

© iStock - Bjorn Hosting

prognos

# Bauträgerinsolvenzen in Deutschland

## Ausmaß, Folgen, Handlungsoptionen

# Agenda

1. **Das Bauträgermodell**
2. Datenbasis und Vorgehen zur (regionalen) Identifikation von Bauträgerinsolvenzen
3. Ausmaß von Bauträgerinsolvenzen in Deutschland und den Bundesländern, 2018 bis 2026
4. Zusammenhang von Bauträgerinsolvenzen und Zinsniveau
5. Regionale Analyse von Bauträgerinsolvenzen in Deutschland
6. Negative Folgen von Bauträgerinsolvenzen für Erwerber und mögliche Reformansätze

# Das Bauträgermodell

- Bauträger errichten das Gebäude auf eigenem Grundstück
- Erwerber zahlen nach Baufortschritt
- Grundstück verbleibt bis zur Umschreibung im Eigentum des Bauträgers
- Erwerber werden erst mit Eigentumsumschreibung voll handlungsfähig

# Die strukturelle Schutzlücke für private Erwerber

**Baufortschritt:**




**Zahlungen der Erwerber nach Baufortschritt:**




**Eigentum am Grundstück nach Baufortschritt:**




**Risikozone:**



# Agenda

1. Das Bauträgermodell
2. **Datenbasis und Vorgehen zur (regionalen) Identifikation von Bauträgerinsolvenzen**
3. Ausmaß von Bauträgerinsolvenzen in Deutschland und den Bundesländern, 2018 bis 2026
4. Zusammenhang von Bauträgerinsolvenzen und Zinsniveau
5. Regionale Analyse von Bauträgerinsolvenzen in Deutschland
6. Negative Folgen von Bauträgerinsolvenzen für Erwerber und mögliche Reformansätze

# Datenbasis: Vollerhebung aller Insolvenzen über North Data

## Von der Quelle zum Datensatz

**01**

### Quelle

NORTH DATA

- North Data biete eine Suchmaschine für Unternehmensdaten in Europa
- Vollautomatisierte Verarbeitung von Pflichtveröffentlichungen, Finanzkennzahlen und weiterer Quellen

**02**

### Erfassung & Verknüpfung

**täglich**

- Erfassung aller Bekanntmachungen über die amtliche Quelle insolvenzbekanntmachungen.de
- Verknüpfung mit Firmendaten u. a. aus Handelsregister und Bundesanzeiger

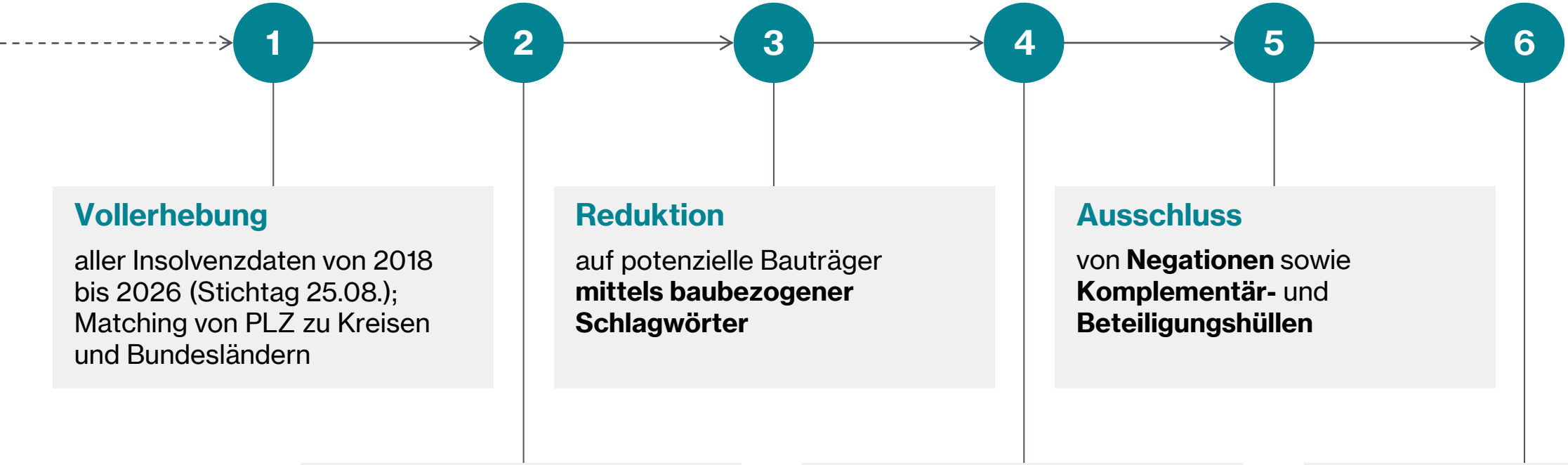
**03**

### Auszug

**2018–2026**

- Alle Insolvenzen vom 01.01.2018 bis 25.08.2026
- Gefiltert und heruntergeladen über einen kostenpflichtigen Premium-Account

# Vorgehen zur Identifikation von Bauträgerinsolvenzen




### Vollerhebung

aller Insolvenzdaten von 2018 bis 2026 (Stichtag 25.08.); Matching von PLZ zu Kreisen und Bundesländern

### Löschung

von **Dubletten** und **substanzlosen Einträgen** (ohne Rechtsform und Gegenstand)

### Reduktion

auf potenzielle Bauträger **mittels baubezogener Schlagwörter**

### Ableitung

**eines** engen **Kandidaten-universums** basierend auf verschiedenen Filtern

### Ausschluss

von **Negationen** sowie **Komplementär-** und **Beteiligungshüllen**

### Konsolidierte Liste

**mit 1.606 Fällen**; vollständig textbasierte und reproduzierbare Analyse



prognos

# Zentrale Filterkriterien zur Ableitung von Bauträgerinsolvenzen




**Filterprozess · Schritt 4 von 6**
Ableitung eines engen Kandidatenuniversums

| | | |
|---|---|---|
| **Bauträger in Name oder Gegenstand** | Das Unternehmen bezeichnet sich selbst als Bauträger, entweder im Firmennamen oder im Unternehmensgegenstand. | **Beispiel:** Max & Mustermann Bauträger GmbH |
| **Verweis auf die Bauträger-Formel nach § 34c GewO** | Das Unternehmen führt die gesetzliche Definition oder ihre konstitutiven Bestandteile im Gegenstand – insbesondere das Vermögenswerte-Merkmal, die vollständige Bauherren-Formel oder einen eindeutigen Verweis auf § 34c Abs. 1 Nr. 3a beziehungsweise § 8 MaBV. | **Beispiel:** *Die Projektentwicklung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene und fremde Rechnung unter Verwendung von Vermögenswerten von Erwerbern, Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzungsberechtigten.* |



prognos

# Statistisches Bundesamt vs. North Data: Interpretation der Ergebnisse

**Mehrwert: vollständige Erfassung**

- Erfasst **sämtliche Unternehmen mit dargestellter Bauträgertätigkeit** – nicht nur jene mit Bauträger-leistungen als prioritärem Geschäftsfeld
- Amtliche Statistik: **genau ein Wirtschaftszweig** je Unternehmen (wirtschaftlicher Schwerpunkt)
- Bauunternehmen, Immobilien-verwalter oder Projektgesellschaften mit (zusätzlicher) Bauträgertätigkeit fehlen daher in der amtlichen Statistik
- **Genau diese Fälle macht der textbasierte Ansatz sichtbar**

**Grenze: fehlender Textbeleg**

- **Unternehmen ohne hinreichenden Textbeleg werden nicht erfasst** – die wichtigste Limitation

**Fiktives Beispiel**

Gegenstand lautet lediglich ***„Bau von schlüsselfertigen Häusern“*** **oder** ***„Errichtung und Verkauf von Wohnimmobilien“*****:** faktisch ggf. Bauträger, bleibt aber außerhalb der Liste

**Fazit**

**North Data ⊄ Destatis**

NorthData enthält gesichert Unternehmen, die nicht in Destatis geführt werden (prioritäre und sekundäre Geschäftszwecke erhoben)

**Destatis ⊄ North Data**

Destatis kann potenziell Unternehmen enthalten, die nicht im konsolidierten North Data-Sample integriert sind (keine Bauträgersignale im Text)

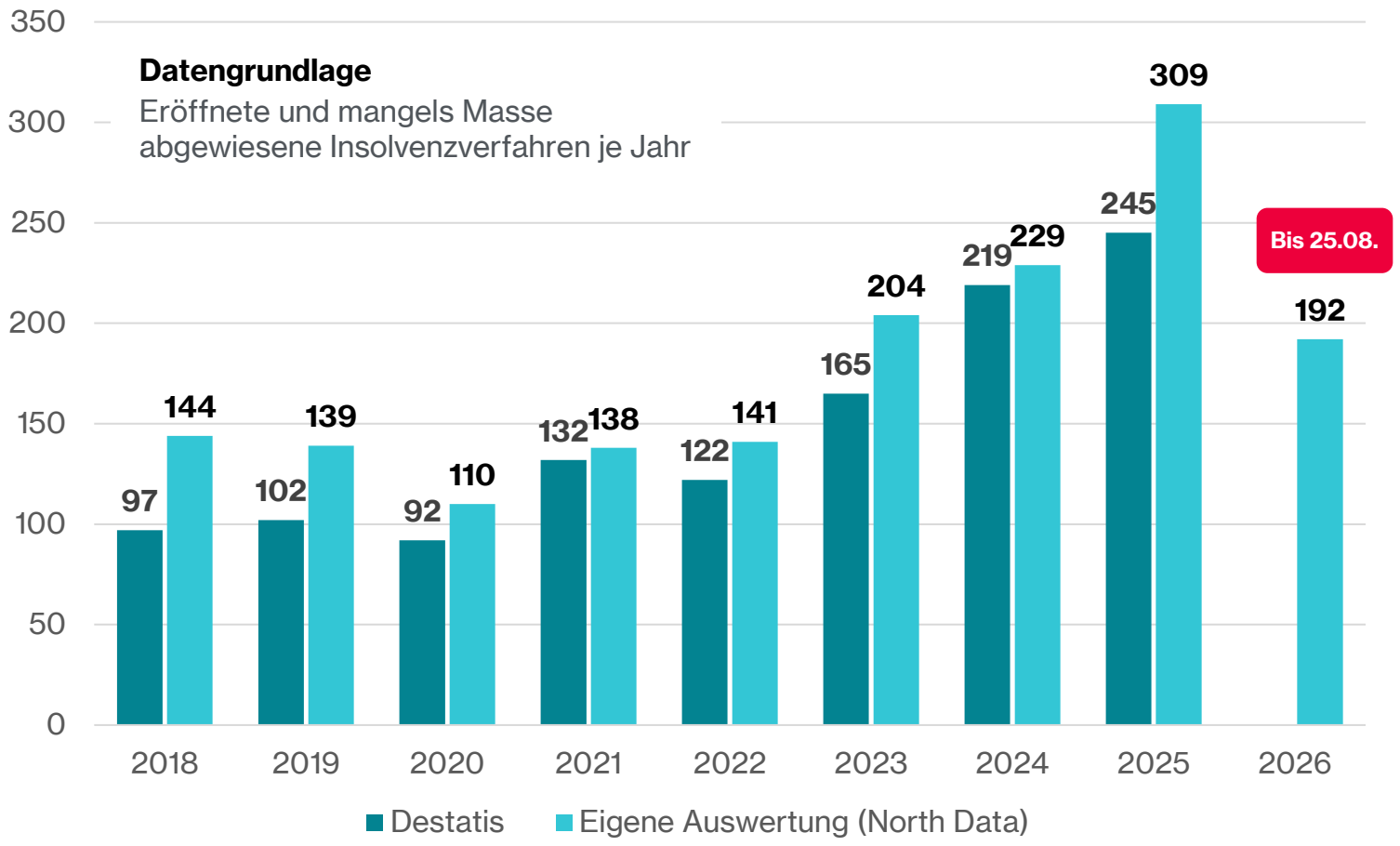


prognos

# Agenda

1. Das Bauträgermodell
2. Datenbasis und Vorgehen zur (regionalen) Identifikation von Bauträgerinsolvenzen
3. **Ausmaß von Bauträgerinsolvenzen in Deutschland und den Bundesländern, 2018 bis 2026**
4. Zusammenhang von Bauträgerinsolvenzen und Zinsniveau
5. Regionale Analyse von Bauträgerinsolvenzen in Deutschland
6. Negative Folgen von Bauträgerinsolvenzen für Erwerber und mögliche Reformansätze

# Insolvenzen im Bauträgergeschäft: Vergleich von Destatis und North Data




Quellen: Statistisches Bundesamt; Eigene Berechnungen basierend auf North Data; Zeitraum 2026: 01.01. bis 25.08

- Abweichender Ansatz führt zu einer **Erhellung des „Dunkelfelds“** zwischen 2018 und 2025:
  - Destatis = 1.174
  - North Data = 1.414
  - **Übererfassungsquote** von rund 20 %
- **Dynamik** des Insolvenzgeschehens ist **grundsätzlich synchron** zu amtlichen Zahlen
- Starker Anstieg der Insolvenzen seit 2023 ist in beiden Samples deutlich sichtbar



prognos

# Normierung: Betriebe der regionalen Bauwirtschaft als einheitlicher Nenner zur Ableitung der Insolvenzintensität

## Wahl des Nenners im Vergleich

| | Gewählt: Betriebe im Ausbaugewerbe und bei Bauträgern | Verworfen: Umsatzsteuerstatistik |
|---|---|---|
| **Räumliche Ebene** | ✓ Kreis- und Landesebene verfügbar | ✗ Nur Länderebene |
| **Konsistenz** | ✓ Landeswerte = Summe der Kreise – Unterschiede spiegeln das Insolvenzgeschehen, nicht die Datenquelle | ✗ Keine gemeinsame Grundlage für Kreis- und Landesvergleiche |
| **Erfassung der Bauträger** | ✓ Misst die Größe der Bauwirtschaft vor Ort (Betriebe ab Mindestgröße, überwiegend Ausbaugewerbe) | ✗ Lückenhaft: 2024 nur 5.705 Umsatzsteuerpflichtige (Voranmeldungen)* vs. 7.046 Unternehmen* in der Unternehmensstatistik – regional unterschiedlich |

* Bezogen auf den Wirtschaftszweig „Erschließung von Grundstücken; Bauträger“

## Lesart

**Insolvenzintensität = Bauträgerinsolvenzen je 100 Betriebe der regionalen Bauwirtschaft**

Geeignet für Vergleiche zwischen Regionen und über die Zeit – keine Ausfallquote unter Bauträgern

*Mangels einheitlicher regionsspezifischer Daten zu Bauträgern dient die Bauwirtschaft als Hilfsgröße – mit Limitationen, z. B. regional unterschiedlicher Bauträgeranteil an der Bauwirtschaft, keine Erfassung von Kleinstbetrieben mit weniger als 10 Beschäftigten.*



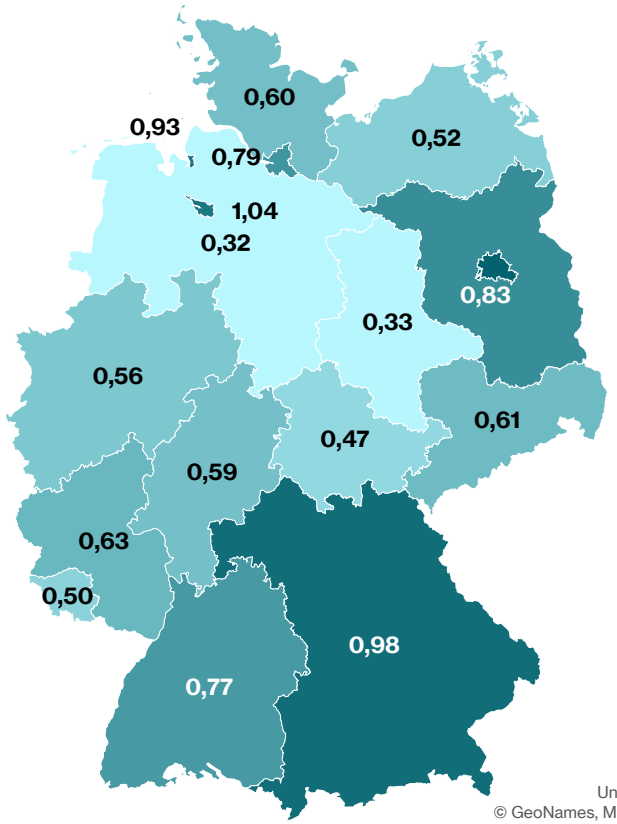
prognos

# Normiert anhand baubezogener Indikatoren zeigt sich ein überwiegend ähnliches Bild mit nur wenigen Abweichungen

## Durchschnittliche jährliche Insolvenzen je 100 Betrieben
im Ausbaugewerbe und bei Bauträgern nach Bundesland

Bundesschnitt
**0,66**

Insolvenzintensität
1,04
0,32

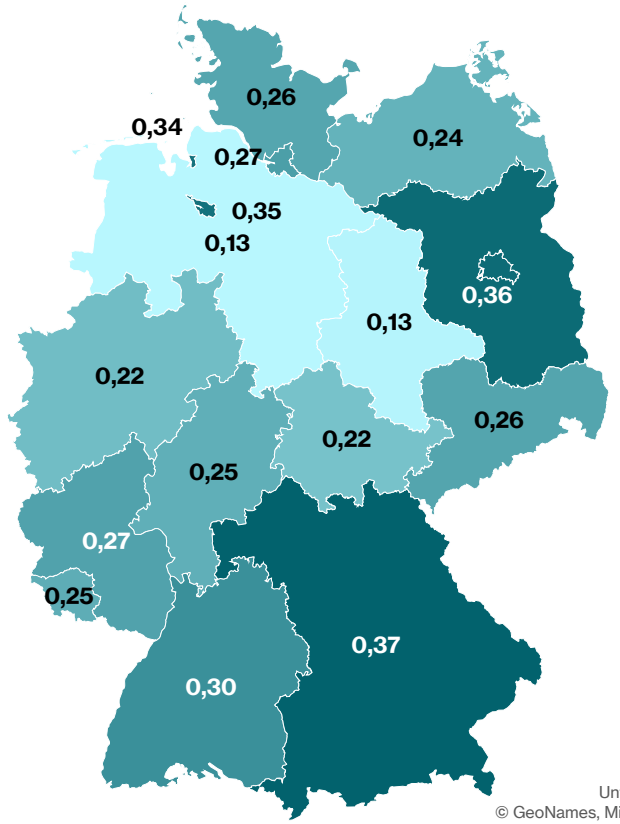



Unterstützt von Bing
© GeoNames, Microsoft, TomTom

## Durchschnittliche jährliche Insolvenzen je 1.000 tätige Personen
im Ausbaugewerbe und bei Bauträgern nach Bundesland

Bundesschnitt
**0,26**

Insolvenzintensität
0,37
0,13



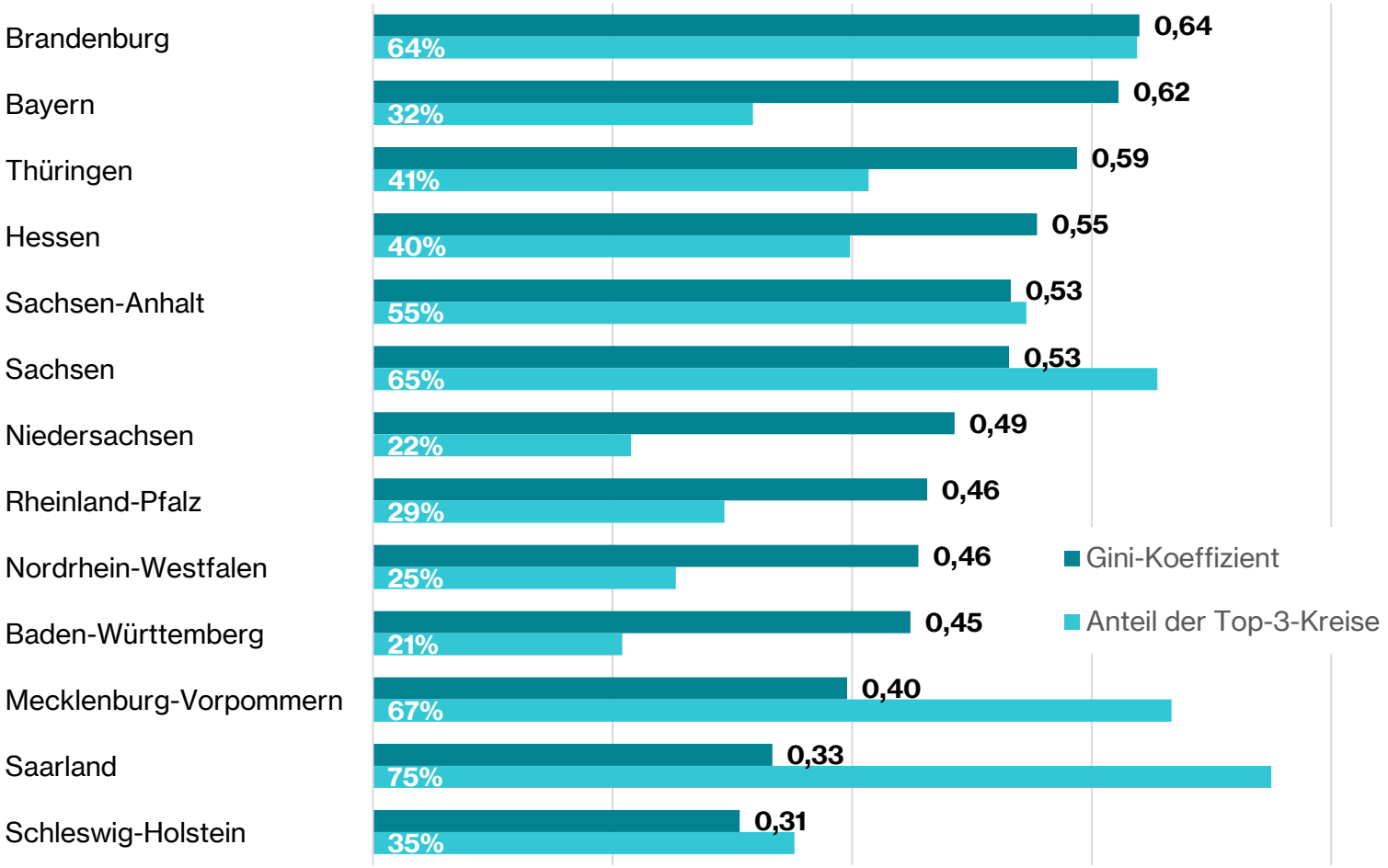

Unterstützt von Bing
© GeoNames, Microsoft, TomTom

Quellen: Statistisches Bundesamt; Eigene Berechnungen basierend auf North Data; Zeitraum 2026: 01.01. bis 25.08



prognos

# Räumliche Konzentration der Insolvenzen innerhalb der Flächenländer 2018-2026




Quellen: Eigene Berechnungen basierend auf North Data; Zeitraum 2026: 01.01. bis 25.08.

- **Gini-Koeffizient:** Verteilung über alle Kreise inkl. Kreise ohne Fall (0 = gleichmäßig, 1 = alles in einem Kreis)
- **Anteil der Top-3-Kreise:** Fälle in den drei stärksten Kreisen – zeigt nur die Spitze
- **Warum die Maße auseinandergehen:** Top-3-Anteil sinkt mit der Kreiszahl (Saarland, 6 Kreise: 75 %; Bayern, 96 Kreise: 32 %); Gini steigt mit Kreisen ohne Fall
- **Was ein hoher Gini aussagt:** Die Insolvenzen ballen sich in wenigen Kreisen, meist in und um Metropolen sowie in Wachstumsräumen mit vielen Bauträgern (z. B. brandenburgische Kreise rund um Berlin; Stadt München mit angrenzenden Kreisen)



prognos

# Relative Insolvenzintensität der Länder im Vergleich zum Bund im Zeitverlauf

| Bundesland | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Ø 2018–2026 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Baden-Württemberg | 0,85 | 1,26 | 1,24 | 0,97 | 1,07 | 1,05 | 1,28 | 1,23 | 1,26 | 1,16 |
| Bayern | 0,98 | 1,33 | 1,56 | 1,60 | 1,94 | 1,59 | 1,52 | 1,50 | 1,33 | 1,48 |
| Berlin | 1,66 | 2,16 | 1,78 | 1,84 | 1,42 | 1,50 | 0,87 | 1,74 | 1,48 | 1,57 |
| Brandenburg | 0,93 | 0,50 | 0,95 | 0,26 | 1,55 | 1,01 | 1,19 | 1,55 | 2,49 | 1,25 |
| Bremen | 1,12 | 0,99 | 1,26 | 0,00 | 4,40 | 3,09 | 0,68 | 1,00 | 0,81 | 1,41 |
| Hamburg | 1,06 | 1,09 | 1,32 | 0,99 | 0,71 | 1,72 | 0,88 | 0,49 | 2,87 | 1,20 |
| Hessen | 1,30 | 0,89 | 0,81 | 0,87 | 0,45 | 1,16 | 0,73 | 0,88 | 0,87 | 0,89 |
| Mecklenburg-Vorpommern | 1,83 | 0,36 | 0,89 | 0,36 | 1,88 | 0,28 | 0,46 | 0,51 | 1,10 | 0,78 |
| Niedersachsen | 0,50 | 0,93 | 0,09 | 0,90 | 0,43 | 0,60 | 0,56 | 0,28 | 0,31 | 0,49 |
| Nordrhein-Westfalen | 1,21 | 0,66 | 0,91 | 0,88 | 0,73 | 0,73 | 1,07 | 0,81 | 0,62 | 0,84 |
| Rheinland-Pfalz | 0,84 | 1,35 | 1,18 | 0,75 | 0,60 | 0,70 | 1,12 | 1,02 | 0,93 | 0,95 |
| Saarland | 0,91 | 1,14 | 1,50 | 0,54 | 0,00 | 0,00 | 0,32 | 1,20 | 1,16 | 0,76 |
| Sachsen | 1,22 | 0,47 | 0,88 | 1,29 | 0,74 | 1,01 | 0,76 | 1,19 | 0,70 | 0,92 |
| Sachsen-Anhalt | 0,90 | 0,23 | 0,63 | 0,26 | 0,53 | 0,00 | 1,02 | 0,38 | 0,61 | 0,50 |
| Schleswig-Holstein | 0,78 | 1,43 | 0,72 | 0,38 | 1,14 | 1,03 | 0,35 | 1,03 | 1,24 | 0,90 |
| Thüringen | 0,25 | 1,05 | 0,33 | 1,09 | 0,55 | 0,99 | 0,57 | 0,85 | 0,69 | 0,72 |
| **Deutschland** | **1,00** | **1,00** | **1,00** | **1,00** | **1,00** | **1,00** | **1,00** | **1,00** | **1,00** | **1,00** |

Insolvenzintensität: Insolvenzen je 100 Betriebe im Ausbaugewerbe und bei Bauträgern
Quellen: Statistisches Bundesamt; Eigene Berechnungen basierend auf North Data; Zeitraum 2026: 01.01. bis 25.08.

- **Lesart der Heatmap:** Relative Insolvenzintensität der Bundesländer je 100 Betriebe im Ausbaugewerbe und bei Bauträgern
- **Interpretation der Werte:** > 1 zeigt ein überdurchschnittliches, < 1 ein unterdurchschnittliches Insolvenzgeschehen im Vergleich zum Bund
- **Stabiles Muster:** Die meisten Länder liegen über den Großteil des Zeitraums stabil über bzw. unter dem Bundeswert – folglich besteht kein dezidierter Effekt einzelner Jahre (Ausreißer: Bremen 2022/23)



prognos

# Agenda

1. Das Bauträgermodell
2. Datenbasis und Vorgehen zur (regionalen) Identifikation von Bauträgerinsolvenzen
3. Ausmaß von Bauträgerinsolvenzen in Deutschland und den Bundesländern, 2018 bis 2026
4. **Zusammenhang von Bauträgerinsolvenzen und Zinsniveau**
5. Regionale Analyse von Bauträgerinsolvenzen in Deutschland
6. Negative Folgen von Bauträgerinsolvenzen für Erwerber und mögliche Reformansätze

# Insolvenzintensitäten vor und nach der Zinswende je Bundesland

| | Vor der Zinswende Ø 2018–2021 | | Nach der Zinswende Ø 2022–2025 | | Effekt der Zinswende | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Bundesland** | **Intensität** | **Rang** | **Intensität** | **Rang** | **Veränderung Intensität** | **Rangveränderung (▲ = Rang verschlechtert)** |
| Bremen | 0,43 | 11 | **1,51** | **1** | +250 % | ▲ +10 |
| Bayern | 0,71 | 2 | **1,25** | **2** | +75 % | ● 0 |
| Berlin | 0,98 | 1 | **1,10** | **3** | +12 % | ▼ -2 |
| Brandenburg | 0,34 | 14 | **1,04** | **4** | +205 % | ▲ +10 |
| Baden-Württemberg | 0,56 | 4 | **0,92** | **5** | +65 % | ▼ -1 |
| Sachsen | 0,51 | 8 | **0,74** | **6** | +45 % | ▲ +2 |
| Rheinland-Pfalz | 0,54 | 5 | **0,72** | **7** | +34 % | ▼ -2 |
| Hamburg | 0,58 | 3 | **0,71** | **8** | +23 % | ▼ -5 |
| Schleswig-Holstein | 0,43 | 12 | **0,68** | **9** | +59 % | ▲ +3 |
| Nordrhein-Westfalen | 0,48 | 9 | **0,66** | **10** | +38 % | ▼ -1 |
| Hessen | 0,52 | 7 | **0,65** | **11** | +27 % | ▼ -4 |
| Thüringen | 0,36 | 13 | **0,59** | **12** | +62 % | ▲ +1 |
| Mecklenburg-Vorpommern | 0,45 | 10 | **0,52** | **13** | +18 % | ▼ -3 |
| Saarland | 0,52 | 6 | **0,41** | **14** | -21 % | ▼ -8 |
| Sachsen-Anhalt | 0,27 | 16 | **0,37** | **15** | +40 % | ▲ +1 |
| Niedersachsen | 0,33 | 15 | **0,35** | **16** | +6 % | ▼ -1 |
| **Deutschland** | **0,52** | **–** | **0,78** | **–** | **+49 %** | **–** |

Insolvenzintensität: Insolvenzen je 100 Betriebe im Ausbaugewerbe und bei Bauträgern.
2026 nicht berücksichtigt, da das noch unvollständige Jahr den Periodenvergleich und damit den Effekt der Zinswende verzerren würde.

- **Zinswende als Bruch:** Im Bund steigt die Intensität von 0,52 auf 0,78 je 100 Betriebe (+49 %). Außer Bayern ändern alle Länder ihren Rang, zehn um mindestens zwei Plätze – am stärksten Bremen und Brandenburg (je +10)
- **Bayern dauerhaft stark belastet:** In beiden Perioden Rang 2; Anstieg von 0,71 auf 1,25 (+75 %) – deutlich stärker als im Bund
- **Entlastung meist nur relativ:** Hamburg, Hessen und andere Länder fallen im Ranking, doch auch dort steigt die Insolvenzintensität – nur langsamer als anderswo
- **Saarland als einzige echte Entlastung:** Nur hier sinkt die Intensität, von 0,52 auf 0,41 je 100 Betriebe



prognos

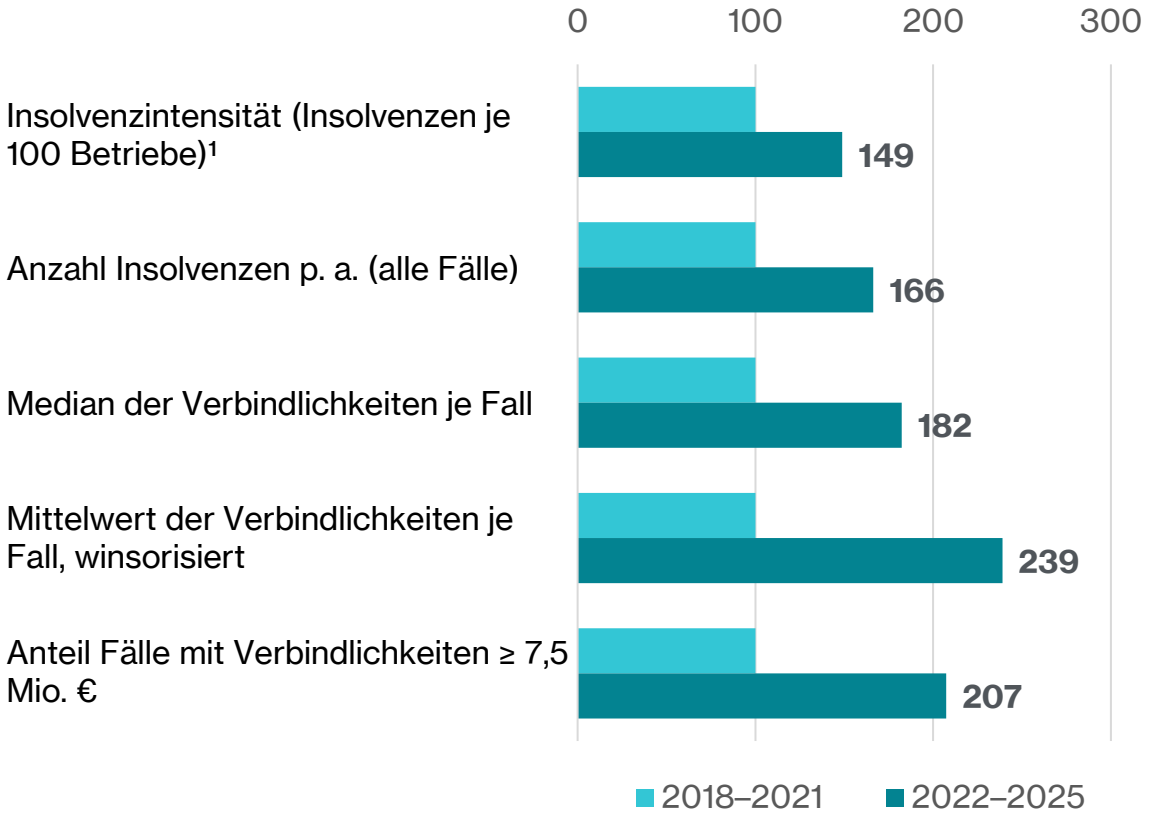
# Seit der Zinswende gibt es nicht nur mehr, sondern auch größere Insolvenzen

**METHODIK**

- **Datenbasis:** 1.606 Insolvenzen von Unternehmen mit Bauträgertätigkeit 2018–2026. Bei 970 Fällen (60 %) liegen über North Data Angaben zu Verbindlichkeiten vor.
- **Messgröße:** Die Verbindlichkeiten stammen aus dem letzten veröffentlichten Jahresabschluss. Dieser liegt im Median 4 Jahre vor der Insolvenz. Die Werte sind nominal und nur ein Näherungswert für die Schadenshöhe bzw. die Größe des Unternehmens, nicht der tatsächliche Forderungsausfall.
- **Datenqualität:** Wie viele Fälle eine Angabe haben, unterscheidet sich weder nach Bundesland noch nach Jahr signifikant.
- **Umgang mit Großfällen:** Die 10 größten Fälle machen 26 % der Summe aus. Leitgröße ist deshalb der Median. Mittelwerte sind beim 99. Perzentil gekappt (winsorisiert).
- **Häufigkeit und Größe:** Die Veränderung der Zahl der Insolvenzen wird sowohl absolut als auch je 100 Betriebe betrachtet. Letztgenannte Insolvenzintensität bereinigt um das Wachstum des Bestands (+12 %).

## Vor vs. nach der Zinswende

(Index 2018–2021 = 100)




[1] Insolvenzen je 100 Betriebe im Ausbaugewerbe und bei Bauträgern.
Quellen: Eigene Berechnungen basierend auf North Data; Zeitraum 2026: 01.01. bis 25.08.

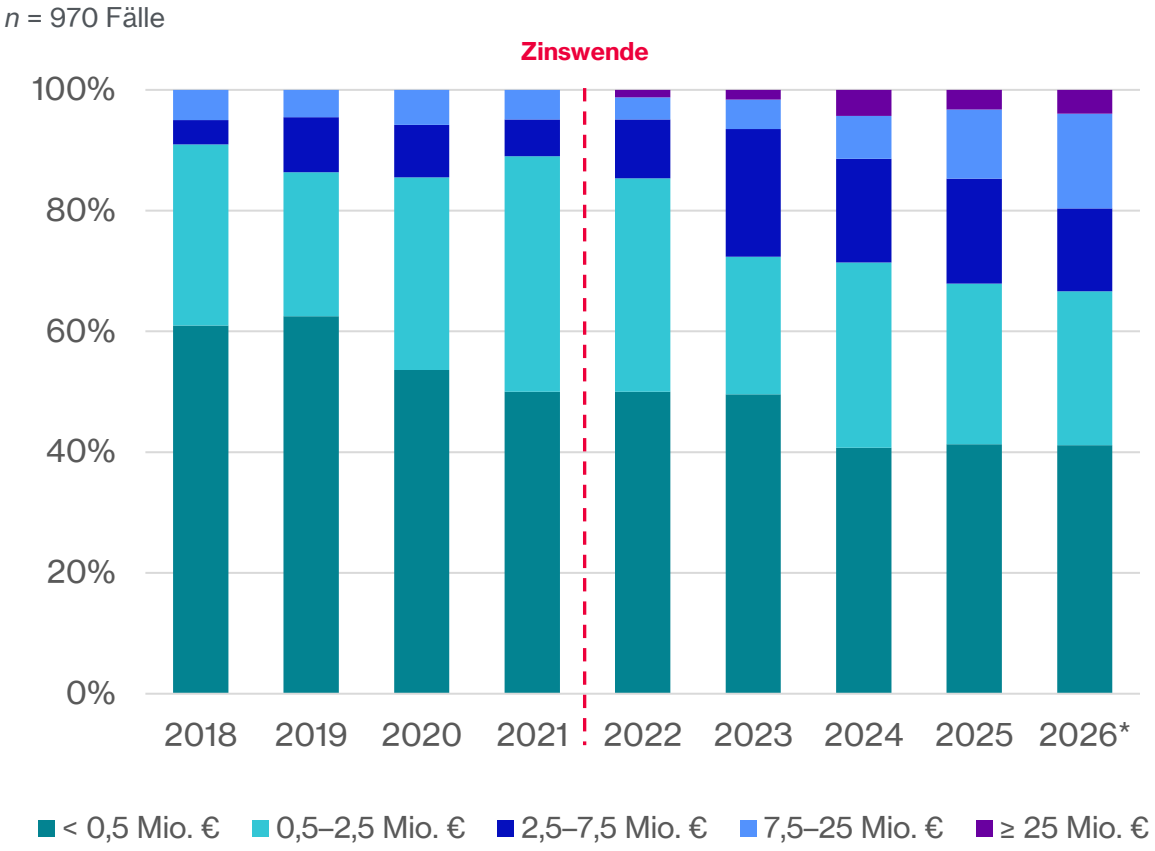


prognos

# Das Insolvenzgeschehen verschiebt sich hin zu größeren Fällen

- **Weniger Kleinfälle:** Der Anteil der Fälle unter 0,5 Mio. € sinkt von 61 % im Jahr 2018 auf 41 % seit 2024.
- **Verschiebung zu größeren Fällen:** Fälle zwischen 2,5 und 7,5 Mio. € steigen von 4 % im Jahr 2018 auf 17 % in den Jahren 2024 und 2025.
- **Mehr Großfälle:** Der Anteil von Fällen ab 7,5 Mio. € erhöht sich von rund 5 % bis 2022 auf 7 % im Jahr 2023, 11 % im Jahr 2024 und 14 % im Jahr 2025.
- **Der Trend hält an:** 2025 liegen 11 %, 2026 sogar 16 % der Fälle bei 7,5–25 Mio. € – die höchsten Werte der Zeitreihe (2026 vorläufig).
- **Mögliche Erklärung:** Die Zinswende trifft vermutlich zunehmend größere Projektgesellschaften mit hohem Fremdkapital, die unter höheren Zinsen und stockendem Abverkauf leiden.
- **Folge:** Es gibt mehr Insolvenzen (+49 % je 100 Betriebe) und sie sind größer (Median +82 %).

## Anteil der Fälle nach Verbindlichkeiten-Größenklassen




2026 vorläufig, da das Jahr noch nicht vollständig erfasst ist.
Quellen: Eigene Berechnungen basierend auf North Data; Zeitraum 2026: 01.01. bis 25.08.



prognos

# Zwischenfazit: Seit der Zinswende gibt es mehr und größere Insolvenzen im Bauträgergeschäft




## Breitere Erfassung zeigt höheres Ausmaß

Bei Einbezug der Bauträgertätigkeit im Haupt- und Nebengeschäftsfeld liegen die Insolvenzen 2018–2025 rund 20 % über den amtlichen Werten des Statistischen Bundesamts.

## Insolvenzen ballen sich in Wachstumsräumen

Innerhalb der Bundesländer konzentrieren sich die Fälle vor allem auf Metropolen und ihr Umland, zum Beispiel in und um Berlin und München.

## Zinswende lässt Insolvenzen deutlich steigen

Seit der Zinswende ist die Insolvenzintensität um 49 % gestiegen – von 0,52 auf 0,78 Fälle je 100 Betriebe im Ausbaugewerbe und bei Bauträgern.

## Insolvenzen treffen größere Unternehmen

Auch die Verbindlichkeiten je Fall steigen im Median um 82 %; Fälle ab 7,5 Mio. € verdoppeln ihren Anteil (Näherung der Unternehmensgröße, nicht des konkreten Forderungsausfalls).



prognos

# Agenda

1. Das Bauträgermodell
2. Datenbasis und Vorgehen zur (regionalen) Identifikation von Bauträgerinsolvenzen
3. Ausmaß von Bauträgerinsolvenzen in Deutschland und den Bundesländern, 2018 bis 2026
4. Zusammenhang von Bauträgerinsolvenzen und Zinsniveau
5. **Regionale Analyse von Bauträgerinsolvenzen in Deutschland**
6. Negative Folgen von Bauträgerinsolvenzen für Erwerber und mögliche Reformansätze

# Drei Leitfragen: Wo häufen sich Bauträgerinsolvenzen, wie groß sind sie und was bewirken sie?

| | 01 Häufigkeit | 02 Größe | 03 Folgen |
|---|---|---|---|
| **Leitfrage** | Warum gibt es in manchen Regionen mehr Bauträgerinsolvenzen als in anderen – und warum steigen sie in einzelnen Jahren? | Werden in bestimmten Regionen systematisch größere Bauträger insolvent? | Geht die Bautätigkeit in einer Region zurück, nachdem dort Bauträger insolvent geworden sind? |
| **Was wird erklärt?** | Insolvenzen je 100 Betriebe im Ausbaugewerbe und bei Bauträgern (Kreis und Jahr) | Größe des insolventen Unternehmens, gemessen an seinen Verbindlichkeiten | Fertiggestellte Wohnfläche je 1.000 Einwohner |
| **Wie wird gerechnet?** | **Vergleich zwischen Regionen:** Welche Kreise sind dauerhaft stärker betroffen?<br>**Vergleich innerhalb einer Region:** Was verändert sich in einem Kreis, wenn die Insolvenzen steigen? | **Vergleich der Einzelfälle:** Jeder der rund 660 Fälle mit Größenangabe geht einzeln ein.<br>**Berücksichtigung des Datenalters:** Die Verbindlichkeiten stammen aus der letzten veröffentlichten Bilanz, im Mittel gut drei Jahre vor der Insolvenz. Dieser Abstand wird herausgerechnet. | **Vergleich innerhalb einer Region über die Zeit:** Insolvenzen eines Jahres – nach Zahl und Größe der Fälle – und Fertigstellungen der Folgejahre.<br>**Kontrolltests:** Insolvenzen des Folgejahres hängen nicht mit der heutigen Bautätigkeit zusammen – ein bloßer gemeinsamer Abwärtstrend ist damit unwahrscheinlich. Genehmigungen dienen als zweite Gegenprobe. |
| **Modell:** | Between-Regression (Kreismittel) und Panelregression mit Kreis- und Jahreseffekten | OLS-Regression auf Fallebene mit Jahreseffekten; Gegenprobe: geordnetes Logit | Panelregression mit Kreis- und Jahreseffekten, zeitverzögerte Insolvenzen |

Regressionsanalyse: schätzt den Zusammenhang einer Zielgröße mit mehreren Einflussfaktoren gleichzeitig – jeder Faktor ist um die übrigen bereinigt.



prognos

# Analysedesign: 400 Kreise, sieben Jahre, ein einheitliches Variablenset

| Bereich | Einflussfaktoren | Warum berücksichtigt? |
|---|---|---|
| **Marktgröße und Bevölkerung** | Bevölkerung · Wanderungssaldo · Zuzug von Familien | Erfassen Größe und Dynamik des Marktes – und damit Nachfrage, Projektvolumen und Wettbewerb unter Bauträgern. |
| **Wirtschaft und Arbeitsmarkt** | Beschäftigtenquote · Arbeitsplätze vor Ort · Arbeitslosenquote · Medianeinkommen | Erfassen Nachfrage und Kaufkraft der Erwerber sowie die regionale Konjunktur. |
| **Allgemeines Insolvenzgeschehen** | Unternehmensinsolvenzen aller Branchen | Trennt bauträgerspezifische Probleme von einer allgemein schwachen regionalen Wirtschaftslage. |
| **Wohnungs- und Bodenmarkt** | Angebotsmieten · Baulandpreise | Spiegeln Preisniveau, Renditeerwartungen und Grundstückskosten der Projekte. |
| **Rahmenbedingungen** | Grunderwerbsteuersatz | Transaktionskosten unterscheiden sich zwischen den Ländern und haben sich im Zeitraum geändert. |
| **Raumstruktur** | Siedlungsstruktureller Kreistyp · Wachsen/Schrumpfen · Lage · GRW-Fördergebiet | Ordnen Regionen in bekannte Raumtypen ein (nur im Vergleich zwischen Regionen messbar). |
| **Zinswende** | Bauüberhang vor 2022 im Zusammenspiel mit Zins- und Baukostenanstieg | Prüft, ob Kreise mit vielen laufenden Projekten von der Zinswende stärker getroffen wurden. |

Folgenanalyse (03): Einflussfaktoren mit Vorjahreswert, um Rückwirkungen auszuschließen.
Gesamtwanderungssaldo: Saldo aus Zuzügen und Fortzügen je 1.000 Einwohnern
Zuzug von Familien: Binnenwanderungssaldo der Einwohner unter 18 Jahre je 1.000 Einwohner der Altersgruppe

- **Analysezeitraum:** 2018–2024. Für 2025/26 liegen die regionalen Einflussfaktoren nicht oder nur vereinzelt vor.
- **Datenbasis:** 1.105 Bauträgerinsolvenzen in 400 Kreisen und kreisfreien Städten, davon rund 690 mit Angaben zu Verbindlichkeiten.
- **Einheitliches Set:** Alle drei Fragen verwenden dieselben Einflussfaktoren – die Ergebnisse sind dadurch direkt vergleichbar.
- **Bereinigung statt Einzelvergleich:** Jeder Zusammenhang wird unter gleichzeitiger Berücksichtigung aller übrigen Faktoren geschätzt.
- **Zusammenhang, nicht Ursache:** Die Analysen zeigen statistische Zusammenhänge. Wo eine Aussage zur Wirkungsrichtung möglich ist (Frage 03), wird sie mit Kontrolltests eigens geprüft.



prognos

# Häufigkeit folgt dem regionalen Insolvenzgeschehen

| Einflussfaktor | Unterschiede zwischen Regionen | Entwicklung innerhalb einer Region |
|---|---|---|
| **Marktgröße und Bevölkerung** | | |
| Bevölkerung | – | – |
| Wanderungssaldo | ▲ | – |
| Zuzug von Familien | – | – |
| **Wirtschaft und Arbeitsmarkt** | | |
| Beschäftigtenquote | ▲ | – |
| Arbeitsplätze vor Ort | – | – |
| Arbeitslosenquote | – | – |
| Medianeinkommen | – | – |
| Unternehmensinsolvenzen insgesamt | ▲ | ▲ |
| **Wohnungs- und Bodenmarkt, Rahmen** | | |
| Angebotsmieten | △ | – |
| Baulandpreise | – | – |
| Grunderwerbsteuersatz | – | – |
| **Raumstruktur** | | |
| Großstadt (ggü. ländlichem Kreis) | – | nicht messbar |
| Überdurchschnittlich schrumpfender Kreis | ▲ | nicht messbar |
| GRW-Fördergebiet | – | nicht messbar |
| **Zinswende** | | |
| Bauüberhang vor der Zinswende (2018/19 bzw. 2021) | nicht messbar | – |

▲ ▼ deutlicher Zusammenhang  △ ▽ Tendenz (nicht gesichert)  – kein Zusammenhang nachweisbar

„Nicht messbar“: Raumtypen ändern sich über die Zeit nicht und lassen sich nur zwischen Regionen vergleichen. Die Zinswende betrifft eine Veränderung über die Zeit und lässt sich nur innerhalb der Regionen prüfen. Bauüberhang gemessen als Mittel 2018/19 und als Stand 2021 – beide ohne nachweisbaren Zusammenhang.

- **Zwischen Regionen:** Mehr Bauträgerinsolvenzen gibt es dort, wo Beschäftigung, Zuzug und das allgemeine Insolvenzgeschehen hoch sind, tendenziell auch dort, wo die Angebotsmieten hoch sind.
- **Raumtypen:** Großstädte haben zwar eine höhere Insolvenzintensität, das erklärt sich aber über ihre Wirtschaftsstruktur. Eine eigenständig erhöhte Insolvenzintensität zeigen nur überdurchschnittlich schrumpfende Kreise (19 Kreise).
- **Im Zeitverlauf:** Steigen die Insolvenzen in einem Kreis, geschieht das im Gleichklang mit den Unternehmensinsolvenzen insgesamt. Sie sind der einzige nachweisbare Einflussfaktor; ein spezifischer Auslöser aus Wohnungs- oder Bodenmarkt ist nicht erkennbar.
- **Zinswende:** Kreise mit vielen laufenden Projekten haben ab 2022 eine etwas höhere Insolvenzintensität. Statistisch nachweisbar ist das nicht (rechte Spalte, letzte Zeile).



prognos

# Die Größe insolventer Bauträger hängt kaum von der Region ab

| Einflussfaktor | Hauptmodell (OLS-Regression) | Gegenprobe (geordnetes Logit-Modell) |
|---|---|---|
| **Marktgröße und Bevölkerung** | | |
| Bevölkerung | – | – |
| Wanderungssaldo | – | – |
| Zuzug von Familien | ▲ | ▲ |
| **Wirtschaft und Arbeitsmarkt** | | |
| Beschäftigtenquote | – | – |
| Arbeitsplätze vor Ort | – | – |
| Arbeitslosenquote | – | – |
| Medianeinkommen | △ | – |
| Unternehmensinsolvenzen insgesamt | – | – |
| **Wohnungs- und Bodenmarkt, Rahmen** | | |
| Angebotsmieten | – | – |
| Baulandpreise | – | – |
| Grunderwerbsteuersatz | – | – |
| **Raumstruktur** | | |
| Großstadt (ggü. ländlichem Kreis) | – | – |
| Überdurchschnittlich schrumpfender Kreis | – | – |
| GRW-Fördergebiet | – | – |
| **Zinswende** | | |
| Bauüberhang vor der Zinswende (2018/19 bzw. 2021) | – | – |

▲ ▼ deutlicher Zusammenhang △ ▽ Tendenz (nicht gesichert) – kein Zusammenhang nachweisbar

Vier gleich große Größenklassen nach Höhe der Verbindlichkeiten (Grenzen 0,08 / 0,46 / 1,60 Mio. €); 659 Fälle. Die Klassen sind anders geschnitten als die festen Größenklassen im vorherigen Abschnitt. Bauüberhang gemessen als Mittel 2018/19 und als Stand 2021 – beide ohne nachweisbaren Zusammenhang.

- **Kein regionales Muster:** Weder Raumtypen noch Wohnungs-, Boden- oder Arbeitsmarkt erklären, ob in einer Region eher kleine oder große Bauträger insolvent werden.
- **Einzige Ausnahme:** Wo viele Familien zuziehen, sind die insolventen Bauträger etwas größer – plausibel wegen größerer Wohnprojekte. Bei rund 20 geprüften Faktoren sollte dieser Einzelbefund jedoch nicht überbewertet werden.
- **Messkorrektur:** Je länger die letzte Bilanz vor der Insolvenz liegt, desto niedriger fallen die ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus – vermutlich, weil Bauträger mit laufenden Projekten Verbindlichkeiten aufbauen. Dieser Effekt ist herausgerechnet und sagt nichts über Regionen aus.
- **Folgerung:** Häufigkeit und Größe sind getrennte Dimensionen. Die Zunahme großer Fälle seit der Zinswende ist ein bundesweites, kein regionales Phänomen – auch Kreise mit hohem Bauüberhang zeigen keine größeren Fälle.



prognos

# Bauträgerinsolvenzen bremsen die Fertigstellungen im Folgejahr

**Anders als auf den vorigen Folien:** Nur der obere Block ist das Ergebnis – die Kontrollgrößen darunter werden lediglich herausgerechnet.

| | Einflussfaktor | Fertiggestellte Wohnfläche | Genehmigte Wohnfläche (Gegenprobe) |
|---|---|---|---|
| Ergebnis | **Bauträgerinsolvenzen (Zahl und Größe der Fälle)** | | |
| | im selben Jahr | – | – |
| | im Vorjahr | ▼ | – |
| | vor zwei Jahren | – | – |
| | im Folgejahr (Kontrolltest) | – | – |
| nur zur Bereinigung | **Kontrollgrößen zur Bereinigung (Vorjahreswert)** | | |
| | Bevölkerung | ▼ | ▼ |
| | Wanderungssaldo | – | ▲ |
| | Zuzug von Familien | – | – |
| | Beschäftigtenquote | ▼ | ▼ |
| | Arbeitsplätze vor Ort | – | – |
| | Arbeitslosenquote | – | – |
| | Medianeinkommen | – | – |
| | Unternehmensinsolvenzen insgesamt | – | – |
| | Angebotsmieten | ▲ | – |
| | Baulandpreise | – | – |
| | Grunderwerbsteuersatz | – | – |

**Jahr der Insolvenz**
noch kein Rückgang – Projekte des Jahres weitgehend fertig gebaut

**Folgejahr**
deutlicher Rückgang – die gestoppten Projekte fehlen

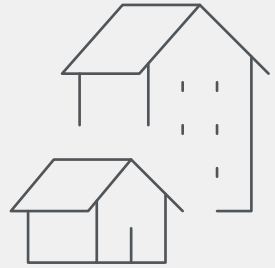
**Zweites Jahr**
kein gesicherter Effekt mehr

**Gegenproben**
Insolvenzen des Folgejahres und Genehmigungen zeigen keinen Zusammenhang – Insolvenzen stoppen laufende Projekte, nicht neue Bauanträge.

**Zahl und Größe zählen**
Gemessen werden Zahl und Größe der Fälle, denn große Bauträger haben mehr Wohngebäude bzw. Wohnungen und damit mehr Wohnfläche im Bau.

▲ ▼ deutlicher Zusammenhang  △ ▽ Tendenz (nicht gesichert)  – kein Zusammenhang nachweisbar

Je 1.000 Einwohner; bundesweite Einflüsse (Zinsen, Baukosten, Förderung) herausgerechnet. Kontrollgrößen dienen der Bereinigung; ihre Vorzeichen sind keine eigenständigen Befunde.



# 3 bis 5%

**weniger fertiggestellte Wohnfläche im Folgejahr nach einer Insolvenz der obersten Größenklasse (oberstes Viertel, ab 1,6 Mio. € Verbindlichkeiten) in einem Kreis mit mittelgroßer Bauwirtschaft**

**Lokaler Effekt:** Die 3 bis 5 % gelten für den betroffenen Kreis im Folgejahr, bezogen auf einen Kreis mit mittelgroßer Bauwirtschaft (71 Betriebe). In Kreisen mit kleinerer Bauwirtschaft fällt der Effekt stärker aus, in größeren Kreisen schwächer.

Ein Anteil am bundesweiten Rückgang der Fertigstellungen lässt sich daraus nicht ableiten.



prognos

# Kernbefunde

**1 Häufigkeit**

Bauträgerinsolvenzen folgen dem allgemeinen regionalen Insolvenzgeschehen. Eine höhere Insolvenzintensität haben insbesondere beschäftigungs- und zuzugsstarke Märkte.

**2 Größe**

Für die Größe insolventer Bauträger zeigen sich keine regional belastbaren Zusammenhänge – große Fälle sind ein bundesweites Phänomen.

**3 Folgen**

Bauträgerinsolvenzen bremsen die Fertigstellungen im betroffenen Kreis im Folgejahr, große Fälle besonders: Nach einer Insolvenz der obersten Größenklasse (>1,6 Mio. € Verbindlichkeiten) wird in einem typischen Kreis rund 3 bis 5 % weniger Wohnfläche fertiggestellt.

**4 Zinswende**

Kreise mit vielen laufenden Projekten haben ab 2022 eine etwas höhere Insolvenzintensität – statistisch nachweisbar ist das aber nicht.

# Fazit: Robuste Kernbefunde, mehrfach abgesichert

## Warum die Befunde belastbar sind

### Alternative Modelle

Varianten mit anderen Messgrößen, Bezugsgrößen und Schätzverfahren bestätigen die Befunde.

### Kontrolltests

Künftige Insolvenzen wirken nicht, Genehmigungen reagieren nicht – der Effekt folgt dem erwarteten zeitlichen Ablauf.

### Zufallstest

Werden die Insolvenzen zufällig auf die Kreise verteilt, verschwindet der Effekt: Er ist kein Zufallsprodukt.

### Regionale Stabilität

Ohne einzelne Bundesländer oder die einflussreichsten Kreise bleibt die Richtung der Befunde erhalten.

**Zusätzlich geprüft:**

Ergebnisse bleiben stabil bei regionaler Bündelung nach Ländern, anderen Zeit- und Raumeinteilungen sowie alternativen Annahmen zu fehlenden Größenangaben. Ein Rückkanal von der Bautätigkeit zu den Insolvenzen ist nicht nachweisbar. Auch eine regional unterschiedliche Betroffenheit von der Zinswende ändert den Effekt auf die Bautätigkeit nicht.

Quellen: Eigene Berechnungen auf Basis von North Data, INKAR (BBSR), Destatis, Bundesbank; 2018–2024.

# Agenda

1. Das Bauträgermodell
2. Datenbasis und Vorgehen zur (regionalen) Identifikation von Bauträgerinsolvenzen
3. Ausmaß von Bauträgerinsolvenzen in Deutschland und den Bundesländern, 2018 bis 2026
4. Zusammenhang von Bauträgerinsolvenzen und Zinsniveau
5. Regionale Analyse von Bauträgerinsolvenzen in Deutschland
6. **Negative Folgen von Bauträgerinsolvenzen für Erwerber und mögliche Reformansätze**

# Bauträgerinsolvenzen führen zu Stillstand und Problemen aus Erwerbersicht

**1 Bauphase und Krise**

- Erwerber leisten Abschlagszahlungen nach Baufortschritt
- Eigentum bleibt bis zur Übertragung beim Bauträger
- Typischer Insolvenzzeitpunkt: Nach dem Rohbau bzw. in der Ausbauphase
- Hohe Vorleistungen treffen auf verbleibenden Fertigstellungsbedarf

→
- Verlorene Abschlagszahlungen
- Rechts- und Beratungskosten

**2 Insolvenz und Stillstand**

- Keine Kontrolle durch Erwerber
- Eine eigenständige Fortführung ist aufgrund der Eigentums-, Finanzierungs- und Vertragsverhältnisse oft nicht möglich
- Insolvenzverwaltung und finanzierende Bank entscheiden über Fortgang
- Entscheidungen können zu einem mehrmonatigen Stillstand führen

→
- Ausfall von Gewährleistungsansprüchen
- Miet- und Finanzierungskosten
- Rechts- und Beratungskosten

**3 Fortführung oder Rück-abwicklung**

- Fortführung erfordert regelmäßig die Neuvergabe von Gewerken, zusätzliche Planung und weitere Finanzierung
- Gewährleistungsansprüche gegenüber dem insolventen Bauträger häufig wirtschaftlich nicht mehr durchsetzbar
- Bei einem Rücktritt verliert der Erwerber seinen Eigentumsverschaffungsanspruch
- Anspruch auf Rückzahlung bereits geleisteter Abschläge ist Insolvenzforderung

→
- Rechts- und Beratungskosten
- Mehrkosten der Restfertigstellung inklusive Mängelbeseitigung und Nachbesserung



prognos

# Reformansätze zur Verringerung des Erwerberrisikos

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Problem** | • Rückzahlungsanspruch ist im Insolvenzfall regelmäßig nicht abgesichert | • Erwerber bleiben an nicht/ eingeschränkt erfüllbaren Vertrag gebunden.<br>• Fehlende Handlungsmöglichkeiten verlängern Stillstand und Schadensphase | • Hohe Vorleistungen bei fehlender Eigentümerstellung.<br>• Eingeschränkte Kontrolle und Abhängigkeit von Bauträger, Bank und Insolvenzverwaltung | • Teilweise schwach kapitalisierte Projektgesellschaften.<br>• Geringe finanzielle Reserven und begrenzte Haftungsmasse |
| **Reformansätze** | **Rückzahlungssicherheit** | **Wiedereinführung des Kündigungsrechts** | **Frühere Eigentumsübertragung** | **Höhere Kapitalanforderungen** |
| | Bürgschaft oder Versicherung sichert geleistete Abschlagszahlungen | Der werkvertragliche Teil könnte bei erheblichen Leistungsstörungen beendet werden | Grundstücks- bzw. Miteigentumsanteile gehen früher auf die Erwerber über | Bauträger müssen eine stärkere finanzielle Ausstattung nachweisen |
| **Wirkung** | • Weniger Totalverlustrisiko | • Erleichtert die Neuvergabe ausstehender Bauleistungen | • Frühere Verfügungsmacht erleichtert Fortführung bei Ausfall des Bauträgers | • Höhere wirtschaftliche Stabilität.<br>• Geringeres Insolvenzrisiko |



prognos

prognos

# Enabling progress. With evidence.

www.prognos.com





© iStock - Bjorn Hotting