

Baukonjunktur 2001/02: Noch tiefer ins Tal

21

Volker Rußig

Die deutsche Bauwirtschaft, die 1999 im ehemaligen Bundesgebiet deutlich zulegen konnte und die auch in den neuen Bundesländern leichte Ansätze einer Verlangsamung des Schrumpfungsprozesses erkennen ließ, ist im vergangenen Jahr erneut in einen kräftigen Abwärtsstrudel geraten. Gemessen an den (revidierten) Bauinvestitionen als gebräuchlichster, wenn gleich nicht für alle Fragestellungen gleich aussagekräftiger Messgröße, wird sich die Talfahrt 2001 beschleunigen und auch 2002 noch nicht beendet sein.

Unverändert weisen die Entwicklungen im Bausektor zwischen West- und Ostdeutschland gravierende Unterschiede auf, so dass eine separate Betrachtung angezeigt erscheint. Außerdem wird hier nach den traditionellen Bausparten Wohnungsbau, Wirtschaftsbau und öffentlicher Bau unterschieden. Nach unseren Prognosen¹ werden die westdeutschen Bauinvestitionen im laufenden Jahr um fast 4% und 2002 weiter um rund 1 1/2% schrumpfen; für die neuen Länder erwarten wir einen Rückgang um über 10% bzw. um rund 4%. Im gesamten Bundesgebiet sinken die Bauinvestitionen um 5 1/2% in diesem und nochmals um 2% im nächsten Jahr. Damit bleibt der Bausektor eine gewichtige Bremse des gesamtwirtschaftlichen Erholungsprozesses. Selbst bei nur stagnierenden Bauinvestitionen erreicht die Belastung für das Wachstum des gesamtdeutschen Bruttoinlandsprodukts in diesem Jahr mehr als 0,6 und 2002 noch rund 0,3 Prozentpunkte.²

Bauinvestitionen 2000: Durchgängig negative Vorzeichen ...

Zusammen mit den vorläufigen Ergebnissen für das 2. Quartal 2001 hat das Statistische Bundesamt im August 2001 revidierte Zahlen zu den Bauinvestitionen bis 2000 vorgelegt (Statistisches Bundesamt 2001b). Derartige Revisionen sind regelmäßig erforderlich, weil Daten aus amtlichen Statistiken und sonstige Informationen, die bei den ersten Berechnungen noch nicht zur Verfügung stehen, eingearbeitet werden müssen.

¹ Die hier vorgestellten Analysen und Vorausschätzungen wurden vor den Terroranschlägen in den USA am 11.9.2001 abgeschlossen. Sie basieren damit u.a. auf der Annahme, dass sich in den USA und in Europa die konjunkturellen Auftriebskräfte noch im Verlauf dieses Jahres oder doch Anfang 2002 stärker durchsetzen werden. In welchem Ausmaß es hierbei infolge der jüngsten Ereignisse zu Verzögerungen oder sogar (bei einer weiteren Eskalation des Konfliktes) zu deutlich veränderten konjunkturellen Verläufen kommt, lässt sich derzeit nicht verlässlich abschätzen. Voraussichtlich dürfte es zu einer noch stärkeren Abschwächung der Gesamtkonjunktur in Deutschland und in deren Folge zu einer Verschärfung der Baurezession in den Jahren 2001 und 2002 kommen, ehe es dann – im Verlauf des nächsten Jahres und möglicherweise sogar beschleunigt – wieder nach oben geht.

² Gelegenheit zu einer erneuten Anpassung der Einschätzungen und zur Diskussion darüber besteht beim erstmalig veranstalteten »ifo Branchen-Dialog« am 25. Oktober 2001 in München (nähere Informationen über das Internet oder auf Anfrage).

Tab. 1

Bauinvestitionen in Deutschland nach Bereichen und Sparten 1996 bis 2000

– gerundete Absolutwerte (in Preisen von 1995; in Mrd. DM) und reale Veränderungsdaten (in %) –

	1996	1997	1998	1999	2000
	Absolutwerte (Mrd. DM)				
Wohnbauten	277,3	278,3	279,0	283,4	275,9
Nichtwohnbauten	214,3	206,0	200,6	203,3	198,6
davon ^{a)} Hochbau	136,7	129,5	126,7	125,8	122,8
Tiefbau	77,7	76,5	73,9	77,5	75,8
davon ^{a)} »Unternehmen« ^{b)}	149,9	146,9	141,9	141,2	137,7
Staat ^{c)}	64,4	59,1	58,7	62,1	60,9
<i>bereinigt von Umbuchungen^{d)}</i>					
»Unternehmen« ^{b)}	144,5	138,6	135,2	137,3	135,2
Staat ^{c)}	69,8	67,4	65,4	66,0	63,4
Bauinvestitionen insgesamt	491,6	484,4	479,6	486,7	474,4
	Veränderung gegenüber Vorjahr (in %)				
Wohnbauten	-0,1	0,4	0,2	1,6	-2,7
Nichtwohnbauten	-6,1	-3,9	-2,6	1,3	-2,3
davon ^{a)} Hochbau	-5,9	-5,2	-2,2	-0,7	-2,4
Tiefbau	-6,6	-1,5	-3,4	4,8	-2,1
davon ^{a)} »Unternehmen« ^{b)}	-7,0	-2,0	-3,4	-0,5	-2,5
Staat ^{c)}	-4,0	-8,2	-0,8	5,8	-1,9
<i>bereinigt von Umbuchungen^{d)}</i>					
»Unternehmen« ^{b)}	-6,6	-4,1	-2,5	1,6	-1,5
Staat ^{c)}	-5,1	-3,5	-2,9	0,9	-3,9
Bauinvestitionen insgesamt	-2,8	-1,5	-1,0	1,5	-2,5

^{a)} Rundungsbedingte Abweichungen. – ^{b)} Amtliche Bezeichnung: »übrige Sektoren« = Finanzielle und Nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften, Organisationen ohne Erwerbszweck und private Haushalte (jetzt einschließlich Einzelunternehmer, Freiberufler usw.); entspricht »Wirtschaftsbau«. – ^{c)} Entspricht »öffentlicher Bau«. – ^{d)} Saldo aus Käufen/Verkäufen bzw. Übertragungen von »gebrauchten Bauten und Land« (= Bestandsimmobilien) zwischen Staat und übrigen Sektoren (Unternehmen).

Quelle: Statistisches Bundesamt (teilweise Sonderauswertungen); Berechnungen des ifo Instituts.

Für 1999 wurden die gesamtdeutschen realen Bauinvestitionen (in Preisen von 1995) um 5 Mrd. DM, also um etwa 1%, heraufgesetzt; für 2000 ergab sich gegenüber den vorläufigen Angaben eine Korrektur um rund 4,8 Mrd. DM (vgl. Tab. 1). Während die Jahresveränderungsrate für 1999 auf + 1,5% (bisher: + 0,5%) angehoben wurde, blieb der für 2000 ermittelte Rückgang unverändert bei 2,5%.

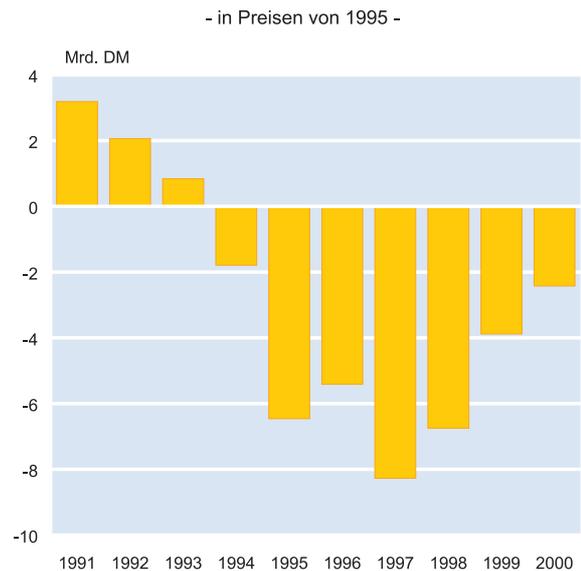
Die Revisionen betrafen fast ausschließlich den Wohnungsbau (1999: + 5 Mrd. DM; 2000 + 5,4 Mrd. DM). Die aus den Absolutwerten berechneten Veränderungsrate wurden für 1999 deutlich (von - 0,2% auf + 1,6%), für 2000 aber nur geringfügig (von - 2,9% auf - 2,7%) korrigiert. Die starken Anpassungen dürften mit der in dieser Bauparte großen Bedeutung der Kleinunternehmen und deren Nicht- bzw. Untererfassung in vielen Statistiken (Abschneidegrenze bei 20 Beschäftigten) und mit dem hohen Gewicht von Eigenleistungen bzw. Schwarzarbeit zusammenhängen; für beide Sachverhalte müssen zunächst ziemlich ungenaue, aus eher rudimentären Hinweisen und aus den bisherigen Erfahrungen abgeleitete Schätzwerte eingesetzt werden. Der Nichtwohnbau wurde für 1999 praktisch gar nicht und für 2000 nur geringfügig verändert.

Revidiert wurden auch (und dies zurück bis 1997) die realen saldierten Ansätze für die Käufe/Verkäufe von bebauten Grundstücken und Land zwischen dem Sektor Staat und den übrigen Sektoren (vor allem finanzielle und nicht finanzielle Kapitalgesellschaften, also »Unternehmen«). Die Salden für 1998 und 1999 wurden dabei deutlich herabgesetzt (vgl. Abb. 1; Statistisches Bundesamt 2001a). Wenn man für Analysen der Baukonjunktur diese in den Investitionen des Staates und der Unternehmen enthaltenen Umbuchungen von vorhandenen Immobilien eliminiert, erhält man leicht abweichende Werte für den Wirtschafts- und den öffentlichen Bau (vgl. die Zeilen 8 und 9 in Tab. 1). Wir verwenden die bereinigten Größen als Basis für unsere Prognosen der Bauinvestitionen in der Differenzierung nach Sparten, weil nur sie den konjunkturellen Verlauf der erbrachten Bau- und sonstigen Leistungen zur Neuerrichtung und werterhöhenden Erneuerung von Bauwerken korrekt widerspiegeln.

Nach der Herausnahme dieser Umbuchungen »drehten« für 1999 die Bauinvestitionen der Unternehmen (Wirtschaftsbau) von - 0,5% nach + 1,6%; die negative Veränderungsrate für 2000 sinkt von - 2,5% auf - 1,5%. Umgekehrte Effekte ergeben sich für den Staat (öffentlicher Bau): 1999 verminderte sich der für die Bauinvestitionen ausgewiesene Zuwachs drastisch, für 2000 ergibt sich ein wesentlich höherer Rückgang. Diese Bereinigung um Umbuchungen hat also wesentlichen Einfluss auf den Nachweis der konjunkturellen Verläufe und damit für die Basis der Prognosen.

Nach den leichten Erholungsansätzen im Jahr 1999 waren die Bauinvestitionen im vergangenen Jahr in allen Bausparten

Abb. 1

Saldo der Immobilientransaktionen des Staates^{a)} 1991 bis 2000

a) Käufe abzüglich Verkäufe von bebauten Grundstücken (einschließlich Gebäuden) und Land an den Unternehmenssektor.

Quelle: Statistisches Bundesamt.

und damit insgesamt stark rückläufig. Die seit 1995 andauernde Abwärtstendenz war also nur kurzzeitig unterbrochen worden.

... bei Stagnation in Westdeutschland ...

Erneut entwickelte sich die Bautätigkeit in West- und Ostdeutschland stark unterschiedlich. Die nachgewiesene Divergenz hat sich sogar nach der Datenrevision noch vergrößert, weil nicht nur das Gesamtniveau heraufgesetzt, sondern außerdem die zunächst ebenfalls nur schätzungsweise vorgenommene Aufteilung zwischen den beiden Teilgebieten zugunsten des ehemaligen Bundesgebiets geändert wurde.

Für **Westdeutschland** wurden die gesamten Bauinvestitionen für 1999 um 10^{1/2} Mrd. DM und für 2000 um über 12 Mrd. DM heraufgesetzt (vgl. unten Tab. 2 und Abb. 2; Rußig/Gluch 2000). Die Veränderungsrate erreicht jetzt für 1999 beachtlich hohe 4,1%, und für 2000 wird Stagnation auf diesem höheren Niveau ausgewiesen. Die Korrekturen betreffen ganz überwiegend den Wohnungsbau (1999: + 7,5 Mrd. DM; 2000: + 9,1 Mrd. DM), aber auch der Nichtwohnbau im ehemaligen Bundesgebiet wird jetzt deutlich höher ausgewiesen (1999: + 3,1 Mrd. DM; 2000: + 3,3 Mrd. DM).

Angaben zu den Bauinvestitionen in den beiden Teilgebieten stellt die amtliche Statistik in der Differenzierung nach Wohnungsbau und Nichtwohnbau (letzterer zusätzlich unter-

gliedert in Hoch- und Tiefbau), nicht aber für die traditionell unterschiedenen drei großen Bausparten zur Verfügung. Die hier verwendeten Angaben basieren auf Schätzungen des ifo Instituts, wobei auch die Umbuchungen für die Immobilienbestandstransaktionen auf die alten und neuen Bundesländer verteilt werden müssen. Danach hatten 1999 in Westdeutschland alle drei Bausparten Zunahmen zu verzeichnen. Im vergangenen Jahr ist nur der öffentliche Bau geschrumpft; während der Wohnungsbau stagnierte, legte der Wirtschaftsbau immerhin um 1 1/2% zu.

Insgesamt und in den beiden Teilbereichen Wohnungs- und Nichtwohnbau hat sich der 1998 einsetzende und 1999 beschleunigte Erholungsprozess im westdeutschen Bausektor (gemessen an den Bauinvestitionen) im letzten Jahr also nicht fortgesetzt.³

... und massiven Rückgängen in Ostdeutschland

In scharfem Kontrast hierzu steht die Entwicklung der Bautätigkeit in den **neuen Bundesländern** (vgl. unten Tab. 3 und Abb. 3): Nach den revidierten Berechnungen sind die Bauinvestitionen auch 1999 kräftig zurückgegangen (- 5,7% statt - 1,3% nach den vorläufigen Angaben); für 2000 ergibt sich jetzt ein Rückgang um über 10% (bisher: - 8,1%).⁴ Besonders massiv setzte sich 1999 und 2000 der Niveauanpassungsprozess im Wohnungsbau fort (- 7,2% und - 12,9%); aber auch in den beiden Teilsparten des Nichtwohnbaus (insgesamt - 4,3% und - 7 1/2%) hat sich die Talfahrt mit hohem Tempo fortgesetzt.

Die Baukonjunktur bleibt also »gespalten« zwischen dem ehemaligen Bundesgebiet und den neuen Ländern; dies erfordert separate Analysen und Prognosen für die beiden Teilgebiete. Ein Ende des Schrumpfungsprozesses in Ostdeutschland ist noch nicht in Sicht. Dabei sind die Bauinvestitionen pro Einwohner in den neuen Ländern immer noch sehr hoch (Statistisches Bundesamt 2001a):

Bauinvestitionen je Einwohner ^{a)}	1998		1999		2000	
	ABL	NBL	ABL	NBL	ABL	NBL
• Wohnungsbau	3 240	4 090	3 370	3 810	3 360	3 340
• Nichtwohnbau	2 020	4 290	2 100	4 130	2 090	3 850
davon: Hochbau	1 320	2 510	1 350	2 350	1 340	2 170
Tiefbau	700	1 790	750	1 780	750	1 680
insgesamt	5 260	8 380	5 470	7 940	5 450	7 190

^{a)} In DM (gerundet); in Preisen von 1995; ABL = ehemaliges Bundesgebiet; NBL = neue Bundesländer.
Quelle: Statistisches Bundesamt (2001 a).

Im Wohnungsbau sind die ostdeutschen Pro-Kopf-Werte im vergangenen Jahr erstmals wieder unter das Westniveau gefallen, im Nichtwohnbau blieben sie aber wesentlich höher (insgesamt um über 84%; Hochbau rund + 62%, Tief-

bau + 124%). Diese Angaben können erste Hinweise auf das Auslaufen des Niveauanpassungsprozesses im ostdeutschen Bausektor liefern: Im Wohnungsbau dürfte es zu einem noch stärkeren »Unterschließen« des Pro-Kopf-Wertes kommen, im Nichtwohnbau ist eine rasche weitere Angleichung zu erwarten, nur im Tiefbau könnten die (ebenfalls sinkenden) Pro-Kopf-Werte noch eine Reihe von Jahren größer bleiben, weil hier der forcierte Infrastrukturausbau (Straßen- und Schienennetz, Flughäfen u. dgl.) zu Buche schlägt.

Ungünstige Rahmenbedingungen und schwache Gesamtkonjunktur dämpfen Bautätigkeit

Zwar gab es in den letzten Jahrzehnten immer wieder Phasen einer (in positiver oder negativer Richtung) »eigenständigen« Baukonjunktur, aufs Ganze gesehen bleibt die Bautätigkeit aber in hohem Maße abhängig von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und damit von den nationalen und internationalen Rahmenbedingungen. Wegen der Langfristigkeit der Kapitalbindung hängen Niveau und Ausweitung der Bautätigkeit entscheidend von den Erwartungen und vom Vertrauen in eine stabile Expansion der gesamtwirtschaftlichen Größen ab.

Nach dem (trotz rückläufiger Bauinvestitionen) kräftigen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2000 (+ 3%), war man bis vor etwa einem Jahr hiezulande von einer wenn nicht besonders dynamischen, so doch stetigen Aufwärtsentwicklung ausgegangen. Diese Erwartungen wurden enttäuscht. Seit Frühjahr 2001 zeigte sich immer deutlicher, dass die wirtschaftliche Entwicklung in den USA und in anderen Weltregionen ungünstiger verlaufen und dass Europa, speziell Deutschland, hiervon stärker tangiert werden würde. Hinzu kamen der Anstieg der Rohöl- und damit der Kraftstoff- und Energiepreise, sowie Sonderfaktoren (BSE- und MKS-Krise), was zusammen zu einem sprunghaften Anstieg der Inflationsrate führte.

Die Steuersenkungen, die mit einer Nettoentlastung um rund 45 Mrd. DM den Aufschwung stützen und verlängern sollten, verpufften also zu einem großen Teil in den Preisen (Nierhaus 2001). Die Verschlechterung der Terms of Trade bewirkte 2000 einen Realeinkommensverlust der deutschen

³ Tabellen mit den Zeitreihen ab 1991 in der Differenzierung nach West- und Ostdeutschland sowie nach den Bausparten Wohnungs-, Wirtschafts- und öffentlicher Bau (letztere bereinigt von Umbuchungen) können beim ifo Institut angefordert werden. Aktualisierte Prognosen der Wohnungsfertigstellungen werden in Heft 19/2001 des ifo Schnelldienst präsentiert.

⁴ Die West-Ost-Abgrenzung erweist sich auch bei den Bauinvestitionen als besonders schwierig, weil über den Umfang der von Westfirmen in den neuen Ländern und von Ostfirmen im ehemaligen Bundesgebiet erbrachten Bau- und sonstigen Leistungen nur spärliche Informationen vorliegen. Der Saldo, auf den es hier ankommt, basiert also auf extrem unsicheren Schätzungen.

Volkswirtschaft von rund 60 Mrd. DM, was ungefähr 1 1/2 Prozentpunkten des Bruttoinlandsproduktes entspricht (Sinn 2001).

Nicht nur, aber besonders stark in Deutschland mussten die Konjunkturprognosen für 2001 kräftig zurückgekommen werden (von über 2% auf reichlich 1%). Obwohl nach der partiellen Auflösung des Reformstaus, aber fortbestehenden gravierenden Strukturproblemen, der grundlegende Konjunktur- und Wachstumsoptimismus beibehalten wurde, mussten auch die Vorausschätzungen für 2002 herabgesetzt werden. Dies hatte Konsequenzen für die – ohnehin nicht besonders robuste – Aufwärtsentwicklung der Bautätigkeit in Westdeutschland; in den neuen Ländern verstärkte sich die Abwärtstendenz.

Bauinvestitionen in Westdeutschland

Bei der getrennten Betrachtung der Entwicklung der Bautätigkeit in West- und Ostdeutschland ist zu beachten, dass wichtige Einflussfaktoren für beide Teilgebiete gleich hohe Werte annehmen (z.B. Zinsen, bestimmte Teile der Fördermaßnahmen) und dass es enge Wechselbeziehungen gibt (z.B. bei der Bevölkerungsentwicklung).

Trotz langfristig schrumpfender Bevölkerung keine Sättigung des Wohnungsbedarfs

Nach übereinstimmender Erwartung der Bevölkerungsprognostiker wird die Einwohnerzahl auch in Westdeutschland langfristig deutlich zurückgehen. Stellt man auf einen einigermaßen überschaubaren und für die Nachfrage nach Bauleistungen schon heute relevanten Zeitraum ab, so ergibt sich folgendes: Nach der 9. koordinierten (also »quasi-amtlichen«) Bevölkerungsvorausberechnung sinkt die Einwohnerzahl von derzeit rund 67 Mill. bis 2020 in der oberen Variante auf etwa 65 1/2 Mill. ab; danach beschleunigt sich der Rückgang beträchtlich.

Für die langfristige Nachfrage nach Wohnungen ist allerdings die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte von direkterer Relevanz. Hier wird für die nächsten zehn bis 15 Jahre von einem weiteren Anstieg ausgegangen (um über 1 Mill. bis 2015), weil die durchschnittliche Haushaltsgröße weiter so stark zurückgehen wird, dass die schrumpfende Einwohnerzahl überkompensiert wird. Von einer *Sättigung des Wohnungsbedarfs* kann also (noch lange) keine Rede sein.⁵

⁵ Bei Unterschieden im Detail bezüglich mancher Annahmen und Ansätze kommt das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung in seiner »BBR-Wohnungsprognose 2015« zu prinzipiell gleichen Ergebnissen (vgl. BBR/IÖR 2001).

Partiell betrachtet müssen sich potentielle Investoren im Wohnungs(neu)bau – wenn sie rational, d.h. »angstfrei«, handeln und nicht spekulative Erwägungen in den Vordergrund stellen – aus heutiger Sicht um die langfristige Vermietbarkeit bzw. um den (möglicherweise etwas verzögerten) Abverkauf keine Sorgen machen. Allerdings sind stärkere Impulse aus der demographischen Entwicklung, etwa vergleichbar denen aus dem sprunghaften Einwohnerzustrom Ende der achtziger/Anfang der neunziger Jahre, und damit eine rasche konjunkturelle Belebung des Wohnungsbaus nicht zu erwarten. Dagegen spricht auch, dass es Hinweise auf gestiegene Anforderungen an die erzielbare Anfangsrendite gibt (unter komparativer »Shareholder value«-Betrachtung: 6 bis 7% gegenüber rund 4 bis 5% früher), die derzeit selbst in »guten« Regionen und Lagen nur schwer zu erzielen ist.

»An sich« günstige Konstellation der Fundamentalfaktoren

Auch die Konstellation bei vielen der übrigen »Fundamentalfaktoren« des Wohnungsbaus hätte »an sich« eine Fortsetzung des Anstiegs der westdeutschen Wohnungsbauinvestitionen erwarten lassen können:

- Die *Kaufkraft* für Wohnungsnutzungen hat sich weiter erhöht, weil die real verfügbaren Einkommen beschleunigt gestiegen sind und infolge der Steuersenkungen weiter steigen werden; die hohe Inflation hat hier allerdings vieles abgeschöpft, und mit dem verlangsamten Wirtschaftswachstum und sogar wieder steigender Arbeitslosigkeit dürfte sich die Erwartung deutlich steigender Einkommen zunehmend »verflüchtigt« haben. Die hohen Vermögenszuflüsse aus Erbschaften und Schenkungen können nur ein begrenztes Gegengewicht bilden, zumal lange Zeit andere Anlagen, v.a. Aktien, attraktiver schienen.
- Die *Zinsen* für Hypothekarkredite liegen zwar nominal deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt, sie sind real aber durchaus beachtlich hoch geblieben; eine rasche »Entschuldung durch Inflation« ist nicht zu erwarten.
- Auch die *Preise* für Grundstücke und Wohnimmobilien (Eigenheime sowie Eigentums- und Mietwohnungen) sowie für Wohnungsbauleistungen haben sich eher moderat entwickelt, wobei allerdings gerade hier große regionale Niveau- und Entwicklungsunterschiede bestehen (BBR 2001).

Offensichtlich wurde diese Konstellation von den potentiellen Investoren (Selbstnutzer und Kapitalanleger/Vermieter) als nicht ausreichend günstig und als nicht stabil genug eingeschätzt, als dass sie zu vermehrten Engagements angeregt hätte. Dabei dürfte auch eine Rolle gespielt haben, dass auf der Kostenseite, also bei den Preisen und Zinsen,

keine Verschlechterung zu befürchten war, so dass man sich mit Abwarten auf der sicheren Seiten wöhnen konnte.

Dämpfende Wirkungen durch Änderungen bei Eigenheimzulage und Mietrecht

Insgesamt eher als Störfaktor für den Wohnungsbau erwiesen sich einmal mehr wichtige »Staatsinterventionen«: Auf der einen Seite sind von Entscheidungen und (weiter laufenden) Programmen gewisse Impulse zu erwarten; dies gilt beispielsweise

- für die **Energieeinsparverordnung (EnEV)**, die im Juli 2001 endgültig verabschiedet wurde und rasch wirksam werden soll; sie soll vor allem den Heizenergiebedarf von Neubauten um rund 30% senken, betrifft aber auch den Bauwerksbestand, allerdings nur im Rahmen ohnehin anstehender Modernisierungsmaßnahmen,
- und für verschiedene **KfW-Programme** zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes im Gebäudebestand durch die Bereitstellung zinsverbilligter Darlehen,
- sowie für die **Öko-Zulage** beim Einbau von Solaranlagen, Wärmekraftkoppelung u.a. und für Niedrigenergiehäuser (Zuschuss maximal 500 bzw. 400 DM über acht Jahre).

Auf der anderen Seite wirken Einschränkungen nach oder sind neue hinzugekommen:

- Die Einkommensgrenzen bei der Gewährung der **Eigenheimzulage** wurden per 1. Januar 2000 auf 80 000/160 000 DM zu versteuerndes Jahreseinkommen (Durchschnitt aus zwei Jahren) plus 30 000 DM für jedes Kind abgesenkt; zwar ist der Kreis der Betroffenen und dabei insbesondere der der potentiellen Bauherren relativ klein und der steuerliche Gestaltungsspielraum recht groß, die Signalwirkung sollte aber nicht unterschätzt werden.
- Auch das neue, zum 1. September 2001 in Kraft gesetzte **Mietrecht** bringt zwar keine spektakulären Verschlechterungen für Wohnungsbauinvestoren (v.a. Kappungsgrenze für Mieterhöhungen bei 20% statt bei 30%; asymmetrische Kündigungsfristen für Mieter/Vermieter; Änderung bei Zeitmietverträgen), aber die Neuregelungen gehen überwiegend in die gleiche Richtung, und sie treten zu bereits wirksamen Verschlechterungen (z.B. AfA-Sätze) hinzu; sie »verhageln« damit die ohnehin nicht besonders »baufreundliche« Stimmung.

»Riester-Rente« bringt keine Impulse für den Wohnungsbau

Eine lang anhaltende, kontrovers und mit »harten Bandagen« geführte Diskussion gab es um die Einbeziehung von selbstgenutztem Wohn- bzw. Immobilieneigentum in die

neue privat finanzierte und staatlich geförderte, kapitalgedeckte Altersvorsorge (»Riester-Rente«). Die im Diskussionsprozess vorgelegten Vorschläge (vgl. z.B. Eekhoff u.a. 2001) zeichneten sich durch eine hohe Komplexität aus.

Auch der mit der Verabschiedung des Altersvermögensgesetzes (gilt ab 1. Januar 2002) gefundene Kompromiss erscheint alles andere als transparent und einfach umsetzbar: Nach dem *Zwischenentnahmestrukturmodell* können zwischen 10 000 und 50 000 Euro vom privaten Rentenkonto (Versicherungen oder Aktienfonds) entnommen und als Eigenkapital für den Erwerb oder Bau von inländischen selbstgenutzten Immobilien förderunschädlich verwendet werden; der Alterssparer gewährt sich also gewissermaßen selbst ein Darlehen. Spätestens zwölf Monate nach der Entnahme muss mit der Rückzahlung in konstanten Monatsraten begonnen werden, und bis zum 65. Geburtstag muss das Konto wieder aufgefüllt sein.

Insbesondere für die häufig angesprochene Zielgruppe der »Schwellenhaushalte« ergibt sich aus der Rückzahlungsverpflichtung eine erhebliche zusätzliche Belastung. Es erscheint fraglich, dass sich dieses Modell unter dem Strich immer rechnet und dass sich viele potentielle Erwerber von Wohneigentum auf die komplizierten Regelungen einlassen werden. Als sicher kann gelten, dass die Wohnungsbaukonjunktur von der »Riester-Rente« keine Impulse erhält; eher erscheint eine Umlenkung in andere Formen der Vermögensbildung und Alterssicherung wahrscheinlich (Zehnder 2001).

Nimmt man die in den letzten Jahren beschlossenen Änderungen (z.B. Verlängerung der Spekulationsfrist von 2 auf 10 Jahre; Beschränkung der Verrechenbarkeit von Verlusten aus Vermietung mit anderen Einkünften) und die (vermutlich unbegründete) Sorge um eine deutliche Verschlechterung im Erbschaft- und Schenkungssteuerrecht speziell für (selbstgenutzte?) Immobilien hinzu, so ergibt sich der Eindruck: Bei immer noch sehr hohem *Subventionsvolumen* für den Wohnungsbau (2000: fast 50 Mrd. DM in allen Förderkategorien, also einschließlich – stark reduziertem – sozialem Wohnungsbau), so gehen von den vielfältigen, fast permanent veränderten Staatsinterventionen auf den Wohnungsmärkten (Kornemann 2001) derzeit deutlich dämpfende Wirkungen aus; dies gilt für die direkten bezifferbaren Effekte, möglicherweise aber noch stärker für die Verunsicherung der Investoren.

Indikatoren signalisieren scharfen Einbruch im westdeutschen Wohnungsbau

Die Voraussetzungen für eine weitere Zunahme der westdeutschen Wohnungsbauinvestitionen waren also aufs Gan-

ze gesehen nicht so gut, wie es allein aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Variablenkonstellation den Anschein haben mochte. Am aktuellen Rand weisen die Veränderungsraten der wichtigsten Indikatoren des Wohnungsbaus durchgängig negative Vorzeichen auf (jeweils letztverfügbare Werte im Vorjahresvergleich):

- | | |
|------------------------------------------|-------|
| - Auftragseingang Bauhauptgewerbe (real) | - 8% |
| - Baugenehmigungen (cbm umbauter Raum) | - 17% |
| darunter - Eigenheime | - 19% |
| - Mehrfamilienhäuser | - 11% |
| - ifo Architektenumfrage (Bauvolumen) | - 12% |

Insbesondere der Einbruch im Eigenheimbau war in dieser Schärfe und über einen so langen Zeitraum nicht erwartet worden (Rußig/Gluch 2000; Bartholmai 2001). Hierbei ist zu bedenken, dass die Umstellung der Förderung auf die Eigenheimzulage ab 1996 zusammen mit anderen positiv wirkenden Faktoren mit gewisser Verzögerung zu einem kräftigen Anstieg der Nachfrage geführt hatten; von diesem überhöhten Niveau (gemessen am langjährigen Durchschnitt) sinkt der Eigenheimbau jetzt wieder auf sein »Normalmaß«.

Gestützt auf die (unterschiedlich stark vorlaufenden) Indikatorwerte sowie auf die Angaben für die ersten beiden Quartale, erwarten wir für 2001 einen deutlichen zyklischen Rückgang der Wohnungsbauinvestitionen in Westdeutschland

(rund - 6¹/₂%); auch wegen des negativen Überhangs dürfte es 2002 zu einem weiteren Rückgang kommen (rund - 3%). Damit sinken die realen Wohnungsbauinvestitionen im ehemaligen Bundesgebiet auf das Niveau vom Anfang der neunziger Jahre (1992: 205 Mrd. DM; 2002: 204 Mrd. DM); in den Zwischenjahren waren weit höhere Werte realisiert worden (vgl. Abb. 2).

Wirtschaftsbau bleibt auf flachem Expansionspfad

Mit den erheblich »verdüsterten« Wachstumsaussichten hat sich auch das Investitionsklima in Westdeutschland eingetrübt (Müller/Städtler 2001), allerdings plante die westdeutsche Industrie für dieses Jahr zuletzt ein größeres Investitionswachstum (Weichselberger 2001). Der anhaltend rasche Strukturwandel hin zu den insgesamt zwar weniger kapitalintensiven, aber relativ bauintensiveren Dienstleistungsbereichen bringt zwar gewisse Impulse für den Wirtschaftsbau, die Bemühungen um möglichst »gebäudesparende« Produktionsabläufe gehen aber in allen Sektoren und Branchen weiter. Im Zuge von Fusionen steigt der Flächenbedarf wohl allenfalls kurzfristig an, mittel- und längerfristig ist eher von einer Absenkung auszugehen.

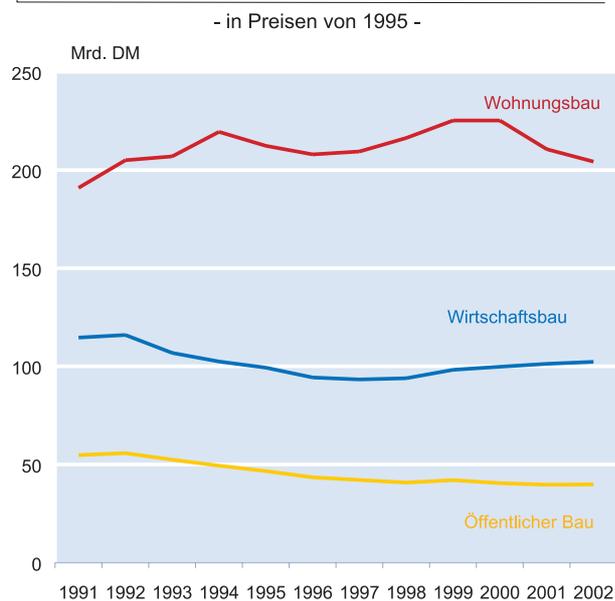
Die Determinantenkonstellation für den Wirtschaftsbau erscheint also derzeit als besonders widersprüchlich. Von dem groß angekündigten, aus den UMTS-Milliarden gespeisten Zukunftsinvestitionsprogramm scheint noch wenig in zusätzliche bzw. höhere Bauaufträge der Deutschen Bahn (die schon immer zum Unternehmenssektor, also zum Wirtschaftsbau gerechnet wurde) umgesetzt worden zu sein. Immerhin sind die Auftragseingänge im Vorjahresvergleich etwas gestiegen, wobei allerdings zu beachten ist, dass die Vergleichsbasis sehr niedrig war und dass Großaufträge (z.B. Flughafen München) die Entwicklung im 1. Halbjahr 2001 zu positiv erscheinen lassen.

Die Genehmigungen von Wirtschaftsgebäuden lagen im 1. Halbjahr um rund 7¹/₂% über dem Vorjahresniveau, und auch die ifo Architektenumfrage ergab leicht steigende Indikatorwerte. Demnach rechnen wir für 2001 und 2002 mit einem weiteren, wenn auch nur geringen Anstieg der Bauinvestitionen im Unternehmenssektor (= Wirtschaftsbau). Das Niveau vom Beginn der neunziger Jahre dürfte aber selbst im nächsten Jahr noch um rund 10 Mrd. DM unterschritten werden (vgl. erneut Abb. 2).

Nochmals verzögerte Stabilisierung des öffentlichen Baus

Rund zwei Drittel der Bauinvestitionen des Staates (Gebietskörperschaften und Sozialversicherung) entfallen auf

Abb. 2
Bauinvestitionen in Westdeutschland 1991 bis 2002
nach Sparten^{a)}



a) Wirtschaftsbau und öffentlicher Bau bereinigt um den Saldo aus den intersektoralen Käufen/Verkäufen von Bestandsimmobilien.

Quelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen und Vorausschätzungen des ifo Instituts.

die Kommunen. Für die Abschätzung der aktuellen und zukünftigen Entwicklung des öffentlichen Baus erhalten damit die Kommunalfinanzen einen hohen Stellenwert. Die Auswertung der Haushaltsansatzstatistik deutet für 2001 auf eine weitere Stabilisierung der Gemeindefinanzen in Westdeutschland hin; die Planansätze für Baumaßnahmen steigen um über 2%, die Ausgaben für den Erwerb von Sachvermögen liegen allerdings um knapp 2% unter denen des Vorjahres (Müller 2001).

Andere Quellen zeichnen für die kommunalen Bauinvestitionen ein skeptischeres Bild, und auch die Ansätze im Bundeshaushalt 2002 wurden herabgesetzt. Obwohl die realen Auftragseingänge im 1. Halbjahr 2001 leicht gestiegen sind (was allein vom sonstigen öffentlichen Tiefbau herrührt) und die Baugenehmigungen im Hochbau ebenfalls leicht über dem Vorjahresniveau liegen, bleiben wir bei unserer vorsichtig-skeptischen Vorausschätzung.

Die ersten beiden Quartale 2001 weisen nämlich einen Rückgang der Bauinvestitionen aus; für das ganze Jahr 2001 erwarten wir einen um rund 2% niedrigeren öffentlichen Bau als im Vorjahr. Unter der Annahme, dass das Zukunftsinvestitionsprogramm in Teilen auch dem westdeutschen Straßenbau zugute kommt, könnte die schon mehrfach vorhergesagte Stabilisierung im nächsten Jahr endlich eintreten (+ 1/2%). Gegenüber 1992 hat der öffentliche Bau dann allerdings real fast 30% eingebüßt (vgl. nochmals Abb. 2).

Wieder schrumpfende Bauinvestitionen in Westdeutschland

Nach rückläufigen Bauinvestitionen in den Jahren 1995 bis 1997 (insgesamt um über 7%) war mit der Tendenzumkehr 1998 und dem (nach den revidierten Werten) kräftigen Anstieg im Folgejahr erwartet worden, dass der Bausektor im ehemaligen Bundesgebiet weiter positive Beiträge zum Bruttoinlandsprodukt liefern würde. Diese Erwartungen haben sich nicht erfüllt: Im vergangenen Jahr kamen die Bauinvestitionen über Stagnation nicht hinaus; für 2001 und 2002 rechnen wir mit einem erneuten Rückgang um fast 4% bzw. rund 1 1/2% (vgl. Tab. 2).

Ursächlich für das neuerliche Einschwenken auf einen Schrumpfungspfad ist insbesondere der überraschend scharfe Einbruch der Wohnungsbauinvestitionen in beiden Jahren, aber auch der öffentliche Bau wird sich auf dem

Tab. 2
Bauinvestitionen^{a),b)} in Westdeutschland 1997 bis 2002
– in Preisen von 1995 –

	1997	1998	1999	2000	2001 ^{c)}	2002 ^{c)}
Absolutwerte (in Mrd. DM)						
Wohnungsbau	209,4	216,3	225,3	225,2	210,6	204,3
Nichtwohnungsbau	135,5	134,8	140,3	140,3	141,0	142,2
Wirtschaftsbau	93,3	94,0	98,3	99,8	101,3	102,3
öffentlicher Bau	42,1	40,8	42,0	40,5	39,7	39,9
Bau insgesamt	344,9	351,1	365,6	365,5	351,5	346,4
Veränderung gegen Vorjahr (in %)						
Wohnungsbau	0,7	3,3	4,1	0,0	-6,5	-3,0
Nichtwohnungsbau	-1,7	-0,5	4,1	0,0	0,5	0,9
Wirtschaftsbau	-1,1	0,7	4,6	1,5	1,5	1,0
öffentlicher Bau	-2,9	-3,2	3,0	-3,7	-2,0	0,5
Bau insgesamt	-0,2	1,8	4,1	0,0	-3,8	-1,5
Anteile der Sparten/Bereiche (in %) ^{d)}						
Wohnungsbau	60,7	61,6	61,6	61,6	59,9	59,0
Nichtwohnungsbau	39,3	38,4	38,4	38,4	40,1	41,0
Wirtschaftsbau	27,1	26,8	26,9	27,3	28,8	29,5
öffentlicher Bau	12,2	11,6	11,5	11,1	11,3	11,5
Bau insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

a) Nach den VGR-Revisionen 2000 und 2001. – b) Für Wirtschaftsbau und öffentlichen Bau: Bereinigt um Immobilientransaktionen zwischen Staats- und Unternehmenssektor (Schätzungen des ifo Instituts nach Angaben des Statistischen Bundesamtes). – c) Prognose des ifo Instituts. – d) Rundungsbedingte Abweichungen.

Quelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen und Vorausschätzungen des ifo Instituts.

ohnehin schon stark ermäßigten Niveau 2001 noch nicht stabilisieren können. Lediglich für den Wirtschaftsbau erwarten wir eine anhaltende Aufwärtstendenz, die allerdings nicht die von früheren Aufschwungsphasen gewohnte Dynamik erreichen wird.

Der Anteil des Wohnungsbaus an den westdeutschen Bauinvestitionen wird voraussichtlich deutlich unter die 60%-Marke fallen; während der Wirtschaftsbau »aus eigener Kraft« kontinuierlich an relativem Gewicht zulegt, ergeben sich die Anteilsgewinne des öffentlichen Baus allein aus der im Vergleich mit dem Wohnungsbau weniger ungünstigen Entwicklung.

Bauinvestitionen in Ostdeutschland

Ausgangslage, Determinanten und Entwicklung im Bausektor der neuen Bundesländer unterscheiden sich so stark voneinander, dass separate Analysen und Prognosen angezeigt erscheinen. Allerdings darf nicht übersehen werden, dass im Zuge der immer engeren Verflechtungen der beiden Teilwirtschaften auch viele Einflussfaktoren in gleicher Richtung und Ausprägung, wenn auch oft noch mit anderen Gewichten, relevant sind. Es kommt also darauf an, insbesondere die Spezifika herauszuarbeiten.

Vielfältige Faktoren lassen die Wohnungsbau- nachfrage weiter einbrechen ...

In den neuen Ländern kulminierte der steile Anstieg der realen Wohnungsbauinvestitionen 1996 (und damit später als in den beiden anderen Bausparten) bei fast 70 Mrd. DM (vgl. Abb. 3); pro Einwohner waren dies 4 480 DM und damit rund 43% mehr als in Westdeutschland (Statistisches Bundesamt 2001a). Danach setzte ein steiler Rückgang ein, der bis 2000 rund – 27% erreichte, damit aber die Talsohle noch längst nicht erreicht hat.

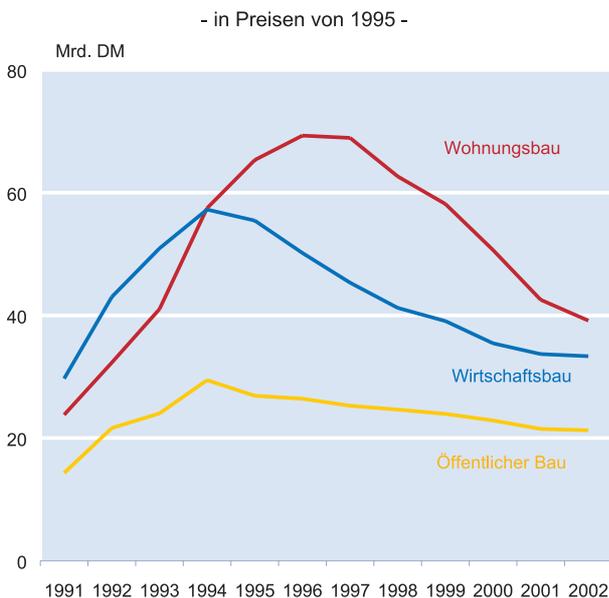
Fast alle der wichtigsten Einflussfaktoren ziehen nämlich derzeit die Nachfrage nach (investiven) Wohnungsbauleistungen weiter nach unten:

- Die wieder verstärkte Abwanderung lässt die *Einwohnerzahl* schrumpfen und die Zahl der *Privathaushalte* nur noch stark verlangsamt ansteigen.
- Der immer noch große *Wohnungsbedarf* trifft auf ein riesiges Überangebot: Etwa eine Mill. Wohnungen oder 13% des Bestandes stehen leer; betroffen sind vor allem Altbestände in den Innenstädten und große, räumlich stark konzentrierte Plattenbausiedlungen.

Die Kommission »Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern«, die Ende des vergange-

Abb. 3

Bauinvestitionen in Ostdeutschland 1991 bis 2002 nach Sparten^{a)}



a) Wirtschaftsbau und öffentlicher Bau bereinigt um den Saldo aus den intersektoralen Käufen/Verkäufen von Bestandsimmobilien.

Quelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen und Vorausschätzungen des ifo Instituts.

nen Jahres ihren Bericht vorgelegt hat (Kommission des BMVBW 2000), rechnet beim Unterlassen von Gegenmaßnahmen mit einem weiteren Anstieg des Wohnungsleerstandes (auf etwa 2 Mill. in den nächsten 20 Jahren). Zur Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit der Wohnungsmärkte empfiehlt die Kommission ein ganzes Bündel von Maßnahmen, unter denen das *Abrissprogramm* besonders herausragt: In den nächsten zehn Jahren sollen 300 000 bis 400 000 Wohnungen mit staatlicher Förderung (bis zu 140 DM/qm Wohnfläche; jährlicher Aufwand rund 300 Mill. DM) abgerissen werden.

Bei der Umsetzung dieser Empfehlungen wird zu berücksichtigen sein, dass der Widerspruch zwischen exzessiver Förderung des Wohnungsneubaus mittels *Sonderabschreibungen* (mit Auswirkungen noch bis 1997/98) und dann Subventionierung des Abrisses nicht leicht aufzulösen und verständlich zu machen ist. Auch sollten die Effekte für das »Bild der Städte« sorgfältig geprüft und deshalb wohl zwischen leerstehenden Altbeständen und Plattenbauten differenziert werden.

- Die *Finanzkraft* einer Investorengruppe mit besonders hohem Gewicht in den neuen Ländern, nämlich den Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften, ist schon jetzt so geschwächt, dass sie als Auftraggeber von Neubauwohnungen weitgehend ausgefallen ist.
- Zudem hat sich mit dem unterbrochenen wirtschaftlichen Aufholprozess der Anstieg der verfügbaren Einkommen verlangsamt; die *Wohnkaufkraft* wird also allenfalls noch ganz langsam ansteigen.

... und die Wohnungsbauinvestitionen steil abfallen

Nimmt man die Wohnungsversorgung der westdeutschen Bevölkerung als Maßstab, so besteht in den neuen Ländern anhaltend

- ein hoher *Nachholbedarf*, weil die Wohnfläche pro Kopf niedriger und die Ausstattungsqualität schlechter sind; die Eigentumsquote bleibt noch deutlich zurück.
- Die *Wohneigentumsförderung* (Eigenheimzulage mit Kinderkomponente, Sonderprogramme) hat aber ein absolut und vor allem relativ höheres Gewicht und
- die *Erwerbskosten* (Boden-/Immobilienpreise) sind wesentlich niedriger, allerdings ist bei den *Mieten* und damit bei den erzielbaren Renditen vielerorts noch keine Tendenzumkehr nach oben eingetreten.

Per Saldo deutet also alles auf einen weiteren steilen Rückgang des Wohnungsbaus hin. Die Auftragseingänge in der Sparte Wohnungsbau liegen real um 35% unter dem Vorjahresniveau, und auch die Baugenehmigungen sind weiter

zurückgegangen (rund – 28% beim umbauten Raum). Für die ersten beiden Quartale 2001 ermittelte das Statistische Bundesamt im Vorjahresvergleich für die Wohnungsbauinvestitionen hohe negative Veränderungsrate (– 17,8% und – 15,5%).

Wir erwarten für das laufende Jahr einen beschleunigten Rückgang der Wohnungsbauinvestitionen (rund – 16%) und für 2002 nochmals einen hohen Rückgang (rund – 8%). Da die Pro-Kopf-Werte schon 2000 unter das Westniveau gefallen waren, ergibt sich also ein deutliches »Unterschließen« der zyklischen Abschwächung im ostdeutschen Wohnungsbau.

Nichtwohnbau für Unternehmen und Staat erreicht noch keine untere Widerstandslinie

In beiden Teilsparthen des Nichtwohnbaus wurden die Spitzenwerte der »Nachwendezeit« schon 1994 erreicht; danach ging es nur noch nach unten, im Wirtschaftsbau noch wesentlich steiler als im öffentlichen Bau (jeweils Hoch- und Tiefbauleistungen; vgl. erneut Abb. 3). Weder für die Unternehmen noch für den Staat ist derzeit bei der Nachfrage nach Bauleistungen zur Errichtung neuer oder zur werterhöhenden Modernisierung vorhandener Bauwerke eine untere Widerstandslinie zu erkennen.

Zwar gibt es gewisse Hinweise auf einen Anstieg der Investitionen im verarbeitenden Gewerbe der neuen Länder (Jäckel 2001), der Wirtschaftsbau dürfte davon aber nicht betroffen sein, weil die Flächenreserven vielfach noch zu groß sind. Die Auftragseingänge weisen denn auch im Vorjahresvergleich ebenso anhaltend nach unten wie die Baugenehmigungen. Für 2001 rechnen wir deshalb nochmals mit einem deutlichen Rückgang (rund – 5%), für 2002 allerdings (auch infolge der UMTS-Gelder für die Deutsche Bahn) mit einem Abflachen der Abwärtstendenz (etwa – 1%).

Das Zukunftsinvestitionsprogramm dürfte ab 2002 auch dem öffentlichen Bau eine Stütze einziehen, zumal bei der Infrastrukturausstattung immer noch hohe Defizite auszugleichen sind (Behring 2001). Die Planansätze der ostdeutschen Kommunen für Baumaßnahmen sind in diesem Jahr aber rückläufig (Müller 2001). Die Auftragseingänge sind weiter gesunken, und im Hochbau wurden um über 40% weniger Baugenehmigungen (umbauter Raum) erteilt. Damit dürfte der öffentliche Bau 2001 ebenfalls kräftig

zurückgehen, für 2002 erwarten wir aber nur noch ein kleines Minus (rund – 6% und – 1%).

Insgesamt sinkt der Nichtwohnbau in den neuen Ländern, der in den ersten beiden Quartalen 2001 um rund 9% abgenommen hatte, in diesem Jahr nochmals um etwa 5 1/2%, 2002 aber deutlich weniger (– 1%).

Steiler Rückgang und hohes Gewicht machen den Bausektor zum Kernproblem in Ostdeutschland

Trotz des 1996 einsetzenden starken Rückganges der ostdeutschen Bauinvestitionen (2000/1996: über – 26%) entfällt auf dieses Verwendungsaggregat immer noch ein hoher Anteil am Bruttoinlandsprodukt, der allerdings wegen der fehlenden Basisdaten nicht mehr genau beziffert werden kann (Größenordnung: 20%). Auch wenn die Bauinvestitionen – wie erwartet – in diesem Jahr erneut um über 10% und 2002 nochmals um rund 4% zurückgehen (vgl. Tab. 3), wird sich am überproportional hohen Gewicht zunächst nichts Einschneidendes ändern. Allein von der »Arithmetik« her verkörpert der Bausektor also weiterhin ein Kernproblem der ostdeutschen Wirtschaft.

Das im Vergleich mit Westdeutschland weit höhere Gewicht der Bauinvestitionen lässt sich mit den Pro-Kopf-Werten aufzeigen (vgl. Texttabelle oben). Auch mit dem prognostizier-

Tab. 3
Bauinvestitionen^{a),b)} in Ostdeutschland 1997 bis 2002
– in Preisen von 1995 –

	1997	1998	1999	2000	2001 ^{c)}	2002 ^{c)}
Absolutwerte (in Mrd. DM)						
Wohnungsbau	68,9	62,7	58,2	50,6	42,5	39,1
Nichtwohnbau	70,6	65,8	63,0	58,3	55,2	54,6
Wirtschaftsbau	45,3	41,2	39,1	35,5	33,7	33,3
öffentlicher Bau	25,3	24,7	23,9	22,9	21,5	21,3
Bau insgesamt	139,5	128,5	121,2	108,9	97,7	93,7
Veränderung gegen Vorjahr (in %)						
Wohnungsbau	– 0,6	– 9,1	– 7,2	– 12,9	– 16,0	– 8,0
Nichtwohnbau	– 7,8	– 6,7	– 4,3	– 7,5	– 5,4	– 1,0
Wirtschaftsbau	– 9,7	– 9,1	– 5,2	– 9,3	– 5,0	– 1,0
öffentlicher Bau	– 4,4	– 2,5	– 2,8	– 4,5	– 6,0	– 1,0
Bau insgesamt	– 4,4	– 7,9	– 5,7	– 10,1	– 10,3	– 4,0
Anteile der Sparten/Bereiche (in %) ^{d)}						
Wohnungsbau	49,4	48,8	48,0	46,5	43,5	41,7
Nichtwohnbau	50,6	51,2	52,0	53,5	56,5	58,3
Wirtschaftsbau	32,5	32,0	32,3	32,6	34,5	35,5
öffentlicher Bau	18,1	19,2	19,7	21,0	22,0	22,7
Bau insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

^{a)} Nach den VGR-Revisionen 2000 und 2001. – ^{b)} Für Wirtschaftsbau und öffentlichen Bau: Bereinigt um Immobilientransaktionen zwischen Staats- und Unternehmenssektor (Schätzungen des ifo Instituts nach Angaben des Statistischen Bundesamtes). – ^{c)} Prognose des ifo Instituts. – ^{d)} Rundungsbedingte Abweichungen.

Quelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen und Vorausschätzungen des ifo Instituts.

ten stärkeren Rückgang in Ost- gegenüber Westdeutschland werden pro Einwohner in den neuen Ländern selbst 2002 noch wesentlich höhere Bauinvestitionen getätigt als im ehemaligen Bundesgebiet.

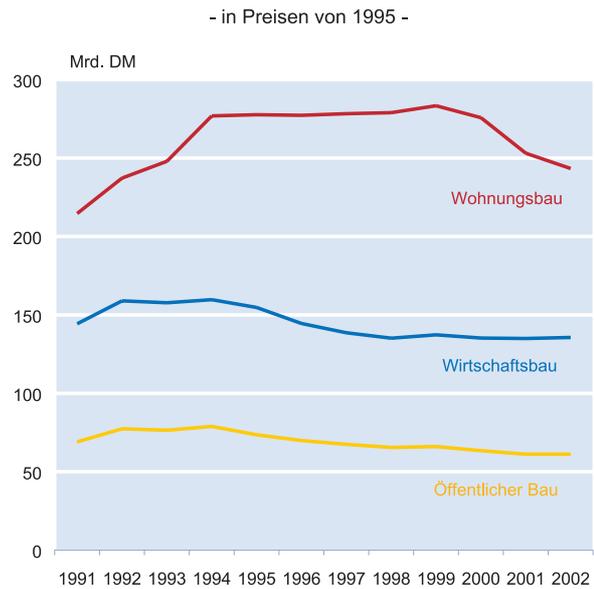
Die Spartenstruktur der ostdeutschen Bauinvestitionen wird 2002 noch stärker von der westdeutschen abweichen (vgl. nochmals Tab. 3): Der Anteil des Wohnungsbaus sinkt unter 42%, der des Nichtwohnbaus steigt entsprechend auf über 58% (in Westdeutschland sind die Gewichte annähernd umgekehrt verteilt). Mit mehr als 35% gegenüber unter 30% ist die Abweichung auch beim Wirtschaftsbau stark ausgeprägt, aber der relative Unterschied ist beim öffentlichen Bau besonders groß (Anteilswerte: fast 23% zu rund 11 1/2%).

Bautätigkeit in Deutschland 2001/02

Bausektor bleibt Belastung für das gesamtwirtschaftliche Wachstum

Mit rund 515 Mrd. DM (in Preisen von 1995) hatten die Bauinvestitionen in Deutschland 1994 ein Rekordniveau erreicht; bis 2000 kumuliert sich der Rückgang auf fast 8% und bis 2002 auf fast 15% (vgl. Tab. 4). Im Prognosezeitraum gehen die Bauinvestitionen also beschleunigt zurück; sie bleiben damit eine gewichtige Belastung für den (ohnehin unterbrochenen) gesamtwirtschaftlichen Erholungsprozess. Bei

Abb. 4
Bauinvestitionen in Deutschland 1991 bis 2002 nach Sparten^{a)}



a) Wirtschaftsbau und öffentlicher Bau bereinigt um den Saldo aus den intersektoralen Käufen/Verkäufen von Bestandsimmobilien.

Quelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen und Vorausschätzungen des ifo Instituts.

»nur« stagnierenden Bauinvestitionen ergäbe sich ein um rund 0,6 (2001) bzw. 0,3 (2002) Prozentpunkte höheres BIP-Wachstum.

Tab. 4
Bauinvestitionen^{a),b)} in Deutschland 1997 bis 2002
- in Preisen von 1995 -

	1997	1998	1999	2000	2001 ^{c)}	2002 ^{c)}
Absolutwerte (in Mrd. DM)						
Wohnungsbau	278,3	279,0	283,4	275,9	253,1	243,4
Nichtwohnbau	206,0	200,6	203,3	198,6	196,1	196,8
Wirtschaftsbau	138,6	135,2	137,3	135,2	134,9	135,6
Öffentlicher Bau	67,4	65,4	66,0	63,4	61,2	61,2
Bau insgesamt	484,4	479,6	486,7	474,4	449,2	440,2
Veränderung gegen Vorjahr (in %)						
Wohnungsbau	0,4	0,2	1,6	-2,7	-8,2	-3,8
Nichtwohnbau	-3,9	-2,6	1,3	-2,3	-1,2	0,3
Wirtschaftsbau	-4,1	-2,5	1,6	-1,5	-0,2	0,5
Öffentlicher Bau	-3,5	-2,9	0,8	-4,0	-3,4	0,0
Bau insgesamt	-1,5	-1,0	1,5	-2,5	-5,3	-2,0
Anteile der Sparten/Bereiche (in %) ^{d)}						
Wohnungsbau	57,5	58,2	58,2	58,2	56,3	55,3
Nichtwohnbau	42,5	41,8	41,8	41,9	43,7	44,7
Wirtschaftsbau	28,6	28,2	28,2	28,5	30,0	30,8
Öffentlicher Bau	13,9	13,6	13,6	13,4	13,6	13,9
Bau insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

^{a)} Nach den VGR-Revisionen 2000 und 2001. - ^{b)} Für Wirtschaftsbau und öffentlichen Bau: Bereinigt um Immobilientransaktionen zwischen Staats- und Unternehmenssektor (Berechnungen des ifo Instituts nach Angaben des Statistischen Bundesamtes). - ^{c)} Prognose des ifo Instituts. - ^{d)} Rundungsbedingte Abweichungen.

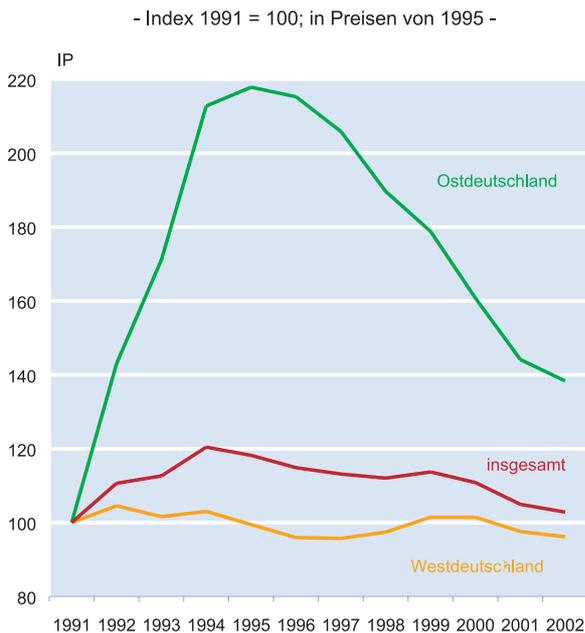
Quelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen und Vorausschätzungen des ifo Instituts.

Dies liegt daran, dass der Wohnungsbau 2001 sowohl in West- als auch in Ostdeutschland massiv einbricht und sich rasch dem Anfang der neunziger Jahre erreichten Niveau annähert (vgl. Abb. 4); in den Jahren 1994 bis 2000 hatte er sich allerdings ziemlich konstant bei fast 280 Mrd. DM gehalten. Während sich der Wirtschaftsbau ab 1998 einigermaßen stabilisieren konnte, geht es im öffentlichen Bau kontinuierlich nach unten.

Die divergierenden Entwicklungen in West- und Ostdeutschland lassen sich mit einer Indexdarstellung veranschaulichen (vgl. Abb. 5): Während sich für das ehemalige Bundesgebiet Werte um die oder unterhalb der 100-Punkte-Linie ergeben, schnell die Indexkurve für die Bauinvestitionen in den neuen Ländern bis 1995 auf fast 220 Indexpunkte hoch, um sich danach im »Sturzflug« dem (allerdings extrem niedrigen) Ausgangsniveau wieder stark anzunähern.

Selbst wenn die bei der letzten EUROCONSTRUCT-Konferenz im Juni 2001 präsent-

Abb. 5
Bauinvestitionen in (West- und Ost-) Deutschland 1991 bis 2002



Quelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen und Vorausschätzungen des ifo Instituts.

tierten Einschätzungen für die Entwicklung der Baukonjunktur in Europa (Rußig 2001b) wohl auch in anderen Ländern nach unten korrigiert werden müssen, dürfte doch Deutschland weiter am Ende des »europäischen Geleitzuges« bleiben. Die in Kopenhagen aufgeworfene Frage »What's going wrong in the German construction sector?« dürfte also auch bei den nächsten EUROCONSTRUCT-Konferenzen (Dezember 2001 in Rom und Juni 2002 in Dublin) wiederholt werden; sie bedarf – wie gezeigt – einer differenzierten Antwort.

Fazit: Bausektor in Deutschland sinkt 2001 und 2002 noch tiefer in die Rezession

Nach einer leichten Zwischenerholung sind die Bauinvestitionen in Deutschland im vergangenen Jahr wieder zurückgegangen. Für 2001 rechnen wir mit einem massiven Einbruch (rund – 5 1/2%) und für 2002 mit einem nochmaligen Rückgang (rund – 2%). In der Differenzierung nach Teilgebieten und Bausparten erwarten wir im Prognosezeitraum folgende Entwicklungen:

- In Westdeutschland zieht insbesondere der Wohnungsbau massiv nach unten (– 6 1/2% und – 3%), weil nach dem schon seit Jahren schrumpfenden Geschosswohnungsbau jetzt auch der Eigenheimbau eingebrochen ist; die relativ stabile, wenngleich auch nicht mehr völlig störungsfrei expandierende Altbauerneuerung bildet kein ausreichendes Gegengewicht. Erneut im Rückwärtsgang

befindet sich auch der vor allem von den finanzschwachen Kommunen getragene öffentliche Bau (rund – 2% und + 1/2%). Obwohl der Wirtschaftsbau weiter, wegen der schwachen Gesamtkonjunktur aber wohl nur sehr moderat ausgeweitet wird (+ 1 1/2% und + 1%), sinken die Bauinvestitionen im ehemaligen Bundesgebiet in diesem Jahr voraussichtlich um fast 4% und 2002 weiter um etwa 1 1/2%.

- Weit ungünstiger sind Lage und Entwicklung in Ostdeutschland. Angesichts hoher Leerstände, fehlender Kaufkraft, reduzierter Förderung und schlechter Renditeaussichten beschleunigt sich der Sturzflug im Wohnungsbau noch weiter (– 16% und – 8%). In den beiden Teilsparthen des Nichtwohnbaus setzt sich der Niveauanpassungsprozess nach unten fast ungebremst fort: Der Wirtschaftsbau leidet an der insgesamt zu schwachen Ausweitung der Produktion bei häufig hohen Flächenreserven (– 5% und – 1%); im öffentlichen Bau ist noch keine stärkere Wirkung der zusätzlichen Förderprogramme zu erkennen (– 6% und – 1%).

Aus der Aggregation ergibt sich für Deutschland im Wohnungsbau ein Rückgang um über 8% bzw. fast 4%. Der Wirtschaftsbau, der 2001 noch ganz leicht im Minus bleiben dürfte, wird 2002 wohl wieder etwas zulegen (– 0,2% und + 0,5%), und auch der öffentliche Bau könnte im nächsten Jahr sein reduziertes Niveau in etwa halten (– 3 1/2% und 0%).

Die noch bis ins Frühjahr 2001 gehegte Erwartung, dass sich die Besserung auf den Immobilienmärkten verfestigen und auf die Bauleistungsmärkte übergreifen könnte, erfüllte sich also nicht. Der Bausektor rutschte vielmehr noch tiefer in die Rezession. Noch ist die Talsohle nicht erreicht. Die Zahl der Erwerbstätigen im deutschen Baugewerbe, die 1997 noch bei knapp 3 Mill. und 2000 bei rund 2,75 Mill. gelegen hatte, wird weiter auf unter 2,5 Mill. zurückgehen. Die gravierenden Strukturprobleme, mit denen diese Schlüsselbranche schon seit Jahren zu kämpfen hat (Grömling 2001; Syben 2001) werden sich noch weiter zuspitzen.

Abgeschlossen am 10. September 2001

Literatur

Bartholmai, B. (2001), »Schlechte Aussichten für den Wohnungsbau«, *DIW-Wochenbericht* 68 (3), 39–49.
 BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2001), *Bauland- und Immobilienmärkte*, Ausgabe 2001, BBR-Berichte Band 9, Bonn.
 BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2000), *Raumordnungsbericht 2000*, BBR-Berichte Band 7, Bonn.
 BBR/IÖR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung und Institut für ökologische Raumentwicklung (2001), *BBR-Wohnungsprognose 2015*, als Ms., Bonn (Januar).
 Behring, K. (2001), »Infrastruktureller Nachholbedarf der neuen Bundesländer«, *ifo Schnelldienst* 54 (9), 21–28.
 Eekhoff, J., M. Jankowski und M. Voigtländer (2001), *Einbeziehung der Immobilie in die geförderte private Altersvorsorge*, Kurzgutachten für den Verband deutscher Hypothekenbanken, als Ms., Köln (Februar).

- EUROCONSTRUCT (Ed.) (2001), *The Outlook for the European Construction Sector 2001–2003*, Summary Report, Kopenhagen (Juni).
- Grömling, M. (2001), *Die deutsche Bauwirtschaft im sektoralen Strukturwandel*, Beiträge zur Wirtschafts- und Sozialpolitik des Instituts der deutschen Wirtschaft Nr. 266 (5/2001), Köln.
- Jäckel, P. (2001), »Verarbeitendes Gewerbe der neuen Bundesländer: 2001 nach sechs Jahren erstmals wieder Investitionsanstieg?«, *ifo Schnelldienst* 54 (13), 45–52.
- Kommission des BMVBW (2000), *Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern – Bericht der Kommission* (des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen), als Ms., Berlin (November).
- Kornemann, R. (2001), »Die wohnungs- und städtebaulichen Zielsetzungen in den Regierungserklärungen der Bundesregierungen«, *Zeitschrift der Wohnungswirtschaft Bayern* (5), 213–225.
- Müller, A. und A. Städtler (2001), »Wer bestimmt bis 2002 die Richtung? – Investitionskonjunkturen im Produzierenden Gewerbe und im Dienstleistungssektor«, *ifo Schnelldienst* 54 (10), 17–19.
- Müller, W. (2001), »Kommunal Finanzen 2001«, *Wirtschaft und Statistik* (5), 386–388.
- Nierhaus, W. (2001), »Verpufft die Steuersenkung in den Preisen?«, *ifo Schnelldienst* 54 (12), 49–51.
- Rußig, V. (2001a), »Wohnungsbau in Europa bis 2003: Stabilisierung bei 2 Millionen fertiggestellten Wohnungen«, *ifo Schnelldienst* 54 (15), 20–25.
- Rußig, V. (2001b), »Anhaltend schwache Baukonjunktur bremst Wirtschaftswachstum in Europa bis 2003«, *ifo Schnelldienst* 54 (14), 36–43.
- Rußig, V. und E. Gluch (2000), »Bautätigkeit 2000/2001: Noch keine Konjunkturimpulse«, *ifo Wirtschaftskonjunktur* 52 (8), A1–A14.
- Sinn, H.-W. (2001), »Die Weltkonjunktur und die deutsche Wirtschaft«, *ifo Schnelldienst* 54 (13), 18–28.
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2001a), *Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Beiheft Investitionen 1. Halbjahr 2001*, Wiesbaden (September).
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2001b), *Fachserie 18: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Reihe 3: Vierteljahresergebnis der Inlandsproduktberechnung, 2. Vierteljahr 2001*, Wiesbaden (August).
- Syben, G. (2001), »Für eine Qualifizierungsoffensive 2002 und eine Innovationsstrategie 2020 in der Bauwirtschaft«, *Informationen zur Baurationalisierung* (2), 8–11.
- Weichselberger, A. (2001), »Westdeutsche Industrie investiert 2001 mehr als geplant«, *ifo Schnelldienst* 54 (14), 23–31.