

## Baukonjunkturelle Lage:

### Wachstum 2019 weiter auf hohem Niveau

Stand: 07.06.2019, Geschäftsbereich Wirtschaft, Recht und Innovationen

#### 1. Rückblick auf das Baujahr 2018

Der Bauaufschwung in Deutschland hat sich fortgesetzt. Die Betriebe des Bauhauptgewerbes verbuchten 2018 ein nominales Umsatzplus von 11,3 %. Unter Berücksichtigung der um 5,6 % gestiegenen Preise verbleibt ein starkes reales Wachstum von 5,4 %. Insgesamt hat der reale Umsatz seit 2010 um 26 % zugenommen, die gesamtwirtschaftliche Wachstumsrate (15 %) wurde deutlich übertroffen.

Auch die gute Entwicklung auf dem Bauarbeitsmarkt hat angehalten: Die Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe lag im Jahresdurchschnitt bei rund 837.000 und damit um 25.000 bzw. 3,1 % höher als ein Jahr zuvor. Verglichen mit dem Tiefpunkt im Jahr 2009 mit 705.000 Beschäftigten, hat die Branche ihre Belegschaften um 19 % ausgeweitet.

#### 2. Das Baujahr 2019

Trotz der gesamtwirtschaftlichen Schwäche gehen die Wirtschaftsforschungsinstitute für 2019 von einer starken realen Zunahme der Bauinvestitionen aus. Auch der Hauptverband erwartet für das Bauhauptgewerbe eine Fortsetzung des Wachstums. Dafür sprechen die folgenden Faktoren:

- Das Geschäftsklima im Bauhauptgewerbe bewegt sich weiterhin auf hohem Niveau: Im Mai 2019 lag es saisonbereinigt mit plus 24 Punkten höher als ein Jahr zuvor (+ 20).
- Die (Hoch-)Baugenehmigungen im Neubau (veranschlagte Baukosten) lagen 2018 um 8,1 % über dem Vorjahresniveau.
- Der Auftragseingang legte 2018 gegenüber dem bereits hohen Niveau des Vorjahres nominal um weitere 10 % zu (real: + 4,4 %). Im ersten Quartal 2019 waren es sogar plus 14,3 % (real: + 7,9 %).
- Der Auftragsbestand in der Branche erreicht laufend neue Rekordwerte: Ende März 2019 lag er bei 53 Mrd. Euro und damit nominal um 15,1 % höher als 2018 (real: + 8,6 %).
- Der nominale Umsatz legte im ersten Quartal 2019 im Vergleich zum ersten Quartal 2018 um 17,8 % zu (real: + 11,1 %).

**Fazit:** Die Baukonjunktur läuft stabil und auf hohem Niveau. Auf Grund der positiven Entwicklung der Vorlaufindikatoren und des starken Wachstums im ersten Quartal 2019 erhöht der Hauptverband seine Umsatzprognose: Wir erwarten nunmehr für 2019 ein nominales Wachstum von 8,5 %, real von 3 %. Für 2020 dürfte aus heutiger Sicht eine weitere nominale Zunahme von 5 bis 6 % realistisch sein. Die Bauwirtschaft bleibt damit auch auf mittlere Sicht eine Stütze der deutschen Volkswirtschaft.

Baugewerbliche Umsätze im Bauhauptgewerbe - nominale Veränderungsrate zum Vorjahr in Prozent -				
	Wohnungsbau	Wirtschaftsbau	Öffentlicher Bau	Gesamt
2019	10,0 %	6,5 %	9,0 %	8,5 %

### 3. Kapazitäten

Seit dem vergangenen Jahr wird die Baubranche mit dem Vorwurf konfrontiert, sie würde die Ausweitung der Kapazitäten nicht energisch genug vorantreiben. Zwar ist es richtig, dass es auf lokalen Märkten oder in einzelnen Spezialgewerken zu Kapazitätsengpässen gekommen ist. Dies gilt aber nicht für die ganze Branche. Zudem weiten die Unternehmen ihre Kapazitäten kontinuierlich aus:

- Seit dem Tiefpunkt 2009 haben wir die Beschäftigung in der Branche bis 2018 um 132.000 Erwerbstätige bzw. 19 % ausgeweitet. Dabei haben die Firmen vor allem auf den europäischen Bauarbeitsmarkt zurückgegriffen. Der Anteil ausländischer Arbeitnehmer an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg im gleichen Zeitraum von 8 auf 18 %.
- Aber auch der inländische Arbeitsmarkt hat zum Personalaufbau beigetragen: Die Zahl der arbeitslosen Baufacharbeiter mit bauhauptgewerblichen Berufen ist von 2009 bis 2018 von ehemals 58.000 auf 19.000 gesunken.
- 2018 hat die Baubranche - gegen den allgemeinen Trend - die Zahl der Auszubildenden im 1. Lehrjahr um 8,6 % erhöhen können, das ist der fünfte Anstieg in Folge.
- Die Zahl der Absolventen des Studienganges Bauingenieurwesen hat sich von 2008 bis 2017 auf nahezu 11.000 mehr als verdoppelt.
- Zusätzlich setzen die deutschen Bauunternehmen ausländische Subunternehmer ein, um Auftragspitzen abzufedern: Die Zahl der von ausländischen Bauunternehmen auf den deutschen Baumarkt entsandten Personen hat sich von 2009 bis 2018 auf knapp 100.000 verdoppelt.
- Von 2009 bis 2017 hat das Baugewerbe seine Investitionen in Maschinen von 3,1 auf 6,2 Mrd. Euro verdoppelt. Dies hat mit dazu beigetragen, dass die Auslastung der Maschinen, laut ifo, aktuell - saisonbereinigt - bei 80 % liegt und damit immer noch deutlich unter dem Auslastungsgrad des Verarbeitenden Gewerbes von 86 %.

Bereits 2018 hat das Bauhauptgewerbe mit einem realen Produktionsplus von 5,4 % seine Handlungsfähigkeit unter Beweis gestellt. Zudem gehen wir davon aus, dass es uns im laufenden Jahr gelingen wird, die Zahl der Beschäftigten im Jahresdurchschnitt um weitere 20.000 auf 857.000 zu erhöhen. Da wir für 2019 - neben dem Personalaufbau - auch eine Erweiterung der Investitionen erwarten, werden wir in der Lage sein, das reale Wachstum von 3 % auch zu realisieren.

#### 4. Preise

Neben vermeintlichen Kapazitätsengpässen sieht sich die Baubranche aktuell auch mit dem Vorwurf konfrontiert, die hohe Nachfrage für überzogene Preissteigerungen zu nutzen. So stiegen die Preise für Leistungen des Bauhauptgewerbes 2017 um 3,6 %, 2018 um 5,6 %. Richtig ist jedoch, dass die Bauunternehmen vor allem die gestiegenen Rohstoffkosten und die deutliche Erhöhung der Tariflöhne weitergeben:

- So steigen die Preise bei Baustoffen und Baumaterialien auf breiter Front: Seit dem Januar 2016 bis heute waren es bei Betonstahl plus 44 %, der Preis für Bitumen im Straßenbau hat sich sogar verdoppelt.
- Zudem haben die Bauunternehmen die deutliche Erhöhung der Tariflöhne in 2018 um 5,7 % (bei einer Laufzeit von 26 Monaten) zu verkraften; dies ist ein kräftiger Schub in einer lohnkostenintensiven Branche.

Zur Wahrheit gehört allerdings auch, dass die Bauunternehmen die steigenden Kosten lange Zeit nur unzureichend am Markt in höhere Baupreise umsetzen konnten. Heute ist es ihnen endlich wieder möglich, nicht nur die höheren Kosten weiterzugeben und die Risiken des Baugeschäftes angemessen zu bepreisen, sondern auch ihre Eigenkapitalquote zu verbessern. Nur so sind die Bauunternehmen in der Lage, die für den Kapazitätsaufbau nötigen Investitionen zu finanzieren.

**Fazit:** Die Kapazitätsausweitung läuft auf Hochtouren. Die Bauunternehmen sind deshalb nach wie vor in der Lage, die hohe Nachfrage zu bedienen. Aktuelle Preissteigerungen sind vor allem auf steigen-de Baustoffpreise und die Tarifrunde 2018 zurückzuführen. Wichtig ist, dass die Unternehmen für eine Ausweitung der Kapazitäten Planungssicherung benötigen.

#### 5. Wohnungsbau

Das Wachstum der Bautätigkeit wird sich im laufenden Jahr auch im Wohnungsbau auf hohem Niveau fortsetzen. Der Auftragseingang legte 2018 um nominal 11,2 % zu, im ersten Quartal 2019 um weitere 16,8 %. Der Auftragsbestand lag Ende März 2019 um 22,1 % höher als ein Jahr zuvor. Zwar war die Zahl der genehmigten Wohnungen 2018 mit einer Stagnation auf dem Vorjahresniveau enttäuschend, allerdings verfügen wir noch über einen Überhang von gut 500.000 genehmigten, aber nicht fertiggestellten Wohnungen.

2018 wurden 286.000 Wohnungen erstellt, für das neue Jahr rechnen wir mit 300.000 Einheiten. Die politische Zielvorgabe von 375.000 wird damit aber weiter deutlich verfehlt.

Die als Reaktion auf die nicht ausreichende Wohnungsversorgung beschlossenen Fördermaßnahmen, darunter das Baukindergeld, zeigen noch keine Auswirkungen auf Genehmigungen und Fertig-

stellungen. Hinzu kommt, dass die viel diskutierte Sonder-AfA noch immer keine Gesetzeskraft erlangt hat. Die Bewertung der Maßnahmen fällt aus Sicht der Bauindustrie zwiespältig aus. Das Baukindergeld kann vor allem Familien im ländlichen Raum den Sprung in das Wohneigentum ermöglichen. In den Ballungsgebieten dürfte sich die Wirkung allerdings - vor allem wegen der hohen Baulandpreise - in Grenzen halten. Dies zeigt sich auch bei der Verteilung der bislang gestellten Anträge. Die Knappheit an Bauland und die damit einhergehenden Preissteigerungen sind in den Ballungsgebieten seit Jahren der größte Bremsfaktor für den Wohnungsbau.

Für nicht zielführend halten wir die Sonder-AfA, die bereits Ende 2021 wieder abgeschafft werden soll. So gibt die Befristung der Sonder-AfA den Baufirmen nicht die nötige Planungssicherheit, um der von der Politik geforderten Aufstockung der Kapazitäten nachzukommen. In Übereinstimmung mit den Verbänden der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft fordern wir stattdessen, die geltende lineare AfA von 2 auf 3 % zu erhöhen. Hierbei handelt es sich nicht um eine Subvention, sondern um eine Anpassung der Abschreibungsfristen an die tatsächliche Nutzungsdauer, vor allem bei der immer komplexeren Haustechnik.

Um die hohe Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum bedienen zu können, wollen wir in der Wohnungsbauproduktion neue Wege beschreiten und zukünftig verstärkt auf das serielle Bauen setzen. Hierdurch können nicht nur zusätzliche Kapazitäten geschaffen werden, da neue Unternehmen in den Wohnungsmarkt einsteigen. Gleichzeitig können durch die serielle Fertigung im Werk die Produktivität und Qualität erhöht, der Planungsaufwand verringert sowie die Kosten und die Fehleranfälligkeit im Bauprozess reduziert werden. Nur so werden wir die notwendige Zahl von Mietwohnungen in kurzer Zeit, zu bezahlbaren Preisen und in der gewünschten Qualität realisieren können - gerade mit Blick auf die staatliche Regulierung, die ein Drittel der Kostensteigerungen im Wohnungsbau seit dem Jahr 2010 verursacht hat. Voraussetzung für den seriellen Wohnungsbau ist dabei die frühzeitige Einbindung des Baus in die Planung und damit die Abkehr der traditionellen Trennung von Planung und Bau.

<p><b>Fazit:</b> Der Wohnungsbau läuft weiter stabil auf hohem Niveau. Die nominalen Wohnungsbaumsätze dürften 2019 um weitere 10 % zulegen. 2018 wurden 287.000 Wohnungen fertiggestellt, 2019 dürften es nahezu 300.000 sein.</p>
---

## 6. Wirtschaftsbau

Im internationalen Umfeld haben sich die Konjunkturaussichten verdüstert. Gleichzeitig sind die Wachstumserwartungen für die deutsche Wirtschaft nach unten revidiert worden, von einer wirklichen Konjunkturkrise kann allerdings noch nicht gesprochen werden. Betroffen wäre die deutsche Bauwirtschaft erst dann, wenn deutsche Industrieunternehmen aufgrund verschlechterter Absatzerwartungen im Ausland ihre Investitionen - darunter auch in Bauten - im Inland zurückfahren würden. Dafür gibt es bisher aber noch keine deutlichen Anzeichen.

In der DIHK-Umfrage zum Frühsommer 2019 lag der Saldo der Investitionsabsichten der Industrieunternehmen (höhere minus geringere Investitionen) zwar niedriger als vor einem Jahr, der Wert von + 10 signalisiert aber immer noch eine stabile Investitionsneigung. Die Auftragseingänge, die auch den Wirtschaftstiefbau umfassen, legten im Vorjahr um nominal 13,2 % zu, im ersten Quartal 2019 um weitere 12,0 %. Der Auftragsbestand lag Ende März um 18,8 % höher als ein Jahr zuvor.

Zudem sind seit Jahren die Dienstleister am Standort Deutschland (Bauinvestitionen 2017: 43 Mrd. Euro) für die Bauunternehmen die wichtigsten Auftraggeber geworden (Verarbeitendes Gewerbe: 8 Mrd. Euro). Die Dienstleister - inklusive des Handels - profitieren auch weiterhin von der stabilen Inlandsnachfrage. Im ersten Quartal legten die privaten Konsumausgaben gegenüber dem Vorjahr um 2,4 % zu. 2018 sind die Neubaugenehmigungen für Handels- und Lagergebäude um 11,8 %, für die sonstigen gewerblichen Betriebsgebäude sogar um 21,3 % gestiegen.

Im Wirtschaftstiefbau setzen wir auch im neuen Jahr weiterhin auf die Investitionstätigkeit der Deutsche Bahn AG. Der Bund hat seine Investitionszuschüsse in den vergangenen Jahren deutlich erhöht und wird 2019 - wie im Vorjahr - für die Eisenbahnen des Bundes rund 5,6 Mrd. Euro zur Verfügung stellen. Gleichzeitig treibt die DB AG die Modernisierung ihrer Bahnhöfe weiter voran, hierfür sollen 2019 gut 1 Mrd. Euro zur Verfügung stehen. Zudem sollen die Zahlungen des Bundes an die DB AG im Rahmen der Leistungs- und Finanzierungsvereinbarung ab 2020 um mindestens 1 Mrd. Euro aufgestockt werden.

**Fazit:** Wenn auch am Konjunkturhorizont derzeit einige dunkle Wolken zu erkennen sind, für den Wirtschaftsbau gilt dies (noch) nicht. Die Bauindustrie erwartet für 2019 eine nominale Wachstumsrate der Umsätze in dieser Sparte von 6,5 %.

## 7. Öffentlicher Bau

Nach langen Jahren der Investitionszurückhaltung der öffentlichen Hand zeigt sich seit 2016 wieder ein deutliches Wachstum der Bautätigkeit. Bund, Länder und Gemeinden haben die durch die stark steigenden Steuereinnahmen verbesserte Haushaltslage genutzt, um die Bauinvestitionen zwischen 2015 und 2018 von 34 auf 43 Mrd. Euro zu erhöhen. An der guten Haushaltssituation der Gebietskörperschaften wird sich 2019 nichts ändern. Nach der aktuellen Schätzung sollen die Steuereinnahmen das hohe Vorjahresniveau noch einmal um 10 Mrd. Euro übertreffen.

Der Bund hat von 2013 bis 2018 seine Bauinvestitionen von 7,8 auf 10,1 Mrd. Euro gesteigert. Dies ist hauptsächlich auf die Ausweitung der Investitionen bzw. Investitionszuschüsse in Bundesfernstraßen, Bundeswasserstraßen und den kombinierten Verkehr zurückzuführen. Diese Entwicklung setzt sich auch in der neuen Legislaturperiode fort. Für 2019 ist eine weitere Zunahme der Investitionen von 500 Mio. Euro in den Haushalt eingestellt.

Die Länder haben ihre Bauinvestitionen zwischen 2013 und 2018 von 6,7 auf 9,1 Mrd. Euro ausgeweitet. Neben dem unabwiesbaren Bedarf vor allem im Bildungssektor - Schulen und Hochschulen - dürfte dies auch auf die deutlich verbesserte Finanzlage zurückzuführen sein. Wiesen die Bundesländer 2013 noch ausgeglichene Haushalte auf, erwirtschafteten sie 2018 einen Finanzierungsüberschuss von 18 Mrd. Euro.

Sorgenkind bleiben allerdings die Kommunen mit einem Anteil an den staatlichen Bauinvestitionen von gut 50 %. Zwar haben auch diese in den vergangenen Jahren ihre Investitionen in Bauten deutlich ausgeweitet, allerdings lagen die Nettoinvestitionen 2018 mit minus 5 Mrd. Euro im Jahr deutlich im roten Bereich. Das bedeutet: Die Infrastruktur wird auf Verschleiß betrieben, die Klagen über marode Straßen und Schulgebäude sind bundesweit zu vernehmen.

Auch auf kommunaler Ebene ist zumindest partiell Abhilfe in Sicht. Der Deutsche Städtetag erwartet für 2019 einen positiven Finanzierungssaldo von 5 Mrd. Euro. Zwar gibt es nach wie vor überschuldete Kommunen, der Anteil derjenigen, deren Finanzlage ihnen eine steigende Investitionstätigkeit erlaubt, nimmt aber konstant zu. So geht der Städtetag für das laufende Jahr von einem Ausgabenzuwachs bei den Baumaßnahmen von 8 % aus.

Die (Hoch-)Baugenehmigungen für öffentliche Auftraggeber stiegen 2018 um 12,8 %, im ersten Quartal 2019 um 7,5 %. Der Auftragseingang im Öffentlichen Bau - der auch den Tiefbau umfasst - stieg im Vorjahr um nominal 5,9 %, im ersten Quartal sogar um 15,6 %. Der Auftragsbestand lag Ende März um 8,1 % höher als ein Jahr zuvor.

<p><b>Fazit:</b> Trotz einiger unerfüllter Wünsche im kommunalen Bereich, die finanzpolitischen Rahmenbedingungen für den Öffentlichen Bau bleiben auch im neuen Jahr günstig. Wir erwarten für 2019 ein nominales Umsatzplus im Bauhauptgewerbe in dieser Sparte von 9 %.</p>
--