

ANALYSE &

PROGNOSE

Bauwirtschaftlicher Bericht 2011/2012

2012

ISSN 0342-7943



ZENTRALVERBAND
DEUTSCHES
BAUWERBE ZDB

Herausgeber:

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

Gestaltung:

Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V.

Druck:

Ludwig Austermeier Offsetdruck oHG, Berlin

Februar 2012

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Technologie

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Inhalt

Vorwort	5
Konjunkturelle Rahmenbedingungen 2011/2012	6 - 7
Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	6
Entwicklung im Bauhauptgewerbe 2011 und 2012	8 - 19
Wohnungsbau	8
Wirtschaftsbau	12
Öffentlicher Bau	14
Umsatz insgesamt	17
Beschäftigtenentwicklung	18
Baupreise, Baukosten und Insolvenzen	18
Zusammenfassung	20 - 21



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

Sehr geehrte Damen und Herren,
das Baujahr 2011 war für die Unternehmen des Bauhauptgewerbes erfolgreich. Es wird mit einem Umsatzzuwachs von rund 10 % schließen, den wir jahrelang nicht erreichen konnten. Im Hochbau hat die anziehende Neubautätigkeit für Belebung gesorgt, im Tiefbau haben die öffentlichen Auftraggeber nach Jahren der Zurückhaltung wieder mehr investiert. Die Hauptbeiträge zum Umsatzplus lieferten dabei der Wohnungs- und der Wirtschaftsbau.

Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt trug wesentlich zur Entwicklung im Wohnungsbau bei. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte in 2011 mit rund 41 Millionen Personen den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Aber nicht nur die Zahl der Erwerbstätigen ist gestiegen, sondern auch das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte. Ein stabiler Arbeitsmarkt und steigende Einkommen bilden ein gutes Fundament, um den Traum von den eigenen vier Wänden zu verwirklichen. Der Investitionsrückstau in den letzten Jahren – der Wohnungsneubau war von 2006 bis 2009 noch einmal um 40 % eingebrochen – hatte allerdings die zu überspringende Hürde tief gelegt. Zudem sind Investitionen in Immobilien in Zeiten einer anhaltenden Finanzkrise eine attraktive Alternative zu Aktien und Staatsanleihen.

Die treibenden Faktoren bleiben dem Wohnungsneubau auch 2012 erhalten.

Gleichwohl ist beachtenswert, in welchen Segmenten der Neubau stattfindet und wo sich Lücken auftun. Ein Gutachten im Auftrag des BMVBS belegt, dass es ohne soziale Wohnraumförderung in mindestens bisherigem Umfang bereits im Zeitraum 2014 bis 2019 zu einer erheblichen Verknappung von bedarfsgerechten Wohnungen für wichtige Zielgruppenhaushalte, also preiswerter und zugleich barrierefreier und/oder energetisch sanierter Wohnungen insbesondere in Wachstumsregionen kommen wird. Die Mittelhöhe und Zweckbindung in der sozialen Wohnraumförderung müssen daher nach 2013 fortgeführt werden.

Die Tiefbauinvestitionen haben erfreulicherweise gegenüber dem Vorjahr deutlich zugelegt. Allerdings sind dabei das in den vorangegangenen Jahren deutlich abgesenkte Auftragsniveau und damit die niedrige Ausgangsbasis zu beachten. So haben die öffentlichen Auftraggeber die Tiefbauinvestitionen in den Jahren der Konjunkturpakete 2009 um über 3 % und 2010 nochmals um 4 % zurückgefahren. Der Substanzverzehr der baulichen Infrastruktur wird besonders anschaulich, wenn man das Nettoanlagevermögen der Verkehrsinfrastruktur ins Verhältnis zum Verkehrswachstum setzt. Die Verkehrsinfrastruktur hält mit dem Verkehrswachstum nicht Schritt. Auch wenn die Handlungsspielräume der Auftraggeber angesichts defizitärer Haushalte eng bemessen sind, muss der anhaltende Substanzverzehr der Infrastruktur beendet werden, sonst wird das Wirtschaftswachstum in Deutschland ausgebremst.

Um die Aufgabenerfüllung der Länder bei der Gestaltung der Infrastruktur angesichts der beschlossenen Schuldenbremse sicher zu stellen, müssen die Mittel, die bis 2013 nach dem Entflechtungsgesetz für die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse der Gemeinden vom Bund bereit gestellt werden, auch danach in mindestens gleicher Höhe unter Zweckbindung zur Verfügung stehen.

Insgesamt blicken wir optimistisch auf das vor uns liegende Jahr, für das wir ein Umsatzwachstum von zwei Prozent bei stabiler Beschäftigung erwarten.

Die Risiken für eine weiterhin positive Entwicklung unserer Branche liegen in der Wirtschafts- und Finanzkrise. Die Regierungen der EU-Mitgliedsstaaten sind aufgefordert, die Weichen für eine nachhaltige Konsolidierung zu stellen. Entscheiden dabei ist, dass dies nicht zu Lasten der Investitionen geht, denn ohne Investitionen sind Wachstum und Beschäftigung in einer Volkswirtschaft gefährdet. Wir werden unser Bestes für ein erfolgreiches Baujahr 2012 geben. In diesem Sinne wünsche ich uns allen den erforderlichen unternehmerischen Erfolg.

Ihr

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

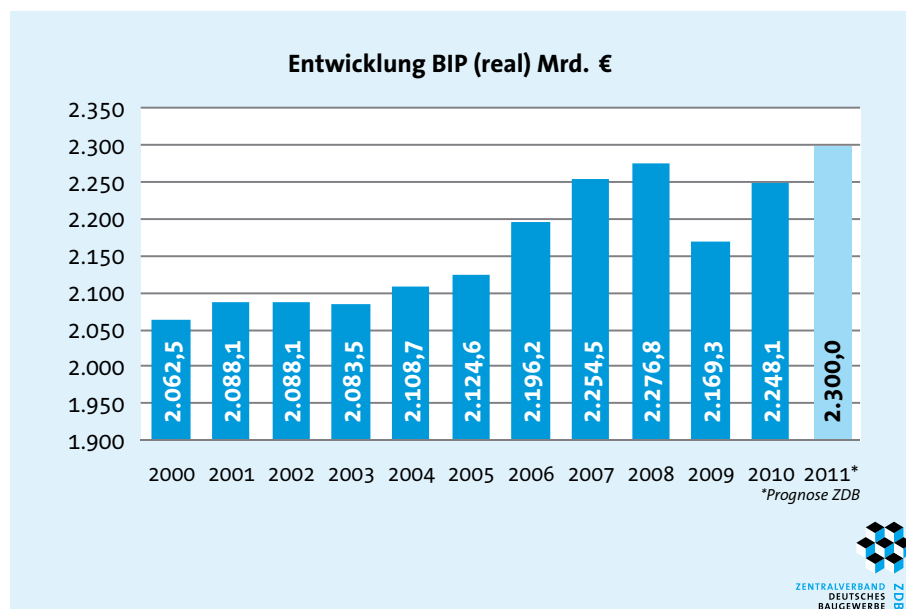
Konjunkturelle Rahmenbedingungen 2011/2012

► Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Der fulminante konjunkturelle Aufholprozess, der in 2010 nach dem Krisenjahr 2009 begonnen hatte, setzte sich in 2011 fort. So stieg das **Bruttoinlandsprodukt (BIP)** nach ersten Ermittlungen des Statistischen Bundesamtes in 2011 preisbereinigt um 3 %. Das Bruttoinlandsprodukt erreicht damit, zwei Jahre nach der Wirtschaftskrise, wieder ein reales Niveau wie 2008. (Bild 1)

Maßgeblichen Anteil an diesem Anstieg hatte das verarbeitende Gewerbe. Die Bruttowertschöpfung stieg hier um 8 %, nach 11% im Jahr 2010. Allerdings ist damit noch immer nicht das Vorkrisenniveau von 2008 erreicht. Dies verdeutlicht den starken Einbruch im exportorientierten, verarbeitenden Gewerbe im Krisenjahr 2008.

Bild 1 – Entwicklung BIP; real



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

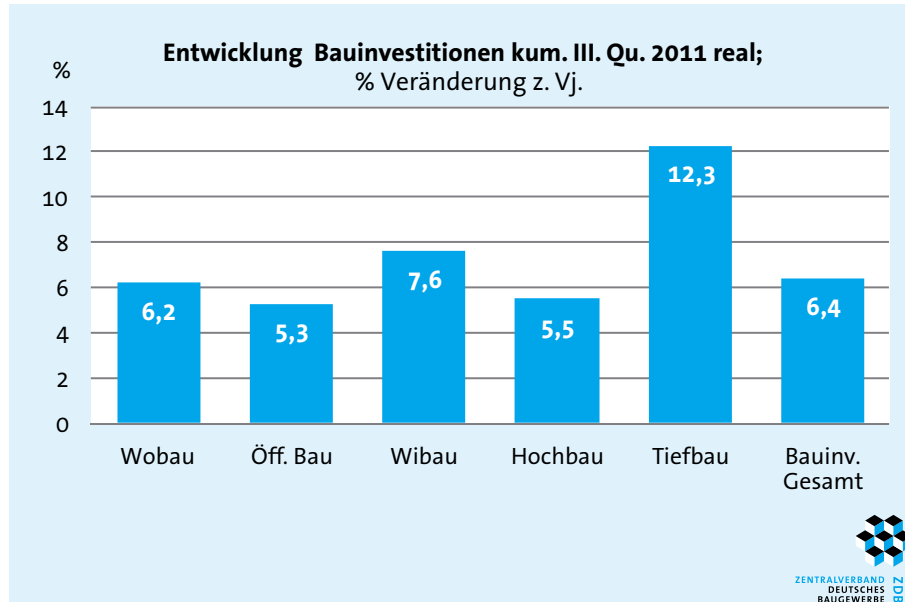
Die Bruttowertschöpfung im Baugewerbe konnte in 2011 um 3,5 % (preisbereinigt) zulegen. Dabei fiel das Plus im ersten Quartal mit 9,5 % sehr deutlich aus. Zum einen waren hier im Vergleich zum Vorjahr witterungsbedingt kaum Ausfallstunden zu verzeichnen, zum anderen standen hohe Auftragsbestände zur Abarbeitung bereit.

Gegenüber dem Vorjahr fällt die Steigerung der Bruttowertschöpfung im Baugewerbe doppelt so hoch aus. Ein so deutlicher Zuwachs wurde die letzten 16 Jahre nicht registriert. Insbesondere die Jahre zwischen 1995 und 2005 waren von einem fortwährenden Anpassungsprozess gezeichnet.

Das deutliche aufkommensseitige Plus schlägt auch auf der Verwendungsseite – bei den **Bauinvestitionen** – durch. Diese stiegen nach ersten Ermittlungen des Statistischen Bundesamtes in 2011 preisbereinigt um 5,4 % (Wohnungsbau +5,9 %, Wirtschaftsbau +6,6 %, öffentlicher Bau +0,8 %).

Dies ist zuvorderst dem schwergewichtigen Wohnungsbau zuzuschreiben, der noch über dem Trend liegt. Während der Wirtschaftsbau deutlich überdurchschnittlich punkten kann, verbleiben die öffentlichen Bauinvestitionen unterdurchschnittlich. Hierbei hat der öffentliche Hochbau im Jahresverlauf wegen des Auslaufens der Konjunkturpakete an Kraft verloren. (Bild 2)

Bild 2 – Entwicklung Bauinvestitionen per III. Quartal 2011



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Die Tiefbauinvestitionen haben mit über 6% gegenüber dem Vorjahr deutlich zugelegt. Allerdings sind dabei das in den letzten Jahren deutlich abgesenkte Auftragsniveau und damit die niedrige Ausgangsbasis beachtlich. So haben die öffentlichen Auftraggeber die Tiefbauinvestitionen in den Jahren der Konjunkturpakete 2009 um über 3 % und 2010 nochmals um 4 % zurückgefahren.

Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt in Deutschland hielt im gesamten Jahresverlauf an. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, erreichte die Zahl der **Erwerbstätigen** mit einem Wohnort in Deutschland mit 41,5 Millionen Personen im Oktober 2011 einen neuerlichen Höchststand. Im Jahresverlauf lag die Zahl der Erwerbstätigen um mehr als 1 % über der des Vorjahres, das bereits eine Steigerung verzeichnet hatte.

Nicht nur die Zahl der Erwerbstätigen ist gestiegen. Auch das **verfügbare Einkommen** der privaten Haushalte wuchs im Jahresverlauf um 3,1 %. Einen ähnlichen Zuwachs gab es bereits im Jahr 2010. Ein stabiler Arbeitsmarkt und steigende Einkommen sind ein gutes Fundament, damit der Traum von den eigenen vier Wänden verwirklicht wird.

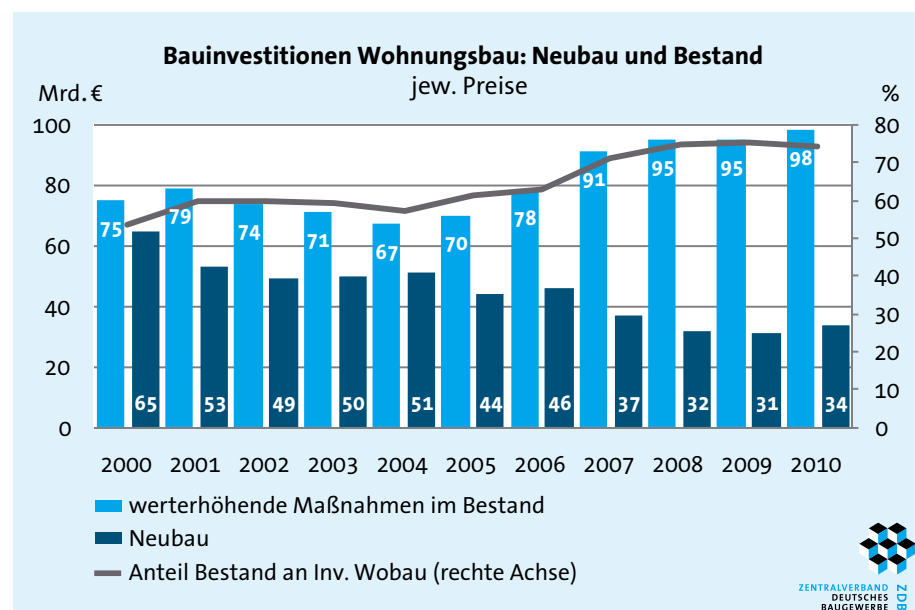
Die Konsolidierung der **öffentlichen Haushalte** kam nach Einschätzung des Sachverständigenrats im Jahr 2011 gut voran. Die positive Entwicklung der Einnahmen war bislang der Stützpfiler der Haushaltskonsolidierung. Die Schuldenstandquote aller Gebietskörperschaften Deutschlands liegt allerdings nach wie vor bei über 80 %, zulässig nach den Maastricht-Kriterien sind 60 %. Die kommunalen Haushalte – die Kommunen sind der wichtigste öffentliche Auftraggeber bei Bauinvestitionen – schließen das Jahr 2011 mit negativem Finanzierungssaldo. Im kommenden Jahr wird nur mit einem schmalen Plus gerechnet. Im Angesicht der Schuldenbremse werden Investitionsspielräume begrenzt bleiben.

Entwicklung im Bauhauptgewerbe 2011 und 2012

► Wohnungsbau

Der Wohnungsbau war in den letzten Jahren stark von Bestandsmaßnahmen, insbesondere von Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Qualität des Wohnungsbestandes geprägt. Davon hat insbesondere das Ausbaugewerbe profitiert. Der Anteil von Bestandsmaßnahmen an den Wohnungsbauinvestitionen hat von etwa 53 % im Jahr 2000 auf etwa 75 % bis zum Jahr 2008 zugenommen und sich seither auf diesem Niveau eingependelt. Unternehmen des Bauhauptgewerbes haben in den letzten Jahren in diesem Segment in wachsendem Umfang Leistungen übernommen. (Bild 3)

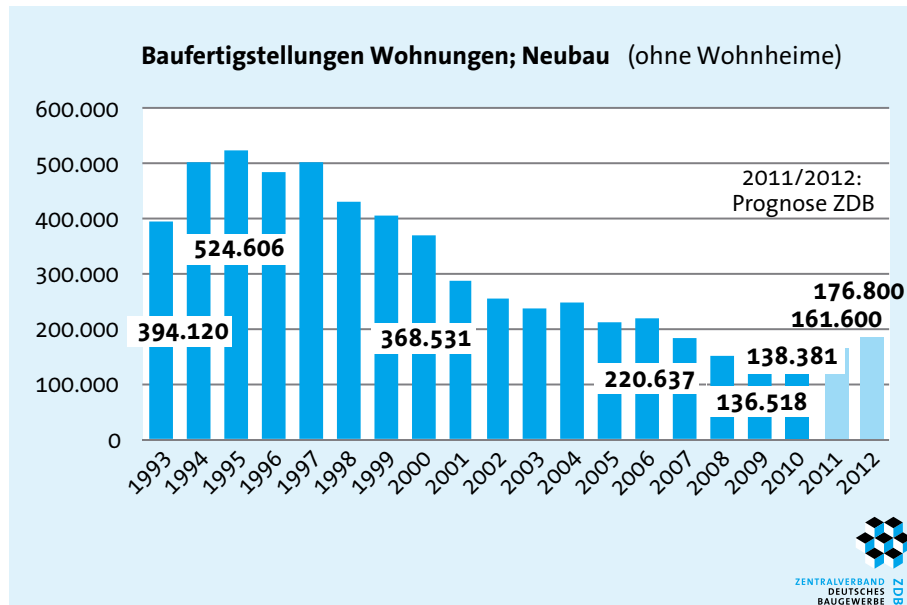
Bild 3 – Wohnungsbauinvestitionen Neubau und Bestand



Quellen: DIW, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Nach komaähnlichem Zustand, in den der Wohnungsneubau nach Auslaufen der Eigenheimförderung im Jahr 2006 gefallen war, fand er 2009 mit steigenden Einkommen und der Gewinnung von Vertrauen in die Stabilität des Arbeitsmarktes langsam wieder zum Leben zurück. Die Jahre 2009 und 2010 markieren insofern einen Wendepunkt. Bis dahin waren die Fertigstellungen von Wohneinheiten im Neubau von 2006 bis 2009 um fast 40 % eingebrochen. Ohne politische und konjunkturelle Impulse findet das Fertigstellungsvolumen im Wohnungsneubau in Deutschland offensichtlich bei ca. 140.000 Wohneinheiten die Fallgrenze. So geschehen in den Jahren 2009 und 2010. (s.a. Bild 4)

Bild 4 – Baufertigstellungen im Wohnungsneubau



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Die Entwicklung der Baugenehmigungen im Wohnungsbau signalisiert seit Mitte 2009 ein positiveres Stimmungsbild. Per Oktober 2011 wurden in neuen Wohneinheiten ca. 28.000 WE mehr genehmigt als vor Jahresfrist (+21 %). Das Mehr an neu genehmigten Wohneinheiten spielt sich in den alten (+22.500 WE = +19 %), aber relativ noch stärker in den neuen Ländern ab (+5.500 WE = +30 %). Gerade in den neuen Ländern wird nach Jahren der Zurückhaltung wieder investiert, offensichtlich vor allen Dingen in Ballungszentren mit Universitäten und Hochschulen. Ein stabilisierter Arbeitsmarkt und der Zuzug von Studenten beleben hier den Wohnungsmarkt.

Der Zugang an Baugenehmigungen erfasst Mehrfamilienhäuser (+ 25 %) noch stärker als Ein-/ und Zweifamilienhäuser (+ 16 %).

Triebkräfte der Entwicklung im Wohnungsneubau sind:

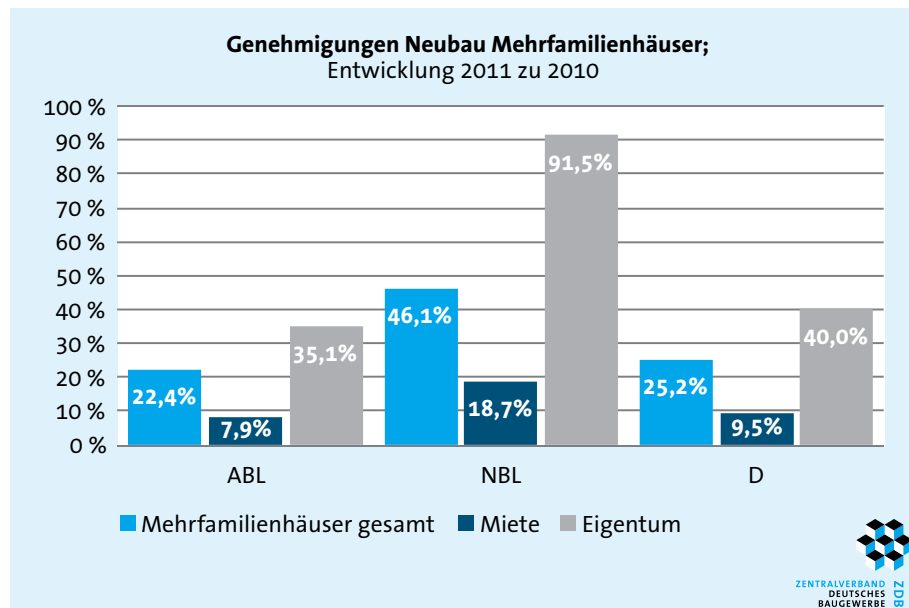
- der Wunsch vieler Menschen nach den eigenen vier Wänden, der sich vor dem Hintergrund eines stabilen Arbeitsmarktes, wachsender Einkommen und ausgesprochen niedriger Hypothekenzinsen eher verwirklichen lässt;
- der Investitionsrückstau in den letzten Jahren,
- der Zuzug in Ballungsräume.
- Investments in Immobilien bleiben in Zeiten einer nicht ausgestandenen Finanzkrise eine interessante Alternative.

Die Angst vor Inflation und Eurokrise gibt immer mehr Bürgern Anlass, die Anschaffung einer eigenen Immobilie zu planen. Die Sorge vor Inflation ist nicht unberechtigt. Zwar sind die verfügbaren Einkommen im Jahresverlauf um 3 % gestiegen, die Steigerung der Reallöhne hat im Jahresverlauf 2011 vom ersten Quartal bis zum dritten Quartal von +2 % auf +0,6 % wegen steigender Preise nachgegeben (jeweils verglichen mit dem aufgelaufenen Vorjahreszeitraum).

Beleg für steigende Investments in Wohnimmobilien ist das Wachstum der Genehmigungen für Eigentumswohnungen. Von Januar bis Oktober 2011 wurden hier 39.000 WE genehmigt. Im Vorjahreszeitraum waren dies erst 27.800 WE. Demgegenüber wurden in 2011 nur 28.700 Genehmigungen für Mietwohnungen erteilt, nach 24.000 WE in 2010.

Mithin sind die Investments in Eigentum stärker gestiegen (+40 %) als die Genehmigungen bei Mietwohnungen (+9,5 %). Dabei hat sich das Interesse an Eigentumswohnungen in den neuen Bundesländern sogar fast verdoppelt, wenn auch aus niedriger Basis (Bild 5)

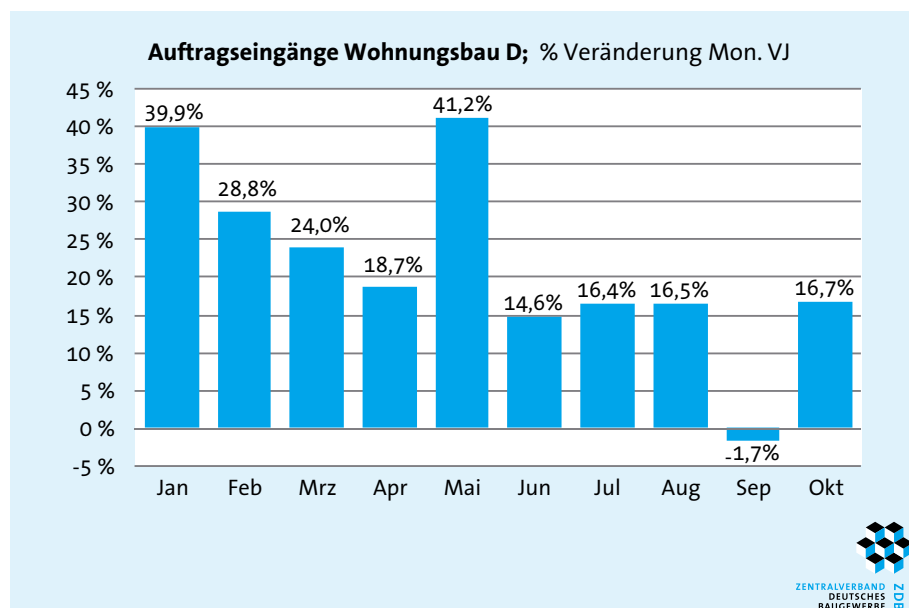
Bild 5 – Entwicklung im Mehrfamilienhausbau



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Der Schub bei den Baugenehmigungen im Wohnungsbau setzt sich in **Auftragseingängen** fort. Kumulativ +20 % schlagen hier per Oktober zu Buche. Der Zuwachs lag kumulativ bis Mai bei 30 % und hat sich in den letzten fünf Monaten auf ein immer noch beachtliches etwa halb so hohes Niveau „normalisiert“. (Bild 6)

Bild 6 – Entwicklung Auftragseingänge monatlich zum Vorjahr



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Trotz deutlich ausgeweiteter Produktion liegt das Auftragspolster zum dritten Quartal 2011 um ein Viertel über dem Vorjahresniveau. Die Reichweite der Aufträge hat sich, trotz der gestiegenen Produktion im Vorjahresvergleich gut gehalten.

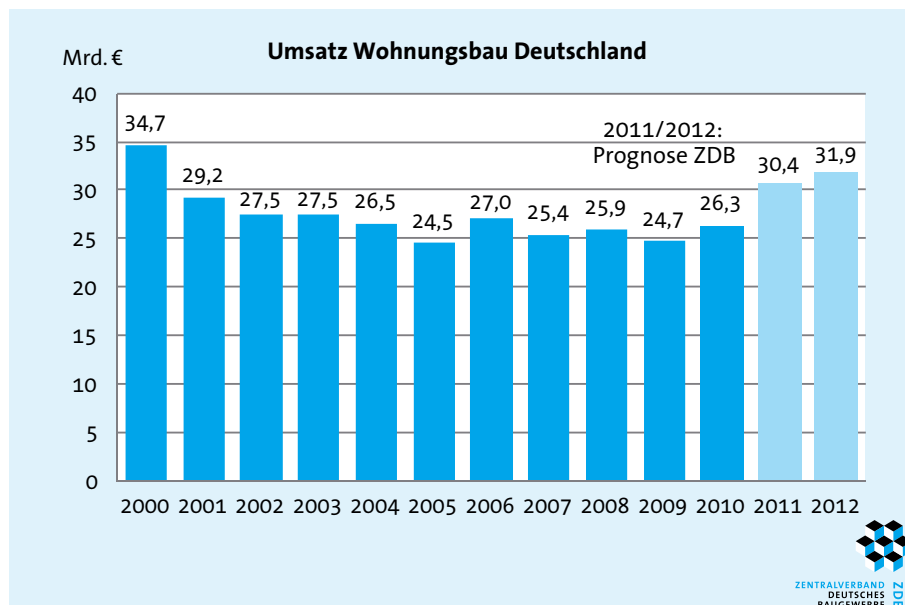
Der **Umsatz** im Wohnungsbau im Bauhauptgewerbe kann in **2011** ein Wachstum von +15,6 % erreichen. Damit werden in 2011 ca. 30,4 Mrd. € nach 26,3 Mrd. € in 2010 umgesetzt. Die starke Umsatzausweitung im Wohnungsbau hat von der anziehenden Neubautätigkeit profitiert.

Der positiv anhaltende Trend bei den Baugenehmigungen zeigt ein weiteres Wachstumspotential der Produktion und Umsatzentwicklung an. Die günstigen Rahmenbedingungen bleiben zudem erhalten. Gleichwohl wird sich die Dynamik der Produktion in 2012 normalisieren. Dafür spricht die erreichte hohe Auslastung der Kapazitäten in 2011.

Das Umsatzwachstum in **2012** wird mit 5 % prognostiziert, dabei tragen die neuen Länder relativ stärker zum Wachstum bei. Insgesamt werden für 2012 ca. 31,9 Mrd. € erwartet. Die Neubautätigkeit wird weiter ausgeweitet. Dabei wird der Mehrfamilienhausbau im Trend weiter stärker wachsen als der Einfamilienhausbau. Die Wanderung in Ballungszentren, die notwendige Mobilität der Arbeitskräfte, die Alterung der Gesellschaft (Seniorenwohnheime), sowie der wieder zunehmende Bau von Studentenwohnheimen befördern diesen Trend. (Bild 7)

Die Arbeiten im Bestand werden mindestens im Niveau des Jahres 2011 anfallen. Umfragen in Verbänden, die stark im Sanierungsbereich tätig sind, bestätigen eine anhaltend hohe Nachfrage im Sanierungsbereich in 2012.¹

Bild 7 – Umsatz Wohnungsbau



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

¹ Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks, Konjunkturumfrage Herbst 2011

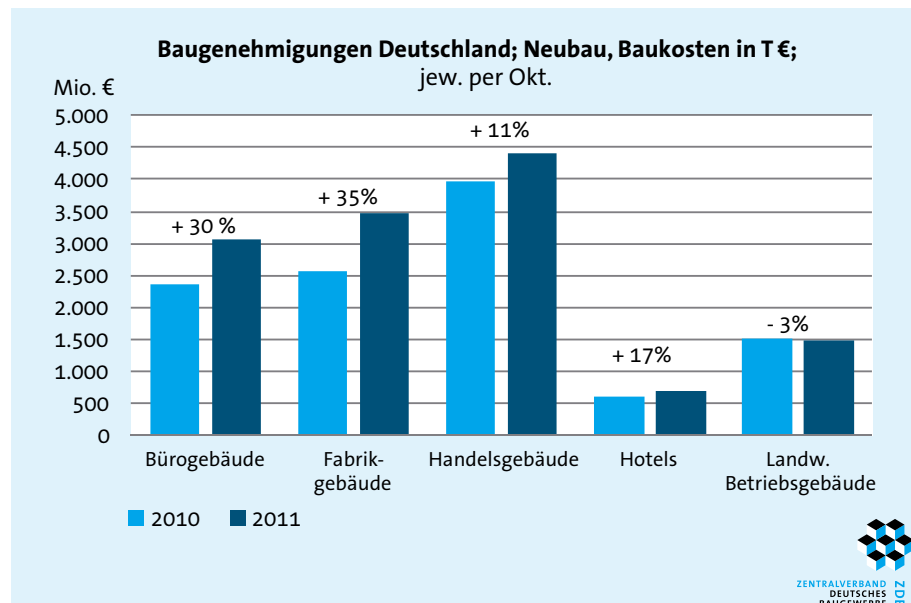
► Wirtschaftsbau

Der Wirtschaftsbau hat sich in 2011 im Zuge des fortgesetzten konjunkturellen Aufschwunges deutlich positiver als erwartet entwickelt. Bis Oktober 2011 konnten die Umsätze im Wirtschaftsbau des Bauhauptgewerbes um gut 13 % gegenüber dem Vorjahr zulegen.

Die Investitionsneigung des verarbeitenden Gewerbes wuchs mit der steigenden Kapazitätsauslastung deutlich an, was sich bei den Baugenehmigungen in Fabrikgebäude niederschlug. Wachsender inländischer Konsum führte zu mehr Investitionen in Lager und Handelsflächen. Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt stützte zudem die Flächennachfrage.

Die **Baugenehmigungen** im Wirtschaftsbau insgesamt haben von Januar bis Oktober 2011 um 18 % zugelegt (bemessen in Baukosten), dabei in den letzten drei Monaten wieder mit stark positivem Trend. Die jeweils mit etwa einem Viertel, anteilsstarken Büro- und Fabrikgebäude (bezogen auf die Baukosten) legten kumulativ um 30 % bzw. 35 % zu. Der Wert der etwa ein Drittel anteilsstarken Handels- und Lagergebäude stieg um 11 %. (Bild 8)

Bild 8 – Baugenehmigungen Wirtschaftsbau; Neubau



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Die **Auftragseingänge** im Wirtschaftsbau insgesamt entwickelten sich im Jahr 2011 auf einem Niveau wie 2008, das für den Wirtschaftsbau umsatzstärkste in den letzten 10 Jahren. Die Steigerungsraten von Januar bis Mai und August/September lagen jeweils zweistellig über den jeweiligen Vorjahreswerten. Kumulativ war bis zum Oktober ein Plus von 11 % aufgelaufen.

Die Auftragsbestände im Wirtschaftshochbau, der zwei Drittel des Umsatzes in dieser Sparte ausmacht, lagen zum dritten Quartal 2011 um 7 % über dem Vorjahresvergleichswert. Allerdings hat sich die Reichweite der Aufträge etwas abgebaut.

Der Anteil des Wirtschaftstiefbaus am Umsatz im Wirtschaftsbau hat sich in den letzten drei Jahren von 35 % auf 40 % erhöht. Anders als im Wirtschaftshochbau blieben die Order von der Krise auch weitgehend unberührt. Die Investitionen in die Infrastruktur der Wirtschaft werden nachhaltig betrieben.

Der Umbau der Energieversorgung in Deutschland sorgt für weiteren Schwung. Die Auftragsbestände im Wirtschaftstiefbau lagen zum dritten Quartal 2011 um 12 % über dem Vorjahresvergleichswert. Die Reichweite der Aufträge ist auf hohem Niveau stabil.

Der **Umsatz** im Wirtschaftshochbau wird in **2011** ca. 20,3 Mrd. € erreichen nach 18,1 Mrd. € im Vorjahr (+12,2 %). Im Wirtschaftstiefbau wird das Umsatzwachstum in 2011 ebenfalls bei 12 % liegen. Nach 11,5 Mrd. € in 2010 werden es in 2011 ca. 12,85 Mrd. € sein. Der Umsatz im Wirtschaftsbau insgesamt würde damit in 2011 auf ca. 33,1 Mrd. € anwachsen (+12,1 %).

Die alljährliche Verbandsumfrage des IW-Köln zum Jahresende unter den Wirtschaftsverbänden zeigt eine sehr ambivalentes Bild für das Jahr 2012. Von den 46 befragten Verbänden geben 23 an, die Stimmung in ihren Mitgliedsunternehmen sei derzeit schlechter als noch vor einem Jahr. Begründet wird dies mit möglichen Folgen aus der unausgestandenen Euro- und Finanzkrise. Trotzdem überwiegt beim Blick auf 2012 die Zuversicht: 26 Branchen erwarten einen höheren Umsatz als im Jahr 2011, weitere 9 Branchen rechnen mit Konstanz. Positiv äußern sich dabei für die Bauwirtschaft so wichtige Branchen wie Handel, Energiewirtschaft und Tourismus. Die Finanzwirtschaft ist eher skeptisch.

Auch hinsichtlich der Investitionstätigkeit und der Beschäftigung üben sich die Wirtschaftsverbände keinesfalls in Pessimismus. Mit 29 Verbänden erwartet die Mehrheit ein gleichbleibendes Investitionsvolumen ihrer Mitgliedsfirmen. (Tabelle 1)

Tabelle 1 – Ergebnisse der Verbandsumfragen des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln 2010/2011/2012

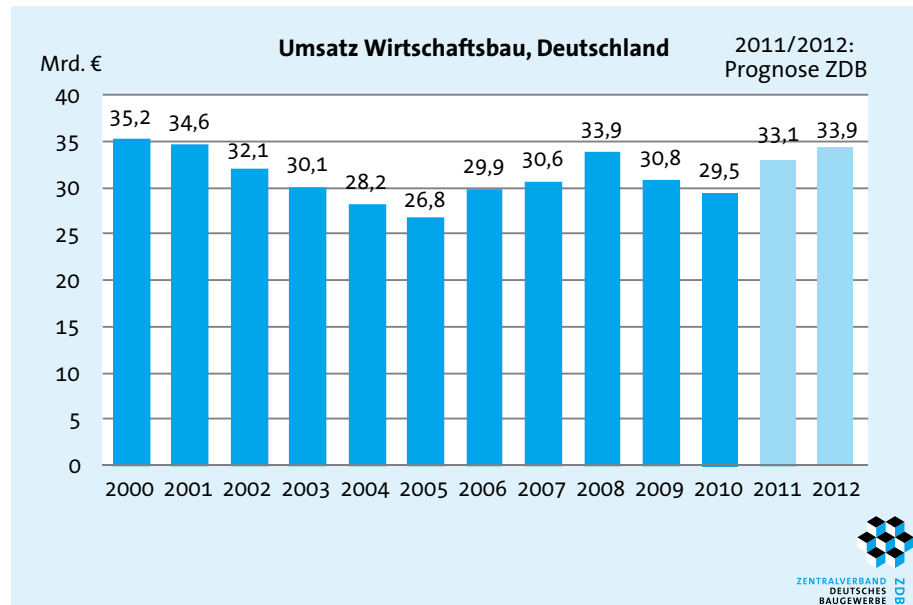
Investitionen			
Antworten der Verbände	Mehr Investitionen als im jeweiligen Vorjahr	Gleich viele Investitionen wie im jeweiligen Vorjahr	Weniger Investitionen als im jeweiligen Vorjahr
Umfrage 2010	9	24	11
Umfrage 2011	29	15	2
Umfrage 2012	7	29	10

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, Köln

Die Frühindikatoren lassen für den Umsatz im Wirtschaftshochbau in **2012** Wachstumspotenzial von +2,0 % erkennen. Insgesamt kann der Umsatz im Wirtschaftshochbau in 2012 in Deutschland knapp 20,7 Mrd. € erreichen, nach fast 20,3 Mrd. € in 2011. Im Wirtschaftstiefbau kann der Umsatz insgesamt in Deutschland in 2012 ca. 13,2 Mrd. € erreichen, nach 12,85 Mrd. € in 2011 (+3 %).

Der Umsatz im Wirtschaftsbau insgesamt würde damit in 2012 auf ca. 33,9 Mrd. € anwachsen, nach 33,1 Mrd. € in 2011 (+2,3 %). Risiken liegen in einer weiterhin unzureichend beherrschten Euro- und Finanzkrise, in deren Folge Aufträge storniert und/oder unzureichend Kreditmittel bereit gestellt werden. Ein solches Szenario ist hier nicht „eingepreist“. (Bild 9)

Bild 9 – Umsatzentwicklung Wirtschaftsbau



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

► Öffentlicher Bau

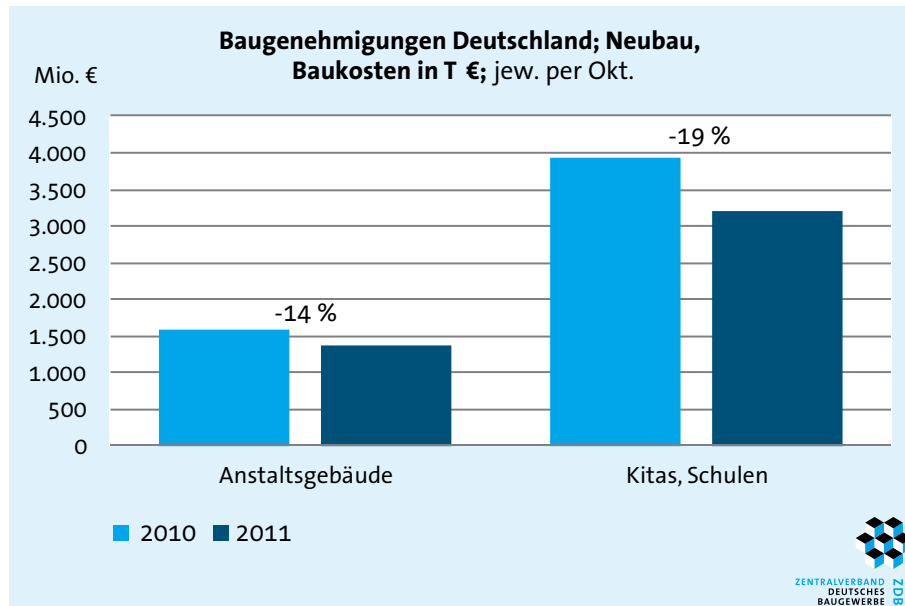
Die Entwicklung der öffentlichen Haushalte ist die wichtigste Bestimmungsgröße für die Investitionen der öffentlichen Auftraggeber. Die Haushaltslage hat sich für die öffentlichen Auftraggeber in 2011 gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert. Der Finanzierungssaldo von Bund, Ländern und Gemeinden fiel bis zum dritten Quartal 2011 um gut 40 Mrd. € auf ca. 40 Mrd. €. Bei allen Gebietskörperschaften hat dabei die deutlich verbesserte Einnahmesituation die entscheidende Rolle gespielt. So sind die Einnahmen der Gebietskörperschaften bis zum dritten Quartal 2011 um 12 % gestiegen (Bund +18 %, Länder +10 %, Gemeinden +7 %). Die Ausgaben haben sich demgegenüber nur um 4 % erhöht (Bund +4 %, Länder +5 %, Gemeinden +3 %).

Gleichwohl bleibt mit einem deutlichen Finanzierungssaldo die hohe Staatsverschuldung von über 80 % des BIP, die um 20 %-Punkte über dem zulässigen Maastricht-Kriterium liegt, in 2011 und 2012 erhalten. Die Handlungsspielräume für ausgeweitete Investitionen bleiben angesichts der 2009 beschlossenen Schuldenbremse in den Folgejahren begrenzt. Es ist zu erwarten, dass der weiter wachsende Spardruck bei den Ländern zu Begrenzungen im Bereich der Investitionszuschüsse bei den Kommunen führt. Der Spardruck bei den Kommunen hält weiter an. Die Entwicklung der Bauausgaben wird aber besonders vom Gewicht der Kommunen geprägt. Sie haben an den Bauausgaben einen Anteil von über 60 %. Auch wenn sich der Finanzierungssaldo der Kommunen in 2012 verbessert, das avisierte Plus bleibt mit 1,5 Mrd. € schmal.

Der Umsatz im öffentlichen Bau hat im Jahr 2011 nicht mehr anhaltend von den hochbaulastigen Konjunkturpaketen profitieren können. So fielen die Umsätze im Hochbau bis Oktober um fast 4%. Demgegenüber haben die Umsätze im Tiefbau bis Oktober wieder zugelegt (+6%), nachdem sie im Vorjahr, trotz der Konjunkturpakete, noch gefallen waren.

Anders als im Wohnungs- und Wirtschaftsbau reichen die **Baugenehmigungen** bis Oktober in keinem Monat des Jahres 2011 an die des Vorjahres heran. Bemessen in Baukosten liegen die Baugenehmigungen per Oktober um 19 % hinter dem Vorjahr. Bei den neuen Gebäuden verloren die von den Konjunkturpaketen im Vorjahr noch stark profitierenden Gebäudekategorien: Anstaltsgebäude (-14 %) und Schulen und Kitas (-19 %). (Bild 10)

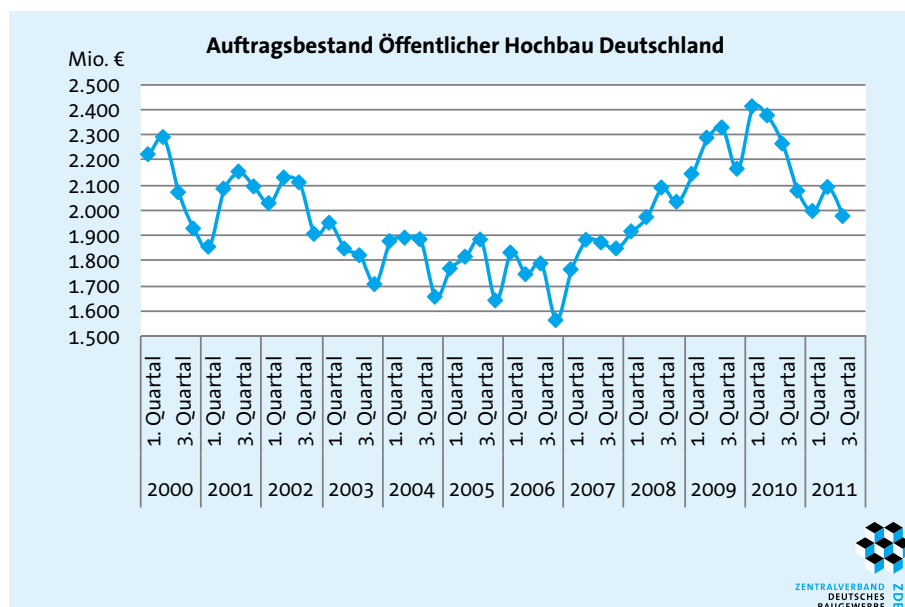
Bild 10 – Baugenehmigungen öffentlicher Bau; Neubau



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Die öffentlichen Auftraggeber orderten bis Oktober 2011 etwa 5 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Im Hochbau waren dies 11 % weniger als im **Auftrags-eingang** des Vorjahres. Dabei fielen die letzten Monatswerte wieder deutlich unter die des Vorjahres (August -14 %, September -13 %, Oktober -22 %). Die Auftragsbestände lagen im Jahresverlauf auf einem Niveau wie 2008, mithin wie vor dem Start der Konjunkturpakete. Wegen der stark rückläufigen Order hat auch die Reichweite der Aufträge verloren. (Bild 11)

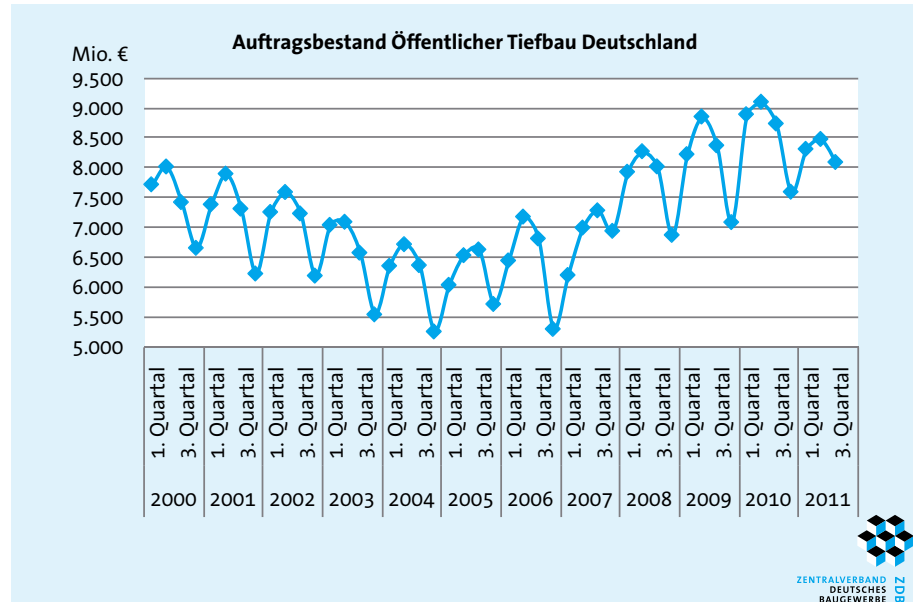
Bild 11 – Auftragsbestand öffentlicher Hochbau; Deutschland



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Im Tiefbau fielen die Order bis Oktober zwar nur um knapp 4 % zurück, dies zuletzt aber wieder mit fallender Tendenz (August 0 %, September -3 %, Oktober -13 %). Zudem blieben die Auftragsbestände im Jahresverlauf bei gestiegenen Umsätzen und rückläufiger Order unter dem Niveau der Vorjahre; bei deutlich gesunkener Reichweite. (Bild 12)

Bild 12 – Auftragsbestand öffentlicher Tiefbau; Deutschland



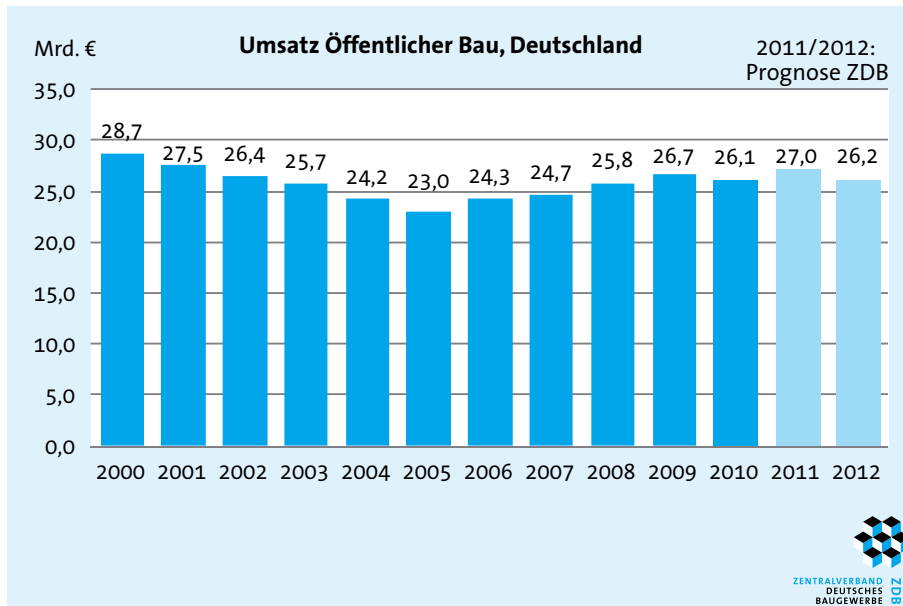
Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Der **Umsatz** im öffentlichen Hochbau wird in **2011** noch ca. 6,2 Mrd. € erreichen nach 6,5 Mrd. € im Vorjahr (-5 %). Im öffentlichen Tiefbau wird das Umsatzwachstum in 2011 bei gut 6 % erwartet. Nach 19,5 Mrd. € in 2010 werden es in 2011 ca. 20,8 Mrd. € sein. Der Umsatz im öffentlichen Bau insgesamt würde damit in 2011 um ca. 1 Mrd. € auf 27 Mrd. € anwachsen (+3,6 %).

Die beschriebenen Frühindikatoren zeichnen für den öffentlichen Hoch- und Tiefbau für **2012** eine negative Perspektive. Aus den Rahmenbedingungen sind kaum Impulse zu erwarten: Die Mittel aus den Konjunkturprogrammen sind abgearbeitet, Finanzierungsspielräume der öffentlichen Auftraggeber für Investitionen bleiben wegen der auferlegten Schuldenbremse perspektivisch eng. Einzig im Bereich der Infrastruktur des Bundes zeichnet sich gegenüber dem Vorjahr Besserung ab. Hier erfolgte eine Erhöhung des Planansatzes um ca. 500 Mio. €, die im zweiten Halbjahr zur Wirkung kommen. Gleichwohl werden diese Mittel den aus den Frühindikatoren abzuleitenden Rückgang des Umsatzes im Tiefbau nur abbremsen und nicht egalisieren.

Für den öffentlichen Hochbau werden in 2012 knapp 6 Mrd. € (-4,7 %) und für den öffentlichen Tiefbau knapp 20,3 Mrd. € (-2,5 %) erwartet. Der Umsatz im öffentlichen Bau würde damit in 2012 auf 26,2 Mrd. € fallen (-3,0 %). (Bild 13)

Bild 13 – Umsatzentwicklung öffentlicher Bau

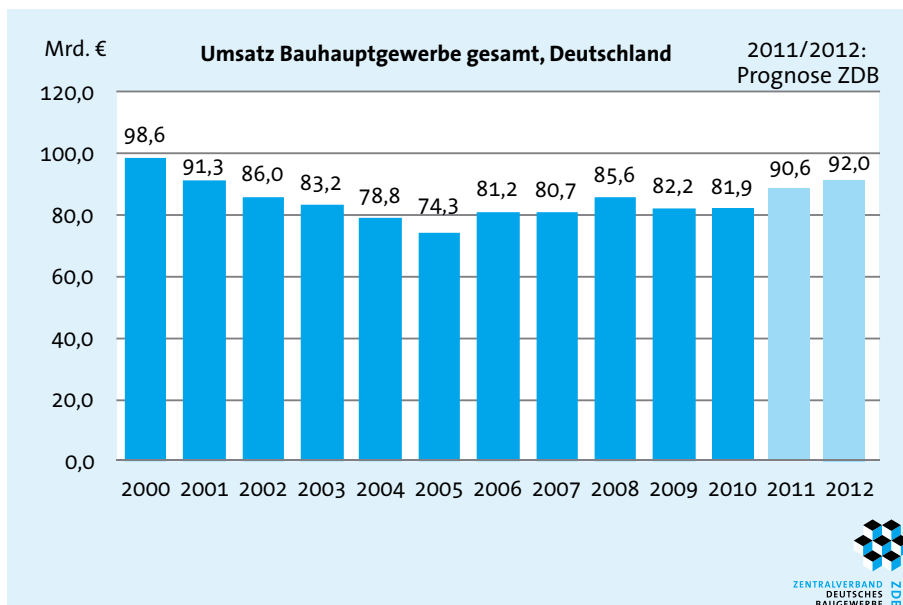


Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

► Umsatz insgesamt

Die dargestellte Entwicklung in den Bausparten wird in 2011 zu einer deutlichen Umsatzsteigerung im Bauhauptgewerbe von 10,5 % führen. Nach 81,9 Mrd. € in 2010 können in 2011 ca. 90,6 Mrd. € erreicht werden. Für 2012 werden 92 Mrd. € prognostiziert (+1,6 %). (Bild 14)

Bild 14 – Umsatzentwicklung Bauhauptgewerbe insgesamt



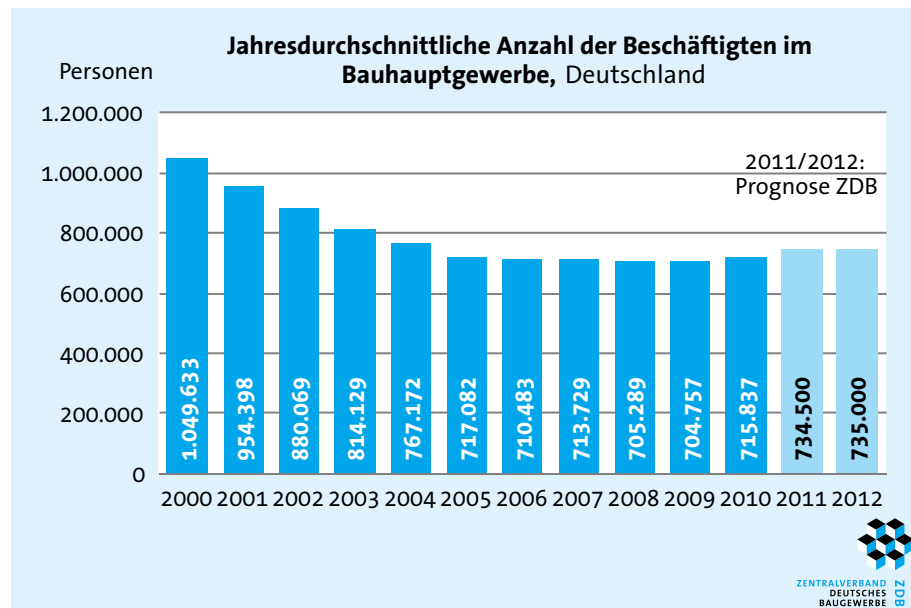
Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

► Beschäftigtenentwicklung

Nachdem der Beschäftigtenstand mit der konjunkturellen Entwicklung im Bauhauptgewerbe zwischen 1995 bis 2005 eine Halbierung des Niveaus auf 700.000 Beschäftigte erfuhr, hat sich dieses neue Basisniveau in 2011 weiter stabilisiert. Jahresdurchschnittlich ist mit ca. 734.500 Beschäftigten zu rechnen, nach ca. 716.000 im Vorjahr (+2,6 %).

Ausschlaggebend für diesen Zuwachs war die Produktionssteigerung. Bereits in den Vorjahren sind die Unternehmen bemüht gewesen, angesichts der demografischen Entwicklung, ihre Fachkräfte zu halten. Für 2012 wird mit einer stabilen Beschäftigung gerechnet. (Bild 15)

Bild 15 – Entwicklung Zahl der Beschäftigten

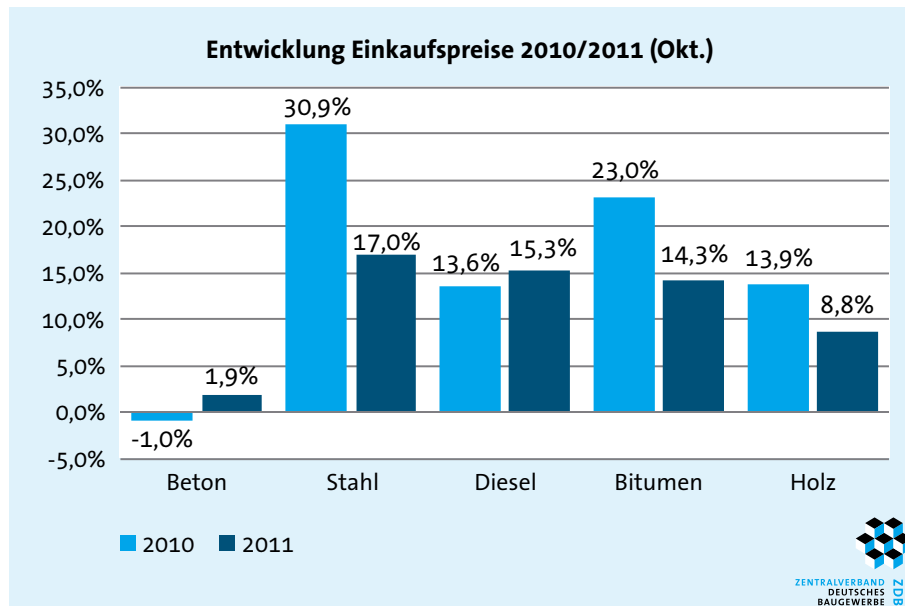


Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

► Baupreise, Baukosten und Insolvenzen

Mit der Umsatzsteigerung in 2011 ging keine adäquate Verbesserung der **Ertragssituation** einher. Umfragen des ZDB bestätigen, dass es den Unternehmen nicht gelang, Preissteigerungen, die sie bei den Einstandskosten hinnehmen mussten, entsprechend in den Verkaufspreisen weiter zu geben. Mit dem konjunkturellen Aufschwung 2010/2011 haben sich die Preise für in der Bauwirtschaft verarbeitete Produkte deutlich erhöht. So liegen die Preise per Oktober für Baustahl um 17 % über dem Vorjahreswert, der seinerseits bereits um fast 31 %-Punkte über dem Wert des Jahres 2009 lag. Dieselmotoren liegen aktuell um 15 % über dem Vorjahreswert, der seinerseits bereits ca. 14 %-Punkte über 2009 lag; Holzprodukte liegen um 9 % über dem Vorjahreswert nach 14 % im Vorjahr; mineralische Werkstoffe (Zement, Kalk, Gips) liegen noch moderat um 1 % bis 3 % über dem Vorjahreswert. (Bild 16)

Bild 16 – Entwicklung Einkaufspreise 2010/2011



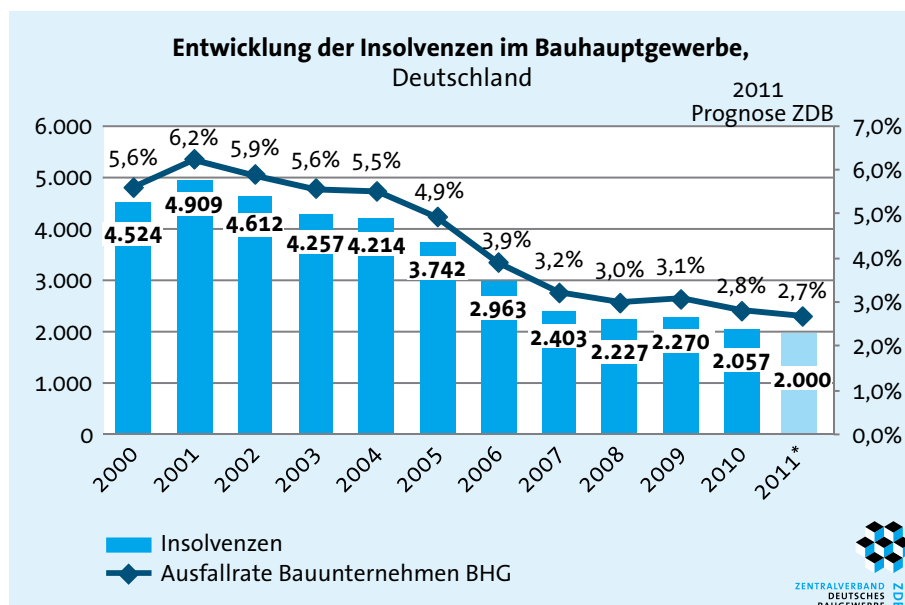
Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Auch für Löhne musste mehr einkalkuliert werden. So stiegen die Löhne (GTL) für Facharbeiter lt. Tabelle zum 1. Mai 2011 um 3 % und zum Juni 2012 um weitere 2,3 %.

Die Statistik zeigt hingegen für die einzelnen Sparten Erlössteigerungen um 3 % an, nachdem im Vorjahr nur eine Steigerung um 1% verzeichnet wurde.

Die Zahl der **Insolvenzen** im Bauhauptgewerbe insgesamt hat sich im Jahresverlauf bis September im Trend weiter stabilisiert (-3,9 %). Dabei verzeichnen die neuen Länder einen Zuwachs von 8 %, nachdem hier die Insolvenzen im letzten Jahr noch um ca. ein Drittel gefallen waren. Die alten Länder vermelden bis September einen Rückgang um 7 %. Nach 2.057 Insolvenzen im Jahr 2010 im Bauhauptgewerbe insgesamt ist in 2011 noch mit etwa 2.000 Insolvenzen in Deutschland zu rechnen. (Bild 17)

Bild 17 – Entwicklung Einkaufspreise 2010/2011



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Zusammenfassung

Für das Jahr 2011 wird ein deutlicher Umsatzzuwachs von 8,5 Mrd. € (+10,5 %) prognostiziert. Die Hauptbeiträge dafür liefern der Wohnungsbau mit ca. + 4 Mrd. € (+15,6 %), wie auch der Wirtschaftsbau mit ca. +3,5 Mrd. € (+12,2 %). Unterdurchschnittlich, aber dennoch im Plus mit 1 Mrd. € (+3,6 %), liefert der öffentliche Bau im Jahr 2011 hinzu.

Bei der Umsatzsteigerung im **Wohnungsbau** macht sich die wiederbelebte Neubautätigkeit bemerkbar. Nach den Tiefständen bei den Fertigstellungen in den Jahren 2009/2010 mit 140.000 neuerrichteten Wohneinheiten, wird in 2011 mit 164.000 WE gerechnet. Triebkräfte dieser Entwicklung sind auch im Jahr 2012: ein stabiler Arbeitsmarkt, steigende Einkommen und die Vermögensanlage in Immobilien aus Sorge um die Unsicherheiten aus der Euro- und Finanzkrise. Die Umsatzentwicklung in 2012 wird in den neuen Ländern relativ stärker ausfallen als in den alten Ländern. Insgesamt wird mit +5 % gerechnet.

Der **Wirtschaftsbau** hat sich in 2011 im Zuge des fortgesetzten konjunkturellen Aufschwunges deutlich positiv entwickelt. Die Investitionsneigung des verarbeitenden Gewerbes wuchs mit der steigenden Kapazitätsauslastung deutlich an. Wachsender inländischer Konsum führte zu mehr Investitionen in Lager und Handelsflächen. Die positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt stützt zudem die Flächennachfrage.

Die Frühindikatoren lassen für den Umsatz im Wirtschaftsbau in 2012 ein Wachstumspotential erkennen. Umfragewerte stützen eine positive Erwartungshaltung. Der nachhaltige Umbau der Energiebasis sollte zudem stabilisierend wirken. Der Umsatz im Wirtschaftsbau insgesamt dürfte in 2012 um 2,3 % steigen. Die Risiken einer solchen Prognose liegen in einer weiterhin anhaltenden Verschuldungs- und Finanzkrise, in deren Folge Aufträge storniert und / oder unzureichend Kreditmittel bereitgestellt werden könnten.

Die Frühindikatoren zeichnen für den **öffentlichen Bau** für 2012 eine negative Perspektive. Aus den Rahmenbedingungen sind kaum Impulse zu erwarten: Die Mittel aus den Konjunkturprogrammen sind abgearbeitet, Finanzierungsspielräume der öffentlichen Auftraggeber für Investitionen bleiben wegen der beschlossenen Schuldenbremse perspektivisch eng. Die begrüßenswerte Erhöhung des Planansatzes im Bundeshaushalt im Bereich Infrastruktur für 2012 um ca. 500 Mio. € wird den erwarteten Rückgang des Umsatzes nur abbremsen aber nicht egalisieren. Insgesamt wird der Umsatz im öffentlichen Bau in 2012 mit einem Rückgang bei 3 % prognostiziert.

Der Ausblick auf 2012 ist insgesamt optimistisch, der Umsatz im **Bauhauptgewerbe insgesamt** wird mit ca. zwei Prozent bei stabiler Beschäftigung erwartet. (Tabelle 2)

Tabelle 2 – Übersicht Entwicklung Umsatz Bauhauptgewerbe und Beschäftigte

Umsatz Bauhauptgewerbe	2008		2009		2010		Prognose 2011		Prognose 2012	
	Mio. €	% Vj.	Mio. €	% Vj.	Mio. €	% Vj.	Mio. €	% Vj.	Mio. €	% Vj.
Alte Bundesländer										
Wohnungsbau	21.261	2,2 %	20.370	-4,2 %	21.851	7,3 %	25.040	14,6 %	26.090	4,2 %
Wirtschaftsbau	26.250	13,0 %	23.487	-10,5 %	21.959	-6,5 %	24.621	12,1 %	25.230	2,5 %
öffentlicher Bau	19.431	6,0 %	20.039	3,1 %	19.690	-1,7 %	20.361	3,4 %	19.880	-2,4 %
Gesamt	66.941	7,3 %	63.897	-4,5 %	63.500	-0,6 %	70.022	10,3 %	71.200	1,7 %
Neue Bundesländer										
Wohnungsbau	4.652	1,5 %	4.302	-7,5 %	4.450	3,4 %	5.374	20,8 %	5.830	8,5 %
Wirtschaftsbau	7.660	3,5 %	7.361	-3,9 %	7.577	2,9 %	8.500	12,2 %	8.660	1,9 %
öffentlicher Bau	6.388	0,6 %	6.655	4,2 %	6.407	-3,7 %	6.670	4,1 %	6.330	-5,1 %
Gesamt	18.699	2,0 %	18.318	-2,0 %	18.434	0,6 %	20.544	11,4 %	20.820	1,3 %
Deutschland										
Wohnungsbau	25.912	2,1 %	24.673	-4,8 %	26.301	6,6 %	30.414	15,6 %	31.920	5,0 %
Wirtschaftsbau	33.910	10,7 %	30.848	-9,0 %	29.536	-4,3 %	33.121	12,1 %	33.890	2,3 %
öffentlicher Bau	25.818	4,6 %	26.694	3,4 %	26.096	-2,2 %	27.031	3,6 %	26.210	-3,0 %
Gesamt	85.640	6,1 %	82.215	-4,0 %	81.933	-0,3 %	90.566	10,5 %	92.020	1,6 %
Beschäftigte										
	2008		2009		2010		Prognose 2011		Prognose 2012	
Beschäftigte	705.289	-1,2 %	704.757	-0,1 %	715.837	1,5 %	734.500	2,6 %	735.000	0,1 %
dav. Alte Bundesl.	526.303	-0,6 %	525.809	-0,1 %	534.811	1,7 %	549.200	2,7 %	549.500	0,05 %
dav. Neue Bundesl.	178.985	-2,9 %	178.948	0,0 %	181.026	1,2 %	185.300	2,4 %	185.500	0,11 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

