



# Die Entwicklung der Baugenehmigungen für Eigenheime und Eigentumswohnungen

Nachdem die Baugenehmigungen für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern seit März 2000 im Vorjahresvergleich – abgesehen von einer kurzen Phase Anfang 2002 – nahezu kontinuierlich zurückgegangen waren, löste die Absicht der Bundesregierung im Herbst 2002, die Eigenheimzulage deutlich einzuschränken, einen erheblichen Anstieg der Baugenehmigungen aus. Dieser Vorzieheffekt war in den Monaten Dezember 2002 bis März 2003 besonders ausgeprägt. Bei Eigentumswohnungen, deren Genehmigungszahlen bundesweit bereits seit den späten 1990er Jahren im steten Abwärtstrend begriffen ist, fiel der kurzfristige Zuwachs dagegen deutlich verhaltener aus. Im Jahresvergleich wurde der Höchstzuwachs bereits im Dezember 2002 mit einem Plus von 16 Prozent erreicht, im Februar 2003 folgte nochmals ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr von knapp 13 Prozent. Ungeachtet weiter nachgebender Zinssätze war im April 2003 bereits wieder ein Rückgang von mehr als 8 Prozent zu verzeichnen.

In den alten Bundesländern wurden im Dezember 2002 nahezu doppelt so viele Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern genehmigt wie im gleichen Monat des Vorjahres. Im Januar 2003 betrug die Veränderungsrate noch 87 Prozent, fiel aber im Februar auf knapp 50 Prozent und im März 2003 auf 25 Prozent. In den neuen Ländern fiel der Vorzieheffekt der Genehmigungen deutlich verhaltener aus und erreichte seinen Höhepunkt mit einer Jahres-Veränderungsrate erst im Februar und März 2003 mit einem Anstieg von jeweils etwa 55 Prozent.

Nachdem der Bundesrat die Regierungspläne zunächst abgelehnt hat, ging der Jahresanstieg sprunghaft zurück. Bis Juni fiel

die Veränderungsrate in den neuen Ländern auf unter 10 Prozent. Im früheren Bundesgebiet wurde im Mai bereits wieder eine negative Veränderungsrate registriert, die im Juni minus 10 Prozent überstieg. Bei den Eigentumswohnungen kam es in den alten Ländern im April 2003, in den neuen Ländern bereits ab Februar 2003 sogar wieder zu rückläufigen Genehmigungszahlen. Angesichts der Regierungspläne, im Rahmen des Subventionsabbaus die Wohneigentumsförderung ab Anfang 2004 nahezu vollständig zu streichen, ist im weiteren Verlauf des Jahres 2003 allerdings erneut mit massiven Vorzieheffekten zu rechnen. (Ha)

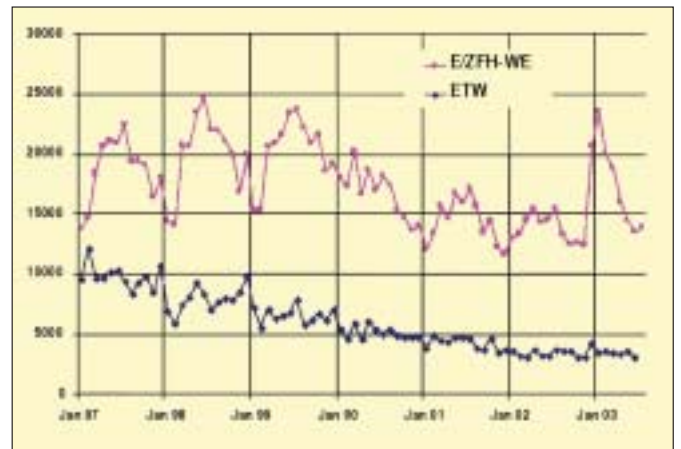


Diagramm 1: Entwicklung der monatlichen Genehmigungszahlen für Eigenheim- und Eigentumswohnungen, Deutschland, 1997-2003

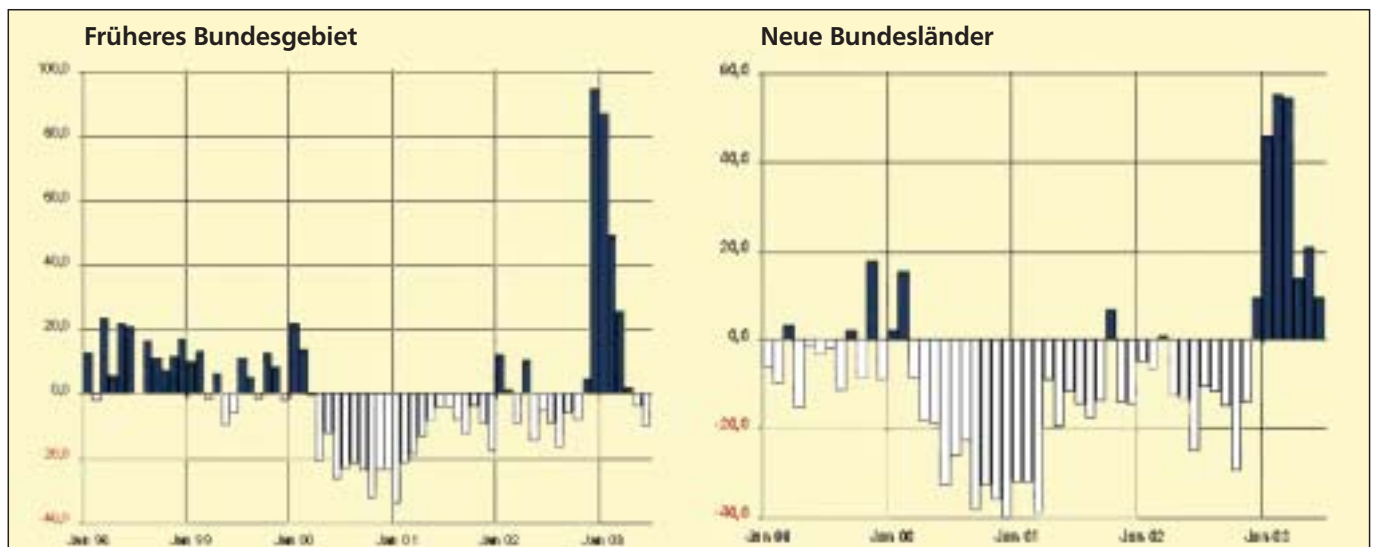


Diagramm 2: Veränderung der Baugenehmigungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber dem Vorjahresmonat (in %), Früheres Bundesgebiet und Neue Bundesländer, 1998 bis Mitte 2003.