



**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

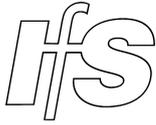
B. Bartholmai / J. Vesper



**RKW**  
Rationalisierungsgemeinschaft  
„Bauwesen“



Landesinstitut für  
Bauwesen  
des Landes NRW



IfS Institut für Stadtforschung  
und Strukturpolitik GmbH



**DIW Berlin**

Deutsches Institut  
für Wirtschaftsforschung

---

## **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**

**Endbericht – 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)



IfS Institut für Stadtforschung  
und Strukturpolitik GmbH



**DIW Berlin**

Deutsches Institut  
für Wirtschaftsforschung

---

## **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**

**Endbericht – 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)

Kurztitel:

Zukunftsstudie Baugewerbe NRW - Szenarien der Baunachfrage (AP1) - DIW/IfS E96/2b



## Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung

<b>1</b>	<b>Einleitung/Vorbemerkungen.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Datenbasis zum Baugewerbe - Struktur in NRW im Vergleich zum früheren Bundesgebiet und Deutschland insgesamt .....</b>	<b>5</b>
2.1	Bauhauptgewerbe - Entwicklung von geleisteten Arbeitsstunden und baugewerblichen Umsätzen .....	5
2.2	Struktur des Bauhauptgewerbes nach Sparten und Betriebsgrößenklassen .....	13
2.3	Ausbaugewerbe in NRW und im früheren Bundesgebiet.....	20
2.4	Vergleich von Daten zur Bautätigkeit in NRW und im früheren Bundesgebiet .....	32
2.5	Bauinvestitionen in Nordrhein-Westfalen.....	36
<b>3</b>	<b>Gesamtwirtschaftliche Trendprognosen .....</b>	<b>39</b>
3.1	Mittelfristige Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland bis 2005 ..	39
3.1.1	Mittelfristige Projektion des BIP und der Nachfrageaggregate -Modell und Annahmen .....	39
3.1.2	Mittelfristige Projektion - Ergebnisse .....	40
3.2	Langfristige Projektion bis 2010 und 2015.....	49
3.2.1	Bevölkerungsentwicklung - zwei Varianten zur Außenwanderung .....	49
3.2.2	Erwerbsbeteiligung, Arbeitsmarkt und Wachstumspfad des BIP .....	52
3.2.3	BIP und Nachfragekomponenten in den Prognosejahren 2010, 2015 .....	57
3.2.4	Bauvolumen in den alten und neuen Bundesländern nach Bereichen: Wohnungsbau, Wirtschaftsbau, öffentlicher Bau.....	61
3.2.5	Vorausschätzung für das Baugewerbe in NRW .....	71
<b>4.</b>	<b>Szenarien für den Bausektor - Spannweite von Annahmen und Ergebnissen in aktuellen Vorausschätzungen .....</b>	<b>75</b>
4.1	Vorausschätzungen zur Gesamtwirtschaft und zur Baunachfrage.....	76
4.1.1	Methoden und Probleme Wohnungsbau .....	79
4.1.2	Methoden und Probleme Nichtwohnbau .....	80
4.1.3	Fazit.....	85
4.2	Politische Maßnahmen und gesellschaftliche Faktoren, die die weitere Entwicklung im Bausektor beeinflussen können .....	87
4.2.1	Einschneidende Veränderung von Rahmenbedingungen geplant.....	87
4.2.2	Bevorstehende Erweiterung der EU - Bevölkerungszustrom aus den Beitrittsländern?.....	90

<b>5. Vorausschätzungen zu Bevölkerung, Privathaushalten, Wohnungs- und Nichtwohnbau in Nordrhein-Westfalen.....</b>	<b>93</b>
5.1 Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen.....	94
5.1.1 Vergleich verschiedener Bevölkerungsprognosen .....	94
5.1.2 Bevölkerungsprognose des LDS.....	97
5.2 Künftige Entwicklung der Haushalte und des Neubaubedarfs an Wohnungen in Nordrhein-Westfalen .....	102
5.2.1 Künftige Entwicklung der privaten Haushalte .....	104
5.2.2 Künftige Entwicklung des Neubaubedarfs.....	106
5.2.3 Varianten des Neubaubedarfs .....	110
5.3 Künftige Entwicklung des Nichtwohnbaus in Nordrhein-Westfalen .....	115
5.4 Fazit zu den Vorausschätzungen für Nordrhein-Westfalen.....	118
<b>6. Regionale und strukturelle Tendenzen der Baunachfrage in Nordrhein-Westfalen .....</b>	<b>121</b>
6.1 Regionale und altersbezogene Bevölkerungsentwicklung .....	121
6.2 Wohnungsbau .....	131
6.2.1 Tendenzen beim Wohnungsneubau .....	131
6.2.2 Tendenzen im Wohnungsbestand.....	150
6.3 Tendenzen im Nichtwohnbau .....	175
6.3.1 Regionale Unterschiede beim aktuellen Nichtwohnbau.....	175
6.3.2 Strukturelle Veränderungen beim Nichtwohnbau .....	193
6.3.3 Ergebnisse der Expertengespräche zum Immobilienmarkt für Büro-, Dienstleistungsgewerbe- und Handelsflächen.....	194
6.3.3.1 Allgemeines Investitionsklima.....	194
6.3.3.2 Marktsegment Büro und Dienstleistungen .....	198
6.3.3.3 Marktsegment Handelsflächen .....	205
6.4 Parallelität räumlicher Tendenzen von Nichtwohnbau und Wohnungsbau.....	207
<b>7. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen .....</b>	<b>211</b>

## Anhang

## 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 Zuwachsrate 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 Zuwachsrate 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 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.

---

<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.

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

---

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

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.

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 - bundesweit 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.

## **1 Einleitung/Vorbemerkungen**

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, die Qualifikation der Beschäftigten sowie die Anforderungen an das Baumanagement und die Regulierungen des Baumarcktes dargestellt werden. Initiatoren des Projekts sind bauwirtschaftliche Verbände, Baugewerkschaft und die Landesregierung in NRW, vertreten durch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnungsbau, Kultur und Sport (MSWKS) als Auftraggeber; Hauptauftragnehmer ist das Institut Arbeit und Technik am Wissenschaftszentrum NRW. Begleitet wird das Projekt durch ein Expertengremium.

Das Arbeitspaket "Rahmenbedingungen und Szenarien der künftigen Baunachfrage" wird als Unterauftrag gemeinsam von den Instituten DIW und IfS – beide in Berlin – bearbeitet, wobei das DIW schwerpunktmäßig den Teil "Gesamtwirtschaftliche Projektionen und Szenarien für den Baubereich" und das IfS mehr den Bereich der strukturellen Entwicklung des Wohnungsmarkts sowie der Bautätigkeit im Nichtwohnbau in NRW zu analysieren hatte. Als Hintergrund für die langfristige Vorausschätzung sollte dabei auf Bevölkerungsprognosen und demografische Komponenten der Nachfrage und des Strukturwandels Bezug genommen werden.

Da der Themenkomplex sehr umfangreich ist, war daran gedacht, überwiegend Ergebnisse aus bereits vorliegenden Untersuchungen zusammenzustellen und in konsistenter Weise zu Szenarien für den Bausektor zu verdichten. Im Zuge der Auswertungen zeigte sich jedoch, dass die Ausgangsdaten relevanter Untersuchungen zum Teil nicht mehr als aktuell gelten können und dass auch die Rahmenannahmen zur Entwicklung von Wirtschaft und Bevölkerung schwer in Einklang zu bringen sind. Deshalb erschien es als bessere Vorgehensweise, zunächst in sich abgestimmte Trendprojektionen der wahrscheinlichen demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung "aus einem Guss" zu erarbeiten. Vor dem Hintergrund dieser Projektionen werden dann die Spannweiten anderer vorliegender Vorausschätzungen dargestellt und kommentiert; so lassen sich ebenfalls Ober- und Untergrenzen im Sinne möglicher Szenarien der Baumarcktentwicklung darstellen. Zugleich werden so methodische Probleme und unterschiedliche Wertungen angesprochen und verdeutlicht.

Der vorliegende Ergebnisbericht ist chronologisch aufgebaut. In Kapitel 2 wird eine Datenbasis – gestützt auf die wichtigsten Statistiken zur Beschreibung des Bausektors – in vergleichbarer Abgrenzung für NRW und das übrige (frühere) Bundesgebiet bzw. Deutschland insgesamt zusammengestellt.

Es folgen gesamtwirtschaftliche Projektionen, in denen die Perspektiven des Wirtschaftswachstums und der Baunachfrage in mittlerer Sicht (bis 2005) und längerfristig – den Zeithorizont bilden die Jahre 2010 und 2015 – quantitativ umrissen werden (Kapitel 3). Dabei wird der Zusammenhang zwischen Bevölkerungsentwicklung, Beschäftigung und Arbeitsmarkt und dem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) betrachtet, um von dieser Seite her die Konsistenz der Aussagen zu beurteilen. Eine Schätzung der bauwirtschaftlichen Perspektive für das Land Nordrhein-Westfalen konnte sich nur auf die ex-post vorliegenden Daten zum Baugewerbe – im Sinne realer Umsätze – stützen, weil differenziertere Daten zu den Bauinvestitionen auf Länderebene nicht vorliegen.

In Kapitel 4 werden dann Vergleiche der gesamtwirtschaftlichen Projektionen zu anderen aktuellen und für den Bausektor relevanten Vorausschätzungen gezogen. Hier interessieren vor allem die Spannweite der Schätzungen, deren Begründungen und die methodischen Ansätze. Diese synoptische Betrachtung bietet einen aktuellen Überblick und ermöglicht eine kritische Einordnung aller detaillierten Schätzergebnisse zur Struktur der künftigen Baunachfrage.

Kapitel 5 nimmt Bezug zu Nordrhein-Westfalen und widmet sich vorliegenden Vorausschätzungen zu Bevölkerung, Privathaushalten, Wohnungs- und Nichtwohnbau. Zunächst werden verschiedene Bevölkerungsprognosen zu Nordrhein-Westfalen verglichen, um die Spannweite derzeitiger Prognoseergebnisse darzustellen. Zusätzlich werden in den Vergleich Prognoseergebnisse zu den alten Ländern, darunter auch die der DIW-Prognose, einbezogen, um Querbezüge zu den vorangegangenen Kapiteln herzustellen. Anschließend werden Ergebnisse von Vorausschätzungen zu Haushalten und zum Neubaubedarf an Wohnungen behandelt und Aussagen zum in den nächsten Jahren zu erwartenden Wohnungsbau getroffen. Schließlich werden Ergebnisse zum Umfang des Nichtwohnbaus der nächsten Jahre dargestellt.

Kapitel 6 hat regionale und strukturelle Tendenzen der Baunachfrage in Nordrhein-Westfalen zum Thema. Zunächst werden regionale und altersbezogene Veränderungen der Bevölkerung dargestellt. Ein weiterer Teil widmet sich den Tendenzen beim Wohnungsneubau. Es werden regionale Unterschiede der Bautätigkeit und des künftigen Neubaubedarfs bezogen auf den gesamten Wohnungsbau sowie verschiedene Bauformen behandelt.

In einem weiteren Teil werden Tendenzen im Wohnungsbestand Nordrhein-Westfalens untersucht. Hierbei wurde im Wesentlichen auf Ergebnisse der im Rahmen dieser Studie durchgeführten Vermieterbefragung und Expertengespräche sowie auf Ergebnisse anderer Untersuchungen zurückgegriffen. Es werden neben einer allgemeinen Markteinschätzung insbesondere Aussagen zu Umfang und Art der künftig geplanten Investitionen im Wohnungsbestand gemacht.

In einem weiteren Teil von Kapitel 6 werden die Tendenzen beim Nichtwohnbau in Nordrhein-Westfalen untersucht. Dabei geht es zum einen um regional unterschiedliche Entwicklungen beim Nichtwohnbau und zum anderen um Veränderungen der Struktur der Gebäude auf der Grundlage der Bautätigkeitsstatistik. In einem weiteren Teil dieses Kapitels werden Ergebnisse der Expertengespräche zum Immobilienmarkt für Büro-, Dienstleistungsgewerbe- und Handelsflächen dargestellt. Abschließend wird auf die Parallelität räumlicher Tendenzen beim Nichtwohnbau und Wohnungsbau eingegangen.

In Kapitel 7 werden schließlich die Ergebnisse der Studie zusammengefasst und bewertet. In einem Anhang werden ergänzende methodische Informationen zur durchgeführten schriftlichen Vermieterbefragung gegeben.



## **2 Datenbasis zum Baugewerbe – Struktur in NRW im Vergleich zum früheren Bundesgebiet und Deutschland insgesamt**

In diesem Kapitel werden Daten zum Baugewerbe für das Land Nordrhein-Westfalen, das frühere Bundesgebiet und Deutschland insgesamt in vergleichbarer Abgrenzung dargestellt. Ziel ist dabei zunächst, die Entwicklung in NRW im Verhältnis zu der in Deutschland insgesamt bzw. besser zu der in den alten Bundesländern darzustellen. Dies ist zugleich eine Voraussetzung für eine Übertragung von mittel- und längerfristigen Prognoseergebnissen – die primär für Deutschland insgesamt vorliegen – auf das Land NRW.

Zeitraum der Betrachtung sind die Jahre 1995 bis 2001 – dies erscheint aber ausreichend. Seit 1995 liegen alle Statistiken in der neuen Abgrenzung der Wirtschaftszweige WZ93 vor; für frühere Jahre müssten Umrechnungen erfolgen, die immer eine Unschärfe mit sich bringen. Als wesentliche Quellen der amtlichen Statistik sind die laufende (monatliche) Bauberichterstattung und die jährlichen Totalerhebungen bei Betrieben des Baugewerbes herangezogen worden. Diese bieten allerdings nur für das Bauhauptgewerbe (nach WZ 93 "vorbereitende Baustellenarbeiten, Hoch- und Tiefbau“) eine vollständige Übersicht, während das Ausbaugewerbe (nach WZ 93 "Bauinstallation, sonstiges Baugewerbe“) dort nur zum geringen Teil erfasst ist (monatliche Daten beziehen sich auf Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten, die Daten der jährlichen Totalerhebung auf Betriebe mit zehn und mehr Beschäftigten). Eine vollständige Information zum Ausbaugewerbe liefert letztlich nur die Umsatzsteuerstatistik.

### **2.1 Bauhauptgewerbe – Entwicklung von geleisteten Arbeitsstunden und baugewerblichen Umsätzen**

Die Bauberichterstattung und die jährlichen Totalerhebungen, die das Statistische Bundesamt und die Landesämter in abgestimmter Form durchführen, beziehen sich auf Betriebe des Baugewerbes als örtliche Einheiten. Sie werden ergänzt durch jährliche Erhebungen bei Unternehmen, in denen zusätzliche Informationen erfragt werden, die auf Betriebsebene nicht verfügbar sind – dies betrifft getätigte Investitionen sowie Produktionswert, Wertschöpfung und Kostenstruktur. Deren Ergebnisse werden hier nicht betrachtet, weil sie auf Länderebene z.T. gar nicht verfügbar sind (Kostenstrukturerhebung) und weil die Zuordnung von Unternehmens- und Betriebssitzen nach Ländern unterschiedlich ist (bei Mehrbetriebsunternehmen). Die in der Bauberichterstattung erfassten Daten dienen vorwiegend der konjunkturellen Betrachtung. Erfragt werden: Zahl der Beschäftigten (nach Gruppen der betrieblichen Stellung), Bruttolohn- und Gehaltssumme, geleistete Arbeitsstunden (der auf Baustellen Tätigen), Gesamtumsatz, baugewerblicher Umsatz, sowie Auftragseingang und Auftragsbe-

stand. Arbeitsstunden, Umsatz und Aufträge sind darüber hinaus nachfrageseitig nach Baubereichen aufgeschlüsselt.

In den nachfolgenden Tabellen 2.5 bis 2.8 sind die baugewerblichen Umsätze (Jahressummen) und in den Tabellen 2.1 bis 2.4 die geleisteten Arbeitsstunden nach Baubereichen dargestellt. Zu beachten ist, dass die für alle Betriebe ausgewiesenen Daten weniger tragfähig sind als die für den Monatsberichts-kreis (bei Betrieben mit 20 u.m. Beschäftigten) echt erfassten, denn es handelt sich um eine Hochrechnung, die allein auf die Beobachtung für den Monat Juni (Totalerhebung) gestützt ist. Besonders beim Wohnungsbau ist das Ergebnis mit Vorsicht zu interpretieren; der Hochrechnungsfaktor bei den geleisteten Arbeitsstunden vergrößerte sich von Jahr zu Jahr, mittlerweile liegt er sowohl im früheren Bundesgebiet wie in NRW bei 3. Bei den Umsätzen ist er deutlich niedriger, zuletzt lag er bei 2,3 (früheres Bundesgebiet) bzw. in NRW bei 2,2.

Umsätze und Arbeitsstunden bilden die Basis für die jeweils aktuelle Fortschreibung der Bauproduktion (Bauvolumen, Bauinvestitionen VGR), was den Beitrag des BHG betrifft. Da die Umsätze weniger periodengenau sind, stellt man sogar stärker auf die Arbeitsstunden ab (so auch bei der Berechnung des Produktionsindex für das Baugewerbe), indem das Volumen an geleisteten Stunden mit einem Trendwert für die (reale) Produktivität multipliziert wird<sup>1</sup>. In diesem Zusammenhang wird auch die (später verfügbare) Jahresbauleistung – gemeint sind die periodengerechten Umsätze, unter Berücksichtigung des Bestands an begonnenen aber noch nicht abgerechneten Bauten – herangezogen (Quelle: Unternehmenserhebung); darauf stützen sich vor allem die Berechnungen zum Produktionswert und der Wertschöpfung.

Die Tabellen zur *Entwicklung der Arbeitsstunden* zeigen, dass NRW in den letzten sieben Jahren einen recht konstanten Anteil am jeweils entsprechenden Wert für das frühere Bundesgebiet aufwies. Im Wohnungsbau leicht steigend, dann wieder fallend bei gut 20 %. Im Wirtschaftsbau etwas höher, bei 27 % bis 28 %, davon Hochbau etwa 25 %, Tiefbau zwischen 30 % und 32 %. Im öffentlichen Bau ist der Anteil mit knapp 20 % vergleichsweise niedrig; dies betrifft mehr noch den Hochbau (zuletzt bei 17 %) als den Straßenbau und den sonstigen öffentlichen Tiefbau (jeweils rund 20 %). Insgesamt ergibt sich für die Hochbaubereiche ein Anteil von 22 % bei leicht fallender Tendenz und für die Tiefbaubereiche ein Anteil von 24 %, ebenfalls leicht fallend.

Vergleicht man die Prozentanteile für die größeren Betriebe, die im *Monatsberichts-kreis* erfasst werden, so ergibt sich für die Summe Hochbau – bei durchschnittlich fast gleicher Quote – hingegen eher ein schwacher Anstieg, woraus man auf eine abnehmende Beteiligung der kleineren Betriebe innerhalb NRWs bzw. eine zunehmende Bedeutung der Klein-

---

<sup>1</sup> Die Produktivität erhält man umgekehrt durch Division von preisbereinigten Umsätzen zu Arbeitsstunden; diese ex post gewonnenen Koeffizienten werden trendmäßig geglättet.

betriebe außerhalb NRW schließen kann; allem Anschein nach gilt dies besonders für den Wohnungsbau. Im gesamten Tiefbau sind hingegen die Quoten für alle Betriebe wie für die des Monatsberichtsgebietes nahezu deckungsgleich. Mit anderen Worten, NRW liegt hier mit der Abstufung nach diesen beiden Betriebsgrößenklassen nahe bei der in den anderen Ländern.

Die Tabellen zur *Umsatzentwicklung* zeigen, dass die jährlichen Prozentanteile in der Gesamtsumme nahezu mit denen bei den Arbeitsstunden übereinstimmen. D.h. die Produktivität, gemessen am Umsatz je Arbeitsstunde, ist in NRW sehr ähnlich wie in den übrigen (westlichen) Bundesländern. Allerdings sind bei den Prozentanteilen der Summen Hochbau und Tiefbau leichte Unterschiede erkennbar: Im Hochbau sind die auf NRW entfallenden Umsatzanteile etwas höher als die für die Arbeitsstunden, im Tiefbau hingegen etwas niedriger (das gilt sowohl für den Monatsberichtsgebietes wie für alle Betriebe). Das deutet auf einen gewissen Produktivitätsrückstand hin - er betrifft anscheinend weniger den Straßenbau als den sonstigen öffentlichen Tiefbau und den gewerblichen Tiefbau. Dabei könnte es eine Rolle spielen, dass in NRW ein anderes "Produkt-Mix" vorherrscht als im übrigen Bundesgebiet, denn in diesen Baubereichen kommen recht heterogene Leistungen/Nachfragegruppen zusammen, die mehr oder weniger arbeitsintensiv sein können<sup>2</sup>.

Die Bauberichterstattung dient vor allem der Analyse konjunktureller Entwicklungen. In den vorstehenden Tabellen sind jedoch nur Jahresdaten betrachtet worden. Anhand der monatlichen Daten sind in den Abbildungen 2.1 und 2.2 saisonbereinigte Verläufe für die Umsätze nach Baubereichen im früheren Bundesgebiet und in NRW gegenübergestellt worden. Daraus wird eher anschaulich, inwieweit die Entwicklung in den Einzelbereichen unterschiedlich zum früheren Bundesgebiet war.

---

<sup>2</sup> Öffentlicher Tiefbau: ÖPNV-Bereich, Stadtentwässerung/Kläranlagen, aber auch Grünanlagen etc. Gewerblicher Tiefbau: Eisenbahnen und Nachrichten, Energiewirtschaft/Energieverteilung, Anlagen im Bereich Chemie, Mineralölwirtschaft, Bergbau.

Tabelle 2.1

**Bauhauptgewerbe in Deutschland - Geleistete Arbeitsstunden nach Baubereichen**

Bereich	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Angaben für alle Betriebe (hochgerechnet) <sup>2</sup> in 1 000 Std.							
Wohnungsbau	678.871	646.458	629.648	602.582	582.299	537.939	445.593
Wirtschaftsbau	597.525	497.847	452.526	418.458	407.481	382.963	350.973
gewerbl. Hochbau	382.243	317.485	283.441	260.400	249.157	236.304	216.400
gewerbl. Tiefbau	215.282	180.362	169.085	158.058	158.324	146.659	134.573
Öffentlicher Bau	457.852	417.900	397.504	374.021	371.740	355.221	327.920
öffentl. Hochbau	109.825	99.866	90.411	84.143	79.335	74.978	68.642
Straßenbau	156.902	145.664	142.516	137.291	140.362	136.830	128.729
Sonst. öffentl. Tiefbau	191.125	172.370	164.577	152.587	152.043	143.413	130.549
<b>Hochbau insgesamt</b>	<b>1.170.939</b>	<b>1.063.809</b>	<b>1.003.500</b>	<b>947.125</b>	<b>910.791</b>	<b>849.221</b>	<b>730.635</b>
<b>Tiefbau insgesamt</b>	<b>563.309</b>	<b>498.396</b>	<b>476.178</b>	<b>447.936</b>	<b>450.729</b>	<b>426.902</b>	<b>393.851</b>
<b>Alle Bereiche</b>	<b>1.734.248</b>	<b>1.562.205</b>	<b>1.479.678</b>	<b>1.395.061</b>	<b>1.361.520</b>	<b>1.276.123</b>	<b>1.124.486</b>
Angaben für Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten <sup>3</sup> in 1 000 Std.							
Wohnungsbau	351.810	331.749	307.374	269.837	249.449	210.123	159.464
Wirtschaftsbau	472.280	400.869	358.113	323.948	309.244	281.093	254.627
gewerbl. Hochbau	295.435	248.962	216.092	193.518	180.051	163.147	147.687
gewerbl. Tiefbau	176.845	151.907	142.021	130.430	129.193	117.946	106.940
Öffentlicher Bau	406.522	365.230	341.919	316.476	312.369	293.052	268.025
öffentl. Hochbau	91.369	83.100	74.076	67.491	62.705	58.044	51.341
Straßenbau	137.764	126.193	121.704	115.707	118.179	113.291	106.252
Sonst. öffentl. Tiefbau	177.389	155.937	146.139	133.278	131.485	121.717	110.432
<b>Hochbau insgesamt</b>	<b>738.614</b>	<b>663.811</b>	<b>597.542</b>	<b>530.846</b>	<b>492.205</b>	<b>431.314</b>	<b>358.492</b>
<b>Tiefbau insgesamt</b>	<b>491.998</b>	<b>434.037</b>	<b>409.864</b>	<b>379.415</b>	<b>378.857</b>	<b>352.954</b>	<b>323.624</b>
<b>Alle Bereiche</b>	<b>1.230.612</b>	<b>1.097.848</b>	<b>1.007.406</b>	<b>910.261</b>	<b>871.062</b>	<b>784.268</b>	<b>682.116</b>
<p>1 Ergebnisse der laufenden Bauberichterstattung. 2 Dabei werden die monatlich bei Betrieben mit 20 und mehr Beschäftigten erfassten Daten anhand von Quoten für Kleinbetriebe aus der jährlichen Totalerhebung "aufgeschätzt".</p> <p>3 Diese Betriebe werden monatlich befragt (Monatsberichtskreis).</p>							

Tabelle 2.2

**Bauhauptgewerbe im früheren Bundesgebiet - Geleistete Arbeitsstunden nach Baubereichen**

Bereich	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Angaben für alle Betriebe (hochgerechnet) <sup>2</sup> in 1 000 Std.							
Wohnungsbau	478.389	435.672	420.420	415.015	405.069	391.415	335.025
Wirtschaftsbau	365.735	315.559	294.247	279.956	275.456	265.751	247.552
gewerbl. Hochbau	236.405	203.894	186.592	176.975	171.181	167.941	157.255
gewerbl. Tiefbau	129.330	111.665	107.655	102.981	104.275	97.810	90.297
Öffentlicher Bau	318.691	286.888	273.548	255.553	251.462	242.889	226.520
öffentl. Hochbau	70.503	62.950	57.729	52.311	49.219	47.513	44.339
Straßenbau	113.565	102.467	99.437	93.957	95.509	95.571	90.731
Sonst. öffentl. Tiefbau	134.623	121.471	116.382	109.285	106.734	99.805	91.450
<b>Hochbau insgesamt</b>	<b>785.297</b>	<b>702.516</b>	<b>664.741</b>	<b>644.301</b>	<b>625.469</b>	<b>606.869</b>	<b>536.619</b>
<b>Tiefbau insgesamt</b>	<b>377.518</b>	<b>335.603</b>	<b>323.474</b>	<b>306.223</b>	<b>306.518</b>	<b>293.186</b>	<b>272.478</b>
<b>Alle Bereiche</b>	<b>1.162.815</b>	<b>1.038.119</b>	<b>988.215</b>	<b>950.524</b>	<b>931.987</b>	<b>900.055</b>	<b>809.097</b>
Angaben für Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten <sup>3</sup> in 1 000 Std.							
Wohnungsbau	217.010	192.878	176.693	160.890	154.021	140.841	113.129
Wirtschaftsbau	283.065	248.930	230.448	216.134	209.885	197.604	181.977
gewerbl. Hochbau	178.272	156.809	141.354	131.967	124.887	118.735	110.295
gewerbl. Tiefbau	104.793	92.121	89.094	84.167	84.998	78.869	71.682
Öffentlicher Bau	283.749	251.114	234.863	216.425	211.585	200.672	186.152
öffentl. Hochbau	58.926	52.104	47.112	41.822	38.735	36.728	33.528
Straßenbau	99.651	88.824	84.604	78.947	80.251	79.040	74.906
Sonst. öffentl. Tiefbau	125.172	110.186	103.147	95.656	92.599	84.904	77.718
<b>Hochbau insgesamt</b>	<b>454.208</b>	<b>401.791</b>	<b>365.159</b>	<b>334.679</b>	<b>317.643</b>	<b>296.304</b>	<b>256.952</b>
<b>Tiefbau insgesamt</b>	<b>329.616</b>	<b>291.131</b>	<b>276.845</b>	<b>258.770</b>	<b>257.848</b>	<b>242.813</b>	<b>224.306</b>
<b>Alle Bereiche</b>	<b>783.824</b>	<b>692.922</b>	<b>642.004</b>	<b>593.449</b>	<b>575.491</b>	<b>539.117</b>	<b>481.258</b>

Tabelle 2.3

**Bauhauptgewerbe in Nordrhein-Westfalen - Geleistete Arbeitsstunden nach Baubereichen**

Bereich	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Angaben für alle Betriebe (hochgerechnet) <sup>2</sup> in 1 000 Std.							
Wohnungsbau	98.359	90.689	89.585	90.996	84.157	79.070	68.022
Wirtschaftsbau	102.011	85.274	80.965	78.422	74.974	71.887	65.816
gewerbl. Hochbau	60.879	50.705	46.590	45.536	42.622	41.974	38.385
gewerbl. Tiefbau	41.132	34.569	34.375	32.886	32.352	29.913	27.431
Öffentlicher Bau	63.110	57.227	54.706	52.681	49.412	46.428	42.714
öffentl. Hochbau	13.125	11.446	10.687	9.714	8.606	8.076	7.379
Straßenbau	22.620	20.161	19.903	19.678	18.909	18.514	17.889
Sonst. öffentl. Tiefbau	27.365	25.620	24.116	23.289	21.897	19.838	17.446
<b>Hochbau insgesamt</b>	<b>172.363</b>	<b>152.840</b>	<b>146.862</b>	<b>146.246</b>	<b>135.385</b>	<b>129.120</b>	<b>113.786</b>
<b>Tiefbau insgesamt</b>	<b>91.117</b>	<b>80.350</b>	<b>78.394</b>	<b>75.853</b>	<b>73.158</b>	<b>68.265</b>	<b>62.766</b>
<b>Alle Bereiche</b>	<b>263.480</b>	<b>233.190</b>	<b>225.256</b>	<b>222.099</b>	<b>208.543</b>	<b>197.385</b>	<b>176.552</b>
Angaben für Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten <sup>3</sup> in 1 000 Std.							
Wohnungsbau	37.725	35.840	33.592	32.248	30.425	27.776	22.692
Wirtschaftsbau	79.173	68.628	65.119	61.756	59.316	55.561	50.675
gewerbl. Hochbau	44.581	39.360	35.896	33.973	31.931	30.240	27.502
gewerbl. Tiefbau	34.592	29.268	29.223	27.783	27.385	25.321	23.173
Öffentlicher Bau	53.884	48.163	44.251	42.621	40.208	37.314	34.445
öffentl. Hochbau	10.375	9.228	8.337	7.576	6.616	6.178	5.407
Straßenbau	18.590	16.503	15.706	15.502	15.208	14.930	14.334
Sonst. öffentl. Tiefbau	24.919	22.432	20.208	19.543	18.384	16.206	14.704
<b>Hochbau insgesamt</b>	<b>92.681</b>	<b>84.428</b>	<b>77.825</b>	<b>73.797</b>	<b>68.972</b>	<b>64.194</b>	<b>55.601</b>
<b>Tiefbau insgesamt</b>	<b>78.101</b>	<b>68.203</b>	<b>65.137</b>	<b>62.828</b>	<b>60.977</b>	<b>56.457</b>	<b>52.211</b>
<b>Alle Bereiche</b>	<b>170.782</b>	<b>152.631</b>	<b>142.962</b>	<b>136.625</b>	<b>129.949</b>	<b>120.651</b>	<b>107.812</b>
<p>1 Ergebnisse der laufenden Bauberichterstattung. 2 Dabei werden die monatlich bei Betrieben mit 20 und mehr Beschäftigten erfassten Daten anhand von Quoten für Kleinbetriebe aus der jährlichen Totalerhebung "aufgeschätzt".</p> <p>3 Diese Betriebe werden monatlich befragt (Monatsberichts-kreis).</p>							

Tabelle 2.4

**Bauhauptgewerbe in Nordrhein-Westfalen - Geleistete Arbeitsstunden nach Baubereichen**

Bereich	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Anteile bezogen auf früheres Bundesgebiet in % - alle Betriebe							
Wohnungsbau	20,6	20,8	21,3	21,9	20,8	20,2	20,3
Wirtschaftsbau	27,9	27,0	27,5	28,0	27,2	27,1	26,6
gewerbl. Hochbau	25,8	24,9	25,0	25,7	24,9	25,0	24,4
gewerbl. Tiefbau	31,8	31,0	31,9	31,9	31,0	30,6	30,4
Öffentlicher Bau	19,8	19,9	20,0	20,6	19,6	19,1	18,9
öffentl. Hochbau	18,6	18,2	18,5	18,6	17,5	17,0	16,6
Straßenbau	19,9	19,7	20,0	20,9	19,8	19,4	19,7
Sonst. öffentl. Tiefbau	20,3	21,1	20,7	21,3	20,5	19,9	19,1
<b>Hochbau insgesamt</b>	<b>21,9</b>	<b>21,8</b>	<b>22,1</b>	<b>22,7</b>	<b>21,6</b>	<b>21,3</b>	<b>21,2</b>
<b>Tiefbau insgesamt</b>	<b>24,1</b>	<b>23,9</b>	<b>24,2</b>	<b>24,8</b>	<b>23,9</b>	<b>23,3</b>	<b>23,0</b>
<b>Alle Bereiche</b>	<b>22,7</b>	<b>22,5</b>	<b>22,8</b>	<b>23,4</b>	<b>22,4</b>	<b>21,9</b>	<b>21,8</b>
Anteile bezogen auf früheres Bundesgebiet in % - Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten							
Wohnungsbau	17,4	18,6	19,0	20,0	19,8	19,7	20,1
Wirtschaftsbau	28,0	27,6	28,3	28,6	28,3	28,1	27,8
gewerbl. Hochbau	25,0	25,1	25,4	25,7	25,6	25,5	24,9
gewerbl. Tiefbau	33,0	31,8	32,8	33,0	32,2	32,1	32,3
Öffentlicher Bau	19,0	19,2	18,8	19,7	19,0	18,6	18,5
öffentl. Hochbau	17,6	17,7	17,7	18,1	17,1	16,8	16,1
Straßenbau	18,7	18,6	18,6	19,6	19,0	18,9	19,1
Sonst. öffentl. Tiefbau	19,9	20,4	19,6	20,4	19,9	19,1	18,9
<b>Hochbau insgesamt</b>	<b>20,4</b>	<b>21,0</b>	<b>21,3</b>	<b>22,1</b>	<b>21,7</b>	<b>21,7</b>	<b>21,6</b>
<b>Tiefbau insgesamt</b>	<b>23,7</b>	<b>23,4</b>	<b>23,5</b>	<b>24,3</b>	<b>23,6</b>	<b>23,3</b>	<b>23,3</b>
<b>Alle Bereiche</b>	<b>21,8</b>	<b>22,0</b>	<b>22,3</b>	<b>23,0</b>	<b>22,6</b>	<b>22,4</b>	<b>22,4</b>

Tabelle 2.5

**Bauhauptgewerbe in Deutschland - Umsätze nach Baubereichen <sup>1</sup>**

Bereich	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Angaben für alle Betriebe (hochgerechnet) <sup>2</sup> in Mill. Euro							
Wohnungsbau	40.976	41.175	40.240	38.552	38.150	34.730	29.195
Wirtschaftsbau	43.940	39.885	37.717	35.654	36.398	35.230	34.620
gewerbl. Hochbau	30.072	27.457	25.755	24.158	24.164	23.691	23.281
gewerbl. Tiefbau	13.868	12.428	11.962	11.496	12.234	11.539	11.339
Öffentlicher Bau	31.910	30.047	29.596	28.509	29.232	28.681	27.531
öffentl. Hochbau	7.798	7.347	7.014	6.687	6.276	6.294	5.830
Straßenbau	11.003	10.574	10.778	10.407	11.282	11.162	11.073
Sonst. öffentl. Tiefbau	13.109	12.126	11.804	11.415	11.674	11.225	10.628
<b>Hochbau insgesamt</b>	<b>78.846</b>	<b>75.979</b>	<b>73.009</b>	<b>69.397</b>	<b>68.590</b>	<b>64.715</b>	<b>58.306</b>
<b>Tiefbau insgesamt</b>	<b>37.980</b>	<b>35.128</b>	<b>34.544</b>	<b>33.318</b>	<b>35.190</b>	<b>33.926</b>	<b>33.040</b>
<b>Alle Bereiche</b>	<b>116.826</b>	<b>111.107</b>	<b>107.553</b>	<b>102.715</b>	<b>103.780</b>	<b>98.641</b>	<b>91.346</b>
Angaben für Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten <sup>3</sup> in Mill. Euro							
Wohnungsbau	23.912	23.969	22.520	19.976	19.246	16.499	12.873
Wirtschaftsbau	37.039	34.418	32.261	30.091	30.578	29.359	28.837
gewerbl. Hochbau	25.431	23.596	21.881	20.249	20.156	19.525	19.224
gewerbl. Tiefbau	11.608	10.822	10.380	9.842	10.422	9.834	9.613
Öffentlicher Bau	29.078	27.046	26.397	25.292	25.847	25.055	23.869
öffentl. Hochbau	6.787	6.372	6.098	5.776	5.338	5.331	4.852
Straßenbau	10.041	9.478	9.573	9.224	10.013	9.837	9.694
Sonst. öffentl. Tiefbau	12.250	11.196	10.726	10.292	10.496	9.887	9.323
<b>Hochbau insgesamt</b>	<b>56.130</b>	<b>53.937</b>	<b>50.499</b>	<b>46.001</b>	<b>44.740</b>	<b>41.355</b>	<b>36.949</b>
<b>Tiefbau insgesamt</b>	<b>33.899</b>	<b>31.496</b>	<b>30.679</b>	<b>29.358</b>	<b>30.931</b>	<b>29.558</b>	<b>28.630</b>
<b>Alle Bereiche</b>	<b>90.029</b>	<b>85.433</b>	<b>81.178</b>	<b>75.359</b>	<b>75.671</b>	<b>70.913</b>	<b>65.579</b>
<sup>1</sup> Ergebnisse der laufenden Bauberichterstattung.- <sup>2</sup> Dabei werden die monatlich bei Betrieben mit 20 und mehr Beschäftigten erfassten Daten anhand von Quoten für Kleinbetriebe aus der jährlichen Totalerhebung "aufgeschätzt".- <sup>3</sup> Diese Betriebe werden monatlich befragt (Monatsberichts-kreis).							

Tabelle 2.6

**Bauhauptgewerbe im früheren Bundesgebiet - Umsätze nach Baubereichen <sup>1</sup>**

Bereich	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Angaben für alle Betriebe (hochgerechnet) <sup>2</sup> in Mill. Euro							
Wohnungsbau	30.427	29.247	28.709	28.414	28.400	26.975	23.214
Wirtschaftsbau	29.943	27.695	26.927	25.963	27.051	26.867	26.677
gewerbl. Hochbau	21.105	19.525	18.901	18.027	18.455	18.619	18.710
gewerbl. Tiefbau	8.838	8.170	8.026	7.936	8.595	8.248	7.967
Öffentlicher Bau	23.237	21.606	21.338	20.697	21.069	20.872	20.383
öffentl. Hochbau	5.542	5.171	4.944	4.747	4.457	4.526	4.292
Straßenbau	7.949	7.443	7.559	7.285	7.866	7.988	8.054
Sonst. öffentl. Tiefbau	9.746	8.992	8.835	8.665	8.746	8.358	8.037
<b>Hochbau insgesamt</b>	<b>57.074</b>	<b>53.943</b>	<b>52.554</b>	<b>51.189</b>	<b>51.312</b>	<b>50.119</b>	<b>46.217</b>
<b>Tiefbau insgesamt</b>	<b>26.533</b>	<b>24.606</b>	<b>24.420</b>	<b>23.886</b>	<b>25.207</b>	<b>24.594</b>	<b>24.057</b>
<b>Alle Bereiche</b>	<b>83.607</b>	<b>78.549</b>	<b>76.973</b>	<b>75.075</b>	<b>76.519</b>	<b>74.713</b>	<b>70.274</b>
Angaben für Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten <sup>3</sup> in Mill. Euro							
Wohnungsbau	16.317	15.313	14.341	13.324	13.149	12.081	9.828
Wirtschaftsbau	24.913	23.726	22.925	21.888	22.816	22.570	22.507
gewerbl. Hochbau	17.651	16.706	16.056	15.186	15.508	15.575	15.746
gewerbl. Tiefbau	7.262	7.019	6.869	6.702	7.308	6.996	6.761
Öffentlicher Bau	21.170	19.446	18.948	18.317	18.607	18.228	17.716
öffentl. Hochbau	4.838	4.496	4.281	4.106	3.781	3.857	3.583
Straßenbau	7.233	6.627	6.649	6.398	6.947	6.991	7.049
Sonst. öffentl. Tiefbau	9.099	8.323	8.018	7.813	7.879	7.380	7.084
<b>Hochbau insgesamt</b>	<b>38.806</b>	<b>36.515</b>	<b>34.678</b>	<b>32.616</b>	<b>32.438</b>	<b>31.512</b>	<b>29.156</b>
<b>Tiefbau insgesamt</b>	<b>23.595</b>	<b>21.969</b>	<b>21.536</b>	<b>20.913</b>	<b>22.134</b>	<b>21.366</b>	<b>20.895</b>
<b>Alle Bereiche</b>	<b>62.400</b>	<b>58.484</b>	<b>56.214</b>	<b>53.529</b>	<b>54.572</b>	<b>52.879</b>	<b>50.051</b>

Tabelle 2.7

**Bauhauptgewerbe in Nordrhein-Westfalen - Umsätze nach Baubereichen<sup>1</sup>**

Bereich	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Angaben für alle Betriebe (hochgerechnet) <sup>2</sup> in Mill. Euro							
Wohnungsbau	6.085	5.694	6.087	6.139	5.810	5.588	4.542
Wirtschaftsbau	7.712	6.844	6.985	7.196	7.349	6.888	6.641
gewerbl. Hochbau	5.094	4.569	4.691	4.751	4.775	4.547	4.487
gewerbl. Tiefbau	2.618	2.275	2.294	2.445	2.575	2.341	2.153
Öffentlicher Bau	4.617	4.322	4.205	4.175	4.164	3.845	3.726
öffentl. Hochbau	1.109	963	926	924	820	782	780
Straßenbau	1.602	1.542	1.529	1.436	1.523	1.550	1.575
Sonst. öffentl. Tiefbau	1.906	1.817	1.750	1.815	1.821	1.514	1.371
<b>Hochbau insgesamt</b>	<b>12.288</b>	<b>11.225</b>	<b>11.703</b>	<b>11.814</b>	<b>11.405</b>	<b>10.917</b>	<b>9.809</b>
<b>Tiefbau insgesamt</b>	<b>6.126</b>	<b>5.635</b>	<b>5.574</b>	<b>5.696</b>	<b>5.919</b>	<b>5.404</b>	<b>5.099</b>
<b>Alle Bereiche</b>	<b>18.414</b>	<b>16.860</b>	<b>17.277</b>	<b>17.509</b>	<b>17.324</b>	<b>16.321</b>	<b>14.909</b>
Angaben für Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten <sup>3</sup> in Mill. Euro							
Wohnungsbau	3.003	2.924	2.902	2.883	2.828	2.552	2.079
Wirtschaftsbau	6.528	5.978	6.074	6.251	6.333	6.025	5.836
gewerbl. Hochbau	4.300	4.000	4.076	4.115	4.086	3.961	3.941
gewerbl. Tiefbau	2.227	1.978	1.998	2.136	2.247	2.064	1.894
Öffentlicher Bau	4.102	3.813	3.602	3.595	3.616	3.307	3.239
öffentl. Hochbau	939	855	785	804	700	665	653
Straßenbau	1.408	1.312	1.288	1.210	1.303	1.329	1.376
Sonst. öffentl. Tiefbau	1.755	1.647	1.530	1.581	1.613	1.313	1.210
<b>Hochbau insgesamt</b>	<b>8.242</b>	<b>7.779</b>	<b>7.763</b>	<b>7.802</b>	<b>7.614</b>	<b>7.178</b>	<b>6.673</b>
<b>Tiefbau insgesamt</b>	<b>5.390</b>	<b>4.937</b>	<b>4.815</b>	<b>4.927</b>	<b>5.163</b>	<b>4.706</b>	<b>4.481</b>
<b>Alle Bereiche</b>	<b>13.632</b>	<b>12.716</b>	<b>12.579</b>	<b>12.728</b>	<b>12.776</b>	<b>11.884</b>	<b>11.154</b>
<sup>1</sup> Ergebnisse der laufenden Bauberichterstattung.- <sup>2</sup> Dabei werden die monatlich bei Betrieben mit 20 und mehr Beschäftigten erfassten Daten anhand von Quoten für Kleinbetriebe aus der jährlichen Totalerhebung "aufgeschätzt".- <sup>3</sup> Diese Betriebe werden monatlich befragt (Monatsberichts-kreis).							

Tabelle 2.8

**Bauhauptgewerbe in Nordrhein-Westfalen - Umsätze nach Baubereichen<sup>1</sup>**

Bereich	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Anteile bezogen auf früheres Bundesgebiet in % - alle Betriebe							
Wohnungsbau	20,0	19,5	21,2	21,6	20,5	20,7	19,6
Wirtschaftsbau	25,8	24,7	25,9	27,7	27,2	25,6	24,9
gewerbl. Hochbau	24,1	23,4	24,8	26,4	25,9	24,4	24,0
gewerbl. Tiefbau	29,6	27,8	28,6	30,8	30,0	28,4	27,0
Öffentlicher Bau	19,9	20,0	19,7	20,2	19,8	18,4	18,3
öffentl. Hochbau	20,0	18,6	18,7	19,5	18,4	17,3	18,2
Straßenbau	20,2	20,7	20,2	19,7	19,4	19,4	19,6
Sonst. öffentl. Tiefbau	19,6	20,2	19,8	20,9	20,8	18,1	17,1
<b>Hochbau insgesamt</b>	<b>21,5</b>	<b>20,8</b>	<b>22,3</b>	<b>23,1</b>	<b>22,2</b>	<b>21,8</b>	<b>21,2</b>
<b>Tiefbau insgesamt</b>	<b>23,1</b>	<b>22,9</b>	<b>22,8</b>	<b>23,8</b>	<b>23,5</b>	<b>22,0</b>	<b>21,2</b>
<b>Alle Bereiche</b>	<b>22,0</b>	<b>21,5</b>	<b>22,4</b>	<b>23,3</b>	<b>22,6</b>	<b>21,8</b>	<b>21,2</b>
Anteile bezogen auf früheres Bundesgebiet in % - Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten							
Wohnungsbau	18,4	19,1	20,2	21,6	21,5	21,1	21,2
Wirtschaftsbau	26,2	25,2	26,5	28,6	27,8	26,7	25,9
gewerbl. Hochbau	24,4	23,9	25,4	27,1	26,3	25,4	25,0
gewerbl. Tiefbau	30,7	28,2	29,1	31,9	30,7	29,5	28,0
Öffentlicher Bau	19,4	19,6	19,0	19,6	19,4	18,1	18,3
öffentl. Hochbau	19,4	19,0	18,3	19,6	18,5	17,3	18,2
Straßenbau	19,5	19,8	19,4	18,9	18,8	19,0	19,5
Sonst. öffentl. Tiefbau	19,3	19,8	19,1	20,2	20,5	17,8	17,1
<b>Hochbau insgesamt</b>	<b>21,2</b>	<b>21,3</b>	<b>22,4</b>	<b>23,9</b>	<b>23,5</b>	<b>22,8</b>	<b>22,9</b>
<b>Tiefbau insgesamt</b>	<b>22,8</b>	<b>22,5</b>	<b>22,4</b>	<b>23,6</b>	<b>23,3</b>	<b>22,0</b>	<b>21,4</b>
<b>Alle Bereiche</b>	<b>21,8</b>	<b>21,7</b>	<b>22,4</b>	<b>23,8</b>	<b>23,4</b>	<b>22,5</b>	<b>22,3</b>

Abbildung 2.1

Umsätze im Bauhauptgewerbe - früheres Bundesgebiet

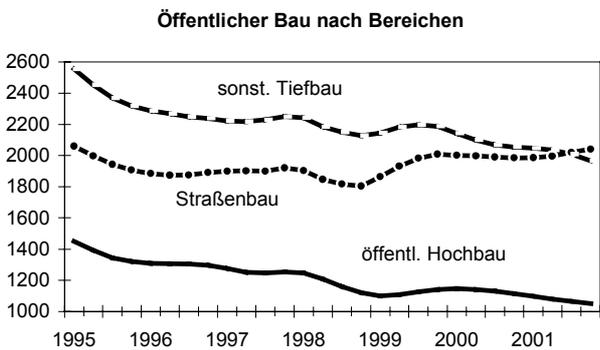
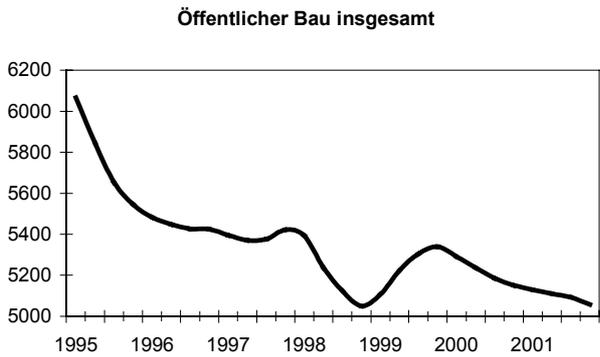
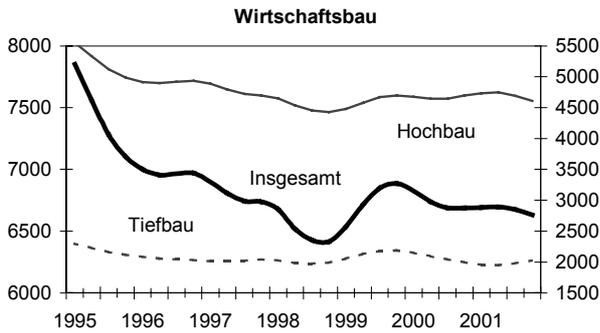
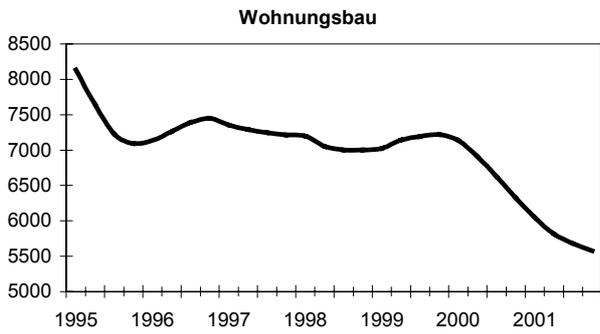
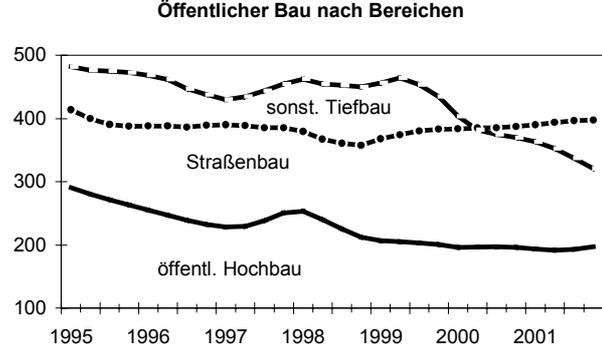
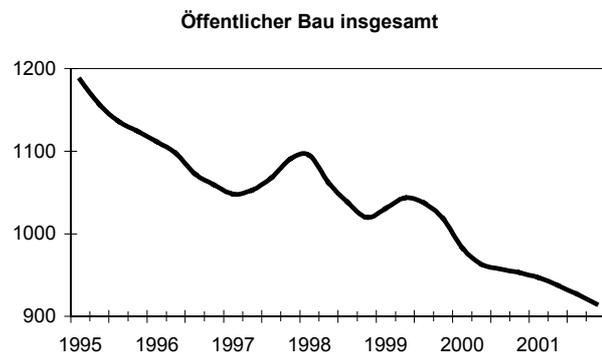
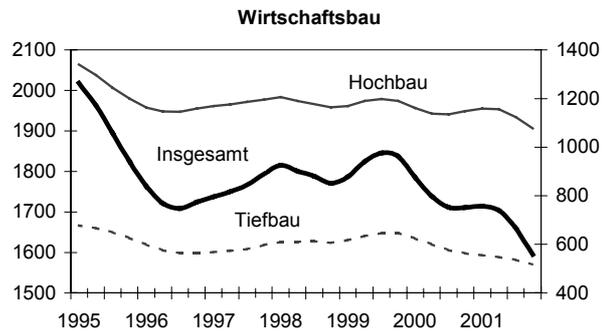
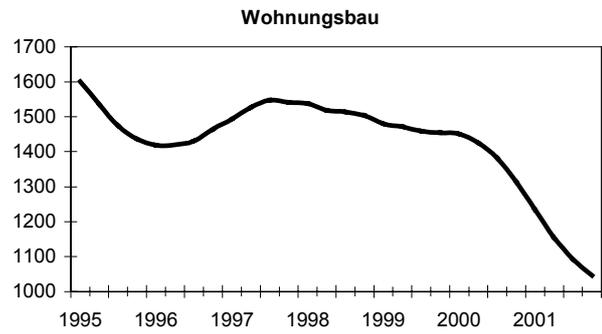


Abbildung 2.2

Umsätze im Bauhauptgewerbe - Nordrhein-Westfalen



Baugewerbliche Umsätze laut Bauberichterstattung, saisonbereinigt nach dem Berliner Verfahren. DIW 2002

## 2.2 Struktur des Bauhauptgewerbes nach Sparten und Betriebsgrößenklassen

Die Bauberichterstattung eignet sich für eine Gesamtübersicht zur Entwicklung im Bauhauptgewerbe. Differenziertere und verlässlichere Strukturdaten liefern allerdings die *jährlichen Totalerhebungen*. Dies betrifft Angaben nach *Sparten des BHG* sowie nach *Größenklassen der Betriebe*; außerdem sind dort detailliertere Angaben zur Qualifikation der Beschäftigten verfügbar. Auch die Daten zum Jahresumsatz aller Betriebe sind wesentlich genauer. Zu beachten ist allerdings, dass sich die Angaben zur Zahl der Betriebe und den Beschäftigten jeweils auf den Stichmonat Juni des Erhebungsjahres beziehen, während die Umsatzangaben das Vorjahr betreffen.

In den Tabellen 2.9 bis 2.11 sind die Ergebnisse dieser Erhebungen für das frühere Bundesgebiet und für NRW *nach Sparten* dargestellt; ausgewiesen werden hier nur die Hauptgruppen. Vergleicht man zunächst die jährlichen Anteile des baugewerblichen Umsatzes (über alle Sparten) in NRW am entsprechenden Umsatzvolumen im früheren Bundesgebiet, so zeigt sich eine weitgehende Übereinstimmung mit den Ergebnissen laut Bauberichterstattung (Tabelle 2.8)<sup>3</sup>. Die problematische Hochrechnung laut Bauberichterstattung war also letztlich doch weitgehend zutreffend<sup>4</sup>.

Während sich die Anteile für NRW für das BHG insgesamt über alle Jahre hinweg in einer Größenordnung um 22 % bewegen – dies gilt für die Umsätze, ähnlich für die Gesamtzahl der Beschäftigten – sind sie bei der Zahl der Betriebe etwas niedriger; dort ging der Anteil bis auf 18 % zurück. Größere Unterschiede zeigen sich in der Struktur nach Sparten des BHG:

Der Bereich 45.1 "vorbereitende Baustellenarbeiten" – das sind vor allem Firmen, die mit der Erschließung von Grundstücken und dem Abbruch von Gebäuden zu tun haben – weist in NRW offenbar größere Betriebe auf, sowohl gemessen am Umsatz wie an den Beschäftigten. Dieser Bereich hat jedoch vergleichsweise nur geringes Gewicht.

Der bedeutendste Bereich 45.2 "Hoch- und Tiefbau" weist naturgemäß ähnliche Quoten auf, wie sie sich für die Gesamtheit des BHG darstellen. Auch bei Betrachtung der Teilbereiche 45.21, 45.22 und 45.23, die sich teils auf den Hochbau, teils auf den Straßen- und Bahnbau beziehen, ergeben sich kaum Besonderheiten.

Hingegen zeigen sich für die Bereiche 45.24 Wasserbau und 45.25 Spezialbau weniger kontinuierliche Entwicklungen der Anteilswerte. Die Zahl der Betriebe, die in NRW dem Wasser-

---

<sup>3</sup> Beim Vergleich der Tabellen muss man gedanklich die Umsatzangaben laut TE um eine Spalte verschieben, da es sich um die Vorjahreswerte handelt.

<sup>4</sup> Betrachtet man Größenklassen der Betriebe, so ist der Vergleich allerdings insoweit eingeschränkt, als die in der Bauberichterstattung meldepflichtigen Betriebe (mit 20 u.m. Beschäftigten) jeweils anhand der TE des Vorjahres ausgewählt worden sind, während sich die entsprechende Abgrenzung in der aktuellen TE durch „Auf- und Absteiger“ bereits verändert hat. Die Zuordnung ist also nicht identisch.

bau zugeordnet wurden, schwankt beträchtlich; der Anteil am Umsatz ging zuletzt sehr stark zurück. Auch der Spezialbau entwickelte sich in NRW etwas schwächer als im übrigen (früheren) Bundesgebiet.

Daten der Totalerhebung nach *Größenklassen der Betriebe* sind in den Tabellen 2.12 bis 2.14 ausgewiesen. Daraus wird ersichtlich, dass in NRW die Betriebe mit weniger als 20 Beschäftigten nach Zahl und Leistung stärker zurückgingen als in den anderen westdeutschen Ländern<sup>5</sup>. Hingegen traten die großen Betriebe – insbesondere die mit 50 bis 99 Beschäftigten – anteilmäßig stärker in den Vordergrund. Generell sind im Bauhauptgewerbe in NRW größere Unternehmen und Betriebe vorherrschend.

---

<sup>5</sup> Das besagt nicht unbedingt etwas über die Marktchancen der kleineren Betriebe. Man muss auch hier beachten, dass es sich keineswegs von Jahr zu Jahr um die gleichen Unternehmen handelt. In Zeiten abflauer Baukonjunktur verringern viele Betriebe ihr Stammpersonal – es kommen also teilweise ehemals größere hinzu (Absteiger), andere wieder stocken ihr Personal auf. Hinzu kommt die Veränderung infolge von Konkursen und durch Neugründungen.

Tabelle 2.9

**Betriebe nach Sparten, Beschäftigte und Umsatz im Bauhauptgewerbe**  
hier: früheres Bundesgebiet

Angaben laut Totalerhebung für Betriebe im Bereich ...	Jahr der TE	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
<b>45.1 Vorber. Baustellenarbeiten</b>								
Betriebe (Ende Juni)	Anzahl	3.873	3.978	3.821	3.971	4.069	4.226	4.335
Beschäftigte (Ende Juni)	Anzahl	30.987	33.359	30.851	29.255	29.240	30.246	29.656
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	2.494	2.838	2.764	2.460	2.630	2.655	2.730
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	2.389	2.692	2.632	2.345	2.501	2.511	2.568
<b>45.2 Hoch- und Tiefbau</b>								
Betriebe (Ende Juni)	Anzahl	55.226	55.092	54.986	57.312	55.542	55.036	53.621
Beschäftigte (Ende Juni)	Anzahl	951.663	878.235	823.655	787.665	755.500	729.564	674.759
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	86.399	83.037	78.478	77.668	73.452	75.236	72.254
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	84.498	81.501	76.987	76.239	72.114	73.875	71.002
<b>45.21 Hochbau, Brücken-, Tunnelbau u.ä.</b>								
Betriebe (Ende Juni)	Anzahl	24.398	23.962	23.760	23.738	22.835	22.656	21.801
Beschäftigte (Ende Juni)	Anzahl	579.271	531.029	491.283	456.209	429.858	411.448	371.142
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	56.021	53.712	50.762	49.550	45.922	46.767	43.982
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	54.836	52.752	49.835	48.710	45.141	45.964	43.282
<b>45.22 Dachdeckerei, Abdichtung, Zimmerei</b>								
Betriebe (Ende Juni)	Anzahl	23.330	23.619	23.689	25.423	24.650	24.445	24.004
Beschäftigte (Ende Juni)	Anzahl	172.867	167.575	167.530	168.058	162.875	160.873	151.460
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	11.845	11.914	11.508	11.825	11.512	11.717	11.761
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	11.640	11.762	11.361	11.650	11.354	11.564	11.618
<b>45.23 Straßenbau, Eisenbahnoberbau</b>								
Betriebe (Ende Juni)	Anzahl	2.447	2.426	2.469	2.424	2.411	2.468	2.430
Beschäftigte (Ende Juni)	Anzahl	94.248	86.405	81.096	76.878	75.218	74.986	72.720
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	8.814	8.443	8.131	7.958	7.644	8.458	8.231
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	8.556	8.202	7.892	7.740	7.450	8.248	8.021
<b>45.24 Wasserbau</b>								
Betriebe (Ende Juni)	Anzahl	85	74	67	56	52	51	46
Beschäftigte (Ende Juni)	Anzahl	2.734	2.387	1.879	1.456	1.187	1.159	1.114
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	381	346	277	263	198	197	196
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	378	342	274	262	197	196	195
<b>45.25 Spezialbau u. sonst. Tiefbau</b>								
Betriebe (Ende Juni)	Anzahl	4.966	5.011	5.001	5.671	5.594	5.416	5.340
Beschäftigte (Ende Juni)	Anzahl	102.543	90.839	81.867	85.064	86.362	81.098	78.323
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	9.338	8.622	7.800	8.072	8.176	8.097	8.084
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	9.088	8.443	7.625	7.877	7.972	7.903	7.886
<b>insgesamt 45.1 und 45.2</b>								
Betriebe (Ende Juni)	Anzahl	59.099	59.070	58.807	61.283	59.611	59.262	57.956
Beschäftigte (Ende Juni)	Anzahl	982.650	911.594	854.506	816.920	784.740	759.810	704.415
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	88.893	85.875	81.242	80.128	76.082	77.891	74.984
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	86.887	84.193	79.619	78.584	74.615	76.386	73.570

Tabelle 2.10

**Betriebe nach Sparten, Beschäftigte und Umsatz im Bauhauptgewerbe  
hier: Nordrhein- Westfalen**

Angaben laut Totalerhebung für Betriebe im Bereich ...	Jahr der TE	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
<b>45.1 Vorber. Baustellenarbeiten</b>								
Betriebe (Ende Juni)	Anzahl	593	603	530	614	536	541	506
Beschäftigte (Ende Juni)	Anzahl	9.882	12.731	10.982	10.005	9.877	10.013	9.304
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	746	1.023	1.074	864	1.038	855	889
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	731	1.006	1.038	832	994	833	848
<b>45.2 Hoch- und Tiefbau</b>								
Betriebe (Ende Juni)	Anzahl	12.218	11.521	11.569	12.788	10.909	10.697	9.929
Beschäftigte (Ende Juni)	Anzahl	207.298	186.308	180.089	175.528	160.637	154.318	140.529
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	18.391	17.627	17.081	17.651	16.494	16.463	15.069
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	18.129	17.399	16.872	17.437	16.296	16.275	14.896
<b>45.21 Hochbau, Brücken-, Tunnelbau u.ä.</b>								
Betriebe (Ende Juni)	Anzahl	5.229	4.838	4.971	5.099	4.384	4.318	3.974
Beschäftigte (Ende Juni)	Anzahl	123.188	112.390	108.297	101.748	91.385	86.179	76.060
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	11.806	11.546	11.239	11.569	10.562	10.443	9.313
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	11.688	11.442	11.137	11.467	10.473	10.348	9.230
<b>45.22 Dachdeckerei, Abdichtung, Zimmerei</b>								
Betriebe (Ende Juni)	Anzahl	5.233	5.010	4.939	5.789	4.850	4.771	4.432
Beschäftigte (Ende Juni)	Anzahl	38.183	35.807	36.612	38.051	34.474	33.646	31.309
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	2.543	2.503	2.491	2.617	2.430	2.413	2.390
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	2.524	2.491	2.476	2.593	2.411	2.397	2.376
<b>45.23 Straßenbau, Eisenbahnoberbau</b>								
Betriebe (Ende Juni)	Anzahl	529	506	532	521	502	504	492
Beschäftigte (Ende Juni)	Anzahl	20.493	17.522	17.662	15.815	15.484	16.197	15.522
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	1.886	1.769	1.724	1.719	1.650	1.889	1.695
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	1.811	1.699	1.669	1.660	1.598	1.841	1.658
<b>45.24 Wasserbau</b>								
Betriebe (Ende Juni)	Anzahl	22	13	8	11	7	12	9
Beschäftigte (Ende Juni)	Anzahl	828	617	587	325	170	215	123
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	97	86	82	52	30	31	23
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	96	85	80	52	30	31	23
<b>45.25 Spezialbau u. sonst. Tiefbau</b>								
Betriebe (Ende Juni)	Anzahl	1.205	1.154	1.119	1.368	1.166	1.092	1.022
Beschäftigte (Ende Juni)	Anzahl	24.606	19.972	16.931	19.589	19.124	18.081	17.515
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	2.059	1.723	1.545	1.694	1.822	1.687	1.648
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	2.010	1.682	1.510	1.665	1.784	1.658	1.609
<b>insgesamt 45.1 und 45.2</b>								
Betriebe (Ende Juni)	Anzahl	12.811	12.124	12.099	13.402	11.445	11.238	10.435
Beschäftigte (Ende Juni)	Anzahl	217.180	199.039	191.071	185.533	170.514	164.331	149.833
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	19.137	18.650	18.155	18.515	17.532	17.318	15.958
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	18.860	18.405	17.910	18.269	17.290	17.108	15.744

Tabelle 2.11

**Betriebe nach Sparten, Beschäftigte und Umsatz im Bauhauptgewerbe**  
**hier: Anteilswerte der NRW-Betriebe am Baugewerbe im früheren Bundesgebiet**

Angaben laut Totalerhebung für Betriebe im Bereich ...	Jahr der TE	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
<b>45.1 Vorber. Baustellenarbeiten</b>								
Betriebe (Ende Juni)	in %	15,3	15,2	13,9	15,5	13,2	12,8	11,7
Beschäftigte (Ende Juni)	in %	31,9	38,2	35,6	34,2	33,8	33,1	31,4
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	in %	29,9	36,0	38,9	35,1	39,5	32,2	32,6
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	in %	30,6	37,4	39,4	35,5	39,7	33,2	33,0
<b>45.2 Hoch- und Tiefbau</b>								
Betriebe (Ende Juni)	in %	22,1	20,9	21,0	22,3	19,6	19,4	18,5
Beschäftigte (Ende Juni)	in %	21,8	21,2	21,9	22,3	21,3	21,2	20,8
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	in %	21,3	21,2	21,8	22,7	22,5	21,9	20,9
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	in %	21,5	21,3	21,9	22,9	22,6	22,0	21,0
<b>45.21 Hochbau, Brücken-, Tunnelbau u.ä.</b>								
Betriebe (Ende Juni)	in %	21,4	20,2	20,9	21,5	19,2	19,1	18,2
Beschäftigte (Ende Juni)	in %	21,3	21,2	22,0	22,3	21,3	20,9	20,5
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	in %	21,1	21,5	22,1	23,3	23,0	22,3	21,2
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	in %	21,3	21,7	22,3	23,5	23,2	22,5	21,3
<b>45.22 Dachdeckerei, Abdichtung, Zimmerei</b>								
Betriebe (Ende Juni)	in %	22,4	21,2	20,8	22,8	19,7	19,5	18,5
Beschäftigte (Ende Juni)	in %	22,1	21,4	21,9	22,6	21,2	20,9	20,7
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	in %	21,5	21,0	21,6	22,1	21,1	20,6	20,3
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	in %	21,7	21,2	21,8	22,3	21,2	20,7	20,5
<b>45.23 Straßenbau, Eisenbahnoberbau</b>								
Betriebe (Ende Juni)	in %	21,6	20,9	21,5	21,5	20,8	20,4	20,2
Beschäftigte (Ende Juni)	in %	21,7	20,3	21,8	20,6	20,6	21,6	21,3
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	in %	21,4	21,0	21,2	21,6	21,6	22,3	20,6
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	in %	21,2	20,7	21,1	21,4	21,4	22,3	20,7
<b>45.24 Wasserbau</b>								
Betriebe (Ende Juni)	in %	25,9	17,6	11,9	19,6	13,5	23,5	19,6
Beschäftigte (Ende Juni)	in %	30,3	25,8	31,2	22,3	14,3	18,6	11,0
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	in %	25,5	24,9	29,6	19,8	15,2	15,7	11,7
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	in %	25,4	24,9	29,2	19,8	15,2	15,8	11,8
<b>45.25 Spezialbau u. sonst. Tiefbau</b>								
Betriebe (Ende Juni)	in %	24,3	23,0	22,4	24,1	20,8	20,2	19,1
Beschäftigte (Ende Juni)	in %	24,0	22,0	20,7	23,0	22,1	22,3	22,4
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	in %	22,0	20,0	19,8	21,0	22,3	20,8	20,4
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	in %	22,1	19,9	19,8	21,1	22,4	21,0	20,4
<b>insgesamt 45.1 und 45.2</b>								
Betriebe (Ende Juni)	in %	21,7	20,5	20,6	21,9	19,2	19,0	18,0
Beschäftigte (Ende Juni)	in %	22,1	21,8	22,4	22,7	21,7	21,6	21,3
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	in %	21,5	21,7	22,3	23,1	23,0	22,2	21,3
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	in %	21,7	21,9	22,5	23,2	23,2	22,4	21,4

Tabelle 2.12

**Betriebe nach Größenklassen, Beschäftigte und Umsatz im Bauhauptgewerbe  
hier: früheres Bundesgebiet**

Angaben laut Totalerhebung für Betriebe nach Größenklassen	Jahr der TE	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
<b>1 bis 19 Beschäftigte</b>								
Betriebe (Ende Juni)	Anzahl	48.424	49.184	49.568	52.558	51.096	51.043	50.570
Beschäftigte (Ende Juni)	Anzahl	311.830	308.015	309.173	313.468	301.156	298.620	289.150
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	22.202	22.318	22.138	22.268	21.627	22.031	22.391
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	21.811	22.029	21.805	21.950	21.310	21.730	22.078
<b>20 bis 49 Beschäftigte</b>								
Betriebe (Ende Juni)	Anzahl	7.063	6.649	6.342	6.025	5.923	5.732	5.132
Beschäftigte (Ende Juni)	Anzahl	212.571	199.662	189.100	179.439	175.474	169.784	151.953
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	17.669	17.480	16.535	16.501	15.782	16.165	15.638
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	17.376	17.160	16.256	16.201	15.514	15.883	15.396
<b>50 bis 99 Beschäftigte</b>								
Betriebe (Ende Juni)	Anzahl	2.236	2.002	1.804	1.688	1.640	1.581	1.436
Beschäftigte (Ende Juni)	Anzahl	153.062	137.030	123.956	115.037	112.067	108.143	98.657
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	14.811	13.820	13.059	12.472	12.360	12.393	12.094
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	14.387	13.547	12.745	12.193	12.095	12.125	11.847
<b>100 und mehr Beschäftigte</b>								
Betriebe (Ende Juni)	Anzahl	1.376	1.235	1.093	1.012	952	906	818
Beschäftigte (Ende Juni)	Anzahl	305.187	266.887	232.277	208.976	196.043	183.263	164.655
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	34.212	32.257	29.509	28.887	26.313	27.301	24.861
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	33.314	31.457	28.812	28.240	25.696	26.648	24.249
<b>insgesamt</b>								
Betriebe (Ende Juni)	Anzahl	59.099	59.070	58.807	61.283	59.611	59.262	57.956
Beschäftigte (Ende Juni)	Anzahl	982.650	911.594	854.506	816.920	784.740	759.810	704.415
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	88.894	85.875	81.241	80.128	76.082	77.890	74.984
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	86.888	84.193	79.618	78.584	74.615	76.386	73.570

Tabelle 2.13

**Betriebe nach Größenklassen, Beschäftigte und Umsatz im Bauhauptgewerbe  
hier: Nordrhein- Westfalen**

Angaben laut Totalerhebung für Betriebe nach Größenklassen	Jahr der TE	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
<b>1 bis 19 Beschäftigte</b>								
Betriebe (Ende Juni)	Anzahl	10.592	10.104	10.092	11.504	9.579	9.435	8.823
Beschäftigte (Ende Juni)	Anzahl	69.916	66.473	67.602	70.499	61.084	59.856	56.162
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	4.667	4.542	4.540	4.650	4.260	4.291	4.154
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	4.517	4.326	4.346	4.423	4.048	4.066	3.965
<b>20 bis 49 Beschäftigte</b>								
Betriebe (Ende Juni)	Anzahl	1.447	1.318	1.370	1.292	1.282	1.233	1.095
Beschäftigte (Ende Juni)	Anzahl	44.484	40.496	41.417	39.011	38.380	36.850	32.891
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	3.854	3.759	3.843	3.858	3.704	3.640	3.502
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	3.722	3.587	3.638	3.670	3.532	3.472	3.337
<b>50 bis 99 Beschäftigte</b>								
Betriebe (Ende Juni)	Anzahl	490	442	400	380	372	366	337
Beschäftigte (Ende Juni)	Anzahl	33.184	29.943	27.383	25.800	25.233	24.767	22.637
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	3.464	3.275	3.064	2.886	3.087	3.097	2.887
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	3.230	3.153	2.907	2.780	2.967	2.992	2.782
<b>100 und mehr Beschäftigte</b>								
Betriebe (Ende Juni)	Anzahl	282	260	237	226	212	204	180
Beschäftigte (Ende Juni)	Anzahl	69.596	62.127	54.669	50.223	45.817	42.858	38.143
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	7.154	7.072	6.707	7.121	6.481	6.290	5.415
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	6.937	6.334	5.981	6.564	5.748	5.745	4.916
<b>insgesamt</b>								
Betriebe (Ende Juni)	Anzahl	12.811	12.124	12.099	13.402	11.445	11.238	10.435
Beschäftigte (Ende Juni)	Anzahl	217.180	199.039	191.071	185.533	170.514	164.331	149.833
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	19.139	18.648	18.154	18.515	17.532	17.318	15.958
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	Mill. Euro	18.406	17.400	16.872	17.437	16.295	16.275	15.000

Tabelle 2.14

**Betriebe nach Größenklassen, Beschäftigte und Umsatz im Bauhauptgewerbe  
hier: Anteilswerte der NRW-Betriebe am Baugewerbe im früheren Bundesgebiet**

Angaben laut Totalerhebung für Betriebe nach Größenklassen	Jahr der TE	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
<b>1 bis 19 Beschäftigte</b>								
Betriebe (Ende Juni)	in %	21,9	20,5	20,4	21,9	18,7	18,5	17,4
Beschäftigte (Ende Juni)	in %	22,4	21,6	21,9	22,5	20,3	20,0	19,4
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	in %	21,0	20,4	20,5	20,9	19,7	19,5	18,6
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	in %	20,7	19,6	19,9	20,2	19,0	18,7	18,0
<b>20 bis 49 Beschäftigte</b>								
Betriebe (Ende Juni)	in %	20,5	19,8	21,6	21,4	21,6	21,5	21,3
Beschäftigte (Ende Juni)	in %	20,9	20,3	21,9	21,7	21,9	21,7	21,6
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	in %	21,8	21,5	23,2	23,4	23,5	22,5	22,4
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	in %	21,4	20,9	22,4	22,7	22,8	21,9	21,7
<b>50 bis 99 Beschäftigte</b>								
Betriebe (Ende Juni)	in %	21,9	22,1	22,2	22,5	22,7	23,1	23,5
Beschäftigte (Ende Juni)	in %	21,7	21,9	22,1	22,4	22,5	22,9	22,9
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	in %	23,4	23,7	23,5	23,1	25,0	25,0	23,9
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	in %	22,5	23,3	22,8	22,8	24,5	24,7	23,5
<b>100 und mehr Beschäftigte</b>								
Betriebe (Ende Juni)	in %	20,5	21,1	21,7	22,3	22,3	22,5	22,0
Beschäftigte (Ende Juni)	in %	22,8	23,3	23,5	24,0	23,4	23,4	23,2
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	in %	20,9	21,9	22,7	24,7	24,6	23,0	21,8
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	in %	20,8	20,1	20,8	23,2	22,4	21,6	20,3
<b>insgesamt</b>								
Betriebe (Ende Juni)	in %	21,7	20,5	20,6	21,9	19,2	19,0	18,0
Beschäftigte (Ende Juni)	in %	22,1	21,8	22,4	22,7	21,7	21,6	21,3
Gesamtumsatz (im Vorjahr)	in %	21,5	21,7	22,3	23,1	23,0	22,2	21,3
baugewerblicher Umsatz (im Vorjahr)	in %	21,2	20,7	21,2	22,2	21,8	21,3	20,4

### 2.3 Ausbaugewerbe in NRW und im früheren Bundesgebiet

Das Ausbaugewerbe (nach WZ 93: "Bauinstallation, sonstiges Baugewerbe") wird in der Statistik stiefmütterlich behandelt, obwohl es ebenso großes Gewicht hat wie das Bauhauptgewerbe. In der Bauberichterstattung werden nur Daten für Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten erfasst, ein Firmenkreis, der für das gesamte Gewerbe untypisch ist und somit allenfalls noch für den Bereich Bauinstallation/Heizungs- und Lüftungsbau einigermaßen repräsentativ ist. Auch die Totalerhebung ist für das Ausbaugewerbe nicht "total", weil die Vielzahl kleiner Betriebe jährlich gar nicht erfasst werden kann; deshalb beschränkt sich auch die Totalerhebung auf Betriebe mit 10 und mehr Beschäftigten. Auch bei dieser Abschneidengrenze werden kaum mehr als 10 % der Betriebe erfasst, die aber mehr als 50 % der Umsätze erbringen. Diese Anteile kann man anhand der Umsatzsteuerstatistik eingrenzen, die letztlich als Ersatz für eine echte Totalerhebung herangezogen werden kann.

Es ist nicht einfach, einen vollständigen Überblick über das Ausbaugewerbe zu erlangen. In den Tabellen 2.15 bis 2.20 sind alle verfügbaren Daten für Deutschland und das frühere Bundesgebiet zusammengestellt worden und entsprechend für NRW in den Tabellen 2.21 bis 2.24. Dabei beziehen sich die Daten im oberen Teil auf die Totalerhebungen, darunter sind zum Vergleich die Angaben der Bauberichterstattung ausgewiesen sowie letztlich Angaben aus der Umsatzsteuerstatistik, wobei allerdings nur die Zahl der Firmen (Steuerpflichtigen) sowie der Gesamtumsatz (Lieferungen und Leistungen) belegt sind. Die Tabellenblätter beziehen sich auf das Ausbaugewerbe insgesamt und die beiden Hauptgruppen Bauinstallation und Sonstiges Baugewerbe.

Anhand der Angaben in der Totalerhebung – Relation von baugewerblichem Umsatz zu Gesamtumsatz – kann auch für den Gesamtbereich des Ausbaugewerbes ein Abschlag auf den Gesamtumsatz geschätzt werden, der Nebenumsätze (z.B. aus Handelsware) betrifft; so gelangt man zu einem geschätzten baugewerblichen Umsatz für alle Firmen des Ausbaugewerbes. Die Zahl der Firmen mit weniger als zehn Beschäftigten und deren Umsätze lassen sich dann als Differenz eingrenzen. Was dann noch fehlt, ist eine Schätzung zu deren Beschäftigten. Sie lässt sich einigermaßen fundiert ableiten, indem man die Jahresumsätze je Beschäftigtem nach Größenklassen der übrigen Betriebe analysiert und den bei den dort erfassten kleineren Betrieben (mit 10 bis 19 Beschäftigten) resultierenden Wert mit einer weiteren Abstufung auf die Kleinbetriebe überträgt; zu dem (als Differenz eingegrenzten) baugewerblichen Umsatz für diese Betriebe erhält man so eine plausible Zahl der Beschäftigten.

Weil sich die Umsatzangaben in der Totalerhebung auf das Vorjahr beziehen, ist hier so verfahren worden, dass im Kopf der Tabelle nicht das Jahr der Totalerhebung, sondern das Jahr ausgewiesen wird, auf das sich der Umsatz bezieht; die Zahl der Betriebe und der Beschäftigten wurde hingegen interpoliert: Dabei wird implizit angenommen, dass jeweils etwa

die Hälfte der Betriebe – bei denen der Jahresumsatz erfragt worden ist – einen gegenüber dem Vorjahr unveränderten Beschäftigtenstand aufweist, während die andere Hälfte (im Jahr des Umsatzes) noch einen höheren Beschäftigtenstand hatte. Auf diese Weise wird dem Produktivitätsfortschritt und dem nachfragebedingten Stellenabbau Rechnung getragen.

Im Ergebnis der Berechnungen zeigt sich, dass im Ausbaugewerbe in Deutschland in den Jahren 1996 bis 2000 jeweils 1,3 Mill. bis 1,4 Mill. Personen erwerbstätig waren. Das sind wesentlich mehr als im Bauhauptgewerbe. Dort lag die Zahl im Jahr 2000 – der Totalerhebung zufolge – bei 1,07 Millionen Personen; im Jahre 1995 waren es noch 1,43 Millionen. Fasst man die Beschäftigtenzahlen aus beiden Bereichen des Baugewerbes für das Jahr 2000 zusammen, so erhält man mit 2,387 Mill. Personen eine ähnliche Zahl, wie sie im Rahmen der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung für das Baugewerbe ausgewiesen wird. Dort werden für das Jahr 2000 2,365 Mill. Arbeitnehmer und 2,761 Mill. Erwerbstätige im Inland genannt<sup>6</sup>. Die Differenz ist mit Abgrenzungen zu erklären; das betrifft insbesondere die Einbeziehung tätiger Inhaber neben den abhängig Beschäftigten.

Im früheren Bundesgebiet waren in den letzten Jahren gut eine Million Beschäftigte im Ausbaugewerbe tätig, davon rund 55 % Teilbereich Bauinstallation, 45 % im sonstigen Ausbaugewerbe (Tabellen 2.18 bis 2.20). Das sind wesentlich mehr als im Bauhauptgewerbe, denn dort waren es im Jahr 2000 noch rund 760 000 und im Jahr 2001 nur noch rund 705 000 (vgl. Tabellen 2.9 und 2.12).

In NRW waren im Ausbaugewerbe in den Jahren 1999 und 2000 rund 270 000 Personen beschäftigt, davon – ähnlich wie im früheren Bundesgebiet insgesamt – mehr als 60 % bei Kleinbetrieben mit weniger als zehn Beschäftigten. Deren Zahl belief sich in beiden Jahren auf etwa 40 500. In der "Totalerhebung" waren hingegen 1999 nur rund 4 300 bzw. im Jahr 2000 nur 4 200 Betriebe erfasst mit rund 106 000 bzw. 103 000 Beschäftigten. Die Gesamtzahl der Firmen nach der Umsatzsteuerstatistik betrug 44 800 bzw. 44 700 mit einem Gesamtumsatz, der in beiden Jahren bei 20 Mrd. Euro lag (Tabelle 2.21). Auch in NRW übertraf die Zahl der Beschäftigten im Ausbaubereich bei weitem die der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe; dort waren es im Jahre 1999 rund 170 000, im Jahre 2000 rund 164 000 und 2001 nur noch rund 150 000 (Tabellen 2.10 und 2.13).

Ein bemerkenswerter Befund ist, dass das Ausbaugewerbe in NRW relativ stärkeres Gewicht hat als im übrigen (früheren) Bundesgebiet. Die in Tabelle 2.24 ausgewiesenen Anteilswerte belaufen sich – gemessen am Umsatz – auf rund 25 % über alle Jahre von 1996 bis 2000, wenn man sich zunächst nur auf die Daten der TE bezieht. Nimmt man stattdessen die Umsatzsteuerstatistik als die eigentlich relevante Totalerfassung, so liegt der Anteil sogar bei 26 % bis 28 % – gleichermaßen bei den Umsätzen wie bei der Zahl der Firmen und den (ge-

---

<sup>6</sup> Vgl.: Statistisches Bundesamt: Fachserie 18, Reihe 1.2, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Vorbericht 2001, S.119 ff.

schätzten) Beschäftigten. Es sind insbesondere die Kleinbetriebe des Ausbaugewerbes, die in NRW allem Anschein nach stärker vertreten sind als in den übrigen westdeutschen Bundesländern.

Tabelle 2.15

**Betriebe, Beschäftigte und Umsatz im Ausbaugewerbe insgesamt  
hier: Deutschland**

<b>Jährliche Totalerhebung</b> bei Betrieben des Baugewerbes	<b>Umsatz im Jahr...</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>
<b>Betriebe mit... 10 und mehr Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	24.625	27.265	28.186	26.401	25.196	23.970	22.995
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	649.193	684.928	683.686	635.443	598.432	561.300	537.836
Gesamtumsatz	Mill. Euro	49.575	53.556	51.809	48.781	47.586	45.987	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	47.799	51.698	49.927	47.133	45.933	44.340	.
<b>10 bis 19 Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	14.071	16.217	17.266	16.159	15.593	15.039	14.443
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	193.540	221.222	233.949	218.475	210.172	201.915	193.558
Gesamtumsatz	Mill. Euro	13.542	16.564	16.053	15.281	15.502	14.710	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	12.895	15.797	15.269	14.607	14.813	14.052	.
<b>20 und mehr Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	10.554	11.048	10.920	10.242	9.603	8.931	8.552
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	455.653	463.706	449.737	416.968	388.260	359.385	344.278
Gesamtumsatz	Mill. Euro	36.033	36.992	35.756	33.500	32.084	31.277	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	34.904	35.901	34.658	32.526	31.120	30.288	.
zum Vergleich: monatliche Bauberichterstattung <sup>2</sup> - Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	x	10.706	11.281	11.389	10.819	10.109	9.444
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	x	441.958	454.456	436.206	410.994	380.785	352.647
Gesamtumsatz	Mill. Euro	x	35.419	36.864	35.626	34.790	33.349	32.152
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	x	34.129	35.546	34.309	33.525	32.103	30.917
zum Vergleich: Umsatzsteuerstatistik <sup>3</sup> alle Betriebe								
Firmen (Steuerpflichtige)	Anzahl	x	206.816	212.001	217.770	221.456	223.596	.
Beschäftigte <sup>4</sup>	Anzahl	x	1.348.000	1.436.800	1.414.700	1.356.200	1.317.600	.
Gesamtumsatz	Mill. Euro	x	98.514	97.028	96.683	96.911	97.456	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	x	94.083	92.053	91.685	91.854	90.294	.
Differenzbetrachtung: Betriebe mit bis zu 10 Beschäftigten								
Betriebe	Anzahl	x	179.550	183.820	191.370	196.260	199.630	.
Beschäftigte	Anzahl	x	663.070	753.110	779.260	757.770	756.300	.
Gesamtumsatz	Mill. Euro	x	44.960	45.220	47.900	49.330	51.470	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	x	42.380	42.130	44.550	45.920	45.950	.
<p>1 Mittelwert (berechnet aus den Angaben für Juni des Jahres, auf das sich der Umsatz bezieht und des Folge- bzw. Erhebungsjahres).</p> <p>2 Anders als in der Totalerhebung hier einschließlich Bereich 45.5: Vermietung von Baumaschinen mit Bedienpersonal.</p> <p>3 Hier Berechnung für alte Bundesländer und Berlin-West (früheres Bundesgebiet), wobei Angaben für Berlin aufgeschlüsselt wurden.</p> <p>4 Schätzung mit Bezug auf den Jahresumsatz pro Kopf laut Totalerhebung.</p>								

Tabelle 2.16

**Beschäftigte und Umsatz im Ausbaugewerbe - Bereich Bauinstallation  
hier: Deutschland**

<b>Jährliche Totalerhebung</b> bei Betrieben des Baugewerbes	<b>Umsatz im Jahr...</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>
<b>Betriebe mit... 10 und mehr Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	14.491	16.279	16.739	15.580	14.813	14.086	13.559
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	408.153	435.557	432.210	399.043	374.965	353.771	341.638
Gesamtumsatz	Mill. Euro	33.078	35.888	34.605	32.583	31.674	31.149	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	31.863	34.585	33.260	31.433	30.514	29.964	.
<b>10 bis 19 Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	7.954	9.368	9.937	9.261	8.904	8.530	8.186
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	109.186	127.304	134.074	124.856	119.809	114.325	109.515
Gesamtumsatz	Mill. Euro	8.120	10.005	9.614	9.269	9.294	8.785	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	7.690	9.491	9.075	8.819	8.834	8.334	.
<b>20 und mehr Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	6.537	6.911	6.802	6.319	5.909	5.556	5.373
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	298.967	308.253	298.136	274.187	255.156	239.446	232.123
Gesamtumsatz	Mill. Euro	24.958	25.883	24.991	23.314	22.380	22.363	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	24.173	25.094	24.185	22.614	21.680	21.630	.
zum Vergleich: monatliche Bauberichterstattung <sup>2</sup> - Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	x	6.691	7.086	7.134	6.715	6.241	5.883
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	x	293.083	304.561	289.522	271.776	252.442	238.218
Gesamtumsatz	Mill. Euro	x	24.660	25.784	24.918	24.106	23.549	23.205
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	x	23.681	24.827	23.949	23.179	22.623	22.268
zum Vergleich: Umsatzsteuerstatistik <sup>3</sup> alle Betriebe								
Firmen (Steuerpflichtige)	Anzahl	x	94.211	97.131	100.551	102.753	104.538	.
Beschäftigte <sup>4</sup>	Anzahl	x	719.200	745.800	726.500	702.200	679.600	.
Gesamtumsatz	Mill. Euro	x	56.801	55.808	55.810	55.827	57.275	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	x	54.018	52.770	52.689	52.689	51.794	.
Differenzbetrachtung: Betriebe mit bis zu 10 Beschäftigten								
Betriebe	Anzahl	x	77.930	80.390	84.970	87.940	90.450	.
Beschäftigte	Anzahl	x	283.640	313.590	327.460	327.240	325.830	.
Gesamtumsatz	Mill. Euro	x	20.910	21.200	23.230	24.150	26.130	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	x	19.430	19.510	21.260	22.180	21.830	.
<p>1 Mittelwert (berechnet aus den Angaben für Juni des Jahres, auf das sich der Umsatz bezieht und des Folge- bzw. Erhebungsjahres).</p> <p>2 Anders als in der Totalerhebung hier einschließlich Bereich 45.5: Vermietung von Baumaschinen mit Bedienpersonal.</p> <p>3 Hier Berechnung für alte Bundesländer und Berlin-West (früheres Bundesgebiet), wobei Angaben für Berlin aufgeschlüsselt wurden.</p> <p>4 Schätzung mit Bezug auf den Jahresumsatz pro Kopf laut Totalerhebung.</p>								

Tabelle 2.17

**Beschäftigte und Umsatz im Ausbaugewerbe - Sonstiges Baugewerbe  
hier: Deutschland**

<b>Jährliche Totalerhebung</b> bei Betrieben des Baugewerbes	<b>Umsatz im Jahr...</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>
<b>Betriebe mit... 10 und mehr Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	10.134	10.986	11.447	10.821	10.383	9.884	9.436
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	241.040	249.372	251.477	236.400	223.467	207.529	196.198
Gesamtumsatz	Mill. Euro	16.497	17.667	17.204	16.198	15.913	14.839	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	15.936	17.113	16.667	15.699	15.419	14.376	.
<b>10 bis 19 Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	6.117	6.849	7.329	6.898	6.689	6.508	6.257
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	84.354	93.919	99.876	93.619	90.363	87.589	84.043
Gesamtumsatz	Mill. Euro	5.422	6.558	6.439	6.012	6.209	5.925	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	5.206	6.306	6.193	5.787	5.979	5.718	.
<b>20 und mehr Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	4.017	4.137	4.118	3.923	3.694	3.376	3.179
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	156.686	155.453	151.601	142.781	133.104	119.940	112.155
Gesamtumsatz	Mill. Euro	11.075	11.109	10.765	10.186	9.704	8.914	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	10.730	10.807	10.474	9.912	9.440	8.658	.
zum Vergleich: monatliche								
<b>Bauberichterstattung <sup>2</sup> - Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	x	4.015	4.195	4.255	4.104	3.868	3.561
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	x	148.875	149.895	146.684	139.218	128.343	114.429
Gesamtumsatz	Mill. Euro	x	10.759	11.080	10.707	10.684	9.800	8.947
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	x	10.447	10.718	10.359	10.346	9.480	8.649
zum Vergleich:								
<b>Umsatzsteuerstatistik <sup>3</sup> alle Betriebe</b>								
Firmen (Steuerpflichtige)	Anzahl	x	112.605	114.870	117.219	118.703	119.058	.
Beschäftigte <sup>4</sup>	Anzahl	x	628.800	691.000	688.300	654.000	638.000	.
Gesamtumsatz	Mill. Euro	x	41.713	41.220	40.873	41.084	40.182	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	x	40.065	39.283	38.996	39.165	38.500	.
Differenzbetrachtung:								
<b>Betriebe mit bis zu 10 Beschäftigten</b>								
Betriebe	Anzahl	x	101.620	103.420	106.400	108.320	109.170	.
Beschäftigte	Anzahl	x	379.430	439.520	451.900	430.530	430.470	.
Gesamtumsatz	Mill. Euro	x	24.050	24.020	24.680	25.170	25.340	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	x	22.950	22.620	23.300	23.750	24.120	.
1 Mittelwert (berechnet aus den Angaben für Juni des Jahres, auf das sich der Umsatz bezieht und des Folge- bzw. Erhebungsjahres).								
2 Anders als in der Totalerhebung hier einschließlich Bereich 45.5: Vermietung von Baumaschinen mit Bedienpersonal.								
3 Hier Berechnung für alte Bundesländer und Berlin-West (früheres Bundesgebiet), wobei Angaben für Berlin aufgeschlüsselt wurden.								
4 Schätzung mit Bezug auf den Jahresumsatz pro Kopf laut Totalerhebung.								

Tabelle 2.18

**Betriebe, Beschäftigte und Umsatz im Ausbaugewerbe insgesamt  
hier: früheres Bundesgebiet**

<b>Jährliche Totalerhebung</b> bei Betrieben des Baugewerbes	<b>Umsatz im Jahr...</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>
<b>Betriebe mit...</b>								
<b>10 und mehr Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	17.001	18.598	19.677	18.776	18.184	17.683	17.221
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	439.450	460.156	470.414	447.639	430.885	416.145	405.786
Gesamtumsatz	Mill. Euro	38.913	38.913	38.188	36.724	36.360	36.309	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	37.555	37.555	36.745	35.467	35.046	34.991	.
<b>10 bis 19 Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	9.980	11.361	12.340	11.714	11.382	11.126	10.828
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	137.307	154.849	167.190	158.710	154.046	150.319	146.162
Gesamtumsatz	Mill. Euro	12.277	12.277	12.126	11.702	11.844	11.500	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	11.688	11.688	11.465	11.163	11.269	10.954	.
<b>20 und mehr Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	7.021	7.237	7.337	7.062	6.802	6.557	6.393
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	302.143	305.307	303.224	288.929	276.839	265.826	259.624
Gesamtumsatz	Mill. Euro	26.636	26.636	26.062	25.022	24.516	24.809	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	25.867	25.867	25.280	24.304	23.777	24.037	.
zum Vergleich: monatliche								
<b>Bauberichterstattung <sup>2</sup> - Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	x	7.349	7.483	7.663	7.505	7.122	6.933
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	x	301.300	302.565	298.724	289.509	276.137	266.142
Gesamtumsatz	Mill. Euro	x	25.967	26.409	26.156	26.210	25.840	25.556
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	x	25.026	25.459	25.182	25.251	24.856	24.583
zum Vergleich:								
<b>Umsatzsteuerstatistik <sup>3</sup> alle Betriebe</b>								
Firmen (Steuerpflichtige)	Anzahl	x	160.197	163.115	166.312	167.941	169.402	.
Beschäftigte <sup>4</sup>	Anzahl	x	965.200	1.017.800	1.021.700	1.000.300	1.018.700	.
Gesamtumsatz	Mill. Euro	x	74.762	73.892	75.025	75.145	78.529	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	x	71.346	70.098	71.146	72.015	74.137	.
Differenzbetrachtung:								
<b>Betriebe mit bis zu 10 Beschäftigten</b>								
Betriebe	Anzahl	x	141.600	143.440	147.540	149.760	151.720	.
Beschäftigte	Anzahl	x	505.040	547.390	574.060	569.420	602.560	.
Gesamtumsatz	Mill. Euro	x	35.850	35.700	38.300	38.790	42.220	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	x	33.790	33.350	35.680	36.970	39.150	.
<p>1 Mittelwert (berechnet aus den Angaben für Juni des Jahres, auf das sich der Umsatz bezieht und des Folge- bzw. Erhebungsjahres).</p> <p>2 Anders als in der Totalerhebung hier einschließl. Bereich 45.5: Vermietung von Baumaschinen mit Bedienpersonal.</p> <p>3 Hier Berechnung für alte Bundesländer und Berlin-West (früheres Bundesgebiet), wobei Angaben für Berlin aufgeschlüsselt wurden.</p> <p>4 Schätzung mit Bezug auf den Jahresumsatz pro Kopf laut Totalerhebung.</p>								

Tabelle 2.19

**Beschäftigte und Umsatz im Ausbaugewerbe - Bereich Bauinstallation**  
hier: früheres Bundesgebiet

<b>Jährliche Totalerhebung</b> bei Betrieben des Baugewerbes	<b>Umsatz im Jahr...</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>
<b>Betriebe mit... 10 und mehr Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	9.722	10.783	11.394	10.864	10.522	10.238	9.998
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	273.274	289.278	294.776	279.673	268.698	260.242	255.131
Gesamtumsatz	Mill. Euro	25.707	25.707	25.257	24.383	24.018	24.298	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	24.790	24.790	24.254	23.525	23.098	23.366	.
<b>10 bis 19 Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	5.402	6.300	6.845	6.508	6.342	6.187	6.024
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	74.295	85.713	92.571	88.088	85.703	83.392	81.123
Gesamtumsatz	Mill. Euro	7.178	7.178	7.067	6.960	6.986	6.748	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	6.797	6.797	6.618	6.609	6.607	6.378	.
<b>20 und mehr Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	4.320	4.483	4.549	4.356	4.180	4.051	3.974
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	198.979	203.565	202.205	191.585	182.995	176.850	174.008
Gesamtumsatz	Mill. Euro	18.529	18.529	18.190	17.423	17.032	17.550	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	17.993	17.993	17.636	16.916	16.491	16.988	.
zum Vergleich: monatliche <b>Bauberichterstattung</b> <sup>2</sup> - Betriebe mit <b>20 und mehr Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	x	4.564	4.650	4.762	4.664	4.407	4.282
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	x	201.865	203.796	199.325	193.300	184.022	178.740
Gesamtumsatz	Mill. Euro	x	18.029	18.394	18.231	18.116	18.165	18.247
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	x	17.379	17.724	17.530	17.431	17.437	17.521
zum Vergleich: <b>Umsatzsteuerstatistik</b> <sup>3</sup> <b>alle Betriebe</b>								
Firmen (Steuerpflichtige)	Anzahl	x	69.374	71.267	73.508	74.817	76.239	.
Beschäftigte <sup>4</sup>	Anzahl	x	517.800	545.500	541.700	535.700	558.900	.
Gesamtumsatz	Mill. Euro	x	43.373	42.812	43.771	43.689	46.870	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	x	41.210	40.494	41.338	41.747	44.058	.
Differenzbetrachtung: <b>Betriebe mit bis zu 10 Beschäftigten</b>								
Betriebe	Anzahl	x	58.590	59.870	62.640	64.300	66.000	.
Beschäftigte	Anzahl	x	228.520	250.720	262.030	267.000	298.660	.
Gesamtumsatz	Mill. Euro	x	17.670	17.560	19.390	19.670	22.570	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	x	16.420	16.240	17.810	18.650	20.690	.
<p>1 Mittelwert (berechnet aus den Angaben für Juni des Jahres, auf das sich der Umsatz bezieht und des Folge- bzw. Erhebungsjahres).</p> <p>2 Anders als in der Totalerhebung hier einschließl. Bereich 45.5: Vermietung von Baumaschinen mit Bedienpersonal.</p> <p>3 Hier Berechnung für alte Bundesländer und Berlin-West (früheres Bundesgebiet), wobei Angaben für Berlin aufgeschlüsselt wurden.</p> <p>4 Schätzung mit Bezug auf den Jahresumsatz pro Kopf laut Totalerhebung.</p>								

Tabelle 2.20

**Beschäftigte und Umsatz im Ausbaugewerbe - Sonstiges Baugewerbe**  
hier: früheres Bundesgebiet

<b>Jährliche Totalerhebung</b> bei Betrieben des Baugewerbes	<b>Umsatz im Jahr...</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>
<b>Betriebe mit... 10 und mehr Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	7.280	7.815	8.283	7.912	7.662	7.446	7.223
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	166.176	170.879	175.638	167.966	162.188	155.904	150.655
Gesamtumsatz	Mill. Euro	12.184	13.205	12.931	12.340	12.342	12.012	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	11.747	12.766	12.491	11.942	11.948	11.625	.
<b>10 bis 19 Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	4.579	5.060	5.494	5.206	5.039	4.939	4.804
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	63.012	69.137	74.618	70.622	68.344	66.928	65.039
Gesamtumsatz	Mill. Euro	4.125	5.099	5.058	4.741	4.858	4.753	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	3.953	4.892	4.847	4.554	4.662	4.576	.
<b>20 und mehr Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	2.701	2.755	2.789	2.706	2.623	2.507	2.419
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	103.164	101.742	101.020	97.344	93.844	88.976	85.616
Gesamtumsatz	Mill. Euro	8.059	8.106	7.873	7.599	7.484	7.259	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	7.794	7.874	7.644	7.388	7.286	7.049	.
zum Vergleich: monatliche <b>Bauberichterstattung</b> <sup>2</sup> - Betriebe mit <b>20 und mehr Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	x	2.786	2.833	2.901	2.841	2.715	2.651
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	x	99.434	98.769	99.399	96.209	92.115	87.402
Gesamtumsatz	Mill. Euro	x	7.939	8.015	7.926	8.093	7.674	7.309
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	x	7.648	7.736	7.652	7.821	7.419	7.063
zum Vergleich: <b>Umsatzsteuerstatistik</b> <sup>3</sup> <b>alle Betriebe</b>								
Firmen (Steuerpflichtige)	Anzahl	x	90.823	91.848	92.804	93.124	93.163	.
Beschäftigte <sup>4</sup>	Anzahl	x	447.300	472.300	480.000	464.600	459.800	.
Gesamtumsatz	Mill. Euro	x	31.389	31.080	31.254	31.456	31.659	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	x	30.136	29.604	29.808	30.268	30.079	.
Differenzbetrachtung: <b>Betriebe mit bis zu 10 Beschäftigten</b>								
Betriebe	Anzahl	x	83.010	83.560	84.890	85.460	85.720	.
Beschäftigte	Anzahl	x	276.420	296.660	312.030	302.410	303.900	.
Gesamtumsatz	Mill. Euro	x	18.180	18.150	18.910	19.110	19.650	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	x	17.370	17.110	17.870	18.320	18.450	.
1 Mittelwert (berechnet aus den Angaben für Juni des Jahres, auf das sich der Umsatz bezieht und des Folge- bzw. Erhebungsjahres).								
2 Anders als in der Totalerhebung hier einschließlich Bereich 45.5: Vermietung von Baumaschinen mit Bedienpersonal.								
3 Hier Berechnung für alte Bundesländer und Berlin-West (früheres Bundesgebiet), wobei Angaben für Berlin aufgeschlüsselt wurden.								
4 Schätzung mit Bezug auf den Jahresumsatz pro Kopf laut Totalerhebung.								

Tabelle 2.21

**Betriebe, Beschäftigte und Umsatz im Ausbaugewerbe insgesamt  
hier: Nordrhein-Westfalen**

<b>Jährliche Totalerhebung</b> bei Betrieben des Baugewerbes	<b>Umsatz im Jahr ...</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>
<b>Betriebe mit...</b>								
<b>10 und mehr Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	3.752	4.258	4.880	4.531	4.326	4.215	4.063
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	97.462	107.401	118.334	111.358	106.354	102.733	99.577
Gesamtumsatz	Mill. Euro	7.812	9.885	9.721	9.235	8.916	9.006	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	7.556	9.590	9.459	8.993	8.669	8.714	.
<b>10 bis 19 Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	2.175	2.551	3.044	2.751	2.597	2.540	2.436
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	30.160	35.202	41.766	37.749	35.514	34.718	33.441
Gesamtumsatz	Mill. Euro	1.919	3.098	2.951	2.689	2.737	2.616	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	1.847	3.001	2.869	2.622	2.668	2.548	.
<b>20 und mehr Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	1.577	1.707	1.836	1.780	1.729	1.675	1.627
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	67.302	72.199	76.568	73.609	70.840	68.015	66.136
Gesamtumsatz	Mill. Euro	5.894	6.787	6.770	6.547	6.180	6.390	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	5.709	6.589	6.590	6.372	6.002	6.165	.
zum Vergleich: monatliche								
<b>Bauberichterstattung <sup>2</sup> - Betriebe mit</b>								
<b>20 und mehr Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	1.660	1.631	1.600	1.845	1.837	1.761	1.729
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	69.039	68.015	68.279	73.389	71.897	69.467	67.210
Gesamtumsatz	Mill. Euro	6.110	6.132	6.223	6.432	6.376	6.363	6.291
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	5.803	5.899	6.033	6.235	6.168	6.127	6.060
zum Vergleich:								
<b>Umsatzsteuerstatistik <sup>3</sup></b>								
<b>alle Betriebe</b>								
Firmen (Steuerpflichtige)	Anzahl	x	41.503	44.094	44.648	44.811	44.716	.
Beschäftigte <sup>4</sup>	Anzahl	x	223.700	275.000	278.000	268.200	270.900	.
Gesamtumsatz	Mill. Euro	x	19.371	19.959	20.193	20.375	20.688	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	x	18.493	19.051	19.276	19.450	19.741	.
Differenzbetrachtung:								
<b>Betriebe mit bis zu 10 Beschäftigten</b>								
Betriebe	Anzahl	x	37.250	39.210	40.120	40.490	40.500	.
Beschäftigte	Anzahl	x	116.300	156.670	166.640	161.850	168.170	.
Gesamtumsatz	Mill. Euro	x	9.490	10.240	10.960	11.460	11.680	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	x	8.900	9.590	10.280	10.780	11.030	.
1 Mittelwert (berechnet aus den Angaben für Juni des Jahres, auf das sich der Umsatz bezieht und des Folge- bzw. Erhebungsjahres).								
2 Anders als in der Totalerhebung hier einschließlich Bereich 45.5: Vermietung von Baumaschinen mit Bedienpersonal.								
3 Hier Berechnung für alte Bundesländer und Berlin-West (früheres Bundesgebiet), wobei Angaben für Berlin aufgeschlüsselt wurden.								
4 Schätzung mit Bezug auf den Jahresumsatz pro Kopf laut Totalerhebung.								

Tabelle 2.22

**Beschäftigte und Umsatz im Ausbaugewerbe - Bereich Bauinstallation**  
hier: Nordrhein-Westfalen

<b>Jährliche Totalerhebung</b> bei Betrieben des Baugewerbes	<b>Umsatz im Jahr ...</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>
<b>Betriebe mit... 10 und mehr Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	2.286	2.591	2.916	2.721	2.604	2.530	2.441
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	63.556	70.296	76.650	72.124	68.700	66.263	64.333
Gesamtumsatz	Mill. Euro	5.378	6.648	6.588	6.261	5.994	6.093	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	5.205	6.444	6.402	6.084	5.812	5.872	.
<b>10 bis 19 Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	1.270	1.480	1.734	1.577	1.493	1.459	1.403
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	18.236	20.412	23.812	21.683	20.397	19.901	19.252
Gesamtumsatz	Mill. Euro	1.154	1.791	1.715	1.591	1.634	1.527	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	1.107	1.729	1.663	1.546	1.588	1.484	.
<b>20 und mehr Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	1.016	1.111	1.182	1.144	1.111	1.071	1.038
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	45.320	49.884	52.838	50.441	48.303	46.362	45.081
Gesamtumsatz	Mill. Euro	4.224	4.857	4.873	4.670	4.360	4.566	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	4.098	4.715	4.739	4.538	4.224	4.388	.
zum Vergleich: monatliche <b>Bauberichterstattung</b> <sup>2</sup> - Betriebe mit <b>20 und mehr Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	x	1.111	1.053	1.205	1.188	1.139	1.104
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	x	48.864	48.201	50.799	49.470	47.614	45.897
Gesamtumsatz	Mill. Euro	x	4.545	4.452	4.571	4.480	4.541	4.521
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	x	4.370	4.311	4.421	4.320	4.356	4.340
zum Vergleich: <b>Umsatzsteuerstatistik</b> <sup>3</sup> <b>alle Betriebe</b>								
Firmen (Steuerpflichtige)	Anzahl	x	15.710	18.042	18.703	19.197	19.453	.
Beschäftigte <sup>4</sup>	Anzahl	x	117.700	144.600	145.600	140.600	146.300	.
Gesamtumsatz	Mill. Euro	x	10.609	11.264	11.396	11.454	11.872	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	x	10.083	10.701	10.829	10.885	11.279	.
Differenzbetrachtung: <b>Betriebe mit bis zu 10 Beschäftigten</b>								
Betriebe	Anzahl	x	13.120	15.130	15.980	16.590	16.920	.
Beschäftigte	Anzahl	x	47.400	67.950	73.480	71.900	80.040	.
Gesamtumsatz	Mill. Euro	x	3.960	4.680	5.140	5.460	5.780	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	x	3.640	4.300	4.750	5.070	5.410	.

1 Mittelwert (berechnet aus den Angaben für Juni des Jahres, auf das sich der Umsatz bezieht und des Folge- bzw. Erhebungsjahres).  
2 Anders als in der Totalerhebung hier einschließlich Bereich 45.5: Vermietung von Baumaschinen mit Bedienpersonal.  
3 Hier Berechnung für alte Bundesländer und Berlin-West (früheres Bundesgebiet), wobei Angaben für Berlin aufgeschlüsselt wurden.  
4 Schätzung mit Bezug auf den Jahresumsatz pro Kopf laut Totalerhebung.

Tabelle 2.23

**Beschäftigte und Umsatz im Ausbaugewerbe - Sonstiges Baugewerbe\***  
hier: Nordrhein-Westfalen

Jährliche Totalerhebung bei Betrieben des Baugewerbes	Umsatz im Jahr ...	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
<b>Betriebe mit... 10 und mehr Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	1.467	1.667	1.964	1.810	1.723	1.685	1.622
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	33.906	37.105	41.685	39.234	37.654	36.470	35.244
Gesamtumsatz	Mill. Euro	2.435	3.237	3.132	2.975	2.923	2.913	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	2.351	3.146	3.057	2.909	2.857	2.841	.
<b>10 bis 19 Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	906	1.071	1.310	1.174	1.105	1.081	1.033
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	11.924	14.789	17.955	16.066	15.117	14.817	14.189
Gesamtumsatz	Mill. Euro	766	1.307	1.235	1.098	1.104	1.089	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	740	1.272	1.206	1.075	1.080	1.063	.
<b>20 und mehr Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	561	596	654	636	618	604	589
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	21.982	22.316	23.730	23.168	22.537	21.653	21.055
Gesamtumsatz	Mill. Euro	1.669	1.930	1.897	1.877	1.819	1.824	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	1.611	1.874	1.851	1.834	1.777	1.778	.
zum Vergleich: monatliche								
<b>Bauberichterstattung <sup>2</sup> - Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	Anzahl	x	521	547	640	649	622	625
Beschäftigte <sup>1</sup>	Anzahl	x	19.151	20.079	22.590	22.428	21.853	21.313
Gesamtumsatz	Mill. Euro	x	1.587	1.771	1.861	1.896	1.822	1.770
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	x	1.529	1.722	1.814	1.848	1.771	1.720
zum Vergleich:								
<b>Umsatzsteuerstatistik <sup>3</sup> alle Betriebe</b>								
Firmen (Steuerpflichtige)	Anzahl	x	25.793	26.052	25.945	25.614	25.263	.
Beschäftigte <sup>4</sup>	Anzahl	x	106.000	130.400	132.400	127.600	124.700	.
Gesamtumsatz	Mill. Euro	x	8.762	8.695	8.798	8.920	8.816	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	x	8.411	8.349	8.447	8.564	8.462	.
Differenzbetrachtung:								
<b>Betriebe mit bis zu 10 Beschäftigten</b>								
Betriebe	Anzahl	x	24.130	24.090	24.140	23.890	23.580	.
Beschäftigte	Anzahl	x	68.900	88.720	93.170	89.950	88.230	.
Gesamtumsatz	Mill. Euro	x	5.530	5.560	5.820	6.000	5.900	.
baugewerblicher Umsatz	Mill. Euro	x	5.270	5.290	5.540	5.710	5.620	.
<p>1 Mittelwert (berechnet aus den Angaben für Juni des Jahres, auf das sich der Umsatz bezieht und des Folge- bzw. Erhebungsjahres).</p> <p>2 Anders als in der Totalerhebung hier einschließlich Bereich 45.5: Vermietung von Baumaschinen mit Bedienpersonal.</p> <p>3 Hier Berechnung für alte Bundesländer und Berlin-West (früheres Bundesgebiet), wobei Angaben für Berlin aufgeschlüsselt wurden.</p> <p>4 Schätzung mit Bezug auf den Jahresumsatz pro Kopf laut Totalerhebung.</p>								

Tabelle 2.24

**Betriebe, Beschäftigte und Umsatz im Ausbaugewerbe insgesamt**  
**hier: Anteilswerte für Nordrhein-Westfalen bezogen auf das frühere Bundesgebiet**

Jährliche Totalerhebung bei Betrieben des Baugewerbes	Umsatz im Jahr ...	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
<b>Betriebe mit...</b>								
<b>10 und mehr Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	in %	22,1	22,9	24,8	24,1	23,8	23,8	23,6
Beschäftigte <sup>1</sup>	in %	22,2	23,3	25,2	24,9	24,7	24,7	24,5
Gesamtumsatz	in %	22,0	25,4	25,5	25,1	24,5	24,8	.
baugewerblicher Umsatz	in %	22,1	25,5	25,7	25,4	24,7	24,9	.
<b>10 bis 19 Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	in %	21,8	22,5	24,7	23,5	22,8	22,8	22,5
Beschäftigte <sup>1</sup>	in %	22,0	22,7	25,0	23,8	23,1	23,1	22,9
Gesamtumsatz	in %	19,5	25,2	24,3	23,0	23,1	22,7	.
baugewerblicher Umsatz	in %	19,8	25,7	25,0	23,5	23,7	23,3	.
<b>20 und mehr Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	in %	22,5	23,6	25,0	25,2	25,4	25,5	25,4
Beschäftigte <sup>1</sup>	in %	22,3	23,6	25,3	25,5	25,6	25,6	25,5
Gesamtumsatz	in %	23,0	25,5	26,0	26,2	25,2	25,8	.
baugewerblicher Umsatz	in %	23,0	25,5	26,1	26,2	25,2	25,6	.
zum Vergleich: monatliche								
<b>Bauberichterstattung <sup>2</sup> - Betriebe mit</b>								
<b>20 und mehr Beschäftigten</b>								
Betriebe <sup>1</sup>	in %	x	22,2	21,4	24,1	24,5	24,7	24,9
Beschäftigte <sup>1</sup>	in %	x	22,6	22,6	24,6	24,8	25,2	25,3
Gesamtumsatz	in %	x	23,6	23,6	24,6	24,3	24,6	.
baugewerblicher Umsatz	in %	x	23,6	23,7	24,8	24,4	24,7	.
zum Vergleich:								
<b>Umsatzsteuerstatistik <sup>3</sup></b>								
<b>alle Betriebe</b>								
Firmen (Steuerpflichtige)	in %	x	25,9	27,0	26,8	26,9	26,4	.
Beschäftigte <sup>4</sup>	in %	x	23,2	27,0	27,2	26,8	26,6	.
Gesamtumsatz	in %	x	25,9	27,0	26,9	27,1	26,3	.
baugewerblicher Umsatz	in %	x	25,9	27,2	27,1	27,0	26,6	.
Differenzbetrachtung:								
<b>Betriebe mit bis zu 10 Beschäftigten</b>								
Betriebe	in %	x	26,3	27,3	27,2	27,3	26,7	.
Beschäftigte	in %	x	23,0	28,6	29,0	28,4	27,9	.
Gesamtumsatz	in %	x	26,5	28,7	28,6	29,5	27,7	.
baugewerblicher Umsatz	in %	x	26,3	28,8	28,8	29,2	28,2	.
1 Mittelwert (berechnet aus den Angaben für Juni des Jahres, auf das sich der Umsatz bezieht und des Folge- bzw. Erhebungsjahres).								
2 Anders als in der Totalerhebung hier einschließlich Bereich 45.5: Vermietung von Baumaschinen mit Bedienpersonal.								
3 Hier Berechnung für alte Bundesländer und Berlin-West (früheres Bundesgebiet), wobei Angaben für Berlin aufgeschlüsselt wurden.								
4 Schätzung mit Bezug auf den Jahresumsatz pro Kopf laut Totalerhebung.								

## 2.4 Vergleich von Daten zur Bautätigkeit in NRW und im früheren Bundesgebiet

Der Befund, dass das Bauhauptgewerbe in NRW – verglichen mit dem früheren Bundesgebiet insgesamt – schwächer vertreten ist als das Ausbaugewerbe, ist nicht ohne weiteres verständlich. Zwei Hypothesen kommen zur Erklärung in Betracht:

- Unternehmen und Betriebe des BHG sind in stärkerem Maße überregional tätig. Es könnte also sein, dass Betriebe des BHG, die in anderen Bundesländern ansässig sind, über die Landesgrenzen hinweg in NRW mit Bauleistungen aktiv sind (d.h. NRW „importiert“ entsprechende Bauleistungen). Dies müsste aber regelmäßig der Fall sein, da sich die für NRW-Betriebe ermittelten Anteile am Gesamtvolumen der geleisteten Arbeitsstunden und der Umsätze in Westdeutschland als sehr kontinuierlich darstellen.
- Andererseits könnte aber auch das Ausbaugewerbe in NRW einen Teil seiner Leistungen „exportieren“; dagegen spricht die kleinteilige Struktur in diesem Bereich des Baugewerbes – aller Erfahrung nach hängen die Umsätze dieser Betriebe in starkem Maße von der örtlichen Baunachfrage ab.

In diesem Zusammenhang ist ein Blick auf die *Neubautätigkeit in NRW* – wiederum in Relation zum früheren Bundesgebiet – von Interesse. In den Tabellen 2.25 bis 2.30 sind Daten der *Bautätigkeitsstatistik* für den Bereich des Wohnungsbaus und des Nichtwohnbaus in NRW sowie Westdeutschland insgesamt dargestellt. Für den Vergleich sind eher die Baufertigstellungen als die Baugenehmigungen geeignet, denn bei letzteren sind bisweilen Objekte enthalten, die aus unterschiedlichen Gründen nicht unmittelbar zur Bauausführung gelangen.

Als Angaben zum Gebäude liegen vor: Zahl der Wohnungen, Wohn- und Nutzfläche in m<sup>2</sup>, umbauter Raum in m<sup>3</sup>, sowie die veranschlagten Baukosten. Bezieht man sich auf die veranschlagten Baukosten nach Gebäudearten, so sind im *Wohnungsbau* seit 1996 Anteile für NRW in Höhe von 22 % bis 24 % zu beobachten; was Eigenheime betrifft, ist dabei die Quote etwas geringer, bei Mehrfamilienhäusern hingegen deutlich höher als in den übrigen westdeutschen Ländern. Im *Nichtwohnbau* fallen die Anteile NRWs mit im Durchschnitt 18 % bis 19 % deutlich geringer aus als im Wohnungsbau; nach Gebäudearten liegt dabei der Anteil bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden geringfügig höher als bei den Fabrik- und Werkstattgebäuden oder den Handels- und Lagergebäuden.

Vergleicht man diese nach der Bautätigkeitsstatistik ermittelten Anteilswerte NRWs für Hochbaumaßnahmen innerhalb des Landes mit denen, die für die Umsätze des Bauhauptgewerbes laut Bauberichterstattung ermittelt worden sind – sie lagen in den letzten Jahren im Hochbau bei 22 % – so zeigt sich eine weitgehende Übereinstimmung. Aller-

dings zeichnet sich ab, dass insbesondere im gewerblichen Hochbau von Betrieben in NRW anteilig Bauleistungen in merklichem Umfang auf Baustellen außerhalb des Landes erbracht worden sind bzw. regelmäßig erbracht werden. Beim Wohnungsbau – insbesondere was Mehrfamilienhäuser betrifft – scheint das Gegenteil zuzutreffen. Bei den Bauaktivitäten über die Landesgrenzen hinweg dürften also per Saldo im Hochbaubereich weder „Exporte“ (gewerblicher Bau) noch „Importe“ (Wohnungsbau) überwiegen.

Von dieser Seite her bietet sich also keine Erklärung für das (im Verhältnis zum Bauhauptgewerbe) überproportionale Gewicht des Ausbaugewerbes in NRW. Somit liegt die Vermutung nahe, dass in NRW die bestandsbezogenen Bauleistungen für Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden stärker im Vordergrund stehen als in den übrigen westlichen Bundesländern.

**Tabelle 2.25 Bautätigkeit im früheren Bundesgebiet - Wohnungsbau, Fertigstellungen neuer Gebäude**

Jahr	Wohnungen in Wohngeb. ...			Rauminhalt der Wohngebäude mit ...			Veransch. Baukosten der Wohngebäude mit ...		
	Insgesamt (Anzahl)	Ein- u. Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Insgesamt (1000 m <sup>3</sup> )	Ein- u. Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Insgesamt (Mill. Euro)	Ein- u. Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
1991	268.945	133.814	135.131	150.556	99.911	50.645	26.329	17.327	9.002
1992	322.109	137.352	184.757	171.339	103.092	68.247	31.715	18.823	12.892
1993	373.903	151.139	222.764	195.070	113.578	81.492	37.893	21.730	16.163
1994	442.453	181.633	260.820	232.751	137.244	95.507	47.546	27.662	19.884
1995	433.723	164.101	269.622	222.237	123.851	98.386	47.362	25.943	21.419
1996	359.836	141.864	217.972	189.323	108.315	81.008	42.092	23.756	18.336
1997	345.668	156.130	189.538	184.783	114.338	70.445	41.580	25.378	16.202
1998	325.053	167.322	157.731	185.036	124.703	60.333	41.607	27.708	13.899
1999	326.083	185.307	140.776	191.745	136.405	55.340	42.971	30.334	12.637
2000	299.757	182.908	116.849	182.837	135.525	47.312	40.947	30.145	10.802
2001	238.493	150.715	87.778	149.885	112.676	37.209	33.625	25.060	8.565

**Tabelle 2.26 Bautätigkeit in Nordrhein-Westfalen - Wohnungsbau, Fertigstellungen neuer Gebäude**

Jahr	Wohnungen in Wohngeb. ...			Rauminhalt der Wohngebäude mit ...			Veransch. Baukosten der Wohngebäude mit ...		
	Insgesamt (Anzahl)	Ein- u. Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Insgesamt (1000 m <sup>3</sup> )	Ein- u. Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Insgesamt (Mill. Euro)	Ein- u. Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
1991	47.186	28.082	19.104	27.480	19.940	7.540	4.493	3.259	1.234
1992	66.756	29.478	37.278	35.556	21.287	14.269	6.264	3.733	2.531
1993	75.443	31.847	43.596	39.475	23.075	16.400	7.322	4.279	3.043
1994	91.460	37.518	53.942	47.221	27.129	20.092	9.273	5.315	3.958
1995	94.494	33.885	60.609	46.881	24.549	22.332	9.621	5.023	4.598
1996	84.354	31.767	52.587	42.878	22.975	19.903	9.359	5.083	4.276
1997	81.642	32.912	48.730	42.068	23.421	18.647	9.162	5.099	4.063
1998	78.926	35.715	43.211	41.811	25.254	16.557	9.183	5.539	3.644
1999	81.200	41.975	39.225	44.838	29.589	15.249	9.901	6.527	3.374
2000	75.300	41.796	33.504	42.951	29.539	13.412	9.479	6.497	2.982
2001	61.150	35.643	25.507	36.412	25.670	10.742	8.023	5.638	2.385

**Tabelle 2.27 Anteilswerte für Nordrhein-Westfalen bezogen auf das frühere Bundesgebiet**

Jahr	Wohnungen in Wohngeb. ...			Rauminhalt der Wohngebäude mit ...			Veransch. Baukosten der Wohngebäude mit ...		
	Insgesamt (Anzahl)	Ein- u. Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Insgesamt (1000 m <sup>3</sup> )	Ein- u. Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Insgesamt (Mill. Euro)	Ein- u. Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
1991	17,5%	21,0%	14,1%	18,3%	20,0%	14,9%	17,1%	18,8%	13,7%
1992	20,7%	21,5%	20,2%	20,8%	20,6%	20,9%	19,8%	19,8%	19,6%
1993	20,2%	21,1%	19,6%	20,2%	20,3%	20,1%	19,3%	19,7%	18,8%
1994	20,7%	20,7%	20,7%	20,3%	19,8%	21,0%	19,5%	19,2%	19,9%
1995	21,8%	20,6%	22,5%	21,1%	19,8%	22,7%	20,3%	19,4%	21,5%
1996	23,4%	22,4%	24,1%	22,6%	21,2%	24,6%	22,2%	21,4%	23,3%
1997	23,6%	21,1%	25,7%	22,8%	20,5%	26,5%	22,0%	20,1%	25,1%
1998	24,3%	21,3%	27,4%	22,6%	20,3%	27,4%	22,1%	20,0%	26,2%
1999	24,9%	22,7%	27,9%	23,4%	21,7%	27,6%	23,0%	21,5%	26,7%
2000	25,1%	22,9%	28,7%	23,5%	21,8%	28,3%	23,1%	21,6%	27,6%
2001	25,6%	23,6%	29,1%	24,3%	22,8%	28,9%	23,9%	22,5%	27,8%

**Tabelle 2.28 Bautätigkeit im früheren Bundesgebiet - Nichtwohnbau, Fertigstellungen neuer Gebäude**

Jahr	Rauminhalt des Nichtwohnbaus ...				Veransch. Baukosten des Nichtwohnbaus ...			
	Insgesamt (1000 m <sup>3</sup> )	Büro- u. Verwaltgeb.	Fabrik- u. Werkstatt	Handels- u. Lagergeb.	Insgesamt (Mill. Euro)	Büro- u. Verwaltgeb.	Fabrik- u. Werkstatt	Handels- u. Lagergeb.
1991	167.119	23.054	46.825	54.135	18.061	4.607	3.897	4.160
1992	174.888	25.335	47.142	57.933	19.824	5.021	3.973	4.649
1993	174.761	30.999	46.112	52.079	22.737	6.897	4.199	4.378
1994	158.436	24.680	36.028	52.620	20.970	5.421	3.486	4.787
1995	152.287	24.981	30.347	49.764	21.653	5.771	3.279	4.838
1996	152.972	19.780	30.471	52.063	21.338	4.547	3.256	5.132
1997	150.430	18.657	29.372	53.061	21.437	4.769	2.959	5.936
1998	158.569	18.878	29.843	60.669	20.651	4.729	2.950	5.904
1999	167.107	18.477	36.361	59.482	19.945	4.413	3.293	5.356
2000	172.445	20.083	36.730	63.121	19.455	4.437	3.336	5.337
2001	174.562	23.645	38.136	62.368	20.140	5.302	3.595	5.088

**Tabelle 2.29 Bautätigkeit in Nordrhein-Westfalen - Nichtwohnbau, Fertigstellungen neuer Gebäude**

Jahr	Rauminhalt des Nichtwohnbaus ...				Veransch. Baukosten des Nichtwohnbaus ...			
	Insgesamt (1000 m <sup>3</sup> )	Büro- u. Verwaltgeb.	Fabrik- u. Werkstatt	Handels- u. Lagergeb.	Insgesamt (Mill. Euro)	Büro- u. Verwaltgeb.	Fabrik- u. Werkstatt	Handels- u. Lagergeb.
1991	34.950	5.163	10.458	12.995	3.396	982	725	999
1992	38.569	5.347	10.610	15.746	4.018	1.125	734	1.189
1993	34.545	6.115	9.586	12.273	4.014	1.416	749	909
1994	32.013	5.481	8.369	11.143	3.770	1.127	682	903
1995	29.730	5.418	5.943	10.557	3.890	1.262	481	922
1996	27.251	3.925	6.165	9.908	3.414	946	539	841
1997	30.698	3.925	7.141	11.038	3.996	987	558	1.083
1998	30.945	3.887	6.659	12.940	3.704	925	530	1.252
1999	33.252	4.388	7.991	11.962	3.784	970	613	1.045
2000	34.352	4.446	8.234	13.189	3.465	913	622	1.035
2001	37.017	4.465	9.241	14.976	3.864	926	718	1.206

**Tabelle 2.30 Anteilswerte für Nordrhein-Westfalen bezogen auf das frühere Bundesgebiet**

Jahr	Rauminhalt des Nichtwohnbaus ...				Veransch. Baukosten des Nichtwohnbaus ...			
	Insgesamt (1000 m <sup>3</sup> )	Büro- u. Verwaltgeb.	Fabrik- u. Werkstatt	Handels- u. Lagergeb.	Insgesamt (Mill. Euro)	Büro- u. Verwaltgeb.	Fabrik- u. Werkstatt	Handels- u. Lagergeb.
1991	20,9%	22,4%	22,3%	24,0%	18,8%	21,3%	18,6%	24,0%
1992	22,1%	21,1%	22,5%	27,2%	20,3%	22,4%	18,5%	25,6%
1993	19,8%	19,7%	20,8%	23,6%	17,7%	20,5%	17,8%	20,8%
1994	20,2%	22,2%	23,2%	21,2%	18,0%	20,8%	19,6%	18,9%
1995	19,5%	21,7%	19,6%	21,2%	18,0%	21,9%	14,7%	19,1%
1996	17,8%	19,8%	20,2%	19,0%	16,0%	20,8%	16,6%	16,4%
1997	20,4%	21,0%	24,3%	20,8%	18,6%	20,7%	18,9%	18,2%
1998	19,5%	20,6%	22,3%	21,3%	17,9%	19,6%	18,0%	21,2%
1999	19,9%	23,7%	22,0%	20,1%	19,0%	22,0%	18,6%	19,5%
2000	19,9%	22,1%	22,4%	20,9%	17,8%	20,6%	18,6%	19,4%
2001	21,2%	18,9%	24,2%	24,0%	19,2%	17,5%	20,0%	23,7%

## 2.5 Bauinvestitionen in Nordrhein-Westfalen

Von Interesse ist hier auch ein Vergleich der Bauinvestitionen des Landes NRW im bisherigen Verlauf mit den gesamten Bauinvestitionen in Deutschland unter Berücksichtigung der Bevölkerungsanteile.

Die Betrachtung der Bevölkerungsdaten<sup>7</sup> ex-post zeigt, dass NRW knapp 22 % der Einwohner in Deutschland insgesamt repräsentiert (1998 18 Millionen von gut 82 Millionen). Bezogen auf die Wohnbevölkerung in den alten Bundesländern (66,7 Millionen im Jahre 1988) liegt der Anteil NRWs bei 27 %.

Daran gemessen fallen die in NRW zu beobachtenden Bauleistungen aber deutlich niedriger aus. So ergab sich aus den volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen der Länder, dass der Anteil der auf NRW entfallenden Bauinvestitionen im Zeitraum 1991 bis 1995 zwischen 20 und 21 Prozent der Bauinvestitionen im früheren Bundesgebiet ausmachte (ohne Berlin waren es 21 bis 22 Prozent) und auch in den Folgejahren nur maximal 23 % (bzw. ohne Berlin 24 %) erreichte (vgl. Tabelle 2.31). Höher war der Anteil der Bauten im Bereich des Produzierenden Gewerbes mit 25 % (ohne Berlin 26 %) im Durchschnitt der Jahre 1991 bis 1999, niedriger hingegen bei den Bauten für alle Dienstleistungsbereiche<sup>8</sup>, wo er durchschnittlich 21 % (ohne Berlin 22 %) betrug, bei zuletzt merklich steigender Tendenz.

Eine Aufteilung der Investitionen nach Wohnungsbau und Nichtwohnbau liegt in diesen Berechnungen zur VGR leider nicht vor, jedoch sprechen viele Indikatoren dafür, dass es eher der Wohnungsbau ist, der sich in NRW aus strukturellen und siedlungstypischen Gründen in der Vergangenheit etwas schwächer darstellte als in anderen westlichen Bundesländern.

---

<sup>7</sup> Vgl. dazu an späterer Stelle Tabelle 3.1 und die Tabellen zur Bevölkerung NRWs in Kapitel 5.

<sup>8</sup> Nach der aktuellen Wirtschaftszweig-Systematik schließen diese das Grundstückswesen und damit die Wohnungsbauinvestitionen ein.

Tabelle 2.31

## Anteil Nordrhein-Westfalens an den Bauinvestitionen

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
	Angaben in Mrd. Euro zu Preisen von 1995								
<b>Bauinvestitionen insgesamt <sup>1</sup></b>									
Deutschland	218,85	242,16	246,53	263,58	258,76	251,34	247,63	245,18	248,84
neue Bundesländer ohne Berlin	30,47	46,54	58,00	72,20	73,01	67,46	63,84	58,37	54,47
alte Bundesländer ohne Berlin	179,41	184,83	177,35	180,91	175,95	171,03	168,77	176,14	184,31
darunter									
Nordrhein-Westfalen	38,49	40,15	37,26	37,95	38,11	38,12	38,39	40,30	44,23
Anteil NRW in % an...									
Deutschland	17,6%	16,6%	15,1%	14,4%	14,7%	15,2%	15,5%	16,4%	17,8%
alte Bundesländer ohne Berlin	21,5%	21,7%	21,0%	21,0%	21,7%	22,3%	22,7%	22,9%	24,0%
<b>Produzierendes Gewerbe <sup>2</sup></b>									
Deutschland	20,55	23,70	22,56	21,36	20,48	18,76	17,10	16,78	16,57
neue Bundesländer ohne Berlin	4,58	7,90	8,80	9,32	8,96	7,11	5,52	4,63	4,07
alte Bundesländer ohne Berlin	15,09	14,92	12,61	11,12	10,69	11,03	10,91	11,49	11,81
darunter									
Nordrhein-Westfalen	3,82	3,85	3,48	2,99	2,89	2,68	2,84	2,75	3,07
Anteil NRW in % an...									
Deutschland	18,6%	16,2%	15,4%	14,0%	14,1%	14,3%	16,6%	16,4%	18,5%
alte Bundesländer ohne Berlin	25,3%	25,8%	27,6%	26,9%	27,1%	24,3%	26,0%	23,9%	26,0%
<b>Dienstleistungsbereiche <sup>3</sup></b>									
Deutschland	196,46	216,54	222,04	240,31	236,31	230,66	228,65	226,48	230,37
neue Bundesländer ohne Berlin	25,46	38,19	48,73	62,41	63,56	60,09	58,11	53,51	50,23
alte Bundesländer ohne Berlin	162,93	168,47	163,30	168,36	163,78	158,35	156,20	162,96	170,79
darunter									
Nordrhein-Westfalen	34,49	36,12	33,62	34,80	35,04	35,25	35,36	37,32	40,90
Anteil NRW in % an...									
Deutschland	17,6%	16,7%	15,1%	14,5%	14,8%	15,3%	15,5%	16,5%	17,8%
alte Bundesländer ohne Berlin	21,2%	21,4%	20,6%	20,7%	21,4%	22,3%	22,6%	22,9%	23,9%
1 Alle Wirtschaftsbereiche.- 2 Bergbau und Gewinnung von Steinen und Erden, Verarbeitendes Gewerbe, Energie- und Wasserversorgung sowie Baugewerbe.- 3 Einschließlich der Bereiche Handel, Gastgewerbe und Verkehr sowie Finanzierung, Vermietung und Grundstückswesen, in dem auch die Wohnungsbauinvestitionen einbezogen sind.									
Quelle: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Hrsg.), 2002.									



### **3 Gesamtwirtschaftliche Trendprognosen**

#### **3.1 Mittelfristige Prognose der wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland bis 2005**

In diesem Kapitel werden Daten zur voraussichtlichen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts bis zum Jahr 2005 dargestellt. Diese Schätzung bezieht sich auf eine konjunkturelle Analyse des DIW, die zur Jahresmitte 2002 erstellt worden ist und dabei allerdings nur den Zeitraum bis Ende 2003 spiegelte<sup>9</sup>. Hier ist mit Hilfe eines interaktiven ökonomischen Modells eine Verlängerung der Trend- und Konjunktorentwicklungen aller wesentlichen Aggregate des BIP vorgenommen worden. Als Datenbasis dienen Vierteljahresdaten der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung, ergänzt um Variablen für Zins, Außenhandel und andere relevante Einflüsse.

Der Konjunkturanalyse für die inländische Entwicklung werden stets Betrachtungen der weltwirtschaftlichen Lage (vor allem USA, Euroraum) im Hinblick auf den Außenhandel sowie Rahmenbedingungen der Geldpolitik und der Fiskalpolitik vorangestellt. Bei der Prognose der inländischen Entwicklung werden zunächst Vorausschätzungen der wichtigsten Einzelaggregate – Verbrauch, Ausrüstungs- und Bauinvestitionen, jeweils noch unterteilt nach privatem und öffentlichem Bereich – vorgenommen; diese Einzelschätzungen werden dann im System der VGR aufeinander abgestimmt. Neben den Daten zur Produktion werden dabei auch die Wertschöpfung, Einkommensaggregate und der Arbeitsmarkt unter Berücksichtigung der Staatsaktivität dargestellt.

##### **3.1.1 Mittelfristige Projektion des BIP und der Nachfrageaggregate – Modell und Annahmen**

Unterstützt werden diese Einzelschätzungen sowie der Abstimmungsvorgang mit Hilfe eines ökonomischen Modells, das ebenfalls (ähnlich wie Zusammenhänge im Konzept der VGR) wechselseitige Einflüsse der Variablen bei Vorgabe der Entwicklung exogener Größen abbildet<sup>10</sup>. Dieses Modell erlaubt auch eine längerfristige Simulation über den kurzen Prognosehorizont hinaus. Derzeit befinden sich die Weltwirtschaft und die Binnenwirtschaft in einer konjunkturellen Abschwungphase. Anzeichen für einen erneuten Aufschwung sind derzeit

---

<sup>9</sup> Vgl.: Tendenzen der Wirtschaftsentwicklung 2002 / 2003. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 28-29/ 2002.

<sup>10</sup> Dieses Modell wurde in den Grundzügen vom DIW als Forschungsauftrag des BMF konzipiert. Es wird für Zwecke der Gemeinschaftsdiagnose in Zusammenarbeit von mehreren Forschungsinstituten regelmäßig verwendet.

noch nicht deutlich erkennbar. Erwartet wird eine spürbare Erholung erst im Laufe des kommenden Jahres, wobei neben binnenwirtschaftlichen Impulsen (z.B. infolge der Steuerreform und Förderprogrammen) die außenwirtschaftlichen Einflüsse eine bedeutende Rolle spielen.

Als wesentliche exogene Leitvariablen des Modells sind zu nennen:

- Entwicklung der Bruttoanlageinvestitionen im Euroraum, Großbritannien und den USA (wesentliche Determinante der deutschen Exporte),
- Zinsentwicklung in diesen Regionen (kurz- und langfristig),
- Preisindex für Importe in Deutschland (Bestimmung der Terms of Trade, Einfluss auf die Preisentwicklung des privaten Verbrauchs und des BIP),
- Entwicklung der Sozialversicherungstarife (als wesentliche Determinante der Lohnnebenkosten).

Die dabei getroffenen Annahmen entsprechen denen der Kurzfristprognose (vgl. dazu die Ausführungen im zitierten Bericht des DIW) und wurden lediglich im gleichen Trend bis 2005 verlängert.

### **3.1.2 Mittelfristige Projektion – Ergebnisse**

Die wirtschaftliche Entwicklung in den USA, den EU-Ländern sowie Großbritannien war zum Zeitpunkt der Analyse (Frühjahr 2002) fast durchweg als eine Phase konjunktureller Dämpfung charakterisiert; allerdings gab es bereits deutliche Anzeichen für eine wieder anziehende Gesamtnachfrage. Auch bei den übrigen für den Weltmarkt relevanten Ländern war insgesamt ein etwas kräftigeres Wirtschaftswachstum zu konstatieren – dies gilt insbesondere für die Länder im asiatischen Raum und Osteuropa – dem standen Wirtschaftskrisen der südamerikanischen Länder gegenüber. Zwischenzeitlich sind keine wesentlichen Tendenzänderungen eingetreten, das Bild der Weltkonjunktur hat sich aber eher eingetrübt. Ausschlaggebend sind die politischen Krisenherde, für die sich keine diplomatischen Lösungen abzeichnen; wegen drohender Zuspitzung verteuern sich die Energiepreise.

Von Seiten der Geldpolitik waren im Jahre 2001 deutliche Impulse gesetzt worden, es besteht jedoch wenig Hoffnung auf eine neuerliche Stimulation durch Zinssenkungen. In den USA ist ein sehr niedriges Niveau des Leitzinses erreicht; die europäische Zentralbank hätte eher noch einen Spielraum nach unten, signalisiert aber bisher – nachdem sie im Vorjahr den Refinanzierungssatz der Banken um 1,5 Prozentpunkte gesenkt hatte – noch keine weitere Lockerung. Die Finanzpolitik in den EU-Ländern folgt einem restriktiven Kurs, wobei es einigen Ländern bereits schmerzlich ist, die auferlegten Grenzen der Verschuldung einzuhalten.

Bei der Diagnose zur Jahresmitte wurden dennoch deutliche Anzeichen dafür gesehen, dass ein allgemeiner Aufschwung im Euro-Raum einsetzt<sup>11</sup>. In Deutschland wurde die Konjunkturbelebung durch die Exportentwicklung eingeleitet, während die Binnennachfrage zunächst schwach blieb. Investitionstätigkeit und privater Konsum werden sich also erst in den nächsten Monaten entfalten. Mit wieder höheren Zuwachsraten des BIP ist erst im kommenden Jahr 2003 und den Folgejahren zu rechnen.

**Entwicklung des BIP:** In diesem Jahr ist nur ein schwaches Wachstum zu erwarten – die Werte für das erste Halbjahr waren enttäuschend; im weiteren Verlauf dürfte sich die Lockerung der Geldpolitik im Vorjahr sowohl bei den Investitionen als auch bei den Exporten in die übrigen EWU-Länder positiv bemerkbar machen. Der private Konsum dürfte, bei höheren Tarifabschlüssen und geringerem Preisanstieg, etwas stärker expandieren. Dennoch wird über das Jahr gesehen die Rate des BIP (ähnlich wie schon im Vorjahr) bei 0,6 % liegen.

Was die Konjunkturaussichten für das kommende Jahr angeht, ist immer noch Skepsis angebracht. Dies betrifft die weltwirtschaftliche Dynamik, die Aufwertung des Euro – wodurch Exporte gebremst werden – sowie den angekündigten finanzpolitischen Konsolidierungskurs. Angenommen wurde, dass eine Rate des BIP von 2 % erreicht werden kann. Vor dem Hintergrund ungünstigerer weltwirtschaftlicher Rahmenbedingungen ist diese Schätzung eher wieder unsicherer geworden, dafür sind aber bei der Binnennachfrage womöglich etwas stärkere Anstöße gegeben – infolge der zu bewältigenden Flutschäden, die bei den Investitionen, aber auch bei Konsumgütern zu Buche schlagen werden<sup>12</sup>.

Die Hoffnung auf einen kräftigen Konjunkturaufschwung im Jahre 2004, der für die Erreichung der Konsolidierungsziele bei den öffentlichen Haushalten<sup>13</sup> unerlässlich ist, könnte sich wegen der genannten Restriktionswirkungen als trügerisch erweisen. Die Aussichten für die Jahre 2004 und 2005 sind alles in allem nicht so günstig, dass von einem verfestigten Wachstum bzw. dem Erreichen einer neuen Hochkonjunktur die Rede sein kann. Die hier vorgenommene Projektion mit Hilfe des Simulationsmodells lässt erkennen, dass der Pfad des BIP bis zum Jahr 2005 als eine Wiederannäherung an den langfristigen Trend der Vergangenheit zu werten ist, keineswegs aber einen Ausschlag nach oben bedeutet. Die jahresdurchschnittliche Zuwachsrate des BIP von 2001 bis 2005 beläuft sich bei dieser Schätzung auf 1,3 % - bezogen auf 2000 als Basisjahr beträgt sie nur 1,2 %.

---

<sup>11</sup> Vgl.: Tendenzen der Wirtschaftsentwicklung 2002 / 2003, a.a.O., S. 454: Konjunkturelle Wende im Euro-Raum.

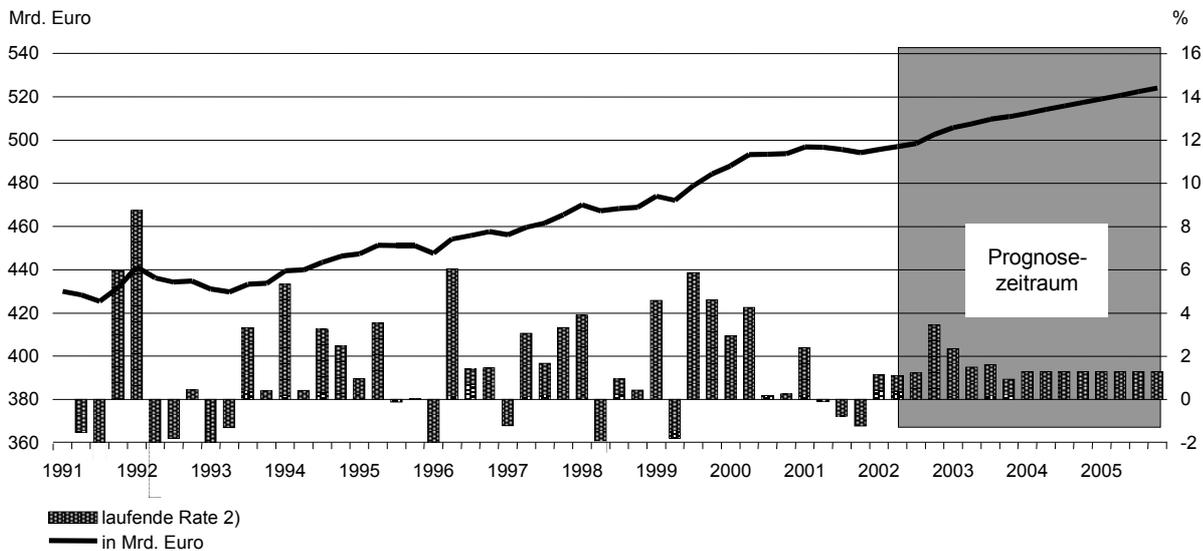
<sup>12</sup> Eine Neubewertung der konjunkturellen Lage durch die Wirtschaftsforschungsinstitute erfolgt in Kürze – deren Gemeinschaftsdiagnose wird Ende Oktober vorgelegt werden.

<sup>13</sup> Infolge der Steuerentlastungen im Vorjahr sowie der gegenüber der EU-Kommission eingegangenen Verpflichtung, das Staatsdefizit bis 2004 nahezu auszugleichen, stehen die öffentlichen Haushalte unter enormem Konsolidierungsdruck.

Abbildung 3.1

## Reales Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

saison- und arbeitstäglich bereinigt 1)



1) Nach X12-Arima.

2) Veränderung gegenüber dem Vorquartal in %, auf Jahresrate hochgerechnet (rechte

Quellen: Statistisches Bundesamt; Berechnungen des DIW Berlin.

DIW Berlin 2002

**Export und Außenbeitrag:** Der deutliche Abschwung der Weltwirtschaft hatte dazu geführt, dass die deutschen Exporte im Jahre 2001 stagnierten. Im ersten Quartal 2002 ist die Ausfuhr – im Gegensatz zur Einfuhr – wieder kräftig gestiegen. Treibende Kraft waren die Warenexporte in die USA und nach Großbritannien sowie die unverändert gute Entwicklung der Ausfuhr nach Mittel- und Osteuropa. Immer noch rückläufig waren hingegen die Warenexporte in die übrigen Länder des Euroraums, die der größte Absatzmarkt für deutsche Erzeugnisse sind. Die monatlichen Zahlen für den Spezialhandel sprechen dafür, dass auch die Warenexporte in die EWU im zweiten Quartal 2002 weiter gestiegen sind.

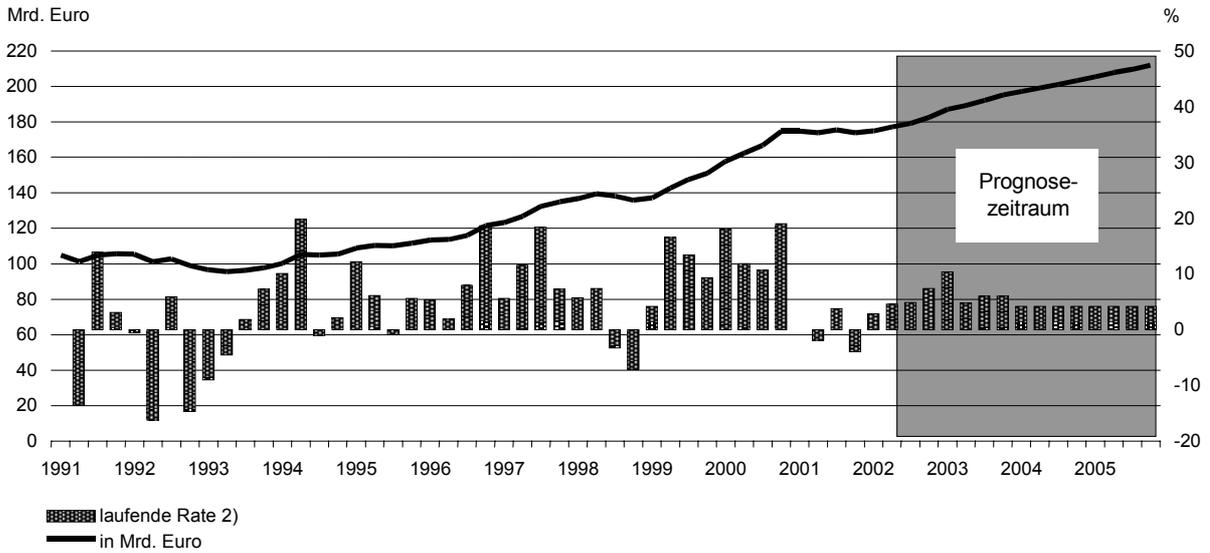
Im zweiten Halbjahr 2002 sollte – infolge einer konjunkturellen Erholung im Euroraum – eine verstärkte Nachfrage nach Investitionsgutern einsetzen<sup>14</sup>. Unverändert positiv sind die Erwartungen für die Ausfuhr nach Mittel- und Osteuropa, wo für die Jahre 2002 und 2003 ein kräftiges Wirtschaftswachstum erwartet wird. Angenommen wurde, dass sich die Exporte von Waren und Dienstleistungen im Jahre 2002 um 3 % erhöhen werden und dass im Jahre 2003 ein beschleunigter Anstieg (um 7 %) bevorsteht.

<sup>14</sup> Dieser Impuls wurde allerdings als vorübergehend eingestuft, da die konjunkturelle Dynamik in der EU bald wieder nachlassen dürfte.

Abbildung 3.2

## Reale Exporte

saison- und arbeitstäglich bereinigt 1)



1) Nach X12-Arima.

2) Veränderung gegenüber dem Vorquartal in %, auf Jahresrate hochgerechnet (rechte

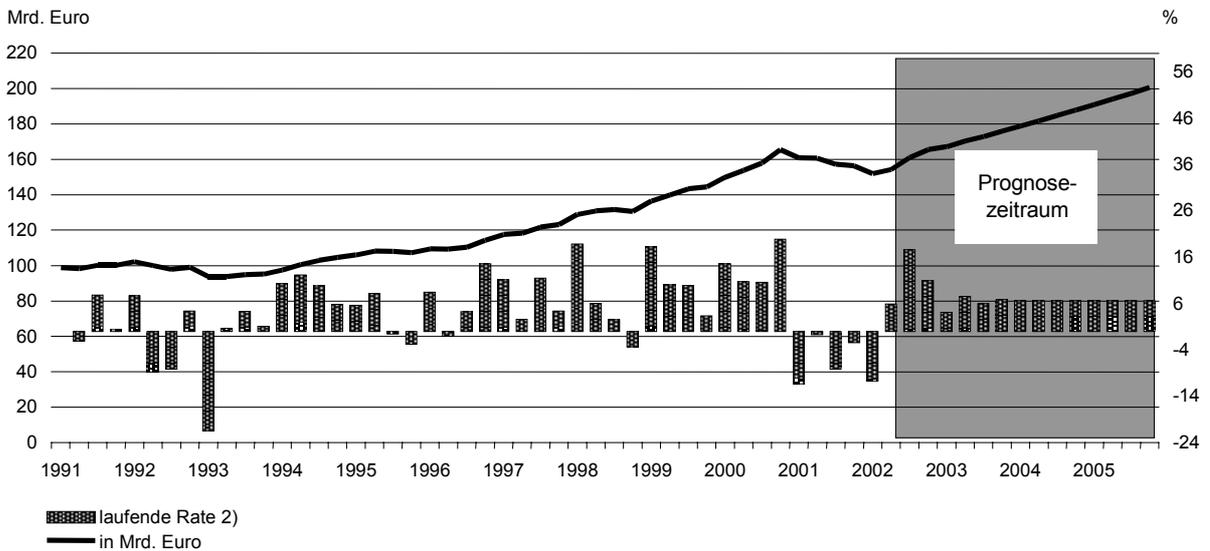
Quellen: Statistisches Bundesamt; Berechnungen des DIW Berlin.

DIW Berlin 2002

Abbildung 3.3

## Reale Importe

saison- und arbeitstäglich bereinigt 1)



1) Nach X12-Arima.

2) Veränderung gegenüber dem Vorquartal in %, auf Jahresrate hochgerechnet (rechte

Quellen: Statistisches Bundesamt; Berechnungen des DIW Berlin.

DIW Berlin 2002

Auch bei den realen Importen wurde in 2003 ein deutlicher Anstieg angenommen. Der Saldo von Export und Import (Außenbeitrag) würde sich der Projektion zufolge in den Folgejahren kaum vergrößern. Das bedeutet, dass die weitere Wachstumsperspektive nicht vorwiegend von der außenwirtschaftlichen Entwicklung, sondern mehr von der Binnennachfrage her bestimmt sein wird.

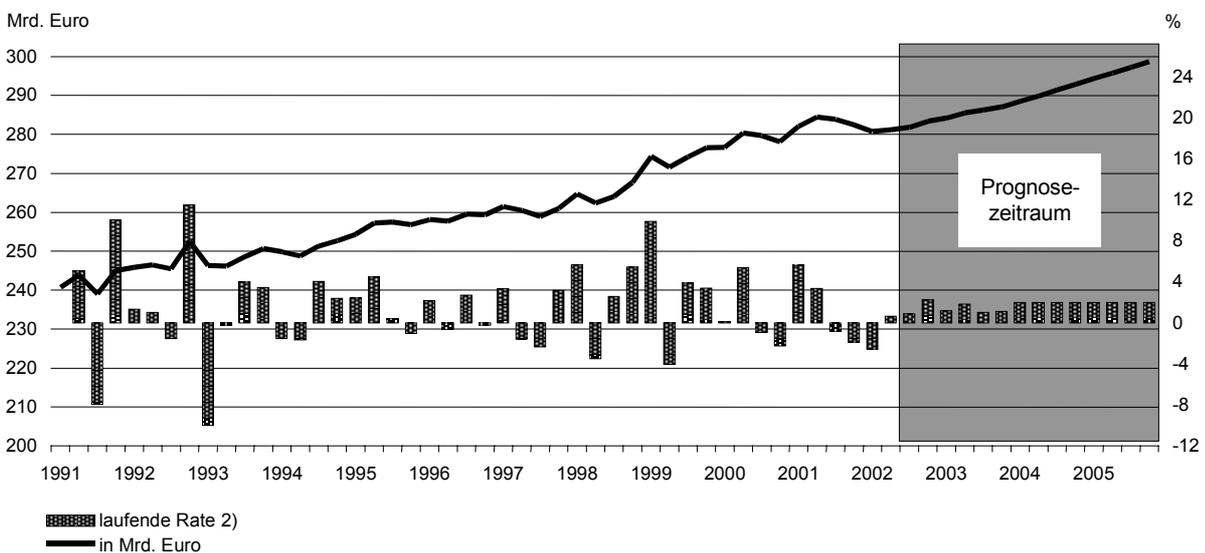
Der Wert der realen Exporte betrug im Jahr 2001 698 Mrd. Euro, der der Importe 635 Mrd. Euro. Der Vorausschätzung zufolge stünden im Jahr 2005 den Exporten in Höhe von 835 Mrd. Euro Importe von 783 Mrd. Euro gegenüber.

**Inlandsnachfrage/Konsum:** Das Hauptgewicht der Nachfrage liegt beim privaten Konsum. Beim Staatsverbrauch kann wegen des Konsolidierungskurses kaum ein Zuwachs angenommen werden. Als wesentliche Determinanten des privaten Verbrauchs sind die Einkommens- und Preisentwicklung anzusprechen, daneben erhoffte Erfolge beim Abbau der Arbeitslosigkeit: Das bedeutet oder ermöglicht eine Senkung der staatlichen Transfers und setzt Bemühungen um niedrigere Lohnnebenkosten voraus.

Abbildung 3.4

### Reale Konsumausgaben der privaten Haushalte

saison- und arbeitstäglich bereinigt 1)



1) Nach X12-Arima.

2) Veränderung gegenüber dem Vorquartal in %, auf Jahresrate hochgerechnet (rechte

Quellen: Statistisches Bundesamt; Berechnungen des DIW Berlin.

Die privaten Konsumausgaben dürften in 2002 nur moderat zunehmen. Bei einer Zunahme der verfügbaren Einkommen von 1,8 % in diesem Jahr, nur moderaten Preissteigerungen

und nahezu unveränderter Sparquote ergibt sich ein Plus von 1,3 %. Für 2003 wurde – bei einem Zuwachs der insgesamt verfügbaren Einkommen um etwa 3 % (u. a. Anstieg der Tarifeinkommen in Höhe von 2½ % sowie einer im Jahresdurchschnitt höheren Beschäftigung) – eine stärkere Expansion des privaten Verbrauchs (um 1,8 %) erwartet.

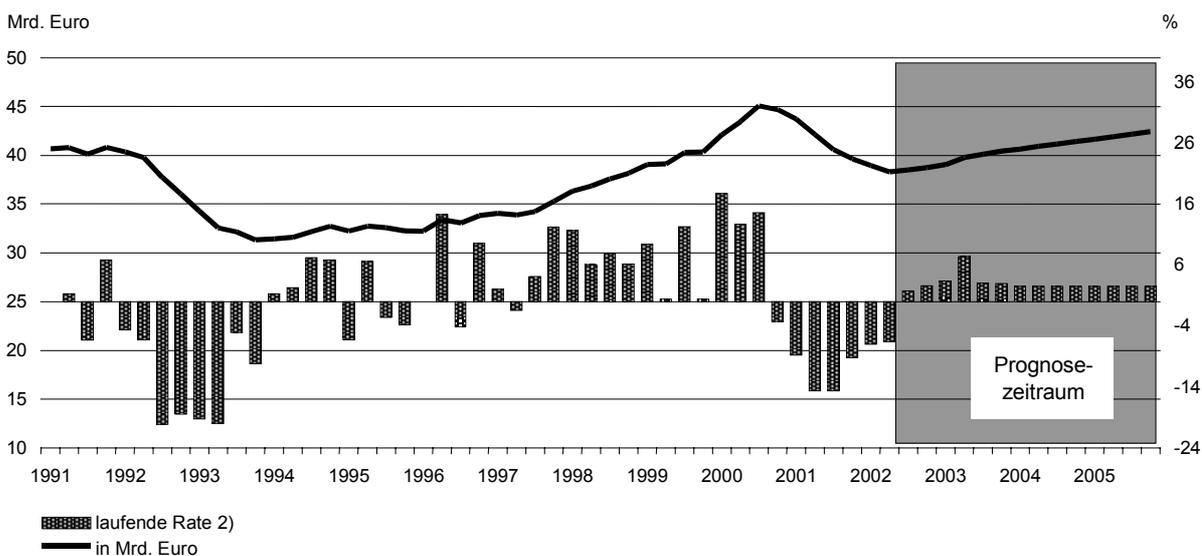
In der mittelfristigen modellgestützten Projektion bis 2005 resultiert allerdings für den privaten Verbrauch nur eine durchschnittliche Zuwachsrate von 1,25 %, bezogen auf 2000 als Basisjahr.

**Inlandsnachfrage/Ausrüstungsinvestitionen:** Die Ausrüstungsinvestitionen reagieren am stärksten auf konjunkturelle Schwankungen der Gesamtnachfrage. Wenn Aussichten auf eine anhaltend bessere Auftragslage bestehen, nehmen die Unternehmen Kapazitätserweiterungen vor; daneben zwingen aber auch modernere Produktionsverfahren zu einer regelmäßigen Erneuerung der Anlagen.

Abbildung 3.5

### Reale Investitionen in Ausrüstungen

saison- und arbeitstäglich bereinigt 1)



1) Nach X12-Arima.

2) Veränderung gegenüber dem Vorquartal in %, auf Jahresrate hochgerechnet (rechte

Quellen: Statistisches Bundesamt; Berechnungen des DIW Berlin.

Im Jahresverlauf 2002 werden sich die Ausrüstungsinvestitionen (nach einem deutlichen Minus in 2001) nur zögerlich erholen: Steigende Auftragseingänge aus dem Ausland im verarbeitenden Gewerbe konnten den Rückgang der Binnennachfrage nicht kompensieren. Die Kapazitätsauslastung im verarbeitenden Gewerbe verharrt noch immer auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Jedoch dürften sich die günstigen Finanzierungsbedingun-

gen in den nächsten Quartalen positiv auf die Investitionen auswirken. Mit dem Anspringen der Binnenkonjunktur und weiterer Beschleunigung der Exporte sind zusätzliche Impulse zu erwarten. Wegen des niedrigen Niveaus zu Jahresbeginn werden die Investitionen in Ausrüstungen und sonstige Anlagen (immaterielle Werte wie Patente etc.) im Durchschnitt dieses Jahres sogar um etwa 4½ % geringer sein als im Vorjahr; im kommenden Jahr 2003 dürften sie um gut 5 % zunehmen. In beiden Jahren zusammengenommen bedeutet das nur einen marginalen Zuwachs.

Auch in der mittelfristigen modellgestützten Projektion bis 2005 resultiert (bezogen auf 2001 als Basisjahr) nur ein sehr geringer Zuwachs der realen Ausrüstungsinvestitionen, gemessen am hohen Niveau des Jahres 2000 bedeutet dies sogar noch ein Minus.

**Inlandsnachfrage/Bauinvestitionen:** Bei den Bauinvestitionen spielt der *Wohnungsbau* eine dominante Rolle; in diesem Bereich sind eigenständige Zyklen zu beachten, die weniger durch die allgemeinen Konjunkturfälle zu erklären sind. So folgt der Mietwohnungsbau schon seit einigen Jahren einem Abwärtstrend und der Eigenheimbau seit dem Jahr 2000<sup>15</sup>. Seither bildet nur das hohe Volumen an Modernisierungs- und Instandsetzungsleistungen eine deutliche Unterstützung<sup>16</sup>. Die *Baunachfrage des Staates* verringerte sich schon seit langem von Jahr zu Jahr. Die *gewerbliche Baunachfrage* war im Trend ebenfalls rückläufig, mit nur kurzen Unterbrechungen. Ausschlaggebend ist dort vor allem die Entwicklung in den Bereichen der Dienstleistungen und des Handels, für die vorwiegend neue Gebäude als Mietobjekte konzipiert werden<sup>17</sup>. Unter der flauen Konjunktur leiden auch diese Branchen, so dass die Bautätigkeit bisher nicht ansprang, obwohl sich ein beträchtlicher Überhang an Baugenehmigungen aufgebaut hat.

In diesem Jahr schrumpfen die Bauinvestitionen wahrscheinlich um etwa 4 %. Auch für das kommende Jahr besteht an sich wenig Aussicht für eine Belebung:

- Wegen der günstigen Kreditzinsen und besserer Vermietungsaussichten war für das Jahr 2003 ein Anstieg des gewerblichen Baus erwartet worden; nach neuen Beurteilungen aus der Immobilienwirtschaft flaut jedoch die Nachfrage nach Büro- und Ladenflächen schon wieder ab.
- Auch beim Mietwohnungsbau werden die Vermietungschancen wieder etwas günstiger beurteilt, dies reicht aber nicht aus, um die – infolge der Steuerreform – beein-

---

<sup>15</sup> Zu den Ursachen vgl.: Schlechte Aussichten für den Wohnungsbau. Bearbeitung: B. Bartholmai. In: Wochenbericht 3/2001 des DIW.

<sup>16</sup> Vgl.: Wohnungsneubau weiter auf niedrigem Niveau – Modernisierung und Instandsetzung stehen im Vordergrund. Bearbeitung: B. Bartholmai. In: Wochenbericht 34/2002 des DIW.

<sup>17</sup> Vgl.: Entwicklung der Bauwirtschaft 2001 und 2002: Nach starkem Produktionseinbruch leichte Erholung in Sicht. Bearbeitung: B. Bartholmai. In: Wochenbericht 44/2001 des DIW.

trächtige Renditeerwartung zu kompensieren<sup>18</sup>. Im Eigenheimbau hat sich die rückläufige Nachfrage noch nicht stabilisiert. Angesichts des massiven Stellenabbaus bei vielen Großunternehmen sind manche Bauinteressenten verunsichert – die Bereitschaft, langfristige finanzielle Belastungen einzugehen, ist zur Zeit gering.

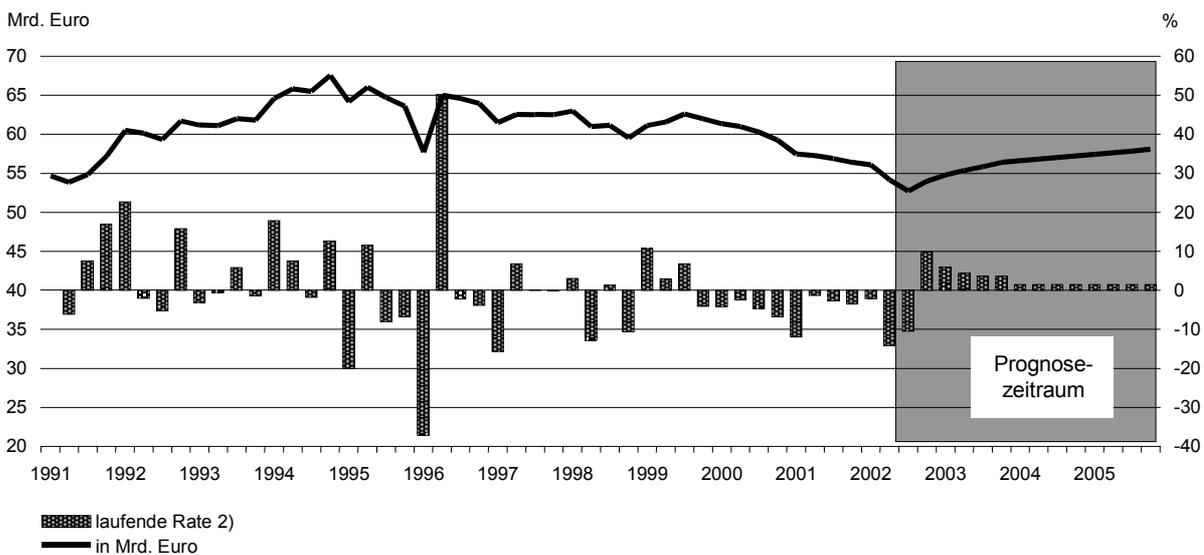
- Kürzungszwänge bei den öffentlichen Ausgaben betreffen auch die staatlichen Infrastrukturinvestitionen. Es ist noch fraglich, ob die Beseitigung der jüngsten Katastrophenschäden eine merkliche Zusatznachfrage bedeuten wird, oder ob sie durch Minderausgaben bei geplanten Maßnahmen an anderer Stelle finanziert werden.

Als positive Tendenzen sind aber die wachsende Baunachfrage bei den bestandsbezogenen Bauleistungen im Wohnungsbau hervorzuheben. Infolge der Beseitigung von Flutschäden entsteht hier ein zusätzlicher Impuls; dies betrifft auch den gewerblichen und in geringerem Maße den öffentlichen Bau<sup>19</sup>. Aus dieser Sicht wird mit einem leichten konjunkturellen Anstieg gerechnet.

Abbildung 3.6

### Reale Bauinvestitionen

saison- und arbeitstäglich bereinigt 1)



1) Nach X12-Arima.

2) Veränderung gegenüber dem Vorquartal in %, auf Jahresrate hochgerechnet (rechte

Quellen: Statistisches Bundesamt; Berechnungen des DIW Berlin.

<sup>18</sup> Die stufenweise Senkung der Grenzsteuersätze bedeutet für Kapitalanleger eine Verringerung der Steuerersparnis, die bei Mietobjekten erzielbar ist.

<sup>19</sup> Zum Teil werden die Schäden noch im laufenden Jahr behoben werden müssen, ein Großteil der Maßnahmen wird aber erst 2003 wirksam werden.

In der mittelfristigen Perspektive bis 2005 verharren die Bauinvestitionen der modellgestützten Projektion zufolge auf einem niedrigen Niveau. Bezogen auf 2001 als Basisjahr resultiert hier ein durchschnittlicher Zuwachs von 0,3 %; bezogen auf das Jahr 2000 ergibt sich aber eine Minusrate von etwa 1 %.

Die Auswirkungen der Gesetzesänderungen, die im Koalitionsvertrag angekündigt worden sind, konnten hier noch nicht berücksichtigt werden. Sie dürften jedoch – wenn sie so als Gesetze beschlossen werden – im Baubereich eine erhebliche Nachfragedämpfung bedeuten; fraglich ist jedenfalls, ob der dann zu erwartende erneute Einbruch in 2003 mittelfristig schon wieder aufgeholt werden kann.

### **3.2 Langfristige Projektion bis 2010 und 2015**

Die mittelfristige Projektion der wirtschaftlichen Entwicklung ist – angesichts der derzeitigen depressiven konjunkturellen Grundstimmung sowie der Schwierigkeiten, mit denen die Bundesregierung bei der Erfüllung der EU-Stabilitätsverpflichtungen und gleichzeitig neuen Weichenstellungen für die Arbeitsmarkt- und Sozialpolitik konfrontiert ist – mit erheblichen Unsicherheiten behaftet. Das Einschwenken auf einen Pfad wieder stärkeren Wirtschaftswachstums ist bisher noch nicht zweifelsfrei erkennbar. Von daher ist der geschätzte Zuwachs des BIP um durchschnittlich 1,2 % bis 2005, bezogen auf 2000 als Basisjahr, schon als optimistisch einzustufen.

In den folgenden Kapiteln stehen Schätzungen zu den gesamtwirtschaftlichen Rahmendaten in längerfristiger Perspektive im Mittelpunkt. Dabei geht es vor allem darum, die Vorausschätzungen zur Bevölkerung und der Erwerbsbeteiligung mit der wirtschaftlichen Entwicklung in Zusammenhang zu bringen und vor diesem Hintergrund die mögliche bzw. notwendige Entwicklung des BIP in der zweiten Hälfte des Jahrzehnts einzugrenzen.

#### **3.2.1 Bevölkerungsentwicklung – zwei Varianten zur Außenwanderung**

Zur langfristigen Entwicklung der Bevölkerung – und damit abgestimmt der privaten Haushalte und der Erwerbspersonen – liegen von verschiedener Seite Vorausschätzungen vor. Sie nehmen überwiegend Bezug auf Bevölkerungsvarianten, die vom Statistischen Bundesamt in Abstimmung mit den Landesämtern unter der Bezeichnung "9. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung" erstellt worden sind. Basis war die Bevölkerungsstruktur zum Jahresende 1997. Zwei Varianten beziehen sich auf den künftigen Außenwanderungssaldo, der mit durchschnittlich 100 000 oder 200 000 Personen pro Jahr angenommen worden ist. Bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sind unterschiedliche Annahmen bezüglich der

künftigen Lebenserwartung getroffen worden<sup>20</sup>. Die Variante 2a – höhere Zuwanderung und höhere Lebenserwartung – wird allgemein als die wahrscheinlichste angesehen.

Vom DIW sind modifizierte Berechnungen für die alten und neuen Bundesländer vorgelegt worden, in denen – mit Blick auf den hohen Außenwanderungssaldo der Vergangenheit und die vorübergehende Abschwächung in den Jahren 1997 bis 1999 – künftig wieder verstärkte Zuzüge von Ausländern angenommen werden (Varianten I und II); bezüglich der natürlichen Reproduktion – künftige Geburtenziffern und Lebenserwartung – sind diese mit Annahmen A und B differenziert worden<sup>21</sup>. Diese Berechnungen wurden ergänzt um eine Vorausschätzung der Erwerbspersonen<sup>22</sup>.

Für die vorliegende Fragestellung ist die noch überschaubare Perspektive bis zum Jahre 2010 und eine weitere Orientierung bis 2020 relevant. Dabei soll vor allem ein Zusammenhang zwischen der möglichen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts und der Bevölkerungsstruktur im Hinblick auf den Arbeitsmarkt sowie demografische Einflüsse auf die Nachfrage beleuchtet werden.

Tabelle 3.1 **Bevölkerungsentwicklung in Deutschland im Zeitraum 1991 bis 2001**

Jahr / Zeitraum	Bevölkerung am Jahresanfang (Einwohnerzahl)			Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung			Wanderungssaldo						
	alte Bundesländer	neue Bundesländer	Insgesamt	alte Bundesländer	neue Bundesländer	Insgesamt	alte Bundesländer	neue Bundesländer	nachr.: Ost-West	Insgesamt	davon: Deutsche	Ausländer	
	in Mill.			in 1000			in 1000						
1991	63,73	16,03	79,76	13	-95	-82	581	22	-169	603	175	428	
1992	64,49	15,79	80,28	26	-102	-76	692	90	-88	782	186	596	
1993	65,29	15,69	80,98	6	-105	-99	385	77	-53	462	183	279	
1994	65,74	15,60	81,34	-12	-103	-115	252	63	-28	315	167	148	
1995	66,01	15,53	81,54	-25	-94	-119	335	63	-27	398	173	225	
1996	66,34	15,48	81,82	-8	-82	-90	233	49	-20	282	133	149	
1997	66,58	15,43	82,01	19	-67	-48	75	18	-10	93	115	-22	
1998	66,69	15,37	82,06	-6	-61	-67	34	13	-31	47	81	-34	
1999	66,75	15,29	82,04	-20	-56	-76	176	26	-44	202	84	118	
2000	66,95	15,22	82,16	-23	-49	-72	154	13	-61	167	81	86	
2001	67,14	15,12	82,26										
1991-2000				-30	-814	-844	2917	434	-531	3351	1376	1975	

Quellen: Statistisches Bundesamt; Berechnungen des DIW.

<sup>20</sup> Vgl.: Entwicklung der Bevölkerung bis 2050. Ergebnisse der 9. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bundes und der Länder. In: Wirtschaft und Statistik ( WISTA ) , Heft 1/2001.

<sup>21</sup> Vgl.: Zur langfristigen Bevölkerungsentwicklung in Deutschland – Modellrechnungen bis 2050. Bearbeitung: Erika Schulz. In: Wochenbericht 42/1999 des DIW.

<sup>22</sup> Vgl.: Migration und Arbeitskräfteangebot in Deutschland bis 2050. Drastischer Rückgang der Erwerbspersonen nach 2020. Bearbeitung: Erika Schulz. In: Wochenbericht 48/2000 des DIW.

Tabelle 3.1 enthält die wesentlichen Daten zur Entwicklung der Bevölkerung in Deutschland seit 1991. Die außerordentlich hohen Zuwanderungen bis 1994 betrafen in starkem Maße deutsche Aussiedler aus der ehemaligen Sowjetunion und Osteuropa, begleitet von vielen Übersiedlern aus der ehemaligen DDR nach Westdeutschland – dieser Zustrom setzte bereits 1989 ein und erreichte 1990 ein Maximum, nach 1995 schwächte er sich erheblich ab. Auch die Zuzüge von Ausländern waren in dieser Zeit sehr hoch und gingen dann stark zurück, in den Jahren 1999 und 2000 war aber wieder ein Überschuss der Zuzüge von Ausländern (bei gleichzeitig hohen Fortzügen) von 118 000 bzw. 86 000 zu verzeichnen<sup>23</sup>. Insgesamt nahm die Einwohnerzahl infolge der Außenwanderungsgewinne in Deutschland in diesem Jahrzehnt um 3,35 Millionen zu. Dem steht ein Rückgang der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (Geburten minus Sterbefälle) gegenüber, der im gleichen Zeitraum knapp 0,85 Millionen Personen ausmacht. Insgesamt stieg so die Einwohnerzahl von 1991 bis zum Jahre 2000 um 2,5 Millionen. Betrachtet man West- und Ostdeutschland, so ist nur im Westen ein Zuwachs, im Osten hingegen eine beträchtliche Schrumpfung der Einwohnerzahl zu verzeichnen – teils infolge einer anhaltenden Binnenwanderung, teils infolge der dort besonders negativen natürlichen Entwicklung (die Geburtenziffern waren außerordentlich stark zurückgegangen und infolge der Abwanderung jüngerer Personen wird die Altersstruktur immer ungünstiger).

Ergebnisse der *Bevölkerungsvorausschätzung* des DIW sind in Tabelle 3.2 synoptisch ausgewiesen. Die Annahmen über die Zuwanderungen sind dabei entscheidend – allgemein wird erwartet, dass künftig weniger Spätaussiedler nach Deutschland kommen werden; der Zuzug von Ausländern soll im Rahmen eines Zuwanderungsgesetzes nicht unbedingt begrenzt, aber kontrolliert und verstetigt werden.

Bei *moderater Zuwanderung* (Außenwanderungssaldo 140 000 pro Jahr) würde sich die Einwohnerzahl bis zum Jahre 2010 um etwa 0,5 Millionen verringern und im Folgejahrzehnt bis 2020 um weitere 1,86 Millionen. Bei *hoher Zuwanderung* (Außenwanderungssaldo 260 000 pro Jahr) ergäbe sich hingegen bis zum Jahre 2010 noch ein Zuwachs um etwa 0,4 Millionen Personen, danach bis zum Jahre 2020 wäre aber ein Rückgang in gleicher Größenordnung zu erwarten. Betrachtet man nur den Zeitraum bis zum Jahre 2020, so entspräche das Ergebnis von Variante I einer mäßig rückläufigen Bevölkerungsentwicklung, bei der am Ende etwa wieder der Stand von 1991 erreicht würde. Hingegen würde Variante II ein bis dahin weitgehend konstantes Niveau bedeuten.

Beide Entwicklungen würden also keine Veränderungen in der Größenordnung ergeben, die schwer lösbare Probleme bezüglich des Arbeitsmarktes, der Wohnungsversorgung oder in anderen Bereichen der Nachfrage oder staatlichen Fürsorge aufwerfen. Bemerkenswert ist aber doch die Verschiebung in der Altersstruktur: Gegenüber 1998 würde der Anteil der älte-

---

<sup>23</sup> Vgl. dazu auch B. Sommer, H. Voit: Bevölkerungsentwicklung 2000. In: WISTA, Heft 7/2002.

ren Personen (über 60 Jahre) von 22,4 % auf über 31 % steigen und der des Nachwuchses (junge Erwerbspersonen unter 20 Jahren) von 21,4 % auf etwa 16,5 % zurückgehen. Die Auswirkungen bei der für die Erwerbstätigkeit relevanten Altersgruppe (20- bis 60-Jährige) sind nicht ganz so groß – allerdings erhöht sich dort das Durchschnittsalter.

Erst die weiteren Vorausberechnungen bis zum Jahre 2050 lassen die negativen (und irreversiblen) Folgen zunehmender Alterslastigkeit der Bevölkerung deutlich werden: Der Rückgang der Einwohnerzahl wird dann rapide sein, wobei der "Altenquotient" auf über 44 % bzw. knapp 43 % ansteigt.

Tabelle 3.2 **Bevölkerungsentwicklung nach**

Altersgruppe	1998	niedrige Zuzüge <sup>1</sup> Variante I			hohe Zuzüge <sup>2</sup> Variante II		
		2010	2020	2050	2010	2020	2050
Bevölkerung in Millionen <sup>3</sup>							
unter 20	17,58	14,84	13,05	9,09	15,06	13,61	10,46
20 bis 60	46,09	45,01	41,36	27,48	45,65	42,92	31,41
60 u. älter	18,36	21,70	25,28	29,21	21,76	25,51	31,14
Insgesamt	82,04	81,55	79,69	65,78	82,46	82,05	73,00
Altersstruktur in %							
unter 20	21,4	18,2	16,4	13,8	18,3	16,6	14,3
20 bis 60	56,2	55,2	51,9	41,8	55,4	52,3	43,0
60 u. älter	22,4	26,6	31,7	44,4	26,4	31,1	42,7
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1 Nettozuwanderung im Durchschnitt 140 000 pro Jahr.- 2 Nettozuwanderung im Durchschnitt 260 000 pro Jahr.- 3 Jeweils bei höherer Lebenserwartung (Variante B). Quelle: Vorausschätzung des DIW.							

### 3.2.2 Erwerbsbeteiligung, Arbeitsmarkt und Wachstumspfad des BIP

Daten zur Erwerbsbeteiligung von Männern und Frauen nach Altersklassen liegen aus den Mikrozensus-Erhebungen vor. Mit Bezug auf die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur kann so auch die künftige Zahl der Erwerbspersonen – das Arbeitskräfteangebot – vorausgeschätzt werden. Die dabei getroffenen Annahmen sind in der zitierten Analyse des DIW ausführlich dargestellt. Die folgende Tabelle 3.3 fasst die wesentlichen Ergebnisse dieser Schätzung zusammen.

Nach Variante I (moderate Außenwanderungsüberschüsse) würde die Gesamtzahl der Erwerbspersonen bis zum Jahre 2010 geringfügig zunehmen und dann bis 2020 um knapp eine Million zurückgehen. Dabei steigt die Zahl der in den Arbeitsmarkt zu integrierenden Ausländer beträchtlich – gegenüber 3,7 Millionen (1968) ausländischen Arbeitnehmern bzw. Erwerbssuchenden wären es im Jahre 2020 rund 6 Millionen. Nach Variante II würde sich

deren Zahl (bei deutlich höheren Außenwanderungsüberschüssen) schon bis zum Jahr 2010 um 1,9 Millionen erhöhen und bis 2020 gegenüber 1998 verdoppelt haben.

Trotz der Zuwanderungen, bei denen es sich in der Regel um jüngere Personen handelt, wird sich die Alterstruktur der Erwerbspersonen beträchtlich verschieben: So wird der Anteil in der Altersgruppe von 45 bis 60 Jahren von derzeit etwa 31 % auf etwa 37 % ansteigen, und die über 60-jährigen Personen werden statt bisher 3,5 % im Jahre 2010 mehr als 6 % und 2020 sogar mehr als 9 % der Erwerbsbevölkerung ausmachen<sup>24</sup>.

Tabelle 3.3 **Erwerbspersonen nach**

Alter von ... bis unter ... Jahren	1998	niedrige Zuzüge Variante I B			hohe Zuzüge Variante II B		
		2010	2020	2050	2010	2020	2050
in Millionen							
15 bis 30	9,24	9,02	8,15	5,66	9,18	8,45	6,45
30 bis 45	17,56	14,13	12,95	8,70	14,39	13,59	10,03
45 bis 60	12,37	15,06	15,02	9,70	15,13	15,42	10,94
60 u. älter	1,43	2,59	3,79	3,24	2,60	3,83	3,58
Insgesamt	40,60	40,80	39,90	27,30	41,30	41,30	31,00
darunter Ausländer	3,70	5,00	6,00	5,90	5,60	7,40	9,50
Struktur in %							
15 bis 30	22,8	22,1	20,4	20,8	22,2	20,5	20,8
30 bis 45	43,3	34,6	32,5	31,9	34,8	32,9	32,4
45 bis 60	30,5	36,9	37,6	35,5	36,6	37,3	35,3
60 u. älter	3,5	6,4	9,5	11,9	6,3	9,3	11,5
Insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Quelle: Vorausschätzung des DIW.							

Der Vorausschätzung zufolge wird die Gesamtzahl der Erwerbspersonen in diesem und dem kommenden Jahrzehnt weitgehend konstant bleiben (Variante I) oder ein etwas höheres Niveau erreichen (Variante II). Angesichts der gegenwärtig hohen Zahl von Arbeitlosen wirft dies die Frage auf, welches Wirtschaftswachstum erforderlich ist, damit ein größerer Teil der Erwerbspersonen auch tatsächlich Beschäftigung findet.

Im Rahmen der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung wird regelmäßig eine Art Arbeitsmarktbilanz erstellt, in der Bevölkerung, Erwerbstätigkeit und BIP in Beziehung gesetzt werden. Dieses Schema ist hier auch für die langfristige Betrachtung herangezogen worden.

<sup>24</sup> In der zitierten Vorausschätzung wird auch eine Erhöhung des Rentenzugangsalters auf 67 Jahre diskutiert – die Zahl der Erwerbspersonen würde sich bis 2020 um 1,6 Millionen erhöhen.

Tabelle 3.4 ist aus der VGR übernommen, sie enthält Daten für die Jahre 1995 bis 2001. Darin wird, ausgehend von den Erwerbspersonen der inländischen Bevölkerung, eine weitere Aufteilung nach Selbständigen und Arbeitnehmern (Erwerbstätigen) sowie Erwerbslosen vorgenommen; unter Berücksichtigung von Beschäftigungsverhältnissen über die Grenzen hinweg (Pendlersaldo) werden die im Inland Erwerbstätigen eingegrenzt.

Tabelle 3.4

**Bevölkerung, Erwerbstätigkeit und Arbeitsvolumen**

Gegenstand der Nachweisung	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Durchschnitt in 1000							
1 Bevölkerung .....	81 661	81 896	82 052	82 029	82 087	82 193	82 371
2 – Nichterwerbspersonen .....	41 137	41 204	41 025	40 796	40 656	40 424	40 556
3 = Erwerbspersonen .....	40 524	40 692	41 027	41 233	41 431	41 769	41 815
4 – Erwerbslose 1) .....	3 194	3 482	3 882	3 684	3 416	3 133	3 112
5 = Erwerbstätige (Inländer) .....	37 330	37 210	37 145	37 549	38 015	38 636	38 703
6 – Selbständige 2) .....	3 832	3 839	3 914	3 974	3 948	3 982	3 963
7 = Arbeitnehmer (Inländer) .....	33 498	33 371	33 231	33 575	34 067	34 654	34 740
8 + Pendlersaldo .....	52	60	63	62	66	70	70
9 = Arbeitnehmer (Inland) .....	33 550	33 431	33 294	33 637	34 133	34 724	34 810
10 + Selbständige 2) .....	3 832	3 839	3 914	3 974	3 948	3 982	3 963
11 = Erwerbstätige (Inland) .....	37 382	37 270	37 208	37 611	38 081	38 706	38 773
Mill. Stunden							
Geleistete Arbeitsstunden (Inland)							
12 der Erwerbstätigen .....	57 393	56 617	56 303	56 680	56 977	57 351	56 884
13 der Arbeitnehmer .....	49 067	48 228	47 720	47 990	48 298	48 621	48 174
<i>Nachrichtlich:</i>							
<i>Geleistete Arbeitsstunden je Beschäftigten</i>							
der Erwerbstätigen .....	1 535	1 519	1 513	1 507	1 496	1 482	1 467
der Arbeitnehmer .....	1 463	1 443	1 433	1 427	1 415	1 400	1 384
Gesamtwirtschaftliche Kennzahlen							
14 Erwerbsquote (Erwerbspersonen in % der Bevölkerung) .....	49,6	49,7	50,0	50,3	50,5	50,8	50,8
15 Erwerbslosenquote (Erwerbslose in % der Erwerbspersonen) .....	7,9	8,6	9,5	8,9	8,2	7,5	7,4
16 Produktivität je Erwerbstätigen (reales BIP je Erwerbstätigen in EUR) .....	48 200	48 700	49 500	49 900	50 200	50 900	51 100
17 Produktivität je Erwerbstätigenstunde (reales BIP je geleisteter Arbeitsstunde der Erwerbstätigen in EUR) .....	31	32	33	33	34	34	35
<i>Nachrichtlich:</i>							
Bruttoinlandsprodukt in Pr. v. 1995 Mrd. EUR	1 801	1 815	1 840	1 876	1 911	1 969	1 980
1) Abgrenzung der Erwerbslosen nach den Definitionen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO). –							
2) Einschließlich mithelfende Familienangehörige.							
Quelle: Statistisches Bundesamt, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Fachserie 18, Reihe 12 - Konten und Standardtabellen, Vorbericht 2001, vgl. dort Tabelle 3.1.2.							

Bei den vom Statistischen Bundesamt verwendeten Zahlen für *Erwerbspersonen* ist zu beachten, dass eine sehr weitgehende Abgrenzung zugrunde liegt, die geringfügige Beschäftigungen einschließt; deshalb ist die Zahl der *Erwerbslosen* (zuletzt rund 3,1 Millionen) deutlich geringer als die Zahl der *Arbeitslosen* nach den Angaben der Bundesanstalt für Arbeit,

die für 2001 bei über 4 Millionen liegt<sup>25</sup>. Die Zahl der Erwerbspersonen laut VGR übertrifft auch die entsprechenden Angaben laut Mikrozensus, obwohl sich in dieser Befragung viele Personen als potenziell Erwerbstätige bzw. an einer Beschäftigung Interessierte einstufen, ohne dass sie bei den Arbeitsämtern als Arbeitslose registriert sind (stille Reserve).

Die vom Statistischen Bundesamt zugrunde gelegten Daten zur Beschäftigung beziehen sich auf eine international gebräuchliche Definition. Die Aussagen, zu denen man auf dieser Basis gelangt, könnte man als eine gewisse Beschönigung bezeichnen; sie können aber auch so interpretiert werden, dass sich die Zahl der Erwerbslosen und die Erwerbslosenquote in Deutschland - bei Vergleichen mit anderen Nationen - günstiger (um ein Viertel niedriger als anhand der BfA-Daten) darstellen als bei Verwendung der üblichen Zahlen.

Im mittleren Teil der Tabelle ist das *Arbeitsvolumen* – geleistete Arbeitsstunden aller Erwerbstätigen – ausgewiesen. Eingefügt wurden hier die Stundenzahlen je Beschäftigten; sie lassen einen deutlich rückläufigen Trend erkennen, der weniger durch (tarifliche) Verkürzung der Arbeitszeit zu erklären ist als dadurch, dass Teilzeitarbeit mehr und mehr in den Vordergrund tritt. Aus der Abstufung bei den durchschnittlichen Stundenzahlen der Erwerbstätigen insgesamt und denen der Arbeitnehmer wird erst recht deutlich, dass bei den Arbeitnehmern viele Teilzeit- oder nur zeitweilig Beschäftigte (z.B. in Saisonberufen) einbezogen sind.

Von Interesse sind für die weitere Betrachtung vor allem die Kennziffern zur *Produktivitätsentwicklung* – reales BIP je Erwerbstätigem bzw. je Erwerbstätigenstunde – im unteren Teil der Tabelle. Die durchschnittliche Zuwachsrate der Produktivität je Erwerbstätigem lag in dem hier ausgewiesenen Zeitraum bei knapp 1 % pro Jahr; die Produktivität je Erwerbstätigenstunde hingegen bei 1,75 % pro Jahr. Extrapoliert man die entsprechenden Zeitreihen mit einem linearen Trend bis 2010 bzw. 2020, so erhält man für diese Jahre, bezogen auf 2000 als Basisjahr, ähnliche durchschnittliche Zuwachsraten.

- Gibt man für die Prognosejahre die Zahl der Erwerbstätigen (und die Zahl der Arbeitsstunden pro Erwerbstätigen) vor, so kann anhand der Relationen unmittelbar auf das erforderliche reale BIP geschlossen werden.
- Umgekehrt ergibt sich bei Vorgabe des erwarteten realen BIP eine Kontrolle darüber, ob die zur Beschäftigung getroffenen Annahmen realistisch sind, denn die dann resultierenden Produktivitätskennziffern sollten den bisherigen Trend keineswegs unterschreiten.

In Tabelle 3.5 sind die Vorausschätzungen zur Bevölkerung und den Erwerbspersonen in diesem Jahrzehnt und darüber hinaus bis zum Jahre 2020 in das Schema der Arbeitsmarktkennziffern übertragen worden; zusätzlich wurden Werte für 2015 dargestellt.

---

<sup>25</sup> Entsprechend ist die im unteren Teil der Tabelle ausgewiesene Erwerbslosenquote mit zuletzt nur 7,4 % deutlich geringer als die von der BfA angegebene aktuelle Quote von über 9 %.

Tabelle 3.5

**Vorausschätzungen zu Bevölkerung und Erwerbstätigkeit - Abstimmung mit der Prognose des BIP**

Gegenstand der Nachweisung	2010	2015	2020	2010	2015	2020
	Variante I DIW			Variante II DIW		
	Durchschnitt in 1000					
1 Bevölkerung .....	81 550	80 739	79 690	82 460	82 360	82 050
2 – Nichterwerbspersonen .....	40 150	39 429	39 190	40 540	40 100	40 170
3 = Erwerbspersonen .....	41 400	41 310	40 500	41 920	42 260	41 880
4 – Erwerbslose 1) .....	2 100	1 900	1 600	2 360	2 375	2 290
5 = Erwerbstätige (Inländer) .....	39 300	39 410	38 900	39 560	39 885	39 590
6 – Selbständige 2) .....	4 050	4 100	4 150	4 150	4 200	4 250
7 = Arbeitnehmer (Inländer) .....	35 250	35 310	34 750	35 410	35 685	35 340
8 + Pendlersaldo .....	80	80	80	80	80	80
9 = Arbeitnehmer (Inland) .....	35 330	35 390	34 830	35 490	35 765	35 420
10 + Selbständige 2) .....	4 050	4 100	4 150	4 150	4 200	4 250
11 = Erwerbstätige (Inland) .....	39 380	39 490	38 980	39 640	39 965	39 670
	Mill. Stunden					
12 Geleistete Arbeitsstunden (Inland) der Erwerbstätigen .....	54 180	52 240	49 500	54 540	52 870	50 380
13 der Arbeitnehmer .....	45 160	43 100	40 310	45 360	43 550	40 990
Geleistete Arbeitsstunden je Beschäftigten						
der Erwerbstätigen 3) .....	1 376	1 323	1 270	1 376	1 323	1 270
der Arbeitnehmer 3) .....	1 278	1 218	1 157	1 278	1 218	1 157
	Gesamtwirtschaftliche Kennzahlen					
14 Erwerbsquote (Erwerbspersonen in % der Bevölkerung) .....	50,8	51,2	50,8	50,8	51,3	51,0
15 Erwerbslosenquote (Erwerbslose in % der Erwerbspersonen) .....	5,1	4,6	4,0	5,6	5,6	5,5
16 Produktivität je Erwerbstätigen (reales BIP je Erwerbstätigen in EUR) .....	57 900	62 200	67 700	57 500	61 400	66 500
Zuwachs im jährlichen Durchschnitt in % .....	1,3	1,3	1,4	1,2	1,3	1,3
17 Produktivität je Erwerbstätigenstunde (reales BIP je Arbeitsstunde in EUR) .....	42,1	47,0	53,3	41,8	46,4	52,4
Zuwachs im jährlichen Durchschnitt in % .....	2,1	2,1	2,2	2,0	2,0	2,1
<i>Nachrichtlich:</i>						
Bruttoinlandsprodukt in Pr. v. 1995 Mrd. EUR	2 280	2 455	2 640	2 280	2 455	2 640
Zuwachs im jährlichen Durchschnitt in % .....	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
1) Abgrenzung der Erwerbslosen nach den Definitionen der Internationalen Arbeitsorganisation (ILO).-						
2) Einschl. mithelfende Familienangehörige.- 3) Hier als Trendwerte fortgeschrieben.						
Quelle: Berechnungen des DIW.						

Vorgaben sind die Daten zur Bevölkerung und den Erwerbspersonen<sup>26</sup>. Daneben wurden Annahmen getroffen zur Zahl der Selbständigen – bei der ein stärkerer Anstieg als bei den Arbeitnehmern wahrscheinlich ist –, zum Pendlersaldo, und zur Entwicklung der Arbeitsstun-

<sup>26</sup> Bei der Zahl der Erwerbspersonen ist in der Tabelle 3.5 ein Zuschlag gegenüber den in der Tabelle 3.3 ausgewiesenen Zahlen vorgenommen worden. Er bezieht sich auf den Vergleich im Jahre 1998 – die Daten laut VGR liegen um 0,6 Millionen höher als die auf den Mikrozensus gestützte Berechnung.

den je Beschäftigtem. Diese wurden im Trend fortgeschrieben – ein anhaltender Rückgang spiegelt die Tendenz zu mehr Jobs mit verkürzter Arbeitszeit.

Als strategische Vorgaben bleiben dann die Größe des BIP und die Annahme über die Zahl der Erwerbslosen; alle übrigen Werte sind Resultate, wobei die Produktivitätsentwicklung als Kontrollgröße im Vordergrund steht. Die Annahmen bei der Vorausschätzung des BIP werden in den folgenden Abschnitten dargestellt; hier ist nur als Ergebnis relevant, dass die Zuwachsrate mit durchschnittlich 1,5 % pro Jahr (bezogen auf 2000 als Basisjahr) eingegrenzt worden ist.

Bei diesem Wachstumspfad – von dem die Wirtschaft in der derzeitigen konjunkturellen Schwächephase noch entfernt ist – kann eine Verringerung der Zahl der Erwerbslosen um eine Million bis zum Ende des Jahrzehnts als realistisch gelten. Die Kennziffern zur Produktivitätsentwicklung zeigen bei dieser Vorgabe (zu Variante I) sogar noch einen deutlich stärkeren Anstieg, als er dem Trend der letzten Jahre entspräche.

Bei Variante II ist das Arbeitskräfteangebot (Zahl der Erwerbspersonen) höher, weil ein wesentlich stärkerer Zuzug von Ausländern angenommen wird. Hier ist weiter angenommen worden, dass die Zahl der Erwerbstätigen dann zwar ebenfalls höher sein wird, jedoch dürfte die der Erwerbslosen nicht ganz so stark zurückgehen. Dahinter steht die Überlegung, dass die Integration der Zuwanderer in den Arbeitsmarkt nicht ohne Verzögerungen vonstatten gehen wird und dass andererseits die "stille Reserve" der schon ansässigen Erwerbspersonen geringere Chancen für eine neue Beschäftigung haben wird.

Hier muss nochmals darauf hingewiesen werden, dass das Statistische Bundesamt die Erwerbstätigen-Daten der VGR in den letzten Jahren mehrmals revidiert bzw. konzeptionell neu definiert hat. Aufgrund der früher engeren Abgrenzung war die Zahl der Erwerbspersonen deutlich niedriger und die Produktivität je Beschäftigtem bzw. je Arbeitsstunde höher; ebenso ergab sich im Laufe der letzten Jahre ein stärkerer Produktivitätszuwachs. Infolge der Einbeziehung von geringfügigen Beschäftigungsverhältnissen und des Trends zu mehr Teilzeitarbeit hat sich das Bild gewandelt. Während früher oft ein trendmäßiger Zuwachs des BIP um 2 % für notwendig erachtet worden ist, um den Beschäftigtenstand zu halten, ergibt sich auf Basis der neueren Daten schon bei einem niedrigeren Wachstumspfad eine Stabilisierung.

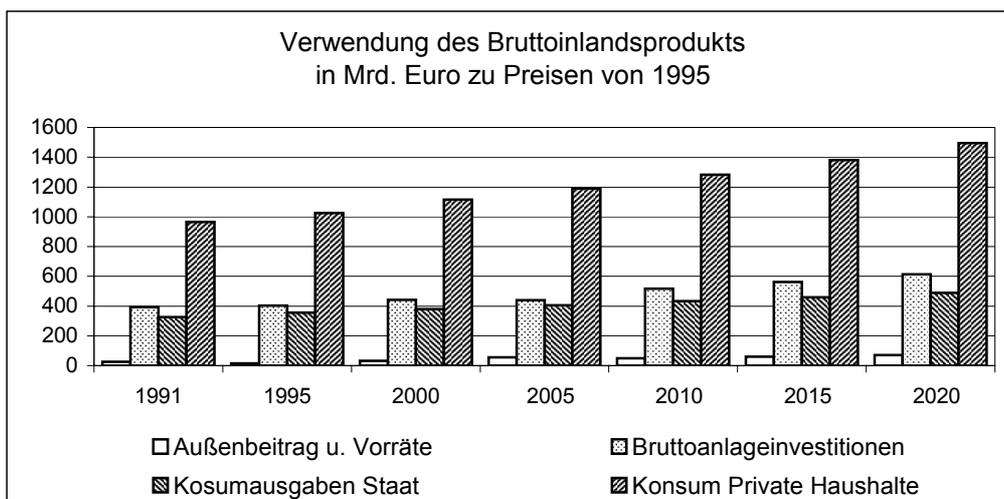
### **3.2.3 BIP und Nachfragekomponenten in den Prognosejahren 2010, 2015**

In der nachfolgenden Tabelle 3.6 sind die Daten zur Entwicklung des BIP seit 1991 und dessen Verwendungsaggregate dargestellt. Eine ausführlichere Untergliederung wird für die Investitionen vorgenommen. Prognosewerte bis zum Jahr 2005 beziehen sich auf die zuvor kommentierte mittelfristige Projektion. Prognosewerte bis zum Jahr 2010 basieren auf der

Annahme, dass in der zweiten Hälfte dieses Jahrzehnts eine Phase mit höherem Wachstum folgen wird, bei einer allgemeinen Belebung der Weltwirtschaft.

Die weitere Vorausschätzung bis zum Jahre 2015 (bzw. bis 2020, weil die Bevölkerungsvorausschätzung 10-Jahres-Abschnitte ausweist) erfolgt hier nur in Form von Orientierungswerten – es wird weitgehend eine Fortsetzung der in diesem Jahrzehnt eingeschlagenen Entwicklung mit kaum verändertem Trendverlauf bei den einzelnen Nachfrageaggregaten unterstellt.

Abbildung 3.7



Angenommen wird, dass sich die Inlandsnachfrage insgesamt – bei leicht steigendem Außenbeitrag – etwas schwächer entwickeln wird als das BIP. Die Zuwachsrate des Staatsverbrauchs dürfte geringer ausfallen als die des privaten Konsums. Die Bruttoinvestitionen entsprechen bei den Prognosewerten in der Tabelle den Anlageinvestitionen, da eine Vorausschätzung der Vorratsveränderung nicht sinnvoll ist (diese Größe kann von Jahr zu Jahr positive wie negative Werte annehmen). Für die Anlageinvestitionen ergibt sich von 2000 bis 2010 der gleiche Zuwachs wie für das BIP insgesamt; berücksichtigt man jedoch die eingeschlagene Entwicklung bis 2005, so würde dies für die zweite Hälfte des Jahrzehnts eine wesentlich kräftigere Expansion bedeuten. Die Abschwächung der Investitionen in der weiteren Perspektive für das kommende Jahrzehnt 2010 bis 2020 ergibt sich vor allem aus der sinkenden Bauquote – die Ausrüstungsinvestitionen werden annahmegemäß stärker expandieren.

Tabelle 3.6

## Verwendung des Bruttoinlandsprodukts in Preisen von 1995

Jahr	Bruttoinlandsprodukt	Inländische Verwendung							Außenbeitrag (Exporte minus Importe)	Nachrichtlich	
		insgesamt	Konsumausgaben			Bruttoinvestitionen				Exporte	Importe
			zusammen	private Haushalte u. priv. Org. o.E.	Staat	zusammen	Bruttoanlageinvestitionen	Vorratsveränderungen			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
Mrd. EUR											
1991 1)	1555,0	1456,9	1112,5	841,6	270,9	344,4	334,3	10,1	98,2	495,3	397,2
1991	1710,8	1692,3	1292,6	966,1	326,4	399,7	391,9	7,8	18,5	413,6	395,1
1992	1749,1	1739,9	1335,3	992,5	342,8	404,6	409,5	-4,8	9,2	410,3	401,1
1993	1730,1	1721,2	1336,8	993,6	343,2	384,5	391,2	-6,8	8,9	387,7	378,9
1994	1770,7	1760,3	1355,6	1004,1	351,4	404,7	406,9	-2,2	10,4	417,3	406,8
1995	1801,3	1789,7	1381,6	1024,8	356,8	408,1	404,2	3,9	11,6	441,0	429,4
1996	1815,1	1794,3	1398,3	1035,1	363,3	396,0	400,9	-4,9	20,8	463,5	442,7
1997	1840,4	1804,2	1405,7	1041,2	364,5	398,5	403,1	-4,6	36,2	515,6	479,4
1998	1876,4	1848,0	1431,1	1059,8	371,3	416,8	415,2	1,6	28,4	551,5	523,1
1999	1914,8	1899,8	1474,2	1099,2	375,0	425,6	432,2	-6,6	15,0	582,5	567,4
2000	1969,5	1934,5	1494,4	1114,8	379,6	440,2	442,8	-2,7	35,0	662,1	627,1
2001	1980,8	1918,6	1514,2	1131,6	382,6	404,4	419,5	-15,2	62,2	695,4	633,1
<b>Prognosewerte</b>											
2005 2)	2090,8	2041,9	1596,6	1190,8	405,8	445,3	439,0	6,3	49,0	832,0	783,0
2010 3)	2282,0	2232,0	1716,0	1283,0	433,0	516,0	516,0	0,0	50,0	900,0	850,0
2015 3)	2463,0	2403,0	1840,0	1381,0	459,0	563,0	563,0	0,0	60,0	950,0	890,0
2020 3)	2668,0	2598,0	1985,0	1495,0	490,0	613,0	613,0	0,0	70,0	1000,0	930,0
<b>Veränderung im jährlichen Durchschnitt 4) in %</b>											
1995/ 91	1,04	1,13	1,34	1,19	1,79	0,42	0,62			1,29	1,68
2000/ 95	1,80	1,57	1,58	1,70	1,25	1,52	1,84			8,46	7,87
2000/ 91	1,42	1,35	1,46	1,44	1,52	0,97	1,23		6,56	4,82	4,73
2005/ 00	1,20	1,09	1,33	1,33	1,34	0,23	-0,17		6,98	4,67	4,54
2010/ 00	1,48	1,44	1,39	1,42	1,32	1,60	1,54		3,64	3,12	3,09
2015/ 10	1,54	1,49	1,41	1,48	1,17	1,76	1,76		3,71	1,09	0,92
2020/ 10	1,58	1,53	1,47	1,54	1,24	1,74	1,74		3,42	1,06	0,90
1) Früheres Bundesgebiet.- 2) Mittelfristige Projektion (Konjunkturmodell).- 3) Vorausschätzung mit Bezug auf Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung und der Erwerbsbeteiligung.- 4) Ausgedrückt in konstanten Raten, bezogen auf das jeweilige Basisjahr. Quelle: Statistisches Bundesamt, Konten und Standardtabellen, Vorbericht 2001 - vgl. dort Tabelle 2.3.2.											

In der Tabelle 3.7 "Bruttoanlageinvestitionen" – werden, dem VGR-Schema folgend – Bauten und Ausrüstungen in tieferer Untergliederung im Zusammenhang betrachtet. Dabei gilt hier den Bauinvestitionen das größere Interesse. In der Tabelle sind sie nur nach Wohn- und Nichtwohnbauten (dabei noch nach Hoch- und Tiefbau) differenziert.

Angenommen wird, dass in der zweiten Hälfte dieses Jahrzehnts vor allem die Ausrüstungsinvestitionen kräftig expandieren werden, womit der Rückstand aus der derzeitigen konjunkturellen Schwächephase aufgeholt wird. Eine ähnlich unterschiedliche Entwicklung zeigt sich beim Rückblick auf das vergangenen Jahrzehnt – in der ersten Hälfte (1991 bis 1995) ging die Nachfrage nach Investitionsgütern sogar wesentlich stärker zurück als hier für den Zeitraum 2001 bis 2005 angenommen.

Tabelle 3.7

## Bruttoanlageinvestitionen in Preisen von 1995

Jahr	Insgesamt	Ausrüstungsinvestitionen			Bauinvestitionen					Sonstige Anlagen
		insgesamt	Maschinen u. Geräte	Fahrzeuge	insgesamt	Wohnbauten	Nichtwohnbauten			
							insgesamt	Hochbau	Tiefbau	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Mrd. EUR										
1991 1)	334,3	139,1	104,9	34,1	184,2	97,6	86,6	55,3	31,3	11,0
1991	391,9	161,1	119,8	41,3	218,9	109,8	109,1	70,5	38,6	11,9
1992	409,5	154,3	117,5	36,8	242,2	121,3	120,8	77,3	43,6	13,0
1993	391,2	131,0	102,9	28,1	246,5	126,8	119,8	76,4	43,3	13,7
1994	406,9	128,5	100,8	27,7	263,6	141,6	122,0	76,6	45,4	14,8
1995	404,2	129,8	100,7	29,2	258,8	142,0	116,8	74,3	42,5	15,7
1996	400,9	132,1	102,4	29,7	251,3	141,8	109,6	69,9	39,7	17,4
1997	403,1	137,0	103,9	33,1	247,6	142,3	105,3	66,2	39,1	18,5
1998	415,2	149,6	114,4	35,1	245,2	142,6	102,5	64,8	37,8	20,5
1999	432,2	160,3	123,5	36,9	248,7	144,9	103,8	64,2	39,6	23,2
2000	442,8	175,5	134,5	41,0	242,1	141,1	101,0	62,7	38,4	25,2
2001	419,5	165,4	130,5	34,9	227,7	131,1	96,6	60,3	36,4	26,5
Projektierete Werte										
2005 2)	439,0	166,2			235,5	138,3	97,1			37,3
2010 3)	515,9	215,0	166,0	49,0	255,9	145,9	110,0	69,0	41,0	45,0
2015 3)	562,8	239,0	186,0	53,0	266,8	152,8	114,0	72,0	42,0	57,0
2020 3)	613,4	265,0	208,0	57,0	278,4	159,4	119,0	76,0	43,0	70,0
Veränderung im jährlichen Durchschnitt 4) in %										
1995/ 91	0,62	-4,23	-3,42	-6,74	3,41	5,28	1,37	1,06	1,94	5,57
2000/ 95	1,84	6,22	5,97	7,04	-1,32	-0,12	-2,86	-3,34	-2,04	9,97
2000/ 91	1,23	0,86	1,17	-0,09	1,02	2,54	-0,76	-1,16	-0,07	7,75
2005/ 00	-0,17	-1,08			-0,55	-0,40	-0,79			8,17
2010/ 00	1,54	2,05	2,12	1,80	0,55	0,33	0,86	0,97	0,67	5,97
2015/ 10	1,76	2,14	2,30	1,58	0,84	0,93	0,72	0,85	0,48	4,84
2020/ 10	1,75	2,11	2,28	1,52	0,85	0,89	0,79	0,97	0,48	4,52
1) Früheres Bundesgebiet.- 2) Mittelfristige Projektion (Konjunkturmodell).- 3) Vorausschätzung mit Bezug auf Annah zur Bevölkerungsentwicklung und der Erwerbsbeteiligung.- 4) Ausgedruckt in konstanten Raten, bezogen auf das jew Basisjahr.										
Quelle: Statistisches Bundesamt, Konten und Standardtabellen, Vorbericht 2001 - vgl. dort Tabelle 2.3.2.										

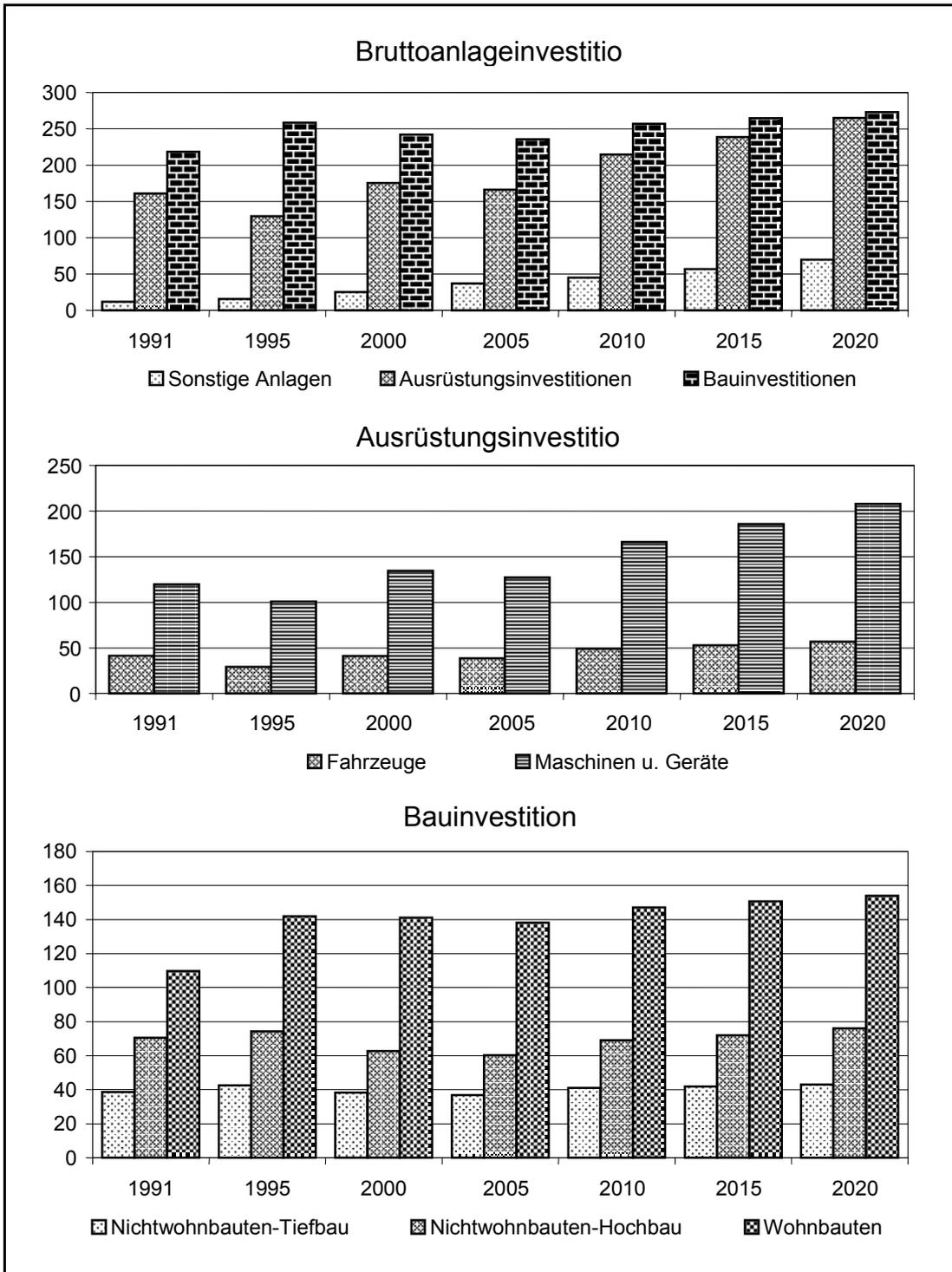
Der Zuwachs der Bauinvestitionen wird demgegenüber – über das gesamte Jahrzehnt gesehen – gering sein, und aller Voraussicht nach ebenfalls erst in der zweiten Hälfte des Jahrzehnts wieder positiv ausfallen. Für den Wohnungsbau als gewichtigsten Bereich wird dabei der geringste Anstieg erwartet. Eine vergleichsweise kräftigere Belebung wird jedoch für den Nichtwohnbau erwartet.

Den *Bauinvestitionen* werden im Folgenden Berechnungen und detailliertere Vorausschätzungen zum *Bauvolumen*<sup>27</sup> gegenübergestellt, wobei auch eine gesonderte Darstellung für *West- und Ostdeutschland* erfolgt.

<sup>27</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.

Abbildung 3.8

### Struktur der Investitionen



### 3.2.4 Bauvolumen in den alten und neuen Bundesländern nach Bereichen: Wohnungsbau, Wirtschaftsbau, öffentlicher Bau

#### Bauvolumen und Bauinvestitionen

Hier wird die voraussichtliche Entwicklung des Bauvolumens bis zum Jahr 2010 und darüber hinaus bis zum Jahr 2015 (bzw. 2020) dargestellt. Die im Zusammenhang mit der Vorausschätzung des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) ausgewiesenen Daten für die Bauinvestitionen sind mit dieser Vorausschätzung abgestimmt. Zu beachten ist allerdings, dass die Bauinvestitionen nur einen Teil der gesamten Baunachfrage – den Neubau und die werterhöhenden Bauleistungen an bestehenden Gebäuden und Bauwerken (für Modernisierung, Um- und Ausbau sowie durchgreifende Sanierung) – spiegeln. Nicht werterhöhende Reparaturen bleiben hingegen außer Betracht; sie werden im Rahmen der VGR als Teil der privaten Verbrauchsausgaben, des Staatsverbrauchs oder der Vorleistungsbezüge der Unternehmen verbucht.

Eine Unterscheidung von investiven und nichtinvestiven Bauleistungen fällt allerdings schwer, da die bestandsbezogenen Baumaßnahmen immer mehr in den Vordergrund treten. Dies gilt nicht nur für den Hochbau – wobei neben der regelmäßigen Verbesserung von Wohngebäuden zur Anpassung an neue Standards auch auf die immer häufigere Umnutzung von Nichtwohngebäuden im öffentlichen und gewerblichen Bereich für neue Verwendungszwecke hinzuweisen ist –, sondern auch für Bauwerke des Tiefbaus. So werden z.B. Straßen regelmäßig mit großem Aufwand erneuert, wobei Verbreiterungen, Ausbau von Standspuren oder Einrichtung von Parkhäfen etc. hinzukommen. Bei Fernstraßen kommt dies häufig einem Neubau auf der vorhandenen Trasse gleich. Ähnliches gilt für Strecken der Fernbahnen und Stadtbahnen, wenn die Anforderungen bezüglich der Belastungen und der Geschwindigkeiten steigen. Auch im nicht-verkehrsbezogenen Tiefbau (z.B. Stadtentwässerung, energiewirtschaftliche Versorgung) ist der Bau neuer Anlagen und Einrichtungen von geringerer Bedeutung als die Erhaltung und Anpassung vorhandener Netze.

Auf die Details der definitorischen Abgrenzung von Investitionen im Rahmen der VGR in diesem Zusammenhang soll hier nicht weiter eingegangen werden<sup>28</sup>. Sie sind eher theoretischer Natur und beziehen sich auf Fallbeispiele, während die faktische Berechnung der Investitionen nur an statistischen Aggregaten wie den Umsätzen nach Sparten des Baugewerbes ansetzen kann. Es ist zu vermuten, dass die Berechnung und Zuordnung von nicht werterhöhenden (konsumtiven) und investiven Leistungen im Wesentlichen auf bestimmten Quotenannahmen basiert.

---

<sup>28</sup> Vgl.: Europäisches System der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen ESGV 1995, Kapitel 3 – Gütertransaktionen, insbesondere den Abschnitt Bruttoinvestitionen (P5).

Wichtig erscheint aber der Befund, dass das vom DIW berechnete Bauvolumen – nach Baubereichen unterschiedlich – im Zeitablauf tendenziell etwas höhere Zuwachsraten aufweist als die vergleichbaren Bauinvestitionen, deutlich wird dies in der Betrachtung längerer Zeitabschnitte. Dies ist durchaus zu interpretieren als ein ständig wachsender Anteil an Reparaturleistungen, die bei den Investitionen nicht einbezogen sind. Bei der Darstellung der Entstehungsseite des Bauvolumens nach Produzentengruppen wird deutlich, dass dahinter ein relativ stärkerer Zuwachs der Leistungen des Ausbaugewerbes steht, während die Leistungen des Bauhauptgewerbes und anderer Bereiche (z.B. Stahl und Leichtmetallbau, Fertigungsbauten) eher stagnierten oder nur mäßig expandierten.

Wegen der hier verfolgten Themenstellung erschien es deshalb besser, die detailliertere Vorausschätzung für den Baubereich auf die Zeitreihen zum Bauvolumen zu stützen<sup>29</sup>. Dabei weichen auch im Prognosezeitraum die Zuwachsraten zum Teil von denen für die korrespondierenden Bauinvestitionen nach oben ab; dies betrifft besonders den Wohnungsbau.

## **Vorausschätzung nach Baubereichen – Annahmen und Ergebnisse**

### **Wohnungsbau**

Zur Darstellung der Entwicklung im Wohnungsbau schien es angebracht, hier eine Aufteilung nach *Neubauvolumen* und Leistungen für *Modernisierung/Instandsetzung* (gemeint sind alle bestandsbezogenen Bauleistungen, also auch Um- und Ausbau) vorzunehmen. Sie stützt sich auf Berechnungen, die kürzlich aktualisiert worden sind<sup>30</sup>. Dabei wird das Neubauvolumen aus den Angaben der Bautätigkeitsstatistik zu den veranschlagten Baukosten neuerer Wohngebäude mit Zuschlägen für dabei nicht erfasste Baunebenkosten und weitere Korrekturen eingegrenzt; die bestandsbezogenen Bauleistungen ergeben sich dann als Differenzrechnung, denn das gesamte Wohnungsbauvolumen ergibt sich aus den Umsätzen aller am Wohnungsbau beteiligten Sparten. Die Modernisierungs-/Instandsetzungsleistungen sind in den letzten Jahren noch deutlich gestiegen, während der Mietwohnungsneubau schon länger und der Eigenheimbau seit zwei Jahren rückläufig waren.

Eine Beziehung zu den Wohnungsbauinvestitionen lässt sich insofern herstellen, als dabei der Neubau zu 100 % und die übrigen Leistungen zum (größeren) Teil einbezogen werden. Für die letzten Jahre ergab sich, dass etwa 15 % bis 16 % der Mod./Inst.-Leistungen in der VGR nicht bei den Investitionen verbucht sondern wahrscheinlich dem privaten Konsum zu-

---

<sup>29</sup> Vgl.: Struktur des Bauvolumens in der Bundesrepublik Deutschland 1991–2001. Berlin, Februar 2002. Hrsg.: DIW (ISSN 1615-5408). Von B. Bartholmai unter Mitarbeit von K. Kwapien.

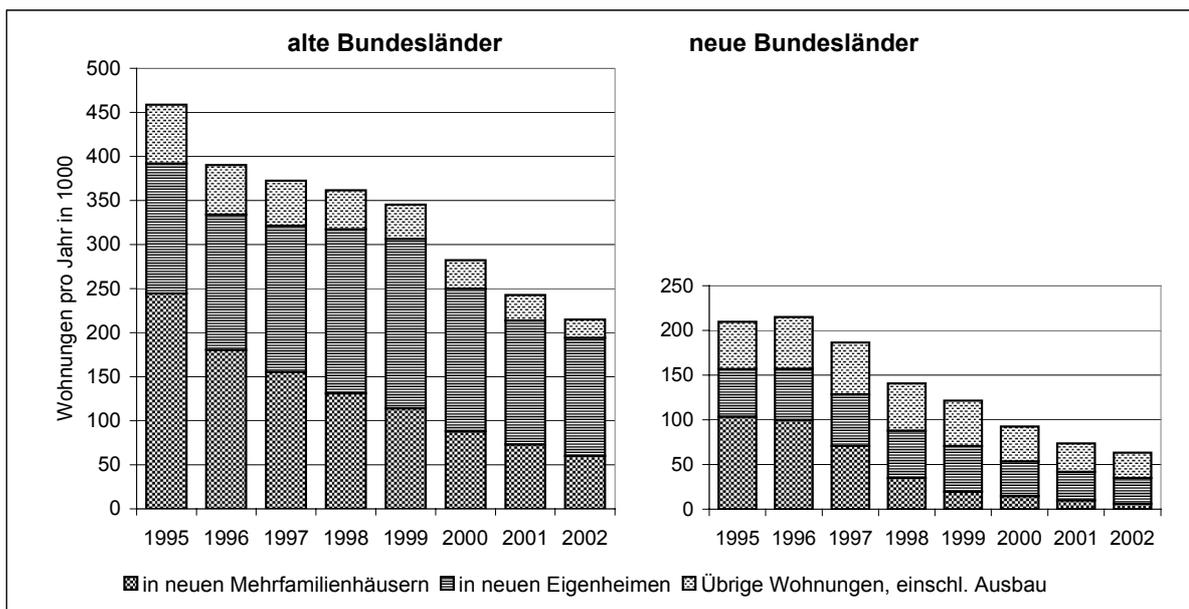
<sup>30</sup> Vgl.: Wohnungsneubau weiter auf niedrigem Niveau – Modernisierung und Instandsetzung stehen im Vordergrund. Bearbeitung: B. Bartholmai. In: Wochenbericht 34/2002 des DIW.

gerechnet worden sind. Ähnlich ist in der Vorausschätzung der Wohnungsbauinvestitionen eine nur anteilige Zurechnung dieser Leistungen vorgenommen worden.

Bei der Vorausschätzung des Wohnungsbauvolumens sind zunächst Annahmen über die Entwicklung der Neubautätigkeit (Zahl der Wohnungen) in West- und Ostdeutschland getroffen worden: In den alten Ländern wird die Zahl der gebauten Wohnungen im Jahr 2010 bei 200 000 liegen, in den neuen Ländern bei 40 000; ein viel höheres Niveau würde eine Trendumkehr bedeuten und kann schon deshalb als nicht sehr wahrscheinlich gelten. Im Jahr 2002 werden die Wohnungsbaugenehmigungen in Westdeutschland die Marke von 220 000 unterschreiten, in Ostdeutschland dürften sie bei 45 000 liegen. Gemessen am derzeitigen Niveau ist also im weiteren Verlauf keineswegs ein starker Rückgang angenommen worden. Bei den realen Baukosten je Wohnung ist ein leichter Anstieg, entsprechend dem bisherigen Trend, angenommen worden, wobei für Ostdeutschland eine stärkere Annäherung an das Niveau im Westen unterstellt wird. Dennoch ergibt sich für das Neubauvolumen im Jahr 2010, bezogen auf 2000 als Basisjahr, eine Schrumpfung um gut 2 %.

Abbildung 3.9

**Entwicklung der Genehmigungen im Wohnungsbau seit 1995**



Für die weitere Entwicklung bis zum Jahr 2020 ist zu beachten, dass die Bevölkerung insgesamt zwar weitgehend konstant bleibt, jedoch nimmt die deutsche Bevölkerung ab und dabei besonders die Zahl der Haushalte, die für die Eigenheimnachfrage relevant sind. Aus dieser Sicht ist bis 2020 ein weiterer Rückgang des Neubaus – im Westen auf 160 000 Wohnungen – angenommen worden; im Osten wurde hingegen ein nur geringfügiges Absinken der Bautätigkeit – mit Blick auf mehr Ersatzwohnungsbau – angenommen. Das setzt allerdings

voraus, dass die bisher negative Binnenwanderung zum Stillstand kommt oder sich umkehren wird.

Auch insgesamt gilt, dass die Vorausschätzung der Neubautätigkeit nicht allein vom (aus demografischen Komponenten zu ermittelnden) Zusatzbedarf abhängt, sondern in starkem Maße von den Annahmen über den Abgang an Wohnungen (Abriss, Zusammenlegung sowie Zweckentfremdung von Wohnraum). Andererseits ist die Annahme über den künftigen Trend der bestandsbezogenen Bauleistungen nicht unabhängig von den Neubauaktivitäten zu sehen. Hier ist – angesichts der in den letzten zehn Jahren sehr hohen Zuwächse bei den Wertverbesserungen – eine weitere Zunahme, allerdings mit allmählich abgeschwächten Raten, unterstellt worden. Insgesamt resultiert so ein Zuwachs des gesamten Wohnungsbaus in Deutschland von durchschnittlich 0,4 % in diesem Jahrzehnt und etwas höher – bei noch wachsendem Anteil der Bestandsbauleistungen – im kommenden Jahrzehnt.

### **Nichtwohnbau – Hochbaubereich**

Es bietet sich an, die Bereiche gewerblicher und öffentlicher Bau im Zusammenhang zu betrachten – einerseits, weil die Unterscheidung in den Basisdaten ohnehin nicht exakt ist<sup>31</sup>, andererseits, weil manche staatliche Aufgabenbereiche teilweise auf private Trägerschaften verlagert werden. Hinzu kommt, dass immer häufiger Gebäude von privaten Bauträgern errichtet und vermietet werden, so dass Eigentümer und Nutzer nicht identisch sind. Dies gilt z.B. im Bereich der Büro- und Verwaltungsgebäude, aber auch bei Anstaltsgebäuden wie Krankenhäusern, Altenheimen etc. oder Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Setzt man die Bauinvestitionen laut VGR mit dem Hochbauvolumen im Nichtwohnbau (öffentlicher und gewerblicher Bau zusammengefasst) in Beziehung, so ergibt sich in den letzten Jahren ein relativ konstanter Anteil von etwa 87 %. Die Differenz kann ebenfalls als Summe der Baureparaturleistungen interpretiert werden, die im Rahmen der VGR teils als Vorleistungsbezüge der Unternehmen, teils als Staatsverbrauch verbucht worden ist.

Bei der langfristigen Vorausschätzung ist für das Bauvolumen im öffentlichen Bereich – ausgehend vom Wert im Jahre 2000 als Basis – eine weitgehende Konstanz angenommen worden; dabei wird vor allem berücksichtigt, dass ein größerer Nachholbedarf an baulichen Verbesserungen und daneben auch als Ersatz von Bauten besteht, der nicht auf Dauer übergangen werden kann. Im gewerblichen Bereich wird hingegen mit einem durchschnittlichen Zuwachs um 1 % im Westen und etwas höher im Osten (1,5 %) gerechnet. Zusammen führt

---

<sup>31</sup> Die VGR stellt auf die eigentlichen Staatsinvestitionen ab und stützt sich dabei auch auf die Finanzstatistik der öffentlichen Haushalte. Hingegen fußt die Bauvolumensrechnung des DIW auf den Angaben der Bauberichterstattung. Dort sollen zwar als öffentliche Auftraggeber ebenfalls nur die Gebietskörperschaften und Sozialversicherungsträger berücksichtigt werden, aber es sind Zweifel angebracht, ob diese enge Zuordnung bei den Angaben seitens der Baubetriebe tatsächlich eingehalten wird. Vermutlich werden kommunale und staatliche Unternehmen und Körperschaften überwiegend bei den öffentlichen Auftraggebern einbezogen.

dies zu der Rate von rund 1 %, die bei den Bauinvestitionen im Rahmen der BIP-Prognose eingeflossen ist.

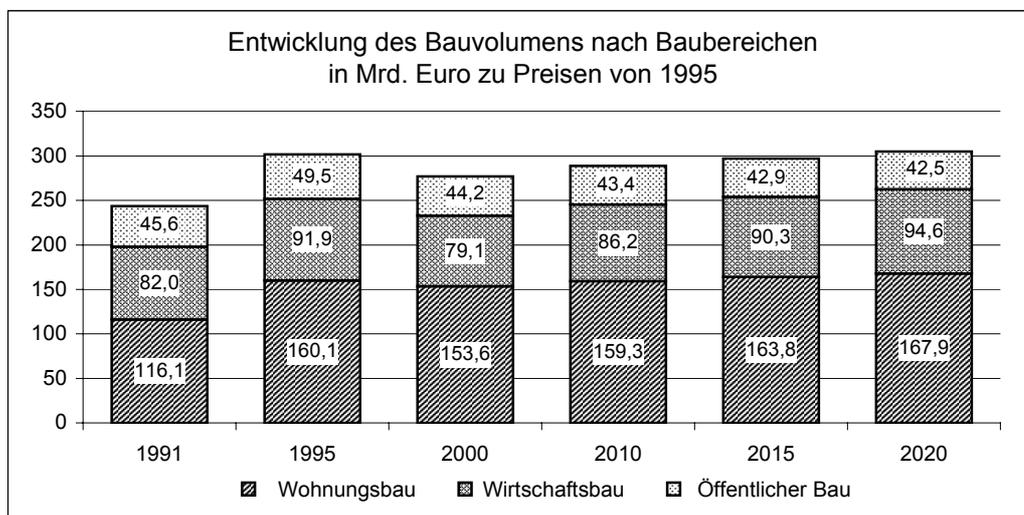
Eine wesentliche Verschiebung beim Anteil von Neubau- zu Bestandsmaßnahmen (wie sie beim Wohnungsbau deutlich wird) ist für diesen Bereich in der Vergangenheit nicht erkennbar und deshalb auch in der Prognose nicht berücksichtigt worden.

### Nichtwohnbau – Tiefbaubereich

Die Zusammenfassung von gewerblichem Tiefbau und den öffentlichen Bereichen bietet sich aus den gleichen Gründen an, wie sie für den Hochbau genannt wurden, jedoch kann eine Verschiebung der Zuständigkeiten auf Private mehr für Teile des Sonstigen öffentlichen Tiefbaus gesehen werden als für den Straßenbau; dieser wird wohl auch langfristig – mit wenigen Ausnahmen – beim Staat liegen.

Auch für den Tiefbaubereich gilt in der Zusammenfassung, dass die Bauinvestitionen laut VGR in den letzten Jahren einen relativ konstanten Anteil am Bauvolumen von etwa 80 % ausmachten. Es dürften also jährlich etwa 20 % als laufende Instandsetzungen verbucht worden sein, wovon der größere Teil den Staatsverbrauch betraf.

Abbildung 3.10



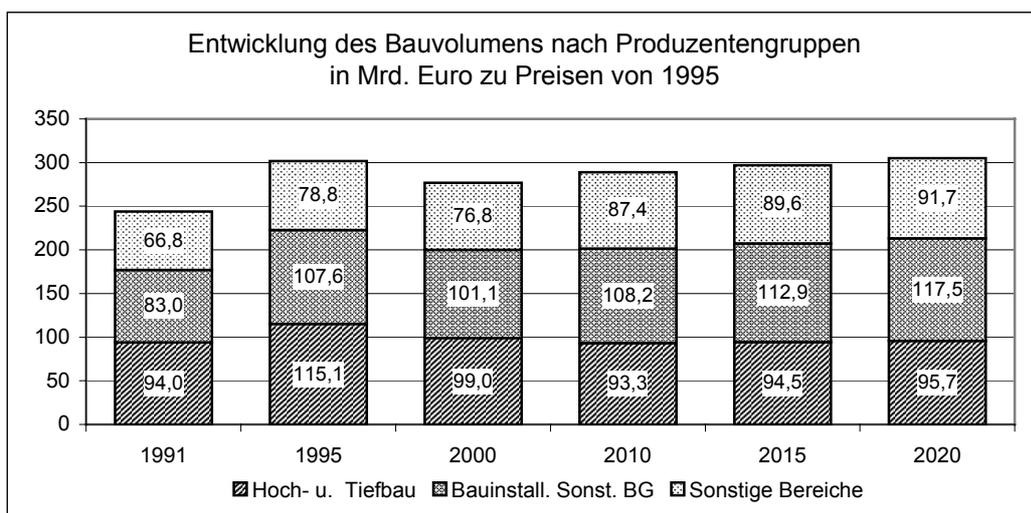
Bei den Bauinvestitionen (Nichtwohnbau/ Tiefbau) wurde in der längerfristigen Perspektive ein Zuwachs von knapp 0,7 % pro Jahr angenommen. Im vergangenen Jahrzehnt lag die durchschnittliche Rate nahe bei Null – allerdings wird auch beklagt, dass mangelnde Investitionen dazu geführt haben, dass bei der Infrastruktur teilweise Verschlechterungen eingetreten sind, die höhere Folgekosten nach sich ziehen werden.

Bei der Vorausschätzung des Bauvolumens sind differenziertere Entwicklungen für die einzelnen Bereiche sowie für West- und Ostdeutschland ausgewiesen worden. Im gewerblichen Bereich wird in diesem Jahrzehnt ein durchschnittlicher Anstieg um 0,6 %, langfristig bis zum Jahr 2020 aber ein höherer Anstieg (um 1,1 %) angenommen. Dem steht allerdings ein anhaltender Rückgang beim Sonstigen öffentlichen Tiefbau gegenüber (teilweise Verlagerung in den privaten Bereich). Beim Straßenbau wird weiterhin der Ersatz von Fahrbahnen, verbunden mit Verbesserungen, im Vordergrund stehen. Echte Neubaustrecken, wie sie zum Teil in den neuen Ländern begonnen wurden oder geplant sind, werden eher die Ausnahme bilden. Alles in allem wird hier für den Straßenbau langfristig ebenfalls mit einem leichten Rückgang gerechnet.

### Bauvolumen nach Produzentengruppen

Im rechten Teil der nachstehenden drei Tabellen 3.8 bis 3.10 (für Deutschland, früheres Bundesgebiet und neue Bundesländer) ist jeweils eine Zusammenfassung über die Baubereiche zum gesamten Bauvolumen dargestellt und dazu eine Aufteilung nach Produzentengruppen. Hier werden das Bauhauptgewerbe (Hoch- und Tiefbau) und das Ausbaugewerbe (Bauinstallation, Sonstiges Baugewerbe) betrachtet sowie die Beiträge aus übrigen Bereichen (Verarbeitendes Gewerbe, Baudienstleistungen und Eigenleistungen der Investoren) zusammengefasst. Die ausgewiesenen Prognosewerte orientieren sich an der Struktur der Leistungen innerhalb der einzelnen Baubereiche in der Vergangenheit.

Abbildung 3.11



Das Ergebnis zeigt – nach dem Rückgang in den vergangenen Jahren – eine weitgehende Stagnation für den Produktionswert des Bauhauptgewerbes in der Zukunft, während der Produktionswert im Ausbaubereich weiter zunehmen wird, ähnlich die Produktionsbeiträge

der übrigen Bereiche. Das Bauvolumen wird also dieser Vorausschätzung zufolge nicht schrumpfen, sondern auf lange Sicht mäßig mit einer Rate von 0,5 % im jährlichen Durchschnitt wachsen.

Bei den Bauinvestitionen ergibt sich – dazu korrespondierend – ein etwas geringerer Zuwachs. Im Hinblick auf den erwarteten Wachstumspfad des BIP und der Ausrüstungsinvestitionen bedeutet dies ein weiteres Absinken der Bauquote. Ein relativer Rückgang der Bauinvestitionen war auch bei einer Betrachtung langer Zeitreihen in der Vergangenheit ausgeprägt<sup>32</sup>.

---

<sup>32</sup> Vgl. dazu auch das Statistische Bundesamt: „Während in den letzten 30 Jahren der Anteil der Ausrüstungsinvestitionen am BIP annähernd konstant geblieben ist, kann bei dem Anteil der Bauinvestitionen am BIP in dieser Zeit ein starker Rückgang beobachtet werden. So liegt der Anteil der Ausrüstungsinvestitionen am BIP real zwischen 7 und 9 %, während er bei den Bauinvestitionen in der entsprechenden Zeit um etwa 6 Prozentpunkte von 17,4 % auf 11,5 % zurückgegangen ist.“ In: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen – Beiheft Investitionen, 1970 bis 1. Halbjahr 2002.



Tabelle 3.8

**Entwicklung des Bauvolumens nach Baubereichen und Produzentengruppen  
Deutschland**

Jahr	Nach Baubereichen										Bauvo- lumen insges.	Nach Produzentengruppen		
	Wohnungsbau			Wirtschaftsbau			Öffentlicher Bau					Baugewerbe		Sonstige Bereiche <sup>3)</sup>
	Ins- gesamt	Neubau- volumen	Moder./ Instands.	Ins- gesamt	Hoch- bau	Tief- bau	Ins- gesamt	Hoch- bau	Straßen- bau	Sonst. Tiefbau		Hoch- u. Tiefbau <sup>1)</sup>	Bauinstall., Sonst. BG <sup>2)</sup>	
in Mill. EURO zu Preisen von 1995														
1991	116,1	58,2	57,9	82,0	58,9	23,1	45,6	19,6	12,9	13,1	243,7	94,0	83,0	66,8
1992	128,2	64,5	63,8	90,4	64,8	25,6	49,8	20,8	14,1	14,9	268,4	103,7	92,6	72,2
1993	138,6	74,1	64,5	91,4	65,8	25,6	49,2	20,5	13,6	15,1	279,2	106,3	98,8	74,2
1994	157,3	89,4	67,9	92,9	67,1	25,8	51,2	20,9	14,3	16,0	301,4	116,0	105,4	79,9
1995	160,1	86,9	73,2	91,9	66,5	25,4	49,5	20,6	13,4	15,5	301,5	115,1	107,6	78,8
1996	157,5	83,1	74,4	85,3	61,6	23,8	46,9	19,6	12,8	14,5	289,7	107,3	104,6	77,9
1997	156,6	83,4	73,2	81,5	58,4	23,1	45,4	18,6	12,7	14,1	283,5	104,5	102,2	76,8
1998	157,2	80,1	77,0	80,5	57,5	22,9	44,6	18,2	12,7	13,6	282,2	102,0	101,8	78,5
1999	158,0	77,9	80,1	80,5	57,2	23,3	45,1	17,9	13,3	13,9	283,7	102,6	102,3	78,8
2000	153,6	71,5	82,1	79,1	56,4	22,7	44,2	17,6	13,2	13,5	276,9	99,0	101,1	76,8
2001	144,3	59,5	84,9	76,8	54,7	22,1	42,4	17,0	12,7	12,7	263,5	90,2	98,7	74,6
<b>Prognosewerte</b>														
2010	159,3	57,5	101,9	86,2	62,0	24,2	43,4	17,3	12,8	13,3	288,9	93,3	108,2	87,4
2015	163,8	55,0	108,8	90,3	64,8	25,6	42,9	17,5	12,4	13,0	297,0	94,5	112,9	89,6
2020	167,9	52,1	115,8	94,6	67,7	26,9	42,5	17,6	12,1	12,8	304,9	95,7	117,5	91,7
<b>Veränderung im jährlichen Durchschnitt in %</b>														
1995/ 91	6,6	8,3	4,8	2,3	2,4	2,0	1,7	1,0	0,8	3,5	4,3	4,1	5,3	3,4
2000/ 95	-0,8	-3,8	2,3	-3,0	-3,2	-2,3	-2,2	-3,1	-0,3	-2,8	-1,7	-3,0	-1,2	-0,5
2000/ 91	2,8	2,1	3,5	-0,4	-0,4	-0,2	-0,3	-1,1	0,2	0,3	1,3	0,5	2,0	1,4
2010/ 00	0,4	-2,2	2,2	0,9	0,9	0,6	-0,2	-0,1	-0,3	-0,1	0,4	-0,6	0,7	1,3
2015/ 10	0,6	-0,9	1,3	0,9	0,9	1,1	-0,2	0,2	-0,5	-0,4	0,6	0,3	0,9	0,5
2020/ 10	0,5	-1,0	1,3	0,9	0,9	1,1	-0,2	0,2	-0,5	-0,4	0,5	0,2	0,8	0,5
1) Einschließlich vorbereitende Baustellenarbeiten; entspricht dem ehem. Bauhauptgewerbe (wobei Teilbereiche ausgegliedert wurden).- 2) Ehem. Ausbaugewerbe (um Teilbereiche erweitert).- 3) Fertigteilbau u. Montagen, Bauplanung, Eigenleistung der Investoren.														
Quelle: Berechnungen des DIW, gestützt auf die amtlichen Statistiken zum Baugewerbe.														



Tabelle 3.9

**Entwicklung des Bauvolumens nach Baubereichen und Produzentengruppen  
alte Bundesländer (früheres Bundesgebiet)**

Jahr	Nach Baubereichen										Bauvo- lumen insges.	Nach Produzentengruppen		
	Wohnungsbau			Wirtschaftsbau			Öffentlicher Bau					Baugewerbe		Sonstige Bereiche <sup>3)</sup>
	Ins- gesamt	Neubau- volumen	Moder./ Instands.	Ins- gesamt	Hoch- bau	Tief- bau	Ins- gesamt	Hoch- bau	Straßen- bau	Sonst. Tiefbau		Hoch- u. Tiefbau <sup>1)</sup>	Bauinstall., Sonst. BG <sup>2)</sup>	
in Mill. EURO zu Preisen von 1995														
1991	104,0	55,9	48,0	66,8	47,5	19,3	36,7	15,7	10,4	10,5	207,4	77,7	71,7	58,0
1992	111,4	60,7	50,7	68,7	48,8	20,0	37,6	15,8	10,7	11,2	217,7	81,6	74,7	61,5
1993	116,7	66,1	50,5	65,5	46,8	18,6	35,9	15,2	9,9	10,8	218,0	79,7	76,5	61,8
1994	127,6	76,1	51,5	63,9	45,8	18,1	35,3	14,4	9,9	11,0	226,9	82,6	79,4	65,0
1995	125,9	70,1	55,8	62,8	45,4	17,4	34,2	14,1	9,3	10,8	222,9	79,4	80,1	63,4
1996	121,7	63,3	58,5	59,3	42,8	16,5	32,0	13,4	8,6	10,1	213,0	72,5	78,0	62,5
1997	120,9	63,2	57,7	57,3	41,2	16,1	31,1	12,8	8,5	9,8	209,4	70,9	76,5	61,9
1998	125,3	64,6	60,8	58,8	42,2	16,7	30,9	12,8	8,4	9,8	215,1	72,2	78,6	64,3
1999	127,9	64,7	63,2	59,6	42,6	17,0	31,3	12,6	8,9	9,9	218,8	73,7	80,0	65,1
2000	127,6	60,7	66,9	60,1	43,1	17,0	31,2	12,6	9,1	9,5	218,9	73,4	81,5	64,0
2001	122,1	51,2	70,9	59,3	42,6	16,7	30,5	12,5	8,9	9,1	211,9	68,2	81,1	62,6
<b>Prognosewerte</b>														
2010	133,0	48,7	84,4	64,8	46,6	18,2	30,4	12,5	8,6	9,3	228,2	71,8	87,9	68,6
2015	136,7	45,9	90,8	68,1	48,7	19,4	29,9	12,6	8,4	9,0	234,7	72,5	91,9	70,2
2020	140,0	42,8	97,3	71,5	51,0	20,5	29,5	12,6	8,1	8,8	240,9	73,2	95,9	71,9
<b>Veränderung im jährlichen Durchschnitt in %</b>														
1995/ 91	3,9	4,6	3,0	-1,2	-0,9	-2,0	-1,4	-2,2	-2,2	0,6	1,5	0,4	2,2	1,8
2000/ 95	0,3	-2,8	3,7	-0,9	-1,0	-0,5	-1,8	-2,2	-0,5	-2,5	-0,4	-1,5	0,4	0,2
2000/ 91	2,1	0,8	3,4	-1,0	-1,0	-1,3	-1,6	-2,2	-1,3	-1,0	0,5	-0,6	1,3	1,0
2010/ 00	0,4	-2,2	2,3	0,8	0,8	0,7	-0,3	-0,1	-0,5	-0,2	0,4	-0,2	0,8	0,7
2015/ 10	0,5	-1,2	1,5	1,0	0,9	1,2	-0,3	0,1	-0,6	-0,6	0,6	0,2	0,9	0,5
2020/ 10	0,5	-1,3	1,4	1,0	0,9	1,2	-0,3	0,1	-0,6	-0,6	0,5	0,2	0,9	0,5
1) Einschließlich vorbereitende Baustellenarbeiten; entspricht dem ehem. Bauhauptgewerbe (wobei Teilbereiche ausgegliedert wurden).- 2) Ehem. Ausbaugewerbe (um Teilbereiche erweitert).- 3) Fertigteilbau u. Montagen, Bauplanung, Eigenleistung der Investoren.														
Quelle: Berechnungen des DIW, gestützt auf die amtlichen Statistiken zum Baugewerbe.														

Tabelle 3.10

**Entwicklung des Bauvolumens nach Baubereichen und Produzentengruppen  
neue Bundesländer (einschl. Berlin-Ost)**

Jahr	Nach Baubereichen										Bauvo- lumen insges.	Nach Produzentengruppen		
	Wohnungsbau			Wirtschaftsbau			Öffentlicher Bau					Baugewerbe		Sonstige Bereiche 3)
	Ins- gesamt	Neubau- volumen	Moder./ Instands.	Ins- gesamt	Hoch- bau	Tief- bau	Ins- gesamt	Hoch- bau	Straßen- bau	Sonst. Tiefbau		Hoch- u. Tiefbau <sup>1)</sup>	Bauinstall., Sonst. BG <sup>2)</sup>	
in Mill. EURO zu Preisen von 1995														
1991	12,1	2,3	9,9	15,3	11,4	3,8	8,9	3,9	2,5	2,5	36,3	16,3	11,3	8,8
1992	16,9	3,8	13,1	21,7	16,0	5,7	12,1	5,0	3,4	3,7	50,7	22,1	17,9	10,7
1993	21,9	8,0	14,0	26,0	19,0	7,0	13,4	5,3	3,7	4,3	61,3	26,6	22,3	12,4
1994	29,7	13,3	16,4	29,0	21,2	7,7	15,8	6,5	4,3	5,0	74,5	33,5	26,0	15,0
1995	34,2	16,8	17,4	29,2	21,1	8,1	15,3	6,5	4,1	4,7	78,6	35,8	27,5	15,4
1996	35,8	19,9	15,9	26,0	18,7	7,3	14,8	6,2	4,2	4,4	76,7	34,7	26,6	15,3
1997	35,7	20,2	15,5	24,2	17,2	6,9	14,3	5,8	4,3	4,3	74,1	33,6	25,7	14,9
1998	31,9	15,6	16,3	21,6	15,3	6,3	13,7	5,5	4,3	3,9	67,1	29,8	23,1	14,2
1999	30,2	13,3	16,9	20,9	14,6	6,3	13,8	5,3	4,4	4,1	64,9	28,9	22,3	13,7
2000	26,0	10,8	15,2	19,0	13,3	5,7	13,0	4,9	4,1	3,9	58,0	25,6	19,5	12,9
2001	22,3	8,3	14,0	17,5	12,1	5,4	11,9	4,5	3,8	3,6	51,7	22,0	17,6	12,0
Prognosewerte														
2010	26,3	8,8	17,5	21,4	15,4	6,0	13,0	4,8	4,2	4,0	60,7	21,5	20,3	18,8
2015	27,1	9,1	18,0	22,3	16,1	6,2	13,0	4,9	4,1	4,0	62,3	22,0	21,0	19,3
2020	27,9	9,4	18,5	23,1	16,7	6,4	13,0	5,0	4,0	4,0	64,0	22,5	21,6	19,9
Veränderung im jährlichen Durchschnitt in %														
1995/ 91	23,0	49,3	12,0	13,8	13,0	16,1	11,4	10,9	10,2	13,2	16,7	17,0	19,5	11,9
2000/ 95	-5,3	-8,3	-2,7	-8,2	-8,8	-6,7	-3,2	-5,4	0,1	-3,6	-5,9	-6,5	-6,6	-3,5
2000/ 91	7,9	17,0	4,4	2,2	1,5	4,1	3,8	2,4	5,0	4,5	4,8	4,6	5,7	3,9
2010/ 00	0,1	-2,0	1,4	1,2	1,5	0,5	0,0	-0,3	0,1	0,2	0,4	-1,7	0,4	3,9
2015/ 10	0,6	0,6	0,6	0,8	0,8	0,7	0,0	0,4	-0,3	0,0	0,5	0,4	0,6	0,6
2020/ 10	0,6	0,6	0,6	0,8	0,8	0,6	0,0	0,4	-0,4	0,0	0,5	0,4	0,6	0,6
1) Einschließlich vorbereitende Baustellenarbeiten; entspricht dem ehem. Bauhauptgewerbe (wobei Teilbereiche ausgegliedert wurden).- 2) Ehem. Ausbaugewerbe (um Teilbereiche erweitert).- 3) Fertigteilbau u. Montagen, Bauplanung, Eigenleistung der Investoren.														
Quelle: Berechnungen des DIW, gestützt auf die amtlichen Statistiken zum Baugewerbe.														





### 3.2.5 Vorausschätzung für das Baugewerbe in NRW

Für die künftige Entwicklung der Baunachfrage und der Bauwirtschaft in NRW kann anhand der ex-post dargestellten Anteile am früheren Bundesgebiet (Kapitel 2) eine Vorausschätzung nach Baubereichen und Produzentengruppen abgeleitet werden. Dabei wäre allerdings zu prüfen, ob es Anhaltspunkte gibt, die es nahe legen, für einzelne Nachfragebereiche – oder innerhalb des Baugewerbes nach Sparten – einen stärkeren oder geringeren Zuwachs in NRW anzunehmen.

Eine Übertragung der Prognosewerte für die Bauinvestitionen oder das Bauvolumen auf NRW ist nicht ohne weiteres möglich. Berechnungen zum Bauvolumen für NRW liegen für die Vergangenheit nicht vor. Bei den Bauinvestitionen gibt es zwar aus der VGR Daten nach Bundesländern, jedoch handelt es sich lediglich um eine globale Aufschlüsselung, die nicht nach den Bereichen Wohnungs-, Wirtschafts- und öffentlicher Bau bzw. Hoch- und Tiefbau differenziert ist<sup>33</sup>. Der Anteil der auf NRW entfallenden *Bauinvestitionen* lag im Jahre 1991 bei 17,6 %, fiel dann zurück bis auf 14,7 % im Jahre 1995 und stieg dann wieder auf 17,8 % im Jahre 1999 (jeweils bezogen auf das Niveau in Deutschland insgesamt). Kontinuierlicher stellt sich der Verlauf dar, wenn man den Anteil auf die Investitionen im früheren Bundesgebiet bezieht: Im Zeitraum 1991 bis 1995 lag er zwischen 20 und 21 %, in den Folgejahren stieg er leicht an bis auf 23 % im Jahre 1999.

Da bei der Vorausschätzung die einzelnen *Nachfragebereiche* von Interesse sind, sind hier die *baugewerblichen Umsätze* als Basisdaten verwendet worden. Für das Bauhauptgewerbe liegen sie ex-post nach Baubereichen vor (Angaben für alle Betriebe laut Bauberichterstattung); für das Ausbaugewerbe mussten sie entsprechend aufgeschlüsselt werden, wobei als Ausgangswert die Daten laut Umsatzsteuerstatistik verwendet worden sind. In der nachstehenden Tabelle 3.11 sind die Umsätze nach Baubereichen für die Jahre 1996 und 2000 ausgewiesen<sup>34</sup>. Die Vorausschätzung für die Jahre 2010 und 2015 bezieht sich auf die Zuwachsraten, wie sie in der Tabelle für das Bauvolumen im früheren Bundesgebiet eingegrenzt worden sind; hier ist also kein über- oder unterproportionaler Anstieg für NRW in einzelnen Bereichen angenommen worden.

---

<sup>33</sup> Vgl.: Statistisches Bundesamt, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Beiheft Investitionen, a.a.O., S. 91 ff. – dort sind aber nur die Bruttoanlageinvestitionen insgesamt dargestellt. Die differenzierteren Daten des Arbeitskreises „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“ (Hrsg.: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg) weisen Bau- und Ausrüstungsinvestitionen (neue Bauten, neue Anlagen) getrennt aus und darüber hinaus deren Aufteilung nach investierenden Wirtschaftsbereichen.

<sup>34</sup> Zu beachten ist allerdings, dass die Umsätze Doppelzählungen bezüglich der vergebenen Subunternehmeraufträge enthalten und so im Niveau gegenüber der tatsächlichen Bauleistung überhöht sind – dies betrifft in stärkerem Maße das Bauhauptgewerbe. In der Vorausschätzung wird formal unterstellt, dass die Subunternehmerquote nicht ansteigt.

Tabelle 3.11

**Baugewerbe in Nordrhein-Westfalen - Entwicklung bis 2015**  
**Umsätze nach Baubereichen und Beschäftigte**

Umsätze nach Bereichen Beschäftigte	1996		2000		2010		2015	
	Bauhaupt- gewerbe <sup>1</sup>	Ausbau- gewerbe <sup>2</sup>	Bauhaupt- gewerbe <sup>1</sup>	Ausbau- gewerbe <sup>2</sup>	Bauhaupt- gewerbe	Ausbau- gewerbe	Bauhaupt- gewerbe	Ausbau- gewerbe
Nachfragebereiche	baugewerblicher Umsatz in Mrd. Euro							
Wohnungsbau	5.696	12.020	5.588	12.833	5.200	13.950	5.050	14.600
Wirtschaftsbau	6.846	4.643	6.887	4.965	7.220	5.590	7.610	5.830
Gewerbl. Hochbau	4.571	4.438	4.545	4.740	4.710	5.350	4.950	5.570
Gewerbl. Tiefbau	2.275	205	2.342	225	2.510	240	2.660	260
Öffentlicher Bau	4.320	1.831	3.844	1.917	3.710	1.920	3.620	1.920
Öffentl. Hochbau	961	1.667	782	1.774	780	1.770	780	1.770
Straßenbau	1.544	0	1.549	0	1.470	0	1.430	0
Sonstiger Tiefbau	1.815	164	1.513	143	1.460	150	1.410	150
Hochbau insgesamt	11.228	18.125	10.915	19.347	10.690	21.070	10.780	21.940
Tiefbau insgesamt	5.634	369	5.404	368	5.440	390	5.500	410
Hoch- und Tiefbau	16.862	18.494	16.319	19.715	16.130	21.460	16.280	22.350
	Beschäftigte im Jahresdurchschnitt							
Hoch- und Tiefbau	195.060	223.700	162.830	270.900	127.000	249.100	114.000	238.500
Nachfragebereiche	reale Entwicklung <sup>3</sup> der Umsätze als Index 2000 = 100							
Wohnungsbau	101,9	93,7	100,0	100,0	93,1	108,7	90,4	113,8
Wirtschaftsbau	99,4	93,5	100,0	100,0	104,8	112,6	110,5	117,4
Gewerbl. Hochbau	100,6	93,6	100,0	100,0	103,6	112,9	108,9	117,5
Gewerbl. Tiefbau	97,1	91,1	100,0	100,0	107,2	106,7	113,6	115,6
Öffentlicher Bau	112,4	95,5	100,0	100,0	96,5	100,2	94,2	100,2
Öffentl. Hochbau	122,9	94,0	100,0	100,0	99,7	99,8	99,7	99,8
Straßenbau	99,7		100,0	100,0	94,9		92,3	
Sonstiger Tiefbau	120,0	114,7	100,0	100,0	96,5	104,9	93,2	104,9
Hochbau insgesamt	102,9	93,7	100,0	100,0	97,9	108,9	98,8	113,4
Tiefbau insgesamt	104,3	100,3	100,0	100,0	100,7	106,0	101,8	111,4
Hoch- und Tiefbau	103,3	93,8	100,0	100,0	98,8	108,9	99,8	113,4
	Entwicklung der Beschäftigten als Index 2000 = 100							
Hoch- und Tiefbau	119,8	82,6	100,0	100,0	78,0	92,0	70,0	88,0
<p><b>1</b> Angaben laut Bauberichterstattung für alle Betriebe (Monatsberichtskreis hochgerechnet).-</p> <p><b>2</b> Nach Angaben der Umsatzsteuerstatistik für das gesamte Ausbaugewerbe (in der Fachstatistik werden nur Betriebe mit 10 und mehr Beschäftigten erfasst). Aufteilung nach Bereichen geschätzt, mit Bezug auf die Bauvolumensrechnung.</p> <p><b>3</b> Die Baupreise hielten sich im Zeitraum 1995 bis 2000 auf einen annähernd konstanten Niveau; die Vorausschätzung bezieht sich ebenfalls auf Werte zu konstanten Preisen.</p>								

Bei den Daten für die Beschäftigten im Baugewerbe ist ein Anstieg der Produktivität (gemessen am jährlichen Umsatz pro Kopf) von etwa 2 % p.a. berücksichtigt worden, wobei jedoch der Anstieg im Bauhauptgewerbe höher (mit 2,4 %), im Ausbaugewerbe hingegen niedriger (mit 1,7 %) veranschlagt wurde. Dieser geschätzte Produktivitätszuwachs stützt sich auf den Trend der zurückliegenden Jahre von 1995 an, wobei zu beachten ist, dass wegen der Umstellung der WZ-Systematik ein längerer Stützbereich ohnehin problematisch ist.

Im Bauhauptgewerbe ist der ex-post zu beobachtende stärkere Anstieg der Umsätze je

Beschäftigtem zum Teil darauf zurückzuführen, dass die in den Umsätzen enthaltenen Subunternehmerleistungen größeres Gewicht hatten als im Ausbaubereich. Wenn man die Produktivität im engeren Sinne beziffern will, ist es besser, anstelle der Umsätze bzw. des Bruttoproduktionswertes den Nettoproduktionswert (nach Abzug der Vorleistungen) heranzuziehen. Angaben für beide Größen liefert die Kostenstrukturerhebung bei Unternehmen des Baugewerbes<sup>35</sup>. Die Annahmen über die künftige Entwicklung stützen sich daneben auf Trends von Umsatz- und Beschäftigtendaten für alle Betriebe des Baugewerbes in den alten Bundesländern.

Im unteren Teil der Tabelle ist die so abgeleitete voraussichtliche Entwicklung von Umsätzen nach Baubereichen sowie der Beschäftigten insgesamt in NRW in Indexwerten, bezogen auf das Jahr 2000, dargestellt worden.

- Bei der Produktion des Bauhauptgewerbes (reale Umsätze) kann erwartet werden, dass bis zum Ende des Jahrzehnts annähernd wieder das Niveau des Jahres 2000 erreicht werden wird. Dies dürfte aber einen weiteren Abbau an Beschäftigten um etwa 22% in dieser Zeit nach sich ziehen; angesichts des tiefen konjunkturellen Einbruchs könnte es sogar sein, dass zwischenzeitlich die Beschäftigtenzahl unter die Marke von 127 000 absinken wird.
- Für das Ausbaugewerbe ist die Perspektive etwas günstiger – die reale Bauleistung dürfte im jährlichen Durchschnitt um ca. 1 % steigen. Allerdings wird dies Bemühungen um Produktivitätssteigerungen voraussetzen. Die Beschäftigtenzahl dürfte auch in diesem Bereich zurückgehen – bis zum Ende des Jahrzehnts um etwa 8 % gegenüber dem Jahr 2000 – und dann bei 250 000 liegen.

---

<sup>35</sup> Vgl.: Statistisches Bundesamt, Kostenstruktur der Unternehmen im Baugewerbe 2000. Fachserie 4, Reihe 5.3, Wiesbaden, 2002. Zusammenfassende Übersichten, S. 11 ff. Beim Bruttoproduktionswert je Beschäftigtem im Bauhauptgewerbe ergab sich für die letzten Jahre sogar ein durchschnittlicher Zuwachs von etwa 4 %, beim Nettoproduktionswert je Beschäftigtem lag er hingegen bei 2 %. Beim Ausbaugewerbe waren ähnliche (etwas niedrigere) Raten zu verzeichnen, jedoch sind die dort erfassten Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten nur bedingt für den Gesamtbereich aussagefähig.



#### 4. Szenarien für den Bausektor - Spannweite von Annahmen und Ergebnissen in aktuellen Vorausschätzungen

Im Folgenden werden die Ergebnisse der trendorientierten Vorausschätzungen, wie sie hier in einheitlichem Kontext erarbeitet worden sind (Kapitel 3), mit anderen aktuellen Vorausschätzungen verglichen und die dort getroffenen Annahmen kommentiert. Dabei bietet es sich an, zunächst die gesamtwirtschaftlichen Aspekte als Hintergrund der Aussagen zur künftigen Baunachfrage - bzw. der Bauinvestitionen insgesamt - zu betrachten. Dann wird die Struktur der Baunachfrage kommentiert, die sich mehr auf Baubedarfe vor dem Hintergrund gesellschaftlich/demografischer Entwicklungstendenzen bezieht.

In den zum Vergleich herangezogenen aktuellen Vorausschätzungen wird zwar zumeist auf den gesamtwirtschaftlichen Rahmen - Wirtschaftswachstum und Entwicklung der Bevölkerung - Bezug genommen, aber nicht in der Form, dass hierbei auch Sensitivitäten herausgearbeitet worden sind. Somit fehlt es in den Prognosen zumeist auch an einer Darstellung von Korridoren für mögliche alternative Entwicklungstrends im Bausektor, in Abhängigkeit von gesellschaftlichen Einflussfaktoren oder verschiedenen Möglichkeiten zur politischen Einflussnahme. Es ist deshalb nicht so leicht möglich, aus den Bausteinen der einzelnen Projektionen übergreifend alternative Szenarien einzugrenzen. Vielmehr kann hier nur die Spannweite der Prognoseaussagen dargestellt werden, wobei auf methodische Ansätze und Probleme eher generell eingegangen wird.

Wegen der herausragenden Bedeutung des Wohnungsbaus werden zunächst Methoden und Probleme der Vorausschätzungen für diesen Bereich analysiert. Anschließend wird in ähnlicher Form die Spannweite der Vorausschätzungen zum Nichtwohnbau dargestellt.

Betrachtet werden die Bauvorausschätzung des **ifo**-Instituts<sup>36</sup>, die Studie "Zukunft der Bauwirtschaft" des **IWG**<sup>37</sup>, Ergebnisse des Deutschland-Reports der **Prognos-AG**<sup>38</sup>, das

---

<sup>36</sup> Erich Gluch: Bauvorausschätzung Deutschland 2001 - 2006/2011. München, Dezember 2001.

<sup>37</sup> Adrian Ottnad, Peter Hefe: Die Zukunft der Bauwirtschaft in Deutschland (Studie des IWG Bonn im Auftrag des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie). München 2002.

<sup>38</sup> Der Deutschland Report 2002 - 2020. Analysen, Perspektiven und Prognosen. Basel 2002.

Projekt "Arbeit und Ökologie" (**A+Ö**) im Auftrag der Böckler-Stiftung<sup>39</sup> und die Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik (**difu**) zum kommunalen Investitionsbedarf<sup>40</sup>.

#### 4.1 Vorausschätzungen zur Gesamtwirtschaft und zur Baunachfrage

Die Annahmen zum künftigen *Wirtschaftswachstum* variieren nicht allzu stark. Drückt man die Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts bis 2010 in durchschnittlichen konstanten Zuwachsraten (bezogen auf das Jahr 2000) aus, so reicht die Spannweite der aktuellen Prognosen von 1,6% bis 1,9%, nur unter besonderen Bedingungen wird eine Rate von 2,2% für erreichbar gehalten. Die eigene Schätzung liegt mit knapp 1,5% am unteren Rand.

Zum Teil hängen die Unterschiede natürlich vom Alter der Prognose ab, denn angesichts der fortgesetzten konjunkturellen Talfahrt werden auch die langfristig für erreichbar gehaltenen Ziele rascher revidiert. Zum Teil stehen dahinter methodische Unterschiede: Je nachdem, ob eher trendorientierte "Basis-Szenarien" skizziert werden oder Szenarien, die auf eine aktivere politische Gestaltung und dann mögliche bzw. wünschenswerte höhere Wachstumspfade zielen, sind die Aussagen anders zu werten. Generell ist zu beachten, dass die Differenzen - ausgedrückt in konstanten langfristigen Zuwachsraten - nur scheinbar gering sind, die Zielwerte des BIP liegen im Jahr 2010 doch um bis zu 10% auseinander.

Ein noch relativ hohes Wirtschaftswachstum ("knapp 2%") wird in der **ifo**-Bauvorausschätzung angenommen. Mit einer ähnlichen Rate rechnet **Prognos** im Deutschland-Report - dort wird zwar zunächst bis zum Jahre 2005 eine niedrigere Rate von 1,7% veranschlagt, im Gesamtdurchschnitt von 2000 bis 2010 liegt sie aber bei 1,9%, während im Folgejahrzehnt bis 2020 wieder eine Abschwächung über 1,8% auf 1,6% angenommen wird. Nahe an unserer eigenen Vorausschätzung für die Zuwachsrate des BIP liegt die des **IWG** in der Studie "Zukunft der Bauwirtschaft" mit knapp 1,6% - charakterisiert als Zuwachs, der "etwa den historischen Erfahrungen entspricht".

Eine etwas ältere Vorausschätzung - die ein aufwändiges Prognosemodell bei einem differenzierten Szenarien-Ansatz anwendet - ist das Projekt "Arbeit und Ökologie"(**A+Ö**), an

---

<sup>39</sup> Hans Böckler-Stiftung (Hrsg.): Wege in eine nachhaltige Zukunft - Verbundprojekt Arbeit und Ökologie. Abschlussbericht. Berlin und Wuppertal, April 2000. Wege in eine nachhaltige Zukunft. Düsseldorf, Juli 2000.

<sup>40</sup> Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.): Kommunaler Investitionsbedarf bis 2009. Bearbeitung: M. Reidenbach. (Vorab-)Kurzfassung.

dem mehrere Institute im Auftrag der Böckler-Stiftung beteiligt waren. Dort wird im so genannten Kontrast-Szenario - dessen Annahmen entsprechen eher der "normalen" Entwicklung, bei anhaltenden Bemühungen der Wirtschaftspolitik um Kostensenkungen für die Unternehmen (Steuern und Lohnnebenkosten) - ein Wachstum von 1,6% im Zeitraum 1994 bis 2020 für wahrscheinlich gehalten<sup>41</sup>. Indes - dies ist die Botschaft des Projekts - wird ein deutlich höheres Wachstum als "machbar" angesehen. Dazu werden zwei Szenarien berechnet: Im "Ökonomisch-sozialen Szenario" steht das Ziel hoher Beschäftigung im Vordergrund; entsprechend werden hier ein Wachstumspfad mit durchschnittlicher Rate des BIP von 2,2% gezeichnet und die politischen Ansätze skizziert, die dahin führen könnten. Im "Ökologisch-sozialen Szenario" werden dann - bei stärkerer Beachtung von Umweltaspekten - wieder Abstriche vorgenommen; der langfristige Wachstumspfad ist unter diesen Bedingungen mit 1,9% jährlicher Steigerung des BIP gekennzeichnet.

Der Weg zu mehr Wachstum führt in diesem Modell (**A+Ö**) über verstärkte *Investitionen*. Im Kontrast-Szenario wird ein Zuwachs der Bruttoanlageinvestitionen von jährlich 1,3% angenommen; im ökonomischen Szenario wird mit 2,4% eine wesentlich höhere Rate vorausgesetzt, während sie im ökologischen Szenario mit 2,2% wieder etwas niedriger sein darf. Leider werden keine detaillierteren Aussagen zur Struktur der Investitionen getroffen. Es fehlt schon eine Unterteilung nach Bauten und Ausrüstungen, die hier von besonderem Interesse wäre. So kann nur vermutet werden, dass der Anstieg der Bauinvestitionen in diesen Szenarien noch weitgehend mit Blick auf Bedarfsaspekte - insbesondere auch bezüglich einer Anpassung der Infrastrukturausstattung und Modernisierungsaufgaben in den neuen Ländern - recht hoch veranschlagt worden ist. Dennoch dürfte das Schwergewicht bei den für den technischen Fortschritt und Strukturwandel wichtigeren Ausrüstungsinvestitionen gesehen worden sein.

In den neueren Vorausschätzungen wird die Expansion der Investitionen deutlich niedriger veranschlagt:

- **Prognos** nimmt für die gesamten Bruttoanlageinvestitionen von 2000 bis 2010 einen Anstieg von 1,6% an - das bedeutet für die Ausrüstungen einen weit stärkeren Zuwachs als für die Bauten, die im gleichen Zeitraum nur um gut 0,5% steigen werden - davon Wohnungsbau 0,4%, Nichtwohnungsbau 0,66%; im Folgejahrzehnt 2010 bis 2020 wird allerdings ein wieder deutlich stärkerer Zuwachs der Bauinvestitionen von 1,4% (Wohn-

---

<sup>41</sup> Weil das komplizierte Prognosemodell „Panta Rhei“ auf sehr differenzierte Daten gestützt ist (u.a. Input-Output-Tabellen, kombiniert mit Emissionskoeffizienten), liegt das Basisjahr weit zurück. Leider bedingt dies auch, dass veraltete Darstellungen der VGR (alte WZ-Systematik und Preisbasis von 1991) verwendet werden mussten. Eine Anpassung des Modells an die neuere Datenbasis war offenbar zu aufwändig.

bauten ebenfalls über 1%) angenommen. (Die langfristige Perspektive wird also günstiger beurteilt als in der hier vorgelegten eigenen Schätzung).

- Ähnlich veranschlagt das **IWG** den Zuwachs der gesamten Bruttoanlageinvestitionen bis 2010 mit 1,5% und den der Bauten mit knapp 0,4%. Ausschlaggebend ist dabei der Wohnungsbau, für den eine Schrumpfung um 0,9% im jährlichen Durchschnitt vorausgesagt wird, während der Nichtwohnbau vergleichsweise sehr optimistisch eingestuft wird (+1,6%).
- Die **ifo**-Bauvorausschätzung bezieht sich im langfristigen Teil (bis 2011) auf das *Bauvolumen*; dort wird bis 2005 eine Schrumpfung angenommen (-0,63% p.a. gegenüber 2000), während im Zeitraum 2000 bis 2010 eine schwächere Minusrate von -0,16% resultiert. Maßgeblich ist auch in dieser Schätzung die Annahme zum Wohnungsbauvolumen, das allerdings nur geringfügig stärker zurückgehen soll als das für den Nichtwohnbau. In diesem Bereich wird bis zum Jahr 2005 eine Schrumpfung der Bauleistung (um knapp 0,7%) angenommen, während sie im Jahr 2010 wieder fast das Niveau von 2000 erreichen würde.
- Problematisch oder jedenfalls nicht leicht nachzuvollziehen ist der Zusammenhang zwischen den Annahmen zur *Bautätigkeit im Wohnungsneubau*, wie sie in der ifo-Vorausschätzung getroffen worden sind, und dem korrespondierenden Wohnungsbauvolumen: Die Zahl der genehmigten Wohnungen soll laut ifo von 2000 bis 2010 immerhin von 304.000 auf 358.000 WE ansteigen (zwischenzeitlich bis 2005 sogar stärker); das verträgt sich kaum mit der Annahme eines im Gesamtzeitraum rückläufigen Wohnungsbauvolumens. Für Westdeutschland wird sogar noch ein stärkerer Zuwachs der Baugenehmigungen unterstellt (rund 300.000 WE im Jahr 2010 gegenüber 250.000 im Jahr 2000), wobei auch in den alten Ländern dennoch das Wohnungsbauvolumen leicht rückläufig sein soll.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Spanne der Prognoseaussagen zum Wohnungsbau im Zeitraum 2000 bis 2010 von -0,9% (**IWG**) bis +0,4% (**Prognos**) reicht, ausgedrückt als Veränderung im jährlichen Durchschnitt. Für den Bereich des Nichtwohnbaus variieren die Prognosen in einem Bereich von -0,1% (**ifo**) bis +1,6% (**IWG**). Für die Bauinvestitionen/das Bauvolumen insgesamt liegt die niedrigste Schätzung bei -0,16% (ifo), die höchste bei +0,52% (**Prognos**). Die eigene Vorausschätzung liegt mit +0,55% (Bauinvestitionen) am oberen Rand; allerdings fällt die Rate - was die Vorausschätzung des Bauvolumens betrifft - dort insgesamt etwas niedriger aus (0,4%), was

einen Basiseffekt deutlich werden lässt<sup>42</sup>, beim Wohnungsbauvolumen ist der Zuwachs hingegen etwas höher als bei den Investitionen.

#### 4.1.1 Methoden und Probleme Wohnungsbau

Bei Prognosen des Wohnungsbaus sind zwei Problemfelder zu beachten: Die Vorausschätzung der Bautätigkeit bezieht sich zumeist auf demografische Komponenten und die Einkommensentwicklung als wesentliche Determinanten. Darüber kann der zusätzliche Bedarf an Wohnungen bzw. die erwartete *Zusatznachfrage* nach Wohnflächen/Bauformen eingegrenzt werden. Von großem Einfluss auf die Schätzung der Bautätigkeit sind Vorgaben zum *Ersatzbedarf*; diesbezüglich können die Annahmen weit auseinander liegen: Zwar sind die physischen Abgänge in der bisherigen Entwicklung statistisch relativ gut erfasst, was aber fehlt, ist darüber hinaus der Abgang infolge von Zusammenlegung von Wohneinheiten oder Zweckentfremdung von Wohnraum durch andere Nutzung, der nur geschätzt werden kann. Ein weiteres Problem - keineswegs unabhängig vom ersten - ist bei der Vorausschätzung der Wohnungsbauinvestitionen bzw. des -bauvolumens die Annahme über künftige Bauleistungen zur *Erhaltung und Wertverbesserung* von Gebäuden und Wohnungen - neben oder anstelle von Neubaumaßnahmen.

Die Annahmen zum *Ersatzbedarf* an Wohnungen stützen sich zumeist auf Abgangsquoten, die aus dem Vergleich von Wohnungszählungen oder -stichproben, die in längerfristigen Zeitabständen vorliegen, abgeleitet worden sind<sup>43</sup>. So wird gefolgert, dass jährlich etwa 0,4% der Bestandswohnungen abgängig sind bzw. nicht mehr für Wohnnutzung zur Verfügung stehen; dies bedeutet eine Größenordnung von etwa 150.000 WE pro Jahr, die allein schon zu bauen wären, damit das zahlenmäßige Angebot aufrechterhalten wird. Indes scheint es unsicher, ob eine Annahme von Abgängen in dieser Höhe heute noch als realistisch gelten kann. Die letzte Wohnungszählung in Westdeutschland erfolgte im Jahr 1987. Danach war ein außerordentlich starker Bevölkerungszustrom zu verzeichnen, mit dem die Bautätigkeit bei weitem nicht Schritt halten konnte. Es ist zu vermuten, dass in erheblichem Maße Angebotsreserven genutzt worden sind, um die gestiegene Einwohnerzahl bzw. die damals neu hinzugekommenen Haushalte zu beherbergen; mit anderen

---

<sup>42</sup> Die Ergebnisse für das Bauvolumen waren im Jahre 2000 deutlich günstiger als die für die Bauinvestitionen, was u. a. dadurch zu erklären ist, dass die Leistungen des Ausbaugewerbes noch weitgehend stabil waren, während die (mehr neubauorientierten) des Bauhauptgewerbes schon einen kräftigen Einbruch aufwiesen. Instandsetzungsleistungen werden bei den Bauinvestitionen bekanntlich nur teilweise berücksichtigt.

<sup>43</sup> Vgl.: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Wohnungsprognose 2015. Bonn 2001, S. 47 f. Ferner: K. Behring, V. Rußig: Wohnungsversorgung bis 2000. In: ifo-Schnelldienst 9/1994. Früher schon: B. Bartholmai: Analyse und Prognose der Wohnungsnachfrage in der Bundesrepublik Deutschland. Beiträge zur Strukturforchung des DIW, Heft 58, Berlin 1980, S. 35 ff.

Worten: Wahrscheinlich kam es in der ersten Hälfte der 90er Jahre zu einer Reaktivierung zwischenzeitlich nicht mehr genutzten Wohnraums - Wohneinheiten, die in der GWZ 87 nicht mehr als solche gezählt worden waren, sind später, z. B. in der 1%-Wohnungsstichprobe 1993, durchaus wieder als bewohnte WE erfasst worden.

Dies könnte auch ein Grund dafür sein, dass die Fortschreibung der Wohnbevölkerung und die des Wohnungsbestands (beide gestützt auf die 87er Zählungen und die seitherigen Mikrozensus-Erhebungen) nicht mehr zusammen passen: So wurde 1998 deutlich, dass die Hochrechnung des Mikrozensus mit der fortgeschriebenen Zahl der Wohnungen drei Millionen Haushalte weniger ergab, als die Zahl, die man aufgrund der Bevölkerungsfortschreibung ermittelt hatte<sup>44</sup>.

Da keine neue Zählung mehr stattfand, bewegt man sich bei Prognosen zum Wohnungsbedarf auf unsicherem Terrain. Annahmen zum Ersatzbedarf können sich darauf beziehen, dass künftig bestimmte Baualtersklassen des Wohnungsbestands bzw. damals typische Bauformen zunehmend als nicht mehr marktkonform angesehen werden - Folge: Zusammenlegung/Umbau oder aber Abriss. Was Zweckentfremdung betrifft, sollte man eher auf Erfahrungswerte bei Kommunen oder Wohnungsunternehmen Bezug nehmen.

Der Vergleich der Investitionen und des Bauvolumens im Wohnungsbau mit den Bauleistungen für neue Gebäude zeigt, dass die Maßnahmen zur Verbesserung oder Erhaltung des Wohnungsbestands in den letzten Jahren in den Vordergrund gerückt sind. Leider fehlt es an genaueren Analysen über Art und Umfang der Aktivitäten nach Gebäudetypen und Eigentümergruppen, die repräsentativ wohl nur im Rahmen der 1%-Wohnungsstichproben erfolgen können. Zur kurzfristigen Entwicklung können dazu auch Befragungen einigen Aufschluss geben, die im Rahmen der vorliegenden Studie möglich waren.

#### **4.1.2 Methoden und Probleme Nichtwohnbau**

Beim Nichtwohnbau ist nach Hochbau- und Tiefbaubereichen zu unterscheiden, gleichzeitig nach Unternehmens- und öffentlichem Bereich. Bei den üblicherweise verwendeten Hauptaggregaten der Bauinvestitionen und des Bauvolumens liegt nur diese grobe Unterteilung vor, wobei beim Bauvolumen noch nach Straßenbau und sonstigem öffentlichen Tiefbau unterschieden wird. Die meisten Vorausschätzungen beziehen sich auf diese Daten. In Abschnitt 3.2.4 wurde bereits darauf hingewiesen, dass bei der längerfristigen Prognose eine Zusammenfassung von öffentlichem und Unternehmenssektor angemess-

---

<sup>44</sup> Vgl. dazu auch BBR Wohnungsprognose 2015, a.a.O., S. 4.

sen sein kann, weil sich öffentliche Aufgaben zunehmend in den privaten Unternehmensbereich verlagern.

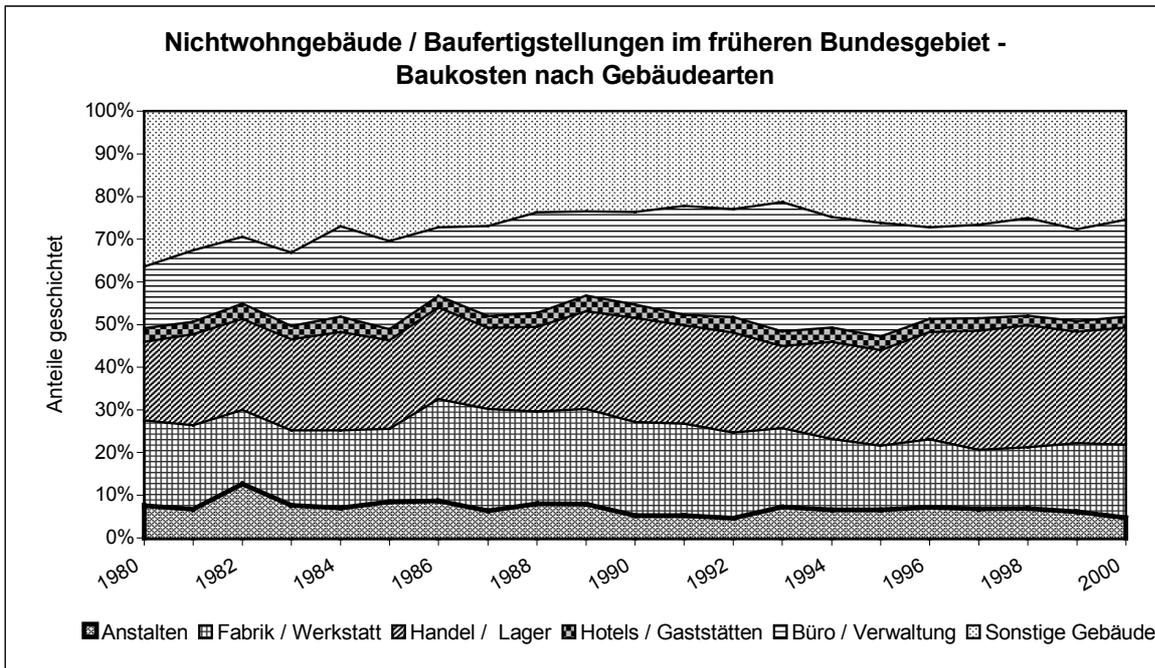
Für tieferschürfende Analysen kann auf differenziertere Daten zurückgegriffen werden: Die Investitionen laut VGR - darunter neue Bauten - sind nach investierenden Wirtschaftsbereichen ausgewiesen (neuerdings auch in langen Zeitreihen). Die Daten zur Bautätigkeit im Hochbau liegen in tieferer Untergliederung nach Gebäudearten vor.

Um die wichtigsten Entwicklungstendenzen im Hochbaubereich zu veranschaulichen, sind in Abbildung 4.1 für den Zeitraum der letzten 20 Jahre (früheres Bundesgebiet) die Baufertigstellungen im Hochbau nach Gebäudearten als Anteile dargestellt. Ähnlich müssten sich diese Nachfrageverschiebungen bei den Anteilen nach Wirtschaftsbereichen (bzw. -Hauptgruppen) an den gesamten Bauinvestitionen spiegeln.

- Die Baufertigstellungen im *früheren Bundesgebiet* wiesen im *Zeitraum 1980 bis 1990*, gemessen an den veranschlagten Baukosten, einen trendmäßigen Zuwachs von knapp 2% auf. Dabei war eine deutliche Anteilsverschiebung zugunsten der Handels- und Lagergebäude (von 20% auf 24%) sowie der Büro- und Verwaltungsgebäude (von 16% auf 22%) zu verzeichnen, bei leicht fallendem Anteil der Anstaltsgebäude sowie der sonstigen Gebäude (deren Anteil ging von rund 35% auf 24% zurück), während der Anteil für die Fabrik- und Werkstattgebäude in dieser Zeit - bei starken konjunkturellen Schwankungen - nur relativ schwach (von 20% auf 22%) stieg.
- Im Folgejahrzehnt 1991 bis 2000 ging der Anteil der Fabrik- und Werkstattgebäude weiter zurück - bis auf 14% in den Jahren 1997/98 - und stieg dann erst wieder leicht an. Auch die Handels- und Lagergebäude fielen bis 1995 anteilmäßig zunächst etwas zurück, wiesen aber dann wieder einen deutlichen Zuwachs auf. Umgekehrt war die Entwicklung bei den Bürogebäuden - deren Anteil stieg von 1991 bis 1995 kräftig (auf Werte zwischen 26% und 30%) und fiel in den Folgejahren wieder auf etwa 22% zurück. Weitgehend konstant blieb der Anteil der sonstigen Gebäude (für die keine weitere Aufschlüsselung vorlag). Der Zuwachs der gesamten Baufertigstellungen hatte sich im Gesamtzeitraum abgeschwächt.

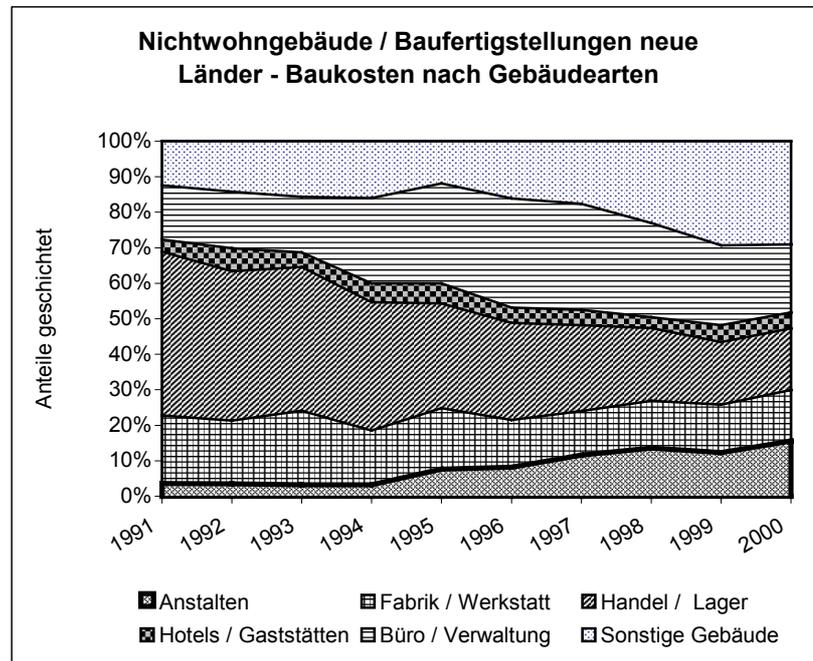
Als generelle Trends sind also eine relative Abnahme für den Bereich des produzierenden Gewerbes (Fabrik- Werkstattgebäude) und eine gewichtige Zunahme für den Gesamtbereich Dienstleistungen, Handel und Verkehr (Büro-/Verwaltungsgebäude, Handels-/Lagergebäude, Hotels/Gaststätten) auszumachen.

Abbildung 4.1



Für die *neuen Bundesländer* kann nur ein Bild für die Zeit seit 1991 skizziert werden, wobei die Daten anfangs geschätzt sind (Abbildung 4.2). Erkennbar wird ein zunächst sehr hoher Anteil der Handels- und Lagergebäude - vor allem wohl Gewerbeparks in Außengebieten - die infolge der Anreize durch Investitionszulagen und Sonderabschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz vielerorts gebaut worden sind. Von 1995 an ging deren Anteil zurück, während nunmehr die Bürogebäude bevorzugtes Objekt der Kapitalanleger waren. Die Bautätigkeit im Bereich der Fabrik- und Werkstattgebäuden, deren Anteil anfangs noch bei 20% lag, fiel seit 1994/95 ebenfalls auf ein geringeres Niveau zurück. Im Gesamtzeitraum gestiegen ist hingegen der Anteil der Anstaltsgebäude sowie der der sonstigen Gebäude.

Abbildung 4.2



Im Folgenden soll auf wesentliche *Prognoseergebnisse zum Nichtwohnbau* und methodische Hinweise zu deren Ableitung in einzelnen aktuellen Vorausschätzungen eingegangen werden.

Die *ifo*-Bauvorausschätzung bezieht sich explizit auf die *Baufertigstellungen* im Nichtwohnbau, zeichnet dafür aber nur eine Entwicklung bis zum Jahr 2006, während die Werte zum realen *Hochbauvolumen* bis zum Jahre 2011 reichen. Bei den Baufertigstellungen - hier allerdings dargestellt in Kubikmeter umbautem Raum - wird bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden ein Zuwachs um gut 1% im Zeitraum 2000 bis 2005 erwartet, während bei den nichtlandwirtschaftlichen Betriebsgebäuden (sie schließen in dieser Abgrenzung Handels-/Lagergebäude sowie Fabrik-/Werkstattgebäude ein) mit einer leicht rückläufigen Entwicklung (-0,7%) gerechnet wird. Insgesamt ergibt sich so für den Hochbaubereich nahezu eine Konstanz.

Beim *Bauvolumen* wird für den Hochbau in dieser Zeit allerdings ein Rückgang beim gewerblichen und ebenso beim öffentlichen Hochbau (zusammen -1,2%) angenommen. Für den längeren Zeitraum bis 2010 wird im Hochbau (wieder gegenüber 2000) ebenfalls mit einer Schrumpfung in beiden Hochbaubereichen gerechnet, die allerdings schwächer ausfällt (-0,3%). Dahinter stehen diametrale Entwicklungen in den alten und den neuen

Bundesländern: Für das frühere Bundesgebiet wird ein Zuwachs des gewerblichen Hochbaus um 0,35%, für den öffentlichen Hochbau um 0,16% angenommen.

Im Tiefbau wird eine kräftigere Expansion angenommen - Straßenbau +1,1%, ähnlich für den gewerblichen Tiefbau, schwächer aber für den sonstigen öffentlichen Tiefbau mit knapp +0,6%. Für Deutschland insgesamt fallen die Raten auch im Tiefbaubereich deutlich schwächer aus (insgesamt Tiefbaubereich +0,2%).

Diese doch recht differenzierte Darstellung nach Bereichen bei gesonderter Betrachtungen für West- und Ostdeutschland erlaubt immerhin eine kritische Nachvollziehbarkeit der Prognoseaussagen. Die textlichen Erläuterungen zu Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren sind allerdings nicht sehr ausführlich - sie beziehen sich eher auf den mittelfristigen Teil der Vorausschätzungen, für den langfristigen sind sie sehr spärlich.

In der Schätzung des **IWG** bis 2010 werden als wesentliche Grundtendenzen für den gesamten Nichtwohnbau genannt: Generell steigender Anteil für Erhaltungsmaßnahmen und den Ersatzbedarf sowie spezifische Sanierungsrückstände bei der Infrastruktur, die künftig aufzuholen sein werden; darüber hinaus ein höherer privater Finanzierungsanteil, der zum Teil auch die Infrastruktur betreffen könnte, obwohl derartige Ansätze dort wohl eher gering bleiben dürften<sup>45</sup>. Auf Bedarfspotenziale im Nichtwohnbau nach Einzelbereichen, verbunden mit Überlegungen und Empfehlungen zur weiteren Privatisierung bisher öffentlicher Aufgaben, wird dann ausführlicher eingegangen<sup>46</sup>.

Vor diesem Hintergrund - private Finanzierung, die auch von der Bauindustrie als Appell an die Politik in den Vordergrund gestellt wird - ist wohl auch die Grundaussage zu bewerten, dass das Wachstumspotenzial im Nichtwohnbau insgesamt bis 2010 mit einer immerhin sehr hohen Rate von 1,9% veranschlagt wird (Anmerkung: Diese Rate passt nicht zu den Zahlen in der Tabelle, die 1,6% Zuwachs ergeben). Eine Aufteilung der für 2010 genannten realen Investitionen in Höhe von 136 Mrd. € wird leider nicht ausgewiesen<sup>47</sup>.

In Teilen stützen sich die Bauvorausschätzungen auf eine Studie zum *kommunalen Investitionsbedarf*, die das Deutsche Institut für Urbanistik **difu** für den Zeitraum 2000 bis 2009 vorgelegt hat. Sie bezieht sich auf alle Städte, Gemeinden und Kreise des früheren Bundesgebiets und bezog erstmals auch die Kommunen in den neuen Ländern ein. Darin

---

<sup>45</sup> Vgl.: Die Zukunft der Bauwirtschaft, a.a.O., S. 113 bis 115.

<sup>46</sup> Ebenda, S. 147.

<sup>47</sup> Ebenda, S. 111.

wird der Gesamtbedarf für die alten Bundesländer mit 929 Mrd. € und der für die neuen Länder mit 413 Mrd. € veranschlagt. Der größte Teil entfällt auf den Verkehr (kommunale Straßen und ÖPNV) mit 27% in den alten und 25% in den neuen Ländern. Auf Wasserversorgung und Umweltschutz zusammen (ebenfalls überwiegend dem Tiefbau zuzurechnen) entfallen in den alten wie in den neuen Ländern jeweils rund 17%. Höher noch ist der Bedarf bei Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, der in den alten Ländern mit rund 20% und in den neuen Ländern mit 14% des Gesamtbedarfs beziffert wird.

Von Interesse ist natürlich, was diese Bedarfsrechnung an Zuwachs bedeutet: In den alten Ländern müsste das kommunale Investitionsniveau - so wird in der Studie ausgeführt - "rein rechnerisch um 40 bis 50 Prozent über das heutige Niveau steigen (einschließlich der Investitionen der kommunalen Unternehmen), wenn dieser Bedarf im genannten Zeitraum gedeckt werden soll". In den neuen Ländern "erhält man einen Betrag, der schätzungsweise 50 Prozent über dem Investitionsniveau des Jahres 2000 liegt". Zu den Realisierungschancen wird nicht allzu viel gesagt, außer: "Bund und Länder andererseits müssen die finanziellen Vorausschätzungen schaffen, um den Kommunen eine solide Investitionspolitik zu ermöglichen."

Die Berechnung ist also weniger als eine Vorausschätzung der tatsächlichen Entwicklung zu verstehen, vielmehr veranschaulicht sie, in welchem hohem Maße eigentlich schon Fehlentwicklungen eingetreten sind. Für die alten Länder wird der Ersatz-/Modernisierungsbedarf mit 60%, der Nachhol-/Erweiterungsbedarf mit 40% angegeben; in den neuen Ländern beträgt die Relation 72% zu 28%. Eine weitere Information ist, dass von den Investitionsarten gut zwei Drittel (alte Länder) bzw. mehr als drei Viertel (neue Länder) Baumaßnahmen betreffen.

Die Botschaft ist, dass im kommunalen Bereich eigentlich Investitionen erforderlich wären, die das 1,5-fache der bisherigen ausmachen. Da nicht absehbar ist, dass sich die Finanzsituation der Gemeinden wesentlich bessern wird - denn Bund und Länder haben ja selbst erhebliche Haushaltsprobleme - könnte ein Weg in der Übertragung mancher Aufgaben auf Private gesehen werden. Dafür kommen jedoch nur einige Bereiche in Betracht (Müllabfuhr/Deponien, Teile des ÖPNV, Wasser- und Energieversorgung), in denen die Privatisierung teilweise auch schon fortgeschritten ist.

#### **4.1.3 Fazit**

Die vorliegenden Vorausschätzungen aus jüngerer Zeit, die die gesamtwirtschaftliche Perspektive in Deutschland und - mit unterschiedlichem Schwerpunkt - darunter (oder vorwiegend) die Entwicklung im Bausektor betrachten, weisen keine allzu großen Unter-

schiede bezüglich der Annahmen zum Wachstum des Bruttoinlandsprodukts auf. Die Spannweite liegt zwischen 1,5% und 1,9% (bezogen auf 2000 als Basisjahr). Ein langfristiges Wirtschaftswachstum mit einer Rate von über 2% wird kaum noch für wahrscheinlich gehalten; allenfalls werden Strategien skizziert, wie man - politisch gestaltet - einen erwünschten höheren Wachstumspfad ansteuern könnte. Die in Kapitel 3 vorgestellte eigene Schätzung liegt mit 1,5% am unteren Rand der Prognosen. Sie berücksichtigt, dass es angesichts der anhaltenden konjunkturellen Schwächephase sogar schon fraglich sein könnte, ob dieser Anstieg bis zum Jahr 2010 überhaupt erreicht wird - dabei müssten in der zweiten Hälfte des Jahrzehnts stärkere Auftriebskräfte wirksam werden.

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, es gibt aber auch eine pessimistischere Schätzung, die eine Schrumpfung (gemessen am Niveau des Jahres 2000) für möglich hält. Allerdings ist stets zu beachten, ob eher unter Bedarfsaspekten oder von den restriktiveren Rahmenbedingungen der Nachfrage- und Finanzierungsaussichten her argumentiert wird.

Geht man ins Detail, so überrascht es etwas, dass die Annahmen darüber, ob ein künftiger Zuwachs mehr dem Wohnungsbau oder dem Nichtwohnbau zuzuschreiben ist, keineswegs einhellig sind. Vorwiegend wird für den Nichtwohnbau ein etwas stärkerer Anstieg erwartet.

Bei Wohnungsbauprognosen mit negativem oder Null-Wachstum wird vielleicht nicht angemessen berücksichtigt, dass in diesem Bereich die bestandsbezogenen Baumaßnahmen schon gegenwärtig stark ins Gewicht fallen und bei schwachem oder rückläufigem Neubau wahrscheinlich umso kräftiger expandieren werden. In diesem Zusammenhang ist auch zu beachten, dass der Wohnungsbestand (derzeit knapp 39 Millionen Wohnungen) einen weitaus höheren Sachvermögenswert repräsentiert als die gewerblichen und öffentlichen Gebäude sowie die Infrastruktur zusammen. Allerdings gilt auch für den Nichtwohnbau, dass die künftigen Baumaßnahmen zum Teil Erhaltung und Verbesserung betreffen und gegenüber dem Neubau immer stärker ins Gewicht fallen werden. Einschränkend sei angemerkt, dass Ersatzinvestitionen allein noch kein Wachstum bedeuten. Jedoch dürfte eine sinkende Neubauaktivität zumeist bedeuten, dass Bestandsinvestitionen dann umso mehr auf Erweiterungen und Verbesserungen im Sinne von Um- und Ausbau sowie Modernisierung hinauslaufen.

Investitionen zur Kapazitätserweiterung und für Innovationen bei Produktionsprozessen betreffen in erster Linie den Bereich der Ausrüstungen; hingegen können Bauten in aller Regel ohne größere Probleme an neue Erfordernisse angepasst werden. Ein enger

"komplementärer" Zusammenhang zwischen Ausrüstungs- und Bauinvestitionen ist deshalb nicht gegeben und - blickt man auf die Verläufe in der Vergangenheit zurück - auch empirisch nicht nachweisbar. Der Schlüssel für ein wieder beschleunigtes Wirtschaftswachstum, auf das sich derzeit alle Erwartungen richten, liegt also auf Seiten der Ausrüstungsinvestitionen und nur in der Folge wird es gewisse Impulse für den Wirtschaftsbau geben, mehr wegen der dann zu erwartenden Expansion der Dienstleistungsbereiche als im Produzierenden Gewerbe selbst. Auch der Wohnungsbau würde dann von wieder sicheren bzw. steigenden Einkommenserwartungen profitieren. Letztlich könnte auch der öffentliche Bau auf weniger restriktive Haushaltszwänge hoffen.

## **4.2 Politische Maßnahmen und gesellschaftliche Faktoren, die die weitere Entwicklung im Bausektor beeinflussen können**

### **4.2.1 Einschneidende Veränderung von Rahmenbedingungen geplant**

Die politischen Weichenstellungen richten sich gegenwärtig auf einen Kurs der Konsolidierung aller öffentlichen Haushalte. Der Zwang ist wegen der Verpflichtungen gegenüber der EU gegeben, es gilt, das bestehenden Defizit abzubauen und wieder in den zulässigen Korridor der Neuverschuldung einzuschwenken. Neben dem währungspolitischen Stabilitätsziel steht dabei die These, dass eine geringere Staatsverschuldung zugleich mehr Spielraum für die eigentlichen wirtschaftlichen Wachstumskräfte einräumt.

Die Bundesregierung hat in dieser Situation und zu diesem Zweck ein Konsolidierungspaket formuliert, dessen Kernstück steuerliche Maßnahmen bilden. Der Entwurf eines "Gesetzes zum Abbau von Steuervergünstigungen und Ausnahmeregelungen (Steuervergünstigungsabbaugesetz)" wurde kürzlich vom Finanzausschuss des Deutschen Bundestages mit Verbänden und Experten diskutiert. Dabei klangen Zweifel an, ob die Maßnahmen tatsächlich geeignet sind, Wachstumsimpulse freizusetzen oder ob nicht vielmehr die Gefahr besteht, dass - zumindest mittelfristig - ein konjunktureller Aufschwung erneut gefährdet bzw. verzögert wird.

Wesentliche Maßnahmen treffen den Bausektor, zu nennen sind insbesondere die geplante Abschaffung der degressiven Gebäude-AfA und die künftige Besteuerung von Veräußerungsgewinnen<sup>48</sup> sowie die erheblichen Einschränkungen bei der Eigenheimzu-

---

<sup>48</sup> Vorgesehen ist eine Vereinheitlichung der Gebäude-AfA auf einen Satz von 2% p.a. Bisher kann bei gewerblichen Betriebsgebäuden ein Satz von 3% beansprucht werden und bei neuen Mietwohngebäuden eine degressive AfA, beginnend mit 5%. In einer Übergangszeit Von 2003 bis 2007 sollen bei Mietwohngebäuden in den ersten acht Jahren noch 3% absetzbar sein. Veräußerungsgewinne waren bisher - bei Einhaltung der Spekulationsfrist von zehn Jahren - steuerfrei. Künftig sollen Veräußerungsgewinne generell besteuert werden und zwar mit einem pauschalen Satz von 15%.

lage<sup>49</sup>. Die Wirkungen auf die Baukonjunktur werden vom DIW sehr skeptisch beurteilt. Anstelle einer sich bisher nur schwach abzeichnenden Stabilisierung wird im Wohnungsbau, teils auch im gewerblichen Hochbau, mit einer wieder verstärkten Abwärtstendenz zu rechnen sein<sup>50</sup>. Eine Schrumpfung der realen Bauinvestitionen mit einer Rate von -5% im kommenden Jahr 2003 bedeutet für das Bruttoinlandsprodukt einen negativen Wachstumsbeitrag von -0,5 Prozentpunkten. Aus diesem Grunde reihte sich auch das DIW mit seiner Jahresprognose für das BIP von nur 0,6% am unteren Ende der Schätzungen aller Institute und Institutionen ein<sup>51</sup>.

Die negative Einschätzung der Auswirkungen auf die Baunachfrage scheint indes wohlbegründet.

- Beim Eigenheimbau dürfte es zu einem verstärkten Rückgang der noch immer abwärts tendierenden Baugenehmigungen kommen - auch wenn man berücksichtigt, dass es bei der bisherigen hohen Förderung hohe Mitnahmeeffekte gab und nur ein kleinerer Teil der (Schwellen-)Haushalte auf diese Hilfe unbedingt angewiesen war<sup>52</sup>. Der weitere Abschwung dürfte für zwei bis drei Jahre anhalten, bevor es zu einer Stabilisierung auf dann niedrigerem Niveau kommen wird.
- Noch ungünstiger ist die Perspektive für den privat finanzierten Mietwohnungsbau. Das DIW hat zum Einfluss der steuerlichen Rahmenbedingungen eine ausführliche Untersuchung durchgeführt<sup>53</sup>. Entsprechende Modellrechnungen - angewandt auf die jetzt anstehenden Bedingungen - führen zu dem Ergebnis, dass die Anfangsmieten um etwa 2,5 € je qm steigen müssten, damit eine ähnliche Rendite wie derzeit erzielbar ist. Kon-

---

<sup>49</sup> Anspruchsberechtigt sind künftig nur noch Familien mit Kindern, soweit sie noch im Haushalt leben. Die Summe der Zulagen (Grundförderung, Kinderkomponente) je Fall wird erheblich gekürzt.

<sup>50</sup> Vgl. Bauwirtschaft: Statt Stabilisierung erneut kräftiger Einbruch zu erwarten. Bearb.: B. Bartholmai. In: Wochenbericht des DIW 45/2002.

<sup>51</sup> Vgl.: Grundlinien der Wirtschaftsentwicklung 2003/2004. In: Wochenbericht des DIW 1-2/2003.

<sup>52</sup> Diese Annahme wird auch durch eine aktuelle umfassende Analyse belegt. Vgl.: G. Färber: Wirkungen der Eigenheimzulage. Gutachten im Auftrag des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (ils). Speyer, 2002. Wesentliche Aussagen sind, dass der starke Anstieg des Eigenheimbaus nach Umstellung der Förderung auf dieses Zulagensystem weniger auf die so verbesserte Förderung selbst als auf den Rückgang der Zinsen seit 1996 zurückzuführen sein dürfte; Analysen zur Einkommensstruktur der Empfänger zeigten zudem, dass es (nach wie vor) überwiegend Haushalte im oberen Einkommensdrittel waren, die die Förderung nutzten.

<sup>53</sup> Stefan Bach, Bernd Bartholmai: Aktuelle steuerliche Rahmenbedingungen für den privaten Mietwohnungsbau. In: Beiträge zur Strukturforschung des DIW, Heft 186/2000. Duncker & Humblot, Berlin. Diese Untersuchung im Auftrag des MSWKS befasste sich u.a. mit den Wirkungen von Änderungen der Abschreibungsregeln und der steuerlichen Behandlung von Erträgen. In Modellrechnungen kann gezeigt werden, in welchem Maße die erzielbare Rendite - bei gegebenen Mieten, Baukosten und erwarteten Wertzuwächsen - von steuerlichen Konditionen beeinflusst wird.

sequenz: Auf Jahre hinaus müsste mit einem weiteren Sinken der Investitionen gerechnet werden; erst auf lange Sicht wäre - bei Verknappung des Angebots und infolgedessen stärker anziehenden Mieten - mit einer wieder steigenden Investitionsneigung zu rechnen.

- Auch im gewerblichen Hochbau dürften sich die geringere Abschreibung und die pauschale Besteuerung von Veräußerungsgewinnen dämpfend auswirken, insbesondere bei privat- oder fondsfinanzierten Objekten.

Die Kritik an den steuerlichen Änderungen richtet sich nicht gegen die Bemühungen um einen Subventionsabbau an sich, sondern sie betrifft den Zeitpunkt in einer konjunkturellen Schwächephase sowie die strukturpolitisch nicht überzeugenden neuen Weichenstellungen. Die *Eigentumsförderung* stand zwar traditionell unter dem Aspekt der Bauförderung, sie ist aber schon seit längerer Zeit vorwiegend nur noch vermögenspolitisch zu begründen. Anstelle einer Reduzierung auf Familien mit Kindern wäre durchaus ein sogar noch drastischerer Schnitt und eine Verlagerung auf andere Komponenten der Vermögensbildung erwägenswert. Es liegt jedoch auf der Hand, dass jede Kürzung zumindest vorübergehend die Baunachfrage treffen wird. Die *steuerliche Förderung des Mietwohnungsbaus* ist in ihren Begünstigungswirkungen seit Langem kritisiert worden; indes ist der privat finanzierte Mietwohnungsbau keineswegs entbehrlich. Alternativen der Förderung sind von verschiedener Seite dargestellt worden<sup>54</sup>. Ein Ansatz wäre zunächst die Begrenzung von Wohnungsbauaktivitäten im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung; denkbar wäre auch eine verstärkte direkte Förderung, etwa im Wege von Investitionszulagen. Ohne Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch die Friktionen beim Neubau erheblich, und die Übergangsphase bis zu einer Neuorientierung der Märkte wird einige Jahre dauern. Angesichts der großen Immobilienbestände und des hohen Mietenvolumens sind die Wirkungen auf das Preis- und Angebotsgefüge schwer voraussehbar.

Noch ist es ungewiss, ob und inwieweit diese geplanten Maßnahmen realisiert werden, denn das Gesetz kann nicht ohne Zustimmung des Bundesrates verabschiedet werden. Angenommen, sie träten in Kraft und die Einschätzung der Wirkungen sei richtig, dann müsste das mittelfristige Szenario (bis 2005, s. Kapitel 3) ganz erheblich revidiert werden. Fraglich ist, ob der gewonnene Finanzierungsspielraum des Staates tatsächlich dahingehend wirkt, dass die nachhaltig gedämpfte Investitionsbereitschaft im Baubereich durch eine Mehrnachfrage an anderer Stelle aufgewogen wird, sodass der Zuwachs des BIP letztlich nicht beeinträchtigt wird. Unabhängig davon wäre immer noch abzuwarten, wie

---

<sup>54</sup> Vgl.: Expertenkommission Wohnungspolitik: Wohnungspolitik auf dem Prüfstand. Tübingen 1995. Ferner: Stefan Bach, Bernd Bartholmai: Aktuelle steuerliche Rahmenbedingungen für den privaten Mietwohnungsbau, a.a.O.

lange eine so ausgeprägte Talfahrt der bauwirtschaftlichen Entwicklung politisch hingenommen werden kann.

In der Vergangenheit gibt es genügend Beispiele dafür, dass man versucht hat, eine längere wirtschaftliche Stagnation mit Konjunkturprogrammen zu überwinden. Der Bausektor war dabei sogar zumeist der erste Adressat für Investitionszulagen, Abschreibungsvergünstigungen oder andere Anreize wie zinsverbilligte Kredite. Bevorzugt setzte man auf den Wohnungsbau, weil Investitionshilfen im Unternehmensbereich problematischer sind, denn sie könnten strukturell ungleiche Begünstigungen bedeuten.

Ein denkbare Szenario für die weitere Entwicklung ist also eine im Verlauf der nächsten Jahre krisenhaft zugespitzte Situation am Bau mit hoher spezifischer Arbeitslosigkeit; daneben eine neue Verknappung des Wohnungsangebots - beides vor dem Hintergrund unzureichenden Wirtschaftswachstums. Beschlossen wird ein "Strukturprogramm für Zukunftsinvestitionen in den Bereichen Wohnungs-, Städtebau und Infrastruktur". Infolgedessen endet die Abschwungphase des letzten des Wohnungsbauzyklus und es wird ein neuer Aufschwung eingeleitet; der "Stadtumbau Ost" wird ernsthaft in Angriff genommen; sogar der lange beklagte Nachholbedarf bei der kommunalen Infrastruktur wird ein wenig aufgeholt.

Mittelfristig ist ein weiteres Absinken der Baukonjunktur aufgrund der geplanten steuerlichen Maßnahmen nicht auszuschließen, jedoch wird es sehr wahrscheinlich zu Reaktionen kommen. Deshalb wird kein zwingender Anlass gesehen, die in dieser Untersuchung dargestellten längerfristigen Prognosen bis 2010 und darüber hinaus jetzt schon in Frage zu stellen und den möglichen Zuwachs im Baubereich zu revidieren.

#### **4.2.2      Bevorstehende Erweiterung der EU - Bevölkerungszustrom aus den Beitrittsländern?**

Die Vorbereitung der Osterweiterung der Europäischen Union (EU) tritt in die entscheidende Phase. Nach der Süd-Erweiterung um die Länder Griechenland (1981) sowie Spanien und Portugal (1986) ist dies ein sehr großer Schritt, denn es sind zehn Länder mit einer Bevölkerung von zusammen 104 Millionen Einwohnern, die hinzukommen sollen. Bei diesen mit dem Kürzel MOE-10 bezeichneten Staaten handelt es sich um das Baltikum (zusammen 6,9 Mill. Einwohner), Polen, Tschechien, Ungarn und Slowakei (zusammen 64,2 Millionen Einwohner), sowie Rumänien, Bulgarien und Slowenien (zusammen

32,4 Mill. Einwohner)<sup>55</sup>. Auch wenn die Freizügigkeit zur wirtschaftlichen Betätigung der Unternehmen sowie der Erwerbstätigkeit von Arbeitnehmern nicht ohne Übergangsfristen geregelt wird, in denen zunächst noch Beschränkungen gelten werden, wird erwartet, dass auf mittlere und erst recht auf längere Sicht mit einem kräftigen Bevölkerungszustrom in die alten EU-Länder zu rechnen ist, allen voran Deutschland.

Bisher leben in der EU knapp eine Million Personen, die aus diesen Ländern stammen (1998 waren es rund 850.000), in Deutschland waren Ende 2000 etwa 560.000 Einwohner dieser Nationalitäten ansässig. Geschätzt wird, dass sich die Einwohnerzahl aus diesen Ländern in den bisherigen EU-Staaten (EU-15) bis zum Jahr 2010 auf 2,9 Millionen und bis zum Jahr 2020 auf 3,7 Millionen vergrößern dürfte. Dabei wird in Deutschland mit einem Anstieg auf 1,9 Millionen (2010) bzw. 2,4 Millionen Einwohner (2020) aus diesen Herkunftsländern gerechnet<sup>56</sup>; unter den Nationalitäten wird vor allem bei den Polen eine hohe Affinität für die Arbeitsaufnahme in Deutschland gesehen<sup>57</sup>.

Angenommen wird, dass der Einwanderungsüberschuss aus den Assoziationsländern bis zum Jahr 2030 abklingen wird, indem sich danach Zu- und Fortzüge etwa die Waage halten werden. Der Anteil der in Deutschland lebenden Personen aus den Beitrittsländern würde von 0,6% im Jahre 1988 auf etwa 3,5% im Jahre 2030 steigen. Bei diesen Voraussetzungen sind unterschiedliche Szenarien gerechnet worden, in denen die Attraktivität unter verschiedenen Annahmen zur Verringerung des Einkommensgefälles modelliert worden ist. Die Schätzergebnisse erwiesen sich indes als relativ robust<sup>58</sup>.

Fraglich ist, ob die vorliegenden Bevölkerungsprognosen mit diesen geschätzten Folgen der EU-Osterweiterung in Einklang stehen. Die Spanne der Netto-Zuwanderungen ist in den Bevölkerungsprognosen mit einem Korridor von 100.000 bis 200.000 pro Jahr veranschlagt worden. In den Jahren 1999 und 2000 waren zwar Zuwanderungen in dieser Größenordnung zu verzeichnen, jedoch schwächten sie sich neuerdings wieder ab. Aus dieser Sicht scheint es, dass die geschätzten Zuwanderungen aus den mittel- und osteuropäischen Ländern sogar notwendig sind, um die Annahmen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung in Deutschland zu bestätigen.

---

<sup>55</sup> Vgl.: E. Bucher: Die EU-Osterweiterung und ihre Wirkungen auf die internationalen Zuwanderungen nach Deutschland. In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 11/12 2001.

<sup>56</sup> Vgl.: EU-Osterweiterung: Keine massive Zuwanderung zu erwarten. Bearbeitung: H. Brückner, P. Trübswetter, C. Weise. In: Wochenbericht des DIW 21/2000.

<sup>57</sup> Teils wegen der bisher schon bestehenden Verflechtung am Arbeitsmarkt, teils deshalb, weil auch noch relativ viele Deutschstämmige als Aussiedler einfacher nach Deutschland einwandern könnten. Vgl. Bucher, a.a.O.

<sup>58</sup> Ebenda, S. 323 ff.

Von daher sind Schätzungen zum Baubedarf - was ja vor allem den Wohnungsbau betrifft - mit Blick auf die EU-Erweiterung keineswegs nach oben korrekturbedürftig. Zu fragen ist eher, ob die deutsche Bauwirtschaft und die Beschäftigungsaussichten für deutsche Arbeitnehmer infolge der zu erwartenden Konkurrenz aus den Beitrittsländern Einbußen erleiden werden.

Auch hierbei gilt, dass die EU-weite Freizügigkeit der Unternehmen und der Arbeitnehmer bereits in der Vergangenheit zu einer intensiven Betätigung am deutschen Baumarkt geführt haben<sup>59</sup>, sodass ein neuer "Schock" eigentlich nicht zu befürchten ist, zumal in einer relativ langen Übergangszeit für die neuen Beitrittsländer noch Beschränkungen gelten werden. Die Beschäftigung von Kontingent-Arbeitnehmern aus mittel- und osteuropäischen Ländern (sowie der Türkei) besteht bereits seit den 90er Jahren. Daneben konnten Unternehmen aus EU-Ländern Arbeitnehmer in andere Mitgliedsländer "entsenden".

Derzeit ist es vielfach geübte Praxis, dass insbesondere bei Großprojekten Teilaufträge an Subunternehmer vergeben werden, wobei häufig nichtdeutsche Unternehmen (mit billigeren Arbeitskräften) zum Zuge kommen. Diese Tendenz wird anhalten oder noch verstärkt. Indes muss auch berücksichtigt werden, dass die Altersstruktur der Beschäftigten im Baugewerbe und fehlender Nachwuchs auf längere Sicht zu einer Verknappung an Facharbeitern führen dürften; ein Auffüllen durch Zuwanderer ist somit sogar notwendig.

Die großen Bauunternehmen haben sich längst auf diese Gegebenheiten eingestellt und nutzen Kooperationen mit ausländischen Partnern. Schwieriger kann die Lage eher für mittlere und kleine Unternehmen werden, wenn konkurrierende Unternehmen aus den osteuropäischen Ländern verstärkt auf den deutschen Markt drängen werden. Das Bauvolumen in Deutschland wird dadurch kaum größer oder kleiner; es sind eher die anteiligen Wertschöpfungsquoten deutscher Unternehmen, die geringer ausfallen könnten.

---

<sup>59</sup> Vgl.: G. Bosch, K. Zühlke-Robinet: Der Bauarbeitsmarkt - Soziologie und Ökonomie einer Branche. Frankfurt, 2000. Insbesondere Kapitel 7, S. 214 ff.

## **5. Vorausschätzungen zu Bevölkerung, Privathaushalten, Wohnungs- und Nichtwohnbau in Nordrhein-Westfalen**

In diesem Kapitel werden für Nordrhein-Westfalen vorliegende Vorausschätzungen zur künftigen Entwicklung der Bevölkerung und der privaten Haushalte sowie zum Wohnungs- und Nichtwohnbau untersucht. Bezogen auf die Bevölkerung werden zunächst verschiedene Prognoseergebnisse zu Nordrhein-Westfalen verglichen. Dabei steht eine Vorausberechnung des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (LDS) im Mittelpunkt der Betrachtungen, bei der drei Varianten differenziert wurden, deren Ergebnisse eine breite Spannweite aufweisen.

Um die Ergebnisse zu Nordrhein-Westfalen vor dem Hintergrund der Spannweite einer größeren Zahl derzeitiger Prognoseergebnisse einzuordnen, wurden in den Vergleich zusätzlich Bevölkerungsvorausschätzungen für die alten Länder einbezogen. Dazu zählt unter anderem auch die in Kapitel 3 dargestellte Bevölkerungsprognose des DIW für die alten Länder<sup>60</sup>, wodurch ein Querbezug zu den Ergebnissen der vorangegangenen Kapitel hergestellt wird.

Anschließend werden die Ergebnisse der drei Varianten der Bevölkerungsprognose des LDS näher dargestellt. Schließlich wird geprüft, inwieweit sich aus der zwischenzeitlichen (seit dem Zeitpunkt der Prognoseerstellung) tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung Hinweise auf den Aktualisierungsbedarf der LDS-Prognose ergeben oder ob an den Ergebnissen festgehalten werden kann.

Bezogen auf die Haushalte und den Neubaubedarf, zu denen nur wenige Prognosen zu Nordrhein-Westfalen vorliegen, wird ähnlich vorgegangen: Die vom IfS für Nordrhein-Westfalen erarbeitete Haushaltsprognose wird den Ergebnissen der BBR-Prognose gegenüber gestellt und auf Aktualisierungsbedarf überprüft. Der vom IfS für Nordrhein-Westfalen errechnete künftige Neubaubedarf wird zum einen mit den Prognoseergebnissen des BBR (Neubaubedarf) verglichen und zum anderen der aktuellen und prognostizierten Angebotsentwicklung (Bautätigkeit der letzten Jahre und ifo Bauvorausschätzung) gegenüber gestellt. Auf dieser Grundlage werden Aussagen zur in den nächsten Jahren zu erwartenden Wohnungsbautätigkeit getroffen. Bei den Aussagen zum Nichtwohnungsbau der kommenden Jahre wird auf die ifo Bauvorausschätzung für Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen.

---

<sup>60</sup> Die Prognose des DIW liegt in einer Differenzierung für die alten und neuen Länder vor, jedoch nicht für einzelne Bundesländer bzw. Nordrhein-Westfalen.

## 5.1 Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen

### 5.1.1 Vergleich verschiedener Bevölkerungsprognosen

Im Folgenden werden verschiedene Bevölkerungsprognosen verglichen, um die Spannweite der Ergebnisse aufzuzeigen. Es wird die prognostizierte prozentuale Veränderung der Bevölkerung in den beiden Zeiträumen 2000 bis 2010 bzw. 2000 bis 2020 gegenüber gestellt<sup>61</sup>. Diese prozentuale Ergebnisdarstellung ist notwendig, um Vergleichbarkeit herzustellen (zum Beispiel zwischen Nordrhein-Westfalen und alten Ländern, verschiedenen Basisjahren).

Abbildung 5.1 zeigt die Ergebnisse der Prognosen für den Zeitraum 2000 bis 2010. Es werden die Ergebnisse der Prognosen von LDS (drei Varianten)<sup>62</sup>, BBR<sup>63</sup> und RWI<sup>64</sup> zu Nordrhein-Westfalen sowie von DIW<sup>65</sup>, StaBu<sup>66</sup> und Birg<sup>67</sup> zu den alten Ländern gegenüber gestellt. Die Annahmen der verschiedenen Prognosen werden hier nicht im Einzelnen dargestellt, da dies den Rahmen sprengen würde und es in erster Linie darum geht,

---

<sup>61</sup> Bei Prognosen, die zum Jahr 2000 keine Angaben auswiesen, weil ihr Ausgangsjahr kurz davor lag (z. B. 1998), wurde die Veränderung der Bevölkerung auf diese beiden Vergleichszeiträume umgerechnet.

<sup>62</sup> Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens - Bevölkerungsprognose 1999 bis 2015/2040, Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (LDS), 1999. Anmerkung: Die Prognose wurde für den Zeitraum bis 2015 auf Ebene der kreisfreien Städte und Kreise, von 2015 bis 2040 (jeweils 1. Januar des Jahres) auf Landesebene durchgeführt.

<sup>63</sup> Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Wohnungsprognose 2015, Bonn 2001.

<sup>64</sup> Klemmer, Paul: Steht das Ruhrgebiet vor einer demographischen Herausforderung? RWI Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung (Hrsg.), Schriften und Materialien zur Regionalforschung, Heft 7, Essen 2001, S. 22.

<sup>65</sup> Zur langfristigen Bevölkerungsentwicklung in Deutschland. Modellrechnungen bis 2050. DIW-Wochenbericht 42/1999. Auf der Grundlage der in diesem Artikel dargelegten Annahmen wurden vom DIW für dieses Projekt Berechnungen zu den alten Ländern durchgeführt (zu den Varianten IIA und IIB). Die in der Abbildung dargestellte Variante IIA liegt mit ihren Ergebnissen in etwa zwischen den in Kapitel 3 für Deutschland dargestellten Varianten I und IIB des DIW. Variante IIA geht wie Variante IIB von einer höheren Zuwanderung, jedoch von einem geringeren Anstieg der Lebenserwartung als Variante I aus.

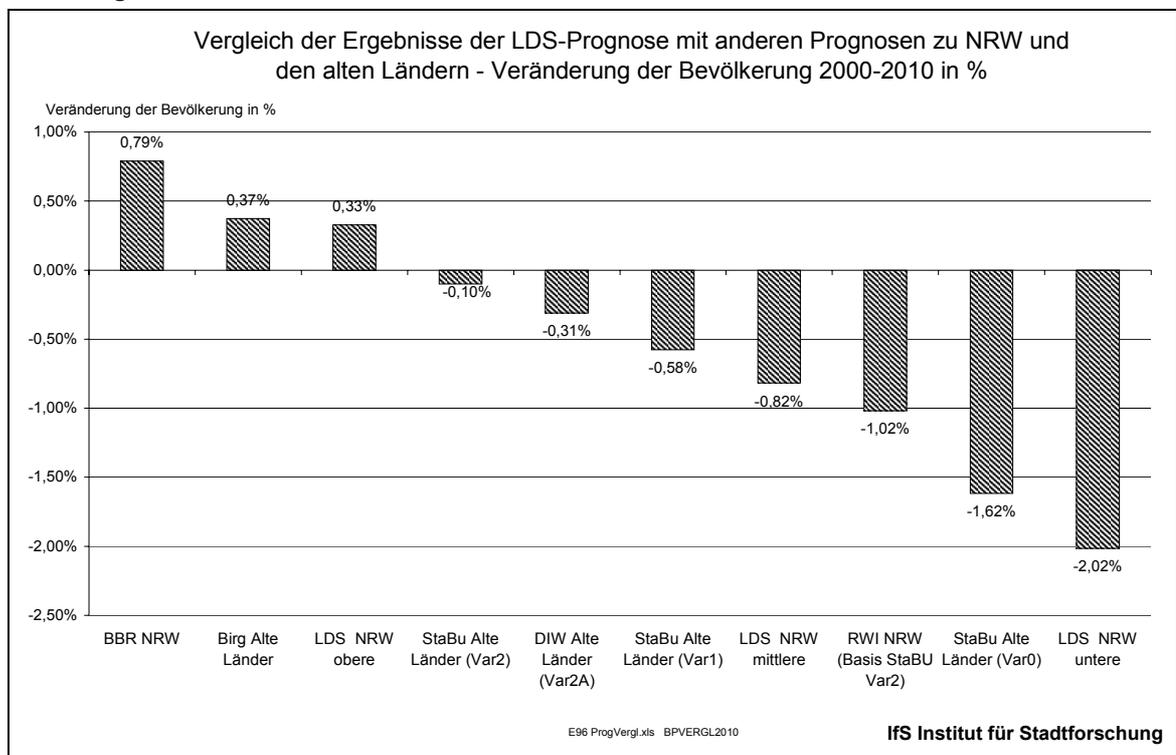
<sup>66</sup> Sommer, Bettina: Entwicklung der Bevölkerung bis 2050. Ergebnisse der 9. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung des Bundes und der Länder. Wirtschaft und Statistik 1/2001.

<sup>67</sup> Birg, Herwig: Trends der Bevölkerungsentwicklung. Auswirkungen der Bevölkerungsschrumpfung, der Migration und der Alterung der Gesellschaft in Deutschland und Europa bis 2050, insbesondere im Hinblick auf den Bedarf an Wohnraum. Schriftenreihe des Verbandes deutscher Hypothekenbanken, Band 12, Frankfurt 2000, S. 72.

das Spektrum der Ergebnisse aufzuzeigen<sup>68</sup>. Es sei hier lediglich auf die Quellen in den Fußnoten verwiesen, die Erläuterungen zu den Annahmen enthalten.

Die untere Variante des LDS prognostiziert den größten Bevölkerungsverlust unter den dargestellten Prognosen für die Zeit von 2000 bis 2010 (-2,02%). Sie geht für die nicht-deutsche Bevölkerung von einem ausgeglichenen Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland aus und korrespondiert somit mit der Variante 0 des Statistischen Bundesamtes (-1,62%), die ebenfalls einen ausgeglichenen Wanderungssaldo für die alten Länder unterstellt. Beide Prognosen haben den Charakter von Referenzvarianten, mit denen sich die Auswirkungen einer angenommenen ausbleibenden Nettozuwanderung zeigen lassen.

**Abbildung 5.1**



Eine Prognose des RWI zu NRW, die auf Grundlage der 9. koordinierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes berechnet wurde, kommt auf einen Wert von -1,02% und liegt nur knapp unter den Wert von -0,82% der mittleren Variante des LDS. Etwas geringere Bevölkerungsverluste (zwischen -0,10% und -0,58%) als die mittlere Va-

<sup>68</sup> Darüber hinaus sind die Prognoseansätze zum Teil sehr unterschiedlich, so dass ein direkter Vergleich der Annahmen nicht möglich ist (z.B. zwischen LDS und DIW bzw. StaBu).

riante des LDS werden vom DIW und Statistischen Bundesamt (2 Varianten) errechnet. Bei diesem Vergleich ist zu berücksichtigen, dass die Prognosen für die gesamten alten Länder generell auf jeweils etwas günstigere Werte kommen als für Nordrhein-Westfalen.

Die obere Variante des LDS geht von einem Bevölkerungszuwachs um 0,33% in der Zeit von 2000 bis 2010 aus. Auf einen etwas höheren Wert kommt die Prognose von Birg (0,37%) für die alten Länder. Die Prognose des BBR weist für Nordrhein-Westfalen den höchsten Wert aus (0,79%). Hierzu ist zu erläutern, dass das BBR bei dieser Prognose noch von sehr hohen Zuwanderungen nach Deutschland ausgegangen ist. Das BBR arbeitet derzeit an einer Aktualisierung seiner Prognose, bei der es diese Werte voraussichtlich nach unten korrigieren wird<sup>69</sup>.

In Abbildung 5.2 werden die Prognoseergebnisse für den Zeitraum 2000 bis 2020 dargestellt. Die obere und untere Variante des LDS bilden (mit einer Ausnahme) den oberen und unteren Rand des Spektrums der Prognoseergebnisse. Lediglich die Variante 0 des Statistischen Bundesamtes weist für die alten Länder einen noch höheren Bevölkerungsverlust auf als die untere Variante des LDS für Nordrhein-Westfalen. Beide Prognosen gehen von ausbleibenden Nettozuwanderungen nach Deutschland aus. Die mittlere Variante des LDS liegt mit einem Bevölkerungsrückgang um 2,23% von 2000 bis 2020 in etwa im Mittelfeld der gesamten Prognoseergebnisse und das Ergebnis deckt sich nahezu völlig mit dem der DIW-Prognose für die alten Länder<sup>70</sup>.

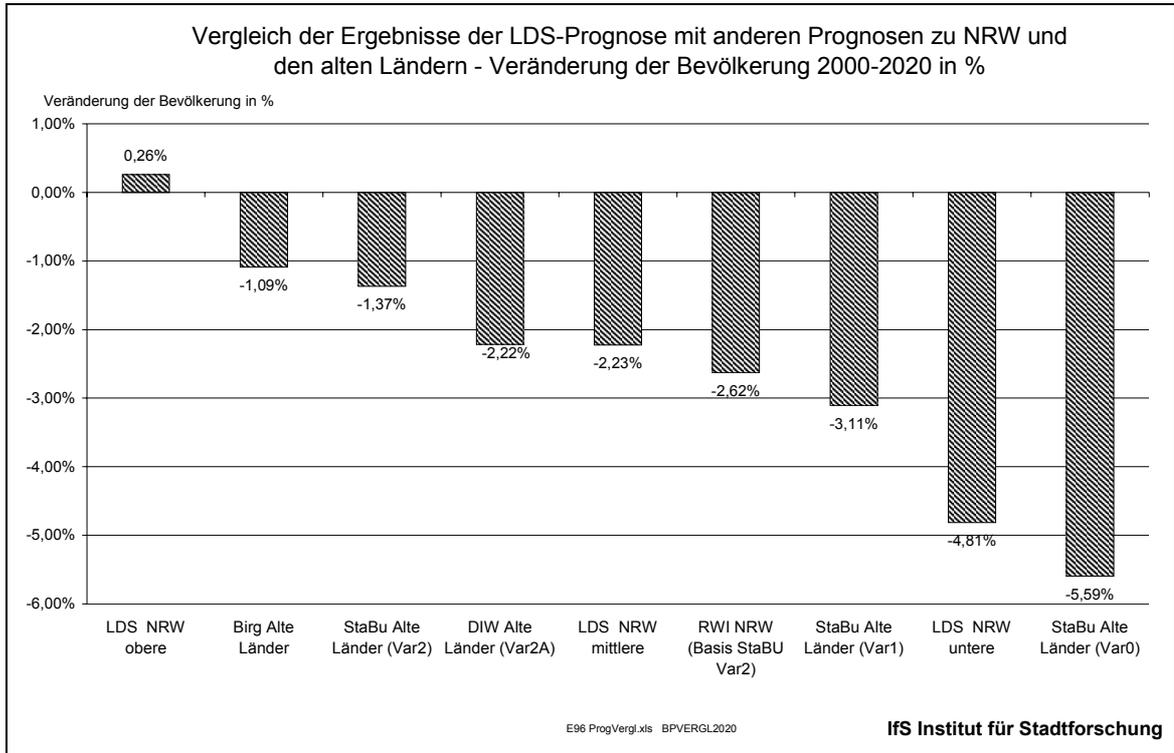
Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Ergebnisse der LDS-Prognose im Spektrum der Ergebnisse verschiedener Prognosen zu Nordrhein-Westfalen und den alten Ländern plausibel erscheinen. Die mittlere Variante fügt sich gut in das Feld der übrigen Prognosen ein, wobei Abweichungen nach unten gegenüber Prognosen für die alten Länder der allgemeinen Erwartung entsprechen. Der Korridor, den die obere und untere Variante des LDS bilden, ist so breit, dass die meisten übrigen Prognoseergebnisse in diesen Korridor fallen. Er erscheint daher gut geeignet, die Breite der derzeit erwarteten künftigen Bevölkerungsentwicklungen in Nordrhein-Westfalen in ausreichendem Maße abzubilden. Im Folgenden werden die Annahmen und die Ergebnisse der LDS-Prognose näher dargestellt.

---

<sup>69</sup> Die neue Prognose des BBR ist mit der Vorausschätzung des DIW abgestimmt.

<sup>70</sup> In der Abbildung ist die Variante IIA des DIW dargestellt. Variante IIB (siehe Kapitel 3) des DIW kommt für die alten Länder auf einen Wert von -0,67% pro Jahr, Variante I liegt für die alten Länder nicht vor.

**Abbildung 5.2**



### 5.1.2 Bevölkerungsprognose des LDS

Die Vorausberechnung der Bevölkerung des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen deckt auf regionalisierter Ebene (Kreise) den Zeithorizont 1999 bis 2015 und auf Landesebene bis 2040 ab. Die Prognose liegt in drei Varianten vor, die sich ausschließlich durch unterschiedlichen Annahmen zum Wanderungssaldo gegenüber dem Ausland unterscheiden, während die Annahmen für Geburten und Sterbefälle nicht variiert wurden.

#### Prognoseannahmen des LDS

Die Prognose geht von weiter steigender Lebenserwartung und weitgehend konstanten Geburtenwahrscheinlichkeiten aus. Bei den innerdeutschen Wanderungen wird ein negativer Wanderungssaldo gegenüber den alten Ländern von anfänglich 10.000 Personen<sup>71</sup>

<sup>71</sup> Bei diesem Wert sind die Aussiedler, die über Aufnahmeeinrichtungen in anderen Bundesländern nach Nordrhein-Westfalen einreisen, nicht berücksichtigt.

unterstellt, der bis 2018 schrittweise auf Null zurückgeht. Gegenüber den neuen Ländern wird ein positiver Wanderungssaldo von 4.000 Personen angenommen, der sich bis 2008 schrittweise auf Null reduziert, gegenüber Berlin wird ein negativer Saldo von 700 Personen pro Jahr angenommen und in der Summe also ein Wanderungsverlust von anfänglich 6.700 Personen, der sich im Laufe der Zeit verringert.

Von größerer Bedeutung sind die Annahmen zu den Wanderungen gegenüber dem Ausland. Es wurde von einem positiven Wanderungssaldo von 25.000 Aussiedlern über den gesamten Zeitraum bis 2015 und von einem negativen Wanderungssaldo in Höhe von 4.000 Personen bei der übrigen deutschen Bevölkerung gegenüber dem Ausland ausgegangen. Bei der mittleren Variante ("Basisvariante") wurde für die nichtdeutsche Bevölkerung ein positiver Wanderungssaldo von 19.400 gegenüber dem Ausland unterstellt. In einer oberen Variante ("erhöhte Zuwanderung") liegt dieser Wert bei 38.000 Personen und in einer unteren Variante ("ausgeglichener Wanderungssaldo") bei Null.

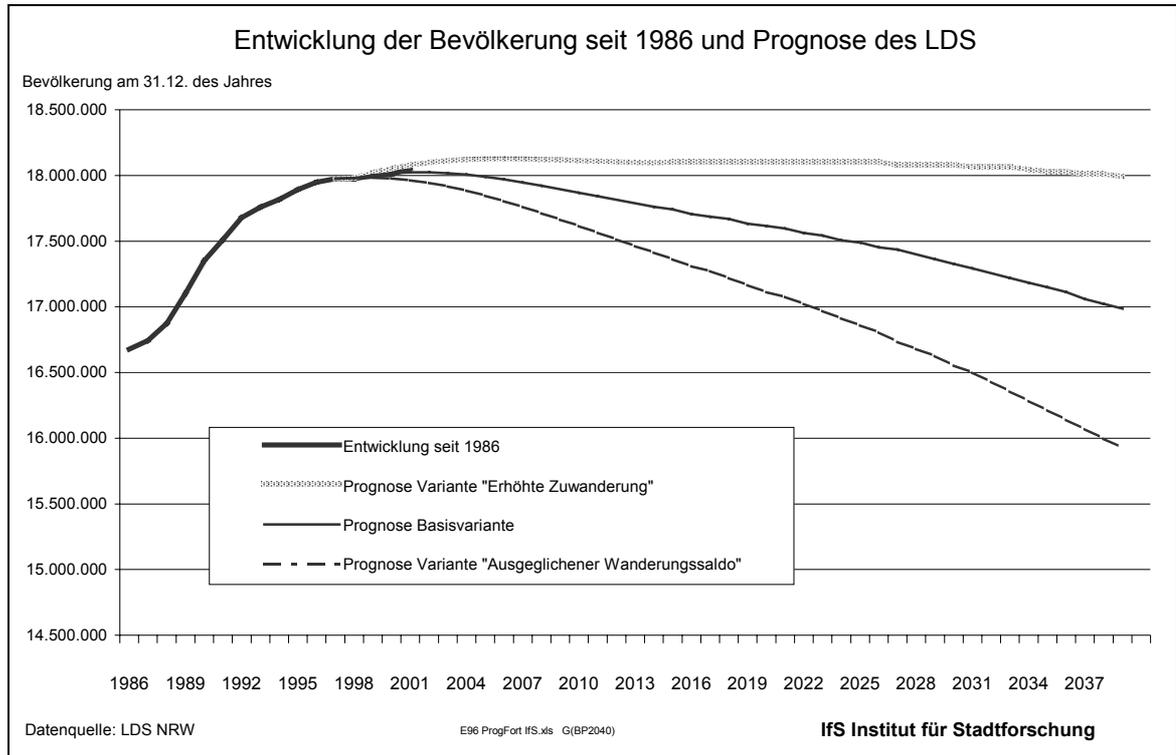
Insgesamt ergibt sich bei der Basisvariante ein Wanderungsgewinn gegenüber dem Ausland von 40.400 Personen, dem aber ein Wanderungsverlust von 6.700 Personen innerhalb von Deutschland gegenübersteht; insgesamt also ein anfänglicher Wanderungsgewinn von 33.700, der sich im Laufe der Zeit durch abnehmende innerdeutsche Wanderungsverluste leicht erhöht. Bei der oberen Variante liegt dieser Ausgangswert bei 52.300 Personen und bei der unteren Variante bei 14.300 Personen.

### **Ergebnisse der LDS-Prognose**

Abbildung 5.3 und Tabelle 5.1 zeigen die Bevölkerungsentwicklung seit 1986 und die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose des LDS für die drei Varianten (Prognosewerte wurden aus Vergleichsgründen vom 1.1. auf den 31.12. eines Jahres umgestellt).

Bei der Basisvariante steigt die Bevölkerung von Nordrhein-Westfalen von ca. 18,016 Mio. im Jahr 2000 auf ca. 18,023 Mio. im Jahr 2002 an, um in den folgenden Jahren kontinuierlich zu sinken: bis zum Jahr 2005 auf 17,989 Mio., bis 2010 auf 17,869 Mio. und bis 2015 auf 17,741 Mio. (-1,3% gegenüber 1997). Der Grund des Bevölkerungsrückgangs ist, dass bei dieser Variante ab 2003 der positive Wanderungssaldo die Sterbefallüberschüsse im Gegensatz zu den Vorjahren nicht mehr kompensiert. Die Bevölkerungszahl sinkt bei der Basisvariante bis 2030 auf 17,327 Mio. (-3,6% gegenüber 1997) .

**Abbildung 5.3**



**Tabelle 5.1**

**Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamts für Datenverarbeitung und Statistik für Nordrhein-Westfalen**

jeweils 31.12.	Bevölkerung			1997 = 100		
	Prognose Basisvariante	Prognose Variante "Erhöhte Zuwanderung"	Prognose Variante "Ausgeglichener Wanderungssaldo"	Prognose Basisvariante	Prognose Variante "Erhöhte Zuwanderung"	Prognose Variante "Ausgeglichener Wanderungssaldo"
1997	17.974.487	17.974.487	17.974.487	100,0	100,0	100,0
1998	17.979.559	17.979.559	17.979.559	100,0	100,0	100,0
1999	18.002.612	18.021.226	17.983.226	100,2	100,3	100,0
2000	18.016.102	18.053.599	17.976.924	100,2	100,4	100,0
2001	18.022.821	18.079.604	17.963.588	100,3	100,6	99,9
2002	18.023.298	18.099.666	17.943.662	100,3	100,7	99,8
2003	18.017.233	18.113.488	17.916.840	100,2	100,8	99,7
2004	18.005.704	18.122.090	17.884.184	100,2	100,8	99,5
2005	17.989.426	18.126.427	17.846.565	100,1	100,8	99,3
2010	17.868.859	18.112.695	17.614.529	99,4	100,8	98,0
2015	17.740.819	18.100.308	17.363.354	98,7	100,7	96,6
2020	17.614.997	18.100.308	17.111.712	98,0	100,7	95,2
2025	17.489.176	18.100.308	16.860.069	97,3	100,7	93,8
2030	17.327.405	18.082.334	16.554.503	96,4	100,6	92,1
2039	16.985.890	17.992.461	15.925.395	94,5	100,1	88,6

Bei der oberen Variante ("Erhöhte Zuwanderung") steigt die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2006 auf 18,127 Mio. Der Wanderungssaldo kompensiert bei dieser Variante die Sterbefallüberschüsse deutlich länger als bei der Basisvariante. Ab dem Jahr 2007 kommt es auch jedoch hier zu einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und die Bevölkerungszahl sinkt auf 18,100 Mio. im Jahr 2015 und 18,082 Mio. im Jahr 2030.

Bei der unteren Variante ("Ausgeglichener Wanderungssaldo") wird bereits ab dem Jahr 2000 von einem leichten Rückgang der Bevölkerung ausgegangen, der sich in der Folgezeit erheblich beschleunigt. Bei dieser Variante sinkt die Bevölkerungszahl von Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2015 auf 17,363 Mio. und bis zum Jahr 2030 auf 16,555 Mio.

Alle drei Varianten besagen, dass Wanderungen die Sterbeüberschüsse der Bevölkerung nicht auf Dauer kompensieren. Der Zeitpunkt, ab dem die Bevölkerungszahl zu sinken beginnt, unterscheidet sich zwischen oberer und unterer Variante um sieben Jahre.

### **Vergleich von prognostizierter mit tatsächlicher Bevölkerungsentwicklung**

Prognosen können die künftige Bevölkerungsentwicklung nicht exakt vorhersagen. Sie stellen vielmehr dar, was auf Grundlage des aktuellen Wissens bzw. der bisherigen Trends als künftige Entwicklung erwartet werden kann. Aus diesem Grunde kann die tatsächliche Entwicklung bereits nach kurzer Zeit von den Prognoseergebnissen abweichen. Für die Bewertung der Abweichung ist von Bedeutung, ob es sich um "normale" kurzfristige Schwankungen handelt, die auch bei Einhaltung eines langfristigen Entwicklungspfad aufzutreten (und eine Prognose daher nicht in Frage stellen), oder ob sie auf Einflussfaktoren beruht, die auf ein zunehmendes bzw. dauerhaftes Abweichen vom prognostizierten Verlauf hinweisen.

Im Folgenden werden die Prognoseergebnisse des LDS der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren gegenübergestellt, um Hinweise auf Abweichungen und etwaigen Aktualisierungsbedarf zu erhalten. Das LDS hat die Bevölkerung ab dem Jahr 1998<sup>72</sup> prognostiziert. Aktuell liegen für die Jahre 1998 bis 2001 die Werte für die tatsächliche Entwicklung der Bevölkerungszahl vor.

Die Vorausberechnung des LDS deckte sich in den letzten Jahren weitgehend mit der tatsächlichen Entwicklung der Bevölkerungszahl in Nordrhein-Westfalen. Während die Entwicklung der Bevölkerung in den Jahren 1998 bis 2000 noch leicht überschätzt wurde

---

<sup>72</sup> Jahresangabe bezogen auf den 31.12.

(zwischen ca. 3.000 und 6.000), lag sie im Jahr 2001 erstmals um ca. 29.000 bzw. 0,16% niedriger (Tabelle 5.2).

**Tabelle 5.2**

<b>Vergleich der Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen 1997 bis 2001 mit der Vorausberechnung des LDS</b>					
Bevölkerung in 1.000 am 31.12. des Jahres	1997	1998	1999	2000	2001
Tatsächliche Entwicklung	17.974	17.976	18.000	18.010	18.052
Differenz zur mittleren Variante (LDS-Prognose)	0	-4	-3	-6	29
Differenz zur mittleren Variante in %	0,00%	-0,02%	-0,02%	-0,03%	0,16%
- mittlere Variante (Basisvariante) LDS-Prognose	17.974	17.980	18.003	18.016	18.023
- obere Variante (höhere Zuwanderung)	17.974	17.980	18.021	18.054	18.080
- untere Variante (ausgegl. Wanderungssaldo)	17.974	17.980	17.983	17.977	17.964

Die tatsächliche Bevölkerungszahl lag im Jahr 2001 in etwa zwischen den Ergebnissen der Basisvariante des LDS und der Variante "höhere Zuwanderung" und somit innerhalb des Spektrums der für möglich gehaltenen Entwicklungen. Im Folgenden wird geprüft, ob trotz dieser Abweichung künftig weiterhin von einer Entwicklung auf dem Niveau der Basisvariante ausgegangen werden kann oder ob Einflüsse erkennbar sind, die für einen dauerhaften Entwicklungspfad oberhalb der Basisvariante sprechen.

Folgende Faktoren sind für die Bewertung der aktuellen Entwicklung von Bedeutung:

- Der im Vergleich zu den Vorjahren relativ hohe Bevölkerungsanstieg in 2001 (ca. 42.000 Personen) beruht im Wesentlichen auf spürbar gestiegenen Wanderungsgewinnen. Der Saldo der Zuzüge gegenüber den Fortzügen über die Landesgrenze lag bei ca. 59.000 gegenüber ca. 23.000 im Jahr 2000. Der beträchtliche Anstieg gegenüber dem Vorjahr (um ca. 36.000) beruht im Wesentlichen auf einem Anstieg des Wanderungssaldos gegenüber dem Ausland (um ca. 30.000) und nur zu einem kleinen Teil auf einem gestiegenen Wanderungssaldo gegenüber den übrigen alten Ländern (ca. +3.000) und den neuen Ländern (ca. +3.000).
- Die Abweichung der tatsächlichen Entwicklung der Bevölkerung von der Vorausberechnung des LDS resultiert demnach auf einer sprunghaften Veränderung der Wanderungen im Jahr 2001, die sich von der Tendenz der Vorjahre grundlegend unterscheidet. Da es sich nur um eine einmalige Abweichung in 2001 handelt, kann sie nicht als erstes Anzeichen für eine dauerhafte Abkopplung der realen Entwicklung gegenüber der Prognose gewertet werden.

- Auch die Hintergründe der Abweichung sprechen nicht für eine dauerhafte Abkopplung. Nach bisherigen Kenntnissen betrifft der Anstieg des Außenwanderungssaldos nicht Aussiedler, sondern Nichtdeutsche. Zudem beruht er weniger auf vermehrten Zuzügen, sondern vielmehr auf reduzierten Fortzügen: Die Differenz gegenüber dem Jahr 2000 resultiert zu einem Drittel (ca. 10.000) aus erhöhten Zuzügen aus dem Ausland und zu zwei Dritteln (ca. 20.000) aus reduzierten Fortzügen (verringerte Rückwanderung) in das Ausland.

Die derzeit getrübe konjunkturelle Entwicklung in Deutschland spricht gegen arbeitsmarktbedingte Gründe als Erklärung für eine erhöhte Zuwanderung bzw. eine reduzierte Abwanderung ins Ausland. Eine mögliche Erklärung könnten zusätzliche Zuzüge und ausbleibende Fortzüge von Familienangehörigen aufgrund der Diskussion um das Zuwanderungsgesetz im Hinblick auf eine Beschränkung des Zuzugs von Familienangehörigen Nichtdeutscher. Aufgrund der rechtlichen Unsicherheit einer Rückkehrmöglichkeit könnten viele Nichtdeutsche auf einen Fortzug verzichtet bzw. diesen zurückgestellt haben. Diese Erklärung spräche dafür, dass es sich bei der in 2001 festgestellten Entwicklung um eine zeitlich begrenzte Sonderentwicklung handelt, die sich möglicherweise in 2002 und 2003 noch fortsetzt, aber dann abebbt und sich aufgrund von Aufschubeffekten möglicherweise in eine gegengerichtete Entwicklung (vermehrte Fortzüge) umkehrt. Aus der jüngsten Abweichung zwischen tatsächlicher und prognostizierter Bevölkerungsentwicklung ergibt sich somit kein grundsätzlicher Aktualisierungsbedarf, sondern es kann vorerst an den Prognoseergebnissen zur mittel- bis langfristigen Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen festgehalten werden<sup>73</sup>.

## **5.2 Künftige Entwicklung der Haushalte und des Neubaubedarfs an Wohnungen in Nordrhein-Westfalen**

Im Folgenden wird die künftige Entwicklung der Haushalte und des Neubaubedarfs in Nordrhein-Westfalen dargestellt. Zu beiden Sachverhalten liegen zwei aktuelle Prognosen mit differenzierten Ergebnissen vor. Zum einen ist die Prognose des BBR<sup>74</sup> zu nennen, die Ergebnisse zu den Haushalten und zum Neubaubedarf, unterschieden nach der Bau- und Eigentumsform, auf der Landesebene bis 2015 zur Verfügung stellt. Zum anderen liegt die

---

<sup>73</sup> Die Veröffentlichung der nächsten Bevölkerungsvorausberechnung des LDS, die auf einem aktualisierten Basisjahr aufbaut, ist nicht vor der zweiten Jahreshälfte 2003 zu erwarten.

<sup>74</sup> Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Wohnungsprognose 2015, Bonn 2001.

Prognose des IfS<sup>75</sup> vor, die entsprechende landesweite und zusätzlich regionalisierte Ergebnisse zu Haushalten und Neubaubedarf bis 2014 bereitstellt. Darüber hinaus ist die ifo Bauvorausschätzung<sup>76</sup> zu nennen, deren Ergebnisse zu Nordrhein-Westfalen jedoch lediglich den Zeitraum bis 2006 abdecken und die sich auf die Entwicklung der Angebotsseite beziehen.

Wie weiter unten näher erläutert wird, decken sich die Ergebnisse der Prognosen von IfS und BBR zu Haushalten und Neubaubedarf in hohem Maße. Im Folgenden werden daher im Wesentlichen die IfS-Ergebnisse dargestellt und lediglich ergänzende Quervergleiche zur BBR-Prognose und ifo Bauvorausschätzung gezogen. Dieses Vorgehen erschien auch sinnvoll, weil in Kapitel 6 bei der Darstellung regionaler Strukturen erneut auf die Ergebnisse der IfS-Prognose zurückgegriffen wird, da die BBR-Prognose und die ifo Bauvorausschätzung lediglich über landesweite Ergebnisse verfügen. Darüber hinaus baut die IfS-Prognose zu den Haushalten und zum Neubaubedarf auf der oben näher dargestellten LDS-Bevölkerungsprognose auf, sodass sich eine konsistente Ergebnisdarstellung ergibt.

Bei der Haushaltsprognose des IfS wurden neben der Veränderung der Bevölkerungszahl die Auswirkungen der Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung und der Trend zu kleineren Haushalten (Singularisierung, niedrige Geburtenhäufigkeit) berücksichtigt (Abbildung 5.4).

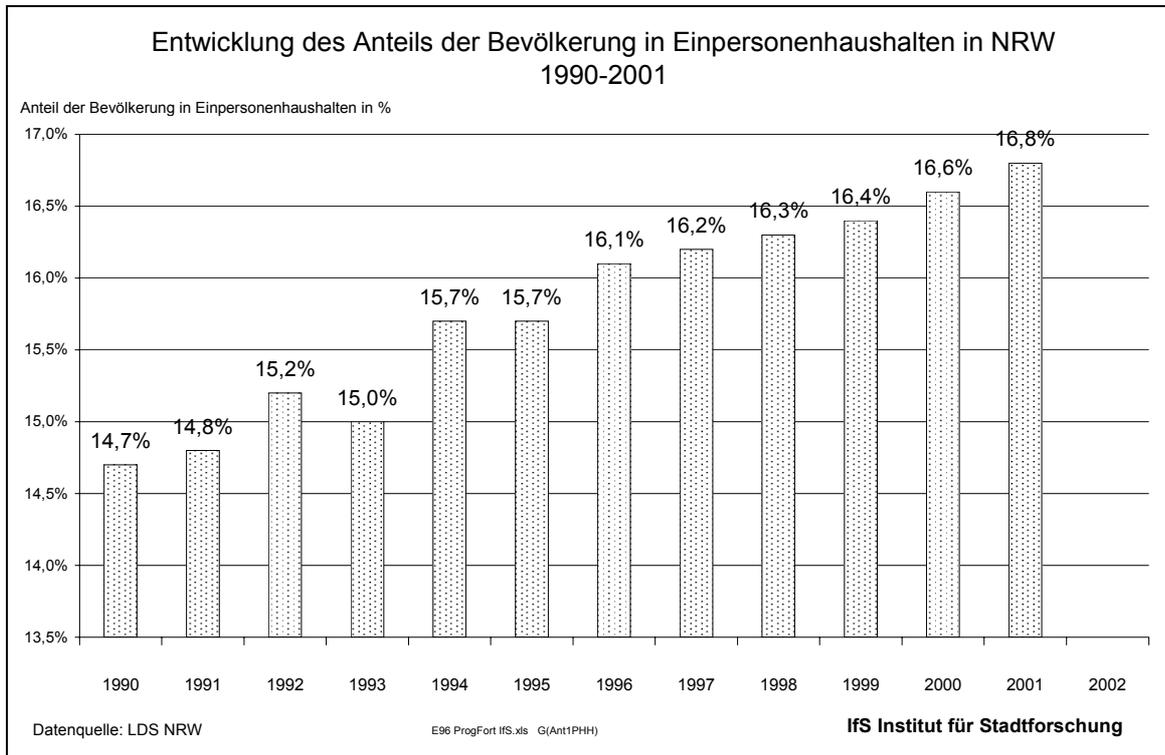
In die Prognose des Neubaubedarfs floss neben der Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte der Trend des Wohnflächenzuwachses ein. Die Trends zu fortschreitender Singularisierung und Wohnflächenzuwachs stellen unter anderem ein Wohlstandsphänomen dar, das in Zusammenhang mit Einkommenssteigerungen bzw. der Bereitschaft zu höheren Ausgaben für das Wohnen steht. Darüber hinaus wurden bei der Prognose die Eigentumsbildung sowie weitere Komponenten (Abgang von Wohnungen, Zunahme von Zweitwohnungen, Mobilitätsreserve etc.) berücksichtigt.

---

<sup>75</sup> Entwicklung des Wohnungsbedarfs in den Wohnungsmarkregionen in Nordrhein-Westfalen bis 2014; Studie des IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH im Auftrag des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen, Berlin 2001.

<sup>76</sup> In der ifo Bauvorausschätzung werden auch Ergebnisse zur künftigen Entwicklung der Haushalte dargestellt, jedoch basieren diese im Wesentlichen auf der BBR-Prognose, sodass diese Werte hier nicht verwendet werden.

**Abbildung 5.4**



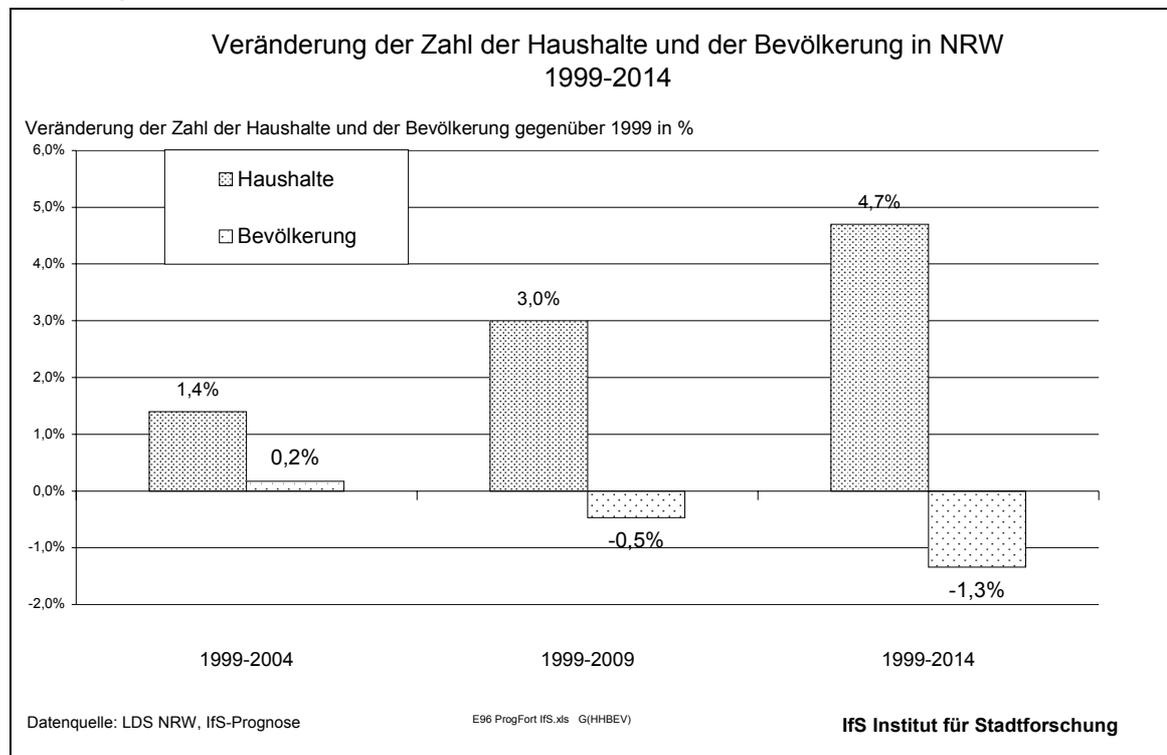
### 5.2.1 Künftige Entwicklung der privaten Haushalte

Aufgrund der zu erwartenden künftig anhaltenden Haushaltsverkleinerung wird die prozentuale Veränderung der Zahl der Haushalte in Nordrhein-Westfalen künftig höher als die der Bevölkerungszahl liegen. Bis zum Jahr 2004 wird die Zahl der Haushalte nach der IfS-Prognose gegenüber 1999 um 1,4% (bzw. ca. 114.000 Haushalte), die Bevölkerungszahl dagegen nur um 0,2% steigen. Bis zum Jahr 2009 verzeichnet die Zahl der Haushalte einen Zuwachs von 3,0% (bzw. ca. 236.000 Haushalte), obwohl die Bevölkerung leicht um 0,5% sinkt. Bis 2014 beträgt der Anstieg der Zahl der Haushalte 4,7% (bzw. ca. 370.000 Haushalte) und der Rückgang der Bevölkerung 1,3% (Abbildung 5.5).

Der prognostizierte Zuwachs von 370.000 Haushalten bis 2014 ist im Vergleich zu den Zuwächsen der letzten Jahre als gering zu bewerten. Alleine in dem Sechsjahreszeitraum von 1993 bis 1999 wurde in Nordrhein-Westfalen nach den Ergebnissen des Mikrozensus ein ähnlicher Wert von rund 373.000 zusätzlichen Haushalten erreicht, während hierfür künftig laut Prognose in etwa 15 Jahre notwendig sein werden. Selbst bei der oberen Variante der IfS-Prognose zur Haushaltsentwicklung, die auf Grundlage der LDS-

Bevölkerungsprognose von einer spürbar höheren Zuwanderung nach Nordrhein-Westfalen ausgeht, liegt der künftige Zuwachs der Haushalte weit unter den Werten der letzten Jahre<sup>77</sup>.

**Abbildung 5.5**



Durch allgemeine Haushaltsverkleinerung aufgrund von Alterung, Singularisierung und geringer Geburtenzahlen wird die Zahl der Einpersonenhaushalte künftig stark ansteigen: bis 2014 um 23%. Die Zahl der Zweipersonenhaushalte wird sich dagegen nur wenig verändern (+1%). Die Zahl der größeren Haushalte verzeichnet bis 2014 durchweg einen spürbaren Rückgang: bei den Dreipersonenhaushalten um 8%, bei den Vierpersonenhaushalten um 10% und bei den Haushalten mit fünf und mehr Personen um 8%.

### Vergleich zur Haushaltsprognose des BBR

Die Haushaltsprognose des BBR<sup>78</sup> weist für den (um ein Jahr) zeitlich verschobenen Prognosezeitraum von 2000 bis 2015 sehr ähnliche Werte auf wie die IfS-Prognose. Wäh-

<sup>77</sup> Der prognostizierte Zuwachs der Haushalte bis 2014 ist bei der oberen Variante nur gut halb so hoch wie der Zuwachs der letzten Jahre (1993 bis 1999), bei der mittleren Variante ca. zwei Fünftel und bei der unteren Variante ca. ein Viertel.

<sup>78</sup> Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Wohnungsprognose 2015, Bonn 2001.

rend die IfS-Prognose für 1999 bis 2014 von einem Zuwachs an Haushalten von 4,7% ausgeht, kommt die BBR-Prognose auf 4,2% von 2000 bis 2015. Die BBR-Ergebnisse für 2000 bis 2010 korrespondieren mit einem Zuwachs von 2,9% mit dem Wert von 3,0%, auf den die IfS-Prognose für den Zeitraum 1999 bis 2009 kommt.

Hinter den weitgehend übereinstimmenden Gesamtergebnissen beider Prognosen stehen zum Teil recht unterschiedliche Einzelkomponenten. Die BBR-Prognose geht von einer günstigeren Entwicklung der Bevölkerung aus als die LDS-Bevölkerungsprognose (siehe oben), die Grundlage der IfS-Haushaltsprognose ist. Dagegen ist die BBR-Prognose weit aus zurückhaltender als die IfS-Prognose, was die künftige Verkleinerung der Haushalte angeht, da von Sättigungseffekten ausgegangen wird. Beide Abweichungen kompensieren sich in etwa.

### **Vergleich zur tatsächlichen Entwicklung der Haushalte**

Die Ergebnisse des Mikrozensus zur Entwicklung der Haushalte liegen bis 2001 vor. Da der Erhebungszeitpunkt des Mikrozensus in der Regel der Monat April ist, geben die Ergebnisse der Mikrozensusen 2000 und 2001 weniger die Veränderung zwischen diesen beiden Jahren als vielmehr die zwischen den Jahren 1999 und 2000 wieder. Die Zahl der Haushalte ist in diesem Einjahreszeitraum landesweit um ca. 31.000 gestiegen. Für den Fünfjahreszeitraum von 1999 bis 2004 geht die Prognose des IfS von einem Anstieg von 114.000 Haushalten aus. Wenn man berücksichtigt, dass die Ergebnisse des Mikrozensus auf der Hochrechnung einer 1%-Stichprobe basieren und bei Vergleichen von Einjahreszeiträumen teilweise erhebliche Sprünge aufweisen, kann konstatiert werden, dass die Größenordnung der Entwicklung der Haushalte mit den Prognoseergebnissen des IfS in Einklang zu bringen ist.

### **5.2.2 Künftige Entwicklung des Neubaubedarfs**

In Tabelle 5.3 ist dargestellt, welcher Neubaubedarf sich nach der IfS-Prognose in Nordrhein-Westfalen bis zum Jahr 2014 auf der Basis der künftigen Entwicklung der Zahl der Haushalte und der weiteren Bedarfskomponenten ergibt. Insgesamt besteht ein Neubaubedarf von 964.721 Wohnungen, der sich aus folgenden Komponenten zusammensetzt: 370.265 Wohnungen für den Bedarf der zusätzlichen Haushalte, 59.351 Wohnungen für zusätzliche Zweitwohnungen, 484.475 Wohnungen für den Ersatzbedarf zum Ausgleich von Abgängen an Wohnungen und 50.630 Wohnungen für den verbleibenden Anpassungsbedarf der Bestandsstruktur an die künftige Nachfrage.

**Tabelle 5.3**

<b>Neubaubedarf bis 2014 nach Komponenten (IfS-Prognose)</b>	
	Wohnungen
Veränderung der Zahl der Haushalte	370.265
Zusätzliche Zweitwohnungen	59.351
Ersatzbedarf	484.475
Verbleibender Anpassungsbedarf	50.630
<b>Neubaubedarf</b>	<b>964.721</b>

### **Neubaubedarf nach Bauform im Vergleich zur BBR-Prognose**

In Tabelle 5.4 ist die Entwicklung des vom IfS prognostizierten Neubaubedarfs von 2000 bis 2014 im Vergleich mit den Ergebnissen der BBR-Prognose für 2000 bis 2015 aufgeführt. Dargestellt wird der Neubaubedarf insgesamt und nach Bauform.

**Tabelle 5.4**

<b>Vergleich der IfS-Prognose mit der BBR-Prognose: Neubaubedarf nach Bauform</b>				
IfS-Prognose: Neubaubedarf pro Jahr an Wohnungen				
in den Jahren	in 1-2-Familienhäusern	in Mehrfamilienhäusern	gesamt	Anteil 1-2-Familienhäuser
2000-2004	38.781	25.349	64.130	60%
2005-2009	36.642	26.403	63.045	58%
2010-2014	36.941	28.829	65.770	56%
2000-2014	37.455	26.860	64.315	58%
BBR-Prognose: Neubaubedarf pro Jahr an Wohnungen				
im Jahr	in 1-2-Familienhäusern	in Mehrfamilienhäusern	gesamt	Anteil 1-2-Familienhäuser
2000	37.300	32.500	69.800	53%
2005	32.500	31.500	64.000	51%
2010	32.400	29.100	61.500	53%
2015	18.900	31.000	49.900	38%
2000-2015 ca.	31.000	30.783	61.783	50%

Nach den Ergebnissen der IfS-Prognose beträgt der jährliche Neubaubedarf in den Jahren 2000 bis 2014 ca. 64.000 Wohnungen pro Jahr. Davon entfallen 58% auf Wohnungen in 1-2-Familienhäusern und 42% auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. In den einzelnen Fünfjahreszeiträumen unterscheidet sich der Neubaubedarf relativ wenig: Er bewegt sich zwischen 63.000 Wohnungen und 66.000 Wohnungen pro Jahr und der Anteil der 1-2-Familienhäuser liegt zwischen 56% und 60%.

Die BBR-Prognose kommt zu sehr ähnlichen Ergebnissen: Über den gesamten Zeitraum von 2001 bis 2015 liegt der Neubaubedarf bei rund 62.000 Wohnungen. Der Anteil der 1-2-Familienhäuser ist mit 50% etwas niedriger als bei der IfS-Prognose. Die BBR-Prognose kommt zu Beginn des Prognosezeitraums auf einen höheren Neubaubedarf (2000 bis 2005: 69.000 Wohnungen pro Jahr) und am Ende des Zeitraums (2010 bis 2015: 49.900 Wohnungen pro Jahr) auf einen geringeren Neubaubedarf als die IfS-Prognose. Insgesamt lässt sich jedoch festhalten, dass die Ergebnisse beider Prognosen ein hohes Maß an Übereinstimmung aufweisen und von einem Niveau des künftigen Neubaubedarfs ausgehen, das, wie im Folgenden näher dargestellt wird, weit unter dem Niveau der Bautätigkeit letzten Jahre liegt.

### **Vergleich mit der aktuellen Bautätigkeit und der ifo Bauvorausschätzung**

In Abbildung 5.6 sind die Baufertigstellungen von 1995 bis 2001 dargestellt, die sowohl Wohnungen in neu errichteten Wohn- und Nichtwohngebäuden als auch aus Maßnahmen an bestehenden Gebäuden umfassen. Zusätzlich werden die Zahlen der ifo Bauvorausschätzung gezeigt<sup>79</sup>, die sich auf Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden beziehen und somit die fertiggestellten Wohnungen in Nichtwohngebäuden und in bestehenden Gebäuden nicht enthalten. Die Werte des ifo Instituts liegen daher bezogen auf die dargestellte Bautätigkeit von 1995 bis 2000 niedriger als die gesamten Baufertigstellungen und sie stellen auch für den Vorausschätzungszeitraum von 2001 bis 2006 nur eine Teilmenge der neu errichteten Wohnbauten dar. Die Zahlen der ifo Bauvorausschätzung sind daher nur eingeschränkt mit dem vom IfS prognostizierten Neubaubedarf zu vergleichen, da dieser auch durch in Nichtwohngebäuden und bestehenden Gebäuden fertiggestellte Wohnungen gedeckt werden kann. Es lassen sich jedoch Vergleiche ziehen, wenn man berücksichtigt, dass die Differenz zwischen den in neu errichteten Wohnbauten fertiggestellten Wohnungen und den gesamten Baufertigstellungen (inklusive Wohnungen in Nichtwohngebäuden und aus Bestandsmaßnahmen) in den letzten Jahren zwischen 8% und 10% (bzw. 7.000 und 10.000 Wohnungen) betrug und sich bei nachlassender Bautätigkeit reduziert hat.

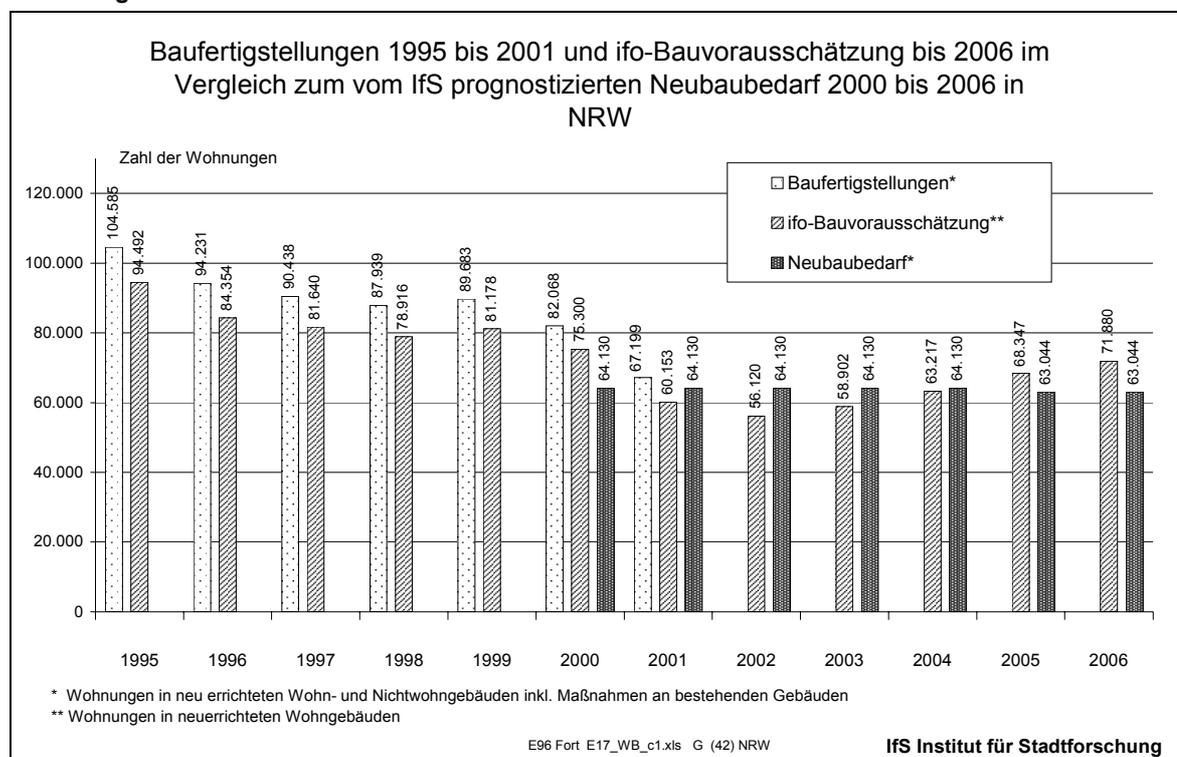
Die gesamten Baufertigstellungen sind in Nordrhein-Westfalen von 104.585 Wohnungen in 1995 auf 82.068 Wohnungen in 2000 gesunken (ifo-Werte: von 94.492 auf 75.300 Wohnungen). Im Jahr 2001 hat ein besonders starker Einbruch der Bautätigkeit auf 67.199 Wohnungen stattgefunden und die Baugenehmigungen für 2001 in Höhe von 57.561 Wohnungen deuten auf einen zu erwartenden weiteren Rückgang der Fertigstel-

---

<sup>79</sup> Gluch, Erich: ifo Bauvorausschätzung Deutschland 2001-2006/2001; ifo Institut für Wirtschaftsforschung, München 2001.

lungen in 2002 hin. Die Bauvorausschätzung des ifo Instituts kommt für 2001 auf 60.153 Wohnungen und für 2002 auf einen Tiefpunkt von 56.120 Wohnungen, anschließend wird bis 2006 ein Anstieg bis auf 71.880 Wohnungen vorgezeichnet. Bezogen auf alle Baufertigstellungen (inklusive Wohnungen in Nichtwohngebäuden und aus Bestandsmaßnahmen) würde dies in etwa einem Rückgang auf 61.000 Wohnungen in 2002 und einem Wiederanstieg bis 2006 auf ca. 78.000 Wohnungen entsprechen. Im Zeitraum 2001 bis 2004 würde dies insgesamt 260.000 fertiggestellten Wohnungen entsprechen. Dieser Wert stimmt weitgehend mit den Werten der Neubaubedarfsprognose des IfS für diesen Zeitraum von 257.000 Wohnungen überein. Erst ab 2005 würde die gesamte Bautätigkeit laut ifo spürbar über dem prognostizierten Neubaubedarf von 63.000 Wohnungen pro Jahr liegen.

**Abbildung 5.6**



Es kann festgehalten werden, dass die gesamte Bautätigkeit in Nordrhein-Westfalen derzeit stark eingebrochen ist und 2002, aller Wahrscheinlichkeit nach auch 2003 weiter zurückgehen wird. Folgt man der Vorausschätzung des ifo Instituts, so wäre ab 2004 wieder mit einem leichten Anstieg der Baufertigstellungen zu rechnen. Bis 2006 erreichen die Baufertigstellungen jedoch nicht wieder das Niveau des Jahres 2000.

Hält man diesen Verlauf für realistisch, so wird die gesamte Bautätigkeit, nachdem sie in 2000 noch deutlich über dem vom IfS prognostizierten Neubaubedarf lag, in den Jahren 2001 bis 2003 unter dem Neubaubedarf und ab 2004 wieder etwas darüber liegen. Trotz dieser gewissen Abweichungen im Zeitverlauf gibt es eine weitgehende Übereinstimmung zwischen der gesamten Bautätigkeit, die auf Basis der ifo-Werte in den nächsten Jahren zu erwarten wäre, und dem vom IfS ermittelten Neubaubedarf.

Wie Tabelle 5.5 zeigt, lässt sich zwischen den ifo- und den IfS-Werten ebenfalls Übereinstimmung feststellen, wenn die Bautätigkeit und der Neubaubedarf unterschieden nach der Bauform verglichen werden. Nach der ifo Bauvorausschätzung werden in den Jahren von 2000 bis 2004 zwischen 32.895 und 41.796 Wohnungen in 1-2-Familienhäusern errichtet, die IfS-Neubaubedarfsprognose kommt für diesen Zeitraum auf jährlich 38.781 Wohnungen in 1-2-Familienhäusern. Bei den Wohnungen in Mehrfamilienhäusern kommt ifo für diese Jahre auf Werte zwischen 23.225 und 33.504 fertiggestellten Wohnungen (in Wohnbauten) und liegt tendenziell über den Werten des IfS, das auf einen Neubaubedarf von 25.349 pro Jahr kommt.

**Tabelle 5.5**

<b>Vergleich von IfS-Neubaubedarfsprognose und ifo Bauvorausschätzung</b>				
	ifo Bauvorausschätzung*		IfS-Neubaubedarfsprognose**	
Jahr	WE in 1-2-FH	WE in MFH	WE in 1-2-FH	WE in MFH
2000	41.796	33.504	38.781 pro Jahr	25.349 pro Jahr
2001	35.907	24.246		
2002	32.895	23.225		
2003	35.118	23.784		
2004	35.895	27.322		
2005	37.085	31.262	36.642 pro Jahr	26.403 pro Jahr
2006	35.408	36.471		

\* Wohnungen in neu errichteten Wohnbauten

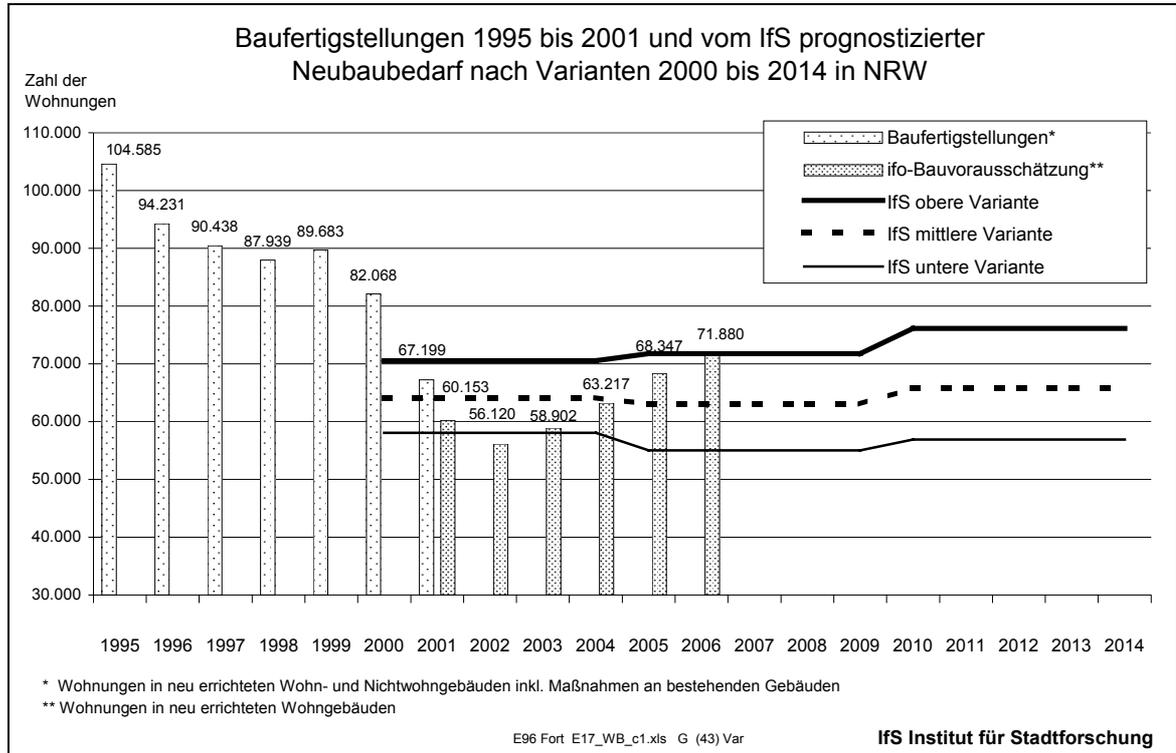
\*\* bezogen auf Wohnungen inklusive in neuen Nichtwohnbauten und in bestehenden Gebäuden

### **5.2.3 Varianten des Neubaubedarfs**

In Abbildung 5.7 wird der vom IfS prognostizierte Neubaubedarf nach Varianten dargestellt und mit der bisherigen Bautätigkeit sowie der ifo Bauvorausschätzung verglichen.

Abbildung 5.8 und Abbildung 5.9 zeigen dieselben Sachverhalte für die Wohnungen in 1-2-Familienhäusern und Mehrfamilienhäusern.

**Abbildung 5.7**



Die obere und untere Variante der Neubaubedarfsprognose des IfS bilden einen Korridor, innerhalb dem sich die Bautätigkeit derzeit bewegt. Nach der Bauvorausschätzung des ifo wird die Bautätigkeit kurzzeitig bis auf das Niveau der unteren Variante sinken und im Anschluss auf das Niveau der oberen Variante steigen bzw. sie unter zusätzlicher Berücksichtigung von fertiggestellten Wohnungen in Nichtwohnbauten und aus Bestandsmaßnahmen in 2006 überschreiten.

Die obere Variante des vom IfS prognostizierten Neubaubedarfs bedarf einer wesentlich höheren Zuwanderung nach Nordrhein-Westfalen als derzeit festzustellen ist und von den meisten Prognosen in den nächsten Jahren erwartet wird (siehe weiter oben). Der Anstieg der Bautätigkeit bis 2006, wie er vom ifo Institut vorausgeschätzt wird, wäre demnach nachfragegestützt nur zu erwarten, wenn es zu einer verstärkten Zuwanderung käme oder andere, zusätzliche Faktoren zu einer verstärkten Nachfrage nach Wohnungen führen. Aus derzeitiger Sicht erscheint die in der ifo Bauvorausschätzung dargestellte Erholung der Bautätigkeit bis 2006 nur möglich, wenn dahinter nicht nur ein steigender Nachfrage-trend steht, sondern eine neue zyklische Überhitzung.

Abbildung 5.8

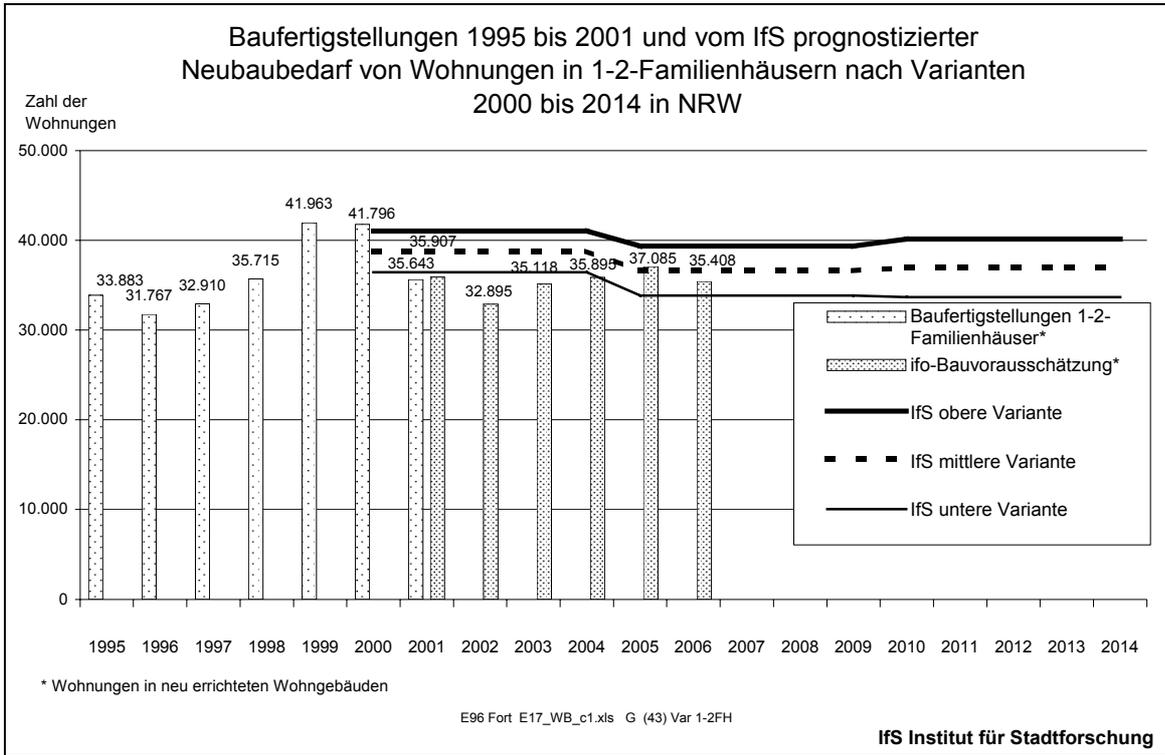
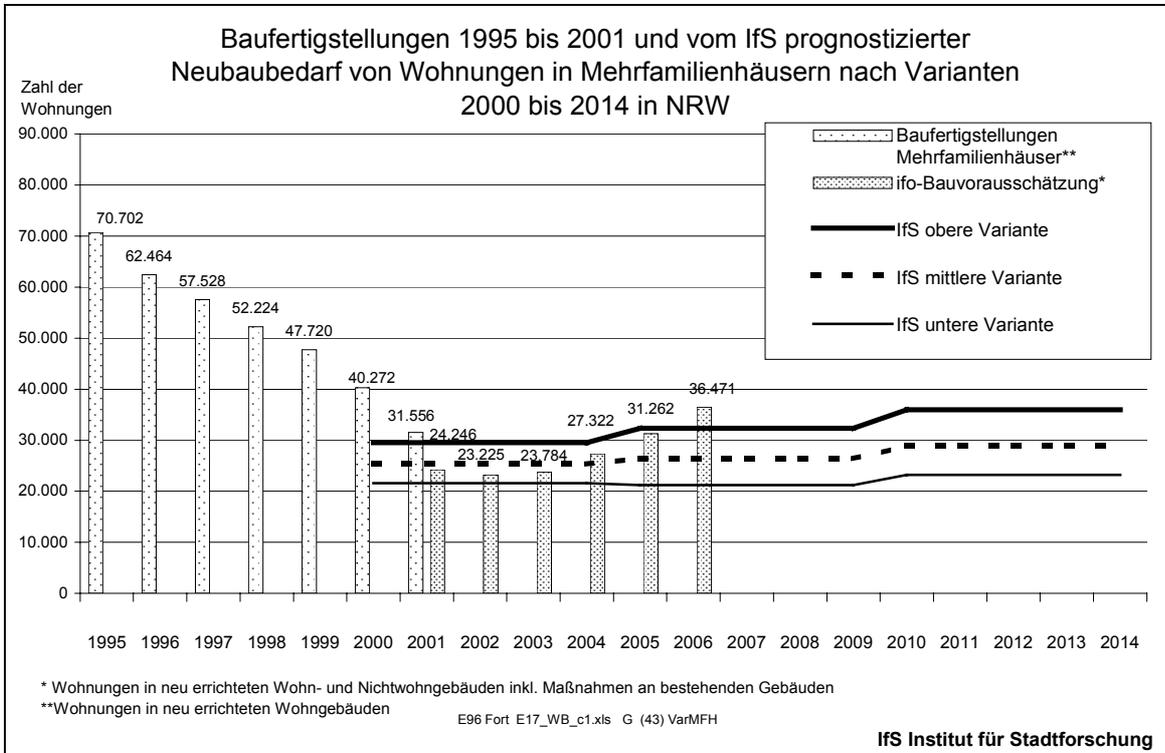


Abbildung 5.9



Wie oben dargestellt, wurde bei der IfS-Prognose von einer relativ starken Haushaltsverkleinerung (im Vergleich zur BBR-Prognose) ausgegangen, sodass aus heutiger Sicht eine erhöhte Nachfrage durch eine noch stärkere Haushaltsverkleinerung als vom IfS angenommen wenig wahrscheinlich ist. Ähnliches gilt für die fortschreitende Wohnflächeninanspruchnahme und Eigentumsbildung<sup>80</sup>.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der größte Teil des vom IfS prognostizierten Neubaubedarfs auf der Annahme eines relativ hohen Ersatzwohnungsbedarfs beruht, der sogar eine gewichtigere Rolle hat als der Anstieg der Zahl der Haushalte (siehe oben). Ob der notwendige Ersatzwohnungsbau (für Abriss, Zusammenlegung, Umwidmung) angesichts entspannter Wohnungsmärkte künftig eine so große Rolle spielt wie in der Prognose (auf der Grundlage von Erfahrungen in der Vergangenheit) angenommen wurde, birgt durchaus gewisse Unsicherheiten, sodass hier eher ein Faktor für eine Überschätzung als für eine Unterschätzung des Neubaubedarfs gesehen werden könnte. Der Grund für die Unsicherheit ist, dass es nur wenige gesicherte Informationen zur Größenordnung des tatsächlichen Ersatzbedarfs gibt. Wäre beispielsweise der jährliche Ersatzbedarf um ein Drittel niedriger als in der IfS-Prognose angenommen, so würde der Neubaubedarf um ca. 10.000 Wohnungen pro Jahr niedriger liegen.

Ein in erster Linie zyklisch oder konjunkturell begründeter Wiederanstieg der Bautätigkeit ist durchaus denkbar, lehrt doch die Vergangenheit, dass regelmäßig solche Schwankungen auftreten. Bestes Beispiel ist die hohe Bautätigkeit der letzten Jahre, die den Anstieg der Nachfrage übertraf, wodurch es in der Folge auf einigen Wohnungsmärkten in Nordrhein-Westfalen zu einer Überangebotssituation gekommen ist.

Die derzeitigen wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen erschweren die Vorstellung, dass es zu einem so starken Wiederanstieg der Bautätigkeit innerhalb von relativ kurzer Zeit kommt, wie von der ifo Bauvorausschätzung aufgezeigt wird. Auch die in Kapitel 3 von der Ebene der alten Länder auf Nordrhein-Westfalen heruntergebrochenen Werte zu künftigen baugewerblichen Umsätzen im Wohnungsbau sprechen gegen einen spürbaren Anstieg der Wohnungsbautätigkeit in den nächsten Jahren.

---

<sup>80</sup> Im Rahmen dieser Studie wurde geprüft, ob weitere bisher nicht berücksichtigte Faktoren für modifizierte Prognoseergebnisse sprechen. Unter anderem wurde geprüft, ob es Anhaltspunkte für eine künftig verstärkte Wohnungsnachfrage bzw. Eigentumsbildung aufgrund von Nachholeffekten bei der künftig steigenden nichtdeutschen Bevölkerung in NRW gibt. Die Recherche zu Studien über Wohnkarrieren von ausländischer Bevölkerung ergab hierfür keine klaren Anhaltspunkte, da steigende Wohnflächen und Eigentumsbildung bei ausländischer Bevölkerung in Deutschland bereits in der Vergangenheit zu verzeichnen waren und keine eindeutige Verstärkungstendenz erkennbar war. Insofern ist dieser Faktor durch Trendfortschreibung bei den Prognoseergebnissen bereits berücksichtigt.

Auf der anderen Seite ist ein weiteres Absinken und mehrjähriges Verharren der Bautätigkeit auf ein Niveau von beispielsweise unter 50.000 Wohnungen pro Jahr in Nordrhein-Westfalen schwer vorstellbar<sup>81</sup>. Dagegen spricht, dass dies nicht nur einen sehr starken dauerhaften Einbruch bei den Fertigstellungen von Mehrfamilienhäusern, sondern auch bei Eigenheimen voraussetzen würde. Der Eigenheimsektor wies zwar in der Vergangenheit auch Schwankungen bei den Baufertigstellungen auf, diese waren jedoch aufgrund der geringeren Abhängigkeit von der allgemeinen Wohnungsmarktlage wesentlich schwächer ausgeprägt als bei den Baufertigstellungen von Mehrfamilienhäusern. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Eigenheimbau in Nordrhein-Westfalen in den letzten Jahren bereits deutlich zurückgegangen ist und ein relativ niedriges Niveau erreicht hat. Angesichts der anhaltend günstigen Zinsen dürfte die Nachfrage nach Eigenheimen, selbst wenn man kurzfristige Reaktionen aufgrund der Einschränkungen bei der Eigenheimzulage berücksichtigt, nicht noch sehr viel weiter einbrechen und auf längere Zeit auf niedrigem Niveau verharren (siehe Überlegungen zu Auswirkungen politischer Maßnahmen in Kapitel 4)<sup>82</sup>. Darüber hinaus stellen die Fertigstellungen in bestehenden Gebäuden ebenfalls einen Sockel dar, der von geringeren Schwankungen geprägt ist als die neu errichteten Mehrfamilienhäuser.

Auf Grundlage dieser Überlegungen dürfte sich die Bautätigkeit zwar in 2002 und ggf. in 2003 weiter reduzieren, sich anschließend in den darauffolgenden Jahren im mittleren Bereich des Korridors bewegen, der von der oberen und unteren Variante der IfS-Prognose gespannt wird (ca. 55.000 bis 72.000 Wohnungen). Eine Orientierung auf mittlere Sicht bieten hierfür die Ergebnisse der mittleren Variante der IfS-Prognose mit ca. 60.000 bis 65.000 Wohnungen (davon knapp zwei Fünftel in 1-2-Familienhäusern) für den Zeitraum von 2005 bis 2009 (Tabelle 5.6).

**Tabelle 5.6**

<b>Neubaubedarf pro Jahr nach Varianten der IfS-Prognose</b>			
Zeitraum	Obere Variante	Mittlere Variante	Untere Variante
2000 bis 2004	70.553	64.130	58.045
2005 bis 2009	71.759	63.044	55.039
2010 bis 2014	76.125	65.770	56.905

<sup>81</sup> Die Fertigstellungen in NRW lagen letztmalig in den Jahren 1987 bis 1989 kurzzeitig unter der Marke von 50.000 Wohnungen, wobei der Tiefpunkt im Jahr 1988 mit 40.000 Wohnungen zu verzeichnen war.

<sup>82</sup> In Kapitel 4 wird zu den Wirkungen der angedachten Veränderung der Eigenheimzulage unter anderem mit hohen Mitnahmeeffekten argumentiert, von denen nach einem für NRW erstellten Gutachten auszugehen ist. Vgl.: G. Färber: Wirkungen der Eigenheimzulage. Gutachten im Auftrag des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (ils). Speyer, 2002.

### 5.3 Künftige Entwicklung des Nichtwohnbaus in Nordrhein-Westfalen

In den vorliegenden Vorausschätzungen zum Nichtwohnbau sind regionale Differenzierungen, die Aussagen zu Nordrhein-Westfalen zulassen, nur bei der Ifo Bauvorausschätzung vorgenommen worden<sup>83</sup>. Die Ifo-Vorausschätzung bezieht sich bei Nordrhein-Westfalen allerdings nur auf die zu erwartende Bautätigkeit im Hochbau bis zum Jahre 2006. Betrachtet man die auf Nordrhein-Westfalen entfallenden Anteile bei den Baufertigstellungen bezogen auf die alten Länder, so zeigt sich, dass in der Vorausschätzung der Anteil Nordrhein-Westfalens im Hochbau mit 20% weitgehend konstant bleibt. Mit anderen Worten, die Entwicklung in Nordrhein-Westfalen würde weitgehend parallel zu der in den alten Ländern verlaufen.

Abbildung 5.10 zeigt die Fertigstellungen beim Nichtwohnbau von 1991 bis 2000 und den von Ifo angenommenen Verlauf in den Jahren 2001 bis 2006. Nach einem Tiefstand von ca. 27,3 Mio. m<sup>3</sup> fertiggestelltem umbautem Raum in 1996 vollzog sich bis zum Jahr 2000 ein Anstieg auf 34,4 Mio. m<sup>3</sup>. In seiner Schätzung geht Ifo bis 2003 von einem weiteren Anstieg des Nichtwohnbaus auf 36,6 Mio. m<sup>3</sup> aus. In den Jahren 2004 bis 2006 bewegen sich die Fertigstellungen in einer Spanne zwischen 34,6 Mio. m<sup>3</sup> und 36,0 Mio. m<sup>3</sup>.

Der von Ifo angenommene weitere Anstieg des Nichtwohnbaus wird durch die mittlerweile vorliegenden Zahlen zu den Fertigstellungen in 2001 bestätigt: Der von Ifo für 2003 geschätzte Höchststand von 36,6 Mio. m<sup>3</sup> wurde mit fertiggestellten 37,0 Mio. m<sup>3</sup> bereits in 2001 erreicht bzw. übertroffen. Die Baugenehmigungen im Nichtwohnbau, die in 2001 bei 37,1 Mio. m<sup>3</sup> lagen und gegenüber 2000 mit 37,6 Mio. m<sup>3</sup> nur leicht zurückgingen, deuten für 2002 auf ein ähnlich hohes Niveau der Fertigstellungen wie in 2001 bzw. einen nur leichten Rückgang hin.

Folgt man der Ifo Bauvorausschätzung, deren Ergebnisse durch die aktuelle Entwicklung der Fertigstellungen und Baugenehmigungen gestützt werden, so kann beim Nichtwohnbau (Hochbau) in Nordrhein-Westfalen im Zeitraum bis 2006 von einer relativ konstanten Bautätigkeit ausgegangen werden, die in etwa auf dem Niveau der beiden letzten Jahre 2000 und 2001 (zwischen 34,5 und 37,0 Mio. m<sup>3</sup>) liegt.

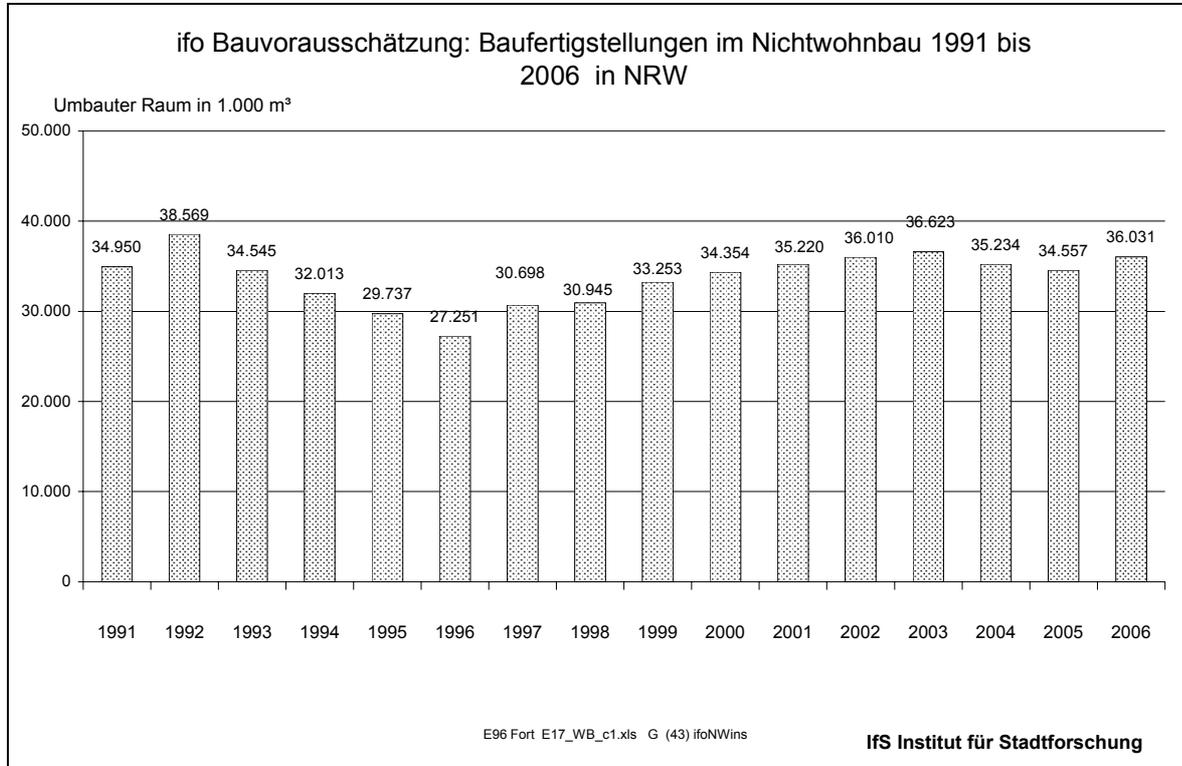
Die Fertigstellungen der einzelnen Gebäudearten weichen laut Ifo künftig nur wenig von der Tendenz des gesamten Nichtwohnbaus ab. Die Fertigstellungen der Büro- und Verwaltungsgebäude weisen gewisse Schwankungen auf: Von 2001 bis 2003 steigt der um-

---

<sup>83</sup> Das IWG (siehe vorangegangenes Kapitel) weist allerdings darauf hin, dass künftig eine zunehmende Differenzierung regionaler Märkte zu erwarten sei, mit stark unterschiedlicher Entwicklungsdynamik, sowohl im Wohnungsbau wie im Nichtwohnbau.

baute Raum von 4,4 auf 4,8 Mio. m<sup>3</sup> und sinkt anschließend bis auf 4,2 Mio. m<sup>3</sup> in 2005, um sich in 2006 erneut auf 4,6 Mio. m<sup>3</sup> zu erhöhen.

Abbildung 5.10



Die nichtlandwirtschaftlichen Betriebsgebäude (Fabrik-, Handels-, Lagergebäude etc.) weisen von 2001 bis 2006 eine leicht sinkende Tendenz auf: von 24,5 Mio. auf 23,7 Mio. m<sup>3</sup>. Bei den landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden wird dagegen eine leichte Zunahme angenommen (von 3,8 auf 4,4 Mio. m<sup>3</sup>), ebenso bei den sonstigen Gebäuden (von 2,5 auf 3,4 Mio. m<sup>3</sup>; Tabelle 5.7).

In den kommenden Jahren sind beim Nichtwohnbau relativ geringe Verlagerungen bei den Anteilen der Gebäudearten zu erwarten. Der Anteil der Büro- und Verwaltungsgebäude pendelt nach der ifo Bauvorausschätzung im Zeitraum 2001 bis 2006 zwischen 12% und 13%. Der Anteil ist deutlich geringer als in der ersten Hälfte der 90er Jahre, in der er sich zwischen 14% und 18% bewegte.

Die nichtlandwirtschaftlichen Betriebsgebäude erreichen 2001 einen Spitzenanteil von 70% am Nichtwohnbau, der bis 2006 nach und nach leicht auf 66% sinken wird<sup>84</sup>. Bei den

<sup>84</sup> Der hohe Anteil nichtlandwirtschaftlicher Betriebsgebäude am Nichtwohnbau hängt mit der bei der ifo Bauvorausschätzung gewählten Kenngröße "umbauter Raum" zusammen. Beim Vergleich der veran-

landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und den sonstigen Gebäuden verändern sich die Anteile nur wenig.

**Tabelle 5.7**

<b>ifo Bauvorausschätzung: Fertigstellungen im Nichtwohnbau in NRW nach Gebäudearten (1.000 m<sup>3</sup> umbauter Raum)</b>					
Jahr	gesamt	Büro- und Verwaltungsgebäude	Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	Sonstige
1991	34.950	5.163	24.985	2.439	2.363
1992	38.569	5.347	27.332	2.526	3.364
1993	34.545	6.115	22.851	2.072	3.507
1994	32.013	5.481	21.222	1.893	3.417
1995	29.737	5.418	18.134	2.596	3.589
1996	27.251	3.925	17.735	2.489	3.102
1997	30.698	3.925	20.471	2.810	3.492
1998	30.945	3.887	20.989	3.504	2.565
1999	33.253	4.388	21.746	4.265	2.854
2000	34.354	4.446	23.079	4.611	2.218
2001	35.220	4.400	24.500	3.800	2.520
2002	36.010	4.700	25.000	3.830	2.480
2003	36.623	4.834	24.987	4.098	2.704
2004	35.234	4.281	24.087	4.099	2.767
2005	34.557	4.162	23.104	4.129	3.162
2006	36.031	4.575	23.682	4.369	3.405
Jahr	Anteile der Gebäudearten				
1991	100%	15%	71%	7%	7%
1992	100%	14%	71%	7%	9%
1993	100%	18%	66%	6%	10%
1994	100%	17%	66%	6%	11%
1995	100%	18%	61%	9%	12%
1996	100%	14%	65%	9%	11%
1997	100%	13%	67%	9%	11%
1998	100%	13%	68%	11%	8%
1999	100%	13%	65%	13%	9%
2000	100%	13%	67%	13%	6%
2001	100%	12%	70%	11%	7%
2002	100%	13%	69%	11%	7%
2003	100%	13%	68%	11%	7%
2004	100%	12%	68%	12%	8%
2005	100%	12%	67%	12%	9%
2006	100%	13%	66%	12%	9%

schlagten Kosten ergibt sich ein ausgewogeneres Verhältnis zwischen den Anteilen der Gebäudearten, da die Kosten pro m<sup>3</sup> umbautem Raum bei den nichtlandwirtschaftlichen Betriebsgebäuden deutlich niedriger sind als beispielsweise bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden (siehe auch Kapitel 6).

#### **5.4 Fazit zu den Vorausschätzungen für Nordrhein-Westfalen**

Nach der Bevölkerungsprognose des LDS, die sich im Rahmen der Ergebnisse anderer Prognosen zu Nordrhein-Westfalen bzw. den alten Ländern bewegt und mit ihrer unteren und oberen Variante die Spannweite anderer Prognoseergebnisse weitgehend abdeckt, kann künftig von einem einsetzenden Rückgang der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen ausgegangen werden. Je nach Prognosevariante, hinter denen unterschiedliche Szenarien der Zuwanderung nach Nordrhein-Westfalen stehen, setzt der Bevölkerungsrückgang früher oder später ein und verläuft mit unterschiedlicher Stärke. Selbst bei der oberen Variante reichen die Zuwanderungen auf Dauer nicht aus, um das Geburtendefizit auszugleichen. Es kann von einem langfristigen Verlauf der Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen ausgegangen werden, wie er von der mittleren Variante des LDS aufgezeigt wird.

Die Haushalts- und Neubaubedarfsprognose des IfS, die auf der LDS-Bevölkerungsprognose aufbaut, deckt sich im Wesentlichen mit den Ergebnissen der BBR-Prognose zu Nordrhein-Westfalen. Es ist trotz des zu erwartenden Bevölkerungsrückgangs aufgrund der Haushaltsverkleinerung (Alterung, Singularisierung etc.) mit einem weiteren Anstieg der Zahl der Haushalte in den nächsten 15 Jahren zu rechnen. Allerdings liegt dieser weit unter dem Anstieg der Haushaltszahlen der letzten Jahre, wodurch sich die Wohnungsnachfrage künftig weitaus schwächer entwickelt als in den 90er Jahren. Dies trifft auch auf die obere Variante, die von dem optimistischen Szenario deutlich höherer Zuwanderung als bei der mittleren Variante ausgeht, zu. Auch bei der unteren Variante, die das pessimistische Szenario einer völlig ausbleibenden Zuwanderung nach NRW unterstellt, ist künftig mit einem Anstieg der Zahl der Haushalte zu rechnen, wenngleich dieser sehr gering ausfällt und sehr geringe Impulse auf die Wohnungsnachfrage ausübt.

Die aktuelle Bautätigkeit bewegt sich nach einem starken Rückgang derzeit in der Spanne, die von der oberen und unteren Variante der IfS-Prognose für den künftigen Neubaubedarf abgesteckt wird. Nach der ifo Bauvorausschätzung wird die Bautätigkeit bis 2003 noch weiter zurückgehen und anschließend bis 2006 wieder spürbar ansteigen. Ein Vergleich der ifo Vorausschätzung mit den Ergebnissen der IfS-Prognose lässt den starken Wiederanstieg fraglich erscheinen, da er nachfrageseitig nicht erkennbar ist. Für einen zyklisch oder konjunkturell bedingten spürbaren Wiederanstieg erscheinen die Rahmenbedingungen als ungünstig. Auf der anderen Seite erscheint ein weiteres Absinken und längeres Verharren der Bautätigkeit auf wesentlich niedrigerem Niveau wegen der stabilisierenden Rolle des Eigenheimbaus unwahrscheinlich. Es kann daher nach einem Tiefpunkt in 2002 oder 2003 in Orientierung an der Neubaubedarfsprognose des IfS von einem allmählichen Wiederanstieg der Bautätigkeit bis auf ca. 60.000 bis 65.000 Wohnungen im Zeitraum 2005 bis 2009 ausgegangen werden.

Folgt man diesen Annahmen, so liegt das Niveau des Wohnungsbaus in diesem Zeitraum deutlich unter dem Wert von 2001 von ca. 67.000 fertiggestellten Wohnungen und weit unter der Bautätigkeit der 90er Jahre. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit wird in den kommenden Jahren bei den 1-2-Familienhäusern liegen, die ca. drei Fünftel aller fertiggestellten Wohnungen stellen werden.

Beim Nichtwohnbau ist anders als beim Wohnungsbau in den kommenden Jahren nicht mit einem massiven Einbruch, sondern mit einer relativ konstanten Bautätigkeit zu rechnen. Die Fertigstellungen dürften in etwa zwischen 34,5 und 37,0 Mio. m<sup>3</sup> umbautem Raum bzw. auf dem Niveau der letzten beiden Jahre (2000 und 2001) liegen. Die für die kommenden Jahre erwartete stabile Entwicklung beim Nichtwohnbau ist durch weitgehend konstante Anteile der Gebäudearten geprägt.



## **6. Regionale und strukturelle Tendenzen der Baunachfrage in Nordrhein-Westfalen**

In diesem Kapitel werden regionale und strukturelle Tendenzen der Baunachfrage in Nordrhein-Westfalen behandelt. Zunächst werden Tendenzen der Bevölkerungsentwicklung angesprochen. Anschließend wird auf den Wohnungsneubau und die Entwicklungen im Wohnungsbestand eingegangen. Schließlich wird der Nichtwohnbau thematisiert. Dabei wird jeweils auf aktuelle Tendenzen und, soweit Informationen verfügbar sind, auf künftig zu erwartende Entwicklungen eingegangen.

### **6.1 Regionale und altersbezogene Bevölkerungsentwicklung**

Im Folgenden wird untersucht, welche Trends der regionalen und altersbezogenen Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen festzustellen bzw. künftig zu erwarten sind. Darüber hinaus wird geprüft, ob sich Abweichungen zwischen der aktuellen und der vom LDS prognostizierten Entwicklung feststellen lassen. Zunächst werden einige Informationen zu aktuellen Entwicklungen anhand von Karten auf Gemeindeebene gegeben, da die prognostischen Aussagen regional weniger differenziert vorliegen. Anschließend wird die Entwicklung auf der Ebene der vom IfS bei seiner Wohnungsbedarfsprognose verwendeten Wohnungsmarkttypen dargestellt.

In den Karte 6.1 und Karte 6.2 ist die durchschnittliche jährliche prozentuale Veränderung der Bevölkerung in den Gemeinden Nordrhein-Westfalens von 1995 bis 1999 und von 2000 bis 2001 dargestellt. An Bevölkerung verloren in den Jahren 2000 und 2001 insbesondere Städte im Bereich des Ruhrgebiets, einige weitere wenige Ballungsgebiete (unter anderem: Mönchengladbach, Wuppertal, Remscheid, Solingen) sowie ländliche Gemeinden, insbesondere im Sauerland und an der östlichen Landesgrenze. Spürbar an Bevölkerung gewannen dagegen insbesondere Umlandgemeinden der südwestlichen Ballungsgebiete (Köln, Bonn, Aachen) und der solitären Zentren (Münster und Bielefeld).

Ein Vergleich mit dem Zeitraum 1995 bis 1999 zeigt, dass die regional ungleiche Entwicklung bereits in diesem Zeitraum festzustellen war und sich in den letzten beiden Jahren fortgesetzt hat. Tendenziell haben sich die regionalen Unterschiede in 2000 bis 2001 gegenüber 1995 bis 1999 etwas verstärkt. Während die südwestlichen Ballungsgebiete (Köln, Bonn, Aachen) und die solitären Zentren (Münster und Bielefeld) 1995 bis 1999 noch spürbar an Bevölkerung verloren, ist dies 2000 bis 2001 nicht mehr der Fall. Eine ähnlich positive Entwicklung ist im Ruhrgebiet nicht festzustellen.

## Vergleich von prognostizierter und tatsächlicher Bevölkerungsentwicklung auf Ebene der Wohnungsmarkttypen

Bei der Darstellung der künftig zu erwartenden regionalen Bevölkerungsentwicklung (und auch bei den Ausführungen weiter unten zum regionalen Baugeschehen) werden im Folgenden sechs Wohnungsmarkttypen unterschieden, die bereits bei der in Kapitel 4 auf Landesebene dargestellten Neubaubedarfsprognose des IfS zur Unterscheidung regionaler Entwicklungen verwendet wurden<sup>85</sup>. Es handelt sich dabei um eine Gebietseinteilung auf der Ebene von Kreisen und kreisfreien Städten, da die Bevölkerungsprognose des LDS, auf der die IfS-Prognose aufbaut, in dieser Gliederung vorliegt. Die Wohnungsmarkttypen sind in Karte 6.3 dargestellt.

Tabelle 6.1 zeigt die Bevölkerungsentwicklung 1997 bis 2001 und im Vergleich die vom LDS prognostizierte Bevölkerung für die Jahre 2001, 2004, 2009 und 2014<sup>86</sup>. Zusätzlich ist der Anteil ausgewiesen, den die Bevölkerung der Wohnungsmarkttypen an der gesamten Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen in dem jeweiligen Jahr hat.

**Tabelle 6.1**

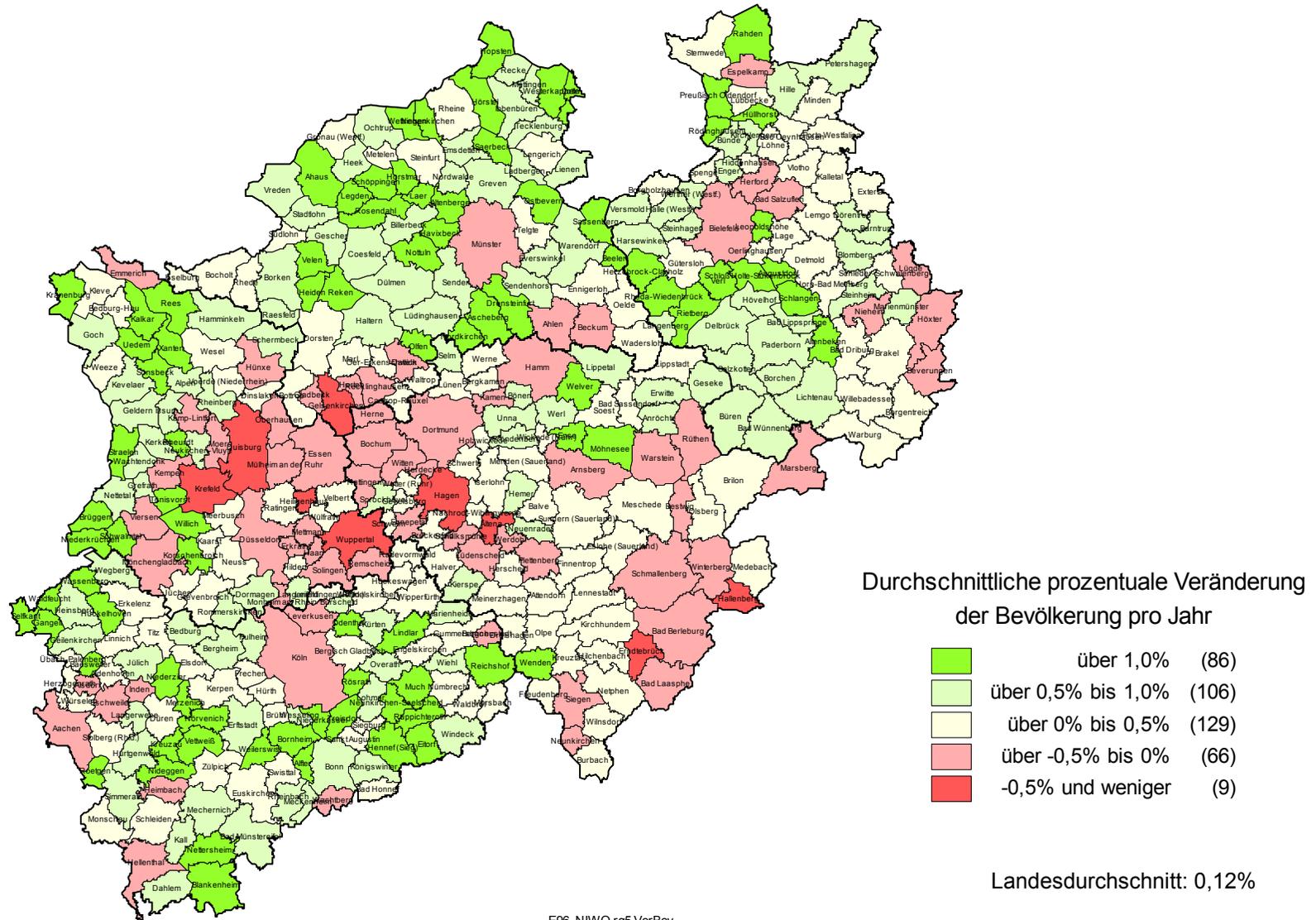
<b>Bevölkerungsentwicklung 1997 bis 2001 und LDS-Prognose 2001 bis 2014 nach Wohnungsmarkttyp (WOMA)</b>									
Wohnungsmarkttyp	Bevölkerung in 1.000					LDS-Prognose (Basisvariante) Bevölkerung in 1.000			
	1997	1998	1999	2000	2001	2001	2004	2009	2014
WOMA1	3.382	3.357	3.343	3.324	3.314	3.305	3.244	3.141	3.044
WOMA2	3.116	3.104	3.100	3.093	3.091	3.090	3.063	3.009	2.954
WOMA3	2.834	2.826	2.820	2.821	2.834	2.822	2.810	2.791	2.776
WOMA4	2.823	2.831	2.840	2.845	2.852	2.858	2.871	2.874	2.866
WOMA5	2.640	2.648	2.658	2.665	2.673	2.676	2.693	2.698	2.697
WOMA6	3.180	3.209	3.239	3.262	3.289	3.272	3.324	3.382	3.424
NRW	17.974	17.976	18.000	18.010	18.052	18.023	18.006	17.989	17.969
Wohnungsmarkttyp	Bevölkerungsanteil					LDS-Prognose (Basisvariante) Bevölkerungsanteil			
	1997	1998	1999	2000	2001	2001	2004	2009	2014
WOMA1	18,8%	18,7%	18,6%	18,5%	18,4%	18,3%	18,0%	17,5%	16,9%
WOMA2	17,3%	17,3%	17,2%	17,2%	17,1%	17,1%	17,0%	16,7%	16,4%
WOMA3	15,8%	15,7%	15,7%	15,7%	15,7%	15,7%	15,6%	15,5%	15,4%
WOMA4	15,7%	15,8%	15,8%	15,8%	15,8%	15,9%	15,9%	16,0%	16,0%
WOMA5	14,7%	14,7%	14,8%	14,8%	14,8%	14,9%	15,0%	15,0%	15,0%
WOMA6	17,7%	17,9%	18,0%	18,1%	18,2%	18,2%	18,5%	18,8%	19,1%
NRW	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

<sup>85</sup> Entwicklung des Wohnungsbedarfs in den Wohnungsmarktregionen in Nordrhein-Westfalen bis 2014; Studie des IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH im Auftrag des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen, Berlin 2001.

<sup>86</sup> Jeweils zum 31.12. des Jahres.

# Karte 6.1:

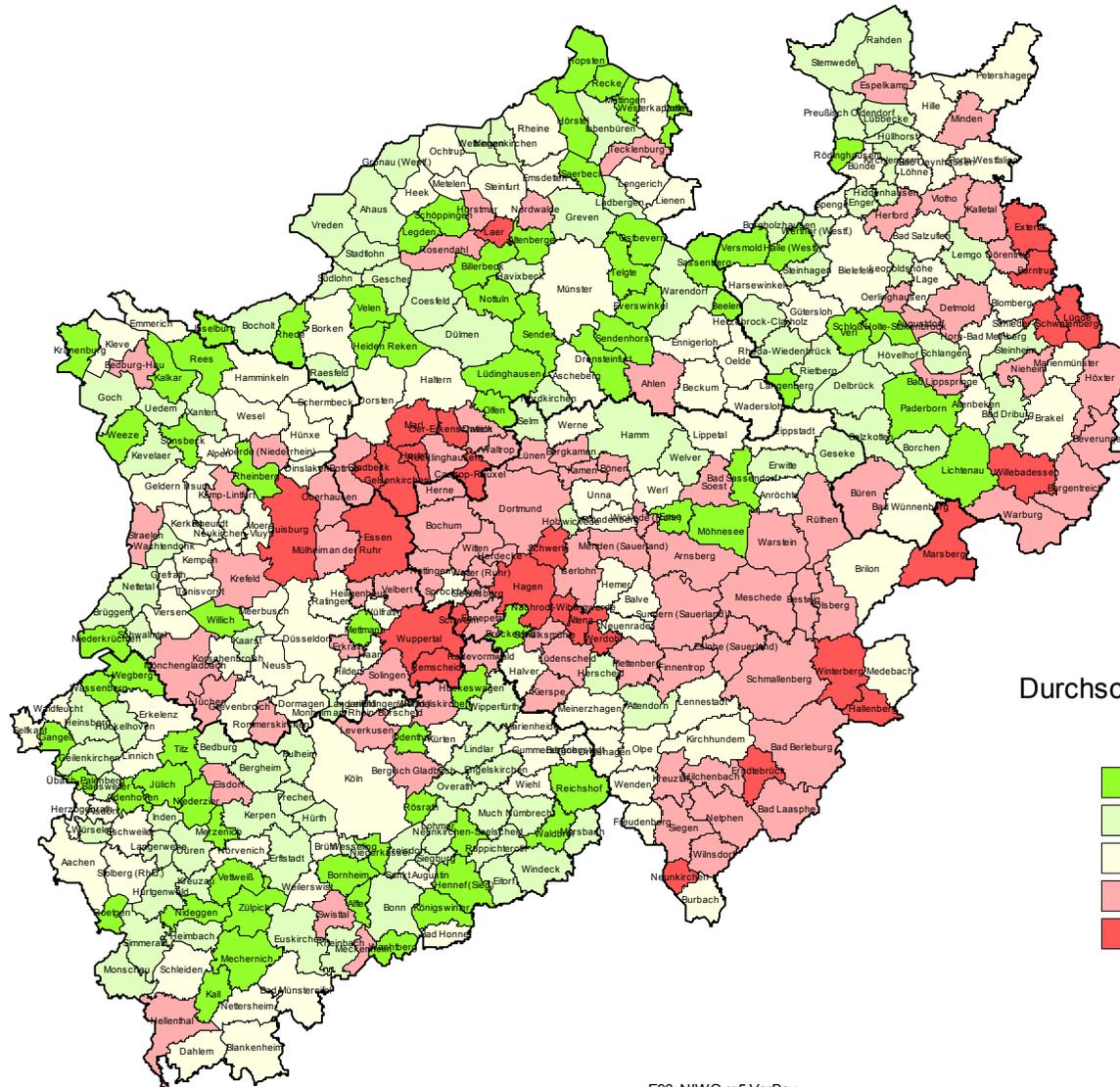
## Veränderung der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen 1995 - 1999





# Karte 6.2:

## Veränderung der Bevölkerung in Nordrhein-Westfalen 2000 - 2001



Durchschnittliche prozentuale Veränderung der Bevölkerung pro Jahr

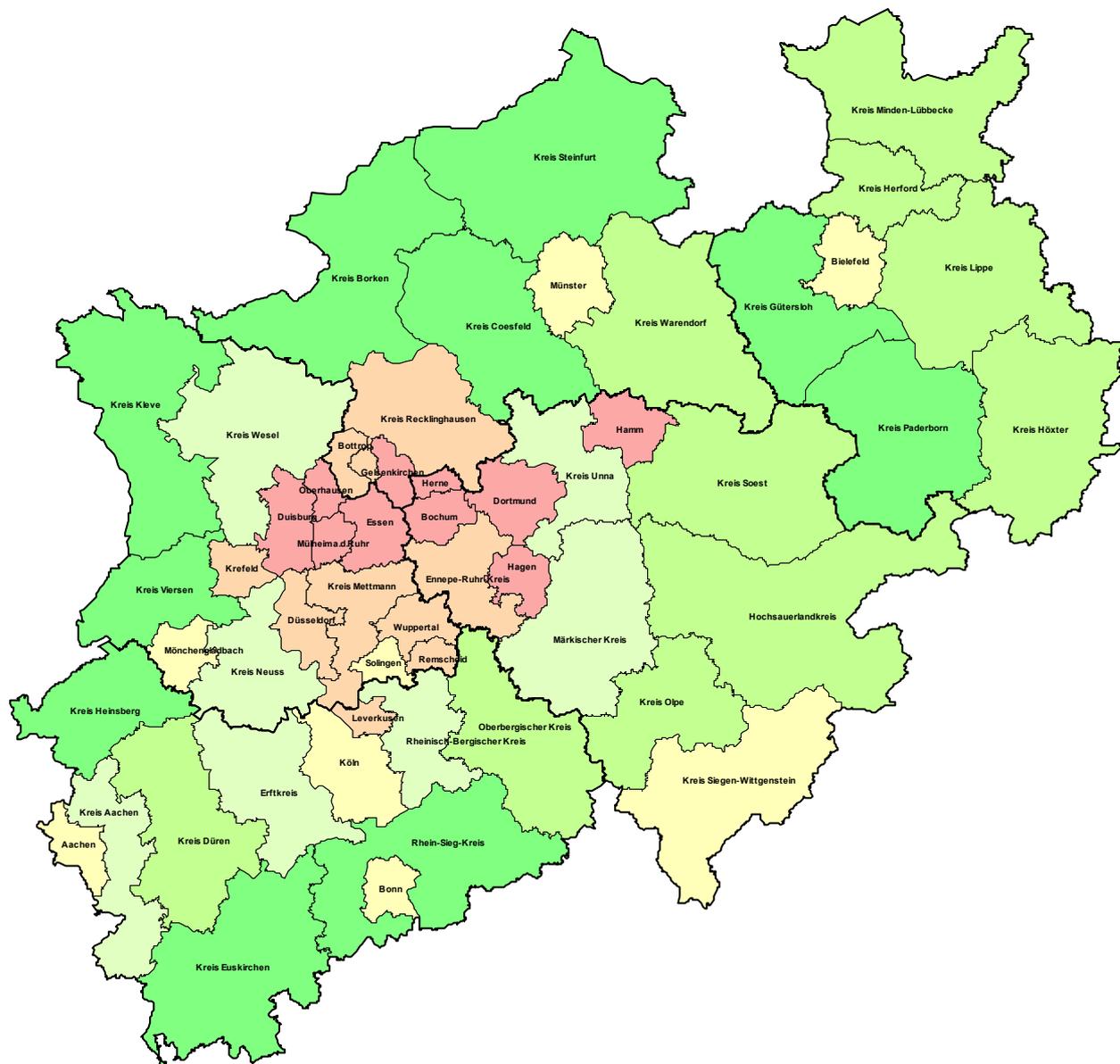
	über 1,0%	(74)
	über 0,5% bis 1,0%	(96)
	über 0% bis 0,5%	(114)
	über -0,5% bis 0%	(85)
	-0,5% und weniger	(27)

Landesdurchschnitt: 0,15%



## Karte 6.3:

### Wohnungsmarkttypen der IfS-Neubaubedarfsprognose für NRW



#### Wohnungsmarkttypen NRW

- Wohnungsmarkttyp 1 (Woma 1)
- Wohnungsmarkttyp 2 (Woma 2)
- Wohnungsmarkttyp 3 (Woma 3)
- Wohnungsmarkttyp 4 (Woma 4)
- Wohnungsmarkttyp 5 (Woma 5)
- Wohnungsmarkttyp 6 (Woma 6)



Die Anteile der Bevölkerung im Jahr 2001 stimmen zwischen Prognose und tatsächlicher Entwicklung weitgehend überein. Nach der LDS-Prognose werden die Ruhrgebietsstädte (Typ 1) und die übrigen nördlichen Ballungsgebiete (Typ 2) künftig anteilmäßig an Bevölkerung verlieren. Die Ballungsgebiete in den südwestlichen Landesteilen und die solitären Zentren (Typ 3) werden dagegen ihren Anteil in etwa halten. Die Umlandkreise der Ballungsgebiete (Typ 4) und die überwiegend ländlich geprägten Kreise (Typ 5) werden ihren Anteil sehr leicht erhöhen. Einen deutlichen Anstieg des Bevölkerungsanteils haben nach der Bevölkerungsprognose des LDS die ländlichen Kreise entlang der Landesgrenzen (Typ 6) zu erwarten.

Die Bevölkerungsanteile werden sich demnach künftig nach der LDS-Prognose regional zu Lasten des Ruhrgebiets sowie der übrigen nördlichen Ballungsgebiete und zugunsten der ländlichen Gebiete, insbesondere entlang der Landesgrenzen, verschieben. Die künftige Bevölkerungsentwicklung ist somit regional nicht in erster Linie von einer Stadt-Umland-Verlagerung, sondern von einer großräumigeren Verlagerung in entferntere Gebiete geprägt.

### **Altersstrukturelle Veränderung der Bevölkerung in den Wohnungsmarktregionen**

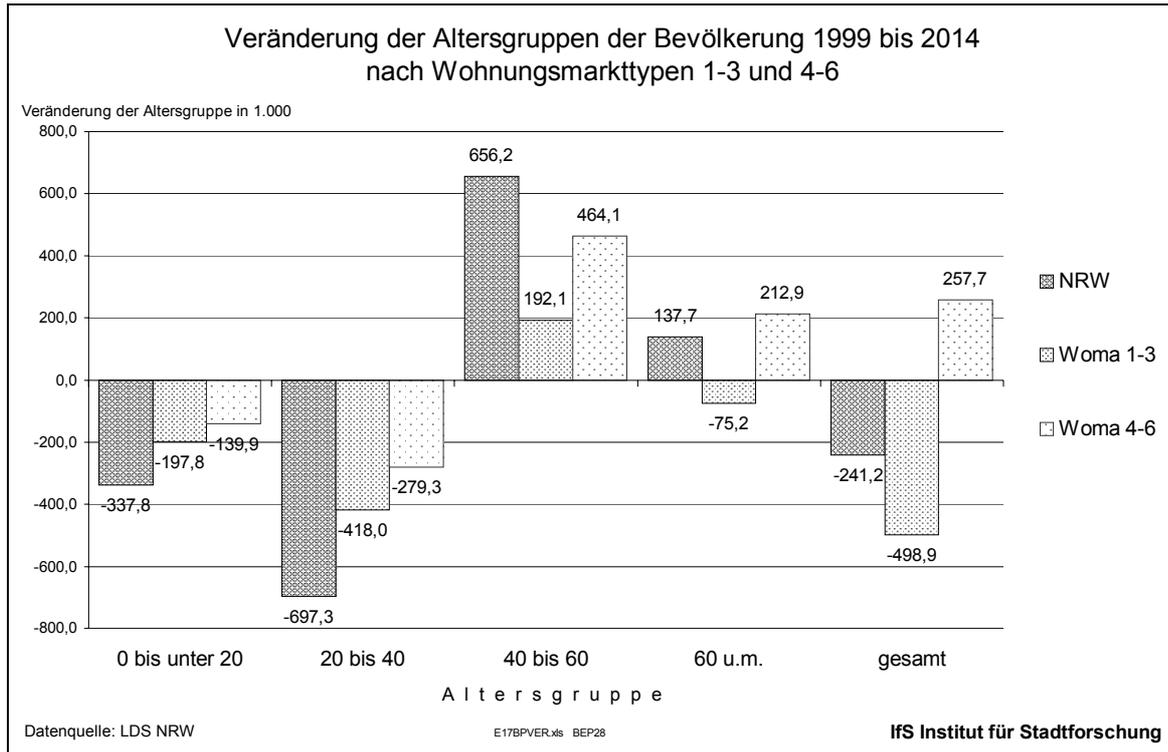
Aufgrund der steigenden Lebenserwartung und der seit den 70er Jahren niedrigen Geburtenziffer ist die künftige Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen mit einer starken Veränderung der Altersstruktur verbunden, die regional ungleich verläuft. Insgesamt wird in Nordrhein-Westfalen die Zahl der Bevölkerung unter 20 Jahren bis 2014 um ca. 337.800 abnehmen und die der Bevölkerung von 20 bis 40 Jahren um ca. 697.300. Dagegen wird die Altersgruppe 40 bis 60 Jahre um ca. 656.200 anwachsen. Bei der Altersgruppe 60 und mehr Jahre ist der Anstieg bis 2014 mit ca. 137.000 relativ moderat (ein stärkerer Anstieg ist bei dieser Altersgruppe erst in der Zeit nach 2015 zu erwarten).

Bei den von Ballungsgebieten geprägten Wohnungsmarkttypen 1 bis 3 gibt es gewisse Abweichungen von der landesweiten Entwicklung. Zwar werden die Altersgruppen bis 20 Jahre und 20 bis 40 Jahre mit ca. 197.800 bzw. 418.000 ebenfalls deutlich an Bevölkerung verlieren. Bei der Altersgruppe 40 bis 60 Jahre ist dagegen nur ein geringer Zuwachs um ca. 192.100 zu verzeichnen und bei der Altersgruppe 60 Jahre und mehr ist (abweichend von der Landesentwicklung) ein Rückgang um ca. 75.200 zu erwarten (Abbildung 6.1).

Bei den von Umlandkreisen und ländlichen Kreisen geprägten Wohnungsmarkttypen 4 bis 6 beträgt der Rückgang bei den Altersgruppen bis 20 Jahre und 20 bis 40 Jahre bis zum Jahr 2014 ca. 139.900 bzw. 279.300. Bei den Altersgruppen 40 bis 60 Jahre und 60 und

mehr Jahre ist ein beträchtlicher Anstieg um ca. 464.100 bzw. 212.900 festzustellen. Der landesweite Rückgang der jüngeren Altersgruppen (bis 40 Jahre) konzentriert sich zahlenmäßig vor allem auf die Ballungsgebiete (Typ 1 bis 3), und der Anstieg der mittleren und älteren Bevölkerung (ab 40 Jahre) wird vor allem in den Umlandkreisen und insbesondere in den ländlichen Gebieten (Typ 4 bis 6) stattfinden.

**Abbildung 6.1**



Für die künftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage bedeutet dies, dass bei der mittleren Altersgruppe (40 bis 60 Jahre) sowohl in den Ballungsgebieten als auch in den übrigen Landesteilen mit einer wachsenden Zahl von Haushalten<sup>87</sup> bzw. einem Anstieg der Nachfrage zu rechnen ist. Bei der älteren Bevölkerung ist ebenfalls mit einem Wachstum der Nachfrage zu rechnen, vor allem außerhalb der Ballungsgebiete. Die Nachfrage durch relativ junge Haushalte (bis 40 Jahre) wird im Vergleich zu den älteren Haushaltsgruppen deutlich geringer sein, insbesondere in den Ballungsgebieten.

<sup>87</sup> Die getroffenen Aussagen zur Entwicklung der Nachfrage beruhen nicht nur auf der Veränderung der Bevölkerung in den Altersgruppen, sondern es wurde auch die künftige Haushaltsbildung berücksichtigt.

## 6.2 Wohnungsbau

Im Folgenden werden regionale und strukturelle Tendenzen im Bereich des Wohnungsbaus analysiert. Dabei wird zunächst auf die bisherige und künftig zu erwartende Neubautätigkeit eingegangen. Anschließend werden Entwicklungen thematisiert, die für die Investitionstätigkeit im Wohnungsbestand von Bedeutung sind.

### 6.2.1 Tendenzen beim Wohnungsneubau

Aussagen zur künftigen Entwicklung des Wohnungsneubaus in tieferer räumlicher Gliederung als für die sechs Wohnungsmarkttypen der IfS-Prognose (siehe Karte oben) liegen nicht vor. Um dennoch eine Vorstellung über die regionalen Muster der Neubautätigkeit auf tieferer räumlicher Ebene zu verschaffen, werden - bevor auf den künftigen Wohnungsbau eingegangen wird - im Folgenden anhand einer Reihe von Karten Informationen zur aktuellen regionalen Bautätigkeit auf Gemeindeebene gegeben.

#### **Regionale Unterschiede in der aktuellen Wohnungsbautätigkeit auf Gemeindeebene**

Karte 6.4 zeigt auf Gemeindeebene die regionalen Unterschiede beim Wohnungsneubau in Nordrhein-Westfalen im Zeitraum 1995 bis 2001 auf der Grundlage des durchschnittlichen jährlichen Zuwachses an Wohnungen pro 1.000 Einwohner<sup>88</sup>. Diese Darstellung wurde gewählt, um die Unterschiede in der Intensität der Baufertigstellungen zwischen den Gemeinden unabhängig von der Einwohnerzahl zu zeigen.

Es gibt große Unterschiede zwischen Ballungsgebieten und Ballungsrändern sowie ländlichen Räumen. Ein besonders hohes Niveau der Bautätigkeit weisen Gemeindebänder in den nördlichen und östlichen Landesteilen (Raum Münster und Paderborn) sowie entlang der holländischen Grenze auf. Die Intensität der Bautätigkeit ist in den Ballungsgebieten deutlich niedriger als in den ländlichen Gebieten. Zwischen den Ballungsgebieten existieren ebenfalls Unterschiede: So liegt das Niveau der Bautätigkeit der Jahre 1995 bis 2001 bei den Ruhrgebietsstädten (entlang der Achse Duisburg-Dortmund) tendenziell unter dem der Ballungs- und Ballungsrandgebiete der Rheinschiene (entlang der Achse Düsseldorf-Bonn). Während bei der Rheinschiene in den an die großen Städte angrenzenden Gemeinden eine hohe Intensität der Bautätigkeit feststellbar ist, ist bei den Ruhrgebiets-

---

<sup>88</sup> Die Darstellung des Zuwachses an Wohnungen basiert auf der Wohnungsbestandsfortschreibung des LDS. Da neben den Baufertigstellungen auch Wohnungsabgänge berücksichtigt werden, handelt es sich um den Nettozugang an Wohnungen. Diese Darstellung wurde gewählt, da bei den Baufertigstellungen nicht zu allen Gemeinden und allen Einzeljahren Daten verfügbar sind.

städten nicht in den angrenzenden, sondern erst in weiter entfernten Gemeinden eine hohe Bautätigkeit festzustellen.

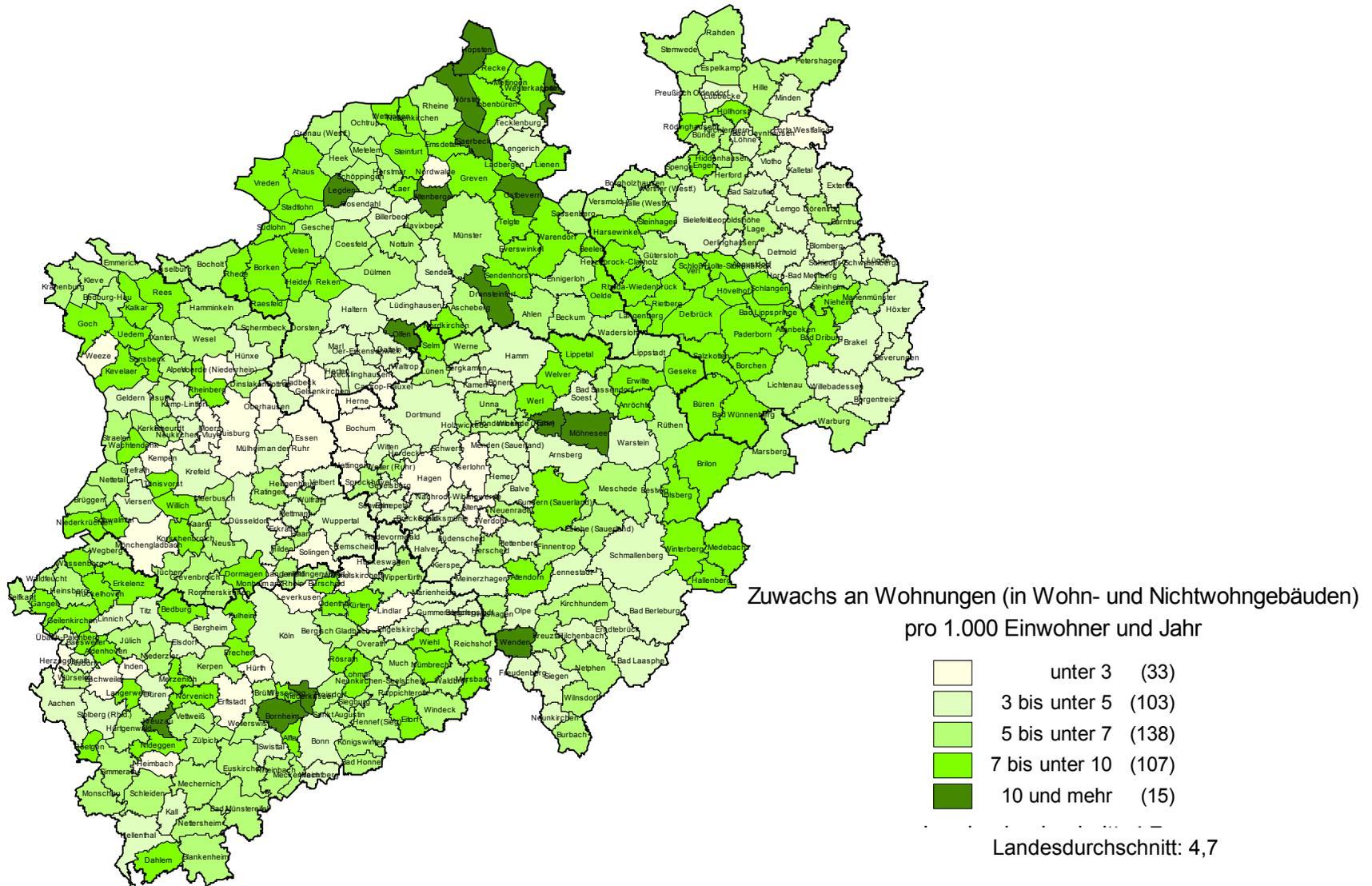
Karte 6.5 zeigt die regionalen Unterschiede der Wohnungsneubautätigkeit für die Jahre 2000 und 2001. Es wird deutlich, dass sich die regionalen Muster der beiden letzten Jahre nur wenig vom Gesamtzeitraum 1995 bis 2001 unterscheiden. Die regionalen Unterschiede haben sich jedoch zum Teil verstärkt. Während die Bautätigkeit im Vergleich zum oben betrachteten Gesamtzeitraum 1995 bis 2001 in den Ballungsgebieten aktuell zurückgegangen ist, gibt es zahlreiche ländliche Gemeinden, in denen sie sich entgegen dem landesweiten Trend verstärkt hat.

Karte 6.6 und Karte 6.7 zeigen die regionalen Unterschiede der Intensität der Bautätigkeit bei Wohnungen in 1-2-Familienhäusern im Gesamtzeitraum 1995 bis 2001 und im aktuellen Zeitraum 2000 bis 2001. Die räumlichen Unterschiede entsprechen weitgehend den bereits oben dargestellten Strukturen für die gesamte Bautätigkeit, allerdings mit der aktuellen Tendenz zu einer noch stärkeren Verlagerung intensivster Bautätigkeit in Gemeinden entlang der nördlichen und westlichen Landesgrenzen.

Karte 6.8 und Karte 6.9 zeigen schließlich die räumlichen Strukturen des Wohnungsneubaus von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, die sich von denen der vorangegangenen Karten zum gesamten Wohnungsbau und 1-2-Familienhausbau erheblich unterscheiden. Im Zeitraum 1995 bis 2001 sind zwei Schwerpunkte des intensiven Mehrfamilienhausbaus erkennbar: die Ballungskerne und Ballungsränder der Rheinschiene (entlang der Achse Düsseldorf-Bonn) und das Dreieck Münster-Bielefeld-Paderborn. Dagegen ist die Intensität der Bautätigkeit im Ruhrgebiet eher gering. Im Zeitraum 2000 bis 2001 ist die Bautätigkeit bei Mehrfamilienhäusern stark zurückgegangen und die regionalen Unterschiede haben sich spürbar verringert.

# Karte 6.4:

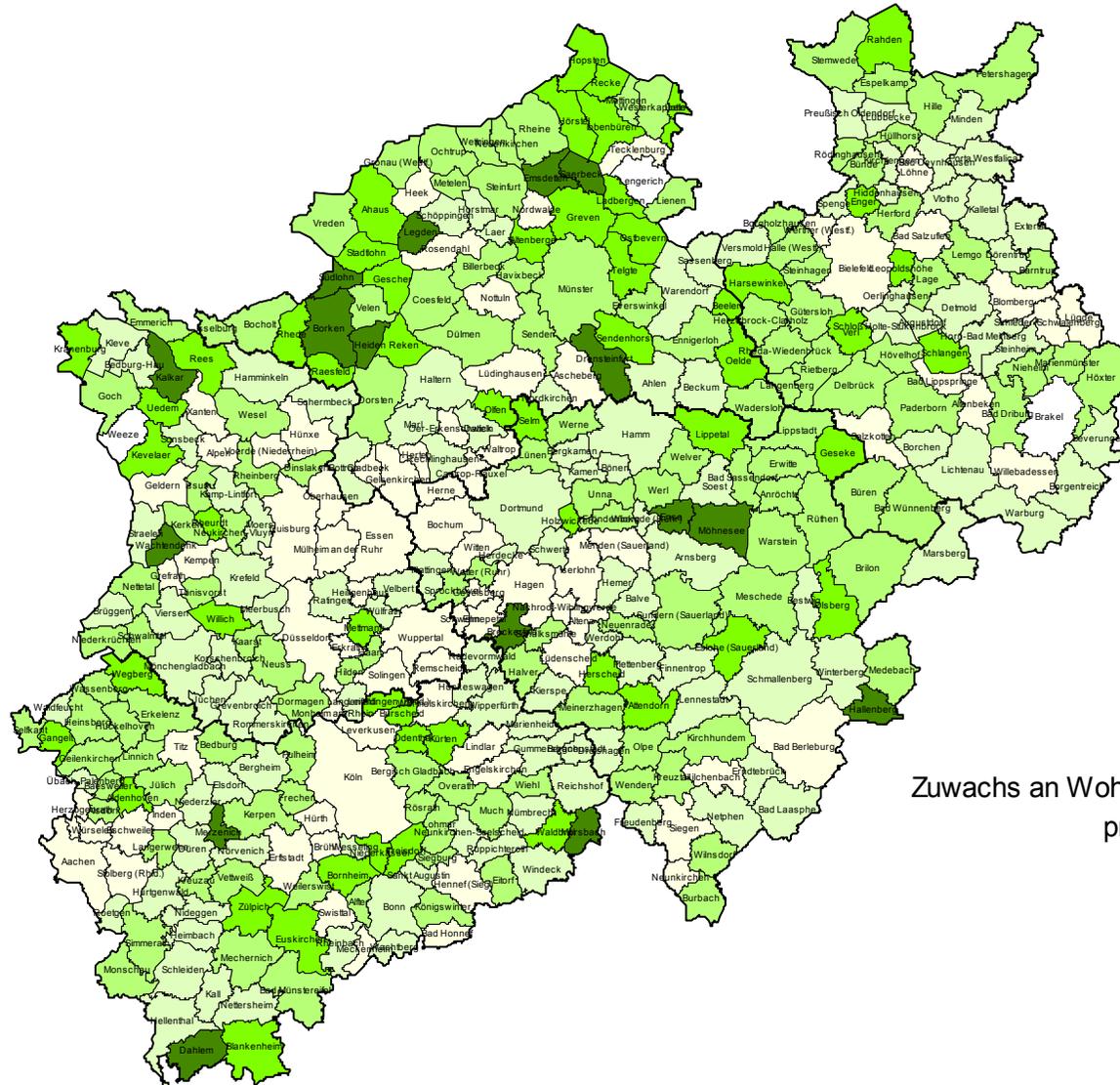
## Regionale Unterschiede beim Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen 1995-2001





Karte 6.5:

# Regionale Unterschiede beim Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen 2000-2001



Zuwachs an Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden)  
pro 1.000 Einwohner und Jahr

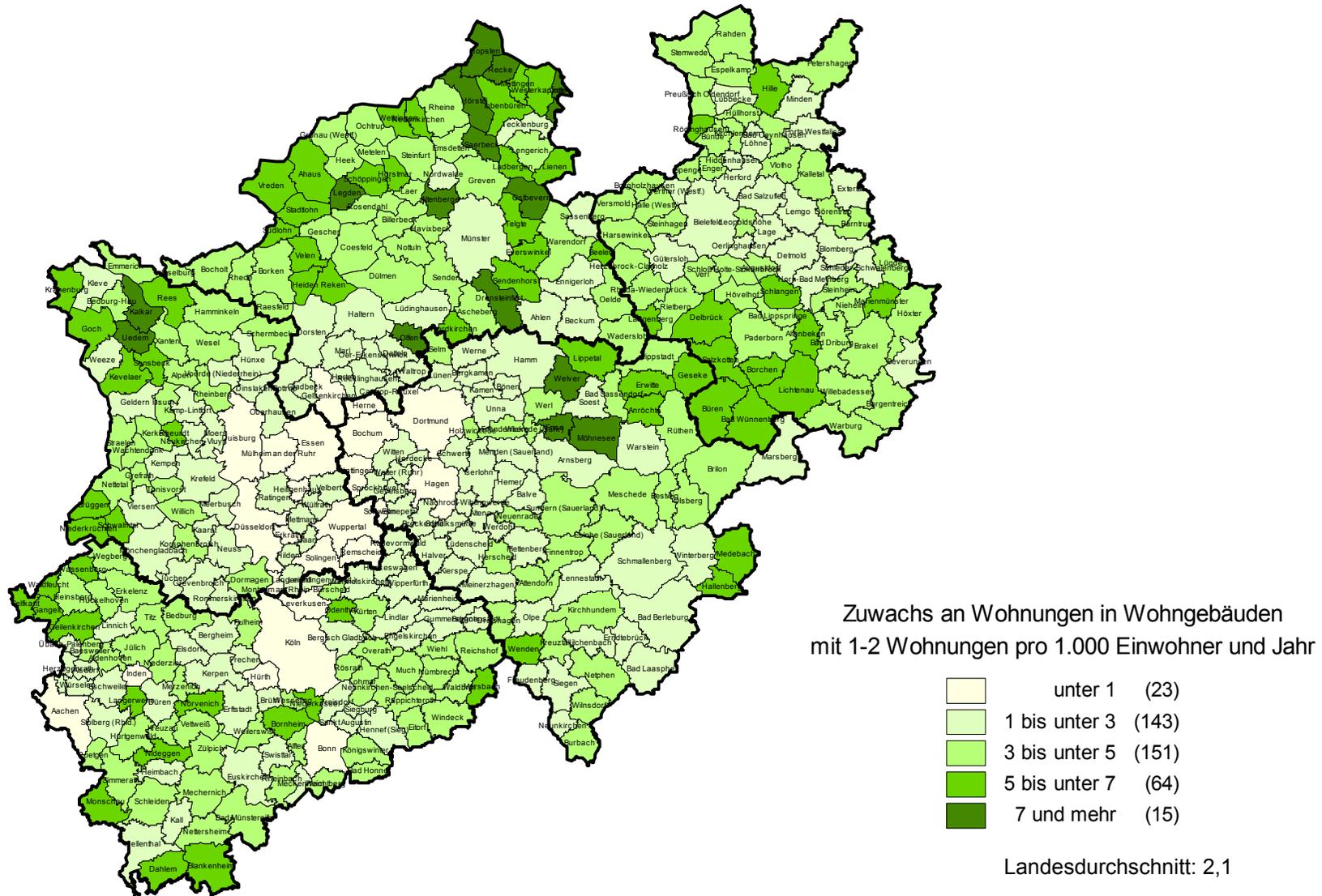
	unter 3	(77)
	3 bis unter 5	(116)
	5 bis unter 7	(129)
	7 bis unter 10	(55)
	10 und mehr	(16)

Landesdurchschnitt: 3,9



Karte 6.6:

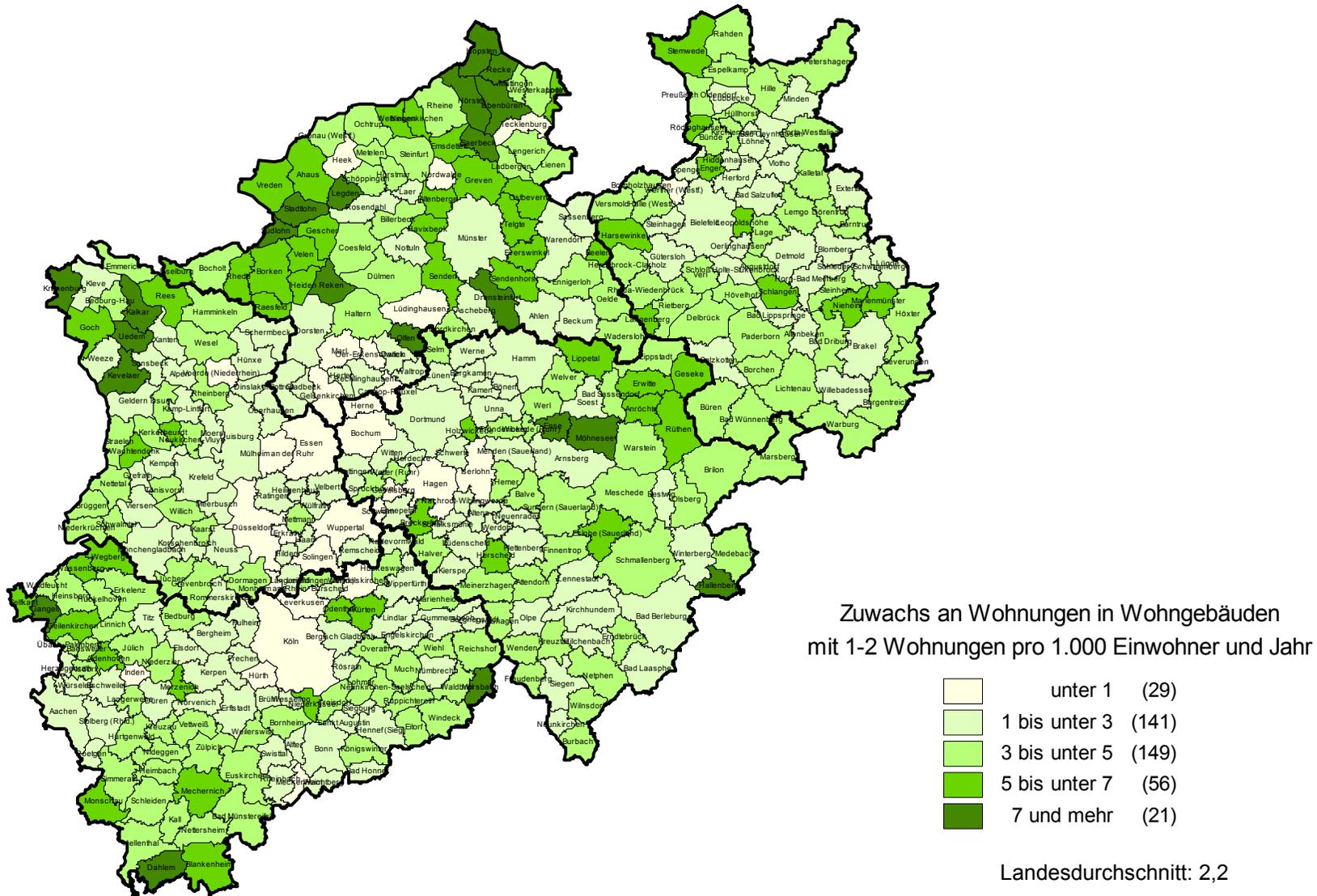
## Regionale Unterschiede beim Bau von 1-2-Familienhäusern in Nordrhein-Westfalen 1995-2001





Karte 6.7:

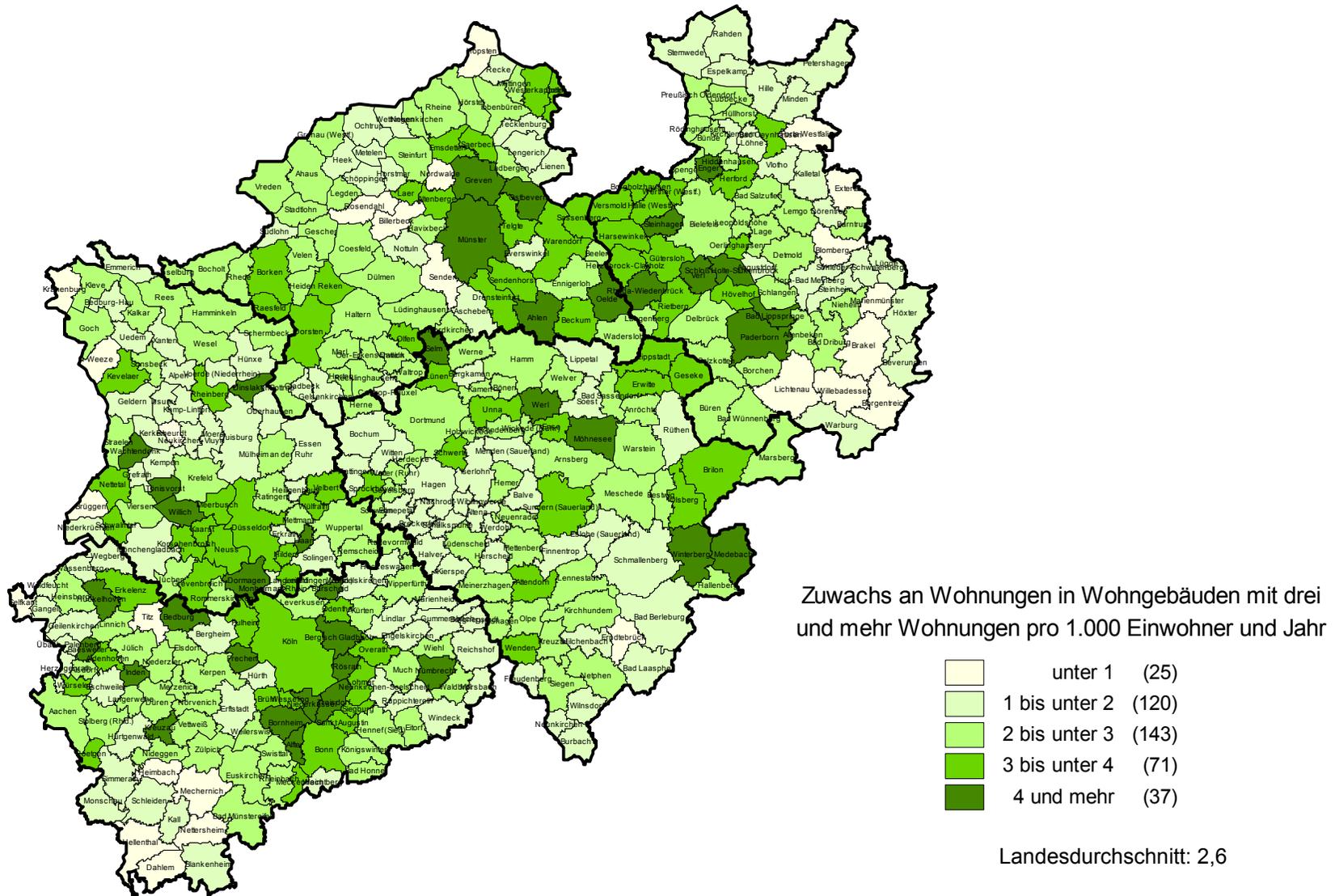
## Regionale Unterschiede beim Bau von 1-2-Familienhäusern in Nordrhein-Westfalen 2000-2001





Karte 6.8:

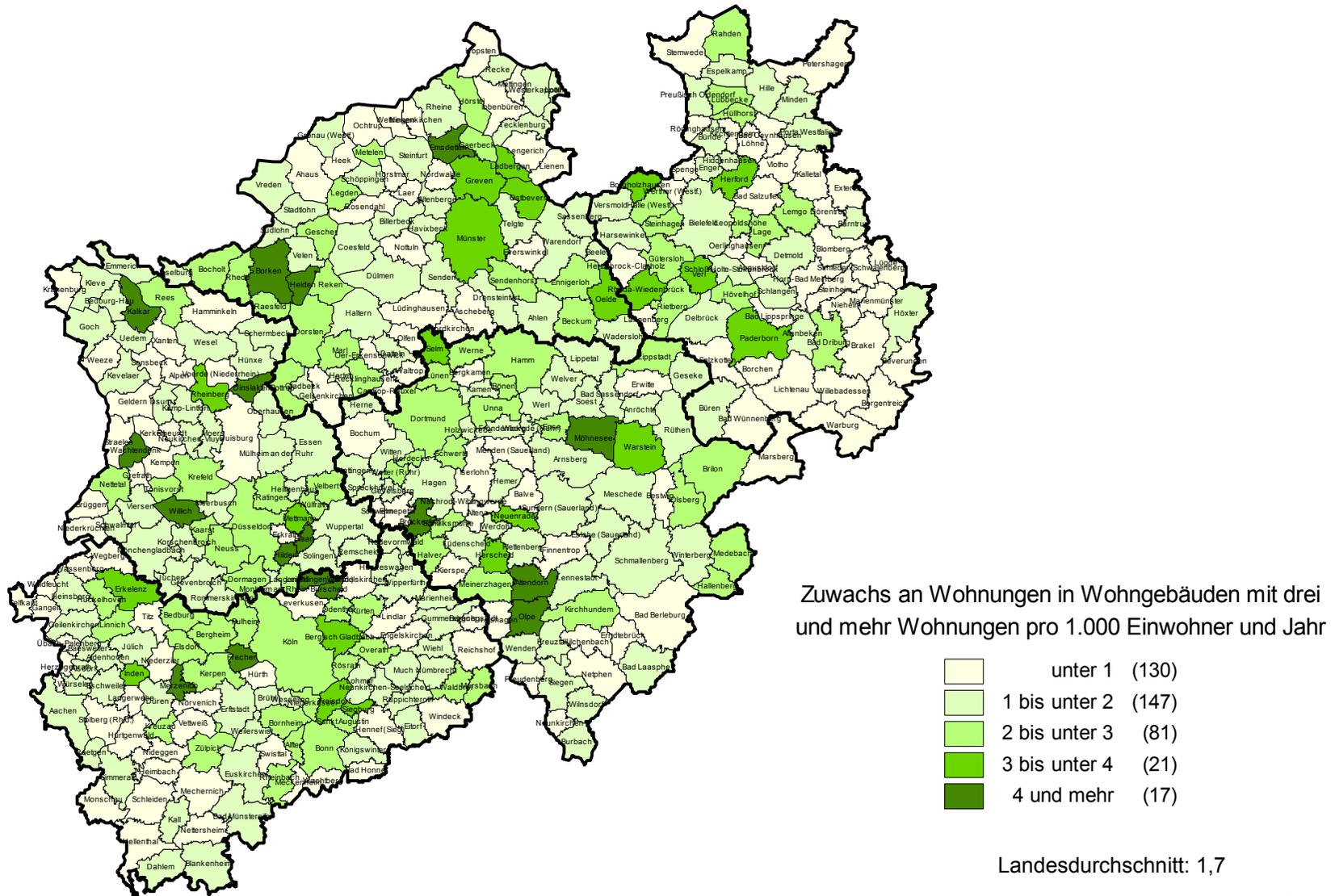
## Regionale Unterschiede beim Bau von Mehrfamilienhäusern in Nordrhein-Westfalen 1995-2001





Karte 6.9:

## Regionale Unterschiede beim Bau von Mehrfamilienhäusern in Nordrhein-Westfalen 2000-2001





## Bautätigkeit und künftiger Neubaubedarf auf Ebene von Wohnungsmarkttypen

In Tabelle 6.2 wird die Bautätigkeit der Jahre 1995 bis 2001 dem vom IfS prognostizierten jährlichen Neubaubedarf der Jahre 2000 bis 2014 (siehe auch Karte 6.10) in den sechs Wohnungsmarkttypen in Nordrhein-Westfalen gegenüber gestellt. Der Vergleich bezieht sich auf den gesamten Wohnungsbestand sowie auf die Teilmärkte der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern und der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

**Tabelle 6.2**

<b>Bautätigkeit 1995 bis 2001 und vom IfS prognostizierter Neubaubedarf 2000 bis 2014</b>										
Wohnungs- markttyp	Wohnungen gesamt							IfS-Prognose Neubaubedarf		
	Baufertigstellungen							2000- 2004 p.a.	2005- 2009 p.a.	2010- 2014 p.a.
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001			
WOMA1	11.726	9.705	10.354	8.564	8.858	9.270	7.983	4.073	3.903	4.097
WOMA2	13.591	13.385	14.020	12.234	11.484	10.787	9.118	7.688	7.528	8.086
WOMA3	15.231	12.082	13.634	12.465	14.619	10.966	8.475	8.643	10.351	11.774
WOMA4	17.008	16.309	13.685	15.514	13.830	14.109	11.502	12.742	11.932	11.692
WOMA5	17.779	17.287	15.416	15.638	16.752	15.055	12.100	11.934	10.909	11.199
WOMA6	29.250	25.463	23.329	23.524	24.140	21.881	18.021	19.050	18.420	18.923
NRW	104.585	94.231	90.438	87.939	89.683	82.068	67.199	64.130	63.044	65.770
Wohnungs- markttyp	Wohnungen in 1-2-Familienhäusern							IfS-Prognose Neubaubedarf		
	Baufertigstellungen							2000- 2004 p.a.	2005- 2009 p.a.	2010- 2014 p.a.
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001			
WOMA1	2.018	1.915	2.183	2.031	3.106	3.866	3.416	2.444	2.230	2.225
WOMA2	3.055	2.683	3.040	3.021	3.564	3.877	3.822	4.325	4.202	4.268
WOMA3	2.905	2.427	2.647	2.897	3.903	3.740	3.165	4.374	4.494	4.769
WOMA4	5.649	5.172	5.147	6.876	7.009	7.402	5.883	6.937	6.144	5.911
WOMA5	7.811	7.369	7.635	7.893	10.128	9.359	7.693	7.563	6.900	6.905
WOMA6	12.445	12.201	12.258	12.997	14.253	13.552	11.664	13.139	12.671	12.864
NRW	33.883	31.767	32.910	35.715	41.963	41.796	35.643	38.781	36.642	36.941
Wohnungs- markttyp	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (inklusive in Nichtwohngebäuden und durch Bestandsmaßnahmen)							IfS-Prognose Neubaubedarf		
	Baufertigstellungen							2000- 2004 p.a.	2005- 2009 p.a.	2010- 2014 p.a.
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001			
WOMA1	9.708	7.790	8.171	6.533	5.752	5.404	4.567	1.629	1.673	1.872
WOMA2	10.536	10.702	10.980	9.213	7.920	6.910	5.296	3.363	3.325	3.818
WOMA3	12.326	9.655	10.987	9.568	10.716	7.226	5.310	4.269	5.858	7.005
WOMA4	11.359	11.137	8.538	8.638	6.821	6.707	5.619	5.805	5.788	5.780
WOMA5	9.968	9.918	7.781	7.745	6.624	5.696	4.407	4.372	4.009	4.294
WOMA6	16.805	13.262	11.071	10.527	9.887	8.329	6.357	5.911	5.749	6.059
NRW	70.702	62.464	57.528	52.224	47.720	40.272	31.556	25.349	26.403	28.829

Während sich landesweit das Niveau der Bautätigkeit im Jahr 2001 mit 67.199 Wohnungen weitgehend dem vom IfS prognostizierten durchschnittlichen jährlichen Neubaubedarf im Zeitraum 2000 bis 2004 von 64.130 Wohnungen angenähert hat, lassen sich regional zum Teil deutliche Abweichungen feststellen. Insbesondere in den Ruhrgebietsstädten (Typ 1) und den übrigen nördlichen Ballungsgebieten (Typ 2) liegt die Bautätigkeit nach wie vor über dem Niveau des Neubaubedarfs, insbesondere beim Bau von Mehrfamilienhäusern. Bei den übrigen Wohnungsmarkttypen ist die Differenz zwischen tatsächlichem

Neubau und prognostiziertem Neubaubedarf relativ gering, auch bei differenzierter Betrachtung der Teilmärkte. Tendenziell liegt die aktuelle Bautätigkeit bei den 1-2-Familienhäusern bei einigen Wohnungsmarkttypen etwas unter dem ermittelten Neubaubedarf und der Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern darüber.

Das sehr hohe Niveau der Bautätigkeit bei den Mehrfamilienhäusern in den letzten Jahren, das bei vielen Wohnungsmärkten zu einer starken Entspannung und teilweise zu einem gewissen Überangebot geführt hat, hat sich aktuell bei allen Wohnungsmarkttypen spürbar reduziert und dem Niveau des ermittelten Neubaubedarfs angenähert. Bei den Wohnungen in 1-2-Familienhäusern war die Entwicklung der Baufertigstellungszahlen bei allen Wohnungsmärkten weitaus geringeren Veränderungen unterworfen als bei den Mehrfamilienhäusern.

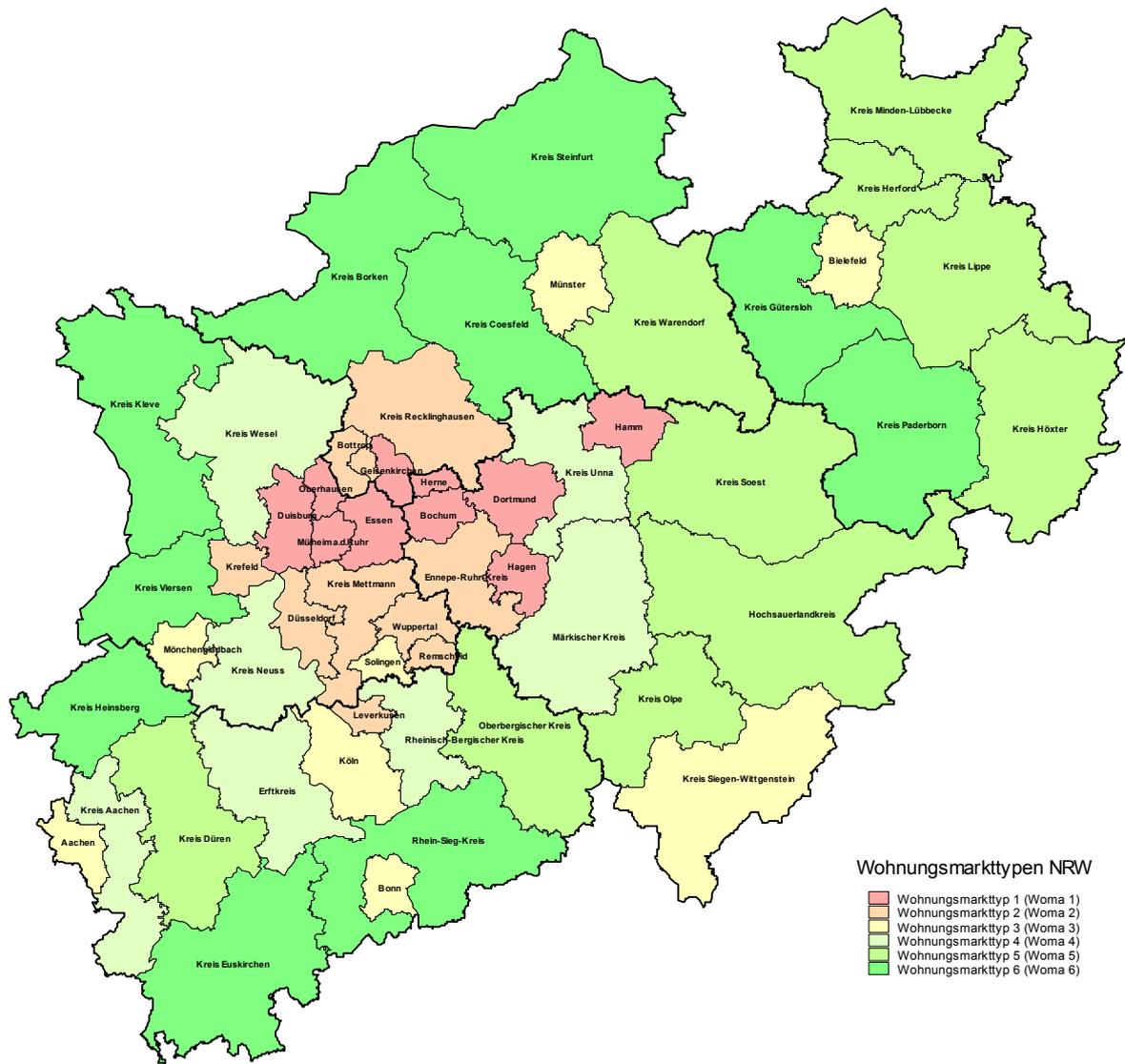
In Tabelle 6.3 sind die Anteile der Wohnungsmarkttypen an der landesweiten Bautätigkeit dargestellt, um regionale Verlagerungen im Zeitverlauf deutlich zu machen. Die Ruhrgebietsstädte (Typ 1) hatten in den Jahren 1995 bis 2001 Anteile zwischen 10% und 12% an der landesweiten Bautätigkeit, zuletzt mit leicht ansteigender Tendenz. Nach der IfS-Prognose beträgt ihr Anteil am künftigen Neubaubedarf aufgrund der schrumpfenden Nachfrage bzw. Zahl der Haushalte künftig nur noch 6%. Die übrigen nördlichen Ballungsgebiete (Typ 2) hatten von 1995 bis 2001 Anteile an der Bautätigkeit zwischen 13% und 16%, beim künftigen Neubaubedarf liegen sie bei 12%. Die Ballungsgebiete im Südwesten des Landes und die solitären Verdichtungsgebiete (Typ 3) hatten Anteile zwischen 13% und 16% an der Bautätigkeit bis 2001, beim prognostizierten Neubaubedarf liegt der Anteil anfangs bei 13% (2000 bis 2004) und steigt dann bis auf 18% zum Ende des Prognosezeitraums (2009 bis 2014).

Bei den Umlandkreisen der Ballungsgebiete (Typ 4), die 1995 bis 2001 Anteile von 15% bis 18% an der landesweiten Bautätigkeit verzeichneten, steigen die Anteile beim künftigen Neubaubedarf nur leicht auf Werte zwischen 18% und 20%. Die ländlichen Kreise des Typs 5 zeigen konstante Anteile, sowohl bei der Bautätigkeit als auch beim künftigen Neubaubedarf bewegen sie sich zwischen 17% und 19%. Ansteigende Tendenz verzeichnen dagegen die ländlichen Kreise entlang der Landesgrenzen: Bei der Bautätigkeit 1995 bis 2001 lagen die Anteile zwischen 26% und 28%, beim künftigen Neubaubedarf sind es 29% bzw. 30%.

Nach den Ergebnissen der Neubaubedarfsprognose des IfS ist demnach zu erwarten, dass sich das Baugeschehen künftig regional verlagern wird: Das Ruhrgebiet und die übrigen nördlichen Ballungsgebiete (Typ 1 und 2) werden zugunsten der Ballungsgebiete der Rheinschiene und der ländlichen Kreise entlang der Landesgrenzen Anteile verlieren.

# Karte 6.10:

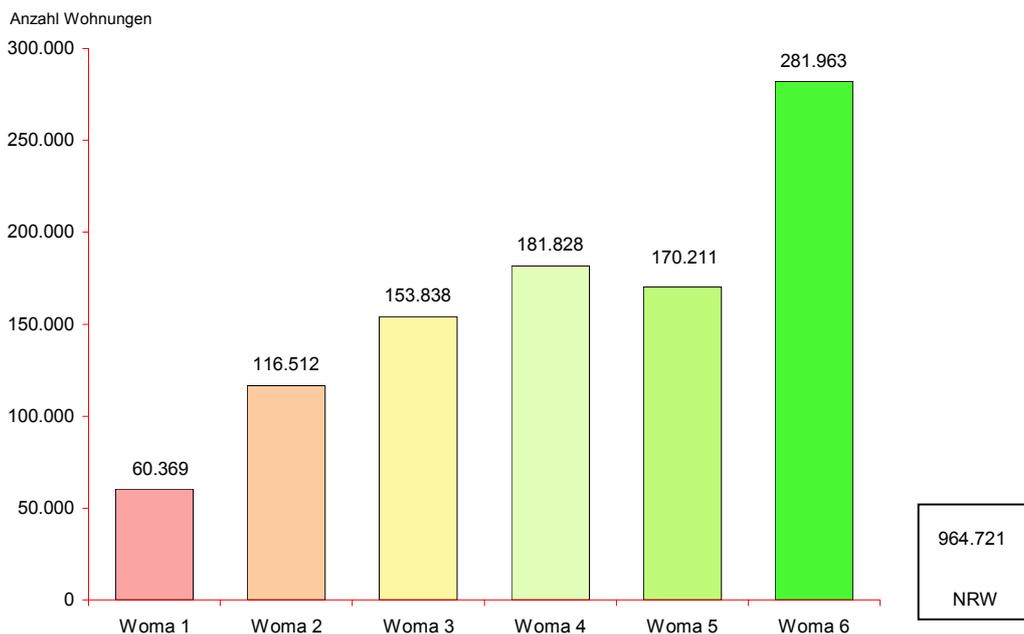
## Neubaubedarf bis 2014



Wohnungsmarkttypen NRW

- Wohnungsmarkttyp 1 (Woma 1)
- Wohnungsmarkttyp 2 (Woma 2)
- Wohnungsmarkttyp 3 (Woma 3)
- Wohnungsmarkttyp 4 (Woma 4)
- Wohnungsmarkttyp 5 (Woma 5)
- Wohnungsmarkttyp 6 (Woma 6)

### Neubaubedarf nach Wohnungsmarkttypen bis 2014





Die regionale Verlagerung beim Neubaubedarf basiert insbesondere auf einem (im Vergleich zur bisherigen Bautätigkeit) künftig geringeren Anteil an Mehrfamilienhausbau bei Typ 1 und 2. Vom künftigen Neubaubedarf entfällt in etwa ein Drittel auf die von Ballungsgebieten geprägten Wohnungsmarkttypen (Typ 1 bis 3) und in etwa zwei Drittel auf die Umlandkreise der Ballungsgebiete und die überwiegend ländlichen Kreise.<sup>89</sup> Der Anteil der Wohnungen in 1-2-Familienhäusern, der 2001 bei 53% lag, wird künftig nach der Neubaubedarfsprognose des IfS noch leicht auf 58% zunehmen (Gesamtzeitraum bis 2014).

**Tabelle 6.3**

<b>Bautätigkeit 1995 bis 2001 und vom IfS prognostizierter Neubaubedarf 2000 bis 2014</b>										
	Wohnungen gesamt							IfS-Prognose Neubaubedarf Anteil		
	Anteil der Baufertigstellungen							2000-2004 p.a.	2005-2009 p.a.	2010-2014 p.a.
Wohnungsmarkttyp	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2000-2004 p.a.	2005-2009 p.a.	2010-2014 p.a.
WOMA1	11%	10%	11%	10%	10%	11%	12%	6%	6%	6%
WOMA2	13%	14%	16%	14%	13%	13%	14%	12%	12%	12%
WOMA3	15%	13%	15%	14%	16%	13%	13%	13%	16%	18%
WOMA4	16%	17%	15%	18%	15%	17%	17%	20%	19%	18%
WOMA5	17%	18%	17%	18%	19%	18%	18%	19%	17%	17%
WOMA6	28%	27%	26%	27%	27%	27%	27%	30%	29%	29%
NRW	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Wohnungen in 1-2-Familienhäusern							IfS-Prognose Neubaubedarf Anteil		
	Anteil der Baufertigstellungen							2000-2004 p.a.	2005-2009 p.a.	2010-2014 p.a.
Wohnungsmarkttyp	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2000-2004 p.a.	2005-2009 p.a.	2010-2014 p.a.
WOMA1	2%	2%	2%	2%	3%	5%	5%	4%	4%	3%
WOMA2	9%	8%	9%	8%	8%	9%	11%	11%	11%	12%
WOMA3	9%	8%	8%	8%	9%	9%	9%	11%	12%	13%
WOMA4	17%	16%	16%	19%	17%	18%	17%	18%	17%	16%
WOMA5	23%	23%	23%	22%	24%	22%	22%	20%	19%	19%
WOMA6	37%	38%	37%	36%	34%	32%	33%	34%	35%	35%
NRW	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (inklusive in Nichtwohngebäuden und durch Bestandsmaßnahmen)							IfS-Prognose Neubaubedarf Anteil		
	Anteil der Baufertigstellungen							2000-2004 p.a.	2005-2009 p.a.	2010-2014 p.a.
Wohnungsmarkttyp	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2000-2004 p.a.	2005-2009 p.a.	2010-2014 p.a.
WOMA1	9%	8%	9%	7%	6%	7%	7%	3%	3%	3%
WOMA2	15%	17%	19%	18%	17%	17%	17%	13%	13%	13%
WOMA3	17%	15%	19%	18%	22%	18%	17%	17%	22%	24%
WOMA4	16%	18%	15%	17%	14%	17%	18%	23%	22%	20%
WOMA5	14%	16%	14%	15%	14%	14%	14%	17%	15%	15%
WOMA6	24%	21%	19%	20%	21%	21%	20%	23%	22%	21%
NRW	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

<sup>89</sup> Etwaige regionale Wirkungen der steuerpolitischen Beschlüsse der Bundesregierung sind ungewiss. Nach aktuellen Untersuchungsergebnissen werden bei Umsetzung der geplanten Änderungen bei der Eigenheimzulage ländliche Gebiete in NRW weiterhin überproportional profitieren (vgl.: Danielzyk, R.; Wuschansky, B.: Räumliche Verteilung der Eigenheimzulage in NRW, in vhw Forum Wohneigentum 6/2002, S. 282 ff.). Angesichts der Ausführungen oben (Kapitel 4 und 5) ist jedoch fraglich, ob überhaupt starke Wirkungen und über den gesamten Prognosezeitraum bis 2014 zu erwarten sind, sodass derzeit kein Aktualisierungsbedarf für die langfristigen regionalen Ergebnisse der Prognose zu sehen ist.

## 6.2.2 Tendenzen im Wohnungsbestand

Bei den folgenden Ausführungen zu den Entwicklungen im Wohnungsbestand wird zum einen auf verschiedene Sekundärquellen (Berichte, Materialien) zu dem Thema zurückgegriffen, und es flossen die Ergebnisse von Gesprächen mit Vermietern und Verbänden ein. Zum anderen basieren die Ergebnisse wesentlich auf einer eigens für diese Untersuchung durchgeführten schriftlichen Befragung von Wohnungsvermietern, zu der vorab einige methodische Erläuterungen gegeben werden.

### Methodische Erläuterungen zur Vermieterbefragung

Im Herbst 2002 wurde eine schriftliche Befragung von 108 Vermietern in Nordrhein-Westfalen durchgeführt, die insgesamt ca. 528.000 Mietwohnungen im Besitz haben oder verwalten. Die Befragung wurde mit Unterstützung der Wfa Wohnungsbauförderungsanstalt NRW durchgeführt, die die Fragebögen an die Vermieter versandte. Die Ergebnisse der Befragung sind zwar nicht im engeren Sinne als repräsentativ für den gesamten Mietwohnungsbestand anzusehen, da überproportional Vermieter mit relativ umfangreichen Beständen befragt wurden. Diese Auswahl hat jedoch den Vorteil, mit einer begrenzten Zahl von Fragebögen einen relativ großen Anteil des Mietwohnungsbestands in Nordrhein-Westfalen (ca. 10%) erfasst zu haben. Die Bestände der befragten Vermieter bilden zudem weitgehend die Baualtersstruktur der Mietwohnungen in Nordrhein-Westfalen ab und streuen über verschiedenartige Wohnungsmärkte. Es wurden Vermieter mit Tätigkeitsschwerpunkt in der Ruhrgebietsregion, den Ballungsgebieten des Rheinlands und den solitären Verdichtungsgebieten Münster und Bielefeld<sup>90</sup> sowie im ländlichen Raum bzw. überregional tätige Vermieter befragt. Neben Vermietern in unterschiedlichen Regionen sind unter den befragten Vermietern auch verschiedene Rechtsformen (Privateigentümer, Genossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen etc.) und Mehrfacheigentümer mit relativ kleinen als auch mit sehr umfangreichen Beständen vertreten. Insofern wird keine völlig einseitige Struktur, sondern ein breites Spektrum an unterschiedlichen Eigentümern und Wohnungsbeständen abgebildet<sup>91</sup>. Die ergänzenden Gespräche mit Vertretern der Haus- und Grundeigentümerverbände, die unter ihren Mitgliedern einen hohen Anteil von Einzel- und Kleineigentümern aufweisen, ergaben Anhaltspunkte für weitgehend ähnliche Entwicklungen und Bewertungen zwischen diesem Eigentümerkreis und den schriftlich befragten Vermietern. Quervergleiche mit Veröffentlichungen von Ver-

---

<sup>90</sup> Zur besseren Lesbarkeit werden im Folgenden die Befragten aus den Ballungsräumen des Rheinlands und den solitären Verdichtungsräumen kurz als Vermieter der "Rheinschiene/sonstigen Ballungsgebiete" bezeichnet (zur räumlichen Einordnung siehe auch Anhang).

<sup>91</sup> Weitere Erläuterungen und Angaben zur Struktur der befragten Vermieter sind im Anhang zu finden.

bänden der Wohnungswirtschaft und der Wohnungsmarktbeobachtung der Wohnungsbauförderungsanstalt NRW (Wfa) ergaben ebenfalls ein hohes Maß an Stimmigkeit. Insofern sind die im Folgenden dargestellten Ergebnisse der Vermieterbefragung durchaus verallgemeinerbar.

### Allgemeine Wohnungsmarktlage und Vermietbarkeit des Wohnungsbestands

Die Wohnungsmarktlage in Nordrhein-Westfalen hat sich in den letzten Jahren in weiten Landesteilen spürbar entspannt. Die Entspannung ist darauf zurückzuführen, dass der prozentuale Zuwachs an Wohnungen seit 1994 deutlich über dem prozentualen Anstieg der Bevölkerung lag (ca. 1 Prozentpunkt). In 2001 hat sich der Abstand deutlich verringert (auf 0,6 Prozentpunkte), was auf ein allmähliches Nachlassen des Entspannungsprozesses hindeutet. Aufgrund des in den letzten Jahren aufgebauten Überangebots sind derzeit zwar noch keine Wiederanspannungstendenzen spürbar, mit weiter sinkender Bautätigkeit (siehe Prognosen zur Bautätigkeit in Kapitel 5) ist eine solche Entwicklung jedoch denkbar (Abbildung 6.2).

Abbildung 6.2



Nach den Ergebnissen der Wohnungsmarktbeobachtung der Wfa ist die aktuelle Marktlage in weiten Teilen des Wohnungsbestands von Entspannung geprägt<sup>92</sup>. Die Leerstandsquote hat in 2001 um 0,4 Prozentpunkte zugenommen, die innerstädtische Mobilität bewegt sich nach wie vor auf hohem Niveau (wenngleich sie in 2001 erstmalig wieder leicht gesunken ist), die Fluktuation der Mieter ist nach Angaben der Wohnungsunternehmen weiter angestiegen und der Anstieg der Mieten war sehr moderat.

Die Entspannung auf dem Wohnungsmarkt hat nicht dazu geführt, dass die Vermietungssituation von den Wohnungseigentümern generell als schlecht bezeichnet wird. Anhaltspunkte hierfür lassen sich aus der Vermieterbefragung finden: Befragt nach einer Einschätzung über die aktuelle Vermietungssituation, äußerten sich die Vermieter überwiegend positiv. 66% der Befragten schätzen die aktuelle Vermietungssituation als eher gut ein, 15% der Befragten sogar als sehr gut. Nur 19% der Befragten beurteilen die aktuelle Vermietungssituation als eher schlecht, als sehr schlecht bezeichnet kein befragter Vermieter die aktuelle Lage (Abbildung 6.3).

Eine Unterteilung der Bestände nach Baualter verdeutlicht, dass die Vermietungssituation von Bauten der 50er und 60er Jahre sowie von Bauten der 70er Jahre am häufigsten als schlecht bewertet wird (31% bzw. 33%). Die entsprechenden Anteile der Altbauten bis 1948 und der Bauten, die seit 1980 errichtet wurden, liegen (mit 20% bzw. 8%) deutlich niedriger (Abbildung 6.4).

Die Differenzierung nach Ausstattung und Größe zeigt die nach Einschätzung der Befragten überdurchschnittlich häufig schlechte Vermietungssituation bei kleinen Wohnungen und insbesondere bei Wohnungen mit einfacher Ausstattung: 40% bzw. 75% der befragten Unternehmen bezeichnen die Vermietbarkeit dieser Wohnungen als eher schlecht. Der entsprechende Anteil bei großen Wohnungen ist mit 20% deutlich geringer bzw. liegt nahe am Durchschnitt aller Mietwohnungen (Abbildung 6.5).

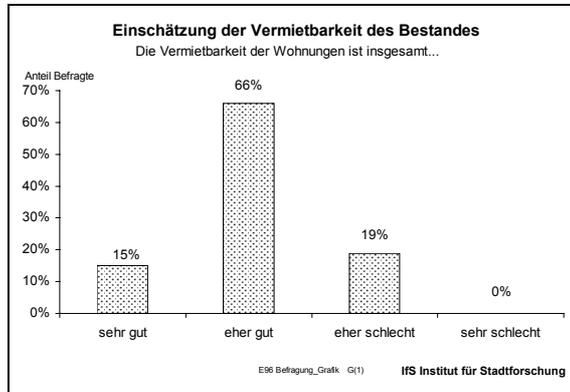
Eine regionale Unterscheidung macht deutlich, dass die Vermietungssituation in der Rheinschiene (und den sonstigen Ballungsgebieten) vergleichsweise günstig ist. Nur ungefähr jeder zehnte dort überwiegend tätige Vermieter bezeichnet die allgemeine Vermietungssituation als schlecht. In der Ruhrgebietsregion und im ländlichen Raum sind diese Anteile mit 20% bzw. 21% deutlich höher. Am ungünstigsten beurteilen die überregional tätigen Wohnungsunternehmen die Vermietungssituation: 30% schätzen sie insgesamt als schlecht ein. Dies dürfte mit dem relativ hohen Instandsetzungsbedarf der Bestände dieser Unternehmen zusammenhängen (siehe unten). Eine weitere Erklärung

---

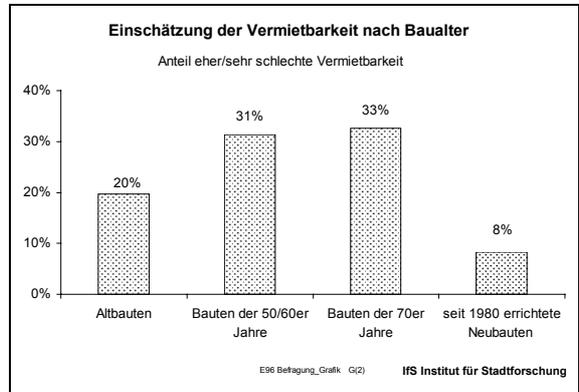
<sup>92</sup> Wfa Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen: Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Info 2002 zur Situation der Wohnungsmärkte, Düsseldorf 2002.

könnte sein, dass sich regional tätige Vermieter besser auf eine veränderte örtliche Nachfragesituation einstellen können als überregional tätige Vermieter (Abbildung 6.6).

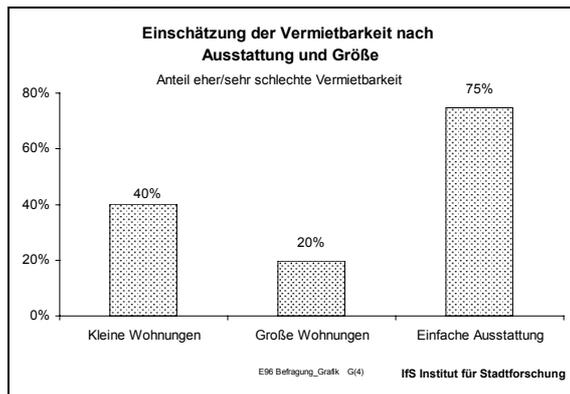
**Abbildung 6.3**



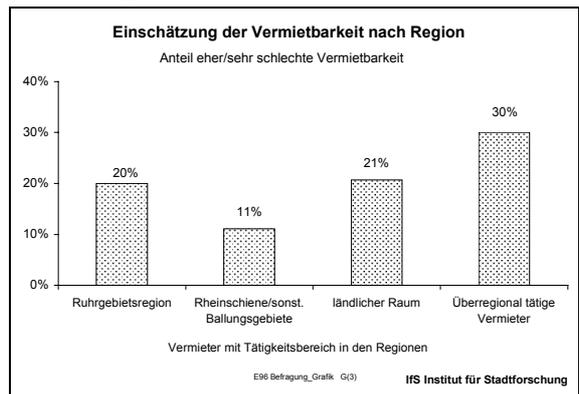
**Abbildung 6.4**



**Abbildung 6.5**



**Abbildung 6.6**

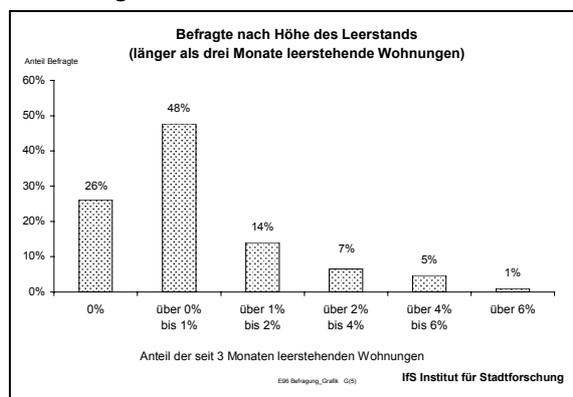


Im eigenen Bestand der befragten Vermieter standen 2,9% der Wohnungen leer. Bei länger als drei Monaten leer stehenden Wohnungen beträgt die Quote 1,4%<sup>93</sup>. Vermieter, die von umfangreichem Leerstand mit einer Dauer von mehr als drei Monaten betroffen sind, sind sehr selten: Nur bei 1% der Befragten liegt die Leerstandsquote über 6% und 5% der Vermieter haben eine Quote von 4% bis 6%. Bei 7% der Befragten stehen 2% bis 4% der Wohnungen länger als drei Monate leer und bei 14% der Vermieter zwischen 1% und 2%. Knapp die Hälfte der Vermieter (48%) verzeichnet Leerstände zwischen 0% und 1% des Bestands und 26% der Befragten verfügen über keine länger als drei Monate leer stehenden Wohnungen in ihrem Bestand (Abbildung 6.7).

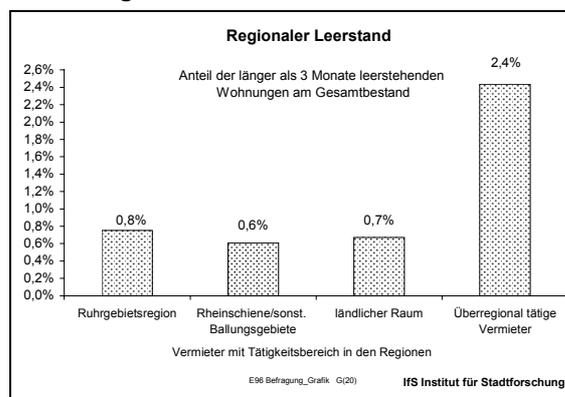
<sup>93</sup> Die Wfa kommt im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung bei den länger als drei Monaten leer stehenden Wohnungen auf eine Quote von 1,7% in 2001. Der Unterschied erklärt sich aus dem unterschiedlichem Rücklauf beider Befragungen. Nach den Ergebnissen der Wohnungsmarktbeobachtung der Wfa ist der Leerstand von 1996 (unter 0,5%) bis 2001 erheblich angestiegen.

Vermieter mit verschiedenen Tätigkeitsbereichen sind unterschiedlich vom Leerstand betroffen. Befragte, die überregional tätig sind, haben in besonderem Maß Leerstandsprobleme, der Anteil des Leerstands mit einer Dauer von mehr als drei Monaten am Gesamtbestand beträgt 2,4%<sup>94</sup>. Der Anteil der leer stehenden Wohneinheiten von Vermietern in der Ruhrgebietsregion ist mit 0,8% deutlich niedriger. Noch etwas niedriger liegt der Wert mit 0,6% bei Vermietern in der Rheinschiene und sonstigen Ballungsgebieten. Im ländlichen Raum ist ein Anteil des Gesamtbestands der dort tätigen Vermieter von 0,7% leer stehend (Abbildung 6.8).

**Abbildung 6.7**



**Abbildung 6.8**



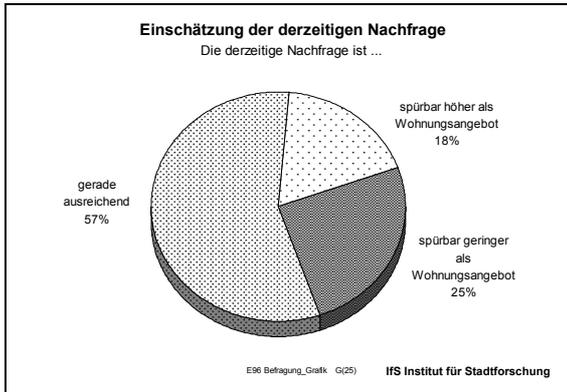
## Bewertung der derzeitigen und künftigen Entwicklung der Nachfrage

Eine große Rolle im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit und der Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbestands spielt die aktuelle und künftige Entwicklung der Nachfrage. Darüber hinaus ergeben sich je nach Struktur der Haushalte (Haushaltsgröße, Alter etc.) unterschiedliche Wohnpräferenzen, die für die Vermieter von Bedeutung sind. Die befragten Vermieter wurden daher gebeten, für unterschiedliche Haushaltsgruppen die aktuelle und künftige Entwicklung der Nachfrage einzuschätzen.

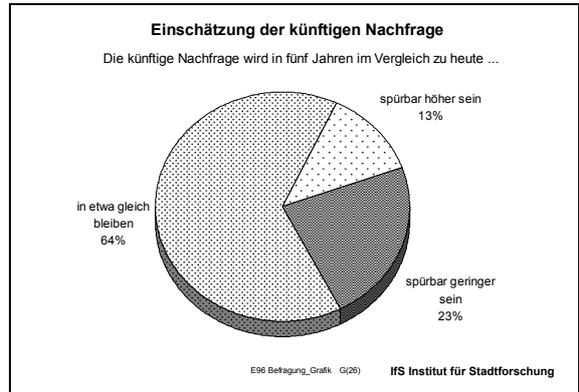
57% der Vermieter halten die derzeitige Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt für gerade ausreichend, 25% schätzten sie als spürbar geringer und 18% spürbar höher als das Angebot ein. Bezogen auf die Entwicklung der Nachfrage in den nächsten fünf Jahren gehen 13% der Vermieter davon aus, dass die Nachfrage im Vergleich zu heute spürbar höher sein wird, 64% erwarten eine unveränderte Nachfrage und 23% gehen von einer künftig spürbar niedrigeren Nachfrage als heute aus (Abbildung 6.9 und Abbildung 6.10).

<sup>94</sup> Der Leerstand ist bei dieser Vermietergruppe sehr unterschiedlich und der relativ hohe Wert wird vom Leerstand weniger Unternehmen geprägt.

**Abbildung 6.9**



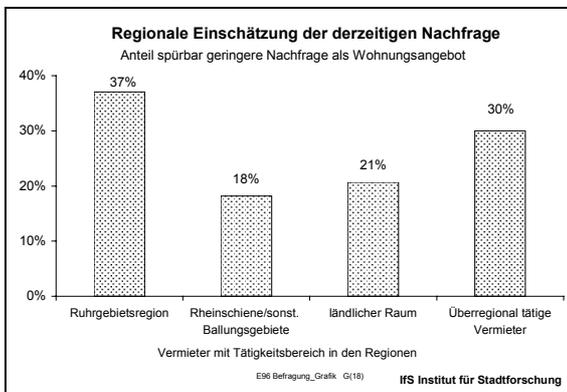
**Abbildung 6.10**



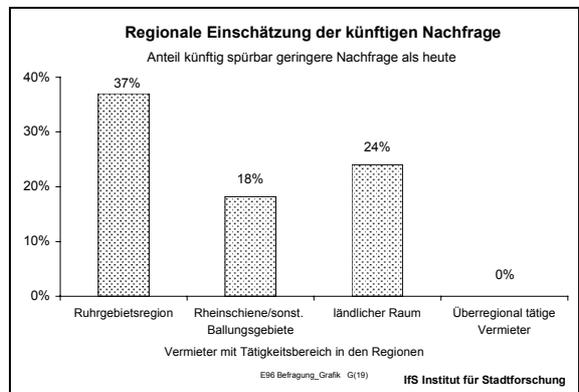
In Abbildung 6.11 sind regionale Unterschiede in der Bewertung der derzeitigen Nachfragesituation durch die Vermieter dargestellt. Vermieter mit überwiegender Tätigkeit in der Ruhrgebietsregion bewerten mit 37% die derzeitige Nachfrage am häufigsten als spürbar niedriger als das Angebot. In der Rheinschiene und den sonstigen Ballungsgebieten sind es nur 18% und im ländlichen Raum 21%. Mit einem Anteil von 30%, die die Nachfrage für spürbar niedriger als das Angebot halten, wird von den überregional tätigen Vermietern die Nachfragesituation relativ ungünstig bewertet. Die Nachfragesituation im Ruhrgebiet ist somit aus Vermietersicht deutlich ungünstiger als in der Rheinschiene und den sonstigen Ballungsgebieten oder im ländlichen Raum. Die ungünstige Nachfragebewertung der überregionalen Vermieter hängt mit der Art ihrer Bestände und deren schwierigerer Vermietbarkeit zusammen (siehe oben bzw. weiter unten).

Abbildung 6.12 zeigt die regional unterschiedliche Bewertung der künftigen Nachfrageentwicklung. Im Ruhrgebiet gehen 37% der Vermieter von einem Rückgang der Nachfrage aus, in der Rheinschiene und den sonstigen Ballungsgebieten dagegen nur 18% und im ländlichen Raum 24%. Überregional tätige Vermieter beurteilen die künftige Entwicklung eher optimistisch: Keiner geht von einem künftigen Rückgang der Nachfrage aus.

**Abbildung 6.11**



**Abbildung 6.12**



## Bewertung der derzeitigen und künftigen Nachfrage verschiedener Haushalte

Abbildung 6.13 stellt die derzeitige Nachfragesituation bezogen auf Haushalte unterschiedlicher Größe (Personenzahl) dar. Die Nachfrage der Einpersonenhaushalte wird sehr uneinheitlich beurteilt: von 41% der Vermieter wird sie als gerade ausreichend bezeichnet, von 28% als spürbar geringer und von 30% als spürbar höher als das Wohnungsangebot eingeschätzt. Als gerade ausreichend wird von fast zwei Dritteln der Befragten die derzeitige Nachfrage der Zweipersonenhaushalte bezeichnet. Auch bei den Dreipersonenhaushalten sehen mit zwei Dritteln ein Großteil der Vermieter die Nachfrage als gerade ausreichend an. Grundlegend anders wird die Nachfrage von größeren Haushalten mit vier und mehr Personen beurteilt. Für mehr als 60% der Vermieter ist die derzeitige Nachfrage der Haushalte mit vier und mehr Personen deutlich höher als das Wohnungsangebot.

Auch die Nachfrage in fünf Jahren im Vergleich zu heute wird von den befragten Vermietern unterschiedlich beurteilt: Bezogen auf die Einpersonenhaushalte zeichnet sich eine Tendenz zu einer erwarteten steigenden Nachfrage ab, während bei den Zwei- und Dreipersonenhaushalten eher wenig Veränderungen erwartet werden. Bei den Vierpersonenhaushalten sind die Aussagen der Vermieter bezüglich der Veränderung der künftigen Nachfrage eher uneinheitlich, da jeweils größere Anteile eine Zunahme und eine Abnahme erwarten (Abbildung 6.14).

Abbildung 6.13

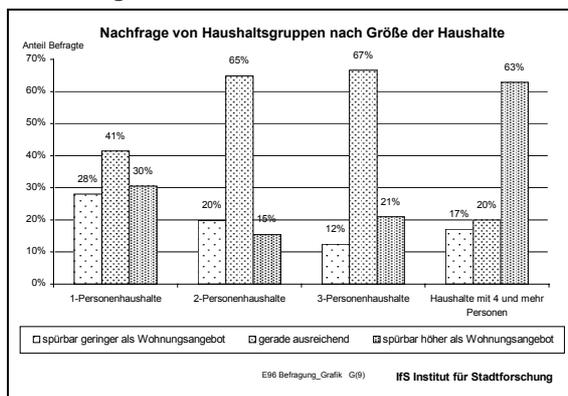


Abbildung 6.14

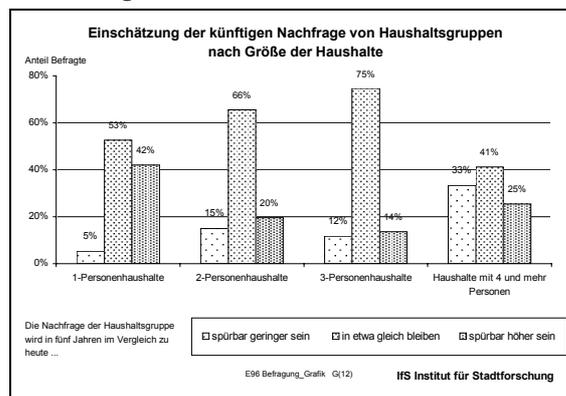


Abbildung 6.15 stellt die derzeitige Nachfragesituation verschiedener Teilgruppen dar. Die Nachfrage junger Singles nach Wohnraum wird von den Vermietern uneinheitlich eingeschätzt. 25% der Vermieter bezeichnen sie als geringer als das Wohnungsangebot, fast ein Drittel der Vermieter sehen aber derzeit eine deutlich höher als das Wohnungsangebot liegende Nachfrage junger Einpersonenhaushalte. Bei den Singles im mittleren Alter und älteren Singles ist die Nachfrage für einen relativ großen Teil der Vermieter (36% bzw. 41%) spürbar geringer als das Angebot. Die derzeitige Nachfrage von kinderlosen

Paaren und Rentnerpaaren wird von einem überwiegenden Teil der Vermieter als ausreichend bezeichnet.

Tendenziell wird von den Vermietern bei allen drei Altersgruppen der Singles innerhalb der kommenden fünf Jahre ein Anstieg der Nachfrage erwartet. Bei kinderlosen jungen und mittleren sowie Rentnerpaaren rechnen dagegen relativ wenige Vermieter mit einer Veränderung der Nachfrage (Abbildung 6.16).

Abbildung 6.15

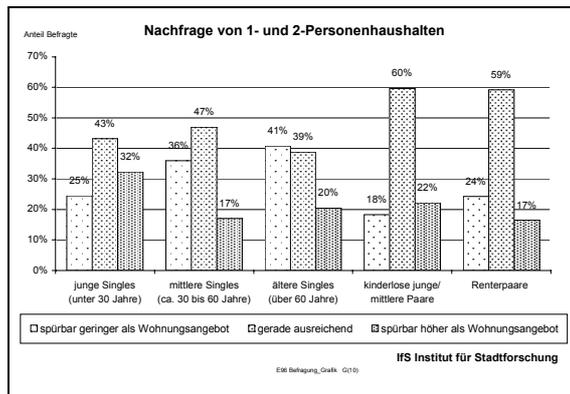
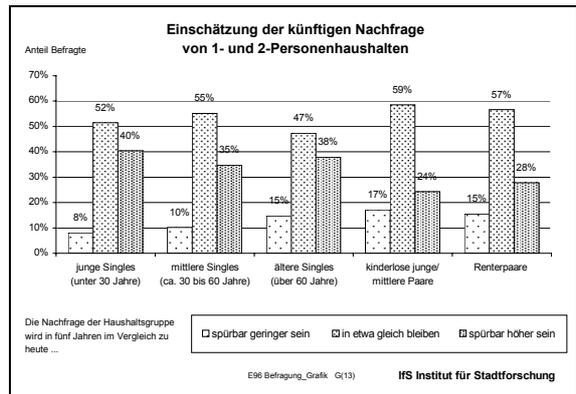


Abbildung 6.16



Vergleicht man die derzeitige Nachfragesituation von Haushalten mit verschiedenen Zugangschancen zum Wohnungsmarkt, sind deutliche Differenzen zu erkennen. Die Nachfrage von Haushalten mit hohem Einkommen schätzt die Mehrzahl der Vermieter (51%) als geringer als das Wohnungsangebot ein. Im Gegensatz dazu stellt die Mehrzahl der Vermieter bei Haushalten mit gewissen Zugangsproblemen auf dem Wohnungsmarkt eine derzeit höher als das Wohnungsangebot liegende Nachfrage fest (69%). Die trifft insbesondere für große Familien (70%), Ausländerhaushalte (67%) und Bezieher niedriger Einkommen (64%) zu. Dieses Ergebnis lässt auf eine gewisse Knappheit an Wohnungen im für diese Teilgruppen besonders wichtigen unteren Preissegment schließen, aber auch eine gewisse Zurückhaltung der Vermieter gegenüber diesen Gruppen dürfte sich im Ergebnis niederschlagen (Abbildung 6.17).

Die Zukunft wird hinsichtlich der Sozialstruktur und Zahlungsfähigkeit der Nachfrager von den Vermietern eher pessimistisch beurteilt. Nach Ansicht vieler Vermieter wird innerhalb der kommenden fünf Jahre die Nachfrage von Beziehern hoher Einkommen sinken (43%) und die Nachfrage von Haushalten mit Zugangsproblemen steigen (60%), besonders deutlich bei den Beziehern niedriger Einkommen (64%), aber auch bei Ausländerhaushalten (57%), Alleinerziehenden (52%) und großen Familien (45%; Abbildung 6.18).

Abbildung 6.17

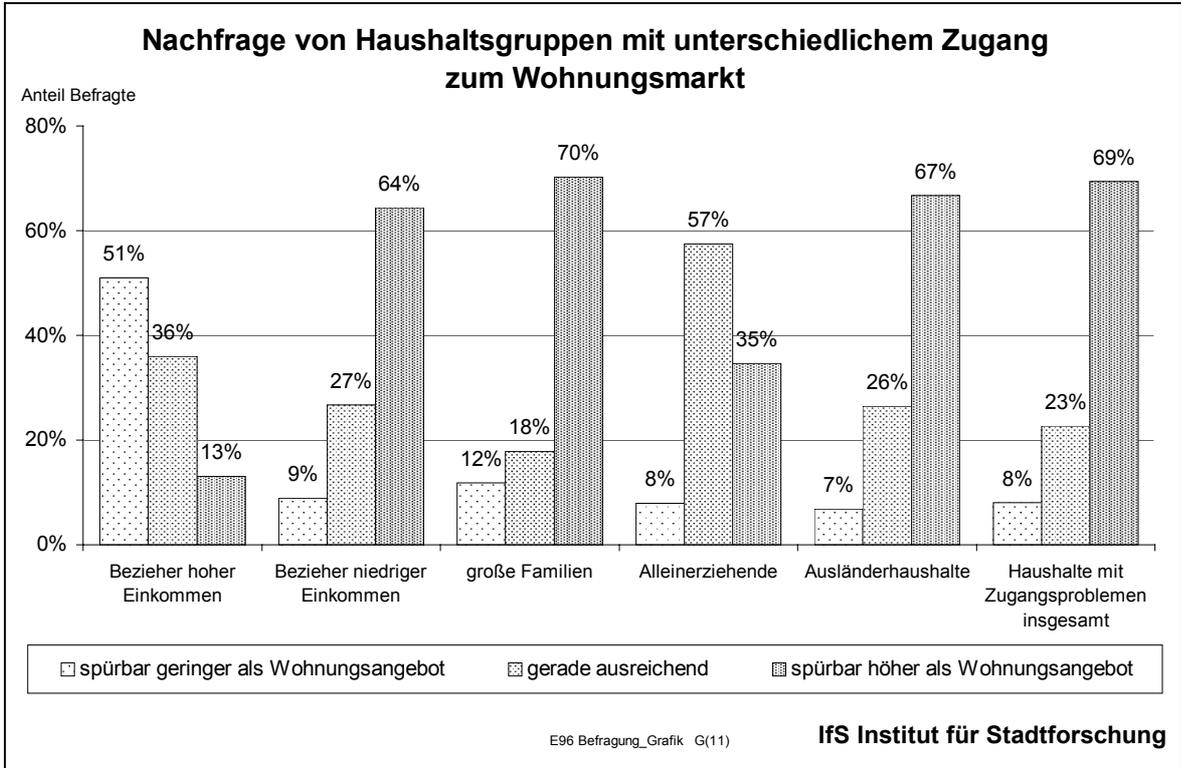
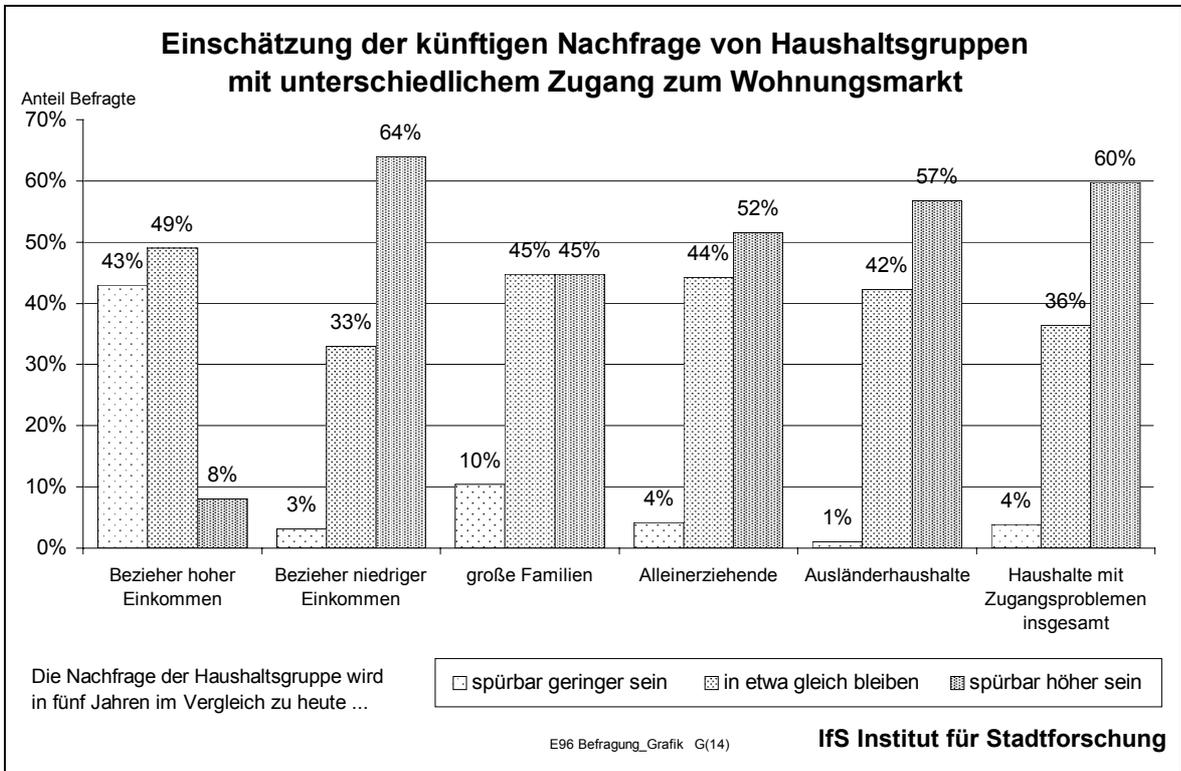


Abbildung 6.18



Nach der Einschätzung der Vermieter werden sich demnach die derzeitigen Unterschiede in der Nachfrage zwischen eher zahlungskräftigen Haushalten und Haushalten mit eher niedrigem Einkommen bzw. Zugangsproblemen künftig noch vergrößern. Dies ist als Hinweis zu werten, dass viele Vermieter für die kommenden Jahre von zunehmender sozialer Segregation in ihren Beständen ausgehen.

### Strategien zur Veränderung des Wohnungsbestands

Im Zusammenhang mit den Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt ist auch die Frage nach künftigen Strategien der Vermieter zur Veränderung ihres Bestands von Bedeutung. Hierzu zählen Erweiterung durch Neubau und Abriss von Gebäuden sowie die Aufwertung der Bestände durch Investitionen. Im Folgenden wird zunächst auf die Bedeutung von Neubau- und Abrissplanungen eingegangen.

Befragt nach dem geplanten künftigen Neubau, gaben mehr als die Hälfte der Unternehmen (56%) an, in den nächsten fünf Jahren keinen Neubau von Wohnungen zu betreiben. Demgegenüber stehen 44% der Vermieter, die in den nächsten fünf Jahren Neubauten errichten wollen. Insgesamt planen die befragten Vermieter in den nächsten Jahren knapp 5.000 neue Wohnungen. Bei zwei Dritteln der geplanten Wohnungen handelt es sich um den Neubau von Mietwohnungen, etwa ein Viertel der neugebauten Wohnungen soll in 1-2-Familienhäusern entstehen und 8% sind Eigentumswohnungen. Der geplante Neubau umfasst bezogen auf den Gesamtbestand der Vermieter in etwa 1,0% (Tabelle 6.4).

Die Zurückhaltung beim Neubau bezogen auf den Zeitraum 2003-2007 dürfte bei den befragten Vermietern mit der derzeitigen generell geringen Bereitschaft für Neubau zusammenhängen. Gleichzeitig zeigt das Ergebnis, dass die Befragten den Schwerpunkt ihrer Aktivitäten in den nächsten Jahren in der Bewirtschaftung ihrer Bestände sehen und Neubau im Vergleich dazu eine untergeordnete Rolle spielt.

**Tabelle 6.4**

<b>Neubauplanung in den nächsten fünf Jahren</b>		
	Anzahl	Anteil
Wohnungsunternehmen ohne Neubauplanung	60	56%
Wohnungsunternehmen mit Neubauplanung	47	44%
<b>Art und Umfang des Neubaus</b>		
Neue Wohnungen insgesamt	4.927	100%
- davon Mietwohnungen	3.262	66%
- davon Eigentumswohnungen	394	8%
- davon 1-2-Familienhäuser	1.271	26%

Ebenfalls eine relativ geringe Rolle spielen Pläne der Vermieter zum Abriss von Wohngebäuden. Ungefähr ein Viertel der befragten Vermieter plant, im Zeitraum 2003-2007 Wohnungen abzureißen. Insgesamt ist dabei der Abriss von ca. 2.800 Wohnungen geplant. Das entspricht 1,9% des Bestands der Vermieter, die in den nächsten fünf Jahren Wohnungen rückbauen wollen und 0,6% des Wohnungsbestands aller Vermieter (Tabelle 6.5).

Überwiegend befinden sich die betroffenen Wohnungen in Altbauten oder Gebäuden der 50er Jahre. Nach Angaben der Befragten beziehen sich die Abrisspläne insbesondere auf Wohnungen in schlechten Lagen, Wohnungsbestände mit hohem Instandsetzungsbedarf bzw. schlechter Bausubstanz. Häufig wurde eine geringe Wohnungsgröße als Merkmal der Wohnungen angegeben. Teilweise sollen auch Gebäude in guter Lage, die aber in schlechtem Zustand sind, abgerissen werden. Hintergrund sind offensichtlich Planungen für neue Gebäude an gleicher Stelle.

**Tabelle 6.5**

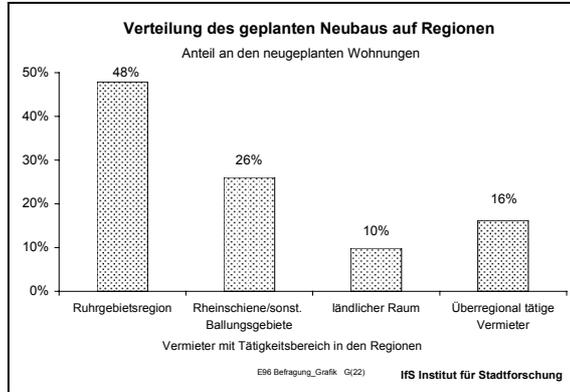
<b>Abriss in den nächsten fünf Jahren</b>	
	Anteil
Anteil der Wohnungsunternehmen ohne Abrissplanung	74%
Anteil der Wohnungsunternehmen mit Abrissplanung	26%
<b>Anzahl der vom Abriss betroffenen Wohnungen insgesamt</b>	<b>2.791</b>
in % des Bestands der betroffenen Wohnungsunternehmen	1,9%
in % des Bestands aller befragten Wohnungsunternehmen	0,6%

Sowohl die Neubau- als auch die Abrisspläne der Vermieter konzentrieren sich auf die Ruhrgebietsregion. 48% der geplanten Neubauwohnungen sind dort geplant. Der Anteil der geplanten Neubauwohnungen in der Rheinschiene und den sonstigen Ballungsgebieten ist mit 26% deutlich geringer, was angesichts der besseren Nachfragesituation überrascht, jedoch unter anderem auf die Vermieterstruktur (kleinere Bestände) zurückzuführen ist. Auf den ländlichen Raum entfallen 10% der Neubauplanungen und auf die überregional tätigen Vermieter 16%.

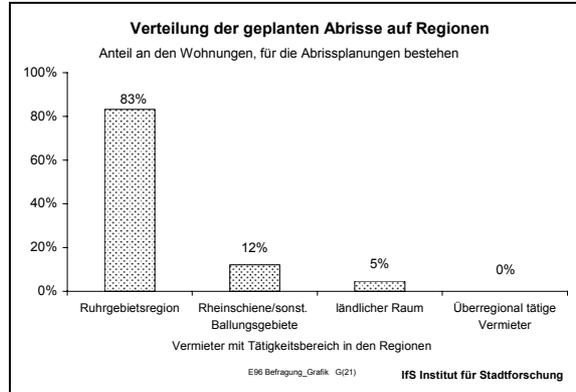
In noch höherem Maße konzentrieren sich die Abrisspläne auf das Ruhrgebiet, wo 83% aller Abrisse geplant sind. Auf die Rheinschiene und die sonstigen Ballungsgebiete entfallen 12% und auf den ländlichen Raum 5%. Von den befragten überregional tätigen Wohnungsunternehmen plant keines Abrisse, was angesichts der relativ schwierigen Vermietungssituation überrascht. Allerdings gehen diese Unternehmen künftig von keinem weiteren Nachfragerückgang (siehe oben), sondern teilweise von einem Abbau des Überangebots aus. Die im Ruhrgebiet tätigen Vermieter setzen offensichtlich stärker als die übrigen Vermieter auf die Strategie, über Neubau und Abriss eine gewisse Erneuerung und Attraktivitätssteigerung ihrer Bestände zu erreichen. Hierbei dürfte es sich um

eine Reaktion auf die derzeitige und künftig erwartete Nachfrageschwäche sowie das in Teilbeständen wachsende Überangebot handeln (Abbildung 6.19 und Abbildung 6.20).

**Abbildung 6.19**



**Abbildung 6.20**



## Notwendigkeit von Bestandsinvestitionen

Der Schwerpunkt der Aktivitäten der Vermieter liegt in den nächsten Jahren bei Bestandsinvestitionen. Zur künftigen Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit sind für den weitaus größten Teil der Befragten (86%) umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen in Teilen des eigenen Bestands notwendig. Nur 14% der Vermieter gehen davon aus, dass ihre gesamten Bestände auch ohne solche Investitionen in den nächsten zehn Jahren wettbewerbsfähig bleiben (Abbildung 6.21).

Bei 19% der Wohnungen sind nach Einschätzung der Vermieter in den kommenden fünf Jahren umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen notwendig. Bei 17% der Wohnungen sind diese Investitionen in sechs bis zehn Jahren notwendig und bei knapp 65% der Wohnungen erst später als in zehn Jahren (Abbildung 6.22).

**Abbildung 6.21**



**Abbildung 6.22**

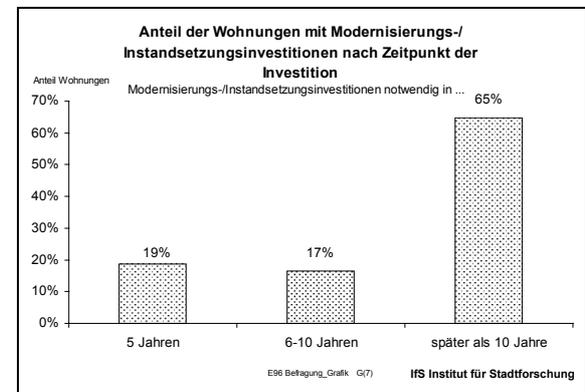
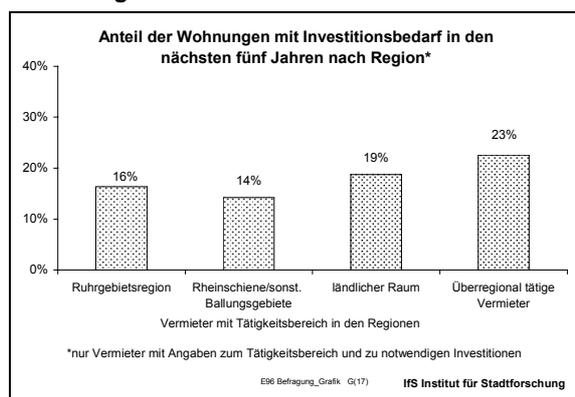


Abbildung 6.23 zeigt den Anteil der Wohnungen mit Investitionsbedarf zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit in den nächsten fünf Jahren nach Region bzw. überwiegendem Tätigkeitsbereich des Vermieters. In der Ruhrgebietsregion und der Rheinschiene/sonstige Ballungsgebiete ist der Anteil der Wohnungen mit Investitionsbedarf mit 16% bzw. 14% unterdurchschnittlich. Im ländlichen Raum ist der Anteil mit 19% durchschnittlich. Dagegen weist der Wohnungsbestand der überregional tätigen Vermieter mit 23% einen überdurchschnittlichen Investitionsbedarf in den nächsten fünf Jahren auf.

**Abbildung 6.23**

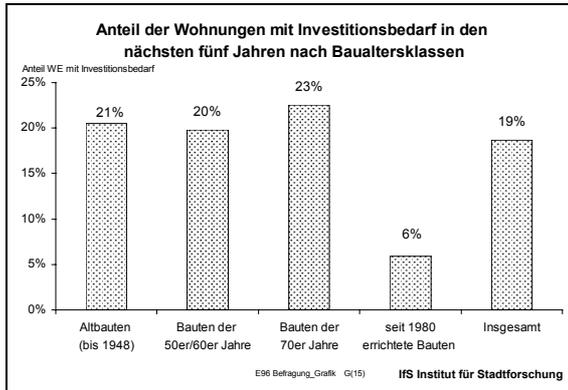


Der Anteil der Wohnungen, bei denen in den nächsten fünf Jahren Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit notwendig sind, unterscheidet sich bei den verschiedenen Baualtersgruppen relativ wenig. Nach Angaben der Befragten sind bei 21% der Altbauwohnungen (Baujahr vor 1949) und bei 20% der Wohnungen der 50er und 60er Jahre solche Investitionen erforderlich. Bei den Wohnungen der 70er Jahre liegt der Anteil mit 23% sogar noch leicht darüber. Bei den ab 1980 gebauten Wohnungsbeständen werden aufgrund des relativ geringen Alters nur bei einem Anteil von 6% Investitionen für den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit als notwendig angesehen (Abbildung 6.24).

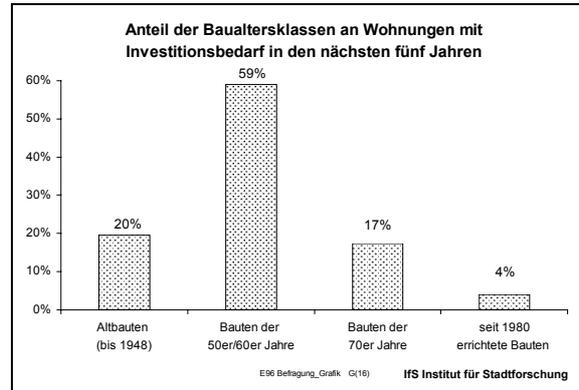
Abbildung 6.25 zeigt, wie sich die Wohnungen mit Investitionsbedarf zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit über die Baualtersgruppen verteilen. 20% der Wohnungen mit Investitionsbedarf entfallen auf Altbauten, 59% auf Bestände der 50er und 60er Jahre, 17% auf 70er-Jahre-Bauten und 4% auf ab 1980 gebaute Bestände. Der Schwerpunkt der in den nächsten fünf Jahren notwendigen Investitionstätigkeit wird demnach bei den Mietwohnungen der 50er und 60er Jahre liegen<sup>95</sup>.

<sup>95</sup> Die Mietwohnungen der 50er und 60er Jahre sowie der 70er Jahre sind in der Stichprobe der Vermieterbefragung mit einem etwas höheren Anteil vertreten als beim gesamten Mietwohnungsbestand in NRW laut Mikrozensus 1998. Ihr Anteil an den Wohnungen mit Investitionsbedarf in den nächsten fünf Jahren wird daher leicht überschätzt. Dies ändert jedoch nichts an der Grundaussage, dass der größte

**Abbildung 6.24**



**Abbildung 6.25**



## Art der Defizite und der notwendigen Maßnahmen

Weitergehend wurde nach den neben dem Baualter kennzeichnenden bzw. problematischen Merkmalen der Wohnungsbestände, bei denen Investitionen in den nächsten fünf Jahren notwendig sind, gefragt. Zu den problematischen Merkmalen zählen sowohl Defizite an der Wohnung selbst, die insgesamt 42% der Nennungen ausmachten, als auch Mängel am Gebäude und an der Lage mit insgesamt 58% der Nennungen (Tabelle 6.6)<sup>96</sup>.

Zu den häufigsten Defiziten der Wohnung gehören der Schnitt/Grundriss sowie die Ausstattung der Wohnung allgemein mit einem Anteil von jeweils 14% der Nennungen. Bei den Defiziten an Gebäude/Wohngegend sind die wichtigsten Merkmale der allgemeine Bauzustand bzw. die Bausubstanz sowie die Heizung/Wärmedämmung des Gebäudes. Auch Aspekte wie die Lage des Gebäudes, das Wohnumfeld oder die Sozialstruktur wurden von den Vermietern als problematisches Merkmal der Wohnungsbestände, in die in den nächsten fünf Jahren investiert werden muss, gesehen.

Die Vermieter wurden gebeten anzugeben, welche Priorität bestimmte Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten für den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit haben. Für 50% der Vermieter ist die Aufwertung und Verbesserung des allgemeinen Zustands der Wohnung für die künftige Wettbewerbsfähigkeit dringend erforderlich. Ähnlich bedeutsam sind Energiesparmaßnahmen und die Aufwertung der äußeren Gebäudegestalt. Für 47% bzw. 45%

---

Teil des Investitionsbedarfs der kommenden fünf Jahre auf die Wohnungen der 50er und 60er Jahre entfällt.

<sup>96</sup> Es waren bei dieser Frage Mehrfachnennungen möglich.

sind diese Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen dringend erforderlich. Auch die Erneuerung der Haustechnik ist für mehr als zwei Fünftel der Vermieter ein wesentlicher Aspekt zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit (Abbildung 6.26).

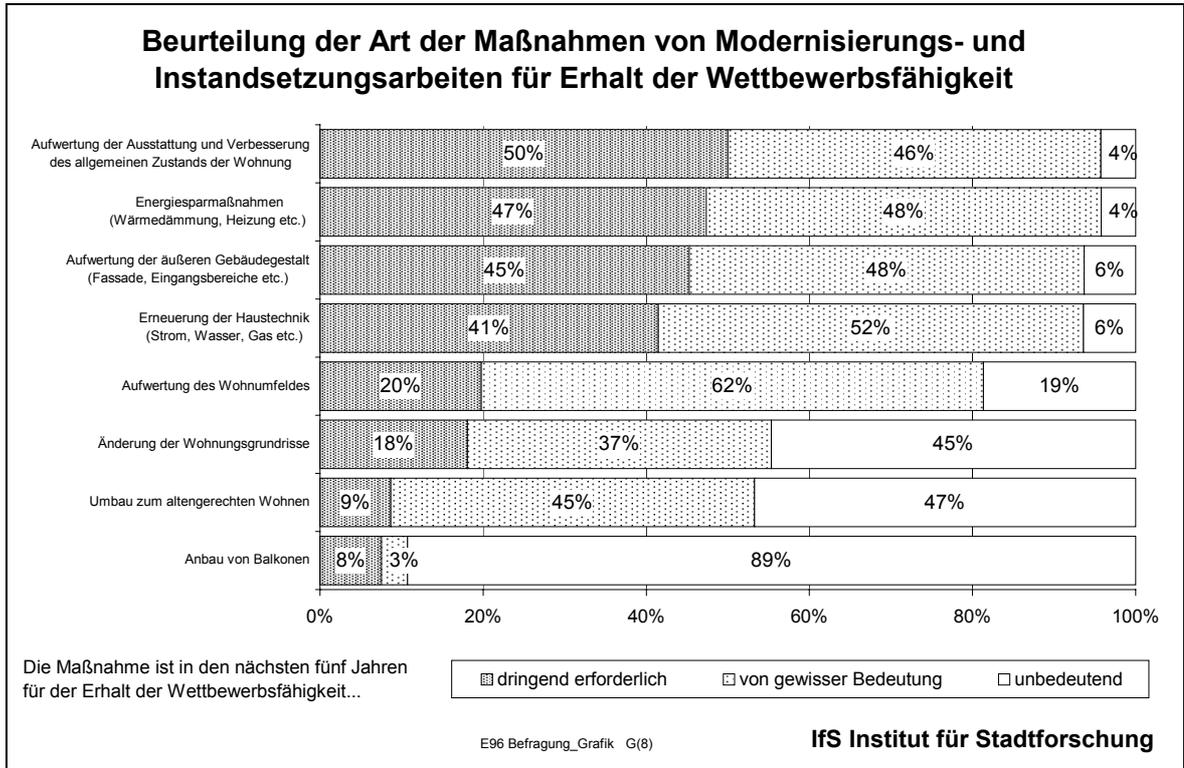
**Tabelle 6.6**

<b>Problematische Merkmale der Wohnungen mit notwendigen Modernisierungs- oder Instandsetzungsinvestitionen (Mehrfachnennungen; 188 Antworten)</b>			
Merkmale	Anzahl der Nennungen	Anteil an den Nennungen	Anteil der Unternehmen*
<i>Defizite an der Wohnung, darunter</i>	79	42%	
Schnitt der Wohnung/Grundriss	27	14%	31%
Ausstattung Wohnung allgemein	26	14%	30%
Wohnungsgröße	10	5%	11%
Sanitärausstattung/Bad	10	5%	11%
Elektroanlagen	6	3%	7%
<i>Defizite am Gebäude/Wohngegend</i>	109	58%	
Heizung/Wärmedämmung	29	15%	33%
Bausubstanz/Bauzustand allgemein	26	14%	30%
Lage allgemein	13	7%	15%
Außenanlagen/Wohnumfeld	13	7%	15%
Balkone	10	5%	11%
Sozialstruktur/Belegung	8	4%	9%
Optik/Fassade	4	2%	5%
Schallschutz	2	1%	3%
Dach	1	1%	2%
Sonstiges	3	2%	1%
<b>Insgesamt</b>	<b>188</b>	<b>100%</b>	

\* Nur Unternehmen mit Investitionsbedarf in den nächsten 10 Jahren und mindestens einer Nennung zu Defiziten bzgl. Wohnung bzw. Gebäude/Wohngegend

Die Aufwertung des Wohnumfelds wird zwar nur von 20% der Vermieter als dringend erforderlich eingeschätzt, für fast zwei Drittel der Befragten ist dieser Aspekt aber zumindest von gewisser Bedeutung. In der Änderung des Wohnungsgrundrisses, im Umbau zum altengerechten Wohnen sowie im Einbau von Balkonen sehen nur eine geringe Anzahl der Befragten ein dringendes Erfordernis, für 45% bzw. für 37% hat der altengerechte Umbau bzw. die Änderung der Wohnungsgrundrisse zumindest eine gewisse Bedeutung.

Abbildung 6.26



### Bewertung der Wirtschaftlichkeit der notwendigen Maßnahmen

Die Vermieter, die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den nächsten fünf Jahren in ihren Beständen für den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit für dringend notwendig halten, wurden um eine Bewertung der Wirtschaftlichkeit der Investitionen gebeten. 18% sind der Ansicht, die aus den Maßnahmen resultierenden Aufwendungen lassen sich über die erzielbaren Mieteinnahmen finanzieren und von 39% wird eine leichte Unterdeckung erwartet. 42% der Vermieter erwarten aus den Maßnahmen eine erhebliche Unterdeckung, weil die erzielbaren Mieteinnahmen zu gering sind.

Bei den Vermietern, die keine Finanzierungsprobleme sehen, handelt es sich im Schnitt um kleinere Unternehmen als bei jenen mit leichten oder erheblichen Unterdeckungen. Gegenüber den oben dargestellten Vermietersaussagen zur Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen ergibt sich daher bezogen auf den Wohnungsbestand mit Investitionsbedarf eine abweichende Verteilung: Bei 7% der Wohnungen lassen sich die Maßnahmen durch die erzielbaren Mieten finanzieren, bei 27% kommt es zu leichten und bei 65% zu erheblichen Unterdeckungen (Tabelle 6.7).

**Tabelle 6.7**

<b>Beurteilung der Wirtschaftlichkeit von in den nächsten fünf Jahren notwendigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch die Vermieter*</b>						
	Befragte		Wohnungen der Befragten***		Wohnungen mit notwendigen Investitionen der Befragten	
	Anzahl	Anteil	gesamt	mit notwendigen Invest.	Anzahl	Anteil
Die aus den Maßnahmen resultierenden Aufwendungen ...						
... lassen sich über die erzielbaren Mieteinnahmen voraussichtlich finanzieren.	17	18%	28.748	21%	5.983	7%
... führen zu einer leichten Unterdeckung, weil die erzielbaren Mieteinnahmen voraussichtlich nicht ganz ausreichen.	36	39%	178.608	12%	22.411	27%
... führen zu einer erheblichen Unterdeckung, weil die erzielbaren Mieteinnahmen zu gering sind.	39	42%	242.098	22%	53.130	65%
<b>Insgesamt (Vermieter mit notw. Maßnahmen)</b>	<b>92</b>	<b>100%</b>	<b>450.490</b>	<b>18%**</b>	<b>81.524</b>	<b>100%</b>

\* nur Vermieter mit Investitionsbedarf und Angabe zur Wirtschaftlichkeit  
 \*\* Diese Zahl weicht von dem weiter oben dargestellten Anteil von 19% leicht ab, da ein Vermieter keine Angabe zur Wirtschaftlichkeit machte.  
 \*\*\* Der gesamte Wohnungsbestand (inkl. der Vermieter ohne notwendige Maßnahmen) beträgt 486.602 WE.

Die Aussagen der Vermieter verdeutlichen, dass sie über erhebliche Wohnungsbestände verfügen, die ohne umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht wettbewerbsfähig sind, bei denen die Investitionen bei den erzielbaren Mieten jedoch (aufgrund von erheblichen Unterdeckungen) zu Wirtschaftlichkeitsproblemen führen würden. Dieser problematische Bestand hat bezogen auf den gesamten Bestand aller befragten Vermieter in etwa einen Anteil von 11%<sup>97</sup>. Bezogen auf den Zeitraum von fünf Jahren entspricht dies einem Anteil am Gesamtbestand von gut 2% pro Jahr, bei dem die Maßnahmen nach Angaben der Vermieter zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit notwendig sind und der als wirtschaftlich problematisch einzustufen ist. Sofern es den Vermietern dieser Bestände nicht gelingt, die Maßnahmen über Querfinanzierung (andere Bestände, Verkäufe), allgemein steigende erzielbare Mieten oder mit Hilfe von Fördermitteln zu realisieren, könnte in den kommenden Jahren ein gewisses Potenzial nicht marktfähiger Wohnungen heranwachsen. Anhaltspunkte, ob eine solche Entwicklung bevorstehen könnte, lassen sich aus der im Folgenden dargestellten Entwicklung der von den Vermietern in den letzten Jahren durchgeführten und in den nächsten Jahren konkret geplanten Investitionen gewinnen.

<sup>97</sup> Dieser Wert ergibt sich aus 53.130 Wohnungen mit Unterdeckungen bezogen auf den Bestand aller Vermieter (inklusive Vermieter ohne notwendige Maßnahmen) von 486.602 Wohnungen.

## Entwicklung der Bestandsinvestitionen

Die Vermieter wurden nach den in den kommenden Jahren in ihrem Wohnungsbestand geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen und den davon betroffenen Wohnungen befragt. Aus Vergleichsgründen wurden sie um entsprechende Angaben zu den in den letzten Jahren durchgeführten Investitionen gebeten. Es wurden Angaben über die Anzahl der modernisierten Wohnungen und die entsprechende Investitionssumme für die Jahre 1999 bis 2002 (Durchführung) und 2003 bis 2007 (Planung) gemacht (Tabelle 6.8).

Die Anzahl modernisierter Wohnungen hatte im Jahr 2000 mit ca. 31.900 Wohnungen ihren Höhepunkt und ist seither rückläufig. Im Jahr 2002 werden voraussichtlich noch ca. 25.700 Wohnungen und im Jahr 2007 werden nach Einschätzung der Vermieter nur noch 21.500 Wohnungen modernisiert und instandgesetzt. Vergleicht man die Anzahl der Wohnungen pro Jahr, in die in den Jahren 1999-2002 und 2003-2007 investiert wurde bzw. wird, so werden eindeutige Niveauunterschiede deutlich: Wurden im Zeitraum 1999-2002 im Jahresdurchschnitt noch ca. 29.400 Wohnungen modernisiert, liegen die Planungen für 2003-2007 mit jährlich durchschnittlich ca. 21.900 Wohnungen um rund ein Viertel niedriger.

**Tabelle 6.8**

<b>Durchgeführte Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen 1999-2002 sowie Planung 2003-2007</b>						
Jahr	Wohnungen mit Investitionen		Investitionssumme		Investition pro Wohnung	
	Anzahl	2002=100	€	2002=100	€	2002=100
1999	31.260	121,6	503.771.000	99,7	16.116	82,0
2000	31.855	124,0	552.023.000	109,2	17.329	88,1
2001	27.279	106,2	522.196.000	103,3	19.143	97,3
2002*	25.698	100,0	505.326.000	100,0	19.664	100,0
2003	22.595	87,9	453.194.000	89,7	20.057	102,0
2004	22.137	86,1	439.626.000	87,0	19.859	101,0
2005	21.790	84,8	452.623.000	89,6	20.772	105,6
2006	21.463	83,5	446.343.000	88,3	20.796	105,8
2007	21.486	83,6	455.337.000	90,1	21.192	107,8
1999-2002 pro Jahr	29.436		525.477.000		17.950	
2003-2007 pro Jahr	21.894		449.425.000		20.535	

\* 2002 voraussichtliche Werte

Ebenso wie die Anzahl der modernisierten Wohnungen war auch die Investitionssumme im Jahr 2000 mit ca. 552 Mio. € in den betrachteten Zeiträumen am höchsten. Im Jahr

2002 liegt sie bei ca. 505 Mio. € und für die Jahre von 2003 bis 2007 sind Investitionssummen zwischen ca. 439 Mio. € und 455 Mio. € geplant. Für die kommenden fünf Jahre liegt die Investitionssumme der befragten Vermieter pro Jahr mit durchschnittlich ca. 449 Mio. € 15% niedriger als im Zeitraum 1999-2002, in dem die jährliche Investitionssumme ca. 525 Mio. € betrug.

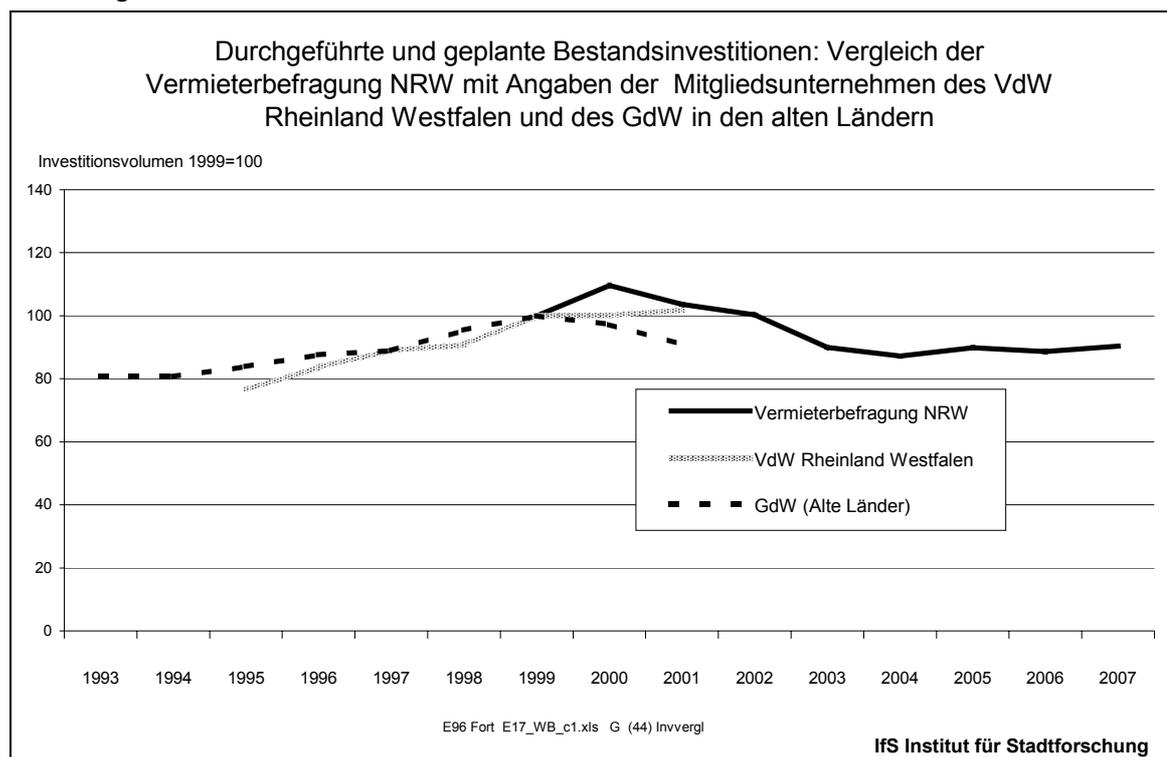
Der geringere Rückgang der Investitionssumme für Modernisierungs- und Instandsetzungsinvestitionen gegenüber der Zahl der betroffenen Wohnungen erklärt sich aus dem Anstieg der Kosten pro Wohnung in der Zeit von 1999 bis 2002 (von ca. 16.100 € auf ca. 19.700 €), der sich nach den Planungen der Vermieter auch in 2003 bis 2007 fortsetzen wird (von 20.100 € auf 21.200 €). Dafür dürfte sowohl ein erwarteter Kostenanstieg als auch insbesondere eine Tendenz zu kostenintensiveren Maßnahmen verantwortlich sein. Die durchschnittliche Investitionssumme pro Wohnung wird nach den Planungen der befragten Vermieter im Zeitraum 2003-2007 insgesamt gegenüber dem Zeitraum 1999 bis 2002 um 14% steigen.

Die oben genannte Zahl von jährlich durchschnittlich ca. 21.900 Wohnungen, bei denen im Zeitraum 2003-2007 Investitionen geplant sind, entspricht jährlich 4,5% bzw. über den gesamten Fünfjahreszeitraum 22,5% des Wohnungsbestands der befragten Vermieter. Dieser Wert liegt über dem Anteil von 19% der Wohnungen, bei denen die Vermieter Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit innerhalb der kommenden fünf Jahre für notwendig halten und deutlich über den 11% an Wohnungen, bei denen diese Maßnahmen mit Wirtschaftlichkeitsproblemen verbunden sind (siehe oben). Demnach reduzieren die Vermieter zwar ihre Planzahlen für die Wohnungen mit Investitionen in den kommenden fünf Jahren gegenüber den Vorjahren, der Anteil der Wohnungen mit geplanten Investitionen deutet jedoch darauf hin, dass der Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit der überwiegenden Zahl der Wohnungen, bei denen diese ohne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gefährdet wäre, gewährleistet sein dürfte. Es gibt daher aus der Befragung der Vermieter keine Hinweise, dass derzeit ein größeres Potenzial nicht marktfähiger Wohnungen heranwächst (siehe oben), weil die notwendigen Investitionen aufgrund damit verbundener Wirtschaftlichkeitsprobleme nicht durchgeführt werden können. Dieser Befund gilt jedoch nur, wenn es keine wesentliche Verschlechterung der Rahmenbedingungen gibt, wie beispielsweise bei den zur Verfügung stehenden Fördermitteln und den Finanzierungskosten (Zinsen), da sich hierdurch die Planungen der Vermieter wesentlich verändern könnten.

In Abbildung 6.27 wird die Entwicklung der Investitionssumme der Vermieterbefragung mit Angaben der Mitgliedsunternehmen des Verbands der Wohnungswirtschaft Rheinland

Westfalen (VdW)<sup>98</sup> und des Gesamtverbands der Wohnungswirtschaft (GdW)<sup>99</sup> in den alten Ländern verglichen. Aus Vergleichsgründen wird die Entwicklung bezogen auf das Jahr 1999 (=100) dargestellt. Bezogen auf den Zeitraum bis 1999 verlaufen die Entwicklungen beim VdW Rheinland Westfalen und dem GdW ähnlich und verzeichnen einen Anstieg der Bestandsinvestitionen.

**Abbildung 6.27**



In den Jahren 2000 und 2001 verzeichnete der VdW noch einen leichten weiteren Anstieg, während in den alten Ländern nach GdW-Angaben die Bestandsinvestitionen den Höhepunkt überschritten haben und rückläufig waren. Die Vermieterbefragung NRW weist den Höchststand für 2000 aus und kommt auf Grundlage der oben bereits näher beschriebenen Planungen der Vermieter auf ein in den kommenden Jahren niedrigeres Niveau der Bestandsinvestitionen. Die Zusammenstellung der Entwicklungen der Vermieterbefragung mit den VdW- und GdW-Angaben lässt den Schluss zu, dass künftig ein Ni-

<sup>98</sup> Vgl. Geschäftsbericht 2000/2001; Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen (VdW), Düsseldorf 2002. Die Angaben des VdW beziehen sich zum weit überwiegenden Teil auf nordrhein-westfälische Mitgliedsunternehmen und zu einem kleinen Teil auf Unternehmen aus dem nördlichen Rheinland-Pfalz.

<sup>99</sup> Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2002/2003; Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW; Berlin, Oktober 2002.

veau der Bestandsinvestitionen geplant ist, das in etwas auf dem Niveau der Jahre 1996 bis 1998 liegt.

Die dargestellten Entwicklungen bei den Bestandsinvestitionen basieren auf Mitgliedsunternehmen bzw. Vermietern, bei denen Eigentümer mit relativ umfangreichen Beständen überproportional und Klein- bzw. Einzeleigentümer unterproportional vertreten sind. Aus diesem Grund wurden zusätzlich zur Vermieterbefragung Gespräche mit Ortsverbänden von Haus&Grund geführt, um zusätzliche Informationen zu Tendenzen bei Einzeleigentümern in Erfahrung zu bringen. Die Aussagen der Gesprächspartner von Haus&Grund decken sich von der Grundtendenz mit denen der Vermieterbefragung. Zum einen wird eine gewisse Zurückhaltung beim Investitionsverhalten angesichts der Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt (zum Gesprächszeitpunkt zusätzlich überlagert durch die unklare Situation der wohnungspolitischen Beschlüsse der Bundesregierung) und der getrübbten konjunkturellen Entwicklung deutlich. Andererseits wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Tendenz zu der Nachfrage nach höherer Qualität die Intensität von Investitionen steigt. Diese Aussage korrespondiert mit dem Befund der Vermieterbefragung zu deutlich steigenden Kosten pro Wohnung im Rahmen der getätigten und geplanten Investitionen.

### **Entwicklung der Instandhaltungskosten**

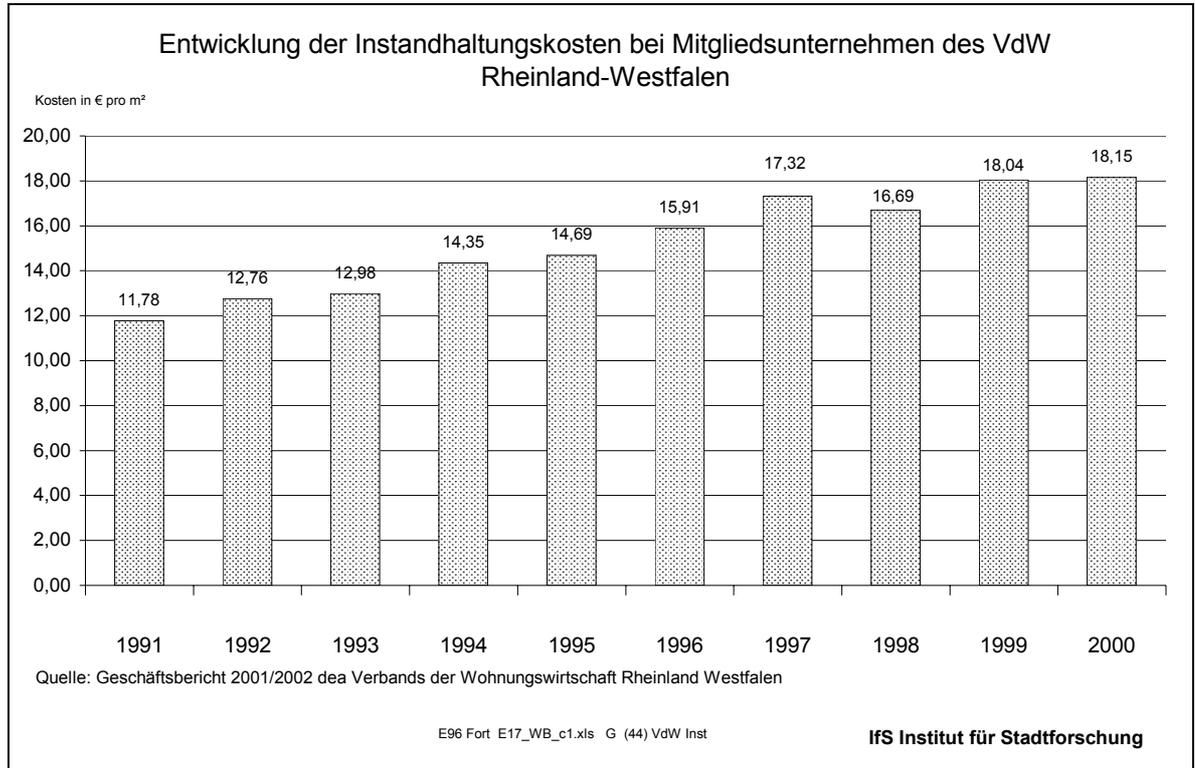
Neben den Investitionen (Modernisierung und Instandsetzung) sind die laufenden Instandhaltungen als Aufwendungen für den Wohnungsbestand von Interesse. Hierzu liegen Angaben der Mitgliedsunternehmen des VdW Rheinland Westfalen vor (Abbildung 6.28)<sup>100</sup>.

In den letzten Jahren sind die Instandhaltungskosten deutlich gestiegen. Im Jahr 1991 lagen sie bei 11,78 € pro m<sup>2</sup>, bis 1995 sind sie auf 14,69 € pro m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche gestiegen. Im Jahr 2000 lagen sie bei 18,15 € pro m<sup>2</sup>. Gegenüber 1991 entspricht dies einem Anstieg von 54% und gegenüber 1995 von 24%. Gegenüber 1999 sind die Instandhaltungskosten nur wenig gestiegen. Vom VdW wird diese Entwicklung bzw. das erreichte Niveau der Instandhaltungskosten in seinem Geschäftsbericht folgendermaßen kommentiert: "Um den Wohnungsbestand attraktiv zu erhalten, müssen die Wohnungsunternehmen erhebliche Ausgaben tätigen."

---

<sup>100</sup> Geschäftsbericht 2000/2001; Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen (VdW), Düsseldorf 2002, S. 62.

**Abbildung 6.28**



### **Fazit zu den Entwicklungen im Wohnungsbestand**

Die Wohnungsmarktlage ist derzeit von Entspannung gekennzeichnet. Bezogen auf den Wohnungsbestand hat dies jedoch insgesamt nicht zu sehr großen Problemen bei der Vermietbarkeit von Wohnungen bzw. umfangreichen Leerständen geführt. Allerdings ist die Situation nicht einheitlich, sondern es gibt erhebliche Unterschiede zwischen verschiedenen Teilbeständen und Regionen. So ist die Vermietbarkeit in den Bauten der 50er, 60er und 70er Jahre, von kleinen und einfach ausgestatteten Wohnungen schlechter als im übrigen Bestand. Regional ist die Vermietbarkeit der Wohnungen in der Ruhrgebietsregion für die Vermieter ungünstiger als in der Rheinschiene und den übrigen Ballungsgebieten.

Die künftige Nachfrageentwicklung wird von den Vermietern mit leichtem Pessimismus gesehen, wobei in der Ruhrgebietsregion weitaus mehr Vermieter mit einem weiteren Rückgang rechnen als die in den übrigen Landesteilen überregional tätigen Vermieter. Künftige Nachfragezuwächse werden insbesondere bei den Einpersonenhaushalten (aller Altersgruppen) gesehen. Hinsichtlich der Sozialstruktur und Zahlungsfähigkeit der Nachfrager wird eine Verschlechterung von den Vermietern erwartet, da von weniger Haus-

halten mit hohen und mehr Haushalten mit niedrigen Einkommen bzw. Zugangsproblemen zum Wohnungsmarkt ausgegangen wird. Offensichtlich rechnen die Vermieter künftig in ihren Beständen mit zunehmender sozialer Segregation.

Die befragten Vermieter planen in den kommenden Jahren relativ wenig Neubau und Abrisse von Wohnungen. Sowohl die Neubau- als auch Abrisspläne konzentrieren sich auf die Ruhrgebietsregion. Die im Ruhrgebiet tätigen Vermieter setzen also angesichts der derzeitigen und künftig erwarteten Nachfrageschwäche stärker als die übrigen Vermieter auf die Strategie, über Neubau und Abriss eine gewisse Erneuerung und Attraktivitätssteigerung ihrer Bestände zu erreichen.

Der Schwerpunkt der Aktivitäten der Vermieter liegt in den nächsten fünf Jahren bei Bestandsinvestitionen, da sich nur darüber die Wettbewerbsfähigkeit in Teilen des Bestands erhalten lässt. Die notwendigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beziehen sich insbesondere auf die Wohnungen der 50er und 60er Jahre, aber auch auf Altbauten und 70er Jahre-Bauten.

Die größten Defizite der Wohnungen, bei denen Maßnahmen notwendig sind, betreffen den Schnitt und die Ausstattung der Wohnung sowie die Heizung und die Wärmedämmung und den allgemeinen Bauzustand des Gebäudes. Entsprechend sind insbesondere Investitionen geplant bzw. notwendig, die sich auf die Aufwertung der Ausstattung und Verbesserung des Zustands der Wohnung, Energiesparmaßnahmen, die Aufwertung äußerer Gebäudegestalt und die Erneuerung der Haustechnik beziehen. Bei größeren Teilen der Bestände führen die Maßnahmen nach Aussagen der Vermieter zu Unterdeckungen, weil die erzielbaren Mieten zu gering sind.

Die in den nächsten fünf Jahren konkret geplanten Investitionen liegen bezogen auf die Investitionssumme und die Zahl der von den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen betroffenen Wohnungen unter dem Niveau der letzten Jahre. Es lässt sich jedoch dabei eine Tendenz zu kostenintensiveren Maßnahmen feststellen, da die Investitionssumme pro Wohnung steigt.

Die gegenüber den Vorjahren eher verhaltenen Investitionsplanungen für die nächsten Jahre sind vor dem Hintergrund der aktuellen konjunkturellen Schwäche und der aus Vermietersicht relativ ungünstigen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt zu sehen, verbunden mit teilweise pessimistischen Erwartungen zur künftigen Nachfrageentwicklung. Die Investitionsplanung dürfte mehr als stimmungsbezogene Zurückhaltung oder als Vorsichtsmaßnahme zu interpretieren sein und weniger als ein grundsätzlicher strategischer Rückzug aus Bestandsinvestitionen. Für diese Einschätzung spricht auch, dass die

meisten Vermieter Investitionen für den Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit von Teilen ihrer Bestände als notwendig ansehen und künftig die Intensität der Maßnahmen verstärken.

Aus den Befragungsergebnissen kann daher zwar durchaus auf ein niedrigeres Niveau der Bestandsinvestitionen in den kommenden Jahren geschlossen werden, jedoch erscheint dieser Verlauf angesichts seines stimmungsbezogenen Hintergrunds nur für einen relativ kurzen Zeitraum von ca. zwei bis drei Jahren als relativ sicher. Ein Stimmungsumschwung durch eine konjunkturelle Aufhellung oder eine nachlassende Nachfrageschwäche (aufgrund geringer Neubautätigkeit, insbesondere bei Mietwohnungen) könnte zu einer Revidierung der ursprünglichen Planungen und zu einer erneuten Anhebung der Investitionstätigkeit im Bestand führen. Diese kann jedoch kaum früher als in drei Jahren erwartet werden, weil sich die konjunkturellen und wohnungsmarktbezogenen Rahmenbedingungen eher langsam ändern dürften und weil Vorlauf- und Planungszeiten für vermehrte Bestandsinvestitionen eingerechnet werden müssen. Voraussetzung für einen solchen Wiederanstieg ist jedoch auch, dass sich die Rahmenbedingungen hinsichtlich der Fördermittel für Bestandsinvestitionen nicht wesentlich verschlechtern.

Die Ergebnisse der Befragung der Vermieter stellen im Hinblick auf die künftige Entwicklung der Investitionen im Bestand keinen Widerspruch zu den Ergebnissen von Kapitel 3 dar, nach denen es auf der Grundlage einer gesamtwirtschaftlichen Projektion in den alten Ländern zu einem langfristigen Anstieg des Bauvolumens im Bereich der Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen (Kap. 3.2.4) bzw. in Nordrhein-Westfalen zu einem Anstieg der baugewerblichen Umsätze im Bereich des Ausbaugewerbes (Kap. 3.2.5) kommt. Die Ergebnisse basieren auf unterschiedlichen methodischen Sichtweisen und insbesondere unterschiedlichen Zeithorizonten. Die Befragungsergebnisse geben Hinweise auf die kurzfristig zu erwartende Entwicklung, die von einer gedämpften Investitionstätigkeit im Rahmen zyklischer Entwicklungen geprägt zu sein scheint. Die Ergebnisse in Kapitel 3 basieren dagegen auf gesamtwirtschaftlichen Projektionen zu langfristig zu erwartenden Entwicklungspfaden, in denen zyklische Schwankungen keine Berücksichtigung finden.

Aus beiden Ergebnissen zusammengefasst lässt sich folgende Entwicklung skizzieren: Die Investitionen im Gebäudebestand machen derzeit eine Dämpfungsphase durch. Mittelfristig ist mit einem Wiederanstieg der Bestandsinvestitionen (bezogen auf das Bauvolumen) zu rechnen, der dazu führt, dass beim gesamten Wohnungsbau die Bedeutung der Bestandsinvestitionen gegenüber den Neubauinvestitionen steigt. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass die Bestandsinvestitionen in den kommenden Jahren von intensiveren Maßnahmen (höhere Kosten pro Wohnung) geprägt sein werden. Diese Entwicklung ist eine Reaktion der Vermieter auf die spürbar gestiegenen Ansprüche der Nachfrager hinsichtlich der Qualität der Wohnungen (Schnitt und Ausstattung) und Gebäude (äußeres

Erscheinungsbild, energetische Merkmale, Haustechnik) und vielfach als Maßnahme zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit der eigenen Bestände zu sehen.

## **6.3 Tendenzen im Nichtwohnbau**

### **6.3.1 Regionale Unterschiede beim aktuellen Nichtwohnbau**

Im Folgenden werden regionale Unterschiede beim aktuellen Nichtwohnbau dargestellt. Zunächst wird anhand einer Reihe von Karten ein Eindruck zu den regionalen Unterschieden auf Gemeindeebene gegeben. Anschließend werden anhand der bereits bei den Ergebnissen zum Wohnungsbau verwendeten Wohnungsmarkttypen regionale Strukturen des Nichtwohnbaus dargestellt.

#### **Regionale Unterschiede auf Gemeindeebene**

Karte 6.11 zeigt auf der Grundlage des (veranschlagten) Kostenvolumens pro Einwohner und Jahr regionale Unterschiede der Baufertigstellungen beim Nichtwohnbau (Neubau ohne Maßnahmen an bestehenden Gebäuden) in Nordrhein-Westfalen im Zeitraum 1995 bis 2001. Mit dieser Darstellung sollen, ähnlich wie bereits beim Wohnungsbau, Unterschiede in der Intensität beim Nichtwohnbau zwischen den Gemeinden gezeigt werden.

Die räumliche Verteilung der Intensität des Nichtwohnbaus (pro Einwohner gemessen) weist gewisse Parallelen zum Wohnungsbau auf. Ein besonders hohes Niveau der Bautätigkeit verzeichnen Gemeinden in den nördlichen und östlichen Landesteilen (Raum Münster und das Dreieck Münster, Bielefeld und Paderborn) sowie entlang der holländischen Grenze. Weitere Schwerpunkte stellen der Raum Düsseldorf und Bonn dar. Ein deutlich niedrigeres Niveau weisen die Ruhrgebietsstädte auf. Insgesamt erscheint die Intensität des Nichtwohnbaus in den Ballungskernen niedriger als in den Umlandgemeinden und ländlichen Gebieten.

Ein Vergleich der Intensität des Nichtwohnbaus im Zeitraum 1995 bis 1999 mit den beiden aktuellen Jahren 2000 und 2001 zeigt, dass insbesondere die Ballungkerne der Rheinschiene und des Ruhrgebiets (Ausnahme Dortmund) einen Rückgang der Bautätigkeit im Nichtwohnbau zu verzeichnen haben, während eine Reihe von Umlandgemeinden der Städte und Gemeinden der Peripherie zu den Gewinnern zu zählen sind (Karte 6.12).

Karte 6.13 zeigt die Intensität des Nichtwohnbaus beim Teilmarkt "Gewerbliche Betriebsgebäude"<sup>101</sup>, die auf niedrigerem Niveau weitgehende Parallelen zur räumlichen Vertei-

---

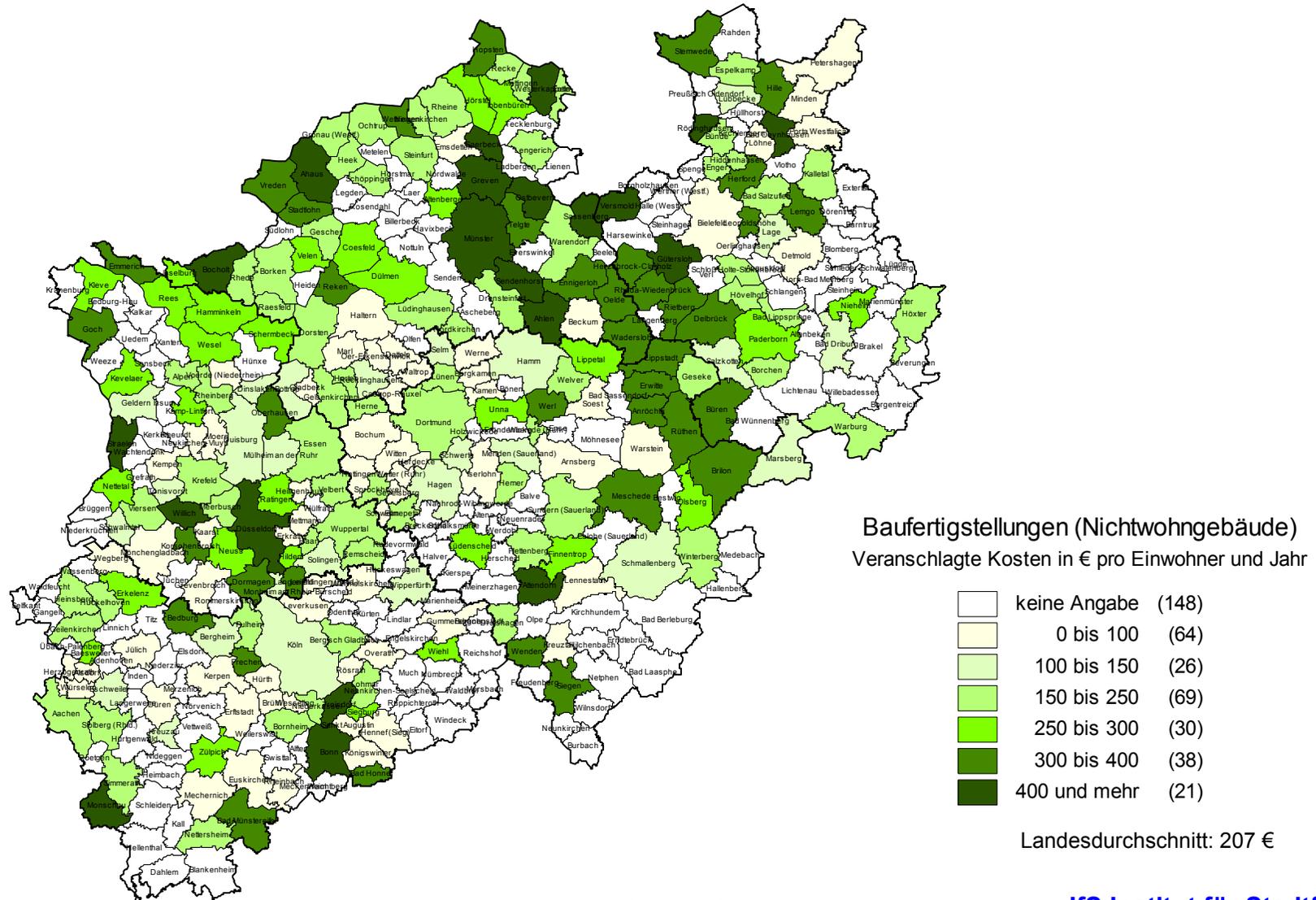
<sup>101</sup> Gewerbliche Betriebsgebäude entsprechen der in der Ifo Bauvorausschätzung verwendeten Bezeichnung "nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude". In der amtlichen Statistik werden beide Bezeichnungen verwendet.

lung des gesamten Nichtwohnbaus aufweist. Dies hängt damit zusammen, dass die gewerblichen Betriebsgebäude den größten Teil des Nichtwohnbaus ausmachen; im Jahr 2000 waren es 54% des Kostenvolumens (bzw. 62% der Nutzfläche und 67% des Rauminhalts) des gesamten Nichtwohnbaus. Hervorzuheben ist wiederum das relativ hohe Niveau der Bautätigkeit in vielen Gemeinden in den nördlichen und westlichen Landesteilen sowie entlang der holländischen Grenze.

Karte 6.14 verdeutlicht für Büro- und Verwaltungsgebäude die hervorgehobene Stellung, die Düsseldorf und Bonn sowie in abgeschwächter Form Münster und Essen in diesem Teilmarkt des Nichtwohnbaus innehaben. Zwar weisen auch noch einige weitere Gemeinden hohe Werte auf, jedoch dürften diese überwiegend auf Einzelmaßnahmen in relativ kleinen Gemeinden zurückzuführen sein.

Karte 6.11:

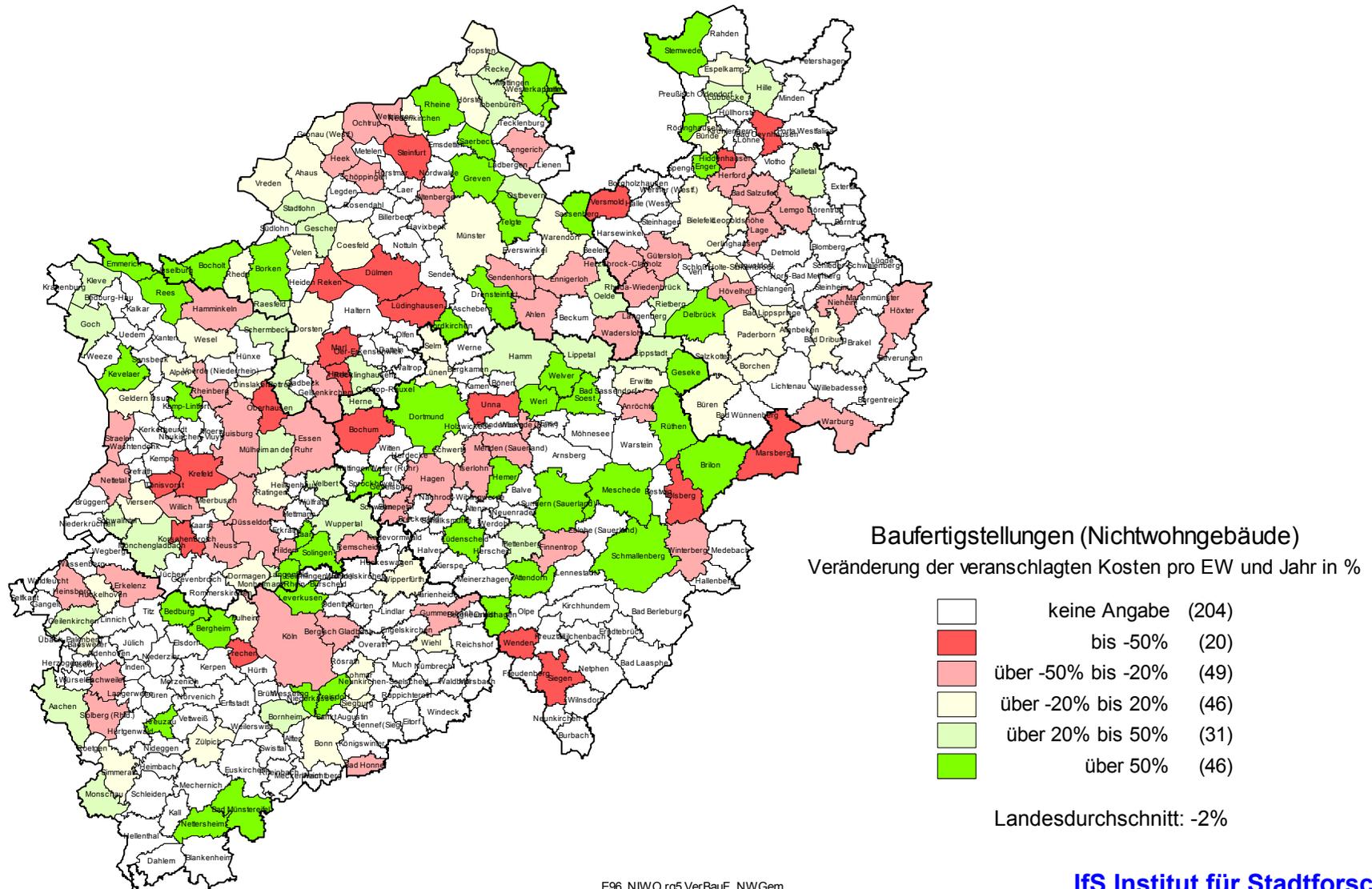
## Regionale Unterschiede bei den Baufertigstellungen von Nichtwohngebäuden in Nordrhein-Westfalen 1995-2001





# Karte 6.12:

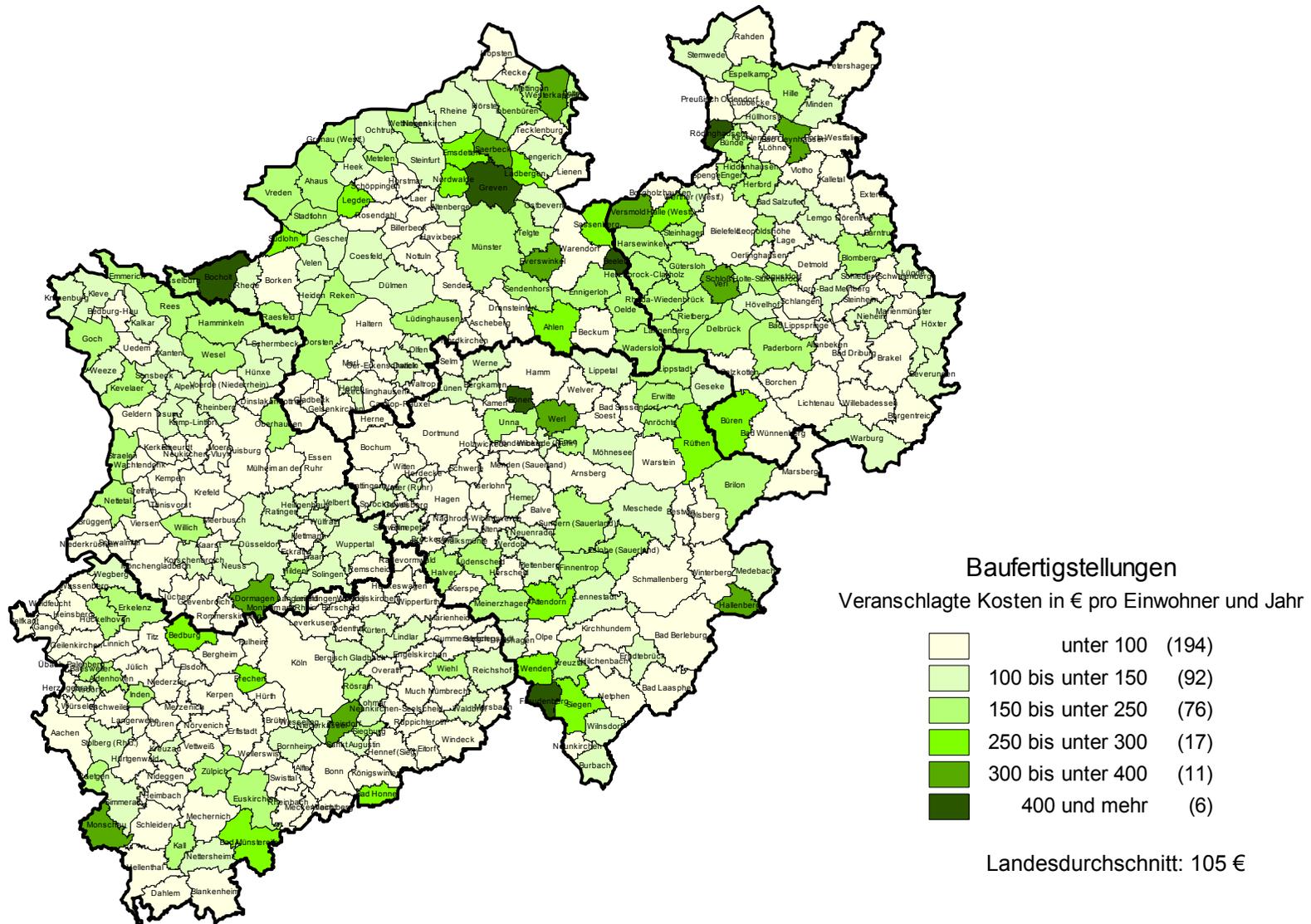
## Veränderung der Baufertigstellungen von Nichtwohngebäuden in Nordrhein-Westfalen 2000-2001 gegenüber 1995-1999 in Prozent





Karte 6.13:

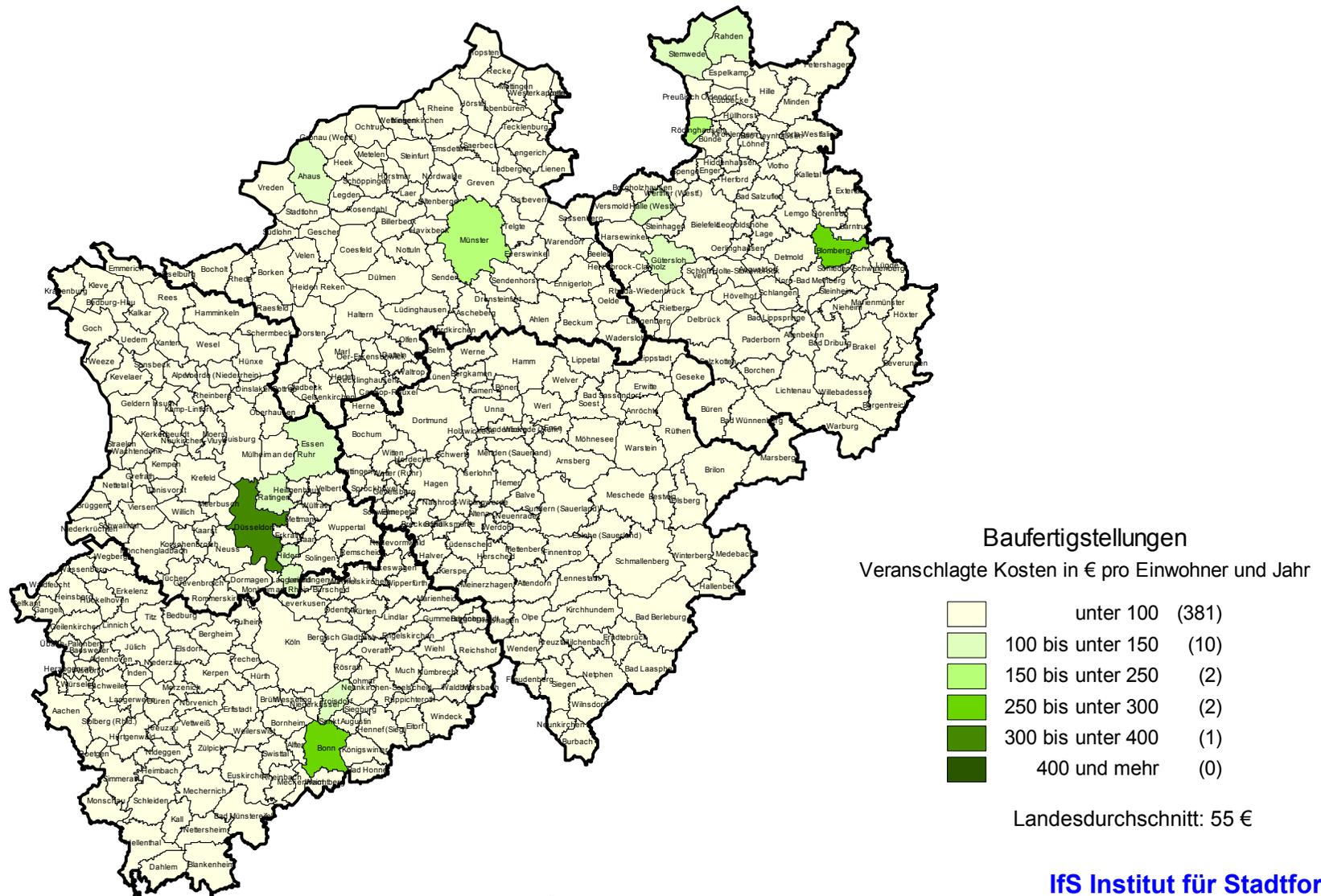
## Regionale Unterschiede bei den Baufertigstellungen von Gewerblichen Betriebsgebäuden in Nordrhein-Westfalen 1995-2001





Karte 6.14:

## Regionale Unterschiede bei den Baufertigstellungen von Büro- und Verwaltungsgebäuden in Nordrhein-Westfalen 1995-2001





## **Bautätigkeit beim Nichtwohnbau auf Ebene von Wohnungsmarkttypen**

Im Folgenden wird anhand der bereits beim Wohnungsbau verwendeten Wohnungsmarkttypen untersucht, welche regionalen Strukturen sich beim Nichtwohnbau feststellen lassen. Zwar sind die Wohnungsmarkttypen in erster Linie für die Darstellung regionaler Unterschiede beim Wohnungsbau entwickelt worden und daher nicht speziell auf den Nichtwohnbau zugeschnitten. Sie sind jedoch für eine Darstellung geeignet, weil sie die Unterschiede zwischen den Ballungsgebieten, den Umlandkreisen und den ländlichen Gebieten widerspiegeln, die auch für den Nichtwohnbau von Bedeutung sind. Darüber hinaus lassen sich durch die einheitliche regionale Differenzierung Quervergleiche und Zusammenhänge zwischen den Entwicklungen beim Wohnungsbau und Nichtwohnbau herstellen.

In Tabelle 6.9 sind die veranschlagten Kosten bei den Baufertigstellungen im Nichtwohnbau (Neubau ohne Maßnahmen an bestehenden Gebäuden) für die sechs Wohnungsmarkttypen in den Jahren 1995 bis 2001 dargestellt. Zusätzlich wird das durchschnittliche Kostenvolumen pro Jahr der Zeiträume 1995 bis 1999 und 2000 bis 2001 ausgewiesen, um Hinweise auf Veränderungen im Zeitverlauf zu erhalten<sup>102</sup>. Darüber hinaus werden die Kosten bezogen auf die Einwohnerzahl dargestellt, um die Intensität der Bautätigkeit zwischen den Wohnungsmarkttypen vergleichen zu können. Die Anteile, die von der landesweiten Bautätigkeit auf die einzelnen Wohnungsmarkttypen entfallen, geben Hinweise auf räumliche Verlagerungen im Zeitverlauf.

Die landesweite Bautätigkeit hat gemessen am Kostenvolumen im Jahr 2001 mit 3.864 Mio. € einen Wert erzielt, der letztmalig im Jahr 1997 erreicht bzw. übertroffen wurde. Ein davon etwas abweichendes Bild ergibt sich, wenn verschiedene Zeiträume verglichen werden. Das Kostenvolumen des Nichtwohnbaus hat sich im Zeitraum 2000 bis 2001 gegenüber 1995 bis 1999 von jährlich 3.758 Mio. € auf 3.664 Mio. € verringert.

Auch bereits im Zeitraum 1991 bis 1994 lag das Kostenvolumen mit durchschnittlich knapp 3.800 Mio. € noch wesentlich höher. Der Rückgang betraf vor allem die Büro- und Verwaltungsgebäude, während die Fabrik- und Lagergebäude sowie die Handels- und Lagergebäude nach einer ausgeprägten Schwächephase Mitte der 90er Jahre trendmäßig spürbar zulegen (nicht in Tabelle 6.9 dargestellt, vgl. dazu Kapitel 2, Tabelle 2.29).

Im gesamten Zeitraum von 1995 bis 2001 war ein durchschnittliches jährliches Kostenvolumen von 3.731 Mio. € zu verzeichnen. Davon entfiel der größte Anteil von 830 Mio. €

---

<sup>102</sup> Auf eine Bereinigung der Kosten auf ein einheitliches Preisniveau wurde verzichtet, da es hier in erster Linie um die Darstellung regionaler Unterschiede geht.

auf den Wohnungsmarkttyp 6 (ländlich geprägte Kreise entlang der Landesgrenzen), an zweiter Stelle steht mit 681 Mio. € Wohnungsmarkttyp 2 (Ballungsgebiete südlich und nördlich des Ruhrgebiets, darunter auch der Raum Düsseldorf). Auf die Ruhrgebietsstädte (Wohnungsmarkttyp 1) und die südlichen Ballungsgebiete (Wohnungsmarkttyp 3, dem unter anderem Köln und Bonn angehören) entfallen 529 bzw. 587 Mio. €. Wohnungsmarkttyp 4 (Umlandkreise der Ballungsgebiete) verzeichnet 517 Mio. € und Wohnungsmarkttyp 5 (übrige ländlich geprägte Kreise) 587 Mio. €.

**Tabelle 6.9**

<b>Fertiggestellte Nichtwohngebäude (Neubau) gesamt: Veranschlagte Kosten</b>										
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	1995 - 1999 p.a.	2000 - 2001 p.a.	1995 - 2001 p.a.
Kosten in 1.000 €										
WOMA 1	436.713	531.999	809.306	438.292	556.710	427.291	505.796	554.604	466.544	529.444
WOMA 2	879.846	687.905	718.338	780.775	576.867	519.475	605.532	728.746	562.504	681.248
WOMA 3	739.923	546.427	581.785	534.736	662.075	459.064	581.679	612.989	520.372	586.527
WOMA 4	509.153	480.792	484.731	588.116	503.786	538.321	515.763	513.316	527.042	517.237
WOMA 5	562.140	447.889	604.076	645.315	672.679	575.162	601.105	586.420	588.134	586.909
WOMA 6	762.551	718.976	798.052	717.101	811.600	945.388	1.053.667	761.656	999.528	829.619
NRW	3.890.326	3.413.988	3.996.288	3.704.335	3.783.717	3.464.701	3.863.542	3.757.731	3.664.122	3.730.985
Kosten pro Einwohner in €										
WOMA 1	132	161	244	132	168	129	153	167	141	160
WOMA 2	285	223	232	253	187	168	196	236	182	220
WOMA 3	261	193	205	189	234	162	205	216	184	207
WOMA 4	179	169	170	206	177	189	181	180	185	181
WOMA 5	210	168	226	241	252	215	225	219	220	220
WOMA 6	232	219	243	218	247	287	320	232	304	252
NRW	216	189	221	205	210	192	214	208	203	207
Anteil										
WOMA 1	11%	16%	20%	12%	15%	12%	13%	15%	13%	14%
WOMA 2	23%	20%	18%	21%	15%	15%	16%	19%	15%	18%
WOMA 3	19%	16%	15%	14%	17%	13%	15%	16%	14%	16%
WOMA 4	13%	14%	12%	16%	13%	16%	13%	14%	14%	14%
WOMA 5	14%	13%	15%	17%	18%	17%	16%	16%	16%	16%
WOMA 6	20%	21%	20%	19%	21%	27%	27%	20%	27%	22%
NRW	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Insgesamt entfällt auf die von Ballungsgebieten geprägten Wohnungsmarkttypen (1 bis 3) ein Anteil von 48% und auf die übrigen Gebiete von 52% des landesweiten Kostenvolumens des Nichtwohnbaus im Zeitraum 1995 bis 2001. Bezogen auf die Einwohnerzahl weisen die Kreise entlang der Landesgrenze (Typ 6) mit 252 € pro Einwohner und Jahr die höchste Intensität der Bautätigkeit auf, bei den Ruhrgebietsstädten (Typ 1) ist sie mit 160 € pro Einwohner und Jahr am niedrigsten.

Im Zeitraum 2000 bis 2001 ist der Anteil der Ballungsgebiete am Nichtwohnbau gegenüber 1995 bis 1999 spürbar von 50% auf 42% gesunken; bei den übrigen Landesteilen ist er entsprechend von 50% auf 58% gestiegen. Es gibt demnach eine aktuelle Tendenz zu einer Verlagerung der Bautätigkeit von den Ballungsgebieten hin zu den übrigen Landesteilen. Besonders starke Gewinner sind die Kreise entlang der Landesgrenze (Typ 6), deren Anteil von 20% im Zeitraum 1995 bis 1999 auf 27% im Zeitraum 2000 bis 2001 gestiegen ist.

Wie Tabelle 6.10 und Tabelle 6.11 zeigen, verzeichnen die Kreise des Typ 6 bei Betrachtung des Rauminhalts oder der Nutzfläche der fertiggestellten Nichtwohngebäude einen noch höheren aktuellen Anteil am landesweiten Bauvolumen als bei Betrachtung der Kosten. Ihr Anteil beträgt im Zeitraum 2000 bis 2001 jeweils 32% bezogen auf Rauminhalt und Nutzfläche.

**Tabelle 6.10**

<b>Fertiggestellte Nichtwohngebäude (Neubau) gesamt: Rauminhalt</b>										
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	1995 - 1999 p.a.	2000 - 2001 p.a.	1995 - 2001 p.a.
Rauminhalt in 1.000 m <sup>3</sup>										
WOMA 1	3.109	3.288	5.030	3.458	4.073	3.520	4.108	3.792	3.814	3.798
WOMA 2	5.213	4.724	4.296	5.353	3.665	3.949	4.607	4.650	4.278	4.544
WOMA 3	3.736	3.007	3.161	3.181	4.509	2.981	3.895	3.519	3.438	3.495
WOMA 4	4.468	4.469	3.932	5.033	4.713	6.259	5.434	4.523	5.847	4.901
WOMA 5	5.470	4.235	6.077	6.049	7.256	6.525	6.985	5.817	6.755	6.085
WOMA 6	7.741	7.529	8.203	7.872	9.036	11.119	11.988	8.076	11.554	9.070
NRW	29.737	27.251	30.698	30.945	33.253	34.352	37.017	30.377	35.684	31.893
Rauminhalt pro Einwohner in m <sup>3</sup>										
WOMA 1	0,94	0,99	1,52	1,04	1,23	1,06	1,24	1,14	1,15	1,15
WOMA 2	1,69	1,53	1,39	1,73	1,19	1,28	1,49	1,50	1,38	1,47
WOMA 3	1,32	1,06	1,12	1,12	1,59	1,05	1,37	1,24	1,21	1,23
WOMA 4	1,57	1,57	1,38	1,76	1,65	2,19	1,91	1,59	2,05	1,72
WOMA 5	2,05	1,58	2,27	2,26	2,71	2,44	2,61	2,18	2,53	2,28
WOMA 6	2,35	2,29	2,49	2,39	2,75	3,38	3,65	2,46	3,51	2,76
NRW	1,65	1,51	1,70	1,71	1,84	1,90	2,05	1,68	1,98	1,77
Anteil										
WOMA 1	10%	12%	16%	11%	12%	10%	11%	12%	11%	12%
WOMA 2	18%	17%	14%	17%	11%	11%	12%	15%	12%	14%
WOMA 3	13%	11%	10%	10%	14%	9%	11%	12%	10%	11%
WOMA 4	15%	16%	13%	16%	14%	18%	15%	15%	16%	15%
WOMA 5	18%	16%	20%	20%	22%	19%	19%	19%	19%	19%
WOMA 6	26%	28%	27%	25%	27%	32%	32%	27%	32%	28%
NRW	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Der Anteil der von Ballungsgebieten geprägten Typen 1 bis 3 am landesweiten Nichtwohnbau liegt gemessen an Rauminhalt und Nutzfläche im Zeitraum 2000 bis 2001 nur jeweils bei 33% (und somit deutlich niedriger als bei Betrachtung des Kostenvolumens). Im Zeitraum 1995 bis 1999 lag er noch bei 39% (Rauminhalt) bzw. 42% (Nutzfläche).

**Tabelle 6.11**

<b>Fertiggestellte Nichtwohngebäude (Neubau) gesamt: Nutzfläche</b>										
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	1995 - 1999 p.a.	2000 - 2001 p.a.	1995 - 2001 p.a.
Nutzfläche in 1.000 m <sup>2</sup>										
WOMA 1	541	549	864	513	675	534	613	628	574	613
WOMA 2	901	835	739	780	634	669	791	778	730	764
WOMA 3	686	528	571	525	774	544	621	617	583	607
WOMA 4	672	675	647	808	775	1.038	851	715	945	781
WOMA 5	857	673	927	956	1.159	936	1.020	914	978	933
WOMA 6	1.235	1.246	1.242	1.257	1.422	1.759	1.878	1.280	1.819	1.434
NRW	4.892	4.507	4.991	4.839	5.438	5.480	5.775	4.933	5.627	5.132
Nutzfläche pro Einwohner in m <sup>2</sup>										
WOMA 1	0,16	0,17	0,26	0,15	0,20	0,16	0,19	0,19	0,17	0,18
WOMA 2	0,29	0,27	0,24	0,25	0,21	0,22	0,26	0,25	0,24	0,25
WOMA 3	0,24	0,19	0,20	0,19	0,27	0,19	0,22	0,22	0,21	0,21
WOMA 4	0,24	0,24	0,23	0,28	0,27	0,36	0,30	0,25	0,33	0,27
WOMA 5	0,32	0,25	0,35	0,36	0,43	0,35	0,38	0,34	0,37	0,35
WOMA 6	0,38	0,38	0,38	0,38	0,43	0,53	0,57	0,39	0,55	0,44
NRW	0,27	0,25	0,28	0,27	0,30	0,30	0,32	0,27	0,31	0,28
Anteil										
WOMA 1	11%	12%	17%	11%	12%	10%	11%	13%	10%	12%
WOMA 2	18%	19%	15%	16%	12%	12%	14%	16%	13%	15%
WOMA 3	14%	12%	11%	11%	14%	10%	11%	13%	10%	12%
WOMA 4	14%	15%	13%	17%	14%	19%	15%	15%	17%	15%
WOMA 5	18%	15%	19%	20%	21%	17%	18%	19%	17%	18%
WOMA 6	25%	28%	25%	26%	26%	32%	33%	26%	32%	28%
NRW	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

## Teilmärkte des Nichtwohnbaus

In Tabelle 6.12 ist das veranschlagte Kostenvolumen der Baufertigstellungen im Teilmarkt "Gewerbliche Betriebsgebäude"<sup>103</sup> dargestellt. Landesweit ist aktuell ein Anstieg des Kostenvolumens der Baufertigstellungen von gewerblichen Betriebsgebäuden festzustellen

<sup>103</sup> Bei den gewerblichen (bzw. nichtlandwirtschaftlichen) Betriebsgebäuden handelt es sich zum einen um Fabrik- und Werkstattgebäude und zum anderen um Handels- und Lagergebäude etc. Der Anteil von Fabrik- und Werkstattgebäuden liegt 2001 bei 37% (bezogen auf veranschlagte Kosten) bzw. 38% (Rauminhalt) und hat sich gegenüber 1995 leicht erhöht (um 2 bzw. 3 Prozentpunkte bezogen auf Kosten bzw. Rauminhalt; zur Datengrundlage siehe Tabellen zum Nichtwohnbau in NRW in Kapitel 2.4).

und in 2001 ist mit 2.184 Mio. € ein Höchststand im gesamten betrachteten Zeitraum seit 1995 festzustellen. Die Intensität der Bautätigkeit ist in den Ballungsgebieten weitaus geringer als in den übrigen Landesteilen: Beispielsweise wurden von 1995 bis 2001 in den Ruhrgebietsstädten (Typ 1) gewerbliche Betriebsgebäude mit einem durchschnittlichen Kostenvolumen von 75 € pro Einwohner und Jahr fertiggestellt, in den Kreisen entlang der Landesgrenze (Typ 6) liegt der Wert mit 149 € pro Einwohner fast doppelt so hoch.

**Tabelle 6.12**

<b>Nichtwohnbau - Fertiggestellte gewerbliche Betriebsgebäude (Neubau): Veranschlagte Kosten</b>										
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	1995 - 1999 p.a.	2000 - 2001 p.a.	1995 - 2001 p.a.
Veranschlagte Kosten in 1.000 €										
WOMA 1	173.889	181.202	428.743	251.520	250.692	206.153	237.449	257.209	221.801	247.093
WOMA 2	329.539	274.976	235.609	337.592	215.770	231.124	384.026	278.697	307.575	286.948
WOMA 3	190.210	229.363	246.600	323.484	346.166	207.403	185.814	267.165	196.609	247.006
WOMA 4	300.303	292.028	276.617	355.320	274.571	314.937	313.518	299.768	314.228	303.899
WOMA 5	258.587	252.930	322.558	335.896	385.603	361.931	349.372	311.115	355.652	323.840
WOMA 6	415.396	401.207	451.347	416.024	460.113	565.227	714.084	428.817	639.656	489.057
NRW	1.667.924	1.631.706	1.961.474	2.019.836	1.932.915	1.886.775	2.184.263	1.842.771	2.035.519	1.897.842
Veranschlagte Kosten pro Einwohner in €										
WOMA 1	52	55	129	76	76	62	72	78	67	75
WOMA 2	107	89	76	109	70	75	124	90	100	93
WOMA 3	67	81	87	114	122	73	66	94	69	87
WOMA 4	105	102	97	125	96	110	110	105	110	107
WOMA 5	97	95	121	126	144	135	131	116	133	121
WOMA 6	126	122	137	127	140	172	217	130	195	149
NRW	92	90	109	112	107	105	121	102	113	105
Anteil										
WOMA 1	10%	11%	22%	12%	13%	11%	11%	14%	11%	13%
WOMA 2	20%	17%	12%	17%	11%	12%	18%	15%	15%	15%
WOMA 3	11%	14%	13%	16%	18%	11%	9%	14%	10%	13%
WOMA 4	18%	18%	14%	18%	14%	17%	14%	16%	15%	16%
WOMA 5	16%	16%	16%	17%	20%	19%	16%	17%	17%	17%
WOMA 6	25%	25%	23%	21%	24%	30%	33%	23%	31%	26%
NRW	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bei den gewerblichen Betriebsgebäuden findet aktuell eine Verlagerung der Bautätigkeit von den Ballungsgebieten zu den übrigen Landesteilen statt. Der Anteil der Ballungsgebiete am landesweiten Kostenvolumen ist von 43% im Zeitraum 1995 bis 1999 auf 36% im Zeitraum 2000 bis 2001 gesunken.

Tabelle 6.13 gibt auf der Grundlage der Nutzfläche ergänzende Informationen zur Bautätigkeit bei gewerblichen Betriebsgebäuden. Da die Ergebnisse weitgehend mit dem oben

Gesagten auf Grundlage des Kostenvolumens übereinstimmen, wird auf eine nähere Erläuterung verzichtet.

**Tabelle 6.13**

<b>Nichtwohnbau - Fertiggestellte gewerbliche Betriebsgebäude (Neubau): Nutzfläche</b>										
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	1995 - 1999 p.a.	2000 - 2001 p.a.	1995 - 2001 p.a.
Nutzfläche in 1.000 m <sup>2</sup>										
WOMA 1	317	302	619	356	432	340	384	405	362	393
WOMA 2	452	464	386	490	331	367	541	425	454	433
WOMA 3	238	270	319	342	489	306	326	331	316	327
WOMA 4	447	469	463	560	524	549	612	492	581	518
WOMA 5	538	460	608	585	747	653	667	587	660	608
WOMA 6	760	782	788	768	852	1.173	1.302	790	1.237	918
NRW	2.752	2.748	3.183	3.100	3.374	3.388	3.833	3.031	3.610	3.197
Nutzfläche pro Einwohner in 1.000 m <sup>2</sup>										
WOMA 1	0,10	0,09	0,19	0,11	0,13	0,10	0,12	0,12	0,11	0,12
WOMA 2	0,15	0,15	0,13	0,16	0,11	0,12	0,17	0,14	0,15	0,14
WOMA 3	0,08	0,10	0,11	0,12	0,17	0,11	0,12	0,12	0,11	0,12
WOMA 4	0,16	0,16	0,16	0,20	0,18	0,19	0,21	0,17	0,20	0,18
WOMA 5	0,20	0,17	0,23	0,22	0,28	0,24	0,25	0,22	0,25	0,23
WOMA 6	0,23	0,24	0,24	0,23	0,26	0,36	0,40	0,24	0,38	0,28
NRW	0,15	0,15	0,18	0,17	0,19	0,19	0,21	0,17	0,20	0,18
Anteil										
WOMA 1	12%	11%	19%	11%	13%	10%	10%	13%	10%	12%
WOMA 2	16%	17%	12%	16%	10%	11%	14%	14%	13%	14%
WOMA 3	9%	10%	10%	11%	14%	9%	9%	11%	9%	10%
WOMA 4	16%	17%	15%	18%	16%	16%	16%	16%	16%	16%
WOMA 5	20%	17%	19%	19%	22%	19%	17%	19%	18%	19%
WOMA 6	28%	28%	25%	25%	25%	35%	34%	26%	34%	29%
NRW	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tabelle 6.14 bezieht sich auf das veranschlagte Kostenvolumen der Baufertigstellungen von Büro- und Verwaltungsgebäuden<sup>104</sup>. Die Fertigstellungen dieses Teilmarkts haben sich konträr zum Teilmarkt der gewerblichen Betriebsgebäude (siehe oben) entwickelt. Während der Anteil der gewerblichen Betriebsgebäude am gesamten Nichtwohnbau (bezogen auf die Kosten) von 1995 bis 2001 von 43% auf 57% erhöht hat, ist er bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden von 32% auf 24% gesunken.

<sup>104</sup> Die durchschnittlichen veranschlagten Kosten pro m<sup>2</sup> Nutzfläche unterscheiden sich bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden (1.105 € pro m<sup>2</sup> im Jahr 2001) deutlich von den gewerblichen Betriebsgebäuden (570 € pro m<sup>2</sup>) bzw. dem Schnitt des gesamten Nichtwohnbaus (669 € pro m<sup>2</sup>). Hierdurch ergeben sich unterschiedliche Anteile zwischen den Gebäudearten je nach Betrachtung von Kosten oder Nutzfläche.

Die regionalen Strukturen dieses Teilmarkts unterscheiden sich deutlich von denen des gesamten Nichtwohnbaus. Die Intensität der Bautätigkeit ist in den Ballungsgebieten spürbar höher als in den übrigen Landesteilen: Beispielsweise verzeichnete Typ 2 (u.a. Düsseldorf) ein Kostenvolumen von durchschnittlich 89 € pro Einwohner und Jahr, während die Umlandkreise (Typ 4) einen Wert von 34 € pro Einwohner und Jahr aufweisen.

68% des landesweiten Kostenvolumens von Büro- und Verwaltungsgebäuden im Zeitraum 1995 bis 2001 entfallen auf die Ballungsgebiete (Typ 1 bis 3) und 32% auf die übrigen Landesteile. Allerdings haben die Ballungsgebiete aktuell an Boden verloren: Der Anteil am Kostenvolumen ist von 72% im Zeitraum 1995 bis 1999 auf 60% im Zeitraum 2000 bis 2001 gefallen. Bei den Ballungsgebieten war der Rückgang der Bautätigkeit bei Büro- und Verwaltungsgebäuden beim Typ 2, zu dem unter anderem Düsseldorf gehört, besonders drastisch. Hier hat sich die Bautätigkeit in den Jahren 2000 und 2001 gegenüber 1995 bis 1999 halbiert. Den höchsten Anstieg verzeichneten die Kreise entlang der Landesgrenze.

**Tabelle 6.14**

<b>Nichtwohnbau - Fertiggestellte Büro- und Verwaltungsgebäude (Neubau): Veranschlagte Kosten</b>										
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	1995 - 1999 p.a.	2000 - 2001 p.a.	1995 - 2001 p.a.
Veranschlagte Kosten in 1.000 €										
WOMA 1	112.215	258.221	142.148	118.581	209.936	161.428	171.370	168.220	166.399	167.700
WOMA 2	387.249	296.800	363.469	337.247	223.130	199.771	119.646	321.579	159.709	275.330
WOMA 3	415.030	198.986	193.737	150.258	197.448	185.466	269.404	231.092	227.435	230.047
WOMA 4	85.614	63.970	56.099	112.896	120.042	125.921	117.800	87.724	121.861	97.478
WOMA 5	114.457	37.452	83.520	115.628	115.128	78.261	96.695	93.237	87.478	91.592
WOMA 6	147.073	90.768	147.532	89.954	103.966	161.670	151.289	115.859	156.480	127.465
NRW	1.261.638	946.197	986.505	924.565	969.651	912.516	926.205	1.017.711	919.361	989.611
Veranschlagte Kosten pro Einwohner in €										
WOMA 1	34	78	43	36	63	49	52	51	50	51
WOMA 2	125	96	118	109	72	65	39	104	52	89
WOMA 3	146	70	68	53	70	65	95	82	80	81
WOMA 4	30	22	20	40	42	44	41	31	43	34
WOMA 5	43	14	31	43	43	29	36	35	33	34
WOMA 6	45	28	45	27	32	49	46	35	48	39
NRW	70	52	55	51	54	51	51	56	51	55
Anteil										
WOMA 1	9%	27%	14%	13%	22%	18%	19%	17%	18%	17%
WOMA 2	31%	31%	37%	36%	23%	22%	13%	32%	17%	28%
WOMA 3	33%	21%	20%	16%	20%	20%	29%	23%	25%	23%
WOMA 4	7%	7%	6%	12%	12%	14%	13%	9%	13%	10%
WOMA 5	9%	4%	8%	13%	12%	9%	10%	9%	10%	9%
WOMA 6	12%	10%	15%	10%	11%	18%	16%	11%	17%	13%
NRW	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Zu ähnlichen Ergebnissen kommt man auch bei Betrachtung der Bautätigkeit von Büro- und Verwaltungsgebäuden anhand der Nutzfläche, die in Tabelle 6.15 aus Vollständigkeitsgründen dargestellt ist. Auf eine nähere Beschreibung wird daher verzichtet.

**Tabelle 6.15**

<b>Nichtwohnbau - Fertiggestellte Büro- und Verwaltungsgebäude (Neubau): Nutzfläche</b>										
	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	1995 - 1999 p.a.	2000 - 2001 p.a.	1995 - 2001 p.a.
Nutzfläche in 1.000 m <sup>2</sup>										
WOMA 1	105	166	126	99	160	143	150	131	147	136
WOMA 2	293	254	243	181	183	184	144	231	164	212
WOMA 3	328	168	147	130	180	159	200	191	180	187
WOMA 4	86	54	48	102	99	139	110	78	125	91
WOMA 5	87	31	59	88	110	75	80	75	78	76
WOMA 6	121	82	105	79	89	154	154	95	154	112
NRW	1.020	757	728	679	821	855	838	801	846	814
Nutzfläche pro Einwohner in m <sup>2</sup>										
WOMA 1	0,03	0,05	0,04	0,03	0,05	0,04	0,05	0,04	0,04	0,04
WOMA 2	0,09	0,08	0,08	0,06	0,06	0,06	0,05	0,07	0,05	0,07
WOMA 3	0,12	0,06	0,05	0,05	0,06	0,06	0,07	0,07	0,06	0,07
WOMA 4	0,03	0,02	0,02	0,04	0,03	0,05	0,04	0,03	0,04	0,03
WOMA 5	0,03	0,01	0,02	0,03	0,04	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03
WOMA 6	0,04	0,03	0,03	0,02	0,03	0,05	0,05	0,03	0,05	0,03
NRW	0,06	0,04	0,04	0,04	0,05	0,05	0,05	0,04	0,05	0,05
Anteil										
WOMA 1	10%	22%	17%	15%	20%	17%	18%	16%	17%	17%
WOMA 2	29%	34%	33%	27%	22%	21%	17%	29%	19%	26%
WOMA 3	32%	22%	20%	19%	22%	19%	24%	24%	21%	23%
WOMA 4	8%	7%	7%	15%	12%	16%	13%	10%	15%	11%
WOMA 5	8%	4%	8%	13%	13%	9%	10%	9%	9%	9%
WOMA 6	12%	11%	14%	12%	11%	18%	18%	12%	18%	14%
NRW	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

### **Bewertung der Tendenzen beim Nichtwohnbau**

Nach den Ergebnissen der durchgeführten Analyse zeigt sich bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden ebenso wie bei den gewerblichen Betriebsgebäuden eine Tendenz zur Verlagerung der Bautätigkeit von den Ballungsgebieten in die übrigen Landesteile. Da beide Teilmärkte zusammen gut vier Fünftel (81% in 2000) des gesamten Nichtwohnbaus<sup>105</sup> ausmachen, verlagert sich der gesamte Nichtwohnungsbau aktuell von den Ballungsgebieten in die übrigen Landesteile, und zwar weniger in die Umlandkreise der Bal-

<sup>105</sup> Der übrige Nichtwohnbau setzt sich aus landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden (6% im Jahr 2000), Anstaltsgebäuden (3%) und sonstigen Nichtwohngebäuden (10%) zusammen.

lungsgebiete als vielmehr hauptsächlich in die ländlich geprägten Kreise entlang der Landesgrenze.

Grundsätzlich kann vorerst noch davon ausgegangen werden, dass sich dieser seit einiger Zeit anhaltende Trend fortsetzt. Möglicherweise schwächt sich der Verlagerungsprozess durch die derzeit getrübt wirtschaftliche Dynamik ab. Die Baugenehmigungen des Nichtwohnbaus des Jahres 2001, die Hinweise auf das Niveau der Fertigstellungen in 2002 geben, weisen auf einen leichten landesweiten Rückgang der Bautätigkeit in 2002 hin. Auch räumlich scheint sich der Verlagerungsprozess von den Ballungsgebieten in die ländlichen Gebiete beim Nichtwohnbau abzuschwächen, eindeutige Signale für eine Trendumkehr sind jedoch nicht erkennbar.

### **6.3.2 Strukturelle Veränderungen beim Nichtwohnbau**

Bislang wurde in diesem und im vorangegangenen Kapitel beim Nichtwohnbau in Nordrhein-Westfalen lediglich auf den Neubau eingegangen. Im Folgenden wird ergänzend dargestellt, welchen Anteil genehmigungspflichtige Maßnahmen an bestehenden Gebäuden am gesamten Nichtwohnbau haben<sup>106</sup>.

In Tabelle 6.16 ist der von 1995 bis 2001 insgesamt fertig gestellte Nichtwohnbau in Nordrhein-Westfalen unterschieden nach dem Anteil, der auf Neubaumaßnahmen und auf Maßnahmen an bestehenden Gebäuden entfällt, dargestellt. Im Jahr 2001 lag der Anteil des in bestehenden Gebäuden fertig gestellten Nichtwohnbaus bezogen auf die Nutzfläche bei 10% und bezogen auf die veranschlagten Kosten bei 13%. Der Unterschied resultiert aus den höheren Kosten pro m<sup>2</sup> bei den Maßnahmen an bestehenden Gebäuden gegenüber dem Neubau von Nichtwohngebäuden.

Gegenüber 1995 hat der Anteil der Maßnahmen an bestehenden Gebäuden sowohl bezogen auf die Nutzfläche (von 12% auf 10%) als auch bezogen auf die Kosten (von 14% auf 13%) leicht abgenommen. Dennoch spielen die Maßnahmen an bestehenden Gebäuden nach wie vor eine nicht unbedeutenden Rolle beim gesamten Flächenzuwachs von Nichtwohngebäuden in Nordrhein-Westfalen.

---

<sup>106</sup> Dabei handelt es sich um Um-, Aus- und Erweiterungsbau. Da Modernisierung und Instandsetzung bei der Bautätigkeitsstatistik nur berücksichtigt werden, wenn es sich um genehmigungspflichtige Maßnahmen handelt, wird nur ein Teil der gesamten Bestandsinvestitionen abgebildet.

Tabelle 6.16

Fertigstellungen im Nichtwohnbau nach Neubau und Maßnahmen an bestehenden Gebäuden in NRW 1995 bis 2001								
Jahr	Gesamt einschl. Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden		Neubau		Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden		Anteil Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden an gesamt	
	Nutzfläche 1000m <sup>2</sup>	Veranschlagte Kosten der Bauwerke Mio. Euro	Nutzfläche 1000m <sup>2</sup>	Veranschlagte Kosten der Bauwerke Mio. Euro	Nutzfläche 1000m <sup>2</sup>	Veranschlagte Kosten der Bauwerke Mio. Euro	Nutzfläche	Veranschlagte Kosten der Bauwerke
1995	5.586,7	4.502,2	4.891,7	3.890,4	695,0	611,8	12%	14%
1996	5.086,7	3.981,3	4.506,7	3.413,9	580,0	567,4	11%	14%
1997	5.706,1	4.558,3	4.990,6	3.996,3	715,5	562,0	13%	12%
1998	5.483,1	4.258,9	4.838,8	3.704,3	644,3	554,6	12%	13%
1999	6.142,3	4.373,6	5.438,0	3.783,6	704,3	590,0	11%	13%
2000	6.037,2	3.978,3	5.480,2	3.464,7	557,0	513,6	9%	13%
2001	6.399,9	4.428,3	5.774,7	3.863,5	625,2	564,8	10%	13%

### 6.3.3 Ergebnisse der Expertengespräche zum Immobilienmarkt für Büro-, Dienstleistungsgewerbe- und Handelsflächen

Die folgende Analyse der Entwicklungsperspektiven des Immobilienmarktes für Büro-, Dienstleistungsgewerbe- und Handelsflächen basiert auf leitfadengeführten Experteninterviews mit Akteuren der Anbieterseite dieses Marktsegmentes sowie der Auswertung von aktuellen Marktbewertungen renommierter Makler- und Investmentberatungsbüros<sup>107</sup>.

#### 6.3.3.1 Allgemeines Investitionsklima

Das Investitionsklima ist konjunkturbedingt gedrückt. Dabei zeichnen sich im Herbst 2002 zwei konkrete Entwicklungstendenzen ab:

- Die Aktivität von Projektentwicklern bei neuen Projekten ist zurückhaltend bzw. beschränkt sich auf die Umsetzung von weiter fortgeschrittenen Projekten. Der Rückgang

<sup>107</sup> Es wurden elf Gespräche, darunter drei Vor-Ort-Gespräche, mit Vertretern von Immobilienfonds, Projektentwicklern sowie Makler- und Investmentberatungsbüros geführt. Die Gesprächspartner hatten ihre fachlichen Schwerpunkten in den Segmenten Büro, Handel und Logistik. Räumliche Spezialisierungen auf die Märkte der größeren Zentren sind - entsprechend der räumlichen Schwerpunkte der Investitionstätigkeit im Bürosegment - kennzeichnend für die Aktivität der Gesprächspartner. Aufgrund der Beobachtung von Konkurrenzstandorten in Nordrhein-Westfalen sowie auch dezentraler Aktivitäten einiger Akteure bestand regelmäßig ein Marktüberblick über die Lage in NRW insgesamt.

der Projektentwickleraktivität ist dabei in bedeutendem Umfang von einer - in Relation zur bisherigen Praxis - eingeschränkten Bereitschaft der Banken zur Finanzierung bestimmt. In Vorgriff auf die Eigenkapitalrichtlinien Basel II<sup>108</sup> werden von den Finanzierungsinstituten stärkere Sicherheiten bzw. höhere Vorvermietungsquoten vor einer Finanzierung gefordert.

- Die offenen Immobilienfonds verzeichnen aufgrund der Aktienmarktschwäche einen großen Mittelzufluss und zeigen auch trotz der Mitte 2002 weitaus größeren Möglichkeiten für Immobilienfonds zur Anlage im Ausland bzw. außerhalb der Europäischen Union<sup>109</sup> eine hohe Bereitschaft, durch den Kauf von Gewerbeobjekten in den deutschen Markt zu investieren. Aufgrund der Nachfrageschwäche bei der Vermietung (siehe unten) zeichnen sich Knappheiten bei den typischen für Fonds attraktiven Investitionsobjekten - neue, weitgehend vermietete Büroimmobilien - ab.

Die im Vergleich zu anderen Immobilienmarkt Bereichen vergleichsweise günstige Stimmungslage am Anlagemarkt für Immobilieninvestments zeigt die in Abbildung 6.29 dargestellte DTZ-Umfrage, die bei Immobilienvertretern im Herbst 2002 durchgeführt wurde. Während für den Bereich der Bürovermietung die Stimmungslage überwiegend negativ ist und für den Bereich der Ladenvermietungen nahezu die Hälfte der Befragten eine negative Stimmung angeben, wird für den Anlagemarkt nur von knapp einem Viertel eine negative Stimmung festgestellt. Die meisten (50%) sehen eine befriedigende und ein Viertel eine positive bzw. sehr positive Stimmungslage.

Als Engpass für eine höhere Investitionstätigkeit wird von den Experten, die durch die Berichterstatter interviewt wurden, einheitlich die wirtschaftliche Entwicklung gesehen. Darüber hinaus deutet sich hinsichtlich der Rahmenbedingungen, die hemmend auf die Investitionstätigkeit wirken, kein einheitliches Stimmungsbild ab<sup>110</sup>.

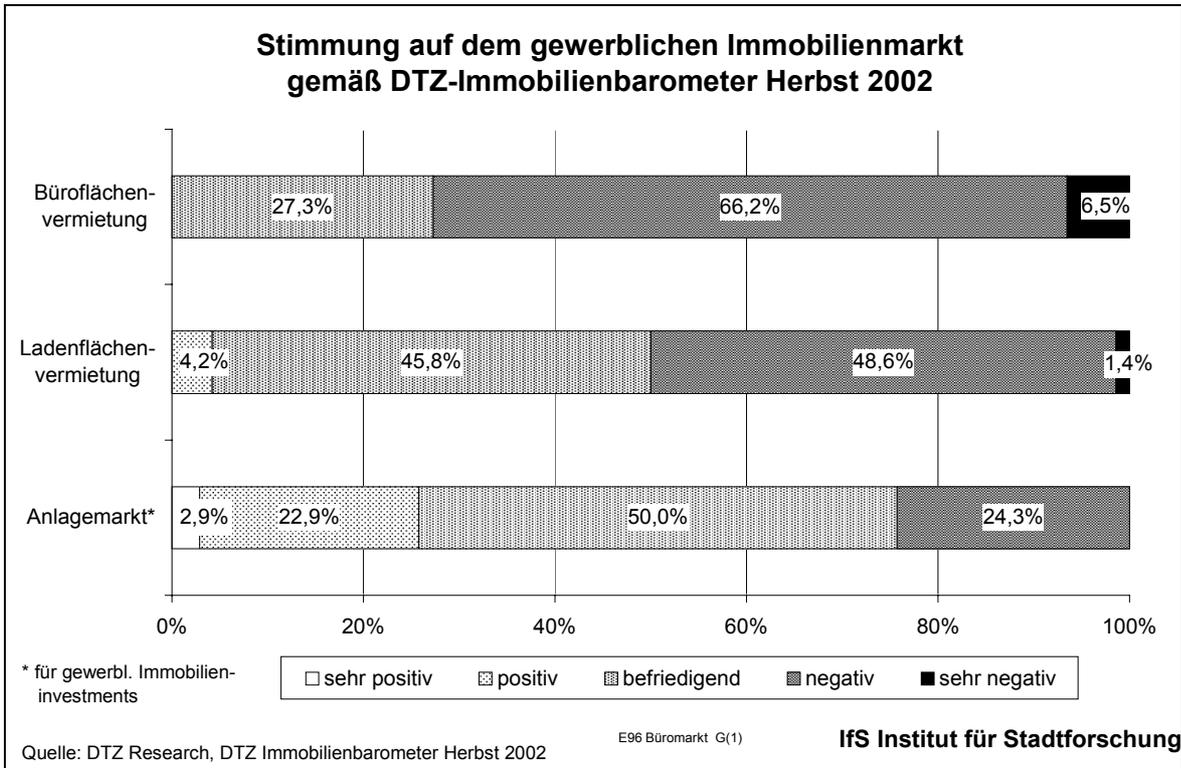
---

<sup>108</sup> Basel II fordert von den Banken eine dem individuellen Risiko angepasste Hinterlegung von Finanzierungskrediten durch Eigenkapital. Die endgültigen Richtlinien sollen 2003 verabschiedet und 2006 in Kraft treten.

<sup>109</sup> Bis zum Inkrafttreten des Vierten Finanzmarktförderungsgesetzes konnten offene Immobilienfonds nur 20% ihres Kapitals außerhalb der Europäischen Union anlegen.

<sup>110</sup> In Einzelnennungen wurden Hemmnisse durch bestimmte steuerliche Regelungen bzw. deren Intransparenz für Ausländer, die Baulandbereitstellung, Genehmigungsverfahren sowie die verschlechterte Finanzierungssituation für Projektentwickler aufgrund von Basel II angeführt.

Abbildung 6.29



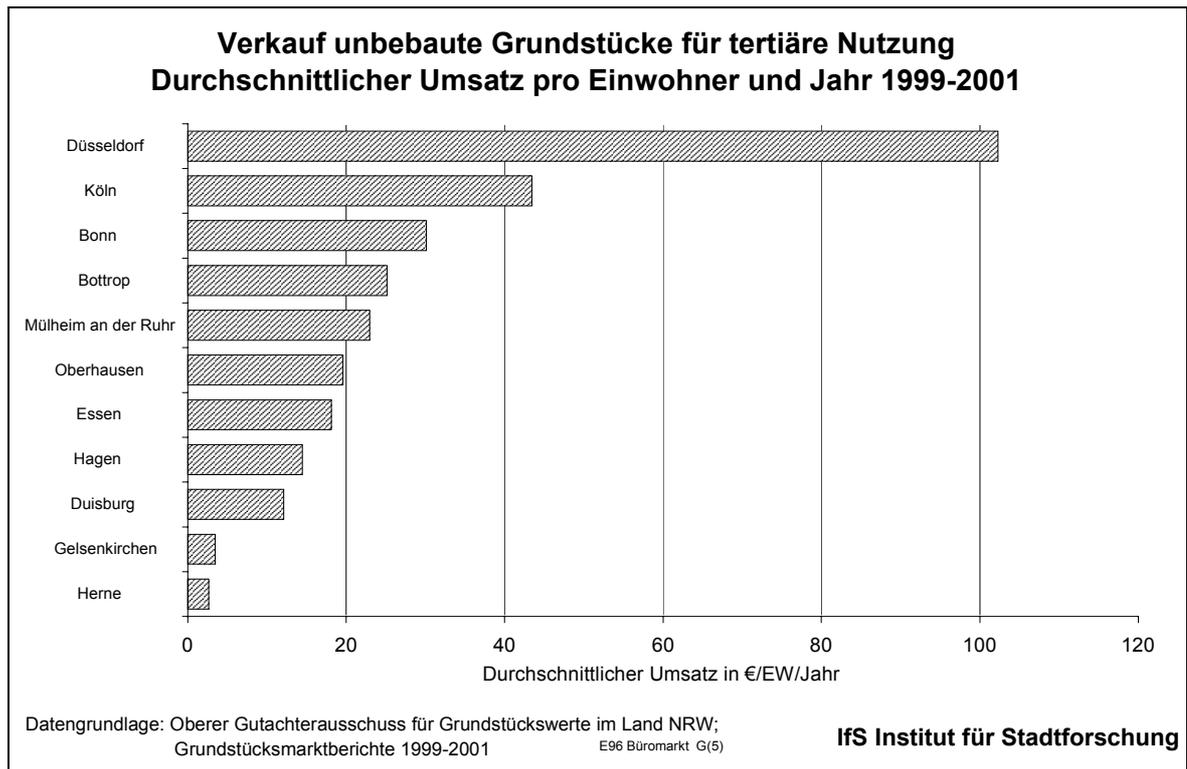
Innerhalb von Nordrhein-Westfalen ist aus Expertensicht der Raum Düsseldorf deutlicher Investitionsschwerpunkt im Büro- und Dienstleistungssegment, gefolgt vom Raum Köln sowie der Ruhrgebietszentren Dortmund und Essen. Dem gegenüber sind weniger zentrale Städte des Ruhrgebiets und insbesondere Städte außerhalb der Rhein-Ruhr-Schiene nachrangig. Die Landeshauptstadt Düsseldorf und ihre Nachbarkommunen besitzen im Bereich des Marktsegmentes Büro innerhalb des Landes Nordrhein-Westfalen insoweit eine Ausnahmestellung, als der Raum Düsseldorf der einzige Bürostandort des Landes ist, der zu den erstrangigen in Deutschland gehört, die Gegenstand jeder deutschlandweiten Investitionsanalyse sind<sup>111</sup>. Der Investitionsstandort Düsseldorf entwickelte sich in der jüngeren Vergangenheit im Vergleich zu den anderen deutschen Büroschwerpunkten vergleichsweise günstig und konnte seine Position sogar verbessern.

<sup>111</sup> Weiterhin sind dies sind die Regionen Berlin, Frankfurt (Main), Hamburg, München.

Die großen Unterschiede zwischen den Standorten wurden auch in NRW anhand des durchschnittlichen Umsatzes beim Verkauf unbebauter Grundstücke für tertiäre Nutzungen sowie beim Verkauf von Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern von 1999 bis 2001 bezogen auf die Einwohnerzahl deutlich (Abbildung 6.30 und Abbildung 6.31)<sup>112</sup>. In Düsseldorf wurden sowohl bei bebauten als auch unbebauten Grundstücken die höchsten Umsätze getätigt. Dem folgt der Raum Köln/Bonn. In den Ruhrgebietsstädten wurde 1999 bis 2001 deutlich weniger in Baugrundstücke für tertiäre Nutzungen oder den Kauf von Bürohäusern investiert. Beim Verkauf von Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäusern konnten mit den Städten Münster und Solingen auch außerhalb des Ruhrgebietes und der Rheinschiene gelegene Städte hohe Umsätze verbuchen.

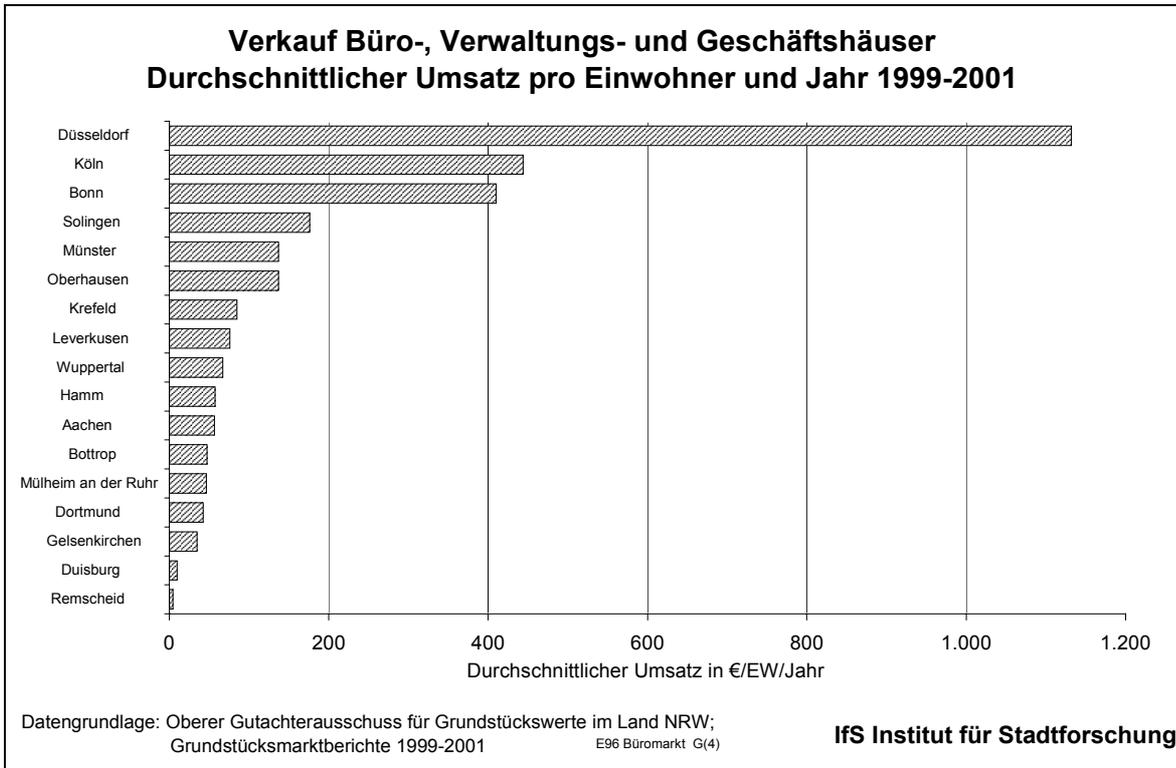
Im Bereich des Einzelhandels werden entsprechend der Kundenorientierung räumlich deutlich dezentralere Investitionsansätze verfolgt. Dabei treten Mittel- oder bedeutende Ortsteilzentren stärker als Investitionsstandorte hervor.

**Abbildung 6.30**



<sup>112</sup> Es konnten nur Städte berücksichtigt werden, von denen im Betrachtungszeitraum Daten vollständig in allen Grundstücksmarktberichten des oberen Gutachterausschusses vorlagen.

Abbildung 6.31



### 6.3.3.2 Marktsegment Büro und Dienstleistungen

#### Marktlage bei der Vermietung von Büroflächen und Gewerberäumen für Dienstleistungen

Die Vermietungssituation in 2002 ist tendenziell durch sinkende Neuvermietungsrenten, wachsende Leerstände sowie zunehmende Ansprüche der Mieter gekennzeichnet. Aufgrund einer hohen Eindeckung der potenziellen Zielgruppen mit Büroflächen in den letzten Jahren besteht derzeit ein verdeckter Leerstand; das Angebot zur Untervermietung drückt die Preise<sup>113</sup>.

Die für die Anbieterseite negativen Entwicklungstendenzen sind jedoch nicht mit einer insgesamt negativen Einschätzung der aktuellen Marktlage durch die Büromarktakteure verbunden. Zum einen haben die Leerstände eine noch vertragliche Höhe. Zum anderen wird die derzeitige Situation von einem Teil der Experten im Fünf-Jahres-Vergleich als

<sup>113</sup> Zur Wirkung des verdeckten Leerstands siehe Gabriele Stegers: Immobilienbrief in der Frankfurter Allgemeinen Zeitung vom 28.06.2002.

nicht schlecht eingestuft -, es wird eher eine Abkühlung nach den Rekordjahren 2000 und 2001 gesehen.

Marktsegmente mit besonderen Vermarktungsproblemen sind ältere Bürogebäude der 60er- und 70er-Jahre, zum Teil auch aus der ersten Hälfte der 80er-Jahre. Kennzeichnend für diese sind ein nicht modernes Erscheinungsbild, Schwierigkeiten der technischen Aufrüstbarkeit und zu viele nicht nutzbare Nebenflächen. Die Defizite dieser Immobilien sind nicht mit Mietnächlässen auffangbar, da die bisherigeren<sup>114</sup> Preisdifferenzen zu höherwertigen Objekten zu gering sind.

Gut vermietbare Objekte sind typischerweise neue oder jüngere Objekte, die als reine Bürogebäude gestaltet sind<sup>115</sup>. Die Gebäude besitzen in der Außengestaltung und dem Eingangsbereich ein repräsentatives Erscheinungsbild und sind im Innenbereich durch einen flexiblen Raumzuschnitt und moderne Kommunikationstechnik gekennzeichnet. Weiterhin sind ehemals für Wohnzwecke errichtete Altbauten sowie umgenutzte Industriegebäude für bestimmte Nutzer attraktiv; sie weisen eine günstige Vermietungssituation auf, sind aber als Sonderformen insgesamt Nischensegmente.

Räumlich zeichnet sich in der schwieriger werdenden Marktlage eine wieder wachsende Bedeutung der traditionellen Bürozentren innerhalb der Städte ab. Einige Nebenlagen, die ein eigenes Image entwickeln konnten (z. B. Düsseldorf-Seestern), sind weniger von der Orientierung auf traditionelle Zentren betroffen.

Der innerhalb von NRW deutliche Unterschied der Mietpreisniveaus für Büromieten, der ein Indikator für die Attraktivität der Standorte ist, ist aus Abbildung 6.32 ersichtlich. Stellvertretend für die nordrhein-westfälischen Regionen sind jeweils die drei Städte mit den nach Angaben des RDM höchsten Durchschnittsmieten für Büros mit mittlerem Nutzungswert dargestellt. Im Rheinland werden mit deutlichem Abstand die höchsten Büromieten entrichtet. Dem folgen das Ruhrgebiet und die Region Niederrhein, wobei in der Region Niederrhein nach den beiden Spitzenstädten Mönchengladbach und Krefeld das Preisniveau deutlich abfällt. In Westfalen sowie dem Raum Bergisches Land/Sieger-/Sauerland verzeichnen die Städte das geringste Mietpreisniveau bei den Büromieten.

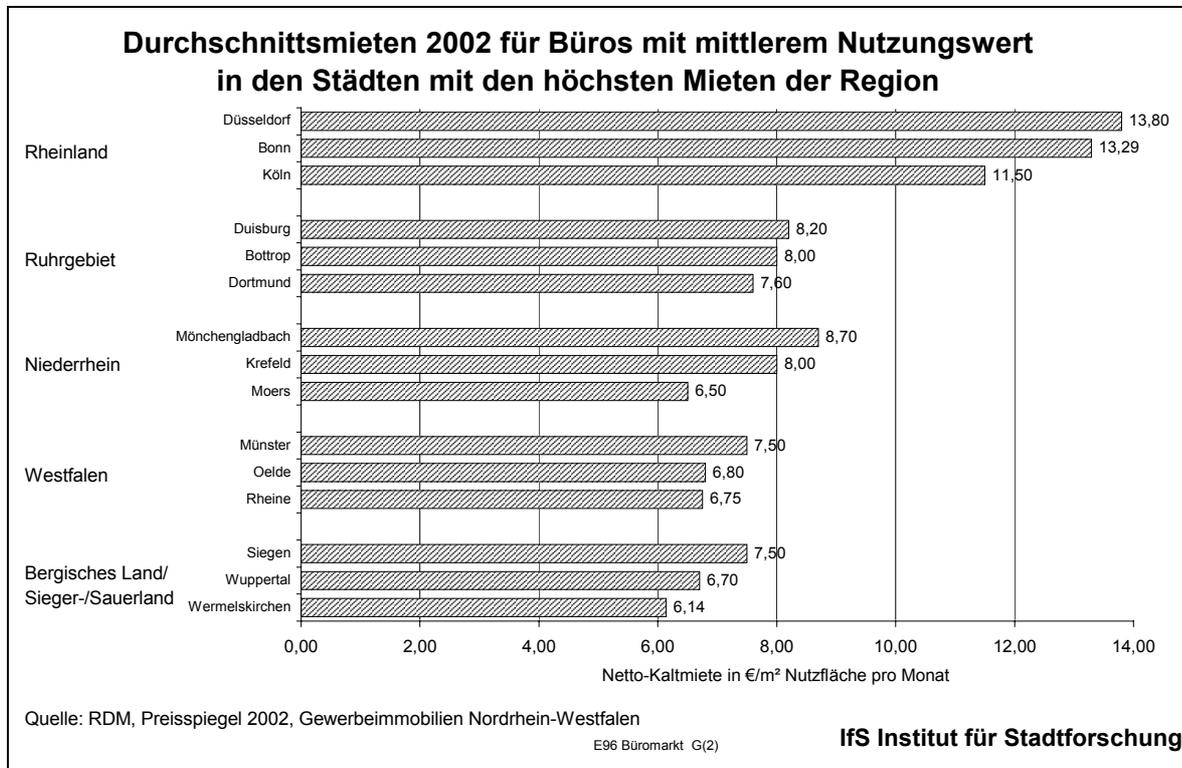
---

<sup>114</sup> Es zeichnen sich bisher für Objekte mit Ausstattungsdefiziten keine "Kampfpreise" ab, bei denen Mieten deutlich unter dem aktuellen Niveau angeboten werden.

<sup>115</sup> Mischnutzungen sind nur bei Kombination der Büronutzung mit weiteren gewerblichen Zwecken, z. B. in Gewerbe- oder Logistikparks oder bei gesonderten repräsentativen Eingängen der Büronutzung in Kombination mit Handelsflächen, erfolgreich.

Der Büroflächenmarkt in Düsseldorf nimmt nicht nur in Nordrhein-Westfalen eine herausragende Stellung ein<sup>116</sup>; er entwickelte sich auch im Vergleich zu den anderen wichtigsten deutschen Bürostandorten in 2001 am günstigsten. Während die anderen Bürozentren rückläufige, maximal gleich bleibende Vermietungsvolumina verzeichneten, wurde in Düsseldorf in 2001 mit 378.000 m<sup>2</sup> das höchste jemals erfasste Vermietungsvolumen erreicht. Im Vergleich der wichtigsten deutschen Bürozentren war Düsseldorf der einzige Markt in 2001, bei dem Neuzuzüge von außerhalb bzw. dem Umland eine erwähnenswerte Bedeutung hatten<sup>117</sup>. Der verhältnismäßig kompakte Düsseldorfer Büromarkt ist durch ein hohes Maß an Stabilität gekennzeichnet und profitiert von der "Düsseldorfer Mischung"<sup>118</sup> (geringe Abhängigkeit von bestimmten Branchen).

Abbildung 6.32



Die wenigen Analysen, die die Büroflächenmärkte in Essen und Dortmund betrachten, belegen, dass diese Märkte zwar aufgrund der wirtschaftlichen Anspannung auch wach-

<sup>116</sup> Absolut verfügt die 960.000 Einwohner-Stadt Köln mit rund 6,3 Mio. m<sup>2</sup> über den größten Büroflächenbestand, gegenüber rund 4,8 Mio. m<sup>2</sup> in der 570.000 Einwohner-Stadt Düsseldorf (Daten: Ende 2001).

<sup>117</sup> DTZ Zadelhoff Tie Leung: Der Deutsche Büromarkt 2001/2002, Frankfurt (M.) 2002, S. 36 f.

<sup>118</sup> Allianz Dresdner Immobiliengruppe: Neue Perspektiven, Marktreport 2002, Frankfurt (M.) 2002, S. 127.

sende Leerstände zu verzeichnen haben, die Lage aber im Vergleich zu anderen deutschen Büromärkten vergleichsweise stabil ist. Essen gehört beispielsweise zu den wenigen Städten, die kaum Umsatzrückgänge bei der Vermietung zu verzeichnen haben. In Dortmund zeichnet sich für 2002 ein besseres Vermietungsjahr - bezogen auf den Umsatz - an als im Vorjahr<sup>119</sup>.

Die leer stehenden Büroflächen in den Bürozentren von NRW sind qualitativ unterschiedlich. Aus Tabelle 6.17 wird ersichtlich, dass der Leerstand in Köln durch hohe Anteile von Leerständen in Neubauten und insbesondere in vollständig renovierten Bestandsgebäuden geprägt ist; in keinem anderen bundesdeutschen Standort sind Leerstände bei so guter Qualität wie in Köln anzutreffen<sup>120</sup>. Dem gegenüber dominieren in Düsseldorf und insbesondere Essen Leerstände im unsanierten Bestand. In Düsseldorf stehen dabei im Vergleich zu Essen mit 42.000 m<sup>2</sup> absolut bedeutende Flächen in neuen Bürogebäuden leer, während in Essen mit 8.000 m<sup>2</sup> Ende 2001 kaum neue Flächen leer standen bzw. für Neuvermietungen verfügbar waren.

**Tabelle 6.17**

Leerstand 2001 nach Art der leer stehenden Gebäude in ausgewählten Städten							
Standort	Leerstand 2001 (m <sup>2</sup> )				Anteil am Leerstand		
	gesamt	darunter			Neubau	Bestand totalrenoviert	Bestand unsaniert
		Neubau	Bestand totalrenoviert	Bestand unsaniert			
Düsseldorf	363.000	42.000	5.000	316.000	12%	1%	87%
Essen	91.000	8.000	20.000	63.000	9%	22%	69%
Köln	159.000	38.000	91.000	30.000	24%	57%	19%

Datenquelle: ATIS REAL Müller International, Germany Office Market Report 2002

### **Künftige Nachfrage nach Büroflächen und Gewerberäume für Dienstleistungen**

Die Einschätzungen, die von den Experten des Büromarktes getroffen wurden, beschränkten sich auf einen mittleren Zeithorizont bis 2005. Deutlich längere Ausblicke möchte keiner der Befragten wagen.

<sup>119</sup> ATIS REAL Müller International: Essen/Dortmund City Report 2002/2003 (Stand: September 2002).

<sup>120</sup> ATIS REAL Müller International: Germany Office Market Report 2002, S. 41.

## Generelle Marktentwicklung

Aufgrund der als weniger günstig eingeschätzten wirtschaftlichen Perspektiven wird nur eine geringe neue Nachfrage nach Büroflächen aufgrund von Neuansiedlungen oder Erweiterungen erwartet. Auf der Nachfrageseite wird keine Branche gesehen, von der besondere - negative wie positive - Impulse auf den Markt für Büro und Dienstleistungen ausgehen könnten. Hingegen wird der Branchenmix, der für das Rhein-Ruhr-Gebiet und insbesondere Düsseldorf hervorgehoben wird, als Potenzial für eine in Relation zu anderen deutschen Büromärkten stabilere Nachfrageentwicklung angesehen. Die Nachfrageschwäche wird nicht verbunden sein mit einer generell geringen Vermietungsaktivität bzw. geringen Vermietungsnachfrage im Maklerbereich. Es wird aufgrund der aus Mietersicht günstigen Marktlage sowie auslaufender Mietverträge mit einer bedeutenden Nachfrage nach Flächenwechsell gerechnet; hingegen wird die Nettoabsorption von Flächen eher gering sein.

Auf der Angebotsseite wird zumindest in den nächsten zwei Jahren mit weiter relevanten Steigerungen gerechnet, da diverse Projekte in der "Pipeline" sind. Nach erfolgten Investitionen (Detailplanungen, Grundstückserwerb etc.) haben diese einen Projektstand erreicht, der einen Abbruch des Vorhabens in Reaktion auf die Marktentwicklung in 2002 nicht mehr ermöglicht.

Angebotsengpässe werden weder insgesamt noch in bestimmten Teilmarktsegmenten erwartet. Ausnahme hiervon ist die von einer Minderheit geäußerte Befürchtung, dass - durch eine mangelnde Produktion von hochwertigen Flächen auf Vorrat - im Ruhrgebiet (vgl. oben Leerstandssituation) bei kurzfristigen Neuansiedlungswünschen Wettbewerbsnachteile gegenüber dem Rheinland entstehen könnten.

Anhand von Tabelle 6.18, die die in Immobiliengutachten über das Jahr 2002 hinausgehenden Prognosen für den Büroflächenmarkt Düsseldorf zusammenfasst, wird die Erwartung eines mittelfristigen Konsolidierungsprozesses bei anhaltender Bautätigkeit deutlich. Es wird weiterhin mit bedeutenden Neuzugängen an Büroflächen gerechnet. Infolgedessen würde der Büroflächenbestand in näherer Zukunft weiter mit rund 0,2 Mio. m<sup>2</sup> im Jahr auf einem mittleren Niveau wachsen (1994 bis 2001 zwischen 0,05 und 0,3 Mio. m<sup>2</sup> Büroflächenwachstum im Jahr). In 2002 und 2003 wird mit weiter wachsenden Leerständen und ab 2004 mit einem Rückgang vom dann hohen Leerstandsniveau gerechnet. Es werden bis 2004 stagnierende Spitzenmieten erwartet, die später wieder anziehen.

**Tabelle 6.18**

<b>Entwicklungsprognosen für den Büroflächenmarkt in Düsseldorf</b>		
Merkmal	Tendenz	Quelle
Büroflächenneuzugang	2002 und 2003 rund 0,5 Mio. m <sup>2</sup> insgesamt	DTZ Zadelhoff: Der Deutsche Büromarkt 2001/2002, Frankfurt 2002, S. 17
Büroflächenbestand	von 5,2 Mio. m <sup>2</sup> 2001 steigend auf ca. 5,5 Mio. m <sup>2</sup> 2002, 5,7 Mio. m <sup>2</sup> 2003, 5,9 Mio. m <sup>2</sup> 2004, 6,1 Mio. m <sup>2</sup> 2005	Trombello Kölbel Immobilienconsulting: Der Büromarkt Düsseldorf, Fakten III. Quartal 2002
Leerstandsquote	2002-2003 steigend, ab 2004 fallend	Deutsche Bank Research Immobilienmarkt: Immobilienmarkt Deutschland, Analysen und Prognosen 2001-2006, Frankfurt 2002, S. 27
Spitzenmieten	2002-2004 gleich bleibend, ab 2005 steigend	

### **Künftige Bau- und Investitionstätigkeit**

Schwerpunkt der Investitions- und Bautätigkeit im Bürobereich wird nach nahezu einhelliger Meinung der Experten der Neubaubereich sein; Investitionen in den Bestand sind demgegenüber deutlich nachrangig.

Neubauten werden den Ansprüchen der Mieter an das Erscheinungsbild, Flexibilität und die technische Ausstattung besser gerecht. Neben den bereits angestoßenen Projekten "in der Pipeline" wird mit Neubauten - wie dies bereits in der Vergangenheit zu beobachten war - auch bei Leerständen gerechnet. Hierfür werden von den Experten verschiedene Faktoren angeführt:

- Aufgrund der hohen Mittelzuflüsse besteht ein gewisser Investitionsdruck bei Immobilienfonds.
- Einige Standorte, an denen die leer stehenden Büroflächen durch eine geringe Qualität gekennzeichnet sind, bieten Potenziale für neue Büroflächen. In Köln und Düsseldorf, die über vergleichsweise viele Leerstandsflächen mit mittlerer bis guter Qualität verfügen, zogen in 2001 die Spitzenmieten für besonders hochwertige Flächen bei steigendem Angebot an, was als Hinweis für benötigte moderne Neubaufächen gewertet wird<sup>121</sup>. Der Qualitätsaspekt tritt bei der Vermarktung von Büroimmobilien in den Vordergrund, sodass auch an einem Markt mit allgemeinem Überangebot noch erfolgreich

<sup>121</sup> ATIS REAL Müller International: Germany Office Market Report 2002, S. 8.

neue Flächen entwickelt werden können, sofern Nutzen- und Zweckadäquanz Kosten und Differenzierungsvorteile beim Nutzer auslösen<sup>122</sup>.

- Es wird zur Realisierung von Neubauprojekten trotz Büroleerstands kommen, allerdings nur, wenn eine Vorvermietungsquote erreicht wird, die das Marktrisiko einschränkt. Grundsätzlich wird ein Anstieg der Vorvermietungsquote als Voraussetzung für den Baubeginn beobachtet<sup>123</sup>. Dies geht nicht nur auf rückläufige Risikobereitschaft der Entwickler sondern insbesondere der finanzierenden Banken zurück. Es ist insoweit mit rückläufigen Baufertigstellungen "auf Vorrat" zu rechnen.

Konzepte für neue Büroprojekte sind vorhanden, denn es gibt genügend Vorhaben, die sich in einer Planungsphase befanden, die eine zeitliche Rückstellung der Investition ermöglichten und in Reaktion auf die jüngere Marktentwicklung zunächst nicht weiter verfolgt wurden. Im Falle eines Konjunkturaufschwungs bzw. einer steigenden Nachfrage könnte die Angebotsseite durch zügige Realisierung vorgeplanter Projekte reagieren (begrenztes time lag).

Die Aufwertung von Bürogebäuden, die nicht den aktuellen Ansprüchen entsprechen, ist gegenüber dem Neubau deutlich nachrangig<sup>124</sup>. Um die Altobjekte marktfähig zu gestalten, sind jeweils umfassende Veränderungen der äußeren und inneren Gestaltung sowie der technischen Ausstattung erforderlich; Teilmaßnahmen wären nicht ausreichend. Die mit einem umfassenden Ausbau verbundenen Kosten könnten zu Mieten führen, die das Niveau von Neubaumieten erreichen und damit nicht konkurrenzfähig sein würden. So konnten in Düsseldorf ältere Objekte mit uneffizienten Flächenstrukturen, unzureichenden Raumhöhen oder hohen Betriebs-/Nebenkosten zur Revitalisierung an Developer und Immobiliengesellschaften nur verkauft werden, nachdem im Hinblick auf mögliche Wertschöpfungspotenziale deutliche Preisabschläge erfolgten<sup>125</sup>.

Der Umbau von Altbauten, die ursprünglich für Wohnen und Industrie genutzt wurden, wird weiterhin ein Weg zur Erweiterung des Büroflächenangebots sein. Er wird aber auf-

---

<sup>122</sup> GIM GmbH Dresdner Immobilengruppe: Zukunftsorientierte Bürokonzepte, Frankfurt (M.) 1999, S. 127.

<sup>123</sup> Eine typische Spannbreite der Vorvermietungsquote kann nicht angegeben werden; die Angaben der Experten variieren aufgrund unterschiedlicher Teilmärkte; einheitlich ist aber der Trend steigender Vorvermietungsquoten.

<sup>124</sup> Nur ein Experte sieht aufgrund der rückläufigen Bereitschaft der Banken zur Finanzierung von Neubauprojekten eine Chance, über kleinteiligere Aufwertung angemessene Bürobestände zu entwickeln.

<sup>125</sup> Aengevelt Research: Investment Region Landeshauptstadt Düsseldorf 2002/2003, S. 3.

grund des begrenzten Potenzials an Gebäuden sowie Nutzern, die ein spezifisches Ambiente suchen, quantitativ begrenzt bleiben.

Abbrüche von Gebäuden werden nur in direkter Vorbereitung von Neubauprojekten erwartet. Die frühzeitige Baureifmachung bebauter Grundstücken in konjunkturschwachen Phasen für eine spätere Aktivierung wäre ein zu großer Kostenfaktor; ohne definitive Neuentwicklung werden also Abrisse nicht in Angriff genommen.

Die Experteneinschätzungen lassen keine Veränderungen der räumlichen Muster der Investitionstätigkeit bei Büroflächen und Flächen für das Dienstleistungsgewerbe erwarten. Düsseldorf wird aufgrund seiner besonderen Attraktivität weiter Schwerpunkt bleiben, gefolgt von Köln und den Ruhrgebietstädten Dortmund und Essen. Im Bürobereich wird sich der Trend hin zu den Ballungszentren und weg von den Mittelzentren weiter verstärken<sup>126</sup>. Hierbei ist jedoch anzumerken, dass der Focus der befragten größeren Immobilienmakler bzw. Akteure stark auf Großstandorte gerichtet ist.

### **6.3.3.3 Marktsegment Handelsflächen**

#### **Derzeitige Marktlage bei Handelsflächen**

Die Marktlage für Handelsflächen ist durch eine typen- und lagebezogene Entwicklung gekennzeichnet. Eine gute Vermietungssituation verzeichnen zum einen Geschäftshäuser in den 1a-Lagen der Innenstädte (zentrale Fußgängerzonen, traditionelle Einkaufsmeilen) und zum anderen Fachmärkte in gut erreichbarer Lage am Stadtrand. Dem gegenüber verzeichnen Supermärkte und SB-Warenhäuser sowie Geschäftshäuser und Läden in 1b-Lagen (Nebenstraßen von Einkaufszonen) eine ungünstige Vermietungssituation.

Die räumlichen Schwerpunkte definieren sich aus den Einzugsbereichen der Städte. Diese sind - entsprechend der kundennahen Versorgung - kleinräumiger als im Büro- und Dienstleistungssegment. Die größeren Städte Düsseldorf, Köln sowie das bevölkerungsreiche Rhein-Ruhr-Gebiet insgesamt zählen auf der bundesdeutschen Ebene zu den begehrtesten Städten des Einzelhandels<sup>127</sup>. Entgegen dem Trend bei den Büroimmobilien

---

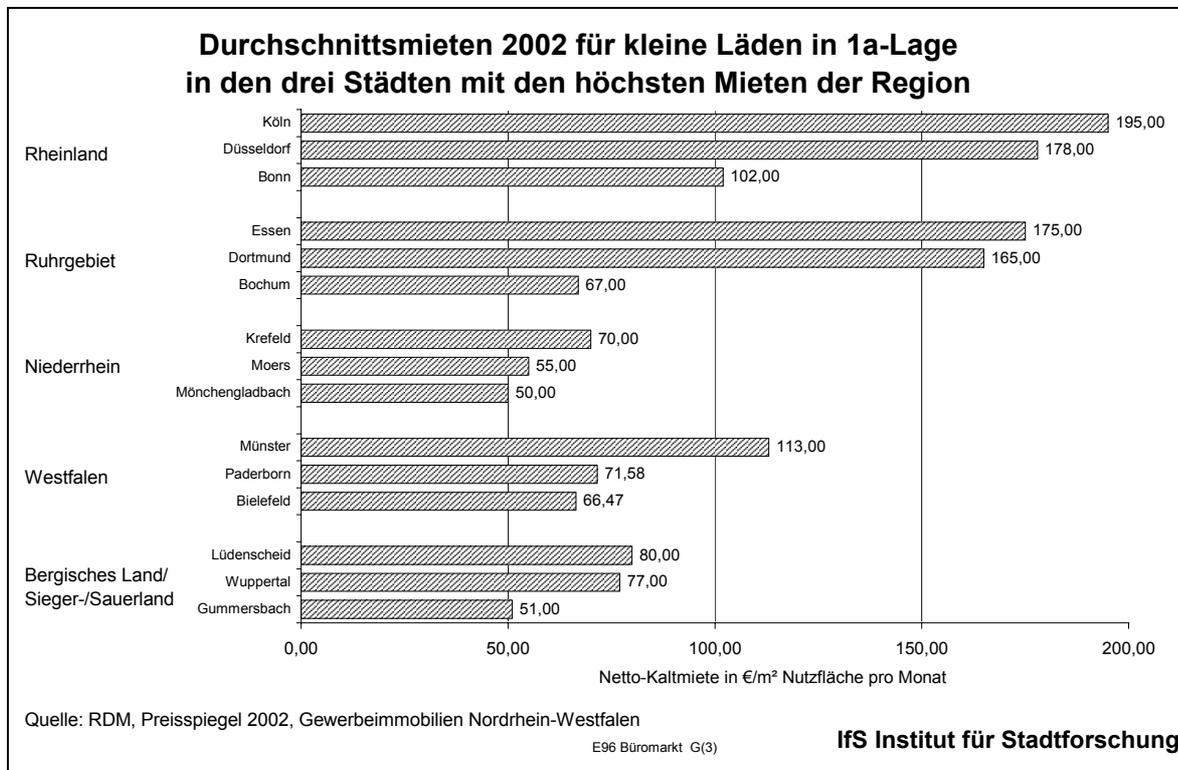
<sup>126</sup> Jones Lang LaSalle: Immobilien Anlagemarkt Deutschland 2002, S. 16.

<sup>127</sup> Manfred Schalck: Keine Kompromisse - wie die Lage so die Miete; in: Jones Lang LaSalle, Retail Report 201, S. 25-27 (26).

rücken aber auch attraktive Mittelstädte außerhalb der Ballungsräume in das Blickfeld von Investoren<sup>128</sup>.

Aus Abbildung 6.33, in der die Durchschnittsmieten für kleine Läden in 1a-Lage der drei Städte mit den höchsten Mieten einer Region dargestellt sind, ist die besondere Stellung der vier größten Städte Köln, Essen, Dortmund und Düsseldorf ersichtlich. Städte aus dem Raum Westfalen sowie Bergisches Land/Sieger-/Sauerland erreichen Ladenmieten von Städten des Rheinlands und des Ruhrgebiets (z. B. Bonn, Bochum). Außerhalb der Ballungsräume gelegene Städte stehen gemäß dem Indikator der Ladenmieten in der Attraktivität nicht weit gegenüber Städten des Rhein-Ruhr-Raumes zurück.

Abbildung 6.33



### Einschätzung der künftigen Entwicklung von Handelsflächen

Die Versorgung von Handelsflächen pro Einwohner wird in Nordrhein-Westfalen von den Experten als ausreichend eingeschätzt. Weitere Handelsflächenentwicklungen führen tendenziell zu einem Verdrängungswettbewerb.

<sup>128</sup> Jones Lang LaSalle: Immobilien Anlagemarkt Deutschland 2002, S. 16.

Mit weiteren Flächenentwicklungen am Stadtrand wird gerechnet, vorrangig für Fachmärkte. Weiterhin werden weitere Flächen an den attraktiven 1a-Lagen entstehen, sofern die Bebauungsstruktur dies ermöglicht. Hinsichtlich innerstädtischer Einkaufszentren und der Aufwertung innerstädtischer Kaufhäuser herrscht ein nicht einheitliches Meinungsbild vor. Während zum Teil Chancen für weitere Einkaufszentren gesehen werden, wird auch auf die schon große Zahl errichteter Objekte verwiesen, die nur noch an wenigen Standorten Potenzial für weitere hochwertige Einkaufszentren lassen. Innerstädtische Kaufhäuser der 60er- und 70er-Jahre werden in ihrer Baustruktur heutigen Ansprüchen nur begrenzt gerecht und sind weitgehend auf den ursprünglichen Zweck beschränkt; nur der Umbau kleinerer Kaufhäuser zu Fachmärkten ist praktikabel. Die Zukunft älterer Kaufhäuser liegt weniger in einer Neugestaltung durch Umbau, vielmehr wird aufgrund ihrer Lage ein Ersatz durch Neubauten bzw. moderne Einkaufszentren für möglich gehalten. Die sich abzeichnenden Flächenerweiterungen werden zu Lasten der 1b-Lagen gehen; die Polarisierung zwischen 1a- und 1b-Lagen wird sich damit weiter fortsetzen.

#### **6.4 Parallelität räumlicher Tendenzen von Nichtwohnbau und Wohnungsbau**

In diesem Kapitel wurden regionale und strukturelle Tendenzen der Baunachfrage untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass die Entwicklung beim Nichtwohnbau deutliche Parallelen zu den räumlichen Verlagerungstendenzen beim Wohnungsbau und der Bevölkerung aufweist, sodass ein Zusammenhang vermutet werden kann. Offensichtlich findet in Nordrhein-Westfalen eine Suburbanisierung von Wohnstandorten (Wohnungsbau) und Arbeitsplatzstandorten (Nichtwohnbau) statt, die sowohl den Dienstleistungssektor (Büro- und Verwaltungsgebäude, Handelsgebäude, teilweise Lagergebäude) als auch den sekundären Sektor (übrige gewerbliche Betriebsgebäude) umfasst.

Dabei handelt es sich offensichtlich nicht nur um ein nordrhein-westfälisches, sondern um ein bundesweites Phänomen, wie sich aus aktuellen Literaturbeiträgen zur Suburbanisierung von Arbeitsplätzen ergibt<sup>129</sup>. Für Nordrhein-Westfalen gibt es Anhaltspunkte, dass die Suburbanisierung von Arbeitsplätzen zumindest in Teilregionen aktuell schneller verläuft als jene der erwerbstätigen Wohnbevölkerung<sup>130</sup>. Die Verlagerungstendenzen bei Bevölkerung und Bautätigkeit erstrecken sich in Nordrhein-Westfalen dabei anders als das gängige Bild bzw. als in manchen Zentren anderer Bundesländer über das unmittelbare Umland der Ballungkerne hinaus in ländlich geprägte Räume.

---

<sup>129</sup> Niebuhr, Annekatri: Die räumliche Verlagerung von Arbeitsplätzen - ein weiteres Motiv der Wohnsuburbanisierung, Forum Wohneigentum, Heft 4, 2002, S. 199 ff.

<sup>130</sup> Hallenberg, Bernd: Stadtregion Düsseldorf - Wohnen und Arbeiten. Eine Datenanalyse. Forum Wohneigentum, Heft 6, 2001, S. 328 ff.

Ursächlich für den Bevölkerungszuwachs und die hohe Intensität der Bautätigkeit in Bereichen des Umlands der Ballungsgebiete und in ländlich geprägten Räumen dürften mehrere sich überlagernde Faktoren sein. Die wohnungsbezogene Abwanderung aus den Ballungsgebieten (Stichwort Stadtflucht) in diese Gebiete spielt eine bedeutende Rolle, sie ist jedoch nicht alleiniger Grund der Verlagerung von Bevölkerung und Bautätigkeit aus den Ballungsgebieten. Zusätzlich induziert die Verlagerung oder Neuansiedlung von Betrieben arbeitsplatzbezogene Wanderungen in das Umland und ländlich geprägte Räume, sie verhindert bzw. reduziert gleichzeitig aber auch Abwanderung junger Arbeitskräfte aus diesen Gebieten. Die relativ hohe Bautätigkeit, insbesondere an Eigenheimen, in den ländlich geprägten Gebieten dürfte teilweise auch von der ortansässigen, relativ jungen Bevölkerung (ggf. zweite Generation der Zugewanderten) getragen werden.

Auf der anderen Seite verlieren die Ballungsgebiete, die einen Rückgang an Bevölkerung verzeichnen, diese nicht nur durch wohnungsbezogene und arbeitsplatzbezogene Abwanderung, sondern vor allem auch durch natürliche Bevölkerungsverluste (Sterbefallüberschüsse). Der Bevölkerungsrückgang und die Verlagerung der Bautätigkeit hat in den Ballungsgebieten weitreichende Folgen, unter anderem auf die Finanzsituation, die Infrastruktur, die Baunachfrage, die Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung und die generellen Möglichkeiten der Stadtentwicklungspolitik. Dass die räumlichen Verlagerungstendenzen von den Ballungsgebieten ins Umland und ländlich geprägte Räume bei Bevölkerung und Bautätigkeit schon länger andauern und offensichtlich mehrere sich überlagernde und möglicherweise gegenseitig verstärkende Faktoren eine Rolle spielen, spricht für einen stabilen Trend der räumlichen Entwicklung. Die Veränderung oder Beeinflussung eines Faktors dürfte nicht ausreichen, den Trend zu stoppen oder umzukehren.

Es gibt bisher noch zu wenige Untersuchungsergebnisse, die diesen Prozess in seiner gesamten Tragweite analysieren und ausreichende Erklärungsansätze gefunden haben, die (über eine reine Trendprognose hinausgehend) Aussagen über den künftigen Verlauf zulassen. Vorliegende Untersuchungsergebnisse beziehen sich meist auf einzelne sektorale Prozesse bzw. Phänomene oder beschränken sich auf Teilräume. Es besteht erheblicher Erkenntnis- und Forschungsbedarf hinsichtlich des landesweiten Zusammenwirkens verschiedener sich überlagernder räumlicher Entwicklungen bei Bevölkerung, Bau, Wirtschaft, Beschäftigung und Verkehr.

Da die räumlichen Verlagerungstendenzen von den Ballungsgebieten in das Umland und ländlich geprägte Räume verschiedene Politikbereiche betreffen, dürften die Erkenntnisse aus einer Untersuchung auf breiter Ebene von Interesse sein. Es sind Hinweise notwendig, welche Faktoren ausschlaggebend sind und welche Instrumente geeignet sind und möglichst effizient eingesetzt werden können, die räumlichen Prozesse zu beeinflussen und nicht erwünschte Entwicklungen zu verhindern. Möglicherweise können die Ergebnis-

se dazu führen, praktizierte Ansätze zu überdenken oder eine stärkere Verzahnung zwischen verschiedenen Politikbereichen herzustellen. 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.



## 7. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Zunächst sind in diesem Projekt *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.

Diese baugewerblichen Anteile beziehen sich auf die in NRW ansässigen Betriebe; es könnte sein, dass das Land in Teilbereichen Bauleistungen "importiert", indem Betriebe aus anderen Ländern auf dem Baumarkt in NRW aktiv werden oder umgekehrt, dass die NRW-Betriebe regelmäßig außerhalb der Landesgrenzen Aufträge übernehmen (und damit "exportieren"). Ein Vergleich mit Angaben der *Bautätigkeitsstatistik* (sie bezieht sich auf innerhalb der Landesgrenzen neu errichtete Gebäude) zeigt indes, dass sowohl im Wohnungsbau wie im übrigen gewerblichen und öffentlichen Hochbau ähnliche Quoten im Vergleich zu den übrigen westdeutschen Ländern resultieren. Bei neuen Wohngebäuden ergeben sich - gemessen an den Baufertigstellungen - Anteile, die von 20% zu Beginn der 90er Jahre bis auf 24% im Jahre 2001 gestiegen sind. Bei Nichtwohngebäuden sind im Verlauf des Jahrzehnts schwankende Anteile zwischen 18% und 20% zu beobachten; allerdings muss beachtet werden, dass die veranschlagten Baukosten insbesondere im Bereich der Fabrik- und Werkstattgebäude sowie der Handels- und Lagergebäude stark streuen können (gemessen am Rauminhalt der Gebäude fallen die Quoten für NRW jedenfalls etwas höher aus).

Bemerkenswert ist, dass die auf NRW entfallenden *Bauinvestitionen* - nach den volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen der Länder - zwar ebenfalls Größenordnungen zeigen, die mit den vorigen Anteilswerten am früheren Bundesgebiet in Einklang stehen, sie entsprechen aber nicht dem Bevölkerungsanteil, den NRW repräsentiert. Gemessen an den Einwohnerzahlen entfallen auf NRW knapp 22% der Bevölkerung in Deutschland und 27% der Bevölkerung in den alten Ländern. Die Bauinvestitionen in NRW machten im Zeitraum 1991 bis 1995 ungefähr 21% und in den Folgejahren maximal 23% der Bauinvestitionen in den alten Ländern aus. Gründe für dieses Zurückbleiben der Bauintensität je Einwohner sind nicht ohne weiteres ersichtlich. Sie könnten aber mit einer höheren Dichte der Siedlungsstruktur und infolgedessen anderen Bauweisen (vor allem bei Wohngebäuden) zusammenhängen.

Das **Folgekapitel 3** - gesamtwirtschaftliche Trendprognosen für Deutschland bzw. neue und alte Länder - ist thematisch sehr umfangreich. Ein erster Abschnitt 3.1 beleuchtet die voraussichtliche *Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts bis zum Jahr 2005*. Mit Hilfe eines interaktiven ökonomischen Modells ist eine Verlängerung der aktuellen Trend- und

Konjunktorentwicklungen aller wesentlichen Aggregate des BIP vorgenommen worden<sup>131</sup>. 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 von 2001 bis 2005 beläuft sich bei dieser Schätzung auf 1,3% - bezogen auf 2000 als Basisjahr beträgt sie nur 1,2%. Die Bauinvestitionen verharren dabei auf einem niedrigen Niveau, bezogen auf 2001 als Basisjahr resultiert hier ein durchschnittlicher Zuwachs von 0,3%; bezogen auf das Jahr 2000 ergibt sich aber 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 (Abschnitt 3.2). Für die vorliegende Fragestellung ist die noch überschaubare Perspektive bis zum Jahre 2010 und eine weitere Orientierung bis 2020 relevant. Dabei sollten ein Zusammenhang zwischen der möglichen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts und der Bevölkerungsstruktur im Hinblick auf den Arbeitsmarkt sowie demografische Einflüsse auf die Nachfrage beleuchtet werden. Hier ist nur als Ergebnis relevant, dass die Zuwachsrates des BIP mit durchschnittlich 1,5% pro Jahr (bezogen auf 2000 als Basisjahr) eingegrenzt worden ist. Bei diesem Wachstumspfad - von dem die Wirtschaft in der derzeitigen konjunkturellen Schwächephase noch entfernt ist - kann eine Verringerung der Zahl der Erwerbslosen um eine Million bis zum Ende des Jahrzehnts als realistisch gelten<sup>132</sup>.

Die voraussichtliche *Verwendungsstruktur des BIP* wird in Abschnitt 3.3 betrachtet. 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 gegenüber den anderen Nachfrageaggregaten - 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 gewichtigsten Bereich wird dabei nur ein geringer Anstieg erwartet; im Neubaubereich ist dabei sogar eine Schrumpfung angenommen worden, während weiter steigende Bestandsmaßnahmen den Zuwachs erbringen werden. Eine kräftigere Belebung wird langfristig jedoch für den gewerblichen Nichtwohnbau erwartet, zum Teil infolge von Verlagerungen aus dem Bereich der öffentlichen Bauaufgaben.

---

<sup>131</sup> Die Berechnung ging vom Datenstand zur Jahresmitte 2002 aus, bezieht also nicht den letzten Stand der konjunkturellen Entwicklung ein. Wesentliche Änderungen der Perspektive sind jedoch bisher nicht eingetreten.

<sup>132</sup> Dabei ist zu beachten, dass der Begriff "Erwerbstätigkeit" in der VGR-Statistik im Vergleich zu anderen weit gefasst worden ist.

Den *Bauinvestitionen* werden differenziertere Berechnungen und Vorausschätzungen zum *Bauvolumen*<sup>133</sup> gegenüber gestellt, wobei auch eine gesonderte Darstellung für *West- und Ostdeutschland* erfolgte.

Für Nordrhein-Westfalen ist eine entsprechende Darstellung von Prognosedaten nicht möglich, da aus den volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen der Länder im ex-post-Zeitraum als Ergebnisse für die Bauinvestitionen nur deren Gesamtbetrag (sowie eine Aufteilung nach Wirtschaftsbereichen) aber keine Differenzierung nach Wohnungsbau, gewerblichem und öffentlichem Bau vorlag; Berechnungen zum Bauvolumen liegen nicht nach einzelnen Ländern vor. Aus diesem Grunde ist eine Vorausschätzung für NRW 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. 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.

In **Kapitel 4** werden *Vergleiche mit anderen* aktuellen und für den Bausektor relevanten *Vorausschätzungen* für Deutschland bzw. neue und alte Länder vorgenommen. Anstelle einer Differenzierung der eigenen Vorausschätzung in Form von *Szenarien* kann so die Spannweite aller Vorausschätzungen dargestellt werden und es ergibt sich zugleich eine Einordnung aller wichtigen Ergebnisse unter Berücksichtigung der methodischen Ansätze und der jeweils getroffenen Annahmen zum Wirtschaftswachstum, der Bevölkerungsentwicklung und anderen relevanten Einflussgrößen. Darüber hinaus werden die Vorausschätzungen im Hinblick auf *neue politische Weichenstellungen* (geplante steuerliche Maßnahmen mit Wirkung im Baubereich) und mögliche Einflüsse im Zuge der bevorstehenden EU-Erweiterung beleuchtet.

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. Zuwächse über 2% werden kaum mehr als wahrscheinlich angesehen, sondern eher im Sinne "gestalteten

---

<sup>133</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.

Wachstums" als Szenarien unter der Voraussetzung besonderer politischer Einflussnahme dargestellt.

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, es gibt aber auch eine pessimistischere Schätzung, die eine Schrumpfung (gemessen am Niveau des Jahres 2000) für möglich hält. Geht man ins Detail, so überrascht es etwas, dass die Annahmen darüber, ob ein künftiger Zuwachs mehr dem Wohnungsbau oder dem Nichtwohnbau zuzuschreiben ist, keineswegs einhellig sind. 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. Noch ist es ungewiss, ob und inwieweit diese geplanten Maßnahmen realisiert werden - wenn sie unverändert in Kraft treten, wäre beim mittelfristigen Szenario (bis 2005) mit einer weiteren starken Abschwächung der Baukonjunktur zu rechnen, was auch nicht ohne Folgen für das gesamtwirtschaftliche Wachstum bleiben dürfte. 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.

**Kapitel 5** widmet sich vorliegenden *Vorausschätzungen* zur künftigen Entwicklung der Bevölkerung und der privaten Haushalte sowie zum Wohnungs- und Nichtwohnbau in *Nordrhein-Westfalen*. Es wird ein Vergleich verschiedener Bevölkerungsprognosen zu Nordrhein-Westfalen und den alten Ländern vorgenommen, um Querbezüge zu den Analysen zu Deutschland und den alten Ländern in den vorangegangenen Kapiteln herzustellen. Darüber hinaus werden verschiedene (darunter auch eigene) Prognoseergebnisse zur Haushalts- und Neubauentwicklung in NRW dargestellt.

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 in Kapitel 3 dargestellten gesamtwirtschaftlich abgestimmten Prognose des

DIW für Deutschland. Die Varianten der LDS-Prognose für Nordrhein-Westfalen markieren dabei in etwa die obere und die untere Grenze der Spanne der derzeit gängigen Prognosen.

In 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 Nordrhein-Westfalen bereits in den kommenden Jahren ein und verstärkt sich zusehends.

Aufgrund des andauernden Trends zur Haushaltsverkleinerung (fortschreitende Alterung, Singularisierung) steigt die *Zahl der Haushalte* in NRW nach übereinstimmenden Ergebnissen vorliegender Prognosen (IfS, BBR) künftig trotz rückläufiger Bevölkerung. Der Anstieg der dadurch zu erwartenden Nachfrage nach Wohnungen liegt jedoch deutlich unter den Zuwächsen der letzten Jahre. Dies gilt auch dann, wenn von einer höheren Zuwanderung nach Nordrhein-Westfalen im Sinne der oberen Variante des LDS ausgegangen wird. In Folge der altersstrukturellen Veränderungen der Bevölkerung und der Haushaltsverkleinerung wird künftig die Nachfrage zunehmend von kleineren und älteren Haushalten geprägt sein. Aufgrund der allgemeinen Wohnflächenausweitung werden insgesamt von den Haushalten künftig dennoch tendenziell verstärkt größere Wohnungen bzw. Wohneigentum nachgefragt.

Nach den Prognosen von IfS und BBR gibt es mittel- bis langfristig (Ergebnisse bis 2015) in NRW noch erheblichen *Neubaubedarf* mit Schwerpunkt bei 1-2-Familienhäusern. Das Niveau des künftigen Neubaubedarfs liegt jedoch deutlich unter dem Niveau der Bautätigkeit Mitte bis Ende der 90er Jahre, auch wenn man eine höhere Zuwanderung (obere Variante der LDS-Prognose) unterstellt. Der künftige Neubaubedarf wird weniger von einem Zuwachs an Haushalten als vielmehr von einem erheblichen Anteil an Ersatzwohnungsbau getragen.

Die ifo-Bauvorausschätzung bis 2006 und die IfS-Neubaubedarfsprognose sind im derzeitigen Niveau stimmig, jedoch ist der von ifo angenommene starke Wiederanstieg der Fertigstellungen in NRW bis 2006 auf 72.000 Wohnungen (nur Neubau Wohngebäude) 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 in 2002 und ggf. 2003 ein allmählicher Wiederanstieg im Zeitraum 2005 bis 2009 in eine Spanne zwischen 60.000 und 65.000 Wohnungen (Fertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie aus Maßnahmen an bestehenden

Gebäuden) realistisch, darunter in etwa knapp zwei Fünftel Wohnungen in 1-2-Familienhäusern.

Beim *Nichtwohnbau* ist in Nordrhein-Westfalen anders als beim Wohnungsbau in den kommenden Jahren laut ifo-Bauvorausschätzung nicht mit einem massiven Einbruch, sondern mit einer relativ konstanten Bautätigkeit zu rechnen. Die Fertigstellungen dürften in etwa zwischen 34,5 und 37,0 Mio. m<sup>3</sup> umbautem Raum bzw. auf dem Niveau der letzten beiden Jahre (2000 und 2001) liegen. Die für die kommenden Jahre von ifo erwartete stabile Entwicklung beim Nichtwohnbau beinhaltet auch weitgehend konstante Anteile der Gebäudearten (Büro- und Verwaltungsgebäude, nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude etc.).

In **Kapitel 6** werden *regionale und strukturelle Tendenzen der Baunachfrage in Nordrhein-Westfalen* untersucht. Dabei werden sowohl Entwicklungen der letzten Jahre als auch künftige Entwicklungen auf Basis vorliegender Prognoseergebnisse betrachtet. Grundlage waren neben Statistiken und Prognosen eigene empirische Erhebungen wie Expertengespräche und eine schriftliche Befragung von Wohnungsvermietern.

In den letzten Jahren haben die Ballungsgebiete in Nordrhein-Westfalen Bevölkerungsanteile gegenüber den übrigen Landesteilen verloren. Aktuell (in 2000 und 2001) haben sich *regionale Unterschiede der Bevölkerungsentwicklung* noch verstärkt. Die regional ungleiche Entwicklung wird sich nach den Ergebnissen der Bevölkerungsprognose des LDS künftig fortsetzen. Wie bereits in der Vergangenheit, handelt es sich nicht in erster Linie um eine Stadt-Umland- sondern um eine großräumige Verlagerung der Bevölkerungsanteile: Von dem Rückgang der Bevölkerung zu Lasten der Ballungsgebiete profitieren ländliche, insbesondere an den Landesgrenzen gelegene Gebiete.

Bei den *regionalen Unterschieden der Intensität der Bautätigkeit* (Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner) war in den letzten Jahren vor allem ein Gefälle von den unmittelbaren Umlandgemeinden zu den Zentren (vor allem in der Rheinschiene und den solitären Verdichtungsgebieten) und von entfernter gelegenen ländlichen Gebieten zu den Ballungsgebieten (Ruhrgebietsregion) festzustellen. Eine besonders hohe Intensität der Bautätigkeit (gesamt und bei 1-2-Familienhäusern) verzeichneten Gemeindebänder in den nördlichen und östlichen Landesteilen (Raum Münster und Paderborn) sowie entlang der holländischen Grenze. Der Mehrfamilienhausbau war in den Ballungsgebieten der Rheinschiene und im Dreieck Münster-Bielefeld-Paderborn an stärksten, während das Ruhrgebiet eine unterdurchschnittliche Intensität aufwies. Die Ungleichheit in der Intensität der Baufertigstellungen hat sich aktuell (2000 und 2001) teilweise etwas verstärkt.

Die regionalen Trends der Bevölkerungsentwicklung und der Bautätigkeit der letzten Jahre werden sich künftig fortsetzen und sich in einem *regional unterschiedlichen Neubaubedarf* niederschlagen. Nach der Neubaubedarfsprognose des IfS werden das Ruhrgebiet und die nördlichen Ballungsgebiete zugunsten der südwestlichen Ballungsgebiete und der solitären Verdichtungsgebiete Anteile verlieren; leichte Gewinne werden die Umlandkreise und die ländlichen Kreise entlang der Landesgrenzen verzeichnen.

In allen Wohnungsmarktregionen ist bei der Bautätigkeit künftig ein gegenüber den Höchstständen Ende der 90er Jahre spürbar niedrigeres Niveau zu erwarten, wobei der Rückgang in den Ballungsgebieten, insbesondere im Ruhrgebiet, weitaus höher als in den übrigen Landesteilen ausfällt. Vom künftigen Neubaubedarf entfallen in etwa ein Drittel auf die von Ballungsgebieten geprägten Wohnungsmarkttypen und in etwa zwei Drittel auf die Umlandkreise der Ballungsgebiete und die überwiegend ländlichen Kreise.

Landesweit ist aktuell eine Annäherung der Bautätigkeit an das Niveau des für die kommenden Jahre prognostizierten Neubaubedarfs festzustellen. Im Ruhrgebiet und den nördlichen Ballungsgebieten liegt die Bautätigkeit über dem Neubaubedarf, insbesondere bei Mehrfamilienhäusern. Bleibt diese Diskrepanz noch längere Zeit bestehen, könnte dort ein wachsendes Überangebot entstehen.

In einem weiteren Abschnitt, der im Wesentlichen auf den Ergebnissen der durchgeführten *Vermieterbefragung* basiert, werden *Tendenzen im Wohnungsbestand* untersucht. Die derzeitige Wohnungsmarktlage in Nordrhein-Westfalen ist überwiegend entspannt. Die *Vermietbarkeit* der Wohnungen wird dennoch von der Mehrzahl der Vermieter als gut bezeichnet. Die Leerstände haben in 2001 weiter zugenommen, liegen jedoch insgesamt auf niedrigem Niveau. Hinsichtlich der künftigen Nachfrageentwicklung im Bestand wird von vielen Vermietern eine Verschlechterung und eine stärkere soziale Segregation erwartet.

Hinsichtlich der Strategien zum Umgang mit den Beständen werden relativ wenig Neubau und wenig Abrisse geplant. Eine Ausnahme stellt die Ruhrgebietsregion dar, in der von Vermietern wegen relativ schlechter Vermietbarkeit offensichtlich die Strategie der Aufwertung/Erneuerung der Bestände über *Neubau und Abriss* häufiger als in den übrigen Landesteilen verfolgt wird.

Der Schwerpunkt der Aktivitäten der Vermieter liegt in den nächsten fünf Jahren bei *Bestandsinvestitionen*, da sich in Teilen des Bestands nur so die Wettbewerbsfähigkeit in den kommenden Jahren erhalten lässt. Die notwendigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beziehen sich insbesondere auf die Wohnungen der 50er und 60er Jahre. Größte Defizite der Wohnungen, bei denen Maßnahmen notwendig sind, betreffen

den Schnitt und die Ausstattung der Wohnung, Heizung und Wärmedämmung sowie den allgemeinen Bauzustand des Gebäudes.

Die in den nächsten fünf Jahren konkret *geplanten Investitionen* liegen bezogen auf die Investitionssumme und die Zahl der von den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen betroffenen Wohnungen unter dem Niveau der letzten Jahre. Die (gegenüber den Vorjahren) eher verhaltenen Investitionsplanungen für die nächsten Jahre sind vor dem Hintergrund der aktuellen konjunkturellen Schwäche und der aus Vermietersicht relativ ungünstigen Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt verbunden mit teilweise pessimistischen Erwartungen zur künftigen Nachfrageentwicklung zu sehen.

Mittel- bis langfristig ist mit einem Wiederanstieg der Bestandsinvestitionen (bezogen auf das Bauvolumen) zu rechnen, der dazu führt, dass beim gesamten Wohnungsbau die Bedeutung der Bestandsinvestitionen gegenüber den Neubauinvestitionen steigt. Darüber hinaus ist mit intensiveren Maßnahmen (höhere Kosten pro Wohnung) zu rechnen. 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 bezogen auf die veranschlagten Kosten seit Mitte der 90er Jahre spürbar gestiegen, der Anteil der Büro- und Verwaltungsgebäude dagegen spürbar gesunken. Bei den gewerblichen 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 insbesondere Düsseldorf und Bonn eine hervorgehobene Stellung. Aktuell findet insbesondere bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden, aber auch bei den gewerblichen Betriebsgebäuden eine regionale Verlagerung der Fertigstellungen von den Ballungsgebieten zu den übrigen Landesteilen statt. Besonders starke Gewinner der Verlagerung sind Kreise entlang der Landesgrenze.

Es gibt eine große *Parallelität* zwischen den regionalen Verlagerungstendenzen beim Wohnungs- und Nichtwohnbau sowie der Bevölkerungsentwicklung. In Nordrhein-Westfalen 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 Ballungkerne 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 Nordrhein-Westfalen**

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 - bundesweit 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 anbetrifft, so ist schon in der Vergangenheit eine Verlegung 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.



## **Anhang**

### **Ergänzende Erläuterungen zur Vermieterbefragung**



In diesem Anhang werden einige ergänzende Erläuterungen zu der Befragung von Wohnungsvermietern, deren Ergebnisse in Kapitel 5 dargestellt sind, gegeben. Im Rahmen der Vermieterbefragung wurden insgesamt 408 Vermieter angeschrieben. 108 der angeschriebenen Unternehmen und Institutionen beteiligten sich an der Befragung. Die Rücklaufquote von 26% liegt dabei im Rahmen der für schriftliche Befragungen üblichen Rücklaufquoten.

Die Befragten verfügen über einen Gesamtbestand von 527.523 Wohnungen. Mit 486.602 Wohnungen befindet sich der Großteil der Wohnungen im eigenen Besitz der Vermieter, während 40.921 Wohnungen von den Befragten verwaltet werden. Unter den Befragten befinden sich private und kommunale Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und sonstige Wohnungsunternehmen. Die Verteilung der Wohnungsunternehmen und ihrer Bestände ist in Tabelle A1 dargestellt.

**Tabelle A1**

<b>Art der befragten Vermieter und Anzahl der eigenen und verwalteten Wohnungen</b>					
Art der Unternehmens/ der Institution	Anzahl der befragten Vermieter*	Anzahl der Wohnungen	Anteil der Wohnungen	... davon eigener Bestand	... davon verwalteter Bestand
Privates Wohnungsunternehmen	21	300.722	57%	284.915	15.807
Kommunales Wohnungsunternehmen	24	80.244	15%	64.755	15.489
Genossenschaft	50	83.975	16%	79.478	4.497
Sonstige Unternehmen	12	60.310	11%	55.182	5.128
Insgesamt	108	527.523	100%	486.602	40.921
* 1 Vermieter keine Angabe zu Art des Unternehmens bzw. der Institution					

Die Struktur der Baualtersklassen entspricht in etwa der Struktur des Mietwohnungsbestands in Nordrhein-Westfalen 1998 (Mikrozensus Zusatzerhebung). Der weitaus größte Teil der Wohnungen der befragten Vermieter wurde in den 50er und 60er Jahren errichtet, die übrigen Baualtersklassen haben mit 7% bis 14% geringere Anteile am Wohnungsbestand.

In Tabelle A2 wird die Baualtersstruktur des Bestands der befragten Vermieter mit der des gesamten Mietwohnungsbestands in Nordrhein-Westfalen verglichen. Der Anteil der Altbauten mit Baujahr vor 1920 am Bestand der befragten Vermieter ist mit 7% im Vergleich zum Mietwohnungsbestand in NRW 1998 leicht unterrepräsentiert (Mikrozensus: 11%). Auch der Anteil der Altbauten, die in den 20er und 30er Jahren errichtet wurden, liegt mit 11% leicht unter den Werten dieser Baualtersklasse für den Mietwohnungsbestand in NRW (Mikrozensus: 14%). Nachkriegsbauten der 50er, 60er und 70er Jahre sind mit einem Anteil von 69% in der Befragung leicht überrepräsentiert, die beim Mikrozensus et-

was abweichende Einteilung der Baualterklassen ergab für 1949 bis 1978 im Mietwohnungsbestand NRW einen Anteil von 60%. Der Anteil der seit 1980 errichteten Mietwohnungen (Mikrozensus: seit 1979) differiert nur geringfügig (Anteil am Bestand der befragten Unternehmen: 13%, Mikrozensus: 15%).

**Tabelle A2**

<b>Vergleich der Baualterstruktur der Wohnungen der befragten Vermieter (eigener Bestand) mit dem gesamten Mietwohnungsbestand in NRW</b>			
Baualterklasse	Anzahl Wohnungen	Anteil	Mietwohnungen in NRW 1998 (Mikrozensus)*
Altbauten mit Baujahr vor 1920	32.962	7%	11%
Altbauten der 20er/30er Jahre	53.137	11%	14%
Bauten der 50er/60er Jahre**	269.096	55%	60%
Bauten der 70er Jahre**	69.643	14%	
seit 1980 errichtet**	61.764	13%	15%
Insgesamt	486.602	100%	100%

Quelle: LDS, Mikrozensus Zusatzerhebung 1998  
 \*\* Beim Mikrozensus Baujahrseinteilung 1949 bis 1978 bzw. seit 1979

Die befragten Vermieter verfügen über eine unterschiedliche Anzahl an eigenen und verwalteten Wohnungen. Tabelle A3 stellt die verschiedenen Klassen dar. Bei 36% der befragten Unternehmen beträgt die Anzahl der verwalteten und eigenen Wohnungen bis zu 1.000 Wohnungen, damit stellt diese Gruppe die größte Klasse dar. 20% der Vermieter verfügen über 1.000 bis 1.999 Wohnungen, 27% über 2.000 bis 4.999. Größere Vermieter mit mehr als 5.000 Wohnungen sind hingegen seltener vertreten. Den kleinsten Anteil stellen mit 2% die Vermieter mit einem eigenen und verwalteten Wohnungsbestand von mehr als 50.000 Wohnungen, diese verfügen jedoch über ein Drittel des gesamten Wohnungsbestands.

**Tabelle A3**

<b>Anzahl der befragten Vermieter nach Anzahl der Wohnungen</b>			
Anzahl der Wohnungen	Anzahl Vermieter	Anteil an der Gesamtzahl der Vermieter	Anteil Wohnungen
1 bis unter 1.000	39	36%	3%
1.000 bis 1.999	22	20%	6%
2000 bis 4.999	29	27%	16%
5.000 bis 9.999	9	8%	12%
10.000 bis 49.999	7	6%	29%
50.000 und mehr	2	2%	33%
Insgesamt	108	100%	100%

Tabelle A4 zeigt die bei der Ergebnisdarstellung in Kapitel 5 verwendete räumliche Abgrenzung der Tätigkeitsbereiche der befragten Vermieter. Von den 107 Befragten, die hierzu Angaben machten, sind 31 Fälle überwiegend bzw. ausschließlich in der Ruhrgebietsregion tätig. Zur Ruhrgebietsregion wurden die kreisfreien Städte des Ruhrgebiets sowie die angrenzenden Kreise Recklinghausen, Unna und der Ennepe-Ruhr-Kreis gezählt.

37 der befragten Vermietern haben ihren Tätigkeitsschwerpunkt in der Rheinschiene bzw. sonstigen Ballungsgebieten. Neben den Großstädten Köln, Bonn und Düsseldorf und benachbarten Kreisen und kreisfreien Städten zählen hierzu auch die Ballungs- bzw. Verdichtungsräume Aachen, Bielefeld, Münster und Siegen.

Der ländliche Raum ist für 29 Befragte überwiegender oder ausschließlicher Tätigkeitsbereich. Er umfasst die ländlich geprägten Kreise im Münsterland, am Niederrhein, im Bergischen Land und in Ostwestfalen-Lippe. Zehn befragte Vermieter sind überregional tätig und lassen sich nicht einer dieser Regionen zuordnen.

**Tabelle A4**

<b>Abgrenzung der Tätigkeitsbereiche der Vermieter nach Regionen</b>	
Region	Zugehörige Kreise und kreisfreie Städte
Ruhrgebietsregion	Bochum, Bottrop, Ennepe-Ruhr-Kreis, Dortmund, Duisburg, Gelsenkirchen, Hagen, Hamm, Herne, Kreis Recklinghausen, Kreis Unna
Rheinschiene/sonstige Ballungsgebiete	Kreis Aachen, Bielefeld, Bonn, Kreis Düren, Düsseldorf, Erftkreis, Köln, Krefeld, Leverkusen, Kreis Mettmann, Mönchengladbach, Münster, Kreis Neuss, Rheinisch-Bergischer-Kreis, Rhein-Sieg-Kreis, Wuppertal, Siegen
Ländlicher Raum	Kreis Borken, Kreis Coesfeld, Kreis Gütersloh, Kreis Herford, Hochsauerlandkreis, Kreis Kleve, Kreis Lippe, Märkischer Kreis, Kreis Minden-Lübbecke, Oberbergischer Kreis, Kreis Soest, Kreis Steinfurt, Kreis Warendorf, Kreis Wesel

Wie Tabelle A5 zeigt, variiert die Anzahl der befragten Vermieter in den einzelnen Regionen nur wenig, hingegen ist die Anzahl der Wohnungen in den einzelnen Regionen weit aus heterogener: 35% der eigenen und verwalteten Wohnungen sind in der Ruhrgebietsregion zu finden, 18% in der Rheinschiene bzw. sonstigen Ballungsgebieten und 8% im ländlichen Raum. Mit mehr als 200.000 Wohnungen verfügen die überregional tätigen Vermieter über knapp 40% des Bestands.

**Tabelle A5**

<b>Tätigkeitsbereich der befragten Vermieter</b>			
Region	Anzahl der Befragten	Anzahl Wohnungen (eigene und verwaltete)	Anteil Wohnungen
Befragte überwiegend/ausschließlich tätig in:			
- Ruhrgebietsregion	31	183.591	35%
- Rheinschiene/sonstige Ballungsgebiete	37	94.987	18%
- Ländlicher Raum	29	41.691	8%
- Überregional tätig	10	204.982	39%
Insgesamt	107	525.251	100%