

Immobilienmarkt

Eigentumswohnungen auf dem Vormarsch

Eigentumswohnungen werden vor allem in den Städten als Alternative zum Eigenheim immer attraktiver. Wie eine Sonderanalyse der jüngsten Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) des Statistischen Bundesamtes für 2008 durch das Forschungsinstitut Empirica im Auftrag der Landesbausparkassen (LBS) ergibt, ist in den westlichen Bundesländern der Anteil der Wohneigentümer auf der Etage in den letzten 25 Jahren von 15 auf 22 Prozent gestiegen.

In den neuen Ländern hat der Bau neuer Objekte, aber auch die Umwandlung bestehender Miet- in Eigentumswohnungen inzwischen dazu geführt, dass sich der Anteil von Wohneigentum auf der Etage dort von 1993 bis 2008 von neun auf 17 Prozent fast verdoppelte und damit nur noch um fünf Prozentpunkte hinter der Quote in den westlichen Bundesländern liegt. Der Aufholprozess im Osten ist umso beachtlicher, als das meist ausreichende Grundstücksangebot generell deutlich leichter den Eigenheimbau zulässt als im ehemaligen

Bundesgebiet. Hinzu komme, dass der Einfamilienhausbestand in den meisten neuen Ländern noch lange nicht so groß sei wie im Westen, so die LBS-Studie.

Grundsätzlich gilt die Faustregel: Je größer die Stadt, desto größer auch die Bedeutung von Stockwerkseigentum. Laut LBS Research sind die Eigentumswohnungen überall dort gefragt, wo Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser knapp beziehungsweise teuer ist. Bemerkenswert ist, dass 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, nämlich rund zehn Prozent.

Heruntergebrochen auf die einzelnen Bundesländer zeigt sich, dass sich der Anteil der Eigentumswohnungen an allen Wohneigentümerhaushalten zwischen sechs Prozent in Brandenburg und 18 Prozent in Sachsen bewegt. Höher liegt der Anteil in Bayern, Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg. An der

Spitze liegen naturgemäß die Stadtstaaten: In Bremen lebt jeder dritte Wohneigentümer auf der Etage, in Hamburg 43 Prozent und im ehemaligen Westteil Berlins sogar 54 Prozent.

Der typische selbstnutzende Eigentümer einer Wohnung auf der Etage ist nach Auskunft von LBS Research jung, urban und Single. Alleinlebende unter 40 Jahren realisieren demnach Wohneigentum zu 61 Prozent auf der Etage.

Insgesamt zeigt sich, dass die Familiensituation eher über die Frage „Eigenheim oder Eigentumswohnung?“ entscheidet als das Alter oder das Einkommen. 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. Für Familien mit Kindern und Mehrgenerationenhaushalte finde Wohneigentum dagegen in sieben von acht Fällen im Eigenheim statt.