



143
Mrd.

Euro Umsatz im Bauhauptgewerbe 2020

BAUWIRTSCHAFT IM ZAHLENBILD

IMPRESSUM

Herausgeber

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V.
Geschäftsbereich Wirtschaft, Recht und Digitalisierung
Kurfürstenstraße 129
10785 Berlin
www.bauindustrie.de

Autoren

Dipl.-Volkswirtin Petra Kraus
030 21286-242
petra.kraus@bauindustrie.de
Dipl.-Ökonom Heinrich Weitz
030 21286-144
heinrich.weitz@bauindustrie.de

Ausgabe

Mai 2021

Weitere Informationen zur Baukonjunktur und -struktur finden Sie unter www.bauindustrie.de / Zahlen & Fakten

Inhalt

- 01 Bedeutung der Bauwirtschaft** – Schlüsselbranche für Deutschland
- 02 Entwicklung der Bauinvestitionen** – Über Wiedervereinigungsniveau
- 03 Struktur der Bauinvestitionen** – Vom Wohnungsbau dominiert
- 04 Umsätze im Bauhauptgewerbe nach Sparten** – Corona-Krise schwächt den Wirtschaftsbau
- 05 Umsätze im Bauhauptgewerbe nach Regionen** – Bayern weiterhin größter Markt
- 06 Umsatz im Bauhauptgewerbe nach Betriebsgrößenklassen** – Kleinbetriebe leben vom Wohnungsbau
- 07 Genehmigungen im Wohnungsbau** – Seit 2017 schwächere Entwicklung
- 08 Geschosswohnungsbau in Ballungsgebieten** – Zuwanderung als treibende Kraft
- 09 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern** – Fertigstellungen bleiben zurück
- 10 Fertigstellungen im Wohnungsbau nach Bundesländern** – Große Unterschiede
- 11 Genehmigungen im Nichtwohnungsbau** – Büro- und Verwaltungsgebäude weiter an erster Stelle
- 12 Investorenstruktur der Unternehmen** – Logistik dominiert weiter
- 13 Öffentliche Bautätigkeit** – Gemeinden holen weiter auf
- 14 Nettoanlageinvestitionen in Bauten** – Kommunen als Sorgenkinder
- 15 ÖPP und weitere Partnerschaftsmodelle in Deutschland** – Markt zieht auf Rekordniveau an
- 16 Löhne im Bauhauptgewerbe** – Deutlicher Anstieg seit 2007
- 17 Preisentwicklung im Baugewerbe** – Beschleunigung ab 2006
- 18 Finanzkennzahlen und Insolvenzen im Bauhauptgewerbe** – Auf gutem Kurs
- 19 Betriebsstruktur im Bauhauptgewerbe** – Größere Betriebe gewinnen wieder an Bedeutung
- 20 Subunternehmertätigkeit im Bauhauptgewerbe** – Im Hochbau besonders ausgeprägt
- 21 Beschäftigtenstruktur im Bauhauptgewerbe** – Facharbeiter dominieren
- 22 Ausbildung in der Bauwirtschaft** – Deutlich mehr Renten- als Neuzugänge
- 23 Studenten im Bauingenieurwesen** – Absolventenzahlen haben deutlich zugelegt
- 24 Beschäftigung und Arbeitslosigkeit im Bauhauptgewerbe** – Die Nachfrage nach Baufachkräften ist nach wie vor hoch
- 25 Fachkräftemangel** – Größtes Risiko für die Unternehmen des Baugewerbes
- 26 Entwicklung der ausländischen Beschäftigten im Bauhauptgewerb** – Tendenz weiter steigend
- 27 Auslandsgeschäft deutscher Baufirmen** – Weiter auf hohem Niveau
- 28 Europäische Baukonjunktur** – Deutschland als Stabilitätsanker

BEDEUTUNG DER BAUWIRTSCHAFT

SCHLÜSSELBRANCHE FÜR DEUTSCHLAND

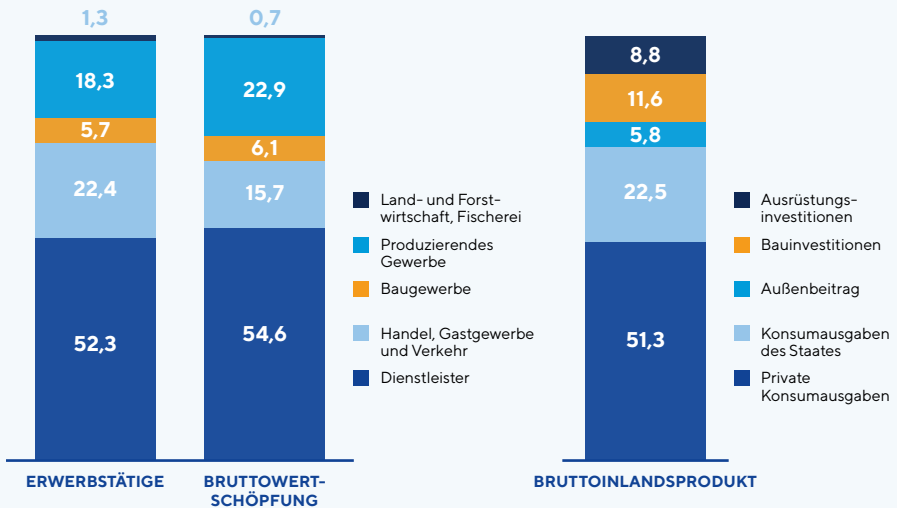
Die Bauwirtschaft hat in der Corona-Krise die Gesamtwirtschaft gestützt. Ohne die steigenden Bauinvestitionen wäre das Bruttoinlandsprodukt 2020 nicht um 4,9%, sondern sogar um 5,7% zurückgegangen. Auch die Zahl der Beschäftigten legte im Baugewerbe – im Gegensatz zur Gesamtwirtschaft – weiter zu.

2020 trug das Baugewerbe 6,1% zur gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung bei. Der Anteil des Bruttoinlandsproduktes, der für Bauinvestitionen verwendet wurde, war mit 11,6% nahezu doppelt so hoch. Der Anteil des Baugewerbes an der gesamten Beschäftigung lag bei 5,7%.

Damit lag das Baugewerbe 2020 sowohl bei der Produktion als auch bei der Beschäftigung noch vor so wichtigen deutschen Industriebereichen wie dem Maschinenbau oder der Chemischen Industrie. Die Bauwirtschaft bleibt damit weiterhin eine Schlüsselbranche für Deutschland.

GRAFIK 01

Anteile 2020 in Prozent



Quelle: Statistisches Bundesamt

ENTWICKLUNG DER BAUINVESTITIONEN ÜBER WIEDERVEREINIGUNGSNIVEAU

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

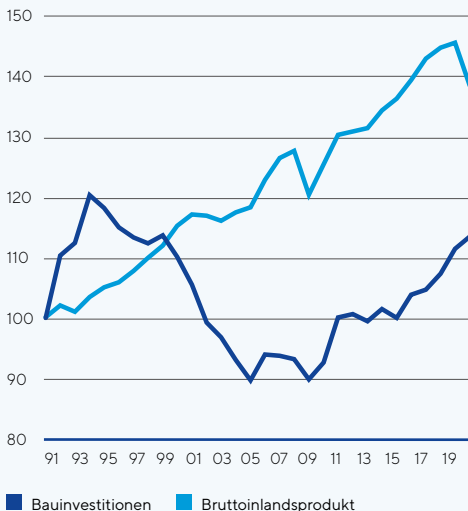
2020 lagen die Bauinvestitionen preisbereinigt zwar um knapp 14% über dem Niveau von 1991, aber immer noch um 6% niedriger als 1994. Das BIP legte hingegen im Trend deutlich zu und übertraf 2020 den Wert von 1991 real um knapp 40%.

Entsprechend entwickelten sich die Pro-Kopf-Investitionen: 2020 wurden je Einwohner 3.980 Euro in Bauten investiert, nur 9% mehr als 1991, dem ersten Jahr nach der Wiedervereinigung.

GRAFIK 02

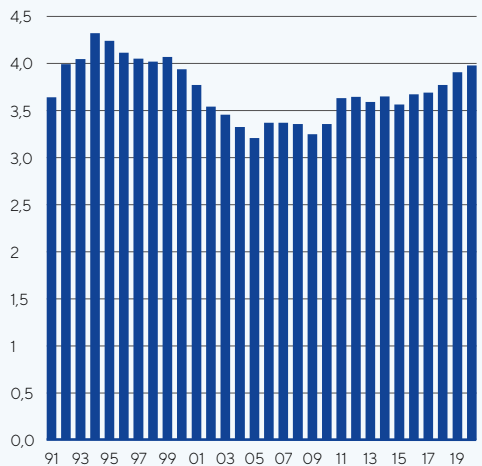
BIP und Bauinvestitionen

in konstanten Preisen, 1991=100



Bauinvestitionen je Einwohner

in konstanten Preisen, in 1.000 EUR



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

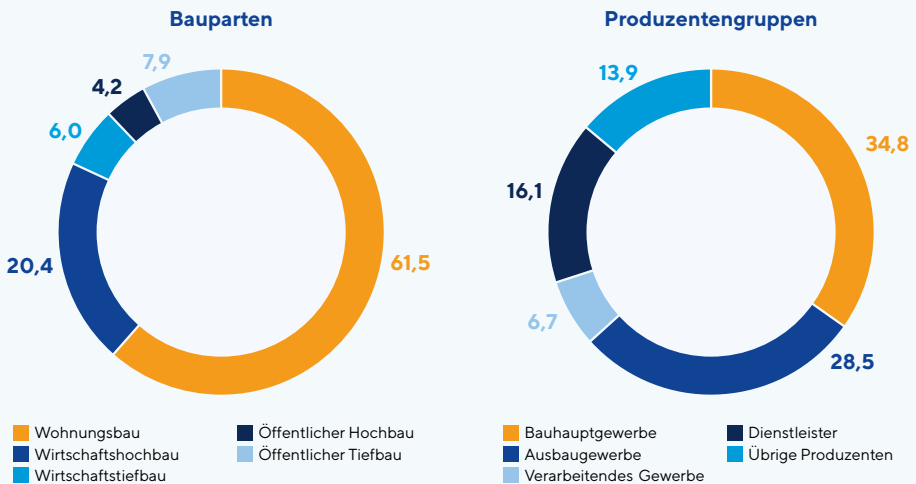
STRUKTUR DER BAUINVESTITIONEN VOM WOHNUNGSBAU DOMINIERT

Der Wohnungsbau ist seit Jahren die bedeutendste Bausparte, 2020 entfielen auf ihn 61,5% aller Bauinvestitionen. Die Bedeutung des Öffentlichen Baus ist langfristig deutlich zurückgegangen, er machte nur noch 12,1% der Bautätigkeit aus. Der Anteil des Wirtschaftsbaus ist über die Jahre relativ konstant geblieben und lag bei 26,4%. Zu ihm zählen auch die Auftraggeber Deutsche Bahn und Deutsche Telekom sowie kommunale Ver- und Entsorger (Stadtwerke), wenn sie als rechtlich eigenständiges Unternehmen am Markt auftreten.

Das Bauhauptgewerbe war 2020 die größte Produzentengruppe. Zusammen mit dem Ausbaugewerbe entfielen auf das gesamte Baugewerbe 63,3% der Bauinvestitionen. Der Rest sind die in die Bauwerke eingehenden Leistungen des Verarbeitenden Gewerbes, Dienstleistungen, Gebühren sowie Sonstige Bauleistungen, die auch Eigenleistungen privater Haushalte und Schwarzarbeit umfassen.

GRAFIK 03

Bauinvestitionen 2020: 387 Mrd. Euro, Anteile in Prozent



UMSÄTZE IM BAUHAUPTGEWERBE NACH SPARTEN

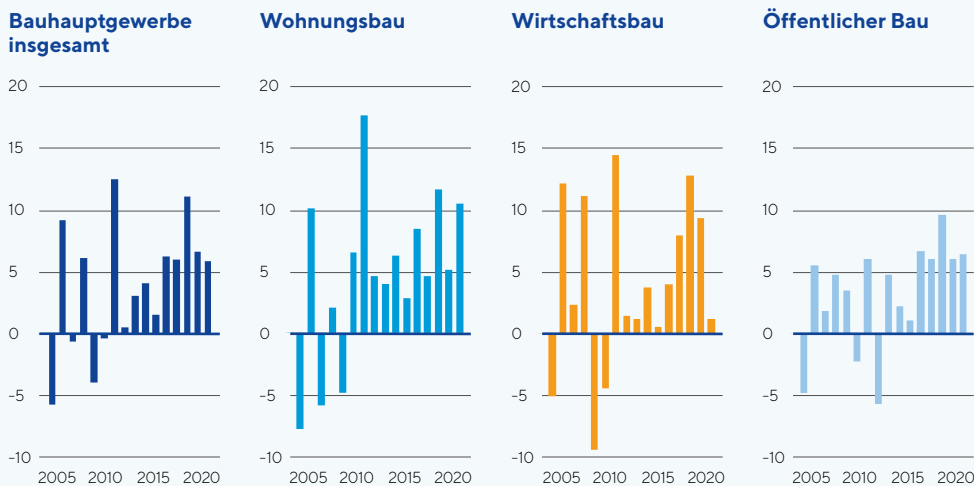
CORONA-KRISE SCHWÄCHT DEN WIRTSCHAFTSBAU

Das Bauhauptgewerbe hat 2020 einen Umsatz von 143 Mrd. Euro erzielt, nominal 5,9% mehr als 2019 (real + 4,5%). Nominal war dies der höchste gesamtdeutsche Wert. Die sich leicht abschwächende Nachfrage aufgrund der Corona-bedingten Unsicherheit und die MwSt.-Senkung im zweiten Halbjahr hat 2020 zu einem moderateren Anstieg der Baupreise (+1,3% nach +4,7% 2019) geführt.

Während die im Wirtschaftsbau tätigen Betriebe von der Investitionszurückhaltung insbesondere der Dienstleistungsbranche aber auch der Industrie betroffen waren und nur ein leichtes Umsatzplus von 1,2% verzeichnen konnten, legte der Umsatz im Wohnungsbau noch einmal deutlich zu (+10,5%). Eine - Corona-bedingte - Investitionsbremse der öffentlichen Auftraggeber ist dank der Kompensation der kommunalen Gewerbesteuererträge durch Bund und Länder 2020 ausgeblieben (+ 6%).

GRAFIK 04

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



Quelle: Statistisches Bundesamt

UMSÄTZE IM BAUHAUPTGEWERBE NACH REGIONEN

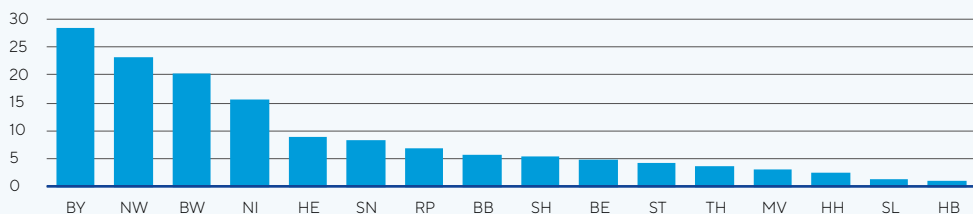
BAYERN WEITERHIN GRÖSSTER MARKT

2020 erwirtschafteten die Betriebe des Bauhauptgewerbes einen baugewerblichen Umsatz von 143 Mrd. Euro. Davon wurde nach wie vor ein Fünftel von Betrieben mit Sitz in Bayern erbracht. Dies entsprach in etwa der Leistung aller Betriebe in Ostdeutschland. Obwohl der nominale Gesamtumsatz 2020 um 93% über dem Wert von 2005 (dem Tiefpunkt nach der Baurezession 1995 bis 2005) lag, haben sich die Anteile der Bundesländer am Gesamtumsatz zwischenzeitlich nicht wesentlich verändert.

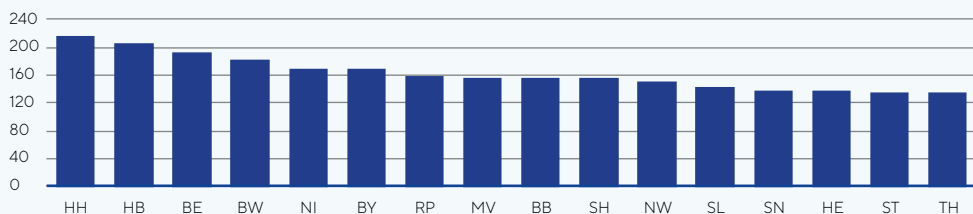
Die Höhe der Umsätze sagt aber noch nichts über die Produktivität der Bauunternehmen aus: Der Umsatz je Beschäftigten lag im deutschlandweiten Durchschnitt 2020 bei 160.000 Euro und damit um 55% über dem Niveau von 2005. Allerdings war die Produktivitätsentwicklung regional sehr unterschiedlich: Die Baubetriebe in Hamburg nehmen – seit 1991 unangefochten – den Spitzenplatz ein und lagen 2020 mit 217.000 Euro je Beschäftigten um 61% über dem Rangletzten Thüringen.

GRAFIK 05

Baugewerblicher Umsatz im Bauhauptgewerbe 2020, in Mrd. Euro



Baugewerblicher Umsatz je Beschäftigten im Bauhauptgewerbe 2020, in 1.000 Euro



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

UMSATZ IM BAUHAUPTGEWERBE NACH BETRIEBSGRÖSSENKLASSEN

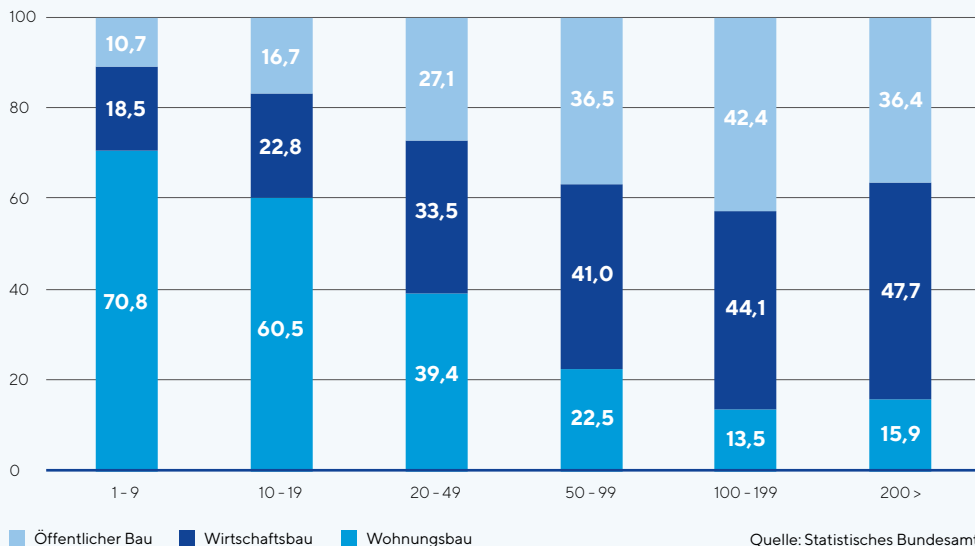
KLEINBETRIEBE LEBEN VOM WOHNUNGSBAU

Für die kleineren Betriebe des Bauhauptgewerbes mit bis zu 19 Beschäftigten ist der Wohnungsbau bereits seit Jahrzehnten die dominierende Bausparte. Auf ihn entfallen nahezu zwei Drittel des Umsatzes. Da diese Betriebe zur monatlich erhobenen Auftragseingangsstatistik im Bauhauptgewerbe nicht meldepflichtig sind, ist der Wohnungsbau in dieser Statistik, was das Volumen betrifft, deutlich unterrepräsentiert.

Mit wachsender Betriebsgrößenklasse geht die Bedeutung des Wohnungsbaus drastisch zurück, bei den größeren Betrieben des Bauhauptgewerbes mit 100 und mehr Beschäftigten machte er im Juni 2020 nur 15 % des Umsatzes aus. Das starke Wachstum des Wohnungsbaus hinterlässt aber auch hier seine Spuren, 2010 betrug der Anteil nur 7%. In der Kategorie der größeren Bauunternehmen überwiegt der Wirtschaftsbau mit einem Anteilswert von 46%. Der bauwirtschaftliche Mittelstand lebt nahezu gleichgewichtet von allen Bausparten.

GRAFIK 06

Anteil am baugew. Umsatz im Juni 2020, Größenklassen nach Zahl der Beschäftigten



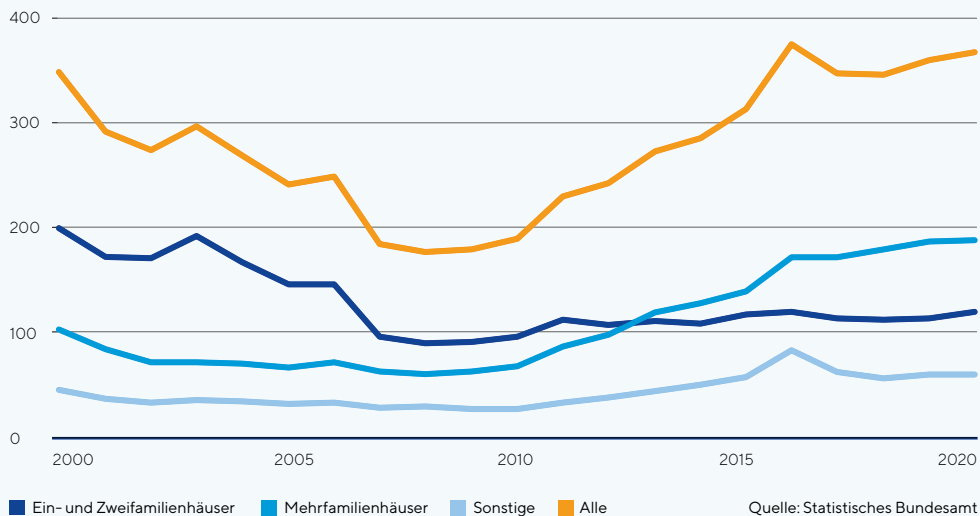
GENEHMIGUNGEN IM WOHNUNGSBAU SEIT 2017 SCHWÄCHERE ENTWICKLUNG

2020 wurden in Deutschland 368.439 Wohnungen zum Bau genehmigt, womit das Niveau des Jahres 2016 noch nicht wieder erreicht wurde. Der Schwerpunkt lag mit 87% in neuen Wohngebäuden. 11% der Wohnungen entfielen auf genehmigungspflichtige Umbaumaßnahmen im Bestand, 2% auf Wohnungen in neuen Nichtwohngebäuden. Die schwächere Entwicklung seit 2017 ist auch auf nicht ausreichendes Bauland sowie Personalprobleme in den kommunalen Bauämtern zurückzuführen.

2020 wurden mehr als doppelt so viele Wohnungen zum Bau genehmigt als zum Tiefpunkt im Jahr 2008. Besonders deutlich war das Wachstum bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, wo sich die Genehmigungszahlen mehr als verdreifachten. Anhaltend rückläufige und niedrige Hypothekenzinsen, ein stabiler Arbeitsmarkt, wachsende verfügbare Einkommen der privaten Haushalte, der Zuzug nach Deutschland, die Wanderung in die Ballungsgebiete, steigende Mieten und das Interesse der Investoren an wertbeständigen Anlagen waren Treiber der Entwicklung. Die Corona-Krise hat 2020 diesen Trend nicht gebrochen.

GRAFIK 07

Genehmigte Wohnungen in 1.000



GESCHOSSWOHNUNGSBAU IN BALLUNGSGBIETEN

ZUWANDERUNG ALS TREIBENDE KRAFT

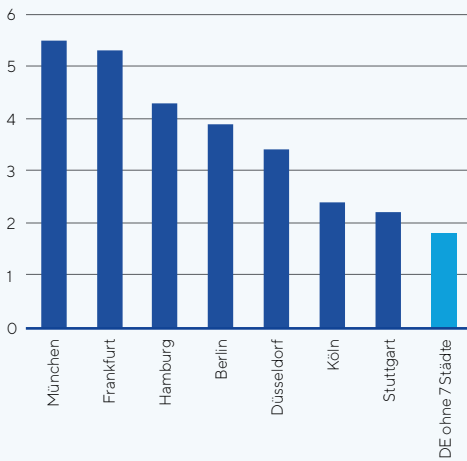
Von 2011 bis 2020 hat sich bundesweit die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohnheimen mehr als verdoppelt. Besonders ausgeprägt war diese Entwicklung in den sieben größten Städten, auch wenn dort 2020 die Genehmigungen leicht rückläufig waren. Wegen der starken Nachfrage und der hohen Baulandpreise findet hier vor allem Geschosswohnungsbau statt. Dort wurden im gleichen Zeitraum 4,4 Wohnungen pro Jahr je 1.000 Einwohner genehmigt, im restlichen Bundesgebiet waren es nur 1,8 Wohnungen. Vor allem München und Frankfurt/Main wiesen mit 5,5 bzw. 5,3 Wohnungen eine hohe Genehmigungsintensität auf.

Die Investoren reagierten damit vor allem auf das Bevölkerungswachstum, dessen treibende Kraft die Zuwanderung war. Diese kam in den großen Städten in den Jahren 2011 bis 2019 zu über 90% aus dem Ausland. Die sieben Städte profitierten aber nur bis 2013 von der Binnenwanderung innerhalb Deutschlands. Seitdem ist der Wanderungssaldo mit dem Umland wieder negativ, vor allem wegen der hohen und stark steigenden Wohnungsmieten.

GRAFIK 08

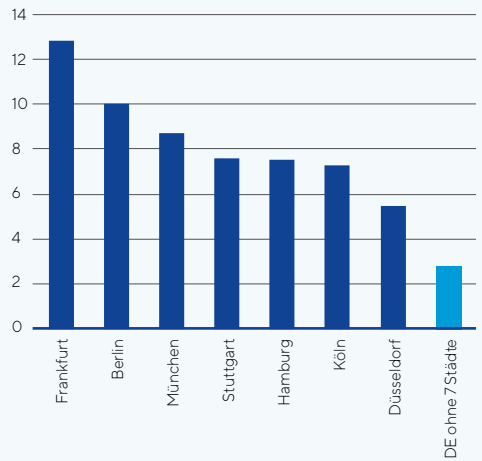
Genehmigte Wohnungen pro Jahr

je 1.000 Einwohner, 2011 - 2020



Bevölkerungswachstum

in %, 2011 - 2019



Quelle: Statistisches Bundesamt

WOHNUNGEN IN MEHRFAMILIENHÄUSERN FERTIGSTELLUNGEN BLEIBEN ZURÜCK

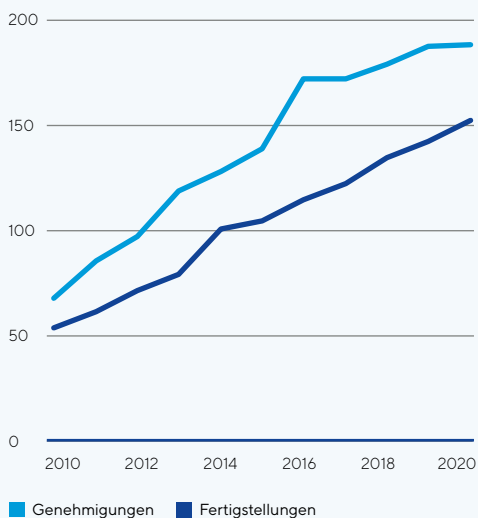
Von 2010 bis 2020 hat sich die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf 189.256 nahezu verdreifacht. Die Zahl der Fertigstellungen stieg zwar im gleichen Ausmaß, blieb im Betrachtungszeitraum allerdings um 400.000 Einheiten hinter den Genehmigungen zurück.

Bei einem starken Nachfragewachstum ist eine solche Entwicklung zunächst einmal zu erwarten, da die Kapazitäten in der Bauproduktion erst angepasst werden müssen. Zudem dürften viele Genehmigungen auch aus spekulativen Gründen beantragt worden sein, um Grundstücke teurer verkaufen zu können. Genehmigungen sind bis zu 6 Jahren gültig. Ab 2015 haben auch Kapazitätsprobleme in den Ausbaugewerken eine höhere Fertigstellungszahl verhindert.

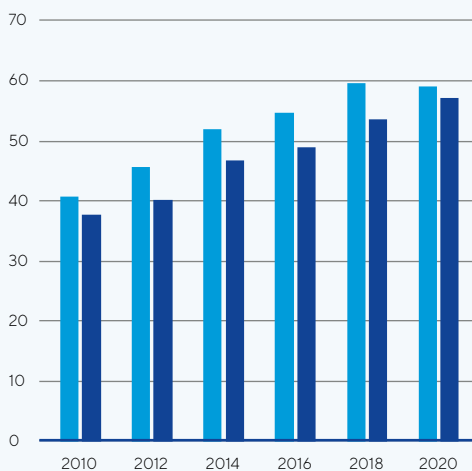
Von 2010 bis 2020 stieg der Anteil der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an allen Wohnungen in neuen Wohngebäuden bei den Fertigstellungen von gut einem Drittel auf 57%, 2019 und 2020 waren es bei den Genehmigungen schon 60%. Diese Werte werden weiter steigen.

GRAFIK 09

Zahl der Wohnungen in 1.000



Anteil an Wohnungen in neuen Wohngebäuden in %



Quelle: Statistisches Bundesamt

FERTIGSTELLUNGEN IM WOHNUNGSBAU NACH BUNDESLÄNDERN

GROSSE UNTERSCHIEDE

Von 2010 bis 2020 stieg die Zahl der fertiggestellten Wohnungen um 92% auf 306.376. Der Versorgungsindikator – die Zahl der Fertigstellungen je 1.000 Einwohner – stieg bundesweit von 2,0 auf 3,7, im Durchschnitt der Jahre waren es 3,0. In den Bundesländern war die Entwicklung allerdings äußerst unterschiedlich.

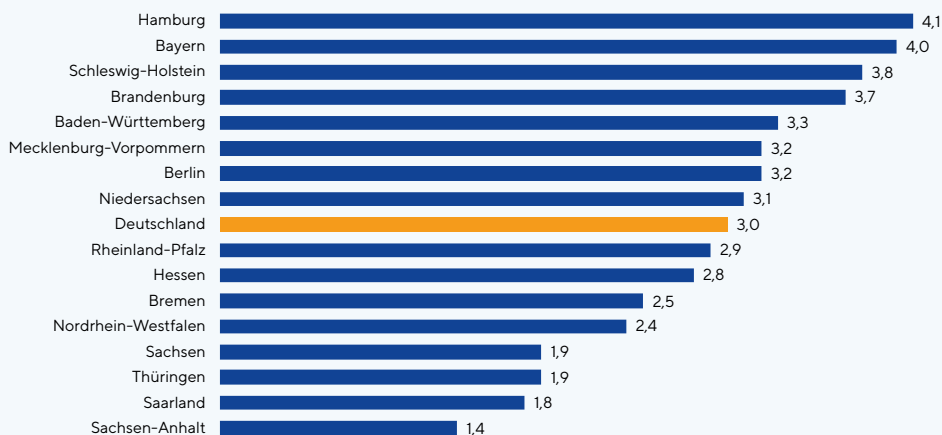
In den einwohnerstarken Flächenländern Bayern und Baden-Württemberg wurden jährlich durchschnittlich 4,0 bzw. 3,3 Wohnungen pro 1.000 Einwohner fertiggestellt. In Nordrhein-Westfalen waren es nur 2,4 Wohnungen. Die mit Abstand niedrigsten Fertigstellungszahlen in den Flächenländern gab es im Saarland und Sachsen-Anhalt mit lediglich 1,8 bzw. 1,4 Wohnungen.

Die Bundesländer Brandenburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein profitierten erheblich von den boomenden Ballungsräumen Berlin und Hamburg. Hier war Hamburg mit 4,1 Wohnungen je 1.000 Einwohner erheblich erfolgreicher als Berlin mit 3,2 Wohnungen. Viele Wohnungssuchende sind von diesen Metropolen auf das Umland ausgewichen.

GRAFIK 10

Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner

2010 – 2020, im Jahresdurchschnitt



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

GENEHMIGUNGEN IM NICHTWOHNUNGSBAU

BÜRO- UND VERWALTUNGSGEBÄUDE WEITER AN ERSTER STELLE

2020 wurden neue Nichtwohngebäude für 40,2 Mrd. Euro (veranschlagte Baukosten) genehmigt, 3,2% mehr als ein Jahr zuvor. Damit hat sich – trotz der Corona-Krise – der positive Trend fortgesetzt. Das Segment „Büro- und Verwaltungsgebäude“ konnte seinen ersten Platz verteidigen, trotz eines unterdurchschnittlichen Genehmigungsplus von 1,1%.

Demgegenüber hat das Segment „Handels- und Lagergebäude“ leicht an Bedeutung eingebüßt, es liegt nun auf Platz 3. Dies ist auf einen Rückgang bei den Handelsgebäuden zurückzuführen (-9,7%), die Zahl der Genehmigungen von Lagergebäuden hat hingegen deutlich zugelegt (+28,1%). Letzteres ist auf die zunehmende Bedeutung des Versandhandels zurückzuführen, welche durch die Corona-Krise noch beschleunigt wurde.

Das Segment „Fabrik- und Werkstattgebäude“ schloss 2020 hingegen mit einem Genehmigungsminus von 1,1% ab und lag damit weiter auf Platz 4. Die Unternehmen des Verarbeitenden Gewerbes haben ihre Investitionen im vergangenen Jahr reduziert.

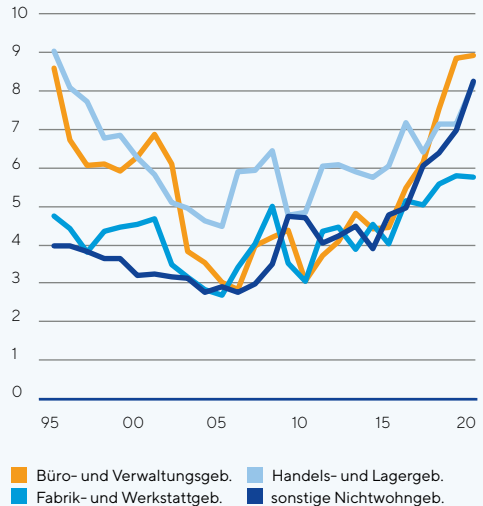
GRAFIK 11

Neubaugenehmigungen nach veranschlagten Baukosten, in Mrd. Euro, Anteile in %

2020, Anteile in %



in Mrd. Euro



Quelle: Statistisches Bundesamt

INVESTORENSTRUKTUR DER UNTERNEHMEN

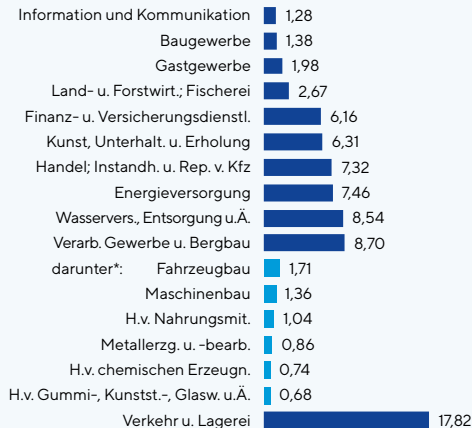
LOGISTIK DOMINIERT WEITER

Die Bauinvestitionen der Unternehmen (ohne Grundstücks- und Wohnungswesen) betragen 2019 nominal 70 Mrd. Euro. Ihr Anteil an den gesamten Bauinvestitionen lag bei 19%. Anfang der 90-er Jahre betrug er noch 30% und ist seitdem kontinuierlich gesunken. Die bedeutendste Branche war 2019 der Wirtschaftszweig „Verkehr und Lagerei“ mit 17,8 Mrd. Euro und mit einem Anteil von 26%.

Die Investitionen setzen sich aus unterschiedlich hohen Anteilen für Bauten, Ausrüstungen und sonstige Anlagen zusammen. Im Durchschnitt lag der Bauanteil 2019 bei 22% und damit deutlich unter dem Wert Mitte der 90-er Jahre von 35%. Den höchsten Bauanteil haben die Erbringer von „Wasserversorgungs- und Entsorgungsleistungen“ mit 67%, den geringsten die Wirtschaftszweige „Information und Kommunikation“ und das „Verarbeitende Gewerbe“ mit einem Anteil von 4,4% bzw. 6%.

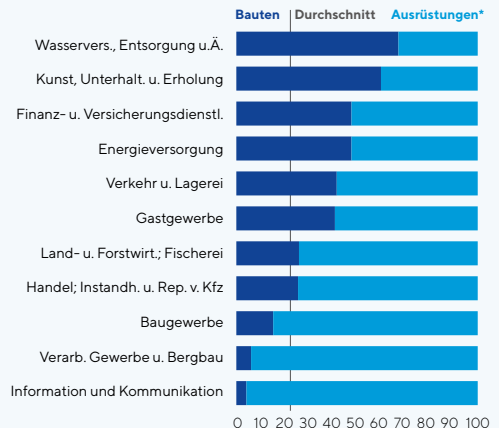
GRAFIK 12

Struktur der Investoren im Wirtschaftsbau 2019, Bauinvestitionen in Mrd. EUR



*) Daten von 2018

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



*) inkl. Sonstige Anlagen

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

ÖFFENTLICHE BAUTÄTIGKEIT

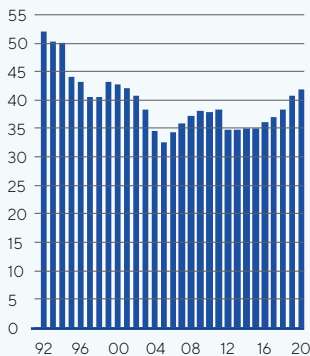
GEMEINDEN HOLEN WEITER AUF

Die Investitionen des Staates in Bauten betragen 2020 49 Mrd. Euro, das waren – trotz Corona-Krise – nominal 4,3% mehr als ein Jahr zuvor. Damit hat die Öffentliche Hand zwar nominal 45% mehr investiert als Mitte der neunziger Jahre; preisbereinigt lag das Niveau aber immer noch um 5% niedriger.

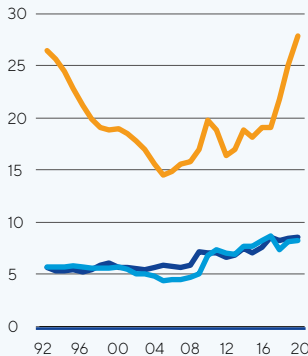
Der Anstieg 2020 ist – dank der Kompensation der Gewerbesteuerausfälle durch Bund und Länder – überwiegend auf ein Plus bei den Gemeinden von 11,4% auf 28 Mrd. Euro zurückzuführen. Damit wendeten die Gemeinden 9,6% ihrer Gesamtausgaben für Baumaßnahmen auf. Mitte der Neunziger lag dieser Anteil aber noch bei 15%. Bund und Länder haben hingegen in den vergangenen 20 Jahren kaum mehr als 2% ihrer Ausgaben für Baumaßnahmen aufgewendet. Aufgrund des nur leichten Anstiegs 2020 um 1,1% auf 8,7 Mrd. Euro beim Bund und um 0,3% auf 8,4 Mrd. Euro bei den Ländern lag der Anteil an den Gesamtausgaben (welche Corona-bedingt stark gestiegen sind) sogar nur noch bei jeweils 1,7%.

GRAFIK 13

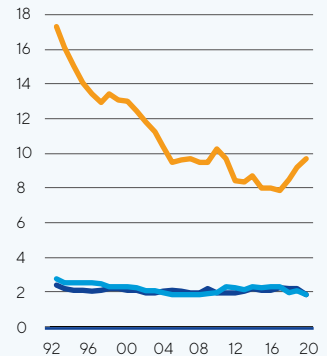
Bauinvestitionen des Staates in Mrd. Euro, preisbereinigt



Bauausgaben nach Gebietskörperschaften in Mrd. Euro, in jeweiligen Preisen



Anteil der Bauausgaben an den Gesamtausgaben Bauausgabenquote, Anteil in %



■ Bund ■ Länder ■ Gemeinden

■ Bund ■ Länder ■ Gemeinden

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

NETTOANLAGEINVESTITIONEN IN BAUTEN KOMMUNEN ALS SORGENKINDER

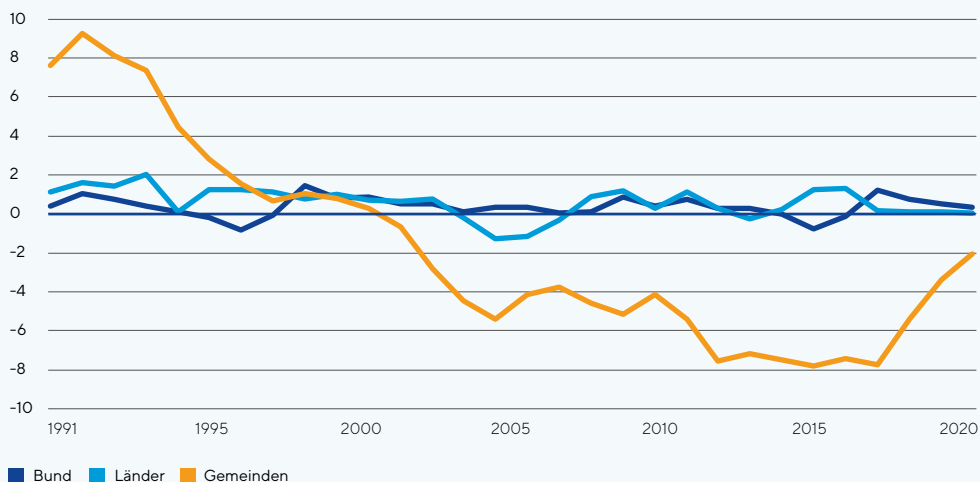
Bei der staatlichen Bautätigkeit sind nicht nur die reinen Bauausgaben wichtig, sondern auch deren Relation zum Vermögensbestand an Bauten. Von 1991 bis 1994 lagen die Nettoanlageinvestitionen des Staates (Bruttoanlageinvestitionen minus kalkulatorischer Abschreibungen) in Bauten auf einem hohen Niveau,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

Danach war ein stetiger Rückgang zu verzeichnen, seit 2003 war die staatliche Investitionstätigkeit jedes Jahr niedriger als die Abschreibungen, auch wenn sich die Situation ab 2016 deutlich verbesserte. Von 2003 bis 2020 addierten sich die rückläufigen Nettoanlageinvestitionen in Bauten auf 86,5 Mrd. Euro. Die öffentliche Infrastruktur wurde somit auf Verschleiß betrieben.

Für diese Entwicklung sind vor allem die Kommunen verantwortlich, die ihr Anlagevermögen in Bauten seit 2003 um 97 Mrd. Euro reduzierten. Entsprechend ermittelt das Deutsche Institut für Urbanistik seit Jahren einen kommunalen Investitionsstau von weit über 100 Mrd. Euro.

GRAFIK 14

Nettoanlageinvestitionen der Gebietskörperschaften in Bauten, in Mrd. EUR



Quelle: Statistisches Bundesamt

ÖPP UND WEITERE PARTNERSCHAFTSMODELLE IN DEUTSCHLAND

MARKT ZIEHT AUF REKORDNIVEAU AN

Der Markt für Öffentlich-Private Partnerschaften (ÖPP) und weitere Partnerschaftsmodelle in Deutschland zieht dank der Vergabe von zwei ÖPP-Verkehrsprojekten 2020 mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 1,96 Mrd. Euro auf ein Rekordniveau an. Zudem wurden 24 Hochbauprojekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 425 Mio. Euro vergeben.

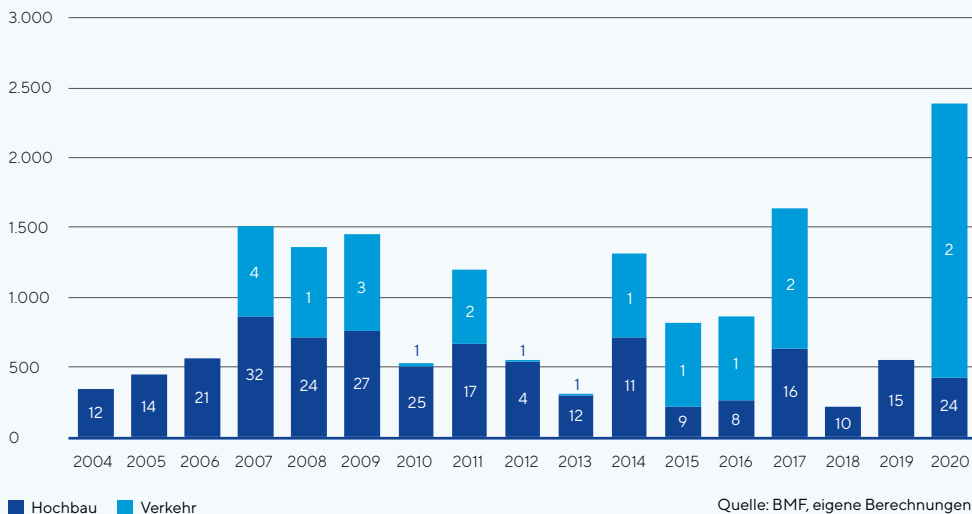
Die Mittelstandsfreundlichkeit des Hochbaumarktes im Bereich Partnerschaftsmodelle zeigt sich daran, dass knapp 88 % der 2020 vergebenen Projekte ein Investitionsvolumen von bis zu 30 Mio. Euro haben und über die Hälfte der Partnerschaftsmodellprojekte vom bauintermediären Mittelstand realisiert werden.

Die Haushaltsbelastung durch ÖPP im Bundesfernstraßenbau betrug 2020 lediglich 4,9%. Das Gros der Bundesfernstraßeninvestitionen wird auch künftig für die Realisierung konventioneller Projekte verwendet.

GRAFIK 15

Partnerschaftsmodelle

Investitionsvolumen in Mio. EUR und Projektanzahl



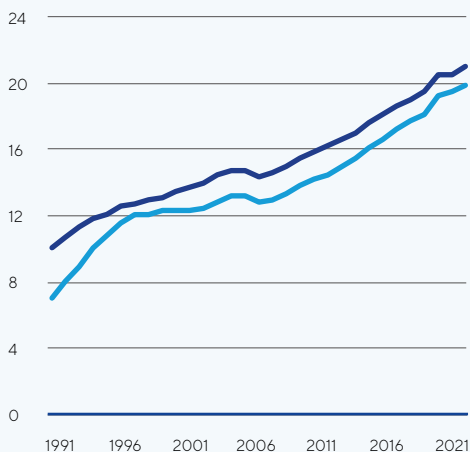
LÖHNE IM BAUHAUPTGEWERBE DEUTLICHER ANSTIEG SEIT 2007

Am 1. Januar 2021 lag der Bundesecklohn der Arbeiter im westdeutschen Bauhauptgewerbe bei 19,89 Euro. Unter Berücksichtigung des Bauzuschlages von 5,9%, der für die besondere Belastung auf den Baustellen gewährt wird, erreichte der Gesamttarifstundenlohn 21,06 Euro. Für die ostdeutschen Bauarbeiter betrug er zum gleichen Zeitpunkt 19,94 Euro. Nach dem Ende der Baukrise lag der Anstieg von 2007 bis 2020 im Jahresdurchschnitt im Westen bei 2,7%, im Osten bei 3,1%.

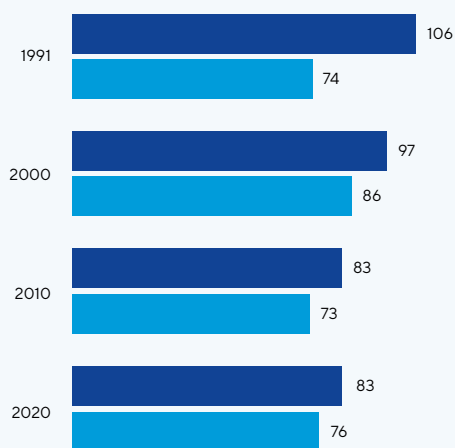
Allerdings müssen dazu noch die kalkulatorischen Lohnzusatzkosten addiert werden. Lohnfortzahlung im Krankheitsfall, Arbeitgeberbeiträge zur Sozialversicherung, bezahlte Feiertage, Weihnachtsgeld, Urlaubsvergütung, Winterbeschäftigungs-Umlage, etc. addierten sich 2020 in Westdeutschland auf 83% des Grundlohns, in Ostdeutschland auf 76%. Gegenüber früheren Höchstständen ist es gelungen, die Lohnzusatzkosten zu senken, seit 2010 ist in der Tendenz eine Stabilisierung zu verzeichnen.

GRAFIK 16

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



Lohnzusatzkosten in Relation zum Grundlohn, in %



■ Westdeutschland ■ Ostdeutschland Quelle: Tarifverträge in der jeweiligen Fassung / Hauptverband der Deutschen Bauindustrie

PREISENTWICKLUNG IM BAUGEWERBE BESCHLEUNIGUNG AB 2006

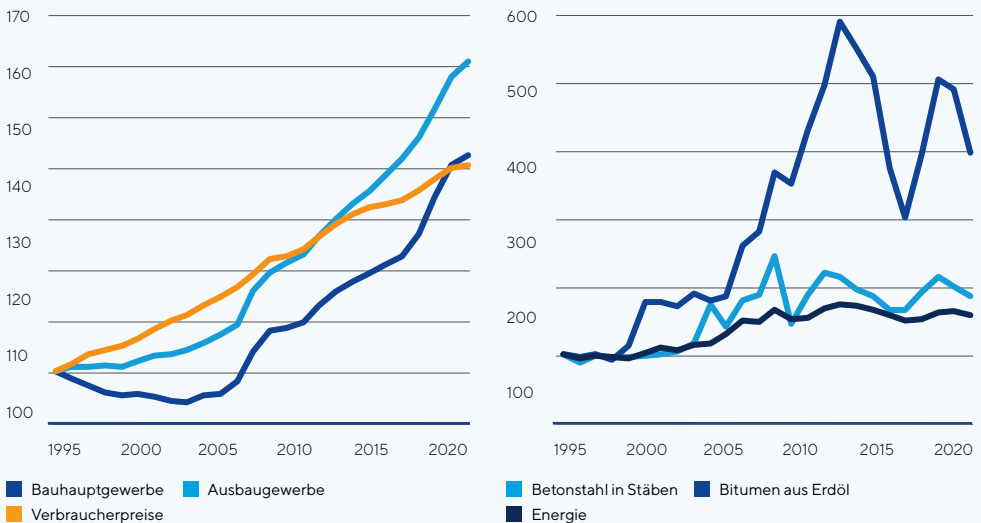
Die Preise für Leistungen des Bauhauptgewerbes, das sich auf den Rohbau und den Tiefbau konzentriert, sind während der Baurezession von 1995 bis 2005 konstant zurückgegangen. Erst ab 2006 gelang es wieder, Preiserhöhungen am Markt durchzusetzen. Das Ausbaugewerbe erbringt vor allem Sanierungs-, Installations- und Fertigstellungsleistungen. Es hat von den langfristig steigenden Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand profitiert.

Von 1995 bis 2020 stiegen die Preise für Leistungen des Bauhauptgewerbes nur um 43%, das Ausbaugewerbe konnte dagegen eine Preissteigerung von 61% am Markt durchsetzen. Zum Vergleich: Die Verbraucherpreise legten um 41% zu.

Die Veränderungsraten der Baupreise sind auch auf Preisveränderungen bei Baumaterialien und Energie, sowie auf den deutlichen Anstieg der Tariflöhne zurückzuführen. Von 2016 bis 2019 stieg der Erzeugerpreisindex für Bitumen aus Erdöl um 62%, für Betonstahl in Stäben um 21% und für Energie um 11%. 2020 waren hingegen – auch in Folge der Corona-Krise – teils deutliche Rückgänge zu verzeichnen.

GRAFIK 17

Preisindizes*, 1995 = 100



Quelle: Statistisches Bundesamt
*) Originalwerte 2015=100, hier umbasiert

FINANZKENNZAHLEN UND INSOLVENZEN IM BAUHAUPTGEWERBE AUF GUTEM KURS

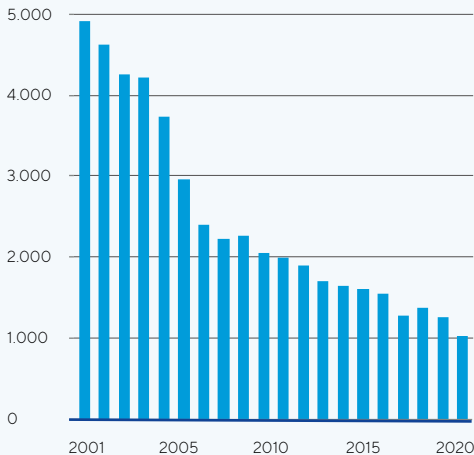
In den Jahren 2001 bis 2019 konnten die Unternehmen des Bauhauptgewerbes ihre Umsatzrendite vor Steuern im Trend deutlich steigern; von 2,5 % auf 7,7%. Je größer das Bauunternehmen, desto geringer ist aber die Vorsteuerrendite, da bei den kleineren Firmen der Gewinn noch um den Unternehmerlohn bereinigt werden müsste. So lag 2019 die Rendite bei Unternehmen mit einem Jahresumsatz von mehr als 50 Mio. Euro nur bei 3,9%, bei Unternehmen mit weniger als 0,5 Mio. Jahresumsatz war sie dagegen zweistellig.

Die Eigenkapitalquote im Bauhauptgewerbe hat sich im Betrachtungszeitraum von 3,3% auf 18,6% sogar mehr als verfünffacht. Anders als bei der Rendite fällt die Eigenkapitalquote nach Unternehmensgrößenklassen seit 2015 nicht mehr stark unterschiedlich aus.

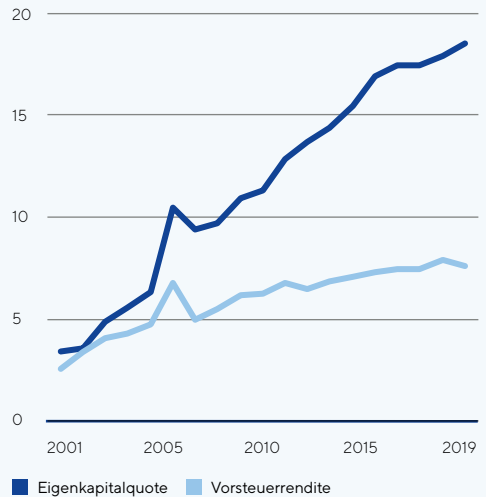
Die positive finanzwirtschaftliche und baukonjunkturelle Entwicklung führte zu einem deutlichen Rückgang der Insolvenzen im Bauhauptgewerbe. Seit dem Höhepunkt im Jahr 2001 (4.909) gingen diese bis 2020 um mehr als drei Viertel auf nur noch 1.040 zurück.

GRAFIK 18

Insolvenzen, Anzahl



Finanzkennzahlen, Medianwerte in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Deutscher Sparkassen- und Giroverband

BETRIEBSSTRUKTUR IM BAUHAUPTGEWERBE

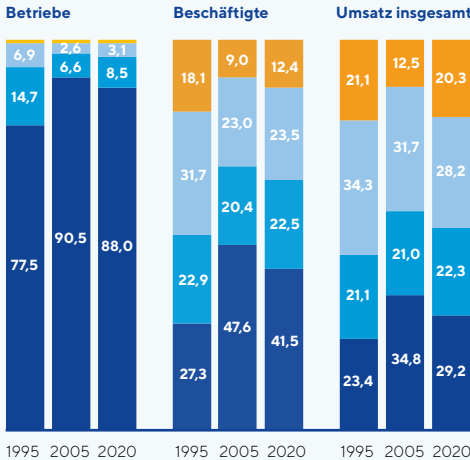
GRÖßERE BETRIEBE GEWINNEN WIEDER AN BEDEUTUNG

Im Juni 2020 gab es im deutschen Bauhauptgewerbe etwa 79.000 Betriebe mit 894.000 Beschäftigten. Die großen Betriebe mit 200 und mehr Beschäftigten machten zwar nur 0,3% der Betriebe aus, beschäftigten aber 12% der Erwerbstätigen und erwirtschafteten 20 % des Umsatzes. Von 1995 bis 2005 (dem Ende der Baukrise) ist der Erwerbstätigenanteil dieser Größenklasse um neun Prozentpunkte geschrumpft, der Anteil am Umsatz ist von 21% auf 13% zurückgegangen. Auch der Mittelstand musste einen Anteilsverlust hinnehmen. Lediglich die kleineren Betriebe mit 1 bis 19 Beschäftigten konnten ihre Anteilswerte deutlich steigern. Sie haben ihren Umsatzanteil nicht nur in ihrer Domäne, dem Wohnungsbau, ausgebaut, sondern auch im eher bauidustriellen Wirtschafts- und Öffentlichen Bau.

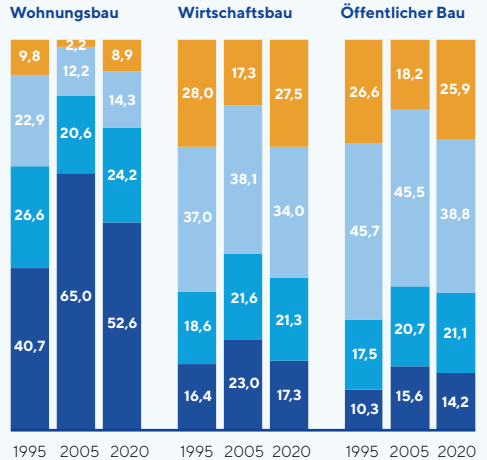
Die größeren Betriebe haben ihren Anteilsverlust aber Mitte des vergangenen Jahrzehnts gestoppt. Mit Einsetzen des baukonjunkturellen Aufschwungs und des damit einhergehenden Beschäftigungs- und Umsatzanstiegs konnten die Baubetriebe mit 200 und mehr Beschäftigten ihre Marktposition wieder deutlich ausbauen.

GRAFIK 19

Werte nach Beschäftigtengrößenklassen, Anteile in %



Baugewerblicher Umsatz nach Beschäftigtengrößenklassen, Anteile in %



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

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen des HDB

SUBUNTERNEHMERTÄTIGKEIT IM BAUHAUPTGEWERBE

IM HOCHBAU BESONDERS AUSGEPRÄGT

Mit zunehmender Größe erbringen die Bauunternehmen einen immer geringeren Teil der Bauproduktion selbst; sie treten dagegen verstärkt als Generalunternehmer auf, die einen großen Teil der Bauleistung als Nachunternehmerleistung weitervergeben. So ist der Anteil der Subunternehmerleistung am Bruttoproduktionswert bei Unternehmen mit 500 und mehr Beschäftigten von 1991 bis 2007 von 30 % auf 50 % gestiegen. Mit Anziehen der Baukonjunktur 2008 wurde es aber zunehmend schwieriger, auf inländische Subunternehmer zurückzugreifen, der Anteil sank bis 2010 auf 36 %. Gleichzeitig stieg der (eigene) Personalkostenanteil von 20% auf 23%. Die großen Bauunternehmen haben wieder vermehrt Bauleistungen selbst erbracht. Der zunehmende Einsatz von ausländischen Subunternehmern ließ den Nachunternehmeranteil bis 2018 aber wieder leicht steigen (43%) und den Personalkostenanteil sinken (19%).

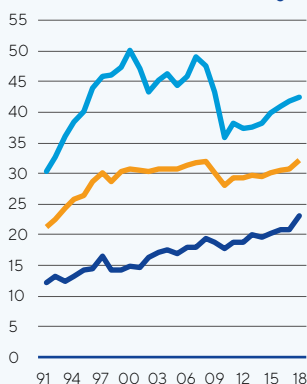
Der Anteil der Nachunternehmerleistung fällt – je nach Grad der Spezialisierung und Branchenstruktur – in den Wirtschaftszweigen unterschiedlich hoch aus: Die Neigung zur Weitervergabe war 2018 im Hochbau mit 45 % am stärksten ausgeprägt.

GRAFIK 20

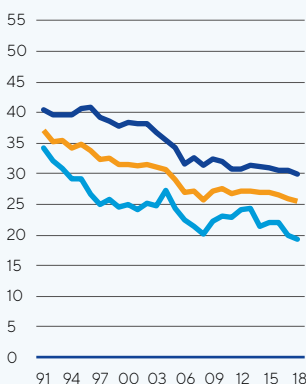
Kostenstruktur der Unternehmen des Bauhauptgewerbes

Anteil der Kostenarten am Bruttoproduktionswert in %, nach Unternehmensgrößenklassen

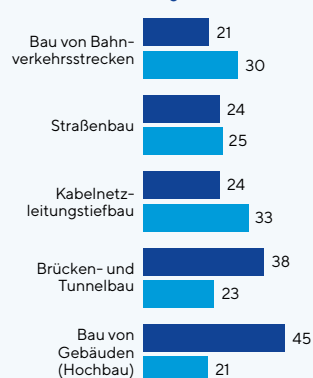
Kosten für Nachunternehmerleistung



Personalkosten



nach Wirtschaftszweigen 2018



■ 20 bis 49 Beschäftigte ■ 500 und mehr Beschäftigte ■ alle Unternehmen*

■ Kosten für Lohnarbeiten
■ Personalkosten

*) Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

BESCHÄFTIGTENSTRUKTUR IM BAUHAUPTGEWERBE

FACHARBEITER DOMINIEREN

In den Betrieben des deutschen Bauhauptgewerbes waren im Juni 2020 insgesamt 893.814 Personen tätig. Gegenüber dem Tiefstand im Juni 2008 (715.048) wurde die Beschäftigung um 25 % ausgeweitet. Die Beschäftigungszunahme erfolgte in den Berufsgruppen relativ gleichmäßig, lediglich die Inhaber (+ 0,6 %) und die gewerblichen Auszubildenden (- 4,3 %) fielen deutlich ab.

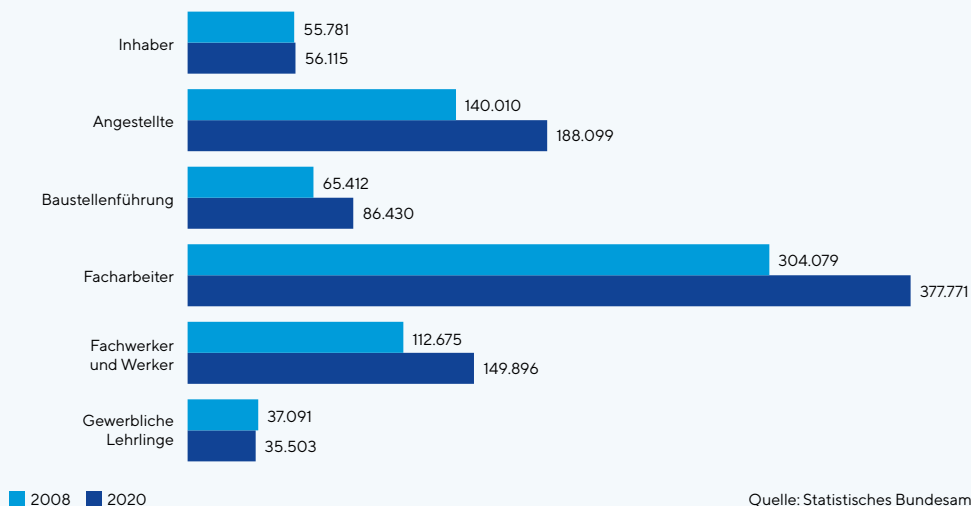
Das Rückgrat der Branche bildeten 2020 weiterhin die Facharbeiter (Maurer, Betonbauer, Zimmerer) mit einem Anteil von 42,2%. Auf die Baustellenführung (Poliere, Schachtmeister, Werkpoliere) entfiel ein Anteil von 9,7%, auf Fachwerker und Werker 16,8% und auf gewerbliche Auszubildende 4,0%. Somit waren nahezu drei Viertel aller Mitarbeiter in der Branche auf den Baustellen tätig.

Der Anteil der Angestellten (einschließlich der technischen und kaufmännischen Auszubildenden) lag bei 21,0%. Der Anteil der Firmeninhaber ist seit seinem Höchststand im Jahr 2008 (7,8%) bis 2020 wieder auf 6,3% zurückgegangen.

GRAFIK 21

Beschäftigte im Bauhauptgewerbe

jeweils im Juni



AUSBILDUNG IN DER BAUWIRTSCHAFT

DEUTLICH MEHR RENTEN- ALS NEUZUGÄNGE

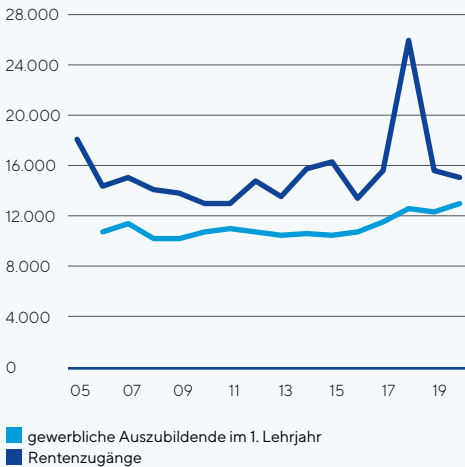
Die Zahl der Auszubildenden in der Bauwirtschaft lag Ende 2020 bei 42.120 und damit um 58 % unter dem Niveau von 1995. Den negativen Trend konnte auch der Anstieg der Zahl der Lehrlinge im 1. Ausbildungsjahr von 2014 bis 2020 nur leicht stoppen. Ende 2020 lag deren Zahl bei 14.500 (gewerbl.+kfm.) und damit - trotz der Corona-Krise - um 670 bzw. 4,8 % über dem Vorjahresniveau.

Dass die Zahl der Lehrlinge (gewerbliche + kfm.) in den Vorjahren zugelegt hat, ist auch auf das „Berufstart Bau“-Programm zurückzuführen, in dem junge Leute gezielt auf die Ausbildung vorbereitet werden. Aber auch die Zahl der Auszubildenden aus Kriegs- und Krisengebieten ist gestiegen: 2019 wurden mit diesen im Hoch- und Tiefbau 600 Ausbildungsverträge abgeschlossen, dreimal so viele wie 2016.

Die 13.160 gewerblichen Neuzugänge konnten die 15.000 Arbeiter, die 2020 in den Ruhestand gegangen sind, aber nicht ersetzen. Das Verhältnis von Auszubildenden zu Facharbeitern liegt nur noch bei 8,8, 1997 waren es noch 14.

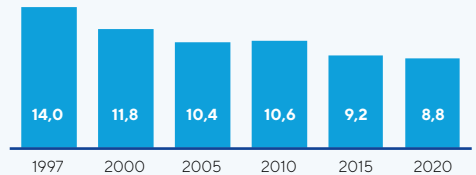
GRAFIK 22

Rentenzugänge gewerbl. Arbeitnehmer vs. gewerbliche Azubis im 1. Lehrjahr

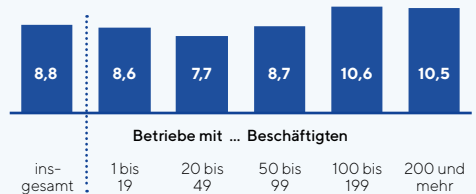


*) Schätzung auf Grundlage der westdeutschen Daten; 2018: Rente mit 63

Lehrlinge je 100 Baufacharbeiter im Bauhauptgewerbe



2020, nach Betriebsgrößenklassen



Quelle: Statistisches Bundesamt, Soka-Bau, eigene Berechnungen

STUDENTEN IM BAUINGENIEURWESEN

ABSOLVENTENZAHLEN HABEN DEUTLICH ZUGELEGT

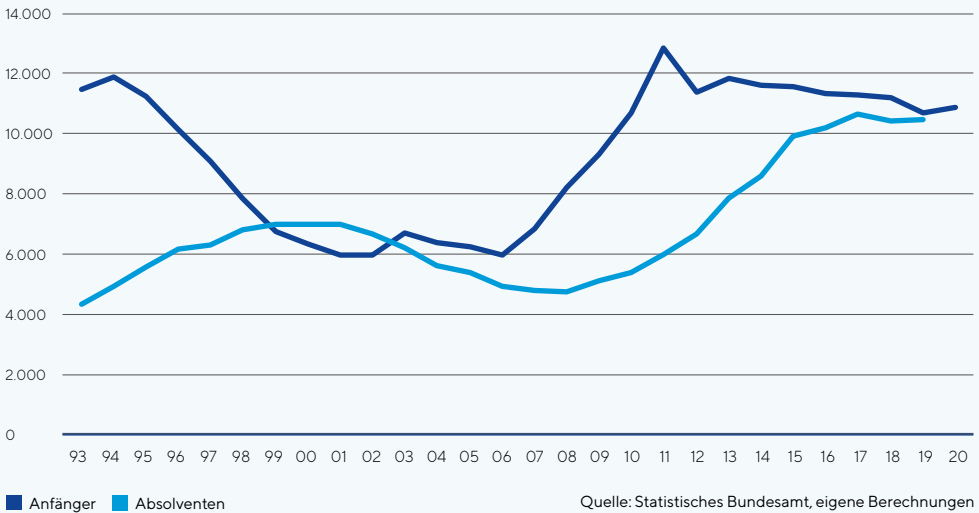
Junge Menschen, die sich für ein Studium des Bauingenieurwesens interessieren, reagieren auf die baukonjunkturelle Entwicklung. Die Zahl der Studienanfänger entwickelt sich daher parallel zur Bauproduktion. Der Rückgang nach 1995 spiegelt den Beginn der Baukrise wider, die starke Zunahme ab 2007 die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

Die durchschnittliche Studiendauer an den Fachhochschulen liegt bei 9, an den Universitäten bei 12 Semestern. Daher folgt die Entwicklung bei den Absolventen den Erstsemestern mit einer Verzögerung von fünf bis sechs Jahren.

Die Absolventen (2019: 10.550) werden hier mit Promotionen und Masterabschlüssen dargestellt. Daher sind Doppelzählungen enthalten, da die meisten Master vorher ein Bachelorstudium absolviert haben dürften. Es stehen somit nicht alle Absolventen unmittelbar dem Arbeitsmarkt zur Verfügung.

GRAFIK 23

Studienanfänger im 1. Hochschulsemester und Absolventen Anzahl



BESCHÄFTIGUNG UND ARBEITSLOSIGKEIT IM BAUHAUPTGEWERBE

DIE NACHFRAGE NACH BAUFACHKRÄFTEN IST NACH WIE VOR HOCH

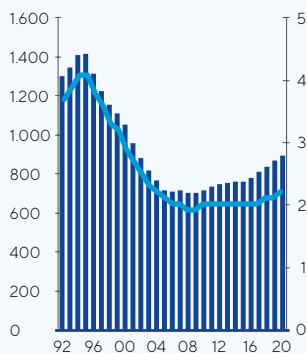
Von 1995 bis 2009 hatte sich die Zahl der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe halbiert, der Anteil an allen Erwerbstätigen ging von 4,1% auf 1,9% zurück. Die seitdem steigende Bauproduktion und die Furcht vor einem Fachkräftemangel veranlassten die Bauunternehmen, ihre Beschäftigten von 2009 bis 2020 um 188.000 auf 893.000 aufzustocken.

Die Zahl der offenen Stellen für Bauingenieure hat sich von 2009 bis 2020 mehr als verdreifacht, die für Baufacharbeiter fast verdoppelt. Da der Fachkräftebedarf nicht allein über die Ausbildung gedeckt werden konnte, fanden viele Arbeitslose wieder eine Beschäftigung: Von 2009 bis 2019 ist die Zahl der arbeitslosen Bauingenieure um 50 % und die der arbeitslosen Baufacharbeiter um 70% zurückgegangen. 2020 ist die Zahl der Arbeitslosen aber – Corona-bedingt – wieder leicht gestiegen.

GRAFIK 24

Beschäftigte im Bauhauptgewerbe

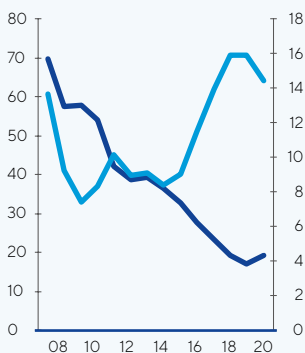
in 1.000, Anteil an Gesamt



■ Beschäftigte ■ Anteil

Baufacharbeiter im Bauhauptgewerbe, Arbeitslose und offene Stellen

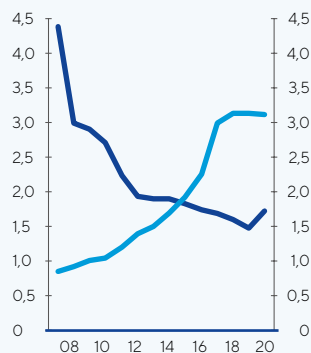
Anzahl in 1.000



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

Bauingenieure, Arbeitslose und offene Stellen

Anzahl in 1.000



Quelle: Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

FACHKRÄFTEMANGEL

GRÖSSTES RISIKO FÜR DIE UNTERNEHMEN DES BAUGEWERBES

Der Fachkräftemangel hat sich ab 2014 im Baugewerbe zum größten Geschäftsrisiko entwickelt. Zum Jahresbeginn 2021 nannten in der Umfrage des DIHK 67% der Bauunternehmen diesen als Risiko für die eigene wirtschaftliche Entwicklung. Zum Jahresbeginn 2010 waren es dagegen nur 21%.

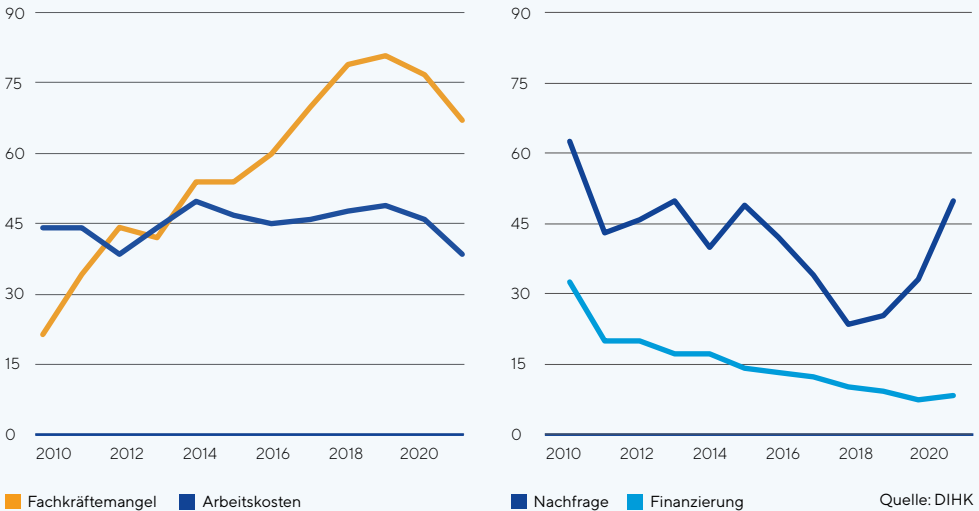
Die Werte für das Baugewerbe liegen seit Jahren deutlich höher als in der Gesamtwirtschaft oder der Industrie. Die Höhe der Arbeitskosten hat in der personalintensiven Baubranche traditionell eine hohe Bedeutung. Seit 2010 wurden sie in einer relativ engen Schwankungsbreite von 38 bis 50% der Baufirmen als Risiko eingestuft (2021: 38%).

Die Bewertung der Nachfrage als Risiko ging bis 2018 im Trend deutlich zurück, legte seitdem aber wieder stark zu (2021: 50%). 2019 war dies auf die schwache Entwicklung in der Industrie und 2020 auf die Corona-Krise zurückzuführen. Langfristig verbessert haben sich die Finanzierungsbedingungen: Wurden diese 2010 noch von jeder dritten Baufirma als Risiko eingestuft, ging der Wert bis 2021 kontinuierlich auf 8% zurück.

GRAFIK 25

Umfragen jeweils zu Jahresbeginn

Nennungen in %



ENTWICKLUNG DER AUSLÄNDISCHEN BESCHÄFTIGTEN IM BAUHAUPTGEWERBE - TENDENZ WEITER STEIGEND

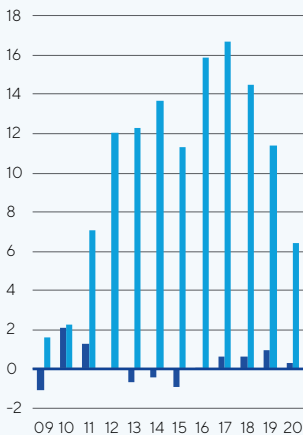
Die Arbeitskräftereserven auf dem deutschen Bauarbeitsmarkt sind weitgehend ausgeschöpft: Die Zahl der arbeitslosen Baufacharbeiter erreichte 2019 ein historisches Tief und ist 2020 Corona-bedingt - auf niedrigem Niveau - nur leicht gestiegen. Obwohl der Abgang von gewerblichen Fachkräften in den Ruhestand auch nicht mehr durch gewerbliche Auszubildende ausgeglichen werden kann, war es den Unternehmen in den vergangenen Jahren möglich, ihre Beschäftigung auszubauen.

Immer mehr Unternehmen scheinen die Facharbeiterlücke durch Anwerbung von Fachkräften aus dem europäischen Ausland zu schließen. Gleichzeitig dürften einige Selbständige aus anderen EU-Mitgliedstaaten im Zuge der uneingeschränkten Arbeitnehmerfreizügigkeit ihre Selbständigkeit gegen eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung in Deutschland getauscht haben. Darauf deutet der seit 2011 anhaltend starke Anstieg der Zahl der Beschäftigten mit ausländischem Pass hin. Deren Anteil an den Belegschaften des Bauhauptgewerbes ist daraufhin von 8 % (2009) auf 21 % (2020) gestiegen.

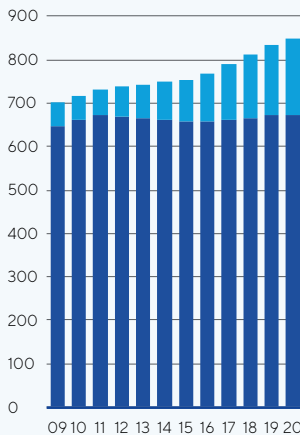
GRAFIK 26

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Angaben jeweils im Juni

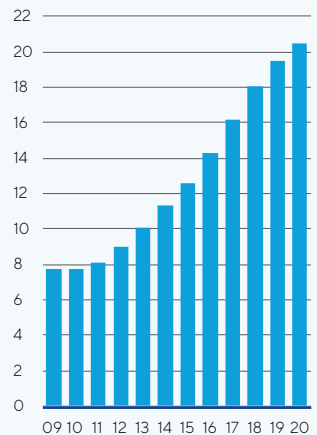
Beschäftigte im Bauhauptgewerbe
Veränderung in % zum Vorjahr



Beschäftigte
Anzahl in 1.000



Ausländische Beschäftigte
Anteil an allen in %



■ Deutsche ■ Ausländer

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen

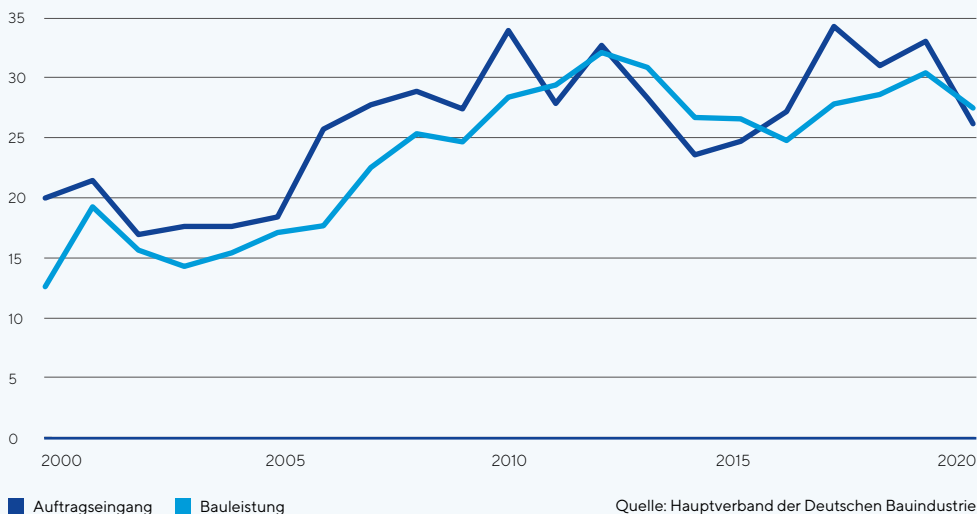
AUSLANDSGESCHÄFT DEUTSCHER BAUFIRMEN WEITER AUF HOHEM NIVEAU

Im neuen Jahrtausend wurde der Auftragseingang der Bauindustrie aus dem Ausland bis 2010 um 80 % auf 34 Mrd. Euro gesteigert. Danach folgte eine uneinheitliche Entwicklung, 2020 wurde ein Wert von 26 Mrd. Euro verzeichnet. Die internationale Bauleistung legte von 2000 bis 2012 sogar um 160 % auf 32 Mrd. Euro zu. Seitdem war auch hier eine unstete Entwicklung zu beobachten, 2020 lag die Leistung bei 28 Mrd. Euro.

Die Veränderungen der Werte sind auch auf An- und Verkäufe ausländischer Baufirmen, deren internationales Geschäft anteilmäßig der deutschen Mutterfirma zugerechnet wird, sowie auf Wechselkursschwankungen zurückzuführen. 2020 schlug die weltweite Corona-Krise negativ zu Buche, sowohl Auftragseingang als auch Bauleistung gingen deutlich zurück. Gewandelt haben sich die Zielmärkte. 2020 entfielen 87% des Auftragseingangs auf Amerika, Asien und Australien. Der in der ersten Hälfte der neunziger Jahre dominierende europäische Markt kam dagegen nur noch auf einen Anteil von 12%.

GRAFIK 27

Auslandsgeschäft deutscher Baufirmen, in Mrd. Euro



EUROPÄISCHE BAUKONJUNKTUR DEUTSCHLAND ALS STABILITÄTSANKER

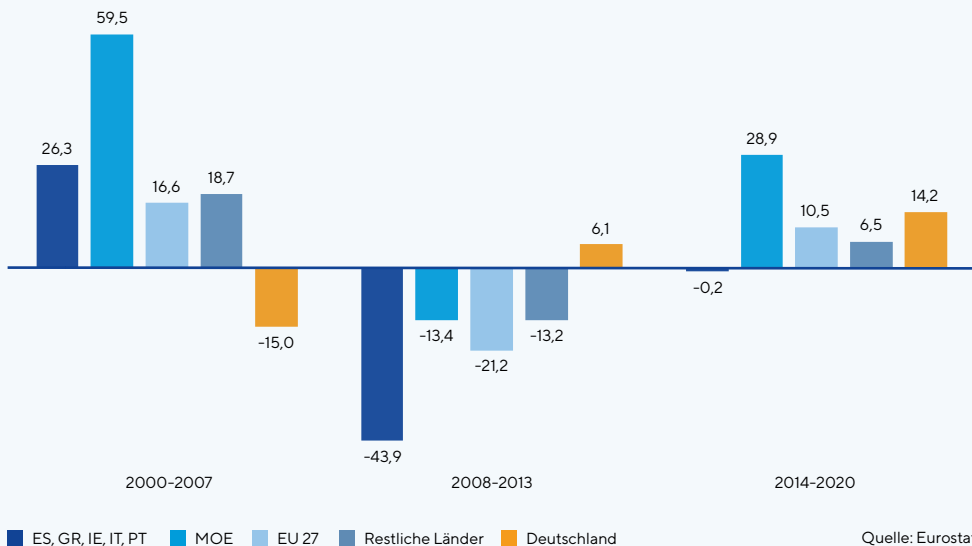
Von 2000 bis 2007 legten die realen Bauinvestitionen in der EU-28 um nahezu 17% zu. Von 2008 bis 2013 war dann allerdings durch das Platzen der Immobilienblase in einigen Mitgliedsländern und die europäische Schulden- und Wirtschaftskrise ein Rückgang von 21% zu verzeichnen. Seitdem gab es bis 2020 wieder ein Wachstum von gut 10%, bei einem allerdings kräftigen Rückgang 2020 um 4,5% durch die Corona-Krise.

Der zwischenzeitliche Rückgang war in den (immobilien-)wirtschaftlichen Krisenländern Griechenland, Irland, Italien, Portugal und Spanien mit 44% besonders ausgeprägt. Allein auf diese fünf Länder entfiel ein Anteil von zwei Dritteln am Rückgang der Bautätigkeit in der EU. Zudem war seit 2014 in der Summe dieser Länder nur eine Stagnation zu verzeichnen.

Deutschland übt seit 2008 einen stabilisierenden Einfluss aus. Die Bauinvestitionen im größten europäischen Baumarkt legten bis 2020 um insgesamt 21% zu. In den MOE-Staaten sowie in den restlichen EU-Mitgliedsländern war eine ähnlich zyklische Entwicklung zu beobachten wie in der gesamten EU.

GRAFIK 28

Kumulierte reale Wachstumsraten der Bauinvestitionen, in %



bauindustrie.de