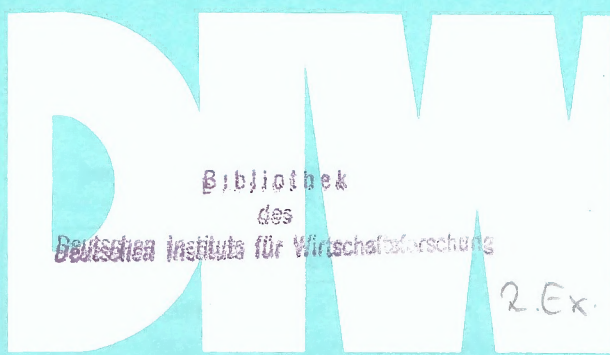




Lage und Perspektiven am Wohnungsmarkt	267
Belegung der Konsumnachfrage bei verstärkten	
Preissteigerungen	275
Zahlenbeilage	

DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

WOCHENBERICHT 24/89

Berlin

15. Juni 1989

56. Jahrgang

Lage und Perspektiven am Wohnungsmarkt

In den letzten Jahren sind in der Bundesrepublik Engpässe am Wohnungsmarkt vor allem dadurch entstanden, daß der Mietwohnungsbau stark zurückging und weniger Investitionen für Wohneigentum in Neubauten getätigt wurden¹. Dies führte dazu, daß der Nettozugang an Wohnungen hinter dem Nachfragezuwachs zurückblieb. Diese Entwicklung wird häufig auf konjunkturelle Einflüsse zurückgeführt. Im Vordergrund stehen jedoch eindeutig demographische Einflüsse, die unterschätzt worden sind.

Lag der Nettozugang an Wohnungen (Fertigstellungen abzüglich Abgänge) von 1980 bis 1985 im jährlichen Durchschnitt noch bei 290 000, so sank die Zahl 1986 auf 180 000 und beträgt danach rund 150 000. Dagegen expandierte die Zahl der privaten Haushalte im Trend um rund 250 000. Nicht berücksichtigt ist hierbei die hohe Zuwanderung von Aussiedlern und Übersiedlern.

Der gegenwärtige Fehlbestand — insbesondere an Mietwohnungen — ist mit etwa 400 000 zu beziffern. Wenn der Engpaß auf mittlere Sicht beseitigt werden soll, müßte die Bautätigkeit bis zum Jahre 1995 um fast 100 000 Wohnungen pro Jahr erhöht werden.

Ergebnisse der Volkszählung 1987

Ein überraschendes Ergebnis der Volkszählung (VZ) ist, daß die Bevölkerungsfortschreibung, nicht — wie von Experten erwartet — um etwa 1 Million Personen überhöht war, sondern mit dem Zählungsergebnis fast genau übereinstimmt. Die Fortschreibung wies 61,15 Mill. Personen aus, die Zählung ergab eine Wohnbevölkerung von 61,08 Mill. Personen.

Es erwies sich auch die Annahme als falsch, daß ein verdeckter Überhang an Wohnungen gegenüber der Zahl der privaten Haushalte vorhanden sei, der als Versorgungs- oder Mobilitätsreserve dient. Tatsächlich liegen die Zahlen für die Haushalte (26,2 Mill.) und die Wohnungen (26,3 Mill.) ganz dicht beieinander. Daten zur Belegungsstruktur — Zusammenhang von Haushalts- und Wohnungsgrößen bei Mietern und Eigentümern — sind noch nicht verfügbar. Fest steht jedoch, daß die durch-

schnittliche Belegungsdichte (Personen je Wohnung) ebenfalls höher ist als veranschlagt, denn die Zählung ergab, daß der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte längst nicht so hoch ist, wie er aufgrund der letzten Stichprobenerhebungen ermittelt wurde.

Der Befund, daß die Fortschreibung des Wohnungsbestandes gegenüber dem Zählungsergebnis um rund 1 Mill. Wohnungen überhöht war, überrascht nicht. Es war weithin bekannt, daß die jährlichen Bestandszahlen nicht die tatsächliche Entwicklung wiedergeben, weil nur die physischen Abgänge (Abriß), statistisch erfaßt werden. Als versorgungsrelevante Bestandszahlen wurden stets die hochgerechneten Ergebnisse von Wohnungsstichproben herangezogen, die sich nun als einigermaßen zu-

¹ Vgl.: Aktuelle Tendenzen des Wohnungsbaus und der Wohnungsbaufinanzierung. Bearb.: Bernd Bartholmai. In: Wochenbericht des DIW. Nr. 15-16/1988.

treffend erwiesen. Die Zählungsdifferenz gegenüber der Fortschreibung belegt lediglich, daß die tatsächlichen Wohnungsabgänge höher waren als die statistisch erfaßten: Der normale Abgang durch Abriß beläuft sich auf etwa 20 000 Wohneinheiten pro Jahr; hinzuzurechnen sind ca. 50 000 bis 60 000 Abgänge pro Jahr, die aus Zusammenlegungen von Wohnungen oder Zweckentfremdungen resultieren. Dabei spielt auch eine Rolle, daß ein Teil der Einliegerwohnungen in Zweifamilienhäusern zwar als Zugang gezählt, aber nie vermietet worden ist.

Zur Entwicklung der Zahl der Privathaushalte

Ergebnisse der Volkszählung (VZ) 1987 über Zahl und Größenstruktur der privaten Haushalte sind erst kürzlich vorgelegt worden. Zuvor war man auf Informationen aus dem Mikrozensus (MZ) angewiesen, die für den Zeitraum von 1971 bis 1982 jährlich, dann erst wieder für die Jahre 1985 bis 1987 erhoben wurden. Der Vergleich für das Jahr 1987 zeigt indes, daß die Zahl der Haushalte nach dem Mikrozensus zuletzt um rund 800 000 überhöht war. Dies ist vor allem auf eine Übererfassung der Kleinhaushalte (mit 1 und 2 Personen) zurückzuführen, während größere Haushalte (mit 4 und mehr Personen) offensichtlich unterrepräsentiert waren. Hierbei handelt es sich um eine systematische Abweichung, die offenbar durch die Stichprobenauswahl bedingt ist und somit auch die Ergebnisse für die Jahre zuvor betrifft, denn das definitorische Konzept für Abgrenzung und Erfassung der Haushalte ist für Zählung und Zensen identisch². Auf diesen systematischen Fehler deutete bereits das MZ-Ergebnis für 1971 hin: Gegenüber der Volkszählung 1970 wurde dort ein Anstieg der 1 Personen-Haushalte ausgewiesen, der in dieser Höhe nicht realistisch ist; umgekehrt war bei den Haushalten mit 5 und mehr Personen der Rückgang überzeichnet worden.

Als zweite Quelle für die Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte liegen Strukturdaten aus den volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen (VGR) vor, die aus den MZ-Daten abgeleitet wurden³. Diese Berechnungen basieren jedoch auf einem Haushaltskonzept, bei dem Personen an Zweitwohnsitzen nicht als selbständige Haushalte betrachtet werden (die Haushaltsstruktur wurde also um Doppelzählungen dieser Personen bereinigt). Dieses Konzept ist für manche Betrachtungen von Vorteil, für Analysen der Wohnungsversorgung dagegen weniger geeignet. Hinzu kommt auch hier, daß die jüngsten Ergebnisse der VZ noch nicht eingearbeitet werden konnten: Dies betrifft einmal die Zahl der Personen in Privathaushalten⁴, zum anderen die Größenstruktur der Haushalte.

Somit boten sich zwei Wege an, um — ausgehend von den Haushaltsdaten der VZ 87 — Struktur und Entwicklung der privaten Haushalte für einen längeren Zeitraum der Vergangenheit abzugreifen⁵. Die Tabelle 1 verdeutlicht den Zusammenhang zwischen beiden Haushaltskonzepten und den Bevölkerungsdaten.

Zusammenhang zwischen Wohnbevölkerung und Bevölkerung in Privathaushalten

Ergebnisse der Volkszählung	1970	1987
	Millionen Personen	
Wohnberechtigte Bevölkerung abzüglich Personen am Zweitwohnsitz	62,29	63,20
Wohnbevölkerung ¹⁾ abzüglich Personen in Gemeinschaftsunterkünften ²⁾	1,64	2,12
Bevölkerung in Privathaushalten (Haushaltskonzept der VGR) zuzüglich Personen mit regelmäßigem Aufenthalt am Zweitwohnsitz ³⁾	60,65	61,08
Bevölkerung in Privathaushalten (Haushaltskonzept der VZ)	59,13	60,08
	1,05	1,52
	60,18	61,60

1) Als Zeitreihe verfügbar (Bevölkerungsfortschreibung). —
2) Als Zeitreihe verfügbar (Mikrozensus, VGR), 1987 geschätzt. — 3) Als Differenz ermittelt.

Hier wurde eine Rückrechnung vorgenommen, in die beide Wege einbezogen sind. Der Vorteil bei einer Bezugnahme auf die VGR-Daten liegt darin, daß Zeitreihen zur fortgeschriebenen Bevölkerung und zur Bevölkerung in

² Privathaushalte werden — ausgehend von der wohnberechtigten Bevölkerung — nach Melderegistern gezählt. Dabei sind Doppelzählungen von Personen bzw. Haushalten möglich. Dies sind Haushaltsmitglieder, die eine zweite Wohnung ständig nutzen. Nur Wohnsitze, die Ferienwohnungen — und damit keinen ständigen Aufenthalt — betreffen, bleiben unberücksichtigt.

³ Vgl.: K. Schüler: Demographischer Bezugsrahmen zur Einkommensverteilung nach Haushaltsgruppen in den volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen. In: WISTA 5/1987. Derselbe: Vermögenseinkommen nach Haushaltsgruppen 1972 bis 1987. In: WISTA 12/1988.

⁴ Bei der Berechnung wurde davon ausgegangen, daß die Bevölkerungsfortschreibung überhöht sei. Dem wurde durch eine jährliche Korrektur um 1 vH Rechnung getragen (vgl. WISTA 5/1987, S. 365). Im nachhinein erweist sich diese Einschätzung als ein Fehler.

⁵ Mit Bezug auf die zählungsnahen MZ-Ergebnisse (1987 und 1971) können Korrekturfaktoren gebildet werden, die dann interpoliert und auf die MZ-Zeitreihen nach Haushaltsgrößen übertragen werden. Als jährliche Kontrollgröße für die Bevölkerung in Privathaushalten müßte dann die wohnberechtigte Bevölkerung herangezogen werden.

Die Ergebnisse der VZ 87 zur Haushaltsstruktur können auf das bereinigte Haushaltskonzept der VGR (Doppelzählungen bezüglich der Zweitwohnungen) umgerechnet werden. Anschließend wären auch hierbei Korrekturfaktoren bezüglich der Größenstruktur zu bilden, mit denen die vorliegenden Zeitreihen umgerechnet werden können. Zur jährlichen Kontrolle kann die fortgeschriebene Wohnbevölkerung herangezogen werden. Als Differenz ist bei diesem Haushaltskonzept nur die Bevölkerung in Gemeinschaftsunterkünften zu betrachten.

Struktur und Entwicklung der Zahl der Privathaushalte

Jahr bzw. Zeit- punkt	Haushalte	einer Person	davon mit ...		Bevölk. in Privat- HH.	Perso- nen je Haus- halt	Anteil der Einper- sonen-HH
	ins- gesamt		zwei Personen	3 u.mehr Personen			
	in 1000						
	Ergebnisse Volkszählungen und Mikrozensus						
Mai 70 VZ	21990	5527	5959	10504	60176	2,74	25,1
April 71 MZ	22851	6106	6245	10500	60873	2,66	26,7
April 80 MZ	24811	7493	7123	10195	61481	2,48	30,2
April 87 MZ	27006	9354	8012	9640	61544	2,28	34,6
Mai 87 VZ	26220	8770	7450	10000	61600	2,35	33,4
	An VZ-Ergebnisse angepaßte Entwicklung						
1979	24160	7010	6810	10340	61410	2,54	29,0
1980	24440	7180	6880	10380	61660	2,52	29,4
1981	24680	7380	6920	10380	61840	2,51	29,9
1982	24920	7600	6980	10340	61820	2,48	30,5
1983	25150	7830	7110	10210	61660	2,45	31,1
1984	25420	8080	7210	10130	61500	2,42	31,8
1985	25720	8340	7330	10050	61400	2,39	32,4
1986	25980	8600	7350	10030	61450	2,37	33,1
1987	26220	8770	7450	10000	61600	2,35	33,4
	Veränderungen gegenüber Vorjahr						
1980	280	170	70	40	250		
1981	240	200	40	0	180		
1982	240	220	60	- 40	- 20		
1983	230	230	130	-130	-160		
1984	270	250	100	- 80	-160		
1985	300	260	120	- 80	-100		
1986	260	260	20	- 20	50		
1987	240	170	100	- 30	150		

Gemeinschaftsunterkünften unmittelbar verfügbar sind. Zudem liegen hier auch Ausgangswerte für die Privathaushalte in den Jahren 1983 und 1984 vor, für die keine Mikrozensus-Erhebung stattfand. Andererseits war es notwendig, den Haushaltsbegriff der Volkszählung zu verwenden; dem wurde durch eine explizite Schätzung der Personen mit Zweitwohnsitzen Rechnung getragen.

Das Ergebnis der Rückrechnung ist in Tabelle 2 ausgewiesen. Wichtig für die Betrachtung sind vor allem die jährlichen Veränderungsgrößen: Demzufolge hat sich der Zuwachs bei der Zahl der Haushalte im Trend der 80er Jahre nur leicht abgeschwächt. Der Zugang ergab sich vor allem bei den kleineren Haushalten. Am stärksten war er bei den Einpersonenhaushalten, wobei vor allem jüngere Personen (aus den geburtenstarken Jahrgängen) eigene Haushalte gründeten. Auch die Zweipersonenhaushalte nahmen stark zu; hier haben neben jungen Paaren und Alleinerziehenden mit einem Kind auch Haushalte der älteren Generation (Ehepaare, deren Kinder inzwischen über eigene Wohnungen verfügen) einen hohen Anteil. Bei den Haushalten mit 3 und mehr Personen ergab sich per Saldo von Jahr zu Jahr ein Rückgang; da-

hinter verbirgt sich jedoch ein konstanter Zuwachs der 3-Personen-Haushalte gegenüber stark rückläufigen Trends der größeren Haushalte.

Tendenzen der Bautätigkeit seit 1980

Die meisten Wohnungen sind in diesem Jahrzehnt 1980 und 1984 gebaut worden. Betrachtet man indes die Zahl der Baugenehmigungen, so wird deutlich, daß schon 1984 ein scharfer Einbruch der Baunachfrage einsetzte. Bis zum Jahr 1987 war der Trend bei allen Gebäudearten rückläufig. Erst 1988 stieg die Baunachfrage wieder.

Im Bereich der Einfamilienhäuser ging die Bautätigkeit bereits von 1979 an Jahr um Jahr stark zurück. Wurden zu Beginn des Jahrzehnts noch 160 000 Objekte neu errichtet, so waren es zur Mitte des Jahrzehnts lediglich 90 000. Dabei sind allerdings Substitutionswirkungen zu beachten:

— Einmal verlagerte sich die Nachfrage auf Zweifamilienhäuser, die unter steuerlichem Aspekt sehr viel günstiger zu finanzieren waren;

- zum anderen wurden vermehrt Eigentumswohnungen gebaut, wobei ebenfalls Kostengründe, bei vielen Haushalten aber auch veränderte Präferenzen den Ausschlag gaben.

Bei den Eigentumswohnungen war von 1979 bis 1984 ein stark aufwärts gerichteter Trend festzustellen. Die Daten über Genehmigungen spiegeln dies noch deutlicher wider als die Fertigstellungen. In dieser Zeit verdoppelte sich die Bauleistung. Dabei kamen zwei Nachfragekomponenten zusammen:

- Diese Wohnanlagen stiegen in der Gunst der Bauherren, die die Wohnung selbst nutzen wollten. Insbesondere kleinere Haushalte gaben ihnen den Vorrang gegenüber dem Reihenhaushaus am Stadtrand.
- Hinzu kommt, daß solche Anlagen in steigender Zahl als Renditeobjekte für Kapitalanleger errichtet worden sind. Die Rechtsform des Teileigentums bot dabei eine günstige Voraussetzung, weil so auch die „Bauherreneigenschaft“ geteilt werden konnte. Dies war für eine Finanzierung erforderlich, die weitgehend auf Steuerentlastung zugeschnitten war. Aus dem gleichen Grund waren diese Wohnungen fast ausschließlich zur Vermietung vorgesehen.

Damit entstand eine Form des Wohnungsbaus, die den freifinanzierten Mietwohnungsbau im gehobenen Marktsegment ergänzte.

Mietwohnungen ohne öffentliche Förderung entstanden sonst vorwiegend in gemischt genutzten Gebäuden (hier sind Läden, Praxis- oder Büroräume mit Wohnungen kombiniert). Auf diesen Bereich entfielen in der ersten Hälfte des Jahrzehnts etwa 25 000 Wohnungen pro Jahr⁶. Betrachtet man den Mietwohnungsbau im engeren Sinne (ohne vermietete Eigentumswohnungen, aber einschließlich Wohnungen in Nichtwohnbauten), so zeigt sich, daß die Fertigstellungen zunächst relativ konstant bei 70 000 pro Jahr lagen; davon sind jeweils etwa 40 000 Wohnungen mit öffentlicher Förderung im sozialen Wohnungsbau errichtet worden. In den Jahren 1983 und 1984 wurde das Förderungsprogramm aufgestockt, — entsprechend nahm der Neubau in beiden Jahren jeweils um etwa 10 000 Wohnungen zu. Danach fiel sie stark zurück, — in erster Linie als Folge der eingeschränkten Förderung von Sozialwohnungen⁷, teils aber auch deshalb, weil die Investoren im freifinanzierten Bereich den Markt offenbar recht skeptisch beurteilten.

Der steile Abwärtstrend von der Mitte der 80er Jahre an betraf indes nicht allein den Mietwohnungsbereich, sondern auch Eigenheime und Eigentumswohnungen, obwohl sich hier die Rahmenbedingungen keineswegs verschlechtert hatten. Hier kamen mehrere Einflüsse zusammen, die sich — weil statistisch unzulänglich belegt — nur indirekt eingrenzen lassen⁸:

- Der Neubau von Eigenheimen nahm nicht deshalb ab, weil sich das Nachfragevolumen — die Zahl der Interessenten bzw. deren Kaufkraft — verringerte, sondern

vielmehr deshalb, weil das Angebot an Immobilien aus dem Bestand zunahm. Der Erwerb solcher Wohnungen wurde auch dadurch begünstigt, daß einige Jahre zuvor die steuerliche Förderung entsprechend geändert worden war.

- Das Gleiche gilt für den Bereich der Eigentumswohnungen. Hier entstand ein Angebot weniger aus erb-schaftsbedingten Verkäufen, sondern vor allem aus der Umwandlung von Mietwohnungen. Zeitweilig haben dazu auch Verkäufe der Neue-Heimat-Gruppe beigetragen.
- Beim Wohnungsbau der Kapitalanleger (vermietete Eigentumswohnungen) ist eine Ernüchterung eingetreten. Viele Bauherren machten die Erfahrung, daß Verträge mit befristeter Mietgarantie, die sie beim Erwerb abgeschlossen hatten, höhere Einnahmen vor-spiegeln als tatsächlich zu erzielen waren. Deshalb wollten viele diese Wohnungen verkaufen. Auch von dieser Seite her wuchs also das Angebot für Eigentumsinteressenten. Der Neubau zur Vermietung nahm hingegen ab.
- Schließlich bleibt zu erwähnen, daß für den Bereich der Zweifamilienhäuser zu erwarten war, daß unge-rechtfertigte Steuervorteile abgebaut werden würden. Endgültig wurde die steuerliche Gleichstellung zwar erst 1986 gesetzlich geregelt, möglicherweise hatten jedoch die Finanzverwaltungen zuvor schon die Vor-aussetzungen im Einzelfall schärfer kontrolliert.

In der Summe überschritten die Baufertigstellungen in den letzten Jahren nur noch knapp die Marke von 200 000 Wohneinheiten. Unter dem Einfluß günstiger Finanzierungskonditionen sowie niedriger Baupreise bei steigenden Mieten besserte sich die Investitionsbereitschaft 1988 spürbar. Es ist jedoch absehbar, daß auch 1989 weniger als 250 000 Wohnungen gebaut werden.

Nettozugang an Wohnungen und Zuwachs der Haushalte

Für die Ausweitung des Wohnungsangebots kommt es auf den Saldo aus Fertigstellungen und Abgängen an. Über die zeitliche Verteilung der statistisch nicht erfaßten Abgänge — dies ist der größere Teil — liegen keine Infor-

⁶ Bei der Abgrenzung zwischen Wohn- und Nichtwohngebäuden kommt es darauf an, ob die Nutzfläche zu mehr als zwei Dritteln auf Wohnungen entfällt. Bei Mehrgeschoßbauweise dürften Gebäude mit gemischter Nutzung also vorwiegend als Wohngebäude eingestuft werden. Bei Wohnungen in Nichtwohnbauten dürfte es sich größtenteils um Dienstwohnungen handeln, die nicht als Mietwohnungen für den allgemeinen Markt verfügbar sind.

⁷ Vgl. Wochenbericht des DIW, Nr. 15-16/1988, a.a.O., S. 208 f.

⁸ Vgl.: Nachfrage nach Neubauwohnungen und nach Wohnungen aus dem Bestand. Bearb.: Bernd Bartholmai. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 35/1984.

Struktur der Bautätigkeit und Nettozugang an Wohnungen seit 1980

	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989 ¹⁾
Wohnungen in...	Fertiggestellte Wohnungen in 1000									
Einfamilienhäusern	160	130	102	88	93	84	80	82	91	
Zweifamilienhäusern	89	90	87	79	83	68	62	43	32	
Ein- und Zweifamilienhäusern	249	220	189	167	176	152	141	125	123	135
Eigentumswohnanlagen	55	57	65	69	102	70	46	36	33	
Mietwohngebäuden	59	61	61	71	81	58	38	32	27	
Mehrfamilienhäusern	114	118	126	140	183	128	84	68	60	75
neuen Wohngebäuden insgesamt	363	338	315	312	367	284	228	196	186	210
in bestehenden Wohngebäuden	16	16	18	19	21	20	18	16	16	
in Nichtwohnbauten	10	12	14	9	11	8	7	5	6	
Wohn- und Nichtwohnbauten	389	365	347	341	398	312	252	217	208	230
	darunter: öffentlich geförderte Wohnungen ²⁾									
Eigenheime, Eigentumswohnungen	70	60	50	45	49	43	41	36	28	27
Mietwohnungen in Mietwohngebäuden	39	37	43	54	55	37	28	16	12	14
Insgesamt	109	97	93	99	104	80	69	52	41	41
Abgänge	Wohnungsabgänge									
statistisch erfaßt	25	25	20	20	18	15	15	15	15	
nicht erfaßt, Jahresdurchschnitt ³⁾	55	55	55	55	55	55	55	55	55	
Zusammen	80	80	75	75	73	70	70	70	70	70
	Fertigstellungen abzüglich Abgänge									
Nettozugang an Wohnungen	310	290	270	270	330	240	180	150	140	160

¹⁾ Geschätzt. — ²⁾ Daten der Bewilligungsstatistik, die zum Vergleich mit Fertigstellungen um ein Jahr verschoben worden sind. — ³⁾ Das Zählungsergebnis 1987 (VZ, GWZ) war um 1,05 Mill. Wohnungen niedriger als die fortgeschriebene Bestandszahl auf Basis 1968.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik und Fortschreibung des Wohnungsbestands (Abgänge).

mationen vor. Hier ist der Einfachheit halber eine gleichmäßige Verteilung des in der Zählung ermittelten Fehlbestandes über den Zeitraum der Fortschreibung (1968 bis 1987) unterstellt worden.

In der ersten Hälfte dieses Jahrzehnts übertraf diesen Berechnungen zufolge der Zuwachs an Wohnungen den Zuwachs bei der Zahl der privaten Haushalte. Im jährlichen Durchschnitt stieg das Wohnungsangebot um 290 000 Einheiten, die Zahl der Haushalte hingegen um 250 000. In den Jahren 1985 bis 1987 war dies nicht mehr der Fall. Im Dreijahresdurchschnitt ergab sich für die Zahl der Haushalte sogar ein Zuwachs um jeweils 270 000, beim Wohnungsbestand war er mit 190 000 wesentlich geringer.

Offen ist dabei, wie sich diese Ergebnisse vereinbaren lassen, da die Neugründung von Haushalten das Vorhandensein von Wohnungen voraussetzt. Es muß allerdings berücksichtigt werden, daß neue Haushalte auch über die laufenden Umschichtungen im Bestand Wohnungen finden. So könnte eine Rolle gespielt haben, daß Über-

hänge durch Leerstand in diesen drei Jahren weitgehend abgebaut worden sind. Hinzu kam, daß die Belegungsdichte der Wohnungen infolge von Umzügen stieg (beispielsweise, indem kleinere Haushalte gemeinsam eine große Wohnung nutzen).

Jedenfalls paßt es durchaus ins Bild, daß Mitte der 80er Jahre noch über Vermietungsprobleme in Teilbeständen berichtet wurde, während der Wohnungsmarkt schon kurze Zeit später als leergefegt galt.

Entwicklung des Angebots von Mietwohnungen — Versuch einer Bilanz

Der überwiegende Teil der jährlich neu entstehenden Haushalte ist auf Mietwohnungen angewiesen, denn es handelt sich vor allem um

— jüngere Personen, die ins Erwerbsleben treten oder im Zuge der Ausbildung einen Wohnsitz gründen,

- Personen, die berufsbedingt eine Zweitwohnung nehmen müssen (Wochenendpendler),
- Haushalte, die ins Bundesgebiet zuwandern.

Aus diesem Grunde ist die Veränderung des Mietwohnungsangebots gesondert analysiert worden.

Der Zugang an Mietwohnungen mußte in Teilen geschätzt werden. Dies gilt für Eigentumswohnungen, die als Mietobjekte an den Markt kommen, und für Wohnungen in Zweifamilienhäusern.

Ähnliche Probleme ergeben sich für die Abgänge aus dem Wohnungsbestand. Anzunehmen ist, daß von den statistisch erfaßten Abgängen etwa die Hälfte auf Mietwohngebäude entfällt. Schwieriger ist eine Zurechnung der Zählungsdifferenz (Fehlbestand von einer Million Wohnungen im Zeitraum der Fortschreibung seit 1968), die nur als Zusammenlegung von kleineren Wohnungen und Umwidmung für gewerbliche Zwecke interpretiert werden kann⁹. Hierbei dürfte der weitaus überwiegende Teil Wohnungen betreffen, die zuvor vermietet waren.

Ein anderer Bereich sind Abgänge durch die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen. Über diesen Abschnitt des Immobilienmarkts sind nur wenige statistische Informationen zugänglich, so daß eine Aussage über den Gesamtumfang problematisch ist. Viele Großstädte haben allerdings in den letzten Jahren eigene Datensammlungen angelegt, die sich auf diesen Komplex der Umwandlung beziehen¹⁰. Diese Statistiken bestätigen, daß die Zahl der Umwandlungen (Gebäudeteilungen) von 1980 bis 1984 sehr stark zunahm, in den Folgejahren (bis 1987) aber deutlich zurückging; für 1988 wird mancherorts ein Anstieg registriert.

Die Daten lassen allerdings nur eine Umwandlungsabsicht erkennen, tatsächliche Verkäufe einzelner Wohnungen folgen zumeist mit größerer Verzögerung. Als Minderung des Mietwohnungsangebots interessiert hier auch nur der Teil der Veräußerungen, der Umzüge betroffener Mieter auslöst¹¹. Diese Zahl ist hier mit 20 000 Fällen (im Zeitraum 1983 bis 1986) angesetzt worden.

Ähnliche Überlegungen lassen sich für die Abgänge an Mietwohnungen aus dem „Mischbereich“ des Wohnungsbaus anstellen. Viele der als Eigentumswohnung gebauten, aber zunächst vermieteten Wohnungen werden nach einer gewissen Zeit tatsächlich an Eigentumsinteressenten verkauft. Hier wurde angenommen, daß diese „Rückwandlung“ etwa 40 vH der so erstellten Wohnungen betrifft und daß die Dauer der Vermietung etwa 5 Jahre beträgt.

Unter Berücksichtigung dieser zusätzlichen Abgänge erhält man einen niedrigeren, vermutlich aber realistischen Wert für den Nettozugang:

- Schon bei Berücksichtigung der normalen Abgangsquote reichte die Neubautätigkeit in den letzten Jahren kaum für eine Bestandsausweitung aus;

- Bezieht man Abgänge durch Umwandlung ein, so liegt die Bestandsveränderung an Mietwohnungen von 1987 bis 1989 deutlich im Minus.

Wenn auf der einen Seite Abgänge von Mietwohnungen an den Markt für Wohnungseigentum zu verzeichnen sind, so führt andererseits der Neubau in erheblichem Umfang zur Freisetzung von Mietwohnungen. Hier sind deshalb auch Schätzungen für diese indirekte Angebotsausweitung versucht worden. Nicht alle Haushalte, die ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung bauen, waren zuvor Mieter. Dies gilt z.B.

- für ältere Haushalte, die vom Eigenheim in eine Eigentumswohnung wechseln,
- für jüngere Haushalte, die schon ihre erste Wohnung als Eigentum erwerben können.

Die Zahl der Haushalte mit größerem Vermögen oder früherem Vermögenszuwachs durch Erbschaft oder Schenkung ist tatsächlich nicht so klein, daß derartige Fälle zu vernachlässigen wären. Hier ist unterstellt worden, daß etwa 80 vH der Bauherren vorher Mietwohnungen hatten und diese beim Wechsel ins Eigentum aufgaben.

Berücksichtigt man den indirekten Effekt, so ergibt sich eine Ausweitung des Mietwohnungsangebots in der Größe von mehr als 200 000 Wohnungen, 1985 betrug die Zunahme nur noch 170 000, 1988 sogar nur noch 80 000 Wohnungen.

Ein Vergleich dieser Zeitreihe mit den Zahlen über die jährlich neu hinzugekommenen Haushalte läßt deutlich werden, daß in den Jahren 1980 bis 1984 für etwa 90 vH dieser Haushalte Mietwohnungen aus der direkten und indirekten Angebotsausweitung zur Verfügung standen. Das kann als Beleg dafür genommen werden, daß der Wohnungsmarkt in dieser Zeit über die Bautätigkeit insgesamt ausgeglichen war. In den Jahren 1985 bis 1987 verschlechterte sich die Situation, denn in dieser Zeit standen für die neu hinzukommenden Haushalte immer weniger Mietwohnungen aus Bautätigkeit oder Freisetzung zur Verfügung.

Vermutlich ist der Ausgleich nur durch einen Überhang ermöglicht worden. Hinzu kam, daß aus dem Bestand an eigengenutzten Wohnungen jährlich ein gewisser Teil durch Erbschaften (oder altersbedingten Wechsel der Wohnungsinhaber in Heime) frei wurde. Die Entlastung

⁹ Daten über die Struktur des Wohnungsbestandes 1987, mit deren Hilfe die Abgangsquoten nach Gebäudearten und Wohnverhältnissen genauer einzugrenzen wären, liegen noch nicht vor.

¹⁰ Überwiegend wird dabei nur die Zahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen erfaßt, teils werden aber auch Auswertungen über realisierte Verkäufe vorgenommen.

¹¹ Verkäufe an die Mieter selbst sind aus statistischer Sicht zwar ebenfalls ein Abgang aus dem Bestand an Mietwohnungen, lösen jedoch keine zusätzliche Nachfrage nach Mietwohnungen aus.

Zugänge und Abgänge an Mietwohnungen seit 1980

	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989 ¹⁾
Fertigstellungen in 1000										
Neubau von Mietwohnungen i.e.Sinne Mietw., Um- u. Ausbau, Nichtwohngeb. ²⁾	59	61	61	71	81	58	38	32	27	
Eigentumswohnungen zur Vermietung	18	20	23	19	21	18	15	13	14	
Mietwohnungen in Zweifam.-häusern ³⁾	28	29	33	35	50	35	16	6	6	
Insgesamt	27	27	26	24	25	20	19	13	10	
	130	140	140	150	180	130	90	60	60	70
Wohnungsabgänge										
Wohnungsabgang Abriß, Zusammenlegung ⁴⁾	57	57	54	54	53	52	52	52	52	52
Umwandlung Mietw. (Verkauf an Dritte) ⁵⁾	5	10	15	20	25	20	20	15	10	10
Verkauf verm. Eig.-Wo. an Eigennutzer ⁶⁾	—	5	10	10	12	13	13	15	20	20
Abgänge Mietwohnungen insgesamt	60	70	80	80	90	80	80	80	80	80
Fertigstellungen abzüglich Abgänge										
Nettozugang bei „normalem“ Abgang	70	80	90	90	120	80	40	10	10	20
Nettozugang bei Berücksichtigung der Angebotsminderung aus Verkäufen	70	60	60	60	90	50	0	-20	-20	-10
indirekte Ausweitung des Angebots										
Freisetzung an Mietwohnungen durch										
Neubau von Einfamilienhäusern	128	104	81	71	75	67	64	65	73	
Neubau von Zweifamilienhäusern	35	36	35	32	33	27	25	17	13	
Neubau von Eigentumswohnungen	22	23	26	27	42	28	24	24	22	
Neubau von Eigennutzern insgesamt ⁷⁾	190	160	140	130	150	120	110	110	110	120
Ausweitung des Angebots durch Neubau und Freisetzung										
Nettozugang und Freisetzung	260	230	210	190	240	170	120	90	80	110

1) Geschätzt. — 2) Hier wurde die Hälfte der durch Um- und Ausbau geschaffenen Wohnungen einbezogen. — 3) Unterstellt wurde, daß 60 vH der Einliegerwohnungen vermietet werden. — 4) Von den statistisch erfaßten Abgängen entfallen ca. 50 vH, von den sonstigen Abgängen 80 vH auf Mietwohnungen. — 5) Verkäufe von Wohnungen, die entweder schon „bezugsfrei“ waren oder für die Umzüge (infolge der Nutzungsabsicht des Erwerbers) zu erwarten sind. — 6) Wohnungen, die nur auf Zeit vermietet waren. — 7) Es wurde angenommen, daß ca. 80 vH der Bauherren von Eigentumsobjekten aus Mietwohnungen umziehen.

des Mietwohnungsmarktes von dieser Seite her kann indes nicht beziffert werden.

**Perspektiven:
Bevölkerung, Haushalte, Wohnungsbedarf**

Seit 1987 hat die Bevölkerungszahl kräftig zugenommen, weil die Zahl der Aussiedler aus Osteuropa und der Übersiedler aus der DDR anwuchs. Bis dahin lag die Zahl der jährlichen Zuwanderungen bei 60 000, 1987 wurden 90 000, 1988 bereits 240 000 Personen registriert, für dieses Jahr werden mehr als 350 000 Aussiedler und Übersiedler erwartet. In diesen drei Jahren ergibt sich somit — gemessen am bisherigen Trend — ein Wanderungsgewinn um 500 000 Personen.

Der Zustrom wird vermutlich noch einige Jahre anhalten, wenn auch nicht in dieser Höhe. Das DIW hat erst kürzlich eine langfristige Bevölkerungsvorausschätzung

erstellt¹². Schon dabei wurde ein beträchtlicher Wanderungsgewinn angenommen: Für den Zeitraum von 1986 bis zum Jahre 2000 wurde die Zuwanderungen für diesen Personenkreis mit 700 000 veranschlagt.

Die aktuelle Entwicklung gibt Anlaß, die Prognose nach oben zu korrigieren. Im Zeitraum von 1990 bis 1999 ist die Zuwanderung aus den betreffenden Ländern eher mit 1,3 Mill. Personen zu veranschlagen. Das sind 750 000 (im jährlichen Durchschnitt rund 80 000) Personen mehr, als in der bisherigen Vorausschätzung angenommen worden war. Die Ergebnisse der Korrektur sind in der Übersicht 5 ausgewiesen worden. Die Wohnbevölkerung wird bis zum Ende 1989 den Stand von 61,6 Mill. Personen erreichen, bis zum Jahre 1995 auf 62,1 Mill. steigen und in den Folgejahren konstant bleiben.

¹² Vgl.: Zur langfristigen Entwicklung der Bevölkerung in der Bundesrepublik Deutschland. Bearb.: E. Schulz. In: Wochenbericht des DIW. Nr. 32/1988.

Aktualisierte Bevölkerungsprognose

Jeweils zum Jahresende:	1986	1989	1994	1999
Millionen Personen				
Prognose von 1988				
Wohnbevölkerung	61,1	61,1	61,1	60,8
davon:				
Deutsche	56,4	56,2	55,8	55,0
Ausländer	4,7	4,9	5,3	5,7
Korrektur				
zusätzl. Wanderungen				
von Deutschen	—	0,5	1,0	1,3
Aktualisierte Prognose				
Wohnbevölkerung	61,1	61,6	62,1	62,1
dar.:				
Deutsche (einschl.	56,4	56,7	56,8	56,3
Aus- und Übersiedler)				
Quelle: Berechnungen des DIW, vgl. Wochenbericht des DIW, Nr. 32/1988.				

Vorausschätzung der Privathaushalte

	1987	1995	2000
Wohnbevölkerung	61,1	62,1	62,1
Bevölkerung in Privathaushalten ¹⁾	61,6	62,8	63,1
Personen je Haushalt	2,35	2,26	2,21
Zahl der Haushalte	26,22	27,75	28,55
Zuwachs im Jahresdurchschnitt	0,24	0,19	0,16
¹⁾ Enthält gegenüber der Wohnbevölkerung Doppelzählungen von Personen an Zweitwohnsitzen.			

Bauleistung auf etwa 340 000 Wohnungen jährlich zu erhöhen. Diese Größe scheint nicht unerreichbar zu sein, — noch vor wenigen Jahren entsprach sie der Normalität. Gegenüber dem derzeitigen Niveau entspricht dies allerdings einer Zunahme um 100 000.

Über diese Eckwerte läßt sich auch die künftige Entwicklung der Zahl der Privathaushalte überschlägig schätzen. Es wurde lediglich eine Trendfortschreibung der durchschnittlichen Personenzahl je Haushalt vorgenommen unter der Annahme, daß sich der Rückgang gegenüber dem bisherigen Verlauf abschwächt.

Als Orientierungsgrößen ergeben sich 28,5 Mill. Privathaushalte im Jahr 2000 gegenüber 26,2 Mill. im Jahre 1987. Der jährliche Zuwachs beläuft sich in der ersten Hälfte der 90er Jahre noch auf 190 000, in der zweiten Hälfte auf 160 000 Haushalte.

Aus dieser Sicht wäre — bei durchschnittlichem Abgang von 70 000 Wohnungen pro Jahr — der Bau von 260 000 Wohnungen p.a. im Zeitraum 1987 bis 1995 nachfrageadäquat. Dieses Niveau wird seit Mitte der 80er Jahre deutlich unterschritten. Berücksichtigt man den Nachholbedarf, der derzeit mit 400 000 Wohnungen nicht zu hoch veranschlagt sein dürfte, so wird es auf mittlere Sicht (im Zeitraum 1990 bis 1995) notwendig sein, die

Fazit

Die Wohnungspolitik steht vor einer schwer lösbaren Aufgabe. Die angekündigten Maßnahmen:

- Aussiedlerprogramm und Bereitstellung von Bundesmitteln zur Förderung des Mietwohnungsbaus in Ballungsgebieten,
- Verbesserung der degressiven Abschreibung für Mietwohngebäude,

lassen bestenfalls einen Anstieg des Mietwohnungsbaus um etwa 40 000 Wohnungen erwarten (30 000 Wohnungen mit öffentlicher Förderung, 10 000 Wohnungen im freifinanzierten Bereich). Das Förderungsprogramm wird der Lage nicht gerecht; Bund und Länder müßten erheblich mehr Mittel für den Bau von Mietwohnungen einsetzen. Zu prüfen wäre auch, wie die ungebrochen starke Nachfrage nach Wohneigentum wieder mehr in den Neubau gelenkt werden kann.

Belebung der Konsumnachfrage bei verstärkten Preissteigerungen

Der private Verbrauch in der Bundesrepublik Deutschland im ersten Quartal 1989¹

Der private Verbrauch ist im ersten Jahresviertel 1989 real um knapp 1 vH gestiegen, nachdem er im letzten Quartal des vergangenen Jahres stagniert hatte. Eine wesentliche Rolle spielte dabei das Ostergeschäft, das vollständig in diesen Zeitraum fiel. Nominal entsprach der Zuwachs von reichlich 2 vH etwa dem Tempo der Einkommensentwicklung. Gegenüber dem gleichen Vorjahreszeitraum errechnet sich eine Zunahme von 4,5 vH (nominal) bzw. 1,2 vH (real).

Das Auseinanderdriften von nominaler und realer Entwicklung um 1,6 vH hat vor allem zwei Gründe: Eine wesentliche Rolle spielten die Verbrauchssteuererhöhungen zum Jahresbeginn, denen allein ein Preisschub von 0,7 vH-Punkten zuzurechnen ist². Hinzu kam der starke Anstieg der Importpreise, der sich besonders beim Energieverbrauch niederschlug.

Im Vorjahresvergleich betrug der durchschnittliche Preisanstieg 3,3 vH und damit in der Abgrenzung der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung deutlich mehr als nach dem Preisindex für die Lebenshaltung (2,6 vH). Hier machten sich die Abweichungen der Anteile von Waren und Dienstleistungen im privaten Verbrauch von den Wägungszahlen der Preisstatistik sowie die unterschiedlichen Abgrenzungskonzepte³ stärker als sonst bemerkbar.

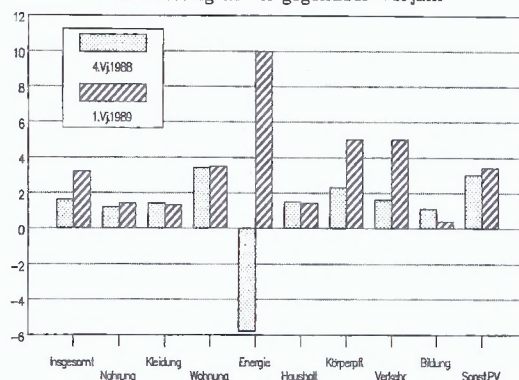
Etwa im gleichen Tempo wie der Konsum insgesamt expandierte im ersten Jahresviertel der Umsatz des Einzelhandels; das vergleichbare Vorjahresergebnis wurde nominal um 4 vH und real um 1,7 vH übertroffen.

Bedarfsbereiche

Die Konsumbelebung im ersten Jahresviertel ging am Verwendungszweck *Nahrungs- und Genußmittel* weitgehend vorbei. Nominal wie real blieb hier die Nachfrageentwicklung deutlich unter dem Durchschnitt. Damit hat sich die günstige Entwicklung vom Vorjahr, die durch überdurchschnittlich kräftige reale Nachfragesteigerungen in allen Quartalen gekennzeichnet war, nicht fortgesetzt. Dagegen hielt der insgesamt mäßige Preisanstieg an. Trotz einiger Verteuerungen, bei denen die um 40 vH höheren Kartoffelpreise herausragten, war die durchschnittliche Veränderung gegenüber dem Vorjahr (+1,4 vH) kaum größer als in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahres, da sich andere Nahrungsmittel verbilligten, z.B. Frischgemüse um 8 vH.

PREISINDIZES DES PRIVATEN VERBRAUCHS

Veränderung in vH gegenüber Vorjahr



DIW 89

Eine überaus lebhaft entwickelte Entwicklung setzte nach der Jahreswende bei der Nachfrage nach *Kleidung und Schuhen* ein, durch die eine lange Schwächeperiode — seit dem Frühjahr 1988 war die Nachfrage hier ständig zurückgegangen — beendet wurde. Der reale Zuwachs betrug reichlich 7 vH, im Vorjahresvergleich ergab sich ein Plus von knapp 3 vH. Dabei blieb der Preisanstieg moderat; er liegt seit Anfang 1987 recht konstant bei 1,3 vH (Vorjahresabstand). Innerhalb dieses Bedarfsbereiches wurden besonders rege Schuhe gekauft; die Umsätze des entsprechenden Einzelhandels waren — preisbereinigt — um ein Zehntel höher als im Vorjahr.

Erneut war bei den Ausgaben für *Wohnungsmieten* ein hohes Entwicklungstempo zu registrieren (+1,5 vH); im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme von 6 vH. Der beschleunigte Anstieg der Mietpreise im zweiten Halbjahr 1988 setzte sich indes nicht fort. Dafür

¹ Analysiert werden in diesem Bericht — soweit nicht anders gekennzeichnet — saison- und arbeitstäglich bereinigte Zeitreihen. Die Saisonbereinigung wurde nach dem Berliner Verfahren (BV3) vorgenommen.

² Vgl. Rekordzuwachs beim Bruttosozialprodukt. Die ersten Ergebnisse der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung für das erste Quartal 1989. Bearb.: Karin Müller-Krumholz. In Wochenbericht des DIW, Nr. 20/1989, S. 230 ff.

³ Während bei der Lebenshaltung nur die Preise der im Inland verkauften Güter erfaßt werden, schlägt sich im Preisindex des privaten Verbrauchs auch die Preisentwicklung bei den Reiseausgaben deutscher Touristen im Ausland nieder.

Der private Verbrauch in der Bundesrepublik Deutschland

Verwendungszwecke	1988	Ursprungswerte 1988				1989	Saisonbereinigte Werte ⁸⁾ 1988				1989
		II	III	IV	I ⁷⁾		II	III	IV	I ⁷⁾	
Mrd. DM zu jeweiligen Preisen											
Nahrungs- und Genußmittel ¹⁾	250,83	59,37	61,29	63,17	67,00	60,39	62,8	61,6	63,1	63,5	63,8
Kleidung, Schuhe	98,43	21,68	23,51	22,42	30,82	22,59	25,2	24,5	24,4	24,4	26,0
Wohnungsmieten ²⁾	181,79	44,80	45,03	45,58	46,38	47,53	44,5	45,0	45,7	46,5	47,2
Haushaltsenergie ³⁾	49,79	13,76	11,28	11,13	13,62	13,83	11,8	12,2	12,6	13,0	12,1
Haushaltsführung	106,82	25,22	25,41	25,46	30,73	26,25	26,7	26,2	26,9	27,1	27,8
Gesundheits- und Körperpflege	56,74	13,85	13,92	14,14	14,83	14,40	13,9	14,0	14,3	14,5	14,4
Verkehr und Nachrichtenübermittl.	179,12	41,28	47,83	44,94	45,07	45,13	44,5	44,4	45,2	44,9	48,4
Bildung, Unterhaltung, Freizeit	113,73	26,91	25,75	27,29	33,78	27,38	28,7	27,6	28,5	28,9	29,1
Persönl. Ausstattung, Sonstiges ⁴⁾	81,42	18,60	20,14	21,06	21,62	19,72	19,8	20,2	20,6	20,9	20,9
Privater Verbrauch ⁵⁾	1157,19	272,88	283,26	288,75	312,30	285,19	287,3	285,3	291,1	293,3	299,7
Veränderung in vH gegenüber											
		Vorjahr					Vorquartal				
Nahrungs- und Genußmittel ¹⁾	3,5	5,6	1,3	3,9	3,3	1,7	2,5	-2,0	2,5	0,6	0,6
Kleidung, Schuhe	1,7	8,5	1,8	1,4	-2,4	4,2	0,4	-2,8	-0,4	0,1	6,6
Wohnungsmieten ²⁾	4,9	4,3	4,4	5,0	5,9	6,1	1,2	1,1	1,6	1,7	1,5
Haushaltsenergie ³⁾	-2,5	-5,8	-2,4	-3,6	2,0	0,5	-8,0	2,6	3,8	2,9	-7,0
Haushaltsführung	5,3	9,1	3,8	5,8	3,0	4,1	2,2	-2,2	3,0	0,4	2,6
Gesundheits- und Körperpflege	6,7	6,8	6,4	6,7	7,0	4,0	1,9	1,2	1,8	1,5	-0,6
Verkehr und Nachrichtenübermittl.	2,8	7,5	1,2	3,3	-0,2	9,3	-0,8	-0,3	1,8	-0,7	7,8
Bildung, Unterhaltung, Freizeit	4,5	9,6	2,0	3,9	3,0	1,8	2,0	-3,6	3,3	1,2	0,9
Persönl. Ausstattung, Sonstiges ⁴⁾	6,7	7,3	6,8	6,8	6,2	6,0	0,8	2,0	2,0	1,5	0,2
Privater Verbrauch ⁵⁾	3,9	6,2	2,8	4,1	2,8	4,5	0,8	-0,7	2,0	0,8	2,2
Mrd. DM zu Preisen von 1980											
Nahrungs- und Genußmittel ¹⁾	214,43	50,77	52,68	53,63	57,35	50,96	53,9	53,2	53,6	53,9	54,1
Kleidung, Schuhe	79,69	17,64	19,04	18,16	24,85	18,15	20,6	19,9	19,7	19,6	21,0
Wohnungsmieten ²⁾	138,46	34,54	34,51	34,60	34,81	35,44	34,3	34,5	34,7	34,9	35,2
Haushaltsenergie ³⁾	48,68	12,93	10,91	11,09	13,75	11,81	11,3	11,5	12,4	13,0	10,4
Haushaltsführung	87,53	20,76	20,85	20,84	25,08	21,32	22,0	21,5	22,1	22,0	22,6
Gesundheits- und Körperpflege	44,31	10,91	10,89	11,05	11,46	10,80	10,9	11,0	11,2	11,2	10,8
Verkehr und Nachrichtenübermittl.	149,71	35,14	39,94	37,39	37,24	36,65	37,6	37,3	37,7	37,1	39,1
Bildung, Unterhaltung, Freizeit	97,49	22,95	22,05	23,57	28,92	23,25	24,6	23,8	24,5	24,6	24,9
Persönl. Ausstattung, Sonstiges ⁴⁾	61,80	14,25	15,34	15,91	16,30	14,61	15,2	15,4	15,6	15,7	15,6
Privater Verbrauch ⁵⁾	949,19	225,71	231,67	235,86	255,95	228,31	237,7	234,1	238,5	238,7	240,3
Veränderung in vH gegenüber											
		Vorjahr					Vorquartal				
Nahrungs- und Genußmittel ¹⁾	3,2	5,7	2,8	2,7	2,1	0,4	2,5	-1,3	0,6	0,7	0,3
Kleidung, Schuhe	0,3	7,0	0,3	0,1	-3,7	2,9	0,5	-3,5	-0,7	-0,8	7,4
Wohnungsmieten ²⁾	2,3	2,3	2,2	2,4	2,4	2,6	0,6	0,5	0,6	0,6	0,9
Haushaltsenergie ³⁾	-0,5	-4,3	-3,5	-2,8	8,3	-8,7	-10,1	1,2	8,0	5,1	-20,2
Haushaltsführung	3,9	7,6	2,4	4,7	1,5	2,7	1,9	-2,6	2,7	-0,2	2,6
Gesundheits- und Körperpflege	4,9	5,6	4,6	4,9	4,6	-1,0	1,8	0,5	1,4	0,4	-3,3
Verkehr und Nachrichtenübermittl.	1,6	5,9	1,3	1,5	-1,7	4,3	-0,6	-0,9	1,2	-1,7	5,5
Bildung, Unterhaltung, Freizeit	3,6	8,4	1,4	3,4	1,9	1,3	1,9	-3,4	2,9	0,5	1,3
Persönl. Ausstattung, Sonstiges ⁴⁾	3,1	3,1	2,7	3,6	3,1	2,5	0,1	1,1	1,4	0,8	-0,8
Privater Verbrauch ⁵⁾	2,5	5,3	1,4	2,5	1,2	1,2	0,5	-1,5	1,9	0,1	0,7
Preisentwicklung ⁶⁾ : Veränderung in vH gegenüber											
		Vorjahr					Vorquartal				
Nahrungs- und Genußmittel ¹⁾	0,2	-0,1	-1,4	1,2	1,2	1,4	0,0	-0,8	1,9	-0,1	0,3
Kleidung, Schuhe	1,4	1,4	1,5	1,3	1,4	1,3	0,4	0,5	0,1	0,4	0,2
Wohnungsmieten ²⁾	2,5	1,9	2,1	2,6	3,4	3,5	0,5	0,7	1,0	1,2	0,6
Haushaltsenergie ³⁾	-2,0	-1,6	1,1	-0,9	-5,8	10,0	2,5	0,1	-3,6	-1,6	15,6
Haushaltsführung	1,3	1,4	1,4	1,1	1,5	1,4	0,5	0,3	0,2	0,5	0,4
Gesundheits- und Körperpflege	1,7	1,1	1,7	1,7	2,3	5,0	0,2	0,7	0,3	1,1	2,7
Verkehr und Nachrichtenübermittl.	1,1	1,4	-0,1	1,8	1,6	5,0	-0,1	0,4	0,8	1,0	2,6
Bildung, Unterhaltung, Freizeit	0,9	1,2	0,6	0,5	1,1	0,4	0,3	-0,2	0,3	0,5	-0,2
Persönl. Ausstattung, Sonstiges ⁴⁾	3,5	4,0	4,0	3,0	3,0	3,4	1,0	0,7	0,5	0,7	1,4
Privater Verbrauch ⁵⁾	1,3	0,9	1,3	1,5	1,6	3,3	0,3	0,8	0,1	0,6	1,6

¹⁾ Einschließlich Verzehr in Gaststätten. — ²⁾ Einschließlich Mietwert der Eigentümerwohnungen. — ³⁾ Elektrizität, Gas, Brennstoffe. — ⁴⁾ Dienstleistungen des Beherbergungsgewerbes, der Banken, der Versicherungen u.a. — ⁵⁾ Der private Verbrauch setzt sich zusammen aus den nach Verwendungszwecken unterteilten Käufen der privaten Haushalte im Inland (Inlandskonzept der VGR), dem Eigenverbrauch der Organisationen ohne Erwerbszweck und dem sogenannten Reisesaldo, d.h. dem privaten Verbrauch von Inländern in der übrigen Welt abzüglich des privaten Verbrauchs von Gebietsfremden im Inland. — ⁶⁾ Auf der Basis 1980 = 100. Preisentwicklung nach VGR. — ⁷⁾ Vorläufige Berechnung des DIW. — ⁸⁾ Nach dem Berliner Verfahren (BV3). Die absoluten Werte wurden gerundet.

Quellen: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung des Statistischen Bundesamtes. Vierteljährliche Aufteilung nach Verwendungszwecken: Berechnung des DIW. Abweichungen in den Summen durch Rundung der Zahlen.

machte sich die stärkere Zunahme des Wohnungsangebotes bemerkbar.

Die Ausgaben für *Haushaltsenergie*, die seit dem Frühjahr vergangenen Jahres kontinuierlich gestiegen waren, gingen kräftig zurück (–7 vH); sie sanken fast wieder auf das Niveau vom Jahresanfangsquartal 1988. Geprägt wurde diese Entwicklung vor allem durch den Nachfrageeinbruch beim Heizöl. Der Menge nach lagen die Heizölkäufe um 40 vH unter denen im gleichen Vorjahreszeitraum, bedingt einmal durch den vorangegangenen hohen Lageraufbau bei den privaten Haushalten — aus steuerlichen Gründen waren viele Käufe in das alte Jahr vorgezogen worden —, zum anderen durch die den Verbrauch dämpfende milde Witterung.

Da die Erhöhung der Heizölsteuer zu Jahresbeginn mit einem merklichen Anstieg des Rohölpreises einherging, kam es zu einer beträchtlichen Verteuerung; für die gleiche Menge Heizöl mußte im Durchschnitt der ersten drei Monate dieses Jahres ein Viertel mehr aufgewendet werden als im Vorjahr. Da der Strompreis kaum höher war — Gas war sogar etwas billiger —, lag deshalb der durchschnittliche Energiepreis um 10 vH über dem Vorjahresniveau. Real sind dabei die Ausgaben im Verwendungszweck Haushaltsenergie um ein Fünftel gesunken, im Vergleich zum Vorjahr um knapp 9 vH. Der Anteil an den preisbereinigten Konsumausgaben insgesamt nahm gegenüber dem bisher tiefsten Stand in den achtziger Jahren (4,8 vH im ersten Quartal 1988) um einen halben Prozentpunkt ab.

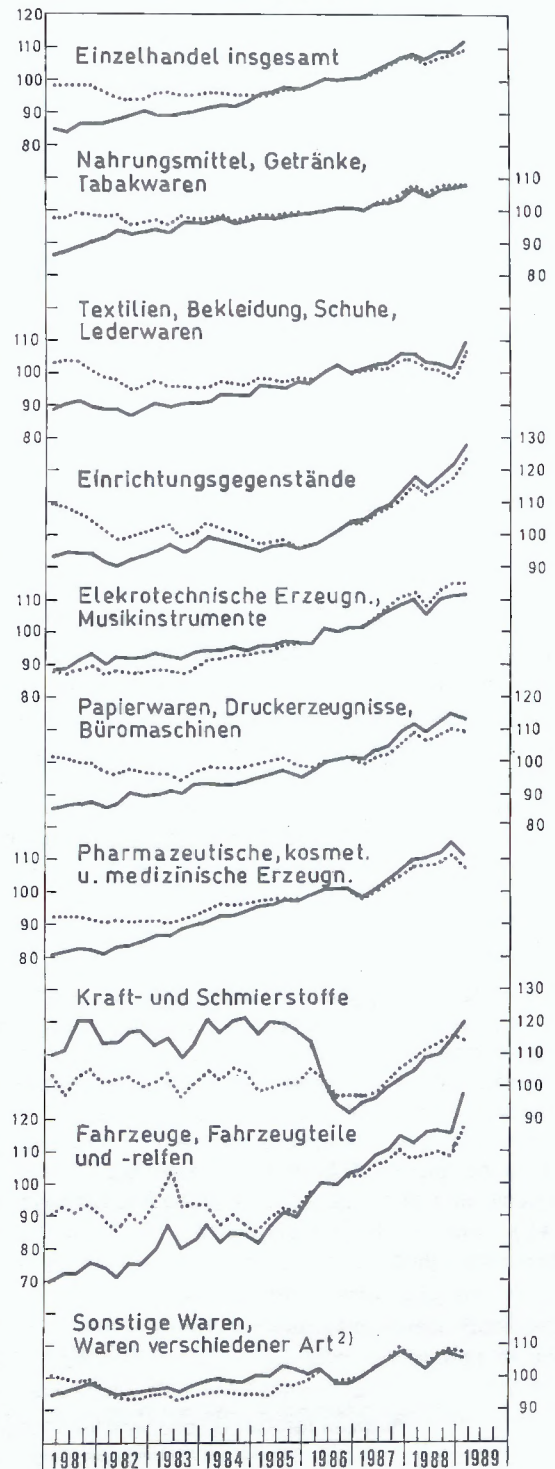
Bei der Nachfrage nach Gütern der *Haushaltsführung* gab es nach der Stagnation im letzten Jahresviertel 1988 — bei weiterhin mäßigen Preissteigerungen — nun wieder eine spürbare Belebung (real 2,5 vH). Erneut kamen von der anhaltend guten Möbelkonjunktur (Einzelhandel real +4 vH) kräftige Impulse. Begünstigt durch die vermehrte Fertigstellung von Wohnungen, erzielte der Einzelhandel mit Heimtextilien ein noch besseres Ergebnis (+6 vH).

Die Ausgaben für Waren und Dienstleistungen im Verwendungszweck *Körper- und Gesundheitspflege* erreichten nach einer längeren, relativ stetigen Aufwärtsentwicklung nicht ganz das Niveau vom Vorquartal (–0,5 vH); erheblich stärker war die reale Abschwächung (reichlich 3 vH). Im Hinblick auf die am 1.1.89 in Kraft getretene Strukturreform im Gesundheitswesen, die bei einigen Leistungen wie Zahnersatz oder Brillen eine höhere Eigenbeteiligung der Versicherten vorsieht, ist dieses Ergebnis nicht überraschend. Nach der starken Inanspruchnahme solcher Leistungen im vergangenen Jahr war eine zurückhaltendere Nachfrage durchaus zu erwarten. Auch der kräftige Preisanstieg in diesem Bedarfsbereich (5 vH gegenüber dem Vorjahr) geht teilweise auf die Strukturreform zurück; wegen der um 50 vH höheren Rezeptgebühr erhöhten sich die von den Versicherten zu tragenden Arzneimittelkosten im Durchschnitt um fast 19 vH.

UMSÄTZE IM EINZELHANDEL 1986 = 100

saisonbereinigte ¹⁾ Vierteljahreswerte

— zu jeweiligen Preisen
..... zu Preisen von 1980



¹⁾ Nach dem Berliner Verfahren (BV3). — ²⁾ Warenhäuser; Brennstoffhandel; Einzelhandel mit Uhren und Schmuck, Spielwaren, Sportartikeln, Foto- und optischen Erzeugnissen u. a.

An der Belebung der Verbrauchsnachfrage im ersten Quartal hatte der Verwendungszweck *Verkehr und Nachrichtenübermittlung* einen wesentlichen Anteil. Nach dem Rückgang im Quartal zuvor stieg nun die reale Nachfrage um 5,5 vH; auch gegenüber dem Vorjahr ergab sich ein kräftiger Zuwachs (+4,3 vH). Die nominale Ausweitung war mit Raten von 8 vH (saisonbereinigt) bzw. gut 9 vH (Vorjahresvergleich) beträchtlich größer. Die spürbare Verteuerung in diesem Bedarfsbereich ist zu einem großen Teil dem Sprung bei den Kraftstoffpreisen — sie übertrafen das Vorjahresniveau um 17 vH — zuzuschreiben, aber auch bei anderen mit dem Kraftfahrzeug zusammenhängenden Ausgabenbereichen wie Kfz-Versicherung (+8,1 vH) oder Reparaturen (+4,7 vH) waren größere Preissteigerungen zu registrieren. Im Durchschnitt dieser Bereiche — in der Statistik als Kraftfahrer-Preisindex ausgewiesen — ergab sich ein Anstieg von rund 6 vH.

Die expansive Entwicklung in diesem Verwendungszweck wurde weitgehend von der lebhaften Pkw-Nachfrage geprägt, bei der im Unterschied zu den Vorjahren steuerliche Einflüsse diesmal keine Rolle spielten. Im Durchschnitt der Monate Januar bis März waren die Neuzulassungen um 10 vH höher als in den drei vorhergehenden Monaten. Die Lieferfristen sind deutlich gestiegen. Nach der Abschwächung der Automobilkonjunktur im letzten Jahr ist diese Entwicklung indes überraschend, denn allgemein war mit einem weiteren Nachlassen gerechnet worden.

Die Ausgaben für Waren und Dienstleistungen im Verwendungszweck *Bildung, Unterhaltung, Freizeit* expandierten im ersten Jahresviertel mit 1 vH schwächer als die gesamten Konsumausgaben. Die preisbereinigte Rechnung weist dagegen einen überdurchschnittlichen Zuwachs aus (1,3 vH). Zu den hier insgesamt stabilen Preisen trugen einige Ermäßigungen bei, so bei Rundfunk-, Fernseh- und Phonogeräten, die um fast 2 vH billiger als vor Jahresfrist waren, sowie bei Gütern im Bereich der Gartenpflege (z.B. Blumen und Pflanzen 10 vH).

Die Umsatzentwicklung bei den diesem Verwendungszweck zugerechneten Einzelhandelszweigen läßt im Berichtszeitraum ungewöhnlich unterschiedliche Branchentendenzen erkennen. Einen deutlichen Umsatzgewinn — sicherlich auch bedingt durch das Ostergeschäft — erzielte der Spielwareneinzelhandel, der das vorjährige Ergebnis real um 12 vH übertraf. Auch der Fotoeinzelhandel erreichte im ersten Quartal eine kräftige Absatzsteigerung (5 vH). Dagegen konnte der Rundfunk-, Fernseh- und Phono-einzelhandel nicht an die durchweg gute Entwick-

lung vom Vorjahr anknüpfen und mußte eine leichte reale Umsatzeinbuße hinnehmen.

Die seit dem Frühjahr 1988 kräftige Aufwärtsentwicklung der Nachfrage im Verwendungszweck *persönliche Ausstattung, sonstige Waren und Dienstleistungen* hat sich nicht fortgesetzt. Im Vergleich zum Vorquartal stagnierten die Ausgaben; nach Abzug der Preissteigerungen ergibt sich ein Minus von knapp 1 vH. Das immer noch hohe Niveau der Nachfrage in diesem Bedarfsbereich dokumentiert der Vorjahresvergleich: Hier war der Abstand mit 2,5 vH (real) doppelt so hoch wie beim privaten Verbrauch insgesamt. Das Tempo des Preisanstiegs blieb mit 3,4 vH gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert hoch, wobei sich Versicherungsleistungen erneut überdurchschnittlich verteuerten (4,5 vH).

Ausblick auf das zweite Quartal

Die Expansion des realen Konsums dürfte sich im zweiten Jahresviertel schon deswegen nicht fortsetzen, weil das erste Quartal wegen des Ostergeschäfts ein überhöhtes Niveau hatte. Von der Einkommensentwicklung sind keine wesentlichen Impulse zu erwarten; auch hier ist die Basis wegen der günstigen Witterung zu Anfang des Jahres relativ hoch.

Der Preisauftrieb hat sich jetzt verlangsamt. Im Vorjahresvergleich scheint er sich zunächst auf 3 vH einzupendeln. Vor allem bei den Mineralölprodukten ist die Situation wegen des gesunkenen Rohölpreises günstiger geworden.

Der die Konsumentenstimmung messende Konsumklima-Index⁴ hat allerdings nach wie vor keine klare Entwicklungsrichtung. Einerseits sind die Verbraucher bei der Beurteilung ihrer persönlichen finanziellen Lage relativ unsicher, so daß auch die Anschaffungsbereitschaft bei langlebigen Konsumgütern zuletzt zurückgegangen ist. Andererseits sind sie hinsichtlich der Konjunkturerwartungen eher optimistisch. Auch die Einzelhandelsunternehmen sehen der Entwicklung in den nächsten Monaten, nach einer zeitweilig skeptischeren Einschätzung, wieder mit mehr Zuversicht entgegen.

Derzeit erscheint eine Stagnation des realen privaten Verbrauchs im zweiten Quartal als wahrscheinlich. Wegen der schwachen Entwicklung im gleichen Zeitraum des vergangenen Jahres ergäbe sich damit gegenüber dem Vorjahr ein Zuwachs von gut 2,5 vH.

⁴ Berechnet von der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (Nürnberg) im Auftrag der EG-Kommission.

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

Telefon (0 30) 82 99 10 — Telefax (0 30) 82 99 12 00

BTX-Systemnummer * 2 99 11 #

Präsident: Prof. Dr. Lutz Hoffmann

Abteilungsleiterkollegium: Dr. Oskar de la Chevallerie, Dr. Doris Cornelsen, Dr. Fritz Franzmeyer, Dr. Hans Heuer, Prof. Dr. Wolfgang Kirner, Dr. Frieder Meyer-Krahmer, Dr. Reinhard Pohl, 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.

Lage und Perspektiven am Wohnungsmarkt. Bearbeitet von Bernd Bartholmai. —

Belebung der Konsumnachfrage bei verstärkten Preissteigerungen. Bearbeitet von Jochen Schmidt.

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 125,—, vierteljährlich DM 35,—, Einzelnummer DM 4,—.

Zuzüglich Versandkosten

Ausgewählte saisonbereinigte Konjunkturindikatoren¹⁾

		Arbeitslose		Offene Stellen		Auftragseingang im verarbeitenden Gewerbe (Volumen) ²⁾											
						Insgesamt	dav.: Hauptgruppen				Inland		Ausland				
							Grundstoff- u. Produktionsgütergewerbe		Investitions-gütergewerbe						Verbrauchs-gütergewerbe		
		in 1000				1980 = 100											
		mtl.	vj.	mtl.	vj.	mtl.	vj.	mtl.	vj.	mtl.	vj.	mtl.	vj.	mtl.	vj.	mtl.	vj.
1987	J	2200		165		104,6		101,6		108,2		98,7		97,2		120,9	
	F	2195	2206	169	167	107,1	105,7	106,0	103,6	109,7	108,7	101,2	100,1	101,1	99,0	120,4	120,4
	M	2223		169		105,4		103,3		108,2		100,4		98,8		119,8	
	A	2230		170		108,4		105,0		112,3		101,7		100,6		125,2	
	M	2227	2233	169	169	106,8	107,1	105,2	105,6	109,7	109,9	100,8	101,0	98,9	99,0	124,0	124,8
	J	2243		168		106,1		106,6		107,8		100,5		97,4		125,1	
	J	2246		171		107,3		107,5		109,1		101,4		98,8		125,7	
	A	2242	2247	171	173	112,7	110,2	108,3	108,4	117,7	113,6	104,5	102,9	105,2	101,8	128,9	128,5
	S	2253		177		110,7		109,4		114,0		102,7		101,5		130,9	
	O	2247		178		109,8		109,2		113,0		100,6		101,3		128,4	
	N	2237	2247	174	174	109,6	109,4	110,7	109,8	112,0	111,9	100,6	100,8	101,1	100,3	128,1	129,2
	D	2258		171		108,7		109,4		110,8		101,3		98,5		131,0	
1988	J	2222		176		111,9		111,9		114,5		103,9		103,7		129,4	
	F	2224	2232	177	177	112,5	112,9	112,9	113,1	114,3	115,2	105,7	105,5	103,9	103,9	131,0	132,3
	M	2250		179		114,4		114,6		116,8		106,8		104,2		136,5	
	A	2273		184		113,4		113,4		116,3		105,0		103,9		133,8	
	M	2274	2274	184	185	114,4	114,5	114,8	114,3	117,6	117,9	105,1	105,3	104,1	104,7	137,4	135,9
	J	2276		187		115,7		114,6		119,8		105,7		106,2		136,5	
	J	2270		190		115,1		110,7		121,4		103,9		106,5		133,8	
	A	2247	2250	193	194	116,3	116,3	114,2	113,3	120,5	121,5	107,7	105,8	105,3	106,4	140,2	137,7
	S	2234		199		117,4		115,0		122,6		105,9		107,4		139,0	
	O	2215		201		114,7		112,0		119,8		103,4		104,1		137,8	
	N	2196	2185	202	202	116,4	117,2	115,7	114,9	120,3	122,4	106,0	105,8	106,0	106,5	139,2	140,7
	D	2145		203		120,6		116,9		127,1		107,9		109,3		145,2	
1989	J	2052		210		118,5		115,2		123,9		107,8		109,3		138,4	
	F	2020	2021	219	217	122,0	122,6	118,0	117,9	127,9	129,4	110,9	110,5	111,7	112,7	144,1	144,2
	M	1992		222		127,4		120,4		136,3		112,9		117,0		150,1	
	A	2040		229		126,1		118,7		135,0		112,6		114,5		151,3	
	M	2068		237													
	J																
J																	
A																	
S																	
O																	
N																	
D																	

¹⁾ Saisonbereinigt nach dem Berliner Verfahren (BV3). Dieses Verfahren hat die Eigenschaft, daß sich beim Hinzufügen eines neuen Wertes davorliegende saisonbereinigte Werte in der Zeitreihe auch dann ändern können, wenn deren Ursprungswert unverändert geblieben ist. Die Vierteljahreswerte wurden aus den saisonbereinigten Monatswerten errechnet. — ²⁾ Außerdem arbeitstäglich bereinigt.

Quellen: Bundesanstalt für Arbeit und Statistisches Bundesamt

noch: Ausgewählte saisonbereinigte Konjunkturindikatoren¹⁾

		Beschäftigte im Bergbau und im verarbeitenden Gewerbe	Produktion im produzierenden Gewerbe ²⁾								Umsätze des Einzel- handels zu Preisen von 1980	Außenhandel (Spezialhandel) ²⁾					
			Bergbau		Elektrizi- täts- und Gasversor- gung		Verarbei- tendes Gewerbe		Bauhaupt- gewerbe			Ausfuhr		Einfuhr			
			in 1000		1985 = 100								1986 = 100		Mrd. DM zu Preisen von 1980 ³⁾		
		mtl.	vj.	mtl.	vj.	mtl.	vj.	mtl.	vj.	mtl.	vj.	mtl.	vj.	mtl.	vj.	mtl.	vj.
1987	J	7082		94,8		107,9		100,5		91,5		101,7		37,0		34,0	
	F	7077	7077	94,4	93,5	100,4	103,5	103,2	101,8	106,5	99,2	100,8	100,4	39,0	38,1	33,8	
	M	7072		91,4		102,1		101,7		99,7		98,8		38,3		33,8	
	A	7069		91,9		101,6		103,4		108,0		104,9		38,3		35,2	
	M	7061	7062	97,6	95,1	110,1	106,2	104,0	103,1	107,1	107,0	100,3	102,5	39,1	38,2	34,3	
	J	7056		95,8		107,0		102,0		105,9		102,2		37,3		35,6	
	J	7049		87,7		100,6		102,5		108,2		106,0		38,4		34,8	
	A	7044	7045	91,9	89,6	105,4	102,4	104,3	103,5	110,4	109,1	102,2	104,0	38,2	38,7	34,5	
	S	7040		89,2		101,2		103,6		108,8		104,9		39,4		35,2	
	O	7032		89,0		105,0		103,7		106,5		105,5		39,4		36,5	
	N	7033	7035	86,8	89,1	100,5	102,3	103,9	104,0	113,4	108,6	105,9	106,9	39,6	39,7	36,1	
	D	7040		91,4		101,3		104,3		105,9		109,4		40,1		35,8	
1988	J	7031		90,3		100,3		105,3		124,8		103,3		38,3		33,9	
	F	7030	7031	88,6	88,8	100,4	100,2	104,7	105,4	124,5	120,9	106,8	107,7	38,5	39,0	35,4	
	M	7032		87,6		99,9		106,1		113,4		112,9		40,3		37,3	
	A	7027		91,1		109,0		104,9		105,8		100,9		39,6		35,1	
	M	7036	7034	83,1	85,5	103,1	105,8	105,7	106,1	109,5	107,3	106,5	105,1	41,9	41,7	37,6	
	J	7038		82,3		105,2		107,6		106,7		107,8		43,5		36,3	
	J	7031		89,7		110,7		104,5		102,1		104,0		42,0		37,8	
	A	7044	7038	83,7	87,0	105,7	107,9	108,9	107,4	109,6	106,5	108,9	107,4	42,5	41,8	37,7	
	S	7039		87,6		107,4		108,8		107,7		109,2		40,9		36,8	
	O	7036		87,7		110,7		108,0		105,3		103,3		43,6		40,7	
	N	7047	7047	86,4	88,2	106,6	107,1	108,1	108,4	107,4	106,8	110,0	108,4	42,8	43,1	38,2	
	D	7059		90,5		104,1		109,0		107,7		111,9		43,0		39,6	
1989	J	7079		87,2		102,2		110,8		131,9		108,5		45,4		39,3	
	F	7091	7091	85,8	85,8	102,4	101,1	110,6	111,2	137,1	134,3	108,9	109,5	45,0	45,0	39,4	
	M	7102		84,4		98,8		112,3		133,9		111,1		44,4		38,0	
	A			83,3		112,6		112,3		108,0		104,4		43,8		40,0	
	M J J A S O N D																

1) Saisonbereinigt nach dem Berliner Verfahren (BV3). Dieses Verfahren hat die Eigenschaft, daß sich beim Hinzufügen eines neuen Wertes davorliegende saisonbereinigte Werte in der Zeitreihe auch dann ändern können, wenn deren Ursprungswert unverändert geblieben ist. Die Vierteljahreswerte wurden aus den saisonbereinigten Monatswerten errechnet. — 2) Außerdem arbeitstäglich bereinigt. — 3) Index der Durchschnittswerte — soweit nicht veröffentlicht — vom DIW geschätzt.

Quellen: Bundesanstalt für Arbeit und Statistisches Bundesamt.