

Hochbau- prognose 2021

Abgeschwächtes Wachstum

31. Mai 2021



Inhalt

Rückblick 2019/2020:	
Der Hochbau wächst deutlich entschleunigt	4
Der Hochbau 2021-2023:	
Schnelle Erholung nach kurzzeitig negativem Effekt in 2021	8
Entwicklung der einzelnen Marktsegmente im Hochbau	
Wohnungsbau	18
Nichtwohnungsbau	30
Bautrends:	
Veränderte Markt- und Kundenumgebung für Akteure des Baugewerbes	37



Einleitung

Abgeschwächtes Wachstum

Aufgrund der großen Unsicherheit zu Beginn der COVID-19-Pandemie haben wir uns im vergangenen Jahr kurzfristig dagegen entschieden, die Hochbauprognose 2020 zu veröffentlichen. Wohl wissend, dass Prognosen nach wie vor mit großer Unsicherheit behaftet sind, haben wir in diesem Jahr jedoch auf der Basis verfügbarer Marktinformationen und unserer Branchenexpertise die Hochbauprognose 2021 erstellt.

COVID-19 ist auch an der Hochbaubranche nicht spurlos vorbeigegangen. Dennoch sind die Vorzeichen trotz eines kurzfristigen Dämpfers weiter positiv und zeigen mittelfristig auf Wachstum, wenn auch auf leicht niedrigerem Niveau als vor COVID-19.

Der nach wie vor von starker Nachfrage in den Ballungsgebieten geprägte Wohnungsneubau sollte in den kommenden Jahren weiter zentraler Treiber der positiven Marktentwicklung bleiben. Staatliche Regulierung und Fördermaßnahmen im Rahmen der Klimaziele sowie die steigende Anzahl Immobilienverkäufe mit nachgelagerten Sanierungsmaßnahmen sorgen darüber hinaus im Renovierungsvolumen weiterhin für Wachstum.

Hauptgründe für die leichte Entschleunigung des Wachstums im Vergleich zu den Jahren vor COVID-19 sind sinkende

Mietrenditen, Kapazitätsengpässe, der zunehmende Mangel an Bauland und in der Folge steigende Baukosten.

Die Erholung des von COVID-19 härter getroffenen Nichtwohnungsbaus wird hingegen langsamer vonstattengehen. Kurzfristig werden im Wirtschaftsbau nur bei ausgewählten Segmenten wie Logistikimmobilien sowie im öffentlichen Bau zunehmende Bauaktivitäten erwartet. Insbesondere im Einzelhandel und teilweise auch im Bereich Hotels und Gaststätten ist hingegen auch längerfristig mit verminderter Bauaktivität zu rechnen.

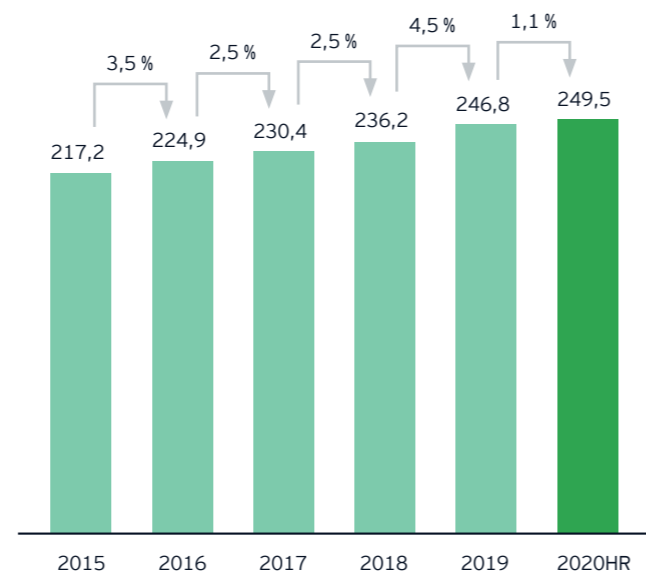
Für die Akteure im Hochbau gibt es insgesamt also Anlass für vorsichtigen Optimismus, auch wenn das Jahr 2021 weiter von wirtschaftlicher Unsicherheit geprägt sein wird und sich eine Rückkehr des Wachstums auf Vorkrisenniveau vorerst nicht abzeichnet.

Hochbau ist auch im Jahr 2020 weiter gewachsen, wenn auch deutlich langsamer

Auch im Pandemie-Jahr 2020 hat sich der Wachstumskurs der Hochbaubranche - wenn auch mit verminderter Geschwindigkeit im Vergleich zu den Vorjahren fortgesetzt. Ein wichtiger Treiber neben dem anhaltenden Wachstum im privaten Wohnungsbau war insbesondere die weiterhin positive Entwicklung im Geschossbau, insbesondere im Neubau. Neben dem nach wie vor erheblichen Wohnungsdefizit hat die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in Ballungszentren ebenso wie die deutlich gestiegene Nachfrage nach Wohnraum im regionalen Umfeld von Großstädten trotz COVID-19 zu weiterem Wachstum beigetragen. Die immer noch sehr niedrigen Zinsen, die steigenden Reallöhne und eine höhere Sparquote privater Haushalte haben für den Wohnungsbau trotz der allgemein angespannten wirtschaftlichen Lage positive Impulse gegeben.

Auch im öffentlichen Bau hat sich der Wachstumstrend der vergangenen Jahre sowohl im Neubau als auch in der Renovierung fortgesetzt. Auch wenn Kommunen 2020 teils erhebliche Steuereinbußen hinnehmen mussten, half unter anderem die Unterstützung aus dem Konjunkturpaket der Bundesregierung zu investieren und den vorhandenen Investitionsstau weiter abzubauen.

Hochbauvolumen, 2015-2020HR¹ Mrd. €
(konstante Preise von 2005)



HR=Hochrechnung
1. Abweichende Zahlen zu vorherigen EY-Parthenon-Hochbauprognosen sind ggf. rückwirkenden Zahlenkorrekturen der Quelldaten geschuldet
Quelle: DIW; Statistisches Bundesamt; EY-Parthenon-Marktmodell

Im Gegensatz dazu hat sich der Wirtschaftsbau rückläufig entwickelt - auch wenn das Minus am Ende des Jahres weniger drastisch ausgefallen ist (-3,1 %), als unterjährig zunächst zu erwarten gewesen wäre. Während viele Segmente wie der Einzelhandel oder das Hotel- und Gaststättengewerbe stark von den pandemiebedingten Lockdowns betroffen waren, haben nur sehr wenige (u. a. Logistik) von der aktuellen Krise profitiert. Entsprechend gering fiel der Wille zu Investitionen in größere Neubau- oder Renovierungsmaßnahmen aus.

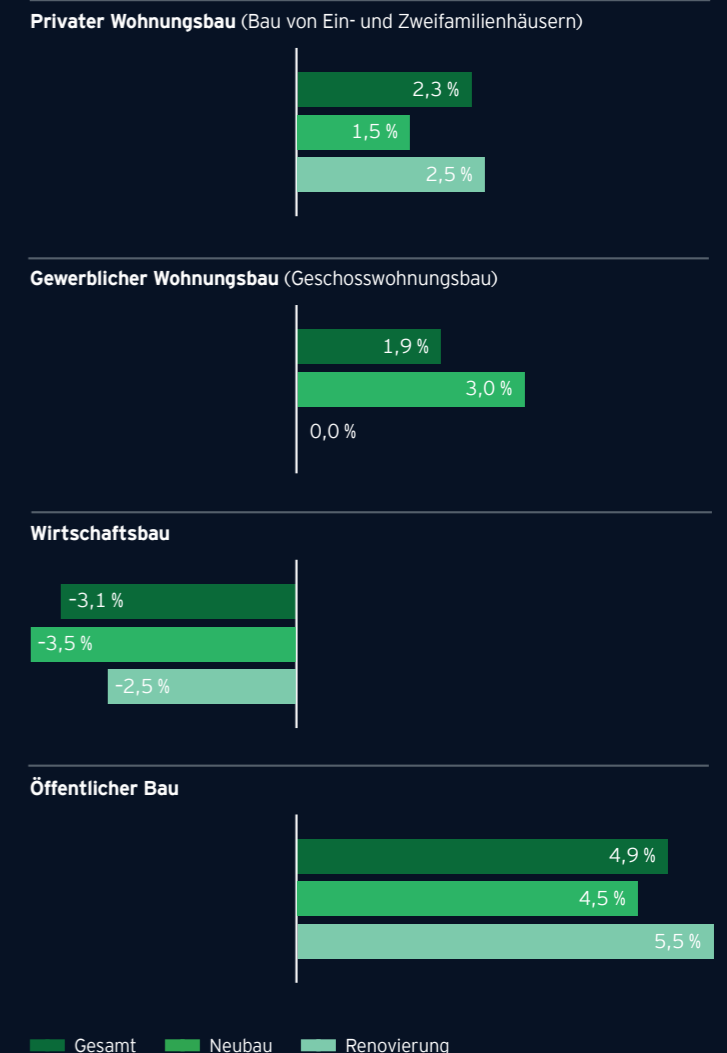
Nachfrage nach Wohnraum in Ballungszentren und regionalem Umfeld weiter sehr hoch

Wohnungsbau und öffentliche Hand haben 2020 für moderates Wachstum gesorgt

Der Hochbau hat auch im Krisenjahr 2020 wie schon in den vergangenen Jahren vom weiterhin guten Wachstum im Wohnungsbau profitiert. Während es im privaten Wohnungsbau positive Vorzeichen insbesondere in der Renovierung gab, hat der gewerbliche Wohnungsbau im Neubau trotz des inzwischen sehr hohen Niveaus mit +3,0 % nochmals zugelegt. Renovierungsarbeiten im Geschosswohnungsbereich blieben auf 2019er-Niveau, sind aber durch einen geringeren Wohnungswechsel und eine einsetzende Zurückhaltung der Investoren aufgrund von Mietausfallbefürchtungen nicht weiter gewachsen.

Im Nichtwohnungsbau wurde 2020 eine negative Entwicklung von -1,5 % verzeichnet, die den positiven Wachstumstrend der letzten Jahre unterbrochen hat. Auslöser hierfür war ein deutlicher Rückgang im Wirtschaftsbau, sowohl im Neubau (-3,5 %) als auch in der Renovierung (-2,5 %). Im öffentlichen Bau hat sich die positive Entwicklung der vergangenen Jahre fortgesetzt, unter anderem weil eine Vielzahl von Bauvorhaben bereits vor dem Einsetzen der COVID-19-Pandemie projektiert war und wie geplant durchgeführt wurde. Damit verzeichnete die öffentliche Hand ein Wachstum von +4,9 % und war das am schnellsten wachsende Segment im vergangenen Jahr.

Hochbauvolumen, 2020HR vs. 2019
(% reales Wachstum)



HR=Hochrechnung
Quelle: DIW; Statistisches Bundesamt; EY-Parthenon-Marktmodell

Auch 2020 stiegen die Baupreise stärker als die Inflation

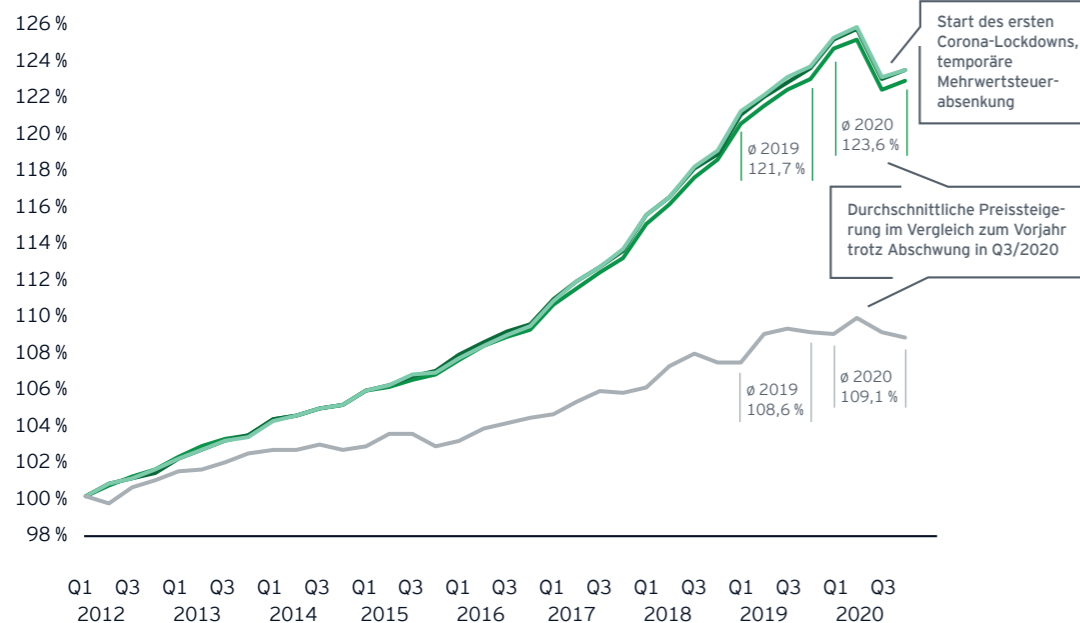
Vor dem Hintergrund steigender Nachfrage und knapper Kapazitäten haben sich die Baupreise seit 2014 zunehmend von den allgemeinen Verbraucherpreisen abgesetzt. Die allgemeine Inflation von teilweise deutlich unter 2 % wurde mit Preissteigerungen im Baugewerbe von zwischenzeitlich 4 % in den letzten Jahren deutlich übertroffen. Auch 2020 konnte diese Bewegung beobachtet werden, auch wenn der Zuwachs mit +1,7 % spürbar geringer als im Vorjahr (über 3 %) ausfiel und damit einer deutlich niedrigeren Inflationsrate folgte (+0,5 % im Jahr 2020 gegenüber +1,4 % im Vorjahr).

Die tatsächlichen Kostensteigerungen für Neubauten werden durch diesen Wert jedoch nur teilweise abgebildet – sie dürften noch einmal höher ausfallen. Neben direkten Preiseffekten aus teureren Baumaterialien oder höheren Sätzen für Handwerker und Dienstleister treiben auch

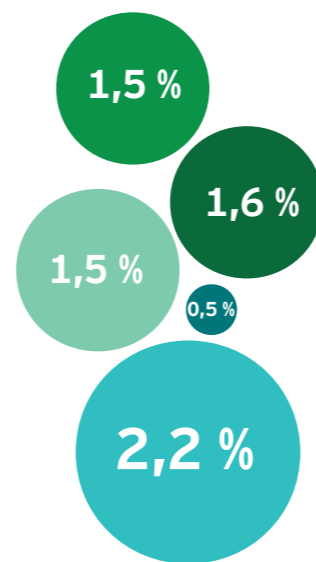
strengere ordnungsrechtliche Vorgaben und gestiegene Qualitätsansprüche das Kostenniveau. Dazu gehören zum Beispiel Maßnahmen für Schallschutz, Barrierefreiheit, der Einbau von Aufzügen und Tiefgaragen sowie eine verstärkte Wärmedämmung und kommunale Auflagen. Nach einer Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) führten allein die stufenweise verschärften Auflagen der Energieeinsparverordnung (EnEV) zwischen den Jahren 2000 und 2017 zu 19 % höheren Baukosten.

Angesichts des weiterhin bestehenden Kapazitätsengpasses im Handwerk und bei Bauunternehmen rechnen wir auch im kommenden Jahr mit einer erneuten Preissteigerung, die allerdings die hohen Wachstumsraten vergangener Jahre unterschreiten wird.

Baupreise inklusive Umsatzsteuer, 2012-2020, Index ø Q1 2012=100 (pro Quartal)



Durchschnittliche Preissteigerung 2020



■ Wohnungsbau¹ ■ Nichtwohnungsbau - Büro¹ ■ Nichtwohnungsbau - Industrie¹ ■ Verbraucherpreisindex ■ Renovierungen² ■ Inflation³

1. Neubau, konventionelle Bauart; 2. Instandhaltung von Mehrfamilienwohngebäuden, ohne Schönheitsreparaturen; 3. Basiert auf dem Verbraucherpreisindex
Quelle: Statistisches Bundesamt; EY-Parthenon-Analyse

Baupreise für Neubauten verteuern sich um 1,5 % und liegen weiterhin über der Inflationsrate von 0,5 % – allerdings Preisrückgang im dritten Quartal erkennbar



Angespannte wirtschaftliche Situation 2020



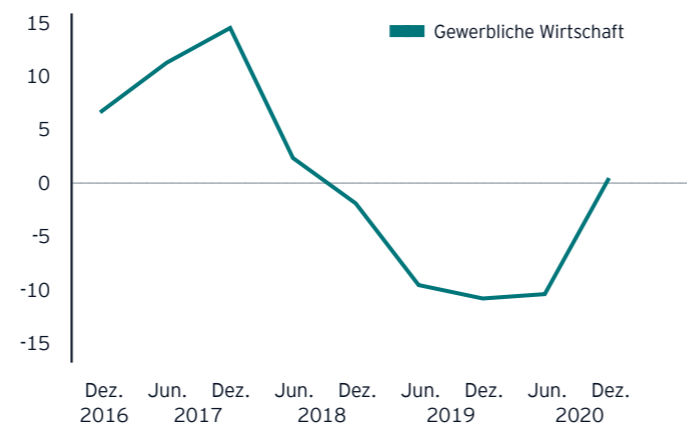
Die COVID-Pandemie hat die deutsche Wirtschaft 2020 stark getroffen; die allgemeinen Geschäftserwartungen waren Mitte 2020 sehr gering. Jedoch haben sich die Erwartungen der Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte 2020 spürbar erholt.

Für 2021 wird wieder mit einer klaren Erholung des Wirtschaftswachstums gerechnet, was auch für die Bauwirtschaft positive Impulse bedeutet. Allerdings nimmt die wirtschaftliche Unsicherheit stark zu.

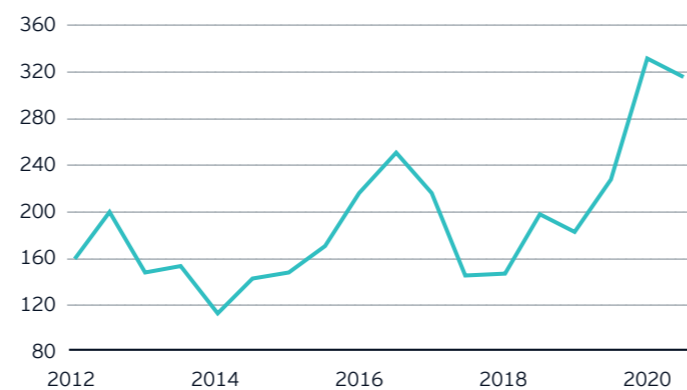
Die globalen Lieferketten sind durch die Pandemie gestört und die Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie erschweren einen uneingeschränkten internationalen Güterfluss. Dies könnte langfristig im Nichtwohnungsbau für eine Steigerung der Nachfrage im deutschen Immobilienmarkt führen. Auch sind übergreifende Nachhaltigkeitsaspekte und die fortschreitende Digitalisierung Wachstumstreiber, die sich sowohl im Wohnungsbau als auch im Nichtwohnungsbau bemerkbar machen werden.

Einflussfaktoren Wirtschaftsbau: Geschäftsklima¹, Investitionen und Unsicherheit in Deutschland

Geschäftserwartungen² (Saldo zwischen positiven und negativen Einschätzungen, saisonbereinigt)



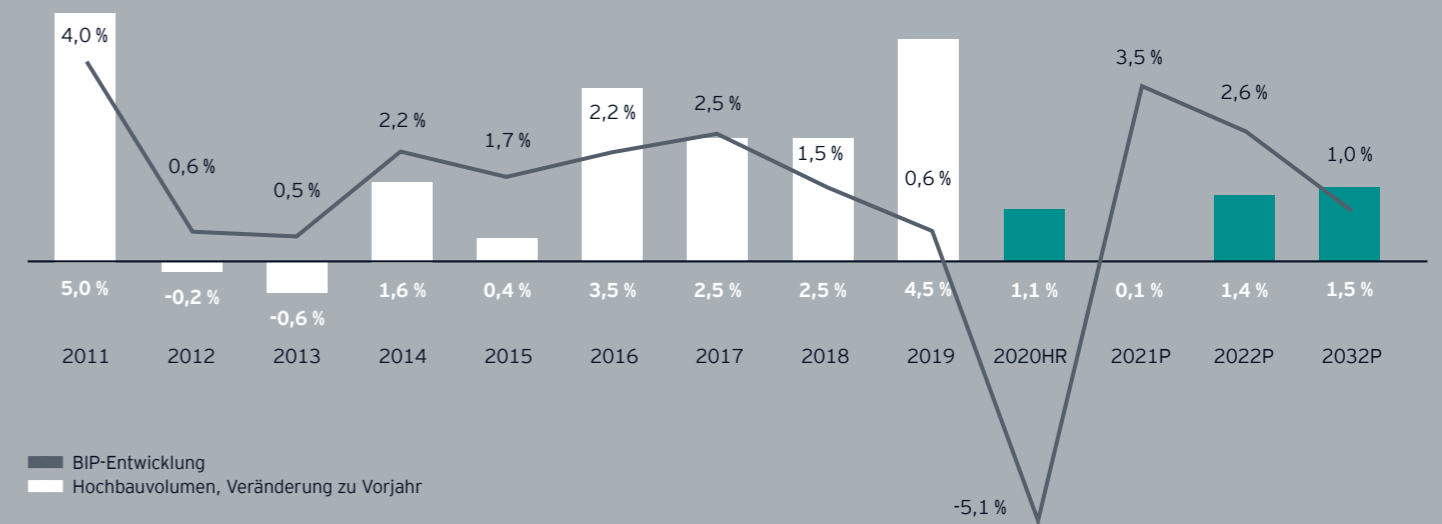
Wirtschaftliche Unsicherheit (erhobener Index)



1. Geschäftserwartungen = Beurteilung des nächsten halben Jahres
 2. Marginale Unterschiede im zeitlichen Verlauf zur Vorjahrespublikation aufgrund von ständigen Saisonbereinigungen
 Quelle: DIW; Ifo Institut; Statistisches Bundesamt; Economic Policy Uncertainty; EY-Parthenon-Analyse

Wir erwarten, dass der Hochbau nach kurzer Stagnation im Jahr 2021 ab 2022 wieder leicht wachsen wird

Reale Entwicklung des Hochbauvolumens¹ und des BIP in Deutschland, 2011-2023P



HR = Hochrechnung; P = Prognose
 1. Abweichende Zahlen zu vorherigen EY-Parthenon-Hochbauprognosen sind ggf. rückwirkenden Zahlenkorrekturen der Quelldaten geschuldet
 Quelle: DIW; Marketline; Statistisches Bundesamt; EY-Parthenon-Marktmodell

Für die kommenden Jahre bis 2023 erwarten wir weiterhin ein reales Wachstum der Hochbaubranche. Dieses wird allerdings voraussichtlich mit geringerer Geschwindigkeit als vor der Krise stattfinden. Mit Blick auf das aktuelle Jahr erwarten wir eine weitgehende Stagnation auf Vorjahresniveau, bevor das unterbrochene Wachstum ab 2022 langsam wieder zunimmt.

Im Wohnungsbau tritt nach dem Boom der letzten Jahre zwar eine allmähliche Abflachung ein - ein moderates Wachstum ist aber dennoch auch in den kommenden Jahren zu erwarten. Hier wird die voranschreitende Ausweitung der städtischen Einzugsgebiete ins Umland ein wesentlicher Treiber sein. Im Neubau wirken die immer noch sehr niedrigen Zinsen positiv, während bei der Renovierung in den kommenden Jahren das Thema Green Deal stimulierend wirken wird. Vorschriften und Fördermaßnahmen zur nachhaltigen Gebäudesanierung werden nicht nur positiv auf den Wohnungsbau einwirken, sondern alle Segmente der Baubranche einschließen.

Aus dem öffentlichen Bereich werden nach wie vor positive Impulse durch den abzuarbeitenden Investitionsstau erwartet. Die Investitionen der vergangenen Jahre haben trotz ihrer Höhe die zu tätigen Abschreibungen auf Bestandsimmobilien nicht ausgeglichen, was auf eine mögliche weitere Zunahme der Bauaktivitäten hindeutet. Fördermaßnahmen zur Stützung der Kommunen in der Corona-Krise (z. B. Kommunaler Solidarpakt 2020) wurden auf den Weg gebracht. Der Wirtschaftsbau hingegen wird sich aufgrund der von Unsicherheit geprägten wirtschaftlichen Situation zunächst verhaltener entwickeln.

Insgesamt muss allerdings festgehalten werden, dass die Marktprognose aufgrund der derzeitigen gesundheitlichen und wirtschaftlichen Situation mit einer überdurchschnittlich hohen Unsicherheit behaftet ist.

COVID-19-Krise hat die Gesamtentwicklung im Hochbau nicht stark gebremst

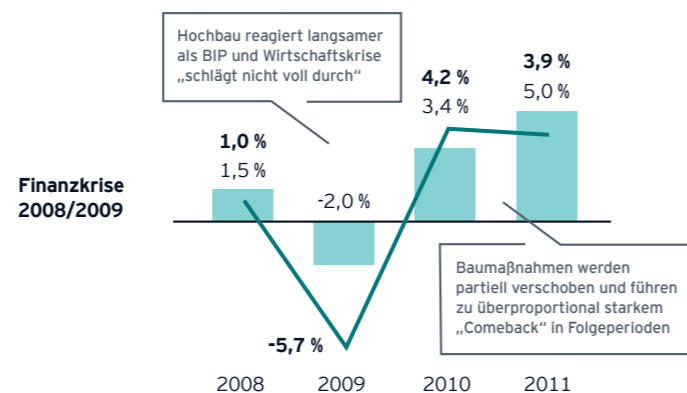


Auf lange Sicht folgt der Hochbau typischerweise leicht zeitversetzt der Entwicklung der Gesamtwirtschaft. In den letzten Wirtschaftskrisen hat er sich allerdings als recht robust präsentiert, unter anderem aufgrund staatlicher Konjunkturprogramme und des hohen Renovierungsanteils, der stabilisierend wirkt.

Während und nach der Finanzkrise 2008/2009, die zu massiven Verschiebungen an den Weltmärkten und einer globalen Rezession führte, war dieser Effekt zu beobachten. Die negative wirtschaftliche Entwicklung 2009 schlug nur in Teilen auf den Hochbau durch, der sich äußerst schnell erholte.

Seit Anfang 2020 breitet sich das COVID-19-Virus weltweit rasant aus und der erste Lockdown im Frühjahr 2020 resultierte in einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsproduktes im 2. Quartal um -9,8 %. Trotz einer deutlichen Erholung im Sommer wurde im Gesamtjahr ein negatives Wirtschaftswachstum von -5,1 % gegenüber dem Vorjahr verzeichnet. Der konkrete Einfluss auf den Hochbau war jedoch - abgesehen vom Wirtschaftsbau - eher begrenzt; die Nachfrage in den übrigen Segmenten blieb hoch.

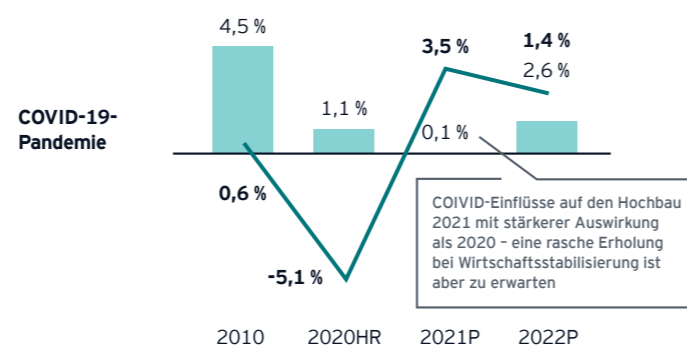
Entwicklung Gesamtwirtschaft (BIP real¹) vs. Hochbau, Einfluss von Wirtschaftskrisen, Veränderung gegenüber Vorjahr



Staatliche Konjunkturmaßnahmen

- ▶ breites Maßnahmenpaket der Bundesregierung mit Konjunkturpaket I & II (z. B. Steuerentlastungen, Kurzarbeitergeld, Finanzierungsunterstützung, Investitionspakete)
- ▶ insgesamt Bereitstellung von finanziellen Mitteln von über 80 Mrd. €
- ▶ davon über 17 Mrd. € Investitionsunterstützung für die Bauwirtschaft (z. B. Sanierung von Schulen und Hochschulen, Verkehrswegen und öffentlichen Gebäuden)

COVID-19-Pandemie



Staatliche Konjunkturmaßnahmen

- ▶ Konjunkturpaket in Höhe von 130 Mrd. € zur Stabilisierung der Wirtschaft während der Corona-Krise
- ▶ Ausfall der Gewerbesteuer der Kommunen – wichtigste öffentliche Auftraggeber der Bauwirtschaft – wird vom Staat mit ca. 6 Mrd. € kompensiert
- ▶ Deckelung der Sozialabgaben sowie Bereitstellung von Überbrückungshilfen zur Unterstützung des Mittelstands

■ BIP ■ Hochbau HR = Hochrechnung; P = Prognose

1. Nach einer Revision der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung in 2019 ab 1991 veränderte Datengrundlage
 Quelle: DIW; Marketline; Statistisches Bundesamt; Deutsche Bundesbank; Handelsblatt; Sueddeutsche; Bundesregierung; EY-Parthenon-Marktmodell; EY-Parthenon-Analyse

Wachstum kommt wieder stärker aus Renovierungsmaßnahmen

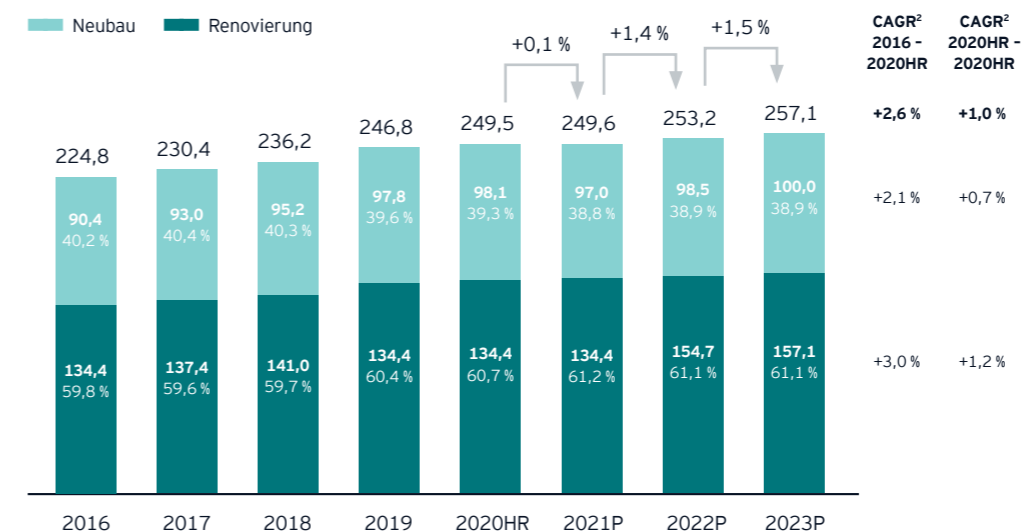
Bis 2023 prognostizieren wir ein durchschnittliches reales Wachstum des Hochbaumarktes von +1,0 % p. a., wobei die erwartete Steigerung von Jahr zu Jahr leicht zunimmt (+1,5 % erwartetes Wachstum 2023). Für das laufende Jahr 2021 erwarten wir einen kurzfristigen Rückgang des Wachstums auf 0,1 %, getrieben insbesondere durch eine Reduzierung des Neubauvolumens infolge der Pandemie. Während die Entwicklung in den Vorjahren gleichermaßen von Neubau und Renovierung getrieben wurde, sehen wir inzwischen zunehmend eine Verschiebung zugunsten der Renovierungen.

Das Neubaugeschäft profitiert nach wie vor von einem Umfeld, das von günstigen Finanzierungskonditionen, angestiegenem Realeinkommen, weiter bestehendem Wohnraumangel in Ballungszentren und zunehmender

Suburbanisierung sowie zusätzlichen Impulsen aus der Politik geprägt ist. Dem gegenüber stehen allerdings insbesondere sinkende Mietrenditen, verminderter Zuzug aus dem Ausland, Kapazitätsengpässe, der Mangel an Bauland und in der Folge steigende Baukosten zunehmend negativ gegenüber. Aus diesem Zusammenspiel ist eine leicht positive Entwicklung mit +0,7 % Wachstum p. a. zu erwarten.

Aufgrund der langfristig etwas sinkenden Dynamik im Neubau und des vorhandenen Sanierungsbedarfs im deutschen Immobilienbestand wird eine leichte Verlagerung von Neubauvorhaben hin zu Renovierungen erwartet. Somit prognostizieren wir für das Renovierungssegment eine jährliche Steigerung von +1,2 %, auch hier jedoch mit abschwächender Tendenz auf hohem Niveau.

Hochbauvolumen nach Neubau und Renovierung¹ (prozentualer Anteil), 2016-2023P (Mrd. €) (konstante Preise von 2005)



HR = Hochrechnung; P = Prognose

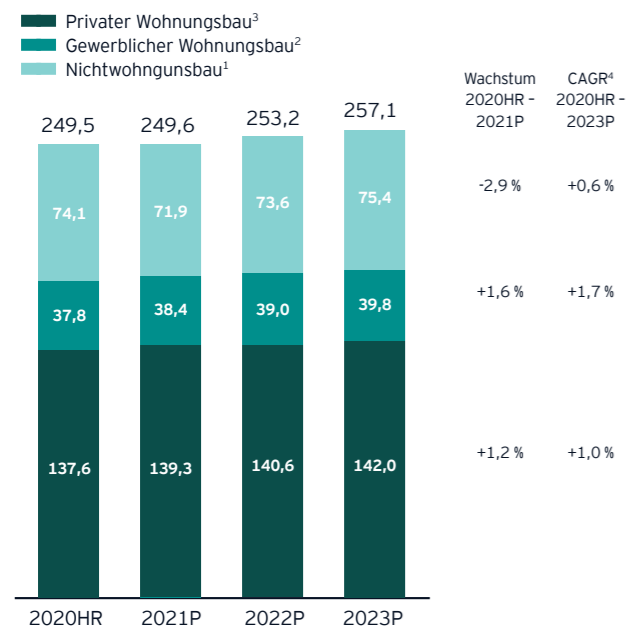
1. Abweichende Zahlen zu vorherigen EY-Parthenon-Hochbauprognosen sind ggf. rückwirkenden Zahlenkorrekturen der Quelldaten geschuldet; 2. CAGR = durchschnittliches jährliches Wachstum
 Quelle: DIW; EY-Parthenon-Marktmodell

Alle großen Segmente wachsen moderat

Für die einzelnen Segmente des Hochbaus erwarten wir in den kommenden Jahren eine gemäßigt positive, aber unterschiedlich ausgeprägte Wachstumsdynamik.

Für den gewerblichen (Geschoss-)Wohnungsbau erwarten wir einen Zuwachs um 1,6 % im laufenden Jahr und durchschnittlich um 1,7 % im Prognosezeitraum. Das größte Segment, der private Wohnungsbau, verliert aber mit +1,2 % in diesem Jahr und erwarteten +1,0 % p. a. bis 2023 weiterhin leicht an Wachstumskraft. Damit setzt sich der

Hochbauvolumen nach Segmenten, 2020HR-2023P (Mrd. €) (konstante Preise von 2005)



HR = Hochrechnung; P = Prognose
 1. Beinhaltet Wirtschaftsbau und öffentlichen Bau;
 2. Entspricht Geschosswohnungsbau; 3. Entspricht Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern; 4. CAGR = durchschnittliches jährliches Wachstum
 Quelle: DIW; Statistisches Bundesamt; EY-Parthenon-Marktmodell

Auftragsbücher der Bauwirtschaft sind auch während der Pandemie weiter gut gefüllt



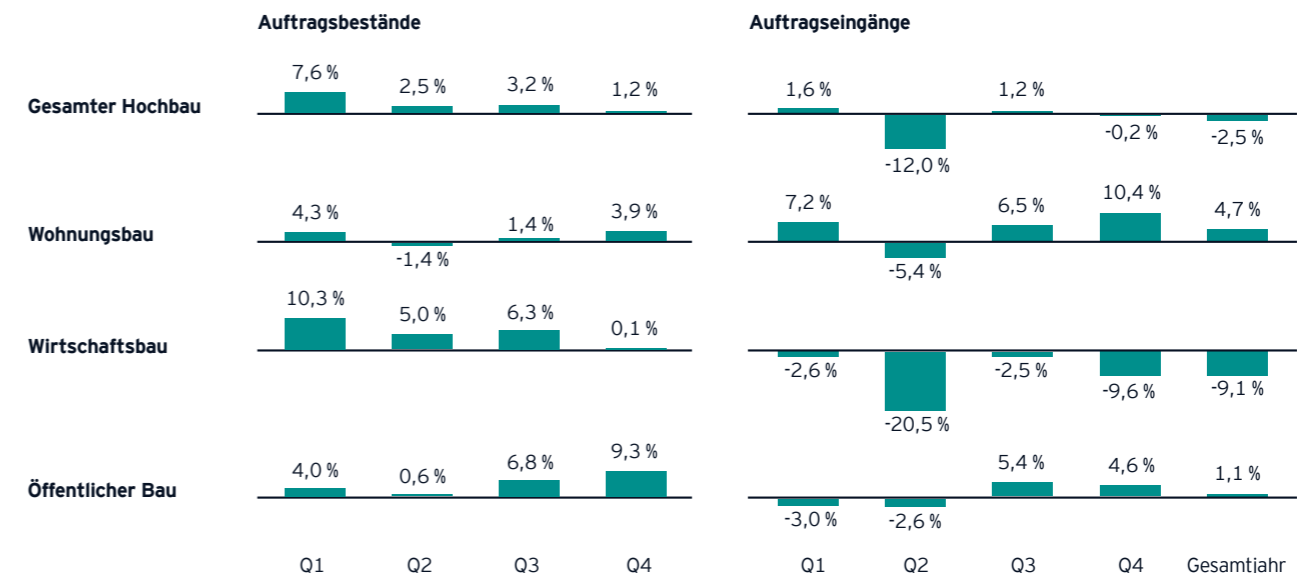
Die Baubranche blickt hinsichtlich ihrer Auftragsbestände auf eine insgesamt positive Bilanz 2020 zurück und konnte einen Anstieg in allen Segmenten und Quartalen (mit Ausnahme Q2 im Wohnungsbau) verzeichnen. Obwohl ein Abschwung nach einem sehr starken ersten Quartal stattfand, waren die Bestände insgesamt ca. 4 % höher als im Vorjahr und resultierten in einer Reichweite abzuarbeitender Aufträge von ca. 4 Monaten. Die zu Jahresanfang noch starken Auftragsbestände im Wirtschaftsbau haben im Laufe des Jahres Corona-bedingt deutlich abgenommen, während der öffentliche Bau gerade im zweiten Halbjahr nochmals kräftig zugelegt hat.

Dagegen zeigten die Auftragseingänge ein uneinheitlicheres Bild, welches in einem realen Rückgang um 2,5 % resultierte. Hierbei schlug ein negatives Wachstum von -9,1 % im Wirtschaftsbau zu Buche und trieb den Gesamtrückgang, obwohl der Wohnungsbau mit +4,7 % und der öffentliche Bau mit +1,1 % noch einmal - trotz der sehr starken letzten Jahre - im Vergleich zu 2019 zugelegt haben.

abgeschwächte Trend der vergangenen Jahre weiter fort. Die insgesamt positive Entwicklung der Bautätigkeit wird sowohl von Renovierungen, die mehr als drei Viertel des Hochbauvolumens im privaten Sektor ausmachen, als auch von Neubautätigkeiten getragen.

Ein negatives Vorzeichen erwarten wir hingegen für 2021 im Nichtwohnungsbau (-2,9 %). Die durch die COVID-19-Pandemie stark beeinträchtigte Konjunktur führt zu einer Zurückhaltung im Wirtschaftsbau (insbesondere für große Projekte). Eine der wenigen positiven Ausnahmen im Wirtschaftsbau stellt das Logistiksegment dar, getrieben beispielsweise durch den gestiegenen Onlinehandel. Eine Trendwende für weite Teile der Branche - vor allem bei Industrieimmobilien - erwarten wir erst ab 2022. Positiv stabilisierend wirkt schon heute der öffentliche Bau, wo in den letzten Jahren beschlossene Investitionspakete inzwischen ihre Wirkung entfalten und für Belegung sorgen - zudem wird der immer noch erhebliche Investitionsstau die öffentliche Hand zu weiteren Bautätigkeiten motivieren. Insgesamt rechnen wir für den Nichtwohnungsbau mit einem Wachstum um 0,6 % p. a. im Prognosezeitraum.

Einflussfaktoren Hochbau: Auftragsbestände und Auftragseingänge, 2020 vs. 2019 (reales Wachstum gegenüber dem Vorjahr)



Quelle: Hauptverband der Deutschen Bauindustrie; EY-Parthenon-Analyse

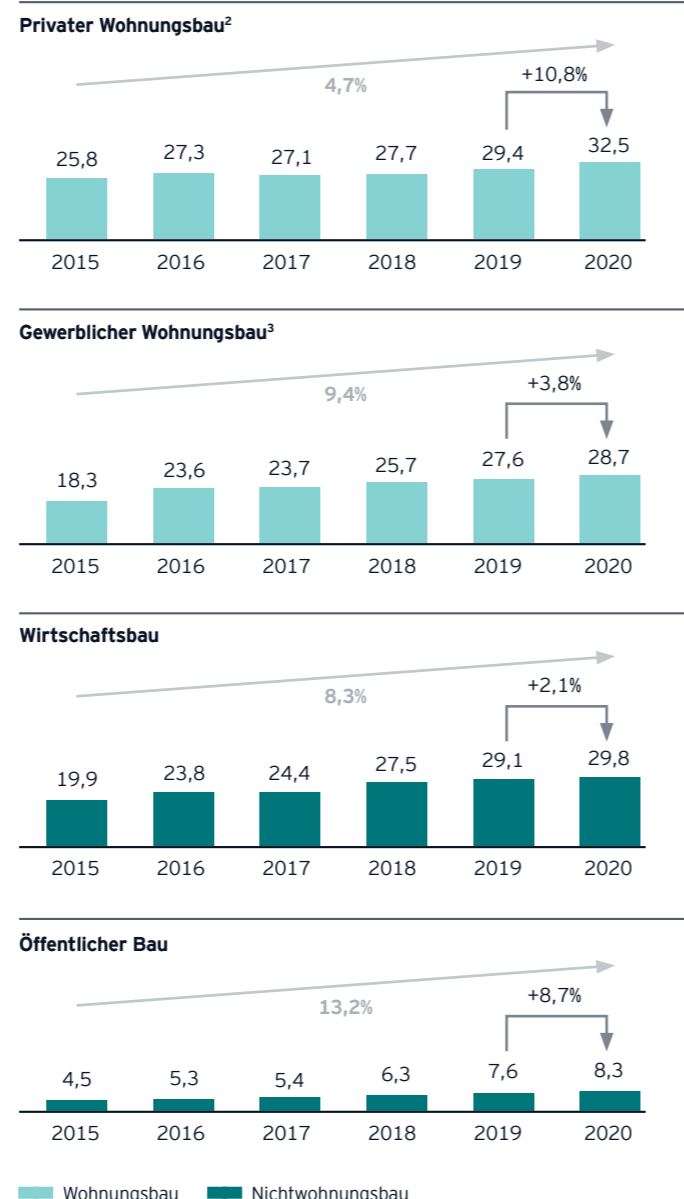
Wachstum bei Baugenehmigungen weiter stark

Der bereits in den vergangenen Jahren verzeichnete Aufwärtstrend beim Volumen der genehmigten Bauvorhaben setzte sich auch im Jahr 2020 fort. Dafür verantwortlich ist vor allem das anhaltend hohe Niveau bei der Anzahl der erteilten Baugenehmigungen.

Anders als in den Vorjahren hat die erwartete Bautätigkeit im Privatwohnungsbau wieder deutlich zugelegt - ein Anstieg der erteilten Baugenehmigungen führte zu einem Gesamtwachstum von +10,8 %.

Moderater war die Aktivität im Geschosswohnungsbau, dessen Wachstum durch einen Rückgang bei den Baugenehmigungen unterhalb der Preissteigerungsrate im Bausektor lag; allerdings ist die Zahl im längeren Zeitvergleich nach wie vor hoch. Auch im Wirtschaftsbau ließ sich eine schwächere Entwicklung durch eine geringere Anzahl genehmigter Neubauten verzeichnen. Das dennoch leichte Wachstum der Baugenehmigungen trotz gesunkener Auftragseingänge im Wirtschaftsbau lässt sich damit erklären, dass nicht aus jeder Baugenehmigung unmittelbar eine Bauaktivität resultiert. Es kann also als Indikator für einen temporären und nicht langfristigen Rückgang gedeutet werden.

Baugenehmigungen, 2015–2020¹ (Mrd. €) veranschlagte Kosten des Bauwerks im Neubau (nicht preisbereinigt)



1. 2019 basierend auf monatlichen Zahlen des Statistischen Bundesamtes; November und Dezember auf Basis von Vorjahresdaten hochgerechnet; 2. Entspricht Ein- und Zweifamilienhäusern; 3. Entspricht Geschosswohnungen und Wohnheimen
 Quelle: Statistisches Bundesamt; EY-Parthenon-Analyse

Renovierungsvolumen im Wohnungs- und Nichtwohnungsbau steigt kontinuierlich

Im Wohnungsbau bleibt der Renovierungsanteil ähnlich wie in den letzten Jahren hoch, aber nunmehr stagnierend im Verhältnis zum Neubau.

Das Renovierungsgeschäft profitiert unter anderem von einer Zunahme an Immobilienverkäufen und nachgelagerten Sanierungsmaßnahmen und nicht zuletzt von den Maßnahmen im Rahmen des Klimapakets.

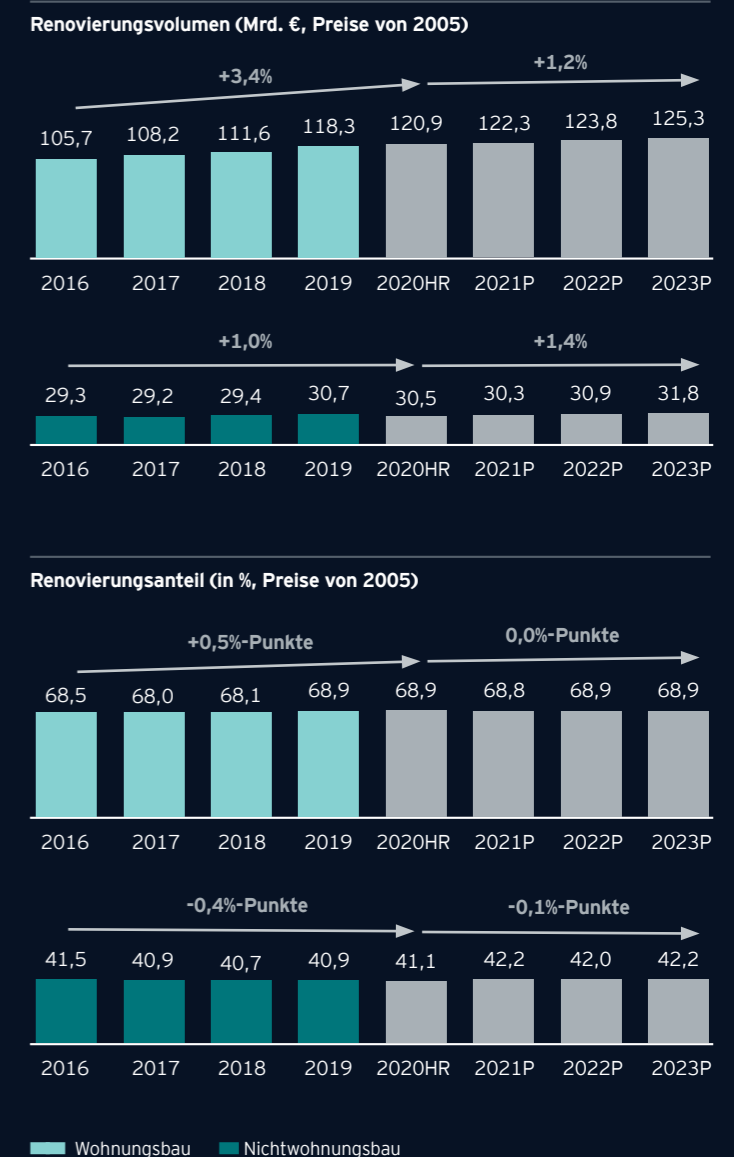
So wurden zum 1. Januar 2020 beispielsweise die Fördersätze der bestehenden KfW-Programme um 10 % erhöht, und eine steuerliche Förderung energetischer Gebäudesanierung ist nun auch bei Einzelmaßnahmen möglich. Auf den Austausch von Ölheizungen gegen klimafreundlichere Heizsysteme wird außerdem seit 2020 eine Förderquote in Höhe von bis zu 45 % gewährt.

Im Nichtwohnungsbau ist der Renovierungsanteil ebenfalls weitgehend stabil. Der geringere Anteil des Renovierungsgeschäfts im Nichtwohnungsbau ist auf längere Zyklen bei der Gebäudesanierung zurückzuführen.

Insgesamt erwarten wir in den nächsten Jahren eine leicht steigende Nachfrage nach Renovierungsleistungen.

Das Renovierungsvolumen im Wohnungsbau steigt leicht an und treibt den Gesamtmarkt

Renovierungsvolumen und Renovierungsanteil nach Segmenten in Deutschland¹, 2016–2023P (Mrd. €) (konstante Preise von 2005)



HR = Hochrechnung; P = Prognose
 1. Abweichende Zahlen zu vorherigen EY-Parthenon-Hochbauprognosen sind ggf. rückwirkenden Zahlenkorrekturen der Quelldaten geschuldet
 Quelle: DIW; EY-Parthenon-Marktmodell

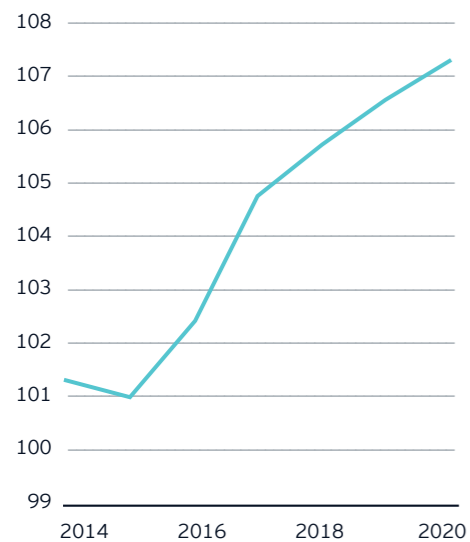
Der Kapazitätsausbau schreitet langsam voran



Der Bestand der abzuarbeitenden Aufträge sowie die Kapazitätsauslastung blieben 2020 auf Rekordniveau. Die Reichweite des Auftragsbestands hält sich seit langer Zeit auf z. T. deutlich über 4 Monaten und die Kapazitätsauslastung liegt auf einem Niveau, das sehr nahe am natürlichen Maximum liegt. Die bauausführenden Unternehmen operieren dementsprechend weiterhin an der Auslastungsgrenze.

Indikatoren für Kapazitätsengpässe im Hochbau

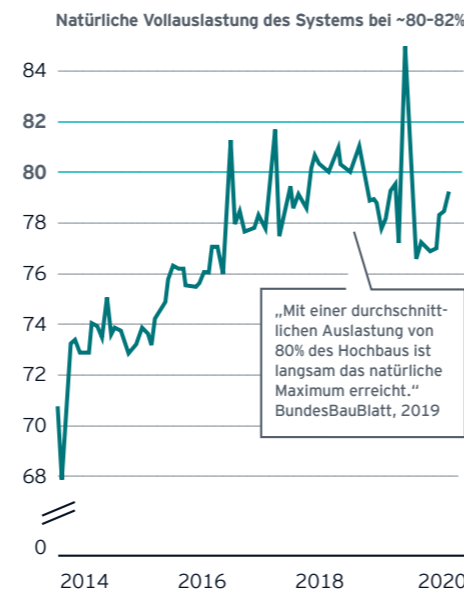
Beschäftigte im Baugewerbe
(Index 2012 = 100)



Auftragsbestand (# Monate)



Kapazitätsauslastung (%)



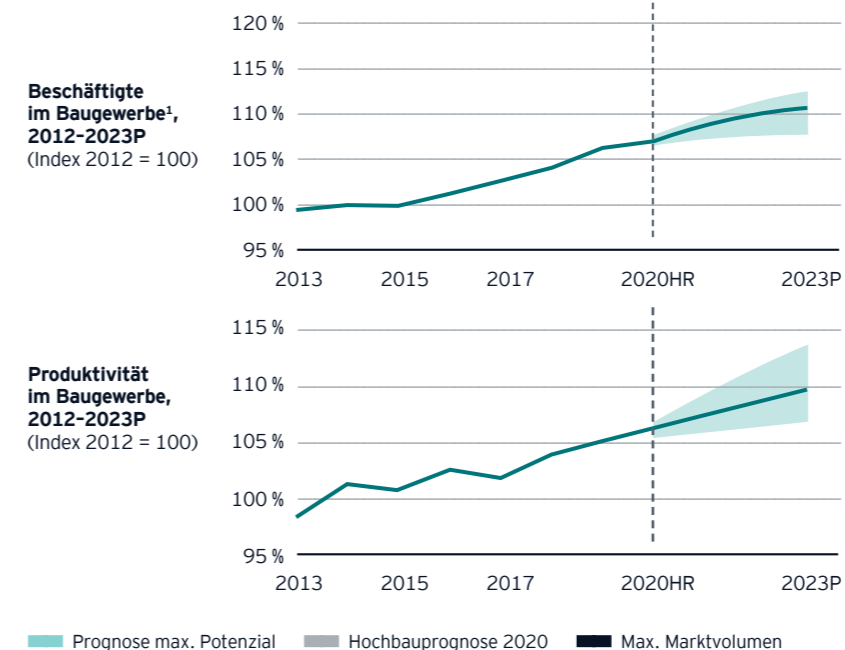
Quelle: Statistisches Bundesamt; ifo Institut; BundesBauBlatt

Kapazitätszuwachs schafft begrenzten Spielraum für Wachstum

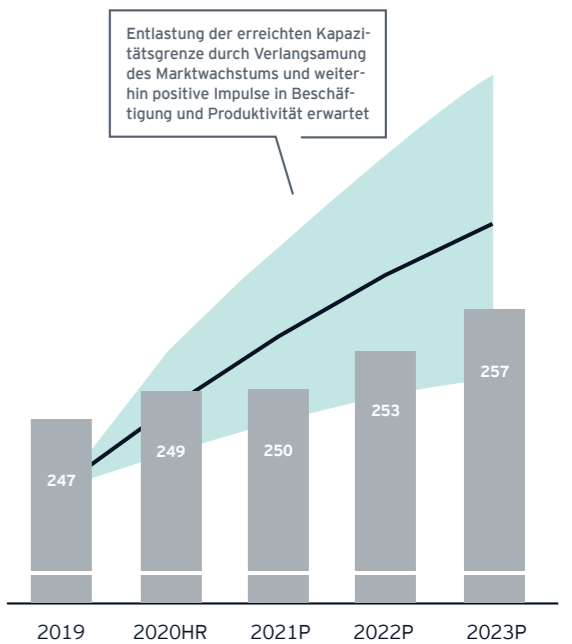
Obwohl an vielen Stellen über Kapazitätsengpässe geklagt wird und die Anzahl offener Stellen für Fachkräfte im Hochbau laut einer aktuellen Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft seit Pandemiebeginn im März bis Dezember 2020 um 26,5 % gestiegen ist, gelingt es der Bauwirtschaft nach wie vor, ihre Kapazitäten auszubauen. Sie schafft damit Spielraum für weiteres Wachstum angesichts der anhaltend hohen Nachfrage nach Bauleistungen. Eine wichtige Rolle spielen dabei unter anderem Anwerbungen aus dem Ausland: Einen Teil des Personalbedarfs decken inzwischen Arbeitnehmer aus anderen EU-Staaten sowie entsandte Arbeitnehmer - also Personen, die als Angestellte ausländischer Baufirmen in Projekten in Deutschland eingesetzt werden.

Zusätzliche Reserven zur Ausweitung der Kapazitäten liegen in einer Steigerung der Produktivität. Modulare Fertigungstechniken, optimierte Arbeitsabläufe und effizientere Planungsprozesse (z. B. durch eine verstärkte Digitalisierung) bringen die traditionell bei Produktivitätszuwächsen eher träge Bauwirtschaft voran.

Theoretisches Kapazitätspotenzial Baugewerbe, Deutschland



Maximal erzielbares Marktvolumen



1. Bauhauptgewerbe und Ausbaugewerbe; HR = Hochrechnung; P = Prognose
November Quelle: DIW; Statistisches Bundesamt; OECD; Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V.; Bundesagentur für Arbeit

Der Wohnungsbau mit positiven Zukunftsaussichten

Wir erwarten, dass der Wohnungsbau auch in den nächsten Jahren Wachstumsmotor der Branche bleiben wird. Neben anderen Einflussfaktoren bleiben weiterhin die bestehende Nachfrage nach Wohnraum in den städtischen Gebieten wie auch das deutlich gestiegene Interesse an den umliegenden Ortschaften mittelfristig wesentliche Treiber.

Einflussfaktoren Wohnungsbau (Beurteilung der Einflussfaktoren)

Kurzfristiger Einfluss auf ...
 Neubau (2020-2022) Renovierungen (2020-2022) New Normal (2023+)

1	Ein positives Konsumklima trotz stagnierenden Lohnniveaus aufgrund von Kurzarbeit im Jahr 2020 und ein Anstieg der Sparquote um ca. 6 %-Punkte unterstützen weiterhin den Wohnungsbau. Das Lohnniveau und die Wirtschaftsleistung werden voraussichtlich ab 2021 wieder ansteigen.	●	●	●
2	Das Zinsniveau ist ungebrochen niedrig. Ein Anstieg wird mittelfristig nicht erwartet, was eine nachhaltige Finanzierung des steigenden Wohnungsbaus sichert.	●	●	●
3	Urbanisierung und ein höherer Homeoffice-Anteil sorgen für eine langfristig höhere Wohnungsnachfrage nun auch in den gut angebundenen Vororten, was den privaten und den gewerblichen Neubau in diesen Gegenden stärkt.	●	●	●
4	Auch im Jahr 2020 sank die Anzahl der Personen pro Haushalt, was für eine gesteigerte Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten führt und vor allem den gewerblichen Neubau unterstützt.	●	●	●
5	Die Mietpreise sind weiterhin schwächer gestiegen als die Kaufpreise, was die Renditen insbesondere kommerzieller Investoren senkt. Der teilweise erwartete deutliche Mietausfall ist im gewerblichen wie auch im privaten Wohnungsbau ausgeblieben.	●	●	●
6	Aufgrund der Kontaktbeschränkungen und der wirtschaftlichen Unsicherheit hat sich die Zahl der Umzüge reduziert, was sich negativ auf die Renovierungen im privaten und im gewerblichen Wohnungsbau auswirkt.	●	●	●
7	Im Wohnungsbau sorgt die Dekarbonisierung zusammen mit gesetzlichen Förderprogrammen für Wachstum sowohl im Renovierungsbereich als auch im Neubau.	●	●	●
8	Das starke Wachstum im Wohnungsbau in den letzten Jahren sorgt für weitere Baulandverknappung, was zukünftiges Wachstum im Wohnungsmarkt hemmt. Mittel- bis langfristig resultiert diese Entwicklung in stagnierenden Wachstumsraten im Wohnungsbau.	●	●	●

● Positiver Ausblick ● unverändertl ● Negativer Ausblick

Quelle: Ey-Parthenon Marktmodell

Ein wieder steigendes Lohnniveau und hohe Sparraten sollten unter anderem auch zu steigenden Investitionen in Wohneigentum führen

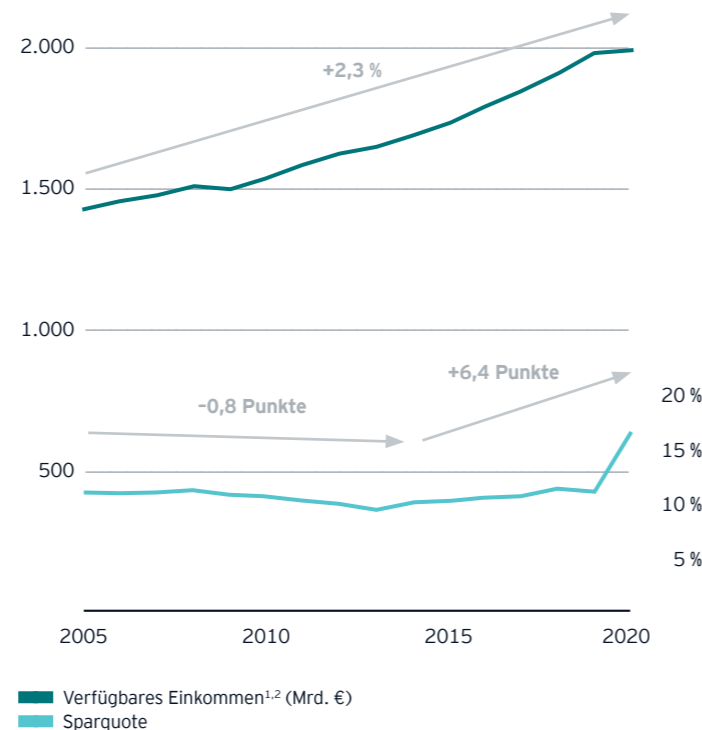
Die COVID-19-Pandemie und die daraus resultierende Nutzung von Kurzarbeit hat die Lohnentwicklung 2020 signifikant beeinflusst und resultierte erstmals seit Beginn der Erhebung im Jahr 2007 in einem nominalen Verdienstrückgang.

Mit der gesamtwirtschaftlichen Erholung und dem damit einhergehenden Abbau von Kurzarbeit wird das Lohnniveau wieder steigen. Unter anderem mit der Abschaffung des Solidaritätszuschlags zu Jahresbeginn wird die Kaufkraft von mittleren und höheren Einkommen gestärkt und potenziell auch die Nachfrage nach Modernisierung und anderen Investitionen in Wohneigentum angeregt.

Die eigenen vier Wände sind in Deutschland weiterhin ein Ziel, für das es sich zu sparen lohnt. Zwar nimmt die Relevanz des Eigenheims vor dem Hintergrund der deutlich gestiegenen Immobilienpreise gegenüber den Vorjahren nach wie vor leicht ab, behauptet aber klar den dritten Platz.

Im Vergleich zu 2016 legt die Sparquote krisenbedingt mit +6,4 %-Punkten signifikant zu und setzt somit den seit 2013 andauernden Trend steigender Ersparnisse und verfügbarer Mittel fort. Damit vergrößern sich die Spielräume für Investitionen im privaten Bereich. Insbesondere Renovierungen, die häufig aus eigenen Ersparnissen finanziert werden, könnten hiervon profitieren.

Entwicklung verfügbares Einkommen und Sparquote



Wohneigentum als Sparmotiv³

Nennungen im Herbst 2020 und Veränderung zum Vorjahr



1. Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte in Deutschland nach dem Ausgabenkonzept; 2. Marginale Unterschiede im zeitlichen Verlauf zur Vorjahrespublikation aufgrund von Revisionen sowie der europaweiten Einführung des neuen Europäischen Systems Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen (ESVG) 3. Mehrfachnennungen möglich
Quelle: Statistisches Bundesamt; Umfragen der privaten Bausparkassen

Niedrige Zinsen bieten weiterhin günstige Rahmenbedingungen für die Baufinanzierung

Der Zinssatz für Immobilienkredite ist nach einer mehrjährigen Phase der Stagnation 2020 weiter abgesunken und erreicht derzeit Rekordtiefstwerte. Die Aussagen der Marktbeobachter deuten auf ein vorerst weiterhin stabil niedriges Zinsumfeld hin. Eine Steigerung der Leitzinsen wird frühestens Mitte/Ende 2021 erwartet - und dann auch nur mit sehr moderaten Erhöhungen.

Das günstige Zinsumfeld sorgt im kommenden Jahr weiterhin für positive Impulse in der Bauindustrie. Trotz der lockeren Geldpolitik wird das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank von 2 % Prognosen zufolge erst 2023 erreicht. Vor dem Hintergrund wachsender weltpolitischer Unsicherheit und der aktuellen COVID-19-Pandemie ist die Wahrscheinlichkeit gering, dass die Europäische Zentralbank eine baldige Trendwende in ihrer Niedrigzinspolitik einleitet. Sowohl private als auch gewerbliche Investoren profitieren damit wohl auch auf absehbare Zeit von guten Rahmenbedingungen für Baufinanzierung im Wohnungs- und Nichtwohnungsbau.

“Was das Zinsniveau anbelangt, leben Banken und Sparkassen schon seit Jahren in der Welt des Schmerzes. Diese Welt des Schmerzes wird noch länger andauern.

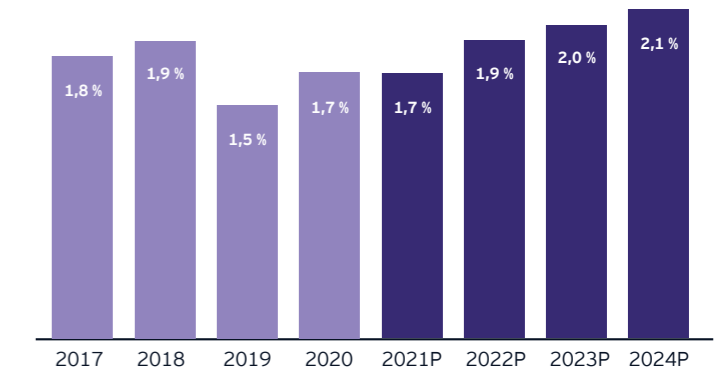
Gerhard Grandke, Präsident des Sparkassen- und Giroverbandes Hessen-Thüringen

Voraussetzungen für Wachstum in der Baubranche

Kreditzinssatz¹



Inflationserwartungen



Nach Prognose des IWF steigt die Inflation erst ab 2023 über die EZB-Zielmarke von 2 %

■ Historischer Wert
■ Prognose des Internationalen Währungsfonds

1. Effektivzinssätze Banken DE/Neugeschäft/Wohnungsbaukredite an private Haushalte insgesamt; P = Prognose
Quelle: Deutschen Bundesbank; Focus; EZBs

Die Wanderbewegung in Ballungsgebiete führt nach wie vor zu Wohnraumknappheit

Neben einer nach wie vor anhaltenden Urbanisierung sorgen pandemiebedingte Mobilitätsbeschränkungen und Homeoffice-Angebote für eine weitere Verstärkung des Nachfragetrends auch in den gut angebundenen Vororten, was dem privaten und gewerblichen Neubau in diesen Gegenden zugutekommt.

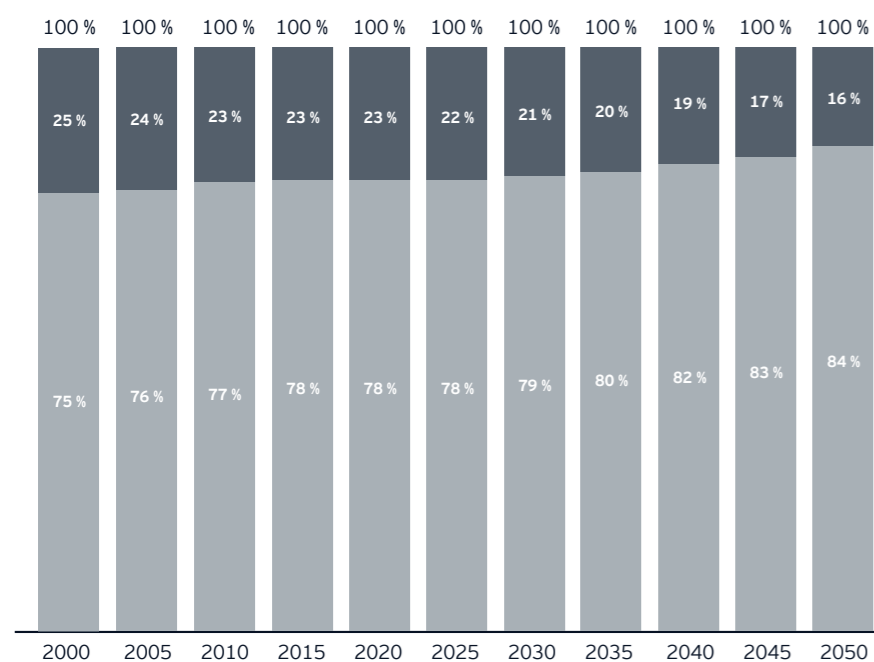
Trotz Ausweitung des Einzugsgebiets der regionalen Arbeits- und Wohnungsmärkte gelingt es in Großstädten wie Berlin, München und Frankfurt nicht, dem steigenden Bedarf an Wohnimmobilien gerecht zu werden. Der in den letzten Jahren in einigen Städten im Vergleich zur Bevölkerung leicht stärker gewachsene Wohnungsbestand zeigt noch keine Wirkung. Die Folge sind weiter steigende Mieten und ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit einem niedrigen bis mittleren Einkommen.

Gleichzeitig leiden viele strukturschwache Regionen unter Abwanderung und Überalterung. Mangelnde berufliche Perspektiven und eine unterentwickelte Infrastruktur gelten hier als wesentliche Ursachen. Die Folgen der Schrumpfungprozesse sind zunehmender Leerstand und eine weitere Abnahme ökonomischer Potenziale durch Fachkräftemangel.

Auf lange Sicht ist es möglich, dass der durch die COVID-19-Pandemie verstärkte Trend zur allmählichen Ausweitung von ländlicheren Einzugsgebieten die Dynamik der Zuwanderung in Großstädte langsam abschwächen wird.

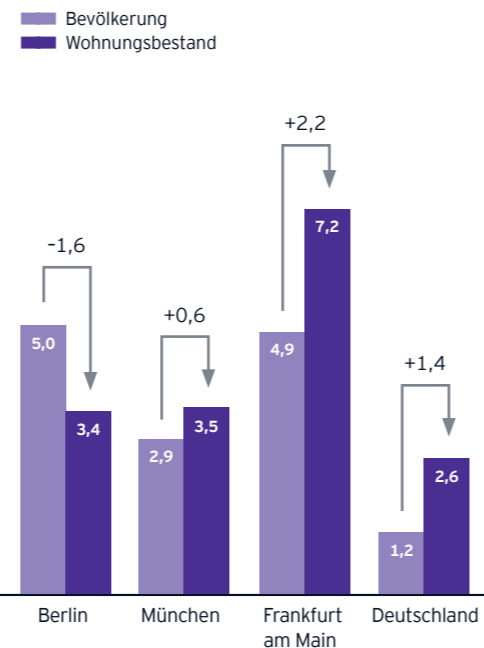
Urbanisierung in Deutschland, Veränderung von Bevölkerung und Wohnungsbestand

Prognose zum Anteil von Stadt- und Landbewohnern, 2000-2050¹



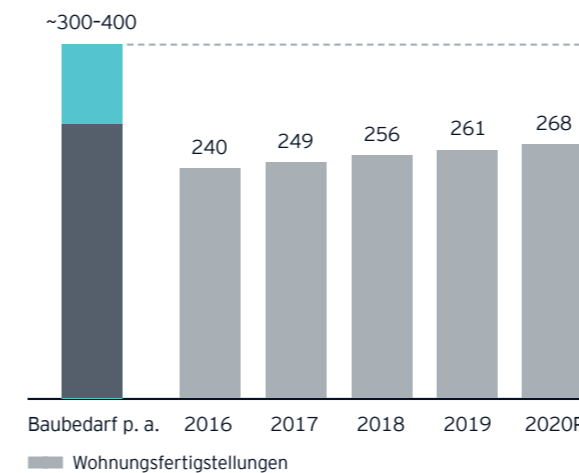
1. UN-Prognose von 2018
Quelle: DIW; Statistisches Bundesamt; EY-Parthenon-Marktmodell

Veränderung von Bevölkerung und Wohnungsbestand, 2015 vs. 2019 (%)

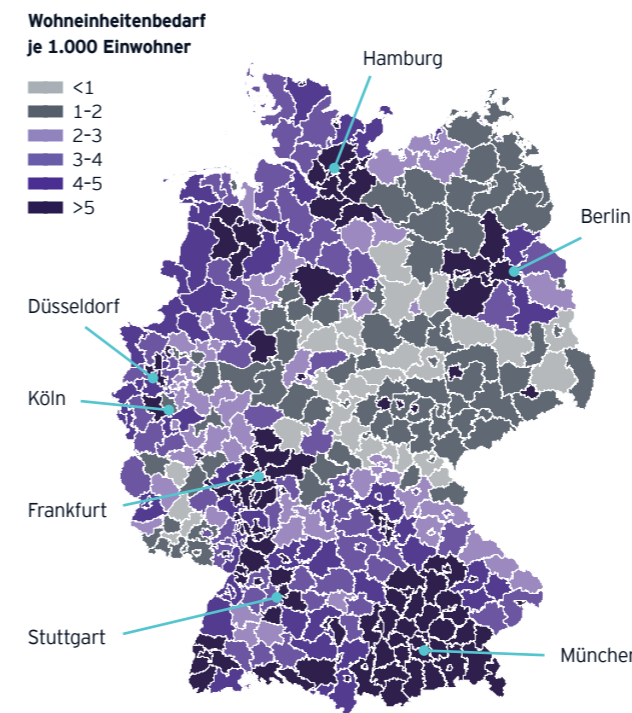


Wohnraum in Ballungsgebieten bleibt knapp

Baubedarf und Wohnungsfertigstellungen (Tsd.)



Regionale Verteilung des Baubedarfs



P = Prognose
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln; ifo Institut; Empirica; Verband der Sparda-Banken e. V.



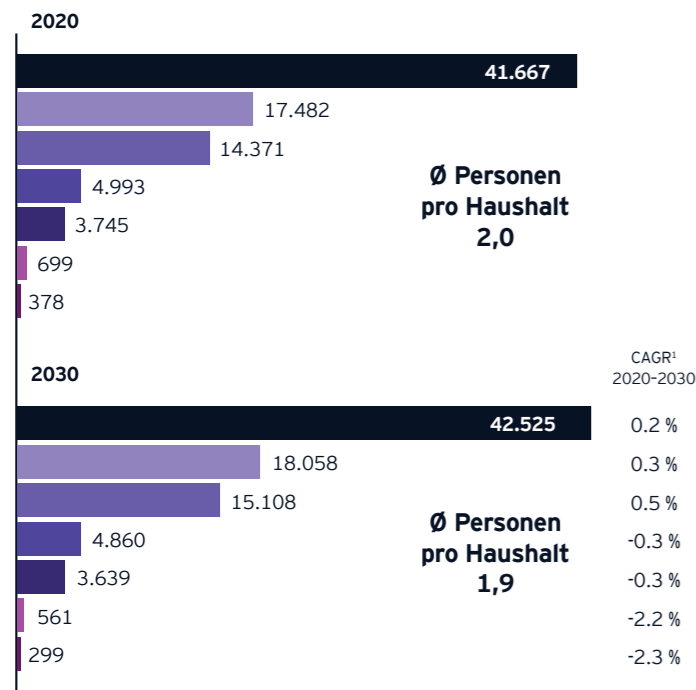
Die Lücke zwischen benötigten und tatsächlich gebauten Wohnungen bleibt ein zentrales Thema in vielen Ballungsgebieten. Die steigende Anzahl fertiggestellter Wohnungen genügt weiterhin nicht, um das Angebot an Wohnraum mit der Bevölkerungsentwicklung in Universitätsstädten wie Münster und Metropolen wie Köln in Einklang zu bringen. Insbesondere für Stuttgart, Leipzig und Berlin ist der Nachfrageüberhang nach wie vor groß, und durch den anhaltenden Zuzug ist keine Entspannung zu erwarten.

“ Die Wohnungskrise in Deutschland spitzt sich immer weiter zu. Etwa 1 Million Wohnungen fehlen, insbesondere in den Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten.

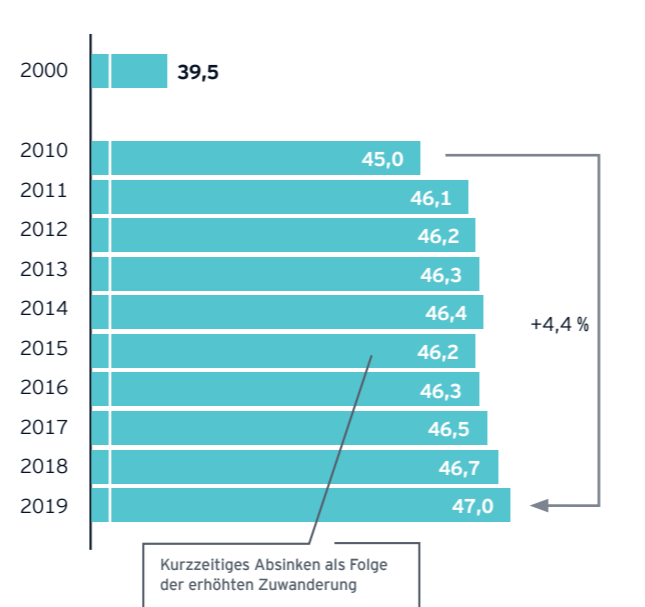
Pressemitteilung, Deutscher Mieterbund

Demografischer Wandel und Single-Haushalte treiben Nachfrage nach Wohnraum

Trend zu weniger Personen pro Haushalt (Tsd. Haushalte) ...



... und steigender Wohnfläche pro Kopf (m²)



Haushalte mit 1 Person 2 Personen 3 Personen 4 Personen 5 Personen 6+ Personen Insgesamt

1. CAGR = durchschnittliches jährliches Wachstum

Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR); Euromonitor; Umweltbundesamt; EY-Parthenon-Analyse

Der demografische Wandel und die damit einhergehende Entwicklung der Haushaltsgrößen üben einen stimulierenden Einfluss auf den Wohnimmobilienmarkt aus.

Auch wenn 2020 aufgrund geringerer Nettozuwanderung und gestiegener Sterbefallzahlen erstmals seit 2011 die Bevölkerung nicht weiter zunahm, ist mit einem kontinuierlichen Trend zu einer geringeren Haushaltsgröße und mit einer steigenden Wohnfläche pro Kopf zu rechnen.

Ein Einflussfaktor ist hier die alternde Gesellschaft: Mit zunehmendem Alter haben Menschen durch steigende Einkommen und eine veränderte Familiensituation größere Wohnungen – z. B. wird ein Haus weiter bewohnt, selbst wenn die Kinder ausgezogen sind. Gleichzeitig erhöht auch

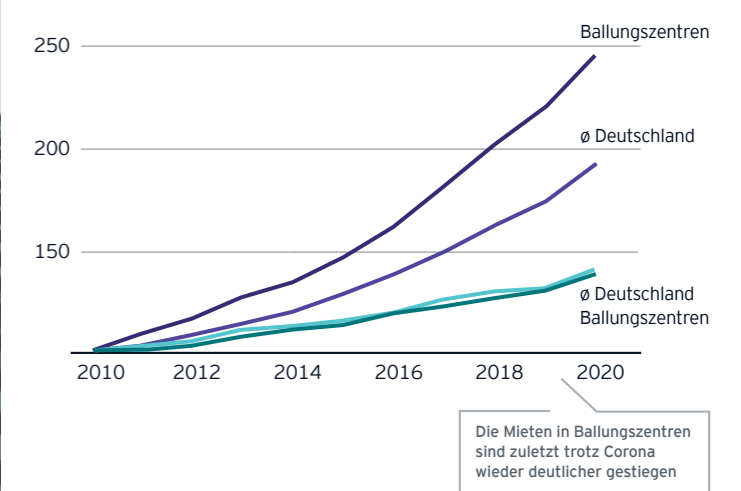
der insgesamt steigende Wohlstand konstant die Wohnfläche pro Kopf, da die Ansprüche an den verfügbaren Platz zunehmen.

Es wird erwartet, dass die durchschnittliche Personenzahl pro Haushalt bis 2030 auf 1,9 sinken wird und die Zahl der Haushalte mit mehr als fünf Personen deutlich zurückgeht. Damit einher geht ein Anstieg der Ein- und Zweipersonenhaushalte, was unter anderem auch zu einer gesteigerten Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten führt und vor allem den gewerblichen Neubau unterstützt. Bereits in den vergangenen zehn Jahren ist die Pro-Kopf-Nachfrage nach Wohnfläche um 4,4 % gestiegen, mit einem im Jahr 2015 durch die erhöhte Zuwanderung bedingten kurzzeitigen Rückgang.

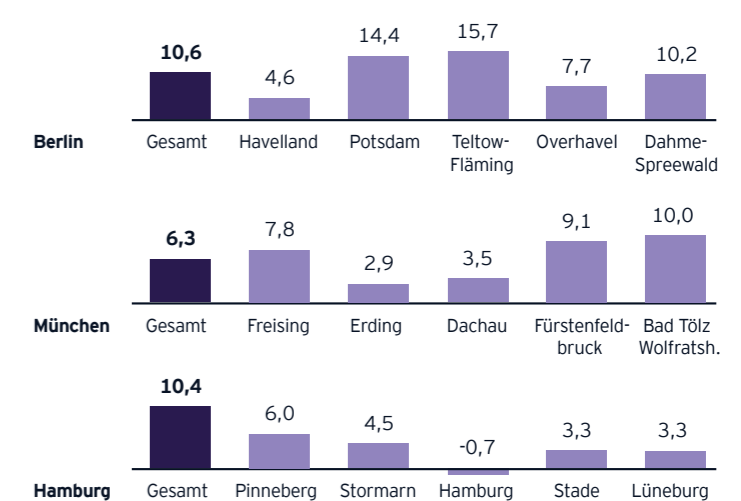
Mieten stiegen zuletzt insbesondere in Ballungszentren – allerdings langsamer als die entsprechenden Kaufpreise



Entwicklung Miet- und Kaufpreisindex¹, Ballungszentren² und Durchschnitt Deutschland, 2010-2020 (Index 2010 = 100)



Veränderung Mieten in Metropolen und Umland, 2020 vs. 2019 (%)



Seit 2010 sind die Neuvertragsmieten in Deutschland insbesondere in den Ballungszentren kontinuierlich gestiegen – auch in 2020 setzte sich dieser Trend grundsätzlich fort.

Zuvor war insbesondere im dritten und vierten Quartal 2019 eine kurzfristige Abschwächung – vor allem in Top-Städten wie München und Berlin – erkennbar. Grund dafür könnte zum einen eine verstärkte Ausweichbewegung ins Umland sein – da vor allem Landkreise, die an Metropolen angrenzen, teils deutliche Mietzuwächse verzeichneten. Zum anderen könnte auch die anziehende Neubautätigkeit eine Rolle gespielt haben.

Dennoch zogen insgesamt die Mieten in 2020 sowohl im Einzugsgebiet, als auch direkt in den Ballungszentren, trotz Pandemie weiter an. Der teilweise erwartete deutliche pandemiebedingte Mietausfall ist ausgeblieben.

Parallel setzt sich der Anstieg der Kaufpreise fort – somit musste ein Käufer in Deutschland über 10 % mehr als in 2019 für eine Eigentumswohnungen pro Quadratmeter zahlen.

1. Mietpreise (Nettokalmmieten) und Kaufpreise (Eigentumswohnungen) inserierter Angebote aus über 100 Anzeigenquellen für 114 Städte. Die Rohdaten wurden nach der hedonisch-statistischen Wertermittlungsmethode normiert. Wohnungsauswahl: Neubau (ab 2012: die jeweils letzten 10 Baujahrgänge; bis Ende 2011: Baujahr ab 2000), 60-80 m², höherwertige Ausstattung; Abweichungen zur letzten Hochbauprognose resultieren aus einer neuen Erhebungslogik. 2. Big 7: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Köln, München, Stuttgart
Quelle: Empirica

Pandemiebedingt reduzierte Anzahl an Umzügen und damit einhergehender Renovierungen 2020 – Effekt durch Renovierungsaktivitäten während des „Corona-Stillstands“ ausgeglichen

Für viele Mieter und Eigenheimbesitzer ist ein Umzug Anlass für die Durchführung von Schönheitsreparaturen und tiefgreifenden Renovierungsmaßnahmen. Rund 54 % von ihnen verändern nach einem Wohnortwechsel ihr neues Heim. Die Ausgaben entwickeln sich dabei konstant nach oben. Dafür verantwortlich sind neben dem Anstieg der Baupreise auch höhere Kosten durch qualitätssteigernde Maßnahmen, z. B. in Form energetischer Sanierungen. Insbesondere Menschen, die gerade eine neue Immobilie erworben haben, geben Geld für entsprechende Vorhaben aus. Die Investitionen sind rund dreimal so hoch wie bei Eigentümern, die schon länger in ihrem Haus oder ihrer Wohnung leben.

Aufgrund pandemiebedingter Kontaktbeschränkungen und wirtschaftlicher Unsicherheit hat sich die Anzahl der Umzüge und damit auch diejenige der mit dem Umzug einhergehenden Renovierungen reduziert. Allerdings nutzen viele Menschen den Stillstand durch COVID-19 und die mangelnde Möglichkeit zu reisen, um bereits länger angedachte oder auch spontane Renovierungen in den eigenen vier Wänden zu planen und durchzuführen, wodurch insgesamt dennoch ein leichtes Wachstum des Renovierungsvolumens im Wohnungsbau zu erwarten ist.

“ Nach vorläufigen Ergebnissen der Wanderungsstatistik gab es in Deutschland im 1. Halbjahr 2020 [...] eine Nettozuwanderung von 74 000 Personen. Damit sind im 1. Halbjahr 2020 rund 29 % weniger Personen zu- und 22 % weniger fortgezogen als im Vorjahreszeitraum.

Destatis

“

Vor allem Zu- und Fortzüge in das/aus dem Ausland, aber auch Umzüge innerhalb Deutschlands unterblieben oder wurden aufgeschoben. Insbesondere in den Lockdown-Phasen von März bis Mai und im Dezember 2020 zogen im Vergleich zu den Vorjahren weniger Menschen um.

IT.NRW



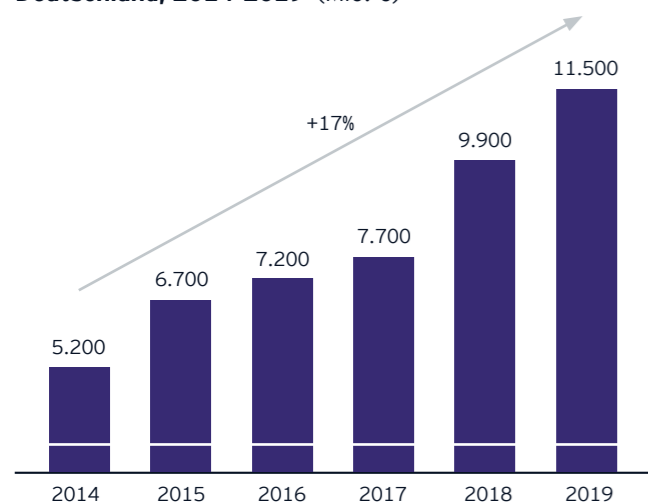
Energieeffiziente Bauweisen und Renovierungen rücken weiter in den Fokus

Steigende Investitionen in „Green Buildings“ und steigender Anteil an Holzbauten im deutschen Hochbausektor

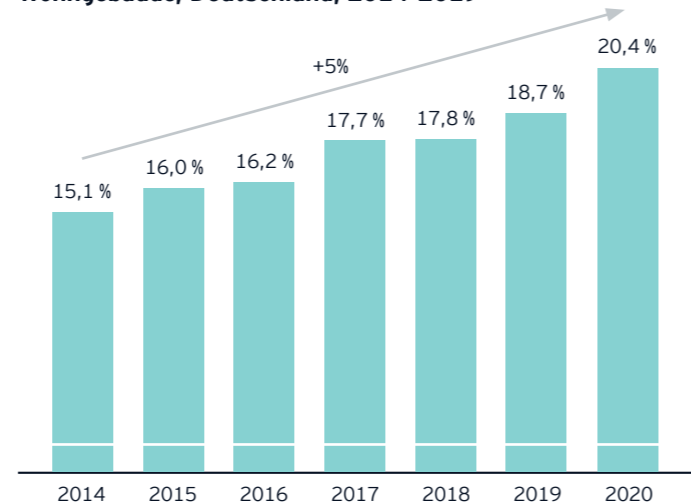
Ein zentrales Thema der Baubranche ist Nachhaltigkeit. Im Zuge weltweiter Proteste und Umweltkatastrophen ist der Handlungsdruck noch einmal gestiegen. Neben einer Reduktion des Energieverbrauchs im Gebäudebetrieb stehen auch umweltfreundliche Bauweisen im Fokus. Dazu gehört eine effizientere (bzw. geringere) Verwendung CO₂-intensiver Baustoffe ebenso wie der immer populärere Einsatz von Holzbauweisen.

Im Zuge dieses grundlegenden Wandels gewinnen staatliche Vorgaben und Investitionsprogramme als Treiber des Hochbaus weiter an Relevanz. Der deutsche Staat unterstützt Bauaktivitäten mit diversen Förderprogrammen, die teilweise schon länger bestehen. Nachhaltigkeitsorientierte Maßnahmen stehen derzeit stark im Fokus der Bundesregierung und haben, beispielsweise durch neue oder geplante Gesetze (z. B. Gebäudeenergiegesetz als Nachfolger der EnEV), einen stärkeren Einfluss auf den Hochbau. Die Nachfrage nach klimaneutralen Bauprojekten und Renovierungen wird weiter steigen und Teil des „New Normal“ im Bau werden.

Entwicklung Investitionsvolumen in Green Buildings, Deutschland, 2014-2019¹ (Mio. €)



Anteil an Holzbauten auf Basis aller genehmigten Wohngebäude, Deutschland, 2014-2019¹



¹ Veröffentlicht im September 2020
Quelle: BNP Paribas; Statistisches Bundesamt

Mangel an verfügbarer Baufläche hemmt Wohnungsneubau

Die eingeschränkte Verfügbarkeit von Bauland wird zunehmend als Hemmnis für künftige Neubauaktivität wahrgenommen. Dies zeigt sich vor allem durch einen abnehmenden Flächenumschlag und steigende Quadratmeterpreise. So hat sich seit 2015 der Flächenumsatz um 3 % p. a. verringert. Im gleichen Zeitraum sind die Preise für einen Quadratmeter Bauland um 12 % p. a. angestiegen. Mittel- bis langfristig gehen wir davon aus, dass sich diese Entwicklungen negativ auf die künftigen Wachstumsraten im Wohnungsbau auswirken werden.

Anstieg Quadratmeterpreis für Bauland seit 2015 p. a.

12%

Nichtwohnungsbau kurzfristig stark rückläufig – Erholung erwartet

Die COVID-Pandemie hat die deutsche Wirtschaft in 2020 stark getroffen. So sanken die deutsche Wirtschaftsleistung und die Beschäftigtenzahlen spürbar. Für 2021 wird aktuell wieder mit einer raschen Erholung des Wirtschaftswachstums gerechnet, was auch dem Nichtwohnungsbau positive Impulse geben sollte.

Einflussfaktoren Nichtwohnungsbau (Beurteilung der Einflussfaktoren)

	Kurzfristiger Einfluss auf ...		
	Neubau (2020-2022)	Renovierungen (2020-2022)	New Normal (2023+)
1 Einzelhandelsimmobilien <ul style="list-style-type: none"> Aufgrund des stark wachsenden Online Handels zeigt sich ein rückläufiger Flächenbedarf, der sich langfristig negativ auf die Bauaktivität auswirken wird Stabil entwickeln werden sich Renovierungen, da sowohl die Umnutzung von ehemaligen Einzelhandelsflächen als auch neue Handelskonzepte umgesetzt werden 	●	●	●
2 Büroimmobilien <ul style="list-style-type: none"> Trotz einer erhöhten Anzahl an Beschäftigten im Home-Office müssen weiterhin Büros als Besprechungs- und Begegnungsräume vorgehalten werden – kurzfristig hat dies einen negativen Effekt auf geplante Bauaktivitäten, langfristig ist allerdings kein weiterer Rückgang zu erwarten Neue Bürokonzepte wie Flex-Offices und Coworking-Spaces werden die Bauaktivitäten antreiben, insbesondere in den zentrumsnahen Lagen 	●	●	●
3 Hotel & Gaststätten <ul style="list-style-type: none"> Bauaktivitäten im Hotel- und Gaststättengewerbe wurden kurzfristig durch die Pandemie stark negativ beeinflusst Nach vorne blickend wird im Tourismusbereich eine Erholung erwartet aufgrund einer zunehmenden Nachfrage nach Inlandsurlauben; Geschäftsreisen werden sich jedoch auch langfristig unterhalb des Vorkrisenniveaus bewegen 	●	●	●
4 Logistikkimmobilien <ul style="list-style-type: none"> Die Nachfrage nach Logistikkimmobilien hat aufgrund der COVID-Krise zugenommen. Re-/Nearshoring Aktivitäten sorgen auch langfristig für wachsende Bauaktivitäten im Logistik Bereich in Deutschland Ein wachsender Onlinehandel wirkt ebenfalls als Katalysator für deutsche Logistikkimmobilien, da zentrumsnahe Lagerflächen immer mehr gefragt sind 	●	●	●
5 Öffentlicher Bau <ul style="list-style-type: none"> Aufgrund angespannter Finanzen und unsicherer Refinanzierung mussten die Kommunen ihre Hochbauaktivitäten leicht herunterfahren, allerdings ist mit einer Erholung der Wirtschaft und damit mit einer Verbesserung der kommunalen Haushaltslage zu rechnen Der anhaltende Investitionsstau insb. im öffentlichen Bildungsbereich sorgt für eine hohe Nachfrage im Renovierungs-, aber auch im Neubausegment 	●	●	●
6 Industrieimmobilien <ul style="list-style-type: none"> Die ausbleibenden Auftragsgänge in der Industrie in 2020 spiegeln sich zum Teil im rückläufigen Investitionsverhalten wider. Allerdings ist mit einer Erholung der Bauaktivität im Industriesektor zu rechnen Langfristig sorgen auch hier Unsicherheiten in den globalen Lieferketten für eine wachsende Flächennachfrage für Industrieimmobilien in Deutschland 	●	●	●

● Positiver Ausblick ● unverändert ● Negativer Ausblick

Quelle: Ey-Parthenon-Marktmodell

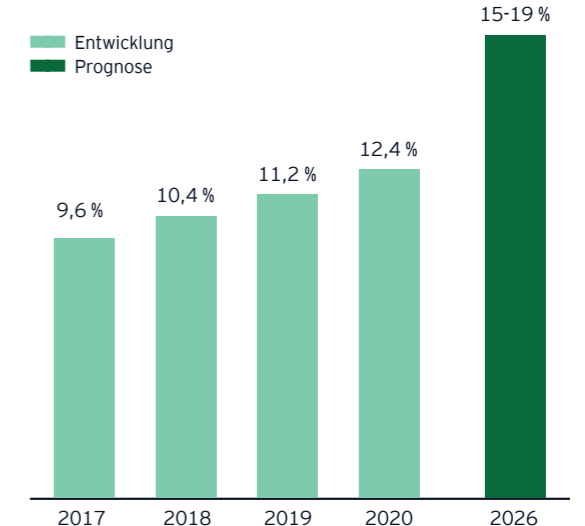
Erholung der Nachfrage nach Immobilien für den stationären Einzelhandel auf Vorkrisenniveau unwahrscheinlich

Der Einzelhandel wurde stark durch eingeführte COVID-bedingte Beschränkungen getroffen und verzeichnete signifikante Umsatzeinbrüche im Jahr 2020 – auch mit negativem Effekt auf geplante Bauvorhaben. Insbesondere Non-Food Händler bspw. für Mode oder Spielzeug mussten verstärkt auf online-Kanäle ausweichen, welche im letzten Jahr durch COVID-19 ein starkes Wachstum verzeichneten. Aktuell liegt der Anteil des Online-Handels am gesamten Einzelhandelsumsatz bei ca. 12 % – mit einem prognostizierten Wachstum auf bis zu 19 % im Jahr 2026, was für eine nachhaltig sinkende Flächennachfrage sorgen wird.

Durch steigende Relevanz des Online-Handels und pandemiebedingte Beschränkungen ist eine umfangreiche Erholung der Nachfrage nach Immobilien für den stationären Handel unwahrscheinlich

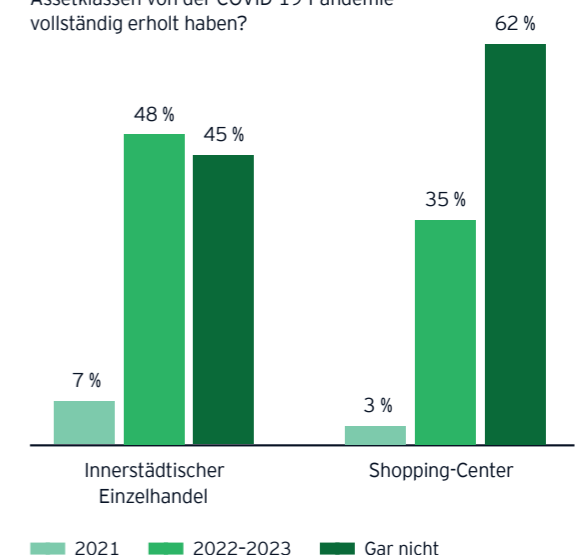
Einzig Discounter, Supermärkte und SB-Warenhäuser verzeichneten ein höheres Transaktionsvolumen während der COVID-Krise; insbesondere Flächen des Lebensmittel-einzelhandels sollten auch zukünftig durch niedrigere Mieten und höhere Leerstandsquoten in den Stadtzentren weiter wachsen können. Daher wird die Umnutzung und Neupositionierung von bestehenden Flächen zwar das Renovierungswachstum leicht antreiben - ausgleichen kann dies aber den allgemeinen Rückgang der Bauaktivitäten nicht. So bleibt eine Erholung der Flächennachfrage und des Bauvolumens auf Vorkrisenniveau unwahrscheinlich.

Prognose Online-Handel am Einzelhandelsumsatz, 2017-2026



EY Real Estate Trendbarometer, 2021

Wann werden sich nachfolgende Assetklassen von der COVID-19-Pandemie vollständig erholt haben?



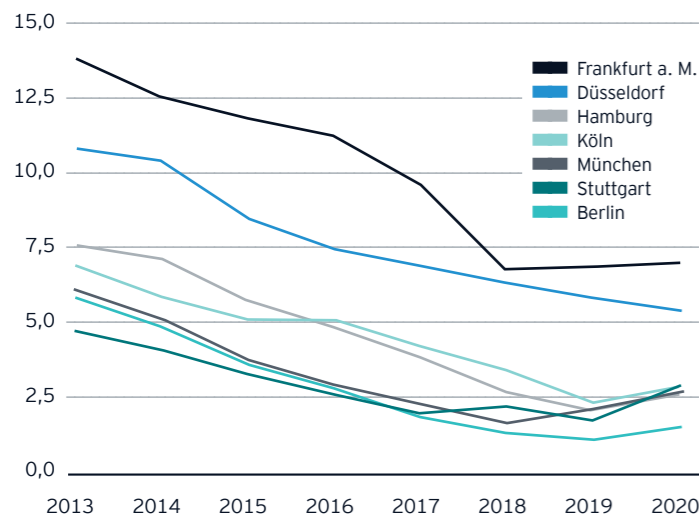
Quelle: ibi research; EY Real Estate Trendbarometer 2021

Büroimmobilien mit langfristig sinkender Fläche, aber veränderter Nachfrage bezüglich der Struktur

Kurzfristig ist die Nachfrage nach Büroimmobilien stark eingebrochen, bereits bestehende Projekte wurden vielerorts verschoben und Mietverträge nicht verlängert. Diese Entwicklung macht sich auch an den Leerstandsquoten bemerkbar, die im vergangenen Jahr zum ersten Mal seit Jahren wieder leicht angestiegen sind.

Allerdings wird nicht erwartet, dass sich die Bauaktivität im Bereich Büroimmobilien im Prognosezeitraum wieder erholt, getrieben durch eine einsetzende Änderung der Struktur der nachgefragten Immobilien. Gründe sind die auch zukünftig niedrig bleibende Arbeitslosenquote und eine hohe Nachfrage nach Büros mit innovativen Konzepten wie beispielsweise Flex-Office-Lösungen.

Leerstandsquoten von Büroflächen, 2012–2020 (%)



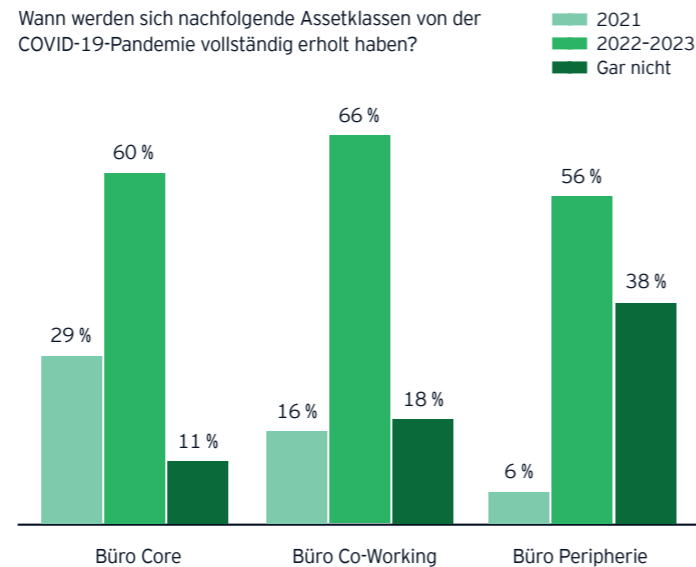
Quelle: Colliers International; EY Real Estate Trendbarometer 2021

Dies bedeutet weiterhin Chancen für Büroentwickler, moderne Neubauten und Renovierungen zu realisieren, obwohl Büroflächen tendenziell eher abnehmen werden. Büroimmobilien müssen in Zukunft noch mehr repräsentative Zwecke erfüllen, sowohl nach außen als auch nach innen, zur Stärkung der Mitarbeiterbindung.

Der Trend zum „New Work“ sorgt dafür, dass den Beschäftigten ein Büroangebot wichtiger wird, das sich sowohl durch Flexibilität auszeichnet als auch ökologische und gesundheitliche Aspekte berücksichtigt. Dies beeinflusst insbesondere Renovierungen an bereits bestehenden Büroflächen und innovative Neubauten in den Innenstädten positiv. In den peripheren Lagen könnte es hingegen zu einer Reduktion der Büroimmobilien kommen. Große „Green Field“-Bürokomplexe außerhalb der Zentren gelten als weniger nachhaltig und werden aufgrund der zunehmenden Homeoffice-Möglichkeiten weniger nachgefragt werden.

EY Real Estate Trendbarometer, 2021

Wann werden sich nachfolgende Assetklassen von der COVID-19-Pandemie vollständig erholt haben?



Langsame Erholung der Nachfrage aus dem Hotel- und Gaststättengewerbe nach der Pandemie erwartet

Umsätze im Hotel- und Gaststättengewerbe sind aufgrund der Corona-bedingten Einschränkungen 2020 stark eingebrochen. Laut Statistischem Bundesamt gab es seit Beginn der Krise im März 2020 keinen Monat, in dem der Gastgewerbeumsatz des Vorjahresmonats real erreicht werden konnte. Dies wirkt sich unter anderem auch negativ auf die Bauaktivität aus, die im Laufe von 2020 einen Rückgang verzeichnete - viele geplante Bauprojekte wurden zumindest vorläufig gestoppt oder verschoben.

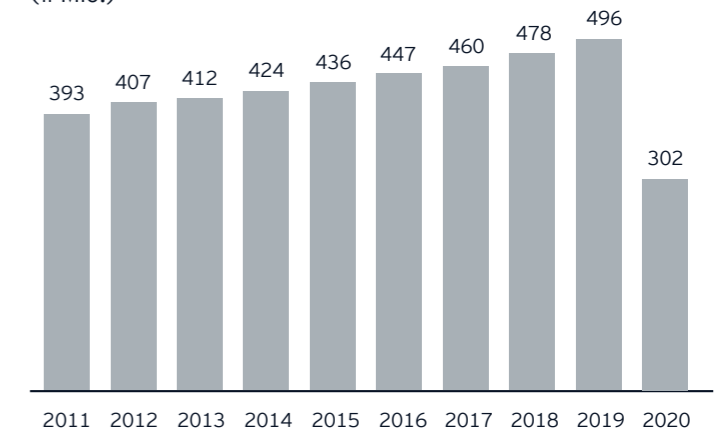
Mittel- bis langfristig wird jedoch erwartet, dass sich der Bausektor im Hotel- und Gaststättenbereich wieder dem Vorkrisenniveau anpassen wird. Grund ist vor allem die erwartete steigende Nachfrage nach Inlandsurlauben, besonders an Nord- und Ostsee sowie in den Alpenregionen. Auch wird eine rasche Erholung von Gaststätten nach der Pandemie erwartet, was sich positiv auf das Neubauvolumen und Renovierungen auswirken wird.

Wachstumsraten über Vorkrisenniveau erscheinen mittelfristig jedoch eher unwahrscheinlich, da das Bauwachstum der letzten Jahre bereits ein sehr hohes Niveau aufwies. Künftig wird daher eher mit einem leichten Wachstum in den deutschen Ferienregionen gerechnet.

Voraussichtlich negativ entwickeln wird sich jedoch das MICE-Segment (Meetings, Incentives, Conferences & Events), an dem Unternehmen nachhaltig Einsparungen vornehmen können und wollen. Neubauten und Renovierungen in diesem Bereich werden mittel- bis langfristig eher unter dem Vorkrisenniveau liegen. Im Vergleich zum Tourismus hat das MICE-Segment jedoch weniger Gewicht und betrifft vor allem Hotelbauprojekte im innerstädtischen Bereich.

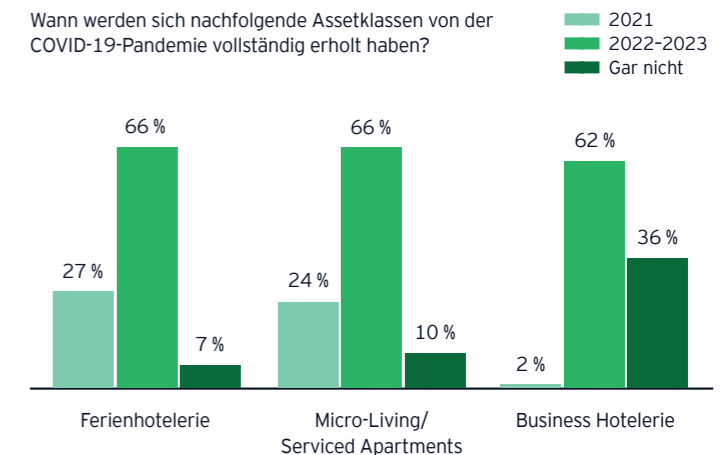
Die COVID-19-Pandemie hat einen signifikantem Effekt auf die Anzahl an Gästeübernachtungen

Übernachtungen von Gästen in Deutschland, 2011-2020 (# Mio.)



EY Real Estate Trendbarometer, 2021

Wann werden sich nachfolgende Assetklassen von der COVID-19-Pandemie vollständig erholt haben?



Quelle: Statistisches Bundesamt; EY Real Estate Trendbarometer 2021

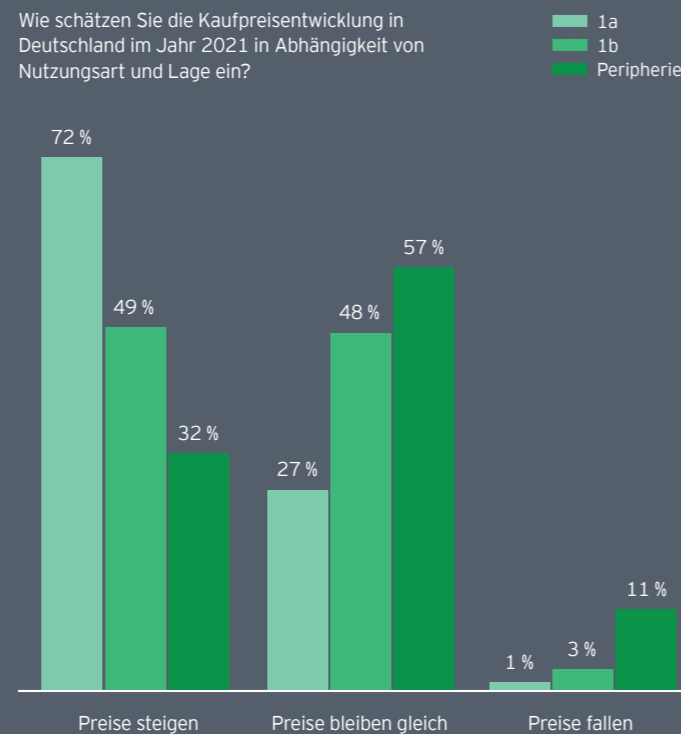
Logistikimmobilien werden stark nachgefragt

Für Logistikimmobilien in Top-Lagen werden steigende Preise erwartet

Die Investitionen der Logistikbranche steigen, unter anderem getrieben durch die zunehmende E-Commerce-Nachfrage im Rahmen der COVID-19-Krise, die Neuausrichtung globaler Lieferketten und die voranschreitende Dekarbonisierung – entsprechend wächst auch die Nachfrage nach Logistikimmobilien.

EY Real Estate Trendbarometer, Logistik- vs. Hotelimmobilien, 2021 (%)

Wie schätzen Sie die Kaufpreisentwicklung in Deutschland im Jahr 2021 in Abhängigkeit von Nutzungsart und Lage ein?



Quelle: EY Real Estate Trendbarometer 2021

Es wird erwartet, dass sich der öffentliche Bau weiter positiv entwickelt

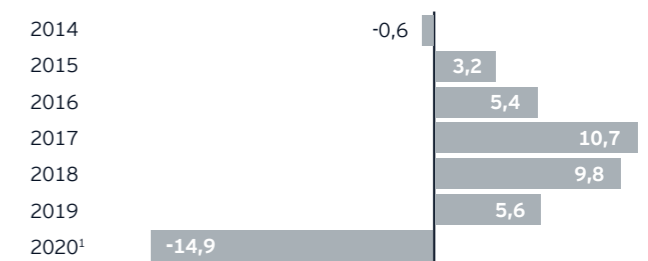
Aufgrund der schlechten Wirtschaftslage durch die Pandemie stehen die Kommunen vor einer angespannten Haushaltslage. Sowohl stark rückläufige Steuereinnahmen wie beispielsweise aus der Gewerbesteuer als auch höhere Ausgaben, um kommunale Unternehmen zu stützen, lassen weniger Investitionsspielraum als noch in den Jahren zuvor.

Allerdings konnten Kommunen in 2020 entstehende Steuermindereinnahmen durch Förderprogramme von Bund und Ländern teilweise auszugleichen. Dies hat unter anderem dazu geführt, dass in 2020 und 2021 nur wenige Bauvorhaben vertagt oder abgesagt werden mussten und insbesondere die Bereiche öffentliche Bildung und Gesundheit mit nur leichten Rückgängen durch die Corona-Krise kommen konnten. Nach wie vor besteht ein deutlicher Investitionsrückstau. Wie die finanzielle Unterstützung der Kommunen für 2021 und darüber hinaus ausfallen wird, ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht abschließend geklärt.

Allerdings wird sich mit einer Erholung der Wirtschaft auch die Finanzlage der Kommunen auf längere Sicht verbessern, so dass nicht mit einer nachhaltigen Finanzierungslücke für Hochbauinvestitionen zu rechnen ist und die öffentlichen Bauaktivitäten ab 2022 weiterhin ansteigen dürften. Auch könnte die Bedeutung von Drittmitteln und PPP-Modellen (Public Private Partnerships) zur Finanzierung von Bauvorhaben wieder eine größere Rolle einnehmen, um den Kommunen zusätzlich zu Förderprogrammen von Bund und Ländern Spielraum zu verschaffen.

Kommunen haben in 2020 deutliche Verluste realisiert, jedoch bestehen weiterhin deutliche Investitionsrückstände. Auch künftig werden steigende Steuereinnahmen erwartet.

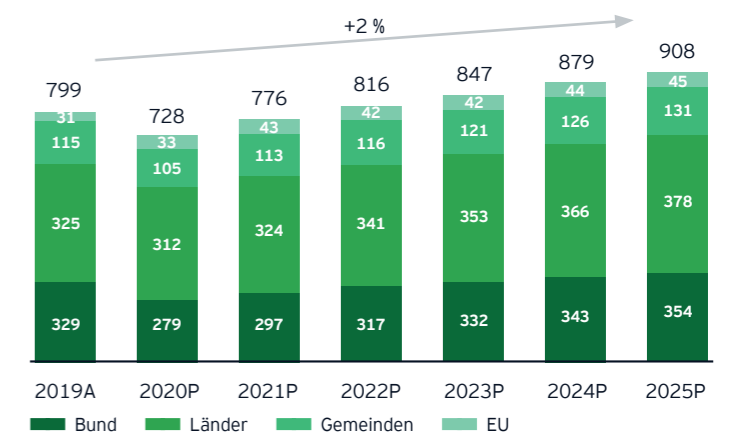
Finanzierungssaldo der Kommunen (Mrd. €)



Wahrgenommener Investitionsrückstand 2019 (Anteil)



Erwartete Steuereinnahmen (Mrd. €)



1. 1. bis 3. Quartal; A = Actuals, P = Prognose
 Quelle: SBMF; KiW; Gemeindefinanzbericht; Statistisches Bundesamt; BMBF; Presserecherche

Die Bauaktivitäten in der Industrie werden mittelfristig leicht wachsen

Aufgrund der allgemein schlechten Wirtschaftslage und den damit einhergehenden niedrigen Auftrags-eingängen im Jahr 2020 hat auch die Bauwirtschaft im Industriesegment mit einer niedrigeren Investitionsnachfrage zu kämpfen – sodass geplante Bauvorhaben zumindest kurzfristig aufgeschoben wurden.

Während die Wirtschaftsleistung der Industrie in den letzten Jahren leicht rückläufig war, werden Neubauten und Renovierungen durch die Transformationsprozesse in vielen Teilen der Wirtschaft, beispielsweise in der Automobilindustrie, weiterhin nachgefragt. Somit ist langfristig mit einer leichten Erholung der Flächen-nachfrage im Industriesegment zu rechnen. Insbesondere der Renovierungsbereich wird zukünftig wachsen, da die höheren politischen Auflagen zur Dekarbonisierung die Betriebe zu mehr energetischen Renovierungen bewegen.

Mittelfristige Erholung

Es wird erwartet, dass sich der öffentliche Bau weiter positiv entwickelt

Obwohl die Stimmung in der Bauwirtschaft aufgrund der aktuellen COVID-19-Pandemie eher verhalten, aber grundsätzlich positiv zu sein scheint, stehen Unternehmen vor dem Hintergrund einschneidender Trends und Markt-entwicklungen vor zusätzlichen zentralen Fragestellungen wie zum Beispiel den folgenden:

- ▶ Bauherren - sowohl private als auch gewerbliche - gewinnen immer mehr Einfluss auf Produkt- und Technologieentscheidungen und die Marktbearbeitung vieler Unternehmen ändert sich.
- ▶ Die Digitalisierung im Baugewerbe und neue Technologien erlauben schnellere und effizientere Lösungen - viele (gewerbliche) Bauherren erwarten umfangreiches digitales Know-how von ihren Dienstleistern.
- ▶ Der Makro-Trend Nachhaltigkeit und weitere regulatorische Eingriffe verändern den Blick auf Gebäude und deren Lebenszyklus.
- ▶ Die Industrialisierung in der Gebäudeerrichtung verändert Wertschöpfungsprozesse, sorgt für Effizienzgewinne und erlaubt neue Geschäftsmodelle (z. B. in dem Bereich modulares Bauen).

- ▶ Auch die Veränderung von Rollenmodellen entlang der Wertschöpfungskette und die derzeit hohe Innovationsrate im Markt eröffnen Chancen für einen Einstieg in neue Geschäftsmodelle.
- ▶ Die traditionell eher linear entlang der Wertschöpfungs-kette organisierte Branche beginnt, sich in Richtung vernetzter Ökosysteme zu entwickeln.

Die aktuelle Pandemie wird diese Trends generell mit beeinflussen, aber nicht grundlegend ändern. Wir sehen eher eine Beschleunigung der Veränderungsprozesse in der Bauindustrie.

Dieser Wandel in der Baubranche führt zu Opportunitäten, aber auch Risiken. Die betroffenen Unternehmen sollten die derzeit gute Marktsituation nutzen, um wichtige Weichenstellungen für ihre Zukunft vorzunehmen.

Veränderte Markt- und Kundenumgebung für Akteure des Baugewerbes

Makrotrends im Bauwesen

- ▶ Digitalisierung und neue Technologien
- ▶ Nachhaltigkeit und andere regulatorische Änderungen
- ▶ Zunehmende Projektkomplexität
- ▶ Zunehmende Kommodifizierung und Preisdruck
- ▶ Mangel an qualifizierten Arbeitskräften
- ▶ Urbanisierung
- ▶ Anhaltendes strukturelles Wachstum

COVID-19 wird diese Trends beeinflussen, aber nicht ändern

Quelle: EY-Parthenon-Markexpertise





Wir unterstützen Sie gerne!

Auch und gerade in der jetzigen Situation kann externes Know-how zur Nutzung der sich bietenden Chancen sinnvoll sein.

EY-Parthenon hat die relevante Erfahrung. Der Hochbau ist seit vielen Jahren einer unserer Branchenschwerpunkte und wir kennen die Herausforderungen für Unternehmen auf allen Stufen der Wertschöpfungskette „Bau“: Hersteller, Handel, Dienstleister und Betreiber. In vielen Projekten haben wir hier sowohl strategische als auch operative Themen bearbeitet und begleitet.

Sprechen Sie uns an. Wir freuen uns, mit Ihnen über die interessantesten Ansätze für Ihr Unternehmen zu diskutieren!

Autoren



Axel Schäfer

Partner, EY-Parthenon GmbH
+49 211 9352 17839
axel.schaefer@parthenon.ey.com



Dr. Björn Reineke

Partner, EY-Parthenon GmbH
+49 89 14331 16844
bjoern.reineke@parthenon.ey.com



Volkmar Schott

Partner, EY-Parthenon GmbH
+49 89 14331 16866
volkmar.schott@parthenon.ey.com



Dr. Johannes Zuberer

Partner, EY-Parthenon GmbH
+49 211 9352 13235
johannes.zuberer@parthenon.ey.com



Martin Ceccon

Associate Partner, EY-Parthenon GmbH
+41 58 286 31 08
martin.ceccon@parthenon.ey.com



Thomas Lösch

Associate Director, EY-Parthenon GmbH
+49 89 14331 15206
thomas.loesch@parthenon.ey.com

EY | Building a better working world

About EY

EY exists to build a better working world, helping create long-term value for clients, people and society and build trust in the capital markets.

Enabled by data and technology, diverse EY teams in over 150 countries provide trust through assurance and help clients grow, transform and operate.

Working across assurance, consulting, law, strategy, tax and transactions, EY teams ask better questions to find new answers for the complex issues facing our world today.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

About EY-Parthenon

EY-Parthenon teams work with clients to navigate complexity by helping them to reimagine their eco-systems, reshape their portfolios and reinvent themselves for a better future. With global connectivity and scale, EY-Parthenon teams focus on Strategy Realized – helping CEOs design and deliver strategies to better manage challenges while maximizing opportunities as they look to transform their businesses. From idea to implementation, EY-Parthenon teams help organizations to build a better working world by fostering long-term value. EY-Parthenon is a brand under which a number of EY member firms across the globe provide strategy consulting services. For more information, please visit ey.com/parthenon.

© 2021 EYGM Limited
All Rights Reserved.

GSA Agency KSV2105-033
ED None

This material has been prepared for general informational purposes only and is not intended to be relied upon as accounting, tax, legal or other professional advice. Please refer to your advisors for specific advice.

ey.com