



**ZENTRALVERBAND
DEUTSCHES
BAUWERBE** **ZDB**

Presseinformation

007 / 2009

11. Februar 2009

Statement

von

Dr.-Ing. Hans-Hartwig Loewenstein

Präsident Zentralverband Deutsches Baugewerbe

anlässlich der

Frühjahrs-Pressekonferenz

am 11. Februar 2009

in Berlin

Es gilt das gesprochene Wort.

Sendesperrfrist: 11. Februar 2009, 11.00 Uhr

Anrede

Unsere Frühjahrs-Pressekonferenz findet zu Beginn eines konjunkturell schwierig einzuschätzenden Jahres statt.

Nicht einmal die Deutsche Bank wagte in der letzten Woche eine Prognose ihrer Geschäftserwartungen für dieses Jahr. Wir werden dieses heute tun und einen Blick auf die voraussichtliche Entwicklung der Bauinvestitionen und der Umsätze werfen.

Wir geben aber zu bedenken, dass diese Prognose auf vielen Unwägbarkeiten basiert. So haben – einer Umfrage von Infratest/Dimap zufolge – 37 % der Erwerbstätigen Angst um ihren Arbeitsplatz. Wie werden sich diese Menschen im Hinblick auf den privaten Wohnungsbau, auf die Entscheidung für die eigenen vier Wände oder im Hinblick auf Sanierungsmaßnahmen verhalten? Ähnliches gilt für den Wirtschaftsbau: Wie viele Baugenehmigungen münden tatsächlich in Aufträgen? Wie wirkt sich die Wirtschaftskrise auf das Investitionsverhalten der Unternehmen aus?

1. Bauinvestitionen 2008 insgesamt

Die Bauinvestitionen haben nach den bisher vorliegenden Daten im dritten Jahr in Folge einen Zuwachs zu verzeichnen. Das ist ein gutes Ergebnis, bestätigt es doch, dass im Jahr 2006 eine elf Jahre anhaltende Talfahrt zu Ende gegangen ist. Seit dem Jahr 2006 liegen die Veränderungsraten der Bauinvestitionen im Plus. Zuvor waren sie mit Ausnahme des Jahres 1999 von 1995 an ausschließlich negativ.

Die Bauinvestitionen erreichten in 2008 ein reales Volumen von ca. 219 Mrd. Euro. Dies bedeutet gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um 2,7 %. Dabei haben alle Bausparten zugelegt.

Bestimmt wurde diese Entwicklung wiederum vom Wirtschaftsbau, der um über 7 % auf 69 Mrd. € zulegte. Deutlich verhaltener verlief die Entwicklung im öffentlichen Bau mit einer Steigerung um 2,2 % auf 27 Mrd. € und erst recht im Wohnungsbau, wo die Bauinvestitionen nur um 0,7 % auf 123 Mrd. € zulegten.

Mit 56 % hat der Wohnungsbau immer noch den größten Anteil an den Bauinvestitionen. Sein nur marginales Wachstum bremste die Gesamtbilanz der Bauinvestitionen aus. Ursache dafür ist der eingebrochene Wohnungsneubau.

2. Entwicklung Wohnungsbauinvestitionen 2008/2009

Mit nur noch etwa 184.000 neu fertig gestellten Wohnungen wurde in 2007 erstmals die Grenze von 200.000 Wohnungen in neuen Wohngebäuden unterschritten. In 2008 wird diese Marke wiederum verfehlt sein.

Der Zuwachs der Wohnungsbauinvestitionen resultiert einzig aus den werterhöhenden Maßnahmen im Bestand. Legt man Ermittlungen des DIW zugrunde, so haben die Bestandsmaßnahmen im Wohnungsbau mittlerweile einen Anteil von über 70 % erreicht. Im Jahr 2000 lag er noch bei gut 50 %. Eine der Ursachen für diese Entwicklung liegt in der KfW-Förderinitiative „Wohnen, Umwelt, Wachstum“. Seit 2005 sind über diese Initiative ca. 2,33 Mio. Wohnungen saniert worden. Per 30. September 2008 wurden über die Programme zur Wohnraummodernisierung und CO₂-Gebäudesanierung bereits 77.000 Wohnungen mehr gefördert als im ganzen Jahr 2007.

Mit dem Klimaprogramm der Bundesregierung und den Maßnahmenpaketen zur Wachstumsförderung 2009 bis 2010 wird diese Politik fortgesetzt. Die geplante Mittelaufsto-

ckung im CO₂-Gebäudesanierungsprogramm wird in 2009 zu einer fortgesetzten Ausweitung der Bestandsmaßnahmen führen.

Nach den starken Einbrüchen der Baugenehmigungen im Jahr 2007 und einem weiteren, geringeren Rückgang im vergangenen Jahr scheint die Talfahrt in diesem Bereich zum Stillstand gekommen zu sein.

Per November liegt das Baugenehmigungsvolumen in neuen Wohngebäuden insgesamt (gemessen in Baukosten) etwas unter Vorjahresniveau (-1,9 %). Die Perspektive ist dabei gespalten. Während die alten Bundesländer sichtbar geringere Genehmigungen verbuchen (-3,2 %), hat das Genehmigungsgeschehen in den neuen Ländern – basierend auf einem niedrigem Ausgangsniveau – deutlich angezogen (+8,3 %).

Die Auftragseingänge verlaufen hierzu parallel. Per November hatten wir ein Minus von 3,4 % zu verzeichnen; in den alten Bundesländern sind die Auftragseingänge im Wohnungsbau um 5 % zurückgegangen, in den neuen Bundesländern um 8 % gestiegen.

Wir erwarten deshalb ein Verharren des Volumens der Baugenehmigungen in 2009 auf dem Niveau von 2008, für 2009 zeichnet sich eine Stabilisierung der Wohnungsbauinvestitionen ab. Der leichte Rückgang beim Wohnungsneubau dürfte durch die Ausweitung der Bestandsmaßnahmen um etwa 1 Mrd. Euro überkompensiert werden.

3. Entwicklung Wirtschaftsbauminvestitionen 2008/2009

Der Wirtschaftsbau war in den vergangenen drei Jahren die Lokomotive bei den Bauinvestitionen. Diese sind mit realen Steigerungsraten in 2006 und 2007 von etwa 5 % nochmals um 7 % in 2008 gewachsen. Der gewerbliche Hochbau, der drei Viertel der gewerblichen Bauinvestitionen ausmacht, hat um 8,6 % zugelegt, beim gewerblichen Tiefbau waren es dagegen nur 2,3 %.

Die Baugenehmigungen im Wirtschaftshochbau (gemessen in veranschlagten Baukosten), lagen bis einschließlich Oktober 2008 monatlich über den jeweiligen Vorjahreswerten. Im November ist zum ersten Mal ein Rückgang zu verzeichnen. Daraus ergibt sich bei kumulierter Betrachtung gegenüber dem Vorjahr aber immer noch ein Plus von über 17 %. Bemerkenswert ist dabei das Wachstum von über 20 % der mit einem Fünftel anteilstarken Büro- und Fabrikgebäude.

Auch die Auftragseingänge halten sich im Hochbaubereich per November mit über 5 % über dem Vorjahresniveau, während sie im Tiefbau stagnieren (-0,9 %).

Die Entwicklung bei den Baugenehmigungen und Auftragseingängen insgesamt gibt noch keinen Hinweis auf eine nachlassende Entwicklung im Wirtschaftsbau. Zum Ende des Jahres 2008 zeigen sich jedoch deutliche Signale nachlassender Wirtschaftsentwicklung. Zur Belastung für die deutsche Konjunktur wird vor allem die starke Abschwächung der Nachfrage nach Investitionsgütern aus dem Ausland.

Angesichts dieser Nachfrageschwäche der global aufgestellten Zweige des verarbeitenden Gewerbes und der noch immer befürchteten Kreditklemme, herrscht quer über die Branchen große Verunsicherung über die weitere konjunkturelle Entwicklung, die in eine nachgebende Investitionsneigung mündet. So haben in der zum Jahresende 2008 durchgeführten Verbändenumfrage des IW Köln von 43 teilnehmenden Verbänden 29 rückläufige Investitionsabsichten angegeben.

Im Wirtschaftsbau wird sich im Verlauf des Jahres 2009 die Abkühlung der Konjunktur bemerkbar machen. Es ist zu erwarten, dass vor allen Dingen im Bereich der Fabrikgebäude das vorhandene Potential an Baugenehmigungen zunächst nicht wie geplant in Bauaufträge umgesetzt wird. Insgesamt erscheint ein Rückgang von nominal ca. 2,5 Mrd. € an Wirtschaftsbauminvestitionen wahrscheinlich.

4. Entwicklung Öffentlicher Bauinvestitionen 2008/2009

Im Jahr 2008 erreichten die öffentlichen Bauinvestitionen mit real 27,3 Mrd. € und nominal gut 31 Mrd. Euro zum dritten Mal in Folge eine Steigerung. Von den öffentlichen Bauinvestitionen entfielen 64 % auf den Tiefbau und 36 % auf den Hochbau. Gegenüber den realen Vorjahresgrößen entwickelte sich auch in dieser Sparte der Hochbau mit + 4 % dynamischer als der Tiefbau mit + 1,3 %.

Mit Blick auf die Bauausgaben der Haushalte von Bund, Ländern und Gemeinden ist Folgendes festzustellen:

- 1) Bund und Länder planen nur 2 % ihrer gesamten Ausgaben für Baumaßnahmen ein. Die Kommunen erreichen demgegenüber immerhin 10 %. Sie vereinen über 60 % der öffentlichen Baumaßnahmen auf sich.
- 2) Die Kommunen haben per September erst gut 60 % der geplanten Bauausgaben realisiert. Wie in den Vorjahren mussten im IV. Quartal noch überproportional viele Baumaßnahmen umgesetzt werden, um die geplanten Volumina zu erreichen.

Meine Damen und Herren, damit haben wir wieder einmal ein seit Jahrzehnten bekanntes Phänomen erlebt, worüber wir auch mit dem Deutschen Städte- und Gemeindetag länger gesprochen haben.

Für eine Verstetigung dieser öffentlichen Bauausgaben wären verschiedene Maßnahmen notwendig, wie z.B. eine Vereinfachung des Zuwendungsverfahrens, die Nutzung von Doppelhaushalten und Verpflichtungsermächtigungen sowie die Zusammenfassung bisher getrennter Programme. Es ist einfach ärgerlich, wenn im ersten Halbjahr die Kapazitäten in den Betrieben nicht nur wegen womöglich schlechten Wetters, sondern vor allem wegen des Vergaberhaltens der öffentlichen Auftraggeber nicht ausgelastet sind. Dies, obwohl in der VOB A seit ewigen Zeiten unter den Grundsätzen der Vergabe in §2 steht: „Es ist anzustreben, die Aufträge so zu erteilen, daß die ganzjährige Bautätigkeit gefördert wird.“

Kommen wir zurück zum öffentlichen Bau:

Die im November 2008 für 2009 erfolgte Steuerschätzung wurde noch unter der Prämisse eines geringfügigen BIP-Wachstums gestellt. Nach den letzten Prognosen ist für 2009 jedoch ein Rückgang des BIP um 2% wahrscheinlich. Die Kommunen rechnen mittlerweile für 2009 mit starken Einnahmerückgängen. Dies wird die Investitionsspielräume einschränken.

Die Auftragslage im öffentlichen Bau zeigt sich zu Beginn 2009 durchwachsen. Während Baugenehmigungen und Auftragseingänge für die Hochbaumaßnahmen eine positive Entwicklung andeuten, fehlt diese im Tiefbau. Seit August 2008 ist hier ein rückläufiger Trend beim Auftragseingang zu verzeichnen. Im 4. Quartal ist kumuliert ein deutliches Minus zum Vorjahr aufgelaufen (= -2,8 %).

Eine positive Entwicklung der öffentlichen Bauinvestitionen in 2009 kann jedoch vor dem Hintergrund der Umsetzung der Maßnahmenpakete I und II der Bundesregierung erwartet werden:

Im Herbst 2008 wurde das erste Maßnahmenpaket „Beschäftigungssicherung durch Wachstumsstärkung“ beschlossen. Der Bund erhöht seine Ausgaben im Rahmen des Unterprogramms „Innovations- und Investitionsprogramm Verkehr“ in 2009 und 2010 jeweils um 1 Mrd. Euro. Diese überfälligen Investitionen des Bundes werden als Nachfrage zusätzlich am Markt platziert. Sie werden die Infrastruktur verbessern und die Beschäftigung im Bauhauptgewerbe, speziell im Tiefbausektor, stützen.

Mit dem zweiten Paket will der Bund in 2009 und 2010 weitere 14 Mrd. Euro zur Verfügung stellen. Davon werden 4 Mrd. Euro für zusätzliche Bundesinvestitionen eingesetzt.

Hiervon entfallen 2,75 Mrd. € auf Bauinvestitionen. Mit 10 Mrd. Euro unterstützt der Bund vorwiegend Bauinvestitionen der Kommunen und der Länder. Die Länder werden dafür zusätzlich 3,3 Mrd. Euro bereit stellen. Der Bund erwartet, dass mindestens die Hälfte des Volumens in 2009 wirksam wird und die Mittel überwiegend für Investitionen der Kommunen eingesetzt werden.

Inwieweit Maßnahmen des öffentlichen Hochbaus den Baumarkt tatsächlich zusätzlich erreichen, hängt u.a. davon ab, ob ausreichend genehmigte Projekte zur Umsetzung frühzeitig vorliegen, und ob die Gemeinden die gegebenenfalls notwendigen Eigenmittelanteile stemmen.

Wir erwarten, dass in diesem Jahr nur ein Teil der zusätzlichen Maßnahmen gebaut werden wird. Trotz vergaberechtlicher Beschleunigung wird Zeit für Planungsprozesse und Verwaltungsumsetzung erforderlich sein. Der Großteil der Umsetzung gerade des kommunalen Investitionsprogramms wird erst in 2010 erfolgen.

Die beschlossenen Maßnahmen werden dennoch die öffentlichen Bauinvestitionen voranbringen und diese nach unseren Erwartungen um ca. 3,5 Mrd. € gegenüber dem Vorjahresvolumen erhöhen.

Das Baugewerbe verfügt über die notwendigen Kapazitäten und ist bereit, zügig an die Umsetzung der Programme zu gehen, um die befürchtete Rezession abzumildern. Mit den seit Jahren überfälligen umfangreichen Reparaturen und Modernisierungen von Schulen, Kitas, Straßen und Kanälen kann unsererseits – insbesondere im ersten Halbjahr - sofort begonnen werden.

Für die öffentliche Infrastruktur ist zu beachten, dass aus verfassungsrechtlichen Gründen der kommunale Straßenbau und die Abwasserkanäle nicht zu den begünstigten Baumaßnahmen zählen. Denn auf diese Bereiche verwenden die Kommunen üblicherweise mehr als ein Drittel ihrer Bauausgaben. Daher sind nun die Länder aufgefordert, eigenen Investitionsmaßnahmen verstärkt darauf zu richten.

Den Vorwürfen, eine schnelle Vergabe der Aufträge führe nur zu Preiserhöhungen und zu mangelnder Transparenz, ist entgegen zu halten: Die Nachfrage wird 2009 insgesamt nicht markant größer sein als 2008. Für Preisaufläge ist da insbesondere im ersten Halbjahr kein Spielraum.

Bei der erleichterten Vergabe setzen wir uns für strikte Transparenz ein. Daher haben wir vorgeschlagen, in einem entsprechenden Erlass zu regeln, dass die Dokumentation aller auf diesem Weg ergangenen Vergaben ex-post veröffentlicht wird.

5. Umsatz- und Beschäftigtenentwicklung 2008/2009

Zurzeit liegen die Monatsdaten per November 2008 vor. Auf deren Basis gehen wir davon aus, dass das Baujahr 2008 mit einer Steigerung des baugewerblichen Umsatzes von 6 % auf 85,5 Mrd. Euro schließen wird. Der Wirtschaftsbau kommt auf 33,7 Mrd. Euro, was einer Steigerung von 10 % nahe kommt. Im öffentlichen Bau erwarten wir eine Steigerung von gut 5 % auf 26 Mrd. Euro, im Wohnungsbau ein Plus von knapp 2 % auf 25,8 Mrd. Euro.

Da der Wirtschaftsbau insbesondere in den alten Ländern zugelegt hat, ist auch die Gesamtentwicklung in den alten Ländern mit einem Plus von ca. 7 % dynamischer verlaufen als in den neuen Ländern mit gut 2 %.

Die gestiegenen Umsätze sind allerdings im Wesentlichen nicht auf eine Ausweitung der Bauleistung zurückzuführen. Denn die geleistete Arbeitszeit liegt im Wohnungsbau per November um kumuliert 5 % unter dem Vorjahresniveau. Auch im öffentlichen Bereich

werden die Vorjahreswerte nicht erzielt. Einzig der Wirtschaftsbau weist mit knapp 4 % eine Steigerung aus.

Die nominal gestiegenen Umsätze beruhen in erster Linie auf Kostensteigerungen und auf einer erhöhten Arbeitsproduktivität. Die im Wirtschaftsbau tätigen Unternehmen konnten 2008 die Kostensteigerungen besser im Preis abbilden, als Unternehmen im Wohnungsbau.

Im Wohnungsbau ist es nachweislich nicht gelungen die Kostensteigerungen an den Markt weiter zu geben. Die in diesem Bereich tätigen, vorwiegend mittelständischen Unternehmen waren nicht in der Lage, ihre betriebswirtschaftliche Situation zu verbessern.

Das Baujahr 2009 wird in der ersten Jahreshälfte im Hochbau – insbesondere dank der Auftragspolster im Wirtschafts- und öffentlichen Hochbau noch vergleichsweise rege verlaufen. Die Auftragslage im Tiefbau lässt einen weniger günstigen Start erwarten. Im Jahresverlauf wird sich im Tiefbaubereich eine Besserung abzeichnen, die aus der beginnenden Umsetzung der Maßnahmenpakete für Wachstum und Beschäftigung rührt.

Insgesamt wird der öffentliche Bau im Jahr 2009 am stärksten zulegen. Ein Zuwachs bei 11 % könnte hier am Ende stehen. Im Wirtschaftsbau wird die rezessive Wirtschaftsphase im Jahresverlauf spürbar werden. Den Umsatz im Wirtschaftsbau erwarten wir mit 4 % unterhalb des Vorjahres. Der Umsatz im Wohnungsbau wird mit minus 1,4 % schwächer ausfallen als 2008, bei Zuwächsen in den neuen und Verlusten in den alten Ländern.

Mit dem Wachstum im öffentlichen Bau können die Rückgänge im Wirtschaftsbau mehr als egalisiert werden, so dass der baugewerbliche Umsatz in 2009 mit einem Zuwachs von 1,3 % noch schwach über dem Niveau von 2008 liegen wird. Die Gesamtentwicklung wird in den neuen Ländern mit einer Steigerung von 3,7 % relativ besser verlaufen als die in den alten Ländern mit nur 0,7 %.

Die Beschäftigtenzahl wird bei der prognostizierten Entwicklung auf dem Niveau von 2008 mit 705.000 zu halten sein.

Wir stellen uns auf ein schwieriges Jahr 2009 ein. Gleichwohl steht die deutsche Bauwirtschaft nicht am Beginn einer neuen rezessiven Phase. Mittelfristig wird sich die Gesamtkonjunktur – auch Dank der Konjunkturpakete – stabilisieren und damit auch die Baukonjunktur wieder zulegen.

6. Konjunkturpaket Wohnungsbau

Meine Damen und Herren, Sie sehen, die Bauwirtschaft geht einigermaßen zuversichtlich in die vor uns liegenden Jahre 2009 und 2010.

Wir wären allerdings noch besser gestimmt, wenn das Konjunkturpaket II auch Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus über die KfW-Förderprogramme hinaus enthalten hätte.

2,33 Mio. Wohnungen, die seit 2005 mit Fördermitteln saniert worden sind, hören sich erst einmal nach viel an, sind aber angesichts von rund 25 Mio. Wohnungen, die saniert werden müssten, nur ein Tropfen auf den heißen Stein.

Nicht nur unter konjunkturpolitischen Gesichtspunkten, sondern auch unter dem Aspekt des Klimaschutzes und der Stützung des Binnenmarktes müssen wir das Sanierungstempo dringend erhöhen. Gerade für die Haushalte, die für Sanierungsmaßnahmen keine Kredite benötigen, wäre – wie analog für Wohnungseigentümergeinschaften, die keine Kredite erhalten - die Einführung einer Energiesparprämie in Höhe von 25 Prozent

von maximal 20.000 Euro nachgewiesener Arbeitskosten hilfreich. Damit könnte der Steuerpflichtige über einen Zeitraum von fünf Jahren jeweils 1.000 Euro, insgesamt also 5.000 Euro, im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung vom Finanzamt erstattet bekommen.

Um im Mietwohnungsbestand Maßnahmen zur energetischen Sanierung anzukurbeln, schlagen wir vor, für private Vermieter den Erhaltungsaufwand auf bis zu 5 Jahre zu verteilen sowie für gewerbliche Vermieter eine erhöhte Abschreibung für energetische Sanierungskosten über einen Zeitraum von 10 Jahren zu ermöglichen.

Der Wohnungsneubau liegt, wie bereits dargestellt, im Argen. Nach der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose des BBR steigt die Wohnflächennachfrage bis 2020 jährlich um 0,4 % an. Daraus leitet sich ein Neubaubedarf von rund 220.000 Wohneinheiten pro Jahr im Zeitraum 2007 – 2020 ab. Die Zahl der derzeit jährlich fertig gestellten Wohneinheiten liegt jedoch weit unter diesem Bedarf.

Die Gründe dafür sind hinlänglich bekannt: Das Auslaufen der Eigenheimzulage in 2006 hat zu dem dramatischen Rückgang im Wohnungsneubau maßgeblich beigetragen. Die ab 2008 neu installierte Förderung nach dem Wohn-Riester hat bislang keinen adäquaten Ersatz geliefert. Das hatten wir auch nicht anders erwartet.

Darüber hinaus ist der stark konjunkturell geprägte Mietwohnungsbau derzeit für Investoren nicht attraktiv genug. Die steuerlichen Prämissen müssen daher dringend wieder verbessert werden.

Wir schlagen daher vor, die Förderung nach Wohn-Riester auszubauen. Wie bereits im September in der Presse öffentlich vorgestellt präferieren wir ein Optionsmodell, nach dem Eigenkapitalanteile wie Tilgungsleistungen für Fremdkapital noch in der gleichen Periode steuerlich abgesetzt werden können.

Die Steuerentlastung soll unabhängig vom persönlichen Einkommen 40 % der Eigenkapitalanteile und Tilgungsleistungen betragen. Die monatliche Steuerlast wird mit 3 % jährlich verzinst und spätestens nach 25 Jahren mit 30 % nachgelagert besteuert. Diese Steuerstundung bewirkt eine Entlastung junger Familien, die einen Haushalt gründen und Wohneigentum erlangen möchten. Die Steuerschuld im Alter liegt deutlich unterhalb üblicher Mieten. Der Staatshaushalt wird per Saldo nicht belastet und fördert mit der Stundung aber Investitionen zur Altersvorsorge.

Im Mietwohnungsneubau sollte die Afa in den ersten acht Jahren von 2 % auf 4 % erhöht werden. Sie kann auf 8 % in den ersten acht Jahren verdoppelt werden, wenn der Energieverbrauch die Referenzwerte der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung unterschreitet.

All diese Maßnahmen zielen darauf, private Investitionen in Milliardenhöhe durch einen vergleichsweise geringen Mitteleinsatz auszulösen. Zusammengefasst heißt das: Wir halten ein ergänzendes Konjunkturpaket Wohnungsbau für erforderlich.

Die Bauwirtschaft war in der Vergangenheit immer eine Konjunkturlokomotive. Wenn man diese kräftig anheizt, wird sie die Konjunktur wieder in Gang setzen.