



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

das Bruttoinlandprodukt ist im vergangenen Jahr nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % zurückgegangen. Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Rezession. Die Folgen der Corona-Pandemie betreffen nahezu alle Branchen. Allein im Baugewerbe wuchs die Bruttowertschöpfung. Im Gegensatz zu anderen Ländern konnte die Bauproduktion weitgehend ungehindert fortgesetzt werden. Die Nachfrage nach Bauleistungen bleibt unverändert hoch. Die Bauwirtschaft kommt damit bislang am besten durch die Krise und stützt die deutsche Konjunktur wesentlich.

Die Prognosen von Wirtschaftsforschungsinstituten, Sachverständigenrat und Bundesregierung gehen von einer weiteren Zunahme der Bauinvestitionen aus. Die Entwicklung hängt nicht zuletzt davon ab, ob es gelingt, das Infektionsgeschehen bis zum Frühjahr drastisch einzudämmen. Große Unwägbarkeiten bestehen hinsichtlich der weiteren weltwirtschaftlichen Entwicklung, möglicher Unternehmensinsolvenzen, der Auswirkungen auf Investitionen, Beschäftigung sowie das Konsum- und Sparverhalten der Verbraucher. Diese Risiken werden den Bausektor noch eine ganze Weile begleiten. Es wird für die Baubranche darauf ankommen, diese Krise als Chance zu begreifen. Das gilt beispielsweise für die Digitalisierung entlang der Wertschöpfungskette Bau und die Entwicklung neuer Geschäftsmodelle.

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 2021

**Autor**

Stefan Rein

# Prognose

Alle Baubereiche müssen Wachstumseinbußen durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie hinnehmen. Der Gewerbebau ist am stärksten betroffen. Doch das Umfeld für den Wohnungsneubau bleibt weiter günstig. Starke Zuwächse im öffentlichen Bau können helfen, den aufgelaufenen Investitionsstau abzubauen.

Pandemiebedingt erwarten die Experten für 2021 auch für die Bauinvestitionen nur noch ein gedämpftes Wachstumstempo. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung DIW geht allerdings danach wieder von einer deutlichen Belebung aus – das Bauvolumen soll 2022 real um 2,6 % zunehmen.<sup>1</sup> Die in den letzten Jahren stark angespannte Kapazitätsauslastung der Baubetriebe hat sich normalisiert, bleibt aber über dem

langjährigen Mittel. Entsprechend haben die Baupreise reagiert: Für 2020 und 2021 wird eine Inflationierung des Bauvolumens von deutlich unter 2 % prognostiziert. 2018/2019 war der Baupreisanstieg mehr als doppelt so hoch.

Starke Wachstumsimpulse kommen dabei vom **Wohnungsbau**, wobei der Neubau weiterhin dynamischer verläuft. Zunehmende Baugenehmigungen und der sehr hohe Bauüberhang lassen deutliche Zuwächse erwarten. Die grundsätzlich vorhandene hohe Nachfrage nach Wohnraum in den Groß- und Universitätsstädten sowie die günstigen Finanzierungsbedingungen sollten die Wohnungsbautätigkeit weiter wachsen lassen.

Die Zuwächse für die Maßnahmen an bestehenden Wohngebäuden sind moderater ausgefallen. Das Ausbaugewerbe war offenbar durch die Corona-Pandemie stärker beein-

trächtig. Dennoch ist die Nachfrage von Modernisierungs- und Instandsetzungsleistungen intakt: Für 2022 wird sogar eine weitere Beschleunigung des Wachstums prognostiziert. Stützende Faktoren werden in der gestärkten Kaufkraft sowie der steuerlichen Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen gesehen.

Die Investitionen im **Wirtschaftsbau** weisen den schwächsten Verlauf auf. Außenwirtschaftliche Konflikte wirken sich negativ auf die Nachfrage nach Produktions- und Lagerflächen der exportorientierten deutschen Industrie aus. Neue Bürogebäude werden angesichts der zunehmenden Homeoffice-Möglichkeiten nur zurückhaltend in Auftrag gegeben.

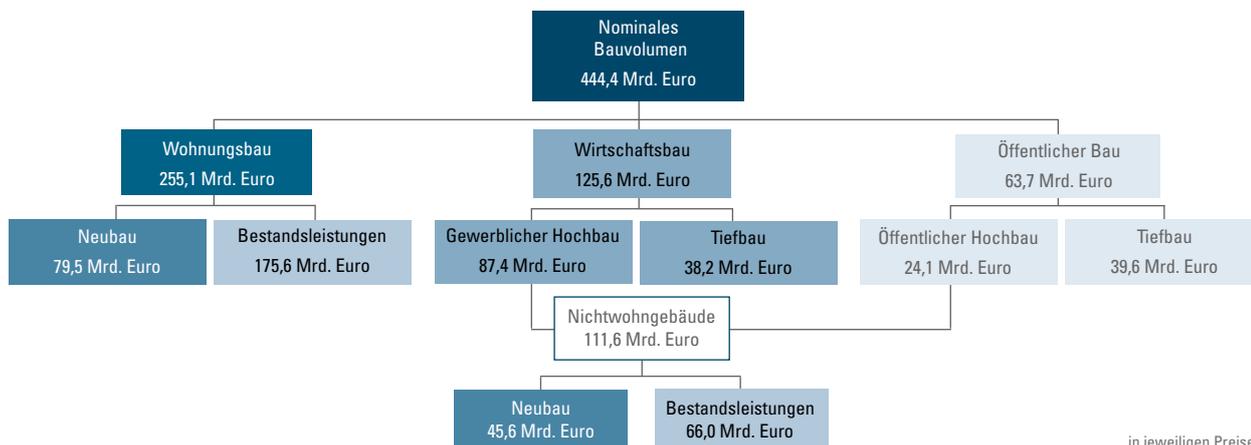
Weiterhin die stärksten Zuwächse werden durch den **öffentlichen Bau** erwartet. Impulse kommen hierbei durch die Maßnahmen des Konjunkturpaketes, verstärkte Mittelabflüsse im Kommunalinvestitionsförderungsfonds sowie die Investitionsinitiative der Bundesregierung. Eine Kompensation von wegbrechenden Gewerbesteuererinnahmen der Kommunen wirkt zudem stützend.

	Prognose der Bauinvestitionen <sup>2</sup>	
	2020	2021
Forschungsinstitute <sup>3</sup>	2,5 %	1,5 %
Sachverständigenrat <sup>4</sup>	2,7 %	1,5 %
Bundesregierung <sup>5</sup>	3,1 %	1,8 %

- (2) Veränderung der realen Bauinvestitionen (auf Vorjahrespreisbasis) gegenüber Vorjahr
- (3) Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose der Wirtschaftsforschungsinstitute, Oktober 2020
- (4) Jahrgutachten 2020/2021, November 2020
- (5) Herbstprojektion der Bundesregierung 2020, Oktober 2020

(1) Gornig, Martin; Michelsen, Claus; Pagenhardt, Laura: Bauwirtschaft trotz der Corona-Krise – dennoch etwas ruhigeres Geschäft im Jahr 2021. DIW-Wochenbericht 1+2/2021. Berlin, Januar 2021.

## Prognose des Bauvolumens 2020 nach Baubereichen



in jeweiligen Preisen  
Quelle: DIW, Berlin

## Struktur des Bauvolumens

Die Dynamik beim Neubau von Geschosswohnungen setzt sich abgebrems fort. Wieder stärkere Bestandsmaßnahmen bei anziehender Sanierungstätigkeit. Hiervon wird auch die Beschäftigung im Ausbaugewerbe profitieren.

In laufenden Preisen gerechnet wurden nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung im Jahr 2019 gut 427 Mrd. Euro am Bau investiert.<sup>6</sup>

Dominiert wird das deutsche Bauvolumen dabei mit 57 % vom Wohnungsbau. Der Neubau von Mehrfamilienhäusern verzeichnete in den Jahren 2014 bis 2018 zweistellige Zuwachsraten. Diese Dynamik hat sich etwas abgeschwächt. Der Anteil des Neubaus am gesamten Wohnungsbau liegt bei 31 %, Mitte der 1990er-Jahre waren es noch fast die Hälfte.<sup>7</sup> Die Bauleistungen an bestehenden Gebäuden stellen damit die wichtigste Größe in deutschen Bauvolumens dar: Dies trifft sowohl auf den Wohnungsbau wie auch den gewerblichen und öffentlichen Hochbau zu. Im Wohnungsbau sind dabei über 80 % Teilmodernisierungen, während der Anteil der Vollmodernisierungen im Nichtwohnungsbau über 30 % beträgt. Mit 61,5 Mrd. Euro im Jahr 2019 haben Maßnahmen zur energetischen Sanierung (Wohn- und Nichtwohngebäude) einen wesentlichen Anteil an den Bestandsleistungen.

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 ausmachen. Der Bestandsmarkt erweist sich aber als dominante Größe und weist einen stabilen Anteil von 68 % des gesamten Wohnungsbaus aus.

Das Bauhauptgewerbe profitierte auch 2019 am stärksten von der guten Baukonjunktur, die vom Wohnungsneubau getragen wird. Die Zuwachsraten liegen im Hauptgewerbe seit Jahren deutlich über denen im Ausbaugewerbe. Die Bautätigkeit an bestehenden Gebäuden wurde durch die Corona-Pandemie stärker beeinträchtigt als der Neubau. Wieder anziehende Bestandsleistungen lassen auch eine dynamischere Entwicklung im Bereich der Bauinstallationen erwarten.

Im gesamten Baugewerbe hat ein deutlicher Beschäftigungsaufbau stattgefunden, sodass die Kapazitätsauslastung nicht mehr so angespannt war.<sup>8</sup> Hierbei konnte das produktivere Hauptgewerbe schneller zusätzliches Personal gewinnen als der Ausbaubereich, auch durch Arbeitskräfte aus anderen europäischen Ländern. Das Ausbaugewerbe ist hinsichtlich Produktion und Beschäftigung aber weiterhin der bedeutsamste Sektor in der deutschen Bauwirtschaft. Das Bauhauptgewerbe reagiert stärker auf Konjunkturschwankungen, während im Ausbaubereich ein stabilerer längerfristiger Personalbestand zu beobachten ist.

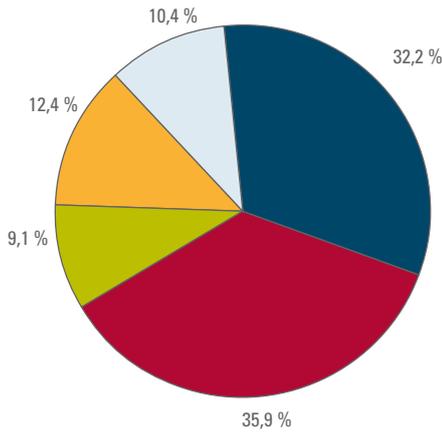
(6) Vgl. BBSR (Hrsg.), 2020: Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2019. BBSR-Online-Publikation 15/2020, Bonn.

(7) Für eine ausführliche Darstellung siehe BBSR (Hrsg.), 2020: Langfristige Strukturentwicklungen im Baugewerbe. BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2020, Bonn.

(8) Vgl. Fachbeitrag des BBSR „Kapazitätsauslastung im Baugewerbe verbleibt trotz leichtem Rückgang auf hohem Niveau“ auf [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de).

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.

## Bauvolumen nach Produzentengruppen (2019)



Bauhauptgewerbe (Hoch- und Tiefbau; Bauträger)	137,7 Mrd. Euro
Ausbaugewerbe (Bauproduktionen, sonstiges Ausbaugewerbe, vorbereitende Baustellenarbeiten)	153,2 Mrd. Euro
Verarbeitendes Gewerbe (Stahl- und Leitmetallbau, Fertigungsbau, Ausbau)	38,7 Mrd. Euro
Bauplanung, öffentliche Gebühren (inkl. Makler- und Notariatsgebühren und Grunderwerbssteuer)	53,2 Mrd. Euro
Sonstige Bauleistungen (Eigenleistungen; selbst erstellte Bauten und Reparaturen der Unternehmen)	44,6 Mrd. Euro
<b>Baugewerbe insgesamt</b>	<b>290,9 Mrd. Euro</b>

in jeweiligen Preisen  
Quelle: DIW, Berlin

## Entwicklung im Baugewerbe

	2019	2018	2016	2014	2012	2010
<b>Baugewerbe insgesamt</b>						
■ Bauvolumen <sup>1</sup>	290,9	267,9	235,9	223,5	212,0	194,4
■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000) <sup>7</sup>	2.118	2.077	1.953	1.932	1.929	1.903
■ Anzahl der Betriebe (in 1.000)	331,8	324,4	325,4	325,4	326,2	320,0
<b>davon Bauhauptgewerbe</b>						
■ Bauvolumen <sup>1</sup>	137,7	125,3	106,5	100,7	92,7	81,3
■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000) <sup>2</sup>	894	874	817	796	780	752
■ Anzahl der Betriebe (in 1.000) <sup>4</sup>	76,8	74,8	74,2	74,0	75,2	73,3
<b>davon Ausbaugewerbe</b>						
■ Bauvolumen <sup>1</sup>	153,2	142,6	129,4	122,8	119,3	113,1
■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000) <sup>2,3</sup>	1.223	1.203	1.136	1.136	1.149	1.151
■ Anzahl der Betriebe (in 1.000) <sup>5</sup>	255,0	249,6	251,2	251,4	251,0	246,7
<b>Bauvolumen<sup>1</sup> insgesamt</b>	<b>427,3</b>	<b>395,7</b>	<b>349,7</b>	<b>328,4</b>	<b>311,4</b>	<b>283,3</b>
reale Veränderung ggü. Vorjahr in Prozent	3,3	2,0	2,6	1,9	-0,6	2,5

- (1) Nominales Bauvolumen in jeweiligen Preisen in Mrd. Euro; Berechnung des DIW Berlin.  
 (2) In Baubetrieben beschäftigte Arbeitnehmer und Selbstständige; vom DIW in Jahresmittelwerte umgerechnet.  
 (3) Hochrechnungen des DIW auf Basis der Umsatzsteuerstatistik; für 2019 Schätzung des DIW.  
 (4) Alle Betriebe; Ergebnisse der Totalerhebung des Statistischen Bundesamtes; Stand jeweils Ende Juni.  
 (5) Anzahl steuerpflichtige Firmen (in 1.000); gemäß Umsatzsteuerstatistik; für 2019 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

Katrina Gutberlet

## Satz und Grafik

Marion Kickartz

## Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

## Bestellungen

stefan.rein@bbr.bund.de  
Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 01/2021

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

ISSN 2193-5017 (Printversion)  
ISBN 978-3-87994-627-3

Bonn, Januar 2021

## Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

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

www.bbsr.bund.de > service > newsletter