

DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

WOCHENBERICHT 1-2/79

Berlin

11. Januar 1979

46. Jahrgang

Freigabe der Sozialwohnungen?

Zur aktuellen wohnungspolitischen Diskussion

In der Öffentlichkeit findet gegenwärtig eine lebhafte Diskussion über das Für und Wider einer Liberalisierung des Sozialwohnungsbestandes statt. So wird vorgeschlagen, die Belegungs- und Mietpreisbindungen im sozialen Wohnungsbau zu lockern. Zu dieser Frage werden Überlegungen vorgelegt, die das DIW auf der Basis von Untersuchungen zur Mietentwicklung¹, zur Wohnungsnachfrage² sowie zu den Verteilungswirkungen des Förderungssystems für den Wohnungsbau³ angestellt hat. Die Ergebnisse lassen sich in folgenden Punkten zusammenfassen:

- Soll der Einsatz öffentlicher Mittel – wie ursprünglich beabsichtigt – den Mietern der Wohnungen zugute kommen, so ist dies nur möglich, wenn die Bindungen lange Zeit aufrechterhalten werden. Eine kürzere Bindungsfrist lenkt die Subventionswirkung auf die Vermieter um, die dann höhere Gewinne erzielen. Der hohe Einsatz öffentlicher Mittel für den Bau von Sozialwohnungen würde sich somit im Nachhinein als Fehlsubvention erweisen, wenn die Belegungs- und Mietpreisbindungen vorzeitig aufgehoben würden.
- Den Eigentümern der Sozialwohnungen entstehen durch die Bindung an die Kostenmiete im allgemeinen keine unzumutbaren wirtschaftlichen Nachteile. Eine Lockerung der Bindungen ist daher allenfalls für den Fall des Erwerbs durch den bisherigen Inhaber vertretbar. Es besteht jedoch die

Gefahr, daß auch auf diesem Wege öffentliche Mittel überwiegend fehlgeleitet werden.

- Vor allem die älteren Sozialwohnungen eignen sich darüber hinaus für die Verfolgung verteilungspolitischer Zielsetzungen: Haushalte mit geringem Einkommen und Problemgruppen – Alte, Behinderte, Ausländer und kinderreiche Familien – finden am freien Markt oft nur unter erschwerten Bedingungen und zu hohen Mieten eine Unterkunft. Da Mieten der älteren Sozialwohnungen auf lange Sicht niedriger gehalten werden können als die Mieten vergleichbarer Wohnungen am freien Markt, sind die Belegungsbindungen für Sozialwohnungen ein Instrument, gerade

¹ Vgl. Die Entwicklung der Mieten in der Bundesrepublik Deutschland von 1965 bis 1976. Bearb.: Rudi Ulbrich. In: Wochenbericht des DIW. Nr. 40–41/76, S. 369 ff. – Mieten und Kosten im freifinanzierten Wohnungsbau. Bearb.: Rudi Ulbrich. In: Wochenbericht des DIW. Nr. 23/78, S. 227 ff.

² Vgl. Zur längerfristigen Entwicklung der Wohnungsnachfrage. Bearb.: Bernd Bartholmai und Rudi Ulbrich. In: Wochenbericht des DIW. Nr. 26/77, S. 217 ff., sowie B. Bartholmai unter Mitarbeit von K.-D. Bedau und R. Ulbrich: Analyse und Prognose der Wohnungsnachfrage in der Bundesrepublik Deutschland. Unveröffentlichtes Gutachten des DIW im Auftrage des Bundesministers f. Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (BMRBS), Berlin 1978.

³ Vgl. R. Ulbrich: Verteilungswirkungen des Förderungssystems für den sozialen Wohnungsbau, unveröffentlichtes Gutachten des DIW im Auftrage des BMRBS.

diese günstigen Wohnungen bedürftigen Haushalten verfügbar zu machen. Anderenfalls müßten künftig mit sehr viel höherem Aufwand ebenso mietgünstige neue Sozialwohnungen geschaffen oder aber die Wohngeldzahlungen außerordentlich stark angehoben werden.

Mieten und Renditen öffentlich geförderter Wohnungen

Die Untersuchungen über die Mieten haben gezeigt, daß die Entwicklung im freifinanzierten Wohnungsbau grundsätzlich anders verläuft als im sozialen Wohnungsbau. Bei den Sozialwohnungen sind die Mieten an die Kosten gebunden. Die Sozialmiete bleibt somit immer unter den Kosten, die sich ohne Subventionierung ergeben würden. Die Differenz wird durch öffentliche Mittel ausgeglichen. Im freifinanzierten Wohnungsbau liegt die Marktmiete zunächst zwar ebenfalls unter den Kosten. Da die Vermieter jedoch keine öffentlichen Mittel erhalten, machen sie am Anfang der Vermietungsperiode Verluste. Diese Verluste müssen während der Nutzungsdauer der Gebäude durch Mietsteigerungen, die über den Kostenanstieg hinausgehen, wieder hereingeholt werden. Daraus folgt, daß die Mieten, die in den ersten Jahren unter den Kosten liegen, später die Kosten bei weitem übersteigen.



Diese Zusammenhänge sind schematisch in der Abbildung dargestellt worden⁴. Dabei zeigt sich, daß die Differenz zwischen der Marktmiete und der Sozialmiete während der anfänglichen Nutzungsjahre nur gering ist, später dann allerdings beträchtliche Aus-

maße erreicht. Weiter wird deutlich, daß der freifinanzierte Wohnungsbau erst nach etwa 15 Jahren aus der Verlustzone in die Gewinnzone hineinwächst, d. h. erst wenn die Marktmiete die Kosten übersteigt. Daraus ergibt sich, daß in den ersten Jahren die Subventionen für den sozialen Wohnungsbau (Differenz zwischen Kostenmiete und Sozialmiete) wesentlich höher sind als die Mietunterschiede (Differenz zwischen der Marktmiete und der Sozialmiete).

Würden die Sozialwohnungen durch Rückzahlung öffentlicher Baudarlehen vorzeitig aus der Bindung entlassen, hätte das zur Folge, daß diese Wohnungen mit erheblich höheren Beträgen gefördert worden wären, als den Mietern über die Differenz zwischen Marktmiete und Sozialmiete während der bisherigen Nutzungsdauer an Subventionsvorteil zugewachsen ist. Am konkreten Beispiel des Jahrgangs 1965 lassen sich diese Relationen verdeutlichen.

Sozialwohnungen dieses Baujahrgangs haben bis heute durchschnittlich 13 000 DM an Subventionen (durch Zinsverzichte bei öffentlichen Baudarlehen und durch laufende Zuschüsse) erhalten, während der Mietvorteil für die Bewohner sich bislang nur auf rund 7 000 DM summierte. Bis zur vollständigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel nach dem ursprünglichen Tilgungsplan ist je Wohnung nochmals mit einem Subventionsbetrag von 10 000 bis 11 000 DM zu rechnen. Nimmt man eine Differenz von nur 0,50 DM je m² zwischen der Sozialmiete und der Marktmiete für die veranschlagte Dauer der öffentlichen Förderung an, dann ergibt sich als künftiger Mietvorteil für die Bewohner bereits eine Summe von 19 000 bis 20 000 DM. Wahrscheinlich kann ein sehr viel größerer Mietvorteil veranschlagt werden, weil sich für diesen Baujahrgang die Marktmiete während der Restnutzungsdauer noch weiter von der Sozialmiete entfernen wird. Diese Vorteile entzöge der Staat den Sozialmietern, wenn er die Wohnungen vorzeitig aus der Bindung entlassen würde.

Für die Eigentümer würde sich damit die Möglichkeit eröffnen, ihre Rendite beträchtlich zu erhöhen. Nimmt man an, eine 1965 gebaute Sozialwohnung würde jetzt durch Rückzahlung öffentlicher Darlehen

⁴ Für die Sozialwohnungen ist eine Finanzierung mit öffentlichen Baudarlehen ohne Anpassung der Konditionen unterstellt worden. Der Abstand zwischen der Kostenmiete und der Sozialmiete bleibt dann konstant. Bei der Förderung mit objektbezogenen Beihilfen, die degressiv wieder abgebaut werden, ist der Mietanstieg zunächst höher, die Sozialmiete nähert sich stärker der Kostenmiete. Dabei kann in einzelnen Jahren die Sozialmiete die Marktmiete übersteigen, zumal dann, wenn sich diese – wie in den vergangenen Jahren – vorübergehend nur mit geringer Zuwachsrate erhöht. Immer bleibt die Sozialmiete jedoch unter den Kosten und damit langfristig auch erheblich unter der Marktmiete.

aus der Preisbindung entlassen, dann kann mit einer Rendite des Eigenkapitals von mehr als 10 vH gerechnet werden, wenn für die Wohnungen des gleichen Baujahrgangs im freifinanzierten Wohnungsbau eine Rendite von 7 vH veranschlagt wird. Die höhere Rendite erklärt sich daraus, daß im sozialen Wohnungsbau die Differenz zwischen den Kosten und den Mieten durch öffentliche Mittel ausgeglichen wird, während im freifinanzierten Wohnungsbau die Anfangsverluste von den Investoren selbst zu tragen sind und erst später durch höhere Mieteinnahmen ausgeglichen werden können.

Die Bauherren von Sozialwohnungen werden erst dann eine Entlassung aus den Bindungen anstreben, wenn sie ihre Wohnungen mit Gewinn vermieten können. Die öffentliche Förderung würde sich damit als Verlustfinanzierung für die Bauherren darstellen. Bleiben dagegen die Bindungen erhalten, so würden die Sozialmieten künftig weit unter den Mieten entsprechender freifinanzierter Wohnungen liegen und den Fiskus von Wohngeldzahlungen, Sozialhilfeleistungen usw. entlasten. Solche günstigen Sozialmieten stellen sich allerdings erst langfristig ein.

Auch wenn die Mietpreisbindung langfristig fortbesteht, erleiden die Eigentümer von Sozialwohnungen keine wirtschaftlichen Nachteile, denn die Bindung an die Kostenmiete bedeutet gleichzeitig eine Garantie für die Verzinsung des Eigenkapitals. Für ausgewählte Baujahrgänge (1965, 1970, 1975) wurden die effektiven Eigenkapitalrenditen der Bauherren mit durchschnittlich 6 bis 7 vH ermittelt⁵. Sie liegen damit durchaus nicht unter den Renditeerwartungen für freifinanzierte Wohnbauten. Diese hängen von den künftig durchsetzbaren Mietsteigerungen ab und sind für jüngere Baujahrgänge eher niedriger zu veranschlagen⁶.

Auswirkung einer Lockerung der Bindungen auf den Sozialwohnungsbestand und das Mietenniveau

Die hohen Zusatzgewinne, die für ältere Sozialwohnungen locken, die aus der Bindung entlassen werden, beschwören die Gefahr herauf, daß auch schon bei einer leichten Lockerung der Bindungen in großem Umfang Sozialwohnungen durch Rückzahlung öffentlicher Darlehen umgewidmet werden. Schon jetzt werden aus einem Bestand von 4,2 Mill. Sozialwohnungen im ersten Förderungsweg⁷ (28 vH des Mietwohnungsbestandes insgesamt) in jedem Jahr Darlehen für rund 30 000 Mietwohnungen vorzeitig zurückgezahlt. Wird die Bagatellgrenze, unterhalb derer bei Rückzahlung öffentlicher Darlehen eine sofortige Entlassung aus der Bindung möglich ist, von jetzt 1 000 DM auf 5 000 DM angehoben, dann

sind davon vor allem die Förderungsjahrgänge bis 1955 betroffen; das sind immerhin 1,4 Mill. Wohnungen, ein Drittel des Sozialwohnungsbestandes. Von einer Anhebung der Bagatellgrenze auf 10 000 DM wären zusätzlich die Jahrgänge bis 1961 betroffen, insgesamt also rund 2,6 Mill. Wohnungen oder fast zwei Drittel des Bestandes an Sozialmietwohnungen⁸. Insbesondere diejenigen Eigentümer von Sozialmietwohnungen werden an einer Umwandlung interessiert sein, die nicht den besonderen gesetzlichen Regelungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau unterliegen⁹. Diese Bauherren haben 30 bis 35 vH der Sozialmietwohnungen errichtet. Bei entsprechender Heraufsetzung der Bagatellgrenze kann sich somit innerhalb weniger Jahre der Mietwohnungsbestand im sozialen Wohnungsbau um ein Viertel reduzieren.

Für die betroffenen Mieter hat die Freigabe ihrer Wohnung beträchtliche Mietsteigerungen zur Folge. Nach den Ergebnissen der Wohnungsstichprobe 1972 unterschieden sich die Sozialmieten von den Vergleichsmieten gestaffelt nach Baujahrgängen um folgende DM- Beträge (je m² Wohnfläche).

**Sozialmieten und freie Mieten nach Baujahrgängen
Im Jahre 1972
in DM je m² Wohnfläche**

Baujahrgang	Vergleichsmiete	Sozialmiete	Mietdifferenz
1949-1957	2,98	2,39	0,59
1958-1960	3,19	2,63	0,56
1961-1964	3,56	2,94	0,62
1965-1968	3,95	3,31	0,64
1969 u. später	4,38	3,48	0,90

Für die Baujahrgänge bis 1964 haben sich die Mietdifferenzen bis heute kaum verändert. Die Unterschiede sind bisher deshalb nicht größer geworden,

⁵ Die Renditen sind – ohne Berücksichtigung von steuerlichen Vorteilen und Wertsteigerungen – für einen Zeitraum berechnet worden, für den die Wohnungen als öffentlich gefördert gelten; er beträgt bis zur vollständigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel im Durchschnitt etwa 60 Jahre.

⁶ Vgl. Mieten und Kosten im freifinanzierten Wohnungsbau. Bearb.: Rudi Ulbrich. In: Wochenbericht des DIW. Nr. 23/1978.

⁷ Im ersten Förderungsweg sind Haushalte wohnberechtigt, deren Einkommen die Grenzen nach § 25, II. WoBauG nicht überschreiten. Im zweiten Förderungsweg dürfen diese Grenzen um 40 vH überschritten werden.

⁸ Vgl. Bundestagsdrucksache 8/1129, S. 6 f., ergänzt durch Sonderinformationen des Statistischen Bundesamtes zur Bewilligungsstatistik.

⁹ Gemeinnützige Wohnungsunternehmen sind auch nach Ablösung der öffentlichen Baudarlehen an die Kostenmiete gebunden.

weil bei diesen Sozialwohnungen die Zinsen für öffentliche Darlehen und die Kostenpauschalen für Verwaltung und Instandhaltung in den letzten Jahren kräftig angehoben worden sind und gleichzeitig die Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau zur Zeit nur außerordentlich schwach zunehmen. Für die später gebauten Sozialwohnungen hat sich in der Zwischenzeit wegen der degressiven Förderungsmethode die Differenz zur Marktmiete kräftig verringert. In einigen Jahren kann für diese Jahrgänge – angefangen bei den älteren Wohnungen – allerdings wieder mit größeren Mietdifferenzen gerechnet werden.

Da es sich augenblicklich nicht lohnt, die für die neueren Sozialwohnungen in Anspruch genommenen öffentlichen Darlehen vorzeitig zurückzuzahlen, ist damit zu rechnen, daß gerade die teuren Sozialmietwohnungen auf absehbare Zeit in der Bindung bleiben, Sozialwohnungen mit niedrigen Mieten dagegen aus dem Bestand ausscheiden würden. Für diese Wohnungen würde jetzt die Vergleichsmietenregelung nach dem Zweiten Wohnraumkündigungsschutzgesetz gelten, die Mietsteigerungen nicht verhindert, sondern im Gegenteil eine Begründung für die Anhebung der Mieten an das Niveau vergleichbarer Wohnungen liefert, die von vornherein im freifinanzierten Wohnungsbau gebaut worden sind.

Mindestens 60 vH der Inhaber wohnen nach ihren Einkommensverhältnissen jedoch zu Recht in Sozialwohnungen mit niedriger Miete¹⁰. Von diesen würde bei Mieterhöhungen als Folge einer Freigabe ihrer Sozialwohnungen nur etwa ein Fünftel durch höheres

Wohngeld mehr oder weniger entlastet werden. Die Haushalte, die zwar wohnberechtigt sind, bei der gegenwärtigen Regelung aber kein Wohngeld erhalten (etwa 50 vH aller Sozialmieter), müßten daher die höheren Mieten als zusätzliche Belastung ihres Einkommens tragen.

Würden auch diese Haushalte in die Wohngeldregelung einbezogen, so wäre mit sehr viel höheren Wohngeldzahlungen zu rechnen, die insgesamt die Rückflüsse aus öffentlichen Baudarlehen weit übertreffen dürften. Sie würden sich während der ersten Jahre zwar noch in Grenzen halten, mit zunehmender Differenz zwischen den Marktmieten und den Sozialmieten jedoch ganz außerordentliche Ausmaße annehmen.

Versorgungsprobleme verschärfen sich auch bei aufgestockten Wohngeldzahlungen

Hinzu kommt, daß durch die angestrebte Liberalisierung Wohnungen aus dem Sozialwohnungsbestand ausscheiden und damit als Reserve für eine gezielte Versorgung bestimmter Bevölkerungsgruppen mit

¹⁰ Nach einer Untersuchung von Infratest („Mieter von Sozialwohnungen in der Bundesrepublik Deutschland und Westberlin“, München 1974) überschritten Ende 1973 etwa 20 vH aller Haushalte in Sozialwohnungen die Einkommensgrenze. Eine überschlägige Hochrechnung der Wohnungsstichprobe 1972 auf das Jahr 1978 ergab rund eine Verdoppelung dieser Quote.

Struktur des Wohnungsbestandes 1977

	Mill. Wohnungen	Davon mit einer Wohnfläche				Durchschnittliche Wohnfläche in m ²
		bis 40 m ²	40 - 60 m ²	60 - 80 m ²	mehr als 80 m ²	
<u>Mietwohnungen</u>						
nicht öffentlich gefördert	10,7	1,9	3,6	3,2	2,0	65,5
öffentlich gefördert	4,2	0,3	1,7	1,8	0,4	64,5
insgesamt	14,9	2,2	5,3	5,0	2,4	65,0
<u>Eigentümerwohnungen</u>						
nicht öffentlich gefördert	7,1	0,2	1,0	1,8	4,1	101,0
öffentlich gefördert	1,5	-	0,2	0,4	0,9	96,0
insgesamt	8,6	0,2	1,2	2,2	5,0	100,0
<u>Alle Wohnungen</u>						
nicht öffentlich gefördert	17,8	2,1	4,6	5,0	6,1	80,0
öffentlich gefördert	5,7	0,3	1,9	2,2	1,3	73,0
insgesamt	23,5	2,4	6,5	7,2	7,4	78,0

Quelle: Berechnungen des DIW: Ergebnisse der 1 %-Wohnungsstichprobe 1972, fortgeschrieben mit Daten der Bautätigkeitsstatistik und der Bewilligungsstatistik.

Wohnraum nicht mehr zur Verfügung stehen¹¹. Gegenwärtig sind rund 50 vH der Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland im sozialen Wohnungsbau (1. Förderungsweg) wohnberechtigt¹². Noch höher ist der Anteil bei den Mieterhaushalten, von denen etwa 55 vH berechtigt sind, in Sozialwohnungen des 1. Förderungswegs zu wohnen. Das sind 7,5 bis 8 Millionen Haushalte, denen ein Bestand von nur 4,2 Mill. Sozialwohnungen gegenübersteht.

Auch künftig wird die Zahl der Anspruchsberechtigten nicht wesentlich zurückgehen, wenn der Gesetzgeber wie bisher die Einkommensgrenzen regelmäßig anhebt. In der Vergangenheit war dies etwa in Vierjahresabständen der Fall¹³.

Werden die Grenzen mit der Entwicklung der Durchschnittseinkommen fortgeschrieben, so ändert sich die Zahl der Anspruchsberechtigten kaum. Werden die Grenzen lediglich an den Preisindex für die Lebenshaltung angepaßt, so verliert ein Teil der heute versorgungsberechtigten Haushalte – bei steigendem Realeinkommen – den Förderungsanspruch. 1985 sind jedoch auch dann immer noch 6 Mill. Haushalte aufgrund ihrer Einkommenssituation auf subventionierte Mietwohnungen angewiesen.

Über den reinen Versorgungsaspekt hinaus ist zu beachten, daß bei einer Lockerung der Bindungen in erster Linie die mietpreisgünstigen Wohnungen aus dem Bestand ausscheiden werden. Nach den Ergebnissen der Wohnungsstichprobe waren schon 1972 die Mieten für die bis 1964 gebauten Sozialwohnungen im Durchschnitt nicht mehr höher als für Altbauwohnungen; inzwischen dürften diese Sozialwohnungen je m² schon um 0,30 bis 0,50 DM billiger sein als entsprechende Altbauwohnungen. Für Wohnungen, die am Markt angeboten werden, sind diese Unterschiede sogar noch wesentlich größer, denn die Miete wird bei frei werdenden Wohnungen im nichtgebundenen Wohnungsbau häufig kräftig angehoben, so daß das Mietniveau der angebotenen Wohnungen weit über dem durchschnittlichen Mietniveau liegt, während nach den Vorschriften des sozialen Wohnungsbaus die Miete bei Wiedervermietung nicht erhöht werden kann.

Gerade Haushalte mit niedrigem Einkommen sind jedoch auf preisgünstige Wohnungen angewiesen, wenn die Mietbelastung für sie tragbar bleiben soll. 1974 betrug die Mietbelastungsquote für ein Viertel der Haushalte am unteren Ende der Einkommensskala mehr als 17 vH, während es im Durchschnitt aller Mieterhaushalte nur 12 vH der Nettoeinkommen waren¹⁴. Noch höhere Belastungen (nicht selten mehr als 25 vH ihres Einkommens, selbst unter Berücksichtigung von Wohngeldzahlungen) haben vielfach junge

Familien und Haushalte von Rentnern und Sozialhilfeempfängern zu tragen, vornehmlich in Ballungsgebieten.

Ebenso wie die übrigen Problemgruppen müssen diese Haushalte am freien Markt ihre Nachfrage oftmals auf den Bestand an einfach ausgestatteten Altbaumietwohnungen richten. Durch Abrisse, Zusammenlegungen und gründliche Modernisierungen wird sich der Bestand dieser Wohnungen in Zukunft erheblich verringern, so daß der Markt immer enger zu werden droht. Spezialuntersuchungen zeigen, daß die Benachteiligten auf engen Teilmärkten für Wohnungen schlechter Lage und Ausstattung oft höhere m²-Mieten zahlen als andernorts für Wohnungen mit besserem Wohnwert verlangt werden¹⁵.

Die Gefahr, daß Angebotsengpässe ausgenutzt werden, wäre noch größer, wenn das Wohngeld erheblich aufgestockt werden sollte, die Vermieter also noch stärker damit rechnen könnten, daß höhere Mietforderungen durch höhere Wohngeldzahlungen ausgeglichen werden. Hinzu kommt, daß allein durch mehr Wohngeld die Wohnungsversorgung der unteren Einkommenschichten und der Problemgruppen noch nicht verbessert werden kann, da auf diese Weise Lage, Größe und Ausstattung der Wohnungen nicht beeinflußt werden können. Diese Haushalte werden am freien Markt häufig nicht nur über die Mietpreise diskriminiert, sondern auch von der Nutzung von Wohnungen in guter Wohnlage einfach ausgeschlossen. Vermutlich kann nur durch die Belegungsbindung des sozialen Wohnungsbaus den sozial und wirtschaftlich Benachteiligten angemessener Wohnraum verschafft oder erhalten werden. Der vorhandene Sozialwohnungsbestand ist aus dieser Sicht eine unentbehrliche Manövriermasse für die Unterbringung sozial- und einkommensbenachteiligter Gruppen zu günstigen Mietbedingungen.

¹¹ Das kann auch nicht verhindert werden, wenn sich – wie im Entwurf des Bundesrats für ein Wohnungsbauänderungsgesetz (Bundestagsdrucksache 8/1769) vorgesehen – das Fortbestehen der Mietpreisbindung (Nachwirkungsfrist) nur auf die bisherigen Mieter und nicht auf die Wohnung erstreckt.

¹² Nach den Richtlinien für den 2. Förderungsweg sind sogar 70 vH aller Haushalte anspruchsberechtigt.

¹³ 1957 wurden mit dem Gesetz zur Änderung des I. und II. Wohnungsbaugesetzes in § 25 erstmals spezifische Einkommensbeträge festgelegt, die in den Jahren 1961, 1965, 1967, 1971 und 1974 erhöht worden sind. Vorher war der begünstigte Personenkreis auf rentenversicherungspflichtige Arbeitnehmer begrenzt.

¹⁴ Vgl. Analyse und Prognose der Wohnungsnachfrage . . . , a.a.O., S. 221.

¹⁵ Detlev Ipsen: Wohnungen und Mieten; Analysen zur Auswirkung des Wohnraumkündigungsschutzgesetzes, in: Archiv für Kommunalwissenschaften, 15. Jhg. 1976, 2. Halbjahresband, S. 262 ff.

Aus den Veröffentlichungen des DIW

Sonderhefte

Erscheinen als neue Folge wieder seit 1948. Format DIN A 5. Seit Mitte 1975 sind erschienen:

- Nr. 109 **Verkehrswege und Ersatzbedarf.** Von B. Bartholmai. 125 S. 1975. DM 38,60.
- Nr. 110 **Modelle der Bevölkerungsentwicklung in Berlin (West) bis zum Jahre 1990.** Von P. Ring und I. Pfeiffer. 115 S. 1975. DM 26,60.
- Nr. 111 **Filmförderung in der Bundesrepublik Deutschland – Versuch einer Erfolgskontrolle der Subventionspolitik.** Von B. Dreher. 268 S. 1976. DM 69,60.
- Nr. 112 **Alternative Entscheidungsstrukturen in einer Wirtschafts- und Währungsunion.** Von F. Franzmeyer. 70 S. 1976. DM 19,60.
- Nr. 113 **Sicherheits-, Preis- und Umweltaspekte der Energieversorgung.** Von U. Dolinski und H.-J. Ziesing. 303 S. 1976. DM 78,60.
- Nr. 114 **Perspektiven und Probleme wirtschaftlicher Zusammenarbeit zwischen Ost- und Westeuropa.** Herausgegeben von D. Cornelsen, H. Machowski und K. E. Schenk. 204 S. 1976. DM 68,—.
- Nr. 115 **Das Sozialprodukt der Deutschen Demokratischen Republik im Vergleich mit dem der Bundesrepublik Deutschland.** Von H. Wilkens. 188 S. 1976. DM 54,60.
- Nr. 116 **Zur Planung, Organisation und Lenkung von Forschung und Entwicklung in der DDR – Aspekte des wissenschaftlich-technischen Fortschritts.** Von Angela Scherzinger. 212 S. 1977. DM 64,60.
- Nr. 117 **Die Landwirtschaft der DDR vor und nach ihrer Umgestaltung im Jahre 1960.** Von Horst Lambrecht. 307 S. 1977. DM 94,60.
- Nr. 118 **Kriterien wirtschaftsfördernder Maßnahmen für die verarbeitende Industrie in Berlin.** Von Burkhard Dreher. 60 S. 1977. DM 22,60.
- Nr. 119 **Der Handel der Deutschen Demokratischen Republik mit der Bundesrepublik Deutschland und den übrigen OECD-Ländern.** Eine vergleichende Betrachtung des Westhandels der DDR in den Jahren 1965 bis 1975. Von Horst Lambrecht. 98 S. 1977. DM 28,60.
- Nr. 120 **Untersuchung zu Fragen der Gaspreisbildung als Folge der Interdependenz zwischen dem internationalen Erdgasbeschaffungs- und Erdgasabsatzmarkt in der Bundesrepublik Deutschland.** Von Urs Dolinski. 110 S. 1978. DM 49,80.
- Nr. 121 **Die Entwicklung des Arbeitsplatzangebots in den Arbeitsmarktregionen.** Daten für 1961 und 1970, Prognoseergebnisse für 1980 und Kontrollrechnungen zur Überprüfung des Prognoseverfahrens. Von Herwig Birg. 152 S. 1978. DM 54,80.
- Nr. 122 **Konzeption einer Strukturberichterstattung für die Bundesrepublik Deutschland.** Möglichkeiten und Grenzen der Analyse sektoraler Strukturentwicklungen. Von Bernd Görzig und Wolfgang Kirner, unter Mitarbeit von Reiner Stäglin. 68 S. 1978. DM 28,60.
- Nr. 123 **Zweimal deutsche Sozialpolitik.** Von Peter Mitscherling. 136 S. 1978. DM 26,—.
- Nr. 124 **Forschung und Entwicklung in der Berliner Industrie.** Ergebnisse einer Befragung. Von Burkhard Dreher. 112 S. 1978. DM 36,—.
- Nr. 126 **Zur Lage und Entwicklung der deutschen Filmwirtschaft.** Von Burkhard Dreher. 93 S. 1978. DM 32,60.
- Nr. 125 **Maßnahmen für eine sichere und umweltverträgliche Energieversorgung.** Von Urs Dolinski und Hans-Joachim Ziesing unter Mitarbeit von Klaus-Dieter Labahn. 379 S. 1978. DM 148,—.

– Hierzu ein Prospekt des DIW –

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 Chevallerie, Dr. Doris Cornelsen, Dr. Fritz Franzmeyer, Prof. Dr. Wolfgang Kirner, Prof. Dr. Rolf Krenzel, Dr. Manfred Liebrucks, Dr. Reinhard Pohl, Dr. Horst Seidler, Dr. Wolfgang Watter

Präsident und Abteilungsleiter sind gemeinsam für die wissenschaftliche Leitung verantwortlich

Schriftleitung: Dr. Klaus Henkner, in Vertretung Dr. Herbert Wilkens.

Freigabe der Sozialwohnungen? 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 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,—.