

# Baupreis- und Mietentwicklung im Vergleich 1980–1991

Zu den am häufigsten von der Öffentlichkeit an das Statistische Amt gerichteten Anfragen zählen die über Baupreise in München (private Bauherren, Architekten) und die über Lebenshaltungskosten, im besonderen die Mieten. Auch in den Medien werden von Zeit zu Zeit Vergleiche angestellt, sei dies im Raum (Situation im Vergleich zu anderen Gebietskörperschaften) oder in der Zeit (Preissteigerungen im Zeitablauf). Der Informationsbedarf ist Grund zum Veröffentlichenden der im Amt vorhandenen Daten über Baupreis- und Mietentwicklungen und zum Erkennen von Erfassungslücken in einem eigenen Artikel. Auf Zusammenhänge von Preis- und Mengenentwicklungen auf Bau- und Wohnungsmarkt ist, wie in volkswirtschaftlichen Abhandlungen allgemein, ebenfalls hinzuweisen.

## 1. Die Preisindizes für Bauleistungen und Mieten

Amtlich werden in der Bundesrepublik Preise für Bauleistungen ermittelt, d. h. für Materialien und Leistungen, die zwischen Bauherren und Baufirma abgerechnet werden. Zur Zeit werden bundesweit die Preise für etwa 220 verschiedene Materialien (etwa Kies, Dachziegel, Hölzer verschiedener Art usw.) und Dienstleistungen (etwa Verlegen von Leitungen, Anbringen von Wasserhähnen usw.) erhoben. Es ergeben sich so Gesamtausgaben für den Neubau und die Instandhaltung von Bauten, wie z. B. die hier interessierenden Wohngebäude, aber auch von Büros, Straßen oder Abwasserkanälen. Um Mißverständnisse zu vermeiden, sei darauf hingewiesen, daß die so ermittelten Baukosten zu unterscheiden sind von den Marktpreisen und -erlösen im Kauf oder Wiederverkauf einer Immobilie. In deren Preis gehen meist auch Bodenkosten ein, die in den Baupreisen nicht enthalten sind, sondern gesondert ermittelt werden; aber auch selbst im Fall des Verkaufs eines Bauwerks ohne zugehöriges Grundstück können Kaufpreis des Bauherrn und spätere Marktpreise voneinander abweichen. Diese Preise werden von der Statistik nicht

erhoben und sind deshalb in diesem Artikel auch nicht zu erwarten, wohl aber werden sie von privaten Verbänden, Firmen usw. ausgewertet und veröffentlicht; in München ist auch der Gutachterausschuß beim Kommunalreferat auf diesem Gebiet tätig.

Preise für die Miete von Wohnungen werden amtlich im Rahmen der Lebenshaltungskostenstatistik ermittelt. Unter den Preisen von etwa 800 Gütern und Dienstleistungen werden von ausgewählten Haushalten auch die für die Miete von Wohnungen eines bestimmten Typs erfragt. Außerdem kursieren auch noch Mietangaben von anderen öffentlichen Stellen, wie die kommunalen Mietspiegel, und von Privaten. Weil sich Einkommen wie auch qualitative und quantitative Verbrauchsgewohnheiten von Haushalten erfahrungsgemäß unterscheiden, werden in der amtlichen Lebenshaltungskostenstatistik neben den Preisen für den Verbrauch aller privaten Haushalte auch Preise für Güter der Art und Menge erhoben, wie sie für bestimmte Haushaltstypen der Fall sind. Neben denen für den bekannten Vier-Personen-Arbeitnehmer-Haushalt mit mittlerem Einkommen werden auch Preise und Preisindizes für Personengruppen dieser Größe mit höherem Einkommen, für Zwei-Personen-Rentner-Haushalte mit niedrigem Einkommen und für die einfache Lebenshaltung eines Kindes ermittelt. Die Veröffentlichungsprogramme der Statistischen Ämter verschiedener Gebietskörperschaften stimmen nicht in allen Fällen überein, so daß in Tabelle 1 teils etwas untereinander abweichende Erfassungsgruppen für die Mietpreisentwicklung herangezogen werden müssen (Vier-Personen-Haushalt mit mittlerem Einkommen oder alle privaten Haushalte). Wie sich aber zeigt, weichen die Indizes – wenn wie auf Bundesebene ein ganz genauer Vergleich möglich ist – in beiden Fällen jedoch nur um etwa ein Prozent über ein Dutzend Jahre hin voneinander ab; angesichts der Entwicklung ist dieser Betrag praktisch unbeachtlich. In Tabelle 1 werden die Bewegungen der Preisindizes für Bauleistungen und Mieten auf verschiedenen Ebenen der Bundesrepublik – in den Grenzen vor dem 3. 10. 1990 – wiedergegeben. Das Jahr 1980 wird als Basisjahr genommen, weil ab ihm ein eigener Münchener Lebenshaltungskostenindex für eine bestimmte Haushaltsgruppe berechnet wird. Ein eigener Index auch für Münchener Baupreise ist noch nicht ermittelt worden, obwohl gerade in den letzten Jahren ein Informationsbedarf zu verzeichnen ist; gegen sein Decken spricht die Personalausstattung. Früher wurden zumindest, bis einschließlich des Jahres 1984, die Preise für eine Anzahl von Materialien und Dienstleistungen Münchener Baufirmen erhoben; für das

Berechnen eines eigenen Indexes war aber schon damals, bei 31 erfaßten Posten, die Datengrundlage zu schmal. Immerhin läßt sich bei einem Vergleich der im Statistischen Handbuch 1985 veröffentlichten Angaben und ihrer Entwicklung von 1980–1984 sehen, daß, mit Ausnahme zweier „Ausreißer“, die Münchener Einzelpreise und die Preisindizes auf höherer Ebene für Bauleistungen nicht sehr auseinanderliefen. Es überwogen damals bei den erfaßten Posten eher sogar, im Vergleich zum Index, unterdurchschnittliche Preisanhebungen. Eine Ursachenforschung lohnt wegen des zu geringen Warenkorbs nicht. Man könnte daran denken, so wie es 1980 in der Lebenshaltungskostenstatistik für München etwas Neues gab, auch einen eigenen Baukostenindex zu ermitteln. Der Informationsbedarf besteht in der Öffentlichkeit, was aber für das Verwaltungshandeln unbeachtlich ist.

## 2. Stand und Entwicklung des Bauleistungspreises im Zeit- und Raumvergleich

Wie sich aus Tabelle 1 erkennen läßt, sind die Baupreise für Wohngebäude im Bundesgebiet während des untersuchten Zeitraums um insgesamt 42,0 Prozent gestiegen oder um 3,2% im Jahr. Daß die stets zu verzeichnende Preissteigerung nicht in allen Jahren gleich groß war, kann schon an den Indexbeträgen gesehen werden und kommt klarer in den jährlichen Preisänderungsraten in Tabelle 2 zum Ausdruck. Deutlich läßt sich ein Jahrfünft stärkeren, wenn dann auch langsam zurückgehenden Preisanstiegs am Anfang (1980–1984) von den Jahren 1985–1988 mit geringen Raten unterscheiden; erst ab 1989 nahmen mit der höheren Baunachfrage die Preise wieder stärker zu. Inzwischen erreichen die Zuwachsraten Beträge, wie sie im letzten Dutzend Jahren nicht zu beobachten waren, wenn auch nicht die Werte der frühen siebziger Jahre. Bildlich kommen die Preisentwicklungen für Bauleistungen an Wohngebäuden wie auch die für Mietpreise in Abbildung 1 zum Ausdruck, auf die für den weniger numerisch orientierten Interessenten verwiesen sei. Während in dieser Abbildung die Preissteigerungsraten nach räumlichen Einheiten gruppiert sind, um einen visuellen Vergleich von Preisentwicklungen im Raum zu ermöglichen, wird in den drei Fällen der Abbildung 2 die Baupreis- und die Mietpreisentwicklung jeweils in einem Raum untereinander verglichen, um das Neben- und Miteinander beider Verläufe erkennen zu können.

Der Preisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden in Bayern nahm während des untersuchten Zeitraums

eine stärkere Entwicklung als der für das Bundesgebiet insgesamt. Weil in jedem einzelnen Jahr die Steigerungsraten etwas größer waren als im Bundesdurchschnitt – wie Tabelle 2 zeigt –, mußte sich der Unterschied kumuliert in einem höheren Indexwert niederschlagen. Mit einem Gesamtanstieg um 48,6 Prozent oder um 3,6% pro Jahr werden die Unterschiede aber erst nach längerer Zeit stärker bemerkbar. In Bayern läßt sich das gleiche zeitliche Muster des Preisverlaufs wie im gesamten Bundesgebiet beobachten, mit den drei Untergruppen 1980–1984, 1985–1988 und von 1989 an. Diese mittelfristigen Abläufe sind also offensichtlich gesamtwirtschaftlich geprägt, während die Unterschiede im Niveau der Preisindizes regional bedingt sind. Mit den stärkeren Mengenzunahmen des Baumarkts in Bayern als im Bundesdurchschnitt dürften sich den hiesigen Unternehmen auch größere Möglichkeiten zur Preisgestaltung eröffnet haben.

Die Frage nach der Baukostenentwicklung bei den Münchener Wohngebäuden, allein wie im Zeit- und Raumvergleich, muß bei den derzeitigen Erfassungsschranken ein oft aufgegebenes Rätsel der Wirklichkeit sein. Weil im vergangenen Dutzend Jahren der Wohnungsbau in der Stadt relativ zu dem in anderen Regionen des Freistaats zurückging, läßt sich stark vermuten, daß am Ort die Möglichkeiten der betrieblichen Preispolitik geringer waren.

Eine Verständnishilfe wäre hier ein Blick in die Statistik der An- und Abmeldungen von Baufirmen als Mengenindikator für die Attraktivität des Markts.

Neben der tabellarischen Wiedergabe von Preisentwicklungen sind seit langen Jahren bundesweit auch graphische Verfahren gebräuchlich. Diese Methode soll hier auch auf die Baukosten von Wohngebäuden für die erfassenden Gebietskörperschaften angewendet werden. Abbildung 1 zeigt den weniger zyklischen als stufenartigen Verlauf der Preissteigerung in Bayern wie im Bund deutlich. Ein über das Thema dieses Artikels hinausgehender Vergleich mit den Mengenentwicklungen würde sicher Mengen-Preis-Zusammenhänge auf diesem Markt erkennen lassen, wie auf einem Markt nicht anders zu erwarten ist. Ein Regionalvergleich von Baupreisen wäre sicher auch innerhalb des Freistaats erkenntnisfördernd. Offensichtlich lassen sich die Preisbewegungen auf dem Baumarkt nicht in den klassischen vier- bis fünfjährigen Konjunkturzyklus in der Bundesrepublik einpassen, sondern sie folgen einem längerfristigen Verlauf, mit einem nun schon sechsjährigen Anstieg allein von 1986 an. Für diesen sich besonders seit 1990 verstärkenden Preisauftrieb dürfte der gerade in den letzten

Jahren deutlich zum Ausdruck gekommene Nachfrageüberhang bei den Wohnungen ursächlich sein, der sich langsam in steigenden Baumengen zur preisbedingten Korrektur des Fehlbestands niederschlägt. Wenn die wieder stärkere Baunachfrage auf ein Angebot trifft, das wegen der vorher gesunkenen Fertigstellungszahlen nach unten angepaßt wurde, braucht man sich über den Preiseffekt auf dem Baumarkt nicht zu wundern.

### 3. Preisniveaus und -entwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt

Die Preisentwicklungen auf dem Wohnungsmarkt lassen sich für Mieten anhand der anderen Indexwerte in Tabelle 1 verfolgen. Zu beachten ist für das Verständnis dieser Zahlen, daß bei den originalen Mietangaben Energiekosten nicht berücksichtigt sind, wohl aber Nebenkosten, z. B. für Entsorgungsleistungen wie Abfall- und Abwasserbeseitigung sowie Straßenreinigung. Gerade dieser Ausgabenfaktor ist für die Haushalte in den vergangenen Jahren immer wichtiger geworden, wie verschiedene stadtbezogene (vgl. schon: Münchener Statistik, Heft 11/1989) und überregionale Berichte zeigen. Seine Preise zählen jedoch nicht zum Nutzungsentgelt für die Wohnung und auch nicht zu den ihnen verbleibenden Erträgen der Vermieter, von der anderen Seite her gesehen. Ein Abspalten dieser Leistungen mit ihren Preisen aus den allgemeinen Mietenzahlungen ist anzuregen und prinzipiell nichts Neues, weil bei stark voneinander abweichenden und verschiedenen Ursachen wie Gruppen zuzurechnenden Entwicklungen ein getrenntes Ermitteln einzelner Verläufe ein fachliches Sammelsurium verhindert. So wie früher auch noch die Energiekosten unter den Mieten miterfaßt wurden und dann auch wegen der preislichen Sonderentwicklungen seit dem ersten Ölshock gesondert ausgewiesen wurden, müßte dieselbe Neuerung auch auf einem anderen Gebiet parallel möglich sein, wieder durch getrenntes Berücksichtigen von bisher als Nebenkosten den eigentlichen Wohnungsmieten zugeschlagenen Ausgabeposten. Derzeit läßt sich nur bestimmt aussagen, daß die den Vermietern verbleibenden reinen Mieterträge – netto nach Gebühren – für die Nutzung der Wohnungen im Untersuchungszeitraum weniger gestiegen sein können als die Mieten einschließlich Nebenkosten. Gerade in München muß dieser Faktor wegen des hier überdurchschnittlich rasanten Gebührenanstiegs auf dem Entsorgungssektor beachtet werden; er ist aber noch nicht zu klären,

weil dazu die Originalformulare für die Erhebung geändert werden müßten. Das Thema der Preissteigerungen durch Gebührenssetzungen der öffentlichen Hand wurde im gesamtwirtschaftlichen Rahmen unter dem Begriff der „administrierten Inflation“ schon vor etwa drei Jahrzehnten in den USA fachlich und außerfachlich diskutiert und auf gleicher Ebene auch in der Bundesrepublik vor etwa zwanzig Jahren, damals allerdings noch anhand anderer politischer Preise. Untersuchungen auf kommunaler und regionaler Ebene müßten heutzutage vertieft erfolgen und sind gerade in München zu erwarten.

Nach diesen notwendigen Vorbemerkungen zum Inhalt der Mietbeträge können die Entwicklungen im Zeitablauf und im Raumvergleich untersucht werden. Im Bundesgebiet insgesamt stiegen die Mietpreise von 1980–1991 um 45,7 Prozent für den Vier-Personen-Haushalt mit mittlerem Einkommen und um 44,0% für alle Haushalte. Die Gesamtzunahme unterschied sich in beiden Fällen also kaum und für die erstgenannte Gruppe belief sich die Erhöhung auf durchschnittlich 3,4 Prozent im Jahr, für die Gesamtheit auf 3,3%, einen nur minimal abweichenden Betrag. Die Mieten für alle privaten Haushalte in Bayern nahmen etwas mehr als im Bundesdurchschnitt zu, um 50,5 Prozent insgesamt oder um 3,7% im Mittel des Zeitraums. Stärker ausgeprägt war der Mietanstieg in der Landeshauptstadt, mit 65,4 Prozent für den Vier-Personen-Haushalt mit mittlerem Einkommen über die Gesamtzeit und 4,6% im Durchschnitt je Jahr. Neben den schon genannten Entsorgungsleistungen von der Kostenseite her dürften die allseits für die Attraktivität Münchens, d. h. die hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, angeführten „weichen Faktoren“ der Standortgunst verantwortlich sein, die von der anderen Marktseite her die Möglichkeiten für eine Preisgestaltung im Vergleich schaffen. Wieweit neben der Nachfrageseite des Wohnungsmarkts die Baukostenfaktoren – von seiner anderen Seite her – die Marktpreise für Mieten in München bestimmen, wäre gerade wegen ihres derzeit noch mehrfach höheren absoluten Gewichts als das der Entsorgungskosten – über die Lebenszeit einer Wohnung kumuliert – wissenswert; Näheres entzieht sich aber derzeit der Kenntnis. Lagemonopole zählen zu den Grundklärungen in einer räumlich orientierten Preistheorie, und aus der Praxis gibt es seit alters her zahlreiche Merksätze dazu, auch für den Besitz von Monopolgütern als Statusausweis. Daß solche räumlichen Preisdifferenzen und Unterschiede in den Entwicklungen selbst auch wieder zu raumwirksamen Größen werden, ist z. B. aus der Wirtschaftsgeographie bekannt

und auch im Regionalvergleich anhand der jüngst vom Amt vertieft untersuchten Pendlerbewegungen im Münchener Umland zu beobachten. Trotz der überdurchschnittlich hohen Preissteigerung in München war im Untersuchungszeitraum auch noch eine weitere Zunahme des Pro-Kopf-Bestands an Wohnungen und Wohnräumen wirtschaftlich möglich, wie in einem früheren Artikel (Münchener Statistik, Heft 1/1992) gezeigt wurde; die reale Kaufkraft wuchs also auch auf diesem Markt offensichtlich weiter in der Stadt. Wie bei den Baupreisen wäre auch bei den Mietpreisen eine Regionalanalyse weiterführend, gerade weil sich deutlich erkennen läßt, daß die Unterschiede in der Mietpreisentwicklung zwischen München und dem gesamten Land Bayern größer sind als die zwischen diesem und dem Bundesdurchschnitt. Weiter fällt auf, daß seit 1988 der Preisanstieg in München nicht mehr viel stärker ist als im gesamt-bayerischen Durchschnitt; in diesem Jahr lag erstmals die Landesrate höher als die städtische. Klarer wird der Unterschied zwischen den Jahren vor und ab 1988 durch die folgende kleine Übersicht; sie wurde aus Tabelle 1 gewonnen durch zeitliches Unterteilen der Gesamtentwicklung.

#### Mietpreisindizes für Bayern und München in zwei Phasen

Jahre	Bayern	München
<sup>1)</sup> 1980–1987	131,2	142,7
<sup>2)</sup> 1987–1991	114,7	115,9

<sup>1)</sup> 1980 = 100. – <sup>2)</sup> 1987 = 100.

Während in der ersten Jahresgruppe die Preisentwicklung für Mieten im gesamten Bayern und in München allein relativ stark voneinander abwichen, war in den letzten vier Jahren kaum noch ein Unterschied zu verzeichnen. Es ist neuerdings also zu einer fast vollständigen Anpassung in der Preissteigerungsrate Bayerns an die Münchens gekommen. Als Faktoren, die für diese derzeitige Gleichmäßigkeit in den Raten, in der relativen Änderung, sprechen, ist an die zunehmende wirtschaftliche Erschließung und den baulichen Aufschwung in Gebieten Bayerns zu denken, die bisher eher etwas im Schatten der Entwicklung standen. Mit höherer Nachfrage in den Gebieten außerhalb der Landeshauptstadt mußten dort auch die Preise stärker steigen als früher im Vergleich. In der Nähe Münchens sind, wie schon wiederholt in der Presse berichtet, die starken Preisbewegungen im Umland des neuen Flughafens bekannt, und auch außerhalb dieses Gebiets müssen offensichtlich Anpassungsprozesse in Gang gekommen sein, so daß sie

ins Gewicht fielen. Hier wäre wieder ein Vergleich mit der Mengenentwicklung im Wohnungsbestand und -bau zusätzlich erkenntnisfördernd. Die Frage für die Zukunft ist, ob es nach der jetzigen Angleichung in den Preisbewegungen, nach früheren Abweichungen von der Münchener Spitze nach unten, auch zu einem Überholen in der Änderung und damit zu einer stärkeren Annäherung in den Niveaus der Preise kommen wird. Die Dekonzentration des Wohnungsmarkts zumindest um München spricht eindeutig für eine solche Entwicklung von der Mengenseite her. Zur Sicherheit seien auch noch die Zahlenreihen für Bayern und den Bund zeitlich unterteilt, um zu sehen, ob sich im Verhältnis der Mietpreisentwicklung auf beiden Ebenen in den letzten Jahren etwas geändert hat. Die folgende kleine Übersicht gibt die entsprechenden Werte wieder.

#### Mietpreisindizes für Bund und Bayern in zwei Phasen

Jahre	Bund	Bayern
<sup>1)</sup> 1980–1987	129,7	131,2
<sup>2)</sup> 1987–1991	113,4	114,7

<sup>1)</sup> 1980 = 100. – <sup>2)</sup> 1987 = 100.

Wie sich zeigt, blieben die Entwicklungen in beiden Unterzeiträumen im Vergleich von Bayern und dem Bund praktisch unverändert. Eine Preisindexdifferenz von 1,5 Punkten in den ersten sieben Jahren und von 1,3 in den zweiten vier kann kaum unterschiedlich genannt werden; ein Bruch in dem vergleichsweisen Anstieg der Mietpreise in beiden Gebietskörperschaften ist daher nicht eingetreten. Im Verhältnis zwischen Bayern und dem Bund ist es also nicht zu Anpassungen in den Änderungsraten gekommen; diese Konstanz in den Raten deutet auf eine unveränderte relative Attraktivität des Freistaats hin, die sich in der gleichbleibenden Preisspitze niederschlägt. Auch die überdurchschnittlichen Möglichkeiten in der Preisgestaltung von Baufirmen im Vergleich zu Bauherrn blieben unverändert und weisen auf einen relativ gleichbleibenden Nachfrageüberhang hin. Durch den Vergleich von zwei Unterperioden in der Preisentwicklung fällt der Blick schon auf die kürzerfristigen Bewegungen im Preisniveau. Bei einem Betrachten der Jahreswerte (vgl. Tab. 2) zeigt sich klar, daß die – auf allen Ebenen ausschließlich zu beobachtenden – Preissteigerungsraten im Zeitablauf nicht gleichblieben, sondern erheblichen Änderungen unterlagen. Im Bundesgebiet schwankte die Mietpreiszunahme während des untersuchten Zeitraums zwischen 1,6 Prozent und 5,1 bzw. 5,5% je nach verwendeter

Haushaltsabgrenzung. In Bayern waren bei höherem Preissockel (2,1%) die Spitzen nicht stärker ausgeprägt als im Bund, woraus sich aber die erwähnte größere Zunahme ergab. Die Münchener Jahreszahlen weisen zwar auch zwei relativ niedrige Werte auf (1988 und 1990); die Spitzenbeträge liegen jedoch deutlich über denen von Bund und Land, mit 7,4 Prozent und 6,2% zuletzt, und auch im mittleren Bereich sind die Raten höher angesetzt, etwa bei vier Prozent.

Bei den Mietpreisen läßt sich für alle drei Gebietskörperschaften ein stärker gleitender Übergang von höheren zu niedrigeren Steigerungsbeträgen und wieder umgekehrt beobachten, besonders bei den Bundeswerten; hier liegen also eher klassisch zyklische Verläufe vor und weniger abrupte, stufenartige Änderungen wie bei den Baupreisen. Sehr schön kommen die regelmäßigen Abläufe von höheren zu niederen Preissteigerungsraten und wieder umgekehrt in der graphischen Wiedergabe (Abb. 2) zum Ausdruck. Einer Zunahme auf hohem Niveau bis 1983 folgt eine allmähliche Abnahme der Anstiege bis 1987 bzw. 1988, im Münchener Fall, und dann ein erneut sich steigerndes Wachstum, wenn auch noch nicht wieder die Raten der frühen achtziger Jahre erreicht sind, auf allen drei Ebenen. Die Gleichzeitigkeit der Verläufe im Auf und Ab der Steigerungen fällt beim Zahlenvergleich auf wie auch in bildlicher Anschauung. Ebenso läßt sich der in der großen Mehrzahl der Jahre höhere Anstieg in München verfolgen. Die Zyklen in der Preisentwicklung sind offensichtlich gesamtwirt-

schaftlich bedingt und zusammenhängend, während die Abweichungen zwischen den Raten regionale Unterschiede in den Impulsen zum Ausdruck bringen bzw. brachten, wenn sie, wie im Münchener Fall, inzwischen fast zum Verschwinden gekommen sind. Zusammenhänge zwischen Preis- und Mengenentwicklung auf dem Wohnungsmarkt lassen sich auch im Zeitablauf feststellen. Nach einem gesamtwirtschaftlich als mindestens ausreichend betrachteten Wohnungsbestand Anfang der achtziger Jahre folgte deswegen eine Phase niedrigerer Fertigstellungszahlen und geringerer Möglichkeiten der betrieblichen Preispolitik. Noch Mitte der Achtziger wurde sogar von notwendig erscheinenden Abrißaktionen in manchen Regionen gesprochen für immer weniger vermietbare Massenquartiere des sozialen Wohnungsbaus aus den fünfziger und frühen sechziger Jahren. Mit dem Entdecken eines Minderbestandes von gut einer Million Wohnungen durch die Zählung von 1987, gegenüber den Fortschreibungsergebnissen, und dem Nettozug von etwa zweieinhalb Millionen Menschen ins Bundesgebiet allein bis Ende 1990 waren von Seite des Angebot-Nachfrage-Verhältnisses die Signale gestellt für eine schnellere Preisentwicklung, die sich inzwischen auch wieder in steigenden Bauzahlen ausgewirkt hat nach verbesserter Erlössituation, zumindest auf Bundes- und Landesebene. Solche Preis-Mengen-Abläufe und -Wechselwirkungen sind auf gesamtwirtschaftlicher Ebene schon vor über 60 Jahren untersucht worden (Hanau, A.: Die Prognose der Schweinepreise, in: Vierteljahreshefte zur Konjunk-

### Preisindizes für Bund, Bayern und München

Tabelle 1

Jahr	Bundesrepublik			Bayern		München	
	Bauleistungen an Wohngebäuden	Miete einschl. NK*) 4-Pers.-Hh. mittl. Eink.	Miete einschl. NK*) alle privaten Haushalte	Bauleistungen an Wohngebäuden	Miete einschl. NK*) alle privaten Haushalte	Bauleistungen an Wohngebäuden	Miete einschl. NK*) 4-Pers.-Hh. mittl. Eink.
1980 . . . . .	100	100	100	100	100	.	100
1981 . . . . .	105,9	104,5	104,4	106,4	104,3	.	105,0
1982 . . . . .	108,9	109,8	109,4	110,2	109,8	.	111,1
1983 . . . . .	111,2	115,8	115,0	112,9	115,7	.	119,3
1984 . . . . .	114,0	120,2	119,3	116,2	121,1	.	126,4
1985 . . . . .	114,5	124,2	122,8	117,6	125,8	.	131,7
1986 . . . . .	116,1	126,4	125,0	119,9	128,5	.	137,6
1987 . . . . .	118,4	128,4	127,0	122,4	131,2	.	142,7
1988 . . . . .	120,8	131,5	129,7	125,0	134,4	.	145,9
1989 . . . . .	125,3	135,8	133,6	130,3	139,2	.	151,7
1990 . . . . .	133,2	140,2	138,2	139,0	143,8	.	155,8
1991 . . . . .	142,0	145,7	144,0	148,6	150,5	.	165,4

Quellen: Statistische Jahrbücher der Bundesrepublik Deutschland; Statistische Jahrbücher Bayern; Preisindizes für Bauwerke Bayern; Preisindizes für Lebenshaltungskosten Bayern.

\*) Einschließlich Nebenkosten, ohne Energie (Heizung, Strom usw.).

## Preissteigerungsraten für Bund, Bayern und München

Tabelle 2

Bezeichnung	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
<b>Bundesrepublik</b>											
Bauleistungen an Wohngebäuden	5,9	2,8	2,1	2,5	0,4	1,4	2,0	2,0	3,7	6,3	6,6
Miete einschl. Nebenkosten*) v. 4-Pers.-Hh m. mittl. Eink.	4,4	4,8	5,1	3,7	2,9	1,8	1,6	2,1	3,0	3,4	4,2
Miete einschl. Nebenkosten*) aller privaten Haushalte	4,5	5,1	5,5	3,8	3,3	1,8	1,6	2,4	3,3	3,2	3,9
<b>Bayern</b>											
Bauleistungen an Wohngebäuden	6,4	3,6	2,5	2,9	1,2	2,0	2,1	2,1	4,2	6,7	6,9
Miete einschl. Nebenkosten*) aller privaten Haushalte	4,3	5,3	5,4	4,7	3,9	2,1	2,1	2,4	3,6	3,3	4,7
<b>München</b>											
Bauleistungen an Wohngebäuden	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
Miete einschl. Nebenkosten*) v. 4-Pers.-Hh m. mittl. Eink.	5,0	5,8	7,4	6,0	4,2	4,5	3,7	2,2	4,0	2,7	6,2

\*) Ohne Energie.

## Das Mietpreis/Baupreis-Verhältnis

Tabelle 3

Bezeichnung	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
Mietpreise geteilt durch Baupreise												
Bund	100	98,6	100,5	102,7	104,6	107,2	107,7	107,3	107,4	106,6	103,8	101,4
Bayern	100	98,0	99,6	102,5	104,2	107,0	107,2	107,2	107,5	106,8	103,5	101,4

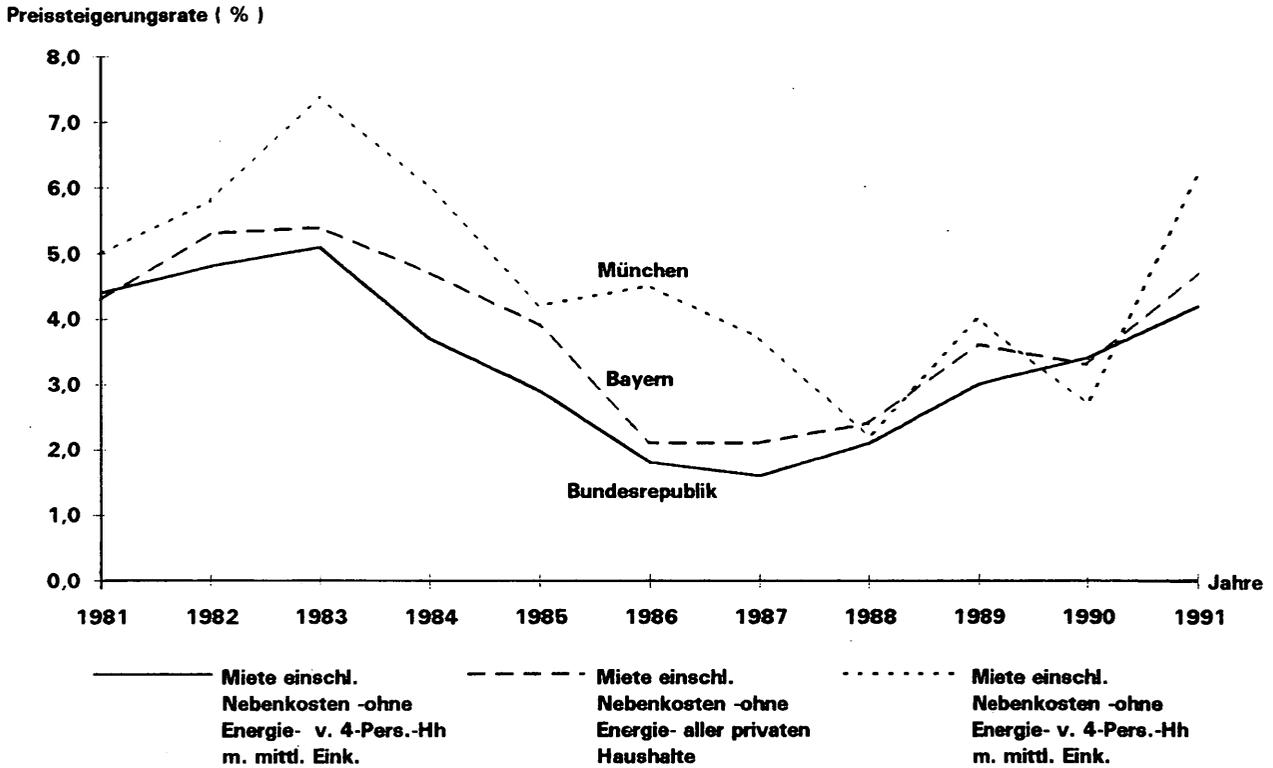
## Änderungsraten des Mietpreis/Baupreis-Verhältnisses

Tabelle 4

Bezeichnung	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
Änderungsrate Mietpreis geteilt durch Baupreis											
Bund	-1,4	1,9	2,2	1,9	2,5	0,5	-0,4	0,1	-0,7	-2,6	-2,3
Bayern	-2,0	1,6	2,9	1,7	2,7	0,2	-	0,3	-0,7	-3,1	-2,1

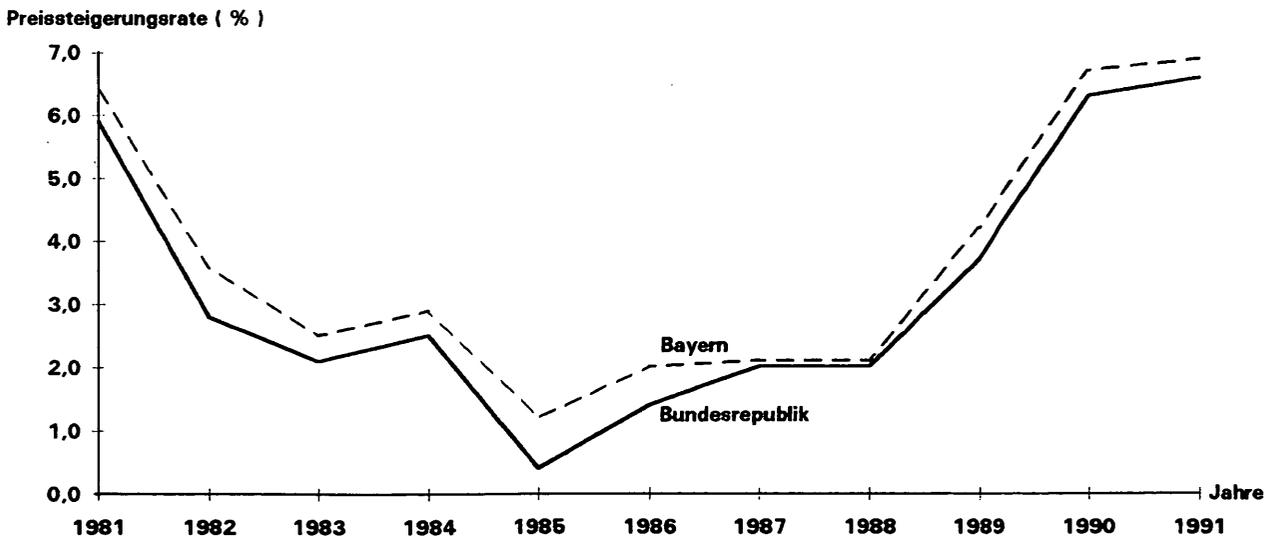
## Preissteigerungsraten für Wohnungsmieten

Abb. 1 a



## Preissteigerungsraten für Bauleistungen an Wohngebäuden

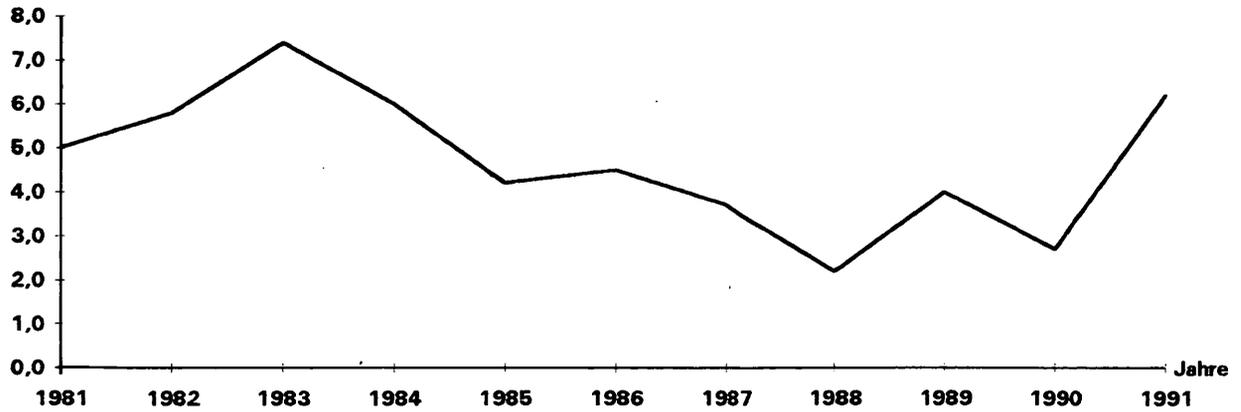
Abb. 1 b



## Preissteigerungsrate für München

Abb. 2 a

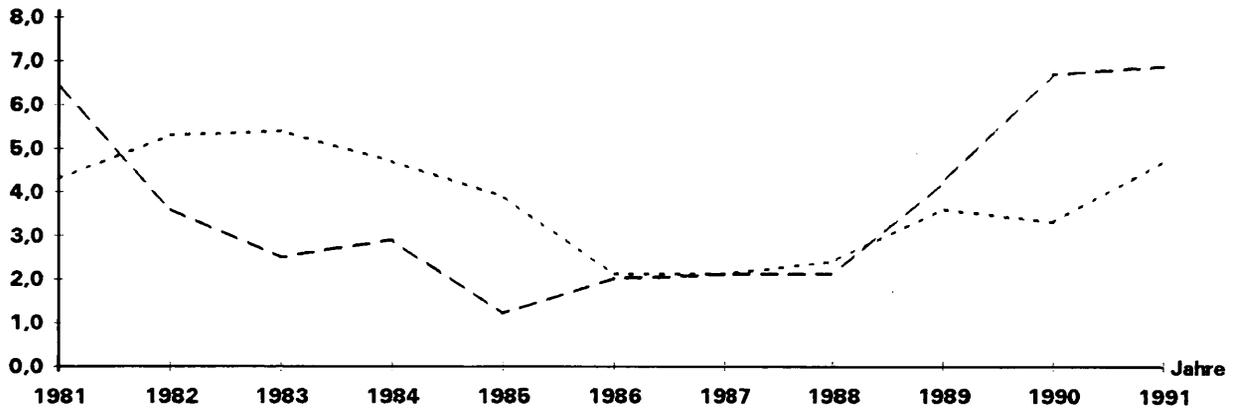
Preissteigerungsrate ( % )



## Preissteigerungsraten für Bayern

Abb. 2 b

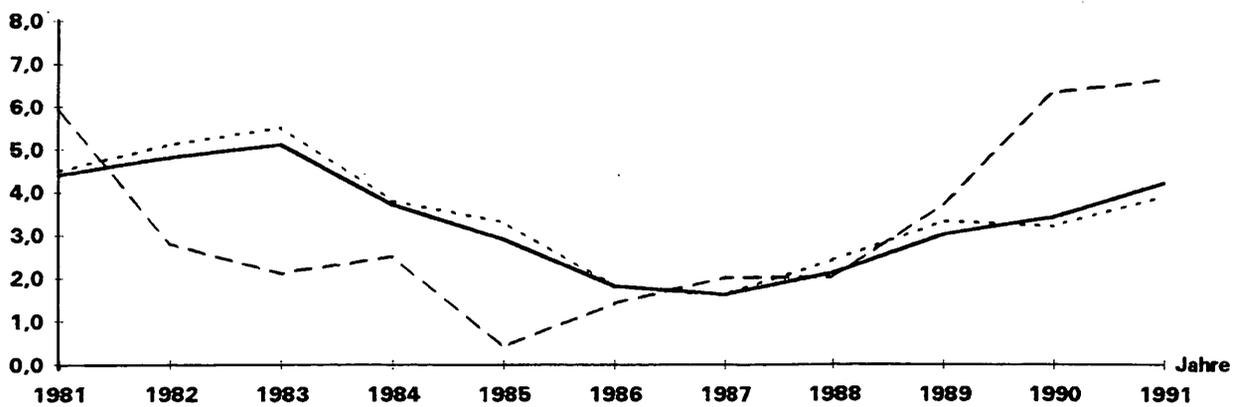
Preissteigerungsrate ( % )



## Preissteigerungsraten für Bund

Abb. 2 c

Preissteigerungsrate ( % )



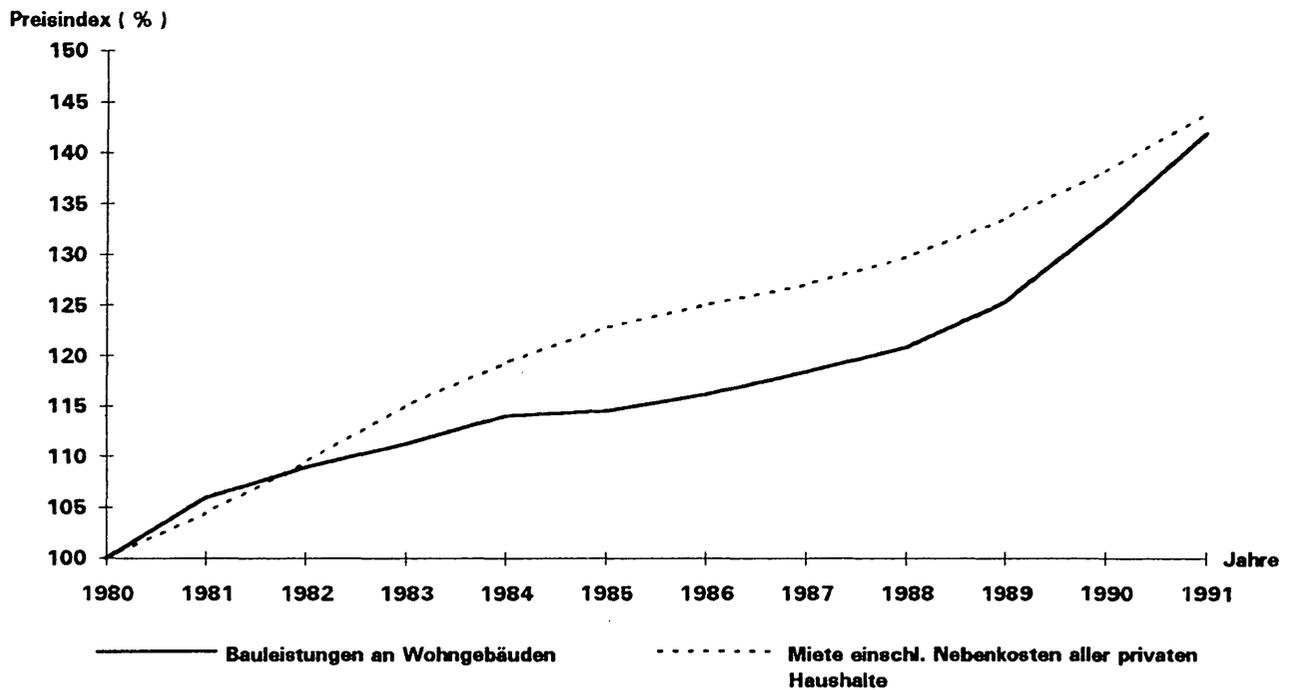
--- Bauleistungen an Wohngebäuden

— Miete einschl. Nebenkosten -ohne Energie- v. 4-Pers.-Hh m. mittl.Eink.

--- Miete einschl. Nebenkosten -ohne Energie- aller privaten Haushalte

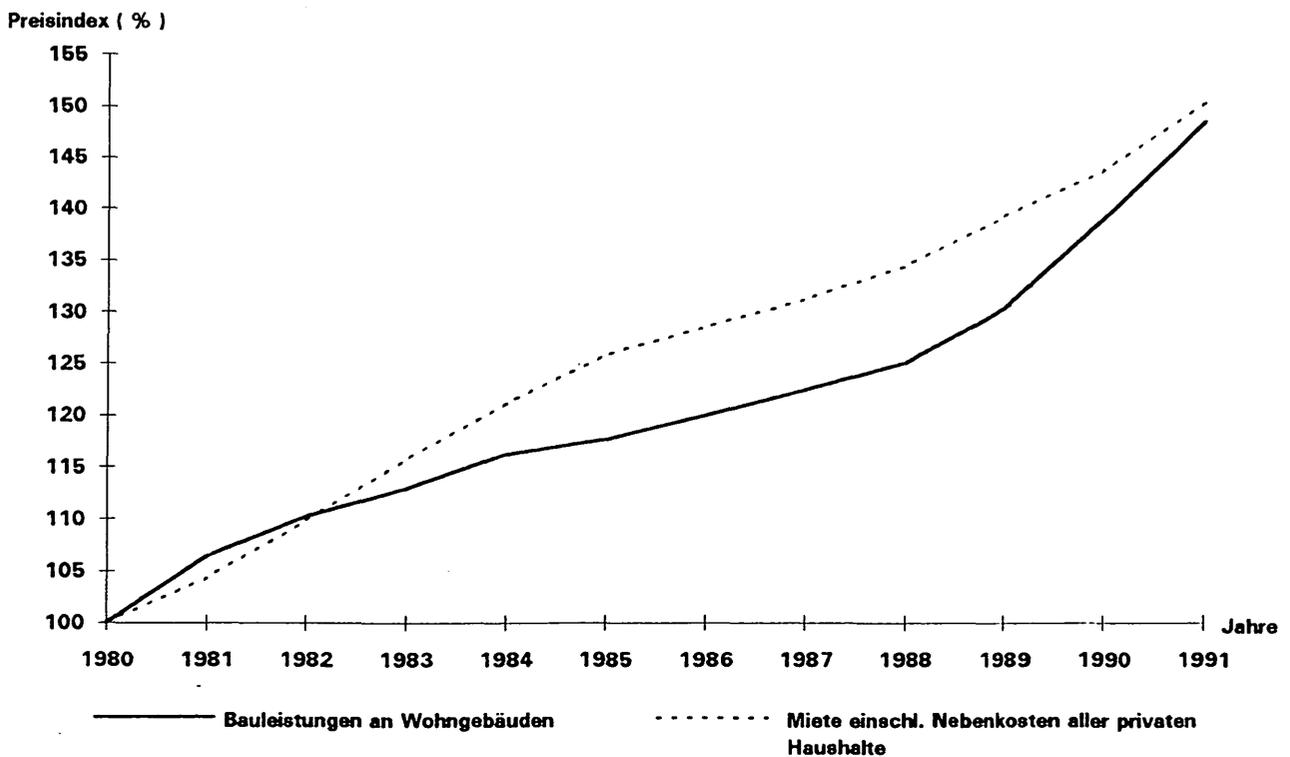
## Miet- und Baupreisniveau im Bundesgebiet

Abb. 3 a



## Miet- und Baupreisniveau in Bayern

Abb. 3 b



turforschung, Sonderhefte 2, 7 und 18, Berlin 1927, 1928 und 1930). Die klassische wirtschaftsstatistische Arbeit handelt vom „Schweinezyklus“, durch steigende und fallende Preise ausgelöst und sich wiederholender Angebotsschwankungen, auf einem Agrarmarkt; diese reichsweite Untersuchung wurde dann weltbekannt, eine große Ausnahme für einen deutschsprachigen Beitrag. Eine solche Analyse sollte heute auch auf kleinerräumiger Ebene und auf jetzt zumindest auch aktuellen Märkten durchgeführt werden. Der politische „Schweinezyklus“ auf dem bundesdeutschen Wohnungsmarkt wird inzwischen schon in einem populärwissenschaftlichen Büchlein geschildert; er läuft trotz oder gerade wegen der bürokratischen Eingriffe und Vorschriften auf diesem relativ stark regulierten Markt ab (Stimpel, R.: Der verbaute Markt. Villenglück und Wohnungsnot, Frankfurt a. M. 1990, bes. S. 36 ff.). Entsprechende Abläufe lassen sich auch für die Stadt erkennen, soweit in dem kurzen Zeitraum möglich, nämlich in dem vermehrten Wohnungsbau nach hohen Mietsteigerungen; das Auf und Ab des Wohnungsbaus folgt den Preiswellen bei den Mieten, so wie seit kurzem sich wieder die Stimmen für einen verstärkten Wohnungsbau mehren.

#### 4. Das Verhältnis von Baukosten und Mietpreisen

Bisher wurden zwei Preisindizes getrennt voneinander untersucht und in Raum und Zeit einzeln verglichen. Man kann aber auch zwei Preise oder Preisindizes in Beziehung zueinander setzen und die Entwicklung ihres Verhältnisses im Zeitablauf betrachten oder die Relation von verschiedenen Räumen; rechnerisch erfolgt die Bestimmung der relativen Preise oder Preisindizes einfach durch Teilen der beiden Originalgrößen durcheinander. Zur populären Schilderung der Wirtschaftslage im Agrarbereich sind solche tabellarischen und graphischen Wiedergaben schon seit langem üblich. In Form der sog. „Preisschere“ wird auf beide Weisen gezeigt, wie sich die Erlöse für die Verkäufe landwirtschaftlicher Produkte und die Einkaufspreise für die von anderen Sektoren bezogenen Vorlieferungen der Agrarwirtschaft zueinander verändert haben. Nach der fachlichen Illustration schließen sich agrarpolitische Folgerungen und Empfehlungen auf außerfachlichem Gebiet regelmäßig an. Sehr gebräuchlich sind solche relativen Preise ebenfalls in der Außenhandelsanalyse, indem das Verhältnis der Einfuhr- und der Ausfuhrpreise der Güter eines Landes oder einer Ländergruppe zum Ausland be-

rechnet wird und dessen Entwicklung im Zeitablauf, etwa in bezug zur sog. „Dritten Welt“. Ebenso entscheidend ist für die wirtschaftliche Lage eines Einzelbetriebs, auch außerhalb der Landwirtschaft, neben den Mengengrößen auf beiden Seiten die Entwicklung seiner Einkaufs- und Verkaufspreise. Je höher das Verhältnis von Verkaufs- zu Einkaufspreisen aus einer Produktion, desto günstiger wird sich seine Ertragsituation gestalten und bei gewinnabhängigem Verhalten wieder zu Produktionsmehrungen, Investitionen und Neueinstellungen Anreiz geben. Auf diesem Weg arbeitet die Marktwirtschaft, sowohl in mengenpositiver wie -negativer Richtung und mit entsprechenden Erlöseffekten.

Ursprünglich wurde das Bild einer Schere von Kosten und Erträgen, die die wirtschaftliche Lage, das Angebot eines Betriebs und dessen Änderungen bestimmt, schon vor über 100 Jahren von dem epochenmachenden Mikroökonom A. Marshall entworfen. Nach seiner Interpretation dieses Modells determinieren beide Faktoren gleichermaßen die Situation eines Betriebs, so wie es unsinnig ist, zu fragen, ob der untere oder obere Teil einer Schere als Arbeitswerkzeug zum Schneiden führt. So wie aber verschiedene Bewegungen des einen und des anderen Teils beobachtet und gemessen werden können, auch im Verhältnis zueinander, so lassen sich in Fortführung des Gedankens Bewegungen der Einkaufs- wie der Verkaufspreise feststellen und miteinander vergleichen.

Angeregt durch die Veröffentlichung eines privaten Verbandes in der Wohnungswirtschaft (Süddeutsche Zeitung, Nr. 244 vom 22. 10. 1992, bes. S. 19), sei nach dieser Einführung ein bisher hier unangewendetes Untersuchungs- und Wiedergabeverfahren für die relativen Preise des Wohnungsbaus und der Mietnutzung einer Wohnung wiedergegeben. Wegen des wie in anderen Städten auch in München derzeit noch fehlenden örtlichen Baukostenindex ist bisher nur eine Analyse auf Bundes- und Landesebene möglich, die aber räumliche und zeitliche Tendenzen aufzeigt. Anhand des Mietpreis/Baupreis-Verhältnisses in Tabelle 3 lassen sich für den Bund wie für Bayern deutliche Verläufe erkennen. Als erstes zeigt sich, daß die zeitliche Entwicklung auf beiden Ebenen praktisch gleich verläuft, mit – außer 1982/83 – nur ganz geringen Abweichungen in Einzeljahren und im Gesamtergebnis. Die Unterschiede zwischen Bund und Land sind im Index der relativen Preise sehr viel geringer als bei den Indizes der ihn bestimmenden absoluten Preise. In diesen Meßwerten traten klar verschiedene hohe Steigerungen auf, sowohl bei den Baupreisen wie bei

den Mietpreisen, während sie bei ihrem Quotienten durch offensichtlich gleichmäßige kombinierte Bewegungen beider fast vollständig zum Verschwinden kommen im Vergleich der zwei Ebenen. Sein Verlauf in der Zeit wird durch eindeutige Gemeinsamkeiten bestimmt, und nur selten wird man ähnlich gleichartige Entwicklungen finden.

Betrachtet man noch einmal die beiden Einzelindizes unter dem Gesichtspunkt der räumlich übereinstimmenden Entwicklung, so sieht man in Tabelle 1 die stärkeren Zunahmen der Mietpreise auf den zwei Ebenen (1982–84) mit nur noch schwächeren Anstiegen der Baupreise zusammenfallen, wodurch sich von beiden Seiten der Schere ein Plus im Mietpreis/Baupreis-Verhältnis ergibt. Ebenso lassen sich die geringen Preisanhebungen bei den Mieten (1989–91) mit größeren Anpassungen bei den Baukosten erkennen. Die Zwischenzeit ungefähr gleich hoher Miet- und Baupreissteigerungen (1985–88) brachte dann auch dementsprechend ein Stagnieren ihres Verhältnisses in Bund wie Land auf einer Hochebene im Vergleichszeitraum (vgl. auch Tab. 4).

In Abbildung 3 kommen die Abläufe auch für den stärker visuell orientierten Interessenten klar zum Ausdruck, der Übersichtlichkeit halber getrennt für Bund und Land. Dem Sich-Öffnen der Schere des Mietpreis/Baupreis-Verhältnisses durch höhere Miet- als Baukostenzuwächse in den frühen achtziger Jahren folgte eine Zeit gleichweiter Öffnung durch fast gleich starke Bewegungen beider Seiten vor und nach der Mitte der Achtziger, und um 1990 begann sich die Schere wieder rasch von oben zu schließen, durch größere Anstiege bei den Baupreisen, im Nenner des Bruchs, als bei den Mietpreisen, im Zähler der Schlüsselgröße. Würden die Mietpreise um die Anhebung der Entsorgungsgebühren bereinigt, um in diesem Sinne das Nettomietpreisniveau – nach Gebühren – zu erhalten, so wäre das Mietpreis/Baupreis-Verhältnis des Basisjahres inzwischen wohl schon wieder unterschritten.

## 5. Zusammenfassung und Ausblick

In diesem Artikel wurde gezeigt, daß sich Miet- wie Baupreise im allgemeinen im Raum wie in der Zeit

nicht übereinstimmend entwickeln, sondern regionalen Unterschieden unterliegen und sich verschieden bewegen können. Zyklen ließen sich auch im Verhältnis von beiden Preisen feststellen, nicht aber räumliche Abweichungen im Verlauf auf den beiden untersuchten Ebenen.

Vielleicht entstehen in Zukunft die Möglichkeiten, solche Verhältnisse und Entwicklungen auch für München zu ermitteln; die rege Diskussion über Baumengen und -preise, Mietverhältnisse und -preise muß durch fachliche Untersuchungen nicht leiden, und die Nachfrage nach solchen Daten wäre gedeckt. Schließlich läßt sich die Bewegung der relativen Preise von Wohnungsbauten und Wohnungsnutzungen mit den Mengenbewegungen auf dem Bau- und Wohnungsmarkt in Bezug setzen. Dem relativen Anstieg der Mietpreise und dem mehrjährigen Verharren auf hohem Niveau, im Vergleich zu den Baupreisen, folgte gegen Ende der achtziger Jahre, nach den starken Rückgängen vorher, ein Wiederanstieg in den Wohnungsbauzahlen, im Bund wie im Land. Infolge der verbesserten Erlös-Kosten-Lage auf dem Wohnungsmarkt erschienen vermehrte Investitionen in den Bestand wirtschaftlich attraktiv, und die Baunachfrage reagierte entsprechend, mit den gerade auf diesem Markt wegen der langen Lebensdauer der Güter, üblichen jahrelangen Verzögerungen. Solche Abläufe wurden auf gesamtwirtschaftlicher Ebene schon vor 20–25 Jahren im Rahmen der „neoklassischen Investitionstheorie“ untersucht, auch und gerade im Zusammenhang mit Steuer- und Subventionsanreizen für Investitionen. Inzwischen hat sich dann auch, den Angebots-Nachfrage-„Gesetzen“ gemäß, der Preisauftrieb auf dem Baumarkt beschleunigt, mit der Konsequenz einer im langfristigen Vergleich nicht mehr verbesserten Erlös-Kosten-Lage für die Bauherren. Die Folgen für die Baunachfrage und dann auch den Wohnungsmarkt liegen auf der Hand, erst recht angesichts der ungebrochenen Nachfrageentwicklung auf diesem; Preise und gerade auch relative Preise können, so lautet die fachliche Folgerung, als guter Frühindikator für verknüpfte Mengenentwicklungen auf dem Baumarkt und dem Wohnungsmarkt dienen.

*Dipl.-Ökon. Dr. Hans-Walter Kreiling*