



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Nach hohen Zuwachsraten der Bauinvestitionen im vergangenen Jahr wird für das Jahr 2012 eine Beibehaltung des Niveaus erwartet. Für das kommende Jahr wird im Zuge des sich aufhellenden gesamtwirtschaftlichen Umfelds auch mit einer Zunahme der Bauinvestitionen gerechnet. Träger des Wachstums bleibt der Wohnungsneubau.

Der langfristige Trend einer Bedeutungszunahme der Maßnahmen an den Gebäudebeständen ist derzeit gestoppt. Neben der aktuellen Dynamik im Wohnungsneubau wird hierfür auch Attentismus hinsichtlich der Sanierungsinvestitionen verantwortlich gemacht.

■ **Bau leistet Wachstumsbeitrag**

■ **Struktur des Bauvolumens**

■ **Prognose**

Bericht zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft 2012

Bau leistet Wachstumsbeitrag

Die Baukonjunktur bleibt gespalten.

Ein dynamischer Wohnungsbau wird durch die starke Zunahme im Neubau getragen, während aktuell bei den Investitionen in die Bestände Zurückhaltung geübt wird. Der Gewerbebau bleibt verhalten; dem öffentlichen Bau fehlen die Impulse aus den Konjunkturpaketen.

Die Baukonjunktur entwickelte sich im vergangenen Jahr sehr positiv. Das Bauvolumen hat real um 5,2 % zugenommen. In laufenden Preisen gerechnet wurden nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung im Jahre 2011 knapp 307 Mrd. Euro am Bau investiert.¹ Der Bausektor stützt mit einem Anteil von 55 % die Bruttoanlageinvestitionen; mehr als 19 % des Bauvolumens entfallen auf die neuen Bundesländer.

Die realen Zuwächse der Bauinvestitionen im Jahre 2011 sind vor allem auf den Wohnungs- und Wirtschaftsbau zurückzuführen. Der Wohnungsneubau profitierte hierbei von niedrigen Zinsen und mangelnder Attraktivität alternativer Anlageformen. Neben dem Eigenheimbau zeigt jetzt auch der jahrelang rückläufige Geschosswohnungsbau wieder expansive Wirkungen. Mit über 6 % verzeichnete der Wirtschaftsbau im letzten Jahr ein ähnlich hohes Wachstum wie der Wohnungsbau. Im Zuge des gesamtwirtschaftlichen Aufschwungs hat der Neubau von Büro- und Verwaltungsgebäuden, aber auch von Produktions-, Handels- und Lagergebäuden deutlich zugelegt. Als einziger Baubereich musste der öffentliche Bau nach dem

Auslaufen der Konjunkturpakete im Jahre 2011 Einbußen hinnehmen.

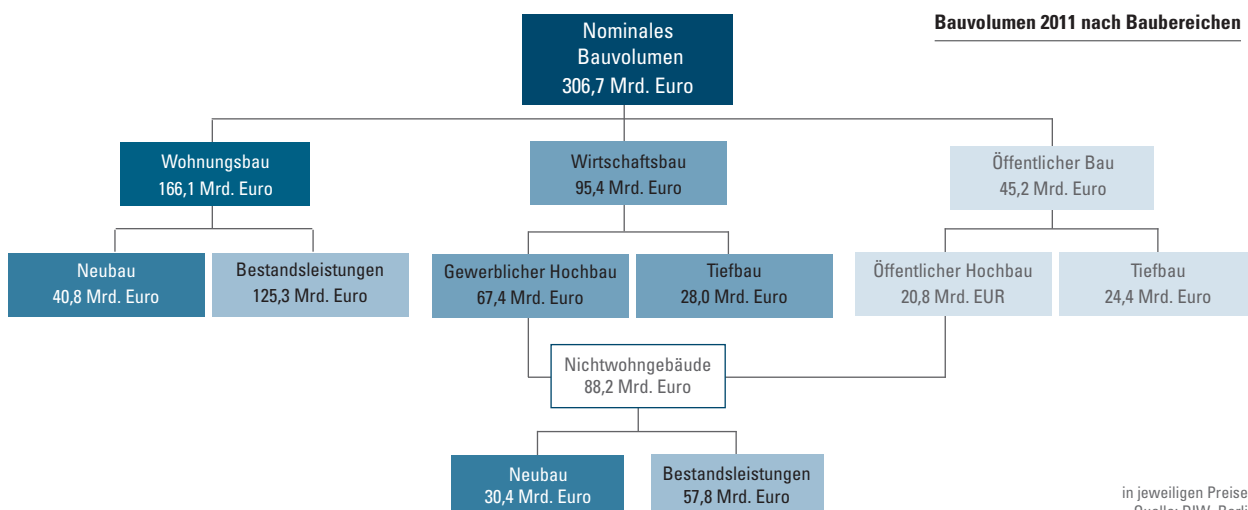
Der aktuelle Boom im Neubau unterbricht den langfristigen Trend einer Verschiebung hin zu den Bestandsmaßnahmen. Drei Viertel des **Wohnungsbauvolumens** betrifft Bauleistungen an bestehenden Gebäuden, wozu die stetig steigende Bedeutung von energetischen Sanierungen beigetragen hat. Am aktuellen Rand ist nun aber eine gewisse Zurückhaltung bei den Bestandsinvestitionen zu beobachten, die im Wesentlichen auf bestehende Unsicherheiten über künftige Förderkonditionen zurückzuführen ist.² Eine Primärerhebung im Auftrag des BBSR hat ermittelt, dass energetische Sanierungen für mehr als ein Drittel aller Bestandsinvestitionen im Wohnungsbau verantwortlich zeichnen.³

Auch beim **Nichtwohnungsbau** ist eine Verlagerung der Investitionstätigkeit – vom Neubau hin zu Maßnahmen der Bestandserhaltung – zu verzeichnen. Mittlerweile betreffen zwei Drittel aller Investitionen die Bauleistungen an bestehenden Gebäuden; hier ist im Zeitablauf eine deutliche Zunahme der relativen Bedeutung der Bestandsmaßnahmen zu beobachten.

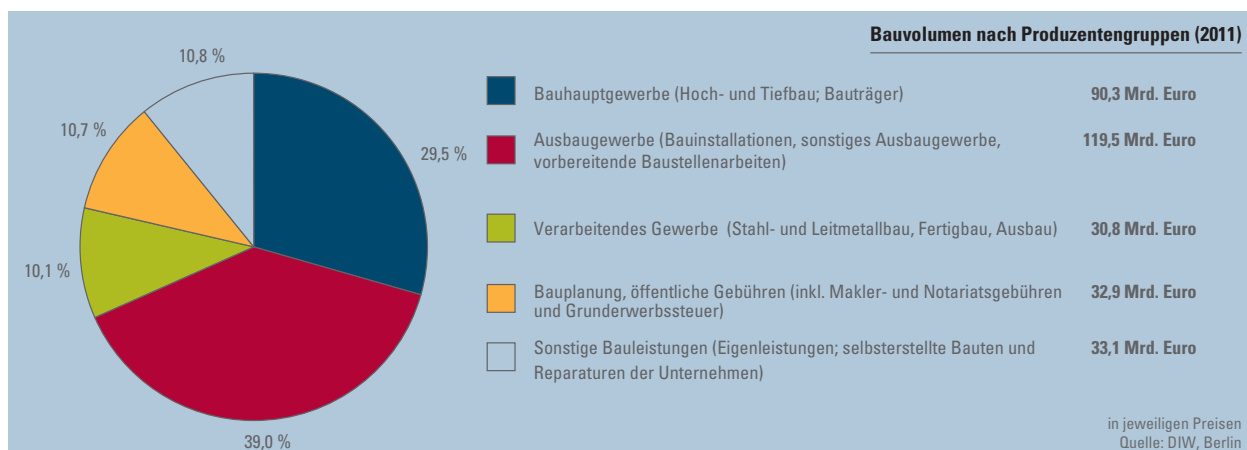
(1) Der Endbericht „Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2011“ ist als BMVBS-Online-Publikation 21/2012 veröffentlicht worden; abrufbar unter www.bbsr.bund.de.

(2) Vgl. den Artikel „Bauwirtschaft: Neubau profitiert von der Krise im Euroraum“ des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung; DIW-Wochenbericht Nr. 46/2012 vom 14.11.2012

(3) Vgl. BBSR-Berichte KOMPAKT 12/2011 „Struktur der Bestandsinvestitionen“; Hrsg.: BBSR



Struktur des Bauvolumens



	2011	2010	2008	2006	2004	2002
Baugewerbe insgesamt						
■ Bauvolumen ¹	209,8	194,4	189,4	167,9	162,9	172,4
■ Zahl der Beschäftigten (in 1 000) ²	1 901	1 878	1 849	1 825	1 864	2 065
■ Anzahl der Betriebe (in 1 000)	331,4	320,0	323,7	314,4	299,9	300,2
davon Bauhauptgewerbe						
■ Bauvolumen ¹	90,3	81,3	83,4	77,0	75,0	81,1
■ Zahl der Beschäftigten (in 1 000) ²	745	727	715	729	785	898
■ Anzahl der Betriebe (in 1 000) ⁴	74,4	73,3	74,5	76,0	76,7	78,5
davon Ausbaugewerbe						
■ Bauvolumen ¹	119,5	113,1	106,0	90,9	87,9	91,3
■ Zahl der Beschäftigten (in 1 000) ^{2,3}	1 156	1 151	1 134	1 096	1 079	1 167
■ Anzahl der Betriebe (in 1 000) ⁵	257,0	246,7	249,2	238,4	223,2	221,7
Bauvolumen¹ insgesamt	306,7	283,3	276,2	247,5	237,7	248,5
reale Veränderung ggü. Vorjahr	5,2 %	3,0 %	1,3 %	4,6 %	-2,5 %	-5,8 %

¹ Bauvolumen in jeweiligen Preisen in Mrd. Euro; Berechnung des DIW, Berlin.

² In Baubetrieben beschäftigte Arbeitnehmer (einschl. Auszubildende) und Selbstständige (tätige Inhaber sowie mithelfende Angehörige). Angaben zum Stichmonat in Jahresmittelwerte umgerechnet; Berechnungen des DIW. Für 2011: Beschäftigte insgesamt einschl. Inhabern und Mitinhabern sowie gewerblicher Auszubildenden; Stand Ende Juni.

³ Hochrechnungen des BBSR auf Basis der Umsatzsteuerstatistik; für 2011 Schätzung des BBSR.

⁴ Alle Betriebe; Ergebnisse der Totalerhebung des Statistischen Bundesamtes; Stand jeweils Ende Juni.

⁵ Anzahl steuerpflichtige Firmen (in 1 000); gemäß Umsatzsteuerstatistik; für 2011 Schätzung des BBSR.

Das Bauvolumen ist definiert als die Summe aller Leistungen, die auf die Herstellung und Erhaltung von Bauwerken gerichtet sind. Die Berechnung des Bauvolumens bezieht sich auf die Produktion im Bausektor; neben dem Baugewerbe im engeren Sinne berücksichtigt sie weitere Branchen wie den Stahl- und Leicht-

metallbau, die Herstellung von Fertigbauten, die Bauschlosserei sowie Planungsleistungen und andere im Zusammenhang mit dem Bauprozess anfallende Dienstleistungen. Im Unterschied zur Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung werden bei der Berechnung des Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin (DIW)

neben den Bauinvestitionen auch nicht werterhöhende Reparaturen berücksichtigt. Amtliche Statistiken für das Ausbaugewerbe liegen nur in begrenztem Umfang vor. Die Angaben beruhen daher auf Hochrechnungen und – insbesondere am aktuellen Rand – Schätzungen.

Prognose

Für das Jahr 2012 wird insgesamt eine Stagnation der Bauinvestitionen erwartet. Vor dem Hintergrund einer verbesserten allgemeinen Wirtschaftsentwicklung werden dann für das kommende Jahr wieder deutliche Zuwächse prognostiziert. Dabei verzeichnen die drei Baubereiche eine äußerst unterschiedliche Entwicklung. Die gebremste Wirtschaftsentwicklung in diesem Jahr lässt für den **Wirtschaftsbau** keine Dynamik erwarten. Mit einer konjunkturellen Erholung dürften die Ausrüstungs-

investitionen und damit dann auch die gewerblichen Bauinvestitionen in 2013 aber wieder leicht zunehmen.

Der **öffentliche Bau** hatte zuletzt davon profitiert, dass die Konjunkturprogramme bis ins Jahr 2011 noch eine erhebliche Produktionswirksamkeit hatten. Der Wegfall dieser Impulse aus den Konjunkturpaketen führte 2012 zu einem starken Einbruch der öffentlichen Investitionen. Höhere Steuereinnahmen dürften aber dafür sorgen, dass sich der öffentliche Bau im Jahre 2013 wieder erholt.

Wesentliche Stütze der Bauinvestitionen ist weiterhin der **Wohnungsbau**, da insbesondere der Neubau floriert. Auch für 2013 erwarten die Experten, dass aufgrund der günstigen Finanzierungssituation und des gesamtwirtschaftlichen Umfelds der Wohnungsneubau wesentlicher Treiber der Dynamik sein wird. Die Gemeinschaftsdiagnose rechnet mit +3,8 %, der Sachverständigenrat erwartet eine Zuwachsrate von +3,2 % im Wohnungsbau 2013.

Prognose der Bauinvestitionen¹

	2012	2013
Forschungsinstitute ²	-0,2 %	2,8 %
Sachverständigenrat ³	-0,4 %	2,1 %
Bundesregierung ⁴	-0,5 %	2,4 %

1 Veränderung der realen Bauinvestitionen (auf Vorjahrespreisbasis) gegenüber Vorjahr

2 Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose der Wirtschaftsforschungsinstitute, Oktober 2012

3 Jahrgutachten 2011/2012 vom November 2012

4 Herbstprojektion der Bundesregierung 2012, Oktober 2012

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Bearbeitung/Ansprechpartner

Stefan.Rein
stefan.rein@bbr.bund.de

Redaktion

Katrina Gutberlet

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Bestellungen

stefan.rein@bbr.bund.de
Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 13/2012

Die BBSR-Analysen KOMPAKT erscheinen in unregelmäßiger Folge. Interessenten erhalten sie kostenlos.

ISSN 2193-5017 (Printversion)
ISBN 978-3-87994-709-6

Bonn, November 2012

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR.
www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter