



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

im Jahr 2019 wurden über 430 Mrd. Euro am Bau investiert. Dies bedeutet einen sehr starken nominalen Anstieg von fast 9 % gegenüber dem Vorjahr. Solche Steigerungsraten hat das Bauvolumen – die Summe aller Leistungen, die auf die Herstellung und Erhaltung von Bauwerken gerichtet sind – seit Anfang der 1990er-Jahre nicht mehr gesehen. Die damalige Sondersituation war bedingt durch den ostdeutschen Nachholbedarf nach der friedlichen Revolution. Die aktuelle Dynamik ist zwar beeindruckend, allerdings auch zu relativieren, da diese Dynamik mit steigenden Preisen einhergeht. Aber selbst mit realen Zuwächsen von über 4 % übertrifft der Bausektor die Entwicklung in anderen Wirtschaftsbereichen deutlich. Die Bauwirtschaft bleibt damit eine wichtige Stütze der deutschen Konjunktur.

Prognosen gehen von einer weiteren Zunahme der Bauinvestitionen aus. Volle Auftragsbücher der Unternehmen und die nur zögerliche Ausweitung der Kapazitäten wirken jedoch limitierend. Dieser Kurzbericht basiert auf aktuellen Daten, die das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) jährlich für das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat sowie das BBSR erstellt. Die Bauvolumensrechnung liefert mit ihrer Vorausschau auch wichtige Erkenntnisse für die Entwicklung der baulichen Maßnahmen im Gebäudebestand.

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 2020

**Autor**

Stefan Rein

## Prognose

Das Umfeld für den Wohnungsneubau bleibt weiter günstig. Für den Bestandsmarkt wird eine positive Entwicklung erwartet. Starke Zuwächse im öffentlichen Bau können helfen, den aufgelaufenen Investitionsstau abzubauen.

Auch für die kommenden Jahre erwarten die Experten weitere Zuwächse der Bauinvestitionen, allerdings mit leicht abgeschwächter Dynamik. Die Kapazitätsauslastung der Baubetriebe bleibt nach wie vor sehr angespannt. Bei einer gleichzeitig starken Baunachfrage sowie hohen Auftragsbeständen ist der Auslastungsgrad mitverantwortlich für eine deutliche Zunahme der Baupreise. Baumaterial- und Energiepreise sind wie auch die Arbeitskosten weiter gestiegen. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsfor-

schung DIW erwartet auch für die nächsten Jahre einen Baupreisanstieg, der allerdings 2020/2021 nicht mehr so hoch ausfallen dürfte wie 2018 und 2019, als die Preisentwicklung am Bau bei nahezu 5 % lag.<sup>1</sup>

Die stärksten Wachstumsbeiträge kommen dabei weiterhin vom **Wohnungsbau**. Alle Bereiche bleiben stark aufwärtsgerichtet, am dynamischsten wächst der Neubau von Geschosswohnungen. Die unverändert sehr günstigen Rahmenbedingungen (Zinsniveau, Arbeitsmarktlage, Einkommensentwicklung) lassen auch in der Zukunft eine weiterhin starke Wohnungsbaunachfrage erwarten. Zusätzliche Impulse kommen vom Baukindergeld und den Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau.

Auch die Maßnahmen an bestehenden Wohngebäuden werden gemäß Prognose des DIW weiter

stark zulegen. Gebäudeeigentümer haben nach der Verabschiedung der steuerlichen Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen zukünftig Planungssicherheit. Hiervon dürfte ein erheblicher Impuls ausgehen.

Die Investitionen im **Wirtschaftsbau** leiden unter den außenwirtschaftlichen Risiken. Dagegen sind dienstleistungsnahe Branchen expansiv und die Baugenehmigungen bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden deutlich ansteigend. Insgesamt werden sich die Wachstumsraten zwar abschwächen, aber es bleibt eine positive reale Entwicklung zu erwarten.

Die stärksten Zuwächse verzeichnet weiterhin der **öffentliche Bau**. Vermehrte Steuereinnahmen haben die Finanzlage vieler Kommunen weiter verbessert. Gestützt durch den Kommunalinvestitionsförderungsfonds werden zusätzliche bauliche Maßnahmen angestoßen. Staatliche Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen ermöglichen hohe Zuwachsraten beim Tiefbau.

### Prognose der Bauinvestitionen<sup>2</sup>

	2019	2020
Forschungsinstitute <sup>3</sup>	3,7 %	2,4 %
Sachverständigenrat <sup>4</sup>	3,6 %	2,2 %
Bundesregierung <sup>5</sup>	3,8 %	2,2 %

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

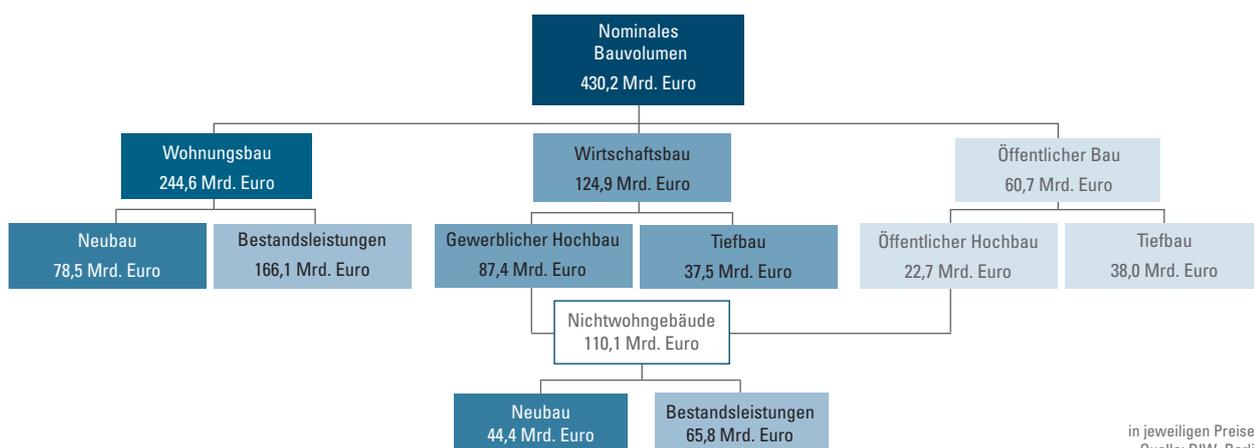
(3) Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose der Wirtschaftsforschungsinstitute, Oktober 2019

(4) Jahresgutachten 2019/2020, November 2019

(5) Herbstprojektion der Bundesregierung 2019, Oktober 2019

(1) Gornig, Martin; Michelsen, Claus; Pagenhardt, Laura: Bauwirtschaft wichtige Stütze der Konjunktur – Investitionsförderung beginnt zu wirken. DIW-Wochenbericht 1+2/2020. Berlin Januar 2020.

### Prognose des Bauvolumens 2019 nach Baubereichen



in jeweiligen Preisen  
Quelle: DIW, Berlin

## Struktur des Bauvolumens

Hauptgewerbe profitiert am meisten vom Bauboom. Wieder anziehende Bestandsleistungen kommen dem Ausbaugewerbe zugute.

In laufenden Preisen gerechnet wurden nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung im Jahre 2018 rund 400 Mrd. Euro am Bau investiert.<sup>6</sup>

Dominiert wird das deutsche Bauvolumen dabei mit 57 % vom Wohnungsbau. Der Neubau von Mehrfamilienhäusern verzeichnet seit Jahren zweistellige Zuwachsraten, getragen durch den allgemeinen Zuzug in die Groß- und Universitätsstädte und die sich daraus ergebende Wohnraumnachfrage. Die relative Bedeutung der Bauleistungen im Bestand erreicht aufgrund des Booms im Wohnungsneubau nicht mehr frühere Höchstwerte, als Bauleistungen an bestehenden Gebäuden fast vier Fünftel des Bauvolumens ausmachten. Der Bestandmarkt wächst zuletzt aber mit ähnlicher Rate wie der Neubau und kann somit seinen Anteil von 68 % des gesamten Wohnungsbaus halten. 153 Mrd. Euro wurden im Jahre 2018 in die Modernisierung und Instandhaltung von bestehenden Wohngebäuden investiert, dabei überwiegen Ausgaben für Teilmodernisierungen. Mit nahezu 58 Mrd. Euro im Jahr 2018 haben Maßnahmen zur energetischen Sanierung (Wohn- und Nichtwohngebäude) einen wesentlichen Anteil an den Bestandsleistungen.

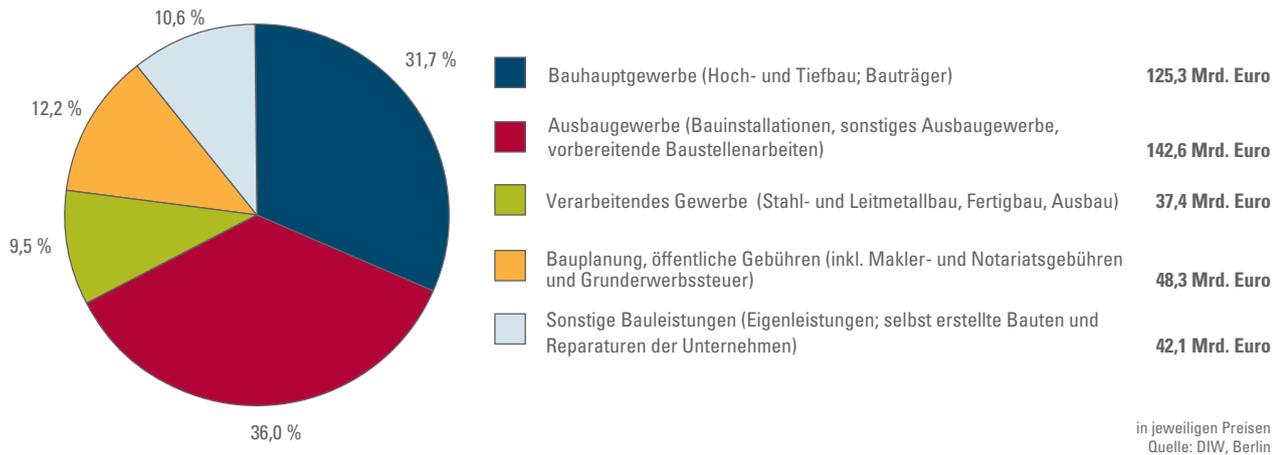
Das Bauhauptgewerbe profitiert weiterhin am stärksten von der guten Baukonjunktur, die vom Wohnungsneubau getragen wird. Die Zuwachsraten liegen im Hauptgewerbe seit Jahren deutlich über denen im Ausbaugewerbe. Die anziehenden Bestandsleistungen lassen mittelfristig auch wieder eine dynamischere Entwicklung im Bereich der Bauinstallationen erwarten. Allerdings fällt es gerade dem Ausbaugewerbe schwer, trotz starker Nachfrage seine Produktion weiter auszuweiten. Die Kapazitätsauslastung hat sich dort weiter erhöht, während im Bauhauptgewerbe im 4. Quartal 2019 ein stärkerer Rückgang zu verzeichnen ist.<sup>7</sup> Offenbar gelingt es im Hauptgewerbe schneller, zusätzliches Personal einzustellen und Investitionen in den Maschinenpark zu tätigen. Dies kann mit der vorhandenen kleinteiligen Struktur der Unternehmen im Ausbaugewerbe zusammenhängen. Das Ausbaugewerbe ist hinsichtlich Produktion und Beschäftigung der bedeutsamste Sektor in der deutschen Bauwirtschaft.

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) Der Endbericht „Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2018“ ist als BBSR-Online-Publikation 17/2019 erschienen.

(7) vgl. Fachbeitrag des BBSR „Kapazitätsauslastung im Baugewerbe rückläufig“ auf [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)

## Bauvolumen nach Produzentengruppen (2018)



## Entwicklung im Baugewerbe

	2018	2017	2016	2014	2012	2010
<b>Baugewerbe insgesamt</b>						
■ Bauvolumen <sup>1</sup>	267,9	249,6	235,9	223,5	212,0	194,4
■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000) <sup>7</sup>	1.977	1.949	1.925	1.904	1.904	1.878
■ Anzahl der Betriebe (in 1.000)	325,0	324,8	325,4	325,4	326,2	320,0
<b>davon Bauhauptgewerbe</b>						
■ Bauvolumen <sup>1</sup>	125,3	114,8	106,5	100,7	92,7	81,3
■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000) <sup>2</sup>	842	817	789	768	755	727
■ Anzahl der Betriebe (in 1.000) <sup>4</sup>	75,0	75,0	74,2	74,0	75,2	73,3
<b>davon Ausbaugewerbe</b>						
■ Bauvolumen <sup>1</sup>	142,6	134,8	129,4	122,8	119,3	113,1
■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000) <sup>2,3</sup>	1.135	1.132	1.136	1.136	1.149	1.151
■ Anzahl der Betriebe (in 1.000) <sup>5</sup>	250,0	249,8	251,2	251,4	251,0	246,7
<b>Bauvolumen<sup>1</sup> insgesamt</b>	<b>395,7</b>	<b>370,2</b>	<b>349,7</b>	<b>328,4</b>	<b>311,4</b>	<b>283,3</b>
reale Veränderung ggü. Vorjahr in Prozent	2,0	2,2	2,6	1,9	-0,6	2,5

- (1) Nominales Bauvolumen in jeweiligen Preisen in Mrd. Euro; Berechnung des DIW Berlin.  
 (2) Beschäftigte insgesamt einschließlich Inhaber und Mitinhaber sowie gewerblicher Auszubildender; Stand Ende Juni.  
 (3) Hochrechnungen des DIW auf Basis der Umsatzsteuerstatistik; für 2018 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 2018 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

Marion Kickartz

## Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

## Bestellungen

stefan.rein@bbr.bund.de  
 Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 02/2020

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

ISSN 2193-5017 (Printversion)  
 ISBN 978-3-87994-159-9

Bonn, Januar 2020

## Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

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

www.bbsr.bund.de > service > newsletter