



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

im vergangenen Jahr wurden rund 400 Mrd. Euro am Bau investiert. Diese beeindruckende Summe ermittelte das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung in seiner Bauvolumenrechnung. Sie wird jährlich im Auftrag des Bundesbauministeriums und des BBSR erstellt. Das Bauvolumen ist die Summe aller Leistungen, die auf die Herstellung und Erhaltung von Bauwerken gerichtet sind. Der DIW-Prognose zufolge können die Unternehmen der Bauwirtschaft – Wohnungs-, Tief- und Gewerbebau – mit einer Steigerung des Bauvolumens von nominal rund 7,5 % in diesem Jahr und rund 6,5 % im nächsten Jahr rechnen. Die Bauwirtschaft bleibt eine wichtige Stütze der Konjunktur.

Auch andere Prognosen wie die des Sachverständigenrates und die Gemeinschaftsdiagnose der führenden Konjunkturforschungsinstitute gehen von einer weiteren Zunahme der Bauinvestitionen aus. Die Entwicklung könnte sogar noch dynamischer verlaufen, würden weitere Kapazitäten im Baugewerbe aufgebaut. Der Auslastungsgrad für das gesamte Baugewerbe lag nach Auswertungen des BBSR im vierten Quartal 2018 bei 81 %. Selbst in dem durch die Wiedervereinigung ausgelösten Bauboom in den 1990er-Jahren war die Auslastung im Bauhauptgewerbe mit maximal rund 70 % deutlich geringer. Die Unternehmen bauen zwar Kapazitäten auf. Das kann – auch aufgrund des Fachkräftemangels – offensichtlich nicht schnell genug erfolgen. Eine Folge der Engpässe sind steigende Baupreise. Ich wünsche Ihnen eine anregende und spannende Lektüre.

Dr. Markus Eltges  
Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung

## Bericht zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft 2019

**Autor**

Stefan Rein

# Prognose

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

Die Experten erwarten auch für die kommenden Jahre weitere Zuwächse der Bauinvestitionen. Gleichzeitig ist die Kapazitätsauslastung der Baubetriebe auf historisch hohem Niveau. Die starke Baunachfrage bei weiterhin hohem Auslastungsgrad sorgt außerdem für eine deutliche Zunahme der Baupreise. Sowohl Arbeitskosten wie auch Materialpreise sind gestiegen. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung DIW erwartet auch für die nächsten Jahre einen starken Baupreisanstieg.<sup>1</sup>

Wesentliche Stütze der Nachfrage bleibt der **Wohnungsbau**, der seit nunmehr acht Jahren ein starkes Wachstum verzeichnet. Besondere Dynamik weist dabei der Neubau von Geschosswohnungen auf. Die günstigen Rahmenbedingungen lassen auch in der Zukunft eine weiterhin starke Wohnungsbaunachfrage erwarten. Zusätzliche Impulse dürften vom Baukindergeld, den höheren Abschreibungen für den Mietwohnungsbau sowie der Verstärkung des sozialen Wohnungsbaus ausgehen.

Das DIW geht in seinen Prognosen davon aus, dass in den kommenden Jahren auch bei den Bestandsmaßnahmen wieder sehr hohe nominale Wachstumsraten erreicht werden, die sogar höher liegen werden wie im weiterhin expansiven Wohnungsneu-

bau. Bei steigenden Energiepreisen wird auch die Durchführung von energetischen Maßnahmen wieder rentabler. Allerdings fallen die realen Veränderungen durch das stark steigende Preisniveau deutlich geringer aus.

Die Ausrüstungsinvestitionen und auch der **Gewerbebau** verliefen zuletzt aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten zuletzt nur gedämpft. Steigende Baugenehmigungen im gewerblichen Hochbau sind aber bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie bei den Fabrik- und Werkstattgebäuden zu verzeichnen. Dies deutet auf eine gewisse Belebung hin.

Der **öffentliche Bau** bleibt weiterhin dynamisch. Die verbesserte Finanzlage vieler Kommunen ermöglicht zusätzliche bauliche Maßnahmen und kann zu dem allmählichen Abbau des aufgelaufenen Instandhaltungstaus bei öffentlichen Gebäuden beitragen. Der für den Staatssektor besonders wichtige Tiefbau hat sich weiter positiv entwickelt.

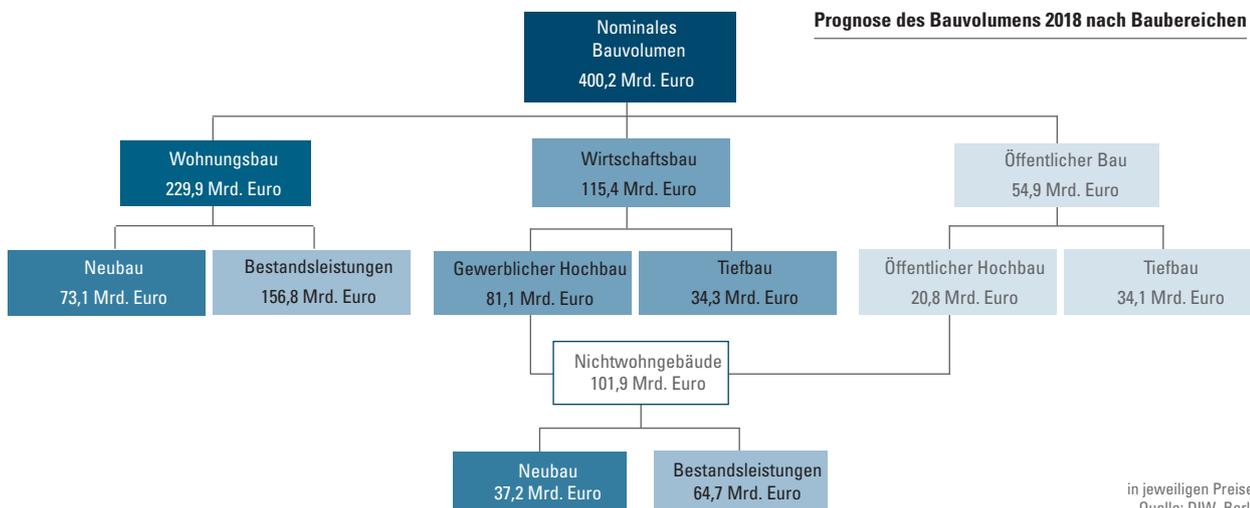
Prognose der Bauinvestitionen<sup>2</sup>

	2018	2019
Forschungsinstitute <sup>3</sup>	2,9 %	2,8 %
Sachverständigenrat <sup>4</sup>	2,9 %	2,5 %
Bundesregierung <sup>5</sup>	3,0 %	3,0 %

- (2) Veränderung der realen Bauinvestitionen (auf Vorjahrespreisbasis) gegenüber Vorjahr
- (3) Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose der Wirtschaftsforschungsinstitute, Oktober 2018
- (4) Jahresgutachten 2018/2019, November 2018
- (5) Herbstprojektion der Bundesregierung 2018, Oktober 2018

(1) Gornig, Martin; Michelsen, Claus; Bruns, Martin: Bauwirtschaft weiter in Vorwärtsgang – staatliche Impulse treiben die Preise. DIW-Wochenbericht 1+2/2019, Berlin 2019.

Prognose des Bauvolumens 2018 nach Baubereichen



in jeweiligen Preisen  
Quelle: DIW, Berlin

## Struktur des Bauvolumens

Die Dynamik beim Neubau von Geschosswohnungen setzt sich abgebremsst fort. Wieder stärkere Bestandsmaßnahmen bei anziehender Sanierungstätigkeit. Hiervon wird auch die Beschäftigung im Ausbaugewerbe profitieren.

Nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung wurden im Jahr 2018 über 400 Mrd. Euro (in jeweiligen Preisen) am Bau investiert.<sup>6</sup> 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 verzeichnete jahrelang zweistellige Zuwachsraten, getragen auch durch starke Dynamik im ostdeutschen Geschosswohnungsbau zwischen 2012 und 2015. Mittlerweile hat aber wieder eine regionale Angleichung stattgefunden.

Die relative Bedeutung der Bauleistungen im Bestand ist zwar aufgrund des Booms im Wohnungsneubau abnehmend; noch immer machen sie aber 68 % des gesamten Wohnungsbaus aus. 157 Mrd. Euro werden im Jahre 2018 in die Modernisierung und Instandhaltung von bestehenden Wohngebäuden investiert. Bei den Bestandsmaßnahmen im Wohnungs- und Nichtwohnungsbau dominieren Ausgaben für Teilmodernisierungen. Mit mehr als 62 Mrd. Euro im Jahr 2017 machen Maßnahmen zur energetischen Sanierung einen wesentlichen Anteil an der hohen Bedeutung der Bauleistungen an bestehenden Gebäuden aus.

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 anziehenden Bestandsleistungen lassen jedoch auch wieder eine dynamischere Entwicklung im Bereich der Bauinstallationen erwarten. Dabei 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.

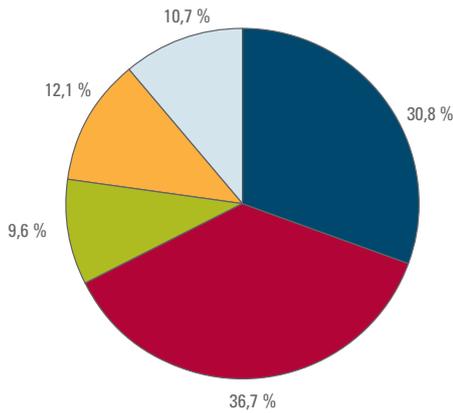
Diese Kleinteiligkeit im Baugewerbe ist in anderen europäischen Ländern sogar noch stärker ausgeprägt; Deutschland weist im internationalen Vergleich eine überdurchschnittliche Betriebsgröße auf, obwohl größere Baukonzerne hierzulande kaum eine Rolle mehr spielen.<sup>7</sup> Hintergrund ist, dass die mittelgroßen Bauunternehmen stärker vertreten sind, während Kleinstfirmen in anderen Ländern eine noch größere Relevanz besitzen. Dies führt im Ergebnis dazu, dass die Arbeitsproduktivität je Stunde im deutschen Baugewerbe im internationalen Vergleich am höchsten ist.

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 2017. BBSR-Online-Publikation 09/2018, Bonn 2018.

(7) BBSR (Hrsg.): Bautätigkeit in Europa – Beschäftigungsstrukturen und Produktivität. BBSR-Analysen KOMPAKT 13/2018, Bonn 2018.

## Bauvolumen nach Produzentengruppen (2017)



Bauhauptgewerbe (Hoch- und Tiefbau; Bauträger)	114,2 Mrd. Euro
Ausbaugewerbe (Bauinstallationen, sonstiges Ausbaugewerbe, vorbereitende Baustellenarbeiten)	136,0 Mrd. Euro
Verarbeitendes Gewerbe (Stahl- und Leitmetallbau, Fertigungsbau, Ausbau)	35,7 Mrd. Euro
Bauplanung, öffentliche Gebühren (inkl. Makler- und Notariatsgebühren und Grunderwerbssteuer)	44,9 Mrd. Euro
Sonstige Bauleistungen (Eigenleistungen; selbst erstellte Bauten und Reparaturen der Unternehmen)	39,7 Mrd. Euro

in jeweiligen Preisen  
Quelle: DIW, Berlin

## Entwicklung im Baugewerbe

	2017	2016	2014	2012	2010	2008
<b>Baugewerbe insgesamt</b>						
■ Bauvolumen <sup>7</sup>	250,2	235,9	223,5	212,0	194,4	189,4
■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000) <sup>8</sup>	1.967	1.925	1.904	1.904	1.878	1.849
■ Anzahl der Betriebe (in 1.000)	327,0	325,4	325,4	326,2	320,0	323,7
<b>davon Bauhauptgewerbe</b>						
■ Bauvolumen <sup>7</sup>	114,2	106,5	100,7	92,7	81,3	83,4
■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000) <sup>8</sup>	817	789	768	755	727	715
■ Anzahl der Betriebe (in 1.000) <sup>10</sup>	75,0	74,2	74,0	75,2	73,3	74,5
<b>davon Ausbaugewerbe</b>						
■ Bauvolumen <sup>7</sup>	136,0	129,4	122,8	119,3	113,1	106,0
■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000) <sup>8,9</sup>	1.150	1.136	1.136	1.149	1.151	1.134
■ Anzahl der Betriebe (in 1.000) <sup>11</sup>	252,0	251,2	251,4	251,0	246,7	249,2
<b>Bauvolumen<sup>7</sup> insgesamt</b>	<b>370,5</b>	<b>349,7</b>	<b>328,4</b>	<b>311,4</b>	<b>283,3</b>	<b>276,2</b>
reale Veränderung ggü. Vorjahr in Prozent	2,8	2,6	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 2017.

(9) Hochrechnungen des DIW auf Basis der Umsatzsteuerstatistik; für 2017 Schätzung des BBSR.

(10) Alle Betriebe; Ergebnisse der Totalerhebung des Statistischen Bundesamtes; Stand jeweils Ende Juni 2017.

(11) Anzahl steuerpflichtige Firmen (in 1.000); gemäß Umsatzsteuerstatistik; für 2017 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 Groh

## Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

## Bestellungen

stefan.rein@bbr.bund.de  
Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 01/2019

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

ISSN 2193-5017 (Printversion)  
ISBN 978-3-87994-146-9

Bonn, Januar 2019

## Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

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

www.bbr.bund.de > service > newsletter