



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Analysen KOMPAKT 03/2023

Bericht zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft 2023

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

trotz schwieriger Rahmenbedingungen zeigte sich die deutsche Wirtschaft nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im vergangenen Jahr insgesamt stabil. Das Bruttoinlandsprodukt stieg real um 1,9 %. Im Baugewerbe sank dagegen die Bruttowertschöpfung um real 2,3 % – angesichts von Lieferengpässen, dem deutlich höheren Zinsniveau und den gestiegenen Material- und Baupreisen überrascht dieser Rückgang nicht.

Auch das Bauvolumen verringerte sich 2022 nach Berechnungen des DIW Berlin preisbereinigt um gut 2 % gegenüber dem Vorjahr. Für das laufende Jahr wird ein Rückgang von real 1,8 % prognostiziert.

Eine zumindest leichte Entspannung zeigt sich bei der Preisentwicklung. Die extrem hohe Dynamik schwächte sich zuletzt ab. So lagen die Preise für Bauholz im November 2022 rund ein Fünftel unter dem Niveau des Vorjahresmonats. Ursächlich für das Nachgeben der Materialpreise dürften die sich allmählich auflösenden Materialengpässe sein. Für das laufende Jahr gehen Berechnungen von einer Zunahme der Preise um 6 % aus – nach einem Plus von 16 % im vergangenen Jahr.

Ich wünsche Ihnen eine informative Lektüre.

Dr. Robert Kaltenbrunner
Leiter Abteilung Wohnungs- und Bauwesen
und stellvertretender Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

von
Christian Schmidt

Prognose

Alle Bausegmente verzeichnen ein reales Minus. Vor allem im Wohnungsneubau geht die Bautätigkeit zurück. Die Bestandsmaßnahmen wirken dagegen sowohl im Wohnungs- als auch im Nichtwohnbau stabilisierend.

Nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) im Auftrag des BBSR hat das Bauvolumen im Jahr 2022 preisbereinigt um gut 2 % abgenommen. Somit geht die Bautätigkeit erstmals seit 2013 wieder zurück, nachdem das Bauvolumen bereits im Jahr 2021 mit 0,3 % nur leicht zulegte.¹

Die höheren Zinsen treffen insbesondere den **Wohnungsbau**. Im Zusammenspiel mit den gestie-

genen und teilweise weiter steigenden Bau- und Materialpreisen stellt das zunehmende Zinsniveau das größte Risiko für den Wohnungsbau dar. Für 2022 und 2023 gehen die Prognosen von einem Rückgang des realen Neubauvolumens aus, bevor die Neubautätigkeit 2024 wieder zulegen wird. Darin spiegelt sich der vor allem in Ballungsräumen weiterhin hohe Bedarf an Wohnraum wider.

Stabilisierend wirken die Bestandsmaßnahmen im Wohnungsbau. Durch die Rückgänge im Neubau dürften hier vermehrt Handwerkskapazitäten zur Verfügung stehen. Die erheblich gestiegenen Energiepreise sind eine zusätzliche Motivation für Eigentümerinnen und Eigentümer, ihre Wohngebäude energetisch zu sanieren.

Die Investitionen im **Wirtschaftsbau** sind durch die unsichere weltwirtschaftliche Lage und stark gestiegene Energiekosten geprägt. Dies wirkt sich negativ auf die Nachfrage nach Produktions- und Lagerflächen der exportorientierten deutschen Industrie aus. Für 2022 und 2023 wird in diesem Segment ein Rückgang der Investitionstätigkeit erwartet. Mit einsetzender wirtschaftlicher Erholung dürfte dieses Segment 2024 wieder Fahrt aufnehmen.

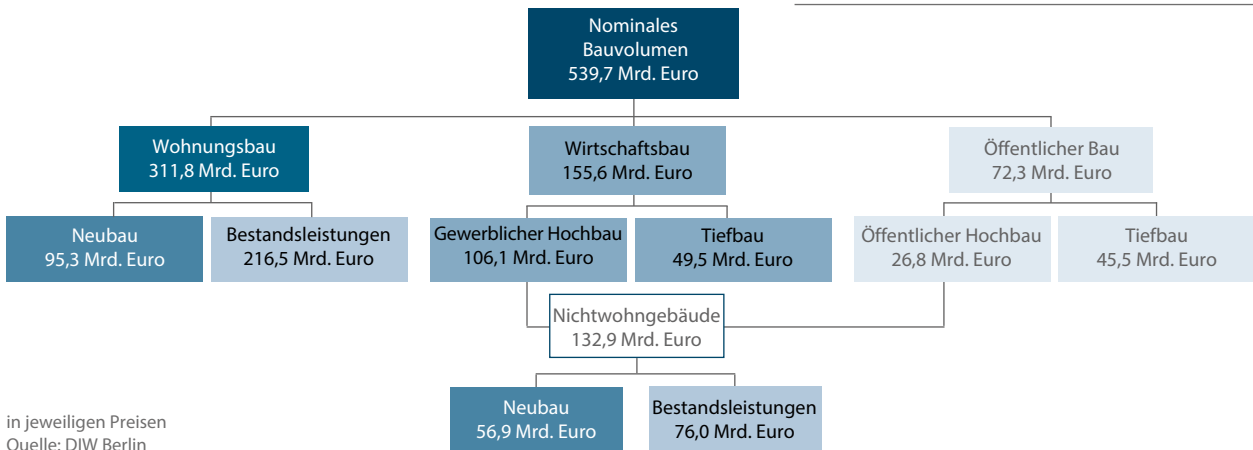
Die gestiegenen Baupreise sind für den **öffentlichen Bau** hochproblematisch. Auf Preissteigerungen kann kurzfristig kaum reagiert werden. Folglich müssen die laufenden Projekte unter Verzicht auf geplante Projekte abgeschlossen werden. In der Folge dürfte das reale Bauvolumen der öffentlichen Hand 2022 und 2023 rückläufig sein. Die zurückgestellten Projekte sollten aber zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden. Positiv hervorzuheben sind für die öffentliche Bautätigkeit die geplanten Investitionspakete für den weiteren Breitbandausbau, den Bau von Kindertagesstätten sowie für die Förderung des Klimaschutzes. Demzufolge ist im öffentlichen Bau ab 2024 wieder mit einem deutlichen Wachstum zu rechnen.

Tabelle 1 **Prognose der Bauinvestitionen^a**

	2022	2023
Forschungsinstitute ^b	-2,2 %	-2,0 %
Sachverständigenrat ^c	-1,4 %	-2,5 %
Bundesregierung ^d	-2,2 %	-2,1 %

(a) Veränderung der realen Bauinvestitionen (auf Vorjahrespreisbasis) gegenüber Vorjahr
 (b) Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose der Wirtschaftsforschungsinstitute, September 2022
 (c) Jahresgutachten 2022/23 vom November 2022
 (d) Herbstprojektion der Bundesregierung 2022, Oktober 2022

Abbildung 1 **Prognose des Bauvolumens 2022 nach Baubereichen**



in jeweiligen Preisen
 Quelle: DIW Berlin

1 Gornig, M.; Pagenhardt, L., 2023: Bauboom geht zu Ende – politischer Strategiewechsel erforderlich. DIW Wochenbericht 90(11/2), 4–13. Berlin.

Struktur des Bauvolumens und Entwicklungen

Stark steigende Baumaterialpreise prägten in den zurückliegenden beiden Jahren die Preisentwicklung am Bau. Ein Rückgang der Preise ist wohl nicht zu erwarten. Bestandsmaßnahmen bestimmen weiterhin die Bautätigkeit.

In laufenden Preisen gerechnet wurden nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung im Jahr 2021 475 Mrd. Euro am Bau investiert.² Dabei entfielen über 34 % des Bauvolumens auf Bayern und Baden-Württemberg; deutlich mehr, als es dem Bevölkerungsanteil dieser Regionen entspricht.

Das Bauvolumen wurde 2021 mit 58 % vom Wohnungsbau dominiert. Vor allem der Geschosswohnungsbau verzeichnete ein deutliches Wachstum. Das verausgabte Volumen im Geschosswohnungsneubau hat sich in nominaler Rechnung zwischen 2009 und 2021 mehr als vervierfacht – von 8,4 Mrd. Euro auf 37,7 Mrd. Euro. Der Anteil des Neubaus am gesamten Wohnungsbau liegt aber nur bei 31 %, Mitte der 1990er-Jahre umfasste er noch fast die Hälfte. Die Bauleistungen an bestehenden Gebäuden stellen damit die wichtigste Größe des Bauvolumens dar. Dies trifft sowohl auf den Wohnungsbau als auch auf den gewerblichen und öffentlichen Hochbau zu. Im Wohnungsbau sind dabei 80 % Teilmodernisierungen, während der Anteil der Vollmodernisierungen im Nichtwohnungsbau in den letzten Jahren stetig angestiegen

ist und mittlerweile 37 % beträgt. Mit 70 Mrd. Euro im Jahr 2021 besaßen Maßnahmen zur energetischen Sanierung (Wohn- und Nichtwohngebäude) einen wesentlichen Anteil an den Bestandsleistungen.

Die Preisentwicklung am Bau war bis zum Frühsommer des letzten Jahres durch stark steigende Baumaterialpreise geprägt. Die extrem hohe Dynamik schwächte sich zuletzt ab, bei vielen Produkten zeichnet sich eine Beruhigung ab. So lagen die Preise für Bauholz im November 2022 rund ein Fünftel unter dem Niveau des Vorjahresmonats. Auch bei Betonstahl und Betonstahlmatten ist eine Entspannung zu erkennen, gleichwohl lagen die Preise noch über dem Vorjahresniveau.³ Ein Grund für den Rückgang der Materialpreise dürften die sich allmählich auflösenden Lieferengpässe sein. Die Baupreise für die Erstellung neuer Wohnungen haben infolge der vorgenannten Entwicklungen ebenfalls angezogen und lagen im November 2022 16,9 % über dem Vorjahresmonat.⁴ Generell ist davon auszugehen, dass das höhere Preisniveau erhalten bleibt und damit ein deutlicher Rückgang der Bau- und Materialpreise auf breiter Front nicht zu erwarten ist.

Bauvolumen

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.

2 Gornig, M.; Pagenhardt, L.; Révész H., 2022: Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung – Berechnungen für das Jahr 2021. Endbericht, Berlin.

3 Statistisches Bundesamt, 2022: Statistik der Erzeugerpreise, Erzeugerpreisindex gewerblicher Produkte. Zugriff: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Erzeugerpreisindex-gewerbliche-Produkte/Publikationen/erzeugerpreise-artikel.html> [abgerufen am 15.01.2023].

4 Statistisches Bundesamt, 2022: Baupreise für Wohngebäude im November 2022: +16,9 % gegenüber November 2021. Pressemitteilung, 10. Januar 2023. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_011_61261.html [abgerufen am 15.01.2023].

Abbildung 2

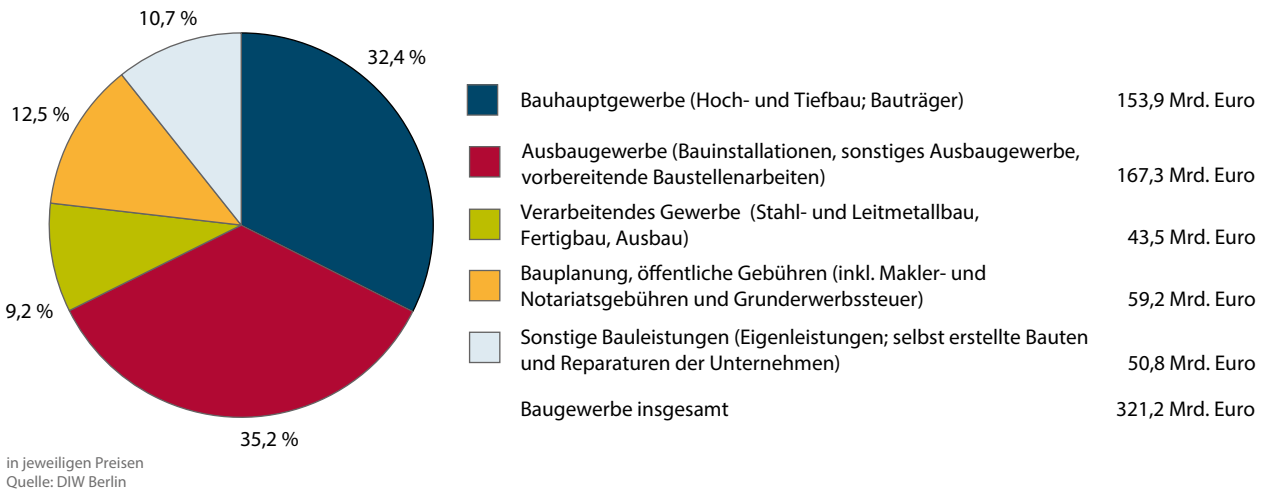


Tabelle 2

Entwicklung im Baugewerbe

	2021	2020	2019	2018	2016	2014
Baugewerbe insgesamt						
■ Bauvolumen ^a	321,2	297,6	284,4	267,9	235,9	223,5
■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000)	2.216	2.163	2.125	2.069	1.953	1.904
■ Anzahl der Betriebe (in 1.000)	320,2	320,1	325,5	324,4	325,4	325,4
davon Bauhauptgewerbe						
■ Bauvolumen ^a	153,9	141,5	134,9	125,3	106,5	100,7
■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000) ^b	948	928	904	874	817	796
■ Anzahl der Betriebe (in 1.000) ^d	80,2	79,3	76,8	74,8	74,2	74,0
davon Ausbaugewerbe						
■ Bauvolumen ^a	167,3	156,1	149,5	142,6	129,4	122,8
■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000) ^{b,c}	1.268	1.235	1.221	1.195	1.136	1.136
■ Anzahl der Betriebe (in 1.000) ^e	240,0	240,8	248,7	249,6	251,2	251,4
Bauvolumen^a insgesamt	474,7	437,8	420,4	395,7	349,7	328,4
reale Veränderung ggü. Vorjahr in Prozent	0,3	2,3	2,0	2,0	2,6	1,9

(a) Nominales Bauvolumen in jeweiligen Preisen in Mrd. Euro; Berechnung des DIW Berlin.
 (b) In Baubetrieben (Bauhauptgewerbe inkl. Bauträger) beschäftigte Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sowie Selbstständige; vom DIW in Jahresmittelwerte umgerechnet.
 (c) Hochrechnungen des DIW auf Basis der Umsatzsteuerstatistik; für 2021 Schätzung des DIW.
 (d) Alle Betriebe; Ergebnisse der Totalerhebung des Statistischen Bundesamtes; Stand jeweils Ende Juni.
 (e) Anzahl steuerpflichtige Firmen (in 1.000); gemäß Umsatzsteuerstatistik; für 2021 Schätzung des BBSR.

Herausgeber

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

Kontakt

Christian Schmidt
 christian.schmidt@bbr.bund.de

Redaktion

Katina Gutberlet

Satz und Layout

Bettina Mehr-Kaus

Die BBSR-Analysen KOMPAKT sind kostenfrei erhältlich und auf der Homepage des BBSR als Download abrufbar: www.bbsr.bund.de

ISSN 2193-5017 (Printversion)
 ISBN 978-3-98655-072-1

Bonn, 2023

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

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