ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of

ZBW Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Bartholmai, Bernd

Article

Bauwirtschaft: statt Stabilisierung erneut kräftiger Einbruch zu erwarten

DIW Wochenbericht

Provided in Cooperation with:
German Institute for Economic Research (DIW Berlin)

Suggested Citation: Bartholmai, Bernd (2002) : Bauwirtschaft: statt Stabilisierung erneut kräftiger Einbruch zu erwarten, DIW Wochenbericht, ISSN 1860-8787, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin, Vol. 69, Iss. 45, pp. 780-790

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/151181

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

WWW.ECONSTOR.EU

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

Bauwirtschaft: Statt Stabilisierung erneut kräftiger Einbruch zu erwarten

Bernd Bartholmai
bbartholmai@diw.de

Das Bauvolumen ist seit 1999 rückläufig, wobei alle Bereiche – Wohnungsbau, Wirtschaftsbau und öffentlicher Bau – betroffen sind. Besonders stark war der Abschwung in den neuen Bundesländern; dort waren in den beiden letzten Jahren zweistellige Minusraten zu verzeichnen. Auch in diesem Jahr ist für Deutschland insgesamt mit einem Minus – in Höhe von 3,3 % – zu rechnen; die gesamte Bauleistung dürfte im realen Wert rund 255 Mrd. Euro (zu Preisen von 1995) erreichen, das sind fast 10 Mrd. Euro weniger als im vergangenen Jahr. Allerdings gab es seit Mitte 2001 Anzeichen für eine allmähliche Stabilisierung: Im kommenden Jahr hätte bei unveränderten Rahmenbedingungen eine Leistung von 251 Mrd. Euro – dies wäre ein Rückgang von nur 1,5 % gewesen – erreicht werden können.

Die Koalitionsbeschlüsse im steuerlichen Bereich treffen indes den Bausektor besonders hart. Zu nennen sind hier die drastische Reduzierung der Eigenheimzulage, die Abschaffung der degressiven AfA für Mietwohngebäude bzw. Vereinheitlichung aller AfA-Sätze für Gebäude auf nur mehr 2 % sowie die künftige Besteuerung aller Veräußerungsgewinne. Wenn sie in dieser Form umgesetzt werden, dürfte 2003 erneut ein Schrumpfungsprozess eingeleitet werden.

Die Wirkung dieser Maßnahmen wäre bei der Bauproduktion im kommenden Jahr zunächst noch gering. Der vorliegenden Schätzung zufolge verringert sich das Bauvolumen 2003 „nur" um 4,7 % auf 243 Mrd. Euro; stützend wirkt sich dabei noch der Bauüberhang aus, während die Genehmigungen für neue Gebäude bereits ganz erheblich sinken werden. Erst in den Folgejahren wird der erwartete Nachfragerückgang im Hochbau voll auf die Bauproduktion durchschlagen – zweistellige Minusraten sind dann nicht ausgeschlossen.

Aktualisierte Datenbasis – Bauvolumen im ersten Halbjahr 2002

Die laufende Bauvolumensrechnung des DIW Berlin ist für alle früheren Jahre auf Euro umbasiert worden; zugleich sind – infolge der Einbeziehung von Daten der Umsatzsteuerstatistik für das Jahr 2000 – Änderungen vorgenommen worden, die insbesondere das Ausbaugewerbe und den Bereich Architekten- und Planungsleistungen betreffen.[1]

Das Ausbaugewerbe[2] hat – zum Teil bedingt durch die Neuabgrenzung der Wirtschaftszweige[3] im Jahre 1995 – ein fast so hohes Gewicht im Rahmen der gesamten Bauproduktion wie das Bauhauptgewerbe[4]; im Jahre 2000 übertrafen die Ausbauleistungen sogar erstmals diejenigen für den Rohbau von Gebäuden und Bauwerken. Wegen der Dominanz von Kleinbetrieben im Ausbaugewerbe ist die statistische Berichterstattung für diesen Bereich unzulänglich; repräsentative Daten sind erst spät verfügbar.[5]

In der vorliegenden Berechnung konnten Ergebnisse der Umsatzsteuerstatistik, die bis zum Jahr 2000 vorliegen, sowie aktuelle Daten der Totalerhebung 2001 (mit Angaben für 2000) berücksichtigt werden. Anders als die vorläufigen Informationen aus der Bauberichterstattung zeigen sie für das Ausbaugewerbe in Deutschland insgesamt eine annähernde Konstanz der Umsätze. Für das Jahr 2001 und das laufende Jahr musste versucht werden, entsprechende Unsicherheiten in der sta-

1 Zur bisherigen Darstellung vgl. zuletzt: Entwicklung der Bauwirtschaft 2001 und 2002: Nach starkem Produktionsrückgang leichte Erholung in Sicht. Bearb.: Bernd Bartholmai. In: Wochenbericht des DIW Berlin, Nr. 44/2001.
2 In der neuen Wirtschaftszweigsystematik bezeichnet als „Bauinstallation, sonstiges Baugewerbe".
3 Im Jahre 1993 wurde die Abgrenzung der Wirtschaftszweige europaweit vereinheitlicht (WZ 93 bzw. NACE Konzept). Die relevanten Fachstatistiken sind zu unterschiedlichen Zeitpunkten – teils 1994, teils erst 1996 – auf dieses Konzept umgestellt worden.
4 In der neuen Wirtschaftszweigsystematik „Hoch- und Tiefbau, vorbereitende Baustellenarbeiten".
5 Am aktuellen Rand stützt sie sich nur auf eine schmale Basis – Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten, die für den Gesamtbereich kaum repräsentativ sind. Umfassendere Daten für die Umsätze liefern die jährlichen „Totalerhebungen" im Baugewerbe, die allerdings bei den Sparten des Ausbaus auf Betriebe ab zehn Beschäftigten beschränkt sind; wegen der Vielzahl der Kleinbetriebe ist eine vollständige Erfassung nicht möglich. Um ein Gesamtbild zu erlangen, können nur Ergebnisse der Umsatzsteuerstatistik herangezogen werden, die jedoch erst spät verfügbar sind.

Tabelle 1

Entwicklung des Bauvolumens nach Baubereichen und Produzentengruppen

Deutschland insgesamt

	Nach Baubereichen									Nach Produzentengruppen		
	Wohnungsbau	Wirtschaftsbau			Öffentlicher Bau				Bauvolumen insgesamt	Baugewerbe		Sonstige Bereiche[3]
		insgesamt	Hochbau	Tiefbau	insgesamt	Hochbau	Straßenbau	Sonstiger Tiefbau		Hoch- und Tiefbau[1]	Bauinstall., sonst. BG[2]	
Bauvolumen in Deutschland[4] in Mrd. Euro zu jeweiligen Preisen												
1999	156,89	79,34	56,66	22,68	43,79	17,74	12,70	13,35	280,01	98,18	103,91	77,92
2000	153,55	78,43	56,24	22,19	43,32	17,53	12,89	12,90	275,29	95,15	103,69	76,45
2001	145,07	76,32	54,69	21,63	41,68	17,03	12,53	12,13	263,07	86,29	102,40	74,38
1. Hj. 2002	67,95	34,71	24,90	9,81	18,46	7,82	5,36	5,28	121,12	37,63	48,91	34,58
Preisentwicklung (1995 = 100)												
1999	99,3	98,5	99,1	97,2	97,0	99,2	95,4	95,7	98,7	95,7	101,6	98,9
2000	100,0	99,1	99,7	97,8	98,0	99,8	97,7	95,9	99,4	96,1	102,6	99,5
2001	100,5	99,4	100,0	97,7	98,3	100,2	98,4	95,6	99,8	95,7	103,7	99,7
1. Hj. 2002	100,8	99,6	100,4	97,6	98,5	100,5	98,6	95,4	100,1	95,4	104,3	99,7
In Mrd. Euro zu Preisen von 1995												
1999	158,04	80,53	57,20	23,33	45,13	17,88	13,30	13,95	283,69	102,59	102,30	78,80
2000	153,60	79,11	56,42	22,69	44,21	17,56	13,20	13,45	276,92	99,01	101,09	76,82
2001	144,32	76,81	54,67	22,15	42,41	16,99	12,73	12,69	263,55	90,20	98,70	74,64
1. Hj. 2002	67,39	34,85	24,81	10,05	18,75	7,78	5,44	5,53	120,99	39,43	46,88	34,68
Vierteljahresdaten zu jeweiligen Preisen												
I/2000	34,94	17,37	12,57	4,80	8,95	4,02	2,28	2,65	61,26	19,85	24,24	17,17
II/2000	41,06	20,16	14,58	5,58	11,34	4,41	3,54	3,38	72,55	25,63	27,05	19,87
III/2000	41,06	21,00	15,06	5,94	11,98	4,65	3,77	3,56	74,04	26,17	27,44	20,43
IV/2000	36,49	19,91	14,03	5,88	11,05	4,44	3,31	3,30	67,45	23,51	24,96	18,98
I/2001	32,65	16,77	12,24	4,53	8,37	3,87	2,09	2,41	57,79	17,28	23,95	16,57
II/2001	38,58	19,71	14,24	5,47	10,98	4,33	3,48	3,18	69,27	23,22	26,67	19,38
III/2001	39,02	20,65	14,71	5,94	11,64	4,52	3,72	3,41	71,31	24,19	27,09	20,03
IV/2001	34,82	19,19	13,50	5,69	10,69	4,32	3,24	3,13	64,70	21,60	24,69	18,40
I/2002	30,84	15,80	11,42	4,37	7,88	3,65	2,01	2,22	54,51	15,76	22,99	15,77
II/2002	37,11	18,92	13,47	5,44	10,58	4,17	3,35	3,05	66,61	21,88	25,92	18,81
Vierteljahresdaten zu Preisen von 1995												
I/2000	35,02	17,57	12,65	4,93	9,15	4,04	2,35	2,77	61,75	20,66	23,76	17,32
II/2000	41,11	20,35	14,64	5,72	11,59	4,42	3,64	3,53	73,06	26,66	26,41	19,99
III/2000	41,05	21,20	15,11	6,08	12,23	4,66	3,85	3,72	74,47	27,25	26,70	20,53
IV/2000	36,41	19,99	14,02	5,97	11,24	4,44	3,36	3,44	67,63	24,44	24,21	18,98
I/2001	32,44	16,86	12,22	4,64	8,48	3,85	2,11	2,52	57,77	18,00	23,15	16,63
II/2001	38,38	19,84	14,23	5,61	11,17	4,32	3,53	3,32	69,39	24,24	25,69	19,45
III/2001	38,81	20,81	14,72	6,09	11,87	4,51	3,79	3,57	71,49	25,32	26,06	20,10
IV/2001	34,69	19,31	13,50	5,82	10,90	4,31	3,30	3,29	64,90	22,64	23,80	18,46
I/2002	30,55	15,85	11,38	4,47	7,99	3,62	2,04	2,33	54,39	16,51	22,06	15,82
II/2002	36,84	19,00	13,43	5,58	10,76	4,16	3,40	3,20	66,60	22,92	24,82	18,86
Reale Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %												
1999	0,5	0,1	–0,6	1,7	1,2	–2,0	4,6	2,3	0,5	0,6	0,5	0,4
2000	–2,8	–1,8	–1,4	–2,7	–2,0	–1,8	–0,8	–3,5	–2,4	–3,5	–1,2	–2,5
2001	–6,0	–2,9	–3,1	–2,4	–4,1	–3,2	–3,5	–5,7	–4,8	–8,9	–2,4	–2,8
1. Hj. 2002	–4,8	–5,0	–6,2	–2,0	–4,6	–4,8	–3,5	–5,3	–4,9	–6,7	–4,0	–3,9
I/2000	1,5	2,8	2,6	3,2	3,2	1,7	3,6	5,1	2,1	3,5	1,8	0,9
II/2000	–2,0	–2,6	–2,0	–4,1	–3,7	–4,0	–2,6	–4,3	–2,4	–3,9	–0,5	–3,0
III/2000	–4,7	–3,9	–3,0	–6,0	–3,6	–1,9	–2,8	–6,4	–4,3	–6,0	–2,7	–3,9
IV/2000	–5,5	–2,4	–2,4	–2,6	–2,7	–2,5	0,7	–6,0	–4,1	–5,6	–3,1	–3,5
I/2001	–7,4	–4,1	–3,4	–5,8	–7,4	–4,6	–10,0	–9,2	–6,4	–12,9	–2,6	–4,0
II/2001	–6,7	–2,5	–2,8	–1,9	–3,6	–2,4	–3,0	–6,0	–5,0	–9,1	–2,7	–2,7
III/2001	–5,4	–1,8	–2,6	0,1	–3,0	–3,2	–1,7	–4,0	–4,0	–7,1	–2,4	–2,1
IV/2001	–4,7	–3,4	–3,7	–2,6	–3,0	–2,8	–1,7	–4,4	–4,0	–7,3	–1,7	–2,8
I/2002	–5,8	–6,0	–6,9	–3,5	–5,8	–5,9	–3,4	–7,5	–5,9	–8,2	–4,7	–4,9
II/2002	–4,0	–4,2	–5,7	–0,6	–3,7	–3,8	–3,7	–3,6	–4,0	–5,4	–3,4	–3,1

1 Einschließlich vorbereitenden Baustellenarbeiten; entspricht dem ehemaligen Bauhauptgewerbe (wobei Teilbereiche ausgegliedert wurden).
2 Ehemaliges Ausbaugewerbe (um Teilbereiche erweitert).
3 Fertigteilbau und Montagen, Bauplanung, Eigenleistung der Investoren.
4 Leistung der Bauwirtschaft (im Inland ansässige Betriebe) auf Baustellen im Inland.

Quelle: Berechnungen des DIW Berlin, gestützt auf die amtlichen Statistiken zum Baugewerbe. **DIW** Berlin 2002

tistischen Basis vorab mit Zuschlägen zu antizipieren.

Im Jahre 2000 betrug das reale Bauvolumen knapp 277 Mrd. Euro und unterschritt damit den Vorjahrswert um 2,4 %; die Schrumpfung betraf

Tabelle 2

Entwicklung des Bauvolumens nach Baubereichen und Produzentengruppen

Alte Bundesländer

	Nach Baubereichen									Nach Produzentengruppen		
	Wohnungsbau	Wirtschaftsbau			Öffentlicher Bau				Bauvolumen insgesamt	Baugewerbe		Sonstige Bereiche[3]
		insgesamt	Hochbau	Tiefbau	insgesamt	Hochbau	Straßenbau	Sonstiger Tiefbau		Hoch- und Tiefbau[1]	Bauinstall., sonst. BG[2]	
Von westdeutschen Betrieben erbrachte Leistung in Mrd. Euro zu jeweiligen Preisen												
1999	128,15	59,81	42,81	17,00	31,60	12,79	8,94	9,88	219,57	72,35	81,74	65,47
2000	128,60	60,25	43,45	16,80	31,65	12,88	9,30	9,47	220,50	71,81	84,15	64,54
2001	123,81	59,41	42,91	16,50	30,77	12,70	9,13	8,94	213,99	66,06	84,68	63,26
1. Hj. 2002	58,82	27,18	19,66	7,52	13,73	5,84	3,97	3,91	99,72	29,42	40,76	29,54
Bauvolumen in den alten Bundesländern[4] in Mrd. Euro zu jeweiligen Preisen												
1999	128,09	59,25	42,51	16,74	30,86	12,59	8,68	9,59	218,20	71,73	81,62	64,85
2000	128,93	60,29	43,44	16,85	31,25	12,81	9,13	9,32	220,47	72,02	84,19	64,26
2001	124,18	59,71	43,09	16,62	30,70	12,75	9,07	8,89	214,59	66,68	84,80	63,11
1. Hj. 2002	59,03	27,34	19,77	7,57	13,73	5,87	3,96	3,89	100,10	29,78	40,84	29,49
Preisentwicklung (1995 = 100)												
1999	100,2	99,3	99,8	98,2	98,6	100,3	97,8	97,1	99,7	97,4	102,0	99,6
2000	101,1	100,3	100,7	99,2	100,0	101,4	100,5	97,8	100,7	98,1	103,3	100,5
2001	101,7	100,7	101,2	99,3	100,6	102,0	101,5	97,7	101,3	97,8	104,6	100,8
1. Hj. 2002	101,9	100,9	101,5	99,3	100,5	102,3	101,0	97,5	101,5	97,4	105,2	100,9
In Mrd. Euro zu Preisen von 1995												
1999	127,86	59,65	42,60	17,05	31,30	12,55	8,87	9,88	218,81	73,67	80,01	65,12
2000	127,55	60,11	43,13	16,98	31,24	12,63	9,08	9,53	218,90	73,41	81,54	63,96
2001	122,07	59,29	42,56	16,73	30,53	12,51	8,93	9,09	211,89	68,18	81,09	62,61
1. Hj. 2002	57,91	27,09	19,47	7,62	13,66	5,74	3,92	3,99	98,66	30,59	38,83	29,23
Vierteljahresdaten zu jeweiligen Preisen												
I/2000	28,88	13,36	9,73	3,64	6,49	2,94	1,66	1,90	48,73	15,24	19,21	14,28
II/2000	34,73	15,40	11,18	4,22	8,14	3,17	2,51	2,46	58,26	19,41	22,10	16,75
III/2000	34,78	16,04	11,54	4,51	8,59	3,40	2,64	2,55	59,41	19,47	22,73	17,21
IV/2000	30,55	15,49	11,01	4,49	8,03	3,30	2,32	2,42	54,07	17,90	20,15	16,02
I/2001	27,63	13,15	9,63	3,51	6,23	2,91	1,56	1,76	47,01	13,60	19,48	13,93
II/2001	33,29	15,34	11,18	4,17	8,06	3,21	2,52	2,34	56,69	17,97	22,22	16,49
III/2001	33,67	16,06	11,51	4,54	8,52	3,37	2,67	2,48	58,24	18,38	22,82	17,05
IV/2001	29,59	15,17	10,77	4,40	7,89	3,26	2,32	2,31	52,65	16,73	20,29	15,64
I/2002	26,48	12,51	9,10	3,41	5,90	2,78	1,50	1,62	44,89	12,56	18,98	13,36
II/2002	32,55	14,83	10,67	4,16	7,83	3,09	2,46	2,27	55,21	17,22	21,86	16,13
Vierteljahresdaten zu Preisen von 1995												
I/2000	28,67	13,39	9,70	3,69	6,52	2,91	1,67	1,94	48,58	15,59	18,71	14,28
II/2000	34,42	15,38	11,11	4,27	8,15	3,13	2,51	2,51	57,95	19,80	21,45	16,70
III/2000	34,34	15,98	11,44	4,54	8,58	3,35	2,62	2,61	58,90	19,81	21,97	17,12
IV/2000	30,12	15,36	10,88	4,48	7,99	3,24	2,28	2,47	53,48	18,22	19,40	15,86
I/2001	27,15	13,05	9,52	3,54	6,18	2,85	1,54	1,79	46,39	13,89	18,67	13,83
II/2001	32,73	15,23	11,04	4,20	8,02	3,15	2,48	2,39	55,98	18,36	21,25	16,37
III/2001	33,07	15,95	11,37	4,58	8,47	3,31	2,62	2,54	57,49	18,79	21,79	16,91
IV/2001	29,12	15,05	10,63	4,42	7,86	3,20	2,29	2,37	52,04	17,15	19,39	15,50
I/2002	25,94	12,39	8,96	3,43	5,86	2,71	1,48	1,66	44,19	12,90	18,05	13,24
II/2002	31,97	14,70	10,51	4,19	7,80	3,03	2,44	2,33	54,47	17,69	20,78	15,99
Reale Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %												
1999	2,0	1,4	1,0	2,4	1,2	–1,6	5,3	1,3	1,7	2,0	1,8	1,3
2000	–0,2	0,8	1,2	–0,4	–0,2	0,7	2,4	–3,6	–0,4	–0,4	1,9	–1,8
2001	–4,3	–1,4	–1,3	–1,5	–2,3	–1,0	–1,7	–4,6	–3,2	–7,1	–0,6	–2,1
1. Hj. 2002	–3,3	–4,2	–5,3	–1,6	–3,8	–4,3	–2,5	–4,5	–3,6	–5,1	–2,7	–3,2
I/2000	4,6	6,2	6,4	5,6	5,3	4,5	9,5	3,0	5,1	7,8	5,5	1,9
II/2000	0,5	0,0	0,7	–1,8	–2,1	–1,9	0,4	–4,7	0,0	–1,0	2,8	–2,3
III/2000	–2,5	–1,8	–1,0	–3,9	–2,4	0,4	–0,9	–7,0	–2,3	–3,7	–0,1	–3,4
IV/2000	–2,8	–0,1	–0,1	0,0	0,0	0,3	3,7	–3,5	–1,6	–2,3	0,1	–2,8
I/2001	–5,3	–2,5	–1,9	–4,1	–5,2	–2,1	–8,0	–7,6	–4,5	–10,9	–0,2	–3,2
II/2001	–4,9	–0,9	–0,6	–1,7	–1,7	0,6	–1,4	–4,8	–3,4	–7,3	–1,0	–2,0
III/2001	–3,7	–0,2	–0,6	0,7	–1,3	–1,3	0,2	–2,6	–2,4	–5,1	–0,8	–1,2
IV/2001	–3,3	–2,0	–2,2	–1,4	–1,7	–1,4	0,4	–4,0	–2,7	–5,9	–0,1	–2,3
I/2002	–4,4	–5,1	–5,9	–2,9	–5,3	–4,9	–3,4	–7,4	–4,7	–7,1	–3,3	–4,2
II/2002	–2,3	–3,5	–4,8	–0,1	–2,7	–3,8	–1,5	–2,5	–2,7	–3,6	–2,2	–2,3

1 Einschließlich vorbereitenden Baustellenarbeiten; entspricht dem ehemaligen Bauhauptgewerbe (wobei Teilbereiche ausgegliedert wurden).
2 Ehemaliges Ausbaugewerbe (um Teilbereiche erweitert).
3 Fertigteilbau und Montagen, Bauplanung, Eigenleistung der Investoren.
4 Leistung der Bauwirtschaft bereinigt um den Transfersaldo (nach Lage der Baustellen) zwischen alten und neuen Bundesländern.

Quelle: Berechnungen des DIW Berlin, gestützt auf die amtlichen Statistiken zum Baugewerbe. **DIW** Berlin 2002

allein Ostdeutschland (–10,6 %), während die Bauleistung in Westdeutschland stagnierte. Eine Betrachtung nach Produzentengruppen zeigt, dass das Bauhauptgewerbe (Hoch- und Tiefbau) mit –3,5 % stärker betroffen war als der Ausbaubereich (Bauinstallation, sonstiges Baugewerbe) mit –1,2 %; auch die sonstigen Bereiche (Fertigbauten, Stahlbau usw., daneben Planungsleistungen sowie Eigenleistungen der Investoren) hatten stärkere Einbußen (–2,5 %). Bemerkenswert ist auch, dass allein im Ausbaubereich die Preise noch gestiegen sind (vor allem im Westen), während die Baupreisentwicklung insgesamt, besonders die im Bauhauptgewerbe, schon seit 1995 rückläufig ist (im Osten stärker als im Westen). Diese Tendenz hielt auch 2001 und im ersten Halbjahr 2002 an (Tabellen 1 bis 3).

Das Jahresergebnis für das reale Bauvolumen betrug 2001 knapp 264 Mrd. DM, was einer Verringerung um 4,8 % entspricht. Eine ähnliche Minusrate war auch in der ersten Hälfte dieses Jahres zu verzeichnen. Stark betroffen waren wiederum die bauhauptgewerblichen Hoch- und Tiefbauleistungen. In Ostdeutschland verzeichneten sie weiter zweistellige Minusraten; aber auch die stärker auf den Bestand gerichteten Ausbauleistungen gingen dort – trotz des nach wie vor hohen Sanierungsbedarfs – in ähnlichem Maße zurück.

Im zweiten Halbjahr 2002 sind höhere Bauleistungen zu erwarten, vor allem durch die Behebung der Flutschäden, mit der großteils – was die dringlichsten Instandsetzungen betrifft – noch vor dem Wintereinbruch zu rechnen ist. Größere Maßnahmen werden aber bis ins kommende Jahr hineinreichen. Für das gesamte Jahr 2002 wird hier mit einer Abnahme des Bauvolumens um 3,3 % gerechnet – in den alten Bundesländern um 2,3 %, in den neuen Ländern um 7,4 % (Tabelle 4).

Nachfrage und Bauleistung in den einzelnen Bereichen

Wohnungsbau

Der Wohnungsbau hat im Rahmen der gesamten Bauleistungen das höchste Gewicht. Im Zeitraum 1991 bis 1999 hatte sich dessen Anteil von 48 % auf knapp 56 % aller Bauleistungen vergrößert. Seither war zwar dem Volumen nach ein weiterer Rückgang zu verzeichnen, dennoch dürfte der Anteil auch in diesem Jahr, ebenso wie im Vorjahr, rund 55 % erreichen.

Die beträchtliche Schrumpfung im Neubaubereich – neben dem Geschosswohnungsbau, der schon seit mehreren Jahren abwärts tendiert, betrifft sie seit dem Jahr 2000 auch den bis dahin expansiven Eigenheimsektor – war in den letzten Jahren durch wachsende Modernisierungs- und Instandsetzungsleistungen an Wohngebäuden teilweise kompensiert worden.[6] Trotz der Stabilisierung, die der Wohnungsbau durch die bestandsbezogene Nachfrage erhält, sind letztlich die Aufträge für neue Bauten entscheidend dafür, ob es im Wohnungsbau weiter abwärts oder in absehbarer Zeit wieder aufwärts geht.

Genehmigungen im Wohnungsbau wieder stabiler

Der saisonbereinigte Verlauf der Baugenehmigungen ist in Abbildung 1 dargestellt. Die Daten für 2001 und das laufende Jahr (sie liegen bis August vor) lassen zwar eine allmähliche Stabilisierung erkennen, allerdings kann diese angesichts des konjunkturellen Umfelds – was die Unsicherheit über die Arbeitsmarkt- und Einkommensentwicklung betrifft – noch keineswegs als nachhaltig angesehen werden.

Die Koalitionsbeschlüsse zur Wohneigentumsförderung und zu den steuerlichen Rahmenbedingungen für den Mietwohnungsbau werden ein rapides Absinken der Baunachfrage zur Folge haben (Kasten). Es gibt aber bereits Stimmen, die für eine Überprüfung der Beschlüsse, insbesondere zur Eigenheimzulage, plädieren. Eventuell wird also die Kürzung dort etwas gemildert. Der private Mietwohnungsbau hat noch keinen Fürsprecher; dort bedeuten der Wegfall der degressiven Abschreibung und die Besteuerung von Wertzuwächsen im Falle des Verkaufs, dass die Investitionsbereitschaft gegen null tendieren wird. Was dann bleibt, sind der Wohnungsbau von Wohnungsunternehmen[7] für die eigene Bewirtschaftung sowie der Bau von Sozialwohnungen mit öffentlicher Förderung.

Koalitionsbeschlüsse werden Baunachfrage drücken

Eine Vorausschätzung kann sich nur auf die vorliegenden Koalitionsbeschlüsse beziehen. Da bei der Eigenheimzulage ein Stichtagstermin für Bauanträge oder Kaufverträge zum Jahresende gesetzt ist, dürfte es in diesem Bereich zunächst zu einem vorübergehenden Anstieg der Genehmigungen um die Jahreswende und erst dann zu einem stärkeren Rückgang kommen. Hingegen dürften die Genehmigungen für Mietwohngebäude und Eigentumswohnungen als Mietobjekte unmittelbar steil sinken.

Insgesamt wird hier eine Verringerung der Zahl der genehmigten Wohnungen um etwa 60 000 bis

6 Vgl.: Wohnungsneubau weiter auf niedrigem Niveau – Modernisierung und Instandsetzung stehen im Vordergrund. Bearb.: Bernd Bartholmai. In: Wochenbericht des DIW Berlin, Nr. 34/2002.
7 Wohnungsunternehmen nehmen erhöhte Abschreibungen selten in Anspruch; wegen der langfristigen Bewirtschaftung spielen auch Veräußerungen eine untergeordnete Rolle.

Tabelle 3

Entwicklung des Bauvolumens nach Baubereichen und Produzentengruppen

Neue Bundesländer

	Nach Baubereichen									Nach Produzentengruppen		
	Wohnungsbau	Wirtschaftsbau			Öffentlicher Bau				Bauvolumen insgesamt	Baugewerbe		Sonstige Bereiche[3]
		insgesamt	Hochbau	Tiefbau	insgesamt	Hochbau	Straßenbau	Sonstiger Tiefbau		Hoch- und Tiefbau[1]	Bauinstall., sonst. BG[2]	
Von ostdeutschen Betrieben erbrachte Leistung in Mrd. Euro zu Preisen von 1995												
1999	28,73	19,53	13,85	5,68	12,19	4,96	3,76	3,47	60,45	25,83	22,17	12,45
2000	24,95	18,18	12,79	5,39	11,67	4,65	3,60	3,43	54,80	23,34	19,54	11,91
2001	21,25	16,91	11,78	5,12	10,92	4,33	3,40	3,19	49,08	20,23	17,72	11,13
1. Hj. 2002	9,13	7,54	5,24	2,30	4,74	1,98	1,39	1,36	21,40	8,22	8,14	5,04
Bauvolumen in den neuen Bundesländern[4] in Mrd. Euro zu Preisen von 1995												
1999	28,80	20,08	14,14	5,94	12,93	5,15	4,02	3,76	61,81	26,45	22,29	13,07
2000	24,62	18,14	12,80	5,34	12,06	4,72	3,77	3,57	54,82	23,14	19,50	12,18
2001	20,89	16,61	11,60	5,01	10,98	4,28	3,46	3,24	48,48	19,61	17,60	11,28
1. Hj. 2002	8,93	7,37	5,13	2,24	4,73	1,95	1,40	1,38	21,03	7,85	8,07	5,10
Preisentwicklung (1995 = 100)												
1999	95,4	96,2	96,9	94,5	93,5	96,7	90,6	92,4	95,3	91,5	100,0	95,5
2000	94,5	95,4	96,3	93,5	93,0	95,9	91,4	91,1	94,5	90,4	99,8	94,7
2001	93,9	94,8	95,8	92,5	92,4	95,4	90,9	90,2	93,8	89,0	99,9	93,8
1. Hj. 2002	94,2	95,0	96,1	92,2	92,9	95,6	91,5	89,6	94,2	88,7	100,4	93,8
In Mrd. Euro zu Preisen von 1995												
1999	30,17	20,88	14,60	6,29	13,83	5,33	4,44	4,07	64,88	28,92	22,29	13,68
2000	26,04	19,00	13,29	5,71	12,97	4,92	4,12	3,92	58,01	25,60	19,55	12,87
2001	22,25	17,52	12,10	5,42	11,89	4,49	3,81	3,60	51,66	22,02	17,61	12,03
1. Hj. 2002	9,48	7,76	5,34	2,43	5,09	2,04	1,53	1,54	22,33	8,85	8,04	5,44
Vierteljahresdaten zu jeweiligen Preisen												
I/2000	6,06	4,01	2,85	1,16	2,46	1,08	0,62	0,76	12,53	4,61	5,03	2,89
II/2000	6,33	4,76	3,40	1,35	3,20	1,24	1,03	0,93	14,29	6,22	4,95	3,12
III/2000	6,29	4,96	3,53	1,43	3,39	1,25	1,13	1,01	14,63	6,70	4,71	3,22
IV/2000	5,95	4,41	3,02	1,39	3,01	1,14	0,99	0,88	13,37	5,61	4,81	2,96
I/2001	5,02	3,62	2,60	1,02	2,14	0,96	0,53	0,65	10,78	3,68	4,47	2,63
II/2001	5,30	4,37	3,07	1,30	2,92	1,12	0,96	0,84	12,58	5,24	4,45	2,89
III/2001	5,35	4,59	3,20	1,40	3,13	1,15	1,05	0,93	13,07	5,81	4,27	2,99
IV/2001	5,23	4,02	2,73	1,29	2,80	1,06	0,92	0,83	12,05	4,88	4,41	2,77
I/2002	4,36	3,29	2,33	0,96	1,98	0,87	0,51	0,60	9,63	3,20	4,01	2,41
II/2002	4,57	4,08	2,80	1,28	2,75	1,08	0,89	0,78	11,40	4,65	4,06	2,69
Vierteljahresdaten zu Preisen von 1995												
I/2000	6,36	4,19	2,95	1,24	2,63	1,12	0,68	0,83	13,17	5,07	5,05	3,05
II/2000	6,69	4,98	3,53	1,45	3,44	1,29	1,13	1,02	15,11	6,86	4,96	3,29
III/2000	6,71	5,21	3,68	1,54	3,66	1,31	1,23	1,11	15,58	7,44	4,72	3,41
IV/2000	6,29	4,63	3,14	1,49	3,24	1,20	1,08	0,97	14,15	6,22	4,81	3,13
I/2001	5,29	3,81	2,71	1,10	2,30	1,00	0,58	0,72	11,39	4,11	4,48	2,80
II/2001	5,65	4,60	3,19	1,41	3,15	1,17	1,06	0,93	13,41	5,88	4,45	3,08
III/2001	5,74	4,86	3,34	1,51	3,40	1,21	1,16	1,03	14,00	6,54	4,27	3,19
IV/2001	5,57	4,26	2,86	1,40	3,04	1,11	1,01	0,92	12,87	5,49	4,42	2,96
I/2002	4,61	3,46	2,42	1,04	2,13	0,91	0,56	0,67	10,20	3,62	4,00	2,58
II/2002	4,87	4,30	2,92	1,39	2,96	1,13	0,97	0,87	12,13	5,23	4,04	2,86
Reale Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %												
1999	–5,3	–3,4	–4,8	–0,1	1,3	–2,8	3,3	4,8	–3,4	–2,8	–3,7	–4,0
2000	–13,7	–9,0	–8,9	–9,1	–6,3	–7,6	–7,1	–3,5	–10,6	–11,5	–12,3	–6,0
2001	–14,6	–7,8	–8,9	–5,1	–8,3	–8,9	–7,6	–8,4	–10,9	–14,0	–9,9	–6,5
1. Hj. 2002	–13,3	–7,7	–9,5	–3,2	–6,6	–6,0	–6,7	–6,7	–10,0	–11,4	–10,0	–7,5
I/2000	–10,5	–6,6	–8,0	–3,3	–1,6	–4,8	–8,5	10,4	–7,6	–7,8	–9,7	–3,5
II/2000	–13,0	–9,8	–9,6	–10,3	–7,2	–8,7	–8,6	–3,4	–10,7	–11,4	–12,4	–6,4
III/2000	–14,5	–9,7	–8,7	–11,8	–6,3	–7,2	–6,6	–4,8	–11,1	–11,8	–13,0	–6,4
IV/2000	–16,5	–9,5	–9,3	–9,7	–8,8	–9,5	–5,1	–11,8	–12,6	–13,9	–14,1	–7,2
I/2001	–16,8	–9,1	–8,2	–11,1	–12,7	–11,3	–14,9	–12,9	–13,5	–19,0	–11,4	–7,9
II/2001	–15,6	–7,5	–9,4	–2,8	–8,3	–9,5	–6,5	–8,8	–11,3	–14,3	–10,3	–6,4
III/2001	–14,4	–6,8	–9,0	–1,6	–7,0	–8,1	–5,8	–7,0	–10,1	–12,2	–9,6	–6,5
IV/2001	–11,4	–8,0	–8,9	–6,1	–6,2	–6,8	–6,3	–5,5	–9,1	–11,7	–8,2	–5,4
I/2002	–12,9	–9,1	–10,5	–5,4	–7,1	–8,8	–3,5	–7,6	–10,4	–12,0	–10,6	–7,9
II/2002	–13,9	–6,6	–8,7	–1,8	–6,1	–3,8	–8,6	–6,3	–9,5	–11,1	–9,3	–7,0

1 Einschließlich vorbereitenden Baustellenarbeiten; entspricht dem ehemaligen Bauhauptgewerbe (wobei Teilbereiche ausgegliedert wurden).
2 Ehemaliges Ausbaugewerbe (um Teilbereiche erweitert).
3 Fertigteilbau und Montagen, Bauplanung, Eigenleistung der Investoren.
4 Leistung der Bauwirtschaft bereinigt um den Transfersaldo (nach Lage der Baustellen) zwischen alten und neuen Bundesländern.

Quelle: Berechnungen des DIW Berlin, gestützt auf die amtlichen Statistiken zum Baugewerbe. **DIW** Berlin 2002

Tabelle 4

Entwicklung und Vorausschätzung des Bauvolumens in Deutschland

	1999	2000	2001	2002[7]	2003[7]	1999	2000	2001	2002[7]	2003[7]
	In Mrd. Euro zu jeweiligen Preisen					Veränderung in %				
Bauvolumen insgesamt[1]	**280,01**	**275,29**	**263,07**	**255,6**	**244,9**	**0,2**	**–1,7**	**–4,4**	**–2,9**	**–4,2**
Alte Bundesländer	218,20	220,47	214,59	210,8	203,3	1,8	1,0	–2,7	–1,8	–3,6
Neue Bundesländer	61,81	54,82	48,48	44,7	41,7	–5,2	–11,3	–11,6	–7,7	–6,9
	Indizes 1995 = 100									
Preisentwicklung insgesamt	**98,7**	**99,4**	**99,8**	**100,3**	**100,8**	**–0,4**	**0,7**	**0,4**	**0,4**	**0,5**
Alte Bundesländer	99,7	100,7	101,3	101,8	102,4	0,1	1,0	0,6	0,5	0,6
Neue Bundesländer	95,2	94,5	93,9	93,5	93,5	–1,9	–0,8	–0,7	–0,3	0,0
	In Mrd. Euro zu Preisen von 1995									
Bauvolumen insgesamt[1]	**283,69**	**276,92**	**263,55**	**254,9**	**243,0**	**0,5**	**–2,4**	**–4,8**	**–3,3**	**–4,7**
Alte Bundesländer	218,81	218,90	211,89	207,1	198,5	1,7	0,0	–3,2	–2,3	–4,1
Neue Bundesländer	64,88	58,01	51,66	47,8	44,6	–3,4	–10,6	–10,9	–7,4	–6,8
Nach Baubereichen:										
Wohnungsbau	158,04	153,60	144,32	139,9	131,1	0,5	–2,8	–6,0	–3,1	–6,3
Alte Bundesländer	127,86	127,55	122,07	119,8	114,1	2,0	–0,2	–4,3	–1,8	–4,8
Neue Bundesländer	30,17	26,04	22,25	20,0	17,0	–5,3	–13,7	–14,6	–9,9	–15,2
Wirtschaftsbau[2]	80,53	79,11	76,81	74,2	71,6	0,1	–1,8	–2,9	–3,4	–3,5
Alte Bundesländer	59,65	60,11	59,29	57,7	55,6	1,4	0,8	–1,4	–2,7	–3,7
Neue Bundesländer	20,88	19,00	17,52	16,5	16,0	–3,4	–9,0	–7,8	–6,0	–2,9
Öffentlicher Bau[3]	45,13	44,21	42,41	40,8	40,3	1,2	–2,0	–4,1	–3,8	–1,2
Alte Bundesländer	31,30	31,24	30,53	29,5	28,7	1,2	–0,2	–2,3	–3,3	–2,6
Neue Bundesländer	13,83	12,97	11,89	11,3	11,6	1,3	–6,3	–8,3	–4,9	2,4
Nach Produzentengruppen:										
Alte Bundesländer										
Baugewerbe Hoch- und Tiefbau[4]	73,67	73,41	68,18	65,6	61,7	2,0	–0,4	–7,1	–3,8	–5,9
Hochbaubereiche	49,39	49,30	45,07	43,1	39,7	1,2	–0,2	–8,6	–4,3	–8,0
Tiefbaubereiche	24,28	24,11	23,12	22,4	22,0	3,7	–0,7	–4,1	–2,9	–1,9
Bauinstallationen, sonstiges Baugewerbe[5]	80,01	81,54	81,09	81,2	79,7	1,8	1,9	–0,6	0,2	–1,9
Übrige Bereiche[6]	65,12	63,96	62,61	60,3	57,1	1,3	–1,8	–2,1	–3,6	–5,4
Neue Bundesländer										
Baugewerbe Hoch- und Tiefbau[4]	28,92	25,60	22,02	20,2	18,7	–2,8	–11,5	–14,0	–8,3	–7,3
Hochbaubereiche	18,03	15,54	12,72	11,3	9,7	–6,1	–13,8	–18,1	–11,2	–14,2
Tiefbaubereiche	10,89	10,06	9,30	8,9	9,0	3,2	–7,6	–7,6	–4,3	1,5
Bauinstallationen, sonstiges Baugewerbe[5]	22,29	19,55	17,61	16,1	14,9	–3,7	–12,3	–9,9	–8,5	–7,6
Übrige Bereiche[6]	13,68	12,87	12,03	11,4	10,9	–4,0	–6,0	–6,5	–4,8	–4,8

1 Nach Lage der Baustellen in den alten und neuen Bundesländern.
2 Einschließlich Bahn und Post.
3 Ohne Bahn und Post.
4 Einschließlich vorbereitenden Baustellenarbeiten (ehemaliges Bauhauptgewerbe, ohne Fertigteilbau und andere ausgegliederte Teilbereiche).
5 Entspricht dem ehemaligen Ausbaugewerbe, ergänzt um Sparten, die vorwiegend aus dem Bauhauptgewerbe hinzugekommen sind.
6 Verarbeitendes Gewerbe (Installationen, Montage- und Fertigbauten), baubezogene Dienstleistungen, Außenanlagen und Eigenleistungen der Investoren.
7 Prognose.

Quelle: Berechnungen des DIW Berlin, gestützt auf die amtlichen Statistiken zum Baugewerbe. **DIW** Berlin 2002

70 000 angenommen; nach 230 000 Wohnungen in diesem Jahr werden es also im kommenden Jahr allenfalls noch 170 000 in neuen Wohngebäuden sein. Dabei sind sogar eher vorsichtige Annahmen getroffen worden:

– Für Westdeutschland sind in diesem Jahr 134 000 Genehmigungen von Eigenheimwohnungen zu erwarten;[8] im kommenden Jahr dürfte deren Zahl höchstens bei 110 000 liegen. Bei Mehrfamilienhäusern ist es schon optimistisch, wenn nur eine Halbierung der Zahl der Bauanträge (d. h. 30 000 Wohnungen nach 60 000 im laufenden Jahr) angenommen wird.

– Für Ostdeutschland ist, bei ähnlichen Relationen, ein Absinken des Eigenheimbaus von 28 500 Wohnungen in diesem Jahr auf vielleicht noch 22 000 im kommenden Jahr und bei Mehrfamilienhäusern von 6 300 auf nur mehr 3 000 zu erwarten.

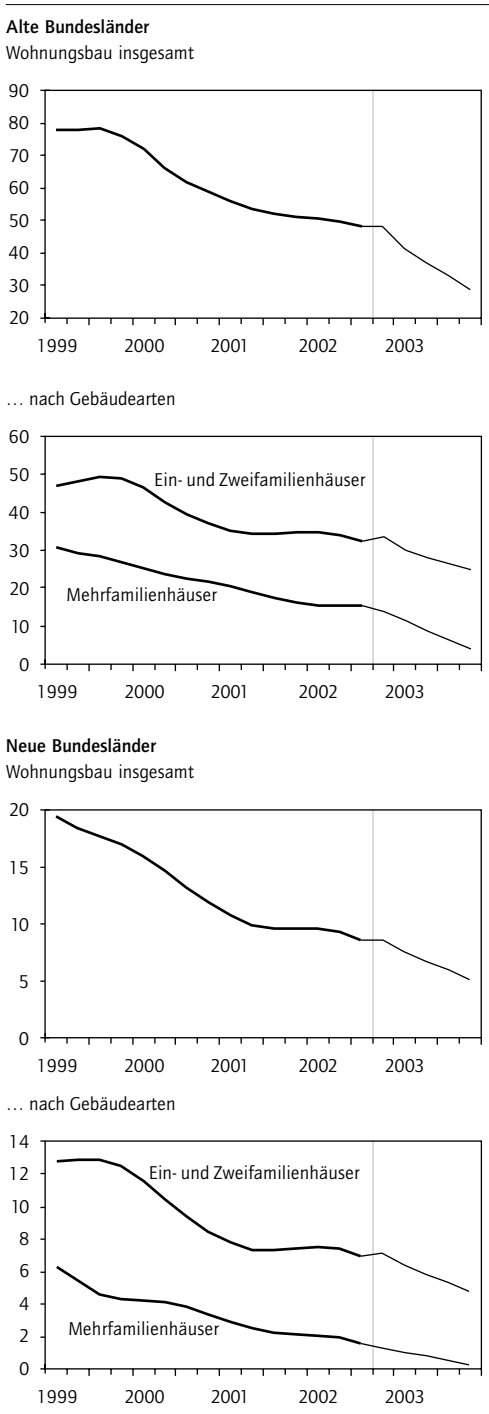
Bei der Vorausschätzung der Bauleistung auf Basis dieser Zahlen ist zu beachten, dass im Jahre 2003 der derzeitige Bauüberhang (genehmigte,

8 Dabei ist bereits ein Vorzieheffekt berücksichtigt; bei normaler Trendfortschreibung wären nur Genehmigungen für etwa 132 000 Wohnungen zu erwarten.

Abbildung 1

Genehmigungen im Wohnungsbau

In 1 000 Wohnungen je Quartal[1]



1 Saisonbereinigt nach dem Berliner Verfahren.

Quelle: Statistisches Bundesamt. **DIW** Berlin 2002

aber noch nicht fertig gestellte Wohnungen aus den Vorjahren) noch zum Tragen kommen wird,[9] während von 2004 an diese Reserve entfällt, so dass dann zweistellige Minusraten bei der Nachfrage das Neubauvolumen bestimmen werden.

Weiterhin hohe Modernisierungs- und Instandsetzungsaktivitäten werden die Verringerung der Neubautätigkeit zum Teil aufwiegen. Allerdings könnte auch in diesem Bereich die Investitionsneigung sinken: Private Investoren setzen bei Mietobjekten auf die geschaffene Wertverbesserung und deren spätere Realisierungsmöglichkeit im Falle des Verkaufs – angesichts einer künftigen Besteuerung werden manch größere Maßnahmen unterbleiben.

Bei all diesen Unsicherheiten ist eine Schätzung des realen Wohnungsbauvolumens für die Jahre 2003 und 2004 problematisch. Für das kommende Jahr wird hier mit einem Minus von mindestens 6 % für Deutschland insgesamt gerechnet (Tabelle 4); für 2004 ist in Westdeutschland eine Schrumpfung um etwa 10 % und in Ostdeutschland um bis zu 20 % zu veranschlagen.

Wirtschaftsbau

In den Jahren 1998 bis 2000, in denen die gesamtwirtschaftliche Konjunktur noch günstig war, hätte man für den Wirtschaftsbau einen stärkeren Impuls erwartet; tatsächlich war er jedoch gering. Nur in den alten Ländern war ein Anstieg zu verzeichnen; wegen der negativen Entwicklung in den neuen Ländern kam es insgesamt im Jahre 2000 bereits wieder zu einer Schrumpfung. Im vergangenen Jahr und in der ersten Hälfte dieses Jahres ging die Bauleistung auch im Westen zurück.

Dabei zeigte die Entwicklung der Baugenehmigungen an sich ein günstiges Bild: In den alten Bundesländern waren sie von 1998 bis Ende 2001 stetig gestiegen, besonders die für Büro- und Verwaltungsgebäude; in den neuen Ländern war seit Mitte 2001 eine Stabilisierung erkennbar (Abbildung 2). Viele dieser geplanten Objekte sind Mietimmobilien, die von privaten Kapitalanlegern oder von Immobilienfonds initiiert und finanziert werden. Aus der Immobilienwirtschaft war in den Jahren 1999 und 2000 noch über wieder steigende Vermietungsquoten bei anziehenden Mietpreisen (in Westdeutschland) berichtet worden. Die Hoffnung auf eine vermehrte Realisierung baureifer Projekte und damit auf einen neuen Schub im gewerblichen Hochbau hat sich jedoch vorerst zerschlagen. Die ungünstige Wirtschaftkonjunktur traf zunehmend die unternehmensorientierten Dienstleistungen und den Handel – dies sind die hauptsächlichen Adressaten für Mietimmobilien.

9 Im Eigentumsbereich gilt dies uneingeschränkt, da für diese Wohnungen noch die bisherige Förderung beansprucht werden kann; hingegen werden im Mietwohnbereich wahrscheinlich nur Gebäude fertig gestellt werden, mit deren Bau bereits begonnen worden ist.

Kasten

Veränderte Rahmenbedingungen im Wohnungsbau

Nachfrage nach Wohneigentum

Die Eigenheimzulage bestand bisher aus einer Grundkomponente und einer Kinderzulage. Bei Neubauten wurden jährlich 5 % der Herstellungs-/Anschaffungskosten – maximal 2 556 Euro –, beim Erwerb älterer Gebäude oder Wohnungen maximal 1 278 Euro als Zulage über acht Jahre gewährt. Personen mit Kindern erhielten zusätzlich 767 Euro pro Jahr für jedes steuerlich zu berücksichtigende Kind. Es galten Einkommensobergrenzen von 81 807/163 614 Euro für Ledige/Verheiratete, wobei sich diese Beträge auf das Einkommen (Gesamtbetrag der Einkünfte) aus zwei Jahren – das zum Zeitpunkt des Antrags und das aus dem Vorjahr – beziehen.

Nach dem Koalitionsbeschluss entfällt künftig die Grundkomponente, jedoch wird die Kinderzulage auf 1 200 Euro je Kind aufgestockt. Zugleich wird die Einkommensgrenze auf 70 000/140 000 Euro gesenkt. Stichtag für die Weitergeltung des alten Rechts ist der 31.12.2002 (notarieller Kaufvertrag oder Bauantrag).

Dies bedeutet eine kräftige Reduzierung der Förderung: Personen ohne Kinder erhalten künftig gar keine Zulage. Eheleute oder Einzelpersonen mit einem Kind erhielten bisher als Käufer einer Neubauwohnung insgesamt 26 584 Euro; künftig sind es nur noch 9 600 Euro. Bei zwei Kindern waren es bisher 32 720 Euro, künftig sind es 19 200 Euro.

Für eine Beurteilung der Wirkung auf die Baunachfrage müsste man der Frage nachgehen, inwieweit Haushalte erst durch die Förderung in die Lage versetzt wurden, eine eigene Wohnung zu bauen oder zu erwerben (Anstoßwirkung), oder ob der Eigentumserwerb auch ohne Förderung realisiert worden wäre (Mitnahmeeffekt). Die Wohnungspolitik hatte den lange Zeit steigenden Eigenheimbau stets als Erfolg gewertet und ihn vorwiegend dem Eigenheimzulagengesetz zugeschrieben. Allerdings darf nicht übersehen werden, dass daneben auch steigende Einkommen und sinkende Zinsen die Nachfrage angeschoben hatten.

Man hätte die Förderung besser früher, zu Zeiten des Nachfragebooms, reduzieren sollen. In der derzeitigen Konjunkturphase ist eine so starke Kürzung problematisch. Vom DIW Berlin ist eine weniger konjunkturschädliche Umgestaltung vorgeschlagen worden.[1]

Nachfrage im Mietwohnungsbau

Die degressive Abschreibung für Mietwohngebäude (§ 7 Abs. 5 EstG) soll abgeschafft werden; an deren Stelle tritt eine lineare AfA von 2 %, die einheitlich für alle Gebäudearten gelten soll. Außerdem wurde beschlossen, dass künftig Veräußerungsgewinne für nicht selbst genutzte Grundstücke – mit einer Übergangsregelung – steuerpflichtig sein sollen.

Bisher waren Veräußerungsgewinne bei Gebäuden, die im Privatvermögen gehalten werden, nur dann steuerpflichtig, wenn der Verkauf innerhalb von zehn Jahren nach der Anschaffung/Herstellung erfolgte (Spekulationsfrist).

Der Mietwohnungsbau wird in Deutschland zum weitaus überwiegenden Teil von privaten Investoren getragen. Motor der Investitionen sind die erhöhte Abschreibung und der steuerfrei bleibende Wertzuwachs: Die erhöhte AfA schafft in der Anfangsphase der Vermietung einen Liquiditätsvorteil und mindert so die anfängliche Kostenunterdeckung; der Wertzuwachs ist, neben dem Mietertrag, die zweite Säule der Renditekalkulation.[2]

Nach dem Koalitionsbeschluss würden beide Anreize entfallen und damit der Motor für den privaten Mietwohnungsbau abgestellt. Die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen greift zudem rückwirkend in die Renditekalkulation früherer Investitionen ein; unklar ist, was mit einer Übergangsregelung gemeint ist.

Motiv der Koalitionsbeschlüsse scheinen allein fiskalische Aspekte – Begrenzung der hohen steuerlichen Verlustbeträge aus Vermietung und Verpachtung – und nicht wohnungspolitische Überlegungen zu sein. Zur Begrenzung der Verluste hätte man zunächst beim Erhaltungsaufwand ansetzen können. Darüber hinaus käme eine Einengung der privaten Vermögensverwaltung in Betracht.[3]

1 Vgl.: Wohnungsbau und Eigentumsbildung – für eine einfachere und effizientere Wohneigentumsförderung. Bearb.: Bernd Bartholmai. In: Wochenbericht des DIW Berlin, Nr. 22/2002.

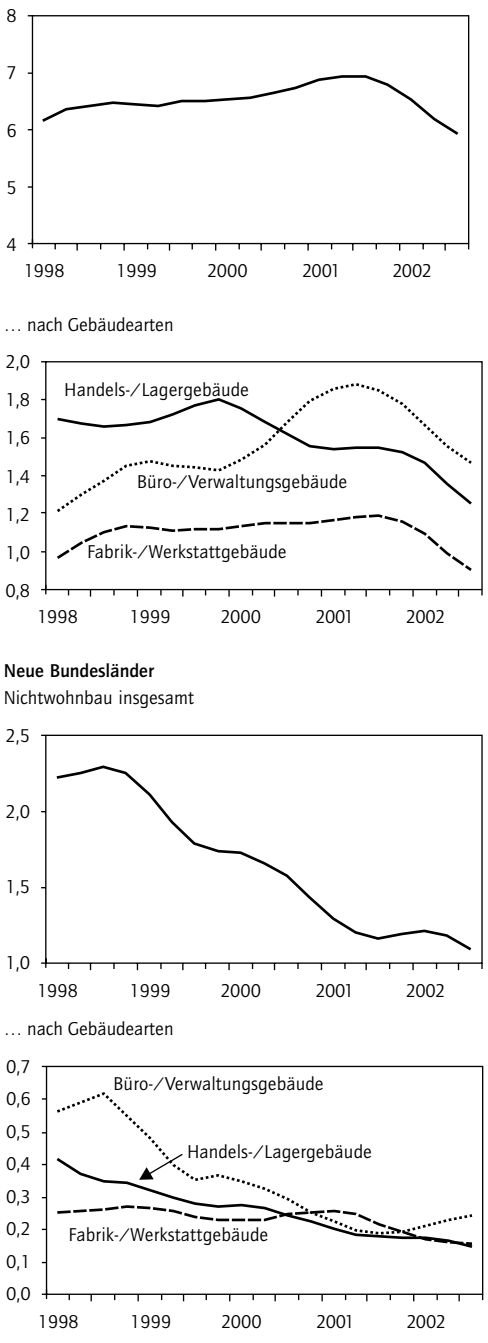
2 Vgl. Stefan Bach und Bernd Bartholmai: Aktuelle steuerliche Rahmenbedingungen für den privaten Mietwohnungsbau. In: Beiträge zur Strukturforschung des DIW Berlin, Heft 186/2000. Berlin: Duncker & Humblot, S. 77 ff.

3 Vgl. ebenda, S. 122 und 126.

Abbildung 2

Genehmigungen im Nichtwohnbau

Baukosten in Mrd. Euro je Quartal[1]



1 Saisonbereinigt nach dem Berliner Verfahren.

Quelle: Statistisches Bundesamt. **DIW** Berlin 2002

Der Auftragseingang beim Bauhauptgewerbe weist darauf hin, dass von den Baugenehmigungen in den letzen Jahren tatsächlich nur ein Teil bauwirksam geworden ist; jedenfalls zeigt die entsprechende Kurve für den *gewerblichen Hochbau* einen flacheren Verlauf. In den alten Ländern fielen die Aufträge für den gewerblichen Hochbau in diesem Jahr deutlich ab; in den neuen Ländern setzte sich die schon länger währende Abwärtstendenz fort (Abbildungen 3 und 4).

Die steuerlichen Koalitionsbeschlüsse treffen auch diesen Bereich. Die Gebäude-AfA – bisher 3 % – soll sinken; schwerer wiegt vielleicht die geplante Besteuerung von Veräußerungsgewinnen. Bei fondsfinanzierten Objekten fußt – ähnlich wie im Mietwohnungsbau – die Renditekalkulation nicht allein auf laufenden Erträgen, sondern auch auf dem längerfristigen Wertzuwachs. So ist zu vermuten, dass der Vorrat an geplanten Bauten möglicherweise nicht realisiert wird und künftig für neue Objekte kaum Investoren zu finden sein werden.

Die Produktion im *gewerblichen Tiefbau* (vor allem für Energiewirtschaft, Mineralölwirtschaft und Verkehr) dürfte hingegen im weiteren Verlauf dieses Jahres und im kommenden Jahr zunehmen, denn die Aufträge haben bereits seit Jahresbeginn 2001 wieder angezogen. In den neuen Ländern wird daneben die Beseitigung von Flutschäden (insbesondere bei der Bahn) ins Gewicht fallen.

Insgesamt sind die Aussichten für eine Belebung des Wirtschaftsbaus keineswegs günstig. Nach dem schwachen Auftakt in der ersten Jahreshälfte wird man in diesem Jahr mit einer Minusrate von 3,4 % (im Westen von 2,7 %, im Osten von 6 %) rechnen müssen;[10] das reale Bauvolumen wird bei 74 Mrd. Euro liegen. Für das kommende Jahr hätte man bei unveränderten Rahmenbedingungen eine schwächere Minusrate veranschlagen können; im Hinblick auf die steuerlichen Änderungen kann jedoch schwerlich eine Tendenzwende begründet werden. Zu erwarten ist, dass das Bauvolumen mit etwa der gleichen Rate schrumpft wie in diesem Jahr, was eine Verringerung auf 71,6 Mrd. Euro bedeutet.

Öffentlicher Bau

Die Abgrenzung dieses Bereichs im Rahmen der Bauvolumensrechnung folgt dem Konzept der Fachstatistiken des Baugewerbes, ist also nicht unmittelbar mit den Investitionen des Staates vergleichbar. Zum einen besteht eine gewisse Unschärfe bezüglich der Abgrenzung zum Unternehmenssektor,[11] zum anderen ist zu beachten, dass bei den

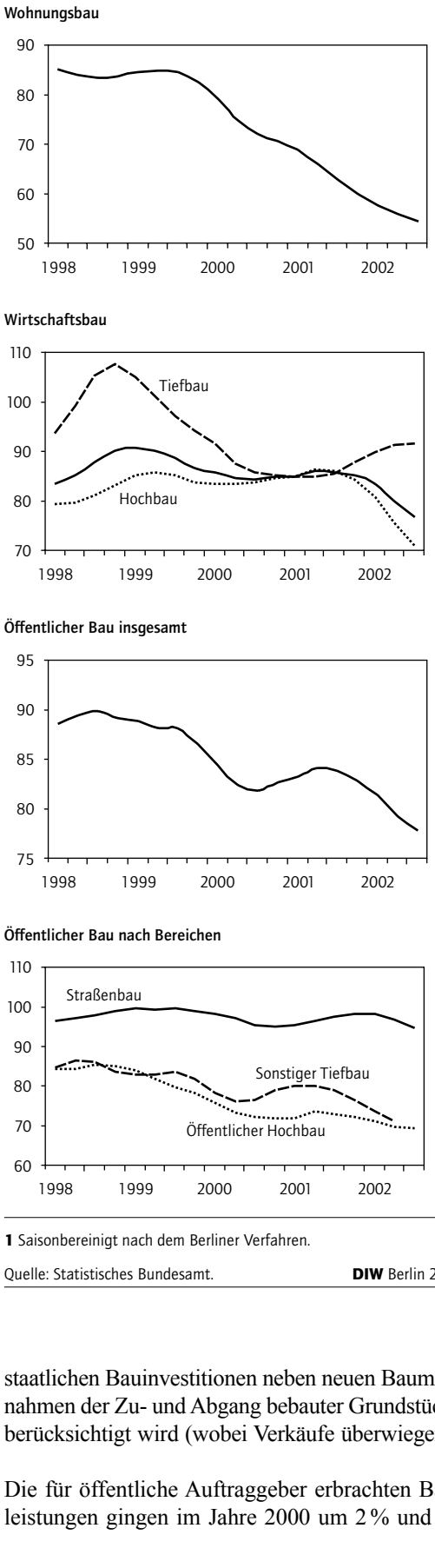
10 Dabei ist im zweiten Halbjahr ein etwas höheres Niveau wegen der Flutschäden angenommen worden.

11 Die Leistungen für öffentliche Auftraggeber – gemeint sind im engeren Sinn nur Gebietskörperschaften und Sozialversicherungsträger – lassen sich im baustatistischen Berichtssystem nicht so scharf abgrenzen, wie eigentlich zu wünschen oder wie dies in der Finanzstatistik möglich ist. Es ist anzunehmen, dass die Baubetriebe nicht selten auch Unternehmen der öffentlichen Hand in diese Rubrik einbeziehen, so dass sich im dargestellten Ergebnis teilweise Leistungen spiegeln, die eigentlich dem Wirtschaftsbau zuzurechnen wären.

Abbildung 3

Auftragseingang im Bauhauptgewerbe

Alte Bundesländer – Wertindex 1995 = 100[1]



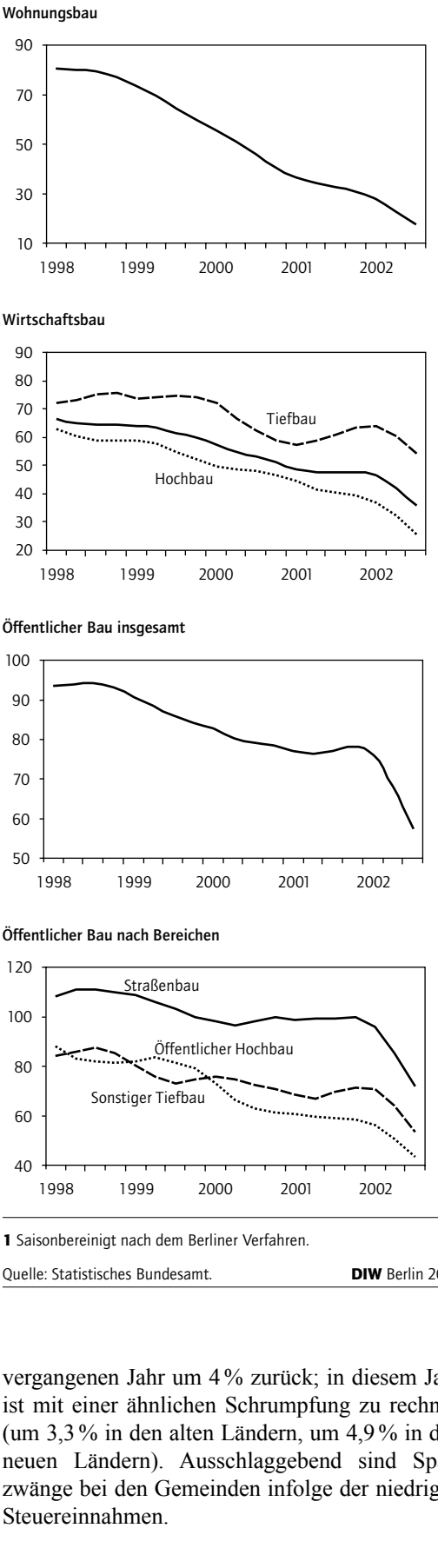
1 Saisonbereinigt nach dem Berliner Verfahren.

Quelle: Statistisches Bundesamt. **DIW** Berlin 2002

Abbildung 4

Auftragseingang im Bauhauptgewerbe

Neue Bundesländer – Wertindex 1995 = 100[1]



1 Saisonbereinigt nach dem Berliner Verfahren.

Quelle: Statistisches Bundesamt. **DIW** Berlin 2002

staatlichen Bauinvestitionen neben neuen Baumaßnahmen der Zu- und Abgang bebauter Grundstücke berücksichtigt wird (wobei Verkäufe überwiegen).

Die für öffentliche Auftraggeber erbrachten Bauleistungen gingen im Jahre 2000 um 2 % und im vergangenen Jahr um 4 % zurück; in diesem Jahr ist mit einer ähnlichen Schrumpfung zu rechnen (um 3,3 % in den alten Ländern, um 4,9 % in den neuen Ländern). Ausschlaggebend sind Sparzwänge bei den Gemeinden infolge der niedrigen Steuereinnahmen.

Öffentlicher Bau im Zeichen von Sparzwängen – Sondereffekt infolge der Flutschäden

Als vergleichsweise am günstigsten ist die Entwicklung im *Straßenbau* einzustufen. In diesem Bereich hielten sich die Aufträge – vor allem wegen der Aufwendungen des Bundes für den Ausbau der Fernstraßen – in den letzten Jahren auf hohem Niveau; in diesem Jahr fielen sie in Ostdeutschland zurück (Abbildung 4). Wegen der Flutschäden sind dort aber noch zusätzliche Aufträge zu erwarten.

Die Aufträge für den *sonstigen Tiefbau* (darunter fallen im kommunalen Bereich z. B. Stadtentwässerung/Kläranlagen und Anlagen des ÖPNV) gingen in letzter Zeit in Ost- und Westdeutschland ebenfalls zurück, dementsprechend auch die Bauproduktion. Jedoch ist ein Anstieg im Laufe dieses und des kommenden Jahres infolge der Flutschäden (u. a. für Deichreparaturen) zu erwarten.

Die Bauaufträge für den *öffentlichen Hochbau* fielen in Ost und West von Jahr zu Jahr geringer aus. Im vergangenen Jahr flachte die Abwärtstendenz ab; in Westdeutschland war sogar erstmals wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen. Der bisherige Auftragseingang in diesem Jahr war wieder geringer, besonders in Ostdeutschland.

Bei der Vorausschätzung der Bauleistung ist für den öffentlichen Bau insgesamt in Westdeutschland ein moderater Rückgang angenommen worden; hingegen kann in Ostdeutschland – vor allem im Hinblick auf Instandsetzungen infolge der Flutkatastrophe – ein Zuwachs erwartet werden.

Ausblick

Produktion und Beschäftigung im Bausektor verzeichnen rapiden Rückgang

Die Bauwirtschaft hat seit 1999 Jahr für Jahr hohe Nachfrageverluste erlitten; von 2000 bis 2002 kommen sie insgesamt auf eine Größenordnung von real 29 Mrd. Euro. Die Zahl der Erwerbstätigen im Baugewerbe verringerte sich im gleichen Zeitraum um 466 000.[12] Infolge der politischen Sparbeschlüsse ist für das kommende Jahr erneut mit einer Schrumpfung der Bauleistungen – um knapp 12 Mrd. Euro – zu rechnen. Damit wird jedoch der schmerzhafte Anpassungsprozess keineswegs beendet sein; vielmehr ist zu erwarten, dass Nachfrage und Bauleistungen von 2004 an noch stärker zurückgehen werden.

Mit der – als Folge der Koalitionsbeschlüsse – noch stärkeren Schrumpfung des Bausektors sind für die nächsten Jahre erhebliche Einbußen beim gesamtwirtschaftlichen Wachstum und bei der Beschäftigung verbunden. Dies trifft auch die Steuereinnahmen.

Zwar ist es grundsätzlich sinnvoll, steuerliche Verluste zu begrenzen, die als Folge investitionsfördernder Regelungen des Normalsteuerrechts und von Sondervergünstigungen (Fördergebietsgesetz) immer mehr gestiegen sind. Dies kann jedoch nicht mit einem abrupten Kurswechsel erreicht werden. Investoren müssen auf weitgehend stabile Rahmenbedingungen bauen können. Nicht nur konjunkturell, sondern auch strukturpolitisch sind die Koalitionsbeschlüsse bedenklich.

Der *Mietwohnungsbau* wird traditionell durch staatliche Förderung unterstützt. Da die direkte Förderung (sozialer Wohnungsbau) nur noch geringe Bedeutung hat, steht der freifinanzierte Wohnungsbau im Vordergrund. Eine Umgestaltung der Rahmenbedingungen wäre durchaus angezeigt;[13] die angekündigten Steueränderungen bedeuten indes, dass die Investitionsanreize entfallen (vgl. Kasten). Der Mietwohnungsbau wird dadurch in einem Maße schrumpfen, wie es eigentlich nicht gewollt sein kann. Auch private Investitionen in gewerbliche Immobilien sowie Investitionen zur Bestandsverbesserung sind betroffen.

Was die *Eigenheimzulage* betrifft, hätte man anstelle einer konkreten Regelung besser eine Vorgabe für das Einsparziel treffen sollen. Die Neukonzeption hätte man dann im Rahmen eines Gesamtkonzepts zur vermögens- und familienpolitischen Förderung systematischer gestalten können. Das Zusammenwirken mit anderen eigentumswirksamen Instrumenten wie der Förderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus und der Bausparförderung wäre dabei zu beachten.

12 Vgl. Statistisches Bundesamt: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen (Fachserie 18, Reihe 1.3), Hauptbericht 2001, S. 250.
13 Vgl. Stefan Bach und Bernd Bartholmai: Aktuelle steuerliche Rahmenbedingungen für den privaten Mietwohnungsbau, a. a. O.

Aus den Veröffentlichungen des DIW Berlin
Diskussionspapiere

Erscheinen seit 1989

Nr. 303
Interpreting Currency Crises – A Review of Theory, Evidence, and Issues
Von Omar F. Saqib
Oktober 2002

Nr. 304
An Investigation into the 1999 Collapse of the Brazilian Real
Von Omar F. Saqib
Oktober 2002

Nr. 305
European Mothers' Time With Children: Differences and Similarities Across Nine Countries
Von Jutta M. Joesch und C. Katharina Spiess
Oktober 2002

Nr. 306
Back on Track? Savings Puzzles in EU-Accession Countries
Von Mechthild Schrooten und Sabine Stephan
Oktober 2002

Nr. 307
Corporate Donations to the Arts: Philanthropy or Advertising?
Von Björn Frank und Kurt Geppert
Oktober 2002

Nr. 308
Optimal Fiscal Policy in an Economy Facing Socio-Political Instability
Von Chetan Ghate, Quan Vu Le und Paul J. Zak
Oktober 2002

Nr. 309
Outsourcing and Firm-level Performance
Von Bernd Görzig und Andreas Stephan
Oktober 2002

Nr. 310
Endogenous Distribution, Politics, and Growth
Von Satya Das und Chetan Ghate
Oktober 2002

Nr. 311
Accounting for Poverty Differences between the United States, Great Britain and Germany
Von Martin Biewen und Stephen P. Jenkins
Oktober 2002

Die Volltextversionen der Diskussionspapiere liegen von 1998 an komplett als Pdf-Dateien vor und können von der entsprechenden Website des DIW Berlin heruntergeladen werden (*www.diw.de/deutsch/publikationen/diskussionspapiere*).

DIW Berlin
Wochenbericht Nr. 45/2002

DIW Berlin
Deutsches Institut
für Wirtschaftsforschung

Information über Veranstaltungen des DIW Berlin

Industrietagung des DIW Berlin

Die Industrietagung ist ein hervorragendes Forum für Experten, die an Einschätzungen der aktuellen ökonomischen Entwicklung der Weltwirtschaft und ihrer Regionen sowie den sich daraus ergebenden Konsequenzen für die deutsche Wirtschaft mit ihren Branchen interessiert sind. Die wissenschaftliche Betreuung durch das DIW Berlin und die aktive Mitarbeit einer großen Zahl von Teilnehmern aus der Praxis sind das Qualitätssiegel der Veranstaltung. Es wird ein umfassendes und detailliertes Bild der aktuellen konjunkturellen Situation – künftig verstärkt auch der strukturellen Herausforderungen – gezeichnet, das im Kontext mit den davon unterschiedlich betroffenen Branchen und Unternehmen diskutiert wird.

Die eineinhalbtägige Tagung wird seit Oktober 1960 zweimal jährlich, jeweils im Mai und November, durchgeführt und von der Vereinigung der Freunde des DIW Berlin (VdF) gefördert. Die Tagung ist das zentrale Bindeglied des DIW Berlin für die Zusammenarbeit mit der Wirtschaft und ihren Organisationen. Rund 100 Repräsentanten aus Unternehmen, Wirtschaftsverbänden und Wissenschaft nehmen regelmäßig teil. Mit dem Umzug der Bundesregierung nach Berlin hat sich auch die Teilnehmerzahl aus der Politik deutlich erhöht; dies hat neue Möglichkeiten für den wirtschaftspolitischen Dialog geschaffen.

Ausgangspunkt der Tagung ist regelmäßig ein Bericht des DIW Berlin zur konjunkturellen Lage der Weltwirtschaft und ihrer Regionen sowie ihrer kurzfristigen Entwicklungsperspektiven. Daraus werden Schlussfolgerungen für die Wirtschaftspolitik abgeleitet und diskutiert. Im Anschluss daran wird ein wirtschaftspolitisch aktuelles Schwerpunktthema behandelt. Darauf aufbauend werden Prognosen für die einzelnen Wirtschaftszweige vorgestellt, und zwar sowohl vom DIW Berlin als auch von Experten der jeweiligen Branchen aus Unternehmen oder Verbänden. Um dem zunehmenden Interesse an den strukturellen Herausforderungen und den mittelfristigen Perspektiven von Branchen besser gerecht zu werden, sollen künftig jeweils im Frühjahr Simulationen zur Entwicklung der größeren Branchen über einen Zeitraum von vier bis fünf Jahren vorgestellt werden. Damit erhalten die Teilnehmer einen wichtigen Orientierungsrahmen, in den sie die kurzfristigen Prognosen und Erwartungen einordnen können.

Mit diesem Serviceangebot will das DIW Berlin, insbesondere die Abteilung Innovation, Industrie und Dienstleistungen in Zusammenarbeit mit der Abteilung Konjunktur, eine in Deutschland einmalige Plattform schaffen, um über die vielen branchenspezifischen Fachtagungen hinaus interessierten Experten die Möglichkeit zu geben, die Entwicklungen der sie interessierenden Märkte in einem weiteren Umfeld zu verstehen.

Impressum

Herausgeber
Prof. Dr. Klaus F. Zimmermann (Präsident)
PD Dr. Gustav A. Horn
Dr. Kurt Hornschild
Wolfram Schrettl, Ph. D.
Dr. Bernhard Seidel
Prof. Dr. Viktor Steiner
Prof. Dr. Gert G. Wagner
Dr. Hans-Joachim Ziesing

Redaktion
Dörte Höppner
Dr. Elke Holst
Jochen Schmidt
Dieter Teichmann

Pressestelle
Dörte Höppner
Tel. +49-30-897 89-249
presse@diw.de

Verlag
Verlag Duncker & Humblot GmbH
Carl-Heinrich-Becker-Weg 9
12165 Berlin
Tel. +49-30-790 00 60

Bezugspreis
Jahrgang Euro 108,–/sFR 182,–
Einzelnummer Euro 10,–/sFR 18,–
Zuzüglich Versandspesen
Abbestellungen von Abonnements
spätestens 6 Wochen vor Jahresende

ISSN 0012-1304

Bestellung unter www.diw.de

Konzept und Gestaltung
kognito, Berlin

Druck
Druckerei Conrad GmbH
Oranienburger Str. 172
13437 Berlin