

DIGITALES ARCHIV

ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
ZBW – Leibniz Information Centre for Economics

Periodical Part

Bauwirtschaft im Zahlenbild / Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V. ; 2020

Provided in Cooperation with:

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, Berlin

Reference: Bauwirtschaft im Zahlenbild / Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V. ; 2020 (2020).

This Version is available at:

<http://hdl.handle.net/11159/4754>

Kontakt/Contact

ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft/Leibniz Information Centre for Economics
Düsternbrooker Weg 120
24105 Kiel (Germany)
E-Mail: [rights\[at\]zbw.eu](mailto:rights[at]zbw.eu)
<https://www.zbw.eu/>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Dieses Dokument darf zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen. Sofern für das Dokument eine Open-Content-Lizenz verwendet wurde, so gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

<https://savearchive.zbw.eu/termsfuse>

Terms of use:

This document may be saved and copied for your personal and scholarly purposes. You are not to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public. If the document is made available under a Creative Commons Licence you may exercise further usage rights as specified in the licence.



**135
Mrd.**

Euro Umsatz im Bauhauptgewerbe 2019

**BAUWIRTSCHAFT
IM ZAHLENBILD**

Inhalt

- 03 Bedeutung der Bauwirtschaft** – Schlüsselbranche für Deutschland
- 04 Entwicklung der Bauinvestitionen** – Über Wiedervereinigungsniveau
- 05 Struktur der Bauinvestitionen** – Vom Wohnungsbau dominiert
- 06 Umsätze im Bauhauptgewerbe nach Sparten** – Alle Bausparten profitierten von guter Baukonjunktur
- 07 Umsätze im Bauhauptgewerbe nach Regionen** – Bayern weiterhin größter Markt
- 08 Umsatz im Bauhauptgewerbe nach Betriebsgrößenklassen** – Kleinbetriebe leben vom Wohnungsbau
- 09 Genehmigungen im Wohnungsbau** – Aktuell schwächere Entwicklung
- 10 Geschosswohnungsbau in Ballungsgebieten** – Zuwanderung als treibende Kraft
- 11 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern** – Fertigstellungen bleiben zurück
- 12 Fertigstellungen im Wohnungsbau nach Bundesländern** – Der Süden liegt vorn
- 13 Genehmigungen im Nichtwohnungsbau** – Büro- und Verwaltungsgebäude gewinnen weiter an Bedeutung
- 14 Investorenstruktur im Wirtschaftsbau** – Logistik dominiert weiter
- 15 Öffentliche Bautätigkeit** – Gemeinden holen wieder auf
- 16 Nettoanlageinvestitionen in Bauten** – Kommunen als Sorgenkinder
- 17 ÖPP und weitere Partnerschaftsmodelle in Deutschland** – Markt nimmt wieder an Fahrt auf
- 18 Löhne im Bauhauptgewerbe** – Deutlicher Anstieg seit 2007

-
- 19 Preisentwicklung im Baugewerbe** – Beschleunigung ab 2006
 - 20 Finanzkennzahlen und Insolvenzen im Bauhauptgewerbe** – Auf gutem Kurs
 - 21 Betriebsstruktur im Bauhauptgewerbe** – Größere Betriebe gewinnen wieder an Bedeutung
 - 22 Subunternehmertätigkeit im Bauhauptgewerbe** – Im Hochbau besonders ausgeprägt
 - 23 Beschäftigtenstruktur im Bauhauptgewerbe** – Facharbeiter dominieren
 - 24 Ausbildung in der Bauwirtschaft** – Deutlich mehr Renten- als Neuzugänge
 - 25 Studenten im Bauingenieurwesen** – Absolventenzahlen haben deutlich zugelegt
 - 26 Beschäftigung und Arbeitslosigkeit im Bauhauptgewerbe** – Die Nachfrage nach Baufachkräften ist ungebrochen
 - 27 Fachkräftemangel** – Risiko für die Unternehmen des Baugewerbes
 - 28 Entwicklung der ausländischen Beschäftigten im Bauhauptgewerbe** – Tendenz steigend
 - 29 Auslandsgeschäft deutscher Baufirmen** – Weiter auf hohem Niveau
 - 30 Europäische Baukonjunktur** – Deutschland als Stabilitätsanker

Bedeutung der Bauwirtschaft

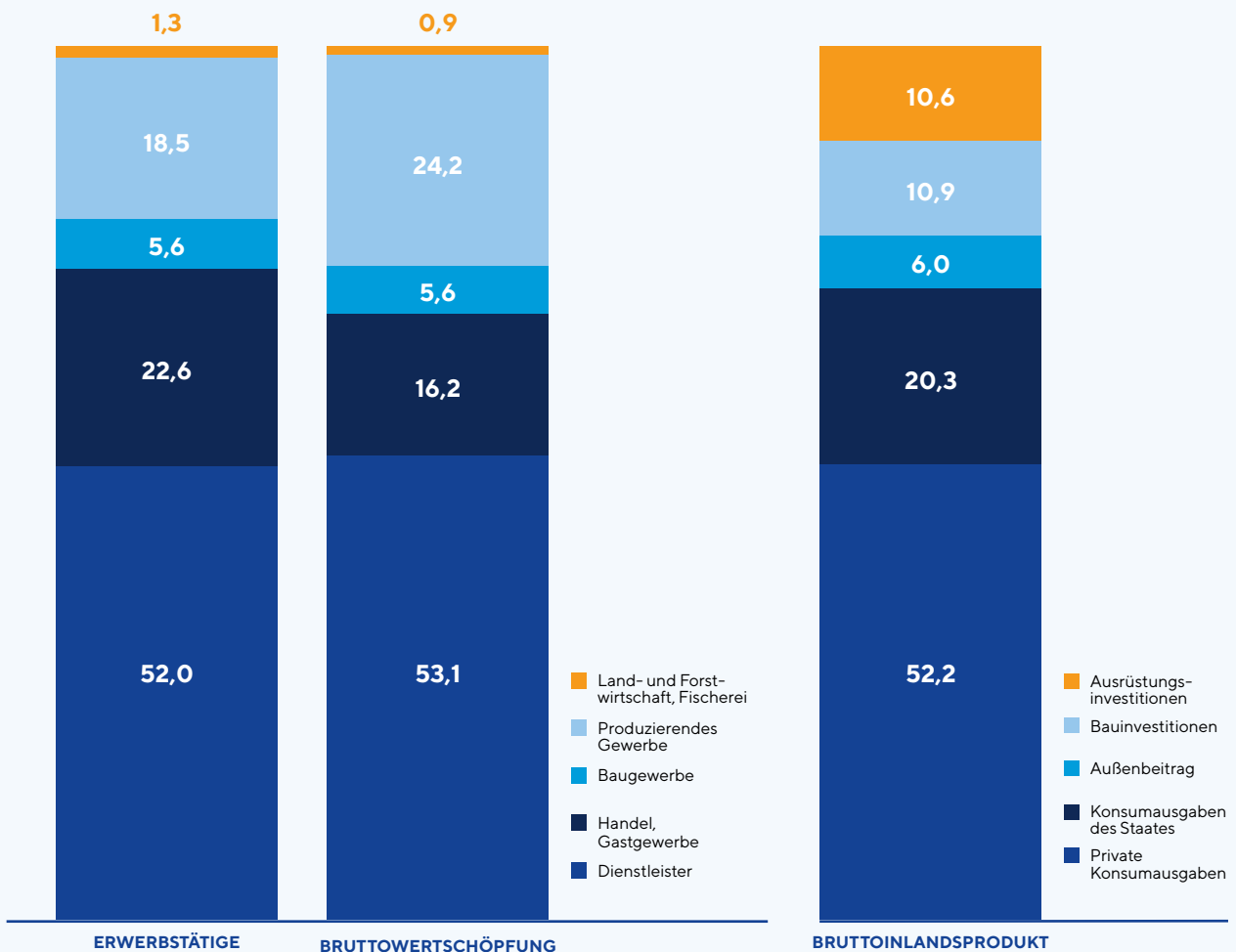
Schlüsselbranche für Deutschland

2019 trug das Baugewerbe 5,6 % zur gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung bei. Der Anteil des Bruttoinlandsproduktes, der für Bauinvestitionen verwendet wurde, war mit 10,9 % nahezu doppelt so hoch. Der Anteil des Baugewerbes an der gesamten Beschäftigung lag bei 5,6 %.

Seit dem Ende der Baukrise im Jahr 2005 haben sich die Anteilswerte wieder deutlich erhöht. Damit liegt das Baugewerbe 2019 sowohl bei der Produktion als auch bei der Beschäftigung noch vor so wichtigen Industriebereichen wie dem Maschinenbau oder der Chemischen Industrie. Die Bauwirtschaft bleibt damit eine Schlüsselbranche für Deutschland.

GRAFIK 01

Anteile in Prozent 2019



Quelle: Statistisches Bundesamt

Entwicklung der Bauinvestitionen

Über Wiedervereinigungsniveau

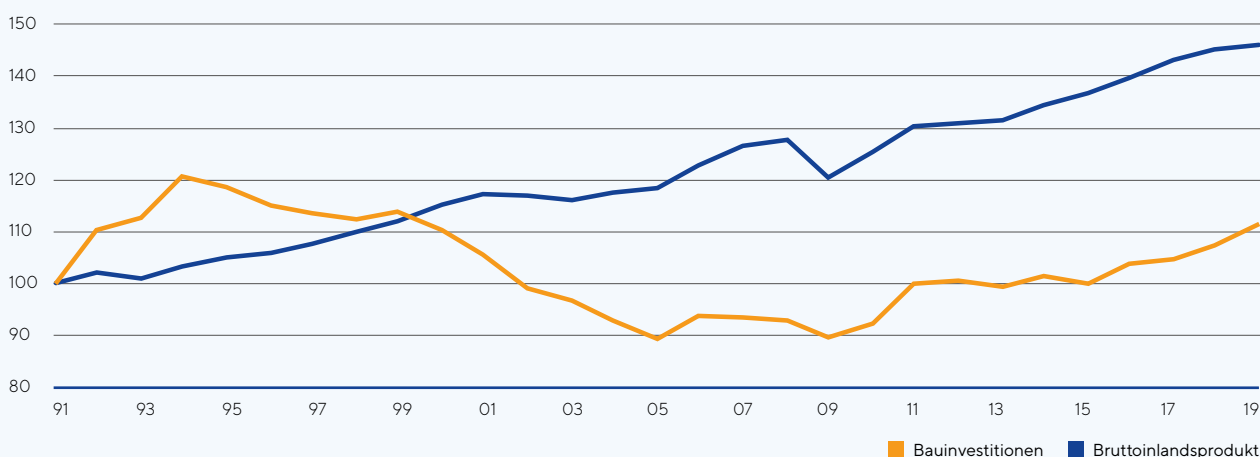
Zum Ende der 10-jährigen Baurezession im Jahr 2005 wurde in Deutschland preisbereinigt ein Viertel weniger in Bauten investiert als zum Höchststand Mitte der 90er Jahre. Auch die seitdem gestiegene Nachfrage nach „Betongold“ mit Einsetzen der Finanzmarktkrise und dem seitdem dauerhaft niedrigen Zinsniveau sowie die anhaltend hohe Wohnraumnachfrage aufgrund der zunehmenden (Zu-)Wanderung insbesondere in die Städte hat die Situation nur geringfügig geändert: 2019 lagen die Bau-

investitionen preisbereinigt zwar um knapp 11% über dem Niveau von 1991, aber immer noch um 8 % niedriger als 1994. Das BIP legte hingegen im Trend deutlich zu und übertraf 2019 den Wert von 1991 real um 46 %.

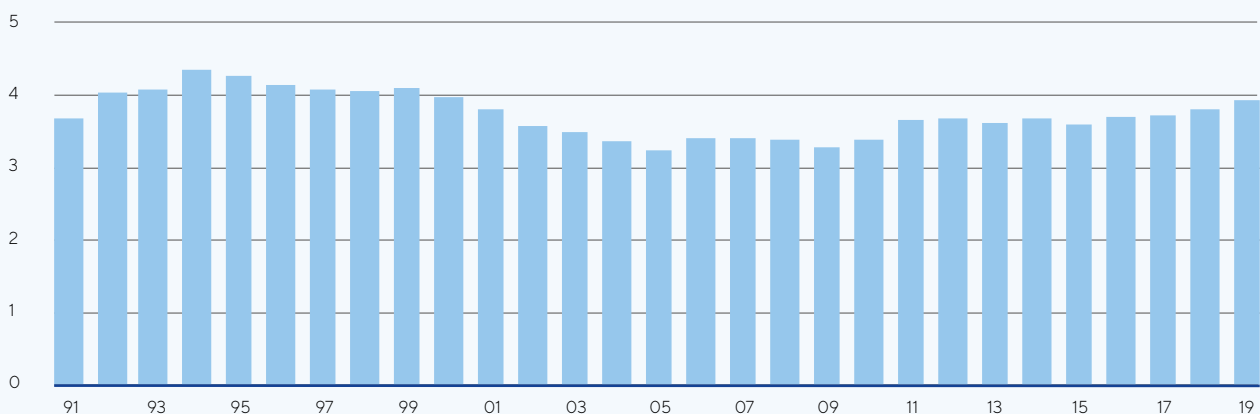
Entsprechend entwickelten sich die Pro-Kopf-Investitionen: 2019 wurden je Einwohner 3.900 Euro in Bauten investiert, nur 7% mehr als 1991, dem ersten Jahr nach der Wiedervereinigung.

GRAFIK 02

BIP und Bauinvestitionen in konstanten Preisen, 1991=100



Bauinvestitionen je Einwohner in konstanten Preisen, in 1.000 EUR



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Struktur der Bauinvestitionen

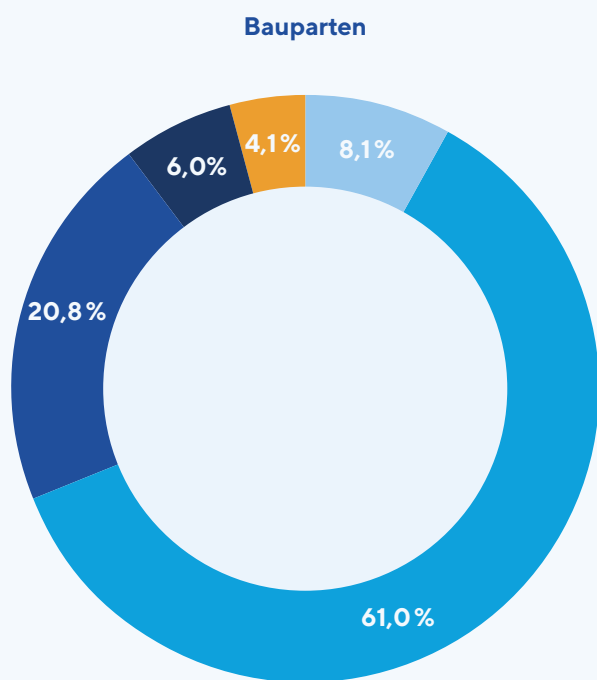
Vom Wohnungsbau dominiert

Der Wohnungsbau ist seit Jahren die bedeutendste Bauparte, 2019 entfielen auf ihn 61% aller Bauinvestitionen. Die Bedeutung des Öffentlichen Baus ist langfristig deutlich zurückgegangen, er machte nur noch 12% der Bautätigkeit aus. Der Anteil des Wirtschaftsbaus ist relativ konstant geblieben und lag bei 27%. Zu ihm zählen auch die Auftraggeber Deutsche Bahn und Deutsche Telekom sowie kommunale Ver- und Entsorger (Stadtwerke), wenn sie als rechtlich eigenständiges Unternehmen am Markt auftreten.

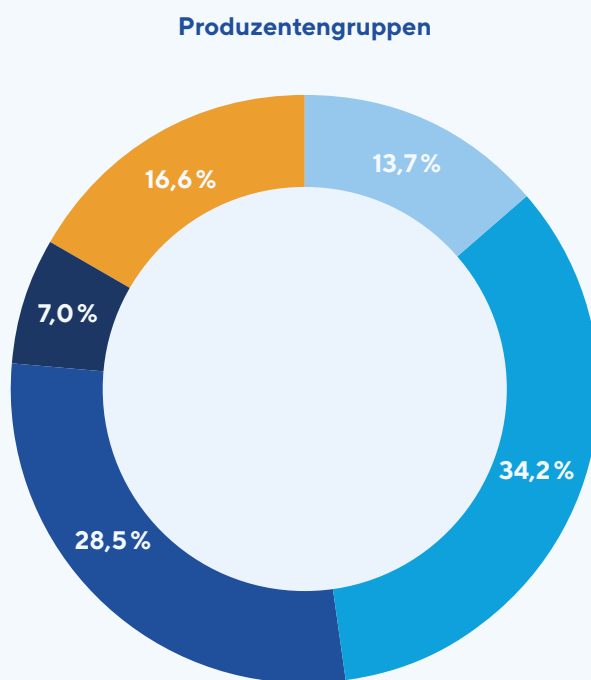
Das Bauhauptgewerbe war 2019 die größte Produzentengruppe. Zusammen mit dem Ausbaugewerbe entfielen auf das gesamte Baugewerbe 63% der Bauinvestitionen. Der Rest sind die in die Bauwerke eingehenden Leistungen des Verarbeitenden Gewerbes, Dienstleistungen, Gebühren sowie Sonstige Bauleistungen, die auch Eigenleistungen privater Haushalte und Schwarzarbeit umfassen.

GRAFIK 03

2019: 373 Mrd. Euro, Anteile in Prozent



■ Wohnungsbau
■ Wirtschaftshochbau
■ Wirtschaftstiefbau
■ Öffentlicher Hochbau
■ Öffentlicher Tiefbau



■ Bauhauptgewerbe
■ Ausbaugewerbe
■ Verarbeitendes Gewerbe
■ Dienstleister
■ Übrige Produzenten

Quelle: Statistisches Bundesamt

Umsätze im Bauhauptgewerbe nach Sparten

Alle Bausparten profitieren von guter Baukonjunktur

Das Bauhauptgewerbe hat 2019 einen Umsatz von 135 Mrd. Euro erzielt, nominal 6,7 % mehr als 2018 (real + 1,8 %). Das war der höchste gesamtdeutsche Wert. Der starke Anstieg ist auch auf gestiegene Baupreise (+ 4,8 %) zurückzuführen. Neben höheren Preisen für Bauprodukte hat dazu auch die deutliche Tariflohnerhöhung im Jahr 2018 beigetragen.

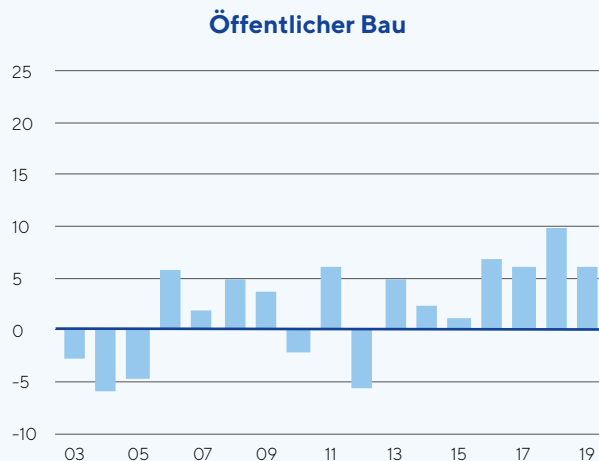
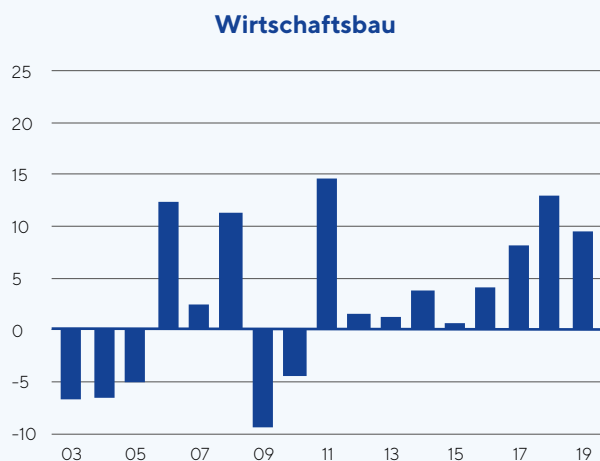
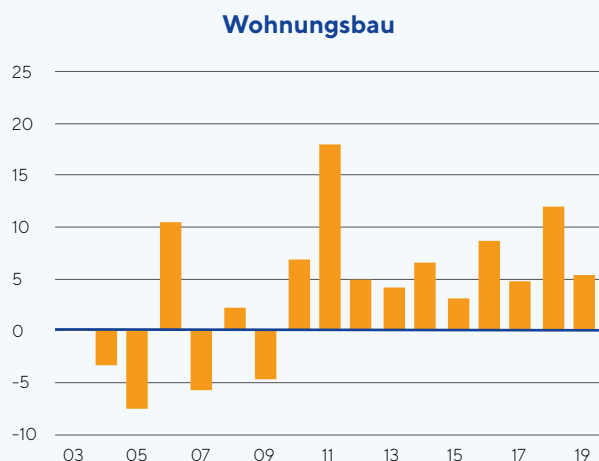
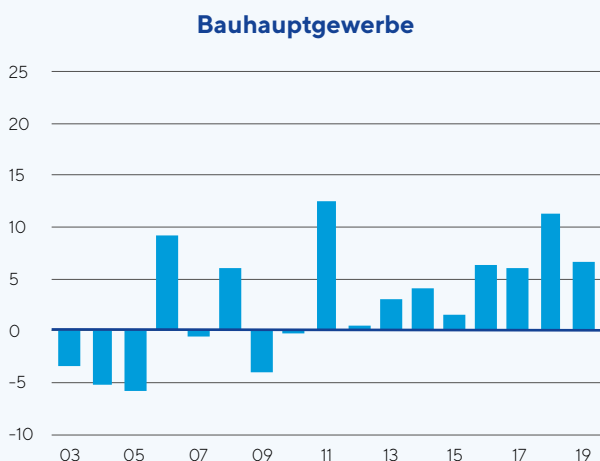
Zur guten Umsatzentwicklung haben alle Bausparten beigetragen. Am dynamischsten hat sich der Wirtschaftsbau entwickelt, der um 9,0 % über dem Vorjahresniveau lag.

Der Öffentliche Bau legte um 5,8 % zu, der Wohnungsbau um 5,1 %.

Die Baubetriebe mit 20 und mehr Beschäftigten meldeten ein Umsatzplus von nominal 8,2 %. Der Hauptverband führt die überdurchschnittliche Entwicklung gegenüber der gesamten Branche darauf zurück, dass die kleineren Baubetriebe mit 1 bis 19 Beschäftigten mittlerweile an ihre Kapazitätsgrenzen gestoßen sind.

GRAFIK 04

Baugewerblicher Umsatz, alle Betriebe, nominal, in % zum Vorjahr



Quelle: Statistisches Bundesamt

Umsätze im Bauhauptgewerbe nach Regionen

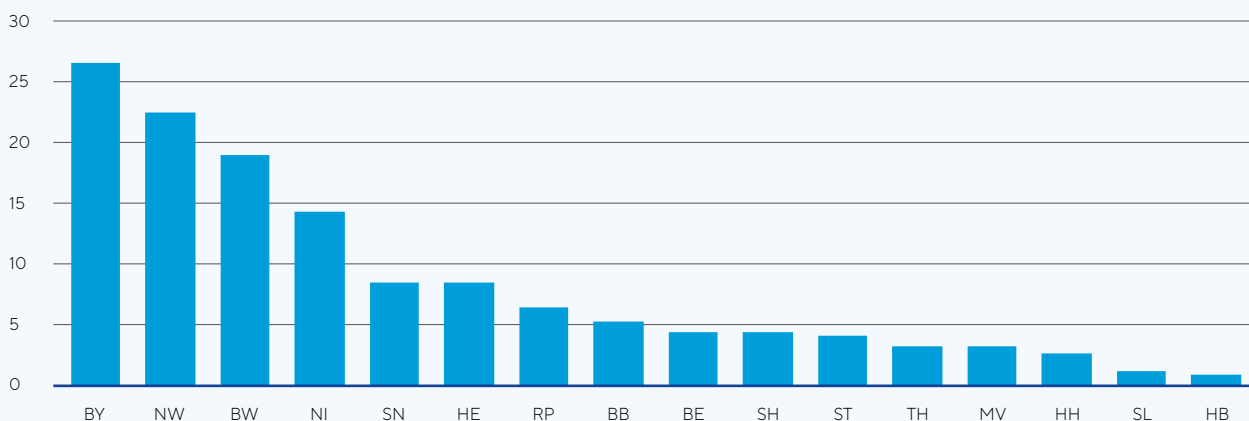
Bayern weiterhin größter Markt

2019 erwirtschafteten die Betriebe des Bauhauptgewerbes einen baugewerblichen Umsatz von 135 Mrd. Euro. Davon wurde ein Fünftel von Betrieben mit Sitz in Bayern erbracht. Dies entsprach in etwa der Leistung aller Betriebe in Ostdeutschland. Obwohl der Gesamtumsatz 2019 um 82 % über dem Wert von 2005 lag, haben sich die Anteile der Bundesländer am Gesamtumsatz zwischenzeitlich nicht wesentlich verändert.

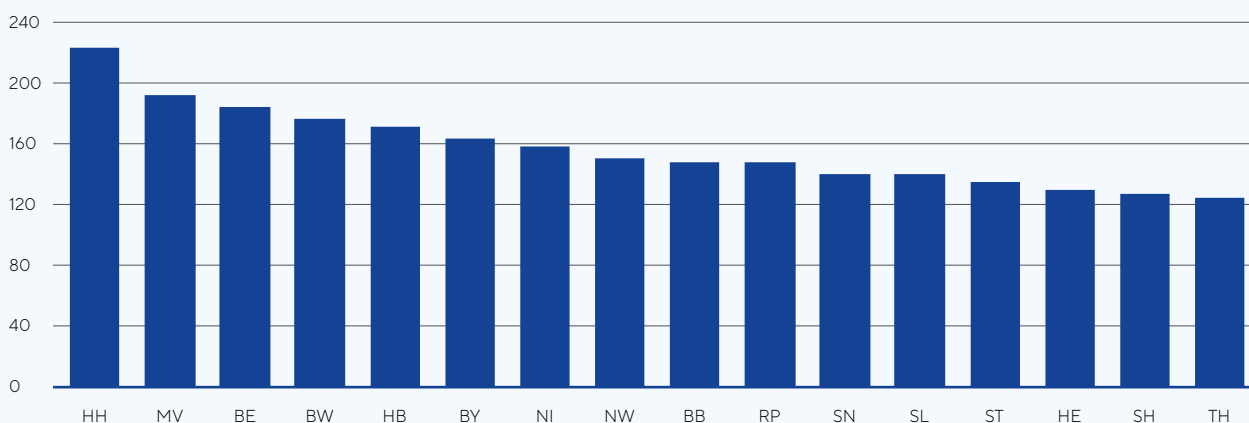
Die Höhe der Umsätze sagt aber noch nichts über die Produktivität der Bauunternehmen aus: Der Umsatz je Beschäftigten lag im deutschlandweiten Durchschnitt 2019 bei 155.000 Euro und damit um 50 % über dem Niveau von 2005. Allerdings war die Produktivität regional sehr unterschiedlich: Die Baubetriebe in Hamburg nehmen – seit 1991 unangefochten – den Spitzenplatz ein und lagen 2019 mit 224.000 Euro je Beschäftigten um 78 % über dem Rangletzten Thüringen.

GRAFIK 05

Baugewerblicher Umsatz im Bauhauptgewerbe 2019, in Mrd. Euro



Baugewerblicher Umsatz je Beschäftigten im Bauhauptgewerbe 2019, in 1.000 Euro



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Umsatz im Bauhauptgewerbe nach Betriebsgrößenklassen

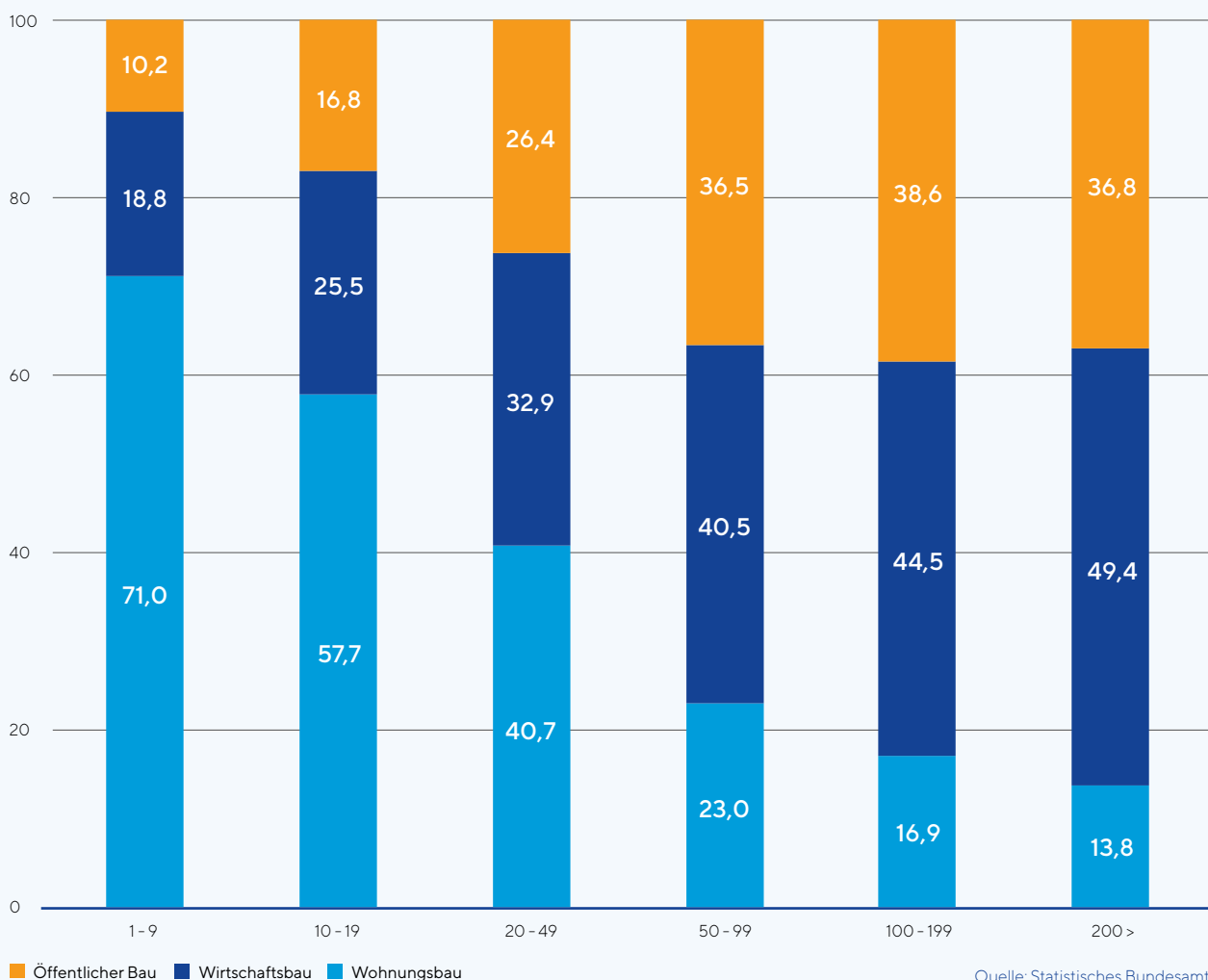
Kleinbetriebe leben vom Wohnungsbau

Für die kleineren Betriebe des Bauhauptgewerbes mit bis zu 19 Beschäftigten ist der Wohnungsbau die dominierende Bausparte. Auf ihn entfallen nahezu zwei Drittel des Umsatzes. Da diese Betriebe zur Auftragsstatistik im Bauhauptgewerbe nicht meldepflichtig sind, ist der Wohnungsbau in dieser Statistik deutlich unterrepräsentiert.

Mit wachsender Betriebsgrößenklasse geht die Bedeutung des Wohnungsbaus drastisch zurück, bei den größeren Betrieben des Bauhauptgewerbes mit 200 und mehr Beschäftigten machte er im Juni 2019 nur knapp 14 % des Umsatzes aus. In dieser Kategorie überwiegt der Wirtschaftsbau mit einem Anteilswert von 50 %.

GRAFIK 06

Anteil am baugewerblichen Umsatz im Juni 2019, Größenklassen nach Zahl der Beschäftigten



Genehmigungen im Wohnungsbau

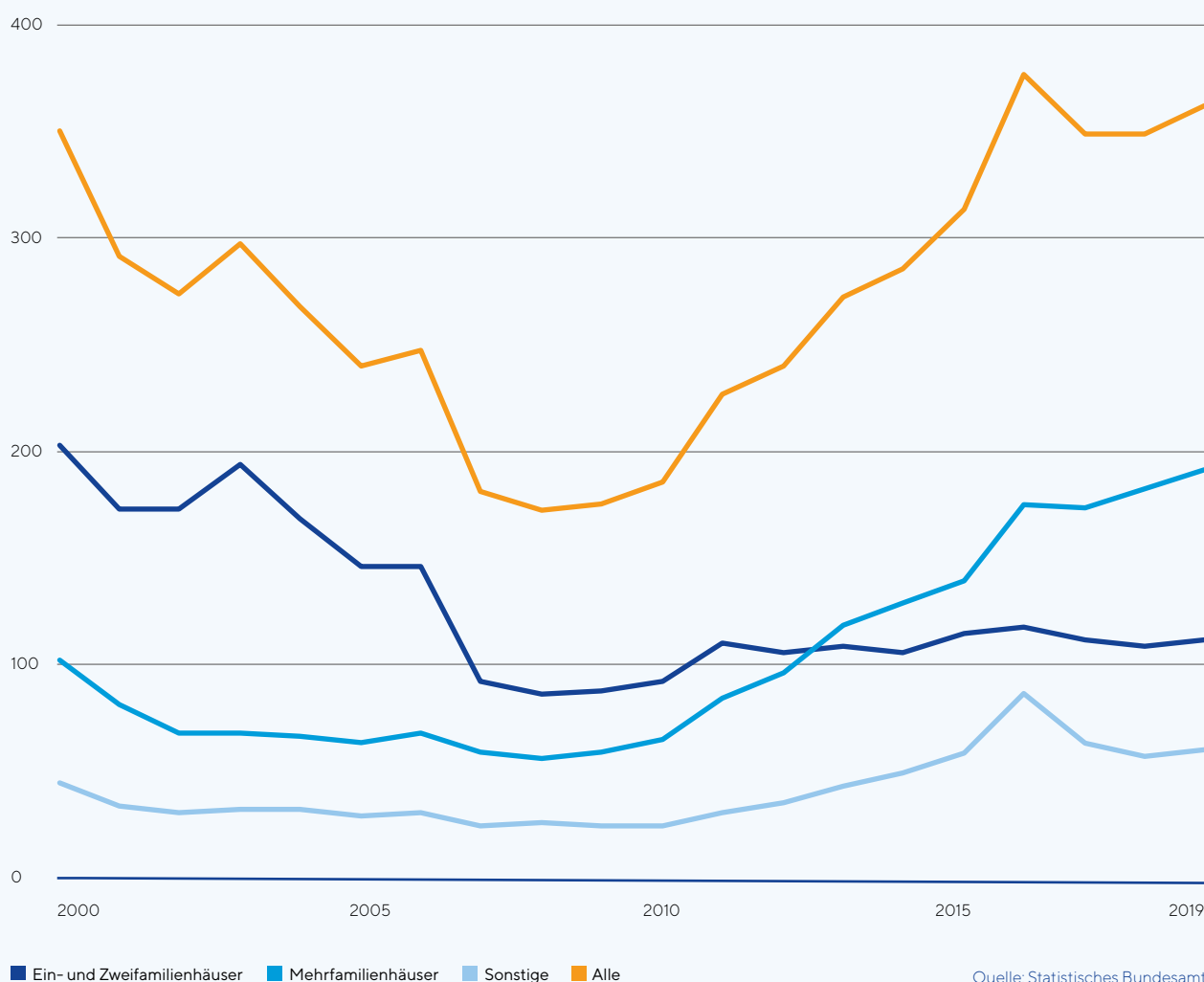
Aktuell schwächere Entwicklung

2019 wurden in Deutschland 360.493 Wohnungen zum Bau genehmigt, womit das Niveau des Jahres 2016 noch nicht wieder wurde. Der Schwerpunkt lag mit 86 % in neuen Wohngebäuden. 12 % der Wohnungen entfielen auf genehmigungspflichtige Umbaumaßnahmen im Bestand, 2 % auf Wohnungen in neuen Nichtwohngebäuden. Die schwächere Entwicklung seit 2017 ist auch auf nicht ausreichendes Bauland sowie Personalprobleme in den kommunalen Bauämtern zurückzuführen.

2019 wurden mehr als doppelt so viele Wohnungen zum Bau genehmigt als zum Tiefpunkt der Entwicklung im Jahr 2008. Besonders deutlich war das Wachstum bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, wo sich die Genehmigungszahlen sogar mehr als verdreifachten. Anhaltend niedrige Hypothekenzinsen, ein stabiler Arbeitsmarkt, wachsende verfügbare Einkommen der privaten Haushalte, der Zuzug nach Deutschland und hier die Wanderung in die Ballungsgebiete, steigende Mieten und das Interesse der Investoren an wertbeständigen Anlagen waren Treiber der Entwicklung.

GRAFIK 07

Genehmigte Wohnungen in 1.000



Geschosswohnungsbau in Ballungsgebieten

Zuwanderung als treibende Kraft

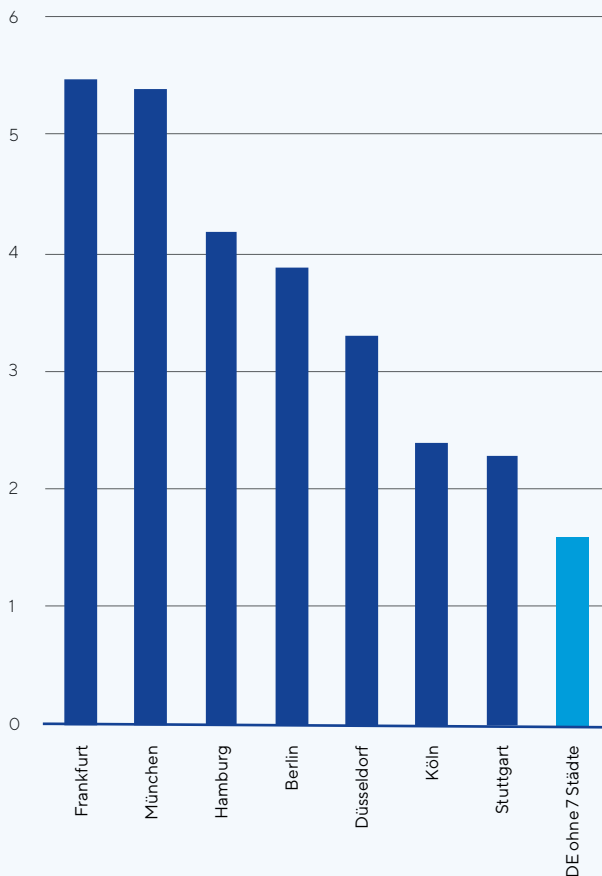
Seit dem Jahr 2011 hat sich die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohnheimen bis 2019 mehr als verdoppelt. Besonders ausgeprägt war diese Entwicklung in den sieben größten Städten, wo wegen der hohen Baulandpreise vor allem Geschosswohnungsbau stattfindet. Dort wurden im gleichen Zeitraum 4,0 Wohnungen pro Jahr je 1.000 Einwohner genehmigt, im restlichen Bundesgebiet waren es nur 1,6 Wohnungen. Vor allem Frankfurt/Main und München wiesen mit 5,5 bzw. 5,4 Wohnungen eine hohe Genehmigungsintensität auf.

Die Investoren reagierten damit vor allem auf das Bevölkerungswachstum, dessen treibende Kraft die Zuwanderung war. Diese kam in den großen Städten in den Jahren 2011 bis 2018 zu über 90% aus dem Ausland. Die sieben Städte profitierten aber nur bis 2013 von der Binnenwanderung innerhalb Deutschlands. Seitdem ist der Wanderungssaldo mit dem Umland wieder negativ, vor allem wegen der hohen und stark steigenden Wohnungsmieten.

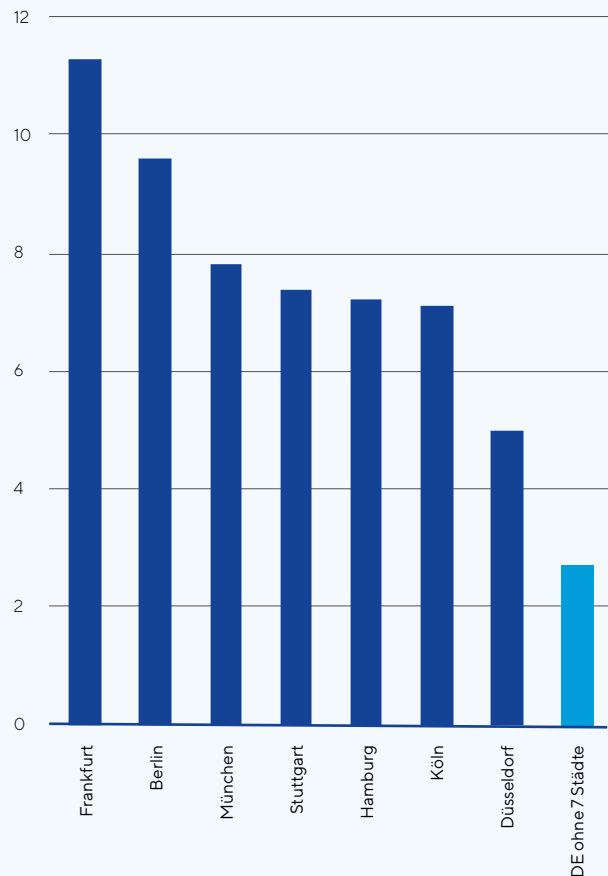
GRAFIK 08

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohnheimen

Genehmigte Wohnungen pro Jahr
je 1.000 Einwohner, 2011 – 2019



Bevölkerungswachstum in %, 2011 – 2018



Quelle: Statistisches Bundesamt

Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Fertigstellungen bleiben zurück

Von 2009 bis 2019 hat sich die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf 188.500 verdreifacht. Die Zahl der Fertigstellungen stieg allerdings nur um 162 % und blieb im Betrachtungszeitraum um 377.000 Einheiten hinter den Genehmigungen zurück.

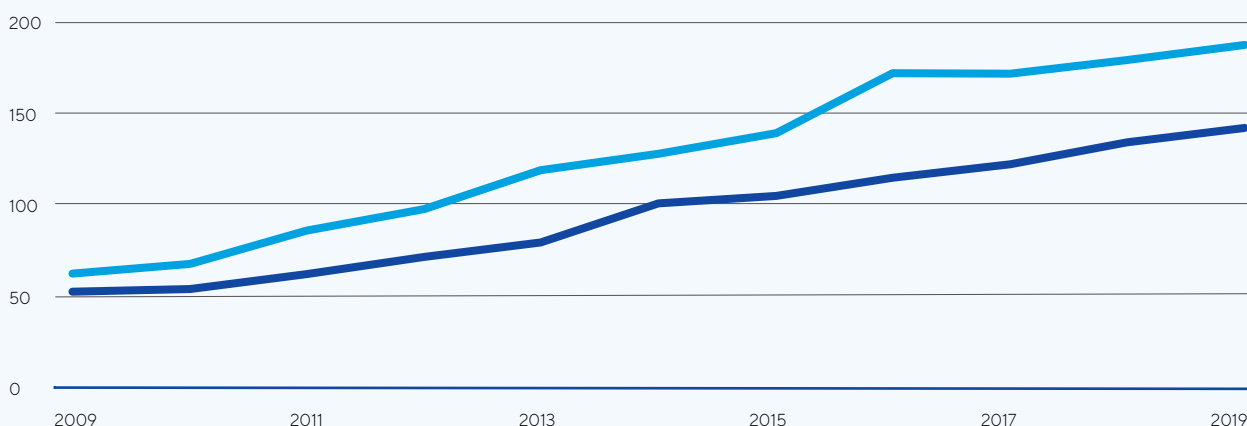
Bei einem starken Nachfragewachstum ist eine solche Entwicklung zunächst einmal zu erwarten, da die Kapazitäten in der Bauproduktion erst angepasst werden müssen. Allerdings dürften viele Genehmigungen auch aus spekulativen

Gründen beantragt worden sein, Genehmigungen sind bis zu 6 Jahren gültig. Ab 2015 haben auch Kapazitätsprobleme in den Ausbaugewerken eine höhere Fertigstellungszahl verhindert.

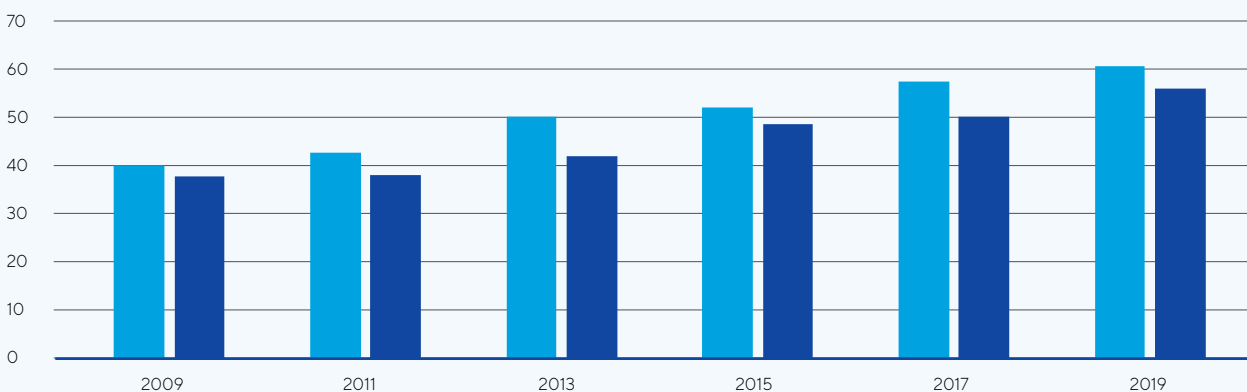
Von 2009 bis 2019 stieg der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an allen Wohnungen in neuen Wohngebäuden von gut einem Drittel auf 56 %, 2019 waren es bei den Genehmigungen schon mehr als 60 %. Diese Werte werden weiter steigen.

GRAFIK 09

Zahl der Wohnungen in 1.000



Anteil an Wohnungen in neuen Wohngebäuden in %



■ Genehmigungen ■ Fertigstellungen

Quelle: Statistisches Bundesamt

Fertigstellungen im Wohnungsbau nach Bundesländern

Der Süden liegt vorn

Von 2009 bis 2019 stieg die Zahl der fertiggestellten Wohnungen um 84% auf 293.000. Treiber der Entwicklung war der Mehrfamilienhausbau, hier legten die Fertigstellungen sogar um 180% zu. Der Versorgungsindikator – die Zahl der Fertigstellungen je 1.000 Einwohner – stieg bundesweit von 2,0 auf 3,5, im Durchschnitt der Jahre waren es 2,9.

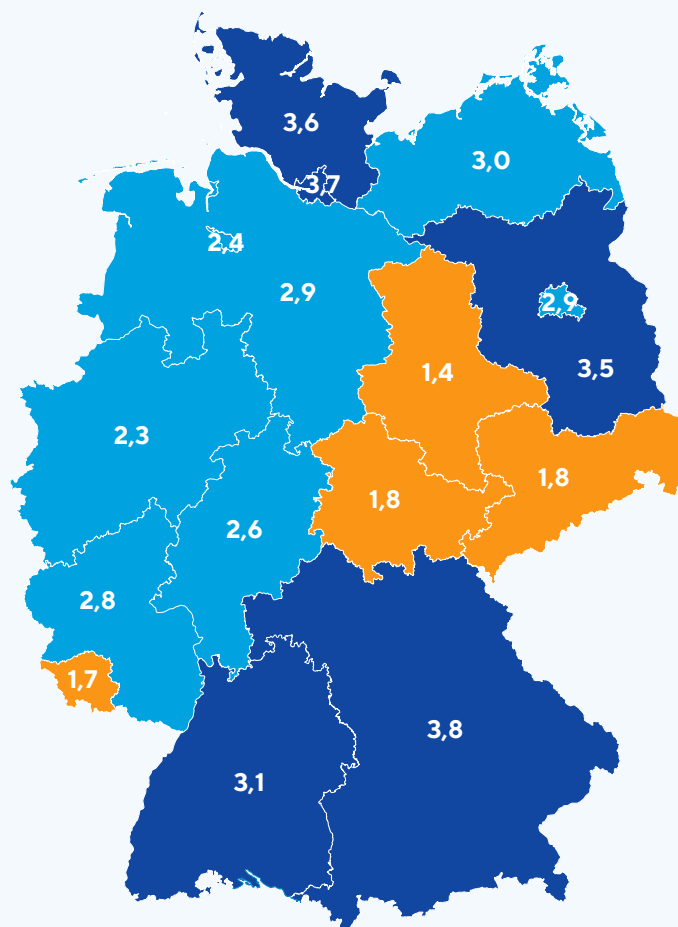
In den Bundesländern war die Entwicklung äußerst unterschiedlich. In Bayern und Baden-Württemberg wurden im Betrachtungszeitraum jährlich durchschnittlich 3,8 bzw. 3,1 Wohnungen pro tausend Einwohner fertiggestellt. Diese

beiden Bundesländer verzeichneten zugleich den höchsten Bevölkerungszuwachs. Die mit Abstand niedrigsten Fertigstellungszahlen gab es im Saarland und Sachsen-Anhalt mit lediglich 1,7 bzw. 1,4 Wohnungen.

Die Bundesländer Brandenburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein profitierten von den boomenden Ballungsräumen Berlin und Hamburg. Viele Wohnungssuchende weichen dort auf das Umland aus. In Mecklenburg-Vorpommern entstanden überdurchschnittlich viele Ferienwohnungen.

GRAFIK 10

Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner 2009 – 2019 im Jahresdurchschnitt



■ unter 2,0 ■ 2,0 bis unter 3,0 ■ 3,0 und mehr

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Genehmigungen im Nichtwohnungsbau

Büro- und Verwaltungsgebäude gewinnen weiter an Bedeutung

2019 wurden neue Nichtwohngebäude für 38,9 Mrd. Euro (veranschlagte Baukosten) genehmigt, 9,1% mehr als ein Jahr zuvor. Damit hat sich der positive Trend fortgesetzt. Überdurchschnittlich stark zugelegt hat das Segment „Büro- und Verwaltungsgebäude“ mit einem Genehmigungsplus von 16,9%, welches damit den ersten Platz verteidigen konnte.

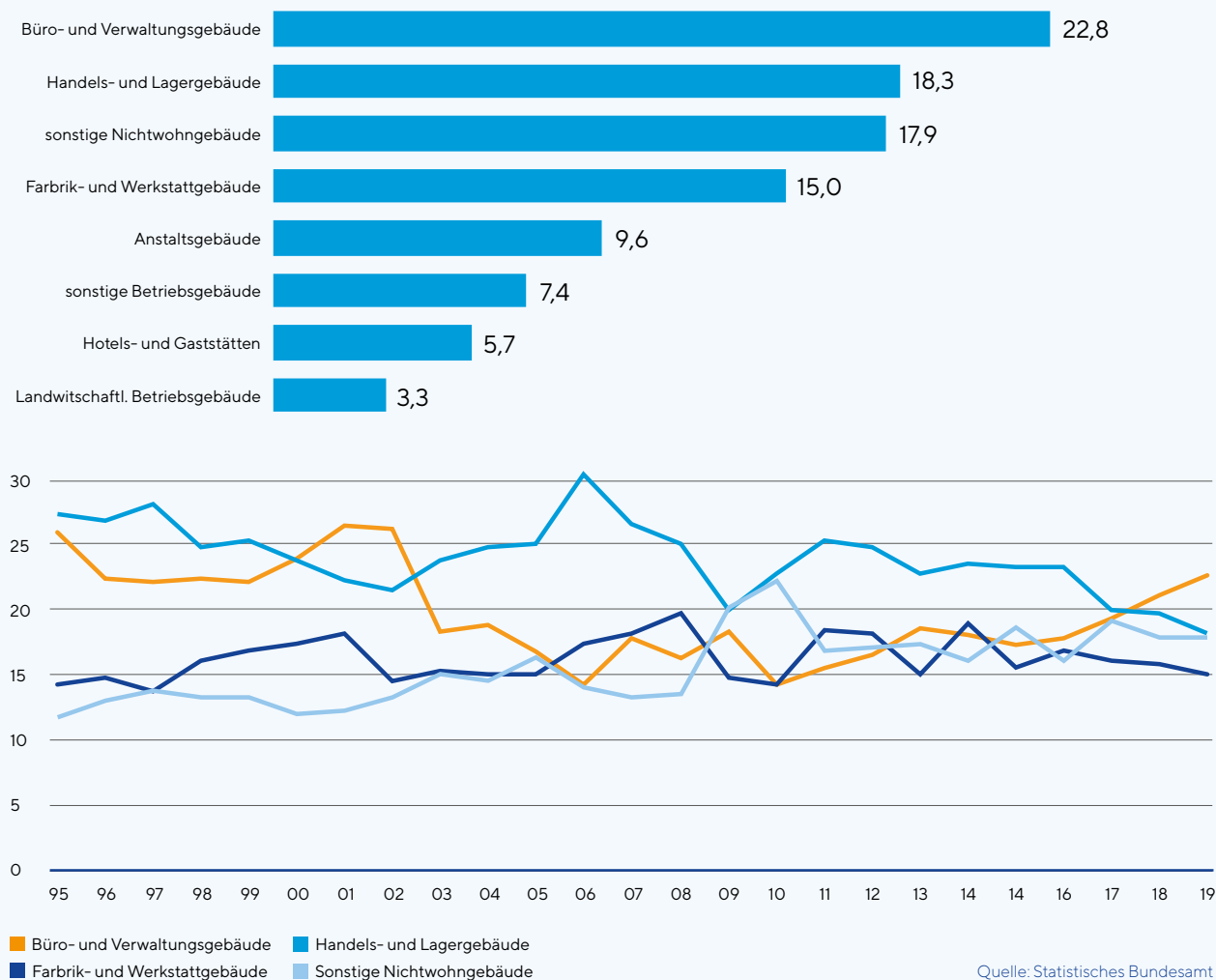
Demgegenüber hat das Segment „Handels- und Lagergebäude“ etwas an Bedeutung eingebüßt, es liegt nun

auf Platz 2. Dies ist auf einen Rückgang bei den Handelsgebäuden zurückzuführen, die Zahl der Genehmigungen von Lagergebäuden hat weiter – allerdings unterdurchschnittlich – zugelegt.

Das Segment „Fabrik- und Werkstattgebäude“ schloss 2019 mit einem Genehmigungsplus von 4,0% und lag damit auf Platz 4. Die Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes haben ihre Investitionen im vergangenen Jahr weiter erhöht.

GRAFIK 11

Neubaugenehmigungen nach veranschlagten Baukosten 2019, Anteile in %



Investorenstruktur im Wirtschaftsbau

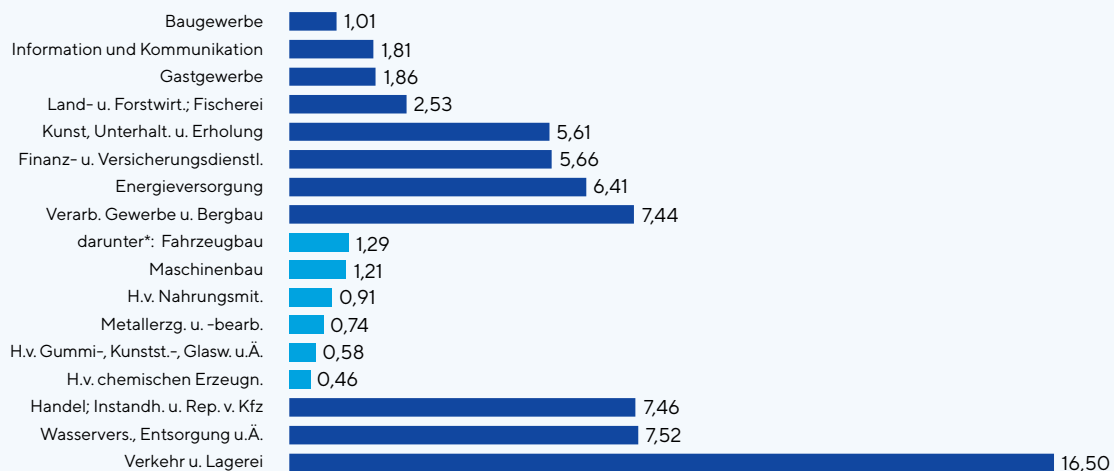
Logistik dominiert weiter

Die Bauinvestitionen der Unternehmen (ohne Grundstücks- und Wohnungswesen) betrugen 2018 nominal 64 Mrd. Euro. Ihr Anteil an den gesamten Bauinvestitionen lag bei 19%. Anfang der 90-er Jahre betrug er noch 30% und ist seitdem kontinuierlich gesunken. Die bedeutendste Branche im Wirtschaftsbau war 2018 der Wirtschaftszweig „Verkehr und Lagerei“ mit einem Anteil von 26%.

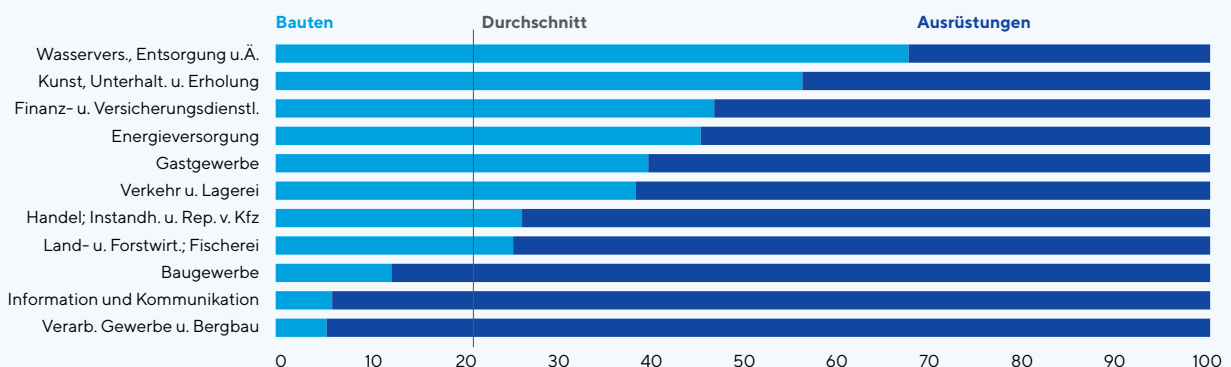
Die Investitionen setzen sich aus unterschiedlich hohen Anteilen für Ausrüstungen und Bauten zusammen. Im Durchschnitt lag der Bauanteil 2018 bei 21% und damit deutlich unter dem Wert Mitte der 90-er Jahre von 35%. Den höchsten Bauanteil haben die Erbringer von „Wasserversorgungs- und Entsorgungsleistungen“ mit 68%, den geringsten das „Verarbeitende Gewerbe“ mit einem Anteil von 5%.

GRAFIK 12

Struktur der Investoren im Wirtschaftsbau 2018, Bauinvestitionen in Mrd. EUR



Anteil der Bauten und Ausrüstungen an den gesamten Bruttoanlageinvestitionen 2018, in %



*) Daten von 2017

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Öffentliche Bautätigkeit

Gemeinden holen wieder auf

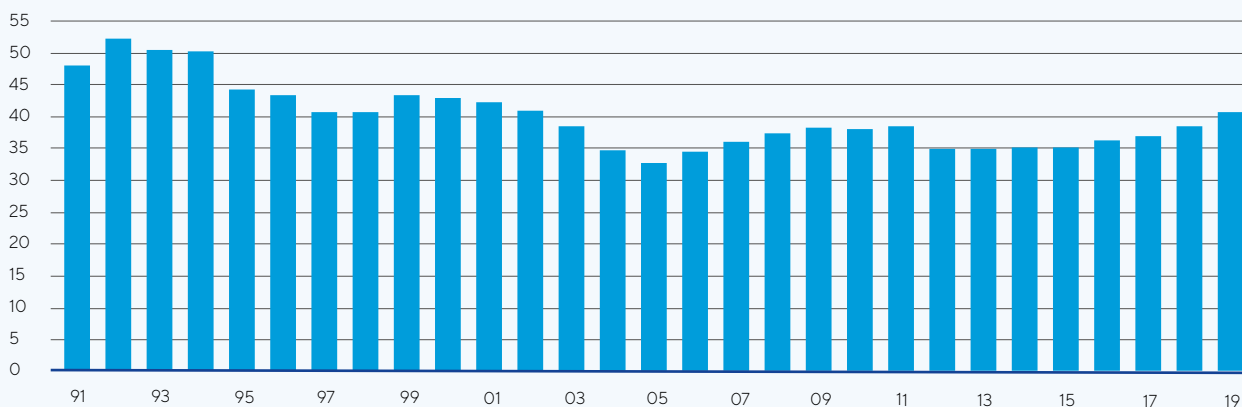
Die Investitionen des Staates in Bauten betrugen 2019 47 Mrd. Euro, 11,5 % mehr als im Vorjahr. Damit hat die Öffentliche Hand zwar nominal 39 % mehr investiert als Mitte der neunziger Jahre; preisbereinigt lag das Niveau aber um 8 % niedriger.

Der Anstieg in 2019 ist auf ein Plus in allen Gebietskörperschaften zurückzuführen. Den stärksten Anstieg verzeichneten aber die Gemeinden mit einem Plus von 15,6 % auf 25,1 Mrd. Euro. Damit wenden die Gemeinden 9,1 % ihrer

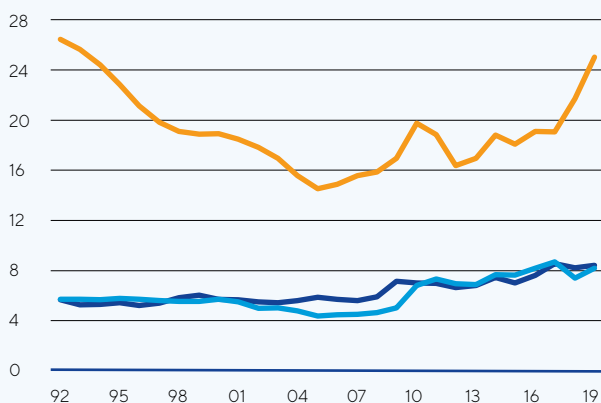
Gesamtausgaben für Baumaßnahmen auf. Mitte der Neunziger lag dieser Anteil aber noch bei 15 %. Bund und Länder haben hingegen in den vergangenen 20 Jahren kaum mehr als 2 % ihrer Ausgaben für Baumaßnahmen aufgewendet. Daran konnte auch der Anstieg in 2019 wenig ändern: Die Länder haben ihre Bauausgaben um 11,5 % auf 8,4 Mrd. Euro, der Bund hat seine um 2,7 % auf 8,6 Mrd. Euro erhöht. Damit wurde aber noch nicht einmal der Rückgang im Vorjahr ausgeglichen.

GRAFIK 13

Bauinvestitionen des Staates in Mrd. Euro, preisbereinigt

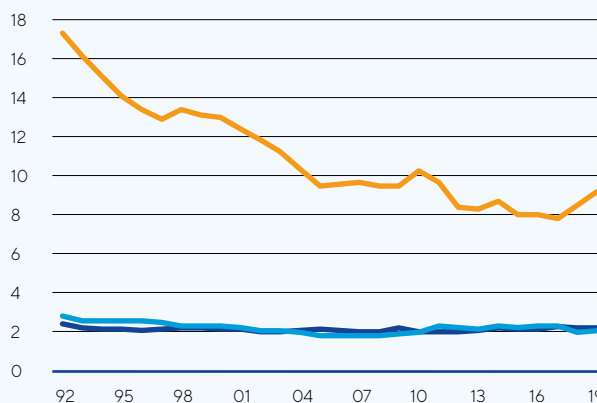


Bauausgaben nach Gebietskörperschaften
in Mrd. Euro, in jeweiligen Preisen



■ Bund ■ Länder ■ Gemeinden

Anteil der Bauausgaben an den Gesamtausgaben
Bauausgabenquote, Anteil in %



■ Bund ■ Länder ■ Gemeinden

Quelle: Statistisches Bundesamt

Nettoanlageinvestitionen in Bauten

Kommunen als Sorgenkinder

Bei der staatlichen Bautätigkeit sind nicht nur die reinen Bauausgaben wichtig, sondern auch deren Relation zum Vermögensbestand an Bauten. Von 1991 bis 1994 lagen die Nettoanlageinvestitionen des Staates (Bruttoanlageinvestitionen minus kalkulatorischer Abschreibungen) in Bauten auf einem hohen Niveau, vor allem auf Grund der hohen Investitionstätigkeit in den neuen Bundesländern.

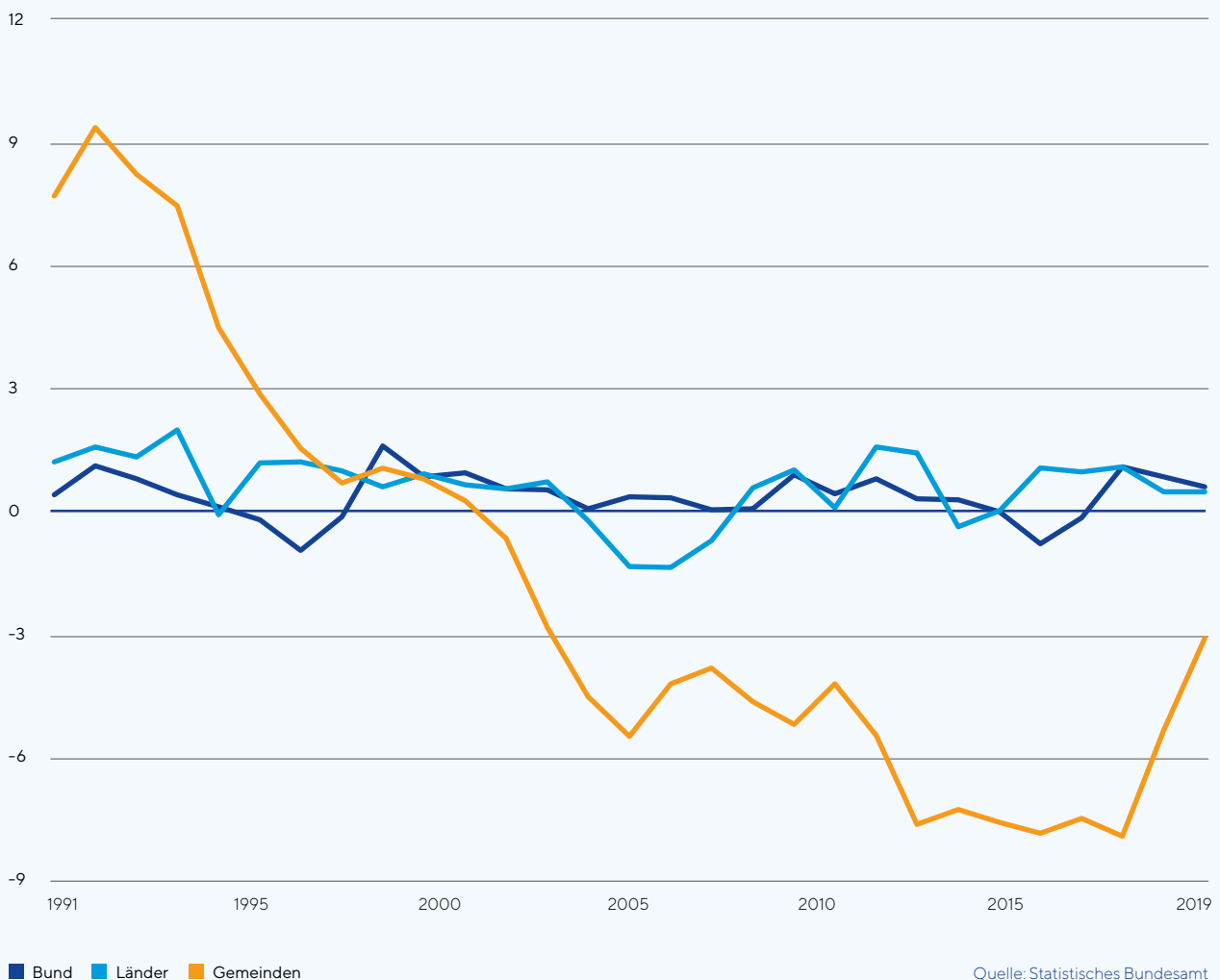
Danach war allerdings ein stetiger Rückgang zu verzeichnen, seit 2003 war die staatliche Investitionstätigkeit jedes Jahr niedriger als die Abschreibungen. Bis 2019 addierten

sich die rückläufigen Nettoanlageinvestitionen in Bauten auf 83 Mrd. Euro. Die öffentliche Infrastruktur wird somit auf Verschleiß betrieben.

Für diese Entwicklung sind vor allem die Kommunen verantwortlich. Während die Nettoanlageinvestitionen von Bund und Ländern um die Nulllinie pendeln, reduzierten die Gemeinden ihr Anlagevermögen in Bauten seit 2003 um 94 Mrd. Euro. Entsprechend ermittelt das Deutsche Institut für Urbanistik seit Jahren einen kommunalen Investitionsstau von weit über 100 Mrd. Euro.

GRAFIK 14

Nettoanlageinvestitionen der Gebietskörperschaften in Bauten in Mrd. EUR



ÖPP und weitere Partnerschaftsmodelle in Deutschland

Markt nimmt wieder an Fahrt auf

Nachdem das hohe Niveau im Markt für Öffentlich-Private Partnerschaften (ÖPP) und weitere Partnerschaftsmodelle 2018 nicht gehalten werden konnte, nahm der Markt 2019 und 2020 wieder an Fahrt auf. So wurden 2019 15 und 2020 (bis Mai) 9 Hochbauprojekte und ein Verkehrsprojekt mit einem jeweiligen Gesamtinvestitionsvolumen von 555 Mio. bzw. 1,135 Mrd. Euro vergeben.

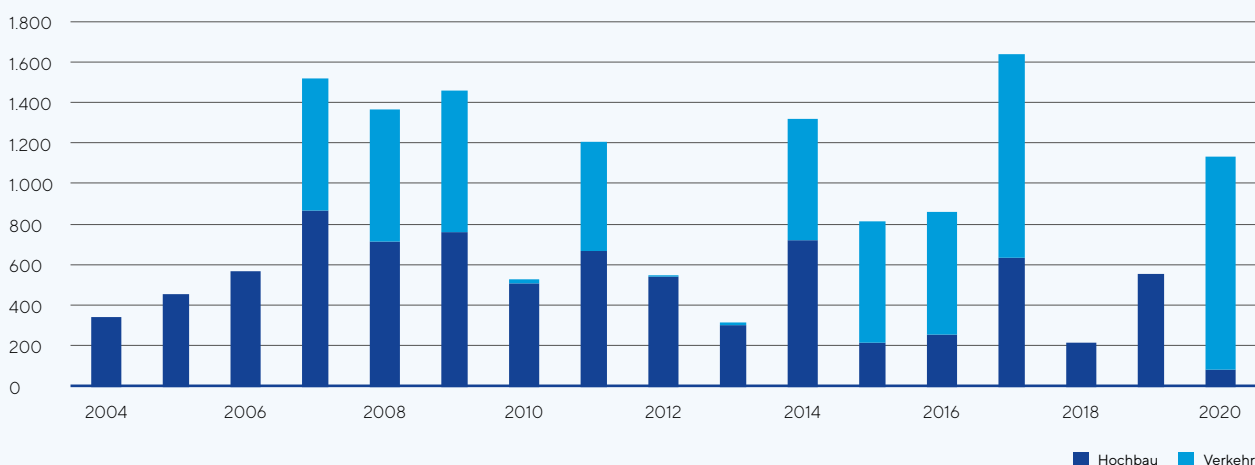
Die Mittelstandsfreundlichkeit des ÖPP-Hochbaumarktes zeigt sich daran, dass knapp 80 % der 2019 und 2020 vergebenen Projekte ein Investitionsvolumen von bis zu 30

Mio. Euro haben und 87% der ÖPP-Hochbauprojekte vom bauindustriellen Mittelstand realisiert werden. Zudem ist auch ein mittelständisches Unternehmen an dem 2020 vergebenen ÖPP-Projekt im Verkehrsbereich beteiligt.

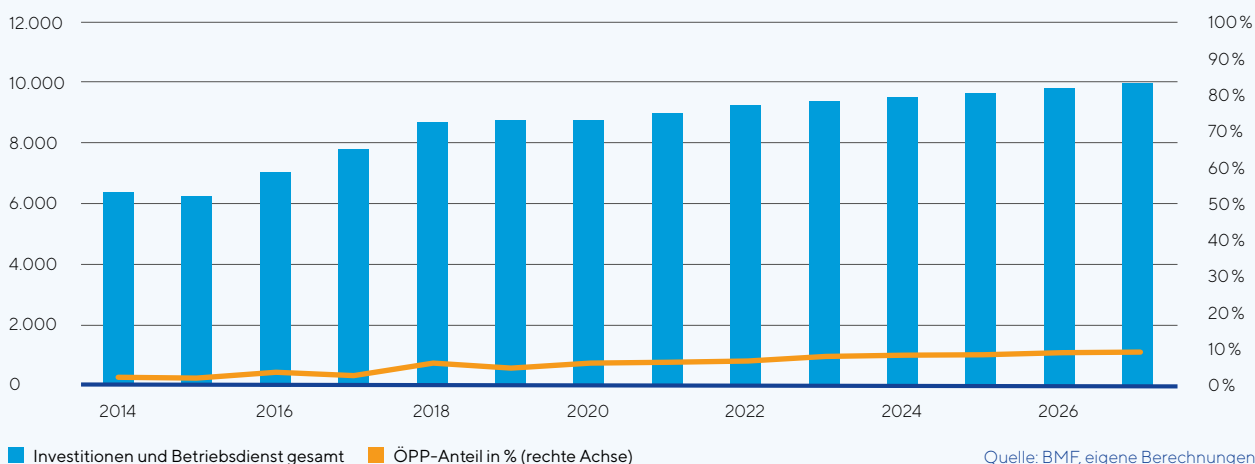
Die Haushaltsbelastung durch ÖPP im Bundesfernstraßenbau (Investitionen und Betriebsdienst) betrug 2019 lediglich 5,4%. Mit der Umsetzung der geplanten 11 Projekte der „neuen“ ÖPP-Generation steigt die jährliche Belastung bis 2027 auf etwa 10,2%. Das Gros der Bundesfernstraßeninvestitionen wird somit auch zukünftig konventionell realisiert.

GRAFIK 15

Investitionsvolumen stabilisiert sich nach Rücklauf, in Mio. EUR



Bundesfernstraßen: Haushaltsbelastung überschaubar, in Mio. EUR



Quelle: BMF, eigene Berechnungen

Löhne im Bauhauptgewerbe

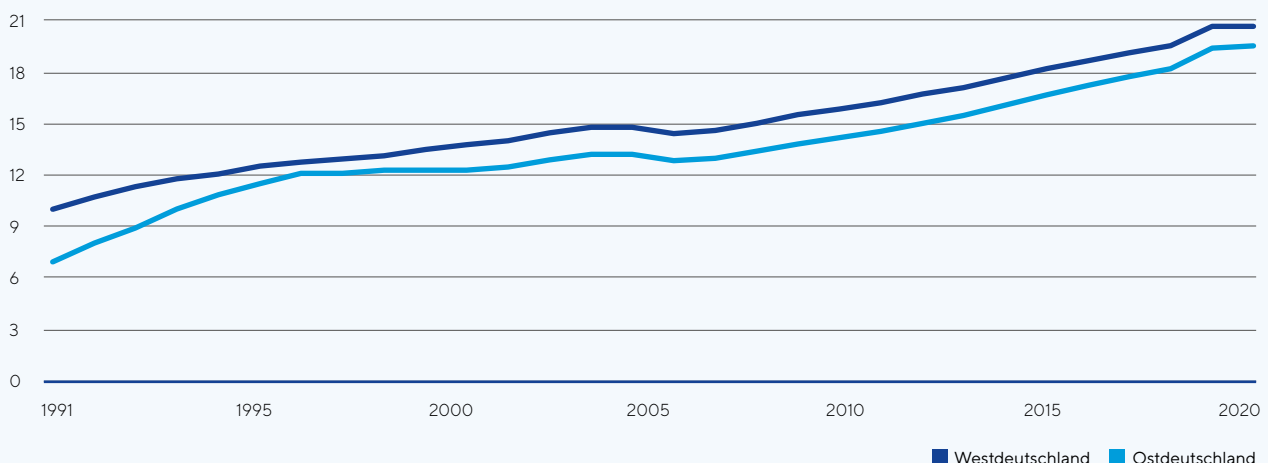
Deutlicher Anstieg seit 2007

Am 1. Januar 2020 lag der Bundessecklohn der Arbeiter im westdeutschen Bauhauptgewerbe bei 19,48 Euro. Unter Berücksichtigung des Bauzuschlages von 5,9%, der für die besondere Belastung auf den Baustellen gewährt wird, erreichte der Gesamttariftundenlohn 20,63 Euro. Für die ostdeutschen Bauarbeiter betrug er zum gleichen Zeitpunkt 19,50 Euro. Nach dem Ende der Baukrise lag der Anstieg von 2007 bis 2020 im Jahresdurchschnitt im Westen bei 2,7 %, im Osten bei 3,2 %.

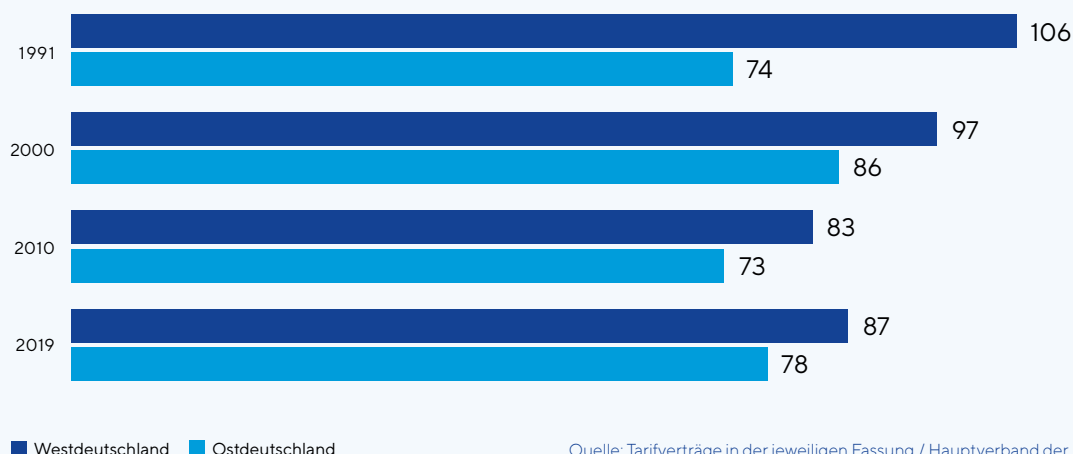
Allerdings müssen dazu noch die kalkulatorischen Lohnzusatzkosten addiert werden. Lohnfortzahlung im Krankheitsfall, Arbeitgeberbeiträge zur Sozialversicherung, bezahlte Feiertage, Weihnachtsgeld, Urlaubsvergütung, Winterbeschäftigungs-Umlage, etc. addierten sich 2019 in Westdeutschland auf 87% des Grundlohns, in Ostdeutschland auf 78 %. Gegenüber früheren Höchstständen ist es zwar gelungen, die Lohnzusatzkosten zu senken, seit 2010 ist aber in der Tendenz wieder ein Anstieg zu verzeichnen.

GRAFIK 16

Gesamttariftundenlohn, Lohngruppe 4, jeweils am 1. Januar, in Euro



Lohnzusatzkosten in Relation zum Grundlohn, in %



Quelle: Tarifverträge in der jeweiligen Fassung / Hauptverband der Deutschen Bauindustrie

Preisentwicklung im Baugewerbe

Beschleunigung ab 2006

Die Preise für Leistungen des Bauhauptgewerbes, das sich auf den Rohbau und den Tiefbau konzentriert, sind während der Baurezession konstant zurückgegangen. Erst ab 2006 gelang es wieder, Preiserhöhungen am Markt durchzusetzen. Das Ausbaugewerbe erbringt vor allem Sanierungs-, Installations- und Fertigstellungsleistungen. Es hat von den langfristig steigenden Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand profitiert.

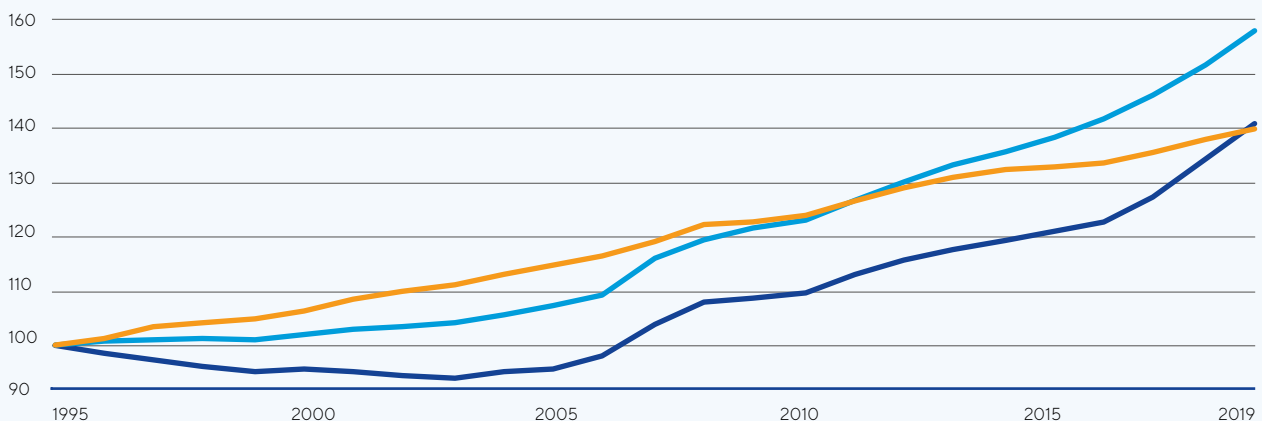
Von 1995 bis 2019 stiegen die Preise für Leistungen des Bauhauptgewerbes nur um 41%, das Ausbaugewerbe

konnte dagegen eine Preissteigerung von 58% am Markt durchsetzen. Zum Vergleich: Die Verbraucherpreise legten um 40% zu.

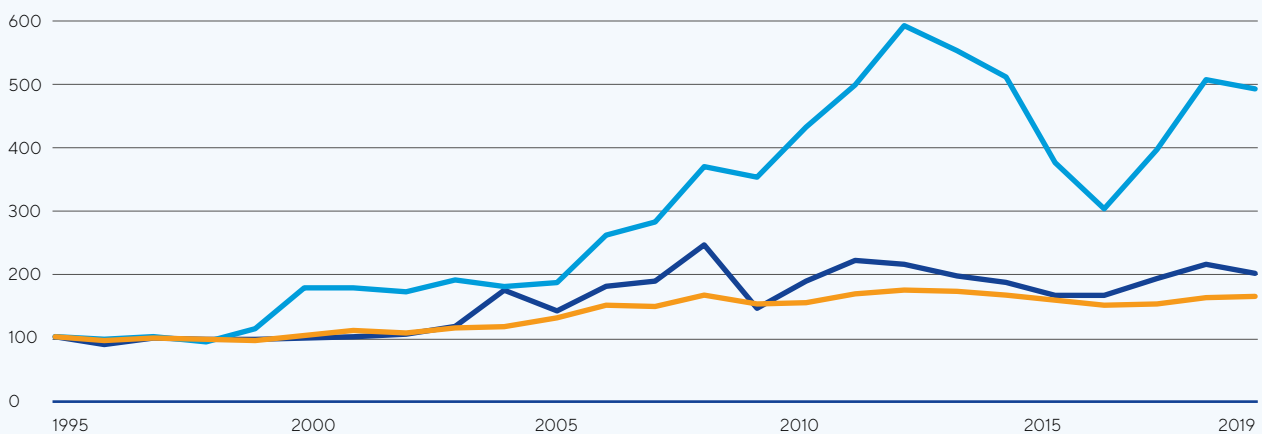
Die Veränderungsraten der Baupreise sind regelmäßig auch auf starke Preissteigerungen bei Baumaterialien und Energie zurückzuführen. Dies gilt auch für die aktuelle Entwicklung. Von 2016 bis 2019 stieg der Erzeugerpreisindex für Bitumen aus Erdöl um 62%, für Betonstahl in Stäben um 21% und für Energie um 11%.

GRAFIK 17

Preisindizes*, 1995 = 100



■ Bauhauptgewerbe ■ Ausbaugewerbe ■ Verbraucherpreise



■ Betonstahl in Stäben ■ Bitumen aus Erdöl ■ Energie

*Originalwerte 2015 = 100, hier umbasiert

Quelle: Statistisches Bundesamt

Finanzkennzahlen und Insolvenzen im Bauhauptgewerbe

Auf gutem Kurs

In den Jahren 2001 bis 2018 konnten die Unternehmen des Bauhauptgewerbes ihre Umsatzrendite vor Steuern im Trend deutlich steigern; von 2,5 % auf 7,1%. Je größer das Bauunternehmen, desto geringer ist aber die Vorsteuerrendite, da bei den kleineren Firmen der Gewinn noch um den Unternehmerlohn bereinigt werden müsste.

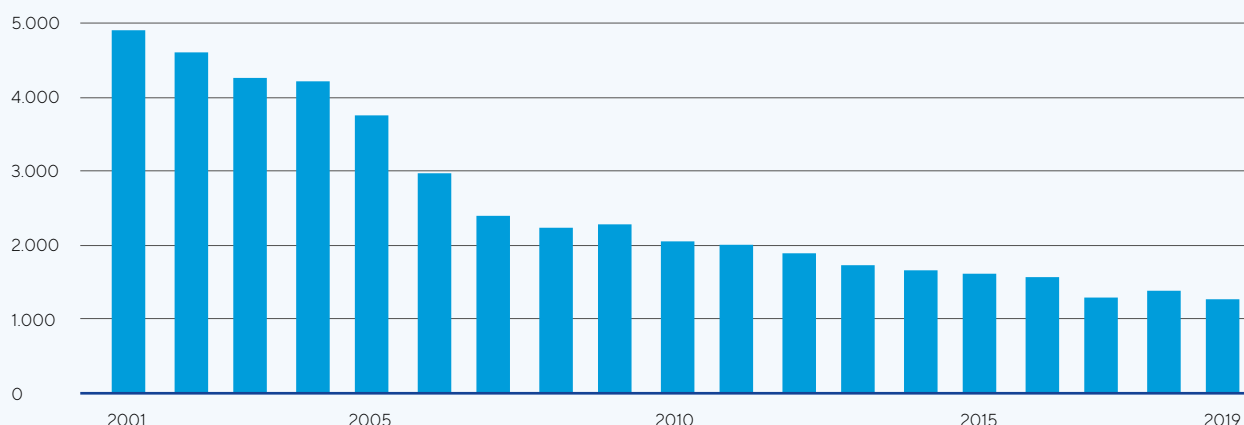
Die Eigenkapitalquote im Bauhauptgewerbe hat sich im Betrachtungszeitraum von 3,3 % auf 18,3 % sogar mehr als

verfünffacht. Hierbei gilt allerdings: je größer das Bauunternehmen, desto höher die Eigenkapitalquote.

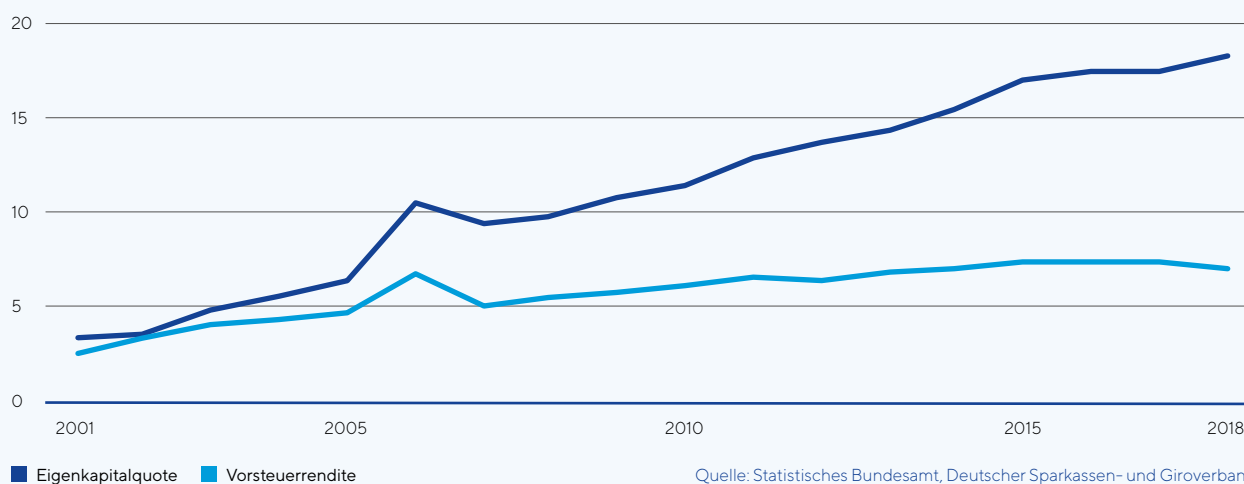
Die positive finanzwirtschaftliche und baukonjunkturelle Entwicklung führte zu einem deutlichen Rückgang der Insolvenzen im Bauhauptgewerbe. Seit dem Höhepunkt im Jahr 2001 (4.909) gingen diese bis 2019 um drei Viertel auf nur noch 1.255 zurück.

GRAFIK 18

Insolvenzen, Anzahl



Finanzkennzahlen, Medianwerte, in Prozent



Quelle: Statistisches Bundesamt, Deutscher Sparkassen- und Giroverband

Betriebsstruktur im Bauhauptgewerbe

Größere Betriebe gewinnen wieder an Bedeutung

Im Juni 2019 gab es im deutschen Bauhauptgewerbe etwa 77.000 Betriebe mit 872.000 Beschäftigten. Die großen Betriebe mit 200 und mehr Beschäftigten machten zwar nur 0,3% der Betriebe aus, beschäftigten aber 12% der Erwerbstätigen und erwirtschafteten 19% des Umsatzes.

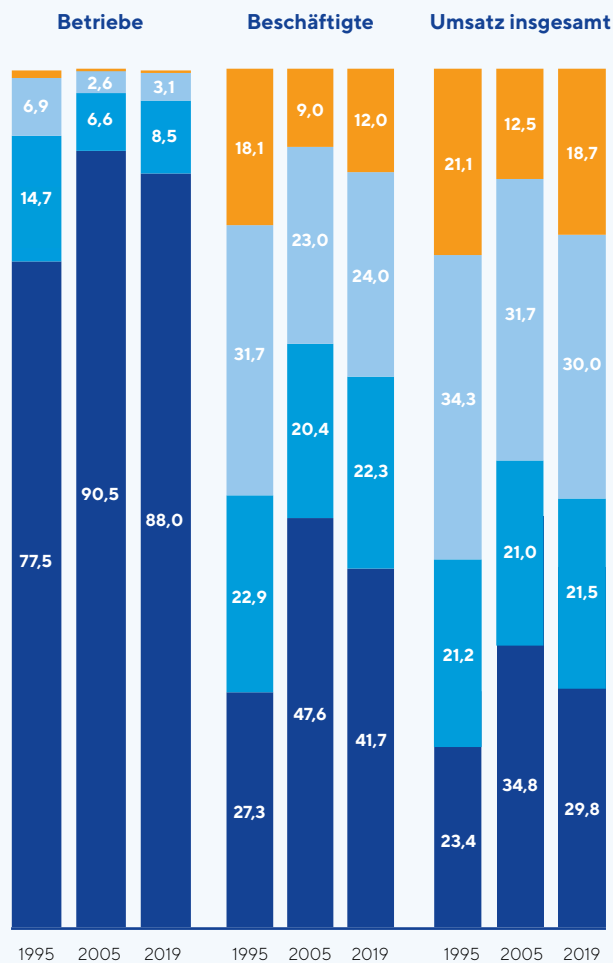
Von 1995 bis 2005 (dem Ende der Baukrise) ist der Erwerbstätigenanteil dieser Größenklasse um neun Prozentpunkte geschrumpft, der Anteil am Umsatz ist von 21% auf 13% zurückgegangen. Auch der Mittelstand musste einen Anteilsverlust hinnehmen. Lediglich die kleineren Betriebe

mit 1 bis 19 Beschäftigten konnten ihre Anteilswerte deutlich steigern. Sie haben ihren Umsatzanteil nicht nur in ihrer Domäne, dem Wohnungsbau, ausgebaut, sondern auch im eher bauindustriellen Wirtschafts- und Öffentlichen Bau.

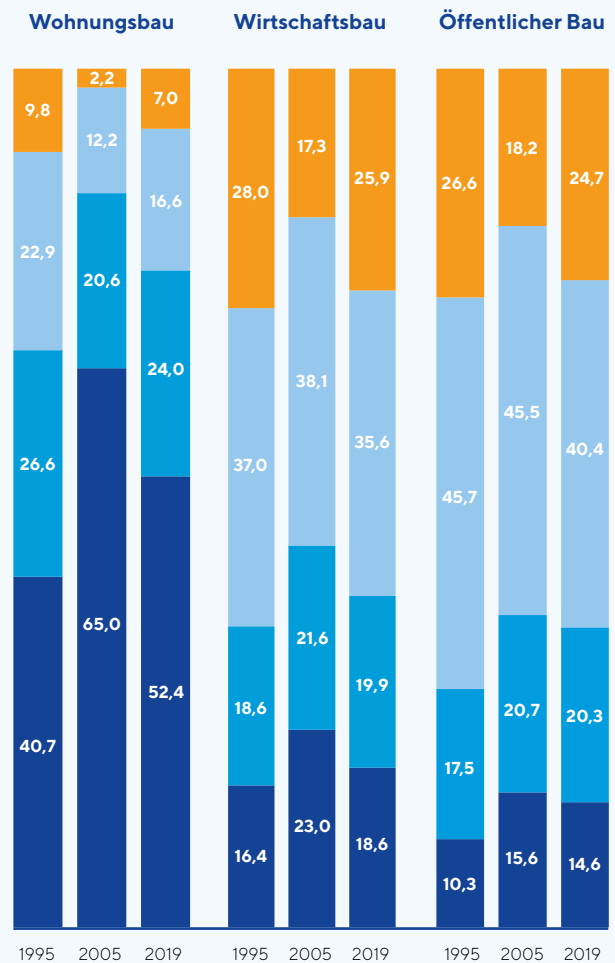
Der Anteilsverlust der größeren Betriebe wurde aber Mitte des vergangenen Jahrzehnts gestoppt. Mit Einsetzen des baukonjunkturellen Aufschwungs und des damit einhergehenden Beschäftigungs- und Umsatzanstiegs konnten die Baubetriebe mit 200 und mehr Beschäftigten wieder deutliche Anteilsgewinne verzeichnen.

GRAFIK 19

Werte nach Beschäftigtengrößenklassen
Anteile in %



Baugewerblicher Umsatz nach Beschäftigten-
größenklassen, Anteile in %



Betriebe mit 1 bis 19 20 bis 49 50 bis 199 200 und mehr Beschäftigten

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen des HDB

Subunternehmertätigkeit im Bauhauptgewerbe

Im Hochbau besonders ausgeprägt

Mit zunehmender Größe erbringen die Bauunternehmen einen immer geringeren Teil der Bauproduktion selbst; sie treten dagegen verstärkt als Generalunternehmer auf, die einen großen Teil der Bauleistung als Nachunternehmerleistung weitervergeben. So ist der Anteil der Subunternehmerleistung am Bruttoproduktionswert bei Unternehmen mit 500 und mehr Beschäftigten von 1991 bis 2007 von 30 % auf 50 % gestiegen. Mit Anziehen der Baukonjunktur 2008 wurde es aber zunehmend schwieriger, auf inländische Subunternehmer zurückzugreifen, der Anteil sank bis 2010 auf 36 %. Gleichzeitig stieg der Personalkosten-

tenanteil von 20 % auf 23 %. Die großen Bauunternehmen haben wieder vermehrt Bauleistungen selber erbracht. Der zunehmende Einsatz von ausländischen Subunternehmern ließ den Nachunternehmeranteil bis 2017 aber wieder leicht steigen (42 %) und den Personalkostenanteil sinken (20 %).

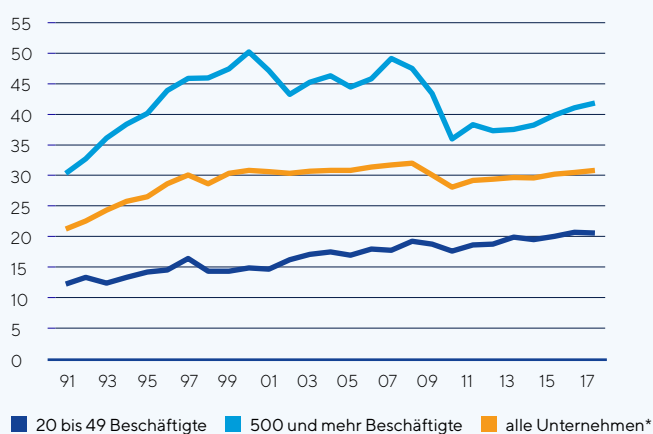
Der Anteil der Nachunternehmerleistung fällt – je nach Grad der Spezialisierung und Branchenstruktur – in den Wirtschaftszweigen unterschiedlich hoch aus: Die Neigung zur Vergabe war 2017 im Hochbau mit 41 % am stärksten ausgeprägt.

GRAFIK 20

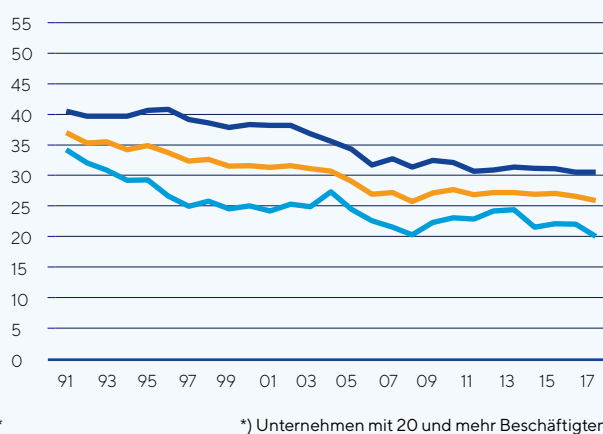
Kostenstruktur der Unternehmen des Bauhauptgewerbes 1991 bis 2017

Anteil der Kostenarten am Bruttoproduktionswert in % nach Betriebsgrößenklassen

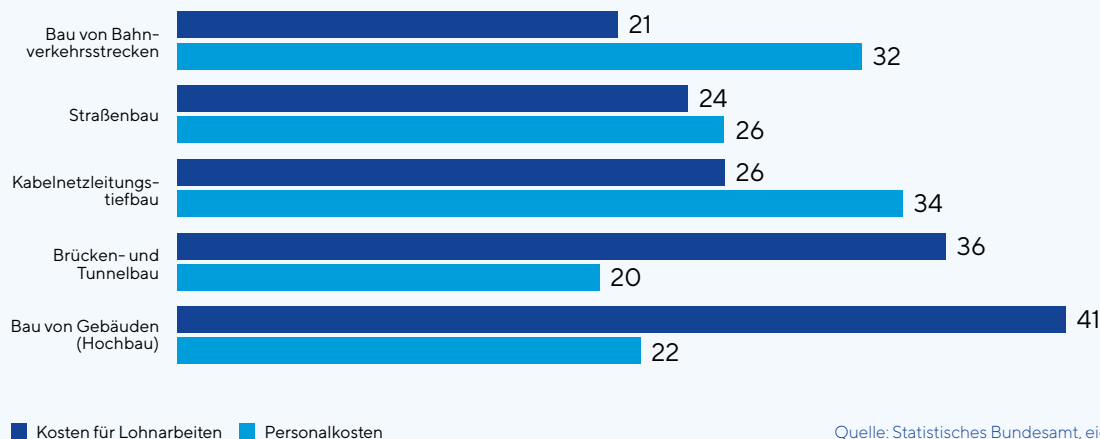
Kosten für Nachunternehmerleistung



Personalkosten



nach Wirtschaftszweigen 2017



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Beschäftigtenstruktur im Bauhauptgewerbe

Facharbeiter dominieren

In den Betrieben des deutschen Bauhauptgewerbes waren im Juni 2019 insgesamt 871.928 Personen tätig. Gegenüber dem Tiefstand im Juni 2008 (715.048) wurde die Beschäftigung um 22 % ausgeweitet. Das Rückgrat der Branche bildeten 2019 weiterhin die Facharbeiter (Maurer, Betonbauer, Zimmerer) mit einem Anteil von 42,9 %.

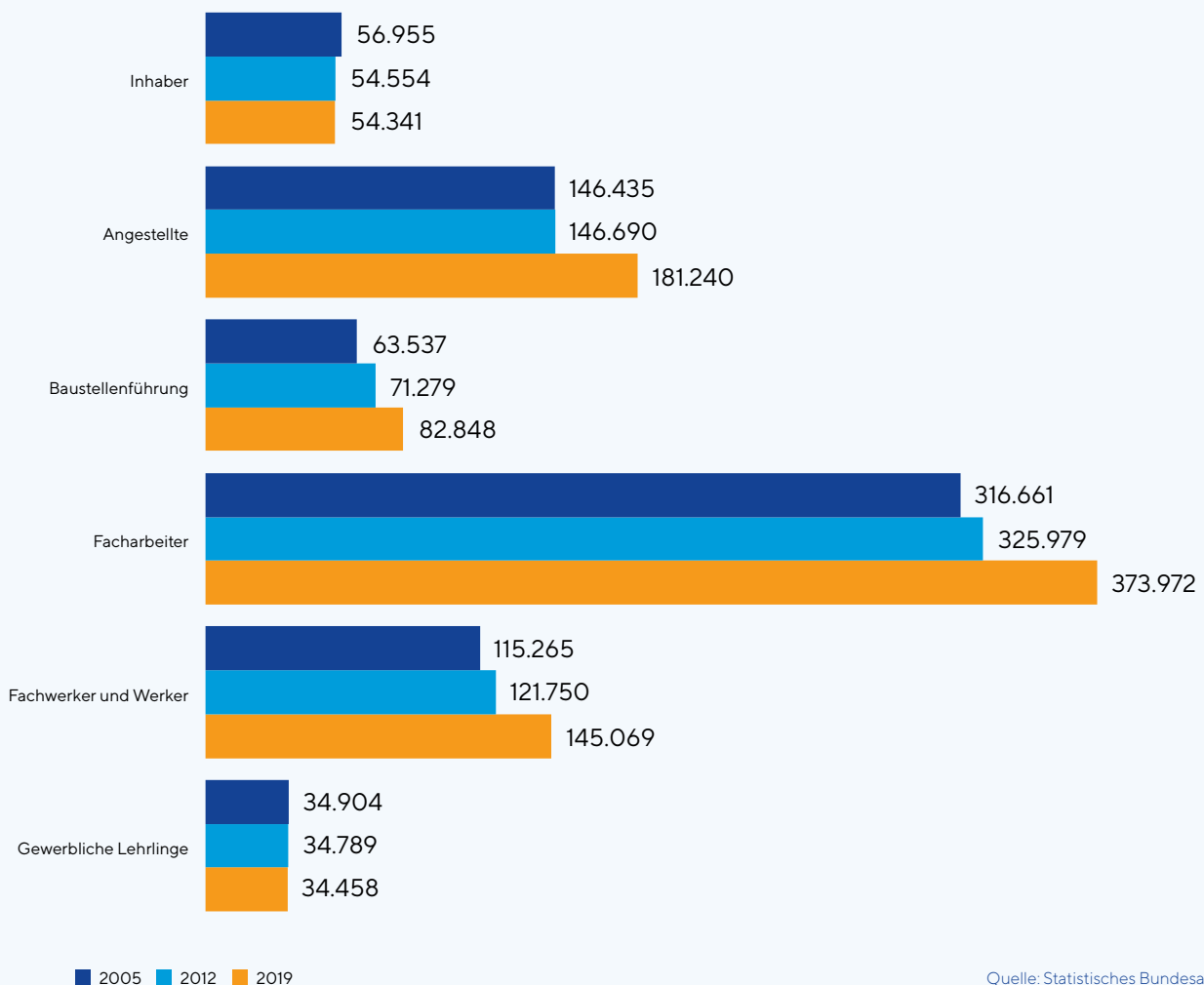
Auf die Baustellenführung (Poliere, Schachtmeister, Werkpoliere) entfiel ein Anteil von 9,5 %, auf Fachwerker und

Werker 16,6 % und auf gewerbliche Lehrlinge 4,0 %. Somit waren auf den Baustellen nahezu drei Viertel aller Mitarbeiter in der Branche tätig.

Der Anteil der Angestellten (einschließlich der technischen und kaufmännischen Auszubildenden) erreichte 2019 20,8 %. Der Anteil der Firmeninhaber ist seit seinem Höchststand im Jahr 2008 (7,8 %) bis 2019 wieder auf 6,2 % zurückgegangen.

GRAFIK 21

Beschäftigte im Bauhauptgewerbe jeweils im Juni



Ausbildung in der Bauwirtschaft

Deutlich mehr Renten- als Neuzugänge

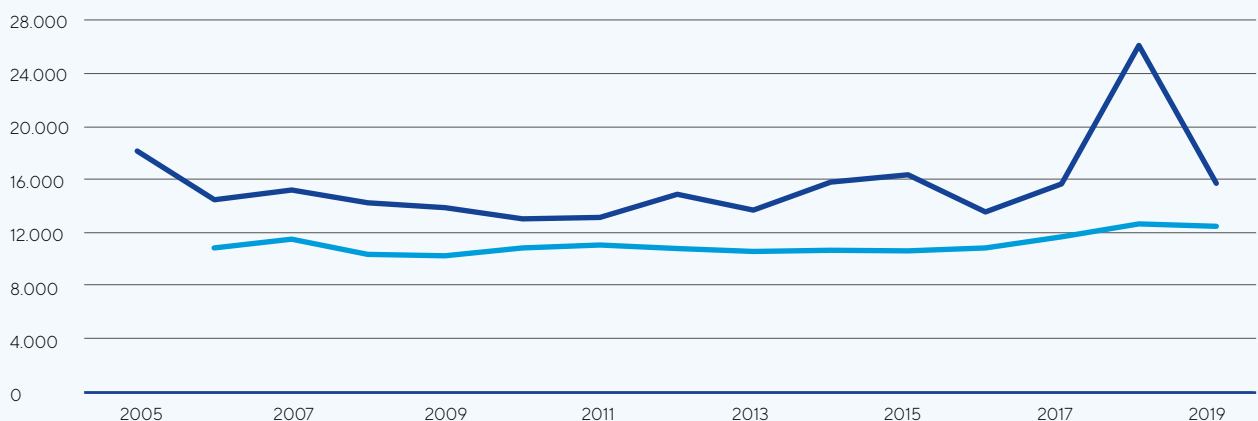
Die Zahl der Auszubildenden in der Bauwirtschaft lag Ende 2019 bei 40.460 und damit um 60 % unter dem Niveau von 1995. Auch der Anstieg der Zahl der Lehrlinge im 1. Ausbildungsjahr von 2014 bis 2018 konnte den negativen Trend nur leicht stoppen. Ende 2019 lag deren Zahl bei 13.830 und damit um 230 bzw. 1,6 % unter dem Vorjahresniveau. Dass die Zahl der Lehrlinge in den Vorjahren zugelegt hat, ist auch auf das „Berufsstart Bau“-Programm zurückzuführen, in dem junge Leute gezielt auf die Ausbildung vorbe-

reitet werden. Aber auch die Zahl der Auszubildenden aus Kriegs- und Krisengebieten ist gestiegen: 2018 wurden mit diesen im Hoch- und Tiefbau 700 Ausbildungsverträge abgeschlossen, 500 mehr als 2016.

Die 12.500 gewerblichen Neuzugänge können die 15.600 Arbeiter, die 2019 in den Ruhestand gegangen sind, aber nicht ersetzen. Das Verhältnis von Auszubildenden zu Facharbeitern liegt nur noch bei 8,6, 1997 lag der Wert noch bei 14.

GRAFIK 22

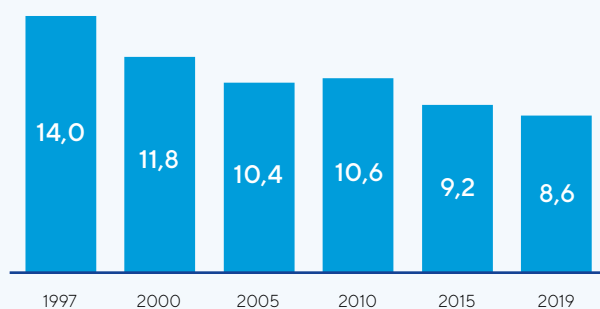
Rentenzugänge gewerblicher Arbeitnehmer* vs. gewerbliche Azubis im 1. Lehrjahr



■ Rentenzugänge ■ gewerbliche Auszubildende im 1. Lebensjahr

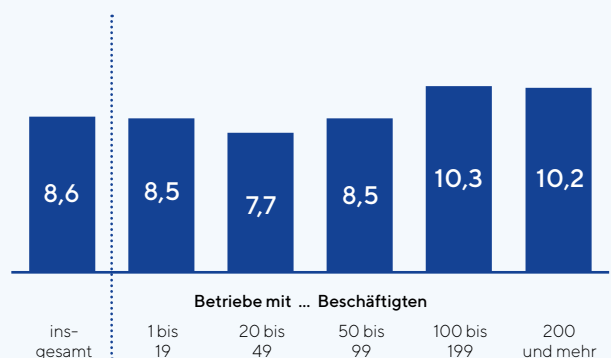
*) Schätzung auf Grundlage der westdeutschen Daten; 2018: Rente mit 63

Lehrlinge je 100 Baufacharbeiter im Bauhauptgewerbe



Quelle: Statistisches Bundesamt, Soka-Bau, eigene Berechnungen

2019, nach Betriebsgrößenklassen



Studenten im Bauingenieurwesen

Absolventenzahlen haben deutlich zugelegt

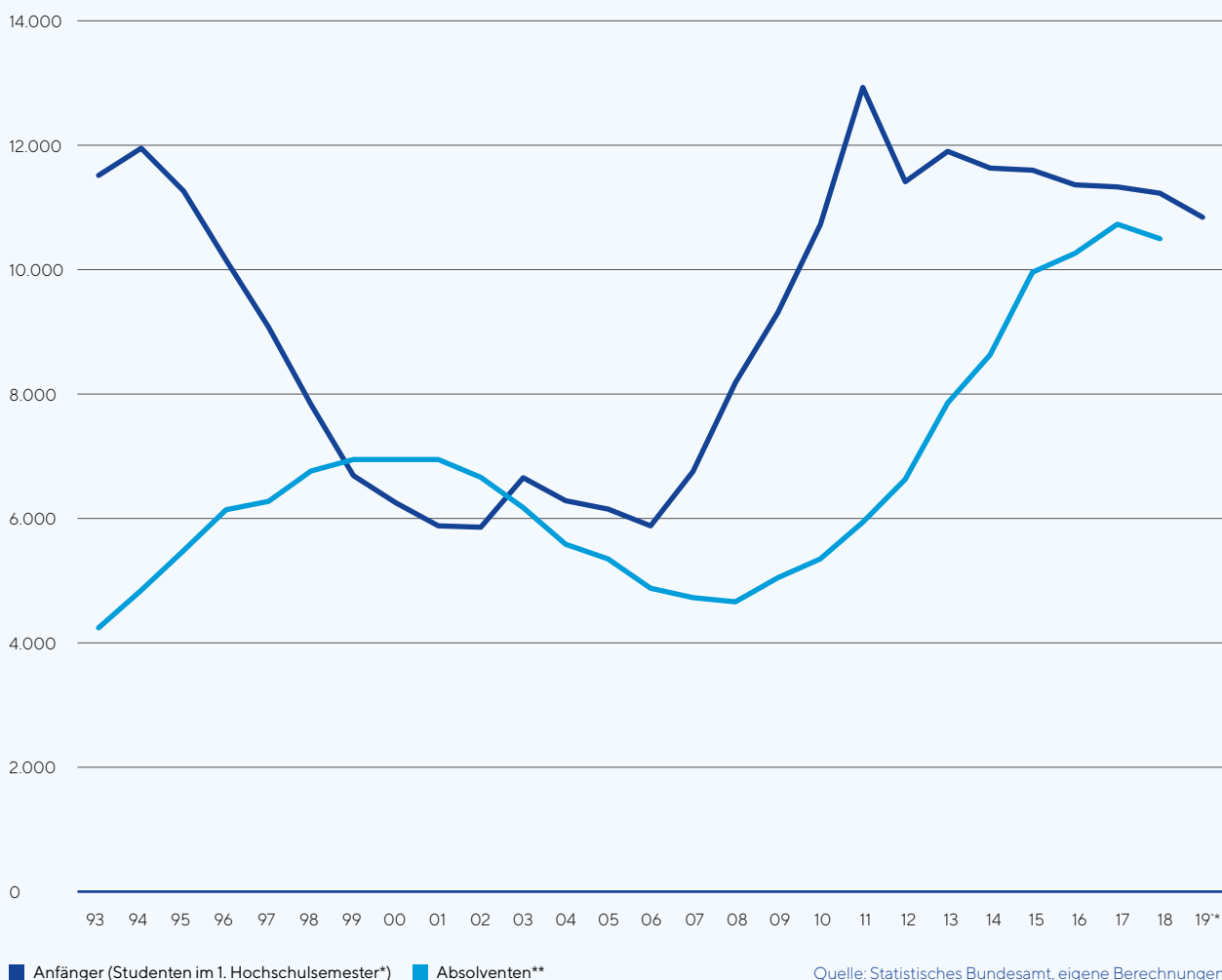
Junge Menschen, die sich für ein Studium des Bauingenieurwesens interessieren, reagieren auf die baukonjunkturelle Entwicklung. Die Zahl der Studienanfänger entwickelt sich daher parallel zur Bauproduktion. Der Rückgang nach 1995 spiegelt den Beginn der Baukrise wider, die starke Zunahme ab 2007 die besseren baukonjunkturellen Perspektiven.

Die durchschnittliche Studiendauer an den Fachhochschulen liegt bei 10, an den Universitäten bei 13 Semestern.

Daher folgt die Entwicklung bei den Absolventen den Erstsemestern mit einer Verzögerung von fünf bis sechs Jahren.

Die Absolventen (2018: 10.480) werden hier mit Promotionen und Masterabschlüssen dargestellt. Daher sind Doppelzählungen enthalten, da die meisten Master vorher ein Bachelorstudium absolviert haben dürften. Es stehen somit nicht alle Absolventen unmittelbar dem Arbeitsmarkt zur Verfügung.

GRAFIK 23



*) Erstimmatrikulierte, inkl. Lehramt, 2018 endgültig, 2019 vorläufig

**) können Doppelzählungen enthalten, da inkl. Bachelor (2017: 5.834; 2018: 5.424), Master (4.057, 4.296), Promotion (358, 368), ohne Lehramt (72, 68)

Anmerkung: Absolventen: Gesamtjahr (Sommersemester + vorheriges Wintersemester), Anfänger: Sommersemester + nachfolgendes Wintersemester

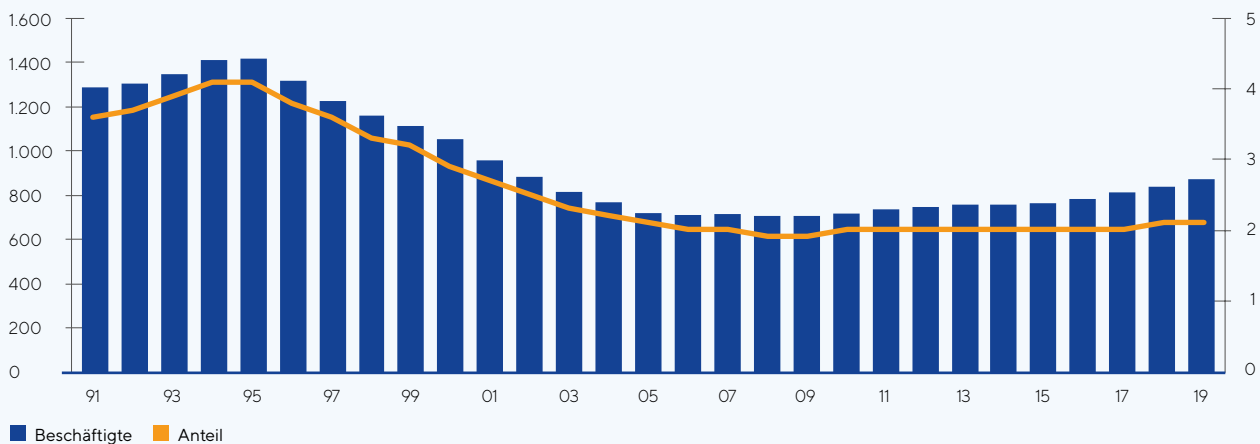
Beschäftigung und Arbeitslosigkeit im Bauhauptgewerbe – Die Nachfrage nach Baufachkräften ist ungebrochen

Von 1995 bis 2009 hatte sich die Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe halbiert, der Anteil an allen Erwerbstätigen ging von 4,1% auf 1,9% zurück. Die seitdem steigende Bauproduktion und die Furcht vor einem Fachkräftemangel ließen die Bauunternehmen ihre Beschäftigten von 2009 bis 2019 um 165.000 auf 870.000 aufstocken.

Die Zahl der offenen Stellen für Bauingenieure hat sich von 2009 bis 2019 mehr als verdreifacht, die für Baufacharbeiter mehr als verdoppelt. Da der Fachkräftebedarf nicht allein über die Ausbildung gedeckt werden konnte, fanden viele Arbeitslose wieder eine Beschäftigung: Von 2009 bis 2019 ist die Zahl der arbeitslosen Bauingenieure um 50% und die der arbeitslosen Baufacharbeiter um 70% zurückgegangen.

GRAFIK 24

Beschäftigte im Bauhauptgewerbe in 1.000, Anteil an Gesamt



Baufacharbeiter im Bauhauptgewerbe, Arbeitslose* und offene Stellen*, Anzahl in 1.000



Bauingenieure Arbeitslose* und offene Stellen*, Anzahl in 1.000



*) nach Klassifikation der Berufe (KldB) 2010, Werte sind nur bedingt mit den Daten der KldB 1988 vergleichbar

■ Arbeitslose (linke Achse) ■ Offene Stellen (rechte Achse)

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

Fachkräftemangel

Risiko für die Unternehmen des Baugewerbes

Der Mangel an verfügbaren Facharbeitern hat sich im deutschen Baugewerbe zum größten Geschäftsrisiko entwickelt. Zum Jahresbeginn 2020 nannten in der Umfrage des Deutschen Industrie- und Handelskammertages 77 % der Unternehmen des Baugewerbes diesen Mangel als Risiko für die eigene wirtschaftliche Entwicklung. Zum Jahresbeginn 2010 waren es dagegen nur 21 %.

Obwohl die Höhe der Arbeitskosten in der personalintensiven Baubranche traditionell eine hohe Bedeutung hat, trat

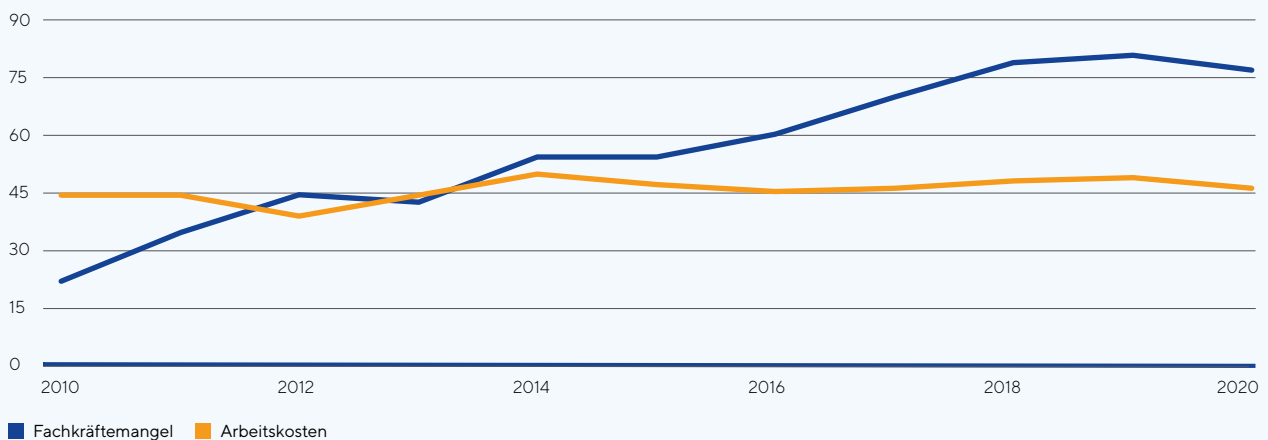
sie in den vergangenen Jahren etwas in den Hintergrund. Seit 2010 wurden die Arbeitskosten relativ gleichbleibend von 38 bis 50 % der Baufirmen als Risiko eingestuft (2020: 46 %).

Die deutsche Industrie ist vom Fachkräftemangel nicht im gleichen Ausmaß betroffen. Der Anstieg von 2010 bis 2020 war zwar – in Relation zum Ausgangswert – stärker, allerdings blieb der Wert zum Jahresbeginn 2020 mit 46 % deutlich hinter dem Baugewerbe zurück.

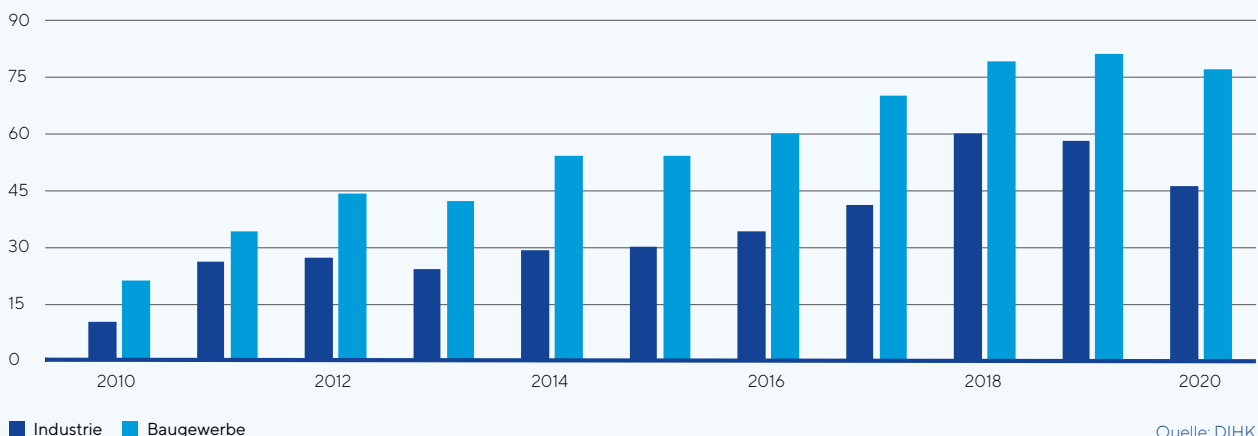
GRAFIK 25

Umfragen jeweils zu Jahresbeginn, Nennungen in %

Baugewerbe



Fachkräftemangel



Quelle: DIHK

Entwicklung der ausländischen Beschäftigten im Bauhauptgewerbe

Tendenz steigend

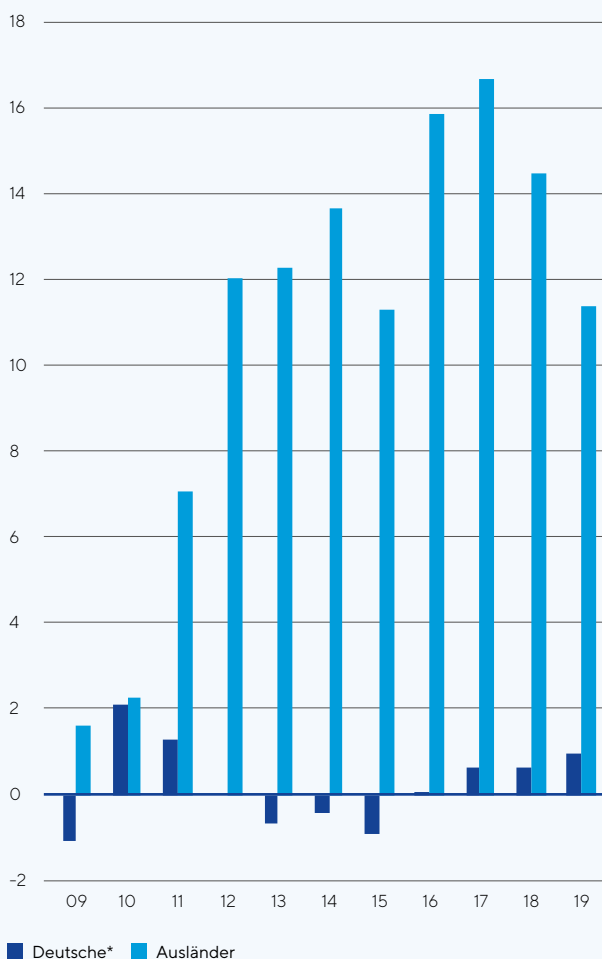
Die Arbeitskräftereserven auf dem deutschen Bauarbeitsmarkt sind weitgehend ausgeschöpft: Die Zahl der arbeitslosen Baufacharbeiter erreichte 2019 ein historisches Tief. Obwohl der Abgang von gewerblichen Fachkräften in den Ruhestand auch nicht mehr durch gewerbliche Auszubildende ausgeglichen werden kann, war es den Unternehmen in den vergangenen Jahren möglich, ihre Beschäftigung auszubauen.

Immer mehr Unternehmen scheinen die Facharbeiterlücke durch Anwerbung von Fachkräften aus dem europäischen Ausland zu schließen. Gleichzeitig dürften einige Selbständige aus anderen EU-Mitgliedstaaten im Zuge der uneingeschränkten Arbeitnehmerfreizügigkeit ihre Selbständigkeit gegen eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung getauscht haben. Darauf deutet der seit 2011 anhaltend starke Anstieg der Zahl der Beschäftigten mit ausländischem Pass hin. Deren Anteil an den Belegschaften des Bauhauptgewerbes ist daraufhin von 7,7 % (2009) auf 19,5 % (2019) gestiegen.

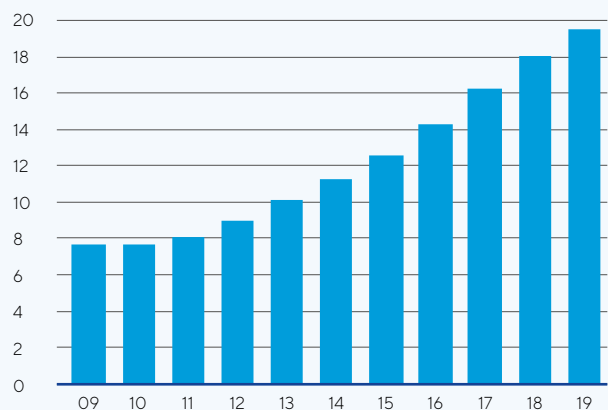
GRAFIK 26

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Angaben jeweils im Juni

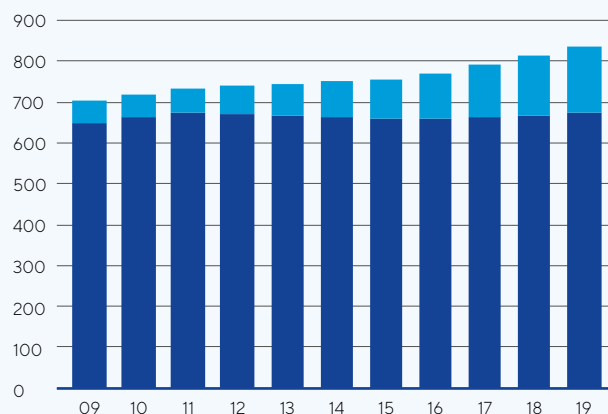
Beschäftigte im Bauhauptgewerbe Veränderung in % zum Vorjahr



Ausländische Beschäftigte Anteil an allen in %



Beschäftigte, Anzahl in 1.000



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

Auslandsgeschäft deutscher Baufirmen

Weiter auf hohem Niveau

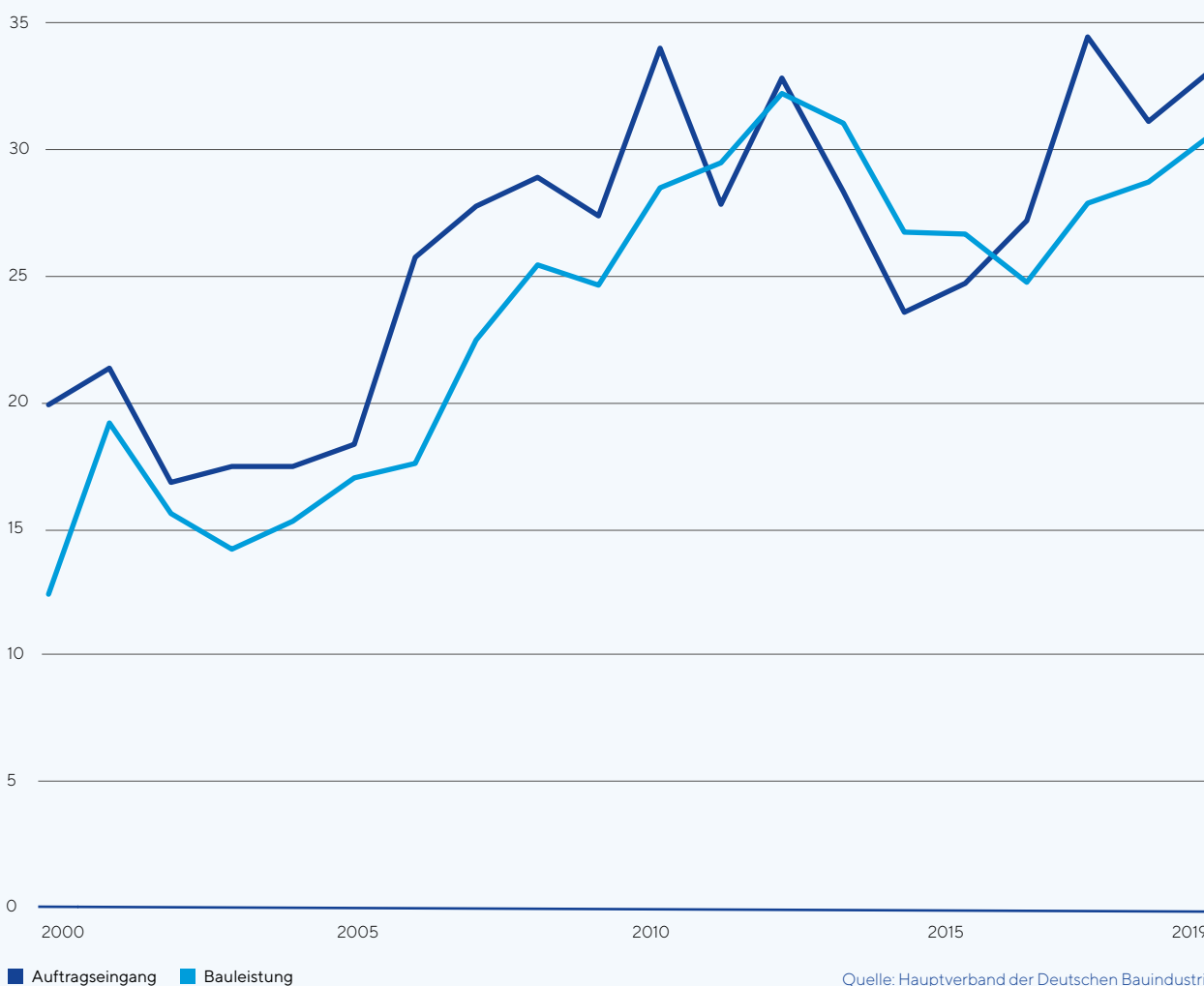
Im neuen Jahrtausend wurde der Auftragseingang der Bauindustrie aus dem Ausland bis 2012 deutlich auf 32,8 Mrd. Euro gesteigert. Danach sorgte vor allem die schwache Entwicklung in Australien für einen Rückgang auf 23,6 Mrd. Euro im Jahr 2014. Bis 2019 war dann im Trend wieder ein deutliches Wachstum auf 33,1 Mrd. Euro zu verzeichnen. Die internationale Bauleistung folgt der Entwicklung des Auftragseingangs mit einer Verzögerung von etwa einem Jahr. Sie legte von 2000 bis 2012 deutlich um 160 % auf 32 Mrd. Euro zu, ging dann bis 2016 auf 25 Mrd. Euro zurück. Bis 2019 war auch hier wieder eine starke Zunahme von 23 % auf 30,5 Mrd. Euro zu verzeichnen.

Veränderungen in den Werten sind auch auf An- und Verkäufe ausländischer Baufirmen, deren internationales Geschäft der deutschen Mutterfirma zugerechnet wird, sowie auf Wechselkursschwankungen zurückzuführen.

Gewandelt haben sich die Zielmärkte. 2019 entfielen etwa 87 % des Auftragseingangs auf Amerika, Asien und Australien. Der in der ersten Hälfte der neunziger Jahre noch dominierende europäische Markt kam dagegen nur noch auf einen Anteil von 12 %.

GRAFIK 27

Werte in Mrd. Euro



Europäische Baukonjunktur

Deutschland als Stabilitätsanker

Von 2000 bis 2007 legten die realen Bauinvestitionen in der EU-28 um gut 17 % zu. Bis 2013 war dann durch das Platzen der Immobilienblase in einigen Mitgliedsländern und die europäische Schulden- und Wirtschaftskrise allerdings ein Rückgang von 20 % zu verzeichnen. Seitdem gab es bis 2019 wieder ein Wachstum von 15 %.

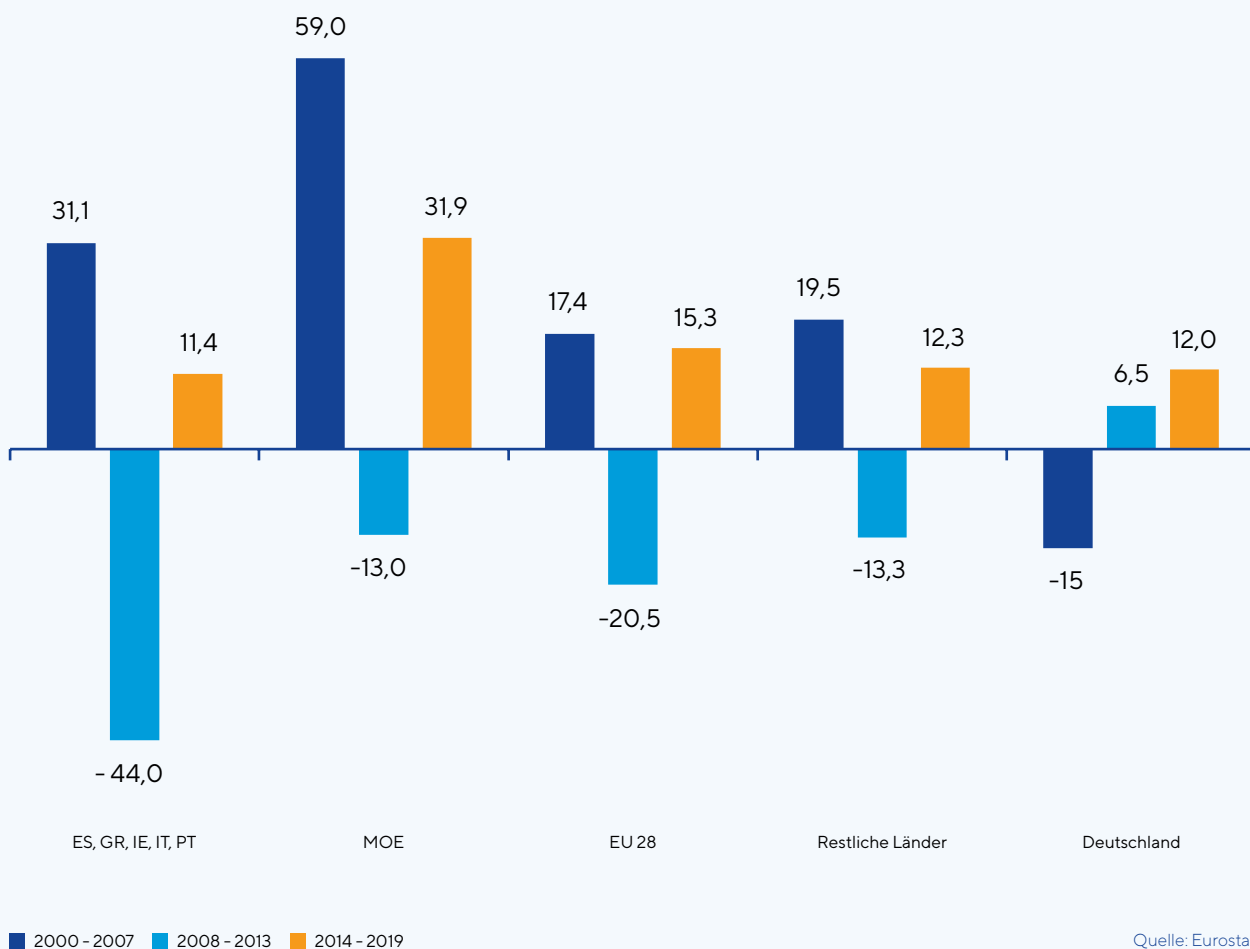
Der zwischenzeitliche Rückgang war in den (immobilien-) wirtschaftlichen Krisenländern Griechenland, Irland, Italien, Portugal und Spanien mit 44 % besonders ausgeprägt. Allein

auf diese fünf Länder entfiel ein Anteil von zwei Dritteln am Rückgang der Bautätigkeit in der EU. Zudem war das Wachstum seit 2014 mit 11 % nur unterdurchschnittlich.

Deutschland übt seit 2008 einen stabilisierenden Einfluss aus. Die Bauinvestitionen im größten europäischen Bauparkt legten bis 2019 um insgesamt 20 % zu. In den MOE-Staaten sowie den restlichen EU-Mitgliedsländern war eine ähnlich zyklische Entwicklung zu beobachten wie in der gesamten EU.

GRAFIK 28

Kumulierte reale Wachstumsraten, in %



Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V.
Kurfürstenstraße 129, 10785 Berlin

www.bauindustrie.de