

Beschäftigungsentwicklung: Starke Zunahme bei den Dienstleistungen	31
Rahmenbedingungen für energiesparende Investitionen im Mietwohnbereich	37

DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

WOCHENBERICHT 3/87

Berlin

15. Januar 1987

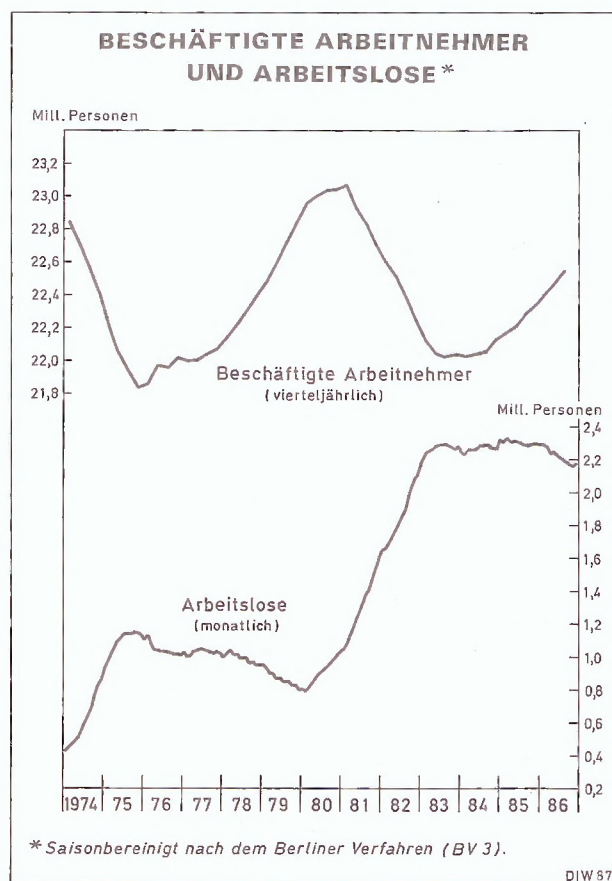
54. Jahrgang

Beschäftigungsentwicklung: Starke Zunahme bei den Dienstleistungen

Beschäftigung und Einkommen der Arbeitnehmer in der Bundesrepublik Deutschland im dritten Quartal 1986

Die Beschäftigtenzahl ist im dritten Quartal 1986 noch einmal deutlich gestiegen. Den vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes zufolge war im Berichtszeitraum mit einer Zunahme um 84 000 Personen — saisonbereinigt — sogar der stärkste Anstieg seit Beginn der konjunkturellen Aufwärtsentwicklung zu verzeichnen. Diese Zahl dürfte allerdings noch deutlich nach unten revidiert werden. Für einen geringeren Anstieg der Beschäftigtenzahl spricht nicht nur die Abschwächung der konjunkturellen Expansion im dritten Quartal, sondern auch die Tatsache, daß das Statistische Bundesamt die monatlich ausgewiesene Zunahme der Erwerbstätigenzahl für den Zeitraum von Juli bis September 1986 schon Anfang Dezember deutlich nach unten korrigiert hat und inzwischen sogar noch einmal einer Revision unterzog. Zudem hat sich in dem Bereich, für den relativ zuverlässige aktuelle Zahlen vorliegen, nämlich für die Betriebe des produzierenden Gewerbes mit mehr als 20 Beschäftigten, die Verminderung der Beschäftigungsexpansion im dritten Quartal fortgesetzt. Ob dies durch einen beschleunigten Anstieg in den Dienstleistungsbereichen überkompensiert wurde, ist mehr als fraglich.

Sicherlich hat die starke Zunahme des privaten Verbrauchs im vergangenen Jahr vorwiegend solche Bereiche begünstigt, in denen die Arbeitsproduktivität relativ schwach steigt und daher selbst ein relativ geringer Anstieg der Nachfrage größere Beschäftigungseffekte hat. Allerdings wird dieser Effekt in seiner gesamtwirtschaftlichen Bedeutung wohl häufig überschätzt.



Beschäftigte Arbeitnehmer¹⁾ in der Bundesrepublik Deutschland²⁾

	1983	1984				1985				1986		
	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Absolute Zahlen in Tausend												
Land- u. Forstwirtschaft	247	233	257	265	253	234	256	268	250	231	253	262
Bergbau	227	222	218	215	216	212	211	213	213	210	209	209
Energiewirtschaft	248	249	249	249	249	251	251	252	252	255	255	256
Verarbeitendes Gewerbe ³⁾	7 868	7 786	7 779	7 836	7 856	7 830	7 866	7 978	8 011	7 984	8 030	8 129
dav.: Grundstoff- u. Prod.-güter	1 448	1 421	1 425	1 432	1 430	1 406	1 417	1 434	1 435	1 408	1 416	1 432
Investitionsgüter	3 977	3 945	3 939	3 973	3 999	4 017	4 052	4 127	4 162	4 184	4 222	4 282
Verbrauchsgüter	1 678	1 671	1 668	1 671	1 665	1 659	1 656	1 663	1 662	1 655	1 657	1 663
Nahrungs- u. Genußmittel	765	749	747	760	762	748	741	754	752	737	735	752
Baugewerbe	1 429	1 308	1 375	1 413	1 376	1 222	1 268	1 316	1 299	1 171	1 222	1 280
Produzierendes Gewerbe	9 772	9 565	9 621	9 713	9 697	9 515	9 596	9 759	9 775	9 620	9 716	9 874
Handel	2 963	2 919	2 935	2 961	2 990	2 939	2 941	2 955	2 975	2 925	2 930	2 952
Verkehr ⁴⁾	1 400	1 395	1 390	1 379	1 385	1 381	1 380	1 371	1 379	1 378	1 381	1 377
Handel und Verkehr	4 363	4 314	4 325	4 340	4 375	4 320	4 321	4 326	4 354	4 303	4 311	4 329
Öffentlicher Dienst ⁵⁾	3 967	3 974	3 978	3 981	3 990	4 005	4 021	4 033	4 046	4 065	4 085	4 103
Geld-, Bank- u. Vers.-gewerbe	786	786	786	786	786	795	799	802	805	815	818	820
Gastgewerbe	495	488	517	548	516	505	528	558	525	513	535	566
Dienstleistungshandwerk ⁶⁾	645	621	639	665	679	650	665	687	697	661	676	699
Sonstige Dienstleistungen ⁷⁾	1 889	1 839	1 865	1 922	1 976	1 929	1 947	1 989	2 032	1 972	1 990	2 035
Dienstleistungen, gesamt	7 782	7 708	7 785	7 902	7 947	7 884	7 960	8 069	8 105	8 026	8 104	8 223
Insgesamt	22 164	21 820	21 988	22 220	22 272	21 953	22 133	22 422	22 484	22 180	22 384	22 688
Veränderung gegenüber Vorjahr in vH												
Land- und Forstwirtschaft	2,5	2,2	2,0	1,5	2,4	0,4	-0,4	1,1	-1,2	-1,3	-1,2	-2,2
Bergbau	-2,6	-3,1	-4,0	-4,9	-4,8	-4,5	-3,2	-0,9	-1,4	-0,9	-0,9	-1,9
Energiewirtschaft	-1,2	-0,4	0,0	0,4	0,4	0,8	0,8	1,2	1,2	1,6	1,6	1,6
Verarbeitendes Gewerbe ³⁾	-3,2	-2,1	-1,3	-0,7	-0,2	0,6	1,1	1,8	2,0	2,0	2,1	1,9
dav.: Grundstoff- u. Prod.-güter	-3,0	-2,3	-1,8	-1,4	-1,2	-1,1	-0,6	0,1	0,3	0,1	-0,1	-0,1
Investitionsgüter	-3,2	-2,2	-1,3	-0,4	0,6	1,8	2,9	3,9	4,1	4,2	4,2	3,8
Verbrauchsgüter	-3,6	-1,8	-1,0	-0,7	-0,8	-0,7	-0,7	-0,5	-0,2	-0,2	0,1	0,0
Nahrungs- u. Genußmittel	-2,7	-1,7	-1,1	-0,8	-0,4	-0,1	-0,8	-0,8	-1,3	-1,5	-0,8	-0,3
Baugewerbe	0,6	1,6	0,1	-1,9	-3,7	-6,6	-7,8	-6,9	-5,6	-4,2	-3,6	-2,7
Produzierendes Gewerbe	-2,6	-1,6	-1,1	-0,9	-0,8	-0,5	-0,3	0,5	0,8	1,1	1,3	1,2
Handel	-0,8	-0,4	0,0	0,4	0,9	0,7	0,2	-0,2	-0,5	-0,5	-0,4	-0,1
Verkehr ⁴⁾	-1,8	-1,6	-1,5	-1,5	-1,1	-1,0	-0,7	-0,6	-0,4	-0,2	0,1	0,4
Handel und Verkehr	-1,1	-0,8	-0,5	-0,2	0,3	0,1	-0,1	-0,3	-0,5	-0,4	-0,2	0,1
Öffentlicher Dienst ⁵⁾	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,8	1,1	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7
Geld-, Bank- u. Vers.-gewerbe	2,1	1,4	1,0	0,6	0,0	1,1	1,7	2,0	2,4	2,5	2,4	2,2
Gastgewerbe	2,1	2,1	3,0	3,6	4,2	3,5	2,1	1,8	1,7	1,6	1,3	1,4
Dienstleistungshandwerk ⁶⁾	2,5	2,6	3,4	4,1	5,3	4,7	4,1	3,3	2,7	1,7	1,7	1,7
Sonstige Dienstleistungen ⁷⁾	1,9	2,3	3,0	3,7	4,6	4,9	4,4	3,5	2,8	2,2	2,2	2,3
Dienstleistungen, gesamt	1,3	1,3	1,6	1,8	2,1	2,3	2,2	2,1	2,0	1,8	1,8	1,9
Insgesamt	-0,9	-0,4	0,0	0,2	0,5	0,6	0,7	0,9	1,0	1,0	1,1	1,2

¹⁾ Inländerkonzept; einschl. Heimarbeiter. — ²⁾ Einschl. Berlin (West). — ³⁾ Einschl. produzierendes Handwerk und sonstiges Kleingewerbe. — ⁴⁾ Einschl. Bundesbahn und Bundespost. — ⁵⁾ Einschl. Soldaten. — ⁶⁾ U. a. fotografisches Gewerbe, Wäschereien, Friseure, Gebäudereinigung. — ⁷⁾ U. a. Organisationen ohne Erwerbszweck, freie Berufe und private Haushalte.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Berechnungen des DIW.

Die Zahl der Arbeitslosen ist im zweiten Halbjahr 1986, nachdem der Einfluß der 58er-Regelung ausgelaufen war, saisonbereinigt insgesamt um 40 000 Personen zurückgegangen. Das ist eine zwar positive, aber viel zu schwache Entwicklung angesichts des noch zu bewältigenden Sockels von über zwei Millionen Arbeitslosen. Zudem mehrten sich die Anzeichen für eine nachlassende Dynamik am Arbeitsmarkt. Im Dezember letzten Jahres ist trotz günstiger Witterung erstmals seit eineinhalb Jahren die Zahl der Arbeitslosen in saisonbereinigter Betrachtung mit 10 000 Personen wieder merklich gestiegen. Die Zahl der Kurzarbeiter lag im Dezember mit 250 000 Personen deutlich über dem Ergebnis von Ende 1985 (180 000). Den Arbeitsämtern waren im vierten Quartal saisonbereinigt sogar erstmals seit Beginn der konjunkturellen Erholung Anfang des Jahres 1983 weniger offene Stellen gemeldet als im Vorquartal.

Bemerkenswert ist weiterhin, daß Frauen in der zweiten Hälfte des Vorjahres in weit stärkerem Maße vom Abbau der Arbeitslosigkeit profitiert haben als Männer. Während die Zahl der arbeitslosen Frauen um etwa 35 000 zurückging, konnten sich per Saldo nur 5 000 Männer aus der Arbeitslosigkeit abmelden.

Sektorale Beschäftigungsentwicklung

Auch im dritten Quartal des vergangenen Jahres verteilte sich der Anstieg der Beschäftigung in der seit Anfang 1985 gewohnten Weise je etwa zur Hälfte auf Industrie, Handel und Verkehr einerseits sowie auf die privaten Dienstleistungen und den öffentlichen Dienst andererseits. Doch die Quartalsbetrachtung verdeckt die erheblichen Veränderungen im Einstellungsverhalten der Unternehmen innerhalb dieses Zeitraums. Das verarbeitende Gewerbe hat von Juli bis Oktober seine Beschäftigung saisonbereinigt nicht mehr erhöht, und das Investitionsgütergewerbe, das die Entwicklung zuvor maßgeblich bestimmt hatte, hat seine Beschäftigung erheblich weniger

ausgeweitet. Während das Investitionsgütergewerbe im Vergleich zum Vorjahr im Berichtszeitraum noch einen Zuwachs von 3,8 vH aufweist, nach 4,2 vH im zweiten Quartal, betrug dieser Zuwachs im Oktober nur noch 3,1 vH.

Gleichwohl geht die Beschäftigungszunahme im verarbeitenden Gewerbe um 38 000 Personen im gesamten Quartal wiederum nahezu vollständig auf das Investitionsgütergewerbe zurück. Daneben konnten nur das Nahrungs- und Genußmittel produzierende Gewerbe und die Produzenten von Grundstoffen und Produktionsgütern ihre Belegschaft leicht vergrößern. Beide Bereiche hatten aber weniger Beschäftigte als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Nochmals vermindert hat die Bauwirtschaft die Zahl der Beschäftigten (–6 000), doch ist hier eine gewisse Stabilisierungstendenz zu erkennen. Erstmals seit Ende 1984 konnte dagegen der Handel, begünstigt von dem Konsumschub infolge der hohen Realeinkommenssteigerung, seine Belegschaft vergrößern (+3 000).

Bei den privaten Dienstleistungen hat sich die seit Beginn vergangenen Jahres zu beobachtende abgeschwächte Expansion fortgesetzt. Mit einer Zunahme von rund 25 000 Personen in saisonbereinigter Rechnung oder einer Zuwachsrate von gut 2 vH gegenüber dem Vorjahr expandierte die Beschäftigtenzahl zwar noch immer überdurchschnittlich, jedoch deutlich schwächer als 1985 und 1984, als durchweg Steigerungsraten von etwa 3 vH erreicht worden waren. Nahezu den gleichen Beschäftigtenzuwachs wie die privaten Dienstleistungen erbrachte mit 21 000 Personen im Berichtsquartal der öffentliche Dienst. Nach der neuesten Personalstandsstatistik wurden die bisherigen Daten für den öffentlichen Dienst von 1985 an nach oben revidiert. Danach war der Zuwachs stets höher als im Durchschnitt der Wirtschaft und beschleunigt sich von knapp 1 vH Anfang 1985 auf 1,7 vH im dritten Quartal 1986. Insgesamt dürften seit Beginn der gesamtwirtschaftlichen Beschäftigungszunahme Anfang des Jahres 1984 in diesem Sektor etwa 130 000 Personen zusätzlich Arbeit gefunden haben. Zuvor waren etwa

Saisonbereinigte Entwicklung der Beschäftigtenzahl¹⁾
in 1 000

	1983	1984				1985				1986		
	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Land- u. Forstwirtschaft	248	250	252	251	254	251	251	254	251	249	249	248
Produzierendes Gewerbe	9 701	9 682	9 659	9 632	9 624	9 632	9 635	9 678	9 703	9 732	9 759	9 791
dar.: Verarb. Gewerbe	7 837	7 819	7 809	7 805	7 824	7 862	7 897	7 948	7 980	8 016	8 060	8 098
Baugewerbe	1 392	1 392	1 382	1 362	1 336	1 306	1 275	1 264	1 260	1 252	1 234	1 228
Handel und Verkehr	4 336	4 333	4 335	4 339	4 345	4 340	4 331	4 325	4 324	4 322	4 323	4 329
Dienstleistungen	7 742	7 768	7 812	7 857	7 902	7 945	7 987	8 024	8 060	8 090	8 131	8 178
Beschäftigte, insgesamt	22 028	22 034	22 059	22 079	22 125	22 167	22 204	22 281	22 337	22 393	22 462	22 546

¹⁾ Saisonbereinigt nach dem Berliner Verfahren.

Quelle: Berechnungen des DIW unter Verwendung amtlicher Statistiken.

Beschäftigte und Einkommen der Arbeitnehmer¹⁾ in der Bundesrepublik Deutschland²⁾ im 3. Quartal 1986

Wirtschaftsbereich	Absolute Zahlen									Veränderung gegen- über Vorjahr in vH		
	Gesamt	Männer Arbeiter	Ang. u. Beamte	Auszu- bildende	Gesamt	Arbeiter	Frauen Ang. u. Beamte	Auszu- bildende	Ins- gesamt	Männer	Frauen	Ins- gesamt
Beschäftigte Arbeitnehmer (in 1000 Personen)												
Land- und Forstwirtschaft	188	120	31	37	74	40	16	18	262	-2,1	-2,6	-2,2
Bergbau	200	150	35	15	9	3	6	0	209	-2,0	0,0	-1,9
Energiewirtschaft	221	118	96	7	35	6	29	0	256	1,4	2,9	1,6
Verarbeitendes Gewerbe ³⁾	5731	3749	1484	498	2398	1440	747	211	8129	2,0	1,7	1,9
dav.: Grundstoff- u. Prod.-güter	1154	787	313	54	278	117	136	25	1432	-0,3	0,7	-0,1
Investitionsgüter	3229	2045	875	309	1053	606	377	70	4282	3,8	3,7	3,8
Verbrauchsgüter	900	636	193	71	763	570	133	60	1663	-0,1	0,1	0,0
Nahrungs- und Genußmittel	448	281	103	64	304	147	101	56	752	-0,2	-0,3	-0,3
Baugewerbe	1169	881	143	145	111	12	87	12	1280	-2,7	-3,5	-2,7
Produzierendes Gewerbe	7321	4898	1758	665	2553	1461	869	223	9874	1,1	1,5	1,2
Handel	1303	448	678	177	1649	228	1171	250	2952	-0,1	-0,1	-0,1
Verkehr ⁴⁾	1081	469	554	58	296	79	204	13	1377	0,4	0,7	0,4
Handel und Verkehr	2384	917	1232	235	1945	307	1375	263	4329	0,1	0,0	0,1
Öffentlicher Dienst ⁵⁾	2429	367	2012	50	1674	264	1346	64	4103	1,8	1,7	1,7
Geld-, Bank- u. Versicherungsgewerbe	420	13	354	53	400	22	328	50	820	2,2	2,3	2,2
Gastgewerbe	255	139	95	21	311	181	121	9	566	1,6	1,3	1,4
Dienstleistungshandwerk ⁶⁾	213	183	18	12	486	330	77	79	699	1,9	1,7	1,7
Sonstige Dienstleistungen ⁷⁾	822	246	533	43	1213	350	742	121	2035	3,0	1,8	2,3
Dienstleistungen, gesamt	4139	948	3012	179	4084	1147	2614	323	8223	2,0	1,8	1,9
Insgesamt	14032	6883	6033	1116	8656	2955	4874	827	22688	1,2	1,2	1,2
Bruttolöhne und -gehälter (in Mill. DM) ⁸⁾												
Land- und Forstwirtschaft	1412	922	423	67	434	241	161	32	1846	2,2	2,1	2,2
Bergbau	2264	1569	642	53	101	25	76	0	2385	1,1	4,1	1,2
Energiewirtschaft	2522	1219	1285	18	339	42	297	0	2861	5,7	8,0	6,0
Verarbeitendes Gewerbe ³⁾	64260	39002	24236	1022	18307	9829	8049	429	82587	6,5	6,1	6,4
dav.: Grundstoff- u. Prod.-güter	14001	8324	5562	115	2405	836	1516	53	16406	3,1	4,2	3,2
Investitionsgüter	37521	22355	14532	634	9097	4589	4365	143	46618	8,9	8,6	8,8
Verbrauchsgüter	8761	5754	2857	150	4992	3560	1306	126	13753	3,7	4,0	3,8
Nahrungs- und Genußmittel	3977	2569	1285	123	1813	844	862	107	5790	2,7	2,5	2,6
Baugewerbe	11187	8798	2071	318	843	87	730	26	12030	-0,2	0,4	-0,1
Produzierendes Gewerbe	80233	50588	28234	1411	19590	9983	9152	455	99823	5,3	5,9	5,4
Handel	11929	3564	8048	319	10357	1388	8524	445	22286	3,6	3,4	3,5
Verkehr ⁴⁾	10524	3981	6429	114	2426	450	1951	25	12950	4,2	4,4	4,3
Handel und Verkehr	22453	7545	14475	433	12783	1838	10475	470	35236	3,9	3,6	3,8
Öffentlicher Dienst ⁵⁾	25196	3123	21988	105	14548	1472	12942	134	39744	6,0	5,8	5,9
Geld-, Bank- u. Versicherungsgewerbe	5213	119	4982	132	3675	156	3395	124	8888	7,2	7,2	7,2
Gastgewerbe	2079	1025	1015	39	1686	901	769	16	3765	6,2	5,8	6,0
Dienstleistungshandwerk ⁶⁾	1397	1186	195	16	2235	1584	546	105	3632	7,0	6,4	6,6
Sonstige Dienstleistungen ⁷⁾	7684	1925	5875	84	6952	1794	4931	227	14836	7,6	6,6	7,1
Dienstleistungen, gesamt	41769	7378	34015	376	29096	5907	22583	606	70865	6,5	6,2	6,4
Insgesamt	145867	66433	77147	2287	61903	17969	42371	1583	207770	5,4	5,5	5,4
Monatliches Durchschnittseinkommen (in DM) ⁹⁾												
Land- und Forstwirtschaft	2504	2561	4548	604	1955	2008	3354	593	2349	4,3	4,9	4,5
Bergbau	3773	3487	6114	1178	3741	2778	4222	.	3772	3,1	4,1	3,2
Energiewirtschaft	3804	3444	4462	857	3229	2333	3414	.	3725	4,3	4,9	4,3
Verarbeitendes Gewerbe ³⁾	3738	3468	5444	684	2545	2275	3592	678	3386	4,4	4,3	4,4
dav.: Grundstoff- u. Prod.-güter	4044	3526	5923	710	2884	2382	3716	707	3819	3,4	3,4	3,4
Investitionsgüter	3873	3644	5536	684	2880	2524	3859	681	3629	4,9	4,7	4,9
Verbrauchsgüter	3245	3016	4934	704	2181	2082	3273	700	2757	3,8	3,8	3,8
Nahrungs- und Genußmittel	2959	3047	4159	641	1988	1914	2845	637	2566	2,9	2,8	2,9
Baugewerbe	3190	3329	4828	731	2532	2417	2797	722	3133	2,6	4,0	2,7
Produzierendes Gewerbe	3653	3443	5353	707	2558	2278	3511	680	3370	4,2	4,3	4,2
Handel	3052	2652	3956	601	2094	2029	2426	593	2516	3,7	3,6	3,6
Verkehr ⁴⁾	3245	2829	3868	655	2732	1899	3188	641	3135	3,8	3,7	3,8
Handel und Verkehr	3139	2743	3916	614	2191	1996	2539	596	2713	3,8	3,6	3,7
Öffentlicher Dienst ⁵⁾	3458	2837	3639	700	2897	1859	3205	698	3229	4,1	4,0	4,1
Geld-, Bank- u. Versicherungsgewerbe	4137	3051	4672	830	3063	2364	3450	827	3613	4,9	4,8	4,8
Gastgewerbe	2718	2458	3561	619	1807	1659	2118	593	2217	4,5	4,4	4,5
Dienstleistungshandwerk ⁶⁾	2186	2160	3611	444	1533	1600	2364	443	1732	5,0	4,6	4,8
Sonstige Dienstleistungen ⁷⁾	3197	2808	3674	651	1910	1709	2215	625	2430	4,5	4,6	4,7
Dienstleistungen, gesamt	3364	2594	3764	700	2375	1717	2880	625	2873	4,3	4,4	4,4
Insgesamt	3465	3217	4263	683	2384	2027	2898	630	3053	4,2	4,2	4,2

1) Inländerkonzept; einschl. Heimarbeiter. — 2) Einschl. Berlin (West). — 3) Einschl. produzierendes Handwerk u. sonst. Kleingewerbe. — 4) Einschl. Bundesbahn und Bundespost. — 5) Einschl. Soldaten. — 6) U. a. fotografisches Gewerbe, Wäschereien, Friseure, Gebäudereinigung. — 7) U. a. Organisationen ohne Erwerbszweck, freie Berufe und private Haushalte. — 8) Einschl. tariflicher und außertariflicher Sonderzahlungen (13. Monatseinkommen, Weihnachtsgeld, Urlaubsgeld, Gratifikationen u. a.)
 Quelle: Berechnungen des DIW unter Verwendung amtlicher Statistiken.

100 000 angenommen worden. Allerdings handelt es sich vor allem um Arbeitsplätze für Teilzeitbeschäftigte. Von Mitte 1984 bis Mitte 1985 — letzter Zeitraum, für den genauere Daten vorliegen — stieg die Zahl der Teilzeitbeschäftigten um über 5 vH (35 000), die der Vollzeitbeschäftigten aber nur um ½ vH (10 000); dieser Trend dürfte sich bis in die jüngste Vergangenheit fortgesetzt haben.

Einkommensentwicklung

Das durchschnittliche Brutto-Monatseinkommen der Arbeitnehmer war im dritten Quartal 1986 um gut 4 vH höher als in der entsprechenden Vorjahresperiode. Die Zuwachsrate war damit nahezu identisch mit der im Vorquartal. Auch bei der Untergliederung nach Sektoren und Bereichen sowie nach Männern und Frauen sind keine nennenswerten Abweichungen festzustellen. Lediglich im Baugewerbe mußten sich die Arbeitnehmer angesichts der anhaltend angespannten Beschäftigungssituation mit einem deutlich niedrigeren Einkommenszuwachs zufriedengeben.

Die Bruttolohn- und -gehaltsumme stieg um nahezu 5½ vH. Hier waren die Abweichungen zwischen den Wirt-

schaftsbereichen aufgrund der unterschiedlichen Beschäftigungsentwicklung aber erneut sehr groß. Während im Investitionsgütergewerbe gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum fast 9 vH mehr an Löhnen und Gehältern gezahlt wurde, stagnierte die Bruttolohn- und -gehaltsumme im Baugewerbe.

Die Lohnstückkosten stiegen dabei im verarbeitenden Gewerbe mit 4 vH beschleunigt, nach einer nur geringen Erhöhung im zweiten Quartal. Da hier vor allem Arbeitstageeffekte eine Rolle spielten, war das nicht überraschend und sollte nicht als übermäßige Verteuerung der Arbeitsleistung verstanden werden. Es kam auch nicht zu Gewinneinbußen. Das Bruttoeinkommen aus Unternehmertätigkeit und Vermögen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahresquartal um fast 9 vH, nach rund 17 vH im zweiten Quartal. Die Unternehmen konnten offenbar mit den Terms of Trade-Gewinnen die Folge des Produktionsrückgangs für die Arbeitskosten mehr als ausgleichen.

Ausblick

Auch im letzten Quartal des vergangenen Jahres dürfte sich die Zahl der Beschäftigten erhöht haben. Der Anstieg hat sich jedoch mit großer Wahrscheinlichkeit trotz des

Zahl der durchschnittlich geleisteten Arbeiterstunden
Veränderungen gegenüber Vorjahr in vH

	1983	1984				1985				1986		
	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
Verarbeitendes Gewerbe ¹⁾	2,1	4,1	-3,3	-0,2	0,4	-2,6	2,3	1,0	-2,0	-3,8	1,2	-0,5
dav.: Bergbau	-2,9	-1,9	-4,3	0,5	-3,4	-0,2	2,0	5,1	1,8	-3,1	2,9	-3,2
Grundstoff- u. Produktionsgüter	3,4	4,9	0,1	0,7	0,4	-3,8	-0,5	0,3	-1,7	-2,8	0,4	-1,1
Investitionsgüter	2,2	4,9	-5,9	0,2	1,2	-1,9	5,5	1,1	-2,7	-4,8	1,6	-0,3
Verbrauchsgüter	2,7	3,8	-1,2	-1,4	-0,4	-3,4	-0,6	0,8	-1,4	-3,2	0,7	-0,3
Nahrungs- und Genußmittel	-0,5	0,7	-0,4	-2,4	-0,8	-2,7	-1,2	1,0	-0,4	-1,5	0,5	-0,2
Bauhauptgewerbe	-4,0	4,0	-2,3	-2,7	2,4	-25,5	-1,2	2,8	-4,1	2,1	2,0	-0,8

¹⁾ Einschließlich Bergbau. Nur Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten.

Quellen: Statistisches Bundesamt (Herausgeber): Fachserie 4, Produzierendes Gewerbe, Reihe 4.1.1, Beschäftigung, Umsatz und Energieversorgung der Unternehmen und Betriebe im Bergbau und im Verarbeitenden Gewerbe; Statistisches Bundesamt (Herausgeber): Ausgewählte Zahlen für die Bauwirtschaft.

Beschäftigung, Bruttolöhne und -gehälter sowie Durchschnittseinkommen
Veränderung gegenüber Vorjahr in vH

	1984	1985	1986 ¹⁾	1984		1985				1986			
				III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV ¹⁾
Beschäftigung	0,1	0,8	1	0,2	0,5	0,6	0,7	0,9	1,0	1,0	1,1	1,2	1
Bruttolöhne und -gehälter	3,0	3,7	5	2,0	3,5	1,1	5,5	4,2	3,8	4,6	5,3	5,4	5,5
Durchschnittseinkommen	3,0	2,9	4	1,8	3,0	0,5	4,8	3,2	2,8	3,5	4,1	4,2	4,5

¹⁾ Schätzung.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Berechnungen des DIW.

günstigen Wetters deutlich abgeschwächt. Die schon bekannten Beschäftigtenzahlen der Industrie für den Oktober 1986 weisen eindeutig in diese Richtung. Auch die vom Statistischen Bundesamt vorläufig geschätzten Zahlen für die Entwicklung der Erwerbstätigen (Arbeitnehmer, Selbständige und mithelfende Familienangehörige) zeigen für Oktober und November 1986 eine deutliche Verlangsamung des Expansionstempos. Nach einer monatlichen Zunahme von etwa 30 000 zur Mitte des Jahres betrug der Zuwachs zuletzt nur noch 10 000.

Mit einer Zuwachsrate von etwa 1 vH im letzten Quartal, das wären saisonbereinigt gegenüber dem dritten Quartal knapp 50 000 Personen, dürfte die Entwicklung recht zu-

verlässig eingeschätzt werden. Für das gesamte Jahr 1986 bedeutet dies eine gut einprozentige Beschäftigungsausweitung, d.h. einen Zuwachs von 240 000 Personen. Die Zahl der Erwerbstätigen läge dann um gut 250 000 höher als ein Jahr zuvor. Das wäre nicht wenig, ginge es nur darum, einen kurzfristig entstandenen Beschäftigungsverlust auszugleichen. Es reicht aber nicht aus, berücksichtigt man die Probleme, die das große Ungleichgewicht am Arbeitsmarkt wirtschaftspolitisch für die nächsten Jahre stellt, und die Risiken, die die aktuelle Wirtschaftssituation in sich birgt. Die Erfolge der konjunkturellen Erholungsphase würden in einem Abschwung sehr schnell zunichte gemacht werden.

Rahmenbedingungen für energiesparende Investitionen im Mietwohnbereich

Die privaten Haushalte haben in der Vergangenheit insbesondere bei der Gebäudeheizung in beachtlichem Umfang Energien eingespart. Durch Modernisierung konventioneller Heizungssysteme und Wärmedämmmaßnahmen könnten der Energieverbrauch und der damit verbundene Schadstoffausstoß noch weiter deutlich verringert werden. Investitionen zur Energieeinsparung unterbleiben allerdings häufig aufgrund hoher Kapitalkosten besonders dann, wenn die Einspareffekte — die ja vom erwarteten Energiepreis abhängen — lange Amortisationszeiten bedingen. Darüber hinaus können im Mietwohnbereich institutionelle Hemmnisse für solche Investitionen auftreten.

Das DIW hat indes in einer Untersuchung¹ über institutionelle und ökonomische Hemmnisse für Investitionen zur Energieeinsparung im Mietwohnbereich festgestellt, daß sogar in Zeiten niedriger Energiepreise bestimmte Investitionen, wie Heizungsmodernisierung sowie teilweise auch Wärmedämmmaßnahmen sowohl für Vermieter als auch für Mieter durchaus noch wirtschaftlich sein können. Dies ergibt sich aus dem Zusammenwirken von steuerlichen Regelungen und der mietrechtlichen Möglichkeit zur Umlage von Investitionskosten.

Energieeinsparung im Wohnungssektor

Mit 73 Mill. t SKE entfielen im Jahre 1985 fast 30 vH des gesamten Endenergieverbrauchs in der Bundesrepublik Deutschland auf die privaten Haushalte (ohne Kraftstoffverbrauch). Davon wurde der größte Teil (etwa 80 vH) für die Gebäudeheizung eingesetzt. Die in der Vergangenheit sprunghaft gestiegenen Energiepreise, ergänzt durch eine Reihe von Verordnungen² und staatlichen Fördermaßnahmen³, haben dazu geführt, daß der Endenergieverbrauch der Haushalte im Jahre 1985 noch knapp unter dem im Jahre 1979 erreichten Höchststand (74 Mill. t SKE) gelegen hat. Die Einsparerfolge werden daran deutlich, daß im gleichen Zeitraum

- der gesamte Wohnungsbestand noch um über 2 Mill. Wohnungen zugenommen hat,
- die durchschnittliche Wohnungsfläche wie auch der Anteil der sammelbeheizten Wohnungen⁴ gestiegen sind,
- die Ausstattung der Haushalte mit energieverbrauchenden Haushaltsgeräten wesentlich vergrößert wurde.

Der durchschnittliche Energieverbrauch je Wohnung hat sich von 2,95 t SKE im Jahre 1979 auf 2,73 t SKE im Jahre 1985 (–7,5 vH) verringert⁵.

Nach den verfügbaren Informationen über die Modernisierungstätigkeit war die Einsparung von Heizenergie dabei ein wesentliches Motiv. Der erhebliche Strukturwandel bei den Energieträgern läßt außerdem erkennen, daß die Verbraucher auf veränderte Energiepreisrelationen schnell reagiert haben. Querschnittsdaten über die Beheizungsstruktur des Wohnungsbestandes zeigen, daß auf dem Gebiet der Heizungsumstellungen zumindest bis 1982 — dem letzten statistisch belegten Jahr — eine bemerkenswerte Dynamik vorherrschte. Dabei hat

¹ Vgl. B. Bartholmai, E. Casser und D. Vesper: Analyse der Rahmenbedingungen für energiesparende Investitionen im Mietwohnbereich. Gutachten des DIW im Auftrage des Bundesministers für Wirtschaft. In: Beiträge zur Strukturforchung, Heft 90/1986.

² Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz in Gebäuden vom 11. August 1977 (WSV 77) bzw. vom 24. Februar 1982 (WSV 82). In der Wärmeschutzverordnung werden die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz von Gebäuden festgelegt. In ihrer ersten Fassung von 1977 lagen die Anforderungen über der bis dahin maßgebenden DIN 4108 (Ausgabe August 1969, einschl. Ergänzung und Ergänzender Bestimmungen). Die Neufassung von 1982, deren Vorschriften erst seit dem 1. Januar 1984 gelten, erhöht die Anforderungen nochmals und erweitert sie erstmals auf die bauliche Veränderung bestehender Gebäude.

Verordnung über energiesparende Anforderungen an heizungstechnische Anlagen und Brauchwasseranlagen vom 24. Februar 1982 (Heizungsanlagen-Verordnung — HeizAnlV —) sowie Verordnung über energiesparende Anforderungen an den Betrieb von heizungstechnischen Anlagen und Brauchwasseranlagen vom 22. September 1978 (Heizungsbetriebsverordnung — HeizBetrV —).

Verordnung über Heizkostenabrechnung vom 29. Februar 1981.

³ Insgesamt haben im Zeitraum 1974 bis 1982 Bund und Länder Maßnahmen zur Wohnungsmodernisierung und Energieeinsparung mit 6,4 Mrd. DM unterstützt. Von der Modernisierungsförderung profitierten 600 000 Wohnungen und von der Energieeinsparungsförderung rund 1,2 Mill. Wohnungen. 350 000 Wohnungen wurden im Rahmen der konjunkturbedingten Sonderprogramme von 1974 und 1975 gefördert. Vgl. R. Eiselt: Zahlen zur Wohnungsmodernisierung und deren Förderung nach dem Mod ENG. In: Bundesbaublatt, Heft 3/1981. Zum Bereich Städtebau vgl.: K.-D. Koopmann: Förderung der Stadterneuerung von 1971 bis 1984 — Zusammenstellung der Bundes- und Landesbauprogramme. In: Bundesbaublatt, Heft 10/1984.

⁴ Der durchschnittliche Energieverbrauch je Wohnung ist bei Wohnungen mit Sammelheizungssystemen nahezu doppelt so hoch wie bei Wohnungen mit Einzelöfen.

⁵ Hierbei ist zu berücksichtigen, daß von den privaten Verbrauchern vor der zweiten drastischen Ölpreiserhöhung Ende 1979 überdurchschnittliche Aufstockungen der Lagerbestände an leichtem Heizöl vorgenommen wurden; diesem Effekt steht je-

**Beheizungsstruktur der bewohnten Wohneinheiten in Wohngebäuden
1978 und 1982**

	Mietwohn- einheiten		Eigentümerwohn- einheiten		Wohneinheiten insgesamt	
	1978	1982	1978	1982	1978	1982
Bewohnte Wohneinheiten (in Mill.)	13 889	13 910	8 364	9 321	22 235	23 231
mit Sammelheizungen (vH)	61	67	68	74	63	70
nach Heizsystemen (vH)						
Fern- und Blockheizungen	14	15	3	3	10	10
Zentral- u. Etagenheizungen	86	85	97	97	90	90
darunter mit 1 Energieart	94	97	97	93	96	95
nach Energieträgern (vH)						
Fernwärme ¹⁾	14	15	3	3	9	10
Heizöl ²⁾	58	50	70	63	63	55
Gas ²⁾	23	31	19	27	21	29
Kohle/Koks ²⁾	4	2	6	5	5	4
Strom ²⁾	1	2	2	2	2	2
mit Ofenheizung (vH)	39	33	32	26	37	30
nach Energieträgern (vH)						
Heizöl	29	22	42	27	33	24
Gas	17	19	7	7	14	15
Kohle/Koks ³⁾	37	35	35	38	36	36
Strom	17	24	16	28	17	25

1) Einschl. Blockheizwärme. — 2) Bezogen auf Etagen- und Zentralheizungen insgesamt. — 3) Einschl. sonstiger fester Brennstoffe.

Quellen: Statistisches Bundesamt, Fachserie 5. Bautätigkeit und Wohnungen. Reihe S.5. Die Wohnsituation der Haushalte 1982. Wiesbaden 1984; Berechnungen des DIW.

vor allem Gas an Bedeutung gewonnen. Der laufenden Bautätigkeitsstatistik ist zu entnehmen, daß dieser Trend auch bei Neubauten andauert: Kohle/Koks haben nur noch geringe Bedeutung. Der Anteil der Ölheizungen an den Baugenehmigungen im Wohnungsbau ist unter ein Drittel gefallen, 1979 lag er noch bei über 55 vH. Das Gas hat hingegen seine Vorrangstellung als Energieträger auf weit über die Hälfte der genehmigten Wohnungen ausgedehnt; bei den übrigen Heizenergien konnten vor allem Strom, in geringerem Umfang auch Fernwärme ihre Position ausbauen.

Rahmenbedingungen im Mietwohnbereich

Investitionen zur Energieeinsparung sind bei Ein- und Zweifamilienhäusern in stärkerem Maße durchgeführt worden als bei Mehrfamilienhäusern. Dies dürfte vor allem darauf zurückzuführen sein, daß die Motivation der Eigennutzer von Wohnraum für derartige Investitionen schon deshalb größer ist, weil sie unmittelbar Nutznießer der Energieeinsparung sind. Bei Mietwohnungen ist eine Interessenidentität von Investor und Nutznießer nicht von vornherein gegeben. Für den Vermieter kommt es letztlich darauf an, daß er eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Kapitals erreichen kann. Aus der Sicht des Mie-

ters wird hingegen eine Investition wohl nur dann befürwortet, wenn Heizkostenersparnis und Komfortverbesserungen in einem angemessenen Verhältnis zur Mietanhebung stehen⁷.

Die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit einer Energieeinsparinvestition aus der Sicht des Vermieters wird sehr stark von den Voraussetzungen im Einzelfall bestimmt. Bei den hierzu durchgeführten Modellrechnungen⁸ muß-

doch im Jahre 1985 eine Witterung gegenüber, die in „Gradtagszahlen“ ausgedrückt um 173 Gradtage (4 vH) kühler war als 1979.

⁶ Statistisches Bundesamt, Fachserie 5, Bautätigkeit und Wohnungen, Reihe S.5. Die Wohnsituation der Haushalte 1982, Wiesbaden 1984.

⁷ In diesem Zusammenhang ist auf einen Rechtsentscheid (OLG Karlsruhe) hinzuweisen, wonach Mieter eine Investition bzw. die daraus resultierende Mieterhöhung nicht dulden müssen, wenn diese nicht auch aus ihrer Sicht wirtschaftlich ist, d.h. in einem angemessenen Verhältnis zur Heizkostenersparnis steht. Der Rechtsentscheid ist abgedruckt in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht (WM), Heft 1/1983. Im vorliegenden Falle handelte es sich um die aufwendige Fassadendämmung eines Zweifamilienhauses, deren Kostenumlage für die Mieter in keinem angemessenen Verhältnis zur Heizkostenersparnis stand.

⁸ Dabei sind unterschiedliche Modernisierungsmaßnahmen nach Investitionskosten und Energieeinsparung in ihrer Wirtschaftlichkeit von der Kostenseite her und deren Rentabilität von der Ertragsseite her analysiert worden. Hierbei wurden die rele-

ten daher zahlreiche Annahmen über das Modernisierungsobjekt (bauliche Gegebenheiten, Ertragslage) und die Situation des Investors getroffen werden. Darüber hinaus müssen die unterschiedlichen miet- und steuerrechtlichen Bedingungen berücksichtigt werden, denen die Investoren unterliegen. Die Ergebnisse sind deshalb nur beschränkt verallgemeinerungsfähig.

Der Vermieter muß bei seinen Rentabilitätsüberlegungen außerdem die Situation am Mietwohnungsmarkt beachten. Die Verbände der Wohnungswirtschaft weisen darauf hin, daß aufgrund der Marktlage Mieterhöhungen für Modernisierungen häufig nicht mehr in der Höhe durchsetzbar sind, wie sie nach den gegebenen mietrechtlichen Umlagesätzen möglich wären. In den Fällen, in denen die Erwartung vorherrscht, daß die Wertverbesserung der Wohnung zu einer Sicherung der Vermietbarkeit auf Dauer beiträgt oder beispielsweise auch dazu führt, daß die Wohnung im Rahmen der Kriterien für die ortsübliche Vergleichsmiete in eine günstigere Kategorie eingestuft wird, kann der Vermieter indes in der Folgezeit versuchen, die anfänglichen Ertragsverzichte wettzumachen. Anderenfalls trägt der seit einiger Zeit generell verminderte Mieterhöhungsspielraum dazu bei, daß Modernisierungsvorhaben zurückgestellt werden.

Ein gewisses Problem liegt auch in einer mangelnden Transparenz der Kosten des Wohnungsangebots. Die üblichen Angaben beziehen sich stets auf die sogenannte Brutto-Kaltmiete. Diese ist auch die Basis für die Aufstellung von Mietspiegeln. Angesichts der großen Bedeutung, die daneben den Heizkosten zukommt, wäre eine Vergleichsangabe über die Warmmiete sowohl aus der Sicht der Vermieter als auch im Interesse der Mieter wünschenswert.

Im Hinblick auf die Überwälzbarkeit der Investitionskosten auf die Miete ist die Unterscheidung zwischen nichtpreisgebundenen und preisgebundenen Wohnraum von Bedeutung.

Nicht-preisgebundener Wohnraum

Bei den nicht-preisgebundenen Mietwohnungen handelt es sich um freifinanzierte — also nicht mit öffentlichen Mitteln geförderte — Wohnungen und um ältere Sozialwohnungen, für die die Bindungen inzwischen weggefallen sind. Sie stellen rund zwei Drittel des gesamten Mietwohnungsbestandes dar. Bei Modernisierungen kann die Jahresmiete um 11 vH der Investitionskosten angehoben werden (§ 3 Miethöhegesetz — MHG —). Eine Grenze wird durch § 15 Wirtschaftsstrafgesetz gezogen: Wenn sich eine wesentliche Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt — der Rechtsprechung zufolge liegt die Grenze bei 20 vH — ist die Mieterhöhung insoweit unzulässig.

Struktur des Mietwohnungsbestandes nach Eigentümergruppen im Jahre 1978

	Zahl d. Mietwohnungen (Mill.)		
	insges.	frei-finanziert	öffentl. gefördert
Steuerpflichtige Eigentümer			
Private Haushalte	9,7	8,3	1,4
Freie Wohnungsunternehmen und sonstige Unternehmen	1,2	0,9	0,3
zusammen	10,9	9,2	1,7
Nicht-steuerpflichtige Eigentümer			
Gemeinnützige Wohnungsunternehmen	3,4	1,0	2,4
Gebietskörperschaften u. Organisationen ohne Erwerbscharakter	0,8	0,6	0,2
zusammen	4,2	1,6	2,6
Wohnungen insgesamt	15,1	10,8	4,3
<i>Quellen:</i> Berechnungen des DIW auf Grundlage der letzten 1 % Wohnungsstichprobe aus dem Jahre 1978.			

Modellrechnungen zeigen, daß in vielen Fällen auch dann noch eine Rentabilität gegeben ist, wenn die Mietanhebung um 11 vH der Investitionskosten nicht in voller Höhe realisiert werden kann. Dies ergibt sich aus dem Zusammenwirken mit den steuerrechtlichen Regelungen. Hervorzuheben ist, daß Modernisierungsmaßnahmen fast immer als Erhaltungsaufwand sofort abgesetzt werden können (§ 11 (2) Einkommensteuergesetz); private Hauseigentümer können die Kosten wahlweise über 5 Jahre verteilen (§ 82 b Einkommensteuer-Durchführungsverordnung). Regelmäßig führt dies zu hohen anfänglichen Liquiditätsgewinnen, Verluste in den ersten Jahren nach der Investition sind praktisch ausgeschlossen.

Ohne Berücksichtigung von Steuern und unter der Annahme eines Kapitalmarktzinses von 8 vH amortisiert sich aus der Sicht des Vermieters bei einem mietrechtlichen Umlagesatz von 11 vH die Investition nach etwa 17 Jahren. Unter Einrechnung der steuerlichen Effekte kann sich die Amortisationszeit aber wesentlich verkürzen.

Gemeinnützige Wohnungsunternehmen — in den meisten Fällen auch Gebietskörperschaften und Organisationen ohne Erwerbscharakter — können hingegen nicht von solchen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten Gebrauch machen. Für diese Investoren richtet sich die

vanten Bestimmungen des Mietrechts und die Regelungen über Abschreibungen bzw. die Gewinnbesteuerung berücksichtigt, die sich nach Investorengruppen unterscheiden. Der Einfluß von Zins, Energiepreis und Steuerbelastung ist in verschiedenen Varianten dargestellt worden.

Kostenumlage auf die Miete zwar auch nach dem Miethöhegesetz, jedoch mit der Einschränkung, daß die nach § 3 MHG zulässige Mieterhöhung nicht in voller Höhe ausgeschöpft werden darf, wenn sich dadurch eine Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt. Dies führt häufig zu Amortisationszeiten, die weit über 17 Jahren liegen. Im Unterschied zu einem steuerpflichtigen Investor, für den sich sogar Anreize für einen vorzeitigen Ersatz ergeben können, wird hier also eine sehr langfristig planende Bewirtschaftung vorausgesetzt, bei der risikoreichere Investitionen gescheut werden.

Preisgebundener Wohnraum

Wegen der öffentlichen Förderung unterliegt ein Drittel des gesamten Mietwohnungsbestandes der Preisbindung.⁹ Bei preisgebundenem Wohnraum ist grundsätzlich die Zustimmung der Bewilligungsstelle für eine Modernisierung erforderlich. Der Vermieter muß eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung vorlegen, die die Grundlage für die Anhebung der Miete gegenüber der bisherigen Kostenmiete darstellt. Die zulässige Mieterhöhung liegt im allgemeinen in einer Größenordnung wie bei freifinanzierten Wohnungen: Kapitalkosten¹⁰ und Abschreibung zusammen genommen ergeben, je nach Maßnahme, eine Anhebung um 9 bis 14 vH. Normalerweise bezieht sich der Abschreibungssatz auf die Restnutzungszeit des Gebäudes (er beträgt dann 1 bis 2 vH), bei Heizungsmodernisierungen erhöht er sich um 4 vH. Während der Mietzuschlag bei freifinanziertem Wohnraum Bestandteil der Miete wird, die im Zuge des Vergleichsmietenanstiegs in der Folgezeit weiter angehoben werden kann, bleibt der Vermieter preisgebundenen Wohnraums allerdings an diesen einmal von der Kostenseite her festgelegten Mietbetrag gebunden. Bei längerfristigen Kalkulationen fällt dieser Unterschied beträchtlich ins Gewicht.

Voraussetzung für eine Erhöhung der Kostenmiete ist jedoch, daß die Maßnahme zu einer Wertverbesserung führt. Eine solche Wertverbesserung wird z.B. bei Heizungsmodernisierungen (Nachrüstung mit einer Wärmepumpe oder Umstellung auf moderne Brenner oder Heizkessel) bei der Auslegung der II. Berechnungsverordnung, in der die wesentlichsten Vorschriften des Kostenmietrechts zusammengefaßt sind, in der Regel unterstellt. In diesen Fällen ist eine stärkere Mietanhebung möglich als bei freifinanzierten Wohnungen.

Auf der anderen Seite gibt es im Kostenmietrecht Fälle, in denen die Mieterhöhung geringer ausfällt; namentlich bei Maßnahmen zur Wärmedämmung sind keine besonderen Abschreibungen vorgesehen. Bei derartigen Maßnahmen ist also nur eine Verteilung der Kosten über die Restnutzungsdauer des Gebäudes möglich. Dies führt zu einem Mietumlagesatz, der im allgemeinen niedriger ist

als die pauschale Anhebung nach dem Miethöhegesetz um 11 vH. Schon daraus folgt eine relative Erschwerung für Wärmedämmungs-Maßnahmen bei öffentlich geförderten Wohnungen.

Berücksichtigt man zusätzlich die Wirkungen des Steuerrechts, so ist die Rentabilität der Investition für einen steuerpflichtigen Investor günstiger zu beurteilen als für einen gemeinnützigen Investor, da dieser von der Steuerzahlung befreit ist¹¹.

Bei öffentlich geförderten Wohnungen, die von steuerpflichtigen Investoren gebaut worden sind, dient die Wirtschaftlichkeitsberechnung lediglich zur Ermittlung der zulässigen Miethöhe. Demgegenüber können steuerlich die höheren Absetzungen für Abschreibungen sowie Schuldzinsen als Werbungskosten geltend gemacht werden. Die steuerlichen Wirkungen der Regelungen insgesamt sind ähnlich wie bei nicht-preisgebundenen Wohnungen steuerpflichtiger Investoren.

Fazit

Die miet- und steuerrechtlichen Rahmenbedingungen für Modernisierungsinvestitionen unterscheiden sich nach Investorengruppen und Finanzierungsarten des Wohnungsbaus erheblich. Deshalb ist es auch nicht möglich, bestimmte Modernisierungsmaßnahmen generell als wirtschaftlich oder nicht wirtschaftlich einzustufen. Dennoch läßt sich zusammenfassend feststellen, daß Investitionsmaßnahmen im Heizungsbereich sowohl für freifinanzierten als auch für preisgebundenen Wohnraum aus der Sicht des Vermieters fast immer rentabel sein dürften. Investitionsmaßnahmen für Wärmedämmung sind schwerer zu realisieren, weil der Kostenaufwand je Wohnung wesentlich größer ist und damit auch die Umlegung auf die Miete mehr Probleme aufwirft. Prinzipiell ist der mietrechtliche Anreiz bei freifinanziertem Wohnraum etwas höher als bei preisgebundenem. Dieser Vorteil wird indes durch größere Schwierigkeiten bei der Überwälzung der Investitionskosten eingeschränkt. Für steuerpflichtige Investoren bietet der rasche Kapitalrückfluß infolge der vorgezogenen Absetzung einen erheblichen zusätzlichen Anreiz, der bei gemeinnützigen Investoren nicht gegeben ist.

⁹ Die zur Zeit noch geltenden besonderen Vorschriften für Altbauwohnungen in Berlin werden hier nicht berücksichtigt.

¹⁰ Im Sinne der II. Berechnungsverordnung: Schuldzinsen.

¹¹ Dabei ist zu beachten, daß den gemeinnützigen Investoren auf der Ertragsseite Beschränkungen vorgegeben sind — insbesondere für Wohnungen, bei denen die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ entfällt —, und daß die Abschreibungszeiten im Steuerrecht wesentlich kürzer sind, so daß der Nachteil der Ertragsbesteuerung mehr als ausgeglichen wird.

Die häufig geäußerte Vermutung, daß die mietrechtlichen Rahmenbedingungen aus der Sicht des Vermieters entscheidende Hemmnisse für Energiesparinvestitionen bieten, läßt sich nicht erhärten. Eher fallen ökonomische Hemmnisse aus der Sicht des Mieters ins Gewicht. In manchen Fällen wird die Mietanhebung infolge der Investitionen zur Energieeinsparung höher sein als die durch sie — zunächst — bewirkte Heizkostensparnis. Aus der Sicht des Mieters hängt die Frage der Wirtschaftlichkeit — die ja auch in der Rechtsprechung als Voraussetzung für die Duldungspflicht bzw. als eine Begrenzung für die

Mieterhöhung angesehen wird — dann entscheidend von der künftigen Entwicklung des Energiepreisniveaus ab. Die gegenwärtig niedrigen Energiepreise und die eher zurückhaltende Einschätzung künftiger Energiepreissteigerungen könnten die Investitionstätigkeit zum Energiesparen schwächen. Dies gilt jedoch vor allem für besonders kapitalintensive Maßnahmen, z.B. Systeme zur Nutzung regenerativer Energien und aufwendige Wärmedämmung; konventionelle Maßnahmen dürften weiterhin günstig beurteilt werden.

Vierteljahrshefte zur Wirtschaftsforschung

Erscheinen zur Zeit im 55. Jahrgang. Format DIN A 4.

Heft 2/1985 108 S. DM 54,—

DIW-Symposion: Wirtschaftsreformen in Osteuropa — Effizienzsteigerung oder Sackgasse?
Leistungsschwäche und außenwirtschaftliche Belastungen der RGW-Volkswirtschaften. Von *Heinrich Machowski*.
Stagnierender Lebensstandard in Osteuropa. Von *Maria Elisabeth Ruban*.
Wirtschaftsreformen in der UdSSR: Wege zur Effizienzsteigerung oder Sackgasse? Von *Hans-Hermann Höhmann*.
Wirtschaftsreformen in Ungarn: Effizienzsteigerung oder Sackgasse? Von *Jochen Bethkenhagen*.
Wirtschaftsentwicklung und Reform in Bulgarien. Von *Gerhard Fink* und *Ilse Grosser*.
Ist die Schattenwirtschaft ein Reformansatz? Das Verhältnis der Wirtschaftsreformen in Osteuropa zur Schattenwirtschaft. Von *Friedrich Haffner*.
Wirtschaftsreformen in der UdSSR aus soziologischer Sicht. Von *Wolfgang Teckenberg*.
Wirtschaftsreformen in Osteuropa als Gegenstand der Wirtschaftstheorie. Von *Kazimierz Laski*.
Zahlenanhang: Vierteljährliche volkswirtschaftliche Gesamtrechnung einschließlich Geldvermögensrechnung.

Heft 3/1985 128 S. DM 64,—

Zur Erhebungstechnischen Anlage von Wirtschafts- und sozialwissenschaftlichen Panelerhebungen. Von *Ute Hanefeld*.
Die disaggregierte Behandlung der Einkommensverteilung als Submodell der DIW-Version des ökonometrischen Konjunkturmodells der Wirtschaftsforschungsinstitute. Von *Rudolf Zwiener*.
Das ökonometrische Konjunkturmodell der Wirtschaftsforschungsinstitute (Version 1984.4). Von der *Arbeitsgruppe „Ökonometrisches Modell“*.
Die Einkommenslage der Familien in der Bundesrepublik Deutschland im Jahr 1981. Von *Klaus-Dietrich Bedau*.
Bedeutung der Verkehrsstruktur für den Produktionsprozess. Von *Jürgen Blazejczak* und *Ulrich Voigt*.
Die Stahlindustrie in der Europäischen Gemeinschaft. Von *Eberhard Wettig*.
Zahlenanhang: Vierteljährliche volkswirtschaftliche Gesamtrechnung einschließlich Geldvermögensrechnung.

Heft 4/1985 96 S. DM 48,—

Die Berechnung des Produktionspotentials auf der Grundlage eines capital-vintage-Modells. Von *Bernd Görzig*.
Probleme bei der längerfristigen Prognose des Güterverkehrs in der Bundesrepublik Deutschland.
Von *Bernd Bartholmai*.
Wirkung staatlicher Fernwärmeförderung auf den Fernwärmeausbau unter besonderer Berücksichtigung von Anlaufkosten. Von *Jochen Diekmann*.
Soviet Economic Policy in the Third World. By *Heinrich Machowski* and *Siegfried Schultz*.
Zahlenanhang: I. Vierteljährliche volkswirtschaftliche Gesamtrechnung einschließlich Geldvermögensrechnung.
II. Beschäftigung und Arbeitnehmerinkommen.

Heft 1–2/1986 100 S. DM 52,—

60 Jahre Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung. Von *Prof. Dr. Hans-Jürgen Krupp*, *Eberhard Diepgen*, *Dr. Otto Schlecht* und *Elmar Pieroth*.
Der Binnenmarkt der Europäischen Gemeinschaft — Ihre Industriepolitik und der Welthandel. Festansprache von *Dr. Karl-Heinz Narjes*.
Zwischenbericht zur Strukturberichterstattung 1987. Vom *Arbeitskreis Strukturberichterstattung im DIW*.
Finanz-Freihäfen, Möglichkeiten für die Bundesrepublik Deutschland und Berlin? Von *Reinhard Pohl*.
Zahlenanhang: Vierteljährliche volkswirtschaftliche Gesamtrechnung einschließlich Geldvermögensrechnung.

Herausgeber: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Königin-Luise-Straße 5, D-1000 Berlin 33
Telefon (030) 82 99 10 — Telefax (030) 82 99 12 00
BTX-Systemnummer * 2 99 11 #

Präsident: Prof. Dr. Hans-Jürgen Krupp

Abteilungsleiterkollegium: Dr. Oskar de la Chevallerie, Dr. Doris Cornelsen, Dr. Fritz Franzmeyer, Prof. Dr. Wolfgang Kirner,
Dr. Frieder Meyer-Krahmer, Dr. Reinhard Pohl, Dr. Peter Ring, Prof. Dr. Werner Rothengatter, Dr. Horst Seidler, Dr. Hans-Joachim Ziesing.

Präsident und Abteilungsleiter sind gemeinsam für die wissenschaftliche Leitung verantwortlich.

Schriftleitung: Dr. Klaus Henkner.

Beschäftigungsentwicklung: *Starke Zunahme bei den Dienstleistungen*. Bearbeitet von Heiner Flassbeck. —

Rahmenbedingungen für energiesparende Investitionen im Mietwohnbereich. Bearbeitet von Bernd Bartholmai und Eckhard Casser.

Verlag: Duncker & Humblot GmbH, Dietrich-Schäfer-Weg 9, D-1000 Berlin 41.

Nachdruck und sonstige Verbreitung — auch auszugsweise — nur mit Quellenangabe zulässig.

Druck: Zippel-Druck, Oranienburger Str. 170, D-1000 Berlin 26.

Bezugspreis für den Jahrgang DM 110,—, vierteljährlich DM 35,—, Einzelnummer DM 4,—.

Zuzüglich Versandkosten.