

MEDIENMITTEILUNG**Deutsche Bau- und Immobilienwirtschaft im Tief: Insolvenzen steigen 2023 bisher um 20%**

- Insolvenzen im deutschen Bau- und Immobiliengewerbe steigen deutlich: 2022 mit +8 % und bis August 2023 um +20 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum
- Baubranche einer der Haupttreiber des nationalen Insolvenzgeschehens: über ein Fünftel aller Pleiten im Bau- und Immobiliensektor (21 %)
- Wohnungsnot verschärft sich: Baugenehmigungen ein Drittel unter dem Vorjahr, vermehrt Baustopps durch hohe Zinsen und Materialkosten
- Kauf bleibt deutlich teurer als Miete, selbst wenn Mieten um weitere 20 % anziehen; Immobilienkauf auch bei vereinfachten Baugenehmigungen wenig attraktive Alternative

Hamburg, 16. November 2023 – Lange Zeit lief es wie geschmiert in großen Teilen der deutschen Baubranche – dank der Niedrigzinsphase. Mit dem Zinsanstieg folgte die Wende. Die Bauwirtschaft befindet sich aktuell in einem Tief: Die hohen Zinsen und massiv gestiegenen Materialkosten führen zu Baustopps, Stornierungen sowie zuletzt auch zu Zahlungsverzügen und Insolvenzen. Schon im vergangenen Jahr nahmen die Pleiten im deutschen Bau- und Immobiliengewerbe um 8 % zu (Baubranche +11 %, Immobilien: -10 %). Im bisherigen Jahresverlauf bis einschließlich August 2023 bereits um 20 % (Baubranche: +16 %, Immobilien: +42 %). Die beiden Branchen machen damit mehr als ein Fünftel (21 %) aller Insolvenzen in Deutschland aus. Zu diesem Ergebnis kommt der weltweit führende Kreditversicherer Allianz Trade in seiner jüngsten Studie zum Bausektor.

„Viele Bauprojekte liegen mit höheren Zinsen und Materialkosten auf Eis – mit sichtbaren Folgen für Projektentwickler, Bauunternehmen und vor allem den Wohnungsmarkt“, sagt Milo Bogaerts, CEO von Allianz Trade in Deutschland, Österreich und der Schweiz. „2023 fehlen schätzungsweise 700.000 Wohnungen. Bezahlbarer Wohnraum ist schon seit Jahren knapp, die aktuelle Situation dürfte dies noch weiter verschärfen.“

Insbesondere die Inflation hat den Druck auf den Wohnungsbestand erhöht. Die Mieten sind in diesem Jahr in ganz Deutschland in Rekordhöhe gestiegen – bei gleichzeitigen Reallohnverlusten. Gleichzeitig haben Inflation und steigende Zinsen die Neubauvorhaben jäh ausgebremst, weil der Wohnungsbau dadurch noch teurer geworden ist. Die Folge: Fast ein Drittel weniger Baugenehmigungen für Wohnungen (-32 %) im August 2023 im Vergleich zum August 2022 und sogar -38 % bei allen Gebäudearten.

Sandwich-Position von mittelständischen Subunternehmern: Abstriche bei Marge für Aufträge

„Die Auftragslage trifft viele Projektentwickler und Bauunternehmer hart, da sie seit Monaten praktisch keine neuen Aufträge haben“, sagt Bogaerts. „Gerade die vielen mittelständischen Unternehmen sind als Subunternehmer oft in einer Art Sandwichposition mit geringer Preissetzungsmacht gegenüber großen Auftraggebern. Das macht sie besonders anfällig bei einer Verschlechterung der Auftragslage und der Konjunktur. Wer einen der wenigen Aufträge ergattern möchte, muss oft Abstriche bei den Margen machen.“

In den letzten Monaten zeichnet sich zwar eine ganz leichte Entspannung bei der Auftragslage ab, ein Turbo ist allerdings nicht in Sicht. Zudem erhöhen sinkende Real-Umsätze bei gleichzeitig hohen Kosten weiterhin den Druck auf die Unternehmen.

Deutlich steigende Insolvenzen – auch die großen Pleiten im Baugewerbe sind zurück

„Es zeigt sich aktuell, dass nicht alle diesem Druck standhalten können“, sagt Bogaerts. „Wir haben zuletzt in der deutschen Baubranche deutlich mehr Zahlungsverzögerungen und im bisherigen Jahresverlauf 16 % mehr Insolvenzen gesehen, auch größere. Das gab es in den letzten Jahren nur sehr wenig.“

Im Immobiliensektor sind die Insolvenzen im bisherigen Jahresverlauf sogar um 42 % (beide Branchen zusammen +20 %).

Die realen Umsätze im deutschen Baugewerbe sind in den ersten acht Monaten des Jahres 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 4 % gesunken, nominal sind sie aufgrund der gestiegenen Baupreise um 5,4 % gestiegen. Ein kleiner Lichtblick sind die zuletzt leicht gesunkenen Materialkosten. Allerdings sind sie weiterhin auf hohem Niveau und Lohnkosten sowie Fachkräftemangel bereiten der Branche auch große Sorgen.

Sinkende Immobilienpreise: Jetzt doch lieber kaufen statt mieten?

Während die Baupreise steigen, sind die Preise von Immobilien zuletzt drastisch gesunken: Sie verzeichneten im zweiten Quartal 2023 mit -9,9 % einen Rekordrückgang im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Ein leichter Anstieg der Septemberzahlen könnte signalisieren, dass die Talsohle eventuell aber erreicht ist und die Kaufpreise sich an einem Wendepunkt befinden.

„Fakt ist: Trotz gesunkener Preise können sich viele Menschen den Hauskauf nicht leisten“, sagt Jasmin Gröschl, Senior Volkswirtin bei Allianz Trade. „Die privaten ‚Häuslebauer‘ werden die Bauwirtschaft in der aktuellen Lage also nicht aus dem Nachfragetief ziehen. Das ist ein echtes Dilemma. Die Mieten sind explodiert, der Kauf scheint durch die hohen Kreditzinsen keine realistische Alternative zu sein, und eine Normalisierung ist kaum abzusehen – auch nicht durch vereinfachte Baugenehmigungen.“

Kauf bleibt deutlich teurer als Miete, selbst wenn Mieten um weitere 20 % anziehen

Die Allianz Trade Studie berechnet die durchschnittliche monatliche Kreditbelastung eines privaten Haushalts für den Immobilienerwerb im Vergleich zu den durchschnittlichen Monatsmieten privater Haushalte in Deutschland zwischen 2011 und 2023.

„Unsere Berechnungen zeigen, dass der Immobilienerwerb im Durchschnitt immer noch deutlich teurer ist als das Mieten in Deutschland“, sagt Gröschl. „Selbst wenn die Mieten auf der Grundlage des Niveaus von 2023 auf die gesetzliche Höchstgrenze von 20 % steigen würden, würde die Differenz zwischen einer durchschnittlichen monatlichen Kreditbelastung und einer durchschnittlichen monatlichen Miete immer noch 381 EUR betragen.“

Erst wenn zusätzlich zu den Mietpreissteigerungen die Immobilienpreise um 20 % gegenüber 2022 sinken würden – und damit um weitere 10 % gegenüber dem derzeitigen Niveau – oder wenn stattdessen die Hypothekenzinsen zusätzlich zur Mieterhöhung auf 1,78 % sinken würden, lohnt sich der Hauskauf im Vergleich zur Miete.

Die vollständige Studie (ENG, pdf) finden Sie beigefügt und hier: https://www.allianz-trade.de/content/dam/onemarketing/aztrade/allianz-trade_de/presse/2023-11-16-construction-report-allianz-trade.pdf

Pressekontakt

Antje Wolters

Pressesprecherin

+49 (0) 40 / 88 34 – 1033

+49 (0) 160 / 899 27 72

Antje.wolters@allianz-trade.com

Social Media



LinkedIn [Allianz Trade Deutschland](#)



XING [Allianz Trade Deutschland](#)



YouTube [Allianz Trade Deutschland](#)



Twitter [Allianz Trade](#)

Allianz Trade ist weltweiter Marktführer im Kreditversicherungsgeschäft und anerkannter Spezialist für Bürgschaften und Garantien, Inkasso sowie Schutz gegen Betrug oder politische Risiken. Allianz Trade verfügt über mehr als 100 Jahre Erfahrung und bietet seinen Kunden umfassende Finanzdienstleistungen an, um sie im Liquiditäts- und Forderungsmanagement zu unterstützen.

Über das unternehmenseigene Monitoring-System verfolgt und analysiert die Allianz Trade Gruppe täglich die Insolvenzentwicklung von mehr als 83 Millionen kleiner, mittlerer und multinationaler Unternehmen. Insgesamt umfassen die Expertenanalysen Märkte, auf die 92% des globalen Bruttoinlandsprodukts (BIP) entfallen.

Mit dieser Expertise macht die Allianz Trade Gruppe den Welthandel sicherer und gibt den weltweit über 70.000 Kunden das notwendige Vertrauen in ihre Geschäfte und deren Bezahlung. Als Tochtergesellschaft der Allianz und mit einem AA-Rating von Standard & Poor's ist die Holding von Allianz Trade mit Sitz in Paris im Schadensfall der finanzstarke Partner an der Seite seiner Kunden.

Das Unternehmen ist in über 50 Ländern vertreten und beschäftigt mehr als 5.500 Mitarbeiter weltweit. 2022 erwirtschaftete die Allianz Trade Gruppe einen Umsatz von EUR 3,3 Milliarden und versicherte weltweit Geschäftstransaktionen im Wert von EUR 1.057 Milliarden.

Weitere Informationen auf www.allianz-trade.de

Hinweis bezüglich zukunftsgerichteter Aussagen

Die in dieser Meldung enthaltenen Informationen können Aussagen über zukünftige Erwartungen und andere zukunftsgerichtete Aussagen enthalten, die auf aktuellen Einschätzungen und Annahmen der Geschäftsführung basieren, und bekannte und unbekannt Risiken sowie Unsicherheiten beinhalten, aufgrund derer die tatsächlichen Ergebnisse, Entwicklungen oder Ereignisse von den hier gemachten Aussagen wesentlich abweichen können. Neben zukunftsgerichteten Aussagen im jeweiligen Kontext spiegelt die Verwendung von Wörtern wie „kann“, „wird“, „sollte“, „erwartet“, „plant“, „beabsichtigt“, „glaubt“, „schätzt“, „prognostiziert“, „potenziell“ oder „weiterhin“ ebenfalls eine zukunftsgerichtete Aussage wider. Die tatsächlichen Ergebnisse, Entwicklungen oder Ereignisse können aufgrund verschiedener Faktoren von solchen zukunftsgerichteten Aussagen beträchtlich abweichen. Zu solchen Faktoren gehören u.a.: (i) die allgemeine konjunkturelle Lage einschließlich der branchenspezifischen Lage für das Kerngeschäft bzw. die Kernmärkte der Allianz-Gruppe, (ii) die Entwicklung der Finanzmärkte einschließlich der „Emerging Markets“ einschließlich Marktvolatilität, Liquidität und Kreditereignisse, (iii) die Häufigkeit und das Ausmaß der versicherten Schadenereignisse einschließlich solcher, die sich aus Naturkatastrophen ergeben; daneben auch die Schadenkostenentwicklung, (iv) Stornoraten, (v) Ausmaß der Kreditausfälle, (vi) Zinsniveau, (vii) Wechselkursentwicklungen einschließlich des Wechselkurses EUR-USD, (viii) Entwicklung der Wettbewerbsintensität, (ix) gesetzliche und aufsichtsrechtliche Änderungen einschließlich solcher bezüglich der Währungsconvergenz und der Europäischen Währungsunion, (x) Änderungen der Geldpolitik der Zentralbanken bzw. ausländischer Regierungen, (xi) Auswirkungen von Akquisitionen, einschließlich der damit verbundenen Integrationsthemen, (xii) Umstrukturierungsmaßnahmen, sowie (xiii) allgemeine Wettbewerbsfaktoren jeweils in einem örtlichen, regionalen, nationalen oder internationalen Rahmen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit vieler dieser Faktoren kann durch Terroranschläge und deren Folgen noch weiter steigen. Das Unternehmen übernimmt keine Verpflichtung, zukunftsgerichtete Aussagen zu aktualisieren.