

Bauwirtschaft: Positiver Trend hält 2008 an

Die Bauwirtschaft sieht nun schon im dritten Jahr in Folge einer positiven Gesamtentwicklung entgegen. Das Bauvolumen in Deutschland dürfte in diesem Jahr einen Wert von nominal fast 280 Milliarden Euro erreichen. Gegenüber 2007 entspricht dies preisbereinigt einem Zuwachs von nochmals gut einem Prozent. Der entscheidende Wachstumsmotor ist die weiterhin expansive Nachfrage im Wirtschaftsbau. Aber auch im öffentlichen Bau wird die Entwicklung voraussichtlich überdurchschnittlich sein. Im Wohnungsbau ist dagegen übers Jahr gerechnet mit einer leicht rückläufigen Produktionsleistung zu rechnen.

Nach Jahren stagnierender und sogar rückläufiger Produktion konnte die Bauwirtschaft erstmals 2006 wieder einen kräftigen Wachstumsschub aufweisen (Tabelle). Eine Ursache für diese Entwicklung waren Vorzieheffekte der privaten und öffentlichen Bauherren wegen der kräftigen Mehrwertsteuererhöhung am 1. Januar 2007.¹

Martin Gornig
mgornig@diw.de

Zu Beginn des Jahres 2007 konnte eine ungebrochen hohe Bauproduktion beobachtet werden. Die erwarteten Kontereffekte aus dem Vorziehen von Bauleistungen auf Ende 2006 blieben aus. Im Verlauf des Jahres verlangsamte sich das Wachstumstempo der Bauproduktion allerdings deutlich. Die kontraktiven Effekte im öffentlichen Bau und insbesondere im Wohnungsbau nahmen zu. Weiterhin expansiv blieb die Entwicklung im Wirtschaftsbau.

Sprunghaft sind zu Beginn des Jahres 2007 die Baupreise gestiegen. Zu berücksichtigen ist hierbei allerdings die kräftige Mehrwertsteuererhöhung zum Jahreswechsel 2006/2007. Aber auch ohne den Effekt des höheren Mehrwertsteuersatzes beläuft sich die Preissteigerung im Vorjahresvergleich auf rund vier Prozent. Zum Teil ist der Anstieg auf Kostensteigerungen zurückzuführen. Zum anderen Teil ist davon auszugehen, dass sich die Gewinnsituation der Unternehmen spürbar verbessert hat.² Zum Jahresende 2007 zeichnete sich aber eine erste Beruhigung an der Preisfront ab.

¹ Die dem Bericht zugrunde liegenden Arbeiten wurden durch das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung im Rahmen der Forschungsinitiative „Zukunft Bau“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung gefördert.

² Vgl. Bartholmai, B., Gornig, M.: Bauproduktion 2007: Fortgesetzte Expansion bei deutlich erhöhtem Preisniveau. Wochenbericht des DIW Berlin Nr. 27–28/2007.

Tabelle

Entwicklung und Vorausschätzung des Bauvolumens in Deutschland

	2005	2006	2007 ¹	2008 ¹	2005	2006	2007	2008
	In Milliarden Euro zu jeweiligen Preisen				Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent			
Bauvolumen insgesamt	231,15	248,12	268,83	277,06	-2,3	7,3	8,3	3,1
Alte Bundesländer ²	185,60	200,03	216,35	223,08	-1,9	7,8	8,2	3,1
Neue Bundesländer und Berlin ²	45,55	48,09	52,48	53,97	-4,0	5,6	9,1	2,8
	Index 2000 = 100							
Preisentwicklung	103,12	105,39	111,91	114,0	1,3	2,2	6,2	1,9
Alte Bundesländer	102,89	105,11	111,49	113,6	1,2	2,1	6,1	1,9
Neue Bundesländer und Berlin	104,03	106,58	113,68	116,0	1,7	2,5	6,7	2,0
	In Milliarden Euro zu Preisen von 2000							
Bauvolumen insgesamt	224,17	235,44	240,22	242,95	-3,6	5,0	2,0	1,1
Alte Bundesländer	180,38	190,32	194,05	196,41	-3,1	5,5	2,0	1,2
Neue Bundesländer und Berlin	43,79	45,12	46,17	46,54	-5,5	3,1	2,3	0,8
Nach Baubereichen								
Wohnungsbau	123,56	129,47	128,80	128,11	-5,2	4,8	-0,5	-0,5
Alte Bundesländer	105,61	111,11	110,47	109,95	-4,5	5,2	-0,6	-0,5
Neue Bundesländer und Berlin	17,95	18,36	18,33	18,16	-8,9	2,3	-0,2	-0,9
Wirtschaftsbau	65,99	70,50	74,73	77,40	-0,8	6,8	6,0	3,6
Alte Bundesländer	49,86	53,36	56,92	59,21	-0,5	7,0	6,7	4,0
Neue Bundesländer und Berlin	16,13	17,14	17,80	18,19	-1,4	6,2	3,9	2,2
Öffentlicher Bau	34,61	35,48	36,70	37,44	-3,2	2,5	3,5	2,0
Alte Bundesländer	24,91	25,85	26,66	27,25	-2,2	3,8	3,1	2,2
Neue Bundesländer und Berlin	9,71	9,62	10,04	10,19	-5,7	-0,8	4,3	1,5
Nach Produzentengruppen								
Alte Bundesländer								
Baugewerbe Hoch- und Tiefbau ³	53,15	56,45	58,25	59,13	-5,1	6,2	3,2	1,5
Bauinstall., Sonst. Baugewerbe ⁴	69,26	73,01	74,17	74,64	-3,6	5,4	1,6	0,6
Übrige Bereiche ⁵	57,97	60,86	61,63	62,65	-0,5	5,0	1,3	1,7
Neue Bundesländer und Berlin								
Baugewerbe Hoch- und Tiefbau ³	17,27	17,82	18,55	18,73	-6,1	3,2	4,1	1,0
Bauinstall., Sonst. Baugewerbe ⁴	15,40	15,90	16,13	16,22	-7,1	3,2	1,5	0,5
Übrige Bereiche ⁵	11,11	11,41	11,49	11,59	-2,3	2,7	0,7	0,9

1 Prognosen für das IV. Quartal 2007 und das Jahr 2008.

2 Aufteilung bezieht sich auf den Sitz der Betriebe.

3 Einschließlich vorbereitender Baustellenarbeiten (entspricht dem Bauhauptgewerbe).

4 Entspricht dem Ausbaugewerbe.

5 Verarbeitendes Gewerbe (Installationen, Montage- und Fertigungsbauten), baubezogene Dienstleistungen, Außenanlagen und Eigenleistungen der Investoren.

Quellen: Statistisches Bundesamt; Berechnungen des DIW Berlin.

DIW Berlin 2008

Wohnungsbau geht weiter zurück – die anderen Bereiche expandieren

Die Rahmenbedingungen für das laufende Jahr sind weiterhin schwer zu beurteilen, dies gilt besonders für den *Wohnungsbau*. Die Entwicklung ist in den beiden letzten Jahren durch Änderungen der Förder- und Steuerbedingungen immer wieder durch Sonderfaktoren bestimmt worden. Entsprechend sind Basis- und Kontereffekte für 2008 zu berücksichtigen. Diese sprechen in der Summe dafür, dass vor allem der Neubaubereich weiter einem Abwärtstrend folgen wird. Dieser zeigt sich beispielsweise bei den Baugenehmigungen in West- und Ostdeutschland (Abbildung 1). Weder die leichte Erholung bei den Genehmigungen im Ein- und Zweifamilienhausbereich noch die Stagnation bei den Mehrfamilienhäusern spricht hier für eine Trendwende.

Gleichwohl ist auch zu berücksichtigen, dass es im Laufe des Jahres 2008 im Zuge des anhaltenden Konjunkturaufschwungs zu Einkommensverbesserungen bei den privaten Haushalten kommen wird. Dies dürfte sich zunächst weniger in einer Belebung der Neubautätigkeit niederschlagen. Vielmehr ist zu erwarten, dass im wichtigen Bereich der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im zweiten Halbjahr Wachstumsimpulse spürbar werden. Zunehmend spielen dabei Maßnahmen zur Energieeinsparung eine Rolle. Die eingetretenen Preissteigerungen dürften aber auch 2008 noch dämpfend auf die Nachfrageentwicklung wirken.

Der Wohnungsbau insgesamt wird die Baukonjunktur übers Jahr gesehen nicht stimulieren können. Der Auftragseingang im Wohnungsbau ist bereits zum Jahresende 2007 in West- und

Abbildung 1

Genehmigungen im Wohnungsbau

In 1 000 Wohnungen je Quartal¹



¹ Saisonbereinigt nach dem Berliner Verfahren (BV4).
 Quellen: Statistisches Bundesamt; Berechnungen des DIW Berlin. **DIW Berlin 2008**

Ostdeutschland rückläufig (Abbildung 2 und 3). Für das Jahr 2008 wird eine preisbereinigt nahezu konstante Produktion im Wohnungsbau erwartet. Die Entwicklung dürfte wegen der umfangreicheren Neubaumaßnahmen in Westdeutschland etwas günstiger ausfallen als in Ostdeutschland.

Für den *Wirtschaftsbau* weist die Statistik bis zum aktuellen Rand die günstigsten Produktionsdaten auf. Die Genehmigungen von Fabrik- und Werkstattgebäuden ebenso wie die von Bürogebäuden und Handels-/Lagergebäuden zeigen seit 2005 aufwärts (Abbildung 4). Dies gilt insbesondere für die Entwicklung in Westdeutschland. Aber auch in den neuen Bundesländern und Berlin steigen die Genehmigungen von Nichtwohngebäuden seit 2007 spürbar. Beim Auftragseingang im Hochbau ist die Entwicklung in Ostdeutschland allerdings verhaltener geworden. Auch beim gewerblichen Tiefbau geht die Dynamik bundesweit zurück. Für das Jahr 2008 dürfte – angesichts weiterhin hoher Kapazitätsauslas-

zung in der Gesamtwirtschaft – dennoch mit einem Zuwachs der realen Produktion von gut 3,5 Prozent gerechnet werden. Gegenüber den Vorjahren mit realen Zuwachsraten von 6 Prozent und mehr fällt die Wachstumsdynamik aber deutlich zurück.

Der Investitionsstau im *öffentlichen Bausektor* konnte 2006 und vor allem 2007 spürbar reduziert werden. Die verbesserten Steuereinnahmen aller Gebietskörperschaften sind für mehr bauliche Investitionen und Instandsetzungsmaßnahmen genutzt worden. Die Auftragseingänge haben sich aktuell relativ günstig entwickelt, wobei die Werte auf eine deutlich höhere Dynamik in Westdeutschland hinweisen. Dämpfend auf die Investitionsbereitschaft der Gebietskörperschaften in West- und Ostdeutschland werden sich hingegen die 2008 im Zuge der aktuellen Tarifabschlüsse im öffentlichen Dienst erhöhten Lohnkosten auswirken. Die reale Produktion dürfte dieses Jahr in Westdeutschland mit rund zwei Prozent wachsen; 2007 waren es noch drei Prozent. In Ostdeutschland wird mit einer Wachstumsabschwächung von gut vier Prozent im Jahr 2007 auf weniger als zwei Prozent gerechnet.

Die *Preisentwicklung* hat sich bereits zum Ende des letzten Jahres beruhigt. Dennoch liegt das Kostenniveau weit über dem Vorjahreszeitraum. Auch könnten im Verlauf dieses Jahres noch weitere Kostensteigerungen zum Beispiel im Lohnbereich zu verzeichnen sein. Gleichzeitig nimmt aber das Tempo der Nachfragesteigerungen ab. Im Jahresdurchschnitt für 2008 wird daher mit einer im Vergleich zu privaten Konsumausgaben niedrigeren Preissteigerungsrate von unter zwei Prozent gerechnet.³ Der Anstieg wird – aufgrund von Anpassungsprozessen im Preisniveau – im Osten, wie schon zuvor, etwas höher ausfallen als im Westen.

Fazit

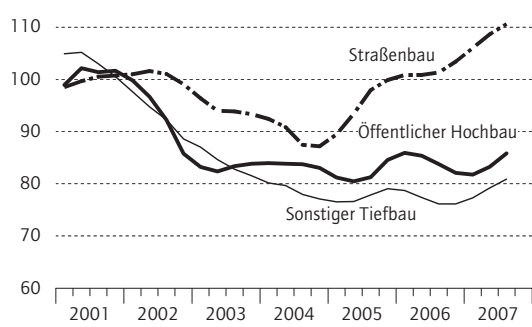
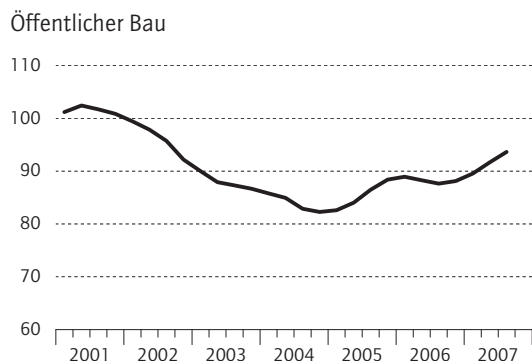
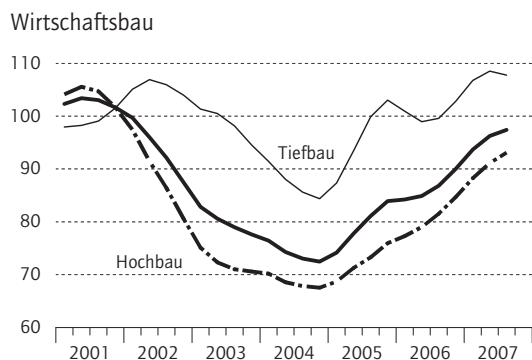
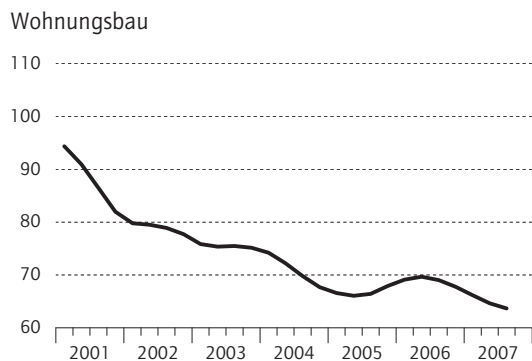
Das gesamte Bauvolumen in Deutschland wird in diesem Jahr in laufenden Preisen einen Wert von fast 280 Milliarden Euro erreichen. Dies sind gut drei Prozent mehr als 2007. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem realen Zuwachs von gut einem Prozent. In den neuen Bundesländern dürfte das Wachstumstempo allerdings niedriger sein (0,8 Prozent) als in den alten (1,2 Prozent). Grund für die geringere Wachstumsdynamik in Ostdeutschland ist eine

³ Dreger, C., Kooths, S., Volz, J., Zinsmeister, F.: Frühjahrsprognose 2008. Wochenbericht des DIW Berlin Nr. 14/2008.

Abbildung 2

Auftragseingang im Bauhauptgewerbe der alten Bundesländer

Wertindex 2000 = 100¹

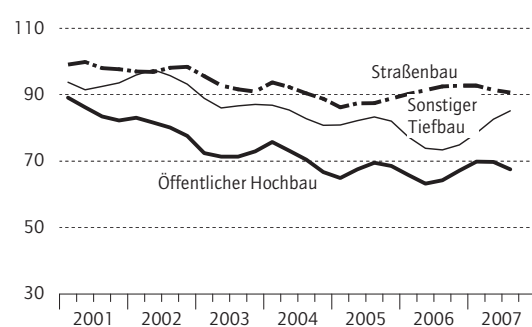
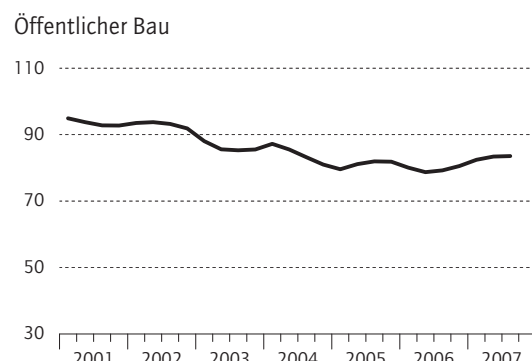
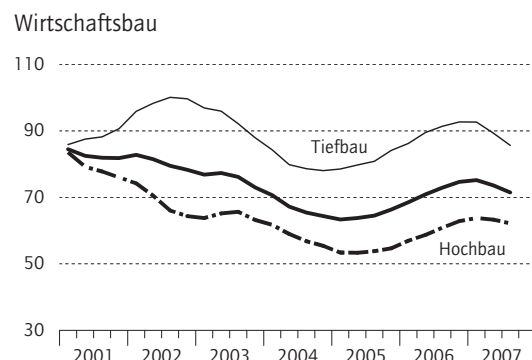
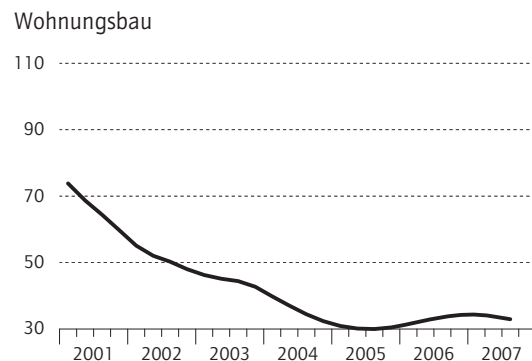


¹ Saisonbereinigt nach dem Berliner Verfahren (BV4).
 Quellen: Statistisches Bundesamt; Berechnungen des DIW Berlin. **DIW Berlin 2008**

Abbildung 3

Auftragseingang im Bauhauptgewerbe der neuen Bundesländer und Berlins

Wertindex 2000 = 100¹



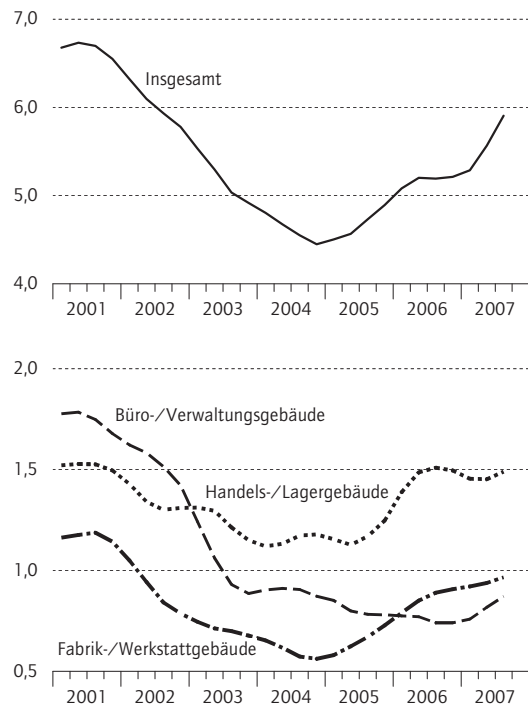
¹ Saisonbereinigt nach dem Berliner Verfahren (BV4).
 Quellen: Statistisches Bundesamt; Berechnungen des DIW Berlin. **DIW Berlin 2008**

Abbildung 4

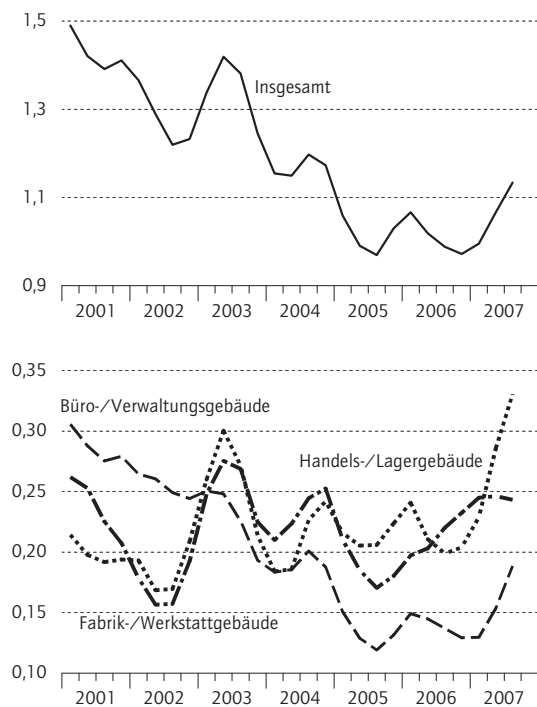
Genehmigungen im Nichtwohnbau

Baukosten in Milliarden Euro je Quartal¹

Alte Bundesländer



Neue Bundesländer und Berlin



¹ Saisonbereinigt nach dem Berliner Verfahren (BV4).

Quellen: Statistisches Bundesamt; Berechnungen des DIW Berlin.

DIW Berlin 2008

über alle Nachfragebereiche hinwegreichende stärkere Abkühlung der Baukonjunktur. Der ausgeprägteste Rückstand wird im Wirtschaftsbau Ostdeutschlands erwartet.

Die Betrachtung der zusammengefassten (realen) Bauleistungen nach Produzentengruppen ergibt, dass das Bauhauptgewerbe auch 2008 wieder mit überdurchschnittlichen Zuwachsraten rechnen kann: In den alten Bundesländern mit 1,5 Prozent, in den neuen Ländern mit 1 Prozent. Beim Ausbaugewerbe wird der reale Produktionszuwachs in Ost- und Westdeutschland nur etwas über ein halbes Prozent betragen. Hier dämpft vor allem die schwache Wohnungsbaunachfrage. Günstiger als 2007 dürften sich die Bereiche der sonstigen Bauleistungen entwickeln, die traditionell der konjunkturellen Entwicklung etwas später folgen.

JEL Classification:
L74, O11

Keywords:
Housing demand,
Construction industry,
Forecast 2008

Impressum

DIW Berlin
Mohrenstraße 58
10117 Berlin
Tel. +49-30-897 89-0
Fax +49-30-897 89-200

Herausgeber

Prof. Dr. Klaus F. Zimmermann
(Präsident)
Prof. Dr. Georg Meran
(Vizepräsident)
Prof. Dr. Tilman Brück
Dr. habil. Christian Dreger
Prof. Dr. Claudia Kemfert
Prof. Dr. Viktor Steiner
Prof. Dr. Gert G. Wagner
Prof. Dr. Christian Wey

Redaktion

Kurt Geppert
PD Dr. Elke Holst
Carel Mohn
Vanessa von Schlippenbach
Manfred Schmidt

Pressestelle

Renate Bogdanovic
Tel. +49 – 30 – 89789–249
presse@diw.de

Vertrieb

DIW Berlin Leserservice
Postfach 7477649
Offenburg
leserservice@diw.de
Tel. 01805–19 88 88, 14 Cent/min.
Reklamationen können nur innerhalb
von vier Wochen nach Erscheinen des
Wochenberichts angenommen werden;
danach wird der Heftpreis berechnet.

Bezugspreis

Jahrgang Euro 180,-
Einzelheft Euro 7,-
(jeweils inkl. Mehrwertsteuer
und Versandkosten)
Abbestellungen von Abonnements
spätestens 6 Wochen
vor Jahresende
ISSN 0012-1304
Bestellung unter leserservice@diw.de

Satz

eScriptum GmbH & Co KG, Berlin

Druck

Walter Grützmaker GmbH & Co. KG,
Berlin

Nachdruck und sonstige Verbreitung
– auch auszugsweise – nur mit
Quellenangabe und unter Zusendung
eines Belegexemplars an die
Stabsabteilung Kommunikation des
DIW Berlin (Kundenservice@diw.de)
zulässig.

Gedruckt auf
100 Prozent Recyclingpapier.