

Die Wirtschaft in Rheinland-Pfalz 2023

Deutlicher Rückgang der Baugenehmigungen – nominale Umsätze und Auftragseingänge steigen

Von Matthias Kowalczyk

Die stark gestiegenen Preise für Baustoffe und Bauleistungen sowie hohe Bauzinsen boten 2023 schwierige wirtschaftliche Rahmenbedingungen für das Baugewerbe. Entsprechend groß war die Zurückhaltung bei der Planung neuer Bauvorhaben. Die Zahl der Baugenehmigungen brach massiv ein und war sogar niedriger als auf dem Höhepunkt der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise 2009. Die Umsätze und Auftragseingänge des Bauhauptgewerbes lagen 2023 zwar nominal, also nicht um Preisveränderungen bereinigt, über dem Niveau des Vorjahres. Die Zuwächse dürften jedoch größtenteils oder sogar vollständig auf Preissteigerungen zurückzuführen sein. Im Ausbaugewerbe verlief die Umsatzentwicklung deutlich besser als im Bauhauptgewerbe.

Nominale Umsätze und Auftrags-eingänge im Bauhauptgewerbe steigen

Knapp fünf Milliarden Euro Umsatz im Bauhauptgewerbe

Die Betriebe im Bauhauptgewerbe erwirtschafteten 2023 höhere Umsätze als im Vorjahr. Der baugewerbliche Umsatz der Betriebe von rechtlichen Einheiten mit 20 und mehr tätigen Personen, die im Rahmen der Konjunkturerhebung befragt wurden, lag bei knapp fünf Milliarden Euro. Gegenüber 2022 bedeutet das nominal ein Plus von 4,2 Prozent.

Preise für Baustoffe und Bauleistungen steigen weiter

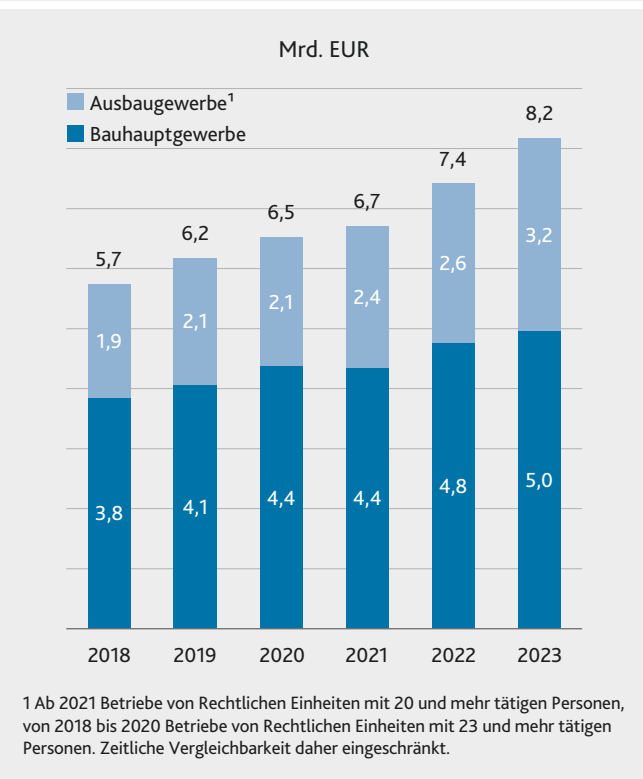
Die Umsatzentwicklung vollzog sich vor dem Hintergrund anhaltender Preissteigerungen bei Baustoffen und Bauleistungen, die allerdings nur für Deutschland insgesamt dargestellt werden können. Nach starken Preiserhöhungen in den Jahren 2021 und 2022 aufgrund von Lieferengpässen und massiv gestiegenen Energiepreisen setzte sich die Verteuerung von Baustoffen und Bauleistungen 2023 – wenn auch abgeschwächt – fort.

Insbesondere die Erzeugerpreise für Zement und Beton zogen weiter an. Die Preise für Bauleistungen erhöhten sich ebenfalls. Bauleistungen an Wohngebäuden verteuerten sich 2023 um 8,5 Prozent, wobei die Preise für Ausbauarbeiten um elf Prozent und für Rohbauarbeiten um 5,7 Prozent zulegten. Im Tiefbau stiegen die Preise ebenfalls kräftig. Zum Beispiel lagen die Preise im Straßenbau um elf Prozent über dem Vorjahresniveau. Es ist daher davon auszugehen, dass der nominale Umsatzzuwachs im rheinland-pfälzischen Bauhauptgewerbe überwiegend oder sogar vollständig auf die Preissteigerungen zurückzuführen ist. In Deutschland stand dem nominalen Anstieg der baugewerblichen Umsätze um 3,5 Prozent real, also um Preisveränderungen bereinigt, ein Minus von 3,3 Prozent gegenüber.

Die Umsatzentwicklung im Hoch- und Tiefbau verlief unterschiedlich. Die rheinland-



G1 Umsatz im Baugewerbe 2018–2023



Tiefbau erzielt steigende nominale Erlöse – Umsatzeinbußen im Hochbau

pfälzischen Tiefbaubetriebe erzielten 2023 zehn Prozent höhere Erlöse als im Vorjahr. Alle drei Teilbereiche konnten ihre Umsätze steigern: Am größten war der Zuwachs im gewerblichen Tiefbau (+20 Prozent). Der Straßenbau und der sonstige öffentliche Tiefbau kamen auf ein Umsatzplus von sieben bzw. sechs Prozent. Der Hochbau litt hingegen unter der Schwäche des Wohnungsbaus. Insgesamt sanken die Erlöse um zwei Prozent. Im Wohnungsbau nahmen die Umsätze im Vorjahresvergleich um zwölf Prozent ab, während die Betriebe im öffentlichen Hochbau sowie im gewerblichen Hochbau Umsatzsteigerungen von 13 bzw. 2,7 Prozent erwirtschafteten.

Die Umsätze im Bauhauptgewerbe waren 2023 in allen vier Quartalen höher als im jeweiligen Vorjahreszeitraum. Am größten

war das Umsatzplus im ersten Vierteljahr (+6,7 Prozent). Im zweiten und dritten Quartal waren die Umsätze 3,6 bzw. 4,1 Prozent höher als im jeweiligen Vorjahreszeitraum. Zum Jahresende ließ das Erlöswachstum weiter nach (+3,2 Prozent).

Die Auftragseingänge sind ein Indikator für die künftige Umsatzentwicklung. Der Wert der 2023 im Bauhauptgewerbe neu eingegangenen Aufträge übertraf das Vorjahresergebnis um 4,4 Prozent. Auch die Auftragseingänge liegen lediglich als nominale Kennzahl vor. Preissteigerungen führen somit zu einem Anstieg des Wertes der Auftragseingänge. Zur Orientierung: Deutschlandweit stand 2023 einem nominalen Wachstum der Auftragseingänge um 3,3 Prozent preisbereinigt ein Rückgang um 4,4 Prozent gegenüber.

Auftragseingang nominal höher als im Vorjahr

Bei den rheinland-pfälzischen Tiefbaubetrieben gingen 2023 nominal 7,1 Prozent mehr Bestellungen ein als im Vorjahr. Das Wachstum ist maßgeblich auf den gewerblichen Tiefbau zurückzuführen: Der Wert der eingegangenen Aufträge erhöhte sich 2023 um mehr als ein Drittel. Die Betriebe des Straßenbaus und des sonstigen öffentlichen Tiefbaus mussten hingegen Nachfragerückgänge hinnehmen. Verglichen mit dem Vorjahr nahm das Ordervolumen in den Bereichen um 1,2 bzw. 4,1 Prozent ab. Im Hochbau wuchs der Wert der Auftragseingänge insgesamt um 1,2 Prozent. Die einzelnen Teilbereiche entwickelten sich dabei sehr unterschiedlich: Im gewerblichen Hochbau nahm der Wert der Aufträge 2023 deutlich zu (+21 Prozent). Der öffentliche Hochbau verzeichnete hingegen nur ein leichtes Wachstum (+0,9 Prozent). Die Nachfrage im Wohnungsbau war dagegen stark rückläufig: Die Auftragseingänge brachen um mehr als

Deutlich weniger Auftrags-eingänge im Wohnungsbau



ein Viertel ein. Grund hierfür dürften die weiter gestiegenen Bauzinsen sein, die Ende des Jahres 2023 ein langjähriges Rekordniveau erreichten. Auch die hohen Baukosten durch Preissteigerungen bei Baustoffen und Bauleistungen sowie der durch hohe Inflationsraten bedingte Kaufkraftverlust könnten zu einem Nachfragerückgang, insbesondere bei privaten Bauvorhaben, geführt haben.

Mehr tätige Personen, jedoch weniger geleistete Arbeitsstunden

Beschäftigung wächst das achte Jahr in Folge

Die Beschäftigung im Bauhauptgewerbe nahm 2023 weiter zu. Damit stieg sie bereits das achte Jahr in Folge. Gut 24 700 Personen waren 2023 in den Betrieben, die in die Konjunkturerhebung einbezogen sind, beschäftigt. Das waren 1,5 Prozent mehr als 2022 (Deutschland: +1,3 Prozent). Die Zahl der geleisteten Arbeitsstunden sank dagegen um 1,4 Prozent (Deutschland: -0,5 Prozent). Dadurch nahm die Zahl der geleisteten Arbeitsstunden je Beschäftigten um 2,9 Prozent ab (Deutschland: -1,8 Prozent). Die Produktivität – gemessen als Umsatz je geleistete Arbeitsstunde – erhöhte sich um 5,7 Prozent (Deutschland: +4,1 Prozent). Sie lag in Rheinland-Pfalz bei 175 Euro und war somit geringer als im bundesweiten Durchschnitt (182 Euro).

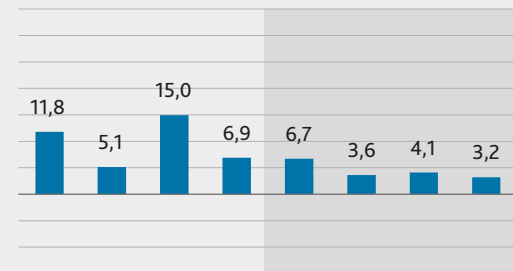
Entgelt je Beschäftigten und je Stunde steigt

Die Entgeltsumme, die unter anderem die Bruttolöhne und -gehälter der Beschäftigten umfasst, erhöhte sich 2023 um vier Prozent (Deutschland: +3,9 Prozent). Die Zunahme der Entgelte fiel stärker aus als der Beschäftigungszuwachs. Daraus resultiert ein höheres Entgelt je Beschäftigten: Das durchschnittliche Jahresentgelt betrug 45 900 Euro (Deutschland: 45 100 Euro). Dies entspricht einer Steigerung um 2,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr (Deutschland: +2,6 Prozent). Je

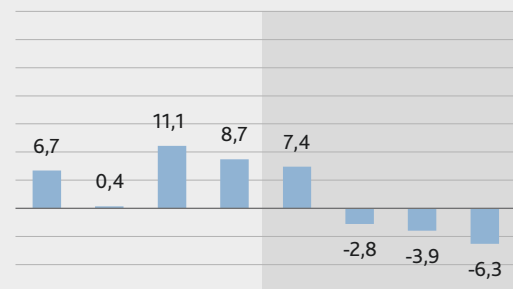
G2 Umsatz im Baugewerbe 2022 und 2023 nach Quartalen

Veränderung zum Vorjahresquartal in %

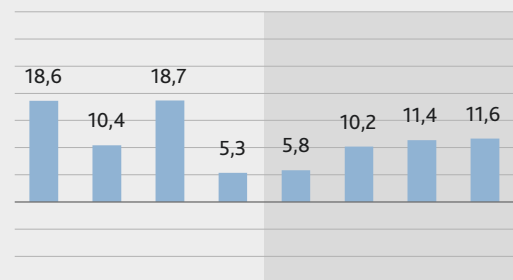
Bauhauptgewerbe



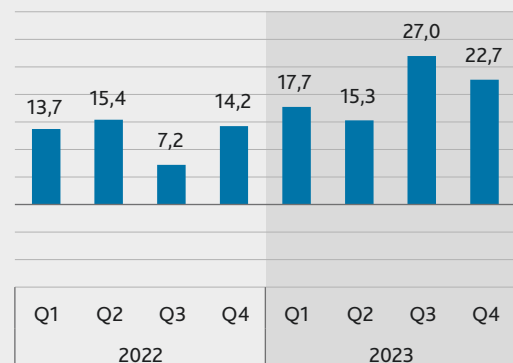
davon: Hochbau



davon: Tiefbau



Ausbaugewerbe





geleistete Arbeitsstunde belief sich das Entgelt auf 40 Euro (+5,5 Prozent; Deutschland: 39 Euro, +4,4 Prozent).

Betriebe im Ausbaugewerbe erwirtschafteten deutliches Umsatzplus

Ausbaugewerbliche Umsätze steigen um 21 Prozent

Die Zahl der Betriebe des Ausbaugewerbes, die in die Konjunkturerhebung einbezogen waren, erhöhte sich 2023 um 5,1 Prozent auf 523. Die ausbaugewerblichen Umsätze legten um 21 Prozent auf 3,2 Milliarden Euro zu (Deutschland: +14 Prozent). Das Wachstum der Umsätze vollzieht sich wie im Bauhauptgewerbe bei gleichzeitig steigenden Baustoff- und Bauleistungspreisen. Im Ausbaugewerbe kletterten die Erlöse insbesondere im zweiten Halbjahr jedoch stärker als die Preise. Ein Grund für die positive Entwicklung könnte eine hohe Nachfrage nach energetischer Sanierung sein. In den Teilbereichen Elektroinstallation sowie Gas-, Wasser- und Heizungsinstallation war das Umsatzwachstum 2023 am stärksten.

In allen vier Quartalen lagen die Umsätze deutlich über dem Niveau des jeweiligen Vor-

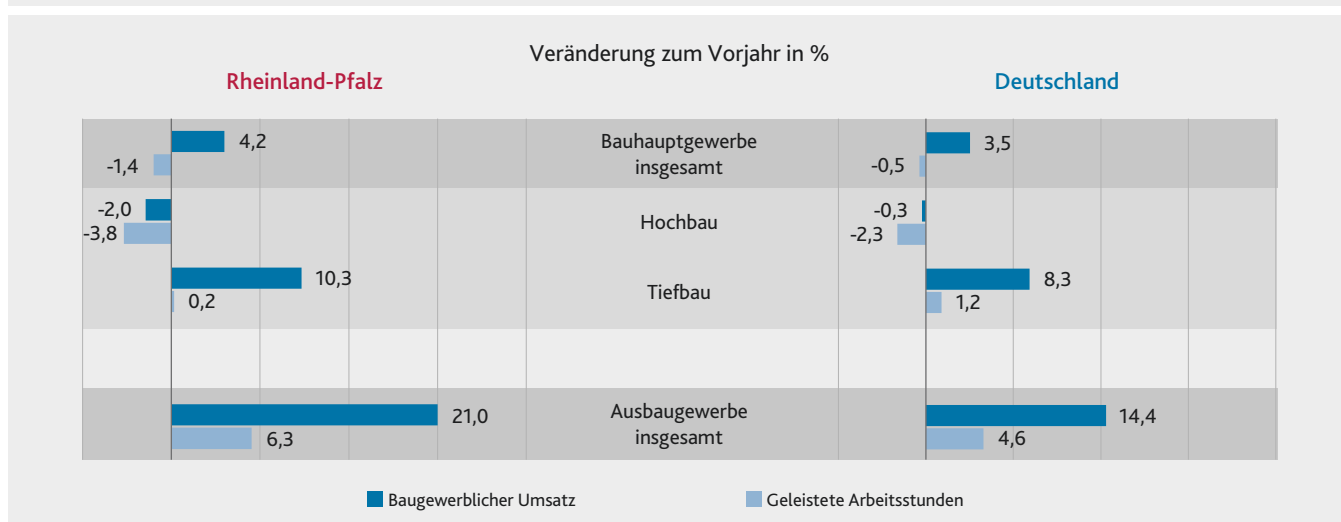
jahresquartals. Im ersten und zweiten Vierteljahr waren sie 18 bzw. 15 Prozent höher als ein Jahr zuvor. In der zweiten Jahreshälfte fiel das Umsatzwachstum noch kräftiger aus. Die ausbaugewerblichen Umsätze lagen im dritten Quartal um 27 Prozent und im vierten Quartal um 23 Prozent über dem Niveau des jeweiligen Vorjahreszeitraums.

Die Beschäftigtenzahl im Ausbaugewerbe erhöhte sich 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 4,9 Prozent auf 20 700 Personen (Deutschland: +4,3 Prozent). Es wurden zudem mehr Arbeitsstunden geleistet als 2022 (+6,3 Prozent; Deutschland: +4,6 Prozent). Da die geleisteten Arbeitsstunden stärker stiegen als die Beschäftigung, nahm die Zahl der Arbeitsstunden je Person um 1,3 Prozent zu (Deutschland: +0,3 Prozent). Die Produktivität wuchs aufgrund der kräftigen Umsatzsteigerungen deutlich: Der Umsatz je Arbeitsstunde stieg um 14 Prozent auf 133 Euro (Deutschland: +9,4 Prozent auf 132 Euro).

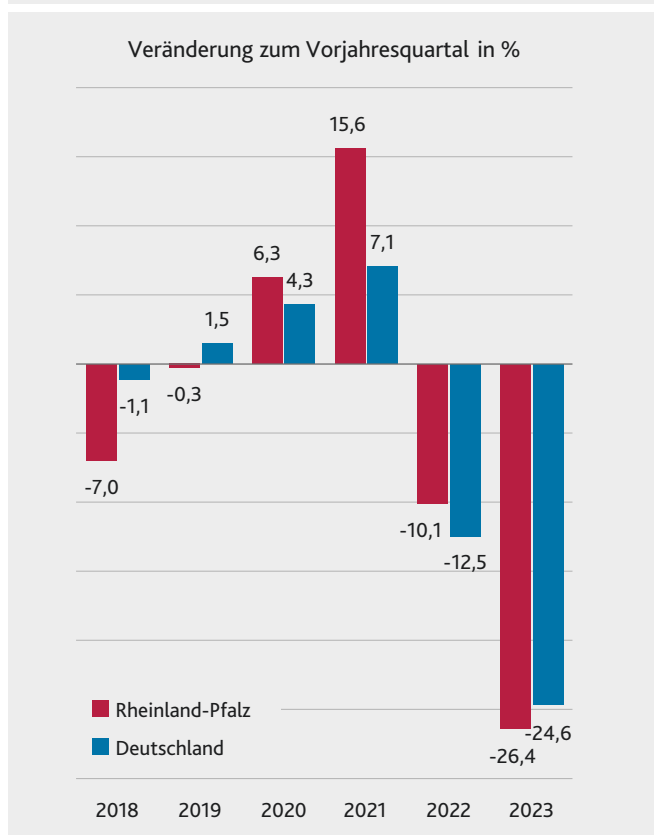
Kräftiges Umsatzwachstum in der zweiten Jahreshälfte

Arbeitsstunden steigen stärker als die Beschäftigtenzahl

G3 Baugewerblicher Umsatz und geleistete Arbeitsstunden im Baugewerbe in Rheinland-Pfalz und in Deutschland 2023



G4 Baugenehmigungen in Rheinland-Pfalz und in Deutschland 2018–2023



Entgelt pro Kopf steigt deutlich um 4,3 Prozent

land: +9,1 Prozent). Weil die Entgelte stärker zulegten als die Beschäftigtenzahl und die Arbeitsstunden, stieg das Entgelt pro Kopf und pro Stunde: Das durchschnittliche Jahresentgelt je Beschäftigten wuchs um 4,3 Prozent auf 38 800 Euro (Deutschland: +4,6 Prozent auf 40 400 Euro). Je geleistete Arbeitsstunde betrug das Entgelt 33 Euro (+3 Prozent; Deutschland: +4,3 Prozent auf 33 Euro).

Baugenehmigungen im Wohnungsbau brechen ein

Die Zahl der Baugenehmigungen ist ein wichtiger Frühindikator zur Einschätzung der Baukonjunktur, da sie über die zukünftige Bauaktivität Auskunft gibt. In Rheinland-Pfalz brach die Zahl der erteilten Baugenehmigungen für

neue Bauten sowie für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden 2023 um mehr als ein Viertel ein (–26 Prozent; Deutschland: –25 Prozent). Damit war die Zahl der Genehmigungen noch niedriger als im Jahr 2009, dem Höhepunkt der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise. Der Rückgang ist größtenteils auf die deutlich nachlassende Aktivität im Wohnbaubereich zurückzuführen. Die Zahl der Baugenehmigungen, die Wohngebäude betrafen, sank im vergangenen Jahr um 31 Prozent. Ein Grund für diese Entwicklung könnten – wie auch bei der Entwicklung der Auftragseingänge – die kräftig gestiegenen Bauzinsen und Baukosten sowie der durch die hohe Inflation bedingte Kaufkraftverlust bei den Bauwilligen sein. Die Zahl der genehmigten Nichtwohngebäude nahm ebenfalls ab (–6,5 Prozent).

In allen vier Quartalen 2023 wurden deutlich weniger Baugenehmigungen erteilt als im Jahr zuvor. Im ersten und zweiten Vierteljahr war die Zahl der erteilten Genehmigungen für Wohn- und Nichtwohngebäude zusammen um 27 bzw. 26 Prozent geringer als im jeweiligen Vorjahresquartal. Im dritten Jahresviertel fiel sie sogar um 30 Prozent niedriger aus als im Vorjahreszeitraum. Im Schlussquartal 2023 war die Zahl der Baugenehmigungen um 21 Prozent geringer als ein Jahr zuvor, wobei die Genehmigungen schon im vierten Quartal 2022 auf einem niedrigen Niveau gelegen hatten.

Im Neubaubereich gingen die erteilten Baugenehmigungen besonders kräftig zurück. Die Zahl der genehmigten neuen Wohngebäude brach 2023 um 44 Prozent ein (Deutschland: –39 Prozent). Der Rückgang genehmigter Neubauten erstreckt sich auf alle Gebäudegrößenklassen. Am stärksten war das Minus bei Neubauten von Wohngebäuden mit zwei

Weniger Baugenehmigungen als 2009 in der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise

Genehmigungen in allen Quartalen unter Vorjahresniveau

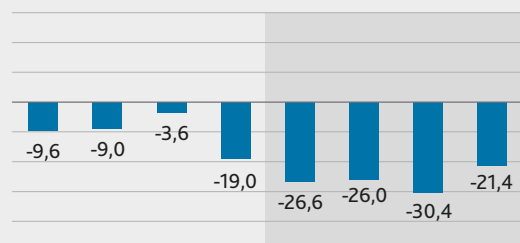
Überproportionaler Rückgang der Genehmigungen von Neubauten



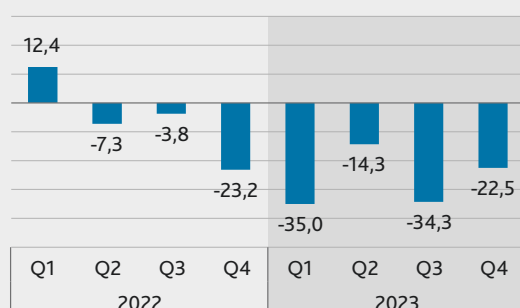
G5 Baugenehmigungen und genehmigte Wohnungen 2022 und 2023 nach Quartalen

Veränderung zum Vorjahresquartal in %

Baugenehmigungen



Genehmigte Wohnungen



Wohnungen. Die Baugenehmigungen in diesem Bereich verringerten sich um mehr als die Hälfte. Das entspricht einer Abnahme um etwa 480 Genehmigungen. Bei Bauvorhaben von Gebäuden mit nur einer Wohnung, die in Rheinland-Pfalz mit einem Anteil von fast drei Vierteln die wichtigste Größenklasse unter allen genehmigten Wohngebäuden bilden, sank die Zahl der Genehmigungen um 43 Prozent bzw. 1990 Genehmigungen. Die Zahl genehmigter neuer Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen nahm um 36 Prozent bzw. 330 Genehmigungen ab.

In den neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden in Rheinland-Pfalz 2023 etwa 10 000 Wohnungen genehmigt. Das waren 33 Prozent weniger als 2022. Überproportional von diesem Rückgang betroffen waren private Bauinteressenten: Die Zahl der genehmigten Neubauwohnungen, bei

Einbruch der Baugenehmigungen trifft besonders private Haushalte

Konjunkturerhebungen im Bauhaupt- und Ausbaugewerbe

Für eine differenzierte Betrachtung des Baugewerbes wird auf die Konjunkturerhebungen im Bauhaupt- und im Ausbaugewerbe zurückgegriffen. Diese Statistiken erfassen Betriebe von „Rechtlichen Einheiten“ mit mindestens 20 Beschäftigten und decken knapp 37 Prozent des Produktionswertes des gesamten Baugewerbes ab, der in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen ermittelt wird.

Die in der monatlichen Konjunkturstatistik für das Bauhauptgewerbe berücksichtigten Betriebe erwirtschafteten etwa 63 Prozent der baugewerblichen Erlöse und beschäftigen gut die Hälfte der baugewerblich tätigen Personen. Im Berichtsjahr wurden im Durchschnitt 482 Betriebe erfasst. Jeder Betrieb hatte durchschnittlich 51 baugewerblich Beschäftigte und erzielte einen Umsatz von gut zehn Millionen Euro.

Die vierteljährliche Konjunkturerhebung im Ausbaugewerbe, zu dem z. B. die Elektro-, Gas-, Wasser- und Heizungsinstallation und das Malergewerbe zählen, erfasste im Berichtsjahr im Durchschnitt 523 Betriebe. Der Anteil dieser Betriebe an allen im Ausbaugewerbe Beschäftigten sowie am gesamten ausbaugewerblichen Umsatz beträgt etwa 63 bzw. 62 Prozent. Diese Betriebe waren im Schnitt mit 40 Beschäftigten und einem Umsatz von etwa 6,1 Millionen Euro kleiner als im Bauhauptgewerbe. Bis zum Berichtsjahr 2017 und seit 2021 umfasst die Erhebung im Ausbaugewerbe Betriebe von Rechtlichen Einheiten mit mindestens 20 Beschäftigten. In den Jahren 2018 bis 2020 wurden Betriebe von Rechtlichen Einheiten mit mindestens 23 Beschäftigten in die Erhebung einbezogen. Vergleiche zwischen diesen Zeiträumen sind dadurch nur eingeschränkt möglich.



denen private Haushalte als Bauherren fun-
gierten, nahm gegenüber dem Vorjahr um
43 Prozent bzw. 3 800 ab. Der Rückgang bei
Neubauwohnungen im Auftrag von priva-
ten Unternehmen war geringer (-19 Prozent
bzw. -1100 Genehmigungen). Von den 2023
genehmigten Neubauwohnungen in Wohn-
gebäuden entfielen 49 Prozent auf Privat-
haushalte und 48 Prozent auf Unternehmen.

Öffentliche Bauherren und Organisationen
ohne Erwerbszweck wiesen nur geringe
Anteile auf.

Matthias Kowalczyk, Volkswirt M.Sc.,
ist Referent im Referat „Analysen
Wirtschaft“.

Die Wirtschaft in Rheinland-Pfalz 2023

Diese und weitere interessante Informationen
zum rheinland-pfälzischen Wirtschaftsjahr
2023 finden Sie in der Statistischen Analyse
„Die Wirtschaft in Rheinland-Pfalz 2023“, die
am 28. März 2024 erschienen ist. In ausführ-
lichen textlichen Analysen sind die ökonomi-
schen Entwicklungen des abgelaufenen Jah-
res und ihre möglichen Ursachen dargestellt.
Umfangreiche Tabellen und Grafiken ergän-
zen den Vergleich zum vorangegangenen
Wirtschaftsjahr und stellen zusätzlich auch
längerfristige Entwicklungen dar.



Titelfoto: © Fokke Baarssen – stock.adobe.com