



Bachelor-Studiengang  
Wirtschaftsingenieurwesen-Bau 2. Studiensemester

Pflichtmodul

# Projektentwicklung in der Bauwirtschaft

V03 Kennzahlen der Bau- und Immobilienwirtschaft



Institut Bauingenieurwesen  
Lehrgebiet Bauökonomie

Aufgabe der Vorlesung ist es, Ihnen einen Überblick über wesentliche Kennzahlen der Bau- und Immobilienwirtschaft und der auf diese Branche wirkenden Einflussfaktoren zu geben. Wir verfolgen damit das Ziel, dass Sie in die Lage versetzt werden, auf dieser Informationsbasis sachgerechtere Einschätzungen und Entscheidungen bei anstehenden Aufgaben treffen zu können.

# Was bisher geschah!



WPAW-V03-2

„Was bisher geschah!“, hört sich ja irgendwie nach Märchenstunde an! Was soll das?

Fakt ist, Sie alle sind Akteure die neu zu Bau- und Immobilienwirtschaft gestoßen sind und somit über noch wenig oder keine Branchenerfahrung verfügen. Um dies zu ändern, müssen Sie neben eigenen Erfahrungen im Rahmen eines Werkstudentenjobs oder später nach Abschluss im Job sammeln. Das dauert aber zu lange, daher lernen wir Fakten, wie die Branche in der Vergangenheit auf Veränderungen reagiert hat um zukünftig sachgerechtere Entscheidungen treffen zu können. Wie am Beispiel der aktuellen Corona-Krise, durch Informationen über die Vergangenheit, können Sie mögliche aktuelle und zukünftige Reaktionen der Branche und seiner Akteure besser deuten und einzuschätzen.

Wir könnten dazu 1851, 1967 oder auch 2001, also in einem beliebigen Jahr starten, dennoch habe ich 2007 gewählt. Sie werden auf den nächsten Folien erfahren, dass in 2007/2008 das letzte maßgebliche Ereignis wahr, das unsere Branche nachhaltig negativ beeinflusst hat.

Sie haben im Rahmen Ihrer Übung 01 bereits versucht, den aktuellen und zukünftigen Einfluss der Corona-Krise auf unsere Branche einzuschätzen. Die Quellen die Sie für Ihre Einschätzung herangezogen haben, werden wahrscheinlich Vergleiche zur Finanz- und Wirtschaftskrise in 2007/2008 herangezogen haben. Dies soll unser Ausgangspunkt sein, der uns unterstützt zu verstehen, wie die Bau- und Immobilienwirtschaft grundsätzlich auf interne und externe Einflussfaktoren reagiert. Dennoch werden wir an ein, zwei Stellen auch bis zur Wiedervereinigung 1990 zurückgehen, um die heutige Struktur der Branche verstehen zu können, das hat dann schon mehr mit einer historischen Geschichte zu tun, da Sie 1990 meist noch nicht geboren waren.

## Finanz- und Wirtschaftskrise

- nach einer lang **anhaltenden Phase der Preissteigerungen** am amerikanischen Immobilienmarkt **kam es** in dem überhitzten US-amerikanischen Markt **zu einem rapiden Preisverfall** Ende 2007 / Anfang 2008
- in der Folge konnten viele Hauseigentümer nicht mehr ihre Kredite bedienen



v.l.n.r.: <https://www.deutscheftxbroker.de/wp-content/uploads/2016/02/Finanzkrise-Immobilienkrise.jpg>, 19.04.2020 19:42 Uhr  
<https://www.welt.de/img/wirtschaft/mobile100497977/2011626337-ci23x11-w960/zeltstadt1-DW-Kultur-Sacramento-jpg.jpg>, 19.04.2020 19:44 Uhr

WPAW-V03-3

Wie in den letzten Jahren in Deutschland, gab es bis 2007 einen riesigen Bauboom in den USA, insbesondere im Privatwohnungsbau. Ein Boom zeichnet sich dadurch aus, das u.a. irgendwann nicht mehr nur für den eigenen Bedarf gebaut, sondern auch darüber hinaus. Durch den starken anstieg der Immobilienpreise erhofften sich auch Privatanleger entsprechende Renditen. Durch die vielen neuen Immobilien die fertiggestellt wurden zum Mieten oder Kaufen, kam es zu einem Überangebot an entsprechenden Objekten und Flächen. In der Folge hatten die Interessenten (Käufer oder Mieter) eine große Auswahl an Objekten, in diesem Fall spricht man dann von einem Käufer- oder Mietermarkt. In der Folge mussten die Eigentümer mit ihren Immobilien- oder Mietpreisen runter gehen, um einen Verkauf oder eine Vermietung zu realisieren. Gibt es zu wenige Objekte am Markt, spricht man von einem Verkäufer oder Vermietermarkt.

Wenn meine über einen Kredit finanzierte Immobilie nicht vermietet oder nicht verkauft wird, muss ich den Kredit aus meinen eigenen Einnahmen bezahlen. Kann ich das dann irgendwann nicht mehr, muss ich die Immobilie unter Wert vermieten oder verkaufen, im schlimmsten Fall kommt die Immobilie in die Zwangsversteigerung. In der Folge kommt es so zu einer Preisspirale nach, der eine hohe Dynamik bekommen kann, wenn mehr und mehr Immobilie leer stehen.

Vor der Corona Krise waren wir in Deutschland auf dem Weg dort hin, aber noch nicht an dem kritischen Punkt angelangt. In einigen Städten in Deutschland war der Punkt angelangt, das Angebot und Nachfrage ausgeglichen waren, für manche sehr hochpreisigen Immobilien, ein leichtest Überangebot herrschte. Dies ist der Punkt, an dem Immobilien nicht mehr so schnell vermietet oder verkauft wurden. Merken Sie, wenn ich jetzt die Immobilie finanziert habe, um diese zu verkaufen oder zu vermieten, tut mir jeder Monat weh, in dem ich diese nicht los bekomme und die Bankraten aus eigener Tasche bezahlen muss (es gibt verschiedene Möglichkeiten eine Immobilie zu finanzieren, hierzu im Verlauf des Studiums mehr, aktuell ist das vereinfacht dargestellt).

# Finanz- und Wirtschaftskrise



## Entwicklung der Hauspreise in USA

Veränderung innerhalb der jeweils vier zurückliegenden Quartale in Prozent



Quelle: Börsen-Zeitung Nr. 240 vom 13.12.2007, S. 6.

Michael Dehl - 18.06.2009



14



WPAW-V03-4

Die Grafik zeigt gut, wie dramatisch der Preisverfall damals in den USA war. Ich würde sagen, dass wir in vielen Großstädten in Deutschland in den letzten Monaten vor der Corona-Krise in dem markierten Bereich (zwischen den beiden Hochstrichen) unterwegs waren.

# Finanz- und Wirtschaftskrise



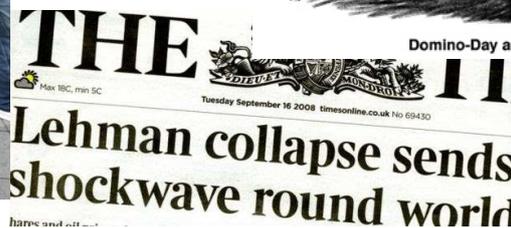
<http://www.uwe-mantel.de/wp-content/upload/bild-2.png>, 20.04.2020 08:02 Uhr

WPAW-V03-5

Dieser Screenshot vom Nachrichtensender N24 stellt die wesentlichen Zusammenhänge der weltweiten Finanzkrise 2007/2008 dar.

# Finanz- und Wirtschaftskrise

- öffentlich bekannt wurde die negative finanz-wirtschaftliche Entwicklung in den USA durch die Pleite der Lehman Brother's Bank Ende September 2008



v.l.n.r.: <https://www.welt.de/img/wirtschaft/mobile125607191/6431626127-ci23x11-w960/A-worker-carries-a-box-away-from-the-office-of-the-U-S-investment-bank-Lehman-B.jpg>, 19.04.2020 19:52 Uhr  
[https://www.finance-magazin.de/fileadmin/\\_processed\\_/c/1/csm\\_Lehman-Brothers\\_Times\\_Front\\_Page\\_630\\_by\\_270\\_9d62a7b8ec.jpg](https://www.finance-magazin.de/fileadmin/_processed_/c/1/csm_Lehman-Brothers_Times_Front_Page_630_by_270_9d62a7b8ec.jpg), 19.04.2020 19:54 Uhr  
<https://endzeitblog.files.wordpress.com/2008/09/krise.jpg>, 19.04.2020 19:58 Uhr

WPAW-V03-6

Auf dem Bild können Sie einen Mitarbeiter der Lehman Brother's Bank sehen, der seinen Arbeitsplatz verloren hat. In den USA ist es häufig üblich, dass unmittelbar nach dem jemand seine Entlassung mitgeteilt bekommen hat, seinen Arbeitsplatz räumen und das Unternehmen verlassen muss. In Deutschland ist das anders, hierzu mehr im Modul Unternehmenssteuerung und Controlling im 3. Fachsemester.

Zur Lehman Brother's Bank und auch nur auf das Wesentliche beschränkt: Diese hatte sehr großzügig und ohne valide Absicherung Kredite an Privatkunden zur Finanzierung von Immobilien vergeben. Durch den Ausfall der Ratenzahlungen, geriet die Bank in Schieflage und in letzter Konsequenz Pleite. Dies ist in Deutschland grundsätzlich kaum denkbar, hierzu mehr in den Modulen Mikro- und Makroökonomie, Investition- und Finanzierung und Projektentwicklung.

## Finanz- und Wirtschaftskrise

- in der Folge kam es zu einer **umfassenden Wirtschaftskrise**, die neben der **Finanzwirtschaft auch andere Bereiche der Realwirtschaft** (Produktion, Vertrieb, Konsum, Dienstleistungen) **erfasste**
- hiervon unmittelbar **betroffen war auch die Bau- und Immobilienwirtschaft** im deutschsprachigen Raum
- ab dem **4. Quartal 2008** entwickelte sich eine Rezession (Abschwung der Wirtschaft in zwei aufeinanderfolgenden Quartalen), mit einem **negativen Bruttoinlandsprodukt** in Deutschland

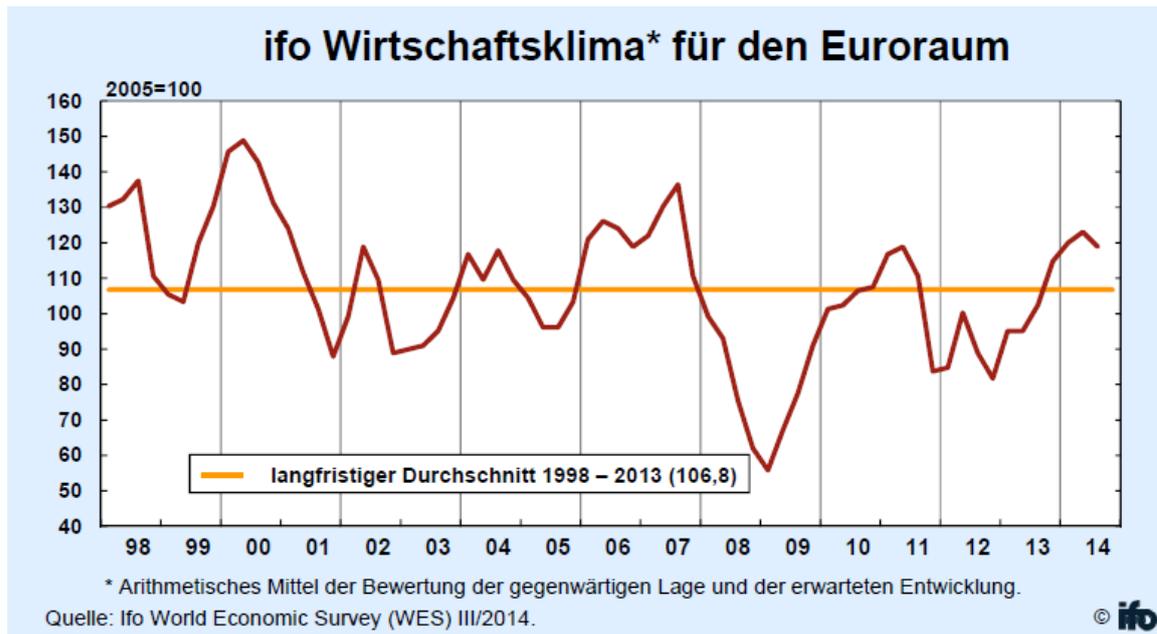


WPAW-V03-7

Der finanzwirtschaftliche Sektor bestehend aus Banken, der Börse, den gehandelten Aktienwerten u.a. Bestandteilen kann in eine Krise stürzen, auch ohne das z.B. die Produktion von Waren einbricht oder der Absatz und die Nachfrage nach Dienstleistungen und Produkten zurückgehen. Der finanzwirtschaftliche Sektor ist stark von Spekulationen, Erwartungen, Gerüchten, Wetten auf bestimmte Szenarien abhängig, so das nicht unbedingt reale Ereignisse oder Verhaltensweisen dafür verantwortlich sein müssen, das es z.B. zu einem Kurssturz kommen muss. In 2008 folgte der Finanzkrise eine wirkliche Krise der Realwirtschaft, das heißt, es ging die Nachfrage am Markt zurück, die Absatzzahlen z.B. von Fahrzeugen sanken und in der Folge stiegen auch die Arbeitslosenzahlen.

Hiervon betroffen war auch die Bau- und Immobilienwirtschaft, wobei die Immobilienwirtschaft stärker betroffen war, als die Bauwirtschaft. Wenn Sie an die V01 zurückdenken, können Sie sich evtl. die Antwort schon selbst geben, warum das so war.

## Finanz- und Wirtschaftskrise



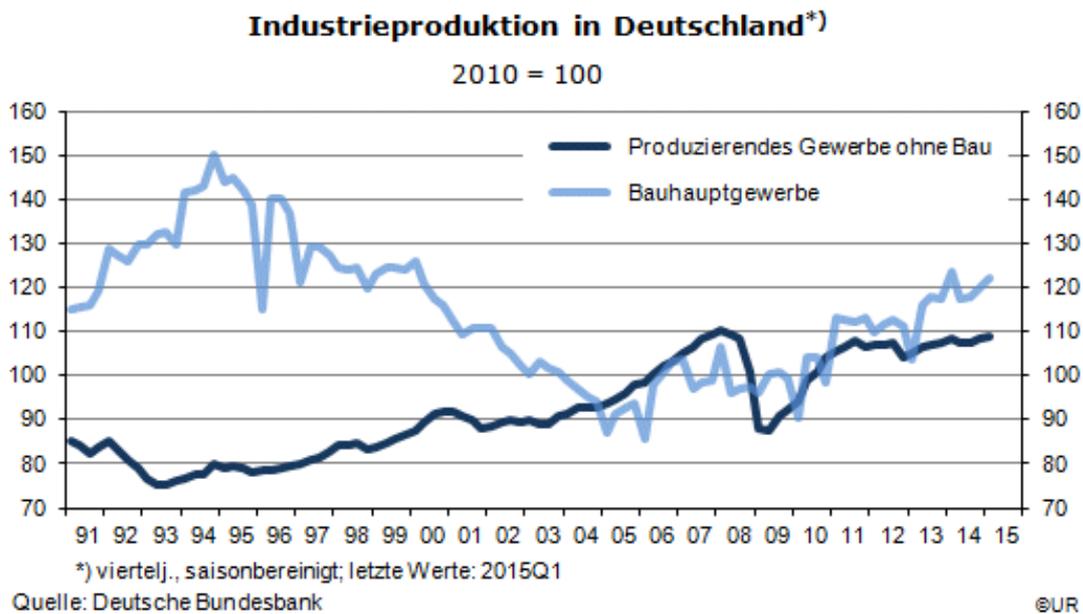
WPAW-V03-8

Ich habe absichtlich eine Grafik gewählt, die weit hinter 2007 zurück und nicht bis in die Gegenwart reicht, da ich Ihren Fokus auf die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise in Europa lenken möchte. Ausgangspunkt war die USA, mit leichter Verzögerung wurde auch Europa und natürlich in letzter Konsequenz auch Deutschland von dieser betroffen. Erkenntnis: In Folge der zunehmenden globalen Vernetzung haben Ereignisse in anderen Nationen oder Regionen unmittelbare Auswirkungen auf uns in Europa und Deutschland. Dies zeigt sich auch an der aktuellen Corona-Krise.

Durch die internationale Ausrichtung der Immobilienwirtschaft (wie wir in V01 gelernt haben) ist diese auch eher von solchen Ereignissen betroffen, als die nationale Bauwirtschaft.

An der Grafik kann man schön sehen, dass um 2000 das Wirtschaftsklima sehr gut in Europa war, dann etwas absackte und sich dann bis 2007 wieder sehr positiv entwickelte. Nach der Finanz- und Wirtschaftskrise dauerte es alleine rund 3 Jahre bis der langfristige ifo Durchschnitt wieder erreicht wurde und dann mehr oder weniger um diesen verharrete.

# Finanz- und Wirtschaftskrise



WPAW-V03-9

Tolle Grafik!

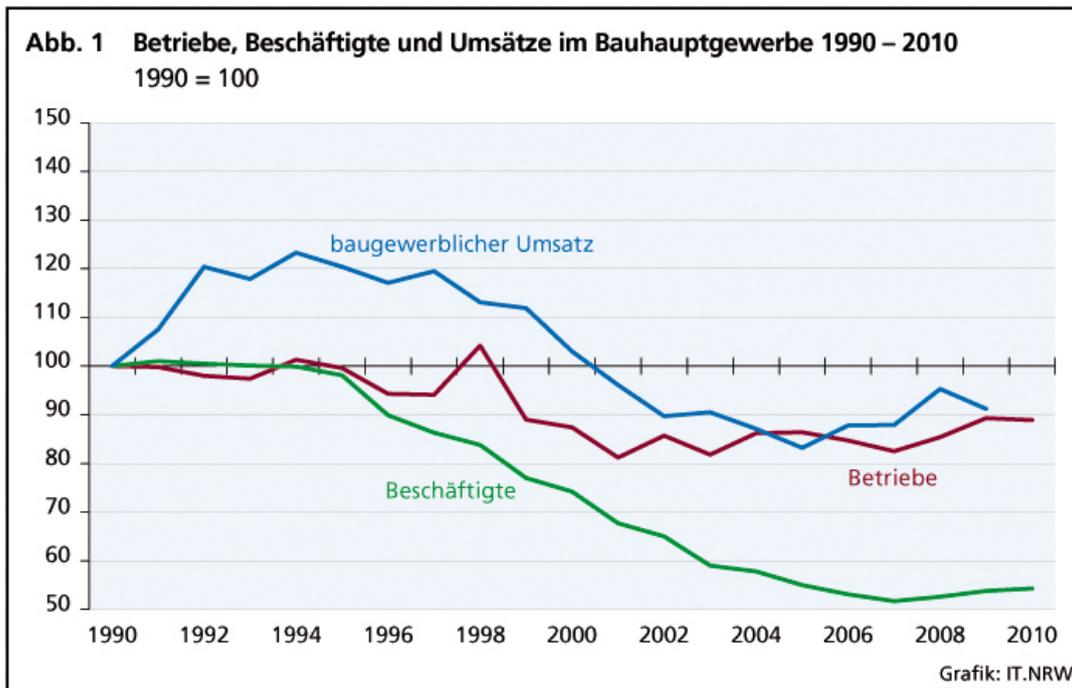
Man sieht wie der Index des Bauhauptgewerbes 1990 alleine schon 30 Punkte über dem des produzierenden Gewerbes lag und danach stetig stieg.

Kleiner Exkurs: In dieser Boom Phase der Bauwirtschaft habe ich 1993 mein Bauingenieurstudium an der FH Wiesbaden gestartet und 1997 abgeschlossen. 1997 brauchte dann niemand Bauingenieure, man konnte nicht in seinem Wunschsegment tätig werden. Trotz konstruktiver Vertiefung, habe ich als Bauleiterassistent (heute würde man Juniorbauleiter sagen) im Straßenbau angefangen, viele Studienkollegen sind in baufremde Branchen gewechselt. Was ich Ihnen damit sagen möchte: Ein Wirtschafts- oder Bauingenieurstudium ist eine gute Basis, in Krisensituationen auch in anderen Branchen tätig werden zu können. Geschätzt 20 – 25 % der Absolventen werden auch ohne Krise nie in ihrem Beruf tätig werden, sondern etwas anderes machen. Nur weil man Wirtschaftsingenieurwesen studiert hat, muss man ja nicht als Wirtschaftsingenieur\*in tätig werden, viel wichtiger sind wesentliche Kompetenzen wie Problemlösungsfähigkeit die man erlernt hat und das man zeigt, das man Dinge (hier das Studium) zum Abschluss bringt.

Aber warum hat das Bauen damals so geboomt und ist je abgestürzt? 1990 war das Jahr der Wiedervereinigung von Deutschland, es bestand ein enormer Bedarf an Infrastrukturmaßnahmen und Immobilien in den fünf neuen Bundesländer aufgrund einer 40 jährigen Misswirtschaft. Es zeigte sich jedoch bereits nach wenigen Jahren, dass die erforderlichen Straßen schnell gebaut und der Bedarf nach neuem Wohnraum nicht so groß war, wie gedacht. Zum einen waren viele Menschen durch die Wiedervereinigung arbeitslos, weil deren Unternehmen geschlossen wurden, zum anderen siedelten viele in die westlichen Bundesländer über, da dort die Lebensbedingungen besser und auch Jobs vorhanden waren.

Die Leistungsfähigkeit der deutschen Bauwirtschaft nahm in den darauffolgenden Jahren kontinuierlich ab, dies nicht nur durch eine sich abkühlenden nationalen Nachfrage, auch im Auslandsbau zogen sich deutsche Bauunternehmen zurück (hierzu mehr in der Vorlesung Internationales Bauen), viele Unternehmen gingen in der Folge insolvent. Parallel nahm die Industrieproduktion kontinuierlich zu, erlitt jedoch durch die Finanz- und Wirtschaftskrise eine sehr starken Einbruch. Hiervon war die Bauwirtschaft kaum betroffen, die Hintergründe sind Ihnen inzwischen ja hinlänglich bekannt.

# Finanz- und Wirtschaftskrise



WPAW-V03-10

An der Grafik kann man den Niedergang des Bauhauptgewerbes erkennen, besonders dramatisch war der Rückgang der Beschäftigtenzahlen, aber auch die Anzahl der Handwerksbetrieb und Bauunternehmen nahm deutlich ab, durch Aufgabe des Geschäfts oder Insolvenz. Seit dem Tiefpunkt 2007/2008 stehen alle Indikatoren wieder auf positiv! Der Bauboom der letzten Jahre leidet stark unter der dargestellten Entwicklung, da durch den Rückgang der Beschäftigtenzahlen im Bauhauptgewerbe, heute kaum noch ausgebildete Facharbeiter zur Verfügung stehen. Zum einen haben sich die Beschäftigten beruflich umorientiert, viele sind in den Ruhestand gegangen, viele junge Menschen empfinden das Handwerk unattraktiv und nehmen daher keine Ausbildung in diesem Bereich auf.

Nach meinem Kenntnisstand ist keiner aus meiner Berufsschulklasse von damals noch als Maurer tätig, alles haben sich weitergebildet oder haben sich umschulen lassen.

## Finanz- und Wirtschaftskrise

- bis zum Zeitpunkt der **Wirtschaftskrise** konnte die deutsche Bauwirtschaft seit 2005 eine **konjunkturelle Erholung** verzeichnen
- diese wurde maßgeblich durch den **Wirtschaftshochbau** getragen, bei einem gleichzeitigen **Bedeutungsrückgang des öffentlichen Bauens**
- einer der Auslöser dieser wirtschaftlichen Entwicklung war der **Boom am Immobilienmarkt**, getragen **insbesondere** durch **ausländische Investoren** mit der Aussicht auf kurzfristige Wertsteigerungen
- die Ereignisse haben im Sommer 2008 und danach im Immobilienmarkt zu einem erheblichen **Nachfragerückgang im Hochbau** geführt



WPAW-V03-11

Der deutsche Immobilienmarkt, heißt die Investition in Immobilienprojekte wird zu rund 60 % durch ausländische Investoren getragen, dies war vor und nach der Finanz- und Wirtschaftskrise so und ist auch aktuell so. Deutschland gilt u.a. aufgrund seines Rechtssystems, als sicherer und stabiler Immobilienmarkt.

## Finanz- und Wirtschaftskrise

- zum Jahresbeginn 2009 befanden sich alle Indikatoren (Genehmigungen, Auftragseingang, baugewerblicher Umsatz und Bauinvestitionen) für den Hochbau deutlich im Minus und sanken auf das Niveau von 2006 / 2007
- **Bauinvestitionen** verzeichneten einen **von 25 – 30 %**
- besonders **Planungsbüros waren betroffen, mit Einbußen von 70 – 80 %**, da Planungsprojekte nicht umgesetzt, bereits geplante und genehmigte Projekte nicht realisiert wurden



WPAW-V03-12

Eines der schwächsten Glieder in der Bau- und Immobilienwirtschaft sind die Planungsbüros, da diese eine Krise unmittelbar zu spüren bekommen. Wurde angefangen zu bauen, ist i.d.R. die Finanzierung des Projekts gesichert, viele Akteure sind auch mit eigenem Geld oder verwalteten Geld ins Risiko gegangen und häufig steht der Nutzer oder Käufer der Immobilie bereits fest. Unter diesen Rahmenbedingungen wird ein Bauprojekt nicht gestoppt, das ist z.T. im Ausland anders, was man an der ein oder anderen Bauruine sehen kann. Eine Projektidee oder ein Projekt das gerade in der Entwurfs- und Ausführungsplanung ist, ist dagegen viel einfacher zu stoppen, wurden doch im Verhältnis zu den deutlich höheren Baukosten bisher nur wenige Prozent der Projektgesamtkosten ausgegeben. Daher ist es normal, dass in einer Krise oder einer bevorstehenden Krise Planungsprojekte gestoppt oder verschoben werden. Im Gegensatz dazu haben die Bauunternehmen aufgrund der vergebenen Aufträge und Projektlaufzeiten noch weiterhin zu tun.

In der aktuellen Corona Krise besteht, je nachdem wie lange diese andauert, auch das Risiko, dass Projekte geschoben oder sogar abgesagt werden. Dies würde auch zu Einbußen bei den Planungsbüros führen.

## Finanz- und Wirtschaftskrise

- zur **Stützung** der **Binnenkonjunktur** initiierte die deutsche Bundesregierung im Herbst 2008 mit dem **Konjunkturpaket I** und im Frühjahr 2009 mit dem **Konjunkturpaket II** baurelevante Investitionen von insgesamt 24 Mrd. €
- davon entfielen alleine auf das **Bauhaupt- und Ausbaugewerbe rund 20 Mrd. €**, überwiegend auf die Ertüchtigung/ Sanierung im Hochbau



Bauschild einer Sanierungsmaßnahme an einer Grundschule, die u.a. auf die Förderung über das Konjunkturpaket informiert



Energetische Dachsanierung an einer Schule mittels Förderung durch das Konjunkturpaket I u. II

WPAW-V03-13

Auf einer der späteren Folie werden wir die Baubranche als Schlüsselbranche für die Binnenkonjunktur bezeichnen. Dies ist auch der Grund, warum der Staat bereit ist, über Fördermittel - in diesem Fall Konjunkturpakete genannt – Geld für Bauinvestitionen zur Verfügung zu stellen. Beim Konjunkturpaket I und II in 2008 und 2009 bekamen die Kommunen und Länder Geld vom Bund, wenn diese Investitionen in die eigene Infrastruktur (Gebäude, Straßen, energetische Sanierungen) tätigten, unter Verwendung eines Eigenanteils von z.T. 10 % der Investitionssumme. Trick bei diesem Vorgehen war es u.a., das sich durch die 10 % Eigenmittel der Hebel der Konjunkturpakete nochmal erhöhte. Zum Vergleich, in der aktuellen Corona-Krise wurden alleine nur durch den Bund rund 160 Mrd. € an Konjunkturhilfen bewilligt, natürlich in diesem Fall über alle Wirtschaftszweige hinweg. Gleichzeitig haben aber alle Bundesländer nochmal ihr eigenen Förderprogramme, so das man aktuell von einem Paket, inkl. Förderkrediten von 1.000 Mrd. € ausgegangen werden kann.

## Finanz- und Wirtschaftskrise

- **seit 2010/ 2011** zeigen in Deutschland nahezu alle Indikatoren in der Bau- und Immobilienwirtschaft wieder in den positiven Bereich, im Wesentlichen durch den **Wohnungs- und Wirtschaftsbau** getragen
- gleichzeitig sind die wichtigen ausländischen Investoren, nach einer Zeit der Zurückhaltung, wieder am Markt tätig
- obwohl die Weltkonjunktur die Auswirkungen der Finanz- und Wirtschaftskrise überwunden zu haben schien und die großen Industrieländer positive Wachstumsraten verzeichnen, führt die **Schuldenkrise** in einer Reihe von Mitgliedsstaaten der **Europäischen Gemeinschaft** erneut zu Verunsicherungen bei den Investoren

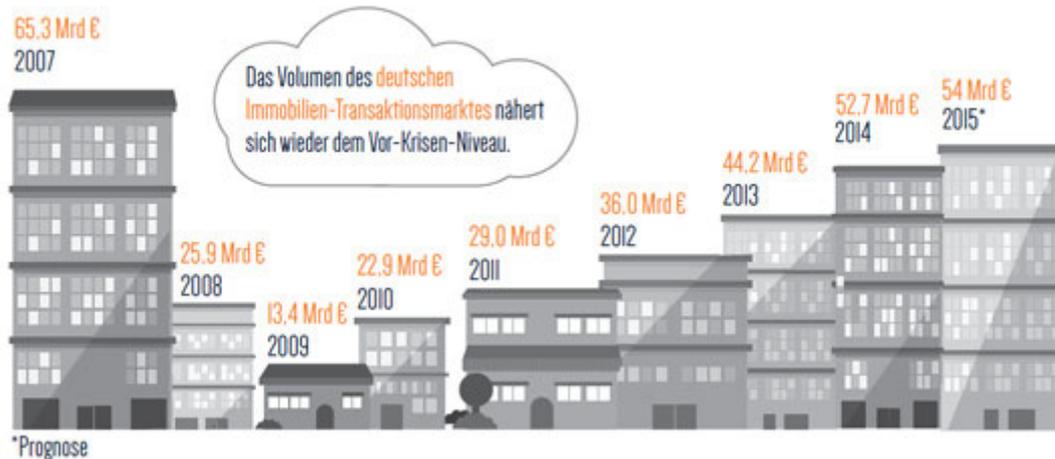


WPAW-V03-14

Bis zur Corona Krise haben wir von Jahr zu Jahr, von Monat zu Monat neue Rekorde in der Branche gemeldet und Erfolgsgeschichten geschrieben. Viele Marktakteure bezeichneten dies nicht als Boom, sondern als erforderlichen Nachholeffekt, da die Branche, wenn man in die 90er Jahre rückblickt, ihr damaliges Volumen bis heute nicht wieder erreicht hat.

# Immobilientransaktionen

## Fast wieder so stark wie 2007



<http://veranstaltungen.handelsblatt.com/immobilienwirtschaft/wp-content/uploads/2015/02/immo-grafik.jpg>, 10.04.2018, 17:27 Uhr

WPAW-V03-15

Das Transaktionsvolumen von Immobilien ist Forschungsgegenstand im Lehrgebiet Bauökonomie. Wird eine Immobilie verkauft, möchte der Käufer ein umfassendes Bild über den Zustand und somit über den Wert einer Immobilie haben. Hierfür entwickeln wir in unserem Lehrgebiet Instrumente, um eine Vergleichbarkeit von Immobilien z.B. Bürogebäuden, sicherzustellen und das Risiko für den Erwerber zu reduzieren. Bei Interesse, können Sie im Internet mal zum Thema Technische Due Diligence (TDD) oder Environmental Due Diligence (EDD) recherchieren.

Steigt das Transaktionsvolumen, ist das ein gutes Zeichen, da Immobilien verkauft und gekauft werden, also eine Nachfrage nach entsprechenden Investments vorhanden ist. Wir haben ja gelernt, wenn keiner mehr Immobilien kauft, haben wir ein Problem, im schlimmsten Fall eine Krise. Die Finanz und Wirtschaftskrise kann man an dem Transaktionsvolumen genau ablesen, 2009 wie die Krise in Deutschland endgültig angekommen war, ging auf dem Immobilienmarkt nichts mehr. Das angegebene Transaktionsvolumen in der Grafik bezieht sich nur auf den Büroimmobilienmarkt, in diesem finden Traditionell die meisten Verkäufe und Käufe statt.

## Finanz- und Wirtschaftskrise

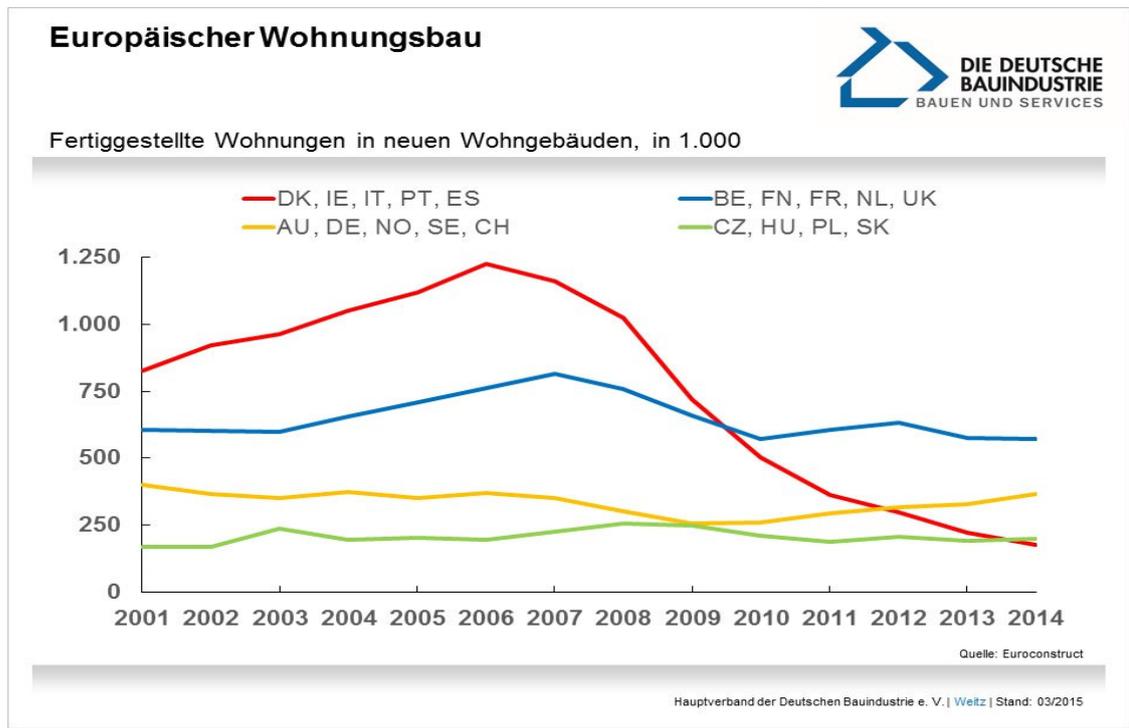
- trotz der genannten „Eurokrise“ **entwickelt sich Deutschland** im Verhältnis zu den anderen Ländern weiterhin **überdurchschnittlich**
- in der Zusammenschau gehen die Experten davon aus, dass sich die **wirtschaftliche Gesamtsituation** der Bau- und Immobilienwirtschaft in **Deutschland** trotz der bestehenden europäischen Schuldenkrise nach einer bis 2012 stattgefundenen Erholung auf das Vorkrisenniveau von 2008, **weiter positiv entwickeln** wird
- welche Herausforderungen durch die Corona-Krise auf die Bau- und Immobilienwirtschaft zukommen, ist aktuell noch offen



WPAW-V03-16

Wir sind gespannt, wie es weitergeht. Einige von Ihnen haben im Rahmen der Übung 01 eine Einschätzung abgegeben, ohne die V03 zu kennen. Alle die abgegeben haben, erhalten in den nächsten Wochen ein qualifiziertes Feed-Back, da erst einmal die aktuelle Lehre in allen Modulen anlaufen muss und Priorität hat.

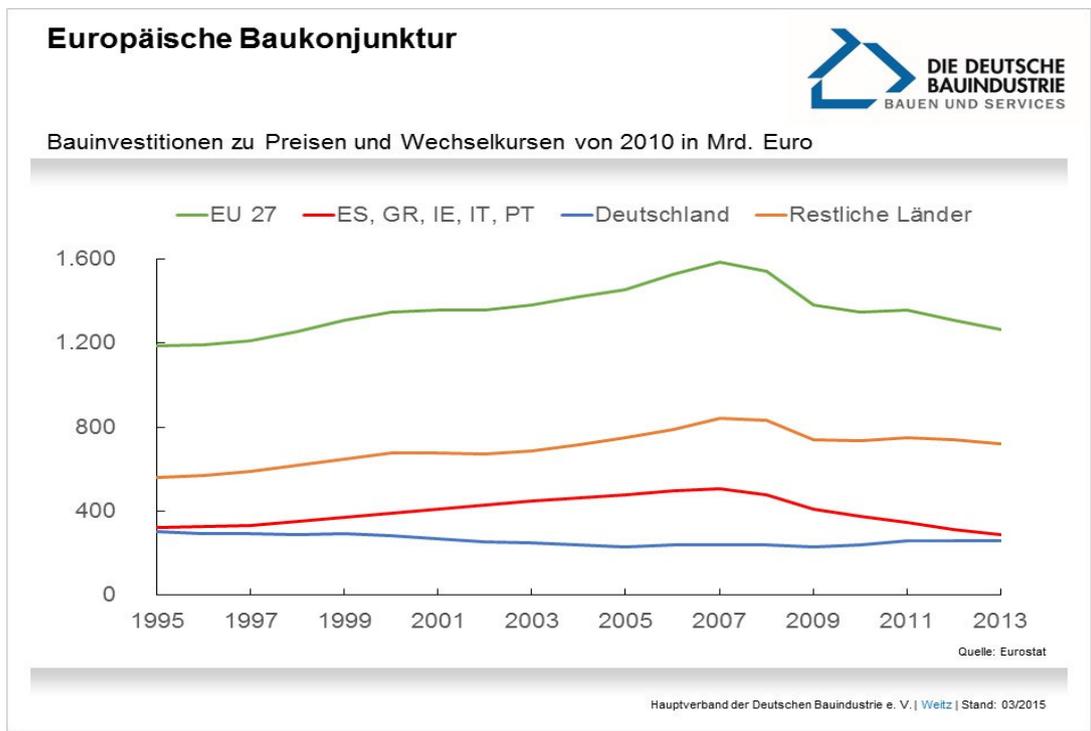
# Kennzahlen Bauwirtschaft



WPAW-V03-17

Leider habe ich keine aktuelleren vergleichenden Zahlen die den Verlauf der Entwicklung des Wohnungsbaus in Europa darstellen, gefunden. Kernaussage aus meiner Sicht ist hier, dass besonders Italien, Spanien und Portugal unter der Finanz- und Wirtschaftskrise in 2007/2008 gelitten haben und der Wohnungsmarkt in den Folgejahren ins Bodenlose stürzte. Die anderen Wohnungsmärkte reagierten deutlich stabiler auf die Krise, was sicherlich auch daran lag, dass in diesen Märkten die Fertigstellungszahlen in den Jahren vor 2007 nicht so stark gestiegen sind und in der Konsequenz das Überangebot an Wohnraum nicht so groß sein konnte.

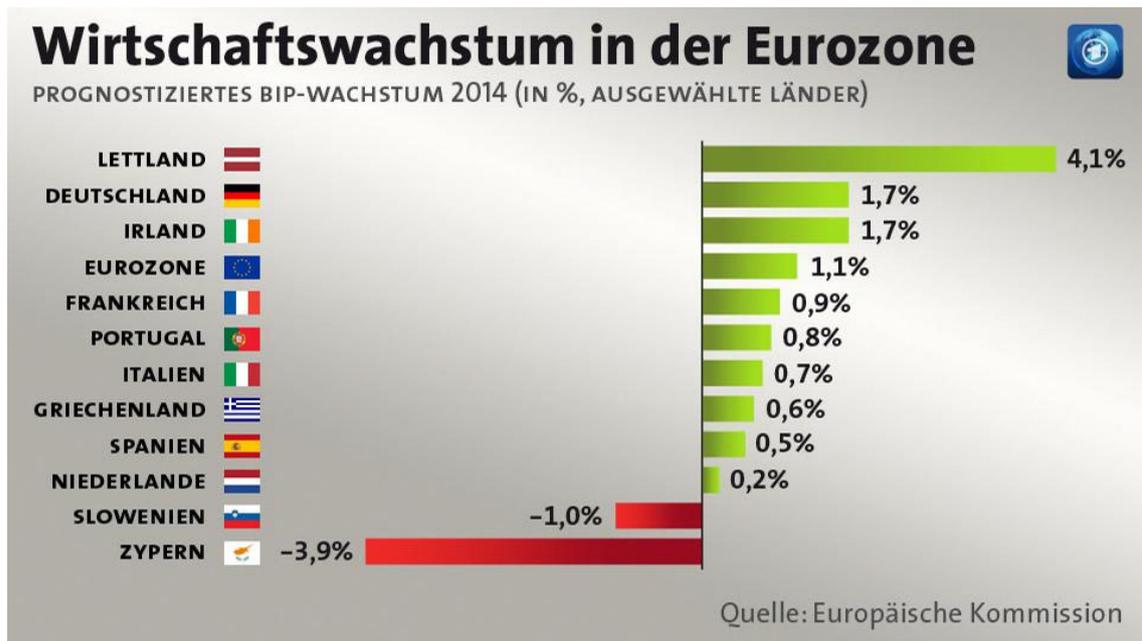
# Kennzahlen Bauwirtschaft



WPAW-V03-18

In Deutschland läuft die Linie annähernd konstant, andere Länder haben deutlich mehr unter der Finanz- und Wirtschaftskrise gelitten.

## Finanz- und Wirtschaftskrise



[https://www.tagesschau.de/multimedia/bilder/eurozone130-\\_v-videowebl.jpg](https://www.tagesschau.de/multimedia/bilder/eurozone130-_v-videowebl.jpg), 20.04.2020, 08:08 Uhr

WPAW-V03-19

Auch wenn die Grafik nicht den letzten Stand entspricht, zeigt diese eine grundsätzliche Problematik in der innereuropäischen Wirtschaftsentwicklung. Die südeuropäischen Länder leiden auch Jahre nach der Finanz- und Wirtschaftskrise unter der europäischen Schuldenkrise und schaffen es kaum aus eigener Kraft das erforderliche Wirtschaftswachstum zur Bewältigung der Probleme zu realisieren. Dies wird auch eine der Herausforderungen im Zuge der Corona Krise sein, da diese Länder nicht nur hinsichtlich der Sterblichkeitsraten stärker getroffen wurden, sondern auch schlechtere wirtschaftliche Rahmenbedingungen haben.

Die deutsche Bauwirtschaft, als nationale Branche wird dies nicht so stark beeinflussen, evtl. werden aktuelle Bestrebungen wieder im Auslandsbau aktiv zu werden, durch ausbleibende Investitionen in den Zielländern (europäisches Ausland, Afrika) zurückgestellt. Bleibt die deutsche Wirtschaft stabil, könnte sich das positiv für den deutschen Immobilienmarkt auswirken, da wir für ausländische Investoren, die wie beschrieben rund 60 % aller Immobilieninvestments in Deutschland ausmachen, weiterhin attraktiv bleiben. Es ist aber davon auszugehen, dass durch die Krise nicht mehr so viel Kapital zur Verfügung steht, wie vor der Krise (siehe Folie 16 – 17). Die Marktsituation vor der Corona-Krise wurde mit „Perfect Storm“ bezeichnet und beschreibt, dass am Markt mehr Kapital zur Verfügung, als Immobilieninvestments vorhanden sind.



# Kennzahlen zur Bau- und Immobilienwirtschaft

## Die Deutsche Immobilienwirtschaft



Institut Bauingenieurwesen  
Lehrgebiet Bauökonomie

Ein umfassendes Bild bzw. Zahlenwerk zur Immobilienwirtschaft zu präsentieren ist schwierig, dies liegt an der unterschiedlichen Branchenabgrenzung. In der Folge ein Versuch, einen groben Überblick über wesentliche Kennzahlen der Immobilienwirtschaft zu geben.

## Immobilienvermögen

- der Wert des gesamten **Immobilienvermögens** in **Deutschland** kann einschließlich **Gebäude** und **Grundstücke** auf über **9,0 Billionen Euro** beziffert werden
- **ohne die Grundstücke** beläuft sich der Wert der Wohn- und Nicht-Wohngebäude auf über **6,6 Billionen €**, mindestens 1,5 Billionen € davon entfallen auf Nicht-Wohngebäude



WPAW-V03-21

In V01 haben wir uns intensiv mit den Definitionen der Begriffe Immobilie, Gebäude und Grundstück auseinandergesetzt, so dass wir die Folie gut inhaltlich erarbeiten können.

Der zweite Spiegelstrich beschäftigt sich mit der Unterscheidung zwischen dem Wert des Grundstücks und dem Wert der auf diesem Grundstück gebauten Immobilie. Rund 30 % des Immobilienvermögens (2,4 Billionen €) in Deutschland entfallen auf Grundstücke. Boden ist in Deutschland ein knappes Gut bzw. der limitierende Faktor bei Projektentwicklungen und kommt daher eine besondere Rolle zu. Dies liefert auch die Begründung, warum „Immobilien“ als wertstabile Anlagegut betrachtet werden, jedoch mit einer feinen Unterscheidung. I.d.R. steigt nicht der Wert einer auf einem Grundstück errichteten Immobilie, sondern der des Grundstücks selbst. Mache ich nichts an einer Immobilie, heißt ich investiere nicht in neue Technik oder Energieeinsparmaßnahmen, verschlechtert sich der Zustand der Immobilie im Zeitverlauf. Gleichzeitig drängen neue, modernere Immobilien auf den Markt, es kommt zu einem Wettbewerbsnachteil ihrer alten Immobilie. Wenn Sie die Wahl hätten, würden sie wahrscheinlich auch lieber die neue moderne Wohnung kaufen oder mieten.

Zusammengefasst, ohne bestimmte Einflussfaktoren zu berücksichtigen kann man sagen: Erfährt eine Immobilie eine Wertsteigerung oder zu mindestens eine Wertstabilität, so liegt das an dem steigenden Wert des Grundstücks, bei gleichzeitigem Wertverlust des Gebäudes. Hierzu machen wir im 5. Fachsemester mehr und setzen uns mit dem Thema Immobilienbewertung auseinander.

## Betriebe, Umsätze und Erwerbstätige

Titel	Anzahl	Umsätze in Millionen Euro	Erwerbstätige
Architekten und Ingenieure	70.555	16.897	178.000
Bauindustrie	336.131	205.075	2.226.000
Banken	2.088	-	197.000
Vermittler und Verwalter	51.015	27.575	146.400
Vermieter	198.733	89.176	232.300
Immobilienfonds	1.888	10.474	4.130
sonstige	46.955	34.635	846.000
<b>Gesamte Immobilienwirtschaft</b>	<b>707.365</b>	<b>383.832</b>	<b>3.829.930</b>



Eigene Darstellung

WPAW-V03-22

Lassen Sie sich nicht von meinen vermeindlich genauen Zahlen in die Irre führen, die Spanne kann durchaus 10 – 20 % betragen, die Datenlage ist nicht einfach.

Viel wichtiger ist, rund 4 Mio. Menschen, also rund 10 % aller Erwerbstätigen in Deutschland sind in der Bau- und Immobilienwirtschaft tätig, deutlich mehr als z.B. in der Automobilindustrie mit 750.000 Erwerbstätigen.

## Beschäftigung und Unternehmensumsätze

- in der deutschen Immobilienwirtschaft sind insgesamt rund **3,8 Mio. Menschen** in rund **700.000 Unternehmen** tätig
- auf die Immobilienwirtschaft im engeren Sinne entfallen etwa **250.000 Unternehmen** und knapp **380.000 Erwerbstätige**
- rund **zwei Drittel der Erwerbstätigen**, der **Umsätze** und der **Unternehmen** sind der **Gewerbeimmobilienvermietung** zuzuzählen
- gleichzeitig erzielen **nur 20 %** der Unternehmen mehr als **250.000 € im Jahr**, vereinigen gleichzeitig aber **80 % des Umsatzes** auf sich
- die wirtschaftliche Bedeutung der **Immobilienwirtschaft** in Deutschland liegt somit bei rund **20 % der Gesamtwertschöpfung**



WPAW-V03-23

Wir lernen, die Immobilienwirtschaft ist sehr kleinteilig strukturiert, in der Automobilbranche gibt es dagegen wenige mittelständische und größere Automobilhersteller und –zulieferer. Auf den nächsten Folien mehr Informationen zu den Branchenstrukturen und Unternehmensgrößen in der Bau- und Immobilienwirtschaft. Tendenziell werden Sie später eher in einem kleinen bis mittelständischen Unternehmen tätig sein.



# Kennzahlen zur Bau- und Immobilienwirtschaft

## Architektur- und Ingenieurbüros



HOCHSCHULE RUHR WEST  
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

v.l.n.r. [https://www.rnz.de/cms\\_media/module\\_img/368/184078\\_1\\_gallerydetail\\_image\\_739ac43137224d5h32f862e851e401.jpg](https://www.rnz.de/cms_media/module_img/368/184078_1_gallerydetail_image_739ac43137224d5h32f862e851e401.jpg), 20.04.2020, 08:14 Uhr

Institut Bauingenieurwesen  
Lehrgebiet Bauökonomie

Architektur- und Ingenieurbüros erbringen wichtige Planungsleistungen für die Realisierung von Infrastruktur- und Bauprojekten. An dieser Stelle soll es erstmalig um wesentliche Kennzahlen gehen, in der Vorlesung Phasenkonzept gehen wir detaillierter auf die zu erbringenden Leistungen ein.

## Kennzahlen Architektur- und Ingenieurbüros

- rund **37 %** (ca. 6,5 Mrd. €) der immobiliennahen Planungsleistungen entfallen auf **Architekturbüros** und ca. **63 %** (11 Mrd. €) auf **Ingenieur- und Fachplanungsbüros**
- in den **Architekturbüros** arbeiteten durchschnittlich **rund drei Personen**, in einem **Ingenieurbüro fünf Personen**
- Es gibt rund **35.000 Architekturbüros** und rund **45-50.000 Ingenieurbüros** in Deutschland
- Ein **Architekturbüro** macht im Durchschnitt rund **220.000 € Umsatz/ Jahr**, ein **Ingenieurbüro rund 470.000 € Umsatz/ Jahr**



WPAW-V03-25

In Deutschland findet derzeit ein Konzentrierungsprozess bei den Architektur- und Ingenieurbüros statt, heißt, die durchschnittliche Bürogröße nimmt laufend zu. Hierfür gibt es unterschiedliche Gründe, u.a. nimmt die Komplexität und die Größe von Bauprojekten und somit auch die Anforderungen an die beauftragten Büros zu. Es gibt eine Vielzahl an unterschiedlichen Leistungen die Architektur- und Ingenieurbüros erbringen, die an dieser Stelle in ihrem Umfang nicht dargestellt werden können. Der erste Einstieg war die V02 und die Differenzierung der verschiedenen Fachplaner.

In Deutschland sind viele Architekten und Ingenieure im Baubereich selbstständig mit einem eigenen Büro unternehmerisch tätig. Im Modul Unternehmenssteuerung und Controlling gehen wir auf die verschiedenen Unternehmensformen ein, die bei einer Gründung zur Auswahl stehen. Im Masterstudiengang beschäftigen wir uns deutlich intensiver mit dem Thema Unternehmensgründung. Dort entwickeln die Studierenden im Modul Unternehmensführung und Personal eigene Geschäftsideen und –modelle und präsentieren diese am Ende des Semesters in der „Höhle der Löwen“.



# Kennzahlen zur Bau- und Immobilienwirtschaft

## Die Deutsche Bauwirtschaft



HOCHSCHULE RUHR WEST  
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

## Definition Bauvolumen

- das Bauvolumen ist definiert als die **Summe** aller Leistungen, die auf die **Herstellung** oder **Erhaltung** von **Gebäuden und Bauwerken** gerichtet sind



Herstellung einer bituminöser Tragschicht mittels Fertiger und Glattmantelwalze\*



Sanierungs- bzw. Erhaltungsstau an einer Immobilie u.a. bei der Fassade, Fenster, Dach u.a.



v.l.n.r.: <https://www.maerkische-tiefbau.de/media/images/waltrap02-large.jpg>, 20.04.2020, 08:17 Uhr

WPAW-V03-27

Die Definition von Gebäuden ist klar, Bauwerke wären wie in dem Bild links zu sehen, Infrastrukturmaßnahmen wie z.B. der Bau einer Straße.

# Kennzahlen Bauwirtschaft

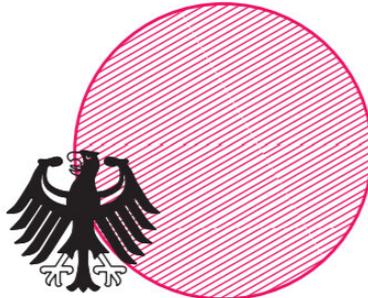
## Wieviel wird in Deutschland gebaut?

Bauvolumen in Deutschland im Größenvergleich

Quelle: BMVBS 2012a; BMF 2014; BMWi 2012; DAT 2013

Bauvolumen in  
Deutschland 2012

**309,4 Mrd. €**



gesamte Staatsausgaben  
Deutschlands 2012

**311,6 Mrd. €**



Umsatz der Tourismuswirtschaft  
in Deutschland 2010

**97,0 Mrd. €**



Neuwagenmarkt  
in Deutschland 2012

**82,6 Mrd. €**



[https://www.bundestiftung-baukultur.de/sites/default/files/medien/78/downloads/bbk\\_aufgabe\\_4\\_0.pdf](https://www.bundestiftung-baukultur.de/sites/default/files/medien/78/downloads/bbk_aufgabe_4_0.pdf), 20.04.2020, 08:27 Uhr  
Bundestiftung Baukultur: Baukulturbericht „Gebaute Lebensräume der Zukunft – Fokus Stadt“ 2014/2015, S.23

WPAW-V03-28

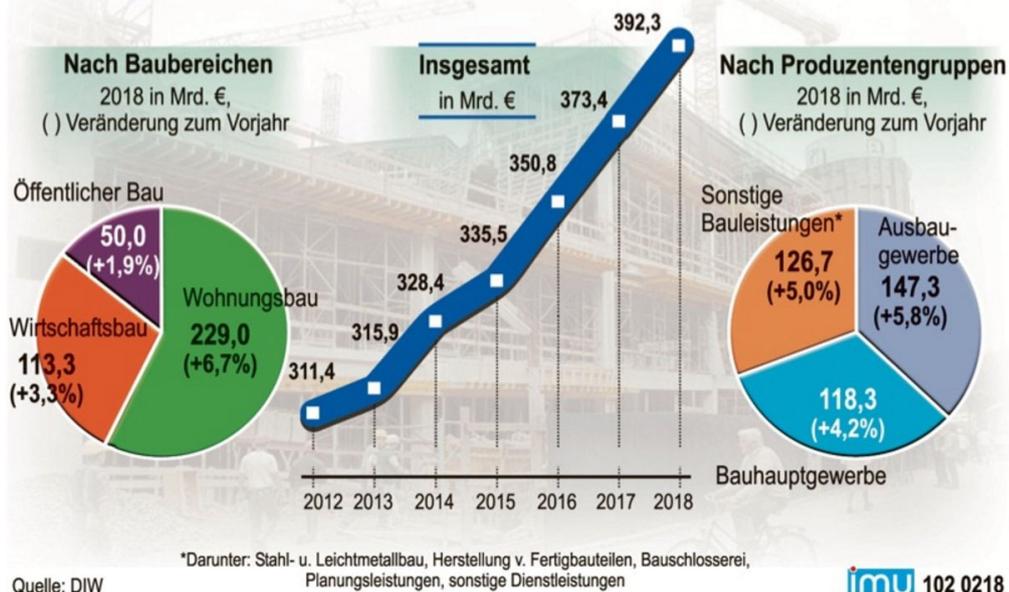
Die dargestellten Zahlen sind schon etwas älter, in 1. Linie aus den Jahren 2010 bis 2012 und sicherlich heute einige Prozent höher.

Wichtiger als die tatsächliche Höhe ist, der Größenvergleich zwischen den ausgewählten Segmenten bzw. Bereichen. Das Bauvolumen entspricht auch aktuell etwa dem gesamten Staatshaushalt der Bundesrepublik Deutschland und nur einem Bruchteil des Volumens der Tourismusbranche oder des Neuwagensegments. Die Wahrnehmung der verschiedenen Branchen in der Öffentlichkeit spiegelt sich meist nicht in den Volumina wieder.

# Bauvolumen

## Das Bauvolumen in Deutschland

2017/2018 geschätzt, Angaben in jeweiligen Preisen, gerundet



<https://baumaschinen.online/artikel/weiter-deutliches-wachstum-000248>, 20.04.2020, 20.48 Uhr

WPAW-V03-29

Zunächst erst einmal grundsätzliches zur Daten- und Kennzahlenlage in der Bau- und Immobilienwirtschaft:

Aktuelle, meint wie für andere Branchen z.T. üblich, tagesaktuelle Kennzahlen stehen in unserer Branche kaum zur Verfügung. Baumaßnahmen müssen durchgeführt, abgerechnet und dann z.B. dem statistischen Landes- oder Bundesamt oder auch dem Bauverband erst noch gemeldet werden. Diese generieren die entsprechenden Datenbanken und wie in dem oben dargestellten Beispiel eine Grafik zum Bauvolumen in Deutschland. Das dauert, so das uns z.B. Kennzahlen für das Jahr 2019 z.T. erst in den kommenden Monaten des Jahres 2020 zur Verfügung stehen werden. Für Sie heißt das, dass es kein Problem darstellt, wenn Sie in einer Projektarbeit heute Zahlen aus 2017/2018 oder älter verwenden, weil wahrscheinlich aktuellere Daten für 2018/2019 noch nicht und für 2019/2020 noch lange nicht vorliegen werden.

Ansonsten denke ich, dass Sie die angegebenen Daten wahrscheinlich schon gut selbst einordnen können, insbesondere durch die in der Darstellung verwendeten Begriffe, die sie bereits fast ausnahmslos gelernt haben. Sollten Lücken bestehen, müssen Sie diese in Eigenarbeit schließen.

## Definition „Bauinvestitionen“

- Bauinvestitionen umfassen **neue und werterhöhende Bauleistungen an Gebäuden und sonstigen Bauten** (Straßen, Flugplätze, Kanäle), mit Bauten **fest verbundene Einrichtungen** wie z.B. Aufzüge, Heizungs-, Klima- und Gartenanlagen sowie Dienstleistungen, die mit der **Herstellung und dem Vertrieb** von Bauwerken verbunden sind (Leistungen der Architekten, Notare, Makler)



[https://content.cdn.bauen.de/bauen-de/\\_processed\\_/8/2/csm\\_Kaufnebenkosten\\_Infografik\\_e8b63e2add.jpg](https://content.cdn.bauen.de/bauen-de/_processed_/8/2/csm_Kaufnebenkosten_Infografik_e8b63e2add.jpg), 20.04.2020, 08:36 Uhr

WPAW-V03-30

Neben der sicheren Abgrenzung, was Bauinvestitionen darstellen, lernen wir hier auch, dass wenn wir eine Immobilien erwerben, wir nochmal rund 10 % Kauf- oder Erwerbsnebenkosten dazu rechnen müssen. Zu den Kaufnebenkosten gehören Leistungen des Notars, des Maklers, des Amtsgerichts sowie Steuern. Erarbeiten Sie selbständig mit den Ihnen vorliegenden Stichworten das Thema Kaufnebenkosten, um zu verstehen, warum diese entstehen und wer mit zu den Akteuren gehört und in der Folge Bauinvestitionen auslösen.

Zu einem späteren Zeitpunkt werden wir versuchen noch Audiodateien, die die Zusammenhänge erklären, zu liefern. Aktuell ist das aufgrund der Fülle an ToDos nicht leistbar.

## Definition „Wirtschaftsbau“

- alle **überwiegend zu gewerblichen Zwecken dienende Bauten** für die **private Wirtschaft** (freie Berufe, Industrie, Handwerk, Handel, Banken, Versicherungen, Verkehrs- und Dienstleistungs-gewerbe)
- Bauten **privater Auftraggeber** für Erziehung und Wissenschaft, Gesundheitswesen, Sport und Kultur
- Wasser-, Gas- und Elektrizitätswerke für Versorgungsbetriebe öffentlich-rechtlicher Körperschaften gehören ebenfalls zum gewerblichen Bau
- des Weiteren zählen seit 1995 Bauten der Auftraggeber Bahn und Post zum gewerblichen Bau



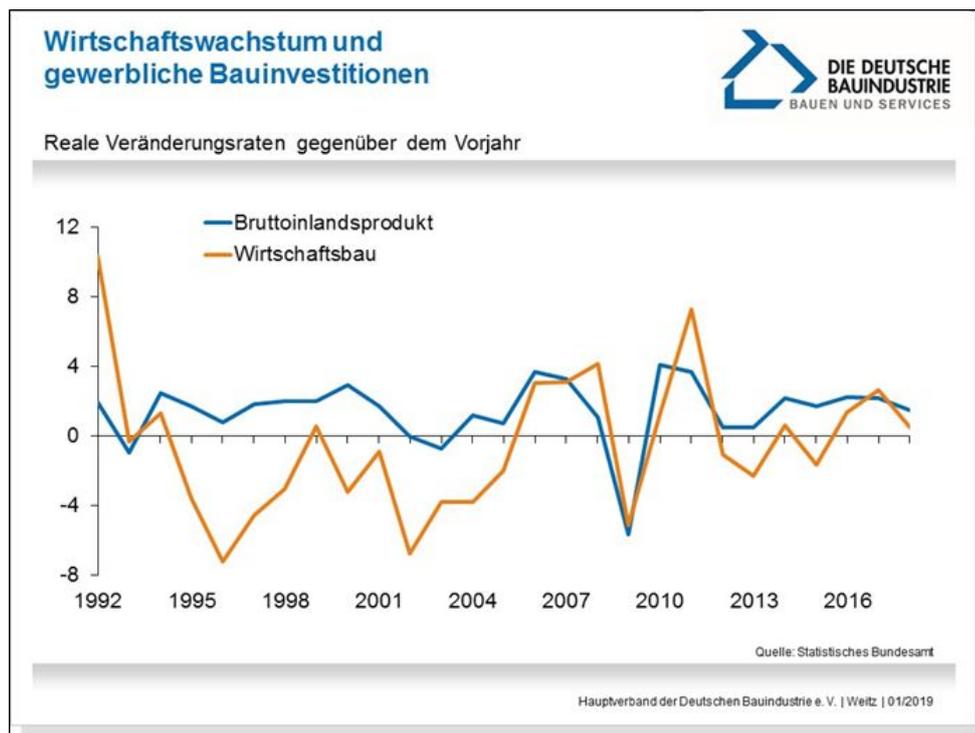
WPAW-V03-31

Versuchen Sie Begriffe die für Sie nicht eindeutig sind, inhaltlich zu klären. Wissen Sie wer zu den „Freien Berufen“ gehört? Wenn nicht, machen Sie eine Recherche im Netz und klären Sie das.

Wissen Sie warum erst seit 1995 Bauleistungen die durch die Bahn oder durch die Post initiiert werden, zum Wirtschaftsbau bzw. gewerblichen Bau zählen? Es stellt sich die Frage, zu welchem Bereich gehörten diese vor 1995?

Seien Sie bei dem Selbststudium kritisch und nehmen Dinge nicht einfach hin, recherchieren Sie und klären die Sachverhalte.

# Wirtschaftsbau



<https://www.bauindustrie.de/themen/wirtschaft-und-recht/hochbau-wohnungsbau/wirtschaftsbau/>, 20.04.2020, 20:52 Uhr

WPAW-V03-32

Spätestens im Modul Makro- und Mikroökonomie werden Sie sich mit dem Begriff Bruttoinlandsprodukt auseinandersetzen. Die Grafik zeigt schön, dass der Wirtschaftsbau nicht immer der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland folgt, aber dennoch auch unter der Finanz- und Wirtschaftskrise gelitten hat. Es stellt sich die Frage: Welches könnten die Gründe sein, dass die reale Veränderungsrate gegenüber dem Vorjahr im Wirtschaftsbau in 2010/2011 deutlich größer war, als die des Bruttoinlandsprodukts? Welcher Effekt könnte dafür verantwortlich gewesen sein?

## Definition „Öffentlicher Bau“

- hierzu gehören alle **zu öffentlichen Zwecken dienende Bauten**, wie sie überwiegend bei der Ausübung staatlicher und kommunaler Funktionen benötigt werden



- die wesentlichen Auftraggeber sind **Körperschaften des öffentlichen Rechts** (Bund, Land, Gemeinde, aber auch Kammern) sowie Kirchen, Vereine, Verbände, Gewerkschaften, Parteien, Rotes Kreuz und ähnliche Organisationen



r.: <https://www.arbeit-inklusiv.bayern.de/imperia/md/images/stmas/arbeitinklusiv/beispiele/fa-eingang-barrierefrei-2192x1232.jpg>, 20.04.2020, 08:43 Uhr

WPAW-V03-33

Bitte setzen Sie sich mit dem Begriff „Körperschaften des öffentlichen Rechts“ auseinander, um zukünftig diesen Begriff sicher zu verwenden und abgrenzen zu können.

Der Staat ist der größte Auslöser von Baumaßnahmen in Deutschland, in 1. Linie werden diese durch die vielen kleinen Kommunen (Gemeinden, Verbandsgemeinden, Städte, Kreise usw.) initiiert. Auch die 16 Länder lösen viele Baumaßnahmen aus, im Vergleich dazu ist der Bund der kleinste Investor.

## Definition „Wohnungsbau“

- zum Wohnungsbau zählen Bauten – auch Wohnheime – deren Gesamtnutzfläche zu **mindestens 50 % Wohnbedürfnissen** dient, unabhängig vom Auftraggeber



Neubau eines Mehrfamilienhauses



Neubau eines Einfamilienhauses



WPAW-V03-34

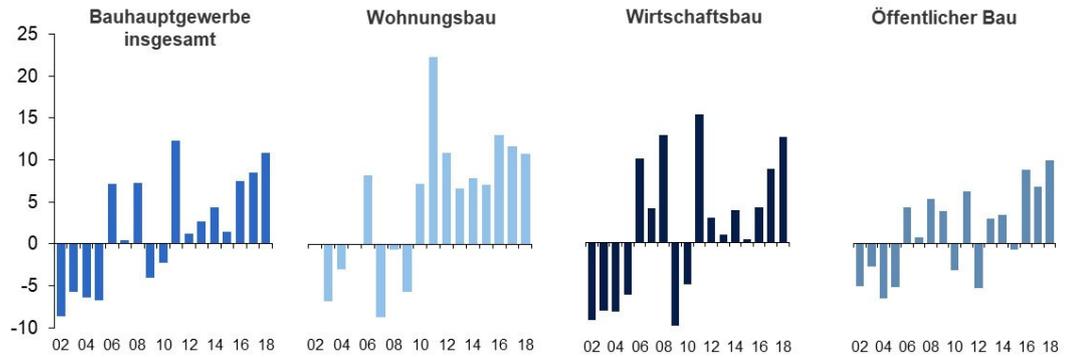
Diese Definition „Wohnungsbau“ hatten wir in V01 bereits geklärt bzw. die Grundlagen dafür geschaffen.

# Wohnungsbau

BAUWIRTSCHAFT IM ZAHLENBILD

## Umsätze im Bauhauptgewerbe nach Bausparten: Alle Sparten profitieren von guter Baukonjunktur

BAUGEWERBLICHER UMSATZ DER BETRIEBE MIT 20 UND MEHR BESCHÄFTIGTEN, IN % ZUM VORJAHR



Quelle: Statistisches Bundesamt

BAUINDUSTRIE

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V. / Kraus / 03/2019



[https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/bauwirtschaft-im-zahlenbild/umsatze-im-bauhauptgewerbe-nach-sparten\\_bwz/](https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/bauwirtschaft-im-zahlenbild/umsatze-im-bauhauptgewerbe-nach-sparten_bwz/), 20.04.2020, 14.20 Uhr

WPAW-V03-35

Die Zahlen verdeutlichen die bereits seit Jahren hohe Bedeutung des Wohnungsbaus für die Bauwirtschaft. Der Wirtschaftsbau hat gerade in den letzten Jahren zugenommen, was jedoch nicht ausschließlich an den positiven gesamtwirtschaftlichen Zahlen liegt. Dies folgt dem Umstand, dass in Folge des Immobilienbooms in Innenstadtlagen und Ballungszentren sich immer weniger wirtschaftlich der Wohnungsbau abbilden lässt. Im Wirtschaftsbau sind die Möglichkeiten und erforderlichen Renditen besser zu erzielen.

Aufgrund eines großen Investitionsstaus, denken Sie nur an die Leverkusener Brücke, die kaputten Straßen, den Investitionsstau bei der Bahn, nehmen die Investitionen durch die Öffentliche Hand kontinuierlich zu.

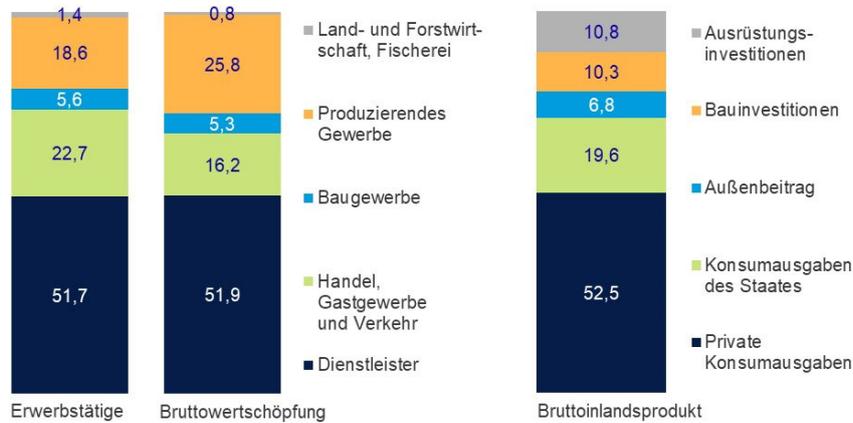
In den vergangenen Jahren hatte das Land NRW sogar das Problem, nicht in der Lage zu sein, die durch den Bund für den Autobahnbau zur Verfügung gestellten finanziellen Mittel auszugeben. Es fehlte einfach an Ingenieuren und Ingenieurinnen, so dass mehrere hundert Millionen Euro an den Bund zurückgegeben werden mussten bzw. nicht abgerufen wurden!

# Kennzahlen Bauwirtschaft

BAUWIRTSCHAFT IM ZAHLENBILD

## Bedeutung der Bauwirtschaft: Schlüsselbranche für Deutschland

ANTEILE IN PROZENT 2018



Quelle: Statistisches Bundesamt

BAUINDUSTRIE

Hauptverband der Bauindustrie e.V. / Weitz / 03/2019



[https://www.bauindustrie.de/media/documents/Grafik\\_01\\_neu\\_FqfWfoV.jpg](https://www.bauindustrie.de/media/documents/Grafik_01_neu_FqfWfoV.jpg), 20.04.2020, 21.01 Uhr

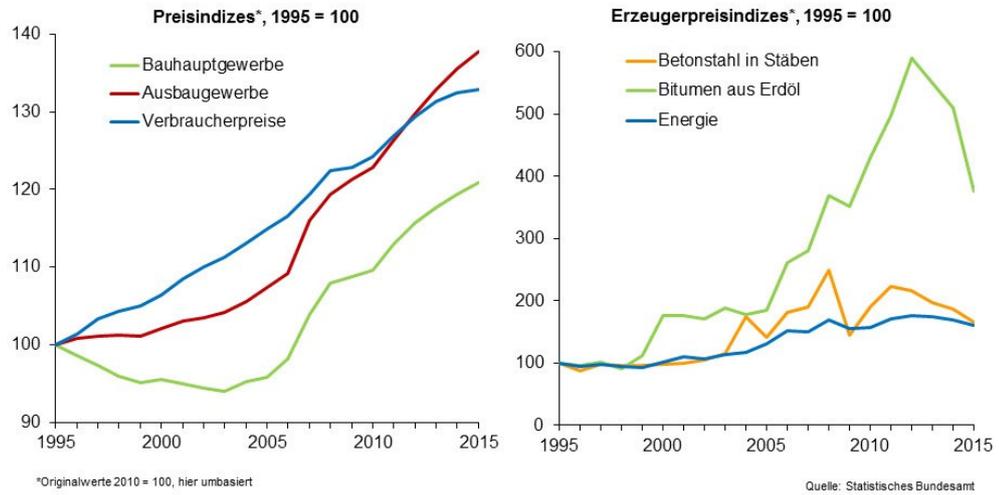
WPAW-V03-36

Die Grafik verdeutlicht die Bedeutung der Bauwirtschaft in Deutschland, deshalb wird sie auch Schlüsselbranche genannt, heißt, die Branche ist einer der wirtschaftlichen Motoren Deutschlands. Deshalb steht die Bauwirtschaft auch immer im Fokus des Interesses der Politik bzw. des Staates, wenn z.B. die Arbeitslosenzahlen steigen oder die Konjunkturprognosen schlecht aussehen. Der Staat war in der Vergangenheit immer bereit, mittels Fördergeldern (Konjunkturpaket) oder Steuererleichterungen Investitionen im Baubereich anzustoßen, da jeder dort ausgegebene Euro weitere rund 2,5 Euro Folgeausgaben verursacht.

Rund 10 % des Bruttoinlandsprodukts werden durch den Baubereich realisiert.

# Kennzahlen Bauwirtschaft

## Preisentwicklung im Baugewerbe Beschleunigung ab 2006



Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V. | Weitz | Stand: 03/2016



WPAW-V03-37

## Positive Entwicklung der Bauwirtschaft

- die positive Entwicklung der **Bauwirtschaft** ist stark durch die **Neubautätigkeit** in den letzten Jahren, insbesondere im **Geschosswohnungsbau** geprägt
- erstmals seit 15 Jahren konnte der bestehende Trend zu einem zunehmenden **Bedeutungsverlust** des **Bauhauptgewerbes** im **Verhältnis zum Ausbaugewerbe umgekehrt werden**, da das Bauhauptgewerbe ein stärkeres Umsatzwachstum als das Ausbaugewerbe verzeichnen konnte



WPAW-V03-38

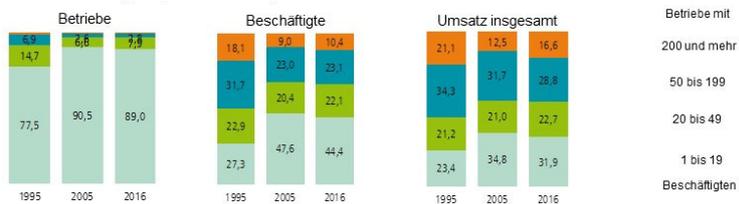
# Kennzahlen Bauwirtschaft

## Betriebsstruktur im Bauhauptgewebe

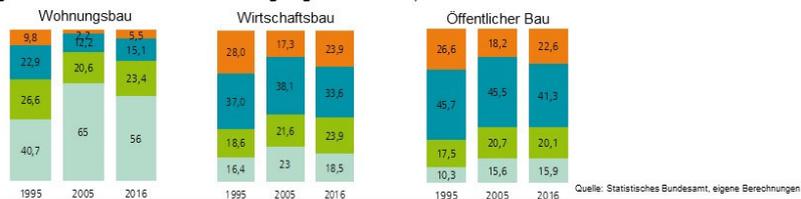
Anteile nach Beschäftigtengrößenklassen in %



Werte nach Beschäftigtengrößenklassen, Anteile in %



Baugewerblicher Umsatz nach Beschäftigtengrößenklassen, Anteile in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V. | Kraus | Stand: 02/2017



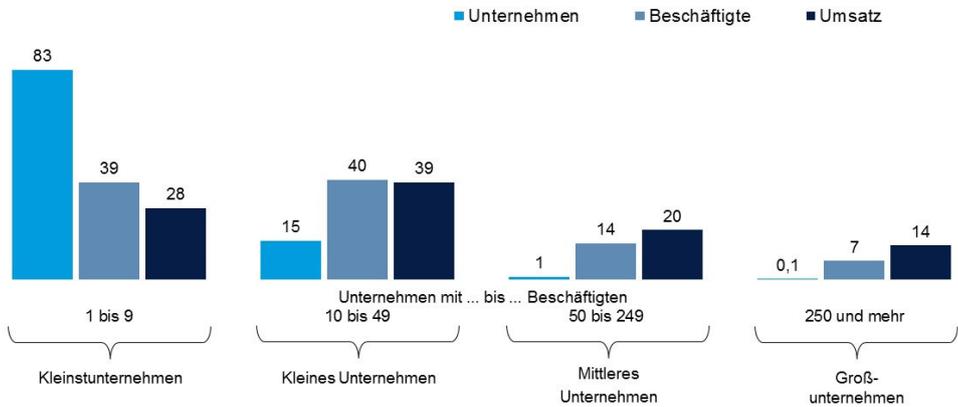
WPAW-V03-39

# Kennzahlen Bauwirtschaft

INTERNATIONAL

## Struktur der Unternehmen des Baugewerbes in Deutschland 2017

Anteile nach Beschäftigtengrößenklassen in Prozent



Quelle: Eurostat, eigene Berechnungen

BAUINDUSTRIE

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V. // Kraus // 01/2020



<https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/statistik-anschaulich/international/unternehmensstruktur/>, 20.04.2020, 16.23 Uhr

WPAW-V03-40

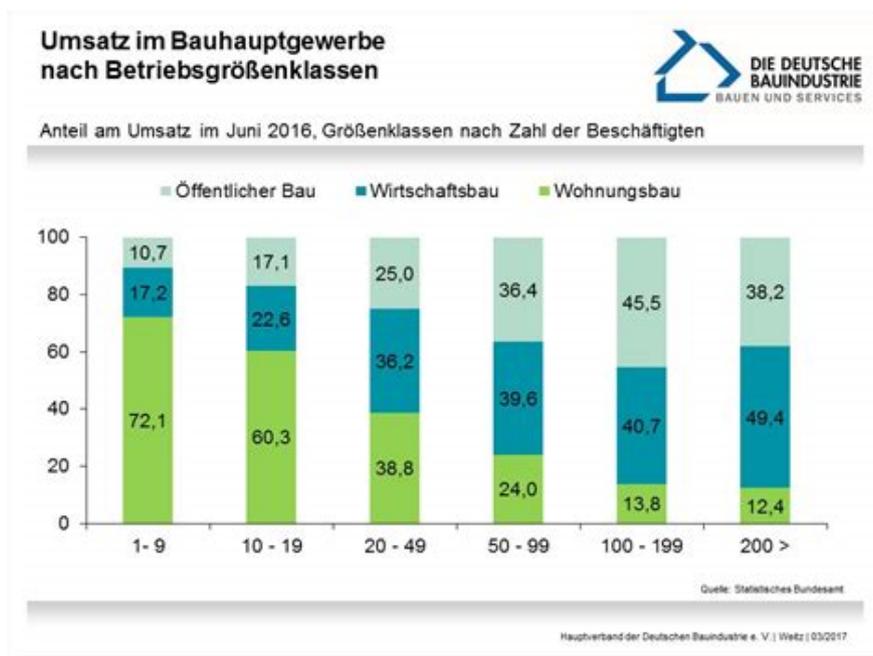
## Kennzahlen Bauwirtschaft

- die deutsche Bauwirtschaft ist mit rund **336.000 Unternehmen** und etwa **2,2 Mio. Beschäftigten** das größte Segment neben den Kernleistungen der Immobilienwirtschaft
- bei den **Bauunternehmen** beschäftigen **90 %** der Betriebe **weniger als 20 Mitarbeiter**, nur in **1,0 %** der Unternehmen sind mehr als **100 Personen** tätig. Diese vereinigen jedoch **20 %** der Beschäftigten und **30 %** des Gesamtumsatzes auf sich



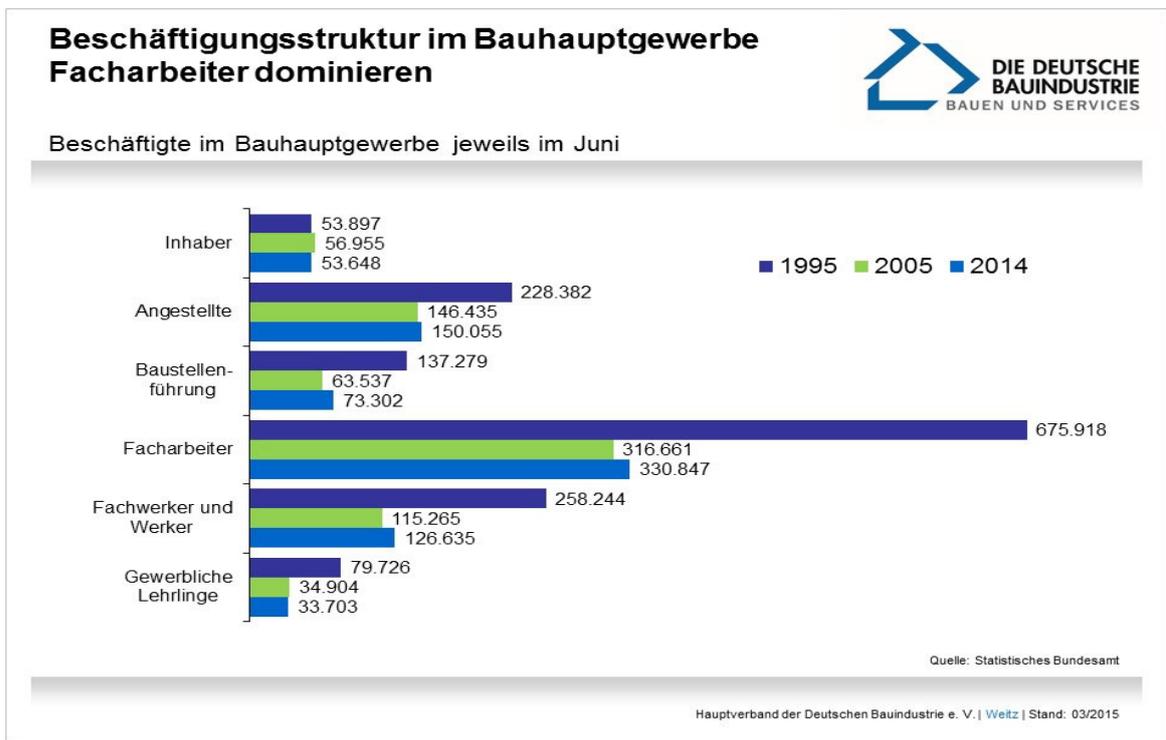
WPAW-V03-41

# Kennzahlen Bauwirtschaft



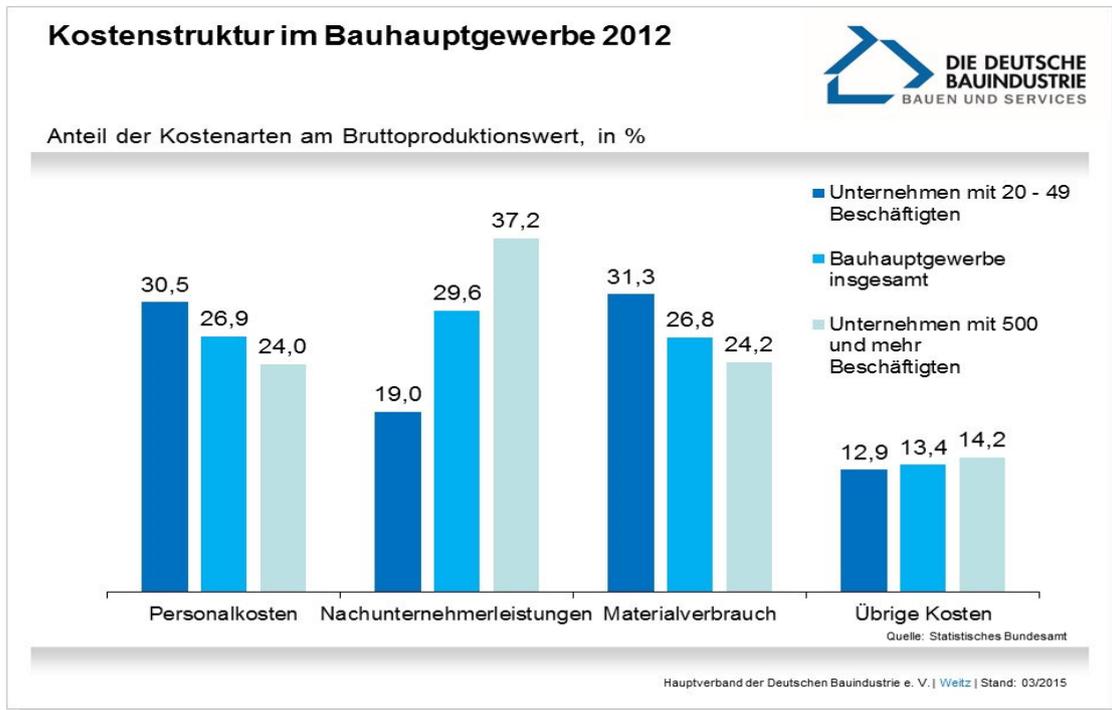
WPAW-V03-42

# Kennzahlen Bauwirtschaft



WPAW-V03-43

# Kennzahlen Bauwirtschaft



WPAW-V03-44

# Kennzahlen Bauwirtschaft



WPAW-V03-45

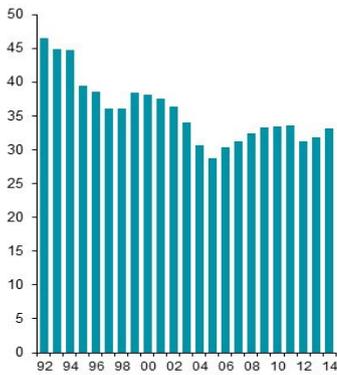
# Kennzahlen Bauwirtschaft

## Öffentliche Bautätigkeit gewinnt wieder leicht an Bedeutung

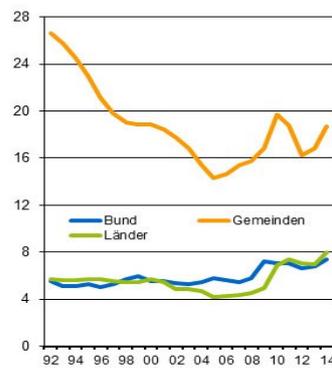
### Bauinvestitionen und Bauausgaben des Staates



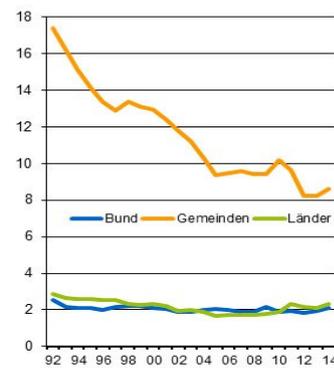
**Bauinvestitionen des Staates**  
in Mrd. Euro, preisbereinigt



**Bauausgaben nach  
Gebietskörperschaften**  
in Mrd. Euro, in jeweiligen Preisen



**Anteil der Bauausgaben an den  
Gesamtausgaben**  
Bauausgabenquote, Anteil in %



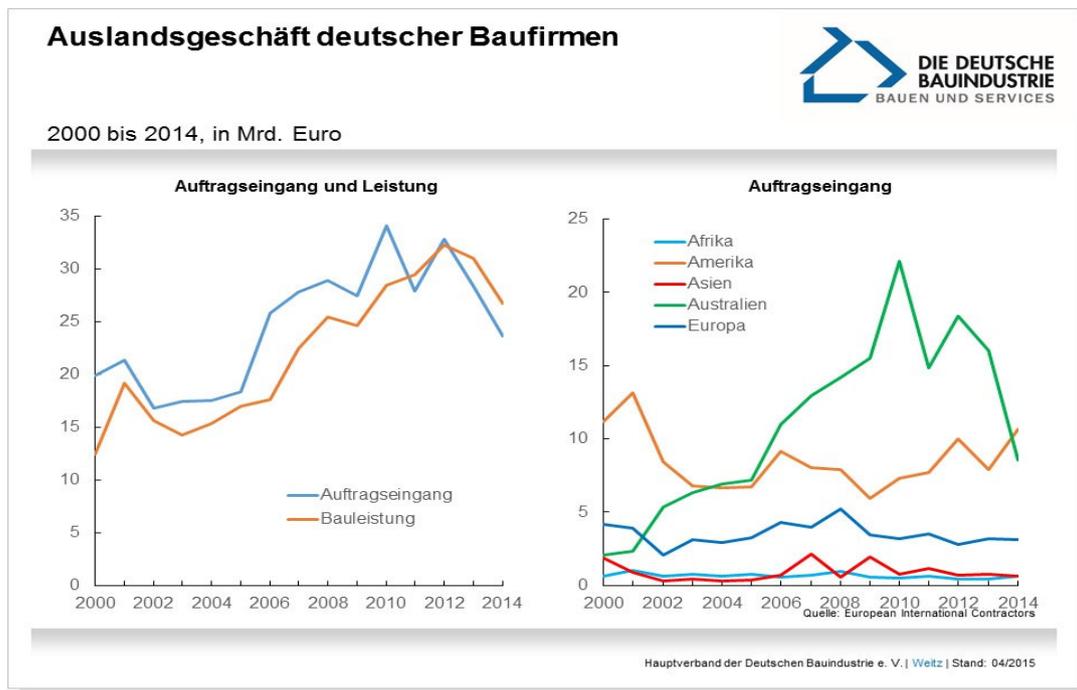
Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V. | Kraus | Stand: 04/2015



WPAW-V03-46

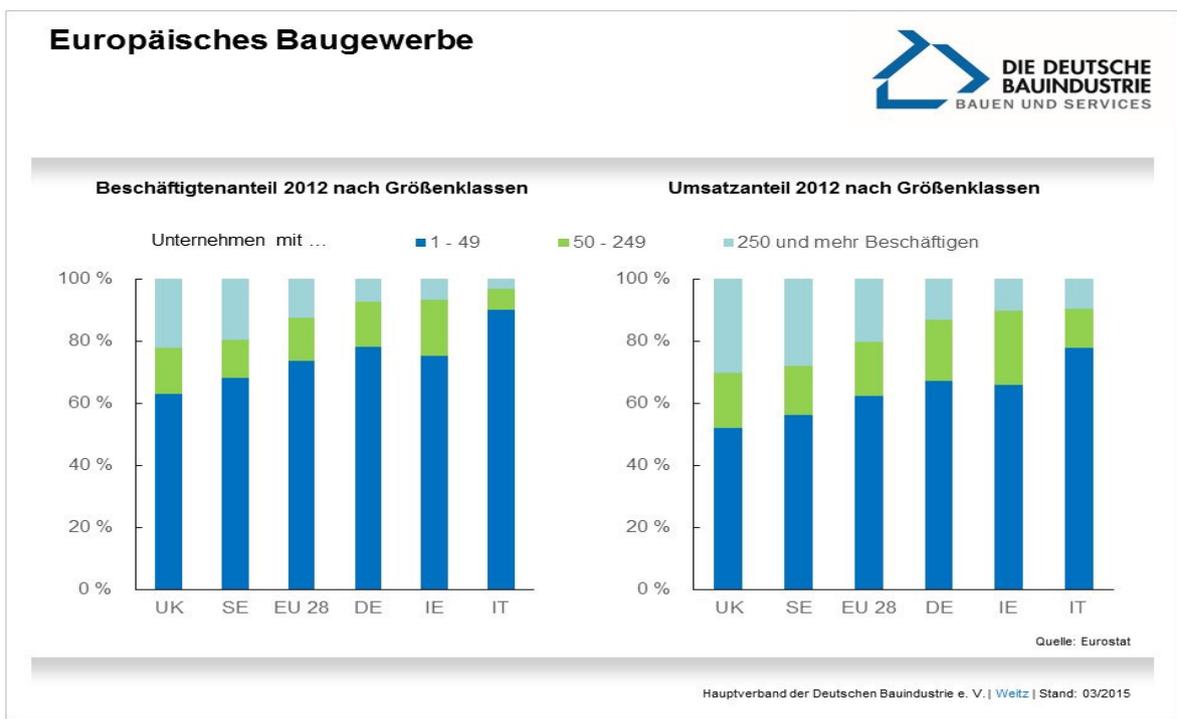
# Kennzahlen Bauwirtschaft



WPAW-V03-47

Wie bereits beschrieben, war Deutschland historisch immer sehr aktiv im Auslandsgeschäft. Im Rahmen der Vorlesung Internationales Bauen werden wir das Thema nochmal näher aufnehmen.

# Kennzahlen Bauwirtschaft



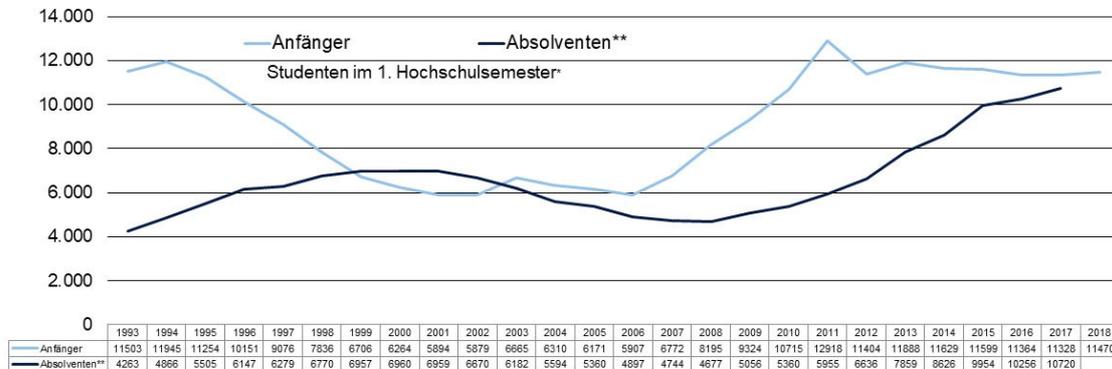
WPAW-V03-48

Die Zahlen sind schon etwas älter, andere liegen mir leider nicht vor. Ich kann bestätigen, das z.B. in UK deutlich mehr große Bauunternehmen tätig sind, als in Deutschland. U.a. aufgrund eines anderen Bildungssystems, gibt es die Handwerkerausbildung wie bei uns nicht, daher machen sich weniger Menschen selbständig (denke Sie an die Vielzahl an Meisterbetrieben für Fliesenleger-, Heizungsbauarbeiten u.a.)

# Kennzahlen Bauwirtschaft

BAUWIRTSCHAFT IM ZAHLENBILD

## Studenten im Bauingenieurwesen: Absolventenzahlen legen deutlich zu



\*) Erstmatriculierte, inkl. Lehramt, 2017 endgültig, 2018 vorläufig  
 \*\*) können Doppelzählungen enthalten, da inkl. Bachelor (2016: 5.717, 2017: 5.834), Master (3.646, 4.057), Promotion (343, 358), ohne Lehramt (65, 72)  
 Anmerkung: Absolventen: Gesamtjahr (Sommersemester + vorheriges Wintersemester), Anfänger: Sommersemester + nachfolgendes Wintersemester

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

BAUINDUSTRIE

Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V. / Kraus / 03/2019



[https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/bauwirtschaft-im-zahlenbild/studenten-im-bauingenieurwesen\\_bwz/](https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/bauwirtschaft-im-zahlenbild/studenten-im-bauingenieurwesen_bwz/), 20.04.2020, 17.21 Uhr

WPAW-V03-49

In der Grafik können Sie schön die fallenden Studienanfängerzahlen ab 1994 erkennen, in Folge der zunehmenden negativen Meldungen über die Zukunftsaussichten der Bauwirtschaft. Nach der Immobilienkrise rückte die Bau- und Immobilienbranche in den Fokus junger Menschen, aufgrund durchweg positiver Meldungen und der Zukunftsprognosen.

Aktuell verharren die Anfängerzahlen auf dem Niveau von rund 12.000, die Absolventenzahlen werden in Kürze ihren Zenit erreichen. Durch die Studiendauer, ziehen die Absolventenzahlen immer mit einem zeitlichen Verzug nach.

Setzt man sich mit den vorgestellten Branchenzahlen auseinander, könnte man meinen das es zu einer Akademisierung der Tätigkeiten im Bau- und Immobilienbereich kommt, was sicherlich in Teilen auch zutrifft, jedoch findet derzeit auch eine demografischer Wandel statt. Aktuell gehen deutlich mehr Bauingenieure und –ingenieurinnen in Ruhestand, als neue ihren Abschluss machen, also super Zukunftsaussichten.