

Geben einen überwiegend positiven Ausblick auf die Konjunkturdaten der Frühjahrsumfrage 2014: Hans-Heinrich Bernhardt vom Vorstand der Volksbank Mittelhessen, IHK-Präsident Dr. Wolfgang Maaß und IHK-Hauptgeschäftsführer Dr. Matthias Leder (von links).



# Deutschland im Baufieber

Niedrige Zinsen, hohe Erwerbstätigkeit und volle Haushaltskassen beflügeln die Bauwirtschaft. Konjunkturmotor ist der Wohnungsbau.

Es herrscht Aufbruchsstimmung in der deutschen Bauwirtschaft. Endlich kann auch diese Branche mit einem dicken Umsatzplus rechnen. Die Aussichten für 2014 sind so gut wie schon lange nicht mehr. Der Hauptverband der Deutschen Bauindustrie (HDB) und der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) rechnen mit einer Umsatzsteigerung von 3,5 Prozent. Damit wird der Umsatz knapp unter 100 Milliarden Euro liegen. Die niedrigen Zinsen und die Prognosen für ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Deutschland um zwei Prozent machen dies möglich. Auch die steigenden Steuereinnahmen, die den öffentlichen Haushalten höhere Ausgaben erlauben, kurbeln die Bauwirtschaft an, wenn auch moderat.

**„Konjunkturmotor seit Sommer 2013 ist der Wohnungsbau. Eine Umsatzsteigerung von fünf Prozent dürfte realistisch sein.“**

Dr. Wolfgang Maaß, Präsident der IHK Gießen-Friedberg

Von dieser guten Geschäftsentwicklung profitieren alle Sparten der Bauwirtschaft, allerdings unterschiedlich stark. „Konjunk-

turmotor seit Sommer 2013 ist der Wohnungsbau. Eine Umsatzsteigerung von fünf Prozent dürfte realistisch sein“, sagte IHK-Präsident Wolfgang Maaß auf der Konjunktur-Presskonferenz Ende Februar bei der Volksbank Mittelhessen. Alle Frühindikatoren ließen darauf schließen. Mit rund 250 000 neuen Wohnungen kann in diesem Jahr gerechnet werden. Die Rahmenbedingungen dafür sind geschaffen: Die Zahl der Erwerbstätigen ist hoch, die Konditionen bei den Immobilienkrediten günstig. Trotzdem, ein Wermutstropfen bleibt: „Es ist fraglich, ob das Angebot im Mietwohnungsneubau für mittlere und niedrige Einkommen – vor allem in den Metropolregionen – zügig verbessert werden kann. Die angedachte Mietpreisbremse und die bedenkliche Entwicklung bei der Grunderwerbsteuer werden vermutlich das Gegenteil erreichen“, befürchtet Maaß.

Im Wirtschaftsbau rechnen die beiden großen Bauverbände mit einem Zuwachs von 2,5 Prozent. Die Bereitschaft der Unternehmen zu investieren, sei in diesem Jahr deutlich höher als noch 2013. Daher sind vor allem im Wirtschaftshochbau deutliche Impulse zu erwarten.

„Im öffentlichen Bau kommen die steigenden Steuereinnahmen zum Tragen. Daher wird sich auch diese Sparte vermutlich über ein dickes Plus freuen können“, fuhr Maaß fort. Schon im dritten Quartal 2013 legte der öffentliche Bau überproportional zu. „Für seine weitere Entwicklung ist vor allem die Situation der öffentlichen Haushalte maßgeblich“, sagte er. Auf kommunaler Ebene könne ebenfalls eine Verbesserung der Investitionsspielräume verzeichnet werden, wenn sie auch noch nicht ausreichend sei. „Den öffentlichen Bau beflügeln dürften die Pläne der Großen Koalition, die Investitionen in die Infrastruktur jährlich um gut eine Milliarde Euro aufzustocken. Ein Wachstum des öffentlichen Baus in diesem Jahr um 3,5 Prozent und ein Anstieg der Beschäftigung auf 760 000 Mitarbeiter sind daher durchaus realistische Zahlen“, ergänzt IHK-Präsident Maaß.

Dem Ausbaugewerbe sagt die Bundesvereinigung Bauwirtschaft ein Wachstum von rund zwei Prozent, der Energie- und Gebäudetechnik eines von drei Prozent voraus. Einer Umfrage der Düsseldorfer BauInfo Consult GmbH zufolge erwarten auch die Baustoffhersteller ein Umsatzplus in diesem Jahr. ■



# Hessen baut eifrig mit

Die guten Bauprognosen gelten auch für das Bundesland.

In Hessen wird die Bauwirtschaft ebenfalls Wachstumstreiber sein. Die Bruttowertschöpfung könnte im Jahresdurchschnitt um drei Prozent zulegen. Die Herbstumfrage 2013 der hessischen IHK-Organisationen bestätigt dies. „Der Geschäftsklimaindex im dritten Quartal stieg von 113 Punkten (2012) auf 121 Punkte (2013). 46 Prozent der Unternehmen beurteilten ihre Lage als gut“, sagt IHK-Hauptgeschäftsführer Dr. Matthias Leder. Auch für seinen Bezirk ist der Hauptgeschäftsführer zuversichtlich. „Der Klimaindex in der Baubranche liegt in im IHK-Bezirk Gießen-Friedberg bei 118,7 gegenüber 113,1 im Vorjahr und 127,2 in der Herbstumfrage“, schließt er.

Für den derzeitigen Bauboom in Hessen ist die Stadt Gießen ein gutes Beispiel. Der Wohnungsmarkt wächst wie nie zuvor. Wie der Gießener Anzeiger im Februar 2014 berichtete, erfüllt die Stadt heute schon die in einem Masterplan für Gießen formulierten Erwartungen hinsichtlich der Stärkung des Bestands, der Innenstadt und der Innovationskraft als Wissenschaftsstadt. Bis Ende des Jahres könnte die Einwohnerzahl von 78 000 auf über 80 000 ansteigen. Denn seit 2006 wächst Gießen jährlich im Schnitt um knapp 1 300 Personen an. Rund 2 000 Wohnungen sind zurzeit geplant. Nicht auszuschließen, dass es noch mehr Wohnungen werden.

## Neues Stadtviertel in Gießen

Zu den Bauunternehmen, die in Gießen neuen Wohnraum schaffen sollen, gehört Faber & Schnepf aus Gießen. Ab Herbst 2014 wird die Firma mit dem Umbau der ehemaligen US-Bergkaserne in eine Wohnanlage mit integrierten Geschäftsflächen beginnen. Die Bauzeit für das 3,6 Hektar große Areal beträgt bis zu fünf Jahre. „Hier

entsteht ein völlig neues Stadtviertel, eine der besten Wohnlagen im hiesigen Raum“, berichtet Geschäftsführer Karl-Heinz Redant. „Die Fertigstellung der Wohneinheiten richtet sich im Wesentlichen nach ihrem Abverkauf.“ Eine der größten Herausforderungen wird die ideale Projektierung sein: Denn nicht nur die Zielgruppen sind sehr unterschiedlich. Faber & Schnepf muss in seinem Konzept auch die gesamte Entstehung von Wohnraum in Gießen über die kommenden Jahre hinweg berücksichtigen. Redant rechnet für 2015 mit einer weiterhin hohen Nachfrage im Wohnungsbau. Die Gründe dafür sieht er in den günstigen Finanzierungsbedingungen und in der Bewertung von Wohnimmobilien als sichere Geldanlage.

Etwas verhaltener sieht es bei Faber & Schnepf im Industrie- und Gewerbebau aus. Hier stagniert seit Mitte letzten Jahres die Auftragsentwicklung. „Im öffentlichen Bausektor – also im kommunalen Hoch- und Tiefbau sowie im Straßenbau – gab es eine

leicht erhöhte Nachfrage. Da sie aber in Relation gesehen werden muss mit den vorhandenen Kapazitäten, können wir in dieser Sparte keine positive Baupreisentwicklung feststellen.“

**„Trotz hoher Bauqualität lässt sich der Baupreis im nach wie vor sehr großen Wettbewerb und unter dem starken Konkurrenzdruck nicht immer durchsetzen.“**

Karl-Heinz Redant, Geschäftsführer der Faber & Schnepf GmbH & Co. KG

Ähnlich schwierige Bedingungen erwartet das Unternehmen auch 2014 im öffentlichen Tief- und Straßenbau. Halbvolle Haushaltskassen lassen die Auftragsentwicklung stagnieren, und die hohen Baukapazitäten drücken ebenfalls den Preis. Geringfügig besser schätzt der Geschäftsführer den Wirtschaftsbau (Industrie und Gewerbe) ein. Während es im gesamten Jahr 2013 kaum eine Steigerung gab, deutet sich für das laufende Jahr eine größere Investitionsbereitschaft an.

Problembehaftet bleibt nach wie vor der Baupreis. „Besonders im Tiefbaubereich arbeiten wir mit sehr vielen eigenen gewerblichen Mitarbeitern, die äußerst qualifiziert, flexibel und leistungsstark sind und eine



Straßenbau gehört zum Portfolio von Faber&Schnepf aus Gießen ebenso wie Wohnungs- und Gewerbebau.

Foto: Schnepf





Der neue Firmensitz der Leica Camera AG in Wetzlar, der Leitz-Park, gebaut von der Adolf Lupp GmbH & Co. KG aus Nidda.

hohe Bauqualität abliefern. Die Fixkosten sind also recht hoch. Trotz dieser strategischen Ausrichtung und einer geringen Rentabilitätserwartung lässt sich der Baupreis im nach wie vor sehr großen Wettbewerb und unter dem starken Konkurrenzdruck nicht immer durchsetzen“, bedauert Redant.

## Hart umkämpfter Infrastrukturbereich

Otfried Heineck steht der Situation im Kommunalbau deutlich kritischer gegenüber. Weil die Auftragsvergabe für Infrastrukturmaßnahmen von der Finanzkraft und stabilen Haushaltslage der Kommunen abhängt und deren Kassen in der Regel chronisch leer sind, spricht der Geschäftsführer des Ingenieurbüros Ohlsen in Grünberg von einem Sanierungsstau. Er sieht es als problematisch für die nachfolgenden Generationen an, dass die Kommunen von der Substanz leben.

**„Die späte Auftragsvergabe durch die Kommunen schafft nicht nur Unsicherheit bei der betrieblichen Planung, sondern die ‚verlorene Zeit‘ stellt ein Risiko für jedes Unternehmen dar.“**

Monika Heineck, Geschäftsführerin Ingenieurbüro Ohlsen GmbH, Niederlassung Lauterbach

„Viele Kommunen stehen unter dem Rettungsschirm des Landes Hessen. Sie sind mit der Erneuerung und Instandhaltung der Infrastruktur – vor allem in ländlichen Gebieten – sehr zurückhaltend. Doch genau dort schlägt der demografische Wandel

durch“, sagt er. Heineck kritisiert außerdem, dass sich die stabile Konjunktur nicht in dem Maße bemerkbar mache, wie es von den Politikern vor den Wahlen im Land und Bund angekündigt wurde. Die unzureichenden Investitionen seitens der Kommunen würden den Wettbewerb unter den Auftragnehmern nur noch verschärfen und letztlich den Ingenieurbüros jenseits der Großstädte Personal entziehen. „Hervorragend qualifizierte Ingenieure zieht es in die Ballungsräume, ins Ausland oder zu Bauunternehmen und Behörden.“

Ein weiteres Problem: Die Kommunen beschließen ihre Haushalte erst im Frühjahr eines Jahres und vergeben dadurch ihre Aufträge recht spät. „Dies schafft nicht nur Unsicherheit bei der betrieblichen Planung, sondern die ‚verlorene Zeit‘ stellt ein Risiko für jedes Unternehmen dar.“ Hoffnungen setzt Heineck auf den starken Wohnungsbau, dass er auch für die Bereiche Tiefbau und Infrastruktur Investitionen anstößt. „Wir bilden unser Personal permanent weiter. Darin liegt für uns die Chance, auch bei hochkomplexen Projekten unsere Wettbewerbsfähigkeit am umkämpften Markt zu sichern.“

Zu den größten, vom Ingenieurbüro Ohlsen umgesetzten Projekten in den vergangenen fünf Jahren gehört die Erneuerung der Licher Straße in Gießen. Die Planung musste aufgrund der Vorgaben durch das Konjunkturpaket innerhalb von neun Monaten und die Umsetzung innerhalb von 20 Monaten erfolgen und mit vielen Beteiligten abgestimmt werden. „Zeitweise haben bis zu zehn Mitarbeiter von uns gleichzeitig am Projekt gearbeitet“, erzählt Heineck.

Zu den Kunden des Ingenieurbüros zählen auch namhafte Industriebetriebe aus der Region. Für sie plant und überwacht die Ohlsen GmbH die Sanierungen der Kanalinfrastruktur während des laufenden Betriebs.

## Lupp setzt auf klassisches Baugeschäft

Das Bauunternehmen Adolf Lupp aus Nidda zeigt sich gegenüber den Investitionen im Infrastrukturbereich ebenfalls verhalten. „Durch den Investitionsstau der letzten Jahre und der gegenwärtig guten wirtschaftlichen Entwicklung sollte sich die Auftragslage allerdings positiv entwickeln“, sagt Geschäftsführer Thomas Lupp. Er hofft, dass die gestiegenen Steuereinnahmen und die Tatsache, dass die Kommunen die Notwendigkeit einer guten technischen Infrastruktur erkannt haben, diesen Sektor voranbringen. „Wie sich aber die notwendige Sparpolitik der öffentlichen Haushalte mit dem überfälligen Investitionsbedarf verträgt, wird sich noch zeigen.“ Problematisch für die konjunkturelle Entwicklung ist seiner Meinung nach die europäische Staatsschuldenkrise sowie die steigenden Energie- und Rohstoffpreise. Beides könnte einen drohenden Konsumrückgang und damit einen Abschwung der derzeit guten Konjunktur auslösen.

Trotz allem bleibt Lupp relativ gelassen, denn seine Firma ist breit aufgestellt. Anders als viele große Baukonzerne, die sich aus dem klassischen Geschäft verabschiedet haben und zu Engineering- und Servicekonzernen umstrukturiert wurden, setzt die Firma Lupp seit 104 Jahren auf das Bauge-



schäft – vornehmlich in Deutschland, durchaus aber auch im Ausland. „Wir sind seit den 1970er Jahren im Ausland aktiv, was immer dann von großem Vorteil ist, wenn die deutsche Wirtschaft stagniert, sich in einer Rezession befindet oder ein regelrechter Unterbietungspreiskampf herrscht. In diesem Fall erzielen wir unsere Umsätze im Ausland“, sagt Lupp. Die Marke „Made in Germany“ sei nach wie vor attraktiv und deutsche Qualität habe ein hohes Ansehen. Allerdings sei die Akquisition im Ausland langwierig und sehr aufwändig. „Die Margen, aber auch die Risiken sind im Auslandsgeschäft größer. Insofern prüfen wir sehr sorgfältig, in welchen Regionen und bis zu welchen Größenordnungen wir Auslandsprojekte anbieten“, fährt er fort.

Auch die Firma Lupp profitiert derzeit vom deutschen Wohnungsbau-Boom. „Eigentlich bearbeiten wir dieses Marktsegment eher zurückhaltend. Aber momentan ist die Nachfrage groß“, verrät Lupp. Er hofft, dass sie einen positiven Effekt auf das bisher nicht zufriedenstellende Preisniveau haben wird.

*„Die Margen, aber auch die Risiken sind im Auslandsgeschäft größer. Insofern prüfen wir sehr sorgfältig, in welchen Regionen und bis zu welchen Größenordnungen wir Auslandsprojekte anbieten.“*

Thomas Lupp, Geschäftsführer der Adolf Lupp GmbH

Alles in allem ist der Geschäftsführer mit der Auftragssituation für 2014 zufrieden, zumal einige langlaufende Projekte akquiriert werden konnten und die Auftragsbücher der Unternehmensgruppe Lupp daher gut gefüllt sind. Der milde Winter wirkt sich ebenfalls positiv auf die Umsatzentwicklung aus. „Vorausgesetzt, die Marktentwicklung

tritt so ein, wie wir es erwarten, werden wir eine moderate Steigerung von Umsatz und Ergebnis erzielen können“, schließt er.

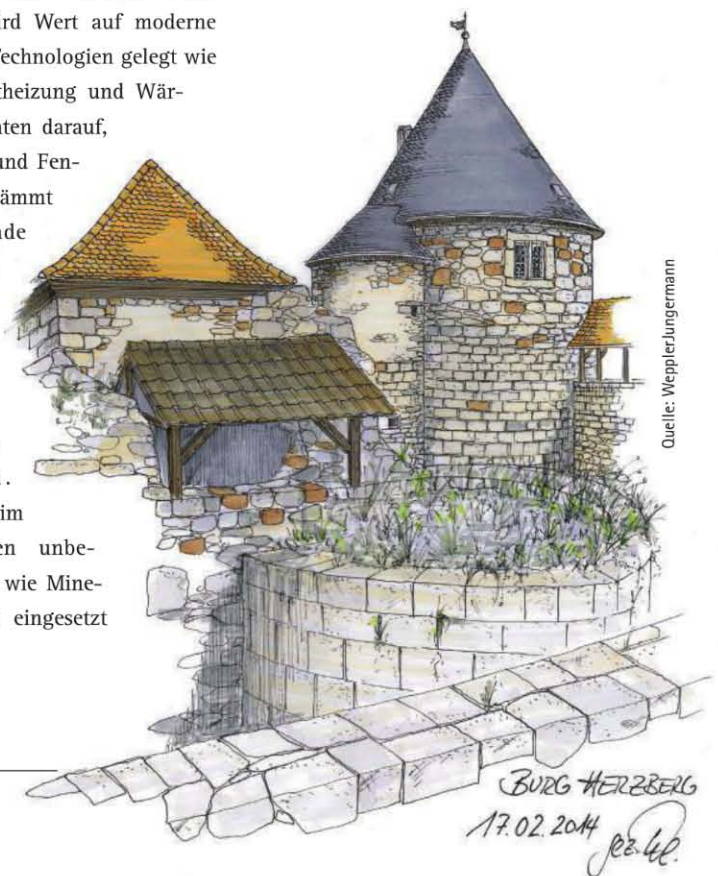
## Ökologie gewinnt an Bedeutung

Optimistisch gestimmt ist auch das Alsfelder Architektenbüro WepplerJungermann. Es hat bereits viele Anfragen potenzieller Bauherren erhalten. „Wir erwarten eine Auftragssteigerung von zwölf Prozent, vor allem in den Bereichen Revitalisierung und Erweiterung von Bestandsgebäuden“, verrät Maike Jungermann, Geschäftsführerin der erst 2011 gegründeten Firma. Die Gründe dafür liegen auf der Hand: „Die Menschen wollen heute zentral, aber dennoch im Grünen wohnen.“ Auch die umfangreichen öffentlichen Fördermittel für die Sanierung von Bestandsbauten sind ihrer Meinung nach Anreiz genug, die vorhandenen Gebäude zu revitalisieren.

Und ökologisch muss es geschehen. „In der Haustechnik wird Wert auf moderne umweltfreundliche Technologien gelegt wie beispielsweise Pelletheizung und Wärmepumpen. Wir achten darauf, dass Dach, Wände und Fenster sachgemäß gedämmt werden. Fehlende Erfahrung und mangelnde Kompetenz können schnell zu unnötigen Bauschäden führen“, sagt die Bauingenieurin. Ebenfalls sollten beim ökologischen Bauen unbedenkliche Baustoffe wie Mineralwolle und Lehm eingesetzt werden.

Einen Namen hat sich WepplerJungermann bereits durch die Sanierung des ehemaligen Postamtes in Lauterbach gemacht. Bei diesem anspruchsvollen Projekt musste die Alte Post, 1937 im Heimatschutzstil erbaut, zu hochmodernen, altersgerechten, stadtnahen Eigentumswohnungen mit hoher Energieeffizienz umgebaut werden. Ein komplett neues Treppenhaus mit Fahrstuhl durfte nicht fehlen. „Die besondere Herausforderung bestand darin, einerseits dem Denkmalschutz, der Tragwerksplanung und dem Brandschutz und andererseits dem hohen Wohnkomfort, also Schallschutz, Wärmeschutz, Raumzuschnitt und Freiflächen, gerecht zu werden. Dies wirtschaftlich zu meistern, erforderte eine hohe Fachkompetenz“, erzählt Jungermann.

Ein anderes, sehr interessantes Projekt ist die Betreuung der Sanierungsarbeiten auf Burg Herzberg, bekannt durch Europas größtes Hippiefestival. Hier mussten die Architekten die alten Gemäuer, Fenster und Türen originalgetreu wiederherstellen, die



Handgezeichnete Perspektive der Burg Herzberg aus der Feder des Architekturbüros WepplerJungermann.



Burgmauern abdichten und eine moderne Kleinkläranlage für Abwasser planen. „Bevor wir damit anfangen konnten, mussten wir zuerst die alten Bausubstanzen analysieren, um sie möglichst originalgetreu herstellen zu können. Alte Bautechniken haben wir durch moderne Hilfsmittel ergänzt, damit ein wirtschaftliches Arbeiten möglich wurde“, schildert sie die Maßnahmen.

**„Die Menschen wollen heute zentral, aber dennoch im Grünen wohnen.“**

Maika Jungermann, Geschäftsführerin der WepplerJungermann GmbH, Architektur- und Ingenieurbüro

Im Gegensatz zu anderen Architekturbüros kann WepplerJungermann durch die Kombination Architekt (Jochen Weppler) und Bauingenieurin (Maika Jungermann) alle wichtigen Bereiche wie Objektplanung, Statik und Wärmeschutz abdecken. „Eine weitere Besonderheit unseres Büros sind die handgezeichneten und kolorierten Perspektiven, die Jochen Weppler in liebevoller Detailarbeit anfertigt. Üblich sind eher computererstellte Zeichnungen“, sagt sie.

## ÜBER DIE UNTERNEHMEN

### Faber & Schnepf

Gründungsjahr: 1932  
Mitarbeiter: 210, 14 Auszubildende  
Umsatz 2013: 61 Mio. Euro  
Geschäftsfelder: Schlüsselfertigbau, Hoch- und Fertigteilbau, Stahlbetonfertigteile, Tiefbau, Projektentwicklung, Baustoffe

[www.faber-und-schnepf.de](http://www.faber-und-schnepf.de)

### Adolf Lupp

Gründungsjahr: 1910  
Mitarbeiter: ca. 450 (im Inland), 19 Auszubildende  
Umsatz 2013: 160 Mio. Euro  
Geschäftsfelder: Hochbau, Schlüsselfertigbau, Infrastrukturbau, Rohrleitungsbau, Projektentwicklung, Facility Management

[www.lupp.de](http://www.lupp.de)

### Ingenieurbüro Ohlsen

Gründungsjahr: 1982  
Mitarbeiter: 15, 2 Auszubildende  
Umsatz 2013: 1,35 Mio. Euro  
Geschäftsfelder: Straßenbau, Verkehrsanlagen, Erschließung, Entwässerung, Kanalisierung, Wasserversorgung, Ingenieurdienstleistungen

[www.ibohlsen.de](http://www.ibohlsen.de)

### WepplerJungermann

Gründungsjahr: 2011  
Mitarbeiter: 5,  
ab 2014 1 Auszubildender geplant  
Umsatz 2013: 260.000 Euro  
Geschäftsfelder: Bauen im Bestand, Anbauten, Neubau, Planung, Statik, Energieberatung, Bauleitung

[www.wepplerjungermann.de](http://www.wepplerjungermann.de)

Hessen baut. Doch der Markt bleibt hart umkämpft. Es bleibt abzuwarten, ob das dicke Umsatzplus tatsächlich erreicht wird und alle Sparten als Sieger hervorgehen werden. ■

## AUTOR/IN



Dr. Gabriele Reinartz  
E-Mail:  
[redaktion@reinartz-pr.de](mailto:redaktion@reinartz-pr.de)

## Der Immobilienmarkt hat Nachholbedarf

Ein Kommentar von Heiner Geißler, Gesellschafter, IMAXX – Gesellschaft für Immobilien-Marketing mbH, Gießen

Die Nachfrage nach Immobilien ist nach wie vor sehr stark. Das liegt zum einen an den historisch niedrigen Bauzinsen, aber auch an der Alternativlosigkeit hinsichtlich anderer Anlageformen. Gern begründen Nachfrager und Käufer ihre

Investitionsbereitschaft damit, dass sie verunsichert seien, wie sich Euro und die Börsen entwickeln werden. Dies ist durchaus verständlich. Nach

den bitteren Enttäuschungen im New Economy Crash an der Börse 2002 gehen viele Anleger mit einem sehr gesunden Respekt an ihre Investitionen. Die Branche hat dies natürlich erkannt. Die Folge: massive Bautätigkeiten und steigende Preise.

Ich glaube aber, dass wir von einer Immobilienblase oder einer Überhitzung des Marktes weit entfernt sind. Sicherlich sind wir in den TOP 5-Standorten, darunter München und Frankfurt am Main, an einem Punkt angelangt, an dem sich der Markt langsam „erwärmt“. Dennoch sind wir von einer Überhitzung noch weit entfernt. Im Vergleich zu anderen Immobilienmär-

ten hat der deutsche Markt noch einen gehörigen Nachholbedarf. Ich bin daher guten Mutes, dass er die große Bautätigkeit in den nächsten Jahren verkraften und absorbieren wird. Insbesondere in den Oberzentren wird die Nachfrage weiter ungebrochen sein. Das hängt vor allem mit den demografischen Gegebenheiten, aber auch mit einem steigenden Pro-Kopf-Verbrauch pro Quadratmeter zusammen.

Auch das Zinsniveau sollte sich in der nächsten Zeit nicht schlagartig und grundlegend verändern. Es dürfte weiterhin mit einer großen Nachfrage nach „Betongold“ zu rechnen sein. Die wichtigste Entscheidung im Ankaufprozess ist die Lage der Immobilie – sei es zum Eigennutz als auch zur Kapitalanlage. Die Immobilie in ländlichen Gegenden wird es zunehmend schwerer haben als die Immobilie in guten und zentralen Lagen. ■



Foto: privat