

Bauwirtschaft: Neubau profitiert von der Krise im Euroraum

Von Martin Gornig und Hendrik Hagedorn

Die Konjunkturaussichten für die deutsche Bauwirtschaft hellen sich nach einer Stagnation im Jahr 2012 für das kommende Jahr wieder auf. Das DIW Berlin erwartet ein nominales Wachstum des Bauvolumens von fünf Prozent. Real, also abzüglich der Preissteigerungsrate, dürfte das Bauvolumen 2013 um zwei Prozent wachsen. Dies liegt vor allem an der erwarteten Normalisierung der Auftragslage im öffentlichen Bau nach einem starken Einbruch im laufenden Jahr.

Das Bauhauptgewerbe dürfte vom Aufschwung der Bauwirtschaft am stärksten profitieren. Neben der Erholung des öffentlichen Baus wirkt sich hier auch die steigende Neubautätigkeit bei Wohnungen aus, die auf dem Wunsch vieler Anleger nach sicheren Anlageformen beruht. Im Wohnungsbestand ist hingegen aufgrund unklarer Förderbedingungen derzeit wenig Bewegung. Auch im gewerblichen Bau sind die Aussichten aufgrund der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Situation eher verhalten.

Die Bauvolumensrechnung des DIW Berlin bezieht sich auf die Produktion im Bausektor. Neben dem Baugewerbe im engeren Sinne berücksichtigt sie weitere Branchen wie den Stahl- und Leichtmetallbau, die Herstellung von Fertigungsbauten, die Bauschlosserei sowie Planungsleistungen und andere Dienstleistungen. Die Abgrenzung orientiert sich weitgehend an der Definition der Bauinvestitionen im Rahmen der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen, mit dem Unterschied, dass im Bauvolumen auch nicht werterhöhende Reparaturen einbezogen sind.¹

Das DIW Berlin berechnet jährlich den Wert von Baumaßnahmen im Neubau und im Bestand (Kasten). Die Berechnungen zum Neubauvolumen basieren auf detaillierten Modellrechnungen, während die Maßnahmen im Gebäudebestand durch eine Differenzrechnung erfasst werden. Die Größenordnung der Bestandsmaßnahmen wurde jüngst durch Hochrechnungen von Befragungsergebnissen des Marktforschungsunternehmens *Heinze GmbH* betätigt.²

Wohnungsbau weiter im Aufwind

Das Wohnungsbauvolumen stieg von 152 Milliarden Euro im Jahr 2010 auf 166 Milliarden Euro im vergangenen Jahr. Damit setzte sich der langjährige Aufwärtstrend der Wohnungsbautätigkeit fort. Insbesondere aber der Anteil des Neubaus am Wohnungsbauvolumen stieg 2011 von 22 auf 25 Prozent, nachdem er seit 2005 jedes Jahr gesunken war (Tabelle 1).

Neben der Expansion im Neubau war dafür auch die Zurückhaltung der Eigentümer im Bereich der energetischen Sanierungen verantwortlich, welche wohl vor allem auf regulatorische Unsicherheiten zurückzuführen war. Denn mit dem Gesetzentwurf zur Einführung von

¹ Gornig, M., Görzig, B., Hagedorn, H., Steinke, H., Zambre, V. (2012): Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2011. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.), BMVBS-Online-Publikation Nr. 21/2012.

² Hotze, S., Kaiser, C., Tiller, C. (2011): Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen. Heinze GmbH, Celle.

Kasten

Methoden des DIW Berlin zur Prognose des Bauvolumens

Die Prognose der Entwicklungstendenzen im Bauvolumen ist eingebettet in die gesamtwirtschaftliche Konjunkturprognose des DIW Berlin.¹ Entsprechend werden in einer ersten Stufe Projektionen der Bauinvestitionen vorgenommen, die konsistent im System der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen dargestellt werden können. Die Grundlage für die Prognose der Bauinvestitionen selbst bilden indikatoren gestützte 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 ε_t für den statistischen Störterm. Die Parameter α , β_i und γ_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.² 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 Gesamtrechnung 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 Ost- und Westdeutschland sowie zwischen einzelnen Produzentengruppen, wie dem Bauhaupt- und dem Ausbaugewerbe, schätzen.

¹ 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. Aktuelle Ergebnisse finden sich in Fichtner, F. et al. (2012): Herbstgrundlinien 2012. DIW Wochenbericht Nr. 40/2012.

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

Sonderabschreibungsmöglichkeiten für Gebäudesanierungen wurden den Bauherren Einsparmöglichkeiten in Aussicht gestellt, die aufgrund des Widerstands der Bundesländer im Bundesrat allerdings noch nicht verwirklicht werden konnten. Hinzu kam, dass der Bundeszuschuss an die Kreditanstalt für Wiederaufbau zur Förderung energieeffizienten Bauens und Sanierens 2011 mit knapp einer Milliarde Euro vergleichsweise gering ausfiel.³ Vor diesem Hintergrund entwickelten

sich die Bestandsmaßnahmen 2011 bei weitem nicht so dynamisch wie der Neubau, der nominal im vergangenen Jahr um rund ein Viertel gestiegen ist. Bei den Bestandsmaßnahmen betrug der Zuwachs lediglich fünf Prozent.

Die ungleichförmige Entwicklung des letzten Jahres dürfte sich 2012 in ähnlicher Weise fortsetzen, denn nach wie vor berät der Vermittlungsausschuss von Bundestag und Bundesrat über etwaige Sonderabschreibungen, sodass die Unsicherheiten bezüglich der Investitionen in Bestandsimmobilien vorerst bestehen bleiben. Auch die Umsatzzahlen der Unternehmen deuten auf

³ Siehe Gornig, M., Hagedorn, H. (2011): Unsichere Förderung bremst Bauboom. DIW Wochenbericht Nr. 48/2011.

Tabelle 1

Struktur der Wohnungsbauleistungen in Deutschland

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Zu jeweiligen Preisen in Milliarden Euro							
Neubauvolumen ¹	44,26	45,77	37,03	32,16	31,39	32,90	40,81
Eigenheimbau	35,62	36,19	28,31	23,99	23,00	24,16	29,29
GeschloÙwohnungsbau	8,64	9,58	8,72	8,17	8,39	8,74	11,52
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²	82,54	89,22	104,99	112,41	111,97	118,88	125,34
Wohnungsbauvolumen insgesamt	126,80	134,99	142,02	144,57	143,36	151,78	166,15
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent							
Neubauvolumen ¹	-	3,4	-19,1	-13,2	-2,4	4,8	24,0
Eigenheimbau	-	1,6	-21,8	-15,3	-4,1	5,0	21,2
GeschloÙwohnungsbau	-	10,9	-9,0	-6,3	2,7	4,2	31,8
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²	-	8,1	17,7	7,1	-0,4	6,2	5,4
Wohnungsbauvolumen insgesamt	-	6,5	5,2	1,8	-0,8	5,9	9,5
Struktur in Prozent							
Neubauvolumen ¹	35	34	26	22	22	22	25
Eigenheimbau	28	27	20	17	16	16	18
GeschloÙwohnungsbau	7	7	6	6	6	6	7
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²	65	66	74	78	78	78	75
Wohnungsbauvolumen insgesamt	100	100	100	100	100	100	100

1 Geschätzt über veranschlagte Baukosten (Bautätigkeitsstatistik), ergänzt um Zuschläge für Architektenleistungen und Gebühren, Außenanlagen und Eigenleistungen der Investoren.

2 Gebäude- und Wohnungsmodernisierung (auch Um- und Ausbaumaßnahmen) sowie Instandsetzungsleistungen des Baugewerbes.

Quellen: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; Bauvolumensrechnung des DIW Berlin; Architektenbefragung Heinze GmbH; Modellrechnung des DIW Berlin 2012.

© DIW Berlin 2012

Für den Anstieg des Wohnungsbauvolumens im vergangenen Jahr war in erster Linie das starke Plus bei den Neubauten verantwortlich.

eine anhaltende Diskrepanz zwischen Investitionen in Neubau und Bestand hin. Während die Umsätze im Bauhauptgewerbe im Bereich des Wohnungsbaus insgesamt weiter stiegen, war bei den Handwerksbetrieben des Sonstigen Ausbaugewerbes, welche einen großen Teil der Bauleistungen im Sanierungsbereich erbringen, im zweiten Quartal 2012 sogar ein Umsatzrückgang im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu verzeichnen (Abbildung 1).

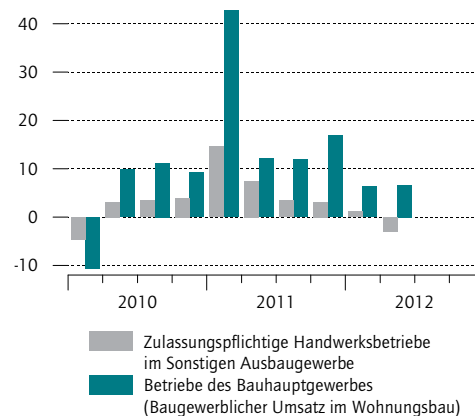
Zinsumfeld stützt Wohnungsbauinvestitionen

Ein wichtiger Grund für die unterschiedliche Entwicklung der Umsätze im Bauhaupt- und Sonstigen Ausbaugewerbe sind zudem die aktuell günstigen Finanzierungsbedingungen, die bei Neubauten aufgrund ihres größeren finanziellen Umfangs und eines dementsprechend höheren Anteils der Kreditfinanzierung stärker zum Tragen kommen. Das finanzielle Umfeld für Bauinvestitionen lässt sich durch das Zusammenspiel von Umlaufrendite, allgemeiner Teuerungsrate sowie der Zinsen für Wohnungsbaukredite beschreiben. Die Umlaufrendite lag in diesem Jahr durchgängig unter zwei Prozent, das Zinsniveau für Baugeld lag durchweg unter vier Prozent. Das bedeutet: Einerseits ist die Zinslast bei Bauvorhaben gering, andererseits ist die Rendite für alternative, festverzinsliche Anlagefor-

Abbildung 1

Umsätze im Baugewerbe

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Quelle: Statistisches Bundesamt.

© DIW Berlin 2012

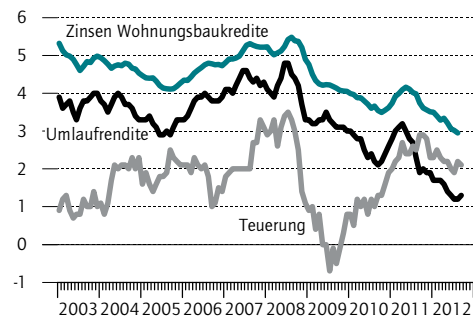
Die Umsatzzuwächse des Bauhauptgewerbes übersteigen jene des Ausbaugewerbes deutlich.

men vernachlässigbar. Diese liegt aktuell sogar unterhalb der allgemeinen Teuerung, sodass Anleger real gesehen Verluste erleiden (Abbildung 2). Im Ergebnis er-

Abbildung 2

Zinsumfeld und Teuerung

In Prozent



Quelle: Deutsche Bundesbank.

© DIW Berlin 2012

Weil die Teuerungsrate derzeit oberhalb der Umlaufrendite liegt, sind Bauinvestitionen besonders attraktiv.

scheinen Wohnungsbauinvestitionen vielen Anlegern derzeit als günstig. Hinzu kommt die Erwartung, dass die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank und die von der Politik aufgelegten Rettungspakete für Krisenländer in der Eurozone mittelfristig zur Entwertung von Geldvermögen führen werden.

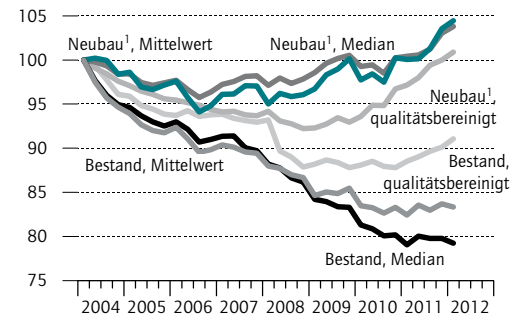
Dies schlägt sich nicht zuletzt auch auf dem Immobilienmarkt nieder. Gemäß den Berechnungen der *empirica AG* sind die Angebotspreise für neu gebaute Eigentumswohnungen im letzten Jahr um 2,8 Prozent gestiegen (Abbildung 3). Im ersten Quartal 2012 war sogar ein Preisanstieg von 4,4 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu beobachten. Dies deutet darauf hin, dass die Nachfrage nach neu gebauten Eigentumswohnungen stärker zunimmt als das Angebot, trotz reger Neubautätigkeit. Bemerkenswert ist außerdem, dass sich im letzten Jahr auch die statistische Verteilung der Preise verändert hat. Die entsprechende Standardabweichung und der Anteil der hochpreisigen Angebote sind gestiegen. So lag im Anfangsquartal 2012 der Mittelwert der Angebotspreise erstmals seit langem spürbar über dem mittleren Angebotspreis (Median).

Diese Verschiebungen im Preisgefüge lassen sich dadurch erklären, dass im letzten Jahr relativ viele zahlungskräftige Käufer aufgetreten sind, welche nach hochwertigen Objekten suchten. Auf diese Weise kam es vor allem bei Neubauten zu Preisbewegungen. Wichtiger noch: Wenn hochwertige Immobilien allgemein als dauerhafte Wertanlage gelten, dann werden sie nach einem Kauf nicht unmittelbar wieder zum Verkauf angeboten. Das Angebot auf dem Markt für hochwertige Bestandsimmobilien ist entsprechend gering, und die

Abbildung 3

Angebotspreise für Eigentumswohnungen

Index 1. Quartal 2004 = 100



1 Der Neubau umfasst die letzten drei Baujahrgänge.

Quelle: empirica AG.

© DIW Berlin 2012

Anders als beim Wohnungsbestand liegen die Angebotspreise für Neubauten heute über dem Niveau von 2004.

durchschnittliche Qualität der angebotenen Immobilien sinkt. Dementsprechend blieb das Preisniveau für Eigentumswohnungen aus dem Gebäudebestand in den letzten Jahren konstant. Werden die Preise allerdings um die Qualität der angebotenen Immobilien bereinigt, so ist auch im Gebäudebestand ein deutlicher Preisanstieg zu verzeichnen.

Dass die Qualität einer Immobilie und mithin ihre Lage entscheidend dafür ist, wie sehr sie vom Preisauftrieb betroffen ist, lässt sich anhand einer gesonderten Betrachtung der Preisindizes für Landkreise und kreisfreie Städte nachvollziehen. So sind die Preise für Neubauten in den kreisfreien Städten deutlich stärker gestiegen als in den peripheren Gebieten (Abbildung 4).⁴

In den vergangenen Jahren war trotz enormer Umsatzsteigerungen das Volumen der neu ausgegebenen Hypothekenkredite annähernd konstant (Abbildung 5). Es ist also vielmehr die Anlage von Eigenkapital, die den Liquiditätszufluss in die Immobilienmärkte bestimmt.⁵ Diese relativ geringe Kreditfinanzierung spricht für sich genommen gegen eine Immobilienblase. Auch die Größenordnung der beobachteten Preissteigerungen gibt keinen Anlass zur Besorgnis.⁶

⁴ Zur Heterogenität der Preisentwicklung in deutschen Großstädten siehe auch Deutscher Städtetag – Arbeitskreis Wertermittlung: Immobilienmarkt 2011 in großen deutschen Städten.

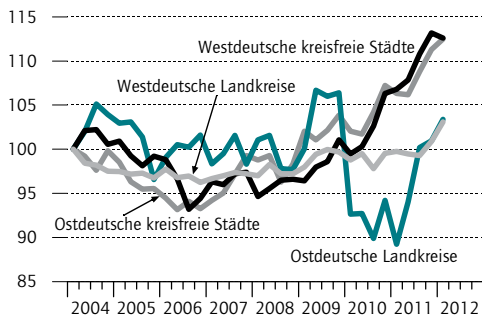
⁵ Ob es sich um im Ausland geschöpfte Kredite handelt, kann hier nicht genauer untersucht werden.

⁶ In eine ähnliche Richtung weist auch Kholodilin, K., Mense, A. (2012): Wohnungspreise und Mieten steigen 2013 in vielen deutschen Großstädten weiter. DIW Wochenbericht Nr. 45/2012.

Abbildung 4

Angebotspreise für Neubau¹-Eigentumswohnungen nach Regionen

Index 1. Quartal 2004 = 100



¹ Der Neubau umfasst die letzten drei Baujahrgänge.

Quelle: empirica AG.

© DIW Berlin 2012

Die Preise für Neubauwohnungen sind in kreisfreien Städten schneller gestiegen als in den Landkreisen.

Bestandsmaßnahmen stagnieren, Neubaumaßnahmen expandieren

Die Gesamtsituation auf dem deutschen Immobilienmarkt lässt sich also wie folgt beschreiben: Eine starke Nachfrage nach wertbeständigen Immobilien treibt das Preisniveau für Neubauten nach oben, insbesondere in den bevorzugten Lagen. Gleichzeitig werden relativ wenig hochwertige Immobilien angeboten, so dass die Preise für Eigentumswohnungen in Bestandsgebäuden insgesamt stagnieren. Entsprechend der hohen Nachfrage ist die Neubautätigkeit in diesem Jahr deutlich gestiegen. Die Finanzierung der Ausweitung der Neubautätigkeit erfolgte fast ausschließlich durch Eigenkapital, so dass eine Kreditblase nicht festgestellt werden kann.

Angesichts der unverändert akuten Krisensituation einiger europäischer Staaten dürften die Zinsen auch im nächsten Jahr niedrig bleiben. Die langfristige Inflationsgefahr bleibt somit hoch und die Werterhaltung ein wichtiges Investitionsmotiv.⁷ Vor diesem Hintergrund ist auch künftig mit einer regen Neubautätigkeit zu rechnen. Darauf weisen auch die Genehmigungszahlen sowie die Entwicklung der Auftragseingänge im Wohnungsbau hin (Abbildungen 6 und 7).

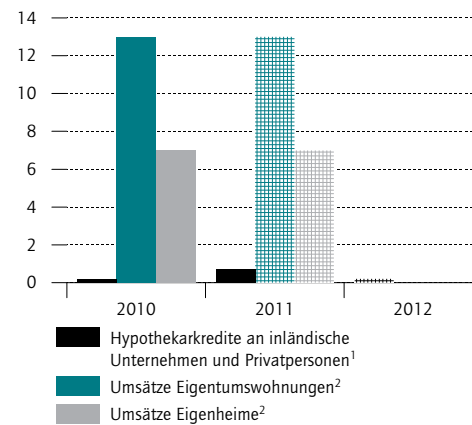
Die Bestandsmaßnahmen profitieren von den finanziellen Rahmenbedingungen in deutlich geringerem Maße. In diesem Bereich wirkt die Zurückhaltung der Eigentümer mit Sanierungsabsichten dämpfend. Für diese

⁷ Siehe von Mises, L. ([1949] 2008): Human Action. 401 f.

Abbildung 5

Hypothekarkredite und Umsatz

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent



¹ 2012: Schätzung auf Basis der ersten beiden Quartale.

² 2011: Schätzung. Der Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft der Bundesregierung geht von einem gegenüber dem Vorjahr ähnlichen Umsatzwachstum aus.

Quellen: Deutsche Bundesbank; Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und oberen Gutachterausschüsse in Deutschland: Immobilienmarktbericht Deutschland 2011.

© DIW Berlin 2012

Die Umsatzsteigerungen bei Immobilien wurden nur zu einem Bruchteil durch Kredite finanziert.

Prognose des Bauvolumens ist unterstellt, dass bezüglich der steuerlichen Förderung auch in diesem Jahr keine Klarheit geschaffen wird. Daher ist bei den Bestandsmaßnahmen auch im nächsten Jahr mit Stagnation zu rechnen, während das Volumen von Neubaumaßnahmen um rund sieben Prozent wachsen dürfte. In diesem Jahr steigt das Wohnungsbauvolumen somit um insgesamt zwei Prozent, für das nächste Jahr ist ein Wachstum von 1,8 Prozent zu erwarten (Tabelle 2).

Wirtschaftsbau: Nur noch geringe Wachstumsimpulse

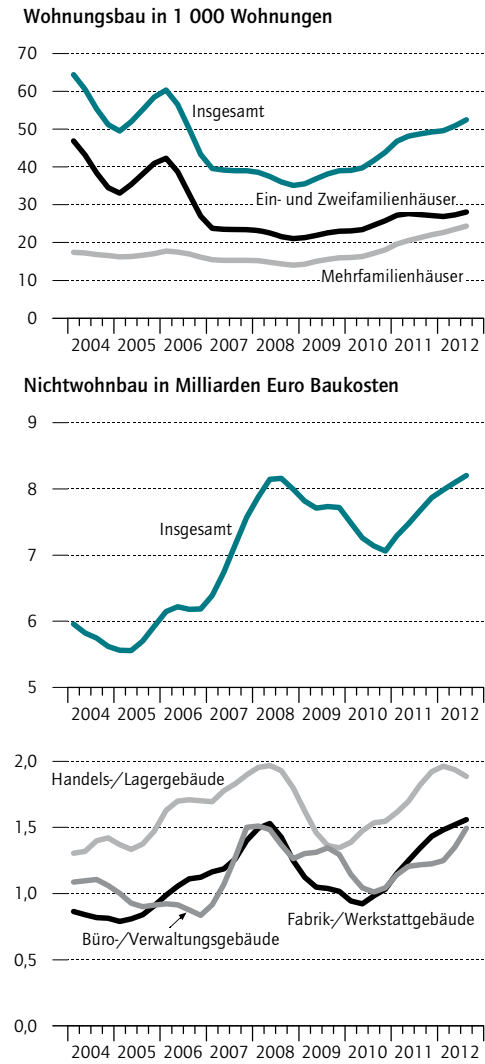
Der Wirtschaftsbau war in den letzten Jahren großen Schwankungen unterworfen. In den Jahren von 2006 bis 2008 stieg das Bauvolumen im Wirtschaftsbau zunächst kräftig an. Infolge der Wirtschaftskrise brachen die Zahlen 2009 jedoch um über vier Prozent ein.

Der Schrumpfungsprozess setzte sich 2010 auch im gewerblichen Hochbau weiter fort. Insbesondere die Neubautätigkeit im Bereich der Produktions-, Handels- und Lagergebäude ging nochmals kräftig zurück. Im gewerblichen Tiefbau dagegen setzte bereits 2010 eine Erholung ein.

2011 zog dann die Nachfrage auch im Wirtschaftsbau insgesamt wieder spürbar an. Das Bauvolumen nahm

Abbildung 6

Baugenehmigungen¹ im Wohn- und Nichtwohnbau



¹ Saisonbereinigt nach dem Berliner Verfahren (BV4).
 Quellen: Statistisches Bundesamt; Berechnungen des DIW Berlin.

© DIW Berlin 2012

Steigende Genehmigungszahlen lassen auf eine rege Neubauproduktion in naher Zukunft schließen.

real um mehr als sechs Prozent zu. Das Neubauvolumen bei Produktions-, Handels- und Lagergebäuden blieb allerdings immer noch unter dem Vorkrisen-Niveau von 2008.⁸

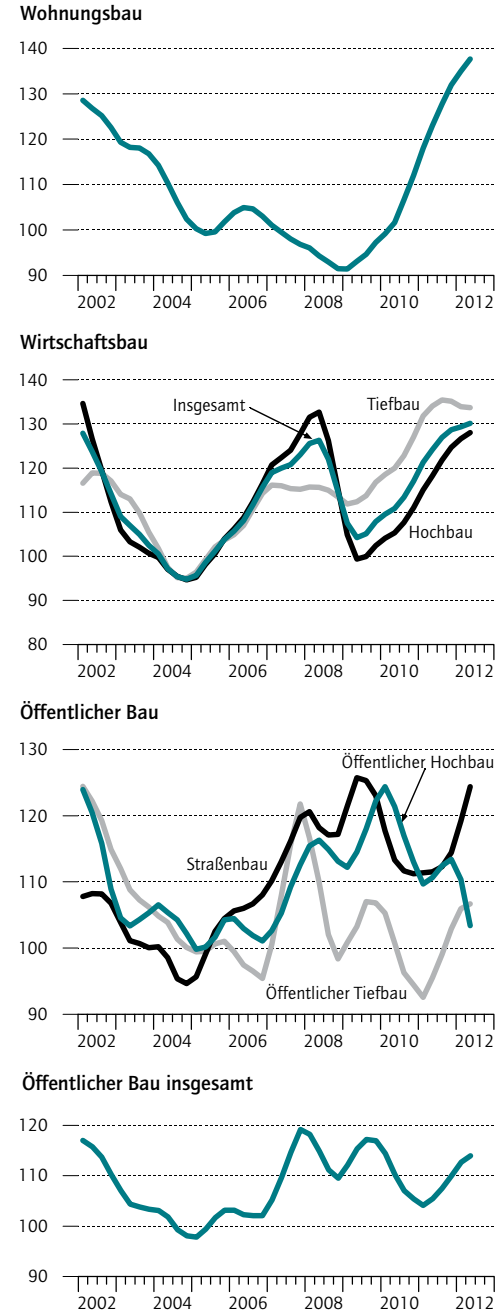
Die gesamtwirtschaftliche Abkühlung dürfte im Wirtschaftsbau bereits 2012 jedoch wieder zu einer weit-

⁸ Gornig, M. et al. (2012), a. a. O.

Abbildung 7

Auftragseingänge nach Baubereichen

Index 2005 = 100¹



¹ Saisonbereinigt nach dem Berliner Verfahren (BV4).
 Quellen: Statistisches Bundesamt; Berechnungen des DIW Berlin.

© DIW Berlin 2012

Die Auftragseingänge sind zuletzt in allen drei Sektoren gestiegen.

Tabelle 2

Bauvolumen in Deutschland

	In Milliarden Euro					Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent			
	2009	2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013
Bauvolumen insgesamt ¹	272,55	283,30	306,72	314,08	329,79	3,9	8,3	2,4	5,0
Preisentwicklung Index 2000 = 100	116,7	118,4	121,9	124,9	128,6	1,5	3,0	2,5	2,9
Reales Bauvolumen ²	233,56	239,29	251,65	251,39	256,48	2,5	5,2	-0,1	2,0
Nach Baubereichen									
Wohnungsbau	122,40	127,35	135,25	137,96	140,44	4,0	6,2	2,0	1,8
Wirtschaftsbau	74,16	74,56	79,09	79,49	79,88	0,5	6,1	0,5	0,5
Öffentlicher Bau	37,00	37,38	37,31	33,95	36,16	1,0	-0,2	-9,0	6,5
Nach Produzentengruppen									
Bauhauptgewerbe	72,01	70,70	76,16	76,11	78,05	-1,8	7,7	-0,1	2,6
Ausbaugewerbe	89,58	93,51	96,20	95,72	97,57	4,4	2,9	-0,5	1,9
Übrige Bereiche	71,97	75,08	79,29	79,57	80,86	4,3	5,6	0,4	1,6

1 Zu jeweiligen Preisen.

2 Zu Preisen von 2000.

Quellen: Statistisches Bundesamt; Berechnungen und Schätzungen des DIW Berlin.

Das Wachstum wird 2013 vom Wohnungs- und öffentlichen Bau getragen, während der Wirtschaftsbau fast stagniert.

gehenden Stagnation der realen Nachfrage führen. So zeigen die Auftragseingänge weder im gewerblichen Hochbau, noch im gewerblichen Tiefbau aktuell Zuwächse (Abbildung 7). Angesichts moderater gesamtwirtschaftlicher Wachstumserwartungen für 2013 dürften auch die Impulse für Kapazitätsausweitungen im nächsten Jahr gering bleiben. In diese Richtung weist auch das Volumen der Baugenehmigungen für Produktions-, Handels- und Lagergebäude (Abbildung Genehmigungen Nichtwohnbau).⁹ Das reale Bauvolumen im Wirtschaftsbau dürfte daher 2012 und 2013 in Deutschland real nur um jeweils ein halbes Prozent zunehmen.

Öffentlicher Bau erholt sich 2013 von starkem Einbruch

Der öffentliche Bau bricht in diesem Jahr deutlich ein. Während 2011 noch in etwa das Vorjahresniveau erreicht wurde, muss für das laufende Jahr mit einem Minus von neun Prozent gerechnet werden. Offensichtlich wurden die Konjunkturprogramme in erheblichem Maße erst im Jahr 2011 produktionswirksam.¹⁰ Denn nur so lässt sich der abrupte Rückgang der öffentlichen Investitionen im laufenden Jahr erklären – zumal die Steuerein-

nahmen in diesem und im letzten Jahr alles andere als gering waren. Im weiteren Verlauf ist aufgrund der recht guten Kassenlage der öffentlichen Hand wieder mit einer steigenden öffentlichen Bautätigkeit zu rechnen. Darauf deutet auch die Entwicklung der Auftragseingänge hin (Abbildung 7). Im Bereich des Straßen- und des sonstigen Tiefbaus stiegen die Auftragseingänge im Laufe dieses Jahres wieder an, im Hochbau dagegen hält der Abwärtstrend an. Die Investitionstätigkeit konzentriert sich also derzeit auf Bereiche, in denen die Konjunkturprogramme nicht oder nur in geringem Umfang gewirkt haben. Insgesamt kann für 2013 dennoch mit einer Ausweitung des öffentlichen Bauvolumens um gut 6,5 Prozent gerechnet werden. Das Niveau würde allerdings selbst dann noch deutlich unter dem der Jahre 2009 bis 2011 liegen.

Fazit

Das DIW Berlin hatte, entgegen der Einschätzungen anderer Institutionen, die Wachstumserwartungen für 2012 bereits im Vorjahr gedämpft.¹¹ Ausschlaggebend für diese Einschätzung waren Erwartungen, nach denen die Baumaßnahmen im Gebäudebestand nahezu stagnieren und der öffentliche Bau deutlich schrumpfen würden. Die bisher für 2012 vorliegenden Informationen bestätigen insgesamt diese Einschätzung. Im Vergleich zum Vorjahr dürfte das Bauvolumen um knapp zweieinhalb Prozent steigen. Da

9 Da die Genehmigungen für den Nichtwohnbau auch den öffentlichen Bau umfassen, lassen sich die konjunkturellen Entwicklungen für den gewerblichen Bau in dieser Grafik am besten anhand der Gebäudetypen ablesen.

10 Vgl. Gornig, M., Hagedorn, H. (2010): Konjunkturprogramme: Stabilisierung der Bauwirtschaft gelungen, befürchtete Einbrüche bleiben aus. Wochenbericht des DIW Berlin Nr. 47/2010.

11 Siehe Gornig, M., Hagedorn, H. (2011), a. a. O.

die Preisentwicklung jedoch in einer ähnlichen Größenordnung liegen dürfte, stagniert das reale Bauvolumen im Jahr 2012.

Für 2013 hellen sich die Konjunkturaussichten für die Bauwirtschaft allerdings spürbar auf. Nominal erwartet das DIW Berlin einen Anstieg des gesamten Bauvolumens in Deutschland um fünf Prozent. Abzüglich der Preissteigerungen dürfte das Bauvolumen real um zwei Prozent steigen. Das im kommenden Jahr anziehende Wachstum ist auf die Erholung im öffentlichen

Bau zurückzuführen, während die Produktion im Wohnungs- und Wirtschaftsbaus ein ähnliches Wachstumstempo aufweisen dürfte wie 2012.

Vom Aufschwung der Bauwirtschaft in 2013 dürfte das Bauhauptgewerbe überproportional profitieren. Dies liegt zum einen an der verbesserten Situation im Bereich des öffentlichen Baus. Zum anderen dürfte das Bauhauptgewerbe aber wie auch schon 2011 von der Wiedererstarkung der Neubautätigkeit im Wohnungsbau begünstigt werden.

Martin Gornig ist kommissarischer Leiter der Abteilung Innovation, Industrie, Dienstleistung am DIW Berlin | mgornig@diw.de

Hendrik Hagedorn ist Doktorand in der Abteilung Konjunkturpolitik am DIW Berlin | hhagedorn@diw.de

CONSTRUCTION INDUSTRY: NEW HOUSING CONSTRUCTION BENEFITS FROM CRISIS IN EURO AREA

Abstract: Following a period of stagnation in 2012, the economic outlook for the construction industry next year is considerably brighter. DIW Berlin predicts nominal growth of five percent for construction volume in Germany. In real terms, taking into account inflation, construction volume is expected to increase by two percent in 2013. This is primarily due to the expected stabilization in the volume of orders in public sector construction after a sharp decline in the current year.

JEL: E32, E66

Keywords: Construction industry forecast, economic outlook

It is the main construction industry that is expected to profit most from the upturn in the construction industry. As well as the recovery of public construction, another contributing factor here is the increase in construction of new housing resulting from many investors' desire for secure forms of investment. As far as existing residential buildings are concerned, however, there is currently little movement due to unclear subsidy conditions. Commercial construction prospects are also somewhat subdued in the current economic climate.



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
79. Jahrgang

Herausgeber

Prof. Dr. Pio Baake
Prof. Dr. Tilman Brück
Prof. Dr. Christian Dreger
Dr. Ferdinand Fichtner
Prof. Dr. Martin Gornig
Prof. Dr. Peter Haan
Prof. Dr. Claudia Kemfert
Karsten Neuhoff, Ph.D.
Prof. Dr. Jürgen Schupp
Prof. Dr. C. Katharina Spieß
Prof. Dr. Gert G. Wagner
Prof. Georg Weizsäcker, Ph.D.

Chefredaktion

Dr. Kurt Geppert
Nicole Walter

Redaktion

Renate Bogdanovic
Sebastian Kollmann
Dr. Richard Ochmann
Dr. Wolf/Peter Schill

Lektorat

Dr. Simon Junker
Florian Mölders

Textdokumentation

Lana Stille

Pressestelle

Renate Bogdanovic
Tel. +49-30-89789-249
Nicole Walter
Tel. +49-30-89789-250
presse@diw.de

Vertrieb

DIW Berlin Leserservice
Postfach 7477649
Offenburg
leserservice@diw.de
Tel. 01805 - 19 88 88, 14 Cent./min.
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) zulässig.

Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier.