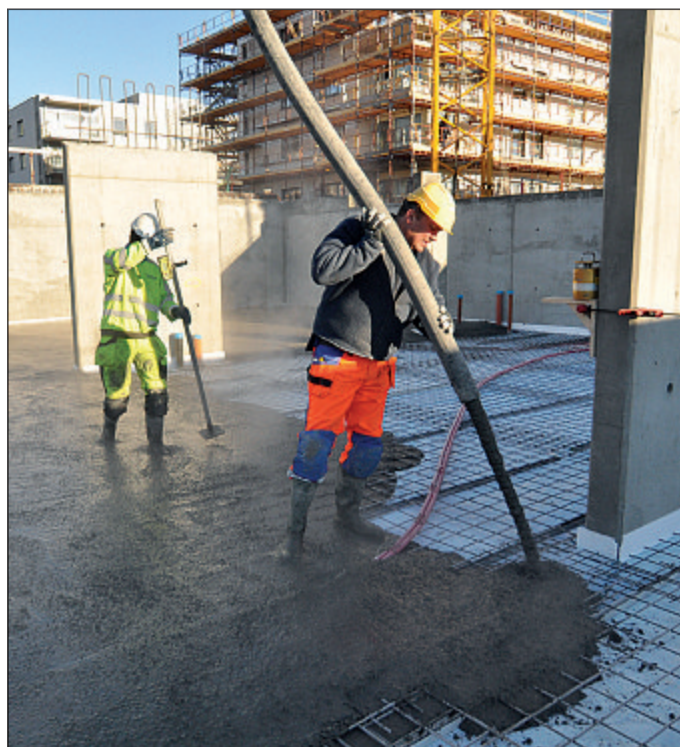


Gastbeitrag

# Die Schere geht auf

Der Zusammenhang zwischen der Entwicklung der Bauinvestitionen einerseits und der wertmäßigen Produktion mineralischer Baustoffe andererseits war immer stark ausgeprägt. Allerdings ist diese Korrelation in den letzten Jahren schwächer geworden. Diese Veränderung haben Michael Basten, Hauptgeschäftsführer, und Christian Engelke, Geschäftsführer Volkswirtschaft beim Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden (BBS), für uns untersucht und die Ergebnisse zusammengefasst.



Die Produktion von Baustoffen und die Entwicklung der Bauinvestitionen driften auseinander. Die Erklärungsansätze für dieses Auseinanderdriften sind vielschichtig.

FOTOS: HEIDELBERG CEMENT

Über einen langen Zeitraum konnte ein enger Zusammenhang zwischen den Investitionen in Bauten und der Produktion mineralischer Baustoffe nachgewiesen werden (vgl. Abb. 1, Seite 25). Ab etwa 2008 weist die Statistik jedoch spürbare Änderungen auf. Insbesondere auf dem Höhepunkt der Wirtschaftskrise 2009 brach die Produktion mineralischer Baustoffe – anders als die Bauinvestitionen – drastisch ein. 2010 und 2011

erfolgte ein Erholungsprozess, bei dem die Baustoffproduktion etwas stärker anstieg als die Bauinvestitionen. Zwischen 2012 und 2015 sind wieder schwächere Steine-Erden-Produktionszahlen zu verzeichnen.

Diese Diskrepanz zwischen beiden Größen lässt sich auch statistisch anhand des Korrelationskoeffizienten "r" nachweisen. Dieser misst den linearen Zusammenhang zwischen zwei Variablen mit Ausprägungen von -1

bis +1. Bei einem Wert von +1 besteht ein vollständig positiver linearer Zusammenhang zwischen den betrachteten Variablen. Danach beläuft sich die Korrelation zwischen Bauinvestitionen und Baustoffproduktion für den Zeitraum zwischen 1995 und 2008 auf 0,99. Für den Zeitraum von 2009 bis 2015 liegt der Korrelationskoeffizient hingegen mit 0,89 deutlich niedriger.

Die stärkere Diskrepanz zwischen den Bauinvestitionen und der Pro-

duktion mineralischer Baustoffe kann nicht in quantitativer Form auf einzelne Ursachen zurückgeführt werden. Allerdings lassen sich drei Hauptgründe für diese Entwicklung identifizieren:

### Bedeutung von Bestandsinvestitionen

Mit der Baukrise ab Ende der 90er Jahre hat der Neubau innerhalb der Bauwirtschaft an Bedeutung verloren, während Maßnahmen im Bestand wichtiger geworden sind. Da das Bauen im Bestand im Vergleich zum Neubau weniger materialintensiv ist, besteht bei gleichem Investitionsniveau eine deutlich geringere spezifische Materialintensität. Diese strukturelle Verschiebung ist zurückzuführen auf einen höheren Bedarf an Erhaltungsmaßnahmen im Hoch- und Tiefbau sowie – speziell im Wohnungsbau – auf die in der vergangenen Dekade gestiegene Bedeutung energetischer Sanierungen. Während sich dieser Effekt im Wohnungsbau durch den deutlich ansteigenden Neubau inzwischen wieder abschwächt, machen sich im Tiefbau massive Strukturverschiebungen von Neubau- zu Erhaltungsmaßnahmen bemerkbar. So wurden viele Neubaulprojekte u.a. im ostdeutschen Fernstraßen- und Eisenbahnnetz inzwischen abgeschlossen, so dass die insgesamt steigenden Infrastrukturinvestitionen zum überwiegenden Teil dem Bereich der (im Vergleich zum Neubau deutlich weniger materialintensiven) Erhaltungsmaßnahmen zugutekommen.

### Strukturwandel der Wohnungsbaunachfrage

Seit geraumer Zeit verlagert sich die Wohnungsnachfrage zunehmend in die Ballungszentren. Auch wird in peripheren Lagen deutlich weniger Bauland ausgewiesen als noch vor einigen Jahren. Unter anderem aufgrund der im Vergleich zum ländlichen Raum viel höheren Baulandpreise fand ab 2010 eine deutliche Verschiebung der Wohnungsnachfrage in Richtung Ge-

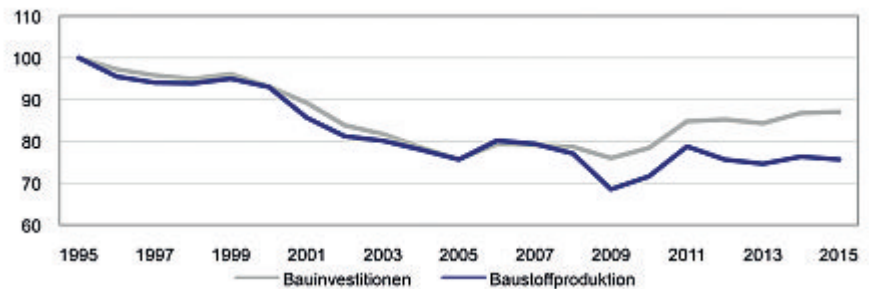


Abbildung 1: Die reale Entwicklung der Bauinvestitionen und der Baustoffproduktion (jew. 1995=100). QUELLE: STATISTISCHES BUNDESAMT

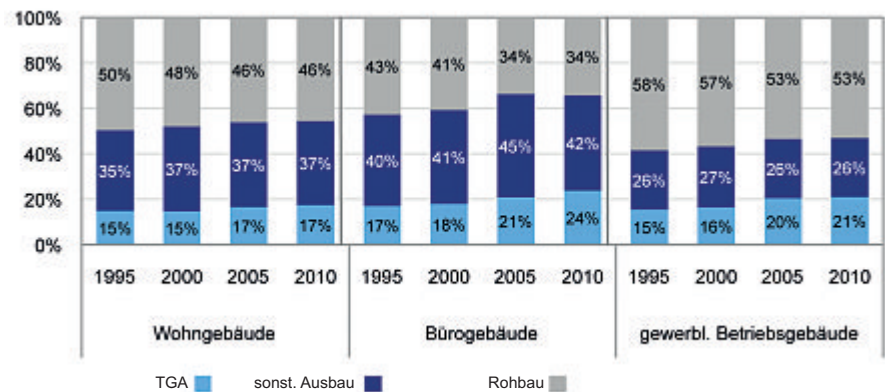


Abbildung 2: Anteile der Gebäudetechnik, des sonstigen Ausbaus und des Rohbaus an den Kosten für Bauleistungen am Bauwerk (Kostengruppe 300/400). QUELLE: STATISTISCHES BUNDESAMT

schosswohnungsbau statt: Betrug der Anteil des Ein- und Zweifamilienhausbaus an den neuerrichteten Wohnungen 2005 noch knapp 70 Prozent, so ist dieser bis 2015 auf nur noch 43 Prozent gesunken. Damit nimmt der spezifische Baustoffein-

satz je fertiggestellter Wohneinheit deutlich ab. So ist z. B. der auf die einzelne Wohnung entfallende Anteil am Fundament, an der Fassade und am

### Zusammensetzung der Bauinvestitionen

Dach erheblich geringer als bei einem freistehenden Einfamilienhaus. Definitionsgemäß umfassen die Bauinvestitionen nicht nur die Bauleistungen an Gebäuden, sondern auch mit dem Bau und dem Immobilienerwerb verbundene Dienstleistungen (z.B. Architekten- und Maklerleistungen) sowie die Erstellung derjenigen Einrichtungen, die mit dem Bau fest verbunden sind (z.B. Aufzüge und Heizungen). In den vergangenen Jahren haben solche „baufremden“ Gebäudeanteile an Bedeutung gewonnen. So werden aufgrund des steigenden Anteils des Geschosswohnungsbaus verstärkt Aufzüge installiert. Die Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebereich geht einher mit dem Einbau moderner Heizungen und automatischer Lüf-

**„Die Produktion mineralischer Baustoffe dürfte in Relation zu den Bauinvestitionen weiter schwächer wachsen.“**

Michael Basten/Christian Engelke

Heizungen und automatischer Lüf-

tungssysteme. Der zunehmende Anteil der Gebäudetechnik an den Baukosten schlägt sich auch im Wägungsschema des Statistischen Bundesamtes für die Baupreise nieder. In dem Index, der in der Summe die Preisentwicklungen für Bauleistungen am Bauwerk zusammenfasst, ist der Anteil der auf die technische Gebäudeausrüstung (TGA) entfallenen Bauleistungen von 1995 bis 2010 stetig angestiegen, während der Anteil des materialintensiven Rohbaus gesunken ist (vgl. Abb. 2). Bislang liegen keine aktuelleren Daten vor; es ist jedoch davon auszugehen, dass die Gebäudetechnik seit 2010 u.a. durch die verschärften Energieeinsparvorschriften weiter an Bedeutung gewonnen hat und der Anteil des Rohbaus damit weiterhin rückläufig ist.

### Einfluss weiterer Faktoren

Neben den oben genannten Entwicklungen haben wir weitere mögliche Faktoren untersucht, die zum

Auseinanderlaufen von Bauinvestitionen und mineralischer Baustoffproduktion beitragen können. Hierzu gehören:

- unterschiedliche Preisentwicklungen bei den am Bau verwendeten Erzeugnissen;
- Verschiebungen im Substitutionswettbewerb zwischen einzelnen Baustoffen, etwa zwischen mineralischen Erzeugnissen und Holz;
- veränderte Außenhandelsquote bei Baustoffen und potentiell stärkerer Importdruck;
- veränderte Abnehmerstruktur bzw. verringerte Nachfrage nach Steine-erden-Erzeugnissen durch andere Industriezweige (etwa Stahl, Chemie).

Unsere Analyse hat jedoch ergeben, dass diese Aspekte für die Diskrepanz von Bauinvestitionen und Baustoffproduktion nur eine untergeordnete Rolle spielen. Im Wesentlichen dürfte das Auseinanderdriften der beiden Größen damit auf die drei oben genannten, hier ausführlicher

diskutierten Faktoren zurückzuführen sein.

### Fazit: Die Diskrepanz wird Bestandteil bleiben

Die aktuelle Diskrepanz zwischen Bauinvestitionen und Baustoff-, Steine-und-Erden-Produktion ist nicht monokausal zu erklären. Vielmehr können verschiedene Gründe identifiziert werden, die sich überlagern bzw. gegenseitig verstärken und in der Summe dazu führen, dass sich die Baustoffproduktion im Verhältnis zu den Bauinvestitionen unterproportional entwickelt hat. Hierbei stehen die geringere Bedeutung von Neubaumaßnahmen im Tiefbau, der Trend zum Geschosswohnungsbau sowie der deutlich gestiegene Anteil der technischen Gebäudeausrüstung an den Baukosten im Vordergrund.

Es ist davon auszugehen, dass diese Faktoren auch künftig wirksam sind. Insgesamt dürfte die Produktion mineralischer Baustoffe in Relation zu den Bauinvestitionen damit auch in den nächsten Jahren schwächer wachsen (bzw. stärker schrumpfen). Das jeweilige Ausmaß der Diskrepanz ist neben der Entwicklung in den einzelnen Bausparten auch von den Witterungsverhältnissen im Betrachtungsjahr abhängig. Bei starken Ausreißern werden sich zudem – wie in den Vorjahren – statistische Gegenbewegungen bemerkbar machen.

## Statistische Bundesamt

### Baugenehmigungen steigen

Im Zeitraum Januar bis Februar 2016 wurden in Deutschland 33,1 Prozent oder 13 500 mehr Baugenehmigungen von Wohnungen erteilt als im Vorjahreszeitraum. Wie das statistische Bundesamt mitteilt, betraf das insgesamt 54.200 Wohnungen. Eine höhere Zahl an genehmigten Wohnungen im entsprechenden Zeitraum hatte es zuletzt im Jahr 2004 gegeben (58 500).

Von den genehmigten Wohnungen waren 45 400 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (plus 31,9 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Dieses starke Plus resultierte aus dem Anstieg von Baugenehmigungen für Wohnungen in Einfamilienhäusern (plus 33,4 Prozent beziehungsweise plus 4 100 Wohnungen), in Zweifamilienhäusern (plus 31 Prozent beziehungsweise plus 800 Wohnungen) und in Mehrfamilienhäusern (plus 23,7 Prozent beziehungsweise plus 4 300 Wohnungen). Die Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohnheimen haben sich mehr als verdoppelt (plus 118 Prozent beziehungsweise plus 1 800 Wohnungen). Die Zahl der Wohnungen, die durch genehmigte Um- und Ausbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstanden sind, erreichte im Januar und Februar 2016 mit 8 100 Wohnungen den höchsten Wert seit den ersten beiden Monaten des Jahres 1997.

Der umbaute Raum der genehmigten neuen Nichtwohngebäude erhöhte sich im Januar und Februar 2016 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 4,9 Millionen Kubikmeter auf 29,4 Millionen Kubikmeter (plus 20,1 Prozent). Diese Entwicklung ist ausschließlich auf einen Anstieg der Genehmigungen bei den nichtöffentlichen Bauherren (plus 23,6 Prozent) zurückzuführen. Bei den öffentlichen Bauherren kam es dagegen zu einem Rückgang der Genehmigungen um 8,3 Prozent.

## Die Autoren



Michael Basten ist seit 2008 Hauptgeschäftsführer beim Bundesverband Baustoffe – Steine und Erden (BBS).



Christian Engelke ist seit 2007 beim bbs und hier als Geschäftsführer Volkswirtschaft tätig.