

Der Wohnungsmarkt in den neunziger Jahren

Der deutsche Wohnungsmarkt war im vergangenen Jahrzehnt von ausgeprägten Wechsellagen und strukturellen Veränderungen bestimmt. Ende der achtziger und zu Beginn der neunziger Jahre bewirkten in Westdeutschland umfangreiche Zuwanderungen eine stark steigende Nachfrage nach Wohnraum. Die Bautätigkeit nahm, verstärkt durch staatliche Fördermaßnahmen, deutlich zu, und die Preise stiegen kräftig. Mit dem Abschwellen des Migrationseffekts und der Ausweitung des Wohnungsangebots entspannte sich in der zweiten Hälfte des Jahrzehnts die Lage zusehends, ablesbar auch an der ruhigen Mietentwicklung.

In Ostdeutschland riefen die zur Zeit der Vereinigung offenkundig schlechte und nicht bedarfsgerechte Bausubstanz sowie die nach weitläufiger Meinung bestehende Unterversorgung eine schubartige Belebung der Bauaktivitäten hervor. Angeregt durch eine massive staatliche Förderung setzte ein Bauboom ein, welcher dem Aspekt der Nachhaltigkeit von Investitionsrenditen zunächst nur wenig Beachtung schenkte. Der Rückschlag war umso kräftiger und langwieriger. Der Anpassungsprozess wird sich auch im laufenden Jahr fortsetzen. Für die neuen Bundesländer büßt damit die dortige Bauwirtschaft ihre vormals herausragende Bedeutung immer mehr ein.

Strukturelle Merkmale des Wohnungsmarktes

Starke Segmentierung

Der deutsche Wohnungsmarkt zeigte im zurückliegenden Jahrzehnt ein sehr wechselhaftes Bild. Standen die ersten Jahre dieser Periode eher im Zeichen einer Mangellage, so wurde im weiteren Verlauf ein weitgehender Ausgleich zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Gesamtmarkt erreicht. Dabei sind Anpassungs- und Ausgleichsprozesse am Wohnungsmarkt im Vergleich zu vielen anderen Gütermärkten und den Finanzmärkten generell durch eine Reihe von strukturellen Besonderheiten gekennzeichnet. Diese resultieren zu einem erheblichen Teil daraus, dass das Angebot in hohem Maße vom Bestand geprägt sowie standortgebunden ist, wodurch der Angebotselastizität kurzfristig enge Grenzen gesetzt sind. Dass es sich beim Wohnungsmarkt in mehrfacher Hinsicht um einen sehr unvollkommenen Markt im Sinne idealtypischer Marktformen handelt, liegt auch an der Heterogenität der Gebäudearten und Wohnformen sowie an den spezifischen Verhältnissen des Wohnumfelds und dem Problem der eingeschränkten Teilbarkeit des Gutes. Hohe Transaktionskosten und eine recht geringe „Marktliquidität“ sind die Folge. Der eher lockere Verbund der Teilmärkte führt nicht selten zu einem zeitlichen Nebeneinander von guter Versorgungslage, Angebotsengpässen und Angebotsüberhängen in verschiedenen Marktsegmenten.

Hohe Kapitalbindung und lange Nutzungsdauer

Die hohe Kapitalbindung und die lange Nutzungsdauer gehören ebenfalls zu den Charakteristika des Wohnungsmarktes. Investitionsentscheidungen sind damit sehr weit

zukunftsgerichtet und beinhalten insofern zwangsläufig ein besonderes Maß an Risiko. So beträgt zum Beispiel die erwartete durchschnittliche Nutzungsdauer einer 1995 errichteten Wohnimmobilie in der amtlichen Kapitalstockrechnung 74 Jahre, verglichen mit 52 Jahren bei gewerblichen Bauten und 13 Jahren bei Ausrüstungen.

Zudem ist der Bau neuer Wohnungen recht sach- und zeitaufwändig. Es geht hierbei nicht nur um die eigentliche Bauphase, vielmehr ist die öffentliche Hand im Rahmen der Bauaufsicht und der notwendigen Infrastruktur beteiligt. Insbesondere bei der Ausweisung und Erschließung von neuem Bauland können nicht zuletzt wegen widerstreitender Nutzungsinteressen erhebliche Fristen verstreichen.

Auf Grund des langen Zeitraums, für den Kapital in Wohnungen gebunden ist, ist auch der langfristige Zinsfaktor ein wichtiges Element im Kalkül der Investoren, sei es im Rahmen eines strengen Rendite-Risiko-Vergleichs (einschließlich Wertentwicklung) bei Anlageobjekten, sei es – so namentlich bei eigengenutztem Wohnraum – in Form von Kapitaldienstbelastungen und Mietersparnissen. Der Zinseinfluss wird aber vielfach, so vor allem in den neunziger Jahren, durch Veränderungen in den steuer- und förderpolitischen Rahmenbedingungen überlagert. Auch zyklische Einflüsse auf der Nachfrageseite, die vor allem über die Neueinschätzung längerfristiger Einkommenserwartungen ins Spiel kommen, begrenzen die Wirksamkeit des „Zinskanals“.

Wohnung
als zentraler
Vermögenswert

Beim Kapitalgut „Wohnung“ handelt es sich um einen wirtschaftlichen Vermögenswert beziehungsweise um ein Wertaufbewahrungsmittel, das sowohl als Konsumgut als auch als Produktionskapital verwendet werden kann. Unabhängig vom Verwendungszweck und den Eigentumsverhältnissen verkörpern Wohnungen (ohne Grund und Boden) den größten Block im gesamtwirtschaftlichen Anlagevermögen, das den Gesamtbestand an dauerhaften produzierbaren Vermögensgütern umfasst. Stellt man auf das Nettoanlagevermögen zu Wiederbeschaffungspreisen ab, so waren zu Jahresbeginn 2001 fast 49 % des gesamtwirtschaftlichen Kapitalstocks in Wohnbauten gebunden, verglichen mit knapp 45 % Anfang 1991. Hierin kommen neben der allgemein hohen Wertschätzung für das Gut „Wohnung“, die sich auch in der Vermögenszusammensetzung der privaten Haushalte wiederfindet, der hohe Bauaufwand sowie die lange Lebensdauer der Immobilie zum Ausdruck. Angesichts der Größe des Wohnungsbestandes fällt im Vergleich dazu auch ein starker Investitionsjahrgang im Wohnungsbau relativ gering aus. Schon allein deshalb können selbst kleine Veränderungsdaten in der Bestandsnachfrage kurzfristig auch bei einer kräftigen Reaktion der Bauleistungen kaum ausgeglichen werden.

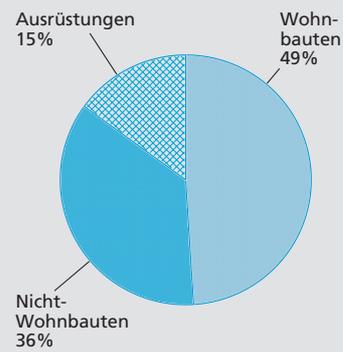
Differenzierte
Betrachtung
erforderlich

Insgesamt liegt es an der Vielzahl der Bestimmungsgründe und der wohnungswirtschaftlichen Akteure sowie an deren komplexem Zusammenspiel, warum selbst bei einer als ausgeglichen zu bezeichnenden Gesamtlage auf Teilmärkten immer wieder für längere Zeit größere Ungleichgewichte zu verzeichnen

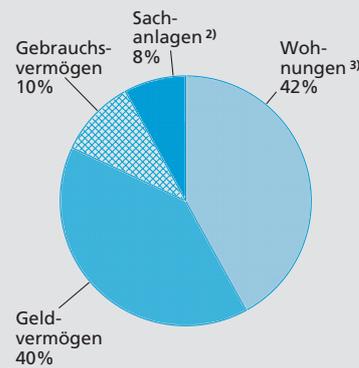
Wohnungsbestand und Gesamtvermögen

Jahresanfang 2001

Struktur des gesamtwirtschaftlichen Nettoanlagevermögens¹⁾



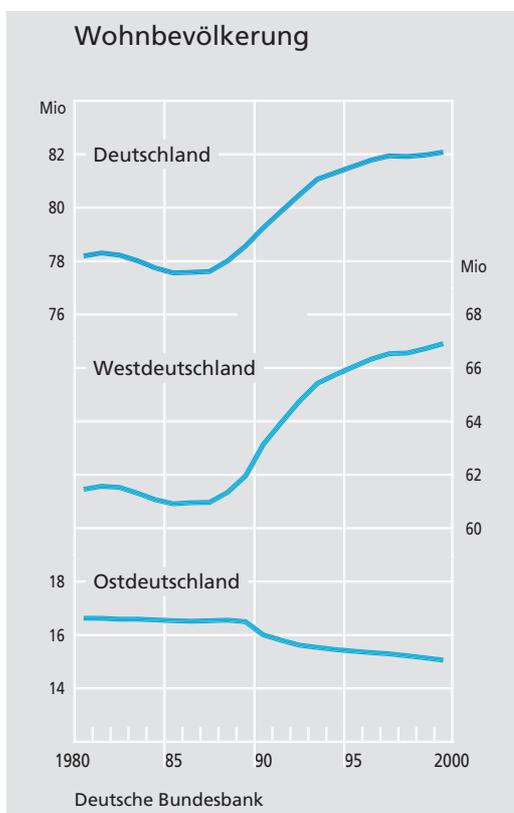
Struktur des Bruttovermögens der privaten Haushalte



¹ Zu Wiederbeschaffungspreisen, ohne bebaute Grundstücke. — ² Sachanlagen der Selbständigen einschließlich gewerblicher Grundstücke. — ³ Einschließlich Grundstücken.

Deutsche Bundesbank

sind, die dann sehr rasch mit dem Hinweis auf den angeblich besonderen meritorischen Charakter der Dienstleistung „Wohnungsnutzung“ den Ruf nach staatlicher Intervention auslösen. Vor allem in regionaler Hinsicht werden Differenzen in unterschiedlicher Intensität offenkundig, und zwar sowohl in einer mehr kleinräumigen Betrachtung zwischen Ballungszentren mit ihrem Umland und ländlichen Gebieten als auch in einer weit ge-



fassten räumlichen Abgrenzung beispielsweise nach Bundesländern. Angesichts der bis zuletzt sehr unterschiedlichen Marktconstellationen im westlichen und im östlichen Teil Deutschlands ist es im Folgenden vielfach notwendig, die Gesamtanalyse entsprechend aufzugliedern.

Wohnungswirtschaftliche Herausforderungen 1990 bis 1995

Ausgeglichene Lage Ende der achtziger Jahre in Westdeutschland

In der zweiten Hälfte der achtziger Jahre galt der westdeutsche Wohnungsmarkt als weitgehend ausgeglichen. Die Wohnbevölkerung, die zuvor leicht zurückgegangen war, hatte sich Mitte des Jahrzehnts bei rund 61 Millionen Einwohnern stabilisiert. Dies bedeutete gegenüber dem Höchststand zu Beginn der

Dekade einen Rückgang um immerhin gut 650 000 Personen oder etwas über 1%.¹⁾ Begleitet wurde der nachlassende Nachfrage- druck von einer deutlichen Abschwächung des Mietanstiegs. Legt man den Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte zu Grunde, erreichte die Jahreststeuerung für die Wohnungs- und Garagennutzung im Jahr 1987 mit 1,6 % den Tiefpunkt der achtziger Jahre, was gegenüber dem Höhepunkt 1983 einen Rückgang auf weniger als ein Drittel der damaligen Anstiegsrate bedeutet. Sogar die Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen, die in den vorangegangenen Jahren kräftig gestiegen waren, ermäßigten sich etwas. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums verlor drastisch an Attraktivität. Wie die amtliche Statistik ausweist, wurden 1988 nur noch knapp 210 000 neue Wohnungen fertig gestellt. Eine solch niedrige Zahl war seit Beginn der Bundesrepublik noch nicht verzeichnet worden. Der Gesamtbestand an Wohnungen belief sich 1986 in der Fortschreibung des Statistischen Bundesamtes auf über 27 Millionen. Damit entfielen rechnerisch nur noch 2,2 Einwohner auf eine Wohnung, gegenüber 2,4 zu Anfang der achtziger und 2,9 zu Beginn der siebziger Jahre. Je 1 000 Einwohner standen 1986 entsprechend über 445 Wohnungen zur Verfügung.

¹ Zwar steht bei einer Bestimmung der Nachfrage nach Wohnungen die Zahl der privaten Haushalte an erster Stelle; die hierfür von der amtlichen Statistik bereitgestellten Angaben weisen aber schwer zu erklärende Brüche im Zeitverlauf auf. Daher wird in der hier vorgestellten Analyse behelfsweise überwiegend auf die Wohnbevölkerung zurückgegriffen, die gleichsam den demographischen Rahmen für die Wohnungsnachfrage darstellt.

*Wohnungs-
zählung 1987*

Dass diese Bestandsrechnung allerdings recht ungenau war, sollte sich kurze Zeit später herausstellen, als die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung des Jahres 1987 bekannt wurden. Tatsächlich vorhanden waren nämlich zum Erhebungszeitpunkt lediglich 26,3 Millionen Wohnungen. Die Differenz zur Fortschreibung erklärt sich daraus, dass zwar über die Neuzugänge an Wohnungen detaillierte statistische Angaben zur Verfügung stehen, über die Abgänge aber nur Teilmeldungen. Diese umfassen lediglich die meldepflichtigen Abrisse von Wohnungen, nicht aber Wohnungsverluste durch Umwidmungen oder Zusammenlegungen.²⁾ Die amtliche Fortschreibung tendiert daher zu einer Überschätzung der Zahl der vorhandenen Wohnungen.

*Starke Zu-
wanderungen
im Westen*

Obgleich die neue Sicht der Statistik nichts an der realen Versorgungslage änderte, war der plötzlich entdeckte „Fehlbestand“ wesentlich dafür, dass der Eindruck einer Mangellage entstand. Diese erhielt erst einen realen Hintergrund durch ein massives Anschwellen der Zuwanderungen nach Westdeutschland. In den sechs Jahren von 1988 bis 1993 kamen 1½ Millionen Aussiedler aus Osteuropa, rund 1 Million Übersiedler aus den neuen Bundesländern und fast 1½ Millionen Asylbewerber in das Gebiet der alten Bundesrepublik. Die Wohnbevölkerung übertraf trotz anhaltenden Geburtendefizits im Jahresdurchschnitt 1993 den Stand von 1988 um mehr als 4 Millionen Personen, und 1995 wurde erstmals die Zahl von 65 Millionen überschritten. Nach den Angaben des Mikrozensus erhöhte sich die Zahl der privaten Haushalte in dieser Zeit um fast ein Zehntel oder rund 2¾ Millionen.

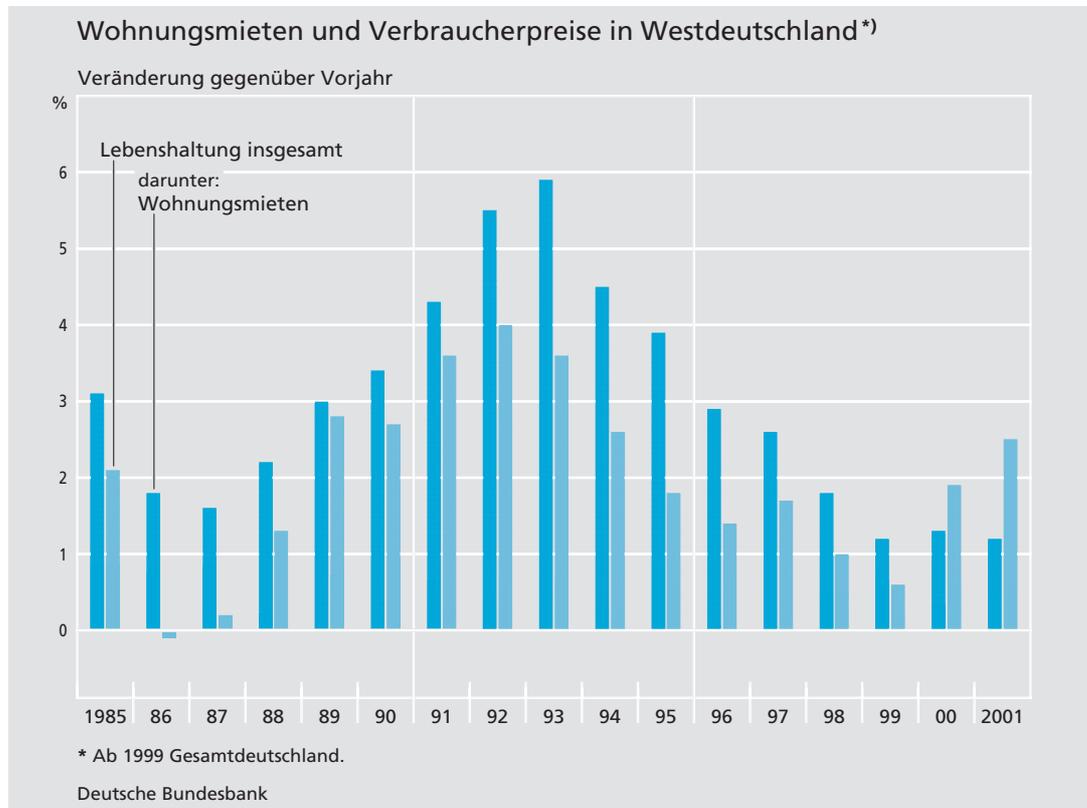
Zeichen einer zunehmenden Verengung des Markts wurden auch bei den Wohnungsmieten offenkundig. War der Mietenanstieg nach der amtlichen Messung im Preisindex für die Lebenshaltung bis 1987 noch auf 1,6 % jährlich zurückgegangen, so erhöhte er sich in den folgenden Jahren auf maximal knapp 6 % (1993), wodurch der Abstand zur allgemeinen Inflationsrate eineinhalb Prozentpunkte erreichte. Insgesamt verteuerte sich die Wohnungsnutzung innerhalb eines guten halben Jahrzehnts um reichlich ein Viertel. An der Spitze lagen dabei Altbauwohnungen, doch blieben auch der öffentlich geförderte sowie der frei finanzierte Wohnungsbau nicht weit dahinter zurück. Ähnlich starke Mietsteigerungen waren letztmals zu Anfang der siebziger Jahre zu verzeichnen gewesen. Die Wohnkosten je Haushalt erhöhten sich von knapp 16 % des verfügbaren Einkommens auf rund 20 %.

*Anstieg der
Wohnungs-
mieten*

Angesichts dieser Entwicklungen sah sich der Staat veranlasst, den Bau neuer Wohnungen durch eine ganze Reihe von Fördermaßnahmen zu stimulieren. Im Mittelpunkt standen umfangreiche Abschreibungserleichterungen für den Bau von Mietwohnungen. Auch wurde das Programmvolumen im sozialen Wohnungsbau nach vorangegangenen Einschränkungen wieder spürbar ausgeweitet. Die Zahl der geförderten Wohnungen, die in der zweiten Hälfte der achtziger Jahre unter 40 000 gesunken war, stieg zu Beginn des

*Intensivierte
staatliche
Förderung*

² Wird die Überschätzung von reichlich 1 Million Wohnungen auf den Zeitraum zwischen den Wohnungszählungen 1968 und 1987 verteilt, so waren die jährlichen Wohnungsabgänge um etwa 70 000 höher, als in der amtlichen Fortschreibung angenommen.



folgenden Jahrzehnts zeitweise auf über 110 000 Einheiten.

*Zunahme der
Bauaktivitäten*

Der entstandene Wohnbedarf führte nicht zuletzt deshalb schon bald zu einer kräftigen Belegung der Bautätigkeit. Bereits 1990 war die Zahl der genehmigten Wohnungen doppelt so hoch wie 1987, bis 1994 legte sie nochmals um fast 200 000 zu. Der höchste Stand der letzten zwei Jahrzehnte wurde damit erreicht. Dies gilt auch für die Zahl der Fertigstellungen. Jeweils rund 500 000 neue Wohnungen kamen in den Jahren 1994 und 1995 auf den Markt. Insbesondere der Geschosswohnungsbau wurde intensiviert. Waren noch 1990 mehr Wohnungen in Eigenheimen (Gebäude mit einer und zwei Wohnungen) als im Mietwohnungsbereich (Gebäude mit drei und mehr Wohnungen) er-

stellt worden, so übertrafen die Mietobjekte 1994/95 den Eigenheimbau um 50%. Gut die Hälfte davon waren Eigentumswohnungen, die zumeist für eine Vermietung vorgesehen sind. In der Folge vergrößerte sich der Gesamtbestand an Wohnungen nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes auf 28,9 Millionen. Trotz der kräftigen Zunahme der Bevölkerung verbesserte sich die Wohnungssituation; die Zahl der je 1 000 Einwohner zur Verfügung stehenden Wohnungen erhöhte sich auf über 435.

Gleichzeitig mit den zunehmenden Aktivitäten stiegen trotz erweiterter Kapazitäten die Baukosten heftig an. In den sechs Jahren von 1988 bis 1993 erhöhten sich die Aufwendungen – gemessen am Gesamtbaupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesam-

*Erhöhte
Baukosten und
Grundstücks-
preise*

tes – um nahezu ein Drittel, was einem jahresdurchschnittlichen Anstieg von reichlich 4 ½ % entspricht. Von 1982 bis 1987 waren es lediglich knapp 2 % pro Jahr gewesen. Auch die Bodenpreise gerieten spürbar nach oben in Bewegung. Bei den Transaktionen für baureifes Land wurden nach den Angaben des Statistischen Bundesamtes Mitte des Jahrzehnts um rund ein Fünftel höhere Werte erzielt als zu Anfang des Zeitraums. Maklerorganisationen und andere Beobachter des Immobilienmarkts ermittelten sogar Preissteigerungen von knapp einem Drittel für Baugrundstücke in guten Wohnlagen.

Zunächst sinkende Fertigstellungen in Ostdeutschland...

In den neuen Bundesländern sind in den ersten Jahren nach der Vereinigung die Wohnungsbauaktivitäten drastisch zurückgeführt worden. Im Jahr 1992 erreichte die Zahl der fertig gestellten Wohnungen einen historischen Tiefstand von rund 11 500 Einheiten.³⁾ Bezogen auf die Wohnbevölkerung waren das lediglich noch sieben Wohnungen je 10 000 Einwohner. In den achtziger Jahren, als die Bauintensität rein zahlenmäßig betrachtet sogar die von Westdeutschland übertraffen hatte, waren pro Jahr noch 54 Wohnungen je 10 000 Einwohner fertig gestellt worden. Angesichts der verringerten Neubautätigkeit zu Beginn der neunziger Jahre nahm auch der Bestand an Wohnungen nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes kaum mehr zu und verharrte über mehrere Jahre hin bei rund 7 Millionen. Gleichwohl hat sich die Wohnungsversorgung in dieser Zeit rein rechnerisch verbessert, insbesondere weil die Bevölkerung wegen starker Abwanderungen schrumpfte.

Wohnungsfertigstellungen

Anzahl in 1 000

Jahr	Westdeutschland	Ostdeutschland
1985	312,1	115,7
1986	251,9	116,5
1987	217,3	109,8
1988	208,6	104,7
1989	238,6	92,3
1990	256,5	62,5
1991	314,5	16,7
1992	374,6	11,5
1993	431,9	23,6
1994	505,2	67,7
1995	498,5	104,2
1996	416,1	143,4
1997	400,4	177,8
1998	372,2	128,4
1999	369,9	102,7
2000	336,8	86,3

1 Nach Auffassung der Kommission für den wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel ca. 50 % Untererfassung.

Deutsche Bundesbank

Es wäre jedoch falsch, aus diesen Zahlenangaben auf eine gute Versorgungslage am Wohnungsmarkt vor allem in qualitativer Hinsicht schließen zu wollen. Vielmehr ist – wie traditionell schon zu DDR-Zeiten – das Angebot in seiner Qualität und Struktur deutlich hinter der Nachfrage zurückgeblieben. Ein beachtlicher Teil der Wohnungen konnte nicht vermietet oder verkauft werden. Nach den Schätzungen der Kommission für den wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel in den neuen Bundesländern⁴⁾ konnten 1990 rund 420 000 Wohnungen nicht genutzt werden, weil sie entweder verfallen waren

... bei hoher Leerstandsquote

3 Nach Feststellung der Kommission für den wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel in den neuen Bundesländern ist für die Jahre 1991 bis 1993 jedoch von einer Untererfassung der Fertigstellungen um 50 % auszugehen.

4 Bericht der Kommission für den Wohnungswirtschaftlichen Strukturwandel in den neuen Bundesländern, November 2000.



oder schwer wiegende Mängel aufwiesen. Die amtliche Statistik kam für 1993 zu einem ähnlichen Ergebnis. Damit standen rund 6 % aller Wohnungen dem Markt effektiv nicht zur Verfügung. Bis 1998 erhöhte sich die Zahl der Leerstände, die nunmehr auch nicht vermietete Neubauwohnungen umfassen, auf rund 1 Million oder reichlich 13 % des Bestands.

Die anfänglichen Leerstände resultierten insbesondere daraus, dass nach dem Urteil der DDR-Führung die Erhaltung der historischen Innenstädte nicht förderungswürdig war. Private Initiativen zur Instandhaltung und Sanierung wurden behindert, wenn nicht sogar verhindert. Statt dessen konzentrierte sich die Wohnungsförderung speziell auf die Schaffung von Neubauvierteln an industriellen

Schwerpunkten. Aus Kosten- und Zeitgründen wurden industrielle Fertigbauweisen bevorzugt eingesetzt. Die Plattenbauten boten zwar deutlich mehr Komfort als viele Altbauwohnungen, was in der DDR auch zu einer vergleichsweise hohen Wertschätzung führte; die Wohnungsgröße und das Wohnumfeld blieben aber überwiegend merklich hinter westdeutschen Standards und den Wohnwünschen der ostdeutschen Bevölkerung zurück.

Unter dem Eindruck einer Mangellage auf dem Wohnungsmarkt und angesichts der vielfach heruntergekommenen Bausubstanz sind die Aktivitäten um die Mitte der neunziger Jahre zunächst massiv ausgeweitet worden. Besondere Impulse gingen dabei von einer umfangreichen staatlichen Förderung aus, die steuerliche Vergünstigungen, Finanzzuschüsse und verbilligte Kredite umfasste. Die Zahl der Baugenehmigungen erhöhte sich von 5 500 im Jahr 1991 auf über 185 000 für 1996. Die Fertigstellungen von Wohnungen erreichten 1997 ihren Höhepunkt bei knapp 178 000. Mit 430 neuen Wohnungen je 10 000 Einwohner in fünf Jahren gingen damit die Bauleistungen weit über den während des Baubooms in Westdeutschland zu Anfang der siebziger Jahre erzielten Wert von 310 Wohnungen hinaus. Nach den Berechnungen der amtlichen Statistik vergrößerte sich der „Vorteil“ der neuen Bundesländer – gemessen am Bestand an Wohnungen je 1 000 Einwohner – von 3 ½ % zu Anfang der neunziger Jahre auf rund 10 % am Ende des Jahrzehnts. Selbst wenn man die Annahme der Kommission berücksichtigt, dass etwa die Hälfte der leer stehenden Wohnungen – das

Ostdeutscher Bauboom um die Mitte der neunziger Jahre

ist nahezu eine halbe Million – wegen baulicher Mängel nicht mehr nutzbar ist und auch am Markt nicht mehr angeboten wird, so bleibt die Versorgung, gemessen an quantitativen Maßstäben, in Ostdeutschland noch immer höher als in den alten Bundesländern.

Auf der Suche nach einem neuen Gleichgewicht

*Korrekturphase
nach
Überinvestition*

In der zweiten Hälfte der neunziger Jahre setzte als Folge der deutlichen Annäherung von Angebot und Nachfrage eine zunehmende Abschwächung der Wohnungsbauaktivitäten ein. Die Zahl der in Form von Baugenehmigungen dokumentierten Bauabsichten sank im Jahr 2000 in Westdeutschland auf die Hälfte des Höchststandes im Jahr 1994; in den neuen Bundesländern war es zuletzt lediglich noch ein Drittel. Dass sich der Marktausgleich merklich verbessert hat, ist auch an der Mietentwicklung erkennbar. Nach der amtlichen Preisbeobachtung verringerte sich der Anstieg der Wohnungsmieten in Deutschland im Jahr 1999 auf etwas über 1%. Ähnlich niedrige Raten sind in den zurückliegenden vier Jahrzehnten hier zu Lande nicht gemessen worden.

*Verringerte
Bevölkerungs-
bewegungen*

Ein Grund für den nachlassenden Wohnungsbedarf war sicherlich, dass die Bevölkerungsbewegungen merklich geringer wurden. Während in den alten Bundesländern die Zahl der Einwohner zwar weiter zunahm, der Anstieg sich aber wesentlich abschwächte, ist die Wohnbevölkerung in den ostdeutschen Ländern bis zuletzt gesunken. Insbesondere alte Industriestandorte hatten starke Abwan-

derungen zu verzeichnen. Zudem zogen vielerorts ehemalige Plattenbaubewohner in moderne Mietwohnungen oder Eigenheime, die ihren Präferenzen besser entsprechen. Das hohe Investitionsvolumen speziell im ostdeutschen Wohnungsbau hat insofern wesentlich dazu beigetragen, dass sich die Leerstände im Laufe der Zeit spürbar erhöht haben. Da diese bei der heutigen Marktlage zu einem guten Teil nicht mehr vermietbar sind, wird bei nicht wenigen Objekten ein Abriss unvermeidlich sein.

Der Gesetzgeber hat unter dem Eindruck der entspannten Marktlage die staatliche Förderung des Wohnungsbaus schrittweise reduziert und namentlich die steuerlichen Abschreibungsvorteile teilweise zurückgenommen. Zudem wurde die einkommensteuerliche Verrechnungsmöglichkeit von Verlusten aus Vermietung und Verpachtung mit anderen Einkünften eingeschränkt, die Grunderwerbsteuer erhöht und der so genannte Vorkostenabzug abgeschafft. Die Spekulationsfrist für Veräußerungsgewinne bei privaten, nicht eigengenutzten Grundstücken hat sich von zwei auf zehn Jahre verlängert. Darüber hinaus kam es im Rahmen einer Mietrechtsreform zu einer Absenkung der Kapfungsgrenze bei Mieterhöhungen und einer Verkürzung von Kündigungsfristen zu Gunsten der Mieter.

Dieses Bündel von Maßnahmen hat neben der marktbedingten Abschwächung des Mietanstiegs sicherlich dazu beigetragen, dass mancher potenzielle Investor seine Renditeerwartungen in Bezug auf Wohnimmobilien kritisch überprüft hat. Da zudem die Finanz-

*Einschränkung
staatlicher
Förderung*

*Verschlechterte
Rendite-
aussichten*

märkte lange Zeit attraktive Anlagealternativen boten, dürfte es vielfach auch deshalb zu einem Rückzug vom Wohnungsmarkt gekommen sein. Speziell der Geschosswohnungsbau, der weit stärker als der Eigenheimbau Ertragsüberlegungen berücksichtigt, wurde stark getroffen. In den alten Bundesländern sank die Zahl der genehmigten Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen von über 315 000 im Jahr 1994 auf lediglich noch 90 000 im Jahr 2000. Das entsprach etwa wieder dem Stand von Ende der achtziger Jahre. In Ostdeutschland wurde lediglich noch ein Siebtel des Höchststandes von 1995 erreicht, als knapp 105 000 Wohnungen genehmigt worden waren. Im Eigenheimbau, dem hier Gebäude mit einer und zwei Wohnungen zugerechnet werden, hat sich die Nachfrage seit dem Frühjahr 2000 deutlich beruhigt. Hierbei dürfte die Senkung der Einkommensgrenzen für die Gewährung der Eigenheimzulage mitgespielt haben.

Zeichen einer Versteifung des Wohnungsmarktes, aber ungünstige Bevölkerungsprognosen

In der letzten Zeit werden jedoch Anzeichen für eine erneute Versteifung auf bestimmten Teilmärkten erkennbar. In manchen Ballungsregionen wird das Mietwohnungsangebot knapper, die Mietvereinbarungen bei neuen Vertragsabschlüssen steigen nach Verbandsangaben wieder spürbar. Preiswerte sowie größere Wohnungen sind dort kaum am Markt. Der Bau von Eigenheimen verteuert sich auch deshalb, weil nur beschränkt Siedlungsfläche zur Verfügung gestellt wird. Auf etwas längere Sicht steht einer Verknappung von Wohnraum trotz wohlstandsbedingter Zusatznachfrage und eines Bedarfs an diversifizierten Kapitalanlagen allerdings der spürbare Rückgang und die fortschreitende Alte-

rung der Bevölkerung entgegen. Angesichts der hohen Lebensdauer von Immobilien wird eine solche Entwicklung, auch wenn sie erst in den kommenden Jahrzehnten stärker durchschlägt, bei Investitionsentscheidungen am Wohnungsmarkt wohl nicht außer Acht gelassen werden.

Der Wohnungsbau dürfte gleichwohl die wichtigste Sparte der Bauwirtschaft bleiben. Gemessen an den Bauinvestitionen im Rahmen der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen entfielen in Deutschland insgesamt im Jahr 2000 fast 60 % auf diesen Teilbereich. Noch etwas darüber hinaus ging der Anteil in den alten Bundesländern, während er in Ostdeutschland gut 45 % ausmachte. Dies hängt freilich auch mit den hohen Aufwendungen zur Verbesserung der öffentlichen Infrastruktur im östlichen Teil Deutschlands zusammen. Dessen ungeachtet ist der Einfluss des Wohnungsbaus auf die gesamte Wirtschaft dort noch immer spürbar höher als in den alten Bundesländern. Schätzungsweise rund ein Zehntel der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung ist den Bauleistungen zuzuordnen; in Westdeutschland sind es etwas mehr als 6 ½ %. Dies erklärt, weshalb die Entwicklung im Wohnungsbau im Positiven wie im Negativen einen erheblichen Einfluss auf die gesamtwirtschaftliche Leistung der deutschen Wirtschaft ausübt. Hatte der Boom im Wohnungsbau in der ersten Hälfte der neunziger Jahre rein rechnerisch zum jährlichen Wachstum des realen Bruttoinlandsproduktes noch fast einen halben Prozentpunkt beigetragen, so kam es in der zweiten Hälfte zu einer Belastung um etwa einen viertel Prozentpunkt pro Jahr.

Bauinvestitionen und gesamtwirtschaftliche Produktion

Nicht nur bei der gesamtwirtschaftlichen Produktion, auch für die Beschäftigung spielt die Bauwirtschaft eine wichtige Rolle. Immerhin fast 7 % aller Erwerbstätigen, das entspricht rund 2 ½ Millionen Personen, haben im Jahr 2001 in diesem Wirtschaftszweig, der innerhalb des Produzierenden Gewerbes einer der arbeitsintensivsten ist, eine Erwerbsmöglichkeit gefunden. Knapp 30 % davon kamen aus den neuen Bundesländern. Gerade hier hat der Baubereich während der Boomphase in der ersten Hälfte der neunziger Jahre vielen Arbeitnehmern, deren frühere Beschäftigung verloren gegangen war, einen Arbeitsplatz geboten. Allerdings war dies vielfach nicht von Dauer. Etwa ein Drittel von deutlich über einer Million Stellen ist inzwischen der strukturellen Anpassung zum Opfer gefallen. Auch in den alten Bundesländern sind im Gefolge der schlechten Baukonjunktur Personaleinsparungen vorgenommen worden. In Deutschland insgesamt verringerte sich die Zahl der Erwerbstätigen im Baugewerbe seit dem Höhe-

punkt im Jahr 1995, als 3 ¼ Millionen gezählt wurden, bis zum Jahr 2001 um über eine halbe Million oder fast 20 %.

Nimmt man die Auftragseingänge beim Bauhauptgewerbe für den Wohnungsbau als Maß, so scheint die Talfahrt allmählich auszu-
laufen. Immerhin haben sich die Geschäftsab-
schlüsse seit Mitte vergangenen Jahres auf
niedrigem Niveau stabilisiert. Dies gilt gleich-
ermaßen für die alten wie auch die neuen
Bundesländer. Insbesondere der Einfamilien-
hausbau in Westdeutschland erweist sich als
Stütze der Baukonjunktur. Wenn sich zudem
der Mietwohnungsmarkt insbesondere in den
Ballungsräumen weiter verengt und Mieten-
anhebungen durchgesetzt werden können,
dürfte zumindest in den alten Bundesländern
auch hier die Talsohle der Bautätigkeit allmäh-
lich erreicht werden. Insgesamt aber wird der
Bausektor auch in diesem Jahr wohl noch kei-
nen positiven Wachstumsbeitrag leisten.

Ausblick