



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Analysen KOMPAKT 14/2015

Struktur und Entwicklung der Bauwirtschaft in regionaler Perspektive

Die Analyse der neuesten Berechnungen zum Bauvolumen in Deutschland zeigt, dass aussagekräftige Regionaldaten wertvolle Informationen zur Struktur und Entwicklung des Bausektors liefern können. Das neue Konzept der Regionalisierung ermöglicht zum einen die gewohnte Trennung nach alten und neuen Ländern, zum anderen aber auch die Darstellung struktureller Unterschiede in diesen Regionen. Der weitaus größte Teil des Bauvolumens wird zwar in den alten Bundesländern erbracht, allerdings hat der Bausektor in den östlichen Regionen weiterhin eine relativ höhere Bedeutung für die Wirtschaft als in den westlichen Regionen. Im vorliegenden Heft werden unter anderem folgende Aspekte näher betrachtet:

- *Bedeutung des Bausektors für die Gesamtwirtschaft*
- *Wohnungsbau dominiert die Bautätigkeit*
- *Ausbaugewerbe wichtigster Produzent von Bauleistungen*
- *Regional unterschiedliche Beschäftigungsdynamik*
- *Kleinräumige Analyse der Bautätigkeit*

Bauvolumen in den Regionen Deutschlands

Autoren

Stefan Rein
Christian Schmidt

Vorwort



Liebe Leserin, lieber Leser,

die Baubranche hat eine besondere regionale und standortpolitische Bedeutung, da die Erstellung von Bauwerken immer lokal erfolgt. Die Struktur und Entwicklung der regionalen Bautätigkeit ist aber vielfältig. So hat in den neuen Bundesländern die Baubranche weiterhin eine höhere relative wirtschaftliche Bedeutung als im Westen. Wohnungsbau und Ausbaugewerbe sind in den alten Bundesländern tragende Säulen der Bautätigkeit, während in den neuen Ländern der Nichtwohnungsbau und das Bauhauptgewerbe eine entscheidende Rolle einnehmen.

Für die Erfassung und Analyse der regionalen Strukturunterschiede in der Baubranche sind entsprechende Daten mit ausreichender Aussagekraft unverzichtbar. Nicht nur ein Ost-West-Vergleich ist für wirtschaftspolitische Maßnahmen und Entscheidungen von Bedeutung, sondern in zunehmendem Maße auch ein Vergleich zwischen den Regionen im Norden und im Süden.

Das BBSR analysiert in diesem Heft zum dritten Mal die heterogenen Strukturen und Entwicklungen der Baubranche in den Regionen. Hierbei wird eine ständige Weiterentwicklung und Verbesserung der Berichtssituation angestrebt. Durch die Einbeziehung der Bauvolumensdaten konnte zuletzt die bisherige Datenlage der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung der Länder überwunden werden. Die jährlich im Auftrag des BBSR erstellte Bauvolumenrechnung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung liefert durch die Zusammenführung der vorliegenden amtlichen Statistiken zur Bautätigkeit sowie eigenen umfangreichen Berechnungen diese Datengrundlage. Die Zusammenfassung der sechzehn Bundesländer zu sechs zusammenhängenden Großregionen ermöglicht es, regionale Differenzen und Besonderheiten des Bausektors aufzuzeigen und zu erläutern. Jetzt wird erstmals auch über regionale Ergebnisse zu den Bestandsinvestitionen berichtet. Zudem ergänzen die Autoren die übliche regionalisierte Bautätigkeitsberichterstattung des BBSR, die bislang auf den Wohnungsmarkt fokussiert war. Die neuen Analysen für den Nichtwohnungsbau bieten wertvolle Zusatzinformationen für die Debatte um die verschiedenen Entwicklungen in den Regionen.

Ich wünsche Ihnen eine anregende und spannende Lektüre.

Direktor und Professor Harald Herrmann

Bedeutung des Bausektors für die Gesamtwirtschaft

Bauvolumen und gesamtwirtschaftliche Aktivität sind eng miteinander verbunden. Die Bautätigkeit hat regional eine unterschiedliche Bedeutung.

Das Baugewerbe ist als unmittelbarer Produzent von Gebäuden, Straßen und anderen wichtigen Infrastruktureinrichtungen eng mit den Bauinvestitionen verknüpft und bildet deshalb das zentrale Element der Bauproduktion. Daher nimmt das Baugewerbe in der amtlichen Statistik und in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen eine Sonderstellung ein. Obwohl es zum Produzierenden Gewerbe zählt, wird es dort gesondert ausgewiesen.

Andere Wirtschaftszweige, z. B. Teile des Verarbeitenden Gewerbes und der Dienstleistungsbereiche, erstellen komplementär dazu ebenfalls in

erheblichem Umfang Bauleistungen. Diese Produktion, die außerhalb des Baugewerbes erfolgt, wird aber nur unzureichend in der amtlichen Statistik berücksichtigt. Weiterhin werden die Bestandsmaßnahmen in der Bauinvestitionsrechnung nicht separat ausgewiesen, ebenso erfolgt dort keine regionale Unterteilung nach Ost und West. Diese Lücken schließt das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) Berlin mit der Bauvolumenrechnung. Erläuterungen zur Methodik sind im Infokasten „Methodik und Datengrundlage“ zusammengestellt.

Darüber hinaus erfolgt eine weitere regionalisierte Differenzierung. Regionale Baumärkte weisen wesentliche strukturelle Unterschiede auf, die auch von erheblichem wirtschaftspolitischen Interesse sind. Dies gilt nicht nur für ein Ost-West-Gefälle, sondern ebenso für ein Nord-Süd-Gefälle. Um diese Differenzen aufzuzeigen, hat das DIW eine regionale Gliederung der Bauvolumenrechnung entwickelt. Kriterien waren die Datenverfügbarkeit, die Datenvalidität und die regionale Verflechtung der Bauproduzenten. Um die gewohnte Ost-West-Aufteilung zu erhalten, wurden die Bundesländer zu sechs Großregionen zusammengefasst.

Methodik und Datengrundlage

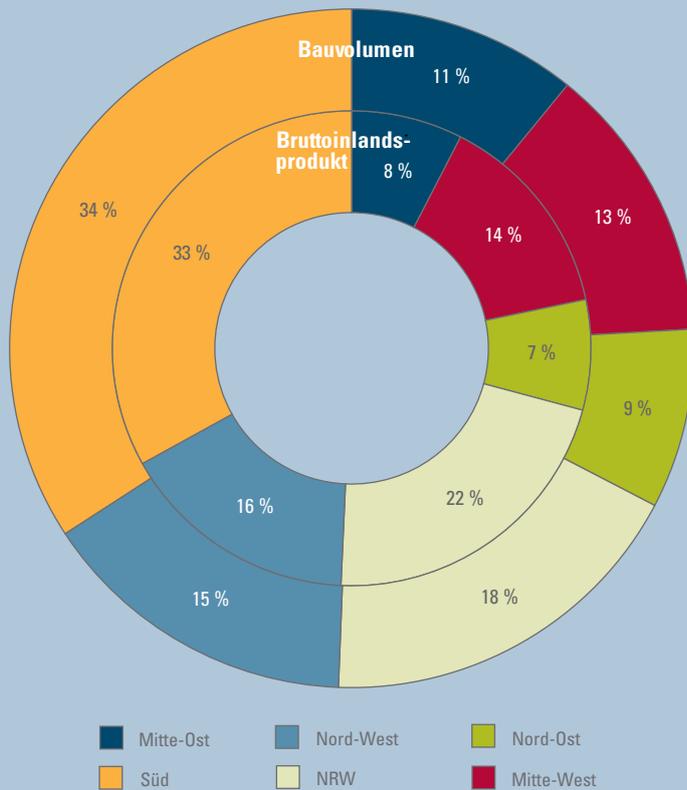
Das Baugewerbe umfasst die Bereiche Bauhauptgewerbe und Ausbaugewerbe. Zum Bauhauptgewerbe gehören der Hoch- und Tiefbau sowie die Bauträger. Bauinstallationen, sonstiges Ausbaugewerbe und die vorbereitenden Baustellenarbeiten zählen zum Ausbaugewerbe. Da sich die Fachstatistik traditionell auf das Bauhauptgewerbe konzentriert, ist die Informationslage zum Ausbaugewerbe lückenhaft. Das Ausbaugewerbe ist in der amtlichen Statistik deutlich unterrepräsentiert. Grund hierfür sind die vorhandenen Abschneidegrenzen, die die Datenerhebung auf größere Betriebe mit mehr als zehn Mitarbeitern einschränken. Im Ausbaugewerbe haben lediglich 8 % der Betriebe mehr als zehn Mitarbeiter (DIW 2015). Der größte Teil der produzierenden Betriebe bleibt somit bei der Erfassung der konjunkturellen und strukturellen Entwicklung unberücksichtigt. Daher wird durch die statistischen Informationen zur konjunkturellen Lage und strukturellen Entwicklung des Baugewerbes ein unvollständiges und verzerrtes Bild der tatsächlichen Situation gezeichnet. Da im Ausbaugewerbe in erheblichem Umfang Leistungen im Bestand erbracht werden, ergibt sich eine besondere Relevanz zur Einbeziehung dieser Produzentengruppe. Ebenso erstellen andere Unternehmen und Betriebe, die nicht zum Baugewerbe gehören, auch Bauleistungen, so zum Beispiel das Verarbeitende Gewerbe sowie die Dienstleistungsbereiche.* Die Bauvolumenrechnung des DIW Berlin liefert durch den Vergleich und die Zusammenführung der amtlichen Statistiken sowie eigenen Berechnungen ein umfangreicheres Bild der Bautätigkeit. Da der methodische Ansatz mit dem Ansatz der Bauinvestitionsrechnung der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGR) vergleichbar ist, bleibt die Konsistenz zur amtlichen Statistik gewahrt. Durch die Berücksichtigung nichtinvestiver Baumaßnahmen ergibt sich ein wesentlicher Mehrwert gegenüber der Bauinvestitionsrechnung der VGR. Dies gilt insbesondere für die Trennung nach Neubau- und Bestandsmaßnahmen, aber auch für die Differenzierung des Bauvolumens nach den Bauarten (Wohnungsbau, Wirtschaftsbau, Öffentlicher Bau) auf der Nachfrageseite und den Produzentengruppen auf der Angebotsseite. Das Bauvolumen ist damit – analog zu den Bauinvestitionen der VGR – eine wichtige Komponente auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsproduktes.

* Zum Verarbeitenden Gewerbe gehören die Bereiche Stahl- und Leichtmetallbau, Fertigungsbau und Ausbau. Die hier erbrachten Bauleistungen (z. B. für Fahrstühle, Solarmodule und Schlosserarbeiten) werden bei der Bauvolumenrechnung berücksichtigt. Zu den Dienstleistungen zählen Architekten- und Bauingenieursleistungen, Makler- und Notargebühren, amtliche Gebühren und Grunderwerbssteuer. Ferner werden auch Eigenleistungen der privaten Haushalte und Unternehmen berücksichtigt.

Großregion...	...mit den Bundesländern
Nord-West	Schleswig-Holstein, Hamburg, Bremen, Niedersachsen
NRW	Nordrhein-Westfalen
Mitte-West	Saarland, Rheinland-Pfalz, Hessen
Süd	Baden-Württemberg, Bayern
Nord-Ost	Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Berlin
Mitte-Ost	Sachsen-Anhalt, Thüringen, Sachsen

Abbildung 1

Verteilung Bruttoinlandsprodukt und Bauvolumen auf die Großregionen im Jahr 2014



Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder; Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Bauvolumenrechnung

Im Jahr 2014 flossen in Deutschland rund 330 Mrd. € (in jeweiligen Preisen) in die Erstellung und Erhaltung von Bauwerken. Dies entspricht etwa 11 % des Bruttoinlandsproduktes (BIP). Bautätigkeit und gesamtwirtschaftliche Aktivitäten sind – gemessen am Bruttoinlandsprodukt – eng miteinander verknüpft, denn die Anteile in den Regionen am Bruttoinlandsprodukt und am Bauvolumen weisen jeweils ähnliche Niveaus auf. In Mitte-Ost und Nordrhein-Westfalen zeigen sich jedoch deutliche Abweichungen vom Bundesschnitt. Zum einen wird hier die hohe Bedeutung der Bautätigkeit für einige Ostregionen deutlich. So wurden in Mitte-Ost im Jahre 2014 nur 7,5 % des BIP erwirtschaftet, während rund 11 % der Bautätigkeit in dieser Region geleistet wurden. Den Gegenpol bildet Nordrhein-Westfalen, das im Vergleich zum Baubereich einen deutlich höheren Anteil am gesamtdeutschen BIP hat. Auf die Bundesländer Bayern und Baden-Württemberg entfällt in allen Bauarten der weitaus größte Teil der in Deutschland erbrachten

Tabelle 1

Bruttoinlandsprodukt, Bruttowertschöpfung im Baugewerbe und Bauvolumen nach Bauarten sowie nach Produzentengruppen im Jahr 2014

	Nord-Ost	Nord-West	Mitte-West	Mitte-Ost	Süd	Nordrhein-Westfalen	Deutschland
Bruttoinlandsprodukt (in Mio. €)	217.645	471.025	411.655	218.598	960.200	624.668	2.903.790
je Einwohner in €	29.145	36.204	37.320	25.864	41.325	35.549	35.952
Bruttowertschöpfung im Baugewerbe (in Mio. €)	10.307	19.400	15.777	14.219	43.095	22.672	125.470
je Einwohner in €	1.380	1.491	1.430	1.682	1.855	1.290	1.553
Nominales Bauvolumen (in Mio. €)	28.228	50.047	43.597	35.817	112.694	59.154	329.537
je Einwohner in €	3.780	3.847	3.952	4.238	4.850	3.366	4.080
nach Bauarten							
Wohnungsbau (in Mio. €)	16.219	28.682	23.982	17.506	63.668	33.233	183.291
je Einwohner in €	2.172	2.205	2.174	2.071	2.740	1.891	2.269
Wirtschaftsbau (in Mio. €)	8.276	14.390	12.970	12.012	33.989	18.985	100.624
je Einwohner in €	1.108	1.106	1.176	1.421	1.463	1.080	1.246
Öffentlicher Bau (in Mio. €)	3.733	6.974	6.646	6.298	15.036	6.935	45.622
je Einwohner in €	500	536	602	745	647	395	565
nach Produzentengruppen							
Bauhauptgewerbe (in Mio. €)	8.949	16.582	13.023	12.741	33.890	16.724	101.910
Ausbaugewerbe (in Mio. €)	10.532	19.091	15.822	12.757	41.904	22.648	122.755
Übrige Produzenten* (in Mio. €)	8.746	14.374	14.752	10.318	36.900	19.781	104.871

Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder; Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Bauvolumenrechnung; Statistisches Bundesamt (Einwohnerzahlen nach Zensus 2011). * Verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistungen und Eigenleistungen.

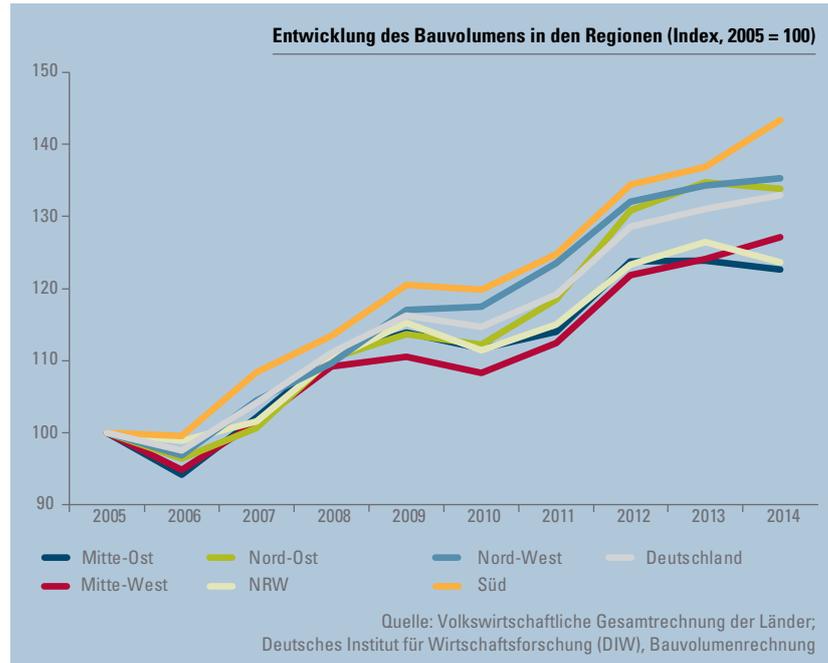
Bauleistungen. Verglichen mit dem Bruttoinlandsprodukt entsprechen die Anteile aber weitgehend den gesamtwirtschaftlichen Anteilen (vgl. Abb. 1).

Auch die Relation des Bauvolumens je Einwohner zeigt die hohe Relevanz des Bausektors in Mitte-Ost. Weist die Region mit einem Bruttoinlandsprodukt von nahezu 26.000 € pro Einwohner die geringste Wirtschaftskraft auf, liegt das Bauvolumen mit über 4.000 € pro Einwohner nach der Region Süd (4.850 €) an zweiter Stelle (vgl. Tab. 1). In Nordrhein-Westfalen werden lediglich rund 3.300 € pro Einwohner an Bauleistung erbracht.

Bei den Anteilen des Bauvolumens am Bruttoinlandsprodukt in den Regionen gibt es deutliche Unterschiede. Während in Nord-Ost der Anteil bei 13 % liegt, fällt dieser in Mitte-Ost mit 16 % weitaus höher aus. NRW weist mit knapp unter 10 % den geringsten Anteil auf. Insbesondere in Mitte-Ost ist seit 2011 ein rückläufiger Trend festzustellen. Dennoch hat die Baubranche in den östlichen Regionen weiterhin eine relativ höhere wirtschaftliche Bedeutung als in den westlichen Ländern. Die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate des Bauvolumens liegt im Zeitraum 2004 bis 2014 in Mitte-Ost jedoch mit 2,4 % deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (3,3 %). Ein ähnliches Niveau weisen Mitte-West (2,8 %) und NRW (2,7 %) auf. Dagegen konnte die Region Süd einen jährlichen durchschnittlichen Zuwachs des Bauvolumens von über 4 % p.a. verzeichnen.

Ein Vergleich der regionalisierten Daten des DIW mit den Bauinvestitionen der VGR der Länder liefert weitere Strukturinformationen, die sich vor allem aus den konzeptionellen Unterschieden zwischen beiden Berechnungsansätzen ergeben. Die Bauinvestitionen in der VGR werden über die Nachfrageseite abgeleitet, das Bauvolumen über die Produktions-

Abbildung 2



seite. Abweichungen bei den Anteilen der Bauinvestitionen am Bauvolumen deuten auf eine überregionale Bautätigkeit hin. Bauleistungen werden von den Regionen exportiert bzw. importiert. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist jedoch zu beachten, dass es sich um Modellrechnungen handelt, die naturgemäß ein nicht unerhebliches Maß an Unsicherheit beinhalten.

Beim Vergleich der Quotienten fällt besonders die Region Mitte-Ost auf. Der Anteil der Bauinvestitionen am Bauvolumen lag hier im Jahr 2012 bei nur 61,5 % (aktuellere Daten liegen derzeit leider nicht vor). Einen ähnlich niedrigen Wert weist NRW mit 76,5 % auf. Das ist ein Hinweis dafür, dass diese Regionen überproportional Bauleistungen in andere Regionen exportieren, also in Relation zur effektiven Bauproduktion im eigenen Gebiet verhältnismäßig wenig Bauleistung nachfragen. Die Baufirmen in diesen beiden Regionen waren überproportional auch in anderen Regionen tätig. Umgekehrt ist das Verhältnis im Süden: Hier wurden relativ viele Bauleistungen importiert; das Verhältnis von

Bauinvestitionen zum Bauvolumen liegt bei über 100 %. Wie genau die Bauleistungen zwischen den Regionen „gehandelt“ werden, lässt sich aufgrund der unzureichenden Datenlage leider nicht darstellen.

Wohnungsbau dominiert die Bautätigkeit

Wohnungsbau und Öffentlicher Bau haben die größte Dynamik. Im Osten prägen Wirtschafts- und Öffentlicher Bau das Bauvolumen.

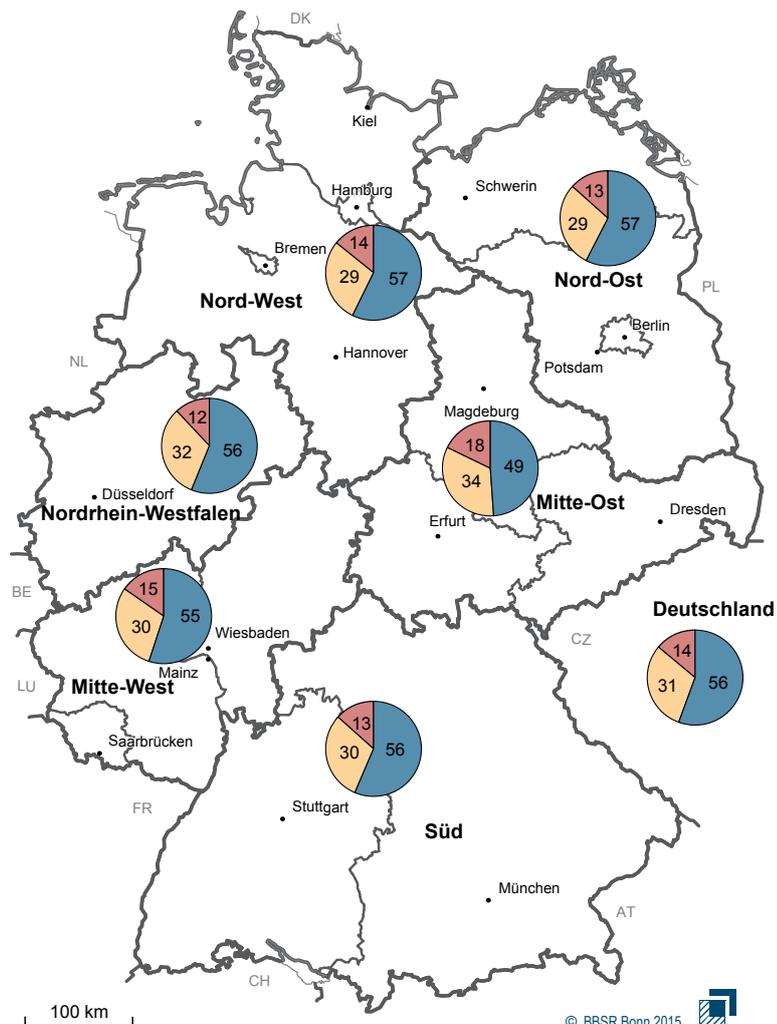
Im vergangenen Jahr wiesen alle Baubereiche eine sehr dynamische Entwicklung auf. Das gesamte Bauvolumen wuchs real um 2,4 % und damit deutlich stärker als das BIP (+1,6 %). Wohnungsbau und Öffentlicher Bau zeigen mit 2,6 % und 2,8 % die höchsten Wachstumsraten, während der Wirtschafts- mit 1,7 % deutlich unter der Wachstumsrate des gesamten Bauvolumens bleibt. Der in den Jahren 2012 und 2013 leicht rückläufige Trend bei den Beiträgen des Bauvolumens

zur Gesamtwirtschaft ist durch die größere Dynamik bei der Bautätigkeit gegenüber der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung gestoppt. 2014 waren wieder leicht höhere Anteile festzustellen.

Dieser Trend ist auf einen sehr dynamischen Wohnungsbau zurückzuführen. In fünf der sechs Regionen dominiert der Wohnungsbau mit weit über 50 % die Bautätigkeit (vgl. Karte 1). Lediglich in Mitte-Ost fällt der Anteil mit 49 % deutlich geringer aus. Mit

Karte 1

Anteil der Bauarten am Bauvolumen 2014 in Prozent



■ Wohnungsbau ■ Wirtschaftsbau ■ Öffentlicher Bau

Datenbasis: Bauvolumenrechnung des DIW
 Geometrische Grundlage: BKG, Länder, 31.12.2012
 Verfasser: S. Rein

nur 2,4 % jährlichem Wachstum von 2004 bis 2014 weist die Region auch die geringste Wachstumsdynamik im Wohnungsbau auf (Deutschland: 3,3 %). In Nord-Ost ist die durchschnittliche Wachstumsrate mit 4,3 % am höchsten. Jedoch ist dabei zu beachten, dass darin Berlin und das Umland enthalten sind, was den Wert deutlich nach oben zieht. Auch Bayern und Baden-Württemberg zeigen mit 3,8 % eine überdurchschnittliche Dynamik. Die Wachstumsraten der anderen Regionen liegen bei gut 3 %.

Auch die Pro-Kopf-Betrachtung der Wohnungsbauinvestitionen zeigt die geringere Bedeutung des Wohnungsbaus in Mitte-Ost. Mit rund 2.000 € je Einwohner fallen die Wohnbauinvestitionen in Mitte-Ost sehr gering aus, lediglich Nordrhein-Westfalen weist mit 1.900 € noch geringere Werte auf. Mit 2.700 € sind diese in Bayern und Baden-Württemberg am höchsten und liegen damit rund 17 % über dem bundesdeutschen Schnitt. Die anderen Bundesländer weisen ein sehr

einheitliches Niveau von rund 2.200 € Wohnbauinvestitionen je Einwohner auf (vgl. Abb. 3).

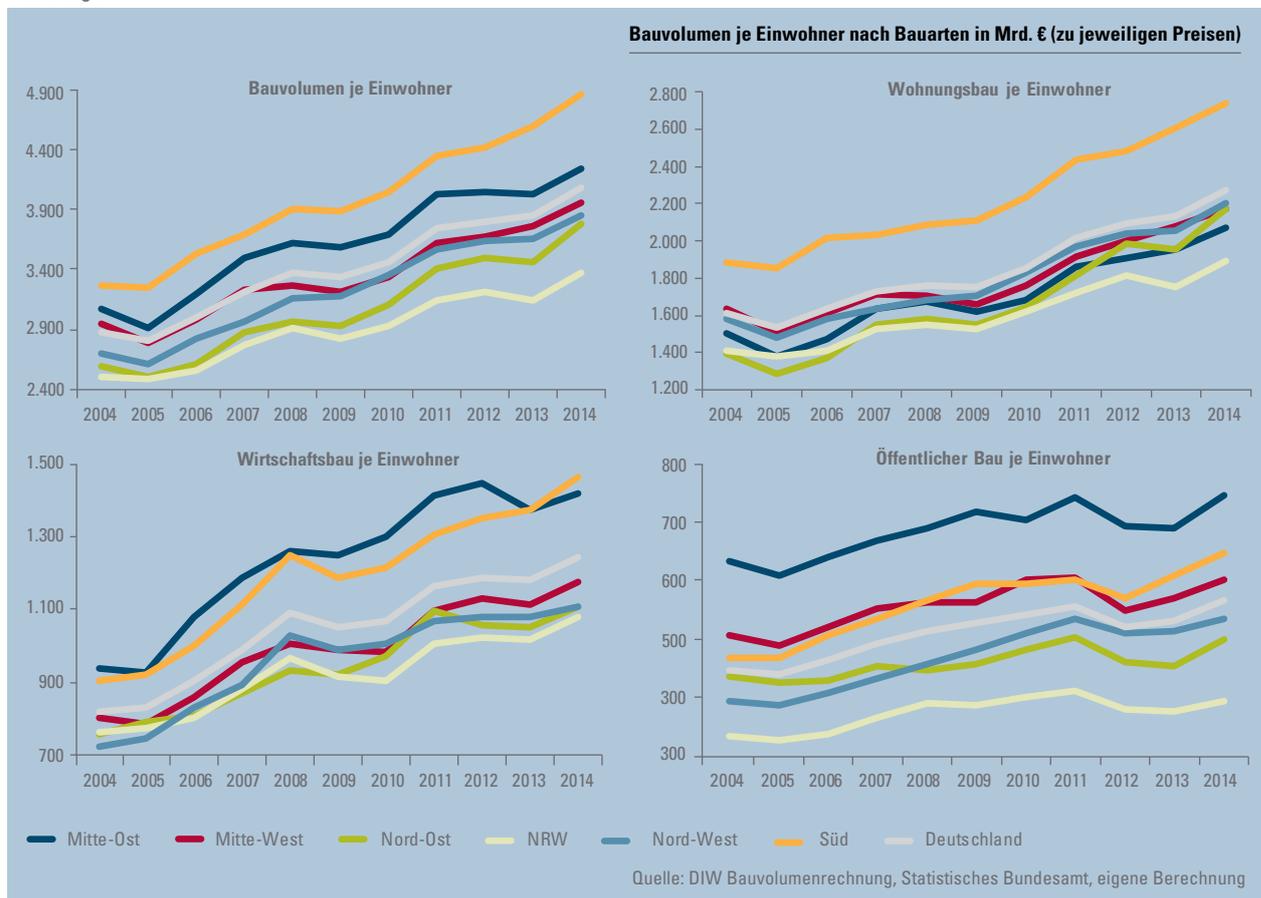
Die regionale Verteilung des Wirtschaftsbaus entspricht im Wesentlichen der Verteilung des Bauvolumens insgesamt. Der Süden dominiert, während die geringsten Anteile in den strukturschwachen Regionen zu finden sind.

Innerhalb der Region Mitte-Ost haben der Wirtschafts- und der Öffentliche Bau die größten Anteile am Bauvolumen. Rund 34 % entfallen auf den Wirtschaftsbaus, während es in den anderen Regionen Anteile um gut 30 % sind. Noch größer sind die Unterschiede bei der öffentlichen Bautätigkeit: Rund 18 % entfallen in Mitte-Ost auf den öffentlichen Bereich. Deutlich geringer sind die Anteile in den westlichen Bundesländern, wobei Nordrhein-Westfalen mit knapp 12 % den geringsten Anteil aufweist.

Die höchste durchschnittliche Wachstumsrate des Wirtschaftsbaus findet sich in der Region Süd. Von 2004 bis 2014 hat der Gewerbebau hier um durchschnittlich 5 % zugelegt. In den anderen Regionen liegen die Raten bei 3 bis 4 %.

Setzt man den Wirtschaftsbaus und den Öffentlichen Bau in Bezug zu den Einwohnern, zeigt sich ebenfalls die Bedeutung des Nichtwohnbaus in Mitte-Ost. Im Wirtschaftsbaus werden hier je Einwohner rund 1.400 € investiert, dies entspricht dem Niveau Bayerns und Baden-Württembergs (Süd). In den übrigen Regionen sind es nur rund 1.100 €. Auch im Öffentlichen Bau sind die Verhältnisse ähnlich. Die höchsten Pro-Kopf-Ausgaben erfolgen in Mitte-Ost mit rund 750 €. Deutlich abgeschlagen ist Nordrhein-Westfalen: Lediglich 400 € je Einwohner werden im bevölkerungsreichsten Bundesland an öffentlichen Investitionen erbracht.

Abbildung 3



Ausbaugewerbe wichtigster Produzent von Bauleistungen

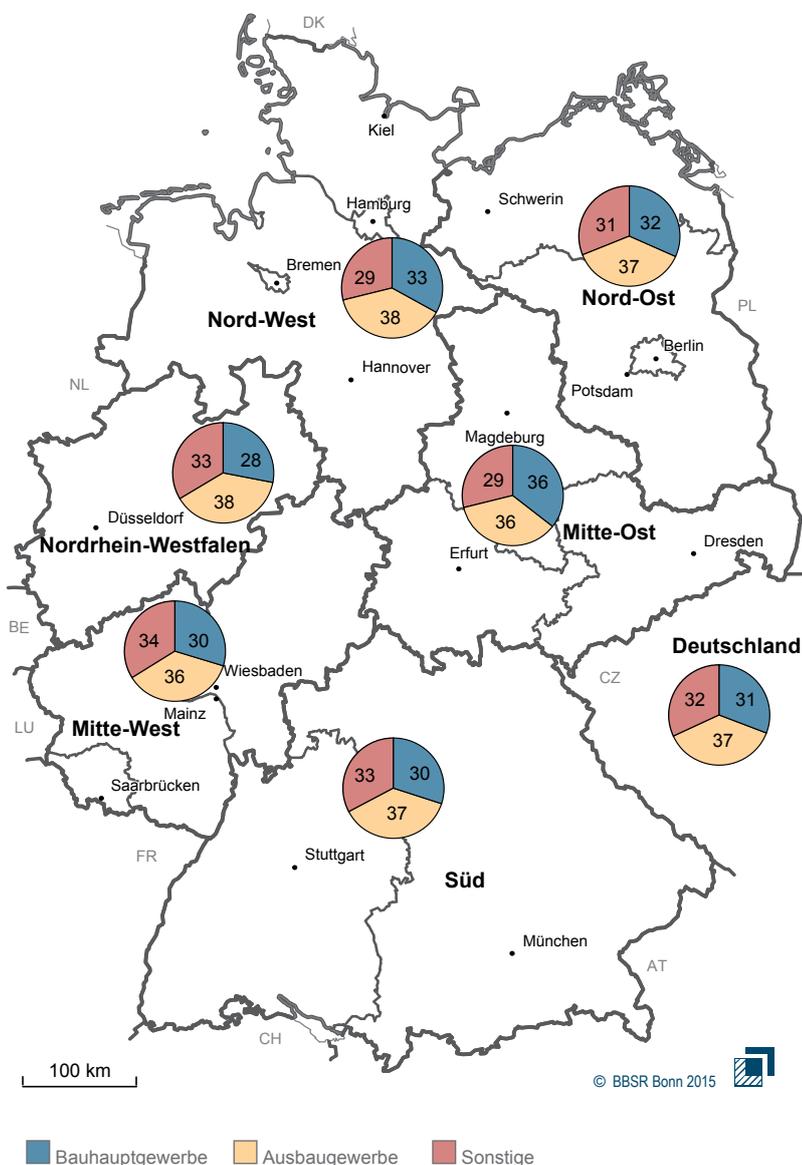
Das Ausbaugewerbe dominiert in fast allen Regionen, nur in Mitte-Ost hat das Bauhauptgewerbe die gleiche Relevanz wie das Ausbaugewerbe.

Der überwiegende Teil der Bautätigkeit findet im Wohnungsbau statt, während der Wirtschaftsbau und der Öffentliche Bau deutlich geringere Anteile an der Bautätigkeit aufweisen. Da nahezu 71 % des Bauvolumens auf Bestandsleistungen

entfallen und diese überwiegend von Betrieben des Ausbaugewerbes erbracht werden, ist das Ausbaugewerbe mit fast 123 Mrd. € erbrachter Bauleistung die wichtigste Produzentengruppe im Jahr 2014 und liegt deutlich vor dem Bauhauptgewerbe (rund 102 Mrd. €). Das Ausbaugewerbe erbringt somit rund 38 % des gesamten Bauvolumens (vgl. Karte 2).

Karte 2

Anteil der Produzentengruppen am Bauvolumen 2014 in Prozent



Bemerkenswert ist weiterhin die Tatsache, dass auf das Bauhauptgewerbe der gleiche Anteil des Bauvolumens entfällt wie auf die übrigen Produzentengruppen, die nicht zum Baugewerbe zählen. Dafür dürften neben dem Bedeutungszuwachs der Maßnahmen an den Gebäudebeständen auch ein veränderter Materialeinsatz, höhere Vorfertigungsanteile sowie zunehmende Subunternehmerleistungen verantwortlich sein. Nachdem bis 2008 der Anteil des Bauhauptgewerbes tendenziell rückläufig war, legten spiegelbildlich dazu die Beiträge der übrigen Produzenten – verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistungen und Eigenleistungen – und des Ausbaugewerbes zu. Seit 2009 gewinnt das Bauhauptgewerbe infolge der positiven Baukonjunktur wieder dazu.

Im Ost-West-Vergleich gibt es jedoch deutliche Unterschiede bei der Aufteilung des Bauvolumens auf die Produzentengruppen. Das Bauhauptgewerbe spielt vor allem in Mitte-Ost eine große Rolle. Die Anteile liegen hier bei rund 36 % und damit genau so hoch wie im Ausbaugewerbe. In den übrigen Bundesländern sind es mit rund 30 % deutlich geringere Anteile, hier hat das Ausbaugewerbe den höchsten Anteil (36 bis 38 %). Obwohl die Bestandsmaßnahmen im Osten eine höhere Bedeutung haben, hat das Ausbaugewerbe in der Region

Mitte-Ost die gleiche Relevanz wie das Bauhauptgewerbe. Im Wohnungsbau sind hier rund 80 % des Bauvolumens Bestandsmaßnahmen, während es im Westen 69 % sind. Im Nichtwohnungsbau ist der Unterschied ähnlich: Im Westen erfolgen rund 61 % der Bauleistungen an bestehenden Gebäuden, im Osten drei Viertel.

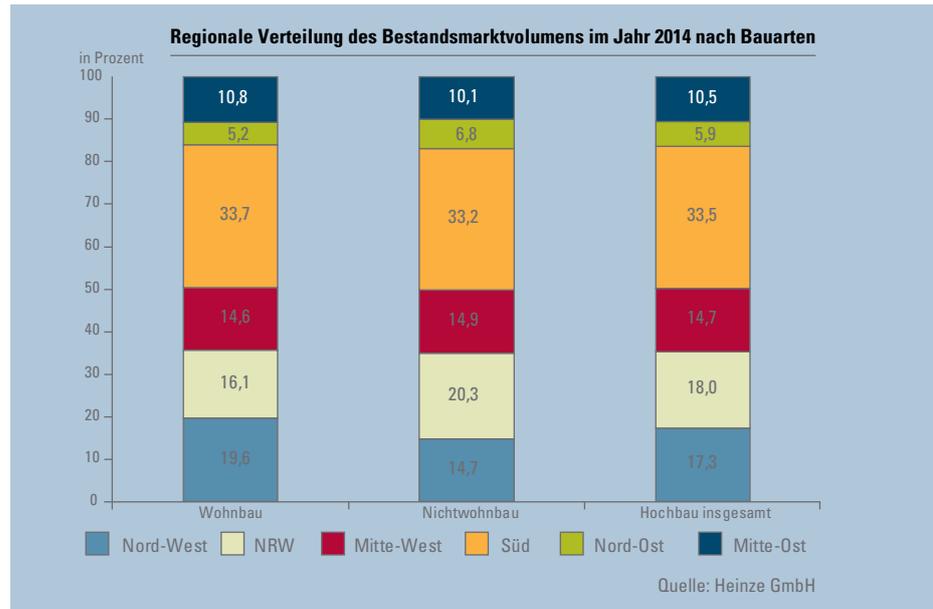
Da die Maßnahmen an den Gebäudebeständen ganz überwiegend in den Bereich des Ausbaugewerbes fallen, überrascht die besondere Relevanz des Bauhauptgewerbes in Mitte-Ost. Dieser Strukturunterschied könnte darin begründet liegen, dass die Unternehmen der Region Mitte-Ost in besonderem Maße Bauleistungen in die anderen Regionen exportieren. In der vorliegenden Berechnung können diese Exportleistungen nicht herausgerechnet werden, so dass die exportierten Bauleistungen der Unternehmen der Region Mitte-Ost zugerechnet werden. Hinzu treten die Rückbaumaßnahmen von Wohnraum, die stärker in das Hauptgewerbe fallen und in den letzten Jahren in den neuen Bundesländern besonders erforderlich wurden („Stadtumbau Ost“).

Bei den übrigen Produzentengruppen – verarbeitendes Gewerbe, Dienstleistungen und Eigenleistungen – sind die regionalen Differenzen nicht so stark ausgeprägt wie im Baugewerbe. Rund ein Drittel des Bauvolumens entfällt in den Regionen jeweils auf die übrigen Produzenten.

Regionale Bestandsmaßnahmen im Wohn- und Mietwohnungsbau

Die durch das BBSR beauftragte Studie „Bestandsinvestitionen 2014 – Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen“⁽¹⁾ ermöglicht erstmals eine differenzierte Betrachtung der regionalen Bestandsmaßnahmen

Abbildung 4



im Wohn- und Nichtwohnungsbau. Erste Ergebnisse dazu liegen nunmehr vor (vgl. Abb. 4). Dabei entfallen, wie auch beim Bauvolumen insgesamt, gut ein Drittel der Maßnahmen im Wohnungsbestand auf den Süden. Hier ist auch die Durchschnittsausgabe je durchgeführter Maßnahme mit rund 5.000 € am höchsten. Knapp ein Fünftel entfallen auf die Region Nord-West, wobei durchschnittlich 4.500 € je Maßnahme verausgabt werden. Deutlich abgeschlagen sind Mitte-Ost mit knapp 11 % und Nord-Ost mit gut 5 %. Insbesondere in der Region Nord-Ost liegen die getätigten Ausgaben mit 2.500 € deutlich hinter den übrigen Regionen. Trotz der höchsten Ausgaben im Süden ist der energetische Anteil mit knapp 25 % geringer als im Bundesschnitt (26,3 %), während in Mitte-Ost fast 28 % und in Nord-West sogar fast 30 % der gesamten Bestandsmaßnahmen in energetische Sanierungsmaßnahmen fließen. Ein Grund dafür könnte sein, dass der Stand der energetischen Sanierung der Wohnbauten im Süden besser ist als in den anderen Regionen.

Im Nichtwohnungsbau fallen die Verhältnisse ähnlich aus. Der Süden bindet rund ein Drittel des Bestandsmarktes. Der energetische Anteil fällt jedoch mit fast 32 % deutlich höher aus als im Wohnungsbau. Auf Nordrhein-Westfalen entfällt rund ein Fünftel der Bestandsvolumen, während Mitte-Ost mit gut 10 % und Nord-Ost mit knapp 7 % mit deutlichem Abstand das Schlusslicht bilden.

(1) Die Studie steht in Kürze auf der BBSR-Homepage unter www.bbsr.bund.de > Programme > Zukunft Bau > Auftragsforschung > Wertschöpfungskette Bau zur Verfügung. Weitergehende Analysen und Einordnungen der Ergebnisse werden in der Reihe BBSR-Analysen KOMPAKT veröffentlicht.

Regional unterschiedliche Beschäftigungsdynamik

Der Bausektor hat in den neuen Bundesländern überdurchschnittlich hohe Beschäftigtenanteile. Dennoch erfolgt im Baugewerbe im Osten weiterhin Stellenabbau, während im Westen die Erwerbstätigen zunehmen.

Die volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder (VGR) weist für das Jahr 2013 bundesweit über 2,4 Mio. erwerbstätige Personen im Baugewerbe aus (vgl. Tab. 2). Dies entspricht knapp 6 % aller Erwerbstätigen in Deutschland. Dieser Anteilswert ist seit dem Ende der Baukrise 2005 ungefähr konstant; im Jahr 2000 lag die Quote bei über 7 %. Entsprechend der Bauproduktion ist die relative Bedeutung der Beschäftigung im Baugewerbe in den neuen Bundesländern höher als in den westlichen Gebieten. Insbesondere Brandenburg hat mit einem Anteil von nahezu 9 % aller Beschäftigten eine überproportional hohe Beschäftigungsquote im Baubereich. Etwa 30 % aller Erwerbstätigen im Baugewerbe sind im Süden beschäftigt.

Vom Beschäftigungszuwachs aufgrund der guten Baukonjunktur der letzten Jahre haben ausschließlich die westdeutschen Regionen profitiert. In den ostdeutschen Baubetrieben (mit Ausnahme Berlin) findet weiterhin ein Stellenabbau statt. Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt haben seit dem Jahr 2000 über 40 % ihrer Erwerbstätigen im Bau verloren. Der Abbau der Kapazitäten ist offenbar immer noch nicht vollständig abgeschlossen. Dagegen verzeichnen die Betriebe in Schles-

wig-Holstein, Niedersachsen, Hessen, Berlin und Nordrhein-Westfalen seit dem Ende der Baukrise einen zweistelligen prozentualen Beschäftigungszuwachs. Am dynamistischsten hat sich dabei die Region Mitte-West entwickelt, die fast wieder auf dem Beschäftigungsniveau des Jahres 2000 liegt (vgl. Abb. 5).

Das DIW ermittelt die Beschäftigtenzahlen im Rahmen seiner Bauvolumensrechnung durch eine Kombination verschiedener statistischer Quellen. Im Unterschied zur Erwerbstätigenzählung in der VGR werden geringfügig Beschäftigte (über 500.000 Personen im Baugewerbe insgesamt) nicht erfasst. Die Differenz zwischen Erwerbstätigen und beschäftigten Arbeitnehmern ist im Baugewerbe seit Jahren steigend und hat seit dem Jahr 2000 um über 100.000 Personen zugenommen. Während der Quotient von beschäftigten Arbeitnehmern zu Erwerbstätigen in der Gesamtwirtschaft konstant bei rund 90 % liegt, sind es im Baugewerbe mit fallender Tendenz etwa 79 %, in einigen Regionen (Berlin, Brandenburg, Schleswig-Holstein, Sachsen) sogar noch weniger. Hier spielen die geringfügige Beschäftigung, aber auch die Solo-Selbstständigen eine weit größere Rolle. Wie das DIW festgestellt hat, ist das Baugewerbe eine der wenigen Branchen in Deutsch-

Tabelle 2

Erwerbstätige und Betriebe im Baugewerbe 2013		
	Betriebe im Baugewerbe	Erwerbstätige im Baugewerbe (in 1.000 Personen)
Nord-Ost	44.378	230
Nord-West	49.829	371
Mitte-West	44.966	317
Mitte-Ost	51.825	327
Süd	106.657	732
Nordrhein-Westfalen	64.961	454
Deutschland	362.616	2.430

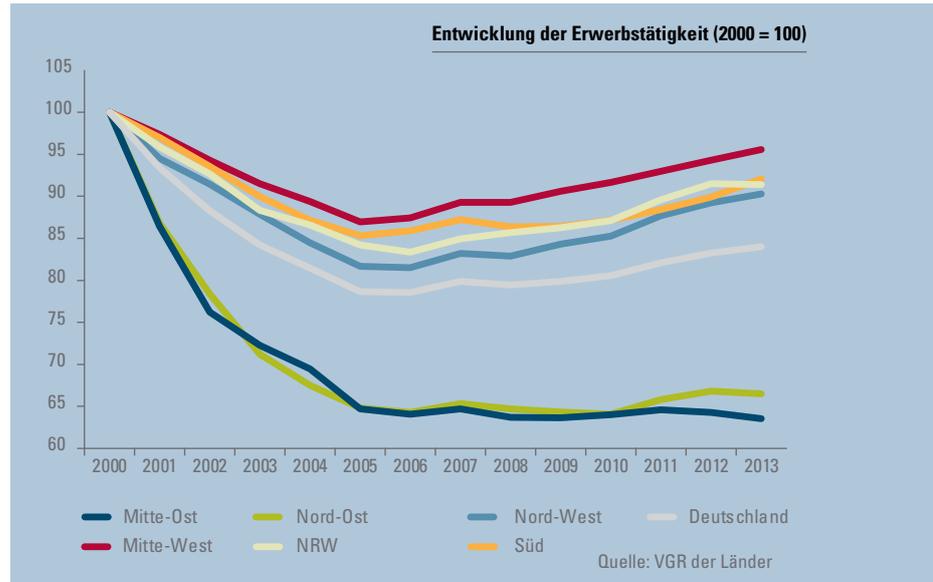
Quelle: VGR der Länder; Umsatzsteuerstatistik

land, in der die Zahl der Selbstständigen von 2011 bis 2014 noch gestiegen ist (Brenke 2015). Während in den meisten anderen Wirtschaftssektoren die Zahl der Solo-Selbstständigen aufgrund der veränderten Förderung bei Existenzgründung stark gesunken ist, wird dieser Effekt im Baugewerbe offenkundig durch andere Faktoren überlagert. Ein Grund könnte in der zunehmenden Zahl von Werkvertragsarbeitnehmern aus Bulgarien und Rumänien liegen, wo bis Ende 2013 Übergangsbestimmungen für die Arbeitnehmerentsendung im Baugewerbe galten.

Während die Region Mitte-Ost auch nach 2009 weiteren Beschäftigungsabbau im Bauhauptgewerbe verzeichnen musste, konnte der Nordosten deutliche Zuwächse aufweisen (vgl. Abb. 6). Die Ursache der zuletzt besseren Performance von Nord-Ost im Vergleich der ostdeutschen Großregionen ist die Einbeziehung von Berlin: Hier hat seit dem Jahre 2010 ein deutlicher Aufbau von Erwerbstätigen im Baubereich stattgefunden, während die ostdeutschen Flächenländer weiterhin Kapazitätsabbau betreiben.

Die Beschäftigungsintensität im Baugewerbe weist noch größere Schwankungen auf, wenn man die Daten auf Kreisebene der Erwerbstätigen betrachtet. In Groß- und Universitätsstädten, die auf den Industrie- oder Dienstleistungssektor fokussieren (Wolfsburg, Regensburg, Heidelberg, Bonn, Erlangen, Würzburg) spielt das Baugewerbe nahezu keine Rolle: Lediglich rund 2 % aller Erwerbstätigen sind dort beschäftigt. Im Gegensatz dazu weisen einige ländliche Regionen (Neumarkt i.d.OPf., Greiz, Weimarer Land) mehr als das Doppelte des Bundesdurchschnitts bezüglich des Anteils an Baubeschäftigten auf. Der notwendige Abbau von Überkapazitäten in den neuen Bundesländern führte dazu, dass alle Landkreise mit dem höchsten Beschäftigungsverlust dort liegen. In einigen Regionen hat sich die Beschäftigung im Baugewer-

Abbildung 5



be seit dem Jahr 2000 halbiert, z. B. in Rostock, Cottbus, Halle (Saale), Magdeburg, dem Kyffhäuserkreis und Frankfurt (Oder). Umgekehrt waren nur Städte und Landkreise im Westen in der Lage, zusätzliche Beschäftigung im Baugewerbe zu schaffen. Am stärksten waren die prozentualen Zugewinne in Emden und Offenbach sowie in den Landkreisen Aurich, Emsland und Cloppenburg.

Eine regionale Differenzierung der Beschäftigtenzahlen liegt derzeit aufgrund der verfügbaren Quellen nur für das Bauhauptgewerbe vor. Nach der Änderung des Berichtskreises sind die Werte vor 2009 nur eingeschränkt mit den aktuellen Daten vergleichbar, so dass eine belastbare Zeitreihe nur für die Jahre 2009 bis 2014 vorliegt. Die Strukturen sind mit den VGR-Angaben für das gesamte Baugewerbe vergleichbar, wobei zuletzt die höchsten Wachstumsraten der Beschäftigung im Bauhauptgewerbe der Region Süd zu verzeichnen sind. Im nationalen Durchschnitt sind etwa zehn Personen in den Betrieben des Hauptgewerbes beschäftigt (mit leicht steigender Tendenz). Die ostdeutschen Firmen haben hierbei eine leicht unterdurchschnittliche Betriebsgröße. Entsprechend ist

auch die Produktivität – ermittelt als Bauvolumen pro Beschäftigtem – in den westdeutschen Bauunternehmen höher: In den Großregionen Süd und Nord-West ist die Produktivität überdurchschnittlich. Die Betriebe in den Neuen Bundesländern konnten im Zuge ihres Beschäftigungsabbaus in den letzten Jahre ihre Produktivität aber deutlich erhöhen. Hierbei wies die Großregion Nord-Ost die größte Dynamik auf; sowohl was das Bauvolumen pro Beschäftigtem als auch pro Betrieb betrifft.

Die Umsatzsteuerstatistik macht Aussagen über die Zahl der Betriebe (Steuerpflichtige mit jährlichen Lieferungen und Leistungen über 17.500 €). Von den über 362.000 Betrieben waren im Jahre 2013 rund 90 % dem Ausbaugewerbe zuzuordnen. Analog zu den Erwerbstätigen haben auch hier 30 % aller Betriebe ihren Sitz im Süden. Tiefbauunternehmen sind dagegen in den Großregionen Süd und Nordrhein-Westfalen unterdurchschnittlich vertreten, während in Ostdeutschland dieser Bausektor immer noch eine besondere Bedeutung hat. Die Zahl der Betriebe hat in den letzten Jahren kontinuierlich zugenommen, was im Wesentlichen auf das Ausbaugewerbe zurückzuführen

Abbildung 6

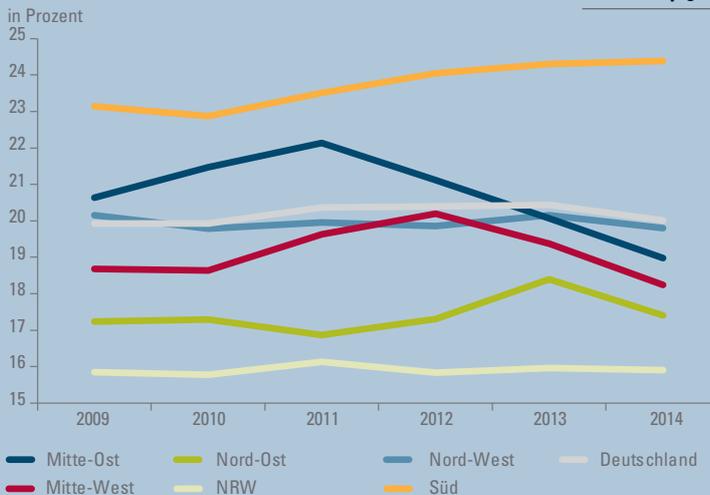
Entwicklung der Beschäftigung im Bauhauptgewerbe (2009 = 100)



Quelle: Statistisches Bundesamt, Totalerhebung; DIW

Abbildung 7

Entwicklung des Beschäftigtenanteils von Großunternehmen (100 und mehr Mitarbeiter) im Bauhauptgewerbe



Quelle: Statistisches Bundesamt, Totalerhebung; DIW

ist. Der größte absolute Zuwachs an Betrieben war im Süden, während die Großregion Nord-Ost die höchsten prozentualen Wachstumsraten aufweist. In Nordrhein-Westfalen ist ein Rückgang zu verzeichnen.

Etwa 90 % aller Betriebe des Bauhauptgewerbes sind Unternehmen mit weniger als 20 Mitarbeitern. In diesen kleinen Firmen sind rund die Hälfte aller Erwerbstätigen beschäftigt. Im regionalen Vergleich haben sich die Verhältnisse nach der starken Marktberreinigung in der Dekade der Baukrise (1995 bis 2005) jetzt angenähert. Die ostdeutschen Regionen sind bezüglich der Zahl der Betriebe und der dort beschäftigten Personen bei den größeren Firmen mit mehr als 100 Beschäftigten nur noch leicht unter dem Bundesdurchschnitt. Auch hinsichtlich dieses Indikators zeigt sich wieder der Sonderstellung des Südens, wo überproportional Großunternehmen angesiedelt sind, deren Zahl auch weiter zunimmt. Dort arbeiten nahezu ein Viertel aller Beschäftigten im Bauhauptgewerbe in Betrieben mit mehr als 100 Mitarbeitern (siehe Abb. 7). Fast 40 % aller Personen, die im deutschen Bauhauptgewerbe in Großunternehmen beschäftigt sind, arbeiten in Bayern und Baden-Württemberg.

Kleinräumige Analyse der Bautätigkeit

Der Geschosswohnungsbau dominiert die Wohnbautätigkeit in den Ballungszentren. Auf vier Bundesländer entfällt 70 % der Neubautätigkeit im Nichtwohnbau.

Die amtliche Statistik bietet einige kleinräumige Daten; für die hier interessierende Bautätigkeit sind insbesondere die Baufertigstellungen für Wohn- und Nichtwohngebäude auf Gemeinde- und Kreisebene verfügbar. Weitergehende regionale Analysen sind damit nur für das Neubaugeschehen in Deutschland möglich, soweit sie den Hochbau betreffen. Für den Tiefbau liegen keine regionalisierten Daten zur Bautätigkeit vor. Aufgrund der mittlerweile überragenden Bedeutung des Bestandsmarktes macht der Neubau von Wohnungen und Nichtwohngebäuden nur etwa 23 % des gesamten deutschen Bauvolumens aus. Wenn man die veranschlagten Kosten der fertiggestellten Bauwerke 2014 zugrunde legt (68 Mrd. € für neue Wohn- und Nichtwohngebäude inklusive der genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden), so kann damit selbst unter angemessener Berücksichtigung von Baunebenkosten maximal 30 % der Bautätigkeit insgesamt erklärt werden. Der weit überwiegende Teil der jährlichen Baunachfrage kann damit auf Gemeinde- und Kreisebene nicht analysiert werden.

Die in unserem Kontext wichtig erscheinende Untersuchung der Unterschiede, die zwischen strukturschwachen und -starken Gebieten bzw. zwischen dynamischen/stagnierenden und schrumpfenden Regionen bestehen, ist damit aufgrund der Einschränkungen in der Datenverfügbarkeit erschwert. Dennoch soll in diesem Abschnitt annäherungsweise versucht werden, die bestehenden Einflüsse und Zusammenhänge mit der Bautätigkeit zu analysieren. Die abgeleiteten Aussagen sind aber unter Berücksichtigung der vorhandenen Beschränkungen zu werten.

Deutlicher Aufwärtstrend im Wohnbau

Im Jahr 2014 wurden in Deutschland rund 245.300 Wohnungen fertiggestellt. Das waren 30.500 Wohnungen oder 14,2 % mehr als im Vorjahr. Dieser Zuwachs der Wohnungsbautätigkeit seit 2011 bewegt sich aber noch immer auf niedrigem Niveau: 1995 wurden noch über 600.000 Wohnungen gebaut; die Quote von drei Wohnungen pro 1.000 Einwohner liegt jetzt aber wieder im europäischen Durchschnitt (vgl. Euroconstruct 2015). Mehr als die Hälfte aller Wohnungen entstanden dabei 2014 in Mehrfamilienhäusern; dieses Segment hat mit 28 % auch die höchsten Zuwachsraten. In den letzten Jahren hat ein kontinuierlicher Bedeutungszuwachs des Geschosswohnungsbaus stattgefunden; spiegelbildlich wurden 2004 noch nahezu zwei Drittel Eigenheime fertiggestellt, während es zuletzt nur noch 43,6 % aller Wohnungen waren.

Die Dynamik des Geschosswohnungsbaus erklärt sich durch die starke Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungsräumen. Mehr als ein Fünftel aller in 2014 errichteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern waren in den sieben größten Städten zu finden (in der Reihenfolge München, Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main, Köln, Düsseldorf und Stuttgart). Gleichzeitig weisen die größten Städte auch die höchste Dynamik im Mehrfamilienhausbau auf (BBSR 2015a), wonach von 2009 bis 2014 die jährliche Steigerungsrate in den Top-Seven-Städten knapp 19 %, im Geschosswohnungsbau sogar 22 % betrug. Weitere Schwerpunkte der Fertigstellung von Mehrfamilienhäusern waren Umlandgemeinden sowie Regionen außerhalb der

Metropolregionen mit noch wachsender Bevölkerung, z. B. in Tourismusregionen an den Küsten und in Süddeutschland. Insbesondere in den nördlichen Bundesländern, in Berlin, aber auch in Sachsen hat der Geschosswohnungsbau in den letzten Jahren die deutlichsten Zuwächse zu verzeichnen. Wie eine aktuelle Studie vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln zeigt, werden in den vielen Ballungsräumen noch zu wenige Wohnungen gebaut, um den Bedarf zu decken (IW Köln 2015).

Im Eigenheimsektor waren dagegen die ländlich geprägten Regionen im nördlichen Schleswig-Holstein, in Rheinland-Pfalz und in Bayern sowie die Umlandregionen der großen Metropolen wie Berlin und Hamburg neben den Grenzregionen zu Luxemburg und den Niederlanden besonders gefragt (BBSR 2015b). Der größte Teil der Zunahme an neu fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäusern entfällt auf die Bundesländer Bayern und Niedersachsen. Dagegen wies dieses Segment in Nordrhein-Westfalen und Mecklenburg-Vorpommern die geringsten Zuwachsraten seit 2009 auf. Allerdings entspricht gemäß der Analyse des IW Köln auch im ländlichen Raum die Bautätigkeit nicht immer dem Bedarf: So werden in vielen strukturschwachen Gebieten noch zu viele Wohnungen gebaut.

Nichtwohnungsneubau stagniert

Im Jahr 2014 wurden nahezu 44.400 Nichtwohngebäude fertiggestellt. Nur etwa 60 % davon waren neuerrichtete Gebäude, über 17.500 betrafen Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Im Wohnungsbau liegt der Anteil des Neubaus an den genehmigungspflichtigen Fertigstellungen dagegen bei 90 %. Nachfolgende Ausführungen beschränken sich auf den Neubau von Nichtwohngebäuden, da nur hierfür die kleinräumigen Daten vorliegen. Im Gegensatz zum Neubau von Wohnungen kann beim Nichtwohnungsbau bundesweit in

den letzten Jahren kein Aufwärtstrend beobachtet werden. In den 1990er-Jahren wurden durchschnittlich noch rund 40.000 Gebäude p.a. neu gebaut, während es zuletzt nur noch knapp 27.000 waren. Der Anteil der Nichtwohngebäude, die in den Neuen Ländern errichtet werden, liegt konstant bei rund 15 %. Dies entspricht genau dem Anteil der Wirtschaftsleistung; 85 % des deutschen BIP werden regelmäßig im Westen erwirtschaftet. Über 40 % aller Gebäude werden in der Großregion Süd (Bayern und Baden-Württemberg) errichtet. Zusammen mit den beiden anderen großen Flächenländern Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen werden damit fast 70 % aller in Deutschland neu errichteten Nichtwohngebäude in diesen vier Bundesländern gebaut.

Vom allgemeinen Rückgang im Nichtwohnungsbau sind die Gebäudetypen in unterschiedlichem Ausmaß betroffen: Zuletzt wurden nur noch 284 Büro- und Verwaltungsgebäude im Osten neu errichtet – ein Rückgang von fast 80 % gegenüber der Boomphase Mitte der 1990er-Jahre. Im Westen findet zwar auch ein kontinuierlicher, aber weit weniger dramatischer Rückgang statt. Während die Errichtung von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden in den neuen Bundesländern erstaunlich stabil verläuft (und tendenziell immer großvolumigere Gebäude entstehen, so dass der insgesamt neu fertiggestellte umbaute Raum erheblich zunimmt), verzeichnet der Neubau von Produktions- und Lagerhallen dort starke Einbrüche. In den alten Ländern hingegen sind Handels- und Lagergebäude mittlerweile die wichtigste Gebäudeart, da deren Rückgänge bei weitem nicht so gravierend ausfallen wie bei den Fabrik- und Werkstattgebäuden. Der Bedeutungszuwachs der Logistikbranche in der deutschen Wirtschaftsstruktur wird hierdurch offenkundig. Rund 70 % der Nichtwohngebäude wurden im Jahr 2014 von Unternehmen errichtet, deutlich unterproportional waren dabei Sachsen und das Saarland. In Hamburg

waren die öffentlichen Bauherren besonders aktiv: Nahezu ein Viertel der gesamten Kubatur, die 2014 neu fertig gestellt wurde, entfiel auf den Öffentlichen Bau; im Bundesmittel waren es etwa 7 %. In den ostdeutschen Ländern spielen die öffentlichen Bauherren dabei weiterhin eine leicht überproportionale Rolle.

In Vergleich der Bundesländer fällt die heterogene Entwicklung auf. Im Zeitraum von 2002 bis 2014 weist Schleswig-Holstein ein Wachstum von über 20 % (entspricht einem Plus von 235 Gebäuden) auf, während Sachsen-Anhalt und Hessen rund 40 % weniger Nichtwohngebäude neu errichtet haben. Auch die Stadtstaaten haben starke Rückgänge zu verzeichnen. In den letzten Jahren (seit 2009) weisen Brandenburg und Rheinland-Pfalz signifikante Zuwachsraten auf. In Absolutwerten sind Bayern und Baden-Württemberg (Großregion Süd) für über 40 % des Minus verantwortlich: Von nahezu 6.000 weniger Nichtwohngebäuden bundesweit entfallen im Zeitraum 2002 bis 2014 über 2.500 auf diese beiden Bundesländer. Wie obige Analysen gezeigt haben, weist allerdings die Großregion Süd hinsichtlich des Bauvolumens im Gewerbebau insgesamt weiterhin die größte Dynamik auf. Die Wachstumsrate des Wirtschaftsbaus hat von 2004 bis 2014 durchschnittlich 5 % betragen. Offensichtlich haben Bestandsinvestitionen in dieser Region einen Großteil der rückläufigen Neubautätigkeit kompensieren können. Der Süden bindet rund ein Drittel des Bestandsmarktes im Nichtwohnungsbau, vor allem die energetische Sanierung der Bestände erfolgt dort besonders intensiv.

Der Nichtwohnungsbau differiert dabei zwischen den Ländern nicht so gravierend, wenn man ihn mit der Wirtschaftsleistung in dem jeweiligen Bundesland ins Verhältnis setzt. Für die Stadtstaaten hat die Neuerrichtung von Nichtwohngebäuden eine unterdurchschnittliche ökonomische Bedeutung. Umgekehrt

profitiert das BIP in den Flächenländern Bayern, Niedersachsen und Schleswig-Holstein besonders vom Nichtwohnungsbau. Dies traf zu Beginn der 2000er-Jahre auch auf die ostdeutschen Länder zu, die Relation hat sich aber im Zeitverlauf deutlich abgeschwächt. Insgesamt kann festgestellt werden, dass Bundesländer mit hohen Wachstumsraten nicht unbedingt auch eine erhöhte Neuerrichtung von Nichtwohngebäuden aufweisen. Bayern hat zwar von 2002 bis 2014 den höchsten BIP-Zuwachs absolut und gleichzeitig auch die meisten Gebäude und nahezu ein Viertel der gesamten deutschen Nutzfläche fertiggestellt. Die prozentualen Wachstumsraten bezüglich der Bautätigkeit entwickelten sich aber in Ländern wie Schleswig-Holstein, Sachsen und dem Saarland am dynamistischsten. Dagegen ist das BIP pro Kopf am stärksten in den ostdeutschen Ländern Thüringen und Sachsen gestiegen.

Die meisten Nichtwohngebäude wurden 2014 im Landkreis Emsland errichtet. Mit nahezu 400 Gebäuden wurden die industriellen Zentren durch diesen Raum, der insbesondere auch bezüglich der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zu den stark wachsenden Regionen in Deutschland gehört, deutlich abgehängt. Das Emsland weist auch im längerfristigen Vergleich mit Abstand die meisten neu errichteten Nichtwohngebäude auf. Im Durchschnitt der Jahre 2002 bis 2014 wurden jährlich 463 Gebäude mit einer Nutzfläche von im Mittel über 400 m² p.a. gebaut. München gehört als einzige westdeutsche Metropole zu der Spitzengruppe. In Hamburg, Frankfurt am Main und Berlin wurden zwar deutlich weniger Gebäude errichtet, diese waren aber überdurchschnittlich großvolumig. In einer Betrachtung nach neu errichteter Nutzfläche bzw. umbautem Raum liegen daher diese Großstädte im längerfristigen Vergleich mit vorne (vgl. Abb. 8). Die nordrhein-westfälischen Großstädte Köln (19 Gebäude) und Düsseldorf (33) haben ebenso wie Stuttgart (59)

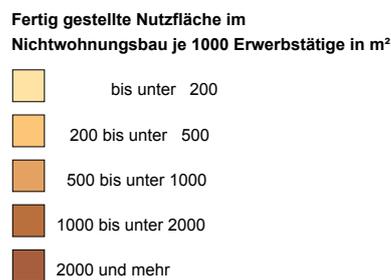
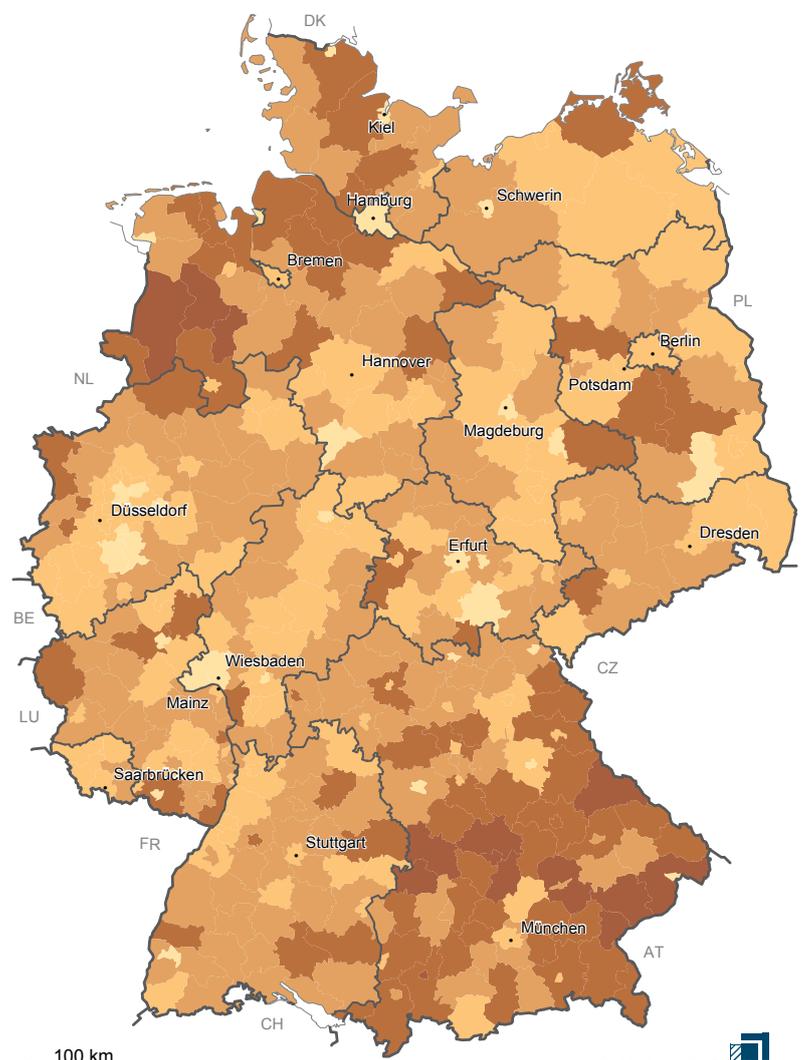
im Durchschnitt der Jahre 2002 bis 2014 kaum eine nennenswerte Neuerrichtung von Nichtwohngebäuden zu verzeichnen, wobei auch Düsseldorf und Stuttgart vergleichsweise große Objekte errichtet haben.

Die Bautätigkeitszahlen sind auf eine geeignete Bezugsgröße zu beziehen, um einen belastbaren Vergleichswert

zu erhalten. Im Wohnungsbau wird üblicherweise die Einwohnerzahl als Bezugsgröße verwendet. Für einen regionalisierten Vergleich im Nichtwohnungsbau bietet sich die Zahl der Erwerbstätigen in einer Region an, da diese Gebäude in der Regel einen engen Bezug zu wirtschaftlichen Aktivitäten haben. Man erhält so einen Indikator, der die Zahl

Karte 3

Baufertigstellung von Nichtwohngebäuden 2014



Datenbasis: Laufende Raumbeobachtung des BBSR Statistik der Baufertigstellungen, Erwerbstätigenrechnung Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2013 Bearbeitung: S. Rein

der errichteten Gebäude bzw. die Nutzfläche ins Verhältnis setzt zu den jeweiligen Erwerbstätigen in dieser Region. Karte 3 zeigt das Ergebnis, wenn die im Jahr 2014 fertiggestellte Nutzfläche im Nichtwohnungsbau pro 1.000 Erwerbstätige dargestellt wird. Der bundesweite Durchschnittswert liegt bei 622 m² Nutzfläche pro 1.000 Erwerbstätige. Der ländliche Raum, vor allem in Ober- und Niederbayern, aber auch in Niedersachsen, die industriell geprägte Region Leipzig/Halle (Saale) sowie küstennahe Regionen weisen die höchsten Werte auf, während viele kreisfreie Städte am Ende der Skala liegen. Die größten deutschen Städte sind bezüglich dieses Indikators sämtlich unterdurchschnittlich. Dort sind relativ viele Arbeitsplätze vor allem im Dienstleistungssektor vorhanden (der einen vergleichsweise geringen Flächenbedarf aufweist), während aufgrund des begrenzten Angebots an freien Flächen ein Neubau von Gewerbe oftmals außerhalb der Zentren

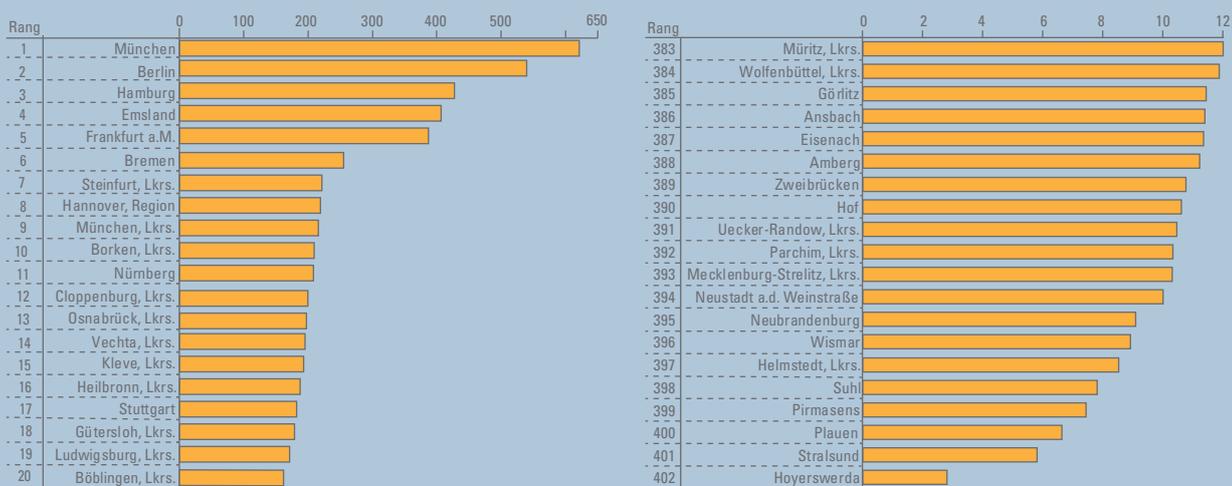
erfolgt. Strukturschwache Städte wie Gelsenkirchen weisen aufgrund ihrer hohen Arbeitslosigkeit einen hohen Indikatorwert auf. Ebenso kann eine Konzentration von Branchen, die eine vergleichsweise geringe Beschäftigungsintensität aufweisen (z. B. Energie, Logistik, Landwirtschaft), zu einem hohen Indikatorwert führen. Insgesamt ähnelt aber Karte 3 in seiner Gesamtstruktur der Darstellung der Wohnungsbautätigkeit je 1.000 Einwohner: Auch dort liegen die küstennahen Regionen, der Speckgürtel um Berlin, Grenzgebiete im Westen sowie insbesondere weitere Landstriche im südlichen Bayern zu den Spitzenreitern.

Ganz ähnlich sind die Relationen, wenn der Nichtwohnungsbau auf das in einer Region erwirtschaftete BIP bezogen wird. Im Verhältnis zur Wirtschaftskraft weisen viele, vor allen Dingen westdeutsche Städte einen vernachlässigbaren Nichtwohnungsbau auf. Der Indikatorwert, mit

dem die fertiggestellte Nutzfläche im Nichtwohnungsbau im Jahre 2014 auf die jeweiligen Einwohner in einer Region bezogen wird, ergibt ein ähnliches Bild. Weit unterdurchschnittlich sind Städte wie Köln, Leverkusen und Bochum, aber auch Schrumpungsgebiete wie Dessau-Roßlau, Weimar und Primasens sowie die Landkreise Oberspreewald-Lausitz und Saalfeld-Rudolstadt. Neben der dünn besiedelten Weser-Ems-Region (Emsland, Landkreise Vechta und Cloppenburg), wird die meiste Fläche im Nichtwohnungsbau pro Einwohner in bayerischen Städten und Landkreisen neu errichtet (Ingolstadt, Altötting, Donau-Ries, Kaufbeuren, Cham, Dillingen a. d. Donau). Diese aktuellen Ergebnisse sind keine zufälligen Ausreißer, sondern finden sich in vergleichbarer Form auch wieder, wenn der langfristige Durchschnitt der Bautätigkeit im Nichtwohnungsbau betrachtet wird.

Abbildung 8

Kreise mit der höchsten und niedrigsten neu erstellten Nutzfläche (in 1.000 m²) im Nichtwohnungsbau im Durchschnitt der Jahre 2002 bis 2014



Quelle: Statistisches Bundesamt

Fazit

Hoher Bedarf beim Wohnungsneubau, insbesondere in den Ballungszentren. Der Mehrfamilienhausbau entwickelt sich weiter am dynamischsten.

Der weitaus größte Teil des Bauvolumens wird zwar in den alten Bundesländern erbracht, allerdings hat der Bausektor in den östlichen Regionen weiterhin eine relativ höhere Bedeutung für die Wirtschaft als in den westlichen Regionen. Dabei sticht insbesondere die Region Mitte-Ost heraus, wo die Bauvolumenanteile am Bruttoinlandsprodukt mit Abstand am größten ausfallen. Dort ist der öffentliche Bau wichtiger; auch das Bauhauptgewerbe spielt eine weitaus größere Rolle als im Rest der Republik. Dies liegt auch daran, dass die dort ansässigen Baubetriebe überproportional viele Bauleistungen in anderen Regionen erbringen. Trotz dieser Strategie sind die Bauunternehmen in den ostdeutschen Regionen gezwungen, auch im Bauboom weiter Beschäftigung abzubauen.

Hierin zeigt sich, dass auch 25 Jahre nach der Wiedervereinigung deutliche Strukturunterschiede zwischen neuen und alten Bundesländern bestehen. Dies liegt im Wesentlichen daran, dass im Osten der Abbau von Überkapazitäten noch immer nicht vollständig abgeschlossen ist. Vom Bauboom der letzten Jahre konnten daher fast ausschließlich die Baubetriebe im Westen profitieren – Berlin nimmt dabei eine Sonderstellung ein. Ostdeutschland wird nach Prognose des ifo-Instituts Dresden auch in absehbarer Zukunft hinsichtlich der Wirtschaftskraft zurückbleiben (ifo 2015). Zwar werden einige hochproduktive regionale Wachstumspole identifiziert, in denen auch die Bautätigkeit entsprechend ausgeprägt ist, insgesamt aber deuten die Aussichten auch in den nächsten 25 Jahren nicht auf eine Konvergenz der Wirtschaftsleistung hin. Als Ursache werden kurzfristig kaum zu behebbende strukturelle Ursachen wie das Fehlen von hochproduktiven Großunternehmen in Ostdeutschland genannt.

Die mittel- bis langfristige Prognose lässt vermuten, dass die Betroffenheit bezüglich der demografischen Faktoren regional sehr unterschiedlich ausfallen wird. So erwartet das BBSR für weite Teile der ostdeutschen Kreise eine stark negative Bevölkerungsentwicklung bis 2035 (BBSR 2015b). Das statistische Bundesamt geht in seiner 13. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung davon aus, dass die ostdeutschen Flächenländer bis 2060 einen Einwohnerrückgang um 26 % – das entspricht 9,2 Mio. Menschen in Variante 1 mit einer jährlicher Zuwanderung von durchschnittlich 230.000 Personen – erfahren werden (Statistisches Bundesamt 2015). Entsprechend wird die zusätzliche Wohnflächennachfrage bis 2030 voraussichtlich vorrangig vom Zuwachs in den alten Ländern getragen (BBSR 2015c). Eine weitere Schrumpfung im Osten ist daher zu befürchten.

Die Himmelsrichtung ist aber nicht alleiniger Maßstab für die Entwicklung von Wirtschaftskraft und Bautätigkeit. So werden verschiedene Großstädte und Regionen weiter wachsen. Zudem steigt die Unsicherheit mit dem Prognosezeitraum, wie die aktuell unerwartet hohe Zahl an Flüchtlingen zeigt. Für einen erheblichen Teil dieser Menschen werden längerfristige Unterkünfte benötigt, was auch die Baunachfrage entsprechend erhöhen dürfte. Erste Stimmen sehen insbesondere in den Ballungsgebieten einen Baubedarf von 300.000 (Hauptverband der Bauindustrie 2015) bis 350.000 Wohnungen (Bundesbauministerin Hendricks 2015) pro Jahr. Das von verschiedenen Verbänden beauftragte Pestel-Institut veranschlagt den Bedarf sogar auf 400.000 neue Wohnungen jährlich (Pestel 2015). Das BBSR hatte in seiner Wohnungsmarktprognose 2030 vom April 2015 noch einen Bedarf von 272.500 Wohnungen p.a. angenommen (BBSR 2015c).

Die kurzfristige Prognose der Bauinvestitionen berücksichtigt stärker konjunkturelle Faktoren wie auch die Auslastung der Kapazitäten der Bauunternehmer; es besteht eine Differenz zwischen einem theoretisch abgeleiteten Baubedarf und tatsächlicher Bauproduktion. Für den deutschen Wohnungsbau sieht die Gemeinschaftsdiagnose der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen weiterhin gute Wachstumschancen (Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose 2015). In seiner regionalen Vorausschau erwartet das Marktforschungsunternehmen BauInfoConsult flächendeckende Aufwärtsentwicklungen mit unterschiedlicher Dynamik (BauInfoConsult 2015). Der Mehrfamilienhausbau soll sich danach weiter dynamischer entwickeln; besondere Aufwärtstendenzen werden neben den Stadtstaaten in Brandenburg, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Hessen erwartet. Mengenmäßig soll jedoch weiter Baden-Württemberg am meisten zum Wachstum im Geschosswohnungsbau beitragen. Für die nördlichen und östlichen Bundesländer wird eine Fortsetzung des regionalen Wohnungsbaubooms bei Ein- und Zweifamilienhäusern vorhergesagt. Während Hessen noch einen deutlichen Zuwachs und Nordrhein-Westfalen einen gedämpften Anstieg

erwarten, wird für die anderen westdeutschen Bundesländer eine stagnierende Entwicklung gesehen. Bei diesen Prognosen ist jedoch deutlich darauf hinzuweisen, dass der Neubau zuletzt nur etwa 29 % des Wohnungsbauvolumens ausgemacht hat. Zudem werden regional nur die Fertigstellungen von Gebäuden prognostiziert, wo die Zahl der Wohnungen aussagekräftiger wäre.

Die Forschungsinstitute erwarten für den Nichtwohnungsbau einen weiteren Rückgang. Für 2016 sollen sich dann gewerblicher und öffentlicher Bau deutlich positiver entwickeln. Im Gegensatz hierzu geht BauInfoConsult davon aus, dass sich bei der Neuerrichtung die Abwärtstendenz der jüngsten Zeit noch weiter fortsetzen wird. Der Rückgang betrifft kurzfristig alle Gebäudearten. Sollten beide Vorhersagen eintreffen, müssten demnach Bestandsmaßnahmen überproportional zunehmen, da dieses Segment nach Berechnungen des DIW rund zwei Drittel des deutschen Bauvolumens im Nichtwohnungsbau ausmacht. Niedersachsen und Bayern haben nach Einschätzung von BauInfoConsult einen besonders hohen Anteil am weiteren Rückgang der Neubautätigkeit.

Es besteht ein signifikanter Zusammenhang von Bautätigkeit und

gesamtwirtschaftlichen Aktivitäten. Dies impliziert aus wirtschaftspolitischer Sicht, dass immer wieder aufs Neue die entsprechenden Rahmenbedingungen zur Stimulierung der Bautätigkeit überprüft werden sollten. Im Bereich des Öffentlichen Baus werden durch die jetzt angelaufenen Programme erste Maßnahmen ergriffen, um den angelaufenen Investitionsstau, der bis hin zum Substanzverlust gehen kann, abzubauen. Aufgrund der übertragenden Bedeutung der Bestandsleistungen hat die Ausgestaltung von Förderinstrumenten besondere Relevanz. Die Wiederherstellung eines hohen Niveaus insbesondere bei der energetischen Sanierung von Wohngebäuden gehört zu den großen Herausforderungen der nächsten Jahre.

Die Bauvolumenrechnung soll zukünftig weiter verbessert und verfeinert werden, um weitere wichtige Erkenntnisse für die Entwicklung und Struktur des Bausektors abzuleiten. Insbesondere ist eine Differenzierung von Neubau und Bestandsmaßnahmen nach den Regionen vorgesehen. Bei ausreichender Stabilität der empirischen Erhebungen der Bestandsmaßnahmen können auch die regionalen Anteile des Bestandsmarktes am gesamten Bauvolumen einer Region ausgewiesen werden.

Literatur

- BauInfoConsult, 2015: Jahresanalyse 2015/2016. Düsseldorf.
- Brenke, Karl, 2015: Selbstständige Beschäftigung geht zurück. In: DIW-Wochenbericht 36/2015.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.), 2012: Bauwirtschaft in den Regionen. BBSR-Analysen Kompakt 03/2012. Bonn.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.), 2013: Regionale Struktur des Bauvolumens. BBSR-Analysen Kompakt 12/2013. Bonn.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.), 2015a: Baugenehmigungen für Wohnungen: Großstädte verzeichnen starkes Plus. Zugriff: http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Service/Medien/2015/baugenehmigungen_fuer_wohnungen.html (abgerufen am 15.09.2015).
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.), 2015b: Die Raumordnungsprognose 2013 nach dem Zensus. BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2015. Bonn.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.), 2015c: Wohnungsmarktprognose 2030. BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015. Bonn.
- Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung DIW, 2015: Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2014. Forschungsbericht, Berlin.
- Euroconstruct, 2015: 79th Euroconstruct Conference Summary Report. Warsaw.
- Hauptverband der Bauindustrie, 2015: Deutsche Bauindustrie zur Unterbringung von Flüchtlingen: Planungs- und Genehmigungsverfahren im Wohnungsbau verkürzen und Standards aussetzen. Presseerklärung vom 08.09.2015. Zugriff: http://www.bauindustrie.de/info-center/presse/pressemitteilungen/_/artikel/presseinfo-2515 (abgerufen am 08.09.2015).
- Heinze GmbH, 2015: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen 2014. Forschungsbericht, Celle.
- Hendricks, Barbara, 2015: Rede vor dem Deutschen Bundestag am 11. September 2015. Deutscher Bundestag Berlin; 18. Wahlperiode, 122. Sitzung.
- ifo-Institut Dresden, 2015: Ostdeutschland bleibt auch in den kommenden 25 Jahren zurück. Pressemitteilung vom 03.09.2015. Zugriff: http://www.cesifo-group.de/de/ifoHome/presse/Pressemitteilungen/Pressemitteilungen-Archiv/2015/Q3/pm-20150903_tagung_tutzing_nd.html (abgerufen am 07.09.2015).
- IW Köln, 2015: Der künftige Bedarf an Wohnungen. Eine Analyse für Deutschland und alle 402 Kreise. IW policy paper 24/2015.
- Pestel-Institut, 2015: Modellrechnungen zur den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie die Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs. Studie im Auftrag des Verbändebündnisses Sozialer Wohnungsbau. Hannover.
- Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose, 2015: Deutsche Konjunktur stabil – Wachstumspotenziale heben. Berlin.
- Statistisches Bundesamt, 2015: Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern bis 2060. Ergebnisse der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2015: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder. Zugriff: <http://www.vgrdl.de/VGRdL/> (abgerufen am 01.09.2015).



Wohnungsmarktprognose 2030

BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015, Hrsg. BBSR, Bonn 2015
Download unter: www.bbsr.bund.de > Veröffentlichungen

Die wachsende Nachfrage nach Wohnraum ist seit einiger Zeit wieder im Zentrum der wohnungspolitischen Diskussion. Ursache sind Angebotsengpässe insbesondere in Ballungsräumen und Universitätsstädten mit der Folge dort steigender Mieten und Preise. Die in der Tendenz eher rückläufige Bevölkerungszahl verändert sich durch steigende Zuwanderungssalden aus dem Ausland in eine positive Richtung. Allerdings vollzieht sich die Zuwanderung stark selektiv in Richtung der wirtschaftsstarke Großstädte und Metropolen, ergänzt durch attraktive Städte mittlerer Größe. Dem stehen Abwanderung und Schrumpfung in anderen Regionen gegenüber. Die zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage, der notwendige Wohnungsneubau und die Bedarfe in wachsenden Großstädten lassen sich mit bundesweiten Eckdaten nicht hinreichend beantworten. Auf die regionale Entwicklung der Nachfrage kommt es an. Hierzu stellt die BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030 wichtige Informationsgrundlagen bereit.



Die Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus

BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2015, Hrsg. BBSR, Bonn 2015
Download unter: www.bbsr.bund.de > Veröffentlichungen

Die neue Raumordnungsprognose 2035 des BBSR ist die achte Version seit der deutschen Einigung und umfasst den Prognosezeitraum 2012 bis 2035. Die aktuelle Vorausschau berücksichtigt den Zensus 2011, der eine um ca. 1,5 Mio. kleinere Bevölkerungszahl erbrachte als jene, die als Fortschreibung aus der letzten Volkszählung errechnet worden war. Dieser Fortschreibungsfehler ist regional und in den Altersklassen der Bevölkerung unterschiedlich stark ausgeprägt. Für die Raumordnungsprognose 2035 ergaben sich daraus zwei Konsequenzen. Erstens wurden die Startwerte der neuen Prognose um den Fortschreibungsfehler bereinigt. Zweitens wurden die zugrunde liegenden Annahmen neu gefasst. In bewährter Form bezieht auch diese Prognose weitere Bereiche ein, die für die Analyse demografischer Veränderungen wichtig sind: Entwicklungen der privaten Haushalte und der Erwerbspersonen.

Herausgeber

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

Ansprechpartner

Stefan Rein
stefan.rein@bbr.bund.de
Christian Schmidt
christian.schmidt@bbr.bund.de

Redaktion

Katina Gutberlet

Satz und Gestaltung

Marion Kickartz

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Bestellungen

stefan.rein@bbr.bund.de
Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 14/2015

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

ISSN 2193-5017 (Printversion)
ISBN 978-3-87994-640-2

Bonn, November 2015

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

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