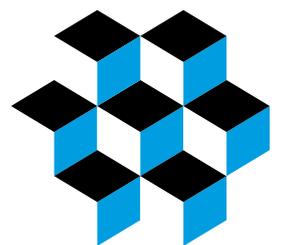


# BAUMARKT

2007



ZENTRALVERBAND  
DEUTSCHES  
BAUWERBE

ZDB

**BAUMARKT 2007 -  
ERGEBNISSE, ENTWICKLUNGEN, TENDENZEN**

---

**Herausgeber:**

Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V.  
Kronenstraße 55 - 58  
10117 Berlin-Mitte  
Telefon 030 20314-0  
Telefax 030 20314-419  
[www.zdb.de](http://www.zdb.de)  
[bau@zdb.de](mailto:bau@zdb.de)

**Gestaltung:**

Zentralverband des Deutschen Baugewerbes e.V.

**Druck:**

Ludwig Austermeier Offsetdruck oHG, Berlin

Mai 2008

<b>Vorwort</b>	<b>4</b>
<b>Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</b>	<b>6 - 20</b>
Gesamtwirtschaftliche Entwicklung	6
Bruttoinlandsprodukt / Bruttowertschöpfung	6
Produktion und Arbeitsmarkt	8
Haushalte der Gebietskörperschaften	10
Bauinvestitionen	11
Baugenehmigungen	15
Baufertigstellungen	20
<b>Entwicklung im Baugewerbe</b>	<b>21 - 39</b>
Struktur des Bauhauptgewerbes	21
Auftragslage im Bauhauptgewerbe	28
Bauarbeitsmarkt	31
Geleistete Arbeitsstunden und Umsätze	34
Wirtschaftliche Lage der Bauunternehmen	38
<b>Zusammenfassung</b>	<b>40 - 42</b>
<b>Statistik</b>	<b>43 - 92</b>
I. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung	45
II. Entwicklung des Baumarktes	53
III. Strukturdaten der Fachzweige	89



*Dr.-Ing. Hans-Hartwig Loewenstein,  
Präsident des Zentralverbandes des  
Deutschen Baugewerbes*

Deutschland verzeichnete in 2007 erneut ein deutliches Wirtschaftswachstum in Höhe von 2,5 %. Etwas weniger als im Jahr zuvor, aber immer noch einen Prozentpunkt höher als im Durchschnitt der Jahre 1996 bis 2006.

Davon profitierten der Arbeitsmarkt und die Investitionstätigkeit. Die gesamtwirtschaftlichen Bauinvestitionen wurden zum zweiten Mal in Folge ausgeweitet. Die Erwartungen an eine Stabilisierung der Bautätigkeit in Deutschland festigen sich.

Die Situation der Bauunternehmen bleibt jedoch schwierig, was sich in mancherlei Hinsicht zeigt.

So war das Baujahr 2007 von einem unsteten Verlauf geprägt. Dank eines Auftragspolsters und günstiger Witterungsbedingungen ging es mit Schwung ins neue Jahr. Ab Mai verlief die Entwicklung wesentlich verhaltener. Je nach Region und Leistungsangebot wurde Arbeit auch knapp, so dass Kurzarbeit nicht zu vermeiden war. Zum Jahresende legte die öffentliche Hand bei der Auftragsvergabe wieder endspurtartig zu. Die Beschäftigung des Bauhauptgewerbes lag im Jahresergebnis geringfügig über, die Umsätze lagen geringfügig unter dem vorjährigen Niveau.

Der Wohnungsbau, speziell der Neubau, entwickelt sich zum Sorgenkind der Baukonjunktur. Obwohl noch spartenmäßiges Schwergewicht der gesamtwirtschaftlichen Bauinvestitionen und zweitstärkste Umsatzsparte für das Bauhauptgewerbe, weist das abgelaufene Baujahr auf eine schwierige Entwicklung hin: Stagnation der Wohnungsbauinvestitionen, mit im Jahresverlauf wachsendem Rückstand gegenüber den Vorjahresergebnissen. Die Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser fielen um rund 50.000 Wohnungen auf einen historischen Tiefstand. Im Mehrfamilienhausbau gaben die ohnehin schon geringen Genehmigungszahlen nochmals um 8.000 Wohnungen nach.

Von der Wohnungsbaupolitik des Bundes ist wenig Positives zu vermelden. Die ersatzlose Streichung der Eigenheimzulage lässt viele Haushalte den Wunsch nach Wohneigentum zumindest aufschieben. Wohn-Riester wird erst mittelfristig Impulse setzen können. Die Abschaffung der degressiven Abschreibung für Mietwohnungen führt zur Abkehr potenzieller Investoren vom Wohnungsbau. Die Verschärfung energetischer Standards, wie von der Bundesregierung vorgesehen, ist heute zwar technisch machbar, sie muss allerdings auch für die Bauherren bezahlbar sein. Der Wohnungsbau braucht langfristig stabile und verlässliche Rahmenbedingungen, damit die notwendigen Investitionen getätigt werden.

Die Erkenntnis „Qualität hat ihren Preis“ hat sich bei vielen Auftraggebern leider immer noch nicht voll durchgesetzt. Bei weiter - zum Teil drastisch - steigenden Beschaffungskosten ist das gegenwärtige Geschäftsklima für viele Bauunternehmen existenzbedrohend. Die gestiegenen Kosten können häufig nicht eingepreist werden, die Renditen sind immer noch unbefriedigend.

Der unverfälschte Wettbewerb ist zu oft eher Wunsch, denn Wirklichkeit. Diskussionen zur Eindämmung der Schwarzarbeit werden vielschichtig geführt. Trickreich entwinden sich graue und schwarze Anbieter vorhandenen Bestimmungen. Die Erfolge der Kontrollen bleiben im Vorschriftenschwungel und Kompetenzwirrwarr meist aus.

Die Erbschaftsteuerreform, die im Ansatz bereits unter Politikern umstritten ist, führt die inhabergeführten Baubetriebe in eine Sinnkrise. Das inhabergeführte Unternehmen ist auf Dauer und damit generationenübergreifend angelegt. Wenn hier massive Benachteiligungen drohen, gerät der Stand des Unternehmers in Gefahr. Mit gravierenden Nachteilen nicht nur für ihn selbst und seine Familie, sondern für die Gesellschaft insgesamt.

Zum Resümee des Baujahres 2007 gehört somit die Erkenntnis, künftige Verbandsarbeit noch stärker als bisher auf die Verbesserungen der Rahmenbedingungen für das Bauen und die Leistungsfähigkeit der Bauunternehmen auszurichten.



Dr.-Ing. Hans-Hartwig Loewenstein  
Präsident Zentralverband Deutsches Baugewerbe

# Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

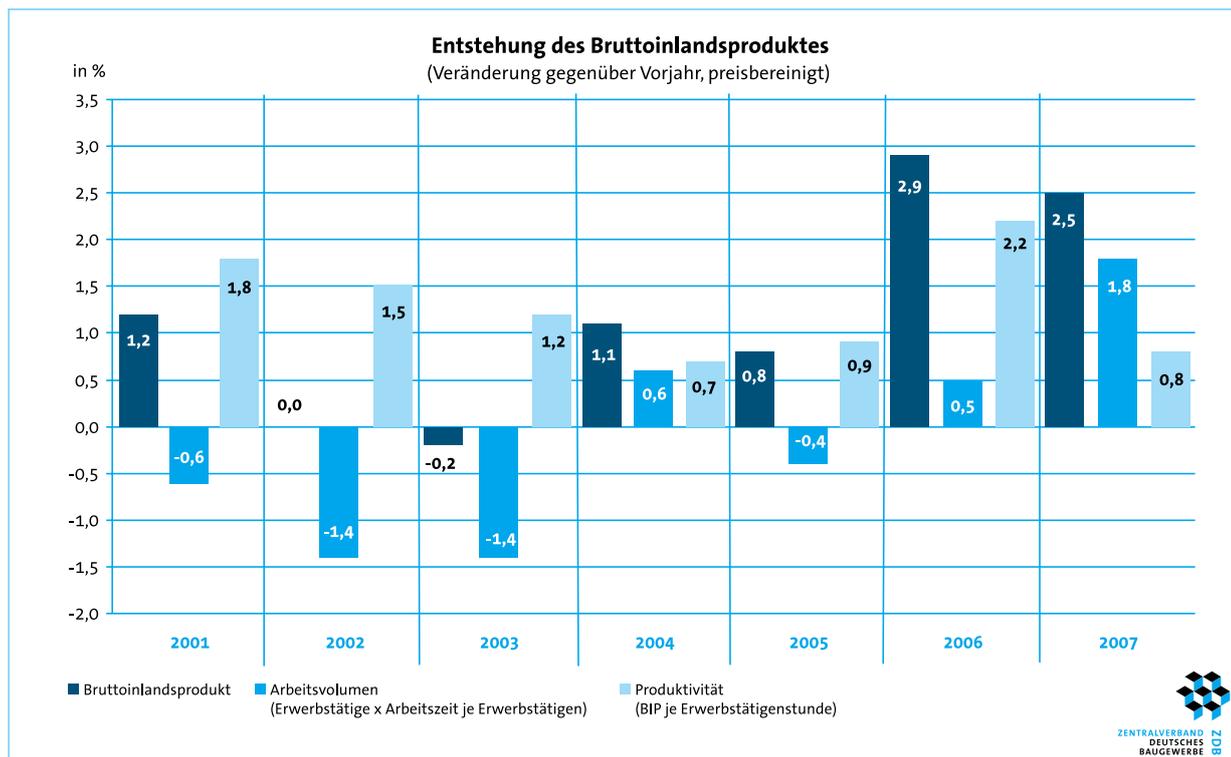
## Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

### Bruttoinlandsprodukt / Bruttowertschöpfung

Die gesamtwirtschaftliche Leistung nahm 2007 in Deutschland nominal um 100,8 Mrd. Euro (+ 4,3 %) auf 2.423,0 Mrd. Euro zu. Der reale Zuwachs betrug 2,5 %. Diese Rate liegt zwar um 0,4 Prozentpunkte unter dem Zuwachs des Vorjahres, aber um 1 Prozentpunkt über dem Durchschnittswert des Zeitraumes 1996 bis 2006.

### Höheres Arbeitsvolumen treibt Wachstum

Anders als in den Vorjahren ging entstehungsseitig der maßgebliche Wachstumsimpuls vom Arbeitsvolumen aus. Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich um rund 650.000 Personen auf jahresdurchschnittlich 39,737 Mio. Erwerbstätige. Diese Zunahme führte bei einer mit dem Vorjahr fast identischen Arbeitszeit von 1.433 Stunden je Erwerbstätigen zum Wachstum des Bruttoinlandsproduktes (BIP) um 1,7 Prozentpunkte. Die Arbeitsproduktivität je geleistete Arbeitsstunde erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,8 % und stützte in diesem Maße das BIP-Wachstum.



Grafik 1, Quelle: Statistisches Bundesamt

Kennzeichnend für die stabile Wirtschaftsentwicklung in 2007 ist weiterhin, dass seit längerem erstmals wieder alle Wirtschaftsbereiche ihre Bruttowertschöpfung steigern konnten. Den höchsten Leistungszuwachs weist die Industrie mit + 6,2 % auf. Das Baugewerbe bleibt mit + 1,7 % deutlich hinter der vorjährigen Wachstumsrate (+ 5,4 %) zurück. Lediglich im Wirtschaftsbereich öffentliche und private Dienstleister fiel das Wachstum mit 0,6 % schwächer als im Baugewerbe aus.

Der Anstieg der Bruttowertschöpfung im Baugewerbe bleibt vergleichsweise gering, weil zwar die Erwerbstätigenzahl und die Arbeitsstunden je Erwerbstätigen zunahm, die Produktivität je Erwerbstätigenstunde jedoch um 1 % hinter dem vorjährigen Wert zurückblieb. Einzig in der Industrie verzeichnen dagegen alle drei Komponenten gegenüber dem Vorjahr einen Zuwachs.

Die Anteilsgrößen der Wirtschaftsbereiche an der gesamten Bruttowertschöpfung (jeweilige Preise) haben sich zumeist nur wenig verändert. Die Ausnahme bildet die Industrie, deren Anteil legte um fast einen Prozentpunkt zu. Das Baugewerbe festigte seinen Leistungsanteil mit der Zunahme um ein Zehntel Prozentpunkt.

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung (in Prozent)							
Jahr	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe ohne Baugewerbe		Baugewerbe	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleister	Öffentliche und private Dienstleister
		insgesamt	dav. Industrie				
1995	1,3	25,4	22,6	6,8	18,0	26,4	22,2
2000	1,3	25,1	22,9	5,2	18,2	28,0	22,7
2005	0,9	25,0	22,5	3,9	17,7	29,7	22,8
2006	0,9	25,4	22,6	4,0	17,9	29,5	22,3
2007	0,9	25,9	23,4	4,1	17,8	29,4	21,9

Quelle: Statistisches Bundesamt

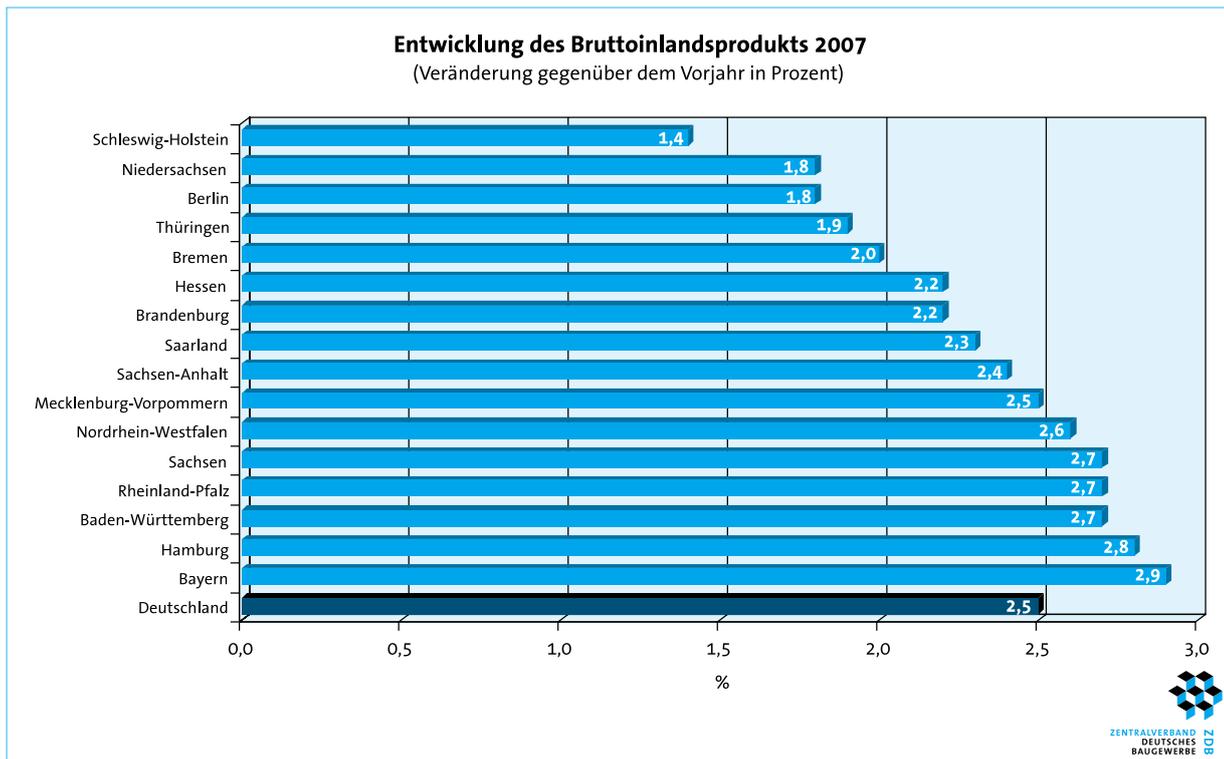
Das wirtschaftliche Wachstum in 2007 wurde verwendungsseitig, anders als im Vorjahr, überwiegend von der Außenwirtschaft gestützt. Der Exportüberschuss (Außenbeitrag) trug mit 1,6 Prozentpunkten zum BIP-Wachstum bei. Von der inländischen Verwendung ging ein Wachstumsimpuls von 0,9 Prozentpunkten aus. Hier kam von der Ausweitung der Bruttoanlageinvestitionen mit 0,8 Prozentpunkten der maßgebliche Schub. Der private Konsum bremste dagegen mit - 0,3 Prozentpunkten das Wirtschaftswachstum.

Die Bruttoanlageinvestitionen nahmen gegenüber dem Vorjahr um 32,1 Mrd. Euro auf 449,2 Mrd. Euro zu. Auf Basis dieser nominalen Werte beträgt der Zuwachs 7,7 %, preisbereinigt 4,9 %.

**Kräftige Ausweitung des Investitionsvolumens**

Die Struktur der Investitionen blieb weitgehend stabil, d. h. auf die Bauinvestitionen entfällt mit 235,3 Mrd. Euro bzw. 52,4 % nach wie vor der größte Anteil. Die Ausrüstungsinvestitionen erreichten ein Volumen von 186,8 Mrd. Euro, woraus sich ein Anteil von 41,6 % ergibt. Auf sonstige Anlagen entfällt ein Investitionsvolumen von 27,1 Mrd. Euro (6 %).

Wie auch schon im Vorjahr nahm die Wirtschaftsleistung in jedem Bundesland zu. Die Zuwachsraten liegen allerdings dichter beieinander als vor einem Jahr. Spitzenreiter ist in 2007 Bayern mit 2,9 %, und das Schlusslicht bildet Schleswig-Holstein mit + 1,4 %.



Grafik 2, Quelle: Arbeitskreis VGR der Länder, eigene Berechnungen

In Relation zur Einwohnerzahl erreicht die gesamtwirtschaftliche Leistung in Deutschland einen Wert von 29.455 Euro. Für die Bundesländer ergibt sich eine Spanne der Pro-Kopf-Leistung von 50.504 Euro in Hamburg bis 20.294 Euro in Mecklenburg-Vorpommern. Wie schon im Vorjahr liegen die Werte neben Hamburg nur noch in Bremen, Hessen, Bayern und Baden-Württemberg über dem deutschen Durchschnittswert. Die neuen Länder bilden das untere Drittel dieser Rangskala.

### Produktion und Arbeitsmarkt

Die Industrieproduktion erhöhte sich 2007 gegenüber dem Vorjahr um 6,8 % (preisbereinigt) und stieg damit kräftiger als im Jahr zuvor. Die Investitionsgüterproduzenten, auf die ein Anteil von 44 % an der gesamten Industrieproduktion entfällt, steigerten ihre Produktion um 8,1 %. Die Vorleistungsgüterproduzenten – mit einem Produktionsanteil von 35 % - erzielten mit + 7,6 % eine ähnlich hohe Produktionssteigerung. Der Bereich der Konsumgüterproduzenten (20 %-Anteil) konnte seine Produktion dagegen lediglich um 2,9 % ausweiten.

#### **Exporte halten Industrie- produktion hoch**

Die Wachstumsimpulse für die Industrieproduktion kamen weiterhin vorrangig aus den Exportgeschäften. Das auswärtige Auftragsvolumen erhöhte sich um 11,9 %. Dabei war der Zuwachs der Aufträge aus dem Euro-Raum mit 14,1 % überdurchschnittlich hoch. Die inländische Nachfrage zog um 6,5 % erfreulich stark an, blieb aber dennoch deutlich hinter dem Zuwachs der Auslandsorder zurück.

Die Dienstleister verzeichneten insgesamt einen Leistungszuwachs um 2,1 %. Die produktionsnahen Dienstleistungen profitierten vom konjunkturellen Hoch der Industrie. So übertrafen die Speditionsunternehmen und Betriebe für Frachturnschlag/Lagerei die vorjährige Umsatzgröße jeweils um rund 10 %. Allein die Umsätze für die Güterbeförderung im Straßenverkehr nahmen

gegenüber dem Vorjahr um 7,9 % zu. Die wirtschaftlichen Dienstleistungen (unter anderem Beratung, Buchführung, technische Planungen bzw. Untersuchungen) verzeichneten 2007 eine Umsatzausweitung um 8,5 %. Die Dienstleister für Datenverarbeitung / Datenbanken weiteten ihre Umsätze um 4,9 % aus.

Die schwache Entwicklung beim privaten Konsum führte im Einzelhandel (ohne KfZ und Tankstellen) gegenüber dem Vorjahr zu Umsatzeinbußen von 3,1 % (nominal) bzw. 2,2 % (preisbereinigt). Das Gaststättengewerbe musste einen Umsatzrückgang um 2,3 % nominal bzw. um 4,9 % real hinnehmen.

Die Erwerbstätigkeit nahm 2007 erstmals seit längerem wieder in allem Wirtschaftsbereichen zu. Industrie, Baugewerbe und Landwirtschaft bauten nunmehr die Beschäftigung aus und die Dienstleistungsbereiche legten hinsichtlich der Erwerbstätigenzahlen um mindestens 1 % zu.

Erwerbstätige in Deutschland nach Wirtschaftsbereichen (1.000 Personen)				
	Erwerbstätige		Veränderung	
	2006	2007	absolut	%
insgesamt	<b>39.088</b>	<b>39.737</b>	<b>+ 649</b>	<b>+ 1,7</b>
Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	841	850	+ 9	+ 1,1
produzierendes Gewerbe (ohne Bau)	7.809	7.905	+ 96	+ 1,2
darunter Industrie	7.437	7.537	+ 100	+ 1,3
Baugewerbe	2.159	2.199	+ 40	+ 1,9
Handel, Gastgewerbe, Verkehr	9.783	9.909	+ 126	+ 1,3
Finanzierung, Vermietung, Unternehmensdienstleister	6.614	6.876	+ 262	+ 4,0
öffentliche und private Dienstleister	11.882	11.998	+ 116	+ 1,0

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die positive Entwicklung der Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter setzte sich 2007 fort und liegt mit voraussichtlich 26,95 Mio. Personen knapp unter dem Höchstwert der letzten 5 Jahre (2003 mit 27,01 Mio. Beschäftigten).

**Arbeitsmarkt mit guter Entwicklung**

Die gemeldeten offenen Stellen nahmen im Jahresdurchschnitt 2007 um 10,1 % auf 621.391 Stellen zu. Allerdings lag die Zahl der offenen Stellen in den letzten drei Monaten des Jahres 2007 unter den jeweiligen Werten des Vorjahres.

Die positiven Veränderungen am Arbeitsmarkt spiegeln sich andererseits im Rückgang der Arbeitslosenzahl wider. Mit jahresdurchschnittlich 3,78 Mio. Personen waren 2007 fast 16 % weniger Arbeitslose registriert als im Jahr zuvor.

## Haushalte der Gebietskörperschaften

Die Gebietskörperschaften kamen 2007 bei der Haushaltskonsolidierung voran. Sie profitierten vor allem von Einnahmeverbesserungen. Lediglich auf Ebene des Bundes bleibt die Summe der bereinigten Einnahmen hinter der der Ausgaben zurück.

### Einnahmen und Ausgaben der Gebietskörperschaften 2006, 2007 (Mrd. Euro)

	Einnahmen			Ausgaben		
	2006	2007	% zum Vj.	2006	2007	% zum Vj.
Bund	232,8	255,7	+ 9,8	261,0	270,5	+ 3,6
Länder	248,8	267,0	+ 7,3	258,7	264,1	+ 2,1
Gemeinden	158,6	168,8	+ 6,4	155,7	160,7	+ 3,2
<b>insgesamt</b>	<b>640,2</b>	<b>691,5</b>	<b>+ 8,0</b>	<b>675,4</b>	<b>695,3</b>	<b>+ 2,9</b>

Quelle: Bundesministerium für Finanzen Monatsbericht Februar 2008, Statistisches Bundesamt

Am Jahresende betrug der Schuldenstand der Gebietskörperschaften am Kreditmarkt insgesamt 1.501,7 Mrd. Euro. Im Vergleich zum Vorjahr nahmen diese Schulden um rund 4,6 Mrd. Euro, d. h. um 0,3 % zu. Der Großteil dieser Verbindlichkeiten entfällt auf den Bund (62 %). Die Länder sind mit einem Anteil von 32 % und die Gemeinden / Gemeindeverbände mit einem Anteil von 6 % belastet.

#### **Kassenkredite sind problematisch**

Neben diesen Kreditmarktschulden nahmen die Gebietskörperschaften zunehmend Kassenkredite zur Überbrückung kurzfristiger Liquiditätsengpässe auf. Diese Finanzmittel werden vorrangig von den Gemeinden in Anspruch genommen. Mit einem Volumen von 27,9 Mrd. Euro gehen 56 % der gesamten Kassenkredite an diese Verwaltungsebene. Zum Jahresende bindet der Bund Kassenkredite in Höhe von 19,6 Mrd. Euro (39 %). Die Länder nahmen derartige Finanzmittel in Höhe von 2,5 Mrd. Euro (5 %) auf.

Maßgebliche Quelle für die Steuereinnahmen in 2007 ist das Aufkommen Gemeinschaftlicher Steuern. Sie erhöhten sich um 45 Mrd. Euro. Die höchste Zunahme ergibt sich bei den Steuern vom Umsatz in Höhe von 22,9 Mrd. Euro (davon 16,2 Mrd. Euro durch Erhöhung Regelsatz der Umsatzsteuer und 6,7 Mrd. Euro Einfuhrumsatzsteuer). Weiterhin trugen die Lohnsteuer mit 9,2 Mrd. Euro, die veranlagte Einkommensteuer mit 7,5 Mrd. Euro und die Zinsabschlagsteuer mit 3,5 Mrd. Euro zum höheren Volumen der Gemeinschaftlichen Steuern bei.

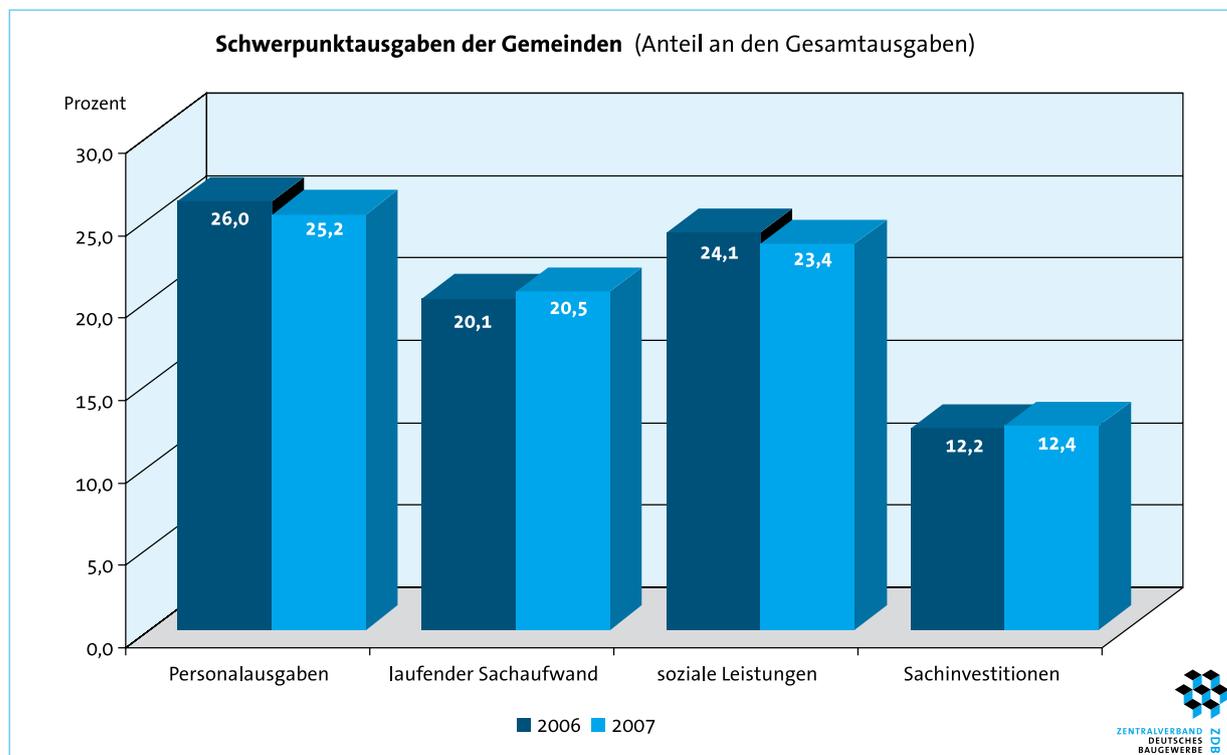
#### **Zinsen bilden enorme Haushaltsbelastung**

Die Zinsausgaben haben 2007 gegenüber dem Vorjahr um rund 1,9 Mrd. Euro auf 65,5 Mrd. Euro zugenommen. Während die Zinslast auf Ebene der Gemeinden um annähernd 300 Mio. Euro und auf Ebene der Länder um etwa 400 Mio. Euro zunahm, stieg diese Belastung auf Bundesebene um 1,2 Mrd. Euro.

Der Anteil der Bauausgaben (4.353 Mio. Euro) an den Gesamtausgaben hat sich auf Ebene der Länder binnen Jahresfrist nicht verändert (1,65 %). Die Bauausgaben des Bundes gingen um 156 Mio. Euro, auf 5.478 Mio. Euro, zurück, so dass deren Anteil an den Gesamtausgaben auf 2,0 % zurückfiel. Einzig auf kommunaler Ebene wurden die Bauausgaben um 753 Mio. Euro, auf 15.420 Mio. Euro, nennenswert erhöht, wodurch dieser Teil der Ausgaben am Gesamtvolumen auf 9,6 % zunahm. Somit haben lediglich die Gemeinden die verbesserte Einnahmesituation genutzt, um sowohl den Schuldenstand zu verringern als auch verstärkt Baumaßnahmen zu realisieren.

Dazu trug sicherlich auch die Erhöhung der Landeszuweisungen für Investitionen um 423 Mio. Euro auf 7.646 Mio. Euro bei.

Auf vier Ausgabenkomplexe entfallen mehr als 80 % der kommunalen Gesamtausgaben. Während der Anteil der Personalausgaben und der Ausgaben für soziale Leistungen in 2007 abnahm, erhöhte sich der Anteil der Ausgaben für Sachinvestitionen leicht.



Grafik 3, Quelle: Statistisches Bundesamt

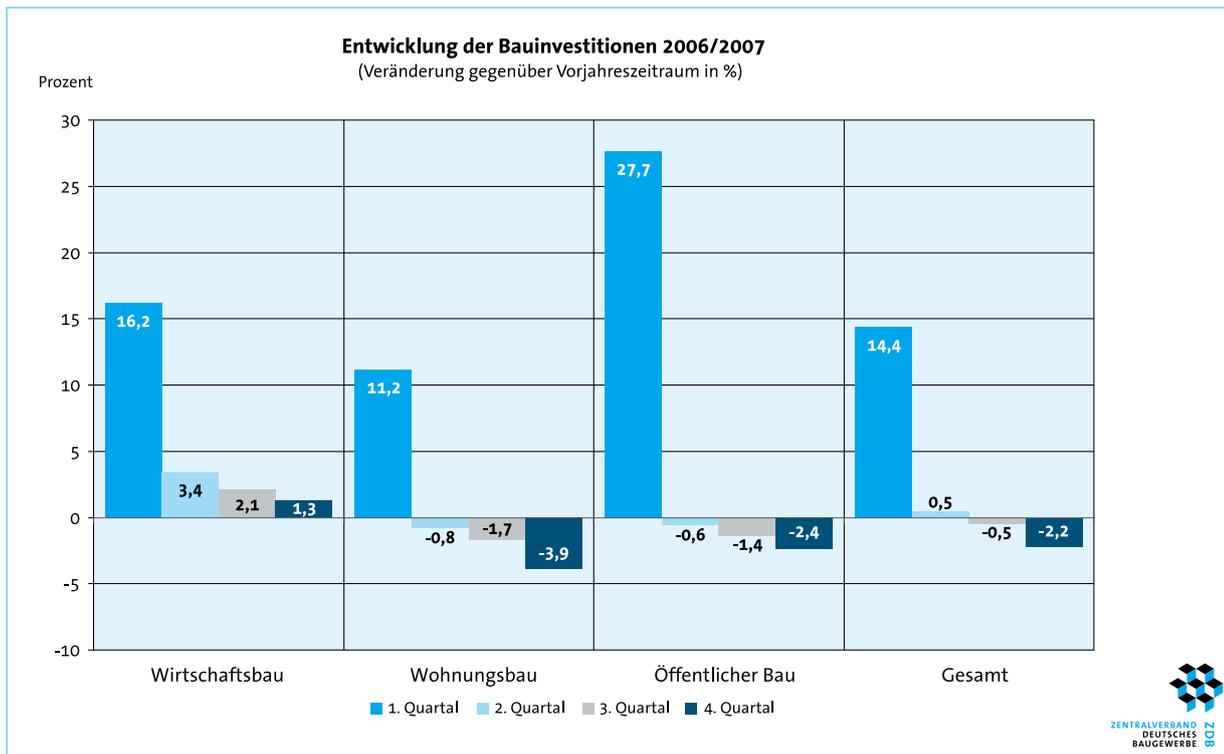
## Bauinvestitionen

Nach 2006 wurden in 2007 zum zweiten Mal in Folge die gesamtwirtschaftlichen Bauinvestitionen ausgeweitet. Mit 235,9 Mrd. Euro wurde das Vorjahresvolumen um 18,7 Mrd. Euro bzw. 8,6 % übertroffen. Auf Basis preisbereinigter Werte ergibt sich ein Zuwachs um 2,3 %.

Die nominale Zuwachsrate ist außerordentlich hoch und wird seit Beginn der 90er Jahre nur von der Rate für das Jahr 1992 übertroffen. Zugleich ist der betragsmäßige Unterschied zum preisbereinigten Wachstum mit 6,3 Punkten erheblich, d. h. in 2007 wirkten Kostensteigerungen und die Anhebung des Regelsatzes der Umsatzsteuer um 3 Prozentpunkte auf 19 Prozent kräftig preistreibend.

Die beachtlichen Jahresraten dürfen nicht darüber hinweg täuschen, dass sich das Entwicklungstempo im Jahresverlauf deutlich abgeschwächt hat. Lediglich im gewerblichen Bau lag das Investitionsvolumen 2007 in allen vier Quartalen über den jeweiligen Vorjahresgrößen. Im Wohnungsbau und im öffentlichen Bau drehten die Veränderungsdaten nach dem 1. Quartal sogar in den negativen Bereich und der Rückgang verstärkte sich. Dadurch fallen die Veränderungsdaten für die gesamten Bauinvestitionen im 3. und 4. Quartal negativ aus.

**Investitionszuwachs im Jahresverlauf schwächer**



Grafik 4, Quelle: Statistisches Bundesamt

### Gewerblicher Hochbau legt kräftig zu

Das preisbereinigte Investitionsvolumen nahm um 4,7 Mrd. Euro auf 212,5 Mrd. Euro zu. Der gewerbliche Hochbau wurde um 2,6 Mrd. Euro auf 47,5 Mrd. Euro ausgeweitet, so dass 55 % der Gesamtzunahme allein aus diesem Bereich herrühren. In Wohnbauten wurden lediglich 700 Mio. Euro mehr als im Vorjahr investiert, so dass dessen Anteil an der Erhöhung des gesamten Investitionsvolumens nur 15 % ausmacht. Die Ausweitung der öffentlichen Investitionen im Hochbau um 500 Mio. Euro trägt knapp 11 % der Zunahme. Obwohl innerhalb des öffentlichen Baus die Tiefbauarbeiten mit einem Strukturanteil von 65 % klar dominieren, sind diese mit einer Ausweitung um 360 Mio. Euro ein vergleichsweise schwacher Impulsgeber für die Bautätigkeit. Der öffentliche Tiefbau hat so auch an den gesamten Tiefbauleistungen nur noch einen Anteil von 50,2 % statt 54,7 % im Jahr 2000. Die gesamten Tiefbauinvestitionen wurden um 900 Mio. Euro ausgeweitet und decken so lediglich einen Anteil von 19 % am gesamten Differenzbetrag 2006/2007 ab.

Die starke Ausweitung des gewerblichen Hochbaus hat zu einem Anstieg des Anteils der Bausparte Wirtschaftsbau am gesamten Investitionsvolumen auf 30,5 % geführt. Da auch der Anteil des öffentlichen Baus an den gesamten Bauinvestitionen geringfügig auf 12,6 % zunahm, fiel der Anteil des Wohnungsbaus am Gesamtvolumen um einen Prozentpunkt auf nunmehr 56,8 %.

### Öffentlicher Bau hat für Bauhauptgewerbe hohes Gewicht

Der vergleichsweise geringe Anteil der öffentlichen Bauinvestitionen an dem Gesamtvolumen verdeckt die Bedeutung des öffentlichen Baus für die Umsätze der Betriebe des Bauhauptgewerbes. Hier erreicht der öffentliche Bau einen Anteil von 30,6 %. Maßgeblich dafür ist die Leistungsstruktur des Bauhauptgewerbes. Die Betriebe realisieren Rohbauleistungen im Hochbau und nahezu den gesamten Leistungsumfang im Tiefbau. Liegen die Tiefbauarbeiten im Rahmen der gesamtwirtschaftlichen Bauinvestitionen bei 16 %, so erreichen sie in Bezug auf die Umsatzgröße des Bauhauptgewerbes einen Anteil von 37,2 %.

Die Bauausgaben der Gebietskörperschaften während der ersten neun Monate des Jahres 2007 übertrafen mit 15.964 Mio. Euro den Vergleichswert des Vorjahres um 5,4 % bzw. 820 Mio. Euro. Eindeutiger Schwerpunkt der öffentlichen Bauausgaben ist der Straßenbau. Auf ihn entfielen knapp 38 % des Gesamtvolumens. Der Straßenbau ist die einzige Aufgabenposition, die von allen drei Ebenen bedient wird. Der Bund und die Kommunen tragen jeweils rund 45 % der Ausgaben für den Straßenbau. Die Ausgaben der Länder für Straßenbaumaßnahmen decken demzufolge mit gut 10 % einen weit geringeren Anteil ab. Allerdings haben einige Länder (z. B. Rheinland-Pfalz) zwischenzeitlich den Aufgabenbereich Straßenbau in ein eigenständiges Tochterunternehmen ausgegliedert, so dass die in der Kassenstatistik erfassten Bauausgaben nicht vollumfänglich das tatsächliche Bauvolumen widerspiegeln.

**Straßenbau dominiert öffentliche Bauausgaben**

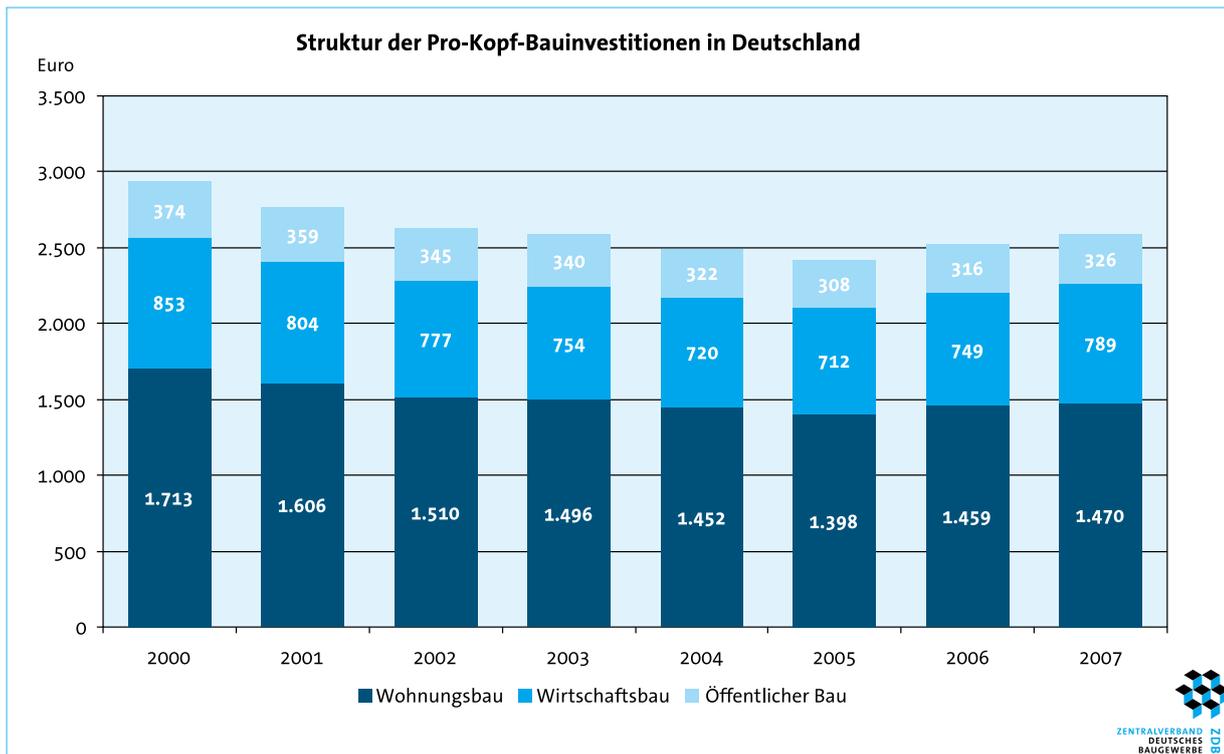
Die Positionen Schulen, Abwasser und Städteplanung sind Bedarfspositionen, die nahezu allein von den Gemeinden zu bestreiten sind. Andererseits ist der Hochschulbereich Angelegenheit der Länder. Für den Bund ist der Straßenbau der maßgebliche Ausgabenbereich, denn vier Fünftel seiner unmittelbaren Bauausgaben dienen diesem Zweck.

<b>Ausgaben der Gebietskörperschaften für Baumaßnahmen</b> (jeweils 1. - 3. Quartal)			
	<b>2006</b>	<b>2007</b>	
	<i>Mio. Euro</i>	<i>Mio. Euro</i>	<i>% zum Vj.</i>
Straßen	5.762	6.017	+ 4,4
Schulen, vorschulische Bildung	2.167	2.241	+ 3,4
Abwasserbeseitigung	819	863	+ 5,4
Städteplanung, Vermessung ...	763	776	+ 1,7
Hochschulen	687	658	- 4,2
übrige Aufgabenbereiche	4.946	5.409	+ 9,4
<b>insgesamt</b>	<b>15.144</b>	<b>15.964</b>	<b>+ 5,4</b>

Quelle: Statistisches Bundesamt

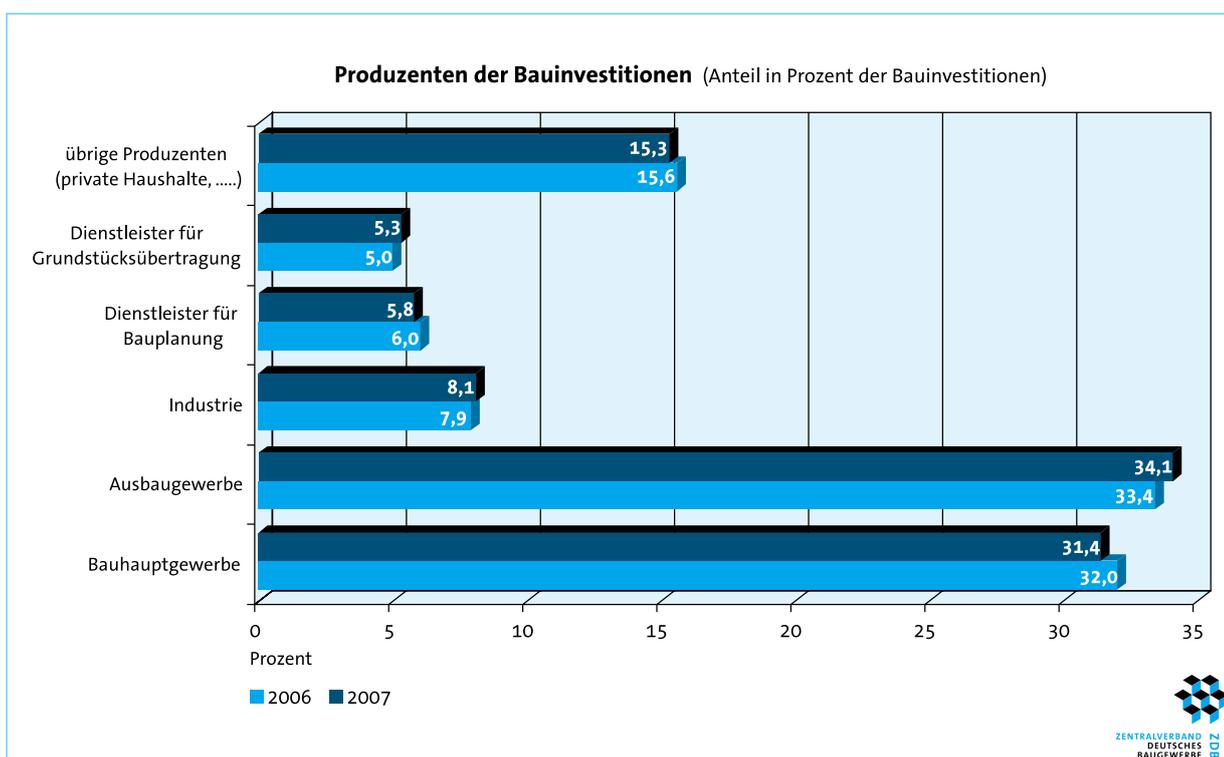
Die Relation der Bauinvestitionen zur Einwohnerzahl ist in den letzten beiden Jahren wieder angestiegen. Neben der Volumenausweitung an sich verstärkt die zuletzt rückläufige Einwohnerzahl die Pro-Kopf-Größe. Dennoch ist der negative Abstand zum Niveau des Jahres 2000 bei annähernd gleicher Einwohnerzahl beachtlich. Die für den Wirtschaftsbau ausgewiesene Teilgröße weist im Zeitablauf die geringste Abnahme auf.

**Bauinvestitionen je Einwohner nehmen erneut zu**



Grafik 5, Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Die Stagnation der Investitionen in Wohnbauten ist vorrangig auf die Schwäche des Wohnungsneubaus zurückzuführen. Davon sind die Betriebe des Bauhauptgewerbes besonders betroffen. Der Rückgang des Produzentenanteils des Bauhauptgewerbes an den gesamtwirtschaftlichen Bauinvestitionen auf 31,4 % ist die Folge. In Addition mit dem gestiegenen Leistungsanteil des Ausbaugewerbes konnte das Baugewerbe jedoch den Produzentenanteil von 65,4 % an den gesamtwirtschaftlichen Bauinvestitionen seit 2005 halten.



Grafik 6, Quelle: Statistisches Bundesamt

## Baugenehmigungen

Das Volumen der gesamten Baugenehmigungen in 2007 blieb mit 55 Mrd. Euro um rund 6,7 Mrd. Euro hinter dem Vorjahreswert zurück. Der Rückgang um 10,8 % ist ausschließlich auf die Einbußen bei den Wohnungsbaugenehmigungen zurückzuführen. Lag das wertmäßige Genehmigungsvolumen für Nichtwohngebäude in den Vorjahren deutlich hinter dem für Wohngebäude zurück, so drehte sich die Struktur nunmehr zugunsten der Nichtwohngebäude (50,7 %).

**Genehmigungsvolumen  
schwindet**

Gut vier Fünftel der Genehmigungen betreffen neue Gebäude. Dabei liegt der Anteil der Neubauten bei den Wohngebäuden mit 83,5 % deutlich höher als bei den Nichtwohngebäuden mit 78,7 %. Während der Anteil bei den Wohngebäuden im Vergleich zum vorjährigen Niveau um gut 5 Prozentpunkte abfiel, hat sich der Neubauanteil der Genehmigungen bei den Nichtwohngebäuden binnen Jahresfrist um 1,5 Prozentpunkte erhöht.

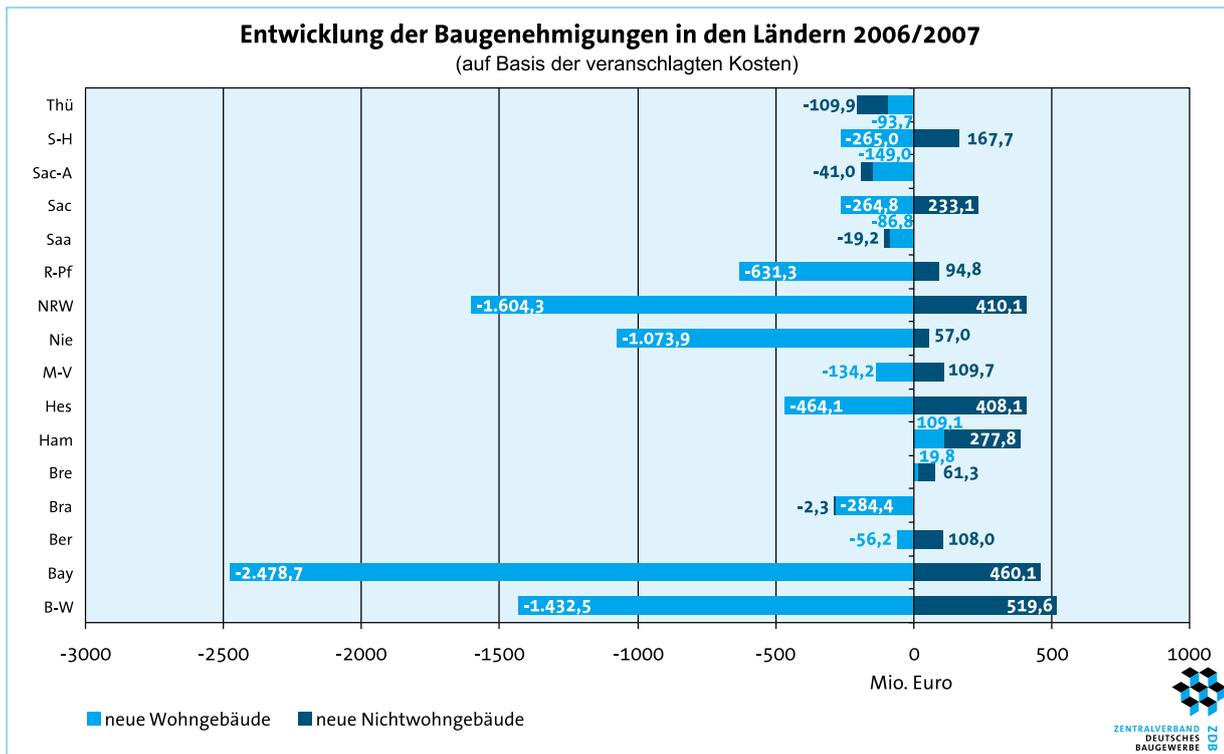
Der zweistellige Zuwachs bei den Genehmigungen für Nichtwohngebäude reicht allerdings nicht aus, um den Rückgang der Genehmigungen für Wohngebäude um mehr als ein Drittel zu kompensieren. Bemerkenswert ist zudem, dass die Entwicklungsverläufe bei den Genehmigungen je Gebäudekategorie im Westen und im Osten tendenziell, zum Teil auch in den Beträgen, gleichartig ausfallen.

Baugenehmigungen 2007 (auf Basis der veranschlagten Kosten)						
	Deutschland		Alte Länder		Neue Länder	
	Mio. Euro	% zum Vj.	Mio. Euro	% zum Vj.	Mio. Euro	% zum Vj.
insgesamt	<b>55.011</b>	<b>- 10,8</b>	<b>46.760</b>	<b>- 11,7</b>	<b>8.251</b>	<b>- 5,6</b>
davon Wohngebäude	27.115	- 26,2	23.351	- 27,1	3.764	- 20,4
dar. neue Gebäude	22.628	- 28,2	20.026	- 28,3	2.602	- 27,4
davon Nichtwohngebäude	27.896	+ 12,0	23.410	+ 12,0	4.486	+ 11,8
dar. neue Gebäude	21.963	+ 14,2	18.694	+ 15,0	3.270	+ 9,7

Quelle: Statistisches Bundesamt

Im vorangegangenen Jahr verzeichneten acht Bundesländer in beiden Bauwerksarten Zuwächse des Genehmigungsvolumens. In 2007 wiesen lediglich die Stadtstaaten Hamburg und Bremen ein gestiegenes Genehmigungsvolumen beider Gebäudearten aus. In weiteren 10 Ländern zog alleine das Genehmigungsvolumen für Nichtwohngebäude an. Allerdings war diese Volumenausweitung, außer in Berlin, jeweils geringer als die Höhe der Verluste bei den Wohnungsbaugenehmigungen. Dadurch nahm in diesen Ländern das gesamte Genehmigungsvolumen gegenüber der jeweiligen Vorjahresgröße ab. In den übrigen vier Ländern (Brandenburg, Saarland, Sachsen-Anhalt, Thüringen) blieben die Genehmigungszahlen sowohl bei den Wohngebäuden als auch bei den Nichtwohngebäuden hinter den vorjährigen Werten zurück.

**Wohnungsbaugenehmigungen bundesweit  
schwach**



Grafik 7, Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Insgesamt weisen nur die drei Stadtstaaten Hamburg (+ 387 Mio. Euro), Bremen (+ 81 Mio. Euro) und Berlin (+ 52 Mio. Euro) ein höheres Genehmigungsvolumen als im Vorjahr aus. Die höchsten absoluten Einbußen betrafen Bayern (- 2.028 Mio. Euro), Nordrhein-Westfalen (- 1.194 Mio. Euro), Rheinland-Pfalz (- 1.017 Mio. Euro) und Baden-Württemberg (- 913 Mio. Euro). Prozentual liegen die Zuwächse in Hamburg und Bremen im zweistelligen Bereich. Negative Veränderungsdaten von - 11,6 % bis - 24,9 % ergeben sich für Baden-Württemberg, Bayern, Brandenburg, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen-Anhalt und Thüringen. Vergleichsweise geringe Rückgänge betreffen Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen und Schleswig-Holstein mit Werten zwischen - 1,4 % und - 5,8 %.

#### Verunsicherung im Wohnungsbau weiterhin hoch

Die Baugenehmigungen für neue Wohngebäude nahmen 2007 überaus stark ab. Offenbar werden die nach wie vor günstigen finanziellen Komponenten des Investitionsprozesses, die Baupreise und das Zinsniveau bei Hypothekarkrediten, von Verunsicherungen beim Investor, z.Bsp. aufgrund rechtlicher Rahmenbedingungen, dominiert.

Die Baugenehmigungen für neue Wohngebäude fielen auf einen historischen Tiefpunkt. Gleichgültig, ob man jährliche Volumina, monatliche Durchschnitts- oder Maximalwerte als Maßstab wählt, die Größen für das Jahr 2007 fallen um mehr als ein Drittel ab. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern ergibt sich sogar ein Abstand von 45 %. Die Zahl der Wohnungen in genehmigten Mehrfamilienhäusern bleibt um 19 % hinter dem Durchschnittswert der Jahre 2000 bis 2006 zurück.

Absolut verringerte sich die Zahl der genehmigten Wohnungen 2007 gegenüber dem Durchschnittswert der vorangegangenen Jahre in den Eigenheimen um 76.200 WE und die in Mehrfamilienhäusern um rund 14.5000 WE. Bezogen auf das vorangegangene Jahr liegen die Verluste in 2007 bei 51.150 WE bzw. 8.500 WE. Daraus leiten sich überschläglich Auftragseinbußen in 2008 für 30.000 WE im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser und 6.000 WE im Bereich der Mehrfamilienhäuser ab.



Grafik 8, Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Der starke Rückgang bei den Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser hat auch dazu geführt, dass sich das Gewicht der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern am gesamten Genehmigungsvolumen binnen Jahresfrist um 6,7 Prozentpunkte auf 38,9 % erhöht hat. Auf die Einfamilienhäuser entfallen nur noch 50,1 % (statt 55,7 %) des Gesamtvolumens. Der Anteil der Wohnungen in Zweifamilienhäusern hat, vergleichsweise gering, auf 10,2 % abgenommen.

Die Wohnungsbaugenehmigungen für Einfamilienhäuser haben in den neuen Ländern mit 62,2 % ein deutlich höheres Gewicht als in den alten Ländern mit nur 48,1 %. Demzufolge liegt im Westen der Anteil der Wohnungen in genehmigten Mehrfamilienhäusern mit 40,6 % weit höher als in den neuen Ländern mit 28,5 %. Zugleich ist der Anteil der Eigentumswohnungen an den Mehrfamilienhäusern in den alten Ländern mit 55,2 % um gut 10 Prozentpunkte höher als der in den neuen Ländern.

Die Zunahme der Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser im Osten bildet die Ausnahme im ansonsten negativ geprägten Genehmigungsgeschehen bei Wohngebäuden des Jahres 2007.

**Einfamilienhäuser im Osten besonders gewichtig**

## Zahl der genehmigten Wohnungen 2007

	Deutschland		Alte Länder		Neue Länder	
	Anzahl	% zum Vj.	Anzahl	% zum Vj.	Anzahl	% zum Vj.
Wohnungen insgesamt	<b>182.315</b>	<b>- 26,3</b>	<b>154.727</b>	<b>- 27,0</b>	<b>27.588</b>	<b>- 22,2</b>
darunter in Wohngebäuden	178.460	- 26,5	151.146	- 27,3	27.314	- 21,7
darunter in neuen Gebäuden	157.139	- 27,4	135.122	- 27,5	22.017	- 25,6
davon Einfamilienhäuser	78.698	- 34,7	64.995	- 34,5	13.703	- 35,6
davon Zweifamilienhäuser	15.998	- 36,8	13.998	- 38,7	2.000	- 19,0
davon Mehrfamilienhäuser	61.131	- 12,2	54.854	- 13,6	6.277	+ 2,1
dar. Eigentumswohnungen	33.066	- 15,2	30.288	- 18,2	2.778	+ 42,5
davon in Wohnheimen	1.312	+ 61,8	1.275	+ 58,0	37	+ 82,5

Quelle: Statistisches Bundesamt

### Verluste im Wohnungsbau durch Eigenheime

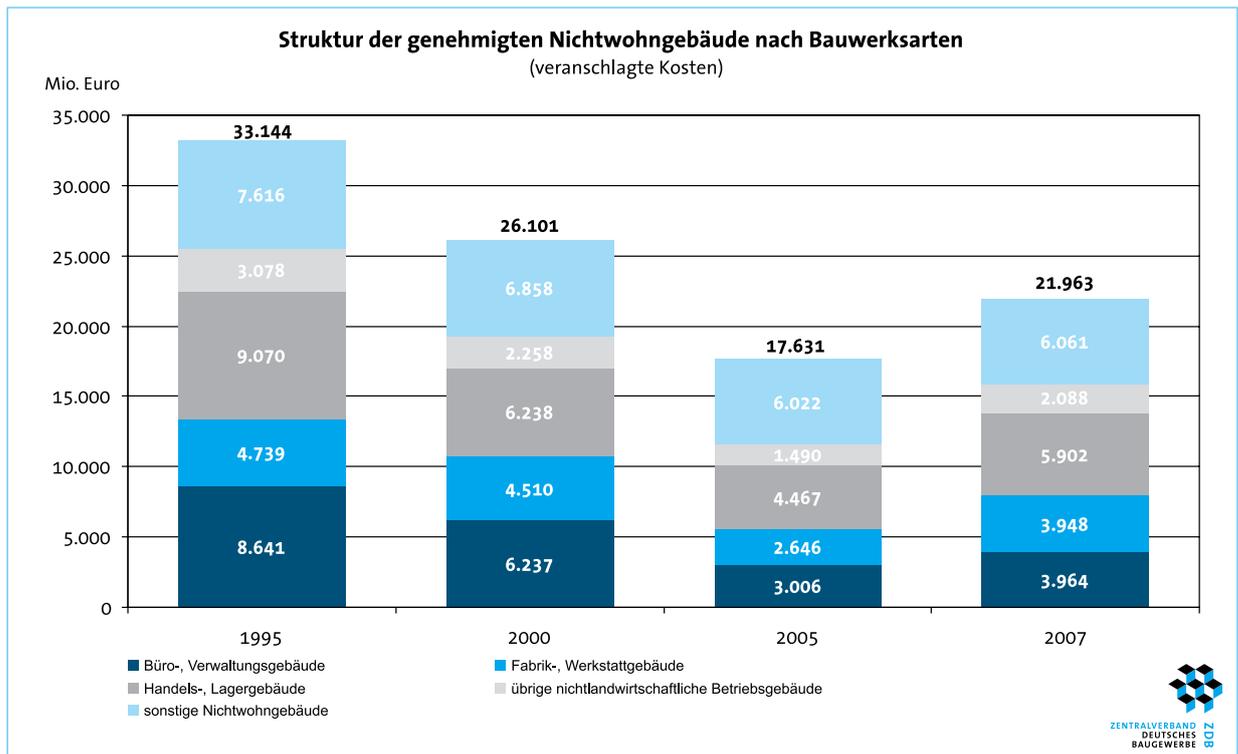
Auf Länderebene bezogen wurde 2007 die vorjährige Zahl der genehmigten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern lediglich in Bremen und Hamburg wieder erreicht. In allen anderen Ländern liegt das Minus im hohen zweistelligen Bereich. In Sachsen-Anhalt (- 44,5 %), Niedersachsen (- 41,5 %) und Hessen (- 40,0 %) traten die ungünstigsten Entwicklungen ein. Absolut gingen die Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser in Bayern (- 9.788 WE), Nordrhein-Westfalen (- 9.403 WE), Baden-Württemberg (- 6.899 WE) und Niedersachsen (- 6.821 WE) am stärksten zurück. Auf diese vier Bundesländer entfallen fast 65 % der Genehmigungsverluste.

Bei den Genehmigungen für neue Mehrfamilienhäuser übertrafen die Werte in sechs Ländern die Vorjahresgrößen. Bemerkenswert sind hierbei die absoluten Ausweitungen in Hessen (+ 1.509 WE), Hamburg (+ 757 WE) und Brandenburg (+ 689 WE). Die größten Einbußen weisen Bayern (- 5.096 WE), Baden-Württemberg (- 2.525 WE) und Niedersachsen (- 1.442 WE) auf.

Die Strukturanteile der Bauherrenschaft haben sich aufgrund der differenzierten Entwicklung der Genehmigungen für den Eigenheimbau bzw. Mehrfamilienhausbau in zwei Positionen deutlich verändert. So fiel der Anteil der privaten Haushalte von 63,1 % im vorangegangenen Jahr auf 54,3 %. Dagegen erhöhte sich der Anteil der Wohnungsbauunternehmen von 31,2 % auf 38,4 %.

### Zunahme der Genehmigungen bei Nichtwohngebäuden ausgeprägt

Das Genehmigungsvolumen für neue Nichtwohngebäude erhöhte sich zum zweiten Mal in Folge und die Zunahme um 2,7 Mrd. Euro war wesentlich höher als im Jahr zuvor (+ 1,6 Mrd. Euro). Diese Ausweitung fiel auch deshalb so deutlich aus, weil für alle Gebäudekategorien eine Zunahme festzustellen ist. Die wichtigste Einzelposition bleiben die Handels- und Lagergebäude mit 5,9 Mrd. Euro (26,9 %). Das Genehmigungsvolumen für Büro- und Verwaltungsgebäude übertrifft wieder das für Fabrik- und Werkstattgebäude, wenn auch nur knapp. Beide Gebäudekategorien kommen so mit jeweils 3,9 Mrd. Euro auf eine Anteilsgröße von 18 %. Die vorgenannten drei Gebäudekategorien decken gut 62 % aller Baugenehmigungen für Nichtwohngebäude ab. Das Gesamtvolumen in Höhe von fast 22 Mrd. Euro liegt um 14,2 % über der Vorjahresgröße und um fast ein Viertel über dem Wert von 2005.



Grafik 9, Quelle: Statistisches Bundesamt

Bis in den Herbst hinein führten allein die Bauanträge von Unternehmen zur Zunahme des Genehmigungsvolumens. Ab Monat September übertrifft das kumulative Genehmigungsvolumen an öffentliche Bauherren die vorjährige Größe, so dass zum Jahresende 2007 eine Zunahme um 530 Mio. Euro (+ 14,3 %) erreicht wurde. An Unternehmen ging ein um 2,3 Mrd. Euro höheres Genehmigungsvolumen (+ 15,8 %) als noch im Jahr zuvor. Innerhalb des Unternehmensbereiches nahm lediglich das Genehmigungsvolumen an Betriebe der Landwirtschaft um 3,4 % auf 1,3 Mrd. Euro ab. Die Betriebe des Produzierenden Gewerbes erhielten Baugenehmigungen im Volumen von 5,5 Mrd. Euro, das waren fast 1,4 Mrd. Euro mehr als im Jahr zuvor. Die Dienstleistungsunternehmen erreichen in der Summe ein Genehmigungsvolumen von 10,2 Mrd. Euro, woraus sich gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme um gut 970 Mio. Euro ergibt.

Regionale Unterschiede im künftigen Baugeschehen zeichnen sich ansatzweise in der Entwicklung der Baugenehmigungen ab. In den alten Ländern zeigt sich lediglich bei den landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden eine geringe Abnahme der Genehmigungen gegenüber dem vorangegangenen Jahr. Die Baugenehmigungen für Handels- und Lagergebäude hielten praktisch das vorjährige Niveau. In allen anderen Positionen ergeben sich im Jahresvergleich zweistellige Zuwachsraten, so dass die Gesamtentwicklung mit + 15 % sehr deutlich ausfällt.

In den neuen Ländern wird das vorjährige Genehmigungsvolumen um 9,7 % übertroffen. Allerdings weisen drei Positionen Abschwächungen im Genehmigungsvolumen auf, wobei auch im Osten die Genehmigungen für landwirtschaftliche Betriebsgebäude im Jahresvergleich abfallen. Das Genehmigungsvolumen für Büro- und Verwaltungsgebäude erhöhte sich besonders kräftig, so dass diese Gebäudekategorie nunmehr die volumenstärkste Position darstellt. Auch im vorangegangenen Jahr war die Steigerungsrate der Genehmigungen hier am höchsten.

**Dienstleister mit hohem Anteil an Baugenehmigungen**

**Im Westen starkes Wachstum genehmigter Nichtwohngebäude**

Genehmigungsvolumen für neue Nichtwohngebäude 2007				
	Alte Länder		Neue Länder	
	Mio. Euro	% zum Vj.	Mio. Euro	% zum Vj.
Krankenhäuser, Heime . . .	1.661	+ 23,8	216	- 33,9
Büro- u. Verwaltungsgebäude	3.163	+ 35,7	800	+ 80,6
landwirtschaftl. Betriebsgebäude	1.149	- 1,0	76	- 16,5
Fabrik-, Werkstattgebäude	3.173	+ 19,3	775	+ 9,6
Handels-, Lagergebäude	5.167	- 0,1	735	+ 8,6
sonstige	4.381	+ 22,0	668	- 9,4
<b>insgesamt</b>	<b>18.694</b>	<b>+ 15,0</b>	<b>3.270</b>	<b>+ 9,7</b>

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Die Baugenehmigungen für neue Nichtwohngebäude betreffen zu 85,1 % Bauvorhaben in den alten und zu 14,9 % Bauvorhaben in den neuen Ländern. Bei den neuen Wohngebäuden betragen diese Anteile 88,5 % bzw. 11,5 %. Demzufolge ist das Gewicht der neuen Länder bei genehmigungspflichtigen Hochbauten im Segment der Nichtwohngebäude etwas größer.

### Baufertigstellungen

Die amtliche Statistik zu den Baufertigstellungen wurde beginnend im Jahr 2007 von der monatlichen auf die jährliche Berichterstattung umgestellt. Bis Redaktionsschluss lagen diese Jahresergebnisse nicht vor.

#### Keine statistischen Informationen zu Baufertigstellungen

Es kann aufgrund der Genehmigungen im Vorjahr und der monatlichen Meldungen in 2007 gemutmaßt werden, dass die Zahl der fertig gestellten Wohnungen 2007 leicht rückläufig sein wird. Dafür spricht auch der Umsatzrückgang bei den Betrieben des Bauhauptgewerbes in der Bausparte Wohnungsbau. Das ifo (München) weist in Arbeitstabellen Fertigstellungszahlen von 225.000 WE insgesamt, darunter 199.000 WE in neuen Wohngebäuden aus. Gegenüber dem Jahr 2006 wären dies Rückgänge von jeweils knapp 10 %. Dieser Rückgang ist möglicherweise etwas überzeichnet, so dass die Zahl fertig gestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden zwischen 205.000 WE und 210.000 WE zu veranschlagen wäre.

Für die Fertigstellungen von Nichtwohngebäuden in 2007 ist mit einer Zunahme gegenüber dem Vorjahr zu rechnen. Dafür spricht, dass sich das Genehmigungsvolumen sowohl in 2006 als auch 2007 erhöhte. Bezogen auf die veranschlagten Kosten der Bauwerke könnte hier der Zuwachs bei den neuen Gebäuden 7 % betragen und so eine Wertgröße von etwa 21 Mrd. Euro ergeben.

## Struktur des Bauhauptgewerbes

Gemäß der Jahrerhebung im Bauhauptgewerbe wurden im Juni 2007 mit 720.165 Beschäftigten knapp 8.900 Personen weniger registriert als im Vorjahresmonat. Diese Differenz teilt sich mit 4.600 Beschäftigten in den alten und 4.300 Beschäftigten in den neuen Ländern fast hälftig auf.

Der Rückgang der Juniwerte ist dabei nicht repräsentativ für die Jahresentwicklung insgesamt. Jahresdurchschnittlich nahm die Zahl der Beschäftigten von 710.484 auf 713.729 sogar leicht zu. Ursache dafür ist das hohe Beschäftigungsniveau im ersten Quartal 2007.

Die Zahl der Betriebe ergibt mit 74.765 eine Größe, die erstmals seit 1995 unter die Marke von 75.000 Betrieben fällt. Dabei ging die Zahl der Betriebe in den alten Ländern um 922 (- 1,7%) und in den neuen um 347 (- 1,5%) zurück.

### Zahl der Betriebe und der Beschäftigten rückläufig

Ergebnisse der Totalerhebung im Bauhauptgewerbe (jeweils Juni)						
	Betriebe			Beschäftigte		
	2005	2006	2007	2005	2006	2007
Deutschland	<b>76.075</b>	<b>76.034</b>	<b>74.765</b>	<b>733.757</b>	<b>729.062</b>	<b>720.165</b>
davon alte Länder	52.981	53.052	52.130	541.234	538.047	533.440
davon neue Länder	23.094	22.982	22.635	192.523	191.015	186.725

Quelle: Statistisches Bundesamt

Nach der Anzahl der Betriebe und Beschäftigten vereinen Baden-Württemberg, Bayern und Nordrhein-Westfalen fast die Hälfte der Kapazitäten im Bauhauptgewerbe.

Die durchschnittliche Betriebsgröße hat sich praktisch seit 2005 nicht verändert. Sie liegt im gesamtdeutschen Durchschnitt bei 9,6. Die durchschnittliche Betriebsgröße differiert zwischen den alten Ländern mit 10,2 und den neuen Ländern mit 8,3. Um diese Durchschnittswerte gibt es in den Bundesländern wahrnehmbare Abweichungen. So reicht die Spanne in den neuen Ländern von 7 Beschäftigten je Betrieb in Brandenburg bis 11 in Mecklenburg-Vorpommern. In den alten Ländern erreicht Hessen mit 8,4 Beschäftigten je Betrieb einen Wert, der dem Durchschnitt der neuen Länder entspricht. Im Saarland wird mit 13,4 Beschäftigten je Betrieb der Maximalwert der Flächenländer ermittelt. Auch die Stadtstaaten zeigen bemerkenswerte Unterschiede. Während Berlin mit 5,6 Beschäftigten je Betrieb das Minimum aller Bundesländer abbildet, wird in Bremen mit 19,3 das Maximum erreicht.

### Betriebsgröße im Bauhauptgewerbe durchschnittlich unter 10 Personen

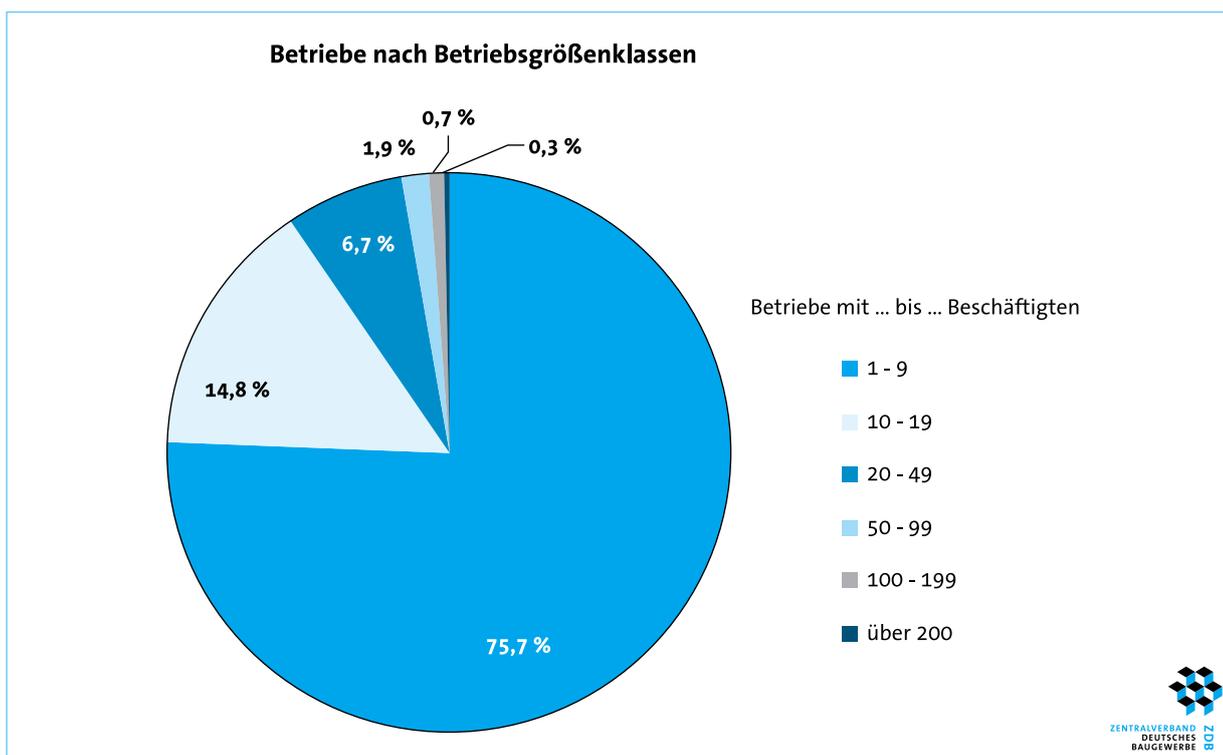
Die durchschnittliche Betriebsgröße ist auch gewerkebezogen breit gefächert. So weisen die Betriebe der Zimmerei und des Ingenieurholzbaus mit 5,5 Beschäftigten je Betrieb den niedrigsten Wert auf. Während im Hochbau mit 9,9 der Wert dicht am Durchschnitt liegt, verfügen Betriebe im Straßenbau über 23,5 Beschäftigte.

## Regionale Verteilung der Betriebe und Beschäftigten

Land	Betriebe Juni 2007	Betriebe in %	Beschäftigte Juni 2007	Beschäftigte in %	Beschäftigte je Betrieb
Baden-Württemberg	6.934	9,3	84.810	11,8	12,2
Bayern	14.612	19,5	132.428	18,4	9,1
Berlin	3.200	4,3	17.926	2,5	5,6
Brandenburg	4.782	6,4	33.533	4,7	7,0
Bremen	195	0,3	3.754	0,5	19,3
Hamburg	830	1,1	8.558	1,2	10,3
Hessen	5.748	7,7	48.066	6,7	8,4
Mecklenburg-Vorpommern	1.579	2,1	17.306	2,4	11,0
Niedersachsen	6.242	8,3	73.988	10,3	11,9
Nordrhein-Westfalen	10.608	14,2	114.509	15,9	10,8
Rheinland-Pfalz	3.744	5,0	36.977	5,1	9,9
Saarland	677	0,9	9.104	1,3	13,4
Sachsen	6.654	8,9	57.530	8,0	8,6
Sachsen-Anhalt	3.015	4,0	30.464	4,2	10,1
Schleswig-Holstein	2.540	3,4	21.246	3,0	8,4
Thüringen	3.405	4,6	29.966	4,2	8,8
<b>Deutschland</b>	<b>74.765</b>	<b>100,0</b>	<b>720.165</b>	<b>100,0</b>	<b>9,6</b>

Quelle: Statistisches Bundesamt

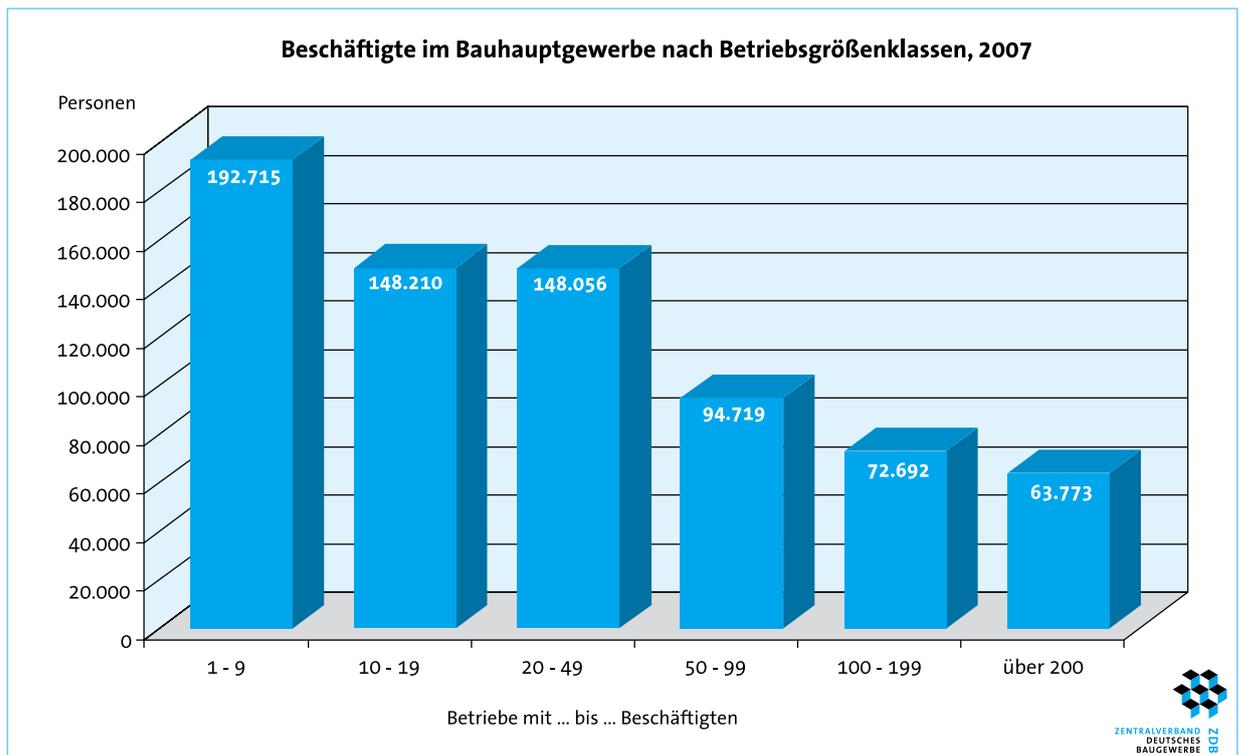
Bezogen auf die Betriebszahl ergibt sich eine starke Konzentration der Betriebe auf die Größengruppe mit 1-19 Beschäftigten. Von der Gesamtzahl der Betriebe haben 67.641 (90,5%) weniger als 20 Beschäftigte. In dieser Betriebsgrößenklasse sind mit fast 341.000 Personen gut 47% aller Beschäftigten tätig.



Grafik 10, Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Hinsichtlich der Beschäftigten nach Beschäftigtengrößenklassen zeigen sich zu den Vorjahren nur geringe Verschiebungen. Die oberste Betriebsgrößenklasse (200 und mehr Beschäftigte), die im Vorjahr noch leicht hinzugewonnen hatte, verliert 5.000 Beschäftigte (-7,3%), die Klasse zwischen 100 und 199 gewinnt 2.700 Beschäftigte (+ 3,9 %). Verloren haben auch die kleinen Betriebsgrößenklassen. Bei den Klassen von 1-9 und 10 bis 19 Beschäftigten beträgt der Rückgang jeweils knapp 2 %. Die Klasse 20 bis 49 Beschäftigte gewinnt etwa 1.000 Beschäftigte hinzu. Um diesen Wert reduziert sich die Beschäftigung in der Betriebsgrößenklasse 50 bis 99 Beschäftigte.

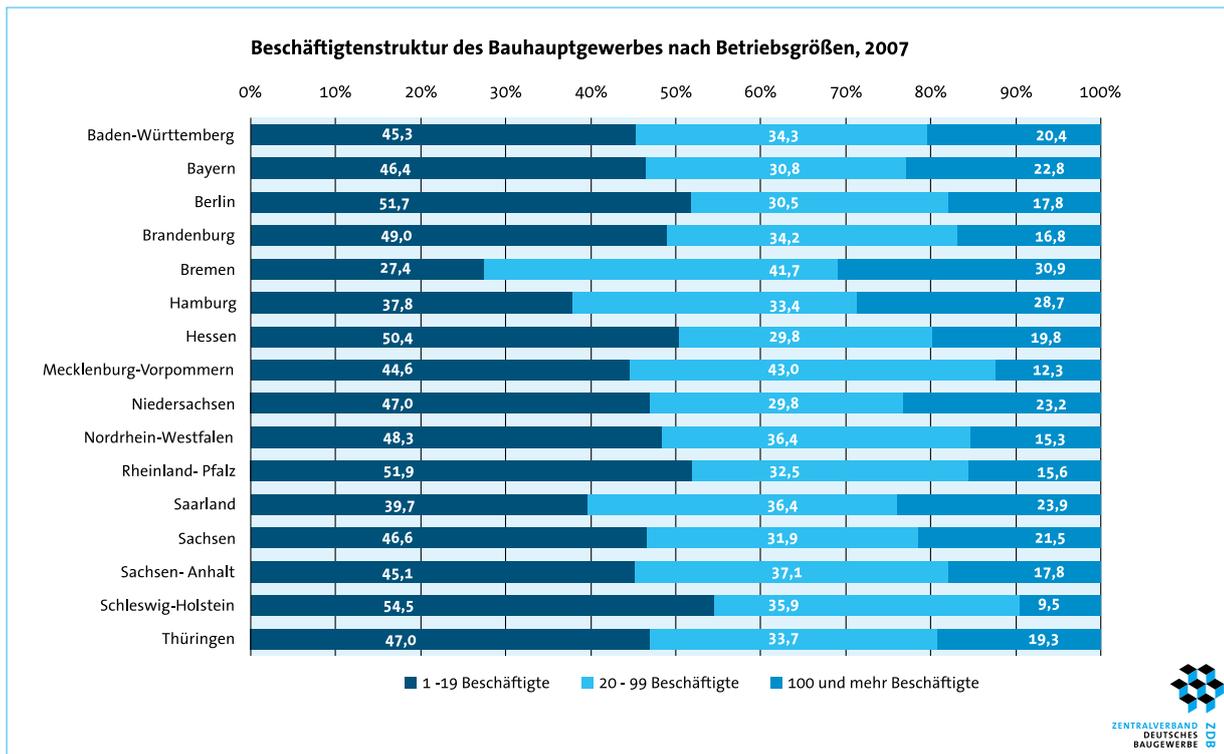
### Oberste Betriebsgrößenklasse mit weniger Beschäftigten



Grafik 11, Quelle: Statistisches Bundesamt

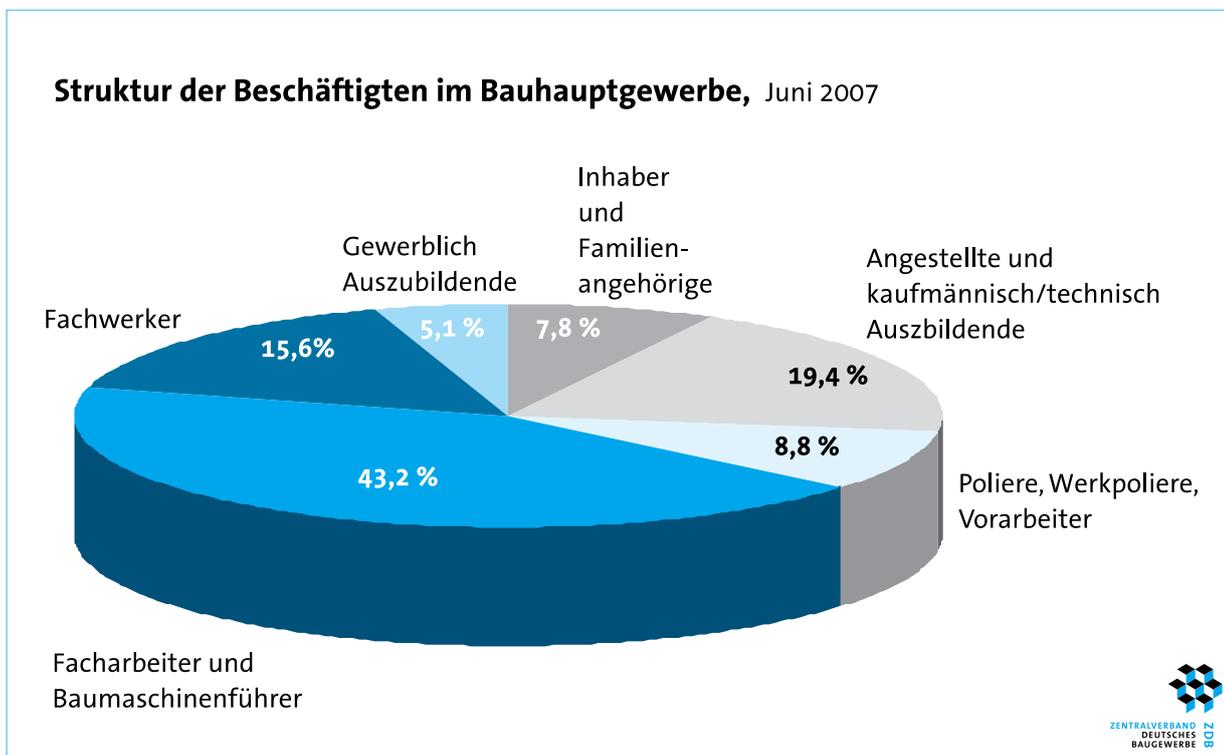
Zwischen den Bundesländern (ohne Stadtstaaten) variiert die Betriebsgrößenstruktur zum Teil beachtlich. So reicht der Anteil der Beschäftigten in Betrieben mit weniger als 20 Beschäftigten von 39,7 % im Saarland bis zu 54,5 % in Schleswig-Holstein. In der Größenklasse 20 bis 99 Beschäftigte weist Hessen mit 29,8 % den niedrigsten und Mecklenburg-Vorpommern mit 43,0 % den höchsten Wert auf. Bei den Betrieben mit 100 und mehr Beschäftigten schwankt die Anteilsgröße zwischen 9,5 % (Schleswig-Holstein) und 23,9 % (Saarland).

### In Schleswig-Holstein dominieren kleine Betriebe



Grafik 12, Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

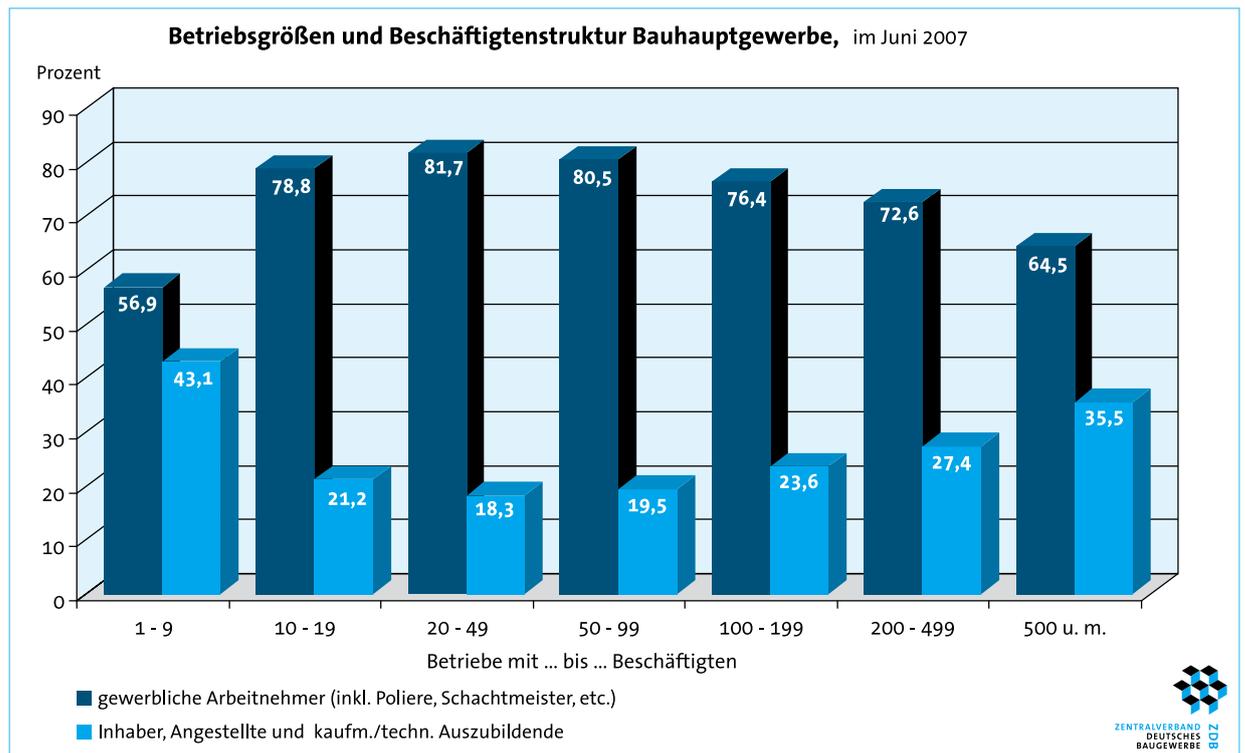
Mit durchschnittlich 27,2 % repräsentieren Inhaber und Angestellte (einschließlich Lehrlinge) gut ein Viertel der Beschäftigten. Das gewerbliche Personal, vom Polier (8,8 %) über die Facharbeiter und Baumaschinenführer (43,2 %), die Fachwerker (15,6 %) bis zum gewerblichen Lehrling (5,1 %), bildet mit 73 % nach wie vor den Hauptteil der Belegschaft.



Grafik 13, Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

In den Betriebsgrößengruppen zeigen sich hinsichtlich der Beschäftigtenstrukturen deutliche Abweichungen. So ist der Anteil der gewerblichen Arbeitnehmer mit über 80 % in den Klassen zwischen 20 bis 99 Beschäftigten deutlich höher als in der kleinsten bzw. größten Beschäftigtenklasse. In der Gruppe bis 9 Beschäftigten haben die Inhaber einen prägenden Anteil. In der Gruppe ab 500 Beschäftigten sind die Angestellten stark vertreten. Ursachen für diese Differenzierungen sind die Rechtsform der Unternehmen (kleine Unternehmen insbesondere mit unter 5 Beschäftigten sind i. d. R. inhabergeführt), die Spezialisierung des betrieblichen Leistungsangebotes und die Positionierung in der Branche (Generalunternehmer, Generalübernehmer oder Subunternehmer).

**Beschäftigtenstruktur variiert aus mehreren Gründen**

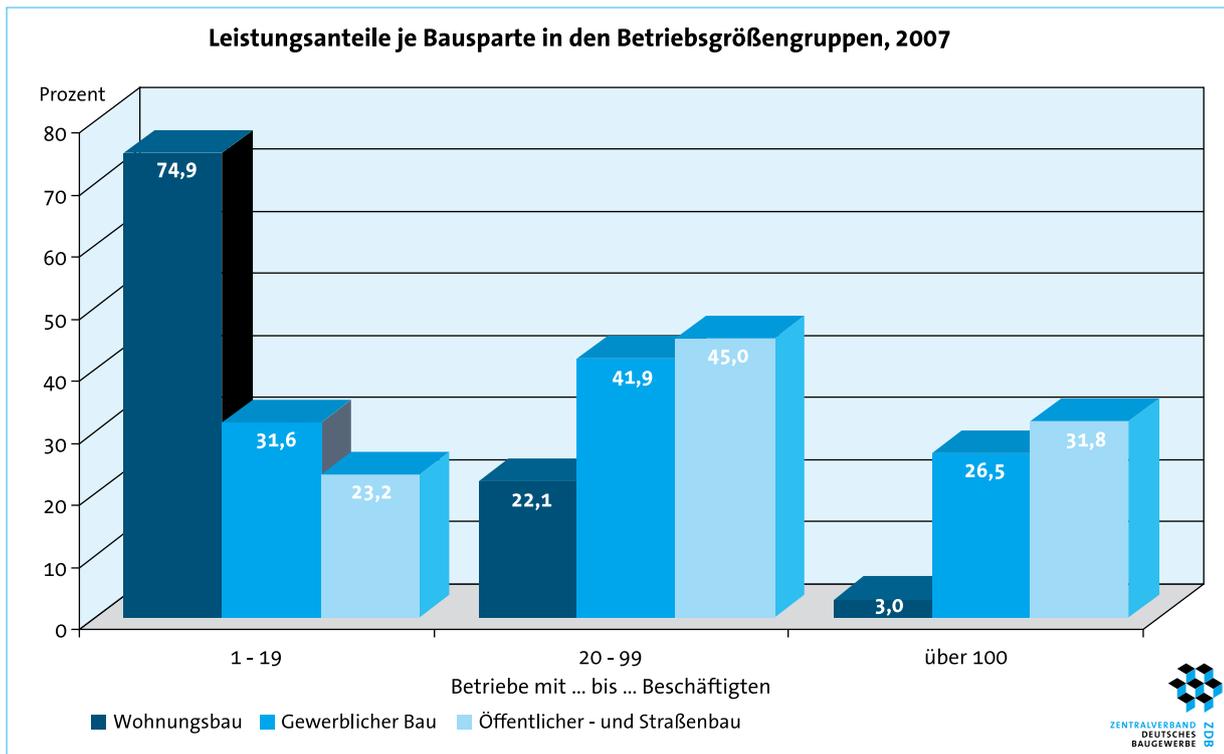


Grafik 14, Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Die Leistungsanteile der Betriebe je Größenklasse folgen im Prinzip dem Anteil an den Gesamtbeschäftigten. So entfallen auf die Größenklasse 1 - 19 Beschäftigte 46,5 %, auf die Gruppen 20 - 99 Beschäftigte 34,8 % und auf die Gruppe mit über 100 Beschäftigten 18,7 % aller geleisteten Arbeitsstunden.

Die Leistungsstruktur wird nicht nur in ihrer Gesamtheit sondern auch je Baupart von den Betrieben der unteren und mittleren Größenklasse geprägt. Im Wohnungsbau führen die Betriebe mit 1 - 19 Beschäftigten ca. 75 % dieser Bauleistungen aus. Im Wirtschaftsbau und öffentlichen Bau führen die Betriebe mit 20 - 99 Beschäftigten jeweils mit 42 % und 45 % die Leistungsbilanz an. Während diese Gruppen mit gut 22 % Leistungsanteil am Wohnungsbau partizipieren, nehmen die Unternehmen mit 100 und mehr Beschäftigten an diesem Geschäftsfeld mit nur 3 % in geringem Maße teil. Die Betriebe mit 100 und mehr Beschäftigten übernehmen knapp 27 % der Leistungen im Wirtschaftsbau und knapp 32 % der Bauleistungen im öffentlichen Bau.

**Wohnungsbau zu drei Vierteln durch kleine Betriebe realisiert**



Grafik 15, Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

#### Mittlere Betriebsgröße mit ausgeglichener Leistungsstruktur

Innerhalb einer Betriebsgrößengruppe fallen die Leistungsschwerpunkte nach Bausparteien sehr unterschiedlich aus. Für die Unternehmen der unteren Größengruppe ist der Wohnungsbau mit 65 % ihrer Gesamtleistung prägend. In diesem Segment führen die großen Unternehmen nur knapp 7 % ihrer Leistungen aus. Für diese Unternehmen sind der öffentliche Bau mit fast 50 %-Anteil und der Wirtschaftsbau mit fast 44 %-Anteil bestimmend. Die ausgeglichene Leistungsstruktur über alle Bausparteien weisen die Betriebe mit 20 bis 99 Beschäftigten auf. Jeweils ca. 37 % ihrer Leistungen erbringen sie im gewerblichen und öffentlichen Bau. Mit knapp 26 % sind sie im Wohnungsbau engagiert.

#### Leistungsstruktur in den Betriebsgrößengruppen nach Bausparteien (in Prozent)

Bausparte	Betriebe mit ... bis ... tätigen Personen		
	1 - 19	20 - 99	über 100
Wohnungsbau	64,7	25,5	6,6
Gewerblicher Bau	20,8	36,9	43,7
Öffentlicher Bau	14,5	37,6	49,7
insgesamt	100	100	100

Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Betriebe der unteren Betriebsgrößengruppe sind wegen ihres Leistungsschwerpunktes im Wohnungsbau überwiegend im Hochbau tätig. Über 80 % ihres Leistungsvolumens geht in den Hochbau. Bei den Betrieben mit 20 bis 99 Beschäftigten ist die Struktur zwischen Hochbauarbeiten (53 %) und Tiefbauarbeiten (47 %) nahezu ausgeglichen. Dagegen realisieren die Betriebe mit 100 und mehr Beschäftigten ihre Geschäfte zu einem Drittel im Hochbau und zu zwei Dritteln im Tiefbau.

Die Fachbetriebe des Bauhauptgewerbes führen ihre Leistungen prinzipiell in allen drei Bausparten aus. Gleichwohl sind die Wirtschaftszweige unterschiedlich in den Bausparten gebunden. So sind die Zimmereibetriebe zu über 83 % im Wohnungsbau tätig. Der Rohrleitungs- und Kabelleitungstiefbau erbringt seine Leistungen im Wirtschaftsbau und im öffentlichen Bau. Die Leistungsanteile unterliegen über die Jahre auch gewissen Schwankungen.

Leistungsstruktur der Wirtschaftszweige des Bauhauptgewerbes nach Bausparten (Juni 2007)			
Wirtschaftszweig	(Anteil in Prozent)		
	Wohnungsbau	Wirtschaftsbau	Öffentlicher Bau
vorbereitende Baustellenarbeiten - Hoch- und Tiefbau - insgesamt	40,2	30,7	29,1
Hochbau (ohne Fertigteilbau)	63,2	26,1	10,7
Errichtung von Fertigteilbauten im Hochbau	46,7	51,4	1,9
Rohr- und Kabelleitungstiefbau	0,9	51,1	48,1
Zimmerei und Ingenieurholzbau	83,4	11,4	5,3
Bau von Straßen, Rollbahnen und Sportanlagen	0,5	7,1	92,4

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Die Mehrzahl der Betriebe des Bauhauptgewerbes ist als Handwerksbetrieb eingetragen. Im Juni 2007 lag deren Anteil bei 68,3 %. In diesen Betrieben sind 73,4 % der Beschäftigten tätig. Überdurchschnittlich hohe Anteile der Handwerksunternehmen sind für die Hochbaubetriebe prägend.

**Handwerksbetriebe prägen Bauhauptgewerbe**

Anteil des Handwerks an der Zahl der Betriebe und der Beschäftigten (Juni 2007)						
	insgesamt	Betriebe mit ... bis ... Beschäftigten				
		1 - 19	20 - 49	50 - 99	100 - 199	200 und mehr
Betriebe insgesamt	<b>74.765</b>	<b>67.641</b>	<b>5.002</b>	<b>1.395</b>	<b>543</b>	<b>184</b>
darunter Anteil Handwerk ges. (%)	68	67	81	73	60	49
Hochbau (ohne Fertigteilbau) (%)	87	87	91	85	74	0
Zimmerei und Ingenieurholzbau (%)	89	89	94	89	100	100
Bau von Straßen, Rollbahnen und Sportanlagen (%)	69	70	75	60	46	0
Beschäftigte insgesamt	720.165	340.925	148.056	94.719	72.692	63.773
darunter Anteil Handwerk ges. (%)	73	78	80	72	60	48

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Bezogen auf die geleisteten Arbeitsstunden, erbrachten die Handwerksunternehmen ca. 86 % der Leistungen im Wohnungsbau, 66 % im Wirtschaftsbau und 68 % im öffentlichen Bau.

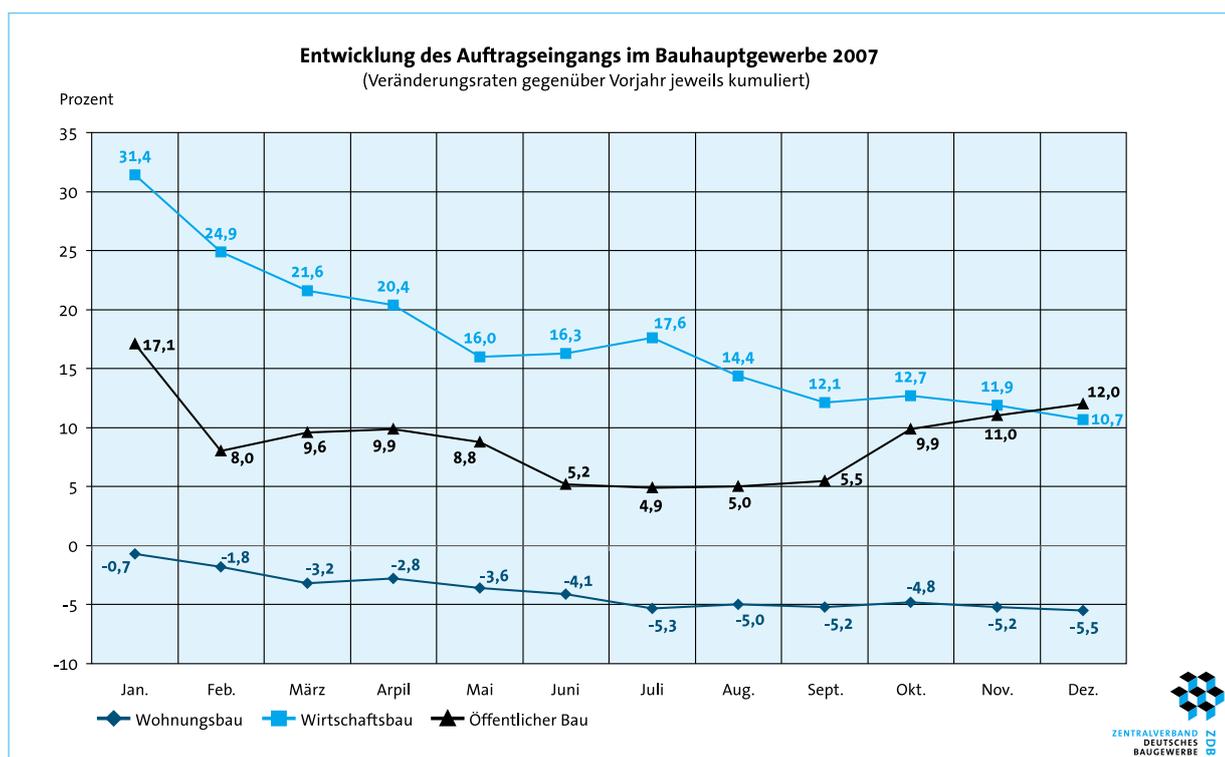
## Auftragslage im Bauhauptgewerbe

Die Statistik zu den Auftragseingängen und -beständen fußt ausschließlich auf den Meldungen der Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten. In diesen Betrieben sind gegenwärtig 53 % der Beschäftigten tätig. Bezogen auf die geleisteten Arbeitsstunden decken diese Betriebe im Wohnungsbau nur 25 %, im Wirtschaftsbau 68% und im öffentlichen Bau 77 % des jeweiligen Leistungsvolumens ab. Daher kann aus der Auftragseingangsstatistik kein umfassendes Bild von der Auftragslage im Bauhauptgewerbe gewonnen werden.

### Öffentlicher Bau mit höchsten Auftragszuwachs

Das statistisch erfasste Auftragsvolumen erreichte 2007 die Größe von 49.635 Mio. Euro. Gegenüber dem Vorjahr nahm die Ordertätigkeit um 3.863 Mio. Euro zu, d. h. nominal um 8,4 %, real um 3,4 %. Die Entwicklung in den Bausparten ist dabei sehr unterschiedlich verlaufen. Im öffentlichen Bau erreichten die Auftragseingänge einen Zuwachs von 12 % (real + 6,9 %). Auch im Wirtschaftsbau wurde mit 10,7 % (real + 5,6 %) ein deutlicher Zuwachs registriert. Eine gegenläufige Entwicklung fand im Wohnungsbau statt. Die Auftragseingänge haben sich gegenüber dem Vorjahr um 5,5 % verringert (real - 9,7 %). Die hohe Differenz zwischen den nominalen und realen Entwicklungsraten ist Ausdruck deutlicher Preisentwicklungen in den Bausparten. Sie lag im Wohnungsbau bei 3,5%, im Wirtschaftsbau bei 4,9 % und im öffentlichen Bau ebenso wie insgesamt bei 4,8 %.

Entscheidend für den Zuwachs bei der Ordertätigkeit waren dabei im Wirtschaftsbau insbesondere das erste und im öffentlichen Bau das erste und vierte Quartal. Im Wirtschaftsbau wurde der Spitzenwert gegenüber dem Vorjahr im Januar mit fast 32% gemessen. Auch im Februar (+ 19%) und im März (+ 17%) konnten die Vorjahreswerte jeweils deutlich überboten werden. In der kumulativen Betrachtung fällt der Wert zwar sukzessive ab, liegt aber bis Juli immer noch bei über 15 % und schließt zum Jahresende bei knapp 11 %. Die öffentliche Hand hat durch die Einnahmeverbesserungen auch für eine Ausweitung ihrer Bauaktivitäten sorgen können. Großaufträge im Tiefbau ließen das letzte Quartal gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum mit gut



Grafik 16, Quelle: HVBI, ZDB Gemeinsamer Baustatistischer Rundschreibendienst

11 % abschließen. Im Wohnungsbau war der Auftragseingang bereits im ersten Quartal schwach ausgeprägt. Mit Beginn des dritten Quartals hat sich der Rückgang bei 5 % verfestigt.

Ursachen für die schwache Entwicklung im Wohnungsbau in 2007 sind die Nachfolgewirkungen des Auslaufens der Förderung mittels Eigenheimzulage zum Ende 2005 sowie die Erhöhung der Mehrwertsteuer im Jahr 2007. Gerade von den privaten Auftraggebern gab es daher einen hohen Druck, die Aufträge nach 2006 vorzuziehen und weitgehend abzuschließen.

Die insgesamt gegenüber 2006 gestiegene Ordertätigkeit ist maßgeblich durch das Gewicht der alten Bundesländer und die dort erzielten über 10%igen Zugewinne im Wirtschaftsbau und öffentlichen Bau verursacht. Die alten Länder erreichten hier mit diesen deutlichen Zuwächsen wieder das Auftragsniveau des Jahres 2002. Die Entwicklung in den neuen Ländern verlief demgegenüber schwächer. Eine Ausnahme bildet der Wohnungsbau. Während in den neuen Ländern die Auftragseingänge hier praktisch auf dem Vorjahresniveau stagnierten, gaben sie in den alten Ländern um gut 6 % nach.

### Zweistellige Zuwachsraten bei Aufträgen im Westen

Auftragseingang im Bauhauptgewerbe 2007 (nominal)						
	Deutschland		Alte Länder		Neue Länder	
	Mio. Euro	% zum Vj. <sup>1)</sup>	Mio. Euro	% zum Vj. <sup>1)</sup>	Mio. Euro	% zum Vj. <sup>1)</sup>
insgesamt	49.635	+ 8,4	38.785	+ 9,3	10.850	+ 5,5
davon Wohnungsbau	7.501	- 5,5	6.323	- 6,4	1.178	- 0,1
davon Wirtschaftsbau	21.757	+ 10,7	16.990	+ 11,5	4.767	+ 8,0
darunter Hochbau	13.868	+ 12,4	11.412	+ 13,3	2.456	+ 8,4
davon Öffentlicher Bau	20.377	+ 12,0	15.472	+ 14,6	4.905	+ 4,5
darunter Tiefbau	16.725	+ 13,3	12.736	+ 16,6	3.989	+ 3,7

<sup>1)</sup> nominal

Quelle: Statistisches Bundesamt

Dass die Entwicklung im Wohnungsbau in den neuen Ländern zum Vorjahr so moderat verlief, ist auf das inzwischen niedrige Niveau zurückzuführen. In den neuen Ländern hat über die letzten 10 Jahre ein dramatischer Rückgang der Ordertätigkeit stattgefunden. Bezogen auf 1995 lag das Niveau in 2000 bei knapp 47 % und in 2006 noch bei 15 %. Auch in den Sparten Wirtschaftsbau und öffentlicher Bau sind die Baubetriebe der neuen Länder mit einem erheblichen Auftragsrückgang konfrontiert. Dadurch verliert das Bauhauptgewerbe in den neuen Ländern an Gewicht in den Bausparten.

### Ostdeutsches Bauhauptgewerbe verliert erheblich an Auftragsvolumen

Entwicklung der Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe je Bausparte 1995 - 2007 (in Prozent, nominal)						
	Alte Länder			Neue Länder		
	Wohnungs- bau	Wirtschafts- bau	Öffentlicher Bau	Wohnungs- bau	Wirtschafts- bau	Öffentlicher Bau
1995	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2000	76,6	89,4	85,0	46,6	52,3	75,5
2002	61,6	84,6	81,8	24,0	42,7	70,8
2004	54,1	66,9	71,5	16,7	35,6	64,7
2006	52,8	75,8	74,2	15,4	37,2	59,4
2007	49,4	84,5	85,0	15,4	40,2	62,0

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

**Ausweitung der Order-  
tätigkeit bei ohnehin  
schon starker Baunach-  
frage**

Die Auftragsentwicklung in den Ländern weist auf zum Teil erhebliche regionale Unterschiede hin. So reicht die Spanne der Entwicklung zum Vorjahr in den alten Ländern im Wohnungsbau von + 6,4 % in Schleswig-Holstein bis - 10,1 % in Nordrhein-Westfalen. Der Wirtschaftsbau zeigt mit den Werten von Baden-Württemberg (+ 20,5 %) und dem Saarland (- 3,8 %) eine noch größere Spreizung. Selbst bei großemäßig ähnlich gelagerten Ländern wie z. B. Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen sind hier Wachstumsunterschiede von 20 Prozent-Punkten sichtbar. Im öffentlichen Bau weist wiederum das Saarland mit - 2,4 % das Minimum, Nordrhein-Westfalen mit über 30 % das Maximum der Veränderungen auf. Die starken Zuwächse in Baden-Württemberg im Wirtschaftsbau und in Nordrhein-Westfalen im öffentlichen Bau resultieren nicht aus niedrigen Ausgangswerten. Vielmehr handelt es sich um echte Investitionsschübe in jeweils schon starken Bausparten dieser Länder.

Auch in den neuen Ländern ist die Entwicklung differenziert verlaufen. Während für den Wohnungsbau in Sachsen ein Zuwachs von fast 11 % zu registrieren war, gingen die Auftragsvolumina in Sachsen-Anhalt und Brandenburg jeweils um 7,7 % und in Mecklenburg-Vorpommern gar um 12 % zurück.

**Nominale Entwicklung der Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe in den Flächenländern (in Prozent)**

	Alte Länder	B-W	Bay	Hes	Nie	NRW	R-Pf	Saa	S-H
Wohnungs- bau	- 6,4	- 8,4	- 4,7	- 10,7	- 7,4	- 10,1	5,1	- 1,5	6,4
Wirtschafts- bau	11,5	20,5	11,5	16,5	12,1	0,8	11,4	- 3,8	12,6
Öffentlicher Bau	14,6	2,6	12,5	3,5	21,2	31,2	4,9	- 2,4	1,2
<b>Gesamt</b>	<b>9,3</b>	<b>7,2</b>	<b>8,0</b>	<b>6,4</b>	<b>11,8</b>	<b>8,2</b>	<b>6,9</b>	<b>- 2,9</b>	<b>6,0</b>

	Neue Länder	Bra	M-V	Sac	Sac-A	Thü
Wohnungs- bau	- 0,1	- 7,7	- 12,0	10,9	- 7,7	- 0,1
Wirtschafts- bau	8,0	14,5	- 5,3	10,8	1,4	2,0
Öffentlicher Bau	4,5	19,6	16,3	- 7,4	- 0,1	9,3
<b>Gesamt</b>	<b>5,5</b>	<b>12,2</b>	<b>2,7</b>	<b>2,1</b>	<b>- 0,1</b>	<b>6,1</b>

Quelle: Statistisches Bundesamt

**Erhebliche Zunahme im  
Auftragesbestand**

Im 4. Quartal 2007 liegen die Auftragsbestände im Bauhauptgewerbe insgesamt aufgrund der Nachfrageentwicklung im Wirtschaftsbau (+ 19,3 %) und öffentlichen Bau (+ 27,9 %) mit fast 20 % im Plus gegenüber dem Vorjahr. Der Auftragsbestand im Wohnungsbau fällt im Vorjahresvergleich um gut 3 % zurück, da in den alten Ländern ein Rückgang um 7 % eintrat, der selbst durch einen Anstieg des Auftragspolsters in den neuen Ländern für den Wohnungsbau um gut ein Fünftel nicht kompensiert werden konnte.

Entwicklung der Auftragsbestände im 4. Quartal 2007										
	Deutschland				Alte Länder			Neue Länder		
	Gesamt	WoBau	WiBau	Öff. Bau	WoBau	WiBau	Öff. Bau	WoBau	WiBau	Öff. Bau
2006	17.463	2.529	8.057	6.876	2.201	6.371	5.180	328	1.687	1.697
2007	20.849	2.444	9.613	8.792	2.046	7.511	6.814	398	2.102	1.977
Entw. in %	<b>19,4</b>	<b>- 3,4</b>	<b>19,3</b>	<b>27,9</b>	<b>- 7,1</b>	<b>17,9</b>	<b>31,6</b>	<b>21,4</b>	<b>24,6</b>	<b>16,6</b>

Quelle: Statistisches Bundesamt

## Bauarbeitsmarkt

Die Bauwirtschaft startete in das Jahr 2007 mit einem deutlich höheren Beschäftigungsstand als im Vorjahr. Der zu Jahresbeginn noch vorhandene Auftragsbestand erlaubte bei günstiger Witterungslage eine hohe Intensität der Beschäftigung. Ging beim Jahreswechsel 2005/2006 die Anzahl der Beschäftigten noch um über 53.000 zurück, betrug der Rückgang im folgenden Jahreswechsel nur noch knapp 33.000.

**Zu Jahresbeginn vergleichsweise hoher Beschäftigungsstand**

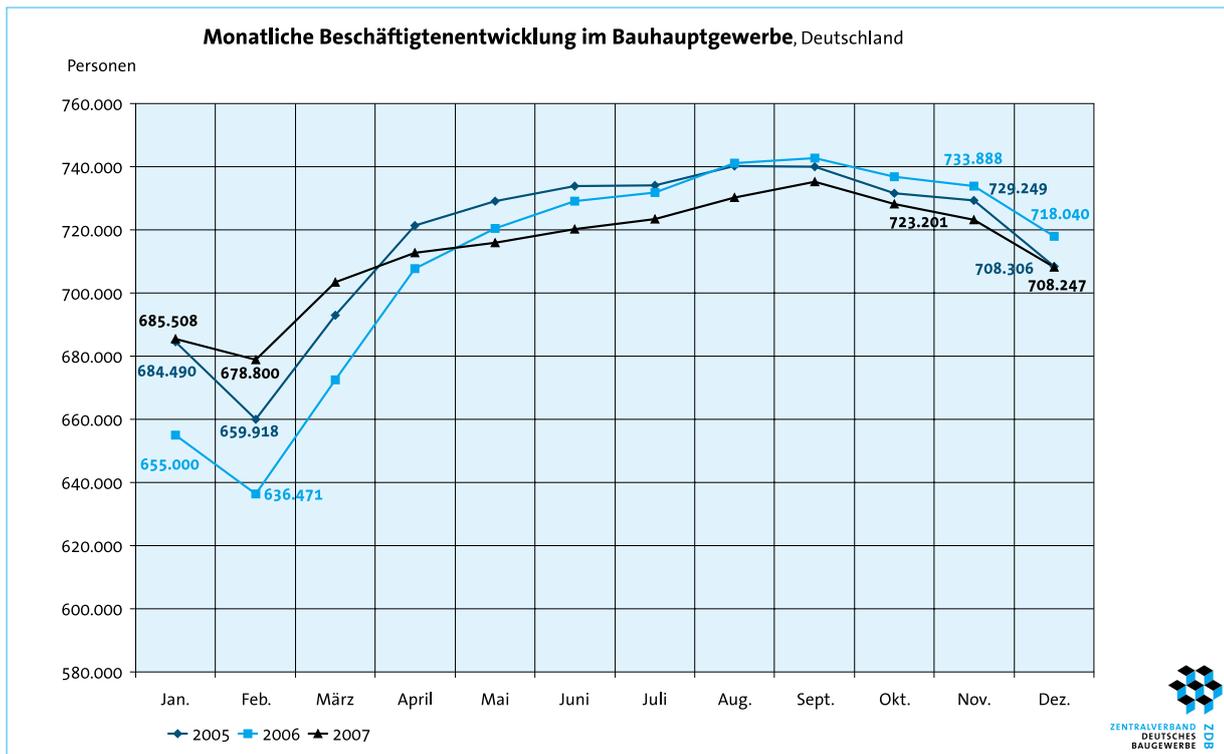
Bei insgesamt vergleichbaren Auftragsbeständen zu Jahresbeginn 2006 und 2007 ist dieser Rückgang auch maßgeblich auf die neue Tarifvereinbarung zum Saison-Kurzarbeitergeld für die Bauwirtschaft zurückzuführen. Das Saison-Kurzarbeitergeld wird sowohl bei witterungsbedingtem als auch auftragsbedingtem Arbeitsausfall gewährt. Dem Arbeitgeber werden bei dieser Regelung die fälligen Sozialversicherungsbeiträge in vollem Umfang erstattet. Damit soll die Winterarbeitslosigkeit spürbar abgebaut werden. Dass die Regelung zur Stabilisierung der Beschäftigungsverhältnisse in der Bauwirtschaft wirksam beigetragen hat, zeigt der Bestandsvergleich an Arbeitslosen im Bauhauptgewerbe in den Schlechtwetterperioden 2005/2006 und 2006/2007 (SW). Im Durchschnitt sank die Zahl der Arbeitslosen in der Schlechtwetterperiode 2006/2007 gegenüber dem Vorjahr um 37 %.

Arbeitslose im Bauhauptgewerbe (Personen)				
	SW-Periode 2005/2006	SW-Periode 2006/2007	Differenz	% zum Vorjahr
Dezember	228.867	141.791	- 87.076	- 38,0
Januar	314.985	206.296	- 108.689	- 34,5
Februar	329.549	206.474	- 123.075	- 37,3
März	312.727	192.597	- 120.130	- 38,4
Durchschnitt	<b>296.532</b>	<b>186.790</b>	<b>- 109.743</b>	<b>- 37,0</b>

Quelle: Winterbau-Information 2006/2007 der Bundesagentur für Arbeit; Stand 31.01.2008

Die vergleichsweise hohe Beschäftigtenintensität im ersten Quartal führte im weiteren Jahresverlauf allerdings auch dazu, dass der Beschäftigtenaufbau zum Sommer flacher als in den Vorjahren ausfiel. Die Zahl der Beschäftigten blieb in den Monaten ab Mai unter der jeweiligen Vergleichsgröße der Vorjahre 2005 und 2006. Jahresdurchschnittlich nahm die Zahl der Beschäftigten gegenüber dem Vorjahr insgesamt leicht zu. Ursache dafür ist das hohe Beschäftigungsniveau im 1. Quartal 2007.

**Beschäftigtenaufbau flacher als im Vorjahr**



Grafik 17, Quelle: Statistisches Bundesamt

**Zuwachs der Beschäftigten im Jahresdurchschnitt**

Im Jahresdurchschnitt waren 2007 im Bauhauptgewerbe 713.729 Beschäftigte tätig. Das waren 3.300 Personen mehr als im Jahr zuvor. Der insgesamt geringfügige Beschäftigtenzuwachs von 0,5 % gegenüber dem Vorjahr resultiert aus einem Anstieg in den alten Ländern um 0,7 % und einem Rückgang um 0,2 % in den neuen Ländern. Der Anteil der Beschäftigten in den neuen Ländern liegt aktuell nur noch bei knapp 26 %. In 1995 lag der Anteil noch bei gut 34 % und in 2000 noch bei über 31 %.

Beschäftigtenentwicklung im Bauhauptgewerbe 2007 (Personen)			
	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
1. Quartal	689.216	511.879	177.337
2. Quartal	716.294	530.900	185.394
3. Quartal	729.561	540.404	189.158
4. Quartal	719.844	534.249	185.596
Durchschnitt	713.729	529.358	184.371
Entwicklung in % zum Vj.	+ 0,5	+ 0,7	- 0,2

Quelle: Statistisches Bundesamt

**Bauhauptgewerbe der neuen Länder mit überdurchschnittlicher Beschäftigtendichte**

Gleichwohl wird mit fast 13 Beschäftigten im Bauhauptgewerbe je 1.000 Einwohnern in den neuen Ländern (ohne Berlin) gegenüber gut 8 Beschäftigten je 1.000 Einwohnern in den alten Flächenländern immer noch eine beachtlich höhere Beschäftigtendichte erreicht. Dies resultiert vornehmlich aus der anhaltend regen Bautätigkeit für öffentliche bzw. gewerbliche Auftraggeber. In diesen beiden Bausparten weist das ostdeutsche Bauhauptgewerbe Anteile am jeweiligen gesamtdeutschen Leistungsvolumen (Arbeitsstunden) 2007 von 29,4 % bzw. 29,9 % auf. Im Wohnungsbau realisieren die Betriebe in den neuen Ländern dagegen nur 21,1 % des gesamten Stundenvolumens.

Während die Beschäftigtendichte (nur Flächenländer) in den neuen Bundesländern dicht um deren Durchschnittswert liegt, reicht die Spannweite in den alten Ländern von 6,4 in Nordrhein-Westfalen bis 10,6 in Bayern. Am geringsten fällt die Beschäftigtendichte mit ca. 5 Beschäftigten je 1.000 Einwohner in den Stadtstaaten aus. Ihnen fließt offenbar ebenso wie Nordrhein-Westfalen ein nicht unbeträchtliches Volumen an Kapazitäten, insbesondere aus den angrenzenden Ländern, zu.

Beschäftigtendichte des Bauhauptgewerbes (Beschäftigte je 1.000 Einwohner)										
Alte Länder	B-W	Bay	Bre	Ham	Hes	Nie	NRW	R-Pf	Saa	S-H
8,1	7,9	10,6	5,7	4,9	7,9	9,3	6,4	9,1	8,7	7,5
Neue Länder	Ber	Bra	M-V	Sac	Sac-A	Thü				
11,2	5,3	13,2	10,2	13,5	12,5	13,0				

Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Die Beschäftigtenzunahme in 2007 wird von einem deutlichen Sinken der Zahl der Arbeitslosen in Berufen des Bauhauptgewerbes begleitet. Hierzu hat sicherlich die positive konjunkturelle Entwicklung der Wirtschaft insgesamt dazu geführt, dass ein Teil der in Bauberufen arbeitslos Gemeldeten in andere Wirtschaftsbereiche wechseln konnte.

In 2007 waren jahresdurchschnittlich über 45.000 Bauarbeiter weniger arbeitslos gemeldet als im Jahr zuvor. Dies entspricht einem Rückgang um fast 23 %, wobei der Rückgang in den alten Ländern mit 26 % etwas ausgeprägter war. In den neuen Ländern nahm die Arbeitslosenzahl im Bauhauptgewerbe um 20 % und damit weniger stark ab. Dadurch bleibt der Anteil der neuen Länder an den insgesamt als arbeitslos gemeldeten Bauarbeitern mit 54 % weiterhin überdurchschnittlich hoch.

#### Rückgang der Arbeitslosenzahl

Die Zahl der offenen Stellen zeigt jahresdurchschnittlich keine durchgreifende Veränderung. Sie sank bundesweit von 24.789 in 2006 auf 22.585 in 2007. Im Jahresverlauf zeigte sich allerdings ein zum Vorjahr umgekehrter Verlauf. Im ersten Quartal 2007 wurde mit über 24.300 offenen Stellen der höchste Quartalswert des Jahres erreicht. In 2006 wurde, wie in den anderen Vorjahren, im ersten Quartal jeweils der niedrigste Stand offener Stellen registriert.

Arbeitsmarktdaten Bauhauptgewerbe 2006 - 2007						
	Deutschland		Alte Länder		Neue Länder	
	Arbeitslose	offene Stellen	Arbeitslose	offene Stellen	Arbeitslose	offene Stellen
2006	199.034	24.789	95.758	17.307	103.277	7.482
2007	153.488	22.585	70.585	16.721	82.903	5.865
Entwicklung in % zum Vj.	- 22,9	- 8,9	- 26,3	- 3,4	- 19,7	- 21,6

Quelle: HVBI, ZDB Gemeinsamer Rundschreibendienst

## Geleistete Arbeitsstunden und Umsätze

Das Volumen der geleisteten Arbeitsstunden lag in 2007 mit fast 854 Mio. Stunden um 2 % über dem Vorjahr. Dabei standen kalendarisch bedingt im Dezember zwei Arbeitstage weniger zur Verfügung.

### Ausgeprägter Leistungszuwachs im Öffentlichen Bau

Die Strukturierung des Stundenvolumens nach Bausparten zeigt für den öffentlichen Bau die günstigste Entwicklung (+ 3,8 %). Die Betriebe der alten Länder konnten in diesem Segment um fast 5 % zulegen. Auch in den neuen Ländern erbrachte das Bauhauptgewerbe für den öffentlichen Bau mehr Stunden als im Jahr zuvor. Beim Wohnungsbau wurde das vorjährige Volumen an Arbeitsstunden um 1,5 % übertroffen. Hier erreichten die ostdeutschen Betriebe ihr deutlichstes Plus. Im Westen erzielten die Betriebe in dieser Bausparte den geringsten Zuwachs. Insgesamt fällt die Leistungsentwicklung im Wirtschaftsbau (+ 0,5 %) am schwächsten aus. Während in den alten Ländern ein Plus von 1,5 % zu Buche schlägt, wird in den neuen Ländern das vorjährige Volumen verfehlt.

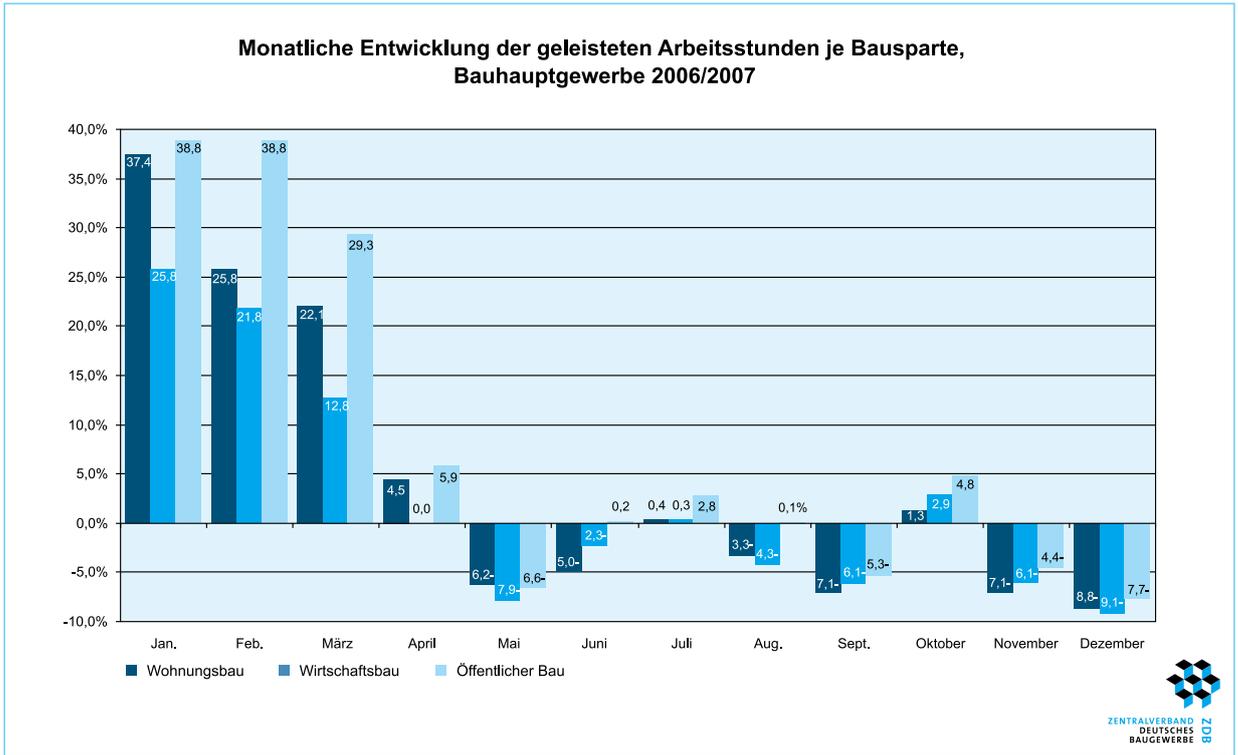
Geleistete Arbeitsstunden 2007 nach Bausparten						
	Deutschland		Alte Länder		Neue Länder	
	1.000 h	% zum Vj.	1.000 h	% zum Vj.	1.000 h	% zum Vj.
Wohnungsbau	339.241	+ 1,5	267.576	+ 1,0	71.673	+ 3,5
Wirtschaftsbau	269.961	+ 0,5	189.148	+ 1,5	80.813	- 1,7
öffentlicher Bau	244.692	+ 3,8	172.845	+ 4,9	71.847	+ 1,5
insgesamt	853.902	+ 1,8	629.569	+ 2,2	224.333	+ 0,9

Quelle: Statistisches Bundesamt

### Stundenvolumen nur 1. Quartal höher als im Vorjahreszeitraum

Die Zunahme des Stundenvolumens im gesamten Jahr 2007 macht die überragende Bedeutung des ersten Quartals für diese Gesamtentwicklung zunächst nicht sichtbar. In diesem, im Vergleich zu Vorjahren, beschäftigungsintensiven Quartal wurden über 35 Mio. Arbeitsstunden mehr geleistet. Dies entspricht einer Steigerung von gut 26 % gegenüber dem Vorjahr. Im zweiten (- 2,3 %), dritten (- 2,7 %) und vierten Quartal (- 3,4 %) wurden demgegenüber weniger Stunden geleistet als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

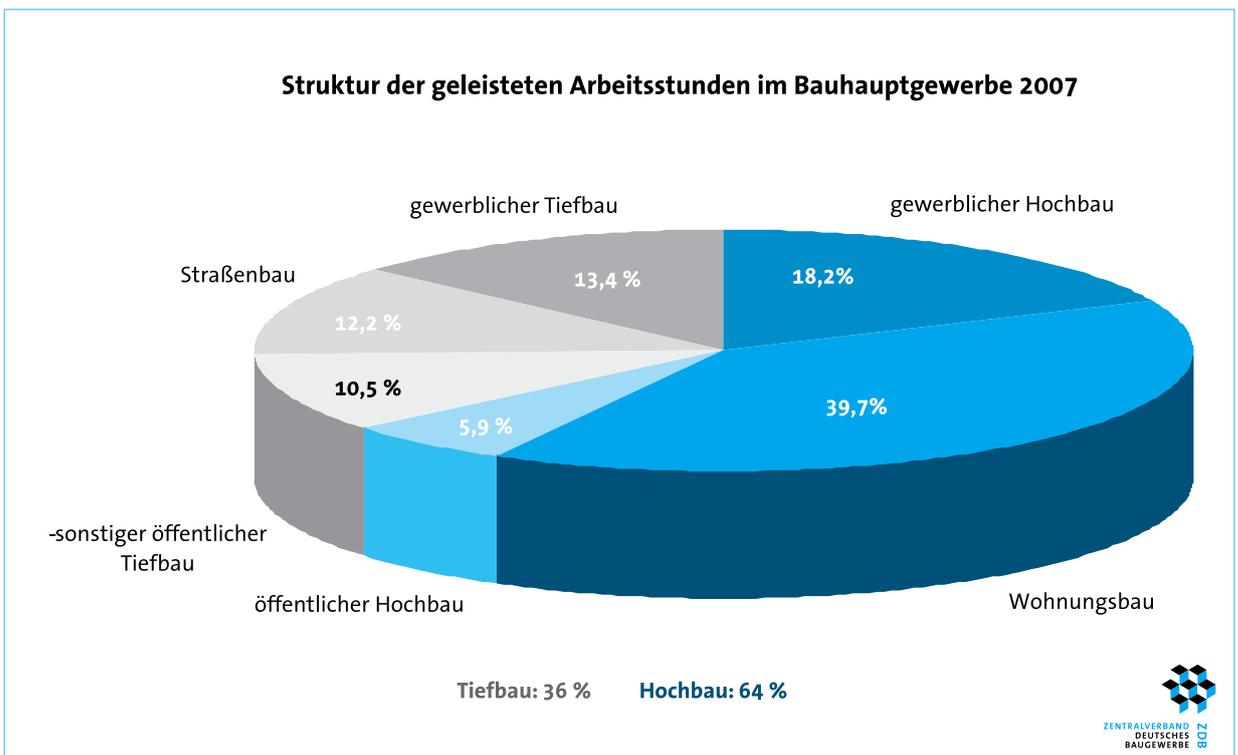
Während die milde Witterung im ersten Quartal in allen Bausparten eine vergleichsweise hohe Beschäftigung zuließ und alle Bausparten auch in den Monaten Mai, Juli und Oktober noch ein leichtes Plus verbuchten, schließen die übrigen Monate hingegen mit einem Minus ab. Insbesondere im Wohnungsbau machen sich hierbei die gegenüber dem Vorjahr rückläufigen Auftragseingänge bemerkbar.



Grafik 18, Quelle: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen

Die Leistungsstruktur nach Bauparten ist gegenüber dem Vorjahr konstant. Im Wohnungsbau werden bundesweit mit knapp 40 % die meisten Stunden geleistet. Ihm folgen der Wirtschaftsbau mit gut 31 % und der öffentliche Bau mit knapp 29 %. Die beiden letztgenannten Sparten gliedern sich zudem in die Bereiche Hoch- und Tiefbau. Während im Wirtschaftsbau die Hochbauleistungen (58 %) die Tiefbauleistungen (42 %) übertreffen, wird der öffentliche Bau

**Wohnungsbau hat höchsten Anteil an den Arbeitsstunden**



Grafik 19, Quelle: Statistisches Bundesamt

klar durch Tiefbauleistungen (79 %) geprägt. Da der schwergewichtige Wohnungsbau vollständig zum Hochbau gerechnet wird, ergibt sich insgesamt eine Strukturaufteilung von 64 % Hochbau zu 36 % Tiefbau.

### **Gewichtung der Bausparten im Westen anders als im Osten**

Die Rangfolge der Anteilsgrößen der Bausparten in Deutschland ist auch für die alten Länder repräsentativ. Sie ist seit 2000 weitgehend stabil, obwohl bei den geleisteten Stunden insgesamt seither ein Rückgang um fast 30 % zu verzeichnen ist. In den alten Ländern wird das Gros der Stunden mit 42,5 % im Wohnungsbau geleistet, gefolgt vom Wirtschaftsbau mit 30 % und dem öffentlichen Bau mit 27,5 %.

In den neuen Ländern liegen die Anteilsgrößen dichter beieinander. Hier ist der Wirtschaftsbau mit 36 % die gewichtigste Sparte. Der Wohnungsbau steuert mit knapp 32% einen vergleichbaren Anteil wie der öffentliche Bau mit gut 32 % zum Stundenvolumen bei. Im geringen Anteil des Wohnungsbaus an der Leistungsbilanz für die neuen Länder spiegelt sich der besonders starke Rückgang der Nachfrage in dieser Bausparte wider. Im Jahr 2000 betrug der Anteil des Wohnungsbaus in den neuen Ländern noch knapp 39 %.

In der Länderbetrachtung zeigt sich, dass die positive Entwicklung des Stundenvolumens im öffentlichen Bau insgesamt durchgreifend war. Bis auf Berlin (- 2,6 %) weisen alle Bundesländer eine Zunahme auf. Die Entwicklung in den alten Ländern ist dabei sehr gleichartig verlaufen. Die Entwicklungsraten für die alten Länder liegen meist dicht am Durchschnittswert (+ 5 %), mit Ausnahme des Höchstwertes von Bremen (+ 11,4 %) und des niedrigsten Wertes für Schleswig-Holstein (+ 1 %). Einschränkend muss darauf hingewiesen werden, dass die Steigerungsraten in Stadtstaaten wie Bremen und Hamburg nicht ohne weiteres mit denen in großen Flächenländern wie Baden-Württemberg, Bayern oder Nordrhein-Westfalen vergleichbar sind. So verbirgt sich hinter der größten prozentualen Steigerung in Bremen absolut ein Volumen von lediglich knapp 150.000 Stunden, während Nordrhein-Westfalen mit einem Zuwachs um 5,7 % eine Ausweitung des Volumens um gut 1,8 Mio. Stunden aufweist. In den neuen Ländern erreichen Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen in etwa die Vorjahreswerte, wogegen in Mecklenburg-Vorpommern eine bemerkenswerte Zunahme des Stundenvolumens um 8,4 % zu verzeichnen ist.

### **Wirtschaftsbau mit gegenläufigen Entwicklungen in den Ländern**

Dagegen variieren im Wirtschaftsbau die Entwicklungsraten in den alten Ländern erheblich um die Durchschnittsrate von + 1,5 %. Spitzenwerte erzielt das Bauhauptgewerbe in Niedersachsen (+ 5,6 %), Baden-Württemberg (+ 5,7 %) und Schleswig-Holstein (+ 5,8 %). Demgegenüber büßen die Baubetriebe in den Stadtstaaten Bremen (- 4,7 %) und Hamburg (- 5,7 %) spürbar ein. Auch in Nordrhein-Westfalen schließt das Bauhauptgewerbe in dieser Bausparte mit einer negativen Rate (- 2,1 %) das Jahr ab. Hinsichtlich der neuen Länder ergibt sich für Sachsen-Anhalt und Thüringen jeweils ein Zuwachs von gut 3%, während Berlin (- 10,1 %) und Mecklenburg-Vorpommern (- 11,4 %) die Schlusslichter bei der Leistungsentwicklung im Wirtschaftsbau bilden.

Die größte Schwankungsbreite der Entwicklungsraten im geleisteten Stundenvolumen ergibt sich im Wohnungsbau. In den alten Ländern erreicht Hessen mit fast + 23 % den Top-Wert, deutlich über dem Durchschnitt von + 1,0 %. Hier war die kontinuierliche Entwicklung über alle Quartale mit Wachstumsraten von 17 % bis 30 % durchschlagend. Das Minimum der Entwicklung bei den geleisteten Stunden im Wohnungsbau ist für Baden-Württemberg mit - 5,3 % zu registrieren. Für die neuen Länder zeigt sich im Wohnungsbau eine ähnliche Spannweite der Entwicklungsraten. Vorreiter ist hier Berlin (+ 19,7 %), am Ende der Skala liegt Sachsen-Anhalt mit - 6,2 %.

Trotz der Zunahme des Volumens an geleisteten Stunden konnte der Umsatz im Bauhauptgewerbe nicht das Niveau des Vorjahres erreichen. Mit 80.699

Mio. Euro wurde das Vorjahresergebnis um ca. 472 Mio. Euro (- 0,6 %) verfehlt. Diese Differenz ging fast vollständig zu Lasten des Hochbaus. Im Tiefbau wurde das Vorjahresergebnis praktisch gehalten, denn es wurde um weniger als 1 Mio. Euro verfehlt.

Das leichte Sinken des Volumens des baugewerblichen Umsatzes gegenüber dem Vorjahr bei einem gleichzeitig gestiegenen Volumen an geleisteter Arbeitszeit hat seine Ursache in der zeitlichen Verteilung des Zugewinns an geleisteten Stunden. Dieser Zugewinn fiel auf das erste Quartal, in welchem regelmäßig die geringste Arbeitsproduktivität erzielt wird. Gemessen als baugewerblicher Umsatz je geleisteter Stunde betrug die Produktivität in den letzten zwei Jahren durchschnittlich: im 1. und 2. Quartal ca 85 Euro/h, im 3. Quartal ca. 95 Euro/h und im 4. Quartal ca. 119 Euro/h.

Hauptträger der Umsätze im Bauhauptgewerbe bleibt der Wirtschaftsbau mit einem Volumen von 30.640 Mio. Euro. Das entspricht einem Anteil von 38 %. Im Wohnungsbau erzielten die Bauunternehmen einen Umsatz von 25.379 Mio. Euro, woraus ein Anteil von 31,4 % resultiert. Auf den öffentlichen Bau entfällt mit 24.680 Mio. Euro ein Anteil von 30,6 %. Die Volumenanteile haben sich damit gegenüber dem Vorjahr zu Lasten des Wohnungsbaus verschoben, er verlor zwei Prozentpunkte.

**Wirtschaftsbau beim Umsatz maßgebliche Sparte**

Rund 77 % des Umsatzvolumens in Deutschland wurde von westdeutschen Betrieben erzielt. Spartenseitig weisen die Betriebe der alten Länder den höchsten Anteil mit 82 % am Umsatzvolumen im Wohnungsbau aus. Im Wirtschaftsbau beträgt ihr Anteil ca. 76 % und im öffentlichen Bau 74 %. Mit diesen hohen Umsatzanteilen prägen die westdeutschen Betriebe auch die Entwicklungsraten insgesamt. Dies zeigt sich in 2007 besonders deutlich, da alle Baupartnen jeweils gegenläufige Entwicklungen in den alten und neuen Ländern aufweisen.

Umsatz im Bauhauptgewerbe 2007						
	Deutschland		Alte Länder		Neue Länder	
	Mio. Euro	% zum Vj.	Mio. Euro	% zum Vj.	Mio. Euro	% zum Vj.
insgesamt	<b>80.699</b>	<b>- 0,6</b>	<b>62.368</b>	<b>- 0,4</b>	<b>18.331</b>	<b>- 1,2</b>
davon Wohnungsbau	25.379	- 5,8	20.798	- 7,5	4.581	+ 2,5
davon Wirtschaftsbau	30.640	+ 2,3	23.238	+ 4,2	7.403	- 3,0
davon öffentlicher Bau	24.680	+ 1,7	18.332	+ 2,9	6.348	- 1,6
Hochbau	50.671	- 0,9	40.589	- 1,5	10.081	+ 1,7
Tiefbau	30.028	± 0	21.778	+ 1,8	8.250	- 4,5

Quelle: Statistisches Bundesamt

Im Hochbau der alten Länder wird das Vorjahresergebnis verfehlt, da der hohe Umsatzverlust im Wohnungsbau (- 1.689 Mio. Euro) durch Zuwächse im gewerblichen Hochbau (+ 800 Mio. Euro) und im öffentlichen Hochbau (+ 250 Mio. Euro) nicht ausgeglichen werden kann. Im Tiefbau erzielten die westdeutschen Betriebe ein Umsatzplus von 1,8 %, das durch gleichartige Entwicklungen im gewerblichen bzw. öffentlichen Tiefbau gestützt wird.

Das Bauhauptgewerbe der neuen Länder erlitt 2007 einen Umsatzverlust, weil die Entwicklung im Tiefbau (- 4,5 %) schwach blieb. Weder im gewerblichen noch im öffentlichen Tiefbau wurde die vorjährige Umsatzgröße auch nur annähernd erreicht. Zum Zugewinn beim baugewerblichen Umsatz im Hochbau der neuen Länder hat der öffentliche Hochbau mit einer Ausweitung um

**Tiefbau belastete Umsatzentwicklung im ostdeutschen Bauhauptgewerbe**

knapp 120 Mio. Euro maßgeblich beigetragen. Im Wohnungsbau wurde ein um 114 Mio. Euro höheres Volumen erzielt. Demgegenüber fiel der Umsatz im gewerblichen Hochbau um knapp 70 Mio. Euro zurück.

### Wirtschaftliche Lage der Bauunternehmen

#### Jahresergebnisse verdecken monatliche Anspannungen

Dem kräftigen Produktionsstart in das Jahr 2007 folgten Monate mit zum Teil schwachen Ergebnissen im jeweiligen Vorjahresvergleich. So lagen die realen Veränderungsraten für die gesamten Auftragseingänge im Mai, Juni, August und September im Minus. Bezogen auf den Wirtschaftsbau blieb das neue Auftragsvolumen im Mai, August, September und Dezember real hinter den vorjährigen Größen zurück. Für den öffentlichen Bau bildeten bei der Baunachfrage die Monate Februar, Mai, Juni und Juli mit negativen Raten die Tiefpunkte. Die Umsatzentwicklung war im 2. Halbjahr entsprechend unbefriedigend und brach im November und Dezember, auch aufgrund eines Basiseffektes förmlich ein. Trotz der letztendlich versöhnlichen Jahresergebnisse bei der Nachfrage und beim Umsatz durchlebten die Unternehmen Perioden erheblicher wirtschaftlicher Anspannungen.

Die konjunkturelle Abschwächung am Bau spiegelt sich nicht nur in den Daten der amtlichen Statistik, sondern auch in den monatlichen Konjunkturberichten des ifo (München) wider. So kippte der Saldo der Einschätzungen zur Geschäftslage im Juli in den negativen Bereich und verharrte während der letzten vier Monate des Jahres 2007 im Bereich von - 22 bis - 30. Auch die Erwartungen der Unternehmen trübten sich während des 2. Halbjahres deutlich ein und ergaben in den letzten Monaten einen negativen Saldo zwischen - 12 und - 10. Die Werte im Dezember 2007 waren klar ungünstiger als die vor 12 Monaten (- 16 bzw. - 2).

Die Preisanhebungen bei neuen Aufträgen waren Ergebnis des Kostendrucks auf der Beschaffungsseite und der Anhebung des Regelsatzes der Mehrwertsteuer auf 19 %. Im Jahresdurchschnitt erhöhten sich die Baupreise um 6,5 bis 7,2 %. Auf die höhere Mehrwertsteuer entfallen davon 2,6 Prozentpunkte, d. h. für die Weitergabe von Kostensteigerungen konnten preislich maximal 4 Prozentpunkte genutzt werden.

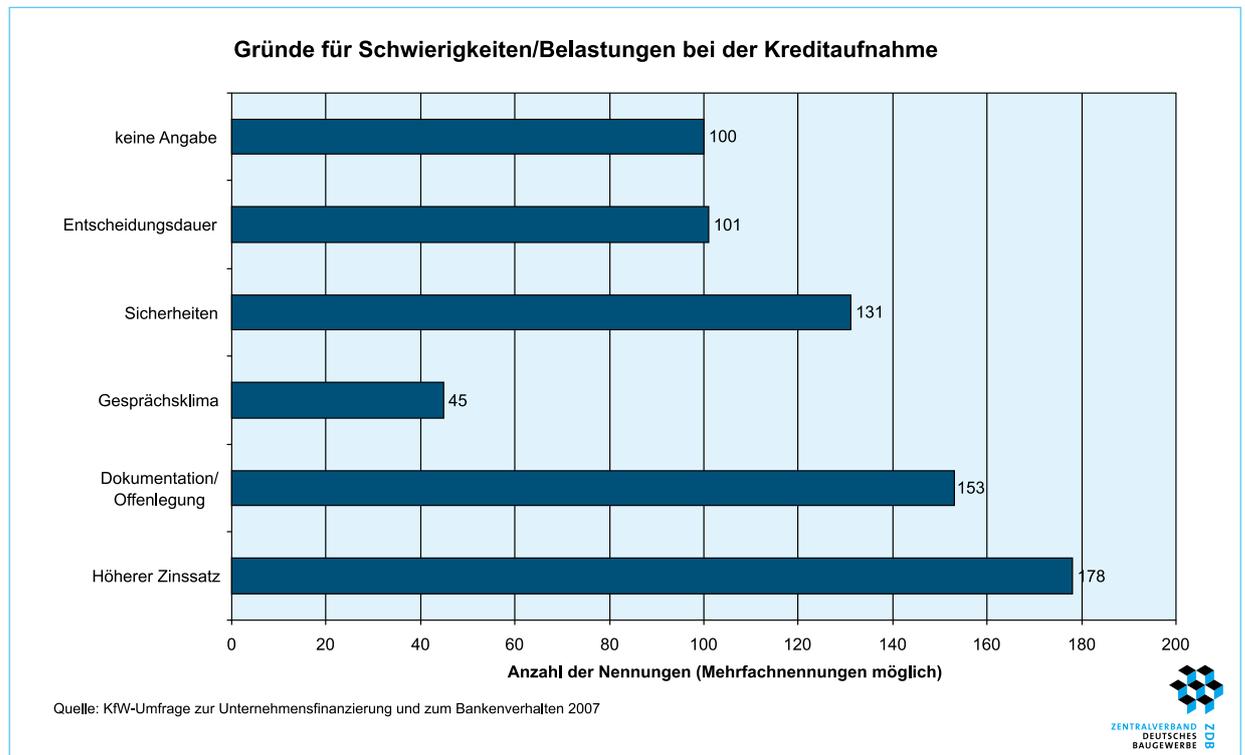
#### Materialpreise treiben Kosten

Verteuerungen bei Material um 10 % können damit gerade abgefangen werden. Diese Größenordnung wurde in 2007 zum Beispiel bei Bitumen mit 16,2 % oder schweren Stahlprofilen mit 11,1 % übertroffen. Andere wichtige Materialgruppen wie Holzplatten (8 %), Zement (7,5 %), mineralische Wolle (7,3 %), Stahlrohre (6,8 %), Dachziegel (6,1 %) und keramische Fliesen (5,5 %) verteuerten sich annähernd in diesem kritischen Maß. Weitere Preissteigerungen wie die bei Kraftstoffen und Energie treffen Baubetriebe kräftig, denn „Bauen“ heißt im hohen Maße „Transportieren“. Kostenseitig schlagen hier die Preisanhebungen sowohl bei eigenem Gerät als auch bei Anmietung oder bei Inanspruchnahme von Fremdleistungen durch.

Aufgrund der Tarifabschlüsse zum 01. Juni 2007 ging von den Personalkosten im zweiten Halbjahr wieder ein stärkerer Kostendruck aus. Angesichts dieser Entwicklungen ist unzweifelhaft, dass sich die Ertragssituation der Bauunternehmen im abgelaufenen Jahr nicht grundsätzlich verbessert hat.

Erfreulicherweise blieb die Unternehmensfinanzierung der mittelständischen Baubetriebe von den Verwerfungen am Finanzmarkt weitgehend verschont. Gemäß KfW-Umfrage ergeben sich für die Baubetriebe keine grundlegend anderen Situationen im Bankenkontakt als für die anderen Wirtschaftszweige. So seien rund 80 % der beantragten Kredite positiv beschieden bzw. bestehende Kreditlinien antragsgemäß angepasst worden. Schwierigkeiten bereitet den

Bauunternehmen weiterhin die Dokumentationspflicht bzw. die Offenlegung der wirtschaftlichen Verhältnisse gegenüber der Bank. Dieser Aspekt überlagert inzwischen den der Stellung von Sicherheiten.



Grafik 20, Quelle: KfW-Umfrage zur Unternehmensfinanzierung und zum Bankenverhalten 2007

Der in den zurückliegenden Jahren anhaltende Rückgang der Bautätigkeit hat zu einer erheblichen Reduzierung der Zahl der Anbieter bzw. ihrer Kapazitäten geführt. Daher schwächte sich die jährliche Zahl der Firmenzusammenbrüche ab. Das Insolvenzgeschehen innerhalb des Baugewerbes hat sich zu Lasten des Ausbaugewerbes verschoben.

Insolvenzen im Baugewerbe						
	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Baugewerbe	9.160	8.697	8.595	7.829	6.422	5.319
davon Bauhauptgewerbe	4.612	4.257	4.214	3.742	2.963	2.389
Anteil in %	50,3	48,9	49,0	47,8	46,1	44,9
davon Ausbaugewerbe	4.548	4.440	4.381	4.087	3.459	2.930
Anteil in %	49,7	51,1	51,0	52,2	53,9	55,1

Quelle: Statistisches Bundesamt

Dennoch liegt die Risikoquote (Zahl der Insolvenzen zur Zahl der aktiven Unternehmen der Branche) gemäß Creditreform im Baugewerbe mit 154 Insolvenzen je 10.000 Unternehmen wesentlich über dem gesamtwirtschaftlichen Durchschnitt mit einer Quote von 90 (Quote der Industrie 77). Als branchenübergreifende Ursachen einer Insolvenz gelten nach Auffassung der befragten Insolvenzverwalter ein fehlendes Controlling, Finanzierungslücken, unzureichendes Debitorenmanagement und eine autoritäre Führung.

**Baugewerbe weist überdurchschnittliches Insolvenzrisiko auf**

## Zusammenfassung

---

Das **Bruttoinlandsprodukt** (BIP) wächst in 2007 nominal um 4,3 % auf 2.423 Mrd. Euro (real um 2,5 %). Entstehungsseitig resultiert das reale Wachstum um 1,7 Prozentpunkte aus der Erhöhung des Arbeitsvolumens (Zunahme der Erwerbstätigenzahl um 650.000 Personen bei fast identischer Arbeitszeit je Erwerbstätigen).

Kennzeichnend für die stabile Wirtschaftsentwicklung in 2007 ist weiterhin, dass alle Wirtschaftsbereiche ihre **Bruttowertschöpfung** steigerten. Das **Baugewerbe** erreicht allerdings mit + 1,7 % einen weit schwächeren Zuwachs als im Vorjahr (+ 5,4 %).

Die **inländische Verwendung** des BIP trug mit 0,9 Prozentpunkten zum Wachstum bei, wobei 0,8 Prozentpunkte auf die Ausweitung der Bruttoanlageinvestitionen zurückzuführen sind. Der private Konsum bremste dagegen das Wirtschaftswachstum mit - 0,3 Prozentpunkten.

Die **Struktur der Investitionen** bleibt weitgehend stabil, d. h. auf die Bauinvestitionen entfällt mit 235,3 Mrd. Euro nach wie vor der größte Anteil (52,4 %) am Gesamtvolumen.

Die **Industrieproduktion** erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 6,8 % (preisbereinigt) und stieg damit kräftiger als im Jahr zuvor. Dieser Zuwachs basiert vor allem auf der Produktionsausweitung der Investitionsgüterproduzenten (+ 8,1 %) und der Vorleistungsgüterproduzenten (+ 7,6 %). Die Konsumgüterproduzenten erreichen lediglich eine Zuwachsrate von 2,9 %.

Die **Dienstleister** verzeichneten insgesamt einen Leistungszuwachs von 2,1 %. Dabei legten vor allem die produktionsnahen Dienstleistungen aufgrund des konjunkturellen Hochs der Industrie zu.

Die Ausweitung der Produktion vollzog sich aufgrund der deutlichen **Belebung der Beschäftigung**. Mit jahresdurchschnittlich 39,737 Mio. Personen lag die Erwerbstätigenzahl um 1,7 % höher als im Jahr zuvor. Die **Einkommensverbesserungen** wurden durch den allgemeinen Preisanstieg um 2,3 % real eingeschränkt, wobei sich die Ausgaben für das Wohnen um 1,9 % verteuerten.

Die **Gebietskörperschaften** verbesserten ihre **Haushaltslage** aufgrund steigender Einnahmen (+ 8,0 %), denn die Ausgaben nahmen ebenfalls zu (+ 2,9 %). Einzig die Kommunen haben neben der Haushaltskonsolidierung auch ihre Ausgaben für Baumaßnahmen ausgeweitet.

Die gesamtwirtschaftlichen **Bauinvestitionen stiegen** 2007 nach 2006 zum zweiten Mal. Das Wachstum schwächte sich im Jahresverlauf deutlich ab. Im 3. und 4. Quartal wurde sogar die jeweilige Vorjahresgröße nicht erreicht.

Die Struktur der **Bauinvestitionen nach Bausparten** veränderte sich zu Ungunsten des Wohnungsbaus (56,8 %), da nur die Investitionen in Wirtschaftsbauten sowie in öffentliche Bauten deutlich zulegen und dadurch deren Anteil auf 30,5 % bzw. 12,6 % anwuchs.

Das **Bauhauptgewerbe** weist als **Produzent der gesamtwirtschaftlichen Bauinvestitionen** nur noch einen Anteil von 31,4 % (Vorjahr 32 %) auf. Dennoch blieb der Produzentenanteil des Baugewerbes unter Einschluss des (gestärkten) Ausbaugewerbes mit 65,4 % stabil und somit seit 1995 unverändert.

Die **Baugenehmigungen** blieben 2007 mit einem Volumen von 55 Mrd. Euro um rund 6,7 Mrd. Euro (- 10,8 %) geringer als im Vorjahr. Der Rückgang ist ausschließlich auf die Einbußen bei den Wohnungsbaugenehmigungen zurückzuführen.

Die **Baugenehmigungen für neue Wohngebäude** fielen auf einen historischen Tiefstand. Maßgeblich hierfür ist der Rückgang bei den Ein- und Zweifamilienhäusern (- 51.150 WE). Das ohnehin geringe Volumen der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern reduzierte sich nochmals um rund 8.500 WE.

Das **Genehmigungsvolumen für neue Nichtwohngebäude** erhöhte sich um 14,2 % auf 21,96 Mrd. Euro. Diese Größe erreicht damit erstmals nahezu den Wert der Wohnungsbaugenehmigungen. Das Volumen und die Dynamik der Entwicklung geht dabei von den Genehmigungen für gewerbliche Bauten aus.

Die amtliche Statistik kann derzeit noch keine Angaben zu den **Baufertigstellungen** in 2007 veröffentlichen.

Erstmals seit 1995 fällt die **Zahl der Betriebe** im Bauhauptgewerbe unter die Marke von 75.000 (auf 74.765). Der Betriebsstand ergibt sich aus 52.130 Betrieben in den alten Ländern (- 922) und 22.635 Betrieben in den neuen Ländern (- 347).

Die **durchschnittliche Betriebsgröße** im Bauhauptgewerbe verharrt bei 9,6 Beschäftigten. Knapp 76 % der Betriebe haben weniger als 10 Beschäftigte und ca. 15 % Betriebe zwischen 10 und 19 Personen.

In den Betrieben mit **weniger als 20 Beschäftigten** sind **47,5 % der Gesamtbeschäftigten** des Bauhauptgewerbes tätig.

Die **Beschäftigtenstruktur nach Betriebsgrößenklassen** variiert in den **Bundesländern** beträchtlich. Betriebe mit weniger als 20 Beschäftigten erreichen einen Anteil von 39,7 % (Saarland) bis 54,5 % (Schleswig-Holstein) an der Gesamtzahl. Die Anteilsgröße für Betriebe über 100 Beschäftigte schwankt zwischen 9,5 % (Schleswig-Holstein) und 23,9 % (Saarland).

Die **tätigkeitsbezogene Beschäftigtenstruktur** ergibt durchschnittlich für Inhaber und Angestellte (einschließlich Lehrlinge) einen Anteil von 27,2 %. Das gewerbliche Personal (vom Polier bis zum gewerblichen Lehrling) stellt mit 73 % das Gros der Belegschaft.

Die **Leistungsstruktur** (auf Basis der geleisteten Arbeitstunden) der Betriebsgrößen variiert in Bezug auf die Bausparten sowohl hinsichtlich der Gesamtleistung als auch des Leistungsvolumens je Betriebsgrößenklasse. So realisiert zum Beispiel die Betriebsgrößenklasse unter 20 Beschäftigten 75 % der Leistungen, die das Bauhauptgewerbe im Wohnungsbau ausführt. Eine annähernd ausgeglichene Leistungsstruktur weisen die Betriebe mit Belegschaften zwischen 20 und 99 Personen aus (26 % im Wohnungsbau, 36 % im Wirtschaftsbau, 38 % im Öffentlichen Bau).

Das Bauhauptgewerbe ist von **Handwerksbetrieben** geprägt, rund 68 % hinsichtlich der Betriebszahl und 73 % in Bezug auf die Gesamtbeschäftigten.

Die **Auftragsentwicklung** war 2007 aufwärts gerichtet. Mit 49,6 Mrd. Euro

wurde das Vorjahresvolumen um 8,4 % (real 3,4 %) übertroffen. Auf den Wirtschaftsbau entfallen 21,8 Mrd. Euro (+ 10,7 %), auf den öffentlichen Bau 16,7 Mrd. Euro (+ 12,0 %) und auf den Wohnungsbau 7,5 Mrd. Euro (- 5,5 %).

Die **Zahl der Beschäftigten** lag 2007 jahresdurchschnittlich mit 713.729 Personen um 0,5 % (+ 3.246 Beschäftigte) über der Vorjahresgröße. Diese Zunahme basiert ausschließlich auf dem höheren Beschäftigtenstand zu Jahresbeginn.

Die **Zahl der geleisteten Arbeitsstunden** übertrifft das vorjährige Volumen um 1,8 % (Wohnungsbau + 1,5 %, Wirtschaftsbau + 0,5 %, Öffentlicher Bau + 3,8 %). Auch hier wird das positive Gesamtergebnis für das Jahr durch Impulse aus dem 1. Quartal (Auftragsbestand, Witterung, Beschäftigtenzahl) getragen.

Die **Umsatzgröße** des Bauhauptgewerbes mit 80,7 Mrd. Euro bleibt hinter dem Wert des Vorjahres um 471 Mio. Euro (- 0,6 %) zurück. Während im Wirtschaftsbau ein Zuwachs von 2,3 % absolut zu einem Volumen von 30,6 Mrd. Euro und die Zunahme im Öffentlichen Bau um 412 Mio. Euro (+ 1,7 %) auf 24,7 Mrd. Euro führt, reduziert sich der Umsatz im Wohnungsbau um 1,6 Mrd. Euro (- 5,8 %) auf 25,4 Mrd. Euro.

Die **wirtschaftliche Lage der Bauunternehmen** bleibt angespannt. Die Entwicklung der Baupreise war kostengetrieben. Angesichts des Wettbewerbs waren Kostensteigerungen und die Erhöhung der Mehrwertsteuer nicht immer in den Preisen weiterzugeben. Die Anpassungen der Unternehmen an die Marktbedingungen führten erfreulicherweise zum nochmaligen Rückgang der Insolvenzzahlen im Bauhauptgewerbe.

- I. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung
- II. Entwicklung des Baumarktes
- III. Strukturdaten der Fachzweige des Baugewerbes,  
gegliedert nach den Fachgruppen des  
Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes



