

Die mittelfristigen Aussichten sind im gewerblichen Bau in Deutschland vergleichsweise gut. In der Wirtschaft wird der aufwärts gerichtete Konjunkturzyklus in diesem Jahr auch die Baumaßnahmen erreichen, nachdem sich bereits 2004 und 2005 die Ausrüstungsinvestitionen spürbar erhöht hatten. Aber auch das umfangreiche Bauvolumen, das im Gefolge der Wiedervereinigung realisiert wurde, ist nunmehr im Wesentlichen vom Markt aufgenommen worden. Der öffentliche Bau sowie der Wohnungsbau dürften demgegenüber erst mit einer Verzögerung von ein bzw. zwei Jahren deutliche Belebungstendenzen aufweisen. Zu diesem Ergebnis kommt das ifo Institut für Wirtschaftsforschung in seiner fünften Ausgabe der Bauvorausschätzung Deutschland (Gluch und Behring 2006). Während die Langfristprognosen für die nächsten zehn Jahre – wahrscheinlich zum letzten Mal – separat für West- und Ostdeutschland dargestellt werden, erfolgen die Schätzungen für die mittelfristigen Prognosen in dieser Studie auf der Basis von sechs Großregionen (Bundesländern). Nach den Berechnungen des ifo Instituts wird die Baunachfrage im Verlauf der nächsten zehn Jahre um durchschnittlich rund 1% p.a. zulegen. Der Wirtschaftsbau wird dabei der einzige Bereich sein, der in dieser Periode diesen Durchschnittswert sichtlich übertrifft.

Während die mittel- und langfristige Entwicklung im Wohnungsbau in einem eigenen Beitrag (vgl. Behring 2006) detailliert aufgezeigt wird, werden im Folgenden exemplarisch einige Nachfragepotentiale im Wirtschaftsbau sowie im öffentlichen Bau analysiert.

Stimuliert durch den Start des gemeinsamen europäischen Binnenmarktes verzeichnete der westdeutsche Wirtschaftsbau bis zum Ende der achtziger Jahre eine beispiellose Aufwärtsentwicklung. Sie wurde noch durch vielfältige Maßnahmen im Rahmen der deutschen Wiedervereinigung verstärkt. Das gewerbliche Bauvolumen erreichte dadurch im Jahr 1992 einen Höchststand von fast 69 Mrd. € (in Preisen von 2000).

Im Zuge der danach einsetzenden Normalisierung ging das gewerbliche Bauvolumen zunächst auf 57½ Mrd. € (in Preisen von 2000) im Jahr 1997 zurück, um anschließend – nach einer kleinen Zwischenerholung in den Jahren 1998 und 1999 – bis 2004 auf nur noch 50 Mrd. € (in Preisen von 2000) einzubrechen.

In Ostdeutschland erreichte der einigungsbedingte Boom im Wirtschaftsbau mit knapp 28 Mrd. € (in Preisen von 2000) im Jahr 1995 seinen höchsten Punkt. Seitdem ist die gewerbliche Baunachfrage in den neuen Ländern rückläufig. 2004 erreichte das Bauvolumen mit rund 16½ Mrd. € (in Preisen von 2000) nur

noch 58% des Volumens aus dem Jahr 1995.

Geschäftsklima in der Bauwirtschaft deutlich aufgeheitert

Auch das vergangene Jahr brachte noch keine Erholung. In diesem Jahr wird der Wirtschaftsbau jedoch die Trendwende schaffen. Einen wichtigen Hinweis auf die sich bessernde Situation im Baubereich gibt der ifo Geschäftsklimaindex, der sich insbesondere seit dem Sommer 2005 spürbar verbessert hat: Danach war das Geschäftsklima bei den am ifo Konjunkturtest teilnehmenden Baufirmen im Februar 2006 so gut wie letztmals vor elf Jahren. Eine deutliche Aufhellung erfolgte dabei sowohl im Hoch- als auch im Tiefbau.

Den Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft ist es in den zurückliegenden Jahren gelungen, durch den Abbau von Überkapazitäten und Kosteneinsparungen – vor allem im Personalbereich – ihre Gewinnmargen wieder zu erhöhen. Während die Ausrüstungsinvestitionen bereits 2004 und insbesondere 2005 kräftig zulegen konnten, waren die gewerblichen Bauinvestitionen 2005 nochmals geringer als 2004. Von der spürbaren Verbesserung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung wird nunmehr aber auch die Bauwirtschaft profitieren. So haben beispielsweise die Auftragseingänge im gewerblichen Bau – nach einer fast zehnjährigen »Schrumpf-

kur« – 2005 erstmals wieder um 2,1% zugenommen. Auch die Ergebnisse der vierteljährlichen ifo Architektenumfrage zeigen einen positiven Trend: Die Auftragsvolumina der gewerblichen Auftraggeber steigen sogar bereits seit Anfang 2003 tendenziell an.

Die Bauwirtschaft war in Deutschland – neben dem Einzelhandel – in erster Linie der Bereich, der in den letzten Jahren besonders unter der Armada derjenigen litt, die den Standort Deutschland »schlecht redeten«. Dies führte, neben dem umfangreichen Abbau von Arbeitsplätzen, zu einer großen Verunsicherung bei der Bevölkerung. Aber auch viele Unternehmen investierten lieber im Aus- als im Inland.

Die Zeichen haben sich aber in der Zwischenzeit spürbar verändert. Insbesondere große angelsächsische Kapitalverwalter investieren mit Vorliebe in deutsche Unternehmen und Wohnungen. Deutschland wurde vom IWF zum Reformland 2004 erklärt. Der angesehene Economist titelte im August 2005 »Germany's surprising economy«. Und auch die OECD hat sich mittlerweile positiv zu den Reformen in Deutschland geäußert.

Gute Basis für mittelfristig günstige Perspektiven

Auch der großen Koalition werden, nach anfänglichen Bedenken, Erfolgchancen zugetraut. Das Lohnniveau ist in Deutschland im internationalen Vergleich zwar immer noch sehr hoch, sinkende Lohnstückkosten haben in den letzten Jahren jedoch dazu geführt, dass sich nicht nur die Gewinnsituation in den meisten Unternehmen spürbar verbessert hat. Einige Unternehmen haben sogar bereits wieder Arbeitsplätze nach Deutschland zurückgeholt.

Auch die mittelfristigen Perspektiven sind günstig. Die außerordentlich unternehmerfreundliche Steuerpolitik der Schröder-Regierung einerseits – mit den massivsten Steuerensenkungen der Nachkriegszeit – und die einschneidenden Reformen in der Sozialgesetzgebung andererseits, werden sich in den nächsten Jahren positiv auf die konjunkturelle Entwicklung auswirken.

Die deutschen Firmen befinden sich in einem dynamischen Restrukturierungsprozess, der ihre internationale Wettbewerbsfähigkeit weiter verbessern dürfte. Im weltweiten Vergleich nehmen nicht nur zahlreiche hochinnovative mittelständische Unternehmen bereits Spitzenplätze ein, wodurch sie nicht selten zu Übernahmeobjekten ausländischer Firmen werden, sondern auch immer häufiger deutsche Großunternehmen. Eine Industrie, in der wieder gute Gewinne erwirtschaftet werden, und ein davon auch profitierender Dienstleistungssektor werden letztlich zu einer spürbaren Belebung der gewerblichen Bauinvestitionen führen.

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

Kunden lieben Einkaufserlebnisse

Auch die **Handelslandschaft** wird 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.

Darüber hinaus geht im Durchschnitt die Nutzungsdauer von Handelsflächen – ähnlich wie bei Bürogebäuden – zurück. Nicht nur Mieterwechsel finden häufiger statt, auch die Neugestaltung der Flächen wird in immer kürzeren Zeitabständen vorgenommen.

Von Bedeutung wird dabei auch sein, inwieweit und wie schnell sich der Internet-Handel (E-Commerce) durchsetzen wird. Nach Schätzungen des Hauptverbandes des Deutschen Einzelhandels (HDE) dürften die Umsätze im Online-Shopping 2005 mit 14,5 Mrd. € rund 13% über dem Vorjahreswert gelegen haben. Damit setzt sich die Abschwächung der Wachstumsdynamik im E-Commerce fort. Die Substitution von Einzelhandelsgeschäften durch das Internet wird sich daher nach Einschätzungen der Experten nur langsam – und auf bestimmte Produktgruppen beschränkt – vollziehen.

Impulse dürfte der Bau auch aus dem **Gastgewerbe** erhalten. Vor allem das Beherbergungsgewerbe bleibt trotz derzeit hoher Überkapazitäten ein Wachstumsbereich. 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 sind jedoch in Zukunft vom Geschäfts-, Konferenz- und Städtereiseverkehr zu erwarten.

Der **Energiesektor** ist im Wandel. Der Ausbau der Energieerzeugung mittels regenerativer Energiequellen erhält immer noch 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 Brennstoffzellenanlagen gefördert. Die Betreiber begünstigter Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen erhalten bis zum Jahr 2010 Zuschlagszahlungen in Höhe von insgesamt rund 4,5 Mrd. €.

Auf der Grundlage des EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz) werden erneuerbare Energien durch feste Stromeinspeisevergütungen bezuschusst, die über einen Aufschlag auf die Strompreise von den Stromverbrauchern finanziert werden. Die relativ hohen Vergütungssätze geben neben dem Bau von Windkraftanlagen bzw. Windparks auch anderen alternativen Energieerzeugungsanlagen, wie Solaranlagen, kräftige Impulse.

Hohe Investitionspotentiale bei Windenergie

Das Investitionspotential der *Windenergie* wird recht unterschiedlich eingeschätzt. 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. Nach dem Rekordjahr 2002 mit über 3 000 MW an neu installierter Leistung wird der jährliche Zubau bis 2006 sinken. Erst ab 2007 wird wieder ein Anstieg der jährlich installierten Kapazität erwartet. Für die bis 2020 geplanten 20 000 MW Leistung aus Offshore-Windkraftanlagen müssten noch einmal etwa 14 Mrd. € an Bauinvestitionen getätigt werden

Der Realisierung der Offshore-Anlagen stehen jedoch erhebliche Schwierigkeiten im Wege. Neben den Investitionen in solche Anlagen wären nämlich – nach Schätzungen der Stromwirtschaft – zur Aufnahme der zu erwartenden zusätzlichen Strommengen in den nächsten 15 Jahren weitere Investitionen in das Leitungsnetz in Höhe von etwa 1,2 Mrd. € erforderlich

Die meisten deutschen Kraftwerke wurden in den sechziger Jahren gebaut. Da die Lebensdauer etwa 40 Jahre beträgt, gibt es bis zum nächsten Jahrzehnt einen erheblichen Modernisierungsbedarf. Dazu kommen die Investitionen, die aus dem vorgesehenen Ausstieg aus der Kernenergie resultieren. Beispielsweise plant RWE Investitionen in Höhe von 12 Mrd. € bis 2009, E.ON 6 Mrd. € bis 2007 und Vattenfall 3 Mrd. € bis 2010. Investitionen im Energiesektor sind sehr bauintensiv. Der Bauanteil liegt hier bei etwa 40%, während der Anteil im gesamten produzierenden Gewerbe lediglich 19% erreicht.

Überdurchschnittlich wachsen wird in den nächsten zehn Jahren der Bereich *Freizeit und Sport*. Nach dem Auslaufen des Baus von Multiplexkinos und Freizeitparks sowie Musicaltheatern sind bereits neue »Wellen« im Kommen, um die Freizeitbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen.

Noch geringe Bedeutung von »Bildungsimmobilien«

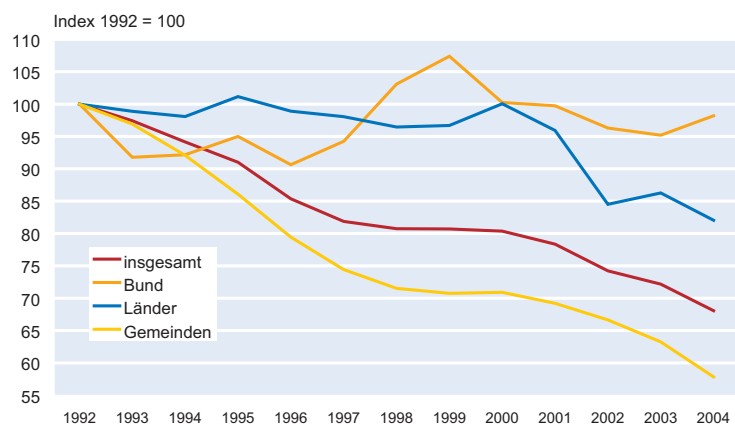
Bildungsimmobilien, auch Science Center genannt, verbinden Bildung und Entertainment zum so genannten »Edutainment«. Vorbild sind die in nahezu allen Metropolen der USA anzutreffenden Wissenszentren. Im Gegensatz zur eher erlebnisorientierten Konzeption von Freizeitparks steht hier das Motto »Verstehen 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 Frankfurt, Hamburg und Köln. Es wird geschätzt, dass in den nächsten bundesweit insgesamt bis zu zwölf solcher Science Center Jahren realisiert werden.

Die kräftige Talfahrt des öffentlichen Baus seit 1995 hat sich – nach einer kurzen Unterbrechung im Jahr 1999 – bis zuletzt fortgesetzt. Das *öffentliche Bauvolumen* hat sich in den letzten sechs Jahren bis 2005 um fast ein Viertel verringert.

Nach einer schwierigen Phase der Kommunen in den Jahren 2000 bis 2004, in der der Finanzierungssaldo mit – 8,5 Mrd. € im Jahr 2003 ein Rekordtief erreichte, hat sich die Lage der kommunalen Haushalte 2005 sichtlich verbessert. In einer überaus »vorsichtigen« Schätzung kam der Deutsche Städtetag zwar im Herbst vorigen Jahres für 2005 zu einem erneuten Defizit in Höhe von 5,8 Mrd. €. Nach einer Prognose des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) dürften demgegenüber die westdeutschen Gemeinden bereits 2005 ein kleines Plus erzielt haben, während in Ostdeutschland die kommunalen Haushalte im Durchschnitt ausgeglichen gewesen sein dürften.

Die große Bedeutung gerade der kommunalen Bauinvestitionen – aber auch deren dramatischer Rückgang im Verlauf der letzten Jahre – kommt in einer graphischen Darstellung sehr gut zum Ausdruck. So sanken die öffentlichen Baumaßnahmen zwischen 1992 und 2004 um rund 12 Mrd. € auf nur noch rund 26 Mrd. €, d.h. um fast ein Drittel. Dabei waren die Rückgänge beim Bund (– 2%) bzw. den Ländern (– 18%) gegenüber den Gemeinden (– 42%) noch relativ moderat. Bei den ostdeutschen Kommunen kam

Abb. 1
Öffentliche Baumaßnahmen in Deutschland 1992 bis 2004



Quelle: Statistisches Bundesamt.

es in diesem Zwölfjahreszeitraum sogar zu mehr als einer Halbierung der Bauaktivitäten.

Eine Prognose der mittelfristigen Entwicklung der öffentlichen Bauausgaben wird in hohem Maße durch schwer abschätzbare politische Weichenstellungen erschwert. So sind im Koalitionsvertrag der neuen Regierung zwar zahlreiche Vorhaben angesprochen, die Konkretisierung dieses »Vertragstextes« lässt jedoch sehr weite Spielräume offen.

Fest steht, dass die schwierige Finanzlage der öffentlichen Haushalte die Gebietskörperschaften in den nächsten Jahren weiter zu äußerst sparsamer Haushaltsführung zwingen wird und somit der Spielraum für öffentliche Bauinvestitionen weiter stark eingeengt sein wird. Die Steuereinnahmen legten in den letzten Monaten allerdings zum Teil kräftig zu, so dass bei der nächsten Steuerschätzung am 11. Mai in Saarbrücken sicherlich mit einer Revision der Einnahmen nach oben zu rechnen ist.

Einer der wesentlichen Gründe für die bislang zurückhaltende Investitionstätigkeit des Staates dürfte damit zukünftig – zumindest ein wenig – an Bedeutung verlieren: der Zwang zur Haushaltskonsolidierung. Der angestaute, massive Investitionsbedarf, der in etlichen Fällen bereits die Funktionsfähigkeit einzelner öffentlicher Bauwerke gefährdet, dürfte somit in den nächsten Jahren zumindest schrittweise angegangen werden. Dabei dürfte es eher zu Umschichtungen innerhalb der Investitionsschwerpunkte kommen, wie das Beispiel der Streichung der Eigenheimzulage zugunsten von Investitionen im Bildungsbereich zeigt.

Im Verkehrssektor wird mit einem langfristig weiter steigenden Verkehrsaufkommen gerechnet, allerdings mit geringeren Wachstumsraten als in der Vergangenheit. Eine steigende Baunachfrage dürfte langfristig aus dem »Umfeld«

der *Flughäfen* resultieren. Da die Fluggesellschaften aufgrund des wachsenden Anteils von Billigfliegern geringere Einnahmen aus den Start- und Landegebühren erhalten, versuchen sie verstärkt, Einnahmen aus anderen Quellen zu akquirieren. Zunehmend fließen daher Investitionen in den Ausbau der Gastronomie und Handelslandschaften, Parksysteme oder Hotel- und Konferenzkapazitäten.

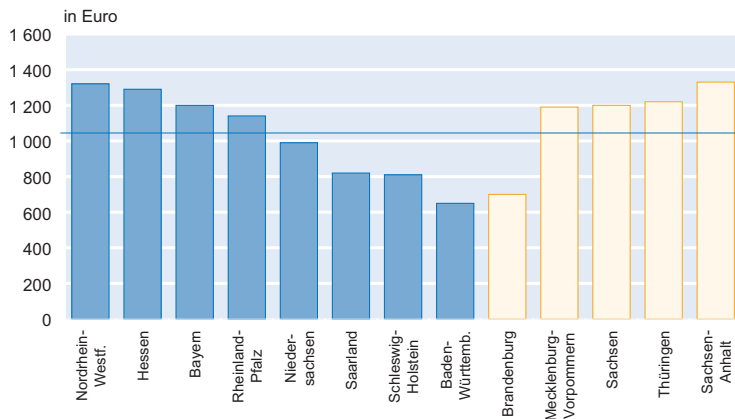
Die *Deutsche Bahn* AG wird das Schienennetz weiter ausbauen. Dabei fließen die Mittel des Bundes vor allem in den Bau elektronischer Stellwerke, die Beseitigung von Langsamfahrstrecken und Engpässen. Darüber hinaus wird in die Sanierung ausgewählter Strecken investiert. Ein Schwerpunkt der Investitionstätigkeit bleibt weiterhin Ostdeutschland. Aufgrund des Modernisierungsprogramms zur Attraktivitätserhöhung der Personenbahnhöfe sind dort noch auf Jahre hinaus umfangreiche Investitionen in Um- und Ausbaumaßnahmen zu erwarten.

Eine vom Verband Deutscher Verkehrsunternehmen in Auftrag gegebene Studie geht von einem Gesamtinvestitionsbedarf des *öffentlichen Personennahverkehrs* von rund 19 Mrd. € im Zeitraum 2003 bis 2007 und von gut 16 Mrd. € in den Jahren 2008 bis 2012 aus. Etwa 60% der gesamten Mittel (rund 21 Mrd. €) würden überwiegend für die Erweiterung und Verbesserung der Infrastruktur und von Betriebsanlagen benötigt. Allein im städtischen Bereich besteht – nach den Ergebnissen dieser Analyse – ein Bedarf von ca. 560 km Streckenneu- und -ausbauten (inklusive Haltestellen) für U-Bahnen, Stadt- und Straßenbahnen. Einer Grunderneuerung würden etwa 500 km Strecke und über 4 300 Haltestellen bedürfen.

Kommunen auch weiterhin die größten öffentlichen Investoren

Der größte Teil der öffentlichen Bauinvestitionen wird von den Kommunen getätigt. Ihre langfristige Investitionsfähigkeit wird in erster Linie davon abhängen, inwieweit ihre Haushalte dies »ermöglichen«; womit vor allem ihre Kreditfähigkeit gemeint ist. Errechnet man die Verschuldung der Gemeinden pro Einwohner für das Jahr 2004, so ergibt sich mit 1 000 € kaum ein Unterschied zwischen den Verschuldungsgraden der Gemeinden in den östlichen und den westlichen Bundesländern. Insbesondere Baden-Württemberg und Schleswig-Holstein sowie das Saarland heben sich positiv vom Rest der Bundesrepublik ab. Hinzu kommt Brandenburg, das vor allem von den Gemeinden im Speckgürtel um Berlin profitiert.

Abb. 2
Verschuldung der Gemeinden pro Einwohner 2004



Quelle: Statistisches Bundesamt.

Analysiert man die Daten auf Kreisebene, so fällt die Problematik der großen Städte mit ihrer meist überdurchschnittlich hohen Verschuldung auf. Bei den zehn am höchsten verschuldeten Städten und Kreisen handelt es sich ausnahmslos um kreisfreie Städte: Aachen, Bonn, Darmstadt, Duisburg, Flensburg, Frankfurt a.M., Köln, Passau, Straubing sowie Trier. Sie sind alle mit über 2 300 € pro Einwohner verschuldet. Ihre Verschuldung ist damit mehr als doppelt so groß wie im bundesdeutschen Durchschnitt.

PPP-Projekte oder -Projektabsichten ...

Es überrascht daher nicht, dass gerade in vielen Großstädten nach »alternativen« Finanzierungsmöglichkeiten für dringend notwendige Vorhaben gesucht wird. Diese werden seit einigen Jahren im Rahmen von *Public Private Partnership-Projekten* (PPP-Projekten) realisiert. Nach einer im Mai 2005 durchgeführten, umfangreichen Bestandsaufnahme von PPP-Projekten in Bund, Ländern und Kommunen des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu) setzt bereits mehr als jede zweite Großstadt einzelne Vorhaben in öffentlich-privater Partnerschaft um, während es in rund drei Viertel aller Kommunen – vor allem kleineren Gemeinden – noch keine PPP-Projekte und auch keine PPP-Projektabsichten gibt. Mit Hilfe dieser PPP-Projekte sollen öffentliche Leistungen durch bestimmte Formen der Arbeitsteilung zwischen Kommunen und Privaten mit geringeren Kosten, aber auch schneller sowie in besserer Qualität realisiert werden.

Die Studienergebnisse belegen, dass Infrastrukturprojekte in öffentlich-privater Partnerschaft in Städten, Gemeinden und Kreisen immer häufiger als Alternative zur rein kommunalen Eigenerstellung gesehen werden: In fast einem Viertel der an der Umfrage teilnehmenden Kommunen gibt es nämlich inzwischen aktuelle PPP-Projekte oder konkrete PPP-Projektabsichten. Von diesen Kommunen wurden gut

160 Projekte gemeldet, die mehrere Phasen des »Lebenszyklus« – Planung, Bau, Betrieb, Finanzierung, Verwertung – umfassen, also PPP-Projekte im engeren Sinn (i.e.S.) darstellen. Hochrechnungen auf der Basis der Quote der teilnehmenden Kommunen kommen zu dem Ergebnis, dass auf kommunaler Ebene aktuell mindestens 240 PPP-Projekte i.e.S. in der Umsetzung oder Planung sein dürften.

... bereits in jeder vierten Kommune

Analog zur Zahl der Projekte ist bei den Kommunen auch ein nahezu stetiger Anstieg der Investitionen in PPP-Projekten zu verzeichnen. Hochgerechnet auf alle Kommunen beträgt die Summe der Investitionen der aktuellen kommunalen PPP-Projekte 3 Mrd. €. Trotz der starken Zunahme von PPP-Projekten im Verlauf der letzten Jahre sind die darin getätigten Investitionen im Vergleich zu den gesamten kommunalen Sachinvestitionen bescheiden. So erreichen die PPP-Investitionen im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2005 nur 2 bis 3% der Summe der Sachinvestitionen. Die Tendenz ist allerdings steigend, so dass für das Jahr 2005 bereits von einer Quote von rund 5% ausgegangen werden kann.

Die Kommunalfinanzen dürften durch die Reform der Gewerbesteuer, die Zusammenlegung von Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe sowie die Absenkung der Gewerbesteuerumlage auf eine strukturell und quantitativ verbesserte Grundlage gestellt worden sein. Die Spielräume der Kommunen für Bauaufgaben sollten sich damit vergrößert haben. Zu berücksichtigen ist aber auch, dass zwischen 2006 und 2009 einige Sonderprogramme auslaufen (2006: Bundesprogramm »Verkehrsinfrastruktur« aus den Mitteln des europäischen Fonds für regionale Entwicklung, 2008: Ganztagschulenprogramm, 2009: Programm Stadtumbau Ost und ab 2008 in einem ersten Schritt die den neuen Bundesländern jährlich aus dem Solidarpakt II zufließenden Mittel gekürzt werden.

Mittel aus dem Solidarpakt II für die Jahre 2005 bis 2010 (in Mrd. €)

	Gesamtbetrag	Jahresdurchschnitt
2005–2007	31,4	10,5
2008–2010	28,5	9,5
2011–2013	21,8	7,3
2014–2016	15,1	5,1
2017–2019	8,5	2,8
Insgesamt	105,3	35,2

Quelle: Bundesfinanzministerium.

Der Solidarpaket II stellt eine wesentliche Maßnahme zur weiteren Förderung des Aufbaus Ost dar. Angesichts des nach wie vor hohen Finanzbedarfs zur Erneuerung und zum Ausbau der öffentlichen Infrastruktur sind die umfangreichen Zweckentfremdungen der Solidarpaketmittel außerordentlich kritisch zu bewerten. Andererseits sind auch etliche positive Entwicklungen zu sehen. So sind in den vergangenen Jahren bereits einige Cluster und Schwerpunkte in Ostdeutschland entstanden, z.B. ein Zentrum der Mikroelektronik in Dresden und der Chemieindustrie in Merseburg. Die meisten der Entwicklungsschwerpunkte befinden sich in Berlin und im umliegenden Speckgürtel sowie in den südlichen Regionen Ostdeutschlands – im Wesentlichen in den Bundesländern Thüringen und Sachsen.

Privatisierung der Krankenhäuser hält an

Die Entwicklung im *Krankenhausbereich* wird von gegenläufigen Trends bestimmt. Aus grundsätzlichen medizinischen wie Einsparungsgesichtspunkten ist mit einer weiteren Verkürzung der durchschnittlichen Verweildauer im Krankenhaus zu rechnen. Damit werden Bettenkapazitäten zu Lasten des Neubaubedarfs frei.

Andererseits erwächst aus dem zunehmenden Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung ein steigender Bedarf an Krankenhauskapazitäten ebenso wie an Rehabilitations- und *Pflegeeinrichtungen*. Neue Konzepte zur organisatorischen und pflegerischen Optimierung lassen zudem den Aus- und Umbaubedarf im Bestand wachsen. Expertenschätzungen zufolge beträgt der Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstand bei Seniorenimmobilien 3 bis 5 Mrd. €. Der Kostendruck dürfte allerdings den Privatisierungsprozess weiter beschleunigen. Waren beispielsweise 1991 erst rund 15% der Krankenhäuser unter privater Leitung, ist es heute bereits rund ein Viertel. Bis 2020 dürfte sich der Anteil sogar auf rund 40% erhöhen. Ein wachsender Teil der in diesem Bereich anfallenden Baunachfrage wird zukünftig somit dem Wirtschaftsbau zuzuordnen sein.

Deutschland hat mit 87 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.

Zwei gegenläufige Trends sind auch bei den *Kindergärten- und Kinderbetreuungseinrichtungen* zu beobachten. Hier steht dem ausgeprägten Wunsch der Gesellschaft nach einem Ausbau der vorschulischen Erziehung sowie an Betreuungsmöglichkeiten der absehbare Rückgang des Bevölkerungsnachwuchses entgegen. So geht das Statistische Bun-

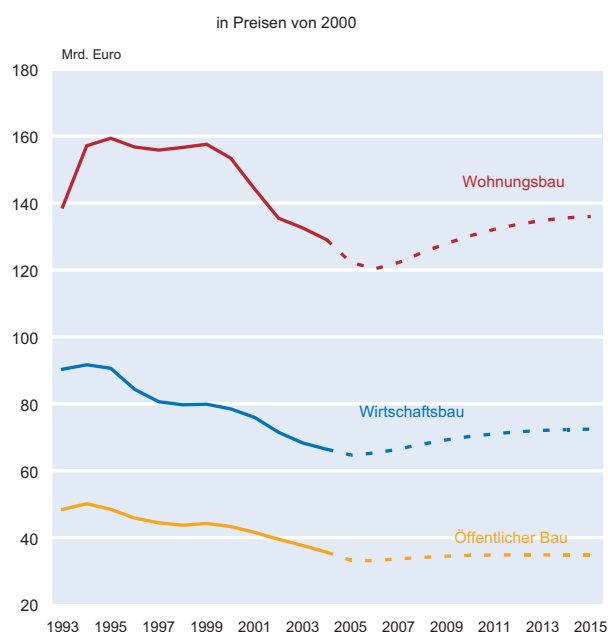
desamt davon aus, dass – bedingt durch die rückläufige Zahl der Kindergartenkinder in den nächsten Jahren – bereits im Jahr 2009 eine »Vollversorgung« mit Kindergartenplätzen gegeben ist. Mit dem neuen Tagesbetreuungsbaugesetz könnten sich auch die Platz-Kind-Relationen für Kinderkrippen und Kinderhorte bis 2010 deutlich erhöhen. Der Deutsche Städtetag schätzt allerdings allein das notwendige Investitionsvolumen, um jedem fünften Kind unter drei Jahren einen Krippenplatz zur Verfügung zu stellen, auf rund 2,5 Mrd. €.

Investitionen in das Bildungswesen und somit auch der Aus- und Neubau von *Schulen und Hochschulen* werden politisch stärker in den Mittelpunkt gerückt und gewinnen an Priorität. Ein erster Ansatz ist das Investitionsprogramm für Ganztagschulen, im Rahmen dessen der Bund für die Jahre 2003 bis 2007 rund 4 Mrd. € bereitstellt. Beengte Lern- und Lehrbedingungen an Schulen und Universitäten werden zunehmend als mitverantwortlich für die nachlassende Qualität der Ausbildungserfolge gesehen.

Schulen mit hohem Instandhaltungsbedarf

Nach den Vorausberechnungen der Kultusministerkonferenz wird die Schülerzahl in den alten Ländern bis 2005 steigen und erst ab 2008 wieder fallen. In den neuen Ländern ist eine gegenläufige Entwicklung zu erwarten. Dort wird die Zahl der Schüler bis 2010 zurückgehen, anschließend

Abb. 3
Bauvolumen in Deutschland nach Bausparten 1993–2015



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

aber wieder zunehmen. Viele Bauwerke der über 42 000 allgemein bildenden Schuleinrichtungen in Deutschland stammen aus den sechziger und siebziger Jahren und benötigen dringend Modernisierungen. So sind zum Beispiel in Nordrhein-Westfalen drei Viertel aller öffentlichen Schulgebäude älter als 25 Jahre.

Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass sich der Wirtschaftsbau – nach Überwindung der Schwächephase im Verlauf der Jahre 2004/5 – in der zweiten Hälfte dieses Jahrzehnts recht positiv entwickeln dürfte. Dies gilt sowohl für West- als auch für Ostdeutschland. In Deutschland insgesamt wird das gewerbliche Bauvolumen 2015 mit fast 72¹/₂ Mrd. € (in Preisen von 2000) rund 12% über dem Wert des Jahres 2005 liegen.

Das öffentliche Bauvolumen wird am Ende des Prognosehorizonts lediglich gut 34¹/₂ Mrd. € (in Preisen von 2000) erreichen und damit nur unwesentlich über dem niedrigen Wert des Jahres 2005 (rund 33 Mrd. €; in Preisen von 2000) liegen. Hierbei muss jedoch berücksichtigt werden, dass ein nicht unbeträchtlicher Teil der »öffentlichen« Bauinvestitionen durch die stetige Zunahme von PPP-Projekten zum Wirtschaftsbau »wandert«. Eine einheitliche Definition, ab wann ein PPP-Projekt statistisch nicht mehr dem öffentlichen Sektor zugeordnet wird, liegt allerdings bis jetzt noch nicht vor.

Literatur

Gluch E. und K. Behring (2006), *ifo Bauvorausschätzung Deutschland, Ausgabe 2005 – 2010/2015*, ifo Institut für Wirtschaftsforschung, München, nicht veröffentlicht, Bezugsbedingungen auf Anfrage.
Behring, K. (2006), Langfristig wieder steigende Baunachfrage – wo bleibt der Wohnungsbau?, ifo Schnelldienst 59(6), 24–33.