

IFO-INSTITUT ZUR BAUKONJUNKTUR:

Schwache Hoffnung erst für 2004

Ganz aktuell unter dem Eindruck der Berliner Koalitionsvereinbarungen in Sachen Wohnungsbauförderung veröffentlichte das Münchener Ifo-Institut vor wenigen Tagen seine neueste Prognose zur baukonjunkturellen Entwicklung. Ifo lenkt dabei weiterhin den Blick separat auf die Situation in West- und Ostdeutschland.

Zunächst stellt das Institut fest, dass auch die aktuelle Entwicklung der Bautätigkeit nicht verstanden werden kann, ohne Hinweis und Rekurs auf den Höhenflug und damit auch auf Übertreibungen in der ersten Hälfte der 90er Jahre. In den letzten Jahren habe sich zusätzlich die weltweite, in Deutschland besonders stark ausgeprägte Wachstumschwäche sowie die daraus resultierende Verunsicherung von Investoren wie Mehltau auf Bauleistungs- und Immobilienmärkte gelegt.

Deutschland West

In diesem und auch im nächsten Jahr, so die Prognose, wird die Zahl der Fertigstellungen im Eigenheimbau deutlich unter dem

langjährigen Durchschnitt liegen. Eine anschließende Erholung dürfte nur verhalten ausfallen und ist auch nur zu erwarten bei einer deutlichen Modifikation der Pläne zur Reduzierung der Eigenheimzulage. Der Geschosswohnungsbau, sowohl bei Eigentums- wie Mietwohnungen, schießt ungebrems nach unten. Weiter verschlechterte Abschreibungskonditionen werden, so das Ifo-Institut, deshalb genau die falschen konjunkturellen Signale setzen.

Die Fertigstellungen insgesamt werden 2002 auf unter 230 000 und 2003 weiter auf 210 000 Wohnungen absinken. Damit dürfte dann das unterste Niveau erreicht sein. Auch das bislang stabilisierende Element der Altbauerneuerung wird mehr und mehr brüchig. Rückläufige Immobilientransaktionen bei unsicheren Einkommen sorgen auch hier für eine deutlich schwächere Entwicklung.

In Folge der 2001 schroff unterbrochenen Aufhellung und der seitdem anhaltenden gesamtwirtschaftlichen Verdunkelung des Konjunkturhimmels wird die Baunachfrage der Unternehmen

2002 stärker zurückgehen als zunächst erwartet. Erst ab 2003 könnte nach Meinung des Ifo-Instituts der Wirtschaftsbau mit steigenden Ausrüstungsinvestitionen wieder zulegen. Vom öffentlichen Bau werden keine stabilisierenden Impulse erwartet. Die geringe Finanzkraft der Kommunen verhindert weiter eine Ausweitung der staatlichen Bauinvestitionen. Dabei dürfte der Tiefbau in Zukunft etwas besser abschneiden als der Hochbau.

2002 und 2003 geht es also mit den westdeutschen Bauinvestitionen weiter in den Keller. Den Boden sieht das Ifo-Institut erst 2004 erreicht mit einem dann zu erwartenden leichten Anstieg.

Deutschland Ost

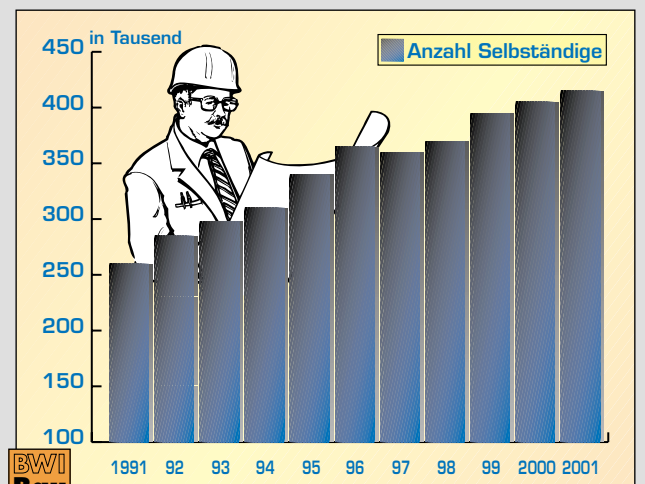
Im Osten der Republik wird der Wohnungsbau seinen steilen Absturz ebenfalls weiter fortsetzen. Das gilt für den Eigenheimbau, insbesondere aber für den Geschosswohnungsbau, weil nach wie vor die großen Leerstände in Platten- und Altbeständen auf Markt und Renditen drücken. Die für 2003 im Geschosswohnungsbau in den neuen Ländern erwartete Talsohle liegt nur wenig über der Nulllinie als natürlicher Untergrenze. Die gesamten Wohnungsfertigstellungen sinken 2003 in den neuen Ländern auf weniger als ein Viertel ihres nach der Wende erreichten, allerdings stark überhöhten Spitzenwertes. Wegen der Finanzierungsprobleme vieler Wohnungsgesellschaften und anderer Altbauinvestitionen bleibt in den neuen Ländern auch die Altbauerneuerung nur eine schwache Stütze.

Im Wirtschaftsbau wird die Lage im Osten ähnlich eingeschätzt wie im Westen. Auch hier wird erst für 2004 eine mögliche Stabilisierung erwartet. Im Blick auf den öffentlichen Bau bringen allerdings die Mittel zur Beseitigung der Flutschäden 2002 einen leichten, 2003 sogar einen kräftigen Zuwachs. Dem wird dann zwangsläufig 2004 wieder ein neuer Rückgang folgen.

Insgesamt betrachtet wird, so das Ifo-Institut, der Bausektor weiterhin den ohnehin unterbrochenen Konjunkturaufschwung in Deutschland dämpfen. Seine Bremswirkung wird nur ganz allmählich nachlassen. **MC**

BAUBLATT-GRAFIK DES MONATS

Selbstständige im Baugewerbe Jahresdurchschnitte 1991–2001



Während die Zahl der Erwerbstätigen insgesamt im Baugewerbe seit 1995 deutlich rückläufig ist, ist die Zahl der Selbstständigen (einschl. mithelfender Familienangehöriger) von 260 000 in 1991 auf 422 000 in 2001 angestiegen. Das entspricht einer Zunahme um 162 000 oder 62 %. Bezogen auf alle 2,59 Millionen Erwerbstätigen im Baugewerbe in 2001 sind damit 16,3 % als Selbstständige aktiv (Gesamtwirtschaft 10,5 %). Dieser Anstieg der Selbstständigkeitszahlen ist volkswirtschaftlich positiv zu sehen, wird dadurch doch die Dynamik und Flexibilität der Branche und der Gesamtwirtschaft erhöht. Für den Einzelnen ist der Schritt in die Selbstständigkeit im Baugewerbe allerdings mit hohen Risiken verbunden. Nach einer Umfrage des Statistischen Landesamtes in NRW war von den 1995 neu gegründeten Baubetrieben 2001 nur noch ein Fünftel am Markt. Datenquelle: Statistisches Bundesamt

FORTSETZUNG VON SEITE 1:

Schmerzhaftes Sparprogramm für die ...

bedeutet hätte, lässt sich leicht errechnen. Ein Ehepaar mit zwei Kindern erhielt bisher für den Neubau eines Eigenheims eine Gesamtförderung von 32 720 Euro, künftig wären es nur noch 19 200 Euro gewesen, mithin mehr als 13 000 Euro Verlust.

Inzwischen wurden in hektischen Verhandlungen zwischen den Finanz- und Baupolitikern der Koalitionsfraktionen allerdings an diesem rigorosen Modell Nachbesserungen vorgenommen. Sie sind zwar noch nicht formal Bestandteil des Entwurfs des Finanzministers, werden aber als sehr wahrscheinlich angesehen. Danach bleibt es bei der Streichung der Eigenheimzulage für kinderlose Ehepaare. Schon Ehepaare mit einem Kind werden aber wie bisher eine Grundförderung erhalten. Sie wird voraussichtlich bei 1000 Euro pro Jahr liegen und durch eine Kinderzulage von 600 Euro ergänzt werden.

Dabei werden auch „Nachgeborene“ berücksichtigt. Wird in den ersten vier Jahren nach Baufertigstellung oder Erwerb ein Kind geboren, dann erhält diese Familie vom Geburtsjahr an die volle Eigenheimzulage, sprich 8 mal 1000 Euro plus 8 mal 800 Kinderzulage.

Nach den Vorstellungen des Finanzministers soll Stichtag der 31. Dezember diesen Jahres sein. Es bleiben mithin nur noch wenige Wochen, um sich die alte Förderung zu sichern. Dies sollte niemanden zu wirtschaftlichen Abenteuern veranlassen. Maßgebend wird im Fall des Neubaus das Datum des Bauantrags bzw. der Bauanzeige sein. Beim Erwerb kommt es auf das Datum des notariellen Kaufvertrags an. Wichtig beim Erwerb: Im Erwerbsfall gelten eine Wohnung oder ein schlüsselfertig gekauftes Eigenheim auch dann als Neubau, wenn das Objekt bis zum Ende des zweiten Jahres nach seiner Herstellung angeschafft wird.

Erhalten bleibt für den Neubau der so genannte Ökobonus. Er wird sogar auf energiesparende Investitionen in Zusammenhang mit dem

Erwerb eines Altbaus ausgedehnt. Für besonders umweltbewusste Bauherren ein kleines, in Mark und Pfennig allerdings sehr kleines Trostpflaster. Der Bonus beträgt für so genannte Niedrigenergiehäuser jährlich 206 Euro, dies wieder über acht Jahre.

Weitere Einschnitte

Mit dem Abbau der Eigenheimzulage ist die Liste der negativen Entscheidungen für den Immobilienmarkt keineswegs zu Ende. Auch darauf deuten die Formulierungen im Koalitionsvertrag nur zwischen den Zeilen hin. So heißt es im Steuererkapitel: „Wir werden den Abbau ungerechtfertigter, ökonomisch fragwürdiger und ökologisch schädlicher Steuersubventionen und Steuervergünstigungen konsequent fortführen... Wir werden sicherstellen, dass das geltende Steuerrecht insbesondere für private Veräußerungsgeschäfte und Kapital- sowie Mieterträge effektiver angewandt wird.“

Geplant ist vom Finanzminister in diesem Zusammenhang, die Spekulationsfrist, nach deren Ablauf Gewinne aus Immobilienveräußerungen steuerfrei gestellt sind, ganz zu streichen. Sie war erst in der vergangenen Legislaturperiode von bis dahin zwei auf zehn Jahre verlängert worden. Als Stichtag wird in Berlin der 21. Februar 2003 genannt, der Tag, an dem das so genannte „Steuervergünstigungsabbaugesetz“ in 3. Lesung im Bundestag beraten werden soll. Erst bei Veräußerungen nach diesem Termin will der Fiskus zugreifen.

Auch in diesem Punkt werden noch Änderungen der ursprünglichen Pläne erwartet.

Würde der Vorschlag Eichels rigoros umgesetzt, müsste dies den Immobilienhandel hier zu Lande fast zum Erliegen bringen. Das in diesem Bereich verbliebene Anlagekapital würde vollends in die Nachbarländer abwandern. Nach aktuellen Vorstellungen des Finanzministers soll sich der Ver-

kaufgewinn bei einer Immobilie als Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem Buchwert definieren. Dies müsste dazu führen, dass ein steuerlicher Gewinn auch dann entsteht, wenn der Verkäufer die Immobilie mit Verlust verkaufen müsste. Dies tritt dann ein, wenn erhöhte Abschreibungen – und dies ist in aller Regel ja der Fall – in Anspruch genommen wurden.

Auch in diesem Punkt deutet inzwischen allerdings viel auf ein Einlenken des Finanzministers hin. Das Stichwort „Buchwert“ als Berechnungsgrundlage ist offenbar vom Tisch. Noch wichtiger: Die Neuregelung dürfte auch nicht für Altfälle gelten. Das heißt, jeder der heute eine Immobilie besitzt und sie außerhalb des 10-Jahres-Zeitraums der Spekulationsfrist mit Gewinn veräußert, kann diesen Gewinn auch künftig noch steuerfrei realisieren. Besteuert wird der realisierte Gewinn nach diesem Modell erst in den Fällen, in denen die Immobilie nach einem noch nicht abschließend feststehenden Stichtag – gedacht wird auch an das Datum des Kabinettsbeschlusses – erworben wurde.

Schlimm für den ohnehin schon fast am Boden liegenden Mietwohnungsbau würde sich auch die vom Finanzminister geplante Abschaffung der degressiven Gebäudeabschreibung auswirken. Künftig soll der Abschreibungssatz einheitlich zwei Prozent betragen, verteilt über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren. Um klar zu machen, was dies für den Mietwohnungsbau bedeutet, muss man dem die derzeit geltenden Abschreibungsregelungen gegenüberstellen: Seit 1996 gelten für die degressive Abschreibung folgende Sätze:

- im Jahr 1–8 nach Baueintrag bzw. Kaufvertrag können jährlich 5 Prozent abgeschrieben werden,
 - im Jahre 9–14 sind es 2,5 und schließlich
 - im Jahre 15–50 noch einmal jährlich 1,25 Prozent.
- Diese Abschreibungsregelung

soll den besonders hohen Belastungen des Investors in den ersten Jahren nach Bau oder Kauf Rechnung tragen. Überschlägige Berechnungen zeigen, dass allein die Abschaffung der degressiven Abschreibung einem Mietwert von zwei bis drei Euro pro Monat und Quadratmeter entspricht. Das heißt, um diese Summe wäre eine Neubaumiete zu steigern, um die Rentabilität noch zu gewährleisten. Bei einer 100 qm großen Mietwohnung wäre das immerhin eine Steigerung der monatlichen Mietbelastung um 200 bis 300 Euro pro Monat.

Auch hier kann inzwischen Teilentwarnung gegeben werden. Es kommt nicht ganz so schlimm. Die Abschreibung soll in den ersten acht Jahren „nur“ von fünf auf drei Prozent absinken. Danach ist der Restwert dann mit jährlich zwei Prozent abschreibungsfähig. Dies soll aber nur noch gelten für die Baujahrgänge 2003 bis einschließlich 2006. Danach soll die degressive Abschreibung endgültig der Vergangenheit angehören.

Verlustvortrag

Zu ganz besonderen Problemen für die Wohnungswirtschaft dürfte die vorgesehene Begrenzung des so genannten Verlustabzuges auf die Hälfte des Gesamtbetrages der Einkünfte bei der Einkommens- und Körperschaftsteuer führen. Der Verlustvortrag ist bisher der Höhe nach unbegrenzt möglich. Die jetzt vorgesehene Regelung soll, so der Finanzminister, verhindern, dass Verluste aus Vorjahren in künftigen Veranlagungszeiträumen zu einer Reduzierung der Einkünfte bis hin zur Nullgrenze führen. Dies könnte für die Wohnungswirtschaft besonders bitter sein, da hier halt hohe Verluste erwirtschaftet werden. Das gilt vor allem für die früheren gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die aufgrund hoher Abschreibungsbeträge für ihre Bestände über erhebliche Verlustvorträge verfügen. Der Hinweis darauf, dass der Umfang der Ver-

luste bei der gleichzeitigen Abschaffung der degressiven AfA zurückgehen werde, muss dabei aus wohnungswirtschaftlicher Sicht wie Hohn erscheinen.

Aufbau Ost und Städtebau

Positiver als für den Wohnungsbau fällt die Betrachtung des Regierungsprogramms im Blick auf den Städtebau aus. Die laufenden Programme zur Stadterneuerung in den alten Bundesländern und zum Stadtbau Ost werden auf bisherigem Niveau fortgeführt. Der Aufbau Ost wird – dafür ist schon die Person des neuen Bau- und Verkehrsministers, Manfred Stolpe, Garant – selbstverständlich eine ganz besondere Rolle spielen. Schwerpunkt bleibt der Stadtbau. Dafür stehen immerhin 2,7 Mrd. Euro bereit, die helfen sollen, die Wohnungsmärkte in den neuen Ländern zu stabilisieren. Zum Aufbau Ost gehört auch der weitere Ausbau eines leistungsfähigen Verkehrssystems als entscheidende Voraussetzung für Wettbewerbsfähigkeit, für die Ansiedlung neuer Unternehmen und damit die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze.

Eine der Aufgaben im Zusammenhang mit diesem Stichwort wird es auch sein, die Folgen der Flutkatastrophe im infrastrukturellen Bereich so schnell als möglich zu beseitigen. Dabei geht es nicht zuletzt darum sicherzustellen, dass die dafür notwendigen öffentlichen Investitionen nicht zulasten von Einsparungen an anderer Stellen erfolgen. Es bleibt dabei, dass der Bund zusätzliche Mittel bereitstellt. Dies führt dazu, dass die investiven Mittel im Haushalt des Verkehrs- und Bauministeriums 2003 sogar deutlich über das bislang vorgesehene Maß hinaus steigen.

Erfreulich ist auch festzustellen, dass dem Aufbau Ost nicht die eben erst wieder angelaufene Städtebauförderung West zum Opfer fällt. Auch in den alten Ländern tun Hilfen des Bundes für den notwendigen Stadtbau mehr als Not.

Positiv zu bewerten ist insgesamt das Kapitel „Verkehrsinvestitionen“ in Koalitionsvereinbarung und Regierungsprogramm. Die Investitionen des Bundes in Straße,

Schiene und Wasserstraßen werden auf hohem Niveau weiter fortgesetzt.

Es bleibt bei dem schon von der letzten Bundesregierung aufgelegten 90 Milliarden „Zukunftsprogramm-Mobilität“. Seine Konkretisierung wird dieses Programm im kommenden Jahr auf der Grundlage des neuen Bundesverkehrsweegeplans erfahren.

Die Schwerpunkte liegen schon jetzt fest: Es geht um

- die gezielte Engpassbeseitigung,
- den beschleunigten Ausbau von Ortsumgehungen,
- einen gezielten Ausbau der Hinterlandverbindungen zur Stärkung des maritimen Standorts Deutschland,
- um den integrierten Ausbau der Verkehrsinfrastrukturen in den neuen Ländern und schließlich,
- um die finanzielle Unterstützung für den Metrorapid, der im Haushalt unverändert mit 2,3 Milliarden Euro an Fördermitteln des Bundes festgeschrieben ist.

Ausdrücklich hervorgehoben wird in der Koalitionsvereinbarung auch noch einmal die Gründung der Verkehrs-Infrastruktur-Finanzierungsgesellschaft, die auch die Umsetzung von Betreibermodellen vorantreiben soll. Der Gesetzentwurf für eine solche privatwirtschaftlich orientierte Gesellschaft beschäftigte schon in der vergangenen Legislaturperiode das Parlament. Er war dann der Diskontinuität zum Opfer gefallen und soll jetzt kurzfristig neu eingebracht werden.

Deutlich grüne Handschrift trägt im Verkehrskapitel die Entscheidung, an der Donau keine weiteren Staustufen zu bauen und die Ausbaumaßnahmen der Elbe zu stoppen.

Ein kleines Hoffnungszeichen für die Baubranche steht ganz am Ende des Baukapitels. Die private Finanzierung auch öffentlicher Hochbauprojekte soll verstärkt betrieben werden. Dafür soll ein eigenes Kompetenzzentrum eingerichtet werden, das Kommunen und private Unternehmen bei Planung und Durchführung solcher Maßnahmen unterstützt. **Martin Conrads**