

## Konjunkturschlaglicht: Anhaltender Rückgang am Bau

Die seit Mitte der neunziger Jahre andauernde Krise am Bau in Deutschland wird auch in diesem Jahr nicht überwunden werden. Seit dem Jahre 1994 sind die Bauinvestitionen um mehr als ein Fünftel gesunken. Im Zuge der Wiedervereinigung wurden im Wohnungs- wie auch im Nichtwohnungsbau erhebliche Überkapazitäten aufgebaut, die dazu führten, daß sich seither die Entwicklung der Baunachfrage von der übrigen Konjunktur weitgehend abgekoppelt hat. Während der Nichtwohnungsbau schon seit dem Jahre 1994 – insgesamt um mehr als ein Viertel – gesunken ist, stürzte der Wohnungsbau erst am Ende der neunziger Jahre ab, nachdem die Förderung von Wohneigentum eingeschränkt wurde.

Zuletzt wurde die Baukonjunktur allerdings von Sondereffekten überlagert, welche teilweise noch weiter wirken: Positive Impulse kamen von den Aufbauarbeiten nach der Flutkatastrophe in Ostdeutschland; sie fallen jedoch geringer aus als erwartet, da sich die Schätzungen für die Schäden als zu hoch erwiesen haben. Der kalte Winter sorgte hingegen für Verzögerungen auf den Baustellen. Bei den Genehmigungen im Wohnungsbau spielte die Ankündigung seitens der Bundesregierung, die Eigenheimzulage weiter kürzen oder ganz streichen zu wollen, eine Rolle.

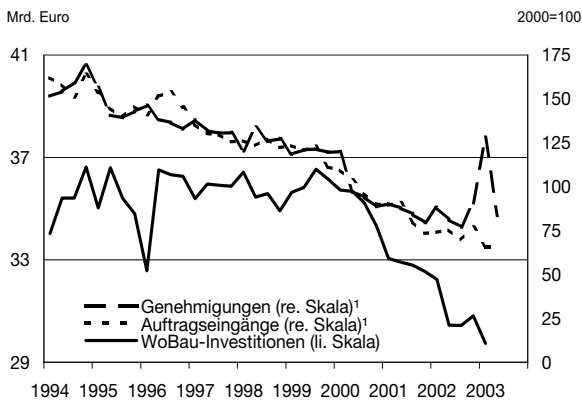
Diese angekündigten Einschnitte in der Wohnbauförderung haben bisher nicht zu Vorzieheffekten bei den Investitionen in Wohnbauten geführt<sup>1</sup>. Der sprunghafte Anstieg der Wohnbaugenehmigungen gegen Ende des vergangenen Jahres zeigt jedoch, daß die „Häuslebauer“ durchaus sensibel auf solche Änderungen reagieren. Im ersten Quartal dieses Jahres sind die Genehmigungen immerhin um 46,8% gegenüber dem Vorjahresquartal angestiegen; dabei lag der Zuwachs für Ein- und Zweifamilienhäuser bei etwa 50%, während er bei Mehrfamilienhäusern lediglich rund 5% betrug. Seit Februar sind die Baugenehmigungen jedoch schon wieder stark rückläufig, so daß der Ankündigungseffekt sicherlich begrenzt bleibt.

Selbst wenn die neuerliche Diskussion, die Eigenheimzulage mit Beginn des Jahres 2004 sogar komplett zu streichen, einen erneuten Anstieg der Baugenehmigungen bewirken sollte, ist nicht damit zu rechnen, daß dies voll investitionswirksam wird, vor allem noch nicht in diesem Jahr. Zum einen hat ein Bauherr nach der Antragstellung drei Jahre Zeit für den Hausbau, so daß sich ein Teil des „Genehmigungsbuckels“ über diesen Zeitraum verteilen wird. Zum anderen werden sicherlich nicht alle derzeit beantragten Genehmigungen auch wirklich umgesetzt. Sollte die Eigenheimzulage tatsächlich wegfallen, könnte dies jedoch durchaus einen positiven Impuls bei den Wohnbauinvestitionen bewirken; die im nächsten Jahr einsetzende Abschwächung des Rückgangs im Wohnungsbau würde dann stärker ausfallen.

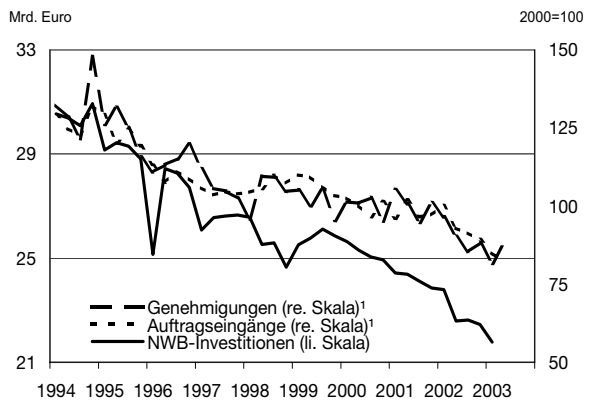
Im Nichtwohnungsbau setzt sich die langjährige Abwärtstendenz weiter fort, wenn auch etwas schwächer. Im gewerblichen Bereich deuten weder

<sup>1</sup> Zwar weist das vom Statistischen Bundesamt ausgewiesene Saisonbereinungsverfahren ARIMA X-12 einen Anstieg im vierten Quartal 2002 und einen starken Rückgang im ersten Quartal dieses Jahres aus; hier spielen jedoch zunächst der Wiederaufbau nach der Flutkatastrophe in Ostdeutschland und dann der kalte Winter eine Rolle. Das ebenfalls vom Statistischen Bundesamt ausgewiesene Saisonbereinungsverfahren BV4 weist diesen „Buckel“ zum Jahresende 2002 hingegen nicht aus, sondern verzeichnet einen kontinuierlichen Rückgang der Wohnungsbauinvestitionen seit Anfang 2000 bis zum aktuellen Rand mit Quartalsraten von jeweils zwischen 1% und 2%.

**Wohnungsbauinvestitionen**



**Nichtwohnungsbauinvestitionen**



<sup>1</sup> Wert für das 2. Quartal 2003: Durchschnitt aus den Monaten April und Mai.  
 Quellen: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen.

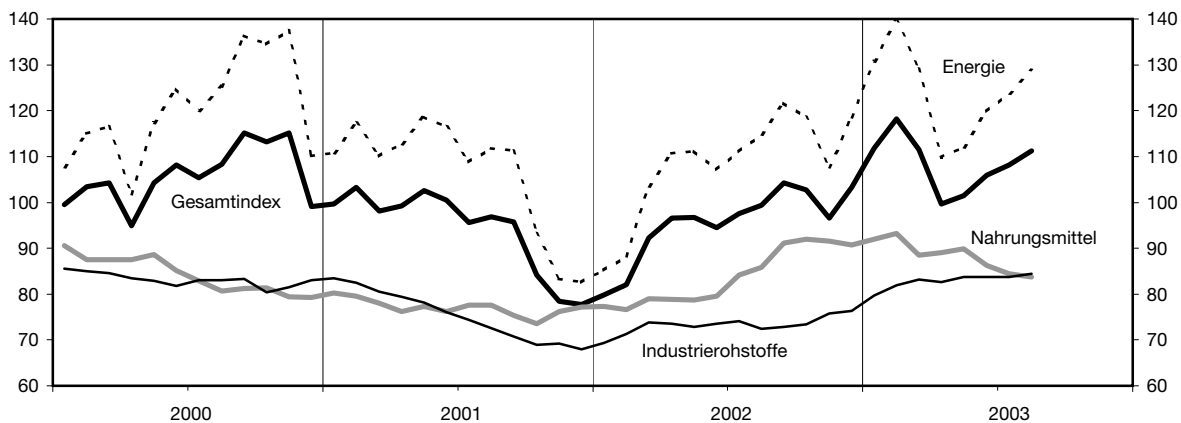
Auftragseingänge noch Genehmigungen auf ein Ende der Abwärtsbewegung hin, zumal sich die ihnen vorlaufenden Ausrüstungsinvestitionen nur zögerlich aus ihrer Talsohle heraus erholen werden. Moderne Produktionstechniken und der wachsende Anteil von Dienstleistungen an der Wirtschaft tragen zudem dazu bei, daß weniger gewerbliche Bauten vonnöten sind; der Abwärtstrend im Wirtschaftsbau wird also nicht durchbrochen, er wird aber schwächer. Die öffentlichen Bauinvestitionen werden ebenfalls ihre Talfahrt fortsetzen. Angesichts der Sparzwänge bei Bund, Ländern und vor allem Gemeinden, die den Großteil der öffentlichen Investitionen tätigen, wird auch weiterhin auf diesem Gebiet gekürzt werden, zumal die Steuerreform im nächsten Jahr weitere finanzielle Einschnitte bewirken wird.

Der Anpassungsprozeß beim Bau ist folglich immer noch nicht abgeschlossen. Der Anteil der Bauinvestitionen am Bruttoinlandsprodukt sinkt weiterhin: in Westdeutschland ist er im vergangenen Jahr erstmals unter 10% gefallen, in Ostdeutschland unter 20%. Es muß auch in diesem Jahr mit einem kräftigen Rückgang der Bauinvestitionen gerechnet werden, wobei dieser im öffentlichen Bau mit rund 7,5% stärker ausfallen wird als bei den Wohn- und Wirtschaftsbauten mit jeweils etwa 4,5%. Im nächsten Jahr werden die Bauinvestitionen wohl nicht mehr so deutlich zurückgefahren: aufgrund des Arbeitstageffekts – die im nächsten Jahr besonders hohe Zahl an Arbeitstagen trägt etwa 1,8 Prozentpunkte zum jahresdurchschnittlichen Wachstum der Bauinvestitionen bei – dürften sie etwa das Vorjahresniveau halten.

Kai Kirchesch, Tel.: 040/42834-368

kirchesch@hwwa.de

### HWWA-Index der Weltmarktpreise für Rohstoffe



1990=100, auf US-Dollar-Basis.

HWWA-Index mit Untergruppen <sup>a</sup>	2002	Jan. 03	Feb. 03	Mrz. 03	Apr. 03	Mai 03	Juni 03	Juli 03
Gesamtindex	95,4 (1,1)	111,9 (40,1)	118,2 (43,9)	111,5 (20,8)	99,7 (3,2)	101,5 (5,0)	105,9 (12,1)	108,1 (10,8)
Gesamtindex, ohne Energie	75,9 (0,1)	82,7 (15,9)	84,8 (16,7)	84,5 (12,6)	84,2 (12,4)	85,3 (14,8)	84,4 (12,4)	84,0 (9,5)
Nahrungs- und Genussmittel	83,8 (8,7)	91,9 (19,0)	93,2 (21,6)	88,5 (11,9)	89,0 (12,9)	89,9 (14,2)	86,2 (8,3)	84,5 (0,3)
Industrierohstoffe	73,2 (-2,8)	79,6 (14,8)	82,0 (14,9)	83,2 (12,8)	82,6 (12,2)	83,7 (15,0)	83,7 (13,8)	83,8 (13,0)
Agrarische Rohstoffe	71,5 (-3,1)	78,7 (19,3)	81,0 (17,3)	83,7 (16,6)	84,3 (17,7)	85,0 (20,3)	84,7 (19,3)	84,0 (16,1)
NE-Metalle	70,0 (-3,7)	73,6 (6,4)	76,1 (9,3)	74,6 (3,6)	71,4 (-0,0)	74,6 (6,0)	76,1 (6,1)	77,4 (9,3)

<sup>a</sup> 1990 = 100, auf US-Dollar-Basis, Periodendurchschnitte; in Klammern: prozentuale Änderung gegenüber Vorjahr.

Weitere Informationen: <http://www.hwwa.de> → Rohstoffpreise