



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

LBS RESEARCH: EIGENTUMSWOHNUNGEN AUF DEM VORMARSCH

11.05.2010 Fachinformation

Eigentumswohnungen werden vor allem in Städten als Alternative zum Eigenheim immer beliebter. So hat sich in den alten Bundesländern der Anteil der Wohneigentümer auf der Etage in den letzten 25 Jahren von 15 auf 22 Prozent erhöht. In den neuen Ländern hat sich die Eigentumswohnungsquote innerhalb von nur 15 Jahren von 9 auf 17 Prozent fast verdoppelt. Dabei gilt die Faustregel: Je größer die Stadt, desto größer auch die Bedeutung von Stockwerkseigentum. Dies geht aus einer Sonderanalyse der jüngsten Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes für 2008 hervor, die das Forschungsinstitut empirica im Auftrag der Landesbausparkassen vorgenommen hat. Demnach sind Eigentumswohnungen überall dort gefragt, wo Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser knapp bzw. teuer ist. Ausschließlich mit Eigenheimen läge z.B. die Wohneigentumsquote in Städten über 500.000 Einwohnern nur bei elf Prozent, mit Stockwerkseigentum jedoch bei 22 Prozent. Dabei ist der Anteil der Selbstnutzer auf der Etage an allen Haushalten in Städten von 20.000 bis 100.000 Einwohnern fast genauso groß ist wie in den Städten ab 100.000 Einwohnern (rund 10 %). Enormen Unterschiede gebe es dagegen beim Anteil der Eigenheime. Sie seien bei Städten unter 100.000 Einwohnern drei- bis fünfmal so häufig vertreten wie in den Metropolen ab 500.000 Einwohnern. Besonders schnell ist die Quote selbst genutzter Eigentumswohnungen in den neuen Bundesländern gestiegen. Der Bau neuer Objekte, aber auch die Umwandlung bestehender Miet- in Eigentumswohnungen habe dazu geführt, dass sich hier der Anteil von Wohneigentum auf der Etage von 1993 bis 2008 von neun auf 17 Prozent fast verdoppelt hat. Er liegt damit nur noch fünf Prozentpunkte hinter der Quote in den westlichen Bundesländern. Dort ist der Anteil kontinuierlich von 15 Prozent (1983) über 19 Prozent (1998) auf 22 Prozent im Jahre 2008 gestiegen. Der Anteil der Eigentumswohnungen an allen Wohneigentümerhaushalten bewegt sich in den neuen Bundesländern zwischen 6 Prozent in Brandenburg und 18 Prozent in Sachsen. Höher als in Sachsen ist die Quote auch nicht in Rheinland-Pfalz, dem Saarland, Niedersachsen, Hessen oder Schleswig-Holstein, während die Bedeutung von Wohneigentum in Bayern, Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg mit Werten von 23 bis 28 Prozent deutlich höher liegt. An der Spitze liegen aber die Stadtstaaten: In Bremen lebt jeder dritte Wohneigentümer auf der Etage, in Hamburg 43 Prozent und im ehemaligen West-Teil Berlins sogar 54 Prozent (im Osten der Hauptstadt sind es immerhin bereits 22 Prozent). Der typische Wohneigentümer in der Eigentumswohnung ist nach Auskunft von LBS Research jung und Single. Alleinlebende unter 40 Jahren realisieren demnach Wohneigentum zu 61 Prozent auf der Etage. Insgesamt zeigt sich, dass für die Frage "Eigenheim oder Eigentumswohnung?" eher die Familiensituation als das Alter oder Einkommen entscheidend ist. Ab einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von 2.000 Euro gebe es bei der Eigentumswohnungsquote nämlich keine großen Unterschiede mehr. Jeder sechste Wohneigentümer wohne auch noch mit über 4.500 Euro im Monat auf der Etage - vielfach junge Menschen in den größeren Städten. Für Familien mit Kindern und Mehrgenerationenhaushalte finde Wohneigentum dagegen in sieben von acht Fällen im Eigenheim statt.