

DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

Institut für Konjunkturforschung

WOCHEN BERICHT

36. Jahrgang

Berlin, den 30. Oktober 1969

Nummer 44

Lebhafte Bautätigkeit in Berlin (West)

Fortschreitende Angleichung der Bauintensitäten

Der bereits seit längerem anhaltende Prozeß der Annäherung des realen Bauvolumens je Einwohner in West-Berlin an das Niveau des Bundesgebietes hat sich auch im Jahre 1968 fortgesetzt. Im Zuge der Belebung der westdeutschen Baukonjunktur verlief der Anpassungsvorgang allerdings bei weitem nicht mehr so rasch wie im Jahre 1967. Mit einer Differenz von 3 vH Punkten ist — bei stark divergierenden Entwicklungen in den einzelnen Baubereichen — der westdeutsche Stand annähernd erreicht¹.

Der Fortgang des Aufholungsprozesses wird allein von der kräftigen Ausweitung der Wohnungsbauproduktion getragen: Die Bauintensität im West-Berliner Wohnungsbau stieg im regionalen Vergleich von 104 auf 114 nochmals kräftig an. Sowohl der gewerbliche als auch der öffentliche Bereich konnten dagegen mit dem Tempo der westdeutschen Entwicklung nicht Schritt halten. Der gewerbliche Bau fiel von 90 auf 83 vH zurück und lag damit unter dem relativen Stand des Jahres 1965. Auch die öffentlichen Investoren hielten sich merklich zurück; die Bauintensität in diesem Sektor schwächte sich von 88 auf 85 vH des westdeutschen Standes ab.

Beträchtliche Bauüberhänge im Wohnungsbau . . .

Zu Beginn des Jahres erreichte der Überhang im Wohnungsbau die Rekordhöhe von rund 42 300 Wohnungen. Wenngleich eine kontinuierliche Zunahme des Bauüberhangs seit 1964 zu beobachten war, ist ein derart hoher Überhang seit Aufstellung

der West-Berliner Wohnungsbauprogramme nicht zu verzeichnen gewesen. Während der Zugang 1964 und 1965 2040 bzw. 2200 Wohnungen betragen hatte und sich 1966 auf lediglich 840 Wohnungen belief, vergrößerte sich die Zunahme in den Jahren 1967 und 1968 mit 6850 bzw. 7250 Wohnungen beträchtlich. Die Größenordnung des Zugangs war damit in den beiden letzten Jahren zwar gleich, der Fertigstellungsgrad jedoch jeweils sehr unterschiedlich: 1967 entfielen fast 93 vH (6340 Wohnungen) des absoluten Zuwachses auf Projekte, die sich bereits im Bau befanden; 1968 dagegen war der entsprechende Anteil nur 26 vH (1860 Wohnungen). In Anbetracht dieses hohen Bauüberhangs dürften die Auftragsreserven im Wohnungsbau trotz der im ersten Halbjahr rückläufigen Zahl der genehmigten Wohnungen (— 33 vH im Vorjahresvergleich) wiederum das hohe Niveau des Vorjahreszeitraums erreicht haben.

Zu berücksichtigen ist allerdings hierbei, daß in diesem Bestand auch Projekte enthalten sind, die im Rahmen des § 14 Berlinhilfegesetz (Erhöhte Ab-

¹) Durch die Einführung der „durchlaufenden Reihe“ der Bauberichterstattung (Vgl. Wochenbericht des DIW Nr. 34/1967) enthalten die Ergebnisse der West-Berliner Bauvolumenberechnung gegenüber früheren Veröffentlichungen geringfügige Abweichungen. Da die Korrekturreihe bis 1966 jährlich wechselnde Vorzeichen aufweist, wird durch diese Änderung weniger die langfristige Entwicklung als vielmehr die zeitliche Zuordnung des Bauvolumens berührt. Bei der Neuberechnung der Bauintensitäten ergaben sich folgende Änderungen: Im Gegensatz zur alten Rechnung (Vgl. Wochenbericht des DIW Nr. 44/1968) vollzog sich die Anpassung an das westdeutsche Niveau seit 1962 nunmehr kontinuierlich. Durch die Revision verkürzte sich der Niveauunterschied im Jahre 1967 um zwei Punkte auf 4 vH. Die relative Position des gewerblichen Baus indes wurde durch die Revision negativ beeinflusst: Die Gegenüberstellung der Bauintensitäten in den beiden Vergleichsgebieten läßt hiernach bereits für 1967 ein Zurückbleiben der relativen Bautätigkeit in diesem Bereich erkennen.

Das Bauvolumen in Berlin (West) 1963 – 1968

	1963	1964	1965	1966	1967	1968
1. Zu jeweiligen Preisen in Mill. DM						
Wohnungsbau	800	930	1 070	1 130	1 340	1 550
Gewerblicher Bau	315	420	550	620	540	540
Öffentlicher u. Verkehrsbau	545	670	710	800	850	920
a) Hochbau	260	330	340	365	385	430
b) Tiefbau	285	340	370	435	465	490
Bauvolumen insgesamt	1 660	2 020	2 330	2 550	2 730	3 010
2. Veränderung in vH gegenüber dem Vorjahr						
Bauvolumen nominal	+ 11	+ 22	+ 15	+ 9	+ 7	+ 10
Preisentwicklung	+ 5	+ 6	+ 5	+ 4	— 0	+ 5
Bauvolumen real	+ 5	+ 15	+ 10	+ 5	+ 8	+ 5
3. Reales Bauvolumen je Einwohner						
a) in DM						
Wohnungsbau	350	379	408	413	489	541
Gewerblicher Bau	138	171	210	228	200	193
Öffentlicher u. Verkehrsbau	237	275	284	314	347	361
Bauvolumen insgesamt	725	825	902	955	1 036	1 095
b) 1962 = 100						
Wohnungsbau	102	110	119	120	142	157
Gewerblicher Bau	99	122	150	163	143	138
Öffentlicher u. Verkehrsbau	116	135	139	154	170	177
Bauvolumen insgesamt	105	120	131	139	151	159
Zum Vergleich Bundesgebiet:						
Wohnungsbau	101	111	112	116	111	112
Gewerblicher Bau	95	103	107	107	96	101
Öffentlicher u. Verkehrsbau	108	124	123	127	118	128
Bauvolumen insgesamt	102	113	114	117	110	115
c) Berlin (West) in vH vom Bundesgebiet						
Wohnungsbau	82	81	86	84	104	114
Gewerblicher Bau	63	72	86	92	90	83
Öffentlicher u. Verkehrsbau	66	67	69	74	88	85
Bauvolumen insgesamt	72	74	80	82	96	97
Quelle: Berechnungen des DIW aufgrund von Angaben des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden und des Statistischen Landesamtes Berlin.						

setzungen für abnutzbare Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens) errichtet werden und gleichzeitig einen hohen Wohnflächenanteil haben. Deren Baubeginn wird zum Teil durch die Kontingentierung des sogenannten steuerbegünstigten Wohnungsbaus mit Annuitätzuschüssen (1969 und 1970 jeweils 3000 Wohnungen) verzögert — es sei denn, die Bauherren entschließen sich, auf die Zuschüsse zu verzichten und die Wohnungen demzufolge zu höheren Mieten anzubieten. Auch bei Berücksichtigung eventueller Vorgriffe auf den Etat des Jahres 1970 mildert diese Kontingentierung den hohen Nachfragedruck. Die Modifizierung der Abschreibungspräferenz bewirkt zwar eine Kumulierung von Baubeginnen, deren Ausmaß jedoch durch die Einführung des § 14a BHG (Erhöhte Absetzungen für Wohngebäude und Eigentumswohnungen) gemildert wird. In die gleiche Richtung wirkt die Einbeziehung des Werkwohnungsbaus in die Abschreibungsvergünstigung des § 14 BHG.

Im Gegensatz zum Wohnungsbau ist seit 1967 eine sich verstärkende Abnahme des Bauüberhangs

der Nichtwohngebäude festzustellen. Gemessen am umbauten Raum nahm der Bauüberhang noch in den Jahren 1965 und 1966 um 18 vH bzw. 16 vH zu. 1967 ging er bereits leicht zurück; 1968 war der Rückgang mit 26 vH sogar beträchtlich.

... auch als Folge der Konjunkturprogramme

Zur Ausweitung des Bauüberhangs im Wohnungsbau hat neben den Bauplanungen für die neuen Stadtteile auch die Einbeziehung West-Berlins in die Investitionshaushalte der Bundesregierung beigetragen: Durch diese Programme wurden in der Stadt 2261 Wohnungen gefördert.

Das gesamte — vorwiegend in den beiden letzten Jahren abgewinkelte — Auftragsvolumen der beiden Konjunkturprogramme betrug rund 550 Mill. DM, von denen 381 Mill. DM auf Bauten und 169 Mill. DM auf Ausrüstungsinvestitionen entfielen. Der größte Teil der Bauinvestitionen betraf mit 308 Mill. DM (81 vH) Hochbauprojekte, von denen zwei Drittel (209 Mill. DM) dem Wohnungsbau zuzurechnen sind. Die Direktaufträge an das West-Berliner Baugewerbe beliefen sich auf 353 Mill. DM.

Auftragsvergaben der Investitionssonderhaushalte in Berlin (West) nach der Art der Investitionen

Investitionsart	Erstes Konjunkturprogramm		Zweites Konjunkturprogramm		Investitionssonderhaushalte insges.	
	Mill. DM	vH	Mill. DM	vH	Mill. DM	vH
Bauinvestitionen	29,3	33,4	351,4	76,0	380,7	69,3
a) Hochbau	27,2	31,0	281,1	60,8	308,3	56,1
dar.: Wohnungsbau	8,6	9,8	200,1	43,3	208,7	38,0
b) Tiefbau	2,1	2,4	70,3	15,2	72,4	13,2
Ausrüstungsinvestitionen	58,3	66,6	110,7	24,0	169,0	30,7
Insgesamt	87,6	100,0	462,1	100,0	549,7	100,0
Quelle: Bundestagsdrucksache V/3630.						

Abgesehen von einer weiteren Verstärkung der Aktivität im Wohnungsbau, führten diese zusätzlichen Nachfrageimpulse im Jahre 1968 zu keiner außerordentlichen Expansion der gesamten Bauleistung. Ausschlaggebend waren hierfür die kompensatorischen Einflüsse des gewerblichen Baus mit einer rückläufigen realen Entwicklung (— 5 vH) und die unterdurchschnittliche Ausweitung der Bauproduktion im öffentlichen Bereich (+ 3 vH). Das gesamte reale Bauvolumen expandierte in diesem Jahr um 5 vH.

Außergewöhnliche Einschränkung der Bautätigkeit im Winterhalbjahr 1968/69

Das Ausmaß der witterungsbedingten Arbeitsausfälle erreichte im Winter 1968/69 (November — März) seit Einführung der Schlechtwetterregelung ihren höchsten Stand. Mit 1 382 000 Ausfalltage-

werken (Vorjahreszeitraum: 595 000) lagen die Arbeitsausfälle im Baugewerbe um 114 vH über dem Durchschnitt der Jahre 1961 bis 1967. Im regionalen Vergleich des arbeitstäglichen Arbeitsvolumens des Bauhauptgewerbes zeigt sich ein deutliches Zurückbleiben West-Berlins im ersten Vierteljahr 1969: Während im gesamten Bundesgebiet das Arbeitsvolumen um 6 vH zurückging, verzeichnete West-Berlin einen Rückgang von 19 vH. Ungünstiger als in Berlin verlief die Entwicklung nur noch in den Ländern Schleswig-Holstein (— 27 vH), Niedersachsen (— 24 vH) und Bremen (— 20 vH).

Als Folge der außerordentlich spät einsetzenden Bausaison stieg die Nachfrage nach Bauarbeitern im April sprunghaft an. Schon im gleichen Monat betrug der Überhang an offenen Stellen rund 1400 (April 1968: 110). Auch in der Folgezeit gelang es dem Bauhauptgewerbe, seinen Beschäftigtenstand zu erhöhen; dennoch hat die Zahl der Vakanzen stetig zugenommen. Mit rund 51 200 Beschäftigten Ende August wurde der langjährige Höchststand des Vorjahres nochmals um 1 vH überschritten. Das Arbeitskräftepotential des Bauhauptgewerbes erreicht damit ein Niveau, das seit 1958 nicht mehr zu beobachten war.

Eindrucksvoll waren die Bemühungen des Baugewerbes um die Erweiterung seiner Angebotskapazität. Auch durch Kooperation mit ausländischen Unternehmen zeigte sich die Bauwirtschaft bestrebt, das baugewerbliche Leistungspotential West-Berlins elastischer als bisher an die Nachfrage anzupassen: In diesem Jahr kam erstmalig der Einsatz von Arbeitskräften und Fahrzeugen aus der CSSR zur Beseitigung von Engpässen zustande.

Entlastend wirkte auch die Zunahme der intersektoralen Fluktuation — weitgehend eine Folge der Zurückhaltung in der öffentlichen Auftragsvergabe. Bezogen auf den Bestand von gewerblichen Arbeitskräften erhöhte sich die objektbezogene Fluktuation von 2,3 vH im ersten Quartal auf 3,1 vH im zweiten Quartal. Im gleichen Zeitraum des Vorjahres hatte sie sich von 2,5 vH auf 1,5 vH verringert.

Hohe Angebotselastizität im Baugewerbe

Der anhaltende Nachfragedruck auf dem Arbeitsmarkt zwang die Bauwirtschaft zu verstärkter Rationalisierung. Dies zeigt sich sehr deutlich in kräftigen Produktivitätsfortschritten. Ein Maß für die Produktivität ist der preisbereinigte Umsatz je Arbeitsstunde. Diese Größe expandierte im gesamten Bauhauptgewerbe im Durchschnitt der Jahre 1962/68 um 7,4 vH. Dabei zeigten sich zum Teil außerordentlich kräftige Schwankungen — und zwar sowohl von Periode zu Periode als auch von Bereich zu Bereich. Innerhalb des Bauhauptgewer-

bes ist gegenwärtig die Effizienzentwicklung im Wohnungsbau am höchsten: Die durchschnittliche Wachstumsrate betrug hier in den Jahren 1967 und 1968 11,7 vH.

Effizienzentwicklung¹⁾ im West-Berliner Bauhauptgewerbe
Durchschnittliche jährliche Veränderung in vH

	1962-64	1964-66	1966-68
Wohnungsbau	2,4	8,2	11,7
Gewerblicher Bau	4,8	13,1	— 1,3
Öffentlicher Hochbau	11,6	4,8	7,4
Öffentlicher Tiefbau	8,3	13,1	4,9
Alle Bereiche	5,4	10,3	6,7

¹⁾ Preisbereinigter Umsatz je Arbeitsstunde.

Daß Effizienzsteigerungen dieses Ausmaßes nicht ohne Auswirkungen auf die Stückkosten der Wohnungsbauproduktion bleiben, zeigen Berechnungen der Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin. In der Tat ist bei den von der Kreditanstalt geförderten Wohnungen 1967 erstmalig ein Rückgang der reinen Gebäudekosten je Quadratmeter Wohnfläche festzustellen: Das Niveau dieser Kosteneinheit lag im Durchschnitt 1967 um 0,6 vH niedriger als 1966. Im Jahre 1968 betrug die Kostenersparnis je Quadratmeter Wohnfläche für die insgesamt geförderten Wohnungen gegenüber dem Vorjahr bereits 3,4 vH. Mit Ausnahme der Wohnungen in Gebäuden mit zwei bis vier Vollgeschossen (+ 1,7 vH) wurden von der rückläufigen Kostenentwicklung alle Gebäude — einschließlich der Eigenheime (— 1,2 vH) und Wohnheime (— 0,7 vH) — erfaßt. Der Schwerpunkt der Kostenersparnis lag eindeutig bei den Wohnungen in neun- und mehrgeschossigen Gebäuden.

Entwicklung der Gebäudekosten je qm Wohnfläche
im West-Berliner sozialen Wohnungsbau 1967 und 1968

	in DM je qm			Veränd. gegenüber Vorjahr in vH	
	1966	1967	1968	1967	1968
Geförderte Wohnungen insges. .	623	619	598	— 0,6	— 3,4
davon in:					
Eigenheimen	715	760	751	+ 6,3	— 1,2
Miet- bzw. Eigentumswohnung.					
Gebäude m. 2-4 Vollgeschossen	520	537	546	+ 3,3	+ 1,7
5-8 „ „	519	531	527	+ 2,3	— 0,8
9 u. m. „	690	664	616	— 3,8	— 7,2
Wohnheimen	641	720	715	+ 12,3	— 0,7

Quelle: Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin.

Konvergierende Entwicklung der Baupreise

Nach der Periode leichter Preisrückgänge im Rezessionsjahr 1967 waren die Baupreise (gemessen am Preisindex für Wohngebäude) bereits im Verlaufe des Jahres 1968 in West-Berlin wieder gestiegen — und zwar schneller als im Bundesdurch-

Entwicklung der Baupreise für Wohngebäude in Berlin (West)

Bauarbeiten	Wä- gungs- an- teil in vH	Veränderung der Baupreise Mai 69 geg. Nov. 68 in vH		Verhältnis der Preisver- änderungen Bln (W) : BRD	
		Bln(W)	BRD	Mai 69 geg. Nov. 68	1968 geg. 1962
Erdarbeiten	2,0	+5,2	+3,7	1,4	11,8
Rohbauarbeiten	54,2	+4,7	+3,7	1,3	1,7
Ausbauarbeiten	43,8	+3,9	+2,5	1,6	1,5
Bauleistungen insgesamt . .	100,0	+4,4	+3,1	1,4	1,6
darunter					
Bauarbeiten, deren Preise von Nov. 68 bis Mai 69 schneller stiegen als im Bundesgebiet:					
Klempnerarbeiten	1,2	+7,0	+1,5	4,7	1,3
Parkett- u. Rolladenarbeiten .	2,1	+2,6	+0,8	3,7	1,3
Gas- u. Wasserinstallation . .	5,2	+6,7	+2,3	2,9	1,6
Metallbauarbeiten	1,9	+4,6	+1,9	2,4	1,5
Putz- u. Stuckarbeiten	9,1	+6,7	+3,6	1,9	1,6
Zentralh.- u. Lüftungsanlagen	5,9	+5,6	+3,1	1,8	1,4
Betonwerksteinarbeiten . . .	4,3	+3,0	+1,8	1,7	1,2
Tapezierarbeiten	1,2	+4,5	+2,8	1,6	1,1
Dachdeckungsarbeiten	2,3	+4,4	+3,0	1,5	1,9

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin.

schnitt. Diese Entwicklung hat sich im ersten Halb-
jahr fortgesetzt — allerdings mit konvergierender
Tendenz. Bei diesem Preisvergleich darf jedoch der
langfristige Trend der Berliner Baupreisentwick-
lung nicht außer acht gelassen werden: Auch in
dem Zeitraum 1962 bis 1967 waren die Baupreis-
steigerungen in Berlin größer als im Bundesgebiet
— Folge des auch im Rezessionsjahr 1967 fort-
dauernden Produktionswachstums.

Die Preisentwicklung im Ausbaubereich ist in
den Monaten November 1968 bis Mai 1969 in Berlin
der entsprechenden Entwicklung Westdeutschlands
kaum schneller vorausgeeilt als im Durchschnitt
der Jahre 1962 bis 1968. Im Rohbaubereich hin-
gegen war die relative Preisentwicklung in der
gleichen Zeit deutlich schwächer als im langjähri-
gen Durchschnitt.

In den folgenden drei Monaten zeigte sich in-
sofern eine Tendenzumkehr, als sich nun die relative
Preisentwicklung im Rohbaubereich für Berlin
wieder verschlechterte, ja beinahe den Durchschnitt
der Jahre 1962 bis 1968 erreicht hatte. Die Preisent-
wicklung im Ausbaugewerbe hingegen entsprach
in der gleichen Zeit in Berlin der des gesamten
Bundesgebietes.

Relative Grundstückskosten und Bauland- preisstatistik

Wegen der Insellage West-Berlins kann ein stär-
kerer Anstieg der Baulandpreise in den siebziger
Jahren hier noch weniger ausgeschlossen werden
als im Bundesgebiet. Bereits in den letzten Jahren

haben die relativen Grundstückskosten der im
sozialen Wohnungsbau geförderten Objekte deut-
lich zugenommen. Eine Verminderung des Anteils
der Grundstückskosten war lediglich im Jahre 1966
zu beobachten, als die Stadt in größerem Maße
preisgünstiges Bauland für den sozialen Wohnungs-
bau zur Verfügung gestellt hatte.

Bei den im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus
geförderten Objekten stiegen die relativen Grund-
stückskosten im Zeitraum 1964 bis 1968 von 8,0 vH
auf 10,5 vH. Während die Anteilsänderung bei den
Mietwohnungen (von 7,1 auf 8,6 vH) und den
Wohnheimen (von 6,2 auf 8,3 vH) verhältnismäßig
gering war, wurden die Eigenheime und Eigen-
tumswohnungen in weitaus stärkerem Maße von
dieser Kostensteigerung betroffen. Bei den Eigen-
heimen stieg der bereits hohe Anteil von 13,9 vH
1964 auf 20,7 vH und bei den Eigentumswohnungen
von 9,2 auf 16,8 vH. Soweit erste Ergebnisse der
Kostenrechnung für 1969 vorliegen, hielt die stei-
gende Tendenz — mit Ausnahme der Entwicklung
bei den Wohnheimen — weiterhin an.

Bei der Gegenüberstellung der Statistik der
durchschnittlichen Baulandpreise des Statistischen
Bundesamtes für Berlin und den Erfassungen der
städtischen Vermessungsämter fällt auf, daß die
Vermessungsämter für 1967 eine um etwa 60 vH
höhere Zahl der Verkaufsfälle für unbebaute
Grundstücke registriert haben. Aus den ebenfalls
um 60 vH höheren Baulandumsätzen errechnen sich
Durchschnittspreise, die noch um 15 vH über dem
vom Statistischen Bundesamt ausgewiesenen Preis-
niveau liegen.

Von diesem Niveauunterschied abgesehen, birgt
die Berechnung von Durchschnittspreisen, die sich
pauschal auf das ganze Stadtgebiet beziehen, immer
dann die Gefahr einer falschen Beurteilung der
Baulandpreisentwicklung, wenn die Durchschnits-
preise stark streuen — ein Sachverhalt, der nicht
allein für West-Berlin typisch sein dürfte. Bezogen
auf den West-Berliner Durchschnittspreis erreicht

Relative Grundstückskosten im West-Berliner Wohnungsbau
Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus geförderte Wohnungen

	1964	1965	1966	1967	1968	1969 Jan.- Juli
Anteil der Grundstückskosten ¹⁾ an den Gesamtkosten Gesamtkosten = 100						
Eigenheime	13,9	15,4	18,3	21,7	20,7	22,6
Mietwohnungen	7,1	6,9	5,9	7,4	8,6	10,0
Eigentumswohnungen . . .	9,2	10,5	12,0	18,5	16,8	17,5
Wohnheime	6,2	8,5	11,9	9,4	8,3	5,6
Insgesamt	8,0	8,3	7,9	9,3	10,5	11,5
Anzahl der Wohnungen insgesamt ²⁾	18881	17890	18485	17165	17501	6612

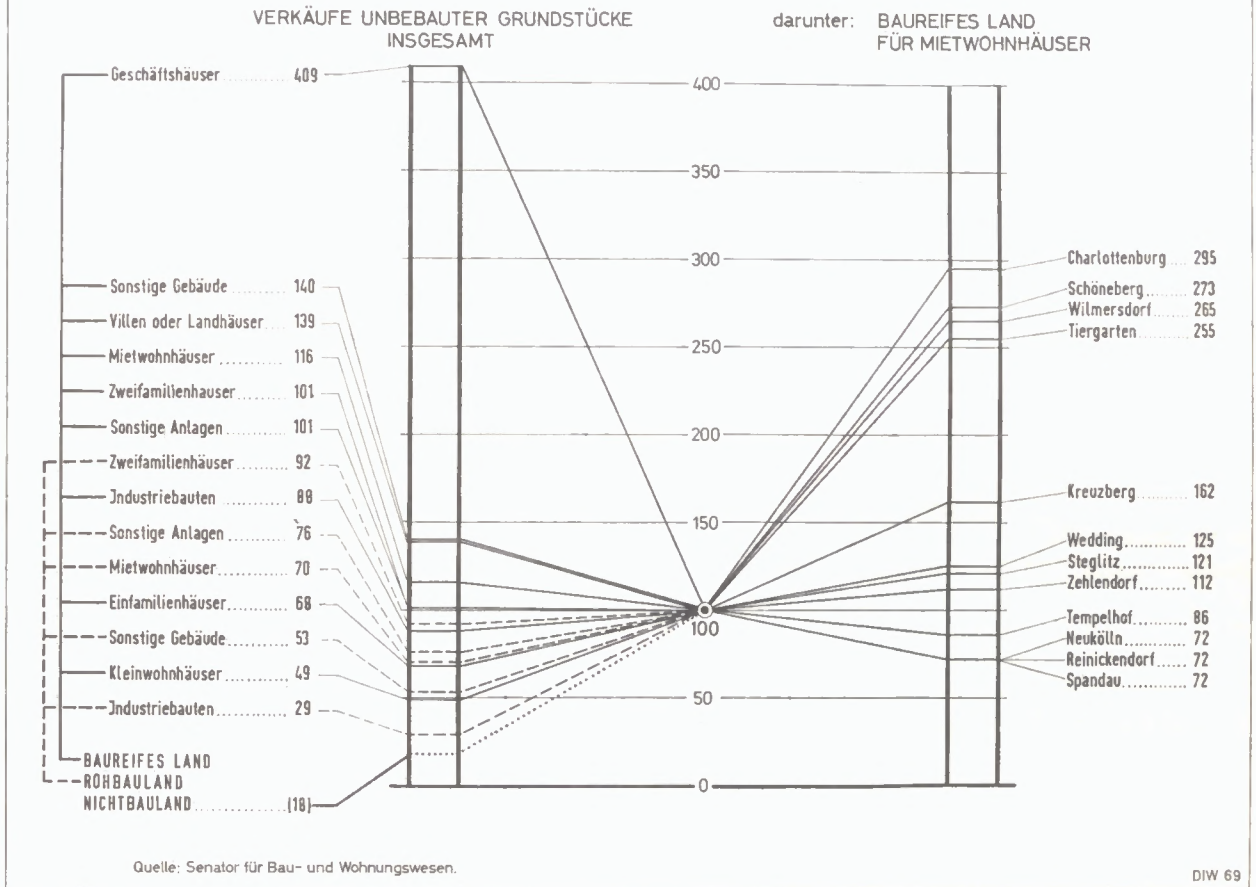
¹⁾ Einschließlich Erschließungskosten. — ²⁾ Einschließlich Wohnplätze
(2,5 Wohnplätze = 1 Wohnungseinheit).

Quelle: Wohnungsbau-Kreditanstalt Berlin.

VERKÄUFE UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE IN BERLIN (WEST) 1967

Streuungsverhältnisse der Baulandpreise

— Jeweiliger Durchschnittspreis = 100 —



z. B. *baureifes Land*, das für die Bebauung mit Geschäftshäusern vorgesehen ist, einen Preisstand von 409, bei der Bebauung mit Mietwohnhäusern 116, mit Zweifamilienhäusern 101 und mit Industriebauten 88. Entsprechend niedriger wird *Rohbauland* bewertet. Ebenfalls bezogen auf den Durchschnitt beträgt dieser Index für Mietwohnhäuser 70, für Zweifamilienhäuser 92 und für Industriebauten 29. Der Grundstückswert einer Baulandart ist ferner in den einzelnen Bezirken sehr unterschiedlich. Geht man z. B. von dem Durchschnittspreis aller Grundstücke aus, die für die Bebauung mit Mietwohnhäusern vorgesehen sind, so hat der Bezirk Charlottenburg mit 295 den höchsten Indexstand, die Bezirke Spandau, Neukölln und Reinickendorf mit 72 den niedrigsten.

Ausblick auf die Bautätigkeit 1969/70

Der Aufschwung der Bauproduktion im zweiten Vierteljahr mit + 6 vH — gemessen am vorläufigen

Produktionsindex für das West-Berliner Bauhauptgewerbe — reichte nicht aus, die witterungsbedingten Einbußen im ersten Vierteljahr (— 17 vH) auszugleichen. Erst die Monate Juli und August lassen mit 15 bzw. 18 vH eine starke Produktionsausweitung erkennen. Nach den bisherigen Ergebnissen liegt der Wohnungsbau in der Rangskala der Wachstumsraten weiterhin vorn. Im Gegensatz zu den übrigen Bereichen belebte sich die Bautätigkeit hier bereits im zweiten Quartal außerordentlich stark: Das Produktionsergebnis lag um 15 vH über dem Vorjahrsniveau. Durch die ungewöhnlichen Witterungsbehinderungen nahmen die Leistungen im Tiefbau nur sehr zögernd zu; sie erreichten jedoch im August das hohe Wachstumstempo der Wohnungsbauproduktion. Auch beim gewerblichen Bau zeigt sich erstmals seit 1966 wieder eine Aufwärtsentwicklung. Die starken Produktionsrückgänge des öffentlichen Hochbaus im ersten und zweiten Quartal dürften in der zweiten Jahreshälfte kaum noch aufgeholt werden können.

Wenn die Witterungsverhältnisse ähnlich hohe Produktionssteigerungen wie in den Monaten Juli und August auch bis zum Jahresende zulassen, kann in diesem Jahr für West-Berlin mit einem nominalen Bauvolumen von 3,35 Mrd. DM gerechnet werden. Das sind rund 11 vH mehr als im Vorjahr. In realer Rechnung dürfte sich der Zuwachs auf 4—5 vH belaufen.

Die Nachfragereserven am Jahresanfang und die Aufrechterhaltung der Wohnungsbauprogramme für 1970 im diesjährigen Umfang lassen auch weiterhin keinen wesentlichen Abbau des hohen Bauüberhangs im Wohnungsbau erwarten. Die rückläufige Entwicklung des Bauüberhangs für Nichtwohngebäude wird durch die kräftige Ausweitung der Baugenehmigungen um 17 vH in den ersten acht Monaten dieses Jahres kompensiert. Auffallend sind die stark divergierenden Tendenzen innerhalb dieses Bereichs. Die Baugenehmigungen von Bürogebäuden nahmen in der gleichen Zeit um 35 vH gegenüber dem Vorjahr ab, während die Genehmigungen gewerblicher Betriebsgebäude um 64 vH stiegen. Beide Gebäudearten werden von der Änderung des § 14 BHG betroffen. Bei den Bürogebäuden ist — nach der bisherigen Entwicklung der Baugenehmigungen zu urteilen — eine Kumulierung der Nachfrage zum Jahresende nicht zu erwarten. Schwerer einzuschätzen ist der Umfang der fristabhängigen Nachfrage bei den gewerblichen

Betriebsgebäuden. Immerhin lag das Genehmigungsvolumen im Juli um 59 vH und im August bereits um 194 vH über dem Stand des Vorjahres. Ausschlaggebend für die Entwicklung der Nachfrage in diesem Bereich dürften die sogenannten City-Projekte sein, die aufgrund des § 14 BHG bisher maßgeblich zum Wiederaufbau der Innenstadt beigetragen haben. Überschlägt man den Bauaufwand der in der öffentlichen Diskussion genannten Projekte, so ist die Größenordnung der Nachfrage, die sich aus der Vorverlegung von Bauvorhaben im Hinblick auf die Änderung des § 14 ergibt, etwa mit einer halben Milliarde DM zu beziffern.

Sofern die Haushaltsreste im öffentlichen Bauplanung für 1970 vorgesehenen Ausgaben (+ 5 vH) keine weitere Verstärkung der öffentlichen Nachfrageposition. Das Wachstumstempo der Bauproduktion im Jahre 1970 dürfte demnach maßgeblich von der Entwicklung im gewerblichen Bereich bestimmt werden.

Auch für 1970 ist wiederum die volle Auslastung des baugewerblichen Leistungspotentials wahrscheinlich. Normale Witterungsverhältnisse vorausgesetzt, dürfte damit 1970 das diesjährige Wachstumstempo des realen Bauvolumens deutlich übertroffen werden.

Herausgeber: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, 1 Berlin 33, Königin-Luise-Str. 5 und 53 Bonn, Adenauerallee 170
Tel.: (0311) 8 29 11 — telex 01 83247 diwbl

Präsident: Dr. Klaus Dieter Arndt

Abteilungsleiterkollegium: Dr. Wolfgang Kirner, Dr. Ingeborg Köhler-Rieckenberg, Prof. Dr. Rolf Krengel, Dr. Manfred Liebrucks, Dr. Herbert Martell, Dr. Peter Mitzscherling, Dr. Horst Seidler, Dr. Wolfgang Watter

Für die wissenschaftliche Leitung des Instituts und für den Inhalt der Wochenberichte verantwortlich ist das Kollegium der Abteilungsleiter. Schriftleitung: Dr. Wolfgang Watter

Lebhafte Bautätigkeit in Berlin (West) bearbeitet von Horst Drooge

Verlag: Duncker & Humblot, 1 Berlin 41, Dietrich-Schäfer-Weg 9. Nachdruck und sonstige Verbreitung — auch auszugsweise — nur mit Quellenangabe zulässig. Druck: Büro-Technik G. m. b. H., 1 Berlin 36, Muskauer Str. 43

Bezugspreis für den Jahrgang DM 32,—, vierteljährlich DM 9,—, Einzelnummer DM 1.—