

Erich Gluch, ifo Institut

BAU-Informationsgespräche, 13. Oktober 2016

Die deutsche und europäische Bauwirtschaft bis 2018

Die deutsche Bauwirtschaft befindet sich in einer ausgezeichneten Verfassung. Dies signalisieren sowohl die Daten zum ifo Geschäftsklima für das Bauhauptgewerbe als auch die Klimawerte bei der ifo Architektenumfrage. Die Klimadaten sind mittlerweile sogar noch besser als beim „Wiedervereinigungsboom“ Anfang der 90er Jahre.

Die Baunachfrage in Deutschland wurde – und wird – in allen Bausparten ganz wesentlich von der großen Zahl an Flüchtlingen geprägt, die seit 2014 vermehrt nach Deutschland strömen. Dieser Impuls wird auch in den kommenden Jahren anhalten, obwohl der Flüchtlingsstrom bereits erheblich abgeebbt ist.

Die gesamten Bauinvestitionen werden in Deutschland demzufolge in diesem Jahr um gut 3% zulegen. Mit knapp 2% in 2017 sowie 0,2% in 2018 wird sich der Anstieg dann deutlich abflachen. Der größte Wachstumsbeitrag entfällt dabei in diesem sowie im nächsten Jahr auf den Wohnungsbau, deutliche Impulse sind 2018 vom öffentlichen Bau zu erwarten.

Die Nachfrage im Wohnungsbau wird bereits seit 2010 von umfangreichen Zuzügen unterstützt. Seitdem ist der Außenwanderungssaldo wieder positiv, das heißt, es ziehen mehr Menschen aus dem Ausland nach Deutschland als umgekehrt. In der Spitze stieg dieser Saldo auf zuletzt gut 1,1 Millionen Personen im Jahr 2015. In diesem Jahr dürfte der Wanderungsüberschuss allerdings bereits auf rund ½ Million Personen zurückgehen. Diese Entwicklung hatte zur Folge, dass – trotz einer weiterhin rückläufigen inländischen Bevölkerung – seit 2011 die Bevölkerungszahl insgesamt wieder zunimmt. Aufgrund der anhaltend starken Zuzüge wird sich die Bevölkerungszunahme weiter fortsetzen.

Nach der aktuellen Gemeinschaftsdiagnose der Wirtschaftsforschungsinstitute wird das reale Bruttoinlandsprodukt in Deutschland 2016 um rund 2% und 2017 um knapp 1½% zulegen. Die Beschäftigungssituation sowie die Einkommensperspektiven dürften also für die privaten Haushalte in den nächsten Jahren günstig bleiben. So werden die Arbeitnehmerentgelte in diesem Jahr mit einem Anstieg

um 3% deutlich zunehmen, in den beiden Folgejahren dürften nurmehr 2½% erreicht werden.

Potentielle Wohnungserwerber profitieren weiterhin vom ausgesprochen niedrigen Zinsniveau, das sogar noch einige Jahre anhalten dürfte. Hypothekendarlehen mit einer Zinsfestschreibung von 5 bis 10 Jahren sind heute schon für rund 1½% zu bekommen. Probleme bereiten jedoch vielfach die Vorgaben, die sich aus der desaströsen Umsetzung der europäischen Wohnimmobilienkreditrichtlinie in Deutschland ergeben. Denn der Wert der Immobilie spielt danach nur noch eine untergeordnete Rolle – im Gegensatz zur Entwicklung des zukünftigen Einkommens.

Die Preise für Wohnimmobilien sind in den letzten Jahren angestiegen; in einigen Großstädten sogar sehr deutlich. Dennoch ist die Angst vor einer Immobilienpreisblase in Deutschland unbegründet. Die Preise werden nämlich ganz wesentlich nicht von Spekulation sondern von „natürlichen“ Faktoren wie knappem Bauland, Fachkräftemangel, steigenden energetischen Anforderungen etc. getrieben. Hinzu kommt, dass die Nachfrage zunehmend auch von Teilen der Bevölkerung getrieben wird, die sich um die Zukunft des Euro sorgen bzw. kaum noch andere Anlagealternativen sehen.

In diesem Jahr dürften rund 260 000 Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden fertiggestellt werden. Bis 2018 erfolgt eine Steigerung auf rund 285 000 Einheiten. Mit 3,2 Fertigstellungen je 1 000 Einwohner dürfte dann auch der Durchschnittswert für alle europäischen Länder (3,3) fast wieder erreicht werden.

Im Wirtschaftsbau hatte die Investitionsneigung der Unternehmen seit 2012 nachgelassen. Die Frühindikatoren deuten für die Jahre 2016 und 2017 aber wieder auf eine Belebung der gewerblichen Bauleistungen hin. Im gewerblichen Tiefbau machen sich die zusätzlichen Bundesmittel für die Deutsche Bahn sowie die – nochmals aufgestockten – Fördermittel für den Breitbandausbau positiv bemerkbar. In den nächsten Jahren dürfte die aber nur noch moderat steigende Auslandsnachfrage den Bedarf an Neubauten spürbar dämpfen. Deshalb wird bereits für 2018 mit einem leichten Rückgang der gewerblichen Bauinvestitionen gerechnet.

Die deutliche Entlastung von den Flüchtlingskosten sowie Bundesmittel für finanzschwache Gemeinden werden den Kommunen in den nächsten Jahren zusätzli-

che Finanzspielräume bescheren. Dies wird dazu führen, dass die Kommunen ihren Investitionsrückstand – insbesondere im Gebäudebereich – zukünftig wieder etwas verringern werden. Die öffentlichen Tiefbauinvestitionen profitieren daneben bis 2018 von den vorübergehend stark erhöhten Verkehrsinvestitionen des Bundes. Die öffentlichen Bauinvestitionen dürften im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2018 um rund 2¼% p.a. zunehmen.

Reale Bauinvestitionen in Deutschland				
- Veränderung in % gegenüber Vorjahr -				
Bausparte	Veränderung in % gegenüber Vorjahr			
	2015	2016	2017	2018
Wohnungsbau	1,5	4,0	2,5	0,5
Wirtschaftsbau	-1,1	1,5	0,6	-0,9
Öffentlicher Bau	-2,0	3,0	2,2	1,3
Bau insgesamt	0,3	3,2	1,9	0,2

Quelle: Statistisches Bundesamt; 2016 bis 2018: Prognose des ifo Instituts.

Nach einer sechsjährigen Schrumpfungsphase geht es in Europa seit 2014 wieder bergauf. Im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2018 wird ein Wachstum von fast 3% p.a. erwartet. Die vier wichtigsten Treiber für diese positive Entwicklung sind:

- Bevölkerungsanstieg und -wanderungen
- gute gesamtwirtschaftliche Aussichten
- spürbare Einkommenszuwächse und sinkende Arbeitslosigkeit
- anhaltend niedrige Zinsen.

Bei einer Analyse auf der Basis der Bausparten zeigt sich, dass im Wohnungsbau Irland in den drei Jahren bis 2018 mit einem Anstieg von insgesamt über 50% das höchste Wachstum aufweisen wird, gefolgt von Portugal und Ungarn mit einem kumulierten Plus von rund 30%. Ausgesprochen schwach, mit einem lediglich marginalen Zuwachs, rangieren Belgien, Schweiz und Italien am Ende der Rangliste.

Auch im Nichtwohnhochbau ist Irland mit einer Ausweitung der Bauinvestitionen bis 2018 um fast 60% der Spitzenplatz nicht zu nehmen. In allen übrigen Ländern

liegen die durchschnittlichen Wachstumsraten in den nächsten drei Jahren zwischen jährlich $\frac{1}{2}$ und $4\frac{1}{2}\%$.

Im Tiefbau wird die zukünftige Entwicklung bis 2018 in Finnland und Spanien, vor allem aber in Portugal, recht zurückhaltend eingeschätzt. In Polen und Norwegen dürfte jedoch bis 2018 ein erhebliches Erholungspotential vorliegen.