



KLB-Fachforum 2018

Zukunft Wohnen –
Bauen und Leben im Wandel

23.01.2018 in Trier
01.02.2018 in Aachen
02.02.2018 in Koblenz

Aktuelle Entwicklung der Baukonjunktur unter besonderer Berücksichtigung der Kapazitätsengpässe



Dr. Christian Kaiser
Leiter Marktforschung

Heinze GmbH
A **DOCU**group 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 Wirtschaftsbesitzer 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.

So wird
gebaut

KLB
Klimaleichtblock

DERWESTEN

Deutschland im Konjunkturaufschwung: „Made in Germany“ boomt

am 11.01.2018 um 07:22 Uhr



Konjunkturboom und volle Stadien

11.01.2018 10:39 Uhr

Frankfurter Rundschau

Deutsche Wirtschaft wächst auch am Jahresende 2017 kräftig

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



Wachstum 2017

2,2 Prozent: Der Wirtschaftsboom geht weiter

11.01.2018 10:20 Uhr

So wird
gebaut



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 Fälchle

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

So wird
gebaut

KLB
Klimaleichtblock

- **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

Indexwerte, 2005 = 100

130

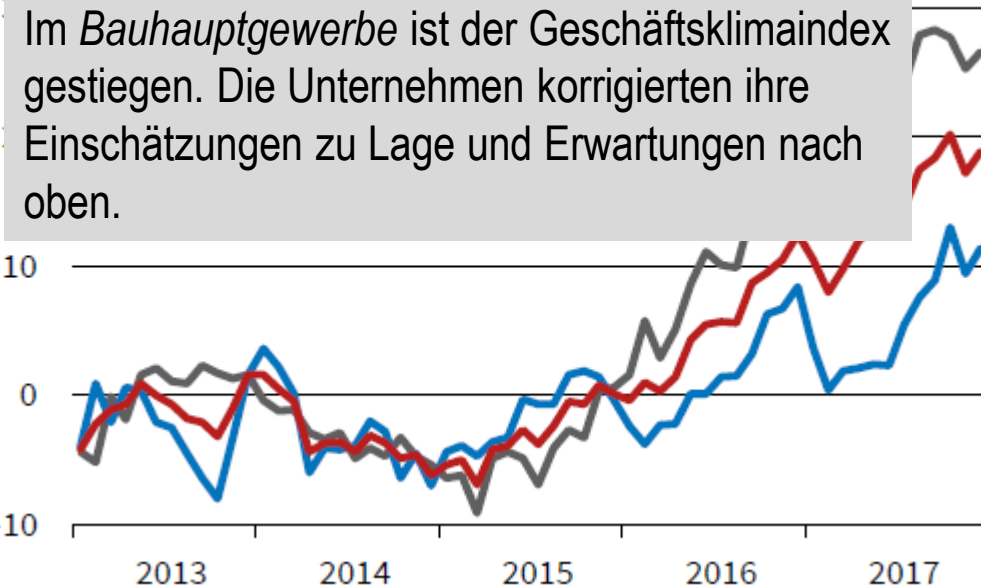
Zur Weihnachtszeit ist die Stimmung in den deutschen Chefs nicht mehr ganz so euphorisch wie im Vormonat. Der ifo Geschäftsklima-Index ist auf 117,2 Punkte gesunken, nach 117,6 (Saisonbereinigt korrigiert). Die Erwartungen für die Geschäftslage hingegen bewerteten sie besser als im Vormonat. In der Bauhauptgewerbe herrscht Feststimmung.

Clemens Fuest
Präsident des ifo Instituts

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

Quelle: ifo Konjunkturumfragen, Dezember 2017.

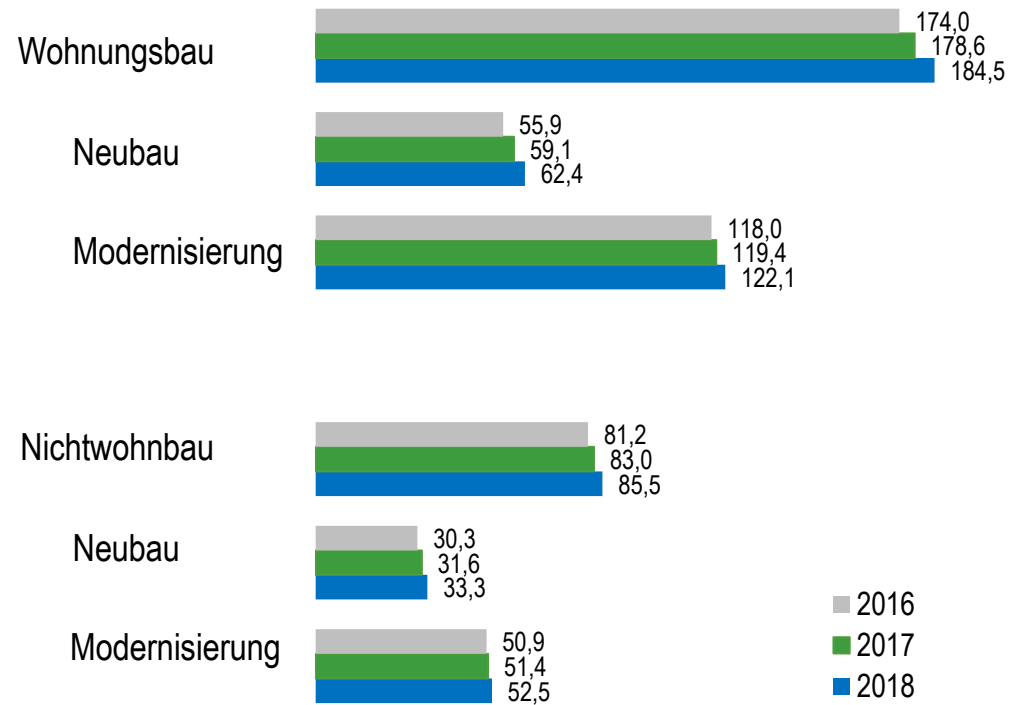
Bauhauptgewerbe



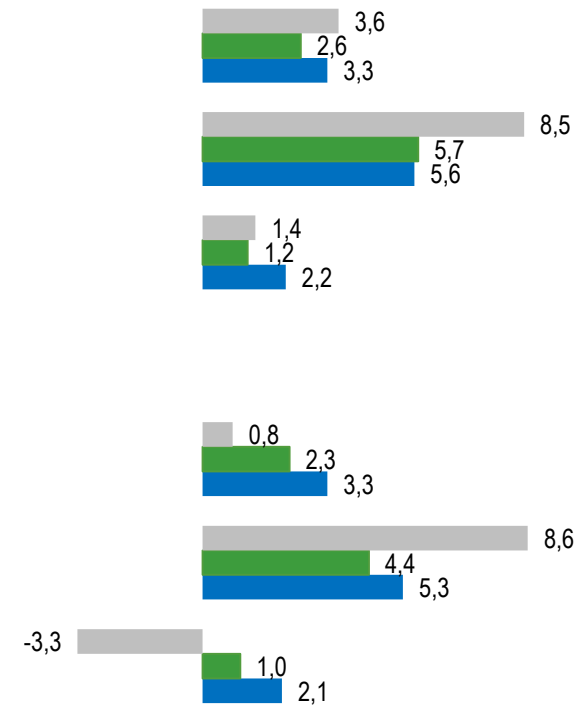
© ifo Institut

Bauvolumenrechnung in Preisen von 2010

in Mrd. EURO

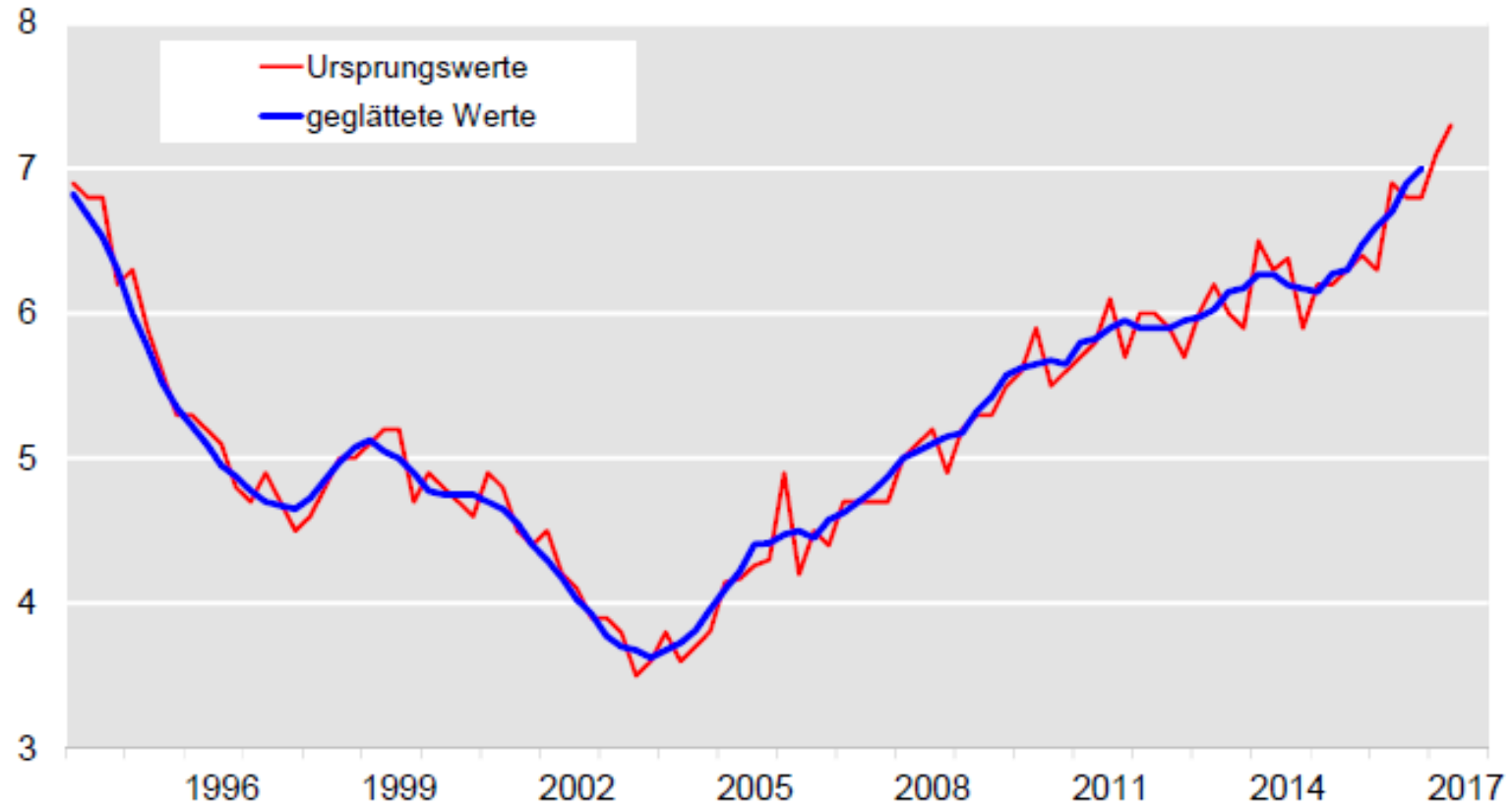


Veränderung zum Vorjahr in %




Auftragsbestände der freischaffenden Architekten

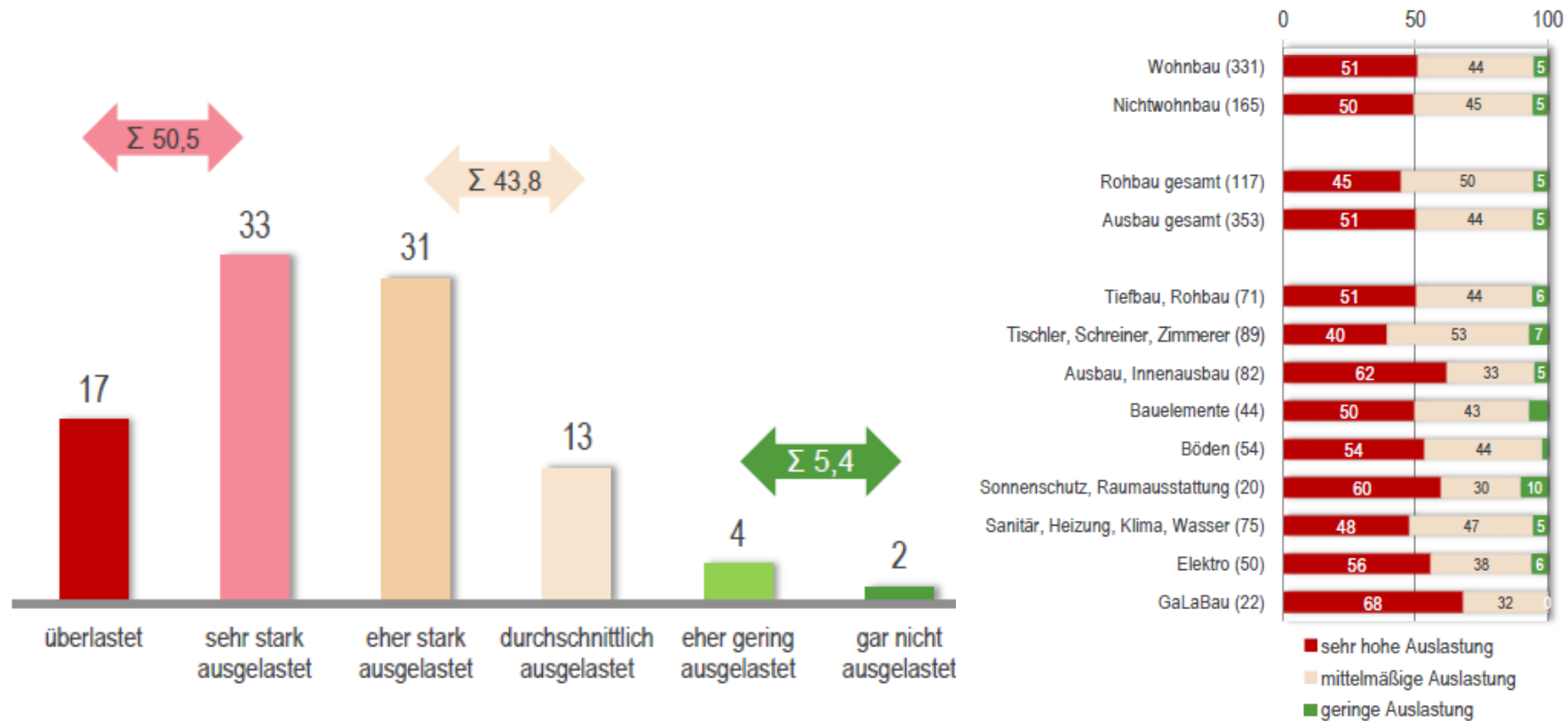
- in Monaten -



Quelle: ifo Architektenumfrage.

- **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

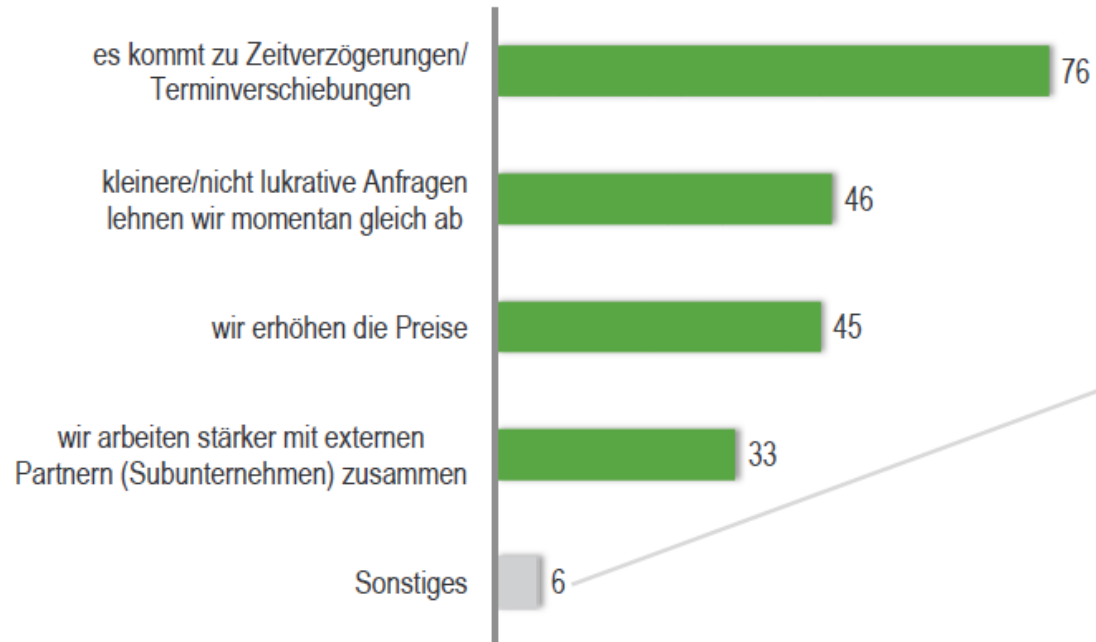
 Wie würden Sie Ihre Kapazitätsauslastung beschreiben?



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)



Sonstige Nennungen:


- Aktionsradius wird verkleinert
- Arbeiten nur für zuverlässige Kunden, die wir kennen.
- Aufträge, die niemand haben will, nehmen wir zu besten Konditionen an. Wir sind bedacht die Auftragsanzahl um das Volumen gut zu streuen, um weniger Ausfallrisiko zu erleiden.
- Fachkräftemangel
- Koordination
- kurzfristige (außer Notfälle) Aufträge lehnen wir ab.
- Liefer-Engpässe der Industrie
- Noch können alle Aufträge, auch kleinere, bewältigt werden.
- starke Personalbelastung
- Viele Aufträgen werden abgesagt
- Zeitverzögerung wegen Vorhandwerker

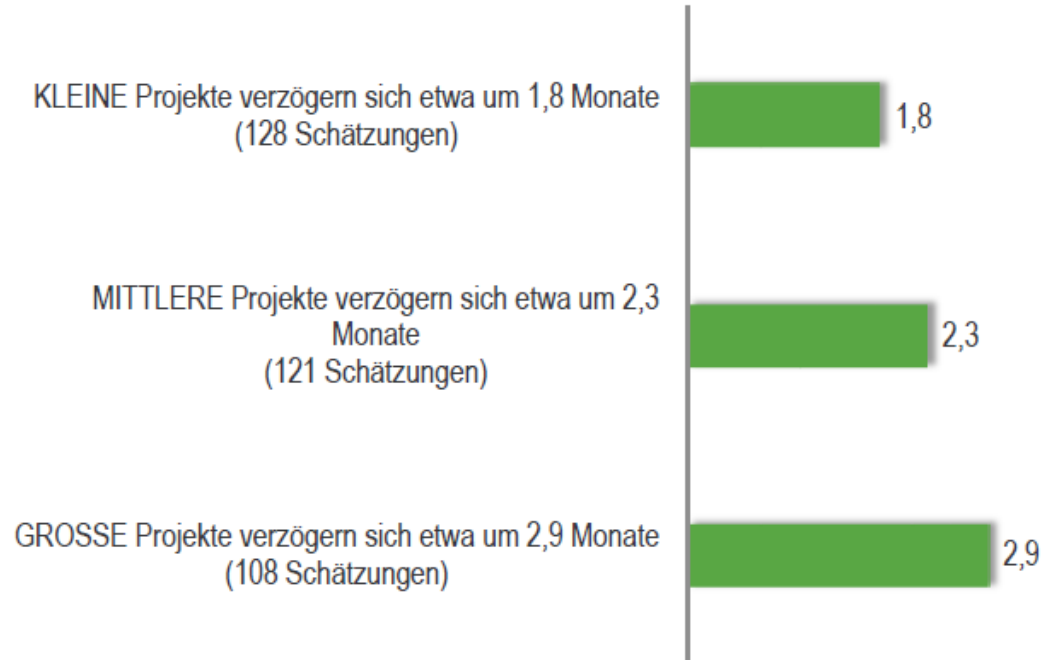
Angaben in %, n=188
(Verarbeiter, die überlastet
oder sehr stark ausgelastet
sind)

So wird
gebaut

KLB
Klimaleichtblock

Antworten der Firmen, die überlastet oder sehr stark ausgelastet sind

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

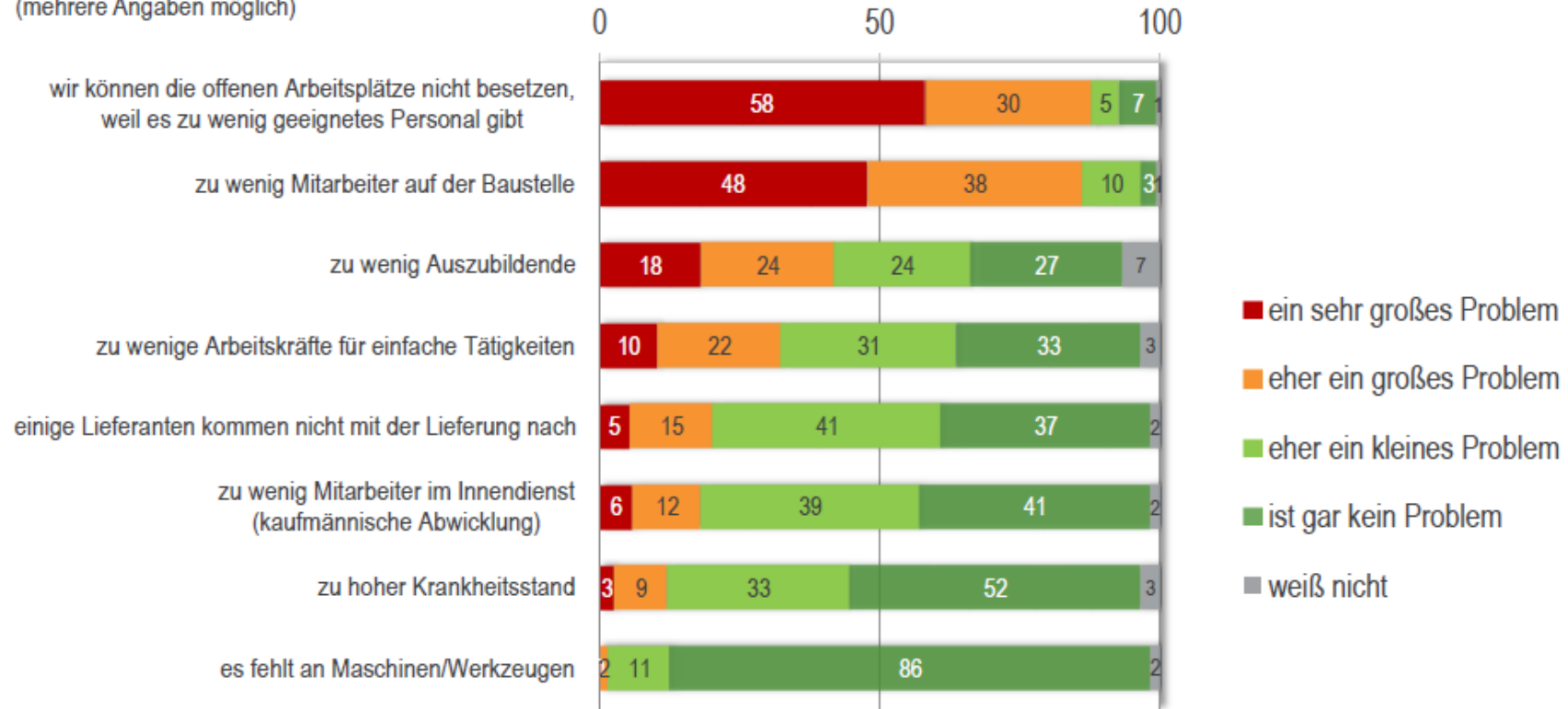


Angaben in %, n=188
(Verarbeiter, die überlastet
oder sehr stark ausgelastet
sind)

Antworten der Firmen, die überlastet oder sehr stark ausgelastet sind



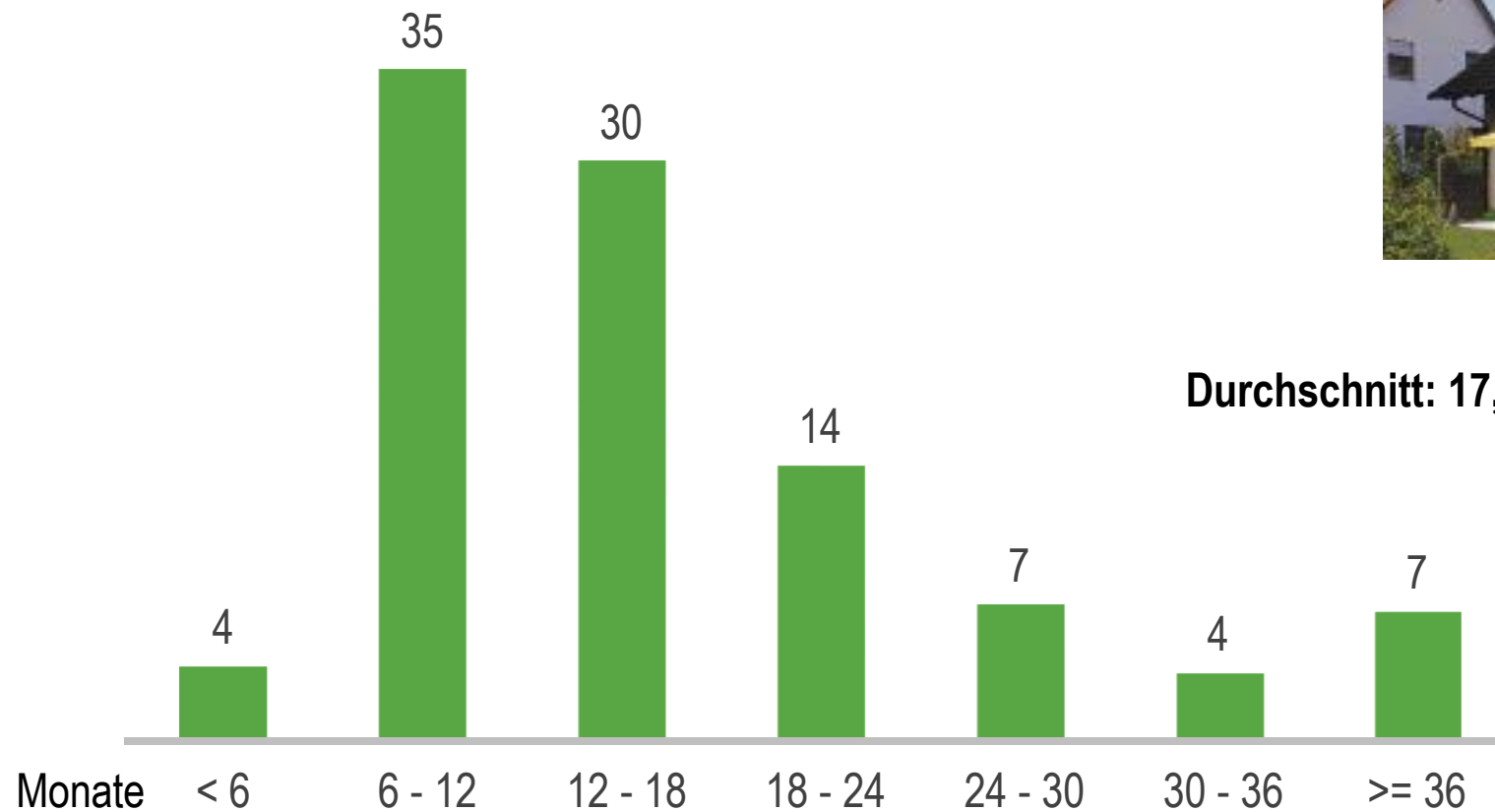
Woran liegt es, dass Sie es aktuell nicht schaffen, die hohe Nachfrage an Anfragen/Aufträgen bedienen zu können? Wo liegen die Probleme?
(mehrere Angaben möglich)



- 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 **Eigenheime** im Jahr 2016

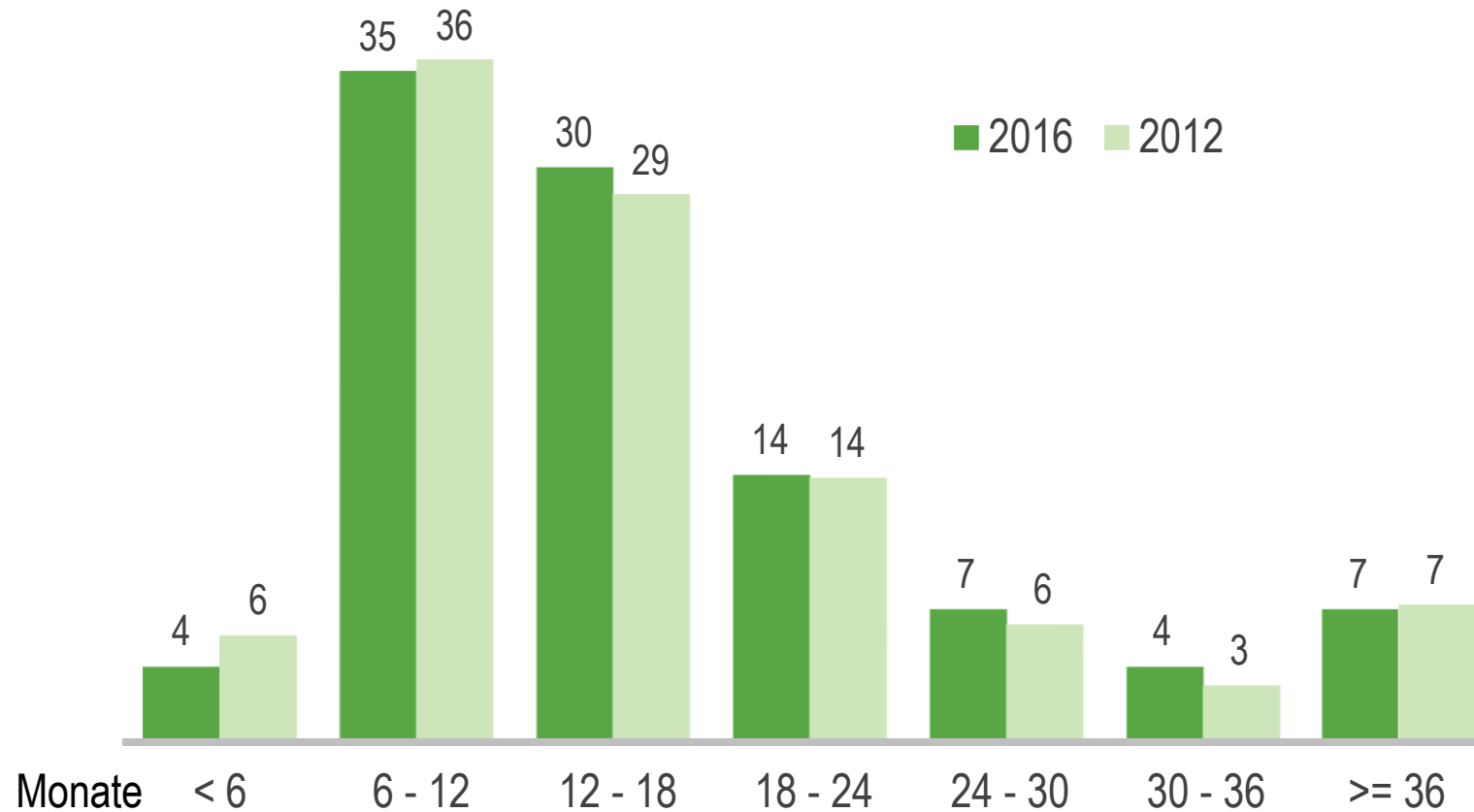
Anteil der Gebäude in %



Durchschnitt: 17,5 Monate

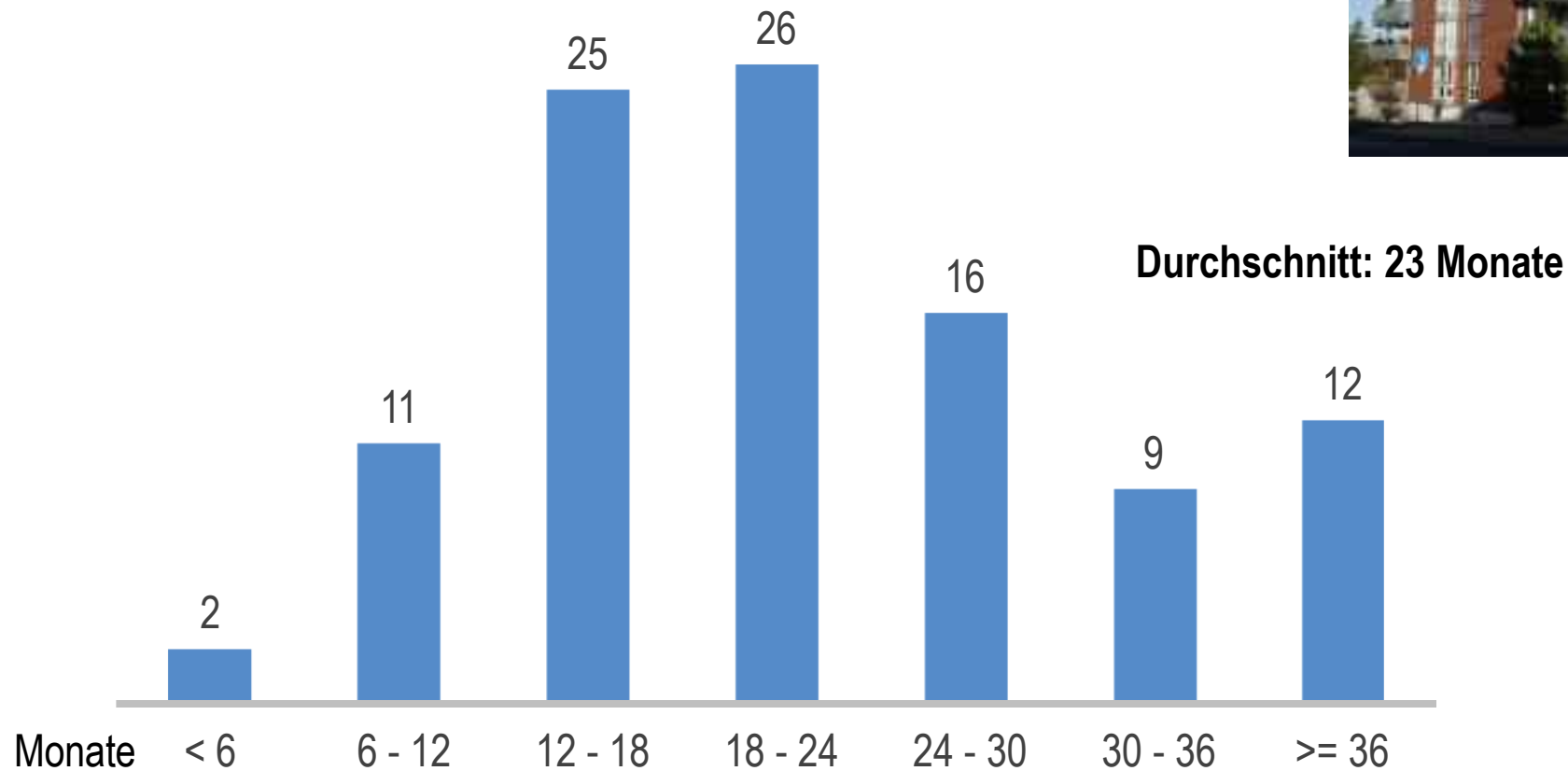
Abwicklungsdauer der fertig gestellten **Eigenheime** in den Jahren 2016/2012

Anteil der Gebäude in %



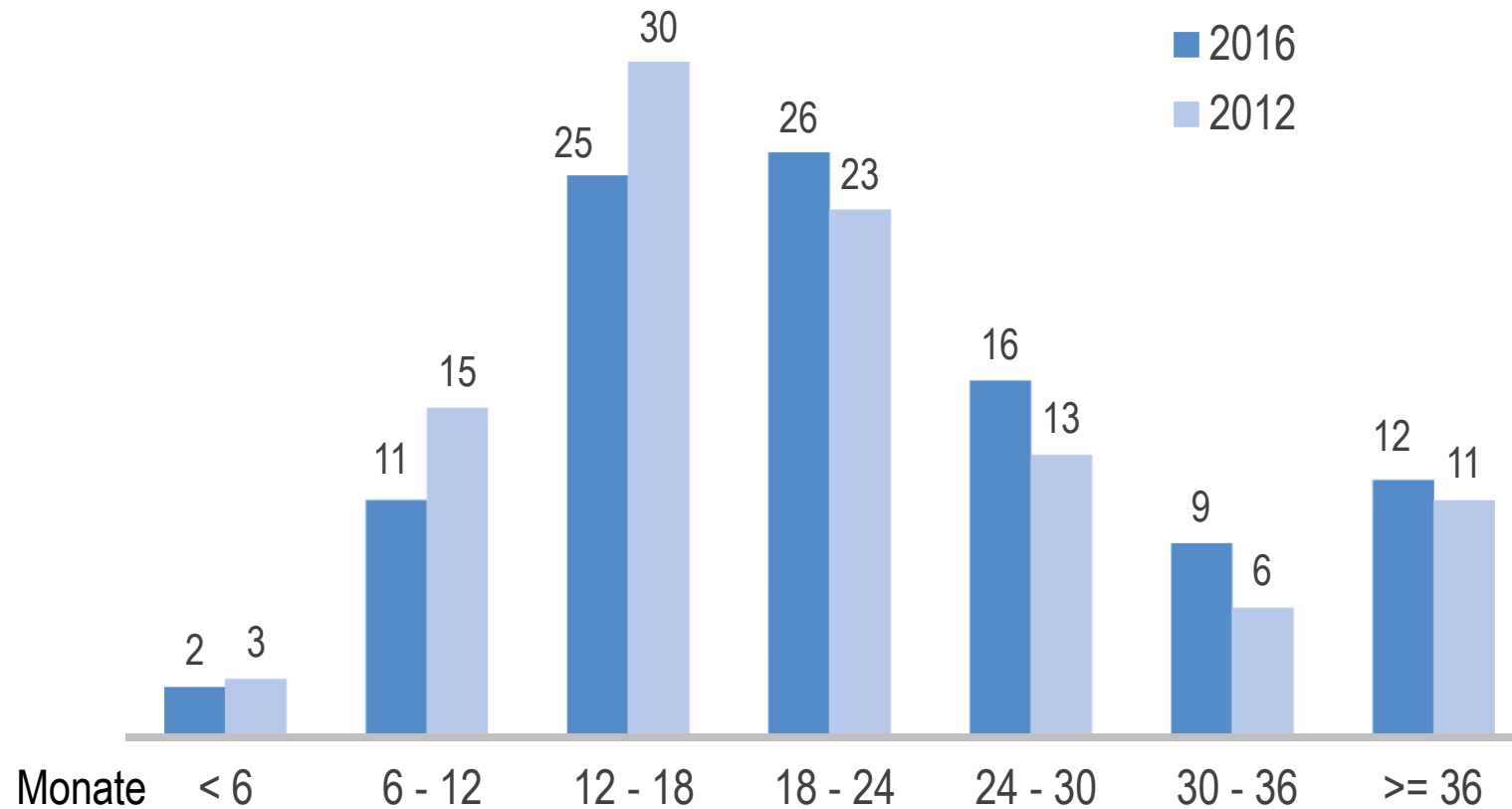
Abwicklungsdauer der fertig gestellten **Mehrfamilienhäuser** im Jahr 2016

Anteil der Gebäude in %



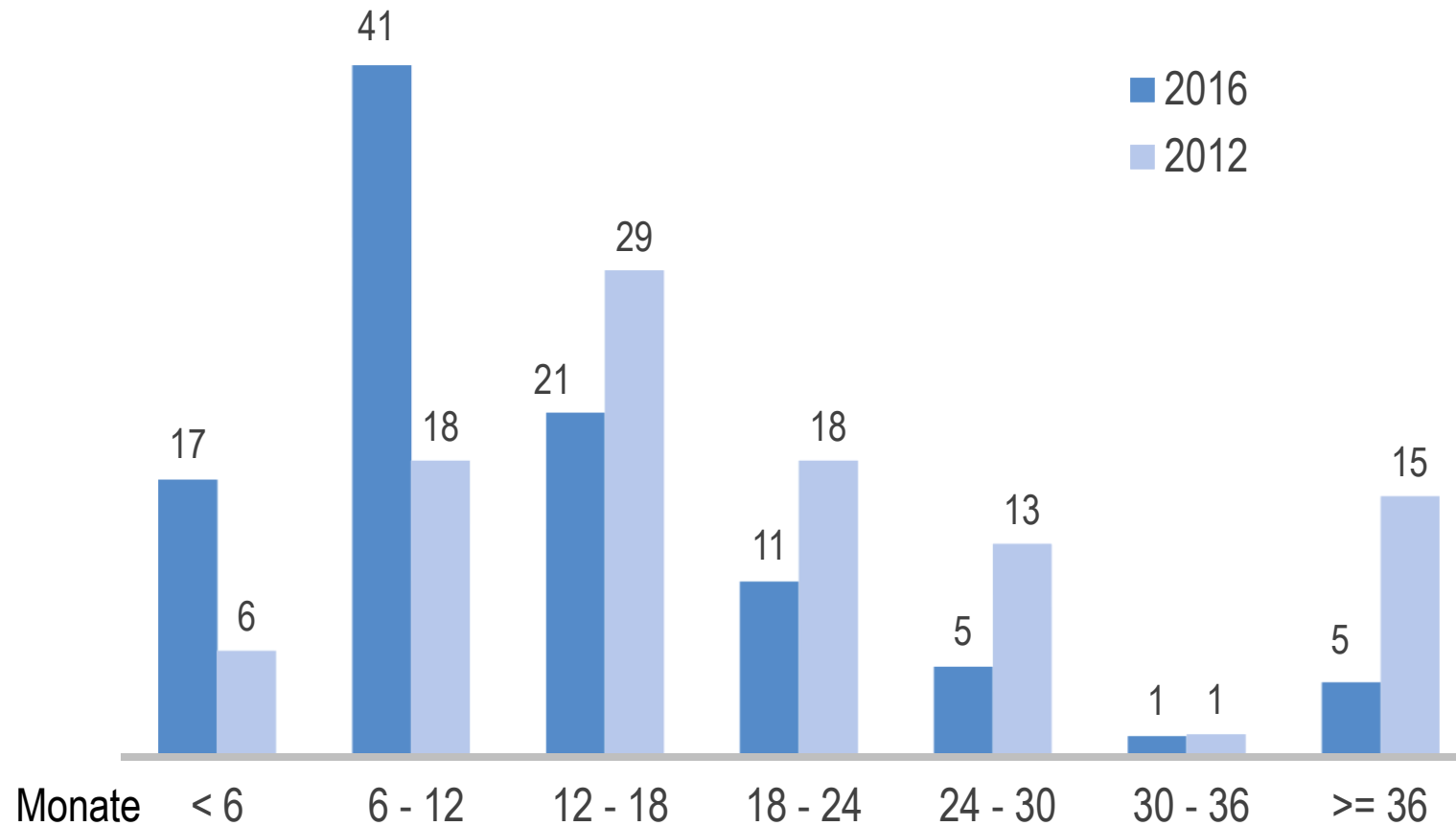
Abwicklungsdauer der fertig gestellten **Mehrfamilienhäuser** in den Jahren 2016/2012

Anteil der Gebäude in %

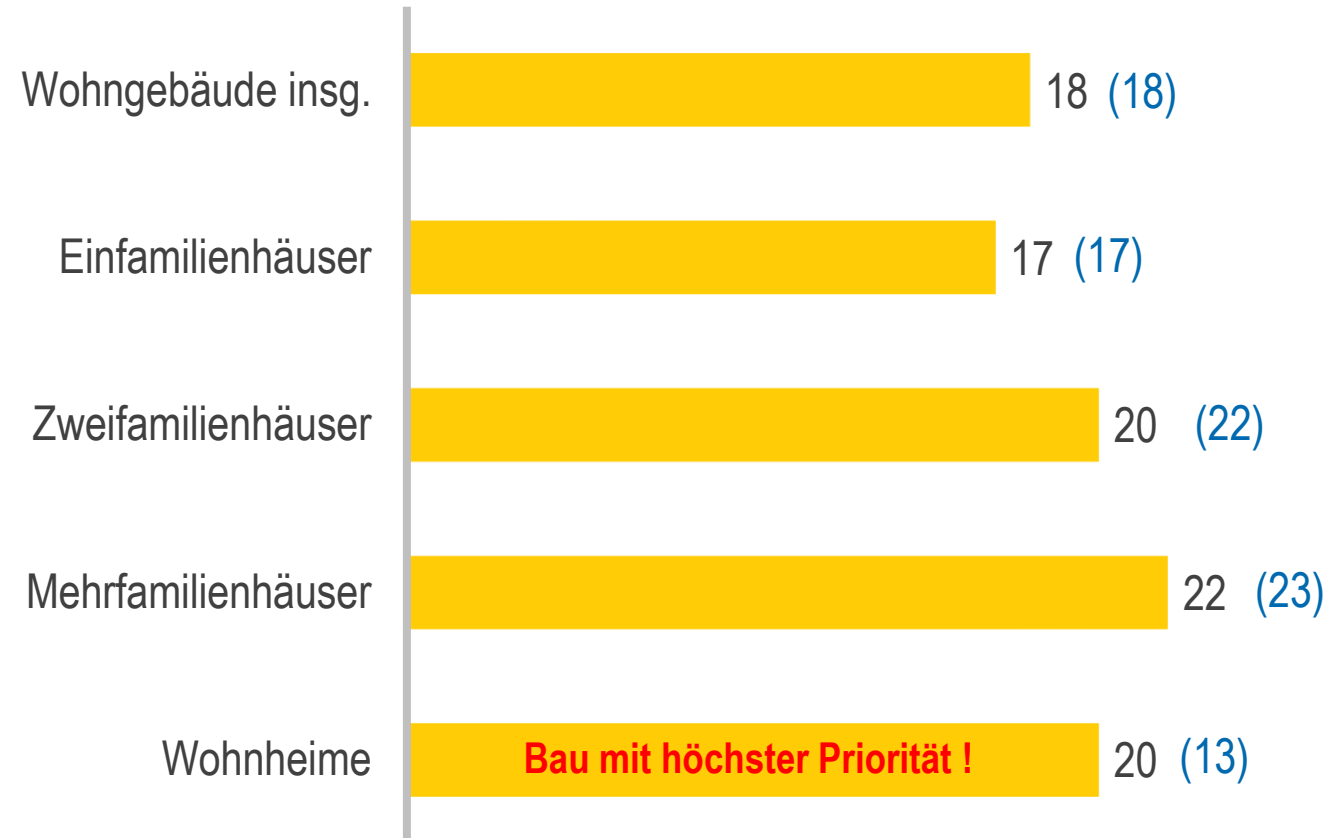


Abwicklungsdauer der fertig gestellten **Wohnheime** in den Jahren 2016/2012

Anteil der Gebäude in %

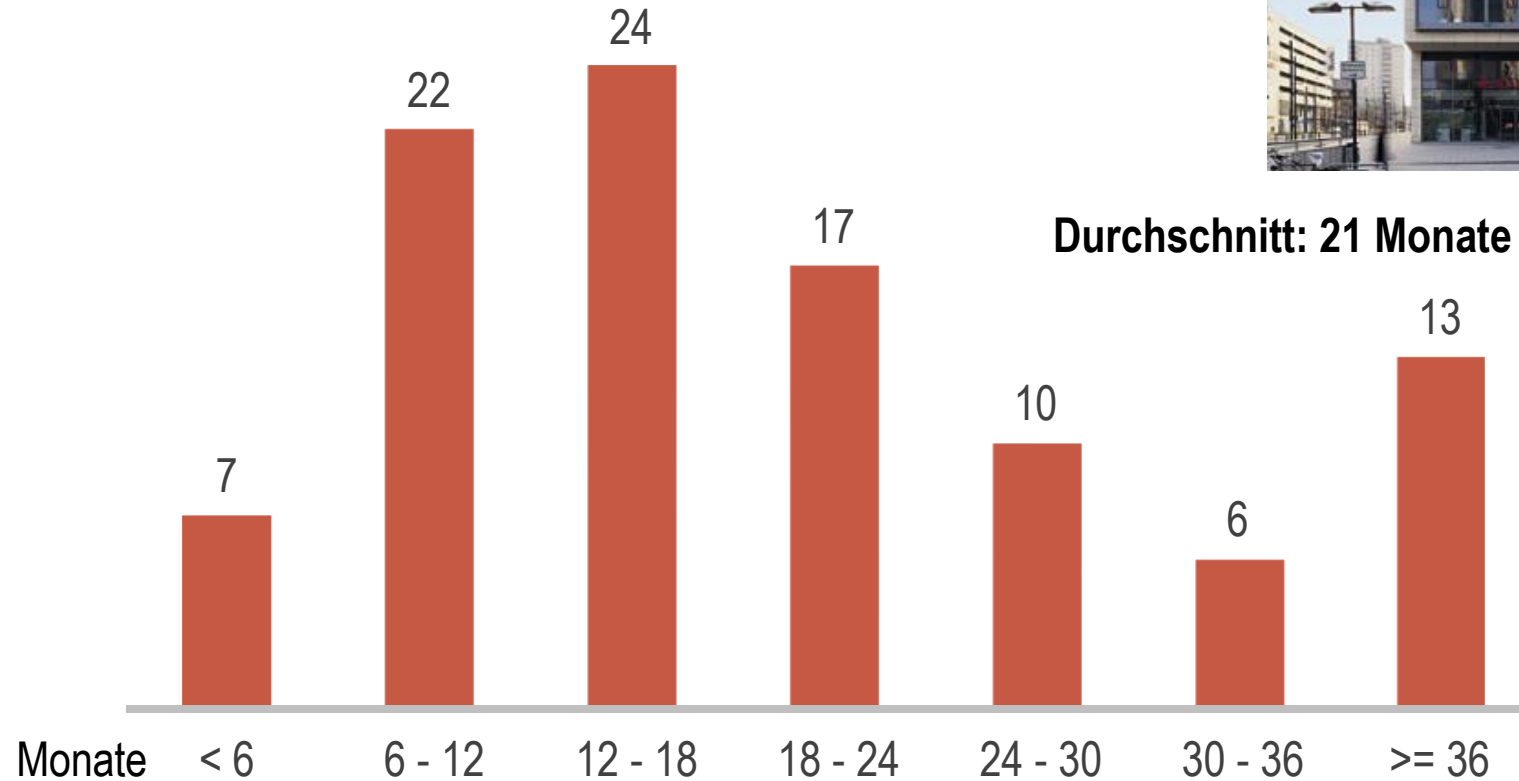


Durchschnittliche Abwicklungsdauer ausgewählter **Wohngebäude in 2012** (2016)
in Monaten



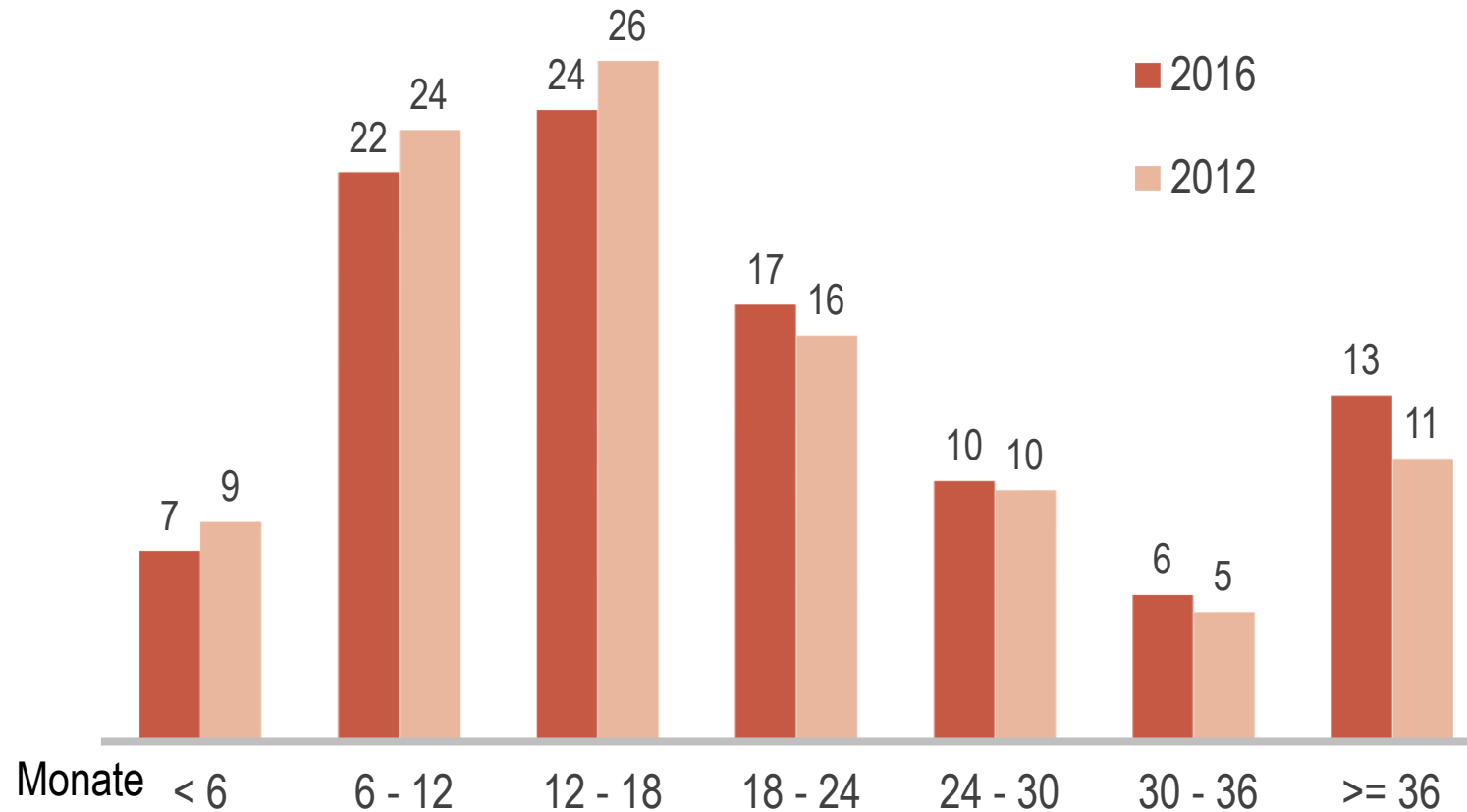
Abwicklungsdauer der fertig gestellten **wohnähnlichen Betriebsgebäude** im Jahr 2016

Anteil der Gebäude in %



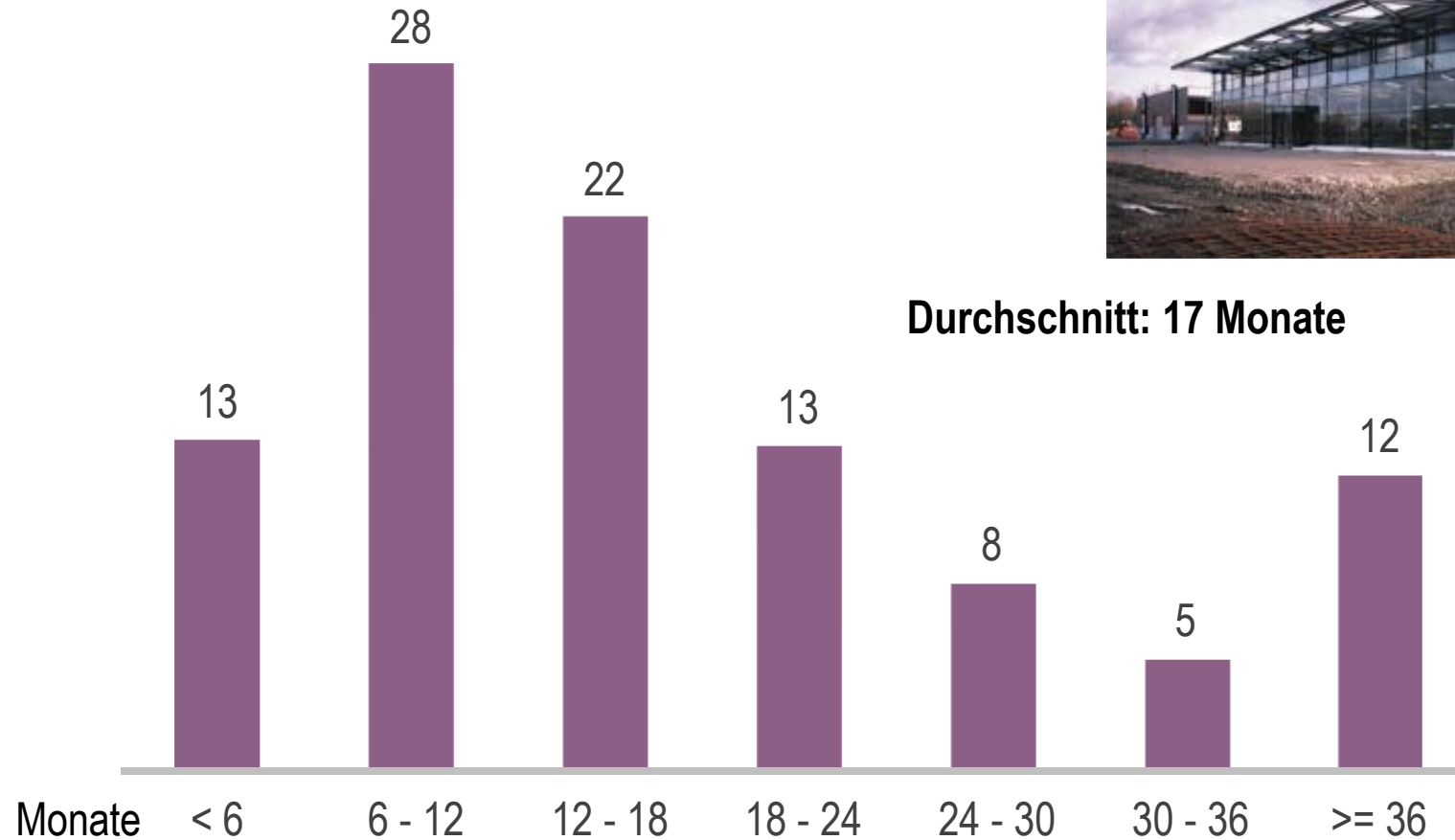
Abwicklungsdauer der fertig gestellten **wohnähnlichen BG** in den Jahren 2016/2012

Anteil der Gebäude in %



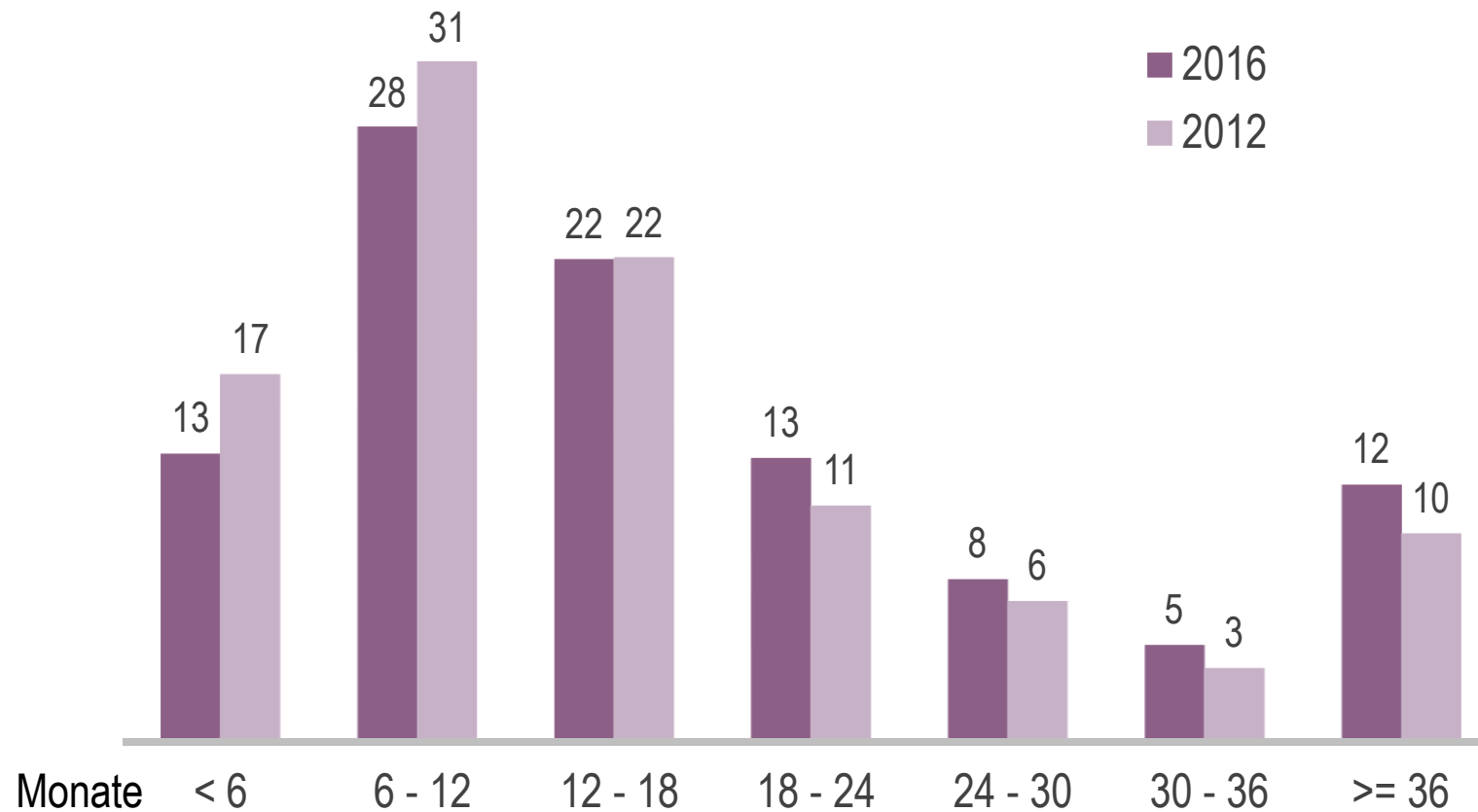
Abwicklungsdauer der fertig gestellten **industriellen Betriebsgebäude** im Jahr 2016

Anteil der Gebäude in %

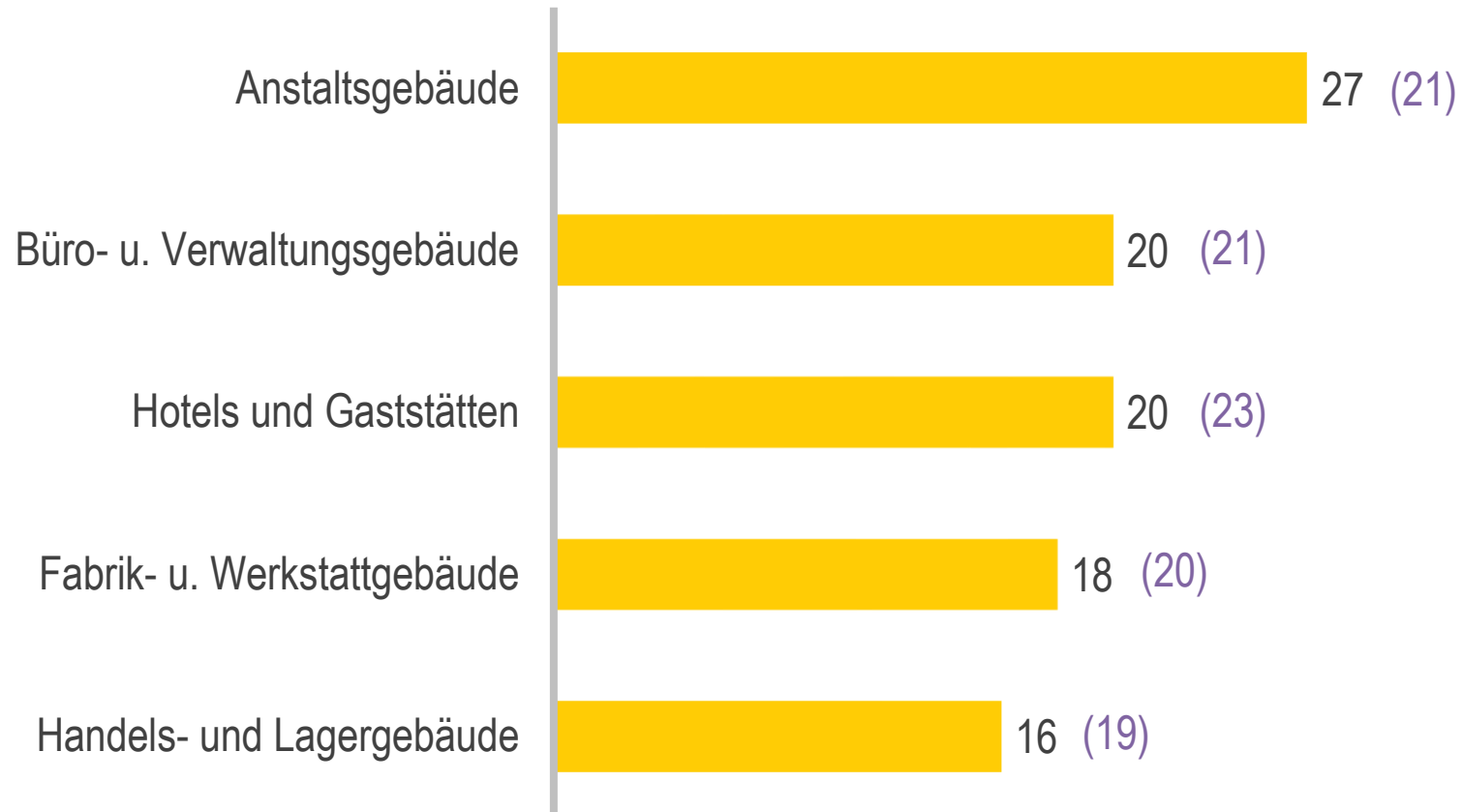


Abwicklungsdauer der fertig gestellten **industriellen BG** in den Jahren 2016/2012

Anteil der Gebäude in %

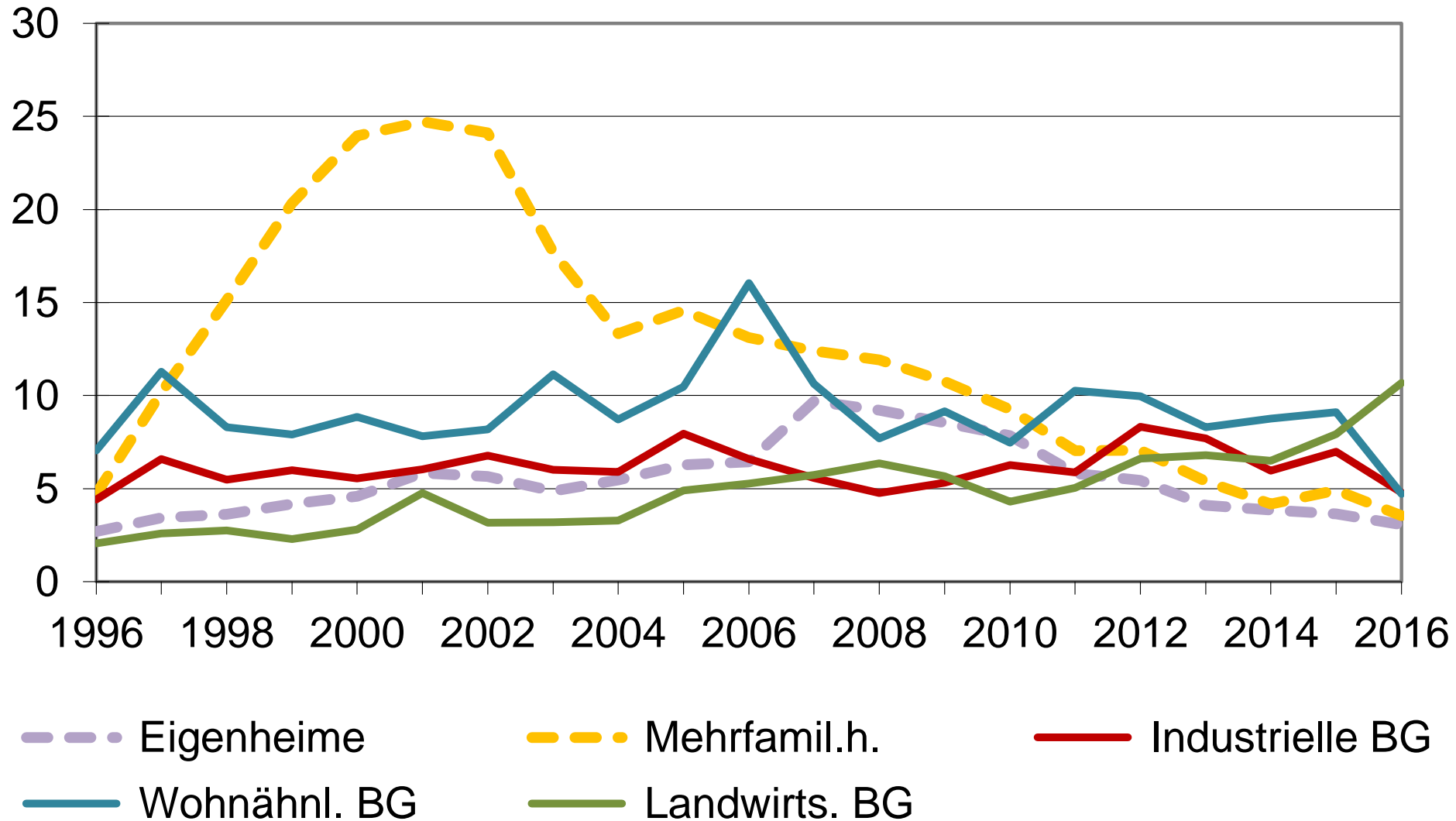


Durchschnittliche Abwicklungsdauer ausgewählter **Nichtwohngebäude in 2012** (2016)
in Monaten



- 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 %

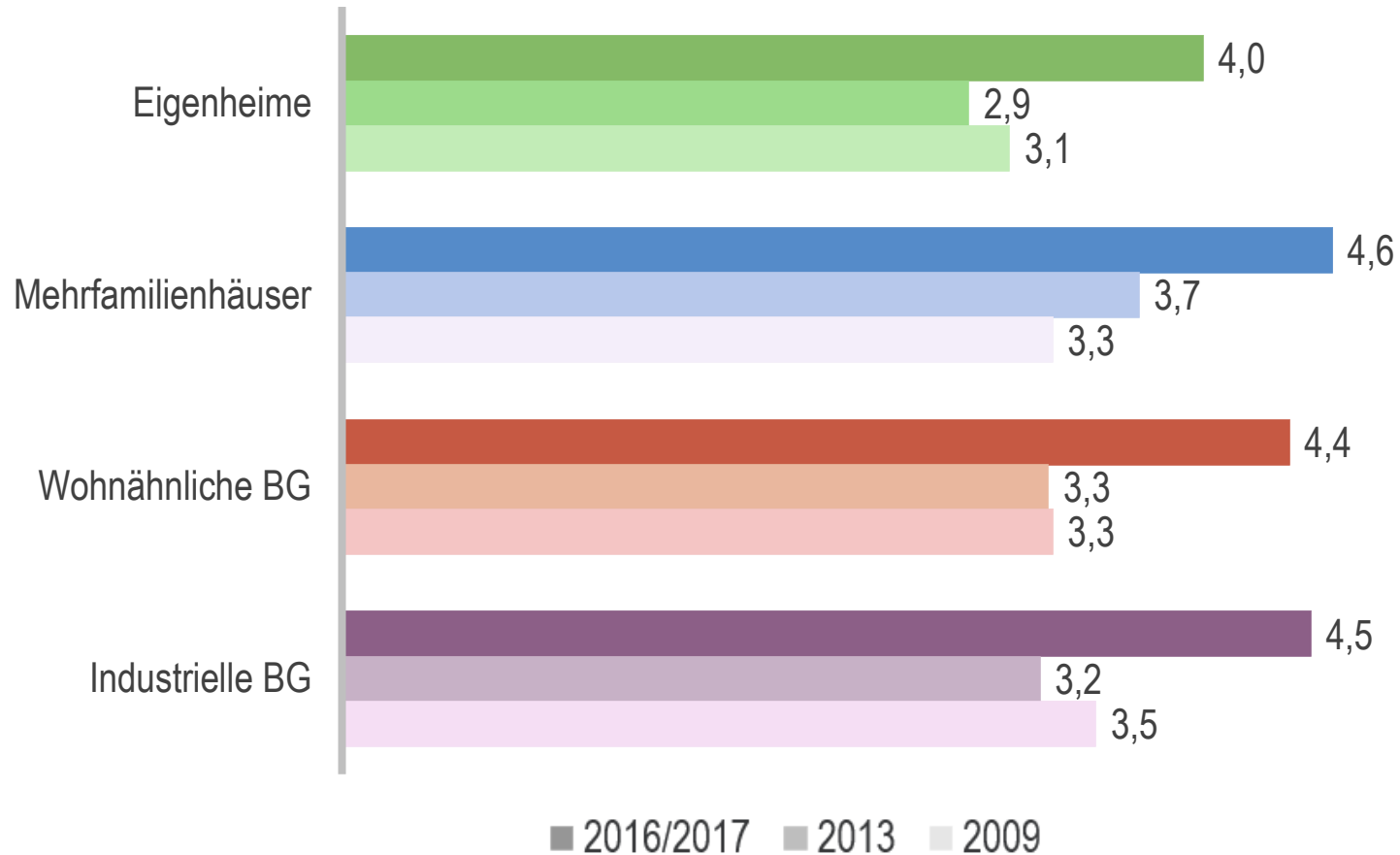


Jahr	Mehrfamilienhäuser - Anzahl Wohnungen			
	Bauüberhang	Genehmigungen	Fertigstellungen	Löschungen
2010	142.888	72.861	57.994	6.837
2011	161.489	91.891	66.939	6.760
2012	184.320	105.939	76.323	7.474
2013	218.987	126.990	86.151	6.857
2014	242.918	138.687	109.274	5.796
2015	274.502	151.945	114.014	7.458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

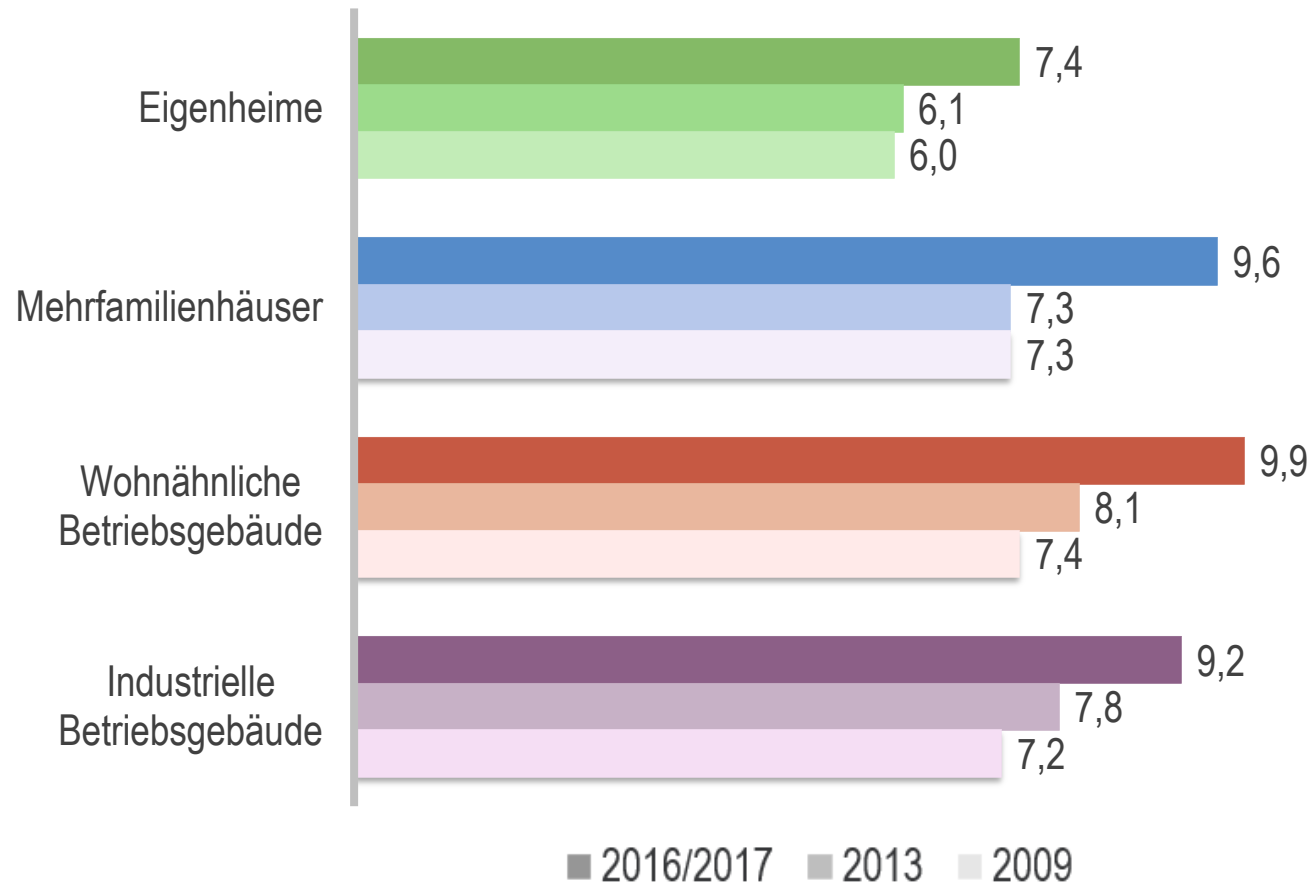
Quelle: Statistisches Bundesamt

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

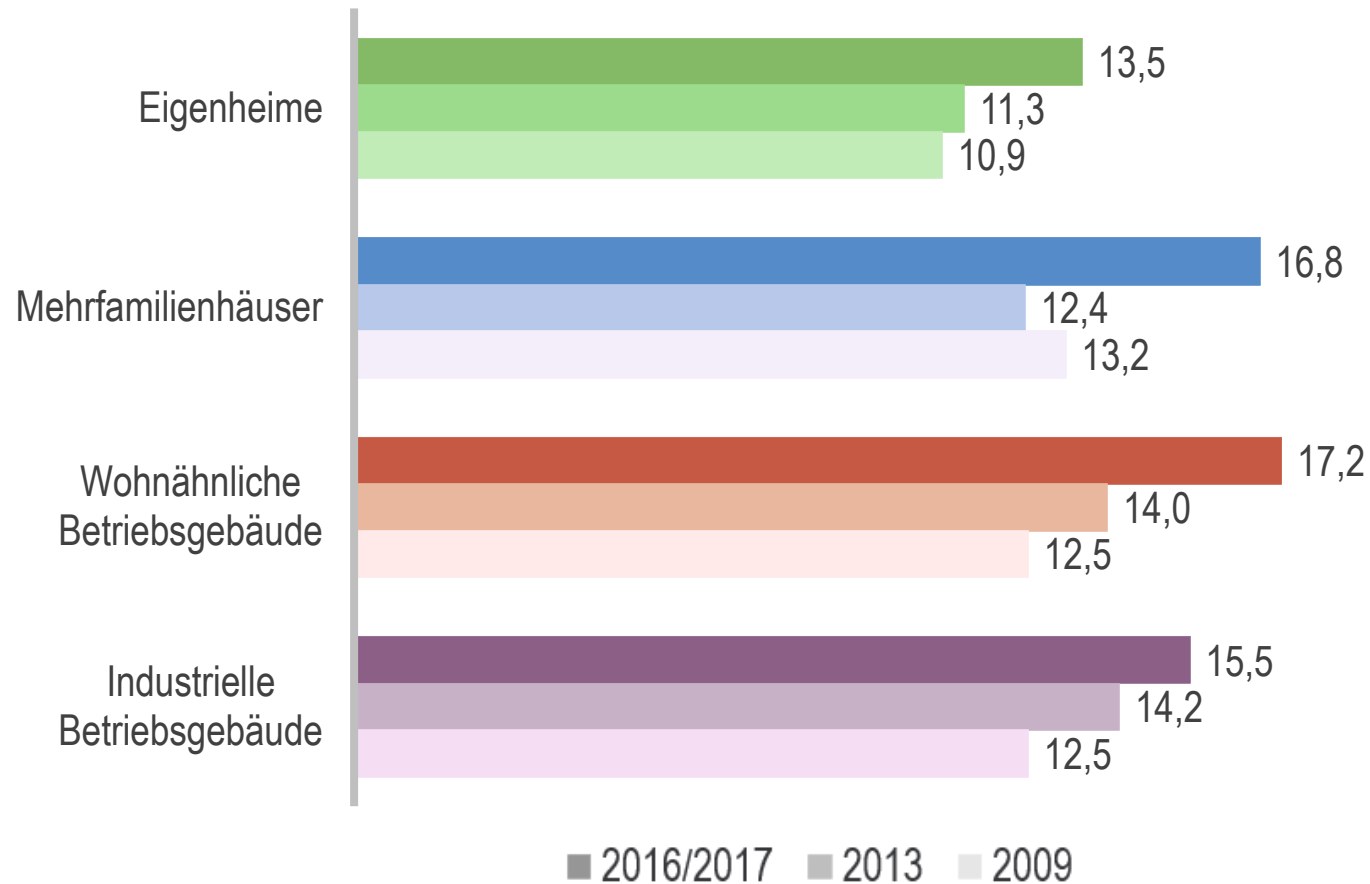
Durchschnittliche Länge der Bauphase in Monaten – Vergleich 2016/2013/2009



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



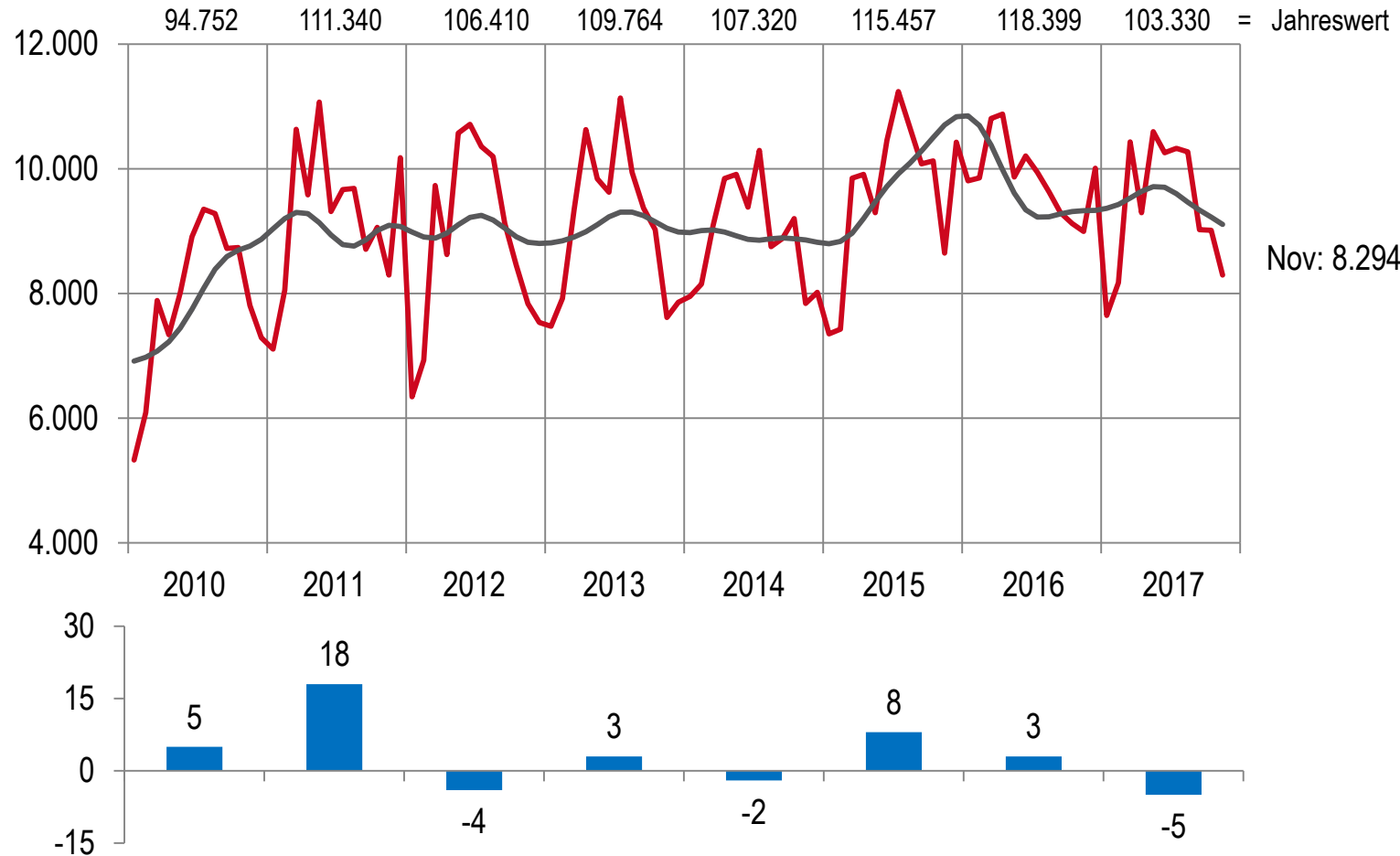
Durchschnittliche Länge der Bauphase in Monaten – Vergleich 2016/2013/2009



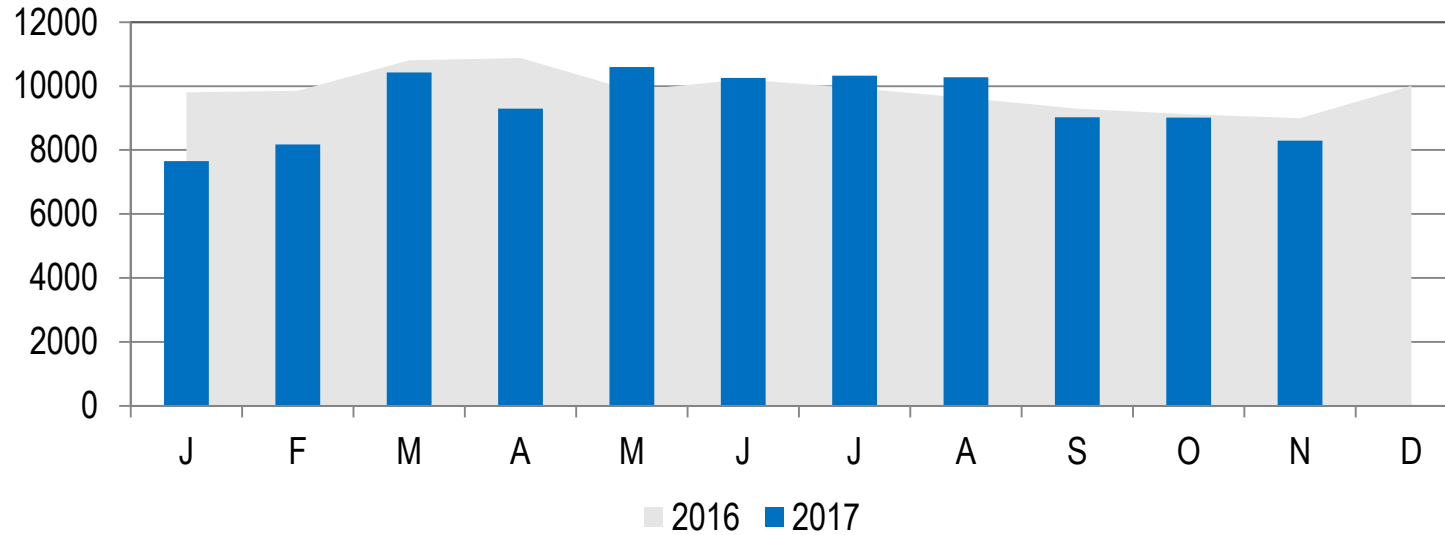
- Wirtschafts- und Baukonjunktur
- Ergebnisse einer Verarbeiterbefragung zum Thema Kapazitätsengpässe
- Abwicklungsdauer von Baufertigstellungen (StBA)
- Bauüberhang/Erloschene Baugenehmigungen (StBA)
- Architektenbefragung: Entwicklung der Bauphasenlänge
- **Monatliche Entwicklung der Baugenehmigungen**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

Baugenehmigungen im Eigenheimbau in Deutschland

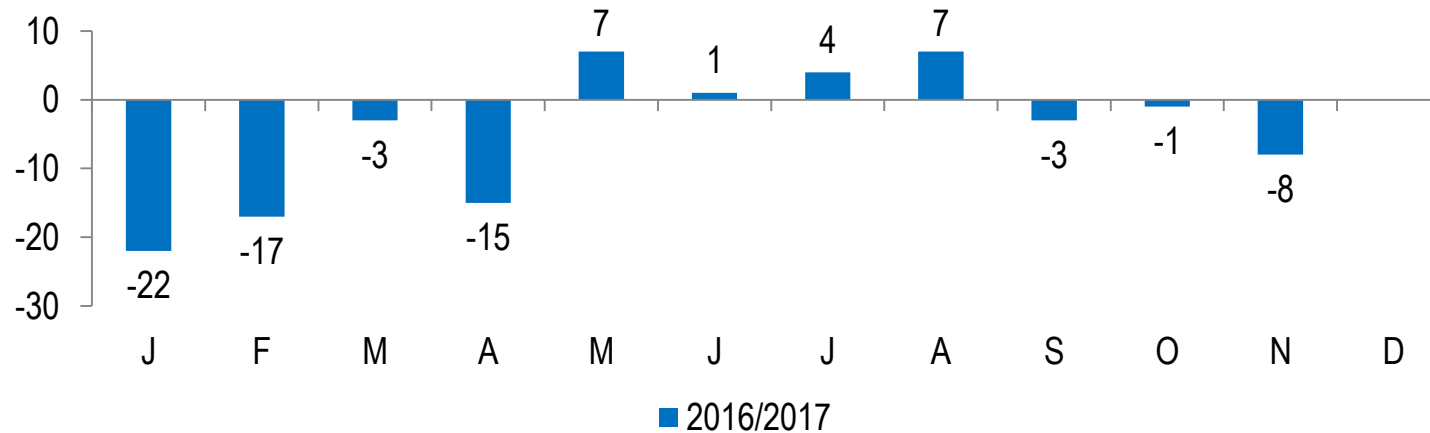
Zahl der genehmigten Wohnungen pro Monat und Veränderungsrate der Jahre in %



Baugenehmigungen im Eigenheimbau in Deutschland
Anzahl Wohnungen

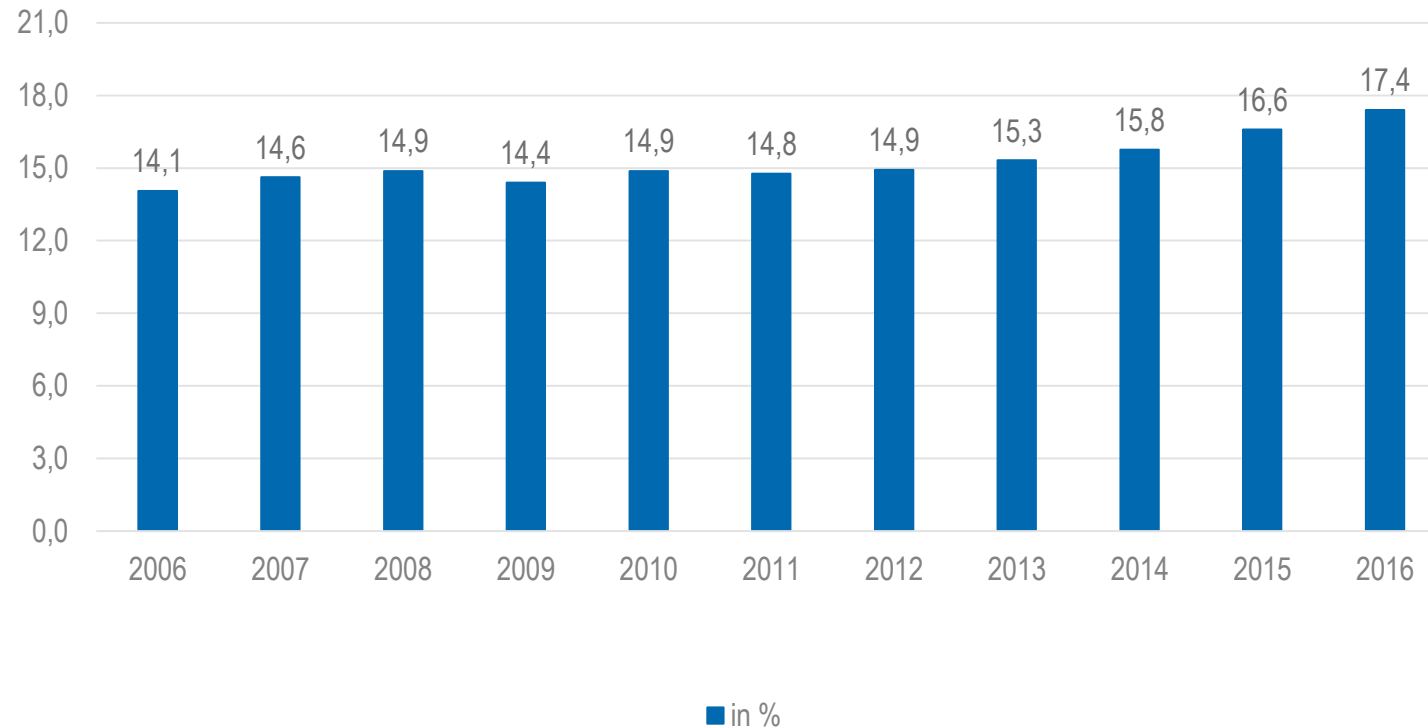


Veränderung zum jeweiligen Vorjahresmonat in %

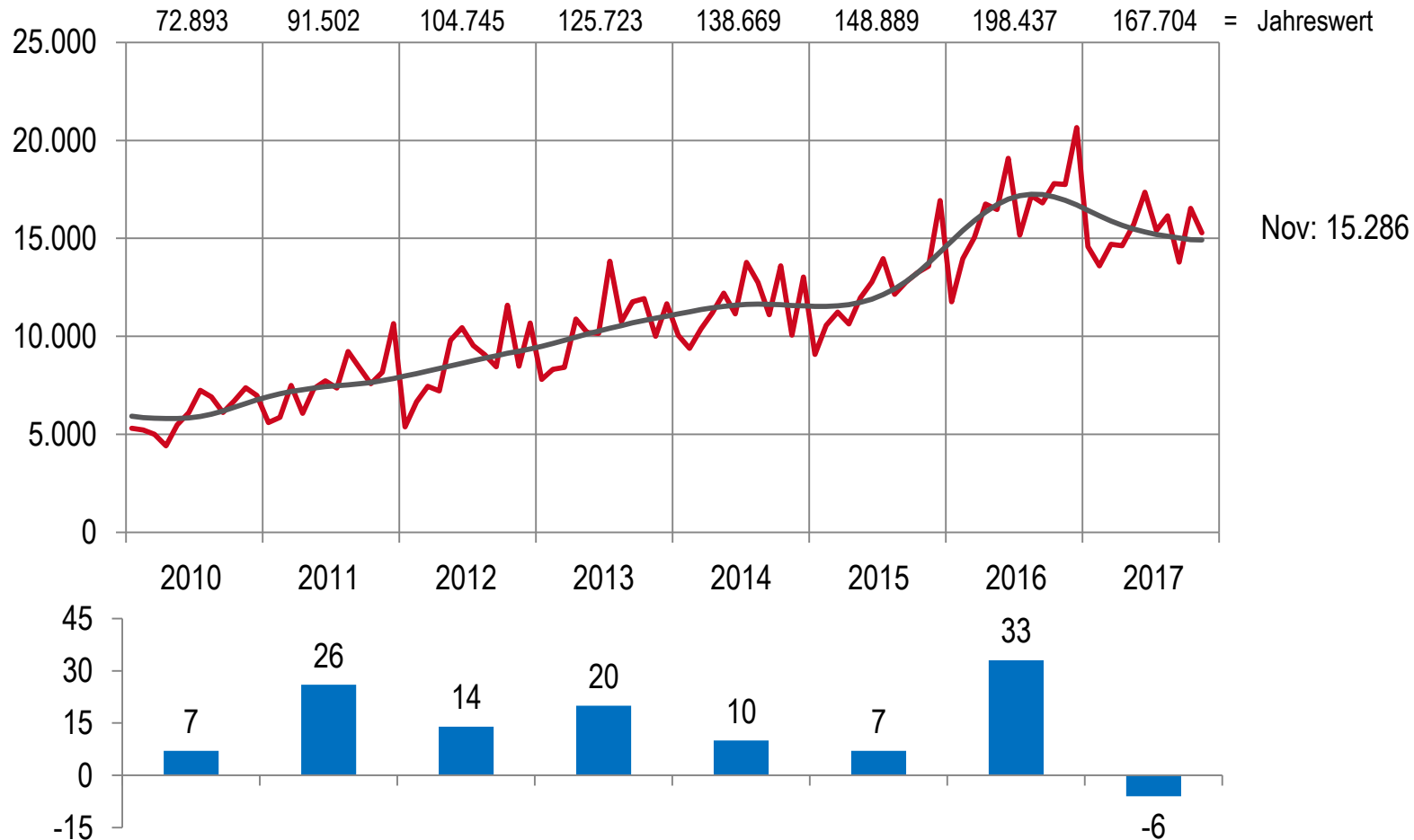


Baugenehmigungen im Eigenheimbau in Deutschland
Anteil der Wohnungen im Fertigteilbau an allen Wohnungen

Januar – November 2017
19,4%



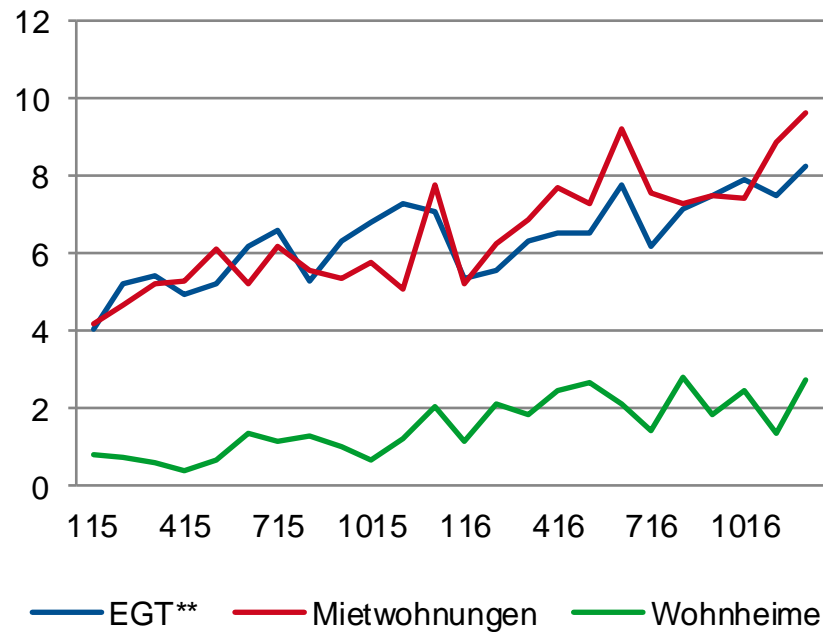
Baugenehmigungen im Mehrfamilienhausbau in Deutschland
Zahl der genehmigten Wohnungen pro Monat und Veränderungsrate der Jahre in %



Genehmigungen nach Gebäudearten

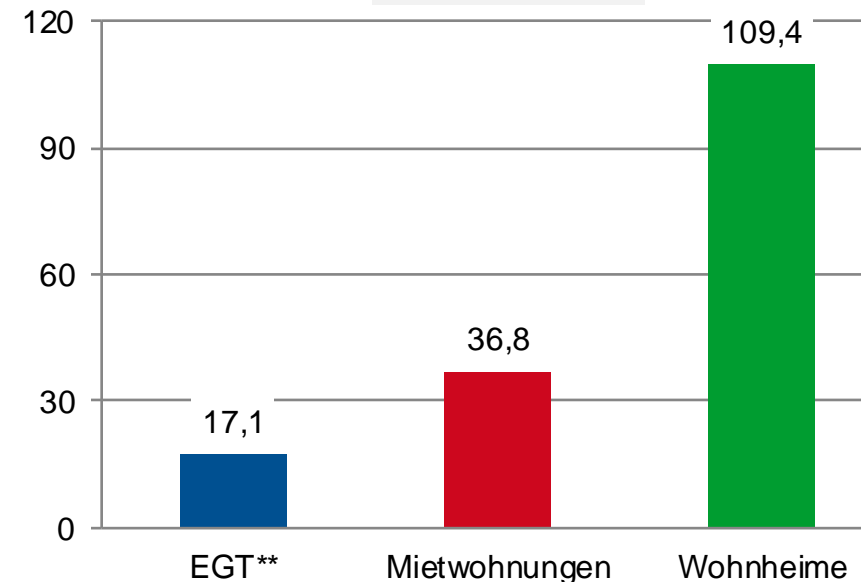
Vergleich der Gebäudearten

Anzahl Wohnungen in 1.000



Mehrfamilienhäuser, Neubau

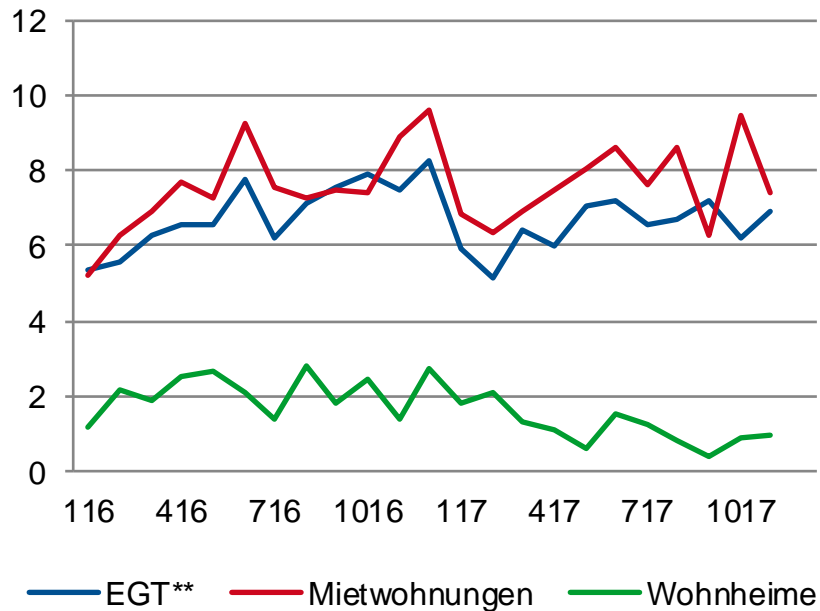
Veränderungsrate in % zum Vorjahreszeitraum
Jahr 2016



Genehmigungen nach Gebäudearten

Vergleich der Gebäudearten

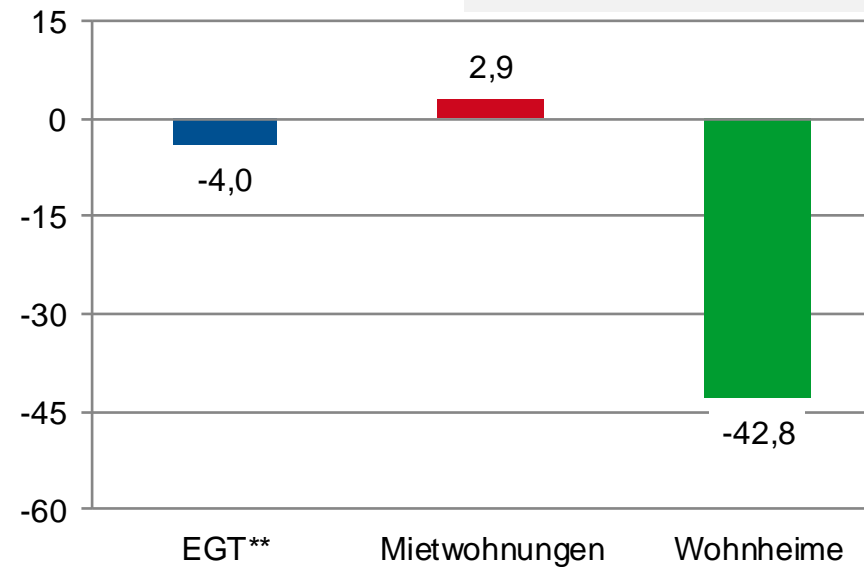
Anzahl Wohnungen in 1.000



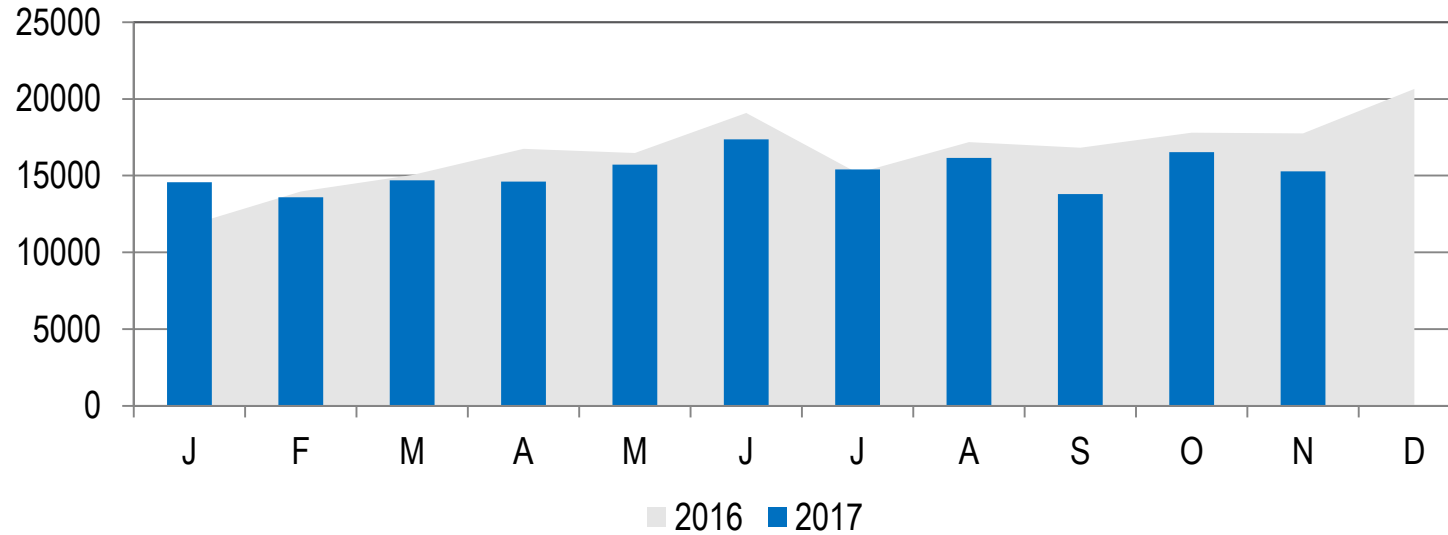
Mehrfamilienhäuser, Neubau

Veränderungsrate in % zum Vorjahreszeitraum

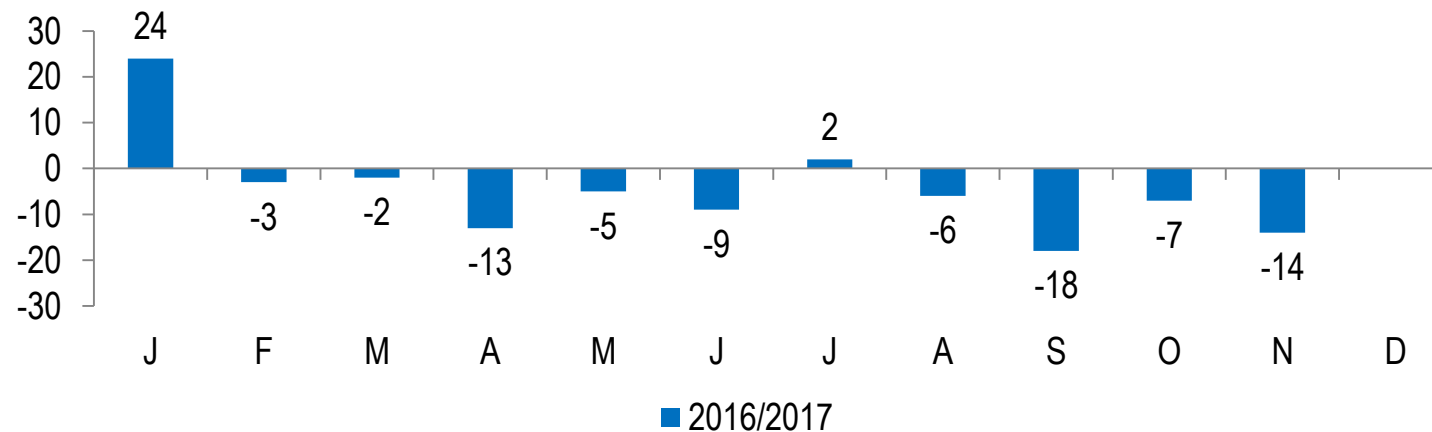
Jan – Nov 2017



Baugenehmigungen im Mehrfamilienhausbau in Deutschland
Anzahl Wohnungen

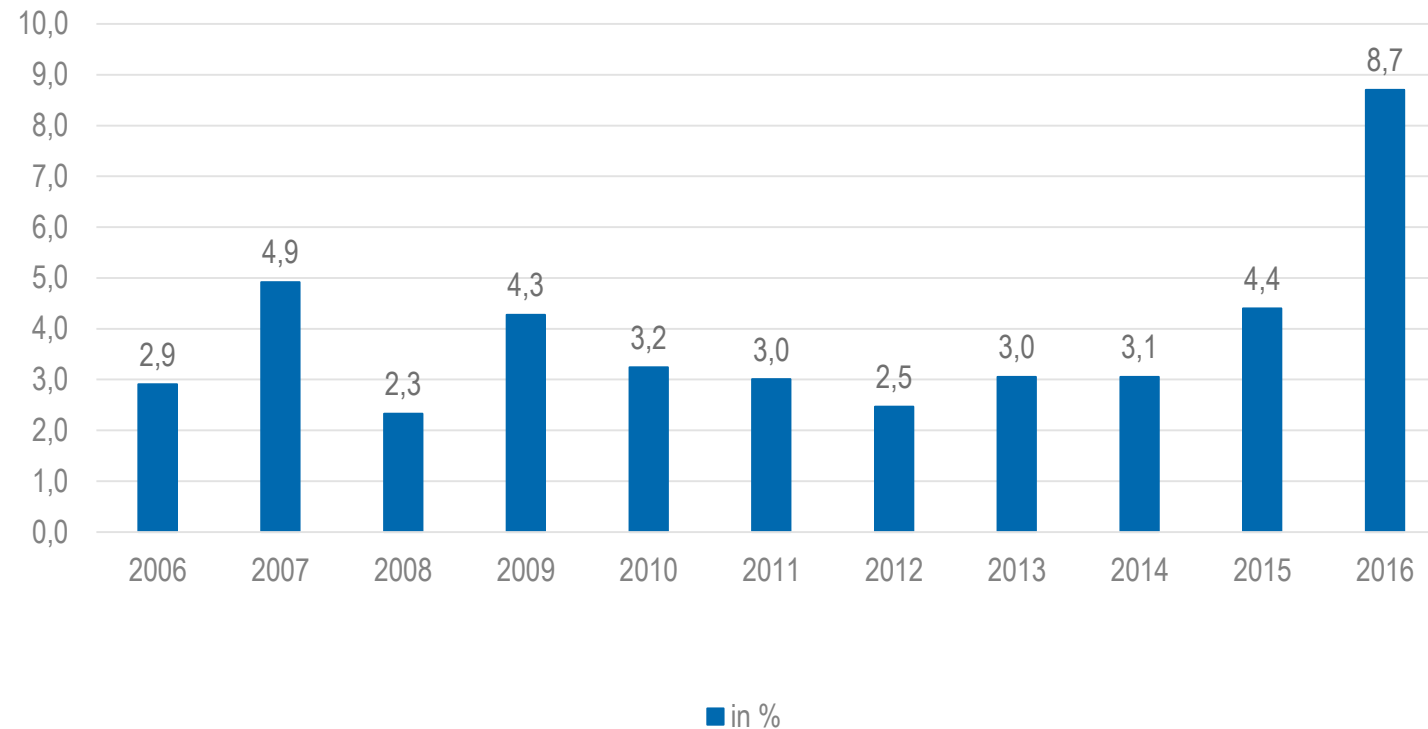


Veränderung zum jeweiligen Vorjahresmonat in %



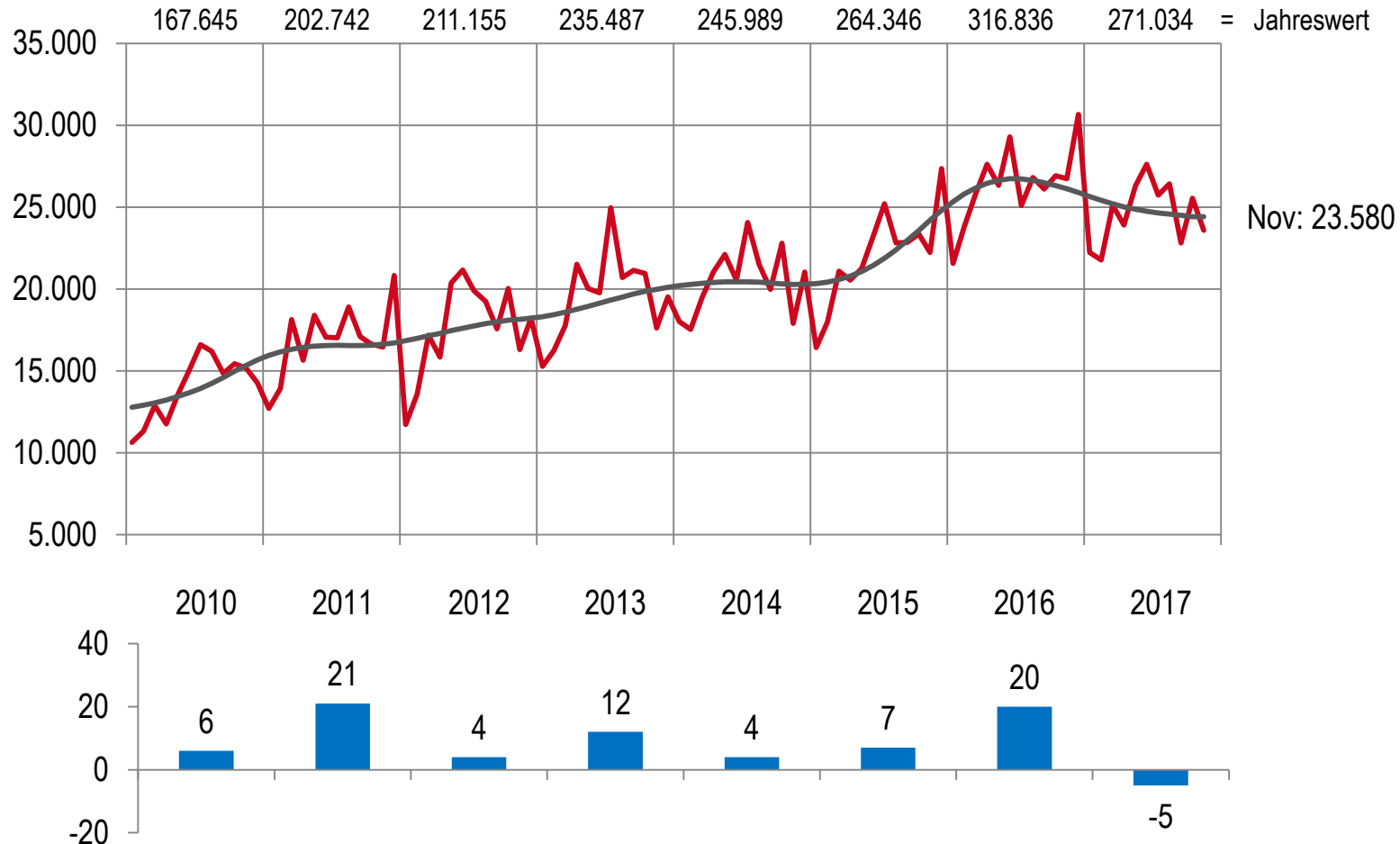
Baugenehmigungen im Mehrfamilienhausbau in Deutschland
Anteil der Wohnungen im Fertigteilbau an allen Wohnungen

Januar – November 2017
6,6%

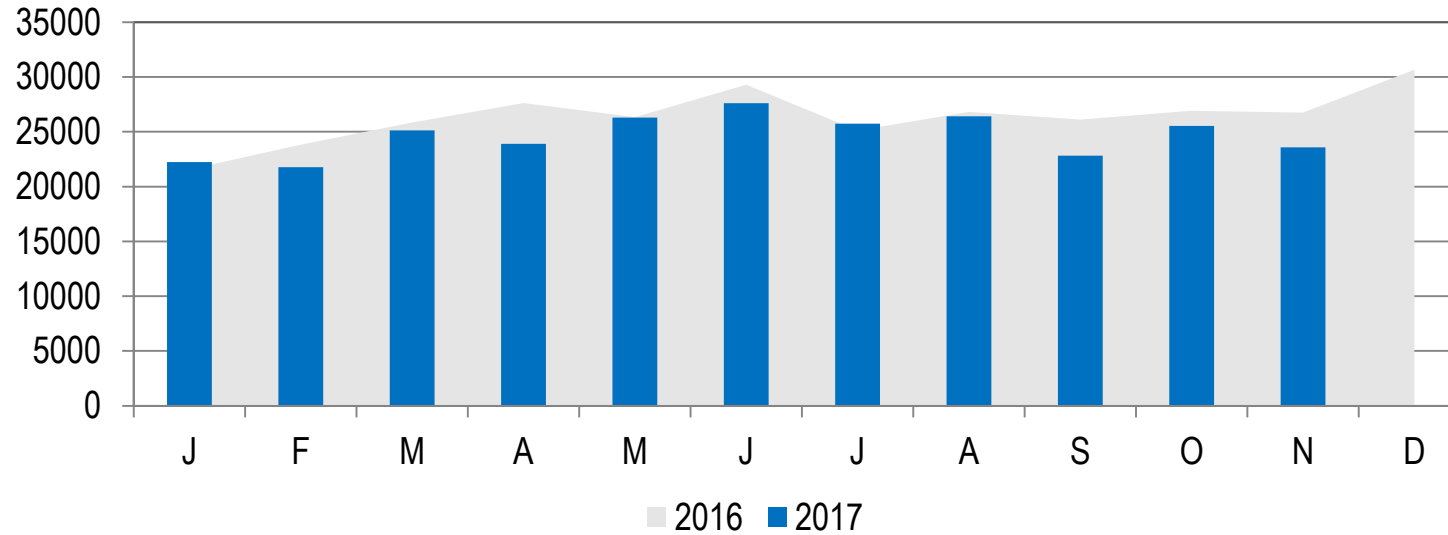


Baugenehmigungen im Wohnungsbau in Deutschland

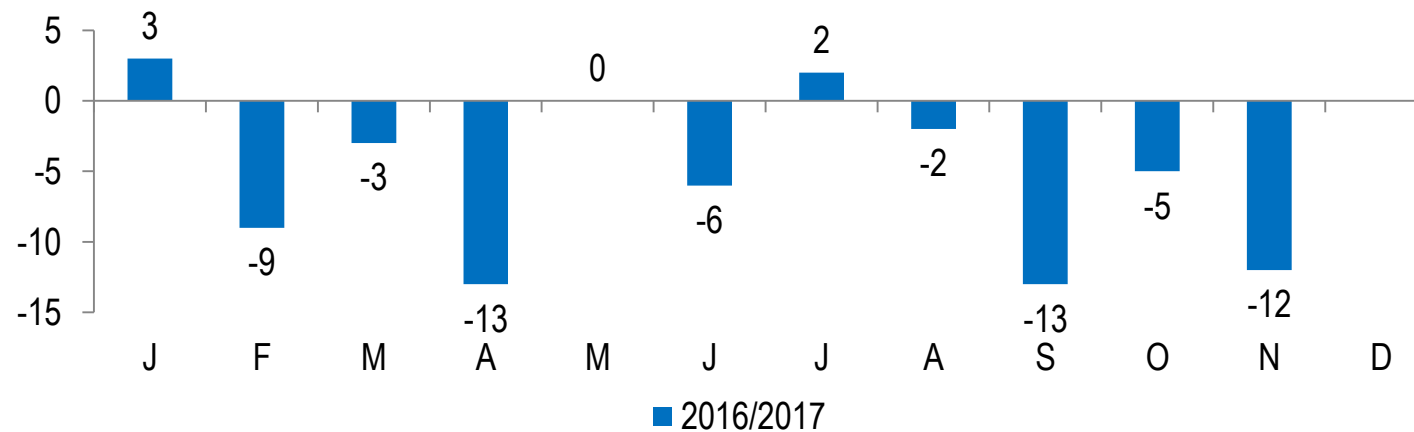
Zahl der genehmigten Wohnungen pro Monat und Veränderungsrate der Jahre in %



Baugenehmigungen im Wohnungsbau in Deutschland
Anzahl Wohnungen

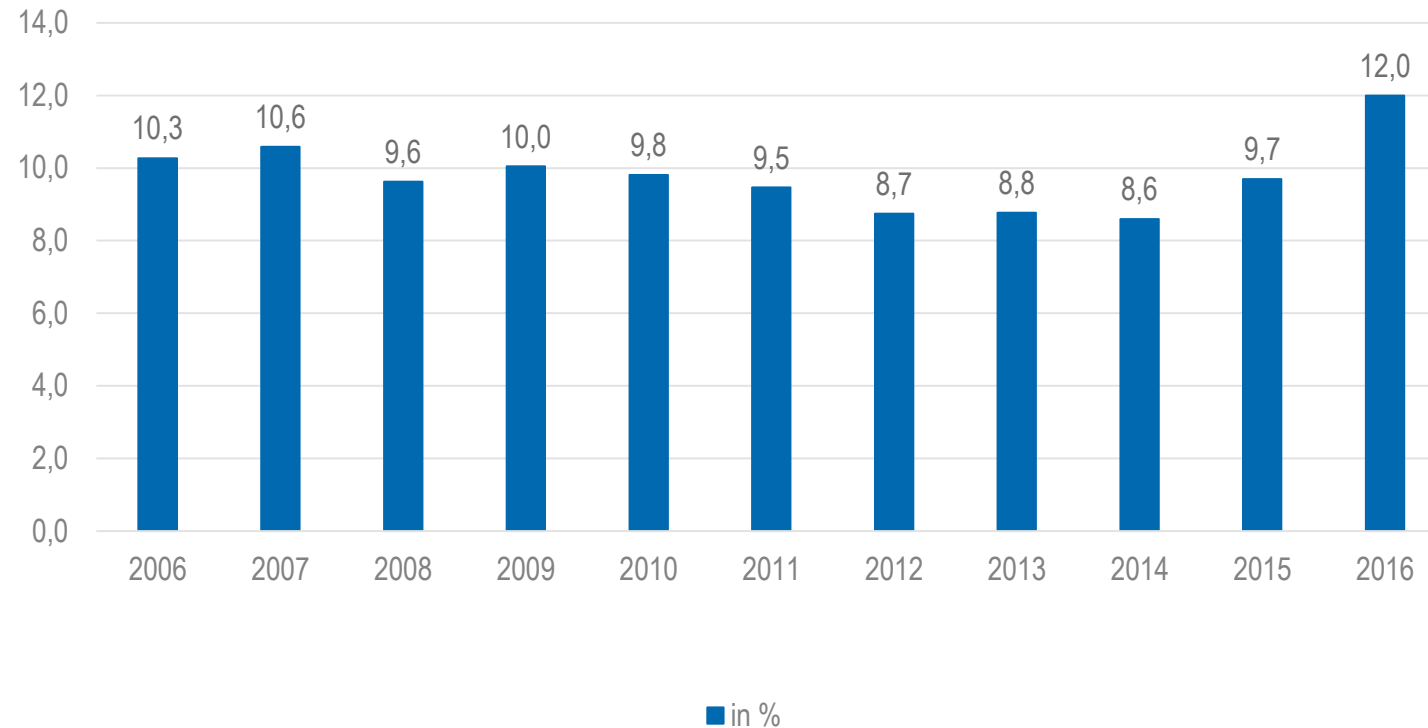


Veränderung zum jeweiligen Vorjahresmonat in %

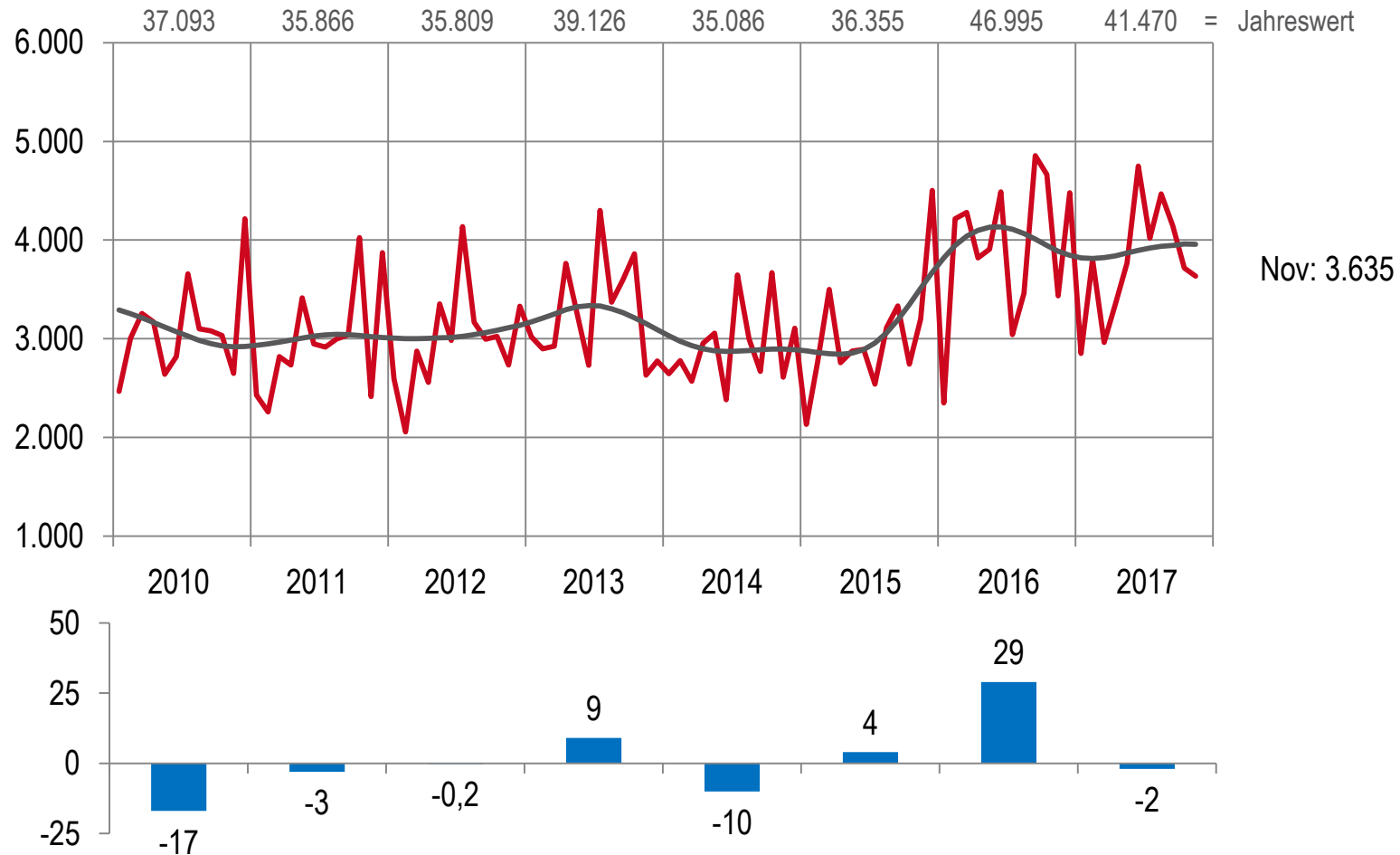


Baugenehmigungen im Wohnungsbau in Deutschland
Anteil der Wohnungen im Fertigteilbau an allen Wohnungen

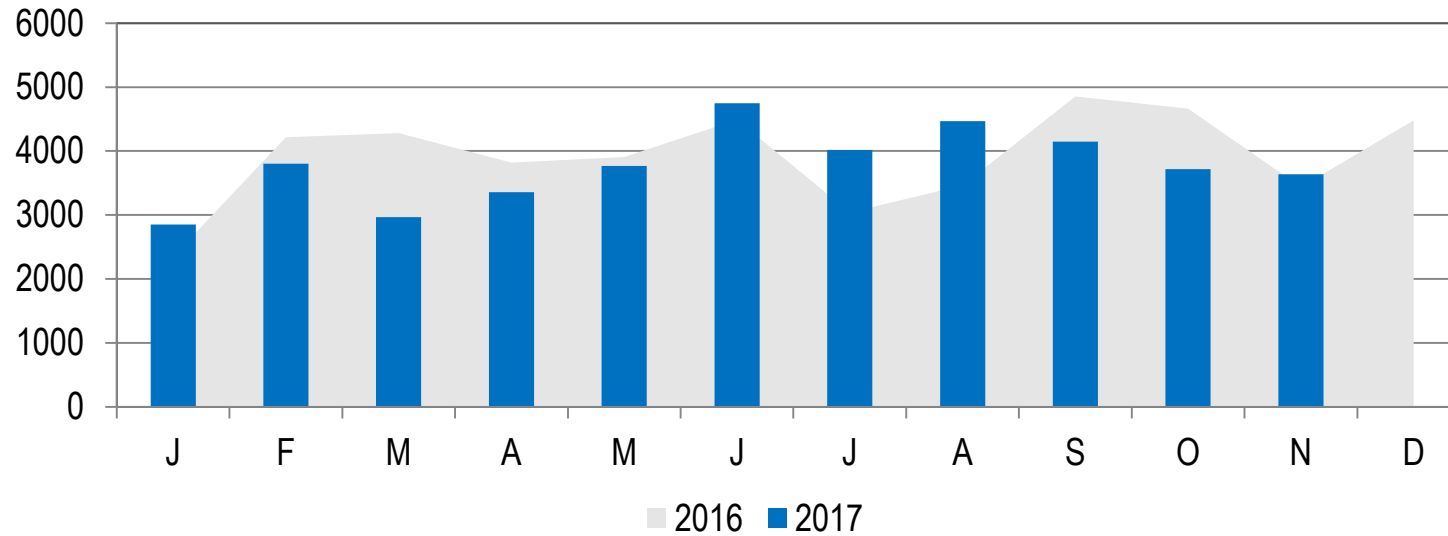
Januar – November 2017
11,5%



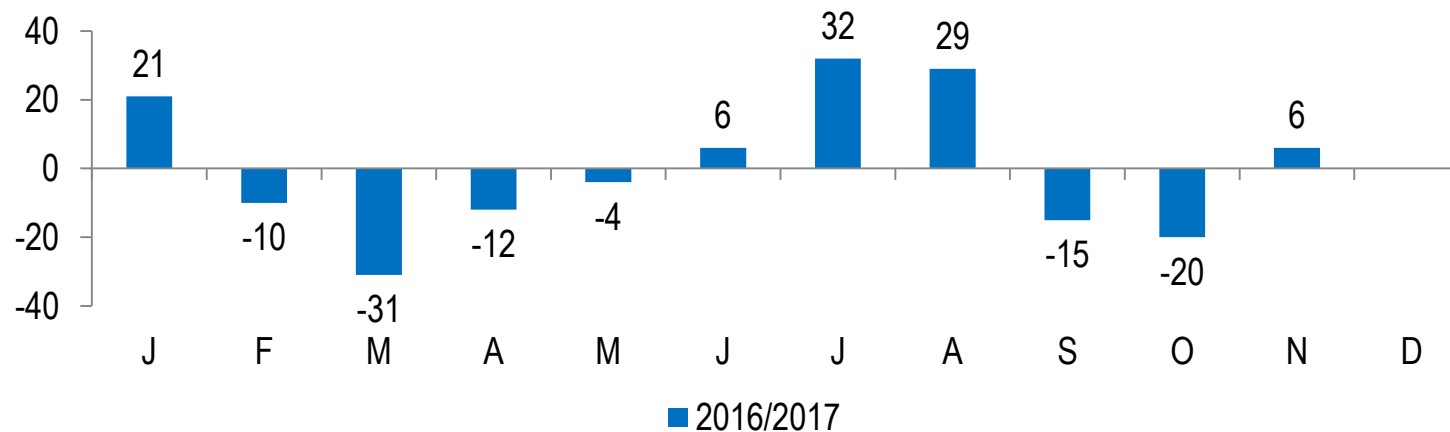
Baugenehmigungen in Wohnähnlichen Betriebsgebäuden in Deutschland
Umbauter Raum pro Monat in 1.000 cbm und Veränderungsrate der Jahre in %



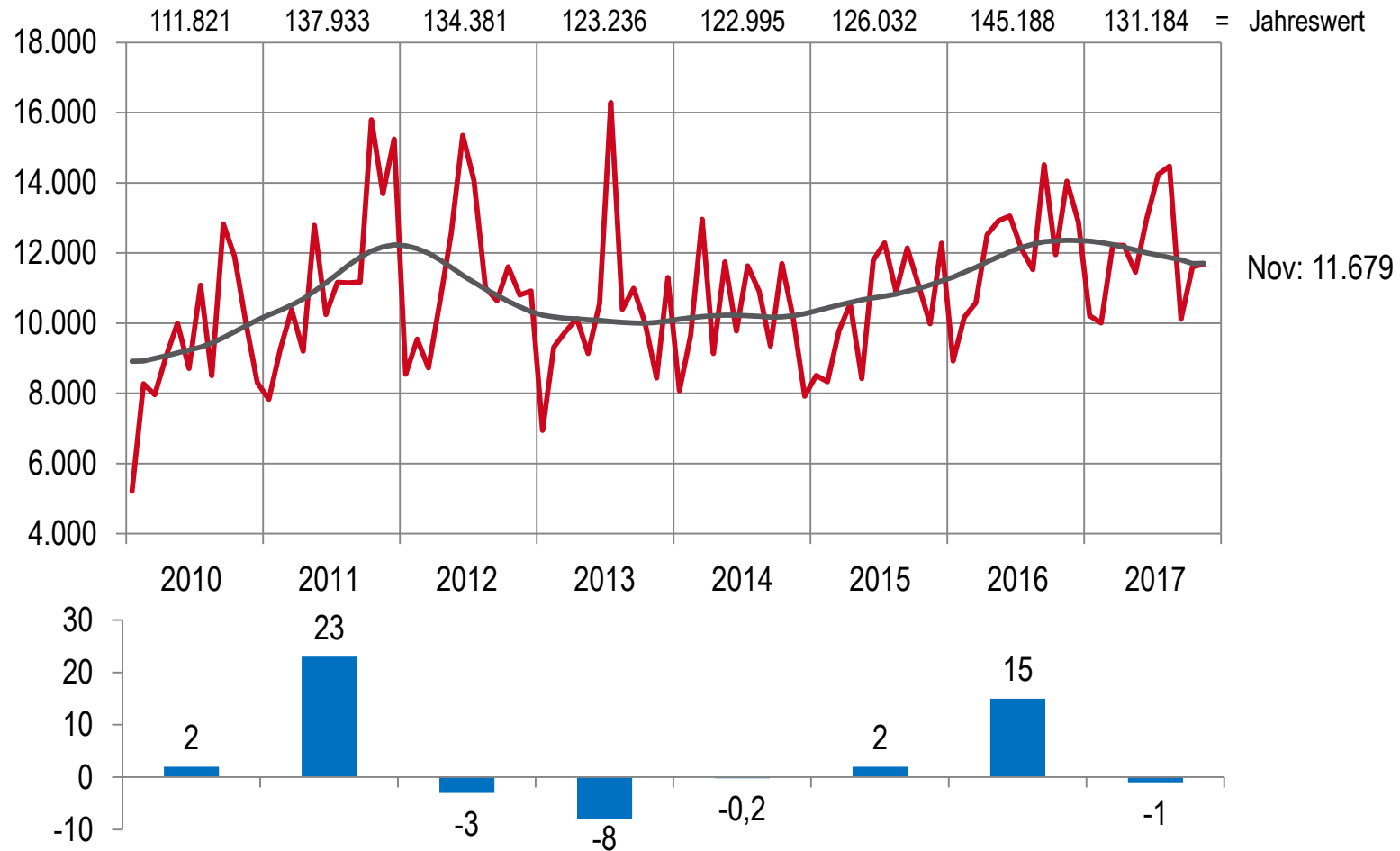
Baugenehmigungen in Wohnähnlichen Betriebsgebäuden in Deutschland
Umbauter Raum in 1.000 cbm



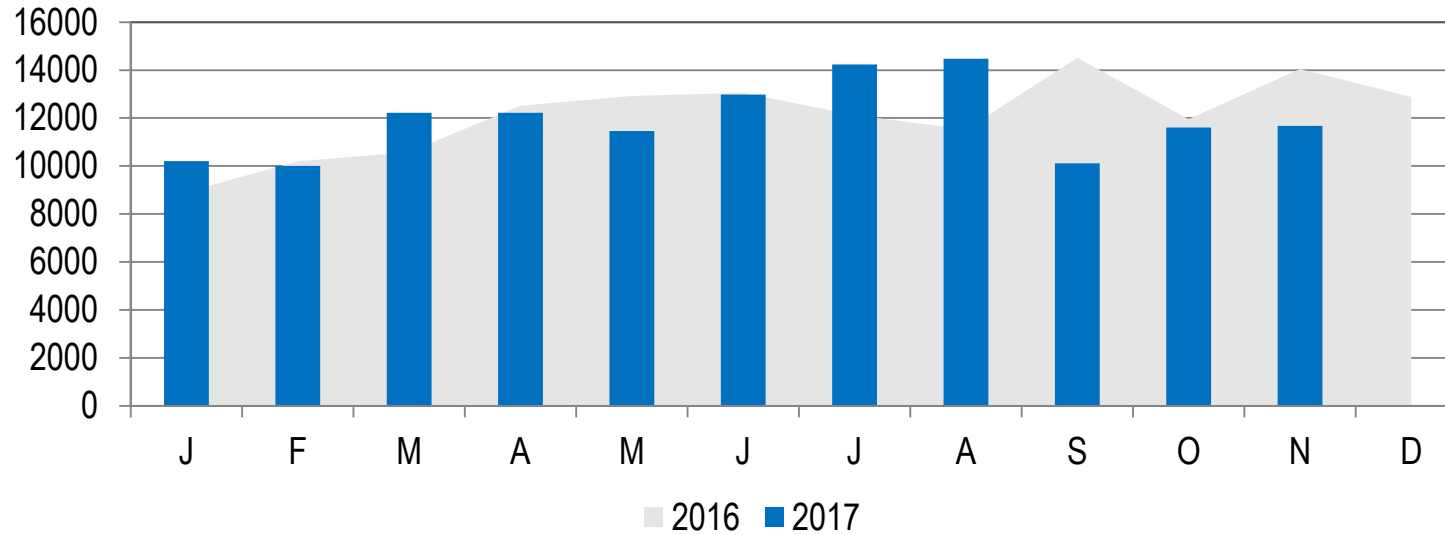
Veränderung zum jeweiligen Vorjahresmonat in %



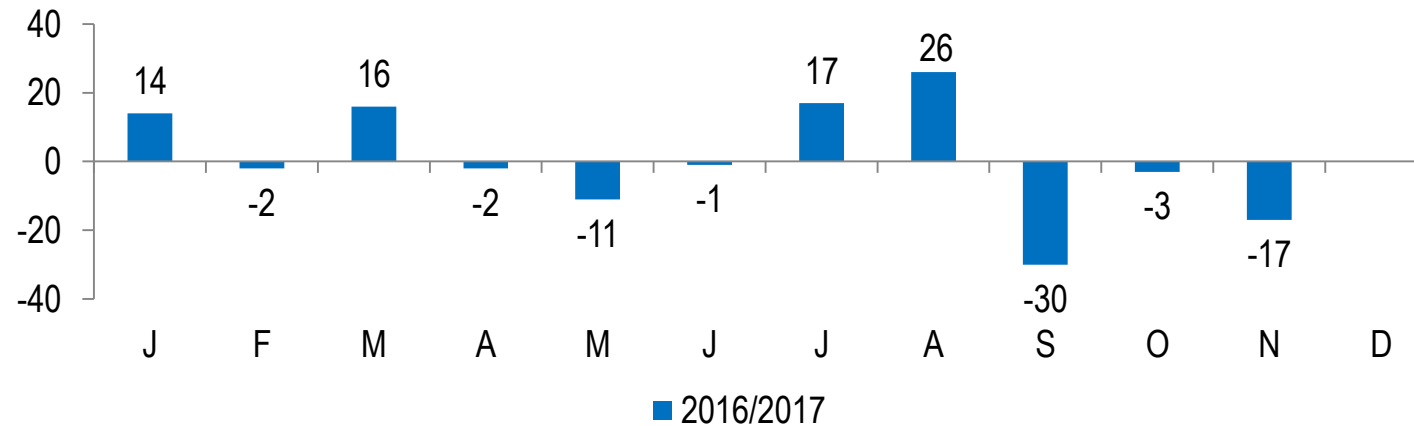
Baugenehmigungen in Industriellen Betriebsgebäuden in Deutschland Umbauter Raum pro Monat in 1.000 cbm und Veränderungsrate der Jahre in %



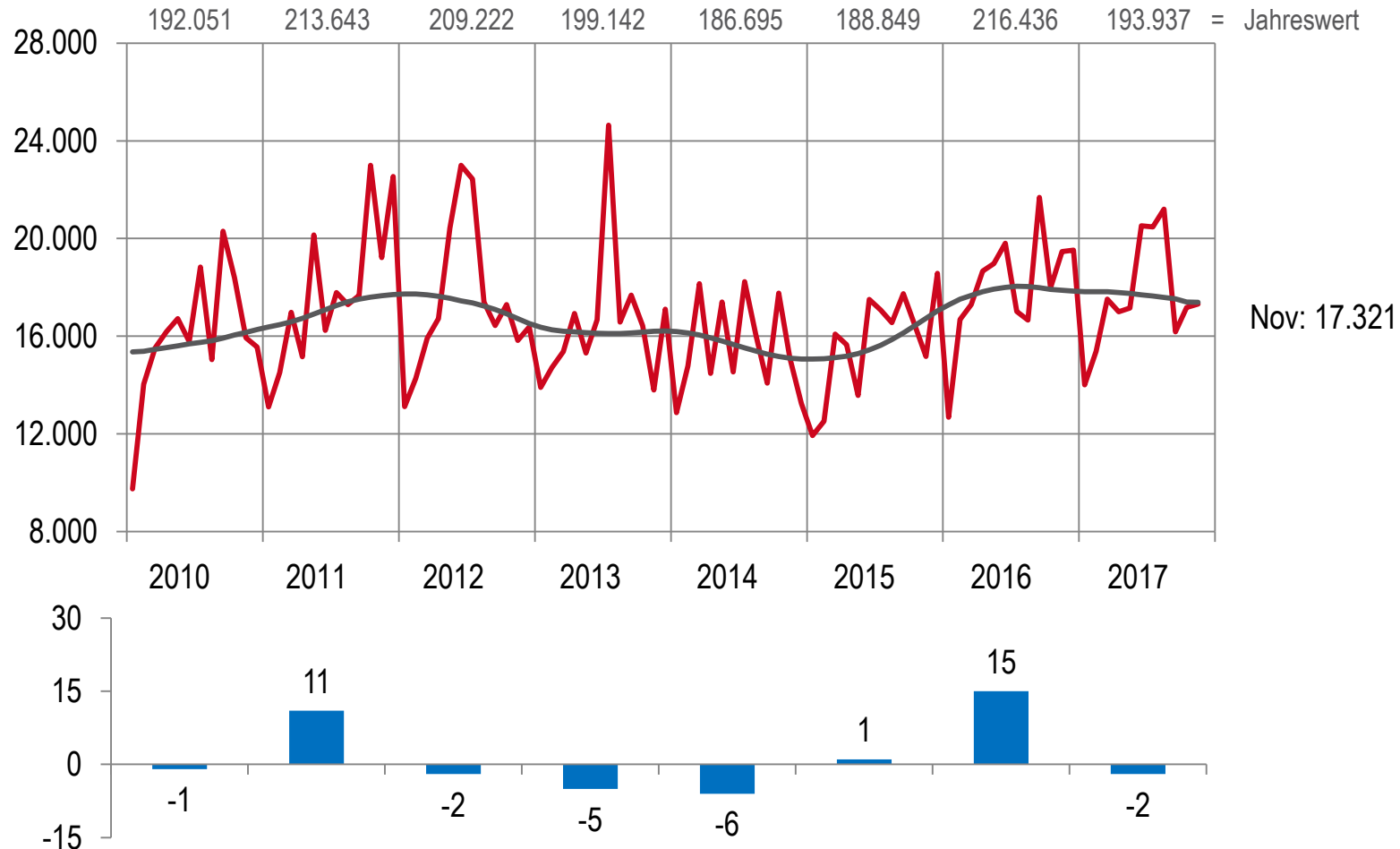
Baugenehmigungen in Industriellen Betriebsgebäuden in Deutschland Umbauter Raum in 1.000 cbm



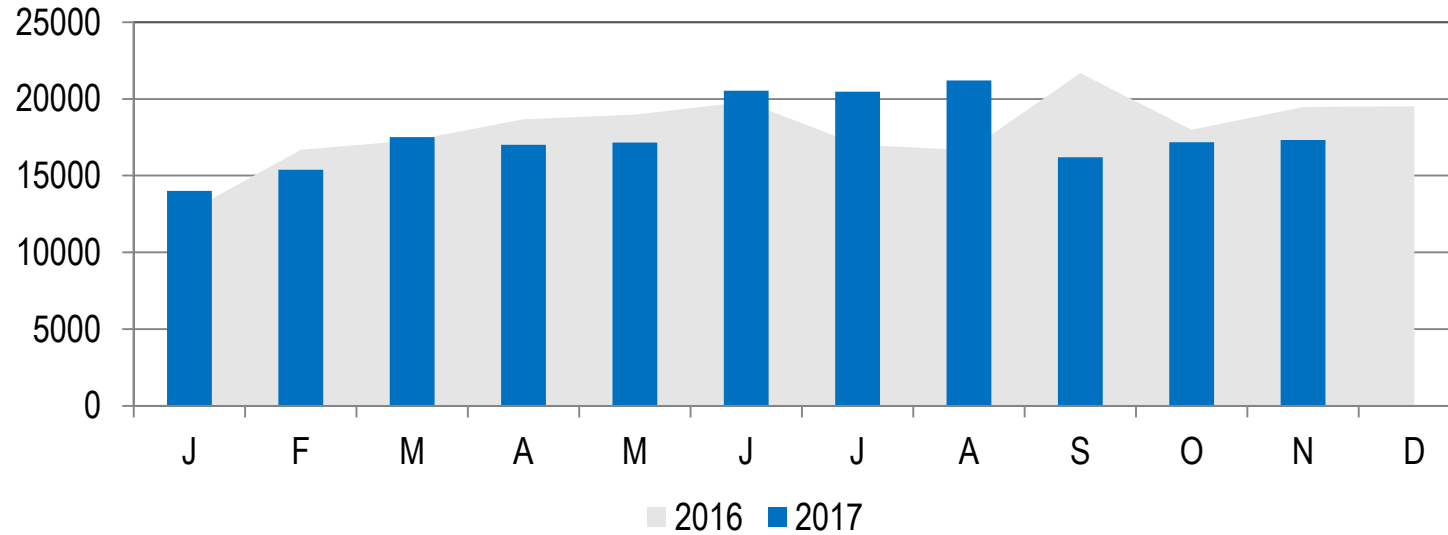
Veränderung zum jeweiligen Vorjahresmonat in %



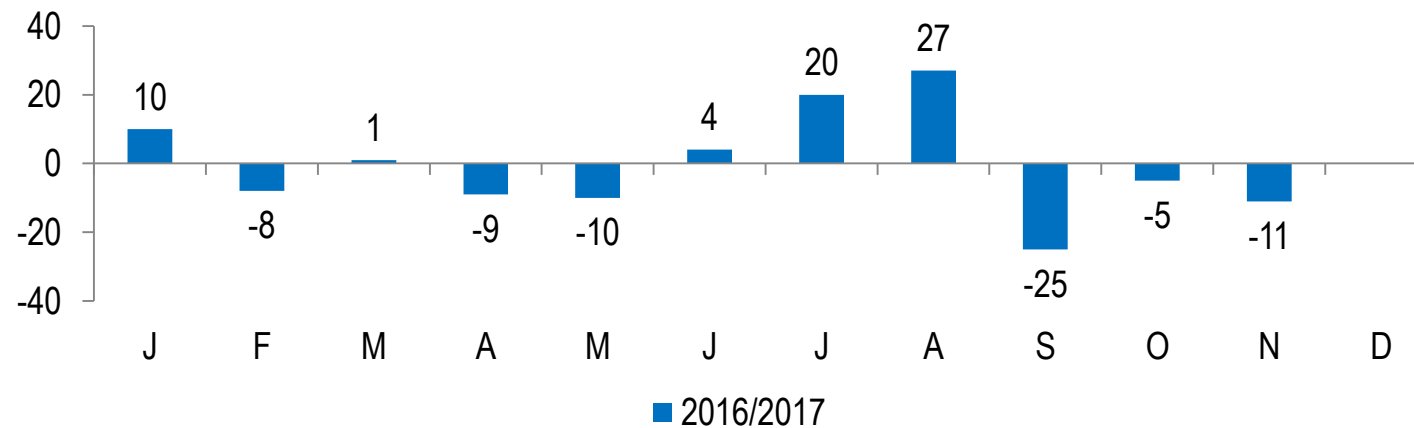
Baugenehmigungen im Nichtwohnbau in Deutschland Umbauter Raum pro Monat in 1.000 cbm und Veränderungsrate der Jahre in %



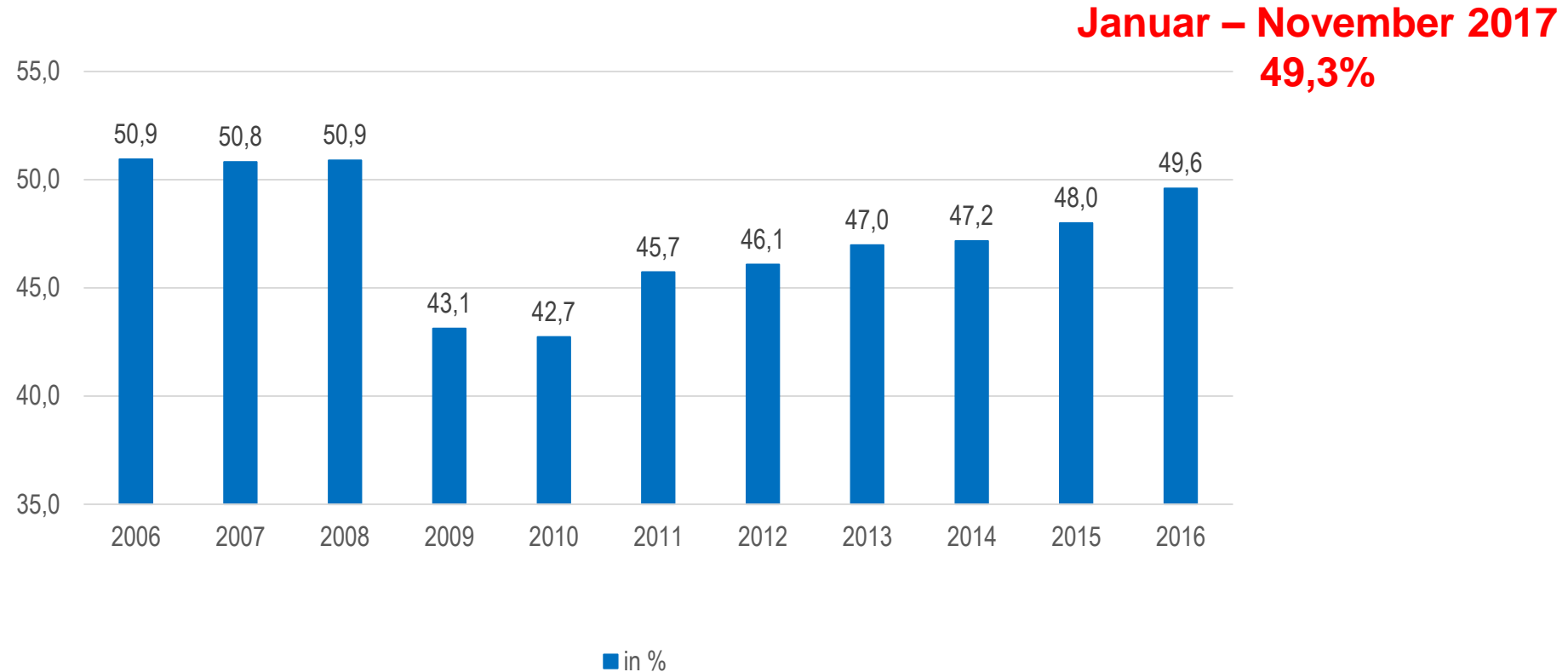
Baugenehmigungen im Nichtwohnbau in Deutschland
Umbauter Raum in 1.000 cbm



Veränderung zum jeweiligen Vorjahresmonat in %

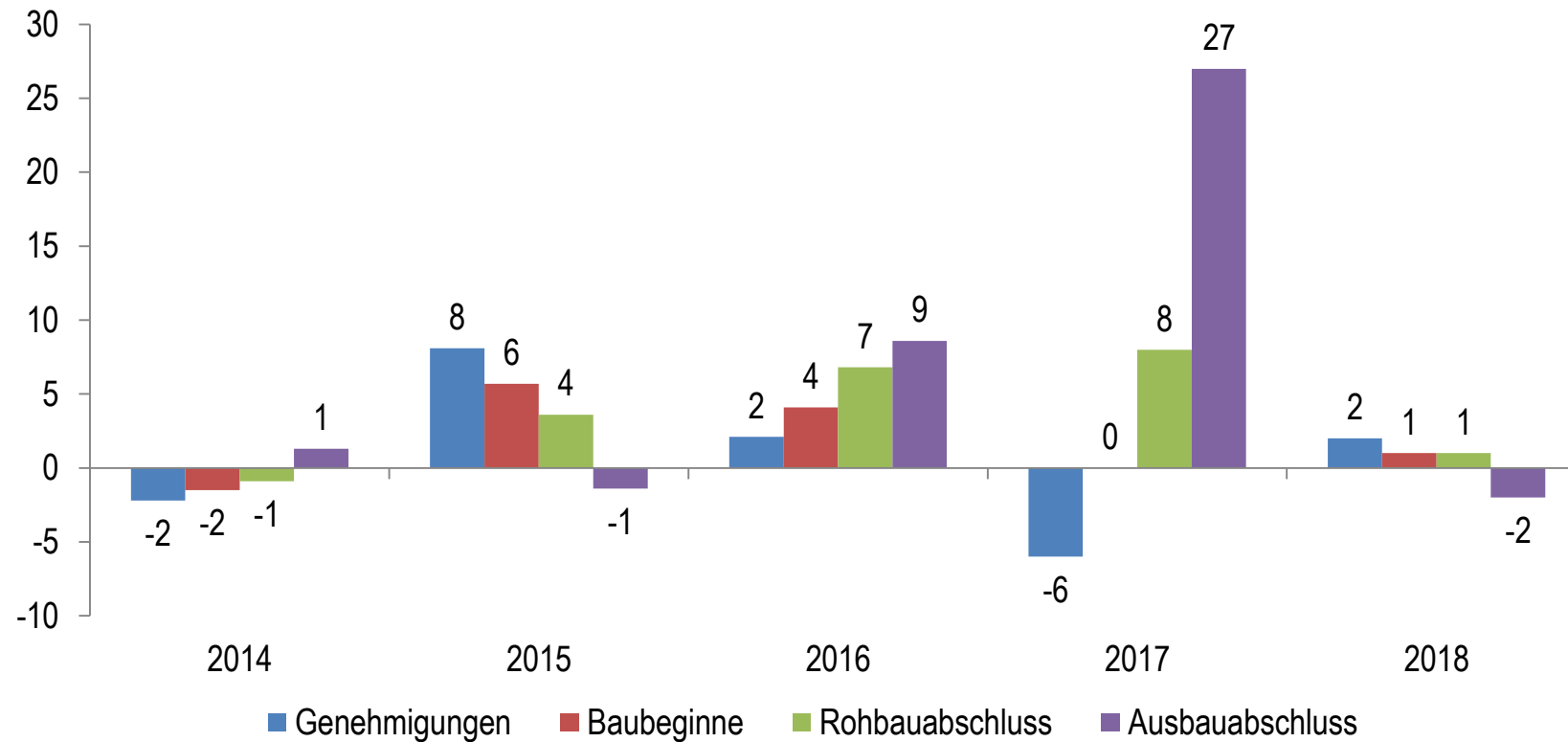


Baugenehmigungen im Nichtwohnbau in Deutschland
Anteil des genehmigten umbauten Raumes im Fertigteilbau

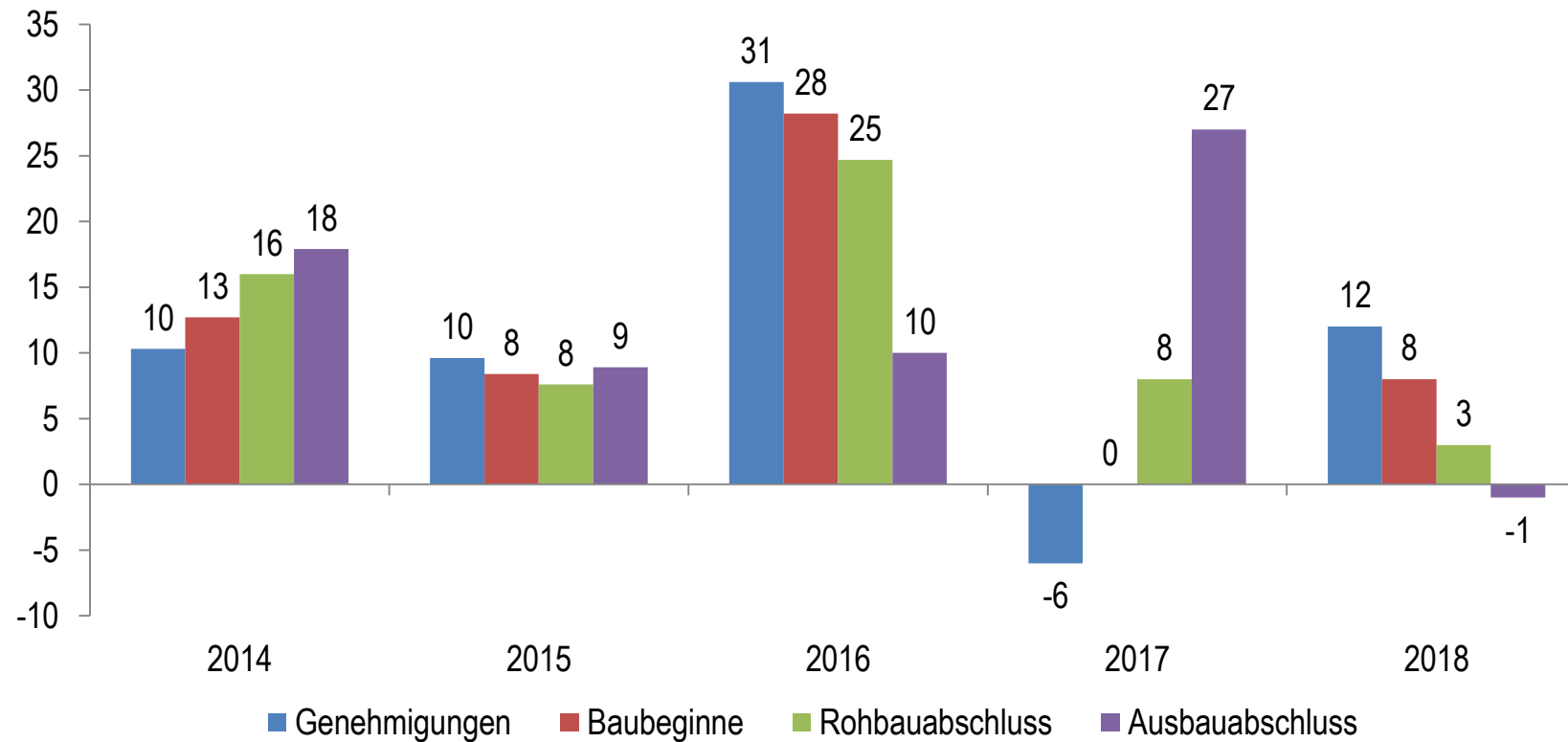


- Wirtschafts- und Baukonjunktur
- Ergebnisse einer Verarbeiterbefragung zum Thema Kapazitätsengpässe
- Abwicklungsdauer von Baufertigstellungen (StBA)
- Bauüberhang/Erloschene Baugenehmigungen (StBA)
- Architektenbefragung: Entwicklung der Bauphasenlänge
- Monatliche Entwicklung der Baugenehmigungen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

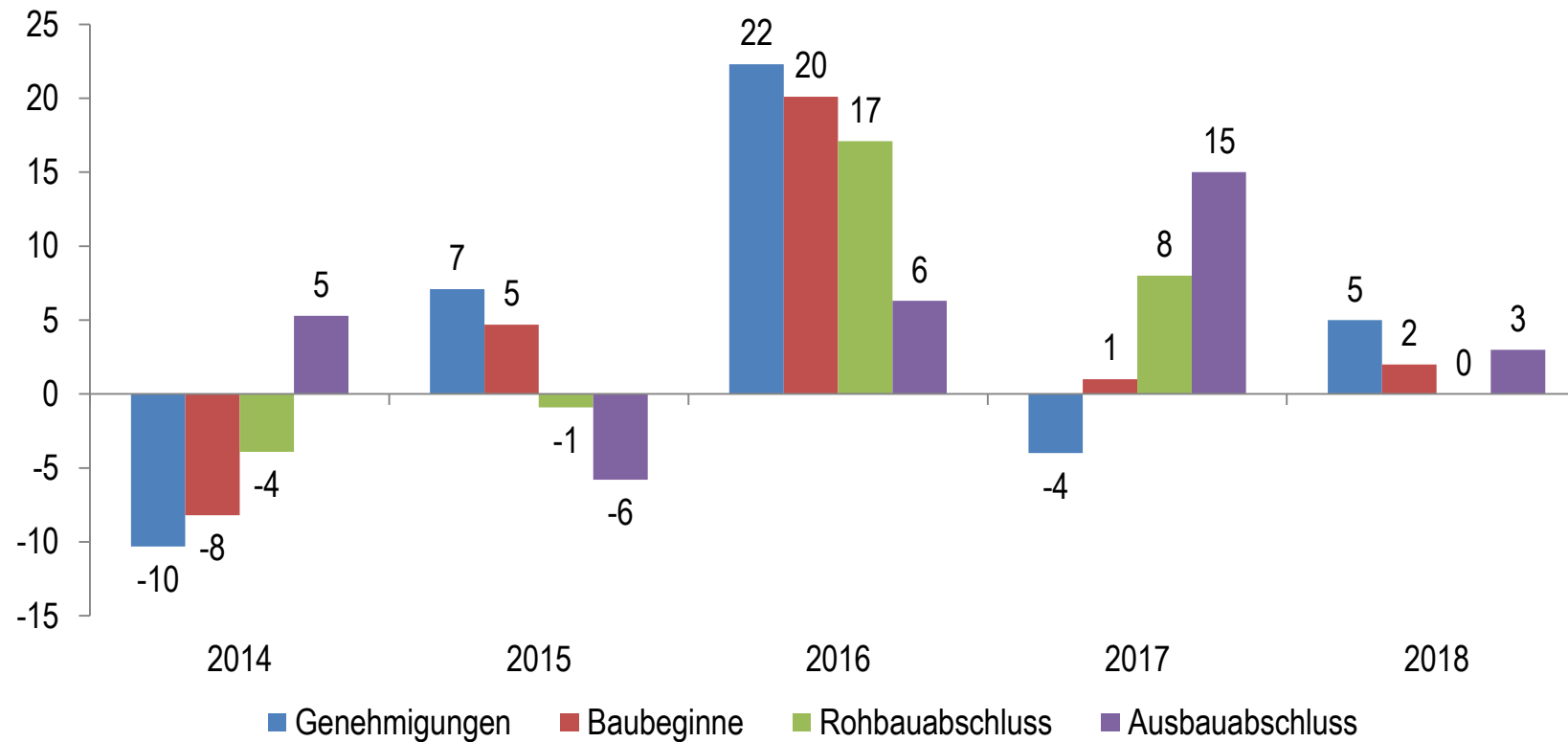
Entwicklung der Bautätigkeit im Eigenheimbau nach Baufortschritt Anzahl der Wohnungen – Veränderung zum Vorjahr in %



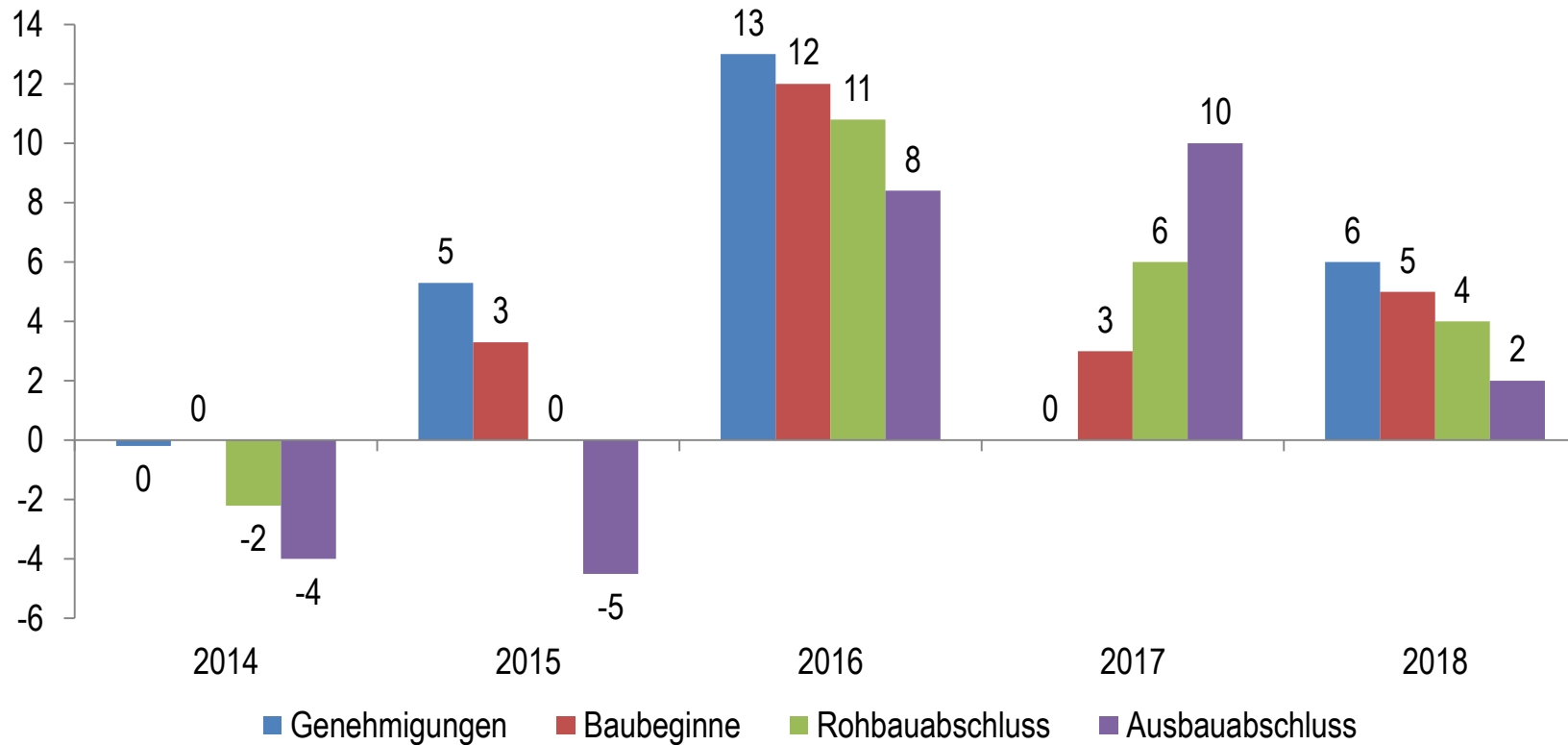
Entwicklung der Bautätigkeit im Mehrfamilienhausbau nach Baufortschritt Anzahl der Wohnungen – Veränderung zum Vorjahr in %



Entwicklung der Bautätigkeit für Wohnähnliche Betriebsgebäude nach Baufortschritt
umbauter Raum – Veränderung zum Vorjahr in %



Entwicklung der Bautätigkeit für Industrielle Betriebsgebäude nach Baufortschritt
umbauter Raum – Veränderung zum Vorjahr in %



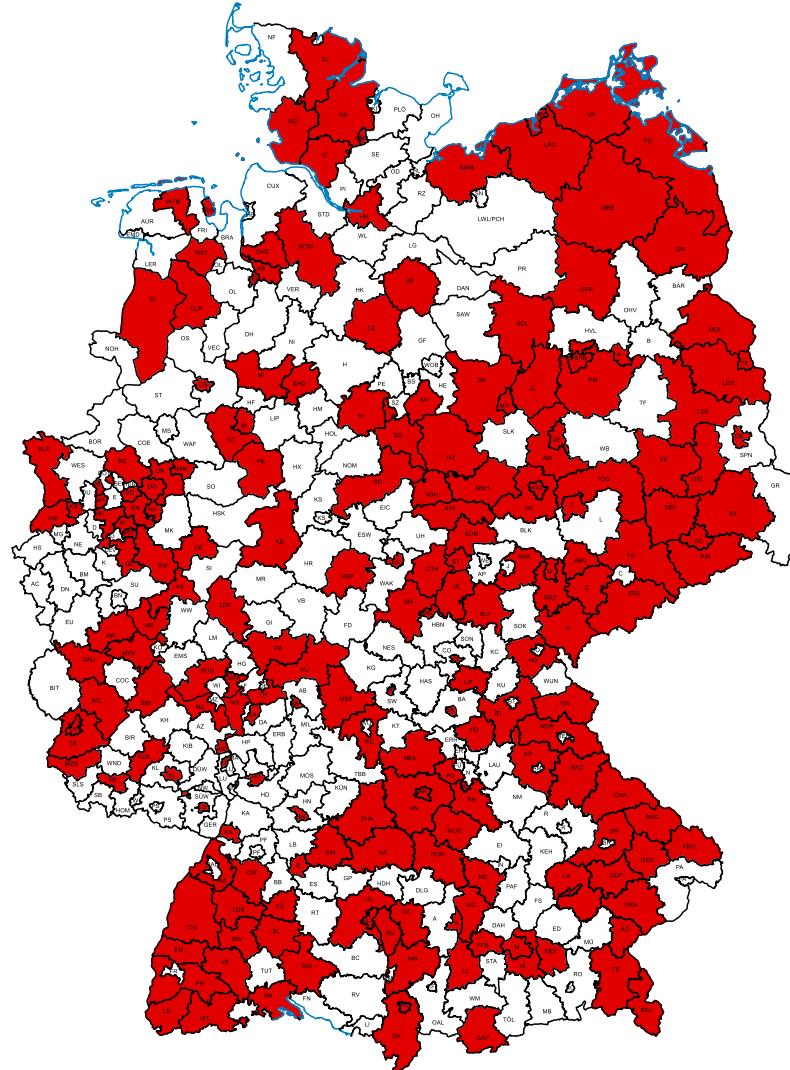
Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse

- 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

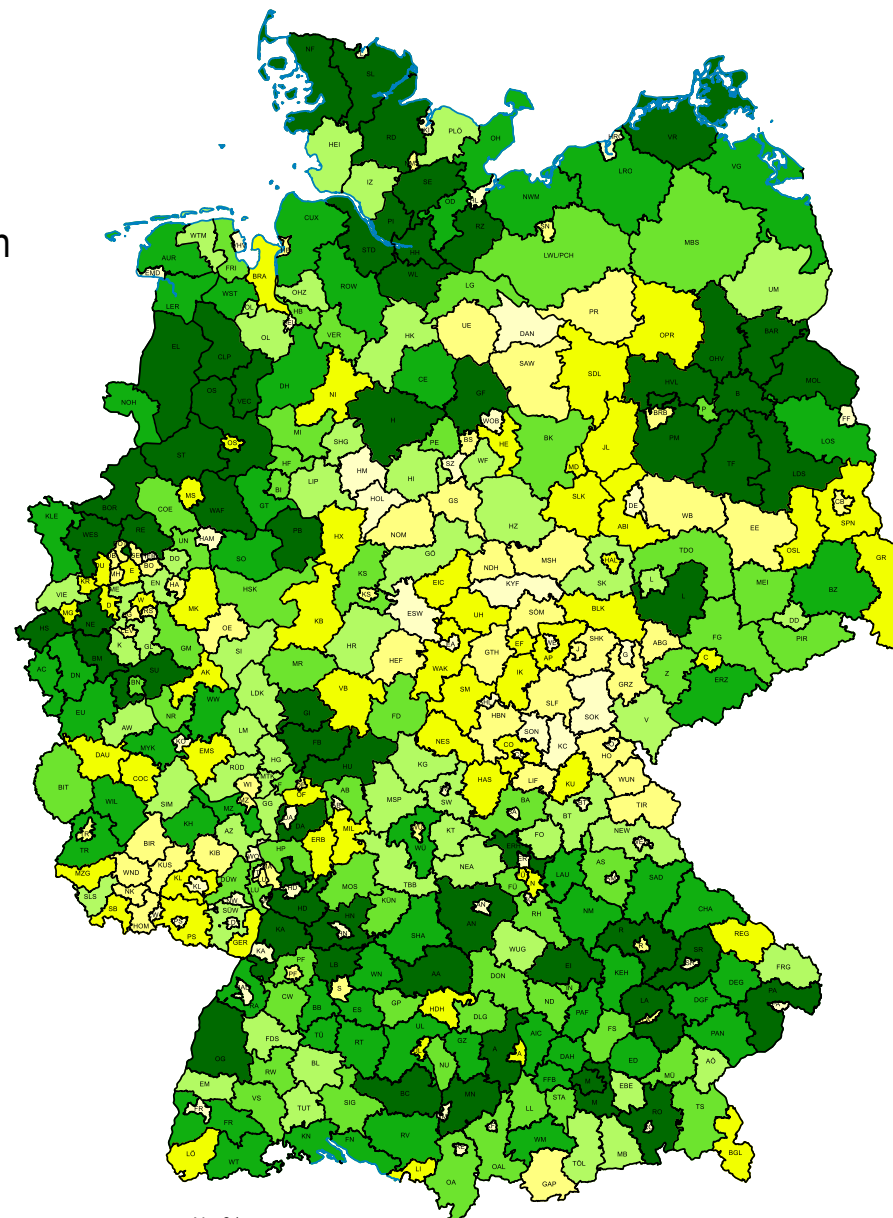
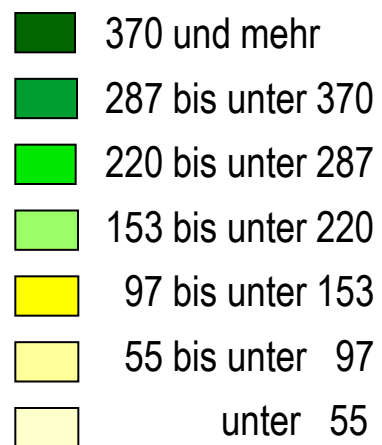
- Vorzieheffekte haben für zusätzliche Neubaugenehmigungen in 2016 gesorgt. Diese Baugenehmigungen fehlen aber in 2017
- Die Bundestagswahl und vor allem die verzögerte Regierungsbildung hemmen zusätzlich die Genehmigungsentwicklung in 2017.
- Das Jahr 2017 befindet sich dadurch in einer Art „Sandwichposition“. 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



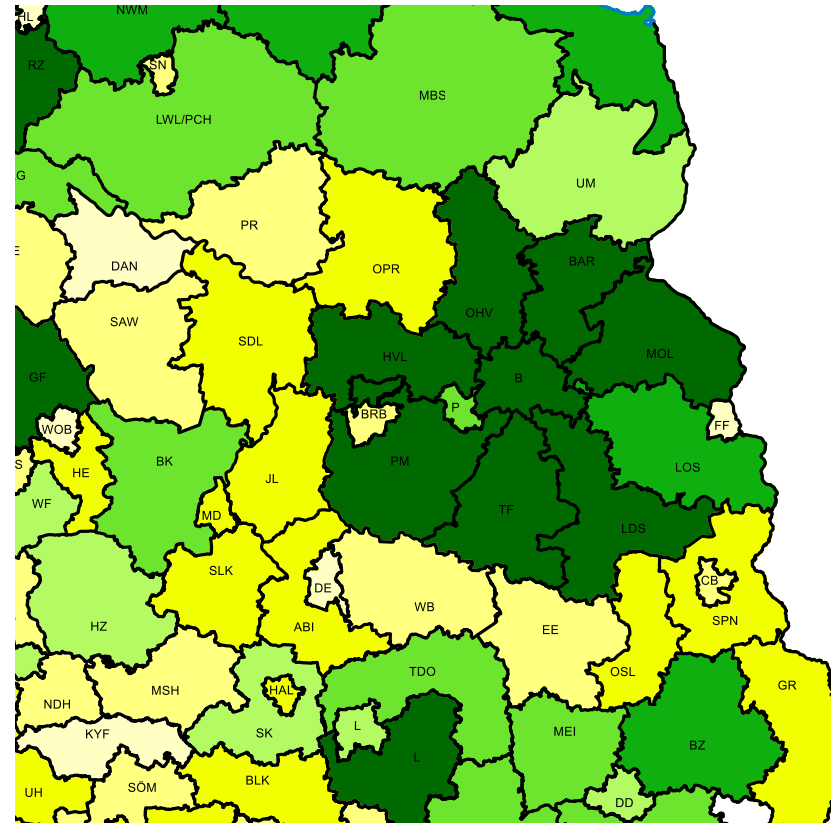
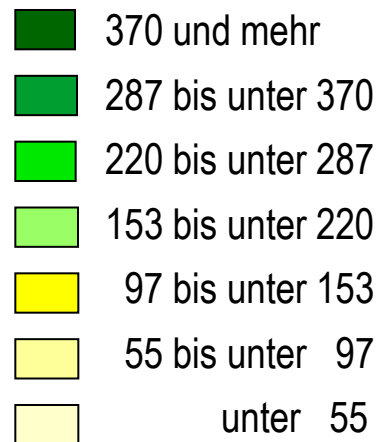
Eigenheime (Neubau) Baugenehmigungen
1. – 3. Quartal 2017

genehmigte Wohnungen



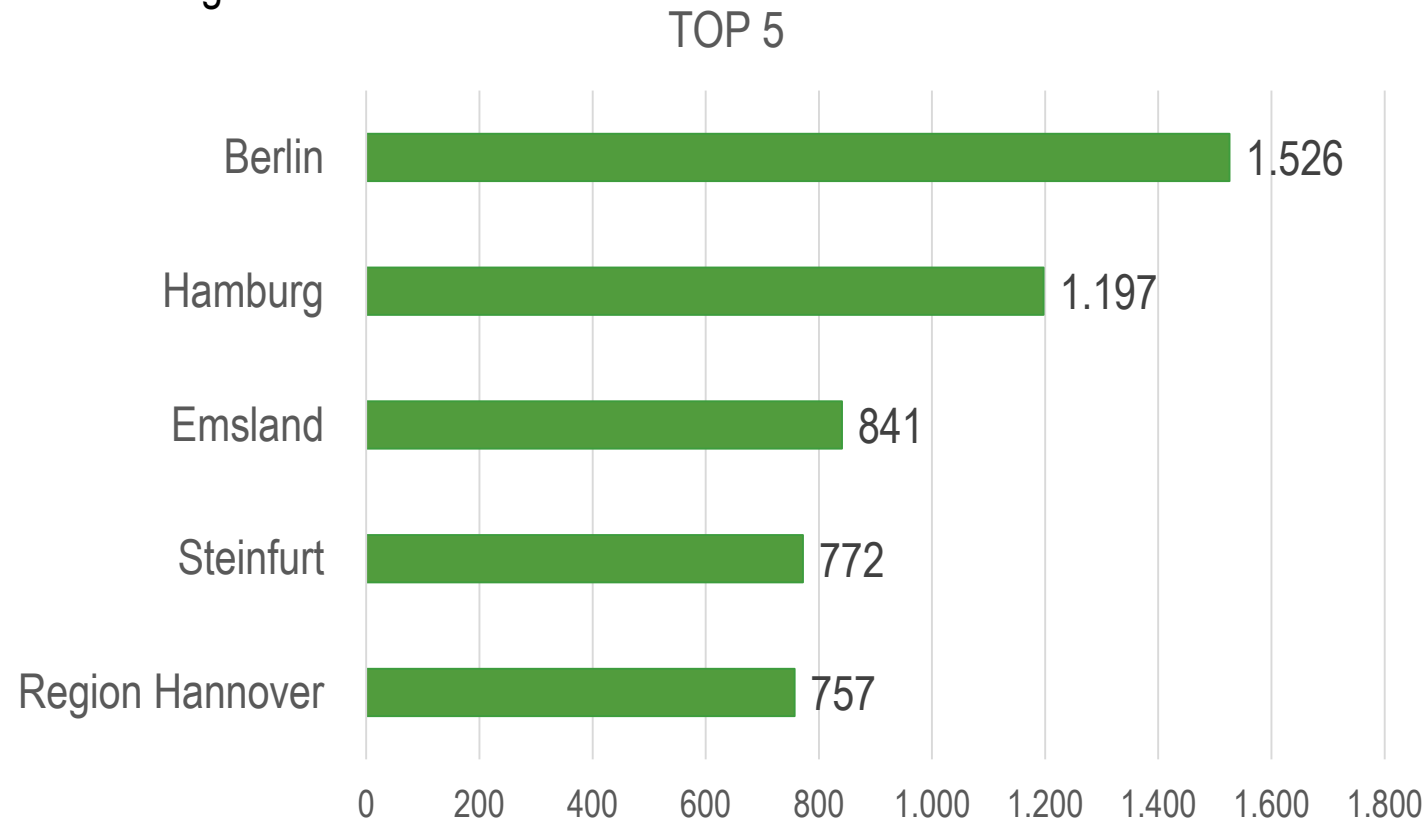
Eigenheime (Neubau) Baugenehmigungen 1. – 3. Quartal 2017

genehmigte Wohnungen



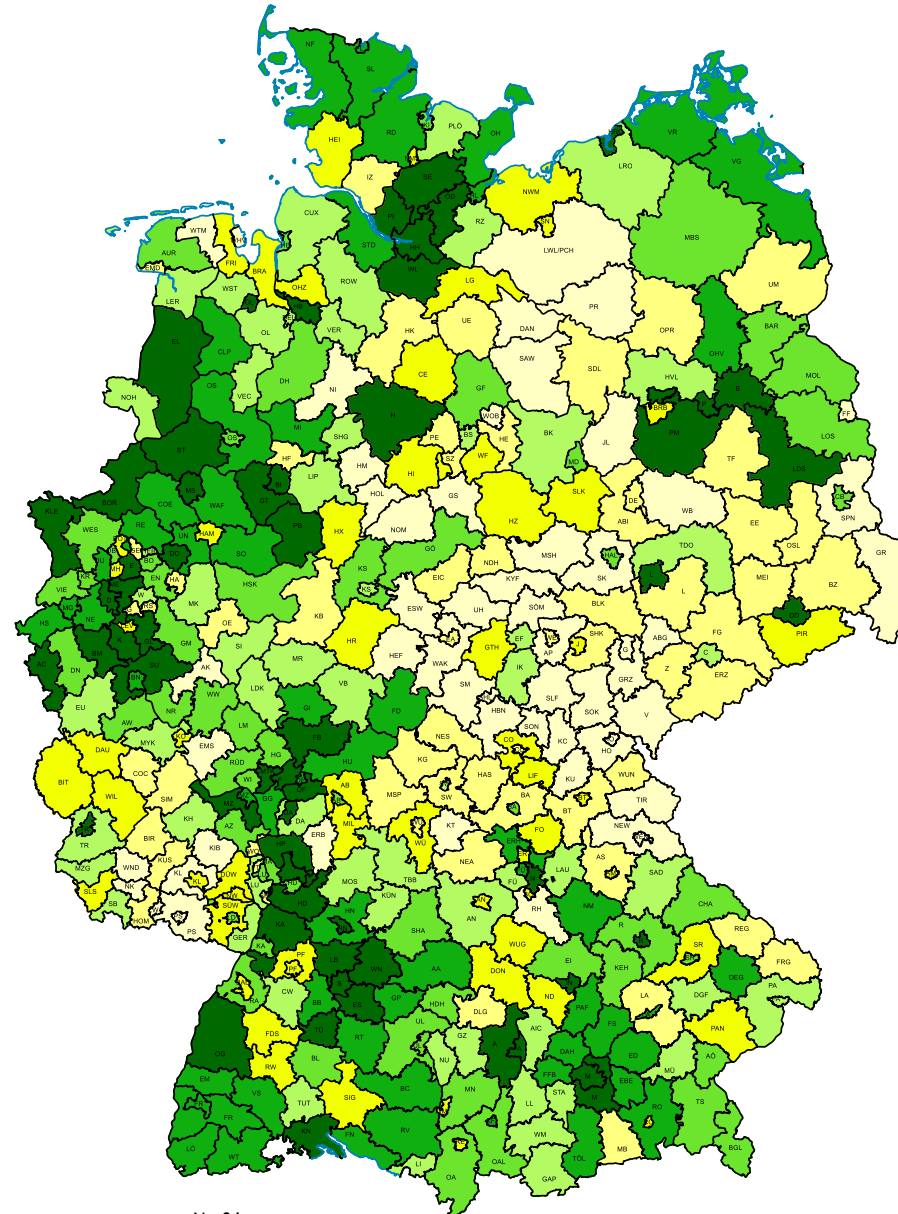
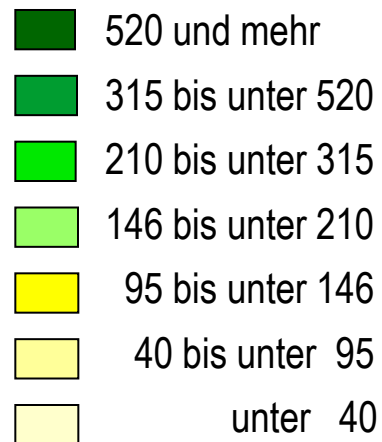
Die 5 Stadt- und Landkreise mit den **meisten** Eigenheim-Genehmigungen im 1. – 3. Quartal 2017

Anzahl Wohnungen



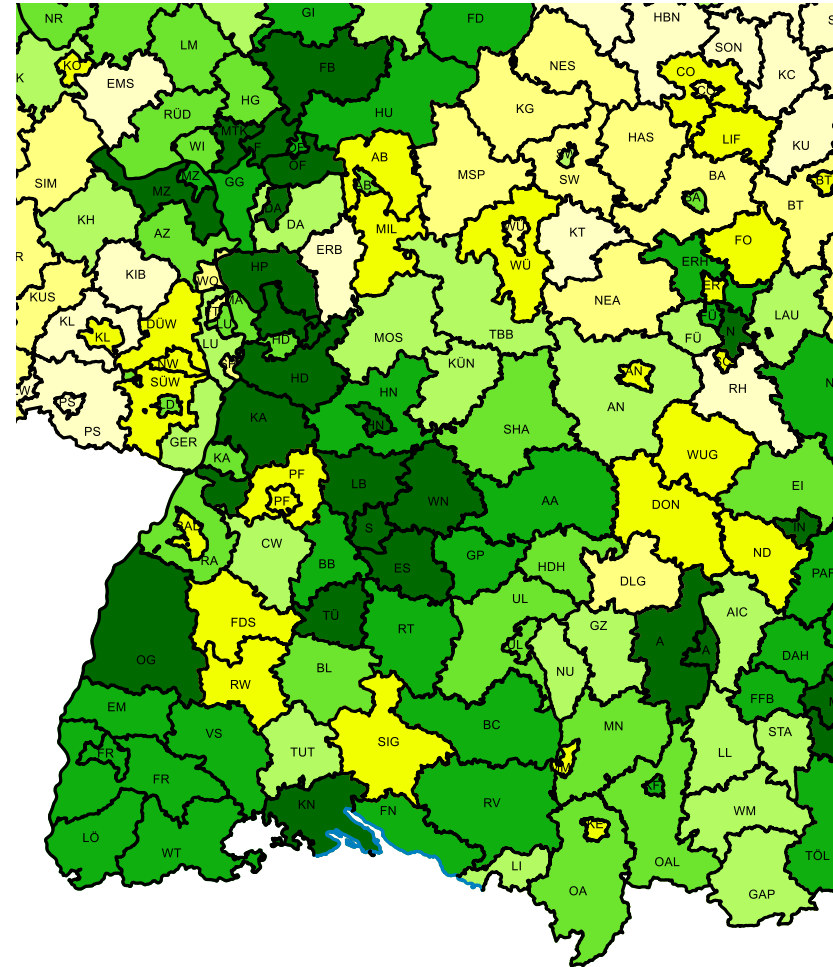
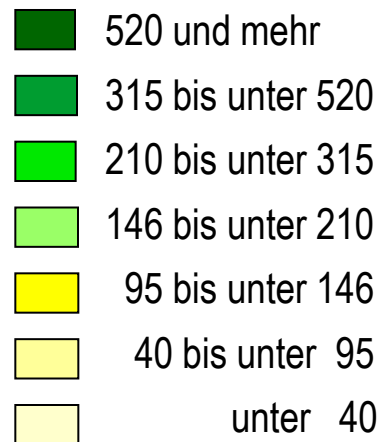
Mehrfamilienhäuser (Neubau)
Baugenehmigungen
1. – 3. Quartal 2017

genehmigte Wohnungen



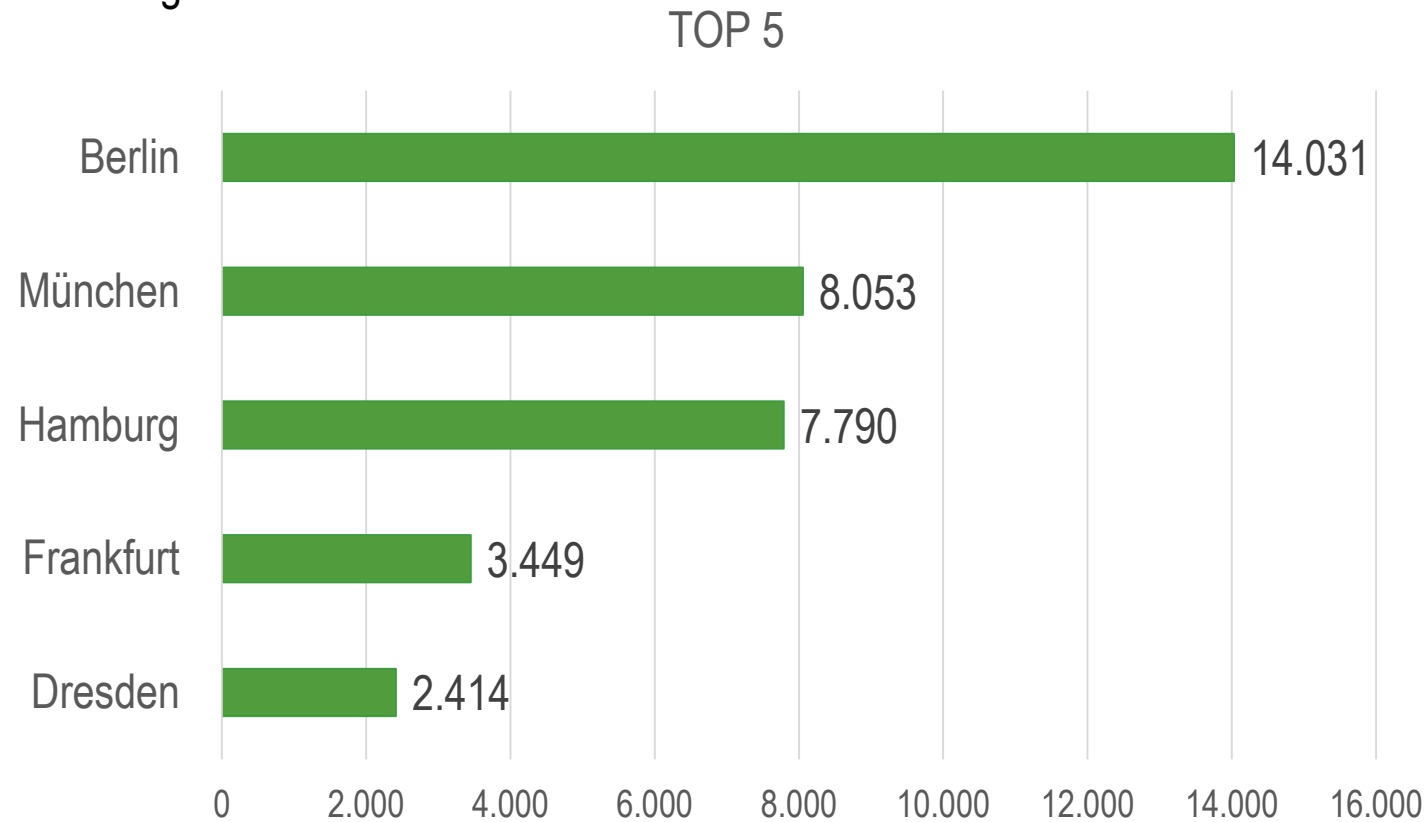
Mehrfamilienhäuser (Neubau)
Baugenehmigungen
1. – 3. Quartal 2017

genehmigte Wohnungen



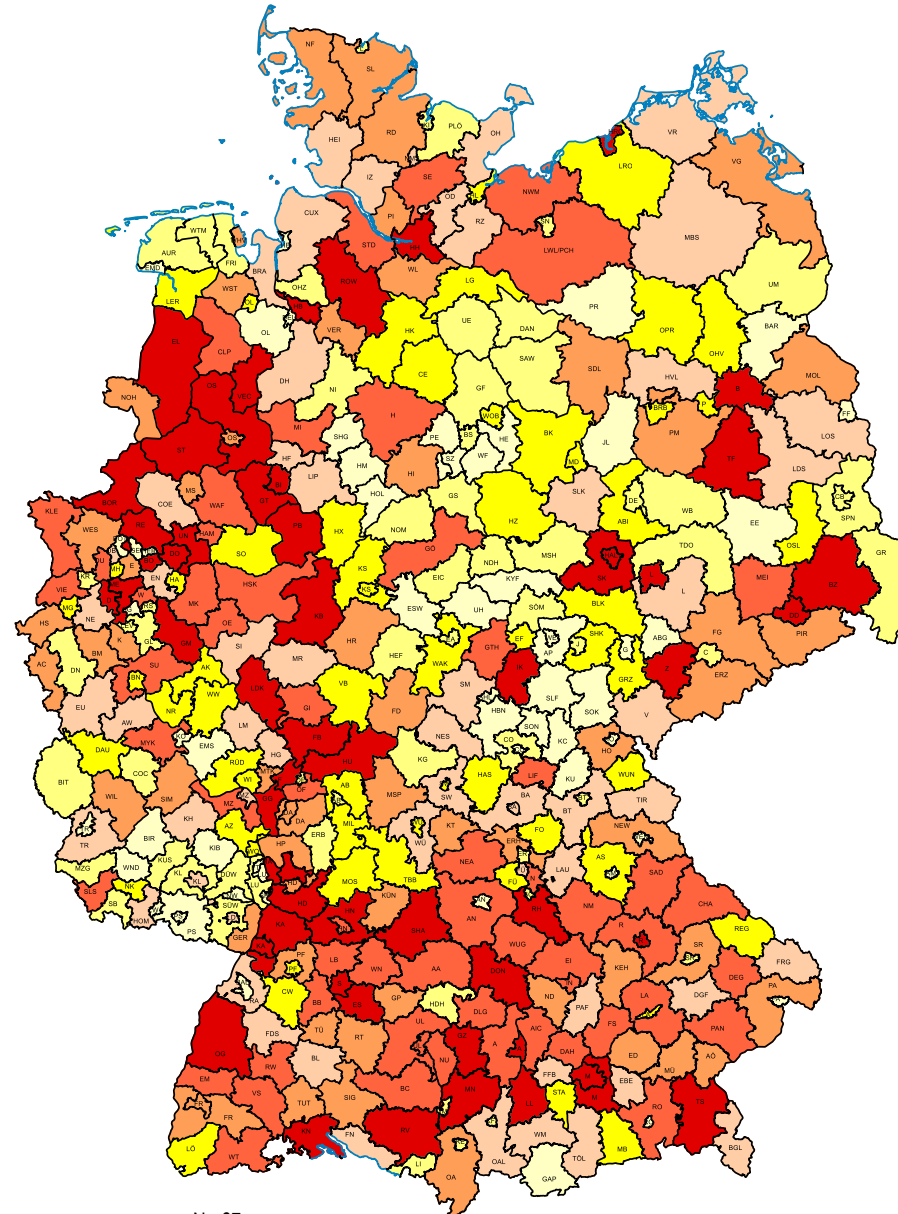
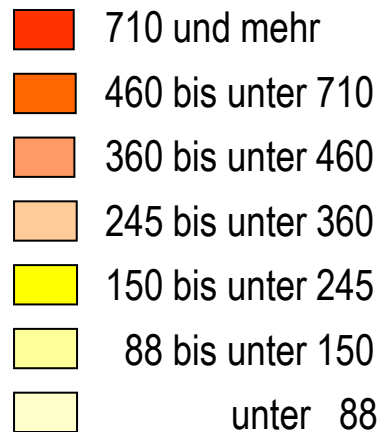
Die 5 Stadt- und Landkreise mit den **meisten** Mehrfamilienhaus-Genehmigungen im 1. – 3. Quartal 2017

Anzahl Wohnungen



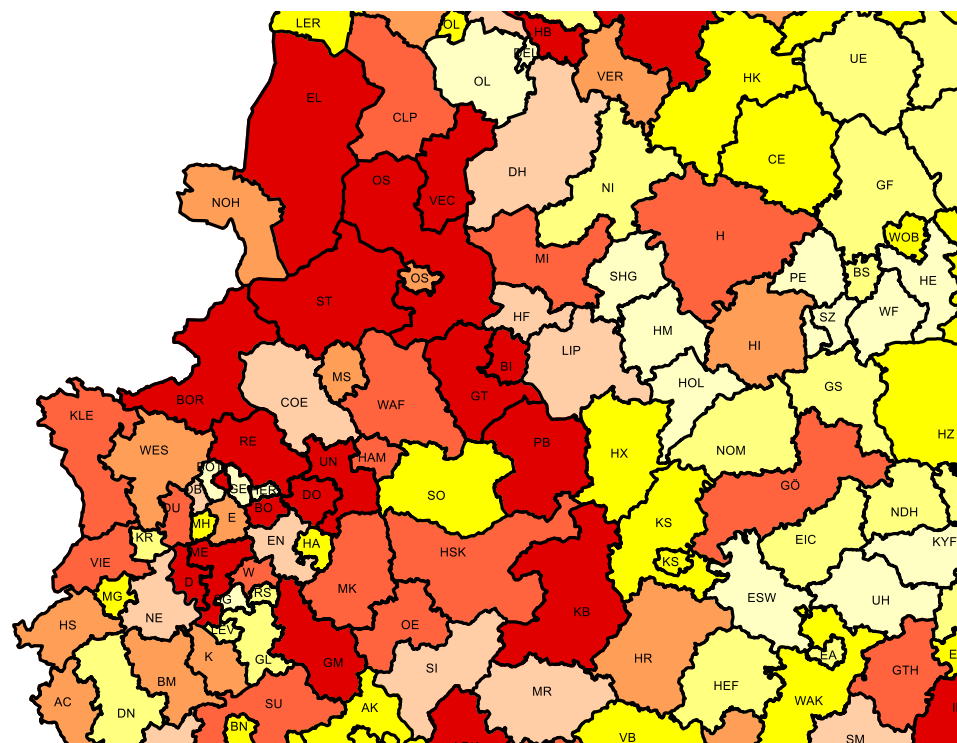
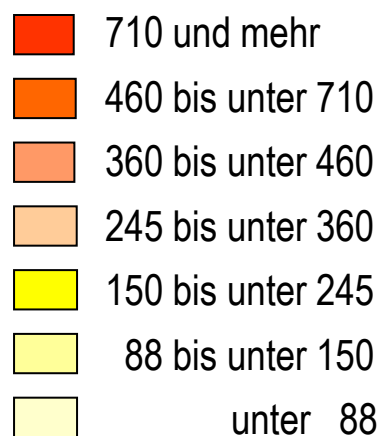
Nichtwohnbau (Neubau)
Baugenehmigungen
1. – 3. Quartal 2017

Rauminhalt
in 1.000 cbm

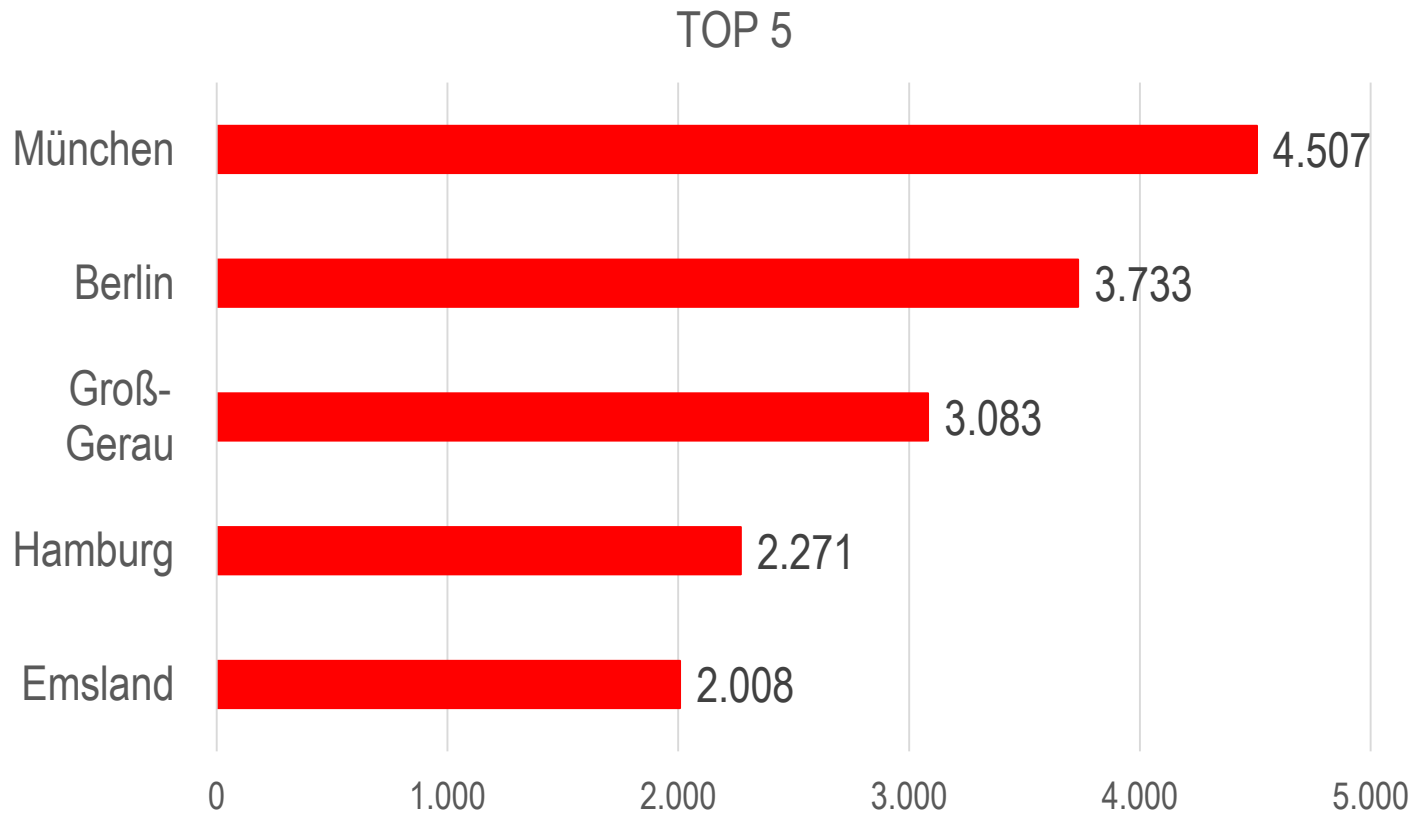


Nichtwohnbau (Neubau)
Baugenehmigungen
1. – 3. Quartal 2017

Rauminhalt
in 1.000 cbm

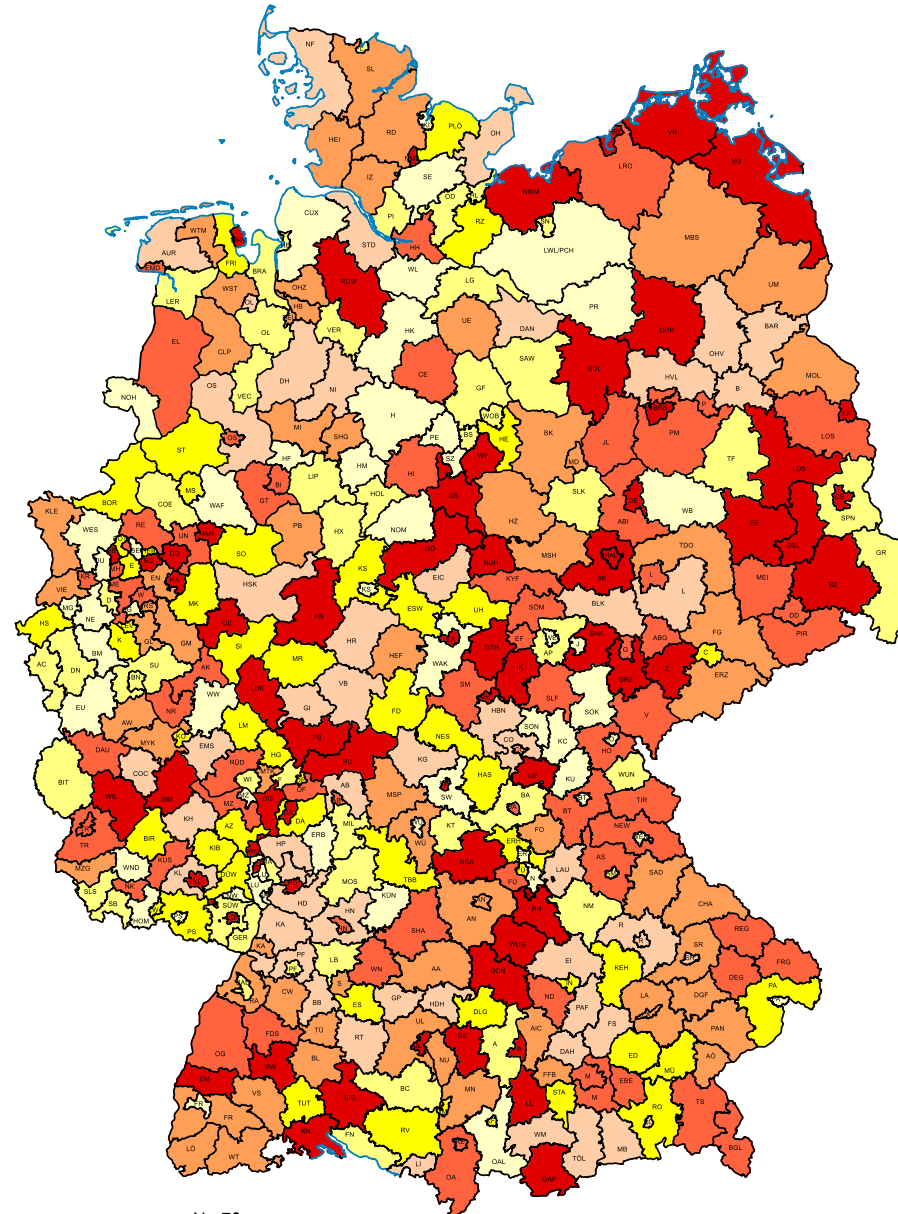
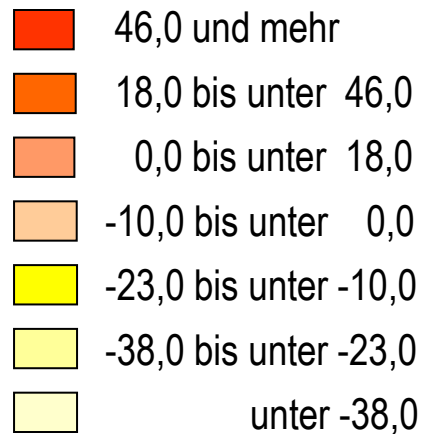


Die 5 Stadt- und Landkreise mit dem **größten** Nichtwohnbau-Genehmigungsvolumen im 1. – 3. Quartal 2017
Rauminhalt in 1.000 m³





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

