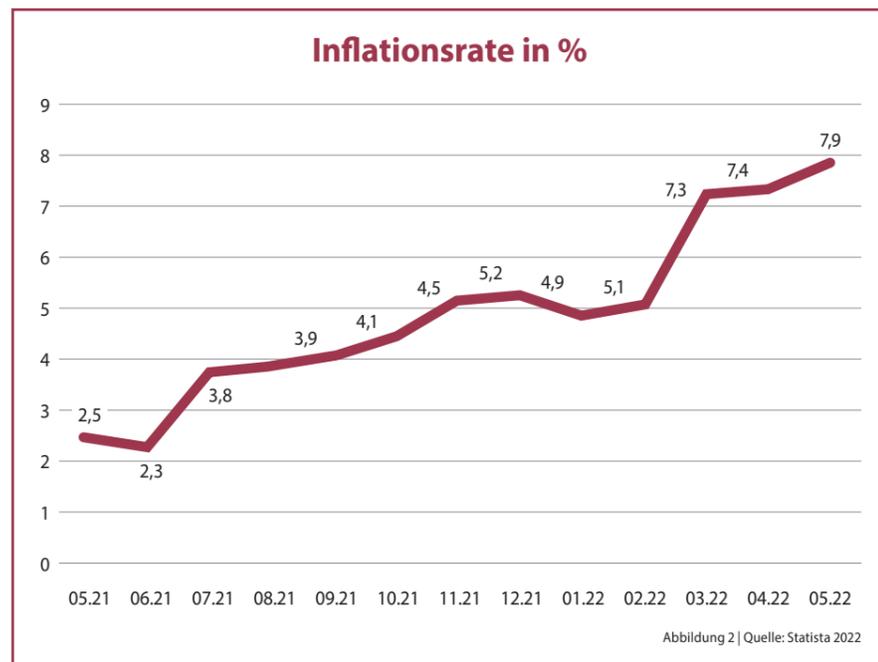


ZIMMERSCHIED & KOLLEGEN  
personalberatung



# Inflation und Materialmangel

Die Inflation hat in den letzten Monaten eine exponentielle Entwicklung genommen. Lag die Inflationsrate zwischen 2010 und 2020 bei im Durchschnitt etwa 1,1 % p. a., entwickelte sie sich von Mai 2021 bis Mai 2022 von 2,5 auf 7,9 %. Getrieben wurde diese Entwicklung in erster Linie durch die Verteuerung von Öl und Gas sowie den Krieg in der Ukraine und die 0-Covid-Strategie Chinas. Abbildung 2 zeigt die Inflationsentwicklung.



Die Besonderheit dieser Entwicklung liegt hierbei in der Umkehrung bisheriger Auslöser von Krisen. Während bei der „Dotcom-Blase“ in den 2000 Jahren, der Finanzkrise im Jahr 2008 sowie der Euro-Krise stets ein Einbruch der Nachfrage Auslöser der Krise war, stellt sich die Situation heute komplett unterschiedlich dar. Nicht fehlende Nachfrage ist zurzeit die Hauptursache der Krisensituation, sondern fehlendes Angebot. Es gibt schlicht zu wenig Öl, Gas und sonstige Rohstoffe, wie Weizen etc. Diese Angebotsknappheit ist neu und beschleunigt die Preisentwicklung in nicht gekannten Dimensionen. Fehlt Energie, kommt die Produktion zum Erliegen und eine Vielzahl von Vorprodukten kann nicht mehr gefertigt werden. Insbesondere in der extrem von Energie abhängigen Bauzulieferindustrie stellt dies ein erhebliches Risiko dar. Fast alle zum Bau eines Gebäudes oder von Infrastruktur benötigten Materialien sind in der Produktion sehr energieintensiv. Egal ob

Zement, Stahl, Dämmmaterialien oder Steine bis hin zu Glas, Dachziegeln oder Kunststoffen, überall ist ein enormer Energieaufwand zur Produktion erforderlich. Die Preissteigerungen bei Baumaterialien bewegen sich auch aus diesem Grund zwischen 20 % bis zu mehr als 100 % gegenüber dem Vorjahr. Diese Situation führt dazu, dass etwa ein Drittel der Bauunternehmen derzeit keine Festpreisangebote mehr abgeben. Die erheblichen Lieferengpässe durch logistische Probleme verschärfen diese Situation.

Der Materialmangel hat inzwischen einen historischen Höchststand erreicht. Laut IFO-Institut klagten im Mai 2022 56,6 % der Bauunternehmen über Mangel an Materialien im Hochbau. Dies führt zu einer steigenden Zahl von Stornierungen. Trotz voller Auftragsbücher wird dies mittelfristig wohl zu erheblichen Schiefen führen. Verzögerte Liefertermine und Preiserhöhungen führen zu Konstellationen, die Bauvorhaben zeitlich erheblich verzögern, mit der Konsequenz, dass Baustellen immer schwieriger fertigzustellen sind. Dies bezieht sich sowohl auf die zeitliche, als auch auf die preisliche Komponente. In der Konsequenz werden aus diesem Grund nicht die geplanten 375.000 Wohnungen neu gebaut werden, sondern nach Prognosen des BFW Neubauparadars in den nächsten Jahren etwa 250.000 neue Wohnungen p. a. erstellt werden können. Dies würde einen Einbruch des Wohnungsbaus im Neubaubereich für die nächsten Jahre bedeuten.

Im Hinblick auf die Beseitigung des Wohnungsmangels als Hauptursache für steigende Mieten und als die von der Politik postulierte größte soziale Frage ein fatales Zukunftsszenario.

## Zinsentwicklung

Nach vielen Jahren der niedrigen Zinsen ist seit Anfang 2022 eine bemerkenswerte Entwicklung bei der Zinsentwicklung feststellbar. Seit Anfang des Jahres haben sich die Bauzinsen von 1 % auf 3 % verdreifacht.

Ende Juli wird der Leitzins um 0,25 % Punkte angehoben, bis Ende des Jahres wird ein Leitzins von 1 % prognostiziert. Für 10jährige Bauzinsdarlehen wird vor diesem Hintergrund eine Zinsentwicklung auf 3,5 bis 4 % erwartet. Abbildung 3 zeigt die Entwicklung der Bauzinsen in den letzten 6 Monaten.

Die beschriebene Zinstendenz könnte zu Auswirkungen auf die Immobilienpreise nach sich ziehen. Zum anderen wird durch den steigenden Zins das Kreditvolumen Immobilieninteressierter stark eingeschränkt. Bisher hat sich dies noch nicht auf die Immobilienpreise ausgewirkt. Bei steigendem Zins ist dies jedoch eine Frage der Zeit, da Kredite deutlich teurer werden. In Verbindung mit erhöhten Material- und Lohnkosten im Bau wird die weitere Steigerung des Wohnungsneubaus und die steigende Immobiliennachfrage sicherlich eingebremst. An der Zahl der Wohnungskäufe, die in 2022 deutlich rückläufig ist, lässt sich die Entwicklung bereits erkennen. Das Institut der deutschen Wirtschaft prognostiziert eine Wende am Immobilienmarkt ab dem zweiten Quartal 2022. Durch diese Entwicklungen lässt sich ableiten, dass sich die Nachfrage nach Wohnungsneubau insgesamt abschwächen wird. Ein weiterer Effekt wird eine größere Nachfrage nach Wohnraum außerhalb der Ballungszentren sein. Vor dem Hintergrund von fehlendem Wohnraum, insbesondere innerhalb der Ballungsräume, stellt sich die Frage, wie diese Problematik gelöst werden kann. Wohnraum bleibt also ein extrem knappes Gut und die derzeitigen Rahmenbedingungen sprechen eher für eine Verschärfung der Situation in der Zukunft.

## Editorial

Liebe Leser,

in der Bauzulieferindustrie konnte man sich lange Zeit darauf verlassen, dass sich der bereits seit Jahren anhaltende Wachstumskurs zumindest auf einen absehbaren Zeitraum weiter fortsetzen wird.

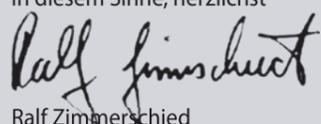
Innerhalb kürzester Zeit ist diese Zuversicht ernstem Zweifeln gewichen. Mittlerweise besteht sogar die Sorge, dass wir in der Branche einer echten Trendwende entgegensehen. Die vielfältigen und teilweise erheblichen Auswirkungen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges auf wesentliche Einflussfaktoren des Wirtschaftsgeschehens lassen die Frage aufkommen, in welcher Form und wie stark die Bauzulieferindustrie von den bereits erkennbaren negativen Entwicklungen betroffen sein wird.

Die heutige Ausgabe unserer Reihe „Denkanstöße“ widmet sich vor diesem Hintergrund Fragen zu den Einflussfaktoren auf die Entwicklung der Bauzulieferindustrie, die von den jüngsten Ereignissen betroffen sind und versucht auf dieser Basis entsprechende Erkenntnisse abzuleiten.

Wir freuen uns auch darüber, Patrick Seidler als Gastautor gewonnen zu haben. Er ist Gründungspartner der S&B Strategy GmbH und verantwortet den Bereich M&A. Mit über 10 Jahren Erfahrung als Geschäftsführer, Berater und Manager mit Fokus auf Corporate- und Investor-Akquisitionen ist er ausgewiesener Experte für M&A – sowohl für Buy- als auch Sell-Side-Mandate. Er sammelte umfangreiche Erfahrungen im Deals-Bereich von PwC, im Vorstandsstab von Hubert Burda Media sowie im Rahmen von M&A- und Strategie-Projekten für nationale und internationale Kunden in Europa und Asien. Patrick Seidler absolvierte sein Master-Studium an der Amsterdam Business School und ist als Gastdozent an der Universität Passau tätig. Wir hoffen, auch mit dieser Ausgabe unserer „Denkanstöße“ zu einer sachlich fundierten Einordnung der aktuellen Entwicklungen beizutragen.

Profitieren Sie von unseren Erfahrungen und sprechen Sie mit uns! Denn die globalen Herausforderungen münden in Aufgabenstellungen, denen sie durch richtige Personalentscheidungen begegnen können.

In diesem Sinne, herzlichst

  
Ralf Zimmerschied





