



**Zukunftsinitiative Bau NRW.**

# Rahmenbedingungen und Szenarien der künftigen Baunachfrage in Deutschland und NRW

Arbeitspaket 1  
der Zukunftsstudie  
Baugewerbe NRW



Ministerium für  
**Städtebau und Wohnen,  
Kultur und Sport**  
des Landes  
Nordrhein-Westfalen

B. Bartholmai / J. Vesper



**RKW**  
Rationalisierungsgemeinschaft  
„Bauwesen“



Landesinstitut für  
Bauwesen  
des Landes NRW



IfS Institut für Stadtforschung  
und Strukturpolitik GmbH



**DIW Berlin**

Deutsches Institut  
für Wirtschaftsforschung

---

## **Kurzfassung**

# **Zukunftsstudie Baugewerbe Nordrhein-Westfalen**

## **Arbeitspaket 1: Rahmenbedingungen und Szenarien der künftigen Baunachfrage in Deutschland und Nordrhein-Westfalen**

**Bearbeitet von**

**Bernd Bartholmai und Jürgen Veser**

**unter Mitwirkung von**

**Manh Ha Duong, Thomas Thrun und Florian Koch**

**Gutachten im Auftrag des**

**Instituts Arbeit und Technik**

**im Wissenschaftszentrum Nordrhein-Westfalen**

**vorgelegt im März 2003**

**IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik  
GmbH · Lützowstraße 93 · 10785 Berlin**

Telefon 030 25 00 07-0 · Telefax 030 2 62 90 02  
E-Mail [IfS@ifsberlin.de](mailto:IfS@ifsberlin.de) · Internet [www.ifsberlin.de](http://www.ifsberlin.de)

**Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V.  
(DIW Berlin) · Königin-Luise-Straße 5 · 14195 Berlin**

Telefon 030 8 97 89-0 · Telefax 030 8 97 89-2 00  
E-Mail [postmaster@diw.de](mailto:postmaster@diw.de) · Internet [www.diw.de](http://www.diw.de)

## KURZFASSUNG

### Rahmenbedingungen und Szenarien der künftigen Baunachfrage

Die vorliegende Untersuchung ist Teil eines umfassenden Projekts „Zukunftsstudie Baugewerbe“ in Nordrhein-Westfalen. Darin sollen die Nachfrageentwicklung nach Bauleistungen in der längerfristigen Perspektive und daraus resultierende strukturelle Anpassungserfordernisse an das Baugewerbe dargestellt werden. Das Arbeitspaket *Rahmenbedingungen und Szenarien der künftigen Baunachfrage* wurde als Unterauftrag gemeinsam von den Instituten DIW und IfS bearbeitet, wobei das DIW schwerpunktmäßig gesamtwirtschaftliche Projektionen und das IfS mehr die strukturelle Entwicklung des Wohnungsmarkts sowie der Bautätigkeit im Nichtwohnbau in NRW zu analysieren hatte.

### Strukturdaten zum Baugewerbe

Zunächst sind *Strukturdaten zum Baugewerbe* für das Land NRW, das frühere Bundesgebiet und Deutschland insgesamt zusammengestellt worden (Kapitel 2). Daraus ergibt sich, dass das Land NRW in den Jahren seit 1995 einen relativ konstanten Anteil an den Bauleistungen im früheren Bundesgebiet hatte - in den Sparten des Bauhauptgewerbes lag er bei 22 %, im Ausbaugewerbe mit 25 % sogar höher. Bemerkenswert ist, dass die auf NRW entfallenden *Bauinvestitionen* zwar ebenfalls Größenordnungen zeigen, die mit diesen baugewerblichen Anteilswerten in Einklang stehen, sie entsprechen aber nicht dem Bevölkerungsanteil, den NRW repräsentiert (27 % der Einwohner im früheren Bundesgebiet). Die Bauinvestitionen in NRW machten von 1991 bis 1995 ungefähr 21 % und in den Folgejahren maximal 23 % der Bauinvestitionen in den alten Ländern aus.

### Gesamtwirtschaftliche Trendprognosen

Das Folgekapitel ist thematisch sehr umfangreich. Ein erster Abschnitt beleuchtet die voraussichtliche *Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts bis zum Jahr 2005*. Derzeit befinden sich die Weltwirtschaft und die Binnenwirtschaft in einer konjunkturellen Abschwungphase. Anzeichen für einen erneuten Aufschwung sind noch nicht deutlich erkennbar. Die jahresdurchschnittliche Zuwachsrates des BIP bis 2005 beläuft sich bei dieser Schätzung nur auf 1,2 % (bezogen auf 2000 als Basisjahr). Die Bauinvestitionen verharren dabei auf einem niedrigen Niveau, bezogen auf das Jahr 2000 ergibt sich sogar eine Minusrate von etwa 1 %.

Von Interesse ist aber vor allem *die langfristige Perspektive*. Eine Projektion des Bruttoinlandsprodukts (BIP) nimmt Bezug auf Vorausschätzungen zur Bevölkerungsentwicklung und der Erwerbsbeteiligung. Für die vorliegende Fragestellung ist die noch überschaubare

Perspektive bis zum Jahre 2010 und eine weitere Orientierung bis 2020 relevant. Dabei sollte ein Zusammenhang zwischen der möglichen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts und der Bevölkerungsstruktur im Hinblick auf den Arbeitsmarkt sowie demografische Einflüsse auf die Nachfrage beleuchtet werden. Die Zuwachsrates des BIP ist mit durchschnittlich 1,5 % pro Jahr (bezogen auf 2000 als Basisjahr) eingegrenzt worden. Bei diesem Wachstumspfad - von dem die Wirtschaft derzeit noch entfernt ist - kann eine deutliche Verringerung der Zahl der Erwerbslosen bis zum Ende des Jahrzehnts als realistisch gelten.

Relevant ist daneben die voraussichtliche *Verwendungsstruktur des Bruttoinlandsprodukts*. Der private Verbrauch als größtes Aggregat dürfte mit einer ähnlichen Rate wie das BIP zunehmen; am stärksten werden die Ausrüstungsinvestitionen expandieren. Der Zuwachs der Bauinvestitionen wird demgegenüber - über das gesamte Jahrzehnt gesehen - gering sein, und aller Voraussicht nach ebenfalls erst in der zweiten Hälfte des Jahrzehnts wieder positiv ausfallen. Für den Wohnungsbau als gewichtigstem Bereich wird dabei nur ein geringer Anstieg erwartet; eine kräftigere Belebung wird langfristig für den gewerblichen Nichtwohnbau erwartet, zum Teil infolge von Verlagerungen aus dem Bereich der öffentlichen Bauaufgaben.

Den *Bauinvestitionen* werden differenziertere Berechnungen und Vorausschätzungen zum *Bauvolumen*<sup>1</sup> gegenüber gestellt, wobei auch eine gesonderte Darstellung für *West- und Ostdeutschland* erfolgte. Für *Nordrhein-Westfalen* war eine entsprechende Darstellung nicht möglich. Aus diesem Grunde ist eine Vorausschätzung auf reale Umsätze des Baugewerbes nach den Hauptnachfragebereichen übertragen worden. Auf Seiten des Baugewerbes werden die Umsätze des Bauhauptgewerbes und des Ausbaugewerbes dargestellt; darin spiegelt sich die Verschiebung von Neubauleistungen zu bestandsbezogenen Bauleistungen.<sup>2</sup>

### **Vergleich mit anderen Vorausschätzungen und Szenarien für den Bausektor**

Diese Projektionen sind mit anderen aktuellen und *für den Bausektor relevanten Vorausschätzungen* für Deutschland bzw. neue und alte Länder verglichen worden. Anstelle einer Differenzierung der eigenen Vorausschätzung in Form von Szenarien kann so die

---

<sup>1</sup> Das Bauvolumen wird seit langem vom DIW berechnet; es beschreibt die gesamten Bauleistungen, schließt also die Instandsetzungsleistungen ein. Die Beziehung zur Produzentenseite - Produktionswert des Bauhaupt- und Ausbaugewerbes und der übrigen am Bau beteiligten Sparten - ist dabei mit Bezug auf die entsprechenden Fachstatistiken besser darstellbar.

<sup>2</sup> Zu beachten ist, dass beim Neubau beide Bereiche des Baugewerbes etwa gleichermaßen beteiligt sind; der größere Teil der Ausbauleistungen wird daneben aber für Zwecke der Instandsetzung, Modernisierung sowie Um- und Ausbaumaßnahmen nachgefragt.

Spannweite aller Vorausschätzungen dargestellt werden, und es ergibt sich zugleich eine Einordnung der Ergebnisse unter Berücksichtigung der methodischen Ansätze und der jeweils getroffenen Annahmen zu den Rahmendaten.

Die Annahmen zum langfristigen Wirtschaftswachstum bewegen sich in den zitierten Vorausschätzungen in einer Spanne der Zuwachsraten von 1,6 % bis 1,9 % (bezogen auf 2000 als Basisjahr). Die eigene Schätzung liegt also nur knapp am unteren Rand, weil sie die anhaltende konjunkturelle Schwäche stärker berücksichtigt.

Die Schätzungen zum Beitrag des Bausektors gehen weit auseinander. Übereinstimmend wird jedoch von einer abnehmenden Bauquote ausgegangen. Vorwiegend wird - ähnlich wie in der eigenen Vorausschätzung - eine Rate von etwa 0,5 % erwartet. Dabei sind die Annahmen darüber, ob ein künftiger Zuwachs mehr dem Wohnungsbau oder dem Nichtwohnbau zuzuschreiben ist, keineswegs einhellig; vorwiegend wird für den Nichtwohnbau ein etwas stärkerer Anstieg erwartet.

Die politischen Weichenstellungen richten sich gegenwärtig auf einen Kurs der Konsolidierung aller öffentlichen Haushalte. Die Bundesregierung hat einen Gesetzentwurf zum Abbau von Steuervergünstigungen vorgelegt, der mit einschneidenden Maßnahmen den Bausektor besonders treffen würde. Wenn sie unverändert in Kraft treten, wäre beim mittelfristigen Szenario (bis 2005) mit einer weiteren starken Abschwächung der Baukonjunktur zu rechnen - nicht ohne Folgen für das gesamtwirtschaftliche Wachstum. Allerdings dürften auf längere Sicht Reaktionen nicht ausbleiben, sodass vorerst kein Anlass gesehen wird, die Vorausschätzungen bis 2010 und darüber hinaus zu revidieren.

Die bevorstehende Osterweiterung der EU dürfte besonders für Deutschland einen stärkeren Bevölkerungszustrom nach sich ziehen. Der erwartete Zuwachs liegt aber in der Spanne, die in den Bevölkerungsprognosen bei den Außenwanderungen vorgegeben ist. Besondere Auswirkungen auf die Baunachfrage sind nicht zu erwarten, eher aber auf die Struktur des Baumarktes.

### **Entwicklung von Bevölkerung, Wohnungsbau und Nichtwohnbau in NRW**

Ein weiteres Kapitel stellt vorliegende *Vorausschätzungen für Nordrhein-Westfalen* dar. Die Ergebnisse der für Nordrhein-Westfalen verwendeten *Bevölkerungsprognosen* fügen sich gut in den Rahmen der Prognoseergebnisse für die alten Länder ein und korrespondieren mit der gesamtwirtschaftlich abgestimmten Prognose (Bevölkerung und BIP) für Deutschland. Die Varianten der LDS-Bevölkerungsprognose für NRW markieren dabei etwa die obere und die untere Grenze der Spanne der derzeit gängigen Prognosen.

Im Land Nordrhein-Westfalen ist langfristig mit einem spürbaren *Bevölkerungsrückgang* zu rechnen, da die Zuwanderung in allen Varianten das Geburtendefizit auf Dauer nicht kompensiert. Nach der mittleren Variante der Bevölkerungsprognose des LDS, deren Ergebnisse als wahrscheinlich angenommen werden können, setzt der Bevölkerungsrückgang in NRW bereits in den kommenden Jahren ein und verstärkt sich zusehends.

Vorliegenden Prognosen zufolge nimmt jedoch die *Zahl der Haushalte* in NRW (bei sinkender Personenzahl) noch zu. Der dadurch zu erwartende Anstieg der *Nachfrage nach Wohnungen* verringert sich aber gegenüber den letzten Jahren.<sup>3</sup> Die Nachfrage wird zunehmend von kleineren und älteren Haushalten geprägt sein. Dennoch werden von den Haushalten tendenziell verstärkt größere Wohnungen bzw. Wohneigentum nachgefragt.

Nach den Prognosen von IfS und BBR gibt es langfristig (Ergebnisse bis 2015) in NRW noch erheblichen *Neubaubedarf* mit Schwerpunkt bei 1-2-Familienhäusern. Das Niveau der künftigen Bautätigkeit liegt jedoch deutlich unter dem Niveau von Mitte bis Ende der 90er Jahre. Der künftige Neubaubedarf wird indes weniger vom Zuwachs an Haushalten als von einem erheblichem Anteil an Ersatzwohnungsbau getragen.

Die ifo-Bauvorausschätzung bis 2006 und die IfS-Neubaubedarfsprognose sind im gegenwärtigen Niveau stimmig, jedoch ist der von ifo angenommene starke Wiederanstieg der Fertigstellungen bis 2006 eher unwahrscheinlich, nicht nur für den Fall einer Umsetzung der wohnungs- und steuerpolitischen Beschlüsse der Bundesregierung. Als *Korridor der künftigen Bautätigkeit* erscheint nach einem weiteren Rückgang bis 2005 ein allmählicher Wiederanstieg im Zeitraum bis 2010 auf eine Spanne zwischen 60.000 und 65.000 Wohnungen realistisch, darunter knapp zwei Fünftel Wohnungen in 1-2-Familienhäusern.

Beim *Nichtwohnbau* (Hochbau) ist in NRW in den kommenden Jahren laut ifo-Bauvorausschätzung nicht mit einem Einbruch, sondern mit einer relativ konstanten Bautätigkeit zu rechnen. Diese Entwicklung beinhaltet auch weitgehend konstante Anteile nach Gebäudearten (Büro- und Verwaltungsgebäude, nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude etc.).

### **Regionale und strukturelle Tendenzen der Baunachfrage in NRW**

In Kapitel 6 werden *strukturelle Tendenzen in NRW* beleuchtet. Grundlagen sind neben Statistiken und Prognosen eigene empirische Erhebungen wie Expertengespräche und eine schriftliche Befragung von Wohnungsvermietern.

---

<sup>3</sup> Dies gilt auch dann, wenn von einer höheren Zuwanderung nach Nordrhein-Westfalen im Sinne der oberen Variante des LDS ausgegangen wird.

Die Ballungsgebiete in Nordrhein-Westfalen haben gegenüber den übrigen Landesteilen Bevölkerungsanteile verloren - aktuell (in 2000 und 2001) noch verstärkt. Die regional ungleiche Entwicklung wird sich auch künftig fortsetzen. Es handelt sich nicht in erster Linie um eine Stadt-Umland-, sondern um eine großräumige Verlagerung der Bevölkerungsanteile: Von dem Rückgang in Ballungsgebieten profitieren ländliche, insbesondere an den Landesgrenzen gelegene Gebiete.

Bei den *regionalen Unterschieden der Intensität der Wohnungsbautätigkeit* (Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner) war in den letzten Jahren vor allem ein Gefälle von den unmittelbaren Umlandgemeinden zu den Zentren (vor allem bei Rheinschiene und solitären Verdichtungsgebieten) und von entfernter gelegenen ländlichen Gebieten zu den Ballungsgebieten (Ruhrgebietsregion) festzustellen. Eine besonders hohe Intensität der Bautätigkeit verzeichneten Gemeindebänder in den nördlichen und östlichen Landesteilen (Raum Münster und Paderborn) sowie entlang der holländischen Grenze.

Diese Trends bei Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit werden sich fortsetzen und in einem *regional unterschiedlichen Neubaubedarf* niederschlagen. Das Ruhrgebiet und die nördlichen Ballungsgebiete werden zugunsten der südwestlichen Ballungsgebiete und der solitären Verdichtungsgebiete Anteile verlieren. In allen Wohnungsmarktregionen ist bei der Bautätigkeit künftig ein gegenüber den Höchstständen Ende der 90er Jahre spürbar niedrigeres Niveau zu erwarten. Vom künftigen Neubaubedarf entfallen etwa ein Drittel auf die von Ballungsgebieten geprägten Wohnungsmarkttypen und zwei Drittel auf die Umlandkreise der Ballungsgebiete und die überwiegend ländlichen Kreise.

In einem weiteren Abschnitt, der im Wesentlichen auf den Ergebnissen einer *Vermieterbefragung* basiert, werden *Tendenzen im Wohnungsbestand* untersucht. Die Wohnungsmarktlage in Nordrhein-Westfalen ist überwiegend entspannt. Obwohl Leerstände zugenommen haben, wird die *Vermietbarkeit* der Wohnungen von der Mehrzahl der Vermieter weiter als gut bezeichnet. Hinsichtlich der künftigen Nachfrageentwicklung im Bestand wird von vielen Vermietern eine Verschlechterung und eine stärkere soziale Segregation erwartet.

Strategien zum Umgang mit den Beständen zeigen, dass relativ wenig Neubau und wenig Abrisse geplant sind. Eine Ausnahme stellt die Ruhrgebietsregion dar, in der von Vermietern wegen schlechterer Vermietbarkeit eine Aufwertung/Erneuerung der Bestände über *Neubau und Abriss* häufiger als in den übrigen Landesteilen verfolgt wird. Generell liegt aber bei allen Vermietern in den nächsten fünf Jahren der Schwerpunkt der Aktivitäten bei *Bestandsinvestitionen* (Modernisierung und Instandsetzung), da sich in Teilen des Bestands nur so die Wettbewerbsfähigkeit erhalten lässt. Dies betrifft insbesondere die Wohnungen der 50er und 60er Jahre.

Die konkret *geplanten Investitionen* liegen aber (bezogen auf Investitionssumme und Zahl der Maßnahmen) unter dem Niveau der letzten Jahre. Mittel- bis langfristig ist mit einem Wiederanstieg der Bestandsinvestitionen zu rechnen, sodass beim gesamten Wohnungsbau deren Bedeutung gegenüber den Neubauinvestitionen steigt. Die Vermieter reagieren damit auf die spürbar gestiegenen Ansprüche der Nachfrager und versuchen, die Wettbewerbsfähigkeit der eigenen Bestände zu erhalten.

Ein weiterer Abschnitt bezieht sich auf *regionale und strukturelle Tendenzen beim Nichtwohnbau*. Der Anteil der gewerblichen Betriebsgebäude am Nichtwohnbau ist (an den Kosten gemessen) seit Mitte der 90er Jahre spürbar gestiegen, der Anteil der Büro- und Verwaltungsgebäude dagegen gesunken. Bei den Betriebsgebäuden ist ein relativ hohes Niveau der Bautätigkeit in den nördlichen und westlichen Landesteilen sowie entlang der holländischen Grenze festzustellen. Bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden haben Düsseldorf und Bonn eine hervorgehobene Stellung. Aktuell findet beim gewerblichen Hochbau insgesamt eine Verlagerung von den Ballungsgebieten zu den übrigen Landesteilen statt. Starke Gewinner sind dabei Kreise entlang der Landesgrenze.

Es gibt eine große *Parallelität* zwischen den regionalen Verlagerungstendenzen beim Wohnungs- und Nichtwohnbau sowie der Bevölkerungsentwicklung. In NRW findet eine Suburbanisierung von Wohn- und Arbeitsplatzstandorten statt. Die Verlagerungstendenzen erstrecken sich dabei anders als in manchen Zentren anderer Bundesländer über das unmittelbare Umland der Ballungskerne hinaus in ländlich geprägte Räume.

Für die räumlichen Verlagerungstendenzen sind mehrere Faktoren von Bedeutung, die verschiedene Politikbereiche betreffen und über deren genaues Zusammenwirken noch zu wenig bekannt ist, sodass hier noch Erkenntnis- und Untersuchungsbedarf besteht. Für die Wohnungsbau- und Stadtentwicklungspolitik wird dabei vor dem Hintergrund eines effizienten Einsatzes der knapper werdenden Mittel von besonderem Interesse sein, in welchem Maße und mit welchen ihrer Instrumente sie dem Bevölkerungsrückgang in vielen Ballungsgebieten und der Verlagerung des Baugeschehens in die übrigen Landesteile entgegenwirken kann und welche Faktoren eine Rolle spielen, die außerhalb ihres Einflussbereichs liegen.

### **Perspektiven für die Bauwirtschaft in NRW**

Die Baunachfrage ist schon seit einigen Jahren rückläufig, und auch in der mittelfristigen Perspektive erscheint ein Aufschwung derzeit eher unwahrscheinlich. Dennoch wird in der langfristigen Perspektive mit einem Zuwachs der Bauproduktion gerechnet, der jedoch deutlich hinter dem gesamtwirtschaftlichen Wachstum zurückbleibt. Dabei sind - bundes-



weit wie für NRW - die Erwartungen für den Nichtwohnbau etwas günstiger als für den Wohnungsbau, und generell ist mit einer weiteren Schwerpunktverlagerung vom Neubau zu bestandsbezogenen Maßnahmen zu rechnen. Infolgedessen wird das Bauhauptgewerbe eher stagnieren, während das Ausbaugewerbe auf eine weiterhin steigende Nachfrage setzen kann.

Was die regionale Entwicklung in NRW betrifft, so ist schon in der Vergangenheit eine Verlagerung der Neubauaktivitäten von den Ballungsgebieten zu den übrigen Landesteilen zu beobachten, die weiter anhalten wird. Davon profitieren nicht nur die unmittelbaren Umlandregionen, sondern vielmehr auch ländliche Regionen.