

Schriftenreihe des  
ifo Instituts für Wirtschaftsforschung

---

Nr. 141

# Branchenbild Bauwirtschaft

Entwicklung und Lage des Baugewerbes  
sowie Einflußgrößen und Perspektiven  
der Bautätigkeit in Deutschland

Von

Volker Rußig  
Susanne Deutsch, Andreas Spillner

mit einem Beitrag von Wolfgang Poppy

unter Mitarbeit von

Klaus Grefermann, Joachim Hummel  
Peter Streit, Luitpold Uhlmann



Duncker & Humblot · Berlin / München

VOLKER RUSSIG  
SUSANNE DEUTSCH · ANDREAS SPILLNER

**Branchenbild Bauwirtschaft**

Schriftenreihe des  
ifo Instituts für Wirtschaftsforschung

Nr. 141

# Branchenbild Bauwirtschaft

Entwicklung und Lage des Baugewerbes  
sowie Einflußgrößen und Perspektiven  
der Bautätigkeit in Deutschland

Von

Volker Rußig

Susanne Deutsch, Andreas Spillner

mit einem Beitrag von Wolfgang Poppy

unter Mitarbeit von

Klaus Grefermann, Joachim Hummel

Peter Streit, Luitpold Uhlmann



Duncker & Humblot · Berlin / München

Die Deutsche Bibliothek – CIP-Einheitsaufnahme

**Rußig, Volker:**

Branchenbild Bauwirtschaft : Entwicklung und Lage des  
Baugewerbes sowie Einflussgrößen und Perspektiven der  
Bautätigkeit in Deutschland / von Volker Rußig ; Susanne  
Deutsch ; Andreas Spillner. Mit einem Beitr. von Wolfgang  
Poppy. Unter Mitarb. von Klaus Grefermann . . . – Berlin ;  
München : Duncker und Humblot, 1996  
(Schriftenreihe des ifo Instituts für Wirtschaftsforschung ; Nr. 141)  
ISBN 3-428-08812-3

NE: Deutsch, Susanne;; Spillner, Andreas;; ifo Institut für  
Wirtschaftsforschung (München); Schriftenreihe des ifo Instituts . . .

Alle Rechte vorbehalten

© 1996 Duncker & Humblot GmbH, Berlin  
Fotoprint: Berliner Buchdruckerei Union GmbH, Berlin  
Printed in Germany

ISSN 0445-0736  
ISBN 3-428-08812-3

Gedruckt auf alterungsbeständigem (säurefreiem) Papier  
entsprechend ISO 9706 ☞

## Vorwort

Die Märkte für *Bauleistungen und Immobilien* sind in den letzten Jahren auch in Deutschland verstärkt in Bewegung geraten. Dies ist in hohem Maße auf den Zusammenbruch des DDR-Regimes und die Wiedervereinigung Deutschlands zurückzuführen, aber daneben sind weitere Faktoren ursächlich für diese besonders hohe Dynamik des *Strukturwandels im Bausektor*:

- Der Zusammenschluß Europas, die Vollendung des Europäischen Binnenmarktes und die Entwicklung zur Europäischen Union;
- die Globalisierung und Vertiefung der Arbeitsteilung und der intensivierte Standortwettbewerb mit verstärktem Kostendruck;
- die bewußtere Bewirtschaftung des mittlerweile immens hohen Bauwerksbestandes durch Unternehmen und - angesichts leerer Kassen - zunehmend auch des Staates.

Manches deutet darauf hin, daß wir im Zuge der permanent ablaufenden Veränderungsprozesse an einer kritischen Nahtstelle angelangt sind. Für eine *Strukturuntersuchung der deutschen Bauwirtschaft* ergeben sich hieraus *Reiz und Risiko* zugleich: Es erscheint *reizvoll*, gerade jetzt die Entwicklung wichtiger Baumarktvariablen nachzuzeichnen, um Umbruchsituationen zeitnah dokumentieren und frühzeitig Hinweise auf weitere Einschnitte herausarbeiten zu können; *riskant* ist dieses Vorgehen, weil es Umbruchsituationen nun einmal an sich haben, daß nach kurzer Zeit vieles "ganz anders" aussieht und schriftliche Fixierungen der Abläufe rasch "alt aussehen" können.

Es ist dem Bundesminister für Wirtschaft dafür zu danken, daß er sich in dieser Situation und angesichts der langen Tradition seiner sektoralen Strukturuntersuchungen nicht als "Risikoavertierer" gezeigt, sondern dieses "*Branchenbild Bauwirtschaft*" in Auftrag gegeben hat. Insbesondere die wohl letztmalig angestrebte Integration von Daten und Analysen über die Bauwirtschaft in der ehemaligen DDR und die Dokumentation des Umbruchprozesses sowie parallele Darstellungen zu *West- und Ost-Deutschland* erwiesen sich dabei als "sperrige" Aufgaben. Den Vertretern des Auftraggebers gilt unser Dank für das Verständnis und die gute Kooperation, vielen anderen Personen und Institutionen für wertvolle Unterstützung.

München, im Februar 1996

Prof. Dr. Karl Heinrich Oppenländer  
Präsident des ifo Instituts für Wirtschaftsforschung



## Hinweise zu Auftrag und Inhalt sowie Bearbeitern der Studie

Ausgangspunkt für die vorliegende Studie war ein dem *ifo Institut für Wirtschaftsforschung* erteilter Gutachtenauftrag des *Bundesministeriums für Wirtschaft*. Anders als in vergleichbaren Monographien wird im vorliegenden Bericht auch auf die Aufgabenbeschreibung und die Vorgaben sowie auf detaillierte Vereinbarungen zur *Abgrenzung* und zu den *Schwerpunkten* hingewiesen, weil sonst die Grenzziehungen und die Inhalte nur schwer verständlich wären.

Für die Durchführung der Untersuchungen wurde eine Fülle von *Datenquellen*, unterschiedlichsten Literaturhinweisen (auch "graue" Literatur) und sonstigen Informationen sowie breites *Expertenwissen* aus dem In- und Ausland herangezogen und ausgewertet. Bei der ohnehin beträchtlichen Weite des Themenspektrums und den angestrebten Differenzierungen ergibt sich eine Materialfülle und -dichte, die nicht umfassend, sondern nur in einer zu begründenden *Auswahl dokumentiert* werden kann.

Um die ohnehin schon ziemlich umfangreichen Darstellungen nicht zu überfrachten und die Lesbarkeit nicht unnötig zu beeinträchtigen, werden *Quellennachweise* nur in den Abbildungen und Tabellen direkt angeführt, ansonsten wird auf Fußnoten mit Zitaten vollständig verzichtet; im Text wird die vereinfachte *Zitierweise* "Name/Jahr" verwendet und damit gleichzeitig auf das Literaturverzeichnis verwiesen. Bewußt erfolgen jedoch manche *Querverweise*, Abgrenzungen und Begründungen *wiederholt*, weil realistischerweise von einer abschnittsweisen oder selektiven Lektüre der Studie ausgegangen wird. Eine gewisse "Ordnung" des Materials wird zwar auch mit "optischen" Mitteln angestrebt, es sollte aber kein "graphisches Lehrbuch" entstehen. In der Zusammenfassung (Kapitel 6) werden zur Verdeutlichung inhaltlich orientierte Zwischenüberschriften verwendet.

Als *Sprachregelung* soll gelten: (Gesamt-) "Deutschland" steht für den Gebietsstand nach der Vereinigung 1990; die Begriffe "neue (Bundes-)Länder" und "Ostdeutschland" werden für die Gebietsabgrenzung der (ehemaligen) DDR ebenso synonym verwendet wie "Westdeutschland" oder "alte (Bundes-)Länder" für das ehemalige Bundesgebiet (also einschließlich West-Berlin).



Das vorliegende "*Branchenbild Bauwirtschaft*" wurde verantwortlich und schwerpunktmäßig in der *Abteilung Bau- und Wohnungswirtschaft* des ifo Instituts für Wirtschaftsforschung bearbeitet (Leitung: Dr. Volker Rußig); wichtige Beiträge wurden von der Abteilung Industrie des ifo Instituts sowie für die ehemalige DDR und die neuen Länder vom *LBFI - Institut für Regional- und Baumentwicklung*, Leipzig, beige-steuert.

Für *Gesamtkonzeption und Gliederung* sowie für Grundsatzentscheidungen zu *Inhalt*, Abgrenzungen und Darstellungen zeichnet - in Kooperation mit Vertretern des Auftraggebers, v.a. mit *Dr. C. Böhm - V. Rußig* zusammen mit *S. Deutsch M.A.* vorantwortlich.

Auf der Grundlage von Materialsammlungen sowie von unterschiedlich weit entwickelten (Roh-)Entwürfen zu Texten, Tabellen und Abbildungen für den Zwischenbericht bzw. für die (im Mai 1995 vorgelegte) *Gutachtenfassung* der Studie, nämlich

- zu *Abschnitt 2.1* (M. Breitenacher, K. Grefermann und L. Uhlmann, Abteilung Industrie des ifo Instituts)
- zu den *Abschnitten 2.2 und 3.3* (J. Hummel und S. Streit, LBFI)
- zu *Abschnitt 4.1* (K. Behring, ifo Institut) und
- zu *Abschnitt 4.3.1* (S. Deutsch),

erarbeitete *S. Deutsch* in enger Abstimmung mit *V. Rußig* komplette Entwürfe zu den Kapiteln 1, 2 und 3 (mit Abbildungen und Tabellen). Textergänzungen zu diesen Kapiteln sowie die Kapitel 4, 5 und 6 stammen von *V. Rußig*, der auch die aufwendige *Schlußredaktion* der Gutachtenfassung übernommen hatte.

Für die *Veröffentlichung* der Studie in der Schriftenreihe des ifo Instituts erwiesen sich eine ganze Reihe von *Aktualisierungen* (meist bis 1994/95) und umfangreiche *inhaltliche Anpassungen* als erforderlich. Außer *S. Deutsch* und *V. Rußig* hat hierzu *A. Spillner* (ifo Institut) mit Materialsammlungen, Auswertungen und Darstellungen sowie mit neuen Textentwürfen wesentlich beigetragen. Von Prof. Dr. *W. Poppy* (Otto-von-Guericke-Universität Magdeburg) stammen ein eigenständiger Beitrag zu Entwicklungstendenzen der Bautechnik (Abschnitt 4.2.3) sowie Ergänzungen zu weiteren Textstellen.

Die *Textverarbeitung* mit Einbezug von Abbildungen und Tabellen lag jeweils bei *G. Ganslmaier*, deren Beitrag zur Fertigstellung dieser Studie nicht genug hervorgehoben werden kann.

## Kapitelübersicht

	<u>Seite</u>
Vorwort, Hinweise und Verzeichnisse	V
1 Untersuchungsziele sowie gesamtwirtschaftliche Bedeutung der deutschen Bauwirtschaft	1
2 Entwicklung und Stand der Leistungserstellung in den Betrieben des Bauhaupt- und Ausbaugewerbes	41
3 Umfang und Nutzung der Bauwerksbestände sowie Stand und Entwicklung der Bautätigkeit zur Errichtung und Erhaltung von Bauwerken	161
4 Ausgewählte internationale und nationale Aspekte der Strukturpolitik auf der Produktions- und Nachfrageseite des deutschen Bausektors	237
5 Mittel- und längerfristige Perspektiven für die Bauwirtschaft in (West- und Ost-)Deutschland	327
6 Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse sowie Empfehlungen für die Wirtschafts- und Unternehmenspolitik	399
Literaturverzeichnis	459
Anhang	469

# Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
<b>Vorwort, Hinweise und Verzeichnisse</b>	<b>V</b>
<b>1 Untersuchungsziele sowie gesamtwirtschaftliche Bedeutung der deutschen Bauwirtschaft</b>	<b>1</b>
1.1 Anlaß, Ziele und Inhalt der Studie	1
1.1.1 Hintergrund und Ansatzpunkte der Untersuchung	1
1.1.2 Problemstellung, Einordnung und Aufbau der Untersuchung	3
1.2 Begriffsbestimmungen und Abgrenzungen sowie Besonderheiten der (deutschen) "Bauwirtschaft"	6
1.2.1 Begriffserklärungen und Abgrenzungen	7
1.2.2 Spezifika des Bausektors und der Bautätigkeit	14
1.3 Datengrundlagen, Variablen und Meßkonzepte sowie Systematiken des Bausektors	16
1.3.1 Informationen über Bauwerksbestände und ihre Nutzung	17
1.3.2 Primärerhebungen zu Bauleistungen und Bautätigkeit	21
1.3.3 Informationen über Veränderungen der Bauwerksbestände sowie über Neuerrichtung und Erhaltung von Bauwerken	24
1.3.4 Bereitstellung von Informationen über Bauwerksbestände und Bautätigkeit in der DDR	29
1.4 Bedeutung der westdeutschen Bauwirtschaft im Rahmen der Gesamtwirtschaft	34
1.4.1 Anteil der Bruttowertschöpfung am Bruttoinlandsprodukt	34
1.4.2 Anteil der Bauinvestitionen am Brutto-sozialprodukt	37
1.4.3 Internationaler Quervergleich der Bauanteile	38

<b>2 Entwicklung und Stand der Leistungserstellung in den Betrieben des Bauhaupt- und Ausbaugewerbes</b>	<b>41</b>
2.1 Bauhaupt- und Ausbaugewerbe in Westdeutschland	42
2.1.1 Produktionsstätten	42
2.1.1.1 Unternehmen, Betriebe und Arbeitsstätten	43
2.1.1.2 Größenstruktur der Betriebe	51
2.1.1.3 Umsatzkonzentration	54
2.1.1.4 Arbeitsgemeinschaften	56
2.1.1.5 Insolvenzen	57
2.1.2 Produktionsfaktoren	58
2.1.2.1 Arbeit	59
2.1.2.2 Sachkapital	69
2.1.2.3 Einsatz von Geräten, Energie und Material	79
2.1.2.4 Reststoffverwertung und Umweltschutz	93
2.1.3 Meßgrößen der Produktion	100
2.1.3.1 Baugewerblicher Umsatz	100
2.1.3.2 Produktionswert	103
2.1.3.3 Bruttowertschöpfung	105
2.1.3.4 Index der Nettoproduktion	106
2.1.4 Produktivitätskennziffern	109
2.2 Entwicklungstendenzen im Baugewerbe der ehemaligen DDR bis zum Strukturbruch 1989/90	121
2.2.1 Begriffsbestimmungen und Zuordnungen	122
2.2.2 Produktionsstätten	123
2.2.2.1 Organisationsformen	123
2.2.2.2 Betriebsgrößen	124
2.2.3 Produktionsfaktoren	127
2.2.3.1 Arbeit	127
2.2.3.2 Sachkapital	131
2.2.3.3 Geräte- und Materialeinsatz, Forschung und Entwicklung	137

	<u>Seite</u>
2.2.4 Produktion	141
2.2.4.1 Organisatorische Besonderheiten	141
2.2.4.2 Niveau, Entwicklung und Struktur der Bauproduktion	143
2.2.4.3 Produktionswert, Wertschöpfung und Nettoproduktion	146
2.2.5 Produktivitätskennziffern	147
2.3 Bauhaupt- und Ausbaugewerbe in den neuen Bun- desländern und in Gesamtdeutschland seit 1990	149
2.3.1 Anzahl und Größenstruktur der Betriebe	150
2.3.2 Anzahl und Qualifikation der Baubeschäftigten	154
2.3.3 Meßziffern der Bauproduktion	157
 <b>3 Umfang und Nutzung der Bauwerksbestände sowie Stand und Entwicklung der Bautätigkeit zur Er- richtung und Erhaltung von Bauwerken</b>	 161
3.1 Niveau und Veränderung von Bauvermögen und Bauwerksbeständen in Westdeutschland	163
3.1.1 Bruttoanlage- und -bauvermögen	163
3.1.1.1 Niveau und Struktur des Anlage- vermögens	163
3.1.1.2 Entwicklung und Zusammensetzung des Bauvermögens	166
3.1.1.3 Altersstruktur des Bruttobauvermögens	170
3.1.2 Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen	172
3.1.2.1 Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungs- zählung 1987	173
3.1.2.2 Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungs- stichprobe 1993	175
3.1.2.3 Determinanten und Entwicklung der Wohnungsversorgung	177

	<u>Seite</u>
3.2 Werte und Mengen der Bautätigkeit in Westdeutschland	178
3.2.1 VGR-Bauinvestitionen	179
3.2.1.1 Anlage- sowie Ausrüstungs- und Bauinvestitionen	179
3.2.1.2 Entwicklung der Bauinvestitionen im Wirtschaftsbau	184
3.2.1.3 Entwicklung der Bauinvestitionen im öffentlichen Bau	189
3.2.1.4 Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen	191
3.2.2 DIW-Bauvolumen	193
3.2.2.1 Umfang und Zusammensetzung des Bauvolumens	193
3.2.2.2 Anteile der Produzentengruppen am Bauvolumen	194
3.2.2.3 Differenzierung des Bauvolumens nach Bausparten	196
3.2.2.4 Struktur des Wohnungsbauvolumens	196
3.2.3 Fertigstellungen im Wohnungs- und Nichtwohnbau	198
3.2.3.1 Entwicklung der Fertigstellungen im Nicht-Wohnbau	199
3.2.3.2 Struktur der Fertigstellungen im gewerblichen Hochbau	200
3.2.3.3 Struktur der Fertigstellungen im öffentlichen Hochbau	202
3.2.3.4 Niveau und Struktur der Fertigstellungen im Wohnungsbau	204
3.3 Bauvermögen und Bauwerksbestände sowie Bautätigkeit in der DDR	209
3.3.1 Determinanten von Niveau und Struktur der Bauleistungen	209
3.3.2 DDR-Bauvermögen und -Bauwerksbestände	211
3.3.2.1 Grundmittelbestand	211
3.3.2.2 Wohnungsbestand und Wohnungsversorgung	212
3.3.2.3 Modernisierungsbedarf	216

	<u>Seite</u>
3.3.3 Investitionen und Bauinvestitionen	217
3.3.3.1 Investitionen insgesamt sowie Niveau und Struktur der Bauinvestitionen	218
3.3.3.2 Verwendung des Bauaufkommens	219
3.3.4 Wohnungsfertigstellungen in der DDR	221
3.4 Bauwerksbestände und Verwendung der Bauleistungen in den neuen Ländern und in Gesamtdeutschland	223
3.4.1 Anlagevermögen: Schätzverfahren und Entwicklung	224
3.4.1.1 Berechnung des Kapitalstocks der neuen Länder	224
3.4.1.2 Bauvermögen der Unternehmen und der Wohnungsvermietung	225
3.4.2 Höhe und Entwicklung des Wohnungs- bestandes	227
3.4.3 Niveau, Veränderung und Struktur von Bauinvestitionen und Bauvolumen	229
3.4.4 Fertigstellungen im Wohnungs- und Nichtwohnbau	232
 <b>4 Ausgewählte internationale und nationale Aspekte der Strukturdynamik auf der Produktions- und Nachfrageseite des deutschen Bausektors</b>	 237
4.1 Internationalisierung der (deutschen) Bauwirtschaft	238
4.1.1 Entwicklung, Stand und Effekte des (west-) deutschen Auslandsbaus	239
4.1.1.1 Zuordnungen, Abgrenzungen und Daten- grundlagen	240
4.1.1.2 Entwicklung von Umfang, regionaler Verteilung und Finanzierung des traditionellen Auslandsbauvolumens	243
4.1.1.3 Bedeutung des Auslandsbaus für die deutsche Bauwirtschaft	249
4.1.1.4 Auslandsbau der ehemaligen DDR und der neuen Bundesländer	251

	<u>Seite</u>
4.1.2 Auslandsbautätigkeit von Tochter- und Beteiligungsgesellschaften deutscher Firmen	252
4.1.2.1 Umfang und regionale Verteilung der Auftragswerte von Tochtergesellschaften und aus Beteiligungen	252
4.1.2.2 Internationaler Wettbewerb um Auslandsbauaufträge	257
4.1.2.3 Bewertung und Effekte der Auslandsaktivitäten von Tochter- und Beteiligungsgesellschaften	259
4.2 Veränderungen auf der Produktions- bzw. Angebotsseite der Bauleistungsmärkte	260
4.2.1 Struktur, Herkunft und Produktpalette der Bauleistungen anbietenden Unternehmen	261
4.2.2 Zusammensetzung, Herkunft und Qualifikation der Bauarbeitskräfte sowie Ansätze zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen im Bausektor	264
4.2.2.1 Akteure bei der Erbringung von Bauleistungen	264
4.2.2.2 Status quo-Prognose der Baubeschäftigung	266
4.2.2.3 Alternativ-Szenarien zur Entwicklung der Belegschaften im Bauhauptgewerbe	271
4.2.2.4 Bestrebungen zur saisonalen Einkommensverstetigung und zur Flexibilisierung des Arbeitseinsatzes	274
4.2.3 Einsatz von langlebigen Kapitalgütern und Baugeräten sowie von neuen Bautechniken	277
4.2.3.1 Anwendung der Mikroelektronik in Baumaschinen	278
4.2.3.2 Automatisierung und Roboterisierung im Bauwesen	283
4.2.3.3 Informationstechnologie für Baustellenorganisation und Projektmanagement	289
4.2.3.4 Technologien des Baustoff-Recyclings	293



	<u>Seite</u>
4.2.4 Kombination des Einsatzes der Produktionsfaktoren und Organisation von Baustellen und Baubetrieben	296
4.3 Nachfrageseitige Veränderungen bei Auftraggebern, Bauherren und Einflußfaktoren	298
4.3.1 Privatisierung und private Finanzierung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen	298
4.3.1.1 Definition und Grenzen sowie Vorteile der Privatisierung	299
4.3.1.2 Formen der Privatisierung und Vertragsbeziehungen	302
4.3.1.3 Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und auf die Bauwirtschaft sowie Wertung von Privatisierungsmaßnahmen	307
4.3.2 Stand und Entwicklung der Privatisierung von Wohnungen und Unternehmen in den neuen Bundesländern	311
4.3.3 Verschiebungen sowie Quervergleiche bei der Bauherren- und Gebäudestruktur im Wohn- und Nichtwohnbau	317
4.3.4 Systematische und nachhaltige Veränderungen bei Rahmenbedingungen und Determinanten der Nachfrage nach Bauleistungen und Bauwerksnutzungen	325
<b>5 Mittel- und längerfristige Perspektiven für die Bauwirtschaft in (West- und Ost-)Deutschland</b>	<b>327</b>
5.1 Trendprognosen für Bausparten und Baubereiche in Westdeutschland	329
5.1.1 Rahmenbedingungen und Einflußfaktoren der Bautätigkeit	329
5.1.1.1 Übergeordnete Einflüsse und Entscheidungsketten sowie Bedarf an Bauwerksnutzungen	329

	<u>Seite</u>
5.1.1.2 Baubedarf und demographische Entwicklungstendenzen	331
5.1.1.3 Kaufkraft und relative Zahlungsbereitschaft	341
5.1.1.4 Preise für Faktoren und Nutzungen sowie Preisrelationen	345
5.1.1.5 Staatseinflüsse: Steuerliche Regelungen, Fördermaßnahmen und Transferzahlungen	349
5.1.2 Perspektiven der westdeutschen Bautätigkeit nach Sparten	352
5.1.2.1 Wohnungsbau: Bauvolumen und Fertigstellungen	352
5.1.2.2 Wirtschaftsbau (Hoch- und Tiefbau)	358
5.1.2.3 Öffentlicher und Verkehrsbau	361
5.1.3 Aggregation und räumliche Differenzierung der Trendvorausschätzungen des Bauvolumens	364
5.1.3.1 Vergleich der Bausparten und zusammengefaßte Trendprognosen des Bauvolumens	365
5.1.3.2 Räumliche Differenzierung der Trendentwicklungen	368
5.2 Projektion der Bautätigkeit in Ostdeutschland bis 1999	371
5.2.1 Baubedarf und weitere Einflußfaktoren der Bautätigkeit	373
5.2.1.1 Baubedarf und demographische Entwicklungstendenzen	373
5.2.1.2 Kaufkraft und relative Zahlungsbereitschaft	378
5.2.1.3 Preise für Faktoren und Nutzungen sowie Preisrelationen	379
5.2.1.4 Staatseinflüsse (steuerliche Regelungen, Fördermaßnahmen und Transferzahlungen)	380

	<u>Seite</u>
5.2.2 Entwicklungstendenzen der Bautätigkeit in den Sparten sowie insgesamt	383
5.2.2.1 Wohnungsbauinvestitionen und -fertigstellungen	383
5.2.2.2 Bauinvestitionen der Unternehmen und des Staates	385
5.2.2.3 Gegenüberstellung der Bausparten und aggregierte Bauinvestitionen	386
5.3 Zusammenfassung der Tendenzaussagen für West- und Ostdeutschland zu langfristigen Perspektiven für den gesamtdeutschen Bausektor	389
5.3.1 Annahmen zu Rahmenbedingungen und Einflußfaktoren	390
5.3.2 Ansätze zur Einschätzung der Langfristentwicklung der Bautätigkeit	395
<b>6 Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse und Empfehlungen für die Wirtschafts- und Unternehmenspolitik</b>	<b>399</b>
6.1 Zielsetzungen dieses "Branchenbildes Bauwirtschaft" und gesamtwirtschaftliche Bedeutung des deutschen Bausektors	399
6.1.1 Reiz und Risiko einer Strukturuntersuchung des Bausektors an der Nahtstelle einschneidender Veränderungen durch Internationalisierung sowie auf der Angebots- und Nachfrageseite	400
6.1.2 Produktion des Baugewerbes und Veränderungen des Bauvermögens durch Bautätigkeit als Gegenpole eines wichtigen Sektors mit vielfältigen Besonderheiten	401
6.1.3 Verwirrende, aber zielführende Vielfalt an Systematiken und Datenquellen zur Erfassung und Analyse von Bauwerksbeständen und Bautätigkeit	403

	<u>Seite</u>
6.1.4 "Schlüsselsektor" Bauwirtschaft und ökonomisches "Gesetz" vom fallenden Bauanteil am Bruttoinlandsprodukt	404
6.2 Entwicklung und Stand der Leistungserstellung in den Betrieben des deutschen Baugewerbes (Bauhauptgewerbe und Ausbaugewerbe)	405
6.2.1 Dominanz der Klein- und Mittelbetriebe im westdeutschen Bauhauptgewerbe mit über einer Million Beschäftigten bei Schwerpunkt im Hochbau mit anhaltenden Spezialisierungstendenzen und stark schwankender Rentabilität	405
6.2.2 Wenige Kombinate mit Großbetrieben und starker vertikaler Integration sowie formal hochqualifizierten Arbeitskräften, aber gleichwohl niedriger Produktivität prägten die DDR-Bauwirtschaft	414
6.2.3 Trotz hoher Angleichungsdynamik im Osten immer noch beträchtliche Unterschiede bei den über 100 000 Betrieben sowie bei über 2 Millionen Beschäftigten und steigenden Umsätzen des gesamtdeutschen Baugewerbes	418
6.3 Höhe und Nutzung der Bauwerksbestände sowie Niveau und Entwicklung der Bautätigkeit zur Errichtung und Erhaltung von Bauwerken	421
6.3.1 Hohes und stetig wachsendes, aber rasch alterndes Bauvermögen bei Eigentümern und Nutzern von Gebäuden und Tiefbauten sowie anhaltend große Wohnungsdefizite trotz Rekordniveau des Wohnungsbestandes (28 Millionen) in Westdeutschland	422
6.3.2 Heftige konjunkturelle Schwankungen der westdeutschen Bautätigkeit und der Wohnungsfertigstellungen überlagern Trendverluste des öffentlichen Baus, der Wohnungsneubau verzeichnete aber zuletzt einen kräftigen Niveausprung	424

6.3.3 Trotz überhöhtem Nachweis blieben Bauvermögen und Bauinvestitionen sowie Wohnungsbestand und -fertigstellungen in der DDR weit hinter den Bedarfsanforderungen bzw. dem zur Substanzerhaltung notwendigen Umfang zurück	428
6.3.4 Obwohl zunehmend verlässliche Datengrundlagen verfügbar sind oder geschaffen werden, entsteht erst langsam das Bild eines gesamtdeutschen Baumarcktes mit Tempobestimmung, aber wachsenden Risiken, durch die neuen Länder	429
6.4 Ausgewählte internationale und nationale Aspekte der Struktur­dynamik auf der Produktions- und Nachfrageseite des deutschen Bausektors	431
6.4.1 Die Internationalisierung der (deutschen) Bauwirtschaft vollzieht sich auf der Angebots- und Nachfrageseite der Bau(leistungs)-märkte in unterschiedlichen Formen und durch verschiedene Akteure mit dem Nebeneffekt von "Türöffnern" und des "Finanz-Recyclings"	431
6.4.2 Dekonzentration in der Konzentration mit vielen "sonstigen" Arbeitskräften und anteilig mehr Hochqualifizierten bei "schlanken" Strukturen, weiterentwickelten Bautechniken, Mikroelektronikeinsatz und effizienten Vernetzungen kennzeichnen die Angebotsseite des Bauleistungsmarktes	435
6.4.3 Erhöhte Struktur­dynamik auch auf der Nachfrageseite der Baumärkte durch die staatliche Finanzklemme und Privatisierungen von Aufgaben und Bauwerksbeständen sowie durch Auslagerungen auf Bauträger und die Folgewirkungen des west-östlichen Strukturbruchs	439

	<u>Seite</u>
6.5 Mittel- und längerfristige Perspektiven für die Bauwirtschaft in (West- und Ost-)Deutschland	444
6.5.1 Sprunghaft gestiegener Baubedarf bei verlangsamter Einkommenszunahme, hohem Preisniveau und dämpfendem Staatseinfluß ergeben anfangs beträchtliche, dann nurmehr moderate Trendwachstumsraten des Bauvolumens und der Fertigstellungen in Westdeutschland	444
6.5.2 Hoher Baubedarf wegen maroder Bausubstanz und niedrigem Ausgangsniveau sorgt zusammen mit enormen Transferzahlungen und rasch steigender Kaufkraft für dynamische Ausweitung der Bauinvestition in Ostdeutschland	450
6.5.3 Nach überwundener Struktur- und Anpassungskrise wächst zwar das Bauvolumen in den alten Bundesländern wieder, aber aus den neuen Ländern kommen doch die entscheidenden Impulse für ein beachtlich hohes Trendwachstum des gesamtdeutschen Bauvolumens	454
6.6 Ansätze zu Konsequenzen und Empfehlungen an die Wirtschafts-, Verbands- und Unternehmenspolitik	456
<b>Literaturverzeichnis</b>	459
<b>Anhang</b>	469

## Verzeichnis der Tabellen

<u>Tab.-Nr.</u>		<u>Seite</u>
1.1	Bruttoinlandsprodukt und Bruttowertschöpfung des produzierenden und des Baugewerbes 1985 bis 1994	35
1.2	Anteile (in %) von Bauhaupt- und Ausbaugewerbe an der nominalen Bruttowertschöpfung des Bau- gewerbes 1987 bis 1994	36
1.3	Bruttoinlandsprodukt und Bauinvestitionen in Westdeutschland	37
2.1	Unternehmen im westdeutschen Baugewerbe 1993	46
2.2	Arbeitsstätten und Betriebe im westdeutschen Baugewerbe 1987 nach verschiedenen Statistiken	50
2.3	Bestandsveränderungen der Zahl der Betriebe des westdeutschen Bauhauptgewerbes nach Größenklassen 1994	52
2.4	Wirtschaftszweige im Bauhauptgewerbe nach Größenklassen 1994	53
2.5	Anteil der größten Unternehmen im Baugewerbe am Umsatz 1991	55
2.6	Beschäftigte im Bauhauptgewerbe nach Betriebs- größenklassen 1970 bis 1994 (ausgewählte Jahre)	61
2.7	Beschäftigte im westdeutschen Bauhauptgewerbe nach Betriebsgrößenklassen 1994	62
2.8	Beschäftigte im westdeutschen Bauhauptgewerbe nach Arbeitsstättengrößenklassen 1970 und 1987	63
2.9	Arbeitseinsatz im westdeutschen Bauhauptgewerbe 1970 bis 1994	64
2.10	Geleistete Arbeitsstunden im Bauhauptgewerbe nach Bauarten	65
2.11	Beschäftigte im Bauhauptgewerbe nach ihrer Stellung im Betrieb	67
2.12	Beschäftigte im Bauhauptgewerbe nach ihrer Qualifikation 1994	68
2.13	Anlageinvestitionen im westdeutschen Bauhaupt- gewerbe 1970 bis 1993 (ausgewählte Jahre)	69
2.14	Investitionskennziffern des Bauhauptgewerbes 1970 bis 1993	72

<u>Tab.-Nr.</u>		<u>Seite</u>
2.15	Investitionskennziffern im westdeutschen Bauhauptgewerbe nach Wirtschaftszweigen 1993	73
2.16	Kapazitätsausnutzung im westdeutschen Bauhauptgewerbe 1980 bis 1994	76
2.17	Anteil der Energiekosten am Bruttoproduktionswert von Bauhauptgewerbe und Baugewerbe 1993 in %	82
2.18	Innovationskennziffern des Baugewerbes 1993	84
2.19	Vorleistungsbeziehungen des westdeutschen Bauhauptgewerbes	87
2.20	Bedeutung des westdeutschen Fertigteilbaus nach Gebäudearten	91
2.21	Baureststoffe nach dem Abfallgesetz	96
2.22	Festgelegte Verwertungsquoten für Baureststoffe 1992 bis 1995	97
2.23	Verwendungsmöglichkeiten für Baustoff-Recyclingprodukte	98
2.24	Baugewerblicher Umsatz im westdeutschen Bauhauptgewerbe	100
2.25	Baugewerblicher Umsatz im westdeutschen Bauhauptgewerbe nach Bauarten und Wirtschaftszweigen 1970 bis 1994	102
2.26	Entwicklung des Produktionswertes im westdeutschen Baugewerbe 1970 bis 1993	104
2.27	Kostenstruktur im Bauhaupt- und verarbeitenden Gewerbe 1993	115
2.28	Anteile der Kostenarten im westdeutschen Bauhauptgewerbe in % des Bruttoproduktionswertes 1980 bis 1993	117
2.29	Kombinate und Betriebe der Bauwirtschaft in der DDR 1989	125
2.30	Berufstätige der Produktionsbetriebe der DDR-Bauindustrie nach Betriebsgrößengruppen 1989	126
2.31	Struktur der Arbeitskräfte in der Bauindustrie der DDR 1980 bis 1989	129
2.32	Abschreibungen und Investitionen in der DDR-Bauwirtschaft	135



<u>Tab.-Nr.</u>		<u>Seite</u>
2.33	Entwicklung des Anteils produktionsbestimmender Maschinen, die älter als 10 Jahre sind, in der Bauwirtschaft der DDR	138
2.34	Anzahl der Betriebe im deutschen Baugewerbe 1991 bis 1994	150
2.35	Baubetriebe 1994 nach Beschäftigtengrößenklassen	153
2.36	Erwerbstätige insgesamt und Beschäftigte im Baugewerbe 1991 bis 1994	154
2.37	Beschäftigte im deutschen Baugewerbe im Juni 1994	155
2.38	Qualifikation der Beschäftigten im Bauhauptgewerbe 1994	156
2.39	Baugewerblicher Umsatz des deutschen Bauhauptgewerbes 1991 bis 1994	158
2.40	Bruttowertschöpfung des Baugewerbes 1991 bis 1994	160
3.1	Bruttoanlagevermögen in Westdeutschland 1994 nach Sektoren sowie nach Eigentümer- und Benutzerkonzept	164
3.2	Wohngebäude und Wohnungen in Westdeutschland 1987	173
3.3	Zusammensetzung des DIW-Bauvolumens für Westdeutschland nach Produktionsbereichen und Produzentengruppen 1994	194
3.4	Anteile (in %) des Bauvermögens am gesamten durchschnittlichen Grundmittelbestand der DDR nach Wirtschaftsbereichen 1980 bis 1989	212
3.5	DDR-Wohnungsbestand 1981, 1985 und 1989, insgesamt sowie nach Eigentümerkategorien	213
3.6	Höhe und Zusammensetzung des Baubedarfs zur Anpassung des DDR-Wohnungsbestandes an die Normvorgaben 1990	217
3.7	Gebaute und fertiggestellte Wohnungen in der DDR	222
3.8	Bruttoanlagevermögen in den neuen Bundesländern: Absolutwerte 1992 bis 1994 nach Sektoren und Arten	225
3.9	Wohnungsbestand in den alten und neuen Bundesländern sowie in Gesamtdeutschland 1989 bis 1993	228
3.10	Reale Bauinvestitionen in den neuen Bundesländern 1991 bis 1994	230

<u>Tab.-Nr.</u>		<u>Seite</u>
3.11	Reale Bauinvestitionen in Gesamtdeutschland und in den neuen Bundesländern 1991 bis 1994	231
3.12	Struktur des DIW-Wohnungsbauvolumens in den neuen Bundesländern: Neubau- und Bestandsmaßnahmen	232
3.13	Anteile der Gebäudearten an der fertiggestellten Nutzfläche aller neuerrichteten Nichtwohngebäude in den neuen Bundesländern 1991 bis 1994	234
4.1	Auslandsbau des deutschen Bauhauptgewerbes 1980 bis 1993	244
4.2	Erteilte Aufträge im traditionellen Auslandsbau 1980 bis 1994	245
4.3	Geographische Aufteilung des traditionellen Auslandsbaus (west-)deutscher Bauunternehmen 1984 bis 1994	246
4.4	Verflechtungen der europäischen Bauwirtschaft 1991/92	253
4.5	Auslandsaufträge der deutschen Bauindustrie an Mutter- sowie an Tochter- und Beteiligungsgesellschaften 1984 bis 1994	255
4.6	Zusammengefaßte Auslandsaktivitäten der deutschen Bauindustrie 1985 bis 1992	256
4.7	Auslandsbauaufträge wichtiger Industrieländer 1988 bis 1994	258
4.8	Kapitaleinsatz sowie Automatisierungsgrad und Mikroelektronikanwendung bei verschiedenen Produktionsstufen im Bausektor	280
4.9	Sanierungsfähiger Wohnungsbestand in den neuen Ländern 1990 nach Eigentumsformen	312
4.10	Bestandsentwicklung der im Treuhand-Portfolio befindlichen Unternehmen insgesamt und im Baugewerbe 1990 bis 1994	315
4.11	Marktvolumen und Marktstruktur der "Bauträger u.ä." in den alten Bundesländern 1991 bis 1993	321
4.12	Marktanteil der Bauträger an den Hochbaufertigstellungen in den alten Bundesländern 1991 bis 1993	322
4.13	Markt der Bauträger in den neuen Ländern 1993	324

<u>Tab.-Nr.</u>		<u>Seite</u>
5.1	Baubedarf in den alten Bundesländern bis zum Jahr 2000	333
5.2	Annahmen ausgewählter Bevölkerungsprognosen für die alten Bundesländer	337
5.3	Entwicklung der Privathaushalte in den alten Bundesländern 1980 bis 2010	340
5.4	Struktur der Wohnungsfertigstellungen in Westdeutschland	356
5.5	Öffentlicher und Verkehrsbau: Anteile (in %) der Teilsparren am Bauvolumen 1976 bis 2005	364
5.6	Trendanteile der Baubereiche und -sparten am westdeutschen Bauvolumen 1975 bis 2005	367
5.7	Baubedarf in den neuen Bundesländern 1991 bis 2005	374
5.8	Struktur der Wohnungsfertigstellungen in Ostdeutschland 1993 und 1994 sowie 1995 bis 1999	385
5.9	Strukturvergleich des Baubedarfs in West- und Ostdeutschland	391
5.10	Projektionen des Bauvolumens nach Sparten 1995 bis 2005 in West- und Ost- sowie in Gesamtdeutschland	397
6.1	Beschäftigte im Bauhauptgewerbe nach ihrer Stellung im Betrieb	409
6.2	Kostenstruktur im Bauhaupt- und verarbeitenden Gewerbe 1993	413
6.3	Betriebe im deutschen Baugewerbe 1994	419
6.4	Beschäftigte im deutschen Baugewerbe 1994	420
6.5	Entwicklung des traditionellen Auslandsbaus des westdeutschen Bauhauptgewerbes 1980 bis 1993	432
6.6	Struktur der Wohnungsfertigstellungen in Westdeutschland	448
6.7	Projektionen des Bauvolumens nach Sparten 1995 bis 2005 in West- und Ost- sowie in Gesamtdeutschland	455

## Verzeichnis der Abbildungen

<u>Abb.-Nr.</u>		<u>Seite</u>
1.1	Die deutsche Bauwirtschaft	12
1.2	Statistische Erhebungen über die Bauwirtschaft in Westdeutschland	18
1.3	Primärerhebungen im Bauhaupt- und Ausbaugewerbe	22
1.4	Schema für die Ermittlung der VGR-Bauinvestitionen	26
1.5	Zusammensetzung des DIW-Bauvolumens	28
1.6	Anteil des Baugewerbes und anderer Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung aller Unternehmen 1994	36
1.7	Veränderungsraten (in %) von Bruttoinlandsprodukt und Bauinvestitionen in Westdeutschland 1980 bis 1994	38
1.8	Anteil der Bauinvestitionen am Bruttosozialprodukt in ausgewählten Industrieländern 1970 bis 1994	39
2.1	Betriebe im westdeutschen Bauhauptgewerbe 1980 bis 1994	48
2.2	Betriebsgrößenklassen im westdeutschen Bauhauptgewerbe	51
2.3	Anzahl der Konkurse und Vergleichsverfahren in Westdeutschland insgesamt und in der Bauwirtschaft 1970 bis 1994	58
2.4	Beschäftigte im Bauhauptgewerbe nach Wirtschaftszweigen 1994	60
2.5	Entwicklung des Arbeitsvolumens im Bauhauptgewerbe und im verarbeitenden Gewerbe Westdeutschlands 1980 bis 1994	66
2.6	Anlageinvestitionen im westdeutschen Baugewerbe 1980 bis 1995	71
2.7	Entwicklung des Kapitaleinsatzes im westdeutschen Bauhauptgewerbe 1980 bis 1994	75
2.8	Kapitalintensität im westdeutschen Bauhauptgewerbe	77
2.9	Faktoreinsatzverhältnis im Bauhauptgewerbe und im verarbeitenden Gewerbe 1980 bis 1994	78
2.10	Materialverbrauch und Nachunternehmerleistungen im westdeutschen Bauhauptgewerbe 1980 bis 1993	86
2.11	Anteil des Fertigteilbaus an den Baugenehmigungen	90

<u>Abb.-Nr.</u>		<u>Seite</u>
2.12	Nominale Bruttowertschöpfung im westdeutschen Baugewerbe	105
2.13	Nettoproduktion im Bauhauptgewerbe und im verarbeitenden Gewerbe Westdeutschlands 1980 bis 1994	107
2.14	Produktion im westdeutschen Bauhauptgewerbe 1980 bis 1994	108
2.15	Arbeitsproduktivität im westdeutschen Bauhauptgewerbe: Produktion je geleisteter Arbeitsstunde 1980 bis 1994	110
2.16	Kapitalproduktivität im westdeutschen Bauhauptgewerbe: Produktion zu ausgelastetem Kapitalstock 1980 bis 1994	112
2.17	Produktivitätsentwicklung: Nettoproduktion, Arbeitsvolumen und ausgelasteter Kapitalstock 1980 bis 1994 im westdeutschen Bauhaupt- und verarbeitenden Gewerbe	114
2.18	Rentabilität im westdeutschen Bauhaupt- und verarbeitenden Gewerbe 1980 bis 1993	120
2.19	Zusammenhänge der Gliederung nach Bauwesen, Bauindustrie und Bauwirtschaft in der ehemaligen DDR mit Beschäftigtenangaben für 1989	122
2.20	Berufstätige in der Bauwirtschaft der DDR 1970 bis 1989	128
2.21	Anteil der Hoch- und Fachschulabsolventen an den Berufstätigen in der Bauindustrie der DDR 1970 bis 1988	130
2.22	Qualifikationsstruktur in der Bauindustrie der DDR 1989	131
2.23	Anteil der Bauwirtschaft am Bruttoanlagevermögen der gesamten Volkswirtschaft der DDR (in %) 1955 bis 1989	132
2.24	Durchschnittlicher Grundmittelbestand in den produzierenden Bereichen der DDR-Volkswirtschaft 1970 bis 1989	133
2.25	Investitionen der Bauwirtschaft in der DDR 1975 bis 1987: Ausrüstungen und Bauten (in Mill. Mark)	136

<u>Abb.-Nr.</u>		<u>Seite</u>
2.26	Bestand an wichtigen Baumaschinen je 10 000 Beschäftigte in der DDR und in der BRD 1986	137
2.27	Entwicklung des Mitteleinsatzes für Wissenschaft und Technik in den Wirtschaftsbereichen der DDR 1971 bis 1989	141
2.28	Entwicklung der DDR-Bauproduktion nach Bereichen	144
2.29	Struktur der Produktion der Bauindustrie in der DDR	145
2.30	Umsatz pro Beschäftigten im ostdeutschen Baugewerbe 1991 bis 1994	159
3.1	Bruttobauvermögen der drei großen Sektoren 1970 bis 1994	166
3.2	Bruttobauvermögen des warenproduzierenden Gewerbes 1970 bis 1994	168
3.3	Bruttobauvermögen des tertiären Sektors 1970 bis 1994	169
3.4	Altersaufbau des Bruttobauvermögens in Westdeutschland nach Sektoren 1970, 1984 und 1994	171
3.5	Entwicklung des Wohnungsbestandes in Westdeutschland 1962 bis 1994	174
3.6	Gebäude- und Wohnungsbestand in Westdeutschland 1993	176
3.7	Wohnungsversorgung in Westdeutschland 1980 bis 1999: Bestimmungsgrößen und Entwicklung	178
3.8	Bruttoinvestitionen (Ausrüstungen und Bauten) in Westdeutschland 1994	180
3.9	Anteile der Bausparten an den westdeutschen Bauinvestitionen 1970 bis 1994	181
3.10	Absolutwerte der westdeutschen Bauinvestitionen nach Bausparten 1970 bis 1994	183
3.11	Bauinvestitionen im warenproduzierenden Gewerbe	186
3.12	Bauinvestitionen im tertiären Sektor	188
3.13	Öffentliche Bruttoanlageinvestitionen nach Aufgabengebieten 1970 und 1990	191
3.14	Anteile der Produzentengruppen am westdeutschen Bauvolumen	195
3.15	Strukturveränderungen im DIW-Wohnungsbauvolumen 1965 bis 1995	197
		XXIX

<u>Abb.-Nr.</u>		<u>Seite</u>
3.16	Entwicklung der Nutzfläche von fertiggestellten Nichtwohnbauten	199
3.17	Index-Anteile der Gebäudearten an der Nutzfläche der Fertigstellungen im gewerblichen Bau 1970 bis 1994	201
3.18	Index-Anteile der Gebäudearten an der Nutzfläche der Fertigstellungen im öffentlichen Hochbau 1970 bis 1994	203
3.19	Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen nach Gebäudearten	205
3.20	Anteil der fertiggestellten Wohneinheiten in Ein- und Zweifamiliengebäuden an allen Wohnungsfertigstellungen 1970 bis 1994	206
3.21	Ausgewählte Kennziffern für den westdeutschen Wohnungsbau	208
3.22	Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit in Westdeutschland insgesamt sowie im sozialen Wohnungsbau 1950 bis 1994	210
3.23	Struktur des Wohnungsbestandes der DDR 1989	214
3.24	Vergleich der Qualität ausgewählter Bauteile - Dauerbeständigkeit	215
3.25	DDR-Bauinvestitionen nach Wirtschaftsbereichen 1970 bis 1989	219
3.26	Verwendung des Bauaufkommens der DDR 1988	221
3.27	Genehmigungen und Fertigstellungen im Wohnungsbau der neuen Bundesländer: Wohnungen in neuen Wohngebäuden	235
4.1	Akteure bei der Erbringung von Bauleistungen (Rohbau und Ausbau) in Deutschland	264
4.2	Bedarf und Angebot an Bauarbeitkräften im (west- und ost-)deutschen Bauhauptgewerbe 2004	268
4.3	Altersstruktur der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im west- und ostdeutschen Bauhauptgewerbe 1994	270
4.4	Formen der Privatisierung öffentlicher Aufgaben	303
4.5	Leistungsströme und Vertragsbeziehungen bei der Privatisierung öffentlicher Aufgaben	304

<u>Abb.-Nr.</u>		<u>Seite</u>
4.6	Betreibermodell: Leistungsströme und Rechte	306
4.7	Verbleib der Beschäftigten aus den Treuhand- unternehmen 1991 bis 1994	316
5.1	Berechnungsschema zur Ermittlung des Baube- darfs für die Erweiterung und Erhaltung des baulichen Kapitalstocks	332
5.2	Bauvolumen 1980 bis 1987 und durchschnittlicher jährlicher Baubedarf 1988 bis 2000 in West- deutschland	334
5.3	Bevölkerungsprognosen für die alten Bundes- länder bis 2010	338
5.4	Durchschnittsgröße der Privathaushalte in (West- und Ost-)Deutschland 1950/1980 bis 2010	339
5.5	Wirtschaftswachstum in Westdeutschland bis 2005	342
5.6	Verfügbare Einkommen in Westdeutschland 1980 bis 1993	343
5.7	Preisindizes für Bauland, Bauleistungen und Privatverbrauch in Westdeutschland	346
5.8	Wohnungen im sozialen Wohnungsbau in West- deutschland	350
5.9	Westdeutsches Wohnungsbauvolumen: Konjunktur und Trend bei Neubau und Altbauerneuerung 1975 bis 2005	354
5.10	Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nicht- wohnbauten in den alten Bundesländern mit West-Berlin 1980 bis 2005	357
5.11	Wohnungsfertigstellungen im internationalen Vergleich	358
5.12	Trendentwicklung des westdeutschen Wirtschafts- baus im Vergleich mit Bruttosozialprodukt und Ausrüstungsinvestitionen	360
5.13	Konjunktur- und Trendentwicklung des Bauvolumens im öffentlichen und Verkehrsbau Westdeutschlands	363
5.14	Vergangenheitsentwicklung des Bauvolumens 1960 bis 1996 in den Sparten Wohnungs-, Wirtschafts- und öffentlicher Bau	365



<u>Abb.-Nr.</u>		<u>Seite</u>
5.15	Trendentwicklung der westdeutschen Bausparten im Vergleich	366
5.16	Konjunktur- und Trendentwicklung des aggregierten westdeutschen Bauvolumens 1980 bis 2005	368
5.17	Trendentwicklung der aggregierten Bauleistung in den fünf westdeutschen Großregionen 1979 bis 1998	370
5.18	Tendenzvorausschätzungen der Fertigstellungen in Mehrfamiliengebäuden in den 75 westdeutschen Raumordnungsregionen	372
5.19	Erhaltungs- und Erweiterungsbaubedarf in den neuen Ländern nach Teilbereichen 1991 bis 2005	376
5.20	Bevölkerungsentwicklung und -prognosen für Ostdeutschland 1970 bis 2010	377
5.21	Bewilligungen im sozialen Wohnungsbau der neuen Länder 1991 bis 1994	381
5.22	Geplante Wohnungsprivatisierungen in den neuen Ländern 1994/95 sowie 1996 bis 2003	382
5.23	Bauinvestitionen nach Sparten in den neuen Ländern 1989 bis 1994 und Projektion bis 1999	387
5.24	Hypothetischer Baubedarf und realisierte Bauinvestitionen in den neuen Ländern 1990 bis 2005	389
5.25	Bevölkerungsentwicklung und -prognosen für Deutschland 1970 bis 2010	393
5.26	Entwicklung der öffentlichen Verschuldung 1989 bis 1995	394
5.27	Entwicklung der Bauinvestitionen nach Sparten in West- sowie in Gesamtdeutschland 1985 bis 1995	395
5.28	Bauinvestitionen je Einwohner in West- und Ostdeutschland	396
5.29	Trend-Entwicklung und -Projektion der Bautätigkeit in West- und Gesamtdeutschland 1980 bis 2005 bzw. 1991 bis 2005	398
6.1	Die deutsche Bauwirtschaft	402
6.2	Betriebsgrößenklassen im westdeutschen Bauhauptgewerbe	406
6.3	Anteil des Fertigteilbaus an den Baugenehmigungen	410

<u>Abb.-Nr.</u>		<u>Seite</u>
6.4	Produktion im westdeutschen Bauhauptgewerbe 1980 bis 1994	412
6.5	Zusammenhänge der Gliederung nach Bau- wesen, Bauindustrie und Bauwirtschaft in der ehemaligen DDR	415
6.6	Qualifikationsstruktur der Baubeschäftigten in der DDR 1989	416
6.7	Entwicklung des Wohnungsbestandes in West- deutschland	423
6.8	Anteile der Bausparte an den westdeutschen Bauinvestitionen 1970 bis 1994	425
6.9	Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit in West- deutschland insgesamt sowie im sozialen Wohnungsbau 1950 bis 1994	427
6.10	Trendentwicklung der westdeutschen Bausparte im Vergleich	449
6.11	Konjunktur- und Trendentwicklung des aggregierten westdeutschen Bauvolumens 1980 bis 2005	450
6.12	Bauinvestitionen nach Sparten in den neuen Ländern 1989 bis 1994 und Projektion bis 1998	453
6.13	Trend-Entwicklung im -Projektion der Bautätigkeit in West- und Gesamtdeutschland 1980 bis 2005 bzw. 1991 bis 2005	456



# 1 Untersuchungsziele sowie gesamtwirtschaftliche Bedeutung der deutschen Bauwirtschaft

## 1.1 Anlaß, Ziele und Inhalt der Studie

Kaum daß die westdeutsche Bauwirtschaft die letzte tiefgreifende, von etwa Mitte der siebziger bis gegen Ende der achtziger Jahre dauernde *Strukturanpassungskrise* bewältigt hatte, stellten sich ihr zwei neue, wohl noch größere Herausforderungen: Die Öffnung zum *Europäischen Binnenmarkt* und die Integration des ostdeutschen zu einem *gesamtdeutschen Bausektor*.

Deutlicher und intensiver als derzeit in der Realität kann man sich sektorspezifische Umbruchsituationen in der Wirtschaft und die damit einhergehenden Herausforderungen durch neue Märkte und zusätzliche Wettbewerber in Friedenszeiten kaum vorstellen. Die traditionell eher binnenorientierte und (deshalb) "statische" *Bauwirtschaft in Deutschland* ist durch diese und andere "Öffnungen" und Markterweiterungen ungewöhnlich heftig in Bewegung geraten. Diese besondere *Strukturdynamik* und Fragen nach den *Konsequenzen und Perspektiven* waren Anlaß und Auslöser für die vorliegende Studie.

### 1.1.1 Hintergrund und Ansatzpunkte der Untersuchung

Der *Bausektor* zählt auch in der deutschen Volkswirtschaft zu den Wirtschaftsbereichen mit herausgehobener Bedeutung. Nicht nur sein quantitativ hohes Gewicht - gemessen etwa am Beitrag zum Bruttoinlandsprodukt oder an der Beschäftigtenzahl -, sondern auch eine Reihe von Besonderheiten verleihen ihm die Rolle eines "*Schlüsselsektors*": Die engen Verflechtungen mit anderen Wirtschaftszweigen, die Langlebigkeit und "Auffälligkeit" der Bauwerke sowie die - teilweise damit zusammenhängenden - besonders intensiven Staatseingriffe und die Bedeutung der Gebäude und Tiefbauten als Produktionsvoraussetzung und Standortfaktor sowie zur Erfüllung des Grundbedürfnisses "Wohnen" sind hier in erster Linie zu nennen.

In diesem zentralen Wirtschaftsbereich und "um diesen herum" haben sich in den beiden deutschen Teilstaaten und durch die Wiedervereinigung eine ganze Reihe von *einschneidenden Veränderungen* vollzogen, auf die hier einleitend nur mit wenigen Stichworten hingewiesen werden soll:

- **Nachfrage nach Bauleistungen:**

Partielle Sättigungserscheinungen oder doch unterschiedlich stark ausgeprägte Abschwächungen der Baunachfrage in allen drei Bausparten seit Mitte der siebziger Jahre hatten in Westdeutschland eine gravierende *Strukturanpassungskrise* ausgelöst, die erst zu Beginn der neunziger Jahre langsam von einer (überwiegend von den privaten Baubereichen getragenen) *Trendwende* nach oben abgelöst wurde. Die anhaltende Nachfrageschwäche im öffentlichen Bau führt zu einer Fortdauer der strukturellen Verschiebungen, zu denen (wenn auch zunächst wohl nur in quantitativ geringem Umfang) auch die *"Privatisierung"* bislang öffentlicher Einrichtungen und Bauvorhaben beiträgt.

Der stark "transfergestützte" steile Aufschwung in den neuen Bundesländern bringt eine massive regionale Verschiebung der insgesamt wieder steigenden Baunachfrage mit sich.

- **Angebot an Bauleistungen:**

Nachfragerückgang und Strukturverschiebungen hatten im ehemaligen Bundesgebiet eine *Intensivierung des Wettbewerbs* und in dessen Folge scharfe Kapazitätsanpassungen mit Beschäftigtenabbau und Entlassungen sowie eine steigende Zahl von Insolvenzen zur Folge. Mit der Verschärfung der Wettbewerbssituation und dem wieder steigenden Nachfragenvolumen gingen einerseits ein *"Mechanisierungsschub"*, andererseits Bemühungen um die Anhebung der Qualitätsstandards sowie um eine Verbreiterung und Vertiefung der *Produktpalette* einher.

In Ostdeutschland durchleben Betriebe und Beschäftigte nach einem schmerzhaften Anpassungsprozeß jetzt einen "phönixgleichen" Wiederanstieg.

- **Internationalisierung bzw. Europäisierung der Baumärkte:**

Mit dem Wiedererstarken des deutschen *Auslandsbaus* (nach zwischenzeitlich scharfem Einbruch), aber auch mit der Vollendung des EG-Binnenmarktes und der Schaffung und Erweiterung der *Europäischen Union* ergaben sich einerseits größere "Exportchancen", andererseits aber ein verschärfter Wettbewerb auf den heimischen Baumärkten durch ausländische Unternehmen, insbesondere aber durch *billigere Arbeitskräfte*. Selbst bei den Wirtschaftszweigssystematiken werden gravierende Veränderungen eintreten. Mit den Umbrüchen in *Ostmittel- und Osteuropa* sowie mit den damit verbundenen Grenzöffnungen haben sich Chancen und Risiken nochmals erweitert. Als neue Dimension werden die Baumärkte in und die Konkurrenten aus *Südostasien* hinzukommen.

#### - **Vereinigung Deutschlands:**

Als bereits angesprochener Spezialaspekt mit kaum zu unterschätzender Bedeutung für den Gesamtmarkt wie für die Vielzahl regionaler Baumärkte in Deutschland sind die *epochalen Veränderungen* durch den Zusammenbruch des DDR-Regimes und den Beitritt der neuen Länder zum Geltungsbereich des Grundgesetzes hinzugekommen. Für Niveau und Struktur von Unternehmen, Betrieben und Beschäftigten sowie für die Kapitalausstattung im deutschen Bausektor ergeben sich tiefgreifend veränderte Ausgangsbedingungen und Perspektiven.

An einer derartigen *"Nahtstelle"* von Entwicklungen besteht einerseits ein besonderer *Reiz*, andererseits entstehen auch zahlreiche *Risiken* und (Abgrenzungs-)Schwierigkeiten für die Bearbeitung einer *"Darstellung und Analyse des Strukturwandels der Bauwirtschaft in den alten und neuen Bundesländern"* (so die erweiterte Aufgabenbeschreibung). An provozierenden Anlässen und interessanten Anknüpfungspunkten für eine derartige *Strukturuntersuchung* - sowohl mit übergreifenden als auch mit Detailanalysen - gibt es also keinen Mangel, eher könnten Themenvielfalt und Materialfülle abschreckend wirken.

Für ihre Zwecke nützliche Informationen erwarten von einer derartigen Studie zum jetzigen Zeitpunkt außer der (Fach-)Politik sowie Wissenschaft und angewandter Forschung vor allem sämtliche Akteure auf den *deutschen Bau- und Immobilienmärkten*, also Anbieter von und Nachfrager nach Bauwerken und Bauleistungen; aber auch von den anderen Bereichen unserer Volkswirtschaft ist der Bausektor stets mit besonderem Interesse beobachtet worden.

#### **1.1.2 Problemstellung, Einordnung und Aufbau der Untersuchung**

Die oben in der Form eines Untertitels noch einmal präzisierte Vorgabe für diese Studie beschreibt knapp, aber umfassend die zu behandelnden Teilaspekte der *deutschen Bauwirtschaft*. Im einzelnen sollen folgende Bereiche und Kenngrößen der heimischen *Bau- und Immobilienmärkte* vorrangig angesprochen werden:

- *Baukapazitäten sowie Niveau von Produktion, Beschäftigung, Kapitaleinsatz und Produktivität.*
- *Entwicklungen des (west- und ost-)deutschen Baumarktes.*
- *Speziell für die neuen Bundesländer: Entwicklung der Privatisierung sowie ostdeutsche Bauwirtschaft im Wettbewerb.*
- *Stellung der deutschen Bauwirtschaft zur europäischen und "internationalen" Konkurrenz.*