

Gornig, Martin; Michelsen, Claus

**Article**

## Bauwirtschaft: Wohnungsneubau auf konjunkturellem Höhepunkt - öffentlicher Bau gewinnt an Bedeutung

DIW Wochenbericht

**Provided in Cooperation with:**

German Institute for Economic Research (DIW Berlin)

*Suggested Citation:* Gornig, Martin; Michelsen, Claus (2014) : Bauwirtschaft: Wohnungsneubau auf konjunkturellem Höhepunkt - öffentlicher Bau gewinnt an Bedeutung, DIW Wochenbericht, ISSN 1860-8787, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin, Vol. 81, Iss. 48, pp. 1258-1267

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/105451>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*

# Bauwirtschaft: Wohnungsneubau auf konjunkturellem Höhepunkt – öffentlicher Bau gewinnt an Bedeutung

Von Martin Gornig und Claus Michelsen

Die Bauwirtschaft bleibt eine wichtige Stütze der deutschen Konjunktur. Der neuesten Bauvolumensrechnung des DIW Berlin zufolge dürfte der Wert der erbrachten Bauleistungen im laufenden und auch im kommenden Jahr weitaus schneller steigen als die Wirtschaftsleistung insgesamt: 2014 um preisbereinigt 3,3 Prozent und 2015 um 2,1 Prozent. Wesentlicher Wachstumsmotor ist derzeit der Wohnungsneubau. Das Bauvolumen dieses Bereichs wird 2014 nominal um fast zwölf Prozent steigen. Aber auch die Baumaßnahmen an vorhandenen Gebäuden legen in diesem Jahr deutlich zu. Neben dem Wohnungsbau entwickeln sich derweil, nach Rückschlägen in den vergangenen Jahren, auch der Wirtschaftsbau und der öffentliche Bau wieder positiver.

Die hohen Zuwächse des laufenden Jahres lassen sich im kommenden Jahr jedoch nicht wiederholen. Zwar bleibt der Wohnungsbau stabil. Befürchtungen, die Baupreise würden gerade in diesem Segment (zu) stark steigen, sind im Bundesdurchschnitt unbegründet. Dennoch wird die Dynamik im Neubaubereich wohl merklich abflauen. Im Wirtschaftsbau sorgen zudem vor allem die sich eintrübenden konjunkturellen Aussichten für nur noch moderate Steigerungen des Bauvolumens. Die höchsten Zuwächse dürfte im Jahr 2015 der öffentliche Bau erreichen – wenngleich sich die jüngst angekündigte Investitionsoffensive des Bundes, selbst wenn im nächsten Jahr noch entsprechende Maßnahmen beschlossen werden sollten, wohl kaum bemerkbar machen wird.

Die Bauwirtschaft hat die Konjunktur in Deutschland während der vergangenen Jahre maßgeblich gestützt. Das dokumentieren die vom DIW Berlin jährlich veröffentlichten Berechnungen des Bauvolumens, in die neben den Bauinvestitionen auch nicht werterhöhende Reparaturen einfließen.<sup>1</sup> Zusätzlich zum Baugewerbe im engeren Sinne werden weitere Branchen wie der Stahl- und Leichtmetallbau, die Herstellung von Fertigungsbauten, die Bauschlosserei sowie Planungsleistungen und andere Dienstleistungen berücksichtigt. Im Gegensatz zu den Investitionsrechnungen der statistischen Ämter differenziert das DIW Berlin zwischen Neubaumaßnahmen und Modernisierungen im Gebäudebestand.

Neben der Berechnung und Dokumentation der Bauvolumina der vergangenen Jahre prognostiziert das DIW Berlin zudem die entsprechenden Werte für das laufende und das kommende Jahr (Kasten 1). Bisher war es nicht möglich, bei der Prognose für das jeweils laufende Jahr das Bauvolumen in Neubau- und Bestandsmaßnahmen aufzuschlüsseln. Um genauere Einblicke in die Entwicklungen am aktuellen Rand zu erhalten und die Prognosegüte zu erhöhen, hat das DIW Berlin einen Indikator entwickelt, der diese Aufschlüsselung nun möglich macht (Kasten 2). Die Ergebnisse dieses Indikators können im vorliegenden Bericht erstmals präsentiert werden.<sup>2</sup> Die Berechnungen für 2014 und 2015 stützen sich dabei auf die Konjunkturprognosen des DIW Berlin sowie die Befunde und Einschätzungen der aktuellen Gemeinschaftsdiagnose der Wirtschafts-

<sup>1</sup> Vgl. Gornig, M. et al. (2013): Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2013. Gutachten im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung im Rahmen der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Endbericht, DIW Berlin.

<sup>2</sup> Vgl. Gornig, M. et al. (2014): Entwicklung eines Sanierungsindikators für den Wohnungs- und Nichtwohnungsbau. Gutachten im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, Endbericht, DIW Berlin.

Kasten 1

**Methoden des DIW Berlin zur Prognose des Bauvolumens**

Die Prognose der Entwicklungstendenzen des Bauvolumens ist eingebettet in die gesamtwirtschaftliche Konjunkturprognose des DIW Berlin.<sup>1</sup> Entsprechend werden in einer ersten Stufe Projektionen der Bauinvestitionen vorgenommen, die konsistent im System der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen dargestellt werden können. Die Grundlage der Prognose der Bauinvestitionen bilden indikatorengestützte statistische Modelle. Dazu wird die zu prognostizierende Größe, also etwa das Volumen der gewerblichen Bauten, auf einen autoregressiven Term und verzögerte Werte des jeweiligen Indikators regressiert. Die Prognosegleichung nimmt dann generell folgende Form an:

$$y_t = \alpha + \sum_{i=1}^n \beta_i y_{t-i} + \sum_{j=1}^m \gamma_j x_{t-j} + \varepsilon_t$$

Hierbei stehen  $y_t$  für den zu prognostizierenden Wert,  $x_t$  für den Indikator und  $\varepsilon_t$  für den statistischen Störterm. Die Parameter  $\alpha$ ,  $\beta_i$  und  $\gamma_j$  werden geschätzt.

Die Verzögerungslängen  $n$  und  $m$  (Jahre) werden anhand der Autokorrelations- beziehungsweise der Kreuzkorrelationsfunktion bestimmt. Zusätzlich werden die unterschiedlichen Spezifikationen anhand von Informationskriterien bewertet.

Die Prognosegüte wird anhand von ex-post-Prognosen überprüft. Die Spezifikationen mit der geringsten quadratischen Abweichung der Prognosewerte von den tatsächlichen Werten werden dann zur Prognose verwendet.

Als geeignete Indikatoren für die Prognose des Wohnungsbaus haben sich die Auftragsbestände und die Baugenehmigungen im Wohnungsbau erwiesen, während für den Wirtschaftsbau die Ausrüstungsinvestitionen, die Kapazitätsauslastung sowie die Aufträge beziehungsweise die Baugenehmigungen für Nicht-Wohnungsbauten in Frage kommen.<sup>2</sup> Der öffentliche Bau wird hingegen nicht mit Hilfe von Indikatoren bestimmt, sondern aus der Prognose des Staatskontos abgeleitet, wobei sowohl die Einnahmen des Staates als auch angekündigte Konjunkturprogramme berücksichtigt werden.

Die einzelnen Indikatoren führen zu teilweise recht unterschiedlichen Ergebnissen. Darüber hinaus sind die Bauinvestitionen stark durch rechtliche Rahmenbedingungen – zum Beispiel den Wegfall der Eigenheimzulage – geprägt, deren Änderungen in diesen Modellen nur unzureichend abgebildet werden können. Deshalb dienen diese statistischen Verfahren nur als Anhaltspunkt für die Prognose. Das Bild für die einzelnen Aggregate der Bauinvestitionen wird dann in einem nächsten Schritt mit den übrigen Aggregaten der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen abgestimmt.

Im letzten Schritt werden die Prognoseergebnisse in das Schema der Bauvolumensrechnung übertragen. Dazu werden unter Beachtung der Besonderheiten nichtinvestiver Bauleistungen im Konjunkturverlauf die nachfrageseitigen Entwicklungstrends berücksichtigt. Zur Differenzierung nach weiteren strukturellen Merkmalen werden die stärker untergliederten Informationen zu den Baugenehmigungen und zum Auftragsbestand herangezogen. So lassen sich unterschiedliche Entwicklungen zwischen einzelnen Produzentengruppen, wie dem Bauhaupt- und dem Ausbaugewerbe, schätzen.

<sup>1</sup> Vgl. zur Methode zum Beispiel Rapach, D. E., Wohar, M. E. (2007): Forecasting the Recent Behaviour of U.S. Business Fixed Investment Spending: An Analysis of Competing Models. Journal of Forecasting, Vol. 26, 33-51.

<sup>2</sup> Vgl. Döpke, J. et al. (1999): Indikatoren zur Prognose der Investitionen in Deutschland. Kieler Arbeitspapier Nr. 906, Kiel.

forschungsinstitute, die im Herbst unter Federführung des DIW Berlin entstanden ist.<sup>3</sup>

**Bautätigkeit an bestehenden Gebäuden kommt in Schwung**

Nachdem das Volumen der Bestandsmaßnahmen in den vergangenen beiden Jahren bei einem Gesamtwert von

jeweils rund 182 Milliarden Euro stagniert hat, zeichnet sich für das laufende Jahr eine deutliche Belebung der Bautätigkeit an vorhandenen Gebäuden ab (Abbildung 1). Das DIW Berlin prognostiziert ein Plus von 2,6 Prozent, das nicht zuletzt auf den fulminanten Jahresbeginn zurückgeht.

Die stärksten Impulse gehen dabei vom *Wohnungsbau* aus, dessen Bestandsvolumen bereits seit einigen Jahren kräftig steigt. Da es im zurückliegenden Winter keine witterungsbedingten Einschränkungen gab, konnten die Bauunternehmen im Winterhalbjahr durcharbeiten.

<sup>3</sup> Vgl. Fichtner, F. et al. (2014): Herbstgrundlinien 2014. DIW Wochenbericht Nr. 38/2014, 871-899; Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose (2014): Deutsche Wirtschaft stagniert – Jetzt Wachstumskräfte stärken. Berlin.

Kasten 2

**Hochrechnung des Bestandsvolumens**

Für die Abschätzung des Bestandsvolumens werden die Daten der Bauvolumenrechnung des DIW Berlin in Bezug zu Daten aus amtlichen Statistiken gesetzt. Dabei werden die Statistik über die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sowie die Baufachstatistik genutzt. Beide werden mit einer etwa halbjährigen Verzögerung veröffentlicht und sind auf vierteljährlicher Basis verfügbar. Sie liegen außerdem auf- gegliedert in Wirtschaftszweige vor. Die amtlichen Statistiken stellen pro Wirtschaftszweig sechs verschiedene Zeitreihen zur Verfügung, die allesamt die wirtschaftliche Aktivität des Wirtschaftszweigs beschreiben: die Zahl der Beschäftigten, die geleisteten Arbeitsstunden, die Anzahl der Betriebe und den Umsatz der Unternehmen.

Da vorab nicht ersichtlich ist, welche ökonomischen Variablen innerhalb eines Wirtschaftszweigs zur Approximation des Bestandsmarktvolumens besonders gut geeignet sind, wird

eine Bündelung der Informationen über jeweilige Wirtschafts- zweigaktivitäten mittels einer Hauptkomponentenanalyse vorgenommen. Dies trägt zur Robustheit des Regressors bei, da Sondereffekte, die nur eine bestimmte Variable, aber nicht die wirtschaftliche Aktivität als solche betreffen, beispiels- weise Lohnsteigerungen, herausgefiltert werden. Außerdem ist die Länge der verwendeten Zeitreihen zu gering, um mehrere Variablen gleichzeitig als Regressoren einzusetzen. Mit der Hauptkomponentenanalyse kann dieses Problem umgangen werden. Auf Grundlage dieser Informationen wird das saisonbereinigte Bestandsvolumen an den aktuellen Rand herangeführt. Die fehlenden Informationen über die offenen Schlussquartale des laufenden Jahres werden über das saiso- nale Muster errechnet. Im Ergebnis können so Aussagen über das Bestandsvolumen im laufenden Jahr und – als Differenz zum Bauvolumen insgesamt – das Neubauvolumen errechnet werden.

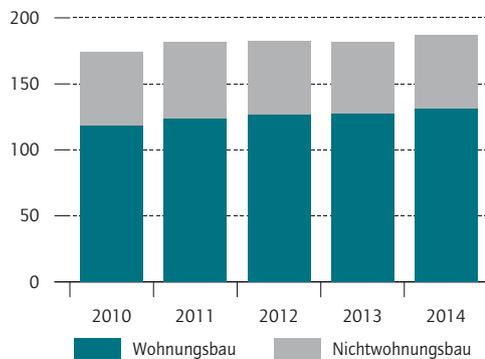
Neben diesem Sondereinfluss sind aber auch die Rah- menbedingungen für Wohnungsbauinvestitionen wei- terhin äußerst günstig. Zwar haben sich die konjunk- turellen Aussichten zuletzt etwas eingetrübt, gleich- wohl dürfte die Arbeitsmarktsituation genauso stabil

bleiben wie die Einkommensentwicklung. Die Zinsen für Baugeld werden auch künftig historisch niedrig sein – dies signalisieren die vorlaufenden Renditen für Hypothekendarlehen, die seit Jahresbeginn kontinu- ierlich sinken.<sup>4</sup> Die verbesserten Finanzierungsbedin- gungen dürften die im Vergleich zu Neubauinvestitio- nen häufig weniger rentablen Bestandsmaßnahmen zusätzlich beleben.

Abbildung 1

**Bestandsvolumen im Wohnungs- und Nichtwohnungsbau**

In Milliarden Euro zu Preisen des jeweiligen Jahres



Quelle: Bauvolumenrechnung des DIW Berlin.

© DIW Berlin 2014

Der Wert der baulichen Maßnahmen am Gebäudebestand steigt um mehr als zwei Prozent.

Zumindest für Irritationen dürften bei den Investoren jedoch die vom Bundeskabinett verabschiedeten Rege- lungen der Mietpreisbremse sorgen.<sup>5</sup> Unklar ist bei- spielsweise, wie „umfassende“ und „einfache“ Moder- nisierungen – im zweiten Fall soll die Mietpreisbremse im Anschluss an die Modernisierung greifen, im ersten Fall nicht – zu unterscheiden sind. Auch besteht Ver- unsicherung hinsichtlich der Frage, inwieweit Vermie- ter die Modernisierungskosten bei Wiedervermietun- gen dauerhaft auf die Mieter umlegen können. Dieser Umstand könnte das Volumen der Bestandsinvestitio-

<sup>4</sup> Die Renditen von Hypothekendarlehen werden von der Bundesbank nach Restlaufzeiten differenziert berichtet. Die hier relevanten Renditen mit bis zu zehn Jahren Restlaufzeit werden in der Bundesbank Zeitreihe BBK01.WX4260 geführt.

<sup>5</sup> Vgl. Entwurf eines Gesetzes zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG), Gesetzentwurf der Bundesregierung, [www.bmfv.de/SharedDocs/Downloads/DE/pdfs/Gesetze/20141001\\_GesEReg\\_Mietpreisbremse\\_Kab.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](http://www.bmfv.de/SharedDocs/Downloads/DE/pdfs/Gesetze/20141001_GesEReg_Mietpreisbremse_Kab.pdf?__blob=publicationFile), zuletzt erreicht am 10. November 2014.

Tabelle 1

**Bauvolumen im Hochbau**

	2010	2011	2012	2013	2014	2011	2012	2013	2014
	In jeweiligen Preisen in Milliarden Euro					Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent			
<b>Neubauvolumen</b>									
Wohnungsbau	32,90	40,98	44,30	47,07	52,51	24,6	8,1	6,3	11,6
Nichtwohnungsbau	27,31	30,24	30,03	31,94	33,70	10,7	-0,7	6,3	5,5
insgesamt	60,21	71,22	74,33	79,01	86,21	18,3	4,4	6,3	9,1
<b>Bestandsvolumen</b>									
Wohnungsbau	118,87	123,86	126,98	127,83	131,40	4,2	2,5	0,7	2,8
Nichtwohnungsbau	55,59	57,86	55,55	54,09	55,33	4,1	-4,0	-2,6	2,3
insgesamt	174,46	181,72	182,53	181,92	186,73	4,2	0,4	-0,3	2,6
<b>Bauvolumen insgesamt</b>									
Wohnungsbau	151,77	164,84	171,28	174,90	183,91	8,6	3,9	2,1	5,1
Nichtwohnungsbau	82,90	88,10	85,58	86,03	89,03	6,3	-2,9	0,5	3,5
insgesamt	234,67	252,94	256,86	260,93	272,94	7,8	1,5	1,6	4,6

Quelle: Bauvolumensrechnung des DIW Berlin.

© DIW Berlin 2014

Nach zwei Jahren der Stagnation profitieren auch die Bestandsmaßnahmen von der guten Baukonjunktur.

nen ab dem kommenden Jahr zumindest vorübergehend dämpfen.

Im laufenden Jahr werden die Investitionen in bestehende Wohnungen gegenüber dem Vorjahr deutlich – voraussichtlich um 2,8 Prozent – auf knapp 131,4 Milliarden Euro steigen (Tabelle 1). Die Dynamik des ersten Halbjahres 2014 kann jedoch nicht gehalten werden: Die Auftragseingänge haben zuletzt im Trend sichtbar nachgegeben (Abbildung 2).

Im *Wirtschaftsbau* dürfte der wertmäßige Umfang der Bestandsmaßnahmen in diesem Jahr ebenfalls deutlich steigen. Nach einem starken Jahresbeginn haben die eingetrübten Konjunkturerwartungen die Investitionsneigung der Unternehmen im weiteren Jahresverlauf jedoch gedämpft. Dies verdeutlichen sowohl die Berichte von Branchenverbänden als auch verschiedene Stimmungsindizes.<sup>6</sup> Der Geschäftsklimaindex des *ifo Instituts* beispielsweise gibt seit dem Frühjahr deutlich nach und hat zuletzt ein Zweijahrestief erreicht. Zum Ausdruck kommen die eingetrübten Geschäftsaussichten auch in der Entwicklung der Auftragseingänge, die seit dem Frühjahr sowohl im gewerblichen Hochbau als auch im gewerblichen Tiefbau abwärtsgerichtet ist.

Im Gegensatz zum Wohnungs- und zum Wirtschaftsbau ist der *öffentliche Bau* weitaus verhaltener in das aktuelle Jahr gestartet. Dennoch wird das Bestandsvolumen auch in diesem Bereich zunehmen, denn vor allem auf kommunaler Ebene hat sich die Finanzlage verbessert.<sup>7</sup> Die Kommunen dürften deshalb zumindest mit dem Abbau des in den vergangenen Jahren aufgelaufenen Investitionsstaus bei den Bestandsmaßnahmen beginnen.<sup>8</sup> Zusätzliche Impulse kommen im zweiten Halbjahr 2014 von Maßnahmen, die die Flutschäden aus dem Sommer des vergangenen Jahres beheben sollen.

Unter dem Strich wird das Bestandsvolumen im Nichtwohnungsbau – also im Wirtschaftsbau und im öffentlichen Bau – im Jahr 2014 voraussichtlich um 2,3 Prozent auf rund 55,3 Milliarden Euro steigen.

**Wohnungsneubau profitiert von günstigen Rahmenbedingungen**

Im Bereich der Neubaumaßnahmen profitiert der Wohnungsbau derzeit am meisten von den günstigen Rahmenbedingungen: Zum vorteilhaften Zinsumfeld hinzu kommt die Tatsache, dass Deutschland einen positiven Wanderungssaldo verzeichnet, also mehr Zuwanderer ins Land kommen als Auswanderer das Land verlassen.

<sup>6</sup> Siehe DIHK Konjunkturumfrage Herbst 2014: ZEW-Konjunkturerwartungen – Erster Zugewinn seit Jahresbeginn. Pressemitteilung am 18. November 2014; ifo Geschäftsklimaindex erneut gesunken. Pressemitteilung vom 27. Oktober 2014.

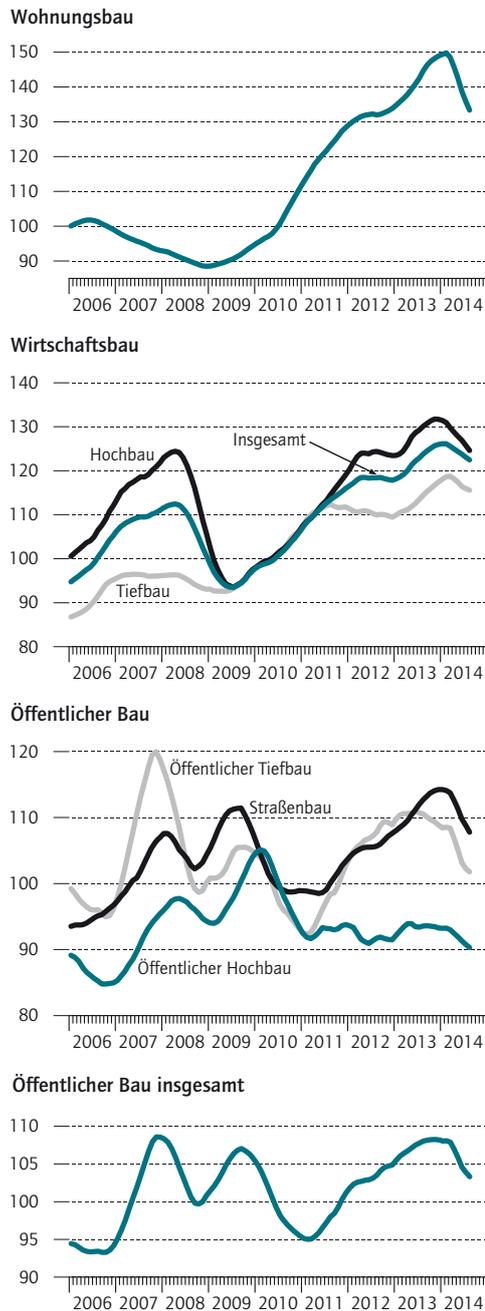
<sup>7</sup> Ergebnisse der 145. Sitzung des Arbeitskreises Steuerschätzungen vom 4. bis 6. November 2014 in Wismar, Pressemitteilung Nr. 46 des Bundesministeriums der Finanzen vom 6. November 2014.

<sup>8</sup> Kunert, U., Link, H. (2013): Verkehrsinfrastruktur. Substanzerhaltung erfordert deutlich höhere Investitionen. DIW Wochenbericht Nr. 26/2013.

Abbildung 2

**Auftragseingang im Bauhauptgewerbe**

Wertindex 2005 = 100<sup>1</sup>, Trendkomponente



<sup>1</sup> Saisonbereinigt nach dem Berliner Verfahren (BV4).

Quellen: Statistisches Bundesamt; Berechnungen des DIW Berlin.

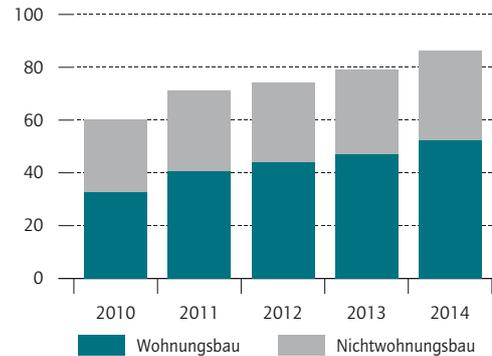
© DIW Berlin 2014

Die Auftragseingänge am aktuellen Rand zeigen im Trend nach unten.

Abbildung 3

**Neubauvolumen im Wohnungs- und Nichtwohnungsbau**

In Milliarden Euro zu Preisen des jeweiligen Jahres



Quelle: Bauvolumensrechnung des DIW Berlin.

© DIW Berlin 2014

Das Neubauvolumen im Wohnungsbau profitiert derzeit am meisten von den günstigen Rahmenbedingungen.

Dies erhöht die Nachfrage nach Wohnraum vor allem in den Ballungszentren und führt zu steigenden Wohnungsmieten, was ebenfalls Neubauanreize setzt. Zudem sind alternative Anlageformen weiterhin niedrig verzinst. Die zunehmende Knappheit von Bauland in den begehrten städtischen Lagen wirkt allerdings mehr und mehr dämpfend auf die Neubaumaßnahmen.<sup>9</sup> Dennoch wird das Wohnungsneubauvolumen nach einem Plus von gut sechs Prozent im Jahr 2013 in diesem Jahr um gut 11,6 Prozent auf eine Summe von etwa 52,5 Milliarden Euro expandieren (Abbildung 3).

Das Neubauvolumen im Nichtwohnungsbau erholt sich seit dem vergangenen Jahr, nachdem es im Jahr 2012 vor allem im öffentlichen Bau aufgrund des Auslaufens der Konjunkturprogramme einen deutlichen Dämpfer gab. Allerdings dürfte der Zuwachs des vergangenen Jahres in diesem Jahr nicht wieder erreicht werden. Insbesondere im Wirtschaftsbau macht sich auch die Verunsicherung der Unternehmen aufgrund der konjunkturellen Lage bemerkbar. So könnten bereits genehmigte Investitionen zur Erweiterung der Produktionskapazitäten zunächst zurückgestellt werden. Zusätzliche Impulse für den öffentlichen Neubau dürften vor allem aus den Pflichten zur Bereitstellung von Kinderbetreuungsplätzen kommen. Insgesamt wird das Neubauvolu-

<sup>9</sup> Zum Ausdruck kommt dies in stark steigenden Preisen von Bauland in den großen Städten Deutschlands.

men im Nichtwohnungshochbau im Jahr 2014 wohl um rund 5,5 Prozent auf 33,7 Milliarden Euro zunehmen.

### Entwicklung der Wohnungsbaukosten insgesamt moderat

Nachdem der deutsche Wohnungsmarkt seit der Jahrtausendwende einen Dornröschenschlaf hielt, sind die Immobilienpreise in vielen Regionen Deutschlands in den vergangenen fünf Jahren deutlich gestiegen (Abbildung 4). Vielfach ist dies auf eine steigende Nachfrage zurückzuführen – insbesondere in den Ballungszentren ist die Einwohnerzahl deutlich gestiegen. Dies äußert sich in spürbar steigenden Mieten, was die Wohnungsmarktpolitik zu einem Wahlkampfthema gemacht hat. Mittlerweile ist die Mietpreisbremse vom Bundeskabinett gebilligt – sie soll den Anstieg der Mieten in den sogenannten angespannten Wohnungsmärkten bremsen.<sup>10</sup> Die Ursachen der Wohnungsknappheit genauer untersuchen wird das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“, einer vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) ins Leben gerufenen Expertenkommission. Eine weitere eigens eingerichtete Kommission soll sich zudem mit der Entwicklung der Baukosten befassen und Maßnahmen erarbeiten, die den Neubau insbesondere in den mittleren und unteren Qualitätssegmenten sichern können. Der Koalitionsvertrag sieht ihre Aufgabe vor allem in der Überprüfung „(...) preistreibender und überdimensionierter Standards und Kosten von Materialien und Verfahren insbesondere der energetischen Sanierung“.<sup>11</sup>

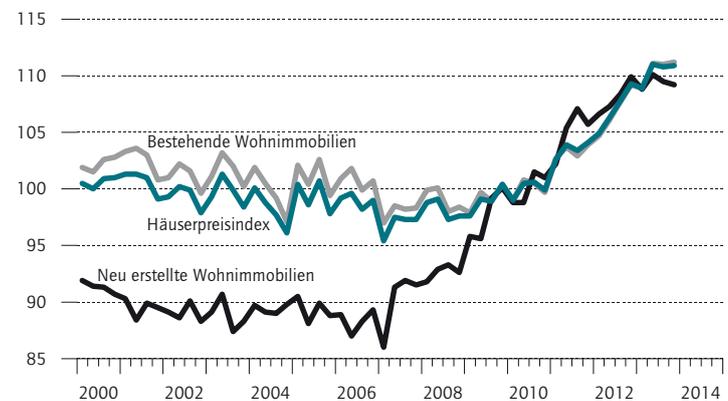
Die Baukosten haben sich in der jüngeren Vergangenheit jedoch weitgehend unauffällig entwickelt. Sowohl die Materialkosten als auch die Arbeitskosten sind zwar gestiegen, allerdings im Einklang mit dem allgemeinen Preisniveau (Abbildung 5). Erst zuletzt, als auch die Nachfrage nach Bauleistungen deutlich zugenommen hat, stiegen die Kosten schneller als die allgemeinen Verbraucherpreise. Diese Entwicklung als Anlass für eine Kommission zur Dämpfung des Preisauftriebs zu nehmen, überrascht daher – zumal Kostensteigerungen im Zuge eines konjunkturellen Aufschwungs, wie es ihn im Wohnungsbau in den vergangenen Jahren gab, alles andere als unüblich sind.

Ein möglicher Grund für die politische Debatte könnte in einer selektiven Wahrnehmung der Kostenentwick-

Abbildung 4

### Immobilienpreise in Deutschland

Index 2010 = 100



Quelle: Statistisches Bundesamt.

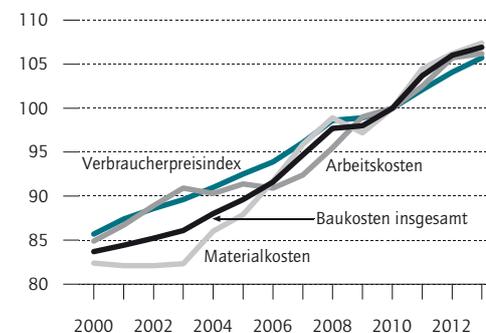
© DIW Berlin 2014

Die Immobilienpreise ziehen seit einigen Jahren deutlich an.

Abbildung 5

### Baukostenindizes und Verbraucherpreisindex

Index 2010 = 100



Quelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen des DIW Berlin.

© DIW Berlin 2014

Die Baukosten steigen erst am aktuellen Rand etwas schneller als die Verbraucherpreise.

lungen bestimmter Bauleistungen liegen. Tatsächlich gibt es erhebliche Unterschiede: So sind die Kosten spezialisierter Bauleistungen deutlich stärker gestiegen, allen voran im Bereich Metallbau- und Glaserarbeiten, Klempnerleistungen, Brandschutz und der Installation technischer Anlagen. Hier gibt es seit der Jahrtausendwende jahresdurchschnittliche Preissteigerungen deutlich jenseits der Zweiprozentmarke – mit zuletzt zunehmendem Tempo (Abbildung 6). Ein Teil dessen dürfte

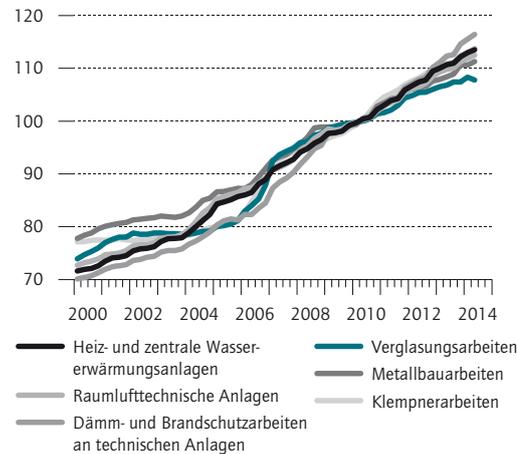
<sup>10</sup> Für eine Zusammenfassung und Beurteilung der Wirksamkeit der Regelung siehe Kholodilin, K., Ulbricht, D. (2014): Mietpreisbremse: Wohnungsmarktregulierung bringt mehr Schaden als Nutzen. DIW Wochenbericht Nr. 15/2014, 319–327; und Michelsen, C. (2014): Eine Bremse, die nicht bremst. Gastbeitrag in der Frankfurter Rundschau vom 31. September.

<sup>11</sup> Koalitionsvertrag.

Abbildung 6

**Preisindizes ausgewählter Bauleistungen**

Index 2010 = 100



Quellen: Statistisches Bundesamt; Berechnungen des DIW Berlin.

© DIW Berlin 2014

Spezialisierte Bauleistungen haben sich deutlich verteuert.

durch ebenfalls gestiegene Baumaterialpreise zu erklären sein. Vor allem die Preise von Metallen und Zement und von Glas haben bis 2010 deutlich angezogen (Abbildung 7). Moderate Kostensteigerungen hingegen sind bei den „klassischen“ Bauarbeiten festzustellen. Die

Preise von Erd-, Rohbau-, Mauer- und Betonarbeiten, Zimmer- und Holzbauarbeiten, aber auch den Ausbauarbeiten insgesamt sind seit der Jahrtausendwende mit jahresdurchschnittlichen Raten von einem bis 1,5 Prozent eher geringfügig und unterhalb der Inflationsrate gestiegen (Abbildung 8).

**Der Trend geht zum qualitativ höherwertigen Bauen**

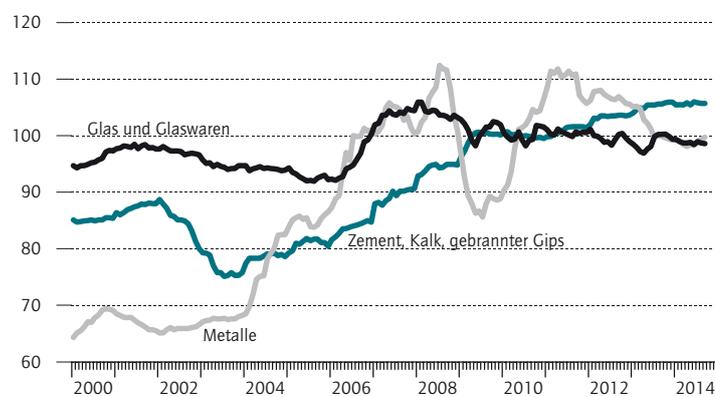
Ein zusätzlich kostentreibender Effekt ist die veränderte Nachfrage bestimmter Lagen und bestimmter Qualitäten. Insbesondere in der jüngeren Vergangenheit sind die veranschlagten Baukosten je Quadratmeter deutlich stärker gestiegen als der Baukostenindex für Wohngebäude. Dies legt den Schluss nahe, dass Investoren gerade bei Mehrfamilienhäusern auf eine höhere Qualität setzen. Insbesondere in den urbanen Zentren hat die Wohnraumnachfrage angezogen – typischerweise drängen hier kleine Single-Haushalte auf den Wohnungsmarkt und fragen vermehrt hochwertige Wohnungen in zentralen Lagen nach.<sup>12</sup> Dies macht sich auch in steigenden Grundstückspreisen bemerkbar. Vor allem in den größeren Städten hat sich Bauland in den vergangenen fünf Jahren deutlich verteuert

<sup>12</sup> Die Nachfragesituation wird vom BBSR in dem Bericht Müller, R., Waltersbacher, M. (2014): Wohnungsengpässe in Ballungsgebieten. Bonn, treffend zusammengefasst.

Abbildung 7

**Preisindizes ausgewählter Baumaterialien und Rohstoffe**

Index 2010 = 100



Quellen: Statistisches Bundesamt; Berechnungen des DIW Berlin.

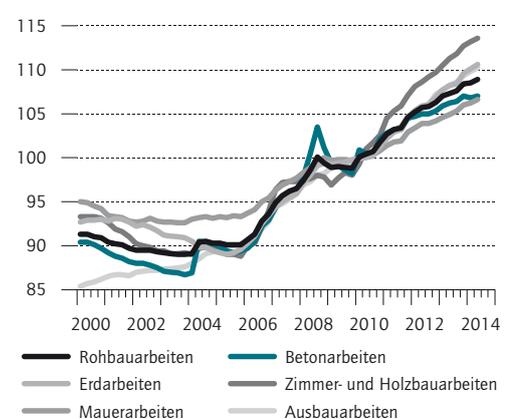
© DIW Berlin 2014

Die Preise von Baumaterialien und Rohstoffen sind seit der Jahrtausendwende deutlich gestiegen.

Abbildung 8

**Preisindizes ausgewählter Bauleistungen**

Index 2010 = 100



Quellen: Statistisches Bundesamt; Berechnungen des DIW Berlin.

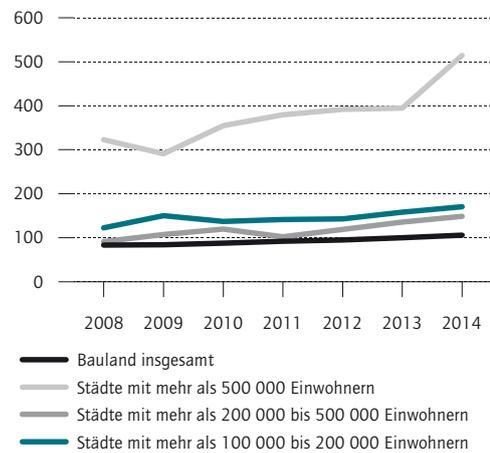
© DIW Berlin 2014

Die Preise vieler „klassischer“ Bauleistungen sind nur moderat gestiegen.

Abbildung 9

**Preise für Bauland nach Städtegrößenklassen**

In Euro je Quadratmeter



Quellen: Statistisches Bundesamt; Berechnungen des DIW Berlin.

© DIW Berlin 2014

Gerade in großen Städten haben die Baulandpreise nach der Finanzkrise kräftig angezogen.

(Abbildung 9). Dieser Aspekt ist in den Baukostenindizes nicht enthalten, für die Gesamtkosten einer Investition aber sehr bedeutend.

**Ausblick bis 2015:  
Bauvolumen mit kräftigem Plus**

Das DIW Berlin prognostiziert für das laufende Jahr einen kräftigen Anstieg des nominalen Bauvolumens um insgesamt fast fünf Prozent gegenüber dem Vorjahr auf rund 328,7 Milliarden Euro (Tabelle 2). Für das kommende Jahr ist eine demgegenüber etwas schwächere, aber immer noch beachtliche Zunahme in Höhe von knapp vier Prozent auf etwa 341,3 Milliarden Euro zu erwarten. Die Baupreise entwickeln sich moderat; 2014 dürfte der Anstieg bei rund 1,5 Prozent liegen und im nächsten Jahr werden die Preise wohl kaum stärker anziehen – wahrscheinlich ist ein Baupreisanstieg von weniger als zwei Prozent. Das reale Bauvolumen – also die Preissteigerungen herausgerechnet – dürfte somit im Jahr 2014 um 3,3 Prozent und im Jahr 2015 um 2,1 Prozent zulegen. Dies bedeutet eine Abschwächung des realen Wachstums, allerdings auf vergleichsweise hohem Niveau.

Für diesen Trend spricht auch die Entwicklung der Auftragsbestände im Bauhauptgewerbe: Diese sind zwar in allen Bausparten nach wie vor hoch, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Bauproduktion bis zum Jahreswechsel weiterhin hoch bleiben wird. Allerdings zeigen die Auftragseingänge im langfristigen Trend bereits nach unten. Auch die Zahl der Baugenehmigungen signalisiert, dass die Bautätigkeit im kommenden Jahr an Schwung verlieren wird (Abbildungen 10 und 11).

Tabelle 2

**Eckwerte der Entwicklung des Bauvolumens in Deutschland**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent					
							2011	2012	2013	2014	2015	
<b>In Milliarden Euro zu jeweiligen Preisen</b>												
Bauvolumen insgesamt	283,30	305,73	309,37	313,60	328,65	341,33	7,9	1,2	-0,5	4,8	3,9	
Preisentwicklung	-	-	-	-	-	-	3,3	2,5	0,0	1,5	1,8	
<b>Real, Kettenindex 2005 = 100</b>												
Bauvolumen insgesamt	106,58	111,47	110,06	109,35	112,96	115,28	4,6	-1,3	-0,5	3,3	2,1	
<b>Nach Baubereichen</b>												
Wohnungsbau	103,44	108,64	109,99	110,26	114,01	116,52	5,0	1,2	0,2	3,4	2,2	
Wirtschaftsbau	112,97	119,72	117,45	114,73	117,83	118,65	6,0	-1,9	-2,0	2,7	0,7	
Öffentlicher Bau	105,76	106,05	96,53	96,13	100,26	104,88	0,3	-9,0	0,5	4,3	4,6	
<b>Nach Produzentengruppen</b>												
Bauhauptgewerbe	99,63	107,32	105,30	107,65	111,29	113,85	7,7	-1,9	1,6	3,4	2,3	
Ausbaugewerbe	115,59	117,43	115,09	112,46	116,22	118,67	1,6	-2,0	-1,9	3,3	2,1	
Sonstige Bauleistungen	103,04	108,80	109,01	109,02	112,47	114,45	5,6	0,2	0,0	3,2	1,8	

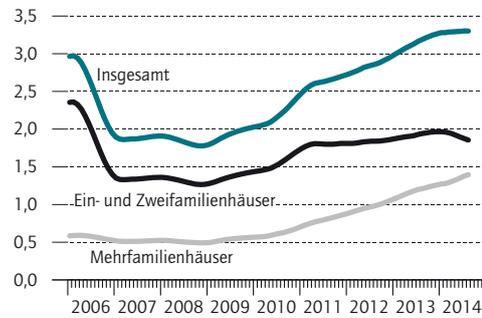
Quelle: Bauvolumensrechnung des DIW Berlin.

© DIW Berlin 2014

Auch im Jahr 2015 wird das Bauvolumen deutlich steigen.

Abbildung 10

**Baugenehmigungen im Wohnungsneubau**  
In Milliarden Euro<sup>1</sup>, Trendkomponente



<sup>1</sup> Saisonbereinigt nach dem Berliner Verfahren (BV4).

Quellen: Statistisches Bundesamt; Berechnungen des DIW Berlin.

© DIW Berlin 2014

Aktuell stagniert das Volumen neu genehmigter Wohnungen.

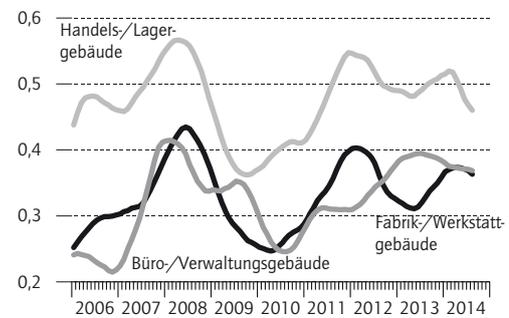
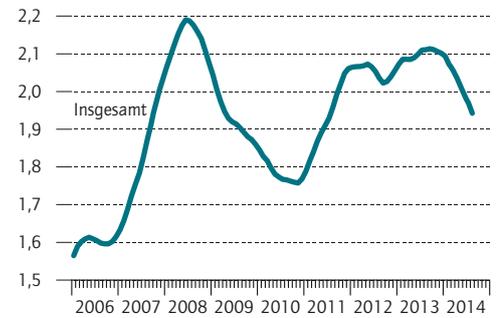
Während der Wohnungsbau aufgrund seines hohen Ausgangsniveaus zum Jahreswechsel 2014/2015 auch im kommenden Jahr deutlich wachsen dürfte (um real 2,2 Prozent), sind die Aussichten für den Wirtschaftsbau deutlich pessimistischer. Nachdem das Bauvolumen in diesem Segment in den Jahren 2012 und 2013 gesunken war, gibt es in diesem Jahr zwar wieder einen Aufschwung um 2,7 Prozent. Diese Belebung dürfte jedoch nur von kurzer Dauer sein; für das kommende Jahr liegt die Prognose bei lediglich noch 0,7 Prozent. Angesichts der eingetrübten konjunkturellen Lage ist zu erwarten, dass die Unternehmen ihre Investitionszurückhaltung erst Ende 2015 im Zuge sich moderat aufhellender Exportperspektiven ablegen werden.

Im öffentlichen Bau wird der Wert des Bauvolumens in diesem Jahr real um über vier Prozent steigen. Weil die Bundesregierung zusätzliche Mittel für Infrastruktur bereitstellen möchte, dürfte sich der bereits in diesem Jahr starke öffentliche Tiefbau auch im kommenden Jahr robust entwickeln. Zudem werden auch 2015 noch Mittel aus dem Fonds zur Beseitigung der im vergangenen Sommer entstandenen Flutschäden fließen. Keine Auswirkung wird dagegen die jüngste Ankündigung des Bundesfinanzministers haben, zusätzlich zehn Milliarden Euro für Investitionen bereitzustellen. Diese sind erst für die Jahre 2016 bis 2018 zugesagt.<sup>13</sup> Selbst wenn im nächsten Jahr schon konkrete Maßnahmen beschlossen würden, dürften diese zunächst kaum produktionswirksam werden. Darauf weisen ins-

<sup>13</sup> Wegen schwacher Konjunktur: Schäuble will zehn Milliarden Euro investieren. Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 6. November 2014.

Abbildung 11

**Baugenehmigungen im Nichtwohnungsbau**  
In Milliarden Euro<sup>1</sup>, Trendkomponente



<sup>1</sup> Saisonbereinigt nach dem Berliner Verfahren (BV4).

Quellen: Statistisches Bundesamt; Berechnungen des DIW Berlin.

© DIW Berlin 2014

Der Trend der Baugenehmigungen für Produktions-, Handels- und Lagergebäude ist abwärts gerichtet.

besondere die Erfahrungen mit den Konjunkturpaketen im Jahr 2009 hin.<sup>14</sup> Das Volumen des öffentlichen Baus wird 2015 voraussichtlich dennoch sichtbar steigen: Die Prognose liegt bei einem realen Zuwachs um gut 4,6 Prozent.

Von den prognostizierten Entwicklungen des Bauvolumens dürften die verschiedenen Bausparten in ähnlichem Maße profitieren. Dafür spricht vor allem die Belebung der Bestandsmaßnahmen bei weiterhin stabilen Wohnungsneubauzahlen. Im Jahr 2014 werden sich die Zuwachsraten zwischen dem Bauhauptgewerbe und dem Ausbaugewerbe wohl nur um einen Zehntelprozentpunkt unterscheiden (auf einem Niveau von gut drei Prozent) und im Jahr 2015 um zwei Zehntelprozentpunkte (auf einem Niveau von gut zwei Prozent). Etwas schwächer dürften sich im Zuge der tendenziell sinkenden Baugenehmigungen die sonstigen Bauleistungen entwickeln.

<sup>14</sup> Gornig, M., Hagedorn, H., Michelsen, C. (2013): Bauwirtschaft: Zusätzliche Infrastrukturinvestitionen bringen zunächst keinen neuen Schwung. DIW Wochenbericht Nr. 47/2013.

**Martin Gornig** ist stellvertretender Leiter der Abteilung Unternehmen und Märkte am DIW Berlin | [mgornig@diw.de](mailto:mgornig@diw.de)

**Claus Michelsen** ist wissenschaftlicher Mitarbeiter der Abteilung Konjunkturpolitik am DIW Berlin | [cmichelsen@diw.de](mailto:cmichelsen@diw.de)

### **GERMAN CONSTRUCTION INDUSTRY: NEW RESIDENTIAL CONSTRUCTION AT ECONOMIC PEAK—PUBLIC CONSTRUCTION GAINING GROUND**

---

**Abstract:** The construction industry remains a key pillar of the German economy. According to the latest construction volume calculations by DIW Berlin, the value of construction in the current and coming year is forecast to grow far more rapidly than the economy as a whole: by a price-adjusted 3.3 percent in 2014 and 2.1 percent in 2015. Currently, new residential construction is an important engine for growth with the construction volume in this sector anticipated to increase by almost 12 percent in 2014, in nominal terms. However, this year will also see significant growth in construction on existing buildings. In addition to gains in residential construction, more positive developments are also currently being observed in commercial and public construction, following declines in these sectors in recent years.

However, although residential construction is stable, the high growth rates recorded in the current year are unlikely to continue into 2015. Fears that construction price increases would be (too) strong, precisely in this sector, are not supported by the national average. However, the dynamic growth of new construction is expected to tail off appreciably. Moreover, largely as a result of the gloomy economic outlook, the commercial construction sector is also likely to record only moderate growth in construction volume. The highest increases for 2015 are expected in the public construction sector—although the investment program announced by the government is in fact likely to have very little impact, even if further relevant measures are implemented in the next year.

**JEL:** E32, E66

**Keywords:** Construction industry forecast, economic outlook



DIW Berlin – Deutsches Institut  
für Wirtschaftsforschung e.V.  
Mohrenstraße 58, 10117 Berlin  
T +49 30 897 89 -0  
F +49 30 897 89 -200  
[www.diw.de](http://www.diw.de)  
81. Jahrgang

#### Herausgeber

Prof. Dr. Pio Baake  
Prof. Dr. Tomaso Duso  
Dr. Ferdinand Fichtner  
Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.  
Prof. Dr. Peter Haan  
Prof. Dr. Claudia Kemfert  
Dr. Kati Krähnert  
Prof. Karsten Neuhoff, Ph.D.  
Prof. Dr. Jürgen Schupp  
Prof. Dr. C. Katharina Spieß  
Prof. Dr. Gert G. Wagner

#### Chefredaktion

Sabine Fiedler  
Dr. Kurt Geppert

#### Redaktion

Renate Bogdanovic  
Andreas Harasser  
Sebastian Kollmann  
Dr. Claudia Lambert  
Marie Kristin Marten  
Dr. Anika Rasner  
Dr. Wolf-Peter Schill

#### Lektorat

Dr. Stefan Bach  
Dr. Dietmar Edler

#### Pressestelle

Renate Bogdanovic  
Tel. +49-30-89789-249  
[presse@diw.de](mailto:presse@diw.de)

#### Vertrieb

DIW Berlin Leserservice  
Postfach 74, 77649 Offenburg  
[leserservice@diw.de](mailto:leserservice@diw.de)  
Tel. 01806 - 14 00 50 25,  
20 Cent pro Anruf  
ISSN 0012-1304

#### Gestaltung

Edenspiekermann

#### Satz

eScriptum GmbH & Co KG, Berlin

#### Druck

USE gGmbH, Berlin

Nachdruck und sonstige Verbreitung –  
auch auszugsweise – nur mit Quellen-  
angabe und unter Zusendung eines  
Belegexemplars an die Serviceabteilung  
Kommunikation des DIW Berlin  
([kundenservice@diw.de](mailto:kundenservice@diw.de)) zulässig.

Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier.