



Mehr Dynamik jetzt auch im öffentlichen Bau

Nach dem starken Wachstum im vergangenen Jahr dürften die deutschen Wohnungsbauinvestitionen leicht an Fahrt verlieren. Trotzdem werden sie sich mit einem Plus von 3 % auch 2017 besser entwickeln als der Nichtwohnungsbau (1,8 %). Aufgrund des hohen Gewichts des Wohnungsbaus normalisiert sich auch das Wachstum der gesamten Bautätigkeit auf 2,5 %.

Die Bautätigkeit in Deutschland hat sich 2016 mit einem realen Zuwachs von über 3 % sehr lebhaft entwickelt. Die Hauptimpulse gingen vom Wohnungsbau aus. Die Investitionen in diesem Bereich legten um 4,3 % zu. Erfreulicherweise erholte sich 2016 auch der Nichtwohnungsbau, der im Jahr zuvor noch deutlich geschrumpft war. 2017 dürfte sich der Aufschwung etwas weniger dynamisch fortsetzen. Die gesamten Bauinvestitionen sollten um 2,5 % zulegen. Damit ist das Plus immer noch fast doppelt so hoch wie die Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukts von 1,3 % in nicht kalenderbereinigter Rechenweise (kalenderbereinigt: 1,5 %). Die Bauwirtschaft dürfte in diesem Jahr durch den zeitweise strengen Winter behindert werden, während vor einem Jahr eine hohe Bauleistung erzielt worden war. Dadurch wird das Wachstum gegenüber dem Vorjahr im ersten Quartal 2017 eher schwach ausfallen. 2018 sollte sich die Bautätigkeit weiter normalisieren und um 2,3 % zulegen. Es sind damit weiterhin die Binnenkomponenten Bau und – aufgrund steigender Einkommen und Beschäftigung – der Konsum, die das deutsche Wirtschaftswachstum tragen. Steigende Steuereinnahmen erlauben darüber hinaus lebhaftere Konsumausgaben der öffentlichen Gebietskörperschaften. Von den Ausrüstungsinvestitionen gehen nur moderat positive Impulse aus. Die Risiken für den deutschen Außenhandel sind vor allem aufgrund der durch den Brexit verursachten Pfundabwertung sowie der Gefahr eines zunehmenden Protektionismus weiterhin erheblich. Der Wachstumsbeitrag der Nettoexporte dürfte 2017 erneut leicht negativ ausfallen.

Normalisierung der deutschen Bauinvestitionen

	2016		2015	2016	2017p	2018p
	in Mrd. €	Anteil in %				
	nominal					
Wohnungsbau	189,4	61,2	1,5	4,3	3,0	2,5
Nichtwohnungsbau	120,3	38,8	-1,4	1,4	1,8	1,9
darunter: Staat	35,9	11,6	-2,0	2,4	2,5	2,5
darunter: Wirtschaftsbau	84,3	27,2	-1,1	0,9	1,5	1,7
Bauinvestitionen	309,6	100,0	0,3	3,1	2,5	2,3

Quellen: Statistisches Bundesamt, p=Prognosen: Helaba Volkswirtschaft/Research

Wohnungsbau bleibt tragende Säule

Bereits seit 2010 entwickeln sich die Wohnungsbauinvestitionen nicht nur deutlich besser als die Nichtwohnungssparten Wirtschafts- und öffentlicher Bau. Auch im Vergleich zum gesamtwirtschaftlichen Wachstum liegt dieser Bereich vorne (vgl. Grafik S. 2). 2016 dürften etwa 370.000 Wohnungen inklusive der Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden genehmigt worden sein. Dieser hohe Zuwachs von rund 18 % ist aber auch darauf zurückzuführen, dass zum 1. Januar 2016 die Energiesparverordnung (EnEV) verschärft wurde. Um die hieraus folgenden Kostensteigerungen zu vermeiden, haben viele Bauherren noch Ende 2015 eine Genehmigung beantragt. Diese wurden daraufhin bis in den Sommer 2016 erteilt. Hinzu kommt ein extrem hohes Wachstum (+125 %) bei Wohnheimen mit dem Zweck, Wohnraum für Flüchtlinge zu errichten. Die Zahl der Fertigstel-

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

Helaba
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

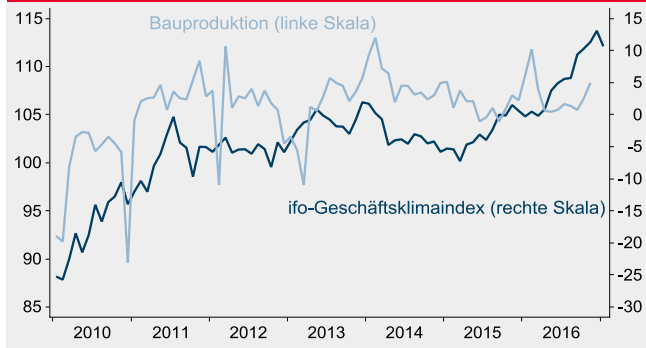
Die Publikation ist mit größter Sorgfalt bearbeitet worden. Sie enthält jedoch lediglich unverbindliche Analysen und Prognosen zu den gegenwärtigen und zukünftigen Marktverhältnissen. Die Angaben beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität 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.

lungen dürfte 2016 auf 280.000 nach 248.000 angestiegen sein. Da nur ein Teil der geplanten Wohnungen bislang fertiggestellt ist, dürfte in diesem Jahr erstmals seit 2001 mit 330.000 Einheiten die Marke von 300.000 überschritten werden.

Geschäftsklima lässt Raum für höhere Produktion

Index: 2010 = 100

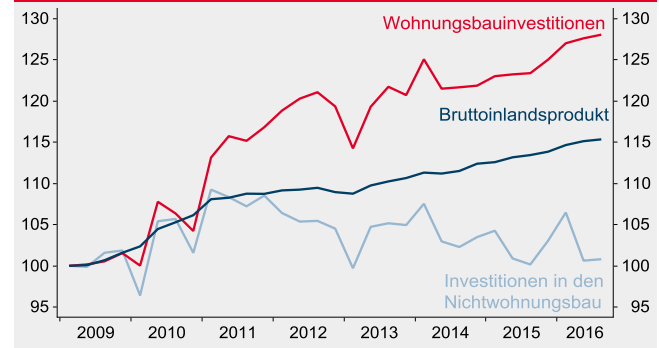
Saldo



Quellen: Macrobond, Helaba Volkswirtschaft/Research

Wohnungsbau wächst überdurchschnittlich

Index: Q1 2009 = 100, real

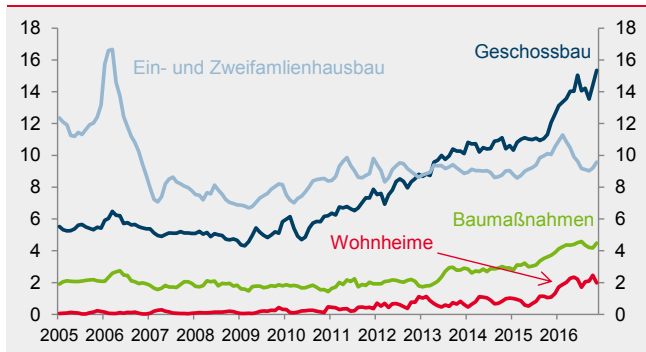


Quellen: Macrobond, Helaba Volkswirtschaft/Research

Der Geschossbau entwickelt sich seit Jahren günstiger als das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, da vor allem in den Städten und deren Umland eine große Nachfragerücke existiert. Die Bautätigkeit in ländlichen Regionen, wo die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Vordergrund steht, bleibt zurückhaltend. Während die Genehmigungen im Geschossbau 2016 um schätzungsweise mehr als ein Viertel in die Höhe geschossen sind, wurden gerade mal gut 3 % mehr Ein- und Zweifamilienhäuser genehmigt. Der starke Zuwachs bei Baumaßnahmen zeigt, darüber hinaus, dass Wohnraum verstärkt auch durch den Ausbau bestehender Gebäude gewonnen wird.

Wohnheime zuletzt wichtiger

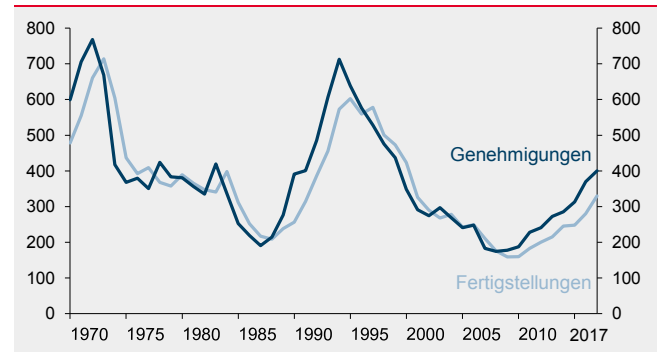
Deutsche Wohnungsbaugenehmigungen in Tausend, saisonbereinigt, geglättet



Quellen: Feri, Helaba Volkswirtschaft/Research

2017: Anstieg der Fertigstellungen auf 330.000

Wohnungen in Tausend, inkl. Baumaßnahmen



Quellen: Feri, Helaba Volkswirtschaft/Research

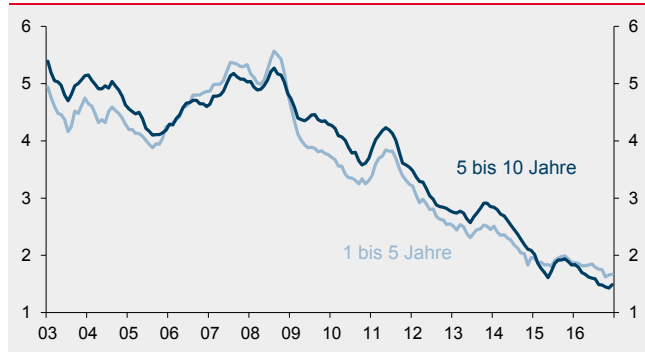
Hypothekenzinsen auf
historisch niedrigem
Niveau

Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau in Deutschland sind auch 2017 günstig, obwohl die real verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte mit knapp 2 % etwas langsamer zunehmen als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung steigt weiter an, wenngleich die Dynamik hier zuletzt leicht nachgelassen hat. Die Arbeitslosigkeit bleibt trotz der Flüchtlingsintegration auf niedrigem Niveau. In einzelnen wirtschafts- und baustarken Regionen liegt die Quote deutlich unter dem aktuellen Bundesdurchschnitt von saisonbereinigt 5,9 %. Gleichzeitig sind die Hypothekenzinsen mit unter 1 ½ % bei Laufzeiten zwischen 5 und 10 Jahren extrem niedrig. Dass die Nachfrage nach Wohnraum in deutschen Städten und Ballungsgebieten das Angebot übersteigt, zeigt sich dort an höheren Mieten und Kaufpreisen. Anlagen in Immobilien erfreuen sich weiterhin einer großen Beliebtheit, da der Rentenmarkt durch die extrem expansive Geldpolitik keine attraktiven Alternativen mehr bietet.

Die Erschwinglichkeit von Wohneigentum ist aufgrund zunehmender Einkommen und rekordniedriger Zinsen trotz der gestiegenen Immobilienpreise noch immer für viele gegeben. Da die Hypothekenzinsen den Tiefpunkt überwunden haben dürften und die Immobilienpreise voraussichtlich weiter zunehmen, wird sich die Erschwinglichkeit allerdings allmählich verschlechtern.

Niedrige Finanzierungskosten für Wohneigentum

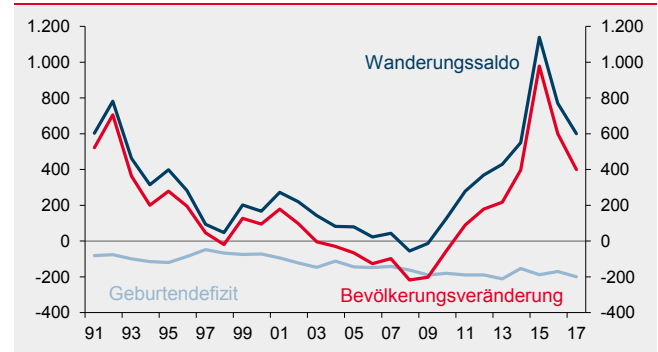
Wohnungsbaukredite an private Haushalte, Effektivzinssätze, %



Quellen: EZB, Helaba Volkswirtschaft/Research

Bevölkerungszuwachs deutlich niedriger

Tausend gg. Vj.



2017: eigene Schätzung,

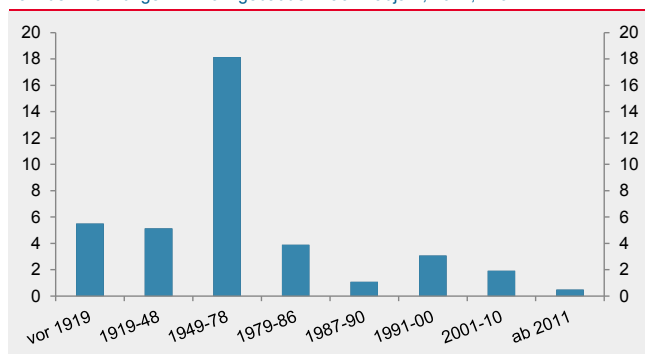
Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Zuwanderung stimuliert Wohnungsbau

Die hohe Wohnungsnachfrage resultiert aus der zunehmenden Haushaltszahl und der Binnenwanderung hin zu den prosperierenden Ballungsräumen. Der Bedarf an Wohnraum hat in jüngster Zeit vor allem durch die starke Zuwanderung nach Deutschland zugenommen. 2015 war die Bevölkerung um nahezu 1 Million Menschen, und damit noch stärker als Anfang der neunziger Jahre im Zuge des Mauerfalls, angestiegen. Im Verlauf von 2016 ist die Zuwanderung deutlich gesunken. Trotzdem stieg die Gesamtbevölkerung nochmals um 600.000 auf 82,8 Millionen. Diese Entwicklung hat dazu beigetragen, dass der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum weiter zugenommen hat. Nachdem jahrelang mit unter 200.000 Wohnungen in Deutschland viel zu wenig gebaut wurde, war zudem ein hoher Nachholbedarf entstanden. Nach Schätzungen müssten über mehrere Jahre jährlich etwa 400.000 Wohnungen erstellt werden, eine Zahl, die auch 2017 noch nicht erreicht wird.

Viele Nachkriegsbauten in Deutschland

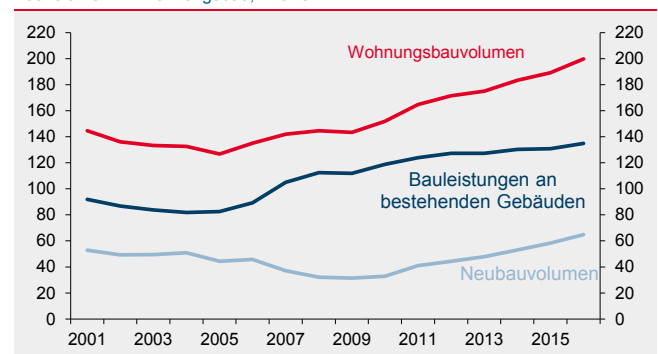
Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach Baujahr, 2014, Mio.



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Bestandsbau verliert an Bedeutung

Bauvolumen im Wohnungsbau, Mrd. €



Quellen: DIW, Helaba Volkswirtschaft/Research

Bestandsbau mit nur moderater Dynamik

Zudem ist der deutsche Baubestand gealtert. Fast drei Viertel der 39,2 Millionen Wohnungen sind vor 1979 erstellt worden. In vielen dieser Gebäude ist eine Sanierung, insbesondere im energetischen Bereich, erforderlich. Dabei dürften in nicht wenigen Fällen sogar der Abriss und der Neubau die günstigere Variante sein. Insofern stimuliert der alternde Gebäudebestand neben dem Ausbau auch den Neubau. Weitere Impulse gehen vom steigenden Bedarf an alters- und behindertengerechten Wohnraum aus. Zuletzt hat die Bedeutung der Bautätigkeit am Bestand allerdings abgenommen. Während sich das Neubauvolumen zwischen 2009 und 2016 nominal mehr als verdoppelte, stiegen die Ausgaben für den Bestand nur um rund 20 %. Dementsprechend sank deren Anteil am gesamten Wohnungsbauvolumen um fast 11 Prozentpunkte auf knapp 68 %. U.a.

hat die Einschränkung der Förderung für Photovoltaikanlagen zu einem Rückgang in diesem Segment beigetragen. Auch der Ölpreiseinbruch seit Mitte 2014 hat die energetische Sanierung nicht gerade stimuliert. Mittlerweile ist er aber wieder auf aktuell rund 55 US-Dollar angestiegen. Zudem dürfte das Ausbaugewerbe weiterhin von der Bestandserhaltung und dem Wunsch, den Wohnkomfort zu erhöhen profitieren. Die Dynamik wird gleichwohl moderater bleiben als im Neubau.

Die Wohnungsbauaufträge haben 2016 nominal um schätzungsweise mehr als 18 % deutlich zugenommen. Im gesamten Baugewerbe lag der Zuwachs mit gut 15 % kaum darunter. Diese positiven Vorgaben sollten 2017 zu steigenden Wohnungsbauinvestitionen beitragen. Mit einem Plus von 3 % dürfte die Dynamik hier erneut über der im Nichtwohnungsbau liegen (1,8 %).

Wirtschaftsbau: Schwache Investitionstätigkeit der Unternehmen belastet noch

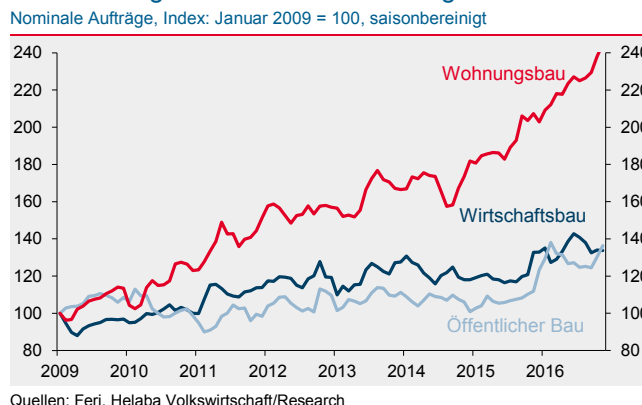
Investitionsneigung der Unternehmen verbessert sich nur zögerlich

Die Unternehmen haben sich 2016 mit Ausrüstungen sogar noch stärker zurückgehalten als in den Jahren zuvor. Der Zuwachs betrug nur 1,7 %, das schwächste Ergebnis seit 2013. Die Investitionen im Wirtschaftsbau stiegen um weniger als 1 %. Gründe für die Investitionszurückhaltung waren neben der verhaltenen Nachfrage aus den Schwellenländern einschließlich der Russlandkrise vor allem die enorme Unsicherheit, die sich zuletzt sogar nochmal vergrößert hat. So erhöhen politische Krisen wie in Italien, der unsichere Wahlausgang in Frankreich, der Brexit und die nach der Wahl kaum prognostizierbare Wirtschaftspolitik in den USA den Investitionsattentismus. Zusätzlich verstärkten Überkapazitäten in einigen Grundstoffindustrien wie der Stahlindustrie die Reserviertheit der Investoren. Immerhin haben sich zuletzt konjunkturelle Hoffnungen entwickelt. So sind die deutschen Industrieaufträge im vierten Quartal 2016 um 4,3 % gegenüber den drei Monaten zuvor deutlich angestiegen. Besonders erfreulich verliefen zuletzt die Inlandsbestellungen. Die gute Auftragslage schlägt sich bereits in einer steigenden Kapazitätsauslastung nieder. Damit werden Erweiterungsinvestitionen dringlicher. Die Investitionstätigkeit dürfte deswegen 2017 zunehmen. Aufgrund der zu erwartenden Zurückhaltung der Unternehmen werden die Ausrüstungen allerdings mit einem Zuwachs von 4 % voraussichtlich nur moderat höher ausfallen als im vergangenen Jahr.

Nachholbedarf bei Ausrüstungen



Mehr Aufträge auch im Nichtwohnungsbau

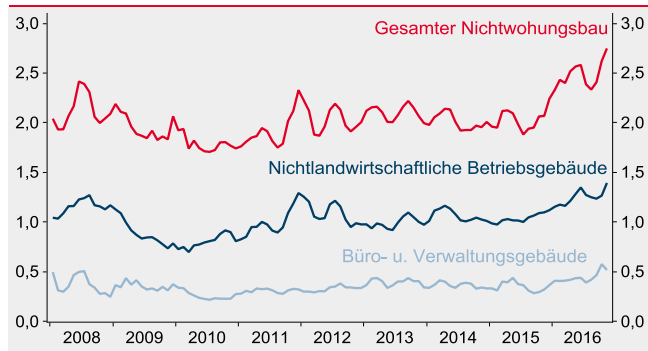


Die gewerblichen Baugenehmigungen haben 2016 um rund ein Viertel zugenommen. Überdurchschnittlich entwickelten sich Büro- und Verwaltungsgebäude. Die in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegene Beschäftigung hat hier zu einem Schub geführt. Getragen wurde das Wachstum zudem von Fabrik- und Werkstattgebäuden sowie den Handels- und Lagergebäuden, wobei bei ersteren die Dynamik am aktuellen Rand schon wieder nachgelassen hat (vgl. Grafik S. 5). Die günstige Konjunktur im Bereich der Logistik dürfte zu weiterem Wachstum führen. Impulse gehen auch von den Bauaktivitäten der Deutschen Bahn aus, die im Wirtschaftsbau verbucht werden. Die Auftragseingänge im Gewerbebau sind 2016 um knapp 11 % angestiegen. Damit hat die Dynamik zuletzt wieder abgenommen. Diese Tendenz könnte sich sogar verstärken, sollte es nicht gelingen, die weltweiten protektionistischen Tendenzen zu überwinden. Trotz der positiven Entwicklung der

Frühindikatoren sollte deswegen für den gesamten Wirtschaftsbau 2017 nur ein leicht stärkeres Wachstum in der Größenordnung von 1,5 % erwarten werden (2016: 0,9 %).

Nichtwohnungsbau im Aufwind

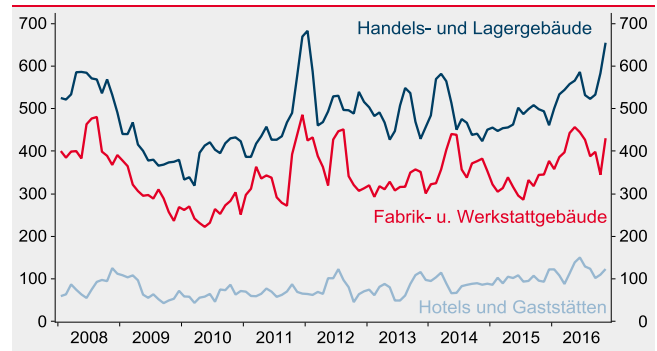
Mrd. €, saisonbereinigt, gleitende Durchschnitte



Quellen: Macrobond, Helaba Volkswirtschaft/Research

Deutlich mehr Handels- und Lagergebäude

Mio. €, saisonbereinigt, gleitende Durchschnitte

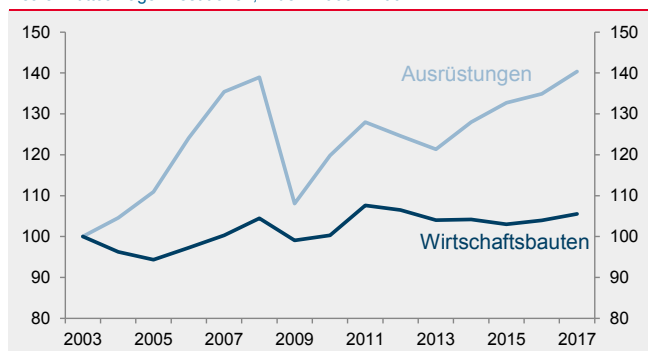


Quellen: Macrobond, Helaba Volkswirtschaft/Research

Auch auf mittlere Sicht dürfte der Wirtschaftsbau schwächer zulegen als die Ausrüstungen. Denn nicht jede Ausrüstung benötigt neue Wirtschaftsbauten, da sie teilweise in bestehende Gebäude integriert werden kann. Zum Teil müssen allerdings Gebäude angepasst werden, was zumindest zu Nachfrage im Ausbau führt. Zudem gehören zu den Ausrüstungen Fahrzeuge. Als Konsequenz hieraus haben sich die Wirtschaftsbauinvestitionen bereits in den vergangenen Jahren wesentlich schwächer entwickelt als die Ausrüstungen.

Wirtschaftsbau langfristig wachstumsschwach

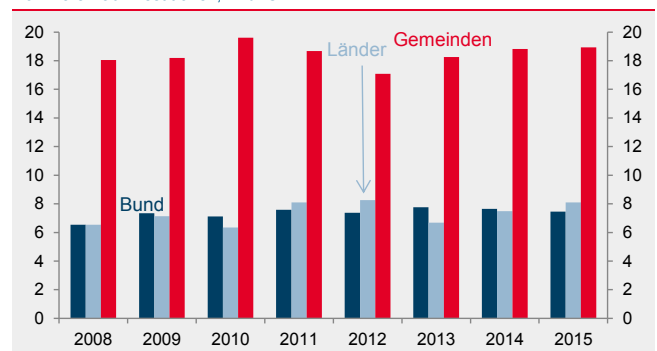
Reale Bruttoanlageinvestitionen, Index: 2003 = 100



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Gemeinden: Wichtiger Investor

Nominale Bauinvestitionen, Mrd. €



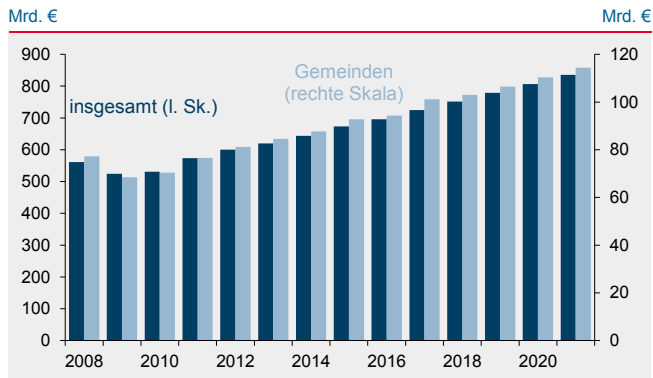
Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Öffentlicher Bau: Großer Bedarf und bessere Finanzierungsmöglichkeiten

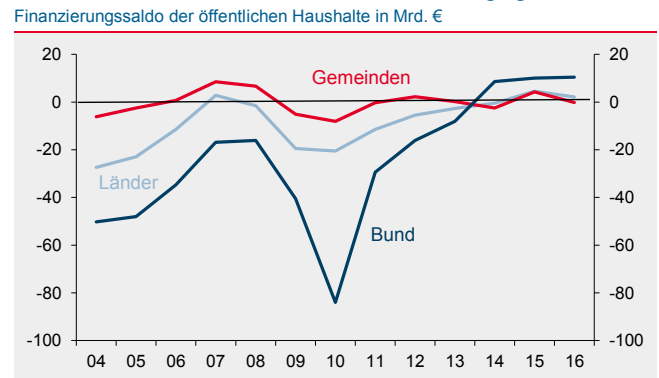
Erholung im
öffentlichen Bau

Der öffentliche Bau dürfte 2017 sein hohes Wachstumstempo des Vorjahres von etwa 2 ½ % halten. Die Steuereinnahmen sollen nach der Einschätzung des „Arbeitskreises Steuerschätzungen“ 2017 um gut 4 % zunehmen, nachdem der Anstieg 2016 bei 3,3 % lag. Die Einnahmen der Kommunen werden voraussichtlich deutlich höher ausfallen. Hier wird für dieses Jahr ein Plus von 7,4 % nach 1,6 % veranschlagt. Die Gemeinden sind für die öffentliche Bautätigkeit von besonderer Bedeutung. Immerhin haben sie 2015 mit fast 19 Mrd. € rund 54 % der gesamten öffentlichen Bauleistungen in Auftrag gegeben. Nach der Prognose werden bis 2020 sowohl die Steuereinnahmen der Gemeinden als auch die gesamten Steuereinnahmen weiter zulegen. Damit verbessern sich die Finanzierungsmöglichkeiten für öffentliche Investitionen.

Mehr Steuereinnahmen auch für die Gemeinden

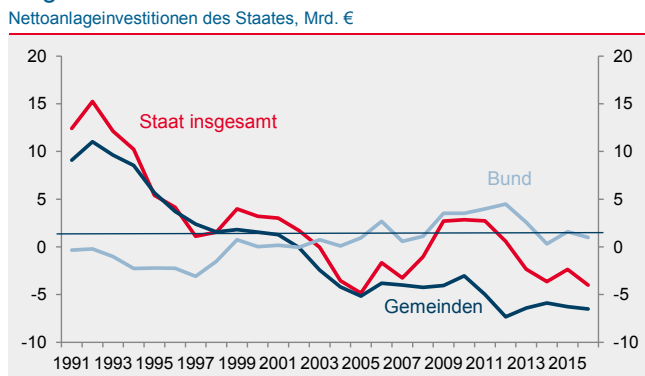


Bund im Plus – Gemeinden nahezu ausgeglichen

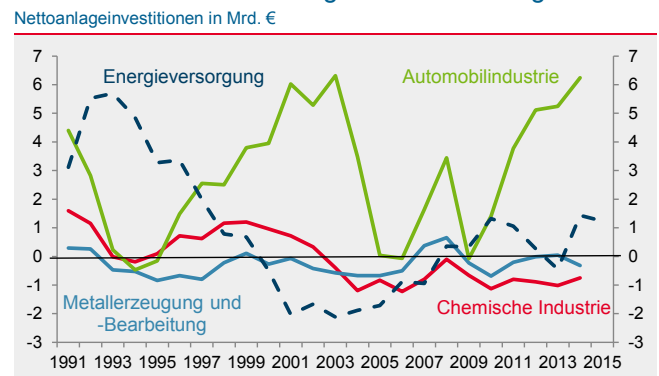


Gerade für die Gemeinden erscheint dies auch dringend erforderlich. Ihre Nettoanlageinvestitionen sind bereits seit 2002 negativ, d.h. die Abschreibungen waren jeweils größer als die Bruttoanlageinvestitionen. In der Summe ist hierdurch in diesem Zeitraum ein Verschleiß der bestehenden Bauinfrastruktur in der Höhe von rund 62 Mrd. € zusammengekommen. Der größte Investitionsbedarf ist nach dem KfW-Kommunalpanel 2016 in der „Straßen und Verkehrsinfrastruktur“ und im Bereich „Schulen, Erwachsenenbildung“ entstanden. Auch bei Verwaltungsgebäuden, der Wasser- und -entsorgung sowie bei Sportstätten und Bädern sind hohe Investitionen notwendig.

Negative Nettoinvestitionen vor allem der Gemeinden



Chemie seit Jahren mit negativen Nettoanlagen



Mehr öffentliche Investitionen erforderlich

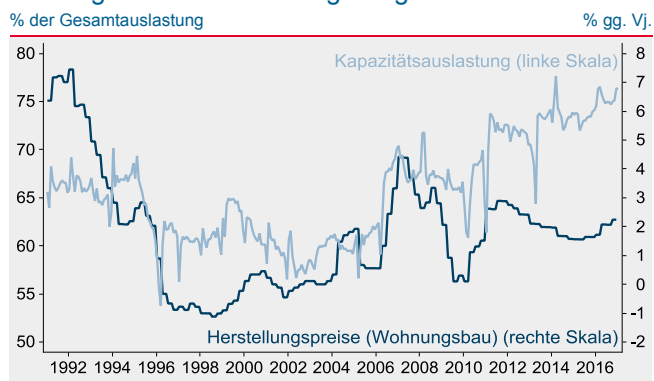
Die öffentliche Investitionswende ist eingeleitet. So sollen die Ausgaben für Bundesfern- und Bundeswasserstraßen in diesem Jahr um 400 Mio. € erhöht werden. Für 2018 ist eine weitere Anhebung um 600 Mio. € vorgesehen. Einer zügigen Umsetzung steht allerdings nicht selten ein Mangel an Planungskapazitäten auf Länderebene im Wege. Auch für die Kommunen stehen mehr Mittel zur Verfügung. So wurde der Kommunalinvestitionsförderungsfonds 2015 mit 3,5 Mrd. € ausgestattet. Ende letzten Jahres ist er nochmals um 7 Mrd. € aufgestockt worden. Auch hier führen knappe Personalkapazitäten dazu, dass bislang nur ein kleiner Teil der Mittel abgerufen worden ist. Hinzu kommen Investitionsinitiativen, beispielsweise für den Ausbau des Betreuungsangebots für Kinder. Diese Anstrengungen zeigen sich trotz der teilweise langen Umsetzungsphasen bereits in höheren Auftragsengängen im öffentlichen Bau. Immerhin sind die nominalen Auftragsengänge in diesem Bereich 2016 um schätzungsweise 18 % deutlich angestiegen.

Moderate Baukosten trotz lebhaftem Wachstum

Trotz einer Rekordauslastung von über 76 % im deutschen Baugewerbe steigen die Herstellungspreise, beispielsweise im Wohnungsbau, mit aktuell gut 2 % nur mäßig. Dies ist umso erstaunlicher, als die Beschäftigung auf niedrigerem Niveau nur moderat zulegt und gleichzeitig kaum Produktivitätsgewinne erarbeitet werden. Die wieder anziehenden Rohstoffpreise, insbesondere bei

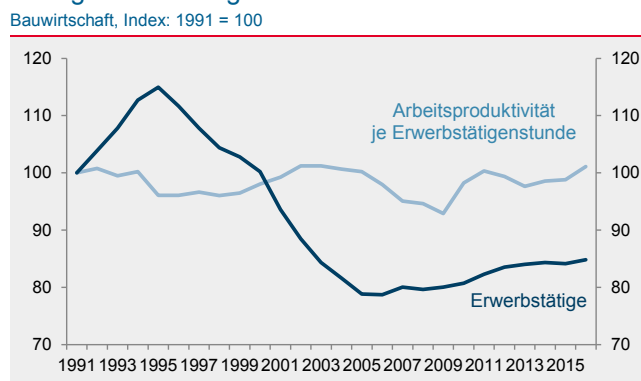
Rohöl, haben sich bislang nur wenig ausgewirkt. 2017 muss jedoch mit etwas stärkeren Preiserhebungen gerechnet werden, zumal staatlich induzierte Kostensteigerungen bei der energetischen Sanierung hinzukommen.

Zurückgehende Kostensteigerungen



Quellen: Arbeitskreis „Steuerschätzungen“, Helaba Volkswirtschaft/Research

Weniger Beschäftigte bei stabiler Produktivität



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Wirtschaftspolitik anpassen

Die Perspektiven für die deutsche Bautätigkeit bleiben positiv, auch wenn das Wachstum 2017 mit insgesamt 2,5 % etwas schwächer ausfällt als im Vorjahr. Die Sonderkonjunktur im Wohnungsbau wird sich fortsetzen, da die Wohnungsmärkte in Deutschland noch lange angespannt bleiben. Die Investitionen im Wirtschaftsbau erholen sich zögerlich und die Investitionsanstrengungen der öffentlichen Hand kommen mittlerweile beim Bau an.

Kein Konflikt zwischen
Schuldenabbau und mehr
Investitionen

Die öffentlichen Haushalte dürften nach jetzigem Stand auch in diesem und im nächsten Jahr leichte Überschüsse erwirtschaften. Notwendige Investitionen stehen nicht notwendigerweise im Konflikt mit der angestrebten Verringerung der öffentlichen Verschuldung. Diese geht zwar seit 2013 zurück, liegt aber mit 68 % weiterhin über dem Maastricht-Kriterium von 60 %. Mit einer Ausgabenverlagerung hin zu den Investitionen und weg von den staatlichen Konsumausgaben könnten beide Ziele erreicht werden. Die öffentlichen Konsumausgaben sind gerade in den beiden vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Hier wäre eine stärkere Zurückhaltung sinnvoll. Ziel der Wirtschaftspolitik sollten zunehmende öffentliche Nettoanlageinvestitionen sein, um dem Substanzverlust bei Gebäuden und Infrastruktur zu begegnen. Dabei geht es nicht nur darum, die entsprechenden öffentlichen Mittel verlässlich zur Verfügung zu stellen. Auch die Planungskompetenz wurde in den letzten Jahren durch den Abbau von Kapazitäten auf kommunaler und Landesebene verringert. Die geplante Infrastrukturgesellschaft Verkehr kann in diesem Zusammenhang hilfreich sein.

Darüber hinaus sollte die Breitbandinitiative der Bundesregierung zügig umgesetzt werden. Die Wirtschaftspolitik sollte zudem verstärkt darauf achten, die Rahmenbedingungen für private Investitionen in Deutschland zu verbessern. Eine effizientere Energiepolitik mit niedrigeren Strompreisen ist hier wesentlich, da energieintensive Branchen wie die Chemieindustrie bereits seit geraumer Zeit negative Nettoinvestitionen aufweisen. ■