

Überlegungen zu den künftigen Leitlinien für die Wirtschaftspolitik Brandenburgs — Vorrang für die Wachstumspolitik	105
Wohnungsbau 1997: Weiter schrumpfender Neubau, aber Zunahme bestandsorientierter Baumaßnahmen	110

DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

WOCHENBERICHT 6/97

Berlin

Stöglin

6. Februar 1997

64. Jahrgang

Überlegungen zu den künftigen Leitlinien für die Wirtschaftspolitik Brandenburgs Vorrang für die Wachstumspolitik

Trotz der hohen Wachstumsraten in den letzten Jahren ist das Produktionsniveau in Brandenburg — wie in allen neuen Bundesländern — im Vergleich zum Durchschnitt der westdeutschen Bundesländer immer noch niedrig. Gleichzeitig drohen sich Strukturdefizite zu verfestigen. Die Probleme kumulieren im verarbeitenden Gewerbe. Ihren Niederschlag findet die schwierige wirtschaftliche Situation in einer hohen Unterbeschäftigung. Bisher ist es nicht gelungen, ein selbsttragendes Wachstum in Gang zu setzen. Die Lücke zwischen Absorption (Inlandsverwendung) und Produktion (BIP) wird auch in Brandenburg derzeit vor allem durch Transfers aus dem Westen und öffentliche Kreditaufnahme geschlossen. Es muß aber in den nächsten Jahren mit einem spürbaren Abbau der Förderung durch den Bund und die EU sowie mit geringer werdenden „Verschuldungsspielräumen“ gerechnet werden.

Diese Situation läßt keine Wahl: Sie zwingt dazu, die Wirtschaftspolitik des Landes unter Einbeziehung aller Fachpolitiken so zu gestalten, daß die Entwicklungsspielräume umfassend und rasch genutzt werden, um die Wettbewerbsfähigkeit der brandenburgischen Wirtschaft nachhaltig zu verbessern. Dazu müssen die wirtschaftlichen Entwicklungspotentiale Brandenburgs im Rahmen eines Leitbildes bestimmt und durch wirtschaftspolitische Strategien mobilisiert werden¹. Dies muß im Kontext des „Wettbewerbs der Regionen“ in Deutschland und Europa geschehen.

Regionale Differenzierung des Leitbildes für die brandenburgische Wirtschaftspolitik

Brandenburg weist eine spezifische Regionalstruktur auf. Dem hat die Landesregierung durch Ausarbeitung eines räumlichen Entwicklungskonzepts Rechnung getragen. Dieses Leitbild der dezentralen Konzentration sieht — eingebettet in fünf „tortenförmig“ auf Berlin zulaufende Planungsregionen — vor, sechs regionale Entwicklungszentren im sogen. „erweiterten Städtekranz“ um Berlin (bestehend aus den Städten Brandenburg, Neuruppin, Eberswalde, Frankfurt (Oder), Cottbus und Luckenwalde/Jüterbog) besonders zu stärken. Ziel ist es dabei

- das ringförmige „Überlaufen“ der Metropole zu verhindern,
- Entwicklungsimpulse in räumlichem Abstand von Berlin zu bündeln,
- Stabilisierungs- und Entwicklungsaufgaben für den äußeren Entwicklungsraum wahrzunehmen und
- Ergänzungs- und Entlastungsaufgaben für die Metropole zu übernehmen.

¹ Die Ausführungen basieren auf einer Studie, die im Auftrag des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie des Landes Brandenburg erstellt wurde.

Hinzu kommen fünf weitere regionale Entwicklungszentren im äußeren Entwicklungsraum und — mit nachrangiger Priorität — acht Zentren im engeren Verflechtungsraum von Berlin, darunter die Landeshauptstadt Potsdam.

Die gegenwärtige Regionalstruktur weicht allerdings von diesem Leitbild noch erheblich ab. Unter ökonomischen Vorzeichen läßt sie sich wie folgt kennzeichnen:

1. Im Zentrum des Landes liegt die mit großem Abstand wirtschaftsstärkste Teilregion: der Ballungsraum Berlin (Stadt Berlin und „engerer Verflechtungsraum“) mit der brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam. Die siedlungsstrukturelle und wirtschaftliche Verflechtung der Stadt Berlin mit dem engeren Verflechtungsraum ist in den letzten Jahren zügig vorangekommen. Darüber hinaus existiert in Brandenburg in ost-westlicher Richtung ein verkehrsmäßig relativ gut erschlossenes Band urbaner Zonen, das von der Stadt Brandenburg/Havel über Berlin bis nach Frankfurt/Oder reicht.
2. Der überwiegende Teil Brandenburgs — vor allem der Norden — ist dagegen wirtschaftlich schwach entwickelt und zu großen Teilen ländlich geprägt. Auch die als Entwicklungszentren vorgesehenen Orte im erweiterten Städtekrans sind i.d.R. klein (weniger als fünfzigtausend Einwohner). Lediglich Brandenburg/Havel und Frankfurt/Oder sind größer.
3. Einzelne Industriestandorte und -regionen sind außerhalb des Berliner Raums großräumig verteilt und weisen z.T. ausgeprägte Monostrukturen auf. Dies gilt insbesondere für den Bergbau (in der Region Cottbus) und die Grundstoffindustrie (Schwedt, Eisenhüttenstadt, Guben und Schwarzeiche). Im Zuge des Strukturumbruchs erwiesen sich große Teile der hier ansässigen Industrien aus DDR-Zeiten als nicht wettbewerbsfähig.
4. Die Grenzlage zu Polen macht den Osten von Brandenburg zur peripheren Grenzregion in der Europäischen Union nach Mittel- und Osteuropa. Vor diesem Hintergrund erscheint eine regionale Differenzierung des Leitbildes angezeigt. Für die jeweiligen Teilregionen sind wirtschaftliche Entwicklungspotentiale zu bestimmen und vor dem Hintergrund knapper Landesmittel dahingehend miteinander zu vergleichen, an welchem Ort ein möglichst hoher Beitrag zur Stärkung der Wirtschaftskraft des Landes insgesamt erreicht werden kann.

Urbane Zonen in der Mitte des Landes

Die größeren Orte in der Mitte und der West-Ost-Achse des Landes mit den Städten Brandenburg/Havel, Potsdam, Frankfurt/Oder sollten gemeinsam mit dem engeren Verflechtungsraum und der Stadt Berlin selbst im nationalen und internationalen Wettbewerb der Regionen als Gesamtpotential verstanden werden. In diesem Raum liegen nach den Erkenntnissen der regionalökonomischen Theorie² wohl die größten Wachstumschancen Brandenburgs. Auch ohne Berlin besitzt er mit Abstand die größte Dichte wirt-

schaftlicher Aktivität, so daß sich hier am ehesten positive externe Effekte (Agglomerationsvorteile) ergeben werden. Zudem weist er eine weit über dem Durchschnitt des Landes liegende Infrastrukturausstattung sowohl im Verkehrs- als auch im Forschungsbereich auf.

Die verdichtete Mitte wird wirtschaftlich durch industrielle Verlagerungsprozesse aus Berlin und durch Unternehmensansiedlungen aus anderen Regionen, die die Nähe des Ballungsraums suchen, geprägt. Im Vergleich zu anderen Agglomerationen in Europa ist dieser Raum aber z.Zt. noch nicht stark verdichtet, sondern weist noch erheblich Freiflächen auf. Die Nutzung der Entwicklungspotentiale hier schafft auch Chancen für andere Gebiete des Landes Brandenburg. Dies kann direkt über privatwirtschaftliche Spillover-Effekte (z.B. Nachfrage nach landwirtschaftlichen Produkten, Naherholung usw.) und indirekt über wachsende Spielräume zur ausgleichsorientierten Politik für die ärmeren Regionen führen. Die Konzentration der Wirtschaftspolitik auf dieses — vom Ansatz her — Wachstumszentrum könnte am ehesten einen landesinternen Ausgleich der regionalen Wirtschaftskraft schaffen. Eine zu frühe regionale Orientierung der Wirtschaftspolitik des Landes am Ausgleichsziel mindert dagegen — über längere Zeit gesehen — das mögliche Umverteilungsvolumen.

Ländliche Regionen

Die ländlichen Räume, vornehmlich im Norden sowie im Osten und im Südwesten gelegen, müssen — auch um die weitere Abwanderung gerade der qualifizierten Arbeitskräfte zu stoppen — ihre spezifischen Vorteile nutzen:

- Es existieren günstige Voraussetzungen für die Naherholung der Berliner Bevölkerung und in einigen Teilräumen auch für den Ferntourismus, wobei aufgrund der naturräumlichen Voraussetzungen Formen des „sanften Tourismus“ die besten Entwicklungschancen haben.
- Ländliches Wohnen stellt einen Attraktionsfaktor für bestimmte soziale Gruppen von städtischen Arbeitnehmern — insbesondere aus Berlin — dar („Öko“-Pendler).
- „Seniorenwanderungen“ aus den urbanen Gebieten (ebenfalls vor allem aus Berlin) sind für Brandenburg aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten ein zu beachtendes Potential. In vielen Bereichen fehlen aber noch die öffentlichen wie privaten infrastrukturellen Voraussetzungen (z.B. Kureinrichtungen, Seniorenwohnungen, Spezialkliniken usw.).
- Die verdichtete Mitte des Bundeslandes ist noch weit aus stärker als bisher als Absatzgebiet für landwirtschaftliche Erzeugnisse aus den peripheren Gebieten

² Vgl. hierzu die umfangreiche Literatur über „Wachstumspole“, die durch die Arbeiten von Perroux angeregt wurde. Perroux, Francois: Note sur la Notion de pôle de croissance, Economique Appliquée 1955.

zu erschließen. Diese Ansatzpunkte für die wirtschaftliche Entwicklung der ländlichen Regionen bieten vornehmlich eine Chance für kleine und mittlere Betriebe.

Altindustrielle Kerne

Die altindustriellen Kerne, die zumeist als räumlich-funktional isolierte „Inseln“ in Brandenburg verstreut sind, mußten in den vergangenen sechs Jahren ihre Beschäftigung drastisch reduzieren. Zwar schreitet der Prozeß der Modernisierung voran, doch mangelt es an gehobenen Unternehmensfunktionen vor Ort. Insofern muß neben der Modernisierung und Erweiterung der Produktionskapazitäten eine Umstrukturierung in Richtung auf qualifizierte Unternehmensfunktionen betrieben werden. Daneben sollte für die weniger hochwertigen Produktionen stärker als bisher die Standortnähe zu Polen und der Tschechischen Republik zur Kooperation mit Unternehmen genutzt werden.

Für den Prozeß der „qualitativen Anreicherung“ der altindustriellen Kerne spielt die wohnortbezogene Infrastruktur eine nicht zu unterschätzende Rolle; sie ist die Voraussetzung dafür, daß Arbeitskräfte mit gehobener Qualifikation diese Regionen als Wohnort annehmen. Zur Verbesserung der Wachstumsbedingungen in den altindustriellen Standorten muß auch versucht werden, Zuliefernetze im klein- und mittelbetrieblichen Bereich aufzubauen bzw. zu erweitern. Grundsätzlich ist eine Diversifizierung in kompetenzverwandten Bereichen, also solchen, die an vorhandene wirtschaftliche Merkmale wie z.B. Arbeitsqualifikationen, Einstellungen der Bevölkerung usw. anknüpfen, anzustreben.

Grenzregionen zu Polen

Entlang der Ostgrenze Brandenburgs bietet es sich an, einen Wirtschaftsraum mit speziellen infrastrukturellen, institutionellen und organisatorischen Rahmenbedingungen zu schaffen. Mit ihm könnten Chancen, die sich aus der unmittelbaren Nähe zu dem großen zukünftigen Markt „Mittel- und Osteuropa“ und vor allem aus der kleinräumigen Nutzung von Kostenvorteilen durch Kooperationen in der Fertigung ergeben, realisiert werden. Die „Euroregionen“ entlang der Grenze zu Polen sind hier ein erster Anknüpfungspunkt.

Wo sollte vorrangig gefördert werden?

Insgesamt spielen Berlin und die Städte in der Mitte Brandenburgs mit Abstand die wichtigste Rolle für die ökonomische Entwicklung des Landes, und zwar nicht nur wegen der Größe ihres eigenen Potentials, sondern auch aufgrund ihrer Verknüpfung untereinander sowie in der Verbindung mit den anderen Regionen Brandenburgs (als Absatzgebiet für die Landwirtschaft, als Abnehmer von Braunkohle aus der Oberlausitz usw.) und wohl auch im Hinblick auf die Öffnung Mittel- und Osteuropas.

Im Ergebnis müßten entgegen dem räumlichen Entwicklungskonzept des Landes die Mittel auf diese bereits schon relativ entwicklungsstarken Regionen und Städte konzentriert werden, um hier die ökonomischen Vorteile der Konzentration noch stärker als bisher zu nutzen. Dies gilt zumindest bis zu bestimmten Grenzen („Ballungsoptimum“). Dieses Konzept hat sich in Westdeutschland in der Nachkriegszeit als erfolgreich erwiesen. Erst an zweiter Stelle sind die Ressourcen in den übrigen Regionen auf die dortigen Entwicklungszentren bzw. „industriellen Inseln“ zu konzentrieren, und zwar funktional auf diejenigen Bereiche, die als wichtig für die wirtschaftliche Entwicklung der ländlichen Räume und der industriellen Kerne anzusehen sind. Insofern müßte das Verfassungsziel, in allen Landesteilen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen und zu erhalten, als eine längerfristige Aufgabe interpretiert werden.

Gegenwärtig kommt es vor allem darauf an, wie mit einem bestimmten Mitteleinsatz der größtmögliche wirtschaftliche Wachstumseffekt zu erzielen ist. Das verlangt nach einem Stufenkonzept: Zunächst hat der engere Verflechtungsraum Berlins mit seinen Ausläufern Priorität. Danach sind andere größere Städte Brandenburgs an der Reihe und erst danach die kleineren Zentren in der Peripherie. Dies gilt zumindest als grobe Richtlinie. Damit wird langfristig auch eine Raumstruktur induziert, wie sie im Konzept der dezentralen Konzentration vorgesehen ist. Der Unterschied besteht letztlich nur darin, daß das Konzept nicht auf einmal umzusetzen ist, sondern von innen nach außen über längere Zeit hinweg. Andernfalls besteht die Gefahr, daß die Wachstumspotentiale nicht genutzt werden — und zwar sowohl in der verdichteten Mitte als auch in den kleinen ländlichen Zentren.

Wirtschaftsstrukturelle Defizite als Ansatzpunkte der Wirtschaftspolitik

Erhebt man eigenständig im interregionalen Wettbewerb wachsende Regionen zum Leitbild für Brandenburg und befragt die regionalökonomische Theorie nach den Wachstumsdeterminanten, dann werden zum einen die Schwächen in der Wirtschaft Brandenburgs deutlich, und zum anderen erhält man Hinweise auf strategische Faktoren, an denen die Wirtschaftspolitik des Landes zur Förderung des Wirtschaftswachstums ansetzen muß.

Qualifizierte *Industrie*, d.h. industrielle Betriebe in Wachstumsbranchen mit überregionalem Absatz, vernetzt mit Dienstleistungen (und Informationen) sind auch auf regionaler Ebene eine zentrale Wachstumsvoraussetzung. Diese Bedingungen sind in Brandenburg — wie in den übrigen neuen Bundesländern — kaum gegeben. Vielmehr ist die industrielle Basis schwach und stark auf den regionalen Absatz ausgerichtet. Ohne eine starke industrielle Exportbasis sind aber die Entwicklungschancen der gesamten Wirtschaft des Landes eng begrenzt. Wenig

erfolgreich wäre es, vorrangig auf eine dienstleistungsorientierte Exportbasis zu setzen. Dies gilt nicht zuletzt deshalb, weil sich viele solcher Dienstleistungen hauptsächlich in enger Verbindung zu qualifizierter Industrie entwickeln. Entsprechend sind zukunftssträchtige Felder wie Software-Produktion oder Informations- und Kommunikationstechnik in Brandenburg fast nicht besetzt. Als zusätzliches Problem erweist sich der unzureichende Diversifizierungsgrad der brandenburgischen Industrie: Die Wirtschaftsaktivität konzentriert sich nur auf eine relativ kleine Anzahl von Industriezweigen und Produkten. Durch die geringe Diversifizierung und den großen Anteil von Produktionen im Vorleistungsbereich wird die Krisenanfälligkeit der Wirtschaft insgesamt erhöht. Zudem fehlt es an Ansätzen zur Bildung von „Clustern“, also der regionalen Konzentration von Unternehmen der gleichen Branche bzw. gleicher Produktgruppen.

Ein weiterer Mangel der Brandenburger Wirtschaft zeigt sich in funktionaler Hinsicht: Sie setzt sich in weiten Teilen aus Betrieben im Besitz westdeutscher und ausländischer Unternehmen zusammen. Das hat zur Folge, daß den Betrieben im Land vergleichsweise häufig nur ausführende Funktionen im Rahmen bestehender Produktlinien zufallen, während zentrale Unternehmensfunktionen, wie Forschung und Entwicklung, Vertrieb, Marketing, im Westen angesiedelt sind. Auch im *tertiären* Sektor haben westliche Unternehmen häufig nur Zweigbetriebe — beispielsweise Bankfilialen, Versicherungsagenturen, Supermärkte, Verteilzentren — in Brandenburg errichtet, während der Hauptsitz im Westen blieb. Diese regionale Arbeitsteilung — ebenso wie die geringe Industriedichte — schränkt die Wachstumsmöglichkeiten der sich allgemein dynamisch entwickelnden unternehmensnahen Dienstleistungen (Werbeagenturen, Rechts- und Wirtschaftsberatung, Architektur- und Ingenieurbüros, Software-Produzenten u.ä.) in Brandenburg ein.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, daß es beim Staat noch Anpassungserfordernisse gibt. Generell liegen in der Effektivierung der Bereitstellung öffentlicher Güter erhebliche Wachstumsspielräume, sei es, daß mehr und bessere öffentliche Leistungen angeboten werden können, oder sei es, daß eine Entlastung des privaten Sektors ermöglicht wird. Im besonderen ist Brandenburg, und hier vor allem der kommunale Bereich, bei der Rückführung seines Personalbestandes noch im Rückstand.

Zentrale Ansatzpunkte der wirtschaftspolitischen Förderung

Neben der zuvor skizzierten Förderpriorität nach Regionen ist folgende Schwerpunktsetzung in der Wirtschaftspolitik des Landes anzuraten:

- Nach wie vor ist es notwendig, *Investitionen anzureizen*, um das ungenutzte Humankapital zu aktivieren und die Kapitallücke im Vergleich zu anderen Bundes-

ländern zu schließen. Diese Strategie ist einer Subventionierung der Arbeitskosten, die unerwünschte Nebeneffekte haben könnte, vorzuziehen.

- In der *Industrie* konzentrieren sich die Probleme; entsprechend ist hier der Schwerpunkt der Förderung zu setzen.
- Die *Exportbasis* bei Dienstleistungen ist ebenfalls viel zu gering. Entsprechend sind über die Industrie hinaus Bereiche des tertiären Sektors mit überregionalem Absatz zu fördern (wie produktionsnahe Dienstleistungen und der Fremdenverkehr).
- Die *Finanzierungsprobleme* der Unternehmen beeinträchtigen viele andere betriebliche Funktionen. Deshalb sollte die Wirtschaftspolitik hier Engpässe beseitigen. Dies sollte aber verstärkt unter Berücksichtigung marktlicher Risiken geschehen, vor allem dadurch, daß die Förderung zunehmend auf die Gewährung günstiger Kredite umgestellt wird.
- Angesichts ihrer besonderen Bedeutung sind die betrieblichen *Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten* zusätzlich zu unterstützen, und zwar am ehesten über die Verbesserung des Wissenstransfers von Universitäten und außeruniversitären Einrichtungen in die Betriebe. Dazu bedarf es einer eng verzahnten Technologiepolitik mit Berlin, das über eine breite Palette an Forschungseinrichtungen verfügt.

Wichtige Einzelmaßnahmen

Infrastrukturpolitik

Der Verbesserung der Infrastruktur kommt im Rahmen der Wirtschaftspolitik des Landes eine zentrale Rolle zu. Um so wichtiger wird es, die *Fachpolitiken zu koordinieren*. Dies setzt ein hohes Maß an politischer und administrativer Flexibilität voraus. Notwendig ist auf vielen Feldern auch eine Form der Zusammenarbeit mit dem Land Berlin, bei der die bestmögliche Wirtschaftsentwicklung im Raum Berlin-Brandenburg die Leitlinie sein sollte.

Es ist, und zwar über alle Fachpolitiken hinweg, eine *regionale Konzentration der investiven Mittel der öffentlichen Hand* für den Infrastrukturausbau (Verkehrs- und Informationsinfrastruktur, Kultur- und Bildungseinrichtungen, Freizeit- und Erholungsangebote usw.) in der weiter zu verdichtenden Mitte des Landes anzustreben, um hier durch Bündelung von Vorleistungen für die Unternehmen die Standort- und die Wohnortattraktivität schnell und nachhaltig zu erhöhen.

Mit Blick auf die Schaffung von Infrastruktur durch private Investitionen sollte es ein Zurückbleiben der *Unternehmensförderung* in den Zentren gegenüber der Peripherie nicht geben.

Im Hinblick auf die Anforderungen, die von den privaten Haushalten an die Infrastruktur gestellt werden, sollte der

Standortfaktor „wohnotbezogene Infrastruktur“, also Wohnungsangebot, Wohnumfeld, Kultur und Bildungswesen, nicht unterschätzt werden. Auch aus diesem Blickwinkel ist die Bedeutung Berlins für die Entwicklung der Mitte Brandenburgs groß.

Förderung von Unternehmensnetzwerken (Cluster)

Regionale Konzentrationen von Branchen bzw. Produktgruppen und sich daraus ergebende Netze der Unternehmenszusammenarbeit in der Region („Cluster“) sind besonders wachstumsfördernd, vor allem weil durch sie die Transaktionskosten gesenkt werden und eine permanente Qualitätskontrolle im Produktionsprozeß gesichert wird. Insofern stellt sich wirtschaftspolitisch die Frage, ob und wie man solche Cluster aufbauen oder fördern kann. Eine „Clusterbildung“ kann in Brandenburg eventuell in den altindustriellen Kernen gelingen, die immer noch Ansätze zur Branchenkonzentration aufweisen, wenn gleich hier nicht unbedingt in volkswirtschaftlich prosperierenden Bereichen.

Größere Chancen sind aber dann gegeben, wenn es in dem gegebenen ordnungspolitischen Rahmen möglich ist, größere Teile der Berliner und Brandenburger Investitionsaktivitäten im Verdichtungsband zum Aufbau binnennachfrageorientierter regionaler Angebotsstrukturen zu nutzen, die längerfristig durchaus auch Exportchancen besitzen können. Von herausragender Bedeutung dürften hier die Bereiche Bauen (mit den breitgefächerten Vorleistungen), Verkehrs-/Bahntechnik und Umwelttechnik sein. Gesucht sind hier Möglichkeiten zur Ansiedlung etablierter Anbieter. Einzubeziehen sind dabei Überlegungen zu einer Spezialisierung von Gewerbeparks. Auf die Bedürfnisse der Anbieter spezieller Güter infrastrukturell ausgerichtete Gewerbeflächen könnten die Ansiedlungsbemühungen erleichtern.

Für die Stärkung Brandenburgs und Berlins als Standort für die Produktion mindestens ebenso wichtig wie die Ansiedlung etablierter Anbieter ist allerdings eine stärkere Ausrichtung ansässiger Betriebe auf diese Produktionen. Es geht vor allem darum, solchen Betrieben, die bisher in verwandten Bereichen produzierten, das Hineinwachsen in die relevanten Märkte zu ermöglichen. Daher ist zunächst eine Analyse des Brandenburger und Berliner Angebotspotentials in solchen Produktionsbereichen durchzuführen, die genügend große technologische Ähnlichkeiten aufweisen. Für dieses Produktionssegment ist durch entsprechende Produktdifferenzierungen ein Einstieg in die relevanten Märkte möglich. Hilfestellungen auf diesem Weg können nicht nur durch regionale Förderinstrumente einschließlich der Förderung von Beratungsleistungen (Informationsbörsen usw.), sondern auch durch die Vermittlung von Informationen über die Nachfrageentwicklung und die Vermittlung von Kooperationen geleistet werden.

Aufbau einer „Grenzökonomie“

Zur Förderung der grenznahen Regionen könnten auf der Bundesebene — in Abstimmung mit der EU — spezielle institutionelle Arrangements wie die Schaffung einer Freihandelszone angestrebt werden, in der ohne die momentanen Friktionen (lange Wartezeiten bei der Zollabfertigung, einschränkende Handelsreglementierungen der EU) grenzüberschreitende Wirtschaftsbeziehungen aufgebaut werden können. In dieser Zone müßte zunächst die Infrastruktur für den grenzüberschreitenden Warenhandel (Güterverkehrszentren, allgemein: Wahrnehmung logistischer Funktionen) und für die binationale Kommunikation (moderne, grenzüberschreitende Telekommunikationsverbindungen) schwerpunktmäßig gefördert werden.

Ein Beispiel für die Nutzung des Arbeitskostengefälles unter den gegebenen Bedingungen ist der Weg der passiven Lohnveredelung³. Die Vorteile des Veredelungsverkehrs liegen auf beiden Seiten:

- Der brandenburgische Auftraggeber senkt seine Fertigungskosten und spart zudem noch Zollgebühren, denn beim angemeldeten Veredelungshandel wird nur die im Ausland erstellte Wertschöpfung verzollt.
- In den Partnerländern steigen die Einkommen und damit die Güternachfrage, wodurch wiederum auch Brandenburger Unternehmen begünstigt werden könnten.

Die Lohnveredelung ist allerdings nur bei nennenswerten Kostenunterschieden rentabel. Es ist verständlich, daß deutsche Unternehmen deshalb zunächst einmal Partner im unmittelbaren geografischen Umfeld suchen. Hier liegt eine Chance für die Unternehmen Brandenburgs.

Fazit

Die Konkurrenz der Regionen in Europa und die dabei eher ungünstige Ausgangssituation Brandenburgs erzwingen die bestmögliche Ausnutzung jedweder Wachstumsspielräume. Die begrenzten Mittel der Wirtschaftspolitik des Landes sind dort einzusetzen, wo sie den größtmöglichen Wachstumsbeitrag leisten. Der höchste Wachstumsbeitrag ist bei einer Konzentration der Förderung auf die verdichtete Mitte mit dem engeren Verflechtungsraum sowie der Stadt Berlin und den Städten Brandenburg/Havel und Frankfurt/Oder zu erwarten. Dies vor allem auch deshalb, weil so die gemeinsamen Potentiale Berlins und Brandenburgs am ehesten genutzt werden können. Nur in der Symbiose werden beide als Gesamtregion im internationalen Standortwettbewerb eine Chance haben. Die Verbindung zu Berlin ist das weitaus größte Entwicklungspotential Brandenburgs. Dies muß sich stärker als bisher in der praktischen Politik in Form einer regionalen Konzentration der Aktivitäten niederschlagen.

³ Dabei werden Teile der Produktion (insbesondere die arbeits- und damit die lohnkostenintensiven) an ein anderes Unternehmen als Lohnauftrag vergeben.

Wohnungsbau 1997: Weiter schrumpfender Neubau, aber Zunahme bestandsorientierter Baumaßnahmen

Die Wohnungsbaunachfrage — gemessen an der Zahl der erteilten Baugenehmigungen — ist in Westdeutschland schon seit zwei Jahren stark rückläufig. Im Geschößwohnungsbau waren im Verlauf des Jahres 1996 wiederum zweistellige Minusraten zu verzeichnen, und ein Umschwung ist auch für 1997 nicht in Sicht. Dem steht eine Aufwärtstendenz bei Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber, die sich im vergangenen Jahr gefestigt hat und 1997 weiter tragen wird. Insgesamt (einschließlich Ausbaumaßnahmen und Wohnungen in Nichtwohnbauten) wird die Zahl der genehmigten Wohnungen für 1997 auf 370 000 geschätzt (nach 395 000 im Vorjahr).

In den neuen Bundesländern hielten sich im vergangenen Jahr die Baugenehmigungen auf überraschend hohem Niveau. Allerdings wird ein Einbruch infolge des Wegfalls der hohen steuerlichen Begünstigung (Fördergebietsgesetz) nicht ausbleiben. In diesem Jahr ist für die Gesamtzahl der genehmigten Wohnungen ein Rückgang um ca. 30 vH zu erwarten; sie wird damit bei knapp 130 000 liegen (nach jeweils 180 000 in den Jahren 1995 und 1996).

Die Bauleistung für den Wohnungsneubau wird 1997 schrumpfen, in Ostdeutschland stärker noch als in Westdeutschland. Der Eigenheimbau wirkt dabei zu einem gewissen Grade stabilisierend. Auch ein Zuwachs bei den bestandsorientierten Bauleistungen — Sanierung, Instandsetzung, Modernisierung — dürfte dazu beitragen, daß das Wohnungsbauvolumen in Deutschland 1997 nur mäßig zurückgeht. In den kommenden Jahren ist allerdings mit einem starken Abschwung zu rechnen, der vor allem den Mietwohnungsbau betrifft.

Entwicklung der Baunachfrage in den alten Bundesländern ...

Die Schwäche beim Wohnungsbau muß vorwiegend unter dem Aspekt der schrumpfenden Kaufkraft breiter Schichten beurteilt werden. Dieser Einfluß macht sich besonders am Mietwohnungsmarkt bemerkbar: Teurere Neubauwohnungen finden kaum noch Abnehmer, und auch bei der Wiedervermietung frei gewordener Wohnungen müssen sich die Vermieter seit einiger Zeit den Marktgegebenheiten anpassen — die Anhebungen fallen geringer aus als lange Zeit üblich. Diese Tendenz, die nun schon drei Jahre währt, dämpft die Investitionsneigung der Wohnungsunternehmen und erst recht diejenige der privaten Investoren. Dabei waren die Rahmenbedingungen von der Kostenseite her im vergangenen Jahr günstig, und sie haben sich tendenziell noch verbessert: Das Hypothekenzinsniveau war niedrig und hat zur Jahreswende 1997 sogar den bisherigen Tiefstand des Jahres 1978 unterschritten¹, der Baupreisanstieg lag im vergangenen Jahr nahe bei Null, und auch die Grundstückspreise standen unter Druck.

Eine stimulierende Wirkung auf die Wohnungsbaunachfrage zeigte sich nur beim Eigenheimbau. Nach einer deutlichen Abschwächung in den Jahren 1994 und 1995 stieg die Nachfrage im vergangenen Jahr wieder stetig; die Zahl der genehmigten Wohnungen ist mit 155 000 zu veranschlagen (+5 vH gegenüber dem Vorjahr). Dazu beigetragen hat sicherlich auch die Neuregelung der steuerlichen Wohneigentumsförderung, die — nach der langwierigen Diskussion in den Vorjahren und einer dadurch hervor-

gerufenen zeitweiligen Zurückhaltung der potentiellen Bauherren — zwar dem Finanzvolumen nach keine wesentliche Verbesserung erfuhr, seither aber für jeden Bauinteressenten besser kalkulierbar ist. Die Nachfrage dürfte auch in diesem Jahr steigen; die Zahl der Genehmigungen könnte dabei wieder an das durchschnittliche Niveau in den letzten fünf Jahren (ca. 165 000 Wohnungen jährlich) heranreichen.

Im Bereich des Geschößwohnungsbaus² hielt die Abwärtstendenz 1996 ungebremst an. Die Zahl der genehmigten Wohnungen wird nur noch 183 000 (nach 245 000 im Jahre 1995) erreichen. An sich hätte man im Jahresverlauf eine gewisse Stabilisierung erwarten können, gab es doch Anzeichen dafür, daß sich das Vermietungsgeschäft allmählich wieder bessert, so daß die günstigen Finanzierungsbedingungen letztlich positiv auf die Investitionsentscheidungen gewirkt hätten.

Vermutlich hat im zweiten Halbjahr auch die Steuerreformdiskussion dazu beigetragen, daß es nicht so kam: Vor allem die privaten Investoren dürften durch die Ankündigung einer künftigen Besteuerung von Veräußerungsgewinnen verunsichert worden sein. Dies hätte für die Renditekalkulationen mehr Gewicht als die ebenfalls angekündigte weitere Beschränkung der steuerlichen Abschreibungen.

¹ Für Hypotheken mit 10jähriger Zinsfestschreibung liegt der Zinssatz derzeit deutlich unter 7, mit 5jähriger Festschreibung deutlich unter 6 Prozent.

² Mietwohngebäude und Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen, die großteils zur Vermietung bestimmt sind.

Tabelle 1

Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit in Westdeutschland

	1993	1994	1995	1996 ⁴⁾	1997 ⁵⁾	1993	1994	1995	1996 ⁴⁾	1997 ⁵⁾
Wohnungen in...	Genehmigte Wohnungen in 1000					Veränderung in vH				
Einfamilienhäusern	112,0	123,2	96,2	107		8	10	-22	11	
Zweifamilienhäusern	60,2	70,1	51,3	49		15	17	-27	-4	
Ein- und Zweifamilienhäusern	172,2	193,3	147,5	156	163	10	12	-24	6	5
Eigentumswohnanlagen	154,2	176,7	134,1	93		22	15	-24	-31	
Mietwohngebäuden	119,4	139,3	110,4	90		16	17	-21	-18	
Mehrfamilienhäusern ¹⁾	273,6	316,0	244,5	183	153	19	15	-23	-25	-16
Wohnheimen	7,6	4,9	3,4	4		-15	-35	-30	5	
Neuen Wohngebäuden insgesamt	453,3	514,3	395,4	342	320	15	13	-23	-13	-6
Bestehenden Wohngebäuden	56,7	58,1	50,8	41		9	2	-12	-19	
Wohnbauten insgesamt	510,1	572,3	446,2	384	360	14	12	-22	-14	-6
Nichtwohnbauten	14,0	14,2	12,4	12		10	1	-13	-7	
Wohn- und Nichtwohnbauten	524,1	586,5	458,6	395	370	14	12	-22	-14	-6
	davon öffentlich gefördert ²⁾									
Eigenheime, Eigentumswohnungen ³⁾	40,6	41,1	31,7	.		20	1	-23		
Wohnungen in Mietwohngebäuden	70,7	65,3	60,1	.		32	-8	-8		
Insgesamt	111,4	106,4	91,9	80,0	70	28	-4	-14	-13	-13
Wohnungen in...	Fertiggestellte Wohnungen in 1000									
Einfamilienhäusern	101,9	119,4	104,7	102		7	17	-12	-3	
Zweifamilienhäusern	49,3	62,3	59,5	54		16	26	-4	-9	
Ein- und Zweifamilienhäusern	151,1	181,6	164,2	156	158	10	20	-10	-5	1
Eigentumswohnanlagen	114,8	141,8	141,2	130		29	23	-0	-8	
Mietwohngebäuden	99,8	114,2	122,4	112		11	14	7	-8	
Mehrfamilienhäusern ¹⁾	214,6	256,0	263,6	242	200	20	19	3	-8	-17
Wohnheimen	8,2	4,9	5,9	5		49	-41	23	-16	
Neuen Wohngebäuden insgesamt	373,9	442,5	433,7	403	362	16	18	-2	-7	-10
Bestehenden Wohngebäuden	47,1	50,9	52,2	50		12	8	2	-4	
Wohnbauten insgesamt	421,0	493,4	485,9	453	409	16	17	-2	-7	-10
Nichtwohnbauten	10,9	11,8	12,9	12		6	9	9	-7	
Wohn- und Nichtwohnbauten	431,9	505,2	498,8	465	420	15	17	-1	-7	-10

¹⁾ Ohne Wohnheime. — ²⁾ Ergebnisse der Bewilligungsstatistik. — ³⁾ Einschließlich der nicht eigengenutzten Wohnungen in Eigenheimen. — ⁴⁾ Vorläufiges Ergebnis. — ⁵⁾ Prognose.

Quellen: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; Berechnungen des DIW.

Es ist durchaus üblich, daß private Kapitalanleger bei Mietobjekten nur eine begrenzte Haltedauer von 10 bis 15 Jahren ins Auge fassen und über diesen Zeitraum neben der vergleichsweise geringen Ertragsrendite die Rendite ins Kalkül ziehen, die aus Steuerersparnis (infolge der degressiven AfA) und Wertzuwachs herrührt. Der Wertzuwachs gliedert sich dabei in zwei Komponenten, den realisierten Gewinn — wenn der Verkaufspreis des bebauten Grundstücks die Anschaffungskosten übertrifft — und den Buchwertgewinn (Herstellungskosten des Gebäudes abzüglich der AfA-Beträge). Häufig steht der Buchwertgewinn im Vordergrund, d.h. die Rendite ergibt sich überwiegend daraus, daß der Abschreibungsvorteil steuerfrei realisiert werden kann.

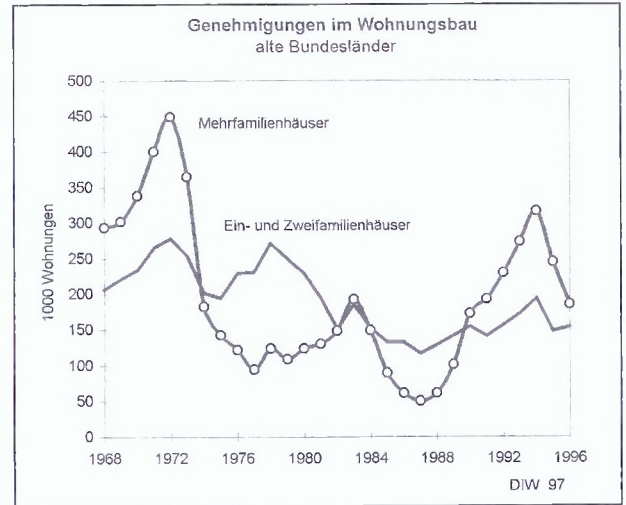
Die erst in den letzten Tagen vorgelegten Beschlüsse der Steuerreform-Kommission sowie die schon zuvor vom Bundesbauminister signalisierte Entwarnung³ hellen das Zukunftsbild in dieser Frage etwas auf: Die Besteuerung der Veräußerungsgewinne ist offenbar vom Tisch. Die Regelung hätte sonst auch in ihrer Rückwirkung begrenzt werden müssen, weil sie vielen Investitionsentscheidungen der letzten Jahre die Basis entzogen hätte. Dies gilt nicht nur für den privaten Mietwohnungsbau in Westdeutschland, sondern erst recht für den in Ostdeutschland.

³ Vgl. Handelsblatt vom 18./19.1.1997, S. 4.

Auf der anderen Seite — das betrifft die künftige steuerliche AfA — muß die Zukunft des Mietwohnungsbaus sehr skeptisch beurteilt werden. Nach dem Beschluß der Kommission entfällt die degressive AfA — gewerbliche Betriebsgebäude sollen künftig (ab 1999) linear mit 3 vH, Mietwohngebäude mit 2 vH jährlich steuerlich abgeschrieben werden. Nach der Vorstellung des Bauministers hätte es eine Vereinheitlichung derart geben sollen, daß Wohngebäude entsprechend der derzeitigen Regelung für Betriebsgebäude linear mit 4 vH abzuschreiben wären. Selbst dies hätte für den Mietwohnungsbaus eine weitere Verschlechterung bedeutet⁴.

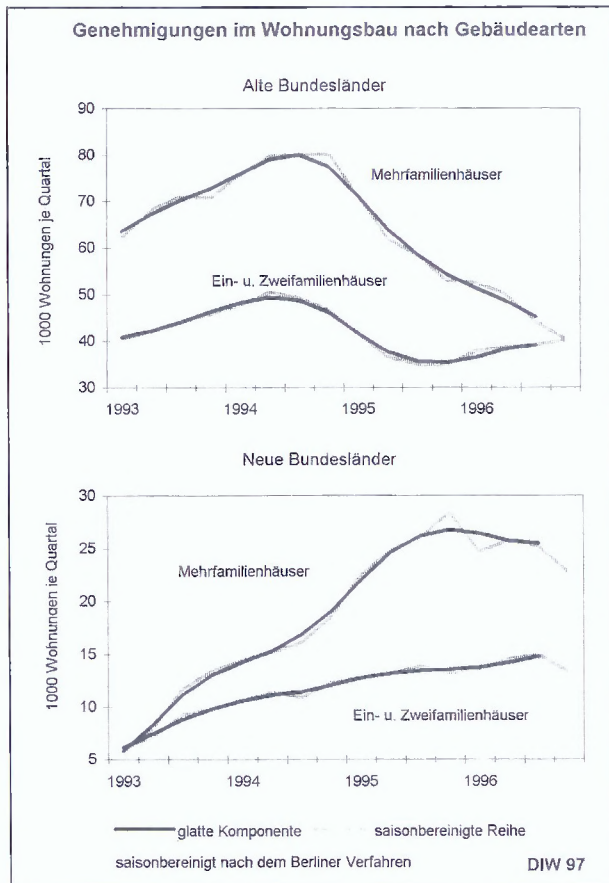
Die Steuerreform soll 1999 in Kraft treten, und es ist noch nicht absehbar, ob der Kommissionsentwurf in allen Punkten realisiert wird. Sollte es bei den Ankündigungen für den Mietwohnungsbaus bleiben, so würde damit eine drastische Schrumpfung des privaten Teils — das betrifft etwa 200 000 Wohnungen⁵ — in Kauf genommen. Insofern könnten 1997 und 1998 sogar gewisse Impulse dadurch entstehen, daß manche Investoren sich die bis dahin noch günstigeren Konditionen sichern wollen. Mehrheitlich dürfte jedoch weiter Zurückhaltung vorherrschen. Einen nicht unerheblichen Einfluß auf die Investitionsbereitschaft hat schon die Ankündigung, daß künftig eine Haltedauer

Schaubild 2



von mindestens 10 Jahren (entsprechend der neuen Spekulationsfrist) verbindlich würde; bisher ist es durchaus möglich, schon in kürzerer Zeit Gewinne steuerfrei zu realisieren⁶. Nur Wohnungsunternehmen und sonstige Körperschaften, die ihre Gebäude langfristig vermieten und bewirtschaften, sind von der steuerlichen Diskussion weitgehend unberührt. Diese Bauherrengruppe sowie die Bau-träger von Eigentumswohnungen, die jetzt mehr auf den Käuferkreis der Selbstnutzer setzen, stützen zur Zeit den Geschoßwohnungsbaus.

Schaubild 1



Hier ist angenommen worden, daß sich die Abwärtstendenz 1997 noch fortsetzen, aber immerhin abflachen wird. Die Zahl der genehmigten Wohnungen fiel damit erstmals seit langer Zeit wieder geringer aus als die im Eigenheimbau. In den 80er Jahren war diese Relation vorherrschend — damals war der Mietwohnungsbaus auf den niedrigsten Stand seit dem Bestehen der Bundesrepublik zurückgefallen. Schaubild 1 zeigt, wie rapide sich die saisonbereinig-

⁴ Erst Anfang Januar 1996 sind die Abschreibungssätze gesenkt worden. Bis dahin konnten über einen Zeitraum von 10 Jahren 58 vH der Herstellungskosten abgeschrieben werden. Seitdem sind es 45 vH. Der Vorschlag des Bauministers würde eine Kürzung auf 40 vH im gleichen Zeitraum bedeuten.

⁵ Gemessen an den Fertigstellungen 1995 für Deutschland (Wohnungen in Mietwohngebäuden und Eigentumswohnungen zur Vermietung von privaten Haushalten und Personengemeinschaften).

⁶ Bisher gilt bei Grundstücksgeschäften eine Spekulationsfrist von 2 Jahren. Darüber hinaus ist die Haltedauer von Immobilien in Privatvermögen in Abschnitt 137 der Einkommensteuer-Richtlinien geregelt: Als langfristige Vermietung galt nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs ein Zeitraum von 10 Jahren. Auch bei einer früheren Veräußerung blieb der Gewinn im allgemeinen steuerfrei, es sei denn, daß auf eine gewerbliche Betätigung erkannt wurde. Diese liegt vor, wenn ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen Anschaffung und Verkauf gegeben ist — hier war eine Frist von 5 Jahren angesprochen, jedoch mußte eine nachhaltige Betätigung, d.h. die Häufung von Verkäufen, gegeben sein. Dafür gab es wiederum eine Objektbeschränkung — bis zu drei Objekte konnten i.d.R. „privat“ verkauft werden.

ten Kurven in letzter Zeit einander wieder angenähert haben. 1997 werden sie sich schneiden, und es ist absehbar, daß der Geschoßwohnungsbau dann für längere Zeit ein geringeres Niveau haben wird als bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Dessen zyklische Schwankungen waren schon in der Vergangenheit sehr stark ausgeprägt — Schaubild 2 illustriert die Entwicklung anhand der jährlichen Genehmigungszahlen für den Zeitraum ab 1968.

Bei der Fertigstellung von Gebäuden und Wohnungen wird 1996 mit einem eher mäßigen Rückgang gerechnet (Eigenheimbau —5 vH, Geschoßwohnungsbau —8 vH). Die Zahl der Wohnungen in neuen Wohngebäuden wird auf gut 400 000 (Vorjahr 434 000) veranschlagt, die Gesamtzahl (einschließlich Um- und Ausbaumaßnahmen sowie

Wohnungen in Nichtwohngebäuden) auf 465 000 (nach knapp 500 000). 1997 wird sie sich nochmals um 10 vH auf 420 000 verringern; im Geschoßwohnungsbau wird die Schrumpfung jedoch eklatant sein (200 000 nach 242 000 Wohnungen).

... und in den neuen Bundesländern

Der Wohnungsbau in Ostdeutschland war bisher geprägt durch die steuerlichen Anreize, die das Fördergebietsgesetz bot. Die Bauaktivitäten standen 1996 unter dem Fertigstellungsdruck zum Jahresende, denn im Normalfall war diese Frist einzuhalten, um noch die hohe Abschreibung (50 vH, die über 5 Jahre beliebig verteilt wer-

Tabelle 2

Entwicklung des Wohnungsbaus in Ostdeutschland

	1993 ⁶⁾	1994	1995	1996 ⁷⁾	1997 ⁸⁾	1993 ⁶⁾	1994	1995	1996 ⁷⁾	1997 ⁸⁾
Bautätigkeit	Genehmigte Wohnungen in 1000					Veränderung in vH				
Wohnungen in...										
Ein- und Zweifamilienhäusern	32,4	45,0	53,0	56	45	158	39	18	6	—20
Mehrfamilienhäusern ¹⁾	40,2	65,6	104,8	102	62	336	63	60	—3	—39
Neuen Wohngebäuden insgesamt	72,6	110,7	157,8	158	107	234	52	43	0	—32
Wohnbauten insgesamt ²⁾	78,3	120,0	173,4	174	122	225	53	45	0	—30
Wohn- und Nichtwohnbauten	82,6	126,3	180,3	180	127	223	53	43	—0	—29
	Fertiggestellte Wohnungen in 1000									
Ein- und Zweifamilienhäusern	18	31,2	41,1	50	50		73	32	22	—1
Mehrfamilienhäusern ¹⁾	20	28,9	49,8	91	79		45	72	82	—13
Neuen Wohngebäuden insgesamt	38	60,1	90,9	141	128		58	51	55	—9
Wohnbauten insgesamt ²⁾	41	65,5	99,2	151	138		60	51	52	—8
Wohn- und Nichtwohnbauten	44	68,7	104,2	156	143		56	52	49	—8
Wert der Bauleistungen	In Mrd. DM zu jeweiligen Preisen									
Baukosten neuer Wohnbauten ³⁾	10,11	17,66	23,17	28,9	24,3	.	75	31	25	—16
Genehmigungen	14,07	22,70	31,23	31,2	22,1	223	61	38	—0	—29
Fertigstellungen	7,47	12,21	18,44	27,8	25,7	.	63	51	51	—8
Geschätztes Neubauvolumen ⁴⁾	14,00	25,44	33,37	41,6	34,7	117	82	31	25	—17
Bauleistung an bestehenden Gebäuden	25,06	31,21	35,19	30,5	32,6	19	25	13	—13	7
Wohnungsbauvolumen insgesamt ⁵⁾	39,06	56,65	68,56	72,1	67,3	42	45	21	5	—6,7
	In Mrd. DM zu Preisen von 1991									
Geschätztes Neubauvolumen ⁴⁾	11,84	20,70	26,33	32,7	27,4	102	75	27	24	—16
Bauleistung an bestehenden Gebäuden	21,19	25,40	27,78	24,0	25,6	10	20	9	—14	7
Wohnungsbauvolumen insgesamt ⁵⁾	33,03	46,10	54,11	56,7	53,0	32	40	17	5	—6,5

1) Einschließlich Wohnheime. — 2) Einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. — 3) Veranschlagte reine Baukosten (ohne Erschließungskosten, Architektenleistungen u.a. Nebenkosten). Hier: gewogenes Mittel für Genehmigungen und Fertigstellungen nach Baufortschritt im jeweiligen Jahr. — 4) Unter Berücksichtigung eines Zuschlags für Baunebenkosten. — 5) Ergebnisse der Bauvolumensrechnung des DIW. — 6) Die Baugenehmigungen für 1992 sind vermutlich nicht vollständig erfaßt; die Fertigstellungen für 1993 sind geschätzt. — 7) Vorläufiges Ergebnis — Daten für das 3. Quartal geschätzt. — 8) Prognose.

Quellen: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; Berechnungen des DIW.

den können) zu erlangen. Allerdings sind von der Lobby zwei Wege ausfindig gemacht worden, um diese Fristsetzung zu umgehen:

- Für Käufer bestand die Möglichkeit, bis Ende 1996 eine Vorauszahlung in Höhe der veranschlagten Gesamtkosten zu leisten; damit konnte auch eine Fertigstellung im Folgejahr (1997) als fristgerecht gelten⁷.
- Bauträger, die einen Teil ihrer Objekte nicht verkauft hatten, mußten hingegen versuchen, die Sonder-AfA für spätere Interessenten zu konservieren, da sonst ein Verkauf schwerfallen dürfte. Voraussetzung war in diesem Fall die Gründung einer Personengesellschaft, die als Käufer (und Vermieter) auftritt, jedoch vorerst nur die normale lineare AfA in Anspruch nimmt. Weil die Sonder-AfA über 5 Jahre beliebig verteilt werden kann, kann diese auch von Anlegern genutzt werden, die 1997 oder später der Gesellschaft beitreten. Auf diese Weise ist es möglich, für alle Gebäude, die bis Ende 1996 angeschafft und fertiggestellt waren (so der Gesetzeswortlaut), noch bis zur Jahrtausendwende Steuervergünstigungen in Anspruch zu nehmen.

In welchem Umfang beide Wege — auch in Kombination — genutzt worden sind, ist derzeit schwer zu beurteilen. Möglicherweise ist dies eine Erklärung für den Anstieg der Baugenehmigungen noch bis weit in das Jahr 1996 hinein. Dennoch ist einige Skepsis angebracht, was die Realisierung eines Großteils dieser späten Genehmigungen betrifft. Vermutlich spielen dabei schon länger zurückliegende Planungen von Wohnanlagen eine Rolle, die zweite und dritte Bauabschnitte vorsahen; solange aber die bereits fertigen Objekte nicht verkauft sind, dürfte die Finanzierung der weiteren Wohnungen kaum zu realisieren sein. Verkauf und Vermietung sind vielerorts bereits ins Stocken geraten.

Einen gewissen Hinweis auf die Fertigstellungschancen liefern auch Daten zum statistischen Bauüberhang (genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen). Schon Ende 1995 waren 40 vH der registrierten Wohnungen noch nicht begonnen. Für 1996 — Angaben liegen noch nicht vor — ist angenommen worden, daß die Zahl der noch nicht begonnenen Wohnungen im Jahresverlauf gestiegen ist und daß der Bau eines Teils dieser Wohnungen (etwa 100 000) auch 1997 nicht mehr in Angriff genommen wird. Die Gesamtzahl der 1996 erteilten Baugenehmigungen steht noch nicht fest; sie wird mit 180 000 veranschlagt, was dem Vorjahresniveau entspräche. Die Fertigstellungen folgten den Genehmigungen bisher nur verzögert; wegen der steuerlich relevanten Fristen müßten sie kräftig zulegen — geschätzt wird ein Zuwachs um 50 vH (156 000 nach 104 000 Wohnungen im vergangenen Jahr).

Im Jahre 1997 wird die Baunachfrage wieder auf ein „Normalniveau“ sinken⁸. Eine quantitative Einschätzung der Nachfrage, die nach dem Wegfall der wesentlichen Steuervergünstigung bleibt, ist indes mit großen Unsicherheiten verbunden. Die Baugenehmigungen dürften im laufenden Jahr um knapp 30 vH niedriger sein als im Vorjahr.

Dabei kann der Ein- und Zweifamilienhausbereich keineswegs außer Betracht bleiben, denn der Anteil der Projekte, die vorwiegend für Kaufinteressenten zur Vermietung konzipiert worden sind, betrug — bezogen auf die 1995 und 1996 erteilten Genehmigungen — schätzungsweise ein Viertel. Die Nachfrage der privaten Haushalte, die als Bauherren oder Käufer Selbstnutzung beabsichtigten, betraf also in beiden Jahren nur etwa 40 000 Wohnungen. Dieser Sockel kann — entsprechend dem Nachfrage-trend in Westdeutschland — als stabil oder leicht aufwärts tendierend angesehen werden.

Im Geschoßwohnungsbau wird der Rückgang weitaus stärker sein. Hier kommen mehrere Einflüsse zusammen:

- Die verringerte Sonderabschreibung nach dem Fördergebietsgesetz (künftig 25 vH in 5 Jahren) bietet nur noch einen marginalen Vorteil gegenüber der derzeitigen Regelung im Westen.
- Die Vermietungsprobleme werden in den nächsten Jahren größer sein, weil zahlreiche Wohnungen aus der vorangegangenen Boomphase noch unvermietet sind bzw. nach Fertigstellung auf den Markt kommen werden.
- Für private Investoren kommt hinzu, daß nach den Ankündigungen zur Steuerreform eine nur kurze Halte-dauer zur Vermietung (im Fördergebietsgesetz sind 5 Jahre als Mindestzeit festgelegt) und anschließender Verkauf an Eigentumsinteressenten als mögliche Option ausscheidet, denn ab 1999 würde die 10jährige Spekulationsfrist dem einen Riegel vorschieben.
- Weitgehend frei von Vermietungsproblemen ist zwar der öffentlich geförderte Wohnungsbau. Dieser Bereich schrumpft jedoch ebenfalls, weil die Länder ihre Förderetats schon im vergangenen Jahr wegen der schwierigen Finanzlage drastisch kürzen mußten⁹. 1997 werden sie kaum mehr Mittel einsetzen können, wodurch insbesondere die Neubautätigkeit der Unternehmen tangiert wird.

⁷ Abschnitt 45 der Einkommensteuer-Richtlinie regelt die Frage angemessener Vorauszahlungen unter Verweis auf die Makler- und Bauträger-Verordnung. Demnach kann eine Anzahlung in voller Höhe des Kaufpreises als angemessen eingestuft werden, wenn das Objekt im Folgejahr fertiggestellt wird. Faktisch ist dies eine Frage der Prüfungspflicht durch die Finanzämter, der sie jedoch bei einem Ultimo-Ansturm kaum nachkommen können. Genau genommen dürften entsprechende Einkommensteuerbescheide nur als „vorläufig“ ausgestellt werden.

⁸ Ein derartiger Abschwung nach der Überhitzungsphase ist vom DIW schon früher erwartet worden. Die Umgehungsmöglichkeit der steuerlichen Fristen war damals nicht absehbar. Vgl.: Wohnungsbau 1996: Nachfragebelebung im Westen und Abschwung im Osten. Bearb.: B. Bartholmai. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 9/1996.

⁹ Vorläufige Angaben über die Zahl der geförderten Wohnungen liegen nur für das erste Halbjahr 1996 vor; demnach wurden hier noch 4 200 Mietwohnungen gegenüber 14 200 im entsprechenden Vorjahreszeitraum gefördert.

Aus diesen Gründen ist die Perspektive für den Geschößwohnungsbau in Ostdeutschland für dieses Jahr und auch auf mittlere Sicht keineswegs günstiger als in den westlichen Ländern. Die Genehmigungen werden rapide fallen; nur bei den Fertigstellungszahlen und bei den Bauleistungen wird 1997 noch der Bauüberhang stabilisierend wirken.

Entwicklung und Struktur der Bauleistungen

Zur Beurteilung, wie sich die erhebliche Veränderung bei der Nachfrage nach Neubauten auf die gesamte Bauproduktion auswirken wird, ist das Wohnungsbauvolumen in einen Neubauteil und einen Restbereich — Bauleistungen an bestehenden Gebäuden — aufgeschlüsselt worden.

Eine derartige Berechnung wird vom DIW für die alten Bundesländer schon seit langem vorgenommen (vgl. Tabelle 3); für die neuen Länder kann dieser Ansatz vorerst nur eine grobe Schätzung sein, weil aktuelle Informationen zur Struktur des Bauüberhangs fehlen und kaum Daten zum tatsächlichen Wert der fertiggestellten Gebäude vor-

liegen. Die Schätzung stützt sich deshalb vorwiegend auf die jährlichen Angaben zu den veranschlagten Baukosten der genehmigten und fertiggestellten Wohnungen (vgl. Tabelle 2), aus denen ein Mittelwert, entsprechend dem geschätzten Baufortschritt, gebildet wird. Der Zuschlag für Erschließungs- und Baunebenkosten sowie Eigenleistungen der Bauherren, die bei den reinen Baukosten nicht erfaßt sind, wurde in Anlehnung an Erfahrungswerte in Westdeutschland geschätzt. Das so bezifferte Neubauvolumen erklärt nur zum Teil die Höhe und den jährlichen Zuwachs des gesamten Wohnungsbauvolumens, das sich aus den Umsätzen (bzw. den geleisteten Arbeitsstunden) im Baugewerbe für den Wohnungsbau sowie aus anderen Produktionsbeiträgen (Montagebau, Architektenleistungen etc.) ergibt.

Dem so abgeleiteten Bild zufolge hatten in *Ostdeutschland* die auf Sanierung und Modernisierung gerichteten Bauleistungen bis 1995 noch ein höheres Gewicht als der Neubau. Im vergangenen Jahr übertrafen die Neubauleistungen (32,7 Mrd. DM zu Preisen von 1991) erstmals die Bauleistungen an bestehenden Gebäuden (24 Mrd. DM). Letztere sind gegenüber dem Vorjahr deutlich zurückgegangen, was mit dem verminderten Liquiditätsspielraum

Tabelle 3

Struktur der Wohnungsbauleistungen in Westdeutschland

	1993	1994	1995	1996 ³⁾	1997 ⁴⁾	1993	1994	1995	1996 ³⁾	1997 ⁴⁾
	In Mrd. DM zu jeweiligen Preisen					Veränderung in vH				
Neubauvolumen ¹⁾	121,5	144,8	135,7	127,0	123,0	15,5	19,2	-6,3	-6,4	-3,2
davon:										
Eigenheimbau	67,0	78,9	70,9	74,5	78,0	11,5	17,8	-10,1	5,1	4,7
Geschößwohnungsbau	54,5	65,9	64,8	52,5	45,0	20,8	20,9	-1,7	-18,9	-14,4
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²⁾	94,2	95,3	107,9	109,7	113,0	2,1	1,2	13,2	1,6	3,1
Wohnungsbauvolumen insgesamt	215,7	240,1	243,6	236,7	236,0	9,2	11,3	1,5	-2,8	-0,3
	In Mrd. DM zu Preisen von 1991									
Neubauvolumen ¹⁾	110,3	128,7	117,7	109,9	106,6	10,7	16,7	-8,5	-6,7	-3,0
Eigenheimbau	60,8	70,1	61,5	64,4	67,6	6,8	15,3	-12,3	4,8	4,9
Geschößwohnungsbau	49,5	58,6	56,2	45,4	39,0	15,8	18,4	-4,0	-19,2	-14,2
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²⁾	85,1	84,2	93,1	94,3	97,4	-2,6	-1,0	10,6	1,3	3,3
Wohnungsbauvolumen	195,4	212,9	210,8	204,2	204,0	4,5	9,0	-1,0	-3,2	-0,1
	Struktur in vH									
Neubauvolumen ¹⁾	56	60	56	54	52					
Eigenheimbau	31	33	29	32	33					
Geschößwohnungsbau	25	28	27	22	19					
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ²⁾	44	40	44	46	48					
Wohnungsbauvolumen	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. — 3) Vorläufiges Ergebnis. — 4) Prognose.

Quelle: Bauvolumensrechnung des DIW.

der Wohnungsunternehmen erklärt werden kann¹⁰: Deren Verband bezifferte den Rückgang der Investitionen in Ostdeutschland für 1996 auf 7 Mrd. DM (zu jeweiligen Preisen)¹¹. Andererseits hat die private Sanierung von Mietwohngebäuden, begünstigt durch die steuerliche Förderung¹², vermutlich zugenommen.

Die Schätzung für 1997 läßt erwarten, daß die Neubauleistung erstmals deutlich sinkt, während die übrigen Bauleistungen wieder steigen:

— Im Neubaubereich wird der Bauüberhang¹³, der einen Wert von 19 Mrd. DM repräsentiert, weitgehend ausgeschöpft werden. Hinzu kommt der Wertzuwachs begonnener Bauten, einschließlich des Teils, der sich auf die Genehmigungen des laufenden Jahres (1997) bezieht.

In der Summe bedeutet dies dennoch eine Schrumpfung in zweistelliger Höhe (–16 vH).

¹⁰ Die Wohnungsunternehmen mußten den bis dahin ausgesetzten Kapitaldienst für die Altkredite erbringen. Auf der Mieterseite waren die Anhebungen — auch bei Verbesserungsmaßnahmen — begrenzt.

¹¹ Vgl. Wohnungswirtschaft beklagt Geldmangel. In: Handelsblatt vom 29.10.1996.

¹² Das Fördergebietsgesetz sieht für Erwerb und Sanierung von Mietwohn- und Geschäftsgebäuden Sonderabschreibungen in Höhe von 50 vH (bis Ende 1996) und danach von 40 vH (bis Ende 1998) vor.

¹³ Hier definiert als genehmigte, aber noch nicht begonnene Bauvorhaben.

Tabelle 4

Entwicklung der Wohnungsbaufinanzierung in Deutschland

	1992	1993	1994	1995	1996
	Auszahlung von Finanzierungsmitteln in Mrd. DM				
Kreditinstitute ¹⁾	145,5	193,1	226,0	210,6	222,6
davon:					
Sparkassen (ohne Girozentralen)	55,4	71,5	78,4	66,7	73,9
Realkreditinstitute, davon:	25,0	43,6	52,3	54,6	57,8
öffentliche Banken	11,7	17,8	21,1	23,9	22,3
private Hypothekenbanken ²⁾	13,2	25,8	31,3	30,6	35,5
Kreditbanken, Genossenschaftsbanken ³⁾	65,1	78,0	95,2	89,3	90,8
Lebensversicherungen	9,7	10,3	14,0	11,2	11,3
Bausparkassen	57,8	60,7	61,1	62,4	68,1
Kredite, davon:	35,8	38,4	39,3	39,7	44,6
Bauspardarlehen ⁴⁾	17,8	17,2	15,7	15,8	15,3
Vor- und Zwischenkredite ⁵⁾	18,0	21,1	23,6	23,9	29,4
Nachrichtlich:					
Bauspareinlagen ⁴⁾	22,1	22,3	21,8	22,7	23,5
Wohnungsbaukredite ⁶⁾ insgesamt	191,0	241,8	279,4	261,5	278,5
darunter: neue Bundesländer ¹⁾	12,5	22,4	33,8	37,0	41,0
	Verwendungsstruktur ⁷⁾ der Kredite in vH				
Wohnungsneubau	39,6	39,6	43,7	41,2	40,3
Erwerb und sonstige Zwecke	50,8	50,7	47,1	49,3	49,7
Ablösungen ⁸⁾	9,6	9,7	9,2	9,5	10,0
	Verwendung der Kredite insgesamt ⁹⁾ in Mrd. DM				
Wohnungsneubau	75,7	95,8	122,0	107,7	112,3
Kauf von Gebäuden und Wohnungen ¹⁰⁾	60,6	83,3	88,5	82,3	89,7
Modernisierung, Instandsetzung ¹⁰⁾	36,3	39,3	43,0	46,5	48,7
Ablösung von Krediten	18,4	23,4	25,8	25,0	27,7

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) Angaben der berichtenden Institute über die Struktur der Neuzusagen. — 8) Ablösungen von Krediten anderer Institute (ohne Anschlußfinanzierung im eigenen Bestand). — 9) Für den Bereich der Kredit- und Genossenschaftsbanken geschätzt. — 10) Aufteilung geschätzt.

Quellen: Erhebungen kreditwirtschaftlicher Verbände; Berechnungen des DIW.

Finanzierung des Wohnungsbaus

— Ein wieder stärkerer Zuwachs bei den übrigen Leistungen kann insofern begründet werden, als viele Kapitalanleger die steuerlich geförderte Sanierung nun als Alternative zum Neubau bevorzugen werden. Hinzu kommt, daß die Länder ihre knappen Förderetats zunehmend auf die Bestandspflege (darin eingeschlossen sind auch städtebauliche Maßnahmen sowie die Umnutzung ehemals militärischer Komplexe) legen. So werden auch die Wohnungsunternehmen — mangels des Förderangebots für Neubauten — mehr für Instandsetzung und Modernisierung ausgeben.

Auch in *Westdeutschland* bilden die Bauleistungen zur Pflege und Verbesserung des Wohnungsbestandes einen Sockel, der mehr als 40 vH des Wohnungsbauvolumens ausmacht. 1994 erreichte der Neubauanteil — bei Rekordzahlen für genehmigte und fertiggestellte Wohnungen — kurzfristig die Marke von 60 vH; im vergangenen Jahr fiel er jedoch wieder auf 54 vH.

Die Bauleistungen bei Bestandsmaßnahmen (einschließlich Um- und Ausbau) sind tendenziell ausgeweitet worden, und zwar von 1994 bis 1996 um real 10 Mrd. DM, während der Neubau in dieser Zeit um 19 Mrd. DM zurückging. Die ausgleichende Wirkung der bestandsorientierten Bauaufträge ist insofern plausibel, als Wohnungsunternehmen in Zeiten höherer Neubautätigkeit größere Instandsetzungen zurückstellen; sie werden dann nachgeholt, wenn der Neubau geringere Mittel bindet. Ein ähnlicher Effekt ergibt sich, wenn der Erwerb von älteren Gebäuden und Wohnungen zunimmt, da häufig Umbauten und Modernisierungen folgen.

Im laufenden Jahr dürften sich die Gewichte weiter von Neubau zu Bestandspflege verschieben, vor allem wegen des erneut abnehmenden Geschoßwohnungsbaus. Ein Indiz für wieder mehr Bestandsmaßnahmen ist darin zu sehen, daß offenbar der Erwerb von Wohnimmobilien im vergangenen Jahr aufwärts tendierte; dies zeigt der Anstieg der Kredite, die für diesen Zweck zur Verfügung gestellt wurden (vgl. Tabelle 4). Der Zuwachs der Bestands-Bauleistungen ist für 1997 mit rund 3 vH veranschlagt worden. Das gesamte reale Wohnungsbauvolumen würde so etwa dem Vorjahreswert entsprechen.

Faßt man die vorliegenden Schätzungen des Wohnungsbauvolumens für West- und Ostdeutschland zusammen, so ist insgesamt in diesem Jahr mit einem Rückgang gegenüber 1996 um 1,5 vH — von 261 auf 257 Mrd. DM — zu rechnen.

Die Informationen aus der Kreditwirtschaft zur Wohnungsbaufinanzierung sind in Tabelle 4 zusammengestellt worden. Da eine Aufschlüsselung der Daten für Ost- und Westdeutschland problematisch ist¹⁴, sind sie für Deutschland insgesamt ausgewiesen. Zu beachten ist, daß die Kreditbanken und Genossenschaftsbanken in diese laufenden Verbandserhebungen nicht einbezogen sind; deren Kreditvergabe kann nur über die Veränderung der Kreditbestände laut Bundesbank-Statistik geschätzt werden.

Faßt man die insgesamt ausgezahlten Kredite (Banken, Lebensversicherungen und Bausparkassen) mit den Auszahlungen an Bauspareinlagen zusammen (ausgezahlte Finanzierungsmittel), so ergibt sich für 1995 ein Betrag von 284 Mrd. DM und für 1996 ein solcher von 302 Mrd. DM. An dem Zuwachs waren alle Institutgruppen beteiligt, allen voran die Sparkassen und Bausparkassen. Dies ist im Zusammenhang mit der steigenden Wohneigentumsbildung zu sehen, wobei diesen Instituten die Kundennähe zugute kommt. Die Bausparkassen haben ihr Geschäft dabei vor allem im Wege der Vor- und Zwischenkredite ausgeweitet.

Neben der Neubaufinanzierung, deren Kreditvolumen mit 112,3 Mrd. DM eingegrenzt werden kann (Zunahme um gut 4 vH), ging ein kräftiger Impuls von der Nachfrage nach Krediten für den Erwerb und die Modernisierung von Gebäuden und Wohnungen aus. Die für diese Zwecke ausgezahlten Kredite summierten sich auf mehr als 138 Mrd. DM (gegenüber knapp 129 Mrd. DM im Jahre 1995). Eine Aufteilung ist nur ansatzweise möglich; sie deutet darauf hin, daß der Anstieg in stärkerem Maße die Kaufpreisfinanzierung betraf. Offenbar haben die günstigen Kreditkonditionen — bei in den letzten Jahren gedrückten Immobilienpreisen — die Nachfrage nach älteren Gebäuden und Wohnungen neu belebt.

Es muß ohnehin als Tatsache gelten, daß in Deutschland die jährlichen Kauf- bzw. Verkaufsfälle — gemessen an der Zahl der Wohnungen — die der Neubaufertigstellungen übertreffen¹⁵. Der Markt für Wohnungsbaufinanzierungen dürfte sich also in den kommenden Jahren als relativ stabil erweisen, selbst wenn ein länger anhaltender Abschwung im Mietwohnungsneubau eintritt.

¹⁴ Teilweise sind Angaben verfügbar, jedoch ist unklar, ob nach Lage der Objekte oder dem Sitz des Kreditnehmers unterschieden wird.

¹⁵ Dies wird auch anhand der hier eingegrenzten Kreditvolumina deutlich, wenn man berücksichtigt, daß der Abstand der Kaufpreise (bei Fällen des Alterwerbs) zu den Herstellungskosten neuer Wohnungen 25 bis 30 vH beträgt.

Aus den Veröffentlichungen des DIW Beiträge zur Strukturforschung

Erscheinen seit 1967.

- Heft 150 **Quantitative Szenarien zur Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung in Deutschland bis zum Jahr 2000.** Von Bernd Görzig, Martin Gornig und Erika Schulz. 114 S. 1994. (3-428-08001-7). DM 98,— / öS 715,— / sFr 98,—.
- Heft 151 **Wechselwirkungen zwischen Infrastrukturausstattung, strukturellem Wandel und Wirtschaftswachstum.** Von Stefan Bach, Martin Gornig, Frank Stille und Ulrich Voigt. 249 S. 1994. (3-428-08188-9). DM 138,— / öS 1.007,— / sFr 138,—.
- Heft 152 **Arbeitslosenstruktur und Bewegungen bei Arbeitslosigkeit und Beschäftigung in Berlin.** Von Klaus-Peter Gaulke. 179 S. 1994. (3-428-08187-0). DM 118,— / öS 861,— / sFr 118,—.
- Heft 153 **Gesamtwirtschaftliche Position der Medien in Deutschland 1982-1992.** Von Wolfgang Seufert. 263 S. 1994. (3-428-08255-9). DM 142,— / öS 1037,— / sFr 142,—.
- Heft 154 **Zeitreihen für das Bauvolumen in der Bundesrepublik Deutschland.** Von Bernd Bartholmai unter Mitarbeit von Jochen A. Hübener, Manfred Melzer, Joachim Schintke und Nicolai Mynter. 115 S. 1994. (3-428-08256-7). DM 98,— / öS 715,— / sFr 98,—.
- Heft 155 **Technologische Wettbewerbsfähigkeit der Bundesrepublik Deutschland — Theoretische und empirische Aspekte einer international vergleichenden Analyse.** Von Dieter Schumacher, Heike Belitz, Alfred Haid, Kurt Hornschild, Hans J. Petersen, Florian Straßberger, Harald Trabold unter Mitarbeit von Marian Beise. 369 S. 1995. (3-428-08360-1). DM 178,— / öS 1.299,— / sFr 178,—.
- Heft 156 **Aufbau des industriellen Mittelstands in den neuen Bundesländern.** Von Heike Belitz, Dietmar Edler, Frank Fleischer, Kurt Hornschild, Angela Scherzinger und Florian Straßberger. 191 S. 1995. (3-428-08372-5). DM 122,— / öS 891,— / sFr 122,—.
- Heft 157 **Wirtschaftliche Aspekte einer Vereinigung der Länder Brandenburg und Berlin.** Von Thomas Döring, Kurt Geppert, Manfred Horn, Eckhard Kutter und Dieter Vesper. 304 S. 1995. (3-428-08373-3). DM 158,— / öS 1.153,— / sFr 158,—.
- Heft 158 **Industriegüterimporte der EG aus Lateinamerika — Rahmenbedingungen und Perspektiven —.** Von Hans J. Petersen, Uta Möbius, Katharina Müller, Siegfried Schultz und Christian Weise. 218 S. 1995. (3-428-08393-8). DM 132,— / öS 964,— / sFr 132,—.
- Heft 159 **Ein System von Input-Output-Tabellen für die Bundesrepublik Deutschland — Konzeption, Erstellung, Auswertung.** Von Utz-Peter Reich, Reiner Stäglin, Carsten Stahmer unter Mitarbeit von Joachim Schintke und Wolfgang Eichmann. 324 S. 1995. (3-428-08394-6). DM 164,— / öS 1.197,— / sFr 164,—.
- Heft 160 **Auslandsinvestitionen ostasiatischer Länder in Europa und in der Bundesrepublik Deutschland.** Von Siegfried Schultz. 225 S. 1995. (3-428-08408-X). DM 132,— / öS 964,— / sFr 132,—.
- Heft 161 **Bisherige und künftige Versorgung der osteuropäischen Länder mit den Stahlveredlern Mangan, Chrom, Nickel und Molybdän.** Von Peter Eggert, Eberhard Wettig, Ilse Häusser, Aribert Kampe, Manfred Kraft, Jochen Parchmann, Helmut Schmidt und Gerhard Winkler. 364 S. 1995. (3-428-08609-0). DM 178,— / öS 1.299,— / sFr 178,—.
- Heft 162 **Künftige Entwicklung des Medien- und Kommunikationssektors in Deutschland.** Von Klaus Schrape, Wolfgang Seufert, Hansjörg Haas, Daniel Hürst und Sabine Gafke. 212 S. 1996. (3-428-08766-6). DM 132,— / öS 964,— / sFr 132,—.
- Heft 163 **Verflechtungsanalysen für die Volkswirtschaft der DDR am Vorabend der deutschen Vereinigung.** Von Udo Ludwig, Reiner Stäglin, Carsten Stahmer unter Mitarbeit von Karl-Heinz Siehndel. 283 S. 1996. (3-428-08879-4). DM 156,— / öS 1.139,— / sFr 138,—.
- Heft 164 **Expertise über die Anstoßwirkungen öffentlicher Mittel in der Städtebauförderung.** Von Vera Lessat unter Mitarbeit von Klaus-Peter Gaulke und Josef Rother. 102 S. 1996. (3-428-08902-2). DM 98,— / öS 715,— / sFr 89,—.
- Heft 165 **FuE-Aktivitäten, Außenhandel und Wirtschaftsstrukturen: Die technologische Leistungsfähigkeit der deutschen Wirtschaft im internationalen Vergleich.** Von Florian Straßberger, Marian Beise, Heike Belitz, Ludger Lindlar, Dieter Schumacher und Harald Trabold. 211 S. 1996. (3-428-08920-0). DM 132,— / öS 964,— / sFr 117,50.

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. Eckhard Kutter, Prof. Dr. Rolf-Dieter Postlep, Wolfram Schrettl, Ph. D., Dr. Bernhard Seidel, Dr. Hans-Joachim Ziesing.

Präsident und Abteilungsleiter sind gemeinsam für die wissenschaftliche Leitung verantwortlich.

Schriftleitung: Dr. Klaus Henkner und Jochen Schmidt.

*Überlegungen zu den künftigen Leitlinien für die Wirtschaftspolitik Brandenburgs —
Vorrang für die Wachstumspolitik.* Bearbeitet von den Autoren des Gutachtens „Brandenburg 2000“.
—
Wohnungsbau 1997: Weiter schrumpfender Neubau, aber Zunahme bestandsorientierter Baumaßnahmen. 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 210,—, vierteljährlich DM 65,—, Einzelnummer DM 15,—.

Zuzüglich Versandkosten

ISSN 0012-1304