

... auf den Punkt gebracht

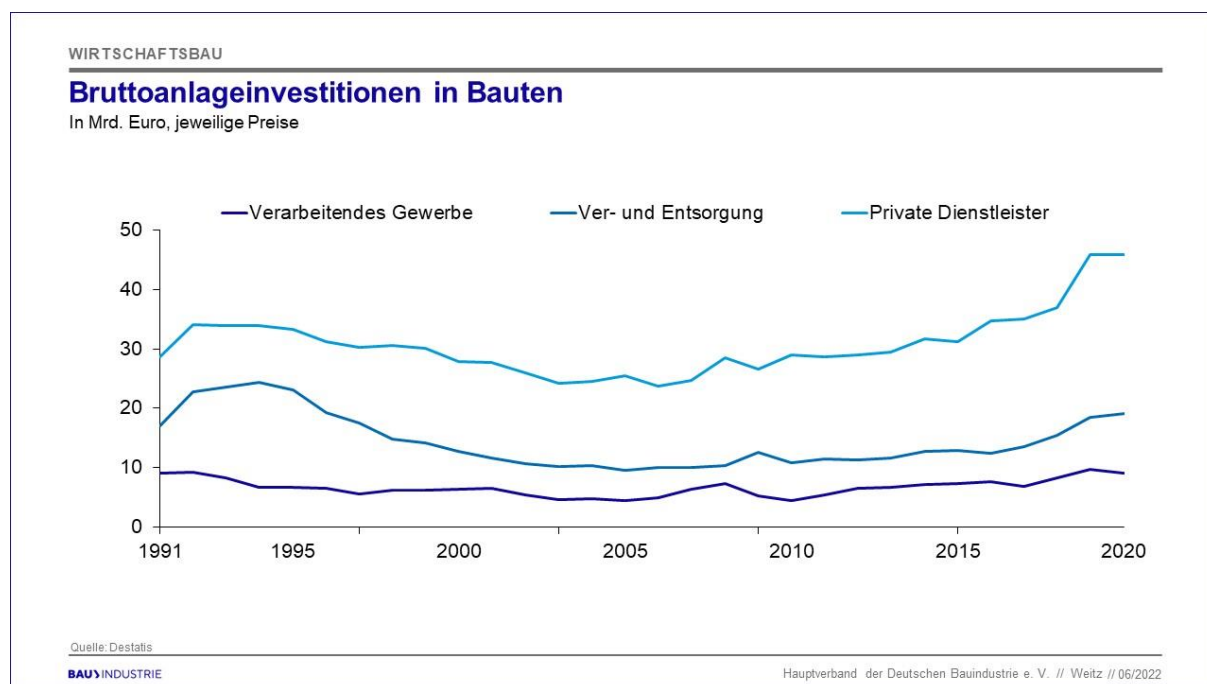
## „Wirtschaftsbau: Dienstleister als treibende Kraft“

Stand: 14.06.2022

**Gewerbliche Auftraggeber** sind für die Unternehmen des Bauhauptgewerbes wichtige Nachfrager. Langfristig entfallen 37 % des Branchenumsatzes auf den Wirtschaftsbau. Zu den Auftraggebern zählen auch vermeintlich öffentliche Unternehmen wie z. B. Stadtwerke, wenn diese in privater Rechtsform betrieben werden. Investitionen der Deutsche Bahn AG, der Telekom oder der Post werden seit deren Privatisierung im Jahr 1994 ebenfalls zum Wirtschaftsbau gerechnet, auch wenn bei der Deutsche Bahn die Mehrheit der investierten Mittel als Zuschuss aus dem Bundeshaushalt kommt (2021: 7,4 Mrd. Euro).

Etwa vier Fünftel der gewerblichen Bauinvestitionen entfallen auf den Hochbau, ein Fünftel auf den Tiefbau. Neben den Investitionen in die Schienenwege sind dies vor allem Bauaufträge der Ver- und Entsorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser).

Die Investitionen der Industrie (Verarbeitendes Gewerbe) in Bauten fallen in Deutschland trotz des hohen Anteils an der gesamten Wertschöpfung nur gering aus. Der größte Teil geht in Maschinen und Ausrüstungen sowie Geistiges Eigentum (Forschung und Entwicklung, Software, Datenbanken, Urheberrechte), lediglich sieben Prozent (2020: 9,1 Mrd. Euro) in Baumaßnahmen.



Viel bedeutsamer als Auftraggeber für das Bauhauptgewerbe sind die Baumaßnahmen der Unternehmen der Energieversorgung, der Wasserver- und entsorgung und der sonstigen Entsorgung (2020: 18,5 Mrd. Euro) sowie der großen Gruppe der privaten Dienstleister ohne Wohnungsunternehmen (2019: 45,8 Mrd. Euro).

Dies zeigt sich auch bei der Struktur der Investitionen in den Hochbau. Über diese liegen aus der Baugenehmigungsstatistik detailliertere Informationen vor. Die wichtigsten Kategorien sind Büro- und Verwaltungsgebäude, Handels- und Lagergebäude (Markthallen, Einzelhandel, Tankstellen, Warenlager), Fabrik- und Werkstattgebäude (inkl. Energie- und Wassergewinnung und -verteilung, Abwasserentsorgung) und sonstige gewerbliche Betriebsgebäude (Verkehrsgebäude, Hotels, Pensionen, Gaststätten, Filmtheater). Inklusiv der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude wurden die Genehmigungen im Neubau von 2010 bis 2021 auf 31 Mrd. Euro mehr als verdoppelt.

Der Anteil der Gebäude für die Industrie (Fabriken und Werkstätten) betrug im Betrachtungszeitraum lediglich 20 %. Trotz des langanhaltenden Wirtschaftsaufschwungs lagen im Verarbeiten Gewerbe die Investitionen in Neubauten 2020 (letzter vorliegender Wert) preisbereinigt nur um 6 % höher als 2015, während in der Gesamtwirtschaft im gleichen Zeitraum ein Wachstum von 11 % zu verzeichnen war.

Baugenehmigungen (Neubau) in Mio. Euro zu laufenden Preisen												
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Büro- und Verwaltungsgebäude	3.031	3.680	4.071	4.788	4.376	4.446	5.466	6.127	7.554	8.866	8.965	10.415
Handels- und Lagergebäude	4.807	6.028	6.075	5.860	5.724	6.006	7.177	6.387	7.143	7.127	8.207	7.891
Fabrik- und Werkstattgebäude	3.017	4.359	4.450	3.875	4.531	4.004	5.178	5.070	5.625	5.850	5.783	5.684
sonst. gew. Betriebsgebäude	1.829	2.185	2.299	2.313	2.408	3.032	3.501	4.452	5.403	5.125	5.283	5.107
Landwirtsch. Betriebsgebäude	1.815	1.769	1.803	1.764	1.421	1.379	1.272	1.235	1.266	1.272	1.402	1.506

Vom konjunkturellen Aufschwung in den Jahren 2010 bis 2019 profitierten vor allem die Büro- und Verwaltungsgebäude. Die Leerstandsquote bei Bürogebäuden sank in den sieben wichtigsten Städten im gleichen Zeitraum von 10,4 auf 3,0 % (2020: 3,7 %), stieg allerdings in den beiden Corona-Jahren wieder bis Ende 2021 auf 4,6%. Dennoch legten 2021 die Genehmigungen deutlich (auch wegen der stark steigenden Preise) auf 10,4 Mrd. Euro zu, womit der Wert des Jahres 2010 um mehr als das Dreifache überboten wurde.

Bis einschließlich 2020 profitierte der Markt für Handels- und Lagergebäude sehr stark vom zunehmenden Online-Handel, der vor allem während der Lock-Downs in der Corona-Pandemie nochmals deutlich ausgeweitet wurde. 2021 war dann sowohl bei den Einzelhandels- als auch bei den Lagergebäuden ein Rückgang zu verzeichnen, die Genehmigungen lagen allerdings immer noch deutlich über dem Vorkrisenniveau von 2019.

Entgegen den Erwartungen ist der Wirtschaftsbau in den Jahren 2020 und 2021 relativ gut durch die Corona-Krise gekommen. Trotz der gesamtwirtschaftlichen Probleme lagen die Bauinvestitionen 2021 real noch auf dem Niveau des Jahres 2019. Dies ist allerdings nur der Tatsache zu verdanken, dass der – anteilmäßig nicht so bedeutende – gewerbliche Tiefbau in beiden Jahren deutlich zulegte. Neben der Investitionstätigkeit der Ver- und Entsorger dürfte dies vor allem auf die deutlich zulegenden Investitionen der Deutschen Bahn AG in das Schienennetz zurückzuführen sein.

#### **Siehe auch:**

...auf den Punkt gebracht: „Wohnungsbau: Konjunktur, Struktur und Bestimmungsgründe“ und „Öffentliche Bauinvestitionen“