

Lebhafte Bautätigkeit in Deutschland	683
Tendenz im Wohnungsbau und bei der Wohnungsbaufinanzierung weiter steigend	691

DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

WOCHENBERICHT 47/93

Berlin

25. November 1993

Q. Ex

60. Jahrgang

Lebhafte Bautätigkeit in Deutschland

Das Bauvolumen in Deutschland hat in diesem Jahr weiter zugenommen. Nach einem Anstieg um 8,8 vH im Jahre 1992 läßt der Verlauf von Nachfrage und Produktion 1993 einen Zuwachs des realen Bauvolumens in Höhe von 4,5 vH erwarten. Die Bauwirtschaft ist somit die wichtigste Wachstumsbranche in Deutschland, die die Auswirkungen der Rezession in der Industrie auf den Arbeitsmarkt und die Einkommensentwicklung in Grenzen hält.

Im Jahre 1994 dürfte die Leistung der deutschen Bauwirtschaft ebenfalls mit etwa 4,5 vH expandieren. Während die Bautätigkeit in Ostdeutschland weiter kräftig zunehmen wird, dürfte sie in Westdeutschland eher eine moderate Entwicklung aufweisen. Der Schwerpunkt der Bauaktivität liegt in West- wie in Ostdeutschland im Bereich des Wohnungsbaus.

Westdeutschland:

Abschwächung von Nachfrage und Produktion

Im Jahre 1993 hat sich der Anstieg der gesamten Bauproduktion in Westdeutschland spürbar abgeschwächt. Neben den witterungsbedingten Einbußen im ersten Quartal spielten dabei die rückläufigen Tendenzen im Wirtschaftsbau und im öffentlichen Bau eine Rolle. Das reale Bauvolumen lag im ersten Halbjahr um 0,7 vH über dem Niveau im Vorjahr; im dritten Quartal dürfte das Bauvolumen mit einer Rate von reichlich 2 vH zugenommen haben.

Wohnungsbau

Nur im Wohnungsbau setzte sich in diesem Jahr die Expansion von Nachfrage und Produktion fort. Das reale Wohnungsbauvolumen übertraf im ersten Halbjahr das Vorjahresniveau um durchschnittlich rund 4 vH; im dritten Quartal dürfte es noch kräftiger zugenommen haben. Der Wohnungsneubau trug in stärkerem Maße zu diesem Wachstum bei als bestandsbezogene Baumaßnahmen (Modernisierungs- und Instandsetzungsleistungen) — auch deshalb, weil die Kapazitäten des Ausbaugewerbes einen Engpaß darstellen. Angesichts dieser Situation ver-

wenden die Wohnungsunternehmen derzeit einen größeren Teil ihrer laufenden Erträge für den Neubau. Den kräftigsten Zuwachs verzeichnete der Geschloßwohnungsbau: Neben den Fördermaßnahmen des Bundes und der Länder profitierte er von günstigen Rendite- und Wertsteigerungserwartungen privater Anleger, darauf deutet die höhere Zuwachsrate im Bereich der Gebäude mit „Eigentumswohnungen“ hin¹. Auch der Eigenheimbau nimmt angesichts niedrigerer Baukosten und Hypothekenzinsen — nach seiner Schwächephase in den Jahren 1990/91 — wieder deutlich zu.

Der Wohnungsbau wird 1993 und 1994 die Stütze der westdeutschen Baukonjunktur sein; das reale Wohnungsbauvolumen wird um jeweils etwa 5 bis 6 vH zunehmen. Dafür sprechen der hohe Bauüberhang (Anfang 1993 etwa 630 000 Wohnungen; davon rund 430 000 im Bau befindliche sowie rund 200 000 noch nicht begonnene Bauvorhaben) sowie die für 1993 zu erwartende Zahl der Baugenehmigungen in Höhe von etwa 525 000.

¹ Neben Eigentumswohnungen zur Eigennutzung wird die Rechtsform des Teileigentums häufig auch bei Gebäuden gewählt, die von mehreren Kapitalanlegern gebaut werden, wobei die Wohnungen aber zur Vermietung bestimmt sind.

Zur Neuberechnung des Bauvolumens

In den Berechnungen des DIW wird die Entwicklung der am Bau beteiligten Branchen (Bauhaupt- und Ausbaugewerbe, verarbeitendes Gewerbe und bauorientierte Dienstleistungen) im Zusammenhang mit den drei großen Nachfragebereichen — Wohnungsbau, Wirtschaftsbau, öffentlicher Bau — in Form von Kreuztabellen dargestellt. Das Bauvolumen beleuchtet also zugleich die Entstehungsseite und die Verwendungsseite des Produktionswertes. Bei der Berechnung für die neuen Bundesländer tritt das regionale Abgrenzungsproblem in den Vordergrund:

- Einmal kann die im jeweiligen Gebiet entstandene Bauproduktion (ausgehend von den fachstatistischen Daten Umsätze, geleistete Arbeitsstunden) nach dem Sitz der Betriebe dargestellt werden.
- Zum anderen können die im jeweiligen Gebiet nachgefragten bzw. verwendeten Bauleistungen erfaßt werden; dieser Ansatz wird bei der Berechnung der Bauinvestitionen in der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung zugrunde gelegt.

Wegen des wirtschaftspolitischen Interesses an Informationen über die Entwicklung der Baubranche in den neuen Ländern und im Hinblick auf eine Kontinuität der Zeitreihen in der bisherigen Abgrenzung ist hier zunächst die Bauleistung der Betriebe im jeweiligen Gebiet (alte und neue Länder) ausgewiesen worden. In einem zweiten Schritt wurde das Bauvolumen als Leistung nach Lage der Baustellen eingegrenzt (Tabellen 1 und 2). Als Basis dienten entsprechende Sonderauf-

bereitungen des Statistischen Bundesamtes über die Auftragseingänge beim Bauhauptgewerbe.

Die Zeitreihen für das Bauvolumen in den alten Bundesländern sind im vergangenen Jahr gegenüber dem bis dahin veröffentlichten Berechnungsstand revidiert worden. Im Rahmen der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung ist die entsprechende Korrektur schon 1991 vorgenommen worden. Die Änderung der Daten ist per Saldo gering, jedoch sind einige Umgruppierungen zu beachten — z.B. vom Bauhauptgewerbe zum verarbeitenden Gewerbe (Montagebau): Fertigteilbauten waren — wegen der zunächst unklaren Abgrenzung — bisher vorwiegend dem Bauhauptgewerbe zugerechnet worden. Zugleich wurden die realen Daten auf die Preisbasis von 1991 umgestellt. Dies ermöglicht eine Zusammenfassung mit den Ergebnissen für die neuen Länder. Auch in der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung des Statistischen Bundesamtes soll demnächst dieses Basisjahr für die preisbereinigte Darstellung gewählt werden.

Den Berechnungen für den realen Transfer von Bauleistungen liegt die Annahme zugrunde, daß sich die westlichen Betriebe bis zu einem gewissen Grade dem Preisniveau im Ostteil des Landes anpassen und umgekehrt. Die Baupreise sind 1993 in den alten Bundesländern um 4 vH gestiegen; das bedeutet eine merkliche Abschwächung, denn 1992 lag die Preissteigerungsrate noch bei 5,4 vH. In den neuen Bundesländern schwächte sich der Preisanstieg von 10,1 vH (1992) auf 5,2 vH (1993) ab.

Wirtschaftsbau

In Westdeutschland und in Westeuropa haben sich die Absatz- und Ertragserwartungen der Unternehmen erheblich verschlechtert. Daher wurden bautensive Erweiterungsinvestitionen aufgeschoben oder gänzlich in Frage gestellt. Allerdings muß beachtet werden, daß das normale zyklische Muster 1993 von einem Vorzieheffekt überlagert wird, der aufgrund der in diesem Jahr noch günstigeren steuerlichen Rahmenbedingungen eintreten wird: Das Standortsicherungsgesetz sieht — als eine Kompensation für die Senkung der Spitzensteuersätze — die Abschaffung der degressiven Abschreibung für gewerbliche Betriebsgebäude vor².

Obwohl die Nachfrage nach Wirtschaftsbauten bereits seit dem vergangenen Jahr stark rückläufig ist, bewegte sich die Bautätigkeit bis zuletzt auf hohem Niveau. Das reale Bauvolumen unterschritt im ersten Halbjahr das vergleichbare Vorjahresergebnis lediglich um rund 2,5 vH; im dritten Quartal dürfte die Abnahme ähnlich groß gewesen sein. Im Zuge dieser Entwicklung schrumpften die Auf-

tragsbestände beträchtlich; allerdings ist bei der Produktion in diesem Jahr allenfalls ein Rückgang um 3 vH zu erwarten.

Erst im Verlauf des kommenden Jahres wird allgemein mit einer allmählichen Belebung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung gerechnet. Damit wird der Rückgang der Auftragseingänge im Wirtschaftsbau zunächst noch anhalten. Das reale Wirtschaftsbauvolumen dürfte 1994 kräftiger schrumpfen (–4 vH) als 1993.

Öffentlicher Bau und Verkehrsbau

Auch die öffentliche Bautätigkeit ist seit 1992 tendenziell, d.h. saisonbereinigt und unter Ausschaltung witterungsbedingter Basiseffekte, rückläufig. Im Durchschnitt des ersten Halbjahres 1993 lag das Bauvolumen in diesem Be-

² Für Gebäude mit Bauantrag ab 1.1.1994 wird die AfA auf einen linearen Betrag von 4 vH p.a. beschränkt. Vgl.: Aktuelle Beiträge zur Wirtschafts- und Finanzpolitik (Hrsg.: Presse- und Informationsamt der Bundesregierung) vom 2. Sept. 1993, Seite 16.

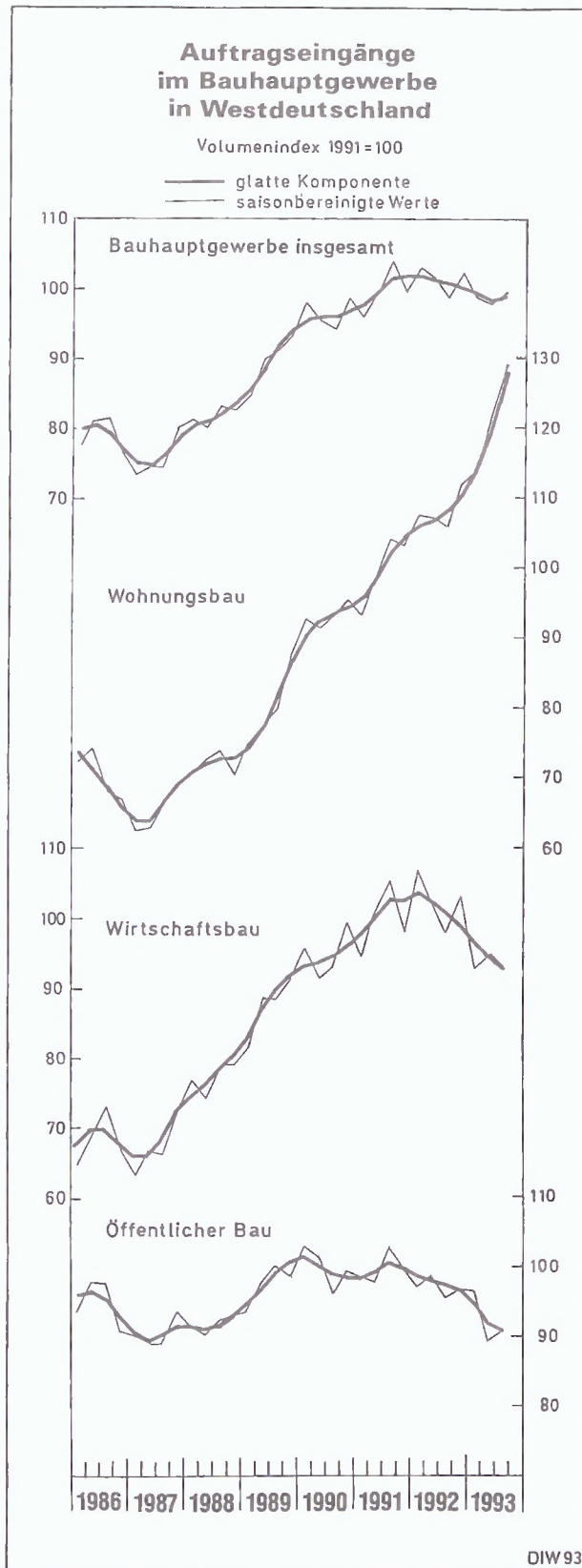
Tabelle 1

Entwicklung des Bauvolumens nach Baubereichen und Produzentengruppen
Alte Bundesländer

Jahr	nach Baubereichen									nach Produzentengruppen			
	Wohnungs- bau	Wirtschaftsbau			Öffentlicher und Verkehrsbau				Bauvo- lumen insges.	Bau- haupt- gewerbe	Ausbau- gewerbe	Sonstige Bereiche	
		Ins- gesamt	Hoch- bau	Tief- bau	Ins- gesamt	Hoch- bau	Straßen- bau	Sonst. Tiefbau					
von westdeutschen Betrieben erbrachte Leistung in Mill. DM zu jeweiligen Preisen													
1991	176 090	106 870	81 850	25 020	77 370	28 860	19 320	29 190	360 330	153 550	108 000	98 780	
1992	199 350	117 570	89 130	28 440	84 070	30 480	21 390	32 200	400 990	171 900	120 420	108 670	
in Mill. DM zu Preisen von 1991													
1991	176 090	106 870	81 850	25 020	77 370	28 860	19 320	29 190	360 330	153 550	108 000	98 780	
1992	188 662	111 904	84 834	27 070	79 938	28 967	20 308	30 663	380 504	163 681	113 385	103 438	
Veränderungsraten gegenüber dem Vorjahr in vH													
1991	4,9	5,9	5,9	5,8	-0,1	-2,4	2,3	0,6	4,0	2,1	7,4	3,5	
1992	7,1	4,7	3,6	8,2	3,3	0,4	5,1	5,0	5,6	6,6	5,0	4,7	
Bauvolumen in den alten Bundesländern ¹⁾ in Mill. DM zu jeweiligen Preisen													
1991	174 320	104 410	80 260	24 150	74 900	28 180	18 490	28 230	353 630	149 650	106 400	97 580	
1992	197 170	114 070	86 910	27 160	80 540	29 560	20 230	30 750	391 780	166 150	118 780	106 850	
1993 I	44 240	24 350	18 670	5 680	15 970	6 580	3 430	5 960	84 560	34 410	26 500	23 650	
II	56 650	29 600	22 930	6 670	22 070	7 730	5 790	8 550	108 320	46 920	32 050	29 350	
Preisentwicklung (1991 = 100)													
1991	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
1992	105,6	105,0	105,0	105,0	105,1	105,2	105,3	105,0	105,4	105,0	106,2	105,0	
1993 I	108,8	106,8	106,9	106,6	107,5	108,1	107,4	107,0	108,0	107,0	109,9	107,4	
II	110,4	108,2	108,2	107,9	108,8	109,3	108,4	108,5	109,4	108,6	111,3	108,8	
in Mill. DM zu Preisen von 1991													
1991	174 320	104 410	80 260	24 150	74 900	28 180	18 490	28 230	353 630	149 650	106 400	97 580	
1992	186 630	108 631	82 760	25 871	76 619	28 105	19 215	29 299	371 880	158 293	111 859	101 728	
1992 I	39 849	23 611	18 180	5 431	15 657	6 284	3 462	5 911	79 117	33 270	24 248	21 599	
II	48 725	27 958	21 481	6 477	20 212	7 168	5 328	7 716	96 895	42 015	28 584	26 297	
III	50 808	29 263	22 217	7 047	21 038	7 485	5 552	8 002	101 109	42 854	30 906	27 348	
IV	47 248	27 798	20 882	6 916	19 712	7 168	4 874	7 671	94 759	40 154	28 121	26 484	
1993 I	40 652	22 789	17 462	5 327	14 853	6 090	3 193	5 570	78 294	32 157	24 111	22 026	
II	51 336	27 365	21 184	6 181	20 292	7 070	5 343	7 878	98 993	43 209	28 798	26 985	
Veränderungsraten gegenüber dem Vorjahr in vH													
1991	4,3	4,5	4,8	3,4	-2,2	-3,6	-0,4	-1,9	2,9	0,4	7,0	2,4	
1992	7,1	4,0	3,1	7,1	2,3	-0,3	3,9	3,8	5,2	5,8	5,1	4,2	
1992 I	8,8	9,6	7,7	16,4	9,1	2,2	16,2	13,1	9,1	13,2	6,9	5,0	
II	6,2	3,1	2,3	6,0	0,3	-1,6	1,7	1,1	4,0	2,5	7,5	2,7	
III	6,9	2,4	2,0	3,8	-0,2	-1,5	0,3	0,6	4,0	3,2	4,2	5,3	
IV	6,7	2,2	1,3	5,0	2,1	0,3	2,9	3,4	4,4	6,5	2,3	3,4	
1993 I	2,0	-3,5	-3,9	-1,9	-5,1	-3,1	-7,8	-5,8	-1,0	-3,3	-0,6	1,8	
II	5,4	-2,1	-1,4	-4,6	0,4	-1,4	0,3	2,1	2,2	2,8	0,7	2,6	

¹⁾ Leistung der Bauwirtschaft bereinigt um den Transfersaldo der alten gegenüber den neuen Bundesländern.

Quelle: Berechnungen des DIW.



reich um rund 2 vH unter dem entsprechenden Vorjahresniveau; im dritten Quartal dürfte es weiter geschrumpft sein.

Verantwortlich für diesen Rückgang ist die finanzielle Lage der Gebietskörperschaften (Bund, Länder und Gemeinden); sie verschlechterte sich infolge der rezessiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und wegen der hohen Transferzahlungen an die neuen Bundesländer erheblich. Die Länder im Westen haben ihre Investitionszuweisungen an die Gemeinden nicht mehr in gleichem Umfang ausgeweitet wie früher. Im Zuge dieser Entwicklung und bei stagnierenden Einnahmen aus eigenen Steuern verringerten die Gemeinden, Hauptinvestor in diesem Baubereich, ihre Bautätigkeit.

Für 1994 ist mit einer weiteren Verschlechterung der finanziellen Lage der Gemeinden zu rechnen, sogar ein nominaler Rückgang der Investitionszuweisungen ist möglich; real bedeutet dies einen kräftigen Einschnitt. Die Gemeinden dürften darüber hinaus bei den sozialen Leistungen verstärkt in Anspruch genommen werden.

Unter Berücksichtigung der Baumaßnahmen des Bundes und der Länder — teilweise werden schon dringend notwendige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Bereich der Infrastruktur zurückgestellt — ist insgesamt kein Anstieg der Ausgaben für Baumaßnahmen der Gebietskörperschaften zu erwarten; nach Abzug des Preisanstiegs dürfte die reale Bautätigkeit im öffentlichen und Verkehrsbau weiter abnehmen.

Alle Bereiche

1993 und 1994 wird die Zunahme der gesamten Bauproduktion gering sein. Dabei bleibt die westdeutsche Baukonjunktur gespalten: Einer anhaltenden Expansion im Wohnungsbau stehen rezessive Entwicklungen im Bereich des Wirtschaftsbaus und des öffentlichen Baus gegenüber. Die Zahl der Beschäftigten in den westdeutschen Betrieben des Bauhauptgewerbes dürfte eher sinken, im Ausbaugewerbe dagegen tendenziell zunehmen. Der Preisauftrieb wird sich weiter abschwächen.

Ostdeutschland:

Anhaltend kräftige Expansion

Die Bauwirtschaft ist derjenige Sektor, von dem in Ostdeutschland die stärksten Impulse ausgehen. Im vergangenen Jahr expandierte das reale Bauvolumen in den neuen Ländern um rund 35 vH auf insgesamt 66 Mrd. DM (zu Preisen von 1991); zu jeweiligen Preisen waren das 72,6 Mrd. DM. Die von ostdeutschen Betrieben selbst erbrachte Bauleistung war jedoch geringer: Auf Baustellen in den eigenen Ländern erbrachten sie real rund 57,3 Mrd. DM an Bauleistungen, hinzu kamen etwa 2 Mrd. DM für Bauleistungen im Westen. Der Anteil der Bautätigkeit in Ostdeutschland am realen Bauvolumen in Deutschland belief sich damit auf 15 vH; das ist immer noch weniger, als es

Tabelle 2

Entwicklung des Bauvolumens nach Baubereichen und Produzentengruppen
Neue Bundesländer

Jahr	nach Baubereichen									nach Produzentengruppen		
	Wohnungs- bau	Wirtschaftsbau			Öffentlicher und Verkehrsbau				Bauvo- lumen insges.	Bau- haupt- gewerbe	Ausbau- gewerbe	Sonstige Bereiche
		Ins- gesamt	Hoch- bau	Tief- bau	Ins- gesamt	Hoch- bau	Straßen- bau	Sonst. Tiefbau				
von ostdeutschen Betrieben erbrachte Leistung in Mill. DM zu jeweiligen Preisen												
1991	11 540	17 520	14 220	3 300	13 200	5 630	3 440	4 130	42 260	23 790	10 040	8 430
1992	17 130	26 540	21 410	5 130	19 730	7 980	4 890	6 860	63 400	34 070	17 620	11 710
in Mill. DM zu Preisen von 1991												
1991	11 540	17 520	14 220	3 300	13 200	5 630	3 440	4 130	42 260	23 790	10 040	8 430
1992	15 441	23 842	19 229	4 614	18 039	7 263	4 542	6 235	57 322	30 722	16 028	10 573
Veränderungsraten gegenüber dem Vorjahr in vH												
1991												
2. Hj.	-20,6	-12,9	-9,4	-25,6	63,3	51,8	45,4	105,8	0,3	-10,3	32,3	4,3
1992	33,8	36,1	35,2	39,8	36,7	29,0	32,0	51,0	35,6	29,1	59,6	25,4
Bauvolumen in den neuen Bundesländern ¹⁾ in Mill. DM zu jeweiligen Preisen												
1991	13 310	19 980	15 810	4 170	15 670	6 310	4 270	5 090	48 960	27 690	11 640	9 630
1992	19 310	30 040	23 630	6 410	23 260	8 900	6 050	8 310	72 610	39 820	19 260	13 530
1993 I	4 870	7 370	5 860	1 510	5 020	2 140	1 040	1 840	17 260	8 640	5 130	3 490
II	6 510	9 170	7 020	2 150	6 980	2 450	1 860	2 670	22 660	12 730	5 800	4 130
Preisentwicklung (1991=100)												
1991	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1992	110,5	110,8	110,9	110,3	108,9	109,5	107,4	109,4	110,1	110,3	109,7	110,2
1993 I	115,2	114,9	115,3	113,4	112,7	114,0	108,8	113,4	114,4	113,5	114,5	116,3
II	117,2	116,3	116,7	115,1	113,7	115,3	109,6	115,1	115,7	115,1	115,8	117,7
in Mill. DM zu Preisen von 1991												
1991	13 310	19 980	15 810	4 170	15 670	6 310	4 270	5 090	48 960	27 690	11 640	9 630
1992	17 474	27 115	21 303	5 813	21 357	8 124	5 634	7 598	65 946	36 110	17 554	12 283
1992 I	3 503	5 758	4 623	1 135	4 412	1 880	1 030	1 502	13 673	7 323	3 705	2 645
II	4 263	6 781	5 332	1 449	5 449	2 006	1 483	1 960	16 494	9 431	4 104	2 958
III	4 636	7 431	5 794	1 637	5 856	2 138	1 602	2 116	17 923	10 138	4 456	3 329
IV	5 071	7 145	5 553	1 592	5 640	2 101	1 519	2 019	17 857	9 218	5 289	3 350
1993 I	4 227	6 412	5 081	1 331	4 455	1 877	956	1 622	15 093	7 610	4 482	3 000
II	5 557	7 882	6 014	1 868	6 141	2 124	1 697	2 320	19 580	11 063	5 009	3 508
Veränderungsraten gegenüber dem Vorjahr in vH												
1991												
2. Hj.	-17,6	-8,4	-6,7	-14,3	61,9	46,6	45,1	108,7	4,1	-3,6	19,5	12,6
1992	31,3	35,7	34,7	39,4	36,3	28,8	32,0	49,3	34,7	30,4	50,8	27,5
1992 I	10,9	25,1	25,9	22,0	51,3	39,5	55,0	66,1	28,0	26,4	37,8	20,3
II	25,5	33,3	33,9	31,1	42,0	32,2	41,1	54,3	33,9	31,9	49,7	21,8
III	35,0	40,2	39,0	44,7	31,4	24,5	24,8	45,6	35,9	32,1	50,0	31,1
IV	52,7	43,2	39,3	58,5	26,5	21,6	19,6	38,2	39,8	30,4	63,2	36,1
1993 I	20,6	11,4	9,9	17,3	1,0	-0,2	-7,1	7,9	10,4	3,9	21,0	13,4
II	30,3	16,2	12,8	28,9	12,7	5,9	14,4	18,4	18,7	17,3	22,0	18,6

1) Leistung der Bauwirtschaft bereinigt um den Transfersaldo der neuen gegenüber den alten Bundesländern.

Quelle: Berechnungen des DIW.

dem Bevölkerungsanteil der neuen Länder entspräche (20 vH).

Im ersten Halbjahr 1993 flachte das Wachstum zwar deutlich ab, war aber dennoch kräftig (+ 15 vH); im dritten Quartal 1993 dürfte das Vorjahresniveau um weit mehr als 20 vH überschritten worden sein. Im Jahresdurchschnitt wird hier für 1993 ein realer Zuwachs von 20 vH erwartet. Der Anteil der Bauproduktion im Osten des Landes wird damit auf etwa 17 vH steigen.

Während der öffentliche Bau bis Mitte 1992 am kräftigsten expandierte, hat mittlerweile der Wohnungsbau die höchsten Zuwachsraten.

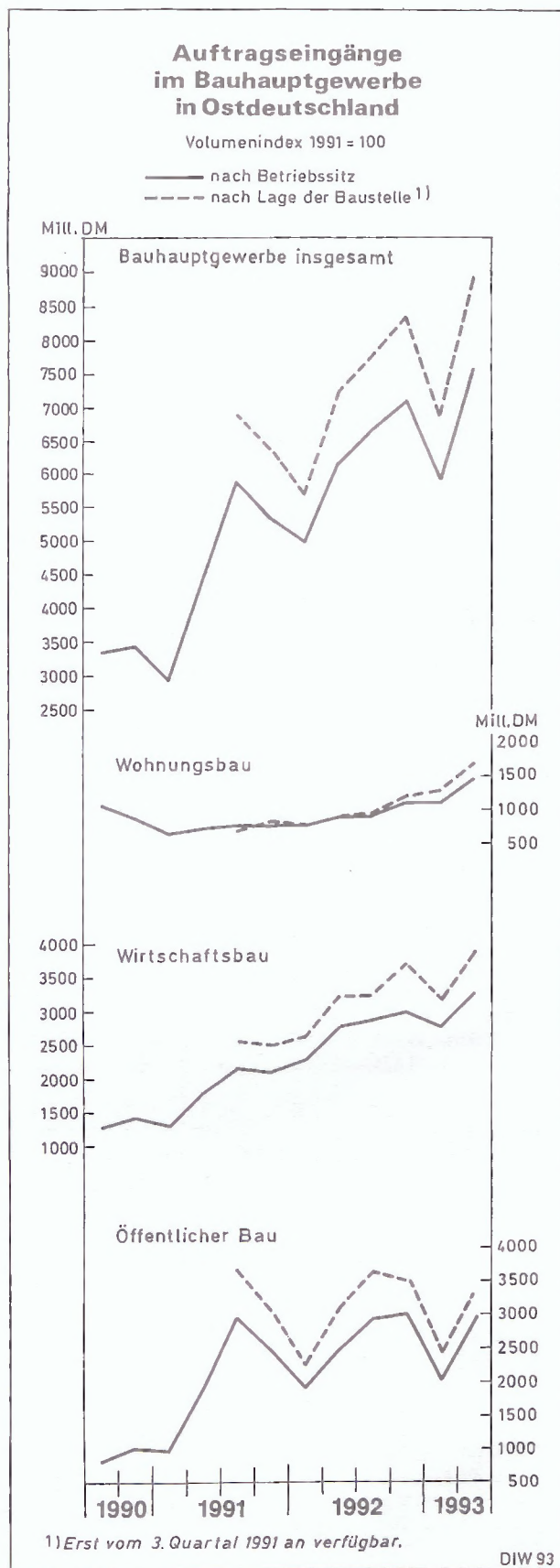
Wohnungsbau

Der Wohnungsbau, der zunächst auf ein äußerst niedriges Niveau zurückgefallen war, wird zunehmend zum Zugpferd der ostdeutschen Baukonjunktur. Wurde die Wohnungsbaunachfrage 1991 und 1992 überwiegend von Bestandsleistungen (Sanierungs- und Instandsetzungsleistungen, teilweise auch Modernisierungsmaßnahmen) getragen, so gewinnt jetzt auch der Wohnungsneubau in Ostdeutschland an Gewicht.

Die anfänglichen Probleme im Bereich des Wohnungsbaus sind zwar nicht vollends eliminiert, treten aber mehr und mehr in den Hintergrund: Die Finanzierungsprobleme, die in diesem Bereich — sogar was die notwendige Sanierung betrifft — besonders gravierend waren, sind infolge der Mietanhebungen geringer geworden. Auch die Rechtsverhältnisse an Grundstücken und Gebäuden werden transparenter, die Kreditaufnahme wird damit erleichtert. Darüber hinaus tragen die im vergangenen Jahr vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zur rascheren Entfaltung der Baunachfrage bei. Vor allem aber dürfte sich die Klärung der Altschuldenproblematik der Wohnungsbaugesellschaften, die in die Wege geleitet worden ist, auf den Wohnungsbau — insbesondere die weitere Verbesserung der Bausubstanz — nachfragestimulierend auswirken.

Weiterhin bestehen jedoch viele Hemmnisse, deren Beseitigung in der Zukunft einen weiteren Nachfrageschub bringen könnte. Der ausgeprägte Eigenkapitalmangel in Ostdeutschland wird sich — bei noch vergleichsweise niedrigen Einkommen — so schnell nicht beheben lassen. Hinzu kommen hohe Anforderungen der Kreditinstitute an Sicherheiten. Dennoch zeigt sich, daß der Eigenheimbau schon eine bemerkenswerte Größenordnung erreicht. Private Investitionen aus Westdeutschland im Mietwohnungsbereich werden derzeit vor allem auf steuerlichem Wege stimuliert. Auf längere Sicht dürften sie auch ohne derartige Sonderregelungen verstärkt werden, wenn sich Kaufkraft und Mieten noch stärker an das westdeutsche Niveau anpassen werden.

Unter Berücksichtigung der derzeit absehbaren Nachfragetendenzen kann für dieses und für das nächste Jahr ein Zuwachs der realen Wohnungsbauproduktion in der Größenordnung von jeweils etwas mehr als einem Drittel gegenüber dem Vorjahr angenommen werden.



Wirtschaftsbau

Im vergangenen Jahr expandierte das reale Wirtschaftsbauvolumen um rund 35 vH. In diesem Jahr hat sich der Anstieg spürbar abgeschwächt; im ersten Halbjahr lag das Bauvolumen nur noch um rund 14 vH über dem entsprechenden Vorjahresniveau; im dritten Quartal dürfte der Anstieg allerdings wieder größer gewesen sein. Nicht zuletzt die rezessive Entwicklung in Westdeutschland wird westdeutsche Investoren veranlaßt haben, ihre Investitionen zu strecken; andererseits wurden aber in vielen Bereichen verbindliche Zusagen gegenüber der Treuhand gegeben, die in einem festgelegten zeitlichen Rahmen durchzuführen sind. Begünstigt wird diese Tendenz zu verstärkter Bauaktivität im Osten durch die steuerlichen Rahmenbedingungen des „Fördergebietsgesetzes“.

In hohem Maße bauintensive Erweiterungsinvestitionen wurden vor allem im Baugewerbe selbst sowie im Dienstleistungs- und Handelsbereich als auch in Teilen des verarbeitenden Gewerbes (hier: baunahe Branchen und den regionalen Markt bedienende Branchen) vorgenommen.

Ausgehend von der aktuellen Nachfrage- und Produktionsentwicklung wird sich der Anstieg der gewerblichen Bauaktivität 1994 weiter abschwächen; für 1993 kann ein Zuwachs des realen Bauvolumens in Höhe von rund 18 vH erwartet werden, im kommenden Jahr dürfte er bis zu 15 vH betragen.

Öffentlicher Bau und Verkehrsbau

Das öffentliche Bauvolumen expandierte bis Mitte 1992 am stärksten. 1992 nahm es real noch um 36 vH zu, im ersten Halbjahr dieses Jahres schwächte sich der Anstieg deutlich, auf 7 vH, ab.

In den Jahren 1991/92 ließen staatliche Förderprogramme zum zügigen Ausbau der Infrastruktur die Nachfrage in diesem Baubereich so kräftig steigen, daß sie ein Niveau erreichte, das — pro Kopf der Bevölkerung gerechnet — um rund ein Viertel höher war als in Westdeutschland. Dieser Anstoß war notwendig, weil fehlende Kapazitäten oder gravierende Mängel der Infrastruktur häufig einen Engpaß für gewerbliche Investitionen und für den Wohnungsbau darstellten.

Die Nachfrage dürfte auch weiterhin vergleichsweise hoch bleiben; daher sollten kurzfristige Nachfrageschwankungen nicht vorschnell als Einbrüche interpretiert werden. Bedarf für Infrastrukturinvestitionen ist ausreichend vorhanden, und sie dürften auch — entsprechend

den Vereinbarungen im Rahmen des „Solidarpaktes“, des „Fonds Deutsche Einheit“ sowie des „Länderfinanzausgleichs“ bis zum Jahre 1995 — finanzierbar sein.

Für 1993 läßt sich der Zuwachs des realen Bauvolumens auf etwa 10 vH veranschlagen, 1994 dürfte er sich — nachfragebedingt — auf 8 vH abschwächen.

Alle Bereiche

Bis Ende 1994 wird die Bautätigkeit in Ostdeutschland in allen Bereichen weiter kräftig zunehmen. Die Dynamik der Entwicklung wird aber recht unterschiedlich sein: Während sich die Zuwachsraten im Wirtschaftsbau und im öffentlichen Bau weiter verringern werden, ist nicht auszuschließen, daß sich die Dynamik im Wohnungsbau sogar noch verstärkt. Bei dieser Entwicklung dürfte die Zahl der Beschäftigten zunehmen. Der 1992 noch hohe Preisauftrieb hat sich bereits im Verlauf der ersten 3 Quartale dieses Jahres erheblich abgeschwächt; für das gesamte Jahr 1993 kann eine Rate von gut 5 vH (1992: 10 vH) erwartet werden, wobei beachtet werden muß, daß ein Teil des Anstiegs auf die Anhebung der Mehrwertsteuer zum Jahresanfang entfällt. Für eine anhaltende Dämpfung der Preise spricht auch der flacher werdende Preisanstieg in Westdeutschland: Die grenzübergreifenden Bauaktivitäten der Betriebe aus Ost und West sorgen dafür, daß sich das Preisniveau in beiden Landesteilen nicht allzu weit voneinander entfernen kann.

Fazit

Faßt man die Ergebnisse für Ost- und Westdeutschland zusammen, so ergibt sich für Gesamtdeutschland folgende Entwicklung der realen Bautätigkeit: Der öffentliche und Verkehrsbau wird 1993 insgesamt stagnieren und allenfalls im Verlauf des Jahres 1994 tendenziell wieder zunehmen. Der Wirtschaftsbau wird 1993 und 1994 allenfalls um jeweils 1 vH wachsen. Nur im Wohnungsbau ist ein kräftiger Zuwachs zu erwarten (jeweils 8,5 vH).

Die Entwicklung des gesamten realen Bauvolumens wird sich in Westdeutschland bis Ende 1994 abschwächen; es wird mit Zuwachsraten um jeweils 1,5 vH gerechnet. Motor der Baukonjunktur wird die Entwicklung in Ostdeutschland sein; hier können bis Ende 1994 jährliche Wachstumsraten bis 20 vH erreicht werden. Für das gesamte deutsche Bauvolumen ergeben sich somit kräftige jährliche Zuwachsraten in Höhe von jeweils rund 4,5 vH. Bei dieser Entwicklung wird die Zahl der Beschäftigten steigen. Der Preisanstieg dürfte sich 1994 auf etwa 3,5 vH abschwächen.

Tabelle 3

Entwicklung des Bauvolumens in Deutschland

	1991	1992	1993	1994	1992	1993	1994
	<i>in Mrd. DM zu jeweiligen Preisen</i>				<i>Zuwachsraten in vH</i>		
Bauvolumen insgesamt ¹⁾	402,59	464,39	506,0	546,0	15,4	9,0	7,9
davon:							
Alte Bundesländer	353,63	391,78	414,5	433,3	10,8	5,8	4,5
Neue Bundesländer	48,96	72,61	91,5	112,6	48,3	26,0	23,0
	<i>Indices 1991=100</i>						
Preisentwicklung	100,00	106,07	110,7	114,4	6,1	4,4	3,4
Alte Bundesländer	100,00	105,35	109,7	113,1	5,4	4,1	3,2
Neue Bundesländer	100,00	110,11	115,8	119,8	10,1	5,2	3,5
	<i>in Mrd. DM zu Preisen von 1991</i>				<i>Zuwachsraten in vH</i>		
Bauvolumen insgesamt ¹⁾	402,59	437,83	457,0	477,0	8,8	4,4	4,4
davon:							
Alte Bundesländer	353,63	371,88	378,0	383,0	5,2	1,5	1,5
Neue Bundesländer	48,96	65,95	79,0	94,0	34,7	20,0	19,0
<i>nach Baubereichen:</i>							
Wohnungsbau	187,63	204,10	221,4	240,5	8,8	8,5	8,5
Alte Bundesländer	174,32	186,63	197,8	208,7	7,1	6,0	5,5
Neue Bundesländer	13,31	17,47	23,6	31,8	31,3	35,0	35,0
Wirtschaftsbau	124,39	135,75	137,4	138,0	9,1	1,0	0,5
Alte Bundesländer	104,41	108,63	105,4	101,2	4,0	-3,0	-4,0
Neue Bundesländer	19,98	27,12	32,0	36,8	35,7	18,0	15,0
Öffentlicher und Verkehrsbau	90,57	97,98	98,2	98,6	8,2	0,0	0,5
Alte Bundesländer	74,90	76,62	74,7	73,2	2,3	-2,5	-2,0
Neue Bundesländer	15,67	21,36	23,5	25,4	36,3	10,0	8,0
<i>nach Produzentengruppen:</i>							
Alte Bundesländer							
Bauhauptgewerbe	149,65	158,29	159,9	160,7	5,8	1,0	0,5
Hochbau	99,21	105,27	108,1	110,2	6,1	3,0	2,0
Tiefbau	50,44	53,02	51,8	50,5	5,1	-2,5	-2,5
Ausbaugewerbe	106,40	111,86	114,3	117,5	5,1	2,0	3,0
Übrige Bereiche ²⁾	97,58	101,73	103,8	104,9	4,3	2,0	1,0
Neue Bundesländer							
Bauhauptgewerbe	27,69	36,11	41,4	48,5	30,4	14,5	17,0
Hochbau	16,86	20,60	23,9	29,3	22,2	16,0	22,5
Tiefbau	10,83	15,51	17,5	19,2	43,2	12,5	10,0
Ausbaugewerbe	11,64	17,55	23,6	29,0	50,8	34,5	23,0
Übrige Bereiche ²⁾	9,63	12,28	14,1	16,4	27,5	14,5	17,0

¹⁾ Nach Lage der Baustellen in den alten und neuen Ländern. — ²⁾ Verarbeitendes Gewerbe (Ausbau und Montagebau), baubezogene Dienstleistungen, Außenanlagen und selbsterstellte Anlagen.
Quelle: Berechnungen des DIW.

Tendenz im Wohnungsbau und bei der Wohnungsbaufinanzierung weiter steigend

Die Wohnungsbaunachfrage hat in diesem Jahr in Westdeutschland beständig zugenommen. In den neuen Bundesländern kommt sie sprunghaft in Gang. Die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen wird 1993 im Westen 525 000 erreichen, im Ostteil des Landes kann mit fast 75 000 gerechnet werden (1992: 26 000). Für 1994 ist zwar eine weitere Zunahme der Genehmigungen zu erwarten (in Westdeutschland um 7 vH, in Ostdeutschland um 30 vH); der Anstieg der Baunachfrage dürfte sich aber deutlich abflachen. Die — im Rahmen der gesamtkonjunkturellen Lage — antizyklische und damit stabilisierend wirkende Entwicklung des Wohnungsbaus wird durch das niedrige Niveau der langfristigen Zinsen begünstigt.

Das Wohnungsbauvolumen wird 1993 im Westen real um 6 vH höher ausfallen als im Vorjahr, 1994 ist ein ähnlich hoher Zuwachs wahrscheinlich. In den neuen Bundesländern dürfte der reale Zuwachs der Wohnungsbauleistungen in beiden Jahren jeweils gut ein Drittel betragen, wobei das Ausgangsniveau im Jahre 1992 allerdings sehr niedrig war.

Die Daten der Kreditinstitute, Bausparkassen und Lebensversicherungen über die Wohnungsbaufinanzierung in Westdeutschland bestätigen ebenfalls den aufwärts gerichteten Trend: Für dieses Jahr wird ein Anstieg der insgesamt ausgezahlten Kredite auf 230 Mrd. DM — nach 190 Mrd. DM im Jahre 1992 — erwartet; dabei erreicht die Finanzierung des Erwerbs von Wohnimmobilien ein ähnliches Gewicht wie die des Neubaus.

Entwicklung der Bautätigkeit

Für Westdeutschland weisen die Daten der Baugenehmigungen, die bis August dieses Jahres vorliegen, einen ungebrochenen Anstieg aus. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser steigt die Zahl der Bauanträge seit Ende 1991 relativ kontinuierlich; zeitweilig gab es Unterbrechungen, die durch Erwartungen im Hinblick auf weitere Senkungen der Hypothekenzinsen zu erklären sind. Zur Zeit sind Baudarlehen mit längerfristiger Festschreibung der Konditionen zu 7 vH erhältlich; damit liegt der Zins um 1½ vH-Punkte unter dem langfristigen Durchschnittswert. Angesichts des günstigen Zinsniveaus ist mit einer anhaltenden Zunahme der Nachfrage zu rechnen, die sich 1994 zunächst fortsetzen dürfte. Die Risiken bei der Einkommensentwicklung, die manche Bauherren in der schwierigen Konjunkturlage spüren, dürften schließlich jedoch zu einer Dämpfung führen.

Beim Bau von Mehrfamilienhäusern (Miet- und Eigentumswohnungen) war ein steiler Anstieg zu beobachten, bei den Mietwohnungen zuletzt sogar eine Beschleunigung. Im freifinanzierten Wohnungsbau dürften der niedrige Zins und die anziehenden Mietpreise das Investorenkalkül entscheidend beeinflusst haben. Auch der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau — bei dem die Bauanträge in der Regel ohnehin auf das zweite Halbjahr konzentriert sind — wird durch den niedrigen Zins unterstützt, weil dadurch der Förderungsaufwand je Wohnung (der ja bei den Kapitalkosten ansetzt) erheblich reduziert wird.

1993 dürfte die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um gut ein Fünftel höher ausfallen als im Vorjahr, in dem bereits ein ähnlicher Zuwachs zu verzeichnen war. Obwohl die statistischen Indikatoren für die Baunachfrage bisher noch keine Abschwächung signali-

sieren, wird für 1994 ein deutlich abgeflachter Anstieg erwartet, weil

- die Länder mit der Finanzierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus an Grenzen stoßen: Zwar wird die Förderung billiger, aber die sinkenden Hauseinkünfte werden eine weitere Aufstockung der Ausgaben nicht zulassen;
- im freifinanzierten Bereich die Schicht der Wohnungsnachfrager mit hoher Kaufkraft inzwischen gut mit Wohnraum versorgt ist, so daß — angesichts der hohen Mieten, die in diesem Marktsegment üblich sind — der Absatz neuer Wohnungen nicht mehr so leicht vonstatten geht.

Für den gesamten Wohnungsbau kann für dieses Jahr mit 525 000 genehmigten Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohnbauten) gerechnet werden; die Zahl der Fertigstellungen wird mit 430 000 veranschlagt¹. Im kommenden Jahr dürften — bei allerdings stark verringerter Zuwachsrate — sogar 560 000 Wohnungen genehmigt werden. Die Fertigstellungen werden stärker steigen, wobei die Marke von 500 000 Wohnungen erreicht werden kann (vgl. Tabelle 1). Im Hinblick auf den hohen Wohnungsbedarf aufgrund des anhaltenden Zuwachses der Bevölkerung und der Zahl der Privathaushalte wäre es erforderlich, daß dieses Niveau der Bautätigkeit auch in den kommenden Jahren aufrechterhalten wird.

Ein besonderes Augenmerk verdient die Entwicklung jenes Teils des Wohnungsbaus, der in der Statistik mit „Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden“ umschrie-

¹ Die Fortschreibung ist auf einen Regressionsansatz nach Gebäudearten gestützt, bei dem der jeweilige Bauüberhang und die laufenden Genehmigungen als erklärende Variablen dienen.

Tabelle 1

Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit in Westdeutschland

	Prognose								
	1990	1991	1992	1993	1994	1991/90	1992/91	1993/92 ²⁾	1994/93
Wohnungen in...	Genehmigte Wohnungen in 1000					Zuwachs in vH			
Einfamilienhäusern	107,5	96,2	104,0	110		-11	8	6	
Zweifamilienhäusern	46,9	44,6	52,3	59		-5	17	12	
Ein- und Zweifamilienhäusern	154,4	140,8	156,2	169	175	-9	11	8	4
Eigentumswohnanlagen	81,7	96,9	126,0	155		19	30	23	
Mietwohngebäuden	90,5	95,7	103,0	122		6	8	18	
Mehrfamilienhäusern ¹⁾	172,2	192,6	228,9	276	300	12	19	21	9
Wohnheimen	5,1	7,3	8,9	10	10	43	23	10	
neuen Wohngebäuden insgesamt	331,7	340,6	394,1	455	485	3	16	15	7
bestehenden Wohngebäuden	49,1	48,6	47,3	56	60	-1	-3	19	
Wohnbauten insgesamt	380,8	389,3	441,3	511	545	2	13	16	7
Nichtwohnbauten	10,7	11,3	12,5	14		6	10	9	
Wohn- und Nichtwohnbauten	391,4	400,6	453,8	525	560	2	13	16	7
	davon öffentlich gefördert								
Eigenheime, Eigentumswohnungen	32,7	33,5	38,4	40		3	15	4	
Wohnungen in Mietwohngebäuden	58,0	56,6	61,4	70		-2	8	14	
Insgesamt ³⁾	90,7	90,2	99,8	110	110	-1	11	10	0
Wohnungen in...	Fertiggestellte Wohnungen in 1000								
Einfamilienhäusern	93,7	94,2	94,8	105		1	1	11	
Zweifamilienhäusern	33,7	39,7	42,6	50		18	7	17	
Ein- und Zweifamilienhäusern	127,3	133,8	137,4	155	165	5	3	13	6
Eigentumswohnanlagen	47,2	63,5	89,1	110		35	40	23	
Mietwohngebäuden	46,5	66,8	90,2	95		44	35	5	
Mehrfamilienhäusern ¹⁾	93,7	130,4	179,3	205	245	39	38	14	20
Wohnheimen	3,0	4,8	5,5	7		58	15	27	
neuen Wohngebäuden insgesamt	224,1	269,0	322,1	367	420	20	20	14	14
bestehenden Wohngebäuden	24,9	37,0	42,2	50		49	14	18	
Wohnbauten insgesamt	249,0	306,0	364,4	417	475	23	19	14	14
Nichtwohnbauten	7,5	8,5	10,2	13		14	20	27	
Wohn- und Nichtwohnbauten	256,5	314,5	374,6	430	490	23	19	15	14

¹⁾ Ohne Wohnheime. — ²⁾ Ergebnisse der Bewilligungsstatistik. — ³⁾ Unter Einschluß des 3. Förderungsweges.

Quellen: Statistisches Bundesamt: Bautätigkeitsstatistik; Berechnungen des DIW.

ben wird. Durch erweiternden Umbau, Dachgeschoßausbau und Aufstockungen sind in den letzten Jahren jeweils 40 000 bis 50 000 Wohnungen entstanden, unterstützt durch spezielle steuerliche Hilfen, Vergabe direkter Förderungsmittel sowie baurechtliche Erleichterungen. Die Förderung basiert auf der Überlegung

- Baulandverbrauch durch Verdichtung der Grundstücksnutzung zu vermeiden und
- das Wohnraumangebot zu vergleichsweise niedrigen Baukosten auszuweiten.

Häufig wird indes übersehen, daß das letztgenannte Ziel nur zum Teil erreicht wird, weil der Bautätigkeit in vielen Fällen eine Umnutzung von Wohnraum für gewerbliche Zwecke gegenübersteht. Zwar gibt es seit langem eine gesetzliche Regelung, die die Zweckentfremdung von Wohnraum mit Bußgeld belegt; diese Vorschrift ist durch die Rechtsprechung aber in der Weise interpretiert worden, daß damit ein „öffentliches Interesse am Bestandsschutz“ im Sinne einer Aufrechterhaltung des Angebots gemeint sei — wer also in angemessenem Umfang Ersatzwohnraum schafft, dem könne eine (bußgeldfreie) Zweckent-

fremdungsgenehmigung für anderweitig vorhandenen Wohnraum nicht versagt werden². Aus wohnungspolitischer Sicht ist mit der Förderung von Wohnungen, die durch Um- und Ausbau geschaffen werden können, zweifellos eine Ausweitung des Angebots intendiert. Eine entsprechende Klarstellung durch den Gesetzgeber wäre längst überfällig.

In *Ostdeutschland* kommt die Bautätigkeit im Neubau jetzt sprunghaft in Gang. Schon im ersten Halbjahr 1993 sind ebenso viele Bauanträge registriert worden wie im ganzen Jahr 1992³. Aufgrund des Verlaufs der Baugenehmigungen ist zu erwarten, daß im zweiten Halbjahr 1993 noch Anträge für etwa 50 000 Wohnungen eingehen werden. Insgesamt wäre dann für dieses Jahr mit einer Zahl von mehr als 70 000 Wohnungen zu rechnen (vgl. Tabelle 3).

Bei der Interpretation dieses Ergebnisses muß berücksichtigt werden, daß 1989 — zu DDR-Zeiten — noch 80 000 Wohnungen gebaut worden sind und für das Jahr 1990 die Fertigstellungen mit 56 000 beziffert wurden, wobei es sich großenteils um Neubauten handelte, die schon begonnen waren. Danach brach die Bautätigkeit ein. Wenn jetzt der Anschluß an das frühere Niveau erreicht wird, ist dies unter dem Bedarfsaspekt sehr begrüßenswert.

Die Struktur der Baunachfrage hat sich stark gewandelt: Mehr als 40 vH der neuen Wohnungen entfallen auf Ein- und Zweifamilienhäuser — ein Bereich, der zu DDR-Zeiten stark vernachlässigt worden war. Bei den Mehrfamilienhäusern ist bemerkenswert, daß gut die Hälfte auf den Bau von Eigentumswohnungen entfällt. Dies dürfte darauf zurückzuführen sein, daß viele der neuen Gebäude von Investoren gebaut werden, die vorwiegend steuerlich motiviert sind, so daß die Rechtsform des Wohnungseigentums vermutlich im Hinblick auf eine später erleichterte Veräußerung gewählt wird; zunächst sind diese Wohnungen vorwiegend zur Vermietung bestimmt⁴. Der Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern für selbst nutzende Eigentümer dürfte derzeit noch wesentlich geringere Bedeutung haben.

Im Bereich des Mietwohnungsbaus in den neuen Bundesländern spielt der traditionelle soziale Wohnungsbau kaum eine Rolle, überwiegend wird der 3. Förderungsweg (vereinbarte Förderung) als eine Kombination von steuerlichen Investitionshilfen und direkten Hilfen zur Mietverbilligung genutzt. Im vergangenen Jahr ist die Förderung von 18 000 Wohnungen bewilligt worden, von denen die Hälfte Mietwohnungen waren.

Struktur der Wohnungsbauleistungen

In *Westdeutschland* wird das Wohnungsbauvolumen 1993 real um 6 vH höher sein als im Vorjahr. Im Neubau wird der Zuwachs 10 vH erreichen (Eigenheimbau 5 vH, Geschoßwohnungsbau 17 vH), während die Bauleistungen, die sich auf die Substanzerhaltung und -verbesserung beziehen, nur um 2 vH steigen werden. Die Zu-

wachsraten entsprechen fast denen vom Vorjahr, obwohl man für dieses Jahr eher eine noch kräftigere Ausweitung der Wohnungsbauleistung hätte erwarten können. Hier wirkt sich die witterungsbedingt gedämpfte Produktion im ersten Quartal aus — der Rückstand konnte nicht vollständig wettgemacht werden. Hinzu kommt, daß im Zuge der vermehrten Fertigstellung von Gebäuden Ausbauleistungen noch stärker nachgefragt werden als in den Vorjahren, so daß es in diesem Bereich des Baugewerbes mittlerweile zu Kapazitätsengpässen kommt. Das könnte auch eine Erklärung dafür sein, daß die zumeist kleineren Aufträge für Modernisierungs- und Instandsetzungsleistungen teilweise zurückstehen mußten.

Die Struktur der Bauleistungen hat sich weiter zugunsten des Neubaus verschoben. Dessen Anteil beträgt jetzt 55 vH, während die Bauleistungen an bestehenden Gebäuden „nur“ noch 45 vH ausmachen. Auf den Neubau von Geschoßwohnungen entfällt in diesem Jahr ein Viertel der gesamten Wohnungsbauproduktion — dieser Anteil ist erstmals seit 1974 wieder erreicht worden, in den Jahren 1987/1988 war sogar ein Tiefstand von nur mehr 10 vH zu verzeichnen.

Für die *neuen Bundesländer* ist eine vergleichbare Unterteilung des Wohnungsbauvolumens wegen der Datenlage noch sehr erschwert, insbesondere mangelt es an Informationen zum Bauüberhang, und auch die Daten über die Fertigstellungen sind noch wenig aussagekräftig. Dennoch ist hier eine grobe Schätzung vorgenommen worden, mit der anschaulich gemacht werden soll, wie sich der kräftige Schub bei den Baugenehmigungen in diesem und im kommenden Jahr als Bauleistung verteilen könnte (vgl. Tabelle 3).

Die neu eingehenden Bauanträge weisen — gemessen an den veranschlagten Baukosten — einen Anstieg um 200 vH aus, im Geschoßwohnungsbau sind es sogar mehr als 250 vH. Dieser Auftragswert ist ein Potential, das nur zum Teil in der laufenden Produktion dieses Jahres umgesetzt werden kann. Wenn die Zahl der genehmigten Wohnungen 1994 nur um ca. 20 000 höher ausfällt als in diesem Jahr, so würde das einen weiteren realen Anstieg um fast ein Drittel bedeuten; gemessen an den Baukosten wäre der Auftragswert mit 18 Mrd. DM gegenüber 13 Mrd. DM in diesem Jahr zu beziffern, das bedeutet eine Zunahme um 40 vH.

Bei der Schätzung des Neubauvolumens ist eine Verteilung des Auftragswertes aus dem Jahre 1993 zu jeweils

² So ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 12. März 1982, veröffentlicht in: Bundesbaublatt Heft 3/1983, S. 167 ff.

³ Dabei ist zu berücksichtigen, daß die Statistik im Jahr 1992 wegen der Anlaufprobleme vermutlich eine Untererfassung enthielt, die sich jetzt in Form von Nachmeldungen niederschlägt.

⁴ Das sogenannte Fördergebietsgesetz (Artikel 5 des Steueränderungsgesetzes 1991) läßt Abschreibungen in Höhe von 50 vH in kurzer Zeit zu. Diese steuerliche Begünstigung gilt sowohl für gewerbliche Betriebsgebäude wie für Mietwohngebäude und ist bis Ende 1996 befristet.

Tabelle 2

Struktur der Wohnungsbauleistungen in Westdeutschland

	Prognose					
	1990	1991	1992	1993	1992/91	1993/92
	in Mrd. DM zu jeweiligen Preisen				Zuwachs in vH	
Neubauvolumen ¹⁾	80,40	89,90	105,1	120,5	17	15
davon:						
Eigenheimbau	53,80	53,30	60,1	65,5	13	9
Geschößwohnungsbau	26,60	36,60	45,0	55,0	23	22
Bauleistungen an bestehenden Gebäuden ²⁾	75,43	84,42	92,1	98,0	9	6
Wohnungsbauvolumen insgesamt	155,83	174,32	197,2	218,5	13	11
	in Mrd. DM zu Preisen von 1991					
Neubauvolumen	86,20	89,88	99,5	109,5	11	10
Eigenheimbau	57,68	53,29	56,9	59,5	7	5
Geschößwohnungsbau	28,52	36,59	42,6	50,0	16	17
Bauleistungen an bestehenden Gebäuden	80,90	84,44	87,2	89,1	3	2
Wohnungsbauvolumen	167,10	174,32	186,6	198,7	7	6
	Struktur in vH					
Neubauvolumen	52	52	53	55		
Eigenheimbau	35	31	30	30		
Geschößwohnungsbau	17	21	23	25		
Bauleistungen an bestehenden Gebäuden	48	48	47	45		
Wohnungsbauvolumen	100	100	100	100		
¹⁾ Geschätzt über veranschlagte Baukosten (Bautätigkeitsstatistik), ergänzt um Zuschläge für Architektenleistungen und Gebühren, Außenanlagen und Eigenleistungen der Investoren. — ²⁾ Gebäude- und Wohnungsmodernisierung (einschl. Um- und Ausbaumaßnahmen) und Instandsetzungsleistungen. <i>Quelle:</i> Berechnungen des DIW.						

etwa 40 vH auf dieses und das kommende Jahr sowie eine Ausschöpfung der 1994 erwarteten neuen Aufträge mit dem gleichen Anteil (40 vH) unterstellt worden. Unter dieser Prämisse ergibt sich, daß das reale Neubauvolumen 1993 um etwa 50 vH und 1994 um 70 vH steigen wird, wobei das Ausgangsniveau allerdings sehr niedrig zu veranschlagen war.

1992 dürfte nur knapp ein Drittel (5 Mrd. DM) des realen Wohnungsbauvolumens (17,5 Mrd. DM) auf Neubauten entfallen sein; der größte Teil waren Sanierungsmaßnahmen. Für 1993 ist die Neubauleistung mit 7,5 Mrd. DM zu beziffern, die übrigen Baumaßnahmen werden sich auf 16 Mrd. DM summieren. Im kommenden Jahr könnte der Neubau ein Volumen von 13 Mrd. DM erreichen, während daneben für die Gebäudesanierung ein realer Betrag von annähernd 20 Mrd. DM angenommen werden kann. Zwar gibt es keine statistischen Indikatoren über die Aufträge für Instandsetzung und Substanzverbesserung — zumal sich die Nachfrage in diesem Bereich stärker auf das Ausbaugewerbe konzentriert, dessen Aufträge in der Statistik gar

nicht erfaßt werden —, aber die Annahme ist wohl gerechtfertigt, daß die Bemühungen der Wohnungsunternehmen und der privaten Gebäudeeigentümer um eine Verbesserung der Substanz fast zwangsläufig fortschreiten werden. Hinzu kommt, daß sich deren Ertragslage verbessert und daß Förderungsprogramme für Gebäudeinstandsetzung und Wohnungsmodernisierung weiterhin unterstützend wirken.

Gewichtet man die Trends im Neubau und bei der Sanierung, so kann für 1993 und 1994 jeweils eine Ausweitung des Wohnungsbaus im Ostdeutschland um mehr als ein Drittel gegenüber dem Vorjahresniveau erwartet werden.

Vergabe von Wohnungsbaukrediten

Über die Finanzierung des Wohnungsbaus berichten nur einige Verbände der Kreditwirtschaft: Sparkassen, Realkreditinstitute und Bausparkassen erfassen monatlich die Kreditzusagen und Auszahlungen nach Umfang und Verwendungszwecken. Über die Aktivitäten der Kredit-

Tabelle 3

Entwicklung des Wohnungsbaus in Ostdeutschland

	1992	Prognose		1994	1993/92	1994/93
		1993 1. Hj.	1993 2. Hj.			
Bautätigkeit	Genehmigte Wohnungen in 1000 ⁵⁾				Zuwachs in vH ⁵⁾	
Wohnungen in...						
Ein- und Zweifamilienhäusern	12,52	11,6	19,4	31,0	148	
Mehrfamilienhäusern ¹⁾	9,23	12,4	20,6	33,0	257	
Neuen Wohngebäuden insgesamt	21,75	24,0	40,0	64,0	85,0	33
Wohnbauten insgesamt ²⁾	24,08	26,0	43,0	69,0	187	
Wohn- und Nichtwohnbauten	25,60	27,5	45,5	73,0	95,0	30
Wert der Bauleistungen	in Mrd. DM zu jeweiligen Preisen					
Baukosten neuer Wohnbauten ³⁾	4,24	4,8	8,1	12,9	18,1	40
Geschätztes Neubauvolumen ⁴⁾	5,40	3,6	5,2	8,8	15,9	80
Übrige Bauleistungen	13,91	7,8	11,2	19,0	23,8	25
Wohnungsbauvolumen insgesamt	19,31	11,4	16,4	27,8	39,6	43
	in Mrd. DM zu Preisen von 1991					
Geschätztes Neubauvolumen	5,00	3,1	4,4	7,6	12,8	70
Übrige Bauleistungen	12,47	6,7	9,4	16,0	19,0	19
Wohnungsbauvolumen insgesamt	17,47	9,8	13,8	23,6	31,8	35

¹⁾ Einschließlich Wohnheime. — ²⁾ Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. — ³⁾ Veranschlagte reine Baukosten — ohne Erschließungskosten, Architektenleistungen etc. — ⁴⁾ Unter der Hypothese, daß die Genehmigungen zeitverzögert umgesetzt werden und daß der Zuschlag für sonstige Kosten etwa 33 vH beträgt. — ⁵⁾ Die Baugenehmigungen für 1992 sind nicht vollständig erfaßt.

Quellen: Statistisches Bundesamt: Bautätigkeitsstatistik; Berechnungen des DIW.

banken und der Genossenschaftsbanken gibt es keine laufende statistische Information in dieser Art, jedoch kann aus der Veränderung der Kreditbestände auf Wohngrundstücke — eine Statistik der Deutschen Bundesbank, in der auch diese Institutsgruppen erfaßt sind — auf das Auszahlungsvolumen geschlossen werden⁵.

Im Jahre 1992 belief sich die Summe aller Kredite, die bei den genannten Institutsgruppen in *Westdeutschland* ausbezahlt wurde, auf 190 Mrd. DM — gut 10 Mrd. DM mehr, als vor Jahresfrist vorausgeschätzt⁶. Daneben sind 13 bis 14 Mrd. DM für die Wohnungsbaufinanzierung in den *neuen Bundesländern* bereitgestellt worden, wobei jedoch zu beachten ist, daß Kreditinstitute mit Sonderaufgaben — dazu zählt auch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) — in diese Rechnung noch nicht einbezogen sind. Gerade im Wohnungsbau Ostdeutschlands spielen die verbilligten Kredite, die im Rahmen staatlicher Förderprogramme von der KfW angeboten werden, aber eine beachtliche Rolle.

Vergleicht man die Summe der Kredite in *Westdeutschland* mit dem nominalen Wohnungsbauvolumen, so stimmten die Zahlen 1992 wie 1993 annähernd überein. Dies ist jedoch eher ein Zufall, denn die Beziehung ist keineswegs so einfach:

— Nur ein Teil der Kredite dient der Finanzierung des Wohnungsneubaus; den Angaben der ausführlicher berichtenden Institutsgruppen zufolge waren es im vergangenen Jahr knapp 40 vH. Überträgt man den Anteil auf die geschätzte Gesamtsumme neu ausgezahlter Kredite, so wären es etwa 74 Mrd. DM, die 1992 für den Neubau zur Verfügung standen, für 1993 ist ein Betrag von 84 Mrd. DM zu erwarten. Bezogen auf das nominale Neubauvolumen wären das jeweils 70 vH, wobei anzunehmen ist, daß die Finanzierung von Grundstücken, die im Zusammenhang mit Neubaumaßnahmen erworben werden, bei den Neubau-Krediten

⁵ Die Veränderung der Kreditbestände entspricht definitorisch den Neuauszahlungen abzüglich der geleisteten Tilgungen. Vom DIW ist ein Modell entwickelt worden, mit dem — gestützt auf lange Zeitreihen — die jährliche Entwicklung von Kreditbeständen und Tilgungsleistungen simultan berechnet werden kann; dabei wird nach (langfristigen) Hypothekarkrediten und sonstigen (kurz- und mittelfristigen) Darlehen unterschieden.

⁶ Vgl.: Aktuelle Tendenzen im Wohnungsbau und bei der Wohnungsbaufinanzierung. Bearb.: B. Bartholmai. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 49/1992. Der höhere Zuwachs betraf neben den Bausparkassen vor allem die Geschäftsbanken, für die im letzten Quartal 1992 ein überraschend hoher Zuwachs der Kredite verzeichnet worden ist.

einbezogen ist. Da andererseits beim Neubauvolumen nur die Bauleistungen beziffert werden, ist die Fremdfinanzierungsquote im Neubau (einschließlich Grunderwerb) geringer zu veranschlagen.

- Der größere Teil der Kredite wird für „Erwerbsvorgänge und sonstige Zwecke“ verwendet — diese Position wird von den berichtenden Instituten nicht weiter aufgeschlüsselt. Veranschlagt man den Anteil der Kreditfinanzierung bei den bestandsbezogenen Bauleistungen mit einem Drittel, so ergibt sich 1992 ein Betrag von etwa 30 Mrd. DM (1993: 33 Mrd. DM). Bei dieser Schätzung verbleibt ein Kreditvolumen von 68 Mrd. DM, das im Jahre 1992 überwiegend dem Erwerb von Wohnimmobilien gedient hat. 1993 werden die Kredite für diesen Bereich 88 Mrd. DM betragen.

— Schließlich ist für 1992 ein weiterer Betrag von immerhin 18 Mrd. DM (9 vH des Kreditvolumens) zu nennen, der weder mit Baumaßnahmen noch mit Käufen zu tun hat, sondern lediglich mit der Substitution von Krediten; diese Größe spiegelt also eher die Konkurrenz der Institute bzw. den Wechsel der Schuldner im Bemühen um günstigere Konditionen wider. Für 1993 wird hier mit einem Betrag von 23 Mrd. DM gerechnet. Infolge der sinkenden Zinsen wird der Anteil der Ablösung von Krediten wieder zunehmen.

1993 wird sich die Summe aller Kredite, die in West- und Ostdeutschland zur Auszahlung gelangen, voraussichtlich auf knapp 250 Mrd. DM belaufen. Davon entfallen 228 Mrd. DM auf die Finanzierung von Bauten und Grundstücken —

Tabelle 4

Entwicklung der Wohnungsbaufinanzierung

	1990	1991	1992	Prognose 1993	1993 Neue...
			Alte... Bundesländer		
Auszahlung von Finanzierungsmitteln in Mrd. DM					
Kreditinstitute ¹⁾	95,7	113,9	147,9	184,7	14,3
davon:					
Sparkassen	31,7	38,5	52,4	64,1	5,0
Öffentliche Banken	6,4	8,3	11,0	13,4	1,3
Private Hypothekendarlehen	16,0	18,5	23,9	41,2	3,2
Kreditbanken, Genossenschaftsbanken ²⁾	41,6	48,6	60,6	66,0	4,8
Lebensversicherungen	8,9	7,9	9,4	9,9	0,4
Bausparkassen	49,8	50,7	55,0	58,0	
Kredite, davon:	30,0	29,9	33,0	33,4	3,8
Bauspardarlehen ³⁾	15,2	16,4	17,5	17,0	
Vor- und Zwischenkredite ⁴⁾	14,8	13,6	15,5	16,4	
Nachrichtlich:					
Bauspareinlagen ³⁾	19,8	20,8	22,1	24,6	
Insgesamt Wohnungsbaukredite ⁵⁾	134,6	151,7	190,3	228,0	
Nachrichtlich: Neue Bundesländer		8,1	13,4		18,5
Verwendungsstruktur ⁶⁾ der Kredite in vH					
Wohnungsneubau ⁷⁾	40	39	39	37	
Erwerb und sonstige Zwecke	49	51	52	53	
Ablösungen ⁸⁾	10	10	9	10	
Kreditinstitute, Versicherungen, Bausparkassen					
Verwendung der Kredite insgesamt in Mrd. DM					
Wohnungsneubau	54	60	74	84	
Kauf von Gebäuden und Wohnungen ⁹⁾	42	49	68	88	
Modernisierung, Instandsetzung ⁹⁾	25	28	30	33	
Ablösung von Krediten	14	15	18	23	

¹⁾ Ohne Kreditinstitute mit Sonderaufgaben. — ²⁾ Geschätzt über die Veränderung der Kreditbestände. — ³⁾ Nettobeträge aus Zuweisungen (nach Abzug von Beträgen, die zur Ablösung von Vor- und Zwischenkrediten verwendet wurden). — ⁴⁾ Neue Vorfinanzierungen einschließlich sonstiger Baudarlehen. — ⁵⁾ Soweit erfaßt (ohne KI mit Sonderaufgaben). — ⁶⁾ Angaben der berichtenden Institute über die Struktur der Neuzusagen. — ⁷⁾ Für den Bereich der Kredit- und Genossenschaftsbanken geschätzt. — ⁸⁾ Ablösungen von Krediten anderer Institute (ohne Anschlußfinanzierung im eigenen Bestand). — ⁹⁾ Aufteilung geschätzt.

Quellen: Erhebungen kreditwirtschaftlicher Verbände, ergänzende Berechnungen des DIW.

bzw. auf Kreditnehmer — in Westdeutschland⁷; schätzungsweise nur knapp ein Zehntel der Kredite bezieht sich auf den Wohnungsbau in Ostdeutschland, wobei allerdings darauf hingewiesen werden muß, daß die Datenbasis hier noch äußerst lückenhaft ist.

Bei der Finanzierung in Westdeutschland zeichnet sich für 1993 ein Zuwachs um 20 vH (nach 25 vH im Vorjahr) ab. Die Rate wäre damit — wie schon im Vorjahr — etwa doppelt so hoch wie der nominale Zuwachs der gesamten Wohnungsbauleistungen; daraus folgt, daß der Erwerb von Wohngrundstücken und Wohnungen etwa im gleichen Maße steigt wie das Bauvolumen. In diesem Jahr zeichnet sich allerdings ab, daß die Summe der Kredite, die zur Finanzierung des sogenannten Alterwerbs von Immobilien dient, sogar erstmals höher ausfallen wird als die zur Finanzierung des Neubaus. Eine Erklärung hierfür kann darin gesehen werden, daß viele Interessenten für selbstgenutztes Wohneigentum ihre Kaufabsichten noch in diesem Jahr verwirklichen, weil sie so noch in den Genuß der vollen steuerlichen Eigentumsförderung (gemäß § 10 e EstG) kommen. Von 1994 an wird der Alterwerb — im Vergleich zum Neubau — nur noch mit der Hälfte des Betrages begünstigt.

Betrachtet man die Entwicklung der Wohnungsbaufinanzierung nach Institutgruppen in diesem Jahr (die entsprechenden Daten liegen für drei Quartale vor), so zeichnet sich für 1993 ein besonders starker Anstieg bei den privaten Hypothekenbanken ab (+70 vH). Dabei ist zu beachten, daß diese Institute zumeist mit den Kredit- und Genossenschaftsbanken verbunden sind, die zur Zeit — infolge der inversen Zinsstruktur — ihren eigenen Marktanteil nur mäßig ausweiten können (+9 vH) und deshalb Kunden für langfristige Realkredite an die Tochterunternehmen weiterleiten. Bei den Sparkassen und den öffentlich-rechtlichen Realkreditinstituten weist die Kreditvergabe hingegen jeweils den gleichen Anstieg aus (+22 vH). Ein relativ niedriger Zuwachs (+6 vH) ist im Bereich der Bausparkassen zu erwarten — einmal scheint die Zahl der zuteilungsreifen Verträge weitgehend ausgeschöpft zu sein, zum anderen ist der Zinsvorteil gegenüber Hypothekarkrediten sehr viel geringer als noch im Vorjahr.

Ausblick

Die Ausweitung des Wohnungsangebots durch die Bautätigkeit erreicht 1993 und 1994 erstmals ein Niveau, das angesichts des schon lange bestehenden Nachfrageüberhangs als befriedigend bezeichnet werden kann. Die Zahl der Fertigstellungen wird sich 1994 in Westdeutschland der Marke von 500 000 nähern; in Ostdeutschland könnten 50 000 Wohnungen fertiggestellt werden. Dabei darf allerdings nicht übersehen werden, daß der Nettozugang an Wohnungen geringer ist, weil den Fertigstellungen auch Abgänge gegenüberstehen. Die Abgänge sind nur schätzungsweise zu beziffern: Im Westen ist bisher mit ca. 70 000 Wohnungen pro Jahr gerechnet worden (davon ca. 20 000 in Form physischer Abgänge, 50 000 als Zweckentfremdung oder Zusammenlegung). Im Osten könnte der Abgang prozentual sogar höher sein, wenn man an die überwiegend schlechte Bausubstanz denkt.

Trotz der angespannten Haushaltslage bei Bund und Ländern sollten alle Bemühungen daran gesetzt werden, den Wohnungsbau nicht wieder schrumpfen zu lassen. Die Einsparungen, die sich durch die Reduzierung der Förderung des Alterwerbs von Wohneigentum ergeben werden, sind beträchtlich. Sie müssen eher als ein Potential für notwendige Umschichtungen in der gesamten Wohnungsbauförderung verstanden werden und nicht als eine Gelegenheit zur Einsparung. Aus ökonomischer Sicht ist dabei auch zu beachten, daß sich der Wohnungsbau als eine beträchtliche Stütze der Konjunktur erweist. Käme es zu Einsparungen bei der Förderung in diesem Bereich, so bestünde die Gefahr eines Einbruchs der Baukonjunktur mit zusätzlichen Risiken für die Einnahmenseite der öffentlichen Haushalte. Sie würden womöglich stärker zu Buche schlagen als ein ad hoc-Beitrag zur Konsolidierung.

⁷ Soweit von den Kreditinstituten eine Aufschlüsselung der Kredite nach West- und Ostdeutschland vorgenommen wird, soll im Prinzip eine Zuordnung der Kredite nach Lage der Grundstücke vorgenommen werden. Für die fehlenden Bereiche kann nur das Geschäftsvolumen nach dem Sitz der Institute eingegrenzt werden. Weil westdeutsche Kreditnehmer zum Teil in Ostdeutschland bauen, dürfte das Kreditvolumen für den westdeutschen Wohnungsbau eher überzeichnet sein.

Aus den Veröffentlichungen des DIW Beiträge zur Strukturforchung

Erscheinen seit 1967. Format DIN A 4.

- Heft 128 **Wettbewerbsfähigkeit im zivilen europäischen Großflugzeugbau.** Von Kurt Hornschild. 149 S. 1992. DM 78,—.
- Heft 129 **Struktur und Entwicklungschancen in der Region Westsachsen.** Von Doris Cornelsen, Angela Scherzinger, Hartmut Usbeck, Horst Lambrecht, Hans Neumann, Sabine Radke, Ralf Schmidt, Erika Schulz, Cord Schwartau. 228 S. 1992. DM 112,—.
- Heft 130 **Individuelles Verkehrsverhalten im Wochenverlauf.** Von Uwe Kunert. 275 S. 1992. DM 104,—.
- Heft 131 **Die feinkeramische Industrie — ein Branchenbild.** Von Gerhard Neckermann und Hans Wessels. 354 S. 1992. DM 112,—.
- Heft 132 **Ökologische Sanierung und wirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern.** — Ökologisches Sanierungskonzept Leipzig / Bitterfeld / Halle / Merseburg. Von Heike Belitz, Jürgen Blazejczak, Martin Gornig, Michael Kohlhaas, Erika Schulz, Thomas Seidel und Dieter Vesper unter Mitarbeit von Rainer Lüdigg. 177 S. 1992. DM 78,—.
- Heft 133 **Die Entwicklung des Wettbewerbs auf den Hörfunk- und Fernsehmärkten in der Bundesrepublik Deutschland.** Von Wolfgang Seufert. 205 S. 1992. DM 88,—.
- Heft 134 **Ermittlung des Ersatzinvestitionsbedarfs für die Bundesverkehrswege.** Von Heinz Enderlein und Uwe Kunert. 299 S. 1992. DM 108,—.
- Heft 135 **Produktion und Produktionsfaktoren für Ostdeutschland. Kennziffern 1980 -1991.** Von Bernd Görzig. 131 S. 1992. DM 74,—.
- Heft 136 **Strukturwandel im Prozeß der deutschen Vereinigung — Analyse der strukturellen Entwicklung.** Von Frank Stille u. a. 270 S. 1992. DM 104,—.
- Heft 137 **Die Entwicklung des Straßenverkehrs in der Volksrepublik China bis zum Jahr 2000 — Chinesisch-deutsche Forschungsarbeit.** Teil I: Von Gerd Bahm u. a. Teil II: Von Hartmut Kuhfeld, Werner Rothengatter, Ulrich Voigt u. a. 593 S. 1992. DM 164,—.
- Heft 138 **Beschäftigungswirkungen von Forschungs- und Entwicklungsaufwendungen — Eine sektorale und gesamtwirtschaftliche Untersuchung.** Von Gustav A. Horn. 204 S. 1993. DM 88,—.
- Heft 139 **Zugang zu Bildung, Bildungsbeteiligung und Ausgaben für Bildung — Entwicklungen im Bildungssystem der Bundesrepublik Deutschland.** Von Friederike Behringer und Wolfgang Jeschek. 214 S. 1993. DM 92,—.
- Heft 140 **Wirkungen der arbeitsmarktpolitischen Instrumente auf die wirtschaftliche Entwicklung in Ostdeutschland.** Von Kornelia Hagen, Volker Meinhardt, Wolfgang Scheremet, Angela Scherzinger. 170 S. 1993. DM 84,—.
- Heft 141 **Die Reform der EG-Strukturfonds von 1988 — Konzeption, Umsetzung, Weiterentwicklung aus deutscher Sicht.** Von Fritz Franzmeyer, Bernhard Seidel, Christian Weise. 140 S. 1993. DM 78,—.
- Heft 142 **Strukturelle Anpassungsprozesse in der Region Berlin-Brandenburg.** Von Kurt Geppert, Thomas Seidel, und Kathleen Toepel. 351 S. 1993. DM 152,—.
- Heft 143 **Untersuchungen zur Einkommensverteilung und -umverteilung in der DDR 1988 nach Haushaltsgruppen und Einkommensgrößenklassen auf der methodischen Grundlage der Verteilungsrechnung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung.** Von Klaus-Dietrich Bedau, Jürgen Boje, Dietmar Dathe, Ruth Grunert, Volker Meinhardt, Jochen Schmidt, Heinz Vortmann. 193 S. 1993. DM 106,—.
- Heft 144 **Modellrechnung zu den steuerlichen Effekten des Wohnungsbaus mit Bezug auf globale Ergebnisse der Einkommensteuerstatistik.** Von Bernd Bartholmai. 95 S. 1993. DM 82,—.
- Heft 145 **Die Bedeutung des internationalen Dienstleistungshandels für die Bundesrepublik Deutschland.** Von Hans J. Petersen, Fritz Franzmeyer, Herbert Lahmann, Siegfried Schultz und Christian Weise. 311 S. 1993. DM 158,—.
- Heft 146 **Analyse der direkten und indirekten Förderungseffekte für einen Wohnungsbaujahrgang am Beispiel Hamburgs.** Von Bernd Bartholmai. 110 S. 1993. DM 88,—.

Herausgeber: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Königin-Luise-Str. 5, D-14195 Berlin
Telefon (0 30) 82 99 10 — Telefax (0 30) 82 99 12 00

Präsident: Prof. Dr. Lutz Hoffmann.

Abteilungsleiterkollegium: Dr. Heiner Flassbeck, Dr. Fritz Franzmeyer, Dr. Kurt Hornschild,
Prof. Dr. Wolfgang Kirner, Prof. Dr. Eckhard Kutter, Dr. Wolfram Schreitzl, Dr. Bernhard Seidel, Dr. Hans-Joachim Ziesing.

Präsident und Abteilungsleiter sind gemeinsam für die wissenschaftliche Leitung verantwortlich.

Schriftleitung: Dr. Klaus Henkner.

Lebhafte Bautätigkeit in Deutschland. Bearbeitet von Jochen A. Hübener und Bernd Bartholmai. —
Tendenz im Wohnungsbau und bei der Wohnungsbaufinanzierung weiter steigend. Bearbeitet von Bernd Bartholmai.

Verlag Duncker & Humblot GmbH, Carl-Heinrich-Becker-Weg 9, D-12165 Berlin, Telefon (0 30) 7 90 00 60.

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

Druck: ZIPPEL-Druck, Oranienburger Str. 170, D-13437 Berlin.

Bezugspreis für den Jahrgang DM 150,—, vierteljährlich DM 45,—, Einzelnummer DM 5,—.

Zuzüglich Versandkosten

ISSN 0012-1304