

quoten aber im allgemeinen nicht entscheidend und nur bei Berechnung einer speziellen Quote für Studierende an Pädagogischen Hochschulen und deren Vergleich mit den Quoten früherer Jahre wird deutlich, welchen Einfluß auch die Pädagogischen Hochschulen auf ihre nähere Umgebung ausüben. Die höchsten Quoten treten in den Kreisen Künzelsau, Schwäbisch Gmünd, Lörrach, Waldshut, Ehingen, Ravensburg, Saulgau und Wangen auf; Kreise, die entweder selbst über eine Pädagogische Hochschule verfügen oder aber von denen aus eine Pädagogische Hochschule verkehrsgünstig zu erreichen ist.

Demgegenüber ist der Anteil von Studierenden an Pädagogischen Hochschulen besonders in den Kreisen verhältnismäßig niedrig, die im Einflußbereich von Wissenschaftlichen Hochschulen liegen, oder in denen durch den hohen Stand der Industrialisierung eine differenzierte Berufswahl möglich ist. Auf diese Komponenten sind die geringen Anteilsquoten in den Kreisen Stuttgart, Heilbronn Stadt, Böblingen, Leonberg, Heidelberg Stadt, Mannheim Stadt, Baden-Baden und Tübingen zurückzuführen.

Dipl.-Volkswirt Karl-Heinz Festerling

Wohnbautätigkeit gewinnt an Bedeutung

Die Lage auf dem Baumarkt war zu Anfang des Jahres 1970 dadurch gezeichnet, daß sich der Preisindex für den Wohnungsbau innerhalb eines Jahres, von Februar 1969 bis Februar 1970, um rund 15% erhöht hatte und die Effektivverzinsung neuer erstelliger Hypotheken auf 8,5% angestiegen war. Infolge der starken Zunahme der Baugenehmigungen im Jahre 1969 mußten von der Bauwirtschaft in das Jahr 1970 über 80 000 im Bau befindliche Wohnungen übernommen werden. Hinzu kam noch ein sogenannter unechter Bauüberhang, das sind genehmigte, jedoch noch nicht begonnene Bauten, mit fast 36 000 Wohnungen. Aufgrund dieses hohen Bauüberhangs war allgemein ein gutes Fertigstellungsergebnis für 1970 erwartet worden. Dem stellten sich jedoch schon zu Anfang des Jahres wachsende Schwierigkeiten in den Weg. Dies waren zunächst die schlechten Witterungsbedingungen im ersten Jahresdrittel. Hinzu kam mit Beginn der eigentlichen Bau-saison ein drastischer Mangel an Arbeitskräften, so daß die Zuwachsraten im Wohnbau wie auch im Nichtwohnbau beachtlich unter denen des Vorjahres blieben.

Starke Nachfrage im Wohnungsbau

Ausmaß und Zusammensetzung des genehmigten Bauvolumens spiegeln die Tendenz der Baunachfrage wider. Die erteilten Baugenehmigungen sind dabei nicht nur ein Indikator für das gegenwärtige, sondern vor allem für das zukünftige Baugeschehen, da Bauvorhaben in der Regel erst über längere Zeiträume hinweg abgewickelt werden. In Baden-Württemberg wurden 1970 Baugenehmigungen für Hochbauten im Wert von 10,53 Mrd. DM veranschlagte Baukosten erteilt, das waren ein Fünftel mehr als 1969. Bei dieser Zuwachsrate sind jedoch erhebliche Preissteigerungen zu berücksichtigen. So stiegen von November 1969 bis November 1970 die Preise für Bauleistungen an Wohnbauten um 13% und an gewerblichen Betriebsgebäuden um 14%. Bezogen auf den cbm umbauten Raum ergibt sich nur eine Zunahme von rund 5%. Sehr differenziert war dabei die Entwicklung bei den einzelnen Gebäudearten und Auftraggebern. Die Baugenehmigungen für Wohngebäude erhöhten sich im Jahr 1970, gemessen am cbm umbauten Raum um 15% und der Zahl der Wohnungen nach um 16%. Die stärkste Zunahme verzeichneten dabei die Baugenehmigungen für Unternehmen, während die Baugenehmigungen für Gemeinnützige Wohnungsgesellschaften, für öffentliche Bauherren und für private Haushalte in weit geringerem Maße anstiegen. Die immer stärker werdende Nachfrage nach Eigentumswohnungen, die hauptsächlich von den freien Wohnungsunternehmen errichtet werden, dürfte diese Entwicklung beeinflußt haben. Trotz allem lag der Schwerpunkt der Planungen im Wohnungsbau auch 1970 weiterhin bei den privaten Haushalten, auf die bei den

Baugenehmigungen gemessen am cbm umbauten Raum zwei Drittel entfielen. Im Gegensatz zum Wohnbau war die Planung im Nichtwohnbau im Jahr 1970 rückläufig. Ausschlaggebend hierfür war die allgemeine Abschwächung der Investitionsneigung der Wirtschaft. So lag das genehmigte Bauvolumen für gewerbliche Betriebsgebäude um 7% unter dem Stand von 1969. Wenn auch das genehmigte Bauvolumen für Nichtwohnbauten der öffentlichen Hand noch einen Anstieg von rund 7% zu verzeichnen hatte, so ergab sich für den gesamten Nichtwohnbau infolge des starken Anteils der Unternehmen und der freien Berufe ein Gesamtrückgang von 5%. Insgesamt wurden 1970 in Baden-Württemberg im Wohn- und

Tabelle 1
Baugenehmigungen

Bauherr Gebäudeart	Veranschlagte reine Baukosten			Umbauter Raum		
	1969	1970	Veränderung	1969	1970	Veränderung
	Mill. DM		%	in Mill. cbm		%
Wohnbau						
Unternehmen	331,1	516,8 + 56,1		2,7	3,8 + 42,2	
Gemeinn. Wohn- und ländl. Unternehmen	706,2	878,1 + 24,3		6,2	6,8 + 10,4	
Sonstige Wohnungs- unternehmen	417,7	652,9 + 56,3		3,6	4,9 + 36,4	
Öffentl. Bauherren	94,9	116,7 + 23,0		0,6	0,7 + 9,6	
Private Haushalte	3484,7	4 173,3 + 19,8		25,2	27,9 + 10,5	
Insgesamt	5 034,6	6 337,8 + 25,9		38,3	44,1 + 15,1	
Nichtwohnbau						
Unternehmen und freie Berufe	2 572,0	2 682,0 + 4,3		32,0	29,4 - 8,1	
darunter:						
Bürogebäude	305,3	364,8 + 19,5		1,7	2,1 + 19,1	
Landwirtschaftl. Be- triebsgebäude	167,9	137,3 - 18,2		3,8	2,7 - 27,9	
Gewerbliche Be- triebsgebäude	1 992,3	2 085,0 + 4,7		25,7	23,9 - 7,0	
Öffentl. Bauherren	1 104,7	1 451,5 + 31,4		7,5	8,0 + 6,7	
darunter:						
Anstaltsgebäude	167,8	310,6 + 85,1		0,9	1,4 + 66,3	
Bürogebäude	29,0	79,4 + 173,8		0,1	0,4 + 211,4	
Schulgebäude	343,8	423,8 + 23,3		2,2	2,3 + 5,3	
Sonstige Nicht- wohngebäude	545,3	590,7 + 8,3		4,2	3,5 - 15,1	
Private Haushalte	49,8	58,0 + 16,5		0,5	0,6 + 20,5	
Insgesamt	3 726,5	4 191,5 + 12,5		40,0	38,0 - 5,0	
Wohnbau und Nicht- wohnbau insgesamt	8 761,1	10 529,3 + 20,2		78,3	82,1 + 4,9	

Tabelle 2
Baugenehmigungen an Wohnungen in Wohnbauten

Bauherren	Wohnungen			Veränderung 1970 gegen 1969 %
	1968	1969	1970	
Bauherren insgesamt	77.163	85.367	99.041	+ 16,0
davon				
Unternehmen und freie Berufe	5.217	6.957	10.401	+ 49,5
Gemeinnützige Wohn- und ländl. Siedlungsunternehmen ..	16.080	16.311	17.793	+ 9,1
Sonstige Wohnungsunternehmen	7.673	9.335	12.861	+ 37,8
Öffentliche Bauherren	1.678	1.944	2.282	+ 17,4
Private Haushalte	46.515	50.820	55.704	+ 9,6

Nichtwohnbau Baugenehmigungen für 102 299 Wohnungen erteilt; gegenüber 1969 entspricht dies einer Zunahme um 16%. Diese erneute Nachfragesteigerung, im Vorjahr lag die Zunahme bedeutend niedriger (11%), ist unter anderem eine Folge der Einkommens- und Mietpreisentwicklung der letzten Jahre, wobei auch eine gewisse Flucht in die Sachwerte infolge der inflatorischen Baupreisentwicklung nicht ausgeschlossen werden darf. Weit über die Hälfte aller genehmigten Wohnungen im Wohnbau entfiel auf Mehrfamilienhäuser, während die genehmigten Wohnungen in Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern jeweils nur rund ein Fünftel ausmachten. Dabei erhöhte sich die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gegenüber 1969 um 22%. Die Zuwachsrate der genehmigten Wohnungen in Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern hielten sich dagegen in engeren Grenzen. Die verstärkte Wohnbauplanung der Unternehmen und Wohnungsbaugesellschaften kommt in diesen Zahlen deutlich zum Ausdruck.

Tabelle 3
Genehmigte Wohnungen in Wohngebäuden

Bezeichnung	1969		1970		Veränderung
	Wohnungen	%	Wohnungen	%	
Wohngebäude insgesamt	80.977	100	94.407	100	+ 16,6
davon mit					
1 Wohnung	15.682	19,4	18.076	19,2	+ 15,3
2 Wohnungen	19.772	24,4	20.716	21,9	+ 4,8
3 und mehr Wohnungen	45.523	56,2	55.615	58,9	+ 22,2

Die veranschlagten reinen Baukosten für die 1970 genehmigten Wohnungen in Wohngebäuden betrugen je cbm umbauten Raum im Durchschnitt 134 DM. Die Kostensteigerung belief sich damit gegenüber den im Vorjahr genehmigten Wohnungen auf 11%. Bei den angegebenen DM-Werten sind jedoch die Kosten der Grundstücke, die Baunebenkosten, die Kosten für Außenanlagen und besonderer Betriebseinrichtungen nicht berücksichtigt. Ebenso sind darin nicht enthalten die Kostensteigerung, die sich während der Abwicklungsdauer des Bauvorhabens ergeben können, zum Beispiel Preissteigerungen zwischen Genehmigungs- und Fertigstellungszeitpunkt sowie nachträgliche Änderungen im Bauplan. Die reine Preisentwicklung, wie sie sich im Preisindex für Wohngebäude nieder-

Tabelle 4
Entwicklung der Baukosten

Jahr	Veranschlagte reine Baukosten je cbm umbauter Raum in DM			Preisindex für Wohngebäude 1962 = 100
	Ein- familienhaus	Zwei- familienhaus	Mehr- familienhaus	
1968	120	118	113	115,5
1969	125	122	118	122,6
1970	137	133	132	141,1

schlägt, macht demgegenüber im Vergleich zum Vorjahr 15% aus. Wie sich die veranschlagten Baukosten je cbm umbauten Raum in den letzten Jahren bei den einzelnen Gebäudearten im Wohnungsbau entwickelt haben, zeigt *Tabelle 4*.

Jede zehnte Wohnung in Fertigbauweise geplant

Die Fertigteilbauweise, die schon 1969 eine relativ starke Zunahme zu verzeichnen hatte, setzte sich 1970 vor allem im Wohnungsbau weiter durch. Die Baugenehmigungen für die in Fertigbauweise geplanten Wohngebäude erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um rund die Hälfte und der Anteil an den gesamten erteilten Baugenehmigungen stieg von 8% auf 11%. Sprunghaft zugenommen hat dabei die Fertigteilplanung bei den Einfamilienhäusern und Zweifamilienhäusern. Die Interessanten kleiner Bauobjekte, in der Regel sind dies die privaten Haushalte, bedienen sich demnach bei der Wohnungsbeschaffung immer mehr des Fertigteilbaus. Günstigere Kostenentwicklung und kürzere Bauzeiten dürften dabei oft den Ausschlag geben. Im Nichtwohnbau, in welchem die Fertigteilbauweise schon seit einigen Jahren in größerem Umfang Anwendung findet, erhöhte sich dagegen – gemessen am cbm umbauten Raum – der Anteil des Fertigteilbaus nur noch geringfügig auf 29%.

Tabelle 5
Entwicklung des Fertigteilbaus

Bezeichnung	1968	1969	1970
Wohngebäude im Fertigteilbau	1.772	2.523	3.795
in % der genehmigten Wohngebäude	6,2	8,1	10,9
Einfamilienhäuser	1.126	1.666	2.606
in % der genehmigten Einfamilienhäuser ..	7,8	10,6	14,4
Zweifamilienhäuser	416	612	865
in % der genehmigten Zweifamilienhäuser ..	4,6	6,2	8,4
Mehrfamilienhäuser	230	245	324
in % der genehmigten Mehrfamilienhäuser ..	4,5	4,3	5,0
Nichtwohngebäude im Fertigteilbau	1.048	1.502	1.525
in % der genehmigten Nichtwohngebäude ..	13,8	17,8	19,8
Umbauter Raum in 1000 cbm	6.643,6	11.245,1	10.888,3
in % des umbauten Raumes	23,1	28,1	28,6

Günstiger Bauerfolg

Wie schon zu Anfang erwähnt, wurden die Bauerfolgserwartungen für das Jahr 1970 nicht ganz erfüllt. Im Hinblick auf die gestiegenen Baupreise und Finanzierungskosten sowie die Engpässe auf dem Arbeitsmarkt für Bauberufe darf trotzdem von einem günstigen Ergebnis gesprochen werden. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 27 474 Wohngebäude mit 32,4 Mill. cbm umbauten Raum und 6983 Nichtwohngebäude mit 30,1 Mill. cbm umbauten Raum von den Bauämtern als fertiggestellt gemeldet. Das Fertigstellungsvolumen des Vorjahres wurde damit bei den Wohngebäuden um 3% und bei den Nichtwohngebäuden um 2% übertroffen. Zum Vergleich war im Durchschnitt des Bundesgebiets beim Wohnbau ein Rückgang von 3%, im Nichtwohnbau jedoch eine Zunahme um 13% zu verzeichnen. Von den fertiggestellten Wohngebäuden waren die Hälfte Einfamilienhäuser, ein Drittel Zweifamilienhäuser und nur knapp ein Fünftel Mehrfamilienhäuser. Trotz des relativ kleinen Anteils letzterer entfielen auf diese weit mehr als die Hälfte aller gebauten Wohnungen in Wohngebäuden. Der Anteil der Einfamilienhäuser an der Gesamtzahl der erstellten Wohngebäude hält sich übrigens seit Jahren ziemlich konstant. Der Wunsch nach dem eigenen Häuschen ist mindestens in den ländlichen Gegenden nach wie vor stark vorhanden. Den relativ stärksten Bauerfolg im Wohnungsbau verzeichnete bei den einzelnen Bauherren die öffentliche Hand mit einer Zuwachsrate von fast 50%. Mit einem recht günstigen Ergebnis konnten auch, wie *Tabelle 7* zeigt, die Unternehmen einschließlich der freien Berufe und die freien Wohnungsunternehmen aufwarten. Die privaten Haushalte, die rund zwei Drittel aller

Tabelle 6
Baufertigstellungen nach Gebäudearten

Gebäudeart	1969	1970	Veränderung
			%
Anzahl			
Wohngebäude insgesamt	27 290	27 474	+ 0,7
davon mit			
1 Wohnung	13 853	13 996	+ 1,0
2 Wohnungen	8 818	8 721	- 1,1
3 und mehr Wohnungen	4 619	4 757	+ 3,0
1000 cbm umbauter Raum			
Nichtwohngebäude insgesamt	29 423	30 101	+ 2,3
davon			
Anstaltsgebäude	1 438	948	- 34,1
Bürogebäude	1 972	1 580	- 19,9
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	3 783	3 453	- 8,7
Gewerbliche Betriebsgebäude	16 924	19 534	+ 15,4
Schulgebäude	1 932	1 539	- 20,3
Sonstige Nichtwohngebäude	3 374	3 047	- 9,7

Wohnungen erstellten, hatten nur eine Zunahme von knapp 1% zu verzeichnen. Die gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaften, die den größten Teil des sozialen Wohnungsbaus auf sich vereinen, blieben um 5% unter dem Vorjahresergebnis.

Im Zuge des steigenden Wohlstandes verbesserte sich die Ausstattung der Wohnungen hinsichtlich der sanitären Einrichtungen und der Heizungsanlagen in den letzten Jahren ständig. Bei der Ausstattung der Wohnungen mit Bad ist nunmehr ein Anteil von 99% erreicht worden, das heißt, daß heute so gut wie keine Wohnung mehr ohne Bad geplant wird. Auch der Anteil der Wohnungen mit Zentralheizung erhöht sich von Jahr zu Jahr. Während noch 1967 nur rund 80% der bezugsfertig gewordenen Wohnungen mit einer Zentralheizung ausgestattet waren, wurden 1970 94% der erstellten Wohnungen mit einer zentralen Heizungsanlage ausgestattet. Im Nichtwohnbau erhöhte sich, wie aus *Tabelle 7* ersichtlich ist, das Fertigstellungsergebnis nur bei den gewerblichen Betriebsgebäuden. Bei allen übrigen Gebäudearten waren mehr oder weniger starke Abnahmen zu verzeichnen.

Tabelle 7
Baufertigstellungen an Wohnungen in Wohnbauten

Bauherren	Wohnungen			Veränderung 1969/70 in %
	1968	1969	1970	
Bauherren insgesamt	67 271	70 129	72 305	+ 3,1
davon				
Unternehmen und freie Berufe	3 807	4 673	5 653	+ 21,0
Gemeinnützige Wohn- und ländliche Siedlungsunternehmen	13 306	13 928	13 219	- 5,1
Sonstige Wohnungsunternehmen	3 892	6 542	7 544	+ 15,3
Öffentliche Bauherren	1 412	1 055	1 566	+ 48,4
Private Haushalte	44 854	43 931	44 323	+ 0,9

Stark begrenzter sozialer Wohnungsbau

Die Zahl der mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen hat sich in den letzten Jahren ständig verringert. Auch 1970 wurden Bewilligungen für nur 8382 Wohnungen erteilt. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 0,4% war jedoch minimal. Von den geförderten Wohnungen sollen nach den erteilten Bescheiden 77% als Mietwohnungen und 23% als Eigentümer- bzw. Eigentumswohnungen gebaut werden. Der Anteil der Mietwohnungen ging gegenüber den früheren Jahren deutlich zurück. Noch 1968 entfielen auf die Mietwohnungen 90% der Bewilligungen. Nur bei einem Siebentel der Wohnungen erfolgte die Finanzierung ausschließlich durch öffentliche Baudarlehen. Bei allen übrigen Fällen wurden entweder durch objektbezogene Beihilfen allein, das heißt in der Regel durch

Zinszuschüsse, oder durch öffentliche Baudarlehen einschließlich objektbezogener Beihilfen, finanziert. Der Anteil der Mischförderung verringerte sich dabei in den vergangenen Jahren laufend.

Eine grundlegende Ausweitung des Bauprogramms für den sozialen Wohnungsbau hat die Landesregierung im Zusammenhang mit der Freigabe des Landeswohnungsbauprogramms 1971 angekündigt. Durch zusätzliche Förderungsmaßnahmen des Bundes und unter Einsatz zusätzlicher Landesmittel sollen in Baden-Württemberg 28 800 Wohneinheiten gefördert werden. Dabei sind für ein Sofortprogramm 17 200 Wohneinheiten vorgesehen. Gleichzeitig wurde der für den sozialen Wohnungsbau berechnete Personenkreis durch Anhebung der Einkommensgrenzen beträchtlich erweitert. Durch die Verstärkung des sozialen Wohnungsbaus erhoffen sich Bundesregierung und Landesregierung eine fühlbare Entspannung auf den regionalen Wohnungsmärkten und eine Begrenzung des Mietpreisanstiegs.

Höchster Bauüberhang der Nachkriegszeit

Infolge des anhaltenden hohen Bauwillens der Bevölkerung und der Schwierigkeiten auf dem Bauprogramm erreichte der Bauüberhang am Ende des Jahres 1970 mit 140 694 Wohnungen einen neuen Höchststand. Das Überhangsergebnis lag um 21% höher als Ende 1969 und übertraf den bisher in Baden-Württemberg festgestellten Höchststand im Jahre 1963 noch um 8%. Von dem gesamten Überhang befanden sich 95 667 Wohnungen (68%) bereits im Bau, davon waren wieder rund zwei Drittel schon unter Dach. Bei 45 027 Wohnungen (32%) war mit den Bauarbeiten zum Jahresende noch nicht begonnen worden. Da Letztere gegenüber dem Vorjahr mit 25% eine besonders hohe Zunahme zu verzeichnen hatten, liegt die Vermutung nahe, daß manche Bauherren ihre schon genehmigten Bauvorhaben wegen der starken Preissteigerungen und des hohen Zinsniveaus vorübergehend zurückgestellt haben. Infolge der starken Kapazitätsauslastung der bauhauptgewerblichen Betriebe dürfte es für viele Bauinteressenten auch schwierig gewesen sein, Firmen für die Durchführung der Rohbauarbeiten zu finden.

Tabelle 8
Bewilligungen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau

Art der Wohnungen Art der Finanzierung	1969			1970		
	Anzahl	Anteil	Veränderung gegen Vorjahr	Anzahl	Anteil	Veränderung gegen Vorjahr
		%			%	
Geförderte Wohnungen insgesamt	8 414	100	- 29,3	8 382	100	- 0,4
davon mit						
1 und 2 Räumen	554	6,6	- 25,7	858	10,2	+ 54,9
3 Räumen	1 456	17,3	- 31,4	1 627	19,4	+ 11,7
4 Räumen	3 271	38,9	- 40,5	2 832	33,8	- 13,4
5 und mehr Räumen	3 133	37,2	- 11,3	3 065	36,6	- 2,2
darunter in						
Ein- und Zweifamilienhäusern	1 878	22,3	+ 65,3	1 876	22,4	- 0,1
Mehrfamilienhäusern	6 042	71,8	- 41,8	5 796	69,1	- 4,1
davon						
Eigentümer- und Eigentumswohnungen	2 015	23,9	+ 58,3	1 973	23,5	- 2,1
Mietwohnungen	6 399	76,1	- 39,8	6 409	76,5	+ 0,2
davon in						
vollgeforderten reinen Wohnbauten	4 425	52,6	- 41,1	3 715	44,3	- 16,0
allen übrigen geförderten Wohnbauten	3 989	47,4	- 9,0	4 667	55,7	+ 17,0
davon finanziert mit						
öffentlichen Baudarlehen allein	561	6,7	+ 148,2	1 192	14,2	+ 112,5
objektbezogenen Beihilfen allein	4 469	53,1	- 18,9	3 927	46,9	- 12,1
öffentlichen Darlehen und objektbezogenen Beihilfen gemischt	3 384	40,2	- 45,1	3 263	38,9	- 3,6

Tabelle 9
Bauüberhang an Wohnungen¹⁾

Jahr	Genehmigte Wohnungen insgesamt	Davon nicht fertiggestellte Bauvorhaben								
		unter Dach			nicht unter Dach			noch nicht begonnen		
		Anzahl	%	Veränderung gegen Vorjahr in %	Anzahl	%	Veränderung gegen Vorjahr in %	Anzahl	%	Veränderung gegen Vorjahr in %
1966	113 909	60 263	52,9	- 13,3	20 370	17,9	- 23,3	33 276	29,2	+ 6,0
1967	104 393	49 684	47,6	- 17,6	20 797	19,9	+ 2,1	33 912	32,5	+ 1,9
1968	104 033	49 677	47,7	-	22 732	21,9	+ 9,3	31 624	30,4	- 6,7
1969	116 317	52 434	45,1	+ 5,5	27 940	24,0	+ 22,9	35 943	30,9	+ 13,7
1970	140 694	61 963	44,0	+ 18,2	33 704	24,0	+ 20,6	45 027	32,0	+ 25,3

¹⁾ Ab 1968 Nettomethode.

Entwicklungstendenz im Jahr 1971

Wie die neuesten baustatistischen Ergebnisse erkennen lassen, hält die Nachfrage im Wohnungsbau auch 1971 unvermindert an. Allein im ersten Vierteljahr wurden für 23 291 Wohnungen, das sind rund 25% mehr als im entsprechenden Quartal des Vorjahres, eine Baugenehmigung erteilt. Im Nichtwohnbau

Tabelle 10
Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im ersten Vierteljahr 1971

Bezeichnung	Baugenehmigungen		Baufertigstellungen	
	Ins-gesamt	Ver-änderungen gegen 1. Vj. 1970 %	Ins-gesamt	Ver-änderungen gegen 1. Vj. 1970 %
Wohngebäude	8 361	+ 20,1	2 810	+ 19,4
cbm umbauter Raum in 1000 ..	11 030	+ 27,5	3 367	+ 26,5
Zahl der Wohnungen	23 291	+ 24,4	7 192	+ 30,0
Nichtwohngebäude	1 605	+ 2,3	710	+ 38,1
cbm umbauter Raum	7 800	+ 1,6	3 790	+ 102,8
Zahl der Wohnungen	577	+ 7,4	200	+ 39,9
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohnbauten insgesamt	25 107	+ 23,6	7 792	+ 29,8

Preisentwicklung bis Mitte 1971

Die Ende 1968 begonnene Auftriebstendenz der Preise setzte sich nahezu ausschließlich bis in die Mitte des Jahres 1971 auf allen Handelsstufen weiter fort. Eine Ausnahmestellung nehmen lediglich die Einkaufspreise für Auslandsgüter sowie die Erzeugerpreise landwirtschaftlicher Produkte ein, da sich auf diesen Sektoren sowohl die Aufwertung der DM (am 27. 10. 1969) als auch die Freigabe der Devisenkurse (am 29. 9. 1969 und neuerdings am 10. 5. 1971) zwangsläufig am nachhaltigsten auswirken. Der Preisverfall in der inländischen Landwirtschaft beeinflusste allerdings auch zum Teil die Entwicklung des Preisindex für Grundstoffe in der zweiten Jahreshälfte 1970. Diese Aussagen werden in *Tabelle 1* dargestellt. Neben den Erzeugerpreisen für industrielle Produkte und im engen Zusammenhang damit die Preise für Ausfuhr Güter und des Großhandels wurden hauptsächlich die Verbraucherpreise von der Verteuerungswelle erfaßt. Dies gilt sowohl für die Einkaufspreise landwirtschaftlicher Betriebsmittel, die Verkaufspreise des Einzelhandels als auch für die Preise im privaten Verbrauch. Während sich noch beim Ver-

dagegen ist eine gewisse Stagnation unverkennbar. Aufgrund der angespannten Finanzlage bei Bund, Ländern und Gemeinden bleiben die Anschlußaufträge der öffentlichen Hand aus und die Investitionsneigung der gewerblichen Wirtschaft zeigt nur eine schwach nach oben gerichtete Tendenz. Das Zinsniveau ist noch immer recht hoch und bei den Baupreisen ist nach einer leichten Beruhigung im zweiten Halbjahr 1970 erneut mit einem Ansteigen zu rechnen. Von den zu erwartenden Preissteigerungen sind nicht nur die neu geplanten Bauvorhaben, sondern auch die bereits im vergangenen Jahr genehmigten, aber noch nicht begonnenen Bauvorhaben (unechter Bauüberhang) betroffen, da in der Regel die Durchfinanzierung eines Bauvorhabens erst mit Beginn der Bauarbeiten gesichert ist. Trotz aller Unsicherheiten auf dem Baupreismarkt kann 1971, mindestens was den Wohnungsbau betrifft, mit einem besseren Bauerfolg als 1970 gerechnet werden. Geht man davon aus, daß mindestens 90% der zu Anfang des Jahres im Bau befindlichen Wohnungen im gleichen Jahr auch fertiggestellt werden, so kann 1971 mit einem Fertigstellungsergebnis von rund 82 000 bis 85 000 Wohnungen gerechnet werden, das wären 8000 bis 10 000 Wohnungen mehr als 1970. Diese Annahme ist eher zu niedrig als zu hoch angesetzt, denn allein im ersten Vierteljahr dieses Jahres lag die Zahl der fertiggestellten Wohnungen um 30% über der des vergleichbaren Vorjahresabschnittes.

Dipl.-Volkswirt Eugen Wetzel