

ANALYSE &

PROGNOSE

Bauwirtschaftlicher Bericht 2013/2014

2014

ISSN 0342-7943



ZENTRALVERBAND
DEUTSCHES
BAUWERBE

ZDB

Inhalt

Vorwort	3
Bautätigkeit in 2013	4 - 6
Entwicklung in den Bausparten	6 - 14
Wohnungsbau	6
Wirtschaftsbau	8
Öffentlicher Bau	10
Zusammenfassung	13

Herausgeber:

Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e. V.
Kronenstraße 55 - 58
10117 Berlin
Telefon 030 20314-0
Telefax 030 20314-419
bau@zdb.de
www.zdb.de

Gestaltung:

Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V.

Druck:

Ludwig Austermeier Offsetdruck oHG, Berlin

Februar 2014

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Technologie

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Vorwort



*Dr.-Ing. Hans-Hartwig Loewenstein,
Präsident des Zentralverbandes des
Deutschen Baugewerbes*

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Spitzenverbände der Bauwirtschaft haben zum Baujahr 2013 ein insgesamt positives Fazit gezogen. War der Start ins Baujahr 2013 witterungsbedingt noch schwierig, so war das zweite Halbjahr von hoher Bauintensität geprägt. So gingen wir mit den erwarteten – also prognostizierten – Ergebnissen über die Zielgerade.

Ein ähnliches Geschehen hätten wir uns zu den Verhandlungen um den Koalitionsvertrag gewünscht. Hier wurden unsere Erwartungen enttäuscht: Alle Entwurfsfassungen sahen bis zum Schluss Maßnahmen vor, die zu einer Stärkung der Investitionstätigkeit für den Wohnungsbau und die Infrastruktur führen.

Es kam anders: Maßnahmen, wie die degressive Abschreibung für den Mietwohnungsbau und die steuerliche Förderung der energetischen Modernisierung, sind schließlich dem Rotstift anheimgefallen. Die Absicht der Koalitionäre, das KfW-Programm zur energetischen Gebäudesanierung aufzustocken und zu verstetigen und ein neues Programm „Altersgerecht Umbauen“ aufzulegen, begrüßen wir. Gleichwohl hatten wir eine verbindlichere Festlegung zur Aufstockung des Budgets erwartet.

Im Koalitionsvertrag verblieben sind stattdessen die Mietendeckel. Weder die geplante neue Begrenzung der Wiedervermietungsmieten in Gemeinden und Städten mit angespannten Wohnungsmärkten auf maximal 10 % oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, noch der Erhalt der bestehenden Regelung zu den Bestandsmieten werden zu Investitionen animieren. Bei Sanierungsmaßnahmen wird die Befristung bis zur Amortisation der Modernisierungskosten kontraproduktiv wirken. Diese Regelung verkennt, dass mit Modernisierungsmaßnahmen auch die zukünftigen Instandhaltungsaufwendungen steigen.

Seit vielen Jahren sind die Verkehrswege dramatisch unterfinanziert. Die Bau-Investitionsquote im Bundeshaushalt ist von 1998 bis 2012 von 13 % auf 9,6 % gesunken. Unser Land zehrt seit Jahrzehnten von der Substanz. Die Folgen dieser Unterfinanzierung sind schon heute spürbar: Staus, Engpässe, Umwege, Brückensperrungen, Warteschleifen, Verlust von Zeit und Wachstum, Wertverfall volkswirtschaftlichen Vermögens.

Laut Koalitionsvertrag beabsichtigt die Koalition nun, jährlich 1,25 Mrd. € zusätzlich in die Verkehrsinfrastruktur zu investieren. Das ist zwar ein Fortschritt, aber andererseits auch nur ein Drittel der notwendigen Budgetaufstockung und nur die Hälfte dessen, was die zuständige Arbeitsgruppe in der Vorbereitung der Koalitionsvereinbarung als Minimum für notwendig erachtet hat.

Die Energiewende wird auch nur gelingen, wenn mehr Impulse für den Wohnungsneubau und den Sanierungsbereich gesetzt werden. Soll Deutschland ein erfolgreicher Wirtschaftsstandort bleiben, ist es das Gebot der Stunde, Straßen und Brückenbauwerke wie auch das Schienennetz alsbald zu ertüchtigen. Auf Basis der bestehenden Investitionsvolumina wird das nicht gelingen. Hier muss die Koalition deutlich nachlegen.

Die Unternehmen des Bauhauptgewerbes in Deutschland stehen bereit, diese Zukunft zu bauen.

Dazu wünsche ich uns allen unternehmerischen Erfolg.

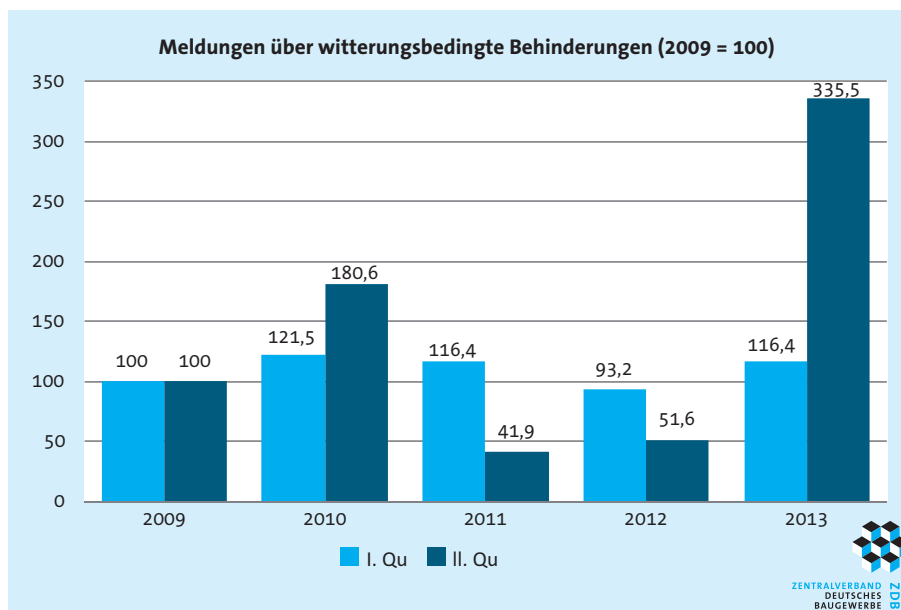
Ihr

Dr.-Ing. Hans-Hartwig Loewenstein
Präsident
Zentralverband Deutsches Baugewerbe

Bautätigkeit in 2013

Die Bautätigkeit im Bauhauptgewerbe kam in 2013 nur schwer in Gang. Vergleicht man die Meldungen über witterungsbedingte Behinderungen des ifo-Konjunkturtestes der letzten 5 Jahre, so wird deren Ausmaß in 2013 deutlich (Bild 1). Der übliche saisonale Start im zweiten Quartal blieb erst im Frost stecken und fiel dann buchstäblich ins Wasser. Extreme Dauerniederschläge führten an Donau und Elbe zu einem folgenschweren Hochwasser. Bund und Länder hatten sich daher auf die Finanzierung eines Sondervermögens „Aufbauhilfe“ in Höhe von insgesamt acht Milliarden € verständigt. Besonders stark waren die neuen Bundesländer betroffen, auf die gut 75 % der Mittel für die Länder und Kommunen entfallen (Sachsen-Anhalt 40,4 %, Sachsen 28,8 %, und Thüringen 6,8 %; weitere knapp 20% entfallen auf Bayern).

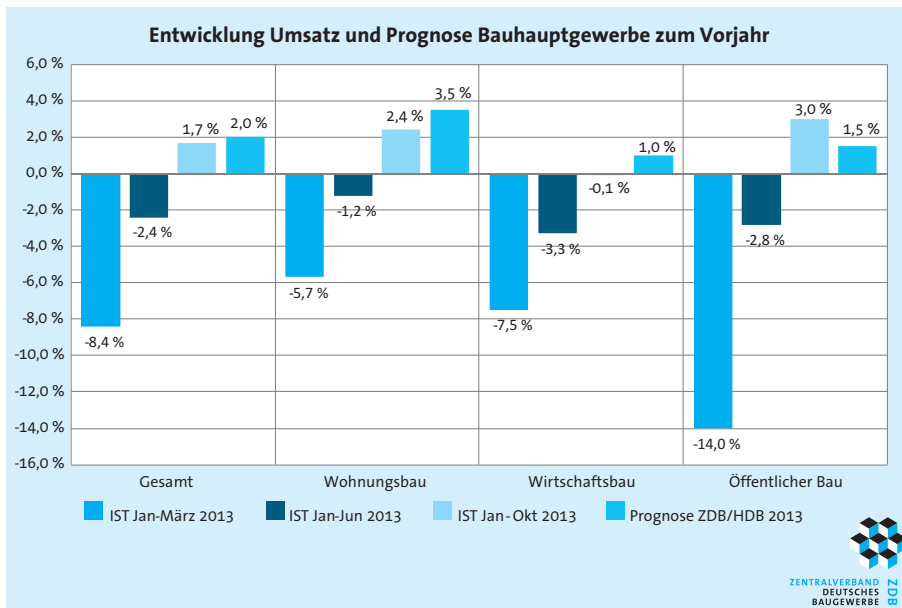
Bild 1 – Meldungen über witterungsbedingte Behinderungen



Quelle: ifo, eigene Berechnungen

Dabei war das Bauhauptgewerbe zuversichtlich in das Baujahr 2013 gestartet. Die Entwicklung in den Bausparten war von den Spitzenverbänden für alle Bausparten positiv prognostiziert worden. Treiber der gesamten Umsatzentwicklung von +2 % würde der Wohnungsbau mit 3,5 % sein. Vor dem Hintergrund einer erwarteten positiven konjunkturellen Entwicklung der Volkswirtschaft, wurden zudem die Beiträge des Wirtschaftsbaus (+1 %) und des öffentlichen Baus (+1,5 %) ebenfalls positiv veranschlagt. (Bild 2)

Bild 2 – Entwicklung Umsatz Bauhauptgewerbe 2013 zum Vorjahr und Prognose ZDB/HDB 2013

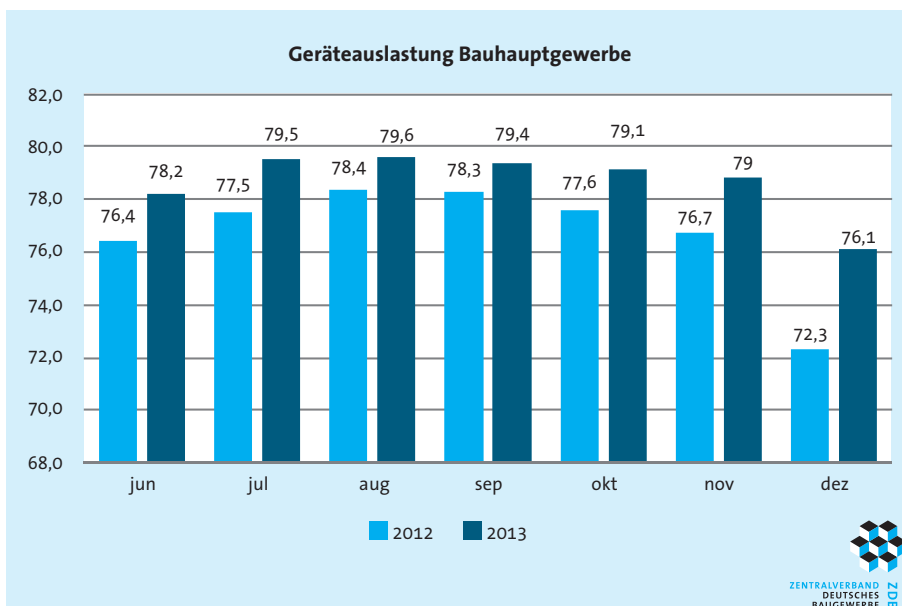


Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Von den witterungsbedingten Behinderungen war insbesondere der Tiefbau betroffen, weshalb der öffentliche Bau gerade im ersten Quartal noch besonders zurückblieb. Was die Spitzenverbände im gesamten Jahresverlauf an ihrer Prognose festhalten ließ, war die solide Auftragslage, die sich als nachhaltig erwies. Die Unternehmen gingen mit einem Auftragsbestand von +7 % in das erste Quartal. Und die Auftragsbücher blieben im Jahr so voll; bis zum Ende des dritten Quartals standen sie bei +9 % gegenüber dem Vorjahr.

Mit dem zweiten Halbjahr begann das Bauhauptgewerbe dank dieser soliden Auftragslage eine „Aufholjagd“. Die Kapazitäten wurden deutlich höher ausgelastet als im Vorjahr – im Durchschnitt um 2 %-Punkte. Zum Jahresende konnte das „Tempo“ noch einmal besonders angezogen werden. (Bild 3) Das von den Spitzenverbänden prognostizierte Umsatzergebnis von +2 % in 2013 gegenüber 2012 wird mindestens erreicht.

Bild 3 – Geräteauslastung Bauhauptgewerbe



Quelle: ifo Konjunkturtest

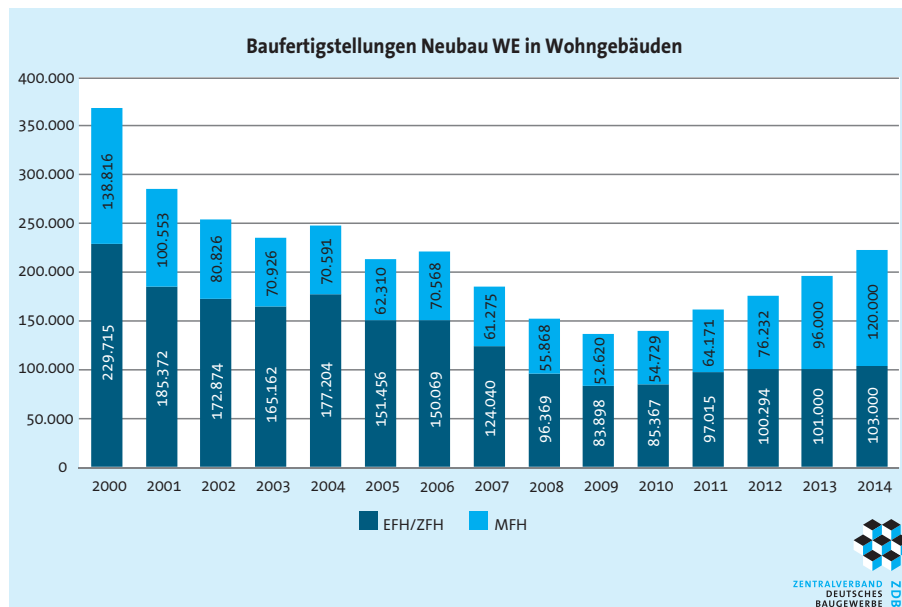
Entwicklung in den Bausparten

► Wohnungsbau

Die Baufertigstellungen im Wohnungsneubau haben sich seit 2011 sichtbar erhöht. Wurden in 2009/2010 jeweils ca. 140.000 WE in neuen Wohngebäuden errichtet, waren es in 2011 ca. 161.200 und in 2012 ca. 176.100. Für 2013 ist mit ca. 200.000 WE zu rechnen. (Bild 4) Eine Entwicklung, die mehrere Treiber hat. Zunächst ist die angesprungene Neubautätigkeit Folge der unzureichenden Bedarfsdeckung der Jahre seit 2006. Der Wohnungsbau fand in den Jahren 2006 bis 2010 fast ausschließlich im Bereich der Bestandssanierungen statt. Demgegenüber fielen die Fertigstellungen im Wohnungsneubau allein in den Jahren 2006 bis 2009 um 40 % ab.

Ergebnis des unzureichenden Wohnungsneubaus sind nunmehr regionale Knappheiten, vor allen Dingen in Ballungsräumen. Diese Räume erfahren einen starken Zuzug, der sich auf steigende Beschäftigung und wachsende Studentenzahlen in diesen Regionen gründet.

Bild 4 – Baufertigstellungen im Wohnungsbau



Quelle: Statistisches Bundesamt; 2013/2014 eigene Berechnungen (Prognose)

Der anhaltende Aufwärtstrend im Wohnungsneubau fußt neben dem Nachholbedarf auf robusten Arbeitsmarktdaten und steigenden Einkommen. Die Zahl der Erwerbstätigen erreicht nach vorläufigen Berechnungen jahresdurchschnittlich in 2013 knapp 42 Mio.¹. In 2014 wird mit einem Wert von gut 42 Mio. im Jahresdurchschnitt gerechnet². Damit setzt sich seit 2006 eine positive Entwicklung fort. Seinerzeit betrug die Zahl der Erwerbstätigen jahresdurchschnittlich noch knapp 39 Mio.

Zudem stützen Folgen der Finanzmarktkrise den Wohnungsbau. Da ist zum Einen das anhaltend günstige Finanzierungsumfeld für Immobilienkredite.

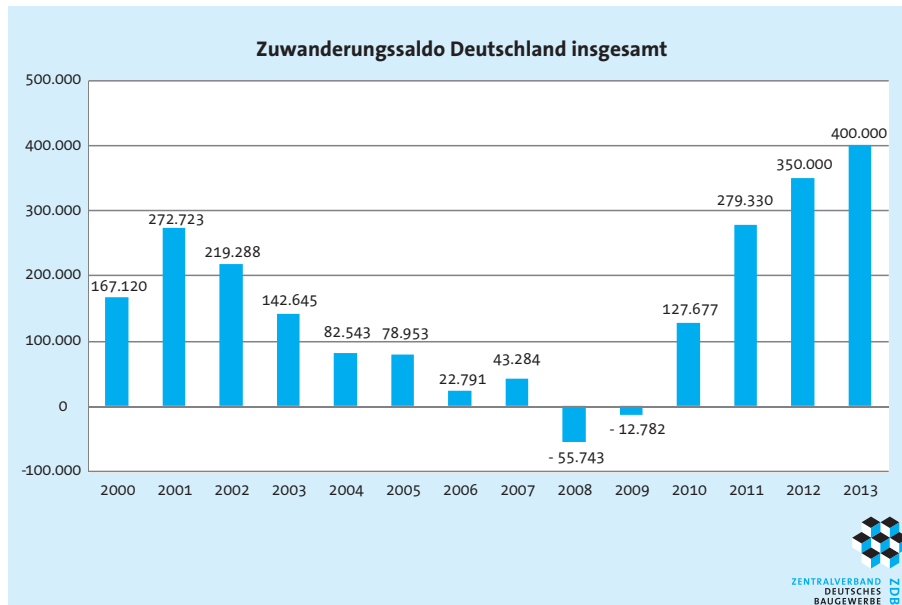
¹ Siehe PM Statistisches Bundesamt 01/2014

² Siehe Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2013

Zum Anderen initiieren die Krisenfolgen in den südeuropäischen Ländern Auswanderungen auch nach Deutschland. Die Zuwanderung wird verstärkt durch die Herstellung der Freizügigkeit für Arbeitnehmer aus Bulgarien und Rumänien³.

Der Zuwanderungssaldo hält seit zwei Jahren daher ein beachtliches Niveau. Im ersten Halbjahr 2013 sind nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes 555.000 Personen nach Deutschland zugezogen. Das waren 55.000 Zuzüge mehr als im ersten Halbjahr 2012 (+11 %). Insgesamt hat sich der Wanderungssaldo von 182 000 zur Jahresmitte 2012 auf 206.000 Personen per Juni 2013 erhöht (+13 %), sodass im Jahresverlauf wohl ein Wanderungssaldo von 400.000 Personen erreicht wird⁴. (Bild 5)

Bild 5 – Entwicklung Zuwanderungssaldo Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Die Frühindikatoren lassen auf eine dynamische Bautätigkeit im Wohnungsbau in den kommenden Monaten schließen. So halten die Baugenehmigungen seit Monaten ein zweistelliges Plus (gemessen in Baukosten). Im Neubaubereich wurden per Oktober knapp 21.650 WE mehr genehmigt als im Vorjahr. Dazu hat insbesondere der Mehrfamilienhausbereich mit +18.400 WE beigetragen. Dies unterstreicht den großen Bedarf, den es an Wohnraum insbesondere in Ballungsgebieten gibt. Die Auftragsbücher bleiben mit einem Plus von 6 % gegenüber dem Vorjahr gut gefüllt.

Der Wohnungsbau erhält daher aus dem Neubau weiter Impulse: Nach 177.000 WE in 2012 rechnen wir in 2013 mit der **Fertigstellung** von knapp 200.000 WE und in 2014 mit knapp 225.000 neuen Wohneinheiten in Wohnbauten. (Bild 4) Insgesamt (einschließlich WE in Nichtwohngebäuden und genehmigungspflichtigen Umbaumaßnahmen) wurden in 2012 gut 200.000 WE fertiggestellt. Für 2013 erwarten wir hierbei ca. 225.000 WE und 2014 ca. 250.000 WE.

Der **Umsatz im Wohnungsbau** wird in 2013 entsprechend unserer Prognose bei 33,5 Mrd. € liegen (+3,5 %) und in 2014 um gut 5 % auf 35,25 Mrd. € steigen (+5,1 %). Dabei fällt die Steigerung in den neuen Ländern mit +8 % etwa doppelt so hoch aus, wie in den alten Ländern. Die Produktion ist in den neuen Ländern in 2013 länger witterungsbedingt behindert gewesen, was zu deutlich höheren Auftragsbeständen geführt hat. Insgesamt wird das Wachstum aus dem Bereich des Mehrfamilienhausbaus getrieben.

³ S. a. ifo Schnelldienst 21/2013 und if Standpunkt Nr. 145

⁴ S. a. PM Statistisches Bundesamt Nr. 391/2013

Bei der Umsatzprognose ist eingepreist, dass die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau eine Normalisierung erfahren. So zeigen die Kreditmarktzinsen zuletzt ein leichtes Anziehen. Zudem fehlen im Koalitionsvertrag Maßnahmen, die eine stärkere Investitionstätigkeit forcieren. Ursprünglich vorgesehene Instrumente, Investitionen im stark nachgefragten Mietwohnungsbau zu stimulieren, wie z. B. die degressive Abschreibung, sind dem Rotstift anheimgefallen. Ob es daher gelingt, das Angebot im Mietwohnungsneubau für mittlere und niedrige Einkommen insbesondere in Metropolregionen in zügigem Tempo zu verbessern, bleibt fraglich. Mietwohnungsneubau findet derzeit nämlich hauptsächlich im oberen und mittleren Preissegment statt⁵. Das Verhältnis zwischen Baukosten und erzielbaren Mieten ist im unteren Preissegment nicht mehr rentabel. Dabei hat die Politik von den Kommunen bis zum Bund – durch mangelnde Baulandbereitstellung, Erhöhung der Grunderwerbsteuer, Streichung der degressiven Afa, Verschärfung der EnEV-Vorschriften hierzu „ihren Beitrag geleistet“.

► Wirtschaftsbau

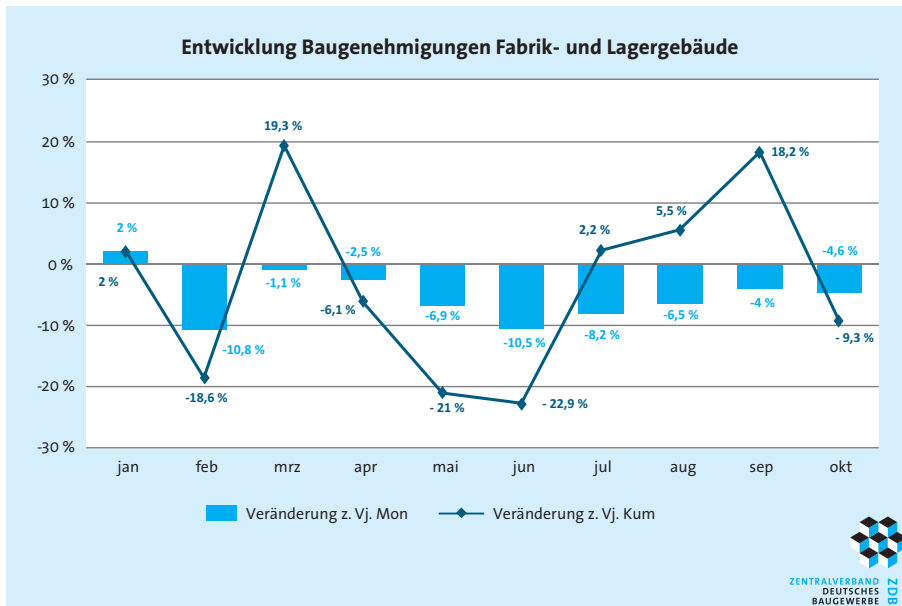
Schwaches Wachstum kennzeichnete die konjunkturelle Entwicklung im Jahr 2013. Das reale BIP-Wachstum wird für 2013 nunmehr mit real +0,4 % erwartet, was deutlich verhaltener ist, als von den Forschungsinstituten ursprünglich prognostiziert wurde. Zum Herbst des Vorjahres ist man noch von +1 % ausgegangen. Das Wachstum der Investitionskomponenten ist dabei sowohl für die Ausrüstungen, als auch für die Bauinvestitionen um jeweils über 2 %-Punkte abgesenkt worden. Bei den Bauinvestitionen (für 2013 nun noch mit real -0,3 % prognostiziert) werden die angesprochenen Witterungsbedingungen hauptverantwortlich gemacht. Bei den Ausrüstungsinvestitionen blieben die Unsicherheiten infolge der Finanzkrise im außenwirtschaftlichen Umfeld hartnäckiger erhalten als erwartet.

Die Institute haben den Aufschwung nun auf den Herbst 2013 „verschoben“. Sowohl binnenwirtschaftlich als auch außenwirtschaftlich werden in 2014 markante Wachstumsbeiträge erwartet. Die Investitionstätigkeit wird in der Gemeinschaftsdiagnose im Prognosezeitraum mit zunächst verhaltener, dann wachsender Dynamik prognostiziert, die Bauinvestitionen im Jahresdurchschnitt bei +4,2 % real. Die alljährlich zum Jahresende durchgeführte Umfrage des IW Köln bei über 40 Verbänden bestätigt eine gestiegene Investitionsbereitschaft der Unternehmen. Unterdurchschnittlich – mit real 2,2 % – werden in der Gemeinschaftsdiagnose die Investitionen im Wirtschaftsbau veranschlagt.

Die Frühindikatoren sprechen für einen verhaltenen Prognoseansatz. Legt man die Baugenehmigungen für Fabrikgebäude und Logistikgebäude zugrunde, die wertmäßig über die Hälfte des Genehmigungsvolumens im Wirtschaftsbau ausmachen, so wurden von Januar bis Oktober 2013 nur in drei Monaten markant die Vorjahreswerte übertroffen, in vier aber klar verfehlt, dies auch am aktuellen Rand. Kumulativ wird das Genehmigungsvolumen aus dem Vorjahr um fast 5 % nicht erreicht. Die Entwicklung war sehr volatil. Derzeit ist eine gestiegene Investitionsbereitschaft zum Kapazitätsausbau noch nicht belegt. (Bild 6)

⁵ Siehe GdW; Jan 2012: „Ergebnisse der Umfrage Wohnungsneubau“

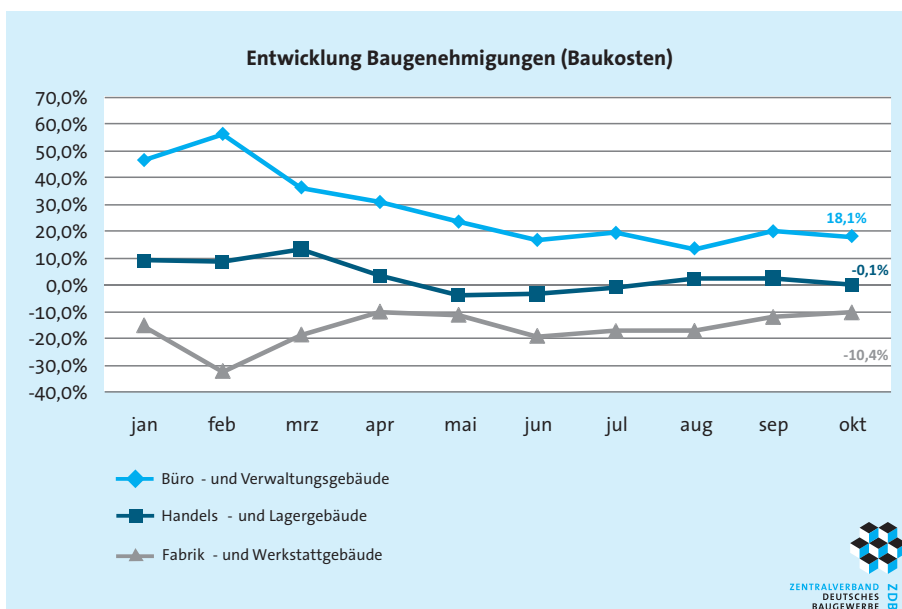
Bild 6 – Entwicklung Baugenehmigungen Fabrik- und Lagergebäude



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnung; Basis: Baukosten (Euro)

Schließt man in die Betrachtung die Büro- und Verwaltungsgebäude ein – das dritte Schwergewicht unter den Wirtschaftsbauten – so wird das Bild noch differenzierter: Für Büro- und Verwaltungsgebäude wurden deutlich mehr Genehmigungen erteilt als im Vorjahreszeitraum. (Bild 7) Dies korrespondiert mit Meldungen über Beschäftigungszuwächse in Dienstleistungsbranchen⁶.

Bild 7 – Entwicklung Baugenehmigungen (Baukosten) kumulativ 2013 zu 2012



Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Insgesamt hat die Wirtschaft aber nicht mehr Baugenehmigungen für gewerbliche Gebäude beantragt, als vor Jahresfrist. Das gleiche gilt für die Ordertätigkeit: Bis Oktober 2013 wurden nicht mehr Bestellungen im Hochbau ausgelöst als im Jahr zuvor.

⁶ Siehe PM Statistisches Bundesamt Nr. 433 und 435 aus 2013

Die hohen Auftragsbestände im Wirtschaftshochbau (zum dritten Quartal 2013 +8 % gegenüber dem Vorjahr) lassen einen guten Start in den alten und neuen Ländern ins Jahr 2014 erwarten.

Der Ordereingang verläuft in den alten und neuen Ländern unterschiedlich. In den alten Ländern lagen die Bestellungen im Hochbau kumulativ in den letzten 4 Monaten stabil bei +2 % zu den Vorjahreswerten. Baugenehmigungen wurden kumulativ bis Oktober etwas weniger beantragt als im Vorjahr, der Trend war zuletzt jedoch positiv.

In den neuen Ländern gingen im Jahresverlauf deutlich weniger Bestellungen ein als vor Jahresfrist (minus 8 %). Demgegenüber zeigen die Baugenehmigungen einen positiven Trend. Dieser wird zum Teil Folge der Flutschäden sein, da auch Unternehmen hiervon betroffen waren.

Insgesamt wird im **Wirtschaftshochbau** nach einem im Vergleich zum Vorjahr guten Start mit einer im zweiten Quartal etwas nachlassenden Dynamik gegenüber dem Vorjahr gerechnet. Für den weiteren Jahresverlauf muss sich dann erweisen, ob die von den Instituten erwartete Investitionsbereitschaft der Unternehmen Wirklichkeit wird. Der Umsatz im Wirtschaftshochbau wird in 2014 insgesamt um 2,75 % wachsen.

Mit +3 % haben die Auftragsbestände im **Wirtschaftstiefbau** im dritten Quartal keinen so großen Vorsprung wie im Hochbau. Der Auftragseingang zeigt eine volatile Entwicklung, die kumulativ auf Vorjahresniveau schließt. Auch hier zeigt sich in den neuen Ländern eine deutlich verhaltenere Bestellneigung (kumulativ -6,5 %) als in den alten Ländern (kumulativ und stabil bei +3 %). Der Umsatz im Wirtschaftstiefbau wird in 2014 insgesamt um 1,5 % wachsen. Der Umsatz im **Wirtschaftsbau insgesamt** wird in 2013 entsprechend unserer Prognose bei 34,5 Mrd. € liegen (+1 %) und in 2014 um 2,5 % auf 35,3 Mrd. € steigen.

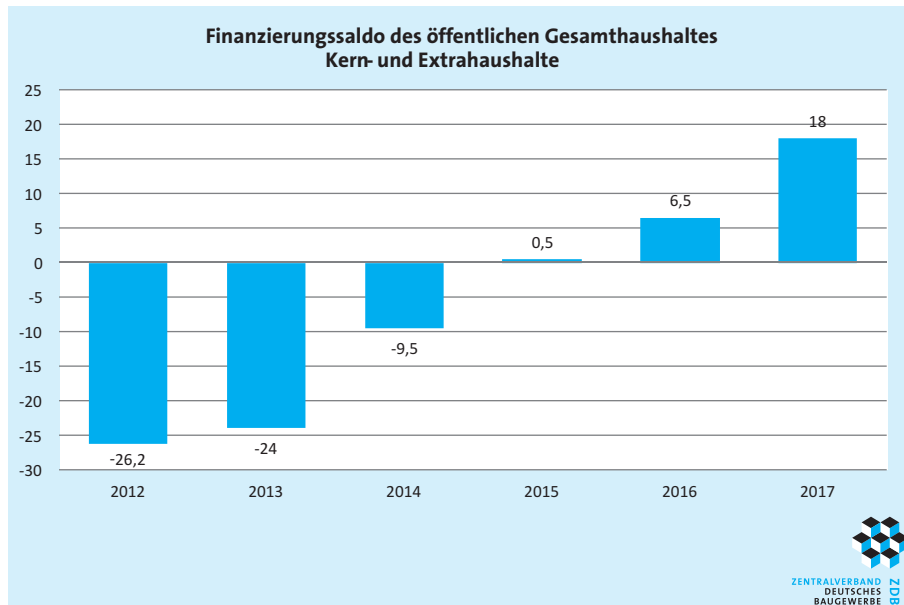
► Öffentlicher Bau

Die Aufholjagd bei der Umsatzentwicklung im Bauhauptgewerbe in der zweiten Jahreshälfte 2013 bekam überproportionales Tempo aus dem öffentlichen Bau, der im ersten Halbjahr noch wegen der witterungsbedingten Behinderungen „lahmte“. Die Umsätze stiegen hier im dritten Quartal um 9,6 % gegenüber dem Vorjahr. Das war deutlich mehr als im Durchschnitt der Baupartnen (+6,3 %).

Insgesamt wird der Umsatz im öffentlichen Bau in 2013 ein Plus von 4,0 % aufweisen. Den Tiefbau haben die zusätzlichen Mittel der Infrastrukturbeschleunigungsprogramme erreicht. Budgetiert waren hier im Jahr 920 Mio. €. Im Hochbau ist die Talsohle nach dem Auslaufen der Konjunkturpakete durchschritten. Zusätzlich bereitgestellte Mittel zum Kita-Ausbau haben hier die Entwicklung gefördert.

Für die Investitionsneigung der öffentlichen Hand spielt es eine wichtige Rolle, wie sich die Finanzierungssalden der Haushalte der Gebietskörperschaften entwickeln. Nach der Projektion des Finanzministeriums (BMF) bis 2017 kommt es hier zu einer positiven Entwicklung in den nächsten Jahren. Infolge der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise war das Finanzierungsdefizit des öffentlichen Gesamthaushalts im Jahr 2009 auf 90 Mrd. € angestiegen. Das Defizit konnte deutlich auf 26,2 Mrd. € im Jahr 2012 zurückgeführt werden. Bis 2015 wird damit gerechnet, dass das Finanzierungsdefizit des öffentlichen Gesamthaushalts vollständig abgebaut werden kann und sich insbesondere, dank der erwarteten positiven Entwicklung der Steuereinnahmen, sogar positiv entwickelt. (Bild 8)

Bild 8 – Entwicklung des Finanzierungssaldos des öffentlichen Gesamthaushaltes



Quelle: BMF Monatsbericht Aug 2013

Dabei weisen die Kommunen – als bedeutendster Auftraggeber bei der öffentlichen Hand – bereits seit 2012 einen positiven Finanzierungssaldo auf, die Länder und der Bund kommen erst ab 2016 in die „Gewinnzone“. Die Finanzplanung des Bundes sieht ab dem Jahr 2015 den Verzicht auf zusätzliche Neuverschuldung vor.

Die Investitionsspielräume bei den Kommunen scheinen sich zu verbessern, ohne dass sie als gut bezeichnet werden können. Trotz Haushaltsüberschüssen insgesamt, bleibt die Gesamtfinanzierungssituation der Kommunen instabil. Die Investitionen werden von den Kommunen nicht sprunghaft ausgeweitet werden können. (Die Kommunen planen die Baumaßnahmen in den kommenden Jahren um 2 % zu erhöhen.)⁷ So verweist das KfW Kommunalpanel 2012 darauf, dass trotz konjunkturbedingter Erholung die Schere zwischen finanzstarken und -schwachen Kommunen weiter auseinander geht. Der Bestand an Kassenkrediten bei den Kommunen wächst seit zwei Jahrzehnten kontinuierlich und hat Mitte des Jahres 2012 ein Niveau von etwa 47,9 Mrd. EUR erreicht. (Bild 9) Das starke Wachstum der Kassenkredite wird als Zeichen für strukturelle Defizite in den kommunalen Haushalten interpretiert⁸. In der Wahrnehmung der Kommunen nimmt der Investitionsrückstand auch weiter deutlich zu. Nach Schätzung der Kommunen beträgt der Investitionsrückstau in 2012 inzwischen 128 Mrd. €. Das sind etwa 20 Mrd. € mehr als ein Jahr zuvor.

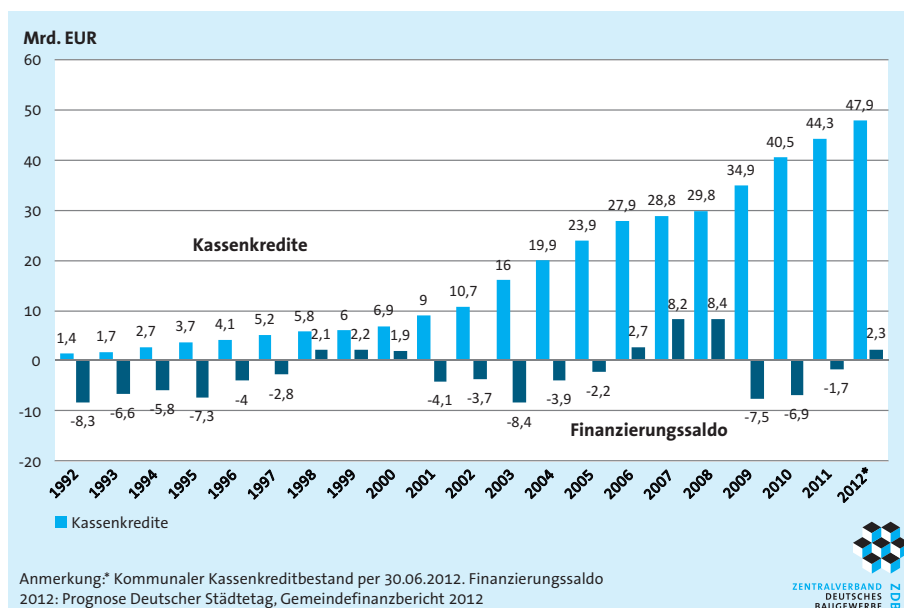
Die Kommunen haben zudem die Sorge, dass der Konsolidierungsdruck aus der im Grundgesetz verankerten Schuldenbremse, die den Ländern spätestens ab 2020 die strukturelle Neuverschuldung verbietet, an sie weitergeleitet wird.

Auf der Einnahmeseite sind die Handlungsspielräume der Länder begrenzt. Auf der Ausgaben-seite zählen die Zuweisungen der Länder an die Kommunen zu den großen Ausgabenposten⁹. Bis zum dritten Quartal 2013 haben die Länder fast 8 % weniger für Baumaßnahmen ausgegeben als im Jahr zuvor.

⁷ Siehe Deutscher Städtetag: Gemeindefinanzbericht 2013

⁸ KfW-Kommunalpanel 2012, Mai 2013; Langfassung (S. 22)

Bild 9 – Entwicklung der kommunalen Kassenkredite; KfW Kommunalpanel 2012



Quelle: Deutscher Städte- und Gemeindebund

Zu begrüßen ist, dass der Bund die Kommunen ab 2014 hundertprozentig von den Kosten für die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung entlastet. Zudem hat die Koalition angekündigt, die Kommunen jährlich um 1 Mrd. €, später bis 5 Mrd. €, bei den Kosten für die Eingliederungshilfe für Behinderte zu entlasten. Darüber hinaus will die Koalition in dieser Legislaturperiode zusätzlich entstehende finanzielle Spielräume zu einem Drittel für die Entlastung der Länderhaushalte einsetzen. All diese Maßnahmen sind geeignet, finanzielle Handlungsspielräume bei Ländern und Kommunen zu verbessern, die auch für Investitionen genutzt werden können.

Die Frühindikatoren zeichnen zum öffentlichen Hochbau und öffentlichen Tiefbau ein differenziertes Bild: Die Reichweite der Auftragsbestände im **öffentlichen Hochbau** hat ein hohes Niveau auch im dritten Quartal halten können. Allerdings zeigen die Auftragseingänge keinen Drive. Kumulativ wird per Oktober gerade noch das Vorjahresniveau erreicht, bei einem zuletzt deutlich nachlassenden Trend. Dafür zeigen die Baugenehmigungen im Jahresverlauf bis zum aktuellen Rand eine deutlich positive Entwicklung. Die öffentlichen Auftraggeber haben hier kumulativ +30 % per Oktober mehr Genehmigungen beantragt als im Vorjahr. Offensichtlich ist die Talsohle im öffentlichen Hochbau, die nach dem Auslaufen der hochbaulastigen Konjunkturpakete erreichte wurde, durchschritten.

Der Umsatz im öffentlichen Hochbau wird 2013 fast die 6 Mrd.-Euro-Grenze erreichen, was einem Plus von 6 % entspricht. Im Jahresverlauf 2014 wird ein Plus von 3,5 % erwartet.

Die Auftragsbestände im **öffentlichen Tiefbau** halten ein ausgesprochen hohes Niveau, da auch nach der angesprochenen Produktion die Auftragseingänge im dritten Quartal einen positiven Trend zeigen. Gestützt wird der öffentliche Tiefbau in den nächsten Monaten auch durch die Absicht der Koalition, im Bundeshaushalt jährlich gut 1 Mrd. € zusätzlich für die dringend notwendigen Investitionen in die Infrastruktur einzusetzen. Das sind jährlich etwa 10 % mehr an Investitionen des Bundes in die Infrastruktur. Im Jahr 2013 fließt bereits eine ähnlich hohe Summe (0,92 Mrd. €) aus den Infrastrukturbeschleunigungsprogrammen I und II zusätzlich in die Infrastruktur. Schließlich werden die Mittel aus der Fluthilfe die Nachfrage des Bundes in 2014 hoch halten. So sind für die Instandsetzung der Verkehrswege des Bundes 1,5 Mrd. € eingeplant. Dies wird in den betroffenen Ländern Mitteldeutschlands den Umsatz im öffentlichen Tiefbau stützen.

⁹ Gemeindefinanzbericht 2012 S. 45

Allerdings ist nicht zu erwarten, dass die Ausweitung der Haushaltsansätze, die Fluthilfemittel und die Investitionsbeschleunigungsprogramme in ihrer Wirkung komplett in 2014 kumulieren. Vielmehr wird deren Wirkung auch noch nach 2015 reichen. Der Umsatz im öffentlichen Tiefbau erreicht in 2013 ca. 21,2 Mrd. € was einer Steigerung um ca. 3,5 % entspricht. In 2014 wird mit 22,0 Mrd. € gerechnet, eine Steigerung um knapp 1 Mrd. € (3,4 %).

Wegen der guten Auftragslage und der im Vergleich zum Vorjahr guten Witterung, kann das kumulativ per Oktober 2013 erreichte Umsatzplus im **öffentlichen Bau insgesamt** von 3 % noch auf 4,0 % zum Jahresende klettern. Das entspricht 27,1 Mrd. €. (Unsere Prognose lag bei 1,5 %.) Für 2014 rechnen wir mit einem Umsatzwachstum von 3,5 % auf 28,1 Mrd. €.

Zusammenfassung

Die Bautätigkeit im Bauhauptgewerbe kam in 2013 nur schwer in Gang. Der übliche saisonale Start im zweiten Quartal blieb erst im Frost stecken und fiel dann buchstäblich ins Wasser. Mit dem zweiten Halbjahr begann das Bauhauptgewerbe dank einer soliden Auftragslage eine „Aufholjagd“. Das von den Bau-Spitzenverbänden für 2013 prognostizierte Umsatzergebnis von +2 % wird sogar noch übertroffen und jetzt auf 2,5 % veranschlagt.

In den Bausparten zeigt sich folgende Entwicklung (s. a. Tab. 1):

Seit 2011 gewinnt der **Wohnungsbau** an Fahrt. Der anhaltende Aufwärtstrend im Wohnungsneubau fußt neben dem Nachholbedarf auf robusten Arbeitsmarktdaten und steigenden Einkommen. Zudem stützen Folgen der Finanzmarktkrise den Wohnungsbau. Da ist zum Einen das anhaltend günstige Finanzierungsumfeld für Immobilienkredite. Zum Anderen initiieren die Krisenfolgen in den südeuropäischen Ländern Auswanderungen auch nach Deutschland.

Nach 177.000 WE in 2012 rechnen wir in 2013 mit der **Fertigstellung** von knapp 200.000 WE und in 2014 mit knapp 225.000 neuen Wohneinheiten in Wohnbauten. Insgesamt (einschließlich WE in Nichtwohngebäuden und genehmigungspflichtigen Umbaumaßnahmen) wurden in 2012 gut 200.000 WE fertiggestellt. Für 2013 erwarten wir hierbei ca. 225.000 WE und 2014 ca. 250.000 WE.

Der **Umsatz im Wohnungsbau** wird in 2013 entsprechend unserer Prognose bei 33,5 Mrd. € liegen (+3,5 %) und in 2014 um gut 5 % auf 35,25 Mrd. € steigen (+5,1 %).

Bei dieser Umsatzprognose ist eingepreist, dass die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau eine Normalisierung erfahren. So zeigen die Kreditmarktzinsen zuletzt ein leichtes Anziehen. Zudem fehlen im Koalitionsvertrag Maßnahmen, die eine stärkere Investitionstätigkeit forcieren.

Im **Wirtschaftsbau** wird im Jahr 2013, wie erwartet, nur eine schwach positive Entwicklung der Umsatzentwicklung von 1 % verzeichnet werden. Das reale BIP-Wachstum von 0,4 % gab insgesamt zu wenig Investitionsimpulse zum Kapazitätsausbau in Industriegebäude.

So hat die Wirtschaft nicht mehr Baugenehmigungen für gewerbliche Gebäude beantragt als vor Jahresfrist. Das gleiche gilt für die Ordertätigkeit: Bis Oktober 2013 wurden nicht mehr Bestellungen im Hochbau ausgelöst als im Jahr zuvor.

Die hohen Auftragsbestände lassen im Wirtschaftshochbau einen guten Start ins Jahr 2014 erwarten. Die Auftragsbestände und Order im Wirtschaftstiefbau lassen keine große Dynamik erkennen.

Der Umsatz im Wirtschaftsbau insgesamt wird in 2013 entsprechend unserer Prognose bei 34,5 Mrd. € liegen (+1 %) und in 2014 um ca. 1 Mrd. € auf 35,3 Mrd. € steigen (+2,5 %) Dabei setzen wir auf die von den Prognoseinstituten erwartete steigende Investitionsneigung der Unternehmen.

Die Aufholjagd bei der Umsatzentwicklung im Bauhauptgewerbe in der zweiten Jahreshälfte 2013, bekam überproportionales Tempo aus dem **öffentlichen Bau**, der im ersten Halbjahr noch wegen der witterungsbedingten Behinderungen „lahmte“. Insgesamt wird der Umsatz im öffentlichen Bau in 2013 ein Umsatzplus von 4,0 % aufweisen, was über unserem Prognosewert von 1,5 % liegt.

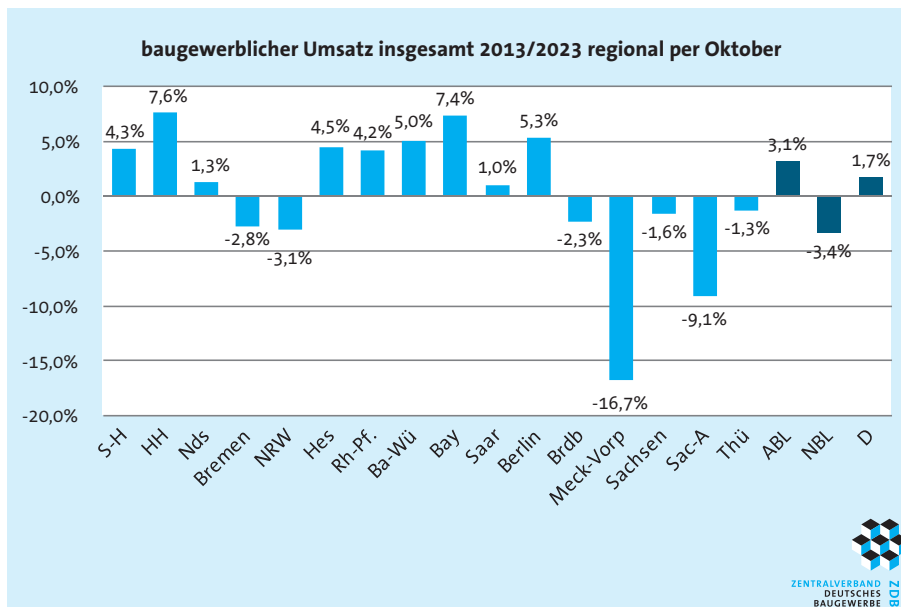
Nach der Projektion des Finanzministeriums (BMF) bis 2017 zeigen die Finanzierungssalden der Gebietskörperschaften eine positive Entwicklung. Dabei weisen die Kommunen – als bedeutendster Auftraggeber bei der öffentlichen Hand – bereits seit 2012 einen positiven Finanzierungssaldo auf. Die Investitionsspielräume bei den Kommunen scheinen sich zu verbessern, ohne dass sie als gut bezeichnet werden können. Trotz Haushaltsüberschüssen insgesamt, bleibt die Gesamtfinanzierungssituation der Kommunen instabil. Die Investitionen werden von den Kommunen nicht sprunghaft ausgeweitet werden können.

Auf Bundesebene plant die Koalition, die Investitionsmittel in die Infrastruktur um jährlich gut 1 Mrd. € aufzustocken. Schließlich werden die Mittel aus der Fluthilfe die Nachfrage des Bundes in 2014 hoch halten. Allerdings ist nicht zu erwarten, dass die Ausweitung der Haushaltsansätze zur Finanzierung der Infrastruktur, die Fluthilfemittel und die Investitionsbeschleunigungsprogramme in ihrer Wirkung komplett in 2014 kumulieren. Vielmehr wird deren Wirkung auch noch nach 2015 reichen.

Für 2014 rechnen wir mit einem Umsatzwachstum im öffentlichen Bau bei 3,5 % auf 28,1 Mrd. €.

Der Umsatz im Bauhauptgewerbe insgesamt wird im Jahr 2013 mit 95,1 Mrd. € um mehr als 2,5 % höher liegen als in 2012. Dabei werden die neuen Bundesländer das Vorjahresergebnis verfehlen (-1,5 %), die alten Länder erreichen mit knapp 75 Mrd. € ein Umsatzplus von 4 %. Auf diese geteilte Entwicklung deutet bereits das Oktoberergebnis hin. Hier kommen die alten Länder auf ein Plus von 3,1 %, während die neuen Länder das Vorjahresergebnis um 3,4 % verfehlen. (Bild 10).

Bild 10 – Umsatzentwicklung Bauhauptgewerbe regional per Oktober 2013



Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

In 2014 kann mit einem Umsatzwachstum von 3,5 % auf 98,6 Mrd. € gerechnet werden, das vom Wohnungsbau (+5,1 %) gezogen wird. Für den öffentlichen Bau rechnen wir mit einem Umsatzwachstum von 3,5 %. Ein etwas unterdurchschnittliches Wachstum von 2,5 % erwarten wir für den Wirtschaftsbau. In 2014 werden alte und neue Länder ein etwa gleich hohes Umsatzwachstum von 3,5 % erreichen. (Tabelle 1)

Das Beschäftigteniveau erwarten wir in 2013 bei 755.000 Beschäftigten. Dies entspricht einem jahresdurchschnittlichen Zuwachs von ca. 10.000 Beschäftigten (+1,5 %). Für 2014 erwarten wir eine weitere Stabilisierung des Niveaus bei 760.000 Beschäftigten (+1 %). Dabei ist berücksichtigt, dass es schwieriger wird, weitere Fachkräfte für die Branche hinzuzugewinnen.

Tabelle 1 – Umsatz Bauhauptgewerbe in Mio. €

Umsatz Bauhauptgewerbe	Ist 2012		Prognose 2013		Prognose 2014	
	Mio. €	% Vj.	Mio. €	% Vj.	Mio. €	% Vj.
Alte Bundesländer						
Wohnungsbau	26.578	4,5 %	27.600	4,0 %	28.850	4,5 %
Wirtschaftsbau	25.688	2,8 %	26.350	2,5 %	27.100	3,0 %
öffentlicher Bau	19.733	-4,8 %	20.850	5,5 %	21.550	3,5 %
Gesamt	71.999	1,2 %	74.800	4,0 %	77.500	3,5 %
Neue Bundesländer						
Wohnungsbau	5.838	6,0 %	5.900	1,0 %	6.400	8,0 %
Wirtschaftsbau	8.435	-2,5 %	8.100	-4,0 %	8.200	1,5 %
öffentlicher Bau	6.352	-7,5 %	6.300	-1,0 %	6.500	3,0 %
Gesamt	20.625	-1,9 %	20.300	-1,5 %	21.100	4,0 %
Deutschland						
Wohnungsbau	32.416	4,7 %	33.500	3,5 %	35.250	5,0 %
Wirtschaftsbau	34.124	1,4 %	34.450	1,0 %	35.300	2,5 %
öffentlicher Bau	26.085	-5,5 %	27.150	4,0 %	28.050	3,5 %
Gesamt	92.625	0,5 %	95.100	2,5 %	98.600	3,5 %

