



## Deutscher Bau mit gebremster Dynamik

Autor:

Dr. Stefan Mütze  
Tel.: 0 69/91 32-38 50  
research@helaba.de

Redaktion:

Dr. Stefan Mitropoulos

Herausgeber:

Dr. Gertrud R. Traud  
Chefvolkswirt/Leitung Research

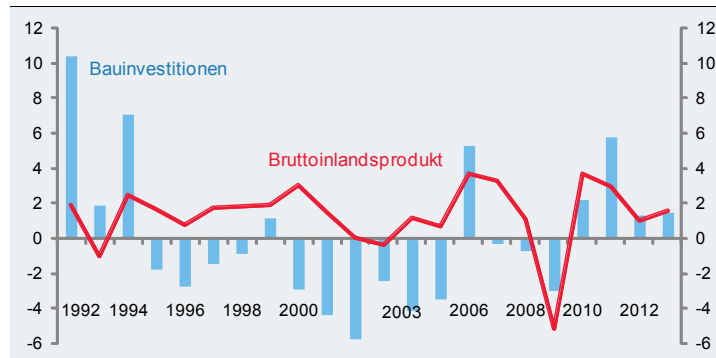
Landesbank Hessen-Thüringen  
MAIN TOWER  
Neue Mainzer Str. 52-58  
60311 Frankfurt am Main  
Telefon: 0 69/91 32-20 24  
Telefax: 0 69/91 32-22 44

Einen Zuwachs der Bauinvestitionen in Deutschland von real knapp 6 % wie 2011 wird es in diesem Jahr nicht mehr geben. Von diesem hohen Niveau sollte aber ein Plus von 1,3 % möglich sein. Die Dynamik dürfte vom Wohnungs- und Wirtschaftsbau ausgehen. Die öffentlichen Auftraggeber werden sich trotz tendenziell steigender Steuereinnahmen zurückhalten.

Die Bauinvestitionen stiegen 2011 mit 5,8 % sehr dynamisch. Eine ähnlich hohe Rate war zuletzt 2006 als Gegenbewegung zu der mehr als zehnjährigen Baukrise erreicht worden. Noch darüber lagen die Zuwächse nur im Boom nach der deutschen Wiedervereinigung Anfang der neunziger Jahre. 2012 wird sich die Bautätigkeit normalisieren. Während der Wohnungs- und Wirtschaftsbau moderat wachsen werden, dürfte es im öffentlichen Bau nach dem Auslaufen der Konjunkturprogramme sogar zu Rückgängen kommen. Die Bauinvestitionen dürften mit 1,3 % nur noch etwas stärker zulegen als das Bruttoinlandsprodukt.

### 2012: Normalisierung nach hoher Dynamik

% gg. Vj., real



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

### Hoffnungsträger Wohnungsbau

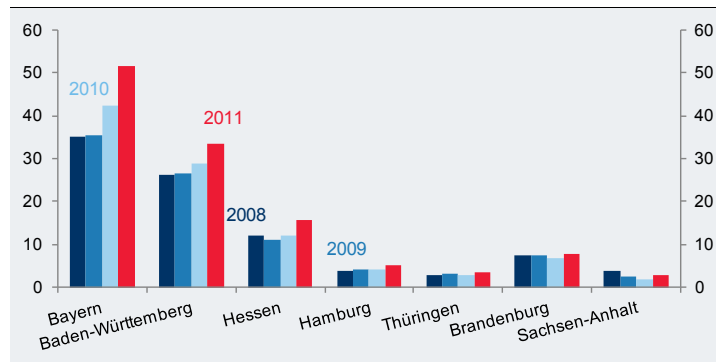
Die Investitionen in den Wohnungsbau stiegen 2011 mit 6,3 % sogar stärker als die gesamte Bautätigkeit. Die Impulse kamen sowohl vom Neu- als auch vom Ausbau. Nachdem 2009 noch ein neuer Tiefstand erreicht worden war, steigt die Zahl der fertiggestellten Wohnungen seit 2010 wieder an. 2011 dürften etwa 180.000 Einheiten einschließlich Baumaßnahmen erstellt worden sein. Da die Genehmigungen 2011 sogar um knapp 20 % zugelegt haben, wird sich der Aufwärtstrend mit der Fertigstellung von über 200.000 Wohnungen in diesem Jahr fortsetzen. Marktprognosen kommen zu dem Ergebnis, dass diese Zahl auch mindestens erreicht werden muss, da Wanderungsbewegungen innerhalb Deutschlands in prosperierende Regionen zu einem höheren Bedarf führen und die Zahl der Haushalte weiter steigt. Darüber hinaus muss der Abriss von Gebäuden teilweise ersetzt werden. In den letzten vier Jahren sind aber jeweils deutlich weniger als 200.000 Wohnungen gebaut worden, so dass ein zusätzlicher Nachholbedarf entstanden ist. Damit dürfte es auch über 2012 hinaus zu einem moderaten Wachstum im Neubau kommen. Die regionalen Unter-

Die Publikation ist mit größter Sorgfalt bearbeitet worden. Sie enthält jedoch lediglich unverbindliche Analysen und Prognosen zu den gegenwärtigen und zukünftigen Marktverhältnissen. Die Angaben beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wir aber keine Gewähr übernehmen können. Sämtliche in dieser Publikation getroffenen Angaben dienen der Information. Sie dürfen nicht als Angebot oder Empfehlung für Anlageentscheidungen verstanden werden.

schiede bleiben bestehen. Expandieren werden Zuwanderungsgebiete vor allem in Süddeutschland. Begünstigt sind die Metropolen mit ihrem Umland. Abwanderungsgebiete sind vor allem ländliche Regionen, nicht nur in Ostdeutschland. Während die Wohnungsbaugenehmigungen in Bayern und Baden-Württemberg seit 2008 kontinuierlich und deutlich gestiegen sind, haben Brandenburg und Sachsen-Anhalt 2011 erstmals in diesem Zeitraum einen Zuwachs verbucht.

### Starkes Wachstum im Süden – wenig Dynamik im Osten

Wohnungsbaugenehmigungen in Tausend



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

#### Günstige Rahmenbedingungen stimulieren Wohnungsbau

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind positiv. So liegen die Hypothekenzinsen auf historisch niedrigem Niveau und die verfügbaren Einkommen steigen seit 2010 auch in realer Rechnung an. Für potenzielle „Häuslebauer“ ist zudem durch die günstige Konjunkturentwicklung einerseits das Arbeitslosigkeitsrisiko deutlich gesunken. Andererseits führt die Verunsicherung durch die Euro-Schuldenkrise zu einer positiven Neubewertung der Anlage in Wohnimmobilien. Dies hat bereits zu stärker steigenden Immobilienpreisen im vergangenen Jahr geführt. Nach Berechnungen der Deutschen Bundesbank mit Hilfe von Daten von BulwienGesa stiegen die Wohnimmobilienpreise 2011 um 5 ½ % nach 2 ½ % im Jahr zuvor. Andere Indizes bestätigen diesen Trend, wenn auch in unterschiedlichem Ausmaße.<sup>1</sup> Die höhere Rendite von Wohnimmobilien dürfte zu weiterer Kapitalanlage getriebener Nachfrage führen.

Neben einem wieder dynamischeren Neubau steht der viel wichtigere Ausbau im Fokus. Gemessen am gesamten Bauvolumen werden fast 80 % der Bauleistungen an bestehenden Gebäuden durchgeführt. Die Rahmenbedingungen sind hier ebenfalls günstig. Wichtiger Faktor für die Ausweitung der Bestandsmaßnahmen ist die stetig wachsende Bedeutung von energetischen Sanierungen. Tendenziell steigende und volatile Energiepreise sowie die in den letzten Jahren erweiterten Fördermaßnahmen haben hierzu beigetragen. Mittlerweile dürfte mehr als ein Drittel der Bestandsmaßnahmen durch energetische Sanierungen initiiert sein. Dies entsprach im letzten Jahr einem geschätzten Volumen von fast 45 Mrd. €.

#### Ausbau verliert etwas an Tempo

2012 ist im Bestandsbau mit weiterem Wachstum zu rechnen. Allerdings dürfte sich die Dynamik abflachen. Bereits 2011 sind die durch die KfW geförderten Investitionen zurückgegangen.<sup>2</sup> Auch in diesem Jahr ist bislang keine Trendwende erkennbar. Seit Jahresbeginn werden die KfW-Zuschüsse aus dem Energie- und Klimafonds bestritten, der sich aus den Versteigerungserlösen von CO<sub>2</sub>-Zertifikaten speist. Da der Fonds aufgrund der niedrigen Zertifikatspreise nicht genügend Einnahmen generiert, dürften die Sanierungsmittel in diesem Jahr von geplanten 1,5 Mrd. € auf 900 Mio. € schrumpfen. Ob die Regierung in diesem Bereich Gegenmaßnahmen ergreift, ist bislang noch nicht absehbar. Darüber hinaus halten sich Immobilienbesitzer zur Zeit zurück, weil

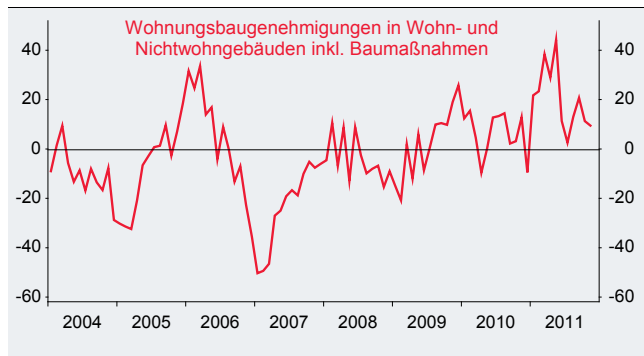
<sup>1</sup> Vgl. hierzu: Deutsche Bundesbank: Monatsbericht Februar 2012, S. 54-55.

<sup>2</sup> Vgl. Gorning, Martin und Hagedorn, Hendrik: Bauwirtschaft: Stagnation nach starkem Wachstum, in: DIW Wochenbericht Nr. 48, 2011, S. 3-13, hier S. 6-7.

eventuell die Abschreibungsbedingungen für Sanierungsmaßnahmen verbessert werden sollen. Die gesamten Wohnungsbauinvestitionen dürften deshalb 2012 nur noch um 2 % zulegen.

### Lebhafte Zuwächse bei den Wohnungsbaugenehmigungen

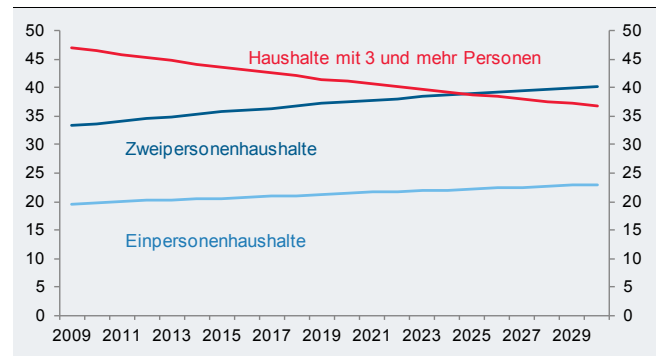
% gg. Vj.



Quellen: EcoWin, Helaba Volkswirtschaft/Research

### Haushaltsstruktur beeinflusst Wohnungsbau

in % aller Haushalte



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Auch auf mittlere Sicht besteht weiterer Bedarf im Wohnungsbau, wenngleich die Zuwächse moderater als zuletzt ausfallen dürften. Zwar hat sich ein Nachholbedarf aufgestaut, der allmählich abgebaut wird. Trotz wieder stärkerer Zuwanderung nach Deutschland wird sich die Bevölkerungszahl in den nächsten Jahren leicht verringern, wenngleich dieser Effekt dadurch abgemildert wird, dass die Zahl der Haushalte und damit die Wohnungsnachfrage vorerst noch leicht ansteigen. Zugleich verändert sich die Struktur. Die typischen Käufer bzw. Bauherren von Einfamilienhäusern sind Haushalte mit drei oder mehr Personen, deren Anteil sich bis zum Jahr 2030 um etwa 10 Prozentpunkte auf rund 37 % verringern wird. Zunehmen wird im Gegenzug die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte, die tendenziell eher Wohnungen erwerben oder mieten. Diese Strukturverschiebung dürfte das Bauwachstum tendenziell bremsen. Darüber hinaus führt die Zunahme älterer Personen zu einem erhöhten Bedarf altersgerechten Wohnens mit entsprechenden Dienstleistungen. Die städtischen Wohnlagen werden weiter an Bedeutung gewinnen. Die Abwanderung aus strukturschwachen Gebieten setzt sich fort.

### Wärmeschutz im Altbau mit Potenzial

Die klimapolitisch angestrebte CO<sub>2</sub>-Reduzierung erfordert auch eine weitere energetische Sanierung des Baubestandes in Deutschland. Hierbei besteht nach wie vor ein hohes Potenzial. So sind beispielsweise in Altbauten bis 1978 nur rund ein Fünftel der Außenwände bereits gedämmt. Nur 40 % der Altbauten haben nachgerüstete Fenster mit Wärmeschutzverglasung. Außerdem besteht ein erheblicher Erneuerungsbedarf bei den Heizungsanlagen. Damit dürfte sich der Wohnungsbau in den nächsten Jahren ein Stück weit von negativen demografischen Faktoren abkoppeln können und moderat wachsen. 2013 erwarten wir einen Zuwachs im Wohnungsbau von real 1 %.

### Weiteres Wachstum im Wirtschaftsbaubereich

### Auftragspolster im Gewerbebau

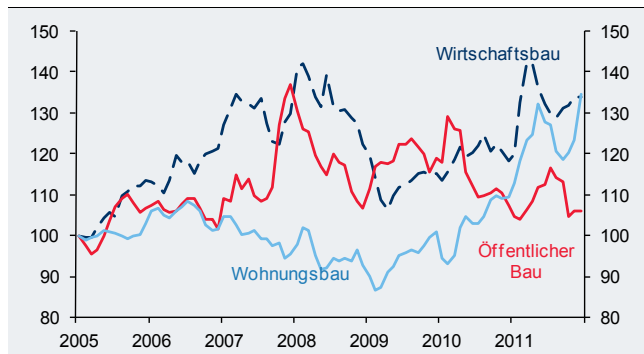
Neben dem Wohnungsbau hat zuletzt der Wirtschaftsbaubereich für Dynamik in der Branche gesorgt. So sind die Auftragseingänge im gewerblichen Bereich 2011 nominal um knapp 13 % gestiegen, während der Zuwachs in der gesamten Baubranche nur gut halb so hoch ausfiel. Auch die Genehmigungen im Nichtwohnungsbau legten – gemessen an den veranschlagten Baukosten – mit rund 10 % deutlich zu. Überdurchschnittlich waren die Zuwächse bei den Fabrik- und Werkstattgebäuden mit 37 % sowie bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden (+ 29 %). Im aktuell unsicheren Umfeld ist allerdings fraglich, ob alle diese Genehmigungen tatsächlich umgesetzt werden.

Die Investitionsbedingungen der Auftraggeber aus der Industrie und dem Dienstleistungsgewerbe sind im längerfristigen Vergleich weiterhin überdurchschnittlich, wenngleich sie sich 2012 leicht verschlechtern. So sinkt die Kapazitätsauslastung der Industrie. Sie ist aber immer noch über dem langjährigen Durchschnitt. Die Ertragslage der Unternehmen ist robust und die Finanzierungsbe-

dingungen sind auch aufgrund niedriger Kapitalmarktzinsen positiv. Die Industrieauftragseingänge sind zuletzt tendenziell rückläufig gewesen. Im weiteren Jahresverlauf dürften allerdings Impulse aus den Schwellenländern und zunehmend aus den USA für eine Trendwende sorgen. Auch die Dienstleister sind zuletzt wieder optimistischer geworden. So liegt der Einkaufsmanagerindex für Deutschland zur Zeit deutlich über der Stagnationsmarke von 50 Punkten. In diesem Umfeld dürften die Unternehmen weitere Investitionsaufträge auch an das Baugewerbe vergeben. Die gewerblichen Bauinvestitionen sollten 2012 um etwa 1,5 % zulegen. Da die aktuelle konjunkturelle Schwächephase zur Jahresmitte überwunden sein dürfte, wird der Zuwachs im Wirtschaftsbau 2013 mit 3 % wieder lebhafter ausfallen. Auch der notwendige Aus- bzw. Umbau der Strominfrastruktur sollte für positive Impulse sorgen.

### Auftragseingänge im Wirtschaftsbau und ...

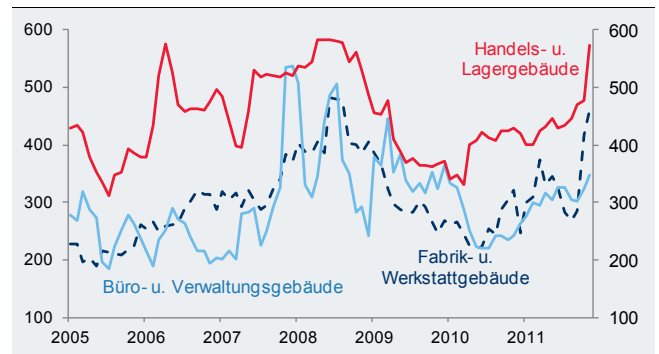
Nominal, Index: Januar 2005 = 100



Quellen: Feri, Helaba Volkswirtschaft/Research

### ... Genehmigungen signalisieren weiteres Wachstum

Veranschlagte Baukosten in Mio. € pro Monat, saisonbereinigt, geglättet



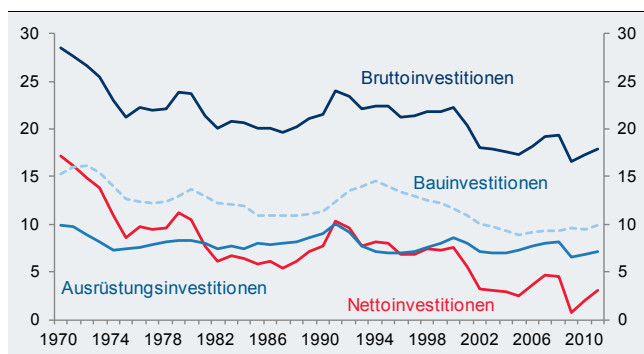
Quellen: Feri, Helaba Volkswirtschaft/Research

■ Weiterhin zu niedrige Investitionen auch in Bauten

Trotz aktuell wieder lebhafterer Kapitalbildung investiert Deutschland verhältnismäßig wenig. Die Nettoinvestitionen, also abzüglich der Abschreibungen, sind in den vergangenen Jahrzehnten tendenziell gesunken. 2011 lagen sie bei nur noch gut 3 % des BIP. Dies ist auch im internationalen Vergleich ein eher niedriger Wert. Hierzu haben die verschiedenen Investitionsarten in unterschiedlichem Ausmaß beigetragen. Die Ausrüstungsquote ist nur leicht rückläufig gewesen. Stärker war der Abwärtstrend seit 1970 bei der Bautätigkeit, vor allem weil die öffentlichen Investitionen deutlich an Bedeutung verloren haben. Sowohl der Wirtschafts- als auch der Wohnungsbau sind zwar über die letzten vier Jahrzehnte unter großen Schwankungen leicht gestiegen, allerdings deutlich langsamer als das Bruttoinlandsprodukt.

### Deutschland lebt fast von seiner Substanz

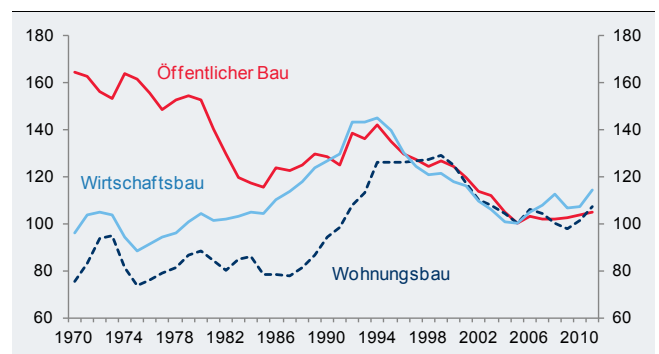
Investitionsquoten in % des BIP



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

### Öffentliche Bauaktivitäten deutlich geschrumpft

Reale Bauinvestitionen, Index: 2005 = 100



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Eine Trendwende zu wieder deutlich höheren Investitionsquoten ist bislang noch nicht zu erkennen. Die erhöhte Wettbewerbsfähigkeit Deutschlands aufgrund der hohen Innovationskraft bei gleichzeitig verhältnismäßig niedrigen Lohnstückkosten könnte den hiesigen Standort in den nächsten Jahren allerdings wieder attraktiver für Realinvestitionen werden lassen. Allerdings bleibt das Potenzialwachstum mit rund 1 ½ % vorerst verhältnismäßig niedrig. Denn trotz aktuell wieder stärkerer Zuwanderung dürften die deutsche Bevölkerung und das Erwerbspersonenpotenzial in den nächsten Jahren schrumpfen. Mit niedrigem Wachstum gehen auch unterdurchschnittliche Investitionsquoten einher.

### Rückschlag im öffentlichen Bau

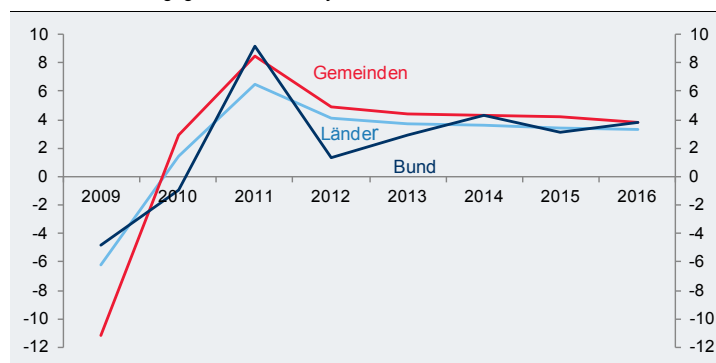
Konjunkturprogramme  
ausgelaufen

Seit 2009 waren die Investitionen im öffentlichen Bau durch die Konjunkturpakete gestützt worden. Bis 2011 haben sich diese Programme positiv ausgewirkt. Die öffentlichen Bauinvestitionen sind in diesem Zeitraum trotzdem nur um 1 % p.a. gestiegen. Der Fördereffekt fiel niedriger aus als erwartet, u.a. weil das Förderkriterium der summarischen und vorhabenbezogenen Zusätzlichkeit aufgegeben wurde. Teilweise dürfte die staatliche Förderung darüber hinaus preistreibend gewirkt haben. Immerhin konnte die lange Phase sinkender öffentlicher Bautätigkeit beendet werden. Nach wie vor besteht allerdings ein hoher Bedarf, z.B. bei der Sanierung und dem Neubau öffentlicher Gebäude, im Straßen- und Verkehrswegebau sowie bei der öffentlichen Kanalisation.

Zwar steigen die Steuereinnahmen der öffentlichen Gebietskörperschaften weiter. Insbesondere die Kommunen, die für knapp 60 % der öffentlichen Bauinvestitionen stehen, haben nach der jüngsten Prognose des „Arbeitskreises Steuerschätzung“ von 2012 bis 2016 überdurchschnittliche Zuwächse von gut 4 % p.a. zu erwarten. Andererseits klettern die Kosten der Bauprojekte. So erhöhten sich die Erzeugerpreise im Bauhauptgewerbe zuletzt auf knapp 3 %, im Straßenbau stiegen die Produzentenpreise sogar um 3,5 %. Hinzu kommt, dass die Lage der Kommunen sehr heterogen ist und die übergeordneten Gebietskörperschaften in den letzten Jahren häufig Ausgabenbereiche auf die Gemeinden verlagert haben. Die Überbeanspruchung des öffentlichen Kassenkredites signalisiert, dass die finanzielle Lage in vielen Gemeinden trotz wieder besserer Konjunktur weiterhin angespannt ist.

### Steuereinnahmen steigen weiter

Steuereinnahmen gegenüber dem Vorjahr in %



Quellen: Arbeitskreis Steuerschätzung, Helaba Volkswirtschaft/Research

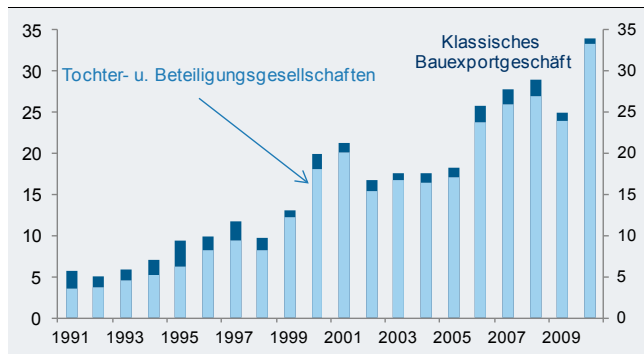
Für 2012 ist nach dem Auslaufen der Konjunkturprogramme mit einem Rückgang der öffentlichen Bautätigkeit von 2,5 % zu rechnen. Im nächsten Jahr sollten sich die staatlichen Investitionen dann stabilisieren. Die gesamten deutschen Bauinvestitionen dürften damit sowohl 2012 um 1,3 % und 2013 um 1,5 % in etwa so stark wie das Bruttoinlandsprodukt expandieren.

## Deutsche Bauindustrie verliert im Ausland an Bedeutung

2010 konnte die deutsche Bauindustrie den Rückschlag des Rezessionsjahres 2009 im Auslandsgeschäft mehr als aufholen. Mit einem internationalen Auftragseingang von 34 Mrd. € wurde ein Rekordwert markiert. Die Aufträge im wichtigen Tochter- und Beteiligungsgeschäft expandierten um 26,7 %. Erneut kam mit rund 86 % der Großteil der internationalen Aufträge aus Australien und den USA. 2011 dürften die Auftragseingänge aufgrund von Sondereffekten markant niedriger ausgefallen sein, denn Bilfinger Berger hat im vergangenen Jahr seine australische Beteiligung verkauft und darüber hinaus die Bauaktivitäten auf dem nordamerikanischen Baumarkt eingestellt. Damit wird Deutschland weiter Marktanteile auf dem internationalen Parkett verlieren. Bereits 2010 belegten die deutschen Unternehmen insgesamt nur noch Platz 5 nach Platz 4 im Jahr 2008. Der Marktanteil der vier größten deutschen Unternehmen am internationalen Baugeschäft sank von 10 % auf jetzt 9,2 %. Auch die USA und Frankreich als wichtige Player verlieren an Bedeutung, während China deutliche Zuwächse verbucht. Die 51 betrachteten chinesischen Bauunternehmen weisen mittlerweile einen internationalen Marktanteil von knapp 15 % auf; zwei Jahre zuvor waren es erst 11 %. Auch Spanien konnte seinen Anteil um 2 Prozentpunkte auf jetzt 9,3 % erhöhen. Offensichtlich sahen sich die iberischen Unternehmen aufgrund der heimischen Baukrise gezwungen, sich stärker auf das Ausland zu konzentrieren.

### 2010: Neue Rekordwerte

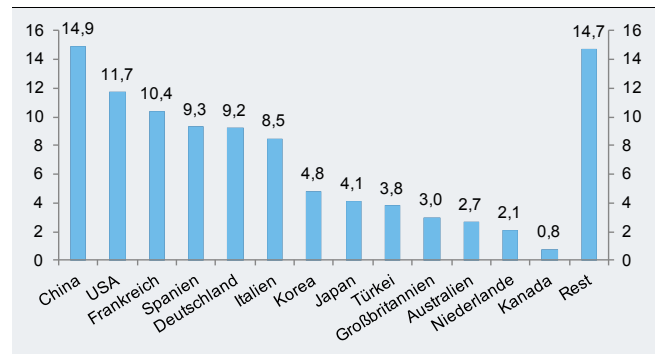
Auftragseingang im deutschen Auslandsbau in Mrd. €



Quellen: Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, Helaba Volkswirtschaft/Research

### Deutschland verliert Marktanteile

Marktanteile 2010 der 225 weltweit größten Bauunternehmen



Quellen: Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, Helaba Volkswirtschaft/Research

2012 spielen diese Sondereffekte für das Wachstum des deutschen Auslandsbaus keine Rolle mehr. Gleichwohl dürfte die Baukonjunktur in einigen europäischen Staaten wie Spanien weiterhin angespannt bleiben. Der Nichtwohnungsbau in den USA hingegen dürfte im Gegensatz zum Wohnungsbau auch in diesem Jahr deutlich expandieren.

### Bautätigkeit: Zurück auf Normalmaß

|                          | 2011          |              | 2011               | 2012       | 2013       |
|--------------------------|---------------|--------------|--------------------|------------|------------|
|                          | in Mrd. €     | Anteil in %  | gg. Vj. in %, real |            |            |
|                          | nominal       |              |                    |            |            |
| Wohnungsbau              | 144,42        | 56,5         | 6,3                | 2,0        | 1,0        |
| Nichtwohnungsbau         | 111,12        | 43,5         | 5,1                | 0,3        | 2,1        |
| darunter: Staat          | 33,65         | 13,2         | 1,3                | -2,5       | 0,0        |
| darunter: Wirtschaftsbau | 77,47         | 30,3         | 6,9                | 1,5        | 3,0        |
| <b>Bauinvestitionen</b>  | <b>255,54</b> | <b>100,0</b> | <b>5,8</b>         | <b>1,3</b> | <b>1,5</b> |

Quellen: Statistisches Bundesamt, Prognosen: Helaba Volkswirtschaft/Research

