

DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

WOCHENBERICHT 26/77

Berlin

30. Juni 1977

44. Jahrgang

Zur längerfristigen Entwicklung der Wohnungsnachfrage

Die Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit wird derzeit unter konjunkturellen wie strukturellen Gesichtspunkten diskutiert. Aus konjunkturellen Gründen erschien es zunächst notwendig, einem weiteren Rückgang der Baunachfrage entgegenzuwirken, der nach dem Auslaufen wichtiger Wohnungsbau-Förderungsprogramme zu erwarten gewesen wäre. So hat das Bundeskabinett die Fortsetzung des Regionalprogramms bis 1978 beschlossen, das nach dem ursprünglichen Finanzplan bereits in diesem Jahr auslaufen sollte. Entscheidungen über Umfang und Struktur der Wohnungsbauförderung auf längere Frist stehen indes noch aus.

Die Zahl der jährlich fertiggestellten Wohnungen ging nach 1973 stark zurück. 1976 wurden erstmals seit 1950 weniger als 400 000 Wohnungen gebaut. Die Baugenehmigungen, die den Fertigstellungen um 1 bis 2 Jahre vorauslaufen, liegen seit 1975 weit unter diesem Niveau und dürften in diesem Jahr kaum die Zahl von 350 000 Wohnungen überschreiten.

Angesichts dieser Entwicklung, die vor allem vom Mietwohnungsbau ausgeht, sind quantitative Vorstellungen über die längerfristige Entwicklung des Wohnungsmarktes aus der Sicht der Nachfrage- wie der Angebotsseite unerlässlich. Die Projektion gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen ist allerdings mit erheblichen Unsicherheiten behaftet, die nicht nur die Einschätzung der künftigen Entwicklung betreffen, sondern auch die Ausgangszahlen für Haushalte und Wohnungen. In diesem Bericht wird versucht, konsistente Daten aus dem demographischen und ökonomischen Bereich zusammenzustellen und fortzuschreiben, so daß Tendenzen für den Wohnungsmarkt bis 1985 erkennbar werden, die Rückschlüsse auf die künftige Bautätigkeit erlauben.

Gesamtwirtschaftliche Rahmendaten

Die Wohnungsnachfrage wird hauptsächlich durch die Entwicklung der Haushalte nach Zahl und Größe

sowie deren Einkommen bestimmt. Daneben spielen interregionale Wanderungen und die Umzugshäufigkeit eine Rolle — Aspekte, denen in dieser globalen Betrachtung nur mit Annahmen über die Entwicklung des Bestandes an Leerwohnungen Rechnung getragen werden kann.

Die Vorausschätzung der Zahl der Privathaushalte knüpft an die fünfte koordinierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamtes an. Für die ausländische Bevölkerung, die in der amtlichen Vorausschätzung nicht berücksichtigt ist, wurde eine Verminderung auf 2,9 Mill. Einwohner im Jahre 1985 angenommen. Basis der Fortschreibung war die Volkszählung 1970, die in ihren Angaben für die Gesamtzahl der Haushalte verlässlicher erschien als der Mikrozensus¹. Lediglich in der Struktur nach Haushaltsgrößen war eine Bereinigung um die im ausgewiesenen Erhebungsergebnis noch erfaßten Personen in Anstalten erforderlich.

Die künftige Entwicklung der Haushalte nach Zahl und Größe wurde unter Berücksichtigung früherer

¹ Im Mikrozensus wurde für die Gesamtzahl der Haushalte ein höherer Wert ausgewiesen als in der VZ 70. Dies dürfte in erster Linie darauf zurückzuführen sein, daß sich im Mikrozensus Doppelzählungen von Haushalten wie von Haushaltsmitgliedern nicht vermeiden lassen.

Projektion gesamtwirtschaftlicher Rahmendaten für die Wohnungsnachfrage

	Einheit	1970	1972	1975	1985	Ø Veränderungsrate in vH	
						85/75	85/72
Wohnbevölkerung	Tsd.	60 650	61 670	61 830	58 600	- 0,5	- 0,4
davon: Deutsche		58 150	58 270	57 830	55 700	- 0,4	- 0,3
Ausländer		2 500	3 400	4 000	2 900	- 3,2	- 3,1
davon: Bevölkerung in Privathaushalten		59 125	60 100	60 250	57 000	- 0,6	- 0,5
Anstaltsbevölkerung		1 525	1 570	1 570	1 600	0,2	0,1
Erwerbstätige im Inland		26 570	26 580	25 290	26 100	0,3	- 0,1
Privathaushalte ¹⁾		21 990	22 500	23 100	23 300	0,1	0,2
Bruttoinlandsprodukt	Mrd.DM zu Preisen von 1970	679	726	746	1 100	4,0	3,3
Privater Verbrauch		368	402	424	613	3,8	3,3
Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen		25 560	27 310	29 500	42 150	3,6	3,4
Preisindex für das Bruttoinlandsprodukt	1970=100	100	113,7	138,0	205,0	4,0	4,6
Preisindex für den Privaten Verbrauch		100	111,3	135,5	191,0	3,5	4,2
Bruttoinlandsprodukt	Mrd.DM	679	826	1 029	2 250	8,1	8,0
Privater Verbrauch		368	448	575	1 170	7,4	7,7
Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte ²⁾		428	527	682	1 410	7,5	7,9
Ø Haushaltsnettoeinkommen	DM monatlich	1 600	1 920	2 420	5 000	7,5	7,7

1) Fortschreibung der Ergebnisse der VZ 1970.
2) Einschließlich Organisationen ohne Erwerbscharakter; ohne nichtentnommene Gewinne der Unternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit.

Projektionen des DIW² mit der neuen Bevölkerungsprognose abgestimmt. Im Ergebnis liegen die von verschiedenen Institutionen veröffentlichten Haushaltsprognosen nicht sehr weit auseinander. Allen gemeinsam ist die Annahme, daß die Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte erheblich steigen wird, da zu erwarten ist, daß Personen aus den geburtenstarken Jahrgängen künftig zunehmend ins Erwerbsleben und in fortgesetzte Auszubildungsverhältnisse eintreten und damit eigene Haushalte gründen werden. Ihr Ausscheiden aus dem Familienverband führt zu einem Umschichtungsprozeß, der vor allem die Zahl der Haushalte mit mehr als 5 Personen stark schrumpfen läßt.

Den Rahmendaten zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung liegen Strukturprojektionen des DIW zur Entstehung und Verwendung des Sozialprodukts zugrunde. Für den Zeitraum von 1975 bis 1985 kann der Anstieg des realen Bruttosozialprodukts auf rund 4 vH jährlich beziffert werden. Voraussetzung für eine solche Entwicklung ist, daß es innerhalb der nächsten 3 bis 4 Jahre gelingt, das Produktionspotential wieder normal auszulasten. Dazu ist eine rasche und anhaltende Belebung der Investitionstätigkeit im Unternehmensbereich erforderlich. Nur dann sind auch in der zweiten Hälfte der Projektionsperiode Produktionszuwächse von 3,5 vH im Jahresdurchschnitt möglich.

Der Jahresdurchschnittliche Preisanstieg wurde für das Bruttosozialprodukt mit 4 vH und für den priva-

ten Verbrauch – den bisherigen Relationen entsprechend – mit 3,5 vH angenommen (nominale Zunahme des privaten Verbrauchs 7,5 vH jährlich). Für das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte ist ein geringfügig stärkerer Anstieg (+ 8 vH jährlich) zu erwarten, weil sich die Sparquote vermutlich weiter leicht erhöhen wird. Gegenüber 1972 wird es bis 1985 auf das 2,5fache zunehmen.

Zur Vorausschätzung der Wohnungsnachfrage

Der Bedarf an Wohnungen kann aus der Struktur der Haushalte abgeleitet werden, wenn die Zahl der Räume oder die durchschnittliche Wohnfläche je Haushaltsmitglied normativ vorgegeben wird. Ein derartiger Ansatz führt jedoch zu Fehleinschätzungen, wenn nicht gleichzeitig

- die Baukosten für neue Wohnungen,
- die Einkommensentwicklung und damit die Zahlungsfähigkeit der Haushalte berücksichtigt werden³.

² Vgl. Bevölkerung und private Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland 1976 und 1980. Bearb.: Klaus-Dietrich Bedau. In: Wochenbericht des DIW. Nr. 9–10/1977.

³ Vgl. hierzu: B. Bartholmai, H. Bonus, R. von Lüde: Methodische Probleme von Wohnungsnachfrage-Studien in der Bundesrepublik Deutschland. In: Schriftenreihe „Wohnungsmarkt und Wohnungspolitik“, herausgegeben vom Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Bonn 1976.

Zahl und Struktur der Privathaushalte, Wohnungsinhaberhaushalte und Eigentümerquote 1970, 1972 und 1985

	Einheit	Jahr	ins- gesamt	Haushalte davon mit ... Personen				
				1	2	3	4	5 u.mehr
Privathaushalte	1000	1970 ¹⁾	21 990	5 760	5 980	4 320	3 280	2 650
Privathaushalte	1000	1985	23 300	7 000	6 900	4 200	3 300	1 900
Struktur	vH	1970	100,0	26,2	27,2	19,6	14,9	12,1
Struktur	vH	1985	100,0	30,0	29,6	18,0	14,2	8,2
Wohnungsinhaberhaushalte ³⁾	1000	1972 ²⁾	20 870	4 750	6 010	4 140	3 310	2 660
davon: Hauptmieter	1000		13 460	3 760	4 050	2 660	1 870	1 120
Eigentümer	1000		7 410	990	1 960	1 480	1 440	1 540
darunter: Inhaber von mehr als einer Wohnung ⁴⁾	1000		300	.	.	.	.	.
Struktur der Wohnungsinhaberhaushalte	vH		100,0	22,7	28,8	19,9	15,9	12,8
Eigentümerquote	vH		35,5	20,9	32,6	35,8	43,5	58,0
Wohnungsinhaberhaushalte	1000	1985	23 600	13 300		8 200		2 100
davon: Hauptmieter	1000		13 900	4 700 4 200		2 650 1 650		700
Eigentümer	1000		9 700	4 400		3 900		1 400
darunter: Inhaber von mehr als einer Wohnung	1000		1 000	.		.		.
Struktur der Wohnungsinhaberhaushalte	vH		100,0	56,4		34,7		8,9
Eigentümerquote	vH		41,1	33,0		47,6		66,7

1) Ergebnis der Volks- und Berufszählung, korrigiert um Personen in Anstalten, die ursprünglich als Mitglieder von Privathaushalten mitgezählt wurden.

2) Ergebnis der 1 %-Wohnungsstichprobe 1972.

3) Die Differenz zwischen Wohnungsinhaberhaushalten und Privathaushalten bilden Untermieterhaushalte und Haushalte in Unterkünften; bei den Wohnungsinhaberhaushalten sind Haushalte mit mehr als einer Wohnung als Doppelzählung enthalten.

4) Geschätzt auf Basis der Gebäude und Wohnungszählung 1968.

Hier wird versucht, die einkommensinduzierte Wohnflächennachfrage der Hauptmieterhaushalte bis 1985 vorauszuschätzen. Gleichzeitig wird geprüft, welcher Anstieg bei den durchschnittlichen Mietausgaben erwartet werden kann und ob dieses Mehraufkommen ausreicht, damit aus der Sicht der Angebotsseite für entsprechende Neubauten die Rentabilität sichergestellt ist. Diese Projektionen stützen sich auf Ergebnisse umfangreicher Untersuchungen, die im Auftrage des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (BMRBS) durchgeführt worden sind.

In der Nachfrageprojektion wird auf Ergebnisse von Querschnittsanalysen der 10/-Wohnungsstichproben von 1972 und 1965 Bezug genommen. Diese Analysen zeigen, daß

- die durchschnittliche Wohnfläche von Haushalten mit eigener Wohnung (Wohnungsinhaberhaushalte) in Abhängigkeit vom Einkommen stark zunimmt, wobei die Wohnflächen der Eigentümer durchweg viel höher sind als die der Hauptmieter,
- die Quote der Eigentümerhaushalte mit dem Einkommen erheblich steigt,
- die Ansprüche an die Wohnungsausstattung mit höherem Einkommen wachsen.

Für die Hauptmieterhaushalte wurden Funktionen geschätzt, die die Wohnflächennachfrage und die Mietausgaben aller Haushaltstypen in Abhängigkeit

vom Nettoeinkommen beschreiben. Diese Funktionen können allerdings nicht ohne weiteres als Prognosegrundlage verwendet werden.

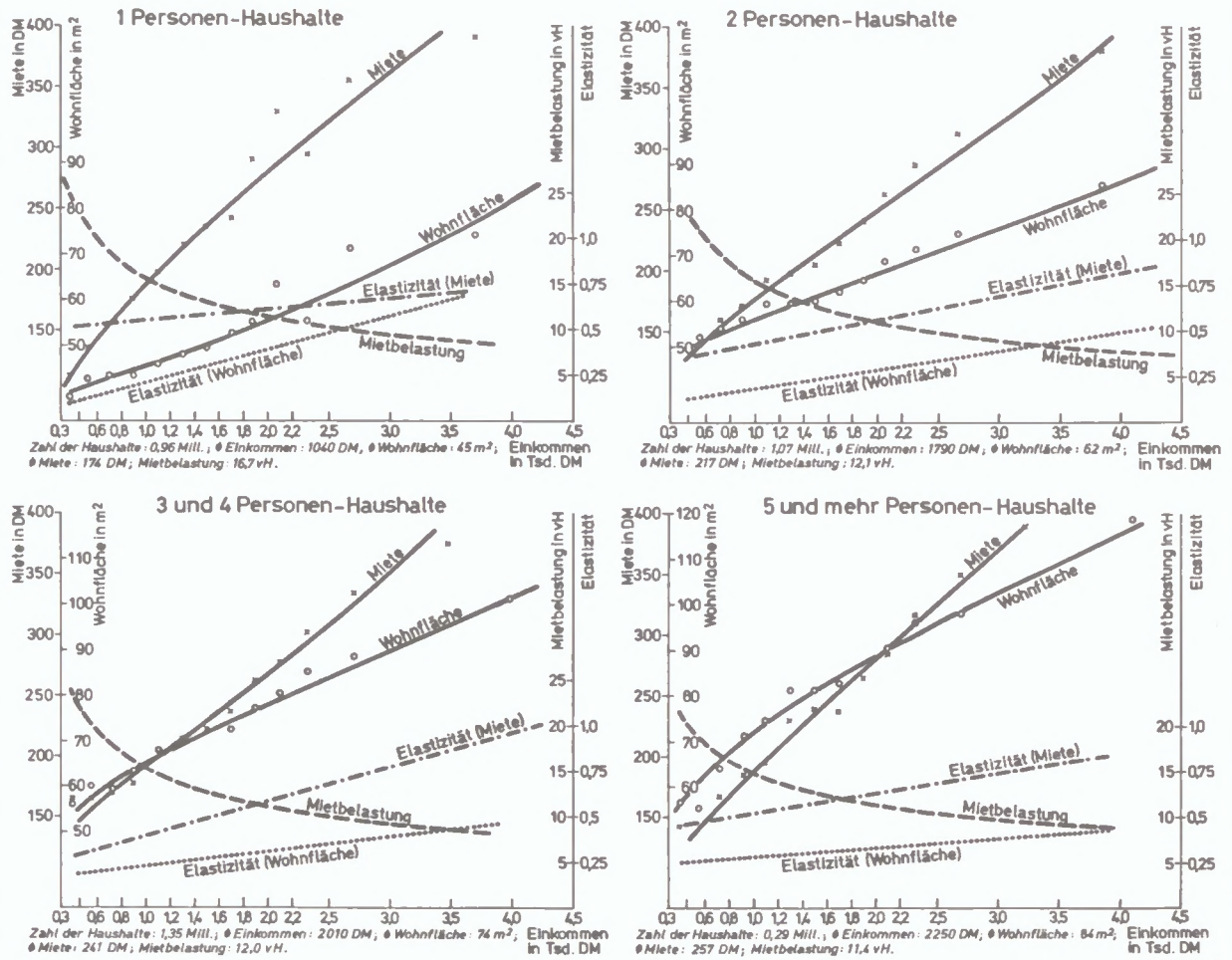
Insbesondere für die Haushalte in öffentlich geförderten Wohnungen, bei denen die Wohnfläche in Relation zur Haushaltsgröße beschränkt ist und die Mieten subventioniert werden, läßt sich aus den tatsächlichen Verhältnissen nicht auf die Wohnflächenwünsche und die Mietzahlungsbereitschaft schließen. Dennoch ist die Beobachtung bemerkenswert, daß bei gleicher Haushaltsgröße mit steigendem Einkommen auch im sozialen Wohnungsbau größere und teurere Wohnungen bevorzugt werden. Für die Einschätzung der künftigen Wohnungsnachfrage wurden daher für die Sozialmieter die gleichen Einkommenselastizitäten⁴⁾ unterstellt wie für die Haushalte in nicht öffentlich geförderten Wohnungen.

Daneben besteht das generelle methodische Problem, Funktionen, die aus Querschnittsdaten abgeleitet sind, als Verhaltensmuster im Zeitablauf zu interpretieren, denn sie geben keinen Aufschluß darüber, welchen Beschleunigungen oder Verzögerungen ein beobachteter Prozeß unterliegt.

⁴⁾ Einkommenselastizitäten sind Koeffizienten, die angeben, in welcher Relation die prozentuale Zunahme der Wohnfläche zu der des Einkommens steht; ein Koeffizient von 1 würde bedeuten, daß Einkommenssteigerungen im gleichen Verhältnis zu einer Mehrnachfrage nach Wohnraum führen.

WOHNFLÄCHENNACHFRAGE, MIETEN UND MIETBELASTUNG DER WOHNUNGSWECHSLER 1965 BIS 1972

Berechnungen aus Ergebnissen der 1% - Wohnungsstichprobe 1972



DIW 77

Die Relation von durchschnittlicher Wohnflächen-nachfrage und Einkommenshöhe scheint zeitlich nahezu stabil zu sein. Dies wird daraus erhärtet, daß sich die für 1965 geschätzten Nachfragefunktionen für alle Hauptmieterhaushalte kaum von denen für 1972 unterscheiden. Auch der Elastizitätskoeffizient, der sich aus den Veränderungsgrößen für durchschnittliche Wohnflächen und Realeinkommen zwischen den beiden Stichjahren ableiten läßt, entspricht der im Querschnitt gemessenen Durchschnittselastizität. Das heißt, daß eine Prognose auf Basis der im Jahre 1965 beobachteten Querschnittsbeziehungen zu einer guten Schätzung für die 70er Jahre geführt hätte.

Die Analyse der Daten für Haushalte, die zwischen 1965 und 1972 umgezogen sind, führte bei den Einpersonen- und Zweipersonenhaushalten zu Schätzergebnissen, die mit denen im Stichjahr 1972 nahezu übereinstimmen. Für die größeren Wohnungswechsler-Haushalte ergaben sich etwas höhere

Elastizitäten der Wohnflächen-nachfrage als für alle größeren Haushalte. Darin spiegelt sich offenbar ein verstärktes Bemühen, die aus den 50er und 60er Jahren überkommenen beengten Wohnverhältnisse zu verlassen. Es ist anzunehmen, daß diese Tendenz in der Zukunft anhält.

Im Gegensatz zur Wohnflächen-nachfrage werden die Elastizitäten für die Mietausgaben im Querschnitt zwangsläufig unterschätzt, weil das Mietaufkommen im Zeitablauf eine Preiskomponente enthält, die über das Entgelt für den Wohnflächenzuwachs und die Ausstattungsverbesserungen im Gesamtwohnungsbestand hinausgeht. Die verfügbaren Zeitreiheninformationen weisen darauf hin, daß die Mietbelastung aller Hauptmieterhaushalte in den 70er Jahren durchweg 11 bis 12 vH betrug; der Vergleich der Wohnungsstichproben von 1965 und 1972 läßt über diesen Zeitraum dagegen einen Anstieg erkennen. Daraus folgt, daß die Mietausgabenelastizität im Zeitverlauf Werte von 1 oder mehr erreichte.

Einkommen, Wohnflächen und Mieten 1972 und 1985

	1972						
	Anzahl in 1000	HH-Nettoeinkommen in DM	Ø-Wohn- fläche in m ²	Ø-Miete in DM	Mietbe- lastung in vH	Gesamt- Wohnfläche in Mill.m ²	Gesamt- Miete in Mill.DM
1-Personen-Hauptmieter-Haushalte	3 188,8	940	47,3	141	15,0	150,7	448,8
2-Personen-Hauptmieter-Haushalte	3 561,9	1 600	60,8	175	10,9	216,6	622,6
3-Personen-Hauptmieter-Haushalte	2 374,7	1 960	69,1	195	10,0	164,1	462,9
4-Personen-Hauptmieter-Haushalte	1 654,8	2 130	75,4	211	9,9	124,7	349,0
5-Personen-Hauptmieter-Haushalte	643,8	2 210	80,3	219	9,9	51,7	140,9
6 u.m.-Pers.-Hauptmieter-Haushalte	323,4	2 380	83,8	214	9,0	27,1	69,3
A Hauptmieter-Haushalte mit Miet- angabe ¹⁾ in Gebäuden insgesamt	11 747,4	1 610	62,6	178	11,1	734,9	2 093,5
nachrichtlich: B Hauptmieter-Haushalte in Gebäuden	13 454,7	1 610	62,5	.	.	840,4 ⁴⁾	.
C Eigentümer-Haushalte in Gebäuden	7 417,0	2 370 ³⁾	95,0	-	-	704,6	.
B + C Wohnungsinhaber-Haushalte in Gebäuden ²⁾	20 872	1 880 ³⁾	73,2	-	-	1 545,0	.
Private Haushalte insgesamt	22 500	1 920	.	-	-	.	-

	1985								
	Anzahl in 1000	HH-Nettoeinkommen in DM		Ø-Wohn- fläche in m ²	Ø-Miete in DM		Mietbe- lastung in vH	Gesamt- Wohnfläche in Mill.m ²	Gesamt- Miete in Mill.DM
		z.Pr.v. 1972	zu jew. Pr.		z.Pr.v. 1972	zu jew. Pr.			
1-Personen-Hauptmieter-Haushalte	4 100	1 500	2 570	52	230	395	15,3	213	1 620
2-Personen-Hauptmieter-Haushalte	3 700	2 500	4 280	71	285	490	11,4	263	1 810
3-Personen-Hauptmieter-Haushalte	2 300	3 050	5 220	85	335	575	11,0	196	1 320
4-Personen-Hauptmieter-Haushalte	1 450	3 300	5 650	93	370	635	11,2	135	920
5-Personen-Hauptmieter-Haushalte	650	3 650	6 250	107	420	720	11,5	70	465
6 u.m.-Pers.-Hauptmieter-Haushalte									
A Hauptmieter-Haushalte mit Miet- angabe ¹⁾ in Gebäuden insgesamt	12 200	2 420	4 150	71,6	293	503	12,1	877	6 135
nachrichtlich: B Hauptmieter-Haushalte in Gebäuden	13 900	2 420	4 150	71,6	.	.	.	995	.
C Eigentümer-Haushalte in Gebäuden	9 700	3 550	6 080 ³⁾	.	-	-	-	.	-
B + C Wohnungsinhaber-Haushalte in Gebäuden ²⁾	23 600	2 880	4 940 ³⁾	.	-	-	-	.	-
Private Haushalte insgesamt	23 300	2 920	5 000	.	-	-	-	.	-

1 Haushalte in mietfrei überlassenen Wohnungen sind hier ebenfalls nicht enthalten.

2) Die Differenz zur Gesamtzahl der privaten Haushalte ergibt sich daraus, daß bei den Wohnungsinhaber-Haushalten Unter-
mieterhaushalte und Haushalte in Unterküften nicht erfaßt sind.

3) Ohne Berücksichtigung des Mietwertes der Eigentümerwohnungen.

4) Zum Teil geschätzt.

Für die Zukunft muß hier, angesichts der hohen Kostenmieten für Neubauten und der Mietzuschläge für Modernisierungen ein weiterer leichter Anstieg unterstellt werden.

In der Graphik wurden Ergebnisse der Querschnittsanalyse für die Wohnungswechsler-Haushalte (ohne Sozialmieter) dargestellt. Aus den Kurvenverläufen können die zum Realeinkommen korrespondierenden Schätzwerte für Wohnflächen und Mieten unmittelbar abgelesen werden; die gestrichelten Kurven geben an, wie hoch die Elastizität in diesem Einkommensbereich ist und welche Mietbelastung besteht. Im Durchschnitt lag die Mietbelastung im Jahre 1972 für diese Haushalte bei 13 vH.

Ergebnisse der Nachfrageschätzung

In Anlehnung an die Struktur der Privathaushalte läßt sich auch die der Wohnungsinhaberhaushalte vorausschätzen. Dabei wurde angenommen, daß die Zahl der Untermieterhaushalte und der Haushalte in provisorischen Unterkünften bis 1985 stark zurückgeht (auf insgesamt etwa 700 000) und daß auch künftig vor allem Einpersonenhaushalte zur Untermiete wohnen werden. Ferner wurde unterstellt, daß die Zahl der Zweitwohnungsinhaber erheblich, auf etwa 1 Million, steigt.

Da detailliertere Untersuchungen zur Ausbreitung des Wohnungseigentums in Abhängigkeit vom Einkommen noch nicht vorliegen, wurde die Zahl der

Wohnungseigentümer hier in Anlehnung an den bisherigen Trend der Fertigstellungen und unter Berücksichtigung spezifischer Eigentümerquoten nach Haushaltsgrößen geschätzt.

Die Vorausschätzung der Nachfrage nach Mietwohnungen geht von der Struktur der Haushalte und deren Realeinkommen aus, wobei vereinfachend angenommen wurde, daß der Einkommenszuwachs alle Haushaltsgrößen proportional betrifft⁵. Aufbauend auf den Basisdaten für das Jahr 1972 wurde eine Hochrechnung für 1985 vorgenommen, aus der auf die im Durchschnitt nachgefragten Wohnungsgrößen, die nachfrageadäquate Gesamtwohnfläche des Wohnungsbestandes und das potentielle Mietaufkommen geschlossen werden kann.

Die durchschnittliche Wohnflächenmehrnachfrage der Hauptmieter, gegliedert nach Haushaltsgrößen, wurde aus den Nachfragefunktionen für die Gesamtheit aller Mieter in nicht öffentlich geförderten Wohnungen abgeleitet⁶. Für die größeren Haushalte wurde die verstärkte Nachfrage der Wohnungswechsler berücksichtigt. Der erforderliche Zuwachs an Wohnfläche gegenüber dem Bestand im Jahre 1972 beträgt nach dieser Schätzung 155 Mill. Quadratmeter. Im Durchschnitt würde die nachgefragte Wohnung etwa 9 Quadratmeter größer sein als die von 1972.

Bei der Projektion der Mieten wurde zunächst nur ein geringer Anstieg der — auf die Haushaltseinkommen bezogenen — Mietbelastung im Gesamtdurchschnitt von einem Prozentpunkt unterstellt; mit 12 vH würde sie nach dieser Annahme noch unter der für die Wohnungswechsler in der Vergangenheit bereits realisierten Belastung liegen. In einer Alternativrechnung ist mit einer Mietbelastung von 14 vH gerechnet worden. Zur Schätzung der Durchschnittsmieten nach Haushaltsgrößen wurden ebenfalls die Relationen aus der Querschnittsanalyse herangezogen. Danach würde sich die Mietbelastung der größeren Haushalte — korrespondierend zur Wohnflächennachfrage — stärker an den Gesamtdurchschnitt annähern.

Folgerungen für die Bautätigkeit

Die Überlegungen zur künftigen Bautätigkeit basieren auf Annahmen über den derzeitigen Wohnungsbestand und die Wohnungsabgänge, die von den in der amtlichen Statistik ausgewiesenen Daten abweichen⁷. In der Fortschreibung des Statistischen Bundesamtes wird der Wohnungsbestand vermutlich erheblich überschätzt, weil nur der geringe Teil der Abgänge, der durch meldepflichtige Gebäudeabrisse oder Zerstörungen durch Brand u. ä. bedingt ist, statistisch erfaßt wird. Dieser Teil der Abgänge lag bisher bei jährlich etwa 30 000 Wohnungen. Daneben entstanden Abgänge durch Wohnungszusammenlegungen (rund 100 000 jährlich) und durch zweck-

entfremdete oder unbewohnbar gewordene Wohnungen (rund 20 000 jährlich). In der Projektion — die nur die bewohnten Wohnungen erfaßt — wurde außerdem angenommen, daß sich die Zahl der Leerwohnungen bis 1985 auf etwa 1 Million verdoppeln wird. Ursächlich hierfür sind Fortzüge von Ausländern und regionale Bevölkerungsverschiebungen infolge der sich wandelnden Verteilung der Arbeitsplätze.

Die Zahl der Eigentümerwohnungen nimmt nach der vorliegenden Schätzung von 1972 bis 1985 um 2,3 Mill. zu; dies ist der erforderliche Nettozugang. Will man auf die künftige Neubautätigkeit schließen, so sind die Fertigstellungen bis zum Jahr 1976 — etwa 1 Mill. Wohnungen — und die durchschnittlichen jährlichen Abgänge — 30 000 bis 40 000 Wohnungen — zu berücksichtigen. Die Abgänge werden für den Gesamtzeitraum mit 400 000 Einheiten veranschlagt. Daraus folgt, daß bis 1985 noch etwa 1,7 Mill. Eigentümerwohnungen neu zu errichten wären. Das entspricht auf diesem Sektor einer Jahresbauleistung von gut 200 000 Wohnungen⁸.

Für den Mietwohnungsbau ist es sehr viel schwieriger, aus der Mehrnachfrage nach Wohnfläche zu einer Schätzung der Zahl der jährlichen Wohnungsneubauten zu gelangen. Das Hauptproblem liegt darin, daß Nettozugänge an Mietwohnungen bis 1985 kaum erforderlich sind. Die Struktur des Wohnungsbestandes stimmt allerdings nicht mit der geschätzten Nachfragestruktur nach Wohnungsgrößenklassen überein. Darauf muß die Wohnungsbautätigkeit ausgerichtet werden. Benötigt wird ein Flächenzuwachs im Bestand gegenüber 1972 von 18,5 vH bei einem Zuwachs an Wohnungen von nur 3 vH. Daraus folgt, daß entweder die Wohnflächen-nachfrage nicht befriedigt werden kann oder sehr viele kleinere Wohnungen ausscheiden müssen.

⁵ In der Vergangenheit hatten größere Haushalte — zum Teil bereits bedingt durch geringere Steuerbelastung — überdurchschnittliche Einkommenszuwächse. In der Zukunft könnte sich ein Kompensationseffekt ergeben, da anzunehmen ist, daß die Erwerbsquote der Ein- und Zweipersonenhaushalte steigt.

⁶ In diesem Bericht können nicht alle Berechnungen vorgeführt werden. Einige Ergänzungen finden sich in einer gleichzeitig erscheinenden Veröffentlichung. Vgl. B. Bartholmai, R. Ulbrich: Perspektiven der Wohnungsbautätigkeit. In: Stadtbauwelt 54/1977.

⁷ Vgl. B. Bartholmai, R. Ulbrich: Perspektiven der Wohnungsbautätigkeit, a. a. O.

⁸ Aus dem Kreis der Bauträger und Finanzierungsinstitute liegen Schätzungen vor, die den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern bis 1980 mit jährlich 200 000 Einheiten veranschlagen. Dies ist mit der vorliegenden Rechnung kompatibel, obwohl definitorische Unterschiede den Vergleich erschweren. Bei den Eigentümerwohnungen, von denen hier ausgegangen wird, sind Eigentumswohnungen in Mehrfamiliengebäuden einzubeziehen; in diesem Bereich sind durch die Neufassung des § 7b auch verstärkt Umwandlungen von Mietwohnungen zu erwarten.

Varianten der künftigen Bautätigkeit auf dem Mietwohnungssektor

	Jahr	Variante 1			Variante 2a			Variante 2b		
		Wohnungen in Mill.	β-Wohn- fläche in m ²	Gesamt- wohnfläche in Mill. m ²	Wohnungen in Mill.	β-Wohn- fläche in m ²	Gesamt- wohnfläche in Mill. m ²	Wohnungen in Mill.	β-Wohn- fläche in m ²	Gesamt- wohnfläche in Mill. m ²
Bestand an (bewohnten) Mietwohnungen	1976	14,3	65,0	930	14,3	65,0	930	14,3	65,0	930
Zugang an (bewohnten) Mietwohnungen		1,0	80	80	1,35	80	110	2,5	80	200
Abgang an (bewohnten) Mietwohnungen	1976	1,4	-2 ¹⁾	45	1,75	-2 ¹⁾	45	2,9	-2 ¹⁾	135
davon: Abrisse	bis	0,2	60	12	0,2	60	12	1,7	60	102
Umwidmungen	1985	0,15	60	9	0,15	60	9	0,15	60	9
Leerwohnungen ¹⁾		0,4	60	24	0,4	60	24	0,4	60	24
Zusammenlegungen		0,65	0	0	1,0	0	0	0,65	0	0
Bestand an (bewohnten) Mietwohnungen	1985	13,9	69,4	965	13,9	71,6	995	13,9	71,6	995

1) Anstieg der Leerwohnungsreserve 1976-1985.

Es ist nicht sinnvoll, für den gesamten Wohnungsabgang eine durchschnittliche Wohnfläche auszuweisen, da der Teil der Wohnungszusammenlegungen nicht mit einem Wohnflächenverlust verbunden ist.

Dies kann nur durch einen Anstieg der Abrisse oder durch zahlreiche Wohnungszusammenlegungen ermöglicht werden.

Zu den 13,5 Mill. Mietwohnungen, die in der Wohnungsstichprobe 1972 gezählt wurden, sind bis Ende 1976 etwa 1,4 Mill. Wohnungen mit einer Wohnfläche von 100 Mill. m² hinzugekommen. Im gleichen Zeitraum betrugen die Abgänge knapp 600 000 Wohnungen. Vermindernd auf die Wohnfläche wirkten sich bei diesen Abgängen aber nur die Abrisse und Zweckentfremdungen aus, die zusammen weniger als 200 000 Wohnungen mit 10 Mill. m² Fläche betrugen. Der derzeitige Mietwohnungsbestand beträgt demnach 14,3 Mill. Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 930 Mill. m²; das entspricht einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 65 m². Zur potentiellen Entwicklung der Neubautätigkeit bis 1985 sind hier zwei Varianten durchgerechnet worden.

In der Status-quo-Variante blieben die Wohnungsabgänge auf dem bisherigen Niveau. Es müßten dann bis 1985 — unter Berücksichtigung des Anstiegs an Leerwohnungen — rund 1 Mill. Mietwohnungen neu errichtet werden, was einer jährlichen Bauleistung von 120 000 Wohnungen entspricht. Selbst wenn man bei diesen Neubauten die Durchschnittsgröße mit 80 m² ansetzt, so bedeutet das — saldiert man mit dem Flächenverlust durch Abgänge und ungenutzte Wohnungen — einen Gesamtwohnflächenzuwachs von nur 35 Mill. m². Damit blieben nahezu 50 vH der flächenmäßigen Zusatznachfrage unbefriedigt.

In der zweiten Variante wird unterstellt, daß der in der Status-quo-Variante verbleibende Nachfrageüberhang befriedigt wird, und zwar durch größere Neubautätigkeit in Verbindung mit einer verstärkten Zusammenlegung (Variante 2a) bzw. einer über das bisherige Maß weit hinausgehenden Zahl von Abrissen (Variante 2b).

Wenn die Zusammenlegungen von Mietwohnungen, die bisher mit durchschnittlich jährlich 75 000 angenommen worden sind, auf 120 000 erhöht werden, steigt die Zahl der bis 1985 jährlich zu bauenden Mietwohnungen auf 160 000. Setzt man die Durchschnittsgröße der Neubauwohnungen wiederum mit 80 m² an, so würde die Gesamtflächennachfrage (bei konstanter Zahl der übrigen Abgänge) gerade erfüllt werden.

Hält man dagegen die Zahl der jährlichen Zusammenlegungen konstant, so müßten die Abrisse außerordentlich stark — auf jährlich 200 000 Wohnungen — erhöht werden, wenn die gewünschte durchschnittliche Wohnungsgröße bis 1985 erreicht werden soll. In gleichem Umfang würde der Neubaubedarf jährlich auf knapp 300 000 Wohnungen steigen.

Künftige Bedingungen für den Bau von Mietwohnungen

Ob der prognostizierten Nachfrage nach Mietwohnungen bis 1985 auch ein entsprechendes Angebot am Markt gegenüberstehen wird, hängt von der Rentabilität des Wohnungsneubaus und damit von der längerfristigen Entwicklung der Mieten und der Kosten im Wohnungsbau ab.

Die Kostenmiete nicht öffentlich geförderter Mietwohnungen ist in Modellrechnungen mit verschiedenen Finanzierungsvarianten für die Baujahrgänge 1965 bis 1976 ermittelt worden⁹. In der mittleren Variante, der ein Eigenkapitalanteil von 25 vH an der Gesamtfinanzierung zugrunde gelegt wurde¹⁰,

⁹ Diese Berechnungen, die sehr umfangreich waren, sind im Rahmen eines Gutachtens für das BMRBS über Verteilungswirkungen des Förderungssystems für den Wohnungsbau durchgeführt worden.

¹⁰ Im sozialen Mietwohnungsbau beträgt die Eigenfinanzierungsquote im Durchschnitt 17 bis 18 vH. Im freifinanzierten Wohnungsbau dürfte sie wegen des wesentlich höheren Anteils privater Haushalte als Bauherren darüber liegen.

beträgt sie für die neuesten Wohnungen — bei einem Hypothekenzinssatz von 9,7 % — knapp 11,50 DM. Die Marktmiete liegt dagegen bei 6,50 DM je m² Wohnfläche¹¹.

Diese Situation ist für den freifinanzierten Mietwohnungsbau freilich seit mehr als einem Jahrzehnt typisch. Schon bei den Wohnungen, die Mitte der sechziger Jahre fertiggestellt wurden, konnten durch die Mieteinnahmen in den Anfangsjahren allenfalls die laufenden Aufwendungen (Kostenmiete abzüglich der kalkulatorischen Kostenbestandteile wie Eigenkapitalverzinsung, Abschreibung usw.) gedeckt werden.

Bis vor einigen Jahren sind die Investoren aber durch die Anfangsverluste nicht von einem Engagement im Renditewohnungsbau abgeschreckt worden, weil sie damit rechneten, daß die anfänglichen Verluste durch steigende Mieten und Wertsteigerungen des Haus- und Grundvermögens in späteren Jahren kompensiert und die Bauobjekte über ihre Gesamtnutzungsdauer noch rentabel würden. Seit Anfang der 70er Jahre sind die Kosten für die Fertigstellung neuer Wohnungen den Mieten immer mehr vorangeeilt. Der Abstand zwischen der Kostenmiete und der anfänglich zu erzielenden Marktmiete betrug 1976 nahezu 5 DM und hat sich damit gegenüber dem Baujahrgang 1970 mehr als verdoppelt. In laufender Rechnung ergibt sich jetzt eine Lücke von 1,60 DM; bis 1972 ist sie für keinen Baujahrgang größer als 0,30 DM gewesen.

Kosten und Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau¹⁾
DM je m² Wohnfläche und Monat

Baujahrgang	Kostenmiete	Laufende Kosten 2)	Mieteinnahme	Überschuß/Defizit 3)
1965	4,95	3,20	3,30	+ 0,10
1970	6,40	4,30	4,65	- 0,25
1974	9,30	6,45	5,80	- 0,65
1975	10,65	7,35	6,20	- 1,15
1976	11,40	8,10	6,50	- 1,60

1) Jahr der Baufertigstellung.

2) Kostenmiete abzügl. kalkulatorischer Kostenbestandteile.

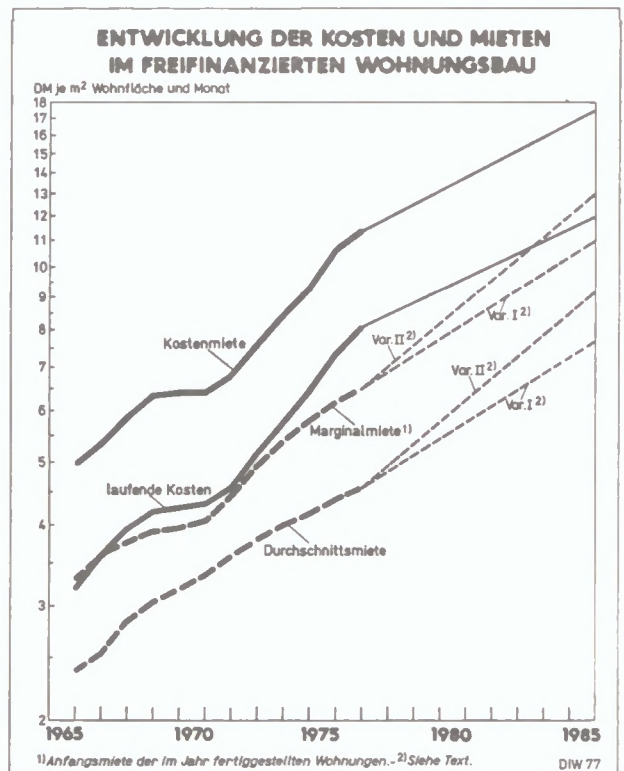
3) Mieteinnahme abzügl. laufende Kosten.

Quelle: Berechnungen des DIW unter Verwendung amtlicher Statistiken.

Hohe Anfangsverluste bedeuten allerdings noch nicht zwangsläufig auch ein negatives Resultat für die gesamte Nutzungsdauer. Je höher die anfänglichen Verluste sind, desto weniger wahrscheinlich wird allerdings, daß sie durch spätere Mietsteigerungen ausgeglichen werden können. Der scharfe Einbruch im freifinanzierten Mietwohnungsbau, der sich in den Baugenehmigungen seit Herbst 1973 abzeichnet, macht deutlich, daß private Investoren das Risiko nur noch bei ausgewählten Objekten für tragbar halten. Offenbar kann erst nach einer erneuten

Annäherung der Anfangsmieten an das Kostenniveau mit einem Wiederaufleben des freifinanzierten Wohnungsbaus gerechnet werden.

Für 1985 ist die Kostenmiete im Modell auf rund 17,50 DM je m² Wohnfläche geschätzt worden. Davon entfallen auf laufende Kosten knapp 12,— DM. Der Kostenanstieg wäre damit nur halb so hoch wie im Durchschnitt der letzten Jahre. Diese Verlangsamung erklärt sich vor allem daraus, daß zur Ermittlung der Kapitalkosten, die den größten Teil der Aufwendungen ausmachen, mit dem im Vergleich zu den vergangenen Jahren sehr niedrigen Hypothekenzinssatz von 7,5 % gerechnet worden ist¹². Für die kapitalbezogenen Aufwendungen ist danach nur noch ein Zuwachs von jährlich 4 vH zu verzeichnen, nachdem er im Durchschnitt der Jahre 1970 bis 1976 mehr als 10 vH betragen hatte.



¹¹ Anfangsmieten der im Jahr fertiggestellten Wohnungen... ¹² Siehe Text.

DIW 77

¹¹ Vgl. Die Entwicklung der Mieten in der Bundesrepublik Deutschland von 1965 bis 1976. Bearbeiter: Rudi Ulbrich. In: Wochenbericht des DIW Nr. 40–41/1976, Tabelle 7. — Auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau übersteigt die Kostenmiete die von den Wohnungsnutzern zu zahlende (Sozial-)Miete bei weitem. Vgl. U. Hoffmann, Entwicklung der Kostenmiete im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau seit 1962. In: Wirtschaft und Statistik, Heft 5/1976, S. 286 ff. Die Differenz wird hier allerdings — abgesehen von Aufwandsverzicht, zu denen sich der Bauherr bereit erklärt hat — durch öffentliche Förderungsmittel ausgeglichen.

¹² Die Baukosten sind mit Zuwachsraten von 6 vH und die Grundstückskosten mit 8 vH fortgeschrieben worden. Der Anstieg der Bewirtschaftungskosten wurde (mit Ausnahme der Abschreibungen, deren Anstieg sich aus dem Baukostenanstieg ergibt) auf jährlich 7 vH geschätzt.

Zur Entwicklung der Mieten wurden ebenfalls zwei Varianten durchgerechnet, wobei in der ersten, die unter den Status-quo-Bedingungen der Mietpreisregelungen als die wahrscheinlichere anzusehen ist, eine Mietbelastung von 12 vH im Jahre 1985, in der zweiten Variante eine solche von 14 vH unterstellt wurde.

Im ersten Fall würde die Quadratmetermiete 7,20 DM betragen¹³. Aus diesem Durchschnitt für alle Wohnungen ist die Miete freifinanzierter Wohnungen mit 7,70 DM errechnet worden, wobei für die Altbau-mieten und die Mieten der Sozialwohnungen eine Verlangsamung des Anstiegs gegenüber den Vorjahren unterstellt werden mußte¹⁴. Trotzdem bleiben die freien Mieten damit noch hinter dem Zuwachs des allgemeinen Mietniveaus zurück.

Von der durchschnittlichen Miete freifinanzierter Wohnungen weichen die Mieten für die Wohnungen der jüngsten Baujahrgänge nach oben ab, jedoch können sie sich nur in einem bestimmten Ausmaß davon entfernen, wenn sie noch Nachfrager finden sollen. Die Mieten für jeweils neueste Wohnungen waren im Durchschnitt der Jahre 1965/76 um rund 40 vH höher als die Durchschnittsmiete im freifinanzierten Wohnungsbau. Rechnet man mit demselben Verhältnis auch für 1985, würde die Miete dieses Baujahrgangs knapp 11,— DM betragen. Im Vergleich mit dem prognostizierten Niveau der laufenden Kosten zeigt sich damit gegenüber 1976 allenfalls eine Verringerung des monatlichen Liquiditätsdefizits je m² von 1,60 DM auf etwa eine DM. Wenn es richtig ist, daß als kritische Schwelle für die Vornahme von Investitionen im freifinanzierten Wohnungsbau die Deckung der laufenden Kosten durch die Mieteinnahmen in den Anfangsjahren angesehen wird, dann kann bei dem in der ersten Variante unterstellten Mietenniveau kaum mit einem Wiederanstieg der Bautätigkeit gerechnet werden.

In der zweiten Variante ist für die Hauptmieterhaushalte eine Mietbelastung von 14 vH des verfügbaren Einkommens im Jahr 1985 angenommen worden. Das entspricht einer durchschnittlichen m²-Miete für reine Mietwohnungen von 8,40 DM. Um die Struktur dieses Mietniveaus festzulegen, ist für die Altbauwohnungen und die Sozialwohnungen ein Mietenanstieg unterstellt worden, der etwa dem Durchschnitt der 70er Jahre entspricht.

Für die Mieten freifinanzierter Wohnungen ergibt sich dann in dieser Modellvariante eine Durchschnittsmiete von 9,20 DM im Jahr 1985. Das bedeutet eine Zuwachsrate von 8 vH jährlich. Sie liegt um 50 vH über derjenigen der letzten Jahre. Für die Anfangsmiete der 1985 fertiggestellten Wohnungen ergibt sich unter diesen Umständen ein Betrag von etwa 13,— DM. Er läge um etwa eine DM über dem Niveau der laufenden Kosten für diese Wohnungen.

Vergleicht man auch hier die Entwicklung der laufenden Kosten und der Anfangsmiete (Abb. 2), dann nähern sich die beiden Reihen mit Beginn der 80er Jahre so weit, daß von da an wieder Aussicht auf ein Steigen der Investitionstätigkeit im freifinanzierten Wohnungsbau besteht. Mit sich weiter verbessernder Ertragslage kann für die folgenden Jahre sogar eine nachhaltige Wiederbelebung des nicht öffentlich geförderten Wohnungsbaus erwartet werden.

Folgerungen für die Wohnungsbaupolitik . . .

Die Gesamtzahl der Wohnungsneubauten, mit denen unter den angenommenen Nachfragebedingungen jährlich zu rechnen ist, liegt zwischen 320 000 (status quo) und 500 000, wenn die Abgänge durch Abrisse oder Wohnungszusammenlegungen verstärkt zunehmen. Diese Ergebnisse stehen im Einklang mit Schätzungen des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, in denen das mittelfristige Nachfragepotential mit 400 000 bis 450 000 Wohnungen veranschlagt wird¹⁵. Die Implikationen derartiger Projektionen der Neubautätigkeit dürften die vorliegenden Berechnungen verdeutlicht haben. Es kann sich nicht um eine Fortsetzung des bisherigen Musters „Neubau am Stadtrand“ handeln, vielmehr wird der größere Teil auf den Ersatzwohnungsbau in innerstädtischen Bereichen entfallen müssen.

Zwangsläufig wird sich der wohnungspolitische Schwerpunkt künftig zu den städtebaulichen Problemen hin verlagern; dabei sollte der Modernisierungsförderung und Sanierung ein ebenso hohes Gewicht eingeräumt werden wie der Neubauförderung.

Von den 23 Mill. Wohnungen, dem Gesamtbestand 1976, sind nach verschiedenen Schätzungen 7 bis 11 Mill. Wohnungen als modernisierungsbedürftig, davon 2 bis 4 Mill. Wohnungen als kaum moderni-

¹³ Gemeint ist hier die Miete sogenannter reiner Mietwohnungen. Das sind Wohnungen in Gebäuden, die den Bewohnern nicht verbilligt oder zu sonstigen besonderen Konditionen zur Verfügung gestellt werden. Bei den Hauptmietern ist in der Nachfrageanalyse nicht danach unterschieden worden, ob sie in reinen Mietwohnungen oder in sonstigen Mietwohnungen wohnen. Die Miete, die die Hauptmieterhaushalte in ihrer Gesamtheit zahlen, ist deshalb etwas niedriger als die Miete für reine Mietwohnungen.

¹⁴ Grundlage für die Untersuchung der Struktur der Mieten war das Mietenmodell des DIW, das in seinen Grundzügen im Wochenbericht des DIW Nr. 40—41/1976 vorgestellt worden ist.

¹⁵ Referat von Staatssekretär H. Abreß: Möglichkeiten und Perspektiven der Wohnungs- und Städtebaupolitik (anläßlich der Jahresversammlung 1977 der Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.). In: Bulletin des Presse- und Informationsamtes der Bundesregierung, Nr. 48/Mai 1977.

sierungsfähig anzusehen. Die 2 bis 4 Mill. Wohnungen der schlechtesten Kategorie liegen zumeist in großstädtischen Problemgebieten, für die Lösungen entweder auf dem Wege der Flächensanierung gesucht werden können — was überwiegend Abriß bedeutet — oder in Form aufwendiger Modernisierungen, wobei die Neubaukosten für Wohnraum oft erreicht oder sogar überschritten werden¹⁶.

Auch wenn man eine sehr lange Zeit für die Bewältigung dieser Sanierungsaufgaben veranschlagt, erscheint die Einschätzung realistisch, daß die durchschnittlichen Wohnungsabgänge durch Abrisse auf mehr als 100 000 pro Jahr steigen werden. Entsprechend erhöht sich der Neubaubedarf.

Daneben sind zahlreiche Modernisierungen zu erwarten, die die statistische Zahl der Neubauten nicht berühren, vom Bauvolumen her aber Neubauten gleichzusetzen sind.

Für den größeren Teil des modernisierungsbedürftigen Wohnungsbestandes geht es darum, die Ausstattung an zeitgemäße Erfordernisse anzupassen. Vom Wohnungszuschnitt her dürften vor allem die in den 50er bis Mitte der 60er Jahre gebauten Wohnungen angesichts der Nachfragetendenzen Probleme aufwerfen. Wegen der großen Zahl an Wohnungen, für die Teilmodernisierungen erforderlich sind, ist mit anhaltend steigenden Zuwachsraten für diesen Bereich des Bauvolumens zu rechnen.

. . . und die Förderung des Wohnungsbaus

Die beiden Modellvarianten, in denen versucht wurde, den möglichen Anstieg des Mietenaufkommens im Zuge des Einkommenswachstums einzu-

grenzen, haben unterschiedliche Konsequenzen für das Ausmaß der Wohnungsbauförderung.

Im ersten Fall (nur geringe Mehrbelastung der Haushaltseinkommen) besteht wenig Hoffnung, daß zumindest ein Teil der bis 1985 benötigten Neubaumietwohnungen auf dem freien Markt erstellt wird. Wahrscheinlicher ist, daß bis Ende der 80er Jahre eine öffentliche Förderung von Neubauten oder Modernisierungen notwendig ist, die dem Umfang nach weit über die Schaffung von Wohnraum für gesellschaftliche Randgruppen hinausgeht.

Im zweiten Fall (Anstieg der Mietbelastung um 3 Prozentpunkte) könnte dagegen die öffentliche Förderung des Mietwohnungsbaus Anfang der 80er Jahre eingeschränkt werden. Gleichzeitig ist jedoch eine Weiterentwicklung der städtebaulichen Programme und Instrumente zur Beeinflussung der Wohnungsbautätigkeit erforderlich, wenn Ersatzwohnungsbau und umfangreiche Modernisierung in Problemgebieten verstärkt in Angriff genommen werden sollen. Aus dieser Sicht erhält die Objektförderung eine neue Aufgabe.

Die hier skizzierte alternative Entwicklung ist allerdings mit einem erheblichen Anstieg der Mieten verbunden, von dem auch die Sozialwohnungen nicht ausgespart werden können. Obwohl eine Mietbelastung von 14 vH im Durchschnitt als tragbar erscheint, wird es dann viel mehr Haushalte als jetzt geben, für die die Mietbelastung zu hoch ist. Daraus folgt, daß in dieser Variante die Mittel für Wohngeldzahlungen erheblich erhöht werden müßten.

¹⁶ H.-W. Hämer u. a. (Arbeitsgruppe Stadterneuerung, Berlin): Kostenanalyse der Modellmodernisierung von Altbauten. In: Schriftenreihe Städtebauliche Forschung des BMRBS, 1976.

Herausgeber: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Königin-Luise-Straße 5, D 1000 Berlin 33
Telefon (030) 8 29 11

Präsident: Dr. Karl König
Abteilungsleiterkollegium: Dr. Oskar de la Chevalerie, Dr. Doris Cornelsen, Dr. Fritz Franzmeyer, Dr. Günther John,
Prof. Dr. Wolfgang Kirner, Prof. Dr. Rolf Krengel, Dr. Manfred Liebrucks, Dr. Reinhold Pohl, Dr. Horst Seldler, Dr. Wolfgang Watter
Präsident und Abteilungsleiter sind gemeinsam für die wissenschaftliche Leitung verantwortlich
Schriftleitung: Dr. Klaus Henkner

Zur längerfristigen Entwicklung der Wohnungsnachfrage bearbeitet von Bernd Bartholmai und Rudi Ulbrich.

Verlag: Duncker & Humblot, Dietrich-Schäfer-Weg 9, D 1000 Berlin 41. Nachdruck und sonstige Verbreitung — auch auszugsweise — nur mit Quellenangaben zulässig. Druck: Zippel-Druck in Firma Büro-Technik Berlin, Muskauer Str. 43, D 1000 Berlin 36.
Bezugspreis für den Jahrgang DM 80,—, vierteljährlich DM 25,—, Einzelnummer DM 3,—.