

Zur Lage der Bauwirtschaft im Frühjahr 1974

Die unterschiedliche Entwicklung in der Bauwirtschaft im Laufe des Jahres 1973 hat diesen Wirtschaftszweig verstärkt in den Brennpunkt konjunkturpolitischer Interessen gerückt. Ganz besonders trifft dies für den Wohnungsbau zu, den wichtigsten Sektor des Hochbaus. Hier herrscht zur Zeit in der Öffentlichkeit eine gewisse Unsicherheit, die nicht zuletzt auf die recht widersprüchlichen Verlautbarungen der verschiedenen Interessengruppen zurückzuführen ist.

Trotz Wohnungsbaurekord hoher Bauüberhang

Nachdem die Bauwirtschaft in das Jahr 1973 mit einem Überhang von rund 198 000 genehmigten, jedoch noch nicht fertiggestellten Wohnungen gegangen war, zeichnete sich schon frühzeitig ab, daß dieses Jahr ein neues Rekordergebnis im Wohnungsbau bringen würde, zumal bei über der Hälfte der im Bauüberhang befindlichen Wohnungen der Rohbau bereits abgeschlossen war. Die Zahl der 1973 fertiggestellten Wohnungen stellt nun auch mit rund 119 000 Einheiten das höchste Jahresbausergebnis der Nachkriegszeit dar.

Trotz dieser hohen Jahresbauleistung und obwohl infolge der Stabilitätsmaßnahmen von Bundesregierung und Bundesbank die Genehmigungszahlen für Wohnungen ab Mitte 1973 erheblich zurückgingen, lag der Bauüberhang ins Jahr 1974 mit rund 189 000 Wohnungen nur um knapp 5% unter der Vorjahreszahl. Besonders bemerkenswert ist, daß dabei der Anteil der noch nicht begonnenen Wohnungsbauvorhaben mit 29,5% nur ganz unwesentlich über dem langjährigen Durchschnitt lag. Vom Bauüberhang zu Beginn des Jahres 1974 waren 98 000 Wohnungen schon rohbaufertig und somit Beschäftigungsobjekte für das Ausbaugewerbe. 35 000 Wohnungen befanden sich im Rohbau und beanspruchten damit noch Kapazitäten des Bauhauptgewerbes. Der Rest von 56 000 noch nicht begonnenen Wohnungen ist teils Bestandteil der Auftragsbestände des Bauhauptgewerbes, teils ist er noch nicht marktwirksam geworden.

Kein weiterer Nachfragerückgang

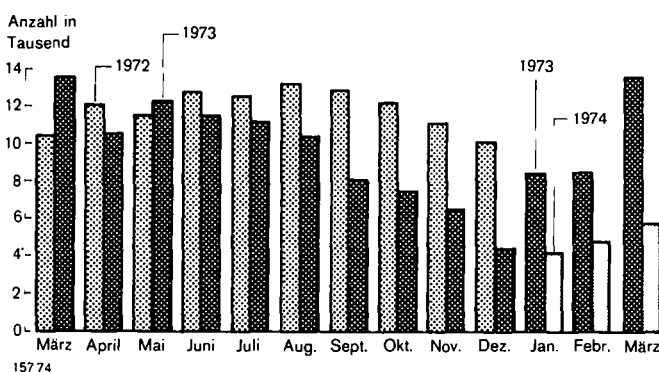
Die Genehmigungszahlen der ersten beiden Monate des Jahres 1974 deuten auf eine gewisse Stabilisierung der Wohnungsbau-nachfrage hin, wobei das Niveau jedoch um rund ein Viertel unter dem des „Normaljahres“ 1970 liegt. Mit Ausnahme der gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsunternehmen war im Februar kein weiterer Nachfragerückgang der übrigen Bauherren zu verzeichnen. Vielmehr war hier ein geringfügiger saisonaler Anstieg zu beobachten, der aber als Einzelwert noch keine Schlußfolgerungen für die künftige Entwicklung zuläßt. Lediglich bei den öffentlichen Bauherren ergab sich

ein stärkerer Anstieg, der jedoch wegen des geringen Anteils dieser Bauherrengruppe am Wohnungsbau keine größere Bedeutung für die Gesamtnachfrage hat.

Der übrige Hochbau – darunter fallen vor allem gewerbliche Bauten wie Betriebs- und Bürogebäude sowie Hochbauten der öffentlichen Hand – ging in das Jahr 1974 mit einem gegenüber dem Vorjahr praktisch unveränderten Bauüberhang (+0,9%). Dabei lag der Anteil der noch nicht begonnenen Vorhaben geringfügig unter dem des Vorjahres. Hier ist zu Beginn des Jahres von seiten der privaten Nachfrage wohl vor allem wegen der Unsicherheit über die künftige Konjunktur-entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen eine deutliche Zurückhaltung zu erkennen. Zwar scheint das von der Ölkrise verursachte Dezembertief überwunden zu sein, doch liegt der Februarwert für das genehmigte Bauvolumen, gemessen an der Kubikmeterzahl umbauten Raumes, immer noch um rund 18% unter dem entsprechenden Vorjahreswert. Daß sich die Nachfrage im Nichtwohnbau insgesamt zu Beginn des Jahres dennoch im Vergleich zum Vorjahr wieder leicht belebt hat, ist auf einen kräftigen Nachfragestoß der öffentlichen Bauherren zurückzuführen. Hier hat sich im Februar das genehmigte Bauvolumen im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt.

Schaubild 1

Erteilte Baugenehmigungen für Wohnungen
in Wohn- und Nichtwohnbauten



Auftragseingänge auf Normalstand

Der Rückgang der Genehmigungszahlen für Wohnungen ab Mitte 1973 führte beim Bauhauptgewerbe rasch zu einem Sinken der Auftragseingänge mit Tiefstand im Juli. Im weiteren Verlauf des vergangenen Jahres pendelten sich die Auftrags-

Tabelle 1
Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohnbauten

Bauherr	Januar			Februar		
	1973	1974	Veränderung in %	1973	1974	Veränderung in %
Unternehmen	865	341	-60,6	1 286	542	-57,9
Gemeinnützige Wohn- und ländliche Siedlungsunternehmen	1 368	837	-38,8	1 017	514	-49,5
Sonstige Wohnungsunternehmen	1 283	431	-66,4	1 104	461	-58,2
Öffentliche Bauherren	499	113	-77,4	337	352	+ 4,5
Private Haushalte	4 250	2 289	-46,1	4 810	2 878	-40,2
Insgesamt	8 265	4 011	-51,5	8 554	4 747	-44,5

Tabelle 2
Baugenehmigungen im Nichtwohnbau
in 1000 cbm umbauten Raumes

Bauherr	Januar			Februar		
	1973	1974	Veränderung in %	1973	1974	Veränderung in %
Unternehmen und freie Berufe	1 606	1 428	- 11,1	1 959	1 599	- 18,4
darunter						
Bürogebäude	191	361	+ 88,9	111	127	+ 14,6
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	131	172	+ 31,1	128	193	+ 51,3
Gewerbliche Betriebsgebäude	1 227	864	- 29,6	1 672	1 230	- 26,4
Öffentliche Bauherren	807	1 095	+ 35,8	390	840	+ 115,4
darunter						
Anstaltsgebäude	35	86	+ 149,1	37	58	+ 56,1
Bürogebäude	4	28	+ 527,3	5	13	+ 154,0
Schulgebäude	294	271	- 7,8	85	313	+ 270,5
Sonstige Nichtwohnbauten	470	648	+ 37,9	256	446	+ 74,3
Private Haushalte	60	67	+ 12,4	39	28	- 28,2
Insgesamt	2 473	2 590	+ 4,7	2 388	2 467	+ 3,3

eingangsindices jedoch um den Wert des Jahres 1971 ein, das als gutes Normaljahr im Wohnungsbau angesehen werden kann. Zu Beginn 1974 zeichnet sich sogar eine gewisse Erholung der Auftragslage im Bereich des Wohnungsbaus ab; denn während die Auftragseingänge im Januar noch um rund 41% unter denen des Vorjahresmonats lagen, betrug der Abstand im Februar noch 33%. Ob sich hieraus aber eine wieder steigende Tendenz entwickeln wird, bleibt abzuwarten. Die wenigen vorliegenden Werte lassen diesen Schluß jedenfalls noch nicht zu.

Auch im übrigen Hochbau lagen die Auftragseingänge zu Beginn des Jahres durchweg unter den entsprechenden Vorjahreswerten. Zieht man jedoch statt der sehr hohen Werte des Jahres 1973 die entsprechenden Zahlen der Jahre 1971 und 1972 heran, die man eher als Normaljahre betrachten kann, so ergibt sich ein weit günstigeres Bild, so daß auch hier wohl mit Recht von einem Normalisierungsprozeß gesprochen werden kann.

Beim Tiefbau insgesamt entspricht die Auftragslage in den ersten zwei Monaten des Jahres dem Stand der entsprechenden Vorjahreszeiträume. Eine kräftige Belebung war hier beim Straßenbau zu verzeichnen, so daß sich der Auftragseingangsindex für diesen Bereich nach erheblichem Rückgang im letzten Drittel 1973 wieder auf einem etwas günstigeren Niveau befindet.

Die ab Mitte 1973 sinkenden Auftragseingänge ließen die Auftragsbestände beim Bauhauptgewerbe verhältnismäßig rasch abnehmen. Zu Beginn des Jahres 1974 befindet sich der Index der Auftragsbestände auf dem Niveau des Jahresbeginns 1972. Die späteren extrem hohen Auftragsbestände, also etwa von Sommer 1972 bis Sommer 1973, dürfen sicherlich nicht als Gradmesser herangezogen werden, doch ist es durchaus möglich, daß selbst gegenüber dem wohl noch als normal anzusprechenden Jahresanfang 1972 die Reichweiten

der Auftragsbestände im Bauhauptgewerbe zu Beginn dieses Jahres nicht unerheblich unter den damaligen Reichweiten liegen. Es muß dabei nämlich berücksichtigt werden, daß heute im Bauhauptgewerbe gegenüber 1972 vergrößerte Kapazitäten vorliegen.

Weniger Hilfskräfte beschäftigt

Der schon Ende 1973 zu beobachtende Beschäftigtenrückgang im Bauhauptgewerbe hielt auch zu Beginn dieses Jahres an. Fast ausschließliche Ursache dieses Rückgangs ist eine weitere Verstärkung der schon seit längerer Zeit zu verzeichnenden rückläufigen Tendenz bei den vorwiegend von ausländischen Arbeitern gestellten Werkern und Fachwerkern. Die für die Bauwirtschaft wohl inzwischen ungewohnt niedrigen Auftragsbestände vor allem im Wohnungsbau, die noch durch den äußerst milden Winter ohne Arbeitspausen mit Schlechtwettergeld verhältnismäßig schnell geschrumpft sein dürften, haben offenbar dazu geführt, daß gerade bei dieser Beschäftigtengruppe vorsichtig disponiert wird, während beispielsweise bei den kaufmännischen und technischen Angestellten immer noch eine leichte Zunahme im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum zu beobachten ist.

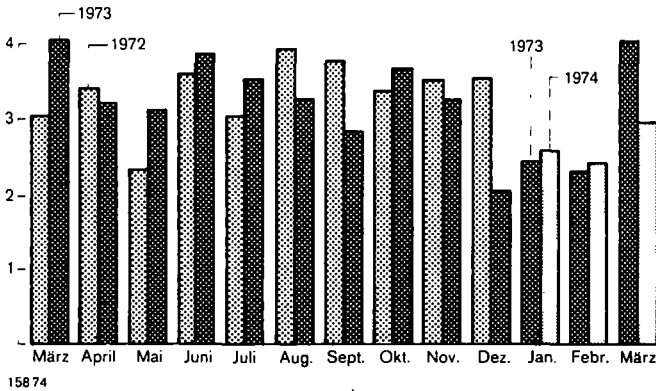
Einschränkend zu den Daten der *Tabelle 3* und auch *4* muß allerdings bemerkt werden, daß es sich hierbei um Zahlen handelt, die mit Hilfe der gemeldeten Werte der Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten hochgerechnet wurden. In Anbetracht der Tatsache, daß in den Betrieben mit unter 20 Beschäftigten rund ein Viertel aller Arbeitskräfte im Bauhauptgewerbe tätig ist, ist bei abweichendem Trend dieser kleineren Betriebe ein gewisser Fehler durchaus möglich, der sich aber doch in relativ engen Grenzen halten dürfte, da diese Betriebe in der Regel weniger konjunkturempfindlich reagieren.

Tabelle 3
Beschäftigte im Bauhauptgewerbe

Beschäftigtengruppe	Januar 1973	Januar 1974	Veränderung in %	Februar 1973	Februar 1974	Veränderung in %
Beschäftigte insgesamt	217 210	211 599	- 2,6	221 314	214 180	- 3,2
davon						
Inhaber und Mitinhaber	12 501	12 209	- 2,3	12 497	12 275	- 1,8
Kaufmännische und technische						
Angestellte und Lehrlinge	22 231	22 777	+ 2,5	22 193	22 738	+ 2,5
Polier, Meister (angestelltenversicherungs-						
pflichtig) und Facharbeiter nach Tarif-						
gruppe I-III	119 461	119 103	- 0,3	121 461	121 128	- 0,3
Fachwerker, Werker und sonstige Beschäftigte						
(Tarifgruppe IV-V)	60 092	54 257	- 9,7	62 154	54 780	- 11,9
Gewerbliche Lehrlinge, Umschüler,						
Anlernlinge und Praktikanten	2 925	3 253	+ 11,2	3 009	3 259	+ 8,3

Baugenehmigungen für Nichtwohngebäude

Umbauter Raum in Millionen cbm



Insgesamt weniger Arbeitsstunden

Zu Beginn dieses Jahres hielt die sinkende Tendenz der im Bauhauptgewerbe geleisteten Arbeitsstunden im Hochbaubereich weiter an. Besonders stark war im Vorjahresvergleich entsprechend der verschlechterten Auftragslage die Abnahme im Wohnungsbau, doch wurden im Februar auch beim gewerblichen und industriellen Hochbau weniger Arbeitsstunden geleistet als im Vorjahr. Der Rückgang erklärt sich sowohl aus der Abnahme der Arbeiterzahl (Fachwerker und Werker) als auch aus einer Reduzierung der individuellen Arbeitszeit vor allem durch Abbau von Überstunden.

Im Tiefbau dagegen war in allen Bereichen eine kräftige Zunahme der geleisteten Arbeitsstunden entsprechend der gegenüber dem Vorjahr verbesserten Auftragslage zu verzeichnen. Da jedoch auf den Tiefbau wegen der kapitalintensiveren Produktionsweise nur rund ein Viertel aller im Bauhauptgewerbe geleisteten Arbeitsstunden entfällt, wurde der Rückgang im Hochbau nicht ganz ausgeglichen. Die Zahl aller auf den Baustellen geleisteten Arbeitsstunden lag daher für das gesamte Bauhauptgewerbe im Durchschnitt der ersten beiden Monate des Jahres um rund 1% unter dem entsprechenden Vorjahresergebnis.

Differenzierte Preisentwicklung

Obwohl die Preise für einzelne Bauleistungen zu Beginn des Jahres weiter nachgaben, lösten Material- bzw. Rohstoffpreissteigerungen bei einem Großteil der Bauleistungen beachtliche Verteuerungen aus. Durchweg ergab sich für Ausbauarbeiten der höchste Preisanstieg, während sich die Preise für Rohbauarbeiten nur relativ geringfügig erhöhten und bei den Erd- und Grundbauarbeiten ausnahmslos eine sinkende Tendenz zu beobachten war. So entwickelten sich die einzelnen Preisindizes je nach Anteil der verschiedenen Rohstoffe an den Bauleistungen und je nach Gewichtung der Bauleistungen bei den Gebäudearten recht unterschiedlich.

Während der Anstieg des Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden im Februar 1974 gegenüber dem Vorjahresmonat mit 6,0% praktisch unverändert anhielt (Vorjahr 6,1%), war beim Nichtwohnbau wohl auch infolge der angespannten Wettbewerbsslage eine weitere Verlangsamung des Preisanstiegs zu verzeichnen. Für Bürogebäude betrug die Steigerung im gleichen Zeitraum 4,8%; von Februar 1972 bis Februar 1973 waren es noch 6,0% gewesen. Der Gesamtindex für gewerbliche Betriebsgebäude lag im Februar 1974 um 3,7% über dem Vorjahresmonat, während im Vorjahr eine Steigerung von 4,6% verzeichnet wurde. Hauptursache für den relativ geringen Anstieg ist hier der hohe Anteil der im Preis

rückläufigen Beton- und Stahlbetonarbeiten an den gesamten Bauleistungen bei diesem Gebäudetyp.

Die tarifliche Lohnerhöhung von 11,2% für das Baugewerbe ab 1. Mai 1974 bringt eine weitere Zunahme der Personalkosten mit sich, die sich nach bisheriger Erfahrung mit etwa 6 bis 7% in den Baupreisen niederschlagen dürfte.

Überlegungen zur weiteren Entwicklung

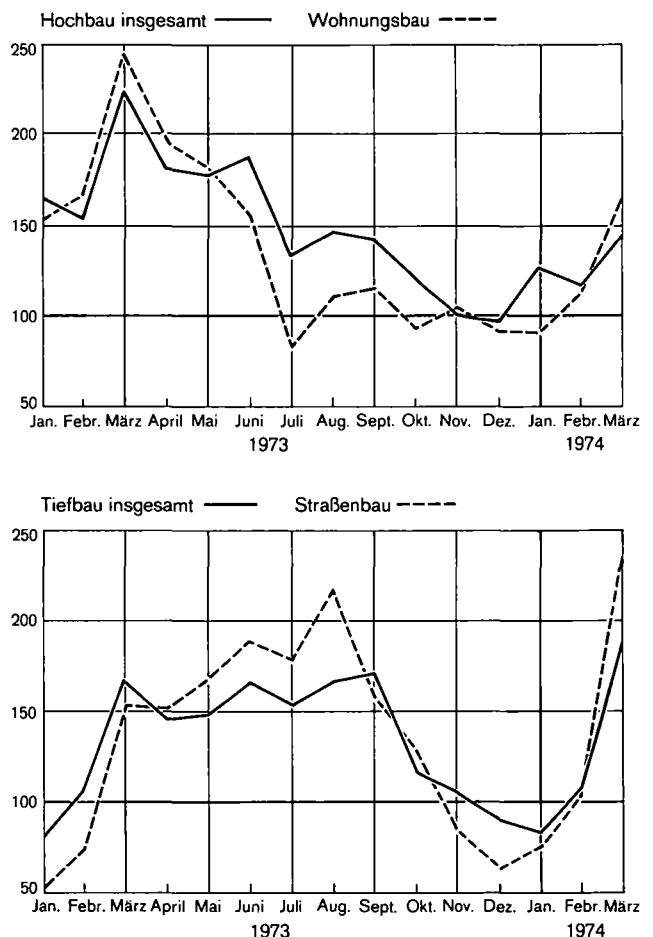
Bei kurzfristiger Betrachtung bis etwa Mitte des Jahres deuten die vorliegenden Zahlen über die Baugenehmigungen darauf hin, daß voraussichtlich keine weitere Verschlechterung der Auftragseingänge im Hochbau zu erwarten sein dürfte. Unter Berücksichtigung des zeitlichen Abstands zwischen Genehmigung und Auftragseingang ist wegen der leicht ansteigenden Genehmigungszahlen eher damit zu rechnen, daß sich die Auftragslage im weiteren Verlauf des Jahres für das Bauhauptgewerbe wieder etwas günstiger gestalten wird. Die zu Beginn des Jahres zu verzeichnende starke Nachfragezunahme der öffentlichen Bauherren im Nichtwohnbau dürfte nämlich bis spätestens im Sommer 1974 marktwirksam werden. Ob sich die im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum noch recht schwache Nachfrage der übrigen Bauherren im Nichtwohnbau wieder stärker beleben wird, hängt ganz wesentlich von der Konjunktorentwicklung im gewerblichen und industriellen Bereich ab.

Bei längerfristiger Betrachtung muß vor allem der Wohnungsbau vor einem realistischen Hintergrund gesehen werden.

Schaubild 3

Indices der Auftragseingänge im Baugewerbe

MD 1971 = 100



15974

Tabelle 4
Geleistete Arbeitsstunden im Bauhauptgewerbe

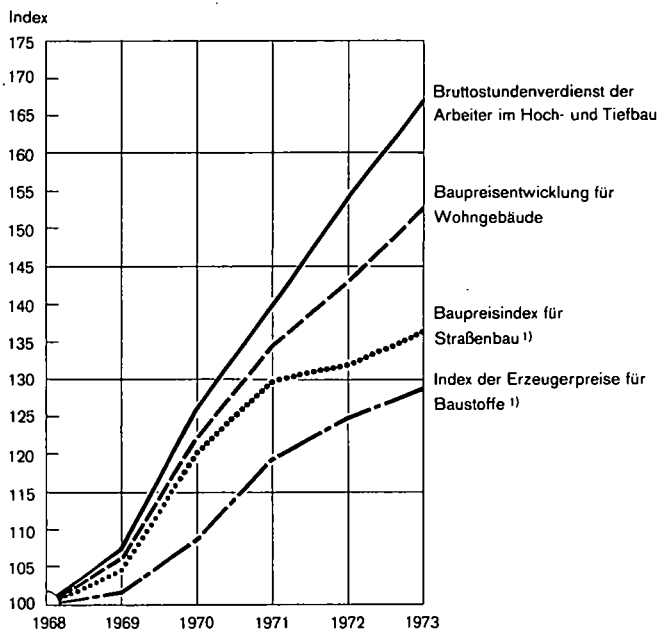
Art der Bauten	Januar 1973	Januar 1974	Veränderung in %	Februar 1973	Februar 1974	Veränderung in %
	1000	1000		1000	1000	
Hochbau insgesamt	16 999	16 428	- 3,4	18 861	17 095	- 9,4
darunter						
Wohnungsbau	10 938	9 824	- 10,2	12 029	10 155	- 15,6
Gewerblicher und industrieller Bau	3 985	4 106	+ 3,0	4 582	4 175	- 8,9
Tiefbau insgesamt	5 046	5 972	+ 18,4	5 543	6 491	+ 17,1
darunter						
Straßenbau	1 999	2 426	+ 21,4	2 151	2 543	+ 18,2
Sonstiger Tiefbau der öffentlichen Hand	2 278	2 722	+ 19,5	2 559	3 040	+ 18,8
Insgesamt	22 045	22 400	+ 1,6	24 404	23 586	- 3,4

Dazu gehört, daß etwa seit 1971 eine starke Nachfragewelle nach Wohnungen einsetzte, die nicht unbedingt dem echten Wohnungsbedarf entsprach, sondern zu einem großen Teil als durch die inflationäre Entwicklung der letzten Jahre verursachte Flucht in die Sachwerte anzusehen ist. Trotz Schaffung weiterer Kapazitäten in der Bauwirtschaft waren rapide steigende Baupreise die Folge. Da der Absatz wegen der zunächst unvermindert anhaltenden Nachfrage als gesichert galt, wurde der Bau von Wohnungen noch verstärkt. Die Rekordzahlen der letzten beiden Jahre waren das Ergebnis mit Fertigstellungen, deren Zahl um rund ein Drittel über dem langjährigen Durchschnitt von 80 bis 90 000 fertiggestellten Wohnungen pro Jahr lagen. Eine große Zahl von diesen Wohnungen erwies sich als nicht mehr absetzbar. Die amtliche Statistik wird über genauere Daten erst nach der nächsten Wohnungszählung verfügen, jedoch liegen Schätzungen des Zentralverbandes der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer für das Bundesgebiet in der Größenordnung von 150 000 leerstehenden Wohnungen, die zur Zeit weder verkäuflich noch vermietbar seien. Im Innenministerium von Baden-Württemberg geht man sogar davon aus, daß der Wohnungsbedarf der nächsten drei Jahre schon fertiggestellt oder bereits im Bau ist. Für die kommenden Jahre rechnet man dort mit einem Jahresbedarf von rund 50 bis 60 000 Wohnungen. Dieser geschätzte Jahresbedarf liegt um ungefähr die Hälfte unter dem Wohnungsbauergebnis 1973 und immer noch um rund ein Viertel unter dem langjährigen Durchschnitt.

Schaubild 4

Entwicklung wichtiger Preis- und Lohnindizes im Bauhauptgewerbe 1968 bis 1973

Originalwerte 1962 = 100, umbasiert auf 1968 = 100

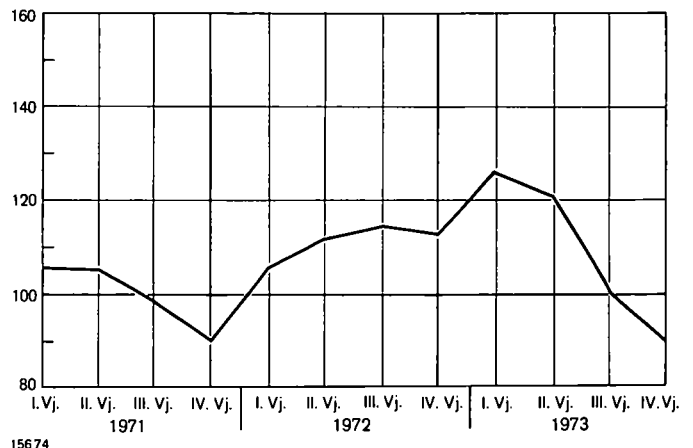


1) Bundesgebiet

155 74

Schaubild 5

Indices der Auftragsbestände im Bauhauptgewerbe
jeweils zum Quartalsende
Vj. D 1971 = 100



Überhöhte Kapazitäten im Wohnungsbau?

Unter diesen Gesichtspunkten scheint es als unvermeidlich, bestehende Wohnungsbaukapazitäten in ganz erheblichem Ausmaß in die anderen Bereiche des Hochbaus mit verstärktem Bau infrastruktureller Einrichtungen wie Schulen, Krankenhäuser, Altenheime und ähnliche umzulenken. Die zu Beginn des Jahres deutlich verstärkte Nachfrage der öffentlichen Bauherren deutet bereits in diese Richtung, jedoch ist dabei zu berücksichtigen, daß ihr Anteil am gesamten Nichtwohnbau im langjährigen Durchschnitt nur etwa ein Fünftel bis ein Viertel betragen hat. Die in Zukunft verstärkte zu erwartenden Sanierungsmaßnahmen an Altbauten dürften einen weiteren, wenn auch wesentlich geringeren Teil der Rohbaukapazitäten beanspruchen. Der Abbau der noch verbleibenden, nicht umschichtbaren Kapazitäten wird wohl auch in Zukunft zu einem Freisetzungseffekt an Arbeitskräften des Bauhauptgewerbes führen.

Daß sich diese Maßnahmen als unumgänglich erweisen dürften, wird noch an einer weiteren Tatsache deutlich: Während die Gesamtbevölkerung Baden-Württembergs von 1961 bis 1973 um 18% gewachsen ist, wird sie nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes bis 1985 nur noch um 4,8% zunehmen. Bei der deutschen Bevölkerung allein steht einem Wachstum im erstgenannten Zeitraum von 9,7% sogar eine Abnahme bis 1985 von 0,5% gegenüber.

Es dürfte daher zumindest beim Wohnungsbau die Zeit gekommen sein, bei Zahlenvergleichen als Basis nicht die extrem hohen Rekordergebnisse der Boomperiode 1972/73 heranzuziehen, sondern die Daten wieder an Ergebnissen der Normaljahre zu messen.

Dipl.-Volkswirt Hans J. Richter