

Antwort der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr. Sperling, Müntefering, Conradi, Eickmeyer, Lohmann (Witten), Meininghaus, Menzel, Reschke, Schmitt (Wiesbaden), Frau Weyel, Wolfram (Recklinghausen), Dr. Vogel und der Fraktion der SPD

— Drucksache 10/4146 —

Mietsteigerungen und Aussagekraft des Mietenindex

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau hat mit Schreiben vom 18. Dezember 1985 die Kleine Anfrage namens der Bundesregierung wie folgt beantwortet:

Vorbemerkung

Die Mieten steigen heute erheblich langsamer als noch zu Beginn der 80er Jahre. Die Mietsteigerungsrate ist insgesamt von 5,1 % im Jahre 1982 auf 3,8 % im Jahre 1984 gesunken. Auch im Jahr 1985 haben sich die Mieterhöhungen weiter abgeschwächt. Im November 1985 lag die Mietsteigerungsrate der freifinanzierten Neubauwohnungen gegenüber dem Vorjahr nur noch bei 1,7 %. Die wohnungspolitischen Maßnahmen der Bundesregierung haben diese Normalisierung des Wohnungsmarktes bewirkt.

Geringere Mietsteigerungen und seit 1983 wieder zunehmende Realeinkommen werden dazu beitragen, daß 1985 der Anteil der Wohnungsmieten am zur Verfügung stehenden Einkommen der Haushalte erstmals wieder sinken dürfte (vgl. Antwort auf die Kleine Anfrage der Fraktion der SPD – Mietkosten und Zahlungsunfähigkeit von Mietern – Drucksache 10/4255 vom 14. November 1985).

Der Mietenindex ist ein wichtiger Indikator für die Entwicklung der Mieten. Der Mietenindex ist Teil des vom Statistischen Bundesamt berechneten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte und hat die Aufgabe, die reine Preisveränderung für den Ausgabenbereich Wohnungsnutzung zu messen. Mietniveauveränderungen aufgrund höherer Wohnqualität und größerer Wohnfläche werden nicht berücksichtigt.

Der Mietenindex liefert globale Durchschnittsergebnisse für das gesamte Bundesgebiet. Die besondere Situation einzelner Teilmärkte kann er nur begrenzt wiedergeben.

Der Mietenindex gibt keine Auskunft über die Entwicklung der Mietausgaben und der Mietbelastung der Haushalte, die auch durch qualitative Veränderungen bzw. durch Änderungen der Einkommensverhältnisse bestimmt wird. So können Mieter im einzelnen andere Mietänderungen erfahren, als der Mietenindex ausweist. Die Bundesregierung hat deshalb im Wohngeld- und Mietenbericht 1983 darauf hingewiesen, daß der Mietenindex zu den Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt nur eine Teilinformation liefert.

Der Mietenindex weist – besonders bei der Auswahl der Wohnungstypen – einzelne statistisch-methodische Lücken auf, die sich im Laufe der Zeit zwangsläufig ergeben haben. Die Aussagen über Tendenz und Höhe der ausgewiesenen Mietpreisentwicklung werden dadurch jedoch nicht verfälscht.

Die Bundesregierung und das Statistische Bundesamt sind bestrebt, den Mietenindex insgesamt zu verbessern. Diese Absicht wird allerdings dadurch erschwert, daß nur mit Mühe Mieter zur laufenden Auskunftserteilung für den Mietenindex gewonnen werden können.

1. Wie haben sich in den letzten Jahren die Kosten für das Wohnen (Miete und Nebenkosten) für verschiedene Einkommensgruppen entwickelt, und wie hat sich in dieser Zeit das verfügbare Einkommen dieser Gruppen entwickelt?

Die Bundesregierung hat in ihrer Antwort auf die Kleine Anfrage der SPD-Fraktion – Mietkosten und Zahlungsunfähigkeit von Mietern – (vgl. Drucksache 10/4255 vom 14. November 1985) darauf hingewiesen, daß sich nach den laufenden Wirtschaftsrechnungen die Mietbelastungsquote für typische Haushaltsgruppen in den vergangenen fünf Jahren um weniger als 2 Prozentpunkte erhöht hat. Dieser Anstieg war vor allem Folge einer vorübergehend schwachen Einkommensentwicklung. Seit 1983 steigen die Realeinkommen jedoch wieder. Fast gleichzeitig gelang es, die hohen Mietsteigerungsraten zu verringern. 1985 dürfte auch die Mietbelastungsquote wieder sinken.

2. Wie haben sich die Wohnungsmieten im Vergleich zum Mietenindex und der Mietenindex im Vergleich zum Preisindex ausschließlich der Wohnkosten in den letzten vier Jahren entwickelt?

- a) Über die Entwicklung der Mietausgaben im Vergleich zum Mietenindex liegen keine allgemeinen statistischen Informationen vor. Ergebnisse aus den laufenden Wirtschaftsrechnungen für ausgewählte Haushaltstypen zeigen, daß die Mietausgaben

in den letzten Jahren – und dies war auch in den früheren Jahren regelmäßig der Fall – schneller gestiegen sind als die Mietenindizes. Dies ist nicht überraschend, denn die Ausgaben für die Wohnungsnutzung steigen nicht nur aufgrund höherer Mietpreise, sondern auch aufgrund verbesserter Wohnbedingungen (höhere Wohnqualität, mehr Wohnfläche).

- b) Die Mietsteigerungsraten haben sich in den letzten Jahren deutlich abgeschwächt. So ist die Veränderung des Mietenindex insgesamt von 5,1 % im Jahre 1982 auf 3,8 % im Jahr 1984 zurückgegangen. Auch im Jahr 1985 hat diese günstige Entwicklung angehalten. Die Mietsteigerungen haben sich seit 1983 zunehmend der allgemeinen Preisentwicklung angenähert. Damit wurde neben einer weitgehenden Preisstabilität auch zunehmende Mietenstabilität erreicht (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: *Mietenindex und Preisindex für die Lebenshaltung*

Zeit	Mietenindex	Preisindex für die Lebenshaltung	Preisindex für die Lebenshaltung ohne Mieten
– Veränderung gegenüber Vorjahr in % –			
1981	+ 4,4	+ 6,3	+ 6,6
1982	+ 5,1	+ 5,3	+ 5,3
1983	+ 5,4	+ 3,3	+ 2,9
1984	+ 3,8	+ 2,4	+ 2,2
November 1985	+ 2,4	+ 1,8	+ 1,7

Quelle: Statistisches Bundesamt

Am ausgeprägtesten zeigt sich die günstige Entwicklung im freifinanzierten Wohnungsbau: hier ist der Mietenindex von November 1984 bis November 1985 nur noch um 1,7 % gestiegen. Aber auch im sozialen Wohnungsbau und im Altbau hat sich die Mietenentwicklung deutlich beruhigt (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: *Mietenindex nach Wohnungstypen*

Zeit	Freifinanzierte Neubauwohnungen	Mietenindex Sozialer Wohnungsbau	Altbau- wohnungen
– Veränderung gegenüber Vorjahr in % –			
1981	+ 3,9	+ 4,6	+ 5,0
1982	+ 4,4	+ 5,5	+ 5,2
1983	+ 4,0	+ 6,1	+ 6,2
1984	+ 3,2	+ 3,9	+ 4,5
November 1985	+ 1,7	+ 2,4	+ 3,2

Quelle: Statistisches Bundesamt

3. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, daß der Mietenindex keine Aussage darüber zuläßt, ob und wie sich die tatsächliche Mietenbelastung der Haushalte entwickelt?

Der Mietenindex erfaßt nicht die Entwicklung der Mietausgaben und der Einkommen der Haushalte; er läßt deshalb auch keine Aussage über die Entwicklung der Mietbelastung zu. Darauf hat die Bundesregierung im Wohngeld- und Mietenbericht 1983 hingewiesen.

4. Geht die Bundesregierung davon aus, daß die Wohnkosten im Wägungsschema des Preisindex noch einen realitätsgerechten Anteil haben, und auf welche Informationen stützt die Bundesregierung ihre Auffassung?

Der Preisindex für die Lebenshaltung wird auf der Basis 1980 berechnet, d. h. ihm liegt die Verbrauchsstruktur des Jahres 1980 zugrunde. Diese wurde über die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1978 und die laufenden Wirtschaftsrechnungen 1978 bis 1980 ermittelt.

Die Beobachtung von reinen Preisveränderungen setzt voraus, daß die Verbrauchsstruktur über einige Jahre hinweg konstant gehalten wird. Nur wenn es zu einer deutlichen Verschiebung der Verbrauchsstruktur kommt, spiegelt der Index nicht mehr die für die Haushalte relevante Preisentwicklung wider. Eine solche Verschiebung ist nicht erkennbar. Im übrigen wird im Abstand von einigen Jahren jeweils ein neues Basisjahr bestimmt und die Verbrauchsstruktur entsprechend angepaßt.

5. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, daß die relativ geringe Zahl der dem Mietenindex zugrundeliegenden Wohnungen sowie die relativ starke Ausdifferenzierung dieser Zahl nach Wohnungstypen dazu führt, daß der so gefundene Mietenindex nicht als sichere Preisbasis für einen Index gelten kann, der sich auf alle privaten Haushalte bezieht?

Die Zahl der dem Mietenindex zugrundeliegenden Wohnungen – rd. 11 000 – reicht aus, um die allgemeine Mietenentwicklung im Rahmen der allgemeinen Preisentwicklung zu beschreiben und zusätzlich über die Mietenentwicklung ausgewählter Wohnungstypen zu informieren.

6. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, daß die Wohnungstypen des Mietenindex (z. B. Annahme einer Ofenheizung bei drei von fünf Typen) nicht mehr dem heutigen Wohnungsbestand entsprechen?

Die Wohnungstypen des Mietenindex reichen aus, um als „Preisrepräsentanten“ für die Mietenentwicklung des gesamten Bestandes zu dienen. Gleichwohl hat das Statistische Bundesamt

bereits zusätzliche Wohnungstypen festgelegt. Voraussetzung für deren Beobachtung ist jedoch, daß ausreichend viele Mieter und Gebäudeeigentümer zur Mitarbeit gewonnen werden können.

7. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, daß Neuvertragsmieten im Wohnungsbestand (und damit relativ große Mietsteigerungen) aufgrund der starren Zusammensetzung der Stichprobe unterschätzt und unterrepräsentiert oder gar nicht abgebildet werden, weil der Mietenindex naturgemäß „bestandsorientiert“ ist?

Neuvertragsmieten im Wohnungsbestand, also bei Wechsel des Mieters einer für den Mietenindex beobachteten Wohnung, gehen in den Mietenindex ein. Insofern ist der Mietenindex zu Recht „bestandsorientiert“.

8. Teilt die Bundesregierung die Auffassung, daß Mietsteigerungen durch Modernisierung und Wohnwertverbesserung fehlerhaft erfaßt werden?
9. Ist es zutreffend, daß Mietsteigerungen, die Modernisierung und Wohnwertverbesserung zugerechnet werden, keinen Einfluß auf den Mietenindex und seinen Anteil an der allgemeinen Preissteigerungsrate haben?

Wie bereits ausgeführt kann der Mietenindex als Preisindex Qualitätsveränderungen nicht berücksichtigen. Mietsteigerungen aufgrund von Modernisierungen oder Wohnwertverbesserungen gehen deshalb nicht in den Mietenindex ein.

10. Wie wirkt sich das Kappen extremer Mieterhöhungen bei der Berechnung der Mietsteigerungen auf den Index aus?

Extreme Mietsteigerungen werden nicht gekappt, sie gehen wie jede andere Mietänderung voll in den Mietenindex ein.

11. Geht die Bundesregierung davon aus, daß die 118 Gemeinden, in denen der Mietenindex erhoben wird, den Wohnungsmarkt der Bundesrepublik Deutschland regional, von der Struktur des Wohnungsbestandes und der Mieten her, tatsächlich repräsentieren?
12. Trifft es zu, daß Mietsteigerungsraten in angespannten städtischen Wohnungsmärkten statistisch wegnivelliert werden und regional unterschiedliche Situationen auf den Wohnungsmärkten mit dem Index nicht erfaßt werden?

Die 118 Berichtsgemeinden des Mietenindex, in denen auch die übrigen Angaben für den Preisindex erhoben werden, sind über das gesamte Bundesgebiet verteilt; und zwar entsprechend der räumlichen Verteilung der Bevölkerung und der Größenstruktur der Gemeinden.

Regional unterschiedliche Mietänderungen werden nicht „wegnivelliert“, sondern gehen mit ihrem Gewicht in den Gesamtdurchschnitt ein. Allerdings können regionale Sonderentwicklungen nicht getrennt ausgewiesen werden. Deshalb wäre es wünschenswert, den Mietenindex so auszubauen, daß künftig auch Regionalergebnisse zur Verfügung stehen.

13. Trifft es zu, daß neu in die Stichprobe für die Indexbildung aufgenommene Wohnungen mit dem Durchschnittswert 100 angesetzt werden und dadurch hohe Anfangsmieten nicht in den Index eingehen?

Die Mieten neuer Wohnungen gehen laufend entsprechend der Neubautätigkeit in den Mietenindex ein. Die Anfangsmieten dieser Wohnungen werden von Anfang an mit ihrer tatsächlichen Höhe berücksichtigt – Umrechnungen finden nicht statt – und wirken sich dadurch sofort auf die Höhe des Mietenindex aus.

14. Trifft es zu, daß von Ausländern bewohnte Wohnungen und ihre Mietsteigerungen überhaupt nicht erfaßt werden?

Wie der gesamte Preisindex für die Lebenshaltung bezieht sich der Mietenindex nur auf deutsche Haushalte, da für die Verbrauchsausgaben ausländischer Haushalte keine entsprechenden statistischen Angaben zur Verfügung stehen. Daher werden von Ausländern bewohnte Wohnungen in der Regel nicht erfaßt.

15. Trifft es zu, daß die oft erheblichen Mietsteigerungen bei aus der Bindung entlassenen Sozialwohnungen nicht in die Indexbildung eingehen?

Gegenwärtig ist die Bedeutung der aus der Bindung entlassenen Sozialwohnungen noch relativ gering. Deshalb ist die Tatsache, daß diese Wohnungen nicht in den Index eingehen, nicht von entscheidender Bedeutung. Da die Zahl dieser Fälle künftig steigen wird, bereitet das Statistische Bundesamt z.Z. ein methodisches Verfahren vor, das die weitere Beobachtung dieser Wohnungen sicherstellt.

16. Welche Konsequenzen hat die Bundesregierung bisher aus ihrer eigenen Kritik an der Bildung des Mietenindex im Wohngeld- und Mietenbericht 1983 gezogen?

Im Wohngeld- und Mietenbericht 1983 hat die Bundesregierung den Mietenindex nicht kritisiert, sondern – wie schon ausgeführt –

darauf hingewiesen, daß von einem Preisindex eine Reihe von Aussagen, die wohnungspolitisch wünschenswert wären, nicht erwartet werden kann.

Die Bundesregierung strebt aber an, den Mietenindex so auszubauen, daß zusätzliche Informationen gewonnen werden, besonders für die Mietentwicklung bei weiteren Wohnungstypen. Mit diesem Ausbau wird zugleich beabsichtigt, regional unterschiedliche Mietentwicklungen nachweisen zu können.

17. Wie beurteilt die Bundesregierung insgesamt die Aussagefähigkeit des Mietenindexes?

Der Mietenindex ist ein Preisindex; als Preisindex ist er aussagefähig. Soweit einzelne methodische Schwachstellen vorhanden sind, wird die Aussagekraft dadurch nicht eingeschränkt.

Allerdings stellt ein Preisindex kein umfassendes Analyseinstrument für das Geschehen auf dem Mietwohnungsmarkt dar.

18. Welche Schritte wird die Bundesregierung weiter unternehmen, um den Index zu verbessern?

Die in der Antwort zu Frage 16 angeführten Arbeiten werden fortgesetzt. Sie werden nur dann erfolgreich sein, wenn es gelingt, die Zahl der regelmäßig beobachteten Wohnungen zu erhöhen. Neben neuen Mietern müssen auch Gebäudeeigentümer zur Mitarbeit bereit sein. Um den Mehraufwand in Grenzen zu halten, werden neue Erhebungsverfahren entwickelt.

Soweit – außerhalb der Preisstatistik – Aussagen zur Entwicklung der Mietausgaben und der Mietbelastung erwartet werden, kommt nur der Ausbau des übrigen wohnungsstatistischen Systems in Frage. Auf der Basis der Volks- und Wohnungszählung 1987 muß frühestmöglich eine neue Wohnungsstichprobe durchgeführt werden.

19. Ist die Bundesregierung bereit, bei künftigen Veröffentlichungen von Zahlen des Mietenindexes auf die begrenzte Aussagefähigkeit dieser Zahlen stärker als bisher hinzuweisen?

Die Bundesregierung hat schon bisher den Mietenindex nur für Aussagen herangezogen, für die dieser aufgrund seiner Konzeption geeignet ist. Sie wird dies auch in Zukunft tun.

