

Grundlinien der Wirtschaftsentwicklung in Berlin 1994/95	127
Wohnungsbau 1995 weiter auf hohem Niveau	135

DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

WOCHENBERICHT 5/95

Berlin *Stöcklin* 2. Februar 1995 62. Jahrgang

Grundlinien der Wirtschaftsentwicklung in Berlin 1994/95

In Berlin entwickelt sich die Wirtschaftsleistung ungünstiger als in den übrigen Ländern der Bundesrepublik. Bestimmt wird das Bild nach wie vor von einem tiefgreifenden Strukturwandel. In den östlichen Bezirken der Stadt ist er bereits weit vorangekommen, im westlichen Stadtteil dagegen bereitet der Abbau von Subventionen und anderen staatlichen Hilfen nach wie vor große Probleme. Hier war das reale Bruttoinlandsprodukt 1994 nochmals niedriger als im Vorjahr, und zwar um etwa 1 vH. Im Ostteil Berlins erhöhte sich hingegen die Leistung — auf niedrigem Niveau — grob geschätzt um reichlich 3 vH. Das reichte nicht ganz aus, um den Rückgang im Westteil der Stadt wettzumachen. Für 1995 ist für Gesamtberlin mit einem Zuwachs von 1 vH zu rechnen. Die Wachstumsrate in den östlichen Bezirken wird etwas höher sein als im letzten Jahr (knapp 5 vH); im Westteil Berlins bleibt die Wirtschaftsleistung auf dem Niveau von 1994. Die Lage auf dem Arbeitsmarkt wird sich nicht bessern.

Auch 1994 Produktionseinschränkungen im Westen und Anstieg im Osten Berlins

Die Berliner Wirtschaft befindet sich nach wie vor in einer schwierigen Übergangsphase. Auf der einen Seite gibt es in der Stadt eine sehr hohe Investitionstätigkeit, durch die in einigen Wirtschaftsbereichen neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Auf der anderen Seite werden indes mit weiterhin hohem Tempo noch Kapazitäten stillgelegt, die unter den veränderten Rahmenbedingungen nicht zu halten sind. Der Anpassungsdruck, der zu Produktionseinschränkungen zwingt, hat sich zunehmend von den östlichen in die westlichen Bezirke Berlins verlagert. Während im Ostteil die Umstellung auf die Marktwirtschaft vorankam, muß die Wirtschaft im Westteil nun damit fertig werden, daß die früheren immens hohen Subventionen und die anderen staatlichen Hilfen — z.B. die Zuschüsse zu den Einkommen der Arbeitnehmer — immer geringer wurden und Anfang 1995 ganz ausgelaufen sind. Hinzu kommt, daß das Land Berlin und staatliche Unternehmen aufgrund geringerer Einnahmen und Nachfragepotentiale zu Ein-

sparungen gezwungen sind, in deren Folge im Ost- wie im Westteil große Personalüberhänge abgebaut werden.

Diese besonderen Faktoren überlagerten im letzten Jahr die allgemein günstigen konjunkturellen Einflüsse. Im Unterschied zur Entwicklung in den alten Bundesländern ging in Westberlin die Produktion zurück — und zwar um knapp 1 vH. Der Rückgang konnte von dem Zuwachs in Ostberlin von mehr als 3 vH nicht ganz ausgeglichen werden. Hier fiel die Zuwachsrate bei der Wertschöpfung 1994 wiederum geringer aus als in den übrigen neuen Bundesländern (+9 vH). Der Unterschied im Wachstumstempo ist zu einem erheblichen Teil strukturbedingt: In Ostberlin haben diejenigen Wirtschaftszweige, die in den neuen Bundesländern stark expandieren (wie das verarbeitende Gewerbe), eine vergleichsweise geringe Bedeutung, und diejenigen, deren Leistung derzeit nur noch langsam zunimmt (wie der Dienstleistungssektor) oder sogar abnimmt (wie der Staatssektor) ein relativ großes Gewicht.

Die Entwicklung im Berliner Raum wurde auch im letzten Jahr wieder durch die Verlagerung des Schwerpunkts der

wirtschaftlichen Aktivitäten innerhalb der Region bestimmt. Einmal hielt der Trend zu einer gleichmäßigeren Verteilung der Wirtschaftskraft innerhalb Berlins an, zum anderen verfestigte sich die Tendenz zur Ansiedlung von wirtschaftlichen Aktivitäten im brandenburgischen Umland der Stadt. Vor allem die flächenintensiven Produktionen — wie Teile der Industrie, der Bauwirtschaft, des Handels und des Verkehrssektors — drängen dorthin. Zum Teil handelt es sich um Auslagerungen aus Berlin, zum Teil um Neuansiedlungen. Dieser auch in anderen Ballungsräumen übliche Prozeß stärkt das Umland zu Lasten der Stadt. Betrachtet man folglich Berlin und sein Umland, ist das Bild günstiger als der Blick auf die Stadt allein.

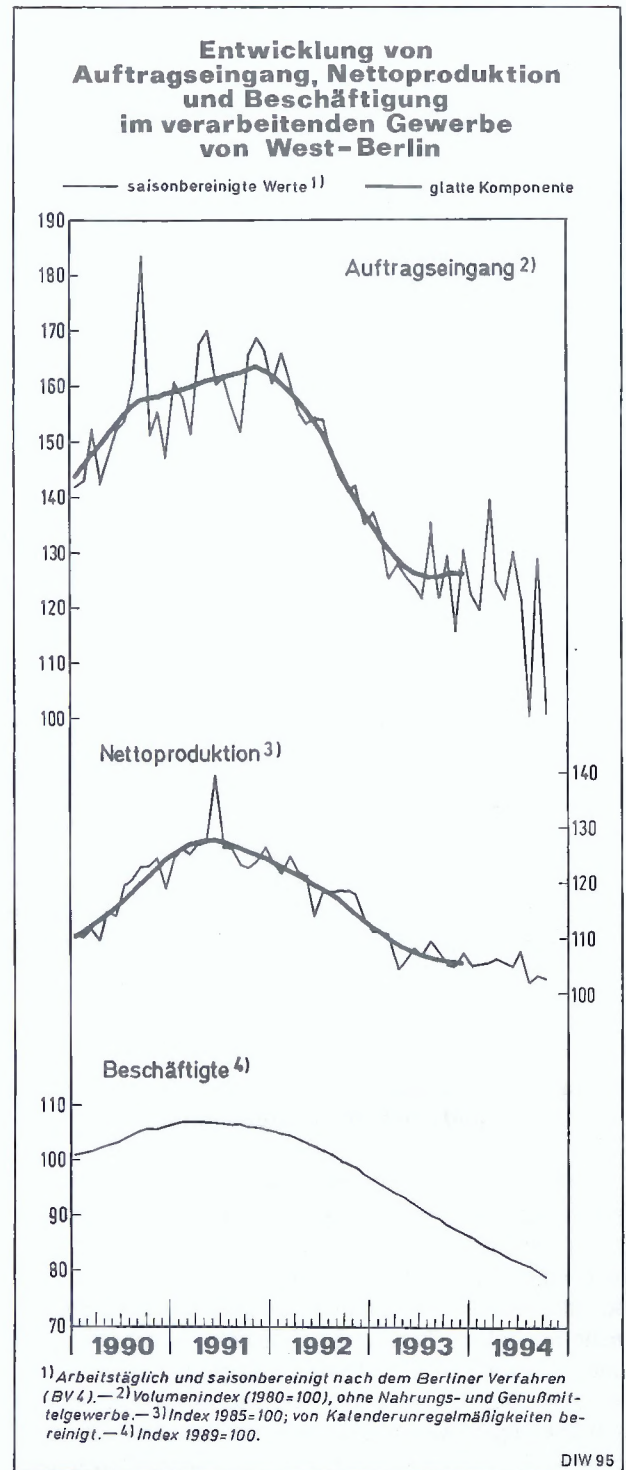
Verarbeitendes Gewerbe

Anhaltender Abbau von Kapazitäten im Westteil ...

In den westlichen Bezirken Berlins hat sich im letzten Jahr der Schrumpfungsprozeß der Industrie fortgesetzt. Zwar stieg insbesondere die Nachfrage aus dem Ausland, dadurch konnte insgesamt aber nur das Tempo des Rückgangs der Produktion und der Zahl von Arbeitsplätzen gebremst werden. Der Nachfrageschub reichte nicht aus, um Verlagerungen ins Umland und die starken kontrahierenden Wirkungen des Abbaus der Berlinförderung zu kompensieren. Besonders tiefe Spuren hat der Abbau der Subventionen bei einigen der kleinen Industrien hinterlassen: bei der Papierverarbeitung, der Textilindustrie, dem Bekleidungsgewerbe und insbesondere bei der Herstellung von EDV-Geräten, wo die Zahl der Arbeitsplätze im Verlauf des letzten Jahres um zwei Drittel abgenommen hat. Auch in einigen größeren Industriezweigen gab es Produktionseinstellungen infolge des Subventionsabbaus, so in der Elektrotechnik und in der Chemieindustrie. Es gibt aber auch Branchen, die ursprünglich wegen der Unternehmensförderung in Westberlin stark vertreten waren und die dennoch in letzter Zeit nicht mit Produktionseinschränkungen auf den Subventionsabbau reagiert haben. Die wichtigsten sind die Süßwarenindustrie, deren Ausstoß 1994 — von saisonalen Sonderfaktoren abgesehen — stagnierte, sowie die Tabakverarbeitung und die Kaffeeindustrie, die ihre Produktion sogar noch ausgeweitet haben.

In einer Reihe anderer Zweige zog im Laufe des letzten Jahres die Produktion ebenfalls an. Kräftig konnte die Kunststoffverarbeitung expandieren, die stark auf die Fertigung von Kfz-Teilen ausgerichtet ist und daher vom Aufschwung der Automobilbranche mitgezogen wurde. Dasselbe gilt für den Straßenfahrzeugbau in Westberlin. Die scharfe Talfahrt der Elektroindustrie schien im Herbst letzten Jahres gestoppt worden zu sein. Diese mit Abstand wichtigste Westberliner Branche erhielt einen kräftigen Schub im Exportgeschäft; der Inlandsabsatz erhöhte sich — wie im übrigen Bundesgebiet — kaum. Beim Maschinenbau hingegen wurde die Produktion sowohl für Kunden im Ausland als auch im Inland vergrößert. Ebenfalls gut entwickelt hat sich im letzten Jahr die Pharmabranche, die in

Schaubild 1



Westberlin die Chemieindustrie traditionell dominiert. Das Produktionswachstum reichte hier aber bei weitem nicht aus, um den durch den Subventionsabbau hervorgerufenen Schrumpfungsprozeß in einer anderen Sparte der chemischen Industrie — der Herstellung von Körperpflegemitteln — auszugleichen.

**Auftragseingang, Nettoproduktion und Beschäftigte des verarbeitenden Gewerbes
in West-Berlin und in den alten Bundesländern¹⁾
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in vH**

	Verarbeitendes Gewerbe ²⁾		Chemie		Maschinenbau		Elektrotechnik		Verbrauchsgütergewerbe		Nahrungs- und Genußmittel	
	West-Berlin	Alte Bundesländer	West-Berlin	Alte Bundesländer	West-Berlin	Alte Bundesländer	West-Berlin	Alte Bundesländer	West-Berlin	Alte Bundesländer	West-Berlin	Alte Bundesländer
Auftragseingang³⁾												
1993	-15,8	-7,5	-10,3	-3,8	-13,9	-9,0	-7,8	-7,2	-14,0	-6,1	.	.
1. Vj.	-17,3	-14,3	-6,3	-7,7	-24,7	-16,6	-8,2	-10,6	-16,3	-9,6	.	.
2. Vj.	-20,4	-8,9	-24,3	-5,4	-11,7	-11,6	-19,7	-13,6	-16,7	-6,3	.	.
3. Vj.	-14,0	-5,8	-0,2	-2,4	-9,2	-8,3	-5,9	-3,5	-15,6	-4,0	.	.
4. Vj.	-11,1	0,2	-7,7	0,9	-7,8	2,1	3,9	-0,6	-5,8	-3,9	.	.
1994											.	.
1. Vj.	-3,4	5,1	26,2	5,7	-1,9	3,4	-12,0	-0,9	-13,0	-0,4	.	.
2. Vj.	-0,3	7,5	1,3	6,6	-2,8	12,0	8,7	3,2	0,1	1,0	.	.
3. Vj.	-6,8	7,6	1,9	8,4	18,4	12,9	-20,7	-0,5	-4,3	-0,3	.	.
Okt./Nov.	-14,8	8,2	-36,3	7,7	23,3	14,6	-15,1	7,3	-1,9	2,3	.	.
Nettoproduktion⁴⁾												
1993	-10,1	-7,7	0,2	-2,1	X ⁵⁾	-11,9	-15,4	-6,4	-10,7	-5,9	-4,3	-1,8
1. Vj.	-9,4	-11,0	0,6	-6,1	X ⁵⁾	-12,8	-15,7	-9,1	-11,2	-7,8	-5,9	-3,5
2. Vj.	-13,0	-9,0	-1,7	-3,3	X ⁵⁾	-13,3	-21,6	-8,8	-13,4	-6,6	-5,7	-1,5
3. Vj.	-8,7	-7,0	-2,7	-1,6	X ⁵⁾	-12,4	-14,1	-5,7	-10,0	-5,1	-2,0	-2,2
4. Vj.	-9,0	-3,6	4,5	2,9	X ⁵⁾	-9,4	-9,5	-2,1	-8,0	-3,8	-3,6	-0,1
1994					X ⁵⁾							
1. Vj.	-6,4	0,5	-7,2	3,8	X ⁵⁾	-2,8	-12,6	-0,4	-10,2	-2,8	-0,3	1,0
2. Vj.	-0,2	3,4	-5,7	6,5	X ⁵⁾	-0,7	-1,5	4,7	-6,0	-0,7	6,8	1,7
3. Vj.	-3,5	4,2	-16,2	7,8	X ⁵⁾	2,9	5,2	6,8	-5,4	-0,8	-0,5	2,3
Okt./Nov.	0,3	5,4	-14,0	5,2	X ⁵⁾	7,9	9,9	4,8	-3,6	0,0	1,3	3,9
Beschäftigte												
1993	-10,2	-7,2	-5,4	-4,8	-8,1	-8,1	-8,8	-6,9	-16,9	-7,2	-9,8	-3,3
1. Vj.	-9,1	-5,9	-5,1	-4,1	-6,0	-6,3	-7,6	-5,7	-15,2	-6,4	-8,6	-3,1
2. Vj.	-9,9	-7,0	-5,0	-4,6	-6,7	-7,5	-8,7	-6,6	-17,1	-7,4	-9,6	-3,0
3. Vj.	-10,7	-8,0	-5,9	-5,3	-8,6	-8,9	-9,4	-7,8	-18,3	-7,7	-9,4	-3,6
4. Vj.	-11,3	-7,9	-5,6	-5,2	-11,4	-9,6	-9,6	-7,8	-17,2	-7,3	-11,8	-3,4
1994												
1. Vj.	-11,3	-7,8	-7,2	-5,1	-13,3	-10,0	-10,3	-8,4	-11,6	-6,9	-11,0	-3,3
2. Vj.	-11,0	-7,0	-6,1	-4,9	-13,1	-9,1	-10,0	-8,1	-9,3	-6,1	-11,2	-3,3
3. Vj.	-10,6	-5,9	-9,4	-4,5	-10,9	-7,7	-9,9	-7,0	-8,1	-5,4	-10,7	-2,7
Okt./Nov.	-11,0	-5,0	-9,2	-4,5	-9,4	-6,5	-10,8	-6,1	-10,7	-5,0	-9,1	-2,6

¹⁾ Einschließlich West-Berlin. — ²⁾ Betriebe mit im allgemeinen 20 und mehr Beschäftigten. Auftragseingang ohne Nahrungs- und Genußmittel. — ³⁾ Preisbereinigt. Der Auftragseingangenthält nur Bestellungen von Fremdfirmen; unternehmensinterne Aufträge, die vor allem bei der Elektroindustrie und im Straßenfahrzeugbau eine Rolle spielen, werden nicht erfaßt. — ⁴⁾ Arbeitstäglich. — ⁵⁾ Keine zuverlässigen Angaben verfügbar.

Quellen: Statistisches Landesamt Berlin; Statistisches Bundesamt; Berechnungen des DIW.

Bei der stark auf den Berliner Markt ausgerichteten Druckindustrie ist seit Sommer des letzten Jahres die Produktion nicht weiter zurückgegangen. Bei einigen anderen vornehmlich auf den regionalen Absatz ausgerichteten Industriezweigen dämpfte der Aufbau neuer Kapazitäten in anderen Teilen der Region die Leistung. Das machte sich in einigen Sparten der Ernährungsindustrie (der Getränkeherstellung, der Backwarenindustrie und der Milchverarbeitung) bemerkbar, ebenso bei der Steine- und Erdenindustrie.

Die Entwicklung in diesem Jahr ist schwer einzuschätzen. Zwar gibt es eine Reihe von Industriezweigen, zu der gewichtige wie der Straßenfahrzeugbau und der Maschinenbau gehören, bei den die Auftragsentwicklung einen Anstieg der Produktion erwarten läßt. Daneben gibt es aber auch solche, bei denen die Lage noch labil ist. Zu ihnen zählt die Chemieindustrie, die darauf angewiesen ist, die auf dem Inlandsmarkt weiter schrumpfende Nachfrage durch hohe Exporte auszugleichen, sowie die Elektroindustrie, deren Auftragseingänge in der zweiten Hälfte des

letzten Jahres stark nachließen. Überhaupt nicht zu überschauen ist, in welchem Maße es im Zuge der Strukturreinigung neben den bereits angekündigten zu weiteren Verlagerungen und Produktionseinstellungen kommen wird. Zu erwarten ist, daß die Industrieproduktion in Westberlin 1995 geringfügig ausgeweitet wird.

... und weitere Belebung im Ostteil Berlins

Die nur kleine Industrie in den östlichen Bezirken Berlins konnte der Umsatzentwicklung zufolge ihre Produktion im letzten Jahr ausweiten. Trotzdem wurde der Personalbestand weiter stark reduziert. Die Entwicklung folgt in sektoraler Hinsicht dem gleichen Muster wie in den neuen Bundesländern. Wie dort zieht auch in Ostberlin die Produktion solcher Güter, die für die Märkte in der Region bestimmt sind, weiter kräftig an. Das zeigt sich sowohl beim Ernährungsgewerbe als auch bei baunahen Fertigungslinien wie der Steine- und Erdenindustrie, dem Stahl- und Leichtmetallbau sowie der Kunststoffindustrie, die in Ostberlin im wesentlichen nur Bauteile fertigt. Gebessert hat sich 1994 auch die Lage bei einer Reihe von Zweigen, in denen überregional handelbare Güter hergestellt werden. So setzte sich beim Straßenfahrzeugbau und bei der chemischen Industrie die Erholung fort, beim Maschinenbau kam es, von sehr niedrigem Niveau ausgehend, erstmals zu einem Produktionsanstieg. Bei der Elektroindustrie, die auch in Ostberlin der bedeutendste Industriezweig ist, hielt der Schrumpfungsprozeß an.

Die Entwicklung der Auftragseingänge zeigt, daß sich in diesem Jahr der Leistungsanstieg der Industrie in den östlichen Bezirken Berlins vermutlich fortsetzen wird. Eindeutig ist der Aufwärtstrend allerdings nur in den baunahen Branchen, der Chemieindustrie und einer Reihe kleiner Zweige. Noch nicht gefestigt hat sich die Situation beim Investitionsgüter produzierenden Gewerbe. Beim Maschinenbau und beim Straßenfahrzeugbau haben die Bestellungen seit Mitte letzten Jahres deutlich nachgelassen, und bei der Elektrotechnik signalisieren die Auftragseingänge noch kein nahes Ende der Talfahrt. Ob der bis Ende letzten Jahres anhaltend starke Beschäftigungsabbau in der Ostberliner Industrie 1995 zum Stillstand kommt, ist sehr zweifelhaft. Weitere Personalaufstockungen dürfte es allerdings in den übrigen Teilen des verarbeitenden Gewerbes — der Kleinindustrie und dem verarbeitenden Handwerk — geben. Diese Bereiche tragen erheblich zum Aufbau neuer Produktionsmöglichkeiten bei; auf sie entfällt etwa ein Drittel aller Beschäftigten des verarbeitenden Gewerbes.

Gleichwohl ist nicht zu verkennen, daß sich die Industrie in Ostberlin weniger dynamisch entwickelt als im übrigen Gebiet der früheren DDR. So hat es in Ostberlin kaum neue Fabriken gegeben, und auch das Interesse, bestehende Industriebetriebe privat weiterzuführen, hielt sich in Grenzen. Das ist nicht verwunderlich, denn große Produktionsbetriebe meiden in der Regel die Kerne von Ballungsräu-

men, da hier die Investitions- und später die laufenden Kosten im Vergleich zu Standorten an deren Rand und zu solchen in gering verdichteten Gebieten höher sind.

Bauwirtschaft

Deutlich zeigt die Entwicklung der Baugenehmigungen, daß der Bauboom in Berlin anhält. Das Ausmaß der Bautätigkeit in Berlin läßt sich allerdings nicht genau beziffern. In erheblichem (und wahrscheinlich rasch weiter wachsendem) Umfang nehmen auswärtige Anbieter am hiesigen Baugeschehen teil, über deren Wirtschaftsleistung es keine ausreichenden Informationen gibt.

Die Lage der Bauwirtschaft in Berlin kann daher nur anhand der Angaben über die Entwicklung der heimischen Betriebe beurteilt werden. Bei diesen expandierte 1994 die Produktion erstmals seit Öffnung der Mauer nicht mehr; vielmehr ging sie sogar leicht zurück. Infolgedessen wurde die Beschäftigung reduziert. In den einzelnen Sparten des Berliner Baugewerbes gab es sehr unterschiedliche Entwicklungen. Während das Bauhauptgewerbe die Produktion drosselte, konnte das Ausbaugewerbe Leistung und Beschäftigung ausweiten. Das liegt allein am guten Ergebnis der in Ostberlin ansässigen Ausbaubetriebe. Sie profitierten wiederum von den dort mit hohen Subventionen angekurbelten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei Wohnungen. Ihre Marktnähe verschafft ihnen offenbar Vorteile bei der Auftragsvergabe. Hingegen hat das in Westberlin ansässige Ausbaugewerbe im letzten Jahr seine Leistung einschränken müssen. Die Betriebe hier haben sich auch damit auseinanderzusetzen, daß sich der Schwerpunkt der Bautätigkeit zunehmend auf die östlichen Bezirke Berlins verlagert.

Im Bauhauptgewerbe hingegen sind es die Westberliner Unternehmen, die im letzten Jahr bei Produktion und Beschäftigung zulegen konnten. Die Zuwächse waren aber nur gering. Bei den Firmen mit Sitz in Ostberlin kam es hingegen zu massiven Einschränkungen. Sehr viel besser als Produktion und Beschäftigung entwickelten sich im Berliner Baugewerbe indes die Umsätze. Besonders groß sind die Diskrepanzen zwischen Produktion und Umsätzen beim Bauhauptgewerbe. In den ersten elf Monaten des Jahres 1994 steht einer — gemessen an den geleisteten Arbeitsstunden — deutlichen Leistungseinschränkung (Vorjahresvergleich) eine Umsatzsteigerung von reichlich 10 vH gegenüber. Preissteigerungen sind dafür nur zu einem geringen Teil verantwortlich, denn diese halten sich infolge des erhöhten Wettbewerbs in sehr engen Grenzen. Im wesentlichen dürfte der Unterschied darauf zurückzuführen sein, daß Berliner Baufirmen selbst in zunehmendem Maße Unteraufträge an Auswärtige vergeben.

Gemessen an den Umsätzen der Berliner Firmen nahm im letzten Jahr die Bautätigkeit bei der Errichtung von Gewerbebauten weiter zu. Zuwächse gab es auch beim Wohnungsbau — vornehmlich bei Arbeiten am Bestand, denn der Neubau blieb schwach. Die Produktion für die öffentli-

che Hand stagnierte. Insgesamt war die Entwicklung im Hochbau viel besser als die im Tiefbau. Hier ging die Produktion im Straßenbau stark zurück, im übrigen Tiefbau hingegen konnte sie auch im letzten Jahr weiter gesteigert werden.

Die Baugenehmigungen für den Hochbau lassen eine Fortsetzung des Baubooms in Berlin erwarten. Das genehmigte Bauvolumen war in den ersten drei Quartalen von 1994 um ein Viertel höher als im selben Zeitraum des vorhergehenden Jahres. Zu erwarten ist, daß 1995 die Bauproduktion in den westlichen Bezirken zurückgehen, in den östlichen Stadtteilen dagegen rapide ausgeweitet wird. Vor allem der Wohnungsbau dürfte kräftig anziehen. Dafür spricht auch die starke Steigerung bei den Bewilligungen von öffentlichen Fördermitteln. Bis Dezember 1994 gab es für 13 700 Wohneinheiten Förderungszusagen; ein Jahr zuvor waren lediglich für 7 600 Wohnungen Fördermittel bewilligt worden. Auch die Produktion von Gewerbebauten — dem bedeutendsten Nachfragesegment — dürfte weiter ausgeweitet werden, in diesem Jahr allerdings mit geringerem Tempo als im letzten. Die Bautätigkeit für den Staat und für öffentliche Unternehmen dürfte in etwa auf dem Niveau von 1994 verharren.

Bei den heimischen Betrieben ist der Auftragseingang im Verlauf des letzten Jahres schwächer geworden, doch können die Firmen noch von hohen, nicht abgearbeiteten Auftragsbeständen zehren. Sie waren Ende des dritten Quartals 1994 beim Bauhauptgewerbe um mehr als ein Viertel höher als ein Jahr zuvor.

Die zentrale Frage ist aber, wieviel von der weiterhin hohen Nachfrage von den hiesigen Betrieben in Bauleistungen umgesetzt werden kann und welcher Teil an auswärtige Betriebe geht. Deren Bautätigkeit ist für den Berliner Baumarkt zweifellos ein Gewinn, denn ohne die ausländischen Anbieter gäbe es wahrscheinlich Kapazitätsengpässe und damit entsprechende Preisreaktionen¹. Allerdings drängen sie in einem Maße auf den Markt, daß sich die Arbeitsmarktlage in der Region trotz des Baubooms weiter zuspitzt. Die auswärtigen Anbieter, insbesondere diejenigen aus dem Ausland, können offenbar ihre Bauleistungen zu Preisen anbieten, bei denen die heimischen Betriebe vielfach nicht mithalten können. Sie haben nicht nur das Nachsehen gegenüber der Konkurrenz aus Osteuropa, sondern auch gegenüber der stark wachsenden Konkurrenz aus Westeuropa. Bei dieser handelt es sich häufig nicht um Baubetriebe, sondern um sogenannte Schein-Selbstständige. Das sind Arbeitskräfte, die auf Basis von Werkverträgen für Baufirmen oder Generalübernehmer tätig sind, so daß diese nicht für deren Sozialversicherung aufkommen und sich auch nicht an andere übliche Beschäftigungsregelungen halten müssen.

Handel und Dienstleistungen

Beim Handel setzte sich im letzten Jahr die rasche räumliche Änderung der Angebotsstruktur fort. In Ostberlin kam

die Modernisierung bestehender Verkaufseinrichtungen weiter voran, und es wurden weitere Läden und Einkaufspassagen eröffnet. Das zog zu Lasten des Handels in Westberlin Kunden an. Auch im Berliner Umland verbesserten sich die Einkaufsmöglichkeiten, so daß der Kaufkraftzufluß von dort nach Westberlin ebenfalls geringer wurde. Inzwischen zieht das Umland mit den dort errichteten Großeinkaufszentren und Supermärkten sogar zunehmend Kaufkraft aus Berlin ab. Mehr und mehr werden auch Einrichtungen des Großhandels dorthin verlegt.

Der Handel in Ostberlin hat 1994 seine Leistung steigern können — im wesentlichen durch die Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten. In den Westberliner Bezirken hingegen ging auch 1994 die Handelstätigkeit zurück; dies lag nicht nur an der räumlichen Änderung der Käuferströme, sondern auch am weiteren Rückgang der Realeinkommen. Da der Konsum von Gütern des täglichen Bedarfs kaum eingeschränkt werden konnte, wurde bei der Anschaffung von langlebigen Konsumgütern gespart. Entsprechend mußte der Westberliner Handel im letzten Jahr starke Umsatzeinbußen beim Verkauf von elektrotechnischen Geräten und von Einrichtungsgegenständen hinnehmen; auch der Absatz von Kraftfahrzeugen ging zurück.

In diesem Jahr wird sich in Westberlin die Talfahrt des Handels fortsetzen. Wie im letzten Jahr verringert sich die Nachfrage zusätzlich durch die Kaufkraftverluste der Bevölkerung, und mit der Verbesserung des Angebots in Ostberlin und im Berliner Umland läßt seine immer noch hohe Attraktivität auf Käufer weiter nach. Von den Kaufkraftverlusten sind wiederum stark die Arbeitnehmerhaushalte betroffen. Zusätzlich zu den allgemein in der Bundesrepublik angehobenen Steuern und Sozialabgaben mindert bei ihnen die Einstellung der Arbeitnehmerzulage nach dem Berlinförderungsgesetz die Einkünfte erheblich. Hinzu kommen die Preissteigerungen, die in Westberlin 1995 im Schnitt knapp 3 vH betragen werden. Die Teuerung fällt etwas höher als in den alten Bundesländern aus, da im Westteil Berlins die Mieten und einige administrativ beeinflusste Preise stärker als dort steigen. All dieses zusammen genommen ergibt für einen durchschnittlichen Arbeitnehmerhaushalt einen Kaufkraftverlust von real etwa 7 vH. Er wird durch die anstehenden Lohnerhöhungen bei weitem nicht aufgefangen werden. Zwar dürfte die Spartätigkeit weiter eingeschränkt werden, aber nicht so kräftig, daß das Konsumniveau gehalten werden kann.

In Ostberlin hingegen wird in diesem Jahr die Handelstätigkeit weiter zunehmen — aber nicht stark. Zuwächse ergeben sich nur, weil die Kaufkraftabflüsse nach Westberlin nachlassen. Die Entwicklung der Einkommen in Ostberlin wird dem Handel dort auch in diesem Jahr kaum Wachstumsimpulse verschaffen.

¹ Nach Schätzungen des Bauindustrieverbandes Berlin-Brandenburg und der IG Bau-Steine-Erden sind zu Saisonspitzenzeiten etwa 30 000 Bauarbeitskräfte aus Westeuropa und reichlich 20 000 aus Osteuropa tätig. Zum Vergleich: Die Berliner Betriebe haben 150 000 Beschäftigte.

Über die Entwicklung des privaten Dienstleistungssektors in Westberlin gibt es nur spärliche, über den in Ostberlin fast gar keine Informationen. Das Kreditgewerbe in Berlin hat 1994 das Leistungsniveau des vorhergehenden Jahres nicht halten können. Das Versicherungsgewerbe dürfte indes — jedenfalls das in Westberlin ansässige — ein weiteres Wachstum erzielt haben. Das gilt im Westteil der Stadt auch für die Wohnungswirtschaft sowie — in der Summe — für die sonstigen Dienstleistungsbereiche. Hier verlief die Entwicklung allerdings sehr unterschiedlich. Bei einer Reihe der konsumnahen Zweige führte die Einschränkung des privaten Verbrauchs zu Leistungsrückgängen. Das zeigt sich deutlich im Fall des Westberliner Gaststättengewerbes, das im letzten Jahr erhebliche Umsatzeinbußen erlitt. Die unternehmensnahen Dienstleistungen dürften dagegen an Wertschöpfung zugelegt haben. Im Tourismussektor war die Entwicklung im Verlauf des letzten Jahres sehr wechselhaft; die Höhe der Gästezahlen hängt stark davon ab, ob es attraktive Veranstaltungen in der Stadt gibt oder nicht. In Ostberlin konnten die privaten Dienstleistungsunternehmen mit der Verbesserung des Angebots in mäßigem Tempo weiter expandieren. Für 1995 ist zu erwarten, daß sich diese Trends fortsetzen.

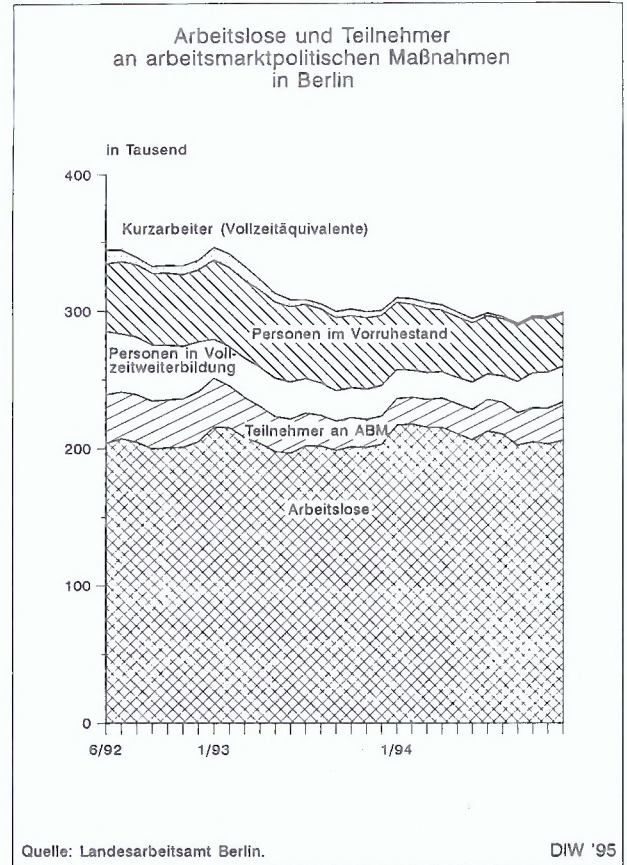
Arbeitsmarkt

Die Unterbeschäftigung verharrt in Berlin auf hohem Niveau. Wie zwölf Monate zuvor, belief sich zum letzten Jahreswechsel die Zahl der registrierten Arbeitslosen auf reichlich 200 000 und die der Personen in arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen auf knapp 100 000. Die gegensätzlich verlaufenden Entwicklungen zwischen Ost- und Westberlin haben sich auch 1994 fortgesetzt. Während dort die Unterbeschäftigung abnahm, stieg sie in den westlichen Bezirken weiter an. Die amtliche Arbeitslosenquote lag dort bei knapp 14 vH; das ist der höchste Wert unter den alten Bundesländern und ein höherer als in Ostberlin (12 vH). Hier ist die Unterbeschäftigung aber dennoch viel größer, da sehr viele Erwerbspersonen durch arbeitsmarktpolitische Maßnahmen vor offener Arbeitslosigkeit bewahrt werden. Fünf Sechstel aller Teilnehmer an diesen Maßnahmen in Berlin wohnen im Osten der Stadt.

Anders als in den Jahren zuvor, als vor allem infolge des starken Einpendlerstroms in Westberlin die Arbeitslosigkeit zunahm, stieg sie hier im letzten Jahr vor allem aufgrund des starken Abbaus von Arbeitsplätzen. Im Jahresdurchschnitt 1994 dürfte die Zahl der Arbeitsplätze um reichlich 15 000 oder 1,5 vH niedriger als 1993 gewesen sein. Über die Entwicklung der Erwerbstätigkeit im Ostteil Berlins gibt es keine verlässlichen Informationen. Gestiegen dürfte sie nicht sein; allenfalls ist der Beschäftigungsrückgang zum Ende des letzten Jahres hin nahezu zum Stillstand gekommen. Dazu hat nicht zuletzt die kräftige Aufstockung der Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen beigetragen.

Die Tatsache, daß die registrierte Unterbeschäftigung trotz des Beschäftigungsabbaus in Berlin bis zuletzt sta-

Schaubild 2



gnierte, läßt sich nur mit einer Zunahme der „stillen Reserve“ erklären. Immer mehr Arbeitslose ohne Anspruch auf Leistungen der Arbeitsämter melden sich dort nicht mehr. Nicht wenige davon gehen einer sogenannten geringfügigen Beschäftigung nach, und es mehren sich die Hinweise, daß die Zahl dieser Beschäftigungsverhältnisse wächst.

Die Entwicklung der Pendlerströme brachte insgesamt keine Entlastung für den Berliner Arbeitsmarkt. Im Bausektor hat es einen wachsenden Zustrom an Pendlern gegeben, vor allem aus dem Ausland. Die Zahl der Einpendler aus dem Berliner Umland hingegen dürfte im letzten Jahr angesichts der eingegengten Beschäftigungsmöglichkeiten kaum noch gestiegen sein. Wenig beeinflusst wurde im letzten Jahr das Arbeitsmarktgeschehen von Art und Größe der Bevölkerungswanderungen. Deutlich bemerkbar macht sich allerdings die natürliche Bevölkerungsbewegung, da nun geburtenstarke Jahrgänge ins erwerbsfähige Alter kommen.

Ausblick und wirtschaftspolitische Empfehlungen

Trotz der Verbesserung der Konjunkturlage in Deutschland hat die Berliner Wirtschaft auch im Jahre 1995 mit der

schwierigen Umstrukturierung zu kämpfen. Wiederum entwickelt sich die Wirtschaft in beiden Teilen der Stadt in entgegengesetzter Richtung. Im östlichen Stadtteil ist mit einem Anstieg der wirtschaftlichen Leistung von knapp 5 vH gegenüber 1994 zu rechnen. Die Erwerbstätigkeit dürfte dort zunehmen, allerdings nur leicht. Im Westteil der Stadt wird 1995 das Bruttoinlandsprodukt real nur knapp so hoch sein wie im Jahre 1994. Bei steigender Produktivität geht hier die Beschäftigung weiter zurück; im Jahresdurchschnitt wird sie um 1,5 vH geringer sein als 1994. In Gesamtberlin erhöht sich in diesem Jahr die Wirtschaftsleistung um etwa 1 vH, und die Beschäftigung dürfte sich um etwa 10 000 Personen oder 0,6 vH verringern.

Die regionale Wirtschaftspolitik hat große Aufgaben zu bewältigen. Ihre Möglichkeiten, wirtschaftliche Entwicklungen zu beeinflussen, sind zwar nicht groß, die vorhandenen Spielräume sollten aber, soweit wie möglich, genutzt werden. Vieles wurde auch bereits in Angriff genommen, einiges bleibt noch zu tun.

Dringlich ist es, die Zusammenlegung der beiden Länder Berlin und Brandenburg rasch voranzutreiben. Außer

Frage steht, daß die wirtschaftlichen Vorteile eines gemeinsamen Landes größer sind als deren Nachteile². Dennoch scheint die Vereinigung ins Stocken zu kommen; offenkundig spielt auf beiden Seiten zunehmend die Besitzstandswahrung eine Rolle. Wird die politische Entscheidung über die Vereinigung aber nicht schnell getroffen, werden sich diese Positionen verfestigen, und es werden wirtschaftliche Chancen vergeben.

Schon jetzt sollte die Politik von Berlin und Brandenburg freilich enger verzahnt werden. Ein Feld ist hier die gemeinsame Landesplanung, mit der wichtige Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung im Gesamtraum gesetzt werden können. Bisher ist diese Aufgabe vernachlässigt worden mit der Folge, daß die Zersiedelung des Berliner Raumes rasch vorangeschritten ist. Auch hier darf es keine weiteren Verzögerungen für Gegenmaßnahmen geben. Anderenfalls entstünden weitere nachteilige Verkehrsströme. Die Qualität der Naherholungsmöglichkeiten im Berliner Umland, die einen nicht zu unterschätzenden Standortfaktor darstellt, nähme Schaden. Die Folgen der politischen Tatenlosigkeit werden erst später in ihrem ganzen Ausmaß spürbar; dann kann nur Schadensbegrenzung betrieben werden, und zwar mit enorm hohen Kosten. Zudem sollten Berlin und Brandenburg selbst ihre Förderaktivitäten stärker als bisher miteinander koordinieren und auf ein für den gesamten Raum Berlin-Brandenburg zu entwickelndes Konzept hin ausrichten. Dafür muß dann Zielgenauigkeit, Transparenz und einfache Handhabung der Maßstab für die erforderliche Umstrukturierung der Förderung sein, und es sollte — soweit wie seitens der Länder möglich — der starke Subventionsdschungel ausgedünnt werden. Endlich ist auch die Gründung einer gemeinsamen Wirtschaftsförderungsgesellschaft für Berlin und Brandenburg in Angriff zu nehmen.

Nicht hinzunehmen ist, daß es in der Berliner Region Unterschiede in der Höhe der Subventionen gibt. Bei der ohnehin anstehenden Umgestaltung der Förderung sollte Westberlin in die Wirtschaftsförderung für Ostdeutschland und Ostberlin einbezogen werden. Für den gesamten Berliner Raum sollte es kein uneinheitliches Subventionssystem geben. Eine über die Angleichung der Wirtschaftsförderung in der Region hinausgehende Sonderförderung für Berlin — wie sie gelegentlich vorgeschlagen wird — würde allerdings über das Ziel hinausschießen. Angesichts der aktuell schwierigen Umstellungsphase darf nicht verkannt werden, daß Berlin günstige wirtschaftliche Perspektiven hat, die im Zuge des Umzugs von Regierung und Parlament und mit der Verbesserung der Verkehrsverbindungen zunehmend zum Tragen kommen werden.

Zur Entstehung des Sozialprodukts¹⁾ in West-Berlin
Veränderungen gegenüber dem Vorjahr in vH

Wirtschaftsbereiche	1993	1994 ²⁾	1995 ³⁾
Land- und Forstwirtschaft	6,8	0	0
Produzierendes Gewerbe	-2,8	-0,9	0,5
Energie, Wasserversorgung	1,5	8,0	3
Verarbeitendes Gewerbe	-4,5	-2,6	1
Baugewerbe	3,6	3,5	-2
Handel und Verkehr	-2,2	-6,8	-6
Handel	-4,7	-7,5	-7
Verkehr, Nachrichten	1,8	-5,5	-4
Private Dienstleistungen	9,6	1,6	2
Staat, Org. o. Erw.zw.	3,9	-1,5	-1,5
Alle Wirtschaftsbereiche ⁴⁾	1,9	-0,9	0
Bruttoinlandsprodukt ⁵⁾	2,2	-0,9	0
<i>Nachrichtlich:</i> <i>Bruttoinlandsprodukt</i> <i>alte Bundesländer</i>	-1,7	2,1	1,8

¹⁾ Zu Preisen von 1991. — ²⁾ Teilweise geschätzt. — ³⁾ Prognose. — ⁴⁾ Unbereinigte Bruttowertschöpfung, d. h. einschließlich unterstellter Entgelte für Bankdienstleistungen. — ⁵⁾ Bereinigte Bruttowertschöpfung einschließlich nicht abzugsfähiger Umsatzsteuer und Einfuhrabgaben.

Quellen: Statistisches Landesamt Berlin; Statistisches Bundesamt; Schätzungen und Berechnungen des DIW.

² Vgl. Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Brandenburgisches Wirtschaftsinstitut: Volkswirtschaftliche Aspekte einer Vereinigung der Länder Brandenburg und Berlin, Berlin und Stahnsdorf 1994 (als Manuskript veröffentlicht). Die wichtigsten Ergebnisse dieser Studie werden demnächst als DIW-Wochenbericht erscheinen.

Noch stärker als bisher sollte auf unternehmensübergreifende Netzwerke gesetzt werden. Ihre Förderung muß sich auf die einen Ertrag versprechenden Wirtschaftssegmente beschränken, also auf solche, bei denen Berlin und Brandenburg schon einiges an Wirtschaftspotential vorweisen können und die hier gute Wachstumschancen haben. Ein Beispiel ist der Schienenfahrzeugbau. In dieser Branche hat die Region eine breite industrielle Basis. Durch den Bau von Hochgeschwindigkeitsstrecken und den Bau der neuen Trasse nach Moskau entsteht hier zusätzlich ein großer Markt. Um ihn soweit wie möglich zu nutzen, sollten unter den Unternehmen der Region Kooperationsmöglichkeiten für gemeinsame Entwicklung, Produktion oder Vermarktung von Gütern ausgelotet werden, ebenso wie der sich abzeichnende Bedarf an Zulieferungen und die Möglichkeiten, ihn durch Anbieter in Berlin und Brandenburg zu decken. All das ist in erster Linie Aufgabe der Unternehmen selbst; der Staat könnte allerdings Anregungen geben und als Mittler fungieren. Im Rahmen eines gemeinsamen Standortmarketings könnten Berlin und Brandenburg mit ihren Lokalisationsvorteilen für den Schienenfahrzeugbau um Industrie- und Dienstleistungsunternehmen werben, um sie in die Region zu ziehen.

Im Bereich der Bauwirtschaft ist nach generellen Lösungen zu suchen, die die bestehenden Wettbewerbsverzerrungen im Bereich der sozialen Absicherung aufheben. Verzichtet man jetzt auf die individuelle soziale Absicherung, wird später die Solidargemeinschaft die Folgen tragen müssen. Das gilt zumindest für die Länder der Europäischen Union. Zudem wäre zu prüfen, ob es sinnvoll und

möglich ist, größere staatliche Aufträge stärker als bisher kleinteilig zu vergeben. Der Vorteil wäre, daß verstärkt mittelständische Unternehmen in die Auftragsvergabe einbezogen werden könnten. Zu sorgen wäre auch für eine größere Kontinuität der Bauproduktion. Die gegenwärtige Praxis des Landes, die Haushaltsmittel für vergabefähige Bauaufträge zeitweilig zurückzuhalten, um dadurch Einsparungen zu erzielen, sollte aufgegeben werden. Sie führt zu Planungsunsicherheit und großen Unstetigkeiten bei der Bauproduktion.

Anpassungsbedarf gibt es auch bei der Arbeitsmarktpolitik, namentlich beim Arbeitsförderungsgesetz. Angesichts des einheitlichen Arbeitsmarktes im Berliner Raum und der stark zunehmenden Arbeitslosigkeit in den westlichen Bezirken der Stadt ist es unverständlich, daß dort arbeitsmarktpolitische Instrumente nur in viel geringerem Maße als im Ostteil Berlins oder in Brandenburg eingesetzt werden können. Verstärkt werden muß vor allem die berufliche Weiterbildung, denn im Zuge des raschen Strukturwandels im Berliner Raum geht die Zahl der einfachen Arbeitsplätze stark zurück, und die anspruchsvollen Tätigkeiten nehmen zu. Berufliche Weiterbildung ist freilich nicht nur für die Arbeitslosen, sondern auch für die Beschäftigten und die Unternehmen eine wichtige Aufgabe. Die Unternehmen sind auch hinsichtlich der beruflichen Erstausbildung gefordert, damit die Jugendlichen ausreichend mit Ausbildungsplätzen versorgt werden können. Im letzten Jahr reichte das Engagement der Unternehmen nicht aus, so daß der Staat bei Lehrstellen in erheblichem Umfang für den Ausgleich von Nachfrage und Angebot sorgen mußte.

Wohnungsbau 1995 weiter auf hohem Niveau

Die Wohnungsbaunachfrage — gemessen an der Zahl der erteilten Baugenehmigungen — ist im Verlauf des Jahres 1994 bis Oktober in den alten wie in den neuen Bundesländern kräftig gestiegen. In Westdeutschland war dieser anhaltende Anstieg eher überraschend: Die neuen Bauvorhaben summieren sich auf 580 000 Wohnungen nach 524 000 im Jahre 1993, wobei sowohl der Eigenheimbau (um ca. 20 000 Wohnungen) wie der Geschößwohnungsbau (um ca. 35 000 Wohnungen) zulegten. In Ostdeutschland nährt sich der Boom im Geschößwohnungsbau aus Steuervergünstigungen nach dem Fördergebietsgesetz; daneben stellt auch dort die Nachfrage nach Wohneigentum eine kräftige Stütze dar. Die Zahl der 1994 genehmigten Wohnungen wird dort 117 000 erreichen (nach 83 000 im Vorjahr). Im Verlauf dieses Jahres wird die Nachfrage in Ostdeutschland weiter steigen, während in Westdeutschland der Gipfel bereits überschritten sein dürfte. Insgesamt wird jedoch das hohe Niveau der Baunachfrage in Deutschland annähernd gehalten werden.

Das Wohnungsbauvolumen übertraf im Jahre 1994 (vorläufiges Ergebnis) mit 257 Mrd. DM das Vorjahresergebnis um 12,5 vH (Westdeutschland knapp +9 vH, Ostdeutschland +36 vH). Für das laufende Jahr wird mit einem weiteren Anstieg um knapp 6 vH gerechnet, wobei allerdings für Westdeutschland nur noch ein schwacher Zuwachs (ca. 2 vH) erwartet werden kann.

Entwicklung der Baunachfrage in den alten Bundesländern ...

Die anhaltende Expansion der Nachfrage im Jahr 1994 ist ein Ergebnis, das so nicht erwartet worden ist: Im Bereich des Wohneigentums rechneten die meisten Experten mit einer Tendenzwende bereits zu Jahresbeginn. Im Mietwohnungssektor hält der steile Anstieg schon seit fünf Jahren an, so daß ein Abflachen dieses Trends im Zuge einer Normalisierung als wahrscheinlich gelten müßte.

Die Genehmigungen für *Einfamilienhäuser* übertrafen 1994 in den ersten drei Quartalen das Vorjahresergebnis um 13 vH, die für *Zweifamilienhäuser* sogar um 20 vH. Diese Entwicklung muß man vor dem Hintergrund bewerten, daß der begrenzte und befristete Schuldzinsenabzug für neu gebaute, eigengenutzte Wohnungen¹ nur noch dann in Anspruch genommen werden konnte, wenn diese auch bis zum Jahresende 1994 fertiggestellt waren: Aus diesem Grunde wäre zu erwarten gewesen, daß die Nachfrage — infolge eines Vorzieheffektes — schon zu Ende des ersten Quartals deutlich ins Minus tendierte. Alle früheren Erfahrungen mit befristeten Sondervergünstigungen belegen, daß ein derartiges Rückpendeln als Normalfall anzusehen ist.

Offenbar wurde der retardierende Einfluß aber zeitweilig durch neue Impulse überlagert. Zu verweisen ist auf

- das günstige Zinsniveau im 1. Halbjahr² und den stark gedämpften Baupreisanstieg infolge der schwachen Baunachfrage im öffentlichen Bau und im Wirtschaftsbau³,
- die vor den Wahlen geführte politische Diskussion um eine grundsätzliche Änderung der Eigentumsförderung, wobei, angesichts der knappen öffentlichen Kassen, eher eine Einschränkung erwartet worden ist.

Nach den unterschiedlichen Ankündigungen aus dem Finanz- und dem Bauministerium mußten viele Bauherren,

vor allem einkommensstärkere, in Erwägung ziehen, daß die Förderung nach dem derzeitigen § 10e EStG für sie günstiger sei als das, was kommen soll. Da außerdem die von 1995 an geltenden Steuerzuschläge bereits angekündigt worden waren, handelte der, der 1994 noch baute, gewiß rational, selbst wenn er den 3jährigen Schuldzinsenabzug nicht mehr mitnehmen konnte. Der programmierte Rückgang der Baunachfrage im eigengenutzten Bereich ist somit durch andere Effekte überlagert worden.

Die saisonbereinigten Daten lassen erkennen, daß im dritten Quartal eine Abschwächung der Nachfrage eingetreten ist (siehe Grafik). In der Prognose ist angenommen worden, daß die Baugenehmigungen nunmehr sinken werden. Über das ganze Jahr 1994 gesehen beträgt die Zuwachsrate gegenüber dem Vorjahr bei Ein- und Zweifamilienhäusern etwa 12 vH. Erst 1995 werden, bei abwärts gerichtetem Trend, die Raten gegenüber 1994 negativ werden. Sie sind hier für den Eigenheimbereich mit —10 vH veranschlagt worden.

Bei den Genehmigungen für *Mehrfamilienhäuser* wird ein ähnlicher Verlauf angenommen. Im 1. Halbjahr 1994 stieg die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mietwohngebäuden noch um 16 vH und die in Gebäuden mit Eigentumswohnungen sogar um 20 vH. Im Jahresdurchschnitt wird für dieses Jahr mit einem Zuwachs um 14 vH bei den Mehrfamilienhäusern insgesamt gerechnet. Für 1995 wird ein Rückgang der Genehmigungen um 4 vH erwartet.

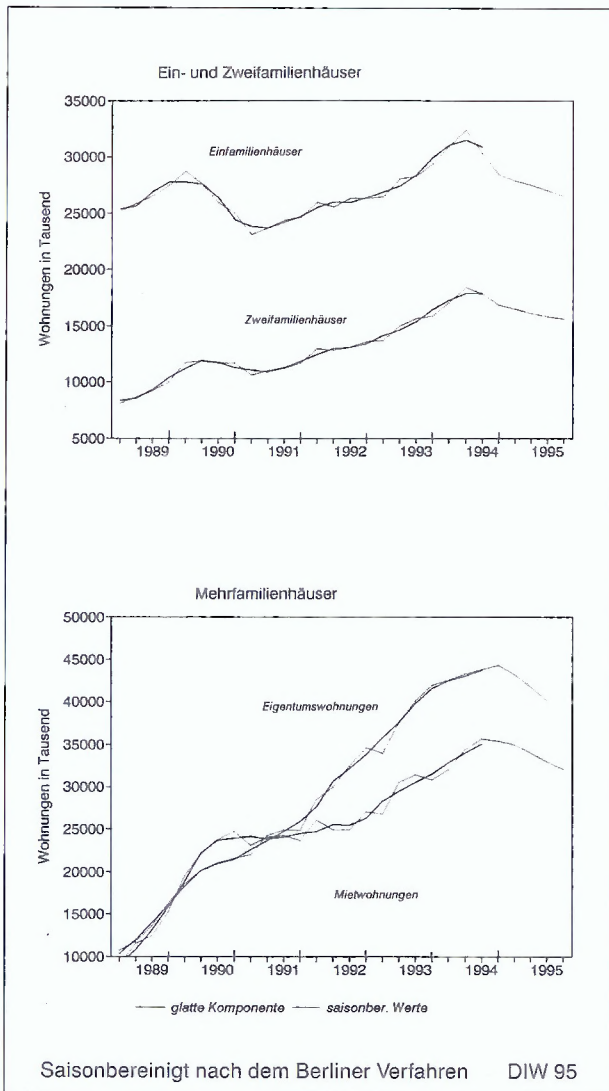
¹ Die Sonderregelung aus dem Jahr 1991 sah vor, daß in drei aufeinanderfolgenden Jahren jeweils Zinsen für Kredite bis zur Höhe von 12 000 DM p.a. als Sonderausgaben abgesetzt werden können.

² Zu Beginn des Jahres 1994 lag der Zins für Hypothekarkredite bei 7 vH, bis zum Jahresende ist er auf 8,5 vH geklettert.

³ Der gedämpfte Baupreisanstieg ist außerdem auf eine zunehmende Konkurrenz der Baufirmen bei steigender Präsenz ausländischer Marktteilnehmer zurückzuführen.

Schaubild 1

Entwicklung der Wohnungsbaugenehmigungen
in Westdeutschland



Die Grafik zeigt, daß der Nachfragetrend schon seit 1989 steil aufwärts gerichtet war; bei den eigentlichen Mietwohngebäuden stellte sich nach 1990 eine gewisse Abflachung des Zuwachses ein, während sich bei den Eigentumswohnungen⁴ — die größtenteils ebenfalls zur Vermietung bestimmt sind — der Anstieg fast linear fortsetzte.

Worauf stützen sich diese Trends? Zu nennen sind einerseits die Verknappung des Wohnungsangebots, andererseits ein hohes Volumen anlagesuchenden Geldkapitals. Aufgrund des Anstiegs der Bevölkerungszahl infolge von Zuwanderungen und steigender Ansprüche an Wohnraum besteht bei Wohnungen nach wie vor ein Nachfrageüberhang.

Eine wachsende Nachfrage größerer Schichten der Bevölkerung — gepaart mit Kaufkraft — stellt die wichtigste Voraussetzung für Investitionen dar. Daran hat es in den vergangenen Jahren offenbar nicht gefehlt. Hinzu kommt,

daß die Länder ihre Förderungsprogramme für den Mietwohnungsbau ganz erheblich ausgeweitet hatten. Bei der Finanzierung steht heute vielfach eine Kombination aus direkten Finanzierungshilfen mit der degressiven steuerlichen Abschreibung im Vordergrund; diese bringt den Investoren jedenfalls gute Renditen. Aber auch im freifinanzierten (nur steuerlich geförderten) Mietwohnungsbau „rechnen“ sich die Investitionen offenbar; jedoch sind in diesem Bereich höhere Anfangsmieten erforderlich, die nur von gut verdienenden Haushalten akzeptiert werden.

Eine starke Unterstützung des Wohnungsbaus zur privaten Kapitalanlage ist auch darin zu sehen, daß bei gewerblichen Immobilien — insbesondere bei Bürogebäuden — schon 1992/1993 eine weitgehende Marktsättigung eingetreten ist; hinzu kommt, daß die degressive Abschreibung für gewerbliche Betriebsgebäude, auch wenn sie im Privatvermögen gehalten werden, seit Jahresbeginn 1994 entfallen ist⁵. Deshalb ist das anlagesuchende Kapital in bemerkenswertem Umfang in den Mietwohnungssektor umgelenkt worden. Als Ausweichmöglichkeit spielen daneben Gewerbeimmobilien und Mietwohngebäude in den neuen Bundesländern (und Westberlin) eine besondere Rolle, wobei die Sonderabschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz den Anreiz bilden.

In Westdeutschland dürfte der Gipfelpunkt der Baunachfrage im Geschößwohnungsbau vermutlich zur Jahreswende 1994/95 erreicht worden sein:

- Aus Großstadtreionen gab es Meldungen über zunehmende Vermietungsprobleme bei freifinanzierten Wohnungen;
- für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau ist kaum anzunehmen, daß die Länder in der Lage sein werden, die Finanzierungsmittel nochmals zu erhöhen;
- hinzu kommt, daß die Zinsen für Hypothekarkredite seit Beginn des vergangenen Jahres stark angezogen haben.

Die Meinungen über den weiteren Zinstrend sind geteilt. Einerseits ist zu beachten, daß der Kapitalmarkt keineswegs angespannt und die Preissteigerungsrate moderat ist, so daß die Bundesbank durchaus Spielraum zur Senkung der Leitzinsen hätte. Andererseits muß man den internationalen Zusammenhang sehen — für den jüngsten Zinsauftrieb werden die USA als Ursprungsland genannt. Mitentscheidend für das Zinsniveau in Deutschland wird also auch sein, wie hoch dort die aufkeimenden Inflationsängste politisch bewertet werden⁶.

⁴ Die Rechtsform des Wohnungseigentums wird häufig gewählt, weil damit ein späterer Verkauf erleichtert wird und weil so im Verhältnis der Bauherren untereinander eine Realteilung möglich ist.

⁵ Im Rahmen des Standortsicherungsgesetzes von 1993 ist die degressive Abschreibung von Wirtschaftsbauten für künftige Investitionen durch eine lineare Abschreibung in Höhe von 4 vH p.a. ersetzt worden. Diese Regelung ist entsprechend auf Bauten ausgedehnt worden, die im Privatvermögen gehalten werden.

⁶ Vgl. Grundlinien der Wirtschaftsentwicklung. Bearb.: Arbeitskreis Konjunktur. In: Wochenbericht des DIW. Nr. 1/95.

Tabelle 1

Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit in Westdeutschland

	1990	1991	1992	1993	1994	Prognose 1995	'91/90	'92/91	'93/92	'94/93	'95/94
Wohnungen in...	genehmigte Wohnungen in 1000						Zuwachs in vH				
Einfamilienhäusern	107,5	96,2	103,9	112,1	122		-11	8	8	9	
Zweifamilienhäusern	46,9	44,6	52,3	60,1	70		-5	17	15	16	
Ein- und Zweifamilienhäusern	154,4	140,8	156,2	172,2	192	173	-9	11	10	12	-10
Eigentumswohnanlagen	81,7	96,9	126,0	154,1	174		19	30	22	13	
Mietwohngebäuden	90,5	95,7	103,0	119,5	138		6	8	16	15	
Mehrfamilienhäusern ¹⁾	172,2	192,6	229,0	273,7	312	298	12	19	19	14	-4
Wohnheimen	5,1	7,3	8,9	7,6			43	23	-15		
neuen Wohngebäuden insgesamt	331,7	340,6	394,1	453,4	512	479	3	16	15	13	-6
bestehenden Wohngebäuden	49,1	48,6	52,0	56,7			-1	7	9		
Wohnbauten insgesamt	380,8	389,3	446,2	510,2	568	535	2	15	14	11	-6
Nichtwohnbauten	10,7	11,3	12,7	13,9			6	12	10		
Wohn- und Nichtwohnbauten	391,4	400,6	458,8	524,1	580	545	2	15	14	11	-6
	davon öffentlich gefördert										
Eigenheime, Eigentumswohnungen	32,7	33,5	32,9	35,0	38		3	-2	6	9	
Wohnungen in Mietwohngebäuden	58,0	56,6	54,3	60,0	67		-2	-4	10	12	
Insgesamt ³⁾	90,7	90,2	87,2	95,0	105	100	-1	-3	9	11	-5
Wohnungen in...	fertiggestellte Wohnungen in 1000										
Einfamilienhäusern	93,7	94,2	94,8	101,9			1	1	8		
Zweifamilienhäusern	33,7	39,7	42,6	49,3			18	7	16		
Ein- und Zweifamilienhäusern	127,3	133,8	137,4	151,2	170	175	5	3	10	12	3
Eigentumswohnanlagen	47,2	63,5	89,1	114,8			35	40	29		
Mietwohngebäuden	46,5	66,8	90,2	99,8			44	35	11		
Mehrfamilienhäusern ¹⁾	93,7	130,4	179,3	214,6	250	275	39	38	20	17	10
Wohnheimen	3,0	4,8	5,5	8,2			58	15	49		
neuen Wohngebäuden insgesamt	224,1	269,0	322,1	373,9	430	460	20	20	16	15	7
bestehenden Wohngebäuden	24,9	37,0	42,2	47,1			49	14	12		
Wohnbauten insgesamt	249,0	306,0	364,3	421,0	480	510	23	19	16	14	6
Nichtwohnbauten	7,5	8,5	10,2	10,9			14	20	6		
Wohn- und Nichtwohnbauten	256,5	314,5	374,6	431,9	490	520	23	19	15	13	6

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

Quellen: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik. Berechnungen des DIW.

Auch wenn in der vorliegenden Prognose eine Abschwächung der Wohnungsbaunachfrage für 1995 unterstellt wird, ergibt sich danach ein durchaus positives Bild: Die Zahl der genehmigten Wohnungen wird 1995 zwar nicht mehr die Rekordhöhe vom vergangenen Jahr erreichen, jedoch wird die Zahl der neu zu bauenden Wohnungen im eigengenutzten Bereich und im Mietwohnbereich zusammen immerhin bei 540 000 liegen.

Damit wird das Niveau von 1993 nochmals deutlich übertroffen. Bei den Fertigstellungen ist für 1994 mit einem Anstieg auf knapp 500 000, 1995 mit 520 000 Wohnungen zu rechnen (vgl. Tabelle 1). Bei der Bauproduktion kann mit einem etwa konstanten Wert gerechnet werden, weil der Bauüberhang abgebaut wird, der Rückgang der Genehmigungen also noch nicht durchschlägt.

... und in den neuen Bundesländern

In Ostdeutschland ist die Baunachfrage seit 1992 rasant gestiegen: nach 26 000 genehmigten Wohnungen nahm deren Zahl 1993 auf 83 000 zu; als Zuwachsrate ausgedrückt um mehr als 200 vH, im Geschoßwohnungsbau sogar um mehr als 300 vH. Im Verlauf des Jahres 1994 setzte sich der Anstieg fort, wobei sich die Zuwachsraten wegen des Basiseffekts naturgemäß verringerten⁷. Im Jahresergebnis ist mit 117 000 genehmigten Wohnungen (davon 102 000 in neu errichteten Wohngebäuden) zu rechnen. Für 1995 wird ein weiterer Anstieg auf 123 000 genehmigte Neubauwohnungen bzw. 140 000 Wohnungen einschließlich der Bestandsmaßnahmen erwartet.

Bemerkenswert hoch ist die Nachfrage im Eigenheimbereich; nachdem bereits im Jahr 1993 Bauanträge für 32 000 Wohnungen eingingen, dürfte deren Zahl 1994 ca. 44 000 und in diesem Jahr 50 000 erreichen. Die hohen

Zahlen sind angesichts des noch bestehenden Abstands bei den Einkommen und den Geldvermögensbeständen der privaten Haushalte nur schwer zu erklären; vermutlich bauen vor allem Haushalte, die bereits über Grundbesitz verfügen, wobei häufig auch Verwandtenhilfe bei der Finanzierung hinzu kommt.

Im Mietwohnungsbau wird der Aufschwung vom Interesse westdeutscher Kapitalanleger getragen, denn die in den neuen Ländern ansässigen Wohnungsbaugesellschaften haben nicht die Mittel, um neu zu bauen und genug zu tun mit den problematischen Beständen. Den westlichen Anleger locken die hohen Sonderabschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz, die 1996 auslaufen. In aller Regel kommt auch hier eine Kombination aus direkter

⁷ Wegen starker Schwankungen der vorliegenden Meldungen und der Massierung auf das Jahresende 1993 (vermutlich bedingt durch statistische Nacherfassungen) fällt es schwer, einen Trend auszumachen.

Tabelle 2

Struktur der Wohnungsbauleistungen in Westdeutschland

	1990	1991	1992	1993	1994 vorl.	Prognose 1995	'92/91	'93/92	'94/93	'95/94
	in Mrd. DM zu jeweiligen Preisen						Zuwachs in vH			
Neubauvolumen ¹⁾	80,40	89,90	105,2	121,7	142,2		17,0	15,7	16,8	
davon:										
Eigenheimbau	53,80	53,30	60,1	67,0	77,5		12,8	11,5	15,7	
Geschoßwohnungsbau	26,60	36,60	45,1	54,7	64,7		23,2	21,3	18,3	
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²⁾	75,43	84,42	92,3	94,0	97,5		9,3	1,8	3,8	
Wohnungsbauvolumen insgesamt	155,83	174,32	197,5	215,7	239,7	250,0	13,3	9,2	11,1	4,3
	in Mrd. DM zu Preisen von 1991									
Neubauvolumen	86,20	89,88	99,5	110,2	126,3	128,0	10,8	10,7	14,6	1,4
Eigenheimbau	57,68	53,29	56,9	60,7	68,8	67,0	6,7	6,7	13,4	-2,6
Geschoßwohnungsbau	28,52	36,59	42,7	49,5	57,5	61,0	16,6	16,1	16,0	6,2
Bauleistung an bestehenden Gebäuden	80,90	84,44	87,4	85,2	86,2	89,0	3,5	-2,5	1,2	3,2
Wohnungsbauvolumen	167,10	174,32	186,9	195,4	212,5	217,0	7,2	4,5	8,7	2,1
	Struktur in vH									
Neubauvolumen	52	52	53	56	59	60				
Eigenheimbau	35	31	30	31	32	30				
Geschoßwohnungsbau	17	21	23	25	27	30				
Bauleistung an bestehenden Gebäuden	48	48	47	44	41	40				
Wohnungsbauvolumen	100	100	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.

und steuerlicher Förderung zustande. Die Bauminister der neuen Länder setzen in erheblichem Umfang direkte Förderungsmittel ein, damit vertretbare Mieten in der Größenordnung von 10 DM/m² erzielt werden können. Den Bauherren wird so das Vermietungsrisiko auf Jahre hinaus abgenommen, später können sie dann einen Verkauf als Eigentumswohnung ins Auge fassen.

Es ist schwer zu beurteilen, ob nach dem schon verzeichneten steilen Anstieg der Bautätigkeit im Mietwohnungsbereich ein Verharren auf hohem Niveau oder noch eine Steigerung eintreten wird. Hier ist mit einem nochmaligen Sprung der Bauanträge in diesem Jahr und einer deutlichen Abflachung der Nachfrage im weiteren Verlauf gerechnet worden: Nach 40 000 Wohnungen 1993 und knapp 60 000 im vergangenen Jahr könnten im laufenden Jahr — bei einer verstärkten Nutzung der steuerlichen Sonderförderung in der Schlußphase — sogar Pläne für ca. 70 000

Wohnungen aufgelegt werden. 1996 dürften dann die Genehmigungen wegen des Fertigstellungsdrucks bis zum Jahresende jedoch stark zurückgehen.

Zins und Baukosten fallen bei dieser Art der forcierten staatlichen Förderung aus der Sicht der Bauherren nicht sonderlich ins Gewicht; Objekte, die den Kapitalanlegern zu einem Kaufpreis von 5 000 DM je qm Wohnfläche angeboten werden, sind keine Seltenheit. Für eine künftige Förderung des Wohnungsbaus in den neuen Ländern sollte dieser kostentreibende Weg der indirekten staatlichen Hilfen besser vermieden werden.

Entwicklung und Struktur der Bauleistungen

In Westdeutschland nahm das Wohnungsbauvolumen 1994 real stärker zu als 1993 — für den Neubau kann eine Wachstumsrate von 14 vH und für den Wohnungsbau ins-

Tabelle 3

Entwicklung des Wohnungsbaus in Ostdeutschland

	1991	1992	1993	1994 vorl.	Prognose 1995	'92/91	'93/92	'94/93	'95/94
Bautätigkeit	genehmigte Wohnungen in 1000 ⁵⁾					Zuwachs in vH ⁵⁾			
Wohnungen in...									
Ein- und Zweifamilienhäusern	.	12,5	32,4	44,0	50,0		158	36	14
Mehrfamilienhäusern ¹⁾	.	9,2	39,8	58,0	73,0		331	46	26
neuen Wohngebäuden insgesamt	.	21,7	72,2	102,0	123,0		232	41	21
Wohnbauten insgesamt ²⁾	.	24,1	74,7	109,0	129,0		210	46	18
Wohn- und Nichtwohnbauten	11,0	25,6	82,6	117,0	140,0	133	223	42	20
Wert der Bauleistungen	in Mrd. DM zu jeweiligen Preisen								
Baukosten neuer Wohnbauten ³⁾	1,7	4,2	14,1	21,7	27,6	143	232	54	27
geschätztes Neubauvolumen ⁴⁾	3,5	6,4	14,0	25,1	36,0	84	117	80	43
übrige Bauleistungen	14,0	21,1	25,1	29,9	34,0	51	19	19	14
Wohnungsbauvolumen insgesamt	17,5	27,5	39,1	55,0	70,0	57	42	41	27
	in Mrd. DM zu Preisen von 1991								
geschätztes Neubauvolumen	3,5	5,8	11,8	20,5	28,3	67	102	74	38
übrige Bauleistungen	14,0	19,2	21,2	24,4	26,9	37	11	15	11
Wohnungsbauvolumen insgesamt	17,5	25,0	33,0	44,8	55,3	43	32	36	23

1) Einschließlich Wohnheime. — 2) Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. — 3) Veranschlagte reine Baukosten — ohne Erschließungskosten, Architektenleistungen u.a. Nebenkosten. — 4) Unter der Hypothese, daß die Genehmigungen zeitverzögert umgesetzt werden und daß der Zuschlag für Nebenkosten etwa 33 vH beträgt. — 5) Die Baugenehmigungen für 1992 sind nicht vollständig erfaßt, die Zahl für 1991 ist geschätzt.

Quellen: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik und Berechnungen des DIW.

gesamt (einschließlich der bestandsorientierten Bauleistungen) von 8 bis 9 vH veranschlagt werden (vgl. Tabelle 2). Aufgrund der in diesem Jahr schwächeren Auftragseingänge für Neubauten, aber noch hohem Überhang, wird im Neubaubereich mit einem realen Zuwachs von 1 bis 2 vH gerechnet; dabei ist für Eigenheime ein Rückgang (−2,5 vH), für Geschosßbauten hingegen ein deutliches Plus (6 vH) zu erwarten. Der Zuwachs bei Um- und Ausbauten und Modernisierung war zuletzt sehr gering, er wird 1995 mit etwa 3 vH zu veranschlagen sein. Dabei spielt es eine Rolle, daß Modernisierungen — die von den Wohnungsunternehmen tendenziell zugunsten des Neubaus zurückgestellt werden — allmählich nachgeholt werden.

Der Anteil des Neubaus am gesamten Bauvolumen dürfte 1995 ca. 60 vH erreichen, bei etwa gleichem Gewicht des Eigenheimbaus und des Geschosßwohnungsbaus. Die Bauleistungen im Bestand sind im Verlauf der letzten Jahre auf die Marke von 40 vH zurückgefallen.

Für *Ostdeutschland* ist nur eine sehr grobe Schätzung der Bauleistungsstruktur möglich (vgl. Tabelle 3). Ausgehend von den veranschlagten Baukosten für die genehmigten Wohngebäude ist — mittels eines globalen Zuschlags — der Wert des Auftragsbestands eingegrenzt worden; zusätzlich wurde angenommen, daß jeweils etwa die Hälfte dieses Betrages noch im gleichen Jahr als Produktion realisiert wird.

Bei diesen Annahmen dürfte der reale Zuwachs im Neubau 1994 etwa 75 vH betragen haben und 1995 nochmals fast 40 vH erreichen. Die Bauleistungen im Bereich der Sanierung — die als Differenz eingegrenzt wurden — hatten demzufolge dem Volumen nach 1993 und 1994 ein noch höheres Gewicht als der Neubau. 1995 dürften beide Bereiche etwa gleiche Bedeutung erlangen⁸. Die Zuwachsraten des gesamten Wohnungsbauvolumens in Ostdeutschland werden mit 36 vH in diesem Jahr und 25 vH im Jahre 1995 veranschlagt.

Finanzierung des Wohnungsbaus

In den *alten Bundesländern* erreichte die Auszahlung von Finanzierungsmitteln (einschließlich der angesparten Bausparbeträge) bereits 1993 mit einer Summe von 240 Mrd. DM ein Rekordniveau (vgl. Tabelle 4). Der hohe Anstieg — 40 Mrd. DM gegenüber dem Jahr 1992 — war nicht allein durch den Neubau hervorgerufen worden, sondern er ging 1993 vor allem auf eine Ausweitung der Kreditnachfrage für die Finanzierung des Erwerbs von Wohnimmobilien zurück. Wegen der Einschränkung der steuerlichen Förderung des Wohneigentums seit 1994 — und infolge des günstigen Zinsniveaus — waren die Kreditauszahlungen für Erwerbsfälle zum Jahresende 1993 sprunghaft gestiegen. Die Schätzungen zur Verwendung des Kreditvolumens (unterer Teil der Tabelle) zeigen, daß 1993 81 Mrd. DM für den Immobilienerwerb bereitgestellt worden sind; dieser Teil der Finanzierung erreichte somit fast die Größenordnung der Kredite für den Neubau (87 Mrd. DM).

Im vergangenen Jahr expandierte der Finanzierungsmarkt nicht im gleichen Umfang. Die Summe aus Krediten und Bauspareinlagen dürfte sich auf ca. 265 Mrd. DM belaufen; dies bedeutet einen Zuwachs um ca. 25 Mrd. DM, der größtenteils (20 Mrd. DM) für Neubauten bereitgestellt worden ist.

Betrachtet man die Marktanteile nach Institutsgruppen, so ist festzustellen, daß die Sparkassen und die Realkreditinstitute (öffentliche Banken und private Hypothekenbanken) die größten Zuwächse verzeichnen konnten. Die Kredit- und Genossenschaftsbanken⁹ haben 1993 und ebenso im vergangenen Jahr ihre Aktivitäten im Wohnungsbaugeschäft offenbar ebenfalls beträchtlich ausgeweitet. Die Realkreditinstitute konnten hingegen 1994 weniger neue Kredite platzieren, vor allem infolge des Zinsanstiegs, der viele Bauherren und Erwerber veranlaßt haben dürfte, zunächst Kreditverträge mit kürzerer Laufzeit oder mit variablem Zinssatz abzuschließen. Das Geschäft der Bausparkassen das an sich bei steigenden Zinsen eine Belebung erwarten ließe — scheint vor allem deshalb zu stagnieren, weil das Potential an zuteilungsreifen Verträgen bereits seit längerem so gut wie ausgeschöpft ist. Als ein Indiz dafür ist der wachsende Anteil an Vor- und Zwischenkrediten sowie der schrumpfende bei den zugeteilten Spareinlagen zu sehen.

Für die *neuen Bundesländer* ist man noch weitgehend auf Schätzungen angewiesen, weil nur wenige Institutsgruppen Angaben zu den dort vergebenen Krediten machen. Für 1993 ist die Summe der insgesamt bereitgestellten Kredite mit ca. 24 Mrd. DM eingegrenzt worden, 1994 dürfte ein Betrag von etwa 36 Mrd. DM erreicht worden sein. Anders als im Westen entspräche dieser Betrag nur etwa zwei Dritteln des nominalen Wohnungsbauvolumens. Dabei ist jedoch zu beachten, daß Kaufpreisfinanzierungen in den neuen Ländern noch geringe Bedeutung haben und daß ein großer Teil der Baukredite von Westdeutschen beantragt wird (in der Statistik wird teils nach Lage der Objekte, teils nach Sitz der Kreditnehmer unterschieden). Daneben fällt auch ins Gewicht, daß die Kreditinstitute mit Sonderaufgaben — allen voran die KfW — beträchtliche Mittel vergeben.

Im Jahr 1995 wird der Zuwachs des Kreditmarktes für den Sektor Wohnungsbaufinanzierung in Westdeutschland — folgt man der vorliegenden Prognose für Baunachfrage und Bauleistungen — deutlich geringer ausfallen. Damit wird der expansive Markt für Baufinanzierungen in Ostdeutschland weiter an Bedeutung gewinnen.

⁸ Eine Abschwächung der Sanierungstätigkeit im Mietwohnungsbau ist jedoch nicht auszuschließen, weil die Wohnungsunternehmen künftig einen Teil der Mieteinnahmen für den Kapitaldienst der Altkredite einsetzen müssen.

⁹ Deren Kreditvergabe wird vom DIW mittels einer Modellrechnung über die Veränderung der Kreditbestände (laut Bundesbankstatistik) geschätzt.

Tabelle 4

Entwicklung der Wohnungsbaufinanzierung

	1990	1991	1992	1993	1994
Auszahlung von Finanzierungsmitteln in Mrd. DM					
Kreditinstitute ¹⁾	89,6	106,0	136,3	174,8	197,4
davon:					
Sparkassen (o. Girozentralen)	31,7	38,5	52,4	68,0	75,5
Realkreditinstitute, davon:	16,2	18,3	23,3	36,0	38,1
öffentliche Banken	6,4	8,3	11,0	13,6	14,2
private Hypothekenbanken ²⁾	9,8	10,0	12,3	22,4	23,8
Kreditbanken, Genossenschaftsbanken ³⁾	41,7	49,3	60,6	70,8	83,8
Lebensversicherungen	8,9	7,9	9,4	9,9	13,5
Bausparkassen	49,8	50,7	55,0	56,1	56,0
Kredite, davon:	30,0	29,9	32,9	34,8	39,2
Bauspardarlehen ⁴⁾	15,2	16,4	17,5	16,9	22,0
Vor- und Zwischenkredite ⁵⁾	14,8	13,6	15,5	18,0	17,2
nachrichtlich:					
Bauspareinlagen ⁴⁾	19,8	20,8	22,1	21,2	16,8
insgesamt Wohnungsbaukredite ^{6),7)}	128,4	143,9	178,6	219,5	250,0
nachrichtlich: neue Bundesländer ¹⁾	7,7	12,4	23,8	35,6	
Verwendungsstruktur der Kredite ⁸⁾ in vH					
Wohnungsneubau	40	39	40	39	43
Erwerb und sonstige Zwecke	49	51	51	51	48
Ablösungen ⁹⁾	10	10	10	10	10
Kreditinstitute, Versicherungen, Bausparkassen	Verwendung der Kredite insgesamt ¹⁰⁾ in Mrd. DM				
Wohnungsneubau	52	56	71	86	107
Kauf von Gebäuden und Wohnungen ¹¹⁾	38	46	60	81	87
Modernisierung, Instandsetzung ¹¹⁾	25	28	30	31	33
Ablösung von Krediten	13	14	17	21	24

1) Ohne Kreditinstitute mit Sonderaufgaben. — 2) Ohne Mischinstitute, die zu den Kreditbanken gerechnet werden. — 3) Geschätzt über die Veränderung der Kreditbestände (laut Bankenstatistik). — 4) Nettobeträge aus Zuteilungen (nach Abzug von Beträgen, die zur Ablösung von Vor- und Zwischenkrediten verwendet wurden). — 5) Neue Vorfinanzierungen einschließlich sonstiger Baudarlehen. — 6) Soweit erfaßt (ohne Kreditinstitute mit Sonderaufgaben). — 7) Ohne die Kreditvergabe in den neuen Bundesländern (teilweise durch Schätzung bereinigt). — 8) Angaben der berichtenden Institute über die Struktur der Neuzusagen. — 9) Ablösungen von Krediten anderer Institute (ohne Anschlußfinanzierung im eigenen Bestand). — 10) Für den Bereich der Kredit- und Genossenschaftsbanken geschätzt. — 11) Aufteilung geschätzt.

Quellen: Erhebungen kreditwirtschaftlicher Verbände, ergänzende Berechnungen des DIW.

Ausblick

Der Wohnungsbau war in den letzten Jahren ein Konjunkturmotor; sowohl in Westdeutschland, erst recht aber in Ostdeutschland. Im Jahr 1996 werden sich im Westen Nachfrage und Produktion leicht abschwächen. In den neuen Ländern dürfte der Nachfragerückgang schärfer ausfallen, die Bauleistung jedoch nochmals zulegen.

Diese Entwicklung muß in Kauf genommen werden — es wäre verfehlt, mit neuen steuerlichen Sonderprogrammen die Nachfrage künstlich aufrecht zu erhalten, zumal das Ergebnis dieser Förderung unter wohnungspolitischem

Aspekt fragwürdig ist. Nach dem Auslaufen des Fördergebietsgesetzes würden in den neuen Ländern, einschließlich Berlin, die gleichen Rahmenbedingungen greifen wie im alten Bundesgebiet; dies ist im Sinne einer rechtlichen Gleichstellung. Außerdem zeigt die Erfahrung in den alten Bundesländern, daß diese Instrumente im steuerlichen Bereich offensichtlich genügend Investitionsanreize bieten. Soweit Änderungen ins Auge gefaßt werden, sollten dabei vor allem die Bemühungen um Vereinfachungen der komplizierten steuerlichen Förderungsmechanismen berücksichtigt werden.

Aus den Veröffentlichungen des DIW Sonderhefte

Erscheinen als neue Folge wieder seit 1948. Format DIN A 5.

- Nr. 135 **Elemente regionaler Wohnungsmarktmmodelle und offene Fragen der Wohnungsmarktanalyse.** Von Bernd Bartholmai. 43 S. 1982. (3 428 05154 8). DM 22,60 / öS 177,— / sFr 23,—.
- Nr. 136 **Entwicklung und Struktur des deutsch-sowjetischen Handels — Seine Bedeutung für die Volkswirtschaften der Bundesrepublik Deutschland und der Sowjetunion.** Von Jochen Bethkenhagen und Heinrich Machowski. 83 S. 1982. (3 428 05255 2). DM 44,— / öS 344,— / sFr 44,—.
- Nr. 137 **Berechnung der Kosten für die Wege des Eisenbahn-, Straßen-, Binnenschiffs- und Luftverkehrs in der Bundesrepublik Deutschland für das Jahr 1981.** Von Heinz Enderlein. 59 S. 1983. (3 428 05494 6). DM 22,60 / öS 177,— / sFr 23,—.
- Nr. 138 **Die Bedeutung des innerdeutschen Handels für die Wirtschaft der DDR.** Von Doris Cornelsen, Horst Lambrecht, Manfred Melzer und Cord Schwartau. 203 S. 1983. (3 428 05485 7). DM 84,— / öS 656,— / sFr 84,—.
- Nr. 139 **Beurteilung der Wirtschaftlichkeitsschwelle und Analyse der Produktionskapazitäten bei neuen Technologien zur Energieeinsparung in mittel- und längerfristiger Sicht.** Von Hans-Joachim Ziesing. 458 S. 1983. (3 428 05497 0). DM 198,— / öS 1.545,— / sFr 198,—.
- Nr. 140 **Neuorientierung in den Beziehungen zwischen der Europäischen Gemeinschaft und den Entwicklungsländern.** Von Fritz Franzmeyer, Hans J. Petersen (Hrsg.). 251 S. 1984. (3 428 05638 8). DM 44,60 / öS 348,— / sFr 45,—.
- Nr. 141 **Messen und Ausstellungen als expansive Dienstleistungen.** Von Uwe Müller. 100 S. 1985. (3 428 05799 6). DM 22,60 / öS 177,— / sFr 23,—.
- Nr. 142 **Präferenzregelung der Forschungs- und Entwicklungsförderung in Berlin.** Von Kurt Hornschild. 68 S. 1985. (3 428 05800 3). DM 19,80 / öS 155,— / sFr 20,—.
- Nr. 143 **Regionale Beschäftigungsentwicklung und produktionsorientierte Dienstleistungen.** Von Franz-Josef Bade. 280 S. 1987. (3 428 06201 9). DM 56,— / öS 437,— / sFr 56,—.
- Nr. 144 **Der Beitrag der Europäischen Gemeinschaft zur Bekämpfung des Hungers in der Welt.** Von Peter Hrubesch und Siegfried Schultz (Hrsg.). 259 S. 1987. (3 428 06311 2). DM 54,— / öS 422,— / sFr 54,—.
- Nr. 145 **Die Beseitigung von Steuergrenzen in der Europäischen Gemeinschaft — Vorteile und Probleme einer Harmonisierung von Mehrwertsteuer und Verbrauchsteuern im europäischen Binnenmarkt.** Von Rüdiger Parsche, Bernhard Seidel und Dieter Teichmann unter Mitarbeit von Georg Erber und Hansjörg Haas. 468 S. 1988. (3 428 06387 2). DM 82,60 / öS 645,— / sFr 83,—.
- Nr. 146 **Die Auswirkungen des Binnenmarktes auf die Entwicklung der Regionen in der Europäischen Gemeinschaft.** Von Fritz Franzmeyer. (Hrsg.). 252 S. 1991. (3 428 07253 7). DM 62,— / öS 484,— / sFr 62,—.
- Nr. 147 **Nationalstaat und Interdependenz — kooperative Interaktionsmuster in der EG-Handelspolitik.** Von Christian Siebert und Eirik Svindland. 250 S. 1992. (3 428 07380 0). DM 72,— / öS 562,— / sFr 72,—.
- Nr. 148 **Familie und Erwerbstätigkeit im Umbruch.** Von Notburga Ott und Gert Wagner (Hrsg.). 252 S. 1992. (3 428 07479 3). DM 72,— / öS 562,— / sFr 72,—.
- Nr. 149 **Rigide Preise, flexible Mengen — Ansätze zu einer dynamischen Analyse von Angebots- und Nachfrageschocks.** Von Heiner Flassbeck, Gustav Adolf Horn, Rudolf Zwiener. 254 S. 1992. (3 428 07521 8). DM 72,— / öS 562,— / sFr 72,—.
- Nr. 150 **Die Idee der Cash-flow-Steuer vor dem Hintergrund des gegenwärtigen Steuersystems.** Von Stefan Bach. 474 S. 1993. (3 428 07984 5). DM 98,— / öS 765,— / sFr 98,—.
- Nr. 151 **Das Konvergenzproblem — Wirtschaftspolitik im Europa von Maastricht.** Von Fritz Franzmeyer (Hrsg.). 324 S. 1994. (3 428 08018 1). DM 88,— / öS 687,— / sFr 88,—.
- Nr. 152 **Selbstverpflichtungen der Industrie zur CO₂-Reduktion.** Von Michael Kohlhaas und Barbara Praetorius. 192 S. 1994. (3 428 08075 0). DM 76,— / öS 593,— / sFr 76,—.

Herausgeber: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Königin-Luise-Str. 5, D-14195 Berlin
Telefon (0 30) 89 789-0 — Telefax (0 30) 89 789-200

Präsident: Prof. Dr. Lutz Hoffmann.

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

Präsident und Abteilungsleiter sind gemeinsam für die wissenschaftliche Leitung verantwortlich.

Schriftleitung: Dr. Klaus Henkner.

Grundlinien der Wirtschaftsentwicklung in Berlin 1994/95. Bearbeitet von Karl Brenke. —
Wohnungsbau 1995 weiter auf hohem Niveau. 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