

DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

WOCHENBERICHT 50/80

Berlin

11. Dezember 1980

47. Jahrgang

Keine Neuorientierung der Wohnungsbauförderung?

Im Wohnungs- und Städtebau sind aktuelle Versorgungsprobleme zu lösen. Unumstritten steht gerade dieser Sektor vor gravierenden Zukunftsaufgaben. Seit langem wird auch eine Neuorientierung der Förderungspolitik debattiert. Koalitionsvereinbarung und Regierungserklärung lassen zwar kaum Ansätze für eine grundlegende Reform erkennen; zwei Probleme sind aber deutlich angesprochen: die regionale Versorgungsdisparität und die mögliche Brisanz der steuerlichen Wohnungsbauförderung hinsichtlich der künftigen Haushaltsbelastung.

In diesem Bericht werden vorliegende Daten und Kritikpunkte zur Struktur des bestehenden Förderungssystems zusammengefaßt und Lösungsansätze entwickelt.

Struktur und Kosten des Förderungssystems

Maßnahmen und Kosten der staatlichen Förderung im Bereich Wohnungswesen und Städtebau lassen sich nur schätzungsweise quantifizieren. Aufgabenbereiche und Förderungsarten überlappen sich teilweise; die Aufgabenteilung zwischen den Gebietskörperschaften und den von diesen eingeschalteten Institutionen hat zu einem schwer überschaubaren Transaktionsmechanismus geführt¹. Der größere Teil aller Hilfen wird zudem in Form von Steuervergünstigungen gewährt, die nur überschlägig, ausgehend von der Zahl der Förderobjekte und den durchschnittlichen Steuervorteilen, geschätzt werden können. Bei den direkten Finanzhilfen wird die Zurechnung auf Objekte oder den Begünstigtenkreis durch die Überlappung beeinträchtigt.

Eine Beurteilung der Kosten bzw. der Effizienz einzelner Maßnahmen wird vor allem dadurch erschwert, daß sich die laufenden haushaltmäßigen Belastungen stets auf eine Reihe von Förderungsjahrgängen der Vergangenheit beziehen, während

für neue Förderungsfälle nur die Anfangszahlungen — praktisch die erste Rate aller Verpflichtungen — auftauchen. Daher ist die Finanzplanung von Bund und Ländern darum bemüht, stets auch die Haushaltsbelastung in künftigen Jahren als „Verpflichtungsermächtigung“ zu schätzen. Bei der Abwägung von Förderungsalternativen ist es zur Praxis geworden, die jeweiligen Gesamtbeträge geplanter Ausgaben bzw. Steuerverzichte objektbezogen fortzuschreiben und abdiskontiert als „Barwerte“ zu vergleichen². Derartige Berechnungen sind hier aufge-

¹ Bei den Haushaltsansätzen für Finanzhilfen sind deshalb zum Teil Saldierungen erforderlich, um Doppelzahlungen zu vermeiden. Hier wurden einige Positionen — ausgehend von den gesetzlich fixierten Förderungsanteilen — über die Haushaltsansätze des Bundes geschätzt. Über die Finanzhilfen der Gemeinden existieren nur unzulängliche Informationen, vgl. hierzu auch den Subventionsbericht der Bundesregierung, Bundestagsdrucksache 8/3097, S. 50.

² Dies geht auf die Diskussion über eine Umstellung der 7b-Förderung auf einen Einmalbetrag zurück, vgl. Bericht der Bundesregierung über Möglichkeiten zur Umstellung des § 7b EStG auf ein anderes Förderungssystem. Bundestagsdrucksache 8/2554, S. 9.

Übersicht 1
Staatliche Aufwendungen für den Bereich Wohnungswesen und Städtebau
— soweit quantifizierbar (in Mrd. DM) —

Aufgabenbereich/ Maßnahmen	1974			1978			1980		
	Bund	Länder Gemeinden	insgesamt	Bund	Länder Gemeinden	insgesamt	Bund	Länder Gemeinden	insgesamt
1. Sozialer Wohnungsbau ¹⁾	.	.	3,80	.	.	4,15	.	.	5,20
Zins- und Tilgungszuschüsse (Objecttbezogene Beihilfen)	0,30	0,60	0,90	0,55	1,20	1,75	0,75	1,95	2,70
Zinsermäßigungen, die mit dem Darlehensbestand verbunden sind	.	.	2,90	.	.	2,40	.	.	2,50
nachrichtlich:									
Darlehensauszahlungen	0,70	1,90	2,60	0,60	1,85	2,45	0,80	1,90	2,70
Darlehensrückflüsse	0,60	.	.	0,65	.	.	0,70	.	.
2. Sonstige Zinsermäßigungen ¹⁾	.	.	0,80	.	.	0,70	.	.	0,70
Wohnungsfürsorge öff. Arbeitgeber	.	.	0,60	.	.	0,55	.	.	0,55
Lastenausgleich (Aufbaudarlehen)	0,20	-	0,20	0,15	-	0,15	0,15	-	0,15
Zwischensumme ¹⁾	1,65	2,95	4,60	1,65	3,25	4,90	1,90	4,00	5,90
davon Zinsermäßigungen	.	.	3,70	.	.	3,10	.	.	3,20
3. Indirekte Wohnungsbauförderung ¹⁾²⁾	0,70	2,00	2,70	1,60	3,45	5,05	1,95	3,85	5,80
Steuervergünstigungen §§ 7b u. 54 EStG	0,70	0,95	1,65	1,50	2,00	3,50	1,75	2,35	4,10
Steuervergünstigungen § 7.5 EStG	-	-	-	0,10	0,10	0,20	0,20	0,20	0,40
Grundsteuervergünstigung auf 10 Jahre	-	1,05	1,05	-	1,35	1,35	-	1,30	1,30
4. Gemeinnützige Wohnungsunternehmen, Organe der staatl. Wohnungspolitik ³⁾	0,20	0,20	0,40	0,40	0,25	0,65	0,25	0,25	0,50
Steuerbefreiung	0,20	0,20	0,40	0,20	0,25	0,45	0,25	0,25	0,50
Investitionszuschüsse	-	-	-	0,20	-	0,20	-	-	-
5. Modernisierung, Energieeinsparung ³⁾	0,15	0,15	0,30	0,30	0,30	0,60	0,60	0,65	1,25
Finanzhilfen (Bund- Länder-Programm)	0,10	0,10	0,20	0,15	0,15	0,30	0,40	0,40	0,80
Steuervergünstigungen (§ 82a EStDV)	0,05	0,05	0,10	0,15	0,15	0,30	0,20	0,25	0,45
1. - 5. Wohnungsbauförderung ⁴⁾	2,70	5,30	8,00	3,95	7,25	11,20	4,70	8,75	13,45
6. Städtebauförderung ⁵⁾	0,25	0,55	0,80	0,45	1,05	1,50	0,50	1,45	1,95
Finanzhilfen (StBauFG)	0,15	0,25	0,40	0,20	0,35	0,55	0,25	0,45	0,70
" Konjunkturprogramme, ZIP	0,10	0,10	0,20	0,25	0,40	0,65	0,25	0,50	0,75
" zusätzl. Länderprogramme	-	0,20	0,20	-	0,30	0,30	-	0,50	0,50
7. Bausparförderung ⁶⁾	1,80	1,85	3,65	1,30	1,35	2,65	1,25	1,35	2,60
Wohnungsbauprämien	1,55	1,55	3,10	0,95	0,95	1,90	0,95	0,95	1,90
Steuervergünstigungen	0,25	0,30	0,55	0,35	0,45	0,75	0,30	0,40	0,70
8. Wohngeld ¹⁾	0,75	0,85	1,60	0,90	1,05	1,95	0,95	1,10	2,05
1. - 8. Wohnungswesen, Städtebau ⁴⁾	5,50	8,55	14,05	6,60	10,70	17,30	7,40	12,65	20,05

1) Nach Angaben im Sozialbericht 1980.

2) Ergänzende Angaben: Subventionsberichte und "7b-Bericht" der Bundesregierung.

3) Nach Angaben im Subventionsbericht und Finanzbericht 1980.

4) Ohne Berücksichtigung der Grunderwerbssteuerbefreiung (1978 ca. 3,5 Mrd.DM).

5) Verschiedene Quellen: Subventionsberichte, Bundestagsdrucksache 8/2085 (Städtebaupolitik), Länderfinanzberichte.

6) Nach Angaben im Sozialbericht und Subventionsbericht.

griffen und durch Schätzungen ergänzt worden. In den Übersichten 1 und 2 sind die Förderungsmaßnahmen in haushaltsmäßiger Betrachtung³ und — soweit nachvollziehbar — als Barwertrechnung für einen Förderungsjahrgang dargestellt worden.

Der Förderungsumfang aller wohnungspolitischen und städtebaulichen Maßnahmen betrug im Jahre 1974 etwa 14 Mrd. DM, 1978 etwa 17 Mrd. DM; für das laufende Jahr wird er mit 20 Mrd. DM veranschlagt. Der Anteil des Bundes liegt bei knapp 40 vH und ist seit 1974 tendenziell leicht rückläufig; diese Tendenz wird anhalten, da auf Länder und Gemeinden zusätzliche Aufgaben im städtebaulichen Bereich — und bei der Gebäude- und Wohnungsmodernisierung — zukommen. Über die direkten Aufwendungen der Gemeinden für die Stadterneuerung ist bisher kein ausreichender statistischer Nachweis verfügbar. Die Aufwendungen aus Sonderprogrammen der Bundesländer sind ebenfalls noch unzulänglich erfaßt⁴; über die Haushaltsansätze für 1978 und 1979 ist jedoch erkennbar, daß der Verpflichtungsrahmen (laufende Ausgaben zuzüglich Verpflichtungsermächtigungen) bereits eine Größenordnung von mehr als 1 Mrd. DM erreicht hat und ten-

denziell weiter zunimmt. Auch durch Konjunkturprogramme und das Zukunftsinvestitionsprogramm haben städtebauliche Aufgaben einen höheren Stellenwert erhalten, als er im Rahmen der ohnehin steigenden Ausgaben des Bund-Länder-Programms möglich gewesen wäre. Der vorliegenden Schätzung zufolge sind die Gesamtaufwendungen für Städtebauförderung seit 1974 auf das 2,5-fache gestiegen, wesentlich stärker also als die Summe aller Hilfen für den Wohnungsbau (einschließlich Modernisierung), die sich auf das 1,7-fache erhöhten.

Die Wohnungsbauförderung ist in erster Linie über Steuervergünstigungen ausgeweitet worden. Die Steuerausfälle, die aus der Inanspruchnahme des § 7b resultieren, betragen heute schätzungsweise ebenfalls das 2,5-fache des Wertes von 1974. Nimmt man die Grundsteuervergünstigung und die (recht vorsichtig) geschätzten Steuerausfälle durch Inanspruchnahme der degressiven Gebäudeabschreibung — für Mietwohnungen und einen zunehmenden Teil der Eigenheime — hinzu, so erreichten diese 1980 den gleichen Betrag wie das gesamte direkte Förderungsvolumen. Dabei ist die Grunderwerbssteuerbefreiung als Vergünstigung außer Betracht gelassen worden.

Die direkte Wohnungsbauförderung hatte 1974 noch den größten Anteil am gesamten Förderungsvolumen; sie hat auch bis 1980 steigende Finanzierungsmittel gebunden, — relativ haben diese Subventionen⁵ jedoch an Stellenwert verloren. Innerhalb des sozialen Wohnungsbaus ist gleichzeitig eine deutliche Gewichtsverschiebung zu Lasten des 1. Förderungsweges — Wohnungsbau für einkommensschwächere Haushalte und bestimmte soziale Gruppen — vollzogen worden; seit 1974 werden die Mittel verstärkt im 2. Förderungsweg eingesetzt, der überwiegend der Eigentumsförderung dient⁶. Indirekte

³ Übersicht 1 bezieht sich in wichtigen Eckdaten auf den Sozialbericht 1980 der Bundesregierung (Bundestagsdrucksache 8/4327 und Materialband zum Sozialbudget). Dieser enthält für den Bereich der direkten Wohnungsbauförderung eine Berechnung der Zinsbegünstigungen, die dem gesamten Darlehensbestand entsprechen (berechnet als Differenz von effektiver Verzinsung zum durchschnittlichen Kapitalmarktzins). Zusammen mit den im laufenden Haushaltsjahr gewährten Zins- und Tilgungszuschüssen bietet sich so eine Orientierungsgröße, die sich als Maß für die gewährten Vergünstigungen besser eignet als die laufenden Haushaltsbelastungen (Summe aus Zuschüssen und Darlehensauszahlungen). Vgl. hierzu auch den Siebten Subventionsbericht (BT-Drucksache 8/3097), S. 8, 14, 21.

⁴ Vgl. hierzu den Siebten Subventionsbericht der Bundesregierung, S. 302: Übersichten über Finanzhilfen der Länder und Gemeinden.

⁵ Die verfügbaren Daten für den sozialen Wohnungsbau zeigen, daß die jährlichen Darlehensauszahlungen etwa dem geschätzten Zinsvorteil, bezogen auf den Darlehensbestand, entsprechen, so daß der Subventionswert — wie er jährlich haushaltsmäßig zu Buche schlägt — mit dem ökonomischen Wert etwa übereinstimmt. Dies könnte darauf zurückgehen, daß sich auch Darlehensrückflüsse und -auszahlungen in diesem Zeitraum etwa die Waage hielten.

⁶ Vgl. hierzu auch den Subventionsbericht, S. 34.

Übersicht 2

**Barwertbetrachtung der staatlichen Aufwendungen
bezogen auf den Förderungsjahrgang 1978¹⁾**

Aufgabenbereich/Maßnahme	künftige Aufwendungen			
	a) in Mrd. DM		b) bezogen auf Objekte	
	Nominalwert	Barwert	Anzahl 1000 WE	Barwert 1000 DM/WE
Sozialer Wohnungsbau	6,25 ²⁾	4,85 ³⁾	135	36,0
1. Förderungsweg	4,70	3,65	55	66,5
Mietwohnungen	.	2,70	40	68,0
Eigentümerwohnungen	.	0,95	15	63,0
2. Förderungsweg	1,55	1,20	80	15,0
Mietwohnungen	.	0,30	15	20,0
Eigentümerwohnungen	.	0,90	65	14,0
Indirekte Wohnungsbauförderung	7,65	5,85	-	-
Steuervergünstigung nach § 7b EStG	6,35 ⁴⁾	4,90 ⁴⁾	365	13,4
Grundsteuervergünstigung	1,35	0,95	290	3,3
Modernisierung, Energieeinsparung	.	1,40	.	.
Finanzhilfen (Bund-Länder-Programm)	.	0,70	.	.
Steuervergünstigung § 82a EStDV	.	0,70	.	.
Städtebauförderung	.	1,30	.	.
Finanzhilfen nach StBauFG	.	0,40	.	.
Zusätzl. Länderprogramme	.	0,90	.	.
Insgesamt	.	13,40	.	.
davon	.	.	.	.
direkte Hilfen	.	6,85	.	.
indirekte Hilfen	.	6,55	.	.

1) Nach Angaben der Bundesregierung in verschiedenen Stellungnahmen; vgl. insbesondere: "7b-Bericht" der Bundesregierung (BT-Drucksache 8/2554) ferner: Wohnungspolitik als Eigentumspolitik (BT-Drucksache 8/3089) und Deutscher Bundestag - Plenarprotokolle 8/212. -

2) Verpflichtungsrahmen (Gesamtausgabenbelastung, die mit den Förderungsmaßnahmen 1978 verbunden sind = Ausgabenansatz 1978 + Verpflichtungsermächtigungen).

3) Aufteilung auf Förderungswege und Objekte geschätzt anhand der Beviligungssstatistik.

4) Vgl. "7b-Bericht", S. 7, 9, 24; neueren Barwertberechnungen liegt ein Abzinsungssatz von 7,5 vH zugrunde.

Übersicht 3
Ziele und Instrumente der Wohnungs- und Städtebaupolitik

Maßnahme	Ziel	Instrument
Förderung des sozialen Wohnungsbaus - Sozialprogramm (einschließlich Grundförderungsmittel nach § 18 Abs.2, Satz 1, II. WoBauG) - Eigentumsprogramm früher Regionalprogramm - Studentenwohnheimbau - Flüchtlingswohnheimbau - Wohnungen f.ausl. Arbeitnehmer - Förderung von Modell-, Versuchs- und Vergleichsbauten Wohnungsfürsorge für Bundes-/Landesbedienstete	Schaffung neuen Wohnraums für einkommensschwache Wohnungssuchende, insbesondere kinderreiche Familien, alte Menschen und Schwerbehinderte Förderung der Eigentumsbildung sowie des Mietwohnungsbaus in Stadtregionen Angemessene Wohnraumversorgung dieser Personengruppen Gewinnung neuer, durch praktische Anwendung abgesicherter Erkenntnisse im Wohnungsbau Schaffung von Wohnraum zu ermäßigten Mieten oder Lasten in Orten, in denen noch nicht genügend Wohnraum zu tragbaren Mieten angeboten wird	Zinslos gewährte Bundes-/Landesdarlehen Aufwendungsbeihilfen - Aufwendungszuschüsse: befristete, degressiv gestaffelte und nicht zurückzahlbare Beihilfen - Aufwendungsdarlehen: befristet und der Höhe nach zeitlich gestaffelt, zunächst zins- und tilgungsfrei, zur Deckung laufender Aufwendungen - Annuitätshilfen zur Tilgung: Darlehen zur Deckung der Tilgungen von Kapitalmarktmitteln - Annuitätshilfen zur Zinsverbilligung: i.d.R. unbefristete Zuschüsse bei Kapitalmarktmitteln Zinszuschüsse: befristet und der Höhe nach gestaffelte Verbilligung von Kapitalmarktmitteln Absicherung nachrangiger Hypotheken durch öffentliche Bürgschaften
Allgemeine Förderung des Wohnungsbaus und der Eigentumsbildung	Ursprünglich: Ausschließliche Begünstigung des Bauherren von Wohngebäuden. In der Folgezeit Ausdehnung auf Ersterwerb von Ein- oder Zweifamilienhäusern oder Eigentumswohnungen sowie (ab 1974) für bestimmte Fälle ab 1977 generell auf den Zweiterwerb. Neben Förderung des Wohnungsbaus soll die Eigentumsbildung breiter Bevölkerungskreise unterstützt werden	Degressive Absetzungen nach § 7 Abs.5 EStG Erhöhte Absetzungen nach § 7b EStG 10-jährige Grundsteuerbegünstigung für neugeschaffene Wohnungen, die bestimmte Wohnflächen nicht überschreiten (§§ 82. 92-94 II. WoBauG)
Bausparförderung	Förderung des Wohnungsbausparens vor allem in den unteren und mittleren Einkommensschichten. Kombination von vermögens- und wohnungsbaupolitischen Zielen	Gewährung von Wohnungsbauprämien für die Sparleistungen der privaten Haushalte des vorhergehenden Jahres. Nach § 10 Abs.1 EStG werden Beiträge an die Bausparkassen steuerlich begünstigt
Gewährung von Wohngeld	Wirtschaftliche Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens	Laufender Zuschuß zur Miete oder Belastung Grundlage: Wohngeldgesetze
Förderung von Organen staatlicher Wohnungspolitik (Finanzierungsinstitute) und gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen	Berücksichtigung der Gemeinnützigkeit (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz); Förderung von Unternehmen, die primär Wohnraum für einkommensschwächere Bevölkerungskreise erstellen	Steuerbefreiung nach § 5 Abs.1 Nr.11 KStG (bis 1976: § 8 Ziff.1 KStDV) sowie § 2 Abs.1, Nr.13 bis 16 VStG, ferner § 3 Ziff.15 - 18 GewStG
Förderung von Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten einschl. energieeinsparender Um- oder Einbauten	Erhaltung alter Wohngebäude und Anpassung an moderne Wohnbedürfnisse; Verringerung des Heizenergiebedarfs	Finanzhilfen; Steuererleichterungen nach § 82a, g EStDV
Spezielle regionale Maßnahmen - Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnumwelt - Städtebau, Raumordnung - Verkehr - Umweltschutz - Berlinförderung	Wiederbelebung der Kernstädte, Schaffung intakter Stadtgefüge, Verbesserung der Wohnqualität in Ballungsgebieten, Erhaltung wertvoller Wohnbausubstanz durch Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs; Reinhaltung von Luft, Lärmschutz etc. Behebung des Mangels an modernen Wohnungen in Berlin (West)	Erhöhte Absetzungen im steuerbegünstigten und freifinanzierten Wohnungsbau; erhöhte Absetzungen für Modernisierungsmaßnahmen Direkte Investitionen, Zuschüsse und Darlehen, gesetzliche (hoheitliche) Regelungen
Quelle: D. Vesper, Staatliche Einflußnahme auf die Baunachfrage - eine Analyse für die Jahre 1965 bis 1978. Gutachten des DIW im Auftrage des Bundesministers für Wirtschaft, Berlin 1980.		

Wohnungsbauförderung, Bausparförderung, steuerliche Modernisierungsförderung und Eigentumsförderung innerhalb des direkt subventionierten Wohnungsbaus (ca. 60 vH) zusammengefaßt, ergeben, daß Erwerb und Erhalt von Wohnungseigentum 1980 mit mindestens 12 Mrd. DM subventioniert worden sind. Dem Mietwohnungsneubau sind 3 Mrd. bis 4 Mrd. DM des Subventionsvolumens zuzurechnen; der Großteil der Modernisierungshilfen und der städtebaulichen Mittel dürfte der Verbesserung von Mietwohnungen gedient haben.

Zur Problematik der Wohnungsbauförderung aus verteilungspolitischer Sicht . . .

Bis Mitte der 70er Jahre war es vordringliches Ziel der Wohnungspolitik, durch eine möglichst hohe Bautätigkeit den Wohnungsmangel zu beseitigen. Mit der Einführung des Wohngeldes traten seit Mitte der 60er Jahre verteilungspolitische Ziele stärker hervor. Dazu sind auch die vermögenspolitischen Ziele zu rechnen: Die steuerlichen Vergünstigungen wurden schon in den 50er Jahren nicht allein als Bauförderung, sondern als Instrument zur Eigentumsbildung breiter Bevölkerungskreise verstanden; mit den Gesetzesänderungen 1974 und 1977 (Ausdehnung auf Zweiterwerb) sind die vermögenspolitischen Ziele verstärkt betont worden⁷. Daneben wurde 1976 im II. Wohnungsbaugesetz festgelegt, daß auch „die Förderung des (sozialen) Wohnungsbaus überwiegend der Bildung von Einzeleigentum dienen“ soll. Die Bauförderung wurde zum nachrangigen Ziel, weil der Angebotsüberhang infolge des Baubooms der Jahre 1972 bis 1974 den Eindruck erweckte, daß von Wohnungsmangel generell nicht mehr die Rede sein könne.

Empirische Untersuchungen haben jedoch gezeigt, daß das Förderungssystem gerade aus verteilungspolitischer Sicht erhebliche Mängel aufweist; teilweise wirkt es sogar den Zielen entgegen.

Eine Analyse der Subventionswirkungen von Sozialmieten, Wohngeld und Eigentumsförderung (einschließlich Bausparförderung) nach Einkommensschichten der privaten Haushalte ergab, daß die Hälfte aller Vergünstigungen den Haushalten im oberen Drittel der Einkommensskala zufließt, während die Haushalte im unteren Drittel nur 20 vH der Vergünstigungen erhielten⁸.

Dies geht vorwiegend auf die Eigentumsförderung zurück, wobei hier die Progressionswirkung⁹ der steuerlichen Förderung besonders hervorzuheben ist, ebenso wie die Tatsache, daß auch die Eigentumsförderung im sozialen Wohnungsbau — vermutlich wegen der geforderten Eigenleistungsquote — Haushalte mit mittlerem bis höherem Einkommen begünstigt. Bislang gibt es noch keinen Beleg dafür, daß

die Konzentration des Haus- und Grundvermögens wesentlich verringert werden konnte.

Auch der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau hat unbefriedigende Verteilungswirkungen. Sie ergeben sich aus den durch Baualter und Förderungsart bedingten Mietenverzerrungen und aus der relativen Knappheit an Wohnungen im Verhältnis zum Kreis der Anspruchsberechtigten.

. . . und hinsichtlich der Versorgungsmängel

Den verteilungspolitischen Bedenken muß hinzugefügt werden, daß es als zunehmend fragwürdig erscheint, ob die Ziele im Bereich der Wohnungsversorgung mit unverändertem Instrumentarium weiterverfolgt werden können. Zweifellos sind im letzten Jahrzehnt große Fortschritte im Neubau wie in der Verbesserung des Wohnungsbestandes erzielt worden. Globale Versorgungsziffern sollten jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, daß seit Jahren akute Versorgungsmängel — gemessen an Fläche und Ausstattung der belegten Wohnungen sowohl regional, d. h. vor allem in Ballungsgebieten, als auch für bestimmte Bevölkerungsgruppen, d. h. einkommensschwächere kinderreiche Familien, Ausländer, Schwerbehinderte und ältere Menschen — bestehen, die allenfalls gemildert worden sind.

In den Großstädten ist die Zahl der Wohnungsuchenden nicht nur aus dem Bereich der Problemgruppen oder besonders einkommensschwacher Haushalte in den beiden letzten Jahren so stark gestiegen, daß Kommunalpolitiker von einer „neuen Wohnungsnot“ sprechen. Über diese Warteschlangen sind nur begrenzte Informationen verfügbar. Offenbar richtet sich die Nachfrage zum Teil auf besonders preiswerte, einfache Wohnungen; vorwiegend werden Mietwohnungen normaler Ausstattung und Lage gesucht. Obgleich die Mehrzahl der Wohnungsuchenden dem Einkommen nach auch zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt wäre, scheint die Nachfrage nicht so sehr an unangemessenen Preisvorstellungen zu scheitern, sondern an unzureichendem Angebot¹⁰.

Der öffentlich geförderte soziale Wohnungsbau ist zwar seit langem auf Problemgruppen und regionale

⁷ Vgl.: 7b-Bericht der Bundesregierung a.a.O., S. 3 f.

⁸ Rudi Ulbrich: Verteilungswirkungen des Förderungssystems für den Wohnungsbau, Gutachten des DIW im Auftrage des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Berlin 1978. Veröffentlichung durch den Auftraggeber in Vorbereitung.

⁹ Vgl. 7b-Bericht der Bundesregierung, a.a.O., S. 5 ff.

¹⁰ Als Indiz mag gelten, daß selbst im freifinanzierten Mietwohnungsbau kaum über Vermietungsschwierigkeiten geklagt wird. Allerdings sind auf diesem Wege in den letzten Jahren vor allem höherwertige Wohnlagen (vorwiegend mittels sogenannter Bauherrenmodelle) bebaut worden, die für die Mehrzahl der Wohnungsuchenden nicht erschwinglich sind.

Schwerpunkte ausgerichtet¹¹; diese Förderung war offensichtlich aber zu gering. Man muß daher fragen, ob die Konzentration auf Eigentumsmaßnahmen nicht zu früh erfolgte, denn die Investitionsschwäche des freifinanzierten Mietwohnungsbaus war bekannt. Die Angebotsverknappung auf dem Mietwohnungssektor war zudem tendenziell vorhersehbar: Größtenteils sind die Ursachen des Nachfrageanstiegs dadurch bedingt, daß junge Erwerbstätige der geburtenstarken Jahrgänge eigene Haushalte gründen; auch der zusätzliche Nachfragedruck seitens unterversorgter Haushalte oder Sanierungsbetroffener war absehbar.

Die Schwerpunktverlagerung – auch im sozialen Wohnungsbau – hin zu Eigentumsmaßnahmen ist wohl zum Teil daraus zu erklären, daß der öffentlich geförderte Mietwohnungsbau wegen des enormen Kostenanstiegs und des entsprechend hohen Subventionsaufwandes je Wohnung zunehmender Kritik ausgesetzt war. Hinzu kam die Überlegung, daß eine Förderung der Eigentumsbildung von Haushalten im mittleren Einkommensbereich mit relativ geringem Aufwand je Fall eine größere Zahl von Wohnungsneubauten ermöglicht, so daß parallel dazu das Mietwohnungsangebot – in Form freigewordener Wohnungen – womöglich schneller ausgeweitet werden könnte. Diese Politik verfolgt die sozialen Ziele mittelbar; angenommen wird, daß eine bessere Versorgung über Marktmechanismen erreicht werden kann: Durch die Freisetzung erhoffte man sich Umzugsvorgänge, in deren Folge auch einkommensschwächeren Haushalten bessere Wohnungskategorien zugänglich werden (Sickereffekt¹²).

Der vermutete Wirkungsmechanismus ist jedoch zwei Einwänden ausgesetzt:

- Im Rahmen dieser Umzugsketten kommt den Problemgruppen letztlich nur ein geringer Teil der Angebotsverbesserung zugute,
- auch regional kommt der Effekt dort kaum zum Tragen, wo es erforderlich wäre. Im Zeitraum 1972 bis 1978 blieb die Neubautätigkeit in Ballungsgebieten deutlich hinter der Entwicklung im Bundesdurchschnitt zurück; von den insgesamt fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäusern wurden zwei Drittel in ländlich-mittelstädtischen Gebieten errichtet, in denen die Wohnungsversorgung schon 1972 relativ gut gewesen ist¹³.

Hatte so schon die Neubauförderung nur wenig entlastende Wirkung in Ballungsgebieten, so kommt seit 1977 hinzu, daß sich dort die Leistung der Investoren zunehmend auf den vorhandenen Wohnungsbestand konzentriert. Die Ausweitung des § 7b auf Altbauten und die Modernisierungsförderung haben dazu geführt, daß zahlreiche Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt worden sind: teils aus eigenem Antrieb der Bewohner, teils auch

gewerbsmäßig, indem Gebäude aufgekauft und – nach attraktiver Modernisierung – in Form von Wohnungseigentum veräußert wurden.

Diese Belebung des Gebrauchtwohnungsmarktes entspricht der Intention des Gesetzgebers¹⁴, obgleich Ausmaß und Auswüchse unterschätzt worden sein mögen. Durch die Einbeziehung von Altbauten in die steuerliche Begünstigung wurde der Eigentumserwerb für Haushalte mit mittlerem Einkommen – angesichts der hohen Grundstücks- und Baukosten in Großstädten – vielfach überhaupt erst tragbar¹⁵. Andererseits ist unstrittig, daß hierdurch das Angebot preisgünstigen Wohnraums erst recht verknappt wird, so daß tendenziell gerade die in Städten konzentrierten Problemgruppen verstärkt benachteiligt werden.

Es kommt also entschieden darauf an, die Neubautätigkeit und die Eigentumsbildung normalverdienender Haushalte durch Neubau in Ballungsgebieten stärker zu fördern. Mit einer Belebung des freifinanzierten Mietwohnungsbaus – den es ja in der klassischen Form kaum noch gibt – sind die Versorgungsengpässe in Ballungsgebieten und für Problemgruppen nicht zu lösen. Allenfalls kann künftig über besonders steuerbegünstigte Finanzierungsmodelle ein Angebot an höherwertigen Miet- bzw. Eigentumswohnungen geschaffen werden.

Schon heute ist erkennbar, daß der neue Wohnungsmangel nicht nur ein vorübergehendes Phänomen ist, das sich aus demographischen Gründen teilweise von selbst löst, sondern daß im Zuge der städtebaulichen Sanierung künftig noch zunehmend Ersatz- und Ausweichquartiere benötigt werden. Daraus folgt,

- daß die Aufgaben im Neubaubereich nur durch einen wieder verstärkten objektgeförderten Mietwohnungsbau gelöst werden können,
- hinzu kommt ein erheblicher Finanzbedarf für Sanierungsaufgaben;
- wenn die künftige Haushaltsbelastung in Grenzen gehalten werden soll, müßte dieser Ziele wegen die steuerliche Eigentumsförderung eingeschränkt

¹¹ Vgl. hierzu: Sozialbericht 1980 der Bundesregierung, a.a.O., S. 39.

¹² Vgl. Sickereffekte verschiedener Formen der Wohnbau- und Bausparförderung, Heft 07.003 der Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

¹³ Vgl. Knut Gustafsson: Strukturfragen der Wohnungseigentumspolitik (in: Bundesbaublatt, Heft 7/1980), mit Bezug auf Ulrich Hoffmann: Regionalisierte Daten über Wohnungsbestand und Wohnungsbautätigkeit, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, 1979.

¹⁴ Vgl. 7b-Bericht der Bundesregierung, a.a.O., S. 4.

¹⁵ Vgl. hierzu auch Rolf Kornemann: Gebrauchtwohnungsmarkt zeigt Strukturen – eine Untersuchung der Bausparkasse Wüstenrot, in: Gemeinnütziges Wohnungswesen, Heft 9/1978.

und

- die gesamte Eigentumsförderung so umgestaltet werden, daß sie regionalen Disparitäten besser gerecht wird; dabei sollte aber das Investitionsvolumen der Höhe nach möglichst nicht beeinträchtigt werden¹⁶.

Zur gegenwärtigen Diskussion um die steuerliche Förderung von Ein- und Zweifamilienhäusern . . .

Der Erwerb eines Zweifamilienhauses oder eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung ist steuerlich erheblich vorteilhafter als der Erwerb eines normalen Einfamilienhauses (bei gleichem Kaufpreis), wenn die Schuldzinsen stark zu Buche schlagen¹⁷. Die Einstufung als Zweifamilienhaus – auch wenn es durch nur formal gesonderten Wohnraum als solches ausgewiesen ist, vom Eigentümer aber vollständig genutzt wird – bietet gegenüber der Einfamilienhausregelung¹⁸ die Möglichkeit, Schuldzinsen in voller Höhe steuerlich abzusetzen und Abschreibungen vom Gesamtbetrag der Baukosten vorzunehmen¹⁹. Damit fällt Haushalten mit hohem Einkommen ein noch viel größerer Steuervorteil zu als der, der sich durch den Progressionseffekt des § 7b ergibt. Angesichts der stark gestiegenen Bau- und Kapitalkosten ist dieser Vorteil in den letzten Jahren von einer zunehmenden Zahl von Bauherren genutzt worden. Der Trend zum unechten Zweifamilienhaus verzerrt die vermögenspolitische Förderung noch mehr; außerdem dürften die Steuerausfälle künftig viel stärker wachsen als bisher veranschlagt.

Der Sachverständigenrat ist in seinem jüngsten Jahresgutachten ausführlich auf diese Verzerrungen eingegangen; sie ergeben sich aus einem komplizierten Zusammenspiel von Abschreibungsregelung und Nutzwertbesteuerung²⁰. Wesentliche Fakten sind:

- Die Regelungen nach §§ 7b und 21a EStG sind vorteilhaft für Eigentümer von Wohnungen mit geringen Anschaffungs- und Instandhaltungskosten
- bzw. für Haushalte mit hohem Eigenkapital und/oder niedriger Schuldzinsbelastung;
- umgekehrt werden Erwerber, die sich hoch verschulden oder inflationsbedingt hohe Zinsen zahlen müssen, benachteiligt;
- dementsprechend wird das unechte Zweifamilienhaus (Regelungen nach §§ 7 (5) und 21 (2) EStG) gerade bei hohem Anschaffungswert und/oder hohen laufenden Kosten attraktiv;
- Erwerber mit hohem Einkommen oder großem Vermögen werden deshalb mehr Fremdkapital aufnehmen als erforderlich ist und die Tilgung lange hinauszögern.

Daraus könnte man die Konsequenz ziehen, daß Zweifamilienhäuser künftig nicht mehr in dieser Form wie Mietwohngebäude behandelt werden dürfen, sondern daß nur noch für tatsächlich vermietete Wohnungen die entsprechenden Kostenanteile nach § 7 (5) absetzbar sein sollten, während für die eigengenutzte Wohnung die 7b-Regelung verbindlich sein sollte. Demgegenüber ist schon vielfach gefordert worden, die Abschreibungshöchstbeträge nach § 7b an die gestiegenen Baukosten anzupassen bzw. dem Erwerber ein Wahlrecht zwischen § 7b und § 7 (5) einzuräumen, mit der Begründung, daß die 7b-Regelung kein steuerlicher Vorzug, sondern eine Benachteiligung gegenüber der Normalbehandlung eines Investitionsgutes ist.

Hier liegt der Kern der Diskussion um die Eigentumsförderung: Eine kurzfristige Änderung der Zweifamilienhausregelung vertagt lediglich die Entscheidung darüber, ob die Eigenheimregelung steuerlich angeglichen oder völlig reformiert wird. Die Alternativen sind also:

- steuerliche Behandlung der eigengenutzten Wohnung als Investitionsgut nach § 7 (5),
- Anwendung des § 7b auch auf die eigengenutzte Wohnung im Zweifamilienhaus,
- eigengenutzte Wohnungen künftig wie ein Konsumgut zu behandeln und den Erwerb gesondert zu fördern.

Dabei ist der Konsumgütlösung der Vorzug zu geben, denn jede andere Regelung, und zwar sowohl der Status-quo als auch die Behandlung eigengenutzter Wohnungen als Investitionsgut, würde für den Staat sehr teuer werden und damit zu Lasten der gesamten direkten Förderung gehen. Wenn die eigengenutzte Wohnung künftig wie jedes andere Gut behandelt wird, das von privaten Haushalten gekauft wird, entfielen die Besteuerung des (ohnein

¹⁶ Vgl. hierzu auch die im Subventionsbericht genannten Grundsätze, a.a.O., S. 41, Ziff. 55.

¹⁷ Vgl. H.-G. Jatzek: Steuerliche Wohnungsbauförderung – ein Beitrag zur gegenwärtigen Reformdiskussion, in: ifo-Schnelldienst 25/1979.

¹⁸ Pauschalierte Nutzwertbesteuerung nach § 21a und erhöhte Absetzungen nach § 7b EStG von einem Höchstbetrag von DM 150 000. Schuldzinsen können nur bis zur Höhe des Mietwertes (1,4 vH des Einheitswertes von 1964) abgezogen werden.

¹⁹ Mit Bezug auf die Regelungen in § 21 (2) und § 7 (5) EStG. Dabei ist ein Nutzwert in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zu versteuern, wobei allerdings später, wenn dieser die abzugsfähigen Kosten übersteigt, wieder von der pauschalen Nutzwertbesteuerung Gebrauch gemacht werden kann. Die Alternative, von vornherein die 7b-Regelung bei einem Abschreibungshöchstbetrag von DM 200 000 in Anspruch zu nehmen, ist heute weniger attraktiv.

²⁰ Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung: Jahresgutachten 1980/81, Ziff. 344 und 345.

²¹ Vgl. Grundsätze für die künftige Wohnungspolitik. Hrsg.: Institut Wohnen und Umwelt, Projektgruppe „Wohnungspolitik“, Darmstadt 1980.

fiktiv ermittelten bzw. zu niedrig pauschalierten) Nutzwertes, damit auch die Absetzung von Abschreibungen, Schuldzinsen und anderer Kosten; zu dieser Empfehlung kommt auch der Sachverständigenrat.

Die Eigentumsförderung könnte statt dessen auf direkte Art verteilungs- und problemgerechter gestaltet werden. Zu denken ist hier an eine Sockelförderung, die sich in der Höhe am bisherigen Barwert orientiert, wobei jedoch in Rechnung zu stellen wäre, daß bereits die entfallende Nutzwertbesteuerung auch eine Besserstellung bedeutet. Der steuerfreie Wertzuwachs bliebe ebenfalls als Investitionsanreiz erhalten. Eine darüber hinausgehende Förderung sollte an der individuellen Einkommens- und Vermögensposition ausgerichtet werden. So könnten — etwa mittels zinsverbilligter Darlehen — auch regionale Versorgungsdisparitäten und Belastungsdifferenzen berücksichtigt werden. Bei einer steuerlichen Förderung wäre dies rechtssystematisch kaum möglich.

Offen bleibt, ob eine kostenneutrale Umstrukturierung des Förderungsvolumens (im Sinne eines Einfrierens des derzeitigen Betrages der Steuerausfälle) ausreicht, um eine angemessene Investitionstätigkeit aufrechtzuerhalten. Unstrittig ist hier, daß die steuerliche Förderung viele Mitnehmereffekte hat, so daß auch eine kostenneutrale Umstrukturierung einen positiven Investitionseffekt haben würde.

. . . und um eine Umgestaltung der Objektförderung

Die pauschale Kritik am öffentlich geförderten Mietwohnungsbau gipfelt häufig in dem Vorschlag, Versorgungsdisparitäten nur noch über die Subjektförderung auszugleichen. Dieser Weg scheint indes nur gangbar zu sein, wenn zuvor ein ausreichendes Mietwohnungsangebot geschaffen wird. Im Fall von Angebotsknappheit ist nicht auszuschließen, daß die staatlichen Wohngeldleistungen ständig aufgestockt werden müßten, und zwar im Gefolge von Mieterhöhungen, die teilweise durch die Wohngeldregelung selbst ausgelöst werden.

Voraussetzung für ein erhöhtes Angebot im Bereich des öffentlich geförderten und des gemeinnützigen Mietwohnungsbaus ist eine Entzerrung der Bestandsmieten: Gelänge es, die Mieten generell an das Niveau der Vergleichsmieten heranzuführen, so könnten bereits die für die Investoren entstehenden Kostenvorteile für zusätzliche Bauten und für die erforderliche Nachsubventionierung der sogenannten Annuitätswohnungen herangezogen werden. Zudem würde die Immobilität besonders begünstigter Mieter gelockert, so daß am Markt auch das Angebot an älteren Wohnungen zunehmen könnte. Erst dann würde ein günstigeres Klima für eine erneute Inten-

sivierung der öffentlichen Neubauförderung geschaffen werden.

Vorschläge dieser Art sind schon des öfteren (vor allem aus dem Bereich der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft) vorgetragen worden. Ein sehr detailliertes Konzept ist kürzlich vom Institut Wohnen und Umwelt zur Diskussion gestellt worden²¹. Der Grundgedanke ist, daß besondere Mietvergünstigungen nur denjenigen Mietern auf Antrag gewährt werden, die ihr Einkommen offenlegen und damit eine Berechtigung — analog zur Wohngeldregelung — nachweisen. Eine derartige Regelung wäre umfassender und womöglich einfacher als die vorgesehene Fehlbelegungsabgabe.

Schätzungen zum künftigen Subventionsaufwand

Der Sachverständigenrat sieht einen Abbau der Eigentumsförderung als Voraussetzung dafür an, daß in den nächsten Jahren auch die direkte Förderung eingeschränkt werden kann. Er läßt die Frage offen, wie dann ausreichend viele Wohnungen gebaut werden könnten²².

Nach offiziellen Schätzungen müßten im Fünfjahreszeitraum 1980 bis 1984 jährlich etwa 120 000 Mietwohnungen mit öffentlicher Förderung gebaut werden, wenn ein noch ärgerer Angebotsengpaß als bisher vermieden werden soll (1980 sind allerdings nur noch 50 000 Mietwohnungen gefördert worden). Infolge der seit 1978 stark gestiegenen Bau- und Kapitalkosten wird der Förderungsbarwert für eine Mietwohnung heute bereits mit 100 000 DM beziffert. Daraus folgt, daß im Jahresdurchschnitt ein Subventionsbedarf von 12 Mrd. DM, allein für eine mäßige Ausweitung des Mietwohnungsangebots entstünde (1978 konnten 55 000 Wohnungen noch mit einem Förderungsbarwert von 3 Mrd. DM gebaut werden, vgl. Übersicht 2).

Die Möglichkeiten, diese Subvention als haushaltsmäßige Belastung weit in die Zukunft zu verlagern, sind unter den gegebenen Bedingungen beschränkt, da dann, im Zuge einer degressiven Förderung für diese Jahrgänge, ein außerordentlich starker Mietanstieg vorprogrammiert wäre. Ein Ausweg böte sich nur, wenn das Mietenaufkommen aus dem Bestand (ca. 4 Mill. Mietsozialwohnungen) erhöht und zur Finanzierung herangezogen würde; eine grobe Schätzung mag dies verdeutlichen: Wenn bei einer Mietentzerrung die durchschnittliche m²-Miete um 1 DM angehoben würde, könnten jährlich gleichbleibend Mehreinnahmen von 3 Mrd. DM erzielt werden. Mit diesem Betrag könnte der Mietwohnungsneubau stabilisiert und/oder der Mietanstieg früherer Förderungsjahrgänge abgeflacht werden²³.

²² Vgl. Sachverständigenrat, a.a.O., Ziff. 341, 342.

²³ Voraussetzung ist, daß die Kostenbindung nicht vorzeitig abgeschafft wird.

Übersicht 4
Alternativrechnung für Steuermindereinnahmen
bei der Eigenheimförderung

Anzahl der jährlich geförderten Objekte ¹⁾	Barwert der in 1000 DM je Fall	Förderung insgesamt Mrd.DM	steuerliche Behandlung nach ...
100 000 Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen	15,0 ²⁾	1,50	} §§ 7b, 21a EStG
150 000 Altbauten, einschl. umgewandelte Wohnungen	15,0	2,25	
100 000 Zweifamilienhäuser	60,0 ³⁾	6,00	§§ 7(5); 21 EStG
350 000 Objekte insgesamt	27,9	9,75	siehe oben
350 000 Objekte insgesamt	15,0	5,25	alle nach: §§ 7b, 21a EStG
1) Schätzung der Bautätigkeit und der Struktur der Förderungsfälle im Jahresdurchschnitt 1980 bis 1984. 2) Der Barwert ist aus der Steuerersparnis in den ersten 8 Jahren errechnet worden, vgl. 7b-Bericht. 3) Die Barwertschätzung geht von einem Gebäudewert von 350 000 DM und 7,5 % Zins aus. Die Absetzungsmöglichkeiten sind fast doppelt so hoch wie bei Inanspruchnahme des § 7b und bestehen über einen längeren Zeitraum fort (hier: abdiskontiert über 20 Jahre).			

Wenn die direkte Eigentumsförderung im bisherigen Umfang beibehalten würde (1980 wurden ca. 60 000 Wohneinheiten gefördert), erforderten die künftigen Förderungsjahrgänge jeweils einen Barwert von 1,5 bis 2 Mrd. DM. Das Äquivalent der

steuerlichen Absetzungsmöglichkeiten nach § 7b — ohne Grundsteuervergünstigung — ist mit etwa 5 Mrd. DM je Förderungsjahrgang beziffert, haushaltsmäßig bei konstanter Bautätigkeit ein steigender Betrag (1980: 4,1 Mrd. DM, 1984: 5,1 Mrd. DM) veranschlagt worden²⁴. Dabei ist vereinfachend unterstellt, daß die jährlich neu hinzukommenden Förderungsfälle mit einer Mindereinnahme von konstant 650 Mill. DM (im ersten Jahr) zu Buche schlagen werden; die Progressionswirkung oder eine verstärkte Inanspruchnahme des § 7 (5) ist nicht berücksichtigt worden.

Die Rechnung sieht ganz anders aus, wenn man unterstellt, daß künftig die Hälfte aller Neubauten nach § 7 (5) abgeschrieben wird: Der Barwert eines Förderungsjahrgangs wäre dann mit fast 10 Mrd. DM etwa doppelt so hoch zu veranschlagen wie im Normalfall, bei dem für alle Objekte ein Steuervorteil nach der 7b-Regelung berücksichtigt worden ist (vgl. Übersicht 4). Dies verdeutlicht, welche zusätzliche Belastung der öffentlichen Haushalte schon unter Status-quo-Bedingungen (erst recht aber bei einer Ausweitung der steuerlichen Förderung) eintreten könnte: Jahr für Jahr wird die Belastung progressiv steigen, da in Zukunft ein großer Teil der neu geförderten Wohnungen über die gesamte Entschuldungsphase Steuerausfälle verursachen wird.

²⁴ Vgl. 7b-Bericht, a.a.O., S. 24, S. 10.

Aus den Veröffentlichungen des DIW

Sonderhefte

Erscheinen als neue Folge wieder seit 1948. Format DIN A 5.

- Nr. 114 **Perspektiven und Probleme wirtschaftlicher Zusammenarbeit zwischen Ost- und Westeuropa.** Herausgegeben von Doris Cornelsen, Heinrich Machowski und Karl-Ernst Schenk. 204 S. 1976. DM 68,—.
- Nr. 115 **Das Sozialprodukt der Deutschen Demokratischen Republik im Vergleich mit dem der Bundesrepublik Deutschland.** Von Herbert 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 Arbeitsmarktreionen.** 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 Mitzscherling. 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. 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,—.
- Nr. 126 **Zur Lage und Entwicklung der deutschen Filmwirtschaft.** Von Burkhard Dreher. 93 S. 1978. DM 32,80.
- Nr. 127 **Neuberechnung der Wegekosten im Verkehr für das Jahr 1975.** Von Heinz Enderlein. 48 S. 1978. DM 18,60.
- Nr. 128 **Regionalplanung und regionale Wirtschaftsstruktur in der Deutschen Demokratischen Republik.** Von Angela Scherzinger und Herbert Wilkens. 89 S. 1979. DM 33,60.
- Nr. 129 **Das Kaufkraftverhältnis zwischen D-Mark und Mark (DDR).** Eine Neuberechnung. Von Charlotte Otto-Arnold. 76 S. 1979. DM 24,60.
- Nr. 130 **Industrielle Strukturprobleme und sektorale Strukturpolitik in der Europäischen Gemeinschaft.** Von Fritz Franzmeyer. 160 S. 1979. DM 59,60.
- Nr. 131 **Zur Interdependenz der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung.** Grundlagen eines simultanen interregionalen Modells für die Bundesrepublik Deutschland. Von Herwig Birg. 290 S. 1979. DM 118,—.
- Nr. 132 **Zum Problem der Substitutionsmöglichkeit von Mineralölprodukten durch andere Energieträger — dargestellt am Beispiel eines Bundeslandes.** Von Urs Dolinski und Klaus-Dieter Labahn. 106 S. 1980. DM 44,60.
- Nr. 133 **Möglichkeiten der künftigen Strombedarfsdeckung in der Bundesrepublik Deutschland.** Von Eckhard Casser, Jörg-Peter Weiß und Hans-Joachim Ziesing. 131 S. 1980. DM 55,30.

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

Präsident: Prof. Dr. Hans-Jürgen Krupp

Abteilungsleiterkollegium: Dr. Oskar de la Chevallerie, Dr. Doris Cornelsen, Dr. Fritz Franzmeyer,
Prof. Dr. Wolfgang Kirner, Prof. Dr. Rolf Krengel, Dr. Reinhard Pohl, Dr. Horst Seidler, Dr. Wolfgang Watter

Präsident und Abteilungsleiter sind gemeinsam für die wissenschaftliche Leitung verantwortlich

Schriftleitung: Dr. Klaus Henkner.

Keine Neuorientierung der Wohnungsbauförderung? Bearbeitet von Bernd Bartholmai.

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,—.