



Baukonjunktur: Halbjahresbilanz 2018 Ausblick 2019

Prognose 2018 Aussicht 2019

Die Nachfrage nach Bauleistungen hat in den letzten Jahren erkennbar zugelegt. Die Neubautätigkeit wird animiert durch den Nachholbedarf im Wohnungsbau, eine erneuerungsbedürftige Infrastruktur (öffentlicher Bau) und die hohe Auslastung der Kapazitäten in der Wirtschaft.

Der Bauboom setzt sich im Jahr 2018, wie erwartet fort:

Auf der gemeinsamen Jahresauftakt-Pressekonferenz von ZDB und HDB sind wir mit einer Prognose zur Umsatzentwicklung 2018 von +4 % gestartet.

Die aktuell vorliegenden Daten per Juni 2018 veranlassen uns, die Prognose auf +5,5 % anzuheben. Damit wird das Bauhauptgewerbe 120 Mrd. € umsetzen; nach knapp 114 Mrd. € in 2017.

Nach den Daten des Statistischen Bundesamtes haben die Unternehmen mit mehr als 20 Beschäftigten ihre Leistung zum Ende des ersten Halbjahres, im Juni, gegenüber dem Vorjahresmonat um 6,6 % ausgeweitet. Im Wohnungsbau fiel die Leistungssteigerung mit +9 % besonders deutlich aus. Dies zeigt, dass die Bauunternehmen intensiv an der Abarbeitung der Auftragsbestände arbeiten.

Die Leistungssteigerung konnte nur aufgrund von weiteren Neueinstellungen gelingen. Nach den Daten des Statistischen Bundesamtes sind in den Betrieben mit mehr als 20 Beschäftigten per Juni durchschnittlich gut 20.000 Beschäftigte mehr „an Bord“ als noch vor einem Jahr.

Wir rechnen daher mit einem Beschäftigtenzuwachs in diesem Jahr von gut 20.000 auf ca. 830.000 Beschäftigte (+2,5 %). Das sind fast 120.000 Personen mehr als noch vor 10 Jahren, wo wir rund 705.000 Menschen beschäftigten.

Für 2019 rechnen wir aus heutiger Sicht mit einem ähnlichen Umsatzwachstum wie in diesem Jahr, nämlich rund +5 % bis +6 %. Die Zahl der Beschäftigten wird in 2019 weiter leicht zulegen.

Entwicklung in den Bausparten

Wohnungsbau

Die Nachfrage nach Wohnbauten reißt in 2018 und 2019 nicht ab. Insgesamt (Neu- und Umbau) wurden bis Ende Juni für fast 170.000 Wohnungen Genehmigungen erteilt, was in etwa dem Vorjahresniveau entspricht.

Der Treiber schlechthin ist der Mehrfamilienhausbau. Er erreicht seine Zuwächse aus dem Zustrom in Ballungsräume, dort wo Arbeits- und Studienplätze sind. Im mehrgeschossigen Wohnungsbau wurden bis Juni Baugenehmigungen für gut 86.000 Wohnungen erteilt. Das waren wiederum mehr als vor Jahresfrist, nämlich ca. 4.000 Wohneinheiten mehr (+5 %).

In diesem Bereich erwarten wir in 2018 die Fertigstellung von ca. 138.000 Wohneinheiten, das wäre ein Plus von 12 % gegenüber dem Vorjahr (2017: ca. 123.000 WE).

Für 2019 rechnen wir mit der Fertigstellung von ca. 148.000 Wohnungen im Mehrfamilienhausbau (+7 %). Zur Steigerung kann die stärkere Nutzung von Typengenehmigungen beitragen. Modulare Fertigung und Serienfertigung bauen darauf auf.

Die geplanten Sonderabschreibungen werden den Mehrfamilienhausbau zunächst stützen. Allerdings werden mit der Befristung keine nachhaltigen Rahmenbedingungen gesetzt. Wir werben für eine sachgerechte (und damit nicht befristete) Anpassung der AfA von 2 % auf 3 %.

Die Fertigstellung von Ein- und Zweifamilienhäusern erwarten wir in 2018 in ähnlicher Zahl wie in den Vorjahren mit etwa 106.000 bis 108.000 Wohneinheiten. Bis Juni wurden hier für ca. 55.400 Wohnungen Genehmigungen erteilt (-2 %).

Untersuchungen einiger Forschungsinstitute verweisen mittlerweile auf eine stärkere Suburbanisierungsbewegung aus Metropolen wie Berlin, München und Frankfurt heraus ins Umland. Ursache dafür sind hohe Mietpreise und ein Mangel an preiswerten Wohnungen. Das von der Koalition angeschoben „Baukindergeld“ dürfte diesen Trend noch unterstützen, auch weil hier noch eher bezahlbare Grundstücke zu finden sind. Wir erwarten daher in 2019 eine stärkere Nachfrage im Ein- und Zweifamilienhausbau. Wir rechnen dann mit ca. 112.000 fertiggestellten Wohnungen in diesem Segment.

Insgesamt veranschlagen wir die Baufertigstellungen in 2018 bei ca. 300.000 Wohnungen und in 2019 bei ca. 315.000.

In 2018 rechnen wir mit einer Umsatzentwicklung von +5,5 % auf 44,1 Mrd. Euro; zu Jahresbeginn waren wir noch von 3,5 % ausgegangen.

In 2019 liegt das Wachstum - aus heutiger Sicht- etwa auf ähnlichem Niveau.

Wirtschaftsbau

Der Umsatz im Wirtschaftsbau liegt in den Betrieben mit mehr als 20 Beschäftigten per Juni bei gut 15 Mrd. € (+9,5 %).

Ein Plus von gut 11 % im Auftragseingang per Juni wirft ein Schlaglicht auf die nun schon lange anhaltende und hohe Kapazitätsauslastung der deutschen Wirtschaft. Die Reichweite der Bauaufträge liegt (rechnerisch) inzwischen bei fast 7,5 Monaten.

Insgesamt ist derzeit die Investitionsbereitschaft der Wirtschaft sehr ausgeprägt. In den Gebäudekategorien Fabrikhallen (+22 %), Bürogebäude (+38 %) sowie Lager- und Handelsgebäude (+9 %) legte das Genehmigungsverlangen per Juni erheblich zu.

Aber nicht nur im Hochbau sehen wir eine hohe Nachfrage. Im Tiefbau schlägt sich die Abarbeitung der Budgets aus dem Investitionshochlauf bei der Deutschen Bahn nieder.¹ Diverse Großprojekte und das ambitionierte Brückensanierungsprogramm sorgen für eine anhaltend hohe Auslastung im Schienenwegebau.

Das Durchschnittsalter der Brücken bei der DB liegt bei 57 Jahren. Der Sanierungsbedarf ist daher unverkennbar hoch. Im Brückenbauprogramm der DB sind von 2015 bis 2019

¹ S.a. Brückenbauprogramm nach LUFV II von 2015: 875 Brückensanierungen von 2015-2019; Achtung: nach den Daten des Bundes HH 2018 gehen die Budgets bei der Schiene eigentlich zurück: Möglicherweise ist aber nicht alles aus 2017 abgearbeitet.

insgesamt Sanierungen an 875 Brücken vorgesehen, davon wurden 2015/2016 ca. 200 realisiert. Es bleibt also weiterhin genügend zu tun.

Auf Basis der per Juni erreichten Umsatzentwicklung und der positiv zu bewertenden Vorlaufindikatoren passen wir unsere Prognose zur Umsatzentwicklung im Wirtschaftsbau für 2018 von +4,0 % auf +6 % an. Der Umsatz im Wirtschaftsbau erreicht damit 42,6 Mrd. €.

Auch hier rechnen wir für 2019 mit einem ähnlichen Umsatzwachstum bei +5 %.

Öffentlicher Bau

Der in 2016 gestartete Investitionshochlauf bei den Bundesfernstraßen trägt seit zwei Jahren den positiven Trend der Umsatzentwicklung im öffentlichen Bau. Bis zum Jahr 2019 werden die Investitionen des Bundes, von einem Budget im Zeitraum bis 2015 von gut 5 Mrd. Euro bis auf ca. 8 Mrd. Euro, also um über 40 %, hochgefahren. Das ist in jeder Hinsicht ambitioniert.

Denn die öffentliche Hand hat über viele Jahre ihre Planungskapazitäten den deutlich niedrigeren Investitionsbudgets angepasst und Personal abgebaut. Hier kommt es nun darauf an, Bauherrenkompetenz zurück zu erlangen und zügig baureife Projekte an den Start zu bringen. Die Bauwirtschaft hat daher die Initiativen des Verkehrsministeriums zur Gründung einer Infrastrukturgesellschaft und zur Planungsbeschleunigung begrüßt.

Der Orderzugang zeigt im öffentlichen Hochbau in den letzten Monaten eine schwache Performance, beträgt kumulativ aber noch +3 %.

Im öffentlichen Tiefbau legte er jüngst hingegen um 11 % zu und liegt kumulativ bei +6 %. Im Tiefbau ist auch weiter mit belebter Bautätigkeit zu rechnen.

Hingegen scheinen die Investitionsprogramme im kommunalen Hochbau, über insgesamt 7 Mrd. €, weiterhin nicht umfangreich abgerufen zu werden.

Insgesamt ist die Reichweite der Aufträge im öffentlichen Bau weiter angestiegen auf nahezu 9 Monate.

Auf Basis der Vorlaufindikatoren passen wir unsere Prognose zur Umsatzentwicklung im öffentlichen Bau für 2018 von +4,0 % auf +5 % an. Der Umsatz im öffentlichen Bau erreicht damit dann 33,2 Mrd. €.

In 2019 sollte das Wachstum aus heutiger Sicht das Tempo beibehalten.

Kapazitätsauslastung

Beleg für die intensive Bautätigkeit ist die hohe Geräteauslastung in unserer Branche. Nach der Ifo-Konjunkturumfrage lag sie jahresdurchschnittlich in 2017 bei fast 80 % und toppte damit noch einmal den Vorjahreswert. In 2018 setzt sich der Trend fort. Seit Mai hat die Geräteauslastung die Marke von 80 % erkennbar überschritten. Die anhaltende Baunachfrage hat die Investitionsneigung der Bauunternehmen deutlich erhöht. Bereits für 2016 hat das Statistische Bundesamt eine Steigerung der Investitionen der Bauunternehmen in Sachanlagen von ca. 17 % ausgewiesen. Unsere monatliche Umfrage belegt eine anhaltend hohe Investitionstätigkeit der Mitgliedsunternehmen.

Nicht nur der Maschinenpark wird „aufgerüstet“. Das Bauhauptgewerbe hat in den letzten Jahren kontinuierlich Beschäftigte neu eingestellt. Nach dem dramatischen Anpassungsprozess im Bauhauptgewerbe von 1995 bis 2005, der sich bis 2009 mit einem Abbau der Hälfte der Beschäftigten auf ca. 705.000 Beschäftigte fortsetzte, verzeichnen wir für 2017 ca. 807.000 Beschäftigte. Damit hat das Bauhauptgewerbe bereits wieder 100.000 Beschäftigte hinzugewonnen. Die Daten belegen, das Bauhauptgewerbe passt

seine Kapazitäten sukzessive der stabilen Nachfragesituation an und wird das auch weiterhin tun. Für 2018 rechnen wir nunmehr mit einem jahresdurchschnittlichen Bestand von knapp 830.000 Beschäftigten.

Preisentwicklung

Im Zusammenhang mit der hohen Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft steht oftmals auch die Preisentwicklung für Bauleistungen im Fokus. Grundsätzlich ist hierbei zu beachten, worum es tatsächlich geht: um Preise für Immobilien oder um Verkaufspreise für Bauleistungen. Bei den Immobilienpreisen gehen selbstverständlich auch Grundstückspreise, Nebenkosten des Grunderwerbs sowie die am Markt erzielbaren Gewinne in die Kosten- und Preisbetrachtung ein.

Im Hinblick auf die Verkaufspreise von Bauleistungen hat das Statistische Bundesamt für das erste Halbjahr 2018 Preissteigerungen für Bauleistungen von gut 4 % (gegenüber dem Vorjahreszeitraum) genannt, z.B. für Bauarbeiten an Bürogebäude um 4,1 % und für Straßenbauarbeiten um 5,5 %.

Für Wohngebäude weist das Statistische Bundesamt ebenfalls Preissteigerung für Bauleistungen von gut vier Prozent aus. Die Baukosten für Wohngebäude sind danach im ersten Quartal (Daten zweites Quartal liegen noch nicht vor) um 3,1 % gestiegen.

Die Entwicklungen der Preise für Bauleistungen ist in erster Linie Folge von Preissteigerungen für eingekaufte Materialien (z.B. Stahlbeton +20 %, Holz +4,7 %, mineralische Erzeugnisse wie Beton +3 %) und Tarifierhöhungen (beim Mindestlohn von +4 % und bei Facharbeitern um ca. +6 %).

Den Bauunternehmen gelingt es in dieser Nachfragesituation schlicht besser, ihre Einstandspreise an den Markt weiter zu geben. Große Renditesprünge sehen wir allerdings weiterhin nicht.