



3 Bericht von Martin Gornig, Claus Michelsen und Martin Bruns

Bauwirtschaft weiter im Vorwärtsgang – staatliche Impulse treiben die Preise

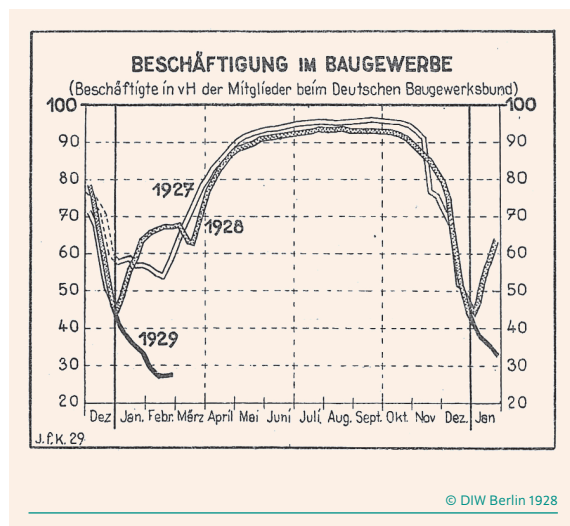
- Baukonjunktur wird vom nach wie vor florierenden Wohnungsbau gestützt
- Die aufzustockenden Mittel des sozialen Wohnungsbaus sollten fokussiert Einsatz in den Innenstädten finden

15 Interview mit Claus Michelsen

16 Kommentar von Marcel Fratzscher

20 Jahre Euro: Warum der Euro ein Glücksfall für Deutschland und Europa ist

Die Beschäftigung im Baugewerbe



Der in diesem Winter erreichte außerordentliche Tiefstand der Bautätigkeit ist ausschließlich auf die Witterungsverhältnisse zurückzuführen. Ein konjunktureller Rückgang der Bauplanungen ist bisher nicht eingetreten. So ist auch damit zu rechnen, daß der Arbeitsverlust, der während der ersten zwei Monate dieses Jahres entstanden ist, durch ein nunmehr beschleunigtes Ingangkommen der Bautätigkeit in den kommenden Monaten zu einem Teil wieder ausgeglichen werden kann.

Die saisonale Wiederbelebung der Bautätigkeit hat in diesem Jahr zwei volle Monate später eingesetzt als im Jahr 1928. Damals waren nach der Statistik des Deutschen Bauergewerksbundes Anfang Januar 44 v.H. der Bauarbeiter beschäftigt, Ende Januar bereits 63 v.H., Ende Februar 67 v.H., Ende März 71 v.H und Ende April 87 v.H. In diesem Jahr wurde der Tiefpunkt der baugewerblichen Beschäftigung unter dem Einfluß der außergewöhnlichen Kälte erst Ende Februar erreicht; zu diesem Zeitpunkt wurden nur 27 v.H. der Bauarbeiter als beschäftigt gezählt. Erst Anfang März ist die Beschäftigtenziffer zum ersten Mal wieder gestiegen.

Aus dem Wochenbericht Nr. 1 vom 3. April 1929

IMPRESSUM



DIW Berlin — Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V.

Mohrenstraße 58, 10117 Berlin

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

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).

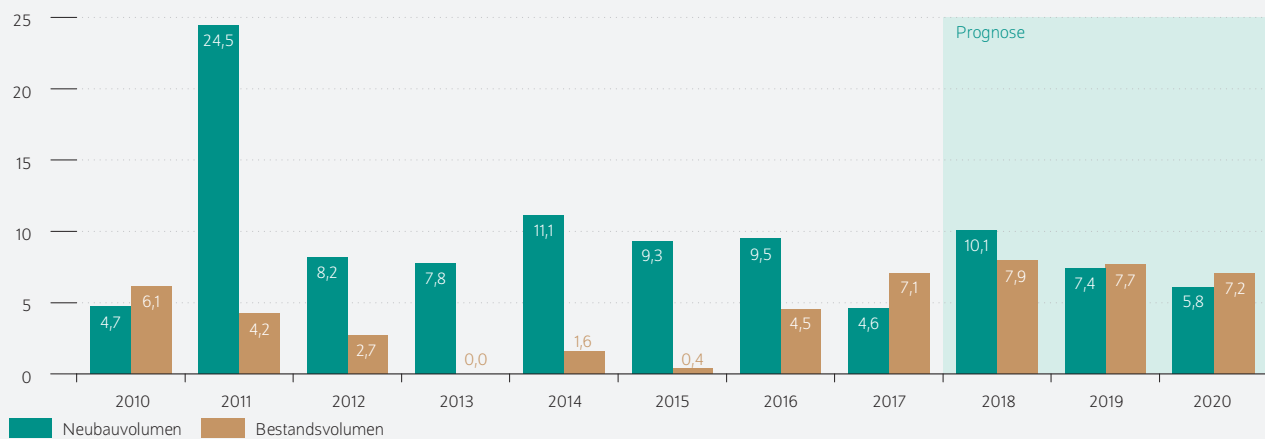
Abonnieren Sie auch unseren DIW- und/oder Wochenbericht-Newsletter
unter www.diw.de/newsletter

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

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 Bauvolumen¹, das neben den Bauinvestitionen auch nicht werterhöhende Reparaturen einschließt² und zusätzlich zum Baugewerbe im engeren Sinne auch weitere Branchen wie den Stahl- und Leichtmetallbau, die Herstellung von Fertigbauten, die Bau-schlosserei sowie Planungsleistungen und andere Dienstleis-tungen berücksichtigt. Ergänzend zu den Investitionsrech-nungen der statistischen Ämter differenziert diese Analyse zwischen Neubaumaßnahmen und Modernisierungen im Gebäudebestand.

Neben der Berechnung und Dokumentation der Bauvolu-mina der vergangenen Jahre werden zudem die entsprechen- den Werte für das laufende und das kommende Jahr prog-nostiziert. Diese Prognose (Kasten) ist eingebunden in die Konjunkturbeobachtung des DIW Berlin, insbesondere der Investitionstätigkeit.³ Ergänzend zu den vorliegenden Ein-schätzungen 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.⁴ 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

¹ 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.)

² 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).

³ 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).

⁴ Vgl. Claus Michelsen und Martin Gornig (2016): Prognose der Bestandsmaßnahmen und Neubauleis-tungen 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 Minimierung¹ 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.² 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 ε_t und für den statistischen Störterm. Die Parameter α , β und γ_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.³ 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.⁵ 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.⁶ Abgerundet wird das Paket durch zusätzliche Mittel für den sozialen Wohnungsbau von 1,5 Milliarden Euro bis Ende 2019.

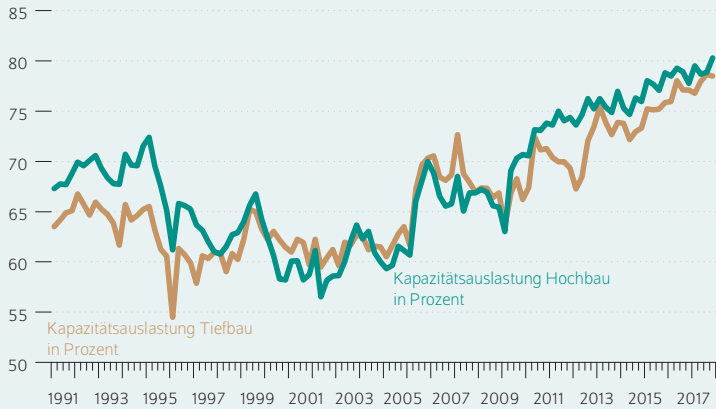
Diese Förderung wird in einer Situation gewährt, in der die Bauwirtschaft bereits an der Kapazitätsgrenze operiert. Zu keinem Zeitpunkt seit der Wiedervereinigung war der Auslastungsgrad in der Bauwirtschaft höher (Abbildung 1). Da viele der Förderimpulse in ein paar Jahren wieder Geschichte sein werden, 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 ¹	41,0	44,3	47,8	52,9	58,0	63,5	66,4	73,1	78,5	83,1
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²	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 ¹		8,1	7,9	10,6	9,7	9,5	4,6	10,1	7,4	5,8
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²		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 ¹	24,9	25,8	27,3	29,0	30,9	31,9	31,4	31,8	31,8	31,5
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²	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

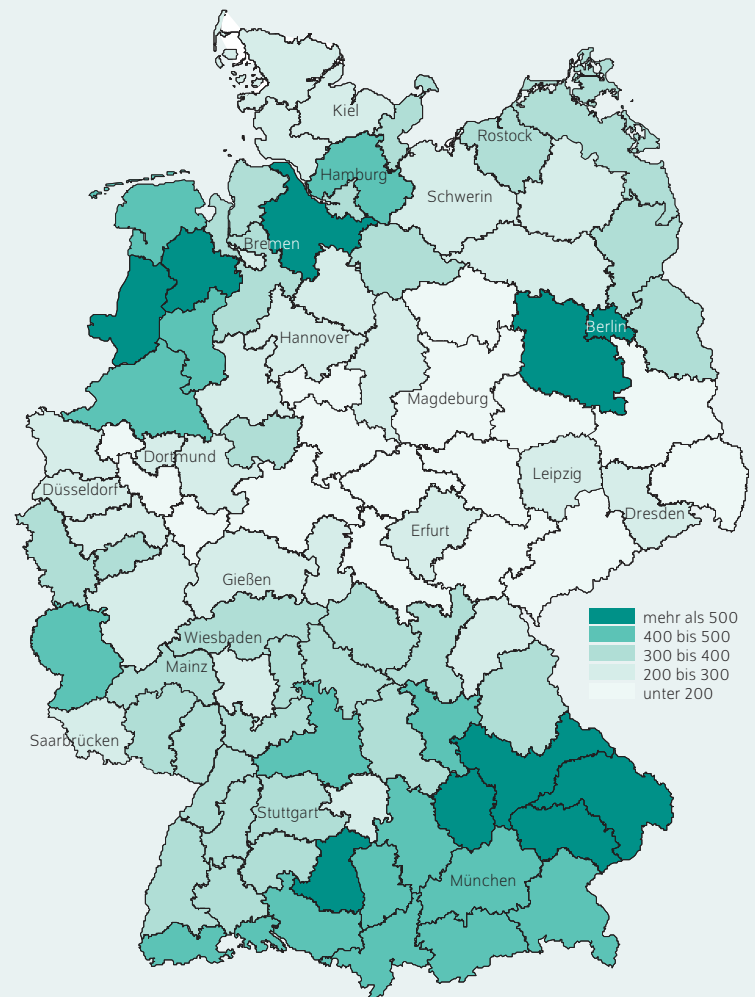
Bereits im Jahr 2017 haben sich Bestandsmaßnahmen deutlich dynamischer entwickelt als in den Vorjahren und weiter Fahrt aufgenommen. Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten von Wohnungseigentümern haben wohl angesichts des regen Handels von gebrauchten Immobilien auch deshalb zugelegt, da nach Eigentumsübergang typischerweise grundlegendere Modernisierungen durchgeführt werden. Es spricht einiges dafür, dass hier nicht alle üblicherweise durchgeführten kleineren Maßnahmen⁷ 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.⁸ 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

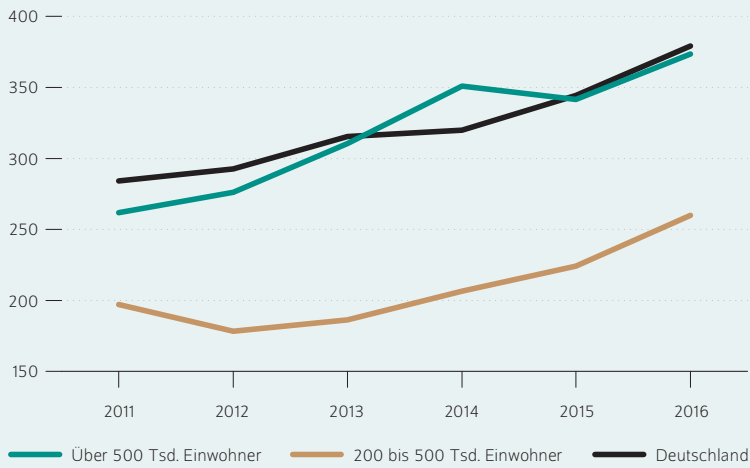
⁷ Vgl. Martin Gornig, Christian Kaiser und Claus Michelsen (2015): Bauwirtschaft: Sanierungsmaßnahmen ohne Schwung, Wohnungsneubau mit zweiter Luft. DIW Wochenbericht Nr. 49, 1153–1162 (online verfügbar).

⁸ 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 Pujja 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.

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.⁹

Die Jahre der Hochkonjunktur in Deutschland sind vorerst vorbei – dies macht sich auch bei den gewerblichen Nichtwohnungsbauten 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

⁹ 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).

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 ¹	28,8	29,7	30,7	30,9	31,1	34,3	35,1	37,2	40,1	42,5
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²	59,3	57,5	56,8	58,7	58,8	57,5	60,9	64,7	68,5	73,1
Bauvolumen Nichtwohngebäude insgesamt ³	88,1	87,3	87,6	89,5	89,9	91,8	95,9	101,9	108,6	115,6
Veränderung in Prozent										
Neubauvolumen ¹		3,3	3,3	0,5	0,7	10,3	2,2	6,2	7,8	5,9
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²		-3,0	-1,2	3,2	0,2	-2,2	5,9	6,3	5,9	6,8
Bauvolumen Nichtwohngebäude insgesamt ³		-0,9	0,3	2,2	0,4	2,1	4,5	6,2	6,6	6,5
Anteile in Prozent										
Neubauvolumen ¹	32,7	34,1	35,1	34,5	34,6	37,4	36,6	36,5	37,0	36,8
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²	67,3	65,9	64,9	65,5	65,4	62,6	63,4	63,5	63,0	63,2
Bauvolumen Nichtwohngebäude insgesamt ³	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.

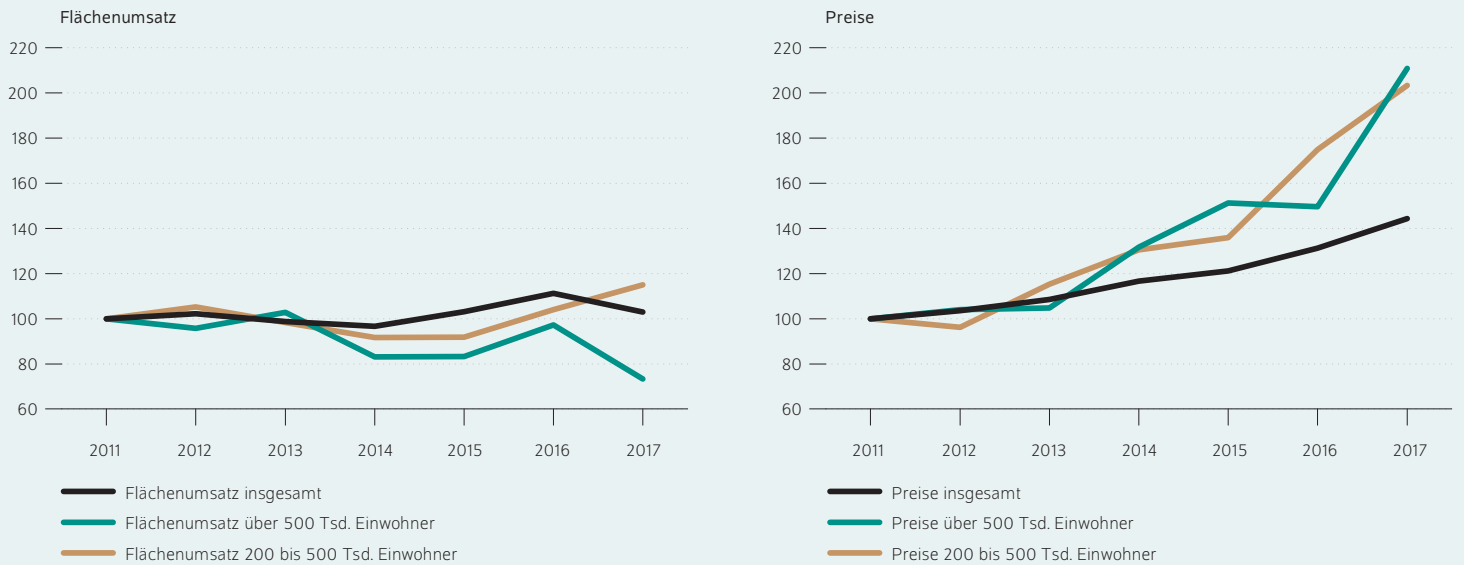
³ Bauvolumen im gewerblichen und öffentlichen Hochbau.

Quelle: Statistisches Bundesamt; DIW Bauvolumenrechnung.

Abbildung 4

Baulandumsatz und durchschnittliche Kaufpreise für die Jahre 2011 bis 2017

Index 2011 = 100



© 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.¹⁰ 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 Wohnungsmarktdiskussion dominierten Großstädten.

Die Flächenkonkurrenz erschwert hier die Entwicklung weiterer Projekte.¹¹

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 Instandhaltungsschubs bei öffentlichen Gebäuden. Im *KfW-Kommunalpanel* wird weiterhin von einem eklatanten Investitionsstau bei der kommunalen Infrastruktur berichtet, der sich insbesondere auch auf Schulgebäude bezieht.¹²

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 allem 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.

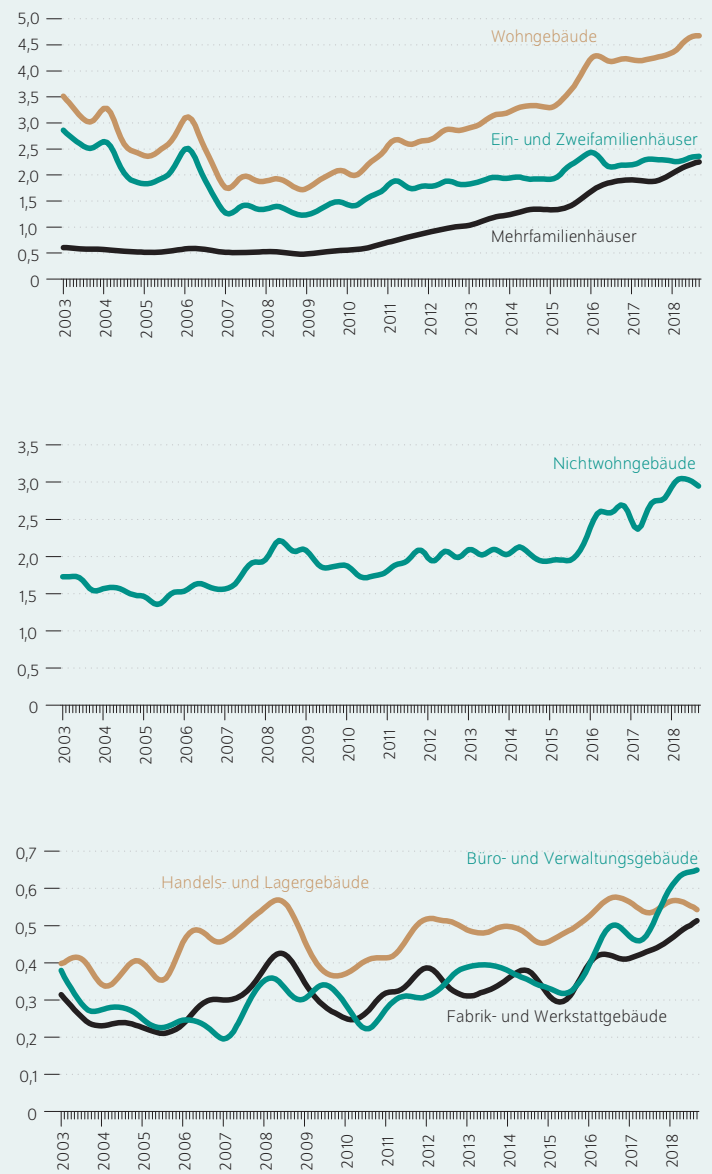
Baupreise steigen weit überdurchschnittlich

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 Lohn- als auch die Materialkosten sind zuletzt deutlich gestiegen und haben den Baupreisauftrieb kräftig befeuert. Der Fachkräftemangel ist in der Bauwirtschaft nach Auskunft der Bundesagentur für Arbeit besonders ausgeprägt.¹³ Angesichts 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 Preisauftrieb wird sich aller Voraussicht nach dank der hohen Nachfrage nach Bauleistungen, aber auch aufgrund der zusätzlichen Mittel beispielsweise aus dem Baukindergehalt 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

¹² KfW Bankengruppe (2018): KfW-Kommunalpanel 2018. Frankfurt am Main (online verfügbar).

¹³ Bundesagentur für Arbeit (2018): Blickpunkt Arbeitsmarkt, Fachkräfteengpassanalyse (online verfügbar).

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 Vergangenheit¹⁴ für die zukünftige Gestaltung des Sozialwohnungsbaus zu berücksichtigen. Dies gilt zum einen hinsichtlich der Kosteneffizienz, Mitnahmeeffekten und Fehlbelegung.¹⁵ 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.¹⁶

Ein adäquates Mittel stellt der soziale Wohnungsbau allerdings bei der Eindämmung von Segregationsprozessen dar.¹⁷ Entsprechend dürfte der soziale Wohnungsbau gerade angesichts des derzeitigen Drucks auf die Innenstädte der Metropolen ein problemadäquater Lösungsansatz sein, wenn man die Vorteile sozialer Mischung¹⁸ 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 aufgebaufene Investitionsdefizit.¹⁹

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

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

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

¹⁷ 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.

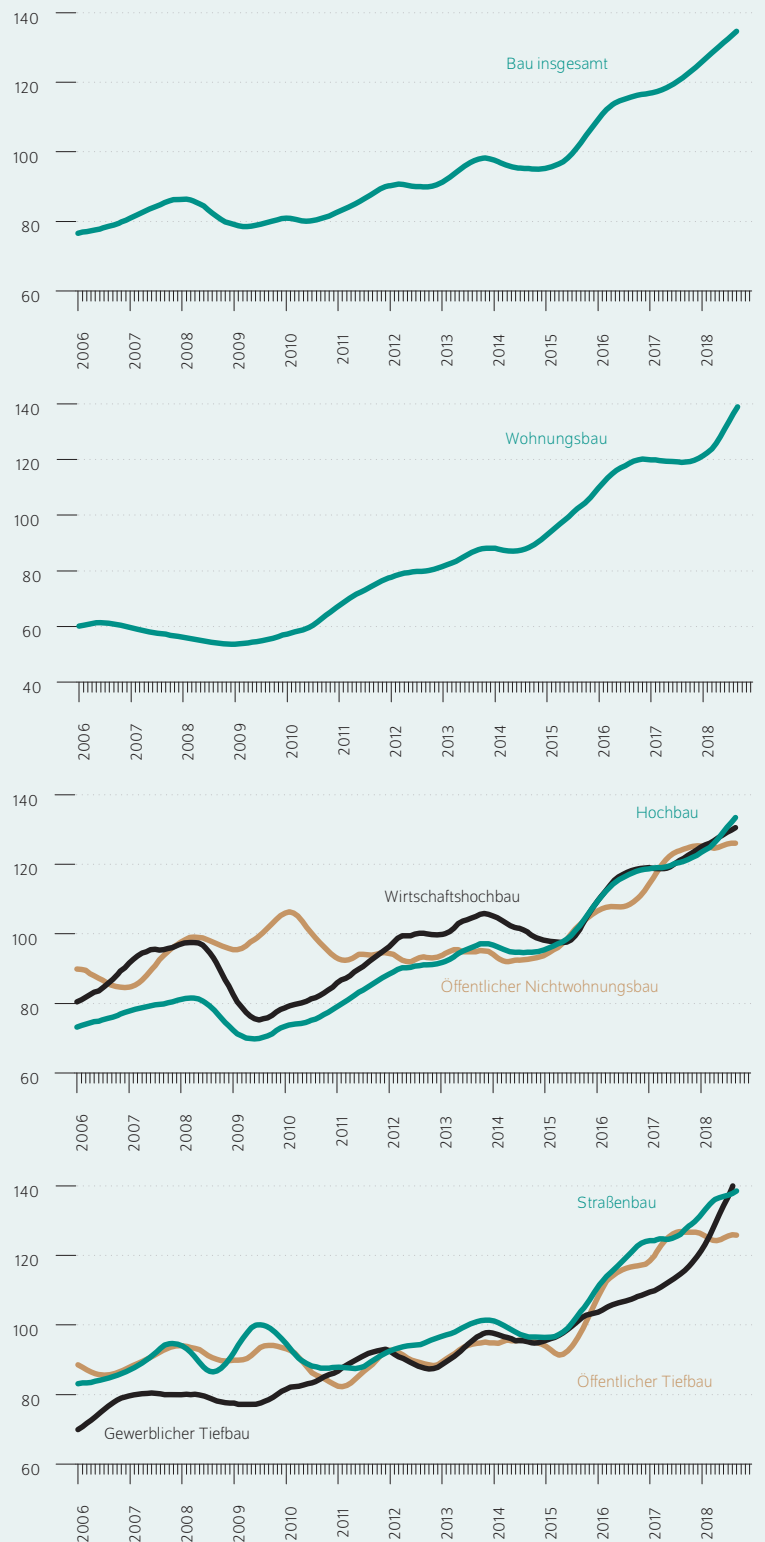
¹⁸ Robert J. Sampson (2019): Neighbourhood effects and beyond, Urban Studies, 56 (1), 3–32.

¹⁹ 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.

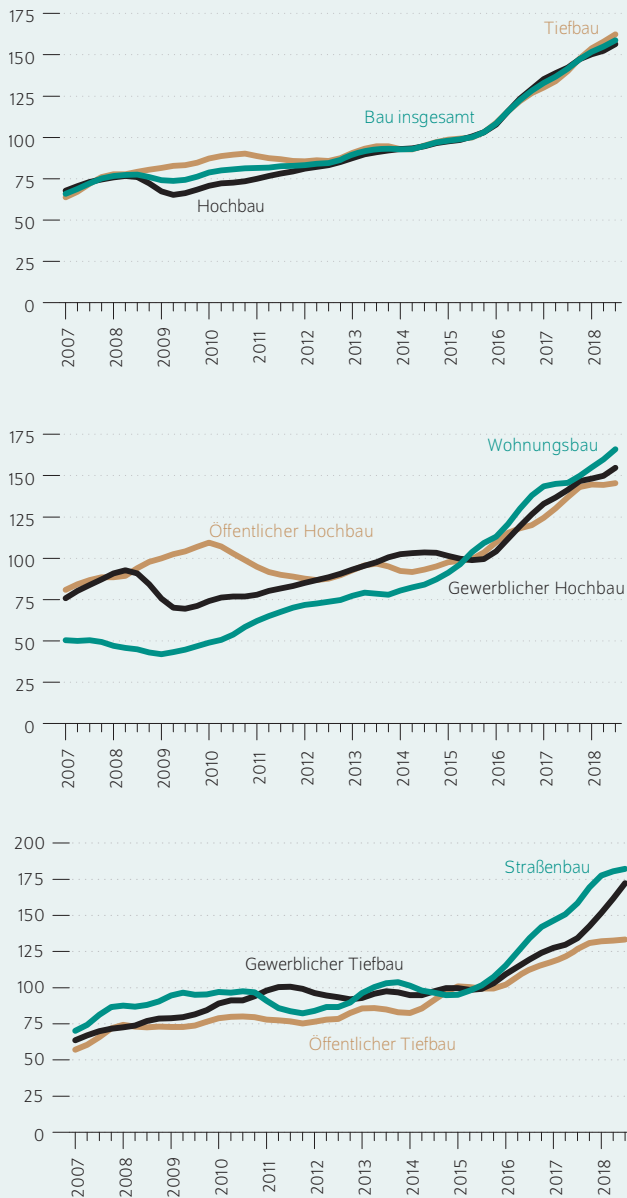
© DIW Berlin 2019

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,²⁰ 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.²¹ 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.²²

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

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

²² Vgl. Jens Kersten, Claudia Neu und Berthold Vogel (2015): Regionale Daseinsvorsorge, Begriff, Indikatoren, Gemeinschaftsaufgabe, WISO Diskurs Januar, Friedrich-Ebert-Stiftung, Bonn. Britta Haßelmann, Markus Tresselt, 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

Claus Michelsen ist Leiter der Abteilung Konjunkturpolitik am DIW Berlin | cmichelsen@diw.de

Martin Bruns ist wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Abteilung Konjunkturpolitik am DIW Berlin | 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



INTERVIEW



„Die deutsche Bauwirtschaft wird auch in den kommenden Jahren florieren“

Dr. Claus Michelsen, Leiter der Abteilung
Konjunkturpolitik am DIW Berlin

1. **Herr Michelsen, wie ist es um die Bauwirtschaft in Deutschland aktuell bestellt?** Die Geschäfte der Bauwirtschaft florieren. Sowohl im Wohnungsbau als auch im Tiefbau und im gewerblichen Bau werden gute Geschäfte gemacht. Die Preise steigen kräftig und der Bauwirtschaft geht es unter dem Strich sehr gut.
2. **Wie lautet die Wachstumsprognose für die kommenden Jahre?** Wir gehen davon aus, dass sich die Geschäfte weiterhin sehr positiv entwickeln werden. Unter Berücksichtigung der Preissteigerung und der Gewinne, die die Unternehmen machen, rechnen wir damit, dass die Umsätze im Jahr 2019 um ungefähr 7,5 Prozent und im Jahr 2020 um weitere circa 6,5 Prozent steigen werden.
3. **Sind diese Zuwächse auf ein gestiegenes Bauvolumen oder auf Preissteigerungen zurückzuführen?** Die Preissteigerungen spielen eine große Rolle, denn in den vergangenen zwei Jahren haben die Baupreise erheblich angezogen. Das liegt zum einen daran, dass die Auslastung sehr hoch ist und es mittlerweile sehr schwer fällt, gute Handwerker zu finden. Diese Preissetzungsspielräume nutzen die Unternehmen natürlich aus und verlangen höhere Preise für ihre Dienstleistungen. Das kommt zum Teil durchaus bei den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern an, die höhere Lohnabschlüsse erzielen. Dementsprechend wird in der Bauwirtschaft insgesamt mehr Geld verdient. Auf der anderen Seite gibt es eine florierende Baunachfrage, denn sowohl im Wohnungsbau, als auch im öffentlichen Bau werden mehr Leistungen nachgefragt.
4. **In welchen Sparten kann die Bauwirtschaft besonders zulegen?** Vor allem der Wohnungsbau stützt die Konjunktur, und das wird auch in den nächsten zwei Jahren so bleiben, denn dort ist die Nachfrage groß. Zusätzliche Impulse gibt es vom Staat, der mit dem Baukindergeld und mit den Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau hier noch mal etwas Öl ins Feuer gegossen hat. Auch der Staat selbst gibt mehr Geld aus und möchte die Infrastruktur in Deutschland

verbessern. Die Kommunen fragen Mehrleistungen in den Bereichen Schulinfrastruktur und Verkehrswege nach, aber auch der Bund hat sein Investitionsbudget ausgeweitet. Davon profitiert vor allen Dingen der Tiefbau.

5. **Wie groß sind die Unterschiede zwischen den ländlichen und städtischen Bereichen?** Man vermutet, dass in erster Linie in den Städten gebaut wird. Wenn man sich jedoch die Zahlen genauer anschaut, dann ist dieses Muster gar nicht so klar erkennbar, denn auch im ländlichen Raum wird durchaus einiges dazu gebaut. Der Bedarf nach Bauleistungen ist aber in den Städten besonders groß. Dort müsste viel getan werden, um den Wohnungsbau anzuschieben. Das größte Problem ist, dass in den großen Städten zu wenige Baugrundstücke ausgewiesen und dementsprechend keine Flächen mehr auf den Markt gebracht werden.
6. **Wo müsste man sonst noch ansetzen, um den Wohnungsbau in den Städten und Ballungszentren anzuschieben?** Es gibt ja noch eine soziale Frage, die sich daran anschließt: Wer darf oder wer kann sich das Leben in der Stadt noch leisten? Da gibt es eine Schieflage, die mittlerweile eklatant ist. Viele Haushalte, die einkommensschwach sind, kommen am Wohnungsmarkt nicht mehr zum Zug. Darauf kann und sollte die Politik reagieren. Der soziale Wohnungsbau ist da eine Option. Sie war in den vergangenen Jahren durchaus umstritten, ist aber im Grunde genommen die einzige Möglichkeit, bestimmten Gruppen den Zugang zum Wohnungsmarkt in den Städten zu ermöglichen. Was man nicht machen sollte, ist, mit globalen Programmen zu agieren. Bei der derzeitigen Auslastung der Bauwirtschaft wird das nur dazu führen, dass die Preise für diese Leistungen steigen. Der soziale Wohnungsbau wäre ein Instrument, mit dem Städte eine Steuerungsmöglichkeit hätten, um Bautätigkeiten in bestimmten Teilen einer Stadt fördern zu können.

Das Gespräch führte Erich Wittenberg.



Das vollständige Interview zum Anhören finden Sie auf
www.diw.de/interview



MARCEL FRATZSCHER

20 Jahre Euro: Warum der Euro ein Glücksfall für Deutschland und Europa ist

Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D. ist Präsident des
DIW Berlin.

Der Kommentar gibt die Meinung des Autors wieder.

Der Euro wird 20 Jahre alt. Eigentlich sollte dies Anlass zum Feiern sein. Denn der Euro hat entscheidend zur Integration Europas beigetragen und ist ein Grund für den Wohlstand, den wir heute in Deutschland genießen. Leider wird der Euro von Populisten und Nationalisten für eigene Zwecke und als Sündenbock für nationale Fehler missbraucht. Dies lenkt von einer ehrlichen Debatte über seine Erfolge und seine Fehler ab, die aber dringend notwendig wäre, um Europa zukunftsfähig zu machen.

Der Euro hat die Integration und das Friedensprojekt Europa unumkehrbar gemacht – so, wie von Helmut Kohl und François Mitterrand angedacht. Die überwältigende Mehrheit der Europäerinnen und Europäer kann sich Europa ohne den Euro gar nicht mehr vorstellen, selten zuvor haben ihn so viele Menschen befürwortet. Der Euro ist für eine große Mehrheit zum Symbol für die Einheit Europas geworden.

Der Euro ist auch ein wirtschaftlicher Erfolg, von dem alle Länder, allen voran Deutschland, profitiert haben und profitieren. Die gemeinsame Währung hat zu mehr Handel, mehr Investitionen, mehr Stabilität und, in den ersten zehn Jahren ihres Bestehens, zur Integration der Finanzmärkte geführt. Dabei haben der Euro und seine Hüterin, die Europäische Zentralbank, von der Stärke und Glaubwürdigkeit der Deutschen Mark und der Bundesbank profitiert. Denn der Euro ist so stark und stabil, wie die D-Mark es über 50 Jahre hinweg war. Und der Euro hat sich schnell als zweite weltweite Leitwährung etabliert. Dies bedeutet jedoch nicht, dass keine Fehler gemacht worden wären. Diese liegen jedoch nicht beim Euro selbst, sondern im Versäumnis, ihn mit den Elementen auszustatten, die zu einer funktionierenden Währungsunion gehören.

Zu einer ehrlichen Debatte gehört jedoch auch, die falsche, irreführende Kritik, die vor allem in Deutschland zu hören ist, als solche zu entlarven. So sollte uns spätestens durch die von US-Präsident Trump geschürten Handels- und Währungskonflikte klar sein, dass Deutschland den Euro nicht nur aus wirtschaftlichen, sondern auch aus politischen Gründen braucht. Denn Deutschland ist ein vergleichsweise kleines Land, das

seine globalen Interessen nur dank eines starken Euro und eines geeinten Europa wahren kann.

Der zweite Trugschluss ist, der Euro könne für so unterschiedliche Länder nicht funktionieren. Das gleiche behaupteten viele auch von der deutsch-deutschen Währungsunion im Jahr 1990. Diese war jedoch richtig und letztlich ganz entscheidend für den Aufholprozess Ostdeutschlands. Auch der Euro hat in den ersten zehn Jahren zu einer Konvergenz in Europa beigetragen.

Auch die Behauptung, Deutschland übernehme durch den Euro zu viele Risiken für seine Nachbarn, ist falsch. Die Chancen und Vorteile für alle können nicht gehoben werden, ohne auch Risiken zu teilen. So funktioniert das gemeinsame Zahlungssystem Target gut und ist essentiell für den Binnenmarkt und für den Euro. Deutschland hat auch durch die Rettungskredite an andere Länder und die Geldpolitik der EZB keine Verluste, sondern hohe finanzielle Gewinne erzielt.

Der Euro war und ist ein Glücksfall für die deutsche und für die europäische Geschichte. Die Politik, auch in Deutschland, muss endlich aufwachen und Reformen umsetzen. Die nötigen Veränderungen, die die Geburtsfehler des Euro beheben können, sind durchaus realisierbar. Dazu gehört eine Vollendung des Binnenmarktes für Dienstleistungen, vor allem eine Kapitalmarktunion und funktionierende Bankenunion. Es bedarf klügerer europäischer Regeln bei der Finanzpolitik und eines makroökonomischen Stabilisierungsmechanismus, bei dem sichergestellt wird, dass die Risiken einer Krise minimiert werden und Krisen sich nicht zu leicht auf andere Länder übertragen.

Mit dem Euro ist es so wie mit dem Leben: Die Kindheit ist häufig unbeschwert und glücklich, die schwierigste Zeit ist die Jugend, das Teenageralter. Diese ist nun für den Euro überwunden – und statt die Existenz des Euro anzuzweifeln, sollten wir uns darauf konzentrieren, den Euro ins Erwachsenenalter zu begleiten, um die Integration und den wirtschaftlichen Wohlstand Europas zu fördern.

Eine längere Version ist am 7. Januar 2019 in der Süddeutschen Zeitung erschienen.