



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

bereits zum elften Mal erscheint dieser jährliche, kompakte Überblick, in dem das BBSR die Entwicklung in der Baukonjunktur darstellt. Uns ist hierbei wichtig, das gesamte Baugewerbe darzustellen und nicht nur Teilbereiche. Die jährlich im Auftrag des BBSR erstellte Bauvolumensrechnung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung liefert hierfür wertvolle Daten.

Die Prognosen gehen einhellig davon aus, dass die guten Rahmenbedingungen zu einer weiteren deutlichen Zunahme des Bauvolumens führen werden. Nach einer Stagnation in 2013 werden sowohl 2014 als auch 2015 alle Baubereiche zum gesamtwirtschaftlichen Wachstum beitragen.

Die größte Dynamik geht dabei weiterhin vom Wohnungsneubau aus, da viele Mehrfamilienhäuser in den Ballungsräumen entstehen. Auch für den Wirtschaftsbau und den öffentlichen Bau werden wieder Zuwächse erwartet. Ein sich allmählich aufhellendes Investitionsumfeld und die gute Kassenlage werden zur aufwärtsgerichteten Entwicklung beitragen. Positive Impulse werden zudem auch wieder von den Modernisierungsmaßnahmen in den Gebäudebeständen erwartet.

Ich wünsche Ihnen eine anregende und spannende Lektüre.

Direktor und Professor Harald Herrmann

## Bericht zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft 2014

**Autor**

Stefan Rein

## Prognose

Der Wohnungsbau stützt die Baukonjunktur. Insgesamt werden in allen Bausparten positive, den Konjunkturverlauf stützende Investitionsentwicklungen erwartet.

Im Prognosezeitraum bleiben die Bauinvestitionen deutlich aufwärts gerichtet. Im Jahre 2014 wird der positive Trend noch unterstützt durch den sehr milden Winter, so dass es kaum zu witterungsbedingten Produktionseinschränkungen kam. Wesentliche Stütze des Wachstums ist weiterhin der **Wohnungsbau**, da die Rahmenbedingungen unverändert günstig sind. Insbesondere der Neubau floriert. Allerdings werden in 2015 leicht dämpfende Effekte durch sinkende Renditen bei Mehrfamilienhäusern, die derzeitigen Debatten um bereits überbewertete Immobilienmärkte sowie anziehende Bauland-

preise in den Großstädten erwartet. Nach Einschätzungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW)<sup>1</sup> werden auch die Bauleistungen in den Gebäudebeständen im Jahr 2014 wieder anziehen. Dies gilt für den Wohnungs- und Nichtwohnungsbau.

Beim **Wirtschaftsbau** werden die Investitionen erst im Verlauf des Jahres 2015 im Zuge der erwarteten allmählichen gesamtwirtschaftlichen Aufwärtsbewegung wieder zulegen. Es wird davon ausgegangen, dass sich bis dahin die Exportaussichten wieder moderat aufhellen. In 2014 wirkt dagegen die gesunkene Investitionsbereitschaft der Unternehmen noch dämpfend.

Trotz schwachen Starts werden die **öffentlichen Bauinvestitionen** im Jahr 2014 spürbar steigen. Die verbesserte kommunale Finanzlage sowie Impulse aus den Maßnahmen zur Beseitigung der Hochwasserschäden sorgen für zunehmende Auftragseingänge und Baugenehmigungen insbesondere im öffentlichen Tiefbau. 2015 kommen zusätzliche Impulse aus den Bundesmitteln für Erhalt und Ausbau der Infrastruktur (für Verkehr, Kindertagesstätten, Schulen und Hochschulen).

(1) DIW-Wochenbericht 48/2014 vom 20.11.2014 „Bauvolumen: Belebung der Maßnahmen im Gebäudebestand – zunehmende Bedeutung öffentlicher Investitionen“

Prognose der Bauinvestitionen<sup>1</sup>

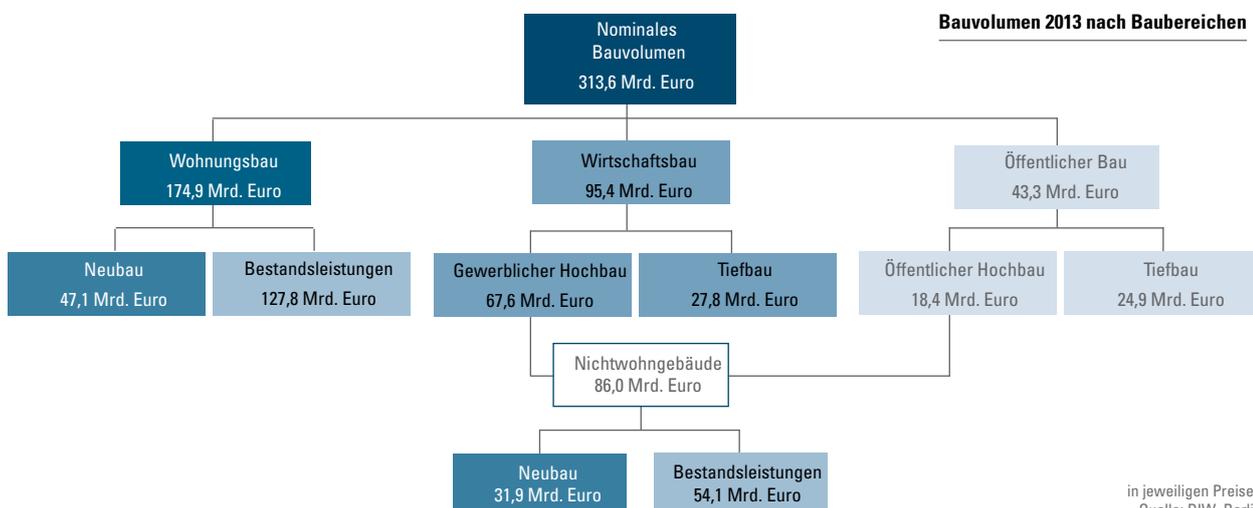
	2014	2015
Forschungsinstitute <sup>2</sup>	3,3 %	2,1 %
Sachverständigenrat <sup>3</sup>	3,5 %	2,0 %
Bundesregierung <sup>4</sup>	3,7 %	2,9 %

1 Veränderung der realen Bauinvestitionen (auf Vorjahrespreisbasis) gegenüber Vorjahr

2 Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose der Wirtschaftsforschungsinstitute, Oktober 2014

3 Jahresgutachten 2014/2015 vom November 2014

4 Herbstprojektion der Bundesregierung 2014, Oktober 2014



in jeweiligen Preisen  
Quelle: DIW, Berlin

## Struktur des Bauvolumens

Bestandsmaßnahmen dominieren das Bauvolumen. Das Ausbaugewerbe profitiert am meisten. Der Neubau von Geschosswohnungen ist wesentlicher Treiber der Dynamik.

In laufenden Preisen gerechnet wurden nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung im Jahre 2013 nahezu 314 Mrd. Euro am Bau investiert.<sup>2</sup> Der Wohnungsbau stellt mit über 55 % den dominanten Baubereich innerhalb des deutschen Bauvolumens dar. Hiervon entfallen nahezu drei Viertel auf die Bauleistungen im Bestand. Durch den Boom im Wohnungsneubau waren die Zuwachsraten in den letzten Jahren dort zwar deutlich höher, aufgrund der Niveauunterschiede hat dies aber nur zu einem Anstieg des Anteils des Wohnungsneubaus an den Wohnungsbauleistungen auf insgesamt 27 % geführt. Die größte Dynamik geht dabei weiterhin vom Geschosswohnungsbau aus. Die Zahl der genehmigten Mehrfamilienhäuser hat sich von 2008 bis 2013 mehr als verdoppelt. In den neuen Bundesländern haben hierbei die Bestandsleistungen ein noch höheres Gewicht als im Westen, da der Eigenheimbau dort unterdurchschnittlich ist. Die Maßnahmen im deutschen Wohnungsbestand werden mit über 100 Mrd. Euro dominiert von Teilmodernisierungen, während Vollmodernisierungen mit einem Anteil von 3,5 % kaum eine Rolle spielen. Rund 40 Mrd. Euro der Bestandsleistungen entfallen auf energetische Sanierungen der Wohnungen.

Im Nichtwohnungsbau hat der Neubau mit einem Anteil von über 37 % eine höhere Bedeutung als bei

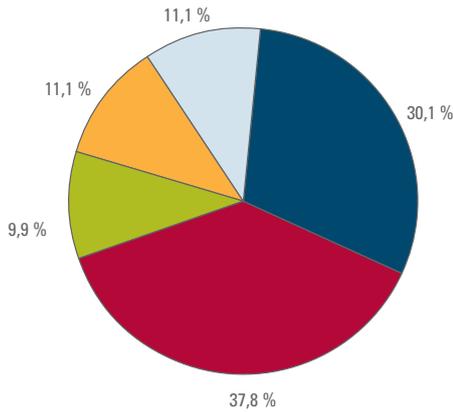
den Wohngebäuden. Produktions-, Handels- und Lagergebäude stellen hierbei weiterhin die wichtigste Bauart dar, aufgrund der Investitionszurückhaltung der Unternehmen allerdings mit stark sinkender Tendenz. Immerhin rund zwei Drittel des Bauvolumens im Nichtwohnungsbau betreffen Bauleistungen an bestehenden Gebäuden. Hierbei decken Vollmodernisierungen mit über 14 Mrd. Euro über ein Viertel aller Bestandsmaßnahmen ab. Der Anteil der energetischen Maßnahmen ist mit 28,3 % fast so bedeutend wie im Wohnungsbau. Über 15 Mrd. Euro wurden 2013 in die energetische Aufwertung der Nichtwohngebäude investiert. Insgesamt betragen die Maßnahmen in den Gebäudebestand im Jahre 2013 rund 182 Mrd. Euro, hiervon waren fast 55 Mrd. Euro energetische Sanierungen.

Von den über 1,9 Mio. Beschäftigten im Baugewerbe sind 60 % im Ausbaugewerbe tätig. Bauinstallation und sonstige Sparten des Ausbaugewerbes haben besonders von der zunehmenden Bedeutung der Bestandsinvestitionen profitiert. Während im Bauhauptgewerbe die Zahl der Betriebe jahrelang gesunken und zuletzt (trotz leicht ansteigender Beschäftigung im Zuge der Dynamik im Neubau) konstant geblieben ist, steigt im Ausbaugewerbe die Zahl der Betriebe kontinuierlich. Über 90 % der Firmen haben hierbei weniger als zehn Beschäftigte.

(2) Der Endbericht „Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2013“ ist abrufbar unter [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de).

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 Leichtmetallbau, die Herstellung von Fertighäusern, die Bauschlosserei sowie Planungsleistungen und andere im Zusammenhang mit dem Bauprozess anfallende Dienstleistungen. Im Unterschied zur Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung werden bei der Berechnung des Deutschen Instituts 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 – auf Schätzungen.

## Bauvolumen nach Produzentenbereichen (2013)



Bauhauptgewerbe (Hoch- und Tiefbau; Bauträger)	94,5 Mrd. Euro
Ausbaugewerbe (Bauinstallationen, sonstiges Ausbaugewerbe, vorbereitende Baustellenarbeiten)	118,5 Mrd. Euro
Verarbeitendes Gewerbe (Stahl- und Leitmetallbau, Fertigungsbau, Ausbau)	31,0 Mrd. Euro
Bauplanung, öffentliche Gebühren (inkl. Makler- und Notariatsgebühren und Grunderwerbssteuer)	34,8 Mrd. Euro
Sonstige Bauleistungen (Eigenleistungen; selbst erstellte Bauten und Reparaturen der Unternehmen)	34,7 Mrd. Euro

in jeweiligen Preisen  
Quelle: DIW, Berlin

## Entwicklung im Baugewerbe

	2013	2012	2010	2008	2006	2004
<b>Baugewerbe insgesamt</b>						
■ Bauvolumen <sup>1</sup>	213,1	209,8	194,4	189,4	167,9	162,9
■ Zahl der Beschäftigten (in 1 000) <sup>2</sup>	1 939	1 904	1 878	1 849	1 825	1 865
■ Anzahl der Betriebe (in 1 000)	335,3	326,2	320,0	323,7	314,4	299,9
<b>davon Bauhauptgewerbe</b>						
■ Bauvolumen <sup>1</sup>	94,5	91,5	81,3	83,4	77,0	75,0
■ Zahl der Beschäftigten (in 1 000) <sup>2</sup>	769	755	727	715	729	786
■ Anzahl der Betriebe (in 1 000) <sup>4</sup>	75,3	75,2	73,3	74,5	76,1	76,7
<b>davon Ausbaugewerbe</b>						
■ Bauvolumen <sup>1</sup>	118,5	118,3	113,1	106,0	90,0	87,9
■ Zahl der Beschäftigten (in 1 000) <sup>2,3</sup>	1 170	1 149	1 151	1 134	1 096	1 079
■ Anzahl der Betriebe (in 1 000) <sup>5</sup>	260,0	251,0	246,7	249,2	238,4	223,2
<b>Bauvolumen<sup>1</sup> insgesamt</b>	<b>313,6</b>	<b>308,8</b>	<b>283,3</b>	<b>276,2</b>	<b>247,5</b>	<b>237,7</b>
reale Veränderung ggü. Vorjahr in Prozent	-0,4	-1,5	2,5	1,4	4,5	-2,5

- 1 Nominales 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 2013: Beschäftigte insgesamt einschl. Inhaber und Mitinhaber sowie gewerblicher Auszubildender; Stand Ende Juni.
- 3 Hochrechnungen des DIW auf Basis der Umsatzsteuerstatistik; für 2013 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 2013 Schätzung des BBSR.

## 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

Katina Gutberlet

## Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

## Bestellungen

stefan.rein@bbr.bund.de  
Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 11/2014

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

ISSN 2193-5017 (Printversion)  
ISBN 978-3-87994-733-1

Bonn, November 2014

## Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR.

www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter