

DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

WOCHENBERICHT 40-41/76

Berlin

7. Oktober 1976

43. Jahrgang



Die Entwicklung der Mieten in der Bundesrepublik Deutschland von 1965 bis 1976

Die Mieten in der Bundesrepublik Deutschland sind erneut in der öffentlichen Diskussion. Ging es zunächst noch darum, die Mieter in nicht öffentlich geförderten Wohnungen vor ungerechtfertigten Mietsteigerungen zu schützen, so sind es heute vor allem die Sozialmieten, deren Entwicklung Sorge bereitet.

Ende 1975 betrug die Durchschnittsmiete im Sozialen Wohnungsbau 3,76 DM je m² Wohnfläche und Monat gegenüber 4,38 DM für nicht öffentlich geförderte Wohnungen und 3,46 DM für Altbauwohnungen. In D-Mark gemessen ergaben sich fast die gleichen Differenzen wie 1965: Die für jede der Wohnungskategorien zu verzeichnende Mieterhöhung von 2,- DM bedeutet jedoch für die Altbauwohnungen sowie die Sozialwohnungen mit ihren niedrigeren Ausgangsniveaus mehr als eine Verdoppelung, während die Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau nur um 85 vH gestiegen sind. Besonders stark erhöht wurden dabei die Mieten der zwischen 1965 und 1970 fertiggestellten Sozialwohnungen. Ende 1975 unterschieden sie sich im Mittel nur um 0,20 DM von den Mieten freifinanzierter Wohnungen. Bei den nach 1970 fertiggestellten Wohnungen betrug die Mietendifferenz dagegen fast 1,- DM.

Wohnungsbestand und Mietenniveau

Gestützt auf die Wohnungsstichprobe 1965 und die Gebäude- und Wohnungszählung 1968 hat das DIW bereits vor mehreren Jahren über die Entwicklung der effektiven Mietniveaus differenziert nach Wohnungskategorien bis Anfang der 70er Jahre berichtet¹. Inzwischen hat die Wohnungsstichprobe 1972 neue Daten geliefert, die es ermöglichen, die Reihen bis zur Gegenwart fortzuschreiben.

In beiden Wohnungsstichproben finden sich Mietangaben in besonders detaillierter Form für die Gruppe der Wohnungen, die im engeren Sinne als Mietwohnungen (reine Mietwohnungen) zu bezeichnen sind, weil sie dem Markt uneingeschränkt zur Verfügung stehen². Innerhalb dieser Gruppe ist noch weiter unterschieden worden nach

- Wohnungen in Gebäuden, die bis 1948 fertiggestellt worden sind (Altbauwohnungen),
- öffentlich geförderten Wohnungen in 1949 und später errichteten Gebäuden (Sozialwohnungen),
- nicht öffentlich geförderten Wohnungen in 1949 und später errichteten Gebäuden (freifinanzierte oder steuerbegünstigte Wohnungen).

¹ Vgl. Die Entwicklung der Mieten in der Bundesrepublik Deutschland seit 1965: Verringerung des Mietengefälles zwischen Alt- und Neubauwohnungen. Bearb.: Wolfgang Kirner und Peter Lünsdorf. In: Wochenbericht des DIW. Nr. 11/1971.

² Die übrigen Wohnungen (kostenlos oder verbilligt abgegebene Wohnungen, Dienst- und Werkwohnungen oder sonstige Wohnungen mit Sonderstatus, die nur einem beschränkten Personenkreis zur Verfügung stehen, sowie Wohnungen ohne Küche und Wohnungen in Unterküften) sind zu einer besonderen Gruppe zusammengefaßt worden.

Tabelle 1

Bestand an bewohnten Wohnungen
Ergebnisse der Wohnungsstichproben 1965 und 1972
 Mill. Wohnungen

	1965				1972			
	Nach der Definition der reinen Mietwohnungen							
	in der Wohnungsstichprobe 1965 2)		wie in der Wohnungsstichprobe 1972 3)					
	insgesamt	davon mit Mietangaben	insgesamt	davon mit Mietangaben	insgesamt		davon in bis 1964 fertiggestellten Gebäuden und Unterkünften	
				insgesamt	davon mit Mietangaben	insgesamt	davon mit Mietangaben	
Bewohnte reine Mietwohnungen	9,36	9,33	8,82	8,79	10,73	9,92	8,85	8,13
davon: Altbauten	4,86	4,84	4,51	4,49	4,40	3,93	4,40	3,93
Neubauten	4,50	4,49	4,31	4,30	6,33	5,99	4,45	4,20
davon: öffentl. gef.	2,67	2,67	2,56	2,56	3,15	3,03	2,39	2,30
nicht öff. gef.	1,82	1,81	1,75	1,74	3,18	2,96	2,06	1,90
Sonstige Mietwohnungen	2,75	1,78	3,29	2,32	2,87	1,87	2,53	1,62
Mietwohnungen insgesamt	12,11	11,11	12,11	11,11	13,60	11,79	11,38	9,75
Bewohnte Eigentümerwohnungen ¹⁾	6,34	.	6,34	.	7,46	.	6,14	.
Bewohnte Wohnungen insgesamt	18,45	.	18,45	.	21,06	.	17,52	.

1) Einschließlich nicht vermietete Eigentumswohnungen.
 2) Wohnungen mit Küche in Wohngebäuden einschließlich der verbilligt überlassenen, ohne Wohnungen für Bedienstete der öffentlichen Hand.
 3) Wohnungen mit Küche in Gebäuden ohne die verbilligt überlassenen, einschließlich der Wohnungen für Bedienstete der öffentlichen Hand.

Da die Definitionen der reinen Mietwohnungen in beiden Wohnungsstichproben nicht völlig übereinstimmen, sind die in der Wohnungsstichprobe 1965 erfaßten Wohnungen auch entsprechend der Definition der reinen Mietwohnungen von 1972 neu

gruppiert worden, um einen Vergleich zu ermöglichen. Die Ergebnisse sind in Tabelle 1 zusammengestellt worden. Die jährlichen Veränderungen des Wohnungsbestandes wurden mit Hilfe der Angaben aus der Bautätigkeitsstatistik geschätzt (Tabelle 2).

Tabelle 2

Zugänge an Wohnungen
Eigene Schätzungen und Ergebnisse der Bautätigkeitsstatistik
 1000 Wohnungen

	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976
Bewohnte reine Mietwohnungen	300	320	300	270	250	230	270	310	320	280	190	150
davon:												
öffentl. gefördert	150	140	120	110	100	80	90	90	90	80	60	60
nicht öffentl. gefördert	150	180	180	160	150	150	180	220	230	200	130	90
Sonstige bewohnte Mietwohnungen	60	50	50	50	50	50	50	60	70	60	50	40
Bewohnte Mietwohnungen insgesamt	360	370	350	320	300	280	320	380	390	340	230	190
Bewohnte Eigentümerwohnungen ¹⁾	210	210	200	180	180	180	210	240	260	220	180	190
Bewohnte Wohnungen insgesamt	570	580	550	500	480	460	530	620	650	560	410	380
Zum Vergleich:												
Fertiggestellte Wohnungen in neuerrichteten Wohngebäuden	536	548	514	482	465	445	520	623	674	569	405	370
davon in Gebäuden mit 1 und 2 Wohnungen	261	259	240	214	203	196	224	248	263	230	195	210
mit 3 und mehr Wohnungen	275	289	274	268	262	249	296	375	411	338	210	160
davon öffentl. gefördert ²⁾	144	134	117	109	99	79	85	90	89	77	57	60
übrige Wohnungen	131	155	157	159	163	170	211	285	322	261	153	100
Sonstige fertiggestellte Wohnungen	56	57	58	38	34	33	35	37	40	35	33	30
Fertiggestellte Wohnungen insgesamt	592	605	572	520	500	478	555	661	714	604	438	400

1) Einschließlich nicht vermietete Eigentumswohnungen.
 2) Nur vollgeförderte Baumaßnahmen im ersten Förderungszeitraum.

Tabelle 3

Die Entwicklung der Mietwohnungen und ihrer Durchschnittsmieten von 1965/1970 bis 1976

	Einheit	1965	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976
Bewohnte reine Mietwohnungen									
Anzahl der Wohneinheiten	Mill.	9,10	10,49	10,77	11,09	11,41	11,70	11,90	12,03
Monatl. Miete je Wohneinheit	DM	103	166	182	197	214	229	250	266
Wohnfläche je Wohneinheit	qm	59	62	62	63	64	64	65	65
Monatl. Miete je qm Wohnfläche	DM	1,76	2,69	2,91	3,13	3,37	3,57	3,88	4,10
davon: Altbauten									
Anzahl der Wohneinheiten	Mill.	4,51	4,42	4,40	4,39	4,37	4,35	4,33	4,31
Monatl. Miete je Wohneinheit	DM	85	138	154	167	183	198	220	240
Wohnfläche je Wohneinheit	qm	58	61	61	62	63	63	64	64
Monatl. Miete je qm Wohnfläche	DM	1,47	2,28	2,50	2,69	2,92	3,13	3,46	3,74
Neubauten									
Anzahl der Wohneinheiten	Mill.	4,59	6,07	6,37	6,70	7,04	7,35	7,56	7,72
Monatl. Miete je Wohneinheit	DM	120	186	201	217	233	247	267	281
Wohnfläche je Wohneinheit	qm	59	62	63	64	64	65	65	65
Monatl. Miete je qm Wohnfläche	DM	2,03	2,98	3,19	3,42	3,64	3,82	4,11	4,30
davon: öffentlich gefördert									
Anzahl der Wohneinheiten	Mill.	2,69	3,11	3,18	3,25	3,31	3,36	3,39	3,42
Monatl. Miete je Wohneinheit	DM	102	155	167	184	196	209	234	247
Wohnfläche je Wohneinheit	qm	58	60	60	61	61	62	62	63
Monatl. Miete je qm Wohnfläche	DM	1,77	2,59	2,76	2,98	3,19	3,38	3,76	3,94
nicht öffentl. gefördert									
Anzahl der Wohneinheiten	Mill.	1,90	2,96	3,19	3,45	3,73	3,99	4,17	4,30
Monatl. Miete je Wohneinheit	DM	146	218	235	251	266	278	294	308
Wohnfläche je Wohneinheit	qm	61	65	66	66	67	67	67	68
Monatl. Miete je qm Wohnfläche	DM	2,38	3,35	3,59	3,80	4,00	4,16	4,38	4,56
Sonstige Mietwohnungen¹⁾									
Anzahl der Wohneinheiten	Mill.	3,31	2,98	2,92	2,86	2,82	2,77	2,72	2,67
Monatl. Miete je Wohneinheit	DM	64	93	99	105	112	117	125	131
Wohnfläche je Wohneinheit	qm	59	66	67	68	69	70	71	72
Monatl. Miete je qm Wohnfläche	DM	1,09	1,41	1,48	1,54	1,61	1,66	1,75	1,82
Bewohnte Mietwohnungen insgesamt									
Anzahl der Wohneinheiten	Mill.	12,41	13,47	13,69	13,95	14,23	14,47	14,62	14,70
Monatl. Miete je Wohneinheit	DM	93	149	164	178	194	207	227	241
Wohnfläche je Wohneinheit	qm	59	63	63	64	65	65	66	66
Monatl. Miete je qm Wohnfläche	DM	1,58	2,39	2,59	2,79	2,99	3,17	3,45	3,65

1) Kostenlos oder verbilligt abgegebene Wohnungen, Wohnungen ohne Küche in Gebäuden, Wohnungen in Unterküften, Dienst-, Werks-, Stifts-, Berufs-, Geschäftsmietwohnungen und Wohnungen mit Dauerwohnrecht.

Schreibt man die Entwicklung in Anlehnung an die Statistik der Fertigstellungen über das Jahr 1972 hinaus fort, dann ergibt sich für Ende 1975 ein Bestand an 14,6 Mill. Mietwohnungen, von denen 11,9 Mill. reine Mietwohnungen sind. Der Bestand an bewohnten Eigentümerwohnungen wird für Ende des letzten Jahres auf 8,3 Mill. Wohnungen geschätzt. Für das Jahr 1976 wird ein Fertigstellungsergebnis von rund 400 000 Wohnungen erwartet³, von denen etwas weniger als die Hälfte zur Vermietung bereitstehen werden.

Die Mieten sind in den Wohnungsstichproben sowohl bezogen auf die Wohnung als auch auf den Quadratmeter Wohnfläche ermittelt worden. Für die Zugänge liefert die Bautätigkeitsstatistik Informationen über die durchschnittliche Wohnfläche der neu hinzugekommenen Wohnungen, differenziert nach Ein-, Zwei- und Mehrfamilienwohngebäuden. Da nicht nur Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, sondern – in geringerem Umfang – auch in Ein- oder Zweifamilienhäusern vermietet werden, wurde – in Übereinstimmung mit den Ergebnissen der Wohnungsstichprobe 1972 – für die 1965 und später fertig gewordenen Mietwohnungen die Wohnfläche um ein bis zwei m² höher angesetzt, als sie in der Bautätigkeitsstatistik für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern angegeben wird.

Eckdaten für die Berechnung der Mietenentwicklung im betrachteten Zeitraum waren die Angaben

über die effektiv gezahlten Mieten in den Wohnungsstichproben und in der Gebäude- und Wohnungszählung von 1968⁴. Sie wurden in Anlehnung an den Anstieg der Meßziffer für Wohnungsmieten im Preisindex für die Lebenshaltung fortgeschrieben. Da der Mietenindex aber nur die reinen Preisbewegungen darstellen soll, kommt der Einfluß von Qualitätsverbesserungen des Wohnungsbestandes durch Erhaltungsmaßnahmen und Modernisierung auf die Höhe der Mieten nicht zum Ausdruck⁵. Die Ergebnisse der Wohnungsstichproben zeigen, daß der tatsächliche Mietanstieg der Altbauwohnungen im Durchschnitt um etwa 2 Prozentpunkte jährlich über dem Anstieg des Mietenindex liegt.

Aus dem Vergleich der Wohnungsstichproben läßt sich auch die Entwicklung der Mieten im Neubaubestand rekonstruieren. Da in die Mietenhebungen des Statistischen Bundesamtes laufend

³ Vgl. hierzu den zweiten Beitrag in diesem Wochenbericht.

⁴ Für die Wohnungen ohne Mietangabe wurden die gleichen Mieten wie für die Wohnungen mit Mietangabe angenommen. Die Alternative, sich auf die letzte Gruppe zu beschränken, wurde als schlechtere Möglichkeit angesehen, da in der Wohnungsstichprobe 1972 unverhältnismäßig viel mehr Antwortverweigerungen zu verzeichnen waren als etwa in der Wohnungsstichprobe von 1965.

⁵ Vgl. S. Guckes, Die Wohnungsmiete im Preisindex für die Lebenshaltung. Bundesbaublatt, Heft 11, Nov. 1975, S. 444 f.

Tabelle 4

Die Entwicklung der Durchschnittsmieten je qm Wohnfläche
Zuwachsraten gegenüber dem Vorjahr in vH

	1965-70 ¹⁾	1971	1972	1973	1974	1975	1970-75 ¹⁾
Altbauwohnungen	9,2	10	8	9	7	10	8,7
Öffentlich geförderte Neubauwohnungen	7,9	6	8	7	6	11	7,8
(davon in bis 1970 errichteten Gebäuden)	(-)	(6)	(7)	(7)	(6)	(11)	(7,1)
nicht öffentlich geförderte Neubauwohnungen	7,1	7	6	5	4	5	5,5
(davon in bis 1970 errichteten Gebäuden)	(-)	(6)	(4)	(3)	(2)	(5)	(4,5)
Bewohnte reine Mietwohnungen insgesamt	8,9	8	8	8	6	9	7,6
Zum Vergleich: Hauptgruppe Wohnungsmiete im Rahmen des Preisindex der Lebenshaltung aller privaten Haushalte	6,6	6,5	5,6	5,4	4,4	6,9	5,8

1) Jahresdurchschnittliche Zuwachsraten.

auch die neuerstellten Wohnungen einbezogen werden⁶, kann die Differenz zwischen dem Anstieg der tatsächlich gezahlten Neubaumieten und dem Anstieg des Neubaumietenindex während dieses Zeitraums ebenfalls mit Qualitätsverbesserungen erklärt werden. Die Unterschiede sind hier jedoch erwartungsgemäß geringer als bei den Altbauwohnungen.

Die Ergebnisse der Berechnungen sind in Tabelle 3 zusammengefaßt worden. Alle Angaben hierin beziehen sich auf das Ende des jeweiligen Jahres.

Wie Vergleichsrechnungen zeigen, decken sich die Resultate gut mit anderen Untersuchungen:

- In der letzten Einkommens- und Verbrauchsstichprobe wurde für die Hauptmieterhaushalte (ohne die Haushalte in mietfreien Wohnungen) im Frühjahr 1973 eine Durchschnittsmiete je Wohnung von 194,- DM (2,90 DM je m² Wohnfläche und Monat) ermittelt (nach den Berechnungen des DIW für Ende 1973 ergab sich eine Durchschnittsmiete von 194,- DM bzw. 2,99 DM je m²).
- In einer Untersuchung von Infratest⁷ wurde für Oktober/November 1973 die durchschnittliche Sozialmiete mit 3,10 DM (hier 3,19 DM für Ende 1973) angegeben.
- Der Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen⁸ ermittelte in einer repräsentativen Umfrage unter seinen Mitgliedern für Ende 1975 eine durchschnittliche Miete je m² von 3,70 bis 3,80 DM je Monat für öffentlich geförderte Wohnungen (hier 3,76 DM).

Zwischen 1970 und 1975 haben sich die Mietausgaben je m² jährlich im Mittel um 7,6 vH erhöht. Der Anstieg hat sich damit gegenüber dem Jahrfünft zuvor etwas abgeschwächt, und zwar bei allen Wohnungskategorien, am stärksten bei den nicht öffentlich geförderten Wohnungen, am wenigsten dagegen bei den Sozialwohnungen (Tabelle 4). Auffällig ist, daß sowohl während des Zeitraums 1965 bis 1970 als auch danach die Altbauwohnungen die größten Steigerungsraten aufweisen, obwohl die Durchschnittsmieten der Neubauwohnungen durch die jährlich hinzukommenden teureren Wohnungen zusätzlich erhöht wurden. Vergleicht man die Mietentwicklung für den Wohnungsbestand 1965, so stiegen bis 1975 die Mieten um folgende Prozentsätze: Altbauwohnungen 135 vH, öffentlich geförderte Neubauwohnungen 95 vH, freifinanzierte / steuerbegünstigte Neubauwohnungen 65 vH.

In den 60er Jahren trug vor allem der Abbau der Wohnungszwangswirtschaft zu den Mietsteigerungen bei den Altbauwohnungen bei. Nachdem bis Ende der 60er Jahre die Altbauwohnungen zum größten Teil nicht mehr reglementiert waren und seit Anfang der

⁶ Vgl. S. Guckes, a. a. O., S. 447.

⁷ Vgl. Infratest Sozialforschung, Mieter von Sozialwohnungen in der Bundesrepublik Deutschland und West-Berlin, München 1974.

⁸ Vgl. Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e. V., Ergebnis der Sondererhebung über Investitionszuschüsse und Miethöhen im Sozialen Wohnungsbau, Köln 1976.

70er Jahre die Preisbindung nur noch für Berlin besteht, sind es in den letzten Jahren vor allem umfangreiche Modernisierungen gewesen, auf die dieser Anstieg zurückzuführen ist. Während 1965 noch über 60 vH der Altbaumietwohnungen kein Bad hatten und noch nicht einmal 10 vH Bad und Sammelheizung besaßen, waren 1972 schon annähernd 20 vH der Wohnungen so ausgestattet und nur noch etwas mehr als 45 vH der Wohnungen ohne Bad. Die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1973 zeichnet ein nochmals verbessertes Bild. Danach lebten über 25 vH der Hauptmieterhaushalte in Altbauwohnungen mit allem Komfort, während nur noch gut 35 vH ohne Bad auskommen mußten.

Tabelle 5 Struktur der Durchschnittsmieten je qm Wohnfläche

	1965	1970	1975
Nicht öffentlich geförderte reine Neubaumiet- wohnungen = 100			
Altbauwohnungen	62	68	79
Neubauwohnungen	85	89	94
öffentlich gefördert	74	77	86
nicht öffentlich gefördert	100	100	100
Nicht öffentlich geförderte reine Neubaumiet- wohnungen in bis 1964 errichteten Gebäuden = 100			
Altbauwohnungen	64	74	91
Neubauwohnungen in bis 1964 errichteten Gebäuden	86	88	95
öffentlich gefördert	76	78	90
nicht öffentlich gefördert	100	100	100

Der über viele Jahre hinweg zu beobachtende stärkere prozentuale Anstieg der Altbaumieten und auch der Sozialmieten gegenüber den im Niveau höheren Mieten für freifinanzierte / steuerbegünstigte Neubauwohnungen hat, und dies war das Ziel dieser Mietenpolitik, zu einer deutlichen Annäherung der Mieten geführt. 1965 lag die durchschnittliche Altbaumiete um 38 vH unter der Miete freifinanzierter Wohnungen, 1975 betrug der Abstand nur noch 21 vH im Gesamtdurchschnitt und lediglich 9 vH beim Vergleich der bis 1964 fertiggestellten Wohnungen (Tabelle 5). Eine öffentlich geförderte Mietwohnung war 1965 um 26 vH billiger als eine freifinanzierte, 1975 nur noch um 14 vH. Trotz der geringeren gewordenen relativen Unterschiede zwischen den Mietniveaus sind jedoch die absoluten Abstände zwischen den Mieten der verschiedenen Wohnungskategorien während des betrachteten Zeitraums nahezu unverändert geblieben.

Entwicklung der Neubaumieten

Weitere Einsichten in die Struktur der Mieten vermitteln Zeitreihen, in denen die Mietausgaben je m² Wohnfläche nach Baujahrgängen der Wohnungen differenziert werden. Solche Berechnungen sind für die 1965 und später fertiggestellten Wohnungen durchgeführt worden, für die die erforderlichen Informationen beschafft werden konnten.

Für die öffentlich geförderten Wohnungen wurden die Anfangsmieten in Anlehnung an die Bewilligungsstatistik unter Berücksichtigung der mutmaßlichen Kostensteigerungen zwischen dem Zeitpunkt der Bewilligung und der Fertigstellung geschätzt.

Zur Fortschreibung wurde ein Kostenmodell angewendet, das weitgehend den gesetzlichen Vorschriften für die Mietkalkulation im Sozialen Wohnungsbau entspricht. Die Kostenfaktoren, die einen Mietanstieg begründen, sind:

- Erhöhung der Betriebskosten,
- Erhöhungen der gesetzlich vorgesehenen Pauschalen für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten,
- Abbau öffentlicher Subventionen (durch Verminderung objektbezogener Beihilfen oder Verzinsung bislang zinsfrei gewährter öffentlicher Baudarlehen),
- Nachholung von Aufwandsverzichten im 7. Jahr nach Baufertigstellung,
- Fortfall der Grundsteuervergünstigung im 11. Jahr nach Baufertigstellung.

Die Kalkulation der Sozialmieten aufgrund dieses Ansatzes ergab eine gute Übereinstimmung mit den Ergebnissen der Wohnungsstichprobe 1972, so daß das Modell auch verwendet werden konnte, um die Mietentwicklung der neueren öffentlich geförderten Wohnungen bis zur Gegenwart fortzuschreiben (Tabelle 6).

Die Anfangsmieten im Sozialen Wohnungsbau haben sich seit 1965 verdoppelt. Das Mietenniveau aller nach 1965 fertiggestellten Wohnungen überstieg Anfang 1975 die Grenze von 4,- DM und dürfte 1976 bei 4,50 DM liegen. In D-Mark gemessen sind die Mieten der Baujahrgänge 1965 bis 1969 am stärksten gestiegen, sie lagen 1975 im Mittel nur um 0,10 DM unter den Durchschnittsmieten der Jahrgänge 1970 bis 1974, obwohl hier das Ausgangsniveau viel höher war. Zum Teil werden neuere Sozialwohnungen sogar billiger vermietet als ältere. Bei den älteren Wohnungen sind allerdings die objektbezogenen Beihilfen, die in den ersten Jahren nach Baufertigstellung mietverbilligend wirken, schon weitgehend wieder abgebaut worden, während den neueren Wohnungen die Phase des Subventions-

Tabelle 6 Entwicklung der Mieten¹⁾ für öffentlich geförderte Neubauwohnungen nach dem Baualter des Gebäudes

Baujahr des Gebäudes	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976
1949 - 1964	1,75	1,85	2,00	2,15	2,35	2,40	2,55	2,75	2,90	3,05	3,40	3,55
1965	2,35	2,40	2,45	2,65	2,70	3,15	3,25	3,45	3,50	3,55	4,20	4,25
1966		2,50	2,55	2,70	2,80	2,85	3,25	3,55	3,60	3,65	4,05	4,30
1967			2,65	2,85	2,90	2,95	3,05	3,60	3,85	3,90	4,35	4,40
1968				3,10	3,15	3,20	3,30	3,50	3,95	4,25	4,60	4,75
1969					3,35	3,40	3,45	3,65	3,75	4,20	4,75	4,85
1965 - 1969	2,35	2,45	2,55	2,80	2,95	3,10	3,25	3,55	3,70	3,85	4,35	4,50
1970						3,45	3,50	3,70	3,80	3,85	4,70	4,85
1971							3,50	3,70	3,75	3,85	4,30	4,50
1972								3,80	3,85	3,95	4,30	4,40
1973									4,05	4,10	4,45	4,55
1974										4,30	4,65	4,75
1970 - 1974						3,45	3,50	3,75	3,85	4,00	4,45	4,60
1975											4,75	4,85
1976												5,00
1975 und später											4,75	4,90
Alle Baujahrgänge	1,77	1,92	2,06	2,27	2,46	2,59	2,76	2,98	3,19	3,38	3,76	3,94

1) Miete in DM je qm Wohnfläche und Monat.

abbaus größtenteils noch bevorsteht. Hohe Mietensteigerungen sind hier deshalb erst für die kommenden Jahre zu erwarten.

Für die Schätzung der Jahrgangsmieten im nicht öffentlich geförderten Wohnungsbau war die Informationsbasis schmaler. Zur Ermittlung der Anfangsmieten konnte nur auf zwei Mietangaben für neueste Wohnungen in der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 und in der Wohnungsstichprobe 1972 zurückgegriffen werden. Die übrigen Jahre wurden in Anlehnung an die Entwicklung der Baukosten und der Zinsen für Baukredite sowie der Bewirtschaftungskosten geschätzt. Dabei ist angenommen worden, daß die Anfangsmieten der freifinanzierten / steuerbegünstigten Wohnungen schon seit langem niedriger sind als die kalkulatorische Kostenmiete und im wesentlichen nur die laufenden Kosten decken, d. h. die Zinsen für das aufgenommene Fremdkapital und die Bewirtschaftungskosten⁹.

Bis etwa 1972 dürften die laufenden Kosten in der Tat die Untergrenze für die Anfangsmieten im nicht öffentlich geförderten Wohnungsbau markiert haben. Das zeigt jedenfalls der Vergleich mit den Mietangaben für neueste Wohnungen in den Zählungen. Danach sind die Baukosten stärker als vorher gestiegen, zudem erreichten die Zinssätze eine zuvor nicht gekannte Höhe. Es erscheint ausgeschlossen, daß Mieterhöhungen im Ausmaß der dadurch bedingten Kostensteigerungen von den Wohnungsnachfragern akzeptiert worden sind. Obwohl die Anfangsmieten in den letzten Jahren beträchtlich angehoben worden sind, dürften sie dennoch weit unter dem Niveau der

laufenden Kosten liegen, zumindest bei der im Mietwohnungsbau bislang üblichen Finanzierungsstruktur¹⁰.

Die Fortschreibung der Anfangsmieten wurde auf die Ergebnisse der Wohnungsstichprobe 1972 gestützt, die Auskunft über den Stand der Mieten für 1965 und später fertiggestellte Wohnungen gibt. Zu diesem Zweck ist ein Modell entwickelt worden, mit dem die vorgegebene Struktur der Mieten für 1972 aus den geschätzten Anfangsmieten simuliert werden kann. Für die Jahre 1972 und später wurde außerdem den geänderten gesetzlichen Bestimmungen für die Mietpreisbildung im nicht öffentlich geförderten Wohnungsbau Rechnung getragen.

Die Ergebnisse der Berechnungen sind in Tabelle 7 nachgewiesen. Vergleicht man die Entwicklung im freifinanzierten / steuerbegünstigten Wohnungsbau mit derjenigen der Sozialwohnungen, so ergeben sich für die Anfangsmieten zunächst starke Differenzen (1965 etwa 1,- DM, 1975 1,50 DM), weil durch die öffentliche Förderung die Erstmieten im

⁹ Dies bedeutet in den Anfangsjahren einen Verzicht auf die Abschreibung und Verzinsung des Eigenkapitals. In Erwartung steigender Mieten und zunehmenden Wertes des Haus- und Grundvermögens ist dennoch bis vor kurzem kräftig im Mietwohnungsbau investiert worden.

¹⁰ Bei einem großen Teil des noch zu verzeichnenden Zugangs an Mietwohnungen dürfte es sich um Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern handeln, für die neben der Wirtschaftlichkeit des Objektes andere Einflüsse die Bauentscheidung mitgestalten, oder um Wohnungen, die mit einem hohen Eigenkapitalanteil finanziert wurden und deren laufende Belastung entsprechend gering ist.

Tabelle 7 Entwicklung der Mieten¹⁾ für nicht öffentlich geförderte Neubauwohnungen nach dem Baualter des Gebäudes

Baujahr des Gebäudes	1965	1966	1967	1968	1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976
1949 - 1964	2,30	2,40	2,65	2,80	2,90	3,10	3,30	3,45	3,55	3,65	3,80	3,95
1965	3,30	3,30	3,35	3,45	3,55	3,65	3,85	4,00	4,15	4,20	4,40	4,60
1966		3,50	3,50	3,55	3,60	3,70	3,90	4,05	4,15	4,25	4,45	4,65
1967			3,75	3,75	3,75	3,80	3,95	4,10	4,20	4,30	4,50	4,70
1968				3,90	3,90	3,90	4,00	4,15	4,30	4,35	4,60	4,75
1969					3,95	3,95	4,00	4,15	4,30	4,40	4,60	4,80
1965 - 1969	3,30	3,40	3,55	3,65	3,75	3,80	3,95	4,10	4,20	4,30	4,50	4,70
1970						4,05	4,05	4,15	4,30	4,45	4,65	4,85
1971							4,45	4,45	4,55	4,65	4,85	5,05
1972								4,95	4,95	5,00	5,20	5,35
1973									5,40	5,40	5,45	5,60
1974										5,80	5,80	5,85
1970 - 1974						4,05	4,25	4,55	4,85	5,10	5,25	5,40
1975											6,20	6,20
1976												6,50
1975 und später											6,20	6,30
Alle Baujahrgänge	2,38	2,54	2,85	3,05	3,18	3,35	3,59	3,80	4,00	4,16	4,38	4,56

1) Miete in DM je qm Wohnfläche und Monat.

Sozialen Wohnungsbau vergleichsweise niedrig gehalten werden können.

Im weiteren Verlauf stiegen jedoch die freifinanzierten Mieten nur mäßig, während sich die Sozialwohnungen infolge des schon einige Jahre nach Baufertigstellung einsetzenden Abbaus der Subventionen sehr bald verteuerten. Bis 1975 waren für die jeweiligen Bestände der 1965 bis 1969 fertig gewordenen Wohnungen die Mietdifferenzen auf weniger als 0,20 DM zusammenschmolzen. Bei einzelnen Jahrgängen lag die Sozialmiete sogar über den freifinanzierten Mieten. Bei den Jahrgängen 1970 bis 1974 dominiert dagegen noch eindeutig das vergleichsweise hohe Ausgangsniveau der Mieten für nicht öffentlich geförderte Wohnungen, während bei den Sozialwohnungen der Subventionsabbau noch nicht in voller Schärfe eingesetzt hat. Für die kommenden Jahre ist allerdings aus den genannten Gründen bei den vor 1970 fertig gewordenen Wohnungen wieder mit einer stärkeren Differenzierung, bei den neueren Wohnungen dagegen mit einer Annäherung der Mieten zu rechnen.

Bei jahrgangsmäßiger Berechnung der Mietentwicklung zeigt sich auch, daß die generelle Aussage eines unveränderten absoluten Abstandes (in D-Mark) zwischen den Sozialmieten und den freifinanzierten Mieten 1975 gegenüber 1965 modifiziert werden muß: Für die Wohnungen in Gebäuden, die bis 1964 errichtet worden sind, ist eine leichte Annäherung zu verzeichnen, die Mieten der mittleren Baujahrgänge unterscheiden sich in beiden Bereichen nur

geringfügig voneinander, während die Mieten der 1970 und später fertig gewordenen freifinanzierten und steuerbegünstigten Wohnungen im Durchschnitt um eine D-Mark je m² höher sind als die Sozialmieten dieser Jahrgänge. Es sind also vor allem die neuesten Jahrgänge an nicht öffentlich geförderten Wohnungen, auf die die insgesamt ausgeglichene Entwicklung zwischen beiden Wohnungskategorien zurückzuführen ist.

Ausblick

Aus der bisherigen Entwicklung lassen sich auch Tendenzen für die kommenden Jahre ableiten. Für dieses Jahr ist eine Verlangsamung des Mietanstiegs vor allem im Sozialen Wohnungsbau zu erwarten, wie die Entwicklung des Mietenindex für die ersten acht Monate zeigt. Das letzte Jahr hatte für diesen Bereich nicht nur den bisher kräftigsten Subventionsabbau durch die Rücknahme objektbezogener Beihilfen und zugleich die Heraufsetzung der Zinsen öffentlicher Baudarlehen für einige ältere Förderungsjahrgänge gebracht; darüber hinaus wurden auch die Kostenpauschalen für Verwaltung und Instandhaltung um durchschnittlich 0,27 DM je m² Wohnfläche und Monat angehoben, so daß die Mieten aller Baujahrgänge zumindest um diesen Betrag zuzüglich der Betriebskostenerhöhungen stiegen. Für 1976 haben die Länder Nordrhein-Westfalen und Bayern die Verminderung der objektbezogenen Beihilfen für die anstehenden Förderungsjahrgänge zunächst ausgesetzt. Von dieser Maßnahme profitiert rund die Hälfte der Wohnungen, für die 1976 ein

Subventionsabbau anstand. Im übrigen hat es in diesem Jahr keine Gesetzesänderungen gegeben, die über die laufenden Betriebskostenerhöhungen hinaus hätten mietsteigernd wirken können.

Diese mäßigenden Tendenzen werden sich in Zukunft generell kaum fortsetzen. Sofern die Länder nicht erhebliche Mittel zur Stützung der Mieten einsetzen, sind in den kommenden Jahren für die in den 70er Jahren fertig gewordenen Sozialwohnungen kräftige Mietsteigerungen zu erwarten, die auch die durchschnittliche Sozialmiete noch oben drücken werden.

Die Mietentwicklung der freifinanzierten Wohnungen verläuft in diesem Jahr ebenfalls in ruhigen

Bahnen, u. a. auch deshalb, weil sich aufgrund des verringerten Fertigstellungsergebnisses der Einfluß der Mieten neu hinzugekommener Wohnungen auf das Durchschnittsniveau vermindert hat. Offenbar gibt es außerdem regional immer noch ein Überangebot freifinanzierter Wohnungen aus den Boomjahren der Bauproduktion, das preisdämpfend wirkt. Es ist jedoch damit zu rechnen, daß in den nächsten Jahren die Mietenerhöhungen nachgeholt werden. Der Nachholbedarf bei den neueren Wohnungen ist beträchtlich. Für die Altbaumieten ist in den kommenden Jahren kaum mit einem Rückgang der Steigerungsraten zu rechnen. Mieterhöhende Effekte sind hier insbesondere von der Modernisierung zu erwarten.

Produktionsanstieg im Baugewerbe setzt sich fort

Die Entwicklung der Bauproduktion im ersten Halbjahr 1976 zeigt, daß sich die konjunkturelle Lage der Bauwirtschaft deutlich verbessert hat. Von Ende 1973 an war die Produktionsentwicklung bei allen Produzentengruppen stark rückläufig gewesen. Ursächlich war die ständig gesunkene Nachfrage in Wohnungsbau und Wirtschaftsbau. 1975 kam es zu einer krisenhaften Zuspitzung, da auch die öffentliche Baunachfrage erheblich eingeschränkt wurde. Zum Jahresende wurden jedoch die Wirkungen der konjunkturellen Gegenmaßnahmen spürbar¹. Im ersten Halbjahr 1976 übertraf das Bauvolumen nominal um 3 vH, real um knapp 1 vH sein Vorjahresniveau. Für das Jahr 1976 ist mit einer realen Zunahme von 3 vH zu rechnen. Bei einem Preisanstieg von etwas mehr als 3 vH dürfte das nominale Bauvolumen einen Wert von etwa 154 Mrd. DM erreichen gegenüber 145 Mrd. DM im Vorjahr.

Der Bauvolumensrechnung des DIW wurde bei den vorliegenden Daten erstmals die Preisbasis 1970 zugrunde gelegt. Die verwendeten Preisindizes der amtlichen Statistik sind dabei weitgehend dieselben wie in der früheren Rechnung auf Preisbasis 1962. Im Wohnungsbau und im öffentlichen und Verkehrsbau wurden der Berechnung des realen Bauvolumens Preisindizes einschließlich Mehrwertsteuer zugrunde gelegt, die in der Neuberechnung des Statistischen Bundesamtes als durchlaufende Reihen vorliegen². Anders als bei Wohnungsunternehmen, privaten Haushalten und staatlichen Institutionen können die im Wirtschaftsbau als Nachfrager auftretenden Unternehmen die Mehrwertsteuer als Vorsteuer absetzen. Zwischen 1968 und 1972 wurde jedoch als Übergangsregelung zur stufenweisen Einführung des Vorsteuerabzugs bei Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens die Investitionssteuer erhoben. In der Preisbasis 1970 mußte der damalige Investitionssteuersatz berücksichtigt werden. In den Folgejahren ergibt sich, dem stufenweisen Abbau

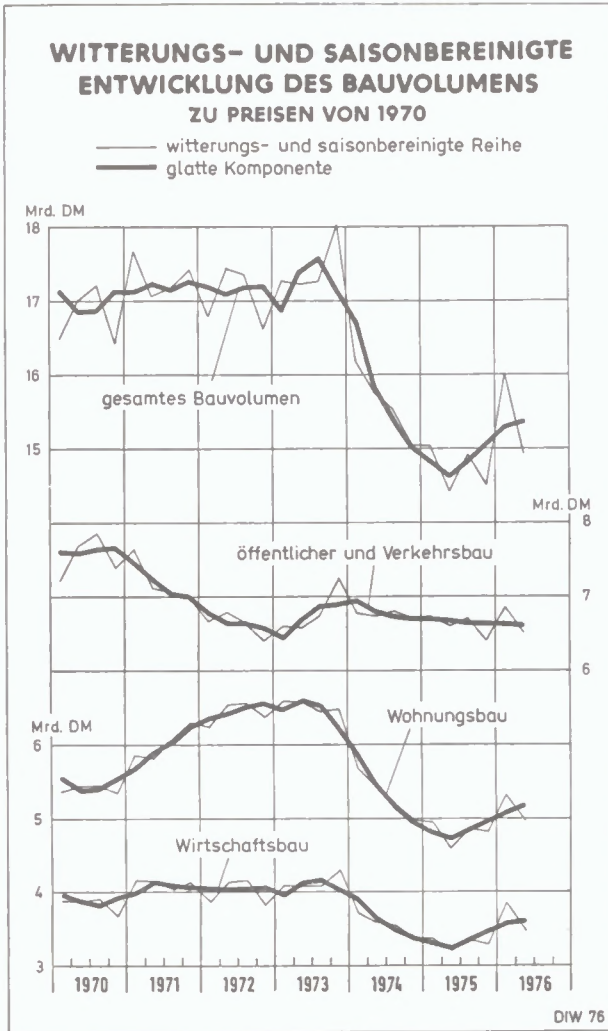
entsprechend, eine Niveaushiftung gegenüber den amtlichen Indexreihen, denen ein konstanter Mehrwertsteuersatz zugrunde liegt.

Wohnungsbau

Im ersten Halbjahr 1976 war das Bauvolumen im Wohnungsbau nominal um 4,8 vH, real um 2,7 vH höher als zur entsprechenden Vorjahrszeit. Die Steigerung beruht in erster Linie auf einer Zunahme der Ausbauleistungen, denn im Rohbau ergab sich nur ein geringer Zuwachs. Auch wenn man berücksichtigt, daß das Bauhauptgewerbe in nicht unerheblichem Maße an Modernisierungs- und Instandsetzungsleistungen beteiligt ist, überrascht dieses Pro-

¹ Vgl. Leichte Produktionszunahme im Baugewerbe. Bearb.: Bernd Bartholmai. In: Wochenbericht des DIW. Nr. 13/1976.

² Zur Berechnungsmethode vgl. S. Guckes, D. Borowski: Baupreisindizes auf Basis 1970. In: Wirtschaft und Statistik, Heft 3/1976.



duktionsergebnis angesichts der permanent sinkenden Anzahl fertiggestellter Wohnungen, deren Zahl im ersten Halbjahr um mehr als 20 vH unter dem Vorjahrsniveau lag. Dabei muß allerdings berücksichtigt werden, daß

- das Volumen an Bauleistungen je Wohnung ständig zunimmt, in den letzten Jahren bedingt vor allem durch den wachsenden Anteil der Wohnungen in Ein- und Zweifamiliengebäuden,
- sich die Zahl der im Bau befindlichen Wohnungen im ersten Halbjahr 1976 etwa in gleichem Maße erhöht haben dürfte wie die Baugenehmigungen (+ 18 vH gegenüber dem Vorjahr). Darauf weist auch die Statistik der Auftragseingänge hin (+ 16 vH). Diese starke Zunahme erklärt sich durch Fristen, die im Konjunkturprogramm für die Verbilligung von Bauspar-Zwischenkrediten gesetzt wurden³.

Der durch das Konjunkturprogramm induzierte Anstieg der Baugenehmigungen setzte schon im dritten Quartal 1975 ein; deshalb ist anzunehmen,

daß die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in der zweiten Jahreshälfte wieder steigt. Nach dem Tendenzumschwung zur Jahreswende, der als Reaktion auf den Vorzieh-Effekt zu werten ist, war die Nachfrageabschwächung im bisherigen Jahresverlauf jedoch weniger stark als ursprünglich veranschlagt worden war. Das wird sich positiv vor allem in der Rohbauproduktion des kommenden Jahres auswirken.

Im Ausbaugewerbe werden die Leistungen im zweiten Halbjahr 1976 im Vorjahrsvergleich vermutlich schwächer zunehmen als bisher, da angenommen werden muß, daß die Aufträge für Wohnungsmodernisierungen, die mit Zuschüssen aus dem Konjunkturprogramm finanziert wurden, bald abgewickelt sein werden. Dies gilt allerdings nicht für diejenigen Modernisierungen, für die Bund und Länder bisher im Rahmen der Städtebauförderung Mittel zur Verfügung gestellt hatten. Das Wohnungsmodernisierungsgesetz, das am 1. 9. 1975 in Kraft trat, sieht eine kontinuierliche Ausweitung des Förderungsplafonds (in diesem Jahr 304 Mill. DM) bis 1978 vor.

Gewichtet man die gegenläufigen Tendenzen im Jahresverlauf bei Rohbau und Ausbau, so dürfte das Produktionsergebnis 1976 real um 3 vH höher ausfallen als im Vorjahr.

Wirtschaftsbau

Das Bauvolumen nahm im Vorjahrsvergleich nominal um 7,5 vH, real um 5 vH zu; damit erreichte die Produktion seit Mitte 1973 erstmals wieder positive Zuwachsraten. Der konjunkturelle Anstieg ist indes sehr viel stärker: Witterungs- und saisonbereinigt war die Leistung des Bauhauptgewerbes um knapp 10 vH höher als im zweiten Halbjahr 1975.

Die Produktionssteigerung erklärt sich zum Teil aus den Aufträgen, die durch die Investitionszulage mobilisiert wurden. Die Nachfrage (Baugenehmigungen in m³ umbautem Raum) blieb zwar im bisherigen Jahresverlauf unter dem Ende 1975 erreichten hohen Niveau; sie war dabei aber um 20 vH höher als vor Jahresfrist.

Bauvorhaben, für die die Investitionszulage in Anspruch genommen werden soll, müssen bis Ende Juni 1977 fertiggestellt sein⁴. Da hier die endgültige Fertigstellung vorausgesetzt wird, muß – ähnlich wie im Wohnungsbau – die Rohbautätigkeit bis zum Jahreswechsel beendet sein.

³ Die Anträge für Baugenehmigungen mußten bis Ende April gestellt, die Rohbauten sollen bis zum Jahresende fertiggestellt sein.

⁴ Bei energiewirtschaftlichen Großprojekten gilt der 30. 6. 1978 als Fertigstellungstermin.

Vierteljährliche Entwicklung des Bauvolumens nach Baubereichen und Produzentengruppen

Zeitraum	Wohnbauten	Wirtschaftsbauten	Öffentliche und Verkehrsbauten				Bauvolumen insgesamt	Rohbau ¹⁾	Ausbau ²⁾	Sonstige Leistungen ³⁾
			Ins-gesamt	Hochbauten	Straßenbau	Sonstiger Tiefbau				
a) zu jeweiligen Preisen in Mill. DM										
1974 I	14 590	9 170	9 570	4 080	2 360	3 130	33 330	17 510	10 230	5 590
1974 II	16 740	10 140	12 150	4 660	3 550	3 940	39 030	21 640	11 230	6 160
1974 III	16 630	10 500	13 000	4 920	3 880	4 200	40 130	22 140	11 530	6 460
1974 IV	15 990	10 130	12 490	4 870	3 650	3 970	38 610	21 070	11 390	6 150
JS	63 950	39 940	47 210	18 530	13 440	15 240	151 100	82 360	44 380	24 360
1975 I	13 130	8 300	9 750	4 270	2 380	3 100	31 180	16 260	10 060	4 860
1975 II	15 650	9 400	12 350	4 830	3 540	3 980	37 300	20 490	11 060	5 750
1975 III	15 940	9 990	13 090	4 980	3 930	4 180	39 020	21 530	11 390	6 100
1975 IV	15 580	9 690	12 310	4 840	3 540	3 930	37 580	20 500	11 220	5 860
JS	60 200	37 380	47 500	18 920	13 390	15 190	145 080	78 780	43 730	22 570
1976 I	13 300	8 720	8 900	4 120	1 970	2 810	30 920	14 960	10 620	5 340
1976 II	16 760	10 310	12 480	4 930	3 540	4 010	39 550	21 520	11 680	6 350
b) Preisentwicklung 1970 = 100										
1974 I	130,3	121,9	123,5	129,9	115,4	122,1	125,9	123,4	132,4	122,9
1974 II	133,2	124,3	126,6	132,5	122,0	124,2	128,7	125,2	137,9	125,9
1974 III	138,9	130,0	131,9	138,1	126,6	130,1	134,2	130,6	143,8	130,7
1974 IV	139,7	130,4	132,5	138,8	127,3	130,1	134,8	130,7	145,9	130,5
JD	135,6	126,7	128,9	135,0	123,4	126,9	131,0	127,6	140,0	127,6
1975 I	139,6	130,6	133,0	139,2	126,7	130,0	135,0	130,1	146,5	130,4
1975 II	139,5	130,6	132,2	138,9	127,3	129,0	134,7	129,1	148,4	131,6
1975 III	141,5	132,5	134,1	140,8	129,4	131,2	136,6	131,1	150,5	133,2
1975 IV	141,6	132,9	134,1	140,9	129,0	130,3	136,8	130,9	150,9	133,6
JD	140,6	131,7	133,4	140,0	128,3	130,3	135,8	130,3	149,1	132,3
1976 I	142,4	133,5	134,9	141,9	128,7	130,1	137,6	130,6	151,2	133,7
1976 II	142,4	134,2	134,3	142,0	128,9	130,2	137,6	131,1	152,7	135,5
c) zu Preisen von 1970 in Mill. DM										
1974 I	11 193	7 524	7 750	3 140	2 046	2 564	26 468	14 194	7 727	4 547
1974 II	12 565	8 160	9 598	3 517	2 909	3 171	30 323	17 288	8 142	4 893
1974 III	11 975	8 078	9 853	3 561	3 065	3 227	29 905	16 946	8 017	4 942
1974 IV	11 444	7 765	9 427	3 509	2 868	3 051	28 637	16 116	7 809	4 712
JS	47 178	31 526	36 628	13 728	10 888	12 013	115 332	64 544	31 695	19 094
1975 I	9 404	6 358	7 330	3 068	1 878	2 384	23 092	12 500	6 866	3 726
1975 II	11 146	7 199	9 344	3 478	2 781	3 085	27 690	15 868	7 453	4 369
1975 III	11 268	7 541	9 761	3 538	3 037	3 187	28 570	16 423	7 568	4 579
1975 IV	11 004	7 292	9 182	3 434	2 744	3 004	27 478	15 658	7 433	4 367
JS	42 823	28 390	35 618	13 518	10 440	11 659	106 830	60 449	29 320	17 061
1976 I	9 340	6 534	6 595	2 904	1 531	2 160	22 469	11 452	7 024	3 993
1976 II	11 766	7 683	9 296	3 471	2 746	3 079	28 745	16 410	7 649	4 686
d) reale Zuwachsraten (im Vorjahresvergleich)										
1974 I	-10,7	- 6,6	11,3	12,6	12,2	8,9	- 4,0	- 0,7	- 7,8	- 6,7
1974 II	-14,5	-11,7	2,4	10,0	- 1,7	- 1,5	- 9,0	- 9,2	-10,2	- 6,0
1974 III	-16,1	-12,6	1,8	10,9	- 3,3	- 2,0	- 9,9	- 9,9	-11,8	- 6,8
1974 IV	-13,6	-11,0	5,6	11,3	4,9	0,3	- 7,3	- 4,5	-12,9	- 6,9
JD	-13,8	-10,6	4,8	11,2	1,9	0,9	- 7,7	- 6,5	-10,7	- 6,6
1975 I	-16,0	-15,5	- 5,4	- 2,3	- 8,2	- 7,0	-12,8	-11,9	-11,1	-18,1
1975 II	-11,3	-11,8	- 2,6	- 1,1	- 4,4	- 2,7	- 8,7	- 8,2	- 8,5	-10,7
1975 III	- 5,9	- 6,6	- 0,9	- 0,7	- 0,9	- 1,3	- 4,5	- 3,1	- 5,6	- 7,3
1975 IV	- 3,8	- 6,1	- 2,6	- 2,1	- 4,3	- 1,5	- 4,0	- 2,8	- 4,8	- 6,9
JD	- 9,2	- 9,9	- 2,8	- 1,5	- 4,1	- 2,9	- 7,4	- 6,3	- 7,5	-10,6
1976 I	- 0,7	2,3	-10,0	- 5,3	-18,5	- 1,4	- 2,7	- 8,4	2,3	7,2
1976 II	5,6	6,7	0,5	- 0,2	- 1,3	- 0,2	3,8	3,4	2,6	7,3
1. Hj.	2,7	4,9	- 4,6	- 2,6	- 8,2	- 4,2	0,9	- 1,8	2,5	7,2

¹⁾ Leistungen des Bauhauptgewerbes. — ²⁾ Leistungen des Ausbaugewerbes und Ausbauleistungen anderer Zweige des produzierenden Gewerbes. — ³⁾ Montagebau, Architektenleistungen und amtliche Gebühren, übrige Leistungen (einschließlich Eigenleistungen der Investoren).

Im Verlauf dieses Jahres wird die Bauproduktion im gewerblichen Bereich weiter kontinuierlich zunehmen. Im Jahresdurchschnitt wird sie real um 8 bis 9 vH höher sein als 1975.

Öffentlicher und Verkehrsbau

In diesem Bereich sind spürbare Produktionsrückgänge zu verzeichnen; das Bauvolumen lag im ersten Halbjahr nominal um 3,3 vH, real um 4,7 vH unter dem Vorjahrsniveau. Zu dieser Entwicklung kam es trotz der erheblichen Mittel, die im Konjunkturprogramm vom August 1975 für eine Ausweitung der öffentlichen Baunachfrage bereitgestellt worden waren. Offenbar haben die Gebietskörperschaften wegen der schwierigen Finanzlage die Ausgaben für Sachinvestitionen aus dem Kernhaushalt erheblich eingeschränkt.

Die Produktionseinbußen betrafen vor allem den Straßenbau und sonstigen Tiefbau; hier schlagen allerdings die Witterungseinflüsse im ersten Quartal besonders durch. Der öffentliche Hochbau schnitt infolge erhöhter Modernisierungs- und Instandsetzungsleistungen, die im Rahmen der Förderung von Stadt-sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, etwas besser ab.

Überraschend ist die bisher geringe Produktion im sonstigen Tiefbau, denn in diesem Bereich erschien die Auftragssituation zum Jahreswechsel 1975/76 recht günstig. In der ersten Hälfte dieses Jahres waren die Auftragsvergaben im gesamten Tiefbau rückläufig, im Straßenbau stabilisierte sich die Auftragslage vom zweiten Quartal an. Die Baugenehmigungen im öffentlichen Hochbau nahmen, wie schon im letzten Quartal 1975, im Zeitraum

Januar bis Juni weiter stark ab (– 27 vH gegenüber dem Vorjahr).

Die Aussichten für eine Produktionssteigerung im zweiten Halbjahr 1976 sind damit für den Tiefbaubereich günstiger zu beurteilen als für den Hochbau. Für die gesamte Bauleistung ist im Jahresergebnis ein realer Rückgang von 2 vH gegenüber 1975 zu erwarten.

Ausblick

Aufgrund der bisher überschaubaren Auftragslage der Bauwirtschaft und der durch das Investitionszulagengesetz geforderten Fertigstellungstermine zeichnet sich auch über das Jahresende 1976 hinaus ein kontinuierlicher Anstieg der Bautätigkeit ab. Die Zunahme wird vor allem vom Wirtschaftsbau, aber auch vom Wohnungsbau getragen.

Während bei fortschreitendem konjunkturellem Aufschwung eine rege Bautätigkeit im Bereich des Wirtschaftsbaus auch nach dem Auslaufen der Förderungsmaßnahmen wahrscheinlich ist, dürfte es im Wohnungsbau zu erneuten Abschwächungserscheinungen kommen. Damit ist eindeutig: Der Staat wird seine Politik restriktiver Investitionstätigkeit dann auf keinen Fall aufrechterhalten dürfen. Durch die Ausweitung seiner eigenen Baunachfrage, wie auch durch Anschlußregelungen für die Förderung des Sozialen Wohnungsbaus⁵ muß er dafür sorgen, daß vom Baubereich insgesamt keine die gesamte Konjunktur gefährdenden Einflüsse ausgehen.

⁵ Nach der derzeitigen Finanzplanung des Bundes läuft das für den zweiten Förderungsweg bedeutsame Regionalprogramm Ende 1977 aus.

Aus den Veröffentlichungen des DIW Sonderhefte

Erscheinen als neue Folge wieder seit 1948. Format DIN A 5. Seit 1975 sind erschienen:

- Nr. 105 **Prognose des regionalen Angebots an Arbeitsplätzen.** Gutachten im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“. Von H. Birg unter Mitarbeit von E. Jöhrens und W. Kirner. 96 S. 1975. DM 36,—.
- Nr. 106 **Inflations- und Strukturwirkungen von Verteilungs- und Verwendungskonflikten in den vier großen EG-Ländern.** Von M. Teschner. 162 S. 1975. DM 54,60.
- Nr. 107 **Verteilung von Entwicklungshilfe nach Empfängerländern: Probleme der Formulierung operationaler entwicklungsbezogener Strategien.** Von Hans J. Petersen. 131 S. 1975. DM 48,60.
- Nr. 108 **Die Entwicklung des Lebensstandards in den osteuropäischen Ländern.** Von M. E. Ruban, M. Lodahl, H. Machowski, H. Vortmann. 176 S. 1975. DM 54,60.
- Nr. 109 **Verkehrswege und Ersatzbedarf.** Von B. Bartholmai. 125 S. 1975. DM 38,60.
- Nr. 110 **Modelle der Bevölkerungsentwicklung in Berlin (West) bis zum Jahre 1990.** Von P. Ring und I. Pfeiffer. 115 S. 1975. DM 26,60.
- Nr. 111 **Filmförderung in der Bundesrepublik Deutschland — Versuch einer Erfolgskontrolle der Subventionspolitik.** Von B. Dreher. 268 S. 1976. DM 69,60.
- Nr. 112 **Alternative Entscheidungsstrukturen in einer Wirtschafts- und Währungsunion.** Von F. Franzmeyer. 70 S. 1976. DM 19,60.
- Nr. 113 **Sicherheits-, Preis- und Umweltaspekte der Energieversorgung.** Von U. Dolinski und H.-J. Ziesing. 303 S. 1976. DM 78,60.
- Nr. 114 **Perspektiven und Probleme wirtschaftlicher Zusammenarbeit zwischen Ost- und Westeuropa.** Herausgegeben von D. Cornelsen, H. Machowski und K. E. Schenk. 204 S. 1976. DM 68,—.
- Im Druck:
- Nr. 115 **Das Sozialprodukt der Deutschen Demokratischen Republik im Vergleich mit der Bundesrepublik Deutschland.** Von H. Wilkens.

Beiträge zur Strukturforschung

Erscheinen seit 1967. Format DIN A 4. Seit Mitte 1975 sind erschienen:

- Heft 36 **Die Entwicklung der Bautätigkeit in den Bundesländern von 1960 bis 1972.** Von N. Engler. 66 S. 1975. DM 22,60.
- Heft 37 **Wertschöpfungspräferenz nach dem Berlinförderungsgesetz.** Ergebnisse einer ersten Erfolgskontrolle. Von P. Ring. 88 S. 1975. DM 36,60.
- Heft 38 **Input-Output-Rechnung für die Bundesrepublik Deutschland 1972.** Von R. Pischner, R. Stäglin und H. Wessels. 149 S. 1975. DM 58,—.
- Heft 39 **Wettbewerbsrelationen im Außenhandel westlicher Industrieländer 1959 bis 1973.** Von K. Henkner. 199 S. 1976. DM 68,—.
- Heft 40 **Berufswunsch und Berufswahl.** Analyse einiger Determinanten und Interdependenzen. Von K.-P. Gaulke. 118 S. 1976. DM 44,60.
- Heft 41 **Anlageinvestitionen und Anlagevermögen in den Wirtschaftsbereichen der Bundesrepublik Deutschland.** Von B. Görzig und W. Kirner. 118 S. 1976.
- Heft 42 **Sensitivitätsanalysen im statischen offenen Leontief-Modell.** Von J. Schintke. 180 S. 1976. DM 56,—.

Im Druck:

- Heft 43/V **Die Güterverkehrsnachfrage in den Regionen der Bundesrepublik Deutschland 1970 und 1990.** Von P. Lünsdorf.
- Heft 43/IV **Analyse und Prognose des Güterverkehrs in der Bundesrepublik Deutschland bis zum Jahre 1990.** Von H.-J. Frank.
- Heft 44 **Bedingungen für Angebot und Nachfrage nach Kokskohle in der Welt bis 1985.** Von M. Rumberger und E. Wettig.

Die nächste Nummer des Wochenberichts erscheint am 21. Oktober 1976

Herausgeber: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Königin-Luise-Straße 5, D 1000 Berlin 33
Telefon (030) 8 29 11

Präsident: Dr. Karl König

Abteilungsleiterkollegium: Dr. Oskar de la Chevallerie, Dr. Doris Cornelsen, Dr. Fritz Franzmeyer, Dr. Günther John,
Prof. Dr. Wolfgang Kirner, Prof. Dr. Rolf Krengel, Dr. Manfred Liebrucks, Dr. Reinhard Pohl, Dr. Horst Seidler, Dr. Wolfgang Watter,

Präsident und Abteilungsleiter sind gemeinsam für die wissenschaftliche Leitung verantwortlich
Schriftleitung: Dr. Klaus Henkner.

Die Entwicklung der Mieten in der Bundesrepublik Deutschland von 1965 bis 1976 bearbeitet von Rudi Ulbrich. —
Produktionsanstieg im Baugewerbe setzt sich fort bearbeitet von Bernd Bartholmai.

Verlag: Duncker & Humblot, Dietrich-Schäfer-Weg 9, D 1000 Berlin 41. Nachdruck und sonstige Verbreitung — auch auszugsweise — nur mit
Quellenangaben zulässig. Druck: Zippel-Druck in Firma Büro-Technik Berlin, Muskauer Str. 43, D 1000 Berlin 36.
Bezugspreis für den Jahrgang DM 50,—, vierteljährlich DM 15,—, Einzelnummer DM 2,—.