

Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2016

Kurzfassung

Forschungsprogramm:

Zukunft Bau

Projektlaufzeit:

September 2016 bis August 2017

Aktenzeichen:

10.08.17.7-16.50

Im Auftrag:

des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)
sowie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Auftragnehmer:

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, DIW Berlin:
Martin Gornig, Bernd Görzig, Claus Michelsen und Hella Steinke
Heinze GmbH, Celle:
Christian Kaiser und Katrin Klarhöfer

Berlin, Juli 2017

Zielstellung

Die vorliegende Untersuchung gibt durch die theoretisch fundierte Zusammenführung unterschiedlicher Basisstatistiken eine umfassende Darstellung der Bauwirtschaft. Sie schließt damit insbesondere Informationslücken, die sich aus den Berufstatistiken ergeben. Über die amtlichen Statistiken hinaus werden detaillierte Abschätzungen zum Umfang und zur Struktur der Neubautätigkeit und der Bestandsmaßnahmen im Hochbau abgeleitet. Zu den Bestandsmaßnahmen zählen dabei Um- und Ausbau, Modernisierung, Sanierung und Instandsetzung von Gebäuden. Das hier ausgewiesene Bauvolumen geht somit über die reine Investitionstätigkeit hinaus.

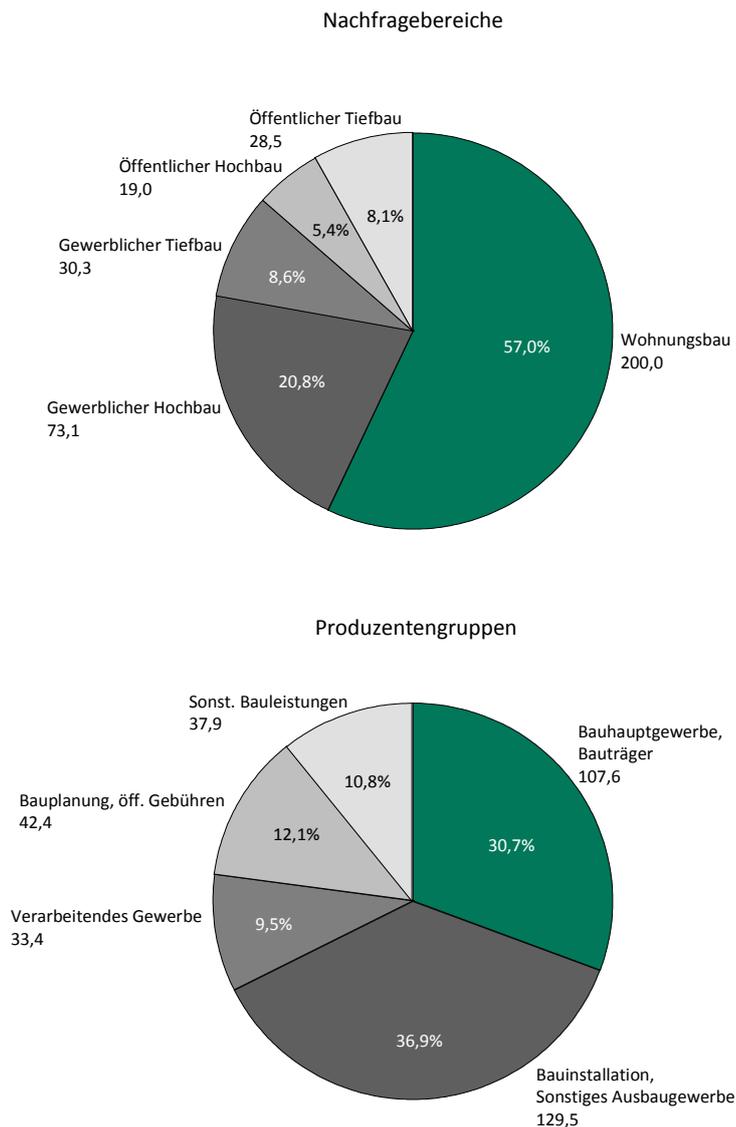
Nachfrage- und Angebotsstruktur

Die nachstehende Abbildung 1 veranschaulicht die Struktur des Bauvolumens für 2016 entsprechend den diesjährigen vorläufigen Berechnungen. Auf der Verwendungsseite dominiert der Wohnungsbau. Die Maßnahmen für die Erstellung, Werterhöhung aber auch die Erhaltung von Wohnungen machen 57% des Bauvolumens aus. Der zweitwichtigste Bereich ist der gewerbliche Hochbau, dort werden insgesamt rund 21% der Bauleistungen erstellt. Der öffentliche Bau macht zusammen knapp 14% der Baunachfrage aus. Innerhalb des öffentlichen Baus überwiegt der Tiefbau (einschließlich Straßenbau) gegenüber dem Hochbau. Öffentlicher und gewerblicher Tiefbau kommen zusammen zu je etwa gleichen Teilen auf einen Anteil von knapp 17% an den Bauleistungen. Entsprechend werden gut 83% der Bauleistungen für den Hochbau erstellt.

Auf der Produzentenseite erreicht das Ausbaugewerbe den höchsten Anteil am Bauvolumen. Bauinstallation und das sonstige Ausbaugewerbe mit Malern, Tischlern, Fliesenlegern, Glasern u.a. kommen 2016 auf einen Anteil an allen Bauleistungen von fast 37%. Das Bauhauptgewerbe mit den Bereichen Hoch- und Tiefbau liegt einschließlich Bauträgern bei einem Anteil am Bauvolumen von knapp 31%. Wichtige Lieferanten, die nicht nur indirekt über die Belieferung des Baugewerbes mit Vorprodukten an der Wertschöpfungskette beteiligt sind, sondern auch direkt an die Endnachfrager liefern, sind die Unternehmen aus dem verarbeitenden Gewerbe. Die Erstellung von Baufertigteilen aber auch die direkte Belieferung mit Installationsprodukten spielt hier eine wesentliche Rolle. Knapp 10% des Bauvolumens kann auf der Lieferseite direkt dem verarbeitenden Gewerbe zugerechnet werden.

Als gesonderte Lieferanten treten zudem Architekten und Ingenieurbüros auf. Auf den Bereich Bauplanung entfällt 2016 insgesamt ein Anteil am Bauvolumen von gut 12%. Daneben werden auf der Produzentenseite mit rund 11% sonstige Bereiche erfasst. Hierin kommt insbesondere auch die Eigenleistung von privaten und gewerblichen Bauherren zum Ausdruck.

Abbildung 1: Struktur des Bauvolumens im Jahr 2016 – Verwendung und Produktion
In Mrd. Euro zu jeweiligen Preisen und Anteile in %



Bauvolumen insgesamt 350,8 Mrd. Euro (100%)

Quelle: Bauvolumensrechnung des DIW Berlin, 2017.

Aktuelle Entwicklungstrends

Nachdem das Bauvolumen im Jahr 2016 deutlich, nominal um insgesamt gut 4,6% gegenüber dem Vorjahr auf rund 350 Milliarden Euro (Tabelle 1) anstieg, erwartet das DIW Berlin für das laufende und das kommende Jahr eine weitere Beschleunigung um jeweils mehr als fünf Prozent.¹ Im Jahr 2017 wird das Bauvolumen der Prognose zufolge knapp 370 Mrd. Euro betragen, im Jahr 2018 fast 389 Mrd. Euro.

Tabelle 1: Eckwerte der Entwicklung des Bauvolumens in Deutschland

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018
	In Milliarden Euro zu jeweiligen Preisen						Veränderung in Prozent				
Bauvolumen insgesamt	315,92	328,36	335,48	350,79	369,87	388,66	3,9	2,2	4,6	5,4	5,1
Nach Baubereichen											
Wohnungsbau	175,06	182,16	188,72	199,99	210,19	223,01	4,1	3,6	6,0	5,1	6,1
Wirtschaftsbau	97,18	100,66	101,41	103,35	109,87	114,59	3,6	0,7	1,9	6,3	4,3
Öffentlicher Bau	43,69	45,54	45,35	47,44	49,82	51,06	4,2	-0,4	4,6	5,0	2,5
Nach Produzentengruppen											
Bauhauptgewerbe	95,23	100,74	102,26	107,60	113,23	118,29	5,8	1,5	5,2	5,2	4,5
Ausbaugewerbe	119,76	122,77	124,49	129,51	136,59	144,19	2,5	1,4	4,0	5,5	5,6
Sonstige Bauleistungen	100,93	104,85	108,74	113,69	120,05	126,19	3,9	3,7	4,6	5,6	5,1
Bauvolumen insgesamt Preisentwicklung							2,0	1,9	1,9	3,1	2,8
	real, Kettenindex 2010 = 100										
Bauvolumen insgesamt	103,32	105,27	105,57	108,40	110,93	113,52	1,9	0,3	2,7	2,3	2,3
Nach Baubereichen											
Wohnungsbau	106,49	108,48	110,26	114,62	117,26	121,01	1,9	1,6	4,0	2,3	3,2
Wirtschaftsbau	103,43	105,12	103,84	104,00	106,60	108,09	1,6	-1,2	0,2	2,5	1,4
Öffentlicher Bau	99,23	104,72	103,20	106,56	108,79	109,23	5,5	-1,5	3,3	2,1	0,4
Nach Produzentengruppen											
Bauhauptgewerbe	108,43	112,97	112,85	116,70	119,31	121,48	4,2	-0,1	3,4	2,2	1,8
Ausbaugewerbe	98,66	99,33	98,86	100,81	103,20	106,00	0,7	-0,5	2,0	2,4	2,7
Sonstige Bauleistungen	104,39	105,51	107,52	110,84	113,50	116,18	1,1	1,9	3,1	2,4	2,4

Quellen: Sommergrundlinien des DIW Berlin; Bauvolumensrechnung des DIW Berlin, 2017.

Dies liegt unter anderem auch an stärker steigenden Baupreisen als in den vergangenen Jahren. Wichtige Rohstoffe haben sich zuletzt erheblich verteuert und die Kapazitäten der

¹ Die vorliegende Projektion ist eine Aktualisierung der Prognose des Bauvolumens von Anfang 2017 unter Nutzung der Sommergrundlinien des DIW Berlin. Vgl. Gornig, Martin und Claus Michelsen (2017). Bauwirtschaft: volle Auftragsbücher und gute Wachstumsaussichten, Wochenbericht des DIW Berlin, 84(1-2), 32-42 und Fichtner, Ferdinand, Karl Brenke, Simon Junker, Claus Michelsen, Thore Schlaak, Kristina. van Deuverden (2017). Deutsche Wirtschaft in Wohlfühlkonjunktur, Wochenbericht des DIW Berlin, 84(24), 475-485.

Bauwirtschaft sind stark ausgelastet - die Produktionskapazitäten in der Bauwirtschaft wurden in den letzten Jahren kaum an die gestiegene Nachfrage angepasst. Zwischen 2010 und 2014 stieg die Nachfrage nach Bauleistungen um gut 9,5%. In demselben Zeitraum ist die Zahl der Beschäftigten nur um etwa 1,5% ausgeweitet worden. Gleichzeitig stagnierte der reale Kapitalstock in der Bauwirtschaft.²

Die zunehmende Knappheit spiegelt sich auch in den höheren Tariflohnabschlüssen der Branche wider. Im Jahr 2017 werden die Preise für Bauleistungen um voraussichtlich 3,1% steigen, im Jahr 2018 um voraussichtlich 2,8%. Dennoch wird das Bauvolumen auch real voraussichtlich weiter kräftig ausgeweitet, im Jahr 2017 und 2018 um jeweils 2,3 Prozent. Dabei ist der Anstieg in diesem Jahr durch einen besonders ausgeprägten Arbeitstageffekt unterzeichnet.

Für eine weiter rege Bautätigkeit sprechen die in allen Sparten hohen Auftragsbestände. Die günstige Geschäftslage wird auch durch die Einschätzung der im Rahmen des ifo Geschäftsklimaindex befragten Unternehmen gestützt. Diese bewerten die derzeitige Baunachfrage ausgesprochen positiv. Die Auftragseingänge sprechen im Trend für eine Fortsetzung der guten Baukonjunktur.³ Eine Verlangsamung im Prognosezeitraum deuten die zuletzt deutlich rückläufigen Baugenehmigungen an, maßgeblich im Bereich der Bestandsmaßnahmen von Wohngebäuden.⁴ Dennoch dürfte auch im Wohnungsbau der Aufwärtstrend anhalten – der Bauüberhang hat mit 650 000 genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen historische Höhen erreicht und signalisiert weiterhin rege Bestellungen von Bauleistungen. Auch dürften die Niedrigzinsphase und die robuste Konjunktur Investoren im Wohnungsmarkt weiterhin die Sicherheit geben, in Immobilien zu investieren.

Überraschend kräftig ist der Wirtschaftsbau in das Jahr 2017 gestartet – dies ist vor allen Dingen der starken Nachfrage von Tiefbauleistungen geschuldet. Dies dürfte auch auf die angekündigten Investitionen von Bahn und Telekom zurückzuführen sein, die beide erhebliche Mehraufwendungen für den Ausbau des Schienennetzes und den Ausbau schneller In-

² Dies kann teilweise auch mit der vermehrten Inanspruchnahme von Leasingdienstleistungen zusammenhängen, was eine insgesamt höhere Auslastung der Maschinen erlaubt und dementsprechend nur geringere Investitionen erfordert.

³ Fichtner, Ferdinand, Karl Brenke, Simon Junker, Claus Michelsen, Thore Schlaak, Kristina. van Deuverden (2017). Deutsche Wirtschaft in Wohlfühlkonjunktur, Wochenbericht des DIW Berlin, DIW-Wochenbericht, 84(24), 475-485.

⁴ Detaillierte Projektionen zum Neubau und zum Bestand im Hochbau finden sich in: Gornig, Martin und Claus Michelsen (2017). Bauwirtschaft: volle Auftragsbücher und gute Wachstumsaussichten, Wochenbericht des DIW Berlin, 84(1-2), 32-42.

ternetverbindungen im ländlichen Raum planen. Darüber hinaus signalisieren die Baugenehmigungen eine Ausweitung der Investitionstätigkeit im Bereich der Handels- und Lagergebäude und bei den Fabrik- und Werkstattgebäuden. Während der Wohnungsbau in diesem Jahr um real 2,3% und im kommenden Jahr um etwa 3,2% ausgeweitet werden dürfte, ist im Bereich des Wirtschaftsbaus mit einer Steigerung um 2,5% im Jahr 2017 und 1,4% im Jahr 2018 zu rechnen.

Im öffentlichen Bau wird der Wert des Bauvolumens in diesem Jahr real voraussichtlich um über 2,1% steigen, im kommenden Jahr mit real 0,4% das erreichte Niveau in etwa halten. Die Finanzlage vieler Gemeinden hat sich weiter verbessert – auch wurden zusätzliche Mittel für finanzschwache Kommunen bereitgestellt. Der Ausbau der Kinderbetreuung und die zusätzlichen Mittel für den Erhalt und den Ausbau der Infrastruktur dürften allmählich Verwendung finden.

Allerdings zeigt sich, dass der Personalabbau in der kommunalen Bauverwaltung immer mehr zum Hemmschuh wird. Seit dem Jahr 1995 ist die Zahl der Vollzeitstellen erheblich, um kumuliert rund 40% gesunken.⁵ Ein Personalabbau ist dabei auf breiter Front festzustellen. Die Zahl der mit Fragen zum Aufgabenbereich „Bau, Wohnungswesen, Verkehr“ befassten Beschäftigten in den kommunalen Verwaltungen ging – in Vollzeitäquivalenten gemessen – zwischen dem Jahr 1991 und dem Jahr 2011 um gut ein Drittel zurück. Seit der Umstellung vom kameralistischen Rechnungswesen auf die doppische Haushaltsführung im Jahr 2011 ging die Zahl der Beschäftigten zwischen den Jahren 2011 bis 2015 um weitere gut 9% zurück.

Von den prognostizierten Entwicklungen des Bauvolumens dürften die verschiedenen Baupartien in diesem Jahr in ähnlichem Maße profitieren. Im Jahr 2017 werden sich die realen Zuwachsraten zwischen dem Bauhauptgewerbe und dem Ausbaugewerbe wohl nur um zwei Zehntelprozentpunkte unterscheiden (auf einem Niveau von gut zwei Prozent). Im Jahr 2018 geht das DIW Berlin davon aus, dass das Ausbaugewerbe um gut 2,7 Prozent zulegen wird, während die Leistungen im Bereich des Bauhauptgewerbes wohl um lediglich 1,8 Prozent ausgeweitet werden.

⁵ Gornig, Martin und Claus Michelsen (2017). Kommunale Investitionsschwäche: Engpässe bei Planungs- und Baukapazitäten bremsen Städte und Gemeinden aus. Wochenbericht des DIW Berlin, 84(11), 211-219.

Neubautätigkeit im Hochbau

Die Ergebnisse der aktuellen Berechnungen zum Neubauvolumen im Wohnungsbau für Deutschland sind in der nachstehenden Tabelle 2 ausgewiesen. Danach lag das Neubauvolumen im Wohnungsbau 2016 bei nominal 64,3 Mrd. Euro. Der positive Trend im Wohnungsneubau setzte sich also fort. Gegenüber 2011 beträgt der Zuwachs der nominalen Bauleistung insgesamt über 50%.

Tabelle 2: Struktur der Wohnungsbauleistungen in Deutschland

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Deutschland	Zu jeweiligen Preisen in Mrd. Euro					
Neubauvolumen ¹	40,98	44,30	47,81	52,88	57,92	64,30
Eigenheimbau	29,41	30,61	31,56	33,49	35,62	37,52
Geschosswohnungsbau	11,57	13,69	16,25	19,39	22,30	26,78
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²	123,86	127,24	127,25	129,28	130,80	135,69
Wohnungsbauvolumen insgesamt	164,84	171,54	175,06	182,16	188,72	199,99
	Veränderung in %					
Neubauvolumen ¹		8,1	7,9	10,6	9,5	11,0
Eigenheimbau		4,1	3,1	6,1	6,4	5,3
Geschosswohnungsbau		18,3	18,7	19,3	15,0	20,1
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²		2,7	0,0	1,6	1,2	3,7
Wohnungsbauvolumen insgesamt		4,1	2,0	4,1	3,6	6,0
	Struktur in %					
Neubauvolumen ¹	25	26	27	29	31	32
Eigenheimbau	18	18	18	18	19	19
Geschosswohnungsbau	7	8	9	11	12	13
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²	75	74	73	71	69	68
Wohnungsbauvolumen insgesamt	100	100	100	100	100	100

¹ Geschätzt über veranschlagte Baukosten (Bautätigkeitsstatistik), ergänzt um Zuschläge für Architektenleistungen und Gebühren sowie Außenanlagen und Eigenleistungen der Investoren.

² Gebäude- und Wohnungsmodernisierung (einschl. Um- und Ausbaumaßnahmen) sowie Instandsetzungsleistungen des Baugewerbes.

Quelle: Bauvolumensrechnung des DIW Berlin, 2017.

Besonders dynamisch entwickelte sich das Neubauvolumen im Geschosswohnungsbau. Zwischen 2011 und 2016 lagen die jährlichen Zuwächse immer zwischen 15% und 20%. Über den gesamten Zeitraum kumuliert sich das Wachstum auf einen Zuwachs von über 130%. Hier schlägt sich insbesondere der starke Trend zum Wohnen in der Stadt durch.⁶ Konnte zunächst noch die zunehmende Nachfrage vielerorts aus dem Bestand bedient werden, so scheint dies seit 2010 nur noch über den Neubau möglich. Weit weniger dynamisch ist die Neubautwicklung im Eigenheimbereich. Aber auch in diesem Marktsegment waren

⁶ Geppert, Kurt und Martin Gornig (2003). Die Renaissance der großen Städte- und die Chancen Berlins. DIW Wochenbericht, 70(26), 411-418.

die Veränderungsrate in den letzten Jahren durchweg positiv. Insgesamt stieg zwischen 2011 und 2016 das Neubauvolumen im Eigenheimbau um fast 30%.

Im Rahmen von Modellrechnungen erarbeitet das DIW Berlin auch Schätzungen des Neubauvolumens im Bereich des Nichtwohnungsbaus. Für 2016 weist die Modellrechnung für Deutschland insgesamt einen Umfang der Neubautätigkeit im gewerblichen und öffentlichen Hochbau von nominal über 34 Mrd. Euro aus (Tabelle 3). Zum Vergleich: Das Niveau des Neubauvolumens im Wohnungsbau des gleichen Jahres lag um 30 Mrd. Euro oder 87% höher.

Tabelle 3: Berechnungen zum Neubauvolumen von Nichtwohngebäuden in Deutschland

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	Zu jeweiligen Preisen in Mrd. Euro					
Neubauvolumen	28,80	29,74	30,72	30,88	31,11	34,32
Büro-, Verwaltungsgebäude	4,78	5,02	5,66	5,90	5,92	6,45
Hotels, Gaststätten, Anstaltsgebäude	3,71	3,45	3,79	3,98	4,08	4,84
Produktions-, Handels-, Lagergebäude ¹	13,35	14,38	14,29	14,16	13,91	15,04
Sonstige Nichtwohngebäude ²	6,97	6,89	6,98	6,85	7,21	8,00
Bauleistung an bestehenden Gebäuden	59,30	57,54	56,84	58,65	58,76	57,75
Bauvolumen Nichtwohngebäude insgesamt ³	88,10	87,28	87,56	89,53	89,87	92,07
	Veränderung zum Vorjahr in %					
Neubauvolumen		3,3	3,3	0,5	0,8	10,3
Büro-, Verwaltungsgebäude		5,1	12,7	4,2	0,3	8,9
Hotels, Gaststätten, Anstaltsgebäude		-6,9	9,9	4,8	2,5	18,6
Produktions-, Handels-, Lagergebäude ¹		7,7	-0,6	-0,9	-1,8	8,2
Sonstige Nichtwohngebäude ²		-1,1	1,4	-2,0	5,3	10,9
Bauleistung an bestehenden Gebäuden		-3,0	-1,2	3,2	0,2	-1,7
Bauvolumen Nichtwohngebäude insgesamt ³		-0,9	0,3	2,2	0,4	2,4
	Anteil an insgesamt in %					
Neubauvolumen	33	34	35	34	35	37
Büro-, Verwaltungsgebäude	5	6	6	7	7	7
Hotels, Gaststätten, Anstaltsgebäude	4	4	4	4	5	5
Produktions-, Handels-, Lagergebäude ¹	15	16	16	16	15	16
Sonstige Nichtwohngebäude ²	8	8	8	8	8	9
Bauleistung an bestehenden Gebäuden	67	66	65	66	65	63
Bauvolumen Nichtwohngebäude insgesamt ³	100	100	100	100	100	100

¹ Einschließlich Landwirtschaftliche Betriebsgebäude.

² Einschließlich übrige nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude.

³ Bauvolumen im gewerblichen und öffentlichen Hochbau.

Quelle: Bauvolumensrechnung des DIW Berlin, 2017.

Im Durchschnitt der letzten Jahre war die Entwicklung der Neubautätigkeit bei Nichtwohngebäuden aufwärtsgerichtet. Die Dynamik war allerdings deutlich geringer als im Wohnungsneubau. Insgesamt nahm die Neubautätigkeit im gewerblichen und öffentlichen Hochbau zwischen 2011 und 2016 um knapp 20% zu. Ein überdurchschnittliches Wachstum verzeichneten in diesem Zeitraum die Gebäudearten Büro- und Verwaltungsgebäude (35%) und Ho-

tels, Gaststätten, Anstalten (30%). Deutlich zurück blieben die Zuwächse im Bereich der Produktions-, Handels- und Lagergebäude. Die Neubautätigkeit wuchs hier über den Gesamtzeitraum um 12%.

Die Entwicklung der Neubautätigkeit war im Zeitverlauf allerdings recht unterschiedlich. Auffällig ist eine Schwächeperiode 2014 und 2015. Das nominale Neubauvolumen im Nichtwohnungsbau stagnierte in diesen Jahren. Am aktuellen Rand hat das Wachstum hingegen spürbar angezogen. 2016 lag das Neubauvolumen um 10% über dem Vorjahresniveau. Besonders dazu beigetragen hat die Dynamik bei den Hotels, Gaststätten und Anstalten. Die Neubautätigkeit nahm dort um fast 19% zu. Aber auch im Bereich der Produktions-, Handels- und Lagergebäude konnten 2016 mit 8% wieder spürbare Zuwächse beobachtet werden.

Die relative Bedeutung des Neubaus gegenüber den Bestandsmaßnahmen blieb über die letzten Jahre lange nahezu konstant. Zwischen 2011 und 2015 schwankte dieser Anteil um 34%. Erst im letzten Jahr zog die Bedeutung der Neubautätigkeit spürbar an. Das Neubauvolumen erreichte 2016 einen Anteil an allen Bauleistungen im gewerblichen und öffentlichen Hochbau von 37%. Die Bedeutung des Neubaus ist damit auch 2016 immer noch deutlich höher als im Wohnungsbau. Dort betrug der Anteil des Neubauvolumens im gleichen Jahr nur 32%.

Bauleistungen im Bestand

Der Gebäudebestand und darauf ausgerichtete Baumaßnahmen rücken immer mehr in den Mittelpunkt des wirtschaftspolitischen Interesses. Insbesondere mit dem Blick auf die Energieeinsparungspotentiale und die Veränderung der Haushaltsstrukturen ist dieser Bereich von großer Bedeutung.⁷

Das nominale Bauvolumen im Gebäudebestand erreicht 2016 einen Wert von 193 Mrd. Euro (Tabelle 4). Gegenüber 2011 ist es damit um 6% gestiegen. Im Wohnungsbau lag der Zuwachs bei fast 10%. Im Nichtwohnungsbau dagegen kam es zu einem Rückgang der Bestandsmaßnahmen um fast 3%. Die Dynamik der Ausgaben für Bestandsleistungen im Hochbau insgesamt war 2012, 2013 und 2015 sehr schwach. Nur 2014 und 2016 konnten die Bestandsleistungen spürbar zulegen.

⁷ Stefan Rein: Struktur der Bestandsinvestitionen. BBSR-Berichte KOMPAKT, 12, Bonn 2011 und Bestandsleistungen im Wohnungs- und Nichtwohnungsbau im Jahr 2014. BBSR-Berichte KOMPAKT, 1, Bonn 2016.

Tabelle 4: Struktur des Bauvolumens im Bestand in Deutschland 2011 bis 2016

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Wohnungsbau	Zu jeweiligen Preisen in Mrd. Euro					
Vollmodernisierung	7,95	6,76	4,66	7,86	7,55	12,73
Teilmodernisierung	100,46	107,79	109,73	110,15	111,20	110,76
Instandhaltung	15,45	12,69	12,86	11,27	12,05	12,21
Insgesamt	123,86	127,24	127,25	129,28	130,80	135,69
davon energetische Sanierung	39,78	37,90	35,99	35,57	34,06	38,06
	Anteile an insgesamt in %					
Vollmodernisierung	6,4	5,3	3,7	6,1	5,8	9,4
Teilmodernisierung	81,1	84,7	86,2	85,2	85,0	81,6
Instandhaltung	12,5	10,0	10,1	8,7	9,2	9,0
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
davon energetische Sanierung	32,1	29,8	28,3	27,5	26,0	28,0
Nichtwohnungsbau	Zu jeweiligen Preisen in Mrd. Euro					
Vollmodernisierung	16,47	16,06	15,92	15,58	15,61	15,19
Teilmodernisierung	32,52	31,72	31,42	33,12	33,02	32,14
Instandhaltung	10,30	9,76	9,50	9,95	10,13	10,42
Insgesamt	59,30	57,54	56,84	58,65	58,76	57,75
davon energetische Sanierung	17,46	17,02	17,17	17,31	18,16	18,86
	Anteile an insgesamt in %					
Vollmodernisierung	27,8	27,9	28,0	26,6	26,6	26,3
Teilmodernisierung	54,8	55,1	55,3	56,5	56,2	55,7
Instandhaltung	17,4	17,0	16,7	17,0	17,2	18,0
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
davon energetische Sanierung	29,4	29,6	30,2	29,5	30,9	32,7
Hochbau insgesamt	Zu jeweiligen Preisen in Mrd. Euro					
Vollmodernisierung	24,42	22,82	20,57	23,44	23,16	27,91
Teilmodernisierung	132,99	139,51	141,15	143,27	144,22	142,89
Instandhaltung	25,76	22,45	22,36	21,22	22,17	22,63
Insgesamt	183,16	184,78	184,09	187,94	189,56	193,44
davon energetische Sanierung	57,24	54,93	53,16	52,88	52,22	56,92
	Anteile an insgesamt in %					
Vollmodernisierung	13,3	12,4	11,2	12,5	12,2	14,4
Teilmodernisierung	72,6	75,5	76,7	76,2	76,1	73,9
Instandhaltung	14,1	12,2	12,1	11,3	11,7	11,7
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
davon energetische Sanierung	31,2	29,7	28,9	28,1	27,5	29,4

Quellen: Modernisierungsvolumen Heinze GmbH; Bauvolumensrechnung des DIW Berlin, 2017.

Bei den Bestandsmaßnahmen im Wohnungsbau dominieren Ausgaben für Teilmodernisierungen. 111 Mrd. Euro flossen 2016 in diesen Bereich. Auf Instandhaltungsmaßnahmen wie Reparaturleistungen entfallen immerhin gut 12 Mrd. Euro. Über die Zeit große Schwankungen sind im Bereich der Vollmodernisierungen zu beobachten. So wurden in dieser anzahlmäßig kleinen Gruppe von Maßnahmen 2013 nur knapp 5 Mrd. Euro investiert. 2016 hingegen wurden für Vollmodernisierungen schätzungsweise fast 13 Mrd. Euro verausgabt. Im Vergleich zum Wohnungsneubauvolumen in Höhe von gut 64 Mrd. Euro ist diese Gruppe damit für die Bereitstellung von Wohnraum auf Neubauniveau durchaus relevant.

Bei den Bestandsmaßnahmen im Nichtwohnungsbau sind ebenfalls Ausgaben für Teilmodernisierungen am bedeutendsten. Gut 32 Mrd. Euro flossen 2016 in diesen Bereich. Mit einem Anteil am Bestandsbauvolumen von 56% ist die Dominanz allerdings deutlich geringer als beim Wohnungsbau, dort sind es fast 82%. Ausgaben für Vollmodernisierungen scheinen dagegen im Nichtwohnungsbau wesentlich bedeutender. Nach den zu den Hochrechnungen der Heinze GmbH konsistenten Modellrechnungen wurden für Vollmodernisierungen 2016 mehr als 15 Mrd. Euro verausgabt. Die Vollmodernisierungen hätten danach letztes Jahr fast die Hälfte des Neubauvolumens bei Nichtwohngebäuden (34 Mrd. Euro) ausgemacht. Einen etwas höheren Anteil an den Bestandsmaßnahmen hat beim Nichtwohnungsbau auch die bauliche Instandhaltung. Dies weist auf gegenüber dem Wohnungsbau kürzere Reparaturzyklen hin.

Einen wesentlichen Anteil an der hohen Bedeutung der Bauleistungen an bestehenden Gebäuden besitzen Maßnahmen zur energetischen Sanierung. In das Berechnungsschema der Bauvolumensrechnung integriert, entfielen 2016 fast 57 Mrd. Euro auf solche Maßnahmen im Bestand. Etwa 38 Mrd. Euro davon gingen in die energetische Sanierung von Wohngebäuden, fast 19 Mrd. Euro in die von Nichtwohngebäuden ein. Die energetische Sanierung ist damit ein wichtiger Baubereich. Rund 29% des gesamten Bauvolumens im Hochbaubestand kann diesem Sektor zugeschrieben werden. Gleichzeitig sind aber auch andere Sanierungsmotive wie Nutzungsänderungen oder Komfortsteigerungen wichtig. Immerhin mehr als 70% der Bestandsmaßnahmen an Wohngebäuden und an Nichtwohngebäuden sind nicht unmittelbar auf Maßnahmen zur energetischen Sanierung zurückzuführen.

Die Entwicklungsdynamik im Bereich der energetischen Sanierung ist im Zeitraum 2011 bis 2016 vergleichsweise schwach. Dies gilt nicht nur gegenüber dem Neubau, sondern auch in Bezug auf andere Bestandsmaßnahmen. So lagen die nominalen Ausgaben für energetische Sanierungsmaßnahmen 2016 unter denen von 2011. Ausschlaggebend dafür war der ausgeprägte Rückgang bei energetischen Maßnahmen an Wohngebäuden (minus 4%). Ein wesentlicher Grund für den Rückgang der Umsätze dürfte die deutliche Reduktion der Förderung bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen gewesen sein. Insbesondere der Einbruch 2012 dürfte damit im Zusammenhang stehen. Eine teils gegenläufige Entwicklung ist im Nichtwohnungsbau zu beobachten. Bei der energetischen Sanierung von Nichtwohngebäuden konnte zwischen 2011 und 2016 ein Zuwachs von immerhin 8% erreicht werden.