

Gornig, Martin; Michelsen, Claus; Bruns, Martin

**Article**

## Bauwirtschaft weiter im Vorwärtsgang: Staatliche Impulse treiben die Preise

DIW Wochenbericht

**Provided in Cooperation with:**

German Institute for Economic Research (DIW Berlin)

*Suggested Citation:* Gornig, Martin; Michelsen, Claus; Bruns, Martin (2019) : Bauwirtschaft weiter im Vorwärtsgang: Staatliche Impulse treiben die Preise, DIW Wochenbericht, ISSN 1860-8787, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin, Vol. 86, Iss. 1/2, pp. 3-14, [https://doi.org/10.18723/diw\\_wb:2019-01-1](https://doi.org/10.18723/diw_wb:2019-01-1)

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/191259>

**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.*

AUF EINEN BLICK

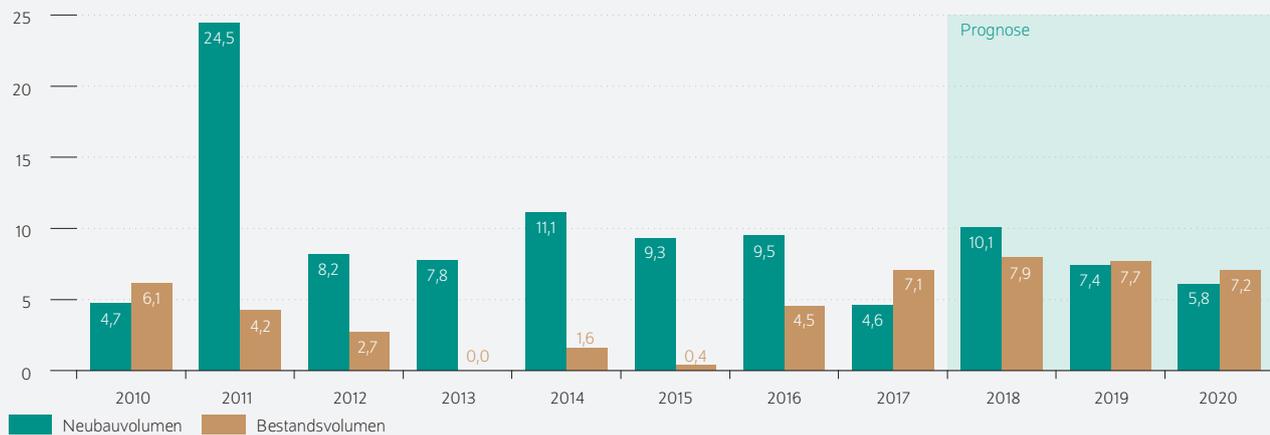
## Bauwirtschaft weiter im Vorwärtsgang – staatliche Impulse treiben die Preise

Von Martin Gornig, Claus Michelsen und Martin Bruns

- Bauvolumenprognose des DIW Berlin geht von guten Geschäften der Bauwirtschaft in den nächsten Jahren aus
- Baukonjunktur wird vom nach wie vor florierenden Wohnungsbau gestützt
- Baukindergeld und höhere Abschreibungen für den Mietwohnungsbau dürften den bereits sehr starken Preisauftrieb weiter anschieben
- Die aufzustockenden Mittel des sozialen Wohnungsbaus sollten fokussiert Einsatz in den Innenstädten finden

### Wohnungsneubau legt kräftig zu, und auch die Bauleistungen an bestehenden Gebäuden ziehen an

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in Prozent



Quelle: DIW Bauvolumenrechnung.

©DIW Berlin 2019

### ZITAT

„Der soziale Wohnungsbau ist angesichts des derzeitigen Drucks auf die Innenstädte der Metropolen ein problemadäquater Lösungsansatz, um die Vorteile sozialer Mischung zu erhalten.“

— Martin Gornig —

### MEDIATHEK



Audio-Interview mit Claus Michelsen  
[www.diw.de/mediathek](http://www.diw.de/mediathek)

# Bauwirtschaft weiter im Vorwärtsgang – staatliche Impulse treiben die Preise

Von Martin Gornig, Claus Michelsen und Martin Bruns

## ABSTRACT

Die Bauwirtschaft wird auch in den kommenden Jahren florierende Geschäfte haben. Das geht aus der aktuellen Bauvolumenprognose hervor. Danach können die Unternehmen mit einer Steigerung des nominalen Bauvolumens mit rund siebeneinhalb im laufenden Jahr und gut sechs-einhalb Prozent im nächsten Jahr rechnen. Gestützt wird die Baukonjunktur vom nach wie vor florierenden Wohnungsbau, der zusätzliche Impulse von der Politik bekommt. Baukinder-geld und höhere Abschreibungen für den Mietwohnungsbau dürften den bereits sehr starken Preisauftrieb weiter anschieben. Die Bauwirtschaft dürfte ihre Kapazitäten angesichts der Kürze mancher Förderprogramme kaum ausweiten und eher die größeren Preissetzungsspielräume nutzen. Der nominalen Steigerung des Neubauvolumens von mehr als zehn Prozent stand ein deutlich geringerer preisbereinigter Zuwachs gegenüber. Anstatt mit der Gießkanne zu fördern, sollte die Politik angesichts der angespannten innerstädtischen Wohnungsmärkte und dem bereits hohen Niveau der realen Neubautätigkeit Anreize zur Innenentwicklung und Nachverdichtung setzen sowie mit Investitionszulagen in Stadtentwicklungsgebieten den Bau zusätzlichen Wohnraums unterstützen. Wichtig wäre vor allem der räumlich fokussierte Einsatz von Fördermitteln für den sozialen Wohnungsbau.

Auch in den Jahren 2019 und 2020 wird die Bauwirtschaft eine wichtige Stütze der Konjunktur sein. Zu diesem Ergebnis kommen aktuelle Berechnungen zum Bauvolumen<sup>1</sup>, das neben den Bauinvestitionen auch nicht werterhöhende Reparaturen einschließt<sup>2</sup> und zusätzlich zum Baugewerbe im engeren Sinne auch weitere Branchen wie den Stahl- und Leichtmetallbau, die Herstellung von Fertigteilen, die Bauschlosserei sowie Planungsleistungen und andere Dienstleistungen berücksichtigt. Ergänzend zu den Investitionsrechnungen der statistischen Ämter differenziert diese Analyse zwischen Neubaumaßnahmen und Modernisierungen im Gebäudebestand.

Neben der Berechnung und Dokumentation der Bauvolumina der vergangenen Jahre werden zudem die entsprechenden Werte für das laufende und das kommende Jahr prognostiziert. Diese Prognose (Kasten) ist eingebunden in die Konjunkturbeobachtung des DIW Berlin, insbesondere der Investitionstätigkeit.<sup>3</sup> Ergänzend zu den vorliegenden Einschätzungen zur Entwicklung der Bauinvestitionen werden im Rahmen der Bauvolumenrechnung zudem Prognosen der Entwicklungen von Neubau- und Bestandsvolumina im Hochbau sowie im Wohnungs- und Nichtwohnungsbau ausgewiesen.<sup>4</sup> Zudem werden die Entwicklungstendenzen des Bauhauptgewerbes und des Ausbaugewerbes abgeleitet.

## Neue staatliche Impulse für den Wohnungsbau

Gestützt wird die florierende Baukonjunktur seit nunmehr acht Jahren durch die Investitionen in neuen Wohnraum und die zunehmende Modernisierung und Renovierung

<sup>1</sup> Die Bauvolumenrechnung wird finanziert aus Mitteln der Forschungsinitiative Zukunft Bau des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI). Für den Begriff „Bauvolumen“ siehe auch das DIW Glossar. (Online verfügbar, abgerufen am 8. Januar 2019. Dies gilt auch für alle anderen Online-Quellen dieses Berichts, sofern nicht anders vermerkt)

<sup>2</sup> Martin Gornig, Bernd Görzig, Claus Michelsen und Hella Steinke (2018): Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2017, BBSR-Online-Publikation Nr. 09 (Online verfügbar).

<sup>3</sup> Vgl. Claus Michelsen, Christian Breuer, Martin Bruns, Max Hanisch, Simon Junker und Thore Schlaak (2018): Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft normalisiert sich nach Jahren der Hochkonjunktur: Grundlinien der Wirtschaftsentwicklung im Winter 2018. DIW Wochenbericht Nr. 50, S. 1080–1092 (online verfügbar).

<sup>4</sup> Vgl. Claus Michelsen und Martin Gornig (2016): Prognose der Bestandsmaßnahmen und Neubauleistungen im Wohnungsbau und im Nichtwohnungsbau, BBSR-Online-Publikation Nr. 07 (online verfügbar).

Kasten

Methoden zur Prognose des Bauvolumens

Die Prognose des Bauvolumens erfolgt in verschiedenen Schritten. Bislang liegen die Berechnungen für die Neubau- und Bestandsvolumina in jährlicher Frequenz vor. Der erste Schritt beinhaltet die Berechnung eines unterjährigen Verlaufs. Die Bestandsvolumina werden dabei mittels quadratischer Minimierung<sup>1</sup> an den vorliegenden Quartalsverlauf des Volumens der Bauinstallation und des sonstigen Baugewerbes angepasst. Die Neubauvolumina werden als Differenz des Gesamtvolumens und des Bestandsvolumens errechnet, um die Konsistenz innerhalb der Bauvolumenrechnung zu gewährleisten. Diese Reihen werden danach mit dem Verfahren *ARIMA-X12* um saisonale Muster bereinigt.

Der zweite Schritt besteht im „now-casting“ der Neubau- und Bestandsreihen bis an den aktuellen Rand heran. Verwendet werden hierfür Zahlen aus den monatlichen Berichten des Baugewerbes und der Beschäftigten im Baugewerbe sowie Informationen über die Witterung.<sup>2</sup> Das letzte Jahr vor dem Prognosezeitraum (in dieser Prognose das Jahr 2018) stellt also selbst zunächst nur eine vorläufige Schätzung der Bauvolumina dar. Endgültige Werte können erst im darauffolgenden Jahr vorgelegt werden, wenn die statistischen Ämter alle relevanten Reihen vollständig berichten.

Der dritte Schritt besteht in der Prognose der einzelnen Reihen. Dabei werden die Bestands- und Neubauvolumina im Hochbau separat geschätzt. Hierfür werden Indikatoren gestützte statistische Modelle verwendet. 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  $\varepsilon_t$  und für den statistischen Störterm. Die Parameter  $\alpha, \beta$  und  $\gamma_j$  werden geschätzt. Die Verzögerungslängen  $n$  und  $m$  (Quartale) werden anhand der Autokorrelations- beziehungsweise der Kreuzkorrelationsfunktion bestimmt. Zusätzlich werden die unterschiedlichen Spezifikationen anhand von Informationskriterien bewertet. Bewährt hat sich zudem der Ansatz, eine Vielzahl einzelner Modelle zu schätzen und den durchschnittlichen Wert für die Prognose zu verwenden. Für die einzelnen Reihen werden jeweils bis zu 50 000 Einzelmodelle geschätzt. Als geeignete Indikatoren haben sich Baugenehmigungen, Auftragseingänge, Produktion, Zinsen, Kreditvolumina, Beschäftigungs- und Einkommensentwicklung, aber auch Umfragen unter Bauunternehmen und freischaffenden Architekten erwiesen. Auch die Kapazitätsauslastung wird in die Schätzungen einbezogen.<sup>3</sup> Die Differenz zwischen Gesamtvolumen und dem Hochbauvolumen ist die erwartete Tiefbauleistung.

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

1 Vgl. Frank T. Denton (1971): Adjustment of monthly or quarterly series to annual totals: an approach based on quadratic minimization. *Journal of the American Statistical Association*, 66(333), 99–102.

2 Vgl. für eine Dokumentation der Methodik Claus Michelsen und Martin Gornig (2016): Prognose der Bestandsmaßnahmen und Neubauleistungen im Wohnungsbau und im Nichtwohnungsbau, BBSR-Online-Publikation Nr. 07 (online verfügbar).

3 Vgl. Claus Michelsen und Martin Gornig (2016), a. a. O.

des Bestands. Dabei hält das günstige Zinsumfeld, die sehr vorteilhafte Arbeitsmarktentwicklung und die mittlerweile auch recht ordentlichen Lohnabschlüsse die Nachfrage nach Immobilien hoch. Auch die Wohnraumnachfrage in den Städten ist anhaltend hoch. Hinzu kommen kräftige Impulse von Seiten des Staats – Familien profitieren seit dem Herbst von dem neu eingeführten Baukindergeld, das pro Kind für zehn Jahre einen Betrag von 1200 Euro jährlich ausschüttet.<sup>5</sup> Zudem wurden Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau beschlossen und werden wohl in dieser Form verabschiedet werden. Diese erlauben in den ersten fünf Jahren nach der Investition Abschreibungen von insgesamt

28 Prozent.<sup>6</sup> Abgerundet wird das Paket durch zusätzliche Mittel für den sozialen Wohnungsbau von 1,5 Milliarden Euro bis Ende 2019.

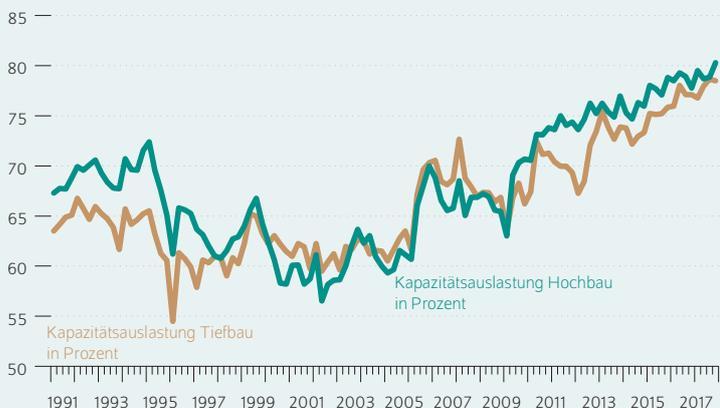
Diese Förderung wird in einer Situation gewährt, in der die Bauwirtschaft bereits an der Kapazitätsgrenze operiert. Zu keinem Zeitpunkt seit der Wiedervereinigung war der Auslastungsgrad in der Bauwirtschaft höher (Abbildung 1). Da viele der Förderimpulse in ein paar Jahren wieder Geschichte sein werden, wird dies Bauunternehmen kaum dazu bringen, zusätzliche Kapazitäten aufzubauen. Die zusätzliche Kaufkraft der privaten Haushalte und Wohnungsunternehmen dürfte

5 Claus Michelsen, Stefan Bach und Michelle Harnisch (2018): Baukindergeld: Einkommensstarke Haushalte profitieren in besonderem Maße. *DIW aktuell* Nr. 14 (online verfügbar).

6 Claus Michelsen (2018): Stellungnahme anlässlich der öffentlichen Anhörung des Finanzausschusses des Deutschen Bundestages am 19. November 2018 zum Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus Bundestagsdrucksache 19/4949 (online verfügbar).

Abbildung 1

**Auslastung der Bauwirtschaft seit dem Jahr 1991**  
Kapazitätsauslastung in Prozent, saisonbereinigt



Quelle: ifo Institut, eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2019

Die Kapazitätsauslastung ist auch im historischen Vergleich hoch.

daher den ohnehin schon kräftigen Preisauftrieb beschleunigen und die nominale Steigerung des Wohnungsbauvolumens anschieben.

Insgesamt ist zu erwarten, dass das Wohnungsbauvolumen nach einem Plus von gut 8,6 Prozent im Jahr 2018 im laufenden Jahr um etwa 7,6 und im Jahr 2020 um etwa 6,8 Prozent steigen wird (Tabelle 1).

**Wohnungsneubau wenig räumlich fokussiert**

In den vergangenen Jahren hat im Wohnungsbau vor allem die Neubautätigkeit kräftig zugelegt. Die räumliche Verteilung dürfte dabei relativ ausgeglichen sein. In diese Richtung weisen zumindest die Baugenehmigungen im Wohnungsbau 2011 bis 2016 (Abbildung 2). Die Genehmigungsintensität – hier gemessen als genehmigte Wohnbauflächen je 1000 Einwohner – weist zwar zwischen den 97 Raumordnungsregionen eine gewisse Schwankungsbreite auf, ein eindeutiges Strukturbild ist allerdings nicht zu erkennen.

Dies gilt insbesondere in Bezug auf die Wohnungsmärkte der größeren Städte. In diesen Wohnungsmärkten sind die Angebotsmieten in den letzten Jahren besonders stark gestiegen. Die Genehmigungsintensität lag in den Großstädten mit mehr als 500 000 Einwohnern dagegen sogar knapp unter dem Bundesdurchschnitt (Abbildung 3). Nur 2014 war sie spürbar höher. Bei den Städten mit 200 000 bis 500 000 Einwohnern ist der Rückstand zum Bundesdurchschnitt noch deutlich stärker ausgeprägt. Im Regelfall dominiert in den Städten der Geschosswohnungsbau. Damit ergeben sich eher geringere durchschnittliche Flächen. Trotz starkem Bevölkerungszuwachs ist im Zeitverlauf keine Konzentration der genehmigten Neubautätigkeit auf die größeren Städte erkennbar.

Eine ähnliche Tendenz zeigt sich auch bei den Flächenumsätzen (Abbildung 4). Seit 2011 sind die Flächenumsätze in Deutschland insgesamt spürbar gestiegen. In den größeren Städten allerdings unterdurchschnittlich. In den Großstädten mit mehr als 500 000 Einwohnern liegen sie aktuell sogar unter dem Wert von 2011. Stark gestiegen sind dort hingegen die Immobilienpreise.

Tabelle 1

**Wohnungsbau in Deutschland für die Jahre 2011 bis 2020**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	In jeweiligen Preisen in Milliarden Euro									
Neubauvolumen <sup>1</sup>	41,0	44,3	47,8	52,9	58,0	63,5	66,4	73,1	78,5	83,1
Bauleistung an bestehenden Gebäuden <sup>2</sup>	123,9	127,2	127,3	129,3	129,8	135,7	145,2	156,8	168,8	181,0
Wohnungsbauvolumen insgesamt	164,8	171,5	175,1	182,2	187,8	199,2	211,6	229,9	247,3	264,1
	Veränderung in Prozent									
Neubauvolumen <sup>1</sup>		8,1	7,9	10,6	9,7	9,5	4,6	10,1	7,4	5,8
Bauleistung an bestehenden Gebäuden <sup>2</sup>		2,7	0,0	1,6	0,4	4,5	7,1	7,9	7,7	7,2
Wohnungsbauvolumen insgesamt		4,1	2,1	4,1	3,1	6,1	6,3	8,6	7,6	6,8
	Anteile in Prozent									
Neubauvolumen <sup>1</sup>	24,9	25,8	27,3	29,0	30,9	31,9	31,4	31,8	31,8	31,5
Bauleistung an bestehenden Gebäuden <sup>2</sup>	75,1	74,2	72,7	71,0	69,1	68,1	68,6	68,2	68,2	68,5
Wohnungsbauvolumen insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

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

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

Quelle: Statistisches Bundesamt; DIW Bauvolumenrechnung.

© DIW Berlin 2019

## Wachstum des Neubaus geht immer mehr in die Preise

Im Jahr 2018 hat sich die Dynamik der Neubautätigkeit in Deutschland insgesamt nominal abermals beschleunigt (Abbildung 5). Die Zahl der Baugenehmigungen hat sich allerdings in den vergangenen zwei Jahren kaum mehr erhöht – im Oktober 2018 lag die Zahl genehmigter Wohnungen um lediglich 1,2 Prozent über dem Wert des Vorjahresmonats (Abbildung 6). Im Geschosswohnungsbau haben sich die Genehmigungszahlen positiver entwickelt als im Eigenheimbau. Auch gibt es eine zunehmende Diskrepanz zwischen der Zahl genehmigter Wohnungen und den veranschlagten Baukosten. Dies reflektiert einerseits steigende Qualität und Baustandards, andererseits aber auch die hohe Preisdynamik. Der Unterschied zwischen nominalen und realen Aufwendungen für Wohnungsneubauten wird damit immer größer.

Im Jahresverlauf 2018 haben sich die Auftragseingänge für weitere Bauleistungen nach einer Phase der Stagnation wieder beschleunigt. (Abbildung 7). Im Trend waren die Bestellungen neuer Bauleistungen deutlich aufwärtsgerichtet. Auch die Auftragsbestände sind im Wohnungsbau auf ein neuerliches Allzeithoch geklettert (Abbildung 8) – mittlerweile sollten diese aber wieder auf ein etwas niedrigeres Niveau gesunken sein.

Daher wird mit einer Steigerung der Neubautätigkeit um rund zehn Prozent im abgelaufenen Jahr 2018 gerechnet. Ein Großteil dieses Wachstums dürfte allerdings in überdurchschnittlich gestiegene Preise gegangen sein. Auch bei den nominellen Zuwächsen der Neubauinvestitionen um siebenhalb Prozent im laufenden Jahr und weiteren sechs Prozent im Jahr 2020 dürften Preissteigerungen dominieren.

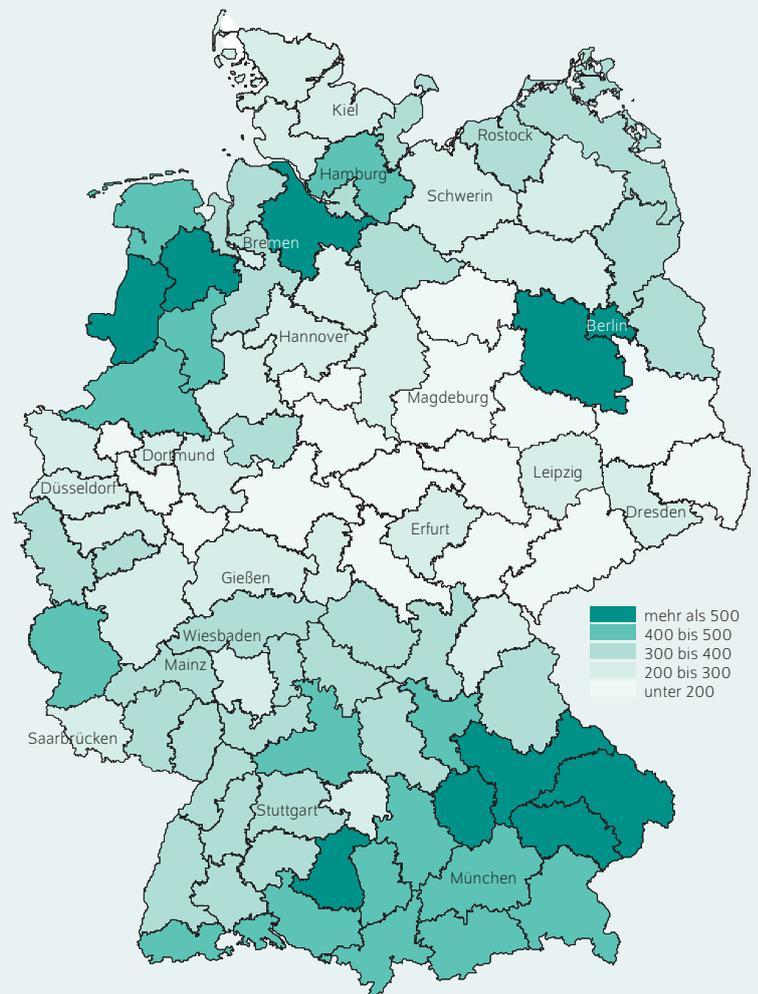
## Bestandsmaßnahmen bleiben auf hohem Niveau

Bereits im Jahr 2017 haben sich Bestandsmaßnahmen deutlich dynamischer entwickelt als in den Vorjahren und weiter Fahrt aufgenommen. Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten von Wohnungseigentümern haben wohl angesichts des regen Handels von gebrauchten Immobilien auch deshalb zugelegt, da nach Eigentumsübergang typischerweise grundlegendere Modernisierungen durchgeführt werden. Es spricht einiges dafür, dass hier nicht alle üblicherweise durchgeführten kleineren Maßnahmen<sup>7</sup> umgesetzt wurden und es daher auch in den kommenden Jahren vor allem für das Ausbaugewerbe nicht an Nachfrage mangeln wird.

Angeschoben wird dies zusätzlich von den deutlich gestiegenen Energiepreisen. Diese machen energetische Sanierungen wieder rentabler – das Sanierungsvolumen in diesem

Abbildung 2

### Genehmigungsintensität nach Raumordnungsregionen Genehmigte Wohnbaufläche je 1000 Einwohner für die Jahre 2011 bis 2016



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2019

Genehmigungsintensität zeigt kein eindeutiges Stadt-Land-Gefälle.

Bereich hat bereits seit dem Jahr 2016 angezogen.<sup>8</sup> Hingegen sind die Änderungen bei der Modernisierungsumlage – die Möglichkeit, wertsteigernde Investitionen auf die Mieterinnen und Mieter umzulegen – von elf Prozent auf acht Prozent abgesenkt worden. Dies dürfte Investorinnen und Investoren angesichts der niedrigen Zinsen nicht allzu sehr beeinträchtigen, ist allerdings auch kein Impuls, der zu mehr Sanierungen führen wird. Ausgeblieben sind hingegen weitere Maßnahmen zur Steigerung der energetischen

<sup>7</sup> Vgl. Martin Gornig, Christian Kaiser und Claus Michelsen (2015): Bauwirtschaft: Sanierungsmaßnahmen ohne Schwung, Wohnungsneubau mit zweiter Luft. DIW Wochenbericht Nr. 49, 1153–1162 (online verfügbar).

<sup>8</sup> Martin Gornig et al. (2018): Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2017, BBSR-Online-Publikation Nr. 09. Jan Stede, Claus Michelsen und Pujia Singhal (2018): Wärmemonitor 2017: Heizenergieverbrauch stagniert, Klimaziel wird verfehlt. DIW Wochenbericht Nr. 39, S. 831–840 (online verfügbar).

Abbildung 3

**Genehmigungsintensität für die Jahre 2011 bis 2016**  
Genehmigte Wohnbaufläche je 1000 Einwohner



Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2019

Genehmigungsintensität steigt in den Regionstypen gleichmäßig an.

Sanierungsaktivitäten. Zwar hatten sich die meisten Parteien für eine steuerliche Förderung ausgesprochen. Bislang wurden in dieser Hinsicht aber keine Beschlüsse gefasst.

Insgesamt ist nach rund acht Prozent Zuwachs im vergangenen Jahr mit einer Ausweitung der Bestandsaktivitäten um 7,7 Prozent im laufenden Jahr und erneut kräftigen 7,2 Prozent im Jahr 2020 zu rechnen.

Tabelle 2

**Baumaßnahmen bei Nichtwohngebäuden in Deutschland für die Jahre 2011 bis 2020**

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	In jeweiligen Preisen in Milliarden Euro									
Neubauvolumen <sup>1</sup>	28,8	29,7	30,7	30,9	31,1	34,3	35,1	37,2	40,1	42,5
Bauleistung an bestehenden Gebäuden <sup>2</sup>	59,3	57,5	56,8	58,7	58,8	57,5	60,9	64,7	68,5	73,1
Bauvolumen Nichtwohngebäude insgesamt <sup>3</sup>	88,1	87,3	87,6	89,5	89,9	91,8	95,9	101,9	108,6	115,6
	Veränderung in Prozent									
Neubauvolumen <sup>1</sup>		3,3	3,3	0,5	0,7	10,3	2,2	6,2	7,8	5,9
Bauleistung an bestehenden Gebäuden <sup>2</sup>		-3,0	-1,2	3,2	0,2	-2,2	5,9	6,3	5,9	6,8
Bauvolumen Nichtwohngebäude insgesamt <sup>3</sup>		-0,9	0,3	2,2	0,4	2,1	4,5	6,2	6,6	6,5
	Anteile in Prozent									
Neubauvolumen <sup>1</sup>	32,7	34,1	35,1	34,5	34,6	37,4	36,6	36,5	37,0	36,8
Bauleistung an bestehenden Gebäuden <sup>2</sup>	67,3	65,9	64,9	65,5	65,4	62,6	63,4	63,5	63,0	63,2
Bauvolumen Nichtwohngebäude insgesamt <sup>3</sup>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

1 Einschließlich Landwirtschaftliche Betriebsgebäude.

2 Einschließlich übrige nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude.

3 Bauvolumen im gewerblichen und öffentlichen Hochbau.

Quelle: Statistisches Bundesamt; DIW Bauvolumenrechnung.

**Nichtwohnungshochbau: Der Staat gibt mehr Geld aus**

In den vergangenen Jahren war die Dynamik im Nichtwohnungsbau deutlich schwächer als bei der Errichtung und Modernisierung von Wohngebäuden. Vor allem die Unternehmen hielten sich mit Investitionen zurück, aber auch der Staat hat nur schwache Impulse geliefert.

Allerdings hat sich die Finanzlage des Bundes und insbesondere auch der Kommunen sehr positiv entwickelt. Viele Gemeinden verfügen mittlerweile über die notwendigen „freien Spitzen“ um neue Investitionsprojekte anzustrengen, zumindest aber den Eigenanteil für die nach wie vor verfügbaren Mittel aus dem Kommunalinvestitionsförderungsfonds abzurufen.

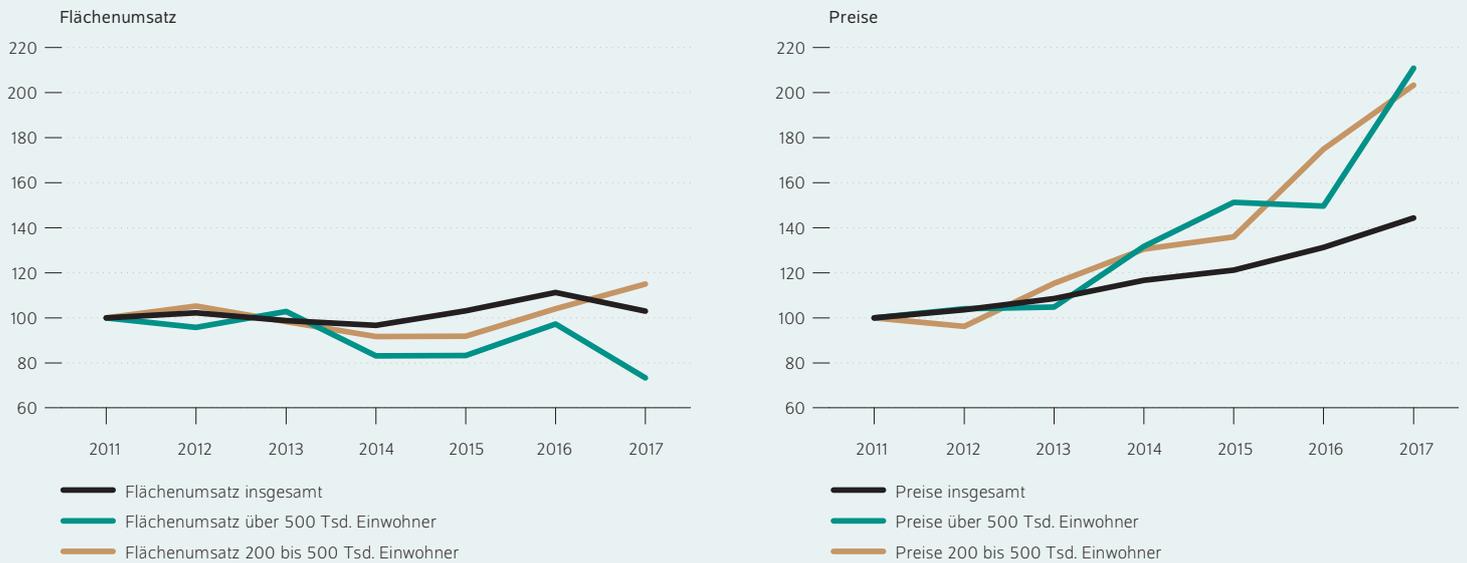
Angesichts der starken Preissteigerungen fällt die reale Entwicklung des Bauvolumens in diesem Segment aber weiterhin moderat aus. Dies erklärt auch, weshalb trotz deutlicher Ausgabenausweitung die Nettoanlageinvestitionen des Staates für den Nichtwohnungsbau weiterhin negativ sind. Ebenfalls nicht umgekehrt werden konnte der Trend immer geringerer Personalbestände in den kommunalen Bauplanungsämtern – dies hemmt beides, den Wohn- und Nichtwohnungsbau.<sup>9</sup>

Die Jahre der Hochkonjunktur in Deutschland sind vorerst vorbei – dies macht sich auch bei den gewerblichen Nichtwohnbauten bemerkbar. Die Aufwendungen stiegen zwar im vergangenen Jahr deutlich, dies hat aber auch damit zu tun, dass die Preise kräftig zugelegt haben. Real waren die Steigerungen recht moderat – gegeben die gute wirtschaftliche

<sup>9</sup> Vgl. Martin Gornig und Claus Michelsen (2017): Kommunale Investitionsschwäche: Engpässe bei Planungs- und Baukapazitäten bremsen Städte und Gemeinden aus. DIW Wochenbericht Nr. 11, 211-219 (online verfügbar).

Abbildung 4

**Baulandumsatz und durchschnittliche Kaufpreise für die Jahre 2011 bis 2017**  
Index 2011 = 100



Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2019

Bei sinkendem bzw. konstantem Flächenumsatz steigen die Preise deutlich an.

Lage. Dass es hier nicht zu weiteren Impulsen kommt, hängt auch mit der nun deutlich pessimistischeren Einschätzung der Unternehmen vor allem im exportorientierten verarbeitenden Gewerbe zusammen.<sup>10</sup> Belastet wird die Stimmung durch die schwelenden Handelskonflikte mit den USA, den nach wie vor ungeordneten Verhältnissen mit dem Vereinigten Königreich, aber auch den Sorgen um die Entwicklung in Italien, die zu größeren Turbulenzen innerhalb der Eurozone führen kann. Wohl deshalb weiten die Unternehmen trotz stark ausgelasteter Produktionskapazitäten ihre Investitionen nicht weiter aus.

Vor diesem Hintergrund ist für das laufende Jahr und das Jahr 2020 mit einer Ausweitung des Volumens im Nichtwohnungshochbau um gut 6,5 Prozent zu rechnen, nachdem dieses 2018 bereits um rund sechs Prozent gestiegen sein dürfte (Abbildung 5 und Tabelle 2). Ein Großteil dürfte aber auch hier durch steigende Baupreise bedingt sein.

**Zusätzliche Nachfrage nach Bürogebäuden**

Neue Impulse für den Nichtwohnungsneubau versprechen die gestiegenen Genehmigungszahlen für Büro- und Verwaltungsgebäude (Abbildung 6). Berichtet wird mittlerweile auch verstärkt von einem Mangel derartiger Flächen in den von der Wohnungsmarktdebatte dominierten Großstädten.

Die Flächenkonkurrenz erschwert hier die Entwicklung weiterer Projekte.<sup>11</sup>

Ebenfalls positiv entwickelt sich die Nachfrage nach neuen Werkstatt- und Fabrikgebäuden, wohingegen die Vergabe neuer Baurechte für Handels- und Lagergebäude weiter stagniert.

Die Auftragsentwicklung sowohl im öffentlichen als auch im gewerblichen Hochbau zeigen dementsprechend auch einen Zuwachs der Bauleistungen an. Es wird für das laufende Jahr eine Ausweitung des Neubauvolumens um rund acht Prozent in nominaler Rechnung erwartet, für das kommende Jahr nochmals um kräftige sechs Prozent (Abbildung 5).

**Gute Geschäfte auch mit Bestandsmaßnahmen**

Die Maßnahmen im Bestand haben bereits im vergangenen Jahr Fahrt aufgenommen und werden auch im Prognosezeitraum robust bleiben. Die florierenden Geschäfte der deutschen Wirtschaft dürften sich auch in einer stärkeren Beanspruchung der Infrastruktur äußern, sodass die Instandsetzung und die Pflege vorhandener Gebäude an Bedeutung gewinnt. Auch die zuletzt lebhafteren Investitionen in neue Maschinen und Anlagen dürften für weitere Maßnahmen an bestehenden Gebäuden sorgen. Denn der Austausch von Anlagen bedingt häufig auch bauliche Veränderungen.

10 ifo Konjunkturperspektiven 11/2018. ifo Institut, München, 2018 (online verfügbar).

11 Ludwig Dorfmeister und Martin Steininger (2018): Aktuelle Entwicklungen auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt. ifo Schnelldienst 71,7, 65-73 (online verfügbar).

Abbildung 5

**Wohnungsbau und Nichtwohnungshochbau für die Jahre 2010 bis 2020**

Milliarden Euro in jeweiligen Preisen (linke Achse); Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in Prozent (rechte Achse)



Quelle: DIW Bauvolumenrechnung.

Wohnungsneubau legt kräftig zu und auch das Bestandsvolumen zieht an.

Ebenfalls stützen die zusätzlichen Bundesmittel für die Sanierung von Schulgebäuden und der allmähliche Abbau des Instandhaltungsstaus bei öffentlichen Gebäuden. Im *KfW-Kommunalpanel* wird weiterhin von einem eklatanten Investitionsstau bei der kommunalen Infrastruktur berichtet, der sich insbesondere auch auf Schulgebäude bezieht.<sup>12</sup>

Insgesamt werden für dieses Jahr Steigerungen der Bestandsmaßnahmen im Nichtwohnungsbau um nominal sechs Prozent und für das kommende Jahr von knapp sieben Prozent prognostiziert (Abbildung 5).

**Wachstum im Tiefbau verstetigt sich**

Das Tiefbauvolumen hat sich in den vergangenen beiden Jahren sehr positiv entwickelt (Tabelle 3). Im Jahr 2017 stieg es um rund sieben Prozent, im abgelaufenen Jahr dürften weitere 8,7 Prozent hinzu gekommen sein. Dabei stützt vor allen Dingen die Nachfrage der öffentlichen Hand, wenngleich auch die gewerblichen Tiefbauinvestitionen dynamisch angezogen haben.

Dieser Trend setzt sich fort. Der Auftragseingang für Tiefbauleistungen insgesamt, für gewerbliche Nachfrage im Besonderen ist stark positiv. Der Trend der öffentlichen Bestellungen – mit Ausnahme des Straßenbaus – flacht hingegen etwas ab (Abbildungen 7 und 8). Für das Jahr 2019 wird daher mit einem Zuwachs von etwa acht Prozent gerechnet. Im Jahr 2020 dürfte dieser dann bei rund sieben Prozent liegen.

**Baupreise steigen weit überdurchschnittlich**

Im Jahr 2018 dürfte das Bauvolumen nominal um rund acht Prozent gestiegen sein und ein Gesamtvolumen von nun 400 Milliarden Euro erreicht haben (Tabelle 4). Die Preisanstiege haben hierzu kräftig beigetragen. Sowohl die Lohns als auch die Materialkosten sind zuletzt deutlich gestiegen und haben den Baupreisaufrtrieb kräftig befeuert. Der Fachkräftemangel ist in der Bauwirtschaft nach Auskunft der Bundesagentur für Arbeit besonders ausgeprägt.<sup>13</sup> Angesicht der hohen Kapazitätsauslastung dürften auch die Gewinnmargen spürbar ausgeweitet worden sein. Die Baupreise dürften daher deutlich stärker als die allgemeine Inflationsrate von knapp zwei Prozent gestiegen sein. Der Anstieg der Baupreise dürfte im Jahr 2018 fast fünf Prozent erreicht haben. Das reale Bauvolumen dürfte damit um etwa 3,3 Prozent gestiegen sein.

Der Preisaufrtrieb wird sich aller Voraussicht nach dank der hohen Nachfrage nach Bauleistungen, aber auch aufgrund der zusätzlichen Mittel beispielsweise aus dem Baukindergeld oder der Sonder-AfA weiter fortsetzen. Auch die Tariflohnsteigerungen zeigen dies bereits an. Die Baupreise werden voraussichtlich im Jahr 2019 um rund 4,5 Prozent steigen – im Jahr 2020 um voraussichtlich weitere 3,5 Prozent.

Abbildung 6

**Baugenehmigungen im Hochbau seit dem Jahr 2003**  
Monatlich, in Milliarden Euro; Trendkomponenten



Quellen: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2019

Die Zahl genehmigter Ein- und Zweifamilienhäuser stagniert seit geraumer Zeit.

Der nominalen Steigerung des Bauvolumens auf rund 430 Milliarden Euro im Jahr 2019 und knapp 460 Milliarden Euro im Jahr 2020 dürften real also deutlich schwächere Wachstumsraten gegenüberstehen. Diese liegen im laufenden Jahr bei 2,9 Prozent und im Jahr 2020 bei rund 3,1 Prozent (Tabelle 4). Dabei spielt auch die größere Zahl an Arbeitstagen im Jahr 2020 eine wichtige Rolle. Weiterhin bleibt der Wohnungsbau die Stütze mit Zuwächsen von real rund 3,3 Prozent in diesem und im folgenden Jahr 2020. Der öffentliche Bau wird in realer Rechnung in diesem Jahr um 3,3 Prozent zulegen und im darauffolgenden

<sup>12</sup> KfW Bankengruppe (2018): KfW-Kommunalpanel 2018. Frankfurt am Main (online verfügbar).

<sup>13</sup> Bundesagentur für Arbeit (2018): Blickpunkt Arbeitsmarkt, Fachkräfteengpassanalyse (online verfügbar).

## BAUVOLUMENPROGNOSE

Tabelle 3

### Tiefbau in Deutschland für die Jahre 2011 bis 2020

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	In jeweiligen Preisen in Milliarden Euro									
Gewerblicher Tiefbau	27,8	28,1	28,1	29,3	29,5	30,3	32,4	34,3	36,7	39,4
Öffentlicher Tiefbau	25,0	24,5	25,2	27,4	27,3	28,5	30,5	34,1	37,1	39,7
Bauvolumen Tiefbau	52,8	52,6	53,3	56,7	56,9	58,8	62,9	68,4	73,9	79,1
	Veränderung in Prozent									
Gewerblicher Tiefbau		1,0	0,2	4,3	0,8	2,5	7,0	6,0	7,0	7,1
Öffentlicher Tiefbau		-2,0	2,9	8,6	0,0	4,2	7,2	11,6	9,0	7,0
Bauvolumen Tiefbau		-0,4	1,4	6,3	0,4	3,3	7,1	8,7	8,0	7,1
	Anteile in Prozent									
Gewerblicher Tiefbau	52,7	53,4	52,7	51,7	51,9	51,5	51,5	50,2	49,7	49,8
Öffentlicher Tiefbau	47,3	46,6	47,3	48,3	48,1	48,5	48,5	49,8	50,3	50,2
Bauvolumen Tiefbau	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: Statistisches Bundesamt; DIW Bauvolumenrechnung.

© DIW Berlin 2019

Tabelle 4

### Eckwerte der Entwicklung des Bauvolumens in Deutschland für die Jahre 2011 bis 2020

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2015	2016	2017	2018	2019	2020
	In Milliarden Euro zu jeweiligen Preisen							Veränderung gegenüber dem Vorjahr in Prozent					
Bauvolumen insgesamt	328,36	334,53	349,71	370,49	400,15	429,78	458,78	1,9	4,5	6,0	8,0	7,4	6,8
Wohnungsbau	182,16	187,77	199,15	211,63	229,86	247,30	264,06	3,1	6,1	6,3	8,6	7,6	6,8
Wirtschaftsbau	100,66	101,41	103,33	109,18	115,35	122,75	130,50	0,8	1,9	5,7	5,7	6,4	6,3
Öffentlicher Bau	45,54	45,35	47,23	49,68	54,94	59,73	64,23	-0,4	4,1	5,2	10,6	8,7	7,5
Preisentwicklung								1,8	2,0	3,2	4,8	4,5	3,6
	real, Kettenindex 2005 = 100												
Bauvolumen insgesamt	105,27	105,37	108,09	111,06	114,62	117,91	121,58	0,1	2,6	2,8	3,2	2,9	3,1
Nach Baubereichen													
Wohnungsbau	108,48	109,88	114,24	117,94	122,82	126,88	131,01	1,3	4,0	3,2	4,1	3,3	3,3
Wirtschaftsbau	105,12	103,84	104,01	106,28	106,81	108,55	111,64	-1,2	0,2	2,2	0,5	1,6	2,9
Öffentlicher Bau	94,51	92,79	94,85	96,72	101,50	104,90	107,97	-1,8	2,2	2,0	5,0	3,3	3,0
Nach Produzentengruppen													
Bauhauptgewerbe	112,97	112,13	115,95	120,26	123,80	127,11	131,31	-0,7	3,4	3,7	3,0	2,7	3,3
Ausbaugewerbe	99,33	98,86	100,76	102,94	106,49	109,61	112,91	-0,5	1,9	2,2	3,5	2,9	3,0
Sonstige Bauleistungen	105,51	107,52	110,84	114,34	118,46	122,36	126,06	1,9	3,1	3,2	3,6	3,3	3,0

Quelle: Statistisches Bundesamt; DIW Bauvolumenrechnung.

© DIW Berlin 2019

Jahr voraussichtlich um weitere 2,9 Prozent steigen. Der gewerbliche Bau wird aller Voraussicht nach im laufenden Jahr um 1,6 Prozent und im darauffolgenden Jahr um circa 2,9 Prozent zulegen.

Von den prognostizierten Entwicklungen dürften alle Bauparten profitieren. Das Bauhauptgewerbe wird weiter vom Wohnungsneubau und von der regen Nachfrage nach Tiefbauleistungen gestützt. Der Anstieg dürfte hier bei rund drei Prozent gelegen haben, das Volumen im Ausbaugewerbe dürfte preisbereinigt mit etwa 3,4 Prozent im Jahr 2018 gestiegen sein. Dieses Bild dürfte für den gesamten Prognosezeitraum Gültigkeit behalten. Das Bauhauptgewerbe kann mit realen Zuwächsen von zwischen 2,5 und

drei Prozent rechnen, das Ausbaugewerbe mit etwas mehr als drei Prozent.

#### Fazit: Staatliche Impulse stärker fokussieren

Angesichts abnehmender realer Wachstumsdynamik des Wohnungsneubaus und der räumlich wenig fokussierten Neubautätigkeit ist keine schnelle Lösung des Wohnungsproblems in den großen Städten zu erwarten. Entsprechend erscheinen neue Impulse notwendig, um bezahlbaren Wohnraum in den großen Städten zu schaffen.

Ein diskutierter Weg, um dies zu erreichen, ist die Stärkung des sozialen Wohnungsbaus. Der öffentlich geförderte

Wohnungsbau liegt seit 2007 in der Kompetenz der Länder. Auf der Basis der jüngsten Verfassungsänderung gibt es allerdings einen erhöhten Spielraum für das Engagement des Bundes im sozialen Wohnungsbau. Der Bund hat hierfür bis in das Jahr 2019 zusätzliche Mittel in Höhe von jährlich insgesamt 1,5 Milliarden Euro bereitgestellt.

Allerdings sind die vielfach nachgewiesenen Probleme der Vergangenheit<sup>14</sup> für die zukünftige Gestaltung des Sozialwohnungsbaus zu berücksichtigen. Dies gilt zum einen hinsichtlich der Kosteneffizienz, Mitnahmeeffekten und Fehlbelegung.<sup>15</sup> Zum anderen hat der großflächige Einsatz des sozialen Wohnungsbaus auch dazu beigetragen, dass in solchen Quartieren vor allem in den 1970er Jahren soziale Brennpunkte entstanden.<sup>16</sup>

Ein adäquates Mittel stellt der soziale Wohnungsbau allerdings bei der Eindämmung von Segregationsprozessen dar.<sup>17</sup> Entsprechend dürfte der soziale Wohnungsbau gerade angesichts des derzeitigen Drucks auf die Innenstädte der Metropolen ein problemadäquater Lösungsansatz sein, wenn man die Vorteile sozialer Mischung<sup>18</sup> erhalten will.

Gefragt ist ein neuer Typus von sozialem Wohnungsbau. Nicht die große Masse zählt, sondern der richtige räumliche Zuschnitt. Entsprechend sollten die Kommunen Räume definieren, in denen zum Erhalt sozialräumlicher Mischung in den sozialen Wohnungsbau investiert werden sollte. Die Fördermittel von Bund und Ländern könnten dann gezielt in solche Gebiete gelenkt werden.

Ein Dauerthema bleibt zudem der Ausbau und die Instandsetzung der öffentlichen Infrastruktur. Zwar haben Bund und Länder ihre Investitionsbudgets deutlich aufgestockt und damit kräftige Zuwächse im öffentlichen Bau herbeigeführt, die kommunalen Investitionen bleiben dagegen weiterhin stark hinter dem Bedarf zurück. Entscheidend ist hier, dass es zu einer verlässlichen und dauerhaften Erhöhung der kommunalen Investitionsmittel kommt. Dazu ist insbesondere nachhaltig die Situation finanzschwacher Kommunen zu verbessern. Auf sie konzentriert sich das aufgelaufene Investitionsdefizit.<sup>19</sup>

<sup>14</sup> Soziale Wohnungspolitik, Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Berlin, 2018 (online verfügbar).

<sup>15</sup> Michael Schier und Michael Voigtländer (2016): Soziale Wohnraumförderung auf dem Prüfstand. IW-Trends-Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung, 43(1), 21–35 (online verfügbar).

<sup>16</sup> Sako Musterd (2005): Social and ethnic segregation in Europe: levels, causes, and effects. Journal of urban affairs, 27(3), 331–348.

<sup>17</sup> Siehe Hartmut Häussermann (2010): Armutsbekämpfung durch Stadtplanung? Aus Politik und Zeitgeschichte 51–52, S. 23–28. Dies gilt vor allem auch im Gegensatz zu Wohngeldzahlungen: Susin Scott (2002): Rent vouchers and the price of low-income housing. Journal of Public Economics, 83(1), 109–152. Doron Sayag and Noam Zussman (2018): Who benefits from rental assistance? Evidence from a natural experiment. Regional Science and Urban Economics.

<sup>18</sup> Robert J. Sampson (2019): Neighbourhood effects and beyond, Urban Studies, 56 (1), 3–32.

<sup>19</sup> Vgl. Marcel Fratzscher, Ronny Freier und Martin Gornig (2015): Kommunale Investitionsschwäche überwinden, in: DIW Wochenbericht Nr. 43, S. 1019–1021 (online verfügbar).

Abbildung 7

**Auftragseingang im Bauhauptgewerbe seit dem Jahr 2006**  
 Monatlich, Wertindex 2015 = 100; Trendkomponenten



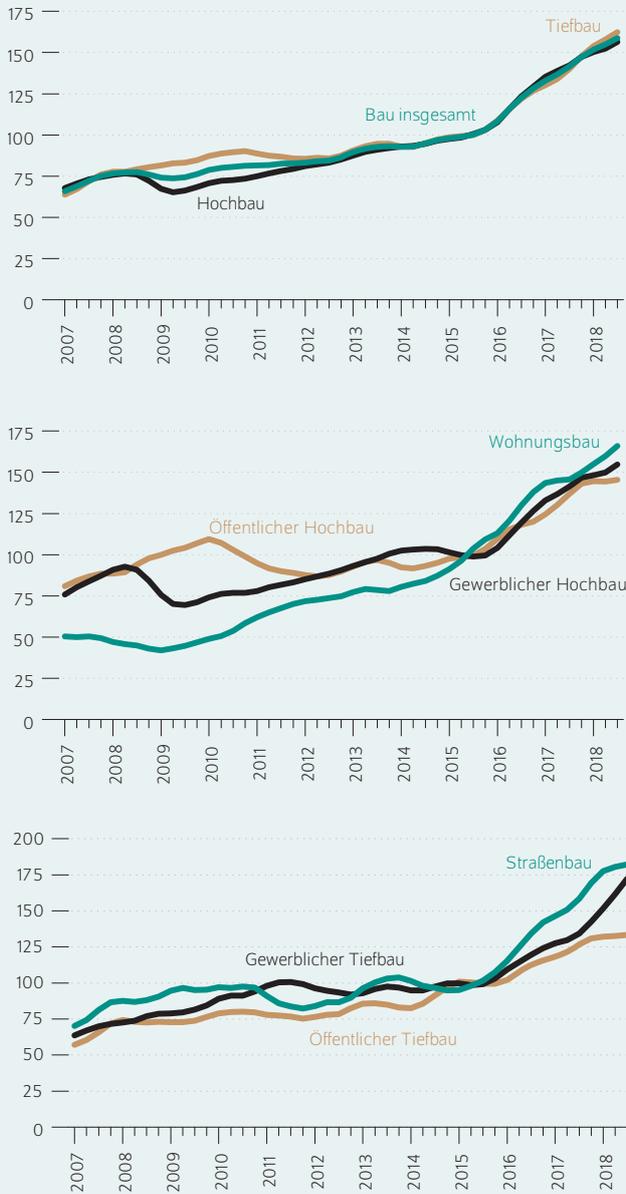
Quellen: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2019

Der Trend im Auftragseingang hat sich zuletzt abgeflacht.

Abbildung 8

**Auftragsbestand im Bauhauptgewerbe seit 2007**  
 Monatlich, Wertindex 2015 = 100; Trendkomponenten



Quellen: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2019

Die Auftragsbestände wurden zuletzt deutlich ausgeweitet.

Einzelne Bundesinitiativen bringen hier keine Lösung. Verbesserungen zum Beispiel der Bildungsinfrastruktur, wie zuletzt im Bundestag diskutiert und beschlossen,<sup>20</sup> sind sicherlich wichtig. Das Investitionsdefizit der Gemeinden betrifft aber die gesamte Breite kommunaler Infrastrukturen. In welchen Bereichen, in welcher Kommune welche Investitionsobjekte vordringlich angegangen werden sollen, kann nur vor Ort entschieden werden. Zudem erhöhen solche Bundesinitiativen nicht die langfristige Planungssicherheit und motivieren die Kommunen, dauerhaft ihre Bau- und Planungskapazitäten wieder zu erhöhen.

Ein Ansatzpunkt, die Finanzierungsspielräume für kommunale Investitionen nachhaltig zu verbessern, besteht im Rahmen einer Weiterentwicklung der vorhandenen Bund-Länder Gemeinschaftsaufgaben „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (GAK) und „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW). Sie könnten so umgebaut werden, dass gezielt eine größere Zahl von bedürftigen Kommunen von den Kofinanzierungsmitteln des Bundes und der Länder profitieren. Bei der GRW geht es beispielsweise vor allem auch darum, die enge Bindung allein an wirtschaftsnahe Infrastrukturen aufzulösen.<sup>21</sup> Alternativ könnte auch eine neue Gemeinschaftsaufgabe ins Auge gefasst werden. Bei diesem Vorschlag steht die Sicherung der regionalen Daseinsvorsorge im Mittelpunkt. Die Eckpunkte würden dabei von Bund und Ländern gemeinsam formuliert und finanziert. Die Kommunen könnten die Mittel dann im Rahmen von Regionalbudgets flexibel einsetzen.<sup>22</sup>

<sup>20</sup> Siehe Deutscher Bundestag (2018): Grundgesetzänderung soll mehr Investitionen in Bildung ermöglichen, Dokumente (online verfügbar, abgerufen am 28.11.2018).

<sup>21</sup> Siehe Expertenkommission im Auftrag des Bundesministers für Wirtschaft und Energie, Stärkung von Investitionen in Deutschland (2015): Abschlussbericht, Berlin (online verfügbar).

<sup>22</sup> Vgl. Jens Kersten, Claudia Neu und Berthold Vogel (2015): Regionale Daseinsvorsorge, Begriff, Indikatoren, Gemeinschaftsaufgabe, WISO Diskurs Januar, Friedrich-Ebert-Stiftung, Bonn. Britta Haßelmann, Markus Tressel, Christian Kühn (2017): Strukturwandel schwacher Regionen unterstützen. Gastbeitrag Frankfurter Rundschau, 12.08.2017.

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

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

**Martin Bruns** ist wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Abteilung Konjunkturpolitik am DIW Berlin | [mbruns@diw.de](mailto:mbruns@diw.de)

JEL: E32, E66

Keywords: Construction industry, residential construction, public infrastructure, economic outlook

This report is also available in an English version as DIW Weekly Report 1+2/2019:

[www.diw.de/diw\\_weekly](http://www.diw.de/diw_weekly)



## IMPRESSUM

---



DIW Berlin — Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V.

Mohrenstraße 58, 10117 Berlin

[www.diw.de](http://www.diw.de)

Telefon: +49 30 897 89-0 Fax: -200

86. Jahrgang 9. Januar 2019

### Herausgeberinnen und Herausgeber

Prof. Dr. Tomaso Duso; Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.; Prof. Dr. Peter Haan;

Prof. Dr. Claudia Kemfert; Prof. Dr. Alexander Kriwoluzky; Prof. Dr. Stefan Liebig;

Prof. Dr. Lukas Menkhoff; Dr. Claus Michelsen; Prof. Johanna Möllerström, Ph.D.;

Prof. Karsten Neuhoff, Ph.D.; Prof. Dr. Jürgen Schupp; Prof. Dr. C. Katharina Spieß

### Chefredaktion

Dr. Gritje Hartmann; Mathilde Richter; Dr. Wolf-Peter Schill

### Lektorat

Dr. Stefan Bach

### Redaktion

Renate Bogdanovic; Dr. Franziska Bremus; Rebecca Buhner;

Claudia Cohnen-Beck; Dr. Daniel Kemptner; Sebastian Kollmann;

Matthias Laugwitz; Dr. Alexander Zerrahn

### Vertrieb

DIW Berlin Leserservice, Postfach 74, 77649 Offenburg

[leserservice@diw.de](mailto:leserservice@diw.de)

Telefon: +49 1806 14 00 50 25 (20 Cent pro Anruf)

### Gestaltung

Roman Wilhelm, DIW Berlin

### Umschlagmotiv

© imageBROKER / Steffen Diemer

### Satz

Satz-Rechen-Zentrum Hartmann + Heenemann GmbH & Co. KG, Berlin

### Druck

USE gGmbH, Berlin

ISSN 0012-1304; ISSN 1860-8787 (online)

Nachdruck und sonstige Verbreitung – auch auszugsweise – nur mit

Quellenangabe und unter Zusendung eines Belegexemplars an den

Kundenservice des DIW Berlin zulässig ([kundenservice@diw.de](mailto:kundenservice@diw.de)).

Abonnieren Sie auch unseren DIW- und/oder Wochenbericht-Newsletter unter [www.diw.de/newsletter](http://www.diw.de/newsletter)