



ZENTRALVERBAND
DEUTSCHES
BAUWERBE **ZDB**

Konjunktorentwicklung 2019

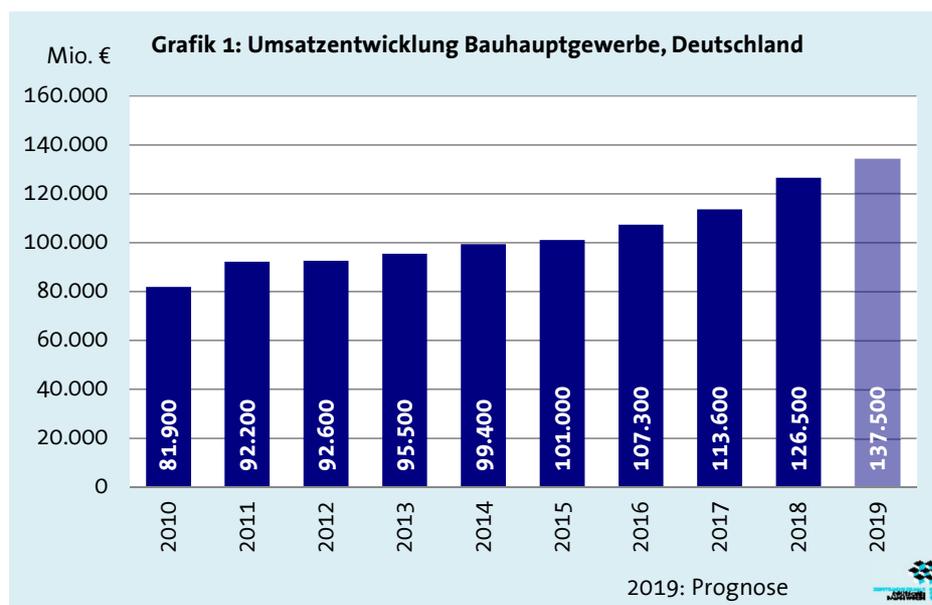
Inhalt

Aktualisierte Prognose 2019 und Ausblick auf 2020.....	2
Entwicklung in den Bausparten.....	3
Wirtschaftliche Lage und Kapazitäten.....	8

Aktualisierte Prognose 2019 und Ausblick auf 2020

Nach den aktuellen Daten des Statistischen Bundesamtes zum Bauhauptgewerbe haben die Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten den Umsatz im erste Halbjahr 2019 nominal um gut 12,6 % (real ca. 6,5 %) gegenüber dem Vorjahreszeitraum, auf ca.39,4 Mrd. Euro, erhöht¹.

Auf Basis der per Juni 2019 erreichten Umsatzentwicklung und der von uns positiv bewerteten Auftragslage passt der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) seine Prognose zur Umsatzentwicklung für **2019** von +6,0 % auf +8,7 % an; (real ca. +3 %). Der Umsatz würde damit im Jahr 2019 ca. 137,5 Mrd. € erreichen (Grafik 1). Wie bereits in 2018 wird auch für 2019 von einem Wachstum in allen Bausparten ausgegangen (siehe Tab. 1).



Quelle: bis 2016: Statistisches Bundesamt; ab 2017: eigene Berechnungen; 2019: Prognose

Tabelle 1: Umsatzentwicklung im Bauhauptgewerbe

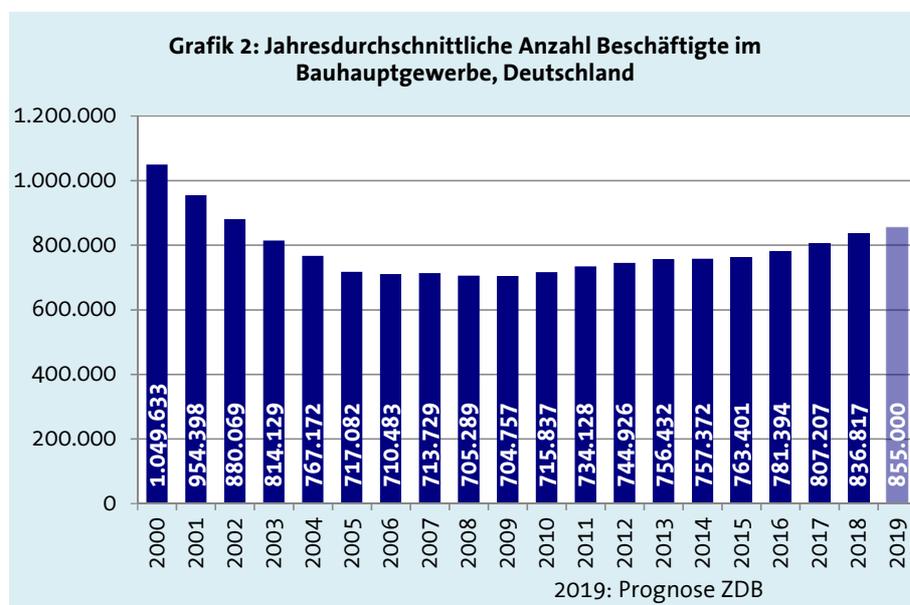
	2018 IST ¹		2019 Prognose Stand Dez. 2018 ²		IST ³ per Juni 2019		2019 Prognose Stand August 2019 ⁴	
	Mrd. €	in % z. Vorjahr	Mrd. €	in % z. Vorjahr	Mrd. €	in % z. Vorjahr	Mrd. €	in % z. Vorjahr
Wohnungsbau	46,7	11,7	49,3	5,5	10,0	13,6	50,9	9,0
Wirtschaftsbau	45,2	12,5	47,9	6,0	16,9	11,7	48,6	7,5
Öffentlicher Bau	34,6	9,2	36,6	6,0	12,6	13,2	38,0	10,0
Zusammen	126,5	11,3	133,8	6,0	39,5	12,6	137,5	8,7

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

¹ Vom Statistischen Bundesamt wurde für 2017 eine Umstellung in der Berichterstattung vorgenommen. Nur für den Umsatz im Bauhauptgewerbe insgesamt erfolgt noch für alle Betriebe eine monatliche Meldung („Mixmodell“). Die Ergebnisse zu den Bausparten werden nur noch für Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten ausgewiesen. Auf Basis eigener Berechnung wird die bis 2016 durch das Statistische Bundesamt vorgenommene Hochrechnung hier fortgeführt.

- 1) Eigene Hochrechnung alle Unternehmen
- 2) 2019 Prognose ZDB/HDB per Dez 2018 für alle Unternehmen
- 3) Werte für Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten (lt. Statistischem Bundesamt)
- 4) 2019 Prognose ZDB per August 2019 für alle Unternehmen (Datenbasis Juni 2019)

Für das Jahr 2019 geht der ZDB von einem weiteren Anstieg der Beschäftigung aus. Die Branche dürfte im Jahresdurchschnitt rund 855.000 Beschäftigte haben (siehe Grafik 2).



Quelle: Statistisches Bundesamt; 2019: Prognose ZDB

Für **2020** rechnen wir aus heutiger Sicht mit einem Umsatzwachstum von ca. +5% auf ca. 145 Mrd. Euro, etwa in Höhe der erwarteten Preisentwicklung. Dies bedeutet eine reale Verstetigung des erreichten hohen Niveaus bei der Umsatzentwicklung.

Bei dieser prognostizierten Entwicklung berücksichtigen wir die Eintrübung der konjunkturellen Perspektive mit einer Ausstrahlung auf den Wirtschaftsbau. Zudem sehen wir eine nachlassende Dynamik bei den Orders in allen Bausparten.

Stabilisierend wirkt weiter die hohe Nachfrage im Wohnungsbau mit einem erheblichen Bauüberhang. Der öffentliche Bau sollte von der stetigen Steigerung der Mittel des Bundes in die Infrastruktur profitieren. Angesichts steigender Einnahmen sehen wir vor dem Hintergrund eines hohen Investitionsstaus auch eine erhöhte Investitionsbereitschaft der Kommunen.

Entwicklung in den Bausparten

Wohnungsbau

Die Grundpfeiler der hohen Nachfrage im Wohnungsbau sehen wir weiter solide: ein positiver Trend bei der Erwerbstätigkeit, reale Einkommenszuwächse und günstige Finanzierungsbedingungen. Darüber hinaus werden das Baukindergeld und die nun gültig gewordene Sonder-Afa im Mietwohnungsbau Impulse verleihen, wegen ihrer Befristung allerdings nur kurzfristig. Begrenzend auf ein höheres Wachstum wirken insbesondere die Baulandknappheit und gestiegene Preise für Bauleistungen.

Bis zum Juni 2019 wurden für ca. 142.400 Wohnungen Neubaugenehmigungen im Wohnungsbau erteilt. Das waren ca. 4.500 WE weniger als vor Jahresfrist, davon ca. 2.700 WE weniger im Mehrfamilienhausbau. Neben den genannten begrenzenden Faktoren schlägt sich hier

auch die Diskussion um Mietendeckel nieder, die keine positiven Investitionssignale aussendet. Zudem haben Investoren offensichtlich auch auf die Umsetzung der vom Bundesrat nunmehr auch akzeptierten Sonder-Afa für den Mietwohnungsbau gewartet. Nach der Unterschrift des Bundespräsidenten gilt das Gesetz nun seit 9. August².

Für erforderlich halten wir eine deutlich höhere Förderung des Sozialen Mietwohnungsbaus. In 2018 wurden mit Bundesmitteln in Höhe von 1,4 Mrd. Euro und Landesmitteln in Höhe von 1 Mrd. Euro gut 27.000 Wohnungen im sozialen Mietwohnungsbau errichtet. Da in den letzten 10 Jahren jahresdurchschnittlich über 81.000 WE aus der Sozialbindung gefallen sind, müssten jährlich gut 80.000 WE hier neu errichtet werden, um allein den Bestand zu erhalten.

Wir begrüßen, dass die soziale Wohnraumförderung wieder unter Beteiligung des Bundes fortgeführt werden kann. Die in der Haushaltsplanung für 2020 und 2021 vorgesehenen Mittel über jeweils 1 Mrd. Euro unterschreiten allerdings das bis 2019 bereitgestellte Budget um insgesamt 1 Mrd. Euro. Die Mittel reichen nicht annähernd aus, um bedarfsgerecht Sozialwohnungen zu errichten. Preiswerte Wohnungen sind aber das Segment was langfristig vermietbar ist.

Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser wurden bis Juni ca. 550 WE weniger genehmigt als vor Jahresfrist³. Wir gehen davon aus, dass das Baukindergeld in den folgenden Monaten auch im Neubau Wirkung zeigt. Die KfW berichtet zum 30 Juni 2019 über insgesamt ca. 112.000 gestellte und knapp 56.000 bewilligte Anträge zum Baukindergeld. (Bisher vorrangig für den Erwerb von Bestandswohnungen.)

Insgesamt sehen wir das Genehmigungsverlangen auf einem stabil hohen Niveau.

Der ZDB geht nunmehr davon aus, dass in 2019 insgesamt knapp 300.000 WE fertiggestellt werden. Das stagnierende Niveau bei den Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2019 lässt darauf schließen, dass auch für 2019 keine deutliche Zunahme der Baufertigstellungen erwartet werden kann. Insbesondere deuten sich bei Wohnheimen und Umbaumaßnahmen weitere Setzungen in Richtung Ausgangsniveau 2015 an (Tabelle 2).

Der Umsatz im Wohnungsbau erreichte im ersten Halbjahr bei den Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten ca. 10 Mrd. Euro (+13,6%). Die Order haben bis Juni um ca. 12 % zugelegt, sodass in den kommenden Monaten auch weiter mit einer dynamischen Entwicklung im Wohnungsbau gerechnet werden kann.

Auf Basis der per Juni erreichten Umsatzentwicklung und der positiv zu bewertenden Vorlaufindikatoren passt der ZDB seine Prognose zur Umsatzentwicklung im Wohnungsbau für 2019 von +5,5 % auf ca. +9 % an. Der Umsatz im Wohnungsbau erreicht damit ca. 51 Mrd. €. Gegenüber dem Jahr 2009 ist das mehr als eine Verdopplung (Grafik 3).

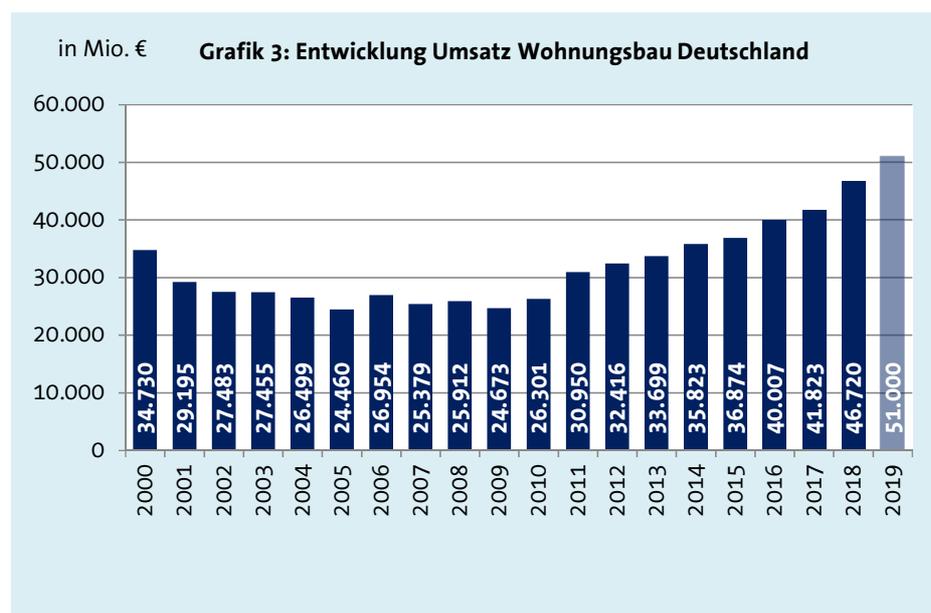
² Das Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus sieht die Einführung einer bis Ende des Jahres 2021 befristete Sonderabschreibung in Höhe von fünf Prozent pro Jahr vor. Die Sonderabschreibung gilt zusätzlich zur bestehenden linearen Abschreibung.

³ Im Delta schlägt sich auch die rückläufige Zahl der Genehmigungen für Wohnheime (-1.000 WE; -21 %) nieder. Hier hatte sich bereits in den letzten beiden Jahren ein deutlicher Rückgang gegenüber 2016 abgezeichnet, der auf nachlassenden Druck bei der Unterbringung von Flüchtlingen zurückzuführen ist.

Tabelle 2: Entwicklung der Baufertigstellungen von Wohneinheiten in Deutschland

	IST 2014	IST 2015	IST 2016	IST 2017	IST 2018	Prognose ZDB 2019
Wohngebäude	216.120	216.729	235.658	245.304	251.338	263.000
EFH/ZFH	106.846	102.715	106.301	105.948	103.336	106.000
MFH	101.021	105.095	115.150	122.841	134.954	145.000
Wohnheime	8.253	8.919	14.207	16.515	13.021	12.000
Nichtwohngebäude	4.173	3.470	4.597	4.134	4.467	4.500
Umbau	25.032	27.525	37.436	35.378	31.547	29.500
Gesamt	245.325	247.724	277.691	284.816	287.352	297.000

Quelle: Statistisches Bundesamt, Prognose ZDB



Wirtschaftsbau

Insgesamt ergibt sich für den Wirtschaftsbau in 2019 ein ambivalentes Bild. Während der Frühindikator „Baugenehmigungen“ bereits auf eine eingebremste Investitionsneigung hindeutet, werden aktuelle die Aufträge noch ausgeweitet. Während das Stimmungsbild im exportorientierten Gewerbe nach aktuellen Umfragen immer deutlicher nachgibt, zeigt sich ein derartiger Abbruch im Dienstleistungsbereich nicht. Zudem berichtet das Statistische Bundesamt zum ersten Quartal 2019 über Rekordumsätze und Rekordbeschäftigung im Dienstleistungsbereich.

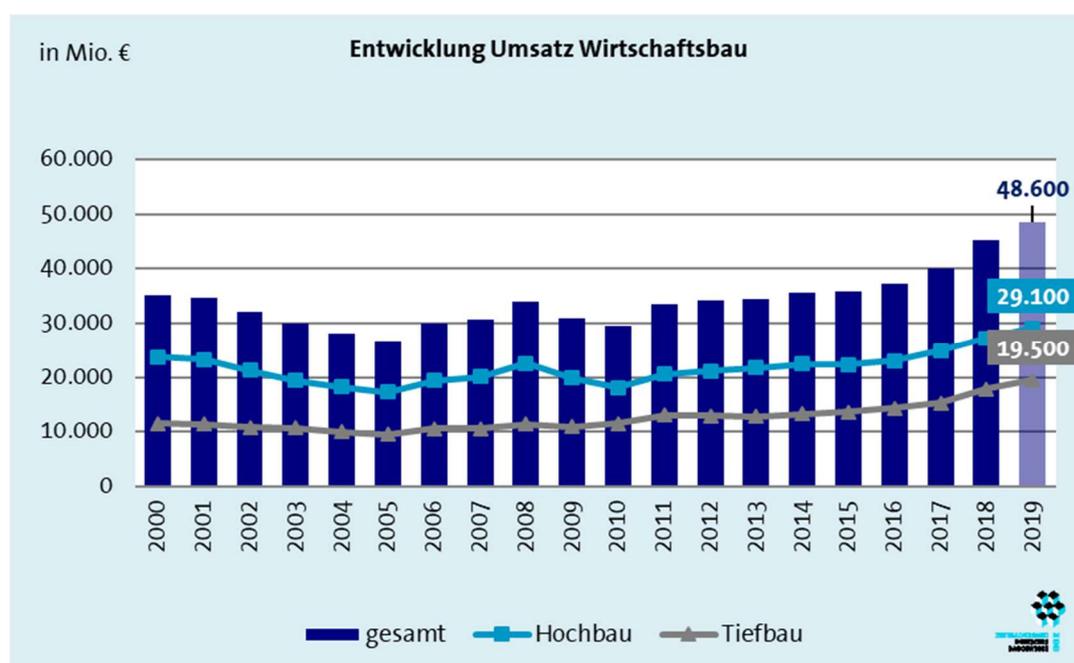
Der Großteil der Bauinvestitionen der gewerblichen Wirtschaft wird vom Dienstleistungsbereich beauftragt. Die realen Bauinvestitionen des verarbeitenden Gewerbes, der Energie- und

Wasserversorgung sind nur etwa halb so hoch wie die des Dienstleistungsbereiches. Die positive Konjunktorentwicklung der letzten Jahre hat den privaten Konsum angetrieben, was Investitionen in Handels- und Lagergebäude stützt. Die Zunahme an Erwerbstätigkeit schlägt sich vor allen Dingen im Dienstleistungsbereich nieder, was zu einem erhöhten Bedarf an Büroflächen führt.

Für den Wirtschaftsbau erwartet der ZDB bis zum dritten Quartal 2019 eine positive Umsatzentwicklung. Im vierten Quartal wird mit einem Tempoverlust gerechnet.

Der Umsatz im Wirtschaftsbau erreichte im ersten Halbjahr bei den Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten fast 17 Mrd. Euro (+11,7%). Die Order haben bis Juni in einem sehr steten Tempo um ca. 12 % zugelegt. Der Trend gilt gleichermaßen für den Hoch- und Tiefbau.

Unter Einschluss des per Juni erreichten Umsatzes passt der ZDB seine Prognose zum Wirtschaftsbau für 2019 von +6,0 % auf ca. +7,5 % an. Der Umsatz im Wirtschaftsbau insgesamt erreicht damit 48,6 Mrd. €. Für den Wirtschaftstiefbau erwarten wir ein Umsatzwachstum um 9 % auf 19,5 Mrd. € und für den Hochbau eine Steigerung um 6,5 % auf gut 29 Mrd. €.



Quelle: bis 2016: Statistisches Bundesamt; ab 2017: eigene Berechnungen; 2019: Prognose

Öffentlicher Bau

Im öffentlichen Bau hat der Tiefbau mit einem Umsatzanteil von 80% überragende Bedeutung. Von 2015 bis zum Jahr 2023 sollen die Investitionen des Bundes in die Infrastruktur von gut 10 Mrd. € auf über 17 Mrd. €, also um ca. 70 %, hochgefahren werden. (Im Jahr 2018 wurde ein Niveau von gut 14 Mrd. € erreicht)⁴. Die Steigerung ist angesichts vorhandener Defizite sachgerecht aber auch ambitioniert, sowohl auf der Seite der öffentlichen Hand, als auch bei der Umsetzung der Projekte durch die Bauwirtschaft.

Über viele Jahre hatte die öffentliche Hand ihre Planungskapazitäten deutlich niedrigeren Investitionsbudgets angepasst und Personal abgebaut. Hier kommt es nun darauf an, Bauherrenkompetenz zurück zu erlangen. Jetzt steht im Vordergrund, zügig baureife Projekte an den

⁴ Hier schlägt sich nunmehr auch die Erhöhung der Investitionslinie bei der DB um 1 Mrd. Euro nieder (LuFV III).

Start zu bringen. Die Bauwirtschaft hat daher die Initiativen des Verkehrsministeriums zur Gründung einer Infrastrukturgesellschaft begrüßt.

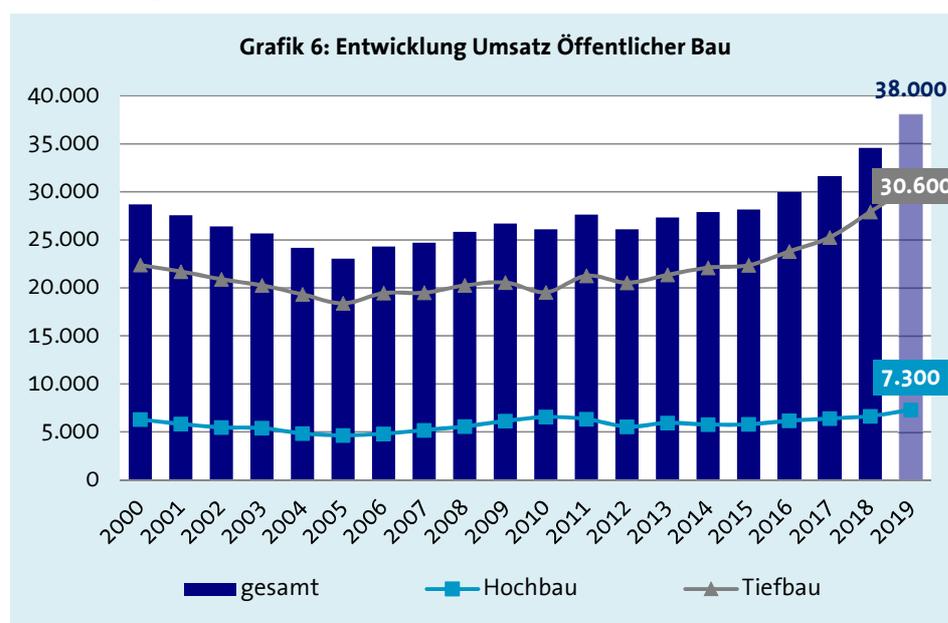
Nun bedarf es allerdings großer Anstrengungen, die Autobahn-Gesellschaft handlungsfähig aufzustellen: Parallel zum Investitionshochlauf soll bis 2021 das Personal von den Ländern auf den Bund übergehen. Offensichtlich führt das zur Überdehnung im Hinblick auf die Bereitstellung von ausreichend Ressourcen bei der Projektentwicklung⁵. Der ZDB hat daher schon bei der Diskussion um die Installierung der Autobahn-Gesellschaft für eine starke Nutzung und Einbindung der Vor-Ort-Kompetenz der Länder geworben.

Im Blick bleiben müssen auch die kommunalen Investitionen: Kommunen haben an den öffentlichen Bauinvestitionen (immer noch) einen Anteil von 55 %. Sie sind der wichtigste öffentliche Auftraggeber für die Bauwirtschaft. Allerdings: Während es Bund und Ländern gerade noch gelingt, den Verschleiß ihrer Bausubstanz gegen zu finanzieren, ist dies bei den Kommunen seit 2003 in deutlichem Maße nicht mehr gegeben. Die Nettoinvestitionen in Bauten beliefen sich in 2018 auf -5,1 Mrd. Euro.

Die Kommunen wiesen nach der jüngsten Untersuchung der KfW einen Investitionsrückstand von 138 Mrd. Euro auf, vorrangig in den Bereichen Schulen, Kitas und Straßen; (ca. 2/3 des Staus). Um die Kommunen wieder in die Lage zu versetzen, adäquat zu investieren, unterstützt der ZDB Anregungen, Kommunen zu entschulden, Planungskapazitäten interkommunal aufzustellen und den derzeit im Rahmen des letzten Konjunkturpaketes aufgelegten Kommunalinvestitionsfonds dauerhaft anzulegen. Diese Komponenten könnten die Investitionstätigkeit der Kommunen wieder nachhaltig beleben.

Der Umsatz im öffentlichen Bau erreichte im ersten Halbjahr bei den Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten ca. 12,6 Mrd. Euro (+13,2%). Die Order haben im ersten Halbjahr um gut 8 % zugelegt. Der Trend gilt gleichermaßen für den Hoch- und Tiefbau.

Auf Basis der per Juni erreichten Umsatzentwicklung und der positiv zu bewertenden Vorlaufindikatoren passt der ZDB seine Prognose zur Umsatzentwicklung im öffentlichen Bau für 2019 von +6,0 % auf +10,0 % an. Der Umsatz im öffentlichen Bau erreicht damit ca. 38 Mrd. €. Getragen wird die Entwicklung maßgeblich vom Tiefbau, dessen Umsatz wir bei ca. 30,6 Mrd. € veranschlagen. Der Hochbau sollte die 7-Mrd.-Grenze überschreiten (Grafik 6).



Quelle: bis 2016: Statistisches Bundesamt; ab 2017: eigene Berechnungen; 2019: Prognose

⁵ Siehe u.a. Handelsblatt vom 28. April „Die Angst vor dem Baustopp verzögert die Reform der Autobahnverwaltung“

Wirtschaftliche Lage und Kapazitäten

Kapazität und Beschäftigung

Die steigende Nachfrage nach Bauleistungen in steigende Leistung umzusetzen, erforderte es, weitere Arbeitskräfte für die Branche zu gewinnen. Wenngleich auch in 2018 wiederum mehr Beschäftigte – nahezu 30.000 - in den Unternehmen des Bauhauptgewerbes arbeiteten, sehen die Bauunternehmen im Fachkräftemangel einen ernstlichen Hinderungsgrund, die Bautätigkeit auszuweiten.

Die Fachkräftegewinnung stellt die beschäftigungsintensive Baubranche vor große Herausforderungen. Im Zeitraum des Anpassungsprozesses der Kapazitäten von 1995 bis 2005 sind überproportional weniger Ausbildungsverhältnisse abgeschlossen worden. Das trifft die Branche heute in Zeiten steigender Nachfrage. Der demografische Wandel verschärft das Problem durch den Wettbewerb mit anderen Branchen um Arbeitskräfte.

Erfreulicherweise gelingt es der Branche in den letzten Jahren wieder deutlich mehr Lehrlinge zu gewinnen. Per 31.12.2018 konnten 13.769 neue Ausbildungsverträge abgeschlossen werden (+8,3 %). Das war bereits der fünfte Anstieg in Folge. Darüber hinaus hat auch die Gesamtzahl aller Auszubildenden um 5,3 % auf ca. 38.000 zugenommen (Quelle SOKA-BAU). Fast 80 % der Lehrlingsverträge werden vom Handwerk abgeschlossen.

Der Personalzuwachs im Bauhauptgewerbe wird vor allen Dingen durch ausländische Arbeitnehmer generiert. So ist der Anteil ausländischer sozialversicherungspflichtiger Arbeitnehmer an allen sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmern nach Daten der Bundesagentur für Arbeit (BA) im Hochbau von ca. 8 % im Jahr 2008 auf ca. 20 % in 2017 angestiegen⁶. Jeder fünfte Arbeitnehmer im Hochbau hat mittlerweile einen ausländischen Pass. Die seit 2011 anziehende Baukonjunktur in Deutschland zieht offensichtlich ausländische Arbeitnehmer nach Deutschland. Über 80 % kommen dabei aus den mittel- und südosteuropäischen Ländern. Hier spielt die „Westbalkan-Regelung“ eine herausragende Rolle.⁷

Die Leistungen im Bauhauptgewerbe werden neben diesen inländischen Beschäftigten durch entsandte Arbeitnehmer aus Entsendebetrieben des Auslands erbracht. Nach Daten der SOKA-Bau hat sich die Zahl der auf Baustellen nach Deutschland entsandten Arbeitnehmer von gut 38.000 im Jahr 2009 auf über 85.000 im Jahr 2017 mehr als verdoppelt.

Die anhaltend hohe Geräteauslastung im Baugewerbe hat die Investitionsneigung der Unternehmen in Maschinen und Ausrüstungen deutlich erhöht. Seit 2010 haben sie diese Investitionen kontinuierlich um über 50 % erhöht. Die Bauunternehmen treiben ihre Investitionen stärker voran, als die übrigen Wirtschaftsbereiche.

Die Bauunternehmen investieren sowohl in Personal als auch Geräte mit der Erwartung einer stabilen Nachfrage. Die über mehr als 10 Jahre bis 2010 anhaltende Investitionszurückhaltung in Deutschland hat schließlich dazu geführt, dass wir nun in allen Bausparten gleichzeitig „angreifen“ müssen. Dies in der Zukunft zu vermeiden verlangt, Rahmenbedingungen zu verstetigen, um ein adäquates, stetiges Investitionsniveau aufrecht zu erhalten.

Vor dem Hintergrund des hohen Investitionsstaus, der günstigen Finanzierungsbedingungen, gerade für die öffentliche Hand, begrüßen wir den Vorschlag des IW Köln zur Auflage eines investiven „Deutschlandfonds“ über 450 Mrd. Euro für die nächsten 10 Jahre. Dies wäre eine klare Perspektive für einen weiteren Kapazitätsausbau.

⁶ Per 30.09.2018 lag die Zahl der im Hoch- und Tiefbau SV-pflichtig Beschäftigten ausländischen Arbeitnehmer bei ca. 92.000. (Quelle BA)

⁷ Mit Wirkung vom 01.01.2016 wurden die gesetzlichen Bestimmungen für den Zugang zum deutschen Arbeitsmarkt für Bürgerinnen und Bürger aus Albanien, Bosnien/Herzegowina, Kosovo, Mazedonien, Montenegro und Serbien bis zum 31.12.2020 gelockert; s.a. ZDB-Positionen zur Fachkräftesicherung im Baugewerbe (<https://www.zdb.de/zdb-cms.nsf/id/fachkraeftesicherung>)

Wirtschaftliche Lage der Bauunternehmen

Insgesamt hat sich die wirtschaftliche Situation der Bauunternehmen in 2018 weiter gefestigt. Trotz der bereits seit 2011 deutlich belebten Baukonjunktur gelingt es den Unternehmen erst seit 2017, angesichts der nachhaltigen Auftragslage, besser, Risiken bei der Bauwerkserstellung und die Steigerung der Kosten für Material und Lohn an den Markt weiterzugeben.

Die Verkaufspreise für Bauleistungen im Bauhauptgewerbe insgesamt stiegen in 2018 gegenüber 2017 um 5,4 %⁸.

Nach den Daten des Statistischen Bundesamtes erhöhten sich die Verkaufspreise für Bauleistungen im Bauhauptgewerbe in 2018 gegenüber 2017 jahresdurchschnittlich wie folgt:

- | | |
|-------------------------------|---------|
| • Wohnungsneubau | + 4,4 % |
| • Bürogebäude | + 4,4 % |
| • Gewerbliche Betriebsgebäude | + 4,5 % |
| • Straßenbau | + 6,1 % |

Die Erhöhungen der Verkaufspreise für Bauleistungen sind maßgeblich auf Baukostensteigerungen zurückzuführen. Kostensteigerungen waren insbesondere für Materialpositionen im Tiefbau virulent:

Erzeugnisse, Stoffe	Preisentwicklung Einkauf 2018 zu 2017 (per Dezember)
• Erzeugnisse aus Beton	+ 2,8 %
• Holzfaserplatten	+ 3,9 %
• Nadelschnittholz	+ 4,5 %
• Dieselkraftstoff	+ 11,5 %
• Bitumen	+ 27,9 %
• Betonstahl	+ 12,1 %

Um für Arbeitskräfte attraktiver zu sein, hatte die Branche in 2018 die Mindestlöhne um 4 % und die Facharbeiterlöhne um ca. 6 % erhöht⁹.

Die Preisentwicklung für Bauleistungen liegt per Juni 2019 bei ca. +5,8 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Wir sehen den Höhepunkt der Preisentwicklung überschritten. So ging die Preisdynamik von Spitzenwerten von nahe +6% auf ca. 5,4% aktuell bei den eingehenden Order zurück. Gerade im Tiefbau, das zeigen auch unsere Umfragen, gibt die Preisentwicklung nach.

⁸ Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

⁹ Tarifvertrag zur Regelung der Mindestlöhne im Baugewerbe vom 3. November 2017 bzw. Tarifvertrag zur Regelung der Löhne und Ausbildungsvergütungen im Baugewerbe vom 1. Juni 2018