



dena-MARKTMONITOR Gebäudesektor

# Update – Perspektiven des Gebäudesektors in der Corona-Krise

Oktober 2020



# Inhalt

## 01 Einleitung

Seite 3

## 02 Aktueller Blick in fünf Akteurssegmente

Seite 4

- 2.1 Hersteller und Bauwirtschaft
- 2.2 Planer und Handwerk
- 2.3 Immobilien- und Wohnungswirtschaft
- 2.4 Gewerbe: Einzelhandel, Hotel- und Gastgewerbe
- 2.5 Dienstleistungen: Finanzsektor, Immobilienberatung

## 03 Fazit

Seite 7

## Impressum

### Herausgeber

Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)  
Chausseestraße 128 a  
10115 Berlin  
Tel.: +49 (0)30 66 777-0  
Fax: +49 (0)30 66 777-699  
info@dena.de  
www.dena.de

### Recherche und Redaktion:

Christian Stolte, Beatrice Kuhn,  
Simone Bäuchle (dena)

### Text:

Köster Kommunikation

### Layout und Satz:

Nils Kalliski (dena)

### Stand: 10/2020

Alle Rechte sind vorbehalten. Die Nutzung steht unter dem Zustimmungsvorbehalt der dena. Sämtliche Inhalte wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Die dena übernimmt keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen. Für Schäden materieller oder immaterieller Art, die durch Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen unmittelbar oder mittelbar verursacht werden, haftet die dena nicht, sofern ihr nicht nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden zur Last gelegt werden kann.

### Bitte zitieren als:

Deutsche Energie-Agentur (dena, 2020):  
„dena-MARKTMONITOR Gebäudesektor“



www.dena.de

# 01 Einleitung

Laut jüngsten Konjunkturprognosen erholt sich die Gesamtwirtschaft langsamer, als noch im Frühjahr erwartet. Die Bundesregierung erwartet einen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 5,5 Prozent im Jahr 2020. In diesem Umfeld erweist sich der Bausektor mit seinen rund 4,2 Millionen Mitarbeitern als wichtiger Stabilitätsanker – die Umsätze bleiben 2020 insgesamt stabil.

Allerdings: Hintergrund sind insbesondere die hohen Auftragsbestände, mit denen die Bauwirtschaft in das Jahr gestartet ist. Zahlreiche Marktteilnehmer erwarten deshalb auch rezessive Entwicklungen im kommenden Jahr. Zudem treffen die Auswirkungen der Corona-Pandemie die einzelnen Sektoren sehr unterschiedlich. Während der Wohnungsbau Zuwächse vermeldet, gibt es im Wirtschaftsbau erhebliche Stornierungen.

Nun geht es darum, die Baukonjunktur auch mittelfristig zu stärken. Das Klimapaket der Bundesregierung hat sich in den vergangenen Monaten bereits als eine Art grünes Konjunkturprogramm erwiesen, wovon die Unternehmen deutlich profitiert haben. Klar ist auch: Um bis 2030 die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudebereich von derzeit etwa 120 Millionen auf 70 Millionen Tonnen zu senken, spielt mehr Energieeffizienz eine Schlüsselrolle.

Im Juni wurde der „dena-Marktmonitor Gebäudesektor – Perspektiven des Gebäudesektors in der Corona-Krise“ als Zustandsbericht veröffentlicht. Das Update des Marktmonitors fasst aktuelle Positionen wesentlicher Akteure im Oktober zusammen und zeigt deren Erwartungen auf.

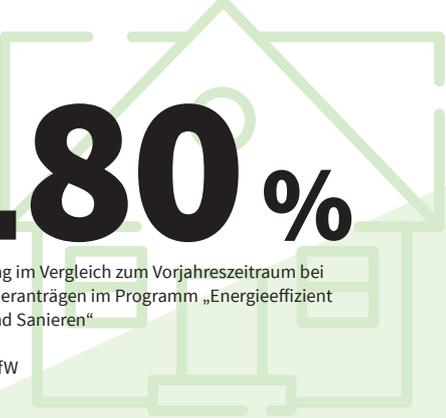


# 02 Aktueller Blick in fünf Akteurs- segmente

## 2.1 Hersteller und Bauwirtschaft

Die Bauwirtschaft korrigierte ihre Wachstumsprognosen für 2020 von gut 5 Prozent auf plus minus null. Während der Wohngebäudebereich ein Umsatzplus von etwa 5 Prozent verzeichnet und als krisenfest bezeichnet werden kann, ist der Wirtschaftsbau deutlich von der Corona-Krise gekennzeichnet. Wegen massiven Umsatzrückgängen in den Bereichen Gastronomie, Handel und Dienstleistungen dominieren hier Auftragsstornierungen. Gleichzeitig fallen die Auftragseingänge bis Juli 2020 im Vorjahresvergleich um 5,3 Prozent niedriger aus. Insgesamt erwartet der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) für den Wirtschaftsbau 2020 einen Umsatzrückgang von 3,5 Prozent.

Grundsätzlich haben das Klimapaket und die damit verbundenen Förderungen seit Januar 2020 sowie das Konjunkturprogramm und die Ad-hoc-Corona-Maßnahmen den Bausektor deutlich gestärkt. Zahlreiche Akteure erwarten allerdings zeitversetzte Corona-Auswirkungen auf die Bauwirtschaft. Indikatoren sind die sinkenden Auftragszahlen für Neu- und Großbauprojekte sowie eine Verzögerung bei den Baugenehmigungen.



# +180%

Steigerung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bei KfW-Förderanträgen im Programm „Energieeffizient Bauen und Sanieren“

Quelle: KfW



# +190%

Steigerung im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bei den Förderanträgen für das Marktanreizprogramm (MAP) für Wärme aus erneuerbaren Energien

Quelle: BAFA

## 2.2 Planer und Handwerk

Grundsätzlich hellt sich die Stimmung bei Planern und Handwerk etwas auf. Stellten im April aufgrund der Corona-Pandemie noch 58 Prozent negative wirtschaftliche Folgen für das eigene Büro fest, lag der Wert laut Kurzbefragung von Bundesarchitektenkammer und Bundesingenieurkammer im Juni bei 43 Prozent.

Gut die Hälfte der Architekten und Planer erwarten für die kommenden zwölf Monate Rückgänge bei gewerblichen und öffentlichen Aufträgen. Eine aktuelle Umfrage des Verbandes beratender Ingenieure (VBI) zeigt zudem, dass etwa jedes vierte Planungsbüro für 2021 eine wirtschaftliche Schieflage befürchtet. Das Bauhandwerk hingegen verzeichnet keine deutlichen Auftragsrückgänge. Zudem profitieren die Unternehmen nach wie vor davon, mit sehr hohen Auftragsbeständen in das Jahr gestartet zu sein.

Auch aus Sicht der Planer und des Handwerks stabilisieren die angehobenen Förderungen für Energieeffizienz das Baugeschehen.

## 2.3 Immobilien- und Wohnungswirtschaft

Laut Umfrage des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) vom Juli 2020 befürchten auf lange Sicht nur noch 15 Prozent der Wohnungsunternehmen hohe oder sehr hohe Auswirkungen der Corona-Pandemie. Im April lag der Wert noch bei 30 Prozent. Zugleich sind insbesondere durch das Kurzarbeitergeld und den vereinfachten Bezug des Wohnungsgeldes Mietausfälle im Wohngebäudebereich bisher die Ausnahme. Die Investitionserwartungen sind relativ stabil: 92 Prozent erwarten, dass im Neubaubereich das Vorkrisenniveau erreicht wird. Für die energetischen Modernisierungen liegt der Wert bei 83 Prozent.

Bei Gewerbeimmobilien belaufen sich die Mietausfälle laut GdW auf 15 bis 20 Prozent. Besonders betroffen sind das Gaststättengewerbe, Hotellerie, Shoppingcenter und der Non-Food-Einzelhandel. Profitiert hat hingegen die Logistikbranche aufgrund des Booms im Onlinehandel.

Die Lage am Büroimmobilienmarkt ist laut dem Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) bislang relativ entspannt, insbesondere da in den Metropolen vor Ausbruch der Corona-Pandemie die Nachfrage das Angebot überstiegen hat. Unklar ist, inwieweit sich der Trend zum Homeoffice dauerhaft verfestigt oder – was einen gegenteiligen Effekt hätte – ob die Unternehmen aufgrund von Hygienekonzepten künftig mehr Bürofläche pro Mitarbeiter veranschlagen und die Zahl der Büromitarbeiter generell steigt. Vor diesen Unwägbarkeiten zeigen finanzierende Banken zunehmend Vorbehalte bei Neubauprojekten.

# Investitionsbereitschaft der Wohnungsbesitzer weiterhin hoch

„Wie wird Ihr Unternehmen infolge der aktuellen Entwicklungen seine Investitionen ausgestalten?“

## Im Bereich Neubau



wie vor der Krise geplant:

**92%**

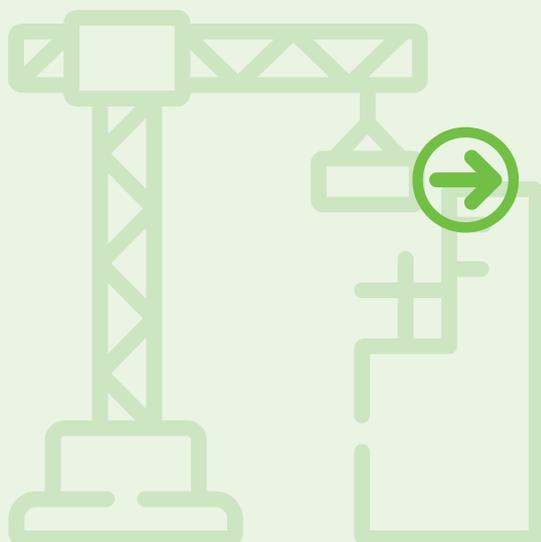
## Im Bereich energetische Sanierung



wie vor der Krise geplant:

**83%**

Quelle: GdW



## 2.4 Gewerbe: Einzelhandel, Hotel- und Gastgewerbe

Der Einzelhandel erlebt aktuell eine tiefgreifende Krise. Laut dem Handelsverband Deutschland (HDE) sind etwa 30 Prozent der Unternehmen in ihrer Existenz bedroht. Diese wirtschaftliche Schiefelage belastet direkt die Vermietungssituation, Nachverhandlungen sind an der Tagesordnung. Entsprechend sind Investitionen in den Gebäudebestand, zum Beispiel für energetische Sanierungen, aktuell kaum ein Thema.

Auch mittelfristig sieht der HDE keine Entspannung. Grund ist ein sich wandelndes Konsumverhalten: Erstens werden die Innenstädte – und damit die wesentlichen Lagen des Einzelhandels – aufgrund anhaltender Homeoffice-Arbeit sowie Sorgen vor Infektionsrisiken weniger frequentiert. Zweitens verschiebt sich auch unabhängig von der Corona-Pandemie der Umsatz zunehmend in Richtung Onlinehandel. Dieser Prozess erfordert neue Stadtentwicklungskonzepte.

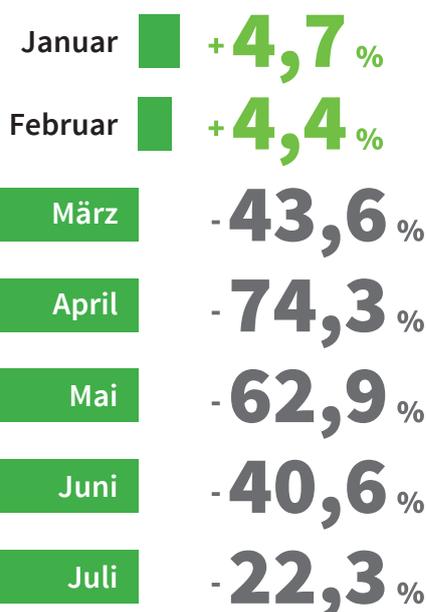
Ebenfalls dramatische Umsatzeinbußen verzeichnet das Hotel- und Gaststättengewerbe. Im ersten Halbjahr 2020 lag das Minus gegenüber dem Vorjahreszeitraum bei 37,2 Prozent. Besonders betroffen sind die Stadt- und Tageshotellerie. Zu erwarten sind deutliche Pachtminderungen und Pachtausfälle. Investitionen in den Gebäudebestand spielen daher auch hier eine untergeordnete Rolle.

## 2.5 Dienstleistungen: Finanzsektor, Immobilienberatung

Der internationale Immobiliendienstleister Savills verzeichnete im zweiten Quartal 2020 einen Rückgang des Transaktionsvolumens bei gewerblichen Immobilien gegenüber dem ersten Quartal um etwa 50 Prozent. Der starke Rückgang begründete sich aber auch in einem sehr starken ersten Quartal 2020. Nimmt man die ersten drei Quartale 2020 zusammen, beläuft sich der Rückgang im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nur noch auf 9 Prozent. Investoren stehen dem gewerblichen Bereich sehr zurückhaltend gegenüber. Die Volumina bei Wohnimmobilien sanken ebenfalls, allerdings deutlich weniger.

Auch der Verband der Deutschen Pfandbriefbanken (VdP) verzeichnet deutlich weniger Finanzierungen im gewerblichen Bereich. Anders bei Wohnimmobilien: Hier legten die Finanzierungen im zweiten Quartal um 6 Prozent zu.

## Umsatzentwicklung im Gastgewerbe im Vergleich zum Vorjahresmonat



Quelle: Statistisches Bundesamt

# 03 Fazit

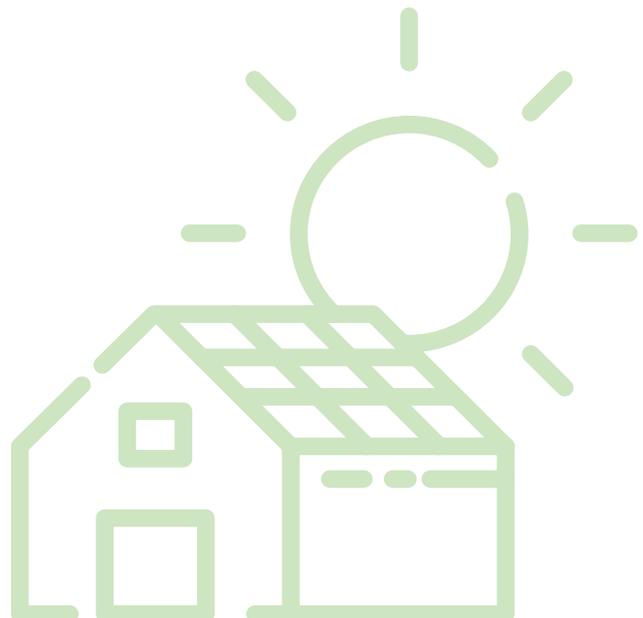
**Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020 stabilisiert sich die konjunkturelle Entwicklung im Gebäudesektor. Auch dank voller Auftragsbücher zum Jahresstart erwartet die Branche einen Umsatz auf Vorjahresniveau. Allerdings könnte das Ausmaß der Krise teilweise erst 2021 sichtbar werden. Wesentliche Entwicklungen im Überblick:**

- ▶ Wohngebäude gelten nach wie vor als krisenfeste Investitionsobjekte. Gleichwohl senken Sorgen um den weiteren Konjunkturverlauf und den Arbeitsmarkt die Investitionsbereitschaft – einige Vermieter stellen geplante Mieterhöhungen zurück und investieren weniger in die energetische Sanierung.
- ▶ Im Nichtwohngebäudebereich zählen Logistik- und Lagergebäude insbesondere aufgrund des Booms im Onlinehandel zu den Gewinnern. Das Investmentvolumen lag im ersten Halbjahr 2020 um 57 Prozent über dem Vorjahreszeitraum.
- ▶ Der Büroimmobilienmarkt ist auf Richtungssuche. Einerseits sind neu vermietete und eigengenutzte Flächen in den sogenannten A-Städten – Berlin, Hamburg, München, Köln, Düsseldorf, Frankfurt und Stuttgart – im ersten Halbjahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um 66 Prozent gesunken. Auch könnte der Flächenbedarf dauerhaft aufgrund von Homeoffice sinken. Andererseits steigt die Anzahl der Bürobeschäftigten insgesamt, und seit den Sommermonaten zieht der Markt wieder an.
- ▶ Hotel-, Gastronomie- und Non-Food-Einzelhandel leiden massiv unter der Corona-Pandemie. Von Januar bis Juli 2020 sank der Umsatz (real) um 37,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Viele Unternehmen kämpfen um ihre Existenz. Entsprechend nachrangig werden Investitionen in die Gebäude behandelt.
- ▶ Die Finanzströme zeigen spiegelbildlich eine Verschiebung der Investitionen von den gewerblichen Gebäuden hin zu den Wohnimmobilien.
- ▶ Die Innenstädte stehen insbesondere aufgrund eines veränderten Konsumverhaltens massiv unter Druck. Dringend notwendig sind neue Konzepte, um den

drohenden Leerstand bei Gewerbeimmobilien zu vermeiden. Generell wirkt die Pandemie beschleunigend auf eine bereits stattfindende Entwicklung.

- ▶ Die Kommunen – die rund 60 Prozent aller Bauaufträge der öffentlichen Hand vergeben – sind nun entscheidend, um den Gebäudesektor weiter zu stabilisieren. Sie sind zudem gefordert, Planungs- und Genehmigungsprozesse zu beschleunigen und die Bauämter mit moderner IT-Infrastruktur auszustatten. Nicht zuletzt nimmt die öffentliche Hand eine Vorbildfunktion beim energetischen Bauen und Sanieren ein. Dieser Kurs muss durch staatliche Institutionen vorgezeichnet und unterstützt werden.

Die Maßnahmen des Klimapakets der Bundesregierung, insbesondere die erweiterten Fördermaßnahmen für energetisches Bauen und Sanieren, haben sich als wichtige Konjunkturstütze erwiesen. Umso wichtiger, dass der Bundestag die Mittel für das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm des Bundeswirtschaftsministeriums und das Marktanreizprogramm (MAP) für erneuerbare Energien um 2,2 Milliarden Euro aufgestockt hat. Die Ausfinanzierung der Fördertöpfe muss auch in den kommenden Jahren gewährleistet werden. Nur so können die ambitionierten Klimaziele bis 2030 – denen zufolge im Gebäudesektor die CO<sub>2</sub>-Emissionen von heute rund 120 Millionen Tonnen auf 70 Millionen Tonnen zu senken sind – erreicht werden.



## Quellenverzeichnis

- ▶ **Bundesamt für Wirtschaft und Energie (BMWi) (2020):** Klimaschutzprogramm wirkt: Förderprogramme für Investitionen in energieeffizientes Bauen und Sanieren weiterhin erfolgreich (27. Juli 2020). Von <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Pressemitteilungen/2020/20200727-klimaschutzprogramm-wirkt-foerderprogramme-fuer-investitionen-in-energieeffizientes-bauen-und-sanieren-weiterhin-erfolgreich.html> abgerufen.
- ▶ **Bundesarchitektenkammer (BAK); Bundesstiftung Baukultur (2020):** Konjunkturbelebung durch Innovation und Baukultur. Ein Angebot der Planungs- und Bauwirtschaft – Vier-Punkte-Plan von Bundesarchitektenkammer und Bundesstiftung Baukultur (26. Mai 2020). Von [https://www.bak.de/w/files/bak/02architekten/wirtschaft/200526\\_konjunkturbelebunginnovationbaukultur.pdf](https://www.bak.de/w/files/bak/02architekten/wirtschaft/200526_konjunkturbelebunginnovationbaukultur.pdf) abgerufen.
- ▶ **Bundesarchitektenkammer e.V. (BAK) (2020):** Bundesarchitektenkammer fordert Stärkung öffentlicher und gewerblicher Auftraggeber (6. Juli 2020). Von <https://www.bak.de/presse/pressemitteilungen/pm-2020-07-06-bundesarchitektenkammer-fordert-staerkung-oeffentlicher-und-gewerblicher-auftraggeber/> abgerufen.
- ▶ **Deutsche Energie-Agentur (dena) (2020):** dena-MARKTMONITOR Gebäudesektor – Perspektiven des Gebäudesektors in der „Corona-Krise“ (Juni 2020). Von <https://www.dena.de/newsroom/publikationsdetailansicht/pub/dena-marktmonitor-gebaeudesektor-perspektiven-des-gebaeudesektors-in-der-corona-krise/> abgerufen.
- ▶ **Deutscher Hotel- und Gaststättenverband e.V. (DEHOGA) (2020):** DEHOGA zieht Corona-Zwischenbilanz: Gastgewerbe weiterhin in großer Not (8. September 2020). Auf <https://www.dehoga-bundesverband.de/presse-news/aktuelles/dehoga-zieht-corona-zwischenbilanz-gastgewerbe-weiterhin-in-grosser-not/> abgerufen.
- ▶ **GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2020):** Umfrage der Wohnungswirtschaft zur Corona-Krise: wirtschaftliche Lage entspannt sich (1. Juli 2020). Von <https://www.gdw.de/pressecenter/pressemitteilungen/wohnungswirtschaft-bleibt-trotz-corona-krise-verlaessliche-partnerin-ihrer-mieter-und-stabilitaetsanker-fuer-die-wirtschaft/> abgerufen.
- ▶ **GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (2020):** Umfrage der Wohnungswirtschaft zur Corona-Krise: wirtschaftliche Lage entspannt sich (1. Juli 2020). Von <https://www.gdw.de/pressecenter/pressemitteilungen/wohnungswirtschaft-bleibt-trotz-corona-krise-verlaessliche-partnerin-ihrer-mieter-und-stabilitaetsanker-fuer-die-wirtschaft/> abgerufen.
- ▶ **Gemeinschaftsdiagnose (2020):** Stellungnahme der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose zur Herbstprojektion der Bundesregierung (30 Oktober 2020). Von <http://gemeinschaftsdiagnose.de/2020/10/30/stellungnahme-der-projektgruppe-gemeinschaftsdiagnose-zur-herbstprojektion-der-bundesregierung-oktober-2020/> abgerufen.
- ▶ **Handelsverband Deutschland e.V. (HDE) (2020):** Nicht-Lebensmittelhandel: Mehr als ein Drittel der Unternehmen in Existenzgefahr - Schnelle Umsetzung der Überbrückungshilfen gefordert (12. Juni 2020). Von <https://einzelhandel.de/presse/aktuellmeldungen/12761-nicht-lebensmittelhandel-mehr-als-ein-drittel-der-unternehmen-in-existenzgefahr-schnelle-umsetzung-der-ueberbrueckungshilfen-gefordert> abgerufen.
- ▶ **Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V. (HDB) (2020):** BAUINDUSTRIE zu den Konjunkturindikatoren im Juli 2020 (25. September 2020). Von [https://www.bauindustrie.de/presse/presseinformationen/BAUINDUSTRIE\\_zu\\_den\\_Konjunkturindikatoren\\_im\\_Juli\\_2020/](https://www.bauindustrie.de/presse/presseinformationen/BAUINDUSTRIE_zu_den_Konjunkturindikatoren_im_Juli_2020/) abgerufen.
- ▶ **Savillis (2020):** Market in Minutes Investment Market Germany (7. Juli 2020). Auf [https://en.savills.de/research\\_articles/259694/302119-0](https://en.savills.de/research_articles/259694/302119-0) abgerufen.
- ▶ **Savills (2020):** Handelsinvestmentmarkt Deutschland Q3 2020 (6. Oktober 2020). Auf <https://www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/306022/handelsinvestmentmarkt-deutschland-q3-2020> abgerufen.
- ▶ **Statistisches Bundesamt (2020):** Pressemitteilung Nr. 357 (15. September 2020). Auf [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/09/PD20\\_357\\_45213.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/09/PD20_357_45213.html) abgerufen.

- ▶ **Verband Beratender Ingenieure (VBI) (2020):** Coronakrise – 24 Prozent der Planer kämpfen inzwischen mit den Folgen (3. September 2020). Von <https://www.vbi.de/aktuelles/news/coronakrise-24-der-planer-kaempfen-mit-den-folgen/> abgerufen.
  
- ▶ **Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V. (VDP) (2020):** vdp-Immobilienpreisindex: Dynamik bei Immobilienpreis-Entwicklung leicht abgeflacht (10. August 2020). Auf [https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/Presse/News/pressemitteilungen/20200810\\_Index\\_q2\\_2020.html](https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/Presse/News/pressemitteilungen/20200810_Index_q2_2020.html) abgerufen.
  
- ▶ **Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V. (ZDB) (2020):** Baugewerbe korrigiert Umsatzprognose nach unten: Corona-Pandemie führt im Jahresverlauf zu deutlichem Umsatzrückgang (18. Mai 2020). Von <https://www.zdb.de/meldungen/baugewerbe-korrigiert-umsatzprognose-nach-unten-corona-pandemie-fuehrt-im-jahresverlauf-zu-deutlichem-umsatzrueckgang> abgerufen.
  
- ▶ **Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V. (ZDB) (2020):** Baumarkt 2019 - Perspektiven 2020 (August 2020). Von <https://www.zdb.de/publikationen/baumarkt/baumarkt-2019> abgerufen.
  
- ▶ **ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. (2020):** Herbstgutachten 2020: Innenstädte in Gefahr (14. September 2020). Auf <https://www.zia-deutschland.de/presse-aktuelles/presse-detail/news-single-pfad/herbstgutachten-2020-innenstaedte-in-gefahr/> abgerufen

