

BRANCHENFOKUS

11. April 2018

Bautätigkeit bleibt hoch

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

Nach dem starken Wachstum der letzten beiden Jahre dürften die deutschen Bauinvestitionen 2018 nur leicht an Fahrt verlieren. Das Wachstum wird nicht mehr nur vom Wohnungsbau getragen. Auch der gewerbliche und der öffentliche Bau sind wichtige Impulsgeber. Allerdings steigen die Baukosten mittlerweile deutlich. Die Kapazitäten sind mit rund 80 % extrem stark ausgelastet.

Die Bauinvestitionen in Deutschland sind 2017 zum zweiten Mal in Folge um 2,7 % angestiegen. Im Gegensatz zu den Vorjahren expandierte der öffentliche Bau mit 3,4 % am stärksten. Der Wohnungsbau schnitt nur noch leicht überdurchschnittlich ab. Auch der gewerbliche Bau hat nach zwei schwachen Jahren nun Fahrt aufgenommen. 2018 dürfte sich der Aufschwung etwas weniger lebhaft fortsetzen. Die gesamten Bauinvestitionen sollten um 2,3 % zulegen. Damit wäre das Plus allerdings immer noch höher als beim gesamten Bruttoinlandsprodukt, das um schätzungsweise 2 % höher ausfällt. 2019 dürfte sich die Bautätigkeit weiter normalisieren, aber mit rund 2 % auch dann noch stärker expandieren als die gesamtwirtschaftliche Leistung (1,7 %).

Normalisierung der deutschen Bauinvestitionen

	2017		2016	2017	2018p	2019p
	in Mrd. € nominal	Anteil in %	% gg. Vj			
Wohnungsbau	196,3	60,8	4,0	2,8	2,5	2,0
Nichtwohnungsbau	126,3	39,2	0,8	2,5	1,9	1,9
darunter: Staat	37,9	11,7	2,4	3,4	2,5	2,5
darunter: Wirtschaftsbau	88,5	27,4	0,1	2,1	1,7	1,7
Bauinvestitionen	322,7	100,0	2,7	2,7	2,3	2,0

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

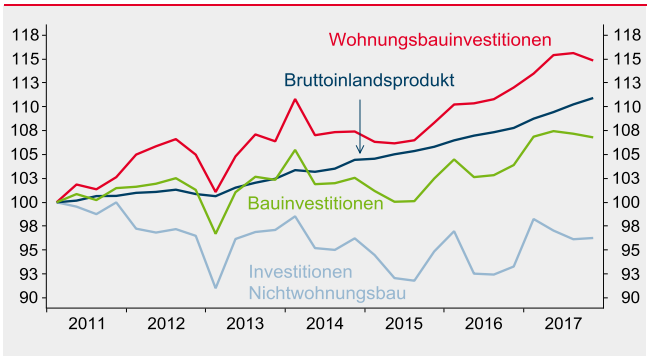
Wohnungsbau bleibt tragende Säule

Seit 2011 entwickelten sich die Wohnungsbauinvestitionen nicht nur deutlich besser als die Nichtwohnungssparten Wirtschafts- und öffentlicher Bau. Auch im Vergleich zum gesamtwirtschaftlichen Wachstum lag dieser Bereich vorne. Die gesamte Bautätigkeit hingegen expandierte nur unterdurchschnittlich (vgl. Grafik S. 2). Die Genehmigungen sind allerdings 2017 um 7,3 % gesunken. 348.000 Wohnungen inklusive der Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden wurden genehmigt. Obwohl eine gewisse Beruhigung nicht zu verkennen ist, spielten Sondereffekte hier eine große Rolle. Zum 1. Januar 2016 war die Energiesparverordnung (EnEV) verschärft worden. Um die hieraus folgenden Kostensteigerungen zu vermeiden, haben viele Bauherren noch Ende 2015 eine Genehmigung beantragt. Diese „Vorratsgenehmigungen“ wurden daraufhin bis in den Sommer 2016 erteilt. Noch 2017 waren dementsprechend weniger Einreichungen der Bauherren notwendig. Nach dem deutlichen Rückgang der Flüchtlingsmigration in den letzten beiden Jahren müssen zudem weniger Wohnheime gebaut werden. 2017 ist die Genehmigungszahl hier um 41 % gesunken. Die Zahl der Fertigstellungen wird regelmäßig erst sehr spät veröffentlicht. Aufgrund der hohen Auftragsbestände in diesem Bereich dürften 2017 rund 300.000 nach 278.000 Wohnungen erstellt worden sein.

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.

Gesamte Bautätigkeit wächst unterdurchschnittlich

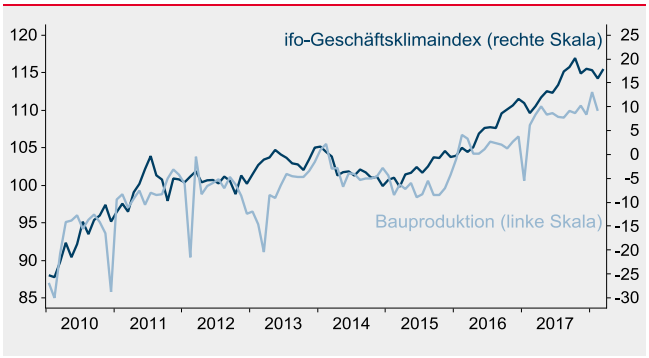
Index: Q1 2011 = 100, real



Quellen: Macrobond, Helaba Volkswirtschaft/Research

Geschäftsklima zuletzt etwas weniger optimistisch

Index: 2010 = 100 Bauwirtschaft, Saldo

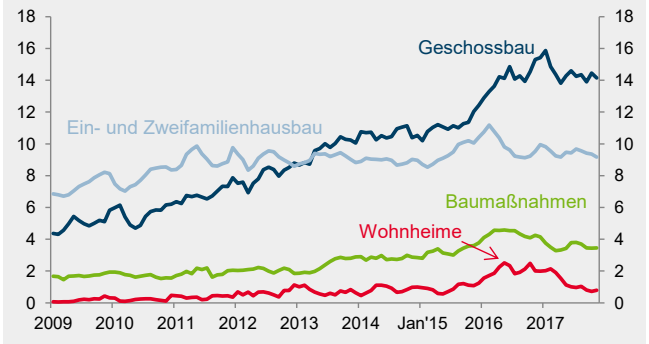


Quellen: Macrobond, Helaba Volkswirtschaft/Research

Der Geschossbau hat sich in den letzten Jahren günstiger entwickelt als das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. 2017 waren die Genehmigungen im Mehrfamilienhausbau zumindest stabil, während sie im Ein- und Zweifamilienhausbau zurückgingen. Vor allem in den großen Städten und deren Umland besteht eine große Nachfragelücke. Die Bautätigkeit in ländlichen Regionen, wo die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern im Vordergrund steht, bleibt zurückhaltend.

Moderatere Entwicklung der Genehmigungen

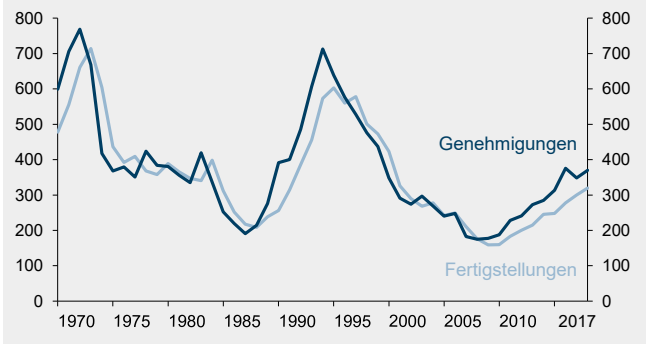
Wohnungsbaugenehmigungen in Tausend, saisonbereinigt, geglättet



Quellen: Feri, Helaba Volkswirtschaft/Research

Nur vorübergehende Genehmigungsdelle

Wohnungen in Tausend, inkl. Baumaßnahmen



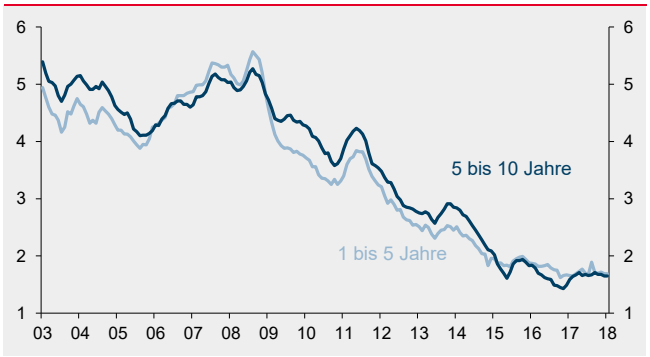
Quellen: Feri, Helaba Volkswirtschaft/Research

Hypothekenzinsen auf historisch niedrigem Niveau

Die wirtschaftliche Entwicklung der privaten Haushalte ist auch 2018 günstig. Die real verfügbaren Einkommen dürften mit knapp 2 % nur wenig langsamer zunehmen als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung steigt anhaltend und die bestehenden Arbeitsplätze sind sicherer geworden. Die Dynamik am Arbeitsmarkt war bis zuletzt hoch. Die entsprechenden Frühindikatoren signalisieren bislang noch keine Abschwächung. Die Arbeitslosigkeit dürfte 2018 trotz der Flüchtlingsintegration im Jahresdurchschnitt auf 5,2 % zurückgehen und 2019 unter die 5-Prozentmarke sinken.

Niedrige Finanzierungskosten für Wohneigentum

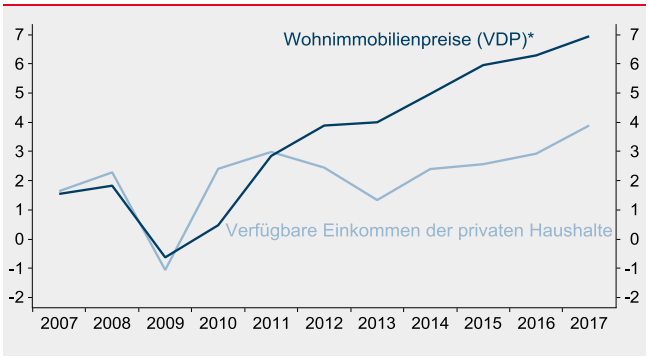
Wohnungsbaukredite an private Haushalte, Effektivsätze, %



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Immobilienpreise steigen stärker als Einkommen

% gg. Vj.



*Verband deutscher Pfandbriefbanken
Quellen: Macrobond, Helaba Volkswirtschaft/Research

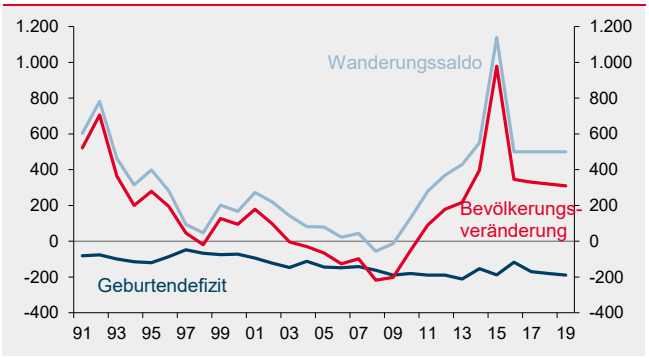
Trotz dieser positiven Rahmenbedingungen verschlechtert sich mittlerweile die Erschwinglichkeit von Wohneigentum. Bereits seit 2011 steigen die Immobilienpreise in diesem Bereich stärker als die verfügbaren Einkommen. Die Hypothekenzinsen sind zwar mit rund 1,7 % bei Laufzeiten zwischen 5 und 10 Jahren weiterhin sehr niedrig. Allerdings muss tendenziell mit einem leichten Anstieg gerechnet werden.

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 den letzten Jahren 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, angestiegen. Danach ist die Zuwanderung deutlich gesunken. 2016 hat die Gesamtbevölkerung nur noch um 346.000 auf 82,5 Millionen Personen zugenommen. Im vergangenen Jahr dürfte es zu ähnlichen Zuwächsen gekommen sein. Diese Entwicklung hat den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum weiter erhöht. Nachdem jahrelang mit unter 200.000 Wohnungen in Deutschland viel zu wenig gebaut worden war, ist zudem ein hoher Nachholbedarf entstanden. Nach Schätzungen müssten über mehrere Jahre jährlich etwa 400.000 Wohnungen erstellt werden, eine Zahl, die auch 2018 bei weitem noch nicht erreicht wird.

Zuwanderung deutlich schwächer, aber positiv

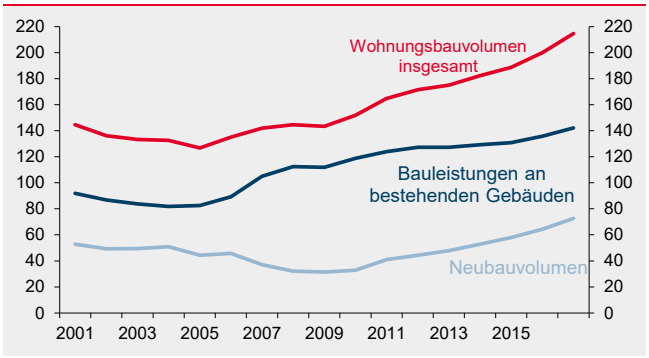
Mio.*



*ab 2017 Schätzungen
Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Bestandsbau verliert an Bedeutung

Bauvolumen im Wohnungsbau, Mrd. €



Quellen: DIW, Helaba Volkswirtschaft/Research

Bestandsbau mit nur moderater Dynamik

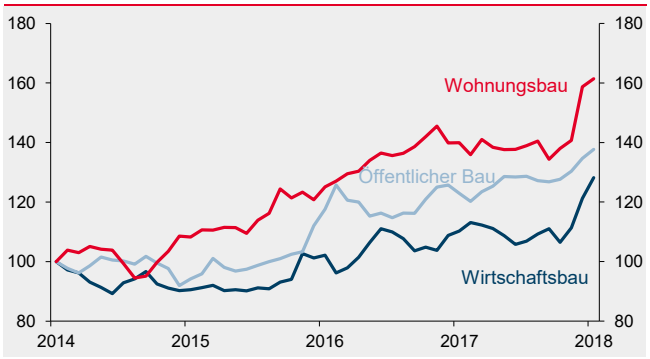
Zudem ist der deutsche Baubestand gealtert. Fast drei Viertel der 41,7 Millionen Wohnungen sind vor 1979 erstellt worden. In vielen dieser Gebäude ist eine Sanierung, insbesondere im energetischen Bereich, erforderlich. Dabei dürften in nicht wenigen Fällen sogar der Abriss und der Neubau die günstigere 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. In den letzten Jahren hat die Bedeutung der Bautätigkeit am Bestand allerdings abgenommen. Während sich das Neubauvolumen vom Tiefpunkt 2009 bis 2017 um nominal mehr als 130 % erhöhte, stiegen die Ausgaben für den Bestand nur um rund 27 %. Dementsprechend sank deren Anteil am gesamten Wohnungsbauvolumen um fast 12 Prozentpunkte auf immer noch rund zwei Drittel. Durch den starken Rohölpreisverfall bis Anfang 2016 hatten Maßnahmen zur energetischen Sanierung an Dringlichkeit verloren. Mittlerweile sind die Ölnotierungen wieder angestiegen. Die Kosten für das Heizen mit Gas verliefen deutlich stabiler. Für mehr Investitionen in diesem Bereich könnte die im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung vorgesehene steuerliche Förderung der energetischen Gebäudesanierung sorgen. Zudem wird 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 sich 2017 – ähnlich wie die Genehmigungen – schwach entwickelt. Gegen Jahresende war allerdings ein deutlicher Schub nach oben festzustellen, so dass insgesamt noch ein Plus von rund 5 % zu Buche stand. Auch die hohen Auftragsbestände sprechen dafür, dass die Wohnungsbautätigkeit 2018 lebhaft bleibt. Diese positiven Vorgaben sollten

2017 zu steigenden Wohnungsbauinvestitionen beitragen. Mit einem Plus von 2,5 % dürfte die Dynamik hier kaum schwächer ausfallen als im Vorjahr (2,8 %).

Auftragseingänge ziehen zuletzt deutlich an

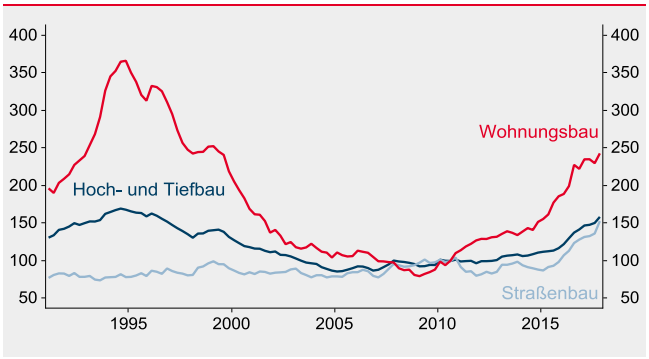
Nominale Auftragseingänge, Index: Januar 2014 = 100



Quellen: Feri, Helaba Volkswirtschaft/Research

Hohe Auftragsbestände im Wohnungsbau

Auftragsbestände, Index: 2010 = 100, saisonbereinigt



Quellen: Macrobond, Helaba Volkswirtschaft/Research

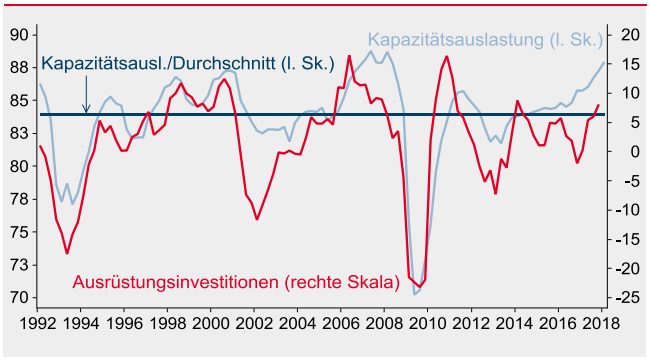
Wirtschaftsbau: Die Unternehmen investieren mehr

Investitionsneigung der Unternehmen verbessert - Gefahr Protektionismus

Auch für den gewerblichen Bau sind die Rahmenbedingungen positiv. So dürften die deutschen Ausrüstungsinvestitionen 2018 mit 5,5 % nochmals stärker zulegen als im Vorjahr (4,0 %). Die hohe Kapazitätsauslastung im Produzierenden Gewerbe und die positive Nachfrageentwicklung sowohl in der Industrie als auch im Dienstleistungsbereich lassen die Unternehmen mehr in Erweiterungen investieren. Durch den zunehmenden Fachkräftemangel stehen zudem Rationalisierungen auf der Tagesordnung. Die positive Ertragslage und die günstigen Finanzierungsbedingungen erleichtern den Realkapitalaufbau. Zu einer Gefahr ist allerdings der um sich greifende Protektionismus geworden, der zu Verunsicherungen der Investoren führen kann. Sollten diese Tendenzen nicht gestoppt werden können, könnte dies zu einer verlangsamten Investitionstätigkeit der Unternehmen führen.

Hohe Auslastungen führt zu mehr Investitionen

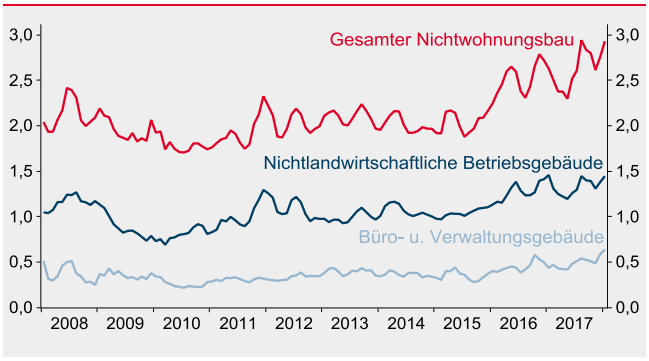
% der Vollauslastung | % gg. Vj.



Quellen: Macrobond, Helaba Volkswirtschaft/Research

Nichtwohnungsbau im Aufwind

Monatliche Genehmigungen, saisonbereinigt, gleitende Durchschnitte, Mrd. €



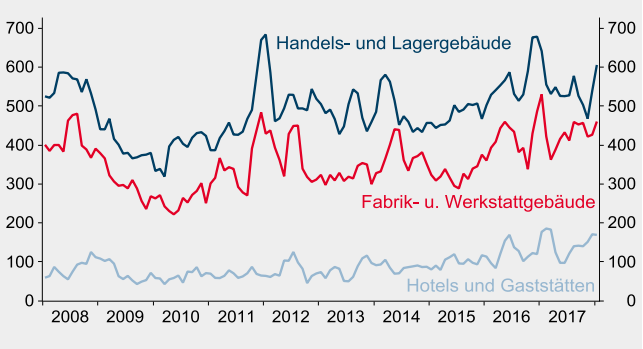
Quellen: Macrobond, Helaba Volkswirtschaft/Research

Die Investitionen im Wirtschaftsbau gewannen mit einem Plus von gut 2 % bereits 2017 an Fahrt. Auch die gewerblichen Baugenehmigungen haben im vergangenen Jahr – ausgehend von sehr hohem Niveau – nochmals um knapp 3 % zugelegt. Weiterhin überdurchschnittlich entwickelten sich Büro- und Verwaltungsgebäude. Die in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegene Beschäftigung führt hier zu einem Schub. Auch sind die Leerstände in führenden deutschen Bürozentren auf den tiefsten Stand der letzten 15 Jahre gesunken. Sowohl die Fabrik- und Werkstattgebäude als auch die Handels- und Lagergebäude konnten jedoch ihr hohes Vorjahresniveau nicht halten. Sehr erfreulich verläuft seit Jahren die kleine Sparte der Hotel- und Gaststättenbauten. Die positive Entwicklung des privaten Tourismus sowie die Geschäftsreisetätigkeit machen sich hier bemerkbar.

Impulse für den gewerblichen Tiefbau gehen von den Bauaktivitäten der Deutschen Bahn aus, die im Wirtschaftsbau verbucht werden. Auch der politisch gewollte und in dieser Legislaturperiode geförderte Breitbandausbau wird sich positiv auswirken, obgleich die Dynamik aufgrund der bereits hohen Kapazitätsauslastung kurzfristig nur wenig gesteigert werden dürfte. Bis 2025 soll ein flächendeckender Ausbau mit Gigabit-Netzen erreicht sein. Die Auftragseingänge im Gewerbebau haben Ende 2017 Fahrt aufgenommen (vgl. Grafik S. 4). Im Gesamtjahr sind sie um gut 7 % angestiegen.

Handels- und Lagergebäude 2017 im Rückwärtsgang

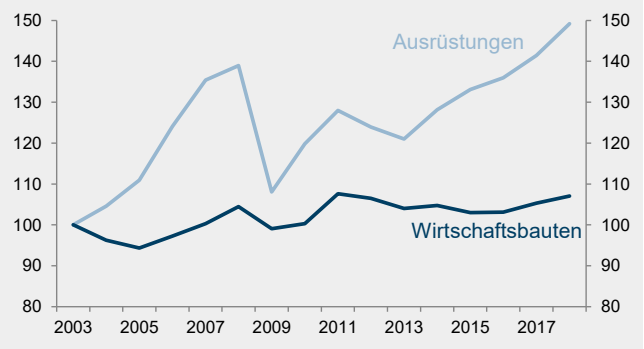
Monatliche Genehmigungen, saisonbereinigt, gleitende Durchschnitte, Mio. €



Quellen: Macrobond, Helaba Volkswirtschaft/Research

Wirtschaftsbau langfristig wachstumsschwach

Reale Investitionen, Index: 2003 = 100



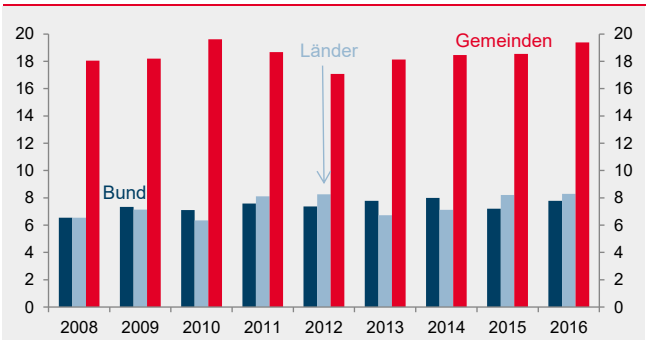
Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Mittelfristig nur wenig Wachstum im Wirtschaftsbau

2018 dürften die Wirtschaftsbauinvestitionen mit 1,7 % schwächer zulegen als die Ausrüstungen, eine Tendenz, die sich auch auf mittlere Sicht fortsetzen wird. Denn nicht jede Ausrüstung benötigt neue Wirtschaftsbauten, da sie in vielen Fällen in bestehende Gebäude integriert werden kann. Zum Teil müssen allerdings Gebäude verändert 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.

Gemeinden: Wichtiger Investor, aber bislang …

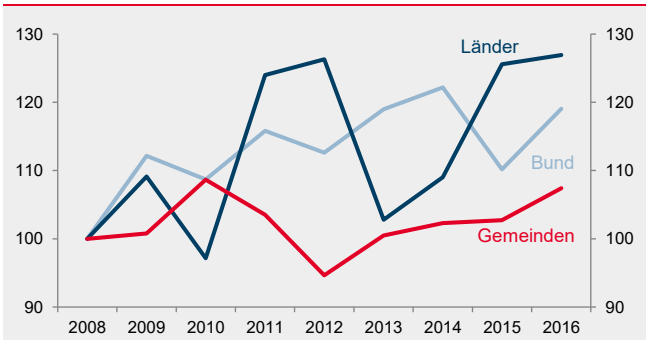
Nominale Bauinvestitionen, Mrd. €



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

… nur unterdurchschnittlich dynamisch

Nominale Bauinvestitionen, Index: 2008 = 100



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

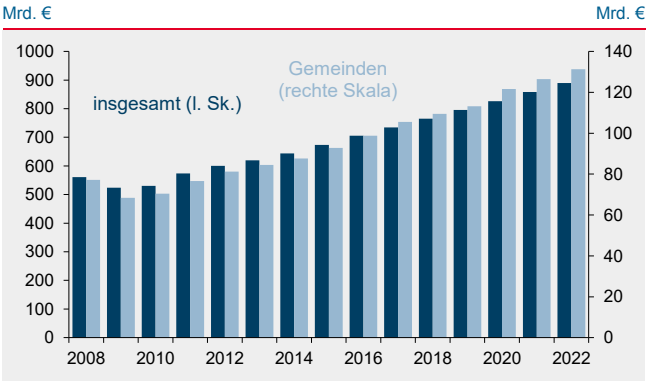
Öffentlicher Bau: Großer Bedarf und bessere Finanzierungsmöglichkeiten

Erholung im öffentlichen Bau

Der öffentliche Bau hat 2017 mit einem Investitionsplus von 3,4 % Fahrt aufgenommen und war damit die dynamischste Sparte. Durch das späte Verabschieden des Bundeshaushalts dürfte es zu überschaubaren Verzögerungen bei Neubauprojekten kommen. Gleichwohl bleibt das Wachstum auch im öffentlichen Bau in diesem Jahr lebhaft. Die Nachfrage ist weiterhin hoch. Im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung wurde verabredet, dass die Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur zumindest auf dem jetzt erreichten Niveau fortgeführt werden sollen. Die Mittel für das Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz werden bis 2021 auf jährlich eine Milliarde Euro angehoben. Die Finanzierung erhöhter Infrastrukturinvestitionen sollte nicht am Geld scheitern. Die Steu-

ereinnahmen dürften nach der Einschätzung des „Arbeitskreises Steuerschätzungen“ 2018 um gut 4 % zunehmen, genauso viel wie im Vorjahr. Dies gilt annähernd auch für die Kommunen, die für die öffentliche Bautätigkeit von besonderer Bedeutung sind. Immerhin haben sie 2016 mit mehr als 19 Mrd. € rund 54 % der gesamten öffentlichen Bauleistungen in Auftrag gegeben. Nach der Prognose werden die Steuereinnahmen der öffentlichen Gebietskörperschaften bis 2020 um jahresdurchschnittlich knapp 4 % weiter ansteigen. Damit verbessern sich die Finanzierungsmöglichkeiten für öffentliche Investitionen.

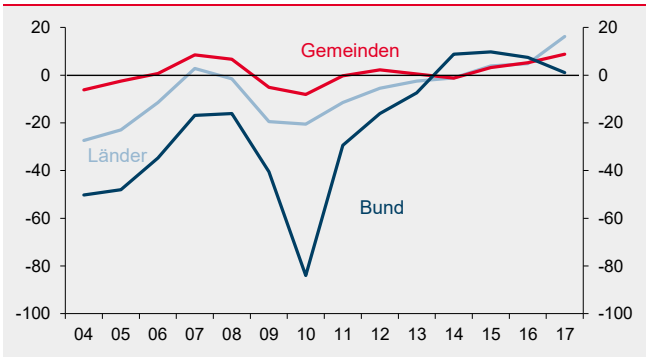
Mehr Steuereinnahmen auch für die Gemeinden



Quellen: Arbeitskreis „Steuerschätzungen“, Helaba Volkswirtschaft/Research

Länder und Gemeinden deutlich im Plus

Finanzierungssaldo der öffentlichen Haushalte, Mrd. €

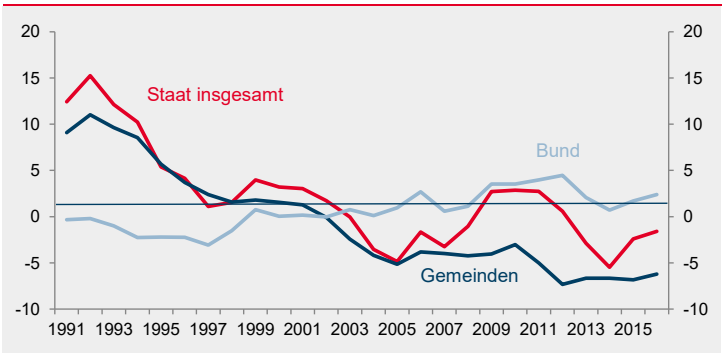


Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

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, im Wesentlichen im Baubereich. Hierdurch ist in diesem Zeitraum ein Verschleiß der bestehenden Infrastruktur in Höhe von fast 70 Mrd. € zusammengekommen. Das KfW-Kommunalpanel 2017 errechnet mit Hilfe von Umfragen bei Kämmereien sogar einen kommunalen Investitionsstau von 126 Mrd. €. Der größte Bedarf ist danach erneut in der „Straßen und Verkehrsinfrastruktur“ sowie im Bereich „Schulen, Erwachsenenbildung“ entstanden. Auch bei Verwaltungsgebäuden, bei Sportstätten und Bädern sowie in der Wasserver- und -entsorgung sind hohe Investitionen notwendig.

Negative Nettoinvestitionen vor allem der Gemeinden

Nettoanlageinvestitionen des Staates, Mrd. €



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Mehr Planungskapazitäten erforderlich

Die öffentliche Investitionswende ist eingeleitet. So sind die Auftragseingänge in diesem Bereich 2017 um gut 7 % angestiegen. Einer zügigen Umsetzung steht allerdings nicht selten ein Mangel an Planungskapazitäten vor allem auf kommunaler Ebene im Wege. Zeitlich befristete Investitionsförderprogramme von Bund und Ländern erbringen deswegen keine hinreichende Planungssicherheit. Sinnvoller ist, für eine dauerhaft auskömmliche Finanzausstattung zu sorgen. Dann lässt sich mittelfristig das notwendige Fachpersonal und damit das Know-how wieder aufbauen.

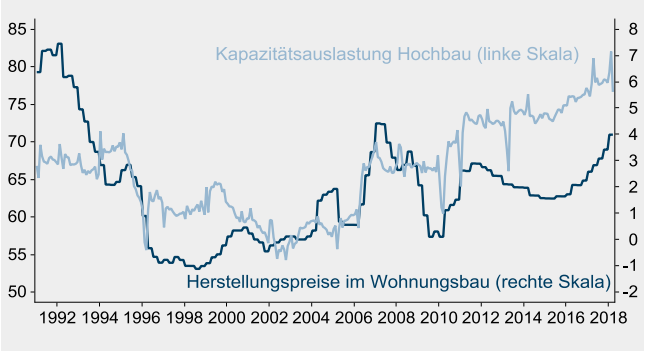
Steigende Baukosten bei sehr hoher Kapazitätsauslastung

Staatliche Auflagen verteuern Wohnungsbau

Die Auslastung im deutschen Hoch- und Tiefbau hat zuletzt Rekordwerte von zeitweise über 80 % erreicht. Damit wird es für die Unternehmen leichter, Kostensteigerungen zu überwälzen. So haben die Herstellungspreise zuletzt im Wohnungsbau mit 4 % und im Straßenbau mit 5,3 % gegenüber Vorjahr deutlich angezogen. Die günstige Konjunkturlage dürfte den Preisdruck weiter erhöhen. Die Branche ist zudem tendenziell mit einem Kostenproblem konfrontiert, da kaum Produktivitätsgewinne erarbeitet werden. Die steigenden Arbeitnehmerentgelte führen damit zu höheren Lohnstückkosten, die tendenziell überwälzt werden. Hinzu kommen die wieder anziehenden Rohölpreise. Zudem wirkt die staatliche Regulierung bei der energetischen Sanierung kostentreibend.

Kostensteigerungen nehmen zu

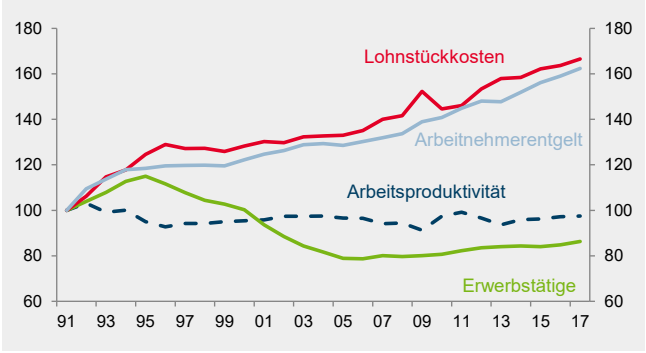
% der Gesamtauslastung | % gg. Vj.



Quellen: Macrobond, Helaba Volkswirtschaft/Research

Keine Produktivitätsgewinne

Bauwirtschaft, Personenkonzept, Index: 1991 = 100



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Die Perspektiven für die deutsche Bauwirtschaft bleiben positiv, auch wenn das Wachstum 2018 mit insgesamt 2,3 % 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 und die Investitionsanstrengungen der öffentlichen Hand verstetigen sich. ■