

ANALYSE &

PROGNOSE

Bauwirtschaftlicher Bericht 2007/2008

2008

ISSN 0342-7943



ZENTRALVERBAND
DEUTSCHES
BAUGEWERBE **ZDB**

Herausgeber:

Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V.
Kronenstraße 55 - 58
10117 Berlin-Mitte
Telefon 030 20314-0
Telefax 030 20314-419
www.zdb.de
eMail: bau@zdb.de

Gestaltung:

Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V.

Druck:

Ludwig Austermeier Offsetdruck oHG, Berlin

Februar 2008

| | |
|--|----------------|
| Vorwort | 5 |
| Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und ihre Impulse für die Bautätigkeit | 6 - 17 |
| Wirtschaftsentwicklung und Bruttowertschöpfung der Wirtschaftsbereiche | 6 |
| Bruttoinlandsprodukt und Bauinvestitionen | 8 |
| Wirtschaftsaussichten 2008 | 9 |
| Arbeitsmarkt | 10 |
| Öffentliche Haushalte und Finanzen | 12 |
| Bauinvestitionen 2007/2008 | 13 |
| Wohnungsbau | 13 |
| Wirtschaftsbau | 14 |
| Öffentlicher Bau | 17 |
| Entwicklungen in der Bauwirtschaft | 18 - 29 |
| Größe und Struktur des Bauhauptgewerbes | 18 |
| Auftragslage im Bauhauptgewerbe | 19 |
| Geleistete Arbeitsstunden und baugewerblicher Umsatz | 21 |
| Entwicklung der Beschäftigung | 25 |
| Baumarkt, Baupreise und wirtschaftliche Lage der Unternehmen | 27 |
| Zusammenfassung | 30 |
| Anlage | 31 |
| Daten der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung | |

Die Erwartungen an ein stabiles Wirtschaftswachstum in 2007 haben sich bestätigt. Erfreulich war dabei eine kräftige Zunahme der Erwerbstätigkeit.

Die Investitionstätigkeit führte zu einem Mehr an Arbeitsplätzen. Besonders nahmen - nicht zuletzt aufgrund des Auslaufens der Vergünstigung für Abschreibungen von beweglichem Anlagevermögen zum Jahresende - die Investitionen in Ausrüstungen zu. Aber auch der Bau profitierte von Kapazitätsanpassungen in verschiedenen Wirtschaftsbereichen.

Der Wirtschaftsbau war sowohl im Hinblick auf die gesamtwirtschaftlichen Bauinvestitionen als auch auf die Umsätze des Bauhauptgewerbes die treibende Bausparte. Allen Zweifeln zum Trotz entwickelte auch der öffentliche Bau eine erfreuliche Dynamik. Nur im Wohnungsbau, speziell im Wohnungsneubau, blieben bundesweit Hoffnungen auf eine anziehende Bautätigkeit unerfüllt.

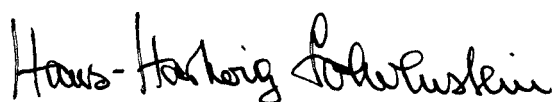
Das Baujahr 2007 brachte den Betrieben des Bauhauptgewerbes ein Wechselbad der Gefühle. War im ersten Quartal – auftrags- und witterungsbedingt – sehr gut zu tun, konnte in den Folgemonaten das Vorjahresniveau meist nicht gehalten werden. Diese Feststellung gilt gleichermaßen für das Arbeitsvolumen, die Nachfrage wie die Umsätze.

Den Baubetrieben gelang es im zurückliegenden Jahr besser als zuvor, Kostensteigerungen vor allem bei Material und Energie in den Preisen weiterzugeben, die Ertragslage kann jedoch meist nicht zufrieden stellen. Angesichts der Mitte des Jahres 2007 abgeschlossenen Entgelttarifverträgen werden nun wieder Anspannungen aufgrund der weiter gestiegenen Personalkosten zunehmen.

Die Wirtschaftsaussichten bleiben für 2008 aufwärts gerichtet. Für die Baubetriebe gelten der Wirtschaftsbau und der öffentliche Bau weiterhin als erfolgversprechende Geschäftsfelder. Beim Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern drohen angesichts der drastisch gesunkenen Genehmigungszahlen Auftragseinbußen und Umsatzverluste. Die betroffenen Bauunternehmen werden daher ihr Leistungsangebot neu auszurichten haben.

Das Baugewerbe blickt auf nunmehr zwei Jahre weitgehend stabiler Auftragslage und Beschäftigung zurück. Auch für 2008 besteht für die Baubranche die Chance einer stabilen Nachfrage und Tätigkeit.

In diesem Sinne wünsche ich uns unternehmerische Initiativen und Erfolg, von der Politik erwarten wir Verlässlichkeit und Unterstützung des mittelständisch geprägten Baugewerbes.



Dr.-Ing. Hans-Hartwig Loewenstein
Präsident Zentralverband Deutsches Baugewerbe



*Dr.-Ing. Hans-Hartwig Loewenstein,
Präsident des Zentralverbandes des
Deutschen Baugewerbes*

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und ihre Impulse für die Bautätigkeit

Wirtschaftsentwicklung und Bruttowertschöpfung der Wirtschaftsbereiche

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes übertraf das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2007 das des Vorjahres um 2,5 %. Diese Zuwachsrate ist zwar 0,4 Prozentpunkte geringer als in 2006, liegt aber um einen Prozentpunkt über dem Durchschnitt der Jahre 1996 bis 2006.

Verwendungsseitig gingen auf Basis der nominalen Größe in Höhe von 2.423 Mrd. Euro 56,8 % in den privaten Konsum, 18 % in die Konsumausgaben des Staates, 18,5 % in die Bruttoanlageinvestitionen und 6,9 % in den Außenbeitrag (Exporte minus Importe). Der stärkste Wachstumsbeitrag ging 2007 nun wieder vom Außenbeitrag mit 1,4 Prozentpunkten aus. Die Zunahme der Bruttoanlageinvestitionen stützte das Wachstum mit 0,9 Prozentpunkten. Ein ebenfalls positiven Beitrag ging vom Staatsverbrauch aus. Gebremst wurde das gesamtwirtschaftliche Wachstum dagegen vom privaten Konsum um - 0,2 Prozentpunkte.

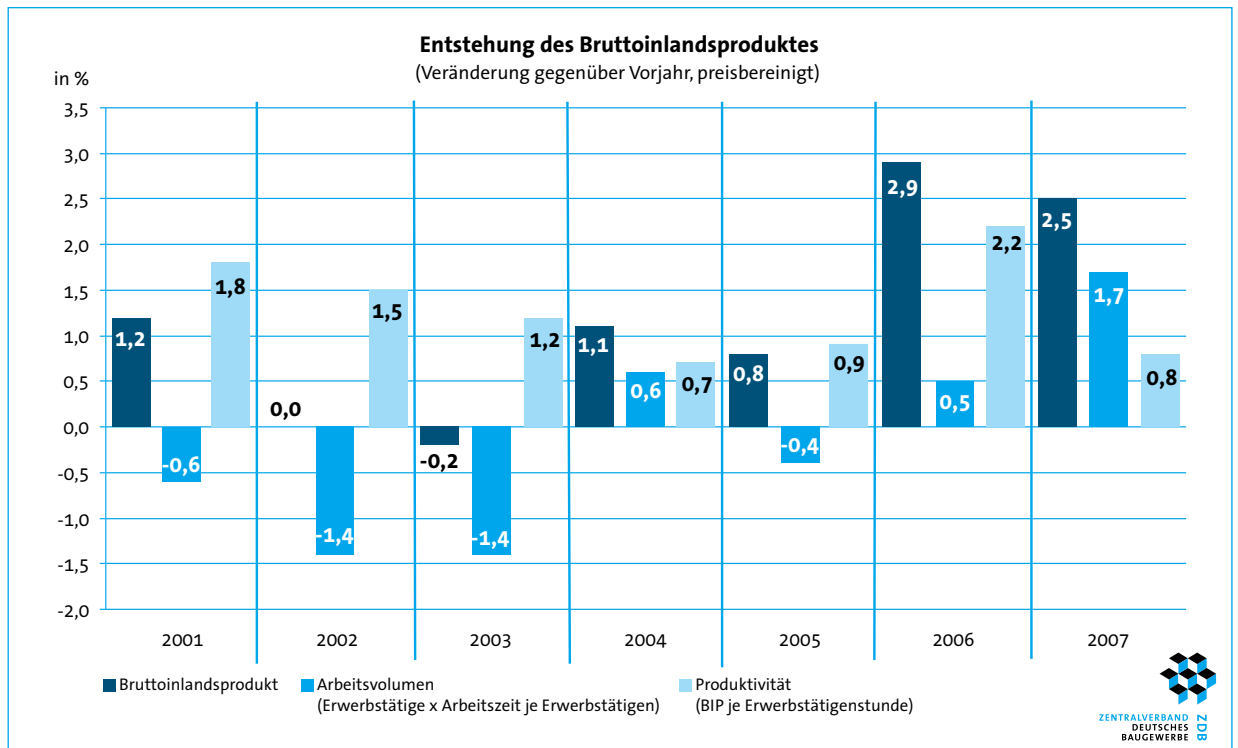
Die Bruttoanlageinvestitionen erreichten 2007 ein nominales Volumen von 449,2 Mrd. Euro. Davon wurde in Ausrüstungen eine Summe von 186,8 Mrd. Euro investiert, das waren 13,1 Mrd. Euro mehr als vor einem Jahr. In Bauten wurden 235,3 Mrd. Euro investiert, so dass gegenüber dem Vorjahr das Volumen um 18,1 Mrd. Euro zunahm. Auf die sonstigen Anlagen entfiel ein Investitionsvolumen von 27,1 Mrd. Euro, d. h. 0,8 Mrd. Euro mehr als im Jahr zuvor.

Das erfreuliche Wirtschaftswachstum basiert wesentlich aus der Zunahme der Erwerbstätigkeit. Im Jahredurchschnitt waren 39,7 Mio. Erwerbstätige tätig. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Erwerbstätigkeit um 649.000 Personen bzw. um 1,7 %.

Jeder Erwerbstätige leistete durchschnittlich im Jahr 1.433,1 Arbeitsstunden. Gegenüber dem Vorjahr nahm dieser Wert lediglich um 0,4 Stunden zu. Das Arbeitsvolumen weitete sich 2007 somit in gleichem Tempo wie die Erwerbstätigenzahl aus. Der Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes basiert somit zu 1,7 Prozentpunkten aus der größeren Beschäftigung und zu 0,8 Prozentpunkten aus der gestiegenen Produktivität.

Investitionen stützen Wirtschaftswachstum

Kräftige Ausweitung der Erwerbstätigkeit



Grafik 1, Quelle: Statistisches Bundesamt

Der Beschäftigungszuwachs erfasst seit Anfang der 90er Jahre erstmals alle Wirtschaftsbereiche. So verzeichnet die Industrie eine Zunahme der Erwerbstätigkeit um 100.000 Personen auf 7,537 Mio. Personen. Auch im Baugewerbe bricht der Negativtrend, so dass mit 2,199 Mio. Erwerbstätigen 40.000 Personen mehr als im Vorjahr tätig waren. Bei den Dienstleistern wurde die Beschäftigung im Wirtschaftsbereich Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleister um 262.000 Personen auf 6,876 Mio. Erwerbstätige ausgeweitet. Ähnlich große Zunahmen mit 126.000 Erwerbstätigen bzw. 118.000 Erwerbstätigen melden der Wirtschaftsbereich Handel, Gastgewerbe und Verkehr (9,909 Mio. Erwerbstätige) sowie der Bereich öffentliche und private Dienstleister (11,998 Mio. Erwerbstätige). Der Zuwachs der Erwerbstätigen in allen Wirtschaftsbereichen hat auch die Konsequenz, dass sich die Beschäftigtenstruktur in 2007 gegenüber dem Vorjahr praktisch nicht verändert hat. Weiterhin decken die Dienstleistungsbereiche 72,4 % der Erwerbstätigkeit ab.

Baugewerbe mit leicht erhöhter Bruttowertschöpfung

Die Durchgängigkeit der höheren Erwerbstätigenzahlen führt in allen Wirtschaftsbereichen zu einem Zuwachs der jeweiligen Bruttowertschöpfung (preisbereinigt). So reicht die Spanne der Zuwachsraten von + 0,6 % (öffentliche und private Dienstleister) bis + 6,2 % (Verarbeitendes Gewerbe). Im Baugewerbe wuchs die Bruttowertschöpfung um 1,7 % und damit nur unterdurchschnittlich. Ausschlaggebend hierfür dürfte sein, dass die Arbeitsproduktivität je Erwerbstätigenstunde 2007 im Baugewerbe gegenüber dem Vorjahr niedriger ausfiel. Die ohnehin schon hohe Zahl der Arbeitsstunden je Erwerbstätigen im Baugewerbe erhöhte sich 2007 zwar nochmals, insgesamt ergab sich daraus jedoch kein Ausgleich des Produktivitätsverlustes in Bezug auf die Wertschöpfung.

Binnen Jahresfrist sind Verschiebungen in den Anteilen der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung (jeweilige Preise) zumeist gering. Lediglich für den Wirtschaftsbereich Industrie ergibt sich binnen Jahresfrist eine merkliche Anteilserhöhung auf nunmehr 23,4 Prozentpunkte.

| Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung (in Prozent) | | | | | | | |
|--|--------------------------------------|--|----------------|------------|---------------------------------|--|---------------------------------------|
| Jahr | Land- und Forstwirtschaft, Fischerei | Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe | | Baugewerbe | Handel, Gastgewerbe und Verkehr | Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleister | Öffentliche und private Dienstleister |
| | | insgesamt | dav. Industrie | | | | |
| 1995 | 1,3 | 25,4 | 22,6 | 6,8 | 18,0 | 26,4 | 22,2 |
| 2000 | 1,3 | 25,1 | 22,9 | 5,2 | 18,2 | 28,0 | 22,7 |
| 2005 | 0,9 | 25,0 | 22,5 | 3,9 | 17,7 | 29,7 | 22,8 |
| 2006 | 0,9 | 25,4 | 22,6 | 4,0 | 17,9 | 29,5 | 22,3 |
| 2007 | 0,9 | 25,9 | 23,4 | 4,1 | 17,8 | 29,4 | 21,9 |

Quelle: Statistisches Bundesamt

Bruttoinlandsprodukt und Bauinvestitionen

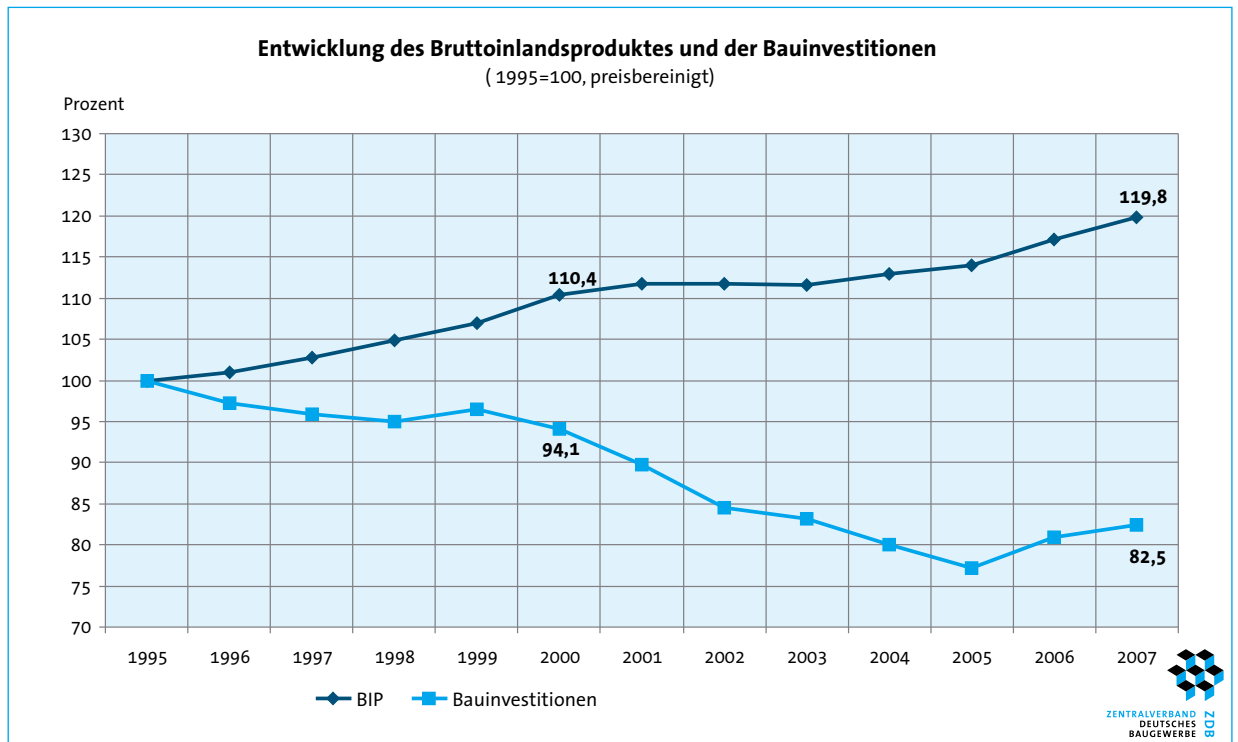
Das zweite Jahr in Folge war ein ausgeprägtes Wirtschaftswachstum zu verzeichnen. Die Kapazitätsauslastung in der Industrie erfordert wieder Erweiterungsinvestitionen, woraus ein Impuls für die Baunachfrage erwächst.

Der in 2006 zu beobachtende Anstieg der Baupreise hat sich in 2007 deutlich beschleunigt. Zudem wurde der Regelsatz der Mehrwertsteuer um 3 Prozentpunkte angehoben, so dass die nominale Größe der Bauinvestitionen einen zusätzlichen Auftrieb bekam. Allerdings geht nur ein Teil der Leistungen für Bauinvestitionen mit dem Mehrwertsteuersatz in die Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung ein. Im Durchschnitt lag das Preisniveau der Bauinvestitionen um 6,2 % über dem des Vorjahres. Auch nach Absetzung von 1,5 Prozentpunkten für die preistreibende Wirkung der Mehrwertsteuererhöhung bleibt mit 4,7 % ein Zuwachs, der doppelt so groß wie der in 2006 ist.

Kräftige Zunahme der Bauinvestitionen

Mit 235,5 Mrd. Euro liegt die nominale Größe der Bauinvestitionen 2007 um 18,1 Mrd. Euro über dem Vorjahreswert. Preisbereinigt ergibt sich eine Größe von 211,9 Mrd. Euro, so dass die reale Zuwachsrate gegenüber dem Vorjahr 2 % beträgt.

Angesichts der mehrjährigen Talfahrt der Bauinvestitionen erreicht das preisbereinigte Volumen auch nach dem zweiten Wachstumsjahr dennoch nur 82,5 % des Niveaus in 1995. Das Bruttoinlandsprodukt übertrifft trotz mehrerer wachstumsschwacher Jahre die Größe des Basisjahres um nahezu 20 %.



Grafik 2, Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Das preisbereinigte Volumen der Bauinvestitionen setzt sich aus 120,4 Mrd. Euro für den Wohnungsbau (56,8 %), 64,4 Mrd. Euro für den Wirtschaftsbau (30,4 %) und 27,1 Mrd. Euro für den öffentlichen Bau (12,8 %) zusammen. Gegenüber dem Vorjahr war der reale Zuwachs im Wirtschaftsbau um 4,5 % und im Öffentlichen Bau um 3,9 % ausgesprochen kräftig. Im Wohnungsbau stagnierte dagegen die Entwicklung (+ 0,3 %).

Bauhauptgewerbe verliert Produzentenanteil

Gemäß den ersten Ergebnissen der VGR realisierten die Betriebe des Bauhauptgewerbes 31,4 % der gesamtwirtschaftlichen Bauinvestitionen. Gegenüber dem Vorjahr reduzierte sich der Anteil des Bauhauptgewerbes um 0,6 Prozentpunkte.

Der Sachverständigenrat bzw. die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten in 2008 erneut eine Ausweitung des Volumens der Bauinvestitionen um real 1,7 % bzw. 1,5 %. Wie schon in 2007 werden die einzelnen Produzentengruppen in unterschiedlichem Maße von der steigenden Baunachfrage profitieren.

Wirtschaftsaussichten 2008

Das Wirtschaftswachstum wird weiterhin robust bleiben. Zum Jahreswechsel 2007/2008 mehrten sich allerdings die Stimmen, die das Wachstum nur noch mit knapp 2 % bezifferten. Auch die Bundesregierung geht in ihrem Jahreswirtschaftsbericht vom Januar 2008 nunmehr vom einem Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes um 1,7 % aus.

Maßgeblich für die vorsichtigen Einschätzungen sind die Einflüsse aus den weltwirtschaftlichen Verflechtungen. So können die Folgen der Verwerfungen am Finanzmarkt auf die Realwirtschaft immer noch nicht hinreichend genau benannt oder gar beziffert werden. Die Entwicklung des Ölpreises sprengt alle bisher angenommen Größenordnungen. Die Stärke des Euro erreicht gerade gegenüber dem Dollar einen Wert, der in den bisherigen Überlegungen als wirtschaftlich kaum verkraftbar eingestuft wurde. Der weitere Verlauf der

USA-Konjunktur lässt zwar wirtschaftliche Konsequenzen auf andere Wirtschaftszonen erwarten, doch ist deren Ausmaß derzeit ungewiss.

Die Geschäftserwartungen der Unternehmen für 2008 sind überwiegend positiv gestimmt. Der Saldo aus positiven und negativen Erwartungen erreicht mit + 15 den höchsten Wert in einer DIHK-Herbstumfrage seit 1995. Während sich in der Industrie die Optimisten nur leicht stärker als vor einem Jahr zeigten (+ 18 statt + 16), haben die positiven Erwartungen in den Handelsunternehmen (+ 6 statt - 3) und der Dienstleister (+ 12 statt 8) deutlich zugenommen. Die Unternehmen der Bauwirtschaft lassen keinen Stimmungswandel erkennen (- 7 statt - 8). Innerhalb der Wirtschaftszweige differieren die Einschätzungen zum Teil kräftig.

Dienstleistungsbranchen sind zuversichtlich

Die Handwerksbetriebe haben in 2007 ihre Geschäfte stabilisieren können, so dass vier Fünftel ihre Lage als gut oder befriedigend einstufen. Die Zuversicht für das Jahr 2008 gründet sich auf dieser Basis. Die Betriebe sehen die positiven Prognosen zur Belebung der Inlandsnachfrage allerdings als zu optimistisch. So scheinen die Chancen, das erreichte Niveau in 2008 nennenswert zu verbessern, nicht sehr ausgeprägt zu sein.

Die inländische Nachfrage wird nicht nur von den Handwerksbetrieben als maßgebliche Rahmenbedingung für die Beschäftigungschancen gesehen, sondern auch von den Handels- und Dienstleistungsunternehmen als notwendiger Impuls für die eigenen Investitionsmaßnahmen erachtet. Auch von diesen Unternehmen werden positive Prognosen mit ernststen Bedenken wahrgenommen.

Die Investitionsneigung der Industrieunternehmen bleibt vergleichsweise hoch. Diese Investitionsabsichten könnten angesichts der hohen Kapazitätsauslastung und der 2007 endenden Abschreibungsvergünstigungen für bewegliche Anlagegüter wieder stärker Baumaßnahmen berücksichtigen.

Das Wirtschaftswachstum in den Jahren 2006 und 2007 fußte maßgeblich auf der Zunahme der Erwerbstätigkeit. Da auch für 2008 eine Ausweitung der Beschäftigung unstrittig ist, bleibt der Wirtschaftsaufschwung in 2008 intakt.

Wirtschaftsaufschwung hält 2008 an

Arbeitsmarkt

Der wirtschaftliche Aufschwung hat 2007 den Arbeitsmarkt positiv beeinflusst. Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich um 649.000 Personen. Alle Wirtschaftszweige, einschließlich des Baugewerbes, weisen eine Zunahme der Beschäftigten aus.

Das Baugewerbe konnte im Jahr 2006 einen leichten Rückgang der Erwerbstätigkeit nicht vermeiden. In 2007 drehte der Trend der Beschäftigtenentwicklung endlich ins Positive. Mit einem Zuwachs um 2,7 % auf nunmehr 2.199 T Erwerbstätige verlässt das Baugewerbe die Rolle als Wachstumsbremse. Der prozentuale Zuwachs der Erwerbstätigen im Baugewerbe übertrifft den für die Gesamtwirtschaft.

| Erwerbstätige in Deutschland (1.000 Personen) | | | | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | |
| | | | | | absolut | % z. Vj. |
| insgesamt | 38.726 | 38.880 | 38.846 | 39.088 | 39.752 | + 1,7 |
| dar. Arbeitnehmer | 34.653 | 34.658 | 34.490 | 34.696 | 35.320 | + 1,8 |
| Baugewerbe | 2.322 | 2.254 | 2.165 | 2.159 | 2.218 | + 2,7 |
| dar. Arbeitnehmer | 1.908 | 1.838 | 1.738 | 1.722 | 1.769 | + 2,8 |

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Zunahme der Erwerbstätigen in der Gesamtwirtschaft übertrifft in 2007 die Ausweitung der Beschäftigten in 2006 um das 2,8-fache. Die Ausweitung des Beschäftigtenstandes betrifft zu rund 92 % Arbeitnehmer und zu 8 % Selbstständige. Von den neuen Arbeitnehmerstellen sind 94 % sozialversicherungspflichtige Arbeitsverhältnisse.

Die deutliche Zunahme der Erwerbstätigkeit verbessert die Einkommensentwicklung der Privathaushalte. Das um so mehr, als knapp 70 % der neuen Arbeitsverhältnisse Vollzeitstellen sind.

Der Beschäftigtenaufbau verdeutlicht, dass eine Vielzahl offener Stellen besetzt werden konnte. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Produkten und Leistungen wurde die Zahl der Stellenangebote weiter aufgebaut. Die Zunahme der offenen Stellen flachte 2007 allerdings ab, dennoch liegt die Gesamtzahl mit 630.000 offenen Stellen um knapp 70.000 über dem Wert von 2006.

Verbesserungen am Arbeitsmarkt deutlich

Die positive Entwicklung am Arbeitsmarkt wird auch durch den Abbau der Arbeitslosigkeit charakterisiert. In 2007 ging die Zahl der registrierten Arbeitslosen jahresdurchschnittlich um 700.000 Personen auf 3,78 Mio. Personen, d.h. um mehr als 15 %, zurück. Der Sachverständigenrat weist in seinem Gutachten zudem eine Zahl von 1,2 Mio. Personen in verdeckter Arbeitslosigkeit aus. Die Zahl dieser Personen nahm gegenüber dem Vorjahr ebenfalls ab. Damit ergibt sich die Gesamtzahl der Arbeitslosen in 2007 zu rund 5 Mio. Personen.

Sachverständigenrat und Wirtschaftsforschungsinstitute setzen in 2008 auf weiterhin positive Entwicklung am Arbeitsmarkt. So soll die Zahl der Erwerbstätigen auf 40 Mio. zunehmen (+ 250.000 Personen). Diese Zunahme gründet sich weiterhin vorwiegend auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Die Arbeitslosigkeit wird im Jahresdurchschnitt auf knapp 3,5 Mio. Personen abnehmen (- 330.000 Personen).

Damit setzt sich das Wirtschaftswachstum, wenn auch gegenüber den beiden Vorjahren in etwas geringerem Tempo, auch in 2008 fort. Die Beschäftigung wird dadurch angeregt. Da in wichtigen Bereichen zudem höhere Entgelttarife absehbar sind, wird sich die Einkommenssituation der erwerbstätigen Haushalte gegenüber dem Vorjahr verbessern.

Öffentliche Haushalte und Finanzen

Die insbesondere in den letzten beiden Jahren kräftig gestiegenen Steuereinnahmen mehrten die Chance, einen ausgeglichenen öffentlichen Gesamthaushalt zu erreichen. Nach den ersten Ergebnissen der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung 2007 ist dies bereits im abgelaufenen Jahr erreicht worden. Damit wird das Maastricht-Kriterium zur Neuverschuldung zum zweiten Mal in Folge eingehalten. Die Einnahmeverbesserung ermöglicht auch eine Reduzierung des Schuldenstandes und somit eine schrittweise Annäherung an das entsprechende Maastricht-Kriterium in Höhe von 60 % des Bruttoinlandsproduktes.

Die bisher vorliegenden Angaben für die ersten drei Quartale 2007 lassen erkennen, dass insbesondere die Kommunen ihren Schuldenstand reduzieren. So lagen die (langfristigen) Kreditmarktschulden Ende September 2007 bei 79,5 Mrd. Euro. Vor einem Jahr waren es noch 82,2 Mrd. Euro, das heißt fast 3 Mrd. Euro mehr. Bei den (kurzfristigen) Kassenkrediten weitete sich dagegen das Kreditvolumen der Gemeinden binnen Jahrsfrist um 800 Mio. Euro auf 28,4 Mrd. Euro weiter aus. Diese gegenläufigen Entwicklungen verdeutlichen, welche Gratwanderung die Kommunen nach wie vor bei der Einnahmen- und Ausgabengestaltung vollführen.

Die investiven Landeszuweisungen an die Gemeinden weisen im bisherigen Jahresverlauf eine bemerkenswerte Steigerungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf. Den Gemeinden flossen 4,7 Mrd. Euro zu, das bedeutet einen Zuwachs um 10,6 %.

Insgesamt stiegen die Einnahmen der Gemeinden während der ersten 9 Monate um 5,9 % auf 118,3 Mrd. Euro. Die Ausgaben wurden dagegen nur um 3 % auf 114,6 Mrd. Euro ausgeweitet. Dabei wurden für Baumaßnahmen in diesem Zeitraum 10 Mrd. Euro, d. h. rund 8 % mehr, verausgabt.

Auf Ebene des Bundes bzw. der Länder sind höhere Einnahmen ebenfalls aufgrund überdurchschnittlich stark gestiegener Steuereinnahmen zu verzeichnen. Insgesamt wuchsen bis einschließlich September auf diesen Ebenen die Einnahmen um 11,4 % auf 182,8 Mrd. Euro bzw. um 9,5 % auf 195,3 Mrd. Euro. Diesen Größen steht ein Zuwachs der Ausgaben auf Bundesebene um 3,5 % auf 205,9 Mrd. Euro bzw. um 1,6 % auf 193,3 Mrd. Euro in der Summe der Länder gegenüber. Die Ausgaben für Baumaßnahmen weitete der Bund im bisherigen Jahresverlauf um 2 % auf 3,4 Mrd. Euro aus und die Länder gaben mit 2,5 Mrd. Euro ein gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 1,6 % erhöhtes Volumen für Bauleistungen aus.

Die Steuervorausschätzung für 2008 weist einen weiteren Anstieg des Steueraufkommens von Bund, Länder und Gemeinden aus. In der Summe werden sich die Steuereinnahmen um insgesamt 2,6 % und damit allerdings in weit geringerem Tempo als noch 2006 (+ 8,3 %) oder gar 2007 (+ 11,0 %) zunehmen. Die absoluten Zunahmen betragen auf Ebene des Bundes 7 Mrd. Euro, auf Länderebene 6 Mrd. Euro und auf Ebene der Gemeinden 1,5 Mrd. Euro.

Das hohe Niveau des Steueraufkommens und eine leicht aufwärts gerichtete Entwicklung in 2008 lassen somit für den öffentlichen Bau keine finanziellen Restriktionen erwarten. Entscheidend ist vielmehr der politische Wille auf den jeweiligen Ebenen, die bauliche Infrastruktur auf dem notwendigen Niveau zu erhalten bzw. auszubauen, sei es mittels Bestands- oder Neubaumaßnahmen.

Einnahmeverbesserungen vermeiden Neuverschuldung

Steuereinnahmen wachsen 2008 weniger stark

Bauinvestitionen 2007/2008

Wohnungsbau

Die ersten Jahresergebnisse zur Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung 2007 weisen für Investitionen in Wohnbauten ein Volumen von 133,62 Mrd. Euro bzw. 120,44 Mrd. Euro (preisbereinigt) auf. Absolut liegen diese Größen um 8,4 Mrd. Euro (+ 6,7 %) bzw. 0,3 Mrd. Euro (+ 0,3 %) über den Vorjahreswerten.

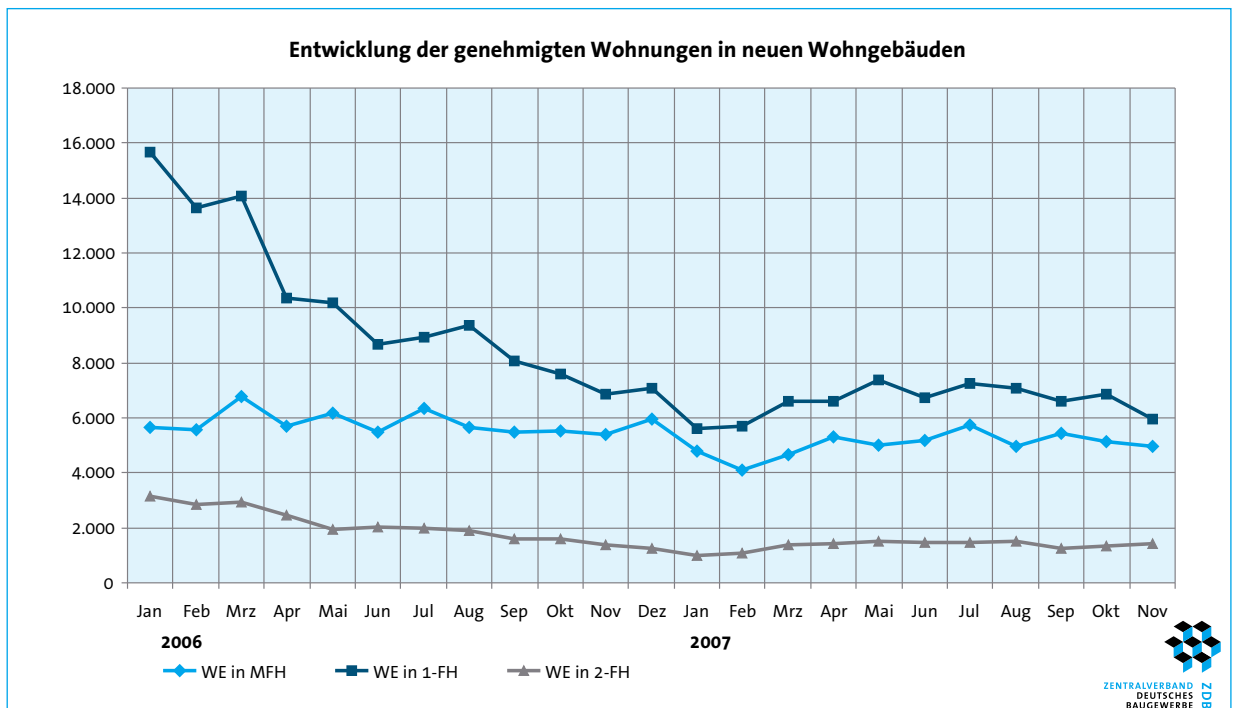
Diese Entwicklung wird letztendlich durch Baumaßnahmen im Bestand erreicht worden sein. Hierfür spricht zum einen, dass die Zunahme der Beschäftigten im Baugewerbe um 40.000 Personen zu 90 % in den Gewerken des Ausbaugewerbes stattgefunden hat. Zum anderen hat die im Jahr zuvor erfolgte Ausweitung der wohnwirtschaftlichen Förderprogramme der KfW-Förderbank in 2007 zu einer über die Monate stabilen Kreditvergabe geführt. Das Fördervolumen je Wohnung liegt bei beiden Förderprogrammen in 2007 über der des Vorjahres.

Beschäftigtenzunahme vor allem in Ausbaugewerken

| Förderprogramme der KfW-Förderbank (jeweils Januar bis November) | | | | | | |
|--|------------------------|---------|---------------|---------|------------------------|------|
| | Kreditvolumen (Mio. €) | | geförderte WE | | Förderbetrag je WE (€) | |
| | 2006 | 2007 | 2006 | 2007 | 2006 | 2007 |
| CO ₂ -Gebäudesanierungsprogramm | 3.163,7 | 1.673,0 | 146.177 | 75.083 | 21,6 | 22,3 |
| Wohnraum modernisieren | 3.560,9 | 3.057,0 | 359.573 | 233.712 | 9,9 | 13,1 |

Quelle: KfW-Bankengruppe

Die Baugenehmigungen für Wohnungen in neuen Wohngebäuden blieben hinter den Werten des Vorjahres zurück. Das gilt insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser.



Grafik 3, Quelle: Statistisches Bundesamt

Für diese Gebäudekategorie zeichnet sich ein historischer Tiefstand ab. Bis einschließlich November wurden lediglich 72.407 WE in Einfamilienhäusern (- 36,2 %), 14.850 WE in Zweifamilienhäusern (- 38,2 %) und 55.297 WE in Mehrfamilienhäusern (- 13,2 %) genehmigt.

Um mehr als 40 % reduzierten sich die Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser in Sachsen-Anhalt (- 46,3 %), Niedersachsen (- 43,5 %), Sachsen (- 43 %) und Hessen (- 40,8 %). Hinsichtlich der Mehrfamilienhäuser weisen die volumenstarken Länder Bayern (- 27,1 %) und Baden-Württemberg (- 19,3 %) überdurchschnittlich hohe Einbußen auf. In Nordrhein-Westfalen bleibt der Rückgang mit -7,8 % vergleichsweise gering und für Hessen ergibt sich dagegen eine Zunahme der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 30,6 %. Positiv ist die Entwicklung zudem in Brandenburg (100,4 %), in Thüringen (+ 12, %), Bremen (+ 23,8 %), Berlin (+ 21,8 %) und Hamburg (+ 18,8 %).

Die Zahl der monatlich im Durchschnitt erteilten Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser ging 2007 um rund 4.000 Wohnungen gegenüber den Vorjahren zurück. Damit ist vor allem in 2008 ein erheblicher Einbruch im Wohnungsneubau zu erwarten. Da im Mehrfamilienhausbau vorrangig die Genehmigungen für Eigentumswohnungen abnahmen, wird die Wohneigentumsbildung in Form des Wohnungsneubaus massiv beschädigt.

Historischer Tiefstand der Wohnungsbaugenehmigungen

Zum Rückgang der Genehmigungen für neue Wohngebäude kommt eine abnehmende Zahl genehmigter Wohnungen in bestehenden Gebäuden hinzu, so dass sich in 2007 eine Gesamtzahl von weniger als 200.000 WE ergeben wird. Das wäre ein Viertel weniger als jeweils in den Jahren 2000 bis 2006 und weit weniger als die Hälfte der Mitte der 90er Jahre erreichten Jahresvolumina.

Der Abfall der Wohnungsbaugenehmigungen bildet sich im Herbst 2007 nunmehr auch in der Nachfrage der Architektenleistungen ab. Im Durchschnitt berichteten im Herbst nur noch 46 % der Architekten, statt 51 % im Frühjahr, dass sie neue Aufträge abschließen konnten. In Baden-Württemberg waren es gar nur 42 %, in Nordrhein-Westfalen 43 % und in Bayern 48 %. Dagegen melden in Hessen und Niedersachsen 54 % der Architekten neue Vertragsabschlüsse. Die durchschnittliche Reichweite der Auftragsbestände verharrt im Jahresverlauf durchschnittlich bei 4,7 Monaten (von 2,5 in Thüringen über 4,5 Monate in Baden-Württemberg bis 5,8 Monate in Bayern).

Die Einkommenssituation der Erwerbstätigenhaushalte hat sich gefestigt, da die Erwerbstätigkeit deutlich zunahm. Allerdings haben Preiserhöhungen bei Gütern des täglichen Bedarf sowie bei Dienstleistungen und die Mehrwertsteuererhöhung die Kaufkraft erheblich abgeschöpft. Summarisch kommen diese Entwicklungen im realen Rückgang des privaten Konsums zum Ausdruck. Damit blieb für eine verstärkte Nachfrage nach größerem / besserem Wohnraum oder Wohneigentum praktisch kaum ein neuer Entscheidungsspielraum.

Für 2008 zeichnet sich ein kräftiger Rückgang im Wohnungsneubau ab. Das belastet die Betriebe des Bauhauptgewerbes und des Ausbaugewerbes gleichermaßen. Baumaßnahmen im Bestand werden die Bautätigkeit stützen, eine Kompensation des ausfallenden Neubauvolumens wird allerdings nicht zu erwarten sein. Somit wird der Wohnungsbau um etwa 4 Mrd. Euro zurückgehen und die Entwicklung der gesamten Bauinvestitionen spürbar bremsen.

Rückgang der Wohnungsbauinvestitionen

Wirtschaftsbau

Die Investitionen in gewerbliche Bauten wurden 2007 deutlich ausgeweitet. Mit einem Volumen von 71,5 Mrd. Euro wurde die Vorjahresgröße um 10,5 % bzw. preisbereinigt um 4,5 % übertroffen. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch 2007 der überwiegende Teil der gewerblichen Bauinvestitionen

von Unternehmen des Dienstleistungsbereichs beauftragt worden ist.

In den Dienstleistungsbereichen liegt der Bauanteil der Gesamtinvestitionen mit etwa 30 % deutlich höher als in der Industrie mit gut 10 %. Daraus ergibt sich in der Regel eine höhere Pro-Kopf-Ausstattung mit baulichen Anlagen. Daher ist die Wahrscheinlichkeit, dass ein Beschäftigtenaufbau in derartigen Wirtschaftszweigen zugleich die Baunachfrage kräftiger belebt, relativ hoch.

Hohe Kapazitätsauslastung erfordert Investitionen

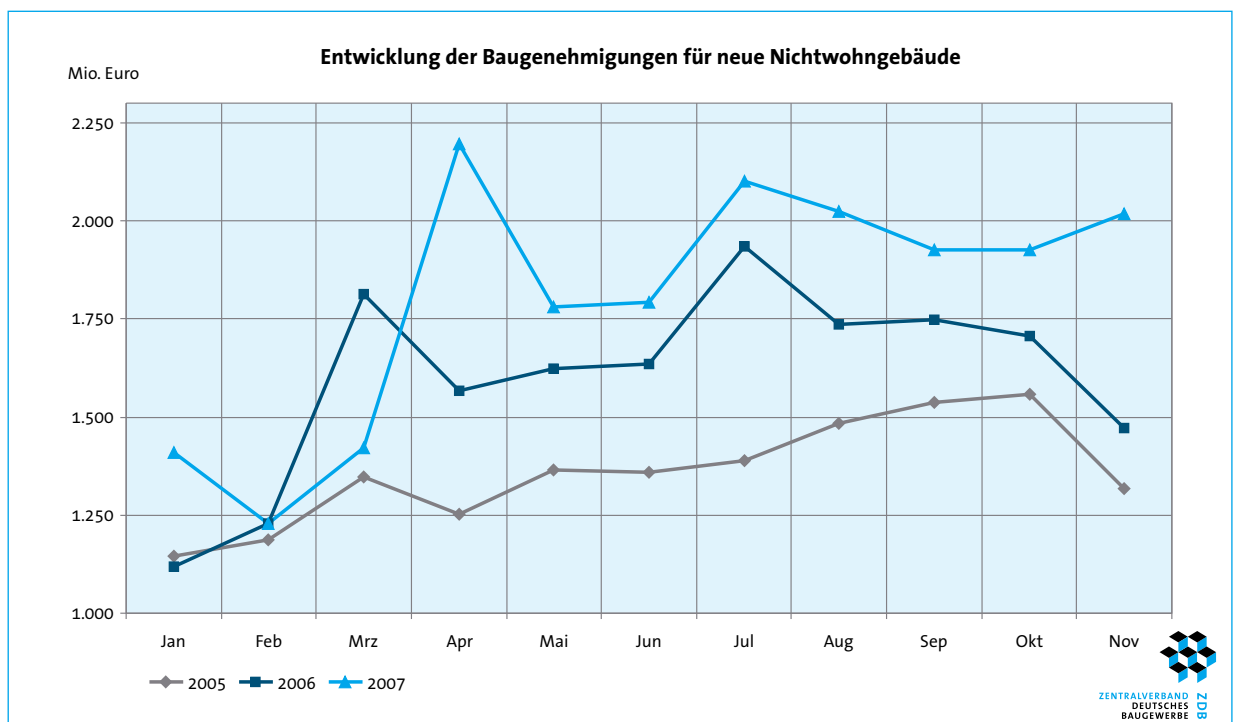
Die positive Erwartung zur Entwicklung des Beschäftigtenstandes folgt offensichtlich der konjunkturellen Entwicklung der Jahre 2005 und 2006 nach. Die vielfach erreichten Kapazitätsauslastungen geben den Investitionen und der Beschäftigung Impulse.

Gemäß der Verbandsumfrage des IW Köln zum Jahreswechsel 2007/2008 schätzen Branchen, die eine vergleichsweise hohe Bauintensität aufweisen, die künftige Beschäftigtenentwicklung durchaus unterschiedlich ein:

- Handel, Speditionen und Kreditwirtschaft rechnen überwiegend mit einer Ausweitung der Beschäftigung;
- die chemische Industrie und Mineralölwirtschaft wollen die Beschäftigung stabil halten;
- Energiewirtschaft und Ernährungswirtschaft erwarten eine rückläufige Beschäftigtenzahl.

Die Baugenehmigungen für gewerbliche Bauten sind ein wichtiger Frühindikator für die zukünftige Bautätigkeit im Hochbaubereich. Der Hochbau hat am gewerblichen Investitionsvolumen einen Anteil von ca. 72 %.

Die unterjährige Entwicklung der Baugenehmigungen in 2007 läuft konform zu den Investitionserwartungen der Branchen. Seit April liegt das jeweils kumulierte monatliche Genehmigungsvolumen im Wirtschaftsbau um ca. 10% über den Größen des Vorjahres. Die Niveauerhöhung der Genehmigungen während des Jahres 2006 setzt sich somit fort.



Grafik 4, Quelle: Statistisches Bundesamt

Es zeigt sich, dass die Zuwächse vor allem in den Gebäudearten Hotel und Gaststätten (+ 65 %), Bürogebäude (+ 50 %) und Fabrikgebäude (+ 13 %) sehr kräftig ausfallen. Das volumenstärkste Segment, die Handelsbauten, hat leicht verloren.

Bei den Fabrikgebäuden ist auch in 2008 ein weiterer Zuwachs zu erwarten. So rechnen die Verbände der Energie- und Wasserwirtschaft, der chemischen Industrie, des Stahlbaus, des Maschinen- und Anlagenbaus, der Automobilindustrie, des Schiffbaus, der Elektrotechnik, der Glasindustrie, der Papierverarbeitung als auch die Entsorgungswirtschaft mit mehr Investitionen. Die Konsumgüterindustrie und auch die Nahrungsmittelwirtschaft erwarten ähnliche Volumina wie 2007.

Auch für die Bürogebäude ist nunmehr eine Stabilisierung zu erwarten. Kein Verband aus dem Dienstleistungsbereich rechnet mit rückläufigen Investitionen. Der Immobilienverband Deutschlands (IVD) ist grundlegend optimistisch für den Büromietmarkt in Deutschland. So besteht nach Auffassung des IVD aufgrund des bisherigen wirtschaftlichen Aufschwungs ein Nachholeffekt, den viele Firmen durch Einstellung neuer Mitarbeiter, neuem Flächenbedarf und Vergrößerung der Büros haben.

Verbesserungen am Büromarkt

Die Baugenehmigungen für Hotels und Gaststätten haben sich nahezu verdoppelt. Die Tourismusbranche und das Gastgewerbe gehen von gleichbleibenden Investitionen aus.

Die Handelsgebäude erreichten wiederum ein beachtliches, wenn auch leicht rückläufiges Genehmigungsvolumen.

Die Energiewirtschaft, die für die nächsten 15 Jahre in erheblichem Umfang Ersatzinvestitionen konzipiert hat und den weitaus höchsten Bauanteil der Wirtschaftsunternehmen des Produzierenden Gewerbes aufweist, sieht derzeit eine eher verhaltene Beschäftigtenentwicklung als wahrscheinlich an. Die Genehmigungen an Unternehmen für Nichtwohngebäude liegen bis einschließlich November um 15,2 % bzw. 2 Mrd. Euro über dem vorjährigen Volumen.

Die regionale Untersetzung zeigt für die Mehrzahl der Länder einen Zuwachs des Genehmigungsvolumens für Nichtwohngebäude. In der Summe der neuen Länder erhöhten sich die Genehmigungen um 15 %. In den alten Ländern liegt der Zuwachs mit 13 % ähnlich hoch. Zu den Ländern mit positiven Entwicklungen zählen vor allem Mecklenburg-Vorpommern (+ 54 %), Hamburg (+ 49 %), Berlin (+ 38 %), Schleswig-Holstein (+ 35 %), Sachsen (+ 31 %), Bremen (+ 30 %), Hessen (+ 24 %), Baden-Württemberg (+ 17 %) und Rheinland-Pfalz (+ 15 %). Im einstelligen Bereich legten die Genehmigungen in Bayern (+ 9 %), Nordrhein-Westfalen (+ 8 %) und Niedersachsen (+ 1%) zu. Rückgänge der Genehmigungen traten dagegen im Saarland (- 24 %), in Thüringen (- 19 %), Sachsen-Anhalt (- 7 %) und Brandenburg (- 2 %) ein.

Das Wirtschaftswachstum wird auch 2008 zu einer angeregten Investitionstätigkeit in gewerbliche Bauten führen. Die gestiegenen Baugenehmigungen lassen eine rege Baunachfrage erwarten, so dass auch im laufenden Jahr der Wirtschaftsbau die wesentlichen Impulse für die Bautätigkeit setzen wird. Eine Zunahme der gewerblichen Bauinvestitionen um rund 3,5 Mrd. Euro scheint möglich zu sein.

Wirtschaftsbau stützt auch 2008 Investitionsvolumen

Öffentlicher Bau

Das Jahresergebnis der öffentlichen Bauinvestitionen ergibt nominal mit 30,15 Mrd. Euro einen um 2,86 Mrd. höheren Wert als im Vorjahr. Daraus errechnet sich eine Zuwachsrate von 10,5 % bzw. preisbereinigt eine von 3,9 %. Innerhalb des öffentlichen Baus verlief die Entwicklung im Tiefbau mit einem Zuwachs um 4,2 % etwas günstiger als die im Hochbau mit + 3,4 %.

Gemeinden mit deutlich höheren Ausgaben

Die bisher veröffentlichten Daten zur Kassenstatistik der Gebietskörperschaften bis einschließlich September 2007 weisen die Gemeinden nicht nur als volumenstärkste sondern auch als Ebene mit dem stärksten Zuwachs aus. Bis dahin erreichten die Ausgaben der Gemeinden für Baumaßnahmen ein Volumen von 10 Mrd. Euro (+ 8 %). Der Bund lag mit seinen Bauausgaben von 3,4 Mrd. Euro um 2 % höher als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Die Länder erzielten mit + 5,5 % zwar ein höheres Wachstumstempo, blieben mit 2,5 Mrd. Euro volumenmäßig aber das Schlusslicht der Gebietskörperschaften.

Seitens des Bundes bleiben die Bauausgaben auch in diesem Jahr bescheiden. Nach dem IST von 2006 in Höhe von 5,6 Mrd. Euro wurden 2007 voraussichtlich nur 5,3 Mrd. Euro verausgabt. Der Ansatz für 2008 liegt mit 5,8 Mrd. Euro nur wenig über dem Niveau von 2006 und soll gemäß Finanzplanung in 2009 bereits wieder auf 5,6 Mrd. Euro zurückfallen.

Länderbezogen weisen im Zeitraum Januar bis September 2007 lediglich die Gemeinden in Niedersachsen (- 8 % bzw. - 58 Mio. Euro), Sachsen (- 5,9 % bzw. - 42 Mio. Euro), Nordrhein-Westfalen (- 0,7 % bzw. - 10 Mio. Euro) und Schleswig-Holstein (- 0,2 % bzw. - 1 Mio. Euro) geringere Bauausgaben als im Vorjahreszeitraum aus.

Die öffentlichen Bauinvestitionen werden von Tiefbauleistungen geprägt, insofern liefert die Statistik zu den Baugenehmigungen für Hochbauten nur ein eingeschränktes Bild künftiger Baumaßnahmen der Gebietskörperschaften. Bis einschließlich November 2007 übertraf das Genehmigungsvolumen von 3,8 Mrd. Euro den Vergleichswert des Vorjahres um knapp 500 Mio. Euro bzw. 13,6 %. Dieses positive Zwischenergebnis profitiert von einem „Genehmigungsschub“ im Monat November.

Eine Ausweitung der Bauausgaben in 2008 ist zumindest auf kommunaler Ebene zu erwarten. Die deutlich verbesserte Einnahmesituation hält gemäß der Steuerschätzung vom November 2007 auch in diesem Jahr an. Allerdings gehen hier die Einnahmeverbesserungen nunmehr von der Beteiligung an den Gemeinschaftssteuern (+ 4,3 Mrd. Euro) und nicht von der Gewerbesteuer (- 755 Mio. Euro) aus.

Weitere Stabilisierung der öffentlichen Bauinvestitionen in 2008

Das anhaltend hohe Steueraufkommen wird weiterhin vorrangig für die Konsolidierung der öffentlichen Haushalte genutzt werden. Dennoch sollte vor allem seitens der Kommunen, nicht zuletzt aufgrund der Ausweitung der Kinderbetreuung im Vorschulalter, des enormen Nachholbedarfs bei der Sanierung von Schulen sowie des schlechten Bauzustandes kommunaler Straßen, das Ausgabenvolumen für Baumaßnahmen zunehmen können.

Insgesamt wird mit einer Erhöhung der öffentlichen Bauinvestitionen um etwa 1,1 Mrd. Euro gerechnet.

Entwicklungen in der Bauwirtschaft

Größe und Struktur des Bauhauptgewerbes

Im Juni 2007 weist das Bauhauptgewerbe einen Bestand von 74.765 Betrieben aus. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Betriebszahl um 1.269 verringert (- 1,7 %). Dieser Rückgang ist insofern bemerkenswert, als diese Abnahme fast ausschließlich auf die Betriebsgrößengruppe 1 - 19 Beschäftigte entfällt. Nahm in den Vorjahren (bis auf 2003) die Zahl der Betriebe in dieser Größen- gruppe stets zu, kippte nunmehr dieser Trend.

Die Beschäftigtenzahl liegt mit 720.165 Personen um 8.897 Beschäftigte bzw. 1,2 % unter dem vorjährigen Wert. Ebenso wie bei der Betriebszahl wird auch bei den Beschäftigten der gesamte Rückgang von der Entwicklung in der Be- triebsgrößengruppe 1 - 19 Beschäftigte geprägt.

Keine Strukturverschiebung zu- gunsten der kleinen Betriebe

Die durchschnittliche Betriebsgröße fiel erstmals seit langem nicht ab, sondern liegt mit 9,63 geringfügig über dem Vorjahreswert von 9,59 Beschäftigten je Betrieb.

| Ergebnisse der Totalerhebung im Bauhauptgewerbe (jeweils Juni) | | | | |
|--|----------|--------|--------------|---------|
| | Betriebe | | Beschäftigte | |
| | 2006 | 2007 | 2006 | 2007 |
| Deutschland | 76.034 | 74.765 | 729.062 | 720.165 |
| davon Alte Länder | 53.052 | 52.130 | 538.047 | 533.440 |
| davon Neue Länder | 22.982 | 22.635 | 191.015 | 186.725 |

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Strukturanteile der mittleren Betriebsgrößengruppen haben sich sowohl in Bezug auf die Betriebs- als auch Beschäftigtenzahl gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht oder zumindest stabilisiert. Die jeweiligen Anteile in den Be- triebsgrößengruppen unter 20 Beschäftigte bzw. mit 200 und mehr Beschäf- tigte gingen entsprechend zurück.

Die Beschäftigtenstruktur veränderte sich binnen Jahresfrist in den Betrieben der alten bzw. der neuen Länder in vergleichbarem Maße. Hinsichtlich der Be- triebsstruktur nach Größengruppen blieben die Anteile in den neuen Ländern 2007 gegenüber 2006 unverändert, so dass hier die gesamtdeutsche Entwick- lung weitgehend der in den alten Ländern entspricht.

| Struktur der Betriebs- bzw. Beschäftigtenzahl nach Betriebsgrößengruppen | | | | | |
|--|--|---------|---------|-----------|--------------|
| | Betriebe mit ... bis ... Beschäftigten | | | | |
| | 1 - 19 | 20 - 49 | 50 - 99 | 100 - 199 | 200 und mehr |
| Betriebe (Anzahl) | 67.641 | 5.002 | 1.395 | 543 | 184 |
| Betriebe (Anteil) | 90,5 % | 6,7 % | 1,9 % | 0,7 % | 0,2 % |
| Beschäftigte (Anzahl) | 340.925 | 148.056 | 94.719 | 72.692 | 63.773 |
| Beschäftigte (Anteil) | 47,3 % | 20,6 % | 13,2 % | 10,1 % | 8,9 % |

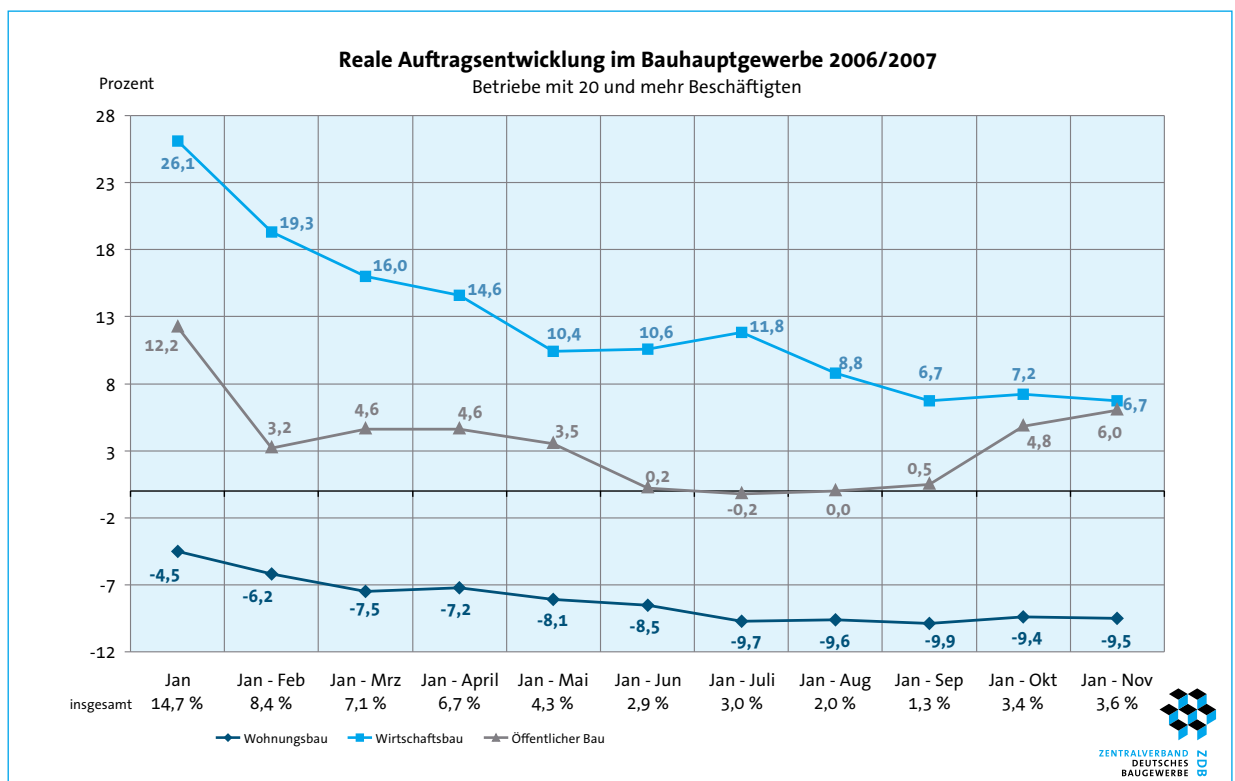
Quelle: Statistisches Bundesamt

Auftragslage im Bauhauptgewerbe

Erhöhung Mehrwertsteuer treibt Preisentwicklung

Bis einschließlich November 2007 lag das neue Auftragsvolumen mit 45,9 Mrd. Euro um knapp 3,6 Mrd. Euro über der Vergleichsgröße des Vorjahreszeitraums. Die Zuwachsrate lag nominal bei 8,5 % und real bei 3,6 %. Der betragsmäßige Unterschied beider Raten von 4,9 % resultiert gut zur Hälfte aus der Erhöhung des Mehrwertsteuersatzes zum 1. Januar 2007.

Die Baunachfrage gestaltete sich in den einzelnen Monaten sehr unterschiedlich, wobei sich die jeweiligen Volumina lediglich zu Jahresbeginn erheblich von den Vorjahreswerten abheben. In drei der zehn Monate (Mai, Juni, September) lag das nominale Gesamtvolumen nur unwesentlich über dem jeweiligen Vorjahreswert, und im August wurde das vorjährige Monatsvolumen sogar geringfügig unterschritten. Daher verringerte sich die kumulative Veränderungsrate von Monat zu Monat und wies im September nur noch einen realen Zuwachs von 1,3 % aus. Das Auftragsvolumen im Oktober nahm gegenüber dem Vormonat September um rund 310 Mio. Euro zu. Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich dagegen die Nachfrage um 1 Mrd. Euro. Die vergleichsweise schwache Nachfrage im Oktober 2006 einerseits und Großaufträge für den Tiefbau im Oktober 2007 führten gegenüber dem Vorjahr so zu einer Ausweitung der öffentlichen Aufträge um 700 Mio. Euro. Im gewerblichen Bau wurde zudem ein um 300 Mio. Euro höheres Auftragsvolumen als 12 Monate zuvor akquiriert. Auch im November 2007 lag das neue Auftragsvolumen über dem Vorjahreswert, so dass sich das Niveau der realen Zuwachsrate festigte.



Grafik 5, Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Stabilisierung der Baunachfrage insgesamt stützt sich wie erwartet auf die Zunahme der Aufträge der gewerblichen Wirtschaft. Aber auch die öffentliche Hand hat eine Ausweitung ihrer Bauaktivitäten realisieren können. Die erheblichen Einnahmeverbesserungen von den Kommunen und Ländern wurden offenbar nicht nur für die Haushaltskonsolidierung eingesetzt, sondern auch verstärkt für dringliche Investitionen in die bauliche Infrastruktur genutzt.

Die anhaltende Talfahrt im Wohnungsneubau dokumentiert sich auch in dem, hier nur eingeschränkt aussagefähigen, Konjunkturindikator „Auftragseingang“.

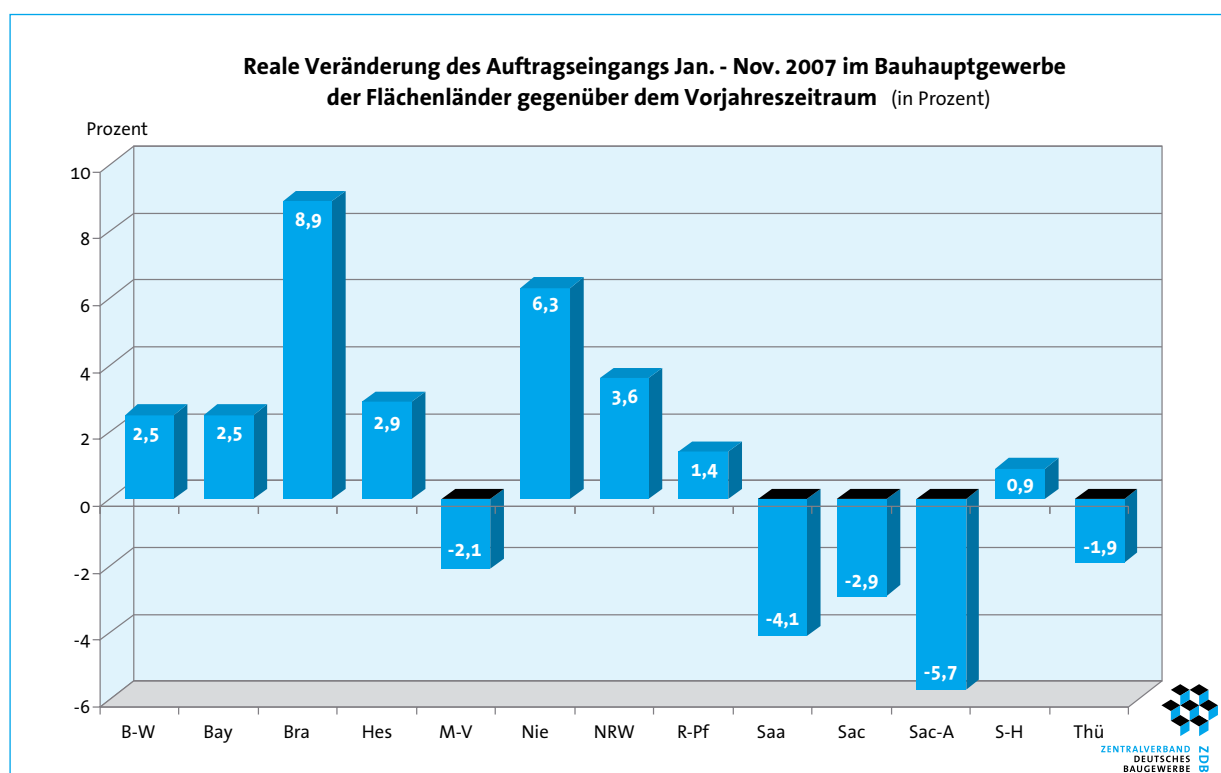
| Auftragsvolumen Januar - November 2007 | | | | | |
|--|-------------|-------------|-----------|-------------|-----------|
| | Deutschland | Alte Länder | | Neue Länder | |
| | Mio. Euro | Mio. Euro | % zum Vj. | Mio. Euro | % zum Vj. |
| insgesamt | 45.951 | 35.948 | 9,4 | 10.003 | 5,9 |
| davon Wohnungsbau | 6.924 | 5.860 | - 6,4 | 1.065 | 1,8 |
| davon Wirtschaftsbau | 20.093 | 15.721 | 13,0 | 4.371 | 8,1 |
| davon öffentlicher Bau | 18.934 | 14.367 | 13,2 | 4.567 | 4,8 |

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Baunachfrage in den einzelnen Bundesländern war zumeist im gewerblichen Bau reger als vor einem Jahr. In Nordrhein-Westfalen, im Saarland, in Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt und Thüringen wurde bis einschließlich November das vorjährige Auftragsvolumen für gewerbliche Bauten allerdings nicht erreicht. Die Ordertätigkeit der Gebietskörperschaften fiel in Baden-Württemberg, im Saarland, in Rheinland-Pfalz, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein schwächer als vor einem Jahr aus.

Regional differenzierte Auftragsentwicklung in den Bausparten

Während Berlin in allen Bausparten im Vorjahresvergleich ein Plus aufweist, ist im Saarland und in Sachsen-Anhalt durchweg ein Rückgang neuer Aufträge zu verzeichnen. Zudem ist die gesamte Auftragssumme in Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen und Thüringen geringer als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. In den Stadtstaaten liegt die positive Entwicklung der gesamten Auftragssumme gegenüber dem Vorjahr im hohen zweistelligen Bereich (Hamburg 51,9 %, Bremen 21,4 %, Berlin 13,3 %).



Grafik 6, Quelle: Statistisches Bundesamt

Auftragspolster im Wirtschaftsbau und öffentlichen Bau erfreulich

Der vierteljährlich statistisch ausgewiesene Auftragsbestand lag im 3. Quartal 2007 mit 21,9 Mrd. Euro um 1,8 Mrd. Euro über der Vorjahresgröße. Gegenüber dem Herbst 2006 nahmen im öffentlichen Bau die Auftragsreserven um 600 Mio. auf 9,2 Mrd. Euro zu. Für den gewerblichen Bau wurde ein um 1,5 Mrd. Euro höherer Auftragsbestand (10 Mrd. Euro) als vor einem Jahr registriert. Gegenüber dem Sommer 2007 konnte der gesamte Auftragsbestand lediglich um 300 Mio. Euro ausgebaut werden.

Das Tempo der monatlichen Auftragsentwicklung schwächte sich im Jahresverlauf ab. Insgesamt liegt die Summe der neuen Aufträge am aktuellen Rand leicht über der des Vorjahreszeitraums, so dass in den kommenden Monaten auf eine Stabilisierung der Bautätigkeit für gewerbliche bzw. öffentliche Auftraggeber geschlossen werden kann.

Dafür spricht auch das in 2007 gestiegene Genehmigungsvolumen für gewerbliche Gebäude. Hieraus dürften im weiteren Zeitablauf neue Bauaufträge ergehen. Für eine Festigung der öffentlichen Baunachfrage spricht das anhaltend hohe Steueraufkommen sowie die nun auch wieder stärker für Baumaßnahmen eingesetzten Haushaltsmittel, insbesondere auf Ebene der Gemeinden. Diese Erwartung betrifft vor allem Tiefbaumaßnahmen. Denn das an öffentliche Bauherren erteilte Genehmigungsvolumen für Hochbauten hat sich in 2007 gegenüber dem Vorjahr verringert.

Im Wohnungsbau vermittelt die amtliche Statistik zu den Auftragseingängen leider keine maßgeblichen Informationen. Nimmt man daher die Baugenehmigungen für Wohngebäude zum Maßstab der mittelfristigen Neubautätigkeit, so zeichnet sich eine deutlich negative Auftragsentwicklung ab. Dadurch wird nicht nur die Wohnungsbautätigkeit für sich genommen erheblich gebremst, sondern aufgrund deren bisher hohen Leistungsanteils auch die Entwicklung der Gesamtleistung der Baubetriebe.

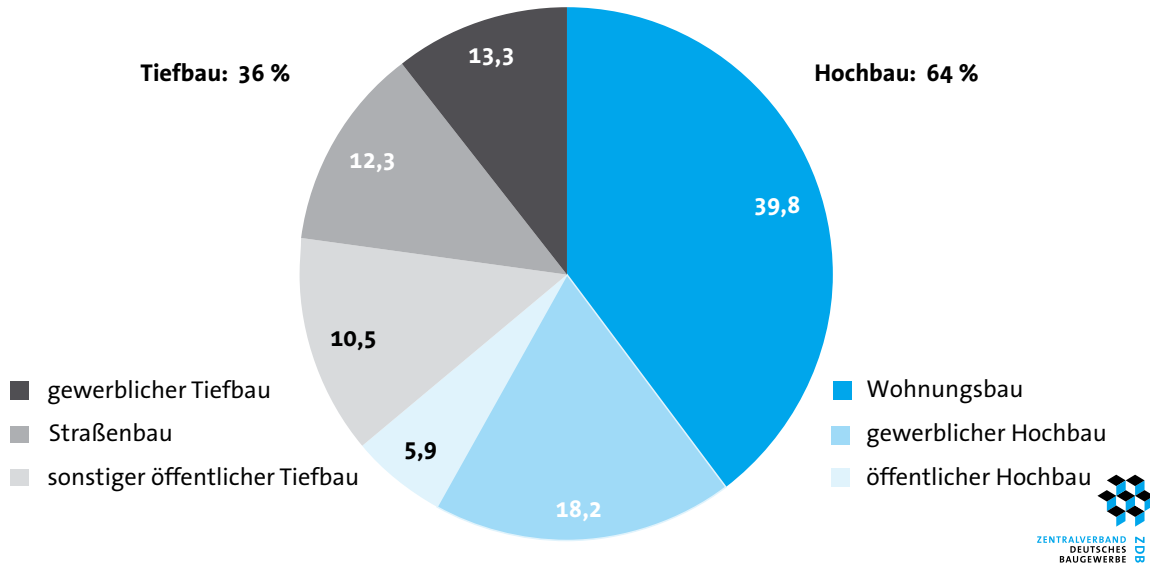
Geleistete Arbeitsstunden und baugewerblicher Umsatz

Bis einschließlich November stand mit 230,5 Arbeitstagen im Jahr 2006 und auch mit 230,9 Arbeitstagen im Jahr 2007 nahezu ein identisches Zeitvolumen zur Verfügung. Unterschiede in einzelnen Monaten glichen sich immer wieder aus. Erst mit dem Monat Dezember ergibt sich für 2007 ein kalendarisch nicht mehr auszugleichender Nachteil von 2 Arbeitstagen.

Wohnungsbau mit höchstem Anteil am Arbeitsvolumen

Bis einschließlich November 2007 lag das Volumen der geleisteten Arbeitsstunden um 2,6 % über der Vorjahresgröße. Das Stundenvolumen strukturiert sich zu 39,8 % für den Wohnungsbau, zu 31,5 % für den gewerblichen Bau und zu 28,7 % für den öffentlichen Bau. Die beiden zuletzt aufgeführten Baupartien gliedern sich zudem in den Bereich Hoch- bzw. Tiefbau. Während im Wirtschaftsbau die Hochbauleistungen dominieren (58 % zu 42 %) wird der öffentliche Bau durch Tiefbauleistungen geprägt (79 % zu 21 %). Da der Wohnungsbau vollständig dem Hochbau zugerechnet wird, ergibt sich insgesamt die Struktur von Hochbau zu Tiefbau mit 64 zu 36 Prozent.

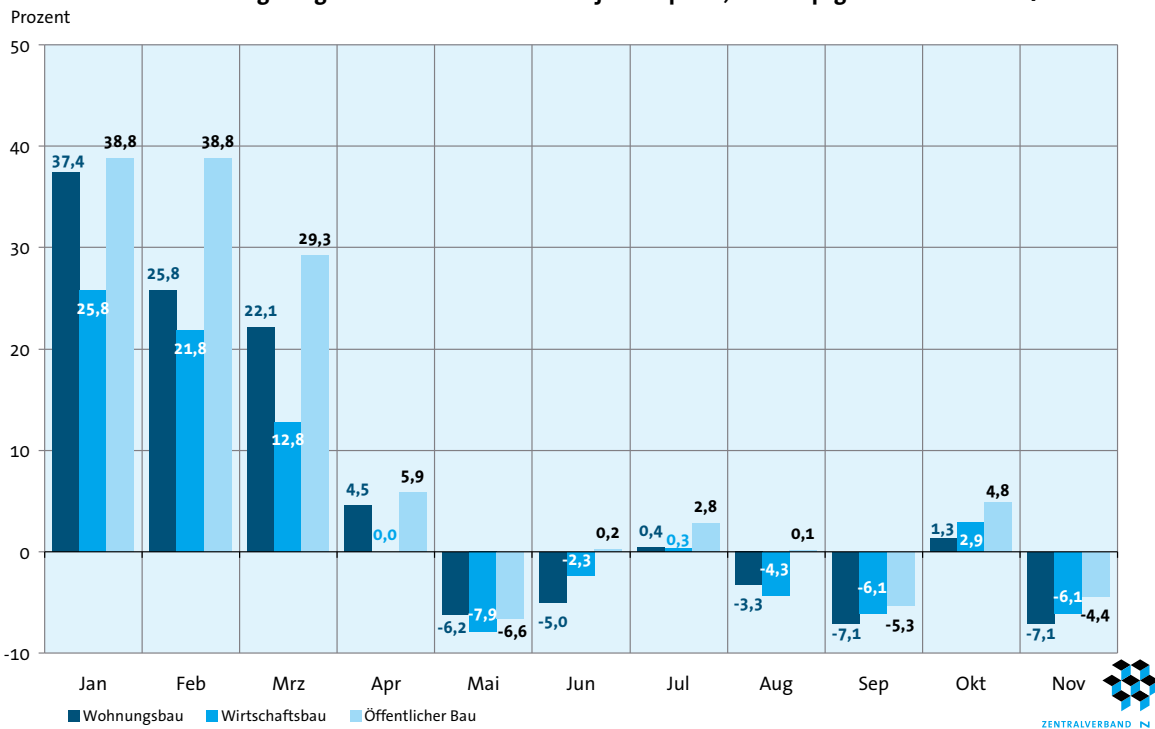
Struktur der geleisteten Arbeitsstunden im Bauhauptgewerbe Januar-November 2007 (in Prozent)



Grafik 7, Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Die rege Bautätigkeit während des 1. Quartals 2007 kommt im Vorjahresvergleich besonders deutlich zum Ausdruck. So liegt die Summe der geleisteten Stunden in den ersten drei Monaten mit + 26,2 % deutlich über dem Vorjahresvolumen. In den folgenden acht Monaten fehlten am vorjährigen Arbeitsvolumen rund 14,6 Mio. Stunden bzw. 2,3 %.

Entwicklung der geleisteten Arbeitsstunden je Bausparte, Bauhauptgewerbe 2006/2007



Grafik 8, Quelle: Statistisches Bundesamt

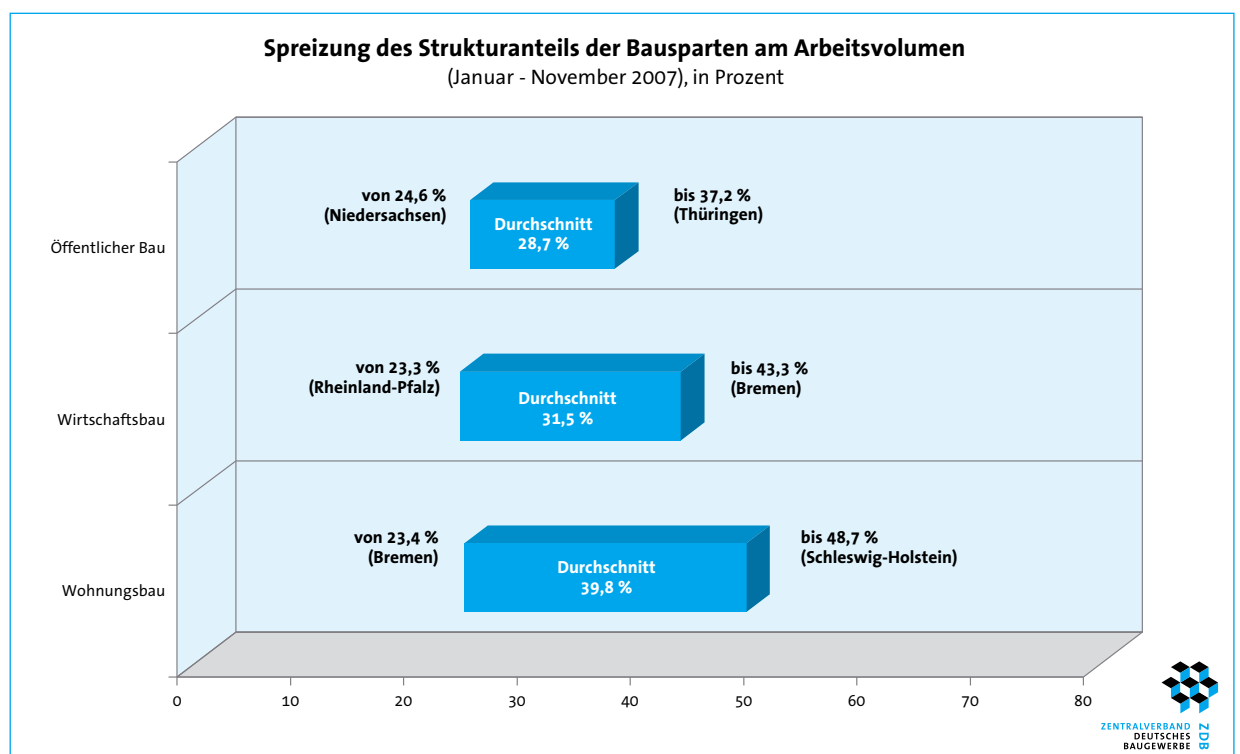
Auch bei einer regionalen Untersetzung auf Länderebene zeigen sich durchweg positive Gesamtentwicklungen. Der Zuwachs bewegt sich dabei zwischen 0,1 % (Mecklenburg-Vorpommern) und 11,3 % (Hessen).

Positive Veränderungsraten in allen drei Bausparten weisen Hessen, Niedersachsen, Sachsen, Schleswig-Holstein und Thüringen auf. In acht anderen Ländern zeigt sich in einer Bausparte ein rückläufiges Arbeitsvolumen. In Brandenburg und Bremen wird im Wirtschaftsbau und im Wohnungsbau das vorjährige Arbeitsvolumen nicht erreicht. Einzig in Berlin bleibt in allen drei Sparten das Arbeitsvolumen geringer als vor einem Jahr.

Die Struktur des Stundenvolumens nach Bausparten variiert in den Ländern doch erheblich. Jede Bausparte erreicht mindestens einen Anteil von rund 24 % am Gesamtvolumen eines Landes.

Spreizung der Leistungsanteile in den Ländern

Im Wohnungsbau wird der größte Anteilswert erreicht (48,7 %). Das hohe Gewicht des Wohnungsbaus an der Bautätigkeit kommt zudem darin zum Ausdruck, dass dessen Anteil in sieben Ländern über 40 % sowie in weiteren vier Ländern zwischen 35 % und 39 % liegt. Im Wirtschaftsbau spreizen sich die Anteilswerte um rund 20 Prozentpunkte, wobei die 40-Prozent-Marke nur in zwei Ländern (Bremen, Sachsen-Anhalt) überschritten wird. Auf den öffentlichen Bau entfallen in allen Ländern einander ähnliche Anteile, die Häufung der Werte liegt in dieser Bausparte zwischen 29 und 35 Prozent.



Grafik 9, Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Im Dezember werden die 2 Arbeitstage weniger ihre Spuren hinterlassen. Für das Gesamtjahr 2007 werden die im Bauhauptgewerbe geleisteten Arbeitsstunden ein um 1,5 % höheres Volumen als im Jahr zuvor aufweisen. Den deutlichsten Zuwachs erreicht der öffentliche Bau mit + 3,5 %. Für den gewerblichen Bau zeichnet sich beim Arbeitsvolumen überraschend mit + 0,5 % nur ein schwacher Zuwachs und im Wohnungsbau mit + 1,0 % eine so nicht erwartete Leistungskonstanz ab.

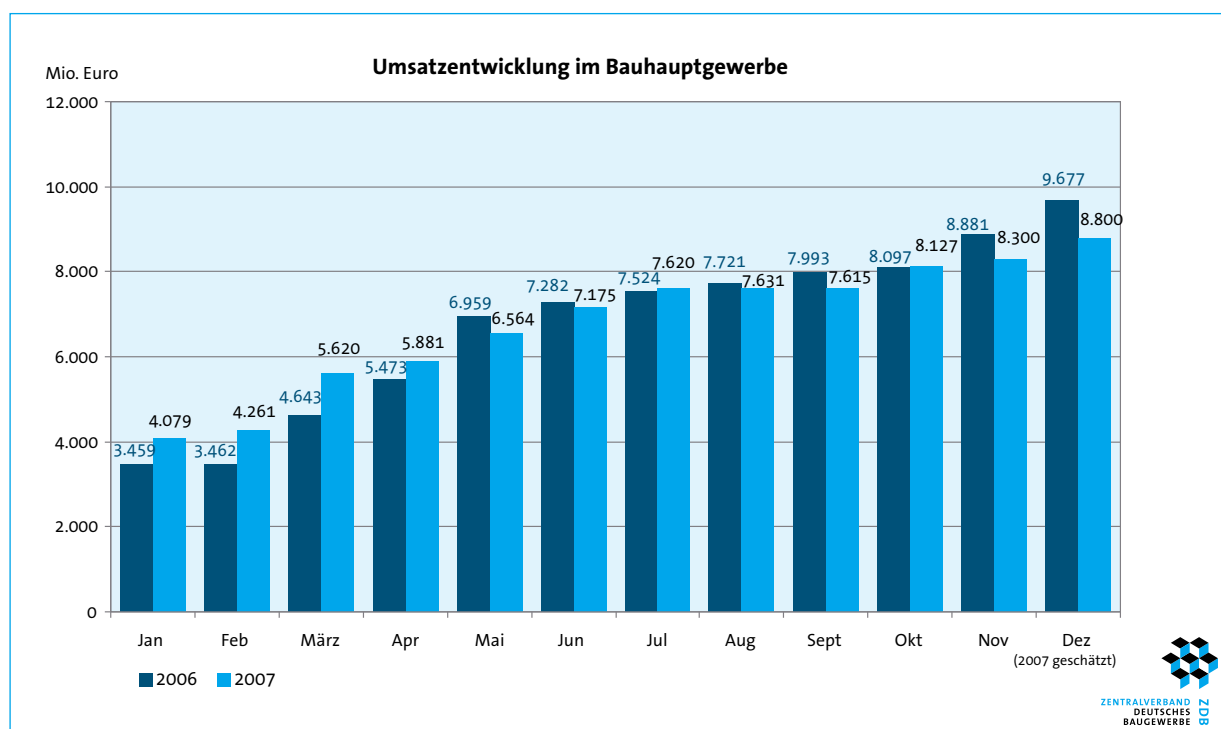
Bis einschließlich November 2007 lagen die Umsätze im Bauhauptgewerbe bei 72,9 Mrd. Euro und übertrafen die Vergleichsgröße des Vorjahres um 1,4 Mrd. Euro bzw. 2,0 %.

Bezüglich des Umsatzes ist der Wirtschaftsbau mit 37,9 % die anteilsstärkste Bausparte. Auf den Wohnungsbau entfällt nur noch ein Anteil von 31,6 % des gesamten Umsatzes. Der öffentliche Bau trägt zu 30,5 % den Umsatz der Betriebe im Bauhauptgewerbe.

Im Wirtschaftsbau realisierten die Betriebe des Bauhauptgewerbes einen Umsatz von 27,6 Mrd. Euro, das sind 4,2 % mehr als vor einem Jahr. Im Wohnungsbau erzielten die Betriebe mit 23,0 Mrd. Euro einen etwas geringeren Umsatz als im Vergleichszeitraum (- 2,1 %). Im öffentlichen Bau beläuft sich das Umsatzvolumen bisher auf 22,4 Mrd. Euro (+ 4,2 %).

Auch beim Umsatz zeigt sich die herausragende Bedeutung der ersten drei Monate 2007 für das kumulative Ergebnis per November. Der Schätzwert für Dezember unterstellt, dass es im Unterschied zum Vorjahr seitens der privaten Haushalte bzw. der Gebietskörperschaften in 2007 keinen Grund für einen „Jahresendspurt“ gibt. Bereits im November 2007 lag das Umsatzvolumen mit 8,3 Mrd. Euro um 6,5 % bzw. 500 Mio. Euro unter dem Vorjahreswert.

Wirtschaftsbau bildet Schwerpunkt des Umsatzvolumens



Grafik 10, Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Die Bundesländer weisen einschließlich November bis auf Bremen, Hamburg, Niedersachsen, das Saarland und Sachsen für das Bauhauptgewerbe ein Umsatzwachstum zwischen 0,1 % (Niedersachsen) und 5,4 % (Nordrhein-Westfalen, Schleswig-Holstein) aus.

Die Betriebe des Bauhauptgewerbes in Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein konnten in allen drei Bausparten höhere Umsätze als im Vorjahreszeitraum erzielen.

In zwei Ländern Umsatzzuwachs über alle Bausparten

Im Wohnungsbau wurde in neun Bundesländern das vorjährige Umsatzvolumen verfehlt, im öffentlichen Bau weist das Bauhauptgewerbe ebenso wie im Wirtschaftsbau in sechs Ländern eine geringere Umsatzgröße als im Zeitraum Januar bis November 2006 aus.

Umsatz nur wenig über Vorjahreswert

Die Baukonjunktur hat sich offenbar gefestigt, denn für das gesamte Jahr 2007 wird ein Umsatzvolumen von 81,7 Mrd. Euro erwartet. Gegenüber dem Vorjahr wäre das eine Zunahme um 500 Mio. Euro bzw. ein Zuwachs um 0,6 %. Einzig der Wohnungsbau bleibt umsatzseitig schwächer als vor einem Jahr und dürfte bei einem Rückgang der Umsätze um 4,5 % bei 25,7 Mrd. Euro liegen. Für den Wirtschaftsbau liefen Nachfrage und Produktion stabil, so dass beim Umsatz mit einem Zuwachs um 4,2 % auf 31,2 Mrd. Euro gerechnet werden kann. Der öffentliche Bau lief offenbar günstiger als erwartet, wozu allerdings fast nur die Aufträge der Kommunen beitragen. Die Betriebe des Bauhauptgewerbes dürften hier einen Umsatzzuwachs um 2,2 % auf dann 24,8 Mrd. Euro erreichen.

Für 2008 wird von vielen Experten ein gesamtwirtschaftliches Wachstum von knapp 2 % bei nochmals zunehmender Beschäftigung erwartet. Insofern dürften die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine Festigung der Bautätigkeit ermöglichen. Die gewerbliche Wirtschaft wird in ihr bauliches Anlagevermögen investieren, der Zuwachs des Genehmigungsvolumens derartiger Gebäude in 2007 erreicht einen zweistelligen Bereich. Die Kommunen verzeichnen erfreulicherweise erste nennenswerte Erfolge bei der Haushaltskonsolidierung. Insofern sollte das zumindest gleichbleibend hohe Einnahmenvolumen von 2007 ausreichen, um schrittweise den Nachholbedarf in der baulichen Infrastruktur anzugehen und die Ausgaben für Baumaßnahmen auszuweiten. Einzig im Wohnungsneubau ist angesichts eines historisch niedrigem Niveaus der Baugenehmigungen für Eigenheime in 2007 ein Produktionseinbruch zu erwarten.

Wohnungsbau 2008 nochmals schwächer

Es spricht einiges dafür, dass Umsatzverluste im Wohnungsneubau (- 2,3 Mrd. Euro) von Zunahmen im Wirtschaftsbau (+ 1,5 Mrd. Euro) und im öffentlichen Bau (+ 800 Mio. Euro) ausgeglichen werden können. In der Summe könnten die Betriebe des Bauhauptgewerbes in 2008 einen Umsatz von 81,7 Mrd. Euro erzielen, womit das Volumen von 2007 gehalten würde.

| Umsatzentwicklung im Bauhauptgewerbe 2007, 2008 (Mio. Euro) | | | |
|---|--------|--------|-----------------------|
| | 2007 | 2008 | Entwicklung 2007/2008 |
| insgesamt | 81.700 | 81.700 | ± 0 % |
| davon Wohnungsbau | 25.700 | 23.400 | - 9,0 % |
| davon Wirtschaftsbau | 31.200 | 32.700 | + 4,8 % |
| davon öffentlicher Bau | 24.800 | 25.600 | + 3,2 % |

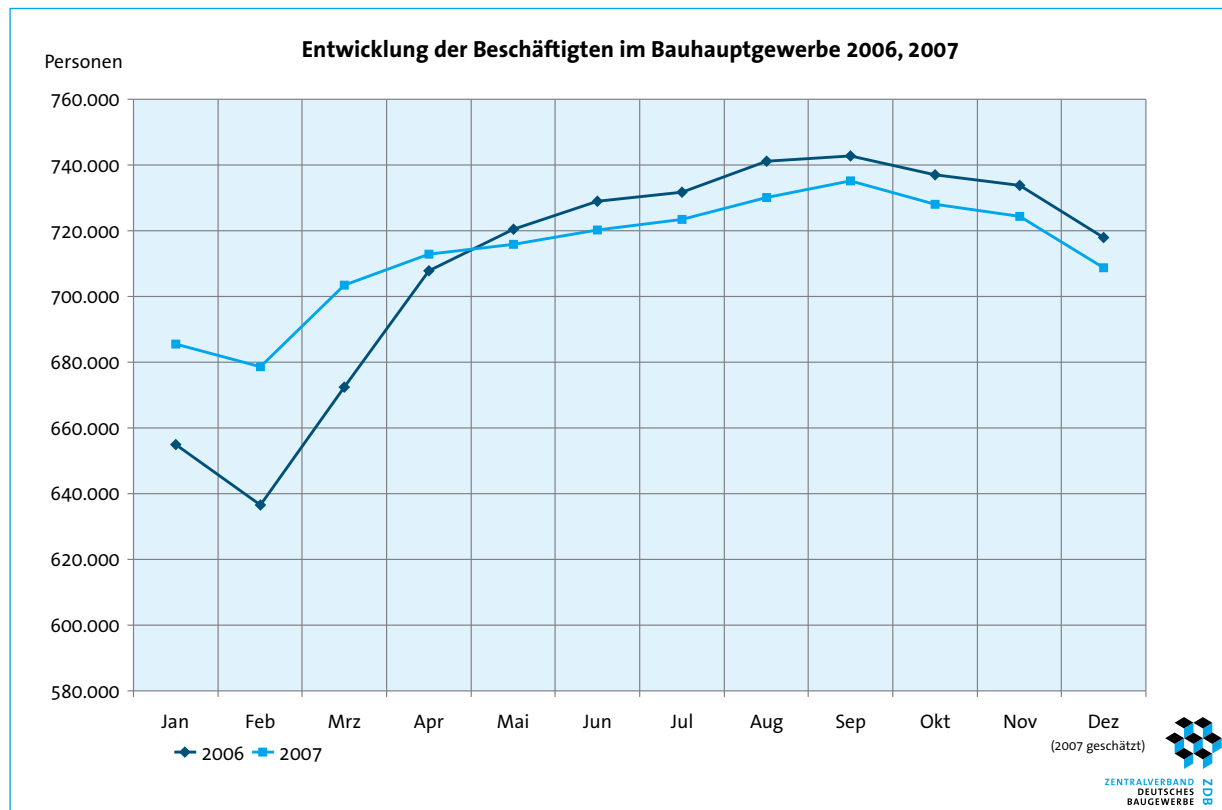
Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Entwicklung der Beschäftigung

Das Jahr 2007 begann mit einem deutlich höheren Beschäftigtenstand als das Jahr zuvor. Maßgeblich hierfür waren neben einer erfreulichen Auftragslage und günstigen Witterungsbedingungen zum Jahreswechsel die neue Tarifvereinbarung zum Saisonkurzarbeitergeld. Hierdurch erlangen die Betriebe mehr Flexibilität bzw. finanzielle Unterstützung in konjunkturell und / oder witterungsbedingt schwierigen Zeiten.

Die vergleichsweise hohe Ausgangsbasis von 685.000 Beschäftigten im Januar führte im weiteren Jahresverlauf allerdings auch dazu, dass der Beschäftigtenaufbau zum Sommer hin wesentlich flacher als in den vorhergehenden Jahren verlief. Dadurch blieb die Beschäftigtenzahl in den Folgemonaten unter der jeweiligen Vergleichsgröße des Vorjahres. Im Jahresdurchschnitt übertrifft die Beschäftigtenzahl des Jahres 2007 mit 713.879 Personen die des Vorjahres um rund 3.400 Personen bzw. um 0,5 %.

Beschäftigung 2007 profitiert vom hohen Startniveau



Grafik 11, Quelle: Statistisches Bundesamt, ZDB

Produktion und die vorsichtig optimistischen Erwartungen an die weitere Entwicklung der Baunachfrage haben inzwischen auch den Rückgang der Lehrlingszahlen im 1. Ausbildungsjahr gestoppt. Die mangelnde Eignung der Bewerber um einen Ausbildungsplatz stellt allerdings des öfteren ein erhebliches Hindernis bei der Besetzung der Lehrstellen dar. Diese Situation, d.h. der Wettbewerb um Auszubildende, wird sich verstärken, wenn die Jahrgangsstärken demnächst weiter zurückgehen.

Die positive Gesamtentwicklung der Beschäftigten wird vorrangig von den gewichtigen Ländern Bayern (+ 1,3 %), Hessen (+ 3,5 %), Niedersachsen (+ 3,3 %) und Sachsen (+ 1,1 %) getragen. Hinzu kommen Zunahmen in den Ländern Hamburg (+ 1,8 %), Rheinland-Pfalz (+ 0,4 %), Schleswig-Holstein (+ 0,6 %) und Thüringen (+ 1,2 %) sowie eine stabile Beschäftigung in Baden-Württemberg und Sachsen-Anhalt. Dagegen ging die Beschäftigtenzahl des Bauhauptgewerbes in Berlin, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen und im Saarland zurück.

Für das Jahr 2008 wird bei einem etwa gleichbleibenden Umsatzvolumen eine leichte Abnahme der Beschäftigtenzahl nicht zu vermeiden sein. Der Wettbewerb wird zu weiteren Produktivitätsfortschritten führen, so dass Arbeitskräfte freigesetzt werden. Die Arbeitskräftenachfrage wird andererseits durch die Zunahme von arbeitsintensiven Bestandsmaßnahmen gestärkt. Je nach Ausprägung dieser Komponenten wird die Korrektur des 2007 erreichten Beschäft-

2008 bestenfalls Gleichstand der Beschäftigtenzahl

tigtenstandes ausfallen. Derzeit wird von einer Reduzierung der jahresdurchschnittlichen Größe um 1 % auf dann 707.000 Beschäftigte ausgegangen.

| Anzahl der Beschäftigten | | | | | |
|--------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Jahr | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
| Beschäftigte (Personen) | 767.172 | 717.082 | 710.483 | 714.000 | 707.000 |

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Baumarkt, Baupreise und wirtschaftliche Lage der Unternehmen

Preisaufrtrieb wird 2008 schwächer

Die Gutachten der Wirtschaftsforschungsinstitute bzw. des Sachverständigenrates lassen hinsichtlich der Entwicklung der Bauinvestitionen in 2007 und auch in 2008 eine ausgesprochen optimistische Bewertung erkennen. Mit realen Veränderungsraten von mindestens + 2 % in 2007 und 1,5 % in 2008 verbinden sich nominale Zunahmen von 8 % bis 9 % im vorangegangenen bzw. von 4 % in diesem Jahr. Die deutliche Abschwächung der nominalen Zuwächse in 2008 spiegelt die zu erwartende Abflachung des Preisaufrtriebs der Bauleistungen wider. Statt einem Preisanstieg bei den Bauinvestitionen von gut 6 % in 2007 gehen die Experten für das laufende Jahr nur noch von einer Preissteigerung um 2 % bis 2,5 % aus.

Diese Veränderung deutet sich in den laufenden Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes zu den Preisindizes für Bauleistungen bereits an. Lagen die Baupreise für Rohbauleistungen im Februar 2007 noch um 7,9 % über dem Vorjahresniveau, waren es im Mai 8,1 %, im August 6,9 % und im November 6,3 %. Der Preisanstieg in 2007 ist zu etwa 2,5 Prozentpunkten durch die Erhöhung des Mehrwertsteuersatzes auf 19 Prozent verursacht.

Ertragssituation kaum verändert

Dabei konnten die Preisanhebungen in der Regel nicht den Steigerungen bei den Einkaufspreisen für Baumaterialien folgen. Gleichwohl ist es am Markt besser gelungen, gestiegene Einkaufspreise für Baumaterial in den Preisen für Bauleistungen weiterzureichen. So hat sich bei unveränderten Arbeitskosten die Ertragssituation der Bauunternehmen 2007 gegenüber 2006 nicht wesentlich geändert.

Kostensteigerungen für Baumaterial betrafen in 2007 insbesondere die Zimmereiarbeiten. Hier stiegen die Kosten für Schnittholz im ersten Quartal um fast 14% und im Jahresdurchschnitt auf knapp 10%. Die Preise für Zimmererarbeiten konnten demgegenüber nur um netto 6,7% erhöht werden. Anders bei den Beton- und Stahlbauarbeiten. Während sich der Einkaufspreis für Beton/Zement um 2,5% und der von Stahlbeton um knapp 3% erhöhte, konnten die Preise für Beton- und Stahlbetonarbeiten nach langer Durststrecke am Markt nachgezogen werden. Hier konnten jahresdurchschnittlich Preisanpassungen von über 5% umgesetzt werden

Prozentuale Steigerung der Preise wesentlicher Bauleistungen und Materialkosten bei Wohngebäuden (2006 = 100)

| | Erlöse netto | Materialkosten netto |
|--------------------------------|--------------|----------------------|
| Zimmereiarbeiten (Schnittholz) | 6,68 % | 9,91 % |
| Maurerarbeiten | 3,13 % | 3,93 % |
| Beton- und Stahlbetonarbeiten | 5,14 % | 2,5 % - 2,9 % |
| Stahlbau | 9,10 % | 9,15 % |

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Auch im Straßenbau ergibt sich ein ähnliches Bild. Während sich die Kosten für Bitumen um über 7 % erhöhten, konnten die Preise im Straßenbau um weniger als 5 % zulegen.

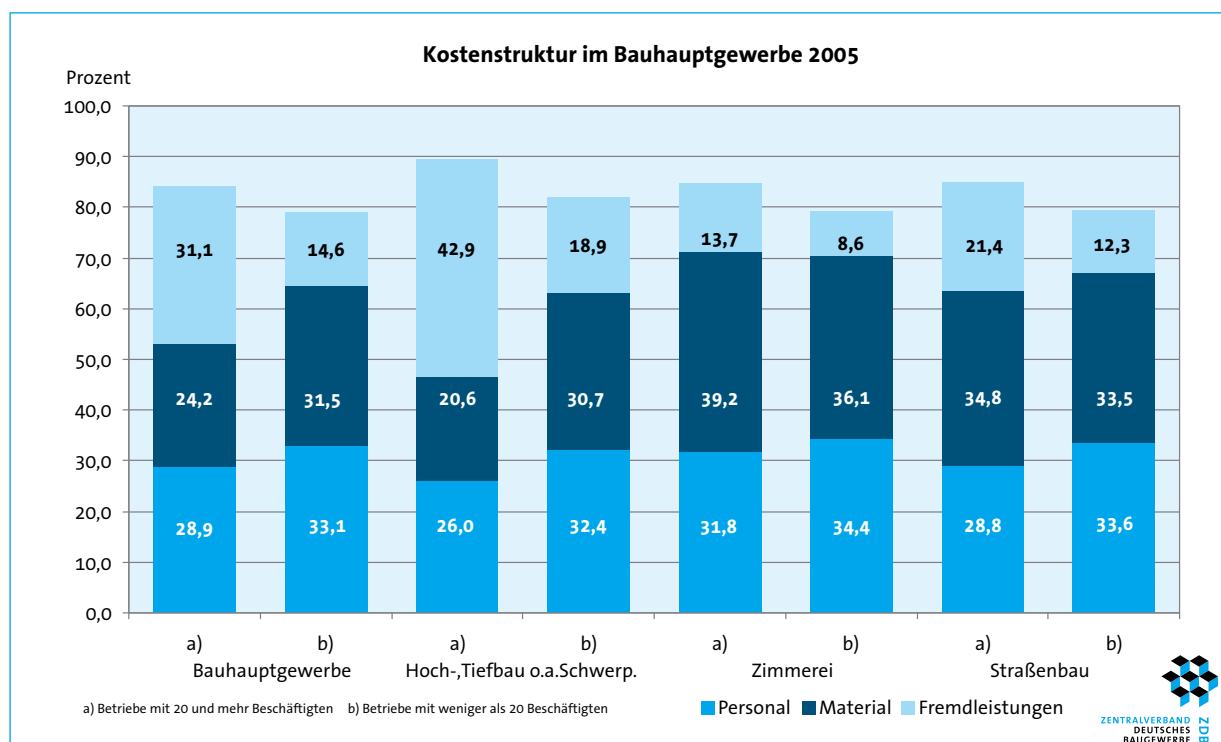
Waren beginnend in 2006 die Einkaufspreise für Baumaterial und die Energiekosten einschließlich Kraftstoffe die maßgeblichen Kostentreiber, so geht nunmehr aufgrund der neuen Entgelttarifverträge wieder von den Personalkosten ein stärkerer Kostendruck aus. Die Kosten-Preis-Relation könnte sich 2008 in den Baubetrieben demzufolge verschlechtern.

Das Geschäftsklima gemäß den Erhebungen des Ifo München befindet sich im Bauhauptgewerbe gegenüber den anderen Wirtschaftszweigen am unteren Rand. Die im Sommer 2005 begonnene Aufwärtsentwicklung, von - 55 kommend, endete im Frühjahr 2007 bei - 20 und vollführt seitdem eine Seitwärtsbewegung auf dem Niveau von - 30 (Industrie + 30). Die Stabilisierung der Bautätigkeit im Jahr 2007 veranlasst die Baubetriebe mehrheitlich nur zu einem sehr verhaltenen Optimismus.

Die Unternehmensfinanzierung der mittelständischen Betriebe blieb im zurückliegenden Jahr von den Verwerfungen am Finanzmarkt weitgehend unbeschadet. Die KfW-Umfrage weist den Bauunternehmen keine Sonderstellung zu. Die Bankbeziehungen sind weitgehend stabil. Rund 80% der beantragten Kredite wurden positiv beschieden bzw. bestehende Kreditlinien wurden antragsgemäß angepasst. Schwierigkeiten bereitet den Bauunternehmen weiterhin und inzwischen vorrangig die Dokumentationspflicht bzw. die Offenlegung der wirtschaftlichen Verhältnisse.

Weitgehend stabile Bankbeziehungen

Die Kostenstruktur in den Betrieben des Bauhauptgewerbes wird von den Faktoren Personal, Material, Fremdleistungen geprägt. Auf sie entfallen 80 % bis 90 % aller Kosten. Bei den Betrieben mit weniger als 20 Beschäftigten ist der Anteil der Personalkosten bzw. der der Materialkosten besonders hoch. Dadurch werden Steigerungen in wesentlichen Elementen dieser Kostenkomplexe auf die Gesamtkostenbelastung und zudem bei Preiskonstanz auf die Ertragslage erhebliche Auswirkungen haben.



Grafik 12, Quelle: Statistisches Bundesamt

Erneut Rückgang der Insolvenzen im Baugewerbe

Die größeren Betriebe weisen einen hohen Anteil für Fremdleistungen auf. Über diesen Kostenkomplex wird versucht, die unmittelbaren Kosten im eigenen Betrieb zu reduzieren bzw. den Anstieg der Kosten für eigenen Personal- bzw. eigenen Materialeinsatz zu vermeiden. Gerade mit Blick auf die Qualität der Leistung hat eine solche Strategie ihre Grenzen.

Creditreform verweist in seinem Bericht „Insolvenzen, Neugründungen und Lösungen 2007“ darauf, dass das Baugewerbe erneut den stärksten Rückgang bei Insolvenzen aufweise. Allerdings sei das Baugewerbe die nach wie vor am meisten insolvenzgefährdete Branche. Die Risikoquote (Zahl der Insolvenzen zur Zahl der aktiven Unternehmen einer Branche) liegt im Baugewerbe bei 154 Insolvenzen je 10.000 Unternehmen. Für die Gesamtwirtschaft beträgt die Quote 90 und für die Industrie ergibt sich eine Größe von 77. Gründe, die vorrangig zur Insolvenz eines Unternehmens führen, seien nach Auffassung der befragten Insolvenzverwalter branchenübergreifend ein fehlendes Controlling, Finanzierungslücken, unzureichendes Debitorenmanagement und eine autoritäre Führung.

Die Betriebe des Bauhauptgewerbes erlebten mit 2007 das zweite Jahr in Folge, in dem die Bauproduktion zulegte. Bei den Baupreisen ergaben sich, anders als in den Vorjahren, wieder Möglichkeiten zur Weitergabe von Kostensteigerungen an den Kunden. Diese betriebswirtschaftlich notwendige Vorgehensweise blieb jedoch bei einer erheblichen Anzahl von Aufträgen aufgrund des Wettbewerbs aus. Insofern kann von einer tatsächlichen Verbesserung der wirtschaftlichen Lage erst dann gesprochen werden, wenn sich mit einer stabilen oder zunehmenden Baunachfrage zugleich auch die Ertragslage der Unternehmen grundlegend verbessert. Nur so ist auf Dauer eine hohe Eigenfinanzierung von Investitionen bzw. die Gewährung zinsgünstiger Kredite in benötigter Größe zu erreichen.

Zusammenfassung

Das **Bruttoinlandsprodukt** (BIP) wächst in 2007 um 4,3 % auf 2.423 Mrd. Euro (preisbereinigt um 2,5 %). Verwendungsseitig liefert erneut der Außenbeitrag (Exportüberschuss) mit 1,4 Prozentpunkten den wesentlichen Wachstumsbeitrag. Die Anlageinvestitionen stützen das Wachstum mit 0,9 Prozentpunkten.

Das Wirtschaftswachstum geht mit einer deutlichen Ausweitung der **Erwerbstätigkeit** auf 39,7 Mio. Personen (+ 1,7 %) einher.

Die **Bauinvestitionen** wurden nominal um 8,3 % auf 235,3 Mrd. Euro (preisbereinigt + 2 %) ausgeweitet. Preisbereinigt erhöhte sich das Investitionsvolumen im Wirtschaftsbau um 4,5 %, im öffentliche Bau um 3,9 % und im Wohnungsbau um 0,3 %.

Der **wirtschaftliche Aufschwung** bleibt **2008** intakt. Mehrheitlich wird eine Zunahme des BIP um knapp 2 % erwartet.

Die **Baugenehmigungen** für Ein- und Zweifamilienhäuser brachen 2007 förmlich ein. Auch im Mehrfamilienhausbau verringerte sich das Genehmigungsvolumen nochmals.

Wirtschaftsbau und **öffentlicher Bau** bleiben 2008 die Motoren der Bautätigkeit. Der **Wohnungsneubau** wird das Wachstum bremsen.

Die **Baunachfrage** war 2007 in der Summe aufwärts gerichtet. Bis einschließlich November lagen die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe real um 3,6 % über dem Vorjahresvolumen. Die Baubetriebe werden voraussichtlich mit einem höheren Auftragsbestand in das neue Jahr gegangen sein als zum Jahreswechsel 2006/2007.

Im Jahresergebnis profitierte die **Bautätigkeit** von einem hohen Wachstum während des ersten Quartals 2007.

Die **Beschäftigung** war zu Jahresbeginn 2007 vergleichsweise hoch, so dass der Beschäftigtenaufbau im weiteren Jahresverlauf flacher als sonst verlief. Im Jahresdurchschnitt beschäftigten die Betriebe des Bauhauptgewerbes 714.000 Personen (+ 4.000 Personen gegenüber Vorjahr). Für 2008 ist mit einem leichten Rückgang auf 707.000 Personen zu rechnen.

Die **Umsatzentwicklung** blieb 2007 hinter den Erwartungen zurück, und insgesamt wird sich ein Volumen von weniger als 82 Mrd. Euro ergeben. In 2008 werden im Wohnungsneubau Umsatzeinbußen erwartet. Diese Verluste könnten durch Zunahmen im Wirtschaftsbau und im öffentlichen Bau ausgeglichen werden, so dass die Gesamtgröße auf Vorjahresniveau verharrt.

Die **wirtschaftliche Lage der Bauunternehmen** hat sich 2007 etwas gefestigt. Die noch vorhandene Anspannung wird sich 2008 fortsetzen, zumal der Preisauftrieb schwächer werden wird.

| Daten der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (Veränderungen gegen Vorjahr in %) | | | | | | |
|---|----------------|------------------------------------|---------------------------------------|------------------|----------------------------|-------------------------|
| Jahr | Arbeitsvolumen | Produktivität je geleistete Stunde | Bruttoinlandsprodukt (real) (1) + (2) | Preise (des BIP) | Anlageinvestitionen (real) | Bauinvestitionen (real) |
| 1992 | - 0,3 | + 2,6 | + 2,2 | + 5,0 | + 4,6 | + 10,4 |
| 1993 | - 2,4 | + 1,6 | - 0,8 | + 3,7 | - 4,3 | + 1,9 |
| 1994 | - 0,3 | + 3,0 | + 2,7 | + 2,4 | + 4,3 | + 7,1 |
| 1995 | - 0,7 | + 2,6 | + 1,9 | + 1,9 | - 0,2 | - 1,8 |
| 1996 | - 1,3 | + 2,4 | + 1,0 | + 0,5 | - 0,5 | - 2,7 |
| 1997 | - 0,7 | + 2,5 | + 1,8 | + 0,3 | + 1,0 | - 1,5 |
| 1998 | + 0,8 | + 1,2 | + 2,0 | + 0,6 | + 4,0 | - 0,9 |
| 1999 | + 0,6 | + 1,4 | + 2,0 | + 0,3 | + 4,7 | + 1,5 |
| 2000 | + 0,6 | + 2,6 | + 3,2 | - 0,7 | + 3,0 | - 2,4 |
| 2001 | - 0,5 | + 1,8 | + 1,2 | + 1,2 | - 3,7 | - 4,6 |
| 2002 | - 1,4 | + 1,5 | + 0,1 | + 1,4 | - 6,1 | - 5,8 |
| 2003 | - 1,4 | + 1,2 | - 0,2 | + 1,2 | - 0,3 | - 1,6 |
| 2004 | + 0,6 | + 0,5 | + 1,1 | + 1,3 | - 0,2 | - 3,8 |
| 2005 | - 0,6 | + 1,3 | + 0,8 | + 0,7 | + 1,0 | - 3,1 |
| 2006 | + 0,5 | + 2,4 | + 2,9 | + 0,6 | + 6,1 | + 4,3 |
| 2007 | +1,7 | +0,8 | +2,5 | +1,8 | +4,9 | +2,0 |
| Prognosen für 2008 | | | | | | |
| Wirtschaftswissenschaftliche Forschungsinstitute (16. Oktober 2007) | + 1,1 | + 1,1 | + 2,2 | + 1,5 | + 3,2 | + 1,5 |
| Sachverständigenrat (7. November 2007) | + 1,5 | + 0,4 | + 1,9 | + 1,5 | + 2,6 | + 1,7 |
| Bundesregierung (23. Januar 2008) | - | + 0,8 | + 1,7 | + 1,6 | + 2,3 | + 0,5 |

ZDB-Auswertung nach Angaben des Statistischen Bundesamtes und der angegebenen Institutionen.

