

Langfristig keine ungünstigen Aussichten für den Wirtschaftsbau in Deutschland

42

Erich Gluch

Die deutsche Bauwirtschaft hat ein Jahrzehnt stark rückläufiger Baunachfrage hinter sich: 2004 erreichte das reale Bauvolumen nur noch 78% des Wertes von 1994. Auch 2005 ist noch nicht mit einer nachhaltigen Verbesserung zu rechnen. Die mittel- und langfristige Entwicklung wird jedoch einen – wenngleich moderaten – Aufwärtstrend aufweisen. Zu diesem Ergebnis kommt das ifo Institut in seiner vierten Ausgabe der Bauvorausschätzung Deutschland (Gluch 2004a). Während die Langfristprognosen für die nächsten zehn Jahre – eventuell zum letzten Mal – separat für West- und Ostdeutschland dargestellt werden, erfolgen die Schätzungen für die mittelfristigen Prognosen auf der Basis von sechs Großregionen (Bundesländern). Nach den Berechnungen des ifo Instituts wird die Baunachfrage im Verlauf der nächsten zehn Jahre um durchschnittlich knapp 1% p.a. zulegen. Der Wirtschaftsbau wird dabei, neben dem Straßenbau, der einzige Bereich sein, der diesen Durchschnittswert übertrifft.

Nachdem im Vorjahr die langfristige Entwicklung im Wohnungsbau (vgl. Gluch 2004b) detailliert aufgezeigt wurde, werden im Folgenden zunächst die mittel- und anschließend die langfristigen Nachfragepotentiale im Wirtschaftsbau analysiert.

Der westdeutsche Wirtschaftsbau verzeichnete durch den Start des gemeinsamen europäischen Binnenmarktes bis zum Ende der achtziger Jahre eine kräftige Aufwärtsentwicklung, die – verstärkt durch die deutsche Wiedervereinigung in den Jahren 1990 bis 1992 – im Jahr 1992 zu einem Höchststand des gewerblichen Bauvolumens von fast 69 Mrd. € (in Preisen von 2000) führte. Im Zuge der danach einsetzenden Normalisierung ging das gewerbliche Bauvolumen auf nur noch 57½ Mrd. € (in Preisen von 2000) im Jahr 1997 zurück. Seither hat sich die gewerbliche Baunachfrage kaum belebt. Nach einem leichten Anstieg in den Jahren 1998 bis 2000 schrumpfte das Bauvolumen konjunkturbedingt seit 2001 auf nur noch 52½ Mrd. € (in Preisen von 2000) im Jahr 2003. Auch 2004 brachte noch keine Erholung.

In Ostdeutschland erreichte der einigungsbedingte Boom im Wirtschaftsbau mit knapp 28 Mrd. € (in Preisen von 2000) im Jahr 1995 seinen höchsten Punkt. Auch in den neuen Bundesländern hält die Nachfrageschwäche seither weiter an. Nach einem Rückgang von über 16% allein in den Jahren 2001 bis 2003 blieb die gewerbliche Baunachfrage auch 2004 noch schwach.

Indikatoren zeigen Verbesserung des Investitionsklimas

Entscheidend für die mittelfristige Entwicklung des Wirtschaftsbaus dürfte sein, inwieweit die seit Mitte 2003 allmählich wieder optimistischeren Geschäftserwartungen und Lageeinschätzungen der Unternehmen auch deren Investitionsbereitschaft verbessern werden. Inzwischen weisen wichtige Vertrauensindikatoren der Unternehmen nach oben. Ein gutes Beispiel hierfür ist der Investitionsklimaindikator des Handelsblattes. Nach dem Tiefpunkt um die Jahreswende 2002/2003 zeigt dieser seit knapp zwei Jahren kontinuierlich nach oben.

Folgt man den Erfahrungen aus dem ifo Investitionstest, so kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass trotz derzeit unbefriedigender Kapazitätsauslastung, Erweiterungsinvestitionen das vorrangige Investitionsziel bleiben. Dabei geht es weniger um die Erweiterung bestehender Produktionsprogramme als um Umstrukturierungen und neue Produktionsprogramme, auch an neuen Standorten. Für die Ausweitung der Produktpalette sowie die Umsetzung von Innovationen sind im Allgemeinen größere Fertigungskapazitäten erforderlich, die auch Investitionen in Bauten notwendig machen. In Westdeutschland liegt deren Anteil an den Anlageinvestitionen der Industrieunternehmen bei rund einem Siebtel, in den neuen Ländern bei einem Fünftel.

Bund kürzt Investitionszuschüsse für Deutsche Bahn AG

Bei der Deutschen Bahn AG ist mittelfristig eine Verringerung der Investitionen geplant. Auslöser hierfür sind die reduzierten Bundesmittel, die für Investitionen bereitgestellt werden. Standen der Deutschen Bahn AG im Jahr 2003 noch über 4,1 Mrd. € an Investitionsmitteln zur Verfügung, so waren es 2004 bereits 600 Mill. € weniger. In den Jahren 2005 bis 2007 erhält die Bahn AG durchschnittlich 3,2 Mrd. €, 2008 nur mehr Zuschüsse in Höhe von 2,2 Mrd. €. Die Bundesregierung weist jedoch darauf hin, dass die im Jahr 2008 fehlende Milliarde € für die notwendige Verstärkung der Schienenwegeinvestitionen über 2007 hinaus über die mittelfristige Finanzplanung sichergestellt und ihre Finanzierung Gegenstand weiterer Beratungen sein wird.

Auf der Basis der Einschätzung der Deutschen Bahn AG, wonach Bestandsnetzinvestitionen in einer Größenordnung von rund 2,5 Mrd. € pro Jahr notwendig sind, entfielen in der Vergangenheit etwa 60% der Bundesmittel auf die Erhaltung des Schienennetzes. Vorrangig ging es dabei um Investitionen in die bestehende Schienenstruktur sowie die Modernisierung der Leit- und Sicherungstechnik und die Beseitigung von Langsamfahrstrecken, die Grunderneuerung von Straßenbrücken in den neuen Bundesländern und Maßnahmen zur Lärmsanierung. Die restlichen 40% der Bundesmittel wurden für den Ausbau des Schienennetzes aufgewendet.

Hohe Leerstände bei Bürogebäuden ...

Im Dienstleistungsbereich ist die Nachfrage nach Wirtschaftsbauten in Ost und West weiterhin schwach. Die wichtigsten regionalen Büromärkte der Bundesrepublik befinden sich seit dem dritten Quartal 2001 in einer Abschwungsphase. In der zyklischen Hochphase wurde in den bekannten Immobilienhochburgen eine Vielzahl an Baumaßnahmen projektiert. Aufgrund der daraus resultierenden hohen Bautätigkeit werden auch 2004 und 2005 noch umfangreiche Neubaufächen auf den Markt kommen.

Die stark erhöhten Bestände führten zu einem nachhaltigen Druck auf die Büromieten. Lag die Spitzenmiete in Frankfurt im Jahr 2001 noch bei rund 49 € pro m² im Monat, betrug sie 2003 nur etwa 34 €. Im gleichen Zeitraum kletterte die Leerstandsquote von 3% auf über 13%. Auch in den ostdeutschen Großstädten sind hohe Leerstände zu beobachten. Da die Flächennachfrage, grob gerechnet, der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung um ein bis zwei Jahre »hinterher« läuft, erwartet die Immobilienwirtschaft bis 2006 einen Rückgang der Leerstände und damit allmählich bessere Voraussetzungen für neue Bauvorhaben, aber keine

grundsätzliche Trendumkehr. Einerseits werden große Dienstleistungsunternehmen ihre Flächenbedarfe weiterhin genauestens überprüfen und optimieren, andererseits werden bedeutende Wachstumsbranchen – wie in der Vergangenheit der IT-Sektor und die anderen Bereiche der New Economy – fehlen. Ein Wachstum der Flächennachfrage von bundesweit etwa 2% pro Jahr, wie es seit Beginn der neunziger Jahre zu beobachten war, wird mittelfristig wohl nicht erreicht werden.

Im Hotel- und Gaststättengewerbe werden die Kapazitäten, obwohl die Auslastungsquoten rückläufig sind, weiter ausgeweitet. Branchenberichten zufolge wird der Neubau von Hotels trotz der schlechten Konjunktur mittelfristig rege bleiben. Beispielsweise sind allein in Frankfurt bis zum Jahr 2006 20 neue Hotels, überwiegend im Vier- und Fünf-Sterne-Segment, geplant. Auch in Berlin steigt die Anzahl der Beherbergungsbetriebe: Hier wächst die Bettenkapazität bei Luxushotels schneller als im Durchschnitt aller Hotelkategorien. Dies dürfte jedoch vor allem auf die Sonderstellung als Regierungssitz zurückzuführen sein.

Im Einzelhandel gewinnen Modernisierungen, Umbauten und Diversifikationsprojekte zunehmend an Bedeutung, da sich seit geraumer Zeit die Konsumausgaben zugunsten des gehobenen Bedarfs verschieben. Durch das Zusammenwirken von Handel, Dienstleistungen, Gastronomie und Entertainment entstehen zunehmend branchenübergreifende Waren- und Dienstleistungsangebote. Der Trend zu großflächigen Betriebsformen und multifunktionalen Angebotskonzepten in den Innenstädten, die Einkaufen, Entspannen und Erleben miteinander verbinden, setzt sich fort.

... und gute Versorgung mit Einzelhandelsflächen dämpfen mittelfristig die Baunachfrage

Insgesamt stehen in Deutschland 108,5 Mill. m² Verkaufsfläche zur Verfügung (2001). Das entspricht einer im internationalen Vergleich extrem hohen Pro-Kopf-Flächenausstattung von 1,3 m². Zum Vergleich: in Frankreich und England sind es lediglich 0,6 m² bzw. 0,7 m². Neue Konzepte werden aber vorwiegend durch Baumaßnahmen im Bestand realisiert. So ergab beispielsweise der ifo Investitionstest 2004, dass die Investitionen in dieser Branche auch 2004 weiterhin sinken werden.

Auch im Großhandel prägen strukturelle Veränderungen die mittelfristige Baunachfrage. Durch moderne Informations- und Kommunikationstechnologien werden die Geschäfts- und Lieferprozesse enorm beschleunigt. Einzelhandel und Industrie übernehmen daher zunehmend selbst Großhandelsfunktionen. Vielfach werden Logistikfunktionen an den Speditionssektor übertragen, der immer häufiger auch mit flexiblen und kostenminimierenden Lager-

systemen in Konkurrenz zum Großhandel tritt. Der Großhandel indes konzentriert sich mehr und mehr auf besondere Kompetenzen, die im Zusammenhang mit E-Commerce nachgefragt werden.

Nach dem ifo Investitionstest werden die Investitionen im Großhandel wegen der nach wie vor insgesamt eher skeptischen Geschäftserwartungen zwar auch 2004 weiter sinken, allerdings mit knapp 5% nicht so stark wie im Vorjahr. Wie im Einzelhandel steigt auch hier die Investitionsbereitschaft mit zunehmender Unternehmensgröße. Die Bautätigkeit konzentriert sich überwiegend auf Maßnahmen im vorhandenen Gebäudebestand und nicht auf Neubauten, wobei der Bauanteil an den Gesamtinvestitionen 2004 auf unter 30% sinken wird.

Während im Großhandel die Flächennachfrage eher abnimmt, steigt sie im Logistikbereich bei gleichzeitigem Trend zu größeren Einzelobjekten und einer Erweiterung des Distributionsnetzes. Auf dem Markt für Distributions- und Hallenflächen stehen vor allem ältere Objekte zur Verfügung, die den heute geforderten modernen Standards nur zum Teil oder nicht mehr gerecht werden. Die Nachfrageimpulse für Lager- und Logistikflächen sind daher vorrangig qualitativer Art. Die Umsetzung neuer Bauvorhaben verhindern oftmals die relativ hohen Grundstückspreise in Ballungsgebieten.

Mittelfristig ist der Bereich Freizeit und Sport ein Wachstumssegment. Bedingt durch die Fußballweltmeisterschaft 2006 wird vor allem der Neu- bzw. Umbau von Stadien ein wichtiger Nachfragebereich. Die Baukosten für die Stadien in den zwölf ausgewählten Standorten sowie die zusätzlich notwendigen Infrastrukturausbauten werden auf 1,3 Mrd. € veranschlagt, wovon die öffentliche Hand ca. zwei Fünftel tragen wird.

Gesamtwirtschaftliches Wachstum und steigende Unternehmensgewinne ...

Der Umfang des Wirtschaftsbaus wird im Wesentlichen durch das gesamtwirtschaftliche Wachstum, die Unternehmensgewinne und Gewinnerwartungen sowie die allgemeine Investitionsneigung bestimmt. Darüber hinaus wird die langfristige Entwicklung des Wirtschaftsbaus insbesondere von folgenden Rahmenbedingungen und Tendenzen geprägt sein:

- Den Wirtschaftssubjekten in Deutschland steht bereits ein hoher und moderner Bestand an Gewerbebauten zur Verfügung. Dies gilt nicht nur für Westdeutschland, sondern nach mehr als einem Jahrzehnt intensiver Bautätigkeit inzwischen auch für die meisten Regionen der neuen Länder.
- Der sektorale Wandel vom produzierenden Gewerbe zum Dienstleistungssektor, und dort wiederum zu den

unternehmensorientierten Dienstleistungen, geht einher mit geänderten Nutzungs- und Standortansprüchen. Die Nachfrage nach Neubauten, aber auch bereits bestehenden Gebäuden in attraktiven Lagen kommt vor allem von Dienstleistungsunternehmen aus dem Informations-, Kommunikations- und Logistikbereich.

- Die veränderten Nutzer- bzw. Standortwünsche können bei gemieteten Flächen wesentlich rascher umgesetzt werden als bei Objekten in Eigenbesitz. Dieser Entwicklung entspricht auch, dass der Anteil der Baumaßnahmen, bei denen sich Investor und späterer Nutzer decken, bereits seit Jahren rückläufig ist. Dies gilt nicht nur für den Dienstleistungsbereich, sondern mittlerweile auch für Industrie und Gewerbe. Institutionelle Anleger und Projektentwickler beherrschen damit einen immer größeren Anteil der Bautätigkeit.
- Dieser zunehmende Trend zur Anmietung oder zum Leasing von Gewerbeimmobilien geht einher mit kürzeren Nutzungszeiten bzw. Mietdauern und damit letztlich auch mit verkürzten Lebensdauern von Gebäuden.
- Umfang und Qualität des Immobilienbestandes der Unternehmen werden immer stärker nach Effizienzgesichtspunkten bestimmt. Gewerbeimmobilien müssen sich daher mit Alternativen messen lassen. Um zu einer möglichst effizienten Nutzung zu gelangen, wird es bei allen Arten von Wirtschaftsbauten häufig zu Umnutzungen oder Ersatzinvestitionen führen. In den meisten Fällen löst dies allerdings »nur« Bestandsmaßnahmen aus.
- Aufgrund von Rationalisierung, Diversifizierung und Spezialisierung erfolgen häufig Auslagerungen von Betriebsfunktionen. Per saldo steigen dadurch die Flächen- und damit die Baunachfrage.
- Insbesondere im Dienstleistungsbereich wachsen mit der kontinuierlichen Fortentwicklung der technischen Infrastruktur die Ansprüche an die Ausstattung und bauliche Gestaltung der Gebäude. Ältere Gebäude, die nicht den neuen Standards angepasst werden können, werden daher immer häufiger vor den bei Inbetriebnahme vorgesehenen Nutzungszeiträumen abgerissen, was letztlich zu erhöhtem Ersatzbedarf führt.

... wesentliche Kräfte für langfristige Belebung im Wirtschaftsbaus

Diese Tendenzen lassen erkennen, dass sich der Schwerpunkt der gewerblichen Baunachfrage weiter zu Bauleistungen im Gebäudebestand verschieben dürfte. Gleichwohl wird auch der Neubau langfristig eine stetige Entwicklung aufweisen. Dafür spricht nicht nur der Ersatzbedarf für die »in die Jahre« gekommenen Hochbauten niedriger Qualität aus den fünfziger bis siebziger Jahren. Hinzu kommen die wachsenden und spezieller werdenden Ansprüche der Nutzer, die im Bestand nicht oder nur mit unvertretbarem Auf-

wand realisiert werden können sowie neue, spezielle Standortbedürfnisse.

So wird auch zukünftig – wenngleich unter größeren Schwankungen – ein hohes Volumen beim Bau von Büro- und Verwaltungsgebäuden abgewickelt. Der große Rationalisierungsdruck, unter dem die Unternehmen aller Branchen seit dem Wachstumseinbruch zu Beginn dieses Jahrzehnts stehen, bringt allerdings strukturelle Änderungen der Baunachfrage mit sich. So sind z.B. die Verkleinerungen der Filialnetze der Banken, der Deutschen Post AG, der Versicherungen und anderer Dienstleister Ausdruck dieser Entwicklung. In den Verwaltungsbereichen der Unternehmen wird durch Personalkonzentration und -abbau eine Verkleinerung angestrebt, die sich ebenfalls negativ auf den Raumbedarf niederschlägt.

Gleichzeitig bleiben die Ansprüche an moderne Büroflächen hoch. Und sie verändern sich im Zeitablauf, wobei sich die Nutzerwünsche in den vergangenen Jahren sogar in immer kürzeren Intervallen wandelten. Einer Prognose der Deutschen Gesellschaft für Immobilienfonds (DEGI) zufolge stellen in Zukunft Flächenteilbarkeit und Variabilität in der Raumaufteilung die wichtigsten Ausstattungsmerkmale bedarfsgerechter Büroimmobilien dar. Ebenfalls eine große Rolle spielen Raumschnitt, natürliche Belichtung sowie Be- und Entlüftung. Relativ geringe Bedeutung kommt dagegen einer kompletten Verkabelung, einer Doppelbodenkonstruktion sowie der technischen Ausstattung zu. Dieser verhältnismäßig rasche Umschwung bei den Nutzerwünschen dürfte vor allem darauf zurückzuführen sein, dass die mittlerweile technisch mögliche drahtlose Vernetzung den ehemals hohen technischen Ausstattungsstandard nicht mehr zwingend erfordert.

Langfristig werden sich auch die Auswirkungen der fortschreitenden Globalisierung sowie die Einflüsse der demographischen Entwicklung bemerkbar machen. Beide Faktoren führen zu einer tendenziell eher rückläufigen Büroflächennachfrage. Im Rahmen der fortschreitenden Globalisierung werden zukünftig auch immer häufiger höher qualifizierte Arbeitsplätze von Deutschland in Länder mit niedrigerem Lohnniveau verlagert. Der Umfang ist nur schwer quantifizierbar. Erste Schätzungen gehen für die nächsten zehn Jahre von bis zu 1 Mill. Stellen bzw. etwa 25 Mill. m² Bürofläche aus – das entspricht immerhin dem aktuellen Bestand an Büroflächen in München und Frankfurt.

Im Produktionsbereich führt die Rationalisierung der Produktionsprozesse einerseits zu Flächeneinsparungen, andererseits schafft die stärkere Diversifizierung und Auslagerung von Funktionen wie im Beschaffungs- und Vertriebsbereich Flächennachfrage an anderer Stelle. Diese Prozesse bringen Aus- und Umbaunachfrage mit sich, aber auch der Neubau wird Impulse erhalten. Die Konzentration des

produzierenden Gewerbes auf Güter mit meist technologisch bedingten Wettbewerbsvorteilen auf dem Weltmarkt bringt nicht nur anlagentechnische Innovationen, sondern in deren Gefolge auch Baumaßnahmen mit sich.

Verkaufsflächenexpansion im Einzelhandel hält an

Trotz der gravierenden Veränderungen in den letzten zehn Jahren wird die Handelslandschaft weiter in Bewegung bleiben. Das Verkaufsflächenwachstum im Einzelhandel sowie die Konzentrationstendenzen werden zunächst weiter anhalten. Verantwortlich dafür ist zum einen der Trend zu großflächigen Shopping-Centern, zum anderen stützen die Wünsche der Kunden nach großzügigen Präsentationen und erlebnisorientierten Einkaufsmöglichkeiten die Flächennachfrage. Zusätzlich sorgen Life-Style-Konzepte für die fortdauernde Umgestaltung der Einzelhandelsflächen. Vor allem in den alten Ländern ist zunächst noch kein Stillstand bei der Verkaufsflächenentwicklung in Sicht. In den neuen Ländern, in denen die Verkaufsfläche pro Kopf aufgrund des Baubooms der neunziger Jahre deutlich über der in den alten Ländern liegt, dürfte die Expansion früher ein Ende finden. Im Durchschnitt geht die Nutzungsdauer von Handelsflächen – ähnlich wie bei Bürogebäuden – zurück.

Die Substitution von Einzelhandelsgeschäften durch den Internet-Handel (E-Commerce) wird sich nach Einschätzungen der Experten nur langsam – und auf bestimmte Produktgruppen beschränkt – vollziehen. Meist werden die Möglichkeiten des Internets als Ergänzung zu den bisherigen Vertriebswegen genutzt. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass ein großer Teil der wegfallenden Handelsflächen durch Flächen in Logistikimmobilien »ersetzt« wird.

Der Logistikbereich bleibt eine Wachstumsbranche. Er profitiert vom Trend zur Auslagerung von Vertriebs- und Lagerfunktionen sowie Produktionsbereichen durch Industrie und Handel. Neben der steigenden Outsourcing-Quote bringen ein fortschreitender Konzentrationsprozess und die Optimierung der Lieferketten mit sich, dass Unternehmen und Dienstleister ihre Aktivitäten an wenigen Umschlagplätzen konzentrieren: Der Trend geht zu Lasten einer Vielzahl von kleinen Einrichtungen an vielen Standorten hin zu großen spezialisierten Distributionszentren. Mit dem durch die Erweiterung der Europäischen Union begünstigten Trend zur Fertigung in Osteuropa verschieben sich viele Produktionsstandorte und Absatzmärkte Europas nach Osten. Durch die zunehmenden Warenströme hat Deutschland das Potential, zum zentralen Güterumschlagplatz Europas zu werden und den derzeit wichtigsten Logistikstandorten, den Niederlanden und Belgien, den Rang abzulaufen.

Weiter hohes Investitionspotential bei Windkraftanlagen

Auch der Energiesektor ist im Wandel; insbesondere der zurückgehende Liberalisierungsgrad der Strom- und Gasmärkte sowie die umweltpolitische Einflussnahme auf Kosten und Preise sind hier maßgebend. Der Ausbau der Energieerzeugung mittels regenerativer Energiequellen erhält derzeit eine erhebliche Förderung. Politisches Ziel ist eine Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien an der Stromerzeugung von aktuell 8% auf mindestens 12,5% im Jahr 2010 und auf 20% bis 2020. Bereits seit Anfang 2002 bietet der Staat finanzielle Anreize zur Erhaltung und Modernisierung bestehender Anlagen zur Kraft-Wärme-Kopplung. Darüber hinaus wird der Bau von kleinen Blockheizkraftwerken und von Brennstoffzellen-Anlagen gefördert. Die Betreiber begünstigter Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen erhalten bis zum Jahr 2010 Zuschlagszahlungen in Höhe von insgesamt rund 4,5 Mrd. €.

Zum Investitionspotential der Windenergie liegen recht unterschiedliche Schätzungen aus Branchenkreisen vor. Die Bauindustrie geht von Bauinvestitionen je 1 000 Megawatt Neuinstallation an Land in Höhe von ca. 100 Mill. €, bei Offshore-Anlagen in Höhe von ca. 650 Mill. € aus. Bis 2010 würden mögliche Kapazitätsaufstockungen um 9 500 MW an Land und von rund 3 000 MW auf See zusammen ca. 3 Mrd. € Bauinvestitionen auslösen.

Die bis 2020 geplanten 20 000 MW Leistung aus Offshore-Windkraftanlagen würden noch einmal etwa 13 Mrd. € an Bauinvestitionen benötigen. Eine Übersicht über die bis 2003 installierten Windkraftanlagen zeigt, dass sich die Investitionstätigkeit schwerpunktmäßig auf die nördlichen Bundesländer konzentrierte. Sowohl bei der Anzahl als auch bei der installierten Leistung entfallen gut drei Viertel auf diese Regionen. Bei der zukünftig dominierenden Rolle von Offshore-Anlagen dürfte dann Norddeutschland allein mit großem Vorsprung an der Spitze stehen.

Vom Kraftwerksbau gehen angesichts der vorhandenen Überkapazitäten in den nächsten Jahren keine Impulse aus. Erst gegen Ende des Prognosezeitraums wird der Kraftwerksbau aufgrund der Altersstruktur der Kraftwerke, der Klimaschutzziele und dem vorgesehenen Ausstieg aus der Kernenergie wieder zunehmen. In den nächsten 20 Jahren steht der Ersatz von Kraftwerkskapazitäten mit einer Leistung von über 40 000 Megawatt an – rund die Hälfte der bestehenden Gas- und Kohlekraftwerke müssen ersetzt werden.

Im Verkehrssektor wird mit einem langfristig weiter steigenden Verkehrsaufkommen gerechnet, allerdings mit geringeren Wachstumsraten als in der Vergangenheit. Viele Betreiber von Großflughäfen investierten in den letzten Jahren

hohe Summen, um Kapazitäten für eine internationale Drehkreuzfunktion aufzubauen. Eine derartige Position nimmt bereits der Rhein-Main-Airport in Frankfurt ein. Der Flughafen München besitzt das Potential, sich als Knotenpunkt für den Flugverkehr nach Osteuropa zu etablieren. Der dazu notwendige Ausbau ist allerdings bereits weitgehend abgeschlossen, ebenso wie der Umbau des Düsseldorfer Flughafens. In Stuttgart und Köln/Bonn dürften die Bauarbeiten in diesem Jahr abgeschlossen werden. Lediglich das Ausbauprogramm für den Flughafen Fuhlsbüttel »Ham 21« ist noch nicht beendet und wird voraussichtlich bis 2007 dauern. Der Baubeginn des geplanten Großflughafens in Berlin-Schönefeld wird sich hingegen weiter verzögern.

Steigende Baunachfrage dürfte allerdings langfristig aus dem »Umfeld« der Flughäfen resultieren. Da die Fluggesellschaften aufgrund des wachsenden Anteils von Billigfliegern geringere Einnahmen aus den Start- und Landgebühren erhalten, versuchen sie verstärkt, Einnahmen aus anderen Quellen zu akquirieren. Zunehmend fließen daher Investitionen in den Ausbau der Gastronomie und Handelslandschaften, Parksyste me oder Hotel- und Konferenzkapazitäten.

Hohe Priorität für Bestandsmaßnahmen bei der Deutschen Bahn AG

Nach den Planungen der Deutschen Bahn AG soll das Schienennetz weiter ausgebaut werden. Dabei sollen die Mittel des Bundes vor allem in den Bau elektronischer Stellwerke, die Beseitigung von Langsamfahrstrecken und Engpässen sowie die Sanierung ausgewählter Strecken investiert werden. Ein Schwerpunkt der Investitionstätigkeit bleibt weiterhin Ostdeutschland. Aufgrund des Modernisierungsprogramms zur Attraktivitätserhöhung der Personenbahnhöfe sind dort noch auf Jahre hinaus umfangreiche Investitionen in Um- und Ausbaumaßnahmen zu erwarten.

Weiterhin wird der Bau Impulse aus dem Gastgewerbe erhalten. Vor allem das Beherbergungsgewerbe bleibt trotz derzeit hoher Überkapazitäten ein Wachstumsbereich. Hierfür sprechen die dynamische Entwicklung der Markenhotellerie sowie der Trend zu noch mehr persönlicher Dienstleistung, perfektem Service, hochwertiger medientechnischer Infrastruktur, stärkerer Differenzierung und Spezialisierung in so genannte Themen- und Boutiquehotels. Die aufgrund zunehmender projektbezogener Tätigkeiten und Job-Rotation wachsende Nachfrage nach Langzeitunterbringung wird ein steigendes Angebot an Boardinghouses – insbesondere in und um Ballungszentren – nach sich ziehen.

Die stärksten Impulse werden jedoch in Zukunft vom Geschäfts-, Konferenz- und Städtereiseverkehr erwartet. Durch die zunehmende Globalisierung und Europäisierung bieten

sich Chancen für die Economy- und Budgethotellerie. Vor allem Menschen aus den bevölkerungsreichen asiatischen Volkswirtschaften wie China, beginnen verstärkt zu reisen und werden primär Hotels im Ein- bis Drei-Sterne-Segment nutzen.

Deutschland ist europaweit der größte und am schnellsten wachsende Mobilfunk- und Onlinemarkt. Allerdings befindet sich die Informations- und Telekommunikationsbranche immer noch in einer Konsolidierungsphase. Trotz langfristig positiver Aussichten werden die hohen Wachstumsraten aus der zweiten Hälfte der neunziger Jahre nicht wieder erreicht.

Ein deutlich überdurchschnittlich wachsender Sektor wird in den nächsten zehn Jahren der Bereich Freizeit und Sport sein. Nach dem Abebben des Baus von Multiplexkinos und Freizeitparks sowie Musicaltheatern sind bereits neue »Wellen« im Kommen, um die Freizeitbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen.

Freizeit, Sport und Bildung: Schwerpunkte für neue Projektideen

Unter den sport- und aktionsorientierten Freizeitangeboten erfreuen sich mittlerweile Skihallen steigender Beliebtheit. Nach insgesamt drei Eröffnungen in den Jahren 2001 bis 2003 sollen in den nächsten Jahren mindestens acht weitere Projekte realisiert werden. Die Investitionskosten schwanken zwischen 20 und 120 Milli. € pro Standort. Allerdings könnten die mangelnde Drittverwendungsfähigkeit und die ungünstige Energiebilanz die Verbreitung der Spezialimmobilie »Indoor-Skipiste« hemmen.

Noch nicht »ausgereizt« ist wahrscheinlich der Bereich Entertainment-Hallen und -Parks. Bei diesen Investitionen darf allerdings die Problematik des möglichen Scheiterns von Großprojekten nicht vernachlässigt werden, wie der Flop des über 500 Mill. € teuren Space Park in Bremen zeigt.

Der immer höhere Stellenwert des Sport- und Freizeitkonsums in der Bevölkerung bringt weitere Wachstumsbereiche hervor: Bildungsimmobilien, auch Science Center genannt, verbinden Bildung und Entertainment zum so genannten »Edutainment«. Vorbild sind die in nahezu allen Metropolen der USA anzutreffenden Wissenszentren. Im Gegensatz zur eher erlebnisorientierten Konzeption von Freizeitparks steht hier das Motto »Verstehen durch Mitmachen, Anfassen und Erleben« im Mittelpunkt. Um die Wirtschaftlichkeit sicherzustellen, kommen für die Errichtung nur Großräume, Ballungsgebiete bzw. Großstädte in Frage. Vorbilder sind das Deutsche Museum in München und das im Jahr 2000 eröffnete Universum Science Center in Bremen. Planungen für solche Immobilien laufen unter anderem in Frank-

furt, Hamburg und Köln. Es wird geschätzt, dass bundesweit insgesamt bis zu zwölf solcher Science Center in den nächsten Jahren realisiert werden.

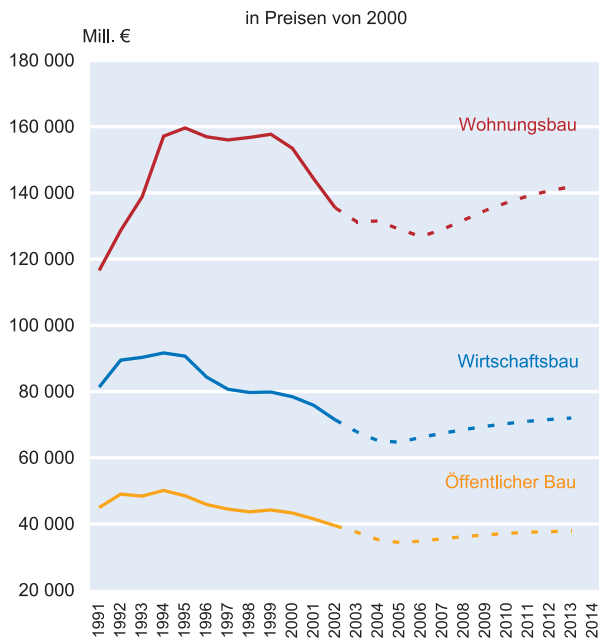
Privatisierungswelle bei Krankenhäusern ermöglicht längst überfällige Investitionen

Unter dem wachsenden Kostendruck der Krankenhäuser und sonstiger Einrichtungen des Gesundheitsbereichs dürfte sich deren Übernahme durch private Träger beschleunigen. Ein wachsender Teil der in diesem Bereich anfallenden Baunachfrage wird somit dem Wirtschaftsbau zuzuordnen sein. Deutschland hat heute mit rund 100 Betten pro 10 000 Einwohner bei der Krankenhausversorgung im europäischen Vergleich bereits ein Spitzenniveau erreicht. Dennoch werden durch das stetige Altern der Gesellschaft und die Nachfrage nach immer komplizierteren und kostspieligeren medizinischen Leistungen die Investitionen in Krankenhäuser, Kliniken, Rehabilitationseinrichtungen und Pflegeeinrichtungen zunehmen.

Trotz der Verkürzung der durchschnittlichen Verweildauer – und damit aus dem Bestand »gewonnener« Bettenkapazität – werden sich neue Konzepte zur organisatorischen und pflegerischen Qualitätssteigerung nicht ohne Baumaßnahmen realisieren lassen. Die Notwendigkeit hierfür resultiert zu einem großen Teil aus der beschlossenen Gesundheitsreform.

Zusätzliche Nachfrage ist außerdem im Bereich der stationären Altenpflege zu erwarten. Zurzeit wächst die Bettenkapazität wesentlich langsamer als die Zahl der Senioren. Bis 2010 wird die Zahl der Pflegebedürftigen um fast ein Viertel wachsen und bis 2020 weiter um gut 20% zunehmen. Schätzungen gehen von einem Investitionspotential in den nächsten 20 Jahren in Höhe von durchschnittlich circa 2 Mrd. € pro Jahr aus. Davon ist etwas mehr als die Hälfte für die Modernisierung und den Ersatz zunehmend veralteter Pflegeeinrichtungen notwendig, die nicht mehr den heutigen Standards entsprechen. Der Trend geht zu einem höheren Anteil von Einzelzimmern und größerer Wohnfläche.

Weitere Impulse werden aus dem »Wellness«-Bereich kommen, der am Beginn einer sicherlich nicht unbedeutenden Entwicklung für die relativ wohlhabende »ältere Generation« steht. Vor allem der stark zunehmende Anteil älterer Menschen dürfte hierfür verantwortlich sein. Die typische Wellness-Immobilie existiert indes nicht. Wellness-Einrichtungen werden in der Regel in bestehende Konzepte integriert. Hierfür kommen neben Fitness-Anlagen und Bäderlandschaften auch Hotels sowie Kur- und Heilbäder in Frage. Der wachsende Markt bietet zudem Ausbaupotential für eine weitere Spezialisierung, Differenzierung und Professio-

Bauvolumen in Deutschland nach Bauparten 1991 – 2014

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

nalisierung der Angebote. Beispiele sind der Einsatz von High Tech und High Med im Wellness-Sektor, aber auch eine Angebotserweiterung durch alternative Heilmaßnahmen. Neben Senioren sind heute auch berufstätige Singles typische Nutzer derartiger »Entspannungs«-Angebote.

Wirtschaftsbau weist höchstes Wachstumspotential in den nächsten zehn Jahren auf

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich der Wirtschaftsbau – nach Überwindung der Schwächephase im Verlauf der Jahre 2004/2005 – in der zweiten Hälfte dieses Jahrzehnts recht positiv entwickeln dürfte. Dies gilt sowohl für West- als auch für Ostdeutschland.

In Deutschland insgesamt wird das Bauvolumen im Wirtschaftsbau 2014 mit gut 72 Mrd. € (in Preisen von 2000) rund 11% über dem Wert des Jahres 2004 liegen. Dabei dürfte das Tiefbauvolumen im Prognosezeitraum etwas weniger stark ansteigen (rund 9% auf 22,3 Mrd. € in 2014) als das Hochbauvolumen (knapp 12% auf 50 Mrd. € in 2014). Im Wohnungsbau wird sich das Bauvolumen im selben Zehnjahreszeitraum dagegen lediglich um insgesamt 8¹/₂%, im öffentlichen Bau sogar nur um knapp 8% erhöhen.

Literatur

Gluch E. und K. Behring unter Mitarbeit von A. von Neubeck-Hohlefeldler (2004a), *ifo Bauvorausschätzung Deutschland, Ausgabe 2004 – 2009/2014*, München, nicht veröffentlicht, Bezugsbedingungen auf Anfrage.

Gluch E. (2004b), »Stabilisierung der Nachfrage nach Wohnungen auf niedrigem Niveau«, *ifo Schnelldienst* 57(4), 11–17.