

Bartholmai, Bernd

Article

Wohnungsneubau weiter auf niedrigem Niveau: Modernisierung und Instandsetzung stehen im Vordergrund

DIW Wochenbericht

Provided in Cooperation with:

German Institute for Economic Research (DIW Berlin)

Suggested Citation: Bartholmai, Bernd (2002) : Wohnungsneubau weiter auf niedrigem Niveau: Modernisierung und Instandsetzung stehen im Vordergrund, DIW Wochenbericht, ISSN 1860-8787, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin, Vol. 69, Iss. 34, pp. 569-577

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/151162>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

Wohnungsneubau weiter auf niedrigem Niveau – Modernisierung und Instandsetzung stehen im Vordergrund

Das reale Wohnungsbauvolumen belief sich im Jahre 1999 auf 158 Mrd. Euro; bis zum Jahre 2001 war ein beträchtlicher Rückgang auf 144,5 Mrd. Euro zu verzeichnen¹ – die Baunachfrage schrumpfte also binnen zwei Jahren um 13,5 Mrd. Euro oder 8,5 %. Im Neubaubereich war die Schrumpfung mit 24 % wesentlich stärker. Neben dem Geschosswohnungsbau, der schon seit mehreren Jahren abwärts gerichtet war, betraf der Rückgang auch den bis dahin expansiven Eigenheimsektor.

Bernd Bartholmai
bbartholmai@diw.de

Positiv entwickelten sich allein die Baumaßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden² in Westdeutschland. Der Zuwachs lag in den beiden letzten Jahren bei 6 % und damit sogar etwas höher als im Trend der Vorjahre.

Auch im laufenden und im kommenden Jahr wird sich die Neubaunachfrage nur langsam stabilisieren; die entsprechende Bauleistung dürfte nach Schätzungen des DIW Berlin noch weiter zurückgehen, um knapp 6 Mrd. Euro in diesem Jahr und nochmals 2 Mrd. Euro im Jahre 2003. Kompensierend wirken weiterhin die Modernisierung und Instandsetzung. Insgesamt wird das Wohnungsbauvolumen in diesem Jahr nur um etwa 2,5 % schrumpfen und im kommenden Jahr stabil bleiben. Darüber hinaus werden die Gebäudeschäden infolge der Flutkatastrophe in diesem und auch noch im nächsten Jahr zusätzliche Bauleistungen in beträchtlicher Höhe erfordern.

Entwicklung der Nachfrage im Neubau

Die Ursachen für die anhaltende Abschwächung der Nachfrage im Mietwohnungsbereich und im Bereich des Wohneigentums sind vor einiger Zeit in einem Wochenbericht des DIW Berlin analysiert worden.³ Zusammenfassend können als wesentliche Aspekte genannt werden:

- Bei Mietwohnungen sind in West- und Ostdeutschland noch Angebotsüberhänge vorherrschend, so dass das Niveau der erzielbaren Anfangsmieten gedrückt ist. Hinzu kommt, dass die Renditeerwartungen auch infolge der Steuerreform beeinträchtigt sind, denn die stufenweise Senkung der Grenzsteuersätze (von 1999 bis 2003) wirkt sich bei der im Wege von Sachanlagen erzielbaren Steuerersparnis negativ aus. Aus der Sicht privater Kapitalanleger hat der Mietwohnungsbau – traditionell deren Domäne – deutlich an Attraktivität eingebüßt. Kompensiert werden kann dieser Effekt nur durch höhere Mieten oder geringere Kosten – sei es unmittelbar über die Bau- und Grundstückskosten oder mittelbar über die Kosten der Finanzierung, insbesondere den Zins.

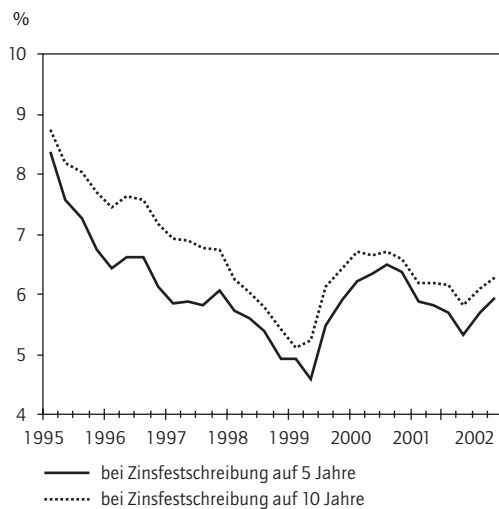
- Die Nachfrage nach Wohneigentum (Eigenheim und selbst genutzte Eigentumswohnungen) expandierte über viele Jahre und war in den Jahren 1998 und 1999 – infolge anhaltend sinkender bzw. „historisch niedriger“ Zinsen bei günstigen Baukosten – ungewöhnlich hoch. Auslöser für den abrupten Einbruch war dann ein deutlicher Zinsanstieg (um insgesamt 1,7 Prozentpunkte), der Mitte 1999 einsetzte und bis zur Jahresmitte 2000 anhielt. Seither fiel der Zins zwar wieder, aber die Einkommensperspektiven wurden mit der einsetzenden allgemeinen konjunkturellen Abschwächung zunehmend unsicherer.

¹ Die laufende Bauvolumensrechnung des DIW Berlin ist für alle früheren Jahre auf Euro umbasiert worden; zugleich sind – infolge der Einbeziehung von Daten der Umsatzsteuerstatistik für das Jahr 2000 – Änderungen vorgenommen worden, die insbesondere das Ausbaugeschäft und den Bereich Architekten- und Planungsleistungen betreffen. Zur bisherigen Darstellung vgl. zuletzt: Entwicklung der Bauwirtschaft 2001 und 2002: Nach starkem Produktionsrückgang leichte Erholung in Sicht. Bearb.: Bernd Bartholmai. In: Wochenbericht des DIW Berlin, Nr. 44/2001.

² Gemeint sind alle Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, also auch umfassende Sanierung, sowie Um- und Ausbauten.

³ Vgl.: Schlechte Aussichten für den Wohnungsbau. Bearb.: Bernd Bartholmai. In: Wochenbericht des DIW Berlin, Nr. 3/2001.

Abbildung 1

Zinsen für Hypothekarkredite

Quelle: Deutsche Bundesbank.

DIW Berlin 2002

Vor diesem Hintergrund sind in der nahen Zukunft keine neuen Impulse für die Wohnungsbaunachfrage zu erwarten. Zwar gingen die Hypothekenzinsen zwischenzeitlich wieder deutlich zurück – während für Kredite mit fünfjähriger Zinsfestschreibung der Durchschnittssatz im Gipfel des Jahres 2000 noch bei 6,5 % lag, wurden im vierten Quartal 2001 nur noch 5,3 % verlangt –, im laufenden Jahr zog der Zins aber erneut an, und zur Jahresmitte 2002 lag er bei 5,9 % (Abbildung 1). Obwohl dies, verglichen mit dem langfristigen Durchschnitt, immer noch ein niedriges Niveau ist, verhalten sich private Bauinteressenten abwartend. Die übrigen Rahmenbedingungen, insbesondere die Unsicherheit über die Entwicklung von Konjunktur und Arbeitsmarkt, wirken ohnehin dämpfend. Angesichts des strikten Rationalisierungskurses großer Unternehmen und angekündigter Streichungen von etlichen tausend Stellen scheuen allenthalben auch Bezieher höherer Einkommen, fest „auf die Zukunft zu bauen“ und hohe Verpflichtungen einzugehen.

Bautätigkeit in West- und Ostdeutschland

Der Verlauf der Baugenehmigungen für neue Gebäude seit 1995 ist in Abbildung 2 dargestellt. In *Westdeutschland* war der Bauboom im Mietwohnungsbereich bereits im Jahre 1995 zu Ende gegangen; in den Folgejahren gingen die Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser ständig zurück. Zunächst wurde die schrumpfende Nachfrage in diesem Bereich durch die von Jahr zu Jahr steigende Baulust der „Häuslebauer“ (Ein- und Zweifamilienhäuser) aufgewogen. Dies gilt allein schon

für die Zahl der Wohnungen; berücksichtigt man darüber hinaus, dass die durchschnittlichen Kosten je Wohneinheit in Eigenheimen wesentlich höher sind als bei Mehrfamilienhäusern, so bedeutete dies sogar ein noch wachsendes Auftragsvolumen. Seit der Jahreswende 1999/2000 fiel dann die Gesamtzahl der Wohnungen, für die neue Bauanträge gestellt wurden, deutlich zurück; schärfer noch machte sich der Einbruch beim wertmäßigen Auftragsvolumen bemerkbar.

In *Ostdeutschland* ging der Boom bei Mietwohngebäuden, ausgelöst durch die hohen „Fördergebots-Abschreibungen“, 1997 zu Ende. Auch dort wirkte die vergleichsweise stetige Nachfrage nach Eigenheimen noch bis zum Jahre 1999 als Stütze der Baukonjunktur. Seither weist allerdings auch dieser Bereich zweistellige Minusraten bei der Nachfrage wie bei den Bauleistungen auf.

Die aktuelle Entwicklung der Baugenehmigungen – zurzeit liegen Daten bis Mai 2002 vor – lässt keine Tendenzwende erkennen. Zwar deutete sich bei den Genehmigungen für Einfamilienhäuser saisonbereinigt eine Stabilisierung an, die mit den im Jahre 2001 vorübergehend gefallen Zinsen in Zusammenhang stehen könnte, doch dürfte diese kaum von Dauer sein. Übers Jahr gesehen ist mit einem weiteren Minus zu rechnen – in Westdeutschland um 2 bis 3 %, in Ostdeutschland noch etwas stärker. Auch für 2003 ist in beiden Landesteilen nochmals ein Rückgang – etwas schwächer als zuvor – zu erwarten.

Bei den Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser zeichnet sich dem bisherigen Verlauf zufolge in Westdeutschland sogar ein stärkerer Rückgang ab als im vergangenen Jahr; hingegen dürfte die Minusrate in Ostdeutschland aufgrund des Basiseffekts etwas geringer sein. Die Abwärtstendenz dürfte auch im kommenden Jahr anhalten, wenn auch abgeschwächt (Tabellen 1 und 2). Die in diesem und dem kommenden Jahr zu erwartenden Fertigstellungen von Gebäuden bzw. Wohnungen folgen diesen Trends.^{4, 5}

⁴ Zu beachten ist, dass sich dabei auch irreguläre Verzögerungen ergeben: Teilweise gelangen Genehmigungen nicht unmittelbar zur Bauausführung, sondern ruhen für längere Zeit – dies spielt insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern eine Rolle. So gab es im ostdeutschen „Fördergebiet“ einen Sockel an beantragten Projekten, die von den Initiatoren offenbar als weitere Bauabschnitte von Siedlungen konzipiert worden waren, aber mangels Interessenten und wegen des Auslaufens der Vergünstigungen nicht realisiert werden. Die betreffenden Genehmigungen erlöschten nach einer gewissen Zeit. Im Bauüberhang zum Jahresende 2000 waren es (trotz beträchtlicher Löschungen in den Vorjahren) noch immer 15 000 nicht begonnene Wohnungen, deren Bauantrag schon mehrere Jahre zurücklag.

⁵ Bei der Vorausschätzung der Fertigstellungen sind die Daten des Bauüberhangs (genehmigte, aber noch nicht fertig gestellte oder begonnene Bauten) mit herangezogen worden. Dabei sind regressionsanalytische Schätzfunktionen mit nach Gebäudetypen unterschiedlichen Lag-Strukturen verwendet worden, die in der Vergangenheit zu zuverlässigen Ergebnissen geführt haben.

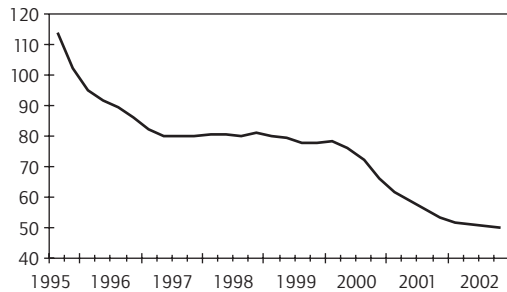
Abbildung 2

Genehmigungen im Wohnungsbau

In 1 000 Wohnungen je Quartal¹

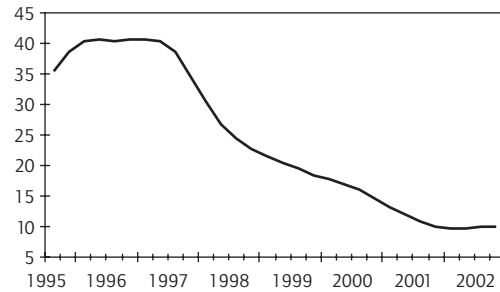
Westdeutschland

Wohnungsbau insgesamt

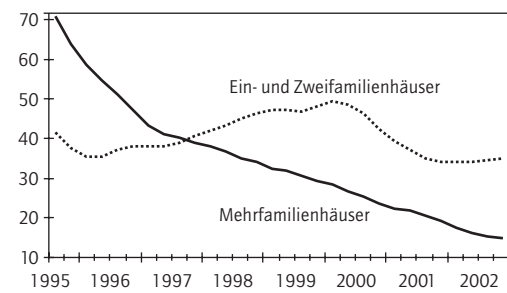


Ostdeutschland

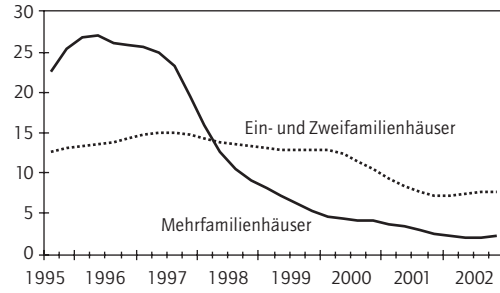
Wohnungsbau insgesamt



Wohnungsbau nach Gebäudearten



Wohnungsbau nach Gebäudearten



¹ Saisonbereinigt nach dem Berliner Verfahren.

Quelle: Berechnungen des DIW Berlin.

DIW Berlin 2002

Die Gesamtzahl der genehmigten Wohnungen (in Wohn- und Nichtwohngebäuden, einschließlich Um- und Ausbaumaßnahmen) wird in Westdeutschland in diesem Jahr auf knapp 220 000 und 2003 auf 210 000 zurückgehen; 1999 waren es noch rund 345 000 Wohnungen. Dies verdeutlicht die rapide Schrumpfung der Neubaunachfrage. Bei den Fertigstellungen ist in diesem Jahr mit 237 000, im kommenden Jahr mit 220 000 Wohnungen zu rechnen.

In Ostdeutschland wird sich die Zahl der genehmigten Wohnungen nach rund 50 000 im Jahre 2001 auf 46 000 in diesem und knapp 44 000 im nächsten Jahr reduzieren. Gegenüber 1999 hätte sie sich dann mehr als halbiert. Das gilt erst recht für die Fertigstellungen, deren Zahl in diesem Jahr nur noch bei 50 000 liegen dürfte – nach mehr als 100 000 im Jahre 1999.

Finanzierung des Wohnungsbaus

Das in den letzten Jahren ganz erheblich gesunkene Niveau der Wohnungsbautätigkeit schlug sich entsprechend am Markt für Baufinanzierungen

nieder. In Ergänzung zu den Daten und Trends, die die Bautätigkeitsstatistik vermittelt, sind in Tabelle 3 die Informationen aus der Kreditwirtschaft zur Wohnungsbaufinanzierung zusammengestellt worden. Da eine Aufschlüsselung der Daten nach Ost- und Westdeutschland nicht eindeutig⁶ ist, 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 (ausgezählte Finanzierungsmittel), so ergibt sich für 1999 ein Betrag von 167 Mrd. Euro – trotz der anhaltenden Schwäche im Mietwohnungsbau übertrafen die Auszahlungen in jenem Jahr sogar noch den Vorjahrswert. Außerordentlich massiv wirkte sich der Nachfrageeinbruch im

Nachfrageeinbruch zieht Rückgang der ausgezahlten Finanzmittel nach sich

⁶ Angaben zu Krediten können sich auf die Lage der Objekte oder den Sitz der Investoren beziehen.

Tabelle 1

Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit in Westdeutschland

	1999	2000	2001 ¹	2002 ²	2003 ²	1999	2000	2001	2002 ²	2003 ²
	In 1 000					Veränderung in %				
Genehmigte Wohnungen in ...										
Einfamilienhäusern	145,6	124,8	109,6	107,0	.	6	-14	-12	-2	.
Zweifamilienhäusern	46,8	37,2	31,0	30,0	.	-4	-21	-17	-3	.
Ein- und Zweifamilienhäusern	192,4	161,9	140,6	137,0	135,5	3	-16	-13	-3	-1
Eigentumswohnanlagen	69,7	55,8	46,2	35,5	.	-10	-20	-17	-23	.
Mietwohngebäuden	44,2	32,1	26,9	20,5	.	-18	-28	-16	-24	.
Mehrfamilienhäusern	113,9	87,9	73,1	56,0	49,0	-13	-23	-17	-23	-13
Wohnheimen	1,5	0,8	1,0	1,0	.	11	-47	30	0	.
neuen Wohngebäuden insgesamt	307,8	250,6	214,8	194,0	185,5	-4	-19	-14	-10	-4
bestehenden Wohngebäuden	29,0	24,8	22,8	20,0	.	-17	-15	-8	-12	.
Wohnbauten insgesamt	336,8	275,4	237,6	214,0	205,0	-5	-18	-14	-10	-4
Nichtwohnbauten	8,4	6,8	5,2	5,0	.	4	-19	-24	0	.
Wohn- und Nichtwohnbauten	345,2	282,2	242,8	219,0	210,0	-5	-18	-14	-10	-4
Fertig gestellte Wohnungen in ...										
Einfamilienhäusern	136,1	137,8	114,9	106,0	.	14	1	-17	-8	.
Zweifamilienhäusern	49,2	45,1	35,8	30,5	.	2	-8	-21	-15	.
Ein- und Zweifamilienhäusern	185,3	182,9	150,7	136,5	133,0	11	-1	-18	-9	-3
Eigentumswohnanlagen	78,1	67,9	53,6	45,0	.	-8	-13	-21	-16	.
Mietwohngebäuden	61,3	47,5	33,4	26,5	.	-13	-23	-30	-21	.
Mehrfamilienhäusern	139,3	115,4	87,0	71,5	60,0	-10	-17	-25	-18	-16
Wohnheimen	1,4	1,5	0,7	1,0	.	-39	2	-49	0	.
neuen Wohngebäuden insgesamt	326,1	299,8	238,5	209,0	194,0	0	-8	-20	-12	-7
bestehenden Wohngebäuden	34,6	28,7	23,9	22,5	.	-9	-17	-17	-6	.
Wohnbauten insgesamt	360,6	328,5	262,3	231,5	215,0	-1	-9	-20	-12	-7
Nichtwohnbauten	9,3	8,3	5,6	5,5	.	-2	-11	-32	-2	.
Wohn- und Nichtwohnbauten	369,9	336,8	267,9	237,0	220,0	-1	-9	-20	-12	-7

¹ Jahresergebnis laut Bautätigkeitsstatistik.² Prognose des DIW Berlin.

Quellen: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; Berechnungen des DIW Berlin.

DIW Berlin 2002

Jahre 2000 aus. Zur Auszahlung kamen hier insgesamt nur 132 Mrd. Euro, das waren 35 Mrd. Euro oder 21 % weniger als 1999; dieser Rückgang übertraf sogar den bei den Genehmigungen für neue Bauten. Zu folgern ist daraus, dass die für den Erwerb von Wohnimmobilien nachgefragten Kredite mindestens in gleichem Maße schrumpften wie die zur Finanzierung des Neubaus bereitgestellten Mittel, denn die Kredite für Modernisierung und Instandsetzung fallen demgegenüber weniger ins Gewicht.⁷ Der überwiegende Teil dieser Baumaßnahmen wird aus laufenden Einnahmen oder Rücklagen finanziert. Folgt man dieser Annahme, so bedeutet das, dass die Kaufpreisfinanzierungen gegenüber 1999 um ein Drittel zurückgegangen sind. Deutlich geringer fielen auch die Ablösungen von Darlehen – d. h. Umschuldungen bei bestehenden Kreditverpflichtungen – aus, was angesichts gestiegener Zinsen (und weniger Eigentumsübertragungen) plausibel ist.

Im vergangenen Jahr verringerte sich das Kreditvolumen nochmals, allerdings weniger gravierend (Kredite insgesamt um etwa 5 %, ähnlich für den Neubau, aber beim Erwerb um 10 %). Relativ gut im Geschäft blieben Sparkassen, öffentliche Banken und die Bausparkassen; stärkere Einbußen mussten Hypotheken- und Geschäftsbanken sowie die Lebensversicherungen hinnehmen. Vermutlich profitierte die erstgenannte Gruppe von dem stabilen bzw. wachsenden Markt an Kleinkrediten für Modernisierung/Instandsetzung. Wahrscheinlich haben sich – angesichts des Auf und Ab bei den Zinsen – auch mehr Bauherren für die bei den Sparkassen üblichen Gleitzinshypotheken entschieden.

⁷ In der Statistik gibt es diesbezüglich keine Trennung; der Nachweis beschränkt sich auf „Erwerb, sonstige Zwecke“, wobei die Kaufpreisfinanzierungen deutlich überwiegen. Eine überschlägige Rechnung ergab, dass für bestandsbezogene Bauleistungen ähnlich wie in den Jahren zuvor etwa 26 Mrd. Euro an Krediten (knapp ein Drittel des Auftragsvolumens) eingesetzt wurden.

Kaufpreisfinanzierungen gegenüber 1999 um ein Drittel zurückgegangen

Tabelle 2

Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit in Ostdeutschland

	1999	2000	2001 ¹	2002 ²	2003 ²	1999	2000	2001	2002 ²	2003 ²
	In 1 000					Veränderung in %				
Genehmigte Wohnungen in ...										
Einfamilienhäusern	42,7	32,9	27,1	.	.	-2	-23	-18	0	.
Zweifamilienhäusern	8,1	6,0	4,8	.	.	-13	-26	-21	0	.
Ein- und Zweifamilienhäusern	50,8	38,9	31,9	30,0	29,0	-4	-23	-18	-6	-3
Eigentumswohnanlagen	9,5	5,8	4,8	.	.	-46	-39	-18	0	.
Mietwohngebäuden	10,3	8,9	5,3	.	.	-41	-14	-41	0	.
Mehrfamilienhäusern	19,8	14,6	10,0	8,4	7,6	-43	-26	-32	-16	-10
Wohnheimen	0,7	0,1	0,0	0,1	.	-28	-91	-95	0	.
neuen Wohngebäuden insgesamt	71,3	53,6	41,9	38,5	36,7	-20	-25	-22	-8	-5
bestehenden Wohngebäuden	17,8	11,0	7,0	6,5	.	-18	-38	-36	0	.
Wohnbauten insgesamt	89,1	64,6	48,9	45,0	42,7	-19	-28	-24	-8	-5
Nichtwohnbauten	2,7	1,5	1,1	1,0	.	-22	-46	-23	0	.
Wohn- und Nichtwohnbauten	91,9	66,1	50,1	46,0	43,7	-19	-28	-24	-8	-5
Fertig gestellte Wohnungen in ...										
Einfamilienhäusern	42,4	39,0	29,3	.	.	0	-8	-25	0	.
Zweifamilienhäusern	9,6	7,9	5,4	.	.	-13	-19	-32	0	.
Ein- und Zweifamilienhäusern	52,1	46,8	34,7	30,9	29,5	-2	-10	-26	-11	-5
Eigentumswohnanlagen	14,1	10,4	6,0	.	.	-48	-27	-42	0	.
Mietwohngebäuden	13,9	10,7	6,5	.	.	-47	-24	-39	0	.
Mehrfamilienhäusern	28,1	21,0	12,6	10,2	9,0	-47	-25	-40	-19	-12
Wohnheimen	0,5	0,9	0,2	0,1	.	-44	86	-80	0	.
neuen Wohngebäuden insgesamt	80,6	68,8	47,4	41,2	38,6	-25	-15	-31	-13	-6
bestehenden Wohngebäuden	19,4	15,1	9,7	8,0	.	14	-23	-36	0	.
Wohnbauten insgesamt	100,1	83,8	57,1	49,2	45,8	-20	-16	-32	-14	-7
Nichtwohnbauten	2,8	2,5	1,1	1,0	.	-32	-13	-54	0	.
Wohn- und Nichtwohnbauten	102,9	86,3	58,3	50,2	46,8	-20	-16	-33	-14	-7

¹ Jahresergebnis laut Bautätigkeitsstatistik.² Prognose des DIW Berlin.

Quellen: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; Berechnungen des DIW Berlin.

DIW Berlin 2002

Für das laufende Jahr liegen nur für die Monate Januar bis Mai Informationen vor. Demnach konnten die Sparkassen mit ihren Kreditzusagen sowohl in den Bereichen Neubau und Erwerb als auch bei den Ablösungen zulegen (insgesamt um etwa 5%), wobei es überrascht, dass die Zusagen für den Mietwohnungsbau sogar etwas stärker zunahmen als die für Eigenheime und Eigentumswohnungen.

Hingegen fielen die Kapitalzusagen bei den Bauparkassen um etwa 8% und bei den Hypothekendarlehenbanken sogar um 22% niedriger aus als im entsprechenden Vorjahreszeitraum (davon Eigenheime/Eigentumswohnungen -14%, Mietwohnungsbau -36%). Insgesamt belegen auch diese Daten, dass sich die Baunachfrage noch keineswegs belebt hat.

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 mit Bezug auf die Bautätigkeitsstatistik in einer Differenzrechnung dargestellt werden.⁸

⁸ Das gesamte Wohnungsbauvolumen wird vom DIW Berlin 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 genehmigten und fertig gestellten Wohnungen eingegrenzt werden, indem ein Zuschlag für Erschließungs- und Baunebenkosten sowie 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.

Tabelle 3

Entwicklung der Wohnungsbaufinanzierung in Deutschland

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Auszahlung von Finanzierungsmitteln in Mrd. Euro							
Kreditinstitute ¹	107,8	116,4	113,5	120,9	122,7	88,2	84,7
davon:							
Sparkassen (ohne Girozentralen)	34,1	37,5	35,9	39,6	40,5	29,4	30,1
Realkreditinstitute, davon:	28,1	30,8	31,9	34,9	31,3	21,7	20,1
öffentliche Banken	12,2	12,7	11,6	13,0	12,0	8,5	8,2
private Hypothekenbanken ²	15,8	18,2	20,2	21,9	19,3	13,3	11,9
Kreditbanken, Genossenschaftsbanken ³	45,7	48,1	45,7	46,4	50,9	37,1	34,4
Lebensversicherungen	5,6	6,1	5,8	5,8	7,3	5,9	5,1
Bausparkassen	31,9	33,1	35,2	38,1	37,0	38,1	36,4
Kredite, davon:	20,3	22,0	23,1	24,1	23,2	22,4	21,1
Bauspardarlehen ⁴	8,1	7,6	7,7	7,9	6,0	7,5	7,3
Vor- und Zwischenkredite ⁵	12,2	14,4	15,4	16,2	17,2	14,9	13,8
nachrichtlich: Bauspareinlagen ⁴	11,6	11,1	12,1	14,0	13,8	15,7	15,3
Wohnungsbaukredite insgesamt ^{1,6}	133,8	144,5	142,4	150,8	153,2	116,5	110,9
Ausgezahlte Finanzierungsmittel	145,4	155,6	154,5	164,8	167,0	132,2	126,2
Verwendungsstruktur der Kredite⁷ in %							
Wohnungsneubau	41,0	40,0	36,4	33,4	35,0	35,6	35,5
Erwerb und sonstige Zwecke	49,4	50,1	53,0	54,7	53,0	53,6	54,0
Ablösungen ⁸	9,6	9,9	10,6	11,8	12,0	10,7	10,5
Verwendung der Kredite insgesamt⁹ in Mrd. Euro							
Wohnungsneubau	54,9	57,8	51,9	50,4	53,6	41,5	39,3
Modernisierung, Instandsetzung ¹⁰	24,0	24,8	25,2	26,9	26,8	26,0	27,1
Kauf von Gebäuden und Wohnungen ¹⁰	42,1	47,5	50,3	55,6	54,4	36,5	32,8
Ablösung von Krediten	12,8	14,4	15,0	17,9	18,3	12,5	11,7

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; ergänzende Berechnungen des DIW Berlin.

DIW Berlin 2002

Statistische Unschärfen am aktuellen Rand

Entsprechende Berechnungen des DIW Berlin, deren Ergebnisse vor allem für die Jahre 2000/2001 revidiert wurden,⁹ sind in Tabelle 4 dargestellt. Änderungen am aktuellen Rand sind hier unvermeidlich, weil sich die zunächst verfügbaren Daten für den Bereich des Ausbaugewerbes auf eine wenig repräsentative Auswahl der Betriebe stützen; erst die später verfügbaren Ergebnisse der Umsatzsteuerstatistik liefern eine zuverlässige Information.

Bisher war – im Hinblick auf die Schrumpfung im Neubaubereich – für das Jahr 2000 auch eine leichte Abschwächung bei den Ausbauleistungen angenommen worden;¹⁰ die Daten der Bauberichterstattung (erfasst sind dort nur Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten) signalisierten sogar einen Umsatzrückgang um 4% (West –1,6%, Ost –12,4%). Das nun vorliegende Ergebnis der Umsatzsteuerstatistik zeigt aber, dass die von allen Firmen der Ausbausparten erzielten Umsätze im Jahre 2000 nicht

geringer waren als 1999. Daten nach Bundesländern sind noch nicht komplett verfügbar; erkennbar ist aber ein deutlicher Zuwachs der Leistungen in den alten Ländern (um 3 bis 4%), während in den neuen Ländern ein Minus von mehr als 10% zu verzeichnen war. Für das Jahr 2001 sind die Umsatzangaben der Bauberichterstattung in ähnlicher Relation korrigiert worden, jedoch kann bei den Betrieben in den alten Ländern ein nur noch schwacher Umsatzanstieg angenommen werden.

Der Beitrag des Bauhauptgewerbes zum Wohnungsbau verringerte sich hingegen in ähnlichem Maße wie die Neubautätigkeit – im Jahre 2000

9 Anlass waren die vollständigeren Daten für das Ausbaugewerbe. Außerdem sind die Werte für Architekten- und Planungsleistungen sowie Gebühren der Makler, Notare und Behörden einschließlich Grunderwerbsteuer über die gesamte Zeitreihe (nach oben) korrigiert worden.

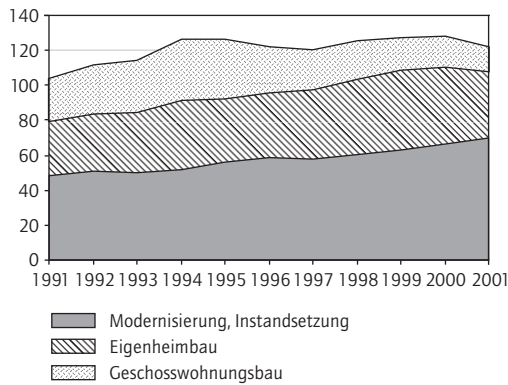
10 Der größte Teil der Aufträge des Ausbaugewerbes bezieht sich auf Reparaturleistungen u. Ä., aber immerhin 25 bis 30% aller Aufträge betreffen den Neubau. Dort macht der Anteil des Ausbaus 30 bis 40% der Baukosten aus.

Abbildung 3

Struktur der Wohnungsbauleistungen

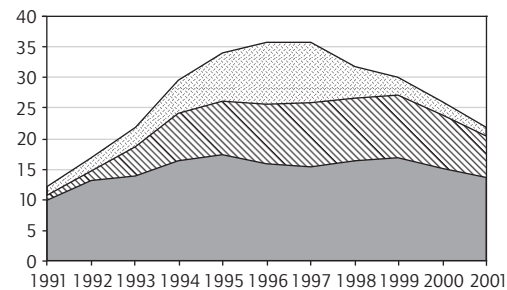
Westdeutschland

Nachfrageseite

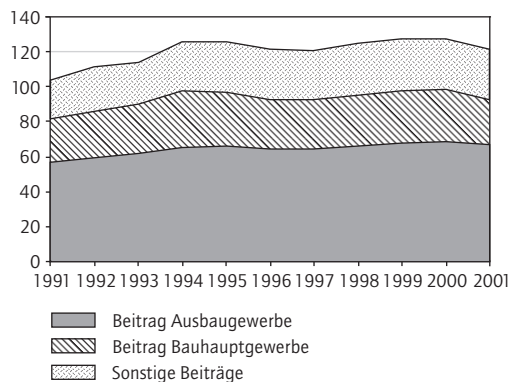


Ostdeutschland

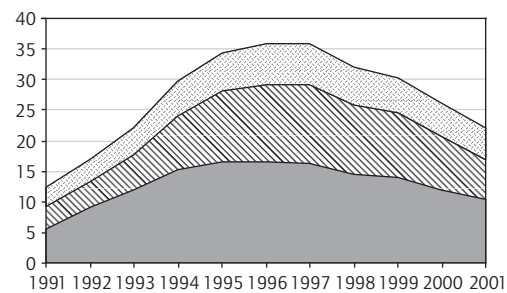
Nachfrageseite



Produzentenseite



Produzentenseite



Quelle: Berechnungen des DIW Berlin.

DIW Berlin 2002

real um 5 % und im vergangenen Jahr um mehr als 15 %. Angesichts dieses kräftigen Rückgangs überrascht die Stabilität im Ausbaubereich. In Abbildung 3 ist die Struktur der Wohnungsbauleistungen nachfrage- und produktionsseitig dargestellt. Sowohl für West- als auch für Ostdeutschland zeigt sich, dass der Beitrag des Ausbaugewerbes im Wohnungsbau mit einem Anteil von etwa 50 % deutlich im Vordergrund steht; nur gut ein Viertel der Leistungen wird vom Bauhauptgewerbe erbracht und ein etwas geringerer Teil von Firmen außerhalb des Baugewerbes (Fertigbau und Montagen, Planungs- und andere Dienstleistungen, Außenanlagen und schließlich Eigenleistungen der Bauherren). Während das Bauhauptgewerbe und die übrigen am Bau Beteiligten vorwiegend von der Neubauseite her gefragt sind und in geringerem Maße bei Reparaturen, Umbauten usw. herangezogen werden, ist das Ausbaugewerbe sowohl am Neubau wie an den bestandsbezogenen Bauleistungen maßgeblich beteiligt.

In *Westdeutschland* bilden Modernisierung und Instandsetzung einen Sockel, der seit vielen Jahren einen stetigen Zuwachs aufweist. Er wirkt so als Stabilisator gegenüber dem Neubau, der konjunkturellen Schwankungen unterliegt und im Trend rückläufig war. In Abbildung 3 ist die Entwicklung beider Bereiche seit 1991 dargestellt. Daraus wird ersichtlich, dass es in wesentlichem Maße den Bestandsaktivitäten zuzuschreiben ist, dass das reale Wohnungsbauvolumen seit 1995 durchgängig eine Größenordnung von mehr als 120 Mrd. Euro hatte. Der Vorausschätzung zufolge gilt dies auch für dieses und das kommende Jahr.

In den beiden vergangenen Jahren übertrafen die bestandsbezogenen Bauleistungen das Neubauvolumen und erhöhten so ihren Anteil bis auf 58 % (2001). In der Prognose für 2002 und 2003 ist bei diesen Leistungen ein weiterer Zuwachs – um rund 4 % pro Jahr – angenommen worden, was

Stetiger Zuwachs von Modernisierung und Instandsetzung stabilisiert Gesamtnachfrage

Bestandsbezogene Bauleistungen zuletzt höher als Neubauvolumen

Tabelle 4

Struktur der Wohnungsbauleistungen in West- und Ostdeutschland

	1999	2000	2001 ¹	2002 ²	2003 ²	1999	2000	2001	2002 ²	2003 ²
						Veränderung in %				
Westdeutschland										
Zu jeweiligen Preisen in Mrd. Euro										
Wohnungsbauvolumen insgesamt	128,1	128,9	124,2	123,4	125,4	2,1	0,7	-3,7	-0,7	1,6
Zu Preisen von 1995 in Mrd. Euro										
Neubauvolumen ³	64,7	60,7	51,0	46,6	44,8	0,2	-6,2	-16,0	-8,6	-3,9
Eigenheimbau	46,1	43,8	37,6	35,5	34,7	6,0	-4,9	-14,3	-5,5	-2,3
Geschosswohnungsbau	18,6	16,9	13,4	11,1	10,0	-11,8	-9,4	-20,4	-17,4	-9,3
Modernisierung und Instandsetzung ⁴	63,2	66,9	71,1	74,0	77,0	4,0	5,9	6,3	4,0	4,1
Wohnungsbauvolumen insgesamt	127,9	127,6	122,1	120,5	121,8	2,0	-0,2	-4,3	-1,3	1,0
Struktur in %										
Neubauvolumen	51	48	42	39	37					
Eigenheimbau	36	34	31	29	29					
Geschosswohnungsbau	15	13	11	9	8					
Modernisierung und Instandsetzung	49	52	58	61	63					
Wohnungsbauvolumen	100	100	100	100	100					
Ostdeutschland										
Zu jeweiligen Preisen in Mrd. Euro										
Wohnungsbauvolumen insgesamt	28,8	24,6	20,9	19,1	18,3	-7,1	-14,5	-15,2	-8,6	-4,2
Zu Preisen von 1995 in Mrd. Euro										
Neubauvolumen ³	13,3	10,9	8,3	7,2	7,0	-14,8	-18,2	-23,8	-12,7	-3,3
Eigenheimbau	10,2	8,6	6,8	6,1	5,9	0,2	-16,0	-20,4	-11,1	-2,3
Geschosswohnungsbau	3,1	2,3	1,5	1,2	1,1	-43,2	-25,8	-36,1	-20,0	-9,5
Modernisierung und Instandsetzung ⁴	16,9	15,2	14,0	13,2	12,7	3,9	-10,1	-8,0	-5,4	-3,9
Wohnungsbauvolumen insgesamt	30,2	26,0	22,3	20,5	19,7	-5,3	-13,7	-14,6	-8,1	-3,7
Struktur in %										
Neubauvolumen	44	42	37	35	35					
Eigenheimbau	34	33	31	30	30					
Geschosswohnungsbau	10	9	7	6	5					
Modernisierung und Instandsetzung	56	58	63	65	65					
Wohnungsbauvolumen	100	100	100	100	100					
Deutschland insgesamt										
Zu Preisen von 1995 in Mrd. Euro										
Neubauvolumen	77,9	71,5	59,2	53,8	51,7	-2,7	-8,2	-17,2	-9,2	-3,8
Modernisierung und Instandsetzung	80,1	82,1	85,1	87,2	89,7	4,0	2,5	3,7	2,5	2,9
Wohnungsbauvolumen insgesamt	158,0	153,6	144,3	141,0	141,5	0,5	-2,8	-6,0	-2,3	0,3

¹ Vorläufiges Ergebnis nach aktuellem Stand.² Prognose des DIW Berlin.³ Geschätzt über veranschlagte Baukosten (Bautätigkeitsstatistik), ergänzt um Zuschläge für Architektenleistungen und Gebühren, Außenanlagen und Eigenleistungen der Investoren.⁴ Gebäude- und Wohnungsmodernisierung (einschließlich Um- und Ausbaumaßnahmen) und Instandsetzungsleistungen des Baugewerbes.

Quelle: Bauvolumensrechnung des DIW, ergänzende Schätzungen zum Neubauvolumen.

DIW Berlin 2002

angesichts der vorherigen Entwicklung als nicht zu hoch gegriffen erscheint.

Sucht man nach Gründen für die stetige Entwicklung, ist man weitgehend auf Vermutungen angewiesen, denn es fehlt an Statistiken, die über Art und Umfang der Baumaßnahmen nach Auftraggebern Aufschluss geben könnten.¹¹

- Für den Bereich der Wohnungsunternehmen – ebenso für private Vermieter mit größeren Wohnungsbeständen – gilt überwiegend, dass die bauliche Unterhaltung großteils aus laufenden Mieterträgen finanziert wird; große Instandsetzungen und Modernisierungen werden in aller

Regel vorausgeplant und durch finanzielle Rücklagen vorbereitet. Dabei hat das Steuerrecht wesentlichen Einfluss auf das Investorenverhalten, denn fast immer sind die Ausgaben als Erhaltungsaufwand (steuersparend) sofort absetzbar. Soweit der Wohnwert verbessert wird, erlaubt daneben das Mietrecht, diese Kosten zugleich auf die Miete umzulegen.

¹¹ Interessant in diesem Zusammenhang ist ein aktueller Artikel, in dem die Investitionen (für Neubau sowie Modernisierung und Instandsetzung) der Wohnungsunternehmen über einen längeren Zeitraum dargestellt worden sind. Vgl. GdW: Wohnungs- und Städtebaupolitik muss bei drohendem Leerstand frühzeitig gegensteuern. In: Die Wohnungswirtschaft, Nr. 8, August 2002.

- Im eigengenutzten Wohnungsbestand greifen diese Anreize nicht. Für Eigentümer dürften aber Pflege und Modernisierung ihrer Häuser und Wohnungen ohnehin ein autonomes Motiv sein. Hinzu kommt, dass in diesem Bereich Nutzwertverbesserungen und Vergrößerung der Wohnungen durch Um- und Ausbau noch häufiger sind als im Mietwohnbereich.

In *Ostdeutschland* hatten die auf Sanierung und Modernisierung gerichteten Bauleistungen fast durchgängig ein höheres Gewicht als der Neubau.¹² Lediglich 1996 und 1997 übertrafen die Neubauleistungen die Bauleistungen an bestehenden Gebäuden (Abbildung 3). Bei den Bestandsinvestitionen war insbesondere 1998/1999 – infolge der Abschreibungsförderung – ein kräftiger Schub zu verzeichnen¹³; im Jahr zuvor endete die Sonderabschreibung beim Neubau von Mietwohnungen, so dass die steuerlich motivierte Nachfrage in den Bestand umgelenkt wurde. Seither schrumpfte nicht nur der Neubau – betroffen war vor allem der Geschosswohnungsbau –, sondern auch im Bereich der Gebäudesanierung ging es nur noch mit kleinen Schritten voran.

Anders als im Westen sind in Ostdeutschland Bestandsverbesserungen im Mietwohnbereich schwer zu finanzieren. Bei den Wohnungsunternehmen ist die Finanzierung aus Erträgen vor allem wegen der Überschuldung erschwert; die laufenden Einnahmen werden weitgehend für den Kapitaldienst benötigt, teils für die Altkredite, teils für Kredite, die die Unternehmen in den ersten Jahren für die Sanierung aufgenommen hatten. Damit war der Spielraum weitgehend ausgeschöpft; hinzu kamen aber wachsende Leerstände, die mit Mietausfällen verbunden sind und zugleich Kosten verursachen. Wegen des dadurch und von der Kaufkraftentwicklung her gedrückten Mietniveaus ist auch bei den privaten Vermietern die bauliche Unterhaltung oder Verbesserung erschwert. Im Bereich eigengenutzter Gebäude und Wohnungen dürften die Bestandsaktivitäten etwas besser laufen, die finanziellen Möglichkeiten sind aber vom Einkommen und der Ersparnis her geringer als im Westen.

Ausblick

Das gesamte Wohnungsbauvolumen in Deutschland (Neubau, Modernisierung und Instandsetzung) wird in diesem Jahr voraussichtlich um

2,3 % schrumpfen, nachdem bereits im Vorjahr ein Minus von 6 % zu verzeichnen gewesen war. Dabei fällt der Rückgang im Neubaubereich mit 9 % wesentlich höher aus. Obwohl sich der Eigenheimbau allmählich stabilisiert, dürfte auch im kommenden Jahr die Bauleistung im Neubau weiter sinken (um etwa 4 %), denn im Mietwohnungsbau ist vorerst keinerlei Belebung in Sicht.

Eine wesentliche Stütze der Baunachfrage bildeten bisher – und bilden wahrscheinlich auch weiterhin – die hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsaktivitäten. Sie konzentrieren sich allerdings auf den Wohnungsbestand in den alten Bundesländern, während in den neuen Ländern sogar dieser Bereich in den letzten zwei Jahren einen beträchtlichen Rückgang hinnehmen musste. Dort dürfte das Stadtumbau-Programm zu einer gewissen Stabilisierung beitragen.

Fasst man alle Trends der Baunachfrage zusammen, so ist immerhin die Erwartung gerechtfertigt, dass im kommenden Jahr das Wohnungsbauvolumen nicht weiter zurückgehen wird. Sogar ein leichter Zuwachs liegt im Bereich des Möglichen.

In dieser Vorausschätzung sind die Folgen der jüngsten Überschwemmungskatastrophe noch nicht einbezogen. Bis jetzt sind nur sehr grobe Schätzungen zur Schadenssumme möglich; berücksichtigt man allein die Schäden an Wohngebäuden, so könnten sie in einer Größenordnung von 4 bis 6 Mrd. Euro liegen. Die Beseitigung der Schäden wird – was die dringlichsten Instandsetzungen betrifft – noch in diesem Jahr erfolgen, größere Maßnahmen werden sich aber auch auf das kommende Jahr erstrecken. Die damit zusammenhängenden Bauleistungen würden – bezogen auf das normalerweise zu erwartende Wohnungsbauvolumen in Deutschland – in beiden Jahren jeweils 1,5 % bis 2 % ausmachen. Jedoch muss man beachten, dass diese Aufträge nur zum Teil eine zusätzliche Nachfrage darstellen, denn manche geplanten Verbesserungsmaßnahmen werden an deren Stelle hintangestellt werden.

¹² Die Statistik über die Bautätigkeit im Neubau lieferte erst von 1993 an brauchbare Ergebnisse. Deshalb basiert die Darstellung für die Jahre 1991 und 1992 auf groben Schätzungen.

¹³ Es kam zu einem Run auf Projekte in Form von Erwerb und Sanierung von Gebäuden, für die die steuerliche Sonderabschreibung nach dem Fördergebietsgesetz auslief – die Sonder-AfA (40 %) konnte auch dann beansprucht werden, wenn Vorauszahlungen geleistet wurden, die baulichen Maßnahmen aber erst im Folgejahr zum Abschluss kamen. Dies bietet eine Erklärung für die auch 1999 noch hohen Sanierungsinvestitionen.

Wohnungsbauvolumen in Deutschland zunächst weiter rückläufig ...

... aber Hoffnung für 2003



Veranstaltungshinweise

Jahrestagung der European Economic Association

Vom 22. bis 24. August 2002 findet die 17. Jahrestagung der European Economic Association (EEA) in Venedig statt. Die EEA ist die wichtigste Vereinigung für Wirtschaftswissenschaftlerinnen und Wirtschaftswissenschaftler im europäischen Raum. Seit Juli 2002 ist das DIW Berlin institutionelles Mitglied in der EEA und wird – neben einer Reihe internationaler wirtschaftswissenschaftlicher Forschungsinstitute und Wissenschaftsverlage – mit einem Informations- und Publikationsstand vertreten sein.

Die Webseiten der European Economic Association finden Sie im Internet unter <http://eeassoc.org>.

Jahrestagung des Vereins für Socialpolitik

Vom 17. bis 20. September 2002 findet die Jahrestagung des Vereins für Socialpolitik (VfS) in Innsbruck statt. Das diesjährige Thema lautet *Privatisierung, Deregulierung und Marktverfassung*. Auf dieser Tagung präsentiert sich das DIW Berlin ebenfalls mit einem Informations- und Publikationsstand. Am Rande der Veranstaltung wird das DIW Berlin bereits zum dritten Mal seinen Mittagsempfang für die registrierten Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Vereins für Socialpolitik geben.

Der Verein für Socialpolitik, der 1873 gegründet wurde, ist die bedeutsamste und größte Vereinigung für Wirtschaftswissenschaftlerinnen und Wirtschaftswissenschaftler im deutschsprachigen Raum. Die Ergebnisse der Forschungstätigkeit seiner rund 3 000 Mitglieder werden in einer großen Zahl von Publikationen dokumentiert. Seit 2000 erhalten die Mitglieder des VfS zwei Zeitschriften, die englischsprachige *German Economic Review* und die deutschsprachigen *Perspektiven der Wirtschaftspolitik*. Außerdem bietet er Praktikern die Möglichkeit, den Kontakt zur Wissenschaft zu halten und sich über die neuesten Entwicklungen in der Theorie zu informieren.

Die Webseiten des Vereins für Socialpolitik finden Sie im Internet unter <http://www.socialpolitik.org>.

Impressum

Herausgeber

Prof. Dr. Klaus F. Zimmermann (Präsident)
PD Dr. Gustav A. Horn
Dr. Kurt Hornschild
Wolfram Schrettl, Ph. D.
Dr. Bernhard Seidel
Prof. Dr. Viktor Steiner
Prof. Dr. Gert G. Wagner
Dr. Hans-Joachim Ziesing

Redaktion

Dörte Höppner
Jochen Schmidt
Dieter Teichmann

Pressestelle

Dörte Höppner
Tel. +49-30-897 89-249
presse@diw.de

Verlag

Verlag Duncker & Humblot GmbH
Carl-Heinrich-Becker-Weg 9
12165 Berlin
Tel. +49-30-790 00 60

Bezugspreis

Jahrgang Euro 108,-/sFR 182,-
Einzelnnummer Euro 10,-/sFR 18,-
Zuzüglich Versandkosten
Abbestellungen von Abonnements
spätestens 6 Wochen vor Jahresende

ISSN 0012-1304

Bestellung unter www.diw.de

Druck

Druckerei Conrad GmbH
Oranienburger Str. 172
13437 Berlin