

Michaela Schneider

Mietpreisentwicklung im preisgebundenen Wohnungsmarkt im Freistaat Thüringen

Vorbemerkungen

In den Jahren nach der deutschen Vereinigung kam es in Folge des stufenweisen Abbaus der staatlichen Subventionen zu einem Anstieg der Wohnungsmieten in Thüringen - wie in den anderen neuen Bundesländern und Berlin-Ost auch. Diese Entwicklung soll im vorliegenden Aufsatz mit Hilfe der Ergebnisse der Verbraucherpreisstatistik und der laufenden Wirtschaftsrechnungen dargestellt werden.

Zunächst muß darauf hingewiesen werden, daß lediglich Mieterhaushalte von der Anhebung der Grundmieten und der Betriebskosten voll betroffen sind. Dagegen tragen Haushalte, die eigenes Wohneigentum nutzen, neben eventuellen Kosten für den Kapitaleinsatz die Erhöhungen bei den entsprechenden kommunalen Gebühren, Energietarifen und Brennstoffpreisen. Im Freistaat Thüringen liegt der Anteil privaten Wohneigentums mit 52,3 Prozent um 10 Prozentpunkte über dem Durchschnitt der neuen Länder. Somit sind von der im folgenden beschriebenen Mietpreisentwicklung im preisgebundenen Wohnungsmarkt nur knapp die Hälfte der Thüringer privaten Haushalte betroffen.

Rechtliche Rahmenbedingungen der Mietpreisentwicklung in den neuen Ländern und Berlin-Ost

Die Mieten in der DDR waren staatlich subventioniert und somit sehr niedrig. Durch den stufenweisen Abbau der Subventionen sollten die Mieten nach Einführung der Wirtschafts-, Währungs- und Sozialunion an ein realistisches Marktpreisniveau herangeführt werden, das Anreize für die notwendigen Instandsetzungen, Modernisierungen und Sanierungen bietet. Die Mieterhöhungsbeträge wurden durch zwei Grundmietenverordnungen begrenzt:

Mit der **ersten Grundmietenverordnung**¹⁾ vom 17. Juni 1991 konnte die Miete ab 1. Oktober 1991 um 1 DM je m² erhöht werden. Danach durften die Vermieter bei einer Ausstattung mit Bad und Zentralheizung sowie in Gemeinden mit mehr als 100 000 Einwohnern einen Zuschlag von 0,15 DM je m² fordern. Abschläge von 0,15 DM je m² mußten für Wohnungen mit Außen-WC und nicht in sich abgeschlossenen Wohnungen vorgenommen werden. Gleichzeitig wurde dem Vermieter durch die **Betriebskosten-Umlageverordnung**²⁾ das Recht zugebilligt, die Betriebskosten zusätzlich zur Miete um bis zu 3 DM je m² umzulegen.

Die **zweite Grundmietenverordnung**³⁾ vom 27. Februar 1992 erlaubte eine Erhöhung der Grundmiete um maximal 1,20 DM je m² zum 1. Januar 1993. Dabei waren Beschaffheitszuschläge von jeweils 0,30 DM je m² für dichte Dächer, Fassaden oder Fenster zulässig. Zusätzlich mußten Abzüge in der Höhe von 0,15 DM je m² für ein Außen-WC und 0,30 DM je m² für ein fehlendes Bad gewährt werden. Weitere Beschaffheitszuschläge von 0,30 DM je m² für Hausflur, Treppenträume sowie Elektro-, Gas-, Wasser- und Sanitärinstallationen durften ab 1. Januar 1994 erhoben werden. Die Betriebskostenumlage wurde zum gleichen Zeitpunkt mit der **Betriebskostenumlage-Änderungsverordnung**⁴⁾ auf 2,50 DM - statt 3 DM je m² - begrenzt.

Mietpreisentwicklung im preisgebundenen Wohnungsmarkt

Im Rahmen der monatlichen Verbraucherpreisstatistik werden die Preise von Gütern und Dienstleistungen beobachtet, die ein Durchschnittshaushalt verbraucht. Hierzu wird vom Statistischen Bundesamt in Zusammenarbeit mit den Statistischen Landesämtern ein Warenkorb erstellt. Die Preisniveauveränderung dieses repräsentativen Warenkorbes ergibt als Meßziffer den **Preisindex für die Lebenshaltung**. Aufgrund der unterschiedlichen Verbrauchsstrukturen privater Haushalte wird der Preisindex für die Lebenshaltung in den neuen und alten Bundesländern getrennt berechnet. Für Thüringen erfolgt dies durch das Thüringer Landesamt für Statistik.

Die Mietpreisstatistik wird im Rahmen der Verbraucherpreisstatistik ermittelt. In den neuen Ländern wurde die Mietpreisentwicklung bisher nur für preisgebundene Wohnungen von Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften betrachtet, da ein Wohnungsmarkt mit frei finanzierten sowie öffentlich geförderten Sozialwohnungen sich erst entwickeln mußte. Wohnungen dieser zuletzt genannten Kategorien werden daher erst seit Januar 1995 in die Preiserhebung einbezogen. Bis zu die-

1) Vgl. Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1991, Teil I, S. 1269

2) Vgl. Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1991, Teil I, S. 1270ff.

3) Vgl. Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1992, Teil I, S. 1416f.

4) Vgl. Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1992, Teil I, S. 1415

sem Zeitpunkt kann lediglich die Mietpreisentwicklung im preisgebundenen Wohnungsmarkt repräsentativ dargestellt werden.

Zur Methodik der Verbraucherpreisstatistik sind folgende wichtige Hinweise zu beachten: Der Preisindex für die Lebenshaltung in den östlichen Bundesländern wird für alle Arbeitnehmerhaushalte berechnet, in den westlichen hingegen für alle privaten Haushalte. Darüber hinaus wird nach drei speziellen Haushaltstypen unterschieden:

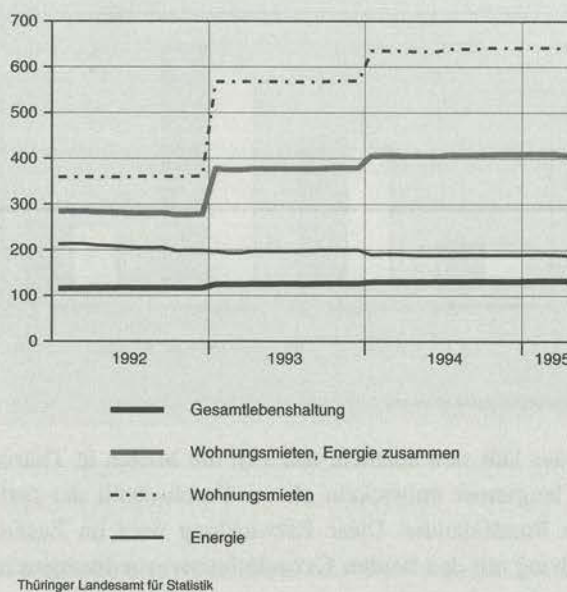
- Haushaltstyp 1: 2-Personen-Rentnerhaushalte ⁵⁾
- Haushaltstyp 2: 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalte mit mittlerem Einkommen ⁶⁾
- Haushaltstyp 3: 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalte mit höherem Einkommen ⁷⁾

Die speziellen Haushaltstypen unterscheiden sich in den neuen und alten Bundesländern sowie untereinander hauptsächlich durch die festgesetzten Einkommensgrenzen und die unterschiedlichen Verbrauchsstrukturen. Dabei werden die Indizes nach Laspeyres berechnet, d.h. es liegt die Annahme zugrunde, daß sich die Ausgaben für den privaten Verbrauch seit dem Basisjahr nicht verändert haben. Auch hinsichtlich des zugrunde liegenden Basisjahres gibt es Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland. Für die neuen Länder und Berlin-Ost bildet der Zeitraum 2. Halbjahr 1990 / 1. Halbjahr 1991 - nämlich das Jahr nach Einführung der Wirtschafts-, Währungs- und Sozialunion - das Basisjahr, während sich der Preisindex im früheren Bundesgebiet auf 1985 bezieht. Eine Umbasierung auf das Basisjahr 1991 wird für das gesamte Bundesgebiet im Jahr 1995 durchgeführt.

Der Preisindex für die Lebenshaltung gliedert sich in acht Hauptgruppen ⁸⁾. Eine der Hauptgruppen bilden dabei die Wohnungsmieten und Energie. Die Wohnungsmiete setzt sich aus der Grundmiete und den sog. kalten Betriebskosten - wie z.B. kommunale Gebühren für Wasser, Abwasser und Müllabfuhr - zusammen. Um die Entwicklung dieser Hauptgruppe zu beobachten, werden sechs Wohnungskategorien erfaßt, die sich durch die Standardausstattung mit Bad, WC und Sammelheizung, die Anzahl der Räume sowie das Baujahr unterscheiden.

Im Dezember 1994 lag der **Preisindex für die Lebenshaltung aller Arbeitnehmerhaushalte** in Thüringen bei 131,3. Der Teilindex für die Hauptgruppe Wohnungsmieten und Energie lag mit 409,2 weit darüber. Innerhalb dieser Hauptgruppe waren die Wohnungsmieten auf 641,4 gestiegen, hingegen nahm die Energie einen Indexwert von 189,3 an.

Preisindex für die Lebenshaltung aller Arbeitnehmerhaushalte 1992 bis 1995



Ähnliche Tendenzen zeigt die Entwicklung in den neuen Ländern und Berlin-Ost mit einem Wert von 135,8 für die Gesamtlebenshaltung und einem Anstieg des Index der Hauptgruppe Wohnungsmieten und Energie auf 445,9. Innerhalb dieser Hauptgruppe sind die Wohnungsmieten auf 705,5 gestiegen, die Energie auf 199,9.

5) Ehepaare von Altersrentnern; in den neuen Bundesländern mit einer monatlichen Bruttorente unter 1800 DM im Jahr 1991, unter 1950 DM im Jahr 1992 und unter 2350 DM im Jahr 1993, in den alten Bundesländern zwischen 1550 und 2200 DM im Jahr 1991, 1600 bis 2250 DM im Jahr 1992, zwischen 1650 und 2350 DM im Jahr 1993.

6) Ehepaare bzw. Lebensgemeinschaften mit zwei Kindern, von denen mindestens eins jünger als 15 Jahre ist; mit einem monatlichen Haushaltsbruttoeinkommen zwischen 2300 DM und 3800 DM im Jahr 1991, zwischen 2400 DM und 3900 DM im Jahr 1992 und 2700 und 4400 DM im Jahr 1993, in den alten Bundesländern zwischen 3350 und 5900 DM im Jahr 1991, 3500 bis 5150 DM im Jahr 1992, zwischen 3600 und 5400 DM im Jahr 1993.

7) Ehepaare bzw. Lebensgemeinschaften mit zwei Kindern, von denen mindestens eins jünger als 15 Jahre ist, in den neuen Bundesländern mit einem monatlichen Haushaltsbruttoeinkommen zwischen 4200 und 5600 DM im Jahr 1991, zwischen 4300 und 5800 DM im Jahr 1992 und zwischen 4800 und 6500 DM im Jahr 1993, in den alten Bundesländern zwischen 5750 und 7800 DM im Jahr 1991, 5950 und 8100 DM im Jahr 1992, zwischen 4800 und 8400 DM im Jahr 1993.

8) Hauptgruppen:
 - Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
 - Bekleidung und Schuhe
 - Wohnungsmieten und Energie (ohne Kraftstoffe)
 - Möbel, Haushaltsgeräte und andere Güter für die Haushaltsführung
 - Güter für Gesundheits- und Körperpflege
 - Güter für Verkehr und Nachrichtenübermittlung
 - Güter für Bildung, Unterhaltung und Freizeit
 - Güter für persönliche Ausstattung, Dienstleistungen des Beherbergungsgewerbes sowie Güter sonstiger Art



Hieraus läßt sich ableiten, daß sich die Mieten in Thüringen langsamer entwickeln als im Durchschnitt der östlichen Bundesländer. Diese Entwicklung wird im Zusammenhang mit den **beiden Grundmietenverordnungen** im folgenden näher erläutert:

Zum 1. Oktober 1991 stieg der Index der Hauptgruppe Wohnungsmieten und Energie in den neuen Ländern und Berlin-Ost von 127,5 im Vormonat auf 304,2. Am stärksten kletterten die Wohnungsmieten mit einer Entwicklung von 103,9 auf 396,7, während sich die Energie von 149,8 auf 216,5 erhöhte.

Im Zuge der zweiten Grundmietenverordnung waren weitere Preissteigerungen zu verzeichnen, die jedoch geringer ausfielen als nach der ersten Grundmietenverordnung. Zunächst bewegte sich der Teilindex für Wohnungsmieten und Energie in den neuen Ländern und Berlin-Ost von 305,4 im Vormonat auf 418,3 im Januar 1993. Dabei erhöhte er sich wiederum für Wohnungsmieten stärker als für Energie, denn während er für Wohnungsmieten von 401,6 auf 631,7 zunahm, wuchs er für Energie von 214,2 auf 216,2 an. Im Freistaat Thüringen erhöhte sich der Teilindex für Wohnungsmieten und Energie im gleichen Zeitraum von 277,9 auf 377,3. Hier stellte man fest, daß der Index für die Wohnungsmieten von 361,5 auf 567,6 wuchs, während die Energiepreise von 198,6 auf 196,9 sanken.

Als wesentliche Ursache dieses Preisrückgangs ist die Umstellung von Stadtgas auf das preisgünstigere Erdgas in Thüringen zu nennen, die sukzessiv von Anfang 1992 bis zum ersten Quartal 1993 vollzogen wurde. Somit sank der Teilindex für Energie im genannten Berichtszeitraum. In den anderen neuen Bundesländern wurde die Umstellung auf Erdgas erst später durchgeführt, wodurch sich der Rückgang der Energiepreise zeitlich verzögert im Index zeigte.

Zum Januar 1994 fielen die Mietpreissteigerungen - im Vergleich zu den vorangegangenen Mietpreiserhöhungen - geringer aus. Für die Hauptgruppe Wohnungsmieten und Energie erhöhte sich der Index von 379,3 auf 406,2 in Thüringen, für die Wohnungsmieten von 569,2 auf 634,9. Dagegen verringerte sich der Index für Energie von 199,4 auf 189,5. Die Ursache liegt in der mit der Betriebskostenumlage-Änderungsverordnung festgelegten Senkung der - maximal möglichen - Umlage für Heizung und Warmwasser von 3,00 DM auf 2,50 DM je m². Diese Entwicklung zeigte sich nun auch in der Energiepreisentwicklung der neuen Bundesländer insgesamt mit einer Verringerung des Index von 214,7 auf 206,6. Der Teilindex der Hauptgruppe Wohnungsmieten und Energie veränderte sich von 418,8 auf 444,4, wobei sich der Index für Wohnungsmieten von 634,2 auf 695,3 erhöhte.

Da die Mietpreisentwicklung im Rahmen der Grundmietenverordnungen stark an die Wohnungsausstattung gebunden ist, ist es erforderlich, die **Steigerungen in den einzelnen Wohnungskategorien** differenziert zu betrachten. Hierzu wird im folgenden als Vergleichswert die Miete pro m² herangezogen. Außerdem macht die unterschiedliche Entwicklung der Mietbestandteile Grundmiete und Betriebskosten eine detaillierte Betrachtung dieser beiden Komponenten der Gesamtmiete notwendig.

Zum 1. Oktober 1991 wurden Grundmiete und Betriebskosten angehoben. Am 1. Januar 1993 stieg die Grundmiete, gleichzeitig sanken die Betriebskosten. Ab 1. Januar 1994 wurden die Betriebskosten und die Grundmiete heraufgesetzt. Die Gesamtmiete stieg also zu allen drei Zeitpunkten an.

Im Rahmen der ersten Grundmietenverordnung konnte sich der Erhöhungsbetrag der Grundmiete je nach Wohnungsausstattung zwischen 0,70 DM und 1,30 DM bewegen. Tatsächlich stieg die Grundmiete im Durchschnitt aller Wohnungskategorien um 1,14 DM je m².⁹⁾ Aufgrund der Bindung der maximalen Erhöhungsbeträge an die Wohnungsausstattung fiel der Mietpreisanstieg bei den Altbauten, d.h. bis zum 20.6.1948 gebaute Wohnungen, mit 0,98 DM je m² niedriger aus als bei den Neubauten - hierzu gehören die nach dem genannten Zeitpunkt erbauten Wohnungen -, die sich um 1,19 DM je m² verteuert hatten.

⁹⁾ Um den Durchschnitt aller Wohnungskategorien sowie für Neubau- und Altbauwohnungen zu bilden, wurden die Mieten in den einzelnen Wohnungskategorien mit der Anzahl der Wohnungen gewichtet.

Mietpreisentwicklung nach Wohnungskategorien entsprechend der ersten und zweiten Grundmietenverordnungen

Wohnungskategorien	Gesamtmiete pro m ² in DM								
	September 1991	Oktober 1991	Erhöhung absolut	Dezember 1992	Januar 1993	Erhöhung absolut	Dezember 1993	Januar 1994	Erhöhung absolut
2-3 Räume, vor dem 1.4.1924 erbaut, ohne Bad, mit Ofenheizung	0,59	2,71	2,12	2,80	4,40	1,60	4,39	4,86	0,47
2-3 Räume, vor dem 1.4.1924 erbaut, mit Bad und evtl. Zentral- oder Etagenheizung	0,82	2,92	2,10	3,07	5,11	2,04	5,14	5,71	0,57
2-3 Räume, im Zeitraum 1.4.1924 bis 20.6.1948 erbaut, mit Bad und Ofen- oder Zentralheizung	0,71	2,94	2,23	3,02	4,90	1,88	4,98	5,51	0,53
2-3 Räume, nach dem 20.6.1948 erbaut, mit Bad und Ofenheizung	0,76	3,32	2,56	3,35	5,35	2,00	5,38	6,10	0,72
2-3 Räume, nach dem 20.6.1948 erbaut, mit Bad und Zentralheizung	1,02	3,73	2,71	3,81	5,82	2,01	5,88	6,53	0,65
3-4 Räume, nach dem 20.6.1948 erbaut, mit Bad und Zentralheizung	0,95	3,56	2,61	3,72	5,81	2,09	5,69	6,43	0,74
durchschnittliche Gesamtmiete	0,88	3,42	2,54	3,49	5,46	1,97	5,46	6,10	0,64
Wohnungskategorien	Grundmiete pro m ² in DM								
	September 1991	Oktober 1991	Erhöhung absolut	Dezember 1992	Januar 1993	Erhöhung absolut	Dezember 1993	Januar 1994	Erhöhung absolut
2-3 Räume, vor dem 1.4.1924 erbaut, ohne Bad, mit Ofenheizung	0,56	1,50	0,94	1,51	2,95	1,44	3,15	3,63	0,48
2-3 Räume, vor dem 1.4.1924 erbaut, mit Bad und evtl. Zentral- oder Etagenheizung	0,76	1,82	1,06	1,92	3,82	1,90	3,92	4,48	0,56
2-3 Räume, im Zeitraum 1.4.1924 bis 20.6.1948 erbaut, mit Bad und Ofen- oder Zentralheizung	0,80	1,77	0,97	1,81	3,66	1,85	3,75	4,23	0,48
2-3 Räume, nach dem 20.6.1948 erbaut, mit Bad und Ofenheizung	0,72	1,90	1,18	1,96	3,97	2,01	3,96	4,55	0,59
2-3 Räume, nach dem 20.6.1948 erbaut, mit Bad und Zentralheizung	0,95	2,15	1,20	2,08	4,15	2,07	4,22	4,82	0,60
3-4 Räume, nach dem 20.6.1948 erbaut, mit Bad und Zentralheizung	0,91	2,09	1,18	2,12	4,20	2,08	4,10	4,70	0,60
durchschnittliche Grundmiete	0,84	1,98	1,14	1,97	3,95	1,98	3,98	4,55	0,57
Wohnungskategorien	Betriebskosten in DM								
	September 1991	Oktober 1991	Erhöhung absolut	Dezember 1992	Januar 1993	Erhöhung absolut	Dezember 1993	Januar 1994	Erhöhung absolut
2-3 Räume, vor dem 1.4.1924 erbaut, ohne Bad, mit Ofenheizung	1,17	60,68	59,51	67,68	68,43	0,75	66,39	66,39	-
2-3 Räume, vor dem 1.4.1924 erbaut, mit Bad und evtl. Zentral- oder Etagenheizung	4,62	81,51	76,89	82,52	85,16	2,64	86,62	86,69	0,07
2-3 Räume, im Zeitraum 1.4.1924 bis 20.6.1948 erbaut, mit Bad und Ofen- oder Zentralheizung	1,35	69,11	67,76	81,42	82,34	0,92	78,89	82,06	3,17
2-3 Räume, nach dem 20.6.1948 erbaut, mit Bad und Ofenheizung	2,25	75,83	73,58	79,02	78,30	-0,72	79,52	86,53	7,01
2-3 Räume, nach dem 20.6.1948 erbaut, mit Bad und Zentralheizung	3,52	84,94	81,42	96,80	93,43	-3,37	92,58	95,10	2,52
3-4 Räume, nach dem 20.6.1948 erbaut, mit Bad und Zentralheizung	3,07	114,11	111,04	120,57	117,04	-3,53	117,66	127,10	9,44
durchschnittliche Betriebskosten	2,83	82,14	79,31	90,53	88,85	-1,68	88,72	92,76	4,04

Die Mietpreissteigerung wirkte sich vor allem bei Neubauten aus. Die vollen Beschaffenheitszuschläge wurden jedoch auch in dieser Wohnungskategorie nicht ausgeschöpft.

Mit der zweiten Grundmietenverordnung war den Vermietern zum 1. Januar 1993 eine Erhöhung der Grundmiete von 0,75 DM bis zu 2,10 DM je m² gestattet. Es zeigte sich, daß die Miete durchschnittlich um 1,98 DM je m² angehoben wurde. Die vollen Beschaffenheitszuschläge von 0,90 DM wurden somit fast vollständig gefordert. Dabei wurden die Grundmieten der Neubauwohnungen um 2,05 DM je m² erhöht, die der Altbauwohnungen um 1,71 DM je m². Die Betriebskosten verringerten sich im Durchschnitt aller Wohnungskategorien.

Zum 1. Januar 1994 konnten weitere Beschaffenheitszuschläge von maximal 0,60 DM je m² erhoben werden. Bei den Neubauwohnungen mit Zentralheizung wurden die Beschaffenheitszuschläge fast voll ausgeschöpft, während die Altbauwohnungen um 0,50 DM je m² erhöht wurden. Hier kam es auch zu weiteren Erhöhungen der Betriebskosten.

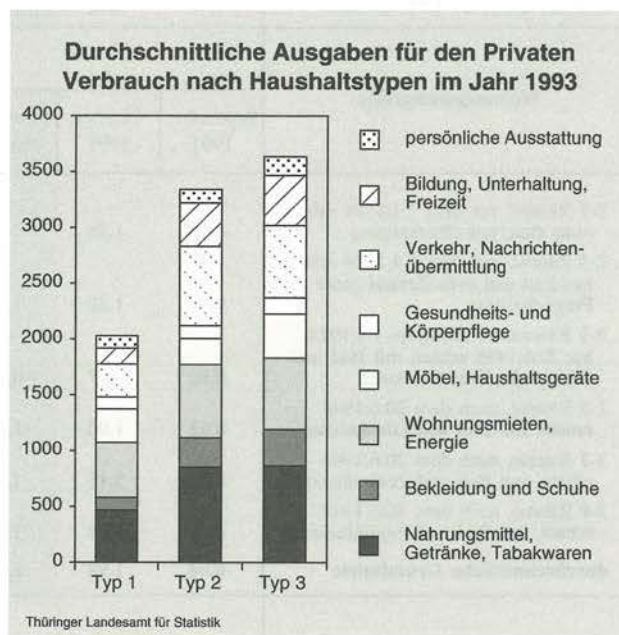
Von September 1991 bis Januar 1994 ist die Grundmiete je m² im Bundesland Thüringen um mehr als das Vierfache gestiegen, die Gesamtmiete je m² um das Sechsfache. Je nach Wohnungskategorie lag die monatliche Gesamtmiete im Januar 1994 zwischen 4,86 und 6,53 DM je m². Die höchsten Mieten je m² waren erwartungsgemäß für Neubauwohnungen mit Bad und Zentralheizung zu zahlen, die nach dem 20.6.1948 erbaut wurden.

Der zeitliche Verlauf des Preisindex für die Lebenshaltung aller Arbeitnehmerhaushalte hat gezeigt, daß die Mietpreisentwicklung in Thüringen im Vergleich zu den neuen Ländern und Berlin-Ost geringer ausfiel: Während die Beschaffenheitszuschläge im Rahmen der beiden Grundmietenverordnungen von den Thüringer Vermietern vergleichsweise stärker ausgeschöpft wurden, fiel die von der Wohnungsausstattung unabhängige Mietpreiserhöhung - insbesondere während der ersten Grundmietenverordnung - in Thüringen geringer aus. Dies führte zu einer verlangsamten Mietpreisentwicklung im Freistaat Thüringen.

Ausgaben privater Haushalte für Mietwohnen

Um die Entwicklung der Ausgaben für Wohnungsmiete und Energie in Thüringen darzustellen, werden die Ergebnisse der laufenden Wirtschaftsrechnungen herangezogen. Im Rahmen dieser Erhebung werden die Einnahmen und Ausgaben bestimmter Haushaltstypen nachgewiesen.

Die Entwicklung der Verbrauchsausgaben im Zeitablauf zeigt, daß sich die Ausgabenstruktur¹⁰⁾ der Thüringer Haushalte seit 1991 stark verändert hat: Nach Einführung der Wirtschafts-, Währungs- und Sozialunion wurden aufgrund des Nachholbedarfs verstärkt Kraftfahrzeuge und andere langlebige Konsumgüter wie Rundfunk- und Fernsehgeräte gekauft. Daher nahm der Ausgabenanteil für Wohnungsmieten und Energie am Privaten Verbrauch in Thüringen bei den 2-Personen-Rentnerhaushalten nur den dritten Rangplatz ein, bei den 4-Personen-Haushalten sogar nur den sechsten Platz. In den Jahren 1992 und 1993 gaben alle Haushaltstypen den Großteil ihrer Ausgaben für die Güter der Hauptgruppe Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren aus. Bei den Rentnerhaushalten folgten die Ausgaben für Wohnungsmieten und Energie, während den Arbeitnehmerhaushalten zunächst Güter für Verkehr und Nachrichtenübermittlung wichtiger waren.



Der Vergleich der Ausgabenstruktur Thüringens mit der der neuen Bundesländer insgesamt und dem früheren Bundesgebiet deutet vor allem auf die großen Unterschiede zwischen den westlichen und östlichen Bundesländern hin. Während im früheren Bundesgebiet der Ausgabenanteil für Wohnen auf dem ersten Rang am Gesamtverbrauch plaziert ist, verharren die Ausgaben für das Wohnen trotz mehrfacher Mieterhöhungen in Thüringen und auch in den neuen Ländern und Berlin-Ost seit 1992 auf dem dritten Platz in der Rangfolge der Ausgaben des Pri-

10) Vgl. dazu die Hauptgruppen des Preisindex für die Lebenshaltung

vaten Verbrauchs bei den 4-Personenhaushalten, bei den 2-Personen-Rentnerhaushalten auf dem zweiten Platz.

Im Bundesland Thüringen entfiel im Jahr 1993 knapp ein Viertel der Verbrauchsausgaben der 2-Personen-Rentnerhaushalte auf das Wohnen, bei Haushaltstyp 2 fast ein Fünftel und bei Haushaltstyp 3 18 Prozent. Hier repräsentiert die Ausgabenstruktur der Thüringer Haushalte fast analog die der neuen Länder und Berlin-Ost.

Im Jahr 1993 waren die Ausgaben für das Wohnen in Thüringen im Vergleich zum Vorjahr um 4,5 Prozent gestiegen. Die Steigerungsrate lag damit auf dem gleichen Niveau wie die der neuen Länder und Berlin-Ost insgesamt.

Die Ausgabenstrukturen der neuen Bundesländer gleichen sich nach und nach den entsprechenden Strukturen der westlichen Bundesländer an. Die absoluten Mietausgaben Thüringens liegen jedoch noch weit unter dem westdeutschen Niveau: am meisten hat sich Haushaltstyp 1 mit 59 Prozent angenähert, während Haushaltstyp 2 bei 49 Prozent und Haushaltstyp 3 sogar bei nur 37 Prozent der absoluten Ausgaben für Mietwohnen in den alten Bundesländern liegt. Die Ursache hierfür ist wiederum hauptsächlich in der Subventionierung des Wohnungsbaus in der ehemaligen DDR zu sehen, aber auch in der qualitativ besseren Wohnungsausstattung im früheren Bundesgebiet.

Setzt man den **Anteil der Ausgaben für Wohnungsmiete und Energie in Relation zu den ausgabefähigen Einkommen und Einnahmen des privaten Haushaltes**¹¹⁾, so zeigt sich, daß Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen durch die Aufwendungen für das Wohnen relativ stärker belastet sind als Haushalte mit höherem Einkommen. Hier wird das - bereits 1868 von dem deutschen Statistiker Hermann Schwabe gewonnene - Schwabesche Gesetz bestätigt. Bereits damals gelangte man nämlich zur Erkenntnis, daß die Ausgaben für die Wohnungsnutzung mit steigendem Einkommen absolut zunehmen, jedoch relativ - d.h. in Prozent des Einkommens gemessen - abnehmen.¹²⁾

So gaben im Freistaat Thüringen die 2-Personen-Rentnerhaushalte im Jahr 1993 fast 21 Prozent ihrer ausgabefähigen Einkommen und Einnahmen für das Wohnen aus, während dieser Anteil bei den 4-Personenhaushalten mit mittlerem Einkommen bei 15 Prozent lag. Am wenigsten mußten die 4-Personenhaushalte mit höherem Einkommen im Vergleich zu ihrem verfügbaren Einkommen aufwen-

den, nämlich 12,6 Prozent. Im früheren Bundesgebiet lagen die vergleichbaren Ausgabenanteile wesentlich höher: Während Haushaltstyp 1 sogar 29,3 Prozent seiner ausgabefähigen Einkommen und Einnahmen für Wohnungsmiete und Energie aufwendete, betrug dieser Anteil bei Haushaltstyp 2 noch 20,6 Prozent und bei Haushaltstyp 3 lediglich 16,8 Prozent.

Um einkommensschwächeren Mieterhaushalten ein angemessenes und familiengerechtes Wohnen zu sichern, wird ihnen **Wohngeld** als Zuschuß zu den Aufwendungen für das Wohnen gezahlt. Für die neuen Länder und Berlin-Ost trat mit der ersten Grundmietenverordnung das im Vergleich zum Wohngeldgesetz vereinfachte **Wohngeldsondergesetz**¹³⁾ in Kraft, welches die soziale Absicherung der Mieterhöhungen in Folge der beiden Grundmietenverordnungen zum Ziel hatte.

Die Höhe des Zuschusses richtet sich nach der Haushaltsgröße, dem Familieneinkommen und der zuschufähigen Miete, d.h. der Bruttokaltmiete einschließlich einem Zuschlag für Heizung und Warmwasser. Die Betrachtung der sozialen Stellung der Thüringer Wohngeldempfänger zeigt die Rentnerhaushalte erwartungsgemäß als größte Gruppe.

Während im Jahr 1991 etwa 25 Prozent der Thüringer Haushalte Wohngeld gewährt wurde, waren es 1992 fast 31 Prozent. Infolge der Einkommensentwicklung ging die Zahl der Wohngeldempfänger unter den privaten Haushalten auf 20,6 Prozent im Jahr 1993 zurück.

Die Thüringer privaten Haushalte hatten 1993 einen durchschnittlichen monatlichen Wohngeldanspruch von 133 DM¹⁴⁾, dies entsprach 32 Prozent der berücksichtigungsfähigen Miete. In den neuen Ländern und Berlin-Ost insgesamt konnte der Anteil der zuschufähigen Miete am Familieneinkommen durch die Zahlung von Wohngeld von durchschnittlich 30,3 Prozent auf 20,5 Prozent verringert werden. Dies verdeutlicht die Entlastung der Budgets einkommensschwacher Haushalte durch die Wohngeldgewährung.

11) Die ausgabefähigen Einkommen und Einnahmen eines privaten Haushaltes setzen sich aus dem Haushaltsnettoeinkommen und den sonstigen Einnahmen zusammen

12) Vgl. Kunz, Dietrich: Praktische Wirtschaftsstatistik, Stuttgart 1987, S. 265

13) Vgl. Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1992, Teil I, S. 2406ff.

14) inkl. Zuschüsse zu den Aufwendungen für den Kapitaldienst und die Bewirtschaftung eigengenutzten Wohnraumes

Ausgabenanteile für Wohnungsmieten und Energie in den Jahren 1992 und 1993

Ausgabenart	Anteil der Ausgabenart an den Gesamtausgaben					
	1992			1993		
	Thüringen	Neue Länder und Berlin-Ost	Früheres Bundesgebiet	Thüringen	Neue Länder und Berlin-Ost	Früheres Bundesgebiet
in Prozent						
2-Personen-Haushalte von Renteneempfängern						
Wohnungsmieten, Energie (ohne Kraftstoffe)	19,7	19,5	35,3	24,2	24,0	35,5
davon						
Wohnungsmieten	12,5	11,3	27,5	16,9	16,2	28,0
Energie	7,2	8,2	7,8	7,3	7,8	7,6
4-Personen-Arbeitnehmerhaushalte mit mittlerem Einkommen						
Wohnungsmieten, Energie (ohne Kraftstoffe)	15,3	14,3	26,2	19,7	18,9	26,8
davon						
Wohnungsmieten	8,9	8,2	20,9	12,8	12,7	21,8
Energie	6,4	6,1	5,2	6,9	6,2	5,0
4-Personen-Haushalte von Beamten und Angestellten mit höherem Einkommen						
Wohnungsmieten, Energie (ohne Kraftstoffe)	13,1	12,8	23,9	17,7	16,7	24,6
davon						
Wohnungsmieten	7,7	7,2	19,5	12,0	11,1	20,3
Energie	5,5	5,6	4,3	5,7	5,6	4,3

Ausgabenanteile für Wohnungsmieten und Energie entsprechend der ersten und zweiten Grundmietenverordnung in den neuen Ländern und Berlin-Ost

Ausgabenart	Anteil der Ausgabenart an den Gesamtausgaben			
	September 1991	Oktober 1991	Dezember 1992	Januar 1993
	in Prozent			
2-Personen-Haushalte von Renteneempfängern				
Wohnungsmieten, Energie (ohne Kraftstoffe)	9,3	18,7	16,8	30,7
davon				
Wohnungsmieten	4,2	11,4	9,6	20,3
Energie	5,1	7,3	7,1	10,3
4-Personen-Arbeitnehmerhaushalte mit mittlerem Einkommen				
Wohnungsmieten, Energie (ohne Kraftstoffe)	8,5	16,2	12,5	23,1
davon				
Wohnungsmieten	4,6	9,5	6,9	15,7
Energie	3,9	6,8	5,5	7,3
4-Personen-Haushalte von Beamten und Angestellten mit höherem Einkommen				
Wohnungsmieten, Energie (ohne Kraftstoffe)	6,7	11,6	10,3	21,0
davon				
Wohnungsmieten	3,6	7,0	5,8	14,3
Energie	3,1	4,6	4,5	6,7