

# Bauwirtschaft: Stagnation nach starkem Wachstum

Von Martin Gornig und Hendrik Hagedorn

Das Jahr 2011 zählt für die Bauwirtschaft zu den wachstumsstärksten Jahren seit der Wiedervereinigung. Für das Gesamtjahr wird mit einem Zuwachs des Bauvolumens um nominal fast acht Prozent gerechnet. Die Preissteigerung dürfte bei gut 2,5 Prozent liegen. Das reale Bauvolumen wird damit 2011 um mehr als fünf Prozent höher sein als 2010.

Im Jahr 2012 wird die Bauwirtschaft nach bisherigem Kenntnisstand allerdings eine Wachstumspause einlegen. Das Bauvolumen wird real kaum höher liegen als in diesem Jahr. Dies ist zum Teil auf das Auslaufen der Konjunkturprogramme zurückzuführen. Außerdem wirken die vielversprechenden Ankündigungen zur Förderung der energetischen Sanierung im Rahmen der Energiewende im Wohnungsbau derzeit eher negativ. Die erwartete Zurückhaltung wird nur überwunden werden können, wenn von der Politik rasch konkrete Förderbedingungen für die nächsten Jahre festgelegt werden.

Die Bauvolumensrechnung des DIW Berlin bezieht sich auf die Produktion im Bausektor. Bei der Analyse der Entwicklungstendenzen beschränkt sie sich nicht auf das Baugewerbe im engeren Sinne. Einbezogen sind auch andere Branchen wie der Stahl- und Leichtmetallbau, die Herstellung von Fertigbauten, die Bauschlosserei und spezielle Sparten anderer Wirtschaftsbereiche, die zum Baugeschehen beitragen, sowie die Planungsleistungen und andere Dienstleistungen. Hier folgt die Abgrenzung weitgehend der Definition der Bauinvestitionen im Rahmen der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung mit dem Unterschied, dass hier auch nicht werterhöhende Reparaturen einbezogen werden.<sup>1</sup>

## Wohnungsbau: Maßnahmen im Gebäudebestand dominieren

Das DIW Berlin berechnet im Rahmen seiner traditionellen Bauvolumensrechnung jährlich den Wert von Wohnungsbaumaßnahmen im Neubau und im Bestand (Kasten 1). Die Berechnungen zum Neubauvolumen basieren auf detaillierten Modellrechnungen, während der Gebäudebestand durch eine Differenzrechnung erfasst wird. Die Größenordnung der Bestandsmaßnahmen wurde jüngst durch Hochrechnungen von Befragungsergebnissen der Heinze GmbH bestätigt.<sup>2</sup>

Nach Berechnungen des DIW Berlin betrug das Neubauvolumen im Wohnungsbau 2009 nur 31,4 Milliarden Euro.<sup>3</sup> Dies ist selbst nominal der niedrigste Wert seit Mitte der 90er Jahre (Abbildung 1). Der Abwärtstrend beim Neubauvolumen im Wohnungsbau verläuft

<sup>1</sup> Gornig, M., Görzig, B., Hagedorn, H., Steinke, H. (2011): Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2010. Endbericht des DIW Berlin. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.): BMVBS-Online-Publikation, Nr. 19/2011, [www.bbsr.bund.de/cln\\_032/nn\\_629248/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Online/2011/ON192011.html](http://www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_629248/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Online/2011/ON192011.html).

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

<sup>3</sup> Siehe Gornig, M. et al., a. a. O.

Kasten 1

### Methoden der Bauvolumensrechnung des DIW Berlin

#### Bauvolumen im Neubau

Das DIW Berlin führt seit Längerem im Hochbau jährliche Berechnungen durch, in denen die Entwicklung im Neubaubereich gesondert betrachtet wird. Grundlage der Berechnungen sind die Informationen aus der Bautätigkeitsstatistik. Die zentralen Ausgangsgrößen sind Angaben zu den veranschlagten reinen Baukosten der im jeweiligen Jahr genehmigten und der fertiggestellten Wohnungen. Diese Angaben werden unter Berücksichtigung von Sondereffekten modellgestützt zum Gesamtwert für die in einem Jahr erstellte Neubauleistung zusammengeführt. Der statistisch ausgewiesene „Bauüberhang“ wird als Kontrollgröße verwendet. Die dementsprechend eingegrenzten Kosten beziehen sich dabei auf die „veranschlagten reinen Baukosten“. Zur Berechnung des Neubauvolumens ist es daher notwendig, die Differenz zwischen veranschlagten und tatsächlichen reinen Baukosten abzuschätzen. Die tatsächlichen reinen Baukosten sollten den Produktionsbeiträgen des Baugewerbes und des verarbeitenden Gewerbes zum Neubau entsprechen. Hinzu kommen die Ansätze für die Baunebenkosten. Neben Erschließungsmaßnahmen und Gebühren sind dies vor allem die Architekten- und Planungsleistungen. Als weitere Faktoren sind außerdem Eigen- und gegebenenfalls Schwarzarbeitsleistungen zu berücksichtigen. Um Informationen zum Umfang der Abweichungen zwischen veranschlagten und tatsächlichen reinen Baukosten sowie zur Aufteilung von Planungsleistungen auf Neubau- und Bestandsmaßnahmen zu gewinnen, hat das DIW Berlin eine speziell für diesen Zweck konzipierte Umfrage bei Architekten- und Ingenieurbüros ausgewertet.

#### Bauvolumen im Bestand

Das Bauvolumen im Gebäudebestand errechnen wir aus der Differenz zwischen gesamtem Bauvolumen und Neubauvolumen. Es umfasst sowohl Um- und Ausbaumaßnahmen als auch Modernisierungen und Instandsetzungen von vorhandenen Gebäuden. Mit diesen Berechnungen lassen sich insbesondere konsistente Vergleiche im Zeitverlauf durchführen. Den Modellrechnungen auf Basis des reinen Differenzenansatzes fehlen aber Strukturinformationen. Die über Modellrechnungen auf der Basis der amtlichen Statistik ermittelten Resultate werden daher mit Hochrechnungsergebnissen zum Modernisierungsvolumen auf der Grundlage von Befragungen verknüpft. Die Hochrechnungsergebnisse stammen aus einer Untersuchung der Heinze GmbH.<sup>1</sup> Die aus den Umfragen gewonnenen Strukturinformationen werden aus Konsistenzgründen nur auf den investiven Teil des Bauvolumens (ohne Instandhaltung) bezogen. Auf der Basis dieser Berechnungen werden im Bauvolumen – zunächst nur für 2010 – verschiedene Strukturmerkmale der Bestandsmaßnahmen erfasst. Zur energetischen Sanierung werden Maßnahmen aus den Produktbereichen Wärmedämmung, Austausch von Fenstern und Außentüren, Erneuerung der Heizung sowie Installation von solarthermischen Anlagen gezählt. Zudem werden im Wohnungsbau Maßnahmen, bei denen in mindestens zehn Produktbereichen Arbeiten vorgenommen wurden, als Vollmodernisierung behandelt. Im Nichtwohnungsbau liegt der Schwellenwert bei 15 Produktbereichen. Maßnahmen mit jeweils weniger Produktbereichen gelten als Teilmodernisierung.

<sup>1</sup> Siehe Hotze, S. et al., a. a. O.

dabei in Schüben: Perioden mit relativ stabilem Neubauvolumen wie in den Jahren zwischen 2001 und 2004 folgen Phasen mit einem starken Einbruch der Neubautätigkeit. Allein zwischen 2006 und 2008 ging die Neubauleistung um fast 30 Prozent zurück. Seit dem Jahr 2009 zeichnet sich allerdings eine Stabilisierung auf niedrigem Niveau ab. 2010 wuchs der Neubau sogar nominal um fast neun Prozent auf nun gut 34 Milliarden Euro.

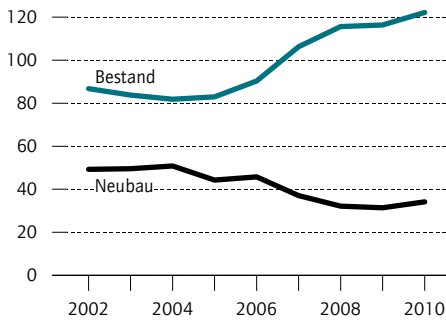
Das gesamte Wohnungsbauvolumen hingegen entwickelte sich seit 2006 positiv, da das Bauvolumen im Wohnungsbestand deutlich zugenommen hat. Lagen die Maßnahmen im Wohnungsbestand im Jahr 2005 noch bei knapp 83 Milliarden Euro, so erreichten sie 2010 gut 122 Milliarden Euro. Dies entspricht einer

Steigerung um 47 Prozent. Die Bestandsmaßnahmen dominieren damit mehr und mehr die gesamten Wohnungsbauleistungen, die 2010 auf insgesamt 156 Milliarden Euro gestiegen sind. Der Anteil der Bauleistungen im Wohnungsbestand am gesamten Wohnungsbauvolumen hat 2010 78 Prozent erreicht. Im Jahr 2002 lag er noch bei 64 Prozent.

Für den zunehmenden Anteil der Bautätigkeit im Bestand gibt es eine Vielzahl von Gründen – insbesondere den Rückgang im Bereich Neubauten. Als Folge der demografischen Entwicklung ist der Bedarf an neuen Wohnungen gesunken. Außerdem waren die im Wohnungsbau zu erwartenden Renditen vor allem vor dem Hintergrund schwach steigender verfügbarer Einkommen gering und führten zu Investitionszurückhal-

Abbildung 1

**Wohnungsbauvolumen in Deutschland**  
Nominal, in Milliarden Euro



Quelle: Berechnungen des DIW Berlin.

© DIW Berlin 2011

Das Neubauvolumen sinkt schubweise, während das Bauvolumen im Bestand zunimmt.

tung. Die Bewertung der Renditemöglichkeiten im Wohnungsbau im Vergleich zu anderen Anlagemöglichkeiten änderte sich allerdings mit den Verwerfungen an den Finanzmärkten und der damit steigenden Unsicherheit. Nicht zuletzt deshalb dürften 2010 und 2011 die Neubaulzahlen wieder gestiegen sein.

Bei Privatinvestoren dürften die durch allgemeine Verunsicherung an den Finanzmärkten motivierten Investitionen bevorzugt in den Bestand gegangen sein, so dass sich das Wachstum des Bestandsvolumens in den letzten Jahren auch deswegen weiter verstärkt hat. Als weiterer wichtiger Faktor für die Ausweitung der Bestandsmaßnahmen ist die stetig wachsende Bedeutung von energetischen Sanierungen zu nennen. Diese werden sowohl durch klimapolitische Fördermaßnahmen als auch durch steigende und stark volatile Energiepreise motiviert. Aber auch Überlegungen durch solche Maßnahmen dem Klimawandel entgegenzuwirken dürfte die Investitionstätigkeit unterstützt haben. Nach Untersuchungen der Heinze GmbH waren energetische Sanierungen im Jahr 2010 für mehr als ein Drittel aller Bestandsinvestitionen im Wohnungsbau verantwortlich.<sup>4</sup> In der Bauvolumensrechnung entspricht dies einem Wert von gut 42 Milliarden Euro (Tabelle 1).

Es darf dabei angenommen werden, dass der Anteil der energetisch bedingten Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahren stark gestiegen ist. So wurde die Zuschussung der KfW-Förderprogramme zur energeti-

<sup>4</sup> Hotze, S. et al., a. a. O.

Tabelle 1

**Struktur des Bauvolumens im Bestand 2010**

	Wohnungsbau	Nichtwohnbau	Hochbau insgesamt
<b>In Milliarden Euro</b>			
Vollmodernisierung	7,97	14,41	22,38
Teilmodernisierung	100,69	28,49	129,18
Instandhaltung	13,53	13,98	27,50
<b>Insgesamt</b>	<b>122,19</b>	<b>56,88</b>	<b>179,06</b>
<i>Darunter:</i>			
Energetische Sanierung	42,28	15,17	57,45
<b>Anteile in Prozent</b>			
Vollmodernisierung	6,5	25,3	12,5
Teilmodernisierung	82,4	50,1	72,1
Instandhaltung	11,1	24,6	15,4
<b>Insgesamt</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
<i>Darunter:</i>			
Energetische Sanierung	34,6	26,7	32,1

Quellen: Statistisches Bundesamt; Heinze GmbH; Modellrechnung des DIW Berlin 2011.

© DIW Berlin 2011.

schen Sanierung seit Mitte des vergangenen Jahrzehnts stark ausgeweitet. In den letzten fünf Jahren wurden in diesem Bereich oft Beträge von deutlich über einer Milliarde Euro pro Jahr bewilligt (Abbildung 2).

Der Schwerpunkt der KfW-Programme für den Gebäudebereich hat sich in den letzten Jahren deutlich auf Bestandsmaßnahmen verlagert. Die bis 2006 geltende Bezuschussung des Wohnungsbaus über die Eigenheimzulage war hingegen auf den Neubau ausgerichtet. Diese Änderung der Förderpolitik hat dazu beigetragen, dass sich die Anteile im Wohnungsbauvolumen zu Gunsten des Gebäudebestands verschoben haben.

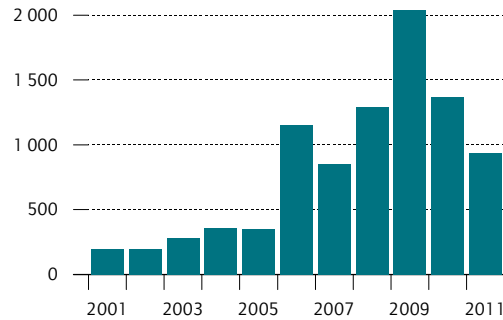
**Fördermaßnahmen am Wendepunkt**

In den letzten zwei Jahren war der Bundeszuschuss zu den KfW-Programmen für energieeffizientes Bauen und Sanieren rückläufig. Von gut zwei Milliarden Euro im Jahr 2009 sank diese Subvention 2011 auf knapp eine Milliarde. Gegenwärtig ist jedoch eine Aufstockung der KfW-Programme geplant. Im Jahr 2012 wird der Bundeszuschuss an die KfW in diesem Bereich 1,5 Milliarden Euro betragen. Im Zuge der von der Bundesregierung verkündeten Energiewende ist außerdem eine weitere Anhebung der Förderung vorgesehen. Ab 2012 werden die Zuschüsse an die KfW aus dem Energie- und Klimafonds bestritten, der sich aus den Versteigerungserlösen aus dem CO<sub>2</sub>-Zertifikatehandel speist. Das Volumen dieses Fonds soll mit der zunehmenden Verknappung der Emissionsrechte in Zukunft steigen. Für das Jahr 2013 hat die Bundesregierung bereits ein Volumen von über drei Milliarden Euro eingeplant. Derzeit

Abbildung 2

**Bundeszuschuss zu den KfW-Programmen „Energieeffizientes Bauen und Sanieren“**

In Millionen Euro



Quelle: BMVBS

© DIW Berlin 2011

Die Subventionen der KfW-Programme zum energieeffizienten Bauen und Sanieren sind seit 2009 rückläufig.

ist der Zertifikatspreis allerdings mit rund zehn Euro wesentlich niedriger als vorher erwartet und auch mittelfristig werden nun deutlich geringere Erlöse aus dem Emissionshandel prognostiziert.

**Geförderte Investitionen als Frühindikator des Bauvolumens**

Die KfW nutzt die Bundeszuschüsse weitestgehend zur Verbilligung von Krediten. Damit allein ist aber noch nicht garantiert, dass die Förderungen auch nachgefragt werden. Vielmehr hängt die Nachfrage von vielfältigen Faktoren im bauwirtschaftlichen Umfeld ab.<sup>5</sup> Im Folgenden werden (unabhängig von der Bezuschussung durch den Bund) die tatsächlich zugesagten Kreditvolumina sowie die damit in Zusammenhang stehenden geförderten Investitionen betrachtet. Bei den geförderten Investitionen sind auch die Bauschritte inbegriffen, die nicht energetisch bedingt und somit nicht förderfähig sind. Daher übersteigen die Investitionsvolumina die Kreditvergabe gerade im Neubaubereich um ein Vielfaches.<sup>6</sup>

Tabelle 2

**KfW-Programme und Bauvolumen**

In Millionen Euro

	Kreditvolumen	Geförderte Investitionen <sup>1</sup>	Bauvolumen
<b>KfW-Programm „Energieeffizientes Sanieren“ und Sanierungsvolumen im Wohnungsbau (Bestand)</b>			
2008	3 953	4 552	
2009	5 769	7 761	
2010	5 092	7 042	42 280 <sup>3</sup>
2011 <sup>2</sup>	2 407	3 388	
<i>Nachrichtlich:</i>			
2010, 1. Halbjahr	2 996		
2011, 1. Halbjahr	1 114		
<b>KfW-Programm „Energieeffizientes Bauen“ und Neubauvolumen im Wohnungsbau</b>			
2008	2 389	8 648	32 160
2009	3 094	10 607	31 390
2010	3 654	14 288	34 140
2011 <sup>2</sup>	3 087	12 728	34 618
<i>Nachrichtlich:</i>			
2010, 1. Halbjahr	2 050		
2011, 1. Halbjahr	1 807		

1 Gesamtvolumen der geförderten Bautätigkeit.  
 2 Hochrechnung auf Basis der ersten drei Quartale.  
 3 Sanierungsvolumen.

Quellen: KfW; Berechnungen des DIW Berlin.

© DIW Berlin 2011

Tabelle 2 weist außerdem das energetisch bedingte Bauvolumen in den jeweiligen Bereichen aus. Es zeigt sich, dass der geförderte Anteil am Gesamtvolumen zum Teil beträchtlich ist. So stand im Jahr 2010 energetischen Sanierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand von gut 42 Milliarden Euro ein gefördertes Investitionsvolumen von gut fünf Milliarden Euro gegenüber. Im Wohnungsneubau ist das Verhältnis sogar noch höher. Hier lag das Bauvolumen 2010 bei 34 Milliarden Euro, während die geförderten Investitionen 14 Milliarden betragen.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass die ausgewiesenen Investitionsvolumina nicht direkt mit den Bauvolumina im selben Jahr vergleichbar sind, da es sich bei den angegebenen Investitionen zunächst lediglich um geplante Ausgaben handelt, die über einen nicht genau vorhersehbaren Zeitraum getätigt werden. Somit lässt sich aus den dargestellten Zahlen kein exakter Zusammenhang zwischen Förderung und Wohnungsbauvolumen ableiten. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die geförderten Maßnahmen künftig in das Bauvolumen eingehen werden. Die zeitliche Reichweite, innerhalb derer dies geschehen wird, dürfte bei Neubauten deutlich größer sein als bei Bestandsmaßnahmen.

5 Die Sensitivität der Investitionstätigkeit gegenüber staatlichen Zuschüssen und eine etwaige „Zusätzlichkeit“ werden hier nicht untersucht. Es wird lediglich die zeitliche Entwicklung der Kreditzusagen betrachtet. Für die Prognose der Entwicklung des Bauvolumens ist die Hebelwirkung der staatlichen Subventionen unerheblich.

6 Außerdem ist die Höhe des mittels eines KfW-Kredits förderfähigen Volumens begrenzt, bei Neubauten auf 50 000 Euro und bei Bestandsmaßnahmen auf 75 000 Euro.

Den bei der Darlehenszusage durch die KfW verbuchten Investitionsbeträgen kann somit eine Prognosefunktion zugeschrieben werden, die sich auch auf Bestandsmaßnahmen bezieht, welche den Großteil der Bauinvestitionen ausmachen und für die bislang keine Frühindikatoren zur Verfügung stehen. Das gebräuchliche Bündel der Indikatoren, also Baugenehmigungen, Auftragseingänge und Auftragsbestand, spiegeln die Entwicklung der Bautätigkeit nämlich nur unvollständig wider. Die zur Prognose herangezogenen Baugenehmigungen beziehen sich immer auf den Neubau, da im Gebäudebestand nur ein Bruchteil der Bauvorhaben genehmigungspflichtig ist. Der Anteil des Neubaus am Wohnungsbauvolumen ist mit 22 Prozent jedoch relativ gering. Die Daten über die Auftragslage der Unternehmen werden wiederum nur im Bauhauptgewerbe erhoben. Im Vergleich zur Gesamtheit aller in der Bauwirtschaft tätigen Betriebe sind die Betriebe des Bauhauptgewerbes jedoch überproportional stark im Neubaubereich tätig. So liegt der Anteil des Bauhauptgewerbes am Neubauvolumen im Wohnungsbau bei rund einem Drittel, im Bestandsvolumen sind es jedoch nur zwölf Prozent.

Für sich genommen, stellt dieser Umstand noch kein Problem für die Prognose dar. Wenn allerdings der Ausschnitt der Bauleistungen, der mit Indikatoren betrachtet werden kann, einem anderen zeitlichen Trend unterliegt als der Rest der Bauleistung, dann sind die Voraussagen, die auf diesen Indikatoren beruhen, notwendigerweise verzerrt. Und dies scheint angesichts der KfW-Förderzahlen gegeben. Vor diesem Hintergrund bieten die Daten der KfW in der gegenwärtigen Situation eine wertvolle Zusatzinformation für die Prognose der Bauinvestitionen.

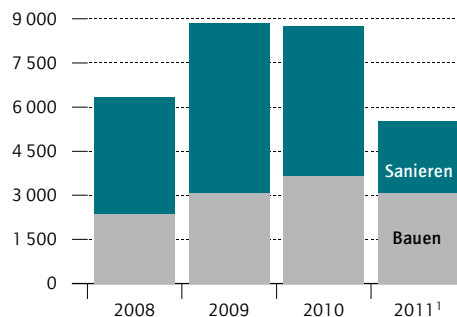
### Vorzieheffekte spielen eine große Rolle

Die in Abbildung 3 zusammengefasste Entwicklung der Förderkredite zeigt, dass die Kreditvergabe im Neubaubereich in den letzten Jahren weitaus stabiler war als bei den Sanierungen. Vor allem die Förderkredite für Sanierungen sind im Jahr 2011 deutlich zurückgegangen.<sup>7</sup> Vor dem Hintergrund einer intakten Baukonjunktur ist dies zunächst überraschend. Die bauwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind angesichts des niedrigen Zinsniveaus und der guten Arbeitsmarktsituation mindestens so günstig wie in den vorangegangenen Jahren. Ursächlich für den augenscheinlichen Rückgang in den Sanierungsplanungen könnten somit vor allem ein Vorzieheffekt im vergangenen Jahr und eine Investitions-

Abbildung 3

### Darlehenszusagen der KfW im Bereich „Energieeffizientes Bauen und Sanieren“

In Millionen Euro



<sup>1</sup> Hochrechnung auf Basis der ersten drei Quartale.

Quelle: KfW.

© DIW Berlin 2011

2011 fiel die Zahl der Förderkredite im Sanierungsbereich deutlich.

zurückhaltung in diesem Jahr sein. Denn zum 30. Juni 2010 wurde die Sanierungsförderung nach dem KfW-Standard 130 beendet. Für viele Investoren, die nach diesem Standard sanieren wollen, könnte dies ein Motiv gewesen sein, die Förderung noch vor diesem Stichtag zu beantragen. Die geplante Aufstockung der Bundeszuschüsse in den kommenden Jahren sowie die andauernde Diskussion um die Einführung von Sonderabschreibungsmöglichkeiten führen zudem gegenwärtig zu Zurückhaltung. Beide Maßnahmen stellen den Bauherren eine erhebliche Kostenreduktion in Aussicht, falls sie mit der Durchführung von energetischen Sanierungen noch ein wenig warten. So würde die Einführung einer Sonderabschreibung nach gegenwärtigem Diskussionsstand eine Reduzierung der Investitionskosten in Höhe von 16 Prozent für vermietete und 35 Prozent für selbstgenutzte Gebäude ermöglichen.<sup>8</sup>

Ein großer Teil der im letzten Jahr von der KfW erfassten Investitionen dürfte erst in diesem Jahr umgesetzt worden sein, was dazu beigetragen haben dürfte, dass sich nach wie vor ein dynamisches Wachstum beobachten lässt. Die Förderzahlen für 2011 legen jedoch den Schluss nahe, dass es im nächsten Jahr eher zu Rückgängen der Investitionstätigkeit kommen dürfte. Berücksichtigt man zudem, dass die Zurückhaltung bei energetischen Sanierungen auch in andere Bauberei-

<sup>7</sup> Zwar liegt dem Wert für das Jahr 2011 eine Schätzung auf Basis der ersten drei Quartale zu Grunde, ein Vergleich der Halbjahreswerte in der Tabelle 2 legt jedoch nahe, dass es hier unterjährig nicht zu starken Verschiebungen bei der Vergabehöhe kommt.

<sup>8</sup> Neuhoff, K., Amecke, H., Novikova, A., Stelmakh, K. (2011): Energetische Sanierung: Handlungsbedarf auf vielen Ebenen. Wochenbericht des DIW Berlin Nr. 34/2011.

che ausstrahlt,<sup>9</sup> ist für das nächste Jahr eher mit einer verhaltenen Entwicklung der Bestandsinvestitionen im Wohnungsbau zu rechnen.

Anders als im Bestand ist die Zusage von Förderkrediten im Neubau in diesem Jahr nur geringfügig zurückgegangen. Dennoch signalisieren die KfW-Förderzahlen auch hier eine leichte Abkühlung der Bautätigkeit. Dies muss sich jedoch nicht unmittelbar im nächsten Jahr niederschlagen, da die Reichweite der Investitionsplanungen im Neubaubereich höher ist als bei Bestandsmaßnahmen.

Eine weiterhin robuste Entwicklung signalisieren zumindest die Baugenehmigungen (Abbildung 4). Hier waren insbesondere in Ostdeutschland 2011 Zuwächse zu verzeichnen, im Westen verharrten sie auf einem höheren Niveau als in früheren Jahren. Zieht man außerdem die nach wie vor günstige Finanzierungssituation in Betracht, so kann für 2012 insgesamt mit einer durchaus stabilen Entwicklung im Wohnungsneubau gerechnet werden.

**Kaum noch Wachstum im Wohnungsbau**

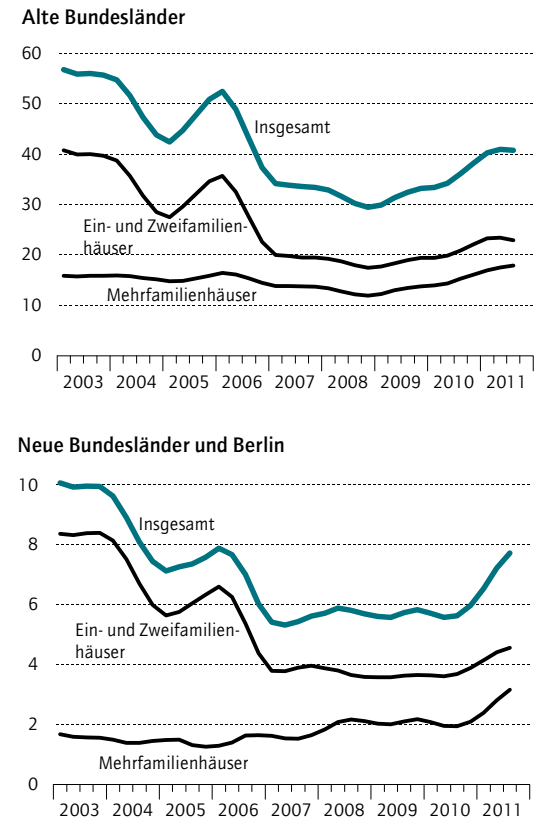
Trotz dieser Signale für den Wohnungsneubau dürfte die Wachstumsrate des gesamten Wohnungsbauvolumens im nächsten Jahr erheblich geringer ausfallen als im Jahr 2011, für das mit einem realen Zuwachs von 6,3 Prozent zu rechnen ist. Dies ist zunächst vor allem auf Witterungseinflüsse zurückzuführen. Denn 2010 war ein Jahr, in dem der Winter lange blieb und früh wieder kam. Gleichzeitig war das erste Quartal 2011 von Nachholeffekten geprägt. Dies führt dazu, dass das Bauvolumen 2011 vor allem im Vergleich zum Vorjahr außerordentlich hoch ausfällt. Angesichts dieses Sondereffekts ist 2012 mit einer deutlich geringeren Wachstumsrate zu rechnen. Hinzu kommt außerdem die erwähnte Zurückhaltung bei den Sanierungen. Auch diese wird dafür sorgen, dass die Bautätigkeit im nächsten Jahr nur langsam in Schwung kommt, obwohl die bauwirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch im nächsten Jahr insgesamt günstig sein dürften. Daher wird das Wachstum im nächsten Jahr voraussichtlich trotzdem lediglich 0,4 Prozent betragen (Tabelle 3). Diese Einschätzung hebt sich deutlich von den Prognosen anderer Institute und Forschungsgruppen ab. So wurde die Wachstumsrate für den Wohnungsbau in der Gemeinschaftsdiagnose für das Jahr 2012 noch mit 2,3 Prozent prognostiziert.<sup>10</sup> Der Sachverständigenrat geht in seinem jüngsten Gut-

<sup>9</sup> Dies gilt beispielsweise für Vollmodernisierungen, die etwa zehn Prozent der Bestandsinvestitionen ausmachen.

<sup>10</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose (2011): Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2011: Europäische Schuldenkrise belastet deutsche Konjunktur.

Abbildung 4

**Genehmigungen im Wohnungsbau**  
In 1 000 Wohnungen je Quartal<sup>1</sup>



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

Quellen: Statistisches Bundesamt; Berechnungen des DIW Berlin.

© DIW Berlin 2011

Die Zahl der Baugenehmigungen im Wohnungsbau ist 2011 vor allem in Ostdeutschland deutlich gestiegen.

achten gar von 2,9 Prozent aus.<sup>11</sup> Die abweichende Einschätzung des DIW Berlin dürfte insbesondere auf die pessimistischere Einschätzung bei den Maßnahmen zum Wohnungsbestand zurückzuführen sein.

**Nichtwohnungsbau: Konjunkturprogramme laufen aus**

Das Neubauvolumen im Wirtschafts- und öffentlichen Bau entwickelte sich nach den Modellrechnungen des DIW Berlin im Trend anders als im Wohnungsbau (Ab-

<sup>11</sup> Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2011): Verantwortung für Europa wahrnehmen. Jahresgutachten 2011.



Tabelle 3

**Das Bauvolumen in Deutschland**

	2008	2009	2010	2011 <sup>1</sup>	2012 <sup>1</sup>	2009	2010	2011 <sup>1</sup>	2012 <sup>1</sup>
	In Milliarden Euro zu jeweiligen Preisen					Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent			
Bauvolumen insgesamt	279,32	278,35	289,96	312,71	317,24	-0,3	4,2	7,8	1,4
Alte Bundesländer	225,25	224,22	233,92	252,64	256,68	-0,5	4,3	8,0	1,6
Neue Bundesländer und Berlin <sup>2</sup>	54,07	54,14	56,04	60,08	60,56	0,1	3,5	7,2	0,8
	<b>Index 2000 = 100</b>								
Preisentwicklung	115,71	116,79	118,44	121,56	123,32	0,9	1,4	2,6	1,4
Alte Bundesländer	115,37	116,48	118,15	121,30	123,12	1,0	1,4	2,7	1,5
Neue Bundesländer und Berlin	117,16	118,09	119,65	122,66	124,18	0,8	1,3	2,5	1,2
	<b>In Milliarden Euro zu Preisen von 2000</b>								
Bauvolumen insgesamt	241,39	238,34	244,83	257,25	257,25	-1,3	2,7	5,1	0,0
Alte Bundesländer	195,23	192,49	197,99	208,27	208,49	-1,4	2,9	5,2	0,1
Neue Bundesländer und Berlin	46,15	45,84	46,84	48,98	48,76	-0,7	2,2	4,6	-0,4
<b>Nach Baubereichen</b>									
Wohnungsbau	127,49	126,04	131,13	139,43	140,04	-1,1	4,0	6,3	0,4
Alte Bundesländer	109,34	108,12	112,56	119,76	120,24	-1,1	4,1	6,4	0,4
Neue Bundesländer und Berlin	18,15	17,92	18,57	19,66	19,80	-1,3	3,6	5,9	0,7
Nichtwohnungsbau	113,89	112,30	113,70	117,82	117,21	-1,4	1,2	3,6	-0,5
Alte Bundesländer	85,89	84,38	85,43	88,51	88,24	-1,8	1,3	3,6	-0,3
Neue Bundesländer und Berlin	28,00	27,92	28,27	29,31	28,96	-0,3	1,2	3,7	-1,2
<i>Darunter:</i>									
<b>Nach Produzentengruppen</b>									
Bauhauptgewerbe	72,82	71,10	70,03	73,84	74,14	-2,4	-1,5	5,4	0,4
Alte Bundesländer	55,65	54,07	53,20	56,38	56,68	-2,8	-1,6	6,0	0,5
Neue Bundesländer und Berlin	17,17	17,03	16,83	17,62	17,64	-0,8	-1,2	4,7	0,1
Ausbaugewerbe	96,96	97,01	101,82	106,73	106,25	0,1	5,0	4,8	-0,5
Alte Bundesländer	79,14	79,13	83,10	87,48	87,23	0,0	5,0	5,3	-0,3
Neue Bundesländer und Berlin	17,82	17,88	18,72	19,48	19,27	0,3	4,7	4,0	-1,1

1 Hochrechnung 2011, Prognose 2012.

2 Die Aufteilung bezieht sich auf den Sitz der Betriebe.

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

Die Wachstumsraten für 2012 werden deutlich niedriger ausfallen als 2010 und 2011.

bildung 5). Die Veränderung der Neubautätigkeit im Nichtwohnungsbau weist dabei unterschiedliche Phasen auf. In den Jahren 2003 bis 2005 war das nominale Neubauvolumen in diesem Bereich deutlich rückläufig. Es sank von 32 Milliarden Euro auf rund 24 Milliarden Euro. Mit der gesamtwirtschaftlichen Belebung 2006 nahm aber auch die Neubautätigkeit im Nichtwohnungsbau zu. In den Jahren 2007 und 2008 stiegen die Zuwachsraten weiter an und betrugen jeweils rund zehn Prozent. 2009 und 2010 musste hingegen ein deutlicher Rückgang des Neubauvolumens im Nichtwohnungsbau verzeichnet werden. Ausschlaggebend dafür war der Einbruch der Neubautätigkeit bei den Produktionsstätten in Folge der Krise in der Exportwirtschaft.<sup>12</sup>

Die Bestandsmaßnahmen im Wirtschafts- und öffentlichen Bau nahmen eine ähnliche Entwicklung wie die im Wohnungsbau. Seit 2002 stiegen sie spürbar. Besonders stark war der Anstieg zwischen 2005 und 2008. Selbst im Krisenjahr 2009 legten die Bauleistungen im Bestand der Nichtwohnbauten nochmals leicht zu. 2010 waren die Zuwächse nicht zuletzt wegen der Konjunkturprogramme im öffentlichen Sektor und Fördermaßnahmen im Wirtschaftsbau sogar stark positiv. Das Bestandsvolumen erreichte bei einem Niveau von fast 57 Milliarden Euro einen historischen Höchstwert.

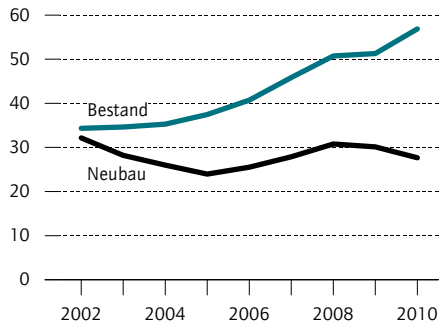
Die Schere zwischen Bestands- und Neubaumaßnahmen öffnete sich damit auch im Nichtwohnungsbau immer weiter. Die stärksten Anstiege des Anteils der Bestandsmaßnahmen sind dabei in konjunkturellen Schwächeperioden zu beobachten. Dies gilt für die Periode zwischen 2002 und 2005 wie auch aktuell für die

12 Siehe Gornig, M. et al., a. a. O.

Abbildung 5

**Bauvolumen bei Nichtwohngebäuden in Deutschland**

Nominal, in Milliarden Euro



Quelle: Berechnungen des DIW Berlin.

© DIW Berlin 2011

Auch im Nichtwohnungsbau gewinnen Bestandsmaßnahmen an Bedeutung.

Jahre 2009 und 2010. Entfiel im Jahr 2002 nur rund die Hälfte des Bauvolumens im gewerblichen und öffentlichen Hochbau auf Maßnahmen im Bestand, betrug der Anteil der Bestandsmaßnahmen beim Nichtwohnungsbau im Jahr 2005 dagegen schon gut 60 Prozent. 2010 erreichten die Bestandsmaßnahmen einen Anteil von mehr als zwei Dritteln am gesamten Nichtwohnungsbau.

Die Dominanz der Bestandsmaßnahmen im Nichtwohnungsbau ist allerdings geringer ausgeprägt als im Wohnungsbau, wo der Anteil nahe an 80 Prozent heranreicht. Ähnlich wie im Wohnungsbau spielt bei Investitionen im Nichtwohnungsbau das Motiv der energetischen Sanierung eine wichtige Rolle. Überträgt man die Anteile für die Investitionen, wie sie die Heinze GmbH ermittelt hat, in die Bauvolumensrechnung, liegt das Volumen der energetischen Sanierungen im Jahr 2010 bei über 15 Milliarden Euro. Mehr als jeder vierte Euro der Bestandsmaßnahmen im Nichtwohnungsbau dient somit der energetischen Sanierung.

**Wirtschaftsbau stagniert, öffentlicher Bau geht 2012 zurück**

Im Wirtschaftsbau ist die Bedeutung der Sanierungsmaßnahmen allerdings vergleichsweise gering. Hier lag der Anteil an den Gesamtbauleistungen im Bestand nur bei 21 Prozent. Abgesehen von den im ersten Konjunkturpaket eingestellten Mitteln, werden diese Maßnahmen im Wirtschaftsbau auch nicht staatlich gefördert.

Vielmehr sind die Energiepreise und die Erwartungen über deren künftige Entwicklung dafür verantwortlich, dass Sanierungen als rentabel eingeschätzt werden. Dieser Faktor allein bestimmt die Entwicklung des gewerblichen Baus jedoch nicht. Strukturell gesehen haben die traditionellen, nicht energetisch bedingten Bereiche immer noch ein deutlich größeres Gewicht. Angesichts der sich eintrübenden Konjunktur und der Unsicherheit aufgrund der Schuldenkrise ist hier jedoch auf absehbare Zeit nicht mit einer verstärkten Investitionstätigkeit zu rechnen. Zwar haben sich die Genehmigungen 2011 recht stabil entwickelt, dennoch bleibt ungewiss, ob die genehmigten Vorhaben in wirtschaftlich unsicheren Zeiten auch realisiert werden (Abbildung 6).

Anders als im Wirtschaftsbau ist die Bezuschussung von Gebäudesanierungen für den öffentlichen Bau durchaus von Bedeutung. Dabei dürften die Programme der KfW-Kommunalbank jedoch in den letzten Jahren eine untergeordnete Rolle gespielt haben. Wie Tabelle 4 zeigt, haben die geförderten Investitionen nur einen geringen Anteil an den insgesamt durchgeführten Sanierungsmaßnahmen und geben somit auch kaum Anhaltspunkte über die weitere Entwicklung. Der Anteil dürfte unter anderem deshalb gering ausfallen, weil der entscheidende Sanierungsanreiz im öffentlichen Bau in den letzten Jahren durch die Konjunkturpakete gesetzt wurde. Verteilt über die letzten drei Jahre wurde im Sanierungsbereich auf diese Weise ein Investitionsimpuls von über zehn Milliarden Euro gesetzt.<sup>13</sup> Ein großer Teil dieses Investitionsprogramms ist dabei erst 2011 umgesetzt worden.

Da diese zweckgebundene Bezuschussung der kommunalen Haushalte ab dem kommenden Jahr nicht mehr zur Verfügung steht, dürften die Gebäudesanierungen im öffentlichen Sektor dann deutlich zurückgehen. Stattdessen dürfte sich die Investitionstätigkeit der öffentlichen Hand auf die Stellen konzentrieren, an denen Nachholbedarf besteht. Ein echtes Aufleben der öffentlichen Investitionen lässt sich gegenwärtig aber ohnehin nicht erkennen. Vielmehr ist anzunehmen, dass viele Kommunen trotz des diesjährigen Aufschwungs im nächsten Jahr kaum zusätzliche Investitionsprojekte anstoßen werden. Denn grundsätzlich dürfen die Heterogenität der Kommunen sowie deren notorische Finanzierungsengepässe nicht übersehen werden. Gerade im Osten Deutschlands hat sich die Finanzlage der Kommunen aufgrund der niedrigen Unternehmensdichte in diesem Jahr nicht flächendeckend verbessert.

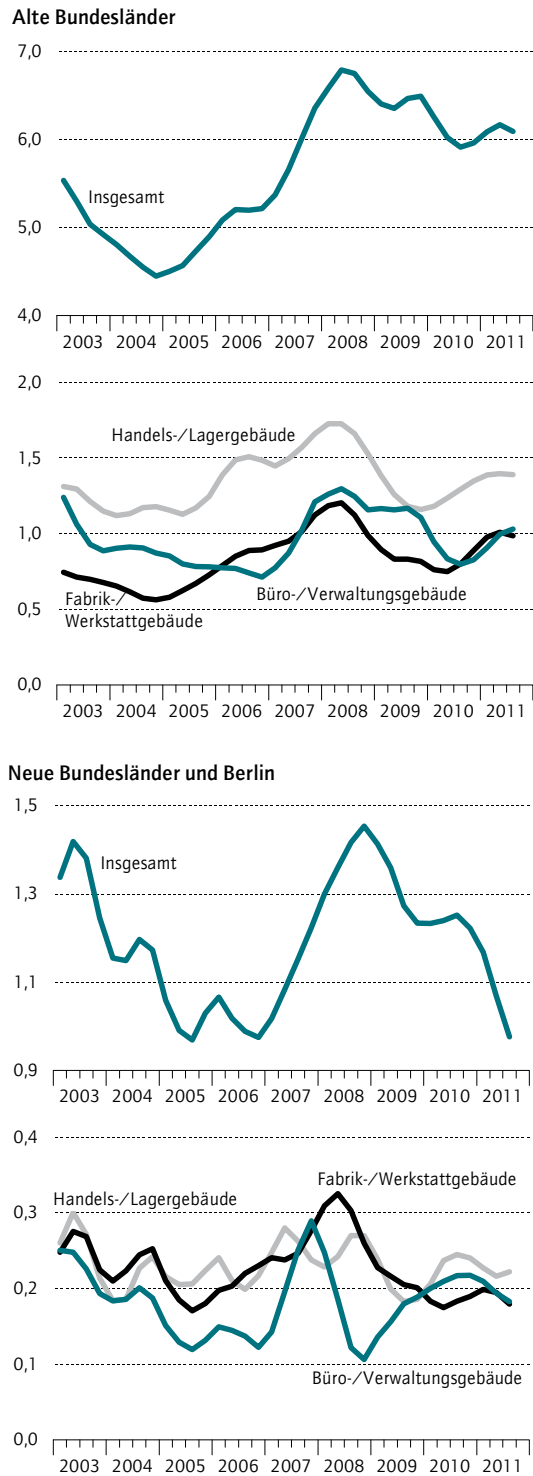
<sup>13</sup> Vgl. Gornig, M., Hagedorn, H. (2010): Konjunkturprogramme: Stabilisierung der Bauwirtschaft gelungen, befürchtete Einbrüche bleiben aus. Wochenbericht des DIW Berlin Nr. 47/2010.



Abbildung 6

**Genehmigungen im Nichtwohnbau**

Baukosten in Milliarden Euro je Quartal<sup>1</sup>



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

Quellen: Statistisches Bundesamt; Berechnungen des DIW Berlin.

© DIW Berlin 2011

Vor allem in Ostdeutschland macht sich das Auslaufen der Konjunkturprogramme bei den Baugenehmigungen bemerkbar.

Tabelle 4

**KfW-Programm „Energieeffizientes Bauen“ im öffentlichen Bau (Bestand)**

Darlehenszusagen in Millionen Euro

	Kreditvolumen	Investitionsvolumen	Sanierungsvolumen (nominal)
2007	28	57	
2008	85	133	
2009	145	229	
2010	106	206	9 070
2011 <sup>1</sup>	108	145	

<sup>1</sup> Hochrechnung auf Basis der ersten drei Quartale.

Quellen: KfW; Schätzungen des DIW Berlin.

© DIW Berlin 2011

Bezogen auf das gesamte Sanierungsvolumen hat das Förderprogramm „Energieeffizientes Bauen“ nur eine geringe Bedeutung.

Die Schwäche im öffentlichen Bau zeichnet sich auch bei den Baugenehmigungen ab. Für Gesamtdeutschland lag deren Wert im ersten Halbjahr 2011 um 20 Prozent unter dem Wert des Vorjahres. Dieser Rückgang schlägt sich auch im Index für die Baugenehmigungen des gesamten Nichtwohnungsbaus nieder. Im Osten Deutschlands war der Rückgang dabei besonders stark. Somit sind die Aussichten für den öffentlichen Bau in Ostdeutschland recht trübe. Demgegenüber kann im Westen angesichts konstanter Genehmigungszahlen damit gerechnet werden, dass nun zumindest stellenweise die zurückgehaltenen Investitionen nachgeholt werden. Dennoch sind auch für Westdeutschland im nächsten Jahr rückläufige Zahlen zu erwarten.

Das Bauvolumen im Nichtwohnungsbau wird 2011 voraussichtlich nochmal um insgesamt 3,6 Prozent steigen. 2012 schlagen die Minderungen im öffentlichen Bau und die Zurückhaltung im Wirtschaftsbaubereich allerdings durch. Der Rückgang dürfte dann real etwa ein halbes Prozent betragen.

**Bauwirtschaft wächst 2011 insgesamt kräftig**

Das Jahr 2011 wird sich für die Bauwirtschaft als eines der wachstumsstärksten Jahre seit der Wiedervereinigung erweisen. Für das Gesamtjahr rechnen wir mit einem Zuwachs des Bauvolumens um nominal 7,8 Prozent. Die Preissteigerung dürfte im Jahresdurchschnitt bei gut 2,5 Prozent liegen. Das reale Bauvolumen wird damit 2011 um mehr als fünf Prozent steigen. Dieses positive Ergebnis ist Resultat der Überlagerung positiver Entwicklungsimpulse aus allen Baubereichen. Nicht nur der Wohnungsbau läuft weiter hervorragend, auch der Wirtschaftsbaubereich wird derzeit noch konjunkturell ge-

## Kasten 2

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

Die Prognose der Entwicklungstendenzen im Bauvolumen 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 Gesamtrechnung dargestellt werden können. Die Grundlage der Prognose der Bauinvestitionen selbst 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.

<sup>1</sup> Vgl. zur Methode zum Beispiel Rapach, D. E., Wohar, M. E. (2011): Forecasting the Recent Behaviour of U.S. Business Fixed Investment Spending: An Analysis of Competing Models. *Journal of Forecasting*, 26, 33–51; aktuelle Ergebnisse finden sich in Fichtner, F., Junker, S., Bemoth, K., Brenke, K., Dreger, C., Erdmann, A., Große Steffen, C., Hagedorn, H., Jochimsen, B., Pijnenburg, K. (2011): Herbstgrundlinien 2011. Wochenbericht des DIW Berlin Nr. 40/2011.

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 Nichtwohnungsbauten in Frage kommen.<sup>2</sup> Der öffentliche Bau wird hingegen nicht mithilfe 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.

<sup>2</sup> Vgl.: Döpke, J., Fritsche, U., Gottschalk, J., Langmantel, E., Loose, B., Schumacher, C. (1999): Indikatoren zur Prognose der Investitionen in Deutschland. Kieler Arbeitspapier Nr. 906, Kiel.

stützt. Im öffentlichen Bau wirken die Reste der Konjunkturprogramme bereits prozyklisch.

In den alten Bundesländern ist dabei das Wachstumstempo insgesamt etwas höher. Vor allem wegen einer geringeren Dynamik im Wohnungsbau bleibt 2011 die Entwicklung in den neuen Ländern unterdurchschnittlich. Aber auch hier wird das Wachstum real bei rund 4,5 Prozent liegen.

2011 kann auch das Bauhauptgewerbe endlich wieder vom Wachstum des Bauvolumens profitieren. Nach

einem Rückgang in den letzten Jahren dürfte das Bauhauptgewerbe mit fast sechs Prozent real sogar überdurchschnittlich wachsen. Im Ausbaugewerbe setzt sich dagegen der Aufwärtstrend aus dem Jahr 2010 fort.

**2012 Stagnation erwartet**

Die meisten der vorliegenden Prognosen für die Bauinvestitionen im nächsten Jahr sehen eine Fortsetzung des Wachstumsprozesses wenn auch auf niedrigerem Niveau voraus. Beim Sachverständigenrat liegt die prognostizierte Zuwachsrate für 2012 bei real 1,5 Prozent,

die Gemeinschaftsdiagnose geht von einem Wachstum von 1,3 Prozent aus.<sup>14</sup> Diese relativ optimistischen Einschätzungen lassen sich zu einem wesentlichen Teil auf die bei diesen Gutachten verwendeten Indikatoren – nämlich Angaben zu den Baugenehmigungen und Auftragseingängen bei größeren Betrieben des Bauhauptgewerbes – zurückführen. Beides sind Bereiche, die vor allem die Entwicklung des Neubaus abbilden. Der alleinige Blick auf die Neubautätigkeit und die Bauindustrie wird jedoch der Gesamtentwicklung der Bauinvestitionen beziehungsweise des Bauvolumens immer weniger gerecht, da die Maßnahmen im Gebäudebestand immer wichtiger werden und anderen Entwicklungstrends unterliegen.

Eine Verbesserung der Prognosemöglichkeiten könnte die stärkere Berücksichtigung der Angaben zu KfW-Förderungen bringen. Die KfW-Förderungen haben in den letzten Jahren immer mehr an Bedeutung gewonnen und sind inzwischen an einem nicht unerheblichen Teil aller durchgeführten Baumaßnahmen be-

teiligt. Somit sind sie auch in zunehmendem Maße für die Wohnungsbauprognostik interessant. Entscheidend ist dabei, dass die Förderstatistiken der KfW auch Auskunft über geplante Baumaßnahmen im Wohnungsbestand geben. Somit stellen sie eine Informationsquelle dar, die inhaltlich über das bestehende Indikatorenbündel hinausgeht. Der zeitliche Vorlauf der von der KfW erfassten Investitionsabsichten liegt teilweise bei über einem Jahr.

Auf der Basis des erweiterten Indikatorensets wird der Wachstumsprozess der Bauwirtschaft nach vorliegendem Kenntnisstand im Jahr 2012 eine Pause einlegen. Insgesamt rechnen wir für das reale Bauvolumen 2012 mit einer Stagnation. Dies ist einerseits auf die generelle Abschwächung der Konjunktur in Deutschland zurückzuführen. Andererseits bewirken die vielversprechenden Ankündigungen zur Förderung der energetischen Sanierung im Rahmen der Energiewende derzeit eine zurückhaltende Investitionsplanung. Die Zurückhaltung insbesondere bei Maßnahmen zur energetischen Sanierung wird nur überwunden werden können, wenn von der Politik rasch die konkreten Förderbedingungen für die nächsten Jahre festgelegt werden.

---

**14** Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, a. a. O.; Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose, a. a. O.

**Prof. Dr. Martin Gornig** ist Kommissarischer Leiter der Abteilung Innovation, Industrie, Dienstleistung | [mgornig@diw.de](mailto:mgornig@diw.de)

**Hendrik Hagedorn** ist Doktorand in der Abteilung Makroökonomie | [hhagedorn@diw.de](mailto:hhagedorn@diw.de)

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)  
78. Jahrgang

#### Herausgeber

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

#### Chefredaktion

Dr. Kurt Geppert  
Sabine Fiedler

#### Redaktion

Renate Bogdanovic  
PD Dr. Elke Holst  
Dr. Wolf-Peter Schill

#### Lektorat

Dr. Jochen Diekmann  
Dr. Stefan Bach

#### Pressestelle

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

#### Vertrieb

DIW Berlin Leserservice  
Postfach 7477649  
Offenburg  
[leserservice@diw.de](mailto: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 Stabsabteilung  
Kommunikation des DIW Berlin  
([kundenservice@diw.de](mailto:kundenservice@diw.de)) zulässig.

Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier.