



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

der Bausektor entwickelt sich weiter positiv. Die Prognosen gehen einhellig davon aus, dass die guten Rahmenbedingungen zu einer weiteren deutlichen Zunahme des Bauvolumens führen werden. 2015 werden aufgrund eines schwächeren Nichtwohnungsbaus die sehr hohen Wachstumswerte von 2014 zwar nicht mehr erreicht werden können. Der unverändert starke Wohnungsbau stützt aber die Baukonjunktur. 2016 werden alle Baubereiche zum gesamtwirtschaftlichen Wachstum beitragen.

Die größte Dynamik geht dabei weiterhin vom Wohnungsneubau aus, da viele Mehrfamilienhäuser in den Ballungsräumen entstehen. Der öffentliche Bau profitiert von den erheblichen Maßnahmen des Bundes zur Erhöhung der Investitionen. Zusätzliche Impulse werden durch die Zuwanderung von Flüchtlingen erwartet – sowohl für den Neubau als für die erforderlichen Maßnahmen an den Gebäudebeständen. Allerdings warnen erste Stimmen, dass aufgrund der hohen Kapazitätsauslastung im Baugewerbe diese zusätzliche Nachfrage nicht immer sofort produktionswirksam werden kann.

Dieser Überblick über die Entwicklung in der Baukonjunktur erscheint jetzt bereits zum zwölften Mal. Dem BBSR ist hierbei wichtig, das gesamte Baugewerbe darzustellen. Die jährlich im Auftrag des BBSR erstellte Bauvolumensrechnung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung liefert hierfür wertvolle Daten, ebenso wie die jetzt nochmals vom BBSR veranlasste umfangreiche Erhebung zu den Investitionen in die Gebäudebestände.

Ich wünsche Ihnen eine anregende und spannende Lektüre.

Direktor und Professor Harald Herrmann

Bericht zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft 2015

Autor

Stefan Rein

Prognose

Der Wohnungsbau bleibt weiterhin robust. 2016 werden starke Impulse vom öffentlichen Bau erwartet. Auch die Bestandsmaßnahmen haben wieder eine positive Entwicklung

Im Prognosezeitraum bleiben die Bauinvestitionen aufwärts gerichtet. Aufgrund der unverändert vorteilhaften Rahmenbedingungen – gute Arbeitsmarktlage, steigende Einkommen, niedrige Kreditzinsen – bleibt der **Wohnungsbau** wesentliche Stütze des Wachstums. Insbesondere der Neubau von Mehrfamilienhäusern floriert. Die Flüchtlingsmigration wird für eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum sorgen. Dies wird auch den Bedarf nach Renovierungen und somit die Bauleistungen in den Gebäudebeständen wieder verstärken.

Aufgrund des schwachen Welthandels werden die **gewerblichen Bauinvestitionen** der exportorientierten

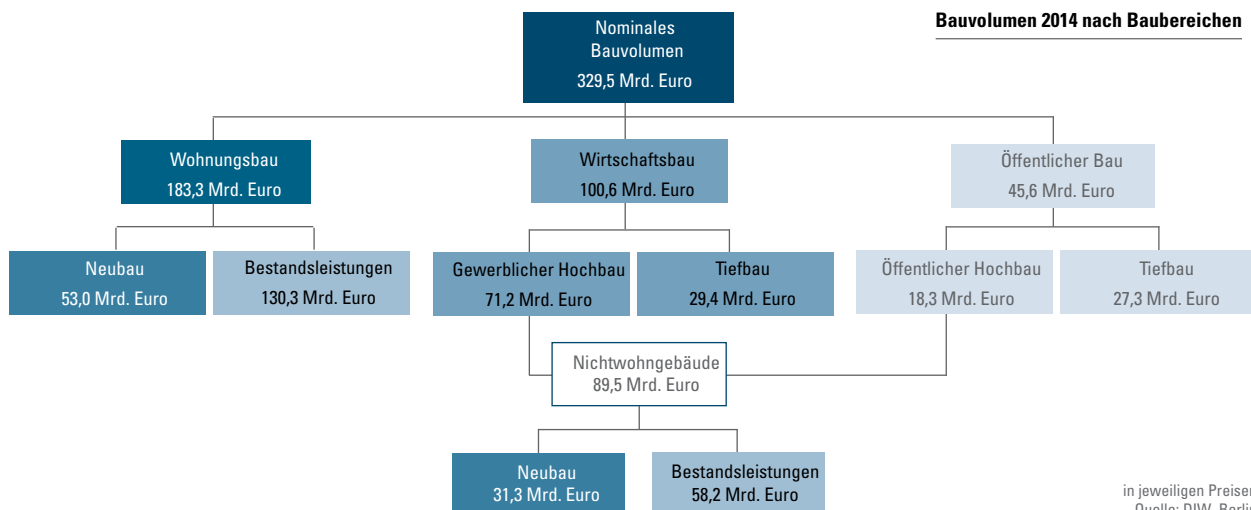
Wirtschaft weiterhin nur zögerlich ausgeweitet. Erweiterungsinvestitionen des verarbeitenden Gewerbes entwickeln sich damit wie auch der Neubau von Büro- und Verwaltungsgebäuden zurückhaltend. Handels- und Lagergebäude stellen die positive Ausnahme dar. Die Bauleistung an bestehenden Gebäuden stabilisiert den Wirtschaftsbau zusätzlich.

Die beschlossenen investiven Maßnahmen werden sich zeitlich verzögert beim **öffentlichen Bau** niederschlagen, bis die Planungs- und Umsetzungsprozesse abgeschlossen sind. Die Aufstockung der Bundesmittel für kommunale Investitionen und die Verkehrsinfrastruktur wird erst 2016 voll wirksam. Nach einem Rückgang 2015 ist daher im Folgejahr mit deutlichen Impulsen zu rechnen. Die gute Kassenlage der Kommunen sowie die Einrichtung eines Sondervermögens für finanzschwache Gemeinden sorgen für zusätzliche Investitionen. Zudem könnte das Bestandsvolumen durch die erforderliche schnelle Herrichtung von länger ungenutzten Immobilien für die kurzfristige Unterbringung von Flüchtlingen steigen.

Prognose der Bauinvestitionen¹

	2015	2016
Forschungsinstitute ²	1,0 %	2,1 %
Sachverständigenrat ³	1,0 %	2,0 %
Bundesregierung ⁴	1,1 %	2,9 %

- 1 Veränderung der realen Bauinvestitionen (auf Vorjahrespreisbasis) gegenüber Vorjahr
- 2 Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose der Wirtschaftsforschungsinstitute, Oktober 2015
- 3 Jahresgutachten 2015/2016 vom November 2015
- 4 Herbstprojektion der Bundesregierung 2015, Oktober 2015



in jeweiligen Preisen
Quelle: DIW, Berlin

Struktur des Bauvolumens

Bestandsmaßnahmen leiden unter schwacher Sanierungstätigkeit. Die Dynamik beim Neubau von Geschößwohnungen setzt sich fort. Das Ausbaugewerbe hat dennoch Zuwächse

Sanierungsvolumen um rd. 15 % festgestellt. Ursächlich waren vor allem geringere Maßnahmen an der Gebäudehülle. Gründe dürfte neben einer zunehmenden Verunsicherung der Eigentümer wegen der Negativmeldungen zu Wärmedämmverbundsystemen eine unzureichende Wirtschaftlichkeit sein. Angesichts sinkender Energiepreise lassen sich Investitionen in die energetische Erneuerung offenbar weniger schnell amortisieren. Auch die Photovoltaik war aufgrund der Rückführung der Förderung rückläufig.

Deutliche Unterschiede zeigen sich in der Entwicklung des Bestandsvolumens zwischen Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern. Das Bestandsmarktvolumen bei Mehrfamilienhäusern ist seit 2010 um 27 % gestiegen, während im gleichen Zeitraum das Bestandsvolumen bei Eigenheimen stagnierte. Eine parallele Entwicklung herrscht beim Neubau: Die größte Dynamik geht weiterhin vom Geschößwohnungsbau aus. Die Zahl der genehmigten Mehrfamilienhäuser hat sich von 2008 bis 2014 mehr als verdoppelt, vor allem aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungsräumen. Mehr als die Hälfte aller in Deutschland gebauten Wohnungen entstehen jetzt in Mehrfamilienhäusern. Diese Entwicklung gilt vor allem für die alten Bundesländer; in Ostdeutschland verläuft der Wohnungsneubau weiter unterdurchschnittlich.

Im Nichtwohnungsbau weisen die Bestandsleistungen moderate Zuwächse auf; der Anteil am Bauvolumen beträgt seit Jahren konstant rund zwei Drittel. Während beim Wohnungsbau die Vollmodernisierungen eine untergeordnete Rolle spielten, hatten im Nichtwohnungsbereich die umfassenden Sanierungen mit nahezu 28 % eine erhebliche Bedeutung. 30 % aller Bestandsmaßnahmen beinhalteten auch energetische Sanierungen. Hierbei spielt der öffentliche Bau eine herausragende Rolle. Beim Neubau spielen Produktions-, Handels- und Lagergebäude die größte Rolle. Investitionen sind dort sehr abhängig von der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung. So konnten insbesondere Handels- und Lagergebäude im Westen wieder deutlich zulegen, während in Ostdeutschland eher der Neubau von Büro- und Verwaltungsgebäuden besser läuft.

Von den über 1,9 Mio. Beschäftigten im Baugewerbe sind 60 % im Ausbaugewerbe tätig. Bauinstallation und sonstige Sparten des Ausbaugewerbes haben besonders von der Bedeutung der Bestandsinvestitionen profitiert. Während im Bauhauptgewerbe die Zahl der Betriebe trotz Dynamik im Neubau leicht rückläufig war, steigt im Ausbaugewerbe die Zahl der Betriebe kontinuierlich. Über 90 % der Firmen haben hierbei weniger als zehn Beschäftigte.

In laufenden Preisen gerechnet wurden nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung im Jahre 2014 nahezu 330 Mrd. € am Bau investiert¹. Dominiert wird das deutsche Bauvolumen dabei mit über 55 % vom Wohnungsbau. Die relative Bedeutung der Bauleistungen im Bestand ist allerdings aufgrund des Booms im Wohnungsneubau abnehmend; noch immer machen sie aber rund 70 % des gesamten Wohnungsbaus aus. Empirische Erhebungen² haben einen Rückgang beim energetischen

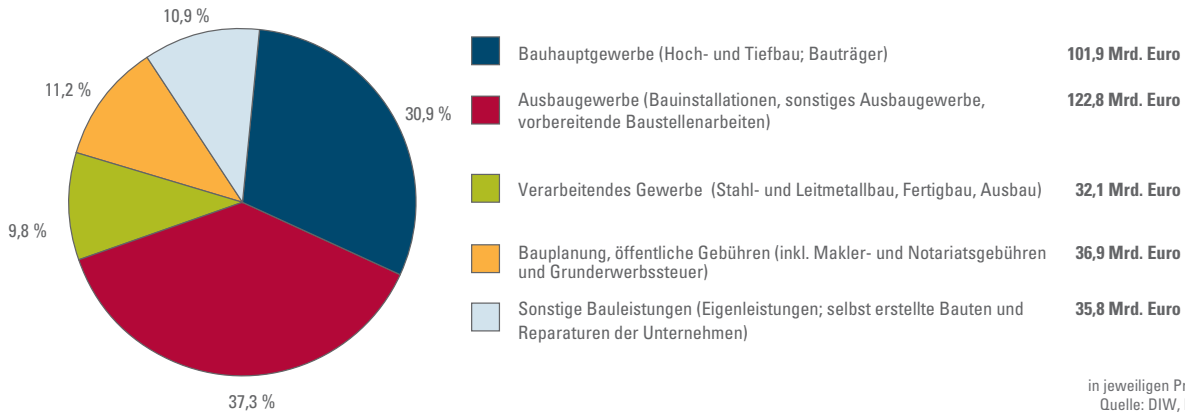
Das Bauvolumen ist definiert als die Summe aller Leistungen, die auf die Herstellung und Erhaltung von Bauwerken gerichtet sind. Die Berechnung des Bauvolumens bezieht sich auf die Produktion im Bausektor. Neben dem Baugewerbe im engeren Sinne berücksichtigt sie weitere Branchen wie den Stahl- und Leichtmetallbau, die Herstellung von Fertighäusern, 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.

(1) Der Endbericht „Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2014“ ist abrufbar unter www.bbsr.bund.de.

(2) Der Endbericht der Heinze GmbH „Bestandsinvestitionen 2014 – Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen“ wird unter www.bbsr.bund.de veröffentlicht.

Bauvolumen nach Produzentenbereichen (2014)



Entwicklung im Baugewerbe

	2014	2013	2012	2010	2008	2006
Baugewerbe insgesamt						
■ Bauvolumen ¹	224,7	215,0	212,0	194,4	189,4	167,9
■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000) ²	1.938	1.898	1.904	1.878	1.849	1.825
■ Anzahl der Betriebe (in 1.000)	334,0	326,0	326,2	320,0	323,7	314,4
davon Bauhauptgewerbe						
■ Bauvolumen ¹	101,9	95,2	92,7	81,3	83,4	77,0
■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000) ²	768	769	755	727	715	729
■ Anzahl der Betriebe (in 1.000) ⁴	74,0	75,3	75,2	73,3	74,5	76,1
davon Ausbaugewerbe						
■ Bauvolumen ¹	122,8	119,8	119,3	113,1	106,0	90,9
■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000) ^{2,3}	1.170	1.129	1.149	1.151	1.134	1.096
■ Anzahl der Betriebe (in 1.000) ⁵	260,0	250,7	251,0	246,7	249,2	238,4
Bauvolumen¹ insgesamt	329,5	315,9	311,4	283,3	276,2	247,5
reale Veränderung ggü. Vorjahr in Prozent	2,4	-0,6	-0,6	2,5	1,4	4,5

- 1 Nominales Bauvolumen in jeweiligen Preisen in Mrd. Euro; Berechnung des DIW, Berlin.
- 2 In Baubetrieben beschäftigte Arbeitnehmer (einschl. Auszubildende) und Selbstständige (tätige Inhaber sowie mithelfende Angehörige). Angaben zum Stichtag in Jahresmittelwerte umgerechnet; Berechnungen des DIW. Für 2014: Beschäftigte insgesamt einschl. Inhaber und Mitinhaber sowie gewerblicher Auszubildender; Stand Ende Juni.
- 3 Hochrechnungen des DIW auf Basis der Umsatzsteuerstatistik; für 2014 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 2014 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

Bestellungen

stefan.rein@bbr.bund.de
Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 18/2015

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

ISSN 2193-5017 (Printversion)
ISBN 978-3-87994-643-3

Bonn, November 2015

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

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

www.bbsr.bund.de > service > newsletter