



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Das Auslaufen der Konjunkturpakete hat zu einer Schrumpfung des realen Bauvolumens im Jahr 2012 geführt. Während für 2013 mit einer Stagnation gerechnet wird, ist für 2014 im Zuge des sich aufhellenden gesamtwirtschaftlichen Umfelds mit einer spürbaren Belebung zu rechnen.

Träger des Wachstums bleibt der Wohnungsneubau, aber auch für den Wirtschaftsbau und den öffentliche Bau werden wieder Zuwächse erwartet. Das allgemeine günstige Investitionsumfeld und die gute Kassenlage tragen zur aufwärtsgerichteten Entwicklung bei. Positive Impulse sollen zudem auch wieder von den Modernisierungsmaßnahmen an den Gebäudebeständen kommen.

- ***Wohnungsneubau stützt Baunachfrage***
- ***Struktur des Bauvolumens***
- ***Prognose***

Bericht zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft 2013

Wohnungsneubau stützt Baunachfrage

Die Dynamik beim Wohnungsbau basiert auf der starken Zunahme im Neubau. Die beiden anderen Baubereiche haben Rückgänge zu verzeichnen, wobei der öffentliche Bau – bedingt durch das Auslaufen der Konjunkturprogramme – einen besonders starken Einbruch hinnehmen musste.

Nach den starken Zuwächsen im Vorjahr schrumpfte das Bauvolumen zuletzt real um 1,3 %. In laufenden Preisen wurden nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung im Jahre 2012 über 309 Mrd. Euro am Bau investiert.¹ Die Baupreisentwicklung lag erneut über der allgemeinen Inflationsrate. Fast ein Drittel des Bauvolumens wird im Süden erwirtschaftet. Während in den westlichen Regionen der Wohnungsbau dominiert, sind in den neuen Bundesländern der Wirtschafts- und öffentliche Bau wichtiger.²

Die Baukonjunktur bleibt dabei weiterhin gespalten. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen auf den öffentlichen Bauinvestitionen, die trotz guter Steuereinnahmesituation 3,2 Mrd. Euro unter dem Vorjahreswert (-9 %) lagen. Die Konjunkturprogramme waren offensichtlich bis ins Jahr 2011 hinein noch produktionswirksam, während jetzt wieder eine Normalisierung eintritt. Aufgrund der Verunsicherung der Unternehmen war der Wirtschaftsbau ebenfalls rückläufig.

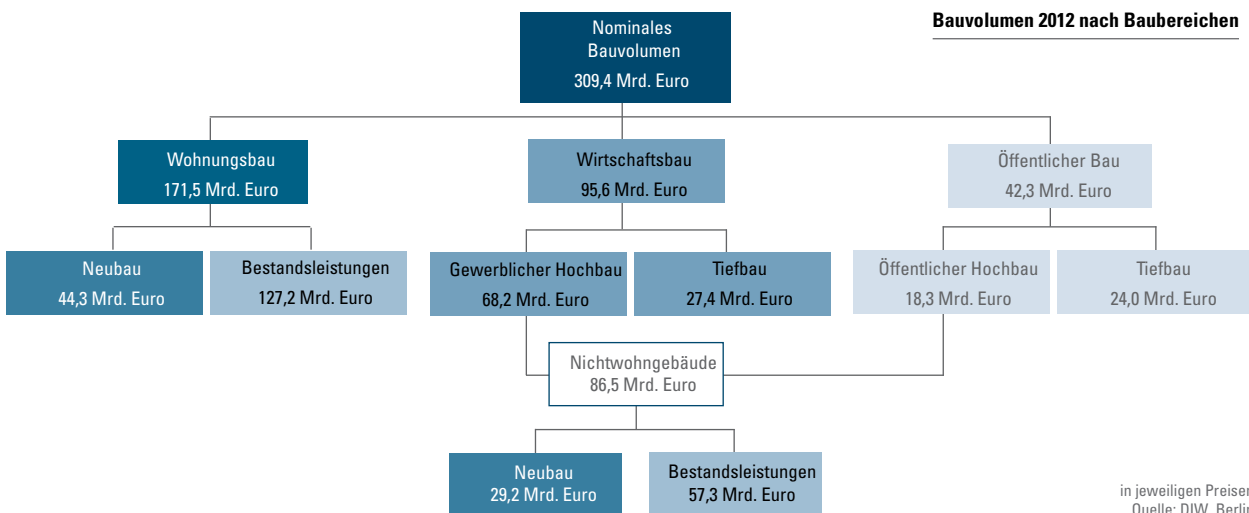
Der robuste Wohnungsbau stabilisierte die Baunachfrage und verhinderte einen deutlicheren Einbruch der Bauinvestitionen. Der Wohnungsneubau profitierte von den unverändert

günstigen Rahmenbedingungen wie den niedrigen Zinsen, der positiven Einkommensentwicklung, der guten Lage auf dem Arbeitsmarkt und der mangelnden Attraktivität alternativer Anlageformen. Die größte Dynamik geht dabei weiterhin vom Geschosswohnungsbau aus.

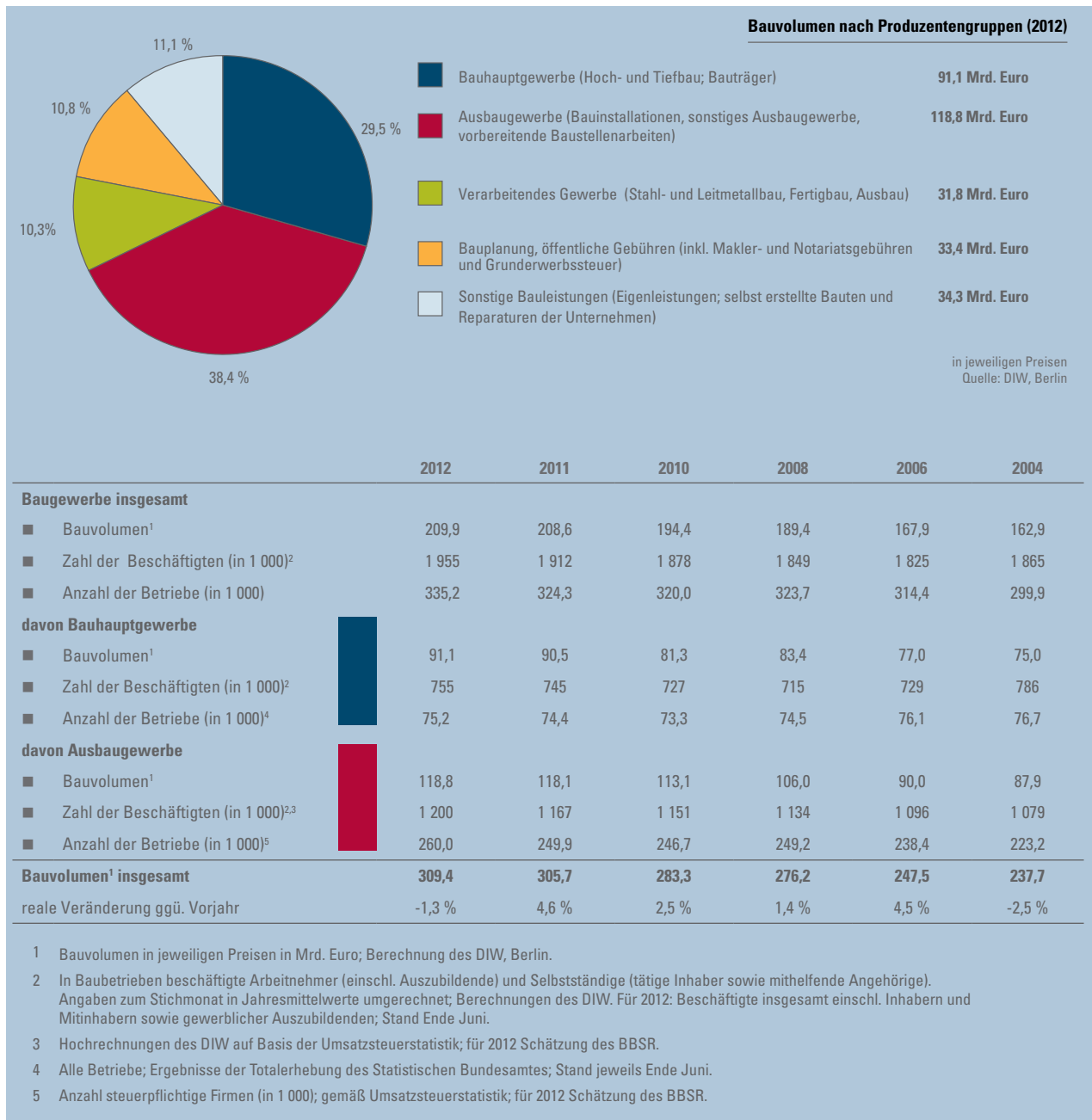
Der Boom im Neubau hat den langfristigen Trend eines ständigen Bedeutungszuwachses der Bestandsmaßnahmen unterbrochen. Im Wohnungsbau tragen die Bauleistungen an bestehenden Gebäuden mit nahezu 130 Mrd. Euro zwar weiterhin drei Viertel zum Wohnungsbauvolumen bei, die Wachstumsraten sind in den letzten beiden Jahren aber deutlich geringer als beim Neubau. Energetische Sanierungen zeichnen für etwa ein Drittel aller Bestandsinvestitionen im Wohnungsbau verantwortlich.

Beim Nichtwohnungsbau betreffen zwei Drittel aller Investitionen die Bauleistungen an bestehenden Gebäuden. Am aktuellen Rand konnte die relativ stabile Entwicklung der Bestandsmaßnahmen die allgemeinen Abschwungtendenzen dämpfen. Vollmodernisierungen und Instandhaltungen sind dabei mit rund 51 % bedeutsamer als im Wohnungsbau, wo mit rund 80 % die Teilmodernisierungen dominieren.

(1) Der Endbericht „Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2012“ ist als BMVBS-Online-Publikation 15/2013 veröffentlicht worden; abrufbar unter www.bbsr.bund.de.
 (2) Vgl. BBSR-Analysen KOMPAKT 12/2013 „Regionale Struktur des Bauvolumens“



Struktur des Bauvolumens



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 Leicht-

metallbau, 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.

Prognose

Anhaltende Aufwärtstendenzen beim Wohnungsneubau stützen die Baukonjunktur. Auch der Nichtwohnungsbau wird sich in 2014 beleben.

Für das Jahr 2013 zeichnet sich aufgrund der vorliegenden Indikatoren – endgültige Werte sind Mitte 2014 verfügbar – eine Stagnation der Bauinvestitionen ab. Mit dem Abflauen der Schulden- und Vertrauenskrise wird mit einer Normalisierung der Rahmenbedingungen gerechnet. Für 2014 werden daher für alle drei Baubereiche wieder deutliche Zuwächse prognostiziert. Die positiven gesamtwirtschaftlichen Wachstumserwartungen dürften für ein günstiges Investitionsumfeld sorgen. Beim Wirtschaftsbaubau deuten die Baugenehmigungen darauf hin, dass die Kapazitätserweiterungen

vor allem die Büro- und Verwaltungsgebäude betreffen, während der Neubau von Lager- und Produktionsstätten weiterhin zurückhaltend verläuft. Es wird aber insgesamt eine kräftige Aufwärtsbewegung erwartet.

Nach dem Einbruch in 2012 wird für 2013 mit einer Konsolidierung des Niveaus der öffentlichen Bauinvestitionen gerechnet. Neben den erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen zur Beseitigung der Flutschäden dürfte auch die gute Kassenlage dafür sorgen, dass der öffentliche Bau im Jahre 2014 deutlich anzieht.

Der Wohnungsbau wird volumemäßig von den Bestandsleistungen getragen. Der florierende Neubau stützt aber mit seinen Zuwachsraten weiterhin die Baukonjunktur. Auch für 2013 erwarten die Experten, dass aufgrund der günstigen Finanzierungssituation und des gesamtwirtschaftlichen Umfelds der Wohnungsneubau wesentlicher Treiber der Dynamik sein wird. Gemeinschaftsdiagnose und Sachverständigenrat rechnen mit einer realen Zuwachsrate von +4,2 % im Wohnungsbau 2014.

Prognose der Bauinvestitionen¹

	2013	2014
Forschungsinstitute ²	+0,2 %	4,2 %
Sachverständigenrat ³	-0,2 %	4,1 %
Bundesregierung ⁴	+0,2 %	4,2 %

1 Veränderung der realen Bauinvestitionen (auf Vorjahrespreisbasis) gegenüber Vorjahr

2 Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose der Wirtschaftsforschungsinstitute, Oktober 2013

3 Jahresgutachten 2013/2014 vom November 2013

4 Herbstprojektion der Bundesregierung 2013, Oktober 2013

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

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Bestellungen

stefan.rein@bbr.bund.de
Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 13/2013

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

ISSN 2193-5017 (Printversion)
ISBN 978-3-87994-722-5

Bonn, November 2013

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

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

www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter