



# Baurundblick

Nr. 5/2005  
26. Mai 2005

*In dieser Ausgabe u.a.*

- Baukonjunktur: Pessimistische Einschätzung
- Wohnungsbau in Deutschland und Europa
- 2-Milliarden-Programm der Bundesregierung
- Der aktuelle Kommentar zum RWI-Gutachten
- Erster Bremen-Niedersächsischer Baurechtstag

---

---

## **Frühjahrsumfrage zur Baukonjunktur: Nur vereinzelt Hinweise auf Stabilisierung**

(brb).- Die im Bauindustrieverband Niedersachsen-Bremen zusammengeschlossenen Bauunternehmen haben in der traditionellen Frühjahrsumfrage zur Baukonjunktur eine überwiegend pessimistische Einschätzung abgegeben. Nur vereinzelt gab es auch Hinweise auf eine Stabilisierung der Situation.

Mehr als 60 Prozent der befragten Unternehmen beurteilten die gegenwärtige Geschäftslage als schlecht. Besonders negativ wurde die Situation im Bereich des Wohnungsbaus und des Straßenbaus eingeschätzt. Anzeichen für eine gewisse Stabilisierung zeigten sich nur im Hoch- und Ingenieurbau (ohne Fertigteilbau und Wohnungsbau). Dabei schätzten aber auch in diesem Bereich noch immer 45 Prozent die derzeitige Geschäftslage als schlecht ein.

Auch für die nähere Zukunft rechnen die Unternehmen der Bauindustrie in Niedersachsen und Bremen nicht mit einer Verbesserung der Lage. Mit Ausnahme des Hoch- und Ingenieurbaus gehen die Firmen von einer weiteren Verschlechterung der Geschäftssituation für die nächsten sechs Monate aus. Besonders gravierend fällt die negative Beurteilung im

Bereich des Straßenbaus aus. Mehr als zwei Drittel aller Firmen sind dort davon überzeugt, dass sich die Geschäftslage noch weiter negativ entwickeln wird.

Die überwiegend pessimistische Lagebeurteilung spiegelt sich auch in den Ergebnissen der Umfrage bezüglich der Beschäftigtenentwicklung wieder. Zwar gaben fast 60 Prozent der Unternehmen an, dass sie in den nächsten sechs Monaten keine Veränderungen im Bereich der gewerblichen Arbeitnehmer planen. Jedoch liegt die Zahl der Unternehmen, die von einer weiteren Verringerung des Personalbestandes in diesem Bereich ausgehen, mit fast 30 Prozent doppelt so hoch, wie die der Firmen, die von einer Zunahme der Beschäftigtenzahl in den nächsten sechs Monaten ausgehen.

Auf die Frage, mit welchen Problemen die Bauwirtschaft derzeit am meisten zu kämpfen hat, wurde von den Mitgliedsunternehmen in erster Linie das unauskömmliche Preisniveau genannt. Es folgten der Rückgang der Bau nachfrage sowie das Problem der illegalen Beschäftigung und des Lohndumpings.

## **RWI-Gutachten: Multiplikatorwirkung von Bauinvestitionen 2,2**

(brb).- Eine Ausweitung der Bauinvestitionen um 1 Milliarde Euro führt über die unmittelbare Wertschöpfung der Bauwirtschaft und über den steigenden Bedarf an Baustoffen, Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen sowie fremdbezogene Dienstleistungen zu einer gesamtwirtschaftlichen Produktionssteigerung im Inland von 1,83 Milliarden Euro. Unter Berücksichtigung der damit einhergehenden Einkommenseffekte kommt es sogar zu einer gesamtwirtschaftlichen Produktionssteigerung von 2,19 Milliarden Euro.

In einem neuen Gutachten für die Arbeitsgemeinschaft deutscher Sanierungs- und Entwicklungsträger auf Basis der Input-Output-Tabellen des Statistischen Bundesamtes für

das Jahr 2000 hat das Rheinisch-Westfälische Institut für Wirtschaftsforschung in Essen die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen einer Erhöhung der Baunachfrage untersucht. Danach impliziert ein Wachstum der Bauinvestitionen von 1 Milliarden Euro in der deutschen Volkswirtschaft eine gesamtwirtschaftliche Produktionssteigerung von 1,83 Milliarden Euro.

Der Produktionsmultiplikator der Baunachfrage, der das Verhältnis von auslösender Baunachfrage und induzierter gesamtwirtschaftlicher Produktion beschreibt, beträgt damit 1,83. In den vom RWI unterschiedenen vier Bauarten liegen die Multiplikatorwerte für den Produktionseffekt zwischen 1,81 beim Ein- und Zwei-Familien-Hausbau und 1,91 im gewerblichen Bau. Der niedrigere Wert im Wohnungsbau ist nach Einschätzung des RWI auch ein Indiz für den hohen Eigenleistungsanteil in diesem Bereich.

Von dem Nachfrageeffekt profitiert vor allem die Bauwirtschaft. Fast 56 Prozent der durch die Bauinvestitionen ausgelösten Bruttonproduktion entsteht im Baugewerbe. 12 Prozent verteilen sich auf die Grundstoffbereiche (Chemische Industrie, Kunststoffherstellung, Steine und Erden, Holz und Holzwaren). 7,5 Prozent entfallen auf die Metallherzeugung und -verarbeitung sowie Teile des Investitionsgütergewerbes. Die Dienstleistungsbereiche sind mit gut 22 Prozent betroffen, der Rest der gestiegenen Bruttonproduktion streut über die sonstigen Wirtschaftsbereiche.

Bezieht das RWI die den Konsum stimulierenden Einkommenseffekte mit ein, so erhöht sich der Anstieg der durch den Nachfrageimpuls ausgelösten Bruttonproduktion auf 2,19 Milliarden Euro. Der reine Einkommenseffekt beträgt somit 360 Millionen Euro oder 16 Prozent des Gesamteffektes.

Gleichzeitig hat das RWI die Beschäftigungseffekte ermittelt. Danach führt die Erhöhung der Baunachfrage um 1 Milliarde Euro inkl. der begleitenden Einkommenseffekte zu einer gesamtwirtschaftlichen Beschäftigungsausweitung von 20.670 Personen. Davon entstehen 11.200 Arbeitsplätze bzw. 54 Prozent im Baugewerbe selbst. Der gegenüber den bisher vorliegenden Berechnungen (26.000 Arbeitsplätze, davon 13.500 im Baugewerbe auf Basis der Input-Output-Tabellen 1995) niedrigere Wert erklärt sich vor allem durch die zwischenzeitlich gestiegene Produktivität. Auch der Multiplikator liegt nun mit 2,19 etwas niedriger als in den alten Berechnungen mit 2,29.

## Wohnungsbau in Europa

(brb).- In den 19 Ländern, die in der Euro-construct-Gruppe vertreten sind, dürfte die Zahl der fertiggestellten Neubauwohnungen 2004 um rund 50 000 auf etwa 2,2 Mill. Wohneinheiten gestiegen sein. Für das laufende Jahr erwarten die Experten aus 15 westeuropäischen (EU-15 ohne Griechenland und Luxemburg plus Norwegen und Schweiz) und vier ostmitteleuropäischen (Polen, Slowakei, Tschechien und Ungarn) Ländern zwar eine weitere leichte Zunahme, ab 2006 rechnen sie aber mit neuerlichen Rückschlägen.

Im Jahr 2007 wird der Bruttozugang zum Wohnungsbestand durch Neubautätigkeit nach den aktuellen Prognosen damit etwa auf das Niveau des Jahres 2003 zurückfallen.

Der Beitrag der einzelnen Länder zu dem prognostizierten Gesamtergebnis von rund 2,15 Mill. Wohnungseinheiten verschiebt sich allerdings: Während der Anteil Deutschlands ziemlich konstant bei 11 Prozent verharrt, sinkt der Anteil Spaniens von 27 Prozent auf knapp ein Viertel. Infolge des drastischen Rückgangs der Fertigstellungen in Polen wird wohl auch der Beitrag Ostmitteleuropas kleiner werden: Nach gut 11 Prozent im Jahr 2003 ergeben die Prognosen für 2007 eine Quote von knapp 10 Prozent.

Anders als in früheren Jahren erweist sich derzeit der Geschosswohnungsbau als stabilisierendes Element im europäischen Wohnungsbau. Die Zahl der in neuen Mehrfamiliengebäuden fertiggestellten Wohnungen wird auch 2005 noch weiter zunehmen und danach nur relativ wenig zurückgehen. Dagegen macht der üblicherweise nicht so volatile Eigenheimbau eine Schwächephase durch.

Nach einer kurzen „Scheinblüte“ dürften die Fertigstellungszahlen sowohl in West- als auch in Ostmitteleuropa bis 2007 wieder absinken.

Insgesamt ist der Wohnungsbau in Europa allerdings weiterhin auf hohem Niveau, von einer Wohnungsbaukrise kann also keine Rede sein. Ebenso unangebracht erscheint es, von einer Sättigung der Wohnungsbaumärkte zu sprechen, denn der Wohnungsbestand steigt in allen europäischen Ländern noch weiter an.

## **Wohnungsbau: Langfristig nur Deckung des Ersatzbedarfs?**

(brb).- Im ifo Schnelldienst 5/2005 hat das ifo Institut für Wirtschaftsforschung eine Analyse der Wohnungsbautätigkeit in der Bundesrepublik Deutschland veröffentlicht. Diese Ausführungen entstammen aus der Ende des Jahres 2004 vom ifo Institut abgeschlossenen neuesten Bauvorausschätzung Deutschland, Ausgabe 2004 bis 2009/2014.

In der Zusammenfassung der Analyse des Instituts ist darauf hinzuweisen, dass alle untersuchten Faktoren hinsichtlich der zukünftigen Neubaunachfrage im Wohnungsbau auf Stagnation bis Verringerung hindeuten. Die Wirtschaftsschwäche in Deutschland und die hohe Verschuldung der Gebietskörperschaften haben die Einkommen der Bevölkerung reduziert, die negative Stimmung verfestigt und den Wohnkonsum beeinträchtigt.

Das ifo Institut rechnet erst zu Beginn des neuen Jahrzehnts mit Ansätzen für einen Umschwung. Eine dann einsetzende Verstärkung der wirtschaftlichen Stabilisierung mit der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze und wieder steigenden Einkommen sowie die Konsolidierung der öffentlichen Haushalte werden danach die Zukunftsängste der Bevölkerung aufweichen und die Konsumstimmung verbessern.

Dieser Prozess braucht aber seine Zeit bis zur konkreten Investition und wird erst im Laufe des nächsten Jahrzehnts zu einer dauerhaften Stabilisierung der Wohnungsbaunachfrage und damit einem Fertigstellungsergebnis über den Ersatzwohnungsbau führen. Zwischenzeitlich wird allenfalls der Genehmigungsboom der Eigenheime, der als Folge der Kürzung der Eigenheimzulage eingetreten ist, für einen vorübergehenden Anstieg der Fertigstellungszahlen sorgen.

Die vom ifo Institut für die lange Frist prognostizierten jährlichen Fertigstellungsergebnisse von durchschnittlich rd. 300.000 Wohneinheiten entsprechen einem Anteil von gut 0,7 Prozent am Bestand von im Jahr 2003 rd. 39 Millionen Wohnungen. Dieser Anteil liegt in der Nähe eines üblicherweise geschätzten Ersatzbedarfs von ein Prozent.

Der gesamte jährliche Neubaubedarf in Deutschland liegt jedoch bei rd. 350.000 Einheiten, davon 200.000 bis 300.000 in Westdeutschland und 25.000 bis 60.000 in den neuen Ländern. Bei einer derartig schwachen

Neubautätigkeit werden langfristig in jedem Jahr zu wenige Wohnungen gebaut. Das kann zum Aufstauen eines nicht unerheblichen Nachholbedarfs führen, der sich bei ausreichend hohen Einkommenssteigerungen in ausreichend großen Bevölkerungsteilen in zusätzliche Wohnungsbaunachfrage umwandeln ließe.

## **Transrapid voranbringen**

(brb).- Die Bundesregierung hat eine Große Anfrage der FDP-Bundestagsfraktion, federführend unter anderem der Abgeordnete Hans-Michael Goldmann aus dem Emsland, zur Magnetschwebbahntechnik (Transrapid) ausweichend beantwortet. Die Bundesregierung ist grundsätzlich bereit, die Anwendung der Magnetschwebetechnik in Deutschland weiterhin finanziell zu fördern. Auf die Frage, ob die Bundesregierung ein Transrapidnetz als „viertes Verkehrssystem“ neben Schienen-, Straßen- und Luftverkehr aufbauen will, antwortet diese, dass sie bereit ist, die Anwendung der Magnetbahntechnik in Deutschland zu fördern. Es wird unterstrichen, dass die Planung und Realisierung von Anwendungstrecken für die Magnetschwebbahntechnik für die Bundesregierung mit Blick auf die Sicherung des Technologievorsprungs und den Erhalt der Arbeitsplätze von großem Interesse für den Industriestandort Deutschland ist.

Für das Referenzstreckenprojekt „Flughafenverbindung München – München Hauptbahnhof“ ist am 18. Juli 2002 das Raumordnungsverfahren mit einer landesplanerischen Beurteilung mit positivem Urteil für die Westtrasse abgeschlossen worden. Ein Planfeststellungsverfahren ist also mit noch nicht eingeleitet worden. Mit ihrer Antwort verweist die Bundesregierung auf ihre finanzielle Unterstützung der Transrapidversuchsanlage Emsland, die von 2000 bis 2006 mit 55,856 Mill. EUR gefördert wird. Dass ein weiterer Ausbau des Transrapidnetzes in China ohne nennenswerte Transrapidstrecken in Deutschland zu einem schrittweisen Technologietransfer für diese Technik führen könnte, befürchtet die Bundesregierung aber nicht. Planungserleichterungen für die Magnetschwebbahntechnik werden auch nicht in Aussicht gestellt.

## **Der aktuelle Kommentar:**

### **Richtig!!!**

(brb).- *Vergleiche hinken, heißt es allgemein. Im großen und ganzen ist das schon richtig. Doch es stimmt keineswegs immer, denn es*

*gibt Ausnahmen. Und die erst bestätigen gemeinhin die Regel.*

*Beispiel gefällig? An jedem Teich finden sich kleine Buben, die einen Stein ins stille Wasser werfen. Sogleich entstehen Wellen, die sich rundum ringsförmig ausbreiten. Je größer der Stein ist, desto stärker bewegt sich das Wasser. Mit Bauinvestitionen verhält es sich ähnlich. Geld, das in Bauvorhaben gesteckt wird, sorgt für Belebung und zieht rasch weitere Investitionen nach sich. Uns das nicht zuletzt in anderen Branchen.*

*Diesen Multiplikatoreffekt hat das Rheinisch-Westfälische Institut für Wirtschaftsforschung jetzt anhand offizieller statistischer Daten sozusagen auf Euro und Cent genau berechnet. Das Ergebnis dieser Analyse spricht eine deutliche Sprache: Der Impuls, den Bauinvestitionen der Volkswirtschaft geben, ist enorm.*

*Das RWI hat herausgefunden, dass eine Ausweitung solcher Investitionen um eine Milliarde Euro über die unmittelbare Wertschöpfung der Bauwirtschaft hinaus eine gesamtwirtschaftliche Produktionssteigerung von 1,83 Milliarden Euro zur Folge hat, wenn die sich ergebenden Einkommenseffekte in die Rechnung mit einbezogen werden, dann sind es sogar 2,19 Milliarden Euro. Und schließlich schafft eine derartige Belebung der Baunachfrage gleichsam nebenbei neue Arbeitsplätze – genau 20.670, wie das Essener Institut festgestellt hat.*

*Recht verstanden bringt die Expertise damit auch genau auf den Punkt, welche Konsequenzen Unterlassungen in der Investitionspolitik haben. Im Grunde haben die Sachverständigen des RWI eine klare Handlungsanweisung geschrieben. Sie richtet sich an die Adresse derjenigen, die von Amtswegen für stärkeres Wachstum und für mehr Beschäftigung zu sorgen haben.*

## **2 Milliarden Euro-Verkehrsprogramm**

(brb).- Das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen hat am 20. April 2005 ein 2 Milliarden Euro-Verkehrsprogramm vorgestellt. Für die 2005 bis 2008 werden jährlich 500 Millionen EUR zusätzlich für Verkehrsinvestitionen des Bundes zur Verfügung gestellt.

Die Aufteilung auf die drei Verkehrsbereiche ist wie folgt vorgesehen:

- Schiene 750 Mill. EUR
- Straße 900 Mill. EUR
- Wasserstraße 350 Mill. EUR.

Der Bundesregierung teilt die Mittel so auf, dass die Beträge für 2005 in diesem Jahr abfließen können. Das Programm besteht deshalb aus dem Maßnahmenpaket 2005 und dem Maßnahmenpaket 2006 bis 2008.

Bei der Schiene will das Bundesverkehrsministerium zusätzliche Mittel von 55 Mill. EUR in diesem Jahr zur Verstärkung im Bau befindlicher Großprojekte einsetzen. Das sind in erster Linie die VDE 8.1 Nürnberg – Erfurt einschließlich des viergleisigen Ausbaus Nürnberg-Fürth sowie VDE 8.2 Erfurt – Halle/Leipzig.

Im Straßenbereich konzentriert sich das Programm 2005 vorrangig auf die Straßenerhaltung. Neben Erhaltungsmaßnahmen sollen im Bereich der Bundesfernstraßen 2005 neue Bedarfsplanmaßnahmen begonnen bzw. verstärkt werden. Beispielhaft nennt das Bundesverkehrsministerium aus Niedersachsen und Bremen folgende Pilotprojekte:

A 281, Eckverbindung Bremen (Verstärkung)	HB
B 74, Farger Straße	HB
A 39 Cremlingen – AK Wolfsburg	NI

Außerdem sollen Tunnel mit betriebstechnischer Ausrüstung nachgerüstet werden. Dafür sind 2005 12,5 Mill. EUR vorgesehen. In Niedersachsen wird der Ems-Tunnel im Verlauf der A 31 technisch verbessert.

Bei den Bundeswasserstraßen stehen 2005 55 Mill. EUR Sicherheits- und Ersatzmaßnahmen an Schleusen, Wehren, Brücken und Kanälen an erster Stelle, für die den Bund die Verkehrssicherungspflicht betrifft. Unter anderem ist der Bau der Hafenschleuse Magdeburg (Beginn 2005/2006) vorgesehen.

Im Laufe des Jahres 2005 soll das Maßnahmenpaket 2006 bis 2008 erarbeitet werden. Dabei sollen folgende Gesichtspunkte im Vordergrund stehen:

- Beseitigung von Verkehrsengpässen
- Vollendung der Verkehrsprojekte Deutsche Einheit
- Stärkung des Maritimen Standortes Deutschland,
- Realisierung von Projekten im Rahmen internationaler Verträge,
- Bewältigung der Transporte aus der EU-Osterweiterung.

Der Niedersächsische Wirtschaftsminister Hirche hat das Programm des Bundesverkehrsministeriums kritisiert; es sei nicht geeignet, den gewaltigen Investitionsstau bei not-

wendigen Infrastrukturmaßnahmen aufzulösen. Er begrüßt als zusätzliche Maßnahme den Lückenschluss der Ostumfahrung Braunschweig im Zuge der A 39, wofür rund 42 Mill. EUR vorgesehen sind. Enttäuscht zeigt sich der Minister angesichts der Tatsache, dass kein einziges niedersächsisches Schienenprojekt die Aufnahme in das Zusatzprogramm des Bundesverkehrsministeriums gefunden hat.

Hinzuweisen ist darauf, dass mit dem Programm der Bundesregierung die durch das Koch-Steinbrück-Papier ausgelösten Reduzierungen erst zu 50 Prozent ausgeglichen werden. Das Programm stellt damit zwar einen durchaus positiven Beitrag zur Erhaltung und zum Ausbau der Verkehrsinfrastruktur dar, reicht aber bei weitem nicht aus, um den Erhaltungs- und Investitionsbedarf auch nur annähernd zu decken.

### **Erster Bremen-Niedersächsischer Baurechtstag**

(brb).- Als Diskussionsforum für die Baubeteiligten diente der erste Bremen-Niedersächsische Baurechtstag, der Ende April in Hannover durchgeführt wurde. „Termine/Fristen/Bauablaufstörungen“ standen im Mittelpunkt dieser Veranstaltung, in der diese wichtigen baurechtlichen Bereiche unter besonderer Berücksichtigung bautechnischer und baubetrieblicher Abläufe praxisnah und verständlich vermittelt wurden. Einen interdisziplinären Austausch von Informationen diente neben den Fachvorträgen auch die Diskussion auf dem Podium.

Als Referenten traten unter anderem auf Prof. Dr. Rainer Wanninger, Universitätsprofessor an der technischen Universität Braunschweig, Institut für Bauwirtschaft und Baubetrieb, Wolfgang Zepp, Vorsitzender Richter am Oberlandesgericht Celle sowie weitere mit dem Baurecht verwandte Anwälte namhafter Kanzleien.

Moderiert wurde die Veranstaltung von Dr. jur. Wolfgang Bayer sowie Prof. Dipl.-Kfm. Michael Sommer, Hauptgeschäftsführer des Bauindustrieverbandes Niedersachsen-Bremen.

### **KURZ NOTIERT**

(brb).- Der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe betrug im Februar 2005 in den alten Bundesländern 1.981 Mill. EUR und lag damit real um 20,1 Prozent unter dem Stand des Vorjahres.

In den neuen Bundesländern erreichte der Auftragseingang im Februar 2005 566 Mill. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr ergab sich ein Rückgang von real 33,3 Prozent.

(brb).- Im Februar 2005 sank die Zahl der genehmigten Wohnungen in den alten Bundesländern im Vorjahresvergleich um 30,9 Prozent. Die Baugenehmigungen für Wirtschaftsgebäude (in cbm) stiegen um 13,9 Prozent an. Dagegen sanken die für öffentliche Gebäude (in cbm) um 31,4 Prozent.

In den neuen Bundesländern sank die Zahl der genehmigten Wohnungen im Februar 2004 im Vergleich zum Vorjahr um 34,8 Prozent. Die Baugenehmigungen für Wirtschaftsgebäude (in cbm) gingen um 27,7 Prozent und die für öffentliche Gebäude (in cbm) um 55,3 Prozent zurück.

(brb).- Im April 2005 stieg die Zahl der Arbeitslosen in den mit bauhauptgewerblichen Berufen alten Bundesländern im Vergleich zum Vorjahresmonat um 14,4 Prozent auf 148.226.

Die Zahl der Arbeitslosen mit bauhauptgewerblichen Berufen in den neuen Bundesländern betrug im April 2005 167.624. Sie lag damit um 5,1 Prozent über dem Stand des Vorjahres.

### **Impressum**

Druckerei Gebrüder Höltje GmbH  
Escherstraße 22, 30159 Hannover  
Telefon (0511) 7 00 08 60  
Telefax (0511) 7 00 86 86  
ISDN (0511) 7 00 86 71  
Norddeutsche Landesbank  
Girozentrale  
Konto 101020964, BLZ 250 500 00  
Sparkasse Hannover  
Konto 547 646, BLZ 250 501 80  
Amtsgericht Hannover HRB 55659  
Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE 178247194

Verantwortlich: Dr. Hans-Peter Sattler  
Nachdruck, auch auszugsweise gestattet. Quellenangabe und Belegexemplar erbeten.