

Die Vorausschätzung liefert nur einen Anhalt über die Entwicklung der Privathaushalte. Haushalte in Anstalten wie etwa in Altersheimen oder in Sammelunterkünften sind in der Untersuchung nicht enthalten. Basis der Vorausschätzung sind die Mitte 1970 aus dem Material von Volkszählung und Mikrozensus ermittelten Haushaltszahlen und ihre Struktur. Die voraussichtlichen Haushaltszahlen für 1975 und 1980 wurden durch Multiplikation der nach den Bevölkerungsvorausschätzungen zu erwartenden Bevölkerungszahlen mit Haushaltsquoten ermittelt, die für jedes Geschlecht und für Altersgruppen den Anteil der Haushaltsvorstände an der Bevölkerung angeben. Diese Haushaltsquoten wurden unter Berücksichtigung der zu erwartenden Familienstands- und Haushaltsstruktur vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden errechnet<sup>4</sup>. Eine auf der Basis 1970 durchgeführte Überprüfung ergab zwischen den erhobenen Haushaltszahlen und den nach den Quoten zu erwartenden Zahlen nur in vertretbarem Rahmen liegende Abweichungen. Die Übertragung der für das Bundesgebiet für 1975 und 1980 ermittelten Quoten auf die baden-württembergische Bevölkerung erscheint demnach möglich.

<sup>4</sup> Vgl.: „Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte“ in Wirtschaft und Statistik, Heft 10/1970.

Bei der Haushaltsvorausschätzung wurden einheitliche Haushaltsquoten zugrunde gelegt. Unterschiede zwischen den Ergebnissen nach oberer und unterer Variante gehen daher allein auf Unterschiede in den Bevölkerungszahlen zurück. Die Zahl der Privathaushalte wird, wie *Tabelle 6* zeigt, von 3,1 Mill. Mitte 1970 voraussichtlich auf 3,4 Mill. Anfang 1975 und 3,5 bis 3,6 Mill. Anfang 1980 zunehmen. Bemerkenswert ist die starke Zunahme der Einpersonenhaushalte, von denen allein zwei Drittel auf Frauen entfallen, darunter viele ältere, dem Familienstand nach ledige, verwitwete oder geschiedene Frauen. Die Zahl der größeren Haushalte steigt demgegenüber wesentlich schwächer an.

Daraus wird verständlich, daß zwischen 1970/71 und 1980, wie *Tabelle 5* zeigt, die Zuwachsrate bei den Privathaushalten mit 13% bis 16% erheblich höher liegt als bei der Bevölkerung mit 5% bis 8%. Dies ist nicht unrealistisch, denn auch in den vergangenen Jahren stieg die Zahl der Haushalte etwa doppelt so schnell wie die Bevölkerungszahl. Die Tendenz zu kleineren Haushalten dürfte sich demnach auch in Zukunft fortsetzen. Vorliegende Vorausschätzungen auf der Basis des aktuellen Materials der Volkszählung 1970 hat die aus bisherigen Vorausschätzungen bekannten Erkenntnisse zumeist bestätigt und in einigen Punkten ergänzt.

Dr. Gerhard Gröner

## Die Hochbautätigkeit 1971/72

Infolge der starken Zunahme der Baugenehmigungen im Jahre 1970 und den relativ geringen Zuwachsraten bei den Baufertigstellungen mußten von der Bauwirtschaft in das Jahr 1971 rund 95 600 im Bau befindliche Wohnungen übernommen werden. Hinzu kam noch ein sogenannter unechter Bauüberhang, das sind genehmigte, jedoch noch nicht begonnene Bauten, mit 45 000 Wohnungen. Außerdem waren im Nichtwohnbau 5923 Gebäude mit 41,5 Mill. cbm umbautem Raum im Bau und 3915 Gebäude genehmigt, aber noch nicht begonnen. Dieser hohe Bauüberhang zu Beginn des Berichtsjahrs ließ für das Jahr 1971 ein stattliches Fertigstellungsergebnis erwarten. Mit insgesamt 85 939 erstellten Wohnungen lag dann auch die Jahresleistung um 16% über der des Jahres 1970. Im Nichtwohnbau wurde das Produktionsergebnis des Vorjahres, gemessen am cbm umbauten Raum, um 12% übertroffen.

### Unverändert starke Nachfrage im Wohnungsbau

Ausmaß und Zusammensetzung des genehmigten Bauvolumens spiegeln die Tendenz der Baunachfrage wider. Die erteilten Baugenehmigungen gelten dabei vor allem als Indikator für das zukünftige Baugeschehen. In Baden-Württemberg wurden 1971 Baugenehmigungen für Hochbauten im Wert von 13,42 Mrd. DM veranschlagte Baukosten erteilt, das waren 27,5% mehr als 1970. Bei dieser Zuwachsrate sind jedoch wie im Vorjahr erhebliche Preissteigerungen zu berücksichtigen. So stiegen von November 1970 bis November 1971 die Preise für Bauleistungen an Wohnbauten um 9% und an gewerblichen Betriebsgebäuden um 10%. Bezogen auf den cbm umbauten Raum ergibt sich daher gegenüber dem Vorjahr nur noch eine Zunahme beim Hochbau insgesamt um 8%. Allerdings war dabei die Entwicklung zwischen dem Wohnbau und dem Nichtwohnbau sowie den einzelnen Auftraggebern sehr differenziert. Im Wohnbau erhöhten sich die Baugenehmigungen im Berichtsjahr 1971, gemessen am cbm umbauten Raum, um 22% und der Zahl der Wohnungen noch um 20%, also in ungefähr

derselben Größenordnung. Sieht man von den öffentlichen Bauherren mit ihrem relativ geringen Volumen ab, so nahmen bei den einzelnen Bauherrengruppen die Baugenehmigungen bei den Unternehmen, den privaten Haushalten und den freien Wohnungsunternehmen an stärksten zu. Die hohe Nachfrage nach Wohnungen und die damit verbundenen guten Gewinnaussichten auf dem Wohnungsmarkt hatten die freien Wohnungsunternehmen und die sonstigen Unternehmen bereits in den beiden vergangenen Jahren veranlaßt, den Wohnungsbau zu verstärken und somit die Anträge auf Baugenehmigungen für Wohnungen zu erhöhen. Von 1969 bis 1971 stieg bei diesen die Zahl der genehmigten Wohnungen um rund 70%, während bei den privaten Haushalten die Genehmigungen im gleichen Zeitraum nur um 34% und bei den Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sogar nur um 20% zunahmen. Trotz allem lag der Schwerpunkt der Planungen im Wohnungsbau auch 1971 wie bisher bei den privaten Haushalten, auf die rund 57% aller genehmigten Wohnungen entfielen. Das Streben nach Sachwerten dürfte angesichts des allgemeinen Preisauftriebs der Hauptgrund für die hohe Zunahme der Bauplanungen vor allem im privaten Bereich sein. Hinzu kommt noch eine starke Einkommensexpansion während der letzten Jahre.

**Tabelle 1**  
**Baugenehmigungen an Wohnungen in Wohnbauten**

Bauherren	Wohnungen			Veränderung 1970/71 %
	1969	1970	1971	
<b>Bauherren insgesamt</b> . . . . .	<b>85 367</b>	<b>99 041</b>	<b>118 853</b>	<b>+ 20,0</b>
davon				
Unternehmen und freie Berufe . .	6 957	10 401	11 875	+ 14,2
Gemeinnützige Wohn- und länd. Siedlungsunternehmen	16 311	17 793	19 581	+ 10,0
Sonst. Wohnungsunternehmen . .	9 335	12 861	15 870	+ 23,4
Öffentliche Bauherren . . . . .	1 944	2 282	3 503	+ 53,5
Private Haushalte . . . . .	50 820	55 704	68 024	+ 22,1

**Tabelle 2**  
**Baugenehmigungen**

Bauherr Gebäudeart	Veranschlagte reine Baukosten			Umbauter Raum		
	1970	1971	Veränderung	1970	1971	Veränderung
	Mill. DM		%	in Mill. cbm		%
<b>Wohnbau</b>						
Unternehmen .....	516,8	732,0	+ 41,6	3,8	4,7	+ 24,1
Gemeinnützige Wohn- und ländliche Unternehmen .....	878,1	1 141,1	+ 29,9	6,8	7,6	+ 10,9
Sonstige Wohnungs- unternehmen .....	652,9	924,0	+ 41,5	4,9	6,0	+ 22,9
Öffentliche Bauherren .....	116,7	181,0	+ 55,1	0,7	0,9	+ 34,2
Private Haushalte .....	4 173,3	5 779,1	+ 38,5	27,9	34,4	+ 23,3
<b>Insgesamt .....</b>	<b>6 337,8</b>	<b>8 757,2</b>	<b>+ 38,2</b>	<b>44,1</b>	<b>53,6</b>	<b>+ 21,6</b>
<b>Nichtwohnbau</b>						
Unternehmen und freie Berufe .....	2 682,0	2 704,8	+ 0,8	29,4	25,7	- 12,9
darunter .....						
Bürogebäude .....	364,8	506,7	+ 38,9	2,1	2,2	+ 5,7
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude .....	137,3	137,3	0,0	2,7	2,6	- 6,1
Gewerbliche Betriebsgebäude .....	2 085,0	1 945,0	- 6,7	23,9	20,1	- 16,0
Öffentliche Bauherren .....	1 451,5	1 901,0	+ 31,0	8,0	9,2	+ 16,0
darunter .....						
Anstaltsgebäude .....	310,6	277,8	- 10,6	1,4	1,1	- 23,4
Bürogebäude .....	79,4	152,9	+ 92,7	0,4	0,7	+ 71,7
Schulgebäude .....	423,8	499,8	+ 17,9	2,3	2,3	+ 2,0
Sonstige Nichtwohngebäude .....	590,7	931,6	+ 57,7	3,5	4,9	+ 39,4
Private Haushalte .....	58,0	57,5	- 0,8	0,6	0,5	- 19,1
<b>Insgesamt .....</b>	<b>4 191,5</b>	<b>4 663,3</b>	<b>+ 11,3</b>	<b>38,0</b>	<b>35,4</b>	<b>- 6,9</b>
<b>Wohnbau und Nichtwohnbau insgesamt .....</b>	<b>10 529,3</b>	<b>13 420,5</b>	<b>+ 27,5</b>	<b>82,1</b>	<b>89,0</b>	<b>+ 8,4</b>

Insgesamt wurden 1971 in Baden-Württemberg für 118 853 in Wohngebäuden geplante Wohnungen, Baugenehmigungen erteilt; gegenüber 1970 entspricht dies einer Zunahme um 20%. Rund 60% aller genehmigten Wohnungen in Wohngebäuden entfielen auf Mehrfamilienhäuser. In Einfamilienhäusern lagen nur 18% und in Zweifamilienhäusern 22% der Wohnungen. Auch bei diesen Zahlen zeigt sich die verstärkte Nachfrage der freien Wohnungsbaugesellschaften und Unternehmen, denn die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern lag immerhin um 22% höher als im Vorjahr, während die genehmigten Einfamilienhäuser nur um 15% anstiegen. Hinzu kommt, daß die Bauherren im Hinblick auf die enorm gestiegenen Grundstückspreise immer stärker gezwungen sind, die bebaubaren Flächen intensiver zu benutzen und somit größere Gebäude zu errichten.

**Tabelle 3**  
**Genehmigte Wohnungen in Wohngebäuden**

Bezeichnung	1970		1971		Veränderung 1970/71 %
	Wohnungen	%	Wohnungen	%	
<b>In Wohngebäuden insgesamt ..</b>	<b>94 407</b>	<b>100</b>	<b>113 598</b>	<b>100</b>	<b>+ 20,3</b>
davon mit .....					
1 Wohnung .....	18 076	19,2	20 743	18,3	+ 14,8
2 Wohnungen .....	20 716	21,9	24 888	21,9	+ 20,1
3 und mehr Wohnungen ..	55 615	58,9	67 967	59,8	+ 22,2

### Rückläufiger Nichtwohnbau

Im Gegensatz zum Wohnungsbau war die Entwicklung im Nichtwohnbau im Jahr 1971 rückläufig. Die schon im Vorjahr erkennbare abnehmende Tendenz hat sich im Berichtsjahr verstärkt. Gemessen am cbm umbauten Raum blieb das genehmigte Bauvolumen um 7% hinter den Vorjahreswerten zurück. Ausschlaggebend war dabei die Nachfrageentwicklung im gewerblichen Bereich; hier lag das Baugenehmigungsvolumen

bei den gewerblichen Betriebsgebäuden um 16% unter dem des Jahres 1970. Diese Rückläufigkeit stand in engem Zusammenhang mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, ist doch die Planung von gewerblichen Betriebsgebäuden von ähnlichen Faktoren beeinflusst wie die übrige Investitionstätigkeit der Industrie. Bei den öffentlichen Bauherren hielt dagegen der Aufwärtstrend im Nichtwohnbau an. Die stärksten Zunahmen finden wir hier bei der Planung von Bürogebäuden und sonstigen Nichtwohngebäuden. Unter letztere fallen vor allem Universitätsbauten, Krankenhäuser, Institutsbauten.

### Höhere Baukosten

Wie schon an anderer Stelle vermerkt, wird die wertmäßige Veränderung der genehmigten Hochbauten durch die Entwicklung der veranschlagten reinen Baukosten gekennzeichnet. Diese betrugen je cbm umbauten Raum im Durchschnitt aller genehmigten Wohngebäude im Jahr 1971 rund 163 DM. Die Kostensteigerung belief sich damit gegenüber den im Vorjahr genehmigten Wohnungen auf 13%. Die unterschiedliche Entwicklung bei den einzelnen Gebäudearten wird dabei in hohem Maße durch die Konstruktion, Ausführung und Ausstattung der Gebäude bestimmt. Der tatsächliche Preisanstieg betrug, gemessen am Preisindex für Wohngebäude, im Jahresdurchschnitt 1971 nur 10%.

**Tabelle 4**  
**Entwicklung der Baukosten**

Jahr	Veranschlagte reine Baukosten je cbm umbauter Raum in DM			Preis- index für Wohn- gebäude 1962 = 100
	Ein- familien- haus	Zwei- familien- haus	Mehr- familien- haus	
1969 .....	125	122	118	122,6
1970 .....	137	133	132	141,1
1971 .....	154	151	154	154,6

Tabelle 5  
Entwicklung des Fertigteilbaus

Bezeichnung	1969	1970	1971
<b>Wohngebäude im Fertigteilbau</b> .....	2523	3795	4831
in % der genehmigten Wohngebäude	8,1	10,9	11,7
Einfamilienhäuser .....	1666	2606	3238
in % der genehmigten Einfamilienhäuser	10,6	14,4	15,6
Zweifamilienhäuser .....	612	865	1239
in % der genehmigten Zweifamilienhäuser	6,2	8,4	10,0
Mehrfamilienhäuser .....	245	324	354
in % der genehmigten Mehrfamilienhäuser	4,3	5,0	4,4
<b>Nichtwohngebäude im Fertigteilbau</b> .....	1502	1525	1725
in % der genehmigten Nichtwohngebäude	17,8	19,8	22,9
Umbauter Raum in 1000 cbm .....	11245,1	10888,3	12451
in % des umbauten Raumes			
der genehmigten Nichtwohngebäude	28,1	28,6	35,2

## Wachsende Bedeutung des Fertigteilbaus

Der Fertigteilbau, der schon in den Jahren 1969 und 1970 relativ starke Zuwachsraten zu verzeichnen hatte, setzte sich im Jahr 1971 weiter durch. Die Baugenehmigungen für die in Fertigteilbauweise geplanten Wohngebäude erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um rund ein Viertel und der Anteil an den gesamten erteilten Baugenehmigungen stieg auf beinahe 12%. Sprunghaft zugenommen haben dabei, wie in den beiden Jahren zuvor, die Fertigteilplanungen bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Wenn auch die Statistik nicht eindeutig den Nachweis für schlüsselfertige Fertighäuser erbringen kann, so ist doch anzunehmen, daß es sich bei diesen Häusern überwiegend um solche handelt. Jedes sechste Einfamilienhaus und jedes zehnte Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1971 schon in Fertigteilbauweise geplant. Bei den Mehrfamilienhäusern zeichnete sich dagegen eine gewisse Stagnation ab. Wohl weist diese Gebäudeart auch im Jahr 1971 im Fertigteilbau noch eine leichte Zunahme auf, ihr Anteil an allen genehmigten Mehrfamilienhäusern sank jedoch wieder unter die 5%-Grenze. In der Gliederung nach Bauherren zeigt sich, daß sich vor allem die privaten Haushalte des Fertigteilbaus bedienen. Auf sie entfielen 87% der als Fertigteilbau geplanten Wohngebäude. Auch im Nichtwohnbau erfuhr der Fertigteilbau wieder eine kräftige Zunahme. Gemessen am cbm umbauten Raum sollen von den im Jahr 1971 genehmigten Nichtwohngebäuden mehr als ein Drittel als Fertigteilbau erstellt werden. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme um 14%. Im Zeichen des weiteren Vordringens des Fertigteilbaus stand vor allem der Bau von Schulgebäuden, gewerblichen Betriebsgebäuden sowie Turnhallen, Kirchen, Universitätsbauten und Garagen.

Tabelle 6  
Baufertigstellungen nach Gebäudearten

Gebäudeart	1970	1971	Veränderung %
<b>Anzahl</b>			
<b>Wohngebäude insgesamt</b> .....	27474	31710	+15,4
davon mit			
1 Wohnung .....	13996	16521	+18,0
2 Wohnungen .....	8721	9764	+12,0
3 und mehr Wohnungen .....	4757	5425	+14,0
<b>1000 cbm umbauter Raum</b>			
<b>Nichtwohngebäude insgesamt</b> .....	30101	33588	+11,6
davon			
Anstaltsgebäude .....	948	1397	+47,4
Bürogebäude .....	1580	1901	+20,3
Landwirtschaftliche			
Betriebsgebäude .....	3453	2752	-20,3
Gewerbliche			
Betriebsgebäude .....	19534	21594	+10,5
Schulgebäude .....	1539	2435	+58,2
Sonstige Nichtwohngebäude .....	3047	3509	+15,2

## Stark erhöhte Bauproduktion

Infolge des hohen Bauüberhangs im Wohn- und Nichtwohnbau am Jahresanfang und der günstigen Witterung in den Frühjahrsmonaten erhöhte sich die Bauproduktion 1971 gegenüber dem Vorjahr beträchtlich. Insgesamt wurden im Berichtsjahr 31 710 Wohngebäude mit 38,1 Mill. cbm umbauten Raum und 7133 Nichtwohngebäude mit 33,6 Mill. cbm umbautem Raum fertiggestellt. Das Volumen des Vorjahres wurde damit bei den Wohngebäuden um 18% und bei den Nichtwohngebäuden um 12% übertroffen. Zum Vergleich war im Durchschnitt des Bundesgebiets eine Zunahme von ebenfalls 18% im Wohnbau und von 11% im Nichtwohnbau zu verzeichnen. Von den fertiggestellten Wohngebäuden waren mehr als die Hälfte Einfamilienhäuser, ein Drittel Zweifamilienhäuser und knapp ein Sechstel Mehrfamilienhäuser. Der weit verbreitete Wunsch, in den eigenen vier Wänden und im Grünen zu wohnen, hat zur Folge, daß trotz der gestiegenen Baupreise und der noch weitaus stärker gestiegenen Grundstückspreise und Erschließungskosten noch immer beinahe die Hälfte aller Wohnungen als Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut werden. Wie nicht anders zu erwarten, ist der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser am gesamten Wohnungsbau in den kleinen Gemeinden, wobei auch viele im unmittelbaren Einzugsbereich der Großstädte liegen, besonders hoch. In den Gemeinden mit weniger als 2000 Einwohner wurde 1971 rund 80% aller gebauten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gebaut. Auch in den Gemeinden der Größenklassen 2000 bis 5000 Einwohner lag der Anteil noch bei rund 63%. Demgegenüber erreichen die entsprechenden Werte in den Großstädten mit über 100 000 Einwohnern nur 13%.

Tabelle 7  
Baufertigstellungen an Wohnungen in Wohnbauten

Bauherren	Wohnungen			Veränderung 1970/71 %
	1969	1970	1971	
<b>Bauherren insgesamt</b> .....	70 129	72 305	83 579	+15,6
davon				
Unternehmen und freie Berufe	4 673	5 653	7 443	+31,7
Gemeinnützige Wohn- und				
ländl. Siedlungsunternehmen	13 928	13 219	14 444	+ 9,3
Sonstige Wohnungsunternehmen	6 542	7 544	9 012	+19,5
Öffentliche Bauherren	1 055	1 566	1 841	+17,6
Private Haushalte .....	43 931	44 323	50 839	+14,7

Insgesamt wurden im Jahr 1971 in Baden-Württemberg 83 579 Wohnungen in Wohnbauten erstellt. Das waren immerhin beinahe 16% mehr als im Jahr zuvor und 19% mehr als im Jahr 1969. Den stärksten Bauernfolg verzeichneten dabei die Unternehmen mit einem Zuwachs von 32%. Mit einem überdurchschnittlichen Ergebnis konnten auch die freien Wohnungsunternehmen und die öffentlichen Bauherren aufwarten. Die Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, die noch immer den größten Teil des sozialen Wohnungsbaus bedienen, konnten ihr Bauergebnis mit 9% gegenüber 1970 ebenfalls deutlich verbessern. Sie blieben jedoch weit unter den Zuwachsraten der übrigen Bauherrengruppen. Im Nichtwohnbau erhöhte sich die Bauproduktion gegenüber dem Vorjahr vor allem bei den Schulgebäuden und Anstaltsgebäuden. Gemessen am cbm umbauten Raum wurden hier Zunahmen von 58% bzw. 47% erreicht. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit im Nichtwohnbau lag jedoch auch im Jahr 1971 im gewerblichen Bereich, auf den rund zwei Drittel des Bauvolumens entfiel. Rückläufig war die Bautätigkeit, wie schon in den Jahren zuvor, in der Landwirtschaft. Nachdem schon im Vorjahr eine Abnahme der Bauleistungen um rund 9% festgestellt werden mußte, verminderte sich das fertiggestellte Bauvolumen im Berichtsjahr bei den landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden um weitere 20%.

**Tabelle 8**  
**Bewilligungen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau**

Art der Wohnungen und Finanzierung	1970			1971		
	Anzahl	Anteil	Ver- änderung gegen Vorjahr	Anzahl	Anteil	Ver- änderung gegen Vorjahr
		%			%	
<b>Geförderte Wohnungen insgesamt</b> .....	<b>8 382</b>	<b>100</b>	<b>- 0,4</b>	<b>13 390</b>	<b>100</b>	<b>+ 59,7</b>
davon mit						
1 und 2 Räumen .....	858	10,2	+ 54,9	1 022	7,6	+ 19,1
3 Räumen .....	1 627	19,4	+ 11,7	2 341	17,5	+ 43,9
4 Räumen .....	2 832	33,8	- 13,4	4 295	32,1	+ 51,7
5 und mehr Räumen .....	3 065	36,6	- 2,2	5 732	42,8	+ 87,0
darunter in						
Ein- und Zweifamilienhäusern .....	1 876	22,4	- 0,1	3 227	24,1	+ 72,0
Mehrfamilienhäusern .....	5 796	69,1	- 4,1	9 729	72,7	+ 67,9
davon						
Eigentümer- und Eigentumswohnungen .....	1 973	23,5	- 2,1	3 576	26,7	+ 81,2
Mietwohnungen .....	6 409	76,5	+ 0,2	9 814	73,3	+ 53,1
davon in						
vollgeforderten reinen Wohnbauten .....	3 715	44,3	- 16,0	8 180	61,1	+120,2
allen übrigen geförderten Wohnbauten .....	4 667	55,7	+ 17,0	5 210	38,9	+ 11,6
davon finanziert mit öffentlichen						
Baudarlehen allein .....	1 192	14,2	+112,5	441	3,3	- 63,0
objektbezogene Beihilfen allein .....	3 927	46,9	- 12,1	2 622	19,6	- 33,2
öffentliche Darlehen und objektbezogene						
Beihilfen gemischt .....	3 263	38,9	- 3,6	10 327	77,1	+216,5

### Sozialer Wohnungsbau nimmt wieder zu

In den letzten Jahren hatte sich die Zahl der mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen ständig vermindert. Eine grundlegende Änderung brachte das Landeswohnungsbauprogramm 1971, in welchem die Landesregierung eine stärkere Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus ankündigte. Zusätzliche Förderungsmaßnahmen des Bundes unter gleichzeitigem Einsatz von zusätzlichen Landesmitteln gaben dem sozialen Wohnungsbau wieder neuen Auftrieb. Hinzu kam, daß sich der für den sozialen Wohnungsbau berechnete Personenkreis durch Anhebung der Einkommensgrenzen beträchtlich erweiterte. Infolge dieser Maßnahmen wurden im Jahr 1971 Bewilligungen von öffentlichen Mitteln für den Bau von 13 390 Wohnungen erteilt, das waren rund 60% mehr als im Jahr zuvor. Der Schwerpunkt der Förderungsmaßnahmen lag dabei eindeutig beim Mietwohnungsbau und bei den größeren Wohnungen, das heißt bei solchen mit vier und mehr Räumen, wobei sich die Relation Eigentumswohnungen zu Mietwohnungen gegenüber dem Vorjahr nur wenig geändert hat. Starke Verschiebungen gab es gegenüber dem Jahr 1970 in der Art der Förderung. Nur noch bei 3% der Wohnungen erfolgte die Förderung ausschließlich durch öffentliche Baudarlehen allein. Bei der Masse der Wohnungen, das waren mehr als drei Viertel, wurde die Mischförderung angewandt, das heißt, die Gewährung öffentlicher Baudarlehen einschließlich objektbezogener Beihilfen. Unter letztere fallen vor allem Zinszuschüsse und Annuitätsdarlehen.

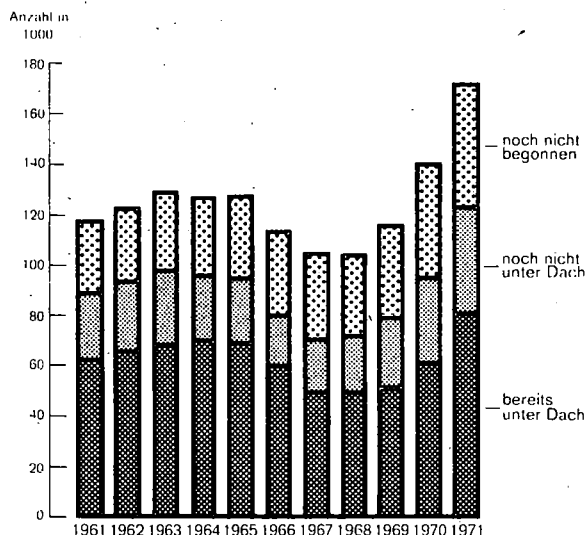
### Neuer Höchststand des Bauüberhangs

Der anhaltende hohe Bauwille der Bevölkerung und die damit verbundene kräftige Ausweitung der Nachfrage nach Wohnungen bewirkte, trotz einer relativ hohen Jahresbauleistung, zum 31. 12. 1971 einen Bauüberhang von 172 328 Wohnungen. Das Rekordergebnis vom Vorjahr wurde um 31 634 Wohnungen oder 23% weit übertroffen. Von dem gesamten Bauüberhang befanden sich somit 123 670 Wohnungen (72%) bereits im Bau und davon waren wieder rund zwei Drittel schon unter Dach. Gegenüber dem Vorjahr war hier eine Zunahme von rund 30% zu verzeichnen. Neben dem günstigen Jahresfertigstellungsergebnis (+ 16%) ist dies ein Zeichen für die starke Expansion der Wohnungsbauproduktion im Jahr 1971. Bei 48 658 Wohnungen (28%) lag wohl eine Genehmigung vor, mit den Bauarbeiten war jedoch bis zum Jahresende noch nicht begonnen worden. Obwohl eine erteilte Baugenehmigung noch keinem Auftrag an das Baugewerbe gleichkommt, kann doch von einer Bauauftragsreserve, die jederzeit marktwirksam werden kann, gesprochen werden. Im Nichtwohnbau bezifferte sich der Bauüberhang zum Jahresende 1971 auf insgesamt 9750 Gebäude mit 56,4 Mill. cbm umbautem Raum. Davon waren 5880 Gebäude mit 41,0 Mill. cbm umbautem Raum bereits im Bau. Die Überhangswerte lagen hier infolge der Zurückhaltung der gewerblichen Wirtschaft mit der Vergabe von Aufträgen um 1,0% unter denen des Vorjahres.

**Tabelle 9**  
**Bauüberhang an Wohnungen<sup>1)</sup>**

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 %
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	0,0	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
1971 .....	172 328	81 761	47,5	+ 32,0	41 909	24,3	+ 24,3	48 658	28,2	+ 8,1

<sup>1)</sup> Ab 1968 Nettomethode.



## Erwartungen für 1972

Nach den neuesten baustatistischen Ergebnissen für die ersten vier Monate des Jahres 1972 stieg die Nachfrage im Wohnungsbau, wenn auch gegenüber dem Vorjahr etwas abgeschwächt, weiter an. Allein in der Zeit von Januar bis April dieses Jahres wurden für 40 227 Wohnungen, das waren rund 14% mehr als in der entsprechenden Zeit des Jahres 1971, Baugenehmigungen erteilt. Auch im Nichtwohnbau ist nach einer Stagnation im zurückliegenden Jahr wieder eine aufsteigende Tendenz erkennbar. Immerhin lag hier in den ersten Monaten des Jahres 1972, gemessen am cbm umbauten Raum, das Baugenehmigungsvolumen um rund 6% höher. Unter Einschluß des enorm hohen Bauüberhangs, der von der Bauwirtschaft in das Jahr 1972 übernommen werden mußte, sind demnach gute Voraussetzungen für eine noch stärkere Expansion der Bautätigkeit im Hochbau, und hier vor allem im Wohnungsbau, im Jahre 1972 gegeben. Bei einer Prognose für das gesamte Jahr 1972 dürfen jedoch die Einflüsse, die von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

Tabelle 10  
Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

Bezeichnung	Baugenehmigungen		Baufertigstellungen	
	Januar bis April 1972 insgesamt	Veränderungen gegen Jan.-April 1971 %	Januar bis April 1972 insgesamt	Veränderungen gegen Jan.-April 1971 %
Wohngebäude .....	13 397	+11,8	4 912	+23,9
cbm umbauter Raum in 1000 ...	17 836	+14,3	6 262	+32,4
Zahl der Wohnungen .....	37 522	+15,2	13 472	+34,4
Nichtwohngebäude .....	2 208	-1,2	914	-5,6
cbm umbauter Raum in 1000 ...	11 685	+6,0	4 715	-5,6
Zahl der Wohnungen .....	1 002	+19,3	378	+41,0
<b>Wohnungen in Wohn- und Nichtwohnbauten insgesamt</b>	<b>40 227</b>	<b>+14,4</b>	<b>14 562</b>	<b>+34,5</b>

auf die Bautätigkeit ausgehen, nicht außer acht gelassen werden. Das Zinsniveau für erststellige und unkündbare Hypotheken ist nach einem leichten Rückgang vom Herbst 1971 bis März 1972 wieder so hoch wie im März 1971. Zum Teil liegen die Effektivbelastungen schon wieder bei 9%. Auch bei den Baupreisen ist mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Davon sind nicht nur die neu geplanten Bauvorhaben betroffen, sondern auch die im vergangenen Jahr genehmigten, jedoch noch nicht begonnenen Bauten, da in der Regel die Durchfinanzierung eines Bauvorhabens erst mit Beginn der Bauarbeiten gesichert ist. Mitentscheidend für die weitere Entwicklung des Baugeschehens, vor allem was den Wohnungsbau betrifft, ist auch die Einkommenserwartung der Bauinteressenten.

Auf jeden Fall garantiert die hohe Zahl der zu Beginn des Jahres 1972 im Bau befindlichen Wohnungen einen Jahresbauerfolg, der den des Jahres 1971 weit übertreffen wird. Die günstige Witterung in den Frühjahrsmonaten und der Umstand, daß über 123 000 Wohnungen zum Jahresbeginn schon im Bau waren, läßt erwarten, daß bis Ende 1972 mit über 100 000 fertiggestellten Wohnungen gerechnet werden kann. Diese Schätzung wird durch die Ergebnisse der Baufertigstellungstatistik für die ersten vier Monate des Jahres 1972 auch bestätigt, denn in diesem Zeitraum wurden schon rund 34% mehr Wohnungen als fertiggestellt gemeldet als im Jahr zuvor.

Dipl.-Volkswirt Eugen Wetzell

## Die Umsätze und ihre Besteuerung 1970

Nach dem Gesetz über Steuerstatistiken vom 6. Dezember 1966<sup>1</sup> ist für das Jahr 1970 entsprechend dem vorgesehenen Zweijahresturnus wieder eine Umsatzsteuerstatistik durchgeführt worden, die somit die zweite Erhebung ist, deren Ergebnisse auf dem ab 1. Januar 1968 geltenden Umsatzsteuergesetz (Mehrwertsteuer) beruhen. Das statistische Erhebungsprogramm 1970 entspricht hinsichtlich Aufbau und Inhalt im wesentlichen der Erhebung für das Jahr 1968<sup>2</sup>. Die Vergleichbarkeit mit den Ergebnissen früherer Umsatzsteuerstatistiken, die nach dem Übergang auf das Mehrwertsteuersystem vorübergehend gestört war, ist nun nach Vorliegen der Angaben für 1968 weitgehend wie-

der gegeben. Dies gilt insbesondere für die Umsatzwerte, die für die zwei Erhebungsjahre 1970 und 1968 voll vergleichbar sind. Das trifft für die Steuerbeträge noch nicht zu, da diese 1968 einmalig um die Entlastung der Altvorräte gekürzt waren. Weiter können die Angaben über Umsätze und Umsatzsteuer für die sogenannten Paarigen Fälle<sup>3</sup> wieder uneingeschränkt für vergleichende Darstellungen ausgewertet werden. Durch die Umsatzsteuerstatistik 1970<sup>4</sup> wurden nach den auf den Voranmeldungen basierenden Umsatzsteuer-Überwachungsbogen der Finanzämter im allgemeinen alle Steuerpflichtigen mit Umsätzen von 12 000 DM

<sup>1</sup> BGBl. I S. 665.

<sup>2</sup> Vgl. Baden-Württemberg in Wort und Zahl, Heft 8/1970, S. 249 ff.

<sup>3</sup> Steuerpflichtige mit ganzjährigen vergleichbaren Umsätzen für das Berichts- und Vorjahr.

<sup>4</sup> Ergebnisse nach der vollständigen wirtschaftlichen Gliederung und - für die Wirtschaftshauptbereiche - nach Umsatzgrößenklassen siehe Statistischer Bericht LIV 1 - 1970.