

Korrigierte Version (Tabelle 1 und 2 auf Seite 8
sowie Tabelle 3 und 4 auf Seite 13)



3 Bericht von Martin Gornig und Laura Pagenhardt

Bauvolumen dürfte erstmals seit der Finanzkrise nominal sinken – Lage im Wohnungsbau spitzt sich zu

- Fallende Baupreise lassen in diesem Jahr nominales Bauvolumen wohl um 3,5 Prozent sinken
- Im Wohnungsbau gehen Bauaktivitäten deutlich zurück; Tiefbau federt Einbruch ab
- Neubau von jährlich 400 000 Wohnungen rückt in weite Ferne

15 Interview mit Laura Pagenhardt

20 Kommentar von Marcel Fratzscher

Kluge Schulden heute sind der Wohlstand von morgen

Die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands im Jahre 1953

Schätzung in Mrd. DM

Netto- produktions- wert von	1952	1953	1952 (Vierteljahre)				1953 ²⁾ (Vierteljahre)			
			I	II	III	IV	I	II	III	IV
Land- u. Forst- wirtschaft . . .	14,5	13,6	3,7	3,6	3,6	3,6	3,4	3,4	3,4	3,4
Industrie . . .	58,3	61,9	14,0	13,8	14,8	15,7	14,6	14,9	15,8	16,6
Baugewerbe . . .	8,9	9,9	1,6	2,3	2,7	2,3	1,7	2,7	2,9	2,6
Handwerk (ohne Bauhandwerk)	6,5	7,1	1,5	1,6	1,6	1,8	1,7	1,7	1,8	1,9
Einzelhandel . .	8,8	9,5	1,9	2,1	2,1	2,7	2,1	2,3	2,3	2,8
Übriges Gewerbe	21,3	22,8	5,1	5,2	5,3	5,7	5,5	5,6	5,7	6,0
Wohnungswesen	5,2	5,6	1,3	1,3	1,3	1,3	1,4	1,4	1,4	1,4
Öff. Verwaltung .	9,2	10,3	2,2	2,2	2,3	2,5	2,4	2,5	2,7	2,7
Freie Berufe . .	1,2	1,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3
Übrige Dienste außerhalb der gewerbl. Wirt- schaft	2,6	2,4	0,7	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Abzug f. Doppel- zählungen . . .	-10,4	-12,0	-2,4	-2,5	-2,7	-2,8	-2,8	-2,9	-3,1	-3,2
Bruttosozial- produkt										
a) in jeweiligen Preisen . . .	126,1	132,3	29,9	30,6	31,9	33,7	30,9	32,5	33,8	35,1
b) in Preisen von III/50 . .	107,9	113,3	25,8	26,4	27,0	28,7	26,5	27,9	28,9	30,0

¹⁾ Die Daten bis III/53 sind der in den Vierteljahrsheften zur Wirtschaftsforschung laufend veröffentlichten „Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung“ des DIW entnommen. Die Endergebnisse (Werte des Bruttosozialprodukts) wurden den halbjährlich vorliegenden amtlichen Resultaten angeglichen. — ²⁾ Vorläufige Zahlen.

© DIW Berlin 1954

Das Bruttosozialprodukt belief sich im Jahr 1953 nach vorläufiger Schätzung auf 132 bis 133 Mrd. DM gegen 126 Mrd. DM im Jahr 1952. Es hat also — dem nominalen Wert nach — um knapp 5 vH zugenommen. Das in Betracht kommende durchschnittliche Preisniveau ist im gleichen Zeitraum ein wenig gesunken (—0,5 vH), so daß die reale Zuwachsrate sich auf reichlich 5 vH bezieft. Man käme sogar zu einem noch etwas günstigeren Ergebnis, wenn man dabei berücksichtigen würde, daß bei der Errechnung der Daten für 1953 erstmals die Zins- und Wiedergutmachungsverpflichtungen gegenüber dem Ausland mit einer Jahresrate von 0,8 Mrd. DM vom Sozialprodukt in Abzug gebracht wurden, während dies bei der Aufstellung der Daten für 1952 noch nicht geschehen war. Nimmt man auch für 1952 einen entsprechenden Abzug vor (die in Frage kommenden Verpflichtungen sind ja kontinuierlich angefallen), so erhöht sich die Zuwachsrate auf etwa 6 vH.

Aus dem Wochenbericht Nr. 1/2 vom 2. Januar 1954

IMPRESSUM



DIW Berlin — Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V.
Mohrenstraße 58, 10117 Berlin
www.diw.de
Telefon: +49 30 897 89-0 Fax: -200
91. Jahrgang 10. Januar 2024

Herausgeber*innen
Prof. Dr. Tomaso Duso; Sabine Fiedler; Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.;
Prof. Dr. Peter Haan; Prof. Dr. Claudia Kemfert; Prof. Dr. Alexander S. Kritikos;
Prof. Dr. Alexander Kriwoluzky; Prof. Karsten Neuhoﬀ, Ph.D.;
Prof. Dr. Carsten Schröder; Prof. Dr. Katharina Wrohlich

Chefredaktion
Prof. Dr. Pio Baake; Claudia Cohnen-Beck; Sebastian Kollmann;
Kristina van Deuverden

Lektorat
Dr. Stefan Bach

Redaktion
Rebecca Buhner; Dr. Hella Engerer; Ulrike Fokken; Petra Jasper; Sandra Tubik

Vertrieb
DIW Berlin Leserservice, Postfach 74, 77649 Oﬀenburg
diw@burdadirect.de
Telefon: +49 781 639 67 20
Gestaltung
Roman Wilhelm, Stefanie Reeg, Eva Kretschmer, 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

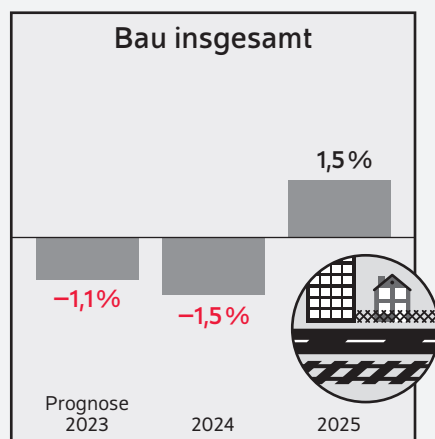
Bauvolumen dürfte erstmals seit der Finanzkrise nominal sinken – Lage im Wohnungsbau spitzt sich zu

Von Martin Gornig und Laura Pagenhardt

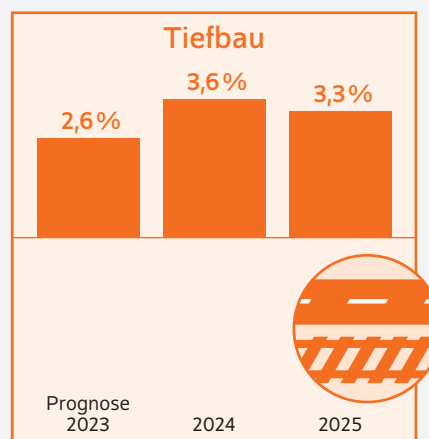
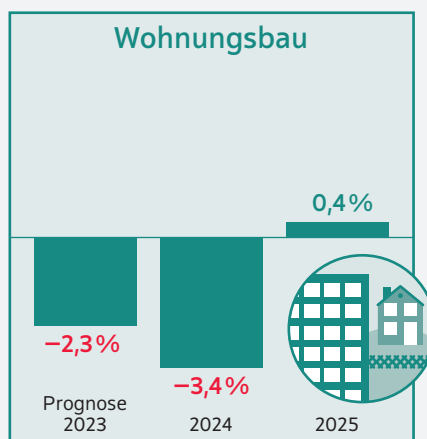
- Fallende Baupreise werden in diesem Jahr nominales Bauvolumen um 3,5 Prozent sinken lassen, real um 1,5 Prozent
- Insbesondere im Wohnungsbau gehen Bauaktivitäten deutlich zurück, beim Neubau stärker als bei Bestandsmaßnahmen
- Neubau von jährlich 400 000 Wohnungen rückt damit in weite Ferne
- Lediglich der Tiefbau federt den Einbruch ab und wird auch im kommenden Jahr zulegen
- Im Jahr 2025 dürfte sich die Lage stabilisieren

2024 noch schwächer als 2023: Krise im Wohnungsbau spitzt sich zu, Tiefbau federt den Einbruch ab

Reale Veränderung des Bauvolumens in Prozent gegenüber Vorjahr



Quelle: DIW Bauvolumenrechnung.



© DIW Berlin 2024

ZITAT

„Um die Bauwirtschaft wieder in Schwung zu bringen, ist es sehr wichtig, dass die Politik die Verunsicherung über die Förderprogramme schnellstmöglich beseitigt. Dazu zählen insbesondere die Förderprogramme in der energieeffizienten Gebäudesanierung, aber eben auch im Wohnungsneubau.“

— Laura Pagenhardt —

MEDIATHEK



Audio-Interview mit Laura Pagenhardt
www.diw.de/mediathek

Bauvolumen dürfte erstmals seit der Finanzkrise nominal sinken – Lage im Wohnungsbau spitzt sich zu

Von Martin Gornig und Laura Pagenhardt

ABSTRACT

Hohe Baupreise und verschlechterte Finanzierungsbedingungen belasten die Bauwirtschaft – insbesondere den Hochbau. Nominal legten die Ausgaben für Bauleistungen im Jahr 2023 zwar noch um sechs Prozent zu, preisbereinigt sanken sie aber um gut ein Prozent. In diesem Jahr dürfte auch wegen sinkender Baupreise das nominale Bauvolumen um rund 3,5 Prozent und damit erstmals seit der Finanzkrise abnehmen. Vor allem der Wohnungsbau ging 2023 stark zurück und wird in diesem Jahr noch stärker einbrechen. Dabei sind Maßnahmen im Bestand weniger betroffen als der Neubau. Erst im Jahr 2025 dürfte sich die Lage stabilisieren. Das Ziel, jährlich 400 000 neue Wohnungen zu bauen, rückt damit noch weiter in die Ferne. Nur der Tiefbau stabilisiert die Bauwirtschaft insgesamt und dürfte dieses und kommendes Jahr noch ausgeweitet werden. Die unterschiedlichen Wachstumsaussichten erfordern Umstrukturierungen im Baugewerbe. Insbesondere sollten freiwerdende Kapazitäten im Wohnungsneubau in der energetischen Sanierung von privaten und öffentlichen Gebäuden genutzt werden. Die Umstrukturierung sollte die Politik aktiv unterstützen. Zudem sollte die Politik Klarheit über die Förderprogramme für die Gebäudesanierung und den Wohnungsneubau schaffen. Denn gleichzeitig gilt es, das Ziel, neue Wohnungen zu bauen, nicht aus den Augen zu verlieren.

Die Bauwirtschaft in Deutschland steckt in der Krise; die Probleme reißen nicht ab. Was im Jahr 2021 mit Material- und Lieferengpässen begann, setzte sich in den Jahren 2022/23 mit der Energiekrise und dem Kaufkraftverlust der Haushalte durch die Verbraucherpreisinflation fort. Hinzu kamen rapide steigende Zinsen, die die Finanzierung von Bauprojekten besonders für private Haushalte, aber auch für Unternehmen erheblich erschwerten. Vor allem im Wohnungsneubau brachen die Auftragseingänge und Baugenehmigungen im vergangenen Jahr regelrecht ein. Aufgrund der sehr dynamischen Entwicklung der Baupreise nahm das Bauvolumen in nominaler Rechnung zwar über die Jahre noch zu, preisbereinigt sind aber in fast allen Bausparten bereits seit 2021 Rückgänge zu verzeichnen.

Im laufenden Jahr dürfte das Bauvolumen nun auch nominal schrumpfen. Zwar werden die Preise aufgrund sinkender Kapazitätsauslastung und abnehmender Materialpreise wohl zurückgehen und für das Sommerhalbjahr ist eine Zinswende zu erwarten. Da aber das Preis- ebenso wie das Zinsniveau insgesamt hoch bleiben dürften und darüber hinaus viele Förderprogramme in der Schwebe hängen, wird wohl vor allem das Hochbauvolumen in Mitleidenschaft gezogen werden und teilweise deutlich zurückgehen. Im kommenden Jahr dürfte sich die Entwicklung verbessern, mit kräftigen Zuwächsen ist aber auch dann nicht zu rechnen.

Zu diesen Ergebnissen kommen die Berechnungen am DIW Berlin zum Bauvolumen,¹ das neben den Bauinvestitionen auch nicht werterhöhende Reparaturen einschließt und zusätzlich zum Baugewerbe im engeren Sinne auch weitere Branchen wie den Stahl- und Leichtmetallbau, die Herstellung von Fertigbauten, die Bauschlosserei sowie Planungsleistungen und andere Dienstleistungen berücksichtigt. Ergänzend zu den Investitionsrechnungen der statistischen Ämter differenziert die jährliche DIW-Bauvolumenrechnung

¹ Die Bauvolumenrechnung wird finanziert aus Mitteln der Forschungsinitiative Zukunft Bau des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB). Vgl. die letzte Bauvolumenrechnung: Martin Gornig und Laura Pagenhardt (2023): Bauboom geht zu Ende – politischer Strategiewechsel erforderlich. DIW Wochenbericht Nr. 1+2 (online verfügbar, abgerufen am 18. Dezember 2023). Dies gilt auch für alle anderen Onlinequellen des Berichts, sofern nicht anders vermerkt. Für den Begriff „Bauvolumen“ vgl. DIW Glossar (online verfügbar).

Kasten

Methode zur Prognose des Bauvolumens

Die Prognose des Bauvolumens erfolgt über indikatorengestützte statistische Modelle: Die zu prognostizierende Größe, beispielsweise das Wohnungsbauvolumen, wird auf einen autoregressiven Term und gleichlaufende sowie verzögerte Werte des jeweiligen Indikators, zum Beispiel Auftragseingänge, regressiert. Dabei werden die Bestands- und Neubauvolumina im Hochbau separat geschätzt.

Die Prognosegleichung nimmt die 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 steht y_t für den zu prognostizierenden Wert, x_t für den Indikator und ε_t für den statistischen Störterm. Die Parameter α , β_i und γ_j werden geschätzt. Die Verzögerungslängen n und m (Jahre) werden anhand der Autokorrelations- beziehungsweise der Kreiskorrelationsfunktion bestimmt. Bewährt hat sich 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 1500 Modelle geschätzt. Als geeignete Indikatoren haben sich Baugenehmigungen, Auftragseingänge und -bestand, Produktion, Zinsen, Kreditvolumina, Beschäftigungs- und Umsatzentwicklung sowie Umfragen unter Bauunternehmen und freischaffenden Architekt*innen erwiesen.¹

Auf dieser Grundlage kann für alle Aggregate eine Prognose mit einem Vorlauf von bis zu zwei Jahren erstellt werden. Dabei ist allerdings zu beachten, dass aufgrund des unterschiedlichen Vorlaufs der einzelnen Indikatoren die Zahl der zur Durchschnittsbildung zugrunde gelegten Punktschätzer mit zunehmender Prognosereichweite deutlich sinkt. Um der Prognose zusätzliche Stabilität zu geben, werden daher auch Erwartungen für die Beschäftigung und für das Bruttoinlandsprodukt für die Jahre 2023 bis 2025 als gleichlaufende Indikatoren in den Modellen berücksichtigt. Die Differenz zwischen Gesamt- und Hochbauvolumen ist die erwartete Tiefbauleistung.

Auch die Bauvolumenprognose für das vergangene Jahr wird mithilfe dieser Methodik ermittelt (Nowcast). Dabei werden die Indikatoren mithilfe statistischer Methoden fortgeschrieben, um Werte für das Jahr 2023 zu erhalten. Alle Modellergebnisse werden anhand der Prognose der Bauinvestitionen rationalisiert. Die Annahmen über die Baupreisentwicklung sind angelehnt an die letzte DIW-Konjunkturprognose vom Winter 2023² und eigene Berechnungen. Für jede Sparte werden die Prognosen angepasst.

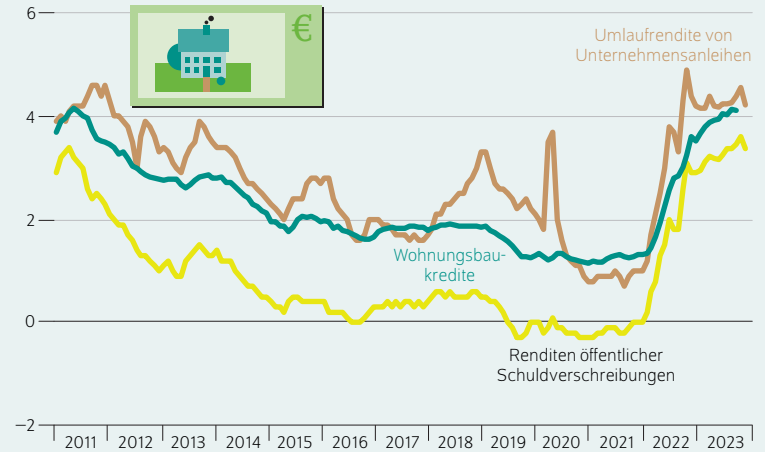
¹ Vgl. Michelsen und Gornig (2016), a.a.O.

² Bönke et al. (2023), a.a.O.

Abbildung 1

Zinsen und Renditen

In Prozent, Monatsdurchschnitte



Quelle: Deutsche Bundesbank.

© DIW Berlin 2024

Zinsen und Renditen sind inzwischen wieder auf dem Niveau des Jahres 2011.

zwischen Neubaumaßnahmen und Modernisierungen am Gebäudebestand.²

Neben der Berechnung und Dokumentation der Bauvolumina der vergangenen Jahre prognostiziert das DIW Berlin die entsprechenden Werte für das gerade abgelaufene, das laufende sowie das kommende Jahr. Diese Prognose (Kasten) ist eingebunden in die Konjunkturbeobachtung des DIW Berlin, insbesondere der Investitionstätigkeit. Zusätzlich zu den Einschätzungen der Bauinvestitionsentwicklung werden im Rahmen der Bauvolumenrechnung Prognosen der Entwicklungen von Neubau- und Bestandsvolumina im Hochbau sowie im Wohnungs- und Nichtwohnungsbau ausgewiesen.³ Aus diesen Zahlen werden darüber hinaus die Entwicklungstendenzen des Bauhauptgewerbes und des Ausbaugewerbes abgeleitet.

Lage im Wohnungsbau spitzt sich zu

Der Wohnungsbau hat drei schwierige Jahre hinter sich. Zu den enormen Preisanstiegen, die im Jahr 2021 durch Lieferengpässe und Materialmangel begannen und im Folgejahr durch die Energiekrise verschärft wurden, gesellten sich die Leitzinserhöhungen der EZB, die innerhalb kürzester Zeit auf die Zinsen für Wohnbaukredite durchschlugen: Zwischen dem Jahresende 2021 und Herbst 2023 stiegen die Zinsen von 1,3 auf mehr als vier Prozent – sie liegen nun so hoch wie zuletzt im Jahr 2011 (Abbildung 1). So sind die

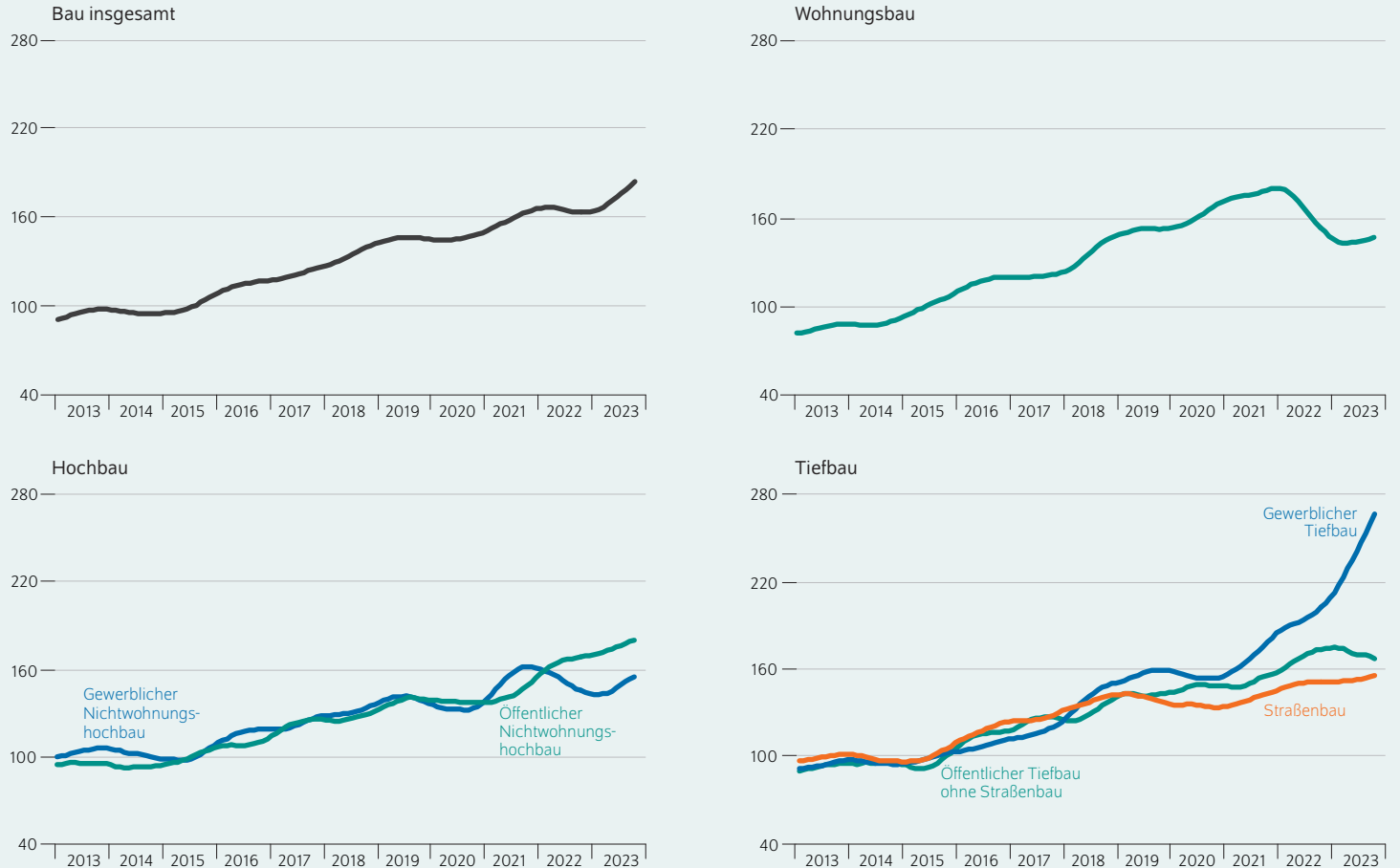
² Martin Gornig und Hanna Révész (2023): Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2022. BBSR-Online-Publikation Nr. 53 (online verfügbar).

³ Vgl. Claus Michelsen und Martin Gornig (2016): Prognose der Bestandsmaßnahmen und Neubauleistungen im Wohnungsbau und im Nichtwohnungsbau. BBSR-Online-Publikation Nr. 7 (online verfügbar).

Abbildung 2

Auftragseingang im Bauhauptgewerbe

Index 2015 = 100, jeweilige Preise, Trendkomponente



Quelle: Statistisches Bundesamt.

© DIW Berlin 2024

Insbesondere im Tiefbau wurden zuletzt umfangreiche Neuaufräge verzeichnet.

Finanzierungsbedingungen vor allem für private Haushalte aktuell kaum zu stemmen, sodass Projekte eingeschränkt, storniert oder gar nicht in Angriff genommen werden. Dies spiegelt sich auch in den Auftragseingängen, die bereits seit Beginn des Jahres 2022 abwärts tendieren und sich erst am aktuellen Rand stabilisieren konnten (Abbildung 2). Laut ifo-Institut klagt außerdem mittlerweile fast die Hälfte der Wohnungsbauunternehmen über einen Mangel an Aufträgen, gut ein Fünftel hat mit Auftragsstornierungen zu kämpfen.⁴ So ist auch der Auftragsbestand seit seinem Höchststand im Frühjahr 2022 deutlich zurückgegangen (Abbildung 3). Laut Herbstumfrage des Deutschen Baugewerbes erwarten 70 Prozent der Wohnungsbauunternehmen eine weitere Verschlechterung der Geschäftsentwicklung.⁵

⁴ Pressemitteilung des ifo-Instituts vom 11. Dezember 2023: Düstere Perspektiven für den Wohnungsbau (online verfügbar).

⁵ Pressemitteilung des Zentralverbands des Deutschen Baugewerbes vom 6. Dezember 2023: Baukonjunktur 2023/2024: Zwischen Fachkräftemangel und Kurzarbeit (online verfügbar).

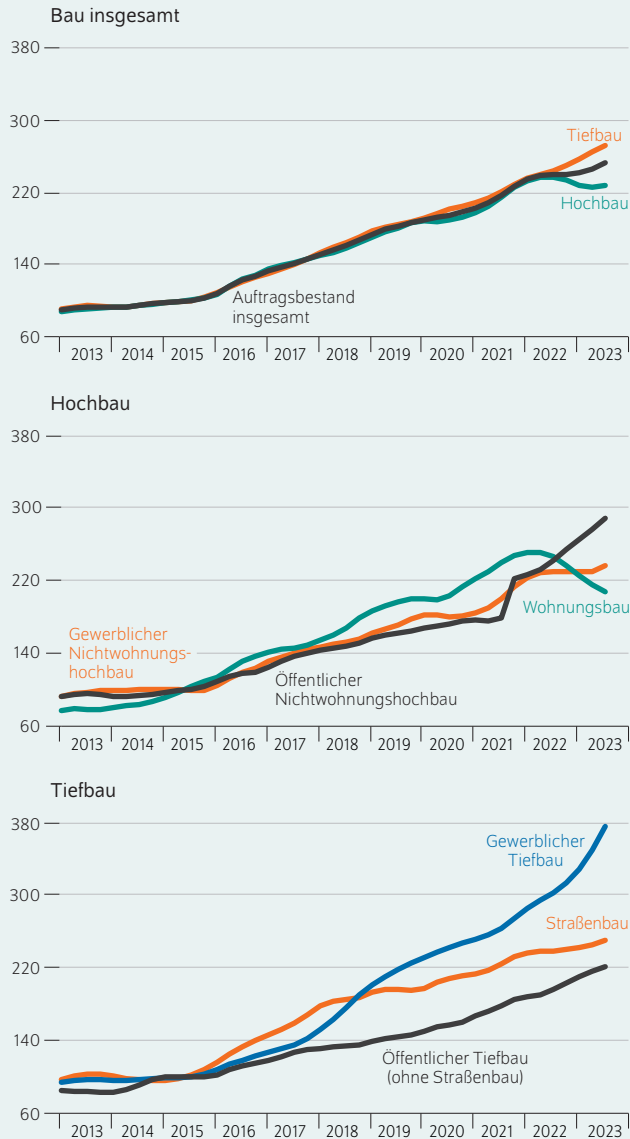
Auch für dieses Jahr sind die Aussichten kaum besser. Obwohl die Preisdynamik im vergangenen Jahr deutlich abgenommen hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Hinzu kommt der allgemeine Kaufkraftverlust der Haushalte durch die stark gestiegenen Verbraucherpreise, die die Lohnentwicklung bis zuletzt nicht ausgleichen konnte. Die Unsicherheit über die weitere Entwicklung der Einkommen sowie der Wirtschaftsleistung insgesamt dürfte die Wohnungsbauinvestitionen zusätzlich dämpfen. Daran ändert auch der ungebrochen hohe Bedarf an (bezahlbarem) Wohnraum – vor allem in den Ballungsräumen – kaum etwas. So fehlen laut Studien der Hans-Böckler-Stiftung sowie des Instituts für Makroökonomie und Konjunkturforschung (IMK) möglicherweise Millionen Sozialwohnungen in deutschen Großstädten.⁶

⁶ Lukas Jonas, Carolin Martin und Thomas Theobald (2023): Mehr öffentlicher Wohnungsbau zum Erhalt der Kapazitäten? IMK Policy Brief Nr. 155 (online verfügbar).

Abbildung 3

Auftragsbestand im Bauhauptgewerbe

Index 2015 = 100, jeweilige Preise, Trendkomponente



Quelle: Deutsche Bundesbank.

© DIW Berlin 2024

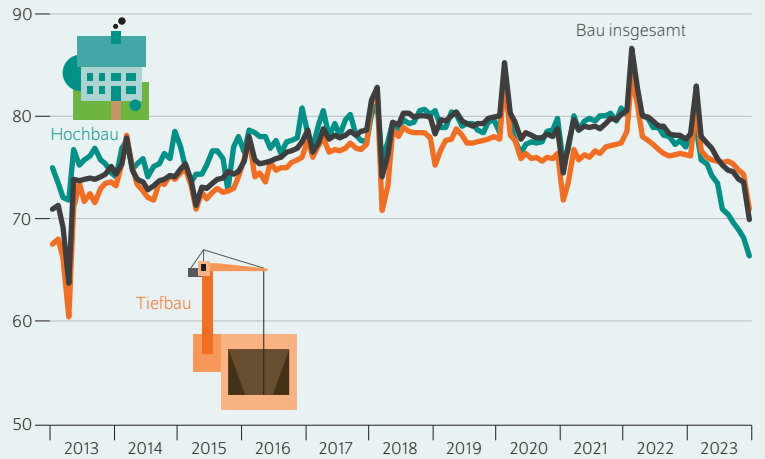
Der Auftragsbestand im Wohnungsbau tendiert inzwischen deutlich abwärts.

Die Baupreise dürften nach drei Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 zurückgehen: Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung zuletzt deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke (Abbildung 4). Dies mindert zusammen mit nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck. Auch die Preiserwartungen der Bauunternehmen weisen auf Rückgänge der Baupreise hin. Entsprechend dürften die spürbaren Lohnkostensteigerungen, die nach den Tarifverhandlungen zu erwarten sind, auf Kosten der Unternehmensgewinne gehen.

Abbildung 4

Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft

In Prozent der saisonüblichen Maschinenauslastung



Quelle: ifo Institut.

© DIW Berlin 2024

Im Hochbau blieb im vergangenen Jahr viel Kapazität ungenutzt.

Derweil ist im Frühsommer eine Trendwende bei den Zinsen zu erwarten; Marktakteure rechnen damit, dass die EZB dann die ersten Zinssenkungen vornimmt.⁷ Somit dürften sich die Finanzierungsbedingungen insgesamt in diesem Jahr etwas entspannen. Dem weiterhin hohen Zinsniveau werden die Preisrückgänge wohl jedoch nicht in vollem Umfang entgegenwirken können.

Alles in allem hat das nominale Wohnungsbauvolumen im vergangenen Jahr wohl noch um 5,5 Prozent zugelegt (Tabelle 1). Die Baupreisinflation dürfte diesen Anstieg jedoch komplett geschluckt haben, sodass real ein Rückgang von 2,3 Prozent zu Buche steht. In diesem Jahr wird das Wohnungsbauvolumen trotz sinkender Preise sowohl nominal (-5,4 Prozent) als auch real (-3,4 Prozent) wohl deutlich zurückgehen. Im Jahr 2025 ist ein weiterer leichter nominaler Rückgang um 0,4 Prozent zu erwarten (Abbildung 5). Da die Preise auch dann noch sinken dürften, ergibt sich ein realer Zuwachs von 0,4 Prozent.

Wohnungsneubau bricht ein

Die Probleme des Wohnungsbaus betreffen insbesondere den Neubau – dabei dürften die schwierigen Finanzierungsbedingungen die entscheidende Rolle spielen und Neubauvorhaben für einen großen Teil der Haushalte unrealisierbar machen. Die Baugenehmigungen sind seit Jahresbeginn 2022 regelrecht eingebrochen: Im Herbst 2023 lagen sie knapp 40 Prozent unter den Höchstwerten der Jahre 2021/22

⁷ Timm Bönke et al. (2023): DIW-Konjunkturprognose: Aussichten reichen von wolkig bis heiter. DIW Wochenbericht Nr. 50, 703–742 (online verfügbar).

Tabelle 1

Baumaßnahmen bei Wohngebäuden in Deutschland

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	In jeweiligen Preisen in Milliarden Euro										Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent								
Neubauvolumen ¹	62,8	67,2	71,7	75,4	79,2	85,6	93,4	95,2	87,2	86,7	7,1	6,6	5,1	5,0	8,1	9,2	1,9	-8,4	-0,6
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²	136,3	143,2	153,1	165,5	173,5	189,1	213,7	228,6	219,2	218,6	5,0	6,9	8,1	4,8	9,0	13,0	7,0	-4,1	-0,3
Wohnungsbauvolumen insgesamt	199,1	210,4	224,8	240,9	252,7	274,7	307,1	323,8	306,4	305,3	5,7	6,8	7,2	4,9	8,7	11,8	5,5	-5,4	-0,4
	Anteile in Prozent																		
Neubauvolumen ¹	31,5	32,0	31,9	31,3	31,3	31,1	30,4	29,4	28,5	28,4									
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²	68,5	68,0	68,1	68,7	68,7	68,9	69,6	70,6	71,5	71,6									
Wohnungsbauvolumen insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0									
	Index 2015 = 100																		
Preisentwicklung	102,1	105,4	110,3	115,2	117,3	127,3	145,7	156,9	153,9	152,7	3,3	4,6	4,5	1,8	8,5	14,4	7,7	-2,0	-0,8
	Real, Kettenindex 2015 = 100																		
Neubauvolumen ¹	109,2	113,3	115,6	116,4	120,1	119,5	113,3	106,7	99,9	100,1	3,8	2,0	0,7	3,2	-0,5	-5,2	-5,8	-6,5	0,2
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²	101,7	103,5	105,9	109,8	113,1	113,6	112,0	111,2	108,8	109,3	1,7	2,4	3,6	3,0	0,5	-1,4	-0,7	-2,2	0,5
Wohnungsbauvolumen insgesamt	104,0	106,5	108,9	111,8	115,2	115,4	112,4	109,8	106,1	106,5	2,4	2,3	2,7	3,1	0,2	-2,6	-2,3	-3,4	0,4

1 Geschätzt über veranschlagte Baukosten (Bautätigkeitsstatistik), ergänzt um Zuschläge für Architekturleistungen und Gebühren, Außenanlagen und Eigenleistungen der Investoren.
2 Gebäude- und Wohnungsmodernisierung (einschließlich Um- und Ausbaumaßnahmen) sowie Instandsetzungsleistungen des Baugewerbes.

Quellen: Statistisches Bundesamt; DIW Bauvolumenrechnung.

Tabelle 2

Baumaßnahmen bei Nichtwohngebäuden in Deutschland

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	In jeweiligen Preisen in Milliarden Euro										Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent								
Neubauvolumen ¹	35,3	38,1	41,7	45,0	46,8	50,2	57,3	59,5	57,0	57,8	8,0	9,3	8,0	4,0	7,2	14,1	3,8	-4,2	1,4
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²	56,5	57,8	59,7	60,8	61,4	65,3	72,7	77,1	75,6	76,4	2,4	3,3	1,9	0,9	6,4	11,3	6,1	-2,0	1,1
Bauvolumen Nichtwohngebäude insgesamt ³	91,8	95,9	101,4	105,8	108,2	115,5	130,0	136,6	132,6	134,2	4,5	5,7	4,4	2,2	6,8	12,5	5,1	-3,0	1,2
	Anteile in Prozent																		
Neubauvolumen ¹	38,5	39,7	41,1	42,5	43,3	43,4	44,1	43,5	43,0	43,1									
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²	61,5	60,3	58,9	57,5	56,7	56,6	55,9	56,5	57,0	56,9									
Bauvolumen Nichtwohngebäude insgesamt ³	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0									
	Index 2015 = 100																		
Preisentwicklung	101,9	105,6	110,5	114,6	116,9	126,6	145,7	154,5	151,3	149,4	3,7	4,6	3,7	2,0	8,4	15,1	6,0	-2,1	-1,3
	Real, Kettenindex 2015 = 100																		
Neubauvolumen ¹	108,8	113,5	118,9	124,0	126,5	124,6	123,4	120,7	118,2	121,3	4,4	4,7	4,3	2,0	-1,5	-1,0	-2,2	-2,1	2,7
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²	95,5	94,3	93,0	91,3	90,4	88,3	84,9	85,0	85,0	87,1	-1,3	-1,3	-1,9	-1,0	-2,3	-3,8	0,1	0,1	2,4
Bauvolumen Nichtwohngebäude insgesamt ³	100,2	101,1	102,1	102,8	103,0	101,1	98,5	97,6	96,7	99,1	0,9	1,0	0,6	0,2	-1,9	-2,6	-0,9	-0,9	2,5

1 Einschließlich landwirtschaftlicher Betriebsgebäude.
2 Einschließlich übriger nichtlandwirtschaftlicher Betriebsgebäude.
3 Bauvolumen im gewerblichen und öffentlichen Hochbau.

Quellen: Statistisches Bundesamt; DIW Bauvolumenrechnung.

(Abbildung 6). Dazu kommt eine hohe Zahl an Wohnungen, die genehmigt, aber noch nicht begonnen wurden, da sich die Finanzierung vielerorts nicht mehr rechnet. Dies dürfte sich in den kommenden Jahren erheblich in der Neubautätigkeit niederschlagen, wenn noch bestehende Aufträge zunehmend abgearbeitet und immer weniger neue Projekte angestoßen werden. So meldet beispielsweise der Verband der Wohnungswirtschaft Deutschland (GdW) bereits jetzt, dass viele Wohnungsunternehmen einen Teil ihrer Projekte

einstampfen müssen oder derzeit gar keine Wohnungen mehr errichten können.⁸

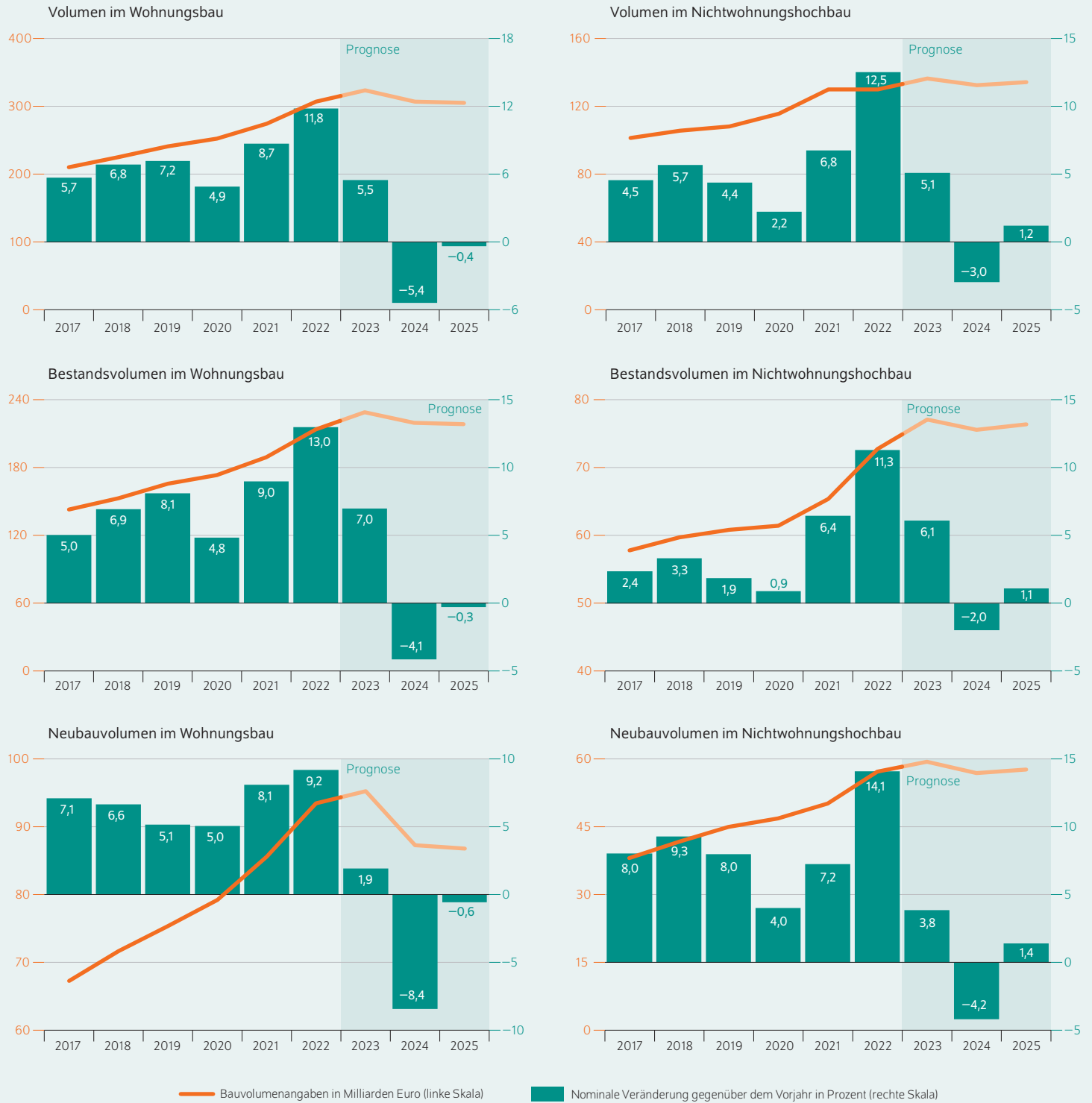
Im Dezember 2023 hat die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) außerdem überraschend die Antragstellung für das

⁸ Pressemitteilung der Wohnungswirtschaft Deutschland (GdW) vom 29. November 2023: Wohnungsbau im freien Fall – Regierung muss jetzt Schluss machen mit „aber“ und „wird schon“ (online verfügbar).

Abbildung 5

Hochbau in Deutschland nach Neubau- und Bestandsmaßnahmen

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



Quelle: DIW Bauvolumenrechnung.

© DIW Berlin 2024

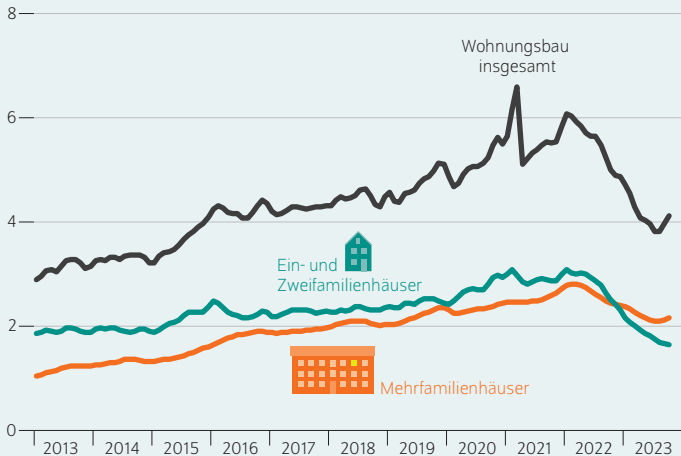
In diesem Jahr wird der Wohnungsbau auch nominal zurückgehen, insbesondere der Neubau.

Abbildung 6

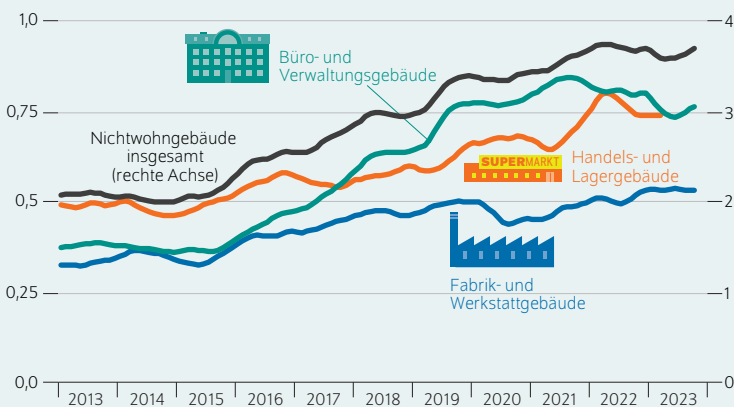
Baugenehmigungen im Hochbau in Deutschland

In Milliarden Euro zu jeweiligen Preisen, Trendkomponente

Wohnungsbau



Nichtwohnungshochbau (insgesamt = rechte Achse)



Quelle: Statistisches Bundesamt.

© DIW Berlin 2024

Der Gesamtwert der genehmigten Bauvorhaben ist im Jahr 2023 deutlich zurückgegangen, erholt sich aber im öffentlichen und gewerblichen Sektor.

Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau“ gestoppt, da die Mittel für die Förderung ausgeschöpft sind. Obwohl bereits genehmigte Anträge abgesichert sind und die Antragstellung zu Beginn dieses Jahres wieder möglich sein soll, dürfte dieser Schritt private Haushalte davon abhalten, in den Neubau zu investieren, und die Neubautätigkeit zusätzlich verringern.

Die erschwerten Finanzierungsbedingungen konnten bis jetzt wohl auch kaum durch die Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau ausgeglichen werden, die zum Januar 2023 wieder aktiviert wurde. Die Regelung erlaubt, über vier Jahre bis zu fünf Prozent pro Jahr an Anschaffungs- und Herstellungskosten abzuschreiben, wenn das genehmigte Gebäude bestimmten Nachhaltigkeitskriterien („Effizienzhaus 40 – EH40“) entspricht. Außerdem wurde

zum gleichen Zeitpunkt der lineare Abschreibungssatz von zwei auf drei Prozent angehoben. Seit dem Oktober des vergangenen Jahres werden diese Bestimmungen durch die zusätzliche Möglichkeit der degressiven Abschreibung um sechs Prozent ergänzt, die auch für Gebäude der niedrigen Effizienzklasse „EH55“ zulässig ist.⁹ Mit fallenden Zinsen und sinkenden Preisen dürften diese Maßnahmen ab der zweiten Jahreshälfte 2024 mehr Wirkung entfalten und die Neubautätigkeit stimulieren.

Dennoch dürfte der Wohnungsneubau in nominaler Rechnung im laufenden Jahr wohl um 8,4 Prozent einbrechen und sich auch im kommenden Jahr nicht erholen (–0,6 Prozent). Preisbereinigt ergeben sich ein Rückgang von 6,5 Prozent für 2024 sowie ein leichter Zuwachs von 0,2 Prozent im Jahr 2025.

Bestandsmaßnahmen weiterhin stabilisierend

Die solide Entwicklung der Bestandsleistungen dürfte die Wohnungsbautätigkeit im vergangenen Jahr gestützt haben. Wegen der gestiegenen Kosten sind vermutlich zwar einige Sanierungsvorhaben gekürzt oder gestrichen worden (bei Bestandsmaßnahmen ist dies schneller und unkomplizierter möglich als bei Neubauprojekten). Aber die Rückgänge im Neubau dürften gleichzeitig wieder vermehrt Handwerkskapazitäten für Bestandsmaßnahmen freigesetzt haben, was diese wiederum realisierbarer macht.

Gleichzeitig dürften Bestandsmaßnahmen insgesamt deutlich weniger von den steigenden Finanzierungskosten betroffen sein: Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sind deutlich kleinteiliger als der Wohnungsneubau, sodass das Eigenkapital der Haushalte häufiger ausreicht, die Kosten zu finanzieren.¹⁰ Lediglich der höhere Anreiz, das Eigenkapital zu sparen, muss dabei berücksichtigt werden. Allerdings lohnt Sparen nur bedingt: Die Habenzinsen für längerfristige Anlagen sind derzeit nur halb so hoch wie der Hypothekenzins für Kredite mit zehnjähriger Laufzeit.

Dass Haushalte vermehrt auf Bestandsmaßnahmen ausweichen, zeigt sich auch in den Kosten für genehmigte Bauvorhaben: Zum Jahresbeginn 2022 befanden sich die Kosten für Neubau und Bestandsleistungen noch auf einem ähnlichen Niveau. Während sie sich im Neubau seitdem fast halbiert haben, hielten sich die Genehmigungszahlen und Baukosten für Bestandsmaßnahmen bis an den aktuellen Rand nahezu konstant (Abbildung 7).

Dabei dürften Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz weiterhin eine zentrale Rolle spielen: Die Energiepreise

⁹ Vgl. auf der Website des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) die Maßnahmen der Bundesregierung für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft (online verfügbar).

¹⁰ Christian Blanke und Katrin Klarhöfer (2022): Bestandsinvestitionen 2020: Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen. BBSR Online-Publikation Nr. 39 (online verfügbar).

sind trotz der Rückgänge im vergangenen Jahr weiterhin hoch und dürften wieder etwas steigen, da die Bundesregierung im Dezember in Reaktion auf das Urteil des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) zum Nachtragshaushaltsgesetz 2021 einen zusätzlichen Anstieg des CO₂-Preises beschlossen hat.¹¹ Dies steigert die Anreize, in energetische Sanierungen zu investieren.

Allerdings ist die öffentliche Förderung für Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung momentan noch unklar. So waren im Klima- und Transformationsfonds (KTF) allein für das Jahr 2024 rund 19 Milliarden Euro für Energieeffizienzförderung im Gebäudesektor vorgesehen. Zwar hat die Bundesregierung diese Förderung direkt im Anschluss an die Verkündung des BVerfG-Urteils zugesagt. Aktuell ist die Antragstellung bei der KfW aber noch unterbrochen. So dürfte die Entwicklung der Bestandsleistungen ebenfalls ausgebremst oder zumindest verzögert werden.

Insgesamt ergibt sich für die Maßnahmen an bestehenden Gebäuden in diesem Jahr mit minus 4,1 Prozent ein weniger deutlicher Rückgang als bei den Neubauten. Für das kommende Jahr ist ein weiterer leichter Rückgang um 0,3 Prozent zu erwarten. Preisbereinigt ergibt sich für dieses Jahr ein Minus von 2,2 und für das Jahr 2025 ein Plus von 0,5 Prozent.

Nichtwohnungshochbau entwickelt sich robuster als Wohnungsbau

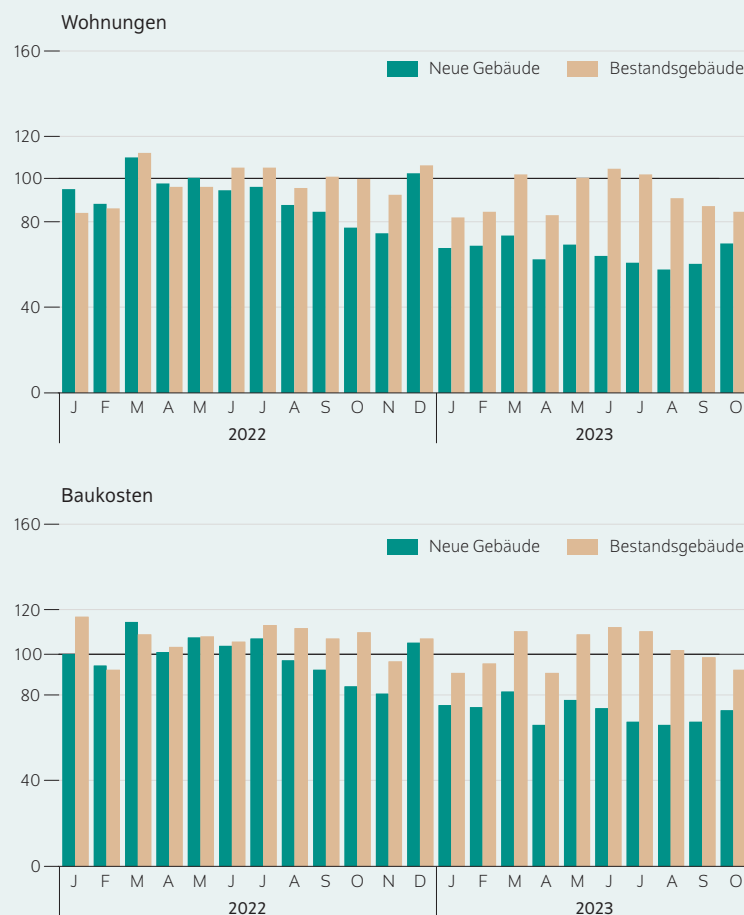
Der Nichtwohnungsbau lief im vergangenen Jahr stabiler als der Wohnungsbau. Die erschwerten Finanzierungsbedingungen dürften sich bei den Unternehmen nicht so stark niedergeschlagen haben wie bei den Haushalten. Zwar gingen die Auftragseingänge, sowohl im öffentlichen als auch im Wirtschaftshochbau, im Jahresverlauf etwas zurück, am aktuellen Rand legten sie aber dank mehrerer Großprojekte wieder zu (Abbildung 2). Der Auftragsbestand liegt damit weiterhin auf Rekordniveau (Abbildung 3).

Dennoch trüben die schwache gesamtwirtschaftliche Entwicklung und die hohen Zinsen die Aussichten im Wirtschaftsbau. Das weltwirtschaftliche Umfeld entwickelte sich zuletzt wenig dynamisch, die deutschen Exporte gingen im Jahr 2023 merklich zurück. Auch die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands ist, nicht zuletzt durch das Urteil des BVerfG und trotz der geplanten Ausgleichsmaßnahmen, weiterhin unsicher und wird Exporte wie Investitionen im laufenden Jahr wohl dämpfen.¹² Dies dürfte Unternehmen davon abhalten, massiv in den Ausbau von Kapazitäten, zum Beispiel durch den Bau neuer Werkstätten und Lagergebäude, zu investieren.

Im Jahr 2023 stieg der Nichtwohnungsbau nominal wohl um 5,1 Prozent. Preisbereinigt ging er aber um 0,9 Prozent

Abbildung 7

Genehmigungszahlen für Baumaßnahmen Indexiert, Monatsdurchschnitt 2021 = 100



Quelle: Statistisches Bundesamt.

© DIW Berlin 2024

Die Zahl der Baugenehmigungen für Bestandsgebäude liegt deutlich über derjenigen für Neubauten.

zurück. In diesem Jahr dürfte sich die Entwicklung umkehren – hier ist ein nominales Minus von drei Prozent zu erwarten, das durch die sinkenden Preise zu einem realen Minus von knapp einem Prozent wird. Im Jahr 2025 dürfte das Nichtwohnungsbauvolumen nominal um 1,2 und preisbereinigt um 2,5 Prozent ausgeweitet werden (Tabelle 2).

Öffentliche Bauvorhaben stützen Neubau von Nichtwohngebäuden

Die Nachfrage nach neuen gewerblichen Hochbauten wird durch die schwache konjunkturelle Entwicklung gebremst, die Investitionen in neue Gebäude für Unternehmen meist nicht sinnvoll erscheinen lässt. Darüber hinaus dämpft die Möglichkeit zur Heimarbeit seit der Corona-Pandemie den Bedarf an Bürogebäuden: Im Jahr 2022 (letzte verfügbare Statistik) arbeitete knapp ein Viertel aller Erwerbstätigen temporär im Homeoffice, und dieser Anteil dürfte auch im

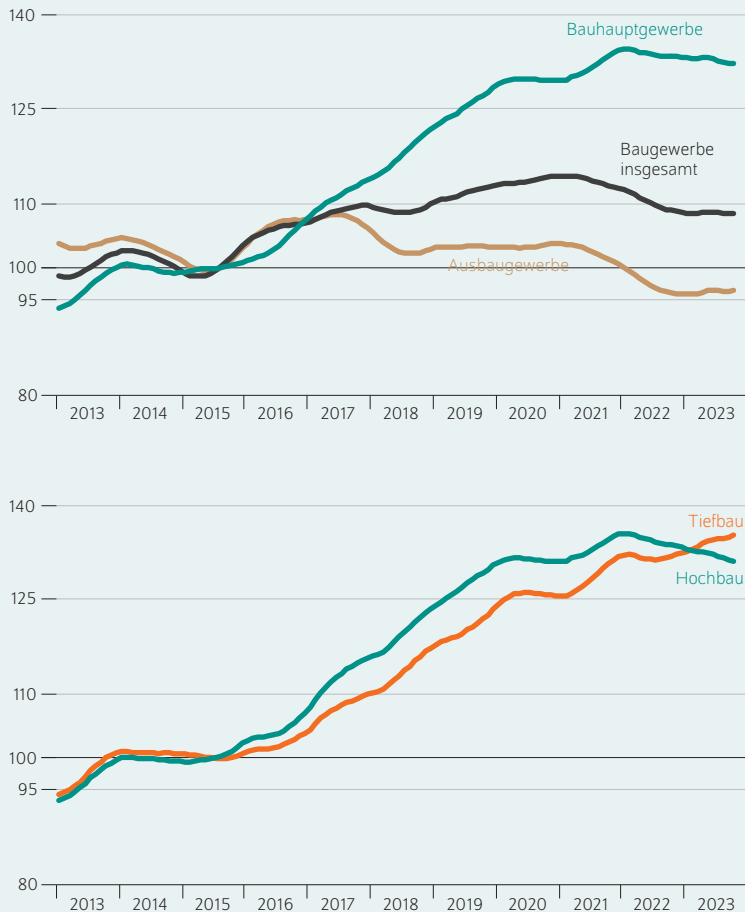
¹¹ Statt der ursprünglich geplanten 40 Euro pro Tonne kostet seit 1. Januar 2024 Kohlendioxid (CO₂) 45 Euro pro Tonne. 2023 lag der Preis noch bei 30 Euro pro Tonne.

¹² Bönke et al. (2023), a. a. O.

Abbildung 8

Produktion im Baugewerbe

Index 2015 = 100, konstante Preise, Trendkomponente



Quelle: Statistisches Bundesamt.

© DIW Berlin 2024

Die Produktion im Tiefbau tendierte im Jahr 2023 im Gegensatz zum Hochbau weiter aufwärts.

vergangenen Jahr nicht wesentlich zurückgegangen sein. So ist auch die Zahl der Baugenehmigungen für Büro- und Verwaltungsgebäude seit 2020 kontinuierlich gesunken (Abbildung 6). Für die weitere Entwicklung sind hier kaum Impulse zu erwarten.

Bei den öffentlichen Bauvorhaben stabilisierten zuletzt einige Großprojekte die Auftragslage; der Auftragsbestand legte hier deutlich zu (Abbildung 3). Dabei dürften nun nach und nach Investitionsmittel, die in den vergangenen Jahren angelegt wurden, in Projektbudgets umgesetzt werden. Sinkende Baupreise begünstigen diese Entwicklung. Daher ist für dieses und das kommende Jahr mit positiven Impulsen aus dem öffentlichen Bau zu rechnen.

Insgesamt dürfte die Neubautätigkeit im Nichtwohnungshochbau im Jahr 2024 um 4,2 Prozent in nominaler Rechnung abnehmen und im Jahr 2025 um 1,4 Prozent

ausgeweitet werden. Preisbereinigt ergeben sich für dieses Jahr ein Rückgang um 2,1 sowie ein Plus von 2,7 Prozent im kommenden Jahr.

Energetische Sanierung steigert Bestandsmaßnahmen

Bauleistungen an bestehenden Nichtwohngebäuden haben in den vergangenen Jahren etwas an Bedeutung verloren: Ihr Anteil am gesamten Bauvolumen ging zwischen 2016 und 2022 kontinuierlich zurück (Tabelle 2), vor allem, da das Neubauvolumen kräftig zulegte. Im Jahr 2023 dürfte sich diese Entwicklung umgekehrt haben: Die deutlich gestiegenen Energiekosten verstärken die Anreize, energetisch zu sanieren. Dies dürfte bei dem kräftigen Anstieg der Bestandsmaßnahmen eine entscheidende Rolle gespielt haben.

Die Anreize bleiben auch im laufenden Jahr bestehen und dürften die Bestandsmaßnahmen weiterhin stützen. Vor allem im öffentlichen Bereich ist darüber hinaus immer noch eine hohe Investitionslücke zu verzeichnen: Zwar stiegen die geplanten und getätigten Investitionen in den vergangenen Jahren nominal sukzessive an, wobei Investitionen in Schulgebäude und sonstige Betreuungseinrichtungen im Vordergrund standen. Insgesamt blieben die realisierten Vorhaben jedoch weiterhin deutlich hinter den geplanten Budgets zurück.¹³ Hier ist daher noch viel Potenzial für eine Ausweitung der Baumaßnahmen vorhanden.

Die Bestandsmaßnahmen dürften in diesem Jahr nominal um zwei Prozent sinken und im kommenden Jahr um gut ein Prozent zunehmen. Aufgrund der abnehmenden Preise ergeben sich preisbereinigte Zuwächse von 0,1 Prozent für 2024 und 2,4 Prozent für 2025.

Nur der Tiefbau kann in diesem Jahr zulegen

Die Aktivität im Tiefbau hat das Bauvolumen bereits im vergangenen Jahr stabilisiert. Während die Bauproduktion im Hochbau rückläufig war, folgte sie im Tiefbau weiterhin einem Aufwärtstrend (Abbildung 8). Auch die Kapazitätsauslastung ging im Tiefbau verglichen zum Hochbau weniger deutlich zurück (Abbildung 4).

Im aktuellen und kommenden Jahr dürfte der Tiefbau weiter ausgeweitet werden, denn der Bedarf an Infrastrukturausbau bleibt hoch. Vor allem von Seiten gewerblicher Investoren sind dabei kräftige Impulse zu erwarten. Schon jetzt deuten die Neuaufträge auf deutliche Zuwächse hin (Abbildung 2): Im Wirtschaftstiefbau lagen die Auftragseingänge bis zum Herbst 2023 nominal fast 30 Prozent über dem Vorjahresniveau – hier dürften Großaufträge der Bahn ausschlaggebend sein, wo massiv in das Schienennetz investiert wird. Dies wird sich in diesem und im nächsten Jahr wohl fortsetzen, auch weil die für die Bahninfrastruktur vorgesehenen

¹³ Christian Raffer und Henrik Scheller (2023): KfW-Kommunalpanel 2023. KfW Research (online verfügbar).

Tabelle 3

Baumaßnahmen im Tiefbau in Deutschland

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	In jeweiligen Preisen in Milliarden Euro										Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent								
Gewerblicher Tiefbau	30,3	32,9	35,0	37,2	39,2	43,2	50,7	56,2	58,0	59,6	8,6	6,4	6,1	5,6	10,1	17,4	10,9	3,1	2,8
Öffentlicher Tiefbau	28,5	30,9	34,4	36,5	37,7	38,7	45,1	48,7	48,8	49,6	8,4	11,5	6,0	3,2	2,9	16,5	7,9	0,2	1,7
Bauvolumen Tiefbau	58,8	63,8	69,5	73,7	76,9	81,9	95,8	104,9	106,8	109,2	8,5	8,9	6,1	4,4	6,6	16,9	9,5	1,8	2,3
	Anteile in Prozent																		
Gewerblicher Tiefbau	51,5	51,6	50,4	50,5	51,0	52,7	52,9	53,6	54,3	54,6									
Öffentlicher Tiefbau	48,5	48,4	49,6	49,5	49,0	47,3	47,1	46,4	45,7	45,4									
Bauvolumen Tiefbau	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0									
	Index 2015 = 100																		
Preisentwicklung¹	101,6	106,3	113,0	118,2	119,9	127,6	149,1	159,3	156,4	154,8	4,6	6,4	4,6	1,5	6,4	16,8	6,9	-1,8	-1,0
	Real, Kettenindex 2015 = 100																		
Gewerblicher Tiefbau	101,1	105,2	105,7	108,1	112,0	115,2	115,2	121,6	128,3	133,8	4,0	0,4	2,3	3,6	2,9	-0,1	5,6	5,5	4,3
Öffentlicher Tiefbau	102,4	106,3	111,3	112,0	114,5	111,2	111,6	110,6	112,1	114,5	3,8	4,8	0,6	2,3	-2,9	0,3	-0,9	1,4	2,1
Bauvolumen Tiefbau	101,8	105,7	108,4	110,0	113,2	113,4	113,5	116,5	120,6	124,6	3,9	2,5	1,4	2,9	0,2	0,1	2,6	3,6	3,3

1 Da keine detaillierten Informationen für die Preisentwicklung im Tiefbau zur Verfügung stehen, werden für Tief- und Nichtwohnhochbau die gleichen Preisveränderungen angenommen.

Quellen: Statistisches Bundesamt; DIW Bauvolumenrechnung.

Tabelle 4

Eckwerte der Entwicklung des Bauvolumens in Deutschland

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	In jeweiligen Preisen in Milliarden Euro								Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent						
Bauvolumen insgesamt	395,7	420,4	437,8	472,2	532,9	565,3	545,8	548,7	6,3	4,1	7,8	12,9	6,1	-3,5	0,5
Wohnungsbau	224,8	240,9	252,7	274,7	307,1	323,8	306,4	305,3	7,2	4,9	8,7	11,8	5,5	-5,4	-0,4
Wirtschaftsbau	116,3	122,0	124,8	135,1	154,4	162,5	159,2	161,6	4,9	2,3	8,2	14,3	5,2	-2,0	1,5
Öffentlicher Bau	54,6	57,5	60,3	62,4	71,5	79,0	80,1	81,8	5,4	4,9	3,5	14,5	10,6	1,4	2,1
	Index 2015= 100														
Preisentwicklung	110,8	115,6	117,7	127,3	146,5	156,9	153,9	152,4	4,3	1,8	8,2	15,1	7,1	-2,0	-0,9
	Real, Kettenindex 2015 = 100														
Bauvolumen insgesamt	107,0	109,1	111,6	111,2	108,8	107,6	106,0	107,6	2,0	2,3	-0,3	-2,2	-1,1	-1,5	1,5
Nach Baubereichen															
Wohnungsbau	108,9	111,8	115,2	115,4	112,4	109,8	106,1	106,5	2,7	3,1	0,2	-2,6	-2,3	-3,4	0,4
Wirtschaftsbau	103,3	104,6	104,9	104,8	102,7	102,7	103,1	106,2	1,2	0,3	-0,1	-2,0	0,0	0,3	3,0
Öffentlicher Bau	107,5	108,0	112,0	108,3	107,3	109,3	112,1	114,9	0,5	3,7	-3,2	-1,0	1,9	2,5	2,5
Nach Produzentengruppen															
Bauhauptgewerbe	111,0	114,0	117,9	116,1	115,2	114,7	114,2	116,4	2,7	3,4	-1,5	-0,8	-0,4	-0,5	1,9
Ausbaugewerbe	104,1	104,9	107,2	106,3	103,5	101,7	99,2	100,1	0,7	2,2	-0,9	-2,7	-1,7	-2,5	0,9
Sonstige Bauleistungen	110,2	112,6	114,2	114,8	112,7	111,5	109,8	111,6	2,2	1,4	0,6	-1,8	-1,1	-1,5	1,6

Quellen: Statistisches Bundesamt; DIW Bauvolumenrechnung.

Mittel aus dem KTF gesichert zu sein scheinen. Dazu kommen Investitionen für die Mobilitäts- und Energiewende. Im Straßenbau, der zum öffentlichen Bau zählt, zeigt der Trend der Auftragseingänge ebenfalls nach oben, allerdings mit deutlich schwächerer Dynamik. Im Auftragsbestand zeigt sich ein ähnliches Bild (Abbildung 3).

So dürfte der Tiefbau nach einem Plus im Jahr 2023 von nominal 9,5 Prozent (real: 2,6 Prozent) im laufenden Jahr um 1,8 (real: 3,6) Prozent zulegen. Auch im kommenden Jahr dürfte das Tiefbauvolumen noch mal um 2,3 (real: 3,3 Prozent) ausgeweitet werden (Tabelle 3).

Tiefbau kann die Rückgänge im Hochbauvolumen nicht kompensieren

Das reale Bauvolumen wird 2024 wohl das dritte Jahr in Folge schrumpfen. Nach Rückgängen von 2,2 Prozent im Jahr 2022 und etwas über einem Prozent im Jahr 2023 dürfte das Bauvolumen in diesem Jahr preisbereinigt um 1,5 Prozent sinken. Erst für 2025 kann wieder mit einem realen Zuwachs des Bauvolumens gerechnet werden (Tabelle 4).

Die Baukonjunktur ist dabei allerdings gespalten. Den teils drastischen Rückgängen im Wohnungsneubau stehen recht

ordentliche Zuwächse im Tiefbau entgegen. Auch manche Sparten des Hochbaus wie die Dachdecker*innen oder die Gebäudedämmung blicken im Zuge verstärkter energetischer Sanierung positiv ins neue Jahr.

In der Summe dürfte das reale Bauvolumen des Bauhauptgewerbes 2023 und 2024 nur wenig zurückgehen. Im Jahr 2025 ist sogar mit einem deutlichen Zuwachs von fast zwei Prozent zu rechnen. Das Ausbaugewerbe wird die Rückgänge im Wohnungsbau weiter massiv spüren. In diesem Jahr dürfte das reale Bauvolumen bei der Bauinstallation und dem sonstigen Ausbau nochmal 2,5 Prozent unter dem Vorjahresniveau liegen. Auch bei den sonstigen Bauleistungen wie den Architekturbüros wirkt sich insbesondere der schwache Wohnungsneubau negativ aus. Das reale Bauvolumen wird im Ausbaugewerbe 2024 wohl sogar das vierte Jahr in Folge schrumpfen. Wie in den anderen Bausparten dürfte sich im kommenden Jahr aber das Konjunkturbild aufhellen.

Fazit: Notwendige Kapazitätsverlagerungen benötigen verbindliche politische Vorgaben

Die Bauleistungen werden auch in diesem Jahr noch schrumpfen. Erst im Jahr 2025 kann wieder mit spürbaren Zuwächsen des realen Bauvolumens gerechnet werden. Auf viele Bauunternehmen kommen dennoch große Herausforderungen zu. Die unterschiedlichen Wachstumsaussichten der Bausparten erfordern große Umstrukturierungen im Angebotsprofil. Insbesondere wird es darauf ankommen, die im Wohnungsneubau freiwerdenden Kapazitäten in der energetischen Sanierung von privaten und öffentlichen Gebäuden zu nutzen. Teilweise können auch die Wachstumschancen im Tiefbau nur realisiert werden, wenn entsprechende Kapazitäten aus dem Hochbau genutzt werden.

Die Politik sollte die Umstrukturierung im Baugewerbe aktiv unterstützen. So könnten überbetriebliche Ausbildungs- und Umschulungskapazitäten ausgeweitet und gefördert werden. Entscheidend für den Erfolg der innerbetrieblichen Umstrukturierungen wird es in vielen Fällen sein, in dieser Phase Lohnersatzleistungen aus dem Kurzarbeitergeld zu beziehen.

Großen politischen Handlungsdruck löst weiterhin der anhaltende Rückgang im Wohnungsneubau aus. Die Zahl

der fertiggestellten Wohnungen wird angesichts schrumpfender Neubauinvestitionen in den nächsten Jahren nicht steigen. Die Zielmarke von 400 000 neuen Wohnungen jährlich rückt damit immer mehr in die Ferne. Unter anderem als Reaktion auf die zu geringen Fertigstellungszahlen hat die Bundesregierung ein Maßnahmenpaket beschlossen, das den Bau bezahlbarer und klimagerechter Wohnungen anreizen und die Bau- und Immobilienwirtschaft wirtschaftlich stabilisieren soll.¹⁴

Erste Bewertungen insbesondere der steuerlichen Förderung durch eine verstärkte degressive Abschreibung weisen aber darauf hin, dass kurz- bis mittelfristig keine gravierende Erhöhung der Zahl neu errichteter Wohnungen zu erwarten ist.¹⁵ Umso mehr sollte weniger die Gesamtzahl der neu errichteten Wohneinheiten im Fokus stehen. Da das größte Missverhältnis zwischen hoher Wohnungsnachfrage und geringem Wohnungsangebot in Ballungsräumen besteht, sollte vielmehr die dortige Schaffung von Wohnraum im unteren Preissegment Priorität haben. Gerade in den Ballungsräumen kann die seit Jahren diskutierte Nachverdichtung im Bestand die Mangellage verringern. Diese ist kalkulatorisch kostengünstiger, als auf neu erschlossenen und teuren Flächen Wohnraum zu schaffen. Ferner gibt es im Bereich der Aufstockung von Gebäuden mittlerweile kostengünstige Konzepte.

Große Verunsicherung herrscht derzeit darüber, wie sich das BVerfG-Urteil auf die Förderung der Bautätigkeit sowie die längerfristige Finanzierung der klimaneutralen Transformation auswirken wird. Während sich beim Tiefbau klare Verabredungen mit den Bundesunternehmen abzeichnen, besteht insbesondere Unsicherheit darüber, wie die Förderung der energetischen Gebäudesanierung und des Wohnungsneubaus umgesetzt wird. Die Politik ist aufgefordert, hier schnell verbindliche Regelungen auch gerade gegenüber der Förderbank KfW umzusetzen, damit die dortige Förderung weitergehen kann.

¹⁴ Vgl. Website des BMWBS.

¹⁵ Claus Michelsen, Simon Junker und Ferdinand Fichtner (2023): Simulation des Wachstumschancengesetzes: Richtung stimmt, Effekte zu gering. Verband Forschender Arzneimittelhersteller e. V. Berlin. Economic Policy Brief Nr. 9 (online verfügbar).

Martin Gornig ist Forschungsdirektor Industriepolitik in der Abteilung Unternehmen und Märkte im DIW Berlin | mgornig@diw.de

Laura Pagenhardt ist wissenschaftliche Mitarbeiterin der Abteilung Makroökonomie im DIW Berlin | lpagenhardt@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+2/2024:

www.diw.de/diw_weekly



INTERVIEW



Laura Pagenhardt, wissenschaftliche Mitarbeiterin
in der Abteilung Makroökonomie im DIW Berlin

„Die Politik muss Klarheit über die Förderprogramme schaffen“

1. Frau Pagenhardt, das Jahr 2023 war von Krisen geprägt. Das allgemeine Preisniveau ist weiterhin hoch, zudem muss im Bundeshaushalt gespart werden. Wie hat sich die deutsche Bauwirtschaft unter diesen Bedingungen geschlagen?

In der Bauwirtschaft sehen wir leider auch ziemlich viele Probleme. In den letzten Jahren sah das oberflächlich eigentlich noch ganz gut aus. Der Bau konnte nominal stark zulegen. Das war zwar auch 2023 noch der Fall, aber überzeichnet durch die enormen Preisanstiege. Der Preisanstieg im Bau hat die Verbraucherpreisinflation noch überstiegen. Tatsächlich ist der Bau um die Preisanstiege bereinigt – also real – in den letzten drei Jahren zurückgegangen. Das dürfte sich auch in diesem Jahr nominal niederschlagen, denn zu den hohen Preisen, die wir schon seit längerem beobachten, gesellt sich jetzt ein sehr hohes Zinsniveau. Das sorgt neben den realen Rückgängen auch für nominale Rückgänge.

2. Wie wirkt sich das auf die Lage beim Wohnungsbau aus?

Den Wohnungsbau trifft die aktuelle Krise wie auch schon in den vergangenen Jahren am stärksten. Die Europäische Zentralbank hat über die vergangenen zwei Jahre die Zinsen enorm angehoben, was auch die Wohnungsbaukreditzinsen steigen ließ. Dadurch sind vor allem Neubauten immer schwerer zu finanzieren und zu realisieren. Auch wenn wir für das aktuelle Jahr Preisrückgänge erwarten und ab der Mitte des Jahres die Zinsen leicht sinken dürften, wird das kaum für Impulse sorgen.

3. Inwieweit können da energetische Sanierungen für einen Schub sorgen? Wir gehen davon aus, dass die energetischen Sanierungen weniger schwach laufen als der Wohnungsneubau. Allerdings ist auch hier kein Zuwachs zu erwarten, sie dürften lediglich weniger stark zurückgehen. Gerade die privaten Haushalte dürften hier von Fördermitteln profitieren, die aus dem Klima- und Transformationsfonds zugesagt sind – trotz des Bundesverfassungsgerichtsurteils.

4. Wie sieht es im Tiefbau aus? Beim Tiefbau, der vor allen Dingen durch den Wirtschaftsbau bestimmt ist, sehen wir ein anderes Bild. Während der gewerbliche Hochbau aus konjunkturellen Gründen auch ein bisschen leiden dürfte, profitiert der Tiefbau aktuell davon, dass sehr viel Infrastruktur ausgebaut wird. Dadurch dürfte sich der Tiefbau in den kommenden Jahren als einzige Bausparte positiv entwickeln und das Bauvolumen insgesamt etwas stützen.

5. Wie schätzen Sie die künftige Entwicklung der deutschen Bauwirtschaft ein? Im laufenden Jahr 2024 dürfte sich die Bauwirtschaft kaum erholen und auch im kommenden Jahr 2025 ist kaum mit Besserung zu rechnen. Hier sehen wir weiterhin eine Zweiteilung: Während der Hochbau weiterhin schwach laufen dürfte, sind im Tiefbau mehr Impulse zu erwarten. Insgesamt ist allerdings dieses Jahr das schlechteste in unserer Prognose, im kommenden Jahr dürfte sich das wieder etwas erholen. Mit wirklich starken Zuwächsen ist allerdings auch dann nicht zu rechnen.

6. Was kann die Politik angesichts der leeren Kassen in dieser Situation tun? Zu allererst ist es sehr wichtig, dass die Politik Klarheit über die Förderprogramme schafft. Hier muss die Verunsicherung schnellstmöglich beseitigt werden. Dazu zählen die Förderprogramme in der energieeffizienten Gebäudesanierung ebenso wie im Tiefbau, aber eben auch im Wohnungsneubau. Wenn hier die Förderung wieder klarer wird, dürfte das auch helfen, dem Wohnungsmangel entgegenzuwirken. Darüber hinaus hat die Politik aber auch die Möglichkeit, Bauunternehmen bei der Umstrukturierung zu unterstützen, denn hier werden Kapazitäten umgewidmet werden müssen.

Das Gespräch führte Erich Wittenberg.



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

ERRATUM

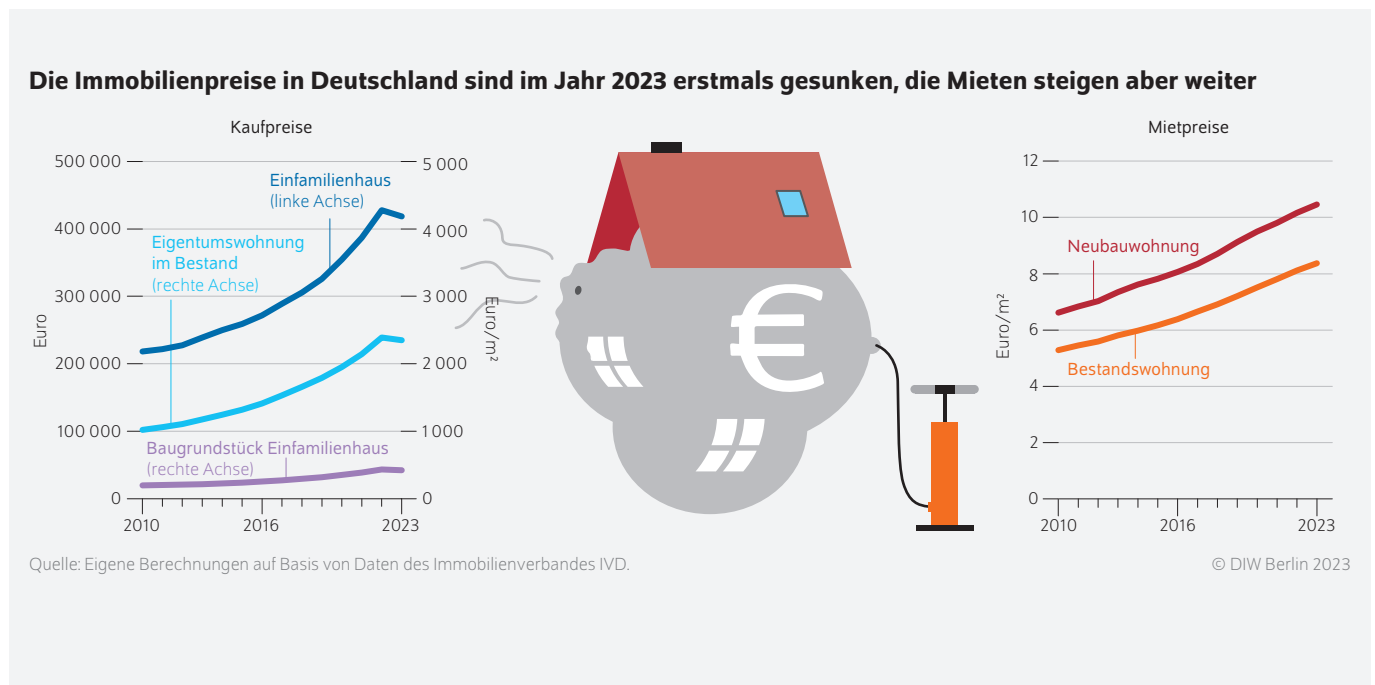
Liebe Leser*innen,

bedauerlicherweise ist uns im DIW Wochenbericht Nr. 51+52/2023 ein Fehler unterlaufen. Im Bericht mit dem Titel „Immobilienmarkt im Krisenmodus: Die Kaufpreise fallen, aber die Mieten steigen“ wurden die Miet- und Kaufpreise in der Abbildung auf Seite 753 („Auf einen Blick“) fehlerhaft angegeben.

Die korrigierte Abbildung finden Sie nachfolgend. Auf der Website des DIW Berlin steht zudem die aktualisierte digitale Version der entsprechenden Wochenberichtsausgabe zur Verfügung. Sie finden diese unter www.diw.de/wochenbericht. Wir bitten, den Fehler zu entschuldigen.

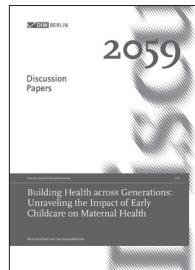
Viel Freude weiterhin beim Lesen und herzliche Grüße

Ihre Redaktion des DIW Wochenberichts



Discussion Papers Nr. 2059

2023 | Mara Barschkett, Laia Bosque-Mercader



Building Health across Generations: Unraveling the Impact of Early Childcare on Maternal Health

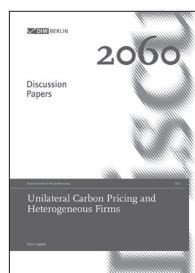
In contemporary households, women often shoulder most organisation and caregiving responsibilities leading them to play a crucial role in family dynamics. While previous research has established that public early childcare affects child outcomes and maternal employment, less attention has been given to its effects on maternal health despite its relevance within the household. This study investigates the impact of public early childcare on maternal short- and long-term health. Based on administrative health records covering 90% of the German population over a decade, we leverage the exogenous variation in childcare coverage rates across counties and time induced by a major German early childcare expansion. Our results reveal an intra-household transmission of communicable diseases: mothers experience 4–8% more infections and 2–4% more respiratory diseases for a 10 percentage point rise in childcare coverage rates when their children are 1–2 years old. In contrast, mothers benefit from reductions in obesity and anaemia, and heterogeneity analyses show a lower prevalence of mood- and stress-related disorders for multiparous and older mothers. The policy implications of our findings extend beyond the health impacts of early childcare on mothers and shed light on the broader dynamics within families.

www.diw.de/publikationen/diskussionspapiere



Discussion Papers Nr. 2060

2023 | Robin Sogalla



Unilateral Carbon Pricing and Heterogeneous Firms

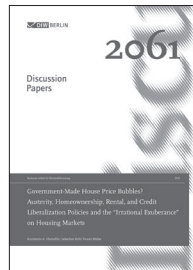
Several empirical studies document the relevance of firm heterogeneity to assess the effect of trade and environmental policy. This paper develops a multi-country and -sector general equilibrium trade model with heterogeneous firms and analyzes the effect of domestic carbon pricing as well as carbon border adjustments. In the presence of heterogeneous firms, these unilateral carbon pricing tools affect the emission intensity both via within- and across-firm adjustments. I show that the across-firm reallocation of market shares can be quantified ex-ante using publicly available data on the share of exporting firms. Applying the model to EU climate policy, I find that emission reductions arise mainly through a lower emission intensity of production within firms, while the reallocation channel is negligible. Scale economies aggravate the output loss of emission-intensive manufacturing and the reduction of real income due to more stringent climate policy, but increase the effectiveness of border adjustments to counter carbon leakage. The selection of heterogeneous plays a more limited role for aggregate effects.

www.diw.de/publikationen/diskussionspapiere



Discussion Papers Nr. 2061

2023 | Konstantin A. Kholodilin, Sebastian Kohl, Florian Müller



Government-Made House Price Bubbles? Austerity, Homeownership, Rental, and Credit Liberalization Policies and the “Irrational Exuberance” on Housing Markets

Housing bubbles and crashes are catastrophic events for economies, implying enormous destruction of housing wealth, financial default risks, construction unemployment, and business cycle downturns. This paper investigates whether governmental housing policies can affect economies' propensity to build up speculative house price bubbles. Specifically, we focus on the liberalization effects of rent and credit regulation as well as homeowner-

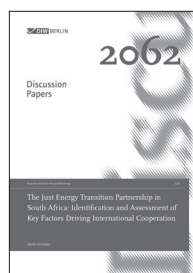
ship and austerity policies. Drawing on a long-run time series from 16 countries since 1870, we identify speculative price bubbles through explosive root tests, corroborated by a narrative approach. Estimating logit models, we find that tighter rent and credit controls make bubbles less likely to emerge by dampening price increases, while certain homeownership and tenant subsidies and government austerity increase the likelihood of bubbles. The paper illustrates the logic of rent, credit, homeownership and austerity effects with two case studies.

www.diw.de/publikationen/diskussionspapiere



Discussion Papers Nr. 2062

2023 | Heiner von Lüpke



The Just Energy Transition Partnership in South Africa: Identification and Assessment of Key Factors Driving International Cooperation

This paper investigates the implications of implementing the Just Energy Transition Partnership (JETP) in South Africa by exploring the factors that are at work when donors and recipients interact with each other. It analyses the JETP using global cooperation theories on climate change and identify mutual trust, based on shared norms; and process legitimacy via institutionalisation as the factors which can promote cooperation between

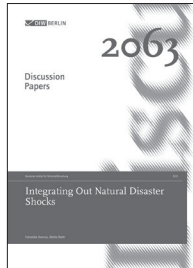
donors and recipients. The paper contributes to the literature on international climate finance by providing novel insights through the analysis of the South African JETP as a single case study. It shows that the JETP is in fact a transnational policy process that needs to be institutionalised and legitimised to improve shortcomings of established conditionality instruments. The results might also inform the design of a climate club as proposed by the G7 as the JETPs are referred to as a possible instrument to cooperate with emerging economies.

www.diw.de/publikationen/diskussionspapiere



Discussion Papers Nr. 2063

2023 | Franziska Bremus, Malte Rieth



Integrating Out Natural Disaster Shocks

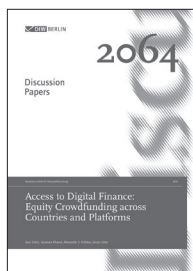
We study the role of international financial integration in buffering natural disaster shocks, using a large sample of advanced and emerging economies. Conditioning on such exogenous events addresses the endogeneity between financial structures and economic conditions. We document that integration improves shock absorption: output, consumption, and investment are significantly higher after a shock in states of high integration than in states of low integration. However, the benefits of international risk sharing mostly come to advanced economies. Emerging markets only profit from more integration if they have good institutions or high debt assets, whereas higher debt liabilities weaken the recovery.

www.diw.de/publikationen/diskussionspapiere



Discussion Papers Nr. 2064

2023 | Saul Estrin, Susanna Khavul, Alexander S. Kritikos, Jonas Löher



Access to Digital Finance: Equity Crowdfunding across Countries and Platforms

Financing entrepreneurship spurs innovation and economic growth. Digital financial platforms that crowdfund equity for entrepreneurs have emerged globally, yet they remain poorly understood. We model equity crowdfunding in terms of the relationship between the number of investors and the amount of money raised per pitch. We examine heterogeneity in the average amount raised per pitch that is associated with differences across three countries and seven platforms. Using a novel dataset of successful fundraising on the most prominent platforms in the UK, Germany, and the USA, we find the underlying relation-

ship between the number of investors and the amount of money raised for entrepreneurs is loglinear, with a coefficient less than one and concave to the origin. We identify significant variation in the average amount invested in each pitch across countries and platforms. Our findings have implications for market actors as well as regulators who set competitive frameworks.

www.diw.de/publikationen/diskussionspapiere





MARCEL FRATZSCHER

Kluge Schulden heute sind der Wohlstand von morgen

Marcel Fratzscher ist Präsident des DIW Berlin.
Der Kommentar gibt die Meinung des Autors wieder.

Zwei von drei Deutschen finden die Schuldenbremse gut und wollen an ihr festhalten – so eine neue Umfrage im Auftrag des „Spiegels“. Es gibt wohl kaum eine Gesellschaft, in der so tief in der Psyche verankert ist, dass Sparen gut ist und Schulden schlecht sind. Die Obsession beim Sparen könnte Deutschland jedoch die Zukunft kosten, denn kluge Schulden heute sind der Wohlstand von morgen. Wir müssen mit grundlegenden Missverständnissen zu Sparen und Schulden in Deutschland aufräumen.

Von klein auf wird Kindern in Deutschland beigebracht, Sparen sei uneingeschränkt gut. Das politisch inkorrekte Bild der schwäbischen Hausfrau wird auch von Finanzministern gerne zitiert: Man müsse erst Geld erwirtschaften und sparen, bevor es ausgegeben werden könne. Daher trifft die Kritik von Opposition und Medien an der Bundesregierung für ihre Ausgabenpolitik auf so starke Resonanz und könnte Deutschland in eine tiefe politische Krise stürzen.

Der öffentliche Diskurs in Deutschland ist von drei grundlegenden Widersprüchen geprägt. Zum einen gibt es kein Land in der Welt, das jedes Jahr mehr Ersparnisse anhäuft. Was in den Statistiken als Leistungsbilanz beschrieben wird, zeigt, dass Deutschland seit 2005 meist mehr als 200 Milliarden Euro jährlich an Nettoersparnissen aufgebaut und ins Ausland verliehen hat. So hat Deutschland mittlerweile 2500 Milliarden Euro mehr an Ersparnissen im Ausland – Direktinvestitionen, Kredite oder Finanzanlagen – als das Ausland in Deutschland. Das Problem: Deutsche Sparer*innen und Investor*innen haben diese häufig nicht sehr klug angelegt und immer wieder viel Geld im Ausland verloren. Es wäre in vielen Fällen sehr viel klüger, Gelder in Deutschland zu investieren.

Ein zweiter Grund betrifft die Frage, wofür die Schulden aufgenommen wurden. Das Problem heute sind nicht vermeintlich hohe Staatsschulden – Deutschland hat eine der geringsten Schuldenquoten aller großen Industrieländer –, sondern ihre unproduktive Nutzung. So waren die Nettoinvestitionen des deutschen Staates in den vergangenen 20 Jahren stets negativ.

Öffentliche Vermögenswerte wie Straßen, Brücken, Schulen, Beteiligungen und andere Finanzvermögen sind geschrumpft.

Und genau hier liegt das Problem mit der Schuldenbremse. Sie ist blind, wenn es darum geht, wofür der Staat sein Geld ausgibt. Sie behandelt Investitionen genauso wie öffentlichen Konsum oder staatliche Subventionen. Der Widerspruch im öffentlichen Diskurs liegt darin, dass Unternehmen und Bürger*innen sich über zu hohe Schulden und eine schlechte Infrastruktur beklagen, aber gleichzeitig auch weniger Steuern und Abgaben zahlen wollen. Wir müssen uns entscheiden, worauf wir unsere Prioritäten legen wollen – mehr Ausgaben mit geringeren Schulden und weniger Steuern sind logisch unvereinbar.

Dies führt zum dritten Widerspruch. Zu oft heißt es, wir könnten uns keine Schulden leisten, weil dies zulasten künftiger Generationen ginge. Aber was wollen junge Menschen und künftige Generationen für ihre Zukunft? Aus Umfragen wissen wir, dass jungen Menschen eine intakte Umwelt, gute Arbeitsplätze, Freiheit, ein gutes Bildungssystem, eine leistungsfähige Daseinsfürsorge, sozialer und geopolitischer Frieden wichtig sind. Und genau dafür sind staatliche Investitionen heute dringender denn je.

Gerade der deutsche Staat hat mit seinem Sparkurs der Zukunftsfähigkeit des Landes geschadet und lebt nach wie vor von seiner Substanz. Dabei sind manche (nicht alle!) Schulden heute die Voraussetzung für einen schnelleren Abbau von Schulden in der Zukunft: Für jede 100 Euro, die der Staat heute in Bildung investiert, erhält er langfristig 200 bis 300 Euro durch höhere Steuereinnahmen zurück.

Wir brauchen dringend ein Umdenken. Kluge Schulden heute – ausgegeben für Investitionen in Bildung, Infrastruktur und Innovation – sind gute Schulden, weil sie die Grundlage des Wohlstands von morgen sind. Die Schuldenbremse darf nicht länger als Alibi für das Scheitern kluger Zukunftspolitik missbraucht werden.

Der Beitrag ist am 20. Dezember 2023 im Handelsblatt erschienen.