

Hagedorn, Hendrik; Wittenberg, Erich

**Article**

## "Flucht in Sachwerte stützt Immobilienwirtschaft": Sieben Fragen an Hendrik Hagedorn

DIW Wochenbericht

**Provided in Cooperation with:**

German Institute for Economic Research (DIW Berlin)

*Suggested Citation:* Hagedorn, Hendrik; Wittenberg, Erich (2012) : "Flucht in Sachwerte stützt Immobilienwirtschaft": Sieben Fragen an Hendrik Hagedorn, DIW Wochenbericht, ISSN 0012-1304, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin, Vol. 79, Iss. 46, pp. 11-

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/67539>

**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.*



Hendrik Hagedorn, Doktorand,  
Abteilung Konjunkturpolitik  
am DIW Berlin

## SIEBEN FRAGEN AN HENDRIK HAGEDORN

# »Flucht in Sachwerte stützt Immobilienwirtschaft«

1. Herr Hagedorn, Sie haben das Bauvolumen in Deutschland analysiert. Welche Bauaktivitäten wurden dabei berücksichtigt? Das Bauvolumen bezieht sich auf alle Branchen in Deutschland gleichermaßen. Der Unterschied zu den Bauinvestitionen, wie sie in der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung erscheinen, besteht darin, dass wir auch nicht werterhöhende Maßnahmen mit einbeziehen, die sonst entweder im Bereich der Konsumleistungen oder der Vorleistungen auftauchen.
2. Wie hat sich das Wohnungsbauvolumen in den letzten Jahren entwickelt? Im Wohnungsbau haben sich Neubau und Bestandsmaßnahmen in den letzten Jahren sehr unterschiedlich entwickelt. Dabei ist das Neubauvolumen zunächst unterdurchschnittlich stark gewachsen. Allerdings haben wir in den letzten zwei Jahren deutliche Anstiege beim Neubau gesehen.
3. Wie groß sind die Unterschiede zwischen Neubau- und Bestandsmaßnahmen? Im Neubau sehen wir außerordentlich starke Zuwächse. Beim Bestand hingegen beobachten wir eine Zurückhaltung beziehungsweise ein nicht so dynamisches Wachstum. Vor allem bei den energetischen Sanierungsmaßnahmen sehen wir zurzeit nicht so viel Aktivität, was nicht zuletzt auch darauf zurückzuführen sein dürfte, dass es hier eine große regulatorische Unsicherheit gibt. Immerhin wird im Vermittlungsausschuss noch immer über die Einführung von Sonderabschreibungsmöglichkeiten verhandelt. Solange da keine Klarheit besteht, ist nicht davon auszugehen, dass die Bauherren sich hier in große Kosten stürzen werden.
4. Welche Auswirkungen hat das derzeit niedrige Zinsniveau auf die Investitionen im Bau? Die günstigen Finanzierungsbedingungen wirken sich vor allem auf die Neubautätigkeit aus. Die Investitionen in Neubauten haben überwiegend ein größeres Finanzierungsvolumen als Bestandsmaßnahmen. Insofern gibt es hier eine größere Sensitivität bezüglich der Finanzierungslage. Hinzu kommt die Tatsache, dass man in der deutschen

Bevölkerung eine Flucht in Sachwerte ausmachen kann. Es gibt durchaus Inflationsängste in Deutschland, und die schlagen sich darin nieder, dass vermehrt in wertbeständige Anlageformen investiert wird. Die Bauwirtschaft profitiert also nicht nur vom niedrigen Zinsniveau, sondern auch von der Krise, weil die Menschen versuchen, ihr Geld in Sicherheit zu bringen, um es vor Entwertung zu schützen.

5. Wie entwickeln sich die Wachstumsraten im Wirtschaftsbau? Der Wirtschaftsbau läuft moderat und lange nicht so stark wie der Wohnungsbau. Wir gehen davon aus, dass sich hier im nächsten Jahr nur ein verhaltenes Wachstum in Höhe von ungefähr einem halben Prozent zeigen wird. Anders stellt sich die Lage im öffentlichen Bau dar, wo wir in diesem Jahr sehr starke Rückgänge gesehen haben. Das kann man darauf zurückführen, dass die Konjunkturprogramme im Jahr 2011 ausgelaufen sind und es nun eine erhebliche Investitionszurückhaltung der öffentlichen Hand gibt. Das spricht dafür, dass die Mitnahmeeffekte bei den Konjunkturprogrammen recht hoch waren.
6. Wann kann man denn in diesem Bereich wieder mit einer Belebung rechnen? Wir rechnen eindeutig mit einer Belebung im nächsten Jahr, schließlich haben wir in diesem Jahr Steuereinnahmen in Rekordhöhe gesehen. Das wird sich dann auch in der Investitionstätigkeit der Kommunen und der öffentlichen Hand niederschlagen.
7. Wie wirkt sich das auf das Gesamtwachstum der deutschen Bauwirtschaft aus? In diesem Jahr ist die schlechte Entwicklung im öffentlichen Bau durchaus maßgeblich. Wir erwarten deshalb für das Gesamtbauvolumen eine Stagnation, obwohl der Wohnungsbau gewachsen ist. Im nächsten Jahr allerdings werden alle Bereiche der Bauwirtschaft wieder zulegen, insofern werden wir dann auch ein Wachstum in Höhe von ungefähr zwei Prozent sehen.

Das Gespräch führte Erich Wittenberg.



Das vollständige Interview zum Anhören finden Sie auf [www.diw.de/interview](http://www.diw.de/interview)



DIW Berlin – Deutsches Institut  
für Wirtschaftsforschung e. V.  
Mohrenstraße 58, 10117 Berlin  
T +49 30 897 89 -0  
F +49 30 897 89 -200  
[www.diw.de](http://www.diw.de)  
79. Jahrgang

#### Herausgeber

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

#### Chefredaktion

Dr. Kurt Geppert  
Nicole Walter

#### Redaktion

Renate Bogdanovic  
Sebastian Kollmann  
Dr. Richard Ochmann  
Dr. WolfPeter Schill

#### Lektorat

Dr. Simon Junker  
Florian Mölders

#### Textdokumentation

Lana Stille

#### Pressestelle

Renate Bogdanovic  
Tel. +49-30-89789-249  
Nicole Walter  
Tel. +49-30-89789-250  
[presse@diw.de](mailto:presse@diw.de)

#### Vertrieb

DIW Berlin Leserservice  
Postfach 7477649  
Offenburg  
[leserservice@diw.de](mailto:leserservice@diw.de)  
Tel. 01805 - 19 88 88, 14 Cent./min.  
ISSN 0012-1304

#### Gestaltung

Edenspiekermann

#### Satz

eScriptum GmbH & Co KG, Berlin

#### Druck

USE gGmbH, Berlin

Nachdruck und sonstige Verbreitung –  
auch auszugsweise – nur mit Quellen-  
angabe und unter Zusendung eines  
Belegexemplars an die Serviceabteilung  
Kommunikation des DIW Berlin  
([kundenservice@diw.de](mailto:kundenservice@diw.de)) zulässig.

Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier.