

DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

WOCHENBERICHT 23 / 78

Berlin

8. Juni 1978

45. Jahrgang

Mieten und Kosten im freifinanzierten Wohnungsbau

Der Mietwohnungsbau in der Bundesrepublik Deutschland erreichte 1977 den tiefsten Stand seit Anfang der 50er Jahre. Nur noch für 94 000 Wohnungen in neu zu errichtenden Mehrfamilienhäusern wurde eine Baugenehmigung beantragt. 1972, als die Baunachfrage ihren Höhepunkt erreicht hatte, registrierten die Bauämter 449 000 Wohnungen im Geschoßwohnungsbau. Von den im vorigen Jahr genehmigten Wohnungen sind schätzungsweise 55 000 als öffentlich gefördert (1. und 2. Förderungsweg zusammengekommen) anzusehen. Somit entfallen auf den freifinanzierten Wohnungsbau knapp 40 000 Wohnungen. In dieser Zahl sind noch die Eigentumswohnungen enthalten, die von der amtlichen Statistik nicht gesondert ausgewiesen werden, jedoch die Mehrzahl der geplanten Bauvorhaben ausmachen dürften. Stellt man dies in Rechnung, dann wird deutlich, daß es gegenwärtig einen freifinanzierten Mietwohnungsbau praktisch nicht gibt.

Nach den Fertigstellungen sieht das Bild noch etwas besser aus. 152 000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden 1977 als bezugsfertig gemeldet, davon waren etwa 60 000 nicht öffentlich gefördert. Die Fertigstellungen folgen jedoch den Genehmigungen mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren, so daß für 1978/79 mit weiter sinkenden Produktionsziffern im Geschoßwohnungsbau gerechnet werden muß. Eine wesentliche Besserung der Situation zeichnet sich nicht ab. Zwar sind in den ersten drei Monaten dieses Jahres die Genehmigungen von Mehrfamilienhäusern um 24 vH höher gewesen als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum; zum

Teil ist dieser Anstieg jedoch auf eine erhöhte Nachfrage nach Eigentumswohnungen zurückzuführen, wie die gleichzeitig gestiegene Zahl der genehmigten Ein- und Zweifamilienhäuser vermuten läßt (+ 13 vH gegenüber Vorjahr).

Als Ursache für den Zusammenbruch des freifinanzierten Mietwohnungsbaus wird der Renditeverfall aufgrund außerordentlicher Kostensteigerungen bei stark zurückbleibenden Mieteinnahmen angesehen¹. Bisher ist diese Aussage jedoch kaum quantitativ belegt worden. Im folgenden soll deshalb die Entwicklung der Kosten und Mieten seit 1965 dargestellt werden², um anhand der daraus gewonnenen Erkenntnisse die Renditeaussichten im freifinanzierten Wohnungsbau auf lange Frist einzugrenzen.

Die Kosten im Wohnungsbau setzen sich aus den Kosten für Fremdkapital und für die Bewirtschaftung der Wohnungen zusammen. Die Höhe der Fremdkapitalkosten ist abhängig von den Herstellungskosten, dem Anteil der Fremdmittel und den Zinssätzen für Fremdkapital.

¹ Vgl. etwa Wohngeld- und Mietenbericht 1977, Bundestagsdrucksache 8/707, S. 19. Für die derzeitige Situation im freifinanzierten Mietwohnungsbau wird in der öffentlichen Diskussion häufig das Mietrecht verantwortlich gemacht. Vgl. hierzu vor allem J. Eekhoff und G. Werth, Auswirkungen des 2. Wohnraumkündigungs-Schutzgesetzes, Saarbrücken 1978.

² Die Berechnungen basieren auf Ergebnissen einer Untersuchung im Auftrage des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Eine Veröffentlichung der Studie in der Schriftenreihe des Ministeriums erscheint in Kürze.

Entwicklung der Kosten und Mieten nach Baujahrgängen

Angaben jeweils für das Jahr der Baufertigstellung

Baujahrgang	Kosten ¹⁾			Mieteinnahmen (Anfangsmiete)	Anteile, zu den die Miet- einnahmen die Kosten decken
	Fremdkapital- kosten	Bewirtschaf- tungskosten	insgesamt		
	DM/m ²				
1965	2,90	1,60	4,50	3,30	73
1966	3,20	1,70	4,90	3,50	71
1967	3,60	1,80	5,40	3,75	69
1968	3,85	1,90	5,75	3,90	68
1969	3,85	1,95	5,80	4,00	69
1970	3,80	2,00	5,80	4,10	71
1971	4,10	2,10	6,20	4,40	71
1972	4,65	2,30	6,95	4,90	71
1973	5,25	2,50	7,75	5,40	70
1974	6,00	2,75	8,75	5,80	66
1975	6,90	2,95	9,85	6,20	63
1976	7,60	3,15	10,75	6,50	60
1977	7,65	3,35	11,00	.	.
1978	7,20	3,55	10,75	.	.
1979	6,85	3,75	10,60	.	.

1) Mittlere Finanzierungsvariante: Fremdkapitalanteil 75 vH (Erläuterung im Text).

Repräsentative Statistiken über die Finanzierungsstrukturen im freifinanzierten Mietwohnungsbau gibt es nicht. Da anders als im sozialen Wohnungsbau, der überwiegend von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen getragen wird, ein einheitliches Finanzierungsverhalten der Bauherren nicht unterstellt werden kann, ist der Fremdkapitalanteil in drei Modellvarianten unterschiedlich hoch veranschlagt worden, und zwar mit 82,5 vH, 75 vH bzw. 65 vH der gesamten Finanzierungsmittel. In der ersten Variante ist der Anteil der Fremdmittel etwa so hoch wie im sozialen Wohnungsbau; in der dritten Variante wurde eine Finanzierungsstruktur unterstellt, die derjenigen im Eigenheimbau nahekommt.

Die Herstellungskosten sind nach den Angaben in der Bautätigkeitsstatistik (Niveau der Baukosten) und der Bewilligungsstatistik (Kostenstruktur) geschätzt worden. Die Hypothekenzinssätze wurden den Berechnungen der Deutschen Bundesbank entnommen: Bei einer unterstellten Bauzeit von zwei Jahren wurde der Zinsdurchschnitt aus den drei der Fertigstellung vorangegangenen Jahren eingesetzt. Als Bewirtschaftungskosten wurden Abschreibungen, Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten

berücksichtigt sowie ein Mietausfallwagnis in Höhe von 2 vH der Miete³.

Betrachtet man zunächst nur das Jahr der Baufertigstellung, dann erhöhten sich die Kosten im Zeitraum 1965/76 in der mittleren Variante, die in ihren Finanzierungsannahmen den freifinanzierten Mietwohnungsbau möglicherweise am besten repräsentiert, von 4,50 DM/m² (1965) um 139 vH auf 10,75 DM/m² (1976). Dabei hatte die Steigerung von 1965 bis 1970 nur 29 vH betragen, während der glei-

³ Als Unterlagen zur Schätzung dieser Positionen dienten Angaben, die zum größten Teil aus dem Bereich des sozialen/gemeinnützigen Wohnungsbaus stammen:

Wohngeld- und Mietenbericht 1975, Bundestagsdrucksache 7/4460 und Wohngeld- und Mietenbericht 1977;

Aktiengesellschaft für Wirtschaftsprüfung/Deutsche Bau-revision, Untersuchung über die pauschale Kalkulations-
quote für Instandhaltungskosten im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau, vervielfältigtes Manuskript, Düsseldorf 1974;

Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen (Hrsg.), Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes, Hamburg 1976;

H. W. Hämer, H. J. Rosemann u. a., Kostenanalyse der Modellmodernisierung von Altbauten, Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau 03.041 (1976).

chen Zeitspanne von 1971 bis 1976 jedoch 73 vH. Die Beschleunigung in der zweiten Periode erklärt sich nicht nur aus der explosionsartigen Entwicklung der Baukosten zu Beginn der 70er Jahre, sondern auch durch die kräftige Erhöhung der Kreditzinsen. In der Variante I lagen die Kosten 1965 um 10 vH und 1975 um 14 vH über dem Niveau der mittleren Variante 1965 um 11 vH und 1975 um 16 vH darunter.

Eine Fortschreibung bis zum Ende dieses Jahrzehnts zeigt, daß die Kosten für die kommenden Baujahrgänge etwa auf dem 1976 erreichten Niveau verharren werden⁴. Die seit 1975 wieder gefallen Zinssätze bewirken zwar tendenziell Kostensenkungen, dieser Effekt wird aber durch steigende Bau- und Grundstückskosten und den fortgesetzten Anstieg der Aufwendungen für die Bewirtschaftung nahezu kompensiert.

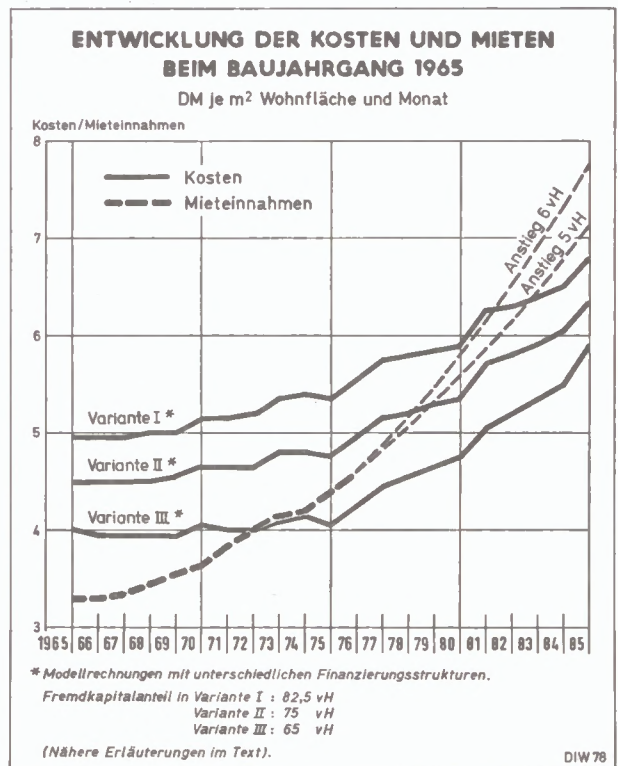
Über die Entwicklung der Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau hat das DIW detailliert zuletzt im Herbst 1976 berichtet⁵. Wegen der Unsicherheit der Datenlage – die letzte Wohnungsstichprobe, die in ausreichender Differenzierung Auskunft über Niveau und Struktur der Mieten gegeben hat, liegt immerhin 6 Jahre zurück – sind diese Berechnungen nicht fortgeführt worden. Die Kosten und Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau können deshalb nur bis zum Jahrgang 1976 miteinander verglichen werden.

Hierbei zeigt sich nun, daß für keinen der betrachteten Baujahrgänge die Kosten durch die anfänglichen Mieteinnahmen zu decken waren, d. h. der freifinanzierte Wohnungsbau muß zumindest schon seit Mitte des vorigen Jahrzehnts zu Beginn der Vermietungsperiode Verluste hinnehmen. Ähnliche Verhältnisse sind nach einigen Kontrollrechnungen auch für die Baujahrgänge aus der zweiten Hälfte der 50er Jahre zu vermuten. In der Vergangenheit ist allerdings trotz der anfänglichen Verluste im freifinanzierten Mietwohnungsbau investiert worden.

Während die Anfangsverluste (in der mittleren Variante) für den Baujahrgang 1965 aber nur etwas mehr als 1 DM je m² und Monat ausmachten, waren sie bis 1973 schon auf über 2 DM/m² angewachsen und betrugen für den Baujahrgang 1976 sogar mehr als 4 DM/m². Wurden 1965 die Kosten noch zu 73 vH durch die Mieteinnahmen gedeckt und selbst 1973 zu 70 vH, so erbrachten 1976 die Mieten lediglich 60 vH der Kosten⁶. In der ersten Variante deckten die Mieteinnahmen die Kosten 1965 zu 67 vH, 1976 jedoch nur zu 53 vH; in Variante III erbrachten die Mieteinnahmen 1965 noch 83 vH der Aufwendungen, 1976 dagegen 72 vH. Nicht die Tatsache, daß im freifinanzierten Mietwohnungsbau Anfangsverluste zu erwarten sind, sondern das außerordentliche Ausmaß dieser Verluste ist offensichtlich ausschlagge-

bend für die gegenwärtige Zurückhaltung der Investitionen.

Ein Vergleich zwischen Kosten und Mieteinnahmen zu Beginn der Vermietungsperiode sagt freilich nicht alles über die Ertragssituation im freifinanzierten Wohnungsbau aus. Dazu muß die längerfristige Entwicklung von Mieten und Kosten betrachtet werden, denn im Zeitablauf steigen die Mieten im allgemeinen sehr viel stärker als die Kosten. Dadurch wächst der freifinanzierte Wohnungsbau aus der Verlustzone allmählich in die Gewinnzone hinein. Zu fragen ist, ob die späteren Gewinne ausreichen, die anfänglichen und für die neuesten Baujahrgänge sehr hoch erscheinenden Anfangsverluste auszugleichen.



⁴ Es handelt sich hier eigentlich um hypothetische Werte, denn in den kommenden Jahren werden kaum freifinanzierte Mietwohnungen gebaut werden. Die Angabe des zu erwartenden Kostenniveaus ist jedoch eine wichtige Information zur Beurteilung der künftigen Ertragsbedingungen im freifinanzierten Wohnungsbau.

⁵ Vgl. Die Entwicklung der Mieten in der Bundesrepublik Deutschland von 1965 bis 1976. Bearbeiter: Rudi Ulbrich. In: Wochenbericht des DIW. Nr. 40-41/1976.

⁶ 1976 reichten die Mieteinnahmen sogar bei weitem nicht aus, um jene Aufwendungen auszugleichen, die tatsächliche Zahlungen zur Folge haben (laufende Kosten). Vgl. Zur längerfristigen Entwicklung der Wohnungsnachfrage. Bearbeiter: Bernd Bartholmai und Rudi Ulbrich. In: Wochenbericht des DIW. Nr. 26/1977, S. 224.

Am Beispiel des Jahrgangs 1965, für den die längsten Zeitreihen vorliegen, lassen sich diese Zusammenhänge am besten darstellen.

Die Kosten sind bis 1976 nur wenig gestiegen. Zwar haben sich die Bewirtschaftungskosten kräftig erhöht, diese Entwicklung ist aber durch die Verminderung der Fremdkapitalkosten als Folge der Kreditrückzahlungen nahezu kompensiert worden. Da die Mieteinnahmen deutlich stärker zugenommen haben als die Kosten, endet in der dritten Variante, die das niedrigste Kostenniveau aufweist, die Verlustzone mit dem Jahr 1972. Für die zweite Variante ist dagegen im Jahr 1976 noch ein Verlust zu verzeichnen; in der ersten Variante ist dieser Verlust sogar beträchtlich.

Für die Projektion der Kostenentwicklung über das Jahr 1976 hinaus ist der Anstieg der Betriebs- und Verwaltungskosten mit einer Jahresrate von 7 vH veranschlagt worden. Sie liegt um einen Prozentpunkt unter der Rate, die sich für diese Kosten- gruppe in der Vergangenheit ergeben hat. Dabei wurde unterstellt, daß sich die längerfristig prognostizierte Abschwächung des Einkommensanstiegs in der Bundesrepublik Deutschland auch auf die Entwicklung der Bewirtschaftungskosten auswirkt, die überwiegend Aufwendungen für Dienstleistungen sind. Die Instandhaltungskosten wurden nach der langfristigen Steigerung des Preisindex mit einer Zuwachsrate von 5,5 vH fortgeschrieben.

Steigen die Mieten von 1976 an mit 5 vH jährlich, dann kann nach der zweiten Variante 1979 zum ersten Mal mit einem Gewinn gerechnet werden, nach Variante I jedoch erst 1983. Auch bei Mietsteigerungen von 6 vH würden nach der ersten Variante nicht vor 1982 Überschüsse erzielt werden.

Ähnliche Berechnungen sind für die Baujahrgänge 1970 und 1975 durchgeführt worden, und zwar für einen Zeitraum von 50 Jahren, der einen großen Teil der Vermietungsperiode abdeckt. Dabei war zu prüfen, in welchem Ausmaß der Mietenanstieg bei der unterstellten Kostenentwicklung in Abhängigkeit von der Rendite im freifinanzierten Wohnungsbau variiert. Die Renditen sind alternativ mit 7 % und 4 % angesetzt worden⁷.

Die Berechnungen ergeben, daß für die Erzielung einer Rendite von 7 % ein jährlicher Mietenanstieg von 6 bis 6,5 vH erforderlich wäre. Bei einer Rendite von 4 % sind die Mietsteigerungsraten um rund einen Prozentpunkt niedriger.

Die Ergebnisse stimmen für die drei Finanzierungsvarianten nahezu überein. Die Mietsteigerungen, die erforderlich sind, um den freifinanzierten Wohnungsbau rentabel zu machen, sind also auf

Erforderlicher Anstieg der Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau bei unterschiedlichen Renditeerwartungen

Baujahrgang	Renditeerwartung	
	7 %	4 %
	Jahresdurchschnittl. Mietenanstieg in vH	
1965	6,6	5,3
1970	6,2	5,2
1975	6,0	5,0

längere Sicht im wesentlichen unabhängig von der Finanzierungsstruktur.

Differenziert man nach dem Baualter der Gebäude, so zeigt sich, daß der Anstieg der Mieten für den Baujahrgang 1965 am höchsten, für den Baujahrgang 1975 am niedrigsten bemessen sein müßte. Dieses Ergebnis für den neuesten Baujahrgang ist bemerkenswert, ist für ihn doch ein besonders hoher Anfangsverlust konstatiert worden. Dieser Verlust läßt sich aber zum Teil auf die ungünstigen Kreditkonditionen für diesen Baujahrgang zurückführen. Die Konditionen werden sich in den nächsten Jahren aber rasch bessern, denn in aller Regel sind nur Kredite mit einer kurzen Zinsfestschreibungsfrist vereinbart worden, so daß der Zinssatz schon bald den gegenwärtig viel günstigeren Kapitalmarktverhältnissen anzupassen sein wird. Für die Modellrechnung ist angenommen worden, daß der Effektivzins für diesen Baujahrgang von 1980 an nur noch 7 % beträgt – gegenüber 9,6 % in den Anfangsjahren.

Hinzu kommt, daß das Ausgangsniveau der Mieten für den Baujahrgang 1975 im Vergleich zu den Mieten der beiden anderen Baujahrgänge beträchtlich höher anzusetzen war. Das hohe Anfangsniveau hat aber zur Folge, daß künftig niedrigere Steigerungsraten notwendig sind, damit eine die Rentabilität sichernde Miethöhe erreicht wird.

Umgekehrt mußten für den Baujahrgang 1965, der die günstigste Ausgangsposition auswies, die höchsten Mietsteigerungsraten kalkuliert werden. Bei diesem Baujahrgang waren wegen der geringen Mieterhöhungen im freifinanzierten Wohnungsbau während des letzten Jahrfünfts die höchsten Einbußen zu verzeichnen, die durch einen stärkeren Anstieg der Mieten in den kommenden Jahren und Jahrzehnten wieder hereingeholt werden müßten. Für die Baujahrgänge 1970 und 1975 sind kontinuierliche Mieterhöhungen unterstellt worden.

⁷ Der Satz von 7 % soll dem langfristigen Kapitalmarktzins entsprechen. Eine Verzinsung von 4 % ist im sozialen Wohnungsbau für die Eigenmittel, soweit sie 15 vH der gesamten Finanzierungsmittel nicht übersteigen, zu kalkulieren.

Die durchschnittliche Höhe der notwendigen Mietsteigerungsrate liegt nach diesen Berechnungen auch bei Renditeerwartungen von 4 % über dem Anstieg der freien Mieten in den letzten Jahren (4,9 vH im Durchschnitt der Jahre 1971 bis 1976), sie ist aber deutlich geringer als die Steigerungsrate, die bei den Sozial- und Altbauwohnungen zu beobachten war (jahresdurchschnittlich 7,4 vH bzw. 8,4 vH)⁸. Auch in der zweiten Hälfte der 60er Jahre, die freilich durch einen steilen Mietenanstieg gekennzeichnet war, erhöhten sich die Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau stärker (im Jahresdurchschnitt um 7,1 vH), als in den Rechnungen hier unterstellt werden mußte.

Kräftigere Mietsteigerungen wären allerdings erforderlich, wenn ein Engagement im freifinanzierten Wohnungsbau nur bei Aussicht auf eine über 7 % hinausgehende Rendite zustandekäme. Mit jedem Prozent, das die Investoren mehr verlangen, müßte der Anstieg der Mieten je nach Baujahrgang um 0,5 bis 0,7 Prozentpunkte höher ausfallen. Die Überlegungen der Investoren in dieser Hinsicht lassen sich natürlich nicht so einfach transparent machen, steuerliche Gesichtspunkte könnten jedoch dafür sprechen, daß sich die Investoren auch mit einer zunächst recht niedrig erscheinenden Verzinsung ihres Eigenkapitals begnügen.

Anders als etwa bei Kapitalmarktanlagen reduzieren sich die im freifinanzierten Wohnungsbau erzielbaren Renditen durch die Ertragsbesteuerung (Einkommen- und Körperschaftsteuer) keineswegs im Ausmaß des Steuersatzes. Nimmt man die Bruttorendite mit 7 % an, ergibt sich beispielsweise bei einem Steuersatz von 50 vH immer noch eine Rendite von mehr als 6 %. Dieses Resultat ist eine Folge des steuerlichen Verlustausgleichs, denn die Anfangsverluste bei einem Bauobjekt können mit Gewinnen bei anderen Objekten, Einkünften aus anderen Einkunftsarten⁹ oder Gewinnen aus anderen Perioden¹⁰ verrechnet werden und mindern dort die Steuerbelastung. Diese generelle Regelung des Steuerrechts führt dazu, daß die anfänglichen Verluste im Wohnungsbau durch Steuerersparnisse an anderer Stelle zum Teil kompensiert werden können. Verstärkt wird dieser Effekt noch durch die degressiven Abschreibungen für Wohngebäude¹¹. Damit ergeben sich über niedrigere Steuerzahlungen teilweise Verlustkompensationen in den Anfangsjahren der Vermietungsperiode und hohe Steuerzahlungen am Ende; insgesamt werden die Steuerzahlungen also in die Zukunft verlagert. Da die anfänglichen Steuerersparnisse durch Diskontierung ein sehr viel höheres Gewicht erhalten als die späteren Steuerzahlungen, wird die Bruttorendite durch die Besteuerung nur wenig reduziert.

Um bei einem Steuersatz von 50 vH am Kapitalmarkt eine Nettorendite von 6 % zu realisieren, müßte dort eine Bruttorendite von 12 % erzielt werden. Diese Überlegung macht deutlich, daß eine Investition im Mietwohnungsbau auch bei zunächst nicht sehr hoch anmutenden Renditen aus steuerlichen Gründen durchaus attraktiv sein kann. Sie demonstriert zugleich, welche Bedeutung die steuerrechtlichen Regelungen für den freifinanzierten Wohnungsbau haben¹².

Für viele Bauherren, namentlich aus der Wohnungswirtschaft, dürfte die nach Steuern erzielbare Rendite wesentlicher sein als die Bruttorendite. Für private Haushalte als Bauherren könnte darüber hinaus von Bedeutung sein, daß mangelnde Rentabilität des investierten Kapitals durch Wertsteigerungen an Grund und Boden kompensiert wird. Sie verzichten möglicherweise auf hohe nominale Renditen, weil sie im Wohnungsbau eine inflationsgesicherte Anlagemöglichkeit sehen.

Diese Wertsteigerungen waren in der Vergangenheit oft so hoch, daß sich selbst nach Abzug der anfänglichen Vermietungsverluste noch ein beachtlicher Überschuß ergab. Daß sich die Bauherren hiermit keineswegs nur fiktive Vorteile zurechnen, zeigen Hausverkäufe, bei denen weit über den Herstellungskosten liegende Preise erzielt werden. Berücksichtigt man die Wertsteigerungen in der Renditerechnung, dann kann auch bei einer aus den Mieteinkünften allein nur zu erzielenden Verzinsung des Eigenkapitals von 4 % eine Geldanlage im freifinanzierten Wohnungsbau durchaus lohnend sein¹³. Dies gilt auch deshalb, weil in den Renditeberechnungen nicht berücksichtigt worden ist, daß auch nach Ablauf der Nutzungsdauer des Gebäudes das im Wert gestiegene Grundstück weiter genutzt werden kann.

⁸ Vgl. Die Entwicklung der Mieten in der Bundesrepublik Deutschland von 1965 bis 1976, a. a. O., S. 271.

⁹ Steuerpflichtig sind nicht die Einzeleinkünfte, sondern nur der Gesamtbetrag der Einkünfte.

¹⁰ § 10 d EStG.

¹¹ Der Baujahrgang 1975 ist in dieser Hinsicht gegenüber den anderen zum Teil benachteiligt. Denn auf Gebäude, die nach dem 8. Mai 1973 genehmigt worden sind, kann nur der normale Abschreibungssatz von 2 % angewendet werden. Dadurch fallen die Steuerersparnisse in den Anfangsjahren und entsprechend auch die Renditen nach Steuer niedriger aus als bei den Baujahrgängen 1965 und 1970.

¹² Die Bundesregierung hat dieser Tatsache Rechnung getragen, indem sie die degressive Abschreibung im Herbst 1977 wieder eingeführt hat.

¹³ Die Attraktivität dieser Anlagen wird für den privaten Bauherren noch dadurch erhöht, daß sie in geringerem Umfang der Vermögen- und Erbschaftbesteuerung unterliegt als Kapitalmarktanlagen.

Wenn demnach die unterstellten Renditen für den freifinanzierten Wohnungsbau aus diesen Gründen als nicht zu niedrig angesehen werden können, dann ergibt sich aus den Modellrechnungen:

Weder sind die Ertragsaussichten für den freifinanzierten Wohnungsbau so schlecht wie man aufgrund der Ausgangslage bei den neuesten Baujahrgängen zunächst befürchten konnte¹⁴, noch müssen die Mieter freifinanzierter Wohnungen mit einem erheblichen Anstieg ihrer Belastung rechnen¹⁵. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, daß sie — nach mehreren Jahren rückläufiger Tendenz¹⁶ — in Zukunft wieder einen größeren Teil ihres Einkommens für Mieten aufwenden müssen.

Mieterhöhungen in der genannten Größenordnung sind notwendig, damit Investitionen im freifinanzierten Wohnungsbau rentabel werden. Sie müssen sogar — was der langfristige Vergleich deutlich gemacht hat — über den Kostenanstieg hinausgehen, denn sie dienen dazu, die Verluste am An-

fang der Vermietungsperiode auszugleichen. Solche Mieterhöhungen dürfen bei allem Anrecht auf Schutz, den die Mieter vor wirtschaftlich ungerechtfertigten Mietsteigerungen haben müssen, rechtlich nicht ausgeschlossen werden, soll der freifinanzierte Wohnungsbau seine Funktion nicht verlieren.

¹⁴ Für die kommenden Baujahrgänge sind die Ertragsaussichten günstiger zu beurteilen, denn durch die niedrigen Kapitalmarktzinsen verbessern sich zweifellos die Ausgangsbedingungen im Vergleich zum Wohnungsbau in der jüngeren Vergangenheit.

¹⁵ Das gilt umso mehr, da die Bewirtschaftungskosten an der Obergrenze ihrer wahrscheinlichen Entwicklung angesetzt worden sind.

¹⁶ Seit 1968 ist der Anteil der Haushaltseinkommen, der für Wohnungsmieten aufgewendet wird, etwa konstant geblieben (vgl. Statistisches Bundesamt Wiesbaden (Hrsg.), Fachserie 18, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Reihe S.2, Revidierte Ergebnisse 1960 bis 1976). Dabei stiegen die Mieten für freifinanzierte Wohnungen weniger stark als für Sozialwohnungen und Altbauwohnungen (vgl. Die Entwicklung der Mieten in der Bundesrepublik Deutschland von 1965 bis 1976, a. a. O., S. 372 f.).

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, Prof. Dr. Wolfgang Kirner, Prof. Dr. Rolf Krengel, Dr. Manfred Liebrucks, Dr. Reinhard Pohl, Dr. Horst Seldler, Dr. Wolfgang Watter,

Präsident und Abteilungsleiter sind gemeinsam für die wissenschaftliche Leitung verantwortlich

Schriftleitung: Dr. Klaus Henkner.

Mieten und Kosten im freifinanzierten Wohnungsbau bearbeitet von Rudi Ulbrich.

Verlag: Duncker & Humblot, Dietrich-Schäfer-Weg 9, D-1000 Berlin 41. Nachdruck und sonstige Verbreitung — auch auszugsweise — nur mit Quellenangabe 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,—.