

Konjunktur

Wachstum im Hochbau schwächt sich weiter ab

Das Volumen des deutschen Hochbaus wuchs 2007 um 1,5 Prozent. Bis 2010 rechnet das Beratungshaus OC&C Strategy Consultants laut seiner Jahresprognose mit einer weiterhin stabilen bis leicht positiven Entwicklung der Branche. Dabei wird sich das Wachstum allerdings leicht abschwächen – auf durchschnittlich 1,3 Prozent per annum. Die Marktbeobachter erwarten, dass vor allem der Geschosswohnungsbau und der Wirtschaftsbau das Wachstum tragen. Der gewerbliche Wohnungsbau wird mit jährlichen Zuwachsraten von etwa 3,5 Prozent ein wesentlicher Treiber für das Marktwachstum sein. Das Beratungsunternehmen macht für die insgesamt stabile Marktentwicklung vor allem zwei Ursachen aus. Die nach wie vor solide gesamtwirtschaftliche Entwicklung und der damit einhergehende unternehmerische Expansions- und Investitionsbedarf in gewerbliche Neubauten beeinflussen das Geschäftsvolumen positiv.

Weiter sorgt die zunehmende Urbanisierung in den Ballungszentren für eine steigende Nachfrage nach Geschosswohnungen.

Im gewerblichen Bereich ist allerdings trotz der hohen Zuwächse die Unsicherheit groß. Angesichts der angespannten Weltwirtschaftslage schwindet das Vertrauen in die deutsche Konjunktur. Zudem ist noch nicht abzusehen, wie sich die aktuelle Finanzkrise auf den deutschen Mittelstand auswirken wird. Der private Wohnungsbau hat sich in den vergangenen zwei Jahren nicht mit dem insgesamt stabilen Trend entwickelt. Für 2008 rechnen die Berater zwar mit einem Marktrückgang um fünf Prozent, doch schwächt sich damit der Abwärtstrend aus dem Vorjahr ab. Ab 2009 wird auch in diesem Segment eine Stabilisierung des Marktes erwartet. 2007 ist der Hochbau in den westlichen Bundesländern stärker gewachsen als in den östlichen. Dieser Trend wird sich im Woh-

nungsbau fortsetzen, während sich die Wachstumsraten im Wirtschaftsbau angleichen. Insgesamt ist bis 2010 in Westdeutschland ein moderater Anstieg des Hochbauvolumens von 1,4 Prozent jährlich zu erwarten. In den ostdeutschen Bundesländern ist die Entwicklung schwächer. Hier wird sich lediglich ein Wachstum von einem Prozent jährlich ergeben. Im Osten ist der Wohnungsmarkt durch den angespannten Arbeitsmarkt, Migration in den Westen, niedrigere Mieten und höhere Leerstände geprägt.

Mittlerweile hat sich der deutsche Hochbau strukturell zu einer reifen Branche entwickelt, in der die Sondereffekte aus der Wiedervereinigung, die über Jahre hinweg die Entwicklung geprägt haben, kaum noch eine Rolle spielen. Mittel- bis langfristig ist ein stabiler Markt zu erwarten, der sich in einem Korridor von 180 bis 200 Milliarden Euro (preisbereinigt) bewegen wird.