

Mikrozensus zeigt Verschiebung bei Eigentümerquote Wohnungskäufer bevorzugen neue Mehrparteienhäuser

Je jünger Wohnhäuser in Deutschland sind, desto geringer ist der Anteil der vermieteten Wohnungen und desto höher die Selbstnutzerquote.

Die Wohneigentumsquote in Deutschland ist eine der niedrigsten in Europa und sie verändert sich kaum. In einem bestimmten Segment ist allerdings ein gewisser Fortschritt zu erkennen: Nach Berechnungen von LBS Research auf Basis des Mikrozensus Wohnen leben in neu erbauten Mehrfamilienhäusern mehr Eigentümer als in den Vor- und Nachkriegsbauten. Doch die Verwirklichung des Traums von den eigenen vier Wänden mit dem Einfamilienhaus im Grünen gleichzusetzen, wäre verfehlt, wie ein genauerer Blick in die Ende 2019 veröffentlichte vierjährige Zusatzerhebung des Mikrozensus zum Thema Wohnen zeigt. Zwar machen Einfamilienhäuser einschließlich Doppel- und Reihenhäusern mit einem Anteil von fast 72 Prozent immer noch das Gros des selbst genutzten Wohneigentums aus. Fast unbemerkt hat sich hierzulande allerdings doch etwas zu verändern begonnen: Je neuer Mehrfamilienhäuser nämlich sind, desto höher ist der Anteil an Wohnungen, die vom Eigentümer selbst bewohnt werden.

In Mehrfamilienhäusern ab Baujahr 2011 beträgt die Eigentümerquote immerhin 29 Prozent, während sie in Gebäuden, die zwischen 1991 und 2010 errichtet wurden,



Nachkriegsgebäude erfüllen nicht die Ansprüche heutiger Wohnungseigentümer.

erst bei knapp 27 Prozent liegt. In den Vor- und Nachkriegsbauten bis Baujahr 1978 sind sogar gut 80 Prozent aller bewohnten Wohnungen vermietet. Dass der Mieteranteil gerade in jenen Gebäuden besonders hoch ist, die nach dem Zweiten Weltkrieg errichtet wurden, ist leicht zu erklären: Seinerzeit war der soziale (Miet-)Wohnungsbau die treibende Kraft, um den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Hinzu kommt, dass gerade die Häuser aus den 1950er- und 1960er-Jahren die Ansprüche heutiger Eigentümer an die Wohnqualität nur selten erfüllen können.

Bei den Einfamilienhäusern ist keine vergleichbare Dynamik des Selbstnutzeranteils zu beobachten, was allerdings auch nicht

weiter erstaunlich ist: Denn es werden ohnehin fast 84 Prozent aller Einfamilienhäuser von ihren Eigentümern bewohnt. Im Vergleich nach Baujahren liegt die Quote bei den neueren Häusern mit gut 87 Prozent zwar etwas höher als bei den alten, aber viel Luft nach oben gibt es nun einmal nicht mehr.

Dass in neueren Mehrfamilienhäusern ein höherer Anteil von Wohnungen in die Kategorie selbst genutztes Eigentum fällt, ist indirekt eine Folge der Landflucht: Immer mehr junge Menschen zieht es zum Studium oder zur Ausbildung in die Städte, und sie bleiben dort, wenn jene Lebensphase ansteht, in der Berufseinstieg und Familiengründung mit dem Erwerb von Wohneigentum Hand in Hand gehen. Dies führt dazu, dass die Wohneigentumsquote in den Städten steigt und quasi spiegelbildlich auch jene in den Mehrfamilienhäusern, die neu auf den Markt kommen. Einfamilienhäuser sind schließlich in den meisten Metropolen selten.

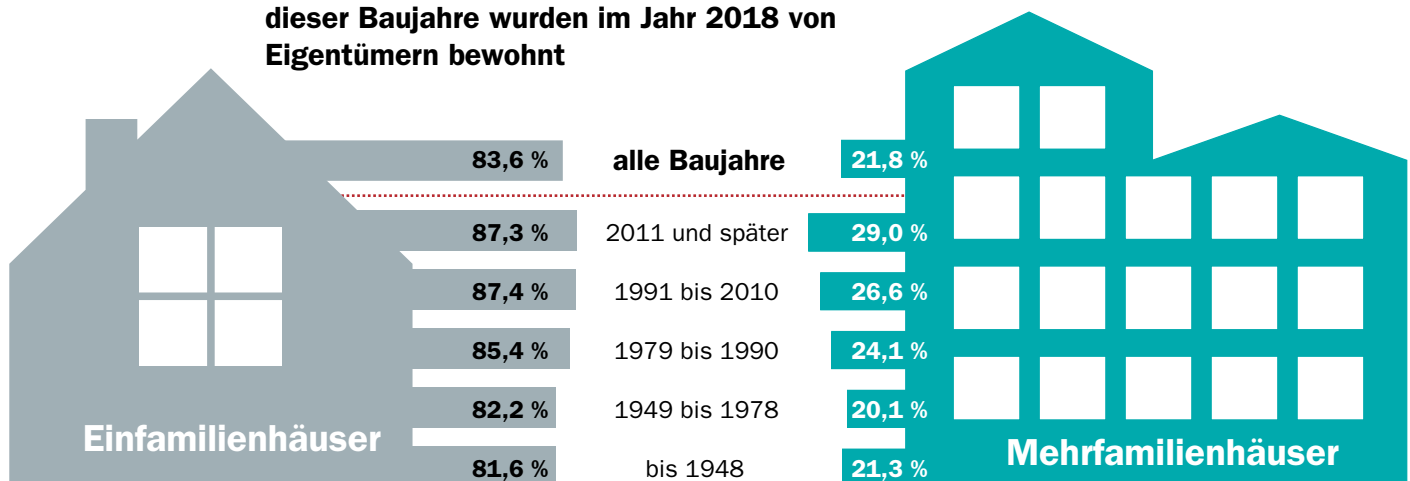
Generell gilt: Je städtischer – sprich je verdichteter – ein Wohnort ist, umso höher fällt der Anteil von Etagenwohnungen am selbst genutzten Eigentum aus. Laut Mikrozensus beträgt er in den Metropolen gut die Hälfte, in deren Speckgürteln ein Drittel und in den daran angrenzenden Kreisen nur noch etwas mehr als ein Viertel.

Nun wäre es wohl übertrieben, aus der höheren Selbstnutzerquote in neueren Mehrfamilienhäusern zu schlussfolgern, dass die selbstnutzenden Eigentümer die treibenden Kräfte des Wohnungsneubaus in den Städten sind. Dass es einen Trend zum Wohnen im Eigentum auch in den Städten gibt, steht allerdings außer Frage – und vor dem Hintergrund, dass viele gekommen sind, um zu bleiben, ist das durchaus begrüßenswert.

Quelle: Bundesgeschäftsstelle LBS

Trend zur Eigentümerwohnung

So viel Prozent der Wohnungen in Häusern dieser Baujahre wurden im Jahr 2018 von Eigentümern bewohnt



GRAFIK: STATISTISCHES BUNDESBAMT/LBS RESEARCH