

# Konjunkturschlaglicht: Keine Wende am Bau

Der Rückgang der Bauinvestitionen, der im Jahre 1995 begonnen hatte, setzte sich mit Ausnahme des Jahres 1999 bis an den aktuellen Rand fort und trug somit weiterhin maßgeblich zur Schwäche des deutschen Wirtschaftswachstums bei. Die Investitionen in Bauten sanken seit dem Jahre 1994 um über 13%. Der Rückgang war besonders stark in Ostdeutschland ausgeprägt; hier reduzierte sich das Investitionsvolumen – nachdem es sich in der ersten Hälfte der neunziger Jahre verdoppelt hatte – seither um ein Drittel, während es in Westdeutschland um 5,4% abnahm. Im ersten Vierteljahr 2002 konnte zwar im gesamtdeutschen Bau nach amtlicher Saisonbereinigung ein leichtes Plus verbucht werden. Dies ist jedoch kein Zeichen für eine Wende, sondern vor allem eine Folge der milden Witterung; andere Verfahren zur Saisonbereinigung weisen für diesen Zeitraum durchaus teils erheblich negative Raten aus<sup>1</sup>.

Die negative Entwicklung der Bauinvestitionen in Ostdeutschland konnte zum Ende der neunziger Jahre noch durch steigende Bauinvestitionen in Westdeutschland wettgemacht werden, ehe auch hier zu Anfang des Jahres 2000 die Investitionen in Wohnbauten und – wengleich schwächer – in Nichtwohnbauten einbrachen. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen sank in Westdeutschland im Jahre 2000 um 8,1% und im Jahre 2001 um über 20%. In den ersten fünf Monaten dieses Jahres setzte sich diese Entwicklung mit einem Absinken der Fertigstellungen um ein Viertel gegenüber dem Vorjahreszeitraum fort. Die starke Abnahme beim Bau von neuen Einfamilienhäusern wurde vor allem durch die Änderung der Eigenheimförderung zu Beginn des Jahres 2000 verursacht, die zu einem Vorziehen geführt hatte; dieser Effekt wird 2003 lang-

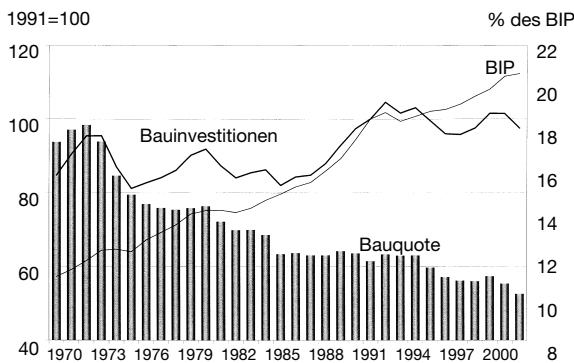
sam auslaufen. Im Geschosswohnungsbau gingen die Fertigstellungen ebenfalls erheblich zurück, auch hier weisen die Baugenehmigungen nicht auf eine nachhaltige Erholung hin. Die Investitionsbereitschaft wird weiterhin durch ein nur geringes Mietsteigerungspotential sowie immer noch bestehende Leerstände gehemmt, wengleich in einigen Ballungsräumen der Wohnraum mittlerweile wieder knapper wird.

Der ostdeutsche Wohnungsbau zeigt erstmals leicht positive Tendenzen. Das zwischen den Jahren 1997 und 2001 um fast 40% geschrumpfte Investitionsvolumen stieg im Winterhalbjahr leicht an. Die Baugenehmigungen und -fertigstellungen von Wohnbauten stabilisierten sich sowohl im Eigenheim- als auch im Mehrfamilienhausbau auf niedrigem Niveau. Die Unsicherheit über die weitere konjunkturelle Entwicklung sowie eine unerwartet hohe Arbeitslosigkeit dämpfen trotz niedriger Hypothekenzinsen jedoch auch künftig die Bereitschaft, Wohneigentum zu erwerben. Der Geschosswohnungsbau leidet weiterhin – wenn auch nicht mehr so stark – an den noch bestehenden Leerständen. Dennoch wird sich der Wohnungsbau in Ostdeutschland dieses Jahr im Verlauf weitgehend stabilisieren, während er in Westdeutschland zumindest in diesem Jahr weiterhin rückläufig sein wird.

Die Investitionen in Nichtwohnbauten sanken sowohl in Westdeutschland – mit Ausnahme des Jahres

<sup>1</sup> Daher ist damit zu rechnen, dass auch die vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen, nach X12-ARIMA saisonbereinigten Werte aufgrund des absehbar schwachen zweiten Quartals nach unten revidiert werden. Mit dem ebenfalls vom Statistischen Bundesamt ausgewiesenen Berliner Verfahren ergibt sich für das erste Quartal 2002 schon jetzt eine Veränderung gegenüber dem Vorquartal von -0,2%, mit dem ASA II-Verfahren (HWWA-Version) sogar -3,5%.

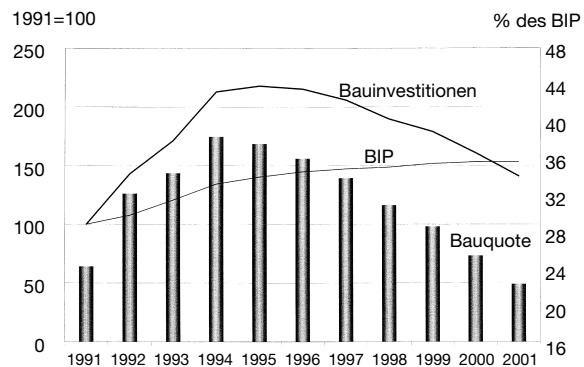
**Bauinvestitionen in Westdeutschland<sup>1</sup>**



<sup>1</sup> Linien: Jahreswerte, 1991=100 (linke Achse); Balken: Anteil der Bauinvestitionen am BIP, in % (rechte Achse).

Quellen: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen.

**Bauinvestitionen in Ostdeutschland<sup>1</sup>**



<sup>1</sup> Linien: Jahreswerte, 1991=100 (linke Achse); Balken: Anteil der Bauinvestitionen am BIP, in % (rechte Achse).

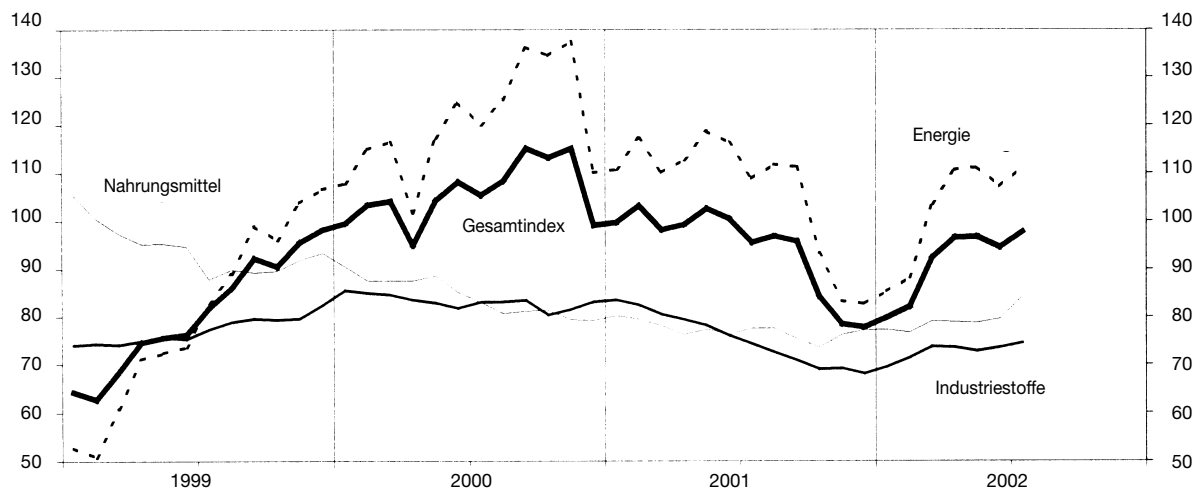
Quellen: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen.

1999 – als auch in Ostdeutschland seit Mitte der neunziger Jahre. Die sinkende Kapazitätsauslastung sowie die Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung dämpften zuletzt die Bautätigkeit im gewerblichen Bereich. Der Einbruch der Auftragseingänge im April und Mai weist darauf hin, dass die negative Entwicklung zunächst noch anhält. Darüber hinaus koppelt sich der Wirtschaftsbau in steigendem Maße von den Ausrüstungsinvestitionen ab, da Investitionen in neue Industrieanlagen immer weniger Raum erfordern und der Dienstleistungssektor dies trotz steigender gesamtwirtschaftlicher Bedeutung nicht wettmacht. Der immer enger werdende Finanzierungsspielraum bei Bund, Ländern und Gemeinden wird – trotz eines hohen Bedarfs im Bereich der Infrastruktur – zudem spürbar dämpfend auf die staatliche Baunachfrage wirken, so dass sich die Investitionen in Nichtwohnbauten frühestens im nächsten Jahr stabilisieren werden.

Insgesamt verliert der Bau als Komponente des Bruttoinlandsprodukts auch in diesem Jahr an Bedeutung; sein Beitrag zum Wirtschaftswachstum bleibt negativ. Der Anteil der Bauinvestitionen am westdeutschen Bruttoinlandsprodukt ist mittlerweile auf 10,2% gesunken, nachdem er zu Beginn der siebziger Jahre bei über 18% gelegen hatte. Zwar liegt die ostdeutsche Bauquote mit 22,3% weiterhin deutlich über dem westdeutschen Wert, im Zuge der Korrektur des Überschießens nach der deutschen Einheit sinkt sie jedoch seit dem Jahre 1995 deutlich ab, so dass auch hier der Beitrag zum Bruttoinlandsprodukt immer kleiner wird. Die Bauinvestitionen je Einwohner liegen in Ostdeutschland nur noch um 11,3% über dem westdeutschen Niveau, nachdem sie Mitte der neunziger Jahre mehr als 80% über den westdeutschen Pro-Kopf-Investitionen gelegen hatten.

Kai Kirchesch 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>	2001	Jan. 02	Feb. 02	Mrz. 02	Apr. 02	Mai 02	Jun. 02	Jul. 02
Gesamtindex	94,3	79,8	82,1	92,3	96,6	96,7	94,5	97,7
	(-10,9)	(-19,9)	(-20,5)	(-6,0)	(-2,7)	(-5,8)	(-5,9)	(2,2)
Gesamtindex, ohne Energie	75,8	71,4	72,7	75,1	74,9	74,3	75,1	77,0
	(-9,2)	(-13,6)	(-11,0)	(-6,0)	(-4,7)	(-4,7)	(-1,3)	(2,4)
Nahrungs- und Genußmittel	77,1	77,3	76,7	79,0	78,9	78,7	79,6	84,2
	(-8,6)	(-3,7)	(-3,6)	(1,2)	(3,5)	(1,8)	(4,4)	(8,5)
Industrierohstoffe	75,3	69,4	71,4	73,8	73,6	72,8	73,6	74,5
	(-9,4)	(-16,9)	(-13,4)	(-8,4)	(-7,4)	(-6,9)	(-3,3)	(0,3)
Agrarische Rohstoffe	73,7	65,9	69,0	71,8	71,7	70,6	71,0	73,1
	(-10,2)	(-20,3)	(-15,6)	(-10,5)	(-9,4)	(-7,0)	(-4,1)	(0,4)
NE-Metalle	72,7	69,2	69,6	72,0	71,4	70,4	71,7	70,8
	(-12,4)	(-15,8)	(-14,0)	(-7,2)	(-6,6)	(-10,1)	(-3,9)	(-0,5)
Energierohstoffe	106,4	85,3	88,2	103,6	110,7	111,2	107,2	111,2
	(-11,7)	(-23,0)	(-24,8)	(-5,9)	(-1,8)	(-6,3)	(-7,9)	(2,1)

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

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