

Bestandsmaßnahmen prägen die mittel- und langfristige Baunachfrage in Deutschland

20

Erich Gluch

Nach einem Jahrzehnt stark rückläufiger Baunachfrage konnte die deutsche Bauwirtschaft bereits 2006 ein deutliches Plus verzeichnen. Auch 2007 verlief insgesamt erfreulich. Hierbei muss allerdings berücksichtigt werden, dass das Wachstum ganz erheblich vom Wirtschaftsbau getragen wurde. Im Wohnungsbau schwächte sich die Baunachfrage 2007 bereits wieder etwas ab – nach einer günstigen Entwicklung 2006, die vor allem auf Baumaßnahmen zurückzuführen war, die zur Sicherung der Eigenheimzulage getätigt worden waren. Impulse kamen dagegen weiterhin von anhaltend umfangreichen Bestandsmaßnahmen. In der mittel- und langfristigen Sicht werden die hohen Wachstumsraten der letzten beiden Jahre bei Weitem nicht erreicht werden. Dennoch wird die zukünftige Entwicklung einen – wenngleich moderaten – Aufwärtstrend aufweisen. Zu diesem Ergebnis kommt das ifo Institut in seiner aktuellen Ausgabe der Bauvorausschätzung Deutschland.¹ Während die Langfristprognosen für die nächsten zehn Jahre 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 0,7% p.a. zulegen. Dabei wird der Wohnungsbau, vor allem aufgrund weiterhin hoher Modernisierungsmaßnahmen sogar kräftiger steigen als die beiden anderen Bausparten.

Die Wohnungsversorgung in Deutschland kann insgesamt als gut bzw. sehr gut eingestuft werden. Obwohl starke regionale und einkommensspezifische Unterschiede in der Wohnungsversorgung existieren, können die Wohnungsmärkte als weitgehend ausgeglichen angesehen werden. 2006 belief sich der Wohnungsbestand auf knapp 39 Mill. Wohneinheiten in 17,7 Mill. Gebäuden. Dem standen ungefähr genauso viele Haushalte gegenüber.

Der Wohnungsneubau war 2007 rückläufig. Gemessen an der Zahl der Wohnungsfertigstellungen wird 2008 jedoch noch schwächer verlaufen, da die Zahl der Genehmigungen im vorigen Jahr merklich unter das Niveau des Jahres 2006 sank: 2007 wurde nur noch der Bau von rund 157 000 Wohnungen genehmigt – nach rund 216 000 Einheiten ein Jahr zuvor. Dies entspricht einem Rückgang von gut 27%.

Dennoch bestimmte der Wohnungsbau 2007 mit einem Anteil von 54% am gesamten Bauvolumen das Baugeschehen. Auch mittel- und langfristig wird diese Dominanz erhalten bleiben. Bei einem prog-

nostizierten Bauvolumen von rund 141 Mrd. € (in Preisen von 2000) am Ende des Prognosehorizonts (2017) dürfte der Anteil dann sogar bei rund 55% liegen. Zum Vergleich: In der letzten Boomphase des Wohnungsbaus erreichte das Bauvolumen in dieser Sparte Mitte der neunziger Jahre fast 166 Mrd. €.

Bestandsmaßnahmen dominieren weiterhin den Wohnungsbau

Das Wachstum im Wohnungsbau wird weiterhin ganz wesentlich von Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten am bereits bestehenden Gebäudebestand getragen. Hierzu zählen in erster Linie die baulichen Maßnahmen zur Verringerung des Energieverbrauchs. Daneben werden Installationen zur Loslösung von den fossilen Brennstoffen Kohle, Öl und Gas zunehmend an Bedeutung gewinnen. Verschiedene staatliche Förderprogramme – aber auch die Einführung des Energiepasses – werden ebenfalls diesen Trend unterstützen.

Diese Prognose im Rahmen der ifo Bauvorausschätzung basiert auf der Annahme, dass zum einen die Brennstoffpreise im zehnjährigen Prognosezeitraum weiter ansteigen werden und zum anderen der Staat seine Förderpolitik in der bisherigen

¹ E. Gluch, ifo Bauvorausschätzung Deutschland, Ausgabe 2007–2012/2017, ifo Institut für Wirtschaftsforschung, München 2007, Bezugsbedingungen auf Anfrage.

Form weiterführt. Das heißt, Fördermittel können in Anspruch genommen werden, ohne dass auf die Substanz bzw. den Zustand des geförderten Wohnobjekts geachtet wird. Nahezu der gesamte Bestand der zahlreichen Wohngebäude, die in den fünfziger und sechziger Jahren errichtet wurden, bleibt somit erhalten und wird weitgehend »energetisch nachsaniert«.

Dennoch wird sich auch der Wohnungsneubau im Prognosezeitraum beleben. 2010 dürfte die Zahl der Fertigstellungen – nach drei äußerst schwachen Jahren mit durchschnittlich nur knapp 190 000 fertiggestellten Wohnungen pro Jahr – erstmals wieder die 200 000er-Marke übertreffen.

Negative demographische Effekte verlieren an Bedeutung

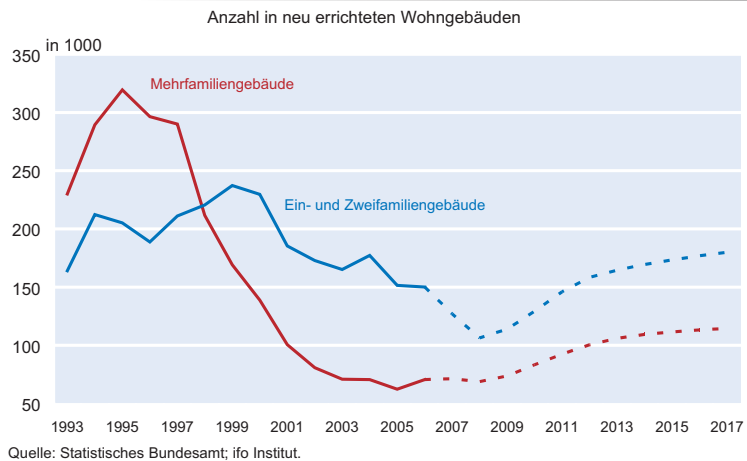
Hierfür werden zahlreiche Faktoren verantwortlich sein. So wird die Zahl der privaten Haushalte, trotz einer leichten Abnahme der Bevölkerung, bis 2017 noch ansteigen. Daneben ist ein ganz wesentlicher, aus der demographischen Entwicklung resultierender, negativer Effekt etwa seit einigen Jahren »ausgelaufen«: So hat sich die für die Wohnungsnachfrage besonders wichtige Altersgruppe der 25- bis 35-Jährigen allein im Zeitraum 1998 bis 2005 von etwa 14 Mill. auf nur noch 10 Mill. Personen reduziert. Diese offensichtliche Schrumpfung resultierte aus der Halbierung der Geburtenzahlen innerhalb von nur sieben Jahren Ende der sechziger Jahre, bedingt durch die Einführung der »Pille«. Diese negative Entwicklung wird sich in den nächsten Jahren nicht weiter fortsetzen. D.h. das Potential dieser besonders wichtigen Nachfragegruppe wird sich in den nächsten Jahren nicht verringern.

Nach dem Ausklingen der Vorzieheffekte, die aus der Abschaffung der Eigenheimzulage resultierten, dürften sich mittelfristig die positiven Auswirkungen einer im Durchschnitt verbesserten Einkommenssituation der privaten Haushalte bemerkbar machen. Dies wird allerdings deutschlandweit nicht in allen Regionen zu einer spürbaren Erhöhung der Wohnungsnachfrage führen. Der Neubau wird sich vielmehr auf die wirtschaftsstarken Regionen konzentrieren.

Langfristig stimulieren auch steigende Preise wieder

Langfristig dürften auch Preissteigerungen wieder eine Rolle spielen. Die Phase anhaltend niedriger Inflationsraten in den letzten Jahren haben nämlich weniger die Zentralbanken zu verantworten als vielmehr in erster Linie die asia-

**Abb. 1
Fertiggestellte Wohnungen in Deutschland 1993 bis 2017**



tischen Länder – an der Spitze China –, die mit ihren niedrigen Produktionskosten die Welt mit nahezu allem zu äußerst niedrigen Preisen versorgten und somit weltweit preisdämpfend wirkten. Im Sonderfall der deutschen Wohnimmobilien kam hinzu, dass die Preise im Wiedervereinigungsboom – vor allem in Ostdeutschland – weit über das Ziel hinausgeschossen waren und das nahezu konstante Preisniveau im Verlauf der letzten zehn Jahre nichts anderes als die darauf folgende, erforderliche Konsolidierung darstellte.

Die niedrigen Inflationsraten sowie die – auch im langjährigen Durchschnitt – niedrigen Hypothekenzinsen werden aber selbst mittelfristig nur schwer zu verteidigen sein. Ein merklicher Anstieg der Kreditzinsen wird, zusammen mit aufflammender »Inflationsphantasie«, die Wohnungsnachfrage dann wieder kräftiger stimulieren, weil in dieser Phase auch das Interesse institutioneller Investoren wieder stärker geweckt wird.

Nach den ifo-Schätzungen dürften 2017 knapp 180 000 Wohnungen in Ein- und Zweifamiliengebäuden und rund 115 000 Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden fertiggestellt werden, insgesamt also fast 300 000 Wohnungen. Dies sind rund 100 000 Einheiten mehr als im vorigen Jahr, aber rund 150 000 weniger als im Durchschnitt der Jahre 1993 bis 2000.

Wirtschaftsbau vor Konsolidierungsphase

Die Nachfrage im Wirtschaftsbau verlief bereits 2006 und 2007 sehr erfreulich. Auch 2008 und – etwas abgeschwächt – 2009 dürfte das Bauvolumen zulegen und mit gut 77 Mrd. € (in Preisen von 2000) fast wieder das Niveau des Jahres 2001 erreichen. Dieser Wert dürfte in den darauf folgenden Jahren allerdings nur schwerlich übertroffen wer-

den. Zum einen wird nach einer Erhöhung des Investitionsvolumens um rund 17% innerhalb von nur vier Jahren eine Konsolidierung auf dem deutlich erhöhten Niveau bzw. ein leichter Rückgang anstehen. Andererseits macht sich auch im Wirtschaftsbau die mittlerweile hohe, zumeist gute Gebäude- bzw. Bauwerkssubstanz bemerkbar. Das bedeutet, dass es in zahlreichen Fällen wirtschaftlicher ist, ein Gebäude aufwendig zu modernisieren oder es sogar umfassend Instand zu setzen bzw. umzubauen als ein neues zu errichten. Mittel- und langfristig wirkt dies dämpfend auf die Baunachfrage in dieser Sparte.

Das Wachstum im Wirtschaftsbau wird im Prognosezeitraum bis 2017 in Ostdeutschland geringer sein als in Westdeutschland. Dies ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die Gebäude- und Bauwerkssubstanz – nach dem Bauboom und umfangreichen Abrissen im Verlauf der neunziger Jahre – dort im Durchschnitt deutlich jünger ist als in Westdeutschland. In der ifo-Prognose wurde darüber hinaus nur ein moderater, weiterer Anstieg bei der Realisierung von PPP-Projekten unterstellt. Sollte sich der Umfang derartiger Projekte jedoch langfristig spürbar erhöhen, dann dürfte das Wachstum im Wirtschaftsbau doch stärker ausfallen – allerdings zu einem nicht unbeträchtlichen Teil zu Lasten des öffentlichen Baus.

Schwache öffentliche Baunachfrage trotz verbesserter Haushaltssituation

Nach dem einigungsbedingten hohen Niveau der öffentlichen Bauausgaben bis zur Mitte der neunziger Jahre erfolgte ein deutlicher Rückgang des öffentlichen Baus, der bis 2005 anhielt. Seit 2006 ist eine sichtliche Verbesserung zu verzeichnen. Die Erholung resultiert ganz wesentlich aus der verbesserten Haushaltssituation der öffentlichen Hände. Die Steuerreform vom Jahr 2005 und die günstige Konjunktur führten im Verlauf zu steigenden Steuereinnahmen von Bund, Ländern und Kommunen. Der gesamtstaatliche Finanzierungssaldo war im Jahr 2007 erstmals seit fast 20 Jahren ausgeglichen – wenn man von der Sondersituation des Jahres 2000 absieht, in dem die außergewöhnlichen Erlöse aus dem Verkauf der UMTS-Lizenzen (51 Mrd. €) zu einem einmaligen Überschuss führten.

Nach den aktuellen Daten des Arbeitskreises »Steuerschätzungen« dürften die Steuereinnahmen von Bund, Ländern und Gemeinden mittelfristig (bis 2011) um rund 3 bis 3½% p.a. ansteigen. Bemerkenswert ist dabei, dass die Kommunen, auf die der größte Teil der öffentlichen Bauinvesti-

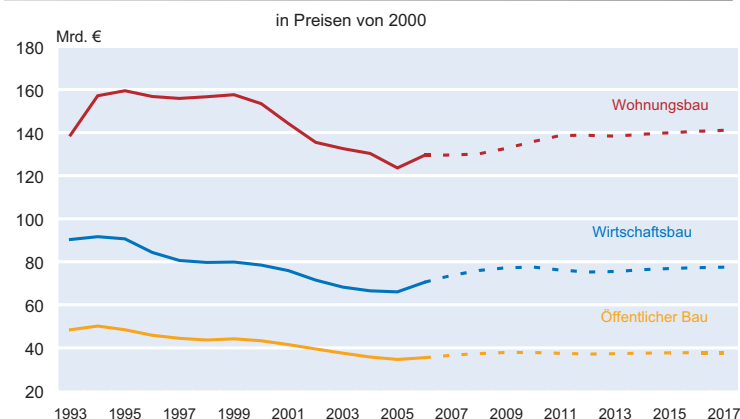
tionen entfällt, 2006 erstmals seit 2000 sogar wieder Einnahmeüberschüsse in Höhe von rund 3 Mrd. € erwirtschafteten.

Obwohl durch gestiegene finanzielle Mittel mittlerweile schon deutliche Impulse auf die öffentliche Baunachfrage ausgehen, wird vor dem Hintergrund des hohen Schuldenstandes der gesamten Gebietskörperschaften von derzeit rund 1,5 Bill. € sowie absehbarer künftiger Belastungen und möglicher Haushaltsrisiken die positive Einnahmenentwicklung vornehmlich zur Konsolidierung verwendet.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass das öffentliche Bauvolumen am Ende des Prognosehorizonts lediglich knapp 38 Mrd. € (in Preisen von 2000) erreichen wird. Es dürfte damit nur unwesentlich über dem Wert des vergangenen Jahres (rund 37½ Mrd. €) liegen.

Das gesamte Bauvolumen dürfte 2007 bei knapp 240 Mrd. € gelegen haben. Im Vergleich zum Tiefpunkt im Jahr 2005 (224,2 Mrd. €) entspricht dies immerhin einem Anstieg um 6% in nur zwei Jahren. Bereits in diesem Jahr wird sich der Nachfrageanstieg weiter abflachen. 2017 wird das Bauvolumen gut 256 Mrd. € betragen. In dem zehnjährigen Prognosezeitraum werden demnach die Bauaktivitäten im Durchschnitt um rund 0,7% pro Jahr zulegen.

Abb. 2
Bauvolumen in Deutschland nach Bausparten 1993 bis 2017



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