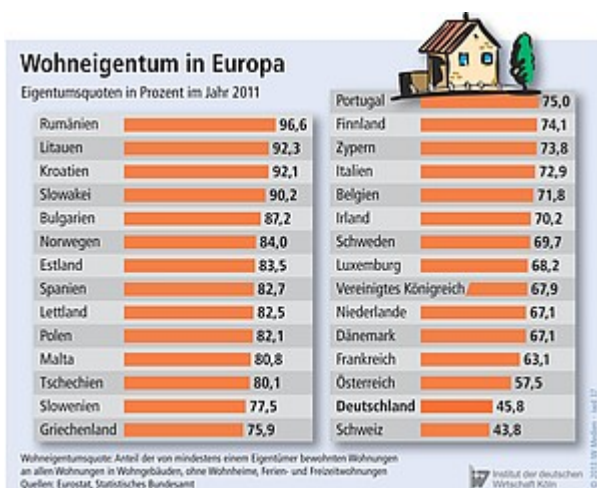


Wohneigentum | 12.09.2013 | Lesezeit 3 Min.

In fremden Wohnungen zu Hause

Nur knapp die Hälfte des Wohnraums in Deutschland wird von Eigentümern bewohnt. Im Vergleich zu den europäischen Nachbarländern ist das wenig. Allerdings unterscheiden sich die Wohneigentumsquoten auch innerhalb der Bundesrepublik: In Bremen leben rund 40 Prozent der Bevölkerung im Eigentum, in Berlin nur 15 Prozent. In ländlichen Regionen wiederum gibt es oft mehr Grundbesitzer als Mieter.



Mieten oder kaufen? Ausgerechnet die Deutschen, die als konservativ und vorsorgebewusst gelten, wohnen im europäischen Vergleich eher selten in den eigenen vier Wänden (Grafik):

Gerade mal 46 Prozent aller Haushalte in Deutschland lebten 2011 im Eigentum; nur die Schweizer unterschritten diesen Wert noch um 2 Prozentpunkte.

In Frankreich dagegen beträgt die Wohneigentumsquote 63 Prozent, in Italien 73 Prozent, in Spanien fast 83 Prozent. In der Slowakei, in Kroatien, Litauen und Rumänien werden sogar mehr als 90 Prozent der Häuser und Wohnungen von ihren Eigentümern bewohnt.

Dass so wenige Menschen in der Bundesrepublik über Betongold verfügen, hat vor allem historische Gründe: Im Zweiten Weltkrieg wurde viel Bausubstanz zerstört. Auch Währungsverfall und Vertreibung haben dazu beigetragen, dass die Eigentumsquote gering blieb.

Nach 1945 fehlten in Deutschland mehr als 6 Millionen Wohnungen. Die Beseitigung der Wohnungsnot war daher ein zentrales Ziel des Wiederaufbaus. Mithilfe des sozialen Wohnungsbaus, der Wohnraum in relativ hoher Qualität bot, gelang es nicht nur, die Wohnungsknappheit zu lindern; nach dem Auslaufen der Mietbindung gingen diese Wohnungen auch sukzessive in den freien Markt über, sodass sie die Grundlage für einen attraktiven und funktionsfähigen Mietwohnungsmarkt in Deutschland schufen.

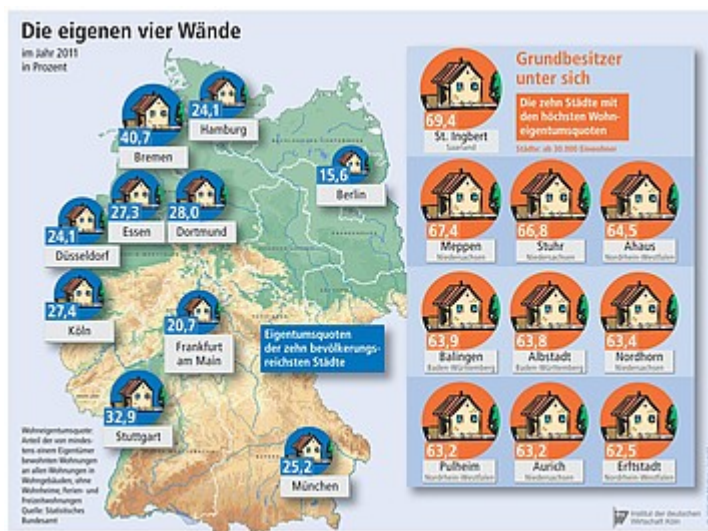
Anders in Großbritannien: Die Sozialwohnungen, die nach 1945 im Vereinigten Königreich mit staatlicher Unterstützung gebaut wurden, waren von eher schlechter Qualität. Mieter, die in diesen Wohnungen wohnten, wurden häufig stigmatisiert - und bevorzugten deshalb Eigentum. Im Gegensatz zu Deutschland blieben die britischen Sozialwohnungen auch lange in staatlicher Hand, sodass sich auf der Insel der Mietwohnungsmarkt nur schleppend entwickeln konnte. Entsprechend hoch ist heute die Eigentumsquote im Vereinigten Königreich: 2011 betrug sie fast 68 Prozent.

Dass Grundbesitz in allen anderen europäischen Ländern so viel weiter verbreitet ist als hierzulande, hängt auch mit den teils üppigen staatlichen Fördermaßnahmen zusammen. Manche Staaten wie die Niederlande subventionieren den privaten Wohnungsbau oder räumen ihm großzügige steuerliche Vorteile ein; in Deutschland dagegen gab es nur die Eigenheimzulage für selbst genutztes Wohneigentum - und auch dieser finanzielle Anreiz wurde im Jahr 2006 abgeschafft.

Gleichwohl ist das Interesse an eigenen vier Wänden in den vergangenen Jahren auch in der Bundesrepublik deutlich gestiegen - kein Wunder angesichts der Debatten um drohende Mietpreisexplosionen und der Notwendigkeit einer privaten Altersvorsorge.

Allein von 1998 bis 2011 hat sich die Wohneigentumsquote um mehr als 10 Prozentpunkte erhöht – und dieser Trend dürfte sich nicht zuletzt wegen der Schuldenkrise weiter verstärken: Die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank macht es Kapitalanlegern in Deutschland derzeit schwer, eine nennenswerte Rendite zu erzielen. Viele überlegen deshalb, in eine Immobilie zu investieren – zumal sich auch die Hypothekenzinsen nur knapp über dem historischen Tiefstand bewegen.

Für Großstädter lässt sich der Wunsch nach einer eigenen Immobilie allerdings nicht ganz so leicht umsetzen. Vor allem in den Metropolen liegen die Preise deutlich über denen, die auf dem Land verlangt werden: In München zum Beispiel, wo der Quadratmeter Wohnfläche laut des Online-Marktplatzes Immobilienscout24 im ersten Quartal 2013 durchschnittlich 4.080 Euro kostete, sind Wohnungen und Häuser deutlich teurer als im Rest der Bundesrepublik. Deshalb wohnt in der bayerischen Landeshauptstadt auch lediglich ein Viertel der Bewohner im Eigentum (Grafik).



Eine Ausnahme im Großstadtranking bildet Berlin, wo die Eigentumsquote gerade mal knapp 16 Prozent beträgt – ein Wert, der vor allem auf die historisch bedingt niedrige Wohneigentumsquote in Ostberlin zurückgeführt werden kann. Zu DDR-Zeiten war der Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum nur sehr begrenzt möglich; außerdem waren die Mieten im Osten so günstig, dass sich der Immobilienkauf unter finanziellen Gesichtspunkten kaum gelohnt hat: Für Altbauwohnungen mussten lediglich die auf dem Niveau von 1936 eingefrorenen Mieten gezahlt werden, für Neubauten durchschnittlich 0,45 Euro pro Quadratmeter.

Kein Wunder also, dass die Städte mit den höchsten Eigentümerquoten alle in Westdeutschland liegen. Spitzenreiter ist St. Ingbert im Saarland. Dort leben nahezu

70 Prozent der Haushalte in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus. Aber es geht noch mehr: In manchen kleineren Ortschaften leben Haus- und Grundbesitzer sogar gänzlich unter sich. Insgesamt gibt es in Deutschland 47 Gemeinden mit einer Eigentümerquote von 100 Prozent.

Kernaussagen in Kürze:

- Nur knapp die Hälfte des Wohnraums in Deutschland wird von Eigentümern bewohnt - im Vergleich zu den europäischen Nachbarländern ist das wenig.
- Gerade einmal 46 Prozent aller Haushalte in Deutschland lebten 2011 im Eigentum.
- Das Interesse an Wohneigentum ist in der Bundesrepublik deutlich gestiegen - kein Wunder angesichts der Debatten um drohende Mietpreisexplosionen und der Notwendigkeit einer privaten Altersvorsorge.