

## DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

# WOCHENBERICHT 21/97

Berlin

Stöglin

22. Mai 1997

64. Jahrgang

### Wohnungsmieten in Deutschland im Jahr 1996 Bericht auf Basis des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP)

*Die an dieser Stelle im jährlichen Rhythmus durchgeführte Berichterstattung beschreibt wichtige aktuelle Veränderungen der Wohnsituation und insbesondere die Mietentwicklung in Ost- und Westdeutschland<sup>1</sup>. Ein Schwerpunkt der Analyse ist es, die Angleichung der Wohnverhältnisse zwischen West- und Ostdeutschland hinsichtlich der Qualität der Gebäude und der Wohnkosten zu untersuchen.*

*Im Jahr 1996 sind die Wohnungsmieten<sup>2</sup> pro Quadratmeter in Ostdeutschland mit 14 vH wiederum erheblich schneller gestiegen als in Westdeutschland (4 vH<sup>3</sup>); mit durchschnittlich 8,63 DM erreichte die Bruttokaltmiete pro Quadratmeter bereits 82 vH des Westniveaus (1995: 75 vH). Die Relation der Bruttokaltmiete pro Wohnung in Ostdeutschland zum entsprechenden Wert für Westdeutschland stieg auf 67 vH (1995: 61 vH). Damit ist es zu einer weiteren Annäherung der pro Wohnung zu leistenden Miete zwischen den neuen und alten Bundesländern gekommen. Gleichzeitig hat auch die Spreizung der Mieten in Ostdeutschland weiter zugenommen; dabei spielte insbesondere die Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten eine wesentliche Rolle. Die Bestimmungen des Mietenüberleitungsgesetzes haben bei anhaltend hohem Renovierungsbedarf der Wohngebäude in Ostdeutschland zu einer Erhöhung der Mietbelastungsquote auf knapp 20 vH geführt; diese Quote ist allerdings noch um reichlich fünf Prozentpunkte geringer als in Westdeutschland.*

*Nach wie vor wird der Gebäudezustand in Ostdeutschland insgesamt deutlich schlechter bewertet als in den alten Bundesländern: Im Vergleich zu den Vorjahren zeigt sich jedoch inzwischen eine positive Reaktion auf die umfangreichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Wurde im Jahre 1995 nur ein Drittel der Wohngebäude in Ostdeutschland von ihren Bewohnern mit „gut“ bewertet, so stieg dieser Anteil binnen Jahresfrist auf 39 vH; allerdings war dies immer noch weit weniger als in Westdeutschland (knapp zwei Drittel).*

<sup>1</sup> Vgl. zuletzt Wohnungsmieten in Deutschland im Jahr 1995. Bearb.: Joachim Frick und Herbert Lahmann. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 22-23/96.

<sup>2</sup> Nettokaltmieten zuzüglich Umlagen für kalte Betriebskosten (Bruttokaltmieten).

<sup>3</sup> Diese Zunahme entspricht der Verteuerung, wie sie im Mietenindex für das erste Quartal 1996 im Vergleich mit dem entsprechenden Vorjahresquartal nachgewiesen wird. Die kommunalen Gebühren für Wasser und Straßenreinigung haben sich dabei in diesem Zeitraum sogar in geringerem Maße erhöht; die Abwasser- und insbesondere die Müllgebühren sind dagegen überdurchschnittlich gestiegen. Im SOEP können diese Gebühren nicht separat von der Mietentwicklung analysiert werden.

**Zur Datenbasis**

Die Strukturdaten des SOEP<sup>4</sup> zur Wohnsituation in Ostdeutschland können für das Jahr 1995 mit der dort erstmals nach der Vereinigung durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) verglichen werden. Allerdings unterscheiden sich die Erhebungsmethoden dieser beiden Befragungen deutlich: Im SOEP werden die Haushaltsvorstände der in der Wohnung lebenden Familien bzw. die Einzelpersonen befragt, während die Daten der GWZ 1995 bei den jeweiligen Eigentümern der Gebäude erhoben wurden<sup>5</sup>. Einige wichtige Bestimmungsgründe der Wohnsituation werden im SOEP, nicht jedoch in der GWZ erfaßt; dazu zählen u.a. die Wohnkosten (Miete, Heizung, Nebenkosten), die Belegung sowie das Haushaltseinkommen.

Die bei vielen wichtigen Strukturdaten bestehende hohe Übereinstimmung der Ergebnisse der beiden Erhebungen<sup>6</sup> — dies gilt insbesondere für die Ausstattung der Gebäude, die Wohnfläche sowie die Zahl der Wohnräume — können als Indiz für die Repräsentativität der SOEP-Daten gewertet werden. Mit diesen jährlich erhobenen Daten läßt sich auch die Entwicklung in Ostdeutschland<sup>7</sup> zutreffend analysieren.

In Ostdeutschland wohnen zwei Drittel der Haushalte in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen. In Westdeutschland trifft dies nur auf reichlich die Hälfte zu; dies liegt insbesondere am höheren Anteil selbstnutzender Eigentümer in Westdeutschland mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern. Die durchschnittliche Wohnungsgröße ist in Ostdeutschland um rund 20 qm kleiner als in Westdeutschland. Dieser Unterschied ist auch Ergebnis der deutlich höheren Eigentümerquote in den alten Bundes-

ländern, da Eigentümer weit über dem Durchschnitt liegende Wohnflächen haben. Die erheblich geringeren Bruttokaltmieten in Ostdeutschland hängen auch mit Qualitätsmängeln sowie Unterschieden in der Größe und Ausstattung der Wohnungen zusammen. Die Mietunterschiede zwischen West- und Ostdeutschland sind in Neubauten, die nach dem 3.10.1990 fertiggestellt wurden, merklich geringer, da diese Wohnungen komfortabler sind und nicht der allgemeinen Mietpreisbindung unterliegen.

<sup>4</sup> Das Sozio-oekonomische Panel (SOEP) ist eine repräsentative Längsschnittuntersuchung privater Haushalte in Deutschland; befragt werden im jährlichen Rhythmus jeweils dieselben rund 6 000 Haushalte. Ausgewertet werden hier die Daten der 13. Befragungswelle für Westdeutschland und der 7. für Ostdeutschland, die im Frühjahr 1996 erhoben wurden.

<sup>5</sup> Im SOEP werden nur bewohnte Wohnungen erfaßt, die Daten der GWZ berücksichtigen auch den Leerstand. In Ostdeutschland standen am 30.9.1995 95 000 Gebäude mit Wohnraum vollständig leer; insgesamt entspricht der Leerstand fast 7 vH des gesamten Wohnungsbestandes. Vgl. Struktur und Nutzung des Gebäudebestandes in den neuen Ländern und Berlin-Ost. Bearb.: Horst Winter. In: Wirtschaft und Statistik, Heft 2/1997, S. 92-98 sowie Statistisches Bundesamt (Hrsg.): Gebäude- und Wohnungszählung vom 30. September 1995 in den neuen Bundesländern und Berlin-Ost, Fachserie 5, Heft 1: Ausgewählte Strukturdaten, Stuttgart 1997.

<sup>6</sup> Vgl. Abgleich der Daten des SOEP mit der amtlichen Statistik zur Struktur des Wohnungsbestandes 1993 und 1995. Bearb.: Joachim Frick. Unveröffentlichtes Manuskript, Berlin 1997.

<sup>7</sup> Zur Wohnsituation in West- und Ostdeutschland können die SOEP-Daten mit denen der 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993 verglichen werden. Vgl. Struktur und Nutzung von Gebäuden. Bearb.: Peter Scheewe. In: Wirtschaft und Statistik, Heft 4/1995, S. 287-291.

Tabelle 1

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

Jahr	Beurteilung des Gebäudezustandes durch den Haushaltsvorstand								
	Gut			Teilweise renovierungsbedürftig			Ganz renovierungsbedürftig oder abbruchreif		
	Insgesamt	Hauptmieter	Eigentümer	Insgesamt	Hauptmieter	Eigentümer	Insgesamt	Hauptmieter	Eigentümer
1991	35	28	52	50	53	42	15	19	6
1992	31	23	50	53	57	45	16	20	5
1993	29	21	49	53	57	45	18	22	6
1994	31	23	53	51	56	41	18	21	6
1995	34	25	57	48	52	38	18	23	5
1996	39	32	56	44	46	39	17	22	5
Nachrichtlich: Westdeutschland									
1995	65	57	76	32	39	23	3	4	1
1996	63	54	75	34	41	24	3	5	1

Quelle: SOEP 1991 bis 1996.

### Gebäudezustand und Modernisierungsmaßnahmen

Im Jahr 1996 hat sich die qualitative Verbesserung im Wohnungsbestand hauptsächlich durch Modernisierungsmaßnahmen an vermieteten Gebäuden fortgesetzt, was nicht ohne Einfluß auf die Bewertung des Gebäudezustandes durch die Bewohner geblieben ist. Der Anteil der Mieter, die den Zustand ihres Gebäudes mit „gut“ bewerten, ist von einem Viertel 1995 auf knapp ein Drittel gestiegen (Tabelle 1). Allerdings dürfte der Qualitätsunterschied zu den Gebäuden der Mieter in Westdeutschland weiterhin beträchtlich sein; hier beurteilten 54 vH der Mieterhaushalte den Zustand ihres Wohngebäudes im Jahre 1996 mit „gut“.

Die Eigentümer-Haushalte in Ostdeutschland bewerten den Zustand ihrer Häuser schon seit 1995 ähnlich wie die Mieterhaushalte in Westdeutschland. Offenbar sind bei diesen Gebäuden die wichtigsten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen inzwischen abgeschlossen worden. Ein Vergleich des Anteils der Haushalte in Ostdeutschland, bei denen von 1992 bis 1995<sup>8</sup> bzw. von 1992 bis 1996 Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden (Tabelle 2), zeigt bei selbstnutzenden Eigentümern nur eine relativ geringe Zunahme (um rund 4 Prozentpunkte auf 83 vH). Bei den Mieterhaushalten hat sich hingegen der entsprechende Anteil kräftig — auf 52 vH — erhöht; der Sprung gegenüber dem Vorjahr betrug hier rund 10 Prozentpunkte.

Differenziert nach den fünf Modernisierungsbereichen Küche, Sanitärbereich (Bad/WC), Heizungsanlage, Fenster und sonstigen größeren Maßnahmen steht bei Mietern wie selbstnutzenden Eigentümern die Modernisierung von Heizung und Fenstern im Vordergrund, wobei auch Maß-

nahmen zum sparsameren Energieverbrauch eine Rolle spielen. Bei den Eigentümern haben die „sonstigen Maßnahmen“ einen hohen Stellenwert (56 vH), weil die darin enthaltenen Fassadenrenovierungen und Dacherneuerungen bei dem hier vorherrschenden Gebäudetyp (Ein- und Zweifamilienhaus) besonders häufig vorgenommen werden. Bemerkenswert ist dennoch, daß von 1992 bis 1996 erst bei rund 30 vH der Mietwohnungen die Fenster und bei 27 vH die Heizung erneuert wurden; auch der geringe Anteil der Modernisierungsarbeiten im Sanitärbereich und der Küche läßt auf ein noch großes Modernisierungspotential schließen.

Wenn die Modernisierungskosten auch zu großen Teilen an die Mieter weitergegeben werden können, bereitet deren Finanzierung den kommunalen Wohnungsgesellschaften wohl mehr Schwierigkeiten als den privaten Vermietern und auch den Wohnungsbau-Genossenschaften. An den Wohnungen im Eigentum von Genossenschaften wurden im Zeitraum 1992 bis 1996 die meisten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (66 vH); dabei handelt es sich im wesentlichen um „sonstige“ Modernisierungsmaßnahmen (43 vH). Dagegen haben die privaten Vermieter bereits weit häufiger den Sanitärbereich (22 vH) und die Heizung (40 vH) modernisiert.

Eine Auswertung der Auswirkungen von Modernisierungsmaßnahmen auf die Miethöhe in Ostdeutschland ergab, daß bei Modernisierungen, die von 1995 bis 1996 durchgeführt und allein vom Vermieter finanziert wurden,

<sup>8</sup> Vgl. Wohnungsmieten in Deutschland im Jahr 1995. A.a.O., Tabelle 2, S. 381.

Tabelle 2

Modernisierungsmaßnahmen an Wohnungen in Ostdeutschland<sup>1)</sup>  
von 1992 bis zum Frühjahr 1996

Modernisierung von ...	Alle Wohnungen	Selbstgenutztes Wohneigentum	Mietwohnungen (Angaben der Hauptmieter)			
			Insgesamt	darunter		
				Kommunale Wohnungen	Wohnungen privater Eigentümer	Genossenschaftswohnungen
Küche	15,1	23,0	11,8	9,6	14,1	14,3
Bad / WC	21,2	34,3	15,6	12,6	22,1	15,6
Heizung	31,9	43,9	26,7	17,3	40,3	31,7
Fenster	36,8	52,0	30,3	22,1	39,3	37,4
Sonstiges	34,9	55,5	26,5	18,0	25,2	43,2
Alle Maßnahmen	61,0	83,0	51,6	39,9	60,9	65,5

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

Quelle: SOEP 1993 bis 1996.

Tabelle 3

Wohnungsmieten der Hauptmieter in Deutschland 1995 und 1996

	Westdeutschland			Ostdeutschland			Nachrichtlich: Relation Ost zu West in vH	
	Brutto-Kaltmiete in DM/qm		Index <sup>2)</sup>	Brutto-Kaltmiete in DM/qm		Index <sup>2)</sup>	1995	1996
	1995	1996		1995	1996			
Insgesamt	10,14	10,57	100	7,57	8,63	100	75	82
Gebäudezustand <sup>1)</sup>								
Gut	10,61	11,10	105	8,83	9,89	115	83	89
Teilweise renovierungsbedürftig	9,48	10,01	95	7,35	8,27	96	77	83
Ganz renovierungsbedürftig	8,91	9,42	89	6,66	7,32	85	75	78
Baujahr								
Vor 1949	9,01	9,33	88	7,20	7,98	92	80	86
1949 bis 1971	9,71	10,24	97	7,74	8,75	101	80	85
1972 bis 1980	11,34	11,46	108	7,63	8,88	103	67	77
1981 bis 1990	12,45	12,37	117	7,76	8,44	98	62	68
1991 und später	13,11	13,50	128	11,24	12,34	143	86	91
Wohndauer								
Bis unter 5 Jahre	11,57	12,00	114	8,05	9,20	107	70	77
5 bis unter 12 Jahre	9,34	9,88	93	7,47	8,39	97	80	85
12 und mehr Jahre	9,11	9,34	88	7,31	8,37	97	80	90
Gemeindegröße								
Bis unter 20 000 Einwohner	9,55	9,75	92	7,63	8,60	100	80	88
20 000 bis unter 100 000 Einwohner	9,27	9,70	92	7,30	8,39	97	79	86
100 000 bis unter 500 000 Einwohner	10,37	10,59	100	8,13	8,92	103	78	84
500 000 Einwohner und mehr	11,21	11,81	112	7,15	8,55	99	64	72
Gebäudetyp								
Ein-/Zweifamilienhaus freistehend	8,35	8,72	82	7,64	8,50	98	91	97
Ein-/Zweifamilien-Reihenhaus	9,89	10,06	95	6,67	7,65	89	67	76
Wohnhaus mit 3 bis 4 Wohnungen	9,45	10,10	96	7,62	8,82	102	81	87
Wohnhaus mit 5 bis 8 Wohnungen	10,02	10,52	100	7,46	8,33	97	74	79
Wohnhaus mit 9 u.m. Wohnungen	11,76	12,21	116	7,66	8,88	103	65	73
Hochhaus	11,56	12,23	116	8,09	9,17	106	70	75
Vollständige Sanitärausstattung (Bad und WC innerhalb der Wohnung)								
Ja	10,16	10,60	100	7,72	8,67	100	76	82
Nein	9,14	9,49	90	6,49	8,51	99	71	90
Ausstattung mit modernem Heizsystem								
Ja	10,44	10,84	103	8,00	9,10	105	77	84
Nein	7,94	8,38	79	6,87	7,79	90	87	93
Eigentümer der Wohnung								
Kommunale Wohnung	9,73	10,07	95	7,28	8,40	97	75	83
Genossenschaftliche Wohnung	9,27	10,04	95	7,61	8,64	100	82	86
Betriebs-, Werkswohnung	8,44	8,93	84	6,52	7,10	82	77	80
Privater Eigentümer	10,46	10,80	102	8,13	9,27	107	78	86
Nachrichtlich:								
Bruttokaltmiete in DM pro Wohnung	709	742	—	436	500	—	61	67
Wohnfläche in qm	73	73	—	61	62	—	84	85

<sup>1)</sup> Beurteilung durch den Haushaltsvorstand. — <sup>2)</sup> Durchschnittliche Brutto-Kaltmiete pro qm = 100.

Quelle: SOEP 1995 und 1996.

die durchschnittliche Miete am höchsten gestiegen ist; die Kosten sind offenbar erfolgreich an den Mieter weitergegeben worden<sup>9</sup>. So haben Hauptmieter in Wohnungen mit Modernisierungsmaßnahmen seit dem Vorjahr mit 9,22 DM pro qm eine um 10 vH höhere Bruttokaltmiete im Vergleich zu 1995 als entsprechende Haushalte ohne Modernisierungen. Bei vollständig vom Vermieter finanzierten Maßnahmen erreichen die Mieten im Durchschnitt 9,36 DM/qm, bei vom Mieter selbst finanzierten Maßnahmen liegt die Miete lediglich bei 8,64 DM und entspricht damit dem Durchschnitt aller Mietwohnungen.

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

Die Bruttokaltmiete hat sich in Westdeutschland 1996 auf 10,57 DM/qm erhöht; in Ostdeutschland hat sich mit dem Anstieg auf 8,63 DM/qm das Tempo der Mieterhöhung, begünstigt durch die Umlagefähigkeit der Modernisierungskosten<sup>10</sup>, merklich beschleunigt. Bei dieser Entwicklung wurde das Mietengefälle zwischen West- und Ostdeutschland weiter abgebaut; die Ost-West-Relation bei der Bruttokaltmiete pro qm hat sich gegenüber 1995 um 7 Prozentpunkte auf 82 vH erhöht (Tabelle 3, rechte

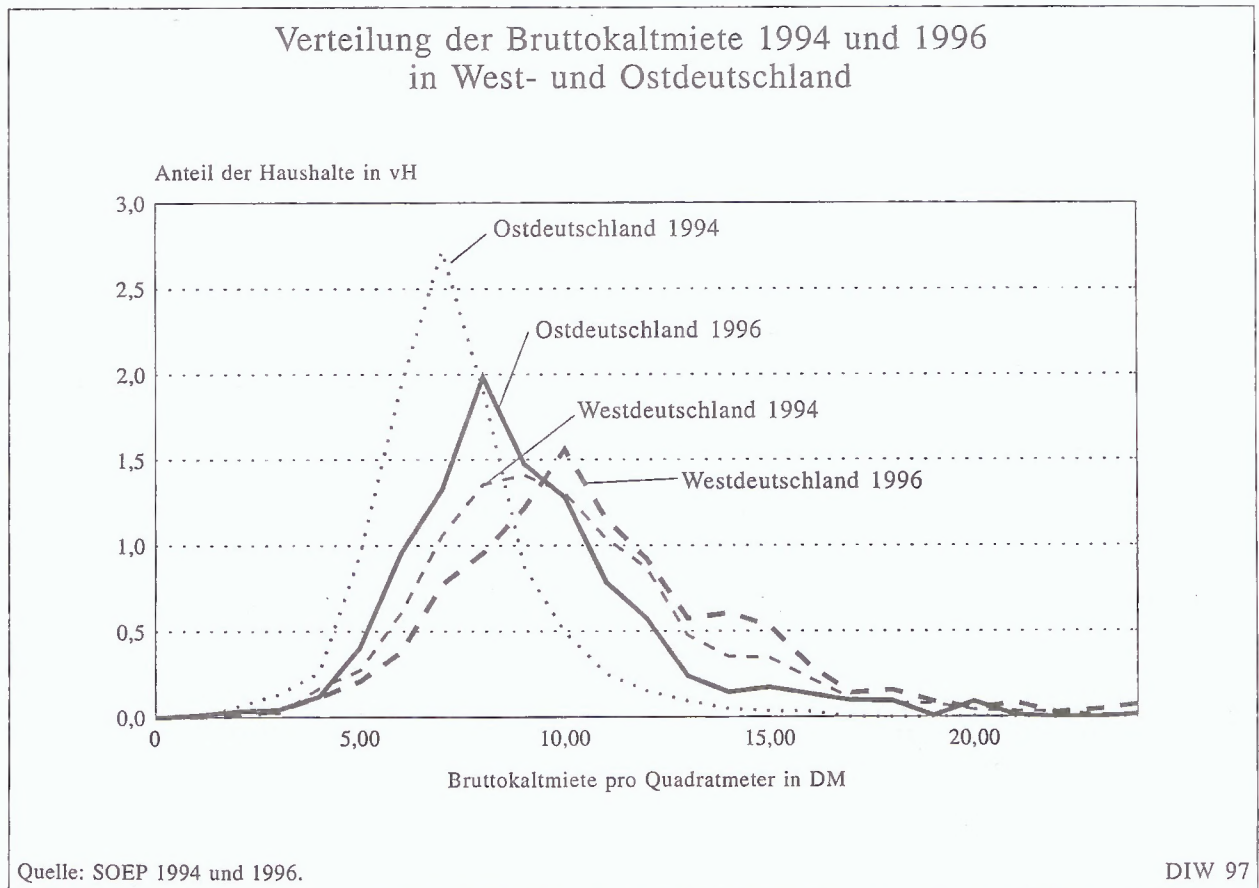
Spalte). Die durchschnittliche Bruttokaltmiete pro Wohnung (500 DM) war in Ostdeutschland um reichlich 240 DM niedriger als in Westdeutschland (742 DM). Dieser beträchtliche Unterschied erklärt sich hauptsächlich damit, daß ostdeutsche Hauptmieter mit durchschnittlich 62 qm eine um rund 10 qm kleinere Fläche bewohnen als westdeutsche Mieterhaushalte.

Wichtige Einflußfaktoren auf die Miete entwickeln sich in West- und Ostdeutschland nach wie vor sehr unterschiedlich, das gilt namentlich für die Wohndauer und die Gemeindegröße. Die Mieten für die Haushalte, die mehr als 12 Jahre in ihrer Wohnung lebten, sind in Ostdeutschland aufgrund der Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten deutlich stärker gestiegen als für Haushalte, welche weniger lange in ihrer Wohnung lebten, aber häufig schon höhere Mieten beim Einzug in eine bereits modernisierte Wohnung zahlten. In Westdeutschland hatten die langjäh-

<sup>9</sup> Rund 17 vH aller Modernisierungen wurden nur vom Mieter finanziert, bei immerhin 19 vH haben sich die Mieter an der Finanzierung beteiligt.

<sup>10</sup> Die zum 1. Juli 1995 möglichen Mietzuschläge sind in den hier ausgewiesenen Daten für 1995 nicht enthalten; aufgrund der Erhebung des SOEP im ersten Halbjahr eines jeden Jahres ist diese Erhöhung der Miete erst in den Daten für 1996 nachweisbar.

Schaubild 1



rigen Mieter gegenüber jenen mit kürzerer Wohndauer erheblich geringere Mieterhöhungen, da diesen in langlaufenden Mietverträgen enge Grenzen gesetzt sind.

Wie schon in früheren Untersuchungen festgestellt wurde, spielt die Gemeindegröße in Ostdeutschland als Bestimmungsgröße der Miete eine geringe Rolle. In Westdeutschland hingegen haben die Ballungsräume (500 000 und mehr Einwohner) nach wie vor das höchste Mietenniveau (11,81 DM/qm).

Der Prozeß der Angleichung des Mietenniveaus zwischen Ost- und Westdeutschland ist teilweise weit vorangekommen. Das gilt zum einen für Wohnungen in Gebäuden, die nach 1990 gebaut wurden sowie beim Gebäudetyp „Ein-/Zweifamilienhaus freistehend“. In Ostdeutschland bestimmt weitgehend das Mietenüberleitungsgesetz die Miethöhe; marktmäßige Kriterien gelten nur für Neubauwohnungen, die nach dem 3.10.1990 bezugsfähig waren. Da sich neue Gebäude in Ost- und Westdeutschland hinsichtlich der baulichen Standards kaum unterscheiden und — abgesehen vom sozialen Wohnungsbau — überwiegend keinen Auflagen zur Miethöhe unterliegen, erreicht die Miete/qm für ostdeutsche Neubauten mit 12,34 DM bereits rund 91 vH des Niveaus bei entsprechenden westdeutschen Wohnungen. Noch deutlicher ist diese Annäherung beim Gebäudetyp „Ein-/Zweifamilienhaus freistehend“; hier entspricht die Miete von 8,50 DM/qm bereits 97 vH des westdeutschen Niveaus. Diese Gebäude werden im allgemeinen privat vermietet und sind in den letzten Jahren in überdurchschnittlichem Maße modernisiert worden. Der Ansporn zur Modernisierung ist durch die Umlagefähigkeit der Kosten offenbar bei den privaten Vermietern in Ostdeutschland besonders hoch; Mietwohnungen in Gebäuden von privaten Eigentümern haben im Durchschnitt den höchsten Mietpreis (9,27 DM/qm, vgl. Tabelle 3). Das gilt auch für die entsprechenden Wohnungen in Westdeutschland.

Von Bedeutung ist die Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten auch für die Verteilung der Bruttokaltmieten in Ostdeutschland (Schaubild 1). Aufgrund der pauschalen Mieterhöhungen im Rahmen der beiden ersten Grundmietverordnungen war die Mietenspreizung bis 1994 hier noch recht gering: So zahlten 1994 die untersten 25 vH der nach der Höhe ihrer Bruttokaltmiete pro qm geordneten Hauptmieter maximal 5,70 DM; die untersten 75 vH zahlten lediglich bis zu 7,65 DM (Westdeutschland 1994: 7,25 bzw. 11,25 DM). Bis 1996 haben sich in Ostdeutschland diese Werte auf 6,78 bzw. 9,93 DM erhöht; dies entspricht einer Zunahme des untersten Wertes um 19 vH, während der 75 vH-Wert um fast 30 vH stieg<sup>11</sup>. Trotzdem waren sowohl das Mietenniveau als auch die Mietenspreizung in Ostdeutschland 1996 noch deutlich geringer als in den alten Ländern: So entspricht der 75 vH-Wert von 9,93 DM für ostdeutsche Mieter etwa dem westdeutschen Median von 9,89 DM, d.h. dem Wert, der die Hälfte der Mieter mit den niedrigsten Bruttokaltmieten pro qm von den 50 vH mit den höchsten Mieten trennt.

### Mietbelastungsquote weiter gestiegen

In Westdeutschland ist 1996 die Mietbelastungsquote (Bruttokaltmiete in vH des Haushaltsnettoeinkommens) in ähnlichem Tempo wie die Miete pro qm um knapp 5 vH auf durchschnittlich 25 vH gestiegen. In Ostdeutschland wurde 1996 eine entsprechende Quote von 20 vH erreicht; trotz des starken Anstiegs der Bruttokaltmiete (14 vH) konnte die Zunahme der Mietbelastung durch Einkommenszuwächse auf rund 10 vH gedämpft werden (Tabelle 4). Der Bezug von Wohngeld bei den einkommensschwachen Haushalten hat zur Folge, daß sich die Mietbelastungsquoten in Ostdeutschland in ähnlicher Größenordnung von der jeweiligen durchschnittlichen Belastungsquote unterscheiden wie in Westdeutschland. Im untersten Einkommensquintil ist die Mietbelastungsquote in Westdeutschland mit 37 vH um reichlich 11 Prozentpunkte höher als die durchschnittliche Belastungsquote; in Ostdeutschland beträgt dieser Abstand rund 10 vH. Auch bei den Haushalten mit Bezug von Sozialhilfe, die in Westdeutschland mit 39 vH und in Ostdeutschland mit 33 vH jeweils die höchste Mietbelastungsquote der hier untersuchten Haushalte haben, ist der Abstand zur durchschnittlichen Belastungsquote mit jeweils 14 Prozentpunkten nahezu identisch. Daneben müssen insbesondere Haushalte mit Arbeitslosen und Alleinerziehenden relativ am meisten für die Miete aufwenden; sie beziehen auch jeweils deutlich häufiger Wohngeld. Insgesamt ist festzustellen, daß die wohnungspolitischen Instrumente Wohngeld und sozialer Wohnungsbau in West- und Ostdeutschland unterschiedliche Relevanz haben: Während in den neuen Bundesländern der Anteil der wohngeldbeziehenden Hauptmieter mit 13 vH doppelt so hoch war wie in den alten Ländern, lebten hier 15 vH der Hauptmieter in Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus, aber nur 8 vH in Ostdeutschland.

Bei immobilien Haushalten ist in West- wie in Ostdeutschland die Mietbelastungsquote erwartungsgemäß weniger stark gestiegen als bei mobilen Mieterhaushalten; in Ostdeutschland schlagen jedoch die Erhöhungen zum 1. Juli 1995 auch bei den bestehenden Mietverträgen mit einem Anstieg der Bruttokaltmiete pro qm um knapp 13 vH auf die Mietbelastungsquote durch (Tabelle 5). Bei der derzeit hohen Sensibilität für Preissteigerungen dürften von der generellen Verteuerung des Wohnens — der Mietenindex als Teilindex der Lebenshaltungskosten hat 1996 überdurchschnittlich zugenommen — negative Auswirkungen auf die Wohnzufriedenheit ausgegangen sein. So hat sich die durchschnittliche Zufriedenheit der immobilien Mieter in West- wie in Ostdeutschland leicht verschlechtert. Die mobilen Mieterhaushalte in Westdeutschland zahlten 1996 in der neuen Wohnung erstmals eine — wenn auch gering-

<sup>11</sup> Diese Zunahme der Mietenspreizung zeigt sich in Schaubild 1 als relative Abflachung der Verteilungsfunktion für Ostdeutschland 1994 bzw. 1996.

Tabelle 4

## Mietbelastung und Wohngeldbezug von Hauptmietern in Deutschland 1996

Haushaltsmerkmal	Mietbelastungsquote in vH des Haushalts-Nettoeinkommens		Anteil der Haushalte mit Bezug von Wohngeld in vH aller Haushalte	
	Westdeutschland	Ostdeutschland	Westdeutschland	Ostdeutschland
Insgesamt	25,1	19,7	6,5	13,1
Haushaltsgröße in Personen				
1 Person	28,2	24,6	5,5	17,2
2 Personen	22,7	17,3	5,4	4,6
3 Personen	23,6	16,9	8,0	12,6
4 Personen	21,4	17,0	7,5	21,1
5 und mehr Personen	23,8	18,9	16,0	31,6
Haushalte mit Kindern				
Paare mit Kindern bis 16 Jahren	23,0	17,4	8,7	18,7
Alleinerziehende	29,4	23,3	25,3	28,6
Alter des Haushaltsvorstandes				
Bis 40 Jahre	25,4	19,5	6,8	17,9
41 bis 65 Jahre	23,4	18,8	4,8	11,5
66 Jahre und älter	27,2	21,6	8,3	7,8
Einkommensquintil <sup>1)</sup>				
Unterstes Quintil	36,5	29,8	18,3	29,0
Zweites Quintil	25,3	21,9	4,4	12,8
Mittleres Quintil	22,3	17,9	4,6	10,0
Viertes Quintil	18,4	14,0	1,2	3,6
Oberstes Quintil	16,1	11,9	0,8	1,4
Haushalte mit Arbeitslosen	31,0	23,3	13,2	33,1
Haushalte mit Bezug von Sozialhilfe	39,0	33,5	58,1	85,9
Haushalte im sozialen Wohnungsbau	25,3	16,9	17,4	8,2

<sup>1)</sup> Jedes Quintil umfaßt 20 vH aller nach dem Haushalts-Nettoeinkommen geordneten Haushalte.  
Quelle: SOEP 1996.

fällig — niedrigere Miete pro qm als zuvor. Trotzdem hat sich die Mietbelastungsquote dieser Haushalte weiter auf 27 vH erhöht, da sie in größere, aber preiswertere Wohnungen — gemessen an der Miete pro qm — gezogen sind: Im Durchschnitt leben mobile Hauptmieter nach einem Umzug in Westdeutschland in um 11 vH größeren Wohnungen (Ostdeutschland 15 vH). Parallel dazu ist bei mobilen Mietern ein deutlicher Rückgang des Anteils der Haushalte festzustellen, die ihre Miete als „zu hoch“ einstufen: Vor dem Umzug waren dies jeweils rund ein Drittel, in der neuen Wohnung nur noch ein Viertel (West) bzw. ein Fünftel (Ost). In Ostdeutschland hatten die mobilen Haushalte nach dem Umzug um 11 vH höhere Mieten zu zahlen. Die Belastungsquote dieser Haushalte ist mit ähnlichem Tempo gestiegen wie die Miete. Auch für diese Haushalte ist die Belastungsquote weiterhin deutlich niedriger als für mobile Haushalte in Westdeutschland; mit 22 vH liegt die Quote sogar noch unter der der immobilien westdeutschen Haushalte (24 vH). Insgesamt führt ein Umzug für Mieter in den alten und neuen Ländern zu einem deutlichen Anstieg der Wohnzufriedenheit.

Inwieweit Wohnungswechsel und die Umlagefähigkeit von Modernisierungen die ostdeutschen Mieten in den letzten Jahren beeinflusst haben, zeigt eine Analyse für die Jahre 1993 bis 1996 (Tabelle 6). Im Jahr 1993 streuten die Mieten für die nachgewiesenen Haushaltsgruppen sehr wenig um den Mittelwert von 6 DM. Die Mieten der immobilien Haushalte, die von Modernisierungsmaßnahmen profitierten, sind bis 1996 um 46 vH gestiegen; bei Haushalten, an deren Wohnungen keine Modernisierungen vorgenommen wurden, erhöhten sich die Mieten nur um 23 vH. Bemerkenswert ist bei Wohnungen mit Modernisierungen, daß die Mieten am stärksten in Gebäuden in kommunalem Besitz zunahm (50 vH). Insgesamt fiel die Mieterhöhung bei immobilien Haushalten mit Modernisierungsmaßnahmen (46 vH) nur wenig geringer aus als bei mobilen Haushalten (52 vH). Es ist nicht überraschend, daß bei einer Neuvermietung die privaten Vermieter die höchsten Mietpreissteigerungen realisierten (70 vH); dagegen hatten sich die Mieten bei mobilen Haushalten, die in kommunale Wohnungen zogen, mit 27 vH nur vergleichsweise wenig verteuert.

Tabelle 5

Miete, Mietbelastungsquote und Wohnzufriedenheit nach Mobilität von Hauptmieter-Haushalten

	Miete pro qm in DM			Mietbelastungsquote in vH			Wohnzufriedenheit <sup>1)</sup>		
	1995	1996	Veränderung in vH	1995	1996	Veränderung in vH	1995	1996	Veränderung in vH
<b>Immobil</b>									
Westdeutschland	9,97	10,36	3,9	23,8	24,2	1,7	7,3	7,1	-0,2
Ostdeutschland	7,51	8,46	12,6	17,6	18,8	6,8	6,3	6,1	-0,2
<b>Mobil<sup>2)</sup></b>									
Westdeutschland	11,67	11,44	-2,0	26,3	27,3	3,8	6,3	7,5	1,2
Ostdeutschland	8,44	9,35	10,8	19,8	21,6	9,1	5,3	7,2	1,9

<sup>1)</sup> Zufriedenheit wird gemessen auf einer Skala von 0 (= ganz und gar unzufrieden) bis 10 (= ganz und gar zufrieden). —  
<sup>2)</sup> Umzüge zwischen Ost- und Westdeutschland werden aufgrund zu geringer Fallzahlen nicht gesondert ausgewiesen.  
 Quelle: SOEP 1995 und 1996.

Mietenentwicklung 1997

Die Mieten (Bruttokaltmieten/qm) haben sich in Westdeutschland seit 1993 von Jahr zu Jahr nur moderat erhöht (durchschnittliche Jahresrate 5 vH). Für 1997 ist hier sogar mit einer geringeren Verteuerung zu rechnen (Schaubild 2)<sup>12</sup>, da sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt auch in Ballungsräumen entspannt. Teilweise müssen Ver-

<sup>12</sup> Die Prognose für 1997 basiert auf folgenden Annahmen: Veränderung der Bruttokaltmiete in Westdeutschland um 4 vH (Ostdeutschland: 10 vH) und Zunahme der verfügbaren Einkommen um 3 vH jeweils in West- und Ostdeutschland. Vgl. zur Entwicklung der Einkommen die Beurteilung der Wirtschaftslage durch die Forschungsinstitute: Die Lage der Weltwirtschaft und der deutschen Wirtschaft im Frühjahr 1997. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 17/97, S. 318.

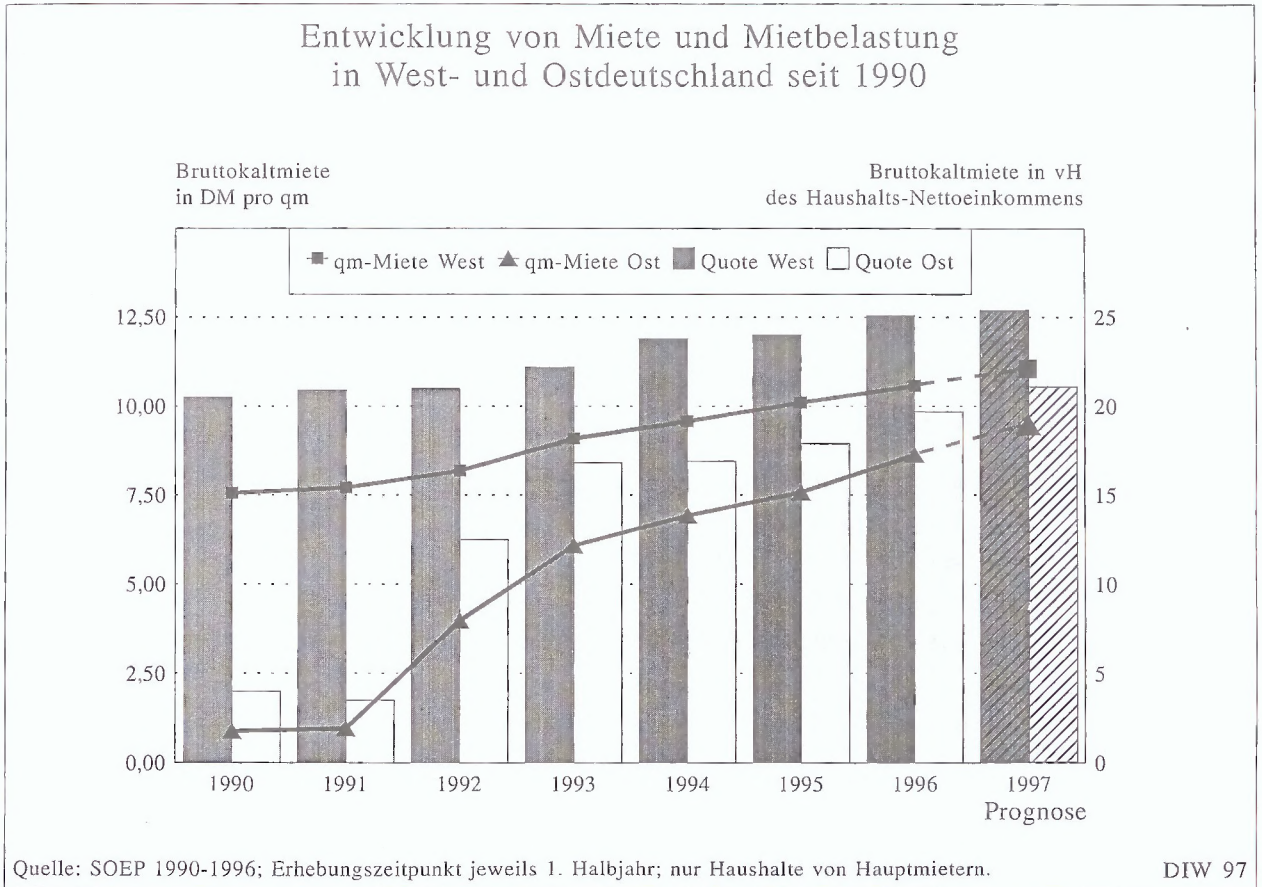
Tabelle 6

Entwicklung der Miete ostdeutscher Hauptmieter-Haushalte 1993 bis 1996 in Abhängigkeit von Modernisierungsmaßnahmen<sup>1)</sup> und Mobilität<sup>2)</sup>

	Brutto-Kaltmiete in DM/qm				Veränderung 1993 bis 1996 in vH	
	1993		1996		ohne	mit
	ohne	mit	ohne	mit	ohne	mit
	Modernisierung		Modernisierung		Modernisierung	
Immobilie Haushalte insgesamt	6,07	6,14	7,45	8,97	22,7	46,1
darunter:						
Kommunale Wohnungen	6,17	6,37	7,65	9,56	24,0	50,1
Wohnungen privater Eigentümer	5,72	6,06	6,48	8,34	13,3	37,6
Genossenschaftswohnungen	6,20	6,09	7,98	8,90	28,7	46,1
Mobile Haushalte insgesamt	6,08		9,21		51,5	
darunter:						
Kommunale Wohnungen	6,34		8,02		26,5	
Wohnungen privater Eigentümer	6,42		10,88		69,5	
Genossenschaftswohnungen	5,72		8,44		47,6	

<sup>1)</sup> Durchführung mindestens einer Modernisierungsmaßnahme (Küche, Bad/WC, Heizung, Fenster, Sonstiges) im Zeitraum 1992 bis Frühjahr 1996. Nur Haushalte ohne Wohnungswechsel im genannten Zeitraum. — <sup>2)</sup> Haushalte mit Wohnungswechsel.  
 Quelle: SOEP 1993 bis 1996.

Schaubild 2



mieter bei einer Neuvermietung sogar bisherige Mietpreisforderungen zurücknehmen. Allerdings gilt dies nur für Wohnungen im oberen, sehr teuren Segment; im mittleren und unteren Preissegment bleiben Mietwohnungen weiterhin knapp. Damit könnte erstmals ein wichtiger Hinderungsgrund für räumliche Mobilität an Bedeutung verlieren; bisher hatten Haushalte nach dem Umzug in gleichwertige Wohnungen stets mit nennenswerten Mieterhöhungen rechnen müssen.

In Ostdeutschland ist die Miete in den vergangenen drei Jahren zügig erhöht worden (Jahresrate im Durchschnitt

gut 12 vH). Wegen des nach wie vor bestehenden hohen Renovierungsbedarfs wird sich das Tempo der Mietenausweitung nur wenig verringern: Die Umlagefähigkeit der Modernisierungskosten auf die Miete wird für eine weitere Angleichung der Mieten zwischen West- und Ostdeutschland sowie für eine weitere Mietdifferenzierung innerhalb des ostdeutschen Mietwohnungsmarktes sorgen. Die durchschnittliche Mietbelastungsquote wird in Ostdeutschland 1997 mit rund 21 vH allerdings erst ein Niveau wie in Westdeutschland Anfang der neunziger Jahre erreichen.

## Aus den Veröffentlichungen des DIW Beiträge zur Strukturforchung

Erscheinen seit 1967.

- Heft 156 **Aufbau des industriellen Mittelstands in den neuen Bundesländern.** Von Heike Belitz, Dietmar Edler, Frank Fleischer, Kurt Hornschild, Angela Scherzinger und Florian Straßberger. 191 S. 1995. (3-428-08372-5). DM 122,— / öS 891,— / sFr 122,—.
- Heft 157 **Wirtschaftliche Aspekte einer Vereinigung der Länder Brandenburg und Berlin.** Von Thomas Döring, Kurt Geppert, Manfred Horn, Eckhard Kutter und Dieter Vesper. 304 S. 1995. (3-428-08373-3). DM 158,— / öS 1.153,— / sFr 158,—.
- Heft 158 **Industriegüterimporte der EG aus Lateinamerika — Rahmenbedingungen und Perspektiven —.** Von Hans J. Petersen, Uta Möbius, Katharina Müller, Siegfried Schultz und Christian Weise. 218 S. 1995. (3-428-08393-8). DM 132,— / öS 964,— / sFr 132,—.
- Heft 159 **Ein System von Input-Output-Tabellen für die Bundesrepublik Deutschland — Konzeption, Erstellung, Auswertung.** Von Utz-Peter Reich, Reiner Stäglin, Carsten Stahmer unter Mitarbeit von Joachim Schintke und Wolfgang Eichmann. 324 S. 1995. (3-428-08394-6). DM 164,— / öS 1.197,— / sFr 164,—.
- Heft 160 **Auslandsinvestitionen ostasiatischer Länder in Europa und in der Bundesrepublik Deutschland.** Von Siegfried Schultz. 225 S. 1995. (3-428-08408-X). DM 132,— / öS 964,— / sFr 132,—.
- Heft 161 **Bisherige und künftige Versorgung der osteuropäischen Länder mit den Stahlveredlern Mangan, Chrom, Nickel und Molybdän.** Von Peter Eggert, Eberhard Wettig, Ilse Häuser, Aribert Kampe, Manfred Kraft, Jochen Parchmann, Helmut Schmidt und Gerhard Winkler. 364 S. 1995. (3-428-08609-0). DM 178,— / öS 1.299,— / sFr 178,—.
- Heft 162 **Künftige Entwicklung des Medien- und Kommunikationssektors in Deutschland.** Von Klaus Schrape, Wolfgang Seufert, Hansjörg Haas, Daniel Hürst und Sabine Gafke. 212 S. 1996. (3-428-08766-6). DM 132,— / öS 964,— / sFr 132,—.
- Heft 163 **Verflechtungsanalysen für die Volkswirtschaft der DDR am Vorabend der deutschen Vereinigung.** Von Udo Ludwig, Reiner Stäglin, Carsten Stahmer unter Mitarbeit von Karl-Heinz Siehdnel. 283 S. 1996. (3-428-08879-4). DM 156,— / öS 1.139,— / sFr 138,—.
- Heft 164 **Expertise über die Anstoßwirkungen öffentlicher Mittel in der Städtebauförderung.** Von Vera Lessat unter Mitarbeit von Klaus-Peter Gaulke und Josef Rother. 102 S. 1996. (3-428-08902-2). DM 98,— / öS 715,— / sFr 89,—.
- Heft 165 **FuE-Aktivitäten, Außenhandel und Wirtschaftsstrukturen: Die technologische Leistungsfähigkeit der deutschen Wirtschaft im internationalen Vergleich.** Von Florian Straßberger, Marian Beise, Heike Belitz, Ludger Lindlar, Dieter Schumacher und Harald Trabold. 211 S. 1996. (3-428-08920-0). DM 132,— / öS 964,— / sFr 117,50.
- Heft 166 **Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft in Deutschland bis zum Jahr 2010 — Ergebnisse quantitativer Szenarien.** Von Martin Gornig, Bernd Görzig, Claudius Schmidt-Faber und Erika Schulz. 170 S. 1997. (3-428-09126-4). DM 118,— / öS 861,— / sFr 105,—.
- Heft 167 **Ostmitteleuropa auf dem Weg in die EU — Transformation, Verflechtung, Reformbedarf.** Von Christian Weise, Herbert Brücker, Fritz Franzmeyer, Maria Lodahl, Uta Möbius, Siegfried Schultz, Dieter Schumacher, Harald Trabold, unter Mitarbeit von Silke Boger und David Rusnok. 348 S. 1997. (3-428-09133-7). DM 178,— / öS 1.299,— / sFr 158,—.
- Heft 168 **Lage und Perspektiven der deutschen Schienenfahrzeugindustrie.** Von Rainer Hopf, Hartmut Kuhfeld, Heike Link, Jörg-Peter Weiß und Hans Wessels unter Mitarbeit von Alfred Haid und Kurt Hornschild. 242 S. 1997. (3-428-09141-8). DM 144,— / öS 1.051,— / sFr 128,—.

---

Herausgeber: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Königin-Luise-Str. 5, D-14195 Berlin

Telefon (0 30) 89 789-0 — Telefax (0 30) 89 789-200

DIW-Internet-Homepage: <http://www.diw-berlin.de>

Präsident: Prof. Dr. Lutz Hoffmann.

Abteilungsleiterkollegium: Dr. Heiner Flassbeck, Dr. Fritz Franzmeyer, Dr. Kurt Hornschild, Prof. Dr. Rolf-Dieter Postlep, Wolfram Schrettl, Ph. D., Dr. Bernhard Seidel, Dr. Hans-Joachim Ziesing.

Präsident und Abteilungsleiter sind gemeinsam für die wissenschaftliche Leitung verantwortlich.

Schriftleitung: Kurt Geppert, Jochen Schmidt, Dieter Teichmann.

*Wohnungsmieten in Deutschland im Jahr 1996 — Bericht auf Basis des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP).*

Bearbeitet von Joachim Frick und Herbert Lahmann.

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 210,—, vierteljährlich DM 65,—, Einzelnummer DM 15,—.

Zuzüglich Versandkosten

ISSN 0012-1304

— Hierzu 1 Prospekt des Verlages Duncker & Humblot —