

Cors, Andreas

Article

Bauproduktion: Talfahrt nur zeitweise gebremst

DIW Wochenbericht

Provided in Cooperation with:

German Institute for Economic Research (DIW Berlin)

Suggested Citation: Cors, Andreas (2004) : Bauproduktion: Talfahrt nur zeitweise gebremst, DIW Wochenbericht, ISSN 1860-8787, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin, Vol. 71, Iss. 41, pp. 591-601

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/151329>

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.

Wochenbericht

Königin-Luise-Straße 5
14195 Berlin

Tel. +49-30-897 89-0
Fax +49-30-897 89-200

www.diw.de
postmaster@diw.de

DIW Berlin

Wirtschaft Politik Wissenschaft

Bauproduktion: Talfahrt nur zeitweise gebremst

Andreas Cors
acors@diw.de

Das Bauvolumen nahm in der ersten Hälfte dieses Jahres real um 2 % ab. Das Tempo des Rückgangs hat sich damit verlangsamt. Die Ankündigung der Kürzung der Eigenheimzulage im Jahre 2002 führte zu einem Vorziehen von Baugenehmigungen, die die Bautätigkeit anregten. Dieser positive Impuls für den Wohnungsbau ebbt nunmehr ab. Damit zeichnet sich für das zweite Halbjahr 2004 ein deutlich stärkerer Rückgang des Bauvolumens ab – zumal auch die Nachfrage von Seiten der öffentlichen Auftraggeber sinkt und im Wirtschaftsbau nach wie vor keine Belebung in Sicht ist.

Im Jahre 2005 dürfte es zu einem kräftigen Nachlassen der Bauleistung kommen. Die öffentlichen Haushalte sind weiter angespannt, so dass von dieser Seite keine Anstöße zu erwarten sind. Im Wohnungsbau sprechen die unsicheren Arbeitsplatzperspektiven und die nur schwach steigenden Einkommen für ein erneutes Abrutschen. Im Wirtschaftsbau wird die verbesserte Konjunktur kaum für eine Belebung ausreichen. Insgesamt dürfte das Bauvolumen 2005 real um etwa 5 % geringer ausfallen als in diesem Jahr.

Entwicklung des Bauvolumens seit 2002

Im Jahre 2002 betrug das Bauvolumen, nach überarbeiteten Ergebnissen aufgrund der nunmehr für jenes Jahr vorliegenden Umsatzsteuerstatistik,¹ real (in Preisen von 2000) 246,3 Mrd. Euro. Damit kam es zu einem Rückgang um knapp 6 % gegenüber 2001. Davon waren das Bauhauptgewerbe (Hoch- und Tiefbau) und das Ausbaugewerbe gleichermaßen betroffen. Stärker als in Westdeutschland (–5,4 %) sank das Bauvolumen in Ostdeutschland (–7,6 %). Dies ist vor allem auf die Entwicklung im Bauhauptgewerbe zurückzuführen, für das in Ostdeutschland eine deutlich stärkere Abnahme (–10,1 %) als in Westdeutschland (–5,5 %) zu verzeichnen war. Dagegen ging die Leistung im Ausbaugewerbe in Ostdeutschland etwas weniger als im Westen zurück.

Insgesamt fiel der für 2002 zu verzeichnende Rückgang im Ausbaugewerbe wesentlich stärker aus, als er bisher veranschlagt worden war²: In den Jahren zuvor hatte sich, sobald die Umsatzsteuerstatistik vorlag, stets gezeigt, dass die Kleinbetriebe, die in der aktuellen Bauberichterstattung nicht erfasst sind, eine günstigere Umsatzentwicklung aufwiesen. Dies lag vor allem an den Aufträgen für Instandsetzungen; offensichtlich hat sich die Nachfrage in diesem Segment

¹ Die Umsatzsteuerstatistik dient vor allem zur Eingrenzung der Leistung des Ausbaugewerbes, denn die laufende statistische Berichterstattung liefert für diesen Bereich kein zuverlässiges Bild.

² Vgl.: Baukonjunktur 2003/2004: Partielle Aufhellung, aber kein wirklicher Lichtblick. Bearb.: Bernd Bartholmai. In: Wochenbericht des DIW Berlin, Nr. 45/2003, S. 705.

Nr. 41 / 2004

71. Jahrgang / 7. Oktober 2004

Inhalt

Bauproduktion: Talfahrt nur zeitweise gebremst
Seite **591**

A 22127 C

Kasten

Zur Datenbasis für die Berechnung des Bauvolumens seit 2002

Die Bauvolumensrechnung des DIW Berlin stützt sich auf das Berichtssystem der amtlichen Statistik. Ein beträchtlicher Teil der Informationen, die für die Vermittlung eines zuverlässigen Bildes der Bauwirtschaft erforderlich sind, liegt allerdings erst mit erheblichem Zeitverzug vor; derzeit gibt es eine vollständige Datenbasis nur bis zum Jahr 2002. Die Daten für 2003 und für dieses Jahr enthalten noch Schätzungen.

Bei der Ermittlung von Produktionswert und Wertschöpfung des Baugewerbes sowie der Bauinvestitionen ist auch die volkswirtschaftliche Gesamtrechnung mit diesem Problem konfrontiert. Immer wieder kommt es deshalb zu – nicht selten erheblichen – Revisionen. Bei der Bauvolumensrechnung des DIW Berlin wird anhand von Erfahrungswerten versucht, statistische Lücken zu schließen und den Umfang etwaiger Revisionen abzuschätzen. Gleichwohl sind auch hier später oft Anpassungen erforderlich.

Für das Bauhauptgewerbe sind Ergebnisse der jährlichen Unternehmens- und Kostenstrukturerhebung bei größeren Unternehmen bis zum Jahr 2002 verfügbar. Die Daten der Totalerhebung bei Betrieben reichen bis zum Jahr 2003. Auf dieser Basis werden bisher die monatlichen Daten der Bauberichterstattung – sie stützt sich auf Angaben der Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten – hochgerechnet; dies gilt auch für die bisherigen Daten für 2004. Bei dieser vorläufigen Schätzung für alle Betriebe steht eine Anpassung auf Basis der Totalerhebung vom Juni 2004 noch aus; zu erwarten sind deutliche Korrekturen zum Positiven hin – sowohl bei den geleisteten Arbeitsstunden als auch bei den Umsätzen. Denn die Bedeutung der kleineren Betriebe dürfte weiter zugenommen haben, was allerdings auch daran liegt, dass – wie in den Jahren zuvor – bei einer Reihe von Betrieben die Zahl der Erwerbstätigen auf weniger als 20 gesunken ist. Diese „Jahreskorrektur“ ist bei der Schätzung des Bauvolumens für das erste Halbjahr 2004 berücksichtigt worden.¹

Noch unsicherer ist die Datenlage beim Ausbaugewerbe. Zwar liegen auch für diesen Gewerbebereich entsprechende Ergebnisse der Fachstatistik (Kostenstrukturerhebung für Unternehmen und betriebliche Totalerhebung) für 2002 vor; jedoch ist schon diese Basis zu schmal und die Auswahl nicht branchentypisch,² denn das Ausbaugewerbe setzt sich überwiegend aus einer Vielzahl von kleinen Betrieben zusammen. Anders als beim Bauhauptgewerbe beschränkt sich die „Totalerhebung“ hier auf Betriebe mit 10 und mehr Beschäftigten, womit aber nur mehr gut ein Zehntel der Betriebe (die etwa die Hälfte der Umsätze erbringen) erfasst wird. Die laufende Bauberichterstattung beschränkt sich auf eine vierteljährliche Erhebung bei den Betrieben mit 20 und mehr Beschäftigten – sie stützt sich damit sogar auf weniger als 5% der Betriebe.³

Hochrechnungen werden hier vom DIW Berlin, wie auch im Rahmen der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung, anhand der aktuellsten Umsatzsteuerstatistik vorgenommen; die zeitnahesten Informationen betreffen ebenfalls das Jahr 2002. Zur Bestimmung der Entwicklung danach sind Schätzungen erforderlich, die ein erhebliches Fehlerpotential bergen.

Wegen der hohen Abschneidegrenze wird auch im Ausbaugewerbe die Bedeutung der Kleinbetriebe von der zeitnahen Berichterstattung unterschätzt. Die Umsatzsteuerstatistik zeigte jedenfalls in den vergangenen Jahren im Nachhinein stets ein deutlich günstigeres Bild als die Bauberichterstattung. Für das Jahr 2002 war es jedoch ein überraschendes Resultat, dass erstmals die Zuwächse beim Umsatz aller Firmen ähnlich im Minus lagen wie die bei den Großbetrieben. Die Aufteilung nach Bundesländern zeigte, dass der Rückgang in Ostdeutschland – anders als in den Vorjahren – sogar etwas geringer war als in Westdeutschland.

¹ Besonders stark unterschätzt werden erfahrungsgemäß das Arbeitsvolumen und die Umsätze im Wohnungsbau. Dort entfällt nur knapp ein Drittel der Bauleistung auf die Betriebe des Monatsberichtsgebietes.

² Größere Betriebe sind vorwiegend im Teilbereich Installation, dort z. B. im Heizungs- und Lüftungsbau, anzutreffen.

³ Gemessen an der Zahl der Firmen des Ausbaugewerbes laut Umsatzsteuerstatistik.

seit 2002 abgeschwächt. Eine ähnliche Entwicklung im Ausbaubereich muss auch für das vergangene Jahr angenommen werden (Tabellen 1 bis 3; zur statistischen Basis vgl. Kasten).

Im Jahre 2003 war der Rückgang des gesamten Bauvolumens um knapp 4% geringer als im Vorjahr. Hierfür war in erster Linie die zwischenzeitliche Besserung im Wohnungsbau verantwortlich,

Tabelle 1

Entwicklung des Bauvolumens nach Baubereichen und Produzentengruppen

Deutschland insgesamt

	Nach Baubereichen									Nach Produzentengruppen		
	Wohnungs- bau	Wirtschaftsbau			Öffentlicher Bau				Bau- volumen ins- gesamt	Baugewerbe		Sonstige Bereiche ³
		Ins- gesamt	Hochbau	Tiefbau	Ins- gesamt	Hochbau	Straßen- bau	Sonstiger Tiefbau		Bau- haupt- gewerbe ¹	Ausbau- gewerbe ²	
Bauvolumen in Deutschland⁴ in Mrd. Euro zu jeweiligen Preisen												
2001	144,68	76,12	54,48	21,64	41,60	16,93	12,54	12,13	262,40	86,30	101,74	74,36
2002	136,10	71,78	50,40	21,38	39,52	16,05	12,02	11,45	247,40	80,30	95,21	71,90
2003	132,10	68,31	47,38	20,92	37,54	15,06	11,60	10,89	237,95	76,59	90,91	70,45
1. Halbjahr 2004	63,76	30,82	21,62	9,20	16,19	6,57	4,86	4,78	110,75	34,39	43,02	33,37
Preisentwicklung (2000 = 100)												
2001	100,3	100,4	100,4	100,3	100,2	100,3	100,6	99,6	100,3	99,4	101,1	100,3
2002	100,5	100,5	100,6	100,4	100,2	100,5	100,5	99,4	100,4	99,0	101,7	100,4
2003	100,6	100,7	100,9	100,3	100,1	100,6	100,2	99,2	100,5	98,7	102,3	100,4
1. Halbjahr 2004	101,4	101,4	101,7	100,5	100,7	101,7	100,4	100,0	101,3	99,4	103,1	101,0
In Mrd. Euro zu Preisen von 2000												
2001	144,21	75,84	54,26	21,58	41,52	16,88	12,47	12,18	261,56	86,79	100,63	74,15
2002	135,46	71,40	50,09	21,30	39,46	15,97	11,96	11,52	246,32	81,08	93,61	71,63
2003	131,32	67,84	46,98	20,86	37,50	14,96	11,57	10,97	236,67	77,64	88,88	70,15
1. Halbjahr 2004	62,89	30,40	21,26	9,15	16,07	6,46	4,84	4,78	109,36	34,61	41,72	33,03
Vierteljahresdaten zu jeweiligen Preisen												
I/2002	30,27	15,53	11,18	4,35	7,91	3,61	2,05	2,25	53,71	15,80	22,07	15,83
II/2002	36,41	18,64	13,23	5,41	10,58	4,08	3,40	3,09	65,62	21,97	24,85	18,81
III/2002	36,85	19,60	13,62	5,98	11,16	4,31	3,59	3,26	67,61	22,80	25,32	19,49
IV/2002	32,58	18,01	12,37	5,64	9,88	4,05	2,98	2,84	60,47	19,72	22,97	17,77
I/2003	27,88	14,18	10,15	4,04	7,07	3,28	1,78	2,00	49,13	13,89	20,29	14,95
II/2003	35,25	17,77	12,46	5,32	10,04	3,88	3,29	2,87	63,06	20,92	23,68	18,46
III/2003	36,52	18,88	12,95	5,93	10,75	4,08	3,54	3,13	66,15	22,24	24,60	19,30
IV/2003	32,45	17,48	11,83	5,64	9,69	3,82	2,99	2,88	59,62	19,55	22,33	17,74
I/2004	28,18	13,84	9,79	4,05	6,80	3,05	1,76	1,99	48,81	13,95	19,85	15,02
II/2004	35,57	16,98	11,83	5,15	9,39	3,51	3,09	2,79	61,94	20,43	23,16	18,35
Vierteljahresdaten zu Preisen von 2000												
I/2002	30,12	15,46	11,12	4,34	7,89	3,59	2,03	2,27	53,47	15,95	21,72	15,80
II/2002	36,25	18,56	13,16	5,40	10,56	4,06	3,38	3,11	65,36	22,17	24,44	18,75
III/2002	36,65	19,48	13,54	5,95	11,14	4,29	3,57	3,28	67,28	23,02	24,86	19,40
IV/2002	32,44	17,90	12,28	5,62	9,87	4,03	2,98	2,86	60,21	19,94	22,58	17,69
I/2003	27,68	14,08	10,06	4,02	7,05	3,26	1,78	2,02	48,80	14,07	19,85	14,88
II/2003	35,06	17,63	12,34	5,29	10,03	3,85	3,28	2,90	62,71	21,19	23,16	18,36
III/2003	36,32	18,75	12,84	5,91	10,74	4,06	3,52	3,16	65,82	22,54	24,05	19,22
IV/2003	32,26	17,39	11,74	5,65	9,69	3,80	2,99	2,90	59,34	19,83	21,81	17,69
I/2004	27,91	13,73	9,69	4,04	6,78	3,02	1,76	2,00	48,42	14,16	19,31	14,95
II/2004	34,97	16,67	11,57	5,11	9,30	3,44	3,08	2,78	60,94	20,45	22,40	18,08
Reale Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %												
2001	-6,0	-3,3	-3,5	-2,7	-4,1	-3,7	-3,3	-5,6	-5,0	-8,8	-2,9	-3,0
2002	-6,1	-5,9	-7,7	-1,3	-5,0	-5,3	-4,1	-5,4	-5,8	-6,6	-7,0	-3,4
2003	-3,1	-5,0	-6,2	-2,1	-5,0	-6,3	-3,3	-4,8	-3,9	-4,3	-5,0	-2,1
1. Halbjahr 2004	0,2	-4,1	-5,1	-1,7	-5,9	-9,1	-4,3	-2,8	-1,9	-1,8	-3,0	-0,6
I/2002	-7,2	-7,2	-8,5	-3,9	-5,1	-6,2	-2,0	-6,0	-6,9	-7,9	-8,0	-4,3
II/2002	-5,5	-5,2	-6,8	-1,0	-3,4	-5,2	-2,2	-2,3	-5,1	-4,9	-6,8	-2,9
III/2002	-5,5	-5,0	-7,2	0,4	-4,0	-4,2	-3,5	-4,1	-5,1	-5,4	-6,5	-2,8
IV/2002	-6,3	-6,2	-8,3	-1,3	-7,5	-5,9	-7,9	-9,4	-6,5	-8,6	-6,7	-3,7
I/2003	-8,1	-8,9	-9,5	-7,4	-10,7	-9,3	-12,7	-11,0	-8,7	-11,8	-8,6	-5,8
II/2003	-3,3	-5,0	-6,2	-2,0	-5,0	-5,2	-2,9	-7,0	-4,0	-4,5	-5,2	-2,0
III/2003	-0,9	-3,8	-5,1	-0,6	-3,6	-5,4	-1,3	-3,8	-2,2	-2,1	-3,2	-0,9
IV/2003	-0,5	-2,9	-4,4	0,5	-1,8	-5,8	0,4	1,4	-1,4	-0,5	-3,4	0,0
I/2004	0,8	-2,5	-3,7	0,6	-3,9	-7,3	-0,8	-1,1	-0,8	0,6	-2,7	0,4
II/2004	-0,3	-5,4	-6,2	-3,4	-7,3	-10,7	-6,1	-4,1	-2,8	-3,5	-3,3	-1,6

1 Vorbereitende Baustellenarbeiten, Hoch- und Tiefbau (entspricht dem ehemaligen Bauhauptgewerbe, wobei Teilbereiche ausgegliedert wurden).

2 Bauinstallation, sonstiges Baugewerbe (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 2004

Tabelle 4

Entwicklung des Bauvolumens in Deutschland

	2001	2002	2003	2004 ⁷	2005 ⁷	2001	2002	2003	2004 ⁷	2005 ⁷
	In Mrd. Euro zu jeweiligen Preisen					Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %				
Bauvolumen insgesamt¹	262,40	247,40	237,9	235,5	224,5	-4,7	-5,7	-3,8	-1,0	-4,7
Alte Bundesländer	214,01	202,57	194,3	191,8	182,1	-2,9	-5,3	-4,1	-1,3	-5,0
Neue Bundesländer	48,38	44,83	43,7	43,8	42,4	-11,7	-7,3	-2,6	0,2	-3,2
	Indizes 2000 = 100									
Preisentwicklung	100,3	100,4	100,5	101,5	102,0	0,3	0,1	0,1	0,9	0,5
Alte Bundesländer	100,6	100,6	100,6	101,4	101,9	0,6	0,1	-0,1	0,8	0,5
Neue Bundesländer	99,3	99,5	100,3	101,9	102,4	-0,7	0,3	0,8	1,5	0,5
	In Mrd. Euro zu Preisen von 2000									
Bauvolumen insgesamt¹	261,56	246,32	236,7	232,1	220,1	-5,0	-5,8	-3,9	-1,9	-5,2
Alte Bundesländer	212,82	201,29	193,2	189,2	178,7	-3,4	-5,4	-4,0	-2,1	-5,5
Neue Bundesländer	48,74	45,03	43,5	42,9	41,4	-11,1	-7,6	-3,4	-1,3	-3,7
Nach Baubereichen										
Wohnungsbau	144,21	135,46	131,3	131,9	124,2	-6,0	-6,1	-3,1	0,5	-5,9
Alte Bundesländer	123,21	116,46	113,2	113,8	106,9	-4,4	-5,5	-2,8	0,5	-6,1
Neue Bundesländer	21,00	19,01	18,1	18,1	17,3	-14,7	-9,5	-4,6	0,0	-4,6
Wirtschaftsbau ²	75,84	71,40	67,8	64,8	62,0	-3,3	-5,9	-5,0	-4,4	-4,4
Alte Bundesländer	59,16	55,87	52,6	49,9	47,5	-1,9	-5,6	-5,8	-5,2	-4,9
Neue Bundesländer	16,68	15,53	15,2	14,9	14,5	-8,0	-6,9	-2,1	-1,7	-2,9
Öffentlicher Bau ³	41,52	39,46	37,5	35,3	34,0	-4,1	-5,0	-5,0	-5,7	-3,9
Alte Bundesländer	30,46	28,96	27,3	25,5	24,4	-2,6	-4,9	-5,6	-6,8	-4,1
Neue Bundesländer	11,07	10,50	10,2	9,9	9,5	-8,3	-5,1	-3,1	-2,9	-3,4
Nach Produzentengruppen										
Alte Bundesländer										
Baugewerbe: Hoch- und Tiefbau ⁴	66,84	63,16	60,0	58,5	54,9	-7,2	-5,5	-5,0	-2,5	-6,2
Hochbaubereiche	43,98	41,22	39,1	38,6	35,7	-8,7	-6,3	-5,1	-1,4	-7,6
Tiefbaubereiche	22,86	21,94	20,9	19,9	19,2	-4,2	-4,0	-4,9	-4,7	-3,3
Bauinstallation, sonstiges Baugewerbe ⁵	83,25	77,34	73,7	72,1	68,7	-1,0	-7,1	-4,7	-2,2	-4,7
Übrige Bereiche ⁶	62,73	60,79	59,5	58,7	55,2	-2,4	-3,1	-2,2	-1,3	-5,9
Neue Bundesländer										
Baugewerbe: Hoch- und Tiefbau ⁴	19,94	17,92	17,6	17,5	16,8	-13,8	-10,1	-1,6	-0,5	-4,1
Hochbaubereiche	11,45	9,90	9,6	9,6	9,1	-17,8	-13,6	-3,2	0,1	-5,3
Tiefbaubereiche	8,49	8,02	8,1	8,0	7,7	-7,7	-5,5	0,5	-1,2	-2,8
Bauinstallation, sonstiges Baugewerbe ⁵	17,38	16,27	15,2	14,7	14,3	-10,9	-6,4	-6,7	-2,9	-3,3
Übrige Bereiche ⁶	11,42	10,85	10,7	10,7	10,3	-6,3	-5,0	-1,5	0,1	-3,5

¹ Nach Lage der Baustellen in den alten und neuen Bundesländern.² Einschließlich Bahn und Post.³ Ohne Bahn und Post.⁴ Einschließlich vorbereitender 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 Fertigungsbauten), baubezogene Dienstleistungen, Außenanlagen und Eigenleistungen der Investoren.⁷ Prognose.

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

DIW Berlin 2004

die im Zusammenhang mit dem angekündigten Subventionsabbau bei Eigenheimen stand und zu Vorzieheffekten geführt hat. Der Wirtschaftsbau setzte indes seine Talfahrt fort, hauptsächlich in Westdeutschland (-5,8%); in Ostdeutschland kam es in diesem Bereich zu einem wesentlich geringeren Rückgang (-2,1%). Auch im Bauhauptgewerbe waren in Ostdeutschland geringere Einbußen zu verzeichnen (-1,6%), während sich in Westdeutschland das Abnahmetempo kaum verlangsamte (-5%). Im Jahre 2003 fiel in Ostdeutschland erstmals seit 2000 der Rückgang des Bauvolumens insgesamt etwas geringer aus³ als in Westdeutsch-

land (-3,4% versus -4%). Im ostdeutschen Tiefbau wurde im gewerblichen Bereich mit einer Zunahme der Umsätze um 4% sogar ein kräftiges Wachstum erzielt.

In der ersten Hälfte dieses Jahres sank das Bauvolumen insgesamt mit 2% abgeschwächt. Dabei nahm der Wohnungsbau – allerdings nur im Westen – leicht zu. Im Wirtschaftsbau war der Rückgang wiederum kräftig (-4,1%). Der Bau für öf-

³ Vermutlich spielte bei der zeitweise weniger ungünstigen Entwicklung hier auch die Beseitigung der Flutschäden eine Rolle.

fentliche Auftraggeber bildete mit –6% das Schlusslicht.

Auch für den weiteren Jahresverlauf ist mit einer Abschwächung zu rechnen. Die Wohnungsbauleistung sinkt wieder. Die Baugenehmigungen für Eigenheime tendieren rapide abwärts, jedoch dürfte der Bauüberhang⁴ vorerst noch die Neubauproduktion tragen. Die Baugenehmigungen im übrigen Hochbau gehen im Westen schon seit 2001 ungebremst zurück; im Osten zeigt sich nach einem vorübergehenden Anstieg im Jahre 2003 wieder ein Rückschritt. Die Auftragseingänge beim Bauhauptgewerbe für den Hochbau spiegeln diese Entwicklungen. Ebenso sind die Aufträge für den gewerblichen Tiefbau unvermindert abwärts gerichtet. Für das gesamte Jahr 2004 ist mit einer Veränderungsrate des Bauvolumens von –1% zu rechnen, wobei das Bauvolumen in Ostdeutschland stagnieren und in Westdeutschland um 1,3% sinken dürfte.

Im kommenden Jahr ist mit einem kräftigeren Rückgang – um knapp 5% – zu rechnen. Erwartet wird, dass die Leistung im Wohnungsbau nach dem Zwischenhoch 2004 wieder deutlich zurückfallen wird und im Wirtschaftsbaus die allgemein verbesserte Grundtendenz der Konjunktur noch keine ausreichend positiven Impulse liefert.

Trotz der schwachen Baukonjunktur haben die Preise seit dem Frühjahr 2004 spürbar angezogen. So wurden beispielsweise bei Wohngebäuden, Bürogebäuden und gewerblichen Betriebsgebäuden Preissteigerungsraten von 1,5% erzielt, nach annähernder Stagnation zuvor. Vermutlich haben die höhere Nachfrage nach Wohnbauten, aber wohl auch die erheblich gestiegenen Energiekosten sowie besonders die Verteuerung von Baustahl zu diesem Preisschub geführt. Dies betrifft die Rohbauseite – also in erster Linie die Leistungen des Bauhauptgewerbes. Bemerkenswert ist, dass in diesem Bereich die Preise von 2000 bis 2003 zurückgegangen waren. Im Ausbaubereich sind sie hingegen schon in dieser Zeit permanent gestiegen, zuletzt sogar kräftiger. Im Straßenbau und im sonstigen Tiefbau erhöhten sich die Preise 2004 kaum; nur der Preisindex für Straßenbrücken zeigte zuletzt einen kräftigen Anstieg.

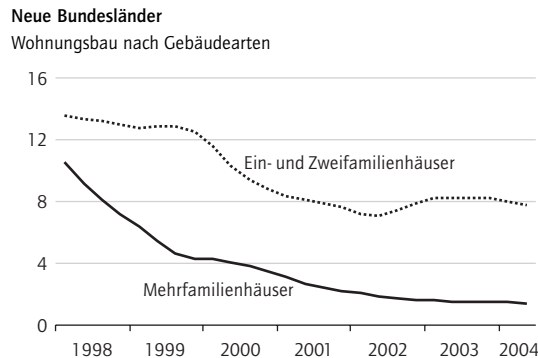
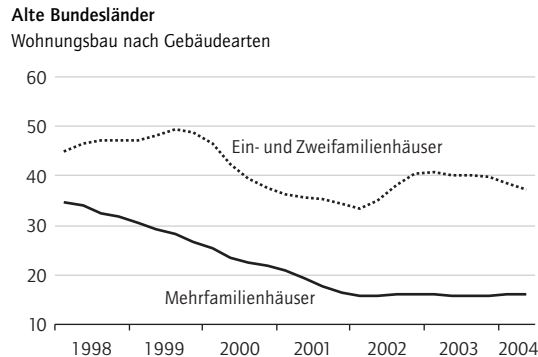
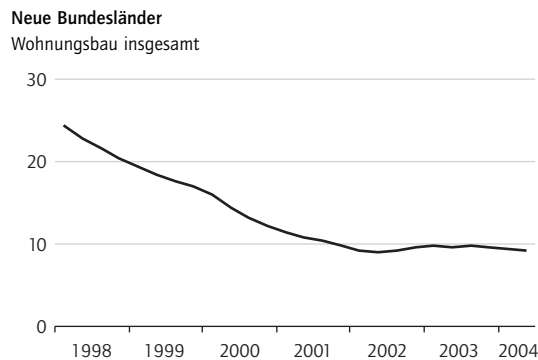
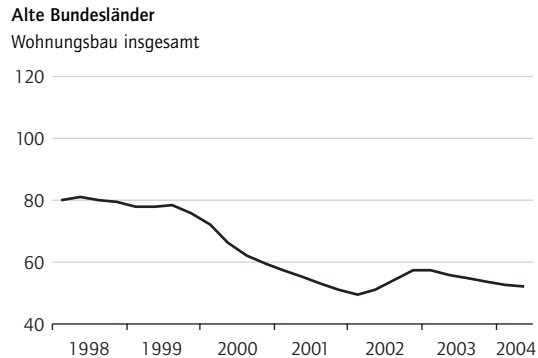
Nachfrage und Bauleistung in den einzelnen Bereichen

Wohnungsbau

Die Nachfrageentwicklung im Wohnungsbau war in den letzten Jahren wesentlich von den Diskussionen um den Wegfall oder die Kürzung von För-

Abbildung 1

Genehmigungen im Wohnungsbau In 1 000 Wohnungen je Quartal¹



¹ Saisonbereinigt nach dem Berliner Verfahren (glatte Komponente).

Quelle: Statistisches Bundesamt.

DIW Berlin 2004

⁴ Der „Bauüberhang“ in der Bautätigkeitsstatistik bezeichnet die Zahl der genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten oder noch nicht begonnenen Objekte.

derungen beeinflusst (Eigenheimzulage sowie im Mietwohnungsbereich degressive Abschreibung und künftige Besteuerung von Veräußerungsgewinnen). Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen sind dadurch beträchtliche Vorzieheffekte ausgelöst worden,⁵ die ein umso stärkeres Rückpendeln der Nachfrage erwarten lassen.

Der Verlauf der Genehmigungen im Wohnungsbau zeigt, dass sich nach einem Zwischenhoch im Jahre 2003 nunmehr wieder eine rückläufige Entwicklung durchgesetzt hat (Abbildung 1). Die wegen der Kürzung der Eigenheimzulage vorgezogenen Baugenehmigungen, hauptsächlich im Ein- und Zweifamilienhausbau, haben später zu einer verstärkten Wohnungsbautätigkeit geführt.

Bei den Genehmigungen zum Bau von Mehrfamilienhäusern kam es zu keiner weiteren Abschwächung, was aber mehr dem Bauträgermarkt für Eigentumswohnungen als dem Mietwohnungsbau zuzuschreiben sein dürfte. Ein Großteil dieser genehmigten Bauprojekte ist vermutlich noch nicht realisiert worden.⁶ Bauherren müssen nicht unmittelbar nach der Genehmigung mit dem Bau beginnen, sondern können – je nach Bundesland – zwei oder drei Jahre damit warten. Zudem kann eine bereits erteilte Genehmigung nach Ablauf dieser Frist verlängert werden. Deshalb ist schwer zu beurteilen, in welchem Umfang noch auf Grundlage früherer Genehmigungen gebaut werden wird.⁷ Ein Teil dieser Bauprojekte hat bereits in der ersten Jahreshälfte 2004 dazu geführt, dass die Leistung im Wohnungsbau nicht weiter sank.

Bei den Auftragseingängen (Bauhauptgewerbe) im Wohnungsbau zeigt sich kein entsprechender Anstieg. Allerdings sind Betriebe mit weniger als 20 Beschäftigten hier nicht einbezogen, doch vor allem diese sind im Eigenheimbau tätig. Die Zahl der geleisteten Arbeitsstunden im Wohnungsbau war bereits zum Jahresende 2003 im Plus und stieg auch zu Beginn dieses Jahres weiter. Im Ausbaugewerbe (soweit erfasst) sank hingegen die Zahl der geleisteten Arbeitsstunden bis zuletzt deutlich.

Im Jahresverlauf dürfte der Schub im Neubaugeschäft wieder abklingen. Gleichwohl wird für das Neubauvolumen mit einem deutlichen Zuwachs um 5 bis 6 % gegenüber dem Vorjahr gerechnet. Jedoch muss bei Betrachtung des gesamten Wohnungsbauvolumens beachtet werden, dass der Neubau nur ein Teilbereich ist; von größerer Bedeutung sind die Bauleistungen an bestehenden Gebäuden. Bei Modernisierung und Instandsetzung wird in diesem Jahr ein Rückgang um etwa 3,5 % veranschlagt.⁸ Für das gesamte Wohnungsbauvolumen, also Neubauten plus Instandhaltung, resultiert so nur ein geringer Zuwachs (0,5 %).

Im Jahre 2005 dürfte die Neubautätigkeit wieder deutlich nachlassen. Die Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungsbestands werden nur wenig unterstützend wirken – insgesamt ist somit im nächsten Jahr ein deutlicher Rückgang des Wohnungsbauvolumens um 5 % zu erwarten.

Wirtschaftsbau

Der Wirtschaftsbau ist nach dem Wohnungsbau der gewichtigste Bereich des Bausektors; sein Anteil am gesamten Bauvolumen in Deutschland beträgt etwa 29 %. Rund 20 % entfallen auf den Hochbau und 9 % auf den Tiefbau. In Westdeutschland ist das Gewicht des Wirtschaftsbaus etwas geringer, in Ostdeutschland mit 35 % höher (davon Hochbau 24 %, Tiefbau 11 %). Der ostdeutsche Wirtschaftsbau ist schon seit Mitte der 90er Jahre rückläufig; in Westdeutschland setzte der Schrumpfungsprozess im Jahre 2001 ein und hat sich seither noch verstärkt. Auch in der ersten Hälfte dieses Jahres blieb das Ergebnis schlecht – nach einem Minus von 5,8 % im Jahre 2003 war ein weiterer Rückgang um 4,8 % zu verzeichnen. Günstiger war das Bild in Ostdeutschland. Dort verlangsamte sich das Tempo des Rückgangs im vergangenen Jahr spürbar, ebenso im bisherigen Verlauf dieses Jahres (vgl. Tabellen 2 und 3).

In Ost- wie in Westdeutschland waren in den beiden vergangenen Jahren Projekte im Tiefbaube-

⁵ Die Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser waren seit Jahresbeginn 2000 stark rückläufig. Um die Jahreswende 2002/2003 kam es zu einem Nachfrageschub, weil eine Kürzung oder sogar Streichung der Eigenheimzulage angekündigt worden war; indes hielt sich die Zahl der Bauanträge noch im gesamten Jahr 2003 auf hohem Niveau. Erst im Dezember einigten sich die politischen Parteien im Vermittlungsausschuss des Bundesrats auf eine Kürzung der Zulage, die vor allem die bis dahin höhere Förderung für Neubauten betraf. Die Kürzung trat im Januar 2004 in Kraft; für alle bis dahin gestellten Bauanträge gilt die alte Förderung. Auch die erteilten Genehmigungen in den ersten Monaten dieses Jahres waren noch überraschend hoch, was vor allem durch einen Time-Lag bei der Bearbeitung zu erklären sein dürfte. Seit April geht die Zahl der Genehmigungen mit zweistelligen Raten zurück; diese Tendenz dürfte anhalten, wenngleich nicht auszuschließen ist, dass es nochmals zu „Vorratsgenehmigungen“ kommen könnte, weil die Bundesregierung weiterhin plant, die Zulage ganz abzuschaffen.

⁶ Dabei mag auch eine Rolle spielen, dass der Hypothekenzins seit Mitte 2003 kräftig gestiegen ist.

⁷ Für die Gewährung der höheren oder niedrigeren Eigenheimzulage kommt es allein auf den Zeitpunkt des Bauantrags bzw. des Kaufvertrags an. Die Förderung wird jedoch erst dann ausgezahlt, wenn die fertig gestellte Wohnung bezogen wird. Eine Frist für die Fertigstellung gibt es nicht.

⁸ Nach einem stabilen Aufwärtstrend (in Westdeutschland) sind die Leistungen in diesem Bereich von 2002 an deutlich gesunken. Eine Zurückhaltung der Investitionstätigkeit privater Eigentümer infolge der unsicheren Einkommenssituation kommt als Erklärung in Betracht. Nicht übersehen werden sollte eine Änderung bei der steuerlichen Abgrenzung zwischen Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten, die die sofortige Absetzbarkeit einschränkte. Dies könnte sich vor allem im privaten Mietwohnungsbereich ausgewirkt haben. In Ostdeutschland hat sich der Rückgang bei den Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsleistungen seit 2002 allem Anschein nach deutlich abgeschwächt. Dazu dürfte die Förderung von Modernisierungsinvestitionen an Mietwohngebäuden im innerörtlichen Bereich mit erhöhten Investitionszulagen (22 %) beigetragen haben, die 2002 wirksam wurde (Änderung des Investitionszulagengesetzes 1999 mit Einfügung des § 3a).

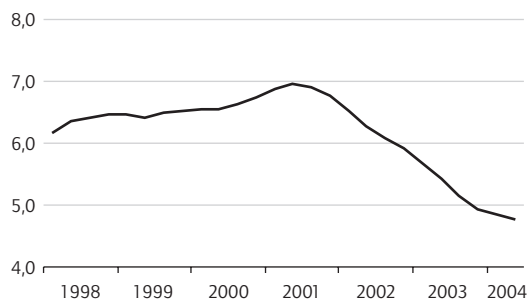
Abbildung 2

Genehmigungen im Nichtwohnbau

Baukosten in Mrd. Euro je Quartal¹

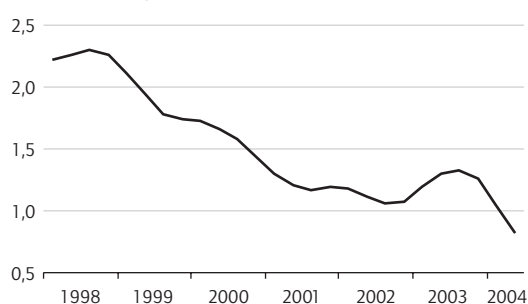
Alte Bundesländer

Nichtwohnbau insgesamt



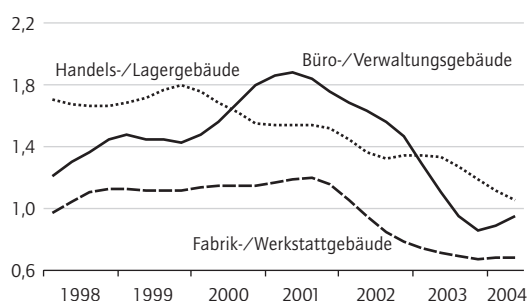
Neue Bundesländer

Nichtwohnbau insgesamt



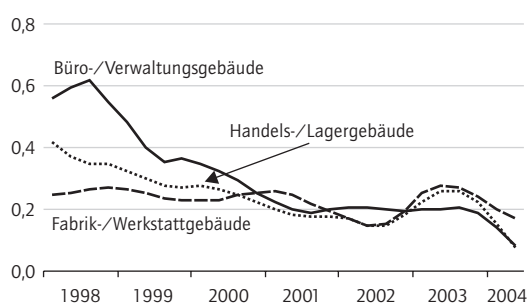
Alte Bundesländer

Nichtwohnbau nach Gebäudearten



Neue Bundesländer

Nichtwohnbau nach Gebäudearten



¹ Saisonbereinigt nach dem Berliner Verfahren (glatte Komponente).

Quelle: Statistisches Bundesamt.

DIW Berlin 2004

reich⁹ eine Stütze der Nachfrage. Der Hochbau ist demgegenüber seit 2001 stark zurückgefallen. Die Auftragslage stabilisierte sich erst im vergangenen Jahr; in diesem Jahr weisen die neuesten Daten aber auf einen erneuten Rückgang hin (Abbildungen 3 und 4). Ein ähnliches Bild vermitteln die Baugenehmigungen im Nichtwohnbau – für Westdeutschland ist im Verlauf von Anfang 2003 bis Mitte 2004 keine Belebung ersichtlich (Abbildung 2).

Im Hochbau haben Mietimmobilien wie Bürogebäude und Gewerbeparks herausragende Bedeutung.¹⁰ Der Markt für Vermietungen steckt jedoch in einer Krise, deren Ende nicht absehbar ist. Zwar verzeichneten die Immobilienfonds der Banken in den letzten Jahren durchaus Kapitalzuflüsse, doch diese Fonds investieren europaweit, und nur ein Teil der Mittel fließt in den Neubau. Zudem geht neuerdings bei sinkenden Renditen der Fonds die Anlagebereitschaft zurück. Vor diesem Hintergrund kann für den Wirtschaftsbau keine günstige Prognose abgegeben werden. Für dieses Jahr ebenso wie für 2005 wird mit einer Schrumpfung um 4 bis 5 % gerechnet, wobei die Entwicklung in Ostdeutschland etwas günstiger eingeschätzt wird als im Westen.

Öffentlicher Bau¹¹

Die für öffentliche Auftraggeber erbrachten Bauleistungen gingen im vergangenen Jahr, wie auch schon 2002, um 5 % zurück. Ausschlaggebend waren Sparzwänge bei den Gemeinden infolge der angespannten Finanzsituation;¹² aber auch der Bund musste, vor allem wegen des Ausfalls geplanter Maut-Einnahmen, im Verkehrswegebau an einigen Stellen den Rotstift ansetzen.

Betrachtet man die Entwicklung der Auftragseingänge, so blieb aber trotz allem der Straßenbau der stabilste Bereich (Abbildungen 3 und 4). Die Aufträge für den sonstigen Tiefbau (darunter fallen im

⁹ Hier handelt es sich vor allem um bauliche Anlagen für Energiewirtschaft, Mineralölwirtschaft und Verkehr.

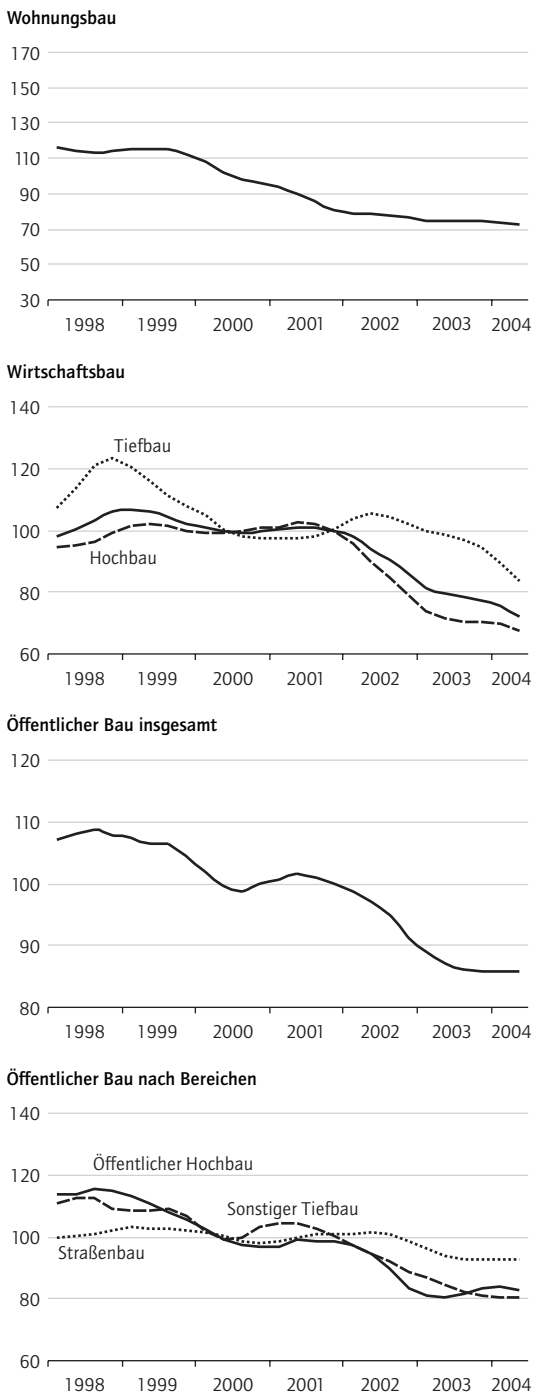
¹⁰ Nur das produzierende Gewerbe bevorzugt Bauten auf eigene Rechnung. Vgl.: Produziert wird am liebsten im Eigentum. In: Handelsblatt vom 24. September 2004, S. 41.

¹¹ Die Abgrenzung dieses Bereichs in der Bauvolumensrechnung folgt dem Konzept der Fachstatistiken des Baugewerbes, ist also nicht unmittelbar mit den Investitionen des Staates vergleichbar. Zum einen ist zu beachten, dass bei den staatlichen Bauinvestitionen neben neuen Baumaßnahmen der Zu- und Abgang bebauter Grundstücke berücksichtigt wird (wobei Verkäufe überwiegen). Zum anderen besteht eine gewisse Unschärfe bezüglich der Abgrenzung zum Unternehmenssektor. Es ist anzunehmen, dass die Baubetriebe bei ihren Angaben neben Gebietskörperschaften und Sozialversicherungsträgern nicht selten auch Unternehmen der öffentlichen Hand als öffentliche Auftraggeber zählen, so dass die Statistik hier Leistungen beinhaltet, die eigentlich dem Wirtschaftsbau zuzurechnen sind.

¹² Die im Vorjahr beschlossenen Maßnahmen zur Verbesserung der Kommunalfinanzen bzw. zur Entlastung der Kommunen haben offenbar nicht ausgereicht, um neben den Ausgaben für Soziales auch die für investive Zwecke zu steigern.

Abbildung 3

Auftragseingang im Bauhauptgewerbe
Alte Bundesländer – Wertindex 2000 = 100¹



¹ Saisonbereinigt nach dem Berliner Verfahren (glatte Komponente).

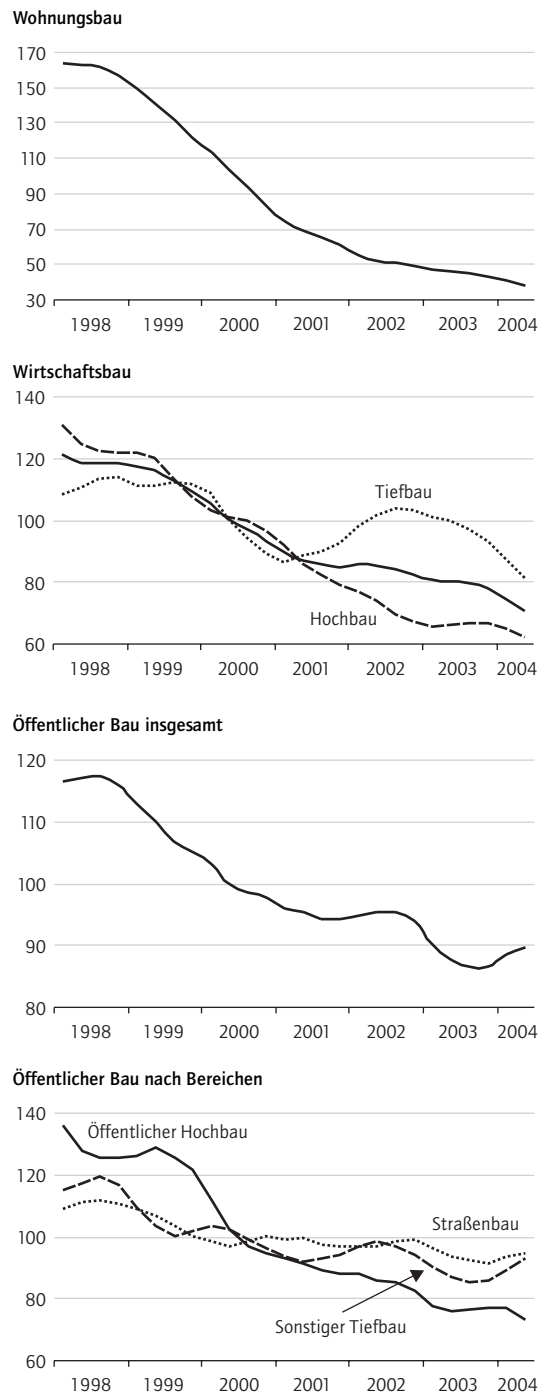
Quelle: Statistisches Bundesamt.

DIW Berlin 2004

kommunalen Bereich z. B. Stadtentwässerung, Kläranlagen und Anlagen des ÖPNV) schrumpften stärker als im Straßenbau, in Westdeutschland deutlicher ausgeprägt als in Ostdeutschland. Am schlechtesten ist nach wie vor die Entwicklung des Hochbaus.¹³

Abbildung 4

Auftragseingang im Bauhauptgewerbe
Neue Bundesländer – Wertindex 2000 = 100¹



¹ Saisonbereinigt nach dem Berliner Verfahren (glatte Komponente).

Quelle: Statistisches Bundesamt.

DIW Berlin 2004

Die reale Entwicklung des öffentlichen Bauvolumens fiel in der ersten Hälfte dieses Jahres eher

¹³ Man sollte allerdings nicht nur den Neubau betrachten: Analysen zum Investitionsbedarf weisen vor allem auf Mängel der baulichen Instandhaltung hin – der Bedarf an Neubauten mag demgegenüber tatsächlich weniger dringlich sein.

ungünstiger aus, als es von der Auftragsentwicklung her zu erwarten war (insgesamt $-5,9\%$, im Westen sogar -7%). Im gesamten Jahr dürften die Rückgänge ähnlich ausfallen. Für 2005 ist – auch im Hinblick auf die Erhebung der Lkw-Maut – eine leichte Besserung bei den öffentlichen Bauinvestitionen angenommen worden.

Ausblick

Nach einer nur geringen Erholung in diesem Jahr wird die Bautätigkeit im kommenden Jahr erneut

stark zurückgehen. Die Aussichten auf eine Stabilisierung sind weiterhin ungünstig. Das bedeutet einen negativen Impuls für die gesamte Binnen nachfrage, der auch über 2005 hinaus anhalten könnte. Wesentliche Gründe sind die bestehenden Überkapazitäten bei Mietimmobilien und die schrumpfende Nachfrage im Wohnungsbau. Hinzu kommt, dass der von der Bundesregierung beabsichtigte Abbau von Subventionen und Vergünstigungen im Steuerrecht am Bau- und Immobiliensektor nicht vorbeigehen wird.

Aus den Veröffentlichungen des DIW Berlin

Diskussionspapiere

Erscheinen seit 1989

Nr. 438

Work Incentives and Labor Supply Effects of the 'Mini-Jobs Reform' in Germany

Von Viktor Steiner und Katharina Wrohlich

September 2004

Nr. 439

Intervieweffekte bei der Erhebung des Körpergewichts: Die Qualität von umfragebasierten Gewichtsangaben

Von Martin Kroh

September 2004

Nr. 440

Reform der Erdgaswirtschaft in der EU und in Deutschland: Wie viel Regulierung braucht der Wettbewerb?

Von Christian von Hirschhausen und Thorsten Beckers

September 2004

Nr. 441

Automatic Identification of Faked and Fraudulent Interviews in Surveys by Two Different Methods

Von Christin Schäfer, Jörg-Peter Schräpler, Klaus-Robert Müller und Gert G. Wagner

September 2004

Nr. 442

Taking 'Don't Knows' as Valid Responses: A Complete Random Imputation of Missing Data

Von Martin Kroh

September 2004

Nr. 443

Macroeconomic Uncertainty and Firm Leverage

Von Christopher F. Baum, Andreas Stephan und Oleksandr Talavera

September 2004

Nr. 444

Enrolment into Higher Education and Changes in Repayment Obligations of Student Aid – Microeconomic Evidence for Germany

Von Hans J. Baumgartner und Viktor Steiner

September 2004

Nr. 445

Political Economy of Commuting Subsidies

Von Rainald Borck und Matthias Wrede

September 2004

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/produkte/publikationen/diskussionspapiere).



Hinweis auf eine Veranstaltung

Industrietagung des DIW Berlin

15. bis 16. November 2004
im Japanisch-Deutschen Zentrum Berlin
Saargemünder Str. 2, 14195 Berlin

Zweimal im Jahr bietet die Industrietagung des DIW Berlin die Möglichkeit, sich über die wirtschaftliche Entwicklung einzelner Industriezweige zu informieren und auszutauschen. Unternehmer/-innen treffen hier auf Wissenschaftler/-innen und Vertreter/-innen von Wirtschaftsverbänden und erhalten so einen detaillierten Einblick in die Entwicklung ihrer Branche.

Herzstück jeder Industrietagung ist die Entwicklung von branchenspezifischen Prognosen, die an den Zeithorizont der gesamtwirtschaftlichen Prognosen angepasst sind. Grundlage für die Branchenprognosen ist dabei die aktuelle gesamtwirtschaftliche Analyse und Prognose des DIW Berlin für die Weltwirtschaft und die deutsche Wirtschaft. Das DIW Berlin präsentiert seine Branchenprognosen, denen dann die der Branchenvertreter gegenübergestellt werden. Neben der kurzfristigen Wirtschaftsentwicklung nehmen die Teilnehmer/-innen auch den strukturellen Wandel innerhalb oder zwischen den Branchen unter die Lupe. Am Ende der Tagung werden die Prognosen des DIW Berlin und mit denen der Branchenvertreter verknüpft.

Die zweite Tagung dieses Jahres findet vom 15. bis 16. November im Japanisch-Deutschen Zentrum Berlin statt. Für Mitglieder der Vereinigung der Freunde des DIW Berlin (VdF) ist die Teilnahme kostenlos.

Interessierte können sich beim DIW Berlin anmelden.

Kontakt

Angelika Dierkes, DIW Berlin
Tel. 030 - 897 89-326, E-Mail: adierkes@diw.de

Impressum

Herausgeber

Prof. Dr. Klaus F. Zimmermann (Präsident)
Prof. Dr. Georg Meran (Vizepräsident)
Dr. Tilman Brück
Dörte Höppner
PD Dr. Gustav A. Horn
Dr. Kurt Hornschild
Prof. Dr. Claudia Kemfert
Dr. Bernhard Seidel
Prof. Dr. Viktor Steiner
Prof. Dr. Gert G. Wagner
Prof. Axel Werwatz, Ph. D.
Prof. Dr. Christian Wey
Dr. Hans-Joachim Ziesing

Redaktion

Dr. habil. Björn Frank
Dr. Elke Holst
Jochen Schmidt
Dr. Mechthild Schrooten

Pressestelle

Renate Bogdanovic
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

(unverbindliche Preisempfehlungen)
Jahrgang Euro 120,-
Einzelheft Euro 11,-
Zuzüglich Versandkosten
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