



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Analysen KOMPAKT 01/2024

Bericht zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft 2024

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die deutsche Wirtschaft und mit ihr die Baubranche befinden sich aktuell in einer schwierigen Situation. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist die deutsche Wirtschaftsleistung im Jahr 2023 real um 0,3 % gesunken. Ungünstige Finanzierungsbedingungen für Bauprojekte bremsen weiterhin die Baukonjunktur.

Nach Prognosen des DIW Berlin verringerte sich 2023 das Bauvolumen preisbereinigt um gut ein Prozent gegenüber dem Vorjahr. Für das laufende Jahr wird ein Rückgang von real 1,5 % prognostiziert.

Eine deutliche Entspannung zeigt sich bei der Preisentwicklung. Die extrem hohe Dynamik hat sich abgeschwächt, so dass der Preisdruck von der Materialseite entfallen ist. Ursächlich dafür sind die weitgehend aufgelösten Materialengpässe. Hinzu kommt der Nachfragerückgang. Für das laufende Jahr gehen die Berechnungen von einem Rückgang der Preise aus, nachdem diese im vergangenen Jahr für neue Wohngebäude noch um 8,5 % zugelegt haben.

Ich wünsche Ihnen eine informative Lektüre.

Dr. Robert Kaltenbrunner
Leiter der Abteilung Wohnungs- und Bauwesen im
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

von
Christian Schmidt

Prognose

Vor allem im Wohnungsneubau geht die Bautätigkeit zurück. Die Bestandsmaßnahmen wirken dagegen sowohl im Wohnungs- als auch im Nichtwohnbau stabilisierend. Die öffentliche Baunachfrage wächst.

Nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) im Auftrag des BBSR hat das Bauvolumen im Jahr 2023 preisbereinigt um gut ein Prozent abgenommen. Somit sinkt die Bautätigkeit das zweite Jahr in Folge. Bereits 2022 verringerte sich das reale Bauvolumen infolge der deutlich gestiegenen Baupreise um 2,2 %.¹

Insbesondere die höheren Zinsen drücken die Baunachfrage. Das trifft vor allem den **Wohnungsbau**. Im Zusammenspiel mit den gestiegenen Bau- und Materialpreisen stellt das

hohe Zinsniveau das größte Risiko für den Wohnungsbau dar. Für 2023 und 2024 gehen die Prognosen von einem Rückgang des realen Neubauvolumens aus (-2,3 % und -3,4 %), bevor die Neubautätigkeit 2025 wieder leicht zulegen wird (+0,4 %).

Stabilisierend wirken die Bestandsmaßnahmen im Wohnungsbau. Durch die Rückgänge im Neubau dürften hier vermehrt Handwerkskapazitäten zur Verfügung stehen. Die erheblich gestiegenen Energiepreise motivieren Eigentümerinnen und Eigentümer, ihre Wohngebäude energetisch zu sanieren. Das DIW Berlin geht in seiner Prognose für 2023 von einem Zuwachs der nominalen Bestandsmaßnahmen im Wohnungsbau um 7 % aus. Das hohe Preisniveau lässt daraus aber in realer Rechnung ein Minus von 0,7 % werden.

Die Investitionen im **Wirtschaftsbau** sind weiterhin durch die schwache gesamtwirtschaftliche Entwicklung und die hohen Zinsen geprägt. Dies wirkt sich negativ auf die Nachfrage nach Produktions- und Lagerflächen der exportorientierten deutschen Industrie aus. Im **gewerblichen Tiefbau** sind dagegen durch die Investitionen in das Schienennetz positive Impulse zu erwarten. Für 2023 wird für den Wirtschaftsbau daher eine Stagnation erwartet, 2024 ein leichtes Plus.

Die gestiegenen Baupreise sind für den **öffentlichen Bau** hochproblematisch. Auf Preissteigerungen kann kurzfristig kaum reagiert werden. Folglich mussten die laufenden Projekte unter Verzicht auf geplante Projekte abgeschlossen werden. Besonders davon betroffen dürften die Kommunen sein, die immerhin rund 57 % des öffentlichen Bauvolumens tätigen. Die zurückgestellten Projekte dürften aber nun zunehmend umgesetzt werden. Das ist auch dringend geboten, denn die kommunale Infrastruktur weist einen Investitionsrückstand von schätzungsweise 166 Mrd. Euro auf.² Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen dürfte das reale Bauvolumen der öffentlichen Hand 2023 und 2024 zulegen.

Tabelle 1

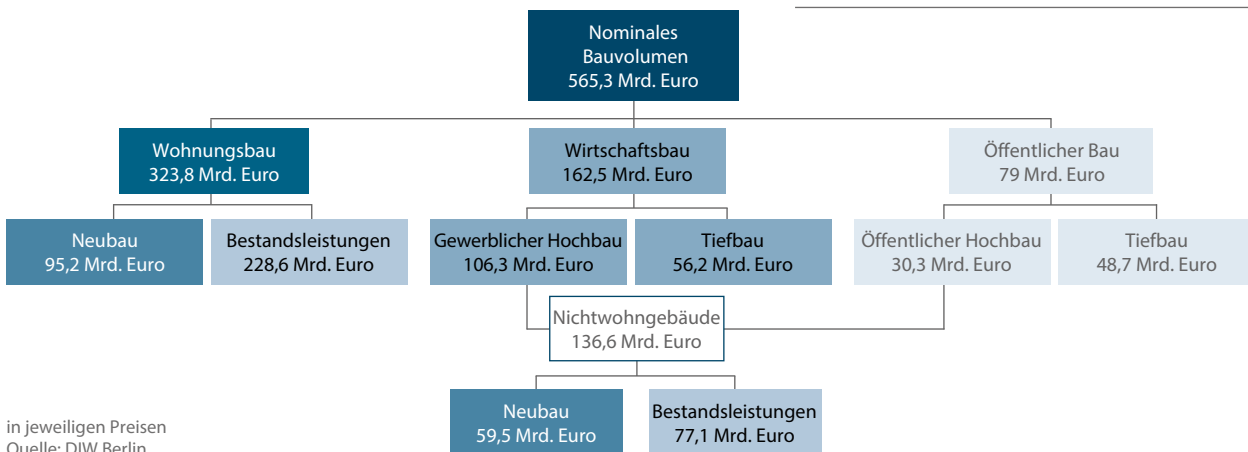
Prognose der Bauinvestitionen^a

	2023	2024	2025
Forschungsinstitute ^b	-1,4 %	-2,1 %	0,9 %
Sachverständigenrat ^c	-1,3 %	-2,3 %	-
Bundesregierung ^d	-1,3 %	-1,7 %	1,1 %

(a) Veränderung der realen Bauinvestitionen (auf Vorjahrespreisbasis) gegenüber Vorjahr
 (b) Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose der Wirtschaftsforschungsinstitute, September 2023
 (c) Jahrgutachten 2023/24 vom November 2023
 (d) Herbstprojektion der Bundesregierung 2023; Oktober 2023

Abbildung 1

Prognose des Bauvolumens 2023 nach Baubereichen



in jeweiligen Preisen
 Quelle: DIW Berlin

(1) Gornig, M.; Pagenhardt, L., 2024: Bauvolumen dürfte erstmals seit der Finanzkrise nominal sinken – Lage im Wohnungsbau spitzt sich zu. DIW Wochenbericht Nr. 1+2/2024, Berlin. DOI: https://doi.org/10.18723/diw_wb:2024-1-1

(2) Arndt, W.-H.; Schneider, S., 2023: Investitionsbedarfe für ein nachhaltiges Verkehrssystem: Schwerpunkt kommunale Netze. Difu Impulse 7/2023, Berlin. Hrsg.: Deutsches Institut für Urbanistik (Difu). DOI: https://doi.org/10.34744/difu-impulse_2023-7

Struktur des Bauvolumens und Entwicklungen

Die Baunachfrage ist im vergangenen Jahr zurückgegangen. Damit ist auch die Kapazitätsauslastung der Bauunternehmen gefallen, wodurch der Preisdruck sinkt. Bestandsmaßnahmen bestimmen weiterhin die Bautätigkeit und wirken stabilisierend.

In laufenden Preisen gerechnet wurden nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung im Jahr 2022 533 Mrd. Euro am Bau investiert.³ Dabei entfielen 34 % des Bauvolumens auf Bayern und Baden-Württemberg; deutlich mehr, als es dem Bevölkerungsanteil dieser Regionen entspricht.

Das Bauvolumen wurde 2022 mit 58 % vom Wohnungsbau dominiert. Vor allem der Geschosswohnungsbau verzeichnete ein deutliches Wachstum. Das verausgabte Volumen im Geschosswohnungsneubau hat sich in nominaler Rechnung zwischen 2009 und 2022 verfünffacht – von 8,4 Mrd. Euro auf 42 Mrd. Euro. Der Anteil des Neubaus am gesamten Wohnungsbau liegt aber nur bei 30 %; Mitte der 1990er-Jahre betrug er noch fast die Hälfte. Die Bauleistungen an bestehenden Gebäuden stellen damit die wichtigste Größe des Bauvolumens dar, sowohl beim Wohnungsbau als auch beim gewerblichen und öffentlichen Hochbau. Im Wohnungsbau sind davon über 80 % Teilmodernisierungen. Im Nichtwohnungsbau ist der Anteil

der Vollmodernisierungen in den letzten Jahren stetig angestiegen und liegt mittlerweile bei rund 40 %. Mit 81 Mrd. Euro im Jahr 2022 besaßen Maßnahmen zur energetischen Sanierung (Wohn- und Nichtwohngebäude) einen wesentlichen Anteil an den Bestandsleistungen.

Die Preisentwicklung am Bau war bis zum Frühsommer 2022 durch stark steigende Baumaterialpreise geprägt. Bis Dezember 2023 gab es bei zahlreichen Materialien einen deutlichen Preisrückgang (Stahl, Bauholz, Glas). Allerdings verharren bei energieintensiven Produkten wie Zement, Beton und Dachziegeln die Preise auf hohem Niveau.⁴ Dennoch dürften die Baumaterialpreise insgesamt zurückgehen. Auch wegen der geringeren Baunachfrage und der damit niedrigeren Kapazitätsauslastung sinkt der Preisdruck. So rechnet Kiel Economics in der aktuellen Prognose, die im Auftrag des BBSR erstellt wurde, für 2024 mit einem Rückgang der Baupreise von 3,2 %.⁵ Auch in den beiden Folgejahren werden sinkende Baupreise erwartet.

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 Fertiggbauten, 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.

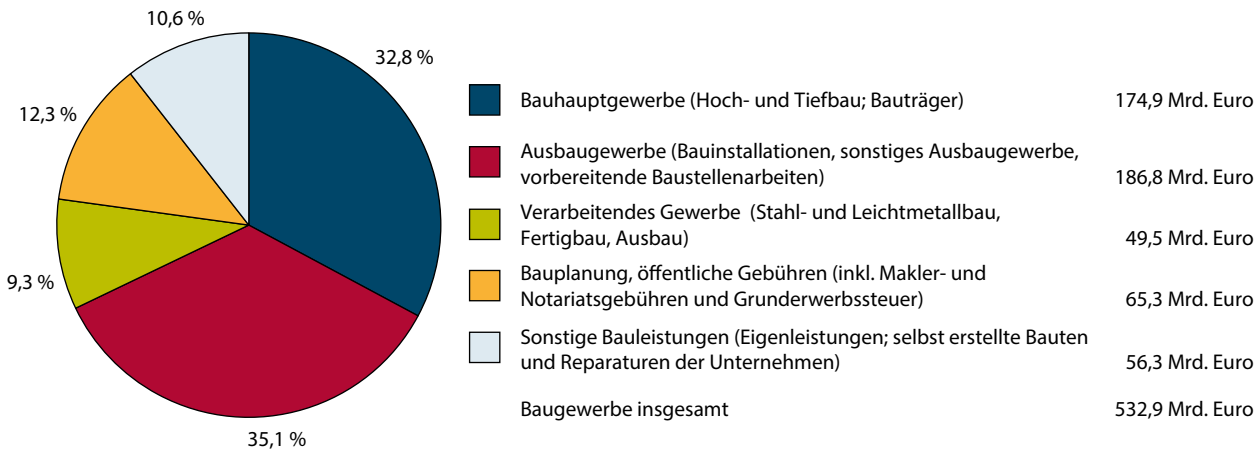
(3) Gornig, M.; Pagenhardt, L.; Révész H., 2023: Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung – Berechnungen für das Jahr 2022. Endbericht, Berlin.

(4) Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 030 vom 19. Januar 2024. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/01/PD24_030_61241.html [abgerufen am 31.01.2024].

(5) Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2024: Baupreise geben nach. Fachbeitrag vom 08.02.2024, Bonn. <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/bauen/bauwirtschaft/baupreisprognose/baupreisprognose.html> [abgerufen am 08.02.2024].

Abbildung 2

Bauvolumen nach Produzentengruppen (2022)



in jeweiligen Preisen
Quelle: DIW Berlin

Tabelle 2

Entwicklung im Baugewerbe

	2022	2021	2020	2019	2018	2016	2014
Baugewerbe insgesamt							
■ Bauvolumen ^a	361,7	318,4	297,6	284,4	267,9	235,9	223,5
■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000)	2.236	2.213	2.163	2.125	2.069	1.953	1.904
■ Anzahl der Betriebe (in 1.000)	321,7	320,3	320,1	325,5	324,4	325,4	325,4
davon Bauhauptgewerbe							
■ Bauvolumen ^a	174,9	151,5	141,5	134,9	125,3	106,5	100,7
■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000) ^b	956	948	928	904	874	817	796
■ Anzahl der Betriebe (in 1.000) ^d	82,7	80,2	79,3	76,8	74,8	74,2	74,0
davon Ausbaugewerbe							
■ Bauvolumen ^a	186,8	166,9	156,1	149,5	142,6	129,4	122,8
■ Zahl der Beschäftigten (in 1.000) ^{b,c}	1.280	1.265	1.235	1.221	1.195	1.136	1.136
■ Anzahl der Betriebe (in 1.000) ^e	239,0	240,1	240,8	248,7	249,6	251,2	251,4
Bauvolumen^a insgesamt	532,9	472,2	437,8	420,4	395,7	349,7	328,4
reale Veränderung ggü. Vorjahr in Prozent	-2,2	-0,3	2,3	2,0	2,0	2,6	1,9

(a) Nominales Bauvolumen in jeweiligen Preisen in Mrd. Euro; Berechnung des DIW Berlin.

(b) In Baubetrieben (Bauhauptgewerbe inkl. Bauträger) beschäftigte Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sowie Selbstständige; vom DIW in Jahresmittelwerte umgerechnet.

(c) Hochrechnungen des DIW auf Basis der Umsatzsteuerstatistik; für 2022 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 2022 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

Christian Schmidt
christian.schmidt@bbr.bund.de

Redaktion

Katina Gutberlet

Satz und Layout

Katrin Heimersheim

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 978-3-98655-079-0

Bonn, 2024

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

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