

# Boom im Wohnungsneubau geht zu Ende - mehr Kapazitäten für Modernisierung und Sanierung

Auch im Jahr 2017 blieb der Bausektor auf Wachstumskurs. Das ist wie in den vergangenen Jahren vor allem auf den Wohnungsneubau zurückzuführen – er war der Wachstumsmotor. Weniger dynamisch war die Entwicklung im öffentlichen Bau und im Wirtschaftsbau. Das Ausbaugewerbe wuchs um 2,2 Prozent; das Bauhauptgewerbe entwickelte sich mit 3,3 Prozent das zweite Jahr in Folge überdurchschnittlich. Das Gesamtvolumen der Investitionen in energetische Sanierungen stieg 2016 auf fast 57 Milliarden Euro; das Investitionsvolumen bei der energetischen Wohngebäudesanierung stieg 2016 im Vergleich zum Vorjahr um 11,74 Prozent. Der Umsatz der deutschen Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik-Branche wuchs das achte Jahr in Folge.



Jörn Adler,  
Referent  
für Wirtschaft und  
Öffentlichkeitsarbeit,  
BTGA e.V.

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) Berlin hat berechnet, dass das nominale Bauvolumen (Hoch- und Tiefbau) im Jahr 2017 um insgesamt 6,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr auf rund 373 Milli-

arden Euro angestiegen ist (Tabelle 1). Die Baupreise erhöhten sich deutlich um 3,1 Prozent, eine der Ursachen ist laut DIW die hohe Auslastung der Bauwirtschaft.<sup>1</sup>

Preisbereinigt wuchs die Bauwirtschaft im Jahr 2017 um 3,3 Prozent. Wachstumsmotor war der Wohnungsbau mit einer Steigerung von 4,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Im gewerblichen und öffentlichen Bau war die Entwicklung weniger dynamisch: Der Wirtschaftsbau wuchs um 2,7 Prozent und im öffentlichen Bau stagnierte das Volumen gegenüber dem Vorjahr (-0,1 Prozent).<sup>2</sup>

Eine Aufschlüsselung des gesamten Bauvolumens zeigt die sehr unterschiedliche Bedeutung der einzelnen Baubereiche: Nominal

lag 2016 der Anteil des Wohnungsbaus bei 57,0 Prozent, der Anteil des Wirtschaftsbaus (Hoch- und Tiefbau) bei 29,4 Prozent und der Anteil des öffentlichen Baus bei lediglich 13,5 Prozent (Diagramm 1) – die Zahlen für das Jahr 2017 lagen Anfang 2018 noch nicht vor.<sup>3</sup>

## Ausblick auf die Jahre 2018 und 2019

Auch in diesem und im nächsten Jahr wird die Konjunktur in Deutschland durch die Bauwirtschaft angeschoben werden, prognostiziert das DIW.<sup>4</sup> Das Neubauvolumen wird weiter zulegen – allerdings werden auch die Preise für Bauleistungen steigen, da die Kapazitäten der Baubranche stark ausgelastet sind. Den nominalen Steigerungen des

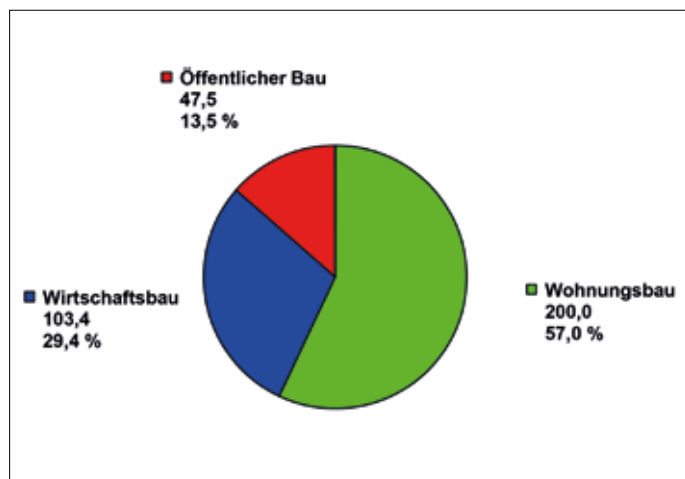


Diagramm 1: Struktur des nominalen Bauvolumens in Deutschland nach Baubereichen im Jahr 2016 (Hoch- und Tiefbau) – in jeweiligen Preisen in Milliarden Euro; Anteile in Prozent

Quelle: Bauvolumenrechnung des DIW Berlin, 2017

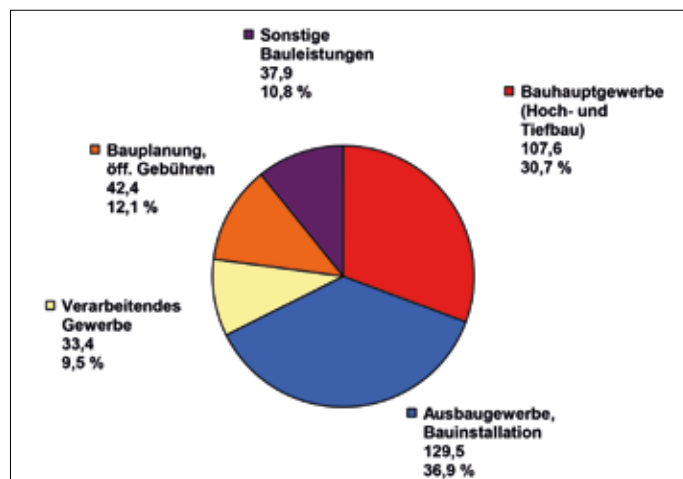


Diagramm 2: Struktur des nominalen Bauvolumens in Deutschland nach Produzentengruppen im Jahr 2016 (Hoch- und Tiefbau) – in jeweiligen Preisen in Milliarden Euro; Anteile in Prozent

Quelle: Bauvolumenrechnung des DIW Berlin, 2017



Bauvolumens werden daher wahrscheinlich deutlich niedrigere reale Zuwächse gegenüberstehen.<sup>5</sup> Erwartet wird 2018 ein Anstieg des nominalen Bauvolumens insgesamt um 5,1 Prozent auf ca. 392 Milliarden Euro (Tabelle 1). Preisbereinigt wäre das allerdings nur ein Zuwachs von 1,8 Prozent. Nach Baubereichen aufgeschlüsselt rechnet das DIW mit einem realen Anstieg von 3,5 Prozent im Wohnungsbau, mit einer Stagnation im Wirtschaftsbau (+ 0,2 Prozent) und einem weiteren Schrumpfen im öffentlichen Bau (-1,5 Prozent).<sup>6</sup>

Für das Jahr 2019 erwartet das DIW für den Wohnungsbau ein reales Wachstum von 3 Prozent. 2019 soll es im Vergleich zu 2018 eine etwas andere Entwicklung beim Wirtschaftsbau (+2,0 Prozent) und beim öffentlichen Bau (+0,6 Prozent) geben. Das nominale Bauvolumen insgesamt soll 2019 um 5,5 Prozent auf rund 414 Milliarden Euro steigen. Preisbereinigt wäre dies ein Anstieg um 2,4 Prozent.

Die Baupreise werden voraussichtlich 2018 um 3,2 Prozent und 2019 um 3,1 Prozent steigen.<sup>7</sup> Das DIW erwartet, dass sich Kostensteigerungen bei Löhnen, Energie, Rohstoffen und Grundstücken entsprechend stark in den Preisen niederschlagen.

### Positive Entwicklung im Ausbaugewerbe setzt sich fort

2017 wuchs das Bauvolumen für das von der Bauinstallation bestimmte Ausbaugewerbe nach Berechnung des DIW um 2,2 Prozent. Damit setzt sich die positive Entwicklung des

Tabelle 1: Entwicklung des Bauvolumens in Deutschland

	2013	2014	2015	2016	2017*	2018*	2019*
<b>In Milliarden Euro zu jeweiligen Preisen</b>							
nominales Bauvolumen insgesamt	315,92	328,36	335,48	350,79	373,44	392,31	414,05
<b>real, Kettenindex 2010=100</b>							
reales Bauvolumen insgesamt	103,32	105,27	105,57	108,40	112,00	114,06	116,82
<b>Nach Baubereichen</b>							
Wohnungsbau	106,49	108,48	110,26	114,62	119,67	123,81	127,54
Wirtschaftsbau	103,43	105,12	103,84	104,00	106,82	107,02	109,19
Öffentlicher Bau	92,14	94,51	92,79	95,57	95,50	94,07	94,65
<b>Nach Produzentengruppen</b>							
Bauhauptgewerbe	108,43	112,97	112,85	116,70	120,40	122,52	124,87
Ausbaugewerbe	98,66	99,33	98,86	100,81	103,01	104,50	108,15
Sonstige Bauleistungen	104,39	105,51	107,52	110,84	114,14	116,64	118,54
<b>Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in Prozent</b>							
nominales Bauvolumen insgesamt		3,9	2,2	4,6	6,5	5,1	5,5
Preisentwicklung		2,0	1,9	1,9	3,1	3,2	3,1
<b>real, Kettenindex 2010=100</b>							
reales Bauvolumen insgesamt		1,9	0,3	2,7	3,3	1,8	2,4
<b>Nach Baubereichen</b>							
Wohnungsbau		1,9	1,6	4,0	4,4	3,5	3,0
Wirtschaftsbau		1,6	-1,2	0,2	2,7	0,2	2,0
Öffentlicher Bau		2,6	-1,8	3,0	-0,1	-1,5	0,6
<b>Nach Produzentengruppen</b>							
Bauhauptgewerbe		4,2	-0,1	3,4	3,3	1,8	1,9
Ausbaugewerbe		0,7	-0,5	2,0	2,2	1,4	3,5
Sonstige Bauleistungen		1,1	1,9	3,1	3,0	2,2	1,6

\*Schätzungen

Quelle: Bauvolumenrechnung des DIW Berlin, 2017

Tabelle 2: Energetische Sanierung bestehender Gebäude im Nichtwohnbau und Wohnbau

	2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016	
	in Mrd. €*	in Mrd. €*	Veränderung zum Vorjahr	in Mrd. €*	Veränderung zum Vorjahr	in Mrd. €*	Veränderung zum Vorjahr	in Mrd. €*	Veränderung zum Vorjahr	in Mrd. €*	Veränderung zum Vorjahr	in Mrd. €*	Veränderung zum Vorjahr	
<b>Nichtwohnbau</b>														
Bestandsvolumen Nichtwohnbau (Öffentlicher + Wirtschaftsbau)	55,59	59,30	6,67%	57,54	-2,97%	56,84	-1,22%	58,65	3,18%	58,76	-0,19%	57,75	-1,72%	
Bauvolumen energetische Sanierung im Nichtwohnbau	14,93	17,46	16,95%	17,02	-2,52%	17,17	-0,88%	17,31	0,82%	18,16	4,91%	18,86	3,85%	
Anteil d. Bauvolumens energetische Sanierung am Bestandsvolumen Nichtwohnbau	26,86%		29,44%		29,58%		30,21%		29,51%		30,91%		32,66%	
<b>Wohnbau</b>														
Bestandsvolumen Wohnbau	118,87	123,86	4,20%	127,24	2,73%	127,25	0,01%	129,28	1,60%	130,80	1,18%	135,69	3,74%	
Bauvolumen energetische Sanierung im Wohnbau	38,60	39,78	3,06%	37,90	-4,73%	35,99	-5,04%	35,57	-1,17%	34,06	-4,25%	38,06	11,74%	
Anteil d. Bauvolumens energetische Sanierung am Bestandsvolumen Wohnbau	32,47%		32,12%		29,79%		28,28%		27,51%		26,04%		28,05%	

\*Zu jeweiligen Preisen

Quelle: Modernisierungsvolumen Heinze GmbH; Bauvolumenberechnung des DIW Berlin, 2017



Tabelle 3: Branchenumsätze der Haus- und Gebäudetechnik in Milliarden Euro

	2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016 (Schätzung)		2017 (Schätzung)		2018 (Prognose)		
			%		%		%		%		%		%		%		%		%		%		%
Industrie	21,07	17,60	-16,5	18,73	6,4	20,03	6,9	20,63	3,0	20,36	-1,3	20,17	-0,9	20,79	3,1								
Großhandel	14,07	13,72	-2,5	14,11	2,8	14,89	5,5	15,41	3,5	15,78	2,4	15,98	1,3	16,19	1,3								
Installierende Unternehmen	33,09	33,30	0,6	35,32	6,1	37,00	4,8	36,65	-0,9	37,86	3,3	39,20	3,5	39,60	1,0								
HKS-Branche gesamt*	46,17	44,50	-3,6	47,33	6,4	49,60	4,8	50,38	1,6	51,64	2,5	52,79	2,2	53,79	1,9	55,45	3,1	57,14	3,0	58,74	2,8	2,8	
Inland	37,20	37,22	0,1	39,32	5,6	41,20	4,8	41,36	0,4	42,68	3,2	43,71	2,4	44,19	1,1	45,37	2,7	46,69	2,9	47,98	2,8	2,8	
Ausland	8,97	7,28	-18,8	8,01	10,0	8,41	5,0	9,02	7,3	8,96	-0,7	9,09	1,5	9,60	5,6	10,07	4,9	10,44	3,7	10,76	3,1	3,1	

\* Bereinigt von Doppelzählungen infolge der Vorleistungen der jeweiligen Vertriebsstufen

Quelle: ifo-Institut im Auftrag von Messe Frankfurt, BDH, VDS und VDZ, Oktober 2017

Jahres 2016 (+2,0 Prozent) fort. Für das Jahr 2018 erwartet das DIW ein Wachstum von 1,4 Prozent und für das Jahr 2019 sogar von 3,5 Prozent.<sup>8</sup>

Bauhauptgewerbe und Ausbaugewerbe entwickelten sich 2017 beide positiv, wenn auch unterschiedlich stark: Mit 3,3 Prozent wuchs das Bauhauptgewerbe 2017 im zweiten Jahr in Folge überdurchschnittlich (2016: +3,4 Prozent). Für 2018 erwartet das DIW im Bauhauptgewerbe ein Wachstum von 1,8 Prozent und für 2019 von 1,9 Prozent.<sup>9</sup>

### Freie Kapazitäten für energetische Sanierungen

Das DIW hat für das Bauvolumen im Hochbau auch den Anteil der Maßnahmen für energetische Sanierungen am Bestandsvolumen untersucht (Tabelle 2).<sup>10</sup> Das Gesamtvolumen der Investitionen in energetische Sanierungen stieg 2016 auf fast 57 Milliarden Euro (2015: 52,22 Milliarden Euro). Rund 29 Prozent des gesamten Bauvolumens im Hochbaubestand können laut DIW diesem Sektor zugeschrieben werden.<sup>11</sup>

Im Wohnungsbau stiegen im Jahr 2016 die Aufwendungen für die energetische Sanierung im Vergleich zum Vorjahr um 11,74 Prozent auf 38,06 Milliarden Euro – das ist das erste Wachstum seit 2011.<sup>12</sup>

Das Bauvolumen der energetischen Maßnahmen stieg im Nichtwohnbau um 3,85 Prozent auf 18,86 Milliarden Euro. Das ist zwar ein leicht geringeres Wachstum als im Vorjahr (2015: +4,91 Prozent) – die positive Entwicklung setzte sich jedoch fort.<sup>13</sup>

Für Bauleistungen an bestehenden Gebäuden insgesamt erwartet das DIW 2017

ein Plus von 4,7 Prozent im Wohnungsbau und von 2,2 Prozent im Nichtwohnbau. Auch für die beiden folgenden Jahre wird mit einem Zuwachs gerechnet: 6,0 Prozent für 2018 im Wohnungsbau (2019: +7,4 Prozent) und 2,3 Prozent 2018 im Nichtwohnbau (2019: +3,5 Prozent). Diesen Anstieg führt das DIW darauf zurück, dass die Dynamik im Wohnungsneubau nachlässt und dadurch mehr Kapazitäten in der Bauwirtschaft für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen freiwerden. Außerdem würden die steigenden Energiepreise energetische Sanierungen wieder attraktiver machen.<sup>14</sup>

### TGA-Branche wächst auch im achten Jahr in Folge

Das ifo-Institut München hat Marktdaten zusammengestellt, aus denen aktuelle Informationen zur wirtschaftlichen Entwicklung der TGA-Branche hervorgehen (Tabelle 3). Die Zahlen beziehen sich auf Schätzungen vom Oktober 2017.<sup>15</sup> Aufgrund kontinuierlich sinkender Teilnehmerzahlen hat das ifo-Institut München das SHK-Konjunkturbarometer im Jahr 2017 einstellen müssen. Aktuelle Konjunkturdaten und -prognosen für die installierenden Unternehmen, die Industrie und den Großhandel liegen deshalb nicht mehr vor.

Die gesamte deutsche HKS-Branche wuchs im Jahr 2017 auf 57,14 Milliarden Euro. Diese um Doppelzählungen bereinigte Wachstumsrate stieg im Vergleich zum Vorjahr um 3 Prozent (2016: 55,45 Milliarden Euro). Damit wuchs der Umsatz der HKS-Branche bereits das achte Jahr in Folge. Für 2018 prognostiziert das ifo-Institut ein Wachstum der Branche um 2,8 Prozent auf 58,74 Milliarden Euro.

Der Inlandsumsatz der gesamten HKS-Branche stieg 2017 auf 46,69 Milliarden Euro (2016: 45,37 Milliarden). Auch der Auslandsumsatz nahm im vergangenen Jahr zu: Er stieg um 3,7 Prozent von 10,07 Milliarden im Jahr 2016 auf 10,44 Milliarden Euro. ◀

<sup>1</sup> DIW Wochenbericht 1+2 (2018), S. 43f.

<sup>2</sup> Ebenda, S. 43.

<sup>3</sup> Gornig, Martin u. a.: Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe. Berechnungen für das Jahr 2016. Endbericht im Auftrag des BMUB und des BBSR, BBSR-Online-Publikation 15 (2017), S. 11.

<sup>4</sup> Wie Anm. 1, S. 34.

<sup>5</sup> Pressemitteilung „Prognose des Bauvolumens: Der Boom im Wohnungsneubau geht zu Ende“ des DIW vom 10.01.2018.

<sup>6</sup> Wie Anm. 2.

<sup>7</sup> Ebenda.

<sup>8</sup> Ebenda.

<sup>9</sup> Ebenda.

<sup>10</sup> Wie Anm. 3, S. 26.

<sup>11</sup> Ebenda, S. 25.

<sup>12</sup> Ebenda, S. 26.

<sup>13</sup> Ebenda.

<sup>14</sup> Wie Anm. 1, S. 40f.

<sup>15</sup> ifo-Institut im Auftrag von Messe Frankfurt, BDH, VDS und VDZ, Oktober 2017.