



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Analysen KOMPAKT 01/2018

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die Baukonjunktur verläuft weiterhin positiv. Trotz nachlassender Dynamik gehen die Prognosen einhellig von einer Zunahme der Bauinvestition aus. Angesichts der hohen Auftragsbestände in der Bauwirtschaft wird allerdings die Kapazitätsfrage immer relevanter. Eine aktuelle Studie im Auftrag des BBSR hat hierbei erstmals den Auslastungsgrad für das gesamte Baugewerbe ermittelt. Danach sind die Kapazitäten des Baugewerbes derzeit vollständig ausgelastet. Dabei spielt auch der derzeitige Fachkräftemangel eine Rolle, der zunehmend die Produktion beeinträchtigt. Der hohe Auslastungsgrad sorgt außerdem für eine deutliche Zunahme der Baupreise, da sowohl Arbeitskosten als auch Materialpreise gestiegen sind. Erschwert wird die zügige Umsetzung von Baumaßnahmen auch durch den oftmals vorhandenen Mangel an qualifiziertem Personal zur Bearbeitung der Bauaufträge in den Verwaltungen. Diese ersten Zeichen einer Anspannung könnten nach Ansicht der Experten in der weiteren Zukunft eine dämpfende Wirkung auf die Baukonjunktur haben.

In gewohnter Weise bietet dieser Bericht auch in diesem Jahr einen kompakten Überblick über die Entwicklung in der deutschen Baukonjunktur. Die jährlich im Auftrag des BBSR erstellte Bauvolumenrechnung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) liefert hierfür wertvolle Daten.

Ich wünsche Ihnen eine anregende und spannende Lektüre.

Dr. Robert Kaltenbrunner
Stellvertretender Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Bericht zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft 2018

Autor

Stefan Rein

Prognose

Der Wohnungsbau stützt die Konjunktur. Es werden auch starke Zuwächse im öffentlichen Bau erwartet. Bei den Bestandsmaßnahmen wird wieder eine positive Entwicklung gesehen.

Im Prognosezeitraum wird mit einem weiteren kräftigen Anstieg der Bauinvestitionen gerechnet. Es wird jedoch zunehmend darauf verwiesen, dass in der Zukunft aufgrund der angespannten Kapazitätslage die Dynamik nachlassen müsste. Der hohe Auslastungsgrad sorgt für eine deutliche Zunahme der Baupreise, da sowohl Arbeitskosten als auch Materialpreise gestiegen sind.

Treiber der Nachfrage bleibt der **Wohnungsbau**, da die Rahmenbedingungen unverändert günstig sind. Höhere verfügbare Einkommen, eine gute Arbeitsmarktlage, ein derzeit noch niedriges Zinsniveau und eine hohe Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten lassen weiterhin deutliche Zuwächse erwarten. Zudem konnten bis Ende 2016 über 600.000 Baugenehmigungen noch nicht baulich umgesetzt werden.

Das DIW erwartet in seiner Prognose weiter eine positive Entwicklung des Wohnungsneubaus.¹ Allerdings ist eine rückläufige Dynamik zu erwarten, da die großen Zentralbanken begonnen haben, die sehr lockere Geldpolitik zu beenden. Die Folge sind steigende Zinsen für Wohnungsbaukredite. Dagegen sollen die

Bestandsmaßnahmen wieder deutlich an Dynamik gewinnen. Frei werdende Kapazitäten im Neubausegment stehen für einen Abbau bei geplanten, aber durch die sehr hohe Auslastung der Unternehmen noch nicht realisierten Bestandsmaßnahmen zur Verfügung.

Der kräftige Anstieg der Ausrüstungsinvestitionen lässt erwarten, dass der zuletzt gedämpfte Gewerbebau wieder neuen Schwung erhält. So sind die Baugenehmigungen bei den Fabrik- und Werkstattgebäuden positiv. Der Tiefbau erfährt eine Stützung durch den Ausbau des Breitbandnetzes sowie den Streckenausbau der Deutschen Bahn.

Für den **öffentlichen Bau** werden kräftige Impulse erwartet. Viele Gemeinden profitieren von einer besseren Kassenlage. Die Unterstützung des Bundes für Investitionen in die kommunale Infrastruktur hat bereits für starke Impulse gesorgt und wird voraussichtlich auch in den nächsten Jahren zur weiteren Dynamik beitragen, da nun zunehmend investitionsreife Projekte vorliegen.

Prognose der Bauinvestitionen²

	2017	2018
Forschungsinstitute ³	4,1 %	2,8 %
Sachverständigenrat ⁴	4,3 %	2,6 %
Bundesregierung ⁵	4,3 %	3,4 %

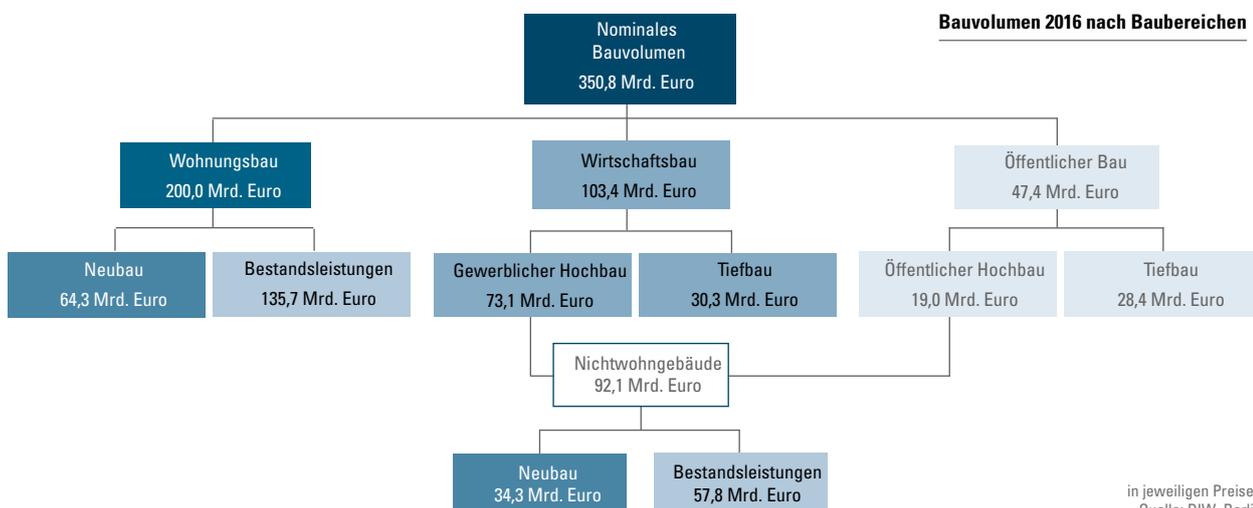
(2) Veränderung der realen Bauinvestitionen (auf Vorjahrespreisbasis) gegenüber Vorjahr

(3) Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose der Wirtschaftsforschungsinstitute, Oktober 2017

(4) Jahresgutachten 2017/2018, November 2017

(5) Herbstprojektion der Bundesregierung 2017, Oktober 2017

(1) Gornig/Michelsen: Bauwirtschaft: Ende des Neubaubooms. DIW-Wochenbericht 1-2/2018 vom 10.01.2018.



Struktur des Bauvolumens

Bestandsmaßnahmen leiden unter schwacher Sanierungstätigkeit.

Die Dynamik beim Neubau von Geschosswohnungen setzt sich fort. Das Hauptgewerbe hat jedoch nur einen geringen Beschäftigungsaufbau.

In laufenden Preisen gerechnet wurden nach Berechnungen des DIW im Jahre 2016 über 350 Mrd. Euro am Bau investiert.⁶ Dominiert wird das deutsche Bauvolumen dabei mit über 57 % vom Wohnungsbau, wobei diese Quote in den letzten Jahren sogar noch zugenommen hat. Der Neubau von Mehrfamilienhäusern verzeichnet seit Jahren zweistellige Zuwachsraten. Das Wachstum war hierbei in den neuen Bundesländern von 2012 bis 2015 sogar höher als im Westen, vor allem bedingt durch die hohe Wohnungsnachfrage in Berlin. Am aktuellen Rand zeigt sich jedoch eine Gegenbewegung, weil auch in den westdeutschen Großstädten erheblich investiert wurde. Die relative Bedeutung der Bauleistungen im Bestand ist zwar aufgrund des Booms im Wohnungsneubau abnehmend, noch immer machen sie aber fast 68 % des gesamten Wohnungsbaus aus. In den neuen Ländern haben die Bauleistungen an bestehenden Gebäuden sogar einen noch höheren Anteil von nahezu 78 %.⁷

Die Bestandsleistungen werden dabei von Teilmodernisierungen dominiert: diese machen drei Viertel aller Sanierungsmaßnahmen im Hochbau aus. Im Wohnungsbereich haben die teilweisen Modernisierungen sogar einen Anteil von rund 82 %. Dort konnten die Vollmodernisierungen im Jahr 2016 zwar deutlich zulegen, mit über 9 Mrd. Euro bewegen sie sich aber immer noch auf dem Niveau der Ausgaben für Instandsetzungsmaß-

nahmen. Dagegen ist die Bedeutung der durchgreifenden Sanierungsmaßnahmen im Nichtwohnungsbau deutlich höher. Mit über 15 Mrd. Euro entfällt über ein Viertel der Bauleistungen am Gebäudebestand auf Vollmodernisierungsmaßnahmen. Einen wesentlichen Anteil am hohen Niveau der Bestandsleistungen haben die energetischen Maßnahmen. Nahezu 57 Mrd. Euro wurden 2016 im Gebäudebestand energetisch investiert, ungefähr zwei Drittel davon im Wohnungsbau. Während bei den Nichtwohngebäuden eine kontinuierliche Steigerung zu verzeichnen ist, weist die energetische Wohngebäudesanierung seit Jahren einen Rückgang auf. Am aktuellen Rand ist allerdings wieder eine leichte Zunahme festzustellen.

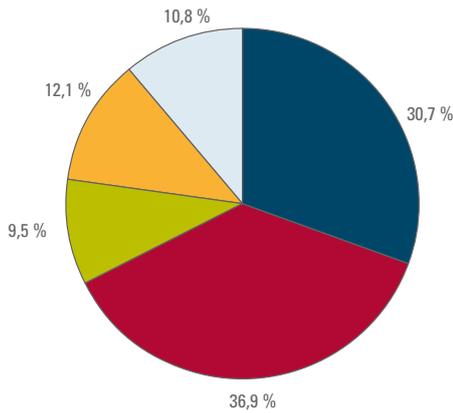
Das Bauhauptgewerbe profitiert weiterhin am stärksten von der guten Baukonjunktur, die vom Wohnungsneubau getragen wird. Die Zuwachsraten liegen im Hauptgewerbe seit Jahren deutlich über denen im Ausbaugewerbe. Die weiterhin geringe Dynamik bei den Bestandsleistungen wirkt sich hierbei dämpfend auf die Entwicklung im Bereich der Bauinstallationen aus. Dennoch bleibt das Ausbaugewerbe der bedeutsamste Sektor für die Beschäftigung in der deutschen Bauwirtschaft. Fast 60 % aller Mitarbeiter im Baugewerbe sind dort tätig. Über 90 % der Firmen haben hierbei weniger als zehn Beschäftigte.

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 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 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.

(6) BBSR (Hrsg.): Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2016. BBSR-Online-Publikation 15/2017, Bonn 2017.

(7) BBSR (Hrsg.): Regionale Entwicklungstendenzen in Zeiten einer regen Baukonjunktur. BBSR-Analysen KOMPAKT 02/2018, Bonn 2018.

Bauvolumen nach Produzentengruppen (2016)



Bauhauptgewerbe (Hoch- und Tiefbau; Bauträger)	107,6 Mrd. Euro
Ausbaugewerbe (Bauinstallationen, sonstiges Ausbaugewerbe, vorbereitende Baustellenarbeiten)	129,5 Mrd. Euro
Verarbeitendes Gewerbe (Stahl- und Leitmetallbau, Fertigungsbau, Ausbau)	33,4 Mrd. Euro
Bauplanung, öffentliche Gebühren (inkl. Makler- und Notariatsgebühren und Grunderwerbssteuer)	42,4 Mrd. Euro
Sonstige Bauleistungen (Eigenleistungen; selbst erstellte Bauten und Reparaturen der Unternehmen)	37,9 Mrd. Euro

in jeweiligen Preisen
Quelle: DIW, Berlin

Entwicklung im Baugewerbe

	2016	2015	2014	2012	2010	2008
Baugewerbe insgesamt						
■ Bauvolumen ⁷	237,1	227,4	223,5	212,0	194,4	189,4
■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000) ⁸	1.939	1.901	1.904	1.904	1.878	1.849
■ Anzahl der Betriebe (in 1.000)	329,2	325,0	325,4	326,2	320,0	323,7
davon Bauhauptgewerbe						
■ Bauvolumen ⁷	107,6	102,6	100,7	92,7	81,3	83,4
■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000) ⁸	789	772	768	755	727	715
■ Anzahl der Betriebe (in 1.000) ¹⁰	74,2	73,7	74,0	75,2	73,3	74,5
davon Ausbaugewerbe						
■ Bauvolumen ⁷	129,5	124,8	122,8	119,3	113,1	106,0
■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000) ^{8,9}	1.150	1.129	1.136	1.149	1.151	1.134
■ Anzahl der Betriebe (in 1.000) ¹¹	255,0	251,3	251,4	251,0	246,7	249,2
Bauvolumen⁷ insgesamt	350,8	335,5	328,4	311,4	283,3	276,2
reale Veränderung ggü. Vorjahr in Prozent	2,7	0,3	1,9	-0,6	2,5	1,4

(7) Nominales Bauvolumen in jeweiligen Preisen in Mrd. Euro; Berechnung des DIW Berlin.

(8) Beschäftigte insgesamt einschließlich Inhaber und Mitinhaber sowie gewerblicher Auszubildender; Stand Ende Juni 2016.

(9) Hochrechnungen des DIW auf Basis der Umsatzsteuerstatistik; für 2016 Schätzung des BBSR.

(10) Alle Betriebe; Ergebnisse der Totalerhebung des Statistischen Bundesamtes; Stand jeweils Ende Juni 2016.

(11) Anzahl steuerpflichtige Firmen (in 1.000); gemäß Umsatzsteuerstatistik; für 2016 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

Satz und Grafik

Yvonne Schmalenbach

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

Bestellungen

stefan.rein@bbr.bund.de
Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 01/2018

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

ISSN 2193-5017 (Printversion)
ISBN 978-3-87994-132-2

Bonn, Januar 2018

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

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

www.bbsr.bund.de > service > newsletter