

# Zu hoch hinaus – deuten die Ergebnisse der Bautätigkeitsstatistik auf eine Überhitzung hin?

## Auswertungen der Bautätigkeitsstatistiken

*Auswertungen der Bautätigkeitsstatistiken erlauben eine Betrachtung der zwischen Erteilung der Baugenehmigungen und Meldung der Fertigstellungen verstrichenen Zeiträume. Die Mittelwerte der so berechneten Fertigstellungsdauer unterliegen im Zeitablauf Schwankungen. Der Artikel betrachtet mögliche Ursachen, die sowohl in den Charakteristika der Bauvorhaben selbst als auch in den Rahmenbedingungen des Baugeschehens zu finden sind. Ferner wird die Frage aufgegriffen, ob das Neubausegment in Hessen Anzeichen einer Blasenbildung aufweist. Die globale Finanzkrise der Jahre 2007 und 2008 führte zunächst zu einem Rückgang der Bauvorhaben gewerblicher Bauherren. Als Folgewirkung belebte sich, angeregt durch das anhaltend niedrige Zinsniveau an den Finanz- und Kapitalmärkten, das Engagement der privaten Haushalte erneut. Beide Effekte zusammen führten zu einer Strukturverschiebung bei den genehmigten Gebäudearten, indem sich beispielsweise der Wohnbau stabiler zeigte als der Nichtwohnbau. Die Veränderungen lassen sich auch auf tiefer gegliederter Ebene nachvollziehen. Weiterhin wird ersichtlich, dass die Größe des Vorhabens, der vorgesehene Baustoff und die regionale Lage deutlichen Einfluss auf die jeweilige Bauzeit nehmen. Die dargestellten Ergebnisse beruhen auf den Einzeldaten der Bautätigkeitsstatistiken der Berichtsjahre 2000 bis 2014. Sie weichen teilweise von anderen Veröffentlichungen ab, weil die gewählte Analyseverfahren Angaben zum Datum der Baugenehmigung und -fertigstellung verwendet, die zum Zeitpunkt der Konjunkturberichterstattung noch nicht ausgewertet werden können. **Von Jacek Walsdorfer***

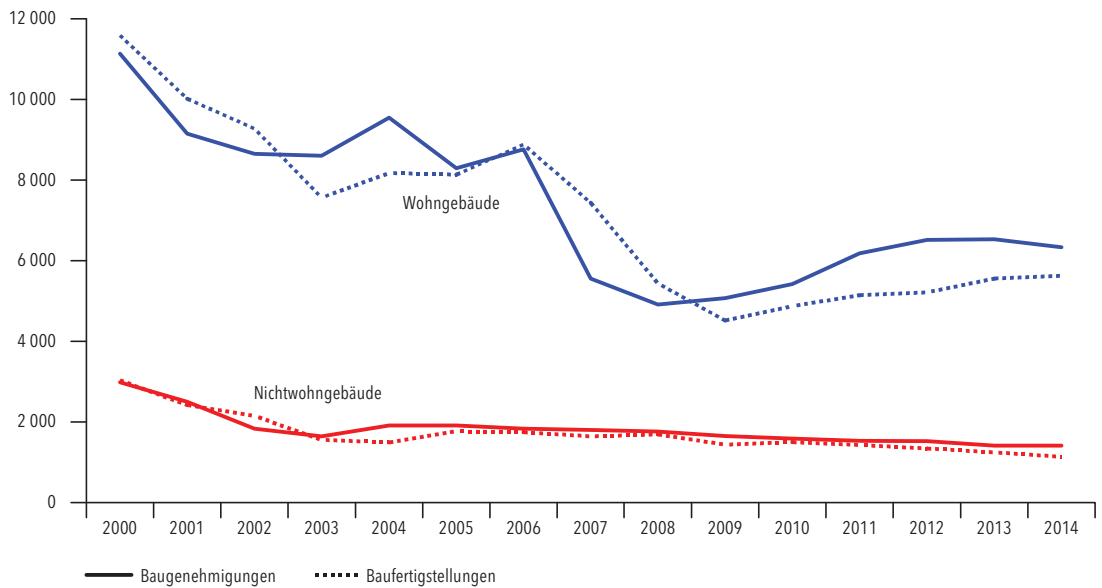
### Der (lange) Weg von der Genehmigung zur Fertigstellung

Das Geschehen im Hochbau entwickelt sich in einem gewissen Zusammenhang mit den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Zu Zeiten mit attraktiven Finanzierungsbedingungen oder mangelnden Investitionsalternativen steigt die Zahl der Genehmigungen insbesondere im Wohnbau an. Dabei bleibt zunächst offen, welche Bauvorhaben bis zur Fertigstellung fortgeführt werden und welcher Zeitraum für die erfolgreiche Beendigung benötigt wird. Sinken die Erwartungen der Bauherren zu den künftigen Erträgen oder der Leistungsfähigkeit, wird infolgedessen die Realisierung von Projekten verschoben oder ganz abgebrochen. Insbesondere bei Nichtwohngebäuden spielen die Erwartungen der Bauherren über die künftige konjunkturelle Entwicklung eine Rolle bei der Entscheidung,



welche Vorhaben zur Umsetzungsreife gebracht und ggf. vollendet werden. Die Folge aus längerer Fertigstellungsdauer und Projektabbrüchen ist eine Zunahme des Überhangs der genehmigten, jedoch nicht fertiggestellten Bauvorhaben.

## 1. Baugenehmigungen und -fertigstellungen (neu zu errichtende Gebäude) in Hessen 2000 bis 2014

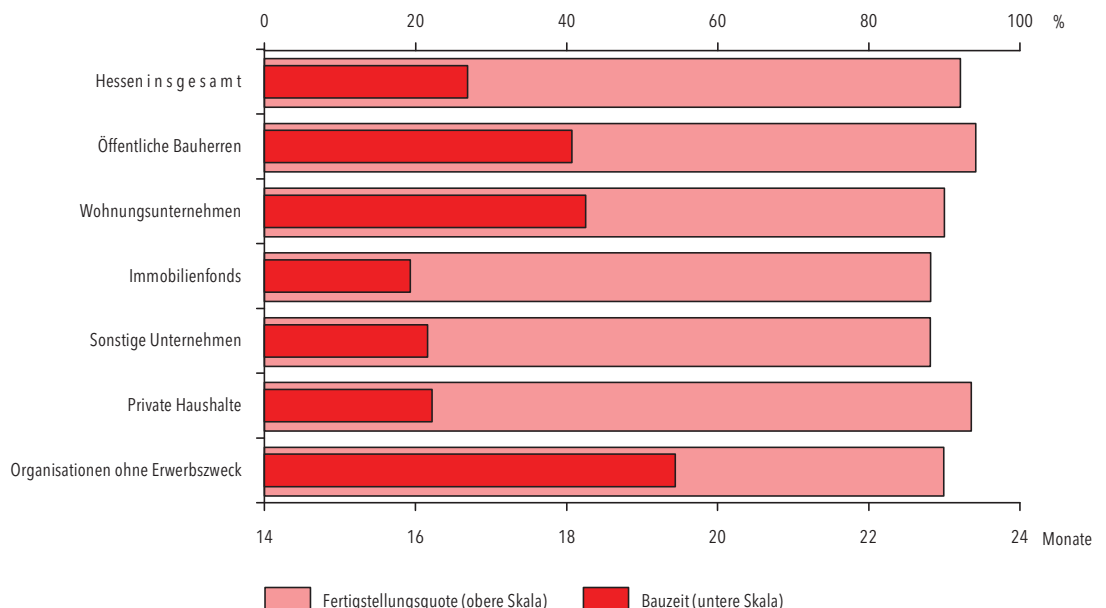


Bis zu einem gewissen Umfang ist der Überhang natürlicher Bestandteil des Geschehens. In mehrjähriger Betrachtung muss die Gesamtzahl der Genehmigungen über der der Fertigstellungen liegen. Während eines begrenzten Zeitraums kann die Zahl der Fertigstellungen allerdings auch über der Zahl der Genehmigungen liegen, wodurch der vorhandene Bauüberhang verringert wird. Solche Phasen bestanden in Hessen beispielsweise im Wohnbau von 2000 bis 2002 und von 2006 bis 2008 (siehe Schaubild 1).

Die Statistik der Bautätigkeit ist im HBauStatG<sup>1)</sup> geregelt. Sie erfasst alle Bauvorhaben, bei de-

nen Räume für eine auf Dauer angelegte Nutzung geschaffen oder verändert werden, sowie die Änderung der Nutzung zwischen Wohn- und Nichtwohnzwecken. Nicht einbezogen werden gemäß § 2 HBauStatG Baumaßnahmen für ausschließlich sonstigen Nutzraum bis zu 350 m<sup>3</sup> Rauminhalt oder bis zu 18 000 Euro veranschlagte Kosten. Daraus ergibt sich eine weitgehende Überschneidung mit den Bestimmungen zu den in § 54 Abs. 1 HBO<sup>2)</sup> vorgesehenen Genehmigungsverfahren, auch soweit die Bauvorhaben gemäß §§ 56 und 80 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 HBO keiner ausdrücklichen Genehmigung bedürfen.

## 2. Durchschnittliche Fertigstellungsquoten und Bauzeit (neu zu errichtende Gebäude) der Jahrgänge 2000 bis 2010 in Hessen nach Bauherren



1) Gesetz über die Statistik der Bautätigkeit im Hochbau und die Fortschreibung des Wohnungsbestandes (Hochbaustatistikgesetz).

2) Hessische Bauordnung.

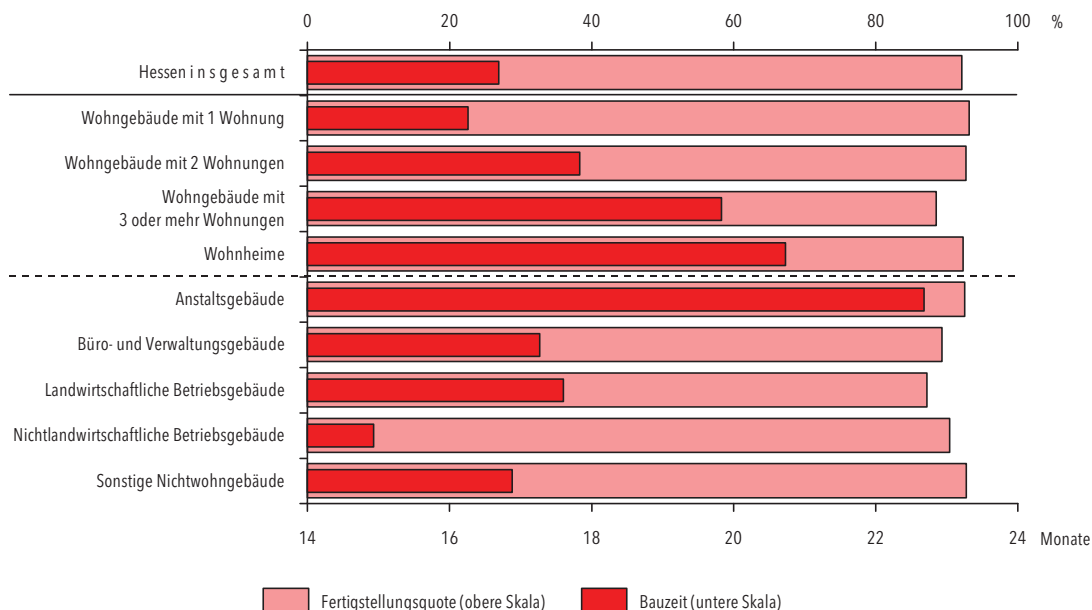
Die hier vorgestellten Untersuchungen beziehen neu zu errichtende Gebäude ein, die in den Jahren 2000 bis 2014 genehmigt wurden. Die zugrunde gelegte Annahme, dass ein genehmigtes Bauvorhaben innerhalb von 5 Jahren entweder bis zur Bezugsfertigstellung vorangetrieben oder noch vor Baubeginn aufgegeben (Erlöschen der Genehmigung) wird, bestätigen die erhobenen Daten weitestgehend. Ein Fertigstellungsdatum, dessen Baugenehmigungsdatum mehr als 5 Jahre zurückliegt, ist nur in Ausnahmefällen dokumentiert. Entsprechend gehen die Darstellungen davon aus, dass gesicherte Erkenntnisse für die in den Jahren 2000 bis 2010 genehmigten Neubauten abgeleitet werden können. Für die in den Jahren 2011 bis 2014 erteilten Genehmigungen werden die Berechnungen zu Fertigstellungsquoten und Bauzeiten hingegen als noch nicht belastbar angesehen. In den nachfolgenden Abbildungen mit Zeitreihen werden Fertigstellungen dem Jahr der jeweils zugrunde liegenden Genehmigung zugeordnet. Die sich ergebende Darstellung nach Jahrgängen vereinfacht Rückschlüsse auf die im Genehmigungsjahr gültigen Rahmenbedingungen.

Bis 5 Jahre vor dem aktuellen Rand liegt der Anteil der Neubauten, zu denen eine Fertigstellungsmeldung vorliegt, in Hessen in der Regel bei über 90 %. Ausnahmen bestehen bei Bauher-



ren aus dem Immobiliengewerbe, insbesondere bei Immobilienfonds (siehe Schaubild 2). Hier lag der Anteil der Fertigstellungen für in den Jahren 2003, 2004 und 2008 genehmigte Bauvorhaben sogar unter 80 %. In der Darstellung nach Art des Gebäudes betrifft eine Fertigstellungsquote unter 90 % besonders Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie landwirtschaftliche Betriebsgebäude (siehe Schaubild 3). In geographischer Betrachtung fällt der Werra-Meißner-Kreis auf, dessen Fertigstellungsquote für in den Jahren 2001 bis 2009 genehmigte Neubauten im Durchschnitt weniger als 82 % betrug. In den anderen Kreisen und den kreisfreien Städten traten hierzu keine strukturellen Besonderheiten auf.

### 3. Durchschnittliche Fertigstellungsquoten und Bauzeit (neu zu errichtende Gebäude) der Jahrgänge 2000 bis 2010 in Hessen nach Art des Gebäudes



## Gut Ding will Weile haben

Im Folgenden wird eine Analyse der Bauzeit, d. h. des Zeitraums zwischen dem Monat der Genehmigung bis zum Monat der Bezugsfertigstellung, mit Bezug auf die fertiggestellten Vorha-



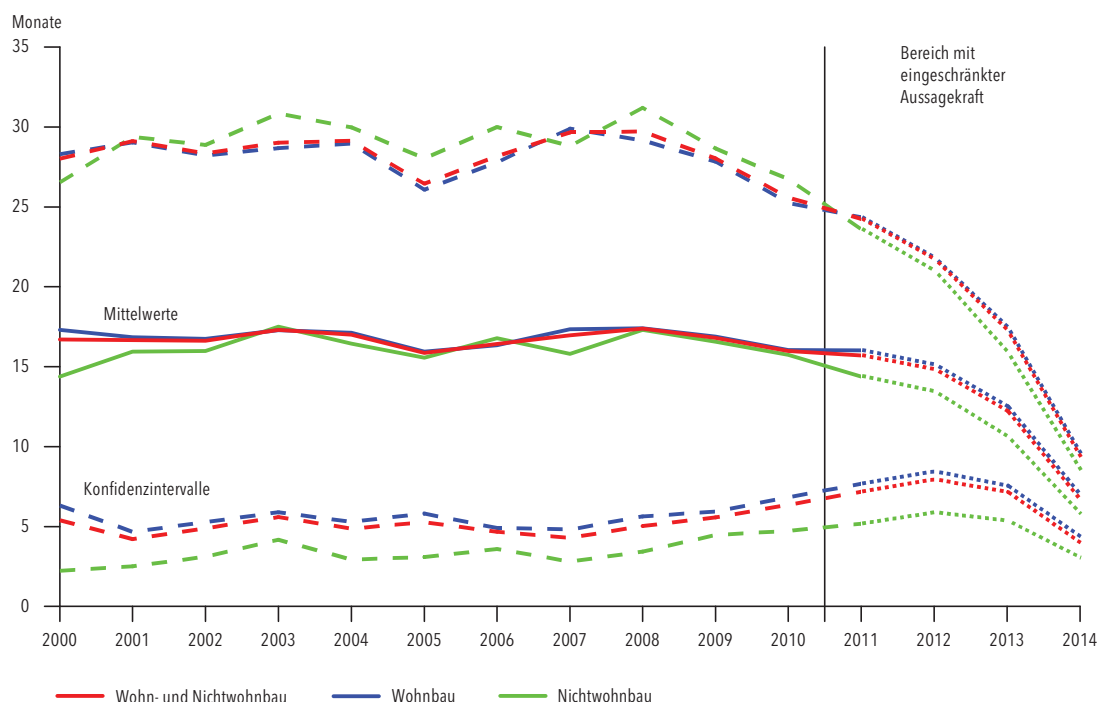
© Maxim\_Kazim - Fotolia.com

ben präsentiert. Für in den Jahren 2000 bis 2010 genehmigte Neubauvorhaben pendelte die durchschnittliche Fertigstellungsdauer zwischen 15,5 und 17,5 Monaten (siehe Schaubild 4). Bei öffentlichen Bauherren, Wohnungsunternehmen und Organisationen ohne Erwerbzweck

lag sie darüber, bei Immobilienfonds, privaten Haushalten und sonstigen Unternehmen leicht darunter. Diese Durchschnittswerte blieben über die Zeit recht stabil, insbesondere ihr Verhältnis zueinander. Lediglich bei den Immobilienfonds schwankte die durchschnittliche Zeitspanne von der Genehmigung bis zur Bezugsfertigstellung zwischen den einzelnen Jahrgängen stark. So schlug die Fertigstellungsdauer für Genehmigungen der Jahre 2004 und 2006 deutlich nach oben aus. Hierbei muss jedoch berücksichtigt werden, dass dieser Bauherrengruppe nur vergleichsweise wenige Bauanträge zugeordnet werden, womit eine größere Interpretationsspanne einhergeht.

Die Betrachtung nach Gebäudearten zeigt im Wohnbau einen Bruch zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern einerseits und dem Geschossbau andererseits. Innerhalb der beiden Teilgruppen stieg die Bauzeit mit der Zahl der Wohnungen. Bei den Nichtwohngebäuden benötigten Anstaltsgebäude mit im Durchschnitt 19 bis 31,5 Monaten deutlich länger als nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude mit durchschnittlich 13,5 bis 16 Monaten oder Büro- und Verwaltungsgebäude mit durchschnittlich 15 bis 19,5 Monaten. Die Spannweite der durchschnittlichen Fertigstellungsdauer war bei landwirt-

### 4. Fertigstellungsdauer (neu zu errichtende Gebäude) in Hessen 2000 bis 2014 (Mittelwerte und Konfidenzintervalle) nach Jahr der Baugenehmigung und Baubereich





schaftlichen Betriebsgebäuden besonders groß und reichte von 14,5 bis 20 Monaten. Anders als bei den anderen Untergliederungen deutet sich hier zudem ein negativer Zusammenhang mit der Fertigstellungsquote an: Bei Jahrgängen mit geringerer Fertigstellungsquote dauerte es auch länger, bis die tatsächlich fertiggestellten Vorhaben beendet wurden.

Die Konfidenzintervalle sind für 68,4 % der Fälle ( $\sigma = 1$ ) angegeben.

Am schnellsten gingen die Bauarbeiten voran, wenn als Baustoff vorwiegend Holz (12,5 bis 15 Monate) oder Stahl (12,5 bis 16 Monate) verwendet wurden. Am längsten benötigten Bauvorhaben aus Ziegeln (16 bis 18,5 Monate), aus sonstigem Mauerstein und aus Stahlbeton (jeweils 14,5 bis 18 Monate). Sonstige Baustoffe zeigten sich sehr uneinheitlich und traten – außer bei den durch das Konjunkturpaket der Bundesregierung zur Behebung der Folgen der Finanzkrise betroffenen Jahrgängen 2007 bis 2010 – nur am Rande auf.

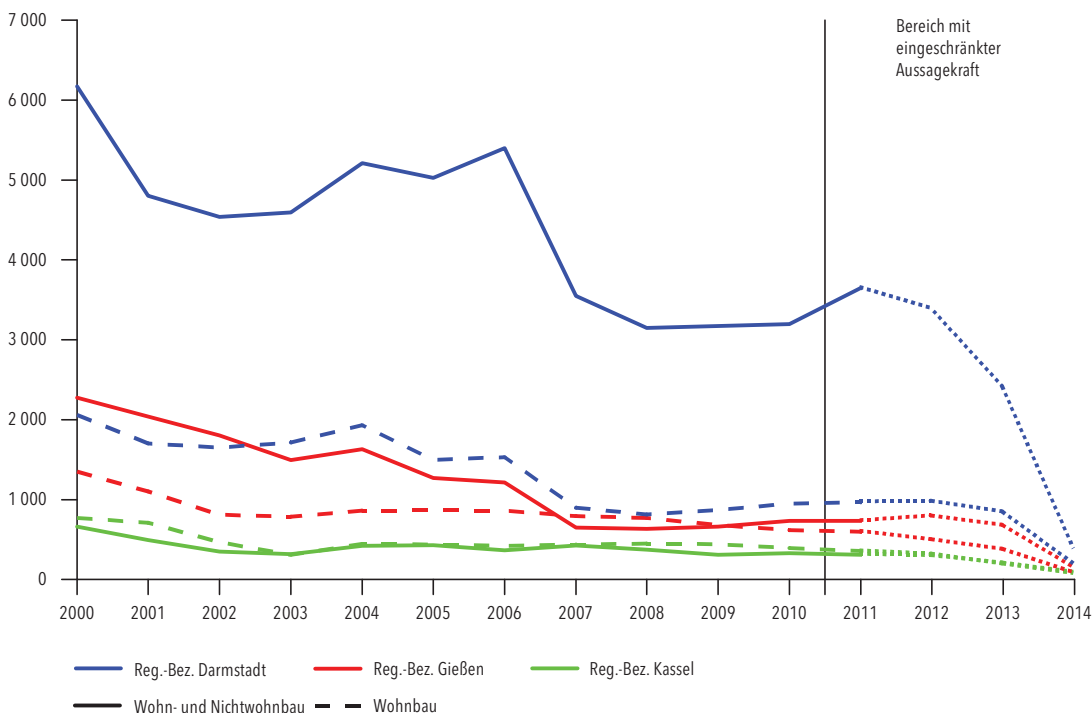
Zügig gebaut wurde in Mittelhessen (vergleiche Schaubild 5). Nur 14 bis 16,5 Monate wartete der Bauherr in den betrachteten Jahren im Schnitt

auf den Einzugstermin im Regierungsbezirk Gießen. Mit durchschnittlich 15 bis 17,5 Monaten Bauzeit schloss sich der Regierungsbezirk Kassel an. Am längsten dauerte es im Regierungsbezirk Darmstadt mit durchschnittlich 16 bis 18 Monaten bis zum Bezug. Die Unterschiede zwischen Wohnbau und Nichtwohnbau waren in dieser Betrachtung gering.

### Auf die Größe kommt es an – oder: eine Frage des Preises

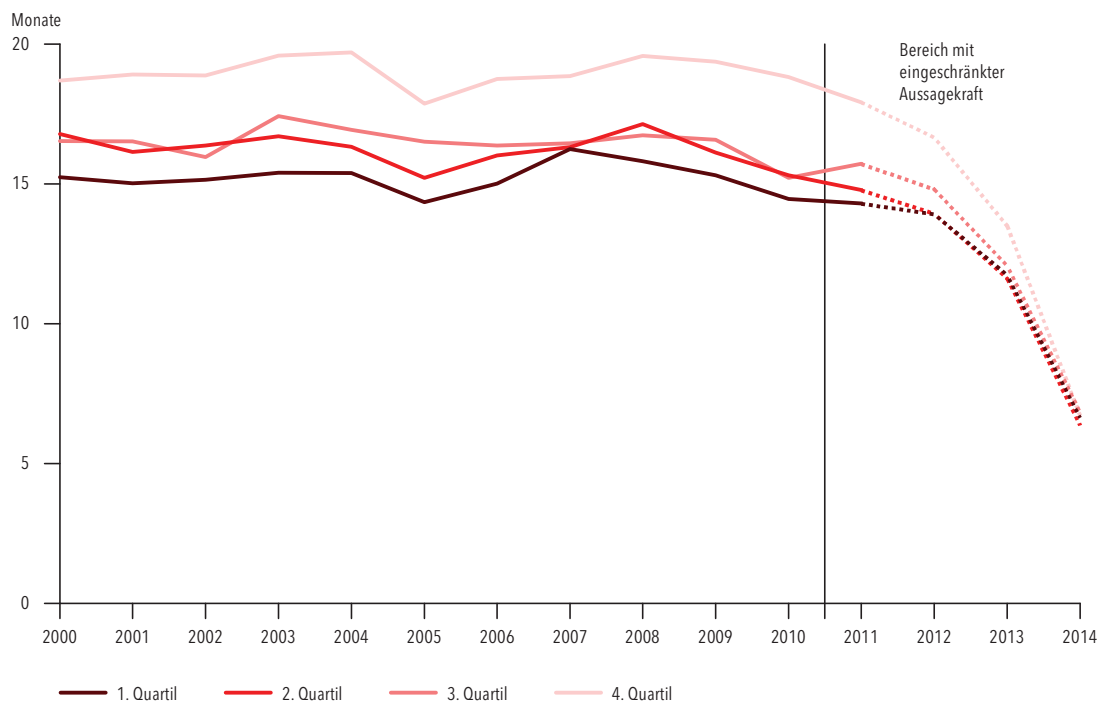
Bauvorhaben unterscheiden sich hinsichtlich der Art des Gebäudes, der Infrastruktur im Inneren für die Erzeugung und Verteilung der Heizwärme, des Flächen- und Raumangebots, der Anzahl der Wohnungen und Wohnräume (soweit vorhanden), in welcher Gemeinde oder Stadt das Baugrundstück liegt, sowie des Einbaus von Einrichtungen, die einen Beitrag zum Klimaschutz leisten helfen<sup>3)</sup>. In den vorab kalkulierten Baukosten, die die Statistik ebenfalls erfasst, finden weitere Einflussfaktoren Wiederhall, die jedoch im Rahmen der Bautätigkeitsstatistik nicht im Einzelnen erhoben werden. Darunter fallen außergewöhnliche technische Einrichtungen sowie architektonische und statische Besonder-

## 5. Fertiggestellte (neu zu errichtende) Gebäude in Hessen 2000 bis 2014 nach Jahr der Baugenehmigung, Baubereich und Regierungsbezirken



3) Das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz – EEWärmeG) setzt ab 2009 Bestimmungen zur Ausstattung von neu zu errichtenden Gebäuden mit Anlagen u. a. zur Lüftung, zur Kühlung sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien für das Bereitstellen von Heizwärme und Warmwasser.

## 6. Fertigstellungsdauer im Wohn- und Nichtwohnbau (neu zu errichtende Gebäude) in Hessen 2000 bis 2014 (Mittelwerte und Konfidenzintervalle) nach Jahr der Baugenehmigung



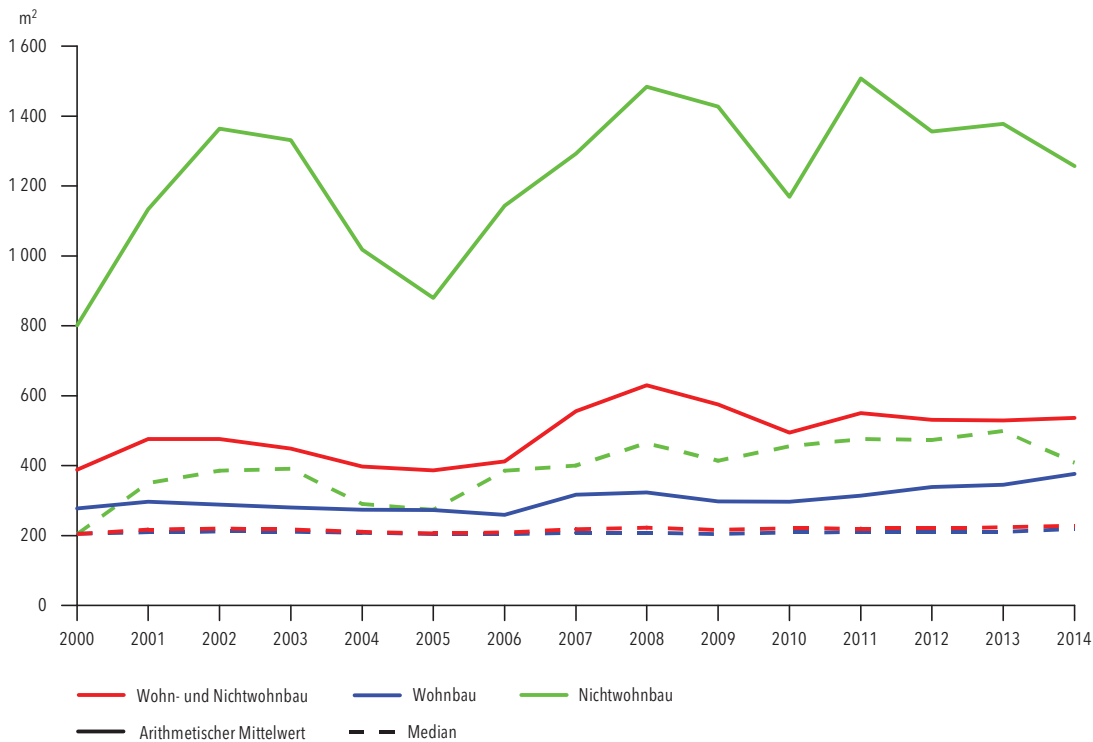
heiten. Mithin gibt die Statistik Aufschluss über das Ausmaß des Zusammenhangs zwischen Bauvolumen (Wohn- und Nutzfläche bzw. veranschlagte Baukosten) einerseits und der Dauer der Fertigstellung andererseits. Nachfolgend werden entsprechende Ergebnisse differenziert nach Wohnbau und Nichtwohnbau sowie nach Regierungsbezirken präsentiert.

Für die Untersuchung des Zusammenhangs zwischen Wohn- und Nutzfläche bzw. veranschlagten Baukosten einerseits und der Fertigstellungsdauer andererseits wurden die Bauvorhaben in Größenklassen eingeteilt. Für jedes der in die Untersuchung einbezogenen Jahre wurden 4 gleich große Gruppen gebildet. Anhand der so vorgenommenen Einteilung nach der Wohn- und Nutzfläche bestätigt sich die Erwartung, dass kleine Bauvorhaben eine geringere Zeitspanne zwischen Genehmigung und Fertigstellung aufweisen als große (siehe Schaubild 6). Allerdings ist die Unterscheidung zwischen Bauvorhaben des zweiten und dritten Quartils nicht eindeutig. Das liegt daran, dass eine Einteilung allein anhand der Fläche verschiedene maßgebliche Einflussfaktoren ausblendet. Beispielsweise ist die Errichtung eines Supermarkts bei identischem Flächenangebot

üblicherweise mit einem geringeren Aufwand verbunden als der Neubau eines Krankenhausbauwerkes.

Da die Dauer der Bauphase neben der Gebäudegröße auch von der Komplexität des Vorhabens abhängt, die sich in den veranschlagten Baukosten niederschlägt, beziehen die weiteren Ausführungen auch das letztgenannte Merkmal mit ein. Die folgenden Schaubilder erläutern anhand der statistischen Kennzahlen „Median“ und „arithmetischer Mittelwert“ die Entwicklung des gesamten Bauvolumens über die Größe der genehmigten Vorhaben. Zu Zeiten mit guter wirtschaftlicher Lage werden mehr große Vorhaben zur Genehmigung vorgelegt. Entsprechend steigen die beiden gewählten Kennzahlen. Zu Zeiten mit geringerer wirtschaftlicher Dynamik fällt der Impuls aus Großprojekten schwächer aus, wodurch die Kennzahlen kleinere Werte annehmen. Außerdem beeinflussen weitere, über die Kapitalmarktzinsen wirkende Maßnahmen, wie z. B. die Politik der Zentralbank, die Entscheidungen der Bauherren indirekt. Aber auch ordnungspolitische Eingriffe, wie z. B. der Wegfall der Eigenheimzulage ab dem Jahr 2006 oder die Gewährung von Investitionszulagen und Sonderabschreibungen, spielen eine Rolle.

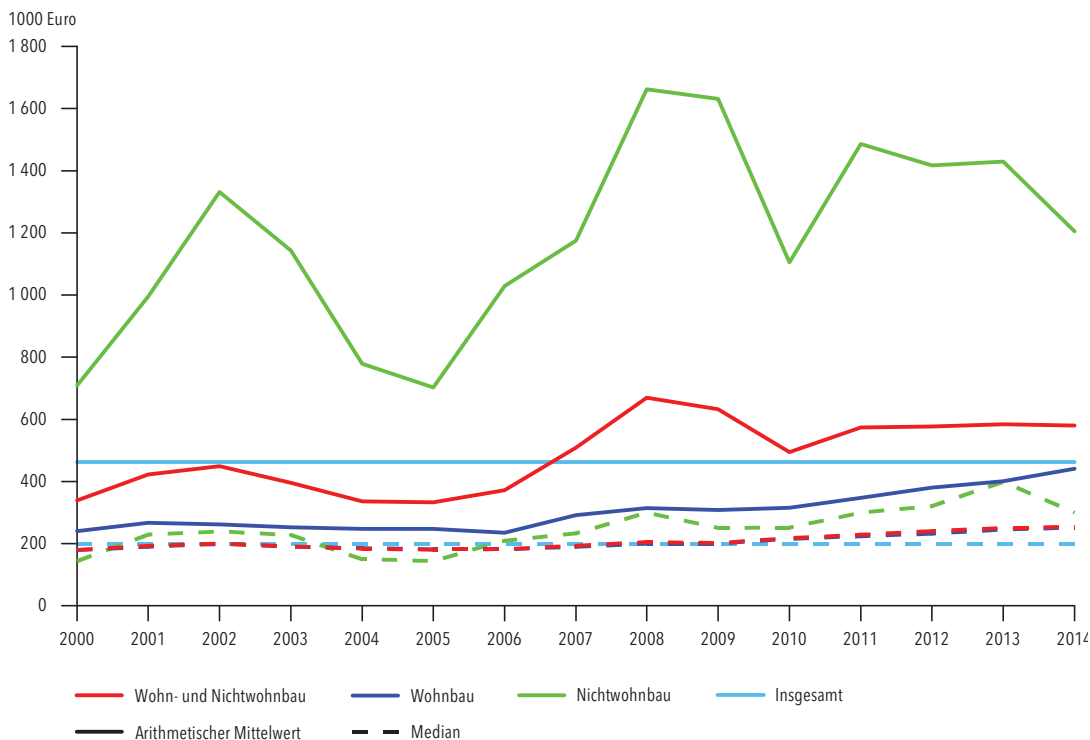
## 7. Durchschnittlich genehmigte Wohn- und Nutzflächen (neu zu errichtende Gebäude) in Hessen 2000 bis 2014 nach Jahr der Baugenehmigung und Baubereich



Sowohl hinsichtlich der Wohn- und Nutzflächen als auch der veranschlagten Baukosten fällt auf, dass der arithmetische Mittelwert durchweg größere Werte annahm als der Median. Die-

ses Phänomen tritt auf, weil einer großen Zahl kleinerer Bauvorhaben einzelne herausragende Großprojekte gegenüberstehen. Das gilt sowohl für den Wohnbau als auch für den Nicht-

## 8. Durchschnittlich veranschlagte Baukosten (neu zu errichtende Gebäude) in Hessen 2000 bis 2014 nach Jahr der Baugenehmigung und Baubereich



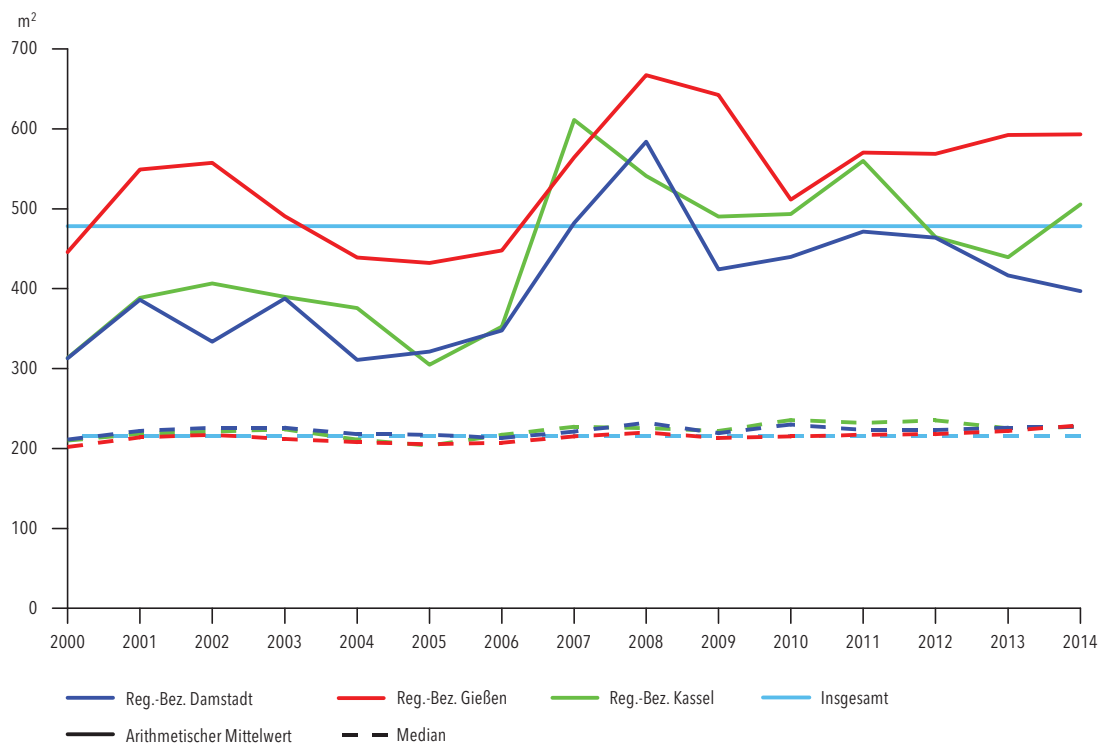
wohnbau, doch ist die Diskrepanz bei Letzterem größer.

Der für Wohn- und Nichtwohnbau gemeinsam ermittelte arithmetische Mittelwert lag näher an seinem Pendant für den Wohnbau als am Mittelwert für den Nichtwohnbau (siehe Schaubilder 7 und 8). Dasselbe gilt für den Median. Darin zeigt sich die hohe Bedeutung des Wohnbaus für den gesamten Flächenbedarf und die gesamten Investitionen in Neubauten. Gleichzeitig kommt zum Ausdruck, dass der Wohnbau nur in vergleichsweise geringem Umfang von Großprojekten geprägt war. Wie stark die – im Vergleich zu den anderen Gebäudearten – große Zahl an neu errichteten Einfamilienhäusern dominierte, wird dadurch erkennbar, dass der für den gesamten Zeitraum und alle Gebäudetypen berechnete Median fast deckungsgleich mit dem – äußerst stabilen – Verlauf der jahresspezifischen Mediane von Wohnbau sowie Wohn- und Nichtwohnbau ist. Der Median des Nichtwohnbaus liegt darüber und unterliegt Schwankungen. Parallel hierzu, jedoch mit größerer Amplitude, zeigt auch der Verlauf des jahresspezifischen arithmetischen Mittelwerts des Nichtwohnbaus Schwankungen. Sie weisen starke Übereinstim-

mungen mit dem Verlauf der durchschnittlichen Fertigstellungsdauer in diesem Segment des Hochbaus auf. Somit erklärt sich die längere Zeitspanne zwischen Genehmigung und Fertigstellung im Nichtwohnbau tatsächlich zu einem guten Teil aus der – wechselnden – Größe der Projekte.

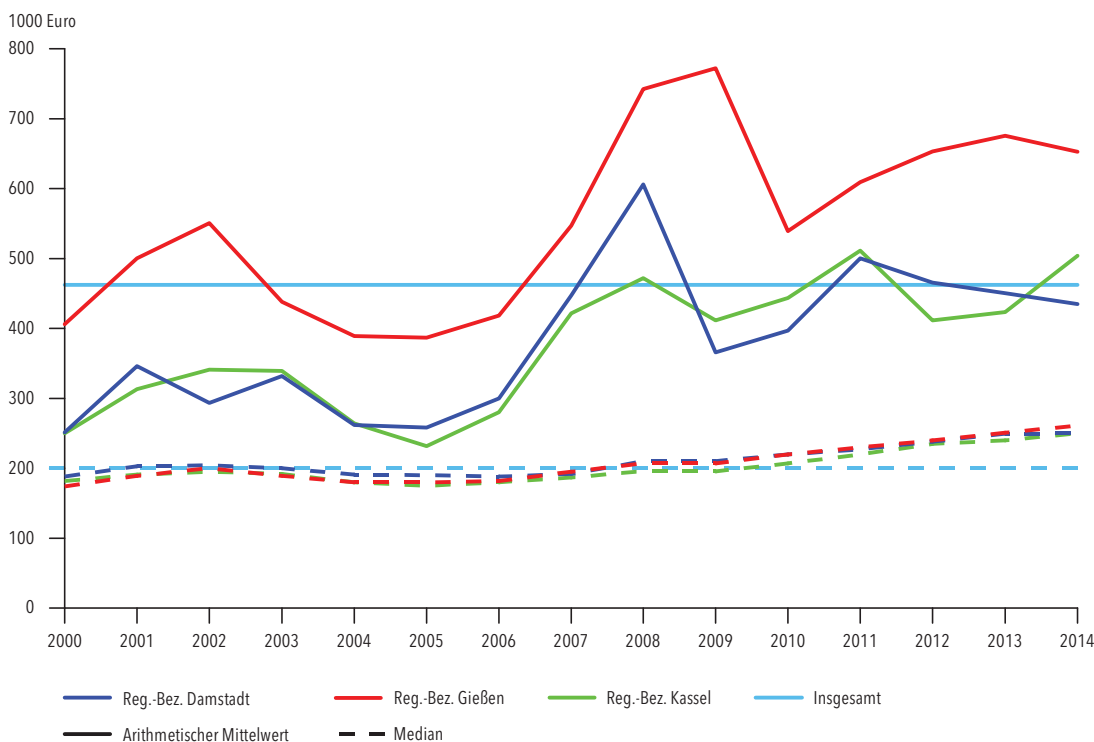
Diese Erklärung lässt sich auch für die oben aufgezeigten Unterschiede zwischen den Verwaltungsbezirken halten (Schaubilder 9 und 10). So nahm der arithmetische Mittelwert der veranschlagten Baukosten im Regierungsbezirk Darmstadt stets den höchsten Wert aller 3 Regierungsbezirke an; für den arithmetischen Mittelwert des Flächenbedarfs gilt dasselbe mit Ausnahme des Jahrgangs 2007. Außerdem übertrafen beide Größen bei den meisten Jahrgängen den jeweiligen Gesamtmittelwert. In diesem besonders bevölkerungs- und wirtschaftsstarken Verwaltungsgebiet wurden die – absolut und relativ – meisten der größeren bzw. aufwendigeren Bauvorhaben begonnen und abgeschlossen. Der Regierungsbezirk Gießen, der als einziger keine kreisfreie Stadt einschließt, wies in der Regel den niedrigsten arithmetischen Mittelwert bei den genehmigten

### 9. Durchschnittlich genehmigte Wohn- und Nutzflächen (neu zu errichtende Gebäude) in Hessen 2000 bis 2014 nach Jahr der Baugenehmigung und Regierungsbezirken





## 10. Durchschnittlich veranschlagte Baukosten (neu zu errichtende Gebäude) in Hessen 2000 bis 2014 nach Jahr der Baugenehmigung und Regierungsbezirken



Wohn- und Nutzflächen auf. Bezüglich der veranschlagten Baukosten traf dies auf den Regierungsbezirk Kassel zu.

Die Betrachtung der Medianwerte vermittelt einen anderen Blickwinkel, wenngleich die Ausprägungen recht nah beieinander liegen und ihre Entwicklung weitestgehend parallel verläuft. Hier wies der Regierungsbezirk Gießen in der Regel die höchsten Werte aus. Daraus kann geschlossen werden, dass in diesem Verwaltungsgebiet die Anreize zu Bauvorhaben mit betont geringem Flächenbedarf bzw. ausdrücklich niedriger Kostenbelastung eine latent geringere Bedeutung besitzen. Der Regierungsbezirk Darmstadt markierte die kleinsten Werte, wobei er diese Position bei den veranschlagten Baukosten ab dem Jahrgang 2007 an den Regierungsbezirk Kassel abgab. Letzterer wies ebenfalls niedrigere Medianwerte bei den veranschlagten Baukosten aus, übernahm jedoch hinsichtlich der Flächenbedarfe im Jahr 2009 die Spitzenposition.

Die beiden zuletzt genannten Veränderungen stehen in zeitlichem Zusammenhang mit der Finanzkrise. Sie deuten unterschiedliche Reaktionen einerseits im Ballungsraum des Rhein-

Main-Gebiets und andererseits im strukturschwächeren nord- und osthessischen Raum an. Im Zuge der Finanzkrise veränderten sich die Marktbedingungen in verschiedenen Wirtschaftsbereichen. Sie zeigten Auswirkungen auf die Kapazitätsauslastung des Baugewerbes und infolge dessen auf die Bauleistungspreise, aber auch auf Finanzierungsbedingungen und Investitionsentscheidungen. Inwieweit der Preiseffekt ausschlaggebend für die überdurchschnittliche Zunahme des Medianwertes der veranschlagten



© Benjamin LEFEBVRE - Fotolia.com



Baukosten für den Regierungsbezirk Darmstadt war, lässt sich mit der vorliegenden Untersuchung nicht klären. Die Beobachtungen zum Regierungsbezirk Kassel mit gestiegenem Median bei zunehmender Genehmigungszahl verdeutlichen, dass die „kleinen“ Neubauvorhaben im Zeitverlauf „größer“ wurden.

### Schlussfolgerungen

Das anhaltend niedrige Zinsniveau hat Investitionen im Immobilienbereich gefördert. Dies gilt umso mehr, als derzeit aus demselben Grund nur wenige renditeträchtige Finanzanlagen mit geringem erwartetem Risiko zur Verfügung stehen. Entsprechend stieg ab 2009, im Anschluss an einen vorübergehenden Einbruch, die Zahl der Baugenehmigungen im Wohnbau deutlich stärker als die Zahl der Baufertigstellungen. Mittlerweile nimmt der resultierende Bauüberhang weniger stark zu, während der Auftragsbestand kontinuierlich abgearbeitet wird. Die Zahl der genehmigten, aber nicht begonnenen Projekte

verharrte in den vergangenen Jahren auf einem niedrigen Stand. Die für die Realisierung der Bauvorhaben benötigten Zeiträume werden noch eine Weile auf höherem Niveau verharran, weil die Kapazitäten im Baugewerbe gut ausgelastet sind. Unter Berücksichtigung der beschränkten Mobilität der Produktionsfaktoren – vor allem im Ein- und Zweifamilienhaussegment –, zeichnet sich jedoch auch kein weiterer Anstieg der durchschnittlichen Bauzeiten ab.

Zuletzt war ein Rückgang der durchschnittlichen Bauzeit für die Jahre 2004 bis 2006 zu beobachten. Diese Entwicklung vollzog sich zeitgleich mit dem politischen Entscheidungsprozess auf Bundesebene, die Eigenheimzulage auslaufen zu lassen. Trotz dieses bremsenden Einflusses blieb in jenen Jahren die Zahl der Baugenehmigungen in etwa konstant. Die damalige Situation war von einer unterdurchschnittlichen Wirtschaftsentwicklung und einem moderaten Zinsniveau auf den Finanzmärkten geprägt. Ab der zweiten Hälfte des Jahres 2005 begannen die Zins- und Renditeerwartungen zu steigen. Die gegenwärtige Situation zeigt gewisse Parallelen, wobei sich die Zinsen auf einem historischen Tiefstand befinden. Wenngleich eine Einschätzung über den Zeitpunkt des Endes der Tiefst-Zins-Phase nur unter vagen Annahmen möglich ist, steht doch zu erwarten, dass dieses Ereignis eintreten wird. Erfahrungsgemäß führen derartige Änderungen der Rahmenbedingungen dazu, dass der Überhang an begonnenen, jedoch noch nicht abgeschlossenen Bauvorhaben aufgelöst wird. Sorgen vor einer Überhitzung des Geschehens im Hochbau sind derzeit unbegründet.

**Jacek Walsdorfer**; Tel: 0611 3802-401;  
E-Mail: [jacek.walsdorfer@statistik.hessen.de](mailto:jacek.walsdorfer@statistik.hessen.de)