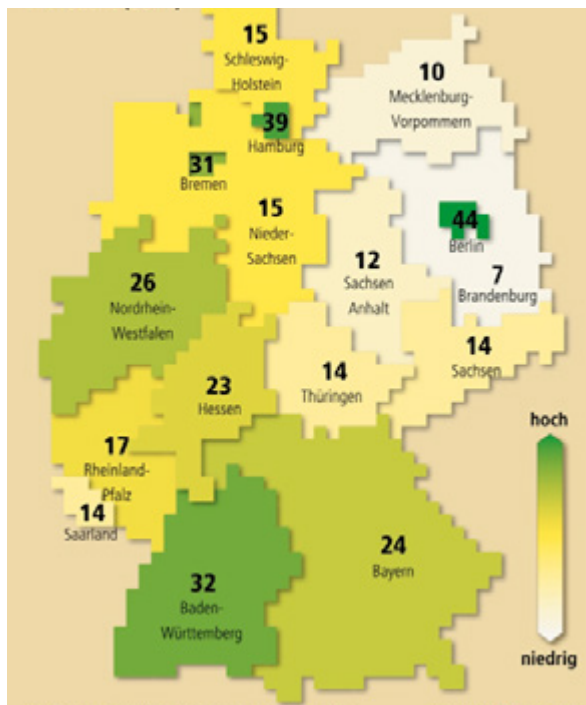


Um-Frage

Eigentumswohnung - 22 Prozent der Selbstnutzer wohnen „auf der Etage“ - In den großen Zentren beträgt der Anteil fast 50 Prozent

Die Bedeutung der eigenen vier Wände auf der Etage steigt stetig. Das zeigt eine Sonderauswertung von LBS Research auf der Basis der jüngsten Zensus-Daten des Statistischen Bundesamtes. Wohnten 1993 noch 17 Prozent der Wohneigentümer im Westen in einem Mehrfamilienhaus, sind es 2011 schon 24 Prozent. In den neuen Ländern liegt der Anteil der Selbstnutzer, die in Geschosswohnungen leben, nun bei 15 Prozent. Als Alternative zum Eigenheim wird die Eigentumswohnung umso wichtiger, je größer die Stadt und je höher das Grundstückspreisniveau ist. Im Ländervergleich zeigt sich das an der führenden Position von Berlin und Hamburg, während in den neuen Ländern, aber auch im Südwesten und Norden die Eigenheime weit stärker dominieren (siehe Grafik).



Woheigentümer auf der Etage, Anteil der Selbstnutzer, die in Eigentumswohnungen leben, in Prozent (2011), Quelle Statistisches Bundesamt/ LBS Research, Grafik infoch@r

und Ostsee, aber auch in den Bergen teils extrem hoch. Beispiele sind Sylt, Sankt Peter-Ording und ostfriesische Inseln, Grömitz oder Sierksdorf mit einem Eigentumswohnungs-Anteil von 40 bis zu über 50 Prozent. Auch im Süden gibt es Städte mit einer absoluten Mehrheit von Stockwerkseigentum, wie Schwarzwald/Schwarzwald, Meersburg/ Bodensee oder Füssen und Oberstaufen. In den neuen Ländern weisen etwa Kühlungsborn oder Oberhof bereits Quoten von über einem Drittel auf.

Für die neuen Länder ist nach Angaben der LBS-Experten zu beachten, dass es dort - mit Ausnahme des inzwischen dazu gezählten Westteils von Berlin - vor 1990 kein Wohneigentum auf der Etage gab. Seitdem habe ein bemerkenswerter Aufholprozess stattgefunden, und dies, obwohl gleichzeitig meist ausreichend Bauland zu moderaten Preisen verfügbar gewesen sei, was eher den Eigenheimbau begünstigte.

Der Markt für Eigentumswohnungen, aufgebaut durch Neubau und Umwandlung von traditionellen Mietwohnungen, ist nach Aussage von LBS Research aber nicht nur durch Selbstnutzer geprägt, sondern auch durch Vermieter. Von den mittlerweile über 9 Millionen Wohneinheiten in Deutschland entfallen 4 Millionen auf die Selbstnutzung, über 5 Millionen auf Miete. Anders als bei den überwiegend selbstgenutzten Eigenheimen konkurrierten hier also potenzielle Selbstnutzer direkt vor allem mit Kapitalanlegern, die vermieten wollten - gerade in Ballungszentren wie Stuttgart oder München, wo 40 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes Eigentumswohnungen seien.

Weniger bekannt dürfte die Bedeutung der Eigentumswohnungen für Ferienstandorte sein. Nach Auskunft der LBS-Experten sind die Anteile der Eigentumswohnungen an der Nord-

Ausreichend Bauland zu moderaten Preisen verfügbar

Von den mittlerweile über 9 Millionen Wohneinheiten in Deutschland entfallen 4 Millionen auf die Selbstnutzung, über 5 Millionen auf Miete.

Insgesamt gehen die Immobilienexperten der LBS auch angesichts des Trends zu kleineren Haushalten davon aus, dass den Eigentumswohnungen vor allem in den Zentren der Wohnungsnachfrage eine immer wichtigere Rolle zukommt: als stadtnahe und kostengünstigere Alternative zum eigenen Haus für Selbstnutzer, aber auch als Anlageobjekt für private Investoren. Das wird auch an der Neubau-Entwicklung deutlich: So entfielen bei den Neubau-Genehmigungen des ersten Halbjahrs 2013 immerhin 26 Prozent auf Stockwerkseigentum.

Trend zu Eigentumswohnungen in Zentren

Dr. Ivonn Kappel

Fünzig Prozent bei der Werbung sind immer rausgeworfen. Man weiß aber nicht, welche Hälfte das ist. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de
Hans-J. Krolkiewicz krolkiewicz@wohnungswirtschaft-heute.de
