

Wohnungsmieten in Deutschland im Jahr 1995 ....	379
Reale Nettolöhne in Westdeutschland 1995 kaum höher als 1980 .....	387

DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

# WOCHENBERICHT 22-23/96

Berlin

30. Mai 1996

*Stäglin*

63. Jahrgang

## Wohnungsmieten in Deutschland im Jahr 1995 Ergebnisse des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP)

Mit dem vorliegenden Bericht wird die jährliche Analyse der Wohnungsmieten in Deutschland auf Basis repräsentativer Befragungsdaten des SOEP<sup>1</sup> fortgeführt. Danach hat sich die Angleichung der Mieten zwischen West- und Ostdeutschland im Jahr 1995 fortgesetzt. Die Befragungen des SOEP finden regelmäßig im Frühjahr statt, so daß die im folgenden ausgewiesenen Mieten etwas niedriger liegen dürften als im Durchschnitt des gesamten Jahres. Dies gilt insbesondere für die neuen Bundesländer, da stärkere Mieterhöhungen im Gefolge von Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten erst nach der Jahresmitte wirksam geworden sind.

Der Unterschied bei den Bruttokaltmieten pro Quadratmeter zwischen West- und Ostdeutschland war mit 2,53 DM im Jahr 1995 nach wie vor beträchtlich (1994: 2,66 DM). Ausschlaggebend dafür ist der nach wie vor merklich schlechtere Zustand der Wohngebäude in Ostdeutschland. Trotz der im Durchschnitt aller Haushalte weiterhin geringeren Haushaltsnettoeinkommen in Ostdeutschland war der Anteil der Bruttokaltmiete am Nettoeinkommen (Mietbelastungsquote) in Ostdeutschland mit 18 vH um sechs Prozentpunkte niedriger als in Westdeutschland. Die Mietbelastungsquote hat sich in West- wie in Ostdeutschland gegenüber 1994 jeweils leicht erhöht (Schaubild 1).

### Weiterhin hohe Renovierungsbedürftigkeit bei Wohngebäuden in Ostdeutschland

Bei der Qualität des Wohnungsbestandes besteht noch immer ein erheblicher Unterschied zwischen West- und Ostdeutschland. In Ostdeutschland bewerteten 18 vH der

Haushalte die Gebäude, in denen sie wohnen, als „ganz renovierungsbedürftig“ bzw. „abbruchreif“; dieser Anteil hat sich seit 1993 nicht verändert (Tabelle 1). Die Beurteilung fällt bei Hauptmietern mit reichlich einem Fünftel weit schlechter aus als bei Eigentümern (5 vH). Knapp die Hälfte der Haushalte in Ostdeutschland bewertet den Zustand des Wohngebäudes mit „teilweise renovierungsbedürftig“; in Westdeutschland ist dies rund ein Drittel. Rund zwei Drittel der Haushalte in Westdeutschland stufen den Gebäudezustand mit „gut“ ein, bei den Eigentümer-Haushalten sind es sogar drei Viertel.

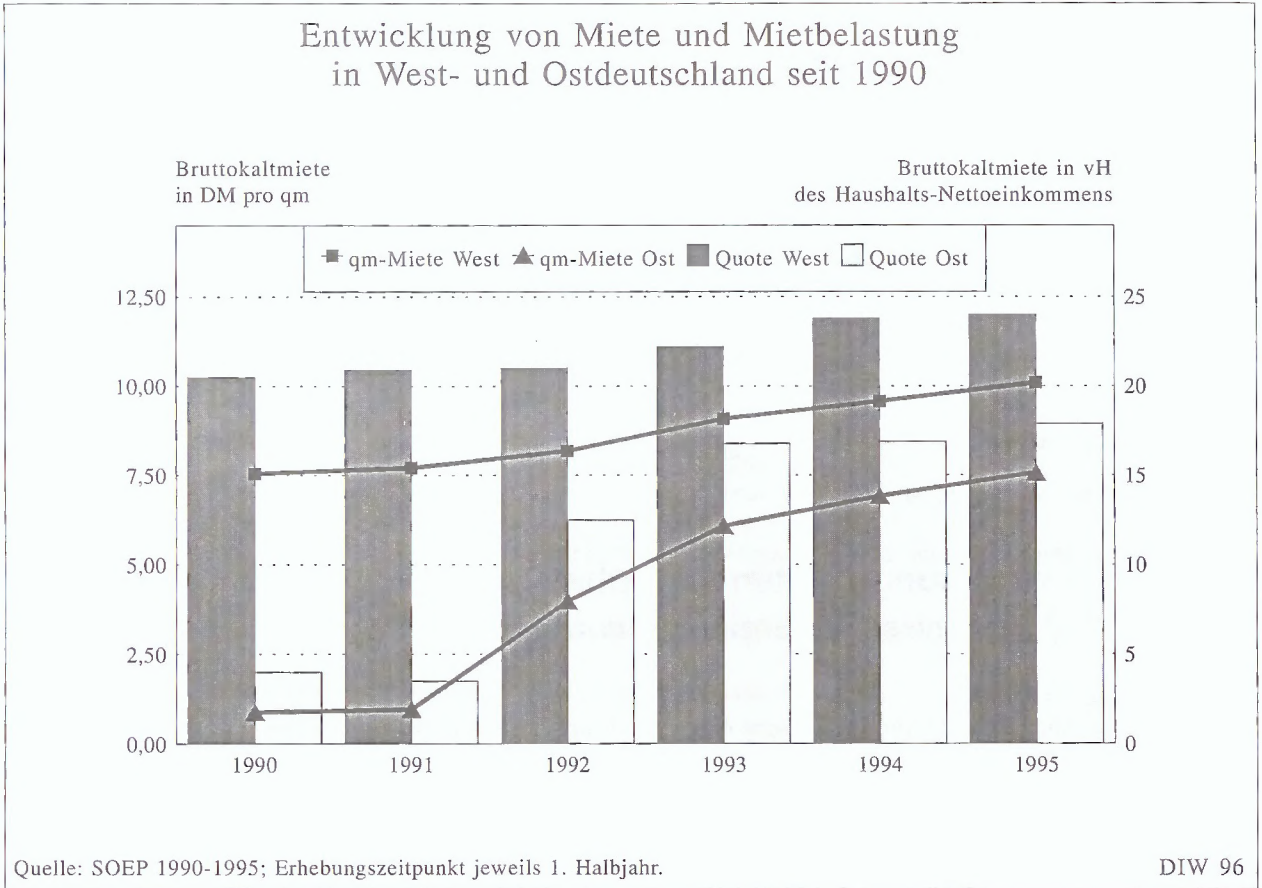
Der auch fünf Jahre nach der Währungs-, Wirtschafts- und Sozialunion noch gravierende Unterschied bei der Bewertung des Gebäudezustands zwischen West- und Ostdeutschland macht deutlich, daß Verbesserungen im Wohnungsbestand nur allmählich erreicht werden können<sup>2</sup>. Eine Auswertung der Modernisierungsmaßnahmen<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Das Sozio-oekonomische Panel (SOEP) ist eine repräsentative Längsschnittuntersuchung privater Haushalte in Deutschland; befragt werden im jährlichen Rhythmus jeweils dieselben rund 6000 Haushalte. Ausgewertet werden hier die Daten der 12. Befragungswelle für Westdeutschland und der 6. für Ostdeutschland, die im Frühjahr 1995 erhoben wurden. Vgl. auch die früheren Berichte zu diesem Thema, zuletzt im Wochenbericht des DIW Nr. 8/95.

<sup>2</sup> Die Renovierungsleistungen in den neuen Bundesländern wurden 1995 erstmals vom Neubauvolumen übertroffen. Dabei waren die Bauleistungen an bestehenden Gebäuden preisbereinigt kaum höher als im Vorjahr. Vgl. Wohnungsbau 1996: Nachfragebelebung im Westen und Abschwung im Osten. Bearb.: Bernd Bartholmai. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 9/96.

<sup>3</sup> Dabei handelt es sich um Modernisierungsleistungen, die sowohl von Eigentümern als auch vom Mieter selbst finanziert wurden.

Schaubild 1



für den Zeitraum 1992 bis 1995 zeigt, daß bei 41 vH der Hauptmieter und bei 80 vH der Eigentümer der Zustand des bewohnten Gebäudes durch mindestens eine Maßnahme verbessert wurde (Tabelle 2). Danach haben sowohl bei selbstgenutztem Eigentum als auch bei Mietwohnungen die Modernisierung der Heizungsanlage und der Einbau neuer Fenster hohe Priorität gehabt. Bemerkenswert ist die geringe Modernisierungstätigkeit im Bereich der Küche; hier sind in den letzten vier Jahren nur bei 8 vH der Hauptmieterhaushalte Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden, bei den Eigentümern waren es 18 vH.

Wie schon bei der Auswertung der SOEP-Daten für 1994 festgestellt wurde<sup>4</sup>, haben die bisherigen Mieterhöhungen nicht ausgereicht, um eine Beschleunigung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu bewirken. Insbesondere bei den Gebäuden, die in kommunalem Besitz sind, waren Verbesserungen der Gebäudesubstanz durch Modernisierungsmaßnahmen unterdurchschnittlich (30 vH). Dagegen sind für Gebäude im Besitz von Genossenschaften und privaten Eigentümern deutlich höhere Modernisierungsleistungen erbracht worden (54 vH). Allerdings lag auch dieser Wert weit unter dem entsprechenden Anteil bei selbstnutzenden Eigentümern (80 vH).

Es ist aber zu berücksichtigen, daß es sich bei den Wohnungen von Eigentümern überwiegend um Ein- und Zweifamilienhäuser handelt. In kommunalem Besitz sind zum größten Teil Mehrfamilienhäuser, bei denen jeweils ein hohes Investitionsvolumen finanziert werden muß<sup>5</sup>.

#### Langsame Angleichung der Mieten zwischen West- und Ostdeutschland

Die Mieten (Bruttokaltmiete pro qm) sind in Ostdeutschland 1995 mit knapp 10 vH<sup>6</sup> gegenüber dem Vorjahr wie-

<sup>4</sup> Vgl. Neue Bundesländer: Wohnungsmieten 1994 und Stand der Modernisierungsmaßnahmen. Bearb.: Joachim Frick und Herbert Lahmann. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 8/95.

<sup>5</sup> Damit ist z.T. auch der deutlich höhere Anteil der „sonstigen“ Modernisierungsmaßnahmen bei selbstnutzenden Eigentümern (48 vH) im Vergleich zu den Mietern (19 vH) zu erklären, da z.B. Modernisierungsmaßnahmen am Dach mehrgeschossiger Gebäude von den Mietern oftmals gar nicht wahrgenommen werden.

<sup>6</sup> Wie eingangs bereits festgestellt wurde, dürften sich die Mieten im Jahresdurchschnitt 1995 gegenüber dem Vorjahr stärker erhöht haben, als dies in den SOEP-Daten zum Ausdruck kommt. Durch den frühen Befragungsstermin (Frühjahr 1995) konnten die Mieterhöhungen, die im weiteren Jahresverlauf ausgesprochen wurden, nicht erfaßt werden.

Tabelle 1

**Zustand der Wohngebäude in Ostdeutschland**  
Anteile an allen Wohngebäuden in vH

Jahr	Beurteilung des Gebäudezustands durch den Haushaltsvorstand								
	Gut			Teilweise renovierungsbedürftig			Ganz renovierungsbedürftig oder abbruchreif		
	Haushalte insgesamt	Hauptmieter	Eigentümer	Haushalte insgesamt	Hauptmieter	Eigentümer	Haushalte insgesamt	Hauptmieter	Eigentümer
1990	46	40	62	28	31	19	26	29	19
1991	35	28	52	50	53	42	15	19	6
1992	31	23	50	53	57	45	16	20	5
1993	29	22	49	53	56	45	18	22	6
1994	31	23	53	51	56	41	18	21	6
1995	34	25	57	48	52	38	18	23	5
Nachrichtlich: Westdeutschland									
1995	65	57	76	32	39	23	3	4	1

Quelle: SOEP 1990-1995.

derum stärker gestiegen als in Westdeutschland (5,4 vH). Die Miete pro Quadratmeter (7,57 DM) ist um rund ein Viertel niedriger als in Westdeutschland (Tabelle 3). Betrachtet man die absolute Höhe der im Durchschnitt in Ostdeutschland gezahlten Bruttokaltmieten (437 DM pro Wohnung), ist der Abstand mit reichlich einem Drittel noch größer. Ursächlich dafür ist, daß ostdeutsche Mietwohnungen mit durchschnittlich 61 Quadratmetern erheblich kleiner sind als entsprechende westdeutsche Wohnungen (73 qm). Dabei spielt auch eine Rolle, daß das Gros der ostdeut-

schen Mieter in Mehrfamilienhäusern mit mehr als fünf Wohnungen lebt; insbesondere die Wohnungen in den „Beton-Plattenbauten“ sind relativ klein.

Die für die Höhe der Miete wichtigen Einflußfaktoren haben in West- und Ostdeutschland weiterhin ein unterschiedliches Gewicht. In Westdeutschland ist das Baujahr der Gebäude ein sehr wichtiger Bestimmungsgrund. Der Unterschied der Quadratmetermiete zwischen Altbauten (vor 1919) und in den letzten 15 Jahren (1981 und später) errichteten Neubauten lag hier 1995 bei über 4 DM, in Ost-

Tabelle 2

**Modernisierungsmaßnahmen an Wohnungen in Ostdeutschland<sup>1)</sup>**  
von 1992 bis zum Frühjahr 1995

Modernisierung von ...	Alle Wohnungen	Selbstgenutztes Eigentum	Mietwohnungen (Angaben der Hauptmieter)			
			Insgesamt	darunter		
				Kommunale Wohnungen	Wohnungen privater Eigentümer	Genossenschaftswohnungen
Küche	11,1	17,9	7,9	8,0	10,2	7,5
Bad/WC	16,1	26,8	11,4	8,5	18,2	13,0
Heizung	25,0	36,6	20,6	10,1	36,4	25,9
Fenster	29,6	45,2	23,4	15,1	35,5	29,9
Sonstiges	27,2	47,9	19,3	13,6	20,6	31,2
Alle Maßnahmen	52,3	79,8	41,1	30,2	54,1	53,9

<sup>1)</sup> Anteile in vH jeweils bezogen auf alle Wohnungen.

Quelle: SOEP-Ost 1993 bis 1995.

Tabelle 3

Wohnungsmieten der Hauptmieter in Deutschland 1995

	Westdeutschland		Ostdeutschland		Nachrichtlich: Relation Ost zu West in vH
	Miete <sup>1)</sup> DM/qm	Index	Miete <sup>1)</sup> DM/qm	Index	
Insgesamt	10,10	100	7,57	100	75
Gebäudezustand					
gut	10,57	105	8,85	117	84
teilweise renovierungsbedürftig	9,46	94	7,35	97	78
ganz renovierungsbedürftig	8,73	86	6,62	87	76
Baujahr					
vor 1919	8,63	85	6,35	84	74
1919 bis 1948	9,11	90	7,89	104	87
1949 bis 1971	9,68	96	7,73	102	80
1972 bis 1980	11,45	113	7,63	101	67
1981 und später	12,82	127	8,02	106	63
Wohndauer					
bis unter 5 Jahre	11,72	116	8,11	107	69
5 bis unter 12 Jahre	9,19	91	7,46	99	81
12 und mehr Jahre	9,14	90	7,28	96	80
Gemeindegröße					
bis unter 2 000 Einwohner	9,74	96	7,39	98	76
2 000 bis u. 20 000 Einwohner	9,54	94	7,73	102	81
20 000 bis u. 100 000 Einwohner	9,09	90	7,30	96	80
100 000 bis u. 500 000 Einwohner	10,32	102	8,17	108	79
500 000 Einwohner und mehr	11,20	111	7,14	94	64
Gebäudetyp					
landwirtschaftl. Wohngebäude	8,18	81	6,23	82	76
Ein-/Zweifamilienhaus freistehend	8,31	82	7,64	101	92
Ein-/Zweifamilien-Reihenhaus	9,79	97	6,69	88	68
Wohnhaus mit drei bis vier Wohnungen	9,27	92	7,61	101	82
Wohnhaus mit fünf bis acht Wohnungen	10,00	99	7,47	99	75
Wohnhaus mit neun und mehr Wohnungen	11,79	117	7,67	101	65
Hochhaus	11,46	113	8,09	107	71
Ausstattung					
ohne Bad/Dusche	9,25	92	6,33	84	68
mit Bad/Dusche	10,12	100	7,66	101	76
ohne Zentralh./modernes Heizsystem	7,81	77	6,87	91	88
mit Zentralh./modernes Heizsystem	10,40	103	8,01	106	77
Nachrichtlich:					
Bruttokaltmiete in DM	705		437		62
Wohnfläche in qm	73		61		84

<sup>1)</sup> Kaltmiete der Hauptmieter-Haushalte einschließlich der Mietnebenkosten (Bruttokaltmiete).  
*Quelle:* SOEP 1995.

deutschland jedoch lediglich bei rund 1,70 DM. Die Spreizung der Mieten machte in den alten Ländern 42 Indexpunkte aus (Index zwischen 85 und 127), in den neuen Ländern nur 22 Indexpunkte. Wichtigstes Kriterium für die Höhe der Miete ist in Ostdeutschland der Gebäudezustand; die Spreizung der Miete betrug hier im Jahre 1995 30 Indexpunkte (Westdeutschland: 19 Indexpunkte). Die

Mieten pro Quadratmeter waren bei gutem Gebäudezustand mit 8,85 DM um reichlich 2 DM höher als bei „ganz renovierungsbedürftigen“ Gebäuden. Hier zeigt sich, daß die vom Gesetzgeber ermöglichten Mietanhebungen konsequent genutzt wurden.

Die Mietrelation (rechte Spalte in Tabelle 3) zeigt für freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, die überwiegend

Tabelle 4

Miete, Mietbelastungsquote und Wohnzufriedenheit

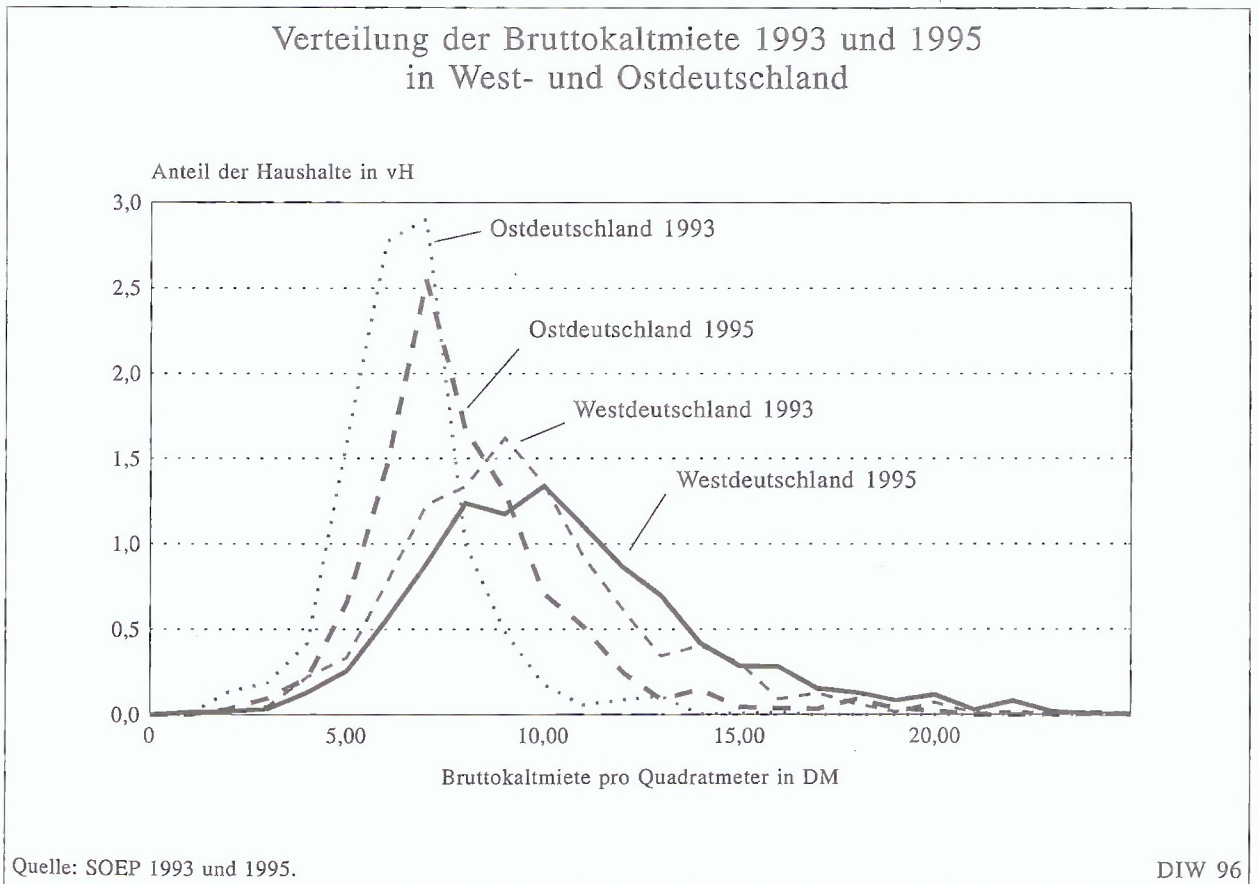
	Miete pro qm in DM			Mietbelastungsquote in vH			Wohnzufriedenheit <sup>1)</sup>		
	1994	1995	Veränderung in vH	1994	1995	Veränderung in vH	1994	1995	Differenz
<b>Immobil</b>									
Westdeutschland	9,44	9,74	3,2	23,5	23,4	-0,4	7,4	7,0	-0,4
Ostdeutschland	6,93	7,44	7,4	17,0	17,2	1,2	6,5	6,2	-0,3
<b>Mobil<sup>2)</sup></b>									
Westdeutschland	11,24	12,36	10,0	26,1	28,3	8,4	6,0	7,4	1,4
Ostdeutschland	8,21	8,68	5,7	18,6	21,6	16,1	4,5	8,0	3,5

1) Zufriedenheit gemessen auf einer Skala von 0 (= ganz und gar unzufrieden) bis 10 (= ganz und gar zufrieden). — 2) Umzüge zwischen Ost- und Westdeutschland werden aufgrund zu geringer Fallzahlen nicht dargestellt.  
Quelle: SOEP 1994 und 1995.

in gutem Zustand sind, eine recht hohe Übereinstimmung des Mietniveaus zwischen den neuen und alten Ländern. Während die Mieten in Ostdeutschland im Durchschnitt bei 75 vH des westdeutschen Niveaus lagen, erreichten sie für diesen Gebäudetyp 92 vH. Bemerkenswert ist die Mietdifferenz zwischen diesem Gebäudetyp und einem Wohn-

haus mit mehr als neun Wohnungen in Westdeutschland mit 35 Indexpunkten, während in Ostdeutschland hier kein Unterschied besteht. Auffällig ist bei den nach Gemeindegrößenklassen gegliederten Mieten der niedrige Wert für ostdeutsche Ballungsräume (94 Indexpunkte) im Vergleich zum westdeutschen Referenzwert (111 Indexpunkte).

Schaubild 2



In Abhängigkeit von der Wohndauer hat sich die Streuung der Mieten gegenüber 1994 weiter verstärkt. In Ostdeutschland ist allerdings die Spreizung der Miete mit 11 Indexpunkten (Wohndauer „unter 5 Jahre“ im Vergleich zur Wohndauer „12 und mehr Jahre“) immer noch deutlich geringer als in Westdeutschland (26 Indexpunkte).

Erwartungsgemäß zahlen Haushalte nach einem Umzug deutlich höhere Mieten als immobile Haushalte (Tabelle 4). So sind die Mieten pro Quadratmeter der mobilen Haushalte mit 10 vH (Westdeutschland) bzw. 5,7 vH (Ostdeutschland) stärker gestiegen als die der übrigen Mieterhaushalte. Dies ist auf die größeren Mieterhöhungsspielräume der Vermieter bei einer Neuvermietung zurückzuführen. Sowohl bei den Haushalten in Westdeutschland als auch bei denen in Ostdeutschland war mit dem Umzug auch eine merkliche Vergrößerung der Wohnfläche — um rund 10 Quadratmeter — verbunden. Die durchschnittliche Wohnungsgröße der mobilen Haushalte in Ostdeutschland hat mit 71 Quadratmetern ungefähr jene von westdeutschen Haushalten erreicht. Trotz überdurchschnittlicher Einkommenssteigerungen — im Vergleich zu immobilien Haushalten — hat sich die Mietbelastungsquote der mobilen Haushalte in Ostdeutschland weiter erhöht<sup>7</sup>. In den alten Ländern war eine ähnliche Entwicklung zu beobachten, allerdings haben hier die noch höheren Einkommenssteigerungen den Anstieg der Mietbelastungsquote

gebremst. Mit 28,3 vH war die Quote um rund fünf Prozentpunkte höher als die von immobilien Haushalten.

Im Vergleich mit den westdeutschen Wohnungswechsellern hat sich jedoch die Wohnzufriedenheit der ostdeutschen Haushalte sprunghaft verbessert. Der wichtigste Grund für den Wohnungswechsel in Ostdeutschland ist offensichtlich die höhere Unzufriedenheit mit der bisherigen Wohnsituation, so daß auch überdurchschnittliche Mietbelastungen nach dem Umzug akzeptiert werden.

Die Verteilung der Bruttokaltmieten ist zwischen west- und ostdeutschen Haushalten nach wie vor sehr unterschiedlich (Schaubild 2): Das Gros (90 vH) der ostdeutschen Haushalte zahlt Mieten, die sich von den Durchschnittsmieten (7,75 DM/qm) nur um 2 DM unterscheiden. Dagegen zahlen 90 vH der westdeutschen Haushalte Mieten, die von der Durchschnittsmiete (10,10 DM/qm) um mehr als 5 DM abweichen. Allgemein setzt sich in Deutschland der Trend zur Spreizung der Mieten fort. Das deutet darauf hin, daß auch auf dem Wohnungsmarkt zunehmend qualitative Einflußfaktoren den Preis bestimmen, dazu zählt nicht zuletzt die Wohnlage.

<sup>7</sup> Mit dem Anstieg auf 21,6 vH hat sich der Abstand zu der Mietbelastungsquote bei immobilien Haushalten binnen Jahresfrist von eineinhalb auf viereinhalb Prozentpunkte erhöht.

Tabelle 5

Miete und Mietbelastungsquote der Hauptmieter-Haushalte in Deutschland 1995

	Westdeutschland		Ostdeutschland		Nachrichtlich: Anteil der Wohngeldempfänger	
	Miete <sup>1)</sup>	Mietbelastungsquote	Miete <sup>1)</sup>	Mietbelastungsquote	West	Ost
	DM/qm	vH	DM/qm	vH	vH	
Insgesamt	10,10	24,0	7,57	17,9	6,8	14,0
1-Personen-Haushalte	10,57	27,3	7,70	22,1	5,5	23,9
darunter: männlich	11,40	24,3	7,44	20,1	2,3	27,1
weiblich unter 65 Jahre	10,69	28,9	7,75	25,8	5,4	28,1
weiblich 65 Jahre und älter	9,55	29,5	7,89	22,0	8,8	18,9
Alleinerziehende	9,96	32,5	7,15	20,9	31,5	24,8
Paare mit Kindern unter 16 Jahren	9,55	20,8	7,59	15,6	8,6	12,1
Paare ohne Kinder	9,82	18,8	7,58	15,5	1,8	3,3
Haushalte mit mind. einem Arbeitslosen	10,16	28,2	7,51	19,7	17,7	26,1
Haushalte ohne Arbeitslose	10,09	23,5	7,59	17,4	5,8	10,9
Haushalts-Nettoeinkommen						
bis 1000 DM	10,15	47,5	6,95	33,8	33,0	66,8
1 001 - 2 000 DM	9,30	32,9	7,73	22,9	19,5	23,0
2 001 - 3 000 DM	10,02	24,7	7,37	16,6	4,0	8,4
3 001 - 4 000 DM	9,48	21,1	7,71	14,9	3,8	5,4
4 001 - 5 000 DM	10,29	18,3	7,71	11,4	1,1	1,2
mehr als 5 000 DM	10,67	15,3	7,60	9,6	0,2	0,0

<sup>1)</sup> Kaltmiete der Hauptmieter-Haushalte einschließlich der Mietnebenkosten (Bruttokaltmiete).

Quelle: SOEP 1995.

### Mietbelastung und Wohngeldbezug

Eine Analyse der Mietbelastung nach ausgewählten Haushaltstypen zeigt für beide Teile Deutschlands überdurchschnittliche Belastungsquoten für Alleinlebende (insbesondere Frauen) sowie für Alleinerziehende und Haushalte mit mindestens einem Arbeitslosen (Tabelle 5). Die Mietbelastungsquoten in Deutschland sinken deutlich mit steigendem Einkommen; sie sind aber relativ unabhängig von der Höhe der Mieten pro Quadratmeter. Auch Haushalte mit geringem Einkommen zahlen im Durchschnitt hohe Mieten pro Quadratmeter. Bei Haushaltsnettoeinkommen bis 1000 DM wird in Westdeutschland knapp die Hälfte für die Miete (einschließlich Nebenkosten, jedoch ohne Heizkosten) ausgegeben; in Ostdeutschland ist es rund ein Drittel. Während in den alten Ländern ein Drittel der Haushalte mit Niedrigeinkommen Wohngeld bezieht, sind es in Ostdeutschland rund zwei Drittel. Auch bei Haushaltsnettoeinkommen von 1000 bis 2000 DM liegt die Mietbelastungsquote noch weit über dem Durchschnitt (Westdeutschland: 32,9 vH, Ostdeutschland 22,9 vH); der Anteil der Wohngeldempfänger bei diesen Haushalten hat sich aber auf ein Fünftel bzw. ein Viertel verringert. Bei Haushaltsnettoeinkommen von 2000 bis 3000 DM entsprechen die Mietbelastungsquoten in West- und Ostdeutschland

etwa dem Durchschnitt. Mit höherem Einkommen geht die Mietbelastung rasch zurück. Sie beträgt bei Einkommen über 5000 DM in Westdeutschland nur noch 15 vH und in Ostdeutschland 10 vH. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang, daß die einkommensschwachen Haushalte in Westdeutschland erheblich höhere Teile ihrer Einkommen für Mieten aufwenden als die ostdeutschen Haushalte; dazu dürfte nicht zuletzt die Einbeziehung der Kosten für Heizung und Warmwasser in die Wohngeldzahlungen in Ostdeutschland beitragen.

Der Anteil der Wohngeldempfänger ist 1995 weiter zurückgegangen: In Westdeutschland erhielten noch rund 7 vH der Mieterhaushalte Wohngeld, in Ostdeutschland war dieser Anteil doppelt so hoch. Bei den Wohngeldempfängern handelt es sich hauptsächlich um Haushalte, in denen der Haushaltsvorstand nicht erwerbstätig oder arbeitslos gemeldet ist. In Westdeutschland konzentrieren sich die Wohngeldempfänger im untersten Quintil der Einkommensskala (27,4 vH). Dasselbe gilt für Ostdeutschland, wobei die Anteile wesentlich höher sind (43,9 vH) und auch noch im nächsthöheren Einkommensquintil zu finden sind (19,5 vH).

Eine Analyse der Entlastungswirkung durch das Wohngeld bei den Hauptmieter-Haushalten im Frühjahr 1995

Schaubild 3

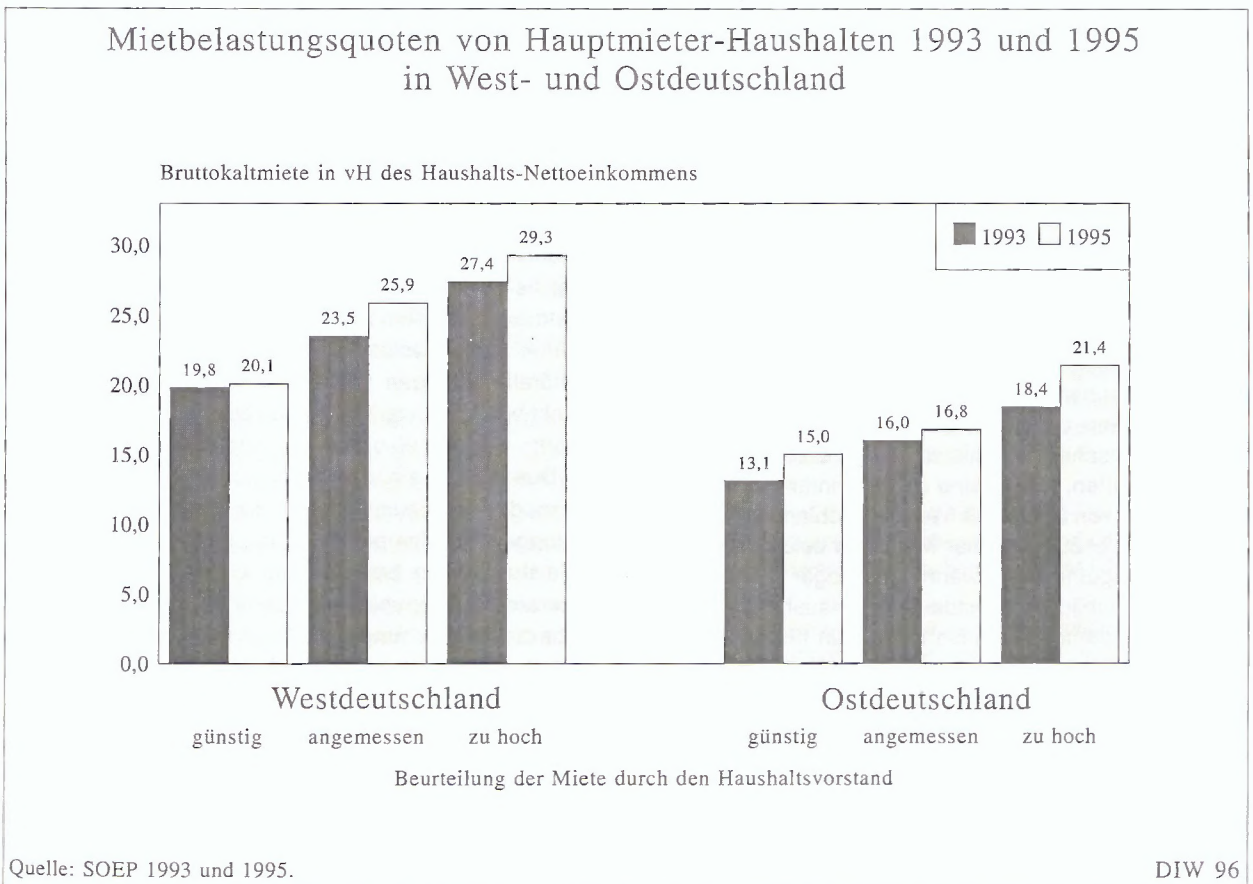


Tabelle 6

**Einkommen, Miete und Wohngeld der Hauptmieter in Deutschland 1995**

	Westdeutschland		Ostdeutschland	
	Wohngeldbezug			
	nein	ja	nein	ja
Haushaltsnettoeinkommen inkl. Wohngeld in DM/Monat	3 559,00	1 778,00	3 114,00	1 561,00
Wohngeld in DM/Monat	—	166,00	—	129,00
Bruttokaltmiete in DM/Monat	711,00	623,00	445,00	392,00
Kosten für Warmwasser und Heizung in DM/Monat	133,00	120,00	128,00	112,00
Bruttokaltmiete in DM/qm	10,11	9,86	7,61	7,32
Bruttokaltmiete in vH des Haushaltsnettoeinkommens inkl. Wohngeld	22,8	38,0	16,2	27,4
Bruttowarmmiete in vH des Haushaltsnettoeinkommens inkl. Wohngeld	27,1	45,4	20,9	35,2
Bruttokaltmiete in vH des Haushaltsnettoeinkommens exkl. Wohngeld	22,8	45,8	16,2	33,1
Bruttowarmmiete in vH des Haushaltsnettoeinkommens exkl. Wohngeld	27,1	55,0	20,9	40,7

Quelle: SOEP 1995; 1. Halbjahr.

zeigt, daß die Mietbelastungsquote in Westdeutschland nach Wohngeldzahlung um 8 Prozentpunkte (Warmmiete: 10 Prozentpunkte) niedriger ist. In Ostdeutschland ist bei dem niedrigeren Mietenniveau trotz der pauschalierten Wohngeldzahlung (Wohngeldzahlung unter Einbezug von Heizung und Warmwasser) die Entlastungswirkung mit knapp 6 Prozentpunkten geringer. Bei Wohngeldbeziehern beträgt die Mietbelastungsquote in Ostdeutschland 27,4 vH (Warmmiete: 35,2 vH), das sind jeweils rund 10 Prozentpunkte weniger als in Westdeutschland.

**Bewertung von Wohnsituation und Wohnkosten**

Die Bewertungsmaßstäbe hinsichtlich der zu zahlenden Miete sind in Ostdeutschland auch fünf Jahre nach der Vereinigung offenbar noch von den früheren, äußerst günstigen Relationen zwischen Miete und Einkommen beeinflusst. Ostdeutsche Hauptmieter, die ihre Miete 1995 als „zu hoch“ einstufen, hatten eine durchschnittliche Mietbelastungsquote von 21,4 vH; in Westdeutschland lag der Vergleichswert bei 29,3 vH. Hier würde der ostdeutsche Wert eher als „angemessen“, wenn nicht sogar als „günstig“ gelten (Schaubild 3). Westdeutsche Haushalte, die ihre Miete als „angemessen“ ansahen, hatten 1995 eine durchschnittliche Belastungsquote von 25,9 vH; die Haushalte, welche ihre Mietsituation als „günstig“ bewerteten, hatten eine Quote von 20,1 vH.

Die hohen Mietbelastungsquoten von Wohngeldbeziehern spiegeln sich auch in deren Beurteilung der Miethöhe: 45 vH der ostdeutschen Haushalte mit Wohngeldbezug bewerten ihre Miete als „zu hoch“; bei den Haushalten ohne Wohngeldbezug sind dies nur 28 vH.

**Fazit**

Die Ergebnisse des SOEP zeigen, daß sich die Eigentümerquote (Anteil der selbstnutzenden Eigentümer an allen Haushalten) in Ostdeutschland seit 1990 wenig verändert hat (1995: 26,3 vH). Die „Mieterprivatisierung“ ist trotz hoher Zuschüsse nur wenig vorangekommen<sup>8</sup>. So ist der Abstand zu Westdeutschland (42,5 vH) noch immer beträchtlich. Nicht nur bei der Förderung von Wohneigentum, sondern auch bei der Wohnraumversorgung der Mieter besteht in Ostdeutschland erheblicher Nachholbedarf. So ist die Wohnfläche je Haushaltsmitglied bei den Mietern in Ostdeutschland mit 27 qm um knapp zehn Quadratmeter geringer als in Westdeutschland. Bei der Ausstattung mit Sanitäreinrichtungen und einem modernen Heizsystem besteht bei den Mieterhaushalten ebenfalls noch Nachholbedarf: Rund 90 vH der Mieterhaushalte haben Bad/Dusche und ein Innen-WC, nur 56 vH verfügen über eine moderne Heizungsanlage. Bei dem für 1996 erwarteten langsamen Tempo im Wohnungsbau (Neubau und Bauleistungen an bestehenden Gebäuden)<sup>9</sup> und einer moderaten Einkommensentwicklung in Ostdeutschland dürfte die Angleichung der Wohnverhältnisse und damit auch der Mieten noch längere Zeit in Anspruch nehmen.

<sup>8</sup> Vgl. Zwischenbilanz zur Mieterprivatisierung. In: Bundesbau-  
blatt, Heft 4/96, S. 248. Bislang sind in den neuen Bundesländern  
erst rund 60 000 Wohnungen an Mieter verkauft worden.

<sup>9</sup> Vgl. Wohnungsbau 1996: Nachfragebelebung im Westen und  
Abschwung im Osten, a.a.O., S. 144.

## Reale Nettolöhne in Westdeutschland 1995 kaum höher als 1980

*Über die achtziger und neunziger Jahre hinweg hat das Durchschnittseinkommen aus unselbständiger Arbeit mit den insgesamt entstandenen Einkommen je Erwerbstätigen nicht Schritt gehalten. Gleichzeitig ist die Belastung der Arbeitnehmereinkommen durch Lohnsteuer und Sozialabgaben kräftig gestiegen.*

*Die westdeutschen Arbeitnehmer haben seit 1990 an Kaufkraft verloren; die — zahlenmäßig allerdings beträchtlich geschrumpften — Beschäftigten im neuen Bundesgebiet dagegen konnten seit der Vereinigung eine Zunahme ihres Realeinkommens verbuchen.*

*Die Entlastungen durch das Jahressteuergesetz 1996 brachten für die Arbeitnehmer leichte Realeinkommensverbesserungen. Diese drohen allerdings durch neue finanzielle Opfer wieder verloren zu gehen.*

*Dieser Bericht stützt sich auf Ergebnisse der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung<sup>1</sup>. Er ergänzt die regelmäßigen Untersuchungen des DIW zur aktuellen Entwicklung von Beschäftigung und Arbeitnehmer-einkommen nach Wirtschaftsbereichen<sup>2</sup> um eine längerfristige Analyse.*

### Immer mehr Arbeitnehmer im Dienstleistungsbereich

1995 gab es in Deutschland 38 Mill. Erwerbspersonen, das waren 47 vH der Bevölkerung. Knapp 35 Mill. gingen einer Erwerbstätigkeit nach, 3,6 Mill. waren jahresdurchschnittlich als Arbeitslose registriert. Eine unselbständige Beschäftigung übten 31 Mill. aus, reichlich ein Drittel davon im produzierenden Gewerbe, jeweils ein Fünftel in Handel und Verkehr sowie in Dienstleistungsunternehmen<sup>3</sup>, nicht ganz ein Sechstel im öffentlichen Dienst (Tabelle 1). Die Zahl der in der Land- und Forstwirtschaft sowie in privaten Haushalten und privaten Organisationen ohne Erwerbszweck Beschäftigten war vergleichsweise niedrig, ein nicht geringer Teil der in privaten Haushalten gegen Entgelt Arbeitenden dürfte freilich in der Schattenwirtschaft zu finden sein. Der Anteil der in den produzierenden Bereichen Beschäftigten ist gegenüber 1980 deutlich geringer, der Anteil der in den dienstleistenden Bereichen Tätigen größer. Neben der anhaltenden Tertiarisierung kommt darin auch zum Ausdruck, daß die Industrie in Ostdeutschland im Zuge der Transformation stark geschrumpft ist.

In Westdeutschland ist die Zahl der beschäftigten Arbeitnehmer nach Überwindung der Rezession der frühen achtziger Jahre fast ein Jahrzehnt lang kontinuierlich gestiegen, seit 1993 sinkt sie aber, und die Arbeitslosigkeit nimmt zu. In den neuen Ländern ging die Zahl der Beschäftigten nach der deutschen Vereinigung drastisch zurück. Im Zuge des ökonomischen Umstrukturierungsprozesses wurden viele Arbeitsplätze — vor allem im verarbeitenden Gewerbe, doch auch in der Land- und Forstwirtschaft, beim Staat sowie in Handel und Verkehr — abgebaut. Im Baugewerbe dagegen stieg die Beschäftigung von Jahr zu Jahr kräftig; staatliche Fördermaßnahmen haben in den neuen Ländern einen Bauboom induziert, der allerdings jetzt an Intensität verliert<sup>4</sup>. 1994 und 1995 hat sich auch die Gesamtzahl der ostdeutschen Arbeitnehmer wieder erhöht. Rund 300 000 Einwohner der neuen Länder „pen-

deln“ zur Arbeit ins alte Bundesgebiet, ein großer Teil davon aus der Mark Brandenburg und dem ehemaligen Ost-Berlin in den Westteil der Bundeshauptstadt. Die Arbeitslosigkeit in Ostdeutschland ging im Zuge des kräftigen Wachstums 1994 vorübergehend zurück; seit Herbst 1995 steigt sie aber wieder.

### Einkommen aus unselbständiger Arbeit nahmen schwächer zu als insgesamt entstandene Einkommen

Die Summe der entstandenen Einkommen (Nettowertschöpfung<sup>5</sup>) je Erwerbstätigen belief sich im vergangenen Jahr auf 80 000 DM. Das Bruttoeinkommen aus unselbständiger Arbeit (einschließlich der Arbeitgeberbeiträge zur Sozialversicherung) je beschäftigten Arbeitnehmer war mit 60 000 DM (Tabelle 2) um ein Viertel geringer als die Wertschöpfung bezogen auf alle Erwerbstätigen.

Das höchste Durchschnittseinkommen erzielten 1995 die Beschäftigten in der Energieversorgung (92 700 DM) —

<sup>1</sup> Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Fachserie 18, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Reihe 1.2, Konten und Standardtabellen 1995, Vorbericht; Reihe 1.3, Konten und Standardtabellen 1994, Hauptbericht; Reihe S.15, Revidierte Ergebnisse 1950 bis 1990.

<sup>2</sup> Zuletzt: Beschäftigung und Einkommen der Arbeitnehmer in der Bundesrepublik Deutschland im vierten Quartal 1994. Bearb.: Wolfgang Scheremet. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 18/1995, S. 347 ff.

<sup>3</sup> Auch in den warenproduzierenden Bereichen sind Beschäftigte mit dienstleistungsbezogenen Berufen von Bedeutung. Vgl. Keine Dienstleistungslücke in Deutschland. Bearb.: John Haisken-DeNew, Gustav A. Horn, Jürgen Schupp und Gert Wagner. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 14/1996, S. 221 ff.

<sup>4</sup> Vgl. Wohnungsbau 1996: Nachfragebelebung im Westen und Abschwung im Osten. Bearb.: Bernd Bartholmai. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 9/1996, S. 141 ff.

<sup>5</sup> Einschließlich der in der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung für Bankdienstleistungen unterstellten Entgelte.

Tabelle 1

Beschäftigte Arbeitnehmer<sup>1)</sup> nach Wirtschaftsbereichen

Jahr	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe				Handel und Verkehr	Dienstleistungsunternehmen	Staat	Private Haushalte <sup>2)</sup>	Insgesamt
		Energie- und Wasserversorgung, Bergbau	Verarbeitendes Gewerbe	Baugewerbe	Zusammen					
in 1 000 Personen										
1980	254	492	8 717	1 941	11 150	4 336	3 224	3 929	925	23 818
1981	250	499	8 562	1 906	10 967	4 347	3 319	3 991	951	23 825
1982	250	501	8 310	1 813	10 624	4 294	3 374	4 025	977	23 544
1983	249	501	8 024	1 776	10 301	4 207	3 390	4 054	996	23 197
1984	251	495	7 988	1 771	10 254	4 205	3 449	4 066	1 026	23 251
1985	248	491	8 097	1 682	10 270	4 209	3 545	4 118	1 065	23 455
1986	243	491	8 235	1 661	10 387	4 245	3 638	4 182	1 111	23 806
1987	233	489	8 254	1 635	10 378	4 295	3 758	4 226	1 144	24 034
1988	230	482	8 239	1 628	10 349	4 362	3 895	4 247	1 177	24 260
1989	226	471	8 351	1 648	10 470	4 436	4 032	4 273	1 210	24 647
1990	231	465	8 582	1 727	10 774	4 583	4 298	4 305	1 262	25 453
1991 <sup>3)</sup>	664	692	10 681	2 412	13 785	5 943	5 357	5 811	1 526	33 086
1992	484	626	9 771	2 524	12 921	5 936	5 627	5 768	1 621	32 357
1993	424	582	9 035	2 633	12 250	5 853	5 802	5 681	1 670	31 680
1994	413	548	8 533	2 754	11 835	5 749	5 994	5 625	1 753	31 369
1995	409	522	8 341	2 795	11 658	5 636	6 149	5 559	1 814	31 225
1980 = 100										
1980	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1981	98,4	101,4	98,2	98,2	98,4	100,3	102,9	101,6	102,8	100,0
1982	98,4	101,8	95,3	93,4	95,3	99,0	104,7	102,4	105,6	98,8
1983	98,0	101,8	92,1	91,5	92,4	97,0	105,1	103,2	107,7	97,4
1984	98,8	100,6	91,6	91,2	92,0	97,0	107,0	103,5	110,9	97,6
1985	97,6	99,8	92,9	86,7	92,1	97,1	110,0	104,8	115,1	98,5
1986	95,7	99,8	94,5	85,6	93,2	97,9	112,8	106,4	120,1	99,9
1987	91,7	99,4	94,7	84,2	93,1	99,1	116,6	107,6	123,7	100,9
1988	90,6	98,0	94,5	83,9	92,8	100,6	120,8	108,1	127,2	101,9
1989	89,0	95,7	95,8	84,9	93,9	102,3	125,1	108,8	130,8	103,5
1990	90,9	94,5	98,5	89,0	96,6	105,7	133,3	109,6	136,4	106,9
1991 <sup>3)</sup>	261,4	140,7	122,5	124,3	123,6	137,1	166,2	147,9	165,0	138,9
1992	190,6	127,2	112,1	130,0	115,9	136,9	174,5	146,8	175,2	135,9
1993	166,9	118,3	103,6	135,7	109,9	135,0	180,0	144,6	180,5	133,0
1994	162,6	111,4	97,9	141,9	106,1	132,6	185,9	143,2	189,5	131,7
1995	161,0	106,1	95,7	144,0	104,6	130,0	190,7	141,5	196,1	131,1

<sup>1)</sup> Inlandskonzept. — <sup>2)</sup> Einschließlich privater Organisationen ohne Erwerbszweck. — <sup>3)</sup> Ab 1991 einschließlich neue Länder und Berlin-Ost.

Quellen: Fachserie 18, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Reihe 1.2, Konten und Standardtabellen 1995, Vorbericht; Reihe 1.3, Konten und Standardtabellen 1994, Hauptbericht; Reihe S. 15, Revidierte Ergebnisse 1950 bis 1990; Berechnungen des DIW.

hier ist auch die Arbeitsproduktivität erheblich höher als in den anderen Wirtschaftsbereichen. Mit beträchtlichem Abstand folgten die Arbeitnehmer im verarbeitenden Gewerbe (69 300 DM) und beim Staat (64 400 DM). Die für den öffentlichen Dienst nachgewiesenen Bruttoeinkommen schließen allerdings unterstellte Sozialbeiträge für die

Beamtenversorgung ein<sup>6</sup>. Das Durchschnittseinkommen in den Dienstleistungsunternehmen (50 500 DM) wurde

<sup>6</sup> Im öffentlichen Dienst lagen die durchschnittlichen Bruttoeinkommen aus unselbständiger Arbeit 1995 um 9 vH, die durchschnittlichen Bruttolöhne und -gehälter um 7 vH über denen in den übrigen Wirtschaftsbereichen.

Tabelle 2

Bruttoeinkommen aus unselbständiger Arbeit je beschäftigten Arbeitnehmer<sup>1)</sup> nach Wirtschaftsbereichen

Jahr	Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	Produzierendes Gewerbe				Handel und Verkehr	Dienstleistungsunternehmen	Staat	Private Haushalte <sup>2)</sup>	Insgesamt
		Energie- und Wasserversorgung, Bergbau	Verarbeitendes Gewerbe	Baugewerbe	Zusammen					
in DM										
1980	24 500	53 200	37 900	33 800	37 900	32 800	30 700	41 300	31 000	36 100
1981	25 300	55 900	39 800	35 000	39 700	34 300	32 500	43 300	32 700	37 900
1982	26 400	57 700	41 900	37 100	41 800	35 700	33 900	44 200	33 800	39 500
1983	27 100	59 200	43 900	38 300	43 700	37 000	35 000	45 200	35 100	40 900
1984	27 900	61 200	46 000	39 500	45 600	38 200	36 200	46 000	35 700	42 300
1985	28 600	63 700	47 800	38 500	47 100	39 400	37 200	47 100	36 800	43 500
1986	29 300	65 600	49 500	40 700	48 800	40 800	38 700	48 600	38 600	45 100
1987	29 800	68 200	51 500	41 500	50 700	42 100	39 400	50 000	39 900	46 600
1988	30 700	70 500	53 400	43 800	52 700	43 200	40 600	51 100	40 600	48 000
1989	31 400	71 900	55 300	45 800	54 500	44 500	41 700	52 200	41 200	49 300
1990	32 200	76 000	58 200	48 700	57 500	46 500	43 100	54 900	42 800	51 700
1991 <sup>3)</sup>	24 500	67 100	54 300	45 900	53 500	44 300	42 900	51 100	42 500	48 600
1992	29 700	77 700	61 200	50 600	59 900	49 000	46 100	56 700	45 200	53 700
1993	34 100	81 600	63 500	52 200	61 900	52 000	47 900	60 100	46 900	56 000
1994	36 000	87 300	66 600	55 400	65 000	53 600	49 000	61 400	47 600	57 800
1995	37 100	92 700	69 300	58 200	67 600	55 400	50 500	64 400	49 500	60 000
1980 = 100 <sup>4)</sup>										
1980	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1981	103,2	105,2	105,0	103,5	104,8	104,7	105,7	104,7	105,3	104,8
1982	108,0	108,6	110,6	109,7	110,5	109,0	110,2	106,9	109,0	109,3
1983	110,9	111,4	115,7	113,3	115,3	112,9	113,8	109,4	112,9	113,2
1984	114,0	115,2	121,2	116,6	120,3	116,8	117,7	111,2	115,0	117,1
1985	116,9	119,9	126,2	113,8	124,3	120,3	121,1	113,9	118,7	120,5
1986	119,7	123,4	130,5	120,2	128,9	124,6	125,8	117,6	124,3	124,9
1987	121,8	128,4	135,9	122,5	133,9	128,4	128,2	121,0	128,3	128,9
1988	125,5	132,6	140,9	129,5	139,1	132,0	132,0	123,5	130,9	132,7
1989	128,1	135,2	145,8	135,4	144,0	135,8	135,6	126,1	132,8	136,5
1990	131,4	143,1	153,6	143,8	151,7	142,0	140,3	132,8	137,8	143,0
1991 <sup>3)</sup>	99,9	126,3	143,2	135,6	141,2	135,3	139,4	123,7	136,7	134,5
1992	121,3	146,3	161,3	149,6	158,2	149,6	149,6	137,1	145,7	148,6
1993	139,2	153,5	167,4	154,1	163,4	158,7	155,7	145,4	151,1	155,0
1994	146,8	164,3	175,8	163,6	171,6	163,7	159,2	148,5	153,2	160,0
1995	151,7	174,4	182,7	171,9	178,6	169,0	164,3	155,7	159,6	166,1

1) Inlandskonzept. — 2) Einschließlich privater Organisationen ohne Erwerbszweck. — 3) Ab 1991 einschließlich neue Länder und Berlin-Ost. — 4) Die Meßziffern wurden aus ungerundeten Durchschnittsbeträgen berechnet.

Quellen: Fachserie 18, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Reihe 1.2, Konten und Standardtabellen 1995, Vorbericht; Reihe 1.3, Konten und Standardtabellen 1994, Hauptbericht; Reihe S.15, Revidierte Ergebnisse 1950 bis 1990; Berechnungen des DIW.

von den vergleichsweise geringen Einkünften der Arbeitnehmerinnen im Dienstleistungshandwerk (z.B. Gebäudereinigung) „nach unten“ gezogen. Hier ist vielfach keine hohe Qualifikation erforderlich; zudem ist die Teilzeitbeschäftigung besonders stark ausgeprägt. Die Arbeitnehmer in den privaten Haushalten (49 500 DM) sowie in der

Land- und Forstwirtschaft (37 100 DM) standen 1995 am Ende der Einkommensskala. Nicht übersehen werden sollte, daß die Durchschnittsbeträge eine beträchtliche Streuung der Einkommen verdecken.

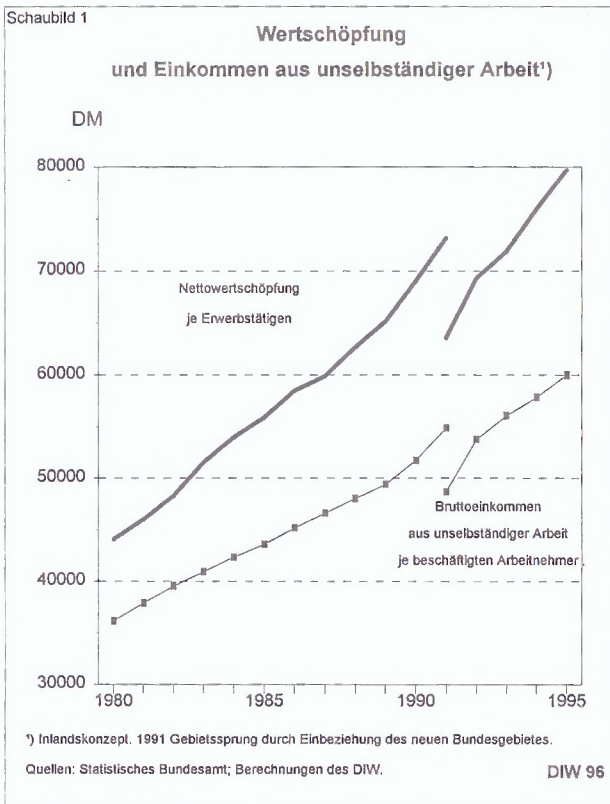
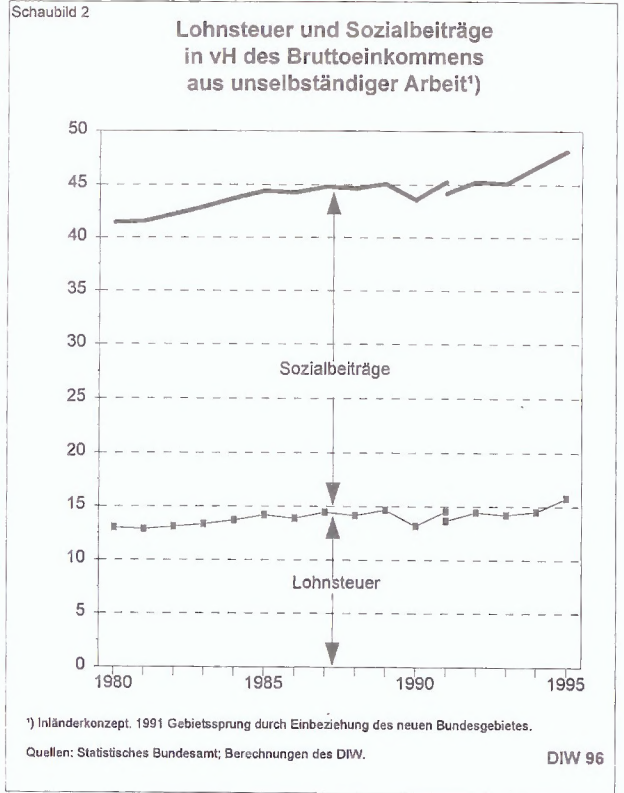
1980 hatte die Wertschöpfung je Erwerbstätigen in Westdeutschland 44 000 DM betragen, das Bruttoeinkommen

aus unselbständiger Arbeit je beschäftigten Arbeitnehmer mit 36 200 DM „nur“ um 18 vH unter der durchschnittlichen Wertschöpfung gelegen. Daß sich der Abstand von Wertschöpfung und Arbeitnehmereinkommen merklich vergrößert hat (Schaubild 1), ist auf die langjährige kräftige Expansion der Gewinn- und Vermögenseinkommen zurückzuführen.

In den einzelnen Wirtschaftsbereichen entwickelte sich das Arbeitnehmereinkommen unterschiedlich. Überdurchschnittlich nahm es im produzierenden Gewerbe sowie in Handel und Verkehr, unterdurchschnittlich in den Dienstleistungsunternehmen, beim Staat, in den privaten Haushalten sowie in der Land- und Forstwirtschaft zu. Den Beschäftigten im öffentlichen Dienst wurden unter Berufung auf die Sicherheit ihrer Arbeitsplätze schon früher „Sparopfer“ auferlegt<sup>7</sup>.

### Einkommensabzüge der Arbeitnehmer stiegen stärker als die Bruttoeinkommen

Wird das Einkommen aus unselbständiger Arbeit um — tatsächliche und unterstellte — Sozialbeiträge der Arbeitgeber gemindert, so erhält man die Bruttolöhne und -gehälter; von diesen sind die Lohnsteuer und die Sozialbeiträge der Arbeitnehmer zu entrichten (Tabelle 3)<sup>8</sup>.



Die von den Arbeitgebern getragenen tatsächlichen Sozialbeiträge machten im vergangenen Jahr reichlich 15 vH (1980: 13 vH), die für die Beamtenversorgung und Betriebsrenten unterstellten Beiträge 4 vH (1980: 5 vH) des Bruttoeinkommens aus unselbständiger Arbeit aus.

Die Lohnsteuer beanspruchte 1995 gut 19 vH der Bruttolöhne und -gehälter; diese Steuerquote lag um nahezu 4 vH-Punkte über der der westdeutschen Arbeitnehmer im Jahr 1980. In den achtziger und frühen neunziger Jahren haben die Progressionswirkung des Einkommensteuertarifs auf der einen, die Entlastung durch die dreistufige Steuerreform 1986/90 auf der anderen Seite zu einem Auf und Ab der durchschnittlichen Steuerquote geführt. Nach der Vereinigung Deutschlands indes wurden die Abgaben an den Staat auf breiter Front erhöht; im vergangenen Jahr hat die Wiedereinführung des schon 1991 und 1992 erhobenen Solidaritätszuschlages zu einer spürbaren steuerlichen Mehrbelastung der Arbeitnehmer geführt.

Die Arbeitnehmerbeiträge zur Sozialversicherung machten 1995 reichlich 16 vH der Bruttolöhne und -gehäl-

<sup>7</sup> Vgl. Dietrich Stache: Einnahmen und Ausgaben des Staates 1991 bis 1994. In: Wirtschaft und Statistik, Heft 3/1995, S. 215 ff.

<sup>8</sup> Eine Betrachtung nach Wirtschaftsbereichen erlaubt die Statistik nicht.

Tabelle 3

Einkommen aus unselbständiger Arbeit je beschäftigten Arbeitnehmer<sup>1)</sup> vor und nach der Umverteilung

Jahr	Bruttoeinkommen aus unselbständiger Arbeit	Tatsächliche Sozialbeiträge der Arbeitgeber	Unterstellte	Bruttolöhne und -gehälter	Lohnsteuer	Sozialbeiträge der Arbeitnehmer	Nettolöhne und -gehälter	Nachrichtlich: Realwert der Nettolöhne und -gehälter <sup>2)</sup>
in DM								
1980	36 200	4 600	1 900	29 700	4 700	3 800	21 200	28 200
1981	37 900	4 900	1 900	31 100	4 900	4 100	22 200	27 800
1982	39 500	5 200	1 900	32 300	5 200	4 300	22 800	27 300
1983	40 900	5 500	2 100	33 400	5 500	4 500	23 400	27 100
1984	42 300	5 700	2 200	34 400	5 800	4 800	23 800	26 900
1985	43 600	5 900	2 200	35 400	6 200	5 000	24 200	26 900
1986	45 100	6 200	2 300	36 700	6 300	5 200	25 200	28 100
1987	46 600	6 400	2 400	37 800	6 700	5 400	25 700	28 600
1988	48 000	6 600	2 400	38 900	6 800	5 600	26 600	29 100
1989	49 400	6 800	2 500	40 100	7 200	5 700	27 100	28 900
1990	51 700	7 100	2 600	42 000	6 800	6 000	29 200	30 300
1991 <sup>3)</sup>	48 600	6 900	2 100	39 600	6 700	5 800	27 200	27 200
1992	53 800	7 600	2 400	43 800	7 800	6 600	29 400	28 100
1993	56 000	8 100	2 200	45 700	8 000	7 000	30 800	28 300
1994	57 900	8 700	2 300	46 800	8 400	7 500	30 900	27 600
1995	60 100	9 100	2 400	48 500	9 400	7 900	31 200	27 300
1980 = 100 <sup>4)</sup>								
1980	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
1981	104,8	106,8	100,5	104,8	103,8	107,0	104,6	98,5
1982	109,3	114,1	103,3	108,9	110,0	113,6	107,8	96,6
1983	113,2	118,8	112,5	112,4	116,3	119,0	110,4	95,8
1984	117,1	124,1	120,0	115,8	123,4	125,0	112,5	95,3
1985	120,5	129,6	119,2	119,2	131,4	130,8	114,4	95,2
1986	124,9	134,6	123,3	123,5	133,4	136,5	118,9	99,5
1987	128,9	138,7	129,1	127,4	143,0	140,8	121,5	101,2
1988	132,8	143,9	130,7	131,2	144,5	146,3	125,5	103,2
1989	136,6	147,9	131,9	135,1	154,0	150,9	128,1	102,3
1990	143,1	154,2	141,3	141,5	145,1	157,3	137,9	107,3
1991 <sup>3)</sup>	134,6	150,1	113,1	133,5	141,6	153,3	128,2	96,1
1992	148,7	166,0	126,9	147,4	165,4	172,4	138,9	99,5
1993	155,1	176,3	119,7	154,0	169,5	183,0	145,4	100,1
1994	160,1	189,9	124,4	157,7	178,7	198,0	145,8	97,6
1995	166,1	199,3	127,0	163,5	200,4	207,7	147,3	96,7

<sup>1)</sup> Inländerkonzept. Abweichungen durch Rundung der Zahlen. — <sup>2)</sup> Nettolöhne und -gehälter deflationiert mit dem Preisindex des privaten Verbrauchs (1991 = 100). — <sup>3)</sup> Ab 1991 einschließlich neue Länder und Berlin-Ost. — <sup>4)</sup> Die Meßziffern wurden aus ungerundeten Durchschnittsbeträgen berechnet.

Quellen: Fachserie 18, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Reihe 1.2, Konten und Standardtabellen 1995, Vorbericht; Reihe 1.3, Konten und Standardtabellen 1994, Hauptbericht; Reihe S.15, Revidierte Ergebnisse 1950 bis 1990; Berechnungen des DIW.

ter aus; 1980 mußten die westdeutschen Arbeitnehmer weniger als 13 vH ihrer Bezüge für Sozialversicherungsbeiträge aufbringen. In den achtziger Jahren sind die Beitragssätze zu den einzelnen Zweigen der Sozialversicherung mehrmals erhöht, mitunter allerdings auch wieder gesenkt worden. Nach der deutschen Vereinigung wurde der Beitragssatz zur Arbeitslosenversicherung kräftig

angehoben, um die Leistungen an die stark gestiegene Zahl der Arbeitslosen im neuen Bundesgebiet finanzieren zu können<sup>9</sup> — Beamte wurden hiervon allerdings nicht tangiert. Seit 1995 sind Beiträge zur Pflegeversicherung zu zahlen.

<sup>9</sup> Vgl. Finanzentwicklung der Sozialversicherung. Bearb.: Volker Meinhardt. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 40/1995, S. 693 ff.

Lohnsteuer und Sozialbeiträge der Arbeitnehmer zusammen beliefen sich im vergangenen Jahr auf 36 vH der Bruttolöhne und -gehälter; 1980 hatte die Belastung um 7 vH-Punkte niedriger gelegen. Die gesamten Abgaben (einschließlich der Arbeitgeberbeiträge) summierten sich 1995 auf 48 vH (1980: 41 vH) des Bruttoeinkommens aus unselbständiger Arbeit (Schaubild 2). Die tatsächlich geleisteten Abzüge (ohne die unterstellten Sozialbeiträge) machten im vergangenen Jahr 46 vH (1980: 38 vH) des Bruttoeinkommens aus.

### Nettolöhne und -gehälter verloren an Kaufkraft

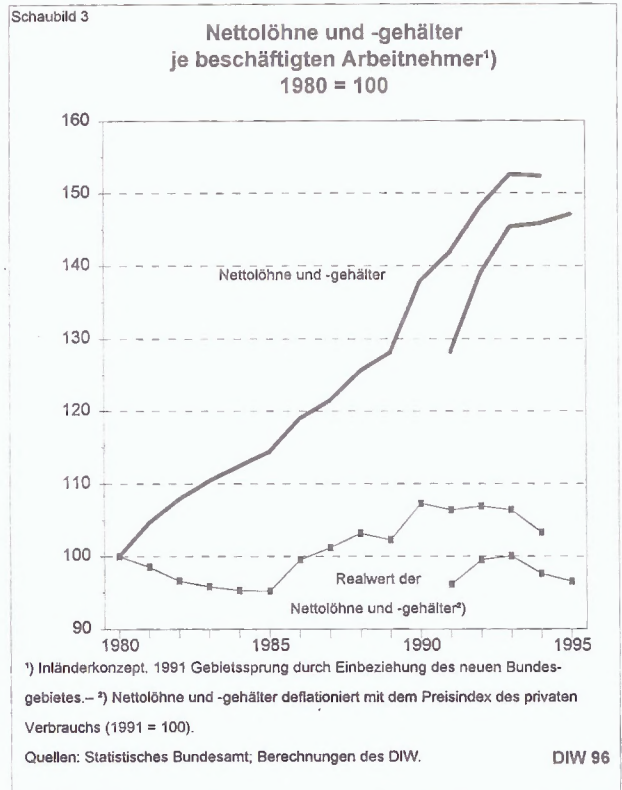
Nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben verblieben den Arbeitnehmern im vergangenen Jahr durchschnittliche Nettolöhne und -gehälter von 31 200 DM. Für West- und Ostdeutschland getrennte Daten gibt es nur bis 1994. Ein westdeutscher Arbeitnehmer bezog 1994 im Durchschnitt einen Nettolohn von 32 300 DM, das war gut die Hälfte mehr als 1980.

Zu berücksichtigen ist aber, daß seit dem Beginn der achtziger Jahre nicht nur die Einkommen, sondern auch die Kosten der Lebenshaltung — bei Wohnungsmieten, Gesundheitsleistungen und Verkehrsausgaben stark, bei Nahrungs- und Genußmitteln schwächer — gestiegen sind. Insgesamt war das Preisniveau des privaten Verbrauchs in Westdeutschland 1994 um knapp die Hälfte höher als fünfzehn Jahre zuvor. Der Realwert<sup>10</sup> der durchschnittlichen Nettolöhne und -gehälter lag 1994 nur um 3 vH über dem Wert von 1980; dieser ohnehin kleine Kaufkraftgewinn dürfte sich 1995 verringert haben.

Realwert der durchschnittlichen Nettolöhne und -gehälter in DM zu Preisen von 1991

	Früheres Bundesgebiet	Neue Länder und Berlin-Ost
1991	30 100	16 700
1992	30 200	19 400
1993	30 100	20 400
1994	29 200	20 600

Zu Beginn der achtziger Jahre, als sich die wirtschaftliche Aktivität in Westdeutschland abschwächte, ging auch die Kaufkraft der Arbeitnehmer kontinuierlich zurück (Schaubild 3). Als aber die Rezession überwunden war, nahm der Realwert der Nettolöhne und -gehälter wieder zu; die erwähnte Steuerreform 1986/90 trug dazu bei, daß die Arbeitnehmer 1990 über mehr Kaufkraft verfügten als zehn Jahre zuvor. Doch in den letzten Jahren ist das Realeinkommen der westdeutschen Arbeitnehmer infolge der



gestiegenen Abgabenbelastung erneut geschrumpft; die Arbeitnehmer im ehemaligen West-Berlin wurden darüber hinaus vom Abbau der Berlin-Zulage getroffen.

Auf rückläufige Realeinkommen reagierten die westdeutschen Verbraucher — um ihren Lebensstandard nicht oder nicht allzu sehr einschränken zu müssen — mit einer reduzierten Spartätigkeit. Doch sie setzten auch „Prioritäten“<sup>11</sup> in ihrem Konsum — insbesondere wohl die Haushalte mit negativer oder nur wenig positiver Sparquote. Zwar bestehen in einigen Verbrauchsbereichen kaum Ausweichmöglichkeiten (z. B. Wohnungsmieten, langfristig kontrahierte Dienstleistungen von Banken und Versicherungen); in anderen können die Ausgaben nur begrenzt eingeschränkt werden (z. B. Nahrungsmittel, Haushaltsenergie). Aber Käufe langlebiger Konsumgüter lassen sich aufschieben, wenn man sich „nach der Decke strecken“ muß.

In den neuen Ländern konnten die Beschäftigten seit 1991 im Durchschnitt eine Steigerung der realen Nettolöhne verbuchen. Diese dürften 1995 bei rund drei Vierteln des westdeutschen Niveaus gelegen haben.

<sup>10</sup> Methodisch ist eine Preisbereinigung von Einkommensbeiträgen allerdings nicht ohne Probleme. Vgl. Heinrich Lützel: Realeinkommen in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen. In: *Wirtschaft und Statistik*, Heft 2/1987, S. 115 ff.

<sup>11</sup> Vgl. Konsumnachfrage ohne Kraft. Bearb.: Jochen Schmidt. In: *Wochenbericht des DIW*, Nr. 10/1996, S. 173 ff.

### Ausblick

Mit der steuerlichen Freistellung des Existenzminimums und dem Ausbau des Familienlastenausgleichs hat das Jahressteuergesetz 1996<sup>12</sup> den Arbeitnehmern zwar Entlastungen gebracht; zugleich wurden aber die Beitragsätze zur Renten- und Krankenversicherung erhöht, und in der Pflegeversicherung steht dies bevor. Doch immerhin können die westdeutschen Arbeitnehmer nun zum ersten Mal seit mehreren Jahren wieder eine geringe Zunahme ihres Realeinkommens verbuchen<sup>13</sup>. Wie nachhaltig diese

Realeinkommensverbesserung ist, muß angesichts der Diskussion um neue finanzielle Opfer der Arbeitnehmer etwa durch Einschränkungen bei der Lohnfortzahlung im Krankheitsfall offen bleiben.

---

<sup>12</sup> Jahressteuergesetz 1996 vom 11. Oktober 1995. BGBl. I, S. 1250 ff.

<sup>13</sup> Ein Teil der in der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung ermittelten Einkommenszunahme geht allerdings auf die durch das Jahressteuergesetz 1996 veränderte Technik der Kindergeldzahlung zurück.

## Vierteljahrshefte zur Wirtschaftsforschung

Erscheinen zur Zeit im 65. Jahrgang. Format DIN A 4.

Heft 3/1995. 208 S. DM 142,—

Editorial. Von Prof. Dr. *Lutz Hoffmann*.

Finanzpolitisches Handeln und Vereinigungsprozeß — ein Rückblick auf fünf Jahre Deutsche Einheit Von *Dieter Vesper*.  
Geld und Währung in Deutschland seit der Währungsumstellung. Von *Reinhard Pohl*.

Die deutsche Vereinigung — ein Transferproblem. Von *Heiner Flassbeck*.

Die deutsche Vereinigung — Stimulus für die Weltwirtschaft? — *Ein Rückblick mittels ökonomischer Simulationen*. Von *Gustav A. Horn* und *Rudolf Zwiener*.

Strukturen der Industrie in den neuen Bundesländern. Von *Karl Brenke*.

Die Privatisierungs- und Sanierungsstrategie der Treuhandanstalt: Eine Analyse aus transaktionskostentheoretischer Sicht. Von *Herbert Brücker*.

Strukturwandel von Nachfrage und Produktion in Ostdeutschland — *Veränderte Einschätzungen durch Berücksichtigung von Preisunterschieden*. Von *Martin Gornig* und *Claudius Schmidt-Faber*.

Income Effects of Unemployment and Short-Time Work in the East German Transformation Process. By *Johannes Schwarze*, *Ulrich Rendtel* and *Felix Büchel*.

Anlagevermögen und Produktionspotential in Ostdeutschland. Von *Bernd Görzig*.

Auswirkungen des Bevölkerungsrückganges in den neuen Bundesländern auf ausgewählte Infrastrukturbereiche. Von *Erika Schulz*.

Maßnahmen und Wirkungen der Umweltpolitik des Bundes in den neuen Ländern. Von *Heike Belitz*, *Dietmar Edler* und *Walter Komar*.

Zahlenanhang: Vierteljährliche volkswirtschaftliche Gesamtrechnung einschließlich Geldvermögensveränderungen.

Heft 4/1995. 134 S. DM 98,—

Market spreading versus market concentration: The choice of export marketing strategies reconsidered. By *Harald Trabold*.

Arbeitsmarktsituation von Frauen in den neuen Bundesländern: Erwerbsverhalten, frauenspezifische Beschäftigungsrisiken, betriebliche Handlungsspielräume. Von *Friederike Behringer*.

Kohorteneffekte auf Niveau und Entwicklung von Arbeitseinkommen im Laufe des Berufslebens — eine empirische Studie. Von *Hilmar Luckert*, *Christof Kühnlein* und *Leonhard Knoll*.

Koordinierungsbedarf für die direkten Steuern bei verstärkter politischer und wirtschaftlicher Integration in der Europäischen Union. Von *Thomas Döring* und *Oliver Fromm*.

Individuelle Wohlfahrtseffekte einer ökologischen Steuerreform am Beispiel des Verkehrsbereiches. Von *Holger Schlör*.

Armut in der Transformation — das Beispiel Ungarn. Von *Rudolf Andorka* und *Zsolt Spéder*.

Zahlenanhang: Vierteljährliche volkswirtschaftliche Gesamtrechnung einschließlich Geldvermögensveränderungen.

Heft 1/1996. 137 S. DM 96,—

Transformation, Investitionen und Wachstum: Eine theoretische Perspektive. Von *Herbert Brücker* und *Wolfram Schrettl*.  
Privateigentum, Privatisierung und Transformation. Von *Hella Engerer*.

Rußland: Fortsetzung des Niedergangs oder Beginn eines Aufschwungs? Von *Wolfram Schrettl* und *Ulrich Weißenburger*.  
Lessons from Five Years of Industrial Reform in Post-Socialist Central and Eastern Europe. By *Christian von Hirschhausen*.

Die Veränderung der komparativen Vorteile Mittel- und Osteuropas im Transformationsprozeß. Von *Harald Trabold* und *Carla Berke*.

*Osteuropäische Transformationsländer und europäische Integration*.

Vertiefung und Osterweiterung der Europäischen Union — *Optionen für die Währungsordnung einer EU der Zwanzig*. Von *Peter Bofinger*.

Die Handelspolitik der EU zwischen internen, assoziierungsvertraglichen und multilateralen Zwängen. Von *Fritz Franzmeyer*.

Der Beitritt zur Europäischen Union — Implikationen für Mittel- und Osteuropa. Von *János Kornai*.

A European Union View of Enlargement to Central and Eastern Europe. By *Alan Mayhew*.

Zahlenanhang: Vierteljährliche volkswirtschaftliche Gesamtrechnung einschließlich Geldvermögensveränderungen.

*Der nächste Wochenbericht erscheint am 13. Juni 1996*

---

Herausgeber: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Königin-Luise-Str. 5, D-14195 Berlin  
Telefon (0 30) 89 789-0 — Telefax (0 30) 89 789-200

Präsident: Prof. Dr. Lutz Hoffmann.

Abteilungsleiterkollegium: Dr. Heiner Flassbeck, Dr. Fritz Franzmeyer, Dr. Kurt Hornschild,  
Prof. Dr. Wolfgang Kirner, Prof. Dr. Eckhard Kutter, Prof. Dr. Rolf-Dieter Postlep, Dr. Wolfram Schrettl, Dr. Bernhard Seidel, Dr. Hans-Joachim Ziesing.

Präsident und Abteilungsleiter sind gemeinsam für die wissenschaftliche Leitung verantwortlich.

Schriftleitung: Dr. Klaus Henkner, in Vertretung Kurt Geppert und Jochen Schmidt.

*Wohnungsmieten in Deutschland im Jahr 1995*. Bearbeitet von Joachim Frick und Herbert Lahmann. —  
*Reale Nettolöhne in Westdeutschland 1995 kaum höher als 1990*. Bearbeitet von Klaus-Dietrich Bedau.

Verlag Duncker & Humblot GmbH, Carl-Heinrich-Becker-Weg 9, D-12165 Berlin, Telefon (0 30) 7 90 00 60.

Nachdruck und sonstige Verbreitung — auch auszugsweise — nur mit Quellenangabe zulässig.

Druck: ZIPPEL-Druck, Oranienburger Str. 170, D-13437 Berlin.

Bezugspreis für den Jahrgang DM 150,—, vierteljährlich DM 45,—, Einzelnummer DM 5,—.

Zuzüglich Versandkosten

ISSN 0012-1304