

Gluch, Erich

Article

Nur moderates Wachstum der Bauwirtschaft in diesem Jahrzehnt

ifo Schnelldienst

Provided in Cooperation with:

Ifo Institute – Leibniz Institute for Economic Research at the University of Munich

Suggested Citation: Gluch, Erich (2002) : Nur moderates Wachstum der Bauwirtschaft in diesem Jahrzehnt, ifo Schnelldienst, ISSN 0018-974X, ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, München, Vol. 55, Iss. 05, pp. 32-38

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/163758>

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.

Nur moderates Wachstum der Bauwirtschaft in diesem Jahrzehnt

32

Erich Gluch

Das ifo Institut für Wirtschaftsforschung hat die erste gesamtdeutsche Bauvorausschätzung für die nächsten zehn Jahre erstellt.¹ Wegen der immer noch großen Unterschiede in den beiden Teilen Deutschlands werden jedoch die Ergebnisse für »West« und »Ost« auch separat dargestellt. Im Wohn- und Nichtwohnbau wurden die Genehmigungen bzw. Fertigstellungen sogar auf Bundesländer- bzw. Großregionsebene prognostiziert.

Nach den Berechnungen des ifo Instituts dürfte die Baunachfrage im Verlauf der nächsten zehn Jahre keinen Grund zur Euphorie geben, denn das durchschnittliche reale Wachstum wird pro Jahr nicht einmal 1% betragen. Bereits 2003 wird jedoch das reale Bauvolumen – nach Erreichen des Tiefpunkts in diesem Jahr – um 1½ bis 2% zulegen. Im Wohnungsbau werden die Fertigstellungen ab dem nächsten Jahr wieder ansteigen und 2006 rund 400 000 Wohneinheiten erreichen. Danach wird die Wohnungsproduktion wieder leicht abnehmen. Im Nichtwohnbau wird sich die Nachfrage im Wirtschaftsbau günstiger als im öffentlichen Bau entwickeln.

Nach den durchgeführten Analysen und Prognosen dürfte sowohl in West- als auch in Ostdeutschland der Tiefpunkt der Genehmigungen im **Wohnungsbau** bereits in 2001 erreicht worden sein. Dies betrifft den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie den Geschosswohnungsbau. Dabei wird die anschließende Erholung in Ostdeutschland deutlich verhaltener verlaufen als in Westdeutschland. Bei den Fertigstellungen dürften sich die positiven Tendenzen jedoch erst 2003 bemerkbar machen.

Einkommen der privaten Haushalte steigen nur moderat

Die mittel- und langfristige Nachfrage im Wohnungsbau wird im Wesentlichen von drei Einflussfaktoren bestimmt:

- der Entwicklung der Einkommen,
- den staatlichen Fördermaßnahmen sowie
- der demographischen Entwicklung.

Vom Einflussfaktor »Einkommen« sind mittel- und langfristig nur mäßig positive Impulse zu erwarten. So werden die real verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte – trotz Steuersenkungen in mehreren Schritten – mittel- und langfris-

tig allenfalls moderat ansteigen. Da sich die deutsche Wirtschaftsleistung pro Kopf im internationalen Vergleich bereits auf einem hohen Niveau befindet, werden sich die zukünftigen Wachstumsraten – und damit auch die Verteilungsspielräume durch Produktivitätsfortschritte – in engen Grenzen halten.

Insbesondere die Bezieher unterdurchschnittlicher Einkommen werden auch zukünftig ihre Wohnwünsche nicht in ausreichendem Ausmaß realisieren können. Eigentumserwerb ist beispielsweise für diese Haushalte meist nur dann möglich, wenn Objekte mit ausreichenden Möglichkeiten zur Erbringung von Eigenleistungen angeboten werden.

Demgegenüber wird der Wohnkonsum vor allem bei den Haushalten, die auch über (größere) Vermögen verfügen, weiter hoch bleiben und sogar eher noch zunehmen. So werden von dieser Gruppe vor allem große Wohnungen und Häuser mit exklusiven Ausstattungen sowie großzügige An- und Ausbauten nachgefragt, wobei der Preis oft nur eine untergeordnete Rolle spielt.

Eine weiter ansteigende Nachfrage wird es auch bei Stadt- und Ferienwohnungen geben. Insbesondere Berufstätige mieten oder kaufen zunehmend Zweitwohnungen »in der Stadt«, um nicht täglich den zum Teil sehr langen Weg zwischen

¹ Gluch, E. (2001), ifo Bauvorausschätzung Deutschland, Ausgabe 2001–2006/2011, München (nicht veröffentlicht); Bezugsbedingungen auf Anfrage.

Wohnort der Familie und Arbeitsstätte zurücklegen zu müssen, oder »auf dem Land«, um dort Wochenenden oder Ferien zu verbringen. Aber auch wohlhabende Rentner genießen immer häufiger die Vorzüge einer Zweitwohnung, ganz gleich ob »in der Stadt« oder eher »auf dem Land«.

Die Auswirkungen des langfristigen Anstiegs der realen Einkommen könnte jedoch von einer anderen »Entwicklung« im Bereich der Einkommen übertroffen werden. Wesentlich für die zukünftige Nachfrage nach Wohnungen und Wohnungsdienstleistungen dürfte nämlich nicht nur der Umfang der zukünftigen Einkommenszuwächse sein, sondern auch die Bereitschaft, bestehende Präferenzstrukturen bezüglich der Verwendung der Einkommen zu verändern.

Bislang spielten auf der deutschen Präferenzskala die Budgets für »Auto« und »Reisen« eine herausragende Rolle. Die Ereignisse vom 11. September 2001 könnten jedoch in ihren weiteren Auswirkungen mittel- und langfristig zu einer Zunahme der Präferenz für das Gut »Wohnen« führen. Dabei wird es jedoch auch davon abhängen, inwieweit die betroffenen bauabhängigen Unternehmen die sich ihnen bietenden Chancen nutzen bzw. erst eröffnen.

Trotz des Abbaus staatlicher Vergünstigungen ...

Die staatliche Einflussnahme hat lange Zeit eine erhebliche Rolle gespielt. Das Register »Wohnungsbauförderung« war bei allen Parteien jahrzehntelang von höchster Priorität, vor allem in Phasen vor Neuwahlen. Die lange Zeit umfangreichen staatlichen Vergünstigungen sind bereits im Verlauf der letzten Jahre Schritt für Schritt zurückgeführt worden. Neue Vergünstigungen – oder die Wiederbelebung alter – sind nicht zu erwarten, solange die hohe Verschuldung der öffentlichen Haushalte nicht spürbar verringert wird. Es sei denn, es liegt ein dringender Handlungsbedarf vor.

So hat der Bund angesichts hoher Wohnungsleerstände in Ostdeutschland das Altschuldenhilferecht novelliert, um in Härtefällen finanzielle Entlastung für die betroffenen ostdeutschen Wohnungsunternehmen zu gewährleisten. Darüber hinaus wurde – basierend auf den Empfehlungen der Expertenkommission »Wohnungspolitischer Strukturwandel« – ein umfangreiches wohnungspolitisches und städtebauliches Maßnahmenpaket beschlossen: das Programm »Stadtbau Ost«. Mit jährlich gut 150 Mill. € in den Jahren 2002 bis 2005 und jährlich rund 100 Mill. € in den Jahren 2006 bis 2009 unterstützt der Bund Kommunen und Wohnungswirtschaft bei Maßnahmen zur

- Aufwertung von Stadtquartieren,
- Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität,
- Schaffung von selbstgenutztem Wohneigentum im Bestand sowie

- Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Wohngebäude.

Die Bundesmittel werden in gleicher Höhe von den Ländern kofinanziert. Die Kommunen werden sich mit insgesamt rund 500 Mill. € beteiligen. Bis 2009 werden somit allein im Rahmen dieses Programms in Ostdeutschland rund 2,5 Mrd. € investiert, schwerpunktmäßig im Wohnungsbau.

Als eine Form der staatlichen Einflussnahme auf den Wohnungsbau könnte die Einbeziehung von selbstgenutztem Wohn- bzw. Immobilieneigentum in die neue privat finanzierte und staatlich geförderte kapitalgedeckte Altersvorsorge gesehen werden. Das Zwischenentnahmemodell, nach dem zwischen 10 000 und 50 000 € förderunschädlich vom privaten Rentenkonto entnommen und als Eigenkapital für den Erwerb oder Bau von inländischen selbstgenutzten Immobilien verwendet werden kann, dürfte jedoch in seiner praktischen Anwendung kaum besonders erfolgreich sein.

Insbesondere die Vorgabe, spätestens zwölf Monate nach der Entnahme bereits wieder mit der Auffüllung des Rentenkontos zu beginnen, wird für etliche Finanzierungen keine Hilfe bedeuten. Berücksichtigt man den sicherlich nicht unbeträchtlichen zusätzlichen Aufwand, der sich bei der Abwicklung ergeben dürfte, so dürfte der Immobilien-Variante der »Riester-Rente« – zumindest in der jetzigen Form – keine große Zukunft bevorstehen.

... ist der staatliche Einfluss im Wohnungsbau immer noch sehr hoch

Trotz umfangreicher Sparbemühungen und dem Vorsatz, keine neuen Vergünstigungen einzuführen, ist die »Beteiligung« des Staates am Wohnungsbau jedoch bereits sehr hoch. So erreichten beispielsweise die Finanzhilfen und Steuerergünstigungen für den Wohnungsbau von Bund, Ländern und EU (ohne Subventionen der Gemeinden) nach dem Subventionsbericht des Bundes fast 15 Mrd. € – von insgesamt rund 50 Mrd. €. In einer weiteren Abgrenzung addieren sich alle Formen von Wohnungsbausubventionen sogar auf rund 25 Mrd. €. Es sind keine Pläne bekannt, dieses Volumen in den nächsten Jahren nachhaltig zurückzuführen. Vom Staat dürften daher mittel- und langfristig eventuell bescheidene, zumindest aber keine negativen Impulse für den Wohnungsbau zu erwarten sein.

Was die zukünftige demographische Entwicklung betrifft, so zeigen alle Langfristprognosen, dass erst ab ungefähr 2040 mit einem spürbaren Rückgang der Bevölkerung in Deutschland zu rechnen ist. Für die Wohnungsnachfrage ist in erster Linie zunächst die voraussichtliche Entwicklung in dieser Dekade relevant. Bis 2010 wird nach allen Berechnun-

Tab. 1

Entwicklung der Haushalte in Deutschland nach Großregionen und Haushaltstypen 1990–2015

– in 1 000, jeweils Jahresende –

Haushaltstyp/Region	1990	1995	2000	2005	2010	2015
Großregion "Nord"						
Kleiner Haushalt jung	649	646	555	558	583	609
Kleiner Haushalt mittel	1589	1867	1984	1997	2064	2128
Kleiner Haushalt Senioren	1804	1890	2076	2221	2303	2401
Mehrpersonenhaushalt	1632	1618	1586	1586	1567	1531
insgesamt	5674	6021	6200	6361	6517	6668
Nordrhein-Westfalen						
Kleiner Haushalt jung	828	808	695	692	720	750
Kleiner Haushalt mittel	2091	2428	2519	2511	2576	2622
Kleiner Haushalt Senioren	2370	2552	2811	2978	3058	3175
Mehrpersonenhaushalt	2394	2317	2258	2227	2168	2084
insgesamt	7683	8105	8283	8409	8522	8631
Großregion "Mitte"						
Kleiner Haushalt jung	448	486	411	421	443	463
Kleiner Haushalt mittel	1171	1490	1525	1551	1608	1648
Kleiner Haushalt Senioren	1493	1570	1735	1844	1913	2010
Mehrpersonenhaushalt	1529	1486	1463	1449	1418	1374
insgesamt	4642	5033	5135	5265	5382	5495
Bayern						
Kleiner Haushalt jung	504	519	432	433	454	473
Kleiner Haushalt mittel	1152	1423	1457	1477	1530	1577
Kleiner Haushalt Senioren	1300	1371	1586	1714	1788	1879
Mehrpersonenhaushalt	1412	1400	1364	1351	1324	1284
insgesamt	4369	4713	4840	4975	5096	5213
Baden-Württemberg						
Kleiner Haushalt jung	543	558	476	485	508	528
Kleiner Haushalt mittel	1282	1589	1648	1673	1733	1786
Kleiner Haushalt Senioren	1515	1619	1812	1961	2050	2157
Mehrpersonenhaushalt	1638	1640	1609	1597	1571	1529
insgesamt	4978	5406	5545	5715	5862	5999
Großregion "Ost"						
Kleiner Haushalt jung	665	656	655	683	678	637
Kleiner Haushalt mittel	2086	2398	2523	2427	2545	2524
Kleiner Haushalt Senioren	2317	2437	2678	2822	2825	2967
Mehrpersonenhaushalt	2801	2511	2245	2116	1981	1856
insgesamt	7869	8002	8102	8048	8029	7985
Deutschland						
Kleiner Haushalt jung	3638	3673	3225	3273	3387	3461
Kleiner Haushalt mittel	9371	11196	11657	11635	12055	12285
Kleiner Haushalt Senioren	10800	11439	12699	13540	13936	14588
Mehrpersonenhaushalt	11405	10972	10524	10326	10030	9657
insgesamt	35214	37280	38104	38773	39409	39991

Quelle: Statistisches Bundesamt; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.

gen sowohl die Bevölkerungszahl als auch die Anzahl der Haushalte noch zunehmen. So wird – nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) – die Bevölkerung in

Deutschland bis zum Ende dieses Jahrzehnts noch um knapp 1 Mill. auf rund 83¹/₂ Mill. Personen ansteigen, die Anzahl der Haushalte sogar um fast 1¹/₂ Mill. auf rund 39¹/₂ Mill.

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich dabei die Struktur der Haushalte verändern wird. Tendenziell zunehmen werden insbesondere die Seniorenhaushalte, aber auch die Haushalte mit Haushaltsvorständen zwischen 40 und 60 Jahren. Rückläufig sind weiter die Mehrpersonenhaushalte sowie die ganz jungen Haushalte. Diese Entwicklung ist in unterschiedlicher Ausprägung tendenziell in allen Bundesländern bzw. Großregionen zu erwarten (vgl. Tab. 1).

Der starke Rückgang der jüngeren Haushalte ist vor allem darauf zurückzuführen, dass nunmehr die geburtenschwachen Jahrgänge – bedingt durch den »Pillenknick« zum Ende der sechziger Jahre – die Altersklasse der 25- bis 35-Jährigen erreichen. Zu Beginn des Jahres 2008 wird der tiefste Punkt dieser Entwicklung erreicht. In Deutschland werden dann nur rund 10,2 Mill. Einwohner in dieser Bevölkerungsgruppe sein – falls es nicht nochmals zu ähnlich kräftigen Zuzügen wie Anfang der neunziger Jahre kommt (vgl. Abb. 1).

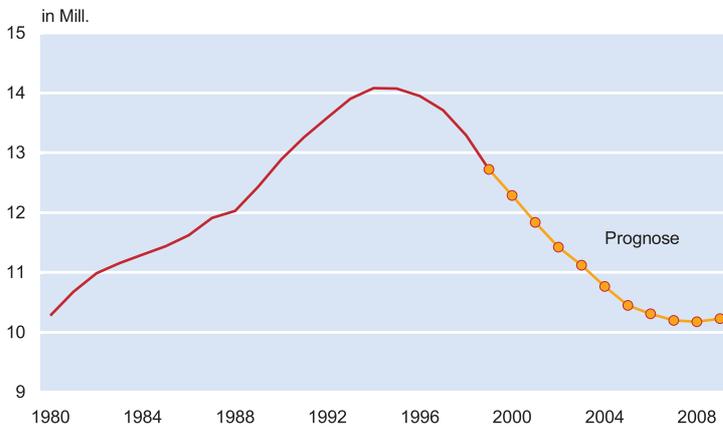
Geburtenschwache Jahrgänge führen zum Rückgang jüngerer Haushalte

Das heißt, in den zwölf Jahren zwischen 1996 und 2008 wird sich die Bevölkerung im Alter zwischen 25 und 35 Jahren um rund 3,8 Mill. Einwohner bzw. um über ein Viertel verringert haben. Der starke Bevölkerungsrückgang in der Altersklasse der 25- bis 35-Jährigen im Verlauf der nächsten Jahre betrifft im Übrigen nicht nur West- sondern auch Ostdeutschland. Die Unterschiede sind vergleichsweise gering.

Diese dramatische Entwicklung wird sich zeitversetzt auch in den älteren Altersklassen abspielen. So wird sich der stärkste Rückgang der 30- bis 40-Jährigen in dieser Dekade, der größte Rückgang bei den 35-

bis 45-Jährigen zwischen 2005 und 2015 vollziehen. Die Nachfrage nach Wohnungen dürfte demnach spätestens ab Mitte dieses Jahrzehnts von der demographischen Entwicklung her gebremst werden.

Abb. 1
Anzahl der 25- bis 35-Jährigen in Deutschland 1980 - 2009



Quelle: EUROSTAT, Berechnungen des ifo Instituts.

Eine Abschwächung dieser Entwicklung könnte lediglich über eine größere Zuwanderung erfolgen. Insbesondere potentielle institutionelle Investoren in Wohnimmobilien halten sich daher derzeit mit weiteren Engagements eher zurück und warten zunächst erst einmal die Verabschiedung des Zuwanderungsgesetzes ab. Nur wenn dieses eine ausreichend große Zuwanderung zulässt, könnte sich die Wohnungsnachfrage wieder stärker beleben.

Übrigens kämpfen auch die meisten anderen westeuropäischen Länder in dieser Dekade mit diesem Problem, wengleich in unterschiedlichem Ausmaß – und zeitlich etwas versetzt. Betrachtet man lediglich die fünf bevölkerungsreichsten Staaten Europas, so zeigt sich, dass neben Deutschland noch Großbritannien besonders stark betroffen ist. In der zeitlichen Reihenfolge trat dieser Effekt zunächst in Großbritannien auf, gefolgt von Deutschland und Frankreich. Am Schluss liegen Italien und Spanien, die auch das geringste Ausmaß des Rückgangs aufweisen. Das bedeutet, dass von der demographischen Seite her ganz Europa in diesem Jahrzehnt keine besondere Stimulierung erfahren wird.

Nach einem Rückgang auf nur noch rund 274 000 Wohnungsfertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden in diesem Jahr wird sich die Wohnungsnachfrage in Deutschland wieder beleben. Mit im Durchschnitt knapp 330 000 Fertigstellungen pro Jahr wird die Wohnungsneubautätigkeit auf mittlere Sicht jedoch deutlich hinter den Spitzenwerten der Jahre 1996 und 1997 zurückbleiben. Damals wurden noch rund 485 000 bzw. 500 000 Wohnungen in neuen Wohngebäuden fertiggestellt.

Schwerpunkt bleibt zukünftig der Ein- und Zweifamilienhausbau

Mit einem Anteil von fast 60% wird der Schwerpunkt der Wohnungsbautätigkeit eindeutig bei der Errichtung von Ein-

und Zweifamilienhäusern liegen. Der Bau von Mehrfamiliengebäuden wird frühere Größenordnungen nicht mehr erreichen.

Neben der Fertigstellung von Wohnungen in Wohngebäuden werden auch neue Wohnungen in Nichtwohngebäuden errichtet. Darüber hinaus werden insbesondere durch An- oder Umbauten oder den Ausbau von Dachgeschossen Wohnungen in bereits bestehenden Gebäuden (sowohl Wohn- als auch Nichtwohngebäuden) hergestellt.

Diese Wohnungsfertigstellungsdaten werden im Allgemeinen dann verwendet, wenn keine Differenzierungen nach Gebäudearten vorgenommen werden. Also vor allem dann, wenn die Gesamtzahl der Wohnungsfertigstellungen für ein Jahr dargestellt werden.

Berücksichtigt man auch diese Wohnungsbautätigkeiten, so sinkt die Anzahl der Wohnungsfertigstellungen in Deutschland von gut 600 000 im Jahr 1995 auf rund 313 000 im Jahr 2002, um anschließend bis zum Jahr 2006 wieder anzusteigen (vgl. Tab. 2).

Im Nichtwohnbau kann die langfristige Investitionstätigkeit im öffentlichen Sektor derzeit nur äußerst schwer prognostiziert werden. Sie wird geprägt von dem immensen Bedarf an vordringlichen Baumaßnahmen einerseits und den nur beschränkten Finanzierungsmöglichkeiten andererseits, bedingt durch die vorgegebenen Konsolidierungsziele und -zwänge.

Weiterhin positiver Trend im Wirtschaftsbau

Was die Entwicklungstendenzen im westdeutschen Wirtschaftsbau bis 2011 betrifft, so dürften diese sowohl im Hoch- als auch im Tiefbau nicht ungünstig sein. So ist beispielsweise der Wirtschaftsbau die einzige Bausparte, die über die letzten 50 Jahre hinweg in Westdeutschland einen eindeutig ansteigenden Trend bei der realen Bauproduktion je Einwohner aufweisen kann. Die reale Wohnungsbauproduktion je Kopf ist demgegenüber seit Beginn der siebziger Jahre etwa konstant, die realen öffentlichen Bauinvestitionen je Einwohner haben seit der Mitte der siebziger Jahre sogar nahezu kontinuierlich abgenommen.

In den neuen Ländern kann hingegen auch bis 2011 noch nicht mit einem (nachhaltigen) Anstieg der gewerblichen Bau nachfrage gerechnet werden. Ganz im Gegenteil, in den meisten Regionen wird das realisierte Volumen 2011 sogar unter dem des Jahres 2004 liegen.

Auch zukünftig wird – wengleich unter größeren Schwankungen – ein hohes Volumen beim Bau von Büro- und Ver-

Tab. 2
Fertiggestellte Wohnungen in Deutschland nach Gebäudeart 1991–2011

Jahr	Wohnungen in neuerrichteten			Wohnungen in		Fertiggestellte Wohnungen insgesamt
	1- und 2-Familiengebäuden	Mehr-familiengebäuden ^{a)}	Wohngebäuden insgesamt	neuerricht. Nichtwohngebäuden	bestehenden Gebäuden	
1991	135923	148938	284861	7520	38797	331178
1992	142105	190962	333067	8751	44234	386052
1993	164044	230076	394120	10293	51038	455451
1994	212354	289374	501728	12873	58282	572883
1995	205165	319441	524606	15330	62821	602757
1996	188792	296447	485239	13595	60644	559478
1997	211056	290064	501120	14446	62613	578179
1998	220611	211626	432237	11511	56942	500690
1999	237331	169236	406567	9980	56091	472638
2000	229727	138814	368541	8794	45727	423062
2001	190500	102100	292600	7300	34700	334600
2002	177400	97000	274400	7100	31400	312900
2003	190500	110500	301000	7700	30800	339500
2004	198900	131900	330800	8800	29700	369300
2005	205600	150000	355600	9900	29100	394600
2006	200000	163100	363100	9400	29600	402100
2007	195000	144700	339700	9400	28600	377700
2008	197600	136900	334500	8900	28600	372000
2009	200200	131700	331900	8900	28100	368900
2010	203100	137100	340200	8900	28100	377200
2011	204800	143000	347800	9500	28000	385300

^{a)} Einschließlich Wohnheime.

Quelle: Statistisches Bundesamt; ifo Institut.

waltungsgebäuden abgewickelt. Ein dämpfender Einfluss dürfte zwar von der Zunahme der Telearbeit ausgehen, der jedoch nicht überschätzt werden sollte. Das in einer neueren Prognose geschätzte Einsparpotential an Büroflächen von 5% bis 2005 dürfte eher eine Obergrenze darstellen.

Andererseits werden moderne Büros aufwendiger ausgestattet und auch häufiger umgenutzt und modernisiert. Die Lebenszyklen von Büroimmobilien haben sich bereits in den vergangenen Jahren verkürzt. Dieser Trend dürfte in den nächsten Jahren anhalten.

Deutschland ist schon heute europaweit der größte und am schnellsten wachsende Mobilfunk- und Onlinemarkt. Dabei werden viele der zukünftigen Investitionen in diesem Sektor nicht nur in Geräte und die Weiterentwicklung der Telekommunikationsdienste fließen, sondern auch in Bauinvestitionen.

Ein deutlich überdurchschnittlich wachsender Sektor wird in diesem Jahrzehnt der Bereich Freizeit und Sport sein. Nach dem Abebben des Baus von Multiplex-Kinos und Freizeitparks sowie Musicaltheatern werden neue »Wellen« kommen, um die Freizeitbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen.

Bis zur Fußballweltmeisterschaft 2006 wird der Neu- bzw. Umbau von Stadien Bedeutung behalten. Sicherlich noch nicht »ausgereizt« ist der Bereich Tank & Rast sowie Entertainment-Stadien oder -Hallen. Nicht unbedeutend ist auch das Programm der Bahn AG zur Neugestaltung vieler Bahnhöfe zu Einkaufszentren bzw. Erlebnisparks.

Gesundheits- und »Wellness«-Bedürfnisse steigen

Bei einer stetig älter werdenden Gesellschaft werden – bei anhaltend hohen Übernahmen durch private Unternehmen – Investitionen in Krankenhäuser und Kliniken zunehmen. Hinzu kommt der »Wellness«-Bereich, da die nicht unvermögenden Rentner gepflegt und entspannt »alt« werden wollen.

Obwohl sich die Handelslandschaft bereits in den letzten zehn Jahren gravierend gewandelt hat, wird sie durch weitere Veränderungen in Bewegung bleiben. Besonders bedeutend ist, inwieweit und wie schnell sich der Internet-Handel durchsetzen wird. Die Substitution von Einzelhandelsgeschäften

durch das Internet wird sich nach Einschätzungen der Experten nur langsam vollziehen. Meist dürften die Möglichkeiten des Internets als Ergänzung zu den bisherigen Vertriebswegen genutzt werden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass ein großer Teil der »wegfallenden« Handelsflächen durch Flächen in Logistikimmobilien »ersetzt« werden. Die durchschnittliche Nutzungsdauer von Handelsflächen hat sich – ähnlich wie bei den Bürogebäuden – bereits verringert. Nicht nur Mieterwechsel finden häufiger statt, auch die Neugestaltung der Flächen wird in immer kürzeren Zeiträumen vorgenommen.

Auch der Energiesektor ist im Umbruch. Um die CO₂-Emissionen bei der Energieerzeugung zu reduzieren, gibt der Staat ab 1. Januar 2002 finanzielle Anreize zur Erhaltung und Modernisierung bestehender Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung. Durch das Gesetz wird darüber hinaus der Zubau von kleinen Blockheizkraftwerken und von Brennstoffzellen-Anlagen gefördert. Die Betreiber begünstigter Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen erhalten bis zum Jahr 2010 Zuschlagszahlungen in Höhe von insgesamt 4,45 Mrd. €. Eine weiter ansteigende Bedeutung wird darüber hinaus der Bau von Windkraftanlagen bzw. von Windparks haben.

Per Saldo steigende Verkehrsinvestitionen

In den Planungen der Bahn AG ist vorgesehen, auch weiterhin jährlich hohe Beträge in den Ausbau des Schienennetzes zu stecken. Dabei wird ein Schwerpunkt der Investitionstätigkeit weiterhin in Ostdeutschland liegen.

Der Umfang der Bauinvestitionen im Luftverkehrssektor dürfte dagegen in den nächsten Jahren eher gestreckt werden. Dies belegen die aktuellen Aussagen zu den geplanten Fertigstellungsterminen beispielsweise für das zweite Abfertigungsgebäude am Flughafen München sowie die Inbetriebnahme des geplanten Flughafens in Berlin-Schönefeld. Andererseits dürfte die (wieder) stärkere »Inlandsorientierung« der Bevölkerung dem Beherbergungsgewerbe und den Gaststätten zugute kommen. Die Investitionsausfälle in dem einen Bereich könnten somit durch zusätzliche Investitionen im anderen kompensiert werden.

Auch wenn die Prognosedaten für den ostdeutschen Wirtschaftsbau bis 2011 noch nach unten gerichtet sind, so darf nicht übersehen werden, dass die Bauproduktion pro Kopf in dieser Bauparte 2011 – nach unseren Prognoseergebnissen – noch um rund ein Fünftel über dem westdeutschen Niveau liegt. Diese überschlägige Berechnung zeigt aber auch auf, dass mit diesem Niveau eine »Widerstandslinie« erreicht sein dürfte.

So weisen einige ostdeutsche Regionen bereits beste Voraussetzungen für eine überdurchschnittliche zukünftige Entwicklung auf – im Vergleich zu den anderen ostdeutschen Regionen. Dies könnte beispielsweise für die Region Halle-Leipzig gelten, die am 18. Juli 2001 ein wichtiges Signal für ihre weitere Entwicklung setzen konnte: BMW entschied sich, in Leipzig eine große Investition in eine Fertigungsanlage vorzunehmen. Es ist sehr gut möglich, dass dieses Signal sogar eine Bedeutung erlangen wird, die weit über diese Region hinausgeht.

In Deutschland insgesamt wird das Bauvolumen im Wirtschaftsbau 2011 mit 79 Mrd. € (in Preisen von 1995) um rund 3 1/2% über dem Wert des Jahres 2001 liegen. Im selben Zeitraum wird das öffentliche Bauvolumen von rund 42 Mrd. € (in Preisen von 1995) auf knapp 43 Mrd. € (in Preisen von 1995) ansteigen (vgl. Abb. 2).

Die Berechnungen dieser Studie basieren auf den »üblicherweise« unterstellten Annahmen, dass es im Prognosezeitraum zu keinen außergewöhnlichen politischen oder ökonomischen Veränderungen der Rahmenbedingungen kommt. Dies beinhaltet beispielsweise die Annahme, dass

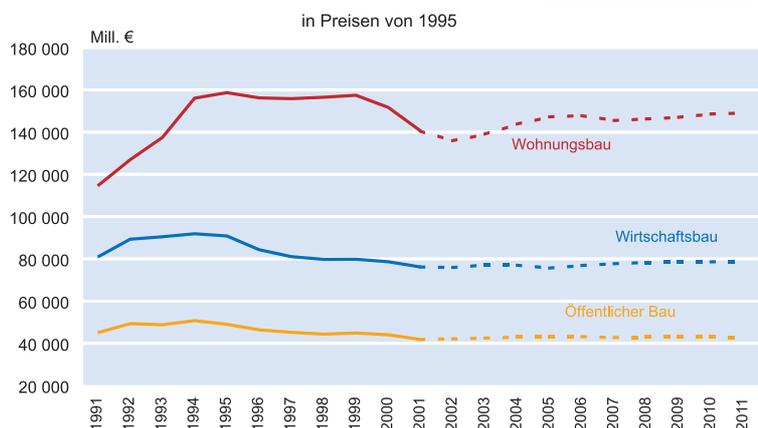
- die größeren Volkswirtschaften im Prognosezeitraum auf »angemessenen« Wachstumspfaden bleiben,
- die Stabilität des internationalen Finanzsystems bestehen bleibt und
- das System der gemeinsamen europäischen Währung (Euro) Bestand hat.

Internationale konjunkturelle Entwicklung mit großen Unsicherheiten behaftet

Für die mittelfristige konjunkturelle Entwicklung in Deutschland wird jedoch auch eine Rolle spielen, wie rasch die Vereinigten Staaten als größte Volkswirtschaft der Welt den Schock vom 11. September 2001 sowie ihre konjunkturelle Schwäche überwinden werden. Als besonders gravierendes Problem kommt hinzu, dass sich zum ersten Mal seit den frühen siebziger Jahren und 2001 die gesamte industrialisierte Welt in einem synchronen Abschwung befand.

Insbesondere die starken und schnellen Zinssenkungen der amerikanischen Notenbank im Verlauf des Jahres 2001, das umfangreiche Steuerentlastungspaket sowie die deutlich erhöhten Staatsausgaben werden dazu führen, dass sich die

Abb. 2 Bauvolumen in Deutschland nach Bauparten 1991 - 2011



Quelle: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), ifo Institut.

amerikanische Wirtschaft in diesem Jahr sichtlich belebt. Es könnte jedoch sein, dass es dabei lediglich zu einem relativ kurzen konjunkturellen »Strohfeuer« kommt. Für diese Variante sprechen einige strukturelle Probleme sowie die hohe Verunsicherung der Bevölkerung, die nachhaltiger sein könnte, als allgemein angenommen wird. Zusätzliche Gefahren resultieren aus der Überbewertung des US-Dollar sowie nach wie vor viel zu hohen Bewertungen der US-Aktien. Am Ende einer kurzen konjunkturellen Belebung hätte sich die Situation dann gegenüber der heutigen kaum verändert. Die Probleme wären nur aufgeschoben und würden noch immer bestehen.

Ein nachhaltiger konjunktureller Einbruch in den USA – nach einer kurzen Aufschwungphase – würde auch die europäische bzw. deutsche Volkswirtschaft nicht unerheblich belasten. Diese Möglichkeit besitzt eine nicht zu unterschätzende Wahrscheinlichkeit. Hiervon wäre letztlich auch die deutsche Bauwirtschaft betroffen. Die Prognosen müssten in einem solchen Fall erheblich revidiert werden.