

DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

WOCHENBERICHT 40/82

Berlin

7. Oktober 1982

49. Jahrgang

Stahlin

Anhaltender Beschäftigungsrückgang in der Bauwirtschaft

Bis zur Mitte dieses Jahres ging die Bautätigkeit in der Bundesrepublik Deutschland zurück. Der Produktion folgend nahm die Zahl der Beschäftigten weiter ab. 1982 werden 180 000 Beschäftigte weniger im Baugewerbe arbeiten als 1980, vor Beginn des Abschwungs.

Bei der aktuellen Nachfrage deutet sich aber ein Anstieg an. Ihre weitere Entwicklung wird begünstigt durch niedrigere Zinsen, stabile Baupreise und wirtschaftspolitische Maßnahmen, mit denen die Bautätigkeit angeregt wird. Der erwartete Nachfrageanstieg wird sich jedoch erst im Verlauf des nächsten Jahres in der Bautätigkeit niederschlagen. Gleichwohl dürfte 1983 die Zunahme des realen Bauvolumens einen weiteren Beschäftigtenabbau nicht verhindern.

Nachfrage und Produktion

Der Nachfrage folgend ging die Bautätigkeit im Verlauf des ersten Halbjahres 1982 weiter zurück. Das reale Bauvolumen lag um 6 bis 7 vH unter dem Ergebnis des Vorjahres. Von dieser Entwicklung war der öffentliche Bau etwas stärker betroffen als der Wohnungsbau. Der Rückgang im Wirtschaftsbau hat zwar nicht das gleiche Ausmaß wie in den anderen Baubereichen, beschleunigte sich zuletzt jedoch. Eine Betrachtung nach Produzentengruppen zeigt, daß mittlerweile das Ausbaugewerbe von der Rezession im gleichen Umfang erfaßt ist wie das Bauhauptgewerbe.

Wohnungsbau

Nachfrage und Bautätigkeit schrumpften vor allem im Einfamilienhausbau. Das hohe Zinsniveau, die starken Baupreis- und Baulandpreisteigerungen in den letzten Jahren führten bei den potentiellen Bauherren zu einer Zunahme der monatlichen Belastungen, die deutlich über dem Zuwachs der Haushaltseinkommen lag. Für viele Haushalte war das absolute

Niveau der Belastungen in Relation zur Höhe des Haushaltseinkommens nicht mehr tragbar. Bei den Zweifamilienhäusern trat die Wende erst Mitte 1981 ein, nach dem Wegfall der Steuervorteile im sogenannten unechten Zweifamilienhausbau. Der Geschosßwohnungsbau blieb von der Entwicklung der Zinsen und Baupreise unbeeinträchtigt, weil er durch die Steuervorteile im Rahmen des sogenannten Bauherrenmodells stimuliert wurde. Die Nachfrage nahm hier von 1978 an zu und ging zuletzt etwas zurück.

Bei einer Schätzung des weiteren Verlaufs im Wohnungsbau muß insbesondere die Wirkung der Zins- und Baupreisentwicklung auf die Nachfrage berücksichtigt werden. Der statistische Zusammenhang zwischen diesen Faktoren und der Nachfrage ist sehr eng. So hatten in der Vergangenheit Zinssenkungen in größerem Umfang in Verbindung mit einem deutlichen Rückgang der Preissteigerungsraten eine Zunahme der realen Nachfrage im Wohnungsbau zur Folge.

Gegenwärtig liegen die Hypothekenzinsen um etwa 2,5 Prozentpunkte unter dem Höchststand vom September 1981. Die Preise im Wohnungsbau sind nur

Entwicklung des Bauvolumens¹ nach Baubereichen

Jahr	Wohnbauten	Wirtschaftsbau			Öffentliche und Verkehrsbauten				Bauvolumen insgesamt
		insgesamt	Hochbau	Tiefbau	insgesamt	Hochbau	Straßenbau	Sonstiger Tiefbau	
Bauvolumen zu jeweiligen Preisen in Mill. DM									
1981 I	23 890	13 800	10 390	3 410	11 650	5 050	2 570	4 030	49 340
II	32 680	17 660	13 090	4 570	18 600	6 710	5 420	6 470	68 940
III	33 600	18 510	13 740	4 770	19 260	7 120	5 570	6 570	71 370
IV	31 110	17 650	13 030	4 620	16 870	6 800	4 370	5 700	65 630
Jahr	121 280	67 620	50 250	17 370	66 380	25 680	17 930	22 770	255 280
1982 I	23 280	13 910	10 430	3 480	11 110	5 220	2 270	3 620	48 300
II	31 310	17 500	12 980	4 520	17 190	6 580	4 800	5 810	66 000
Preisentwicklung (1970 = 100)									
1981 I	195,3	175,7	177,8	169,5	181,3	191,3	174,7	174,2	186,1
II	199,8	179,8	182,3	173,0	183,9	195,4	178,0	178,1	190,0
III	201,5	180,8	183,5	173,4	184,7	196,9	178,2	178,3	191,2
IV	202,3	181,9	185,1	173,5	184,6	198,2	175,8	177,0	191,8
Jahr	200,0	179,8	182,4	172,5	183,9	195,7	177,1	177,2	190,0
1982 I	205,5	184,1	187,3	175,2	187,1	201,1	174,6	177,3	194,6
II	206,6	185,2	188,8	175,8	185,1	202,1	173,8	177,7	194,7
Bauvolumen zu Preisen von 1970 in Mill. DM									
1981 I	12 235	7 855	5 843	2 012	6 425	2 640	1 471	2 314	26 515
II	16 359	9 822	7 180	2 642	10 112	3 434	3 045	3 633	36 293
III	16 674	10 238	7 486	2 751	10 425	3 616	3 125	3 684	37 337
IV	15 379	9 702	7 040	2 662	9 137	3 432	2 485	3 220	34 218
Jahr	60 647	37 617	27 549	10 068	36 099	13 121	10 127	12 851	134 363
1982 I	11 327	7 556	5 570	1 986	5 937	2 595	1 300	2 042	24 819
II	15 157	9 447	6 876	2 572	9 287	3 256	2 761	3 269	33 890
Zuwachsraten gegenüber dem Vorjahr in vH									
1981 I	- 15,3	- 8,7	- 9,3	- 7,1	- 16,4	- 10,3	- 26,7	- 15,3	- 13,7
II	- 1,7	0,0	0,0	- 0,1	- 0,3	4,2	- 5,6	0,2	- 0,9
III	- 1,9	0,1	- 0,1	0,5	- 1,7	2,8	- 4,8	- 3,2	- 1,3
IV	- 4,4	- 2,8	- 3,2	- 1,5	- 6,1	0,0	- 7,6	- 10,8	- 4,4
Jahr	- 5,5	- 2,6	- 2,9	- 1,8	- 5,4	- 0,5	- 9,6	- 6,7	- 4,7
1982 I	- 7,4	- 3,8	- 4,7	- 1,3	- 7,6	- 1,7	- 11,6	- 11,7	- 6,4
II	- 7,4	- 3,8	- 4,2	- 2,7	- 8,2	- 5,2	- 9,3	- 10,0	- 6,6
1) Berechnungen des DIW.									

1) Berechnungen des DIW.

noch um 3 bis 4 vH höher als vor Jahresfrist. Dabei zeigt eine Betrachtung nach Produzentengruppen eine Preissteigerungsrate von 5 vH im Ausbaugewerbe, während sich bei den Preisen im Bauhauptgewerbe mit einer Rate von 1 vH - eine Stagnation andeutet.

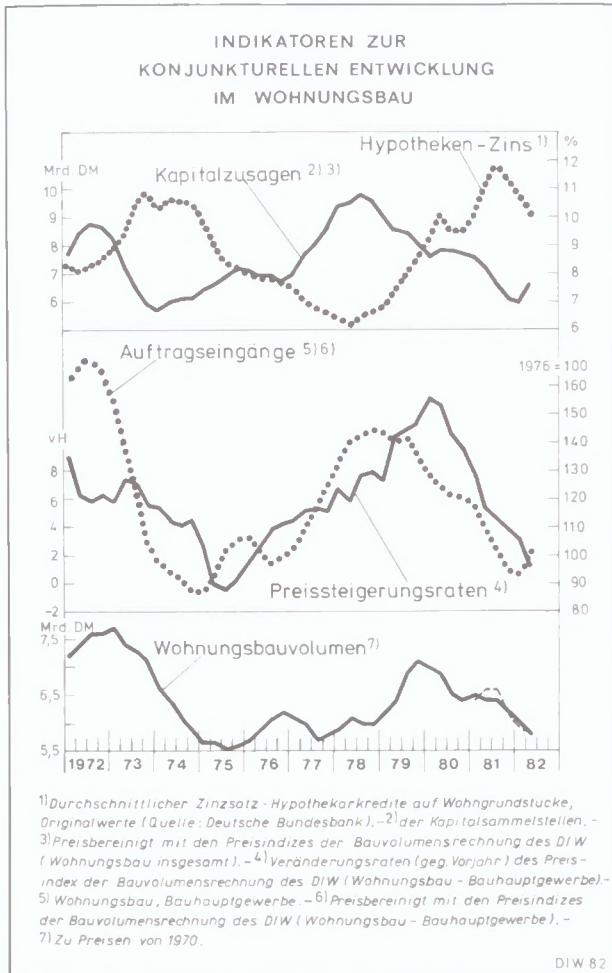
Die Wirkung der Einflußfaktoren auf die Nachfrage veranlaßte das DIW schon zur Mitte des Jahres zu der Prognose¹, daß die Talsohle in der Nachfrage im ersten Halbjahr 1982 durchschritten werden dürfte. Mittlerweile zeigen sowohl der Frühindikator »Kapitalzusagen« als auch der Konjunkturindikator »Auftragseingänge« erste Auftriebstendenzen. Da auch weiterhin allgemein mit einem tendenziellen Zinsrückgang gerechnet wird und die Steigerung der Preise im Wohnungsbau sich in den nächsten Monaten - insbesondere im Ausbaubereich - weiter zurückbilden wird, dürfte die Nachfrage vor allem im Einfamilienhausbau allmählich stimuliert werden. Hinzu kommen - auch für den Geschoßwohnungsbau - gesetzliche

Regelungen und Beschlüsse im Rahmen der »Operation 82« und der »Gemeinschaftsinitiative für Arbeitsplätze, Wachstum und Stabilität«², die in ihrer Gesamtheit zu einem Wiederanstieg der Nachfrage im Bauhaupt- und Ausbaugewerbe des Wohnungsbaus beitragen werden.

Dennoch wird das reale Bauvolumen im Wohnungsbau bis über die Jahreswende hinaus rückläufig sein. Für 1982 ist mit einem Minus von 7 vH gegenüber dem Vorjahresergebnis zu rechnen. Erst im Verlauf des nächsten Jahres wird wegen der Verzögerungen zwischen Nachfrage und Produktion auch die Bautätigkeit im Wohnungsbau wieder zunehmen. Im Jahr 1983 dürfte ein realer Zuwachs in der Größenordnung bis 2 vH erreicht werden.

¹ Vgl. Bauwirtschaft: Stabilisierung der Nachfrage auf niedrigem Niveau. Bearb.: Jochen A. Hübener. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 23/1982, S. 295.

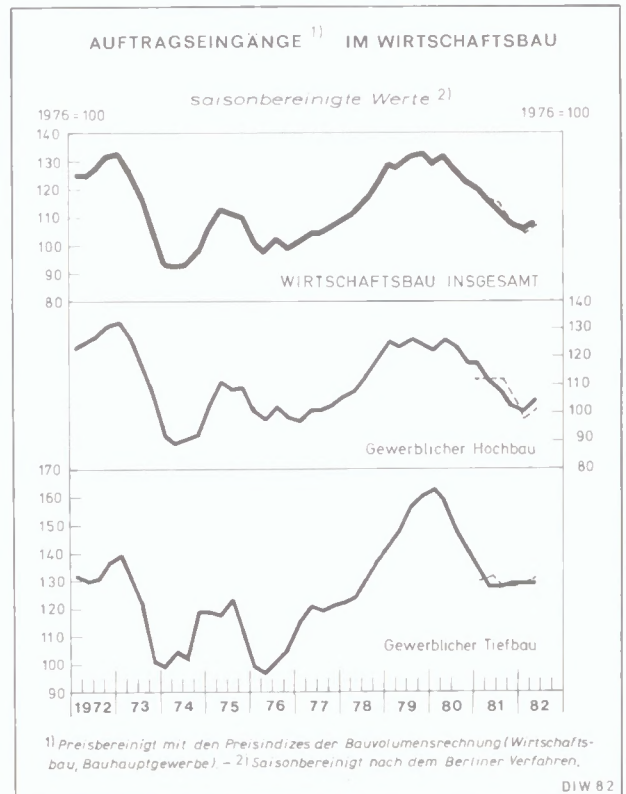
² Vgl. a.a.O., S. 295f.



Wirtschaftsbau

Der seit 1980 zu verzeichnende Nachfragerückgang im Wirtschaftsbau schlägt sich nun verstärkt in der Bautätigkeit nieder, im gewerblichen Hochbau deutlicher als im gewerblichen Tiefbau. Bei der Nachfrageentwicklung deutet sich indes eine Stabilisierung auf niedrigem Niveau an. Die realen Auftragseingänge lagen zuletzt zwar noch deutlich unter dem Ergebnis des Vorjahres, jedoch schwächen sich die negativen Raten zusehends ab.

In den kommenden Monaten wird sich auch im Wirtschaftsbau das Nachfrageklima allmählich bessern. Maßgebend für diese Einschätzung sind eine Reihe von Faktoren, die nicht isoliert, sondern in ihrer vereinten Wirkung auf Nachfrage und Produktion bewertet werden müssen. So hat sich der Anstieg der Baupreise im Wirtschaftsbau seit 1980 von etwa 10 vH auf 3 vH reduziert; die Rohbaupreise im Wirtschaftsbau lagen zuletzt nur noch um 2 vH über dem Vorjahresniveau. Darüber hinaus haben sich die Ertragsverhältnisse der Investoren deutlich verbessert. Wenn auch eine Zunahme der Investitionen vor allem günsti-

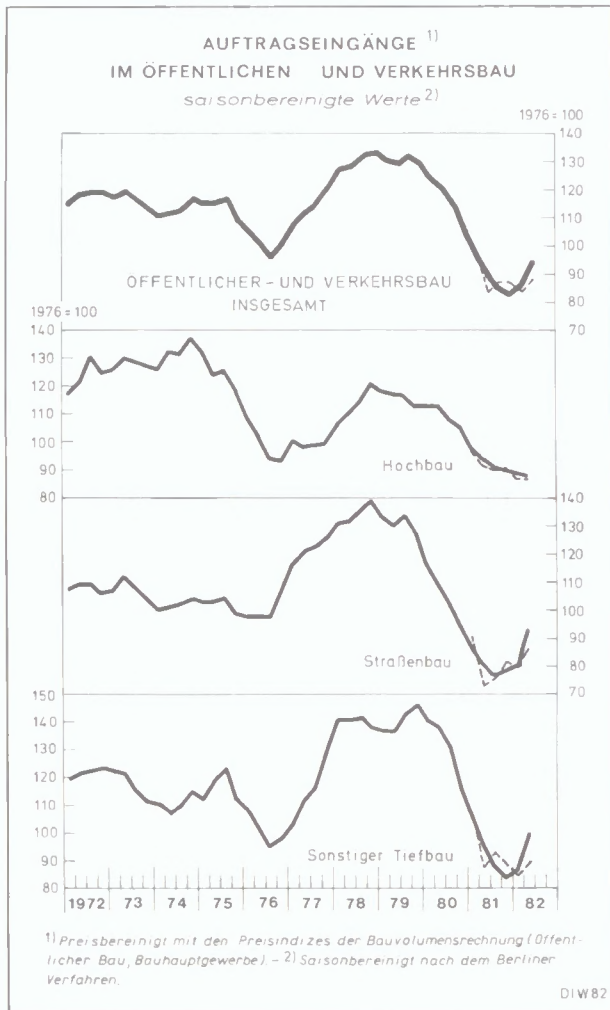


ge Absatzerwartungen voraussetzt, so ist doch festzustellen, daß jetzt gute Voraussetzungen für eine Stabilisierung der Investitionsbereitschaft geschaffen sind. Dazu trägt auch die Gesamtwirkung einer Reihe gesetzlicher Regelungen und wirtschaftspolitischer Maßnahmen³ bei, z.B. das Programm der Kreditanstalt für Wiederaufbau, verbesserte Abschreibungsbedingungen, das Bund-Länder-Programm zum Ausbau der Fernwärme, die Investitionszulage und die Wärmeschutzverordnung. Die Nachfrage im Wirtschaftsbau dürfte daher im weiteren Verlauf dieses Jahres ansteigen. Wegen der Verzögerung zwischen Nachfrage und Produktion wird das reale Bauvolumen nach einem Rückgang in diesem Jahr (-3 vH) erst im nächsten Jahr allmählich zunehmen, der Zuwachs im Jahresdurchschnitt 2 vH betragen.

Öffentlicher und Verkehrsbau

Die bisherige Entwicklung von Nachfrage und Produktion war in den Teilbereichen des öffentlichen und Verkehrsbaus unterschiedlich. Während die Nachfrage im Straßenbau und im sonstigen Tiefbau schon seit Mitte 1978 rückläufig ist, geht sie im Hochbau erst seit Anfang 1979 zurück. Verzögert nahm auch die Bautätigkeit ab. Das reale Bauvolumen im Straßenbau schrumpfte bereits 1980 beträchtlich, der sonsti-

³ Vgl. a.a.O., S. 296.



ge Tiefbau folgte 1981, während sich im öffentlichen Hochbau die Rezession erst seit Anfang dieses Jahres voll auswirkt.

Für die Einschätzung der weiteren Entwicklung bis Ende 1983 muß einerseits die aktuelle Nachfrageentwicklung berücksichtigt werden. Andererseits müssen erst in Ansätzen bekannte Planungen der Gebietskörperschaften über die Ausgaben für Baumaßnahmen analysiert und auf ihren Realitätsgehalt hin bewertet werden. Für 1982 ist die Entwicklung des gesamten öffentlichen Baus bereits weitgehend festgelegt. Im ersten Halbjahr lag das reale Bauvolumen um etwa 8 vH unter dem Vorjahresniveau. Auch im zweiten Halbjahr wird sich der Rückgang des realen öffentlichen Bauvolumens fortsetzen, so daß für das Jahr mit einer Abnahme in Höhe von 10 vH gerechnet werden muß.

Für 1983 lassen erste Ansätze der Gebietskörperschaften einen weiteren Rückgang der gesamten Bauausgaben erwarten (-3 vH). Bei stagnierenden Preisen bedeutet dies eine reale Abnahme in gleicher Größenordnung. Dabei dürften die Ausgaben für Bau-

maßnahmen des Bundes bereits wieder um etwa 3 vH über dem Ergebnis von 1982 liegen, die Bauausgaben der Länder hingegen um etwa 6 vH darunter. Die Entwicklung des öffentlichen Baus hängt jedoch vor allem vom Niveau der Bauausgaben der Gemeinden ab, auf die etwa 70 vH der gesamten staatlichen Bauausgaben entfallen. Die Konsolidierungsbestrebungen werden auch bei den Gemeinden zu weiteren Kürzungen bei den Investitionsausgaben führen; erste Schätzungen lassen für die Gemeinden einen Rückgang der Bauausgaben in Höhe von etwa 4 vH erwarten. Der Einbruch als Folge des immer geringer werdenden Finanzierungsspielraumes (geringe Steuereinnahmen, rückläufige Investitionszuweisungen von Bund und Ländern sowie steigende Ausgaben) kommt also auch 1983 noch nicht zum Stillstand.

Prognosen des öffentlichen Bauvolumens werden erschwert, weil nicht einmal für die Vergangenheit eindeutige Daten vorliegen. So weichen seit 1977 die amtlichen Angaben über die Bruttoinvestitionen in der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung und in der Finanzstatistik deutlich voneinander ab; in den Jahren 1980 und 1981 lagen die in der VGR ausgewiesenen staatlichen Bruttoinvestitionen um jeweils etwa 6 Mrd. DM über dem Volumen der Bruttoinvestitionen nach der Finanzstatistik⁴.

Abgesehen von den statistischen Problemen und den in letzter Zeit häufig korrigierten Haushaltsprognosen ist allerdings festzuhalten, daß sich gegenwärtig bei der öffentlichen Baunachfrage, gemessen an den realen, saisonbereinigten Auftragseingängen, eine Aufwärtsentwicklung abzeichnet. Auch im Vorjahresvergleich nimmt die Nachfrage zu; der Zuwachs resultiert aus einem deutlichen Anstieg im Straßenbau und im sonstigen öffentlichen Tiefbau. Dabei muß allerdings berücksichtigt werden, daß das Ausgangsniveau sehr niedrig ist. Der Nachfrageanstieg sollte daher nicht überbewertet werden. Außerdem wirkt er sich erst verzögert auf die Produktion aus. Unter Berücksichtigung aller Aspekte dürfte im Jahresdurchschnitt 1983 das reale Bauvolumen im »öffentlichen und Verkehrsbau« das Ergebnis dieses Jahres nicht ganz erreichen (-1 vH).

Beschäftigung

Der Rückgang von Nachfrage und Produktion hat in der Bauwirtschaft zu einem drastischen Abbau der Beschäftigten geführt. Im Durchschnitt des Jahres 1982 wird die Zahl der Beschäftigten im gesamten Baugewerbe um etwa 180 000 unter dem Ergebnis von 1980 liegen.

⁴ Vgl.: Trotz Sparmaßnahmen kein Defizitabbau - Zur Entwicklung der öffentlichen Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland 1982/83. Bearb.: Dieter Teichmann und Dieter Vesper. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 38/1982, S. 479.

Beschäftigte im Baugewerbe nach Wirtschaftszweigen
Jahresdurchschnittswerte in 1000

	1977	1978	1979	1980	1981	1982 ⁵⁾
	Bauhauptgewerbe ¹⁾					
Hoch- und Tiefbau ohne ausgeprägten Schwerpunkt	320,3	329,6	343,2	346,0	329,0	295
Hochbau	412,1	406,6	418,7	422,3	408,6	375
darunter:						
Hochbau (ohne Fertigteilbau)	371,7	364,7	375,8	379,7	368,4	
Fertigteilbau	34,6	35,7	36,1	35,5	33,2	
Gerüstbau und Fassadenreinigung	5,8	6,2	6,8	7,1	7,0	
Tiefbau	250,7	255,5	272,2	281,3	271,7	245
darunter:						
Straßenbau	123,2	124,8	130,8	131,3	125,0	
Brunnenbau und Tiefbohrung	13,0	14,0	15,1	16,7	15,5	
Sonstiger Tiefbau ³⁾	114,5	116,7	126,3	133,3	131,2	
Spezialbau	42,6	42,7	43,8	46,3	47,5	48
darunter:						
Dämmung und Abdichtung	32,3	32,2	33,0	35,3	36,7	
Sonstiger Spezialbau ⁴⁾	10,3	10,5	10,8	11,0	10,8	
Zimmerei, Dachdeckerei, Verputzerei	152,1	155,8	162,3	166,9	169,2	160
darunter:						
Zimmerei, Ingenieurholzbau	50,5	53,0	54,4	56,1	56,2	
Dachdeckerei	53,0	53,9	57,6	59,8	62,0	
Stukkateurgewerbe, Gipserei, Verputzerei	48,6	48,9	50,4	51,0	50,9	
Bauhauptgewerbe insgesamt	1 177,8	1 190,2	1 240,2	1 262,8	1 226,0	1 123
	Ausbaugewerbe ²⁾					
Klempnerei, Gas- und Wasserinstallation	128,2	130,4	131,1	125,1	122,5	120
Installation von Heizungs-, Klima- und gesundheitstechnischen Anlagen	123,9	125,8	137,7	144,8	142,2	138
Elektroinstallation	157,5	159,2	164,0	169,6	164,9	162
Glasergewerbe	17,6	18,1	18,9	19,3	19,5	19
Maler- und Lackierergewerbe, Tapetenkleberei	178,1	177,7	184,8	182,6	180,4	175
Bautischlerei	64,7	67,8	70,3	74,5	69,4	68
Fußboden-, Fliesen- und Plattenlegerei	54,1	55,2	55,3	55,5	54,6	52
Sonstiges Ausbaugewerbe	23,6	23,7	24,7	24,6	24,3	23
Additionen:						
Bauinstallation	409,6	415,4	432,8	439,5	429,6	420
Ausbaugewerbe (ohne Bauinstallation)	338,1	342,5	354,0	356,6	348,2	337
Ausbaugewerbe insgesamt	747,7	757,9	786,8	796,0	777,8	757
	Baugewerbe insgesamt					
Baugewerbe insgesamt	1 925,5	1 948,1	2 027,0	2 058,8	2 003,8	1 880

1) Quelle: Berechnungen des DIW nach Angaben der Totalerhebung und der lfd. Bauberichterstattung.

2) Quelle: Berechnungen des DIW nach Angaben der Handwerkszählung 1977, der lfd. Handwerksberichterstattung und der Umsatzsteuerstatistik.

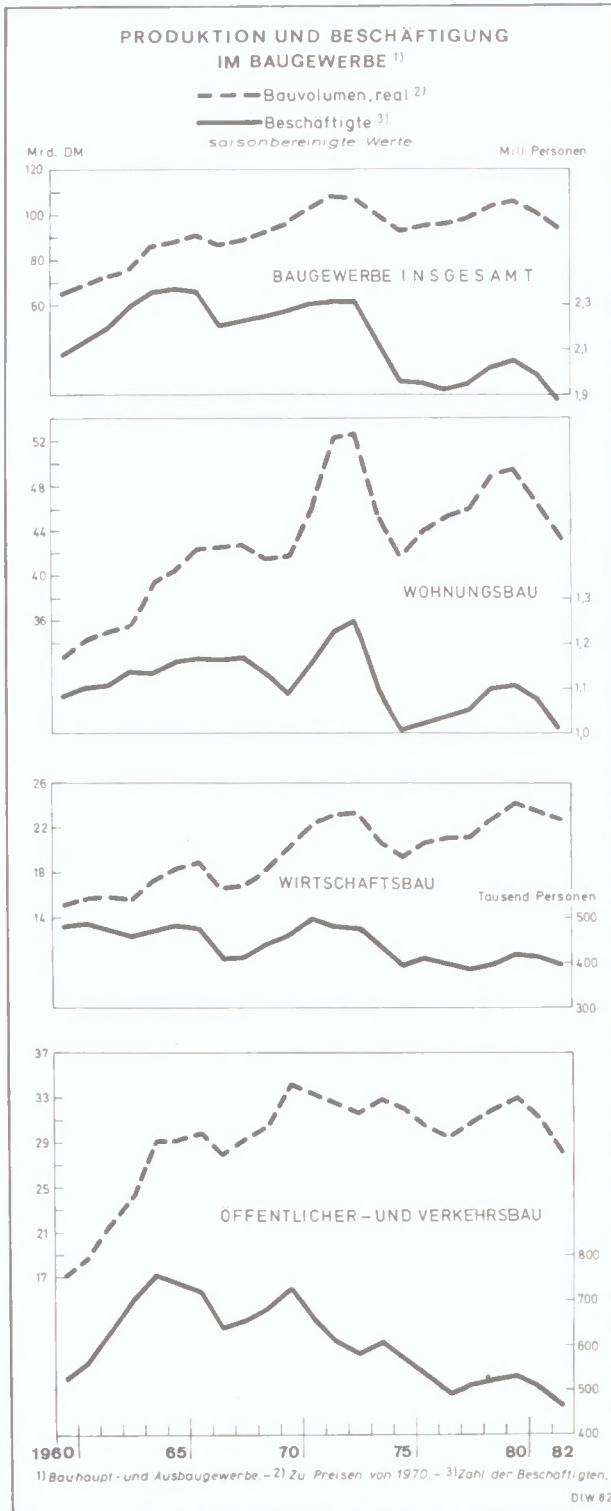
3) Erdbewegungsarbeiten, Landeskulturbau, Wasser- und Wasserspezialbau und anderweitig nicht genannter Tiefbau(a.n.g.).

4) Schornstein-, Feuerungs- und Industrieofenbau, Gebäudetrocknung, Abbruch-, Spreng- und Entrümmerungsgewerbe.

5) Geschätzt.

Eine Betrachtung nach Produzentengruppen zeigt, daß die Beschäftigten im Bauhauptgewerbe (-140 000) stärker abgebaut worden sind als im Ausbaugewerbe (-40 000). In den Wirtschaftszweigen des Bauhauptgewerbes deuten die zuletzt zur Verfügung stehenden Informationen an, daß vor allem Beschäftigte von Betrieben betroffen sind, die Hoch- und Tiefbau ohne ausgeprägten Schwerpunkt betreiben. Die Zahl der Beschäftigten, die direkt dem

Tiefbau zuzurechnen sind, geht - entsprechend der Entwicklung von Nachfrage und Produktion - kräftiger zurück als im Hochbau. Bislang von der Baurezession noch unberührt blieb die Beschäftigung in den Zweigen »Dämmung und Abdichtung« und »Dachdeckerei«. In den Wirtschaftszweigen des Ausbaugewerbes sind von der Rezession vor allem Beschäftigte erfaßt, die zum Bereich »Bautischlerei« und »Fußboden-, Fliesen- und Plattenlegerei« gehören.



Das DIW hat die Beschäftigten in den Produzentengruppen und Wirtschaftszweigen auch den Baubereichen zugeordnet⁵. Danach entfallen - grob gerundet - vom Beschäftigungsrückgang im Zeitraum 1980-1982 auf den:

Wohnungsbau	100 000
Öffentlicher Bau	60 000
Wirtschaftsbau	20 000
Insgesamt	180 000

Allein der unmittelbare Ausfall öffentlicher Nachfrage hat also rund ein Drittel des Beschäftigungsrückgangs bewirkt.

Beschäftigte im Baugewerbe nach Baubereichen ¹⁾
Jahresdurchschnittswerte in 1000

Baubereich	Jahr	1977	1978	1979	1980	1981	1982 ²⁾
Wohnungsbau							
Bauhauptgewerbe		492,5	501,8	532,6	532,0	518,1	470
Ausbau		545,6	551,1	576,2	579,6	560,4	545
insgesamt		1038,1	1052,9	1108,8	1111,6	1078,5	1015
Wirtschaftsbau							
Bauhauptgewerbe		284,5	273,0	280,3	296,7	291,9	280
Ausbau		111,9	113,4	115,9	120,3	119,9	117
insgesamt		396,4	386,4	396,2	417,0	411,8	397
Öffentlicher und Verkehrsbau							
Bauhauptgewerbe		400,8	415,4	427,3	434,1	416,0	373
Ausbau		90,2	93,4	94,7	96,1	97,5	95
insgesamt		491,0	508,8	522,0	530,2	513,5	468
Alle Baubereiche							
Bauhauptgewerbe		1177,8	1190,2	1240,2	1262,8	1226,0	1123
Ausbau		747,7	757,9	786,8	796,0	777,8	757
insgesamt		1925,5	1948,1	2027,0	2058,8	2003,8	1880

- 1) Berechnungen des DIW nach Angaben der Totalerhebung, der lfd. Bauberichterstattung, der Handwerkszählung 77, der lfd. Handwerksberichterstattung und der Umsatzsteuerstatistik.
2) Geschätzt.

Fazit

1982 wird das Bauvolumen real um 6 bis 7 vH geringer sein als 1981; im Bauhauptgewerbe (7 bis 8 vH) wird der Rückgang stärker sein als im Ausbaugewerbe (5 bis 6 vH). Nach Baubereichen betrachtet trifft der Rückgang besonders den öffentlichen Bau (10 vH) und den Wohnungsbau (7 vH).

Bei der Nachfrage zeigt sich indes eine Wende. Die realen Auftragseingänge nehmen gegenwärtig in allen Baubereichen zu. Setzt sich diese Entwicklung fort, so ist spätestens für das zweite Halbjahr 1983 mit einer deutlichen Zunahme der Bautätigkeit im Wohnungsbau und im Wirt-

⁵ Vgl. dazu: Jochen A. Hübener, Zeitreihen zur Entwicklung der Beschäftigten im Baugewerbe nach Sparten. Gutachten des DIW im Auftrag des Bundesministers für Wirtschaft. Berlin, im August 1982 (als Manuskript vervielfältigt).

schaftsbau zu rechnen. Wegen des auch weiterhin bekundeten Willens der Finanzpolitik, die öffentlichen Haushalte forciert zu konsolidieren, muß beim öffentlichen Bau dagegen auch für 1983 mit einer Abnahme des realen Bauvolumens gerechnet werden.

Das für den Jahresdurchschnitt 1983 zu erwartende Wachstum des realen Bauvolumens wird aber in keinem Baubereich einen weiteren Beschäftigtenrückgang verhindern. Insgesamt ist mit einem erneuten Minus von etwa 50 000 Beschäftigten zu rechnen.

Entwicklung und Struktur der Wohnungsbauleistungen

Bauleistungen im Bestand - Vergleich mit Querschnittsdaten

Das DIW hat vor einiger Zeit Berechnungen vorgelegt, die die Zusammensetzung des Wohnungsbauvolumens und der Investitionen in den Komponenten Neubau und Bauleistungen an bestehenden Gebäuden - darunter Eigenheimbau und Geschoßwohnungsbau sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsleistungen - darstellen¹. Dabei handelt es sich um eine Verknüpfung zahlreicher Verlaufstatistiken, die in vieler Hinsicht Schätzungen erfordern. Da der amtlichen Bauberichterstattung und der Bautätigkeitsstatistik nur äußerst spärliche Informationen über die bestandsorientierten Baumaßnahmen zu entnehmen sind, konnte dieser Teil nur als Restgröße geschätzt werden. Die resultierende Größenordnung ist häufig angezweifelt worden. Gelegenheit für eine Kontrolle der Zeitreihenschätzungen bietet die 1%-Wohnungsstichprobe 1978 des Statistischen Bundesamtes, in der erstmals die Gebäudeeigentümer zu den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen seit 1972 befragt worden sind².

Ziel der Modernisierungserhebung innerhalb der Wohnungsstichprobe war vor allem, Informationen über Art und Umfang der Maßnahmen zu erlangen; durchweg sind die Verbesserungen nach der Zahl der betreffenden Gebäude und Wohnungen ausgewiesen, während die Kosten der Maßnahmen nur pauschal für die jeweiligen Gebäude ermittelt worden sind. Dementsprechend kann auch nur summarisch ein Gesamtwert für die Modernisierungsleistung im Zeitraum 1973 bis Anfang 1978 (Befragungsmonat war der April) angegeben werden: An 3,74 Mill. Wohngebäuden - mehr als einem Drittel des Gesamtbestandes - waren Modernisierungen vorgenommen worden. Der durchschnittliche Aufwand betrug 18 400 DM; der Gesamtaufwand belief sich demnach von Januar 1973 bis zum Erhebungszeitpunkt auf knapp 70 Mrd. DM bzw. auf etwa 65 Mrd. DM im Fünfjahreszeitraum 1973 bis Ende 1977. Wollte man diese Ausgabe-summe nach der Art der nachgefragten Bauleistungen differenzieren, so müßte man die vorliegenden Angaben über die Häufigkeit der Modernisierungsaktivitäten um spezifische Kostenschätzungen ergänzen und zusammenfassend gewichten.

Hier kann nur ein kurzer Überblick über die in diesem Zeitraum vorherrschenden Aktivitäten vermittelt werden:

- 40 vH aller Gebäudeeigentümer, die Modernisierungen vornahmen, hatten zugleich Maßnahmen am Gebäude selbst und nachträgliche Einbauten in Wohnungen in Auftrag gegeben; jeweils 30 vH der Eigentümer beschränkten sich auf die Verbesserung des Gebäudes oder der Wohnungsaussattung. In Altbauten waren dabei die kombinierten Maßnahmen besonders häufig (50 vH).
- Bei den gebäudebezogenen Maßnahmen überwogen mit 60 vH große Instandsetzungen (z.B. Erneuerung von Dach und Fassade), gefolgt von Umbauten und Ausbauten (53 vH) sowie Verbesserungen der Energie- und Wasserversorgung einschließlich Entwässerung (36 vH).
- Bei den Einbauten in Wohnungen handelt es sich vor allem um Sammelheizungen - sie wurden in 2 Mill. Wohnungen installiert - und um wärmedämmende Fenster, mit denen ebenfalls mehr als 2 Mill. Wohnungen ausgestattet worden sind. Daneben wurde in hohem Umfang im Sanitärbereich (Bäder, Duschen, WC) und in der Warmwasserversorgung investiert.

Neben der Modernisierung hatten Maßnahmen zur laufenden Instandhaltung der Wohngebäude ein beträchtliches Gewicht. Allerdings ist darüber in den Veröffentlichungen zur Wohnungsstichprobe bisher nicht berichtet worden. Dies mag daran liegen, daß die Frage zu diesem Punkt weniger präzise formuliert war, so daß ein größerer Spielraum hinsichtlich der Interpretation der Ergebnisse besteht.

Die Instandhaltungskosten sind für nichtlandwirtschaftliche Wohngebäude ermittelt worden; nicht einbe-

¹ Vgl. Bernd Bartholmai: Perspektiven der bauwirtschaftlichen Entwicklung 1980/81 unter besonderer Berücksichtigung des Wohnungsbaus. In: Vierteljahreshefte zur Wirtschaftsforschung, Heft 3/4-1980. Ferner: Modernisierung und Instandsetzung im Wohnungsbau, Bearb.: B. Bartholmai, in: Wochenbericht des DIW, Nr. 40-41/1978.

² Vgl. 1%-Wohnungsstichprobe 1978, Heft 3: »Gebäude und Wohneinheiten - Struktur, Belegung, Modernisierung« - in: Fachserie 5 (Bautätigkeit und Wohnungen) des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Dezember 1980. Ferner: Bautätigkeit und Wohnungen - Modernisierungsmaßnahmen an Wohngebäuden 1973 bis 1978, in: WISTA, Heft 1/1981.

Angaben der Gebäudeeigentümer zur Modernisierung und Instandsetzung im Zeitraum 1973 bis 1977

Ergebnisse der 1 % Wohnungsstichprobe 1978

Wohngebäude und Baumaßnahmen	Zahl der Gebäude in 1000	darin Wohnungen	Kosten je Gebäude		Kosten insgesamt Mrd. DM
			pro Jahr in DM	1973-1977 in DM	
Wohngebäude insgesamt ¹⁾	10 108	22 718	-	-	{ 120 bis 140
davon:					
Wohngebäude ohne Modernisierung	6 372	14 704	-	-	.
Wohngebäude mit Modernisierung ²⁾	3 736	8 014	(3 680)	18 400	65
darunter:					
Verbesserung der Wohnungsausstattung ³⁾	2 594	5 618	.	.	.
Maßnahmen am Gebäude ⁴⁾	2 694	5 654	.	.	.
Wohngebäude mit Angabe der Instandhaltungskosten ⁵⁾	7 635	14 871	1 470	(7 350)	56

1) Nur Gebäude, für die ein vollständiger Gebäudebogen vorlag; ohne Wohnheime.

2) Bei den Angaben über die Art der Modernisierung nach Einzelmaßnahmen sind Überschneidungen möglich. Erfragt wurden gebäudebezogene und wohnungsbezogene Maßnahmen, die sich häufig gegenseitig bedingen.

3) Einbau von Küchen, sanitäre Verbesserungen, Heizungseinbauten, Fenstererneuerungen etc.

4) Um- und Ausbau, Verbesserung der Energie- und Warmwasserversorgung, große Instandsetzungen (Dach, Fassade) etc.

5) Nur nichtlandwirtschaftliche reine Wohngebäude, in denen alle Wohnungen erfaßt wurden; ohne Großwohnanlagen (Gebäude mit 7 u.m. Wohnungen), ohne Wohnheime.

zogen wurden Gebäude mit teilgewerblicher Nutzung und Großwohnanlagen (Gebäude mit 7 und mehr Wohnungen). Erfragt wurde der durchschnittliche Jahresbetrag, der in den letzten fünf Jahren aufgewendet worden war. Nach den Angaben von 7,6 Mill. Gebäudeeigentümern wurde ein jährlicher Aufwand von 1 470 DM je Gebäude ermittelt. Daraus errechnen sich Gesamtausgaben für diesen Bereich der Bauleistungen im Zeitraum 1973 bis 1977 von 56 Mrd. DM (bezogen auf die Gebäude, für die Angaben vorlagen), bzw. von 75 Mrd. DM (bezogen auf den Gesamtbestand). Einschränkend muß jedoch angemerkt werden:

- Vermutlich sind bei den Angaben häufig nur die Unterlagen für das Jahr 1977 und nicht die der Vorjahre herangezogen worden³⁾,
- möglicherweise überschritten sich zum Teil die Angaben in den Fällen, in denen zugleich große Instandsetzungen vorgenommen worden sind,
- überdies steht nicht fest, ob die Ausgaben in vollem Umfang mit Aufträgen an Baufirmen gleichzusetzen sind, denn es könnten natürlich bei Eigenleistungen auch nur die Materialkosten angegeben worden sein.

Berücksichtigt man diese Umstände, so ist anzunehmen, daß die Summe der Bauaufträge für Instandhaltungszwecke im Fünfjahreszeitraum 1973 bis 1977 nicht den Betrag von 75 Mrd. DM erreicht hat, jedoch kaum hinter dem für Modernisierungen zurückgeblieben sein dürfte. Insgesamt betrugen demnach die Aufwendungen - der Querschnittserhebung zufolge - mindestens 120 Mrd. DM.

Auf Zeitreihenbasis hat das DIW die Bauleistungen an bestehenden Gebäuden für den gleichen Zeitraum mit 115 Mrd. DM ermittelt; die Übereinstimmung ist also überraschend gut. Indes zeigt sich, daß die Unterteilung der Leistungen nach Modernisierung und Instandsetzung problematisch ist. Geht man von defini-

torischen Beziehungen zwischen den Wohnungsbauinvestitionen (Berechnungen des Statistischen Bundesamtes)⁴⁾ und dem Wohnungsbauvolumen insgesamt sowie dem Neubauvolumen (Berechnungen und Schätzungen des DIW) aus und vergleicht man sie mit den Ergebnissen der Querschnittserhebung, so liegt der Schluß nahe, daß die Zeitreihe für Wohnungsmodernisierung im Niveau zu niedrig ist, während die für Instandsetzungen eher überhöht sein dürfte⁵⁾. Jedoch ist diese Abgrenzungsfrage für die Analyse des Strukturwandels vergleichsweise unbedeutend, da eine eindeutige Trennung von Modernisierung und Instandsetzung ohnehin nicht möglich ist. Das Augenmerk muß vielmehr darauf gerichtet werden, wie sich die Relationen zwischen dem Neubau von Eigenheimen und Mehrfamiliengebäuden und den Bauleistungen im Bestand verändert haben.

Tendenzen des Strukturwandels

Die Verlaufsanalyse zeigt, daß gerade im Zeitraum 1973 bis 1977 eine starke Ausweitung der Modernisierungs- und Instandsetzungsleistungen eintrat, während der Neubau an Gewicht verlor: Die Neu-

³⁾ Vgl. hierzu die Formulierung der Frage 17 des Gebäudebogens, abgedruckt in Heft 1 der 1%-Wohnungsstichprobe 1978: Grundlagen der Erhebung, a.a.O., S. 7ff.

⁴⁾ Hier sind Investitionsdaten verwendet worden, die bereits der jüngsten Revision Rechnung tragen. Vgl. hierzu: Revision der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen. In: WISTA, Heft 8/1982.

⁵⁾ Diese Differenz betrifft das Verhältnis der Zeitreihen für den Wohnungsneubau und die Wohnungsbauinvestitionen: Entweder ist das Neubauvolumen in den vorliegenden Berechnungen des DIW zu hoch veranschlagt worden, oder die Wohnungsbauinvestitionen sind - auch nach der Revision der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung - zu eng abgegrenzt worden.

Neubau, Modernisierung und Instandsetzung im Wohnungsbau

	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981 ^{*)}	1982 ^{*)}
	in Mrd. DM zu jeweiligen Preisen												
Veranschlagte reine Baukosten für:													
Genehmigte Neubauten ¹⁾	33,65	44,75	54,67	52,74	39,00	37,32	42,85	43,33	55,26	55,10	56,59	54,42	.
Fertiggestellte Neubauten ¹⁾	23,82	30,07	40,15	48,58	46,03	37,95	38,57	43,33	44,02	45,94	53,00	51,98	.
Neubau nach Baufortschritt ²⁾	27,90	36,60	46,60	50,40	42,50	37,60	40,90	43,60	46,70	53,30	58,00	56,30	.
Kostenzuschlag in vH ³⁾	16,2	13,1	11,1	11,6	11,6	9,3	9,8	10,5	10,9	12,2	13,1	11,0	.
Effektive Neubaukosten dazu:	32,40	41,40	51,80	56,20	47,40	41,10	44,90	48,20	51,80	59,80	65,60	62,50	58,00
Architektenleist., Gebühren ⁵⁾	2,40	2,80	3,30	3,90	3,80	3,50	3,80	4,00	4,50	5,30	5,90	6,00	6,00
Sonstige Bauleistungen ⁴⁾⁵⁾	2,70	3,40	4,30	4,90	4,90	5,00	5,90	6,50	7,70	8,80	10,00	10,50	10,00
Neubauvolumen	37,50	47,60	59,40	65,00	56,10	49,60	54,60	58,70	64,00	73,90	81,50	79,00	74,00
davon:													
Eigenheimbau ⁶⁾	21,50	28,00	33,50	38,00	36,60	34,90	41,60	46,30	52,40	60,60	66,50	62,00	54,50
Geschoßwohnungsbau ⁶⁾	16,00	19,60	25,90	27,00	19,50	14,70	13,00	12,40	11,60	13,30	15,00	17,00	19,50
Bauleistungen an bestehenden Gebäuden ⁷⁾	13,23	14,64	15,79	17,03	20,76	22,97	25,33	27,80	30,21	34,58	39,61	42,29	42,50
Wohnungsbauvolumen ⁸⁾	50,73	62,24	75,19	82,03	76,86	72,57	79,93	86,50	94,21	108,48	121,11	121,29	116,50
Zum Vergleich:													
Wohnungsbauinvestitionen ⁹⁾	45,44	55,34	66,19	71,58	64,88	59,11	64,98	70,17	76,32	88,29	100,14	101,30	.
Wohnungsmodernisierung ¹⁰⁾	7,94	7,74	6,79	6,58	8,78	9,51	10,38	11,47	12,32	14,39	18,64	22,30	.
Instandsetzungsleistungen des Baugewerbes ¹⁰⁾	5,29	6,90	9,00	10,45	11,98	13,46	14,95	16,33	17,89	20,19	20,97	19,99	.
	zu Preisen von 1970												
Neubauvolumen	37,50	43,27	50,90	52,00	42,00	36,28	38,59	39,61	40,71	43,30	43,30	39,64	35,92
Eigenheimbau	21,50	25,45	28,70	30,40	27,40	25,52	29,40	31,24	33,33	35,50	35,33	31,11	26,45
Geschoßwohnungsbau	16,00	17,82	22,20	21,60	14,60	10,76	9,19	8,37	7,38	7,80	7,97	8,53	9,47
Bauleistungen an bestehenden Gebäuden	13,23	13,27	13,43	13,47	15,28	16,45	17,55	18,24	18,87	20,02	20,87	21,01	20,36
Wohnungsbauvolumen	50,73	56,54	64,33	65,47	57,28	52,73	56,14	57,85	59,58	63,32	64,17	60,65	56,28
	Struktur in vH												
Neubauvolumen	74	77	79	79	73	69	69	68	68	68	67	65	64
Eigenheimbau	42	45	45	46	48	48	53	54	56	56	55	51	47
Geschoßwohnungsbau	32	32	34	33	25	21	16	14	12	12	12	14	17
Bauleistungen an bestehenden Gebäuden	26	23	21	21	27	31	31	32	32	32	33	35	36
Wohnungsbauvolumen	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

*) Vorläufiges Ergebnis bzw. Schätzung auf Basis der Ergebnisse für das erste Halbjahr.

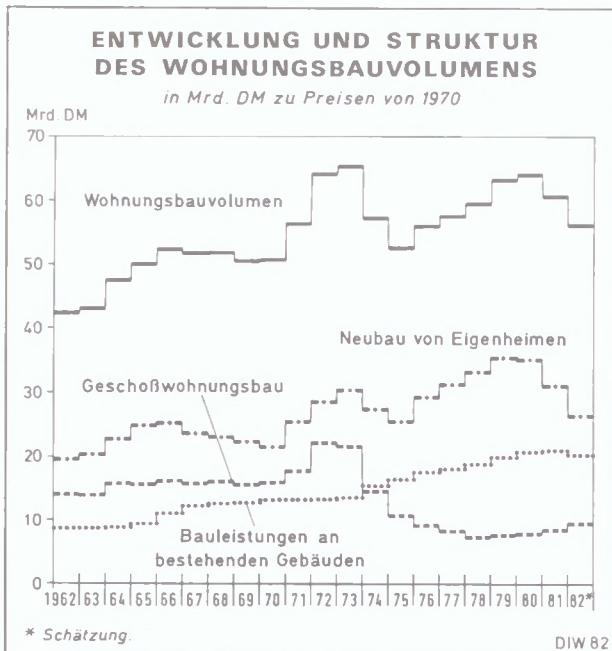
1) Angaben der Bautätigkeitsstatistik: Wohnungen in neuerrichteten Wohngebäuden. - 2) Schätzung unter Berücksichtigung der Struktur des Bauüberhangs. - 3) Unterstellt wurden generell 8 vH für Kostenüberschreitungen (z.B. infolge zusätzlicher Baumaßnahmen), zuzüglich der Hälfte des Preisanstiegs. - 4) Investive Eigenleistungen der privaten Haushalte und Außenanlagen. - 5) Unterstellt wurde, daß jeweils zwei Drittel dieser Leistungen auf Neubauten bezogen sind. - 6) Geschätzt über veranschlagte Baukosten (Bautätigkeitsstatistik); Eigenleistungen der privaten Haushalte wurden vorwiegend dem Eigenheimbau zugerechnet. - 7) Gebäude- und Wohnungsmodernisierung (einschl. Um- und Ausbaumaßnahmen) und Instandsetzungsleistungen des Baugewerbes. - 8) Summe aller wirtschaftlichen Leistungen zur Errichtung, Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden - jedoch ohne Instandsetzungsleistungen der privaten Haushalte. - 9) Entspricht dem Wohnungsbauvolumen abzüglich der Leistungen des Baugewerbes für nicht werterhöhende Reparaturen (Instandsetzungen). Hier wurden Daten der kürzlich revidierten volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung herangezogen. 10) Geschätzt als Differenz aufgrund des definitorischen Zusammenhangs von Investitionen, Neubauvolumen und Bauvolumen: Bauvolumen $\%$ Bauinvestitionen = Instandsetzungsleistungen des Baugewerbes; Bauinvestitionen $\%$ Neubauvolumen = Modernisierung.

bauleistungen gingen real um 25 vH zurück, hingegen erhöhten sich die Bauleistungen im Bestand um 35 vH. Belief sich der Neubauanteil 1973 noch auf knapp 80 vH des gesamten Wohnungsbauvolumens, so waren es von 1977 bis 1980 nur noch gut zwei Drittel; der Anteil der Baumaßnahmen an vorhandenen Gebäuden erhöhte sich von gut 20 vH auf ein Drittel.

Ausschlaggebend war nicht so sehr die konjunkturelle Abschwächung der Nachfrage nach Eigenheimen (von 1973 bis 1975), sondern vor allem der lang anhaltende Rückgang der Bauaufträge für Mehrfamilienhäuser. Das Ausmaß dieses Umbruchs illustriert ein längerfristiger Vergleich: In den sechziger Jahren machte der Eigenheimbau knapp die Hälfte des Woh-

nungsbauvolumens aus, der Bau von Mehrfamilienhäusern belief sich auf knapp ein Drittel, während auf Modernisierungs- und Instandsetzungsleistungen 20 bis 25 vH der Bauleistungen entfielen (vgl. Graphik). Auch während des Baubooms zu Beginn der siebziger Jahre hatten sich die Gewichte nicht allzu stark verschoben. Zwar wurde damals der Geschoßwohnungsbau - gemessen an der Zahl der Wohnungen - viel stärker forciert als der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern⁶⁾, gleichzeitig verstärkte sich

⁶⁾ Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden belief sich 1972 auf 450 000, während sie 1969 noch bei 300 000 gelegen hatte. Die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern betrug 1972 knapp 280 000 gegenüber 220 000 im Jahre 1969.



aber die Tendenz zu einer viel aufwendigeren Bauweise bei Eigenheimen. So blieb damals im Endeffekt die Gewichtsverteilung beim Wohnungsneubau fast unverändert; lediglich für die Bauleistungen an bestehenden Gebäuden ergab sich rechnerisch eine geringere Quote als in den Vorjahren, obwohl dieser Teil des Bauvolumens nicht vermindert worden war.

Von 1974 bis 1980 stieg die Modernisierungs- und Instandsetzungstätigkeit von Jahr zu Jahr; die durchschnittliche jährliche Zuwachsrate betrug real mehr als 5 vH. Ein noch stärkeres Wachstum verzeichnete der Eigenheimbau (10 vH im jährlichen Durchschnitt). Demgegenüber verlor der Geschoßwohnungsbau an Bedeutung. Schon im Jahre 1974 wurde er wertmäßig von den bestandsorientierten Bauleistungen übertroffen; er verminderte sich in den Folgejahren so weit, daß er gegen Ende der siebziger Jahre lediglich 12 vH des Wohnungsbauvolumens ausmachte. Zugleich summierten sich die Bestandsaktivitäten schon auf ein Drittel aller Wohnungsbauleistungen. Diese Relation klingt zunächst unglaublich. Immerhin wurden 1979 und 1980 noch 100 000 bis 120 000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet, was jeweils dem Bau einer mittleren Großstadt entspricht. Der Zugang schlägt im Wohnungsbauvolumen nominal mit einem Wert von 13 Mrd. bzw. 15 Mrd. DM zu Buche. Der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern in beiden Jahren etwa 240 000 Wohnungen - repräsentierte daneben einen Wert von 60 Mrd. bzw. 65 Mrd. DM, und die übrigen Bauleistungen sind mit 35 Mrd. bzw. 40 Mrd. DM ermittelt worden. Man darf jedoch nicht übersehen, daß die Neuzugänge in Relation zum Gesamtbestand von mehr als 23 Mill. Wohnungen letztlich eine marginale Größe sind. Die Vielzahl kleinerer Reparatur- und

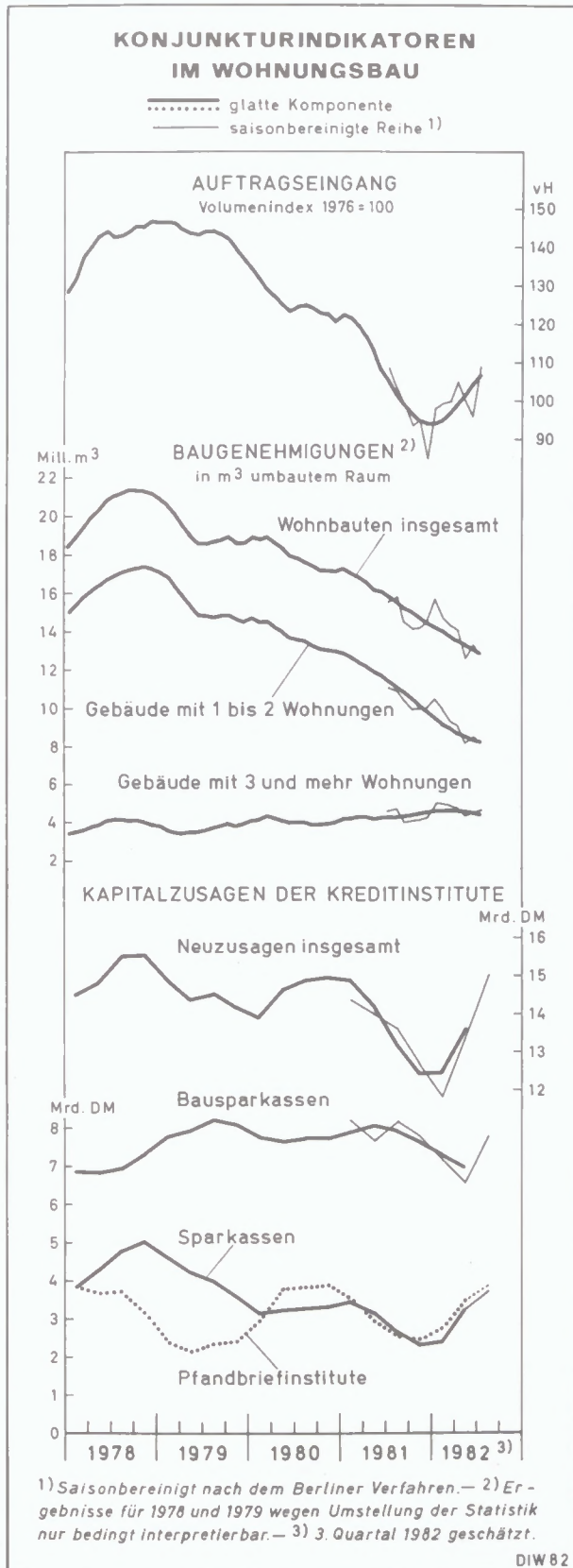
Modernisierungsaufträge, die jährlich einen Großteil der 11 Mill. Gebäude betreffen, summieren sich zu erheblichen Beträgen. Die Ergebnisse für die Jahre 1978 bis 1980 bedeuten, daß sich der durchschnittliche Bauaufwand je Gebäude auf 3 500 DM belief. Für den Zeitraum 1973 bis 1977 war ein durchschnittlicher Aufwand von 2 400 DM pro Jahr festgestellt worden. Ob die Steigerung in dieser Größenordnung zutrifft, wird man erst anhand einer späteren Querschnittserhebung überprüfen können. Der aus den Zeitreihen abgeleitete Befund ist indes nicht unplausibel, da zahlreiche Hinweise dafür vorliegen, daß die Bestandsaktivitäten von 1977 an erheblich intensiviert worden sind. Ausschlaggebend waren nicht zuletzt eine Ausweitung der direkten öffentlichen Förderung von Modernisierungsmaßnahmen, mehr aber noch die Zunahme der steuerlichen Begünstigungen seit 1977⁷.

Ergebnisse für 1981/82 und Ausblick

1981 fiel das reale Wohnungsbauvolumen um 5,5 vH, für 1982 ist eine Verminderung der Bauleistung um 7 vH zu erwarten. Ausschlaggebend ist in beiden Jahren die Auftragslage im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser. Hier ist eine ähnliche zyklische Entwicklung eingetreten wie zuvor schon Mitte der sechziger und zu Beginn der siebziger Jahre. Nachdem die Nachfrage 1978/79 aufgrund niedriger Zinsen beschleunigt ausgeweitet worden war, kam es 1980 nach außerordentlichen Steigerungen der Bau- und Grundstückskosten und nunmehr extrem hohen Zinsen zum Umbruch. Seitdem nahm die Zahl der Baugenehmigungen ständig ab.

Anders stellt sich die Situation im Geschoßwohnungsbau dar, denn hier sind die Genehmigungen von 1978 bis Mitte 1982 gestiegen, obwohl der Anteil der Sozialwohnungen abgenommen hat. Zum Teil mag dies daran liegen, daß aus Kostengründen verstärkt Eigentumswohnungen nachgefragt worden sind. Das vorherrschende Investitionsmotiv dürfte jedoch in den besonderen steuerlichen Vergünstigungen zu sehen sein, die für Bauherren mit hohem Einkommen bei Vermietung der Wohnungen entstehen: dann sind die Schuldzinsen größtenteils absetzbar, und die Verluste aus der Bewirtschaftung wirken sich ebenfalls steuermindernd aus; Wertsteigerungen der Objekte bleiben hingegen weitgehend steuerfrei. Aus diesem Grund hat sich der freifinanzierte Geschoßwohnungsbau überwiegend zu einem Bereich der mittelfristigen Kapitalanlage entwickelt, wobei hohe Zinsen und Kostensteigerungen kaum noch nachfragedämpfend

⁷ Z.B. wurde das Bund-Länder-Programm zur Modernisierungsförderung um die Förderung heizenergiesparender Investitionen erweitert. Mit der Ausdehnung der Abschreibungsvergünstigungen nach § 7b EStG auf Altbauten trat eine außerordentliche Belebung des »Gebrauchtwohnungsmarktes« ein.



⁸ Langfristige Kapitalanleger, z.B. die Versicherungsunternehmen, halten sich trotz der Lockerungen im Mietrecht bisher zurück.

wirken⁸. Ob der in den letzten Monaten beobachtete Rückgang der Baugenehmigungen im Geschloßwohnungsbau auf eine gewisse Sättigung in diesem Marktsegment hinweist, ist schwer zu beurteilen. Allerdings sind seit 1981 wieder mehr Sozialmietwohnungen bewilligt worden, d.h. die Genehmigungen freifinanzierter Wohnungen sind stärker zurückgegangen, als dies im Gesamttaggregat zum Ausdruck kommt.

Zu einer Belebung der Wohnungsbaunachfrage tragen in den letzten Monaten vollzogene Zinssenkungen bei. Zwar liefern die Konjunkturindikatoren derzeit noch kein eindeutiges Bild, aber es gibt Anzeichen für einen Aufschwung, der auch den Eigenheimbau erfaßt. Der preisbereinigte Auftragseingang zeigt seit Jahresbeginn eine aufwärtsgerichtete Tendenz, obgleich das Genehmigungsvolumen insgesamt noch einen Rückgang ausweist. Aufgrund früherer Erfahrungen kann jedoch ein zeitlicher Vorlauf der Bauaufträge unterstellt werden⁹. Die Kapitalzusagen der Kreditwirtschaft sind ebenfalls beschleunigt gestiegen, doch wird von den Banken darauf verwiesen, daß ein erheblicher Teil der Mittel für Umschuldungen und Transaktionen (Käufe vorhandener Gebäude und Wohnungen) Verwendung findet¹⁰. Die zuletzt verzeichnete Belebung im Bereich der Bausparkassen und Sparkassen deutet aber darauf hin, daß Einzelbauherren wieder vermehrt Kredite aufnehmen.

Noch ist nicht absehbar, ob die Investitionsbereitschaft anhält; bei einer weiteren Lockerung der Kreditpolitik wäre dies sicherlich der Fall, da viele Bauinteressenten ihre Vorhaben zurückgestellt hatten. Für das Wohnungsbauvolumen bedeutet dies im günstigen Fall, daß die negativen Veränderungsdaten zur Jahresmitte verschwinden und im Jahresdurchschnitt 1983 sogar ein Zuwachs erreicht werden könnte.

Die von der neuen Koalition angekündigten Maßnahmen - insbesondere die Einführung des Schuldzinsenabzuges beim Neubau von Eigenheimen - werden allerdings dazu führen, daß viele Bauinteressenten ihre Pläne zunächst nochmals zurückstellen, um in den Genuß dieser Vergünstigung zu gelangen. Nach den bislang verfügbaren Informationen ist daran gedacht, einen Schuldzinsenabzug bis zur Höhe von 10 000 DM jährlich von der Steuerbemessungsgrundlage zuzulassen, wobei dieser Abzug in den ersten 10 Jahren nach der Fertigstellung möglich sein soll. Sollte die Regelung in dieser Form in Kraft treten, so ist mit einer stark beschleunigten und bald übersteigerten Nachfrage zu rechnen.

⁹ Vgl. hierzu: Zeitlicher Zusammenhang zwischen Hochbaugenehmigungen und Auftragseingängen im Konjunkturverlauf. Gutachten des DIW im Auftrag des Bundesministers für Wirtschaft. Von Bernd Bartholmai unter Mitarbeit von Jochen A. Hübener. Berlin 1982 (als Manuskript vervielfältigt).

¹⁰ Der Mittelbedarf für Modernisierung und Instandsetzung wird bei den Neuzusagen bereits mittels Quotenschätzung in Abschlag gebracht.

Vierteljahrshefte zur Wirtschaftsforschung

Erscheinen zur Zeit im 51. Jahrgang. Format DIN A 4.

Heft 4/1981. 130 S. DM 58,60.

Staatsdefizite, Kreditmärkte und Investitionen. Von *Reinhard Pohl*.

Einige quantitative Aspekte der Staatstätigkeit: Verlaufsmuster und Perspektiven. Von *Dieter Vesper*.

Entwicklung von Gewinnen und Renditen im Unternehmensbereich. Von *Bernd Görzig*.

Der Einfluß demographischer Faktoren auf die Struktur des privaten Verbrauchs. Von *Werner Müller*.

Bemerkungen zu einer regional differenzierten Betrachtungsweise in der Demographie. Von *Herwig Birg*.

A Comparison of the Efficiency of Various Predictors in the Generalized Least Squares Model. By *Jürgen Blazejczak*.

Zahlenanhang: Vierteljährliche volkswirtschaftliche Gesamtrechnung einschließlich Geldvermögensrechnung.

Heft 1/1982. 150 S. DM 64,60.

Grundlagen und Anwendung mikroanalytischer Modelle. Von *Hans-Jürgen Krupp* und *Gert Wagner*.

The Use of Imports from Developing Countries in the Federal Republic of Germany. By *Dieter Schumacher*.

Zur Subventionierung der Landwirtschaft in der Bundesrepublik Deutschland. Von *Peter Hrubesch*.

Die globale Verkehrsentwicklung als Grundlage regionaler Mobilitätsprognosen.— Ein einfacher Prognoseansatz für teilträumliche Verkehrsvorausschätzungen. Von *Hartmut Kuhfeld* und *Joachim Niklas*.

Input-Output-Tabellen für Berlin (West) 1970 und 1974. Von *Kurt Hornschild* und *Uwe Müller*.

Auswirkungen von Umweltschutzauflagen auf Rentabilität, Produktionsprogramm und Standortwahl. Von *Peter Ring* und *Wolfgang Watter*.

Kurzberichte: Gutachten-Dokumentation.

Zahlenanhang: Vierteljährliche volkswirtschaftliche Gesamtrechnung einschließlich Geldvermögensrechnung.

Heft 2/1982. 124 S. DM 56,00.

Bestimmungsgründe der Nachfrage nach Produktionsfaktoren in den Wirtschaftszweigen. Von *Jürgen Blazejczak*.

Die Komponenten der Gewinn- und Renditeentwicklung in den Wirtschaftszweigen. Von *Bernd Görzig*.

Zur Neuberechnung des Produktionspotentials im Bergbau und verarbeitenden Gewerbe. Von *Rainer Pischner*.

Ergebnisse einer Umfrage über Rechnerprogramme für ökonometrische Entscheidungsmodelle. Von *Josef Gruber*.

Hat die angebotsorientierte Wirtschaftspolitik in den USA Erfolgchancen? Von *Manfred Teschner*.

Das Wirtschaftsjahrbuch Chinas 1981. Von *Ernst Hagemann*.

Zahlenanhang: Vierteljährliche volkswirtschaftliche Gesamtrechnung einschließlich Geldvermögensrechnung.

Herausgeber: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Königin-Luise-Straße 5, D-1000 Berlin 33

Telefon (0 30) 8 29 11 – Telefax (0 30) 8 29 12 00

Präsident: Prof. Dr. Hans-Jürgen Krupp

Abteilungsleiterkollegium: Dr. Oskar de la Chevallerie, Dr. Doris Cornelsen, Dr. Fritz Franzmeyer,

Prof. Dr. Wolfgang Kirner, Prof. Dr. Rolf Krengel, Dr. Jürgen Müller, Dr. Reinhard Pohl,

Dr. Horst Seidler, Prof. Dr. Reiner Stäglin (kommissarisch), Dr. Wolfgang Watter, Hans-Joachim Ziesing (kommissarisch)

Präsident und Abteilungsleiter sind gemeinsam für die wissenschaftliche Leitung verantwortlich.

Schriftleitung: Dr. Klaus Henkner

Anhaltender Beschäftigungsrückgang in der Bauwirtschaft. Bearbeitet von Jochen A. Hübener. –

Entwicklung und Struktur der Wohnungsbauleistungen. Bearbeitet von B. Bartholmai.

Verlag: Duncker & Humblot, Dietrich-Schäfer-Weg 9, D-1000 Berlin 41. Nachdruck und sonstige Verbreitung – auch auszugsweise – nur mit Quellenangabe zulässig. Druck: Zippel-Druck in Firma Büro-Technik Berlin, Muskauer Str. 43, D-1000 Berlin 36.

Bezugspreis für den Jahrgang DM 100,-, vierteljährlich DM 30,-, Einzelnummer DM 4,-.

Zuzüglich Versandkosten.