

# Langfristig nur moderates Wachstum der Baunachfrage in Deutschland

20

Erich Gluch und Ludwig Dorffmeister

Nach einem Jahrzehnt stark rückläufiger Baunachfrage konnte die deutsche Bauwirtschaft bereits im Jahr 2006 ein deutliches Plus verbuchen. Auch 2007 und 2008 verliefen insgesamt erfreulich. Dabei konnte insbesondere der Wirtschaftsbau ein ausgeprägtes Wachstum vorweisen. In der mittel- und langfristigen Sicht werden die hohen Wachstumsraten der letzten drei Jahre (durchschnittlich gut 3% pro Jahr) jedoch bei Weitem nicht erreicht werden. Dennoch wird die zukünftige Entwicklung einen – wenngleich moderaten – Aufwärtstrend aufweisen. Nach den Berechnungen des ifo Instituts<sup>1</sup> dürfte das durchschnittliche reale Wachstum der Baunachfrage im Verlauf der nächsten zehn Jahre nur noch knapp 1/2% p.a. betragen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Bauproduktion 2009 – nach aktuellem Stand der Dinge zunächst sogar deutlich – schrumpfen wird.

Im Wohnungsbau resultieren schon seit Jahren immer mehr Aktivitäten aus Baumaßnahmen an bereits bestehenden Wohngebäuden. Berücksichtigt man den bereits sehr großen Wohnungsbestand (gut 39 Mill. Einheiten), so dürfte dieser Trend auch im Prognosezeitraum anhalten. Nach den Schätzungen dürften 2018 knapp 160 000 Wohnungen in Ein- und Zweifamiliengebäuden und rund 115 000 Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden fertiggestellt werden. Dies sind zwar rund 100 000 Einheiten mehr als im vorigen Jahr, aber rund 180 000 weniger als im Durchschnitt der Jahre 1993 bis 2000. Insgesamt wird der Wohnungsbau, vor allem aufgrund weiterhin hoher Modernisierungsaufwendungen, kräftiger steigen als die beiden anderen Bausparten. Im Nichtwohnbau wird der öffentliche Bau aufgrund der Konjunkturprogramme zur Stützung der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage 2009 und 2010 erheblich stimuliert werden – während gleichzeitig die gewerbliche Nachfrage sinkt. Langfristig wird es aber in beiden Bereichen kaum ein Wachstum geben. Das heißt, die Bauvolumina des Jahres 2018 werden jeweils nur knapp über den Niveaus des Jahres 2008 liegen.

Das exportorientierte Deutschland hat in den letzten Jahren überdurchschnittlich stark von Ungleichgewichten der Weltwirtschaft profitiert. Während sich die Vereinigten Staaten insbesondere aufgrund des lange Zeit niedrigen Zinsniveaus in einem wahren Konsumrausch befanden und weiterhin deutlich mehr Waren und Dienstleistungen nachfragten, als sie selbst produzierten, nutzten Schwellenländer wie China diese Entwicklung zu einer noch rasanteren Steigerung von Wirtschaftsleistung und Wohlstand. Maschinen und Anlagen zur Produktion dieser Güter kamen unter anderem aus Deutschland.

## Deutschland als Nutznießer globaler Ungleichgewichte

Die nach den Terrorangriffen vom 11. September 2001 verfolgte Wachstumsstrategie führte in Amerika zu spürbar verbilligten Krediten und zu einem weiter anhaltenden Höhenflug an den Im-

mobilienmärkten. Die US-amerikanischen Verbraucher verwendeten ihr durch den massiven Hauspreisanstieg »gewachsenes« Vermögen verstärkt zum Kauf von Produkten aus Niedriglohnländern wie China und damit zu Lasten inländischer Produktionszweige. Der im internationalen Vergleich extrem niedrigen US-amerikanischen Sparquote stand dabei eine außerordentlich hohe chinesische Sparneigung gegenüber. Das angesparte Kapital investierte China zu einem nicht unwesentlichen Teil in Staatsanleihen und andere US-amerikanische Papiere und finanzierte dadurch indirekt die Konsumnachfrage nach chinesischen Gütern. Der Leistungsbilanzsaldo der Vereinigten Staaten betrug 2008 knapp 5% des Bruttoinlandsprodukts, während der Überschuss der chinesischen Leistungsbilanz nach Schätzung von Experten im selben Zeitraum rund 11% ausmachte.

<sup>1</sup> Gluch, E. und L. Dorffmeister (2009), ifo Bauvoraus-schätzung Deutschland, Ausgabe 2008–2013/2018, München, Bezugsbedingungen auf Anfrage.

Länder wie Deutschland, die auf die Herstellung von Investitionsgütern spezialisiert sind, profitierten von der jahrelang erfolgten Produktionsausweitung von Waren, die China und viele andere Billiglohnländer für den US-amerikanischen Markt produzierten. Die internationale Finanzkrise und die daraus entstandene globale Wirtschaftskrise führten schließlich zu einem Einbruch des internationalen Handels. Die Anpassung der wirtschaftlichen und finanziellen Ungleichgewichte dürfte für viele Länder äußerst schmerzhaft werden. Speziell für die USA bedeutet dies: weniger konsumieren, dafür mehr produzieren und damit weniger »auf Pump« leben. Die exorbitant steigende Staatsverschuldung infolge der beschlossenen Konjunktur- und Bankenrettungsprogramme weist beim öffentlichen Sektor allerdings in die entgegengesetzte Richtung.

**Konjunkturprogramme setzen auf Modernisierung der Infrastruktur, ...**

Die Bundesregierung hat auf den drastisch reduzierten Rückgang der Exporte, von dem vor allem das verarbeitende Gewerbe betroffen ist, mittlerweile mit zwei Konjunkturpaketen reagiert. Über Maßnahmen zur Stützung der inländischen Nachfrage (Steuererleichterungen, öffentliche Infrastrukturinvestitionen, Umweltprämie, Aufstockung des Gebäudesanierungsprogramms der KfW usw.), zur Unterstützung unternehmerischer Tätigkeit (Sonderabschreibungen für kleine und mittlere Unternehmen, Ausweitung von Bürgschaften, Erweiterung des Finanzierungsangebots durch die KfW, degressive Abschreibung für bewegliche Unternehmensgüter usw.) sowie zur Sicherung und Schaffung von Beschäftigung (Verlängerung des Kurzarbeitergeldes, Ausweitung von Qualifizierungsmaßnahmen usw.) soll die wirtschaftliche Erholung Deutschlands beschleunigt werden. Für diesen Zweck stellen Bund und Länder vorwiegend in den Jahren 2009 und 2010 über 80 Mrd. € bereit.

Der Schwerpunkt liegt dabei neben der Senkung der Einkommensteuer und des Beitrages zur gesetzlichen Krankenversicherung auf dem Ausbau und der Modernisierung der Infrastruktur. So sollen etwa Verkehrsprojekte in einem Umfang von 2 Mrd. € beschleunigt und zusätzliche Bundesinvestitionen in Bundesverkehrswege in Höhe von weiteren 2 Mrd. € getätigt werden, wobei nahezu die Hälfte der Mittel in den Bau von Bundesfernstraßen fließen soll (vgl. Tab. 1).

**Tab. 1  
Baurelevante Maßnahmen der beiden Konjunkturprogramme**

Maßnahmen des Bundes	2009	2010	Summe
	in Mrd. €		
<b>Konjunkturpaket I</b>			
Aufstockung von Förderprogrammen			6,00
Infrastrukturprogramme für Kommunen			3,00
CO <sub>2</sub> -Gebäudesanierungsprogramm und weitere Programme zur Steigerung der Energieeffizienz <sup>a)</sup>			3,00
Beschleunigung von Verkehrsprojekten	1,00	1,00	2,00
Bundesfernstraßen	0,55	0,40	0,95
Bundeswasserstraßen	0,28	0,15	0,43
Schienerverkehr	0,17	0,45	0,62
Erhöhte Absetzbarkeit von Handwerkerleistungen	1,50	1,50	3,00
<b>Konjunkturpaket II</b>			
Kommunales Investitionsprogramm/Deutschlandfonds <sup>b)</sup>	6,67	6,67	13,33
Schwerpunkt Bildung (energetische Sanierung)	4,33	4,33	8,67
Schwerpunkt Infrastruktur (Modernisierung)	2,33	2,33	4,67
Bundesinvestitionen in Bundesverkehrswege	1,00	1,00	2,00
Bundesfernstraßen	0,43	0,43	0,85
Bundeswasserstraßen	0,35	0,35	0,70
Schienerverkehr	0,18	0,18	0,35
Kombinierter Verkehr	0,05	0,05	0,10
<b>Insgesamt</b>			<b>26,33</b>

<sup>a)</sup> Die Aufstockung erfolgt für den Zeitraum 2009 bis 2011. – <sup>b)</sup> Inklusive Investitionen der Länder in Höhe von jeweils 25%. Abweichungen bei der Summenbildung aufgrund von Rundungen.

Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie; Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

**... wobei der öffentliche Hochbau davon am meisten profitiert**

Der größte Teil der Infrastrukturinvestitionen entfällt jedoch auf den öffentlichen Hochbau. Allerdings geht hierbei das Bauhauptgewerbe aufgrund der Fokussierung der Programme auf Bestandsmaßnahmen nahezu leer aus, während im Ausbaugewerbe vor allem die Betriebe profitieren dürften, die sich auf Wärmedämmung und den Ersatz von Fenstern sowie auf die Installation von Heizungs- und Solaranlagen spezialisiert haben. Das »Kommunale Investitionsprogramm« des zweiten Konjunkturpakets umfasst 10 Mrd. € an Bundesmitteln, die von den Ländern um weitere 3,33 Mrd. € aufgestockt werden. So sind 8,67 Mrd. € (Bund: 6,5 Mrd. €; Länder: 2,17 Mrd. €) für den Bildungsbereich vorgesehen und kommen den Gemeinden sowie den Ländern zugute. Damit soll insbesondere die energetische Sanierung von Kindergärten, Schulen und Hochschulen vorangetrieben werden. Derzeit befindet sich nach Einschätzung von Fachleuten nämlich über die Hälfte der 48 000 Kindergärten und 40 000 Schulen in einem energetisch schlechten Zustand.

Darüber hinaus sind 4,67 Mrd. € (Bund: 3,5 Mrd. €; Länder: 1,17 Mrd. €) für die Modernisierung der kommunalen Infrastruktur bestimmt. Förderfähig sind (trägerneutrale) Krankenhäuser, Lärmschutzmaßnahmen an kommunalen Straßen (Lärmschutzfenster, Abschirmungen, Ersatz geräuschintensiver Fahrbahndecken), städtebauliche Einrichtungen wie Jugend- oder Altentreffs, Sportstätten, Stadtteilbibliotheken, Feuerwehrgebäude und Kultureinrichtungen wie Museen oder Theater. Daneben können auch Rathäuser und öffentliche Verwaltungsgebäude und sonstige (ländliche) Infrastruktureinheiten Förderung erfahren. Explizit ausgenommen sind dagegen die Bereiche Abwasser und öffentlicher Personennahverkehr. Dabei besteht nach einer aktuellen Studie des deutschen Instituts für Urbanistik aber auch gerade für das öffentlichen Kanalnetz ein erheblicher Investitionsbedarf.

Damit vor allem das zweite Konjunkturpaket so bald wie möglich seine optimale Wirkung entfalten kann und nicht erst im vermeintlichen Aufschwungsjahr 2011, können im Rahmen des »Kommunalen Investitionsprogramms« nur bauliche Investitionen gefördert werden, die kurzfristig realisierbar und dessen Planungen (so gut wie) abgeschlossen sind. Überdies wurde eine befristete Beschleunigung der Vergabeverfahren beschlossen. So wurden etwa die Schwellenwerte für beschränkte Ausschreibungen angehoben. Mindestens 70% der insgesamt 13,33 Mrd. € sind für Investitionen auf Gemeindeebene vorgesehen.

### **Bauwirtschaft mit insgesamt rund 26 Mrd. € gefördert, ...**

Weitere baurelevante Maßnahmen sind bereits im Zuge des ersten Konjunkturprogramms auf den Weg gebracht worden. Dazu zählen die Aufstockung von Förderprogrammen (zusätzliche Förderung von 6 Mrd. €) wie das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der KfW oder auch spezielle Infrastrukturprogramme für Kommunen sowie die erhöhte Absetzbarkeit von Handwerkerleistungen. So können vorerst bis Ende 2010 20% der reinen Arbeitsleistung von Handwerkern in Höhe von maximal 6 000 € (bisher 3 000 €) steuerlich geltend gemacht werden (Entlastung: 3 Mrd. €). Die Ausgaben des Staates zur Stärkung der Baunachfrage summieren sich somit auf insgesamt auf knapp 26½ Mrd. €.

### **... die Auswirkungen auf die Baunachfrage bleiben jedoch vorerst unklar**

Allerdings bleibt der tatsächliche Effekt der konjunkturbelebenden Maßnahmen auf die Baunachfrage und speziell auf den öffentlichen Hochbau, trotz explizit genannter Investitionsvolumina, unklar. So dürften in vielen Fällen, trotz entsprechender Vorkehrungen seitens der Bundesregierung, kommunale Investitionen ersatzlos verdrängt werden. Drin-

gend notwendige Bauvorhaben, die bislang noch nicht in den Kommunalhaushalten auftauchen, werden einfach mit den zur Verfügung gestellten Bundesmitteln finanziert, ohne die Gemeindegasse weiter zu belasten. Bereits die ersten Überlegungen zum zweiten Konjunkturprogramm dürften eine verstärkte Investitionszurückhaltung unter den Kämmerern zur Folge gehabt haben. Vorzieheffekte stellen in diesem Zusammenhang ein weiteres Problem dar.

Überdies war insbesondere im Vorfeld des zweiten Konjunkturpakets aufgrund der Tatsache, dass die politischen Entscheidungsprozesse sowie die Vorbereitung und Vergabe der jeweiligen Bauprojekte erfahrungsgemäß eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen, mit einiger Verzögerung bei der Umsetzung zu rechnen. Und tatsächlich gestaltet sich der Start der Programme äußerst mühsam. Die Mittel werden nur zögerlich abgerufen. Viele Projekte befinden sich noch in der politischen Beratung und dürften auch nicht schneller vergeben werden als sonst üblich. Die politische Idee, dass die meisten Kommunen fertige Projektplanungen in der Schublade haben, die allein wegen Geldmangels bisher nicht in die Tat umgesetzt werden konnten, hat sich als Trugschluss erwiesen. So bleibt ein kurzfristiger Nachfrageschub für die Bauwirtschaft unrealistisch. Das Gros der Arbeiten wird erst 2010 erfolgen. Auch ist davon auszugehen, dass sich einzelne Projekte noch bis 2011 hinziehen werden.

### **Seit 2006 steigt das öffentliche Bauvolumen wieder**

Insgesamt ist seit 2006 eine Erholung der öffentlichen Bauausgaben zu beobachten, die ganz wesentlich aus der verbesserten Haushaltssituation der öffentlichen Hand resultiert. Nach dem einigungsbedingten Bauboom zu Beginn der neunziger Jahre haben sich die öffentlichen Investitionen bis 2005 stetig verringert. Die 2005 erfolgte Steuerreform und die günstige Konjunktur führten im Verlauf zu steigenden Steuereinnahmen von Bund, Ländern und Gemeinden. Während der Bund seine Baumaßnahmen seit 2006 sogar zurückfährt (2007: – 2,8%), hat die wichtigste Investorengruppe, die Gemeinden, ihre Bauausgaben spürbar ausgeweitet (2007: + 5,2%). Der Anteil der kommunalen Baumaßnahmen macht dabei laut amtlicher Kassenstatistik rund 60% aus.

Das öffentliche Bauvolumen dürfte 2008 um rund 3½% zugenommen haben, nach 3,1% in 2007 und 2,6% in 2006. Dabei hat sich der öffentliche Hochbau vergangenes Jahr vermutlich sogar etwas schlechter entwickelt als der öffentliche Tiefbau. Die Differenzierung nach West und Ost zeigt, dass der Aufschwung in den neuen Bundesländern erst 2007 eingesetzt hat. 2008 betrug hier das Wachstum im öffentlichen Bau knapp 2½%, in den alten Bundeslän-

dem kletterte das öffentliche Bauvolumen dagegen um nahezu 4%.

### Entwicklung im öffentlichen Bau hängt stark von Finanzlage der Kommunen ab

Mittel- und langfristig ist für die öffentliche Baunachfrage die Finanzlage des Staates, vor allem der Gemeinden, von wesentlicher Bedeutung. 2008 kletterten die Steuereinnahmen des Staates vermutlich um rund 4 1/2%, ein Jahr zuvor war noch ein Zuwachs von 10,7% zu verzeichnen. Die Kommunen konnten im letzten Jahr sogar Mehreinnahmen von gut 7 1/2% verbuchen. Die sichtlich positivere Entwicklung bei den Kommunen ist ganz wesentlich auf den kräftigen Anstieg der Gewerbesteuererinnahmen zurückzuführen. Bedingt durch die günstige konjunkturelle Entwicklung mussten die Unternehmen hier zum Teil deutlich steigende Zahlungen vornehmen. Aber auch die Gemeindefinanzreform hat eine nicht unwesentliche Rolle gespielt. So wurde unter anderem die Bemessungsgrundlage der Gewerbesteuer verbreitert, die Gewerbesteuerumlage abgesenkt und die Belastung der Kommunen aus Sozialleistungen im Zusammenhang mit der Zusammenlegung von Sozialhilfe und Arbeitslosenhilfe verringert.

Ab 2007 stieg auch noch die Beteiligungsquote des Bundes an den Leistungen der kommunalen Träger für Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende von zuletzt 29,1 auf 31,8%. Auf dieser Basis ist die Entlastung der Kommunen auch bis 2010 festgeschrieben. Überdies entstanden durch die Unternehmenssteuerreform, die zum 1. Januar 2008 in Kraft getreten ist, den Kommunen insgesamt – gemessen am Jahr der vollen Wirksamkeit –, im Gegensatz zu Bund und Ländern, keine Mindereinnahmen. Die Steuerlast für Unternehmen wurde zwar auf 29,8% reduziert, gleichzeitig jedoch auch die Bemessungsgrundlage verbreitert sowie sog. Steuerschlupflöcher gestopft.

### Wirtschaftskrise beeinträchtigt Einnahmeanstieg der Gemeinden nur vorübergehend

Obwohl bei einem Anhalten der weltweiten Konjunkturschwäche die positive Mittelfristprognose des Arbeitskreises für Steuerschätzung nicht eintreten wird, gehen Experten nach wie vor davon aus, dass die positive Entwicklung der kommunalen Steuereinnahmen auch in den nächsten Jahren anhalten wird. Zudem hat sich die Verschuldung der Gemeinden zwischen 2000 und 2007 – im Gegensatz zum Schuldenstand von Bund (+ 29%) und Ländern (+ 45%) – sogar leicht verringert (– 4,5%) und damit die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit erhöht.

Auf Gemeinden, die auf seit Mitte der neunziger Jahre verbreitete sog. Cross-Border-Leasing-Geschäfte (CBL) eingegangen sind, könnten in den nächsten Jahren dagegen erhebliche Belastungen zukommen. Rund 160 Städte und Gemeinden haben seinerzeit ihre Stadtwerke, Kläranlagen oder Straßenbahnen an amerikanische Investoren verkauft und sofort wieder zurückgemietet. Die Investoren konnten in den USA Steuervorteile geltend machen und gaben einen Teil davon an ihre Geschäftspartner weiter. Die meisten Kommunen kannten jedoch nicht den Inhalt der tausende von Seiten umfassenden, englischen Verträge und wussten daher nicht, dass sie für die Bonität der Garantiegeber des Geschäfts (z.B. AIG) haften und nach einem neuen Finanzierungspartner suchen müssen, wenn das Rating absinkt. Auch war meist unbekannt, dass jeder Vertragswechsel sehr viel Geld kostet. Seit den Turbulenzen auf den Finanzmärkten und der Abwertung von Banken und Versicherungen durch die Rating-Agenturen droht das CBL-Engagement für viele Kommunen zu einem Verlustgeschäft zu werden. Sie versuchen deshalb, aus den Verträgen herauszukommen. Mittlerweile hat zudem ein Gericht in den Vereinigten Staaten in einem Musterprozess den erlangten Steuervorteil für rechtswidrig erklärt, da der Eigentümerwechsel nur vorgetäuscht gewesen sei. Experten fürchten, dass Städte und Gemeinden mit Schadensersatzforderungen konfrontiert werden könnten. Darüber hinaus besteht die Gefahr, dass die Investoren nach Vertragsverletzungen ihrer Geschäftspartner suchen, um ihrerseits aus den Verträgen herauszukommen.

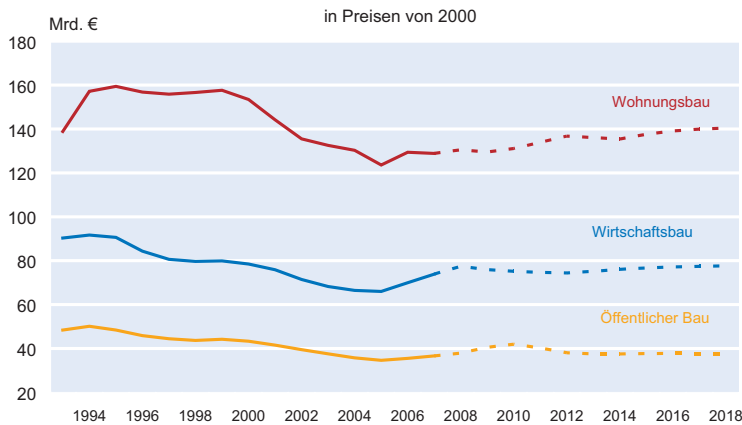
### Langfristig Stagnation des öffentlichen Bauvolumens erwartet

Zum Ende des Prognosezeitraums, der bis zum Jahr 2018 reicht, wird mit einem öffentlichen Bauvolumen von gut 37 1/2 Mrd. € (in Preisen von 2000) gerechnet. Dies entspricht in etwa dem Niveau des Jahres 2008 (vgl. Abb. 1). Im Vergleich zu 2005, als die öffentlichen Bauinvestitionen auf einen gesamtdeutschen Tiefstwert fielen, bedeutet dies einen Zuwachs von rund 9%.

Abgesehen von einer spürbaren Belebung in den Jahren 2009 bis 2011 aufgrund der Konjunkturmaßnahmen ist im öffentlichen Bau eher wenig Dynamik zu erwarten. Und auch dieser zeitlich begrenzte Aufschwung dürfte sich in Anbetracht der oben angesprochenen typischen Probleme im Zusammenhang mit staatlichen Konjunkturprogrammen in Grenzen halten. Die enormen Anstrengungen der Bundesregierung werden damit voraussichtlich nur zu einem vorübergehenden Strohfeuer im kleinsten der drei Bausparten führen.

Darüber hinaus ist nach Ablauf des staatlichen Investitionsprogramms angesichts der dann massiv gestiegenen öffent-

**Abb. 1**  
**Bauvolumen in Deutschland nach Bauparten 1993 bis 2018**



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

lichen Verschuldung mit einer spürbaren Reduzierung der Bauausgaben von Bund und Ländern zu rechnen. Zwar dürften sich die Steuereinnahmen der Gemeinden und damit ihre Investitionstätigkeit langfristig positiv entwickeln, insgesamt sollte das öffentliche Bauvolumen langfristig jedoch auf dem Niveau von 2008 verharren.

**Wohnungsbau 2008 mit moderatem Wachstum**

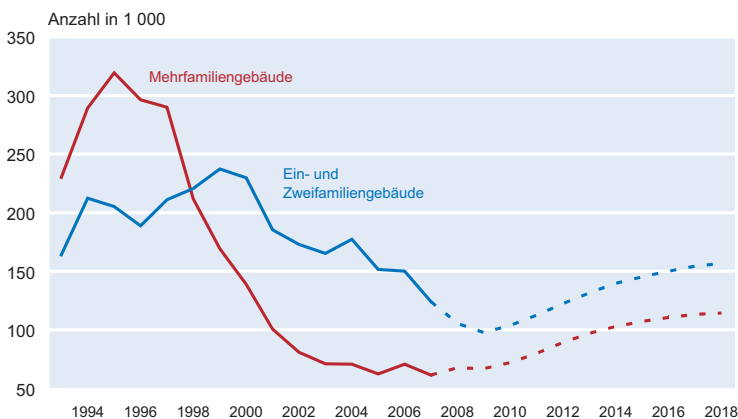
Ende 2007 belief sich der Wohnungsbestand in den 17,9 Mill. Wohngebäuden, laut amtlicher Wohnungsforschung, auf 39,1 Mill. Einheiten. Während in Westdeutschland die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (15,4 Mill.) die der Geschosswohnungen (15,0 Mill.) mittlerweile übersteigt, herrscht im Osten eher ein Mangel an Eigenheimen vor. Das Überangebot an Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden ist dabei auch das Resultat der fehlgeleiteten Subventionspolitik in

den Jahren nach der Wiedervereinigung. Insgesamt kann die Versorgung mit Wohnraum in Deutschland als gut beziehungsweise sehr gut bezeichnet werden. Auch sind die Wohnungsmärkte, obgleich starke regionale und einkommensspezifische Unterschiede in der Wohnungsverorgung existieren, weitgehend ausgeglichen.

Die seit dem Jahr 2000 kontinuierlich abnehmenden Aktivitäten im Wohnungsbau wurden 2006 erstmals wieder ausgeweitet. Das Bauvolumen stieg dabei um 4,7% auf knapp 129½ Mrd. € (in Preisen von 2000). Die Hoffnungen einer anhaltenden Belebung vor allem des Neubaubereichs, der aufgrund der wiedervereinigungsbedingten Überproduktion lange Zeit ein Schattendasein führte, wurden im Jahr darauf allerdings wieder zunichte gemacht (- 0,4%). 2008 dürfte das Bauvolumen, auch wegen der günstigen Witterungsbedingungen zu Beginn des Jahres, um rund 1½% zulegen haben. Gleichzeitig dürften die vielfältigen Auswirkungen der Finanzkrise im letzten Quartal ein höheres Wachstum verhindert haben.

Die Wohnungsfertigstellungen haben 2008 voraussichtlich ein erneutes historisches Tief von knapp 173 000 Einheiten erreicht. Im Jahr 2000 waren es noch mehr als doppelt soviel. Sowohl in West- als auch in Ostdeutschland ist dabei zum wiederholten Mal ein deutlicher Rückgang im Eigenheimsegment zu beobachten. So dürften insgesamt nur noch 105 000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet worden sein (- 6½%). Dagegen dürfte der Bau von Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden – insbesondere im Osten – sichtlich zugenommen haben. Gerade in den neuen Bundesländern deutet sich, auch vor dem Hintergrund umfangreicher Abrisse im Zuge des Stadtumbauprogramms, der Beginn einer Aufwärtsentwicklung im Geschosswohnungsbau an. Insgesamt ist die Zahl der fertiggestellten Geschosswohnungen 2008 voraussichtlich um rund 10% auf etwa 67 000 Einheiten gestiegen (vgl. Abb. 2).

**Abb. 2**  
**Fertiggestellte Wohnungen in Deutschland 1993 bis 2018**



Quelle: Statistisches Bundesamt; ifo Institut.

**Genehmigungen erreichen neuen Tiefstand**

Angesichts der weiter sinkenden Fertigstellungen dürften 2008 nur noch 2,1 Wohnungen pro 1 000 Einwohner neu errichtet worden sein. Auf dem Höhepunkt der Neubauproduktionen 1995 lag diese Quote noch bei 6,4. Auch wenn dies langfristig kein Maßstab sein kann, so sollten dauerhaft zwischen

drei und fünf Wohneinheiten pro 1 000 Personen fertiggestellt werden, um den Wohnungsbestand nicht zu stark altern zu lassen.

2008 dürfte die Zahl der genehmigten Wohnungen den bisherigen Tiefstwert von 157 000 aus dem Jahr 2007 mit rund 149 000 Genehmigungen nochmals merklich unterschritten haben. Im Jahr 2000 sind noch mehr als doppelt so viele Genehmigungen erteilt worden. Während im Ein- und Zweifamilienhausbau die Genehmigungszahlen immer noch spürbar zurückgehen, befindet sich der Mehrfamilienhausbau bereits seit vielen Jahren auf einem deutlich niedrigeren Niveau.

### **Staatliche Förderung des Wohnungsneubaus seit Mitte der neunziger Jahre drastisch verringert**

Bei der Bewertung der aktuellen Situation im Wohnungsbau muss berücksichtigt werden, welche dramatische Veränderungen in den letzten Jahren allein von Seiten des Staates erfolgt sind. So wurde die Wohnungsnachfrage bis Mitte der neunziger Jahre durch steuerliche Begünstigungen massiv stimuliert: In Ostdeutschland ermöglichte das sog. Fördergebietsgesetz Sonderabschreibungen in Höhe von 50% der jeweiligen Anschaffungskosten bzw. Herstellkosten – zusätzlich zur linearen AfA; wobei die Kosten sofort oder auf vier Jahre verteilt, geltend gemacht werden konnten. Aber auch in Westdeutschland waren die AfA-Sätze mit jeweils 8% in den ersten fünf Jahren überaus attraktiv. Allein in den beiden Jahren 1994 und 1995 wurden so über eine Million Wohnungen in neu errichteten Gebäuden fertiggestellt.

Zudem ist neben der Förderung über §10e und §34f (Baukindergeld) EStG (bis Ende 1995) auch die daraufhin eingeführte Eigenheimzulage Ende 2005 wieder abgeschafft worden. Nachdem die degressive AfA – nach einigen schrittweisen Verschlechterungen – ebenfalls zum 1. Januar 2006 total gestrichen wurde, hat sich der Staat damit seit 2006 so gut wie vollständig aus der Förderung des Wohnungsneubaus zurückgezogen. Die Verlängerung der sog. Spekulationsfrist von zwei auf zehn Jahre sowie die Rückführung des sozialen Wohnungsbaus auf eine bescheidene Restgröße erfolgte bereits etliche Jahre zuvor. Neben einigen Landesprogrammen stimuliert der Staat somit nur noch indirekt über das Wohngeld und die Bausparförderung (Bausparprämie bzw. Arbeitnehmersparzulage) in nur noch marginalem Umfang. Gleiches gilt für den Anfang 2008 in Kraft getretenen »Wohn-Riester«, mit dem selbstgenutztes Wohneigentum im Rahmen der staatlich geförderten Altersvorsorge stärker berücksichtigt wird. Auch in den beiden Konjunkturpaketen der Bundesregierung zur raschen Überwindung der Wachstumsschwäche sind keine Maßnahmen enthalten, die auf den Neubau von Wohnungen ausgerichtet sind.

### **Mittelfristig positive Vorzeichen für Aufschwung im Wohnungsbau**

Die Nachfrage im Wohnungsbau hängt in hohem Maße von der Entwicklung der Einkommen bzw. des konjunkturellen Umfeldes abhängen. Der dramatische Einbruch der Produktion in der zweiten Jahreshälfte 2008 und die geringe Aussicht auf eine baldige wirtschaftliche Besserung wird die Arbeitslosigkeit in 2009 spürbar ansteigen lassen. Die damit verbundene Unsicherheit in der Bevölkerung dürfte dazu führen, dass einige potentielle Nachfrager ihre Pläne für den Bau eines Eigenheims in die Zukunft verschieben.

Darüber hinaus werden die Arbeitnehmer, die ihren Arbeitsplatz verlieren, nicht in den Genuss der in 2008 ausgehandelten Tariflohnerhöhungen kommen, sondern ebenso wie die Kurzarbeiter mit merklich niedrigeren Einkommen ihren Lebensunterhalt bestreiten müssen. Der seit 2003 höchste durchschnittliche Kaufkraftanstieg wird also nur bedingt bei den Haushalten ankommen. Bei mittlerweile stark gesunkenen Verbraucherpreisen sowie eingetrübter Gewinnaussichten dürften die kommenden Tarifabschlüsse zudem wieder moderatere Einkommensanhebungen aufweisen.

Allerdings werden in der nächsten Zeit die Steuerbelastungen abnehmen. So führen etwa die Maßnahmen im Rahmen des zweiten Konjunkturpaketes der Bundesregierung, die rückwirkende Bestätigung der »alten« Pendlerpauschale, sowie die stärkere Berücksichtigung von Sozialversicherungsbeiträgen bei der Einkommensteuer (ab 2010) zu einem höheren verfügbaren Einkommen.

Mit der Einführung der Abgeltungssteuer zum 1. Januar 2009 werden überdies etliche Finanzanlagen sichtlich unattraktiver, was Investitionen in Immobilien ebenfalls zugute kommen wird. Immer wahrscheinlicher wird zudem die Wiedereinführung der degressiven AfA. So sollte nach den Vorstellungen der Wohnungs- und Immobilienverbände, die für ein drittes Konjunkturpaket werben, etwa eine zeitlich befristete Verdoppelung der Abschreibungssätze von 2 auf 4% in den ersten acht Jahren für neu errichtete Gebäude erfolgen, wenn diese die Vorgaben der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung erfüllen.

Ebenfalls positiv werden sich die immer noch günstigen Wohnungsbaukredite sowie die im Rahmen der Stadtumbauprogramme getroffenen Maßnahmen auf die Wohnungsnachfrage auswirken. So zeigen Berechnungen, dass mit Hilfe der erfolgten Abrisse die Wohnungsleerstandsquote der im GdW organisierten Unternehmen in Ostdeutschland von rund 16% in 2002 auf ungefähr 10% in 2008 verringert werden konnte. Ohne Stadtumbau Ost würde sie dagegen mittlerweile bei rund 18% liegen. Die diskutierte Fortführung des Programms bis 2016 dürfte eine weitere Annäherung an die westdeutsche Leerstandsquote (3½%) bringen.

gen und damit eine Belegung des Wohnungsneubaus im Osten begünstigen.

### **Bis 2025 hoher Bedarf an neuen Wohnungen**

Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang dürfte bis 2018 mit deutlich unter 2 Mill. Einwohnern nicht sehr stark ausfallen. Gleichzeitig wird die Zahl der Haushalte weiterhin leicht zunehmen, was auf die fortschreitende Singularisierung zurückzuführen ist. Alles in allem gehen daher von der Bevölkerungsentwicklung in den nächsten zehn Jahren weder ausgeprägt positive noch negative Impulse für den Wohnungsbau aus. Dafür hat der seit einigen Jahren von statten gehende Rückgang der für die Baunachfrage nach Ein- und Zweifamiliengebäuden besonders wichtigen Bevölkerungsgruppe der 25- bis-34-Jährigen mittlerweile ein Ende gefunden. Zwischen 1994 und 2006 war hier eine Schrumpfung um 4 auf unter 10 Mill. Personen zu beobachten, was zu merklichen Bremseffekten auf die Wohnungsnachfrage führte.

Eine auch hierdurch begünstigte Belegung des Wohnungsneubaus ist dringend erforderlich. So liegt der Bedarf an neuen Wohnungen nach einer Untersuchung des Eduard Pestel Instituts bis 2025 bei durchschnittlich rund 200 000 Einheiten pro Jahr. Hinzu kommen weitere 150 000 bis 200 000 Wohnungen, die in der Nachkriegszeit errichtete Gebäude ersetzen sollen. Nach Einschätzung von Experten sind viele dieser Wohngebäude unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nämlich nicht »sanierungswürdig«.

Momentan liegen die Fertigstellungszahlen jedoch bei deutlich weniger als 200 000 Einheiten. Dadurch altert der Wohnungsbestand nicht nur zu schnell. Werden zudem nämlich notwendige Modernisierungen nicht durchgeführt und die Gebäude nicht an die gegenwärtig gültigen energetischen Standards angepasst, sinkt die Qualität und damit die Attraktivität der betroffenen Wohnungen kontinuierlich. Solche Wohnungen werden dadurch immer schwerer zu vermieten sein und dürften schließlich in den Leerstand übergehen.

Der Bestand der nach dem Krieg im Eilverfahren fertiggestellten Wohnungen stellt ein echtes Problem für die Wohnungswirtschaft dar. So entsprechen Bausubstanz, Energiebedarf, Wohnungsgröße und -zuschnitt in den meisten Fällen nicht den heutigen Anforderungen. Allein in Westdeutschland wurden zwischen 1945 und 1960 mehr als 6 Mill. Wohnungen errichtet, von denen die meisten noch existieren. Auch im Hinblick auf die Erreichung der gesteckten Klimaziele sollten in nächster Zeit dringend tragfähige Konzepte erarbeitet werden, wie ein flächendeckender Rückbau bzw. Ersatz dieser Gebäudegruppe erreicht werden kann.

### **Bezogen auf die Bevölkerung extrem niedrige Neubautätigkeit**

Für eine Einschätzung der zukünftigen Entwicklung des Wohnungsneubaus ist auch ein Blick auf die anderen westeuropäischen Länder recht hilfreich. Hierbei zeigt sich, dass in Westeuropa im langfristigen Durchschnitt zwischen vier und sechs Wohnungen pro 1 000 Einwohner neu errichtet werden. Werte von unter drei sind dabei im Allgemeinen auf besondere Einflüsse auf dem Wohnungssektor zurückzuführen und treten daher lediglich temporär auf. Problematisch ist hingegen eine – bezogen auf die Bevölkerung – dauerhaft niedrige Wohnungsbautätigkeit. So beträgt, unabhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung, die Fertigstellungsquote je 1 000 Einwohner in Großbritannien seit den achtziger Jahren immer ungefähr drei. Dadurch ist der bereits sehr alte Wohnimmobilienbestand in den letzten Jahren dort weiter stark gealtert. Seit 2002 erreichte die deutsche Quote auch das niedrige britische Niveau. Und seit 2004 werden in Westeuropa nirgends so wenige Wohnungen pro Kopf gebaut wie hierzulande (2008: 2,1 Fertigstellungen je 1 000 Einwohner). Hält diese Entwicklung an und verharrt die Quote bei derart niedrigen Werten, würde Deutschland auf »britische Zustände« zusteuern. Dieses Szenario dürfte allerdings eher unwahrscheinlich sein, so dass die Fertigstellungszahlen mittelfristig wieder merklich ansteigen werden.

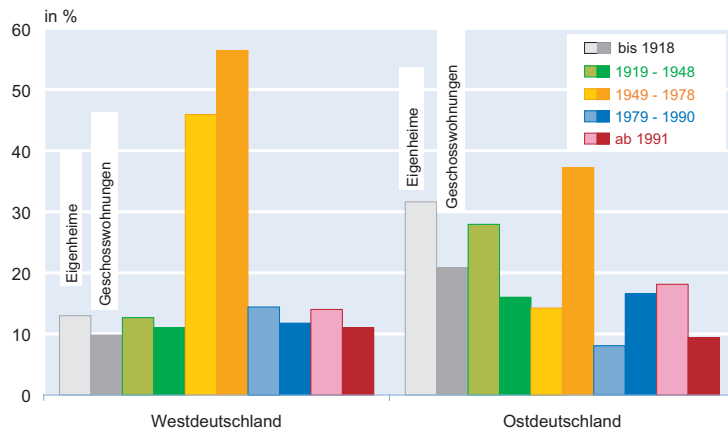
### **Bestandsmaßnahmen bestimmen weiterhin den Wohnungsbau**

Die Bestandsmaßnahmen werden auch weiterhin den Wohnungsbau dominieren. So erfordert der Wohnungsbestand von gut 39 Mill. Einheiten mittlerweile einen immensen Instandsetzungsbedarf. Nahezu die Hälfte der Wohnungen ist zwischen 30 und 60 Jahre alt, wobei dieser Anteil in Westdeutschland bei über 50% und in den neuen Bundesländern bei lediglich knapp 30% liegt. Während eine Wohnimmobilie im Westen im Durchschnitt zwischen 45 und 50 Jahre alt ist, beträgt das durchschnittliche Alter im Osten mehr als 55 Jahre.

Das höhere Durchschnittsalter in Ostdeutschland ist dabei vor allem auf den hohen Anteil von Vorkriegsgebäuden zurückzuführen. Fast 60% der Eigenheime und immerhin rund 35% der Geschosswohnungen in den neuen Ländern wurden vor 1949 errichtet. Im Westen ist der Altersunterschied zwischen Eigenheimen und Geschosswohnungen dagegen eher gering, wenn man von der Rekordproduktion an Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden in den Jahren 1949 bis 1978 (56%) absieht (vgl. Abb. 3).

Der Wohnungsbau wird auch in den nächsten Jahren in besonderem Maße von der energetischen Sanierung des Gebäudebestandes profitieren. Einerseits dürften weite Teile der Bevölkerung früher oder später auf die stetig steigenden Ener-

**Abb. 3**  
**Anteile der Baualtersklassen am Wohnungsbestand 2006 nach Gebäudearten**



Quelle: Statistisches Bundesamt.

giepreise reagieren, andererseits werden sich die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz, etwa hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien, immer weiter verschärfen.

Auch deshalb dürfte das Bauvolumen innerhalb der nächsten zehn Jahre durchschnittlich um rund 0,7% p.a. auf etwa 140½ Mrd. € (in Preisen von 2000) in 2018 zunehmen. Die Ausweitung der Wohnungsbauaktivitäten nahezu auf das Niveau von 2001 ist dabei ebenso auf die prognostizierte Erholung des Neubaus zurückzuführen. Der Wohnungsbau wird sich im Prognosezeitraum von allen drei Bausparten am besten entwickeln.

Nach drei Jahren mit einer kräftigen Erhöhung der gewerblichen Bauinvestitionstätigkeit dürfte es kaum noch Unternehmen mit einem dringenden Bedarf an Baumaßnahmen geben. Die gewerbliche Baunachfrage wird daher 2009 und 2010 rückläufig sein. Die deutschen Unternehmen sind zwar aufgrund der in den letzten Jahren durchgeführten Reformen auf dem Arbeitsmarkt sowie der gestiegenen internationalen Wettbewerbsfähigkeit besser auf die weltweite Wirtschaftskrise vorbereitet als viele Unternehmen in anderen Industrienationen. Gleichwohl werden einzelne Branchen – neben den Banken – wie etwa der Automobilsektor in den beiden nächsten Jahren schwer zu kämpfen haben. So dürfte wohl auch 2011 und 2012 in den meisten Firmen noch zur Konsolidierung genutzt werden.

**Produktion kehrt wieder nach Deutschland zurück**

Im Folgenden wird exemplarisch auf vier Teilbereiche des Wirtschaftsbaus eingegangen.

Noch vor wenigen Jahren wurden von den **Industrieunternehmen** im großen Stil ganze Produktionsbereiche »outgesour-

ced«, da insbesondere in den osteuropäischen Ländern oder in China zu deutlich niedrigeren Kosten produziert werden konnte. Diese Phase ist jedoch abgeschlossen: aufgrund steigender Logistik- und Personalkosten, zusätzlicher Planungskosten und Aufwendungen für Qualitätssicherung oder wegfallender Steuervorteile für ausländische Unternehmen verlagern immer mehr Firmen ihre Produktion wieder zurück nach Deutschland.

Andererseits sehen sich die Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes aufgrund der trüben Weltwirtschaftslage zunehmend mit einer nachlassenden Nachfrage konfrontiert, die die Kapazitätsauslastung reduzieren wird. Die Firmen werden somit zunächst bestrebt sein, erst einmal die vorhandenen

Kapazitäten auszulasten. Daher dürften in einigen Fällen fest geplante Investitionsprojekte sogar zurückgestellt werden. Trotz der positiven Effekte der Rückverlagerung von Arbeitsplätzen im Verlauf der nächsten Jahre dürften per Saldo in der Industrie mittelfristig die Bauinvestitionen kaum ansteigen. Vielmehr dürfte der rückläufige Neubau allenfalls durch steigende Bestandsmaßnahmen (fast) ausgeglichen werden.

Seit der **Bahnreform** 1994 wurden im Durchschnitt 4 Mrd. € p. a. an Bundesmitteln für Investitionen in die Schieneninfrastruktur bereitgestellt; nach einem Tief in den Jahren 1997 bis 2000 hat sich die Mittelbereitstellung bis 2003 wieder erhöht. Nach einer erneuten Schwächephase 2006 bis 2007 soll nun 2009 bis 2012 ein Volumen in Höhe von 3,92 Mrd. € pro Jahr bereitgestellt werden.

Gleichzeitig pendelte die Mittelinanspruchnahme durch die DB AG zwischen 76% (1994) und 113% (2007); im Durchschnitt der Jahre 1994 bis 2007 wurden nur rund 92% der zur Verfügung stehenden Mittel abgerufen (vgl. Abb. 4).

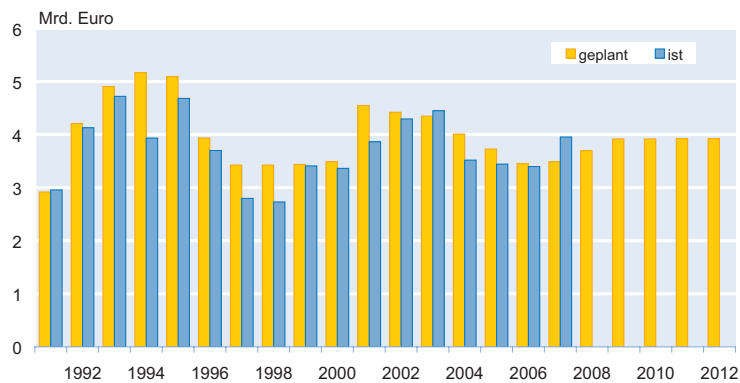
Dabei ist zu berücksichtigen, dass die DB AG seit 1998 nur noch in äußerst geringem Umfang auf zinslose Darlehen zurückgreifen muss. Der mit Abstand größte Teil der Investitionen wird nämlich mit Baukostenzuschüssen des Bundes finanziert. 2001 bis 2003 – mit Restarbeiten in 2004 – standen zusätzliche Mittel in Höhe von 2 Mrd. € aus dem Zukunftsinvestitionsprogramm zur Verfügung, 2007 bis 2009 wurde ein 5 Mrd. € schweres Programm ProNetz initiiert.

**Hohe Priorität für die Sanierung des Schienennetzes**

Seit dem Frühjahr 2007 wird in einem konzentrierten Kraftakt das marode Schienennetz, dessen Gleise und Schwel-



**Abb. 4**  
**Geplante sowie Ist-Ausgaben des Bundes für Investitionen in die Schienenwege 1991 bis 2012**



Quelle: Deutscher Bundestag, Drucksache 16/8014.

len vielfach noch aus den sechziger und siebziger Jahren stammen, grundlegend erneuert. Dabei stehen die stark befahrenen Hauptkorridore in Nord-Süd-Richtung (z.B. Hamburg-Hannover, Frankfurt a. M. – Mannheim und Karlsruhe – Basel), die Ballungszentren sowie das Hinterland der europäischen West- und Nordhäfen im Vordergrund. Modernisiert und erneuert wird in erster Linie der Oberbau; hierunter fallen die Erneuerung und Ertüchtigung von Schienen, Schotter und Schwellen.

Nach mehrjährigen Verhandlungen soll ab 2009 eine Leistungs- und Finanzierungsvereinbarung (LuFV) in Kraft treten, nach der sich der Bund verpflichtet, bis 2013 jährlich 2,5 Mrd. € für Ersatzinvestitionen bereit zu stellen. Im Gegenzug soll die Bahn ihre Schienenwege in einem »uneingeschränkt nutzbaren Zustand« halten und dafür pro Jahr 1,25 Mrd. € aus eigenen Mitteln ausgeben, wobei der Eigenanteil jedoch bis 2013 auf 1 Mrd. € sinken soll.

Dies könnte ein guter Weg zu einem stabileren Investitionsverhalten sein. Problematisch ist allerdings, dass die Standards, die die LuFV für die Überprüfung der Netzqualität festlegt sehr mangelhaft sind, genauso wie die Kontroll- und Sanktionsmöglichkeiten.

Was die Verbesserung der Telekommunikationsinfrastruktur betrifft, hat die Bundesregierung ambitionierte Ziele. Danach sollen bis spätestens 2014 für 75% der Haushalte und bis 2018 für alle Haushalte Anschlüsse mit Übertragungsraten von mindestens 50 Megabit pro Sekunde zur Verfügung stehen. Nach bisherigen Kalkulationen der Telekom dürfte dies Investitionen in Höhe von 50 Mrd. € erfordern, wobei das Verlegen von einem Kilometer Glasfaserkabel im Tiefbau mit rund 50 000 € angesetzt wurde.

## Politik wünscht rasche Installation super-schneller Netze

Dieser Betrag dürfte sich jedoch noch spürbar reduzieren, da nach einem Vorschlag des Bundeswirtschaftsministeriums Bund, Länder und Kommunen bei allen Straßenbauprojekten zukünftig automatisch die für die Glasfaser benötigten Leerrohre mit verlegen sollen. Dies könnte auch bei der Sanierung kommunaler Wasser- und Abwasserleitungen geschehen. Hinzu kommt, dass es inzwischen ein Verfahren gibt, mit dem in etlichen Fällen die alten Kupferadern in bereits verlegten Kabeln einfach durch neue Glasfasern ausgetauscht werden können – ohne aufwendige Tiefbauarbeiten.

Die Geschwindigkeit, mit der der Netzausbau in den nächsten Jahren vorangetrieben wird, ist noch sehr unsicher. So dürfte die Telekom sicher nicht in der Lage sein, derartige Investitionen – im vorgesehenen Zeitraum – allein zu schultern. Die Bundesregierung setzt mit ihrer vorgestellten Breitbandstrategie deshalb auf Synergien beim Infrastrukturaufbau, auf finanzielle Fördermaßnahmen und auf eine unterstützende Frequenzpolitik, aber auch auf eine wachstumsfreundliche Regulierung.

Die Schwerpunkte der Investitionstätigkeit im **Energiesektor** haben sich bereits in den letzten Jahren sichtlich verschoben. Es wurden kaum noch große Kraftwerksblöcke in Betrieb genommen, dafür eine Vielzahl kleinerer Einheiten. Überdies wurde massiv in regenerative Energien investiert, allem voran die Windenergie.

2006 wurde beispielsweise noch der Ersatz von Kohlekraftwerken in einer Größenordnung von 30 000 MW geplant. Diese Planungen sind längst, auch durch Bürgerblockaden, erheblich abgespeckt worden. Denn selbst die deutlich erhöhten Wirkungsgrade können nicht verhindern, dass große Kohlekraftwerke pro Jahr rund 6 Mill. Tonnen CO<sub>2</sub> ausstoßen. Und die heute technisch mögliche Abscheidung von CO<sub>2</sub> weist das nicht unerhebliche Problem der Endlagerung auf.

## CO<sub>2</sub>-Emissionshandel beeinflusst die Investitionsentscheidungen

Die Energiekonzerne sind darüber hinaus durch eine weitere Vorgabe verunsichert. Nach dem Auslaufen der zweiten Handelsperiode des CO<sub>2</sub>-Emissionshandels Ende 2012 müssen auch die Energieversorger alle Zertifikate, die sie zum Ausstoß des klimaschädlichen CO<sub>2</sub> benötigen, erwerben bzw. ersteigern. Es sollte somit nicht überraschen, wenn der eher vorsichtige Zubau neuer Kohlekraftwerke auch im Sinne der Betreiber ist. Mittelfristig dürften demzufolge zwar

die im Bau befindlichen Projekte abgeschlossen werden, die Inangriffnahme neuer Projekte hat jedoch im Allgemeinen keine besonders hohe Priorität.

Wie kritisch sich daraus die deutsche Stromversorgung darstellen wird, dürfte sich bereits 2010 zeigen. Nach dem 2000 mit der damaligen rot-grünen Bundesregierung ausgehandelten Kompromiss müssen nämlich die Betreiber der deutschen Atomkraftwerke ihre Anlagen im Schnitt nach 32 Jahren vom Netz nehmen. Danach muss der Meiler Biblis A Anfang 2010 stillgelegt werden, drei weitere Meiler bis 2012.

Die großen Energieversorger sind jedoch an einer längeren Laufzeit überaus interessiert. Primär natürlich wegen der Kostenvorteile der bereits abbeschriebenen Anlagen, aber auch, weil diese CO<sub>2</sub>-freien Kraftwerke ihre Umweltbilanzen verbessern. Die Entscheidung, ob es eventuell zu einer Korrektur des Kompromisses kommt, wird die nächste Regierung treffen. Diese dürfte ganz entscheidend auch davon abhängen, inwieweit die großen Versorger bereit sein werden, Teile ihrer Vorteile an die Bevölkerung weiterzugeben bzw. in die Entwicklung regenerativer Energien zu stecken.

Ganz erhebliche Zuwächse wird es dagegen beim Bau neuer Kraftwerke auf der Basis der Kraft-Wärme-Koppelung geben. Eigentlich ist es unglaublich, dass diese faszinierende Technologie über 20 Jahre lang ein Mauerblümchen-Dasein fristete. Mittels der KWK-Technologie ist es nämlich möglich, Nutzungsgrade der eingesetzten Primärenergie um 90% zu erreichen. Durch die Nutzung der »Abwärme« können nämlich Wirkungsgrade erzielt werden, die rund doppelt so hoch sind wie bei herkömmlichen Kondensationskraftwerken.

### Endlich Durchbruch für die KWK-Technologie

Aber seit ein paar Jahren dürfte der Durchbruch gelungen sein. Das zeigen auch die »Eckpunkte für ein integriertes

Energie- und Klimaprogramm« der Bundesregierung. Dort wurde die Kraft-Wärme-Kopplung gleich an erster Stelle platziert. Gemäß den Eckpunkten für die vorbereitete Novelle zum KWK-Gesetz (KWKG) soll das Fördervolumen von derzeit 750 Mill. € pro Jahr bis 2012 weitergeführt werden. Darüber hinaus müssen die Netzbetreiber weiterhin einen Förderzuschlag für den aus zugelassenen KWK-Anlagen eingespeisten KWK-Strom entrichten.

Neben der Förderung von KWK-Anlagen spielt die Förderung zur Steigerung der Strom- und Wärmegewinnung aus regenerativen Energiequellen eine große Rolle. An der ersten Stelle rangiert hier weiterhin der Ausbau von Windenergie-Anlagen. So geht der Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft in seiner mittelfristigen Projektion davon aus, dass in den sechs Jahren bis 2014 Windkraftparks am Land mit einer Leistung von knapp zehn GW installiert werden, auf See sogar 11,6 GW. Biomassekraftwerke erreichen in diesem Zeitraum lediglich knapp zwei GW zusätzlich installierte Leistung und Wasserkraftwerke 250 MW. Bis 2014 spielt der Ausbau der Geothermie mit rund 100 MW noch eine unbedeutende Rolle.

Sollten diese Investitionen getätigt werden, könnten 2014 bereits knapp 160 TWh pro Jahr aus erneuerbaren Energien gewonnen werden: 42% aus Onshore-Windanlagen, 27% aus Offshore-Anlagen sowie 31% aus sonstigen erneuerbaren Energiequellen (vgl. Abb. 5).

Fasst man alle Teilbereiche zusammen, dann lässt sich festhalten, dass der Wirtschaftsbau – nach der Überwindung der mehr als zehnjährigen Schwächephase – seit 2006 kräftig »durchgestartet« ist. Dies gilt sowohl für West- als auch für Ostdeutschland. Nach beeindruckenden Anstiegen um 6 bzw. 5,6% in den Jahren 2006 und 2007 dürfte das Bauvolumen auch 2008 nochmals um fast 5% zugenommen haben (Westdeutschland: + 4,9%, Ostdeutschland: + 4,4%).

Am Ende des Prognosezeitraums – 2018 – wird in Deutschland insgesamt das Bauvolumen im Wirtschaftsbau mit 77½ Mrd. € (in Preisen von 2000) nur knapp über dem Wert des Jahres 2008 liegen. Nach drei Jahren mit einer stark gestiegenen Investitionstätigkeit im gewerblichen Sektor wird die Nachfrage nämlich zunächst bis 2012 rückläufig sein. Die Unternehmen werden in dieser Zeit ihre Neubauten stark zurückfahren und sich überwiegend mit der Modernisierung und Aufwertung ihrer Bestände beschäftigen. Dabei dürfte der Tiefbau unwesentlich besser abschneiden als der Wirtschaftshochbau.

Abb. 5  
Strommenge aus erneuerbaren Energien 2000 bis 2014

