

**Pressemitteilung**  
**Celle, 6.11.2017**

Heinze GmbH  
Bremer Weg 184  
29223 Celle  
Telefon 05141 50-0  
Fax 05141 50-240  
kundenservice@heinze.de  
www.heinze.de

Geschäftsführer  
Dirk Schöning

Handelsregister  
Amtsgericht Lüneburg  
HRB 201314

A **DOCU**group Company

## **Baubranche optimistisch, aber mit Kapazitätsengpässen**

*Die Heinze GmbH in Celle informiert über die wichtigsten Entwicklungen der Baubranche in Deutschland*



Im Rahmen ihres Baukonjunktur Meetings informierte die Heinze GmbH wieder über aktuelle Entwicklungen und Prognosen zur Baukonjunktur in Deutschland. In diesem Jahr machte das Meeting vom 19. bis 21. September in Hannover, Düsseldorf und Nürnberg Station.

Berichtet wurde schwerpunktmäßig über den Stand der Entwicklung im Wohnbau und Nichtwohnbau sowie über eine aktuelle Studie zu Kapazitätsengpässen in der Branche.

### **Baubranche 2017: leichte Stagnation, aber Aussicht auf positive Entwicklung**

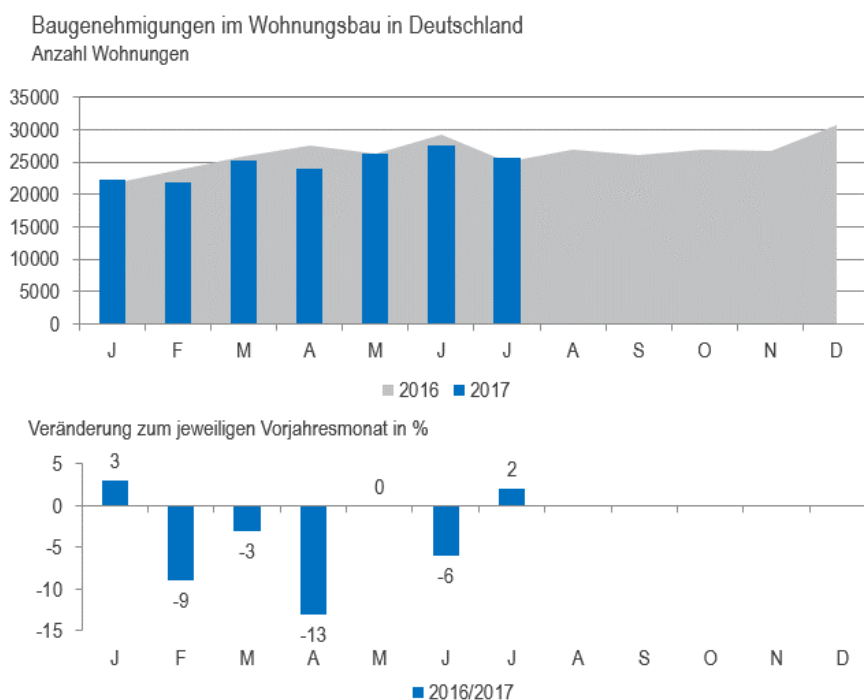
Die Bevölkerungsentwicklung in den kommenden Jahrzehnten ist eine wichtige Grundlage für die Beurteilung der Baukonjunktur. Wir werden älter, wir werden mehr (sofern die Zuwanderung sich bei jährlich mindestens 300.000 Menschen einpendelt) – zugleich steigen die Haushaltszahlen, deren durchschnittliche Größe aber sinkt.

Aus der Bevölkerungsentwicklung lässt sich ableiten, dass vor allem der Mehrfamilienhausbau künftig einen Zuwachs erfahren wird, während der Eigenheimbau nach 2020 eher etwas rückläufig ist.

Die Flüchtlingskrise, die noch im vergangenen Jahr deutlichen Druck auf die Bauwirtschaft ausgeübt hatte (vor allem durch den akut notwendigen Wohnheimbau), hat sich etwas entspannt. Im laufenden Jahr sind lediglich 170.000 Flüchtlinge registriert worden.

Im Wohnungsbau war die Genehmigungsentwicklung in den ersten 7 Monaten rückläufig. Eine Ursache dafür sind die starken Vorjahreswerte, die auch auf die Vorzieheffekte wegen der EnEV-Verschärfung zurückzuführen sind. Die vorgezogenen Baugenehmigungen fehlen dem Jahr 2017.

Abb. 1: Monatliche Entwicklung der Baugenehmigungen im Wohnungsbau



Quelle: Statistisches Bundesamt

Ein weiterer Grund für die Genehmigungsdelle in 2017 dürfte auch die Bundestagswahl gewesen sein. So werden einige Bauherren und Investoren auf die angekündigten Wohnungsbauförderungen der neuen Regierung warten, um deren Wahlgeschenke mitzunehmen.

Betroffen von den aktuellen Rückgängen sind sowohl der Eigenheim- als auch der Mehrfamilienhausbau. Bei den Mehrfamilienhäusern lässt sich der Einbruch hauptsächlich auf die dramatischen Rückgänge der Genehmigungen von Wohnheimen für Flüchtlinge zurückführen. Für das Gesamtjahr 2017 ist für den Mehrfamilienhausbau eine Stagnation und in 2018 eine leichte Belebung zu erwarten.

Auch im Nichtwohnbau war aufgrund der Vorzieheffekte im Jahr 2016 für 2017 ein größeres Wachstum kaum zu erwarten. Das Genehmigungs-niveau kann 2017 aber weitgehend gehalten werden. Aufgrund der Verbesserung der konjunkturellen Situation wird für 2018 eine deutliche Belebung der Genehmigungsaktivitäten erwartet.

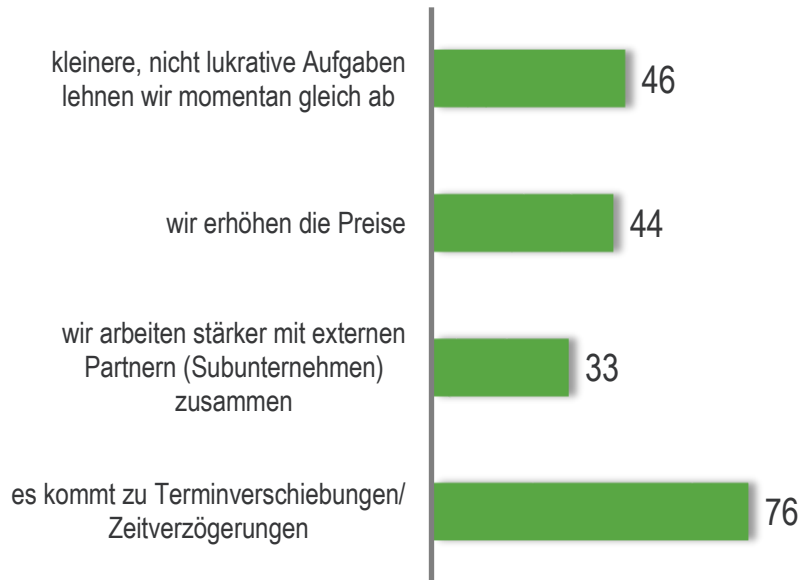
### **Kapazitätsengpässe im Baugewerbe beeinflussen die Bautätigkeitsentwicklung**

Die sehr positive Baugenehmigungsentwicklung des Jahres 2016 hat die Kapazitätsengpässe in der Baubranche verschärft. Eine Umfrage unter Betrieben des Baugewerbes ergab, dass mehr als die Hälfte aller Betriebe sich als überlastet oder sehr stark ausgelastet betrachten. Hierdurch entstünden teils erhebliche Terminverschiebungen von durchschnittlich 2,9 Monaten bei größeren Projekten. Neben Verzögerungen nannten die befragten Unternehmen auch Auftragsablehnungen und höhere Preise als häufig gezogene Konsequenzen. Viele Unternehmen konzentrieren sich außerdem auch auf lukrative Aufträge, was sich letztlich auch negativ auf die Entwicklung des Modernisierungsmarktes auswirkt.

Als größtes Problem sieht die Branche den Arbeitskräftemangel: Weder könnten offene Stellen ausreichend besetzt werden, noch gebe es ausreichend Arbeiter auf den Baustellen. Der Mangel an Auszubildenden und Arbeitern für einfache Tätigkeiten wird ebenfalls als große Herausforderung angesehen.

Abb. 2: Welche Auswirkungen haben die Kapazitätsengpässe bei Ihnen?

Antworten der Firmen, die überlastet oder sehr stark ausgelastet sind



Quelle: Heinze Befragung bei 346 Betrieben des Baugewerbes

Die von den Betrieben des Baugewerbes genannten Verschiebungen bei der Projektabwicklung werden von den Ergebnissen einer Architektenbefragung zur Dauer der Bauphasen bestätigt. Bei Mehrfamilienhäusern etwa summieren sich die Verzögerungen von der Genehmigung bis zum bezugsfertigen Ausbau auf insgesamt durchschnittlich 4 Monate.

Immerhin: Der Anteil der erloschenen Baugenehmigungen bleibt weiter auf niedrigem Niveau (bei Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern unter 5%, im Nichtwohnbau zwischen 6 und 8%).

**Fazit: Die Lage ist besser als die aktuellen Zahlen**

Das Jahr 2017 ist mit seinen schwachen Genehmigungen letztlich ein „Reaktionsjahr“. Die Daten stellen nicht die eigentliche Entwicklung dar, sondern Reaktionen auf das Vorjahr mit seinen hohen Genehmigungszahlen aufgrund der genannten Sondereffekte und ein Abwarten bezüglich der Fördermaßnahmen der neuen Bundesregierung in 2018.

Die aktuelle Bremswirkung der Kapazitätsengpässe auf den Baufortschritt hat darüber hinaus auch den erfreulichen Aspekt, dass die langsamere Realisierung der Baugenehmigungen den Herstellern für 2018 und z.T. sogar für 2019 positive Absatzzahlen sichern wird.