Inhaltsverzeichnis Kapitel 1.

Der Wohnungsbau aus makroökonomischer Perspektive. 1

1. Strukturmerkmale des Wohnungsbaus. 2

2. Wohnungsbau, Wachstum und Konjunktur. 7

3. Ausblick. 14

Kapitel 1

Der Wohnungsbau aus makroökonomischer Perspektive.

Mit der Schaffung, Erhaltung und Modernisierung von Wohnraum deckt der Wohnungsbau ein Grundbedürfnis der menschlichen Existenz. Im Allgemeinen kann die Wohnraumversorgung der deutschen Bevölkerung als gut bezeichnet werden.[1] Für die 82.464.000 in Deutschland lebenden Personen standen 2005 insgesamt 39.551.560 Wohnungen zur Verfügung. Statistisch gesehen teilten sich damit 2,09 Personen eine Wohnung. Laut Wohnungsbestandsstatistik zählen 38.771.806 Wohnungen in 17.599.798 Wohngebäuden zum Bestand; knapp 47 % davon befinden sich in Ein- oder Zweifamilienhäusern, der Rest entfällt auf größere Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen. Hinzu kommen außerdem 778.754 Wohnungen in Nichtwohngebäuden. Mit 3.620,12 Mrd. EUR zum Jahresanfang 2007 machen die Wohnbauten gut die Hälfte (50,8 %) des gesamtwirtschaftlichen Nettoanlagevermögens zu Wiederbeschaffungspreisen in Deutschland aus.

Die zum Auf- und Ausbau sowie zur qualitativen Verbesserung des Bestandes getätigten Investitionen in Wohnungsbauten in der amtlichen Abgrenzung der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen (VGR) sind der Gegenstand dieses Kapitels. Zunächst soll die aktuelle Struktur der Wohnungsbauinvestitionen beleuchtet werden (Abschnitt 1). Anschließend wird herausgearbeitet, welche Rolle der Wohnungsbau im Zeitablauf für Konjunktur sowie Wachstum spielt und was sein wesentlicher Treiber ist (Abschnitt 2). Dabei wird insbesondere auch darauf eingegangen, inwieweit die auf den – stark von der Wiedervereinigung getriebenen – Bauboom der 90er-Jahre folgende langjährige Schwächephase ein singuläres Ereignis war und ob sie inzwischen überwunden ist. Zu diesem Zweck wurden aus dem vorhandenen Datenangebot der VGR strukturbruchbereinigte Zeitreihen mit Jahresdaten konstruiert, die bis 1950 zurückgehen und damit praktisch die gesamte Wirtschaftsgeschichte der Bundesrepublik Deutschland abdecken.[2] Darauf aufbauend wird abschließend ein Ausblick auf die Zukunft des Wohnungsbaus gewagt (Abschnitt 3).

---

[1] Siehe dazu ausführlich Kapitel 5: „Wie verändern neue Anbieterstrukturen den Wohnungsmarkt?“

[2] Die den VGR entnommenen Daten (Wohnungsbauten, Bauinvestitionen insgesamt, Bruttoinlandsprodukt, Einwohner) beziehen sich für die Jahre 1950 bis 1959 auf den ehemaligen Gebietsstand der Bundesrepublik Deutschland vor dem 3. Oktober 1990 ohne das Saarland und West-Berlin, für die Jahre 1960 bis 1990 auf den ehemaligen Gebietsstand und für die Jahre ab 1991 auf Deutschland in den heutigen Grenzen. Die realen Größen wurden für die Jahre 1950 bis 1969 auf Festpreisbasis (ESVG79) und danach auf Vorjahrespreisbasis (ESVG95) ermittelt. Die mit den beiden Gebietssprüngen 1960 (statistische Berücksichtigung des Saarlandes und West-Berlin) und 1991 (statistische Berücksichtigung der neuen Bundesländer) sowie der konzeptionellen Änderung 1970 (Übergang auf Vorjahrespreisbasis) einher gehenden Brüche wurden multiplikativ bereinigt.

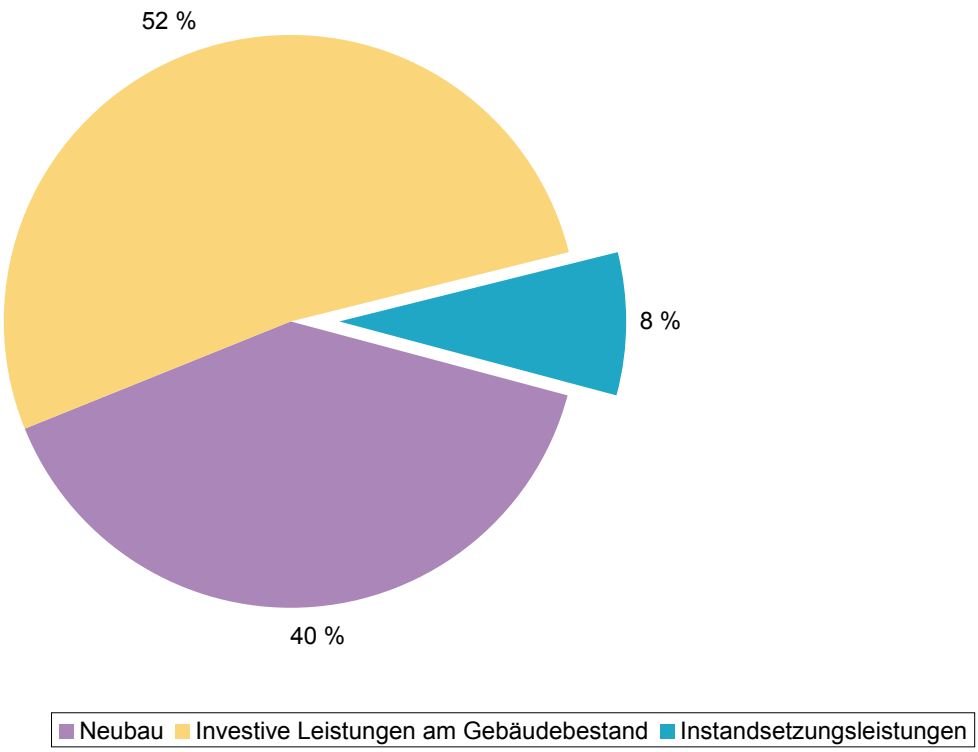
1. Strukturmerkmale des Wohnungsbaus.

Die umfassendste Statistik der Aktivität im Wohnungsbau stellt das vom DIW Berlin berechnete Bauvolumen dar. Dieses berücksichtigt neben den Wohnungsbauinvestitionen auch die der Reparatur und Erhaltung dienenden, nichtinvestiven Instandsetzungsleistungen am Gebäudebestand. Im Rahmen der VGR werden die Instandsetzungsleistungen dagegen als Vorleistungen gebucht und sind damit kein Teil des Bruttoinlandsprodukts (BIP).

Tabelle 1: Struktur des Wohnungsbauvolumens 2005

	Mrd. EUR	Prozent					
Wohnungsbauvolumen	127,51	**100**					
Wohnungsbauinvestitionen	117,21	92	**100**			58	
Neubau	50,55	40	43	**100**		25	
Eigenheimneubau	39,84	31	34	79		20	
Geschosswohnungsneubau	10,71	8	9	21		5	
Investive Leistungen am Gebäudebestand	66,66	52	57		87	33	
Instandsetzungsleistungen	10,3	8			13		
Nachrichtlich							
Bauleistungen an bestehenden Wohngebäuden	76,96	60			**100**		
Bauinvestitionen insgesamt	202,31					**100**	**100**
Beitrag des Baugewerbes als Produzent der Bauinvestitionen	132,66						66

Quelle: Statistisches Bundesamt (VGR), DIW (Bauvolumenrechnung), eigene Berechnungen



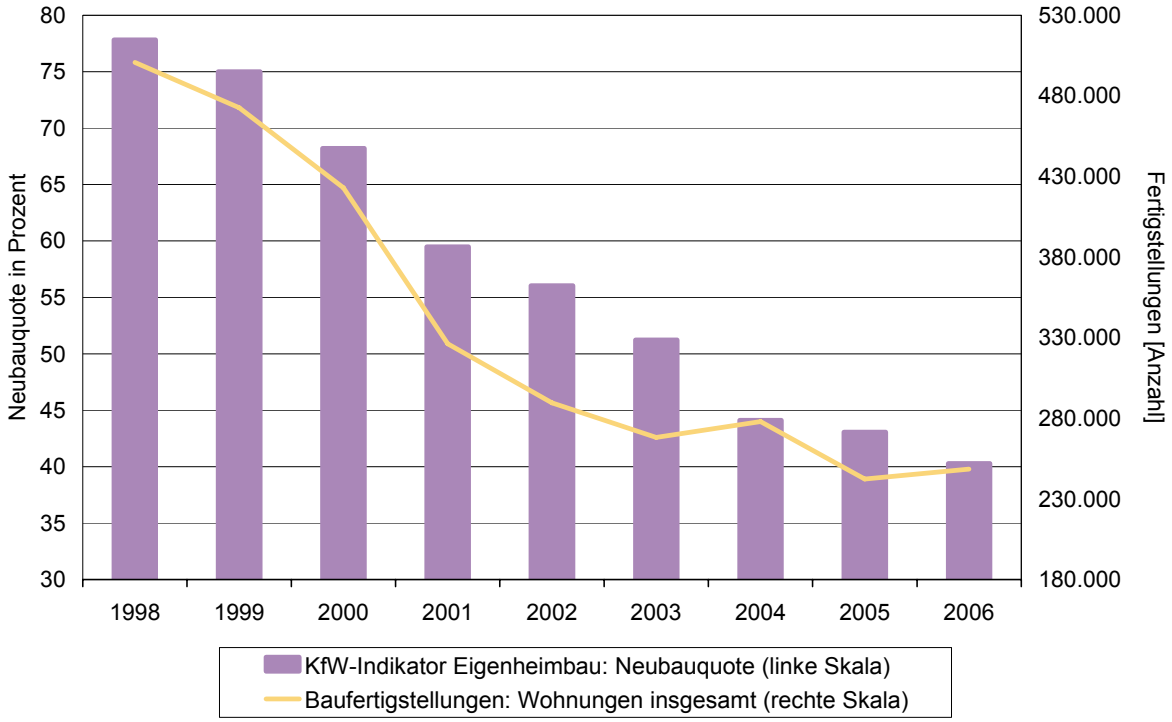
Quelle: Statistisches Bundesamt (VGR), DIW (Bauvolumenrechnung), eigene Berechnungen

Grafik 1: Struktur des Wohnungsbauvolumens 2005: 128 Mrd. EUR

Wie aus Tabelle 1 und Grafik 1 ersichtlich,[3] machen die Instandsetzungsleistungen mit 8 % allerdings nur einen relativ kleinen Teil des Wohnungsbauvolumens aus, das sich 2005 auf 128 Mrd. EUR summierte. Die restlichen 92 % entfallen auf den Neubau von Wohnungen sowie die investiven, d. h. wertsteigernden Leistungen am Gebäudebestand, welche beide in der Terminologie der VGR zu den neuen Bauten zählen und folglich BIP-wirksam sind.

Bestandsmaßnahmen dominieren.

Unabhängig davon, ob man die Wohnungsbauinvestitionen oder das etwas weiter abgegrenzte Wohnungsbauvolumen zu Grunde legt, dominieren die bestandsbezogenen Leistungen das Geschehen im Wohnungsbau: So entfallen 60 % des Bauvolumens auf (investive und nichtinvestive) Leistungen an bestehenden Gebäuden, und bei den Wohnungsbauinvestitionen ist der Anteil der Bestandsmaßnahmen mit 57 % kaum geringer.



Quelle: KfW Bankengruppe, Statistisches Bundesamt

Grafik 2: KfW-Indikator Eigenheimbau und Baufertigstellungen

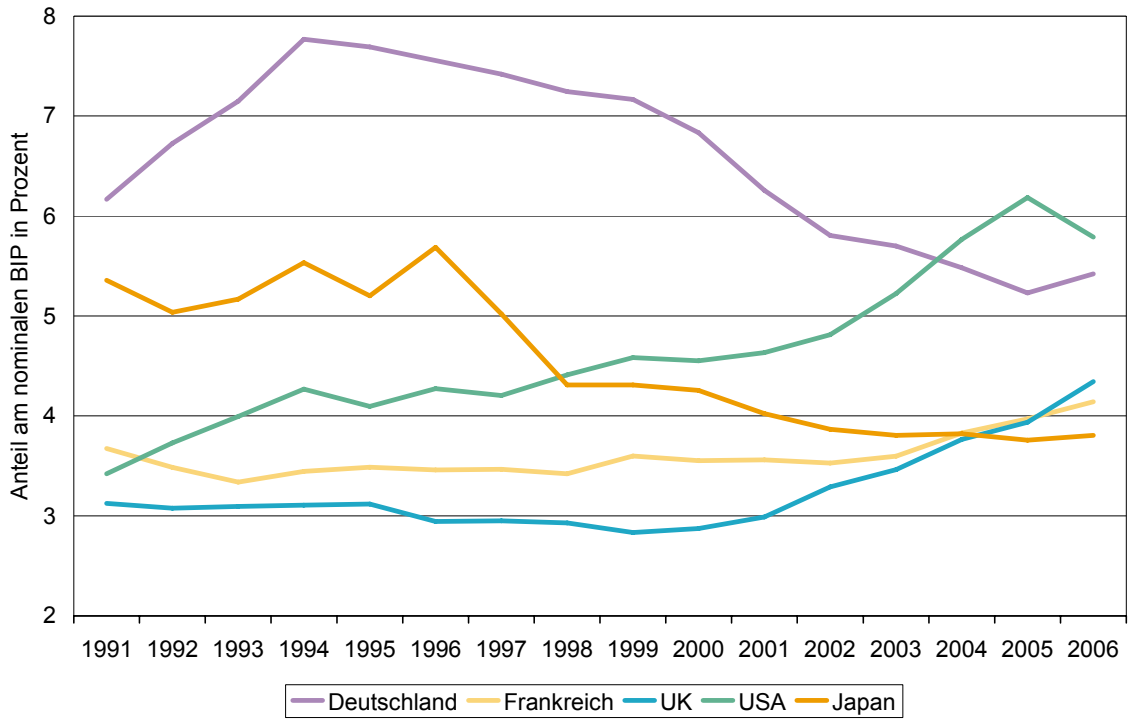
Der relative Bedeutungsverlust des Wohnungsneubaus, bei dem zuletzt der Bau von Eigenheimen (Ein- und Zweifamilienhäusern) mit einem Anteil von fast vier Fünfteln klar dominier-

[3] Die Tabelle 1 bzw. Grafik 1 zu Grunde liegenden Daten wurden aus einer Konsolidierung der Bauvolumensrechnung des DIW (Bartholmai, 2006) mit den Angaben aus den VGR (Statistisches Bundesamt, 2007a) gewonnen. In dieser weiten Abgrenzung reichen die Zeitreihen lediglich bis 2005, da das DIW im Unterschied zum Statistischen Bundesamt noch keine Zahlen für 2006 veröffentlicht hat. Da es hier aber vor allem darauf ankommt, die Struktur des Wohnungsbaus darzustellen, dürfte dieser Aktualitätsgrad ausreichend sein.

te, wird von den zentralen Indikatoren zum Neubau bestätigt, darunter auch vom KfW-Indikator Eigenheimbau (siehe Grafik 2). Danach fiel die Neubauquote – definiert als der Anteil der Kreditnehmer im KfW-Wohneigentumsprogramm, die mit dem Kredit einen Neubau oder den Kauf eines neu gebauten Eigenheims finanzieren wollen, in Prozent aller während der Bezugsperiode in diesem Programm geförderten Eigenheimprojekte (d. h. Neubau, Neukauf und Gebrauchtkauf) – von 78 % im Jahr 1998, dem ersten Jahr für das dieser Indikator berechnet werden konnte, auf nur noch rund 40 % im Jahr 2006. Sehr deutlich ging im gleichen Zeitraum auch die (ebenfalls in Grafik 2 ausgewiesene) Zahl der fertig gestellten Wohnungen zurück, die vom Statistischen Bundesamt im Rahmen der Statistik zu den Baugenehmigungen und -fertigstellungen erfasst wird: Diese halbierte sich im gleichen Zeitraum auf knapp 250.000 fertig gestellte Wohnungen im Jahr 2006.

Deutsches Wohnungsbauniveau im internationalen Vergleich weiterhin hoch.

Auf gesamtwirtschaftlicher Ebene machten die Wohnungsbauten im Jahr 2005 mit einem Anteil von 57,9 % die absolute Mehrheit der Bauinvestitionen aus (siehe erneut Tabelle 1). Dies entspricht einem Anteil von 30,3 % an den Bruttoanlageinvestitionen insgesamt bzw. einem Anteil von 5,2 % am nominalen BIP.



Quelle: Feri

Grafik 3: BIP-Anteil der Wohnungsbauten im internationalen Vergleich

Im internationalen Vergleich nimmt Deutschland damit trotz der kräftigen Anteilsrückgänge seit 1994 – damals betrug der Anteil der Wohnungsbauinvestitionen am BIP 7,8 % – noch

immer einen Spitzenplatz ein (siehe Grafik 3). Unter den fünf größten Industrieländern war die quantitative Bedeutung des Wohnungsbaus in den vergangenen drei Jahren lediglich in den USA höher, die 2005 in der Spitze 6,2 % des BIP in den Wohnungsbau lenkten. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass seit der Jahrtausendwende in den USA die Anreize für Investitionen in den Wohnungsbau im Gefolge kräftig anziehender Hauspreise temporär stark gestiegen sind. Vor dieser so genannten „Hauspreisblase“ lag der BIP-Anteil der Wohnungsbauten in den USA während der 90er-Jahre im Schnitt lediglich bei gut 4 %.

Eine ähnliche Entwicklung, wenngleich auf wesentlich niedrigerem Niveau, ist auch in Frankreich und dem Vereinigten Königreich zu beobachten. Hier reichten die kräftigen Anteilszuwächse bei den Wohnungsbauten insbesondere ab 2002 allerdings bei weitem nicht aus, um selbst die für deutsche Standards niedrige BIP-Quote am aktuellen Rand auch nur annähernd zu erreichen. In beiden Ländern belief sich der BIP-Anteil der Wohnungsbauten zuletzt auf gut 4 %, nachdem er im Mittel der 90er-Jahre bei 3,0 % (Vereinigtes Königreich) bzw. 3,5 % (Frankreich) gelegen hatte. Diese, gemessen am internationalen Standard großer Industrieländer weiterhin überdurchschnittlichen BIP-Anteile der Wohnungsbauinvestitionen hierzulande dürften insbesondere der Ausdruck qualitätsbedingter Preisunterschiede sein.

Kleine und mittlere Unternehmen dominieren den Wohnungsbau.

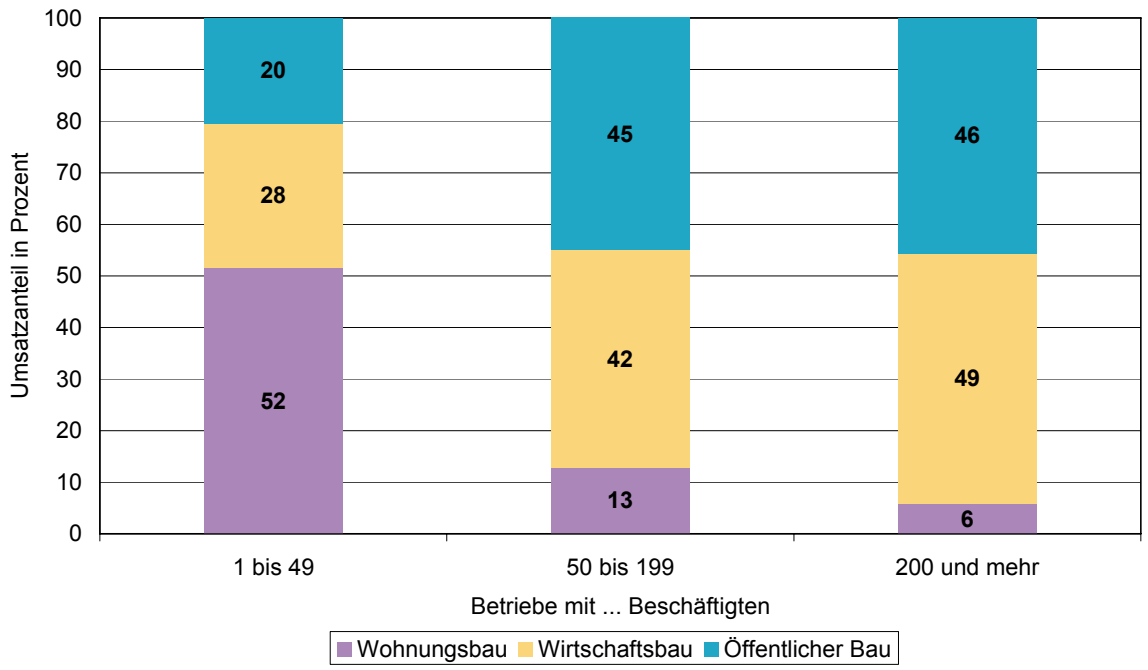
Die Frage nach den Produzenten der Wohnungsbauinvestitionen lässt die amtliche Statistik unbeantwortet, denn die strukturelle Aufgliederung nach Produzenten wird nur für das Gesamtaggregat der Bauinvestitionen veröffentlicht.[4] Für eine feinere Untergliederung können nur ungefähre Aussagen auf Basis der Strukturanteile im Gesamtaggregat getroffen werden, von dem die Wohnungsbauten aber immerhin mehr als die Hälfte ausmachen. Die Bauinvestitionen insgesamt wurden – wie ebenfalls in Tabelle 1 angegeben – 2005 zu 66 % vom Baugewerbe produziert, wobei 31 % auf den Wirtschaftsbereich Vorbereitende Baustellenarbeiten, Hoch und Tiefbau („Bauhauptgewerbe“) und 35 % auf den Wirtschaftsbereich Bauinstallation, Sonstiges Baugewerbe („Ausbaugewerbe“) entfallen. Das verbleibende Drittel teilen sich das Verarbeitende Gewerbe (8 %), die Dienstleister für die Bauplanung (6 %), die Dienstleister für die Grundstücksübertragung (4 %) sowie die residuale Gruppe der sonstigen Produzenten (16 %), unter die die Eigenleistungen einschließlich Nachbarschaftshilfe und Schwarzarbeit subsumiert werden. Diese Quoten – insbesondere die ungefähre Drittelung der Produzenten in Bauhauptgewerbe, Ausbaugewerbe und die übrigen Wirtschaftsbereiche – sind im Zeitablauf annähernd stabil, sodass die Angaben für 2005 als repräsentativ anzusehen sind.

---

[4] Vgl. Statistisches Bundesamt (2007b), S. 65.

Will man von den Strukturanteilen im Gesamtaggregat zumindest grob auf die Struktur der Produzenten allein im Wohnungsbau schließen, muss man vor allem berücksichtigen, dass das Ausbaugewerbe im Tiefbau – dieses macht rund 16 % der Bauinvestitionen aus – praktisch nicht aktiv ist. Verteilt man den Beitrag des Ausbaugewerbes an den Bauinvestitionen allein auf die verschiedenen Bauarten des Hochbaus (Wohnungsbau, öffentlicher Hochbau und gewerblicher Hochbau), so lässt sich, je nach Annahme über die Verteilung der Leistungen des Ausbaugewerbes auf diese drei Hochbauarten, der Anteil des Ausbaugewerbes am Wohnungsbau ungefähr auf 40 % bis 50 % taxieren. Der Anteil des Bauhauptgewerbes wäre mit 20 % bis 25 % entsprechend kleiner, womit die übrigen Produzenten rechnerisch zwischen 25 % und 40 % zu dem Wohnungsbau beitrügen.

Alles in allem dürfte damit der für die Bauinvestitionen insgesamt ausgewiesene Strukturanteil des Baugewerbes von rund zwei Dritteln auch ein guter Schätzer für die Wohnungsbauinvestitionen sein, allerdings mit einer deutlichen Verschiebung der Gewichte hin zum Ausbaugewerbe.



Quelle: Hauptverband der Deutschen Bauindustrie

Grafik 4: Umsatzanteile der Bauarten im Bauhauptgewerbe nach Betriebsgrößen (2005)

Das für den Wohnungsbau überdurchschnittlich bedeutsame Ausbaugewerbe ist stark handwerklich verfasst und damit zugleich mittelständisch geprägt. Eine besondere Bedeutung des Wohnungsbaus für den Mittelstand lässt sich zudem für das Bauhauptgewerbe belegen. Angaben des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie zufolge erzielen die Firmen des Bauhauptgewerbes mit weniger als 50 Beschäftigten mehr als die Hälfte ihres Um-

satzes im Wohnungsbau, wohingegen dieser für Unternehmen mit 200 oder mehr Beschäftigten angesichts eines Umsatzanteils von gerade einmal 6 % beinahe schon eine untergeordnete Rolle spielt (siehe Grafik 4).

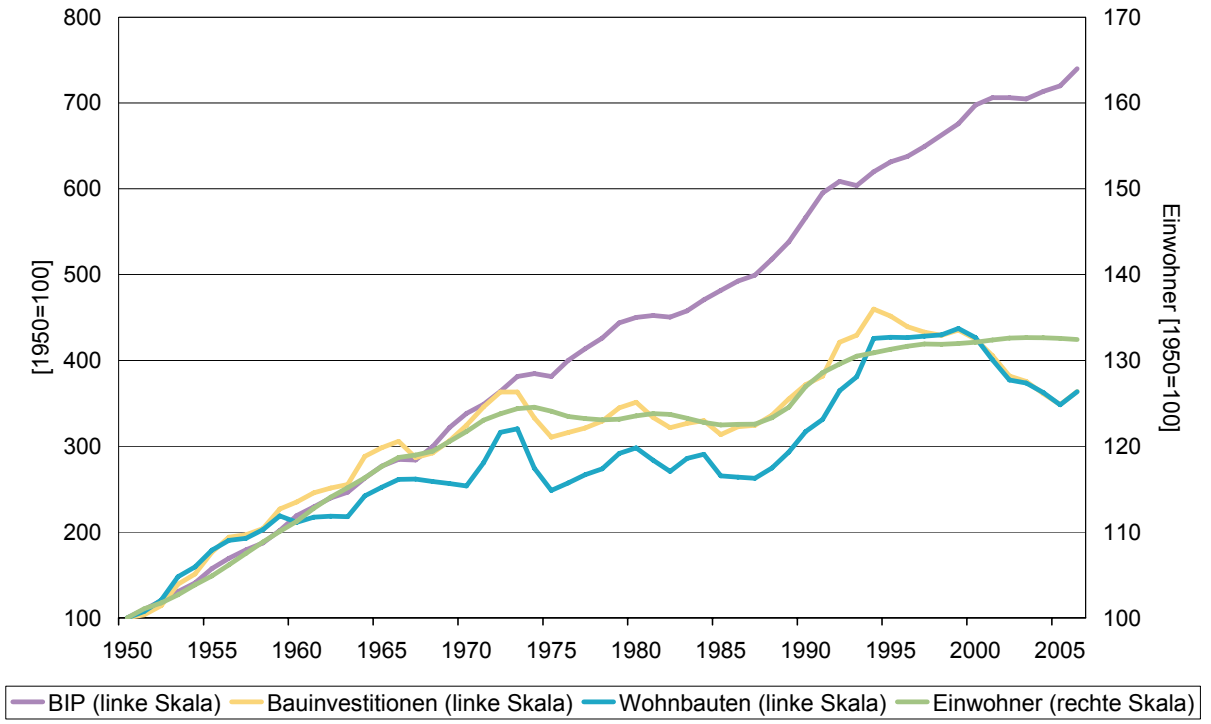
Zwischenfazit.

Das Zwischenfazit zu den makroökonomischen Strukturkennzeichen des Wohnungsbaus lässt sich damit wie folgt ziehen: Der – gemessen am BIP-Anteil im Durchschnitt der großen Industrieländer – noch immer auf überdurchschnittlich hohem Niveau betriebene deutsche Wohnungsbau wird von bestandsbezogenen Bauleistungen dominiert und ist von zentraler Bedeutung für die kleinen und mittleren Baufirmen.

2. Wohnungsbau, Wachstum und Konjunktur.

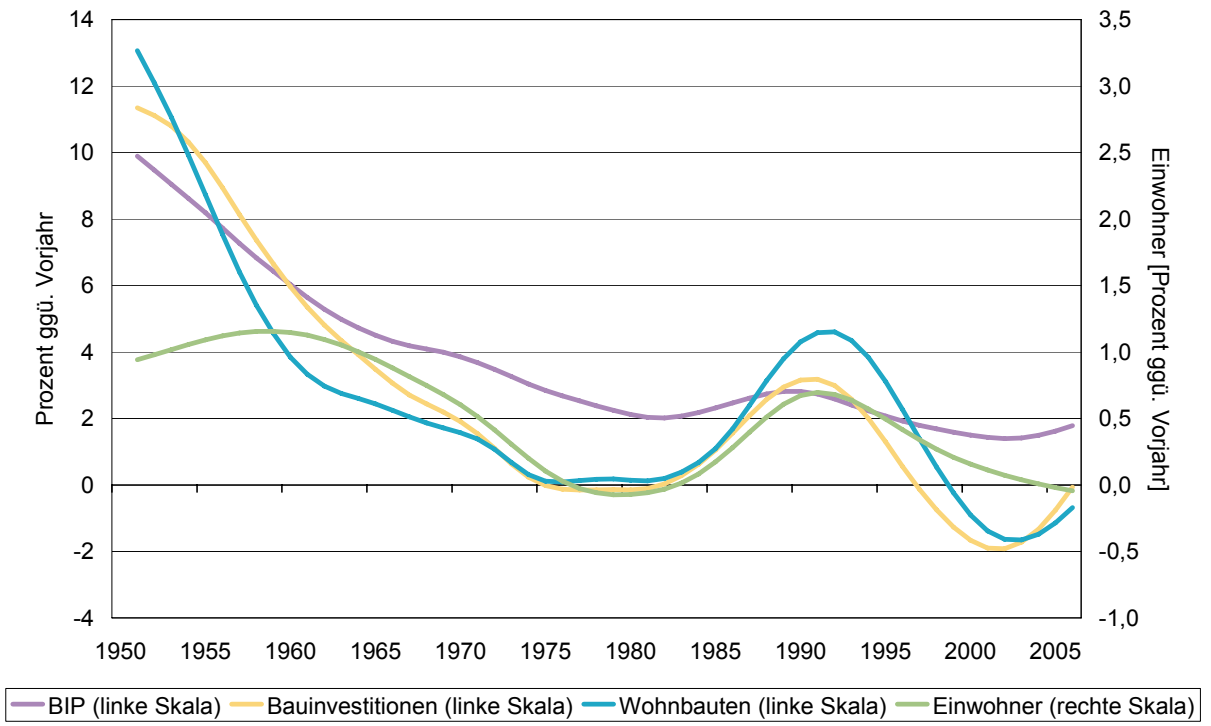
Nachdem im vorangegangenen Abschnitt die aktuellen Strukturmerkmale der Wohnungsbauaktivität im Vordergrund standen, soll nunmehr deren zeitliche Dimension eingehend beleuchtet werden: Der Wohnungsbau vor dem Hintergrund von Wachstum und Konjunktur sowie seiner zentralen Einflussgrößen. Die wichtigsten Informationen hierzu bündeln die beiden anschließenden Grafiken: Grafik 5 stellt die langfristige Entwicklung der realen Wohnungsbauinvestitionen seit 1950 im Vergleich zu der Entwicklung der realen Bauinvestitionen insgesamt, des realen BIP sowie der Einwohnerzahl als indexierte Niveaugrößen dar, wobei die mit den beiden Gebietssprüngen 1960 (Aufnahme des Saarlandes und West-Berlins in die VGR) und 1991 (Aufnahme der neuen Bundesländer in die VGR) sowie der konzeptionellen Änderung 1970 (Übergang von der Festpreisbasis auf die Vorjahrespreisbasis bei der Berechnung realer Größen in den VGR) einhergehenden Strukturbrüche in den Zeitreihen multiplikativ bereinigt worden sind. Grafik 6 gibt die hieraus abgeleiteten Trendwachstumsraten[5] für diese Aggregate wieder. Da sich die Bevölkerung weit weniger dynamisch entwickelt als die anderen Größen, sind die Kurven zur Einwohnerzahl als einzige jeweils an der rechten Skala der beiden Grafiken abzulesen. Gemeinsamkeiten und Unterschiede im Verlaufsprofil der Reihen lassen sich so trotz dieses Unterschieds leicht identifizieren.

[5] Berechnet mit dem HP-Filter (Lambda=100) und Konsensprognosen für 2007 und 2008.



Quelle: Statistisches Bundesamt (VGR), eigene Berechnungen

Grafik 5: Entwicklung der realen Wohnungsbauten im Vergleich



Quelle: Statistisches Bundesamt (VGR), eigene Berechnungen

Grafik 6: Reale Trendwachstumsrate der Wohnungsbauten im Vergleich

Bau und Wohnungsbau wachsen langfristig deutlich langsamer als das BIP.

Wie aus den Grafiken 5 und 6 zu ersehen ist, wachsen die Wohnungsbauinvestitionen wie auch die Bauinvestitionen insgesamt in der langen Frist deutlich langsamer als das BIP. Während das BIP von 1950 bis 2006 in realer Betrachtung auf das 7,4-fache seines Startwertes stieg, wuchsen sowohl die Wohnungsbauten als auch die Bauinvestitionen insgesamt im gleichen Zeitraum lediglich auf das 3,6-fache des Ausgangswertes an. Eine markante Ausnahme sind allerdings die frühen Aufbaujahre der Bundesrepublik. Bis etwa 1960 erhöhten sich die Wohnungsbauinvestitionen per saldo in etwa im gleichen Tempo wie das BIP, und die Bauinvestitionen konnten immerhin bis Anfang der 70er-Jahre mit dem allgemeinen Wertschöpfungszuwachs mithalten. Die Trendwachstumsrate der Wohnungsbauinvestitionen war allerdings bereits Mitte der 50er-Jahre unter das Trendwachstum des BIP gefallen; bei den Bauinvestitionen insgesamt war dieser Zeitpunkt Anfang der 60er-Jahre erreicht. In einer sehr langen Phase von etwa 1970 bis 1987 haben sich die Wohnungsbau- wie auch die gesamten Bauinvestitionen abgesehen von kürzerfristigen – insbesondere in der ersten Hälfte der 70er-Jahre allerdings auch sehr heftigen – Schwankungen im Niveau fast nicht verändert. Die Trendrate beider Aggregate fiel ab 1975 für rund ein Jahrzehnt praktisch auf Null. Das vorläufige Maximum aus dem Jahr 1973 wurde erst 1991 wieder erreicht. Denn erst gegen Ende der 80er-Jahre und stark angeheizt durch den wiedervereinigungsbedingten und durch staatliche Fördermaßnahmen für die neuen Länder flankierten Bauboom in der ersten Hälfte der 90er-Jahre stieg die Bautätigkeit wieder rapide an, wobei die Trendwachstumsrate der Wohnungsbauten in dieser Periode sogar über der Trendrate der Bauinvestitionen insgesamt wie auch des BIP lag. Dies ist sozusagen die zweite säkulare Aufbauphase in der Geschichte der Bundesrepublik, denn eine solche Konstellation der Trendwachstumsraten hatte es zuvor nur in der Aufbauphase nach dem Krieg während der ersten Hälfte der 50er-Jahre gegeben. In der zweiten Hälfte der 90er-Jahre und stärker noch in den ersten fünf Jahren des neuen Jahrtausends nahm die Bauaktivität dann aber rapide ab und trug so zu der lang anhaltenden wirtschaftlichen Stagnationsphase bei, aus der sich Deutschland erst 2006 wieder befreien konnte. Die Beschleunigung des Rückgangs des Aktivitätsniveaus nach 2000 resultiert daraus, dass der Einbruch im Wohnungsbau erst einsetzte, nachdem der Nichtwohnungsbau bereits vier Jahre der Schrumpfung hinter sich hatte.

Bevölkerungsentwicklung zentraler Treiber von Bau und Wohnungsbau.

Sucht man nach dem zentralen Treiber der Wohnungsbauinvestitionen wie auch der Bauinvestitionen insgesamt, drängt sich die Bevölkerungsentwicklung geradezu auf. Deren Verlaufsprofil gibt praktisch alle vier Phasen der Bauaktivität vor, die sich seit 1950 identifizieren lassen: den Anstieg bis Anfang der 70er-Jahre, die anschließende langjährige Seitwärtsbewegung bis in die zweite Hälfte der 80er-Jahre, den folgenden rapiden Zuwachs mit dem

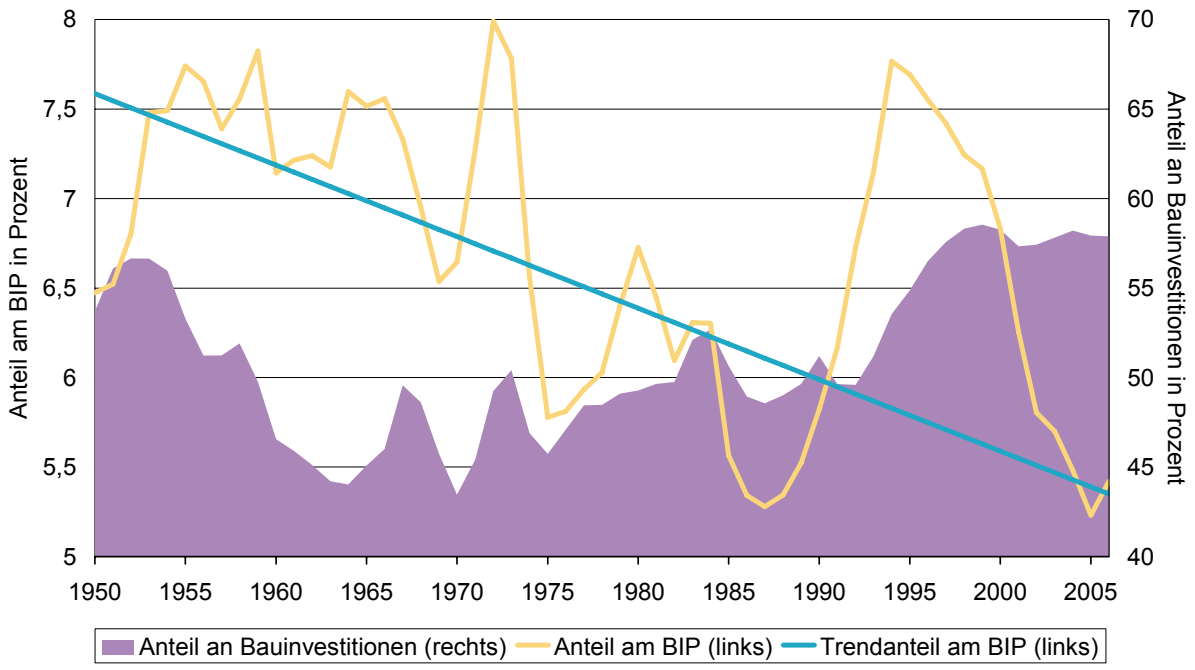
Höhepunkt Mitte der 90er-Jahre – der insofern zumindest in der Tendenz fundamental begründbar ist und bereits vor der Wiedervereinigung begann – sowie die jüngste starke Abschwächung seit der Jahrtausendwende. Sowohl in der Niveaubetrachtung als auch bei der Gegenüberstellung der Trendwachstumsraten ist dieser enge proportionale Zusammenhang sichtbar.[6] Über die gesamte hier betrachtete Periode von 1950 bis 2006 ging ein Anstieg der Bevölkerung um 1 % im Durchschnitt mit einer Ausweitung der realen Wohnungsbauinvestitionen um 4 % einher, wie das Ergebnis einer einfachen Regressionsanalyse zeigt.

Kleinere Ausnahmen von der proportionalen Entwicklung sind lediglich die frühen 50er-Jahre, als die Bauaktivität relativ zur Bevölkerungsentwicklung erkennbar stärker zunahm als in den anderen Jahren, sowie der aktuelle Rand, an dem die Bautätigkeit sehr deutlich nachließ, obwohl die Bevölkerungszahl lediglich stagnierte. Die erste Ausnahme dürfte mit der Sondersituation nach dem Krieg erklärbar sein, als ein Großteil des zerstörten Wohnraums sowie anderer Bauten einschließlich der Infrastruktur zunächst rasch wieder aufgebaut werden musste. Die Entwicklung am aktuellen Rand könnte dagegen ein Hinweis darauf sein, dass der Bauboom der 90er-Jahre neben einer fundamental gerechtfertigten Komponente (Bevölkerungszuwachs und anfangs äußerst marode Bausubstanz im ostdeutschen Beitrittsgebiet) auch ein gewisses Maß an Übersteigerungen enthalten hat, das anschließend durch eine langjährige Kapazitätsreduktion wieder abgebaut werden musste.

Wohnungsbauten wieder auf Normalniveau angekommen.

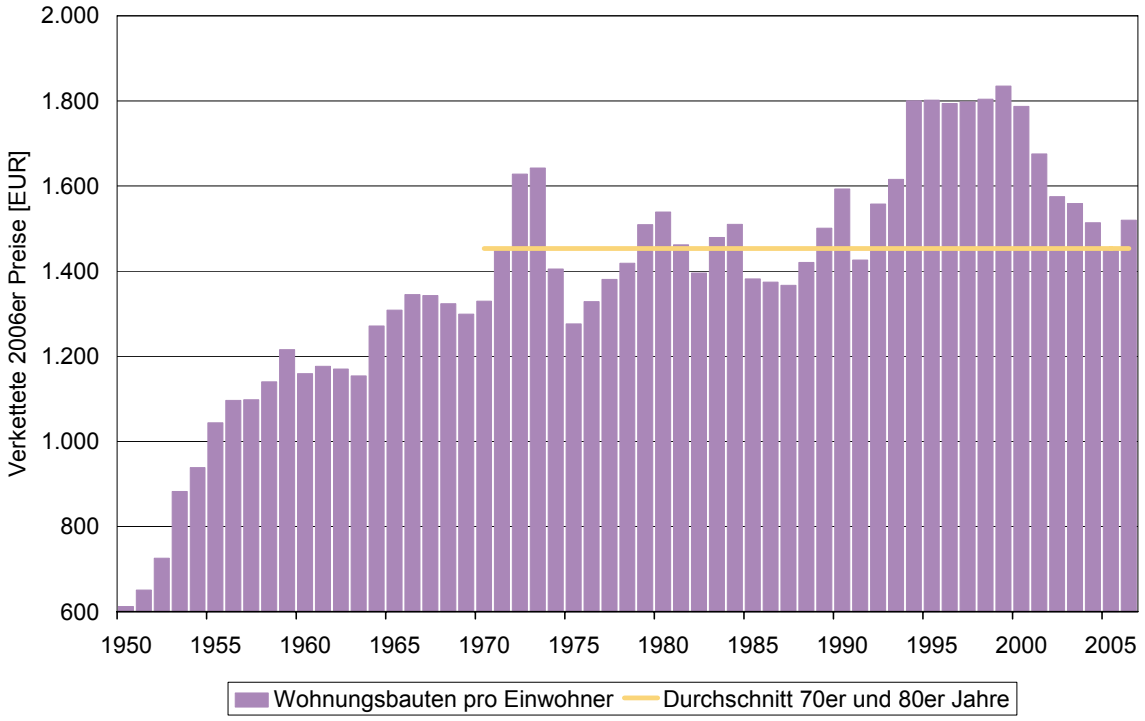
Die Beobachtung, dass die Wohnungsbauten wie die Bauinvestitionen insgesamt in der langen Frist vor allem von der Bevölkerungsentwicklung abhängen, während ihr Anteil am BIP mit steigendem Wohlstand trendmäßig zurückgeht, unterstreicht die Tatsache, dass mit der Schaffung und Erhaltung von Wohnraum ein menschliches Grundbedürfnis befriedigt wird: Sobald dieses Grundbedürfnis hinreichend gestillt ist, wendet man sich stärker der Produktion und dem Konsum von Gütern für den gehobenen und Luxusbedarf zu, sodass der Anteil der Güter, die primär der Grundbedürfnisbefriedigung dienen, mit zunehmendem BIP-Niveau zurückgehen muss. 2006 lagen die Wohnungsbauten mit einem BIP-Anteil von 5,4 % wieder in etwa auf der langfristig fallenden Trendgeraden, die sich seit 1950 bis zum Anfang der 90er-Jahre herausgebildet hatte, nachdem sie im Bauboom der 90er-Jahre zwischenzeitlich in Regionen angestiegen waren, die in den 50er-Jahren üblich waren und zuvor letztmalig Anfang der 70er-Jahre kurzzeitig beobachtet werden konnten (siehe Grafik 7).

[6] Die Korrelationskoeffizienten für die Periode von 1950 bis 2006 betragen 0,9 (Niveaugrößen) bzw. 0,8 (Trendwachstumsraten).



Quelle: Statistisches Bundesamt (VGR), eigene Berechnungen

Grafik 7: Anteil der Wohnungsbauten an BIP und Bauinvestitionen



Quelle: Statistisches Bundesamt (VGR), eigene Berechnungen

Grafik 8: Reale Wohnungsbauten pro Einwohner

Insofern kann man durchaus von einer Normalisierung der Wohnungsbautätigkeit nach dem Boom der 90er-Jahre und der anschließenden Kapazitätskrise sprechen. Auch die Pro-Kopf-

Betrachtung der Wohnungsbauten weist eindeutig in diese Richtung: Mit rund 1.450 EUR pro Einwohner – gerechnet in Preisen des Jahres 2006 – lagen die realen Investitionen in Wohnungsbauten seit drei Jahren wieder in etwa auf dem Niveau, das sie auch im Durchschnitt der 70er- und 80er-Jahre inne hatten, nachdem sie in der Spitze (1999) bis auf 1.835 EUR kletterten (siehe Grafik 8). Zuvor, in den 50er- und 60er-Jahren, waren sie nahezu ununterbrochen angestiegen und hatten sich bis Anfang der 70er-Jahre gegenüber dem Startwert von 1950 (612 EUR) mehr als verdoppelt.

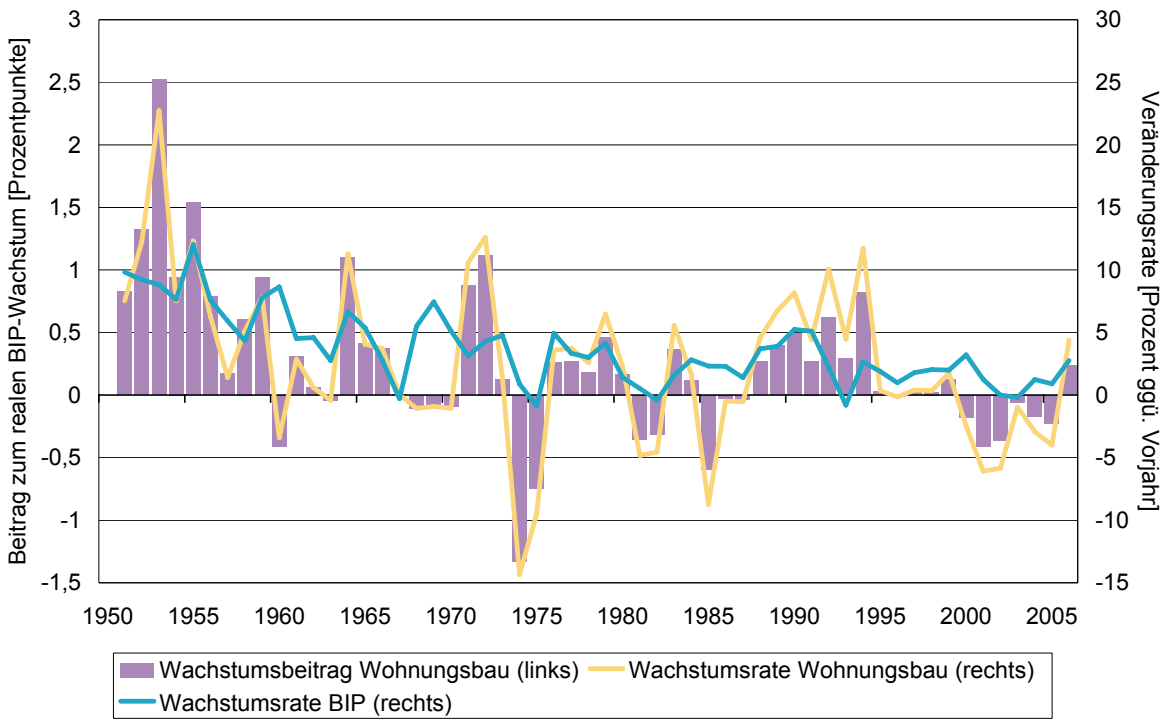
Bedeutungszuwachs für die Bauwirtschaft.

An den Bauinvestitionen insgesamt hielten die Wohnungsbauten mit sehr stabilen knapp 58 % in den vergangenen zehn Jahren allerdings einen historisch hohen Anteil, wie er vorher nur für die erste Hälfte der 50er-Jahre charakteristisch war (siehe erneut Grafik 7). In den rund vier Jahrzehnten von Mitte der 50er- bis Mitte der 90er-Jahre hatte demgegenüber zumeist der Nichtwohnungsbau – d. h. der gewerbliche und öffentliche Hoch- sowie Tiefbau – quantitativ die Bauinvestitionen dominiert. Für die Bauwirtschaft selbst hat der Wohnungsbau folglich relativ zu den anderen Bauarten gegenüber früheren Jahrzehnten zuletzt stark an Bedeutung und Umfang gewonnen.

Wohnungsbau stark zyklisch, aber konjunkturelle Bedeutung nimmt ab.

Verglichen mit der Dynamik des realen BIP ist der Wohnungsbau deutlich stärkeren konjunkturellen Schwankungen unterworfen. Während jährliche Schrumpfungsraten beim BIP in der inzwischen mehr als ein halbes Jahrhundert alten Wirtschaftsgeschichte der Bundesrepublik Deutschland mit fünf (1967, 1975, 1982, 1993, 2003) von insgesamt 57 statistisch erfassten Jahren seit 1950 die seltene Ausnahme darstellen und bislang höchstens einmal in einem Jahrzehnt hingenommen werden mussten, wechseln sich im Wohnungsbau Zuwächse und Schrumpfungen mit relativ hoher Regelmäßigkeit ab (siehe Grafik 9).

Lässt man zunächst einmal die Aufbauphase der 50er-Jahre sowie den (bereits 1988 begonnenen) Bauboom der 90er-Jahre außen vor, so gab es zwischen 1960 und 1987 fünf Perioden mit realen Zuwächsen, die im Mittel 3,2 Jahre (Spanne: 2 bis 5 Jahre) dauerten und währenddessen die Wohnungsbauten im Schnitt kumuliert um 15,5 % (Spanne: 3,5 % bis 26,3 %) wuchsen, sowie sechs Perioden mit realen Schrumpfungen, die sich durchschnittlich über 2,0 Jahre (Spanne:1 bis 3 Jahre) erstreckten und zu einer Abnahme der realen Wohnungsbauinvestitionen um 8,0 % (Spanne: -0,4 % bis -22,5 %) führten.



Quelle: Statistisches Bundesamt (VGR), eigene Berechnungen

Grafik 9: Wachstumsrate und Beitrag der Wohnungsbauten zum realen BIP-Wachstum

Vor diesem Hintergrund stechen die beiden säkularen Aufbauperioden im Wohnungsbau (1950 bis 1959: 9 Jahre Zuwachs um kumuliert 118,7 %; 1987 bis 1999:[7] 12 Jahre Zuwachs um kumuliert 66,5 %) sowohl hinsichtlich der Dauer als auch des Gesamtanstiegs klar hervor. Die Kapazitätsanpassungskrise der Wohnungsbauwirtschaft von 2000 bis 2005 zeichnet sich dagegen vor allem durch ihre Länge aus, die bislang ohne Parallele ist. Denn mit 6 Jahren schrumpfender Wohnungsbautätigkeit in Folge dauerte sie doppelt so lang wie die bis dahin längste (1985 bis 1987). Allenfalls die sehr lange Stagnationsphase von Mitte der 70er- bis Mitte der 80er-Jahre kommt ihr qualitativ gleich. Das kumulierte Ausmaß des Rückgangs kommt mit 20,4 % dagegen nicht ganz an den mit zwei Jahren relativ kurzen, dafür aber umso heftigeren Einbruch während der 1. Ölkrise (1974 bis 1975: -22,5 %) heran, dem ein ebenfalls kurzer und heftiger Bauboom (+26,2 % in 3 Jahren) vorausgegangen war. Diese Zahlen legen den Schluss nahe, dass in Boomphasen hohe Überkapazitäten an Wohnraum geschaffen werden, die anschließend über einen sehr langen Zeitraum wieder abgebaut werden müssen.

Wegen der beschriebenen stark ausgeprägten Zyklen wird der Wohnungsbau bisweilen als prototypisch für den „Schweinezyklus“ charakterisiert. Dieses theoretische Modell erklärt periodische Mengen- und Preisschwankungen mit einem ständig zwischen Angebots- und

[7] Vernachlässigt wurde bei dieser Betrachtung die marginale Schrumpfung im Jahr 1991, die praktisch einer Stagnation gleichkommt (-0,1 %).

Nachfrageüberschuss oszillierenden Marktungleichgewicht im Gefolge erheblicher Zeitverzögerungen bei der Reaktion der Produktion auf Nachfrageimpulse. Angesichts der relativ langen Ausreifungszeit der Wohnungsbauinvestitionen kann ihm eine gewisse Relevanz für die Erklärung der Wohnungsbauzyklen zwar nicht von vornherein abgesprochen werden. Aus praktischer Sicht sind jedoch vor allem deren gesamtwirtschaftliche Auswirkungen von Belang. In diesem Kontext ist darauf hinzuweisen, dass die konjunkturelle Bedeutung des Wohnungsbaus langfristig abnimmt. Denn wegen des oben bereits ausführlich beschriebenen, trendmäßig rückläufigen Strukturanteils der Wohnungsbauten am BIP werden – bei gegebener Wachstumsrate der Wohnungsbauten – deren Beiträge zum Realwachstum zwangsläufig über die Jahre im Trend kleiner, wie ebenfalls in Grafik 9 zu erkennen ist.

Zwischenfazit.

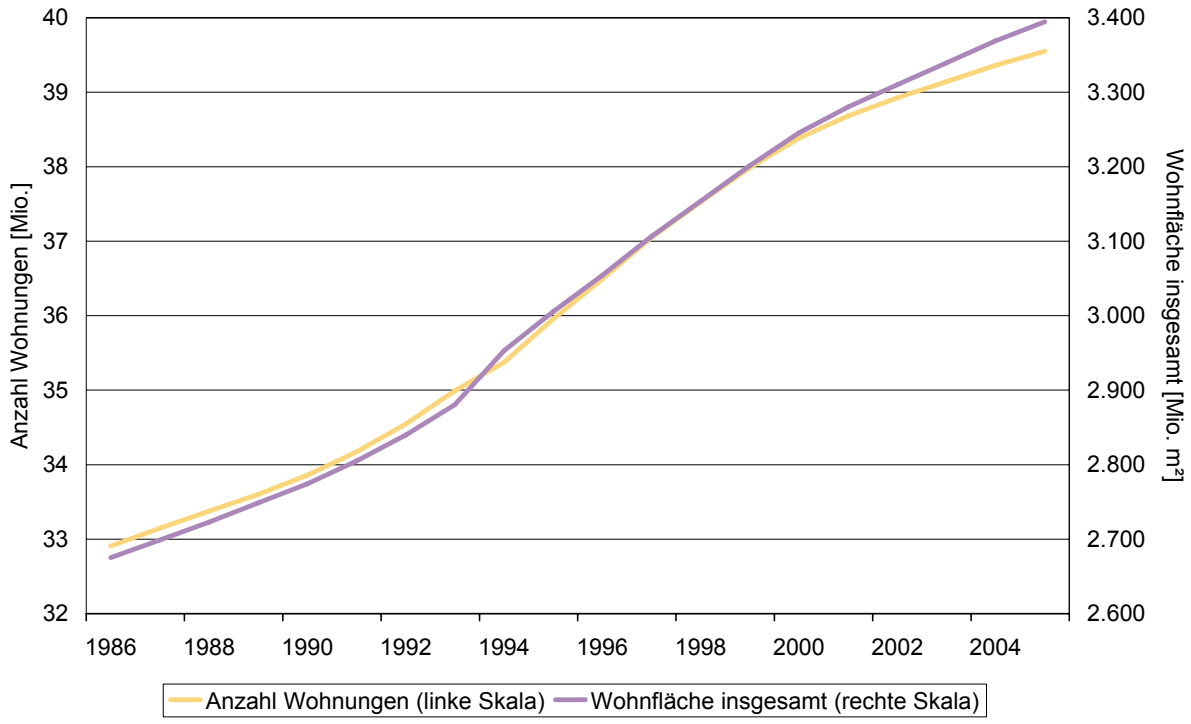
Die in diesem Abschnitt herausgearbeiteten Ergebnisse zum Zusammenspiel von Wachstum, Konjunktur und Wohnungsbau lassen sich damit wie folgt zusammenfassen: Als Nachfragekomponente zur Befriedigung eines grundlegenden menschlichen Bedürfnisses, dem Wohnen, wächst der Wohnungsbau (wie die Bauinvestitionen insgesamt) mit steigendem Wohlstandsniveau im Trend deutlich langsamer als das BIP und entwickelt sich langfristig i. W. proportional zur Bevölkerungszahl, die insofern der wesentliche Treiber ist. Gemessen an zwei wichtigen Indikatoren (Trendanteil am BIP, reale Wohnungsbauinvestitionen pro Einwohner) hat die Wohnungsbauaktivität inzwischen wieder „Normalmaß“ erreicht, die langjährige strukturelle Baukrise im Anschluss an den zweiten säkularen Bauboom in der Wirtschaftsgeschichte der Bundesrepublik dürfte damit ausgestanden sein. Innerhalb der Bauinvestitionen verharrte der Anteil der Wohnungsbauten allerdings bis zuletzt auf einem historischen Spitzenniveau. In konjunktureller Hinsicht lässt sich der Wohnungsbau als stark zyklisch skizzieren, wegen des trendmäßig fallenden BIP-Anteils schmälern sich allerdings die gesamtwirtschaftlichen Wachstumseffekte dieser Schwankungen im Laufe der Zeit.

3. Ausblick.

Für die Einschätzung der mittel- und langfristigen Entwicklung im Wohnungsbau ist vor allem die zentrale Bedeutung der Bevölkerungszahl für die Trendentwicklung der Wohnungsbauinvestitionen von Belang.[8] Allerdings muss dabei einschränkend angemerkt werden, dass es kürzerfristig durchaus zu erheblichen Abweichungen von diesem Zusammenhang kommen kann, denn die Wohnungsnachfrage bezieht sich nicht auf die Wohnungsbauinvestitionen als periodenbezogene Flussgröße, sondern auf den damit aufgebauten und gepflegten Kapitalstock, also den Wohnungsbestand. Besonders nach ausgeprägten Boomphasen ist von da-

[8] Siehe dazu ausführlich Kapitel 2: “Die Nachfrage nach Wohnraum“.

her zu erwarten, dass es lange Zeiträume mit Überkapazitäten geben kann, bei denen eine steigende Wohnungsnachfrage durchaus mit stagnierenden oder sogar fallenden Wohnungsbauinvestitionen vereinbar sein kann. Die letzte langjährige Kapazitätskrise ist dafür ein anschauliches Beispiel, denn die von 2000 bis 2005 rückläufigen Wohnungsbauinvestitionen gingen mit einem stetig steigenden Wohnraumbestand einher (siehe Grafik 10).



Quelle: Statistisches Bundesamt (Bautätigkeit und Wohnungen)

Grafik 10: Entwicklung der Wohnungsanzahl sowie der Wohnfläche insgesamt

Absehbare demografische Entwicklung wirkt kontraktiv auf den Wohnungsbau.

Wie sind unter diesen Nebenbedingungen die Aussichten für den Wohnungsbau einzuschätzen? Folgt man der elften koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes,[9] so dürfte die Einwohnerzahl Deutschlands noch bis in die erste Hälfte der 20er-Jahre bei rund 80 Mio. Personen stagnieren, anschließend aber verstärkt schrumpfen und 2050, je nach Annahme über den Wanderungssaldo, nur noch rund 69 bis 74 Mio. Personen umfassen. Dies entspräche knapp dem Bevölkerungsstand der frühen 60er-Jahre (1963: 75 Mio. Einwohner), bzw. einem Rückgang zwischen 10 % bis 16 % gegenüber dem Stand von 2006. Insofern ist von der absehbaren Bevölkerungsentwicklung her auf alle Fälle

[9] Vgl. Eisenmenger et al. (2006). Im Folgenden wird Bezug genommen auf die Varianten 1-W1 Untergrenze und 1-W2 Obergrenze der „mittleren“ Bevölkerung. Deren Annahmen sind: annähernd konstante Geburtenhäufigkeit, Lebenserwartung steigt bis 2050 auf 83,5 Jahre für neugeborene Jungen bzw. auf 88,0 Jahre für neugeborene Mädchen, jährlicher Wanderungssaldo +100.000 Personen (Variante 1-W1) bzw. +200.000 Personen (Variante 1-W2).

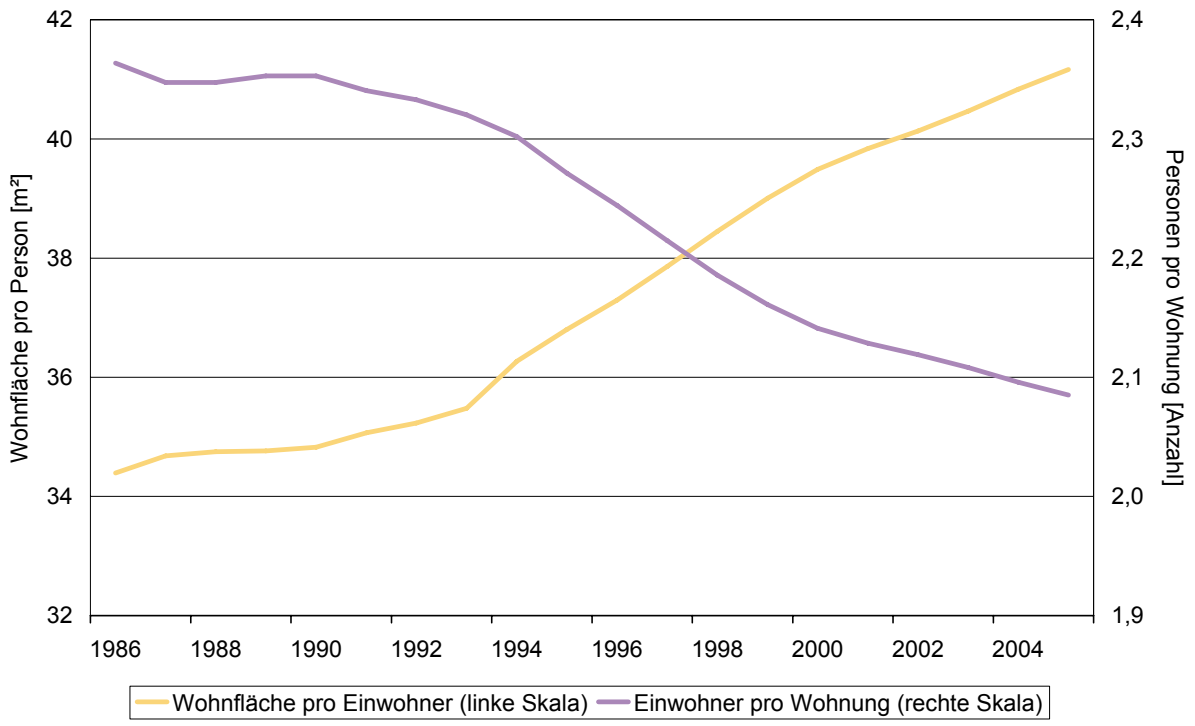
eine verhaltene Wohnungsbauaktivität angelegt: Mittelfristig ist grundsätzlich mit einer im Trend stagnierenden und in der längeren Frist sogar mit einer rückläufigen Entwicklung zu rechnen. Während sich die Bevölkerungszahl folglich mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit kontraktiv auf die Wohnungsbauaktivität auswirken dürfte, sind besonders für die mittelfristige Perspektive – abgesehen von der konjunkturell bestimmten Einkommensentwicklung und den Finanzierungsbedingungen – allerdings noch weitere demografische Faktoren von Belang. Zu nennen sind hier insbesondere die Altersstruktur sowie Anzahl und Größe der Haushalte.[10]

Von diesen beiden Determinanten dürften in den kommenden Jahren gegensätzliche Einflüsse ausgehen. Tendenziell negativ dürfte sich auswirken, dass die für den Wohnungsbau besonders wichtige Gruppe der 30- bis 49-jährigen Personen künftig noch stärker abnehmen wird als die Bevölkerung insgesamt. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung wird nach der Vorausschau des Statistischen Bundesamtes von gegenwärtig 30 % über 25 % im Jahr 2020 auf nur noch 22 % im Jahr 2050 sinken. In absoluten Zahlen entspricht dies einem Rückgang zwischen 33 % und 40 % gegenüber dem Niveau dieser Altersgruppe von 2006, als ihr insgesamt rund 25 Mio. Personen zugerechnet wurden.

Singularisierung und steigende Pro-Kopf-Flächeninanspruchnahme stützend.

Tendenziell stützend dürfte dagegen sein, dass der Trend zur Singularisierung – d. h. zu einer Zunahme der Haushalts- bei gegebener Bevölkerungszahl, was eine abnehmende Zahl von Einwohnern je Wohnung zur Folge hat – sowie die Tendenz zu immer größeren Wohnflächen pro Kopf bis zuletzt ungebrochen waren (siehe Grafik 11). So fiel die Zahl der Einwohner pro Wohnung – ein Indikator für die durchschnittliche Haushaltsgröße – von 2,35 im Jahr der Wiedervereinigung auf 2,09 im Jahr 2005 (-11,4 %), während die pro Kopf in Anspruch genommene Wohnfläche im gleichen Zeitraum von 34,8 m² auf 41,2 m² zulegte (+18,2 %). Es ist nicht damit zu rechnen, dass sich diese Trends auf absehbare Zeit umkehren werden. Darüber hinaus ist mit Blick auf die kurz- und mittelfristigen Perspektiven des Wohnungsbaus als Positivbeitrag zu vermerken, dass – wie oben gezeigt – der deutsche Wohnungsbau inzwischen in die baulichen Kapazitäten hineingeschrumpft sein dürfte, die in der maßgeblich von der Wiedervereinigung getriebenen Boomphase der 90er-Jahre aufgebaut worden waren, und sich die Lage insofern wieder normalisiert hat.

[10] Siehe zu diesen und weiteren Einflussfaktoren ausführlich Kapitel 2: “Die Nachfrage nach Wohnraum“.



Quelle: Statistisches Bundesamt (Bautätigkeit und Wohnungen, VGR), eigene Berechnungen

Grafik 11: Einwohner pro Wohnung („Hauhaltsgröße“) und Pro-Kopf-Wohnfläche

Wohnungsbau künftig stabiler aber mit wenig Dynamik.

Summa summarum dürften die Wohnungsbauinvestitionen deswegen vorerst zumindest nicht weiter abnehmen, wenngleich deren Trendwachstumsrate zuletzt noch mit geschätzten -0,7 % leicht negativ war (siehe hierzu Grafik 6). Am aktuellen Rand ist die Schätzunsicherheit allerdings ausgesprochen hoch, sodass dieses Ergebnis nicht überbewertet werden sollte. Besonders nach der Sonderkonjunktur des Jahres 2006, die mit einem Plus der realen Wohnbauten von 4,4 % den mit Abstand größten Zuwachs seit zwölf Jahren brachte, ist jedoch wieder mit einer deutlich langsameren Gangart zu rechnen. Denn das hohe Wachstumsergebnis des Jahres 2006 war im Wesentlichen auf eine singuläre Kombination von Sonderfaktoren – die endgültige Abschaffung der Eigenheimzulage zum Ende des Jahres 2005 sowie die frühzeitig angekündigte starke Anhebung der Mehrwertsteuer um drei Prozentpunkte ab Anfang 2007 – zurückzuführen und wird so auf lange Zeit nicht wiederholbar sein. Während das absehbare Ende der Fördermaßnahme einen Bauantragsboom ausgelöst hatte, der vor allem 2006 produktionswirksam geworden ist, führte die Antizipation der Steuererhöhung gleichzeitig zu massiven Vorzieheffekten, die sich vor allem 2007 als Nachfrageausfall bemerkbar machten. Ohne weitere Störungen durch eine Veränderung der Rahmenbedingungen sollte der Wohnungsbau sich künftig wieder stärker an den fundamentalen Einflussgrößen orientieren und damit relative Kontinuität zurückgewinnen.

Die Wohnungsbauten, die gegenwärtig den größten Teil der Bauinvestitionen ausmachen, dürften sich deshalb auf mittlere Sicht zwar stabiler entwickeln als zuletzt, sie werden aber nicht zu den überdurchschnittlich dynamischen Nachfragekomponenten gehören. Vielmehr dürften sie gegenüber den anderen Bausparten tendenziell leicht an Bedeutung verlieren, sodass sich ihr seit Jahren hoher Anteil an den Bauinvestitionen wieder etwas zurückbilden sollte. Hierfür sprechen vor allem die wesentlich günstigeren konjunkturellen Perspektiven für den Wirtschaftsbau, der angesichts eines zunehmend auf Kapazitätserweiterung ausgerichteten Unternehmenssektors momentan eine Renaissance erfährt, sowie die merkliche Verbesserung der Staatsfinanzen, die es erlauben sollte, den seit vielen Jahren aufgestauten Baubedarf bei der öffentlichen Infrastruktur nun allmählich abzuarbeiten.

Auf lange Sicht erscheint es praktisch unausweichlich, dass der Anteil der Wohnungsbauten am BIP, wie seit den 50er-Jahren im Trend vorgezeichnet, weiter abnehmen wird. Der Vergleich mit den anderen großen Industrieländern hat zudem gezeigt, dass sich der Wohnungsbau in Deutschland, gemessen an internationalen Standards, noch immer auf einem überdurchschnittlichen Niveau befindet und entsprechenden Bewegungsspielraum nach unten hat. Damit dürfte die Trendrate der Wohnungsbauten auch künftig deutlich hinter der des Bruttoinlandsproduktes zurückbleiben.

Bedeutung von Bestandsmaßnahmen wird weiter zunehmen.

Da Wohnungen hochgradig individuelle, aber immobile Objekte sind, die sich geografisch nicht verschieben lassen, dürfte sich der Neubau schwerpunktmäßig auf wirtschaftlich dynamische Regionen konzentrieren, deren Bevölkerungsentwicklung von Nettozuzügen gekennzeichnet ist. Besonders in weiten Teilen Ostdeutschlands, wo Leerstände bereits heute hoch sind, ist demgegenüber angesichts des erwarteten überproportionalen Bevölkerungsrückgangs für lange Zeit nur mit einer zurückhaltenden Investitionstätigkeit vor allem im Neubausegment zu rechnen. Insgesamt dürfte die Zahl der neu fertig gestellten Wohnungen weiter zurückgehen, während der Anteil investiver Bestandsmaßnahmen am Wohnungsbau künftig noch weiter steigt. Ein Schwerpunkt dürften angesichts sich wandelnder Ansprüche (z. B. altersgerechtes Wohnen) sowie der absehbaren Verknappung fossiler Energieträger Maßnahmen zur energetischen Sanierung sein, mit denen eine bessere Energieeffizienz erreicht werden kann, sowie Modernisierungsinvestitionen, mit denen die Wohnungen an die geänderten Bedürfnisse angepasst werden.

Autor: Dr. Klaus Borger (069) 7431-2455

Literatur.

Arbeitsgemeinschaft deutscher wirtschaftswissenschaftlicher Forschungsinstitute (2007), Ende der Schwächephase am Bau?, in: DIW Berlin (Hrsg.), Die Lage der Weltwirtschaft und der deutschen Wirtschaft im Frühjahr 2007 (Gemeinschaftsdiagnose), Wochenbericht 17/2007, S. 277-281.

Bartholmai, B. (2006), Struktur der Wohnungsbauleistungen und deren Finanzierung in den Jahren 2000 bis 2005, in: Jahrbuch des Verbandes der privaten Bausparkassen 2006, S. 36-43.

Bartholmai, B. und M. Gornig (2006), Bauwirtschaft auf Wachstumskurs, in: DIW Berlin (Hrsg.), Wochenbericht 47/2006, S. 673-685.

Bartholmai, B. und M. Gornig (2007), Bauproduktion 2007: Fortgesetzte Expansion bei deutlich erhöhtem Preisniveau, in: DIW Berlin (Hrsg.), Wochenbericht 27-28/2007, S. 417-422.

Behring, K. (2007), Zukünftiger Wohnungsbau: Verhalten, in: ifo Institut (Hrsg.), ifo Schnelldienst 6/2007, S. 34-39.

Bolleyer, R. (2002), Bauinvestitionen in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen 1960 bis 1. Hj. 2002, in: Statistisches Bundesamt (Hrsg.), Wirtschaft und Statistik 11/2002, S. 959-973.

Mütze, S. (2007), Baubranche lässt Krise hinter sich, in: Helaba Volkswirtschaft/Research (Hrsg.), Branchenfokus 20. März 2007.

Statistisches Bundesamt (1991), Fachserie 18 (Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen), Reihe S. 15, Revidierte Ergebnisse 1950 bis 1990, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2006), Fachserie 5 (Bautätigkeit und Wohnungen), Reihe 3, Bestand an Wohnungen, 31. Dezember 2005, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2006a), Fachserie 18 (Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen), Reihe S. 29, Inlandsproduktsberechnung, Revidierte Ergebnisse 1970 bis 1991, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2006b), Bevölkerung Deutschlands bis 2050, Ergebnisse der 11. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2007), Fachserie 18 (Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen), Reihe S. 22, Inlandsprodukt nach ESVG 1995 – Methoden und Grundlagen – Neufassung nach Revision 2005, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2007a), Fachserie 18 (Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen), Reihe 1.4, Inlandsproduktsberechnung, Detaillierte Jahresergebnisse 2006, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2007b), Fachserie 18 (Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen), Beiheft Investitionen, 4. Vierteljahr 2006, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2007c), Fachserie 18 (Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen), Reihe 1.2, Inlandsproduktsberechnung, Vierteljahresergebnisse 1. Vierteljahr 2007, Wiesbaden.

Weitz, H. (2006), Konjunktur und Struktur im Baugewerbe, Präsentation des Hauptverbandes der deutschen Bauindustrie anlässlich des 2. KfW-Branchenkreises Mittelstandskonjunktur am 10. November 2006 in Berlin.