



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



BBSR-Analysen KOMPAKT 01/2017

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die Baukonjunktur verläuft weiter sehr positiv. Die Prognosen gehen einhellig von einer deutlichen Zunahme der Bauinvestitionen aus. 2017 werden zwar die sehr hohen Wachstumswerte von 2016 nicht mehr erreicht werden. Der unverändert starke Wohnungsneubau stützt aber die Baunachfrage.

Dieser Bericht bietet einen kompakten Überblick über die Entwicklung in der deutschen Baukonjunktur. Uns ist dabei wichtig, das gesamte Baugewerbe darzustellen und nicht nur Teilbereiche. Die jährlich im Auftrag des BBSR erstellte Bauvolumensrechnung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) liefert hierfür wertvolle Daten. In diesem Jahr wird erstmals über die ergänzende Projektion des DIW zur weiteren Entwicklung der Bestandsmaßnahmen berichtet. Bisherige Bauprognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute beruhen nach wie vor weitgehend auf einer Beobachtung des Neubaus. Eine differenzierte Vorausschau des Bauvolumens kann daher wesentlich dabei helfen, die künftige wirtschaftliche Entwicklung einzuschätzen.

Ich wünsche Ihnen eine anregende und spannende Lektüre.

Direktor und Professor Harald Herrmann

## Bericht zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft 2017

**Autor**

Stefan Rein

## Prognose

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

Im Prognosezeitraum wird mit einem kräftigen Anstieg der Bauinvestitionen gerechnet. Treiber der Nachfrage bleibt der **Wohnungsbau**, da die Rahmenbedingungen unverändert günstig sind. Binnenwanderung und Flüchtlingsmigration sorgen für eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum in den Städten. Die Bauverbände gehen für 2016/17 von 270.000 bis 300.000 fertiggestellten Wohnungen in aus; dies würde einen deutlichen Anstieg gegenüber 2015 mit 248.000 Wohneinheiten bedeuten.

Das DIW erwartet in seiner Prognose weiter einen sehr dynamischen Wohnungsneubau.<sup>1</sup> Auch die Bestandsmaßnahmen sollen mittelfristig

wieder deutlich zunehmen. Hierfür sprechen weiterhin sehr hohe Transaktionsvolumina im Wohnungsmarkt. Typischerweise ist der Erwerb einer Bestandsimmobilie häufig auch mit einer Sanierung oder Renovierung verbunden.

Die gedämpften Aussichten hinsichtlich der weltwirtschaftlichen Lage lassen eine Stagnation bei den **gewerblichen Bauinvestitionen** erwarten. Allerdings stimmt die starke Zunahme der Baugenehmigungen bei den Fabrik- und Werkstattgebäuden positiv. Auch die Investitionstätigkeit der Deutschen Bahn ist deutlich aufwärts gerichtet.

Für den **öffentlichen Bau** werden kräftige Impulse erwartet. Viele Gemeinden profitieren von einer besseren Kassenlage. Durch die Unterstützung des Bundes im Rahmen des Kommunalinvestitionsförderungs fonds werden zusätzliche investive Maßnahmen möglich. Die Aufstockung der Bundesmittel für die Verkehrsinfrastruktur ermöglicht höhere Investitionen im Straßen- und Tiefbau.

Prognose der Bauinvestitionen<sup>2</sup>

	2016	2017
Forschungsinstitute <sup>3</sup>	3,2 %	1,9 %
Sachverständigenrat <sup>4</sup>	3,0 %	1,9 %
Bundesregierung <sup>5</sup>	3,3 %	2,7 %

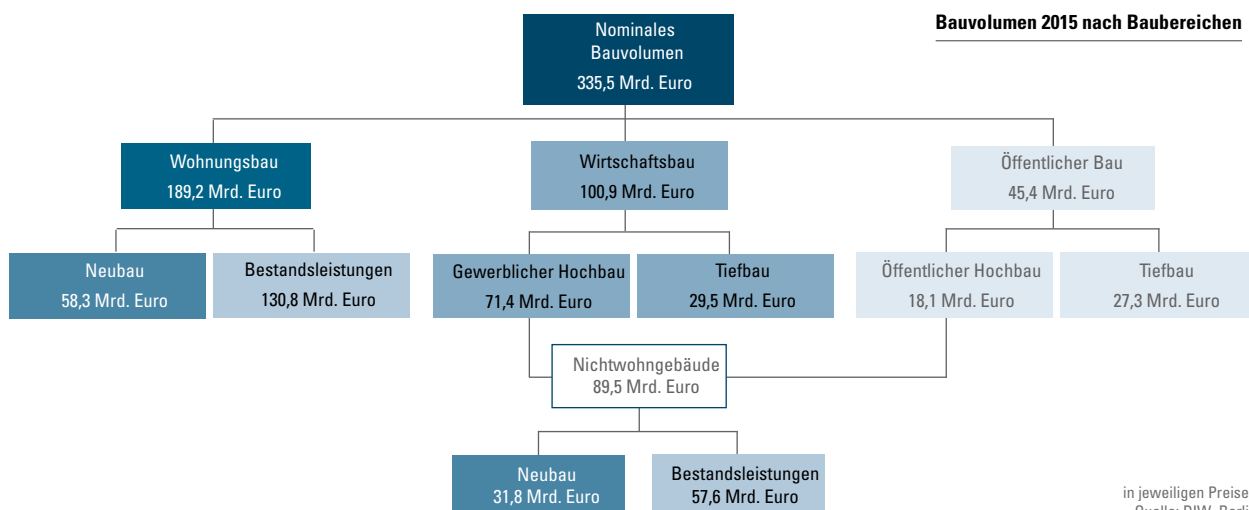
2 Veränderung der realen Bauinvestitionen (auf Vorjahrespreisbasis) gegenüber Vorjahr

3 Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose der Wirtschaftsforschungsinstitute, Oktober 2016

4 Jahresgutachten 2016/2017, November 2016

5 Herbstprojektion der Bundesregierung 2016, Oktober 2016

(1) Gornig/Michelsen: Bauwirtschaft: Volle Auftragsbücher, gute Wachstumsaussichten. DIW-Wochenbericht 1-2/2017 vom 10.01.2017.



in jeweiligen Preisen  
Quelle: DIW, Berlin

## Struktur des Bauvolumens

Bestandsmaßnahmen leiden unter schwacher Sanierungstätigkeit. Die Dynamik beim Neubau von Geschosswohnungen setzt sich fort. Das Hauptgewerbe hat jedoch nur einen geringen Beschäftigungsaufbau.

Die relative Bedeutung der Bauleistungen im Bestand ist zwar aufgrund des Booms im Wohnungsneubau abnehmend; noch immer machen sie aber fast 70 % des gesamten Wohnungsbaus aus. In den neuen Ländern haben die Bauleistungen an bestehenden Gebäuden sogar einen Anteil von nahezu 80 %.

Die Bestandsleistungen werden dabei von Teilmodernisierungen dominiert; diese machen drei Viertel aller Sanierungsmaßnahmen im Hochbau aus. Im Wohnungsbereich haben die teilweisen Modernisierungen einen Anteil von rund 85 %. Dort übersteigen die Ausgaben für Instandsetzungsmaßnahmen sogar den Umfang der Vollmodernisierungen. Dagegen ist die Bedeutung der durchgreifenden Sanierungsmaßnahmen im Nichtwohnungsbau deutlich höher.

Einen wesentlichen Anteil am hohen Niveau der Bestandsleistungen haben die energetischen Maßnahmen. Über 53 Mrd. Euro wurden 2015 im Gebäudebestand energetisch investiert, mehr als zwei Drittel davon im Wohnungsbau. Während bei den Nichtwohngebäuden eine kontinuierliche Steigerung zu verzeichnen ist, weist die energetische Wohngebäudesanierung seit Jahren einen Rückgang auf. Am aktuellen Rand ist allerdings wieder eine leichte Zunahme festzustellen.

Das Bauhauptgewerbe profitiert weiterhin am stärksten von der guten Baukonjunktur, die vom Wohnungsneubau getragen wird. Die Zuwachsraten des Hauptgewerbes liegen seit Jahren deutlich über denen des Ausbaugewerbes. Die weiterhin geringe Dynamik bei den Bestandsleistungen wirkt sich hierbei dämpfend auf die Entwicklung im Bereich der Bauinstallationen aus. Dennoch bleibt das Ausbaugewerbe der bedeutsamste Sektor für die Beschäftigung in der deutschen Bauwirtschaft. Fast 60 % aller Mitarbeiter im Baugewerbe sind dort tätig. Das Bauhauptgewerbe hat zwar zuletzt die Beschäftigung leicht erhöht, die geleisteten Arbeitsstunden sind dort aber in weit höherem Maße gestiegen. Dies spricht dafür, dass die Firmen mit Neueinstellungen zunächst noch zurückhaltend sind bzw. aufgrund des Fachkräftemangels derzeit die zusätzliche Nachfrage durch Überstunden abfangen.

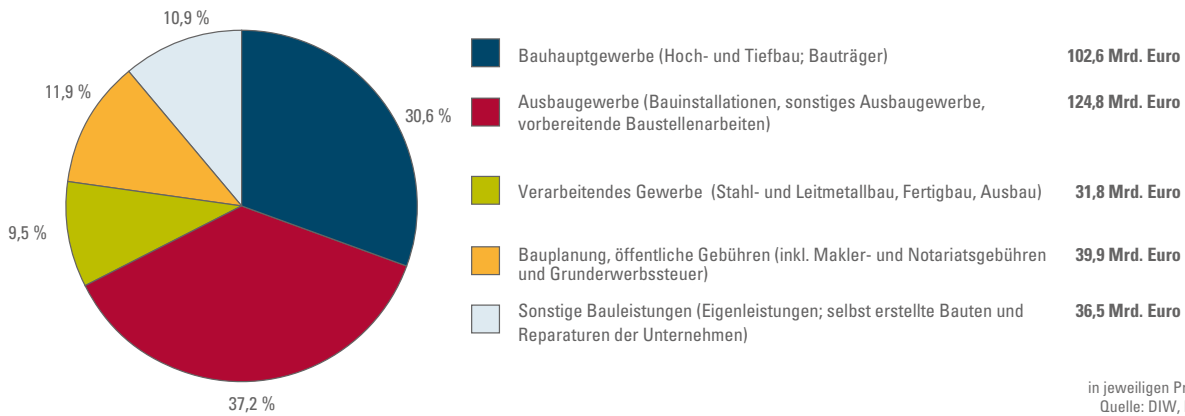
Angesichts der stark ausgelasteten Kapazitäten ist zudem bemerkenswert, dass die Entwicklung der Baupreise mit einer jährlichen Rate von 2 % noch vergleichsweise moderat verläuft. Während im Bauhauptgewerbe die Zahl der Betriebe trotz Dynamik im Neubau leicht rückläufig war, steigt im Ausbaugewerbe die 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 2015 über 335 Mrd. Euro am Bau investiert.<sup>6</sup> Dominiert wird das deutsche Bauvolumen dabei mit über 56 % vom Wohnungsbau. Dort verzeichnet der Neubau von Mehrfamilienhäusern seit Jahren zweistellige Zuwachsraten. Das Wachstum ist hierbei in den neuen Bundesländern sogar höher als im Westen, bedingt vor allem durch die hohe Wohnungsnachfrage in Berlin. Das Wohnungsbauvolumen in Ostdeutschland bewegt sich allerdings auf einem niedrigen Niveau.

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 2015“ ist als BBSR-Online-Publikation 09/2016 erschienen und abrufbar unter [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de) > Veröffentlichungen.

## Bauvolumen nach Produzentengruppen (2015)



## Entwicklung im Baugewerbe

	2015	2014	2012	2010	2008	2006
<b>Baugewerbe insgesamt</b>						
■ Bauvolumen <sup>7</sup>	227,4	223,5	212,0	194,4	189,4	167,9
■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000) <sup>8</sup>	1.922	1.904	1.904	1.878	1.849	1.825
■ Anzahl der Betriebe (in 1.000)	328,7	325,4	326,2	320,0	323,7	314,4
<b>davon Bauhauptgewerbe</b>						
■ Bauvolumen <sup>7</sup>	102,6	100,7	92,7	81,3	83,4	77,0
■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000) <sup>8</sup>	772	768	755	727	715	729
■ Anzahl der Betriebe (in 1.000) <sup>10</sup>	73,7	74,0	75,2	73,3	74,5	76,1
<b>davon Ausbaugewerbe</b>						
■ Bauvolumen <sup>7</sup>	124,8	122,8	119,3	113,1	106,0	90,9
■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000) <sup>8,9</sup>	1.150	1.136	1.149	1.151	1.134	1.096
■ Anzahl der Betriebe (in 1.000) <sup>11</sup>	255,0	251,4	251,0	246,7	249,2	238,4
<b>Bauvolumen<sup>7</sup> insgesamt</b>	<b>335,5</b>	<b>328,4</b>	<b>311,4</b>	<b>283,3</b>	<b>276,2</b>	<b>247,5</b>
reale Veränderung ggü. Vorjahr in Prozent	0,4	1,9	-0,6	2,5	1,4	4,5

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.

9 Hochrechnungen des DIW auf Basis der Umsatzsteuerstatistik; für 2015 Schätzung des BBSR.

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

11 Anzahl steuerpflichtige Firmen (in 1.000); gemäß Umsatzsteuerstatistik; für 2015 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 Schmalenbach

## Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

## Bestellungen

stefan.rein@bbr.bund.de  
Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 01/2017

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

ISSN 2193-5017 (Printversion)  
ISBN 978-3-87994-755-3

Bonn, Januar 2017

## Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

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

www.bbsr.bund.de > service > newsletter