

Schwäbisch Hall Themendienst extra

Informationen der Bausparkasse Schwäbisch Hall für Journalisten

Oktober 2015

Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Presse und Information
74520 Schwäbisch Hall

Telefon 0791/46-6385
Telefax 0791/46-4072
presse@schwaebisch-hall.de
www.schwaebisch-hall.de



25 Jahre gesamtdeutscher Wohnungsmarkt

Wohneigentum hat aufgeholt

25 Jahre nach der Wiedervereinigung hat das Wohneigentum auch in Ostdeutschland deutlich an Bedeutung gewonnen. Außerdem gibt es im Vergleich zu 1990 kaum noch Qualitätsunterschiede im heutigen Gebäudebestand zwischen Ost und West. Das hat das Institut der deutschen Wirtschaft gemeinsam mit der Schwäbisch Hall-Stiftung in einer deutsch-deutschen Vergleichsstudie ermittelt.

1990 bestand in den neuen Bundesländern ein hoher Nachholbedarf bei der Eigentumsbildung: Die **Wohneigentumsquote** lag in Ostdeutschland bei gut 20 Prozent, halb so hoch wie in Westdeutschland. Sie hat im Osten seit der Wende deutlich aufgeholt, liegt aber noch hinter der westdeutschen Eigentumsquote zurück. So stieg sie nach Angaben des Statistischen Bundesamts von 1993 bis 2010 im Osten von 24 auf 35 Prozent, im Westen erhöhte sie sich zeitgleich von 43 auf 49 Prozent. Bundesweit liegt die Wohneigentumsquote laut Statistischem Bundesamt aktuell bei 46 Prozent. Laut Studie geht der gesamtdeutsche Trend weiter in Richtung einer steigenden Wohneigentumsquote.

Verantwortlich:
Carolin Schneider
Telefon 0791/46-2360
Telefax 0791/46-4072
carolin.schneider
@schwaebisch-hall.de

Wohneigentumsquoten in Ost- und Westdeutschland

Die Wohneigentumsquote in Ostdeutschland ist von 1993 bis 2010 von ca. 24 auf 35% und zeitgleich in Westdeutschland von 43 auf 49% gestiegen. Ganz anders in den Großstädten: Hier besitzen nur etwa 27% (Westen) bzw. 15% (Osten) eine eigene Immobilie.

West	1993	2002	2010	Ost	1993	2002	2010
Baden-Württemberg	47,9%	49,3%	52,8%	Berlin	10,0%	12,7%	14,9%
Bayern	46,9%	48,9%	51,0%	Brandenburg	32,4%	39,8%	46,2%
Bremen	33,2%	35,1%	37,2%	Mecklenburg-Vorpommern	25,3%	35,9%	37,0%
Hamburg	19,2%	21,9%	22,6%	Sachsen	23,1%	31,0%	33,7%
Hessen	43,5%	44,7%	47,3%	Sachsen-Anhalt	29,8%	39,6%	42,7%
Niedersachsen	47,8%	51,0%	54,5%	Thüringen	34,4%	41,8%	45,5%
Nordrhein-Westfalen	35,1%	39,0%	43,0%				
Rheinland-Pfalz	52,8%	55,7%	58,0%				
Saarland	57,9%	56,9%	63,7%				
Schleswig-Holstein	46,0%	49,4%	49,7%				

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW)/Schwäbisch Hall Stiftung, Statistisches Bundesamt 1993-1997, Mikrozensus ab 1998

Grafik: Bausparkasse Schwäbisch Hall

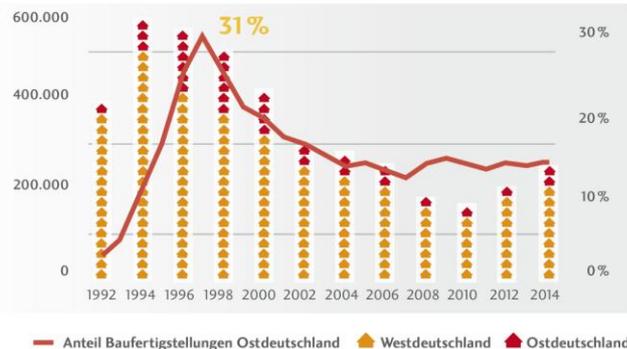


[Grafik downloaden](#)

Zwar stieg die Eigentumsquote im Osten, doch die Neubautätigkeit, die insbesondere in den 90er Jahren rasant zulegte, war vor allem der Förderung des Mietwohnungsbaus geschuldet. Binnen weniger Jahre verzehnfachte sich dadurch die **Bautätigkeit** von 17.000 Wohnungen im Jahr 1991 auf 178.000 Wohnungen im Boomjahr 1997. Erst ab 1999 wurden mehr Eigenheime als Mietwohnungen gebaut. Bis 2007 waren drei von vier fertig gestellten Wohngebäuden in Ostdeutschland Eigenheime, danach sank der Anteil wieder auf knapp unter 50 Prozent.

Baufertigstellungen in Ost- und Westdeutschland

Die Bautätigkeit in Ostdeutschland zog nach der Wende rasant an. Binnen weniger Jahre verzehnfachte sie sich von gerade einmal 17.000 Wohnungen im Jahr 1991 auf 178.000 Wohnungen im Boomjahr 1997. Der Anteil der Baufertigstellungen in Ostdeutschland machte zu diesem Zeitpunkt 31% der Gesamtfertigstellungen in Deutschland aus.



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW)/Schwäbisch Hall Stiftung, Statistisches Bundesamt 2015

Grafik: Bausparkasse Schwäbisch Hall



[Grafik downloaden](#)

Die größte gesellschaftliche Leistung auf dem Wohnungsmarkt in Ost und West besteht in der Angleichung der großen **Qualitätsunterschiede** des Gebäudebestands, so die Studie des IW. 1990 war die ostdeutsche Baubsubstanz in großen Teilen marode und entsprach z. B. bei den Heizungs-

und Sanitäreinrichtungen in vielen Fällen nicht den technischen Standards. Die Bausubstanz hat sich in den vergangenen 25 Jahren substantiell verbessert. Deutlich sichtbar sind die Fortschritte in den restaurierten historischen Innenstädten im Osten. Entsprechend hoch waren die Investitionen in den Gebäudebestand. Noch heute fließen im Osten 83 Prozent der Bauleistungen in die Modernisierung bestehender Gebäude, im Westen sind es 71 Prozent.



[Grafik downloaden](#)

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW)/Schwäbisch Hall Stiftung, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit/Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung 2014

Grafik: Bausparkasse Schwäbisch Hall

Während die Angleichung der Qualität gelungen ist, hinkt der Osten der Republik beim **Gebäudeleerstand** weiter hinterher. Zwar hat sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen ab 2002 insbesondere durch den Rückbau von Plattenbau-Wohnungen von einer Million um 300.000 verringert. Aktuell liegt der Anteil leerstehender Wohnungen in Ostdeutschland aber weiter bei knapp 12, im Westen bei lediglich 8 Prozent.

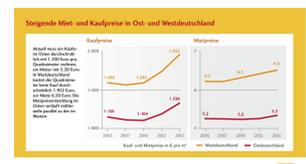
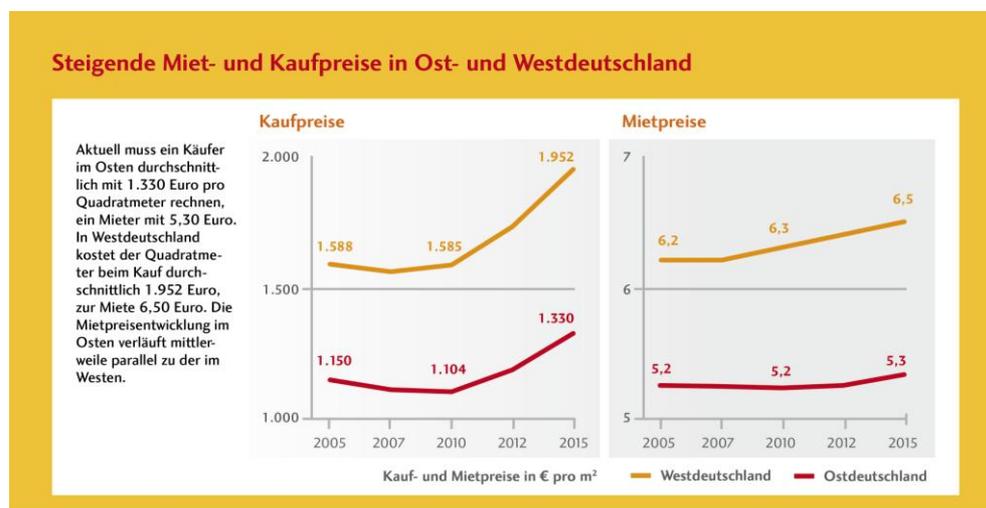


[Grafik downloaden](#)

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW)/Schwäbisch Hall Stiftung, Statistisches Bundesamt 1993-1997, Mikrozensus ab 1998

Grafik: Bausparkasse Schwäbisch Hall

Der Rückbau von Wohnungen hat dazu geführt, dass sinkende oder stagnierende **Miet- und Kaufpreise** seit 2010 in den neuen Bundesländern kein Thema mehr sind: Auf niedrigerem Niveau verläuft mittlerweile die Entwicklung im Osten parallel zu der im Westen. Heute muss ein Wohnungskäufer im Osten mit durchschnittlich 1.330 Euro pro Quadratmeter rechnen, im Westen mit durchschnittlich 1.952 Euro. Die Preissteigerung seit 2010 beträgt im alten Bundesgebiet 23 Prozent, in den neuen Ländern sind es 20 Prozent. Auch die Mieten sind leicht gestiegen: Ein Mieter bezahlt in Ost-deutschland 5,30 Euro pro Quadratmeter (2010: 5,20 EUR), in Westdeutschland kostet die Miete durchschnittlich 6,50 Euro (2010: 6,30 EUR).



[Grafik downloaden](#)

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW)/Schwäbisch Hall Stiftung, Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt (F+B) 2015

Grafik: Bausparkasse Schwäbisch Hall



Unterschiede zwischen Ost und West gibt es weiterhin bei der **Wohnfläche pro Einwohner**. Derzeit liegt die Pro-Kopf-Wohnfläche im Westen bei gut 47 und im Osten bei rund 42 Quadratmetern. Zwischen 1991 und heute hat die Wohnfläche jährlich um 1,15 Prozent zugelegt, im Osten mit 1,22 Prozent etwas mehr als im Westen. Dieser Unterschied wird sich auch in den kommenden Jahren nur minimal angleichen: Bis zum Jahr 2030 soll der Bedarf in den alten Bundesländern auf gut 52 und in den neuen Bundesländern auf knapp 47 Quadratmeter steigen, so das IW in Köln.

bsh