

Flächenbedarf der Industrie in Berlin	163
Saldo der Direktinvestitionen: Kein Indikator für Standortschwäche	170
Weitere Zunahme der Bautätigkeit	174

DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG WOCHENBERICHT 14/92

Berlin 2. April 1992 2. Ec, 59. Jahrgang

Flächenbedarf der Industrie in Berlin

Der Flächennutzungsplan für Berlin muß nach der Wiederherstellung der staatlichen Einheit Deutschlands neu erstellt werden. Dabei ist auch zu entscheiden, wieviel Fläche innerhalb der Stadtgrenzen für die gewerbliche Nutzung, insbesondere für die industrielle Produktion, vorzusehen ist. Im Auftrag des Senats von Berlin hat das DIW untersucht, mit welchem Flächenbedarf für Betriebe des verarbeitenden Gewerbes künftig zu rechnen ist¹. Für das Jahr 2000 wird ein Bedarf von 120 qm Grundstücksfläche je Arbeitsplatz erwartet, d. h. ein Drittel mehr als heute. Für die dann voraussichtlich 270 000 industriellen Arbeitsplätze im Stadtgebiet werden einschließlich einer Flächenreserve 3 400 ha Grundstücksfläche benötigt.

Grundlagen und Methode der Untersuchung

Zum Flächenbedarf wird die von den Unternehmen in Anspruch genommene Grundstücksfläche, unabhängig vom Maß der tatsächlichen Nutzung, gerechnet. Hinzu kommen die Reserven, die für Umstrukturierungen, Verlagerungen oder Neuansiedlung von Betriebsstätten vorgehalten werden müssen. Berechnungsgrundlage ist der Quotient aus Grundstücksfläche und Beschäftigtenzahl (Flächenkennziffer). Für die Ableitung des künftigen Flächenbedarfs waren der Flächeneinsatz zu analysieren, die Entwicklung der Flächenkennziffern sowie Zahl und Struktur der industriellen Arbeitsplätze im Stadtgebiet zu prognostizieren.

Über den gegenwärtigen Flächeneinsatz je Arbeitsplatz lagen bisher keine Informationen vor. Diese Datenlücke wurde durch eine schriftliche Unternehmensbefragung geschlossen, die sich an Industriebetriebe mit in der Regel 10 und mehr Beschäftigten richtete². Um die spezifischen Probleme von Industrieunternehmen in innerstädtischer Lage, also etwa innerhalb des S-Bahnringes, näher zu analysieren, wurden 20 Fallstudien durchgeführt³.

Die Prognose des Grundstücksflächeneinsatzes orientiert sich an einer qualitativen Einschätzung der Entwicklung wichtiger Einflußfaktoren wie branchentypische Pro-

duktionserfordernisse, betriebliche Tätigkeitsstruktur und Anforderungen der Investoren an Baugestaltung und das unmittelbare Umfeld.

Die Prognose der Industriebeschäftigung knüpft an eine überschlägige Vorausschätzung der Wirtschaftsentwicklung in Berlin an, die das DIW zur Jahresmitte 1990 erarbeitet hatte⁴. Sie wurde anhand aktueller Überlegungen zur wirtschaftlichen Entwicklung in den neuen Bundesländern überprüft und aktualisiert. Dabei war in Rechnung zu

¹ Alexander Eickelpasch, Ingo Pfeifer, Peter Ring, Flächenbedarf um Berlin, Gutachten im Auftrag der Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie. Berlin, 1992.

² Die Befragung wurde auf die westlichen Bezirke der Stadt beschränkt, da aufgrund der unsicheren Lage der Industrie in Ost-Berlin keine verwertbaren Angaben zu erwarten waren. Erhebungszeitraum war Sommer 1991. Beteiligt haben sich 640 Unternehmen, gut 40 vH des Bestandes, die 1991 knapp 120 000 Personen beschäftigten. Bezogen auf die Beschäftigung in Betrieben mit zehn und mehr Beschäftigten sind damit zwei Drittel des West-Berliner verarbeitenden Gewerbes erfaßt.

³ Dieser Untersuchungsteil wurde von Peter Ring, Regioconsult bearbeitet.

⁴ Ökonomische und demographische Perspektiven der Wirtschaftsregion Berlin. Bearb.: Uwe Müller und Ingo Pfeiffer. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 27/90.

**Grundstücksfläche je Beschäftigten¹⁾
im verarbeitenden Gewerbe von West-Berlin
nach ausgewählten Wirtschaftszweigen
in qm**

Wirtschaftsbereich	Flächenintensität ²⁾
Verarbeitendes Gewerbe insgesamt	91
darunter:	
Textilgewerbe	144
Feinmechanik/Optik	118
Fahrzeugbau	115
Chemische Industrie	112
Kunststoffverarbeitung	103
Papierverarbeitung	84
Nahrungs- und Genußmittel	79
EBM-Waren	77
Maschinenbau	69
Elektrotechnik	66
Druckgewerbe	60
¹⁾ Beschäftigte am 30. Juni 1991. — ²⁾ Grundstücksfläche je Beschäftigten. <i>Quelle:</i> Erhebung des DIW 1991.	

stellen, daß Zahl und Struktur der Arbeitsplätze in Berlin vom Abbau der Berlinförderung einerseits, von den Maßnahmen des Landes zur Steigerung der Standortattraktivität andererseits beeinflußt werden.

**Flächennutzung im verarbeitenden Gewerbe
von West-Berlin**

Den Ergebnissen der Befragung zufolge nehmen die Unternehmen im Durchschnitt 91 qm Grundstücksfläche je Beschäftigten in Anspruch. Enthalten sind darin auch die von den Unternehmen vorgehaltenen Reserveflächen. Gut zwei Fünftel der Grundstücksfläche sind bebaut. Ein Viertel der Unternehmen belegt Grundstücke, die nicht größer als 3 000 qm sind, knapp ein weiteres Viertel belegt solche zwischen 3 000 und 6 000 qm.

Der Flächeneinsatz je Beschäftigten der einzelnen Unternehmen schwankt erheblich um den Durchschnitt. Brancheneffekte spielen dabei ebenso eine Rolle wie die Betriebsgröße und die Art der erstellten Produkte; kleinere Betriebe nutzen Büro-, Lager- oder Verkehrsflächen weniger intensiv als Großunternehmen; in größeren Betrieben wird zudem häufiger im Mehr-Schicht-Betrieb produziert.

Von erheblicher Bedeutung für den Flächenbedarf ist auch das Verhältnis von Fertigung und dispositiven Funktionen: Unternehmen mit relativ geringem Fertigungsanteil

— dazu wurden Unternehmen mit einem Anteil gewerblicher Mitarbeiter von 60 vH und weniger gezählt — nehmen im Mittel deutlich weniger Grundstücksfläche je Beschäftigten in Anspruch als solche mit höherem Fertigungsanteil.

In den innerstädtischen Bezirken werden die Grundstücksflächen in der Regel stärker genutzt als in den Außenbezirken: Die dort neu angesiedelten bzw. verlagerten Betriebe beanspruchen relativ mehr Fläche, der Anteil der bebauten Flächen an der Gesamtfläche ist zudem in der Innenstadt erheblich höher als in den Außenbezirken.

Der Flächeneinsatz der Industrie ist damit in West-Berlin deutlich niedriger als in anderen industriellen Zentren. So wurde für den Verdichtungsraum Rhein-Ruhr eine Flächenkennziffer von 163 qm an Gewerbe- und Industrieflächen ermittelt⁵. Für vorwiegend kleine Gemeinden in Westdeutschland wurde bereits in den siebziger Jahren ein Durchschnittswert von 257 qm je Beschäftigten festgestellt⁶.

Zwei Fünftel der Betriebe in West-Berlin sind auf mehr als einer Geschoßebene tätig. Gut ein Zehntel ist nur in einem oberen Stockwerk untergebracht; dies sind insbesondere kleinere Unternehmen der Bekleidungsindustrie, des Druckgewerbes und der feinmechanisch/optischen Industrie. In den innerstädtischen Bezirken ist sogar gut ein Fünftel der Betriebe allein in Obergeschossen tätig, in den Randbezirken sind es dagegen nur 4 vH⁷.

Ein Viertel der Unternehmen produziert auf Geschoßflächen mit bis zu 1 000 qm, jeweils ein weiteres Viertel auf Flächen von 1 000 bis 2 000 qm bzw. 2 000 bis 6 000 qm. Insgesamt beanspruchten die Unternehmen durchschnittlich 53 qm Bruttogeschoßfläche je Beschäftigten. Diese Kennziffer variiert zwar je nach Größe der Unternehmen, ein eindeutiges Verteilungsmuster ist aber nicht zu erkennen.

Die Hochrechnung der Befragungsergebnisse ergibt, daß die West-Berliner Industrie mit ihren rund 200 000 Arbeitsplätzen derzeit 1 800 ha Grundstücksfläche in Anspruch nimmt. Insgesamt werden annähernd 11 Mill. qm Bruttogeschoßfläche belegt.

⁵ Wuschansky, Bernd, Regionale Entwicklungsspielräume von Gewerbe- und Industrieflächen — Bestandserhebung und Ansatz für eine methodische Bedarfsermittlung —, Dortmund 1985.

⁶ Eine Literaturübersicht geben Wibera AG (Hrsg.), Veränderung von Flächenstandards im Bereich „Wirtschaft“ und ihre Auswirkungen auf die räumliche Entwicklungsplanung in Frankfurt, Düsseldorf 1979; sowie Stark, Klaus-Dieter et al., Flächenbedarfsberechnung für Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche — GIFPRO —, Dortmund 1981.

⁷ Anzunehmen ist, daß diese Betriebsraumstruktur für westdeutsche Großstädte untypisch ist. Dort setzten bereits in den siebziger Jahren intensive Verlagerungsprozesse ein, bei denen die Entwicklung der Bodenpreise eine wichtige Rolle spielte, die aber auch deswegen stattfanden, weil in der Innenstadt häufig unter beengten Verhältnissen produziert werden mußte.

Künftiger Flächeneinsatz

Für die Schätzung des künftigen Flächeneinsatzes war zu untersuchen, wie sich die verschiedenen Einflußgrößen im Durchschnitt auswirken.

- Für eine Abnahme des Flächeneinsatzes steht die These von der wachsenden Bedeutung innerbetrieblicher Dienstleistungsarbeitsplätze. Empirische Befunde sprechen jedoch dafür, daß dieser Effekt nicht überschätzt werden darf: Im verarbeitenden Gewerbe hat zwar der Anteil von Erwerbstätigen, die mit der Herstellung von Gütern beschäftigt sind, von 37 vH 1982 auf 31 vH 1989 abgenommen⁸. Insgesamt hat sich aber die Bedeutung von Tätigkeiten, die allgemein zum Fertigungsbereich zählen und entsprechende Flächen benötigen — „Maschinen bedienen“, „herstellen“, „reparieren“ —, kaum verändert. Über die Jahre hinweg waren dies drei Fünftel aller in der Industrie Beschäftigten. Zugleich hat die Zahl der Forschungsarbeitsplätze relativ zugenommen, ein Bereich, der meist mehr Fläche beansprucht als reine Bürotätigkeiten. Tätigkeiten, die überwiegend in Büroräumen ausgeübt werden — „Büroarbeiten“, „Leiten“, „Ausbilden“ — weisen nur einen geringen Zuwachs auf.

Auch in den Ballungsräumen der alten Bundesländer⁹ hat der Anteil der Fertigungsberufe — ein Indikator für Tätigkeiten im Produktionsbereich — nur wenig abgenommen — von 1980 bis 1990 um 1,8 vH-Punkte auf 54 vH, in den Kerngebieten der Ballungsräume um 2,4 vH-Punkte auf 50 vH. Diese Anteilsveränderungen sind so gering, daß daraus zumindest keine abrupte Abnahme des durchschnittlichen Flächenverbrauchs abgeleitet werden kann.

- Die Informationen über den spezifischen Flächenverbrauch innerhalb der einzelnen Tätigkeitsbereiche lassen eher einen steigenden Flächenverbrauch erwarten. In der Produktion dürfte der Einsatz an Geschosfläche je Beschäftigten aufgrund von Rationalisierung und Automatisierung zunehmen. Auch das wachsende Gewicht ausschließlich ebenerdiger Produktion führt zu steigender Nachfrage nach Grundstücksflächen.

Im Bürobereich war in der Vergangenheit ebenfalls eine Erhöhung des arbeitsplatzspezifischen Flächeneinsatzes zu beobachten. Beim Bau von Bürohäusern stieg die Bruttogeschosfläche je Beschäftigten von 28 qm im Durchschnitt der Jahre 1970 bis 1979 auf 35 qm in den Jahren 1980 bis 1987¹⁰. Zwar dürfte sich diese Entwicklung nicht im bisherigen Maße fortsetzen. Flächensteigernd wirken sich aber die zusätzlichen Ansprüche an Nebenflächen für Technik, Schulung, Konferenzen und Repräsentation aus. Per Saldo ist also mit erhöhtem Flächenbedarf zu rechnen.

- Zu den bedarfssteigernden Faktoren rechnen wachsende Ansprüche von Investoren an das Umfeld, die

sich etwa im steigenden Anteil von Freiflächen an der betrieblichen Grundstücksfläche niederschlagen.

- Schließlich ist zu erwarten, daß der Flächenbedarf neu angesiedelter oder im Stadtbereich verlagerter Betriebe deutlich höher ist als beim Bestand — auch wegen einer Flächenbevorratung für eine künftige Expansion. Erhebungen zeigen, daß bei Verlagerungen die neue Betriebsfläche durchschnittlich das Fünffache der alten Fläche beträgt; bei Unternehmen, die bisher auf einem kleinen Grundstück produziert haben, ist der Steigerungsfaktor noch größer¹¹. Informationen über Unternehmen, die in den letzten Jahren ihre Produktion in West-Berlin erweitert, innerhalb der Stadtgrenzen verlagert oder sich in West-Berlin niedergelassen haben, belegen ebenfalls höhere Flächenkennziffern¹².

Für die künftige Entwicklung der industriellen Flächennutzung in Berlin wird hier unterstellt, daß bei Neuansiedlungen und innerstädtischen Umsetzungen im Mittel 150 qm Grundstücksfläche je Arbeitsplatz benötigt werden. Für diesen vergleichsweise vorsichtigen Ansatz spricht die zu erwartende Produkt- und Tätigkeitsstruktur der neu entstehenden Industriebetriebe. Bei den am Ort verbleibenden Betriebsstätten wird ebenfalls mit steigendem Flächeneinsatz gerechnet, der mit 110 qm allerdings im Mittel deutlich geringer ausfällt als bei Neuansiedlungen.

Arbeitsplatzentwicklung in den Wirtschaftszweigen

Die Entwicklung der Industrie und der künftige industrielle Flächenbedarf ist in starkem Maße auch von der Entwicklung der übrigen Wirtschaftsbereiche abhängig. Insgesamt sind die wirtschaftlichen Perspektiven Berlins durch die Wiedervereinigung langfristig zweifellos günstiger geworden. Aktuell bestehen jedoch insbesondere wegen des abrupten Strukturwandels im Ostteil der Stadt erhebliche Probleme. Davon betroffen sind alle Bereiche der Wirtschaft. Wie schnell dessen Folgen überwunden werden und wie rasch sich die neue Lage Berlins als Wirtschaftszentrum Ostdeutschlands und Hauptstadt Deutsch-

⁸ Beruf und Tätigkeitsmerkmale der Erwerbstätigen. Ergebnis des Mikrozensus April 1989, Wirtschaft und Statistik Nr. 8/1991.

⁹ Strukturelle Defizite im verarbeitenden Gewerbe von Berlin (West). Ein interregionaler Vergleich. Bearb.: Alexander Eickelpasch. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 19/1990.

¹⁰ Büroflächenentwicklung im regionalen Vergleich, Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (Hrsg.), Bonn 1990.

¹¹ Stark, Klaus-Dieter et al., Flächenbedarfsberechnung für Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche — GIFPRO-, Dortmund 1981.

¹² In Essen betrug die durchschnittliche Grundstücksfläche je Arbeitsplatz bei den neuangesiedelten Betrieben in den Jahren 1983 bis 1988 rund 240 qm.

lands positiv auswirken wird, ist gegenwärtig schwer zu beurteilen.

Für die Prognose des Flächenbedarfs der Industrie wurde angenommen, daß die Wirtschaft der Bundesrepublik insgesamt weiter wächst und die Wirtschaft in den neuen Bundesländern den Strukturwandel allmählich bewältigt.

Private Dienstleistungen

Die Entwicklung des Dienstleistungssektors in Berlin wird künftig zweifellos dynamischer als früher sein. Dabei dürfte der private Dienstleistungssektor zu den besonders expansiven Bereichen gehören. Offensichtlich ist dies bei konsumorientierten Dienstleistungen im weitesten Sinne wie Hotels, Gaststätten, Kultureinrichtungen und Verlagen, es gilt aber auch für Banken und Versicherungen. Allerdings wird sich die Nachfrage, die bisher auf West-Berlin konzentriert war, künftig auf die Stadt und das Umland verteilen.

Besonders große Wachstumschancen werden häufig den produktionsnahen Dienstleistungen — Finanzdienstleistungen, Software, Marketing, Werbung, Beratung, Ingenieurleistungen usw. — eingeräumt. Zu berücksichtigen ist jedoch, daß sich bei diesen Diensten in der Bundesrepublik schon räumliche Schwerpunkte herausgebildet haben: Hamburg ist Handelsmetropole und Medienstandort; der Raum Köln/Bonn/Düsseldorf/Ruhrgebiet ist Mode-

zentrum, Sitz großer Versicherungsunternehmen und großer Handelshäuser; Frankfurt ist zentraler Bankenplatz. Eine rasche Spezialisierung Berlins auf überregionale Dienstleistungen ist — vielleicht mit Ausnahme des Software-Bereichs — derzeit nicht zu erkennen. Die im Vergleich mit den Ballungsräumen in den alten Bundesländern zumindest vorerst noch unzureichenden Standortbedingungen insbesondere im Bereich der Infrastruktur dürften sich also eher wachstumshemmend auswirken. Wenn derartige Dienstleister sich verstärkt in der Stadt ansiedeln sollen, müssen auch von der hier bereits ansässigen Industrie Nachfrageimpulse ausgehen.

Alles in allem wird sich der private Dienstleistungssektor in Berlin aber stärker als bisher entwickeln. Im Jahr 2000 wird hier mit 510 000 Arbeitsplätzen, also einem Zuwachs um knapp 40 vH, gerechnet.

Öffentliche und gemeinnützige Dienstleistungen

In der Stadtverwaltung muß der Beschäftigungsüberhang abgebaut werden. In Betracht gezogen werden muß auch eine Zusammenlegung der Länder Berlin und Brandenburg. Dies könnte dazu führen, daß Arbeitsplätze aus dem Stadtgebiet verlagert werden. Insgesamt wird es hier also zu einem Beschäftigungsrückgang kommen.

Auch die Zahl der Bundesbeschäftigten wird nicht zwangsläufig expandieren. Zwar zeichnet sich eine Verla-

Erwerbstätige nach Wirtschaftsbereichen in der Region Berlin in den Jahren 1991 und 2000
Jahresdurchschnitt in 1 000 Personen

	Stadtgebiet		Umland ¹⁾		Region insgesamt	
	1991 ²⁾	2000 ³⁾	1991 ²⁾	2000 ³⁾	1991 ²⁾	2000 ³⁾
Landwirtschaft	8	3	20	12	28	15
Produzierendes Gewerbe	439	415	104	120	543	535
Energie- und Wasserwirtschaft	27	25	4	5	31	30
Verarbeitendes Gewerbe	315	270	70	50	385	320
Baugewerbe	97	120	30	65	127	185
Handel und Verkehr	342	350	56	70	398	420
Handel	176	180	30	40	206	220
Verkehr, Nachrichtenübermittlung	166	170	26	30	192	200
Private Dienstleistungen	372	510	30	50	402	560
Kreditinstitute, Versicherungen	37	50	5	10	42	60
Sonstige Dienste	335	460	25	40	360	500
Übrige Bereiche	409	380	75	90	484	470
Private Haushalte, Org. o.E.	40	70	10	10	50	80
Staat	369	310	65	80	434	390
Erwerbstätige insgesamt	1 570	1 658	285	342	1 855	2 000

¹⁾ An das Stadtgebiet grenzende Kreise. — ²⁾ Schätzung. — ³⁾ Projektion.

Quellen: Statistisches Landesamt, Berlin; DIW.

gerung von Ministerien noch vor Ende des Jahrzehnts ab. Zu erwarten ist aber auch ein Ortswechsel von bisher in Berlin ansässigen Bundesbehörden. Per Saldo wird die Zahl der Bundesbediensteten kaum steigen.

Deutlich expandieren dürften dagegen Bereiche wie Interessenvertretungen und Verbände. Alles in allem werden für öffentliche und gemeinnützige Dienstleistungen im Jahr 2000 rund 380 000 Beschäftigte kalkuliert.

Handel und Verkehr

Der Besatz mit Verkaufsstätten des Einzelhandels wird sich in der Region Berlin dem Niveau in anderen Ballungsräumen angleichen. Auch der Großhandel wird im wesentlichen nur im Maß seiner regionalen Versorgungsfunktion expandieren. Bei überregionaler Großhandelstätigkeit stellt insbesondere Hamburg eine starke Konkurrenz dar. Im Verkehrsbereich kommt dem Ausbau des öffentlichen Verkehrs entscheidende Bedeutung zu. Der Güterverkehr wird weiterhin spürbar zunehmen. Insgesamt wird die Beschäftigtenzahl in diesen Bereichen bis zum Jahr 2000 leicht steigen.

Baugewerbe

Die Bauwirtschaft gehört zu den Branchen, deren Perspektiven in der Region günstig sind. Nicht alles, was an baulicher Erneuerung erforderlich scheint, wird sich in den nächsten zehn Jahren realisieren lassen. Insgesamt ist mit einem enormen Nachfragepotential zu rechnen, von dem auch auswärtige Unternehmen profitieren werden. Alles in allem ist anzunehmen, daß die Zahl der Arbeitsplätze im Baugewerbe Berlins auf 120 000 im Jahr 2000 steigen wird.

Verarbeitendes Gewerbe

Das verarbeitende Gewerbe im Westteil der Stadt, das 1991 im Jahresmittel gut 200 000 Beschäftigte hatte, profitiert zur Zeit von der Nachfrage aus den neuen Bundesländern. Gleichwohl wird dieser Sektor noch einige Zeit an seinen aus der früheren „Insellage“ resultierenden Strukturdefiziten zu tragen haben.

Die Industrie im Ostteil der Stadt muß praktisch neu aufgebaut werden; von den im Jahresmittel 1991 schätzungsweise gut 100 000 Arbeitsplätzen im Ost-Berliner verarbeitenden Gewerbe sind allenfalls 20 000 wettbewerbsfähig.

Anzeichen sprechen dafür, daß die West-Berliner Strukturmängel allmählich behoben werden und in Ost-Berlin der Aufbau in Gang kommt. Aufgrund des vergrößerten Marktpotentials in den neuen Bundesländern und der sich auf längere Sicht wieder verbessernden Absatzchancen in den osteuropäischen Ländern ist mit einem stärkeren En-

gagement der überregional verbundenen Unternehmen in der Stadt zu rechnen. Zwar ist nicht zu erwarten, daß diese Unternehmen ihren Hauptsitz nach Berlin (zurück-)verlegen werden, doch werden sie die innerbetrieblichen Dienstleistungen kräftig ausbauen. Dem Gewinn an Arbeitsplätzen für besonders Qualifizierte in zentralen Unternehmensbereichen dürften allerdings Verluste in der Produktion durch Rationalisierung oder Verlagerung gegenüberstehen.

Günstig sind die Perspektiven insbesondere für kleine und mittelgroße Unternehmen, die auf lokal begrenzten Märkten tätig sind und hier ein schnell wachsendes Nachfragepotential vorfinden.

Die Verteilung der industriellen Arbeitsplätze dürfte in Berlin künftig grundsätzlich dem Muster anderer Agglomerationen folgen¹³. Zentrale Funktionen bleiben im Kernbereich — oder werden dort angesiedelt —, Fertigungskapazitäten werden verstärkt im Umland aufgebaut. Dabei haben die städtischen Randlagen, insbesondere im Ostteil der Stadt, ähnliche Standortbedingungen wie das Umland, so daß auch hier — bei entsprechender wirtschaftspolitischer Begleitung — Industriestandorte erhalten oder ausgebaut werden können.

Eine effektive Flächenpolitik benötigt auch Informationen über das Mobilitätsverhalten der hier ansässigen Unternehmen sowie die zugrundeliegenden Motive. Im Rahmen der Unternehmensbefragung wurde deshalb auch ermittelt, ob in nächster Zeit Verlagerungen vorgenommen werden sollen und welche Gründe dafür maßgebend sind.

Gut die Hälfte der Unternehmen plant keine räumliche Veränderung. Knapp ein Fünftel der Unternehmen will am bisherigen Standort Betriebsräume erweitern. Ein weiteres Zehntel will auf Standorte anderswo in Berlin ausweichen, ein Großteil davon ist aber noch auf der Suche nach einem geeigneten Standort. Jedes zehnte Unternehmen will ins Berliner Umland abwandern. Bevorzugt werden die Gebiete westlich und südwestlich der Stadtgrenze; gesucht werden vor allem Standorte in der Nähe des alten Betriebes. Der Abwanderungsdruck ist in den Innenstadtbereichen besonders hoch. Bei einem Zehntel der Unternehmen war die Standortentscheidung noch offen.

Als häufigste Gründe für Verlagerungen werden die unzureichende Größe der Betriebsräume sowie allgemeine bauliche Unzulänglichkeiten der Produktionsstätten genannt. Dies gilt insbesondere für Produktionsräume, die über mehrere Geschosse verteilt sind.

Abwanderungs- und Verlagerungsabsichten werden aber auch oft mit steigenden Kosten (Mieten, Strompreise) und dem Abbau der Berlinförderung begründet. Vielen Be-

¹³ Allerdings ist zu beachten, daß auch in West-Berlin eine Zentrum-Rand-Wanderung stattfand. 1960 waren noch 64 vH aller Industriebetriebe mit knapp 50 vH der Beschäftigten in den Innenstadtbereichen tätig, 1990 dagegen nur noch 34 vH der Betriebe mit 30 vH der Beschäftigten.

**Absehbare räumliche Veränderungen im verarbeitenden Gewerbe von West-Berlin
nach ausgewählten Wirtschaftszweigen
in vH**

Wirtschaftszweig	Veränderungen nicht absehbar	Neue Betriebsräume ¹⁾ befinden sich ...				Über Standort noch nicht entschieden
		am derzeitigen Standort	anderswo in Berlin	in der Umge- bung Berlins	in anderen Regionen	
Verarbeitendes Gewerbe, insgesamt	56	16	8	10	4	10
darunter:						
Chemische Industrie	41	27	3	14	3	19
Maschinenbau	55	26	7	5	2	12
Fahrzeugbau	52	24	20	0	4	4
Elektrotechnik	53	15	13	10	8	8
Feinmechanik/Optik	68	7	13	23	0	0
EBM-Waren	54	21	4	12	4	4
Papierverarbeitung	41	5	5	22	3	30
Druckgewerbe	55	19	11	8	2	11
Kunststoffverarbeitung	56	16	8	20	4	0
Textilgewerbe	42	8	8	13	25	4
Nahrungs- und Genußmittel	55	18	5	4	8	13

¹⁾ Mehrfachnennungen möglich, daher addieren sich die Anteilswerte auf über 100 vH.

Quelle: Erhebung des DIW 1991.

trieben, die in gemieteten Räumen produzieren, ist bereits gekündigt worden.

Überschlägig betrachtet muß davon ausgegangen werden, daß in absehbarer Zeit jeweils etwa 10 000 Arbeitsplätze aus dem Westteil der Stadt innerhalb Berlins, ins Umland sowie in andere Regionen verlagert werden könnten.

Das Ausmaß der Abwanderung hängt entscheidend davon ab, inwieweit es gelingt, den an ihrem Standort gefährdeten Unternehmen an anderer Stelle in der Stadt geeignete Flächen nachzuweisen. Gute Erfolgsaussichten bieten sich hierfür bei kleineren Betrieben, die sich in den hochverdichteten Innenstadtbezirken befinden. Die Befragungsergebnisse lassen den Schluß zu, daß der überwiegende Teil von ihnen wegen der guten Infrastruktur und der kurzen Wege zu vielen Kunden, wegen der Vorleistungsdichte und des angestammten Fachkräftebestandes, nicht zuletzt aber auch wegen der Adresse in Berlin bleiben möchte und geeignete Ersatzflächen sucht. Dabei wird auch der Umzug in Gebäude, die von mehreren Unternehmen gleichzeitig genutzt werden, nicht ausgeschlossen. Vor allem Gewerbe- und Industrieparks in Stadtrandlagen stellen interessante Standortalternativen dar.

Schlußfolgerungen

Im Rahmen der skizzierten Wirtschaftsentwicklung ist

mit 250 000 bis 270 000 industriellen Arbeitsplätzen innerhalb der Stadtgrenzen zu rechnen. Der Flächenbedarfs-schätzung liegt die höhere Zahl zugrunde. Dabei dürfte die Bedeutung von Produktionsarbeitsplätzen im engeren Stadtgebiet von Berlin abnehmen, dies aber durch den Ausbau unternehmensinterner Dienstleistungen tendenziell ausgeglichen werden.

Für die Arbeitsplätze werden 3 400 ha Grundstücksfläche benötigt. Diese Zahl setzt sich zusammen aus

- 1 800 ha Grundstücksfläche für 170 000 industrielle Arbeitsplätze, deren Standort in den westlichen Bezirken sich nicht verändert,
- 1 200 ha für insgesamt 80 000 Arbeitsplätze, die in östlichen Stadtbezirken wiederhergestellt oder dort neu angesiedelt werden,
- 300 ha für die Umsetzung von 20 000 Arbeitsplätzen im Stadtgebiet, die abwanderungsgefährdet sind sowie
- 100 ha als Fluktuations-, Angebots- und Planungsreserve.

Bei der Bewertung dieser Ergebnisse sind folgende Aspekte besonders hervorzuheben:

- Der Flächeneinsatz von durchschnittlich rund 120 qm je Beschäftigten ist eher vorsichtig gewählt und berücksichtigt schon die Besonderheiten der Struktur industrieller Arbeitsplätze in Stadtregionen.
- Die 300 ha Fläche für Umsetzung usw. müssen kurzfri-

stig bereitgestellt werden, da bereits jetzt starker Verdrängungsdruck herrscht und die Bereitschaft zur Verlagerung von Produktionsstätten rasch steigt.

- Der Bedarf an Reserveflächen ist auch deshalb hoch anzusetzen, weil eine planadäquate Flächennutzung im Zuge von Umstrukturierungen nicht in jedem Fall gewährleistet ist.
- Der Ansatz von 270 000 industriellen Arbeitsplätzen im Stadtgebiet erscheint aus heutiger Sicht zwar ehr-

geizig, ist aber dann nicht unrealistisch, wenn der wirtschaftliche Aufbau in den östlichen Bundesländern gelingt. Dabei wird allerdings auch unterstellt, daß die wirtschaftspolitischen Instanzen Berlins sich weiterhin nachdrücklich für Erhalt und Ausbau industrieller Arbeitsplätze in der Stadt einsetzen. Eine moderne und leistungsfähige Industrie ist letztlich auch die entscheidende Voraussetzung für die allgemein erwartete kräftige Expansion des Dienstleistungsangebots in der Stadt.

Saldo der Direktinvestitionen: Kein Indikator für Standortchwäche

Die hohen Nettokapitalexporte der Bundesrepublik Deutschland im Bereich der Direktinvestitionen sind entgegen der häufig geäußerten Meinung kein Ausdruck von Schwäche, sie signalisieren vielmehr eine leistungs- und wettbewerbsfähige Wirtschaft. Diese Einschätzung läßt sich mit Überlegungen aus der Portfoliotheorie belegen. Ein Vergleich mit anderen großen Industrieländern zeigt zudem, daß die Bundesrepublik angesichts ihrer Exportstärke bei den Investitionen im Ausland eher noch einen Nachholbedarf hat.

In der jüngsten Standortdebatte spielt die Entwicklung der deutschen Direktinvestitionen im Ausland und der ausländischen Direktinvestitionen im Inland eine entscheidende Rolle. Die Bundesrepublik ist schon seit vielen Jahren Nettokapitalexporteur auch im Bereich der Anlagen mit sehr langen Fristen, zu denen die Direktinvestitionen gehören; in den Jahren 1990 und 1991 hat sich nochmals eine deutliche Erhöhung ergeben. Der Saldo der Direktinvestitionen (Nettokapitalexport) ist 1990 um über 10 Mrd. US-Dollar gestiegen und hat sich damit mehr als verdoppelt (Schaubild). Diese auf den ersten Blick durchaus dramatisch zu nennende Veränderung wird von vielen Beobachtern als Beleg für eine Verschlechterung der Standortbedingungen genommen. Es wird argumentiert, in diesem Anstieg schlage sich nieder, das Investieren in Deutschland sei weit weniger attraktiv als das Investieren im Ausland. Die Unternehmen wendeten der Bundesrepublik den Rücken, weil die Löhne und Steuern zu hoch und die Umweltschutzaufgaben zu streng seien und damit die zu erzielende Rendite im Vergleich zum Ausland zu gering sei.

Doch bei genauer Betrachtung ist diese Einschätzung nicht zu halten. Analysiert man die Direktinvestitionen im Kontext der gesamten Veränderungen in der Zahlungsbilanz seit Mitte der achtziger Jahre, liegt sogar der umgekehrte Schluß nahe: Auch die jüngste Entwicklung des Saldos der Direktinvestitionen ist eher Ausdruck der Wettbewerbsstärke der Bundesrepublik denn der Schwäche.

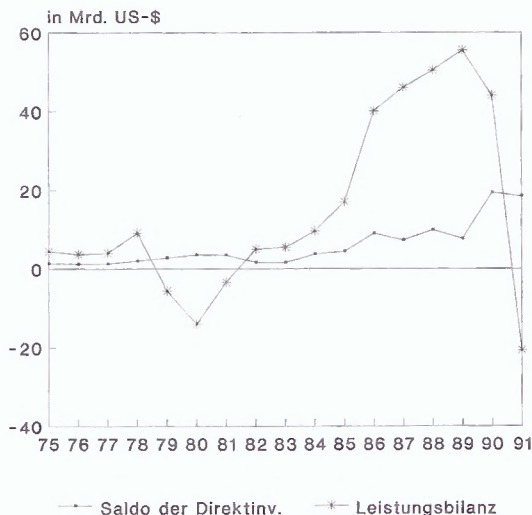
Direktinvestitionen als Teil der gesamten Kapitalanlagen im Ausland

Direktinvestitionen sind Teil des gesamten Kapitalverkehrs der Bundesrepublik mit dem Ausland. Als Direktinvestition wird ein Halten von ausländischen Titeln bezeichnet, das vermuten läßt, der Kapitalanleger wolle sich langfristig oder gar unbefristet binden, also auf die Erträge seiner Investitionen im Ausland stärker setzen als auf eventuelle Kursgewinne. Entscheidend ist die Bereitschaft des Inländers, im Ausland unternehmerisch tätig zu werden. Dennoch sind die Übergänge zwischen übrigen „langfristigen Kapitalverkehr“ und „Direktinvestitionen“ fließend. In der Zahlungsbilanzstatistik der Deutschen Bundesbank gilt der Kauf von Aktien eines im Ausland ansässigen Unternehmens in der Regel erst dann als Direktinvestition, wenn der Aktienkäufer an diesem Unternehmen zu mehr als 20 vH beteiligt ist. Insofern ist nicht zu erkennen, inwieweit Direktinvestitionen eine Sonderrolle als Indikator für „Attraktivität von In- und Ausland“ spielen. Direktinvestitionen sind vielmehr integraler Bestandteil des gesamten Kapitalverkehrs eines Landes mit dem Ausland, bei dem zu vermuten ist, daß er, bei einer Diversifizierung nach Fristigkeiten, auch zu einem bestimmten Anteil im gesamten Anlagenbestand vertreten ist.

Da es bei der Standortfrage um den Saldo der Direktinvestitionen, also um Nettokapitalexport geht, ist die Beziehung zum Leistungsbilanzsaldo hergestellt, der wiederum identisch ist mit dem gesamten laufenden Kapitalverkehrssaldo eines Landes (einschl. des Devisenbilanzsaldos).

Die Bundesrepublik Deutschland erzielte von Mitte des vergangenen Jahrzehnts bis 1990 Jahr für Jahr erhebliche Leistungsbilanzüberschüsse, nachdem sie zu Beginn der achtziger Jahre vorübergehend Leistungsbilanzdefizite aufgewiesen hatte. Der höchste Leistungsbilanzüberschuß wurde im Jahr 1989 mit über 100 Mrd. DM erreicht. Danach sank der Überschuß im Zuge der deutschen Vereinigung in

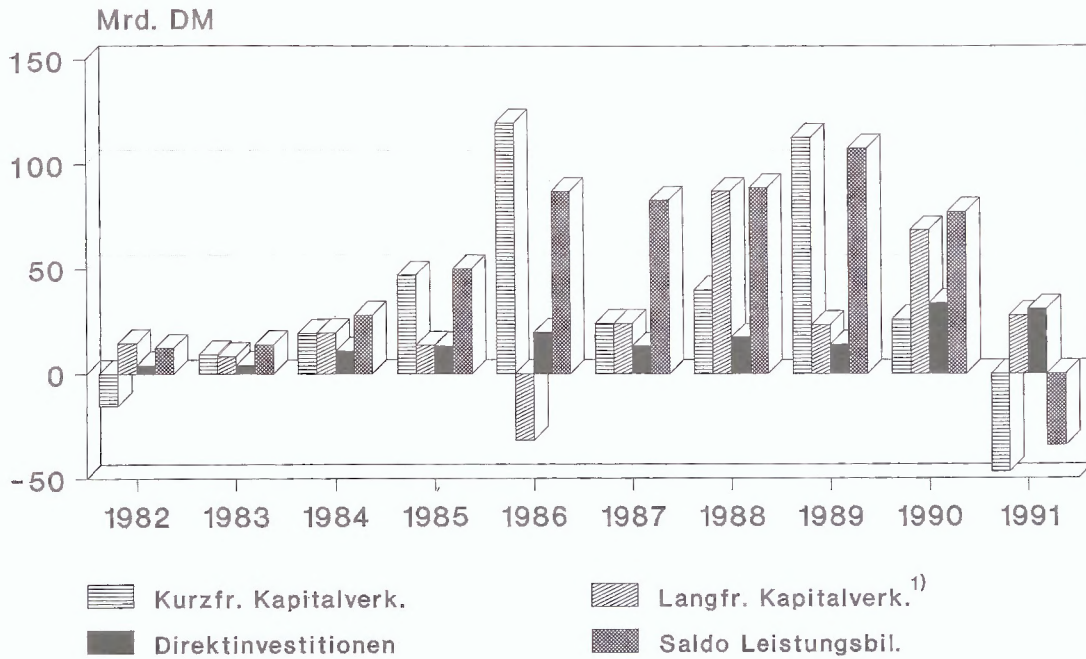
Saldo der Direktinvestitionen
und der Leistungsbilanz der
Bundesrepublik Deutschland



Quellen: IMF, International Financial Statistics;
Deutsche Bundesbank für 1991
(in US-\$ umgerechnet mit 1,66DM je US-\$)

DIW92

Kapitalverkehr und Leistungsbilanz Bundesrepublik Deutschland *



¹⁾ Einschließlich Direktinvestitionen

* Salden; (+) = Zunahme des Nettoauslandsvermögens
Quelle: Deutsche Bundesbank

DIW92

rasantem Tempo. 1991 hat sich die Leistungsbilanz schon erheblich passiviert (−34 Mrd. DM).

Für den Kapitalverkehr bedeuteten die permanenten Leistungsbilanzüberschüsse in der zweiten Hälfte der achtziger Jahre, daß die Anleger im Inland ihre Nettobestände an ausländischen Titeln Jahr für Jahr aufgestockt hatten. Die Nettobestände werden erst jetzt, da Leistungsbilanzdefizite aufgetreten sind, allmählich wieder abgebaut. Betrachtet man den Nettokapitalexport über einen längeren Zeitraum, zeigt sich eine relativ große Konstanz der Anteile längerfristiger Anlagen am gesamten neu entstandenen Portfolio (Schaubild). Starke Veränderungen des jährlichen Leistungsbilanzüberschusses werden vor allem durch den kurzfristigen Kapitalverkehr ausgeglichen.

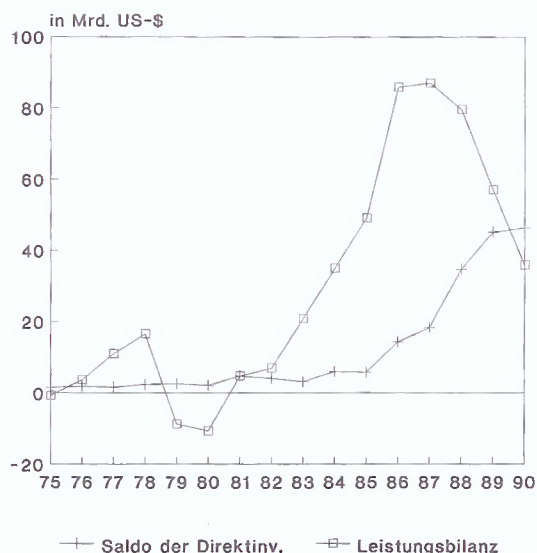
Der Anteil des Saldos der Direktinvestitionen am gesamten Nettokapitalexport blieb einige Jahre sogar zurück, erhöhte sich aber wieder mit dem Sprung im Jahre 1990. Mit einer gewissen Verzögerung reagierten die deutschen Kapitalanleger damit auf die starke Zunahme ihrer gesamten Forderungen gegenüber dem Ausland auch im Bereich der Direktinvestitionen. Eine solche Entwicklung ist plausibel, da ein Engagement in Form von Direktinvesti-

tionen im allgemeinen gründlicher geprüft wird als der bloße Erwerb beispielsweise von ausländischen Staats-
titeln.

Insgesamt zeigt sich, daß der Saldo der Direktinvestitionen dem Leistungsbilanzsaldo folgt (Schaubild). Die gesamten Nettokapitalexporte können aber nicht pauschal als mangelnde Attraktivität des betreffenden Landes interpretiert werden. Sie können Zeichen der Wettbewerbsstärke sein, wenn — wie im Falle der Bundesrepublik in den achtziger Jahren — Exporterfolge einhergehen mit hohen Realeinkommenssteigerungen im Inland und damit auch kräftig steigenden Importen. Sie können aber auch Zeichen der Wettbewerbschwäche sein, wenn sie — bei schwacher Exporttätigkeit — zustande kommen durch geringes Einkommenswachstum und damit Importschwäche. Die pauschale Einordnung eines Nettokapitalexports als Indikator für Standortqualität führt in die Irre.

In beeindruckender Weise werden die hier angestellten Überlegungen durch die Entwicklung in Japan in den achtziger Jahren bestätigt. Auch in Japan gibt es einen beträchtlichen Vorlauf des Leistungsbilanzüberschusses vor dem Saldo der Direktinvestitionen (Schaubild). Aber auch

Saldo der Direktinvestitionen und der Leistungsbilanz Japans



Quelle: IMF, International Financial Statistics.

DIW92

hier zeigt sich, daß der Anteil der Direktinvestitionen am gesamten Anlagenzugang über einen längeren Zeitraum gesehen nur wenig schwankt und sich Anteilsverschiebungen nur deshalb ergeben haben, weil sich der Leistungsbilanzüberschuß stark verringert hat. Aus den früheren Jahren verfügt Japan aber über Guthaben im Ausland, aus denen — trotz Abnahme des laufenden Leistungsbilanzüberschusses — weiterhin hohe Direktinvestitionen gespeist werden können. Auch für Japan gilt, daß die zunehmenden Investitionen im Ausland verglichen mit denen von Ausländern im Inland mit Standortchwäche nichts zu tun haben.

Direktinvestitionen im internationalen Vergleich

Direktinvestitionen sind nicht nur das Resultat von Exporterfolgen, sondern sie sind auch Voraussetzung für die Sicherung und den Ausbau von Absatzmärkten¹. So hat das deutsche Vermögen aus Direktinvestitionen im Ausland seit den siebziger Jahren erheblich schneller zugenommen als das der Ausländer in der Bundesrepublik. Von Ende 1980 bis Ende 1989 sind die deutschen Anlagen im Ausland nach der Bestandsstatistik um 111 Mrd. DM gestiegen, die ausländischen Anlagen in der Bundesrepublik dagegen nur um 53 Mrd. DM (vgl. Tabelle)². In den letzten Jahren ist das deutsche Auslandsvermögen besonders schnell gewachsen (von Ende 1987 bis Ende 1989 um gut 30 vH). Umgekehrt ist aber auch das ausländische Ver-

mögen in der Bundesrepublik in diesen zwei Jahren mit 20 vH so kräftig gestiegen wie niemals zuvor seit Mitte der siebziger Jahre. Hierin spiegelt sich insbesondere das engere Zusammenwachsen der Europäischen Gemeinschaft wider; denn die Kapitalverflechtung nahm in beiden Richtungen vor allem mit den anderen EG-Ländern zu³.

Tendenziell sollte die Bundesrepublik als entwickeltes, kapitalreiches Land zu den Netto-Kapitalexporturen gehören, insbesondere gegenüber den Entwicklungsländern. Vor allem im Hinblick auf die Entwicklungsländer in Ost- und Südostasien wird auch von der deutschen Industrie ein zu geringes Engagement bei den Direktinvestitionen gesehen; dies wird als Wettbewerbsnachteil gegenüber Japan empfunden.

Seit 1981 ist das deutsche Vermögen aus Direktinvestitionen im Ausland größer als die ausländischen Unternehmensbeteiligungen in der Bundesrepublik. Dies gilt aber auch für Großbritannien und noch weit mehr für Japan. Nimmt man das Vermögen von 16 Mrd. US-\$ aus Direktinvestitionen, das Ausländer in Japan aufgebaut haben, als Indikator, so könnte von der Qualität des Produktionsstandortes Japan eigentlich kaum die Rede sein. Tatsächlich reflektiert dieser geringe Betrag die enormen Schwierigkeiten für Ausländer, angesichts der großen sozio-kulturellen Unterschiede in Japan Fuß zu fassen, während die Exportüberschüsse hohe japanische Investitionen im Ausland erlaubten.

Auch gemessen an der Exportstärke haben deutsche Unternehmen bisher erheblich weniger im Ausland investiert als Großbritannien, die USA oder Japan. Japan hat in dieser Hinsicht fast zu den USA aufgeschlossen. Auch die Bundesrepublik hat etwas aufgeholt, erreicht aber im Vergleich zu ihren Exporten erst ein Drittel des Auslandsengagements der USA und Japans und lediglich ein Fünftel der britischen Auslandsinvestitionen.

¹ Die im folgenden ausgewerteten Veränderungen des Auslandsvermögens geben eine bessere Vorstellung von dem Erfolg der Bemühungen, im Ausland durch eigene Niederlassungen oder Beteiligungen Fuß zu fassen, als die Transaktionswerte der Zahlungsbilanz. Dies gilt insbesondere für die ausländischen Direktinvestitionen in der Bundesrepublik, die in den vergangenen Jahren zu einem großen Teil aus der Auflösung stiller Reserven finanziert wurden und insofern in der Zahlungsbilanz zu niedrig ausgewiesen werden. Zu den Unterschieden zwischen der Bestandsstatistik und der Zahlungsbilanzstatistik der Deutschen Bundesbank (Wechselkursveränderungen, Einbeziehung von Krediten, Bewertung von Liquidation usw.) vgl. im einzelnen die „Monatsberichte der Deutschen Bundesbank“, April 1979, S. 26 ff., und zur Höhe der Unterschiede in den letzten Jahren die Hefte April 1989, S. 23 ff. sowie April 1991, S. 28 ff.

² Im Vergleich dazu weist die Zahlungsbilanzstatistik für 1981 bis 1989 einen 20 vH höheren Betrag an Kapitalexporten für Direktinvestitionen (133 Mrd. DM) und einen 40 vH niedrigeren Betrag an Kapitalimporten für Direktinvestitionen (31 Mrd. DM) aus.

³ Vgl. auch „Monatsberichte der Deutschen Bundesbank“, April 1991, S. 28 f.

Kennziffern zu den Direktinvestitionen ausgewählter Industrieländer

		Bundes- republik Deutsch- land	USA	Japan	Verein- igtes König- reich
		DM	US-\$		£
		Bestand am Jahresende bzw. Veränderungen ¹⁾ (in Mrd. Währungseinheiten)			
Inländisches Vermögen aus Direktinvestitionen im Ausland					
Bestand	1980	74,4	215,4	36,5	33,2
	1985	130,5	232,7	83,6	70,1
	1989	185,0	373,4	253,9	129,4
Zunahme	1980-85	56,1	17,3	47,1	36,9
	1985-89	54,5	140,7	170,3	59,3
	1980-89	110,6	158,0	217,4	96,2
Ausländisches Vermögen aus Direktinvestitionen im Inland					
Bestand	1980	71,8	83,0	3,0	26,4
	1985	90,9	183,0	6,2	43,3
	1989	125,0	400,8	15,7	93,3
Zunahme	1980-85	19,1	100,0	3,2	16,9
	1985-89	34,1	217,8	9,5	50,0
	1980-89	53,2	317,8	12,7	66,9
		Relationen			
Relation des Bestandes an inländischen Direktinvestitionen zur Wareneinfuhr					
	1980	0,21	1,03	0,28	0,72
	1985	0,24	1,17	0,48	0,91
	1989	0,29	1,08	0,92	1,49
Relation des Bestandes an ausländischen Direktinvestitionen zur Wareneinfuhr					
	1980	0,21	0,33	0,02	0,59
	1985	0,20	0,51	0,05	0,52
	1989	0,25	0,82	0,03	0,81

¹⁾ Für die Bundesrepublik Deutschland, USA und Vereinigtes Königreich Buchwerte; für Japan kumulierte Investitionsgenehmigungen seit 1951.

Quellen: Deutsche Bundesbank, Die Kapitalverflechtung der Unternehmen mit dem Ausland nach Ländern und Wirtschaftszweigen, Beilage zu Statistische Beihefte zu den Monatsberichten der Deutschen Bundesbank, Reihe 3, Zahlungsbilanzstatistik, versch. Jahrgänge; United States Department of Commerce, Survey of Current Business, versch. Jahrgänge; Angaben des japanischen Finanzministeriums über genehmigte Investitionen; HMSO-Central Statistical Office, United Kingdom balance of payments, 1991 edition; OECD, Foreign Trade Statistics; Berechnungen des DIW.

Die deutschen Direktinvestitionen sind überwiegend absatzorientiert. So gingen in der zweiten Hälfte der achtziger Jahre (1986 bis 1989) fast 60 vH der Investitionen in Dienstleistungsunternehmen; allein im Handel waren es 18 vH, auf Kreditinstitute und Versicherungsunternehmen entfielen nochmals 26 vH. Innerhalb des verarbeitenden Gewerbes werden die meisten Auslandsinvestitionen in Industriezweigen vorgenommen, die auch bei der Ausfuhr führen. Investitionen in arbeitsintensiven Konsumgüterzweigen machen nur einen sehr geringen Teil aus.

Mit Direktinvestitionen werden Kostenvorteile genutzt und Märkte besser erschlossen. Hinzu kommt das Motiv, Einfuhrschranken durch Produktion „vor Ort“ zu überspringen. Mit der zunehmenden Bedeutung von Humankapital für den Auslandsabsatz und der zunehmenden Kundenorientierung des Angebots gewinnt das Markterschließungsmotiv noch weiter an Gewicht. Die deutschen Auslandsinvestitionen fügen sich in die überall zu beobachtende Globalisierung der großen Unternehmen ein. Ein Exodus hochwertiger Produktion ins Ausland ist deshalb nicht zu befürchten.

Weitere Zunahme der Bautätigkeit

Die Bautätigkeit in Deutschland Ost und West nimmt insgesamt zu, ist aber sektoral weiterhin nicht gleichgerichtet. Im öffentlichen Bereich wird die Bautätigkeit in Ostdeutschland durch die gewaltigen Finanztransfers forciert, in Westdeutschland sind die staatlichen Bauinvestitionen rückläufig.

Im Wohnungsbau geht die Bauproduktion in Ostdeutschland weiter zurück, während sie in Westdeutschland, auch im Zusammenhang mit Förderprogrammen, zunimmt.

Im Wirtschaftsbau werden in Ostdeutschland viele Bauvorhaben anlaufen, für Westdeutschland muß wegen der konjunkturellen Abschwächung mit einem Rückgang gerechnet werden.

Westdeutschland: Robuste Baukonjunktur

1991 hat sich die Expansion der Bautätigkeit im gleichen Tempo fortgesetzt wie in den Jahren zuvor. Zwar lag das reale Bauvolumen im Jahresdurchschnitt nur um etwa 4 vH über dem Ergebnis vom Vorjahr; nach Ausschaltung von Witterungseinflüssen¹ dürfte der Zuwachs aber wenigstens 5 vH betragen haben. Im Vordergrund stand der Wirtschaftsbau (+6,5 vH). Auch im Wohnungsbau konnte wieder deutlich zugelegt werden (+4,5 vH), der öffentliche Bau verlor aber weiter an Gewicht (+0,5 vH). Nach Produzentengruppen betrachtet expandierte vor allem das Ausbaugewerbe (+6,5 vH), während das Bauhauptgewerbe verhaltener zunahm (+2,5 vH).

Die Zahl der Beschäftigten im Bauhaupt- und Ausbaugewerbe ist abermals deutlich aufgestockt worden; sie lag im Jahresdurchschnitt 1991 (1,77 Mill.) um etwa 110 000 über dem Tiefstand im Jahre 1988. Bei der hohen Auslastung der Baukapazitäten zogen die Preise 1991 abermals stark an.

Wohnungsbau

Im Wohnungsbau hat sich das Expansionstempo 1991 wegen der Entwicklung im Neubaubereich deutlich abgeschwächt. Im Eigenheimbau haben hohe Zinsen und Baupreissteigerungen sowie Einschnitte bei den verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte durch erhöhte Steuern und Abgaben wesentlich zur Zurückhaltung potentieller Investoren beigetragen. Auch ungünstigere Zukunftsperspektiven angesichts eines schwächeren Wirtschaftswachstums dürfte die Investoren dazu bewogen haben, ihre Bauvorhaben aufzuschieben. Darüber hinaus lief das Programm zur Zwischenfinanzierung von Bausparkrediten aus. Auch im Bereich des Geschößwohnungsbaus schwächte sich der Nachfrageanstieg — von einem relativ hohen Niveau aus — ab; allerdings lag hier die Zahl der Baugenehmigungen noch deutlich über der im Vorjahr. Während die Neubautätigkeit 1991 also insgesamt schwächer ausgeweitet wurde als ein Jahr zuvor, expandierte der Bereich der „Bauleistungen im Bestand“ (Modernisierung und Instandsetzung) 1991 kräftiger als 1990.

Indes haben sich die Bedingungen für ein Wiedererstarren der Wohnungsbaunachfrage gebessert. Angesichts nicht mehr steigender Zinsen und einer sich andeutenden Abschwächung des Preisauftriebs in Teilbereichen des Wohnungsbaus ist wohl mit keiner weiteren Beeinträchtigung der Nachfrage zu rechnen. Hingegen profitiert der Wohnungsbau zusehends von einer Reihe von Förderprogrammen. Das im vergangenen Herbst beschlossene Wohnungsbauprogramm sieht u.a. vor: Aufstockung der Zuschüsse des Bundes für den sozialen Wohnungsbau sowie des Kreditprogramms der Kreditanstalt für Wiederaufbau, günstigere Abschreibungsmöglichkeiten, den Abzug von Schuldzinsen beim Bau oder Erwerb von selbstgenutzten neuen Wohnungen. Da Anfang dieses Jahres die Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern über die Förderung des sozialen Wohnungsbaus unterzeichnet worden sind, steht einer weiteren Zunahme der Nachfrage im Geschößwohnungsbaus nichts mehr im Wege. Der Bund stellt den alten Bundesländern in diesem Jahr 2 Mrd. DM für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung. Dabei müssen die Länder ebenso viele Mittel bereitstellen, wie sie jeweils Bundesmittel in Anspruch nehmen. Darüber hinaus sieht ein spezielles Förderungsprogramm 700 Mill. DM für den Bau zusätzlicher Sozialwohnungen in den Ballungsräumen vor.

Der Wohnungsbau profitiert auch von dem erheblichen Bauüberhang, der bis Anfang 1992 weiter kräftig gewachsen ist. Insgesamt kann daher mit einer abermaligen Ausweitung des realen Wohnungsbauvolumens um 3 bis 4 vH gerechnet werden. Folgt man den in der Überhangstabelle ausgewiesenen Zahlen, so können 1992 — erstmals seit 1984 — etwa 400 000 Wohnungen fertiggestellt werden. Dennoch reicht auch dieser Umfang der Bautätigkeit bei weitem nicht aus, um den steigenden Bedarf an Wohnungen zu befriedigen, der sich durch Versorgungspässe und zusätzlichen Bedarf aufgrund der steigenden Zahl von Haushalten, vor allem aber durch verstärkte Zuwanderungen ergibt.

¹ In der Schrumpfung des realen Bauvolumens im ersten Quartal 1991 kommt zum Ausdruck, daß das Produktionsniveau im ersten Quartal des Vorjahrs witterungsbedingt besonders hoch war.

Entwicklung des Bauvolumens¹⁾ nach Baubereichen und Produzentengruppen in Westdeutschland

Jahr	nach Baubereichen									nach Produzentengruppen		
	Wohnungs- bau	Wirtschaftsbau			Öffentlicher und Verkehrsbau				Bau- volumen ins- gesamt	Bau- haupt- gewerbe	Ausbau- gewerbe	Sonstige Bau- leistun- gen
		Ins- gesamt	Hoch- bau	Tief- bau	Ins- gesamt	Hoch- bau	Straßen- bau	Sonst. Tiefbau				
Bauvolumen zu jeweiligen Preisen in Mill. DM												
1989	133790	85990	65670	20320	70050	27320	16680	26050	289830	130140	82510	77180
1990	152930	95890	73320	22570	74660	27820	18130	28710	323480	146590	91070	85820
1991	171880	109030	83590	25440	80360	28950	19890	31520	361270	160240	103120	97910
1990 I	32450	20470	15720	4750	15080	6150	3280	5650	68000	30390	19320	18290
II	39460	24380	18780	5600	19510	7020	4980	7510	83350	38810	22290	22250
III	41450	26030	19800	6230	20760	7540	5320	7900	88240	40030	25330	22880
IV	39570	25010	19020	5990	19310	7110	4550	7650	83890	37360	24130	22400
1991 I	35130	22030	17190	4840	14950	6120	3100	5730	72110	30420	21470	20220
II	45270	28410	21960	6450	21650	7550	5620	8480	95330	43730	25730	25870
III	47530	30360	23100	7260	22940	8020	6030	8890	100830	44960	29220	26650
IV	43950	28230	21340	6890	20820	7260	5140	8420	93000	41130	26700	25170
Preisentwicklung (1980 = 100)												
1989	128,0	124,6	126,2	119,8	117,2	127,0	110,0	112,9	124,3	116,8	135,2	127,0
1990	135,6	132,3	133,9	127,6	124,3	134,4	117,1	120,3	131,9	124,8	142,2	134,4
1991	145,6	141,4	143,0	136,5	132,8	143,8	125,5	128,6	141,3	133,4	151,4	145,2
1991 I	141,2	137,4	138,9	132,2	129,9	140,0	121,9	124,6	137,5	129,4	147,2	141,1
II	144,9	141,0	142,6	136,0	132,2	143,5	124,7	128,4	140,7	133,3	150,5	144,8
III	147,4	142,8	144,4	137,9	133,9	145,2	126,5	129,9	142,7	134,7	152,8	147,0
IV	148,0	143,5	145,1	138,6	134,6	145,9	127,3	130,5	143,4	135,4	154,0	147,1
Bauvolumen zu Preisen von 1980 in Mill. DM												
1989	104487	68992	52036	16956	59755	21514	15161	23080	233234	111410	61037	60788
1990	112808	72459	54776	17682	60052	20692	15489	23871	245319	117434	64037	63848
1991	118066	77105	58466	18639	60490	20133	15853	24504	255661	120088	68133	67440
1990 I	24613	15909	12079	3830	12414	4697	2878	4840	52936	25083	13899	13954
II	29264	18506	14100	4406	15782	5241	4276	6264	63552	31190	15757	16604
III	30256	19486	14651	4835	16586	5558	4514	6515	66329	31788	17678	16862
IV	28675	18557	13947	4610	15270	5196	3820	6253	62502	29372	16703	16427
1991 I	24883	16033	12372	3661	11513	4371	2543	4598	52429	23517	14584	14328
II	31246	20143	15401	4742	16371	5260	4506	6606	67760	32802	17093	17865
III	32249	21255	15992	5263	17136	5524	4766	6846	70639	33388	19117	18134
IV	29688	19674	14702	4972	15470	4978	4038	6454	64832	30381	17338	17113
Veränderungsraten gegenüber dem Vorjahr in vH												
1989	4,7	7,6	7,5	7,8	2,6	0,9	6,3	2,0	5,0	5,1	3,2	6,6
1990	8,0	5,0	5,3	4,3	0,5	-3,8	2,2	3,4	5,2	5,4	4,9	5,0
1991	4,7	6,4	6,7	5,4	0,7	-2,7	2,4	2,7	4,2	2,3	6,4	5,6
1990 I	10,1	7,8	8,7	5,0	2,3	-3,1	6,2	5,7	7,5	7,9	7,1	7,2
II	7,8	4,8	5,1	3,9	0,1	-3,8	1,9	2,2	4,9	4,8	5,4	4,7
III	9,1	4,3	4,2	4,7	0,8	-2,8	1,2	3,7	5,5	5,4	5,9	5,4
IV	5,2	3,7	3,7	3,6	-0,8	-5,6	0,7	2,6	3,2	4,0	1,8	3,2
1991 I	1,1	0,8	2,4	-4,4	-7,3	-6,9	-11,6	-5,0	-1,0	-6,2	4,9	2,7
II	6,8	8,8	9,2	7,6	3,7	0,4	5,4	5,5	6,6	5,2	8,5	7,6
III	6,6	9,1	9,1	8,9	3,3	-0,6	5,6	5,1	6,5	5,0	8,1	7,5
IV	3,5	6,0	5,4	7,8	1,3	-4,2	5,7	3,2	3,7	3,4	3,8	4,2

¹⁾ Berechnungen des DIW.

Bauüberhang, Baugenehmigungen und Fertigstellungen von Wohnungen¹⁾ in Westdeutschland
in 1000

	1973	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990 ²⁾	1991 ³⁾	1992 ³⁾
Bauüberhang Anfang des Jahres ⁴⁾	1 072,5	593,9	572,6	550,5	523,7	584,1	504,7	425,3	375,4	331,3	321,2	348,9	468	528
Bestand an im Bau befindlichen Bauvorhaben Anfang des Jahres	835,5	443,6	427,2	400,8	364,3	413,0	350,6	275,3	244,6	217,8	217,0	228,3	348	408
Bestand an noch nicht begonnenen Bauvorhaben Anfang des Jahres	237,0	150,3	145,4	149,7	159,4	171,1	154,1	150,0	130,8	113,5	104,2	120,6	120	120
+ Genehmigungen	658,9	380,6	356,0	335,0	419,7	336,1	252,2	219,2	190,7	214,3	276,0	386,6	400	420
— Löschungen (einschl. statistische Differenzen)	18,1	13,0	12,6	14,8	18,5	17,1	19,5	17,2	17,5	15,8	9,7	11	10	10
= Potential von Baubeginnen während des Jahres	877,8	517,9	488,8	469,9	560,6	490,1	386,8	352,0	304,0	312,0	370,5	496,2	510	530
— Bestand an noch nicht begonnenen Bauvorhaben Ende des Jahres	238,8	145,4	149,7	159,4	171,1	154,1	150,0	130,8	113,5	104,2	120,6	120	120	120
= Baubeginne während des Jahres	639,0	372,5	339,1	310,5	389,5	336,0	236,8	221,2	190,5	207,8	249,9	376,2	390	410
— Fertigstellungen	714,2	388,9	365,5	347,0	340,8	398,4	312,1	251,9	217,3	208,6	238,6	256,5	330	400
= Zuwachs an im Bau befindlichen Bauvorhaben während des Jahres	-75,2	-16,4	-26,4	-36,5	48,7	-62,4	-75,3	-30,7	-26,8	-0,8	11,3	119,7	60	10

1) Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden; einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Angaben der Bautätigkeitsstatistik und eigene Berechnungen. — 2) Teilweise Schätzung. — 3) Schätzung. — 4) Bauüberhang zzgl. Genehmigungen abzgl. Fertigstellungen abzgl. Löschungen ergibt den Bauüberhang im nächsten Jahr.

Wirtschaftsbau

Der Wirtschaftsbau ist eng mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung verzahnt. In den vergangenen Jahren expandierten die Investitionen in Wirtschaftsbauten im Zuge stark steigender Gewinne und hervorragender Absatzchancen. Die Kapazitätsauslastung der Unternehmen war 1991 noch so hoch, daß die kräftige gesamtwirtschaftliche Nachfrage zu einer deutlichen Steigerung der bauintensiven Erweiterungsinvestitionen führte; das reale Bauvolumen im Wirtschaftsbau wuchs im vergangenen Jahr um etwa 6,5 vH. Wie im Jahr zuvor wurde vor allem in gewerbliche Hochbauten investiert.

Unterdessen mehren sich Anzeichen für eine Dämpfung der Investitionsneigung. Die Absatzerwartungen der Unternehmen haben sich verschlechtert: Die sich verhaltende entwickelnde Auslandsnachfrage, aber auch die Abkühlung der Binnennachfrage, bedingt u.a. durch ein hohes Zinsniveau, höhere Steuern und Abgaben der privaten Verbraucher, aber auch durch nachlassende Nachfrage aus Ostdeutschland, haben zu einer Verringerung der Kapazitätsauslastung in der Gesamtwirtschaft geführt. Daneben dürften sich auch die Gewinnerwartungen im Zuge der

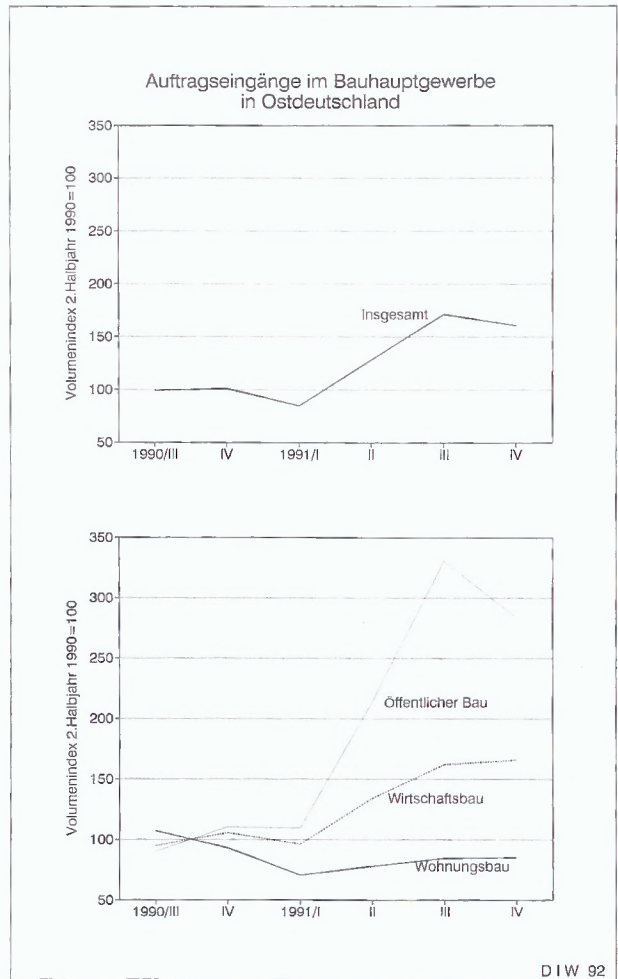
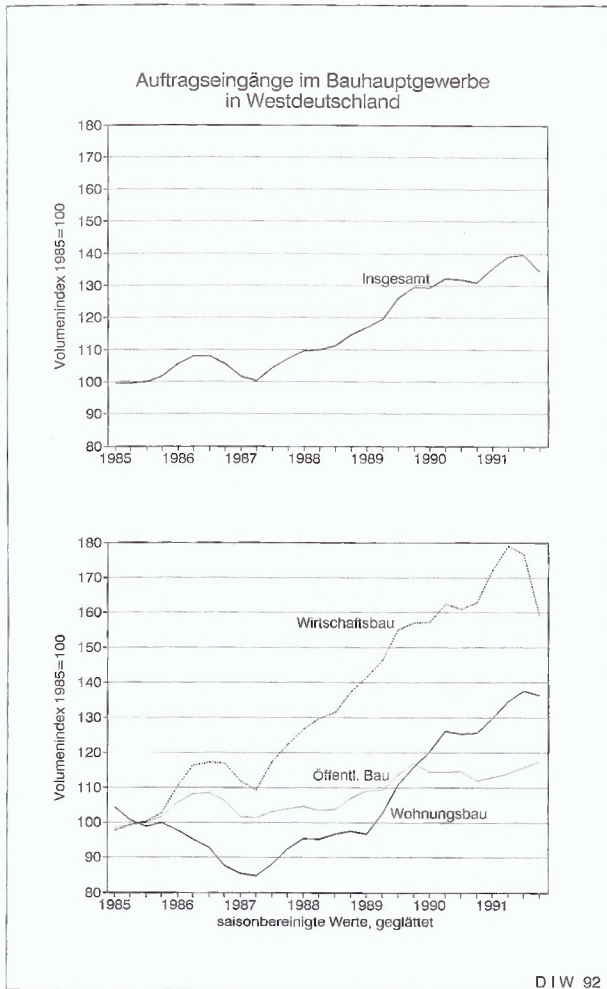
hohen Lohnabschlüsse verschlechtert haben. In dieser Situation werden erfahrungsgemäß bauintensive Erweiterungsinvestitionen zurückgestellt.

Die Nachfrage nach Wirtschaftsbauten zeigt bereits eine Dämpfung der Investitionsneigung an. So lagen die realen Auftragsseingänge im Wirtschaftsbau zuletzt sogar unter dem vergleichbaren Vorjahresultat. Wegen der noch hohen Auftragsbestände dürfte das reale Bauvolumen im Wirtschaftsbau im Jahresdurchschnitt 1992 aber noch um etwa 1 bis 2 vH zunehmen.

Öffentlicher und Verkehrsbau

Hauptinvestoren im Bereich des öffentlichen Baus sind die Gemeinden. Dennoch ist auch das Finanzgebaren von Bund und Ländern für die Entwicklung der Bautätigkeit im öffentlichen Bau von großer Bedeutung. Die Höhe ihrer Finanzzuweisungen an die Gemeinden spielt bei kommunalen Baumaßnahmen eine wesentliche Rolle.

In jüngster Zeit haben die Investitionszuweisungen — nicht zuletzt angesichts der hohen Kosten des Einigungsprozesses — nur noch wenig zugenommen, so daß der



Spielraum der Gemeinden für die Durchführung von Bau-
maßnahmen deutlich geringer wurde. Da auch die Eigen-
mittel aus den kommunalen Verwaltungshaushalten weiter
rückläufig waren, mußten die Kommunen zur Finanzierung
ihrer umfangreichen Investitionen verstärkt auf Kredite und
Rücklagen zurückgreifen. Dabei konnte das — nominale —
Bauvolumen im öffentlichen Bau bis zuletzt noch verhält-
nismäßig kräftige Zunahmen verbuchen. 1990 betrug der
Zuwachs 7 vH, 1991 8 vH. Allerdings bedeutet dies keine
große Ausweitung der realen Bauproduktion, da der Preis-
anstieg bei 6 bzw. 7 vH lag. Damit konnte die Bauproduk-
tion im öffentlichen Bau — real — nur um jeweils knapp
1 vH ausgeweitet werden.

In Anbetracht der weiterhin erforderlichen immensen
Transferzahlungen an die neuen Bundesländer muß ange-
nommen werden, daß Bund und Länder ihre Investitionen
in den alten Bundesländern kürzen werden. Auch die Inve-
stitionszuweisungen dürften geringer ausfallen, so daß die
Gemeinden gezwungen sein werden, ihre nominalen Aus-
gaben für Baumaßnahmen in geringerem Umfang auszu-
weiten als bisher. Ein — nominaler — Zuwachs der Bau-
ausgaben in diesem Jahr in Höhe von 3 bis 4 vH dürfte eher

die Obergrenze des Realisierbaren sein. Bei einer Preis-
steigerungsrate von 6 bis 7 vH muß mit einem Rückgang
der realen Produktion im öffentlichen Bau in Höhe von etwa
3 vH gerechnet werden. Nach der Entwicklung der Auf-
tragseingänge zu urteilen, wird der öffentliche Hochbau, in
dem sich schon lange Sättigungstendenzen abzeichnen,
erneut den größten Einschnitt verbuchen, während die
Bautätigkeit im öffentlichen Tiefbau, von dem u.a. Baumaß-
nahmen im Umweltbereich durchgeführt werden, weiter
expandieren wird.

Fazit

In Westdeutschland wird sich die Zunahme der Bautätig-
keit insgesamt 1992 deutlich abschwächen. Während die
Entwicklung im öffentlichen Bau rezessiv verlaufen wird, ist
der Wohnungsbau die tragende Säule der Baumarktent-
wicklung. Die Anspannung am Arbeitsmarkt für Bauar-
beiter dürfte zwar nachlassen, mit einem Abbau der Zahl
der Beschäftigten ist indes nicht zu rechnen. Nachfrage-
und produktionsbedingt dürfte sich der Preisauftrieb
wieder leicht abschwächen.

**Entwicklung des Bauvolumens und der Preise
nach Baubereichen und Produzentengruppen in Westdeutschland**

	Bauvolumen ¹⁾ zu Preisen von 1980								Preisentwicklung			
	in Mrd. DM				Veränderungen in vH				Veränderungen in vH			
	1989	1990	1991	1992 ²⁾	1989	1990	1991	1992 ²⁾	1989	1990	1991	1992 ²⁾
nach Baubereichen												
Wohnungsbau	104,49	112,81	118,07	122,2	4,7	8,0	4,7	3,5	3,5	5,9	7,4	6,2
Wirtschaftsbau	68,99	72,46	77,10	78,3	7,6	5,0	6,4	1,5	3,4	6,2	6,9	5,9
Gewerblicher Hochbau	52,04	54,78	58,47	—	7,5	5,3	6,7	—	3,5	6,1	6,8	—
Gewerblicher Tiefbau	16,96	17,68	18,64	—	7,8	4,3	5,4	—	3,3	6,5	6,9	—
Öffentlicher und Verkehrsbau	59,76	60,05	60,49	58,7	2,6	0,5	0,7	—3,0	2,9	6,1	6,9	6,4
Öffentlicher Hochbau	21,51	20,69	20,13	—	0,9	—3,8	—2,7	—	3,6	5,9	7,0	—
Straßenbau	15,16	15,49	15,85	—	6,3	2,2	2,4	—	2,2	6,4	7,2	—
Sonstiger Tiefbau	23,08	23,87	24,50	—	2,0	3,4	2,7	—	3,0	6,6	7,0	—
Bauvolumen insgesamt	233,23	245,32	255,66	259,2	5,0	5,2	4,2	1,4	3,4	6,1	7,2	6,2
nach Produzentengruppen												
Bauhauptgewerbe	111,41	117,43	120,09	121,3	5,1	5,4	2,3	1,0	3,2	6,9	6,9	6,4
Hochbau	71,12	75,65	77,13	—	5,4	6,4	2,0	—	3,4	7,0	6,9	—
Tiefbau	40,29	41,78	42,96	—	4,6	3,7	2,8	—	2,8	6,6	7,0	—
Ausbaugewerbe	61,04	64,04	68,13	69,5	3,2	4,9	6,4	2,0	3,7	5,2	6,4	6,0
Verarbeitendes Gewerbe	18,22	18,92	20,07	20,3	6,6	3,8	6,1	1,1	3,5	6,0	6,3	5,8
Architektenleistungen, Gebühren, sonstige Bauleistungen	42,57	44,93	47,37	48,1	6,6	5,6	5,4	1,5	3,4	5,8	8,8	6,2

1) Berechnungen des DIW. — 2) Schätzung.

Ostdeutschland: Boom im öffentlichen Bau

Der kräftige Anstieg der Baunachfrage in Ostdeutschland konnte bisher nur z.T. in Bauproduktion umgesetzt werden. Die realen Bauinvestitionen waren 1991 rückläufig; im Jahresdurchschnitt lagen sie noch um fast 15 vH unter dem Ergebnis vom Vorjahr. Die Entwicklung verlief aber in den Teilbereichen recht unterschiedlich.

Wohnungsbau

Die Wohnungsbautätigkeit in Ostdeutschland hat 1991 — der Nachfrage folgend — stark abgenommen. Die realen Wohnungsbauinvestitionen lagen — ersten Schätzungen zufolge — um 23 vH unter dem Ergebnis vom Vorjahr. Der Mietwohnungsbau war für potentielle Investoren noch nicht reizvoll, da die Renditeaussichten vergleichsweise ungünstig waren. Im Eigenheimbau konnte aus Gründen der Arbeitsplatzunsicherheit, vergleichsweise niedriger Einkommen, vor allem aber wegen des hohen Zinsniveaus und der hohen Baukosten die Nachfrage noch nicht stimuliert werden.

Die Situation im Wohnungsbau dürfte sich indes nicht zuletzt wegen der Programme allmählich bessern. Bei der Zins- und Baupreisentwicklung ist zudem eine gewisse

Entspannung eingetreten. Besonders schnell wird die Entwicklung im Bereich des Wohnungsbestandes (Reparatur-, Modernisierungs- und Instandsetzungsleistungen) voran kommen. Auch hier liegen diverse Förderprogramme vor, die rasch greifen werden.

Alles in allem dürfte die Bautätigkeit allerdings — wegen der stark geschrumpften Auftragsbestände — 1992 abermals zurückgehen. Schon wegen des niedrigen Niveaus in diesem Jahre ist für 1993 mit einem — wenn auch geringen — Zuwachs des realen Wohnungsbauvolumens in Ostdeutschland zu rechnen.

Wirtschaftsbau

Auch der Wirtschaftsbau schrumpfte im vergangenen Jahr nochmals; die realen Bauinvestitionen lagen hier um etwa 20 vH unter denen im Jahre 1990. Die Situation in diesem Baubereich dürfte sich aber bald verbessern. Die verschiedenen staatlichen Fördermaßnahmen für den Neubau und die Modernisierung von gewerblichen Gebäuden haben regen Zuspruch seitens der in Ostdeutschland investierenden Unternehmen gefunden. Bei einem Großteil der Aktivitäten im Wirtschaftsbau handelt es sich um Investitionen westdeutscher Unternehmen, insbesondere im Bereich Handel und Dienstleistungen.

Nachfrage, Produktion und Beschäftigung im Bauhauptgewerbe
Veränderungen gegenüber Vorjahr in vH

	1991								
	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	3. Quartal	4. Quartal	2. Halbjahr
Auftragseingänge Bauhauptgewerbe insgesamt									
alte Bundesländer	14,3	13,1	26,1	8,3	7,3	10,2	18,0	8,6	13,4
neue Bundesländer	171,6	106,7	73,5	110,3	81,3	63,9	107,5	84,6	95,7
Wohnungsbau									
alte Bundesländer	16,7	16,1	26,7	19,5	11,0	19,4	20,1	16,6	18,3
neue Bundesländer	48,7	15,2	-46,9	24,9	-3,2	-1,8	-11,8	4,7	-4,2
Wirtschaftsbau									
alte Bundesländer	13,3	12,9	38,1	7,3	4,2	-1,6	21,4	3,3	12,4
neue Bundesländer	140,4	52,8	72,7	86,2	54,6	61,7	82,0	67,6	74,4
Öffentlicher und Verkehrsbau									
alte Bundesländer	14,1	11,7	15,1	3,7	8,5	18,5	13,7	9,8	11,9
neue Bundesländer	320,4	284,9	273,8	194,3	202,1	130,2	290,3	175,2	226,9
Baugewerblicher Umsatz Bauhauptgewerbe insgesamt									
alte Bundesländer	17,0	9,0	17,2	11,0	11,3	11,8	14,4	11,4	12,8
neue Bundesländer	64,5	5,5	-0,2	9,4	11,4	-12,9	17,1	0,4	7,3
Wohnungsbau									
alte Bundesländer	15,4	6,2	13,7	7,6	7,7	11,0	11,8	8,8	10,2
neue Bundesländer	27,1	-20,0	-40,0	-28,1	-36,8	-55,3	-18,2	-42,9	-32,8
Wirtschaftsbau									
alte Bundesländer	22,7	13,8	23,8	16,5	20,0	15,1	20,1	17,1	18,5
neue Bundesländer	35,6	-22,3	-20,8	-16,3	-20,4	-24,6	-7,9	-20,9	-15,4
Öffentlicher und Verkehrsbau									
alte Bundesländer	12,8	6,6	13,8	8,8	6,4	9,0	11,1	8,1	9,5
neue Bundesländer	178,6	100,2	111,6	108,7	131,5	69,4	123,6	98,6	108,3
Beschäftigte Bauhauptgewerbe insgesamt									
alte Bundesländer	2,7	2,4	2,5	2,2	2,2	2,1	2,5	2,1	2,3
neue Bundesländer	-9,1	-10,9	-5,7	-7,4	-6,6	-6,1	-8,6	-6,7	-7,7

Die Nachfrage nach Wirtschaftsbauten, gemessen an den Auftragseingängen, hat kräftig expandiert. Da diese Nachfrage aber offenbar 1991 noch nicht in vollem Umfang in Bauaktivitäten umgesetzt werden konnte, kann für 1992 in Ostdeutschland mit einer kräftigen Zunahme des Bauvolumens im Wirtschaftsbau gerechnet werden.

Öffentlicher Bau

Im öffentlichen Bau konnte ein Teil des exorbitant starken Nachfrageschubs, der Resultat der gewaltigen Finanz-

transfers ist, bereits im zweiten Halbjahr 1991 in bauwirksame Produktion umgesetzt werden. Zuerst sprang der Bereich „Instandsetzungen, Reparatur- und Modernisierungsleistungen“ an, da hier die administrativen Hemmnisse vergleichsweise gering sind. Auch im Bereich der Verkehrswege, vor allem im Straßenbau, sind sofort umfangreiche Bauvorhaben angelaufen.

Ersten Schätzungen zufolge übertrafen die realen staatlichen Bauinvestitionen in Ostdeutschland im zweiten Halbjahr 1991 (6,6 Mrd. DM) das Vorjahrsergebnis (5,2 Mrd.

Bauwirtschaft in Ostdeutschland

	Bauinvestitionen					Preisentwicklung	
	zu Preisen von 1991 (Mrd. DM)			Veränderung in vH		Veränderung in vH	
	1990	1991	1992 ¹⁾	1991	1992 ¹⁾	1991	1992 ¹⁾
Wohnungsbau	12,72	9,76	9,14	−23,3	−6,4	15,2	10,0
Wirtschaftsbau	19,20	15,42	18,55	−19,7	20,3	8,4	11,2
Öffentlicher Bau	10,43	11,25	15,53	7,9	38,0	6,5	10,1
Insgesamt	42,35	36,43	43,22	−14,0	18,6	9,9	10,5

1) 1992 Schätzung.

Quellen: Statistisches Bundesamt und Berechnungen des DIW.

DM) um 28 vH; das waren 2 Mrd. DM mehr als im ersten Halbjahr.

Fazit

Die Bautätigkeit im öffentlichen Bau Ostdeutschlands wird auch in den kommenden Jahren kräftig expandieren. Dies lassen die verschiedenen staatlichen Förderprogramme erwarten. Neben den erwähnten Bereichen „Instandsetzungen, Reparatur- und Modernisierungen“ und „Verkehrswege“ werden umfangreiche Bauaktivitäten im Bereich des Hochbaus, aber auch des sonstigen öffentlichen Tiefbaus forciert. Zu nennen sind vor allem Bauten für die Bereiche „Kommunikation“, „Energie“ und „Umweltschutz“.

Der Bauboom in Ostdeutschland wurde eingeleitet durch umfangreiche staatliche Programme und Finanztransfers. Bereits 1991 konnte im öffentlichen Bau ein Teil des Nachfrageanstiegs in Produktion umgesetzt werden. Mit Verzögerung, nicht zuletzt wegen ungeklärter Eigentumsansprüche, dürfte es nunmehr auch im Wirtschaftsbau zu kräftigen Produktionssteigerungen kommen. Frühestens im kommenden Jahr wird sich auch der Wohnungsbau beleben. Im Zuge des Aufschwungs der Bauwirtschaft wird die Zahl der Beschäftigten im Baugewerbe nach und nach deutlich aufgestockt werden können.

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

Präsident: Prof. Dr. Lutz Hoffmann.

Abteilungsleiterkollegium: Dr. Doris Cornelsen, Dr. Heiner Flassbeck, Dr. Fritz Franzmeyer, Dr. Hans Heuer, Dr. Kurt Hornschild, Prof. Dr. Wolfgang Kirner, Prof. Dr. Eckhard Kutter, Dr. Hans-Joachim Ziesing.

Präsident und Abteilungsleiter sind gemeinsam für die wissenschaftliche Leitung verantwortlich.

Schriftleitung: Dr. Klaus Henkner, Dieter Teichmann.

Flächenbedarf der Industrie in Berlin. Bearbeitet von Alexander Eickelpasch und Ingo Pfeiffer. —

Saldo der Direktinvestitionen: Kein Indikator für Standortschwäche. Bearbeitet von Heiner Flassbeck, Dieter Schumacher und Frank Stille. —
Weitere Zunahme der Bautätigkeit. Bearbeitet von Jochen A. Hübener.

Verlag Duncker & Humblot GmbH, Dietrich-Schäfer-Weg 9, D-1000 Berlin 41, Telefon (0 30) 7 90 00 60.

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 150,—, vierteljährlich DM 45,—, Einzelnummer DM 5,—.

Zuzüglich Versandkosten