



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Analysen KOMPAKT 01/2022

Bericht zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft 2022

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die Rückkehr der Inflation hat gravierende Auswirkungen auf die Wirtschaft und die privaten Haushalte. Ursächlich für die hohe Inflation sind vor allem die galoppierenden Energiekosten sowie stark steigende Materialpreise. Besonders betroffen ist der Bausektor: Nach einem deutlichen Plus im abgelaufenen Jahr werden voraussichtlich auch in diesem Jahr die Preise für Bauleistungen stark zulegen. Lieferengpässe bei Holz, Stahl, Kunststoffen und anderen wichtigen Baumaterialien sorgen für Verzögerungen und stark steigende Produzentenpreise. Bei anhaltend hoher Baunachfrage können die Bauunternehmen diese Kostensteigerungen an ihre Kunden weitergeben. Hohe Preise können zudem dazu führen, dass Infrastruktur- und Wohnungsbauvorhaben zurückgestellt werden.

Derzeit ist nicht davon auszugehen, dass sich die Materialengpässe rasch auflösen werden. Das birgt Konjunkturrisiken. Unternehmen werden ihre Baukapazitäten nur dann kontinuierlich ausbauen, wenn sie dauerhaft mit einer hohen Nachfrage nach Bauleistungen rechnen können. Die Digitalisierung der Planungs-, Bau- und Genehmigungsprozesse dürfte zumindest auf mittlerer Sicht Infrastruktur- und Wohnungsbauprojekte beschleunigen – und damit auch Kostenrisiken reduzieren. Zudem wird erwartet, dass aufgrund der gesamtwirtschaftlichen und demografischen Entwicklung perspektivisch eine Beruhigung einsetzt.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Dr. Markus Eltges

Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung

von

Stefan Rein

Prognose

Alle Baubereiche verzeichnen einen Zuwachs, da die Wachstumseinbußen durch die Auswirkungen der Coronapandemie überstanden sind. Der Gewerbebau entwickelt sich am positivsten. Auch die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau bleiben günstig. Im öffentlichen Bau besteht die Aussicht, dass der aufgelaufene Investitionsstau abgebaut werden kann.

Nach einem pandemiebedingt schwächeren Jahr erwarten die Expertinnen und Experten für 2022, dass sich die Baunachfrage wieder deutlich belebt. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung DIW rechnet mit einer weiter aufwärts gerichteten Entwicklung: Das Bauvolumen soll 2023 real um 3,0 % zunehmen.¹ Die Baupreise werden allerdings stärker ansteigen.

In diesem Jahr wird eine zweistellige Inflationierung des Bauvolumens prognostiziert. Laut DIW ist aber davon auszugehen, dass sich die Materialengpässe auflösen und die Lieferketten wieder stabilisieren werden.

Starke Wachstumsimpulse kommen weiterhin vom **Wohnungsbau**. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt unverändert hoch. Die anhaltend guten Rahmenbedingungen ermöglichen im Neubau hohe Zuwächse. Zudem besteht im Verhältnis zu den Baufertigstellungen immer noch ein sehr hoher Überhang an Baugenehmigungen. Der soziale Wohnungsbau wird stark ausgeweitet. Auch der weiter gestiegene Auftragsbestand lässt eine weiterhin florierende Wohnungsbautätigkeit erwarten.

Die Maßnahmen an bestehenden Wohngebäuden waren von den

Lieferengpässen und höheren Materialpreisen besonders betroffen. Die stark steigenden Energiepreise werden allerdings Investitionen in energetische Sanierungsmaßnahmen wieder attraktiver machen. Zudem dürften umfassende Modernisierungen durch die in Aussicht gestellte Anhebung der Abschreibungsraten profitieren. Das DIW rechnet daher mit einer deutlichen Ausweitung der Bauleistungen am Gebäudebestand.

Der **Wirtschaftsbau** hat sich 2021 von dem pandemiebedingten Einbruch im Vorjahr erholt. Die Industrie investiert in Fabriken und Werkstätten, auch neue Bürogebäude werden wieder häufiger genehmigt. Das erhöhte Investitionsbudget der Deutsche Bahn schlägt sich in einem expansiven Tiefbau nieder.

Die schlechte Finanzlage vieler Kommunen hat den **öffentlichen Bau** negativ beeinflusst und dazu geführt, dass sich dieser Baubereich 2021 am schwächsten entwickelt hat. Allerdings bleibt der Investitionsbedarf bei Infrastruktur und Digitalisierung unverändert hoch. Daher ist zukünftig mit einer deutlich höheren Dynamik zu rechnen, wenn die im Koalitionsvertrag festgelegten Maßnahmen umgesetzt werden.

Tabelle 1

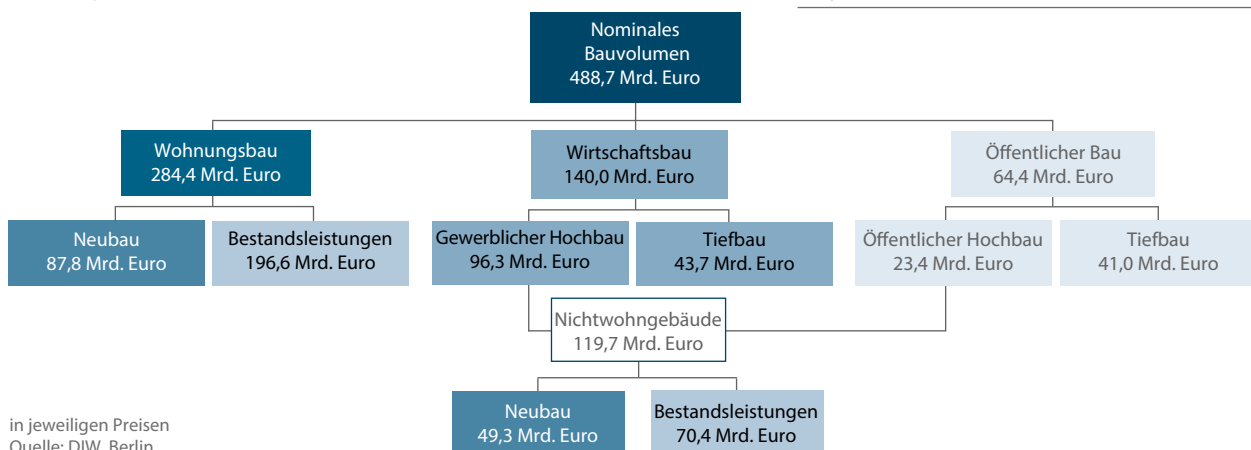
Prognose der Bauinvestitionen^a

	2021	2022
Forschungsinstitute ^b	1,3 %	2,6 %
Sachverständigenrat ^c	1,2 %	2,6 %
Bundesregierung ^d	1,4 %	3,2 %

(a) Veränderung der realen Bauinvestitionen (auf Vorjahrespreisbasis) gegenüber Vorjahr
 (b) Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose der Wirtschaftsforschungsinstitute, Oktober 2021
 (c) Jahresgutachten 2021/2022, November 2021
 (d) Herbstprojektion der Bundesregierung 2021, Oktober 2021

Abbildung 1

Prognose des Bauvolumens 2021 nach Baubereichen



in jeweiligen Preisen
 Quelle: DIW, Berlin

(1) Gornig, Martin; Michelsen, Claus; Pagenhardt, Laura: Bauwirtschaft, 2022: Hohe Preisdynamik setzt sich fort – Geschäfte laufen trotz Corona-Krise gut. DIW-Wochenbericht 1+2/2022, Berlin

Struktur des Bauvolumens

Der Boom im Wohnungsneubau ermöglicht deutliche Zuwächse im Hauptgewerbe. Die Bestandsmaßnahmen sind am stärksten von den Kapazitätsengpässen betroffen.

Nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung in laufenden Preisen wurden 2020 444 Mrd. Euro am Bau investiert.² Dabei entfallen mehr als 34 % des Bauvolumens auf Bayern und Baden-Württemberg – deutlich mehr, als es dem Bevölkerungsanteil dieser Regionen entspricht.

Dominiert wird das deutsche Bauvolumen mit 57 % vom Wohnungsbau. Der Neubau von Mehrfamilienhäusern verzeichnete in den Jahren 2014 bis 2018 zweistellige Zuwachsraten. Diese Dynamik hat sich etwas abgeschwächt. Im Eigenheimbau wurden zuletzt fast ähnlich hohe Zuwächse erreicht. Der Anteil des Neubaus am gesamten Wohnungsbau liegt aber nur bei 31 %, Mitte der 1990er-Jahre war es noch fast die Hälfte. Die Bauleistungen an bestehenden Gebäuden stellen damit die wichtigste Größe des deutschen Bauvolumens dar: Dies trifft sowohl auf den Wohnungsbau als auch auf den gewerblichen und öffentlichen Hochbau zu. Etwa 80 % der Bauleistungen im Wohnungsbau sind Teilmodernisierungen. Im Nichtwohnungsbau steigt der Anteil der Vollmodernisierungen in den letzten Jahren stetig an und beträgt

mittlerweile über 43 %. Mit 67 Mrd. Euro im Jahr 2020 haben Maßnahmen zur energetischen Sanierung (Wohn- und Nichtwohngebäude) einen wesentlichen Anteil an den Bestandsleistungen.

Von der hohen Neubautätigkeit profitiert insbesondere das Bauhauptgewerbe. Dieser Baubereich kommt bislang besser durch die Pandemie als das Ausbaugewerbe, das stark unter Lieferengpässen leidet. Die Zuwachsraten liegen daher im Hauptgewerbe seit Jahren deutlich über denen des Ausbaugewerbes. Durch den starken Beschäftigungsaufbau im gesamten Baugewerbe ist die Kapazitätsauslastung nicht mehr so angespannt.³ 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 dennoch weiterhin der bedeutsamste Sektor in der deutschen Bauwirtschaft: Hier ist ein stabilerer längerfristiger Personalbestand zu beobachten, während das Bauhauptgewerbe stärker auf Konjunkturschwankungen reagiert.

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) Vgl. BBSR (Hrsg.), 2021: Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2020. BBSR-Online-Publikation 32/2021. Bonn.

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

Abbildung 2

Bauvolumen nach Produzentengruppen (2020)

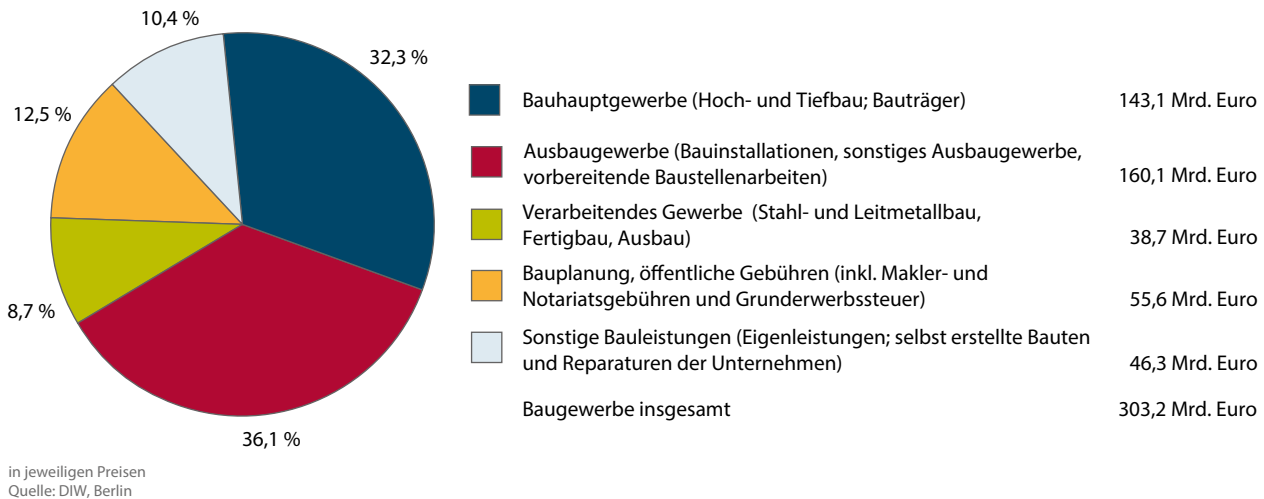


Tabelle 2

Entwicklung im Baugewerbe

	2020	2019	2018	2016	2014	2012
Baugewerbe insgesamt						
■ Bauvolumen ^a	303,2	290,9	267,9	235,9	223,5	212,0
■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000)	2.165	2.125	2.069	1.953	1.932	1.929
■ Anzahl der Betriebe (in 1.000)	329,3	325,5	324,4	325,4	325,4	326,2
davon Bauhauptgewerbe						
■ Bauvolumen ^a	143,1	137,7	125,3	106,5	100,7	92,7
■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000) ^b	928	904	874	817	796	780
■ Anzahl der Betriebe (in 1.000) ^d	79,3	76,8	74,8	74,2	74,0	75,2
davon Ausbaugewerbe						
■ Bauvolumen ^a	160,1	153,2	142,6	129,4	122,8	119,3
■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000) ^{b,c}	1.237	1.221	1.195	1.136	1.136	1.149
■ Anzahl der Betriebe (in 1.000) ^e	250,0	248,7	249,6	251,2	251,4	251,0
Bauvolumen^a insgesamt	443,8	427,3	395,7	349,7	328,4	311,4
reale Veränderung ggü. Vorjahr in Prozent	2,0	3,3	2,0	2,6	1,9	-0,6

- (a) Nominales Bauvolumen in jeweiligen Preisen in Mrd. Euro; Berechnung des DIW Berlin.
 (b) In Baubetrieben beschäftigte Arbeitnehmer und Selbstständige; vom DIW in Jahresmittelwerte umgerechnet.
 (c) Hochrechnungen des DIW auf Basis der Umsatzsteuerstatistik; für 2020 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 2020 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

Stefan.Rein
 stefan.rein@bbr.bund.de

Redaktion

Katina Gutberlet

Satz und Layout

Bettina Mehr-Kaus

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Bestellungen

stefan.rein@bbr.bund.de
 Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 01/2022

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 978-3-98655-055-4

Bonn, Februar 2022

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

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