

Aktuelle Entwicklung der Baukonjunktur unter besonderer Berücksichtigung der Kapazitätsengpässe



Dr. Christian Kaiser
Leiter Marktforschung

Heinze GmbH
A **DOCUgroup** Company
Bremer Weg 184
D-29223 Celle
Tel.: +49 (5141) 50244
christian.kaiser@heinze.de



ZEIT ONLINE

Konjunktur

Weniger Arbeitslose, mehr Wachstum

Deutschland geht es gut: Konsum, Außenhandel und Investitionen fördern das Wirtschaftswachstum. Ökonomen prognostizieren ein Plus von 1,9 Prozent.

28. September 2017, 12:33 Uhr / Quelle: ZEIT ONLINE, AFP, Reuters, fin / 192 Kommentare

WELT N24

Deutsche Wirtschaftsbosse sind in Champagnerlaune

Veröffentlicht am 25.10.2017 | Dauer 62 Sekunden

SPIEGEL ONLINE

Konjunktur in Deutschland: Regierung erwartet Wachstumsboom

SPIEGEL ONLINE - 11.10.2017



Aufschwung in Deutschland
Die Konjunktur - langsam wird es unheimlich

20.06.2017 10:25 Uhr

Süddeutsche Zeitung

9. Oktober 2017, 18:46 Uhr Konjunktur

Glänzende Aussichten

Die deutsche Wirtschaft erwartet einen weiteren Konjunkturschub: Die Unternehmen steigerten ihre Produktion im August so stark wie seit Jahren nicht mehr.

DERWESTEN

Deutschland im Konjunkturaufschwung: „Made in Germany“ boomt

am 11.01.2018 um 07:22 Uhr

DER TAGESSPIEGEL



Konjunkturboom und volle Staatstassen

11.01.2018 10:39 Uhr

Frankfurter Rundschau

Wirtschaftsaufschwung

Stärkstes Wachstum seit sechs Jahren

Die deutsche Wirtschaft stellt alle Prognosen der Ökonomen in den Schatten. Höhere private Konsumausgaben und gute Ergebnisse aus fast allen Wirtschaftsbereichen stoppen einen jahrzehntelangen Abwärtstrend.

12.01.2018 10:06 Uhr

Deutsche Wirtschaft wächst auch am Jahresende 2017 kräftig



Wachstum 2017

2,2 Prozent: Der Wirtschaftsboom geht weiter

11.01.2018 10:20 Uhr

IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Stau am Bau



Hinten anstellen! Engpässe bei den Kapazitäten lassen Baufirmen und Kunden über lange Wartezeiten klagen.

Quelle: Fotolia.com, Urheber: Jürgen Fälschle

SPIEGEL ONLINE

Lange Wartezeiten, steigende Preise

Im Bauboom werden die Handwerker knapp

Handwerker zu finden ist derzeit so schwer wie lange nicht mehr. Bis zu zehn Wochen warten Kunden auf einen Termin. Grund dafür ist der Bauboom - und fehlende Lehrlinge.

Handelsblatt

AZUBI-SCHWUND

Dem Handwerk geht der Nachwuchs aus

Datum: 08.03.2017 06:56 Uhr

DIW BERLIN

Pressemitteilung vom 15.03.2017

Kommunale Investitionen: Engpässe bei Planungs- und Baukapazitäten bremsen Städte und Gemeinden aus



Copyright: Pilsak

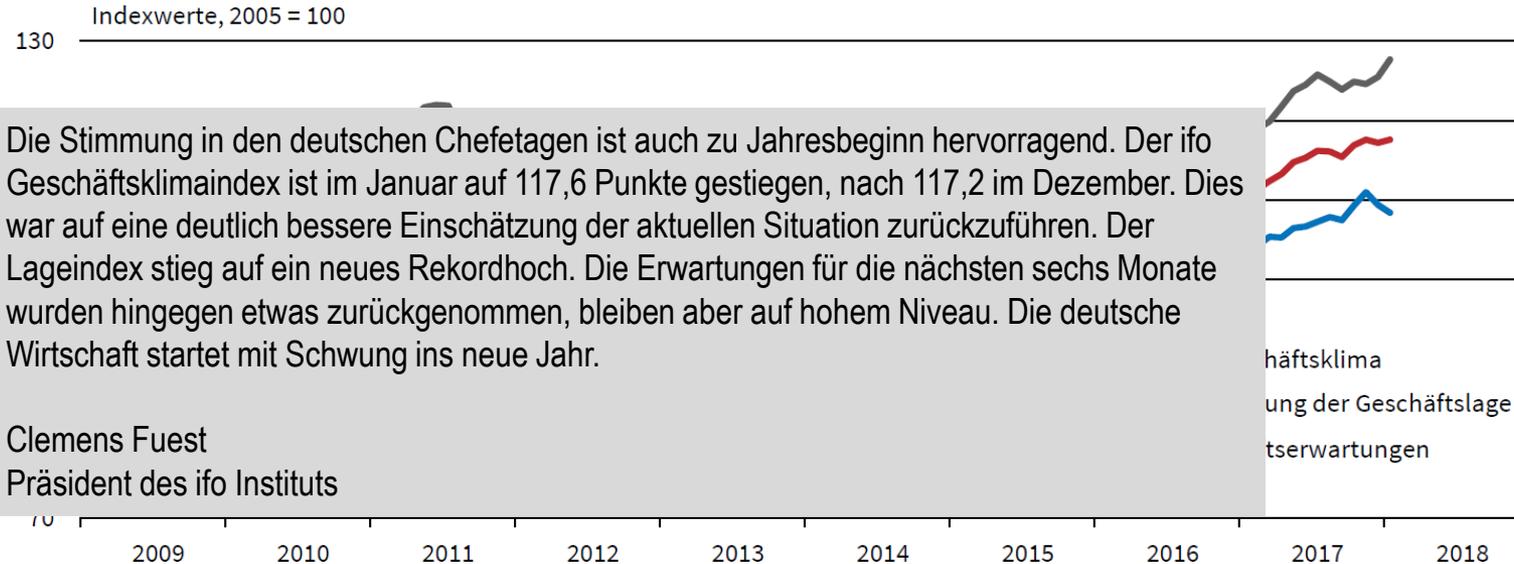
- **Wirtschafts- und Baukonjunktur**
- **Ergebnisse einer Verarbeiterbefragung zum Thema Kapazitätsengpässe**
- **Abwicklungsdauer von Baufertigstellungen (StBA)**
- **Bauüberhang/Erloschene Baugenehmigungen (StBA)**
- **Architektenbefragung: Entwicklung der Bauphasenlänge**
- **Monatliche Entwicklung der Baugenehmigungen**
- **Umsetzung: Baubeginn-, Rohbau- und Ausbauprognose**

- **Wirtschafts- und Baukonjunktur**
- Ergebnisse einer Verarbeiterbefragung zum Thema Kapazitätsengpässe
- **Abwicklungsdauer von Baufertigstellungen (StBA)**
- **Bauüberhang/Erloschene Baugenehmigungen (StBA)**
- **Architektenbefragung: Entwicklung der Bauphasenlänge**
- **Monatliche Entwicklung der Baugenehmigungen**
- **Umsetzung: Baubeginn-, Rohbau- und Ausbauprognose**

Konjunkturelle Entwicklung in Deutschland

ifo Geschäftsklima in der Gewerblichen Wirtschaft^a

Saisonbereinigt



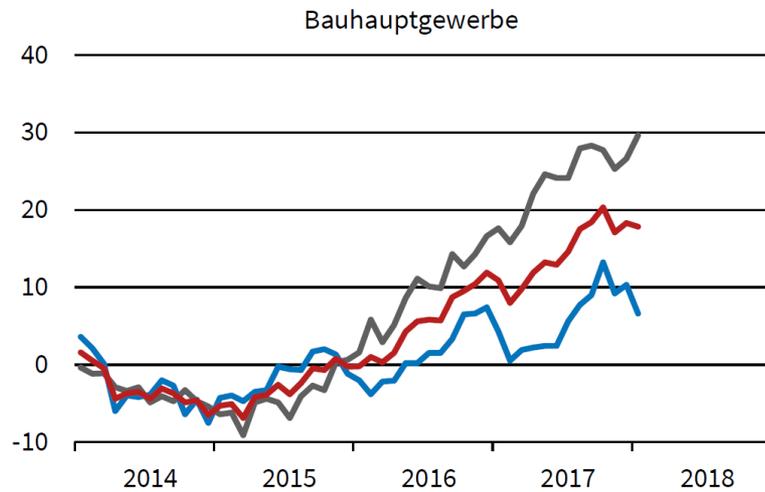
Clemens Fuest
Präsident des ifo Instituts

^a Verarbeitendes Gewerbe, Bauhauptgewerbe, Groß- und Einzelhandel.

Quelle: ifo Konjunkturumfragen, Januar 2018.

Konjunkturelle Entwicklung in Deutschland

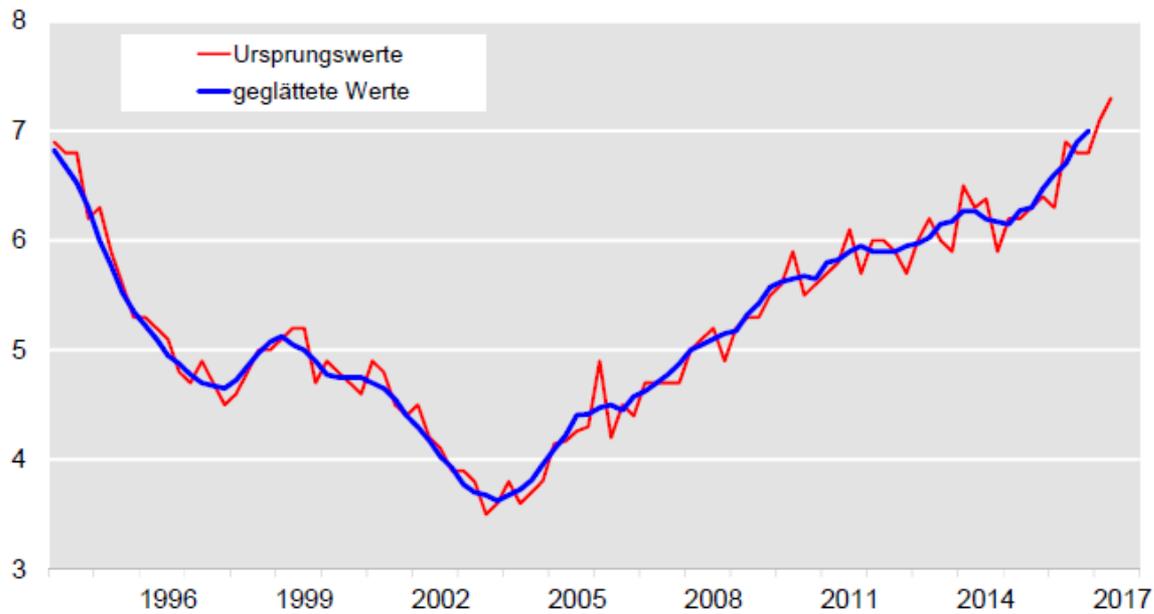
Ifo Geschäftsklima Januar 2018



Im *Bauhauptgewerbe* ist der Geschäftsklimaindex leicht gesunken. Während die Unternehmen noch nie so zufrieden mit ihrer aktuellen Lage waren, nahmen sie ihre Erwartungen merklich zurück.

Auftragsbestände der freischaffenden Architekten

- in Monaten -



Quelle: ifo Architektenumfrage.

Frankfurter Allgemeine SONNTAGSZEITUNG

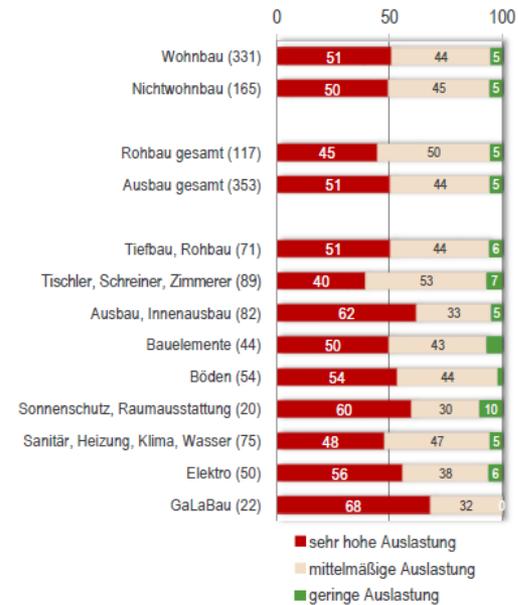
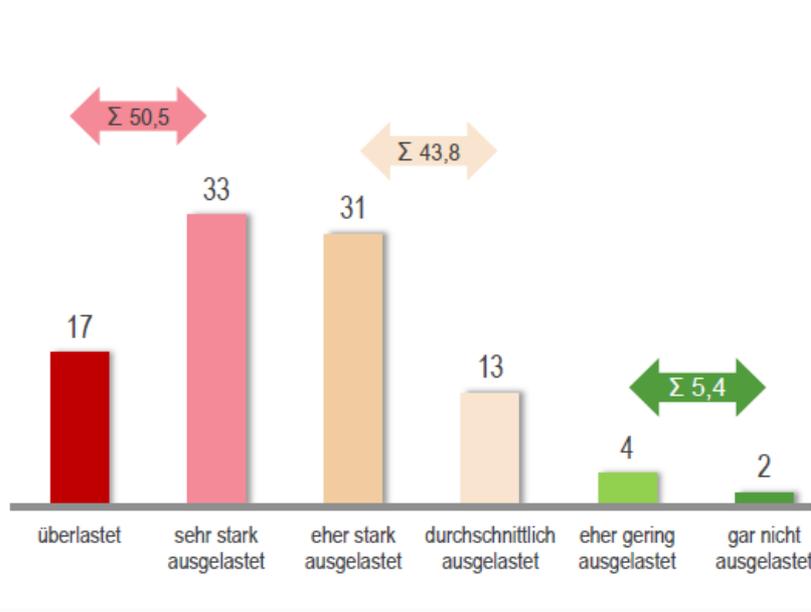
28. Januar 2018



HANDWERKER GESUCHT?
Wer ein paar Dinge
beherzigt, kommt schneller
zum Zug. *Wohnen*

- **Wirtschafts- und Baukonjunktur**
- **Ergebnisse einer Verarbeiterbefragung zum Thema Kapazitätsengpässe**
- **Abwicklungsdauer von Baufertigstellungen (StBA)**
- **Bauüberhang/Erloschene Baugenehmigungen (StBA)**
- **Architektenbefragung: Entwicklung der Bauphasenlänge**
- **Monatliche Entwicklung der Baugenehmigungen**
- **Umsetzung: Baubeginn-, Rohbau- und Ausbauprognose**

Wie würden Sie Ihre Kapazitätsauslastung beschreiben?

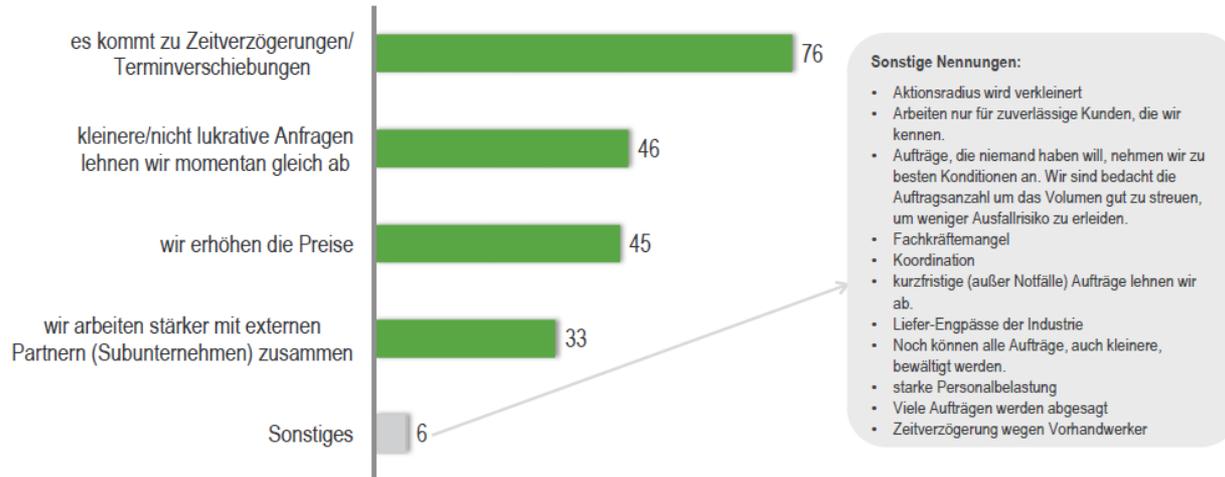


Welche Auswirkungen haben die Kapazitätsengpässe bei Ihnen?

Antworten der Firmen, die überlastet oder sehr stark ausgelastet sind



Welche Folgen hat die aktuelle starke Nachfrage auf dem Markt für Ihren Betrieb?
(mehrere Angaben möglich)

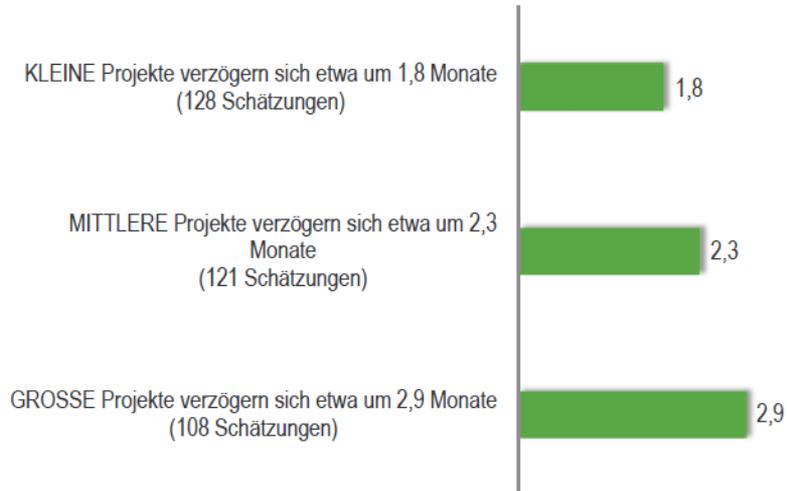


Angaben in %, n=188
(Verarbeiter, die überlastet
oder sehr stark ausgelastet
sind)

Welche Auswirkungen haben die Kapazitätsengpässe bei Ihnen?

Antworten der Firmen, die überlastet oder sehr stark ausgelastet sind

 Können Sie schätzen, um wie viele Monate sich momentan die Projekte verschieben?



Angaben in %, n=188
(Verarbeiter, die überlastet
oder sehr stark ausgelastet
sind)

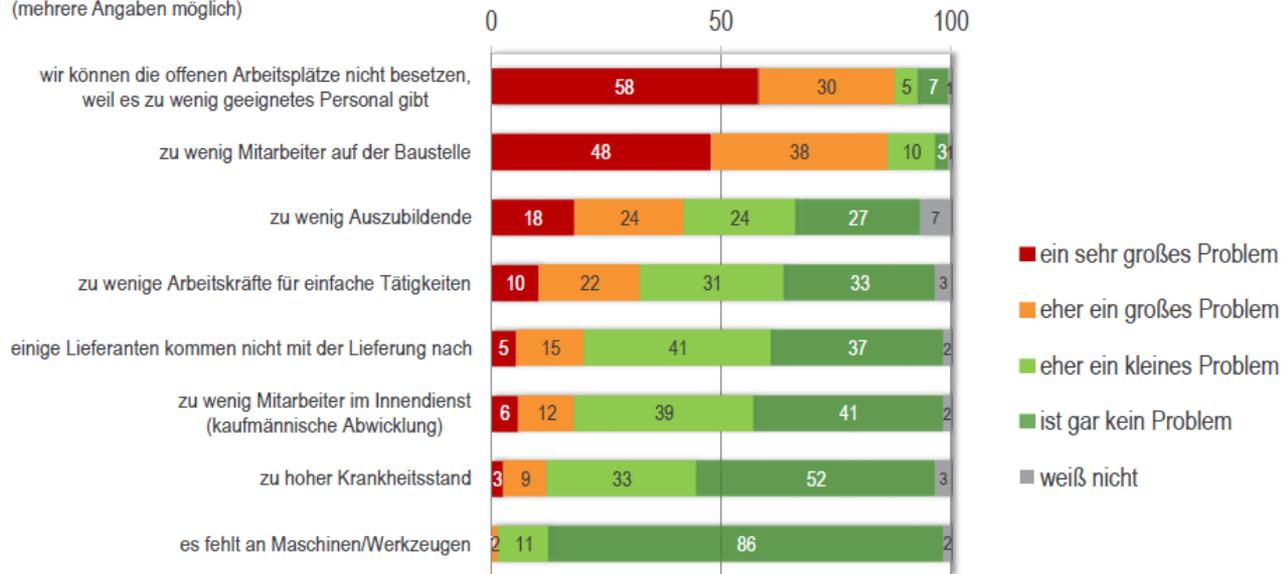
Welche Auswirkungen haben die Kapazitätsengpässe bei Ihnen?

Antworten der Firmen, die überlastet oder sehr stark ausgelastet sind



Woran liegt es, dass Sie es aktuell nicht schaffen, die hohe Nachfrage an Anfragen/Aufträgen bedienen zu können? Wo liegen die Probleme?

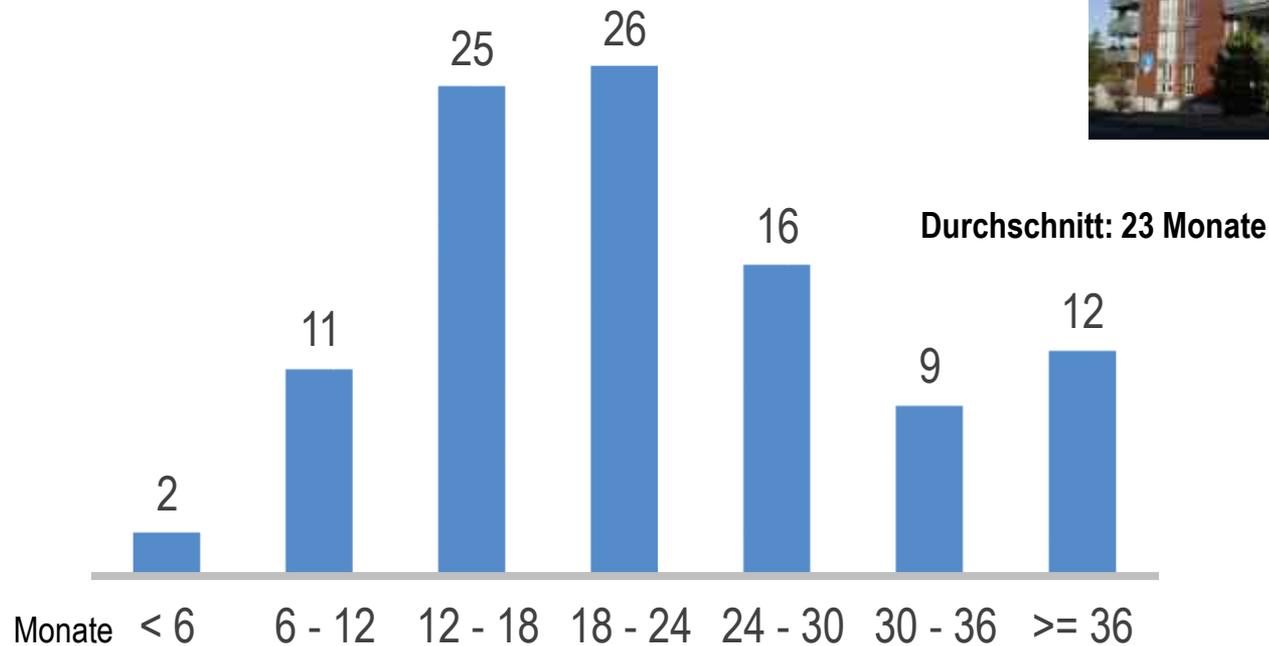
(mehrere Angaben möglich)



- **Wirtschafts- und Baukonjunktur**
- Ergebnisse einer Verarbeiterbefragung zum Thema Kapazitätsengpässe
- **Abwicklungsdauer von Baufertigstellungen (StBA)**
- Bauüberhang/Erloschene Baugenehmigungen (StBA)
- Architektenbefragung: Entwicklung der Bauphasenlänge
- Monatliche Entwicklung der Baugenehmigungen
- Umsetzung: Baubeginn-, Rohbau- und Ausbauprognose

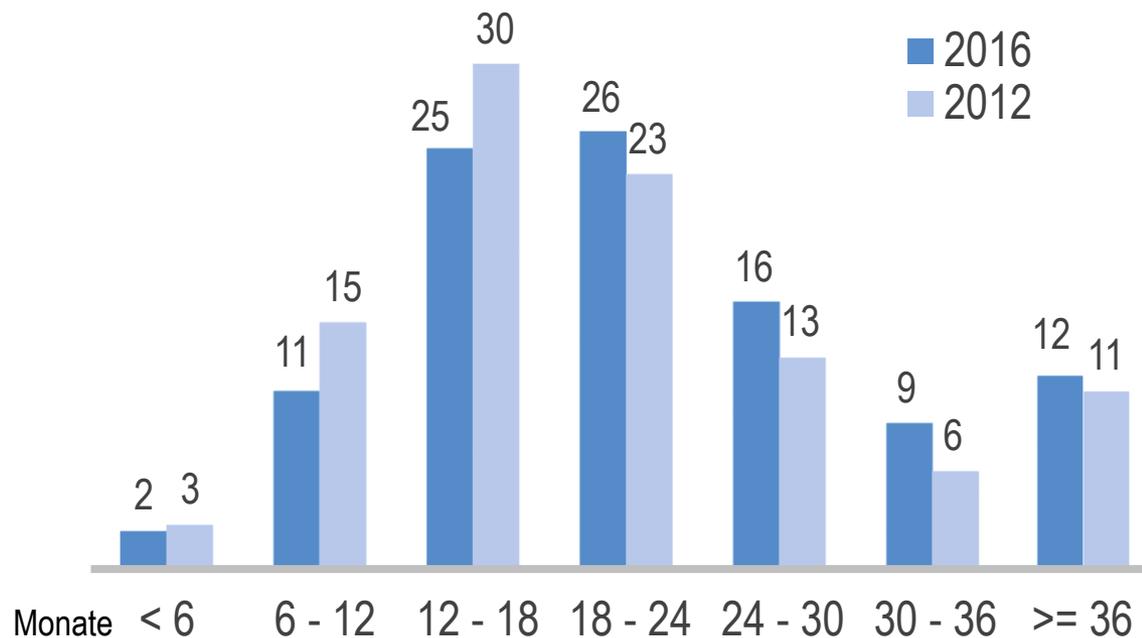
Abwicklungsdauer der fertig gestellten **Mehrfamilienhäuser** im Jahr 2016

Anteil der Gebäude in %



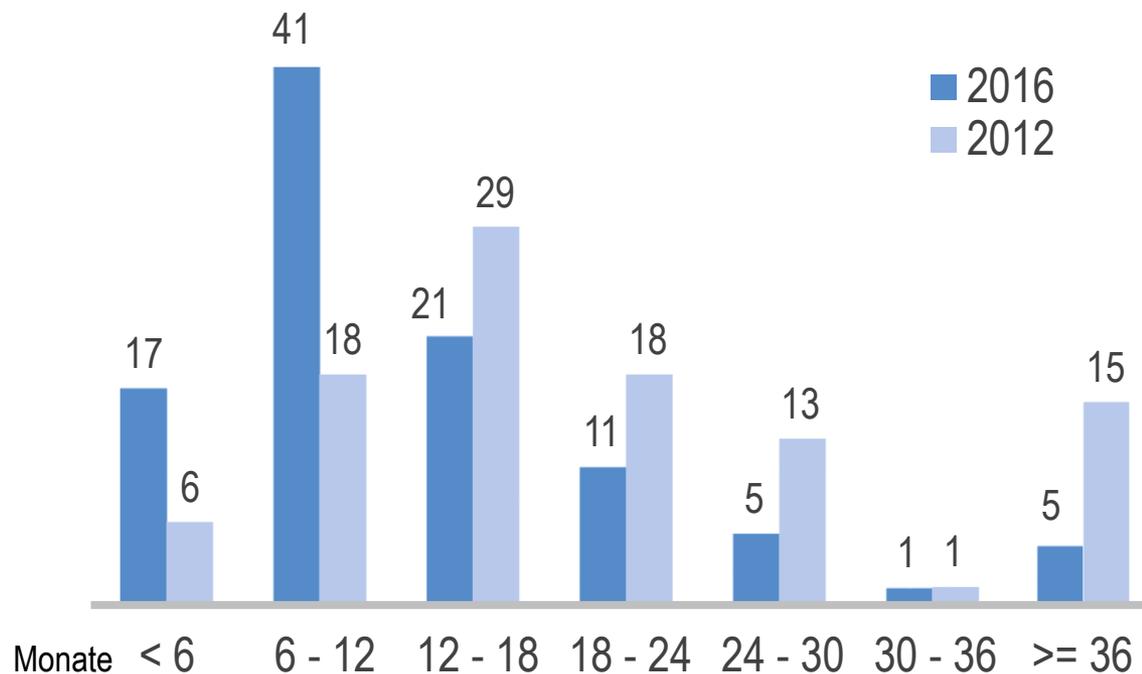
Abwicklungsdauer der fertig gestellten **Mehrfamilienhäuser** in den Jahren 2016/2012

Anteil der Gebäude in %

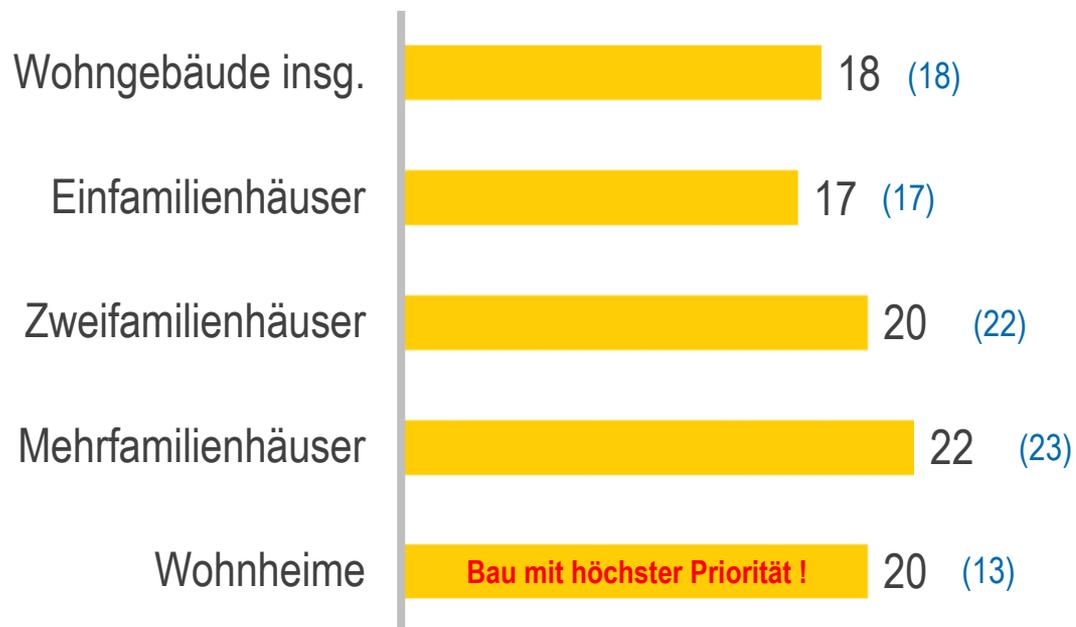


Abwicklungsdauer der fertig gestellten **Wohnheime** in den Jahren 2016/2012

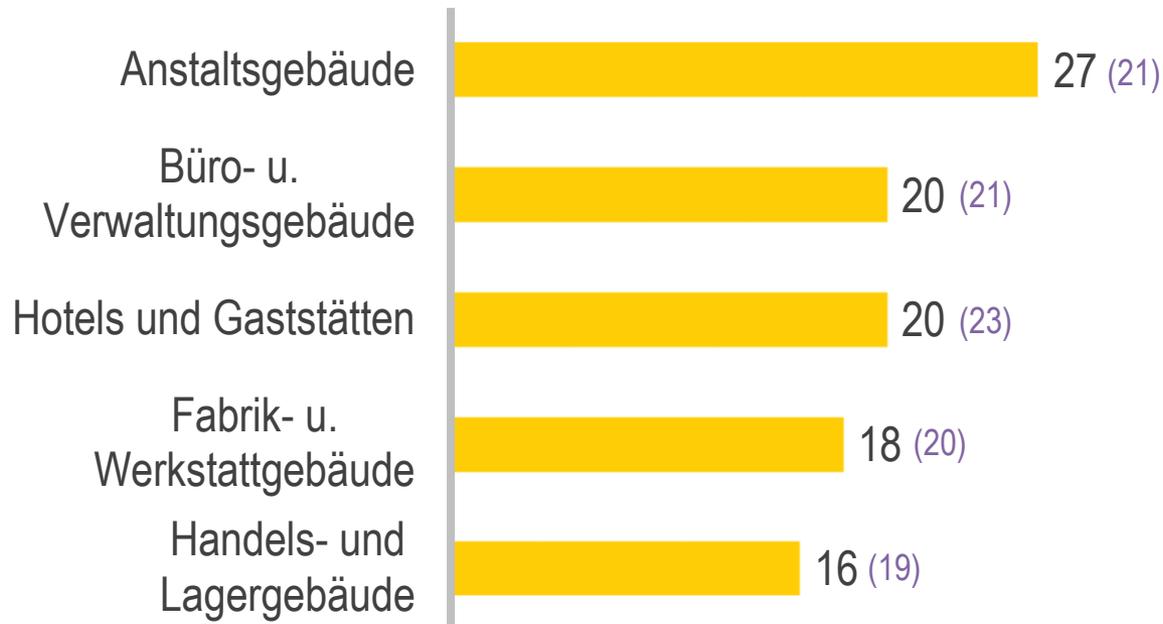
Anteil der Gebäude in %



Durchschnittliche Abwicklungsdauer ausgewählter **Wohngebäude in 2012** (2016)
in Monaten

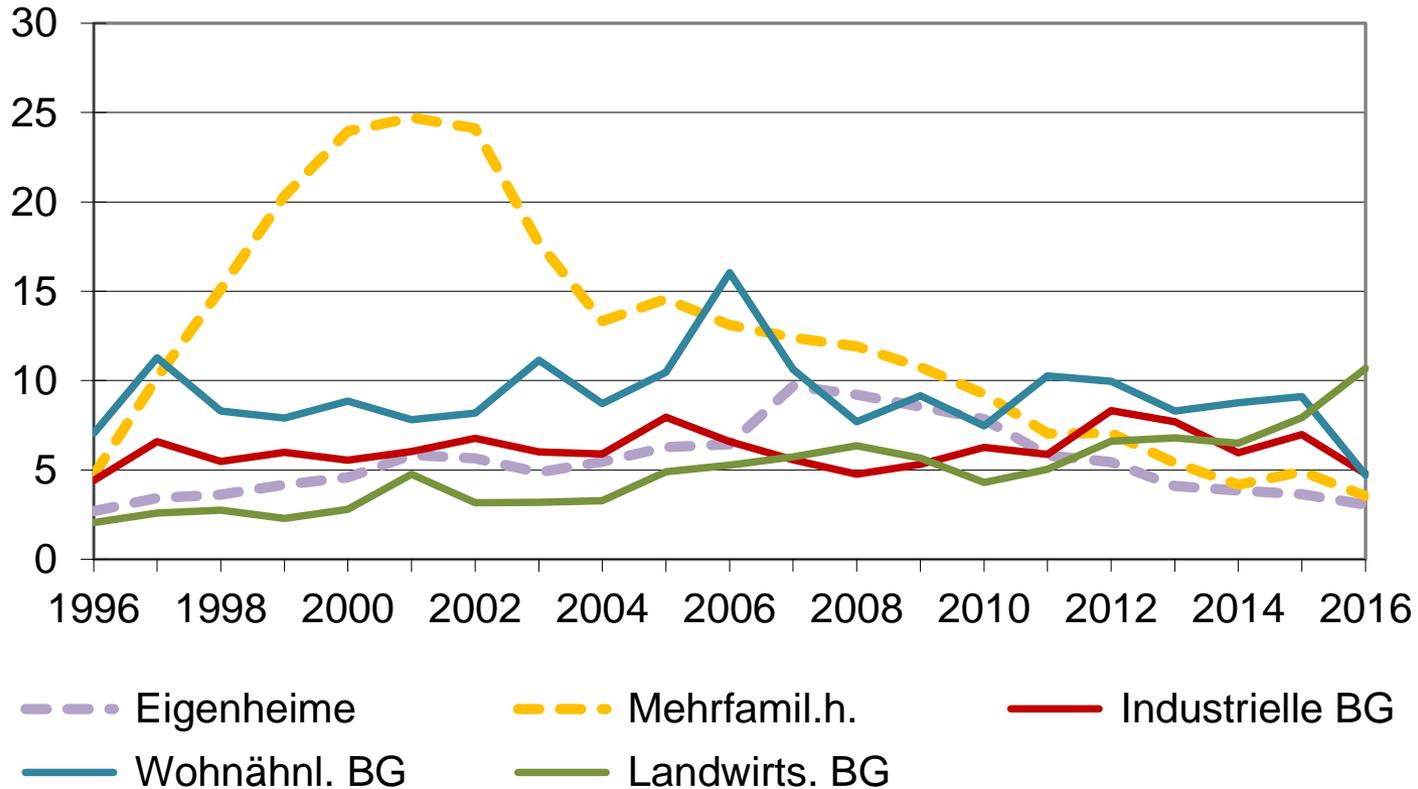


Durchschnittliche Abwicklungsdauer ausgewählter Nichtwohngebäude in 2012 (2016)
in Monaten



- Wirtschafts- und Baukonjunktur
- Ergebnisse einer Verarbeiterbefragung zum Thema Kapazitätsengpässe
- Abwicklungsdauer von Baufertigstellungen (StBA)
- **Bauüberhang/Erloschene Baugenehmigungen (StBA)**
- Architektenbefragung: Entwicklung der Bauphasenlänge
- Monatliche Entwicklung der Baugenehmigungen
- Umsetzung: Baubeginn-, Rohbau- und Ausbauprognose

Anteil erloschener Baugenehmigungen an den aktuellen Baugenehmigungen in %

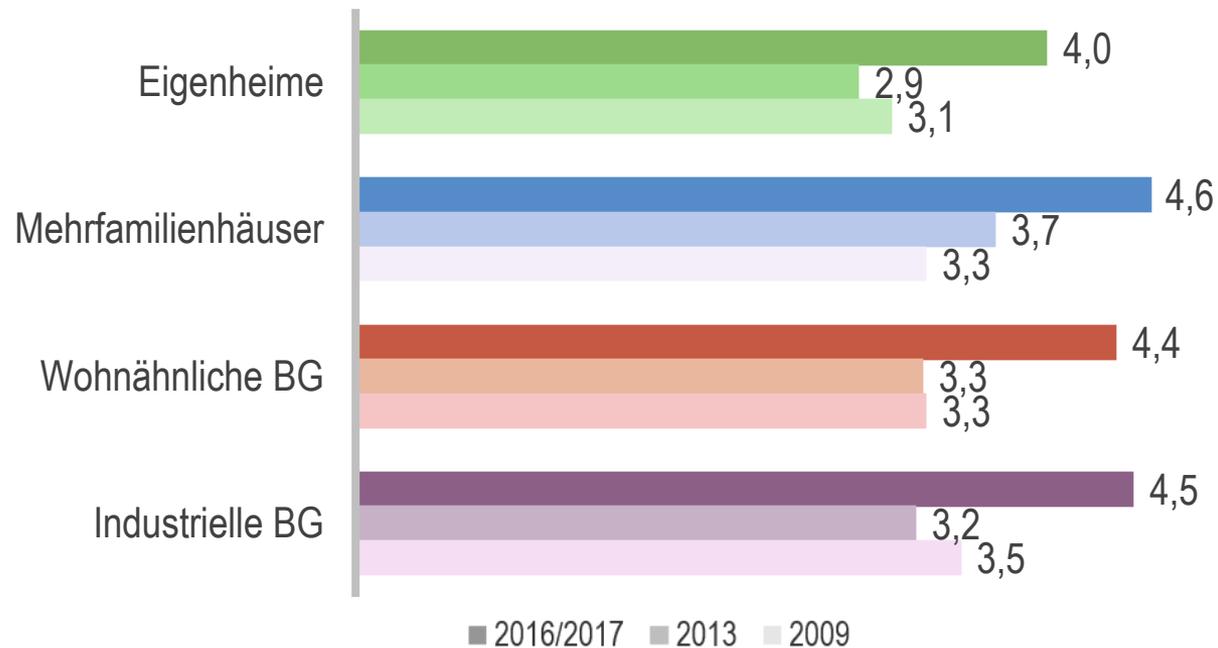


Jahr	Mehrfamilienhäuser - Anzahl Wohnungen			
	Bauüberhang	Genehmigungen	Fertigstellungen	Löschungen
2010	142.888	72.861	57.994	6.837
2011	161.489	91.891	66.939	6.760
2012	184.320	105.939	76.323	7.474
2013	218.987	126.990	86.151	6.857
2014	242.918	138.687	109.274	5.796
2015	274.502	151.945	114.014	7.458
2016	335.755	198.183	129.357	7.031

Quelle: Statistisches Bundesamt

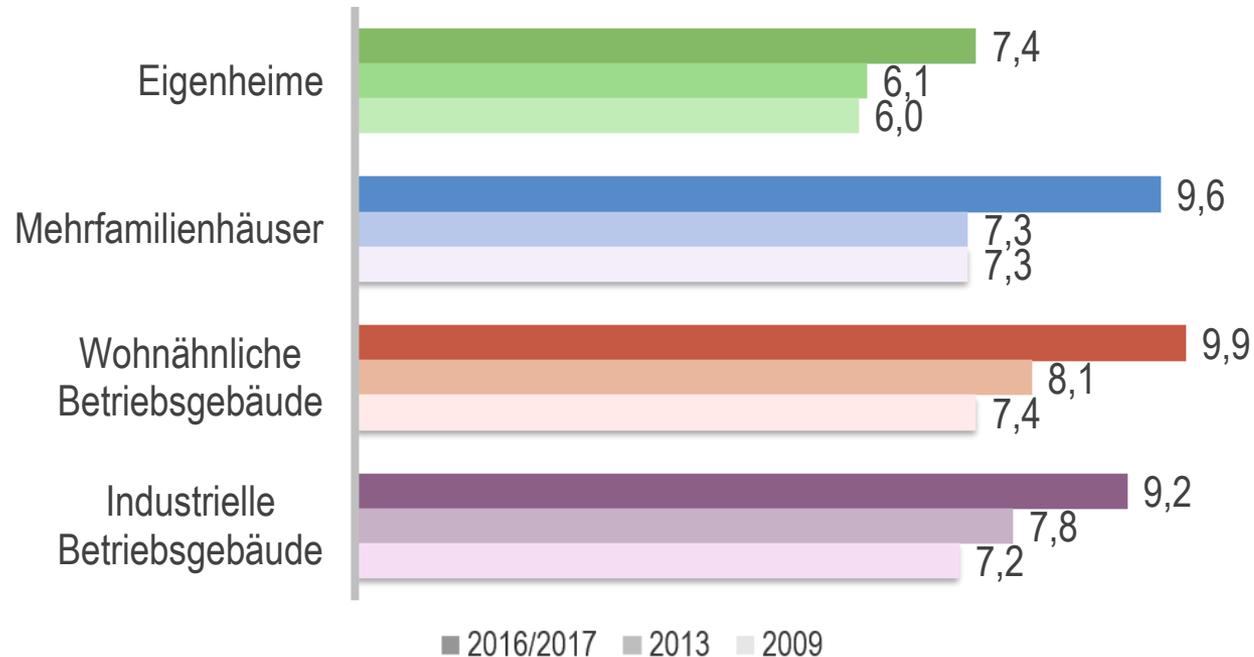
- **Wirtschafts- und Baukonjunktur**
- Ergebnisse einer Verarbeiterbefragung zum Thema Kapazitätsengpässe
- **Abwicklungsdauer von Baufertigstellungen (StBA)**
- **Bauüberhang/Erloschene Baugenehmigungen (StBA)**
- **Architektenbefragung: Entwicklung der Bauphasenlänge**
- **Monatliche Entwicklung der Baugenehmigungen**
- **Umsetzung: Baubeginn-, Rohbau- und Ausbauprognose**

Durchschnittliche Länge der Bauphase in Monaten – Vergleich 2016/2013/2009



Quelle: Heinze Architektenbefragung 2016/2017

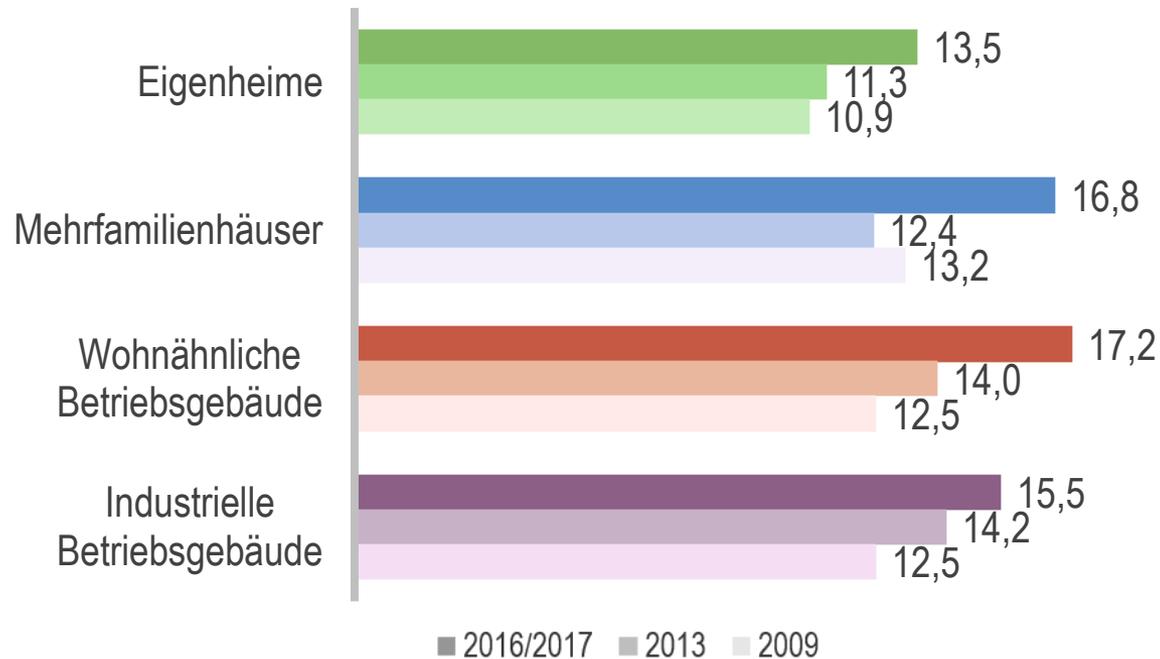
Durchschnittliche Länge der Bauphase in Monaten – Vergleich 2016/2013/2009



Quelle: Heinze Architektenbefragung 2016/2017

Dauer der Bauphase von Genehmigung bis Fertigstellung (bezugsfertig)

Durchschnittliche Länge der Bauphase in Monaten – Vergleich 2016/2013/2009



Quelle: Heinze Architektenbefragung 2016/2017

- **Wirtschafts- und Baukonjunktur**
- Ergebnisse einer Verarbeiterbefragung zum Thema Kapazitätsengpässe
- **Abwicklungsdauer von Baufertigstellungen (StBA)**
- **Bauüberhang/Erloschene Baugenehmigungen (StBA)**
- **Architektenbefragung: Entwicklung der Bauphasenlänge**
- **Monatliche Entwicklung der Baugenehmigungen**
- **Umsetzung: Baubeginn-, Rohbau- und Ausbauprognose**

Frankfurter Allgemeine

Wirtschaft

BAUEN IN DEUTSCHLAND

Weniger Wohnungen genehmigt

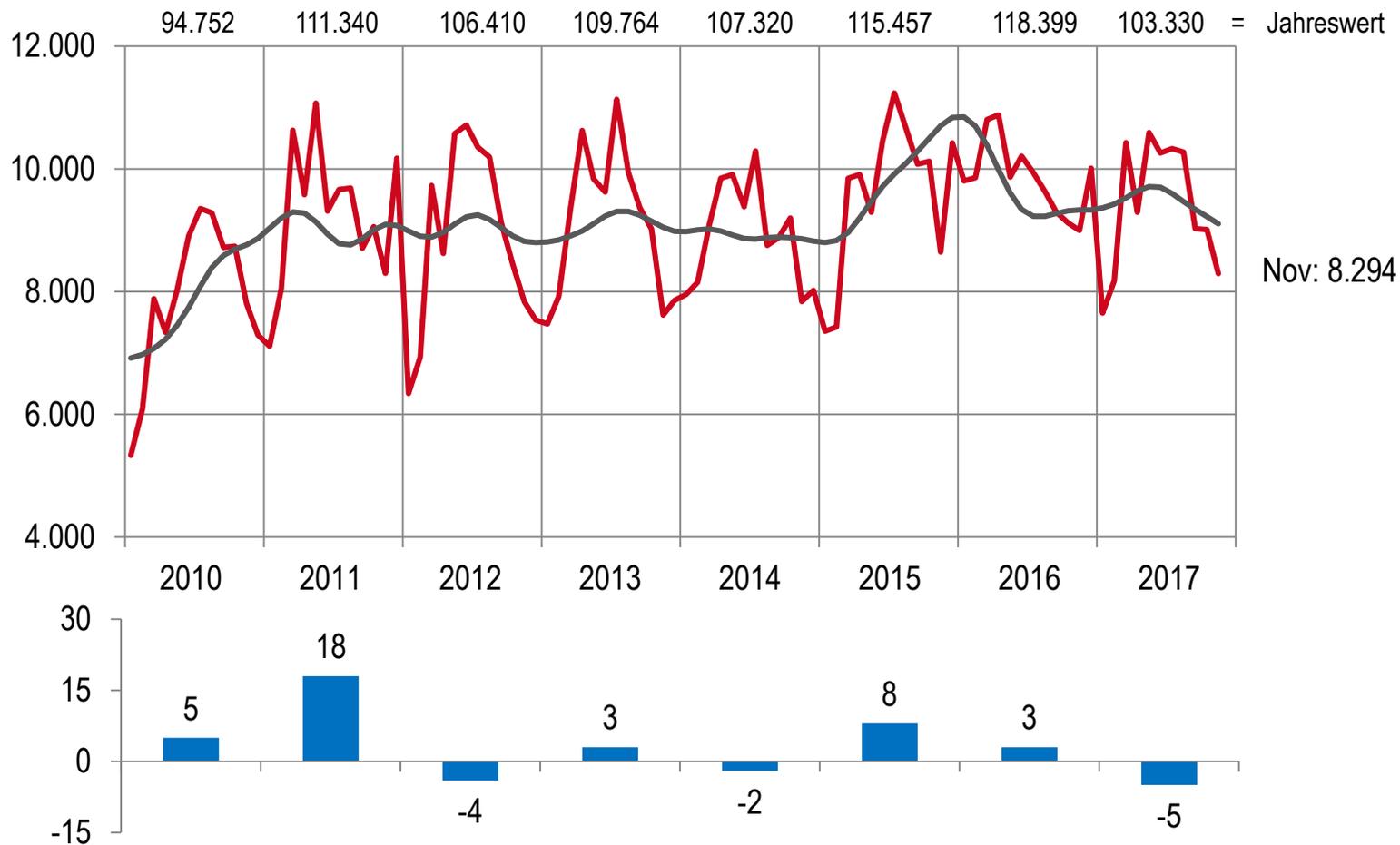
AKTUALISIERT AM 18.01.2018 - 15:33



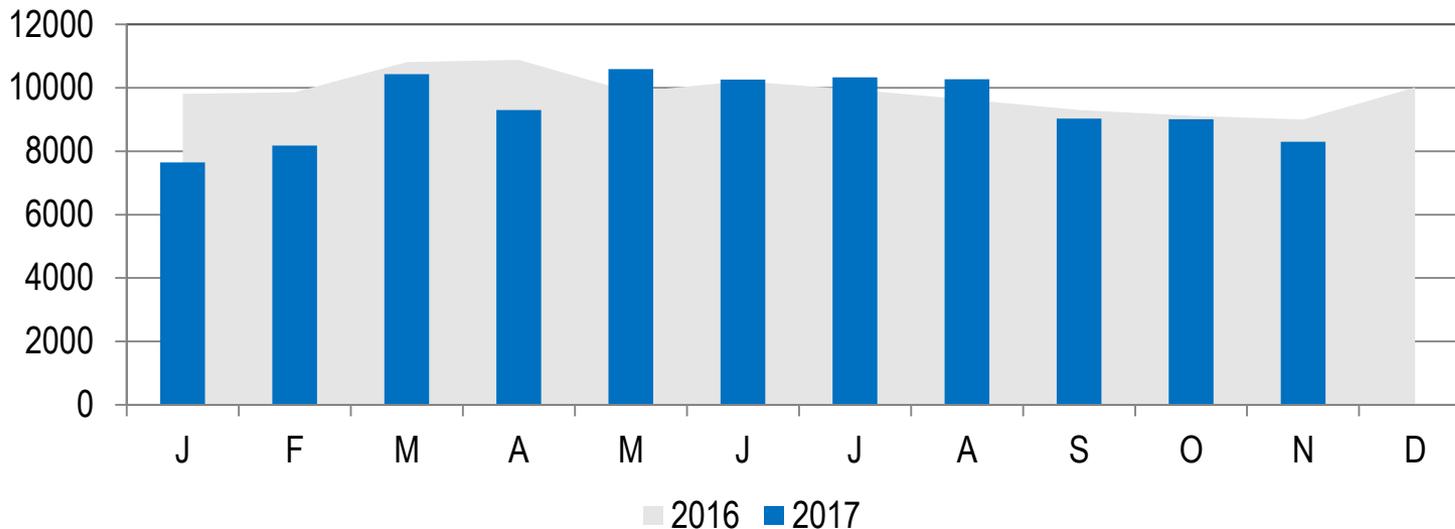
Die Zahl der Baugenehmigungen ist im vergangenen Jahr deutlich gesunken. Von Januar bis November wurden 7,8 Prozent weniger Genehmigungen erteilt als im Vorjahreszeitraum. Die Umsetzung von Bauvorhaben hinkt aber noch aus anderen Gründen hinterher.

Baugenehmigungen im Eigenheimbau in Deutschland

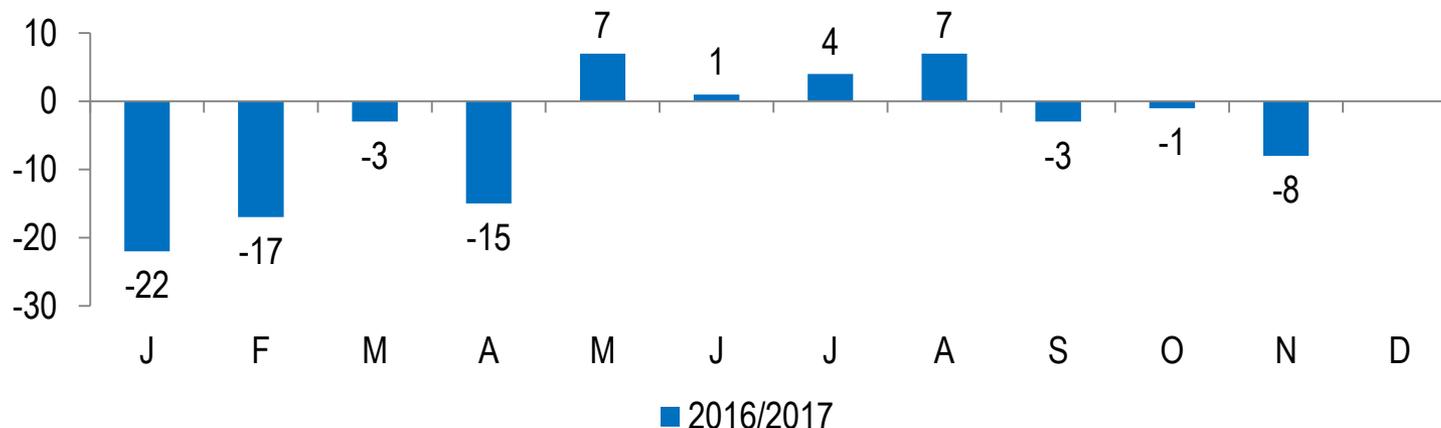
Zahl der genehmigten Wohnungen pro Monat und Veränderungsrate der Jahre in %



Baugenehmigungen im Eigenheimbau in Deutschland Anzahl Wohnungen

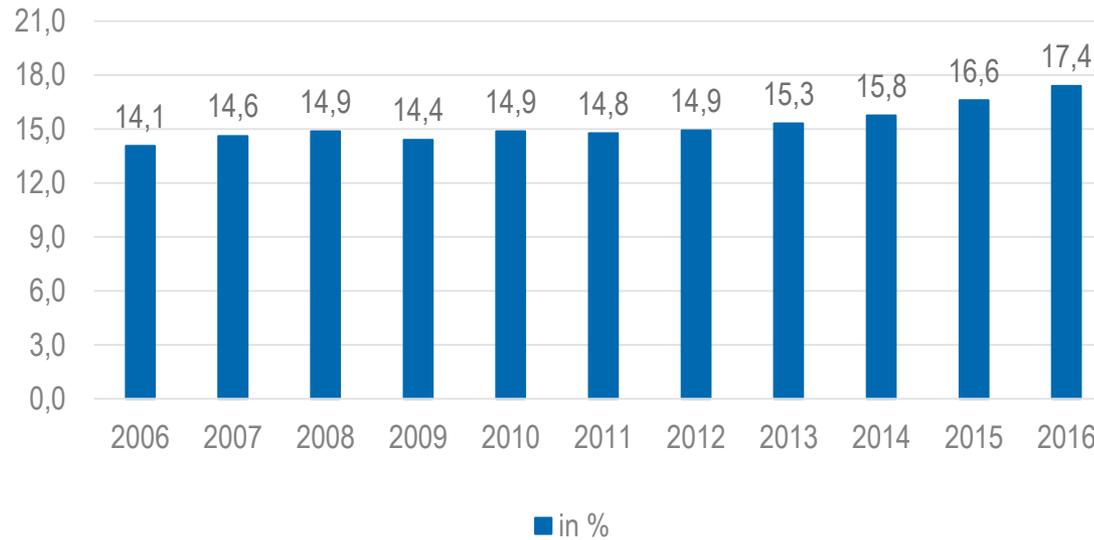


Veränderung zum jeweiligen Vorjahresmonat in %



Baugenehmigungen im Eigenheimbau in Deutschland
Anteil der Wohnungen im Fertigteilbau an allen Wohnungen

Januar – November 2017
19,4%

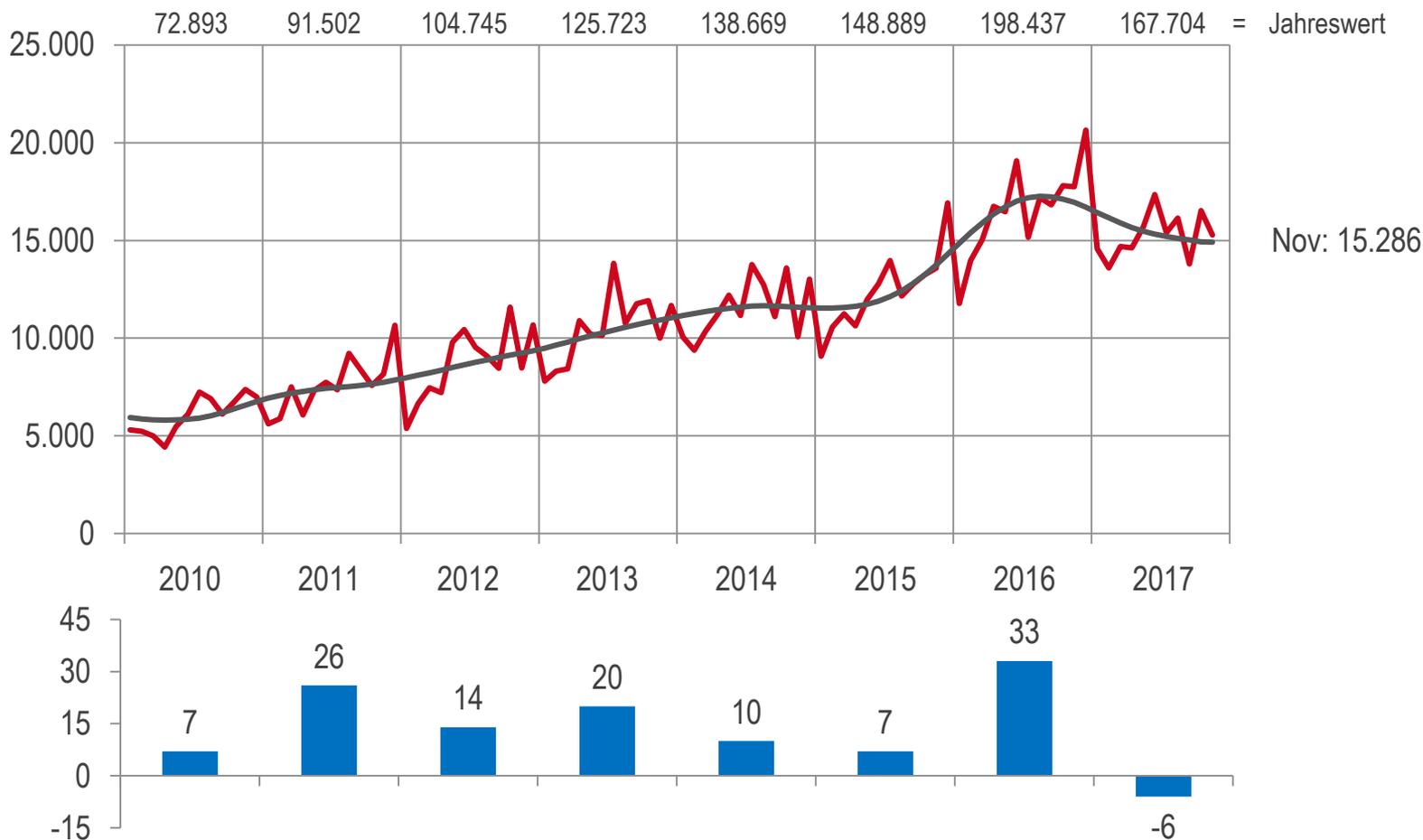


Quelle: Statistisches Bundesamt

Monatliche Entwicklung der Baugenehmigungen

Baugenehmigungen im Mehrfamilienhausbau in Deutschland

Zahl der genehmigten Wohnungen pro Monat und Veränderungsrate der Jahre in %

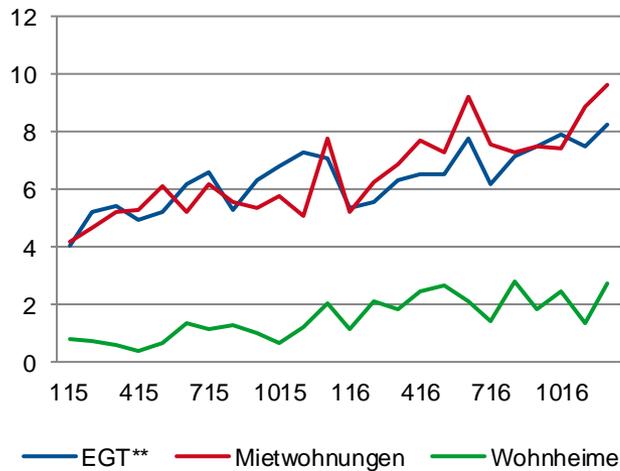


Nov: 15.286

Genehmigungen nach Gebäudearten

Vergleich der Gebäudearten

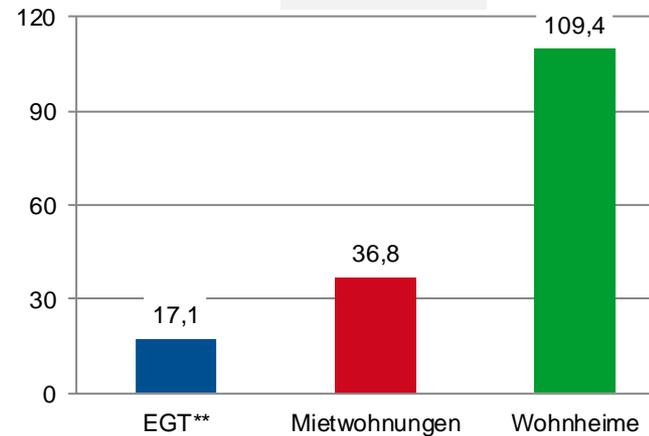
Anzahl Wohnungen in 1.000



Mehrfamilienhäuser, Neubau

Veränderungsrate in % zum Vorjahreszeitraum

Jahr 2016

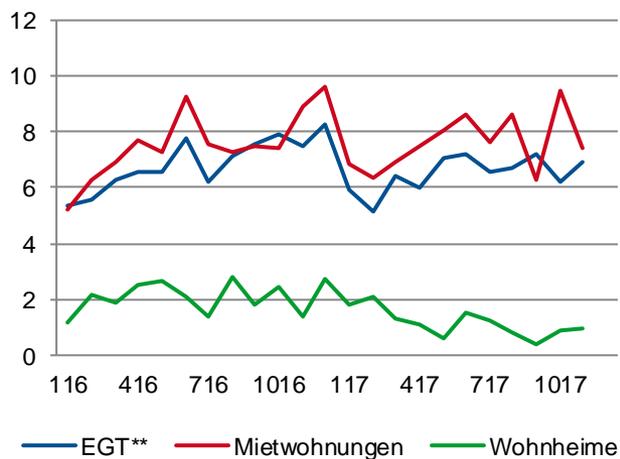


**Eigentumswohnungen

Genehmigungen nach Gebäudearten

Vergleich der Gebäudearten

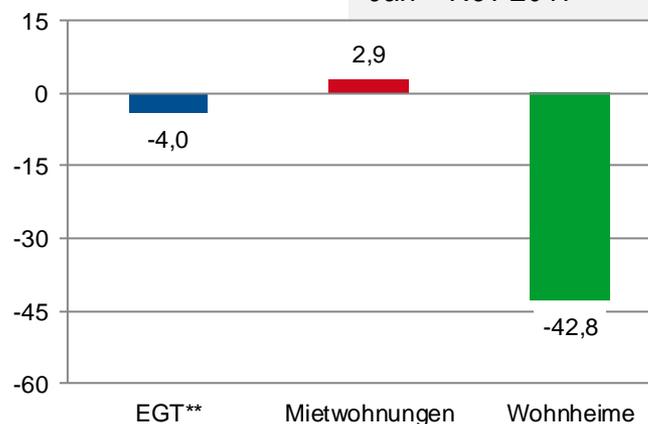
Anzahl Wohnungen in 1.000



Mehrfamilienhäuser, Neubau

Veränderungsrate in % zum Vorjahreszeitraum

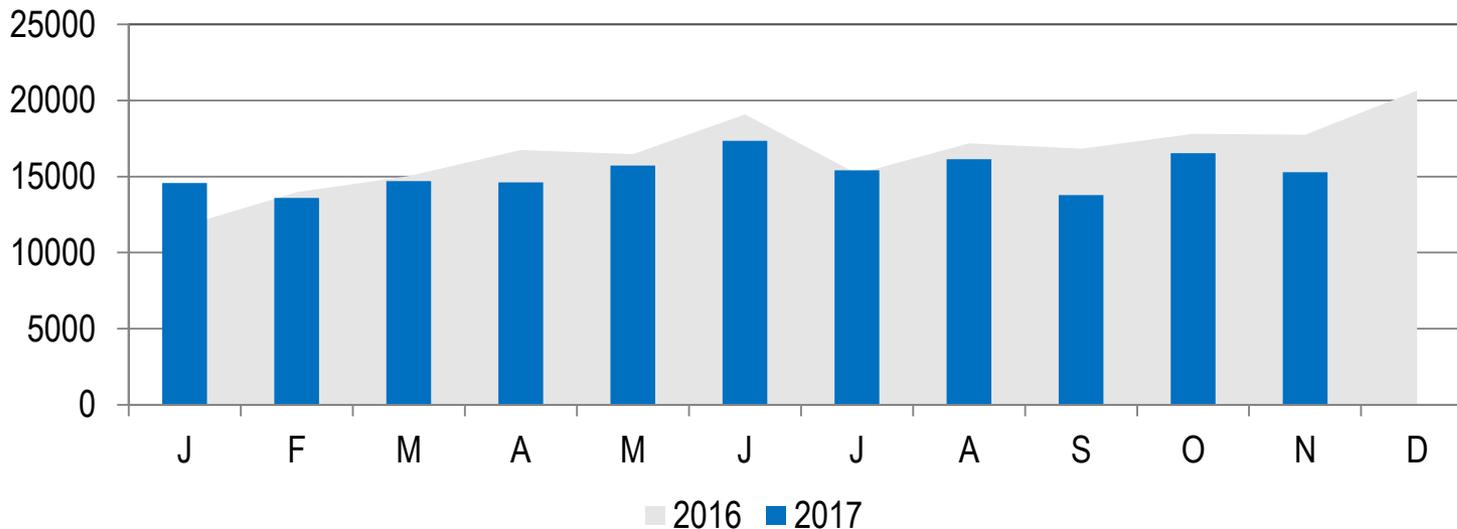
Jan – Nov 2017



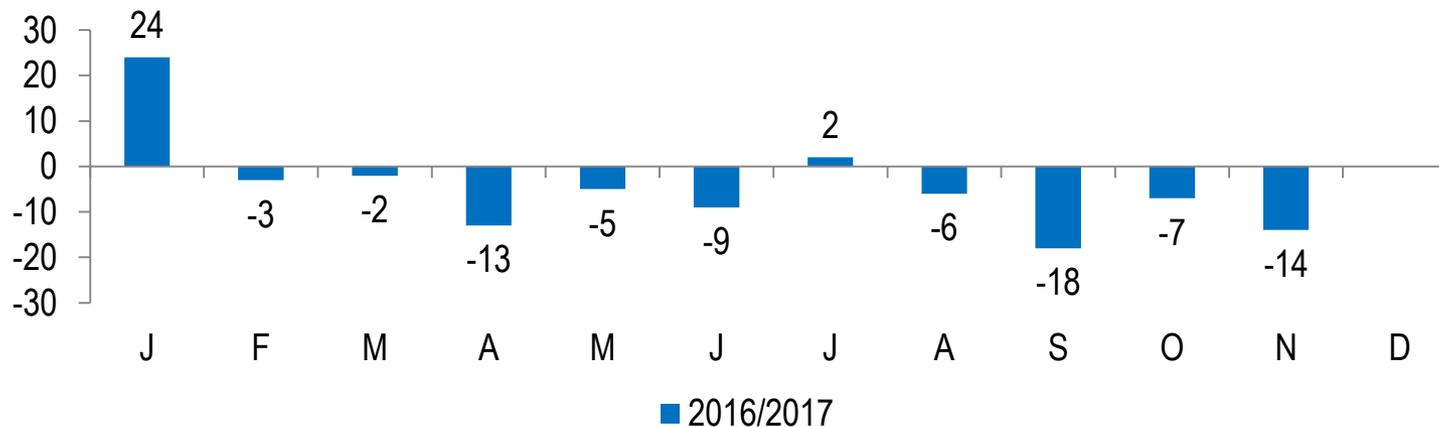
**Eigentumswohnungen

Monatliche Entwicklung der Baugenehmigungen

Baugenehmigungen im Mehrfamilienhausbau in Deutschland Anzahl Wohnungen

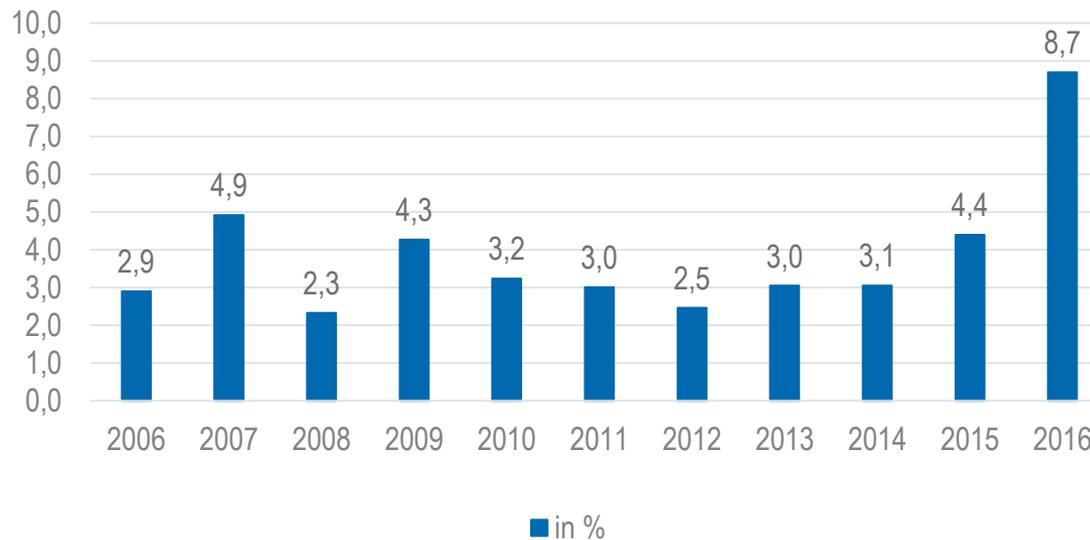


Veränderung zum jeweiligen Vorjahresmonat in %



Baugenehmigungen im Mehrfamilienhausbau in Deutschland Anteil der Wohnungen im Fertigteilbau an allen Wohnungen

Januar – November 2017
6,6%

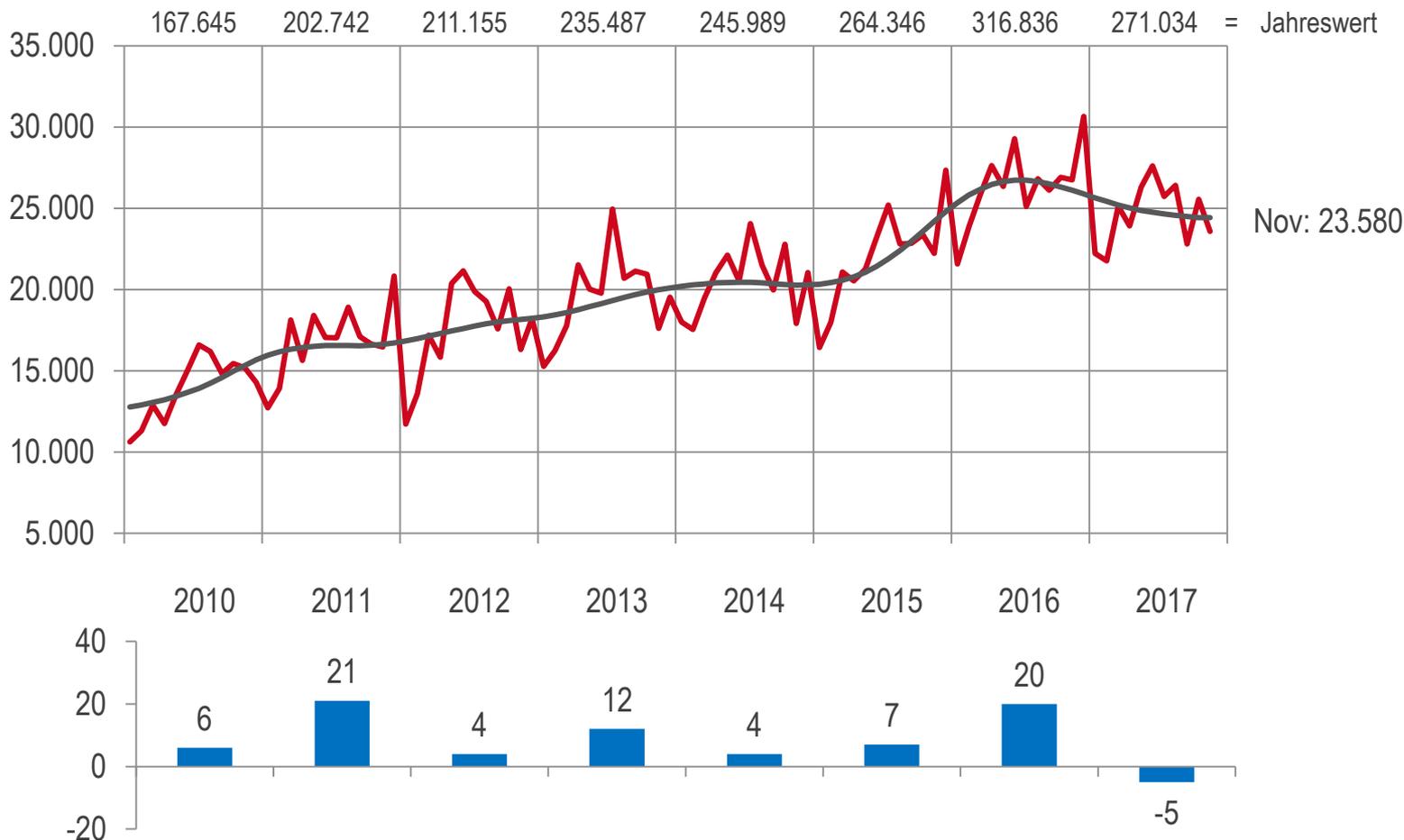


Quelle: Statistisches Bundesamt

Monatliche Entwicklung der Baugenehmigungen

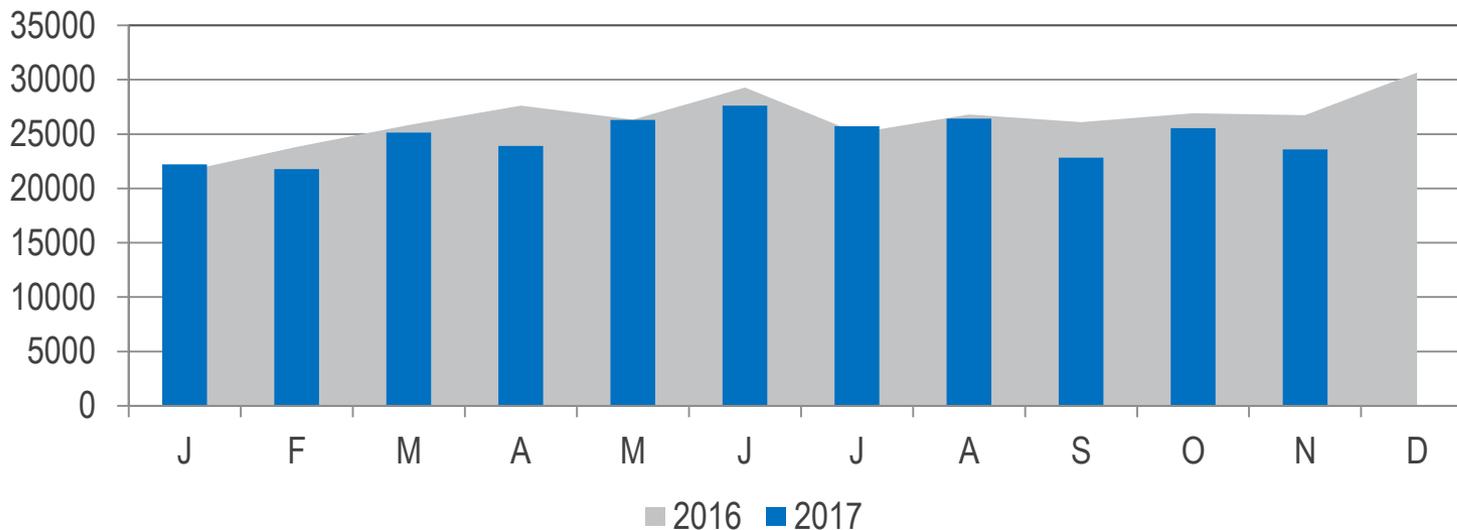
Baugenehmigungen im Wohnungsbau in Deutschland

Zahl der genehmigten Wohnungen pro Monat und Veränderungsrate der Jahre in %

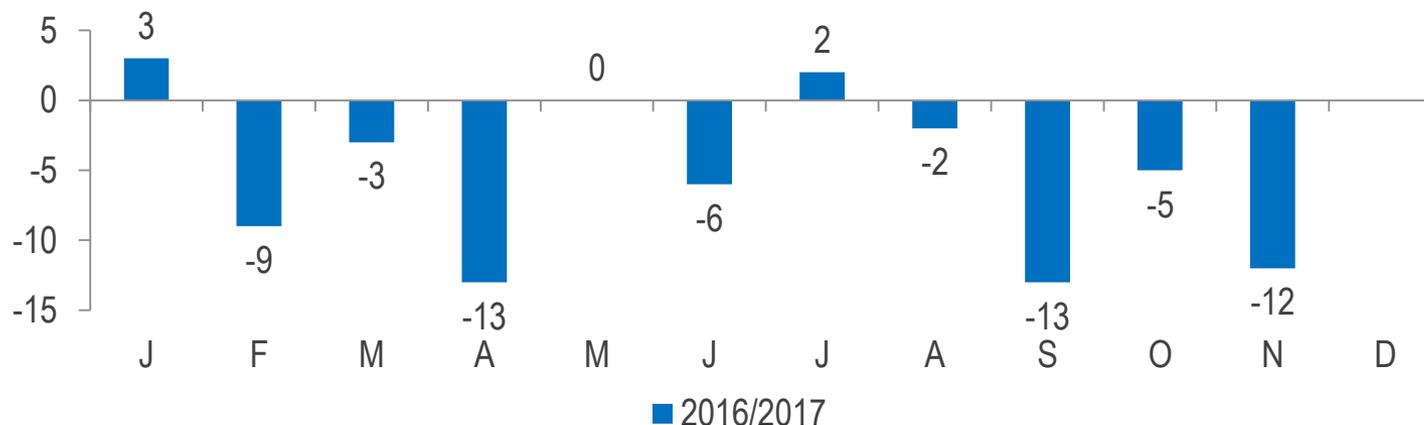


Monatliche Entwicklung der Baugenehmigungen

Baugenehmigungen im Wohnungsbau in Deutschland Anzahl Wohnungen

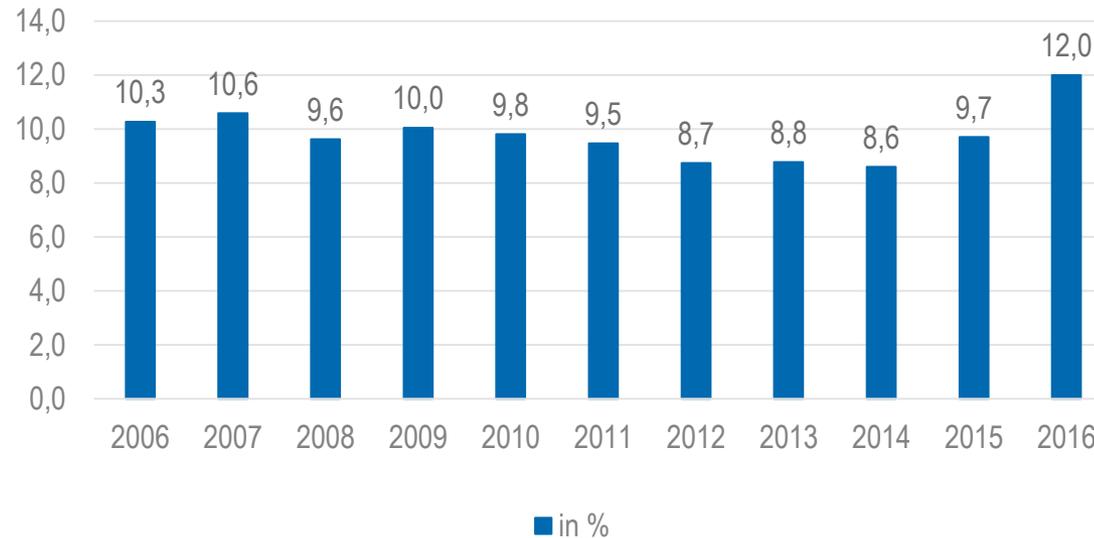


Veränderung zum jeweiligen Vorjahresmonat in %



Baugenehmigungen im Wohnungsbau in Deutschland Anteil der Wohnungen im Fertigteilbau an allen Wohnungen

Januar – November 2017
11,5%

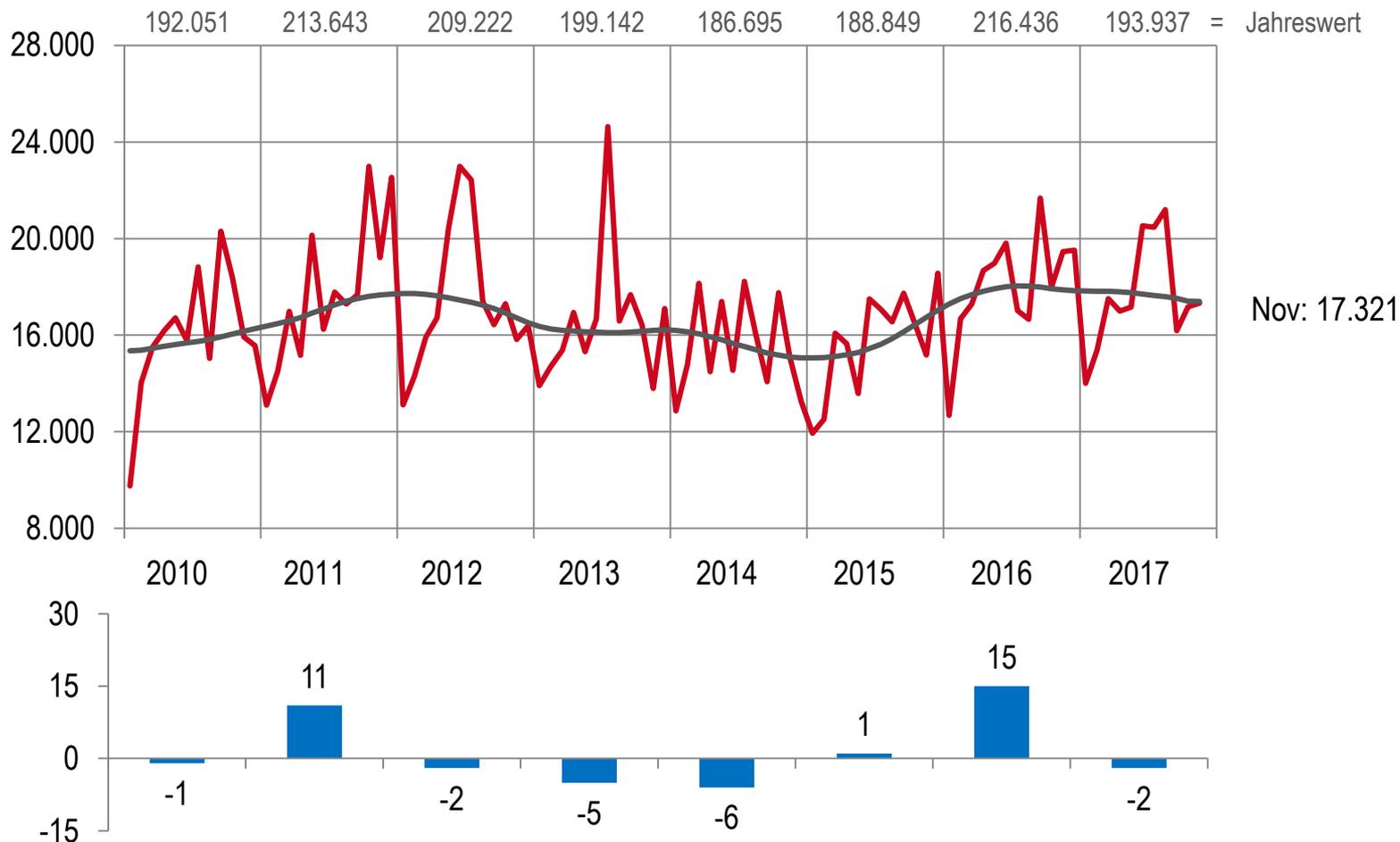


Quelle: Statistisches Bundesamt

Monatliche Entwicklung der Baugenehmigungen

Baugenehmigungen im Nichtwohnbau in Deutschland

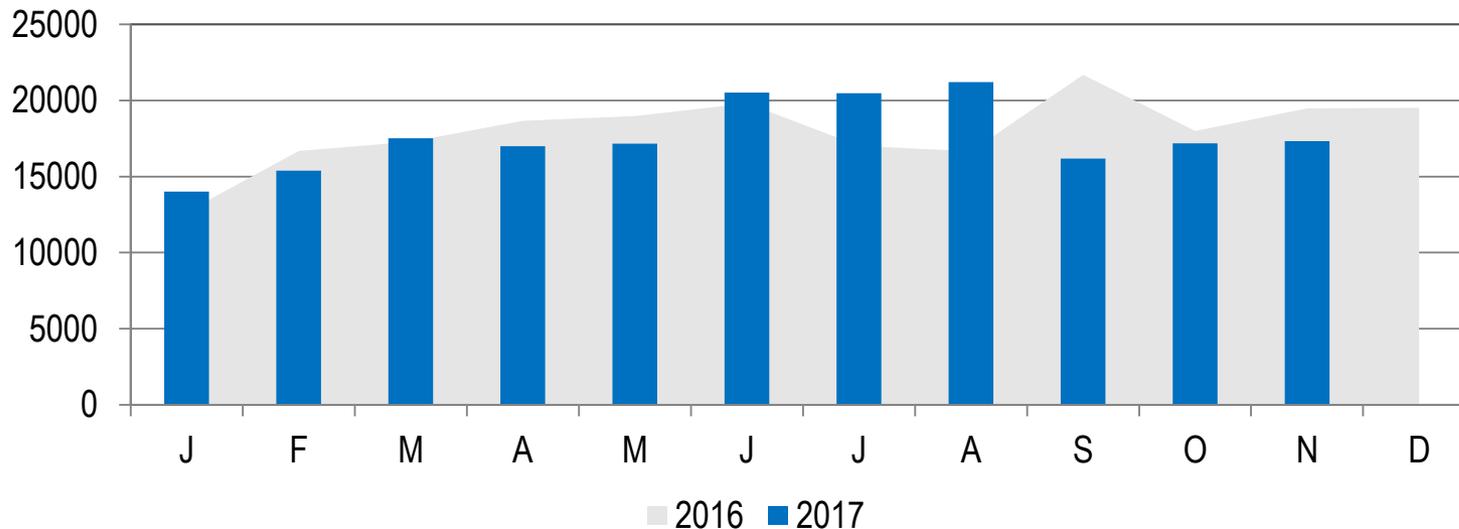
Umbauter Raum pro Monat in 1.000 cbm und Veränderungsrate der Jahre in %



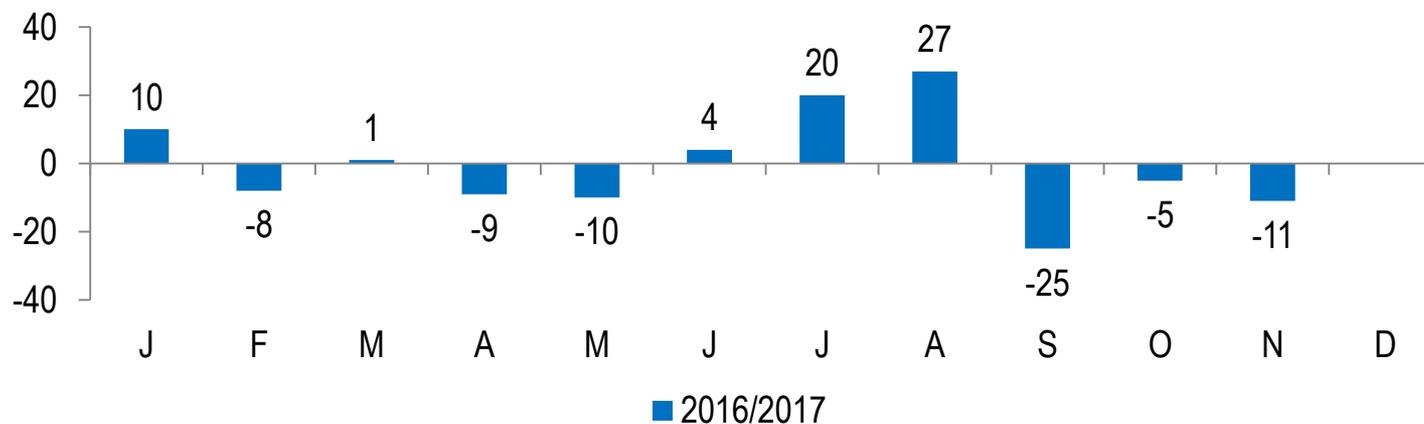
Monatliche Entwicklung der Baugenehmigungen

Baugenehmigungen im Nichtwohnbau in Deutschland

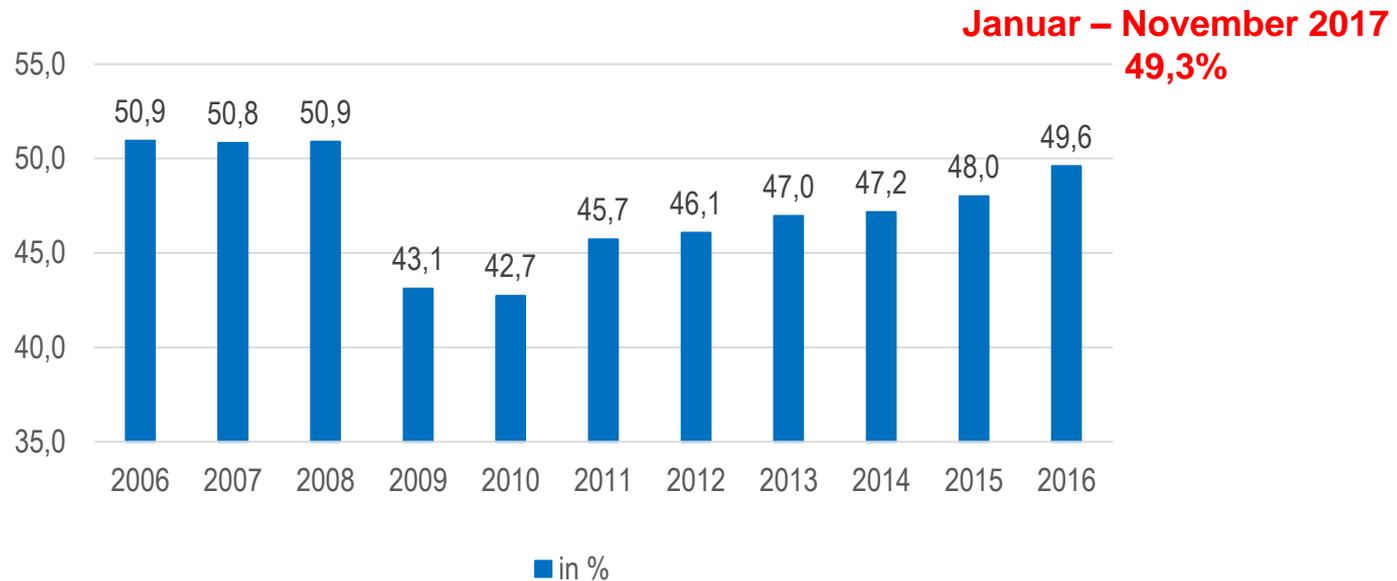
Umbauter Raum in 1.000 cbm



Veränderung zum jeweiligen Vorjahresmonat in %



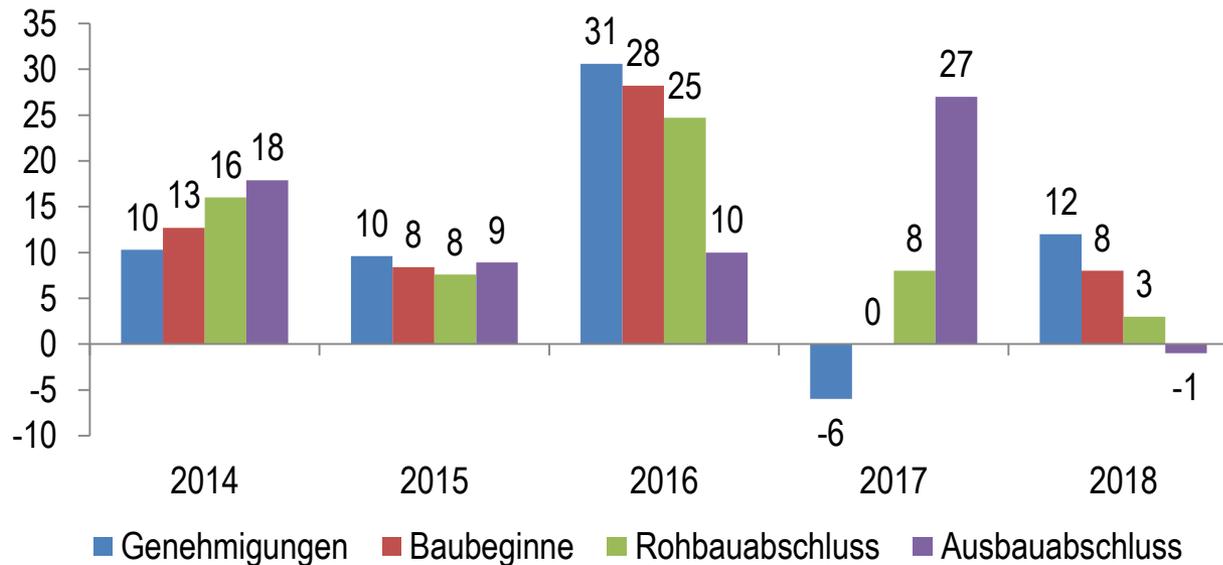
Baugenehmigungen im Nichtwohnbau in Deutschland Anteil des genehmigten umbauten Raumes im Fertigteilbau



Quelle: Statistisches Bundesamt

- **Wirtschafts- und Baukonjunktur**
- Ergebnisse einer Verarbeiterbefragung zum Thema Kapazitätsengpässe
- **Abwicklungsdauer von Baufertigstellungen (StBA)**
- **Bauüberhang/Erloschene Baugenehmigungen (StBA)**
- **Architektenbefragung: Entwicklung der Bauphasenlänge**
- **Monatliche Entwicklung der Baugenehmigungen**
- **Umsetzung: Baubeginn-, Rohbau- und Ausbauprognose**

Entwicklung der Bautätigkeit im Mehrfamilienhausbau nach Baufortschritt
Anzahl der Wohnungen – Veränderung zum Vorjahr in %



Quelle: Heinze Marktbericht Dezember 2017, Prognose 2017/2018, Datenstand September 2017

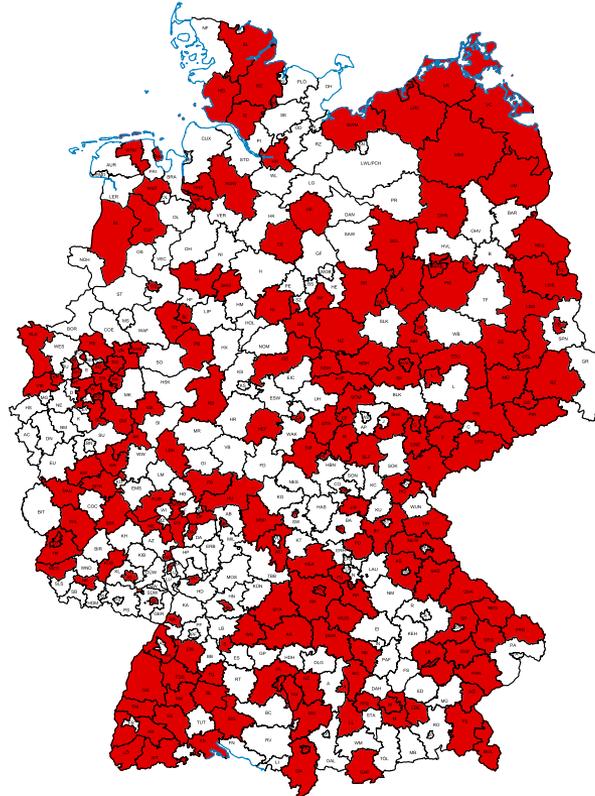
Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse

- Der Baubereich verzeichnet aktuell Rekordwerte bei Auftragsbeständen und Geräteauslastung
- Die Hälfte der Verarbeiter bezeichnen sich als überlastet oder sehr stark ausgelastet, bei 3 von 4 Betrieben kommt es dadurch zu Zeitverzögerungen/Terminverschiebungen
- Nur ca. 30% der in 2016 genehmigten Wohnungen wurden im gleichen Jahr fertiggestellt
- Der Anteil der erloschenen Baugenehmigungen bleibt weiter auf niedrigem Niveau (bei Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern unter 5%, im Nichtwohnbau zwischen 6 und 8%)
- Die einzelnen Bauphasen dauern deutlich länger als vor 3 Jahren, bei Mehrfamilienhäusern dauerte die Phase von Genehmigung bis Ausbau (bezugsfertig) 4 Monate länger
- Baubeginn-, Rohbau- und Ausbauprognosen können je nach Bauprodukt auch geeignetere Planungsdaten als Fertigstellungsprognosen sein

2017 war ein Reaktionsjahr

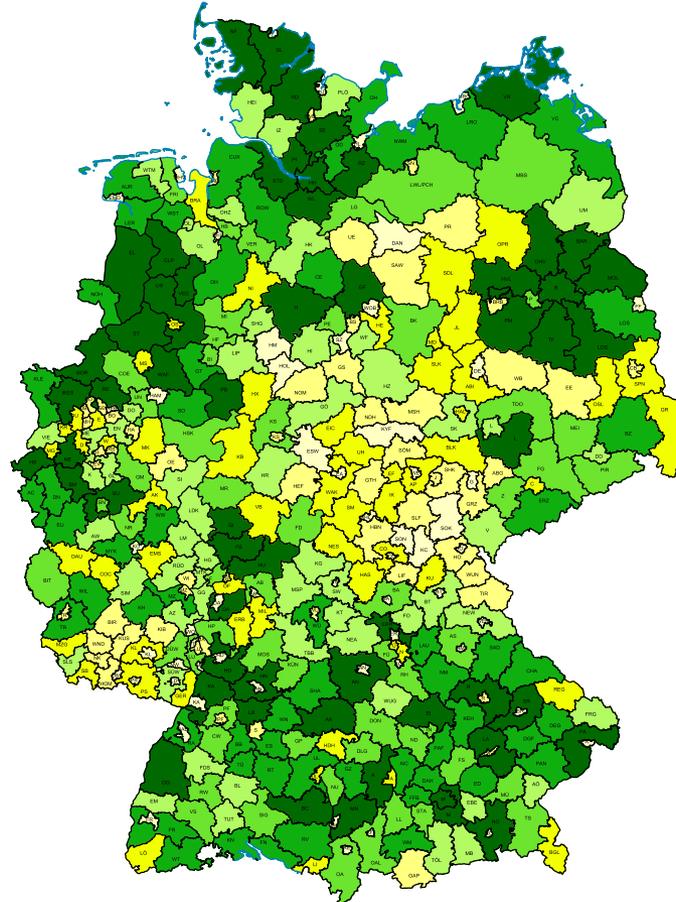
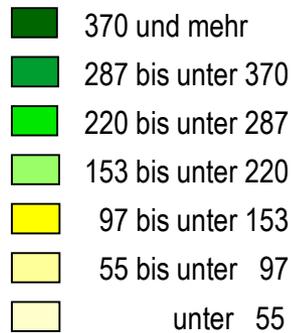
- Vorzieheffekte haben für zusätzliche Neubaugenehmigungen in 2016 gesorgt. Diese Baugenehmigungen fehlen aber in 2017
- Die Bundestagswahl und vor allem die verzögerte Regierungsbildung hemmen zusätzlich die Genehmigungsentwicklung in 2017.
- Das Jahr 2017 befindet sich dadurch in einer Art „Sandwichposition“. Die schwache Genehmigungsentwicklung spiegelt nicht die tatsächliche Neubauentwicklung wider.
- Für 2018 wird die Genehmigungsentwicklung wieder in allen Gebäudearten ein positives Vorzeichen haben.
- Der Mehrfamilienhausbau wird sich bei über 10% Wachstum wieder deutlich positiver entwickeln als der Eigenheimbau (+2%).
- Auch die Nichtwohnbaugenehmigungen werden um mehr als 5% zulegen können.

... zum Schluss noch ein Blick in die Regionen



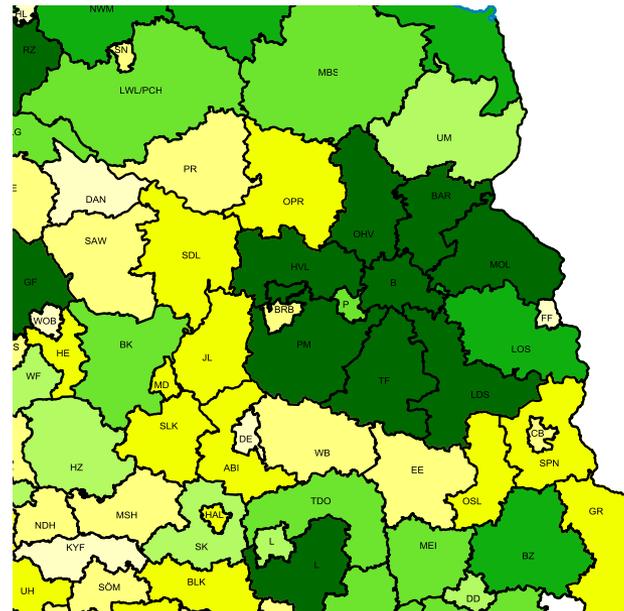
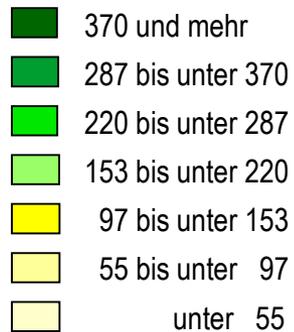
Eigenheime (Neubau)
Baugenehmigungen
1. – 3. Quartal 2017

genehmigte Wohnungen

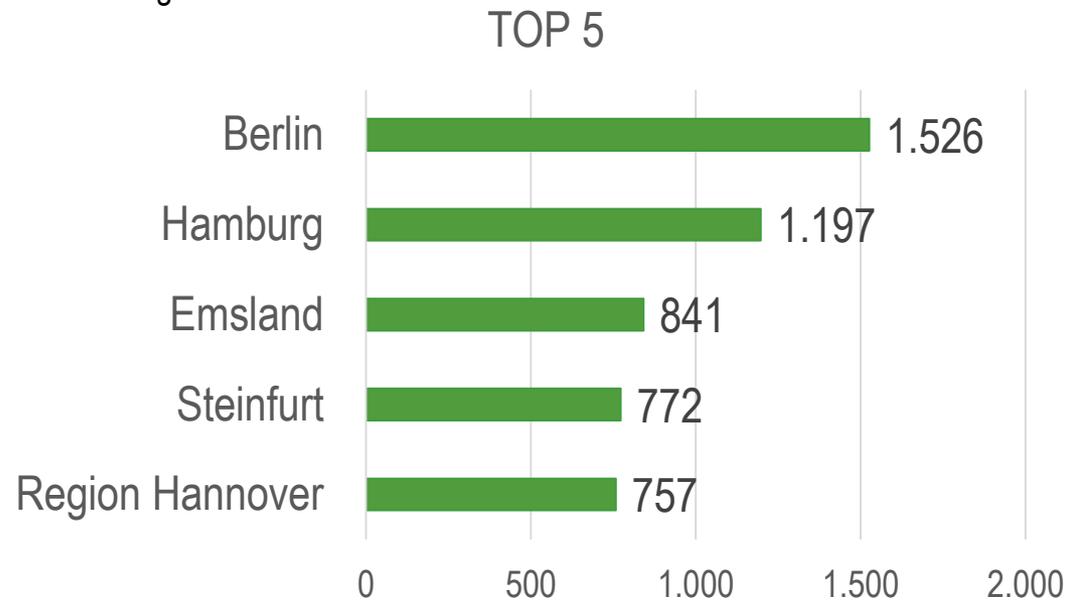


Eigenheime (Neubau)
Baugenehmigungen
1. – 3. Quartal 2017

genehmigte Wohnungen

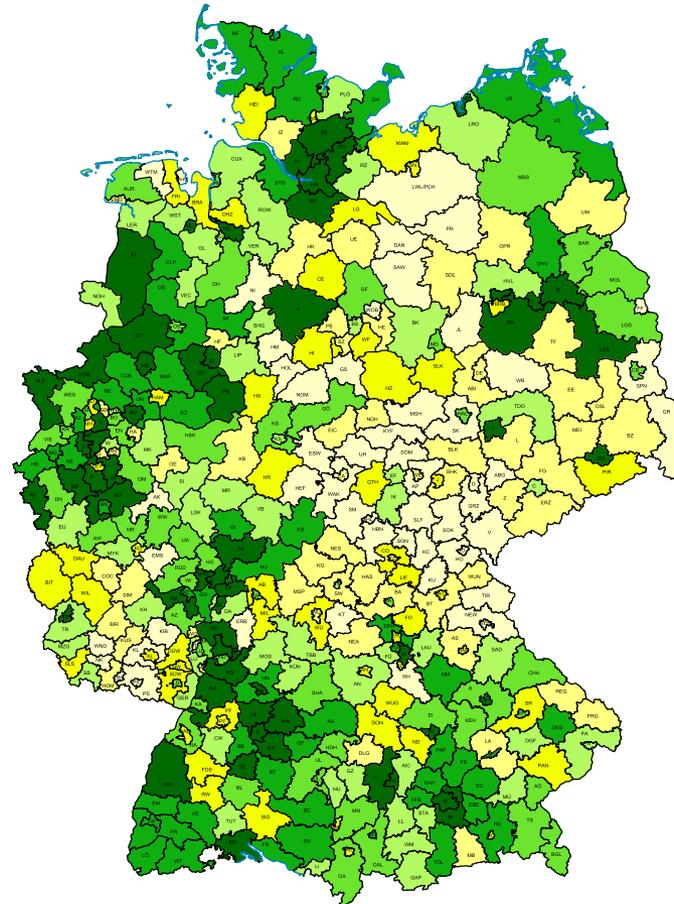
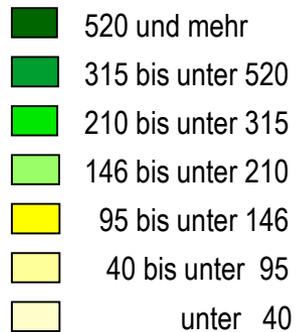


Die 5 Stadt- und Landkreise mit den **meisten** Eigenheim-Genehmigungen im 1. – 3. Quartal 2017
Anzahl Wohnungen



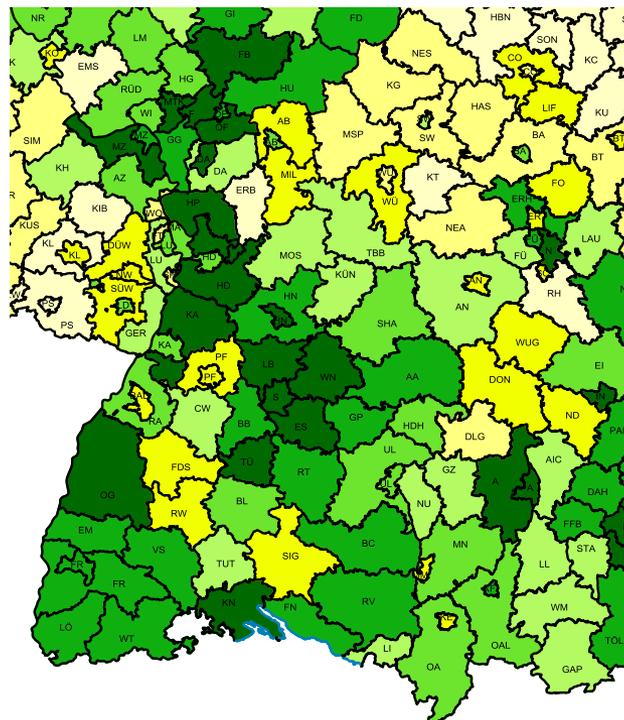
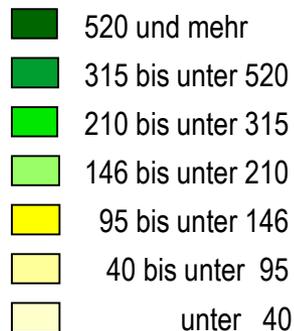
Mehrfamilienhäuser (Neubau)
Baugenehmigungen
1. – 3. Quartal 2017

genehmigte Wohnungen

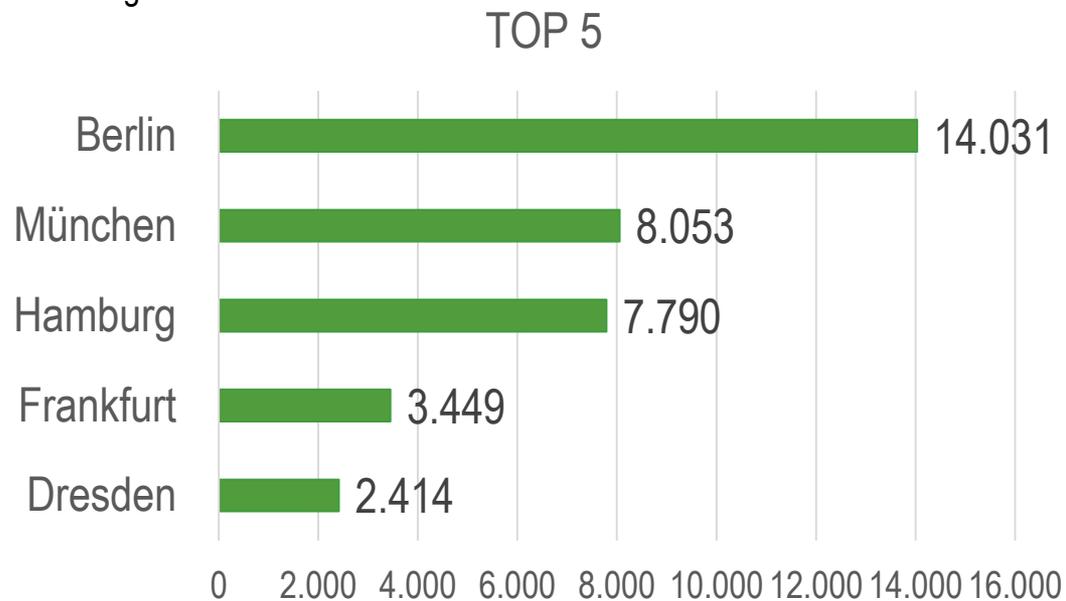


Mehrfamilienhäuser (Neubau)
Baugenehmigungen
1. – 3. Quartal 2017

genehmigte Wohnungen

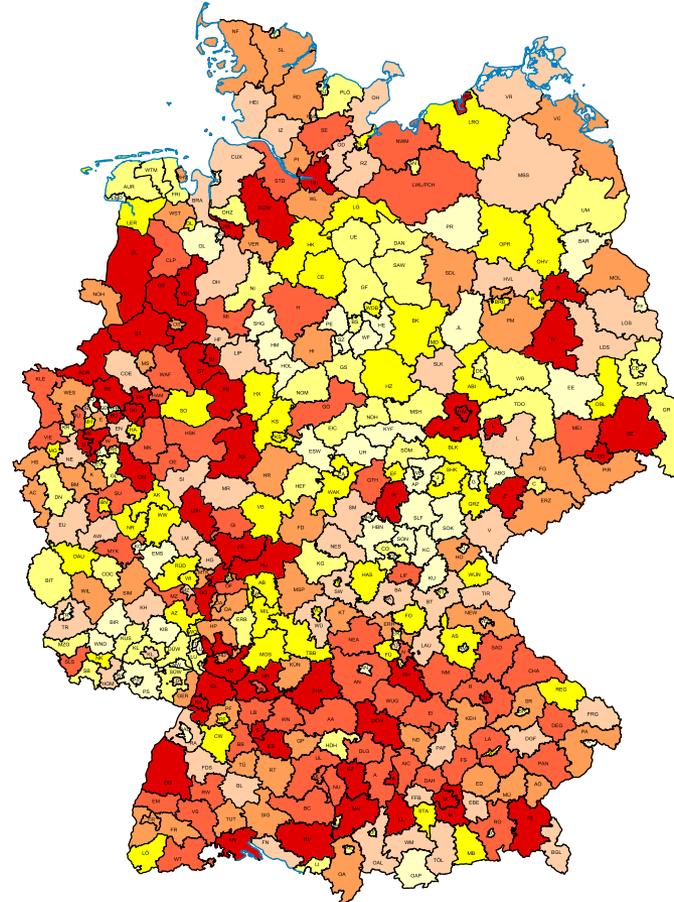
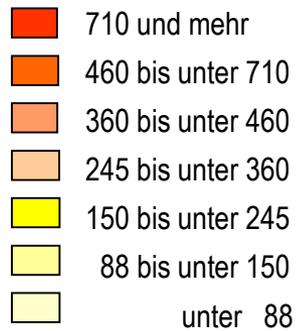


Die 5 Stadt- und Landkreise mit den **meisten** Mehrfamilienhaus-Genehmigungen im 1. – 3. Quartal 2017
Anzahl Wohnungen



Nichtwohnbau (Neubau)
Baugenehmigungen
1. – 3. Quartal 2017

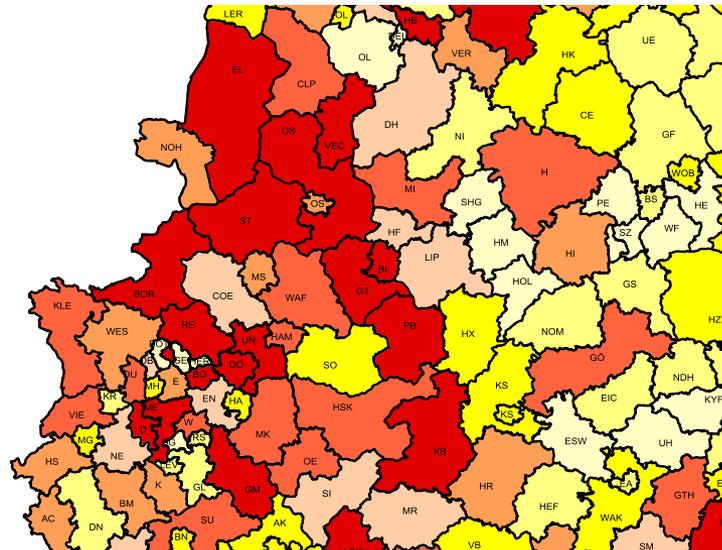
Rauminhalt
in 1.000 cbm



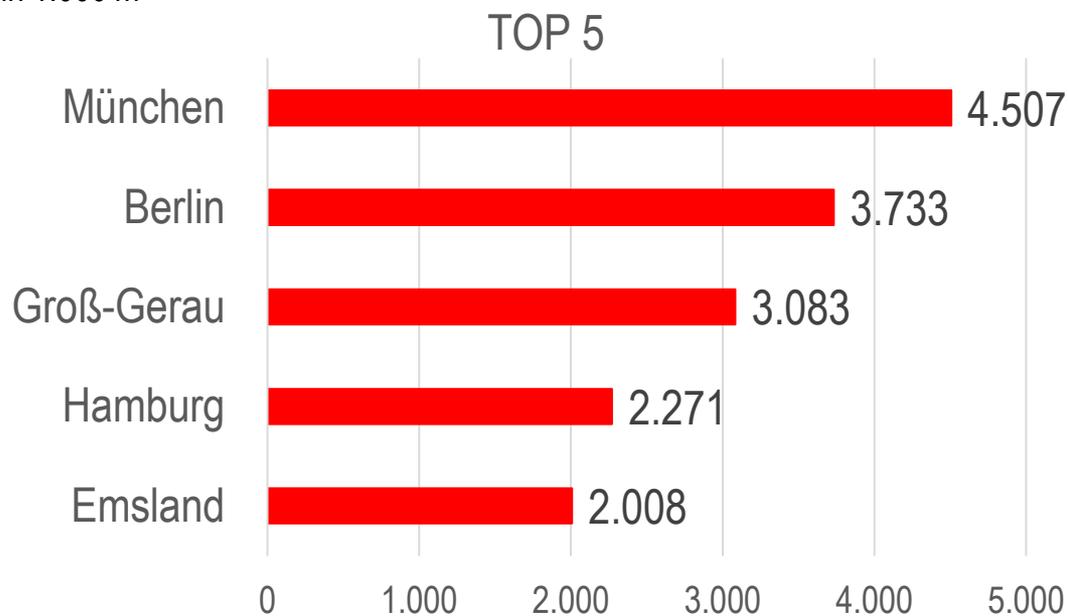
Nichtwohnbau (Neubau)
Baugenehmigungen
1. – 3. Quartal 2017

Rauminhalt
in 1.000 cbm

-  710 und mehr
-  460 bis unter 710
-  360 bis unter 460
-  245 bis unter 360
-  150 bis unter 245
-  88 bis unter 150
-  unter 88

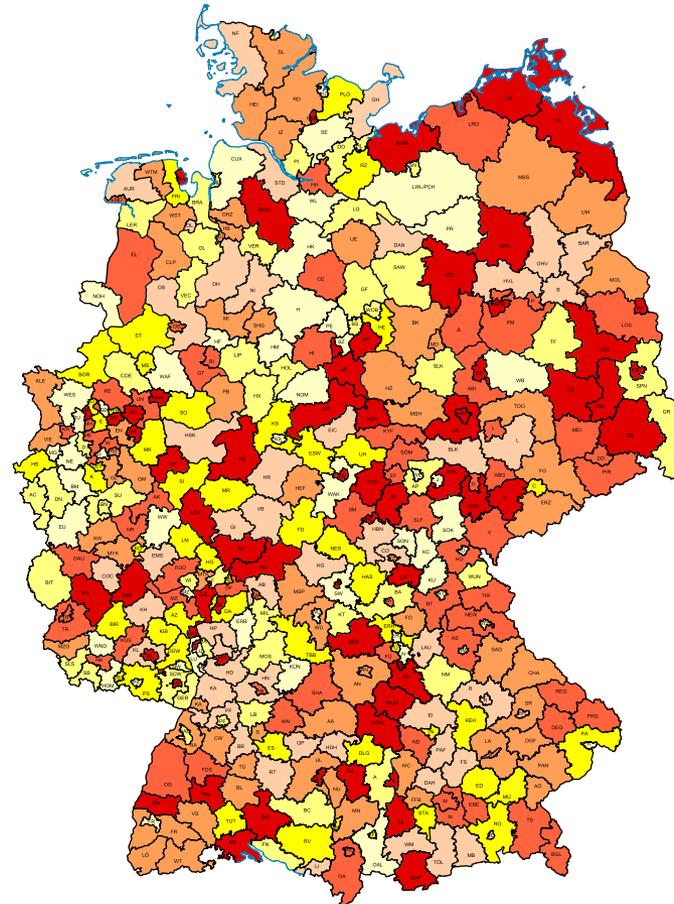
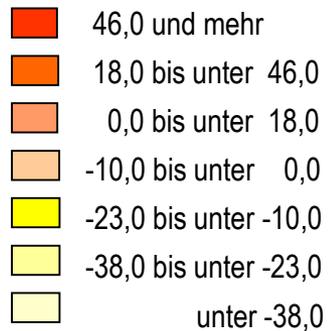


Die 5 Stadt- und Landkreise mit dem **größten** Nichtwohnbau-Genehmigungsvolumen im 1. – 3. Quartal 2017
Rauminhalt in 1.000 m³



Hochbau (Neubau)
Baugenehmigungen
1. – 3. Quartal 2017

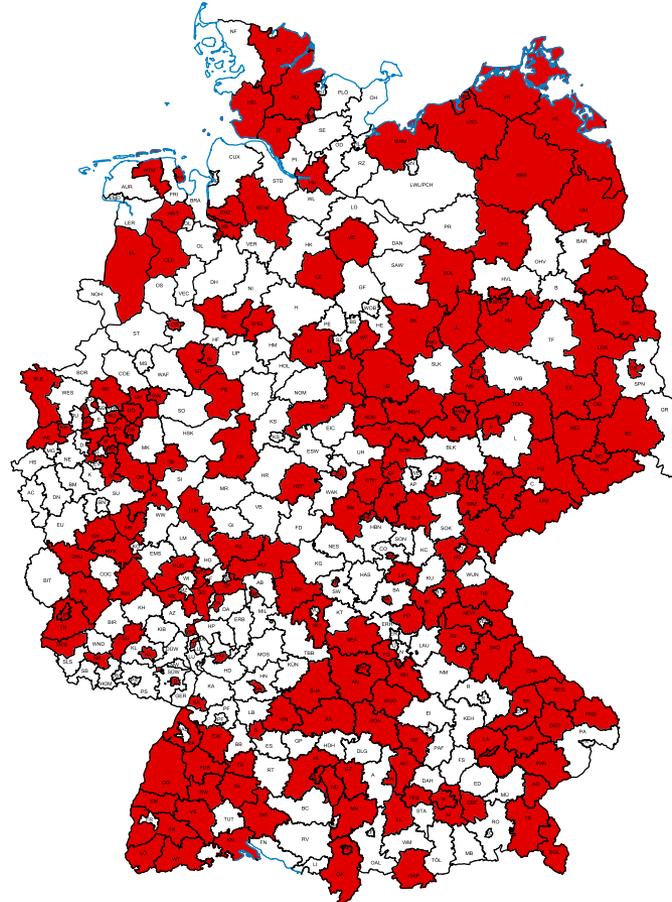
Rauminhalt
Veränderung zum Vorjahr in %



Hochbau (Neubau)
Baugenehmigungen
1. – 3. Quartal 2017

Rauminhalt
Veränderung zum Vorjahr in %

-  Zuwachs
-  Rückgang





Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit !