

Gornig, Martin

**Article**

## Bauwirtschaft: positiver Trend hält 2008 an

DIW Wochenbericht

**Provided in Cooperation with:**

German Institute for Economic Research (DIW Berlin)

*Suggested Citation:* Gornig, Martin (2008) : Bauwirtschaft: positiver Trend hält 2008 an, DIW Wochenbericht, ISSN 1860-8787, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin, Vol. 75, Iss. 16, pp. 203-207

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/151592>

**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: 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.<sup>1</sup>

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.<sup>2</sup> Zum Jahresende 2007 zeichnete sich aber eine erste Beruhigung an der Preisfront ab.

Martin Gornig  
mgornig@diw.de

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 <sup>1</sup>	2008 <sup>1</sup>	2005	2006	2007	2008
	<b>In Milliarden Euro zu jeweiligen Preisen</b>				<b>Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent</b>			
Bauvolumen insgesamt	231,15	248,12	268,83	277,06	-2,3	7,3	8,3	3,1
Alte Bundesländer <sup>2</sup>	185,60	200,03	216,35	223,08	-1,9	7,8	8,2	3,1
Neue Bundesländer und Berlin <sup>2</sup>	45,55	48,09	52,48	53,97	-4,0	5,6	9,1	2,8
	<b>Index 2000 = 100</b>							
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
	<b>In Milliarden Euro zu Preisen von 2000</b>							
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
<b>Nach Baubereichen</b>								
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
<b>Nach Produzentengruppen</b>								
Alte Bundesländer								
Baugewerbe Hoch- und Tiefbau <sup>3</sup>	53,15	56,45	58,25	59,13	-5,1	6,2	3,2	1,5
Bauinstall., Sonst. Baugewerbe <sup>4</sup>	69,26	73,01	74,17	74,64	-3,6	5,4	1,6	0,6
Übrige Bereiche <sup>5</sup>	57,97	60,86	61,63	62,65	-0,5	5,0	1,3	1,7
Neue Bundesländer und Berlin								
Baugewerbe Hoch- und Tiefbau <sup>3</sup>	17,27	17,82	18,55	18,73	-6,1	3,2	4,1	1,0
Bauinstall., Sonst. Baugewerbe <sup>4</sup>	15,40	15,90	16,13	16,22	-7,1	3,2	1,5	0,5
Übrige Bereiche <sup>5</sup>	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 Fertigbauten), 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.

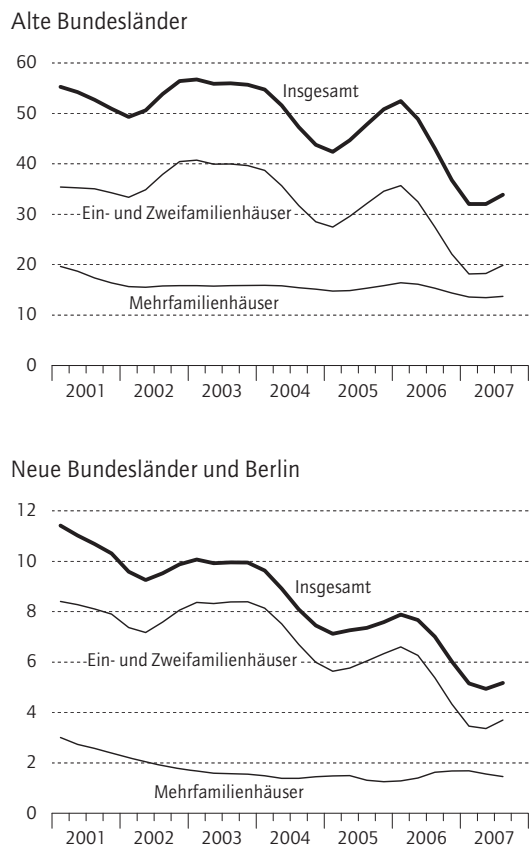
Gleichwohl ist auch zu berücksichtigen, dass es im Laufe des Jahres 2008 im Zuge des anhaltenden Konjunkturaufschwungs zu Einkommensverbesserungen bei den privaten Haushalten kommen wird. Dies dürfte sich zunächst weniger in einer Belebung der Neubautätigkeit niederschlagen. Vielmehr ist zu erwarten, 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 Quartal<sup>1</sup>



<sup>1</sup> 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.<sup>3</sup> Der Anstieg wird – aufgrund von Anpassungsprozessen im Preisniveau – im Osten, wie schon zuvor, etwas höher ausfallen als im Westen.

### Fazit

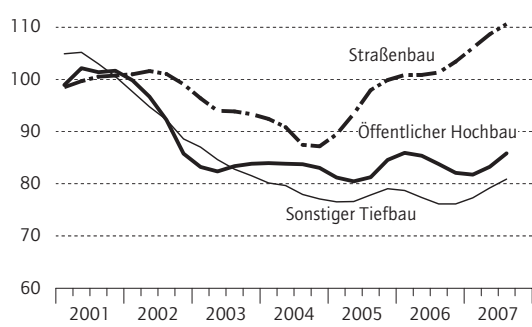
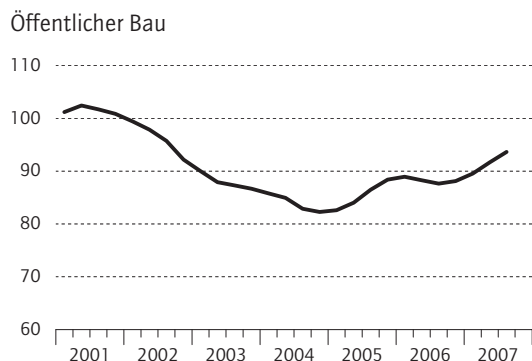
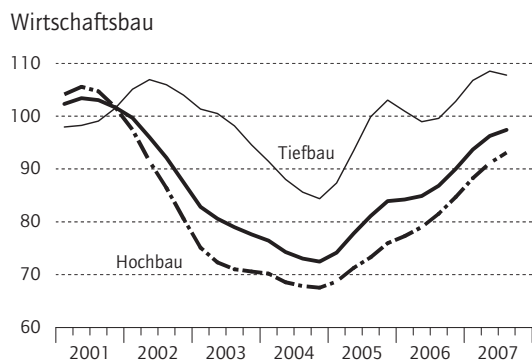
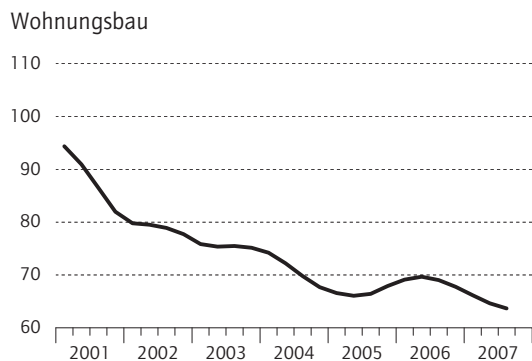
Das gesamte Bauvolumen in Deutschland wird in diesem Jahr in laufenden Preisen einen Wert von fast 280 Milliarden Euro erreichen. Dies sind gut drei Prozent mehr als 2007. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einem realen Zuwachs von gut einem Prozent. In den neuen Bundesländern dürfte das Wachstumstempo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

<sup>3</sup> 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 = 100<sup>1</sup>

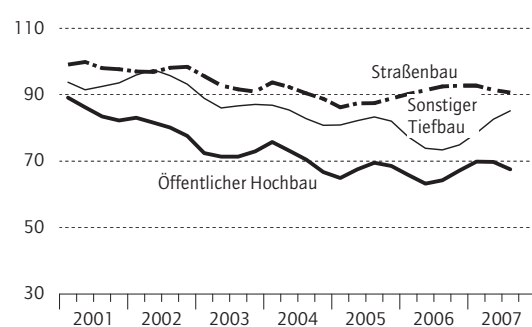
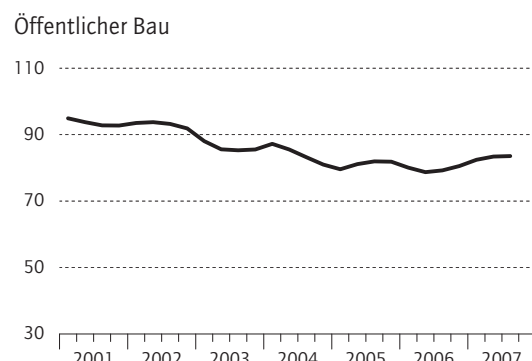
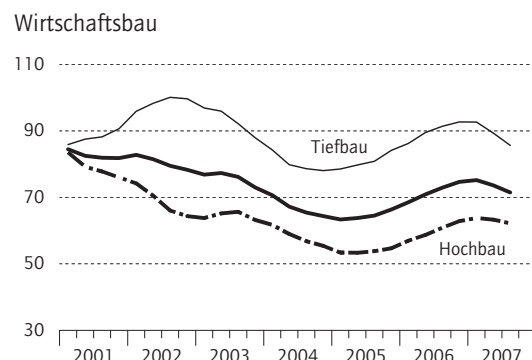
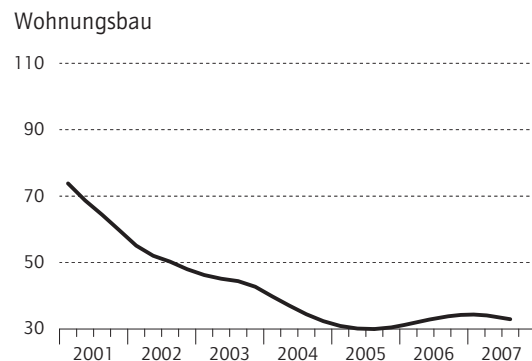


<sup>1</sup> Saisonbereinigt nach dem Berliner Verfahren (BV4).  
 Quellen: Statistisches Bundesamt; Berechnungen des DIW Berlin. **DIW Berlin 2008**

Abbildung 3

**Auftragseingang im Bauhauptgewerbe der neuen Bundesländer und Berlins**

Wertindex 2000 = 100<sup>1</sup>



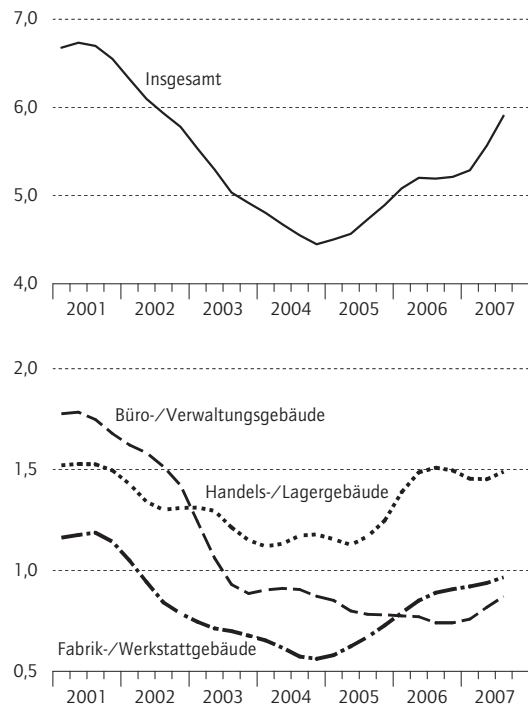
<sup>1</sup> Saisonbereinigt nach dem Berliner Verfahren (BV4).  
 Quellen: Statistisches Bundesamt; Berechnungen des DIW Berlin. **DIW Berlin 2008**

Abbildung 4

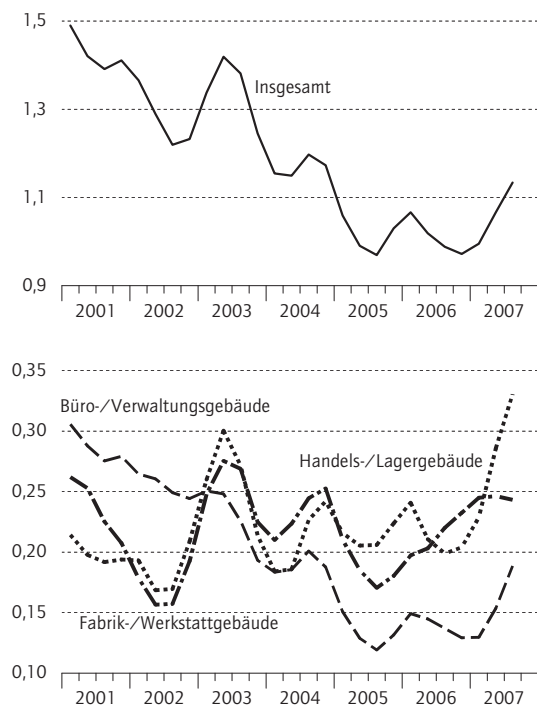
### Genehmigungen im Nichtwohnbau

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

#### Alte Bundesländer



#### Neue Bundesländer und Berlin



<sup>1</sup> 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.