

DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

WOCHENBERICHT 3/2001

Berlin

18. Januar 2001

68. Jahrgang

Schlechte Aussichten für den Wohnungsbau

Der Wohnungsbau in Deutschland wurde in den Jahren 1996 bis 1999 wesentlich durch die hohe Nachfrage nach Eigenheimen gestützt. Einen Beitrag zur Stabilisierung der Bauproduktion leisteten auch die bestandsbezogenen Aktivitäten zur Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden. Hingegen war im Mietwohnungsbereich, sowohl in West- als auch in Ostdeutschland, eine anhaltend schrumpfende Neubautätigkeit zu verzeichnen. Insgesamt hielt sich das reale Wohnungsbauvolumen 1998 und 1999 noch auf einem relativ konstanten Niveau (306 Mrd. DM im Jahre 1998 und 304 Mrd. DM im Jahre 1999). In den Jahren 1996 und 1997 wurden ähnliche Ergebnisse erzielt.

Im vergangenen Jahr brach die über lange Zeit robuste Nachfrage nach Wohneigentum abrupt ein. Einem nochmaligen Schub bei den Bauanträgen um die Jahreswende folgte ein starker Rückgang mit zweistelliger Rate. Bei kaum gebremster Talfahrt des Mietwohnungsbaus spitzen sich die Probleme im Wohnungsbau zu — und damit für die gesamte Bauwirtschaft, denn auch in anderen Bereichen ist die Nachfrage flau.

Einflüsse auf die Baunachfrage und Perspektive für die nächsten Jahre

Die entscheidende Frage ist, ob die derzeitigen Tendenzen der Nachfrage im Eigenheim- und Mietwohnungsbau auf längere Zeit vorherrschen werden oder ob berechnete Hoffnung auf eine baldige Wende besteht.

Wohneigentum

Der Einbruch bei den Baugenehmigungen für Eigenheime kam für viele Beobachter unerwartet. Zwar war schon länger damit gerechnet worden, dass sich die hohen Zuwachsraten abflachen würden,¹ jedoch wurde allgemein eher eine Stabilisierung auf hohem Niveau oder ein nur vorübergehender Knick erwartet. Der scharfe Rückgang im vergangenen Jahr² ist auch insofern erstaunlich, als die Rahmenbedingungen im Großen und Ganzen weiterhin günstig waren:

- Im Zuge des Wirtschaftswachstums haben sich die Einkommen und die Einkommenserwartungen keineswegs verschlechtert.
- Auch die Baupreise waren weitgehend stabil; zwar zogen sie in Westdeutschland leicht an (der Zuwachs gegenüber dem Vorjahr betrug 0,7 %), in Ostdeutschland aber unterschritt der Preisindex den Vorjahrswert um 1 %. Baugrundstücke haben sich ebenfalls kaum verteuert.

Eine wesentliche Erklärung scheint in der Zinsentwicklung zu liegen. Dabei dürfte mehr die Tendenzwende als solche ausschlaggebend gewesen sein als das zuletzt er-

¹ Vgl.: Wohnungsbau in West- und Ostdeutschland derzeit nur noch durch hohe Nachfrage nach Wohneigentum gestützt. Bearb.: Bernd Bartholmai. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 24/99.

² Nach Zuwachsraten von +29 % und +21 % im Januar und Februar betrug die Rate im März -0,5 %, im April -21 % und blieb von da an in dieser Größenordnung im Minus.

reichte Niveau. Immerhin ist zu beachten, dass Anfang 1999 Hypotheken mit 10-jähriger Zinsfestschreibung zu einem Zins von etwa 5 % erhältlich waren, während im vergangenen Jahr ein Satz von 6,7 % üblich war.³

Die Verteuerung der Finanzierung bedeutet offenbar für viele Eigentumsinteressenten eine Schwelle, die nicht mehr so leicht zu überschreiten ist. Zudem hat sich der potentielle Kreis der Erwerber verkleinert. In den zurückliegenden Jahren ist — vom Kreditgewerbe und von der Politik — immer wieder auf den sinkenden Zins bzw. einen erreichten historischen Tiefstand hingewiesen worden — nach dem Motto, dass der Bau oder Erwerb der eigenen vier Wände kaum wieder so günstig zu realisieren sei. Das Argument war erfolgreich, jedoch bedeutete dies zugleich, dass in beträchtlichem Umfang Nachfrage vorgezogen worden ist, die in den nächsten Jahren fehlen wird.

Abbildung 1 illustriert die gegenläufige Entwicklung von Eigenheimnachfrage und Hypothekenzins in den Jahren 1991 bis 2000: Bei fallendem Zins zog die Nachfrage deutlich an, um dann bei steigendem Zins — mit einer gewissen Verzögerung — wieder zurückzupendeln; der Ausschlag nach unten hielt länger an, bis erneut ein attraktiv niedriger Zins stimulierend wirkte.⁴ Dieses Muster gilt für den Nachfrageanstieg von 1991 bis 1994 und den erneuten Anstieg von 1996 bis Ende 1999.

Allerdings spielen darüber hinaus steuerliche Einflüsse eine Rolle, so die Neuregelung der Wohneigentumsförderung, die 1996 in Kraft trat (Eigenheimzulagengesetz) und insbesondere für Haushalte im mittleren Einkommensbereich eine wesentliche Verbesserung brachte. Zuvor galt

die Quasi-Abschreibungsregelung nach § 10e EStG, die von 1992 bis Ende 1994 durch einen begrenzten Schuldzinsenabzug ergänzt worden war.⁵ Anders als die Eigenheimzulage waren diese Regelungen für Haushalte mit höherem Einkommen günstiger. Die staatlichen Rahmenseetzungen haben in beiden Aufschwungsphasen verstärkend gewirkt.

Mit Beginn des Jahres 2000 wurden die Einkommensgrenzen bei der Eigenheimzulage gesenkt. Dies betraf zwar nur eine kleine Schicht (z. B. junge Doppelverdiener), dürfte jedoch die Nachfrage zur Jahreswende zusätzlich stimuliert haben, so dass die anschließende Abschwächung abrupter ausfiel.

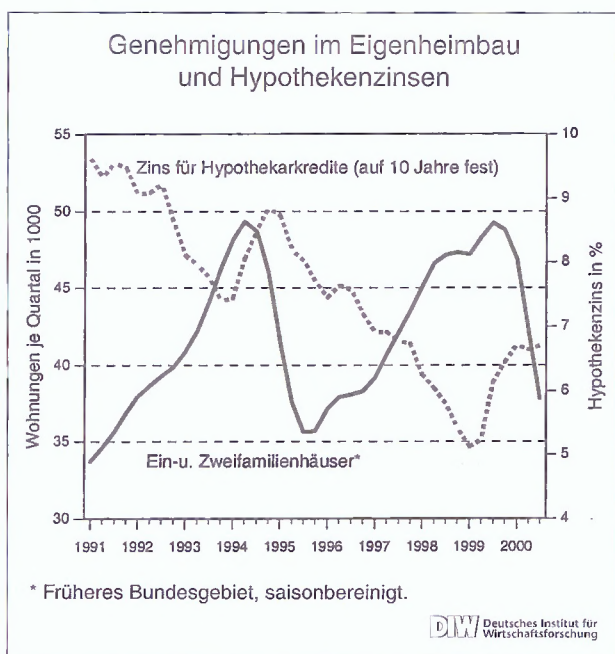
Schließlich könnte die schon länger angekündigte Energieeinsparverordnung 2000, die 2001 in Kraft treten soll, ebenfalls Vorzieheffekte bewirkt haben: Wegen verschärfter Normen wird das Bauen teurer. Möglicherweise haben vor allem Bauträger, die besonders kostengünstige Eigenheime anbieten, schon im Jahre 1999 auf Vorrat gebaut, mit dem Ziel, diese Objekte noch im Jahre 2000 zu vermarkten. Auch vor 1995 — damals trat die neue Wärmeschutzverordnung in Kraft — war ein Anstieg und danach ein Rückgang der Baugenehmigungen zu verzeichnen.

All dies legt die Erwartung nahe, dass die Eigenheimnachfrage nicht schon bald wieder anspringen wird. Zwar bestehen Aussichten, dass der Kapitalmarktzins nicht weiter steigen wird, sondern zunächst stagnieren und bald sogar fallen könnte: Auf die sich abkühlende Konjunktur in den USA reagierte die Notenbank dort mit einer Zinssenkung; die Folge ist, dass auch für die Geldpolitik in Europa tendenziell ein Spielraum nach unten eröffnet wird. Selbst wenn es zu einer günstigen Entwicklung bei den Zinsen kommt, dürfte die Eigenheimnachfrage in diesem und im kommenden Jahr doch deutlich hinter dem Rekordniveau von 1999 zurückbleiben — zum einen ist das Nachfragepotential durch Vorzieheffekte geschmälert, zum anderen dürften erfahrungsgemäß weiter fallende Zinsen abgewartet werden.

Mietwohnungsbau

Die Genehmigungen für den Bau von Mehrfamilienhäusern werden hier — vereinfachend — als Indikator für die

Abbildung 1



³ Auch dieser Zins liegt aber noch unter dem langfristigen Durchschnitt von knapp 8 %. Allerdings ist zu beachten, dass die Inflationsrate stark abflachte; der Realzins ist also im längerfristigen Vergleich nur wenig gesunken.

⁴ Die Darstellung bezieht sich auf Westdeutschland, weil die Bedingungen in Ostdeutschland — Nachholbedarf beim Wohneigentum und besondere staatliche Förderung — das Bild eher verfälschen würden.

⁵ Vgl. hierzu auch: Wohnungsbau 1996: Nachfragebelebung im Westen und Abschwung im Osten. Bearb.: Bernd Bartholmai. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 9/96.

Investitionen im Mietwohnungsbereich verwendet. Zu beachten ist, dass dabei Gebäude mit Eigentumswohnungen einbezogen sind; zum überwiegenden Teil werden diese Wohnungen als Mietobjekte von Kapitalanlegern erworben, nur ein kleinerer Teil wird von Haushalten als selbstgenutztes Wohneigentum nachgefragt.⁶

Die Baugenehmigungen in West- und Ostdeutschland weisen einen etwas unterschiedlichen Verlauf auf; in den alten Ländern war der Rückgang bei den Mehrfamilienhäusern seit 1995 kontinuierlich, während er in den neuen Ländern — bedingt durch die Sonderförderung — bis 1997 nur gering war, danach aber umso steiler ausfiel (Abbildung 2). Sieht man von den Sondereinflüssen ab, so hat sich die Investitionsneigung offenbar erheblich eingetrübt.

- Ursachen für den Rückzug der Investoren aus dem Mietwohnungsbau waren zunächst Markteinflüsse — die Neubaumieten gerieten schon 1995 wegen eines partiellen Überangebots und schwindender Kaufkraft breiter Schichten unter Druck.
- Hinzu kam auch eine anhaltende Verunsicherung bezüglich der steuerlichen Rahmenbedingungen. Anlass war die Ankündigung von Änderungen, darunter die Streichung der degressiven Gebäudeabschreibung, die bereits 1996 gekürzt worden war.⁷ Nach dem Regierungswechsel war dieser Plan zwar vom Tisch, jedoch kamen dafür andere Einschnitte; zu nennen ist vor allem die Begrenzung des Verlustausgleichs.
- Nicht unwesentlich war auch der Einfluss, der vom lang anhaltenden Aufschwung am Aktienmarkt ausging: Da es vielen einfacher erschien, im Wege von Finanzanlagen ihr Kapital zu mehren, trat das Interesse an Sachanlagen in den Hintergrund.⁸

Die genannten Einflüsse sind schwer zu quantifizieren und zu gewichten. Modellmäßig lässt sich zeigen, dass die erzielbare Investitionsrendite im Mietwohnungsneubau im Zeitraum 1995 bis 1999 kaum zurückgegangen ist. Von daher ist zu folgern, dass die Konkurrenz attraktiver

⁶ Andererseits gilt, dass auch von den Ein- und Zweifamilienhäusern ein Teil zur Vermietung bestimmt ist (z. B. Dienstwohnungen von Unternehmen, Einliegerwohnungen in Zweifamilienhäusern).

⁷ Die Kürzung der degressiven Gebäude-AfA trat zum Januar 1996 in Kraft. Deren Einfluss im Hinblick auf die Renditeerwartung war jedoch nicht sehr groß. Einen wesentlich schärferen Einschnitt hätte die angekündigte Abschaffung der degressiven AfA bedeutet. Vgl. dazu: Geplante Einkommensteuerreform: Erhebliche Folgen für den Wohnungsbau. Bearb.: Stefan Bach, Bernd Bartholmai. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 10/97.

⁸ Hier wird angenommen, dass eine substitutive Beziehung zwischen den Anlageformen Immobilien/Wertpapiere überwiegt. Daneben gibt es auch eine Wechselbeziehung im Sinne des Vermögenseffekts: Besitzer von Wertpapieren, die hohe Kursgewinne verzeichnen, können sich höheren Konsum oder private Investitionen leisten.

Abbildung 2

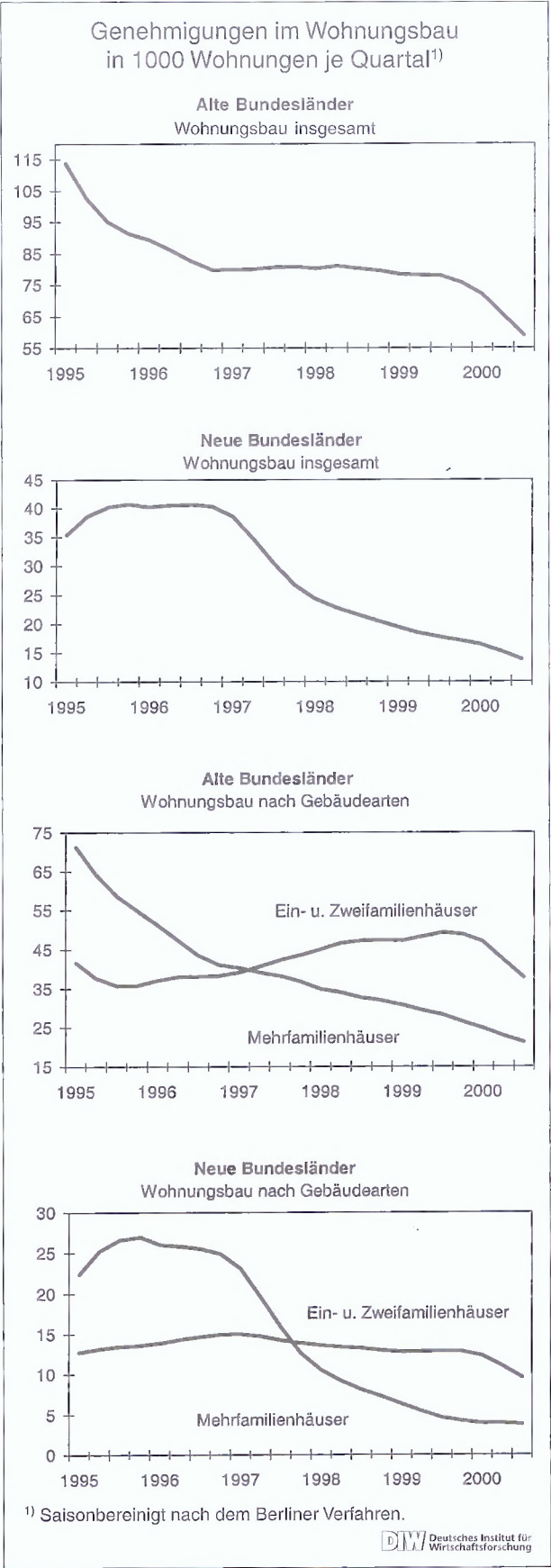
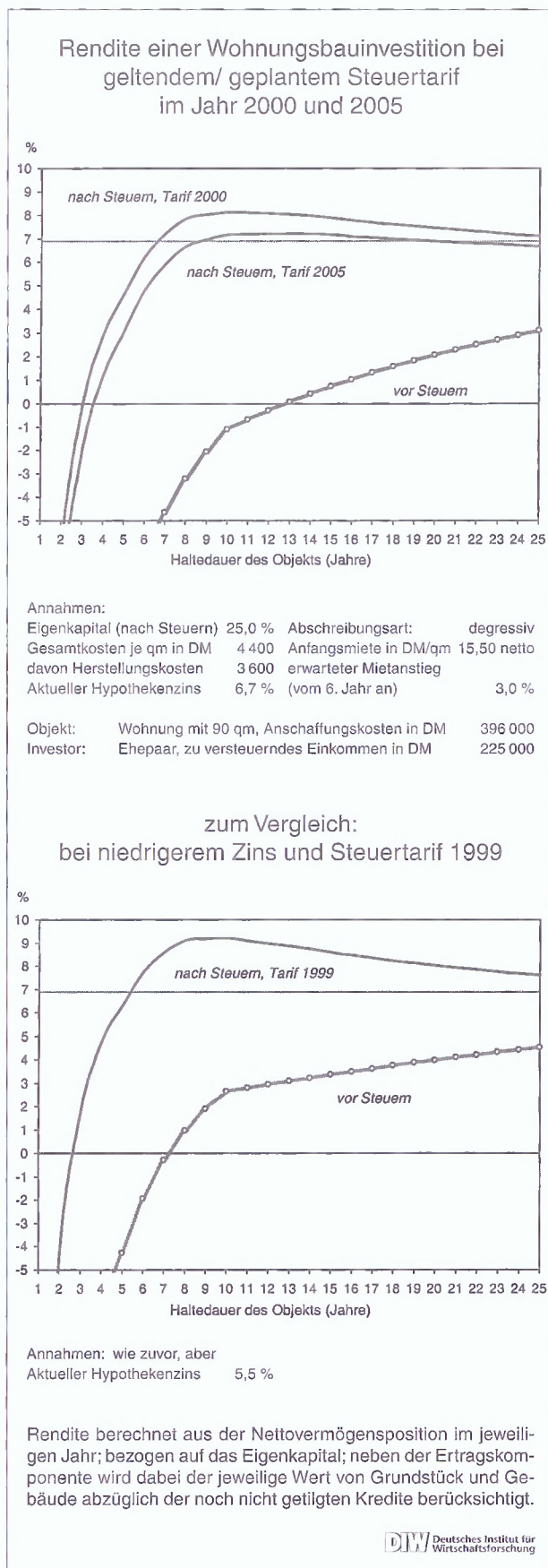


Abbildung 3



Finanzanlagen einen durchaus gewichtigen Einfluss auf die Investitionsneigung hatte.

Die erwartete Rendite im Mietwohnungsbau hängt von vier Einflussgrößen ab: Wie im Eigenheimbereich sind dies die Kostenfaktoren Bau- und Grundstückspreise sowie der Hypothekenzins. Daneben sind der Ertrag — erzielbare Anfangsmiete und voraussichtlicher Mietanstieg — sowie der individuelle marginale Einkommensteuersatz ausschlaggebend, letzterer vor allem deshalb, weil in der Anfangsphase der Vermietung generell Verluste entstehen. Erst die aus der Verrechnung mit anderen Einkünften resultierende Steuerersparnis führt zu einer positiven Rendite nach Steuern. Vom DIW ist ein Modellansatz entwickelt worden, mit dem die Rendite in Abhängigkeit von diesen Determinanten dargestellt werden kann.⁹

Nach diesem Ansatz hat sich die Rendite von 1995 bis 1999 kaum verringert; hier macht sich vor allem der Einfluss sinkender Zinsen und gleichzeitig sinkender Mieten bemerkbar: Dem Modell zufolge wiegt eine Zinssenkung von einem Prozentpunkt im Durchschnitt eine Minderung der Anfangsmiete um mehr als eine D-Mark (netto, je qm monatlich) auf.¹⁰ Der Hypothekenzins lag 1995 im Jahresmittel bei 8,5 % und 1999 bei 5,5 % (jeweils für 10-jährige Festschreibung) — das bedeutet drei Prozentpunkte Differenz. Zwar standen die Neubaumieten wegen partieller Überangebote¹¹ zeitweilig erheblich unter Druck, aber zu einem Absinken um mehr als 3 bis 4 DM im Durchschnitt ist es nach den verfügbaren Informationen wohl nicht gekommen. Änderungen des Einkommensteuertarifs spielten im betrachteten Zeitraum in diesem Zusammenhang kaum eine Rolle, der Spitzensteuersatz lag unverändert bei 53 %.

In den nächsten Jahren sieht es allerdings anders aus: Nach dem Steuersenkungsgesetz — kürzlich nochmals nachgebessert¹² — sinkt der Grenzsteuersatz von 51 % im Jahre 2000 über 48,5 % in diesem Jahr bis auf 42 % im Jahre 2005. Die Steuerentlastung bedeutet einerseits

⁹ Vgl.: Geplante Einkommensteuerreform: Erhebliche Folgen für den Wohnungsbau, a.a.O. Ausführlicher: Stefan Bach, Bernd Bartholmai: Aktuelle steuerliche Rahmenbedingungen für den privaten Mietwohnungsbau. In: Beiträge zur Strukturforschung des DIW, Heft 186/2000. Duncker & Humblot, Berlin.

¹⁰ Die Relation hängt allerdings von den übrigen Annahmen, insbesondere von der Eigenkapitalquote ab. Hier ist eine konventionelle Finanzierung mit etwa 25 % Eigenkapital angenommen worden; betrachtet wird der Fall einer vermieteten Eigentumswohnung in Großstadtlage, wobei die Annahmen über Anschaffungskosten und Miete auf repräsentative Daten gestützt sind.

¹¹ Zunächst infolge des früheren Booms im Mietwohnungsbeereich. Die Tatsache, dass sie aber mancherorts kaum abgeklungen sind, dürfte auch mit der hohen Eigentumsnachfrage zu tun haben, indem zusätzlich Mietwohnungen freigesetzt worden sind.

¹² Vgl.: Steuersenkungsgesetz vom 23. Oktober 2000 und Gesetz zur Ergänzung des Steuersenkungsgesetzes, vorläufige Arbeitsfassung des BMF.

eine Stärkung der konsumtiven Kaufkraft, andererseits verringert sich der Anreiz für private Investitionen wegen der geringeren Steuerersparnis. Branchen wie der Mietwohnungsbau, die bisher indirekt von der hohen Besteuerung profitierten, geraten ins Hintertreffen.

In der Abbildung 3 wird dieser Effekt an einem Beispiel veranschaulicht. Betrachtet wird eine vermietete Eigentumswohnung in guter Großstadtlage, die knapp 400 000 DM kostet und eine anfängliche monatliche Nettomiete von 1 400 DM abwirft; Investor ist ein Ehepaar mit gehobenem Einkommen. Der Hypothekenzins ist — entsprechend dem Stand zur Jahresmitte 2000 — mit 6,7 % angenommen worden.¹³

- Beim Steuertarif 2000 würde sich die Nach-Steuer-Rendite im Maximum, nach 10 Jahren, auf gut 8 % belaufen. Beim Steuertarif 1999 und deutlich niedrigerem Zins, wäre sogar noch eine Rendite von etwa 9 % erzielbar gewesen.
- Hingegen erreicht sie bei Anwendung des Steuertarifs 2005 nur etwa 7,2 %, die weitere steuerliche Entlastung bewirkt hier also eine Gewinnschmälerung um einen Prozentpunkt. Die Rendite überträfe dann kaum noch die einer Finanzanlage in Rentenwerten (in der Abbildung 3 hervorgehoben).

Die Umlaufrendite festverzinslicher Papiere lag im längerfristigen Durchschnitt bei knapp 7 %, allerdings mit leicht fallender Tendenz; für die Zukunft sollte man mit einem etwas geringeren Wert rechnen. Sachanlagen erfordern aber an sich eine höhere Rendite, weil sie Risiken bergen und organisatorischen Aufwand erfordern.¹⁴

Vor diesem Hintergrund ist für den Mietwohnungsbau kaum mit einem neuen Impuls zu rechnen. Zwar ist — wie zuvor angesprochen — die Aussicht auf nicht weiter steigende Zinsen berechtigt. Auch der Aktienmarkt verliert an Attraktivität. Hinzu kommt, dass am Wohnungsmarkt in einigen Städten die Mieten wieder anziehen. Mehr als eine Stabilisierung des Mietwohnungsbaus — im Sinne abnehmender Minusraten — ist aber nicht zu erwarten.

Entwicklung der Bautätigkeit in den alten Bundesländern ...

Die Baugenehmigungen für das vergangene Jahr sind auf der Basis der Monatsdaten bis Oktober geschätzt: Die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern dürfte um 14 %, die in Mehrfamilienhäusern um 20 % geringer ausfallen als 1999. Insgesamt wird die Zahl der genehmigten Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohnbauten) etwa 286 000 betragen, das sind 60 000 weniger als 1999. Für das laufende Jahr wird eine Schrumpfung um 10 %, für das kommende Jahr um 5 % erwartet. Diese Annahme entspricht — wie angesprochen — eher einem günstigen Szenario: anhaltender konjunktureller Aufschwung und niedriger Zins.

Bei den Fertigstellungen im Jahre 2000 ist angenommen worden, dass der Einfamilienhausbau — wegen des hohen Bauüberhangs¹⁵ und noch hoher Genehmigungen zum Beginn des Jahres — sogar nochmals das Vorjahrsniveau übertroffen hat; bei allen anderen Gebäudearten ist ein Rückgang wahrscheinlich. Insgesamt dürfte die Zahl der Wohnungen mit 333 000 um 10 % geringer ausgefallen sein als 1999. In diesem Jahr wird die Zahl deutlicher schrumpfen (287 000 Wohnungen), für das kommende Jahr wird mit 263 000 Wohnungen gerechnet (Tabelle 1).

Damit bleibt die Zahl der Fertigstellungen zwar immer noch höher als die der neu genehmigten Bauvorhaben, es zeichnet sich aber ab, dass bald die Marke von 250 000 Wohnungen unterschritten werden könnte. Der bisher niedrigste Stand der Wohnungsbautätigkeit im früheren Bundesgebiet war 1998 mit 209 000 Wohnungen verzeichnet worden.

... und in den neuen Bundesländern

In Ostdeutschland gehen die Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen in den Jahren 2000 bis 2002 stärker zurück als im Westen. Schwer zu beurteilen ist dabei, inwieweit der Bauüberhang bei den Fertigstellungen als Stütze wirkt, denn zahlreiche in früheren Jahren genehmigte Bauvorhaben (mit etwa 80 000 Wohnungen) waren bis 1999 noch nicht begonnen worden; womöglich werden diese Planungen mangels Rentabilität überhaupt nicht ausgeführt.

Für das vergangene Jahr zeichnet sich — auf Basis der Daten bis Oktober — ab, dass die Zahl der Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern und ebenso die von Mehrfamilienhäusern um etwa 20 % geschrumpft ist — noch stärker die der Wohnungen in bestehenden Gebäuden (Um- und Ausbau) und die in Nichtwohngebäuden. Insgesamt ist mit einem Rückgang um 25 000 Wohnungen (–27 %) zu rechnen. In diesem Jahr werden Baugenehmigungen für insgesamt nur noch knapp 60 000 Wohnungen erwartet (–12 %).

¹³ In der Modellrechnung ist eine Zinsfestschreibung für 10 Jahre gewählt worden; danach erfolgt eine Anpassung auf einen höheren Wert (7,5 %), orientiert am langfristigen Durchschnitt.

¹⁴ Man könnte bei diesem Vergleich einwenden, dass hier eine Nach-Steuer-Rendite mit einem Zinsertrag vor Steuern verglichen wird. Insofern ist das Bild natürlich schief, da — Steuerehrlichkeit vorausgesetzt — der verbleibende Ertrag aus Zinseinkünften erheblich geringer ist. Andererseits gilt, dass Kapitaleinkünfte in der Vergangenheit größtenteils an der Steuer vorbeiliefen. Indem die Kapitalflucht zunehmend erschwert worden ist, dürften sich die Investoren mehr und mehr daran gewöhnen, den Zinsertrag nach Steuern zum Vergleich heranzuziehen.

¹⁵ Der Bauüberhang bezeichnet die Zahl aller schon genehmigten, aber noch nicht fertig gestellten Wohnungen; dabei handelt es sich vorwiegend um bereits begonnene Bauvorhaben, aber auch um solche, deren Realisierung einstweilen aufgeschoben worden ist.

Tabelle 1

Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit in Ostdeutschland

	1998	1999	2000 ¹⁾	2001 ²⁾	2002 ²⁾	1998	1999	2000 ¹⁾	2001 ²⁾	2002 ²⁾
Wohnungen in ...	genehmigte Wohnungen in 1 000					Veränderung in %				
Einfamilienhäusern	138,1	145,6	126,5	.	.	16	6	-13	.	.
Zweifamilienhäusern	48,5	46,8	38,5	.	.	3	-4	-18	.	.
Ein- und Zweifamilienhäusern	186,6	192,4	165,0	148	142	12	3	-14	-11	-4
Eigentumswohnanlagen	77,2	69,8	57,0	.	.	-4	-10	-18	.	.
Mietwohngebäuden	53,7	44,6	35,0	.	.	-28	-17	-22	.	.
Mehrfamilienhäusern	130,9	114,4	92,0	84	79	-16	-13	-20	-9	-6
Wohnheimen	1,3	1,5	0,5	.	.	0	11	-66	.	.
neuen Wohngebäuden insg.	318,8	308,3	258,0	232	222	-1	-3	-16	-10	-5
bestehenden Wohngebäuden	34,8	29,0	22,5	.	.	-12	-17	-22	.	.
Wohnbauten insgesamt	353,6	337,3	280,0	252	240	-2	-5	-17	-10	-5
Nichtwohnbauten	8,1	8,4	6,0	.	.	-22	3	-28	.	.
Wohn- und Nichtwohnbauten	361,7	345,7	286,0	257	245	-3	-4	-17	-10	-5
Wohnungen in...	fertig gestellte Wohnungen in 1 000									
Einfamilienhäusern	119,0	136,1	141,5	.	.	12	14	4	.	.
Zweifamilienhäusern	48,3	49,2	39,5	.	.	-3	2	-20	.	.
Ein- und Zweifamilienhäusern	167,3	185,3	181,0	157	150	7	11	-2	-14	-4
Eigentumswohnanlagen	85,0	78,1	67,0	.	.	-11	-8	-14	.	.
Mietwohngebäuden	70,4	61,3	47,5	.	.	-22	-13	-23	.	.
Mehrfamilienhäusern	155,4	139,3	114,0	99	87	-17	-10	-18	-14	-12
Wohnheimen	2,3	1,4	1,0	.	.	-26	-39	-30	.	.
neuen Wohngebäuden insg.	325,1	326,1	296,0	256	238	-6	0	-9	-14	-7
bestehenden Wohngebäuden	37,8	34,6	28,5	.	.	-13	-9	-18	.	.
Wohnbauten insgesamt	362,8	360,6	325,0	280	258	-7	-1	-10	-14	-8
Nichtwohnbauten	9,4	9,3	8,0	.	.	-16	-2	-14	.	.
Wohn- und Nichtwohnbauten	372,2	369,9	333,0	287	263	-7	-1	-10	-14	-8

¹⁾ Schätzung auf der Basis der ersten drei Quartale. — ²⁾ Prognose des DIW.
Quellen: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; Berechnungen des DIW.

Bei den Fertigstellungen wird für 2000 — nach 103 000 Wohnungen im Jahre 1999 — mit etwa 80 000 und für 2001 mit 66 000 gerechnet. Erst im kommenden Jahr dürfte die rasante Abwärtstendenz ausklingen (Tabelle 2).

Finanzierung des Wohnungsbaus

In Ergänzung zu den Daten und Trends, die die Bautätigkeitsstatistik vermittelt, sind in der Tabelle 3 die Informationen aus der Kreditwirtschaft zur Wohnungsbaufinanzierung zusammengestellt worden. Da eine Aufschlüsselung der Daten getrennt nach Ost- und Westdeutschland problematisch ist,¹⁶ sind sie für Deutschland insgesamt ausgewiesen. Die Kreditbanken und Genossenschaftsbanken sind in diese laufenden Verbandserhebungen nicht einbezogen; 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 1999 ein Betrag von 326 Mrd. DM gegenüber 322 Mrd. DM im Jahre 1998. Für das vergangene Jahr liegen erst Werte für drei Quartale vor, sie signalisieren einen außerordentlichen Rückgang; auf das gesamte Jahr hochgerechnet dürften die Auszahlungen mit 268 Mrd. DM ähnlich — wenn nicht sogar stärker rückläufig — sein wie die Genehmigungen für neue Bauten.

Bei der Wohnungsfinanzierung der Kreditinstitute (Banken und Sparkassen) ergibt sich — bei allen Institutsgruppen ähnlich — eine Schrumpfung in der Größenordnung von 25 %. Nur die Lebensversicherungen und die Bausparkassen verzeichneten einen stabileren Geschäftsverlauf. Bei letzteren beruht dies auf den nach wie vor hohen Auszahlungen an zuteilungreifen Darle-

¹⁶ Teilweise sind getrennte Angaben verfügbar, jedoch ist unklar, ob nach Lage der Objekte oder dem Sitz des Kreditnehmers unterschieden wird.

Tabelle 2

Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit in Ostdeutschland

	1998	1999	2000 ¹⁾	2001 ²⁾	2002 ²⁾	1998	1999	2000 ¹⁾	2001 ²⁾	2002 ²⁾
Wohnungen in ...	genehmigte Wohnungen in 1 000					Veränderung in %				
Einfamilienhäusern	43,5	42,7	33,6	.	.	-6	-2	-21	.	.
Zweifamilienhäusern	9,4	8,1	6,2	.	.	-20	-13	-24	.	.
Ein- und Zweifamilienhäusern	52,9	50,8	39,8	36	35	-9	-4	-22	-10	-3
Eigentumswohnanlagen	17,6	9,6	6,7	.	.	-53	-46	-30	.	.
Mietwohngebäuden	17,3	10,3	9,2	.	.	-48	-41	-10	.	.
Mehrfamilienhäusern	34,9	19,8	15,9	14	13	-51	-43	-20	-13	-7
Wohnheimen	1,0	0,7	0,2	.	.	-27	-28	-77	.	.
neuen Wohngebäuden insg.	88,8	71,3	55,8	50	48	-32	-20	-22	-10	-4
bestehenden Wohngebäuden	21,7	17,8	9,9	.	.	3	-18	-45	.	.
Wohnbauten insgesamt	110,5	89,2	65,7	58	56	-27	-19	-26	-12	-3
Nichtwohnbauten	3,5	2,7	1,2	.	.	-20	-23	-54	.	.
Wohn- und Nichtwohnbauten	114,0	91,9	66,9	59	57	-27	-19	-27	-12	-3
Wohnungen in...	fertig gestellte Wohnungen in 1 000									
Einfamilienhäusern	42,3	42,4	40,0	.	.	1	0	-6	.	.
Zweifamilienhäusern	11,0	9,6	5,6	.	.	-15	-13	-42	.	.
Ein- und Zweifamilienhäusern	53,3	52,1	45,6	38	37	-3	-2	-12	-18	-3
Eigentumswohnanlagen	26,9	14,1	8,5	.	.	-53	-48	-40	.	.
Mietwohngebäuden	26,1	13,9	9,5	.	.	-38	-47	-32	.	.
Mehrfamilienhäusern	53,0	28,1	18,0	16	15	-47	-47	-36	-9	-9
Wohnheimen	0,9	0,5	0,4	.	.	-33	-44	-19	.	.
neuen Wohngebäuden insg.	107,2	80,6	64,0	54	52	-31	-25	-21	-16	-5
bestehenden Wohngebäuden	17,1	19,4	14,0	.	.	4	14	-28	.	.
Wohnbauten insgesamt	124,3	100,1	78,0	64	60	-28	-20	-22	-18	-7
Nichtwohnbauten	4,2	2,8	2,5	.	.	-30	-32	-12	.	.
Wohn- und Nichtwohnbauten	128,4	102,9	80,5	66	61	-28	-20	-22	-19	-8

¹⁾ Schätzung auf der Basis der ersten drei Quartale. — ²⁾ Prognose des DIW.
Quellen: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; Berechnungen des DIW.

hen, hingegen sank die Nachfrage nach Vor- und Zwischenkrediten deutlich.

Die Informationen zur Verwendungsstruktur der Kredite lassen erkennen, dass die Neubaufinanzierung (knapp 90 Mrd. DM nach 105 Mrd. DM im Jahre 1999) in geringerem Maße schrumpfte als die übrige Nachfrage. Sie betrifft Kaufpreisfinanzierungen (beim Erwerb älterer Gebäude), Darlehensablösungen (bei Umschuldungen) sowie Darlehen für größere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Anzunehmen ist, dass der letztgenannte Bereich weitgehend stabil blieb; hingegen wurden weniger Umschuldungen vorgenommen (-12 Mrd. DM gegenüber 1999) und offensichtlich auch sehr viel weniger Käufe von Altimmobilien finanziert (-31 Mrd. DM gegenüber 1999).

Die Masse der Fälle beim Alterwerb bilden Eigenheime und Eigentumswohnungen. Daher ist zu folgern, dass das im Verlauf des vergangenen Jahres plötzlich abgeklungene Interesse an Wohneigentum nicht nur den Neubau, sondern gleichermaßen den Kauf von Altbauten betraf;

dies wird auch durch Beobachtungen der Maklerverbände gestützt.

Entwicklung und Struktur der Bauleistungen

Neben dem Neubauvolumen haben die Bauleistungen, die auf eine Verbesserung des Gebäude- und Wohnungsbestandes gerichtet sind — Sanierung/Instandsetzung, Modernisierung, sowie Um- und Ausbau —, erhebliches Gewicht. Über diesen Bereich gibt es nur wenige statistische Informationen. Die Größenordnung und die jährliche Entwicklung können jedoch in Form einer Differenzrechnung dargestellt werden:

- Das gesamte Wohnungsbauvolumen wird aus den Umsätzen im Baugewerbe für den Wohnungsbau sowie aus anderen Produktionsbeiträgen (Montagebau, Architektenleistungen u. a.) berechnet.
- Das Neubauvolumen kann aus den jährlichen Angaben zu den veranschlagten Baukosten der genehmig-

Tabelle 3

Entwicklung der Wohnungsbaufinanzierung in Deutschland

	1996	1997	1998	1999	2000 vorläufig
Auszahlung von Finanzierungsmitteln in Mrd. DM					
Kreditinstitute ¹⁾	227,6	222,0	235,9	239,4	181,0
davon:					
Sparkassen (ohne Girozentralen)	73,2	70,3	77,5	79,1	59,0
Realkreditinstitute, davon:	60,3	62,3	68,2	61,3	45,2
öffentliche Banken	24,7	22,8	25,4	23,5	16,9
private Hypothekenbanken ²⁾	35,6	39,6	42,9	37,8	28,3
Kreditbanken, Genossenschaftsbanken ³⁾	94,1	89,3	90,1	99,0	76,9
Lebensversicherungen	11,9	11,3	11,4	14,3	13,8
Bausparkassen	64,8	68,9	74,5	72,4	73,3
Kredite, davon:	43,0	45,3	47,1	45,0	43,8
Bauspardarlehen ⁴⁾	14,8	15,1	15,5	11,5	15,0
Vor- und Zwischenkredite ⁵⁾	28,2	30,2	31,6	33,4	28,9
nachrichtlich:					
Bauspareinlagen ⁴⁾	21,8	23,7	27,4	27,4	29,4
Wohnungsbaukredite insgesamt ^{1), 6)}	282,6	278,5	294,4	298,6	238,7
Ausgezahlte Finanzierungsmittel	304,4	302,2	321,8	326,0	268,1
Verwendungsstruktur der Kredite ⁷⁾ in %					
Wohnungsneubau	40,0	36,4	33,4	35,0	37,5
Erwerb und sonstige Zwecke	50,1	53,0	54,7	53,0	52,6
Ablösungen ⁸⁾	9,9	10,6	11,8	12,0	9,9
Verwendung der Kredite insgesamt ⁹⁾ in Mrd. DM					
Wohnungsneubau	113,0	101,4	98,5	104,5	89,4
Kauf von Gebäuden und Wohnungen ¹⁰⁾	92,8	98,5	108,2	107,7	76,4
Modernisierung, Instandsetzung ¹⁰⁾	48,6	49,1	52,9	50,8	49,1
Ablösung von Krediten	28,1	29,4	34,8	35,7	23,7
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.					

ten und fertig gestellten Wohnungen eingegrenzt werden, indem ein Zuschlag für Erschließungs- und Baunebenkosten sowie für Eigenleistungen der Bauherren, die bei den reinen Baukosten nicht erfasst sind, berücksichtigt wird.

- Die Bauleistungen an bestehenden Gebäuden sind der verbleibende, nicht durch Neubaunachfrage erklärte Teil der Bauproduktion.

Diese Berechnung, deren Ergebnisse für West- und Ostdeutschland in Tabelle 4 dargestellt sind, musste für die Jahre 1998/1999 revidiert werden. Die Daten für den Bereich des Ausbaugewerbes stützen sich am aktuellen Rand auf eine wenig repräsentative Auswahl der Betriebe; erst die Ergebnisse der Umsatzsteuerstatistik (zuletzt für 1998) liefern eine zuverlässige Information. Demnach war die Abschwächung im Ausbaubereich nicht so stark

wie bisher angenommen. Der auf den Bestand bezogene Teil dieser Bauleistungen nahm sogar zu.

In *Westdeutschland* bilden die Bauleistungen zur Pflege und Verbesserung des Wohnungsbestandes einen Sockel, der seit vielen Jahren etwa die Hälfte des Wohnungsbauvolumens ausmacht. Der Neubauanteil erreichte nur in der letzten Boomphase 1994 kurzfristig die Marke von 60 %; seither fiel er aber wieder zurück — auf 52 % in den Jahren 1998 und 1999. Für das vergangene Jahr ist er mit 49 % ermittelt worden, und bis 2002 dürfte er auf 44 % schrumpfen.

Anders als der Neubau zeigen die Bauleistungen bei Bestandsmaßnahmen eine wesentlich stetigere Entwicklung. Über einen längeren Zeitraum folgten sie einem positiven Trend. Nach den vorläufig geschätzten Daten für das gesamte reale Wohnungsbauvolumen im Jahre 2000

Tabelle 4

Struktur der Wohnungsbauleistungen in West- und Ostdeutschland

	1998	1999	2000 ¹⁾	2001 ²⁾	2002 ²⁾	1998	1999	2000 ¹⁾	2001 ²⁾	2002 ²⁾
Westdeutschland	Mrd.DM zu jeweiligen Preisen					Veränderung in %				
Neubauvolumen ³⁾	124,7	126,0	116,9	105,2	100,6	1,6	1,0	-7,2	-10,0	-4,4
Eigenheimbau	84,5	89,5	85,7	78,1	75,8	8,3	5,9	-4,2	-8,9	-2,9
Geschosswohnungsbau	40,2	36,5	31,2	27,1	24,8	-10,1	-9,2	-14,5	-13,0	-8,5
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ⁴⁾	117,9	117,9	123,4	127,0	128,0	4,6	0,0	4,7	2,9	0,8
Wohnungsbauvolumen insges.	242,6	243,9	240,3	232,2	228,6	3,0	0,5	-1,5	-3,4	-1,5
	Mrd. DM zu Preisen von 1995									
Neubauvolumen	125,5	126,9	116,8	104,4	99,1	1,5	1,1	-7,9	-10,6	-5,0
Eigenheimbau	85,0	90,1	85,6	77,4	74,7	8,2	6,0	-5,0	-9,6	-3,6
Geschosswohnungsbau	40,5	36,8	31,2	26,9	24,5	-10,2	-9,2	-15,2	-13,6	-9,2
Bauleistung an bestehenden Gebäuden	116,8	116,6	121,2	124,0	124,2	4,0	-0,2	4,0	2,3	0,1
Wohnungsbauvolumen	242,3	243,5	238,0	228,4	223,3	2,7	0,5	-2,2	-4,0	-2,2
	Struktur in %									
Neubauvolumen	52	52	49	46	44					
Eigenheimbau	35	37	36	34	33					
Geschosswohnungsbau	17	15	13	12	11					
Bauleistung an bestehenden Gebäuden	48	48	51	54	56					
Wohnungsbauvolumen	100	100	100	100	100					
Ostdeutschland	Mrd.DM zu jeweiligen Preisen									
Neubauvolumen ³⁾	29,0	24,3	19,3	17,1	16,3	-24,4	-16,1	-20,5	-11,6	-4,4
Eigenheimbau	19,0	18,7	15,5	13,6	13,1	-3,9	-1,5	-17,1	-12,1	-3,3
Geschosswohnungsbau	10,0	5,6	3,9	3,5	3,2	-46,2	-43,8	-31,5	-9,6	-8,8
Bauleistung an bestehenden Gebäuden ⁴⁾	33,2	33,6	32,5	31,3	29,9	11,8	1,2	-3,1	-3,7	-4,5
Wohnungsbauvolumen insges.	62,2	57,9	51,9	48,4	46,2	-8,6	-6,9	-10,4	-6,7	-4,5
	Mrd. DM zu Preisen von 1995									
Neubauvolumen	29,8	25,4	20,4	18,2	17,4	-23,2	-14,5	-19,9	-11,0	-3,9
Eigenheimbau	19,5	19,5	16,3	14,4	14,0	-2,4	0,4	-16,5	-11,5	-2,8
Geschosswohnungsbau	10,3	5,9	4,1	3,7	3,4	-45,3	-42,7	-31,0	-8,9	-8,3
Bauleistung an bestehenden Gebäuden	34,1	35,2	34,3	33,3	32,0	13,6	3,2	-2,4	-3,1	-4,0
Wohnungsbauvolumen	63,8	60,6	54,7	51,4	49,4	-7,2	-5,1	-9,7	-6,0	-4,0
	Struktur in %									
Neubauvolumen	47	42	37	35	35					
Eigenheimbau	30	32	30	28	28					
Geschosswohnungsbau	16	10	7	7	7					
Bauleistung an bestehenden Gebäuden	53	58	63	65	65					
Wohnungsbauvolumen	100	100	100	100	100					
Deutschland insgesamt	Mrd. DM zu Preisen von 1995									
Wohnungsbauvolumen insges.	306,1	304,1	292,7	279,8	272,7	0,5	-0,7	-3,7	-4,4	-2,5

¹⁾ Geschätzt auf Basis der ersten drei Quartale. — ²⁾ Prognose des DIW. — ³⁾ Geschätzt über veranschlagte Baukosten (Bautätigkeitsstatistik), ergänzt um Zuschläge für Architektenleistungen und Gebühren, Außenanlagen und Eigenleistungen der Investoren. — ⁴⁾ Gebäude- und Wohnungsmodernisierung (einschl. Um- und Ausbaumaßnahmen) und Instandsetzungsleistungen des Baugewerbes.
Quelle: Bauvolumensrechnung des DIW, ergänzende Schätzungen zum Neubauvolumen.

ergäbe sich — als Differenz zum Neubauvolumen, das um knapp 8 % schrumpfte — wiederum ein Zuwachs der bestandsbezogenen Leistungen um 4 %. Die Größenordnung erscheint durchaus plausibel, auch wenn die Daten zur Wohnungsbaufinanzierung auf einen sinkenden Immobilienerwerb — der erfahrungsgemäß Um- und Ausbaumaßnahmen nach sich zieht — hinweisen. Für eine genauere strukturelle Eingrenzung der Wohnungsbauleis-

tungen im Jahre 2000 fehlt es allerdings noch an fundierten Daten für das Ausbaugewerbe.

Bei der Vorausschätzung für dieses und das kommende Jahr ist der Neubaubereich, entsprechend den Annahmen über Genehmigungen und Fertigstellungen, mit deutlichen Minusraten fortgeschrieben worden, während für die Sanierung und Modernisierung des Bestands ein leichter Zuwachs angenommen wird.

Insgesamt ist für den Wohnungsbau in Westdeutschland in diesem Jahr ein stärkerer Rückgang — um 4 % — vorgezeichnet; die Abwärtsentwicklung wird im kommenden Jahr anhalten — bei günstigen Rahmenbedingungen kann eine Abnahme um 2 bis 2,5 % erwartet werden.

Auch in *Ostdeutschland* hatten die auf Sanierung und Modernisierung gerichteten Bauleistungen bis 1995 noch ein höheres Gewicht als der Neubau. 1996 und 1997 übertrafen die Neubauleistungen hingegen die Bauleistungen an bestehenden Gebäuden, während seit 1998 die Bestandsinvestitionen wieder im Vordergrund standen. Insbesondere 1998 war ein kräftiger Schub zu verzeichnen, und zwar infolge der hohen Abschreibungsförderung.¹⁷ Im Jahr zuvor endete die Sonderabschreibung beim Neubau von Mietwohnungen und sorgte in diesem Bereich für einen letzten kräftigen Impuls.

Bis zum vergangenen Jahr fiel der Anteil des Neubaus von 47 % (1998) auf 37 % zurück: Einem realen Neubauvolumen von nur noch 20,4 Mrd. DM standen Leistungen für Sanierung/Modernisierung von 34,3 Mrd. DM gegenüber.

In der weiteren Entwicklung muss für 2001 und 2002 mit einer anhaltenden Schrumpfung des Neubaus gerechnet werden. Anders als im Westen ist aber nicht zu erwarten, dass der bestandsbezogene Teil des Wohnungsbaus aufwärts tendiert: Die prekäre Finanzlage der

Wohnungsunternehmen bedingt Abstriche bei der Sanierung; als stabiler wird die Eigenheim-Modernisierung eingeschätzt, so dass sich insgesamt eine leichte Verringerung ergibt.

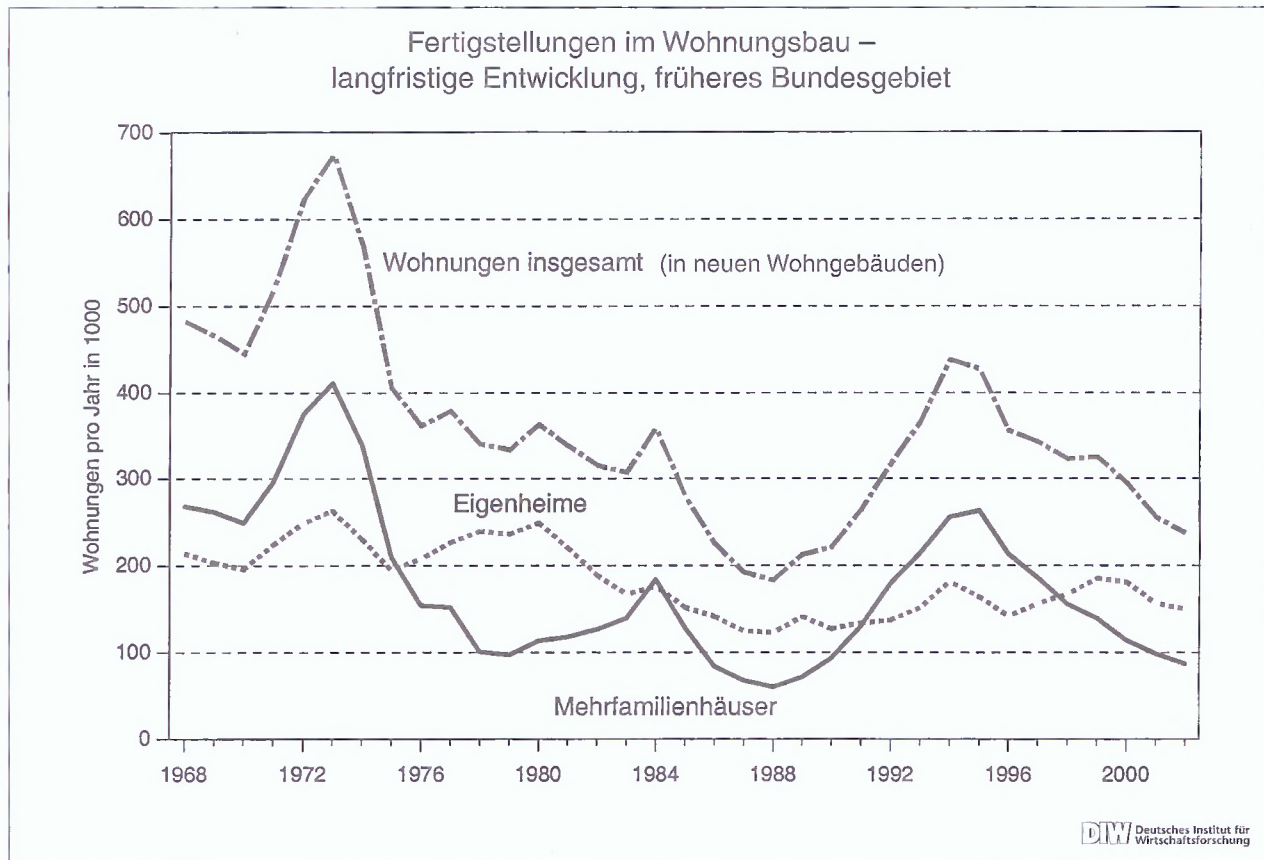
Beim gesamten Wohnungsbauvolumen in Ostdeutschland ist — nach dem bereits scharfen Einbruch, der für das vergangene Jahr auf etwa 10 % veranschlagt worden ist — ein weiterer Rückgang vorgezeichnet; für dieses Jahr wird mit –6 % und für 2002 mit –4 % gerechnet.

Ausblick

Nach vorläufigen Berechnungen ist das reale Wohnungsbauvolumen in Deutschland im Jahre 2000 um 3,5 bis 4 % niedriger ausgefallen als 1999. In diesem Jahr wird es noch stärker schrumpfen — um etwa 4,5 %; auch

¹⁷ Dabei kam es offensichtlich zu einem letzten Run auf Projekte in Form von Erwerb und Sanierung von Gebäuden, für die die steuerliche Sonderabschreibung nach dem Fördergebietgesetz auslief — die Kreditinstitute berichteten über gehäufte Darlehens- und Bürgschaftsanträge für diesen Zweck. Die Sonder-AfA (40 %) konnte auch dann beansprucht werden, wenn Vorauszahlungen geleistet wurden, die baulichen Maßnahmen aber erst im Folgejahr zum Abschluss kommen. Dies bietet eine Erklärung für die auch 1999 noch hohen Sanierungsinvestitionen.

Abbildung 4



für das kommende Jahr ist mit einer deutlichen Minusrate zu rechnen. Ausschlaggebend ist — neben der anhaltenden Schwäche im Mietwohnungsbau — die abflauende Nachfrage nach Wohneigentum. Die Zahl der neu errichteten Wohnungen steuert in Westdeutschland auf die Marke von 250 000 zu; in den Jahren 1994/1995 lag sie noch bei 500 000.

Ausgeprägte zyklische Schwankungen sind beim Wohnungsbau offenbar ein besonderes Phänomen, das nicht leicht zu erklären ist. In Abbildung 4 ist die Entwicklung seit 1968 dargestellt. Den bisher größten Boom gab es in den Jahren 1972/1973, gefolgt von einem lang anhaltenden Abwärtstrend. Dieser Zyklus betraf vorwiegend den Bau von Mehrfamilienhäusern und Mietwohnungen. In

den Jahren 1976 bis 1980 rückte der Eigenheimbau in den Vordergrund; etwas verzögert belebte sich vorübergehend auch der Mietwohnungsbau. Eine gleich gerichtete Abwärtstendenz in beiden Bereichen prägte den bisher schärfsten Einbruch von 1984 bis 1988. Daran anschließend folgte erneut eine ausgeprägte Boomphase, die 1995 ihren Gipfel erreichte und wiederum stärker vom Mietwohnungsbau getragen war.

Die derzeitige Entwicklung ähnelt der in den Jahren 1984 bis 1988. Noch ist nicht abzusehen, wie lange die Abwärtstendenz anhalten wird; es besteht aber wenig Hoffnung auf eine rasche Wende. Vermutlich wird erst eine deutliche Verknappung des Wohnungsangebots die Investoren erneut auf den Plan rufen.

Aus den Veröffentlichungen des DIW

Sonderhefte

Erscheinen als neue Folge wieder seit 1948.

- Nr. 154 **Transferleistungen in die neuen Bundesländer und deren wirtschaftliche Konsequenzen.** Von Volker Meinhardt, Bernhard Seidel, Frank Stille und Dieter Teichmann. 104 S. 1995. (3-428-08293-1). DM 64,— / öS 467,— / sFr 64,—.
- Nr. 155 **Technologische Zusammenarbeit von Berliner Unternehmen mit den Reformstaaten Mittel- und Osteuropas.** Von Alexander Eickelpasch und Ingo Pfeiffer. 100 S. 1995. (3-428-08411-X). DM 64,— / öS 467,— / sFr 64,—.
- Nr. 156 **Demonstrationszentren für Faserverbundkunststoffe.** Von Friederike Behringer, Heike Belitz, Kurt Hornschild und Hans Wessels. 246 S. 1995. (3-428-08577-9). DM 86,— / öS 628,— / sFr 86,—.
- Nr. 157 **Regionale Strukturpolitik unter den veränderten Rahmenbedingungen der 90er Jahre.** Von Martin Gornig, Bernhard Seidel, Dieter Vesper, Christian Weise (DIW) in Zusammenarbeit mit Hans-Jürgen Ewers, Carl Friedrich Eckhardt, Rainer Magnan (GIB). 152 S. 1996. (3-428-08715-1). DM 74,— / öS 540,— / sFr 74,—.
- Nr. 158 **Polen und die Osterweiterung der Europäischen Union.** Von Fritz Franzmeyer und Christian Weise. 201 S. 1996. (3-428-08768-2). DM 82,— / öS 599,— / sFr 82,—.
- Nr. 159 **Zwischenbilanz der Strukturfondsinterventionen und anderer EU-Programme in den neuen Bundesländern — Gemeinsamkeiten und Unterschiede.** Von Kathleen Toepel. 71 S. 1996. (3-428-08870-0). DM 64,— / öS 467,— / sFr 58,—.
- Nr. 160 **Arbeits- und Betriebszeiten in Deutschland: Analysen zu Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung.** Von Frank Stille und Rudolf Zwiener. 153 S. 1997. (3-428-09209-0). DM 74,— / öS 540,— / sFr 67,—.
- Nr. 161 **Transformation des Wirtschaftssystems in den mittel- und osteuropäischen Ländern: Außenwirtschaftliche Bedingungen und Auswirkungen.** Von Dieter Schumacher, Harald Trabold und Christian Weise (Hrsg.). 435 S. 1997. (3-428-09239-2). DM 148,— / öS 1.080,— / sFr 131,—.
- Nr. 162 **Energiepreise als Standortfaktor für die deutsche Wirtschaft.** Von Jochen Diekmann, Manfred Horn und Hans-Joachim Ziesing. 220 S. 1997. (3-428-09333-X). DM 118,— / öS 861,— / sFr 105,—.
- Nr. 163 **Sonderregelungen zur Vermeidung von unerwünschten Wettbewerbsnachteilen bei energieintensiven Produktionsbereichen im Rahmen einer Energiebesteuerung mit Kompensation.** Von Stefan Bach, Michael Kohlhaas, Barbara Praetorius, Bernhard Seidel und Rudolf Zwiener. 224 S. 1998. (3-428-09378-X). DM 118,— / öS 861,— / sFr 105,—.
- Nr. 164 **Gesamtwirtschaftliche und regionale Effekte von Bau und Betrieb eines Halbleiterwerkes in Dresden.** Von Heike Belitz und Dietmar Edler. 127 S. 1998. (3-428-09450-6). DM 106,— / öS 774,— / sFr 94,—.
- Nr. 165 **Umwelt und empirische Sozial- und Wirtschaftsforschung. Beiträge und Diskussionsberichte zu einer Tagung der Projektgruppe „Das Sozio-oekonomische Panel“ am Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung.** Hrsg. von Jürgen Schupp und Gert Wagner. 199 S. 1998. (3-428-09457-3). DM 118,— / öS 861,— / sFr 105,—.
- Nr. 166 **Evaluierung wettbewerbsorientierter Fördermodelle — Das Regionalprogramm für strukturschwache ländliche Räume in Schleswig-Holstein.** Von Martin Gornig und Kathleen Toepel. 166 S. 1998. (3-428-09477-8). DM 112,— / öS 818,— / sFr 99,50.
- Nr. 167 **Auswirkungen der Europäischen Währungsunion auf die deutsche Wirtschaft.** Von Sebastian Dullien und Gustav A. Horn. 95 S. 1999. (3-428-10017-4). DM 98,— / öS 715,— / sFr 89,—.
- Nr. 168 **E-Commerce — Erfolgsfaktoren von Online-Shopping in den USA und in Deutschland.** Von Brigitte Preißl und Hansjörg Haas unter Mitarbeit von Christian Rickert. 112 S. 1999. (3-428-10076-X). DM 106,— / öS 774,— / sFr 94,—.
- Nr. 169 **Der Beitrag ausländischer Investoren zum Aufbau wettbewerbsfähiger Wirtschaftsstrukturen in den neuen Bundesländern.** Von Heike Belitz, Karl Brenke und Frank Fleischer. 115 S. 2000. (3-428-10233-9). DM 112,— / sFr 99,50.
- Nr. 170 **Geld, Banken und Staat in Sozialismus und Transformation.** Von Mechthild Schrooten. 201 S. 2000. (3-428-10243-6). DM 148,— / sFr 131,—.

Herausgeber: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Königin-Luise-Str. 5, D-14195 Berlin

Telefon (0 30) 89 789-0 — Telefax (0 30) 89 789-200

DIW-Internet-Homepage: <http://www.diw.de>

Präsident: Prof. Dr. Klaus F. Zimmermann

Abteilungsleiterkollegium: Dr. Gustav A. Horn, Dr. Kurt Hornschild, Wolfram Schrettl, Ph. D.,

Dr. Bernhard Seidel, Prof. Dr. Gert G. Wagner, Dr. Hans-Joachim Ziesing

Präsident und Abteilungsleiter sind gemeinsam für die wissenschaftliche Leitung verantwortlich

Schriftleitung: Kurt Geppert, Jochen Schmidt, Dieter Teichmann

Schlechte Aussichten für den Wohnungsbau

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: Druckerei Conrad GmbH, Oranienburger Str. 172, D-13437 Berlin

Bezugspreis für den Jahrgang DM 210,—, vierteljährlich DM 65,—, Einzelnummer DM 15,—

Zuzüglich Versandkosten

ISSN 0012-1304

Einer Teilaufgabe liegt ein Prospekt des Verlages Duncker & Humblot bei

DEUTSCHLAND

noch: Ausgewählte saisonbereinigte Konjunkturindikatoren¹⁾

	Beschäftigte im Bergbau und im verarbeitenden Gewerbe		Produktion ²⁾										Umsätze des Einzelhandels		Außenhandel (Spezialhandel) ²⁾			
			Verarbeitendes Gewerbe		Investitionsgüterproduzenten		Gebrauchsgüterproduzenten		Verbrauchsgüterproduzenten		Bauhauptgewerbe				Ausfuhr		Einfuhr	
	in 1000		1995 = 100										1995 = 100		Mrd. DM			
	mtl.	vj.	mtl.	vj.	mtl.	vj.	mtl.	vj.	mtl.	vj.	mtl.	vj.	mtl.	vj.	mtl.	vj.	mtl.	vj.
1998 J	6 389		108,7		110,7		104,6		101,9		91,5		99,7		80,0		70,4	
F	6 389	6 390	109,6	109,6	112,4	112,7	107,1	107,0	100,7	100,9	90,0	89,8	99,8	99,5	79,9	239,3	68,7	207,3
M	6 396		110,3		115,0		109,2		100,2		87,8		98,9		79,4		68,2	
A	6 407		109,0		111,9		105,5		101,5		85,3		100,0		81,9		71,4	
M	6 408	6 406	111,2	109,9	115,0	113,0	110,0	107,3	101,7	101,4	88,5	86,9	100,5	99,7	80,3	242,2	66,6	208,5
J	6 411		109,4		112,1		106,4		101,0		86,8		98,6		80,0		70,4	
J	6 416		110,1		114,5		109,6		100,8		87,5		100,7		79,7		69,0	
A	6 418	6 416	109,7	109,7	113,4	113,6	108,7	109,5	100,4	100,5	86,9	87,0	100,1	100,5	79,3	236,8	68,2	205,1
S	6 416		109,3		112,9		110,2		100,3		86,5		100,8		77,8		67,9	
O	6 411		109,5		113,8		111,8		99,4		86,1		99,8		79,4		68,3	
N	6 407	6 409	108,9	109,3	113,4	114,1	108,7	110,2	99,7	99,9	85,5	85,3	100,8	100,3	77,9	235,3	66,6	205,2
D	6 404		109,4		115,1		110,2		100,5		84,3		100,5		78,0		70,2	
1999 J	6 405		110,0		111,8		110,7		101,5		88,6		100,3		78,9		66,8	
F	6 400	6 401	108,5	109,3	110,8	110,9	109,3	110,1	101,0	101,6	81,9	86,2	98,8	100,8	79,3	237,0	69,5	204,9
M	6 393		109,3		110,2		110,5		102,2		88,2		103,1		78,7		68,7	
A	6 372		111,3		113,5		113,4		101,5		90,4		99,7		80,8		69,8	
M	6 367	6 372	107,9	110,0	109,5	112,2	108,4	112,2	99,9	100,8	85,5	88,2	97,8	99,8	79,2	241,3	71,1	211,2
J	6 363		110,9		113,7		114,7		101,0		88,9		102,1		81,4		70,2	
J	6 356		110,7		112,7		109,6		101,6		87,7		101,5		83,4		72,0	
A	6 354	6 356	112,4	112,0	114,9	114,1	115,1	112,8	102,0	101,9	88,2	88,1	100,7	100,7	83,9	252,5	74,1	220,6
S	6 353		112,7		114,5		113,7		102,0		88,5		99,8		85,3		74,6	
O	6 352		113,1		115,6		113,9		102,9		87,2		101,6		84,0		74,2	
N	6 353	6 353	114,3	113,7	116,2	115,4	116,4	115,2	103,1	102,6	86,4	87,3	102,3	102,2	88,6	260,2	77,6	227,1
D	6 354		113,7		114,4		115,2		101,8		88,3		102,6		87,5		75,3	
2000 J	6 353		114,0		118,7		115,7		100,6		84,2		101,0		89,0		80,1	
F	6 353	6 353	117,2	115,9	121,3	120,7	119,8	118,0	102,7	101,5	92,8	86,2	105,5	102,4	90,4	273,0	79,1	242,8
M	6 352		116,4		122,1		118,4		101,2		81,7		100,6		93,6		83,6	
A	6 371		116,3		121,3		117,1		103,0		78,9		103,5		91,9		82,5	
M	6 377	6 371	121,5	118,7	127,8	124,2	126,4	120,2	104,9	104,1	84,9	80,6	108,5	104,6	96,8	285,6	86,8	256,5
J	6 377		118,4		123,6		117,2		104,4		77,9		101,9		96,9		87,2	
J	6 382		119,6		124,9		123,8		103,7		79,1		100,7		96,1		88,2	
A	6 384	6 382	119,5	119,9	126,7	127,3	121,2	122,0	103,6	103,6	81,2	79,5	105,8	103,9	97,8	293,4	89,2	269,4
S	6 381		120,7		130,4		121,2		103,6		78,2		105,1		99,4		92,0	
O	6 392		120,9		128,5		121,4		103,9		81,5		102,2		106,8		96,7	
N			121,0		130,3		122,9		102,6		83,9				102,9		97,7	
D																		

¹⁾ Saisonbereinigt nach dem Berliner Verfahren (BV4). Dieses Verfahren hat die Eigenschaft, dass sich beim Hinzufügen eines neuen Wertes davor liegende saisonbereinigte Werte in der Zeitreihe auch dann ändern können, wenn deren Ursprungswert unverändert geblieben ist. Die Vierteljahreswerte wurden aus den saisonbereinigten Monatswerten errechnet. — ²⁾ Außerdem arbeitstäglich bereinigt.

	Arbeitslose		Offene Stellen		Auftragseingang (Volumen) ²⁾													
					Verarbeitendes Gewerbe						Vorleistungsgüter- produzenten		Investitionsgüter- produzenten		Gebrauchsgüter- produzenten		Verbrauchsgüter- produzenten	
	in 1000				1995 = 100													
	mtl.	vj.	mtl.	vj.	mtl.	vj.	mtl.	vj.	mtl.	vj.	mtl.	vj.	mtl.	vj.	mtl.	vj.	mtl.	vj.
1998 J	4 438		382		111,3		103,9		124,7		112,3		114,4		106,8		95,8	
F	4 427	4 438	391	387	111,6	111,6	104,2	104,1	124,9	125,2	112,5	112,2	114,4	115,0	108,1	107,8	96,8	96,4
M	4 417		402		111,9		104,1		126,0		111,9		116,1		108,6		96,5	
A	4 376		418		110,2		102,6		123,8		111,1		112,4		108,9		94,9	
M	4 313	4 343	432	423	111,9	110,7	104,2	102,9	125,9	124,7	112,2	111,3	115,6	113,5	109,3	108,3	96,4	96,7
J	4 263		437		110,0		102,0		124,5		110,6		112,4		106,8		98,9	
J	4 224		438		110,2		103,2		123,0		109,2		114,4		110,2		96,7	
A	4 186	4 204	443	440	108,0	109,1	101,9	102,7	119,0	120,7	108,8	109,0	109,4	112,0	107,4	109,0	96,8	96,2
S	4 142		440		109,1		102,9		120,2		108,9		112,2		109,3		95,2	
O	4 110		437		107,6		100,2		121,0		107,1		110,5		109,8		93,6	
N	4 110	4 119	434	436	107,0	107,6	100,2	100,3	119,1	120,8	106,5	107,2	109,3	110,2	111,3	110,8	92,3	93,2
D	4 135		432		108,2		100,4		122,4		107,9		110,8		111,2		93,9	
1999 J	4 114		443		109,1		101,6		122,6		109,8		109,4		113,6		96,1	
F	4 111	4 113	447	444	107,8	108,3	99,3	100,5	123,2	122,3	107,7	109,2	110,3	108,9	110,2	111,8	94,0	94,8
M	4 092		452		108,0		100,7		121,2		110,0		107,0		111,7		94,1	
A	4 095		450		110,4		101,5		126,5		111,3		111,3		112,9		97,2	
M	4 111	4 103	446	448	108,1	109,9	99,4	101,1	123,8	125,6	108,9	110,5	108,8	111,0	111,6	113,7	94,2	94,3
J	4 112		447		111,0		102,4		126,6		111,5		112,8		116,6		91,7	
J	4 105		453		112,4		102,4		130,2		114,6		112,4		113,7		95,2	
A	4 100	4 103	457	455	115,9	114,5	104,6	103,6	136,2	134,2	115,6	115,4	119,7	116,8	118,9	116,5	95,0	94,7
S	4 099		465		115,3		103,7		136,2		116,2		118,1		116,8		93,8	
O	4 087		473		116,6		106,3		135,2		118,2		118,8		117,0		95,0	
N	4 057	4 064	481	477	119,3	118,0	106,9	106,5	141,8	138,7	120,7	119,6	122,1	120,4	118,4	118,0	97,9	95,5
D	3 998		489		118,1		106,5		139,0		120,0		120,3		118,7		93,7	
2000 J	3 974		487		117,6		104,7		140,9		118,5		122,4		114,7		92,8	
F	3 949	3 967	492	490	121,9	120,9	109,4	107,3	144,4	145,3	123,5	121,5	124,9	125,9	123,2	119,6	94,8	93,8
M	3 956		492		123,1		107,7		150,7		122,5		130,4		121,0		94,0	
A	3 940		502		123,1		109,7		147,1		123,4		129,5		121,6		92,0	
M	3 903	3 922	512	507	127,2	125,7	112,4	111,1	153,7	151,9	128,2	126,0	132,7	132,4	125,0	122,6	95,9	94,9
J	3 891		518		126,8		111,1		154,9		126,5		135,0		121,0		96,8	
J	3 874		524		125,3		109,7		153,4		124,4		132,8		124,9		94,6	
A	3 848	3 860	525	525	124,1	124,6	108,9	109,2	151,4	152,5	125,6	125,3	128,7	129,9	122,1	123,8	94,5	95,1
S	3 827		531		124,5		108,9		152,7		126,0		128,4		124,5		96,3	
O	3 802		533		127,1		109,2		159,4		126,2		135,1		125,6		96,7	
N	3 789	3 796	536	534	125,8		109,3		155,7		124,5		134,7		124,3		93,8	
D	3 766		539															

¹⁾ Saisonbereinigt nach dem Berliner Verfahren (BV4). Dieses Verfahren hat die Eigenschaft, dass sich beim Hinzufügen eines neuen Wertes davor liegende saisonbereinigte Werte in der Zeitreihe auch dann ändern können, wenn deren Ursprungswert unverändert geblieben ist. Die Vierteljahreswerte wurden aus den saisonbereinigten Monatswerten errechnet. — ²⁾ Außerdem arbeitstätig bereinigt.