



# PERFORM-Branchenportrait 2023|2024

## Die Bau- und Immobilienwirtschaft in FrankfurtRheinMain\*

Das Spannungsfeld zwischen geopolitischen Risiken, den Nachwirkungen der hohen Inflationsrate und volatilen Energiepreisen sowie strukturellen Herausforderungen wie dem Fach- und Arbeitskräftemangel bleibt für die Wirtschaft in der stark vernetzten Metropolregion FrankfurtRheinMain eine Belastungsprobe und macht auch vor der Bau- und Immobilienwirtschaft nicht halt. Die Branche, die seit Jahren als Stabilitätsanker der Metropolregion gewirkt hat und einen maßgeblichen Anteil

an dem wirtschaftlichen Wachstum und der Prosperität von FrankfurtRheinMain trägt, zeigt sich von den wirtschaftlichen Unsicherheiten zunehmend betroffen. Das PERFORM-Branchenportrait 2023|2024 gibt einen Überblick über die wirtschaftliche Bedeutung und konjunkturelle Entwicklung der Bau- und Immobilienwirtschaft. Abschließend werden Maßnahmen skizziert, die die positive Entwicklung der letzten Jahre wieder in Gang setzen könnten.

\* Alle in der Publikation genannten Daten und Grafiken beziehen sich auf das Gebiet der Metropolregion FrankfurtRheinMain

## I WIRTSCHAFTLICHE BEDEUTUNG DER BAU- UND IMMOBILIENBRANCHE

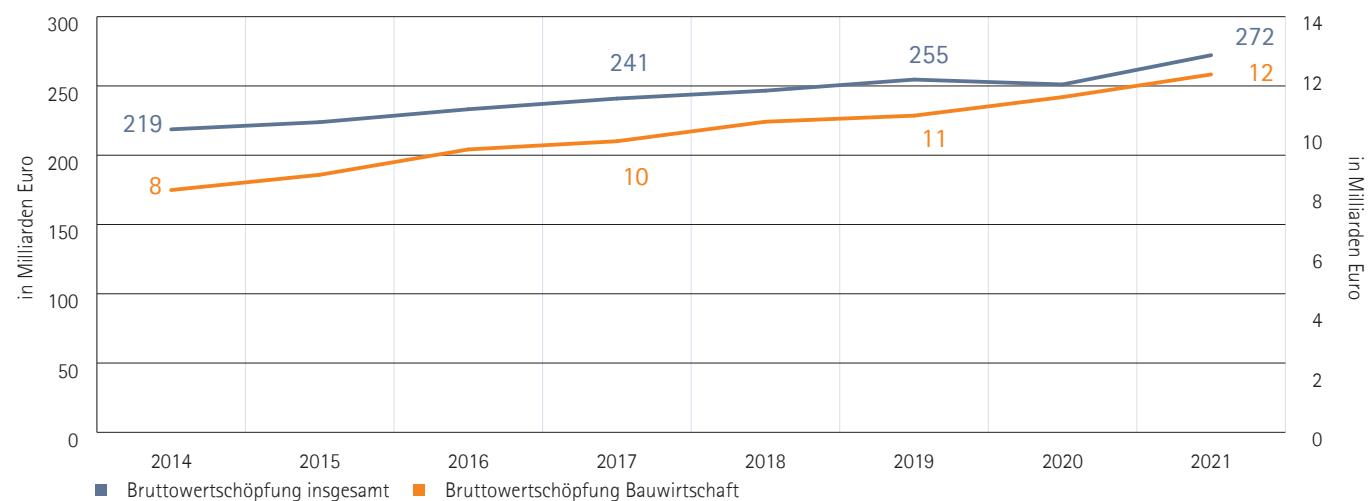
### Bruttowertschöpfung und Umsätze nehmen zu

Im Jahr 2021 betrug die Bruttowertschöpfung in der Metropolregion FrankfurtRheinMain insgesamt etwas mehr als 272 Milliarden Euro. Verglichen mit dem Jahr 2014 bedeutet das einen Anstieg um 24,5 Prozent. Das Baugewerbe gehörte dabei zu den Wachstumstreibern und ist um 47,7 Prozent gewachsen.<sup>1</sup> Auf Bundesebene konnte die Branche diesen Wert mit einem Wachstum der Wertschöpfung um 50 Prozent noch einmal leicht übertreffen. Das Baugewerbe hatte im Jahr 2021 mit mehr als 12 Milliarden Euro einen Anteil von 4,4 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung in der Region FrankfurtRheinMain. Im Bundesdurchschnitt lag der Anteil an der gesamten Wertschöpfung etwas höher bei 5,5 Prozent.

**32,5  
Prozent**

Umsatzsteigerung der Bau- und Immobilienwirtschaft in FrankfurtRheinMain seit 2014

### Entwicklung der Bruttowertschöpfung 2014 – 2021



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stuttgart, eigene Berechnungen, 2024

Im Jahr 2021 erwirtschafteten die Umsatzsteuerpflichtigen der Bau- und Immobilienwirtschaft in der Metropolregion FrankfurtRheinMain einen steuerbaren Umsatz von knapp 44,8 Milliarden Euro, was einer Umsatzsteigerung von 32,5 Prozent innerhalb

einer Dekade entspricht. Der Anteil der Branche an den gesamten steuerbaren Umsätzen in der Metropolregion lag im Jahr 2021 bei insgesamt 7,2 Prozent.

<sup>1</sup> Bei der Analyse der regionalen Bruttowertschöpfung kann aufgrund der Datenverfügbarkeit der amtlichen Statistik nur die Bauwirtschaft beziffert werden. Die restlichen Branchen des Teilbereichs Immobilienwirtschaft (L, 71.1, 74.1 und 81.1) lassen sich nicht beziffern.

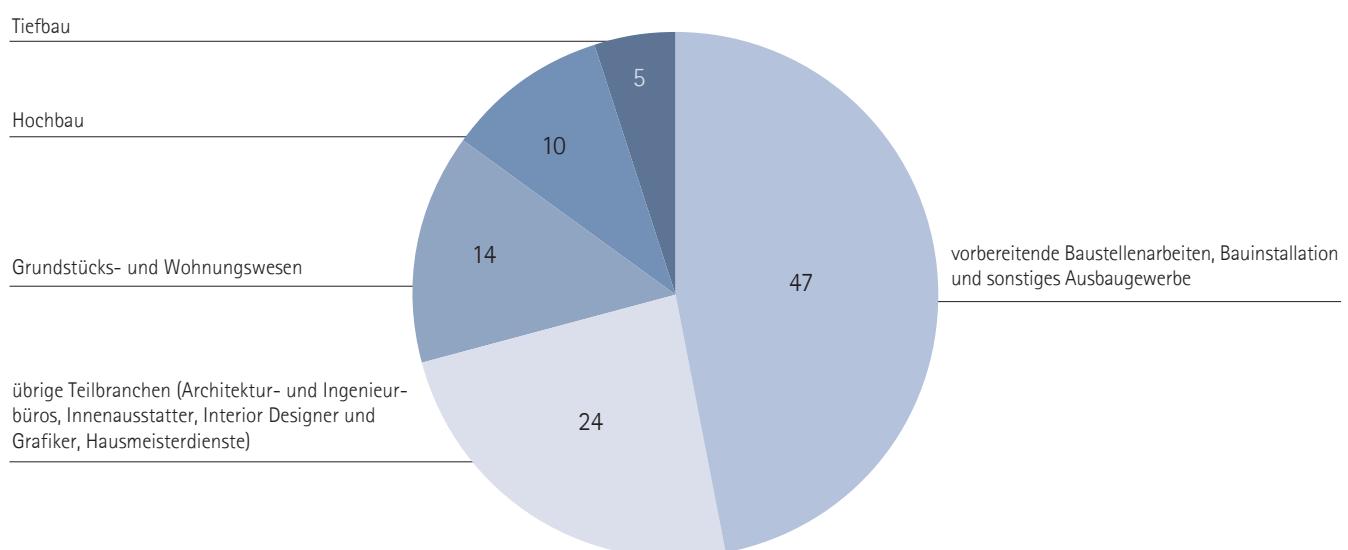
## Beschäftigungswachstum wird schwächer

Die Beschäftigten in der Bau- und Immobilienwirtschaft hatten Ende 2022 einen Anteil von 8,5 Prozent an allen sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in FrankfurtRheinMain. Die Branche verzeichnete zwischen 2011 und 2022 einen Zuwachs von über 60.000 Personen (plus 38,6 Prozent). Damit übertrifft die Branche das gesamtwirtschaftliche Wachstum der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in der Region (plus 20,4 Prozent) deutlich. Im Jahr 2011 waren in der Metropolregion rund 157.000 Personen in der Bau- und Immobilienwirtschaft beschäftigt – im Jahr 2022 waren es bereits mehr als 217.000 Personen.

Davon waren rund 136.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Baubranche und etwa 81.000 in der Immobilienwirtschaft tätig. Mit einem Anteil von rund 47 Prozent war der Großteil aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Bau- und Immobilienwirtschaft im Jahr 2022 im Bereich der vorbereitenden Baustellenarbeiten, Bauinstallationen und sonstigem Ausbaugewerbe tätig. Rund ein Viertel war in den Untergruppen Architektur- und Ingenieurbüros, Innenausstatter, Interior Designer und Grafiker sowie in den Hausmeisterdiensten beschäftigt. Auf das Grundstücks- und Wohnungswesen entfielen knapp 14 Prozent, auf den Hochbau zehn und auf den Tiefbau fünf Prozent.

## Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Bau- und Immobilienwirtschaft nach Teilbranchen 2022

in Prozent



Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen, 2024

Angesichts der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann mit einem Rückgang des Beschäftigungswachstums – bis hin zum Erliegen und Schrumpfen – gerechnet werden. Bereits zum Jahresende 2022 gab es gemäß der Hochrechnung der **PERFORM**-Beschäftigungs- und Konjunkturprognose für

FrankfurtRheinMain in der Baubranche einen Rückgang von knapp 3.000 Stellen (minus 2,2 Prozent). Damit waren noch rund 133.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte im Baugewerbe in der Metropolregion tätig.

## II ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### Inflation schwächt Kaufinteresse

Die Inflation lag im Jahr 2023 in Deutschland im Schnitt bei 5,9 Prozent und damit unter dem historischen Höchststand des Vorjahrs. Insbesondere die Preise für Nahrungsmittel – welche sich um über 12 Prozent verteuerten – waren ein Treiber. Die Preise für Energieprodukte erhöhten sich im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um etwas mehr als fünf Prozent – nach einem enormen Anstieg um knapp 30 Prozent im Jahr 2022. Die von der Politik beschlossenen Entlastungsmaßnahmen milderten die Teuerung von Energie im Jahresverlauf teilweise ab. Mit einer hohen

Inflation gehen reale Vermögens- und Einkommensverluste einher, die Auswirkungen auf die Investitionstätigkeiten und Kaufentscheidungen haben. Für das Jahr 2024 ist mit einer weiteren Annäherung an das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (EZB) von zwei Prozent zu rechnen. In Verbindung mit höheren Tarifabschlüssen und in Erwartung einer Leitzinssenkung kann das den Spielraum bei Kaufentscheidungen positiv beeinflussen.

### Zinsentwicklung treibt Baukosten

In den Jahren 2022 und 2023 hat die Europäische Zentralbank (EZB) nach einer langen Nullzinsphase den Leitzins zehn Mal hintereinander erhöht. Im April 2024 liegt dieser bei 4,5 Prozent und damit seit der letzten Zinserhöhung im September 2023 auf dem höchsten Stand seit Mai 2001. Vorerst scheint die EZB keine weiteren Zinserhebungen zu planen. Stattdessen rechnen Expertinnen und Experten damit, dass das erreichte Zinsniveau für einen gewissen Zeitraum erhalten bleibt und ab dem Sommer schrittweise Senkungen eingeläutet werden. Die Bauzinsen liegen

zu Jahresbeginn 2024 im Schnitt bei deutlich über drei Prozent bei einer Laufzeit von mehr als zehn Jahren. Im historischen Vergleich ist dies kein Rekordwert – vor rund 20 Jahren lagen die Bauzinsen bei über sechs Prozent. Gepaart mit den aktuellen wirtschaftspolitischen Unsicherheiten, den konjunkturellen Entwicklungen, der Inflationsrate und den gestiegenen Baukosten hatten die Zinserhöhungen jedoch einen erheblichen Einfluss auf den Immobilienmarkt und die Preisentwicklungen in den vergangenen Monaten.

**5,9  
Prozent**

betrug die durchschnittliche  
Inflation im Jahr 2023

### Energie- und Rohstoffpreise weiterhin hoch

Die Energie- und Rohstoffpreise dämpfen weiterhin das Marktgeschehen. Im Rahmen der IHK-Konjunkturumfragen sprang das Risiko der Energie- und Rohstoffpreise mit Ausbruch des Angriffskriegs Russlands auf die Ukraine im Frühjahr 2022 auf ein historisches Allzeithoch. Das betraf alle Bereiche der regionalen Wirtschaft. Im Baugewerbe lag das Risiko jedoch über dem gesamtwirtschaftlichen Durchschnitt, während die Immobilienwirtschaft etwas darunter lag. Von dem Allzeithoch aus setzte ein Abwärtstrend ein, der mit einer leichten wirtschaftlichen Entspannung und politischen Hilfsmaßnahmen einherging. Mit dem Jahresbeginn 2024 lässt sich jedoch eine erneute Trendwende beobachten. Während sich das Risiko der Energie- und Rohstoffpreise für die Gesamtwirtschaft auf einem immer noch hohen Niveau zu stabilisieren scheint, nehmen die Risikonennungen aus dem Baugewerbe und der Immobilienwirtschaft wieder zu.

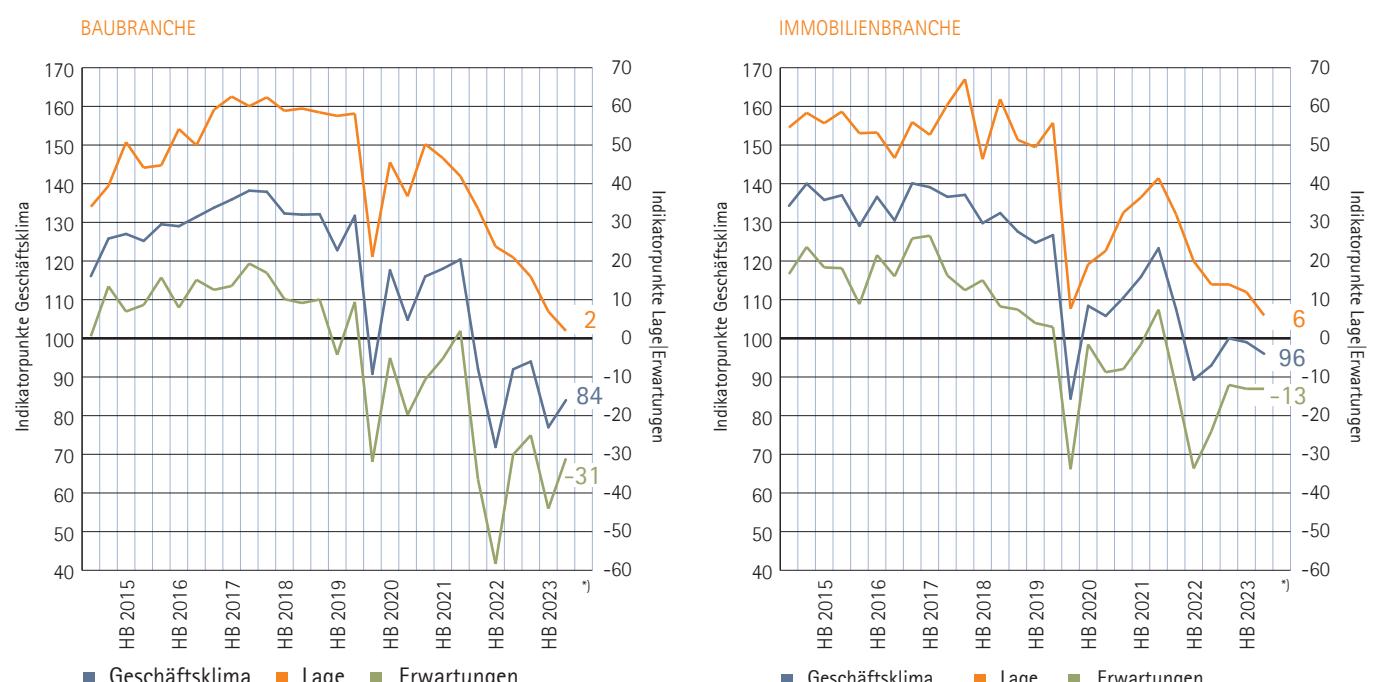
### III KONJUNKTURELLE ENTWICKLUNG IN DER BAU- UND IMMOBILIENBRANCHE

#### Entwicklung des Geschäftsklimas: Talsohle durchschritten?

Die Unternehmen in der Bau- und Immobilienbranche haben seit Jahresbeginn 2015 bis zum Ausbruch der Coronapandemie im Frühjahr 2020 eine konjunkturelle Boomphase durchlaufen. Die Unternehmen der Baubranche haben ihre Geschäftslage mit durchschnittlich 51, die Unternehmen der Immobilienbranche mit durchschnittlich 55 Saldopunkten im Vergleich zu

den anderen Branchen durchweg als überdurchschnittlich gut eingeschätzt. Im Durchschnitt lag der IHK-Geschäftsklimaindex<sup>2</sup> in der Baubranche während dieser Zeitspanne bei 129 Punkten und in der Immobilienbranche bei 134 Punkten – diese Werte weisen ein überdurchschnittlich hohes Niveau im Vergleich zum gesamtwirtschaftlichen Durchschnitt von 112 Punkten aus.

#### Entwicklung des Geschäftsklimas in der Bau- und Immobilienbranche 2015 bis 2023



\*HB = Herbst

Quelle: IHK Frankfurt am Main, 2024

#### Auswirkungen der Coronapandemie

Seither unterliegt die Branche zum Teil starken Schwankungen, welche auf die vielen aufeinanderfolgenden externen Schocks zurückzuführen sind. Mit dem Ausbruch der Coronapandemie verschlechterte sich das Geschäftsklima in beiden Sektoren aufgrund der ungewissen Wirtschaftslage deutlich. Insbesondere die Erwartungen an die künftige Geschäftslage sanken auf minus 32 Punkte im Baugewerbe und minus 34 Punkte in der Immobilienwirtschaft. Als Folge rutschte der IHK-Geschäftsklimaindex im Bau auf 91 Punkte und in der Immobilienbranche auf 84 Punkte – und

somit unter die 100-Punkte-Marke, die die Grenze zwischen positiver und negativer Gesamtstimmung darstellt. Insbesondere in der Immobilienbranche verhinderten die staatlichen Unterstützungsmaßnahmen eine tiefgreifende Rezession. Auch die Ausgabenverlagerung der Konsumenten, weg von privatem Konsum hin zu Investitionen im Wohnungssektor, haben zur Stimmungsaufhellung beigetragen. In der Baubranche hingegen sorgten die globalen Lieferkettenprobleme und die Preiserhöhungen für Rohstoffe und Material für eine verhaltene Stimmungsaufhellung.

2 Der IHK-Geschäftsklimaindex dient als Barometer zur Beurteilung der aktuellen und der zukünftigen Geschäftslage in den Unternehmen. Er setzt sich aus der Lagebeurteilung und den Erwartungen der Unternehmen zusammen (geometrisches Mittel). Ein Wert von 100 stellt die Grenze zwischen positiver und negativer Gesamtstimmung dar. Der Geschäftslagesaldo wird ebenso wie der Erwartungs-, Investitions-, Beschäftigungs-, Umsatz- und Auftragseingangssaldo aus den gewichteten positiven Antworten (Antwort: „gut“ bzw. „wird steigen“) und negativen Antworten (Antwort: „schlecht“ bzw. „wird sinken“) ermittelt. Die Begriffe „Saldo“ und „Indikator“ werden synonym verwendet. Neutrale Aussagen bleiben unberücksichtigt.

## Auswirkungen des Angriffskrieges auf die Ukraine

Mit Beginn des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine im Februar 2022 baute sich erneuter Druck – vor allem in Form von höheren Energie- und Rohstoffpreisen – auf die regionale Wirtschaft auf. Es folgte ein durchgehender Rückgang der Geschäftsklimaindizes für beide Branchen im gesamten Jahr 2022 und endete mit 72 Punkten in der Bau- und 89 Punkten in der Immo-

bilienbranche bei der Herbstumfrage 2022. Damit erreichte die Baubranche ihren absoluten Tiefstwert. Stark steigende Energie- und Rohstoffpreise, sowie die allgemein steigende Inflation senkten die Einschätzung der aktuellen Geschäftslage, sorgten vor allem aber für schlechte Erwartungen an die kommenden Monate.

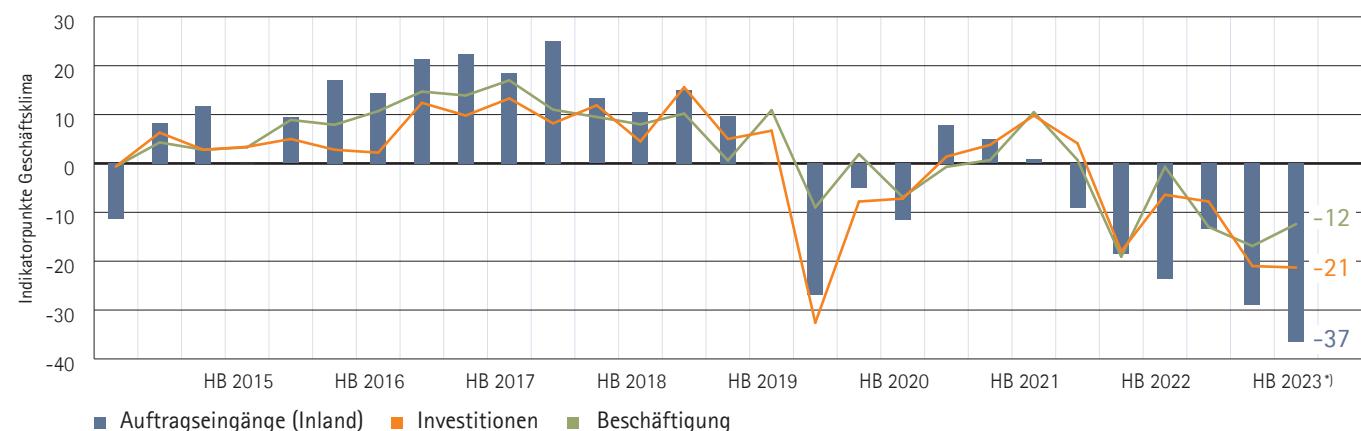
## Auswirkungen von Inflation und Zinsen

Im Jahr 2023 entwickelten sich das Baugewerbe und die Immobilienwirtschaft in leicht unterschiedliche Richtungen. Zu Beginn des Jahres schätzten beide Branchen ihre zukünftige Geschäftslage etwas positiver im Vergleich zum Vorjahr ein, sodass der Geschäftsklimaindex auf 92 Punkte in der Baubranche (plus 20 Punkte) und 93 Punkte in der Immobilienbranche (plus vier Punkte) kletterte. Als Folge steigender Inflationsraten mit Jahresdurchschnittswerten von 3,1 Prozent im Jahr 2021 und 6,9 Prozent im Jahr 2022 hat die europäische Zentralbank ab Juni 2022 kontinuierlich den Leitzins erhöht, um die Inflation zurückzudrängen. Dies zeigte Wirkung: Im Laufe des Jahres 2023 sank die Inflation von 8,7 Prozent auf 3,7 Prozent<sup>3</sup>. Parallel erhöhte

die Zentralbank weiter den Leitzins auf zuletzt 4,5 Prozent seit September 2023<sup>4</sup>, was die Entwicklung der Baukonjunktur erheblich beeinflusst hat. Zum Ende des Jahres 2023 fallen die Einschätzungen beider Branchen unterschiedlich aus. Im Baugewerbe geht der Geschäftsklimaindex deutlich auf 77 Punkte (minus 17 Punkte) zurück, in der Immobilienbranche nur leicht auf 99 Punkte (minus einen Punkt). Blickt man auf die Ergebnisse der Umfrage zum Jahresbeginn 2024 scheint zumindest die Talsohle durchschritten. Während der Geschäftsklimaindex im Baugewerbe einen guten Sprung nach oben macht, bleibt er in der Immobilienwirtschaft knapp unter der Wachstumsschwelle von 100 Punkten.

## Investitions- und Beschäftigungspläne unter dem Strich weiterhin negativ

### Investitions- | Beschäftigungserwartungen und Auftragseingänge in der Baubranche 2015 bis 2023



\*HB = Herbst

Quelle: IHK Frankfurt am Main, 2024

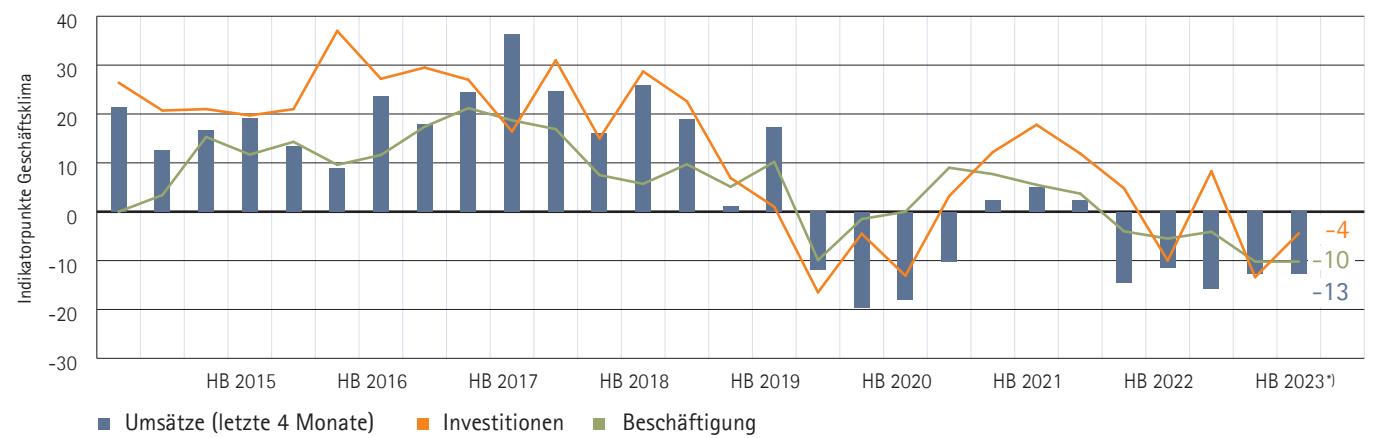
3 [https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/\\_inhalt.html#sprg229224](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/_inhalt.html#sprg229224)

4 <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/201216/umfrage/ezb-zinssatz-fuer-das-hauptrefinanzierungsgeschaeft-seit-1999/>

Zwischen 2015 bis zum Ausbruch der Coronapandemie waren die Investitions- und Beschäftigungserwartungen sowie die Auftragseingänge in der Baubranche im positiven Bereich. Nach einem anfänglichen Schock im Frühjahr 2020 erholte sich die Branche im Vergleich mit anderen Wirtschaftszweigen relativ schnell. Seit dem Ausbruch des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine haben sich insbesondere die Auftragseingänge in der Bauwirtschaft - mit einer Ausnahme zu Jahresbeginn 2023 - kontinuierlich verschlechtert und liegen mit minus 37 Punkten

bei der Herbstumfrage 2023 deutlich im negativen Bereich. Das hat zu Folge, dass die Unternehmen des Baugewerbes vermehrt Investitionen zurückstellen und keinen Personalaufbau betreiben. Auch wenn die Beschäftigungsplanungen zum Jahresbeginn 2024 wieder leicht nach oben zeigen, liegen sowohl der Saldo der Beschäftigungsplanungen mit minus zwölf und vor allem der Saldo der Investitionsplanungen mit minus 21 Punkten weiterhin im negativen Bereich.

## Investitions-|Beschäftigungserwartungen und Umsätze in der Immobilienbranche 2015 bis 2023



\*HB = Herbst

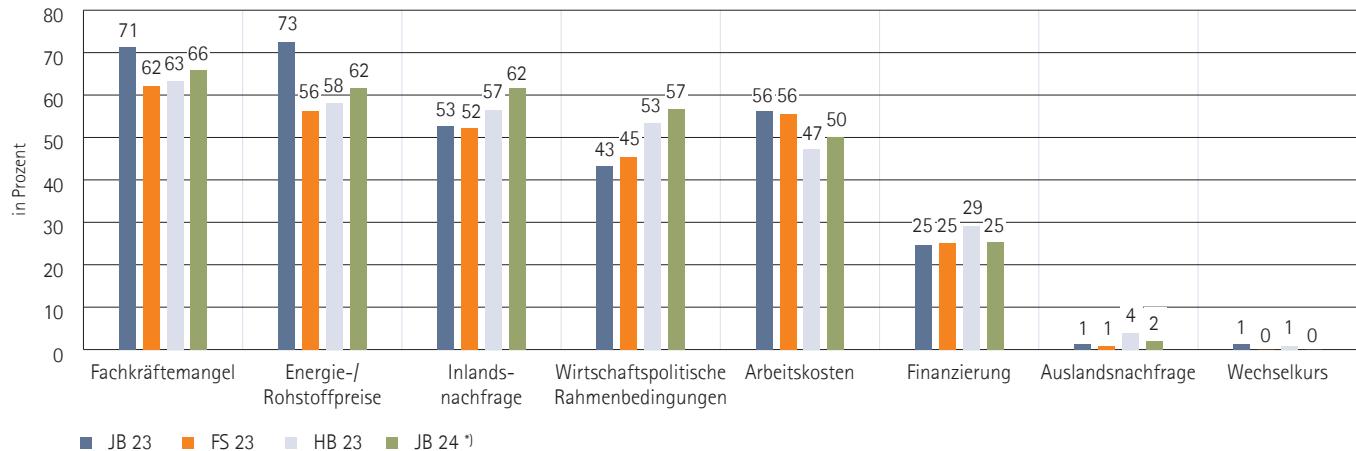
Quelle: IHK Frankfurt am Main, 2024

Bei den Unternehmen der Immobilienwirtschaft ist die Entwicklung parallel verlaufen - allerdings etwas moderater als im Baugewerbe. Befragt nach den Umsätzen der letzten vier Monate sind die Salden seit Herbst 2022 durchgehend negativ und lagen im Herbst 2023 bei minus 13 Punkten. Die Investitionserwartungen waren zuletzt volatiler - mit einem Ausreißer im Frühsommer 2023, wo die Investitionsplanungen wieder im positiven Bereich

lagen. Die Personalplanungen zeigen hingegen schon seit dem Jahresbeginn 2021 einen kontinuierlichen Abwärtstrend und liegen aktuell bei minus zehn Punkten. Auch zum Jahresbeginn 2024 liegen alle drei Salden - Umsatzentwicklung der letzten vier Monate, Investitionsplanungen, Beschäftigungsplanungen - weiterhin im negativen Bereich.

## Risiken in der Bauwirtschaft: Fachkräftemangel dominiert

### Risikobewertung der Baubranche 2023|2024



\*JB = Jahresbeginn, FS = Frühsommer, HB = Herbst

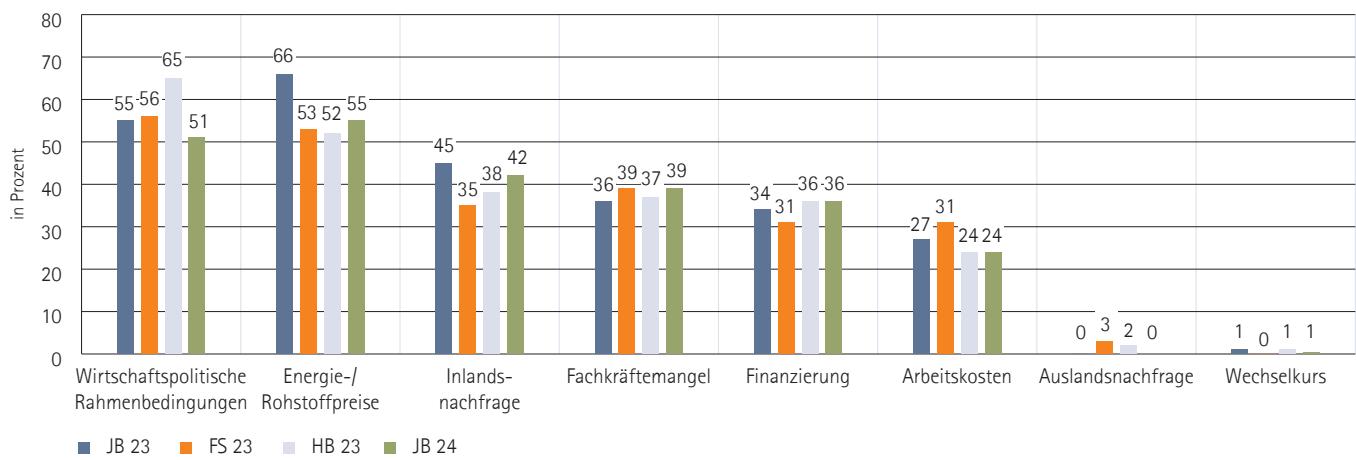
Quelle: IHK Frankfurt am Main, 2024

Das Jahr 2023 hat sich für die Bauwirtschaft zu einem Jahr der Herausforderungen entwickelt, bei der sich die Gewichtung der Geschäftsrisiken im Jahresverlauf mehrfach geändert hat. Zum Jahresbeginn 2023 waren die Energie- und Rohstoffpreise mit 73 Prozent das absolute Top-Risiko, dicht gefolgt von dem Fachkräftemangel mit 71 Prozent. Dahinter folgten mit 56 Prozent die Arbeitskosten sowie die Inlandsnachfrage mit 53 Prozent und die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen mit 43 Prozent. Die Energie- und Rohstoffpreise sowie der Fachkräftemangel gingen zum Frühsommer 2023 zunächst zurück – nur um anschließend wieder anzusteigen. Auffällig war die kontinuierliche Steigerung bei den Risiken „Inlandsnachfrage“ und

„Wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen“ im Verlauf der letzten Monate. Hier spiegelt sich die zunehmende Unsicherheit über die derzeitige und künftige Wirtschaftspolitik wider. Bemerkenswert ist über alle Branchen hinweg, dass es nicht mehr wie in den Vorjahren einen Haupttreiber gibt, sondern dass sich mehrere Risiken (u. a. Fachkräftemangel, Inlandsnachfrage, Arbeitskosten) auf einem ähnlich hohen Niveau befinden. Zum Jahresbeginn 2024 beschäftigt die Unternehmen des Baugewerbes – in absteigender Reihenfolge – vor allem der Fachkräftemangel, die Energie- und Rohstoffpreise, die Inlandsnachfrage und die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen. Auch die Arbeitskosten sind für jedes zweite Unternehmen ein Risiko.

## Risiken in der Immobilienwirtschaft: Energie- und Rohstoffpreise bremsen weiterhin

### Risikobewertung der Immobilienbranche 2023|2024



Quelle: IHK Frankfurt am Main, 2024

Zu Jahresbeginn 2023 war auch die Immobilienwirtschaft am stärksten mit den Energie- und Rohstoffpreisen konfrontiert. Mit 66 Prozent lag dieses Risiko auf Platz eins im Ranking, gefolgt von den wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen mit 55 Prozent und der Inlandsnachfrage mit 45 Prozent. Auf Platz vier lag der Fachkräftemangel mit 36 Prozent. Auch in der Immobilienwirtschaft änderten sich die Risikoschwerpunkte im Laufe des Jahres. Das Risiko der wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen erreichte im Herbst 2023 ein Zwischenhoch mit 65 Prozent, ging zum Jahresbeginn 2024 auf 51 Prozent zurück. Die Energie- und Rohstoffpreise sind für mehr als jedes zweite Immobilienunternehmen in der Metropolregion ein Geschäftsrisiko. Die Inlandsnachfrage und der Fachkräftemangel nehmen in der Tendenz der letzten Umfragen an Bedeutung zu. Wie im

Baugewerbe ist auch in der Immobilienwirtschaft eine Zunahme der gleichzeitig als "hoch" eingestuften Risiken zu erkennen.

Im Vergleich der beiden Branchen miteinander wird deutlich, dass sie mit den gleichen Top-Risiken zu kämpfen hatten und haben, diese aber unterschiedlich priorisieren. So lagen die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen für die Bauwirtschaft trotz kräftigen Zuwächsen auf Platz vier im Risiko-Ranking. Hingegen sah die Immobilienwirtschaft diese als absolutes Top-Risiko an. Auch beim Risikofaktor Fachkräftemangel gehen die Bewertungen weit auseinander. Für die Bauwirtschaft war und ist dieser das absolute Top-Risiko während es für die Immobilienwirtschaft nur das viertgrößte Risiko war.

### Nachfrage nach Arbeitskräften zuletzt gedämpft

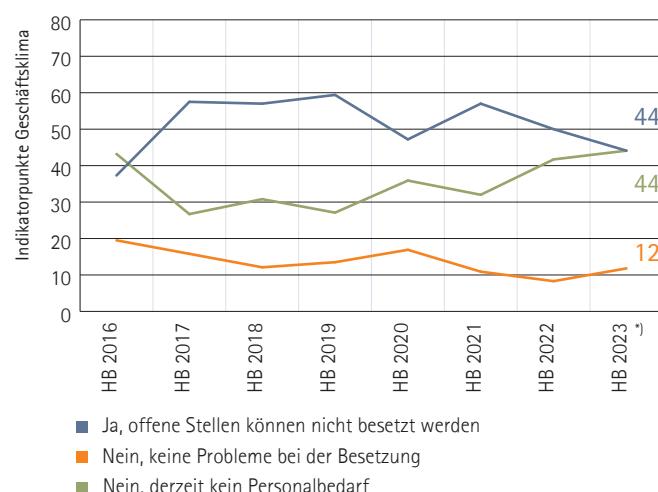
Seit 2016 führen die IHKs zum Herbst des jeweiligen Jahres im Rahmen der Konjunkturmumfrage eine zusätzliche Befragung zu Fachkräftethemen durch. Die Unternehmen werden unter anderem befragt, inwiefern offene Stellen länger als zwei Monate nicht besetzt werden können oder ob überhaupt Personalbedarf besteht.

In der Bauwirtschaft ist seit dem Herbst 2021 ein rückläufiger Trend bei den Stellenbesetzungsproblemen zu sehen. Zuletzt sagten im Herbst 2023 noch 44 Prozent der Befragten, dass offene Stellen nicht besetzt werden könnten. Über weite Strecken lag dieser Wert in den Jahren zuvor bei rund 60 Prozent. In der Bauwirtschaft sind die Neubauaktivitäten zum Teil komplett eingebrochen. Projekte

– insbesondere im Wohnungsbereich – werden lediglich abgeschlossen, aber nicht mehr projektiert, was mit einem verringerten Personalbedarf einhergeht. Das zeigt sich auch daran, dass zuletzt der Anteil an Unternehmen, die keinen Personalbedarf haben, auf 44 Prozent im Herbst 2023 gestiegen ist.

In der Immobilienbranche ist der Personalbedarf geringer als im Baugewerbe. Im Herbst 2023 gaben 68 Prozent der Unternehmen aus der Immobilienbranche an, dass sie aktuell keinen Personalbedarf hätten. Von Problemen bei der Stellenbesetzung berichtete zuletzt etwa jedes vierte Unternehmen.

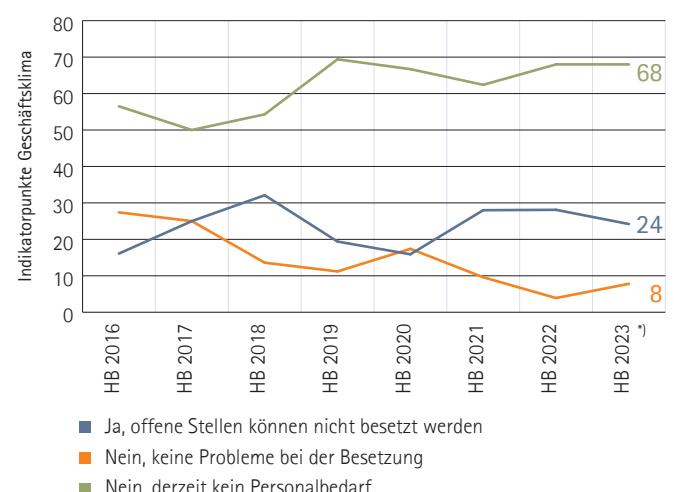
### Stellenbesetzung in der Baubranche 2016-2023



\*HB = Herbst

Quelle: IHK Frankfurt am Main, 2024

### Stellenbesetzung in der Immobilienbranche 2016-2023

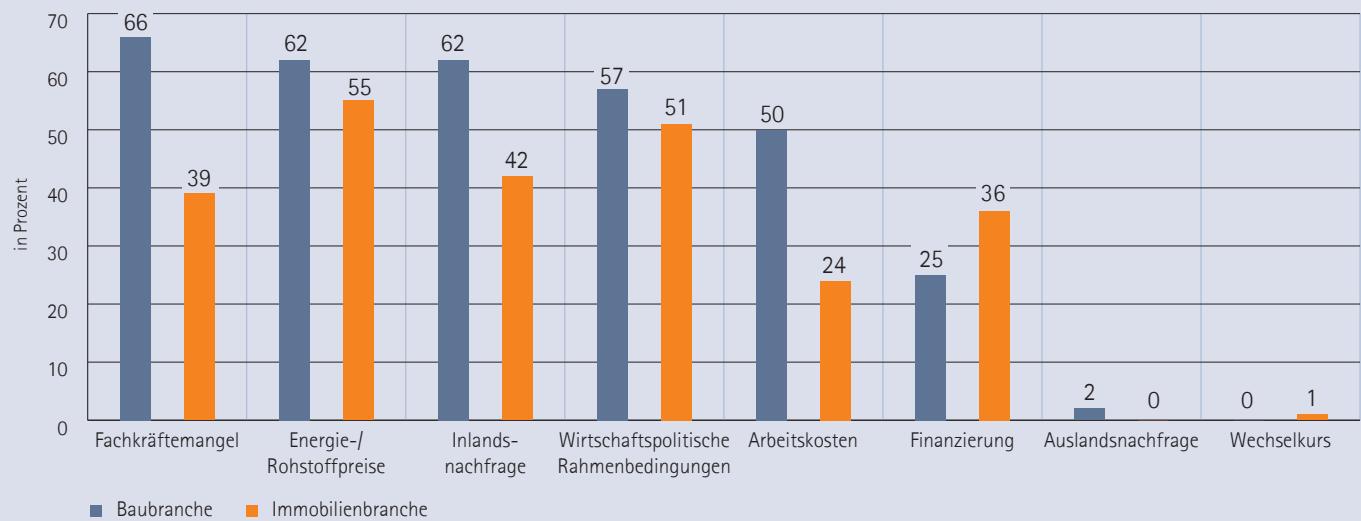


## AUSBLICK: RISIKEN BLEIBEN VIELFÄLTIG UND HOCH

Die wirtschaftlichen Zeichen stehen derzeit auf Stagnation – wenn nicht sogar auf Rezession. Ungeachtet dessen bleibt die Metropolregion aufgrund ihrer wirtschaftlichen Strahlkraft und der hohen Standortqualität auch weiterhin für Unternehmen und Fachkräfte attraktiv. Der Bau- und Immobilienwirtschaft kommt bei der Schaffung von ausreichend beziehbaren Wohnraum für die hinzuziehenden Arbeitskräfte, beim Infrastrukturausbau und der Entwicklung von neuen Gewerbegebäuden eine Schlüsselrolle zu. Während sich die Immobilienwirtschaft dem gesamtwirtschaftlichen Durchschnitt angenähert hat und knapp unterhalb der Wachstumsschwelle auf Impulse wartet, steht

das Baugewerbe aktuell vor größeren Herausforderungen und ist weiter vom Wachstumsbereich entfernt. Die Top-Risiken der kommenden Monate sind für alle drei Bereiche – Gesamtwirtschaft, Baugewerbe, Immobilienwirtschaft – die gleichen: Fachkräftemangel, Energie- und Rohstoffpreise, Inlandsnachfrage, Wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen. Sie unterscheiden sich nur in ihrer Ausprägung: Während das Baugewerbe den Fachkräftemangel stärker beklagt, sind es in der Immobilienwirtschaft die Energie- und Rohstoffpreise, die im Fokus stehen.

### Risikobewertung der Bau- und Immobilienbranche für das erste Halbjahr 2024



Quelle: IHK Frankfurt am Main, 2024

Im Vergleich mit zurückliegenden Krisen sind es insbesondere die Vielzahl an parallel auftretenden Risiken, welche es in der Häufung in der Vergangenheit noch nicht gegeben hat. Erste Unternehmen aus der Baubranche melden Insolvenzen, andere berichten von Verzögerungen bei den Fertigstellungen. Während bereits im Bau befindliche Projekte noch abgearbeitet werden, sind die Baufinanzierungen für zukünftige Projekte eingebrochen.

Vor dem Hintergrund einer steigenden Wohnraumknappheit in FrankfurtRheinMain ist es ein fatales Zeichen, dass die Neubauaktivitäten mittel- und langfristig zum Erliegen kommen könnten, sofern nicht zeitnah Maßnahmen auf den Weg gebracht werden, die die Baudynamik wieder ankurbeln.

## IV LÖSUNGSANSÄTZE

### Sicherung der Fachkräftebasis

Ungeachtet der derzeitigen Zurückhaltung bei Stellenbesetzungen, ist das Beschäftigungswachstum in der Bau- und Immobilienwirtschaft durch den Fach- und Arbeitskräftemangel gefährdet. Die Sicherung der Fachkräftebasis ist somit eine der größten Herausforderungen für die Branche. Dies gelingt in erster Linie durch verstärkte Bildungsanstrengungen sowie den Ausbau der beruflichen Weiterbildung. Die Bedeutung von Fach- und Arbeitskräften aus dem Ausland wird in Zukunft einen noch größeren Stellenwert bekommen. Die Zuwanderung qualifizierter Fach- und Arbeitskräfte und die verbesserte Anerkennung ihrer Qualifikationen ist ein Weg, um dem zukünftigen Personalengpass entgegenzutreten.

### Ausweisung von neuen Baugebieten

Ohne die seit Jahren überfällige Erhöhung des Wohnangebotes in der Wachstumsregion FrankfurtRheinMain wird sich die Angebotsknappheit weiter verschärfen. Um mehr beziehbare Wohnungen zu bauen, fehlt es vor allem an baureifen Grundstücken. Mit etwa 42 Prozent haben die landwirtschaftlichen Nutzflächen in FrankfurtRheinMain den höchsten Anteil an der Bodennutzung. Die rasche Baulandentwicklung ist daher eine der zentralen kommunalen Aufgaben. Ohne Fortschritte in der Bau- und Landmobilisierung verknappen sich die Flächen für Wohnungen, Gewerbe, Industrie und Verkehrswege weiter, was die Prosperität der gesamten Metropolregion gefährdet.

### Kosten des Wohnungsbaus reduzieren

Um die Kosten des Wohnungsbaus zu senken, sollte in allen Bundesländern die Grunderwerbsteuer auf 3,5 Prozent gesenkt werden. Darüber hinaus sollten die Vorgaben der jeweiligen Bauordnungen der Länder auf Einsparpotenziale überarbeitet werden, zum Beispiel die Vorgaben für die Bereiche Energieeinsparung, Brandschutz und Barrierefreiheit. Kommunale Satzungen und Förderrichtlinien sollten ebenfalls im Dialog mit der Wirtschaft überprüft werden, um Kosten zu reduzieren und Investitionen in den Wohnungsbau zu steigern. Die Länder sollten die Rahmenbedingungen für die Umsetzung von Modellprojekten für kostengünstiges und energieautarkes Bauen schaffen. Zudem sollte die Idee einer „Einfachen Gebäudeklasse E“ aufgegriffen, weiterentwickelt und konkretisiert werden.

### Abbau der Investitionshemmnisse

Die wohnungspolitischen Maßnahmen führen für die Investor\*innen und Unternehmen der Branche zu steigenden Kosten und einem erhöhten Bürokratieaufwand. Der politische Fokus sollte im Abbau investitionsemmender Vorschriften liegen. Lange Planungs- und Genehmigungszeiten sind neben den ühohen Grundstückspreisen in der Metropolregion ein Kosten treiber bei Bauvorhaben. Im Moment kann es vorkommen, dass es bis zu 15 Jahre dauert, bis aus Rohbauland baureifes Land mit einer Baugenehmigung für ein Projekt wird.

### Verdichtungspotentiale nutzen

### Inlandsnachfrage durch Investitionen der öffentlichen Hand stabilisieren

Durch Investitionen der Kommunen kann ein Einbruch der Baukonjunktur abgemildert werden, da nach Angaben des Bauindustrieverbandes mehr als die Hälfte der öffentlichen Baunachfragen auf Kommunen entfällt. Auf mittel- und langfristige Sicht hat eine verstärkte Beauftragung der öffentlichen Hand eine Multiplikatorwirkung für die gesamtwirtschaftliche Produktion und Beschäftigung.

Zur Realisierung der benötigten Flächen sollte eine Erhöhung der Baudichte geprüft werden – gerade auch in den Bereichen um die Kernstädte der Metropolregion. Neben einer Steigerung der Rentabilität der Bauwerke hätte dies auch positive ökologische Effekte. Über eine reine Nachverdichtung hinaus bieten auch mehr Geschosse sowie eine höhere Geschossflächenzahl realisierbare Flächenpotentiale.

## ÜBER PERFORM

„**PERFORM** Zukunftsregion FrankfurtRheinMain“ ist eine Initiative der Wirtschaftskammern der Metropolregion FrankfurtRheinMain. Mitglieder von **PERFORM** sind die IHK Frankfurt am Main, die IHK Darmstadt Rhein Main Neckar, die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, die IHK Aschaffenburg, die IHK für Rheinhessen, die IHK Gießen-Friedberg, die IHK Limburg sowie die IHK Wiesbaden. Unter dem Dach von **PERFORM** nehmen die Wirtschaftskammern die drängenden Themen der regionalen Wirtschaft auf und bearbeiten gemeinsame Projekte, beispielsweise zu Digitalisierung, Flächenentwicklung, Fachkräfteentwicklung, Gründung, Innovation sowie Mobilität und Verkehr. Ins Leben gerufen wurde die Initiative 2016 und 2020 in eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) überführt. **PERFORM** ist im engen Austausch mit weiteren Partnern der Region, beispielsweise dem Länderübergreifenden Strategieforum FrankfurtRheinMain.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Website sowie auf Facebook und Twitter:

[www.perform-frankfurtrheinmain.de](http://www.perform-frankfurtrheinmain.de)



### REDAKTION

Industrie- und Handelskammer Frankfurt am Main

Sebastian Trippen, Ann-Kristin Engelhardt, Vivien Papenbrock, Simon Peschges

Ansprechpartnerin:

Ann-Kristin Engelhardt | Telefon 069 2197-1215

a.engelhardt@frankfurt-main.ihk.de

### BILDNACHWEIS

Adobe Stock: lichtblickefied, Titel

### GRAFIK | LAYOUT

Sabrina Becker

### HERAUSGEBERIN

Initiative **PERFORM** Zukunftsregion FrankfurtRheinMain

c/o IHK Darmstadt Rhein Main Neckar

Ansprechpartnerin:

Veronika Heibing | Telefon 06151 871-1169

Veronika.Heibing@darmstadt.ihk.de

Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar

Rheinstraße 89 | 64295 Darmstadt

Mai 2024

Print- oder Onlineverwendung - auch auszugsweise - nur mit Quellenangabe gestattet; Belegexemplar oder Link erbeten.

Die Veröffentlichung erfolgt nach bestem Wissen und Gewissen, ohne jegliche Gewähr und Haftung auf die Richtigkeit aller Angaben.

Diese Publikation wird ausschließlich als Download angeboten.