

Herausgeber:

Statistisches Bundesamt (Destatis)

Gesellschaft Sozialwissenschaftlicher Infrastruktureinrichtungen
(GESIS-ZUMA), Mannheim,
Zentrum für Sozialindikatorenforschung,

Heinz-Herbert Noll,

Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB),
Zentrales Datenmanagement,

Roland Habich

Datenreport 2008

Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland


8 Wohnverhältnisse und Wohnkosten

8.1 Wohnen und Bautätigkeit

Jens Dechent
Kerstin Kortmann
Ulrike Timm


In Deutschland werden Daten über das Wohnen in regelmäßigen Abständen im Rahmen des Mikrozensus, der jährlich durchgeführten Haushaltsstichprobe erhoben, an der ein Prozent der Privathaushalte in Deutschland teilnehmen. Alle vier Jahre findet im Rahmen des Mikrozensus eine Zusatzerhebung zur »Wohnsituation der Haushalte« statt. Neueste Angaben zum Wohnen und zur Wohnsituation privater Haushalte, die aus der Zusatzerhebung von 2006 vorliegen, werden im folgenden Abschnitt »Struktur des Wohnungsbestandes und Wohnsituation der Haushalte« vorgestellt. Unterschiedliche Datenquellen können aufgrund von stichproben- und erhebungsmethodischen


Unterschieden zu unterschiedlichen Ergebnissen führen. Daher weichen die Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung (Kapitel 8.1.1) in geringem Ausmaß von denen des Sozioökonomischen Panels (siehe Kapitel 8.2) ab.

Im zweiten Abschnitt »Bautätigkeit, Baukosten und Preisentwicklung« werden die Entwicklungen im Wohnungsbau anhand der Baufertigstellungen und der Baukosten aufgezeigt. Abschließend wird die Preisentwicklung bei Häusern und Bauland anhand von Kennzahlen der Preisstatistik dargestellt, bei deren Berechnung auch Angaben zu Ausstattung und Qualität berücksichtigt werden. 

8.1.1 Struktur des Wohnungsbestandes und Wohnsituation der Haushalte

Insgesamt gab es 2006 in Deutschland 39,3 Mill. Wohnungen in Wohngebäuden. Gegenüber 1998 ist der Wohnungsbestand um 2,8 Mill. Wohnungen gewachsen. Der weitaus größte Teil der Wohnungen in Deutschland, knapp 60 %, stammt aus der Zeit zwischen 1949 und 1990.

In Ost- und Westdeutschland ist die Altersstruktur der Bauten unterschiedlich. Im Westen sind fast zwei Drittel der Wohnungen zwischen 1948 und 1990 entstanden. Im Osten waren es nur 43 % als Folge der geringeren Neubautätigkeit in der ehemaligen DDR. Im Osten fand sich hingegen ein deutlich höherer Anteil an noch älteren Wohnungen. Fast jede vierte Wohnung lag in einem Gebäude, das 1918 oder früher gebaut worden war; im früheren Bundesgebiet traf das nur auf etwa jede zehnte Wohnung zu.  **Abb. 1**

Generell gab es im Westen einen größeren Anteil von kleineren Gebäuden (Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus) als im Osten. 30 % aller Wohnungen in den alten Bundesländern befanden sich in einem Einfamilienhaus, im Osten waren es nur 22 %. Im Osten dominierten dagegen größere Mehrfamilienhäuser: Jede zweite Wohnung lag dort in einem Gebäude mit sieben oder mehr Wohnungen, im Westen war es nur jede vierte.  **Tab. 1**

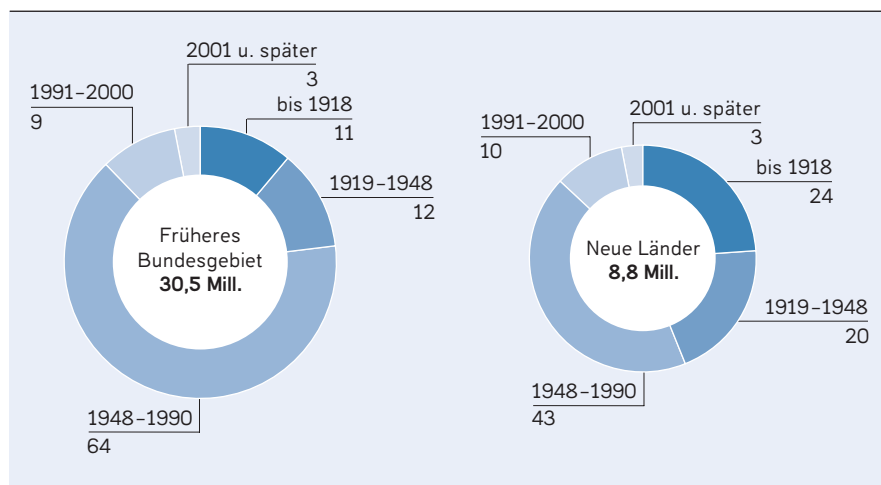
Hinweise zur Mikrozensus-Zusatzerhebung

Seit der letzten Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation hat es grundlegende methodische Änderungen im Erhebungskonzept des Mikrozensus gegeben. Seit 2005 wird der Mikrozensus nicht mehr in einer festen Berichtswoche im April, sondern kontinuierlich über das Jahr verteilt mit gleitender Berichtswoche erhoben. Das heißt, dass das gesamte Befragungsvolumen gleichmäßig auf alle Kalenderwochen des Jahres verteilt wird. Auch methodische Änderungen in der Abfrage der Mieten zwischen 2002 und 2006 haben Einfluss auf die zeitliche Vergleichbarkeit der Ergebnisse. Um dennoch Zeitvergleiche vornehmen zu können, wurden für 2002 die

durchschnittlichen Mieten neu berechnet. Sie unterscheiden sich deshalb von den Werten in vorangegangenen Veröffentlichungen.

Im Jahr 2001 fand in Berlin eine Gebietsreform statt. Durch die Neugliederung der Bezirke unter Aufhebung der früheren Ost-West-Trennung kann eine Darstellung in der bisherigen Gliederung (früheres Bundesgebiet; neue Länder und Berlin-Ost) nicht mehr erfolgen. In der neuen Gliederung wird daher das gesamte Land Berlin zu den neuen Ländern gerechnet.

Abb. 1: Wohnungen in Wohngebäuden nach dem Baujahr 2006, in %



Früheres Bundesgebiet ohne Berlin-West, neue Länder einschl. Berlin.

Tab. 1: Wohnungen in Wohngebäuden nach Gebäudegröße 2006

	Wohnungen insgesamt in 1000	Davon in Wohngebäuden mit ... in %			
		1 Wohnung (Einfamilienhaus)	2 Wohnungen (Zweifamilienhaus)	3-6 Wohnungen	7 und mehr Wohnungen
Deutschland	39 338	28	18	23	31
Früheres Bundesgeb.	30 498	30	20	24	26
Neue Länder	8 840	22	11	17	50

Früheres Bundesgebiet ohne Berlin-West, neue Länder einschl. Berlin.

Tab. 2: Bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden nach Gebäudegröße und Eigentumsverhältnis 2006

	Wohnungen insgesamt in 1000	Davon in Wohngebäuden mit ... in %			
		1 Wohnung (Einfamilienhaus)	2 Wohnungen (Zweifamilienhaus)	3-6 Wohnungen	7 und mehr Wohnungen
Eigentümerwohneinh.	15 062	61	20	11	9
Mietwohneinheiten	211 336	6	17	30	46

Insgesamt waren 42 % der bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden von Eigentümern bewohnt, das entspricht etwa 15 Mill. Wohneinheiten. Seit der letzten Zusatzerhebung 2002 ist die Eigentüm-

erquote nahezu konstant geblieben. Der allergrößte Teil befand sich in Einfamilienhäusern (61 %), nur 9 % der von Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen lagen in Gebäuden mit sieben und mehr

Wohnungen. Bei den Mietwohneinheiten verhielt es sich umgekehrt, fast jede zweite befindet sich in Gebäuden mit sieben oder mehr Wohnungen, und nur bei 6 % der Mietwohneinheiten handelte es sich um Einfamilienhäuser. → Tab. 2

Im Jahr 2006 betrug die durchschnittliche Wohnfläche 90 Quadratmeter. Dabei handelt es sich um die durchschnittliche Quadratmeterzahl pro Wohnung, nicht pro Person. Mietwohneinheiten mit durchschnittlich 71 Quadratmetern waren deutlich kleiner als von Eigentümern genutzte Wohnungen mit 118 Quadratmetern. Dies ist vor allem dadurch zu erklären, dass Eigentümerwohneinheiten zum großen Teil Einfamilienhäuser sind, Mietwohneinheiten jedoch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, was sich auf die durchschnittliche Größe der Wohnfläche niederschlägt. Dementsprechend verfügten zwei Drittel der Eigentümerwohnungen über eine Fläche von 100 Quadratmetern oder mehr, aber nur 13 % der Mietwohnungen. → Tab. 3

Insgesamt waren die Wohnungen im Osten – unabhängig, ob von Eigentümern oder Mietern bewohnt – etwas kleiner als im Westen: durchschnittlich 77 Quadratmeter gegenüber 94 Quadratmeter im Westen. Während im Westen 39 % aller Wohnungen 100 Quadratmeter oder größer waren, waren es im Osten nur 22 % der Wohnungen. Dort war hingegen jede dritte Wohnung kleiner als 60 Quadratmeter, im Westen traf dies nur auf jede fünfte zu.

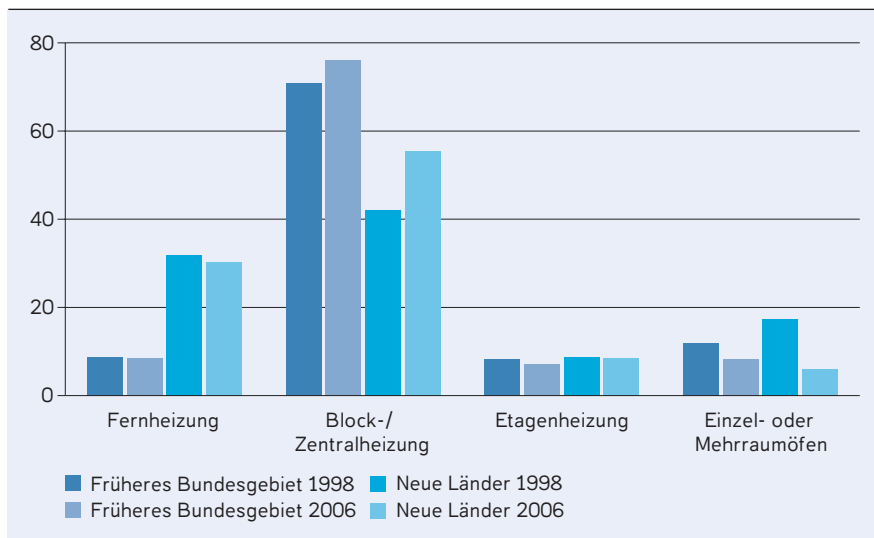
Der deutlichste Unterschied in der Beheizung der Wohnungen zwischen West und Ost liegt in der starken Verbreitung der Fernheizungen im Osten. Die Versorgung mit Fernwärme aus zentralen Heizkraftwerken stellte insbesondere in den DDR-Plattenbau-Großsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre eine effiziente Möglichkeit der Heizung dar. Entsprechend verfügten 30 % der Wohnungen im Osten über eine Fernheizung, während die Fernwärme im Westen nur eine untergeordnete Rolle spielte (9 %). → Abb. 2

Tab. 3: Bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden nach Fläche 2006

	Insgesamt	Miet- und Eigentümerwohnungen					Durchschnittl. Fläche
		davon mit einer Fläche von ... bis unter ... m ²					
		unter 40	40-60	60-80	80-100	100 und mehr	
	in 1000	in %					in m ²
Deutschland	36 198	5	18	25	17	35	90
Mietwohnungen	21 136	8	28	34	17	13	71
Eigentümerwohnungen	15 062	1	3	12	18	66	118
Früheres Bundesgebiet	28 444	4	15	24	18	39	94
Mietwohnungen	15 754	7	24	34	19	15	73
Eigentümerwohnungen	12 690	1	3	12	17	68	120
Neue Länder	7 754	6	28	29	14	22	77
Mietwohnungen	5 382	9	38	34	11	7	64
Eigentümerwohnungen	2 372	1	6	16	21	57	105

Früheres Bundesgebiet ohne Berlin-West, neue Länder einschl. Berlin.

Abb. 2: Bewohnte Wohnungen nach Heizungsart 1998 und 2006, in %



Früheres Bundesgebiet ohne Berlin-West, neue Länder einschl. Berlin.

Tab. 4: Bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden nach Heizungsart 2006

	Deutschland		Früheres Bundesgeb.		Neue Länder	
	in 1000	in %	in 1000	in %	in 1000	in %
Insgesamt	36 198	100	28 444	100	7 754	100
Wohnungen überwiegend beheizt mit ...						
Fernheizung	4 793	13	2 429	9	2 364	30
Block-/Zentralheizung	25 912	72	21 636	76	4 276	55
Etagenheizung	2 715	7	2 055	7	660	9
Einzel- o. Mehrraumöfen	2 777	8	2 324	8	454	6

Früheres Bundesgebiet ohne Berlin-West, neue Länder einschl. Berlin.

Die Zahl der Wohnungen, die mit Einzel- oder Mehrraumöfen (dazu zählen auch Nachtspeicherheizungen) beheizt werden, hat seit 1998 am stärksten abgenommen, von 4,4 Mill. Wohnungen im Jahr 1998 auf 2,8 Mill. Wohnungen 2006. Das entspricht einer Abnahme um 37 %. Im Osten ist dies in noch stärkerem Maße zu beobachten: Waren dort 1998 noch knapp 1,1 Mill. Wohnungen mit Einzel- oder Mehrraumöfen beheizt, waren es 2006 nur noch 454 000 – fast 60 % weniger. Gleichzeitig erfuhren Block- oder Zentralheizungen vor allem in den neuen Ländern den stärksten Zuwachs (um 59 %, von 2,7 Mill. auf 4,3 Mill. Wohnungen). → Tab. 4

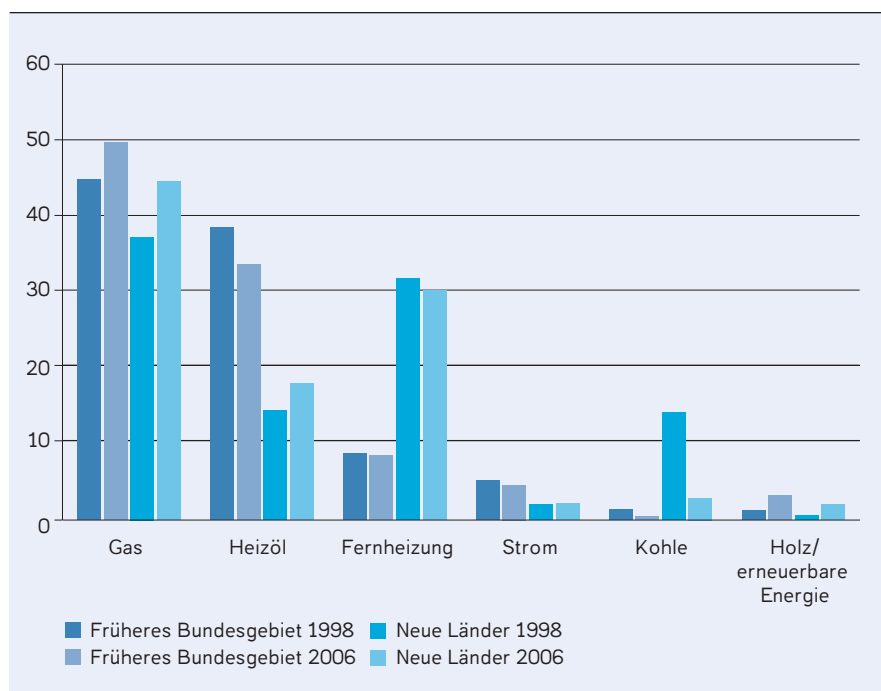
Bei der Energiequelle für die Heizung spielt Gas die wichtigste Rolle (49 % der Wohnungen werden mit Gas beheizt), gefolgt von Heizöl (30 %). Während im Osten Deutschlands der Anteil der Wohnungen, die mit Gas beheizt wurden, nur unwesentlich unter dem Anteil im Westen lag (45 % im Vergleich zu 50 %), war die Ölheizung ein eher westdeutsches Phänomen: 34 % aller westdeutschen, aber nur 18 % aller ostdeutschen Wohnungen wurden mit Öl beheizt. Insgesamt 3 % der Wohnungen wurden mit erneuerbaren Energien wie Holz, Sonnenenergie oder einer Wärmepumpe beheizt. → Tab. 5

Tab. 5: Bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden nach überwiegend verwendeter Energieart 2006

	Deutschland		Früheres Bundesgeb.		Neue Länder	
	in 1000	in %	in 1000	in %	in 1000	in %
Insgesamt	36 198	100	28 444	100	7 754	100
Wohnungen überwiegend beheizt mit ...						
Fernwärme	4 793	13	2 429	9	2 364	30
Gas	17 579	49	14 130	50	3 449	44
Elektrizität	1 463	4	1 294	5	169	2
Heizöl	10 914	30	9 528	34	1 386	18
Kohle	370	1	148	1	222	3
Holz oder erneuerbare Energien	1 078	3	914	3	163	2

Früheres Bundesgebiet ohne Berlin-West, neue Länder einschl. Berlin.

Abb. 3: Bewohnte Wohnungen nach Energieart der Heizung, in %



Früheres Bundesgebiet ohne Berlin-West, neue Länder einschl. Berlin.

Bei der Heizenergie ist in Ost und West ein unterschiedlicher Trend erkennbar. Während im früheren Bundesgebiet der Trend weg vom Öl, hin zu Gas oder auch zu erneuerbaren Energien ging, war in den neuen Ländern eine deutliche Zunahme der Brennstoffe Gas, Heizöl und auch Strom zu verzeichnen. Dafür hat im Osten seit 1998 die Beheizung mit Kohle um 75 % abgenommen. Auf recht niedri-

gem Niveau verzeichneten die erneuerbaren Energien sowohl im Westen als auch insbesondere im Osten sehr hohe Zuwächse. Insgesamt hat sich der Anteil der Wohnungen, die damit beheizt werden, seit 1998 fast verdreifacht. → **Abb. 3**

Ein wichtiges Merkmal im Zusammenhang mit der Wohnsituation sind die Mieten. In der vorliegenden Darstellung wur-

den als Mieten die Bruttokaltmieten verwendet, also die Nettokaltmiete der Wohnung zuzüglich der kalten Nebenkosten (Betriebskosten), wie z. B. Müllabfuhr, Wasser, Hausmeister. Nicht zur Bruttokaltmiete gehören die Kosten für Heizung und Warmwasser (z. B. Gas, Fernwärme).

Die durchschnittliche Wohnungsmiete 2006 betrug 410 Euro, das entspricht einer durchschnittlichen Quadratmetermiete von 5,94 Euro. Bei der Interpretation dieser Beträge muss beachtet werden, dass es sich hier um sämtliche gezahlten Mieten handelt, das heißt, sie beinhalten auch langjährig vermietete Wohnungen, deren Miethöhe deutlich unter dem Niveau der Mieten bei Neuvermietungen liegen kann.

Dies zeigt sich deutlich an den Quadratmeterpreisen in Abhängigkeit vom Einzugsjahr der Haushalte: In Wohnungen, die seit mehr als 25 Jahren vom selben Haushalt bewohnt werden, betrug die Quadratmetermiete nur 5,34 Euro. Zum Vergleich: Wer erst 2005 eine Wohnung bezogen hat, zahlte durchschnittlich 6,31 Euro, also gut 18 % mehr. → **Tab. 6**

Je kleiner die Wohnung, desto höher lag der Preis pro Quadratmeter. Wohnungen bis 40 Quadratmeter wiesen einen Quadratmeterpreis von 7,45 Euro auf, für Wohnungen mit 100 Quadratmeter oder mehr mussten nur 5,50 Euro bezahlt werden. Damit haben die kleinen Wohnungen einen um 36 % höheren Quadratmeterpreis als die großen Wohnungen. Ähnliches gilt auch für das Alter der Wohnungen. Für Wohnungen in Neubauten, die 2001 oder später gebaut sind, ist der Quadratmeterpreis 28 % höher als für Wohnungen in Altbauten von vor 1919.

Je größer die Personenzahl im Haushalt, desto eher lebt der Haushalt »in den eigenen vier Wänden«. Während im Jahr 2006 fast drei Viertel aller Einpersonenhaushalte zur Miete (als Hauptmieter) lebten, waren es nur 40 % der Haushalte mit fünf oder mehr Personen. → **Tab. 7**

Tab. 6: Höhe der Mieten in bewohnten Mietwohnungen 2006

	Durchschnittliche Bruttokaltmiete in EUR je	
	Wohnung	m ²
Deutschland	410	5,94
Größe von ... bis unter ... m ²		
unter 40	232	7,45
40-60	313	6,20
60-80	403	5,94
80-100	504	5,83
100 u. mehr	663	5,50
Baujahr		
bis 1918	404	5,44
1919-1948	385	5,64
1948-1990	398	5,97
1991-2000	499	6,63
2001 u. später	569	6,94
Einzugsjahr		
vor 1981	370	5,34
1981-1990	395	5,56
1991-1998	415	5,87
1999-2002	425	6,07
2003-2004	422	6,22
2005 o. später	417	6,31

Dabei war der Anteil der Mieterhaushalte in den neuen Bundesländern und Berlin für Haushalte aller Größen deutlich höher als im früheren Bundesgebiet. Insbesondere bei Einpersonenhaushalten war im Westen der Anteil der Wohneigentümer (29 %) fast doppelt so hoch wie im Osten (15 %).

Ein wesentliches Merkmal der Wohnsituation von Haushalten ist die Wohnfläche, die dem Haushalt zur Verfügung steht. Allein lebende Menschen verfügten im Jahr 2006 im Durchschnitt über 68 Quadratmeter, 71 Quadratmeter im früheren Bundesgebiet und 59 Quadratmeter in den neuen Ländern und Berlin. Insgesamt wohnten immerhin 27 % der Einpersonenhaushalte in einer Wohnung mit 80 Quadratmetern oder mehr, aber nur 11 % in einer Wohnung mit weniger als 40 Quadratmetern.

Die größten Differenzen zwischen West- und Ostdeutschland fanden sich bei großen Wohnungen (größer als 80 Quadratmeter), die von kleinen Haushalten bewohnt wurden. Der Anteil der Einpersonenhaushalte mit einer großen Wohnung war im Westen (31 %) beinahe doppelt so hoch wie im Osten (15 %). Bei Haushalten mit fünf oder mehr Personen näherten sich die Anteile der Haushalte, die große Wohnungen bewohnten, hingegen stark an (90 % im Westen gegenüber 85 % im Osten).

Haushalte mit Kindern hatten in den neuen Ländern durchschnittlich 19 Quadratmeter weniger Wohnfläche zur Verfügung als im früheren Bundesgebiet (95 Quadratmeter im Vergleich zu 114 Quadratmetern). Während im Westen immerhin 78 % der Haushalte mit Kindern in Wohnungen mit über 80 Quadratmetern Wohnfläche lebten, waren es im Osten nur 60 %. → Tab. 8

Im Zeitvergleich ist damit die einem Haushalt zur Verfügung stehende Wohnfläche seit 1998 um 4 % gestiegen. Den größten Zuwachs hatten Haushalte mit vier Personen zu verzeichnen: Hatten sie 1998 noch 112 Quadratmeter zur Verfügung, waren es 2006 bereits 122 Quadratmeter, das entspricht einem Zuwachs von knapp 9 %. In den neuen Ländern fiel die Vergrößerung der Wohnfläche seit 1998 bei allen Haushaltsgrößen deutlich stärker aus als im früheren Bundesgebiet. Bei den 3- und 4-Personen-Haushalten betrug der Zuwachs in der Wohnfläche sogar 12 %. → Abb. 4

Wie bereits im vorangegangenen Abschnitt zur Struktur des Wohnungsbestandes erwähnt, hängt das Mietniveau des Haushaltes sehr stark von der Dauer des Mietverhältnisses ab. Daher sind die ermittelten durchschnittlichen Mieten nicht mit denen bei Neuvermietung zu vergleichen.

Tab. 7: Haushalte in Wohnungen nach Eigentumsverhältnis 2006

	Eigentümer-Haushalte	Hauptmieter-Haushalte	Haushalte insgesamt
	in %		
Deutschland			
Haushalte mit			
1 Person	26	74	100
2 Personen	48	52	100
3 Personen	51	49	100
4 Personen	61	39	100
5 u. mehr Personen	60	40	100
Früheres Bundesgebiet			
Haushalte mit			
1 Person	29	71	100
2 Personen	52	48	100
3 Personen	52	48	100
4 Personen	62	38	100
5 u. mehr Personen	62	38	100
Neue Länder			
Haushalte mit			
1 Person	15	85	100
2 Personen	36	64	100
3 Personen	46	54	100
4 Personen	53	47	100
5 u. mehr Personen	50	50	100

Früheres Bundesgebiet ohne Berlin-West, neue Länder einschl. Berlin.
Haushalte insgesamt: Eigentümer und Hauptmieterhaushalte ohne Untermieterhaushalte.

Tab. 8: Haushalte in Wohnungen nach Wohnfläche 2006

	Haushalte in Wohnungen mit einer Fläche von ... bis unter ... m ²					Insgesamt	Durchschnittl. Fläche je Wohnung
	unter 40	40-60	60-80	80-100	100 und mehr		
	in %					in %	m ²
Deutschland							
Haushalte mit							
1 Person	11	33	28	13	14	100	68
2 Personen	1	12	28	20	39	100	94
3 Personen	-	5	22	21	51	100	107
4 Personen	/	2	12	18	68	100	122
5 und mehr Personen	/	1	9	16	74	100	134
Zusammen	5	18	25	17	35	100	90
Nachrichtlich: Haushalte mit Kindern ¹	-	5	20	20	54	100	111
Früheres Bundesgebiet							
Haushalte mit							
1 Person	11	29	29	14	17	100	71
2 Personen	1	9	26	21	43	100	99
3 Personen	-	4	20	21	55	100	110
4 Personen	/	1	11	17	70	100	124
5 und mehr Personen	/	1	8	15	75	100	136
Zusammen	4	15	24	18	39	100	94
Nachrichtlich: Haushalte mit Kindern ¹	-	4	18	20	58	100	114
Neue Länder							
Haushalte mit							
1 Person	15	46	24	8	7	100	59
2 Personen	1	23	36	17	23	100	80
3 Personen	/	8	29	21	41	100	95
4 Personen	/	3	19	21	56	100	108
5 und mehr Personen	/	/	13	21	64	100	117
Zusammen	6	28	29	15	23	100	77
Nachrichtlich: Haushalte mit Kindern ¹	/	11	29	20	40	100	95

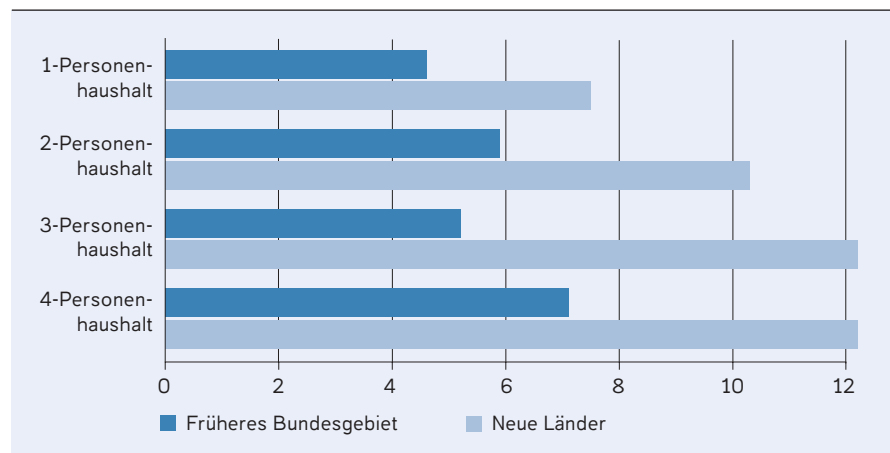
Früheres Bundesgebiet ohne Berlin-West, neue Länder einschl. Berlin.

¹ Unter 18 Jahren.

Insgesamt zahlten 2006 mehr als ein Viertel der Haushalte weniger als 300 Euro Miete (Bruttokaltmiete). Nur jeder zwanzigste hat für seine Wohnung 750 Euro oder mehr bezahlt. Insgesamt ist die durchschnittliche Miete seit 2002 nur leicht angestiegen (von 405 Euro auf 410 Euro).

Auch beim Mietniveau sind Unterschiede zwischen den alten und neuen Ländern erkennbar. Während im Westen nur 23 % der Hauptmieterhaushalte im Jahr 2006 eine Miete (Bruttokaltmiete) von weniger als 300 Euro für ihre Wohnung bezahlten, waren es im Osten 40 %. Entsprechend beträgt die durchschnittliche Miete mit 353 Euro in den neuen Ländern

Abb. 4: Zuwachs der durchschnittlichen Wohnfläche pro Haushalt für ausgewählte Haushaltsgrößen, in %



Früheres Bundesgebiet ohne Berlin-West, neue Länder einschl. Berlin.

nur 82 % der Miete im früheren Bundesgebiet (430 Euro). Für die neuen Länder bedeutet dies aber eine deutliche Zunahme der durchschnittlichen Mieten um 29 Euro im Vergleich zu 2002, die allerdings zum Teil durch die neue Gliederung der statistischen Daten (Einbeziehung von ganz Berlin in die neuen Länder) zu erklären ist. → **Tab. 9**

8.1.2 Bautätigkeit, Baukosten und Preisentwicklung

Die Entwicklung der Wohnungsbautätigkeit wird hier anhand der Baufertigstellungen in neuen Wohngebäuden dargestellt. Wohnungsfertigstellungen in Nichtwohngebäuden und der Wohnungsbau in Wohnheimen werden dabei nicht berücksichtigt. 2006 waren dies zusätzlich rund 5 000 Wohnungen. Anschließend wird die Entwicklung der Baukosten anhand von Daten der Bautätigkeitsstatistik beschrieben. Aus der Sicht der Privathaushalte ist die Preisentwicklung im Immobiliensektor von besonderem Interesse, da diese Finanzierungsplanungen und Anlageentscheidungen maßgeblich beeinflusst. Daher werden im Anschluss die Preisveränderungen für Häuser und Bauland im Zeitverlauf mit den Kennzahlen der Preisstatistik dargestellt.

Im Wohnungsbau waren in der Vergangenheit schon immer starke Schwankungen zu beobachten. Nachdem der Wohnungsneubau in den Jahren vor der deutschen Vereinigung kontinuierlich abnahm, setzte Anfang der 1990er Jahre eine Belebung ein. 1995 wurde bundesweit der Höchststand seit der deutschen Einheit mit rund 518 000 fertig gestellten Neubauwohnungen erreicht. Seither gingen die Fertigstellungen fast ausnahmslos Jahr für Jahr zurück. 2006 wurden nur noch 220 000 neue Wohnungen gebaut.

Während im früheren Bundesgebiet der Höchststand im Jahr 1994 mit rund 438 000 Einheiten erreicht wurde, erzielten die neuen Länder noch bis 1997 Zu-

Tab. 9: Hauptmieterhaushalte nach Haushaltsgröße und monatlicher Miete 2006

	Haushalte mit einer monatlichen Bruttokaltmiete von ... bis unter ... EUR					Durchschnittl. Miete je Wohnung EUR
	unter 300	300-500	500-750	750 und mehr	insgesamt	
	in %					
Deutschland						
Haushalte mit						
1 Person	43	46	10	2	100	342
2 Personen	18	54	22	6	100	440
3 Personen	10	50	31	9	100	492
4 Personen	7	41	39	14	100	546
5 u. mehr Personen	5	34	45	16	100	577
Zusammen	28	48	19	5	100	410
Nachrichtlich:						
Haushalte mit Kindern ¹	10	47	32	10	100	504
Früheres Bundesgeb.						
Haushalte mit						
1 Person	37	49	12	2	100	358
2 Personen	14	52	27	7	100	465
3 Personen	8	47	35	10	100	512
4 Personen	6	38	41	15	100	561
5 u. mehr Personen	4	33	46	17	100	585
Zusammen	23	49	22	6	100	430
Nachrichtlich:						
Haushalte mit Kindern ¹	8	45	36	11	100	523
Neue Länder						
Haushalte mit						
1 Person	58	37	4	1	100	299
2 Personen	28	58	11	3	100	379
3 Personen	15	60	20	5	100	433
4 Personen	11	51	29	9	100	485
5 u. mehr Personen	/	45	38	12	100	531
Zusammen	40	47	10	3	100	353
Nachrichtlich:						
Haushalte mit Kindern ¹	17	56	21	6	100	438

Früheres Bundesgebiet ohne Berlin-West, neue Länder einschl. Berlin.

¹ Unter 18 Jahren.

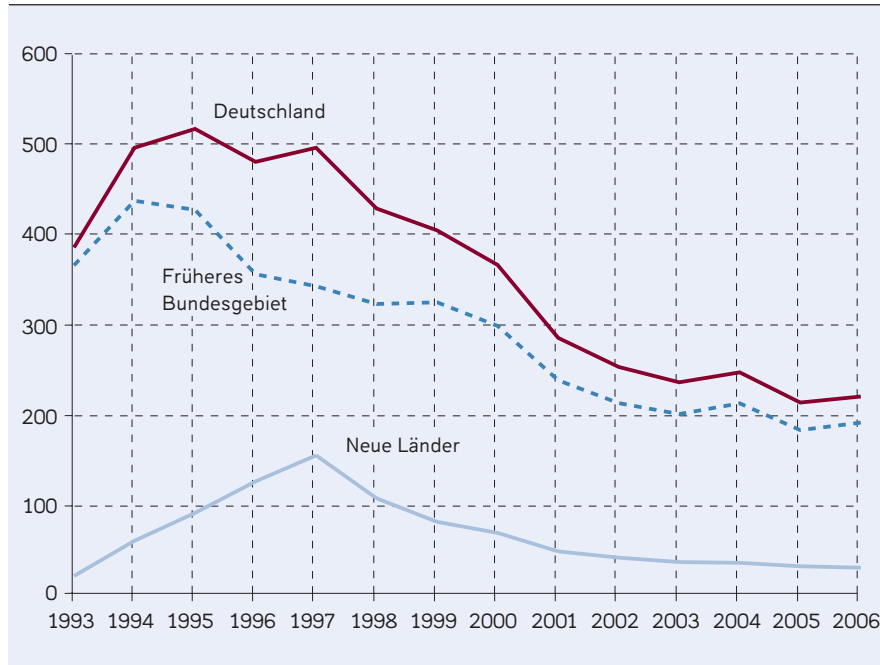
wächse. Der Höchststand lag 1997 im Osten bei 154 000 Wohnungen. 2006 wurden im früheren Bundesgebiet rund 191 000 und in den neuen Ländern rund 29 000 Wohnungen gebaut. Nur 1993 war die Zahl der fertig gestellten Wohnungen im Osten mit knapp 20 000 Neubauwohnungen noch niedriger. → **Abb. 5**

Bis einschließlich 1997 wurden die meisten Wohnungen (ca. 60 %) in Wohnhäusern mit drei oder mehr Wohnungen fertig gestellt. Seit 1996 ging allerdings der Bau von größeren Einheiten im Wes-

ten und ab 1998 auch im Osten zurück, so dass wesentlich weniger Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstanden. Gegenüber dem Höchststand von 1995 (312 000 Wohnungen bundesweit) waren es 2006 nur noch 70 000 Wohnungen, etwa 30 % der Neubauten insgesamt. Im Osten betrug der Anteil sogar nur knapp 17 %. → **Abb. 6**

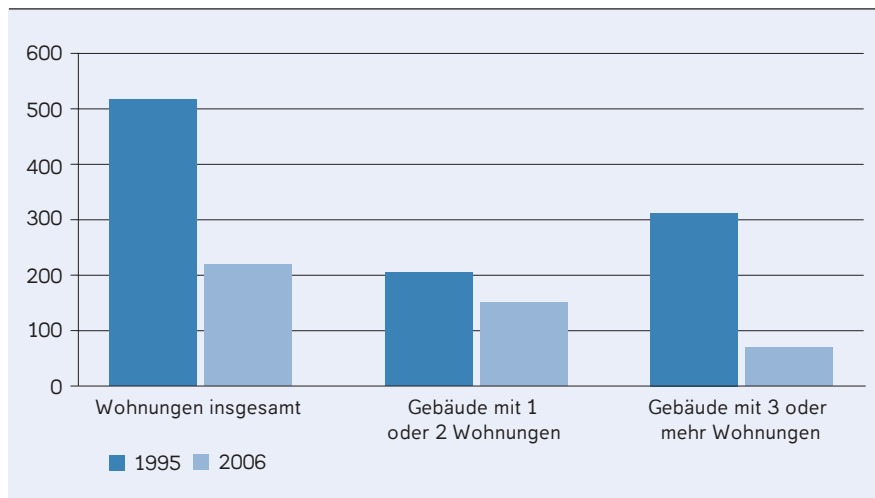
Bei den Gebäuden mit einer oder zwei Wohnungen gingen die Fertigstellungen in den letzten Jahren ebenfalls zurück, aber erst ab 2000 und weniger stark

Abb. 5: Fertig gestellte Wohnungen in Wohngebäuden (Neubauten), in 1 000



Ab 2005: Früheres Bundesgebiet ohne Berlin-West, neue Länder einschl. Berlin.

Abb. 6: Fertig gestellte Wohnungen in Wohngebäuden (Neubauten) nach Gebäudegröße, in 1 000



als bei den Mehrfamilienhäusern. Vergleicht man den Stand von 2006 (150 000 Wohnungen bundesweit) mit dem Höchststand von 1999 (237 000 Wohnungen), so wurde gut ein Drittel weniger gebaut.

Die durchschnittliche Größe der fertig gestellten Neubauwohnungen nahm in den

letzten Jahren weiter zu. Nachdem in den Jahren 1995 und 1996 mit 89 Quadratmetern die niedrigsten Quadratmeterzahlen pro Wohnung ermittelt wurden (früheres Bundesgebiet: 89 bzw. 91 Quadratmeter, neue Länder: 87 bzw. 83 Quadratmeter pro Wohnung), stieg die Wohnfläche bis ins Jahr 2005 auf 117 Quadratmeter an (früheres Bundesgebiet: 118

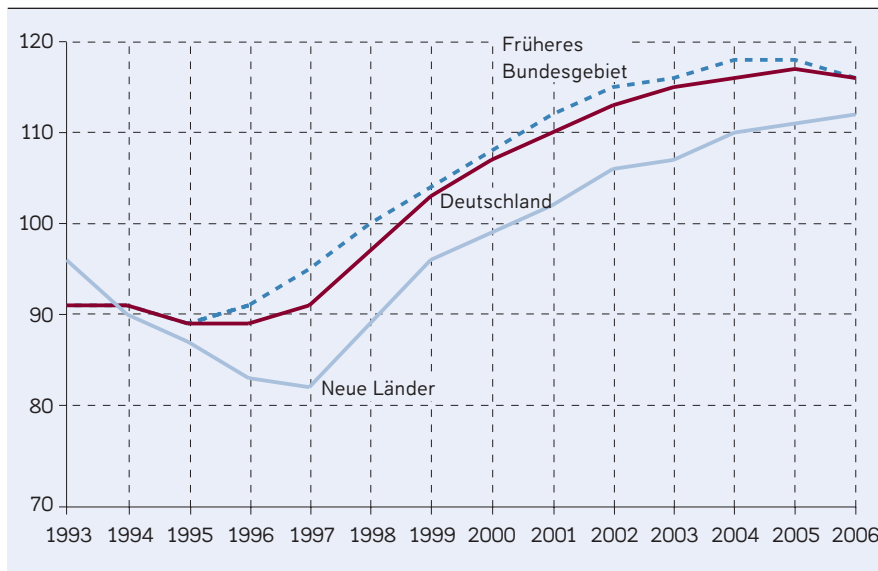
Quadratmeter, neue Länder: 111 Quadratmeter). Erst im Jahr 2006 konnte für Deutschland und für das frühere Bundesgebiet ein leichter Rückgang der Wohnungsgrößen festgestellt werden. Im Jahr 2006 waren die fertig gestellten Wohnungen durchschnittlich 116 Quadratmeter groß (früheres Bundesgebiet: 116 Quadratmeter, neue Länder: 112 Quadratmeter). → [Abb. 7](#)

Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern gab es eine ähnliche Entwicklung wie im Neubau insgesamt. 1996 hatte jede fertig gestellte Neubauwohnung in Ein- und Zweifamilienhäusern in Deutschland durchschnittlich 120 Quadratmeter Wohnfläche (früheres Bundesgebiet: 124 Quadratmeter, neue Länder: 109 Quadratmeter). 2006 lag die durchschnittliche Wohnungsgröße in Ein- und Zweifamilienhäusern bei 133 Quadratmetern (früheres Bundesgebiet: 136 Quadratmeter, neue Länder: 120 Quadratmeter).

Auch bei den Mehrfamilienhäusern sind die fertig gestellten Wohnungen seit Mitte der 1990er Jahre immer größer geworden. Nur 2006 ist ein leichter Rückgang zu erkennen. Waren es in Deutschland 1996 noch 68 Quadratmeter durchschnittliche Wohnungsgröße pro fertig gestellter Wohnung (früheres Bundesgebiet: 69 Quadratmeter, neue Länder: 67 Quadratmeter), so wurden 2006 rund 79 Quadratmeter pro Wohnung ermittelt (früheres Bundesgebiet: 79 Quadratmeter, neue Länder: 72 Quadratmeter).

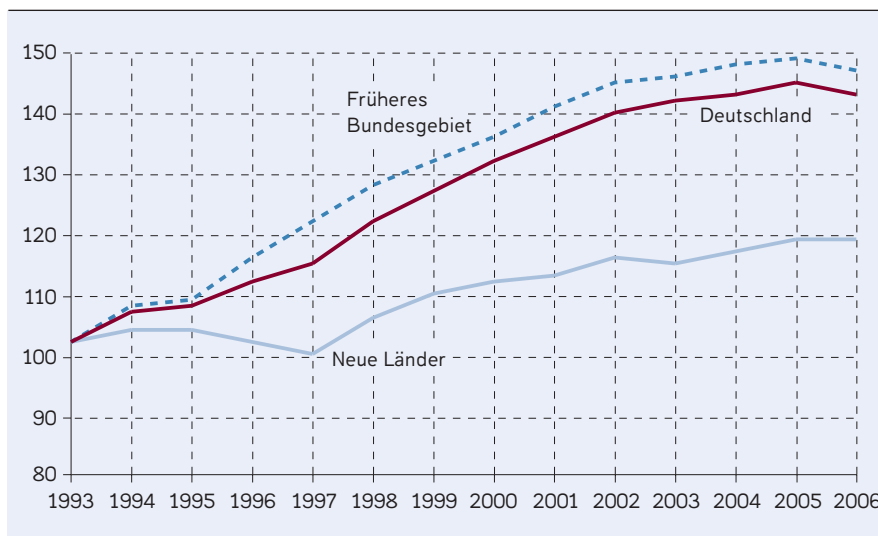
Die durchschnittlichen Baukosten je Wohnung stiegen im Laufe der letzten Jahre trotz kleinerer Schwankungen stetig an. Allerdings wurden die Wohnungen auch immer größer. 1993 lagen die Kosten sowohl im Bundesdurchschnitt als auch im früheren Bundesgebiet sowie in den neuen Ländern und Berlin-Ost noch bei 102 000 Euro pro Wohnung; 2006 wurden bereits durchschnittliche Kosten von 143 000 Euro ermittelt (früheres Bundesgebiet: 147 000 Euro, neue Länder: 119 000 Euro). → [Abb. 8](#)

Abb. 7: Wohnfläche je Wohnung in Wohngebäuden (Neubauten), in m²



Ab 2005: Früheres Bundesgebiet ohne Berlin-West, neue Länder einschl. Berlin.

Abb. 8: Baukosten je Wohnung in Wohngebäuden (Neubauten), in 1000 EUR



Ab 2005: Früheres Bundesgebiet ohne Berlin-West, neue Länder einschl. Berlin.

Die Kosten für eine neue Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus sind wesentlich höher. Hier kostete 1993 eine Wohnung 142 000 Euro (früheres Bundesgebiet: 144 000 Euro, neue Länder: 119 000 Euro). 2006 musste ein Bauherr bereits 164 000 Euro für eine solche Neubauwohnung ausgeben (früheres Bundesgebiet: 172 000 Euro, neue Länder: 127 000 Euro).

Die Baukosten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern waren mit 97 000 Euro pro Wohnung im Jahr 2006 wesentlich niedriger. Sie sind aber auch im Durchschnitt kleiner und häufig anders ausgestattet. Im früheren Bundesgebiet betragen die Baukosten 99 000 Euro und in den neuen Ländern 75 000 Euro. Während im früheren Bundesgebiet zwischen 1993 (72 000 Euro pro Wohnung) und

2006 nur steigende Preise zu verzeichnen waren, bewegten sich die Preise in den neuen Ländern sowohl nach oben als auch nach unten. 2006 beliefen sich die Kosten in den neuen Ländern für eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus z. B. auf 75 000 Euro, nachdem bereits 2005 rund 86 000 Euro erreicht waren. 2006 lagen sie damit nur 5 000 Euro höher als 1993.

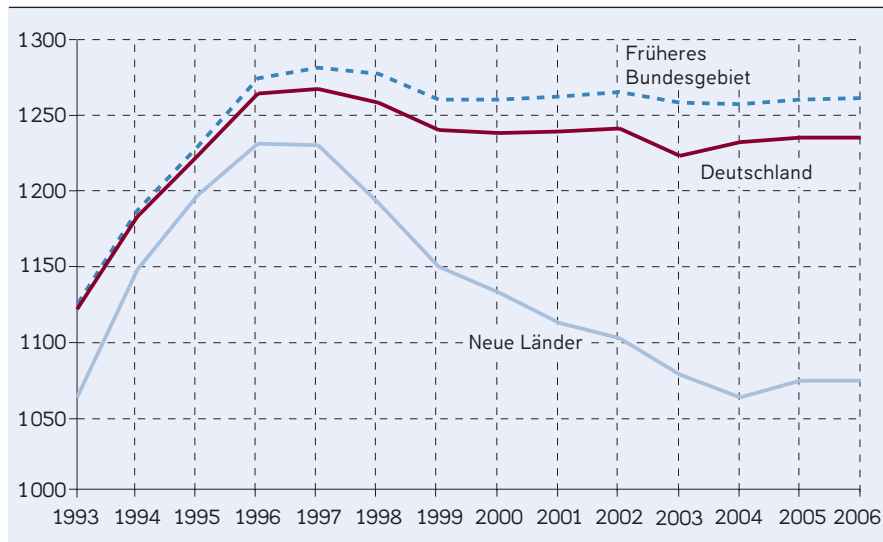
Von 1993 bis 1997 ist der Preis für den Quadratmeter fertig gestellter Wohnfläche von 1 122 Euro im Bundesdurchschnitt auf 1 267 Euro gestiegen. Bis 2006 fiel dann der Preis allmählich auf 1 235 Euro. 2006 kostete ein Quadratmeter neu gebauter Wohnfläche im Osten 1 075 und im Westen 1 261 Euro. → [Abb. 9](#)

Die Kosten pro Quadratmeter fertig gestellter Wohnfläche in Gebäuden mit einer oder zwei Wohnungen entsprechen im Verlauf weitgehend denen der Wohnungen insgesamt. Sie erreichten in Deutschland 1996 mit 1 310 Euro pro Quadratmeter ihren Höchststand. Mit 1 235 Euro pro Quadratmeter wurde 2006 genau der Durchschnitt aller Häusertypen erreicht. Im früheren Bundesgebiet mussten jedoch mit 1 265 Euro für den Quadratmeter 207 Euro mehr aufgewendet werden als in den neuen Ländern (1 058 Euro). Im Jahr 1996 betrug die Differenz zwischen Ost und West lediglich 87 Euro (früheres Bundesgebiet: 1 330 Euro, neue Länder: 1 243 Euro).

Bei Mehrfamilienhäusern stiegen die Baukosten pro Quadratmeter Wohnfläche in Deutschland nach der deutschen Vereinigung zunächst von Jahr zu Jahr bis auf durchschnittlich 1 220 Euro im Jahr 1997. Bis 2006 (1 236 Euro) traten dann nur noch kleinere Schwankungen auf. Eine ähnliche Entwicklung zeigt auch die Kurve des früheren Bundesgebiets.

In den neuen Ländern sind die Kosten nach der deutschen Vereinigung schneller gestiegen als im Westen. In den Jahren 1995 bis 1997 lagen die Baukosten in den

Abb. 9: Baukosten je Quadratmeter Wohnfläche (Neubauten), in EUR



Ab 2005: Früheres Bundesgebiet ohne Berlin-West, neue Länder einschl. Berlin.

neuen Ländern bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sogar leicht über den Durchschnittswerten im früheren Bundesgebiet. 1997 kostete im früheren Bundesgebiet der Quadratmeter Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern 1 215 Euro, in den neuen Ländern 1 231 Euro. Von 1998 bis 2004 fielen dann aber bei den Mehrfamilienhäusern in den neuen Ländern die durchschnittlichen Quadratmeterkosten deutlich ab. Im Jahr 2004 musste ein Bauherr nur noch 1 095 Euro für den Quadratmeter bezahlen. Nach einem kurzen Anstieg im Jahr 2005 fielen die Baukosten im Jahr 2006 im Osten auf 1 044 Euro; dem tiefsten Wert nach 1993.

Für eine Vielzahl der Haushalte stellt der Kauf oder der Bau der eigenen Immobilie eine große und oft auch einmalige Transaktion dar, die gut geplant sein muss. Aus Sicht der privaten Haushalte hängt nicht nur die Entscheidung zum Erwerb einer Immobilie von der Preisentwicklung ab. Preisveränderungen bei Immobilien beeinflussen auch das Konsumverhalten der privaten Haushalte, deren Finanzierungsplanungen und weitere Anlageentscheidungen. Die aktuelle Immobilienkrise in den USA hat zudem vor Augen geführt, welchen Einfluss die Immobilienpreisentwicklung auf die Finanzmarktstabilität

und auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung hat. Während die Bautätigkeitsstatistik Informationen über die absolute Höhe der Baukosten für Ein- und Mehrfamilienhäuser liefert, können zeitliche Preisveränderungen besser anhand von Indizes (Kennzahlen) dargestellt werden, in die Angaben zur Ausstattung und zur Qualität einfließen.

Der Häuserpreisindex zeigt die Preisentwicklung neu gebauter, von privaten Haushalten selbst genutzter Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen. Hierbei werden die drei in Deutschland bedeutenden Segmente des Wohngebäudebaus berücksichtigt. Nach wie vor am weitesten verbreitet unter privaten Haushalten ist der Eigenbau. Der Eigenbau repräsentiert in diesem Fall den individuellen Neubau, also das klassische, konventionelle Bauen unter Einschaltung eines Architekten und der damit verbundenen Inanspruchnahme einzelner Bauleistungen von Bauunternehmen. Im Marktsegment des Fertigteilbaus erwirbt der Konsument ein standardisiertes Fertighaus vom Fertighaushersteller. Als Fertighäuser werden grundsätzlich Häuser bezeichnet, die industriell vorgefertigt sind, in Teilen an die Baustelle geliefert und dort endmon-

tiert werden. Schließlich ist noch ein weiteres Segment des Wohnungsneubaus anzuführen, das den Erwerb neu erstellter, schlüsselfertiger Häuser und Wohnungen direkt von Bauträgern umfasst.

In der Zeitspanne von 2000 bis 2006 erhöhte sich der Häuserpreisindex insgesamt um 1,2 %. Dabei verzeichnete der Index bei den Jahresergebnissen von 2000 bis 2003 noch einen Rückgang um 1,2 %, bevor dann seit Beginn des Jahres 2004 bis Ende 2006 wieder ein Anstieg der Preise um 2,4 % beobachtet werden konnte.

Der Eigenbau wird mit dem Preisindex für konventionell erstellte Einfamiliengebäude dargestellt. Dieser Index wird im Rahmen der Statistik der Bauleistungspreise ermittelt, neben anderen Preisindizes für Wohngebäude, Bürogebäude, gewerbliche Betriebsgebäude, Straßen, Brücken im Straßenbau sowie für Ortskanäle. Die Statistik basiert auf einer Preiserhebung für rund 200 ausgewählte Bauleistungen – vergleichbar mit dem »Warenkorb« beim Verbraucherpreisindex. Die Preiserhebung erfolgt bei baugewerblichen Unternehmen.

Die Preise für den Eigenbau verteuerten sich von 2000 bis 2006 um 4,4 %. Dabei blieben die Preise – abgesehen von geringfügig schwankenden unterjährig Preisveränderungsraten – bis Ende 2003 unverändert. Erst mit Beginn des Jahres 2004, insbesondere ab dem 2. Quartal 2004, erhöhten sich die Preise für den Eigenbau spürbar.

Das Marktsegment des Fertigteilbaus wird beim Häuserpreisindex durch eine Nachweisung in der Erzeugerpreisstatistik erfasst. Für die Berechnung des Preisindex werden bei ausgewählten Fertighausherstellern Preise für so genannte Typenhäuser erhoben. Als Typenhäuser werden spezielle Fertighäuser bezeichnet, die sich dadurch auszeichnen, dass Form und Grundriss der Häuser anhand der Vorplanung durch Architekten und Statiker bereits vorgegeben sind und nicht ohne

weiteres verändert werden können. Im Gegensatz zu der Abfrage von Preisen für einzelne Bauleistungen erfolgt hier die Preiserhebung für komplette Häuser.

Die Preise für standardisierte Fertighäuser erhöhten sich im Zeitraum von 2000 bis 2006 um 5,1 % und stiegen somit noch stärker als die Preise für den Eigenbau. Im Gegensatz zum konventionellen Bauen war im Fertigteilbau jedoch ein weitestgehend stetiger Anstieg der Preise zu beobachten, gleichbedeutend mit einer mittleren jährlichen Wachstumsrate von etwas mehr als 0,8 %.

Das Marktsegment des schlüsselfertigen Bauens wird anhand einer Erhebung von Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte abgedeckt. In Deutschland existieren rund 1 000 dieser Gremien, die teilweise auf Kreis-, teilweise auf Gemeindeebene organisiert sind. Grundsätzlich ist es Aufgabe der Gutachterausschüsse, den Grundstücksmarkt transparent zu gestalten, indem Bürgern, Behörden und Unternehmen durch Verkehrswertgutachten, Bodenrichtwerte und sonstige Wertermittlungsdaten wichtige Informationen über die Werte unbebauter und bebauter Grundstücke und über Marktzusammenhänge vermittelt werden. Zu diesem Zweck werden so genannte Kaufpreissammlungen geführt.

Verglichen mit den deutlichen Preissteigerungen in den beiden Marktsektoren Eigenbau und Fertigteilbau entwickelten sich die Preise für das schlüsselfertige Bauen zwischen 2000 und 2006 beachtlich rückläufig. Auf Grundlage der Jahresergebnisse nahmen die Preise für schlüsselfertig erstellte Neubauten im genannten Zeitraum um 6,9 % ab. Dies entspricht einem mittleren jährlichen Preisrückgang von knapp 1,2 %. → Abb. 10

Der Preisindex für bestehende Wohngebäude spiegelt die Entwicklung der Preise für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie bestehende Eigentumswohnungen wider. Er wird ebenfalls

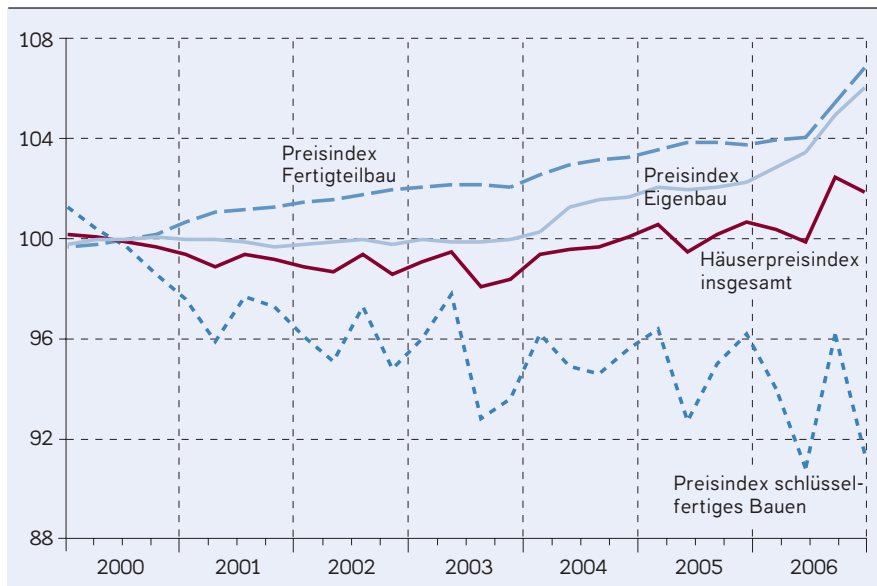
anhand von bei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte erhobenen Daten berechnet. Im Gegensatz zu der Preisentwicklung bei neu gebauten Häusern und Wohnungen entwickelten sich die Preise gebrauchter Wohnimmobilien im Zeitraum 2000 bis 2006 beachtlich rückläufig. So lag der Preisindex für bestehende Wohngebäude im Jahr 2006 um 3,0 % unter dem Stand des Jahres 2000.

→ Abb. 11

Die Statistik der Kaufwerte für Bauland erfasst die Verkäufe von unbebauten

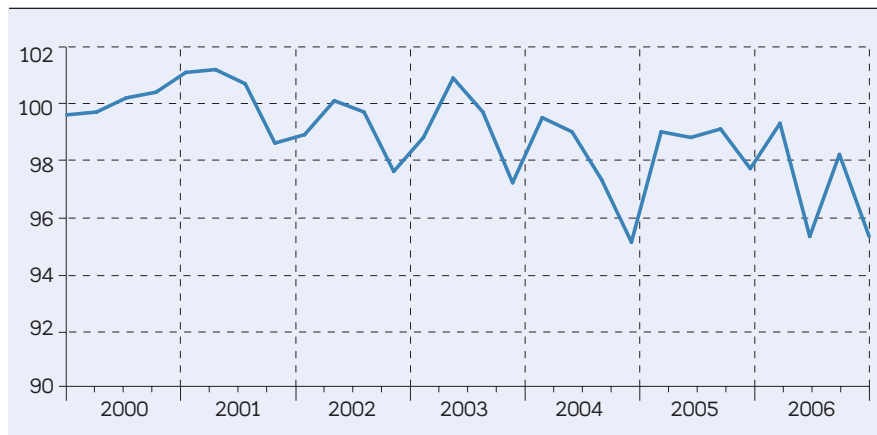
Grundstücken mit einer Fläche ab 100 Quadratmetern. Im Jahr 2006 wurden in Deutschland rund 69 000 Verkäufe von unbebautem Bauland statistisch erfasst. Danach wurden nahezu 97 Quadratkilometer Bauland veräußert. Die Kaufwerte für Bauland variieren sehr stark nach Regionen, Gemeindegrößen, örtlicher Lage, Baugebieten sowie Art und Größe des Grundstücks. Typisch ist, dass sich mit der steigenden Einwohnerzahl in den Städten und Gemeinden die Kaufwerte für Bauland stark erhöhen. Differenziert man nach Baugebieten, wurden die höchst-

Abb. 10: Häuserpreisindex (Neubau)



2000=100.

Abb. 11: Entwicklung des Preisindex für bestehende Wohngebäude



2000=100.

ten Verkaufserlöse in Geschäftsgebieten und die niedrigsten in Dorf- und Industriegebieten erzielt.

Aus Sicht der privaten Haushalte sind insbesondere die Kaufwerte für baureifes Land, also Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar und von den Gemeinden für die Bebauung vorgesehen sind, von Bedeutung. Im

Tab. 10: Kaufwerte für baureifes Land nach Ländern 2006

	Durchschnittl. Kaufwert
	in EUR/m ²
Berlin	437,49
Hamburg	389,71
Bayern	233,16
Baden-Württemberg	174,78
Nordrhein-Westfalen	139,00
Hessen	135,44
Bremen	132,00
Schleswig-Holstein	106,96
Rheinland-Pfalz	100,25
Saarland	70,63
Niedersachsen	69,24
Mecklenburg-Vorpommern	53,48
Brandenburg	50,76
Sachsen	47,36
Sachsen-Anhalt	36,56
Thüringen	35,80
Deutschland	122,85

Jahr 2006 wurden rund 58 000 Verkäufe von unbebautem baureifem Land statistisch erfasst. Dies entspricht einer veräußerten Fläche an baureifem Land von 52 Quadratkilometern. Je Veräußerungsfall wechselten 895 Quadratmeter baureifes Land den Besitzer. Der durchschnittliche Kaufwert betrug rund 123 Euro pro Quadratmeter. ➔ **Tab. 10**

Neben den Ausgaben für das Bauwerk als solches bzw. für den eigentlichen Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum werden Bauherren oder Käufer bzw. Besitzer von Wohneigentum noch durch weitere nicht zu unterschätzende Kostenfaktoren belastet. Hierzu zählen insbesondere Ausgaben für Großreparaturen und für

Instandsetzungsmaßnahmen sowie die mit dem Immobilienerwerb verbundenen Transferkosten, also Nebenkosten wie Maklergebühren, Grunderwerbsteuer sowie Notargebühren. Mit der Entwicklung von Preisindizes zur Erfassung der sonstigen Kosten wurde bereits begonnen. Erste Ergebnisse hierzu dürften voraussichtlich Ende 2008 vorliegen.

8.1.3 Zusammenfassung

In Deutschland gab es 2006 knapp 39 Mill. Wohnungen in Wohngebäuden. Die Wohnsituation zwischen Ost und West ist noch unterschiedlich, obwohl Annäherungstendenzen zu beobachten sind. In den neuen Ländern lag die Hälfte aller Wohnungen in einem Wohngebäude mit sieben oder mehr Wohnungen, ein doppelt so hoher Anteil wie im früheren Bundesgebiet. Insgesamt befanden sich im Jahre 2006 in Deutschland mehr als ein Viertel aller Wohnungen in Einfamilienhäusern.

Mietwohnungen sind kleiner als von Eigentümern bewohnte Wohnungen. Während die durchschnittliche Wohnfläche in allen bewohnten Wohnungen 90 Quadratmeter betrug, verfügten zwei Drittel der von Eigentümern bewohnten Wohnungen über 100 Quadratmeter oder mehr. Bei den vermieteten Wohnungen weisen dagegen nur 14 % eine Fläche von mehr als 100 Quadratmeter auf. Die Eigentümerquote ist mit 42 % in den letzten Jahren relativ konstant geblieben.

In den vergangenen Jahren wurden die Heizungssysteme der Wohnungen modernisiert. Die Zahl der Wohnungen, die mit Einzel- oder Mehrraumöfen (z. B. Nachtspeicheröfen) beheizt werden, hat sich seit 1998 stark reduziert, in den neuen Ländern um fast 60 %. Dafür war im selben Zeitraum eine hohe Zunahme von Block- oder Zentralheizungen, vor allem in den neuen Ländern, zu verzeichnen. Die Beheizung mit erneuerbaren Energien befindet sich zwar gemessen an der Ge-

samtzahl der Wohnungen noch auf einem relativ niedrigen Niveau, hat sich aber in den letzten acht Jahren fast verdoppelt, in den neuen Ländern sogar verdreifacht, während dort gleichzeitig die Kohleheizungen um 75 % zurückgegangen sind.

Je länger man seiner Mietwohnung treu bleibt, umso günstiger wohnt man. In Wohnungen, die seit mehr als 25 Jahren vom selben Haushalt bewohnt werden, betrug die Quadratmetermiete 2006 nur 5,34 Euro. Wer hingegen erst 2005 eine Wohnung bezogen hat, zahlte durchschnittlich 6,31 Euro, also gut 18 % mehr.

Allein lebende Menschen verfügten im Durchschnitt über 68 Quadratmeter. Insgesamt wohnten im früheren Bundesgebiet immerhin 31 % der Einpersonenhaushalte in einer Wohnung mit 80 Quadratmeter oder mehr, in den neuen Ländern waren es nur 15 %. Seit 1998 hat die durchschnittliche Wohnfläche pro Haushalt um knapp 4 % zugenommen, von 87 Quadratmeter auf 91 Quadratmeter. Pro Person betrug der Zuwachs sogar 10 %, von 39 Quadratmeter im Jahr 1998 auf 43 Quadratmeter pro Person im Jahr 2006.

Derzeit bewegt sich der Wohnungsneubau mit rund 200 000 neuen Wohnungen auf dem niedrigsten Niveau seit der deutschen Vereinigung. Insbesondere der Neubau von großen Wohneinheiten geht kontinuierlich zurück. Zu dieser Entwicklung dürfte neben Sättigungseffekten auch die Reform der Wohnungsbauförderung beitragen.

Die Wohnungsgröße ist bei den Neubauten in den letzten Jahren weiter gestiegen. Neben anderen Faktoren sind die größeren Wohnflächen Ursache für die gestiegenen Baukosten je Wohnung.

Der Häuserpreisindex hat sich moderat erhöht. Der Preisindex für Fertighäuser ist in den letzten Jahren stärker gestiegen als der Preisindex für das konventionelle Bauen.

8.2 Wohnverhältnisse und Wohnkosten

Joachim Frick
Judith Schubert

Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt seit 1990 ist gekennzeichnet von massiven privaten Investitionen und hohen staatlichen Subventionen sowie einer Reihe von institutionellen Veränderungen. Dabei haben vor allem die Wohneigentumsförderung und die Grundmietverordnungen, insbesondere in der ersten Hälfte der 1990er Jahre, einen starken Einfluss auf den Prozess der Annäherung der Wohnverhältnisse zwischen Ost- und Westdeutschland ausgeübt. Gegenstand der folgenden Analysen ist die Entwicklung im Zeitraum bis 2006 anhand einer Reihe von objektiven und subjektiven Indikatoren zu Wohneigentum, Wohnraumversorgung, Mieten, Qualität des Woh-

nungsbestandes und der Zufriedenheit mit der Wohnsituation.

8.2.1 Wohneigentum

In Ostdeutschland kam es nach 1990 zu einem deutlichen Anstieg der Eigentümerquote. Durch diverse Maßnahmen zur Wohneigentumsförderung ist der Anteil von sehr niedrigen 25 % im Jahr 1991 auf immerhin 33 % im Jahr 2006 gestiegen. Dennoch liegt die Eigentümerquote in den neuen Bundesländern noch um rund elf Prozentpunkte unter der in den alten Bundesländern (vgl. Tab. 1). Im internationalen Vergleich befindet sich

Deutschland mit einer Quote von knapp 43 % trotz des Anstiegs der letzten Jahre weit hinter europäischen Spitzenreitern, wie z. B. Irland mit einer Eigentümerquote von rund 80 %. → Tab. 1

Die Differenzierung nach dem Alter des Haushaltsvorstandes und nach Haushaltstypen verweist auf einen eindeutigen Zusammenhang zwischen Eigentümerstatus und Lebenszyklus. In Westdeutschland hat sich im Zeitraum 1991 bis 2006 der Anteil der jungen Eigentümer bis 40 Jahre kaum verändert, auch der Anteil der Eigentümer im Alter von 41 bis 65 Jahre ist nur leicht gestiegen. Der Gesamtanstieg der Eigentümerquote um knapp fünf

Tab. 1: Eigentumsquote¹ privater Haushalte in Deutschland 1991–2006

Haushaltsmerkmal	Westdeutschland				Ostdeutschland			
	1991	1996	2001	2006	1991	1996	2001	2006
	in %							
Insgesamt	39,9	40,0	42,5	44,7	24,8	26,0	32,8	33,4
Ausgewählte Haushaltstypen								
Allein stehend, Mann	15,7	21,2	22,1	26,3	13,0	10,1	18,3	17,8
Allein stehend, Frau bis 64 Jahre	21,1	18,5	19,6	22,3	8,7	7,2	14,5	13,1
Allein stehend, Frau ab 65 Jahre	30,5	33,0	38,6	41,2	14,3	11,4	19,4	17,7
(Ehe-)Paare ohne Kinder	45,0	46,4	51,3	53,9	31,0	30,4	38,7	42,1
(Ehe-)Paare mit Kindern bis 16 Jahre	45,3	49,1	50,7	52,6	25,1	34,3	42,6	47,1
(Ehe-)Paare mit Kindern ab 17 Jahre	69,9	62,5	67,8	68,7	42,4	41,7	58,8	62,6
Alleinerziehende	38,8	30,1	26,5	25,9	12,5	16,3	18,2	14,9
Alter des Haushaltsvorstandes								
Bis 40 Jahre	23,8	25,3	22,8	23,5	20,8	21,6	22,7	21,5
41–65 Jahre	50,3	48,4	52,0	53,1	29,1	32,6	39,7	42,5
66 Jahre und älter	42,3	45,1	51,3	55,7	23,4	19,8	32,4	32,4
Einkommensquintil²								
Unterstes Quintil	28,2	25,5	26,2	25,2	24,7	19,5	23,9	21,0
Zweites Quintil	34,8	33,8	37,1	39,1	24,7	28,2	36,7	29,8
Mittleres Quintil	34,8	38,3	43,2	41,4	22,5	28,4	32,7	41,9
Viertes Quintil	41,6	43,6	45,3	52,4	28,7	29,1	37,2	38,9
Oberstes Quintil	50,2	52,7	54,8	58,3	28,5	27,9	42,2	48,8
Haushalte mit Arbeitslosen	20,0	30,5	28,4	21,5	25,9	30,9	30,9	28,4

1 Anteil der Haushalte in selbst genutztem Wohneigentum an allen Haushalten.

2 Jedes Quintil umfasst 20% aller nach dem bedarfsgewichteten Haushaltsnettoeinkommen geordneten Haushalte.

Datenbasis: SOEP 1991, 1996, 2001 und 2006.

Prozentpunkte in Zeitraum 1991 bis 2006 ist also vor allem auf den Anstieg der Eigentümer in der Altersklasse über 65 Jahre (42 % im Jahr 1991 bzw. 56 % im Jahr 2006) zurückzuführen. In Ostdeutschland dagegen verzeichnet auch die mittlere Altersklasse eine starke Zunahme der Eigentumsquote (29 % im Jahr 1991 bzw. 43 % im Jahr 2006). Der Anteil der über 65-jährigen Eigentümer steigt im selben Zeitraum um neun Prozentpunkte auf 32 %.

Im Durchschnitt aller Haushalte gibt es nach wie vor Unterschiede zwischen Ost und West, für jüngere Haushalte gilt dies aber nicht. Ebenso hat sich der Eigentümeranteil der ostdeutschen Haushalte mit Kindern unter 16 Jahren bis zum Jahr 2006 dem Niveau in Westdeutschland bis auf knapp sechs Prozentpunkte weitgehend angeglichen. Vermutlich haben spezifische Anreizstrukturen (z. B. Wohneigentumsförderung und Baukindergeld) und die Stadt-Umland-Wanderungen im Falle von Berlin diese Entwicklung begünstigt. Die derzeit noch bestehenden Unterschiede sind insbesondere bei Haushalten von älteren (weiblichen) Singles bzw. (Ehe-)Paaren in der nachelterlichen

Phase zu finden – Lebensphasen, in denen üblicherweise auch kein Wohneigentum mehr erworben wird.

Im Zeitverlauf 1991 bis 2006 hat der Zusammenhang von Wohneigentum (serwerb) und Einkommen in West- wie Ostdeutschland weiter zugenommen. Dieser Befund basiert sowohl auf einem sinkenden Eigentümeranteil im untersten Einkommensfünftel als auch auf steigenden Anteilen in den oberen Einkommensgruppen. So lebten in Westdeutschland 1991 im obersten (untersten) Quintil 50 % (28 %) aller Haushalte in selbst genutztem Eigentum, im Jahr 2006 sogar 58 % (nur noch 25 %) der Haushalte. Dieser Unterschied in der Eigentümerquote zwischen dem untersten und obersten Einkommens-Fünftel der Bevölkerung war in Ostdeutschland 1991 noch marginal (lediglich 4 Prozentpunkte), liegt im Jahr 2006 aber bereits bei rund 28 Prozentpunkten.

8.2.2 Wohnsituation

Der Zustand der Wohngebäude in Ostdeutschland hat sich nach Auskunft der

Bewohner deutlich verbessert (vgl. Tabelle 2). Bei Betrachtung des gesamten bewohnten Bestandes zeigen sich im Jahre 2006 nur noch geringe Ost-West-Unterschiede. Der Anteil aller Haushalte in den neuen Ländern, der den Zustand des von ihnen bewohnten Gebäudes als »gut« bewertet, hat sich innerhalb von 15 Jahren von 35 % auf 71 % mehr als verdoppelt. Nur noch knapp 4 % bewerten den Zustand als »ganz renovierungsbedürftig«. Die entsprechenden Werte für die alten Länder liegen bei 69 % (»gut«) bzw. 3 % (»ganz renovierungsbedürftig«).

Erwartungsgemäß bestehen allerdings deutliche Unterschiede zwischen Mietern und Eigentümern. Wohnen nimmt bei Eigentümern oft einen höheren Stellenwert ein, und sie haben eine höhere Bindung an das Eigentum, was insgesamt zu mehr Investitionen in Substanzerhalt und -verbesserung führt. Unterschiede zwischen west- und ostdeutschen Eigentümern können zudem den niedrigeren Haushaltsnettoeinkommen in den neuen Ländern geschuldet sein, wodurch weitere Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zurückgestellt werden müssen.

Tab. 2: Zustand der Wohngebäude in Deutschland 1991–2006

Beurteilung des Gebäudezustandes durch den Haushaltsvorstand	Westdeutschland				Ostdeutschland			
	1991	1996	2001	2006	1991	1996	2001	2006
	in %							
Insgesamt								
Gut	68,2	62,9	70,9	69,0	34,5	39,4	65,7	70,5
Teilweise renovierungsbedürftig	28,7	33,7	26,8	28,3	49,7	43,8	27,7	25,9
Ganz renovierungsbedürftig oder abbruchreif	3,1	3,4	2,4	2,7	15,8	16,8	6,5	3,7
Eigentümer								
Gut	79,2	75,2	81,1	78,3	51,4	57,1	68,7	68,6
Teilweise renovierungsbedürftig	19,4	23,9	18,4	21,1	41,8	38,3	27,4	29,5
Ganz renovierungsbedürftig oder abbruchreif	1,4	1,0	0,6	0,6	6,8	4,7	3,9	1,8
Hauptmieter								
Gut	60,5	54,3	63,0	61,1	28,5	32,9	64,2	71,4
Teilweise renovierungsbedürftig	35,2	40,6	33,3	34,4	52,5	45,8	27,9	23,9
Ganz renovierungsbedürftig oder abbruchreif	4,4	5,1	3,8	4,4	19,0	21,3	7,9	4,7

Datenbasis: SOEP 1991, 1996, 2001 und 2006.

Tab. 3: Wohnraumversorgung privater Haushalte in Deutschland 1991–2006

Haushaltsmerkmal	Wohnfläche je Haushaltsmitglied				Anteil der Haushalte mit Wohnraum-Unterversorgung ¹			
	Westdeutschland		Ostdeutschland		Westdeutschland		Ostdeutschland	
	1991	2006	1991	2006	1991	2006	1991	2006
	Mittelwert in m ²				in %			
Insgesamt	46	54	32	45	8,4	4,5	14,4	2,8
Wohnstatus								
Eigentümer	51	61	37	51	5,2	2,1	9,4	2,9
Hauptmieter	43	48	31	42	10,5	6,3	15,1	2,9
Ausgewählte Haushaltstypen								
Allein stehend, Mann	61	72	51	58	0,0	0,0	0,0	0,0
Allein stehend, Frau bis 64 Jahre	66	69	49	63	0,0	0,0	0,0	0,0
Allein stehend, Frau ab 65 Jahre	66	80	45	61	0,0	0,0	0,0	0,0
Ehe-)Paare ohne Kinder	44	52	32	40	2,7	1,3	2,0	1,1
(Ehe-)Paare mit Kindern bis 16 Jahre	28	32	21	30	27,7	15,1	40,0	12,0
(Ehe-)Paare mit Kindern ab 17 Jahre	34	38	25	31	7,1	3,7	12,2	5,2
Alleinerziehende	43	39	28	33	7,2	4,3	6,7	2,8
Alter des Haushaltsvorstandes								
Bis 40 Jahre	39	46	26	42	14,7	7,5	31,5	4,8
41–65 Jahre	46	51	33	44	8,2	4,5	6,5	3,0
66 Jahre und älter	58	68	41	51	0,4	0,8	0,5	0,0
Einkommensquintil²								
Unterstes Quintil	44	45	35	40	13,8	11,5	12,8	5,7
Zweites Quintil	42	48	28	45	13,5	6,7	17,1	1,6
Mittleres Quintil	43	50	28	45	10,8	3,9	15,4	2,3
Viertes Quintil	45	55	34	47	5,2	1,4	9,5	0,2
Oberstes Quintil	55	67	39	58	2,6	0,3	/	4,4

/ : Fallzahl zu gering (n<10).

1 Unterversorgung liegt vor, falls die Zahl der Haushaltsmitglieder die Zahl der Wohnräume (über sechs Quadratmeter, ohne Küche und Bad) übersteigt.

2 Jedes Quintil umfasst 20% aller nach dem bedarfsgewichteten Haushaltsnettoeinkommen geordneten Haushalte.

Datenbasis: SOEP 1991 und 2006.

In Westdeutschland veränderte sich die Beurteilung des Gebäudezustands durch die Bewohner kaum, lediglich ein leichter Rückgang um zwei Prozentpunkte bei der Einschätzung der Wohngebäude als »gut« im Vergleich zum Wert von 2001 ist festzustellen. Im Jahre 2006 schätzten westdeutsche Eigentümer ihr Gebäude zu rund 78 % als »gut« und zu etwa 21 % als »teilweise renovierungsbedürftig« ein; bei den Mietern sind dies rund 61 % bzw. 34 %.

In Ostdeutschland hat sich die Qualität der Wohnungen dank massiver Investitionen in den Wohnungsbau erheblich verbessert. Dementsprechend fiel die Beurteilung des Gebäudezustands zunehmend positiv aus. Vor allem der Anteil

der Mieterhaushalte, die den Gebäudezustand als »gut« bewerteten, hat sich mit 71 % (2006) gegenüber dem Wert von 1991 um das 2,5-fache erhöht und lag damit sogar zehn Prozentpunkte über dem Wert in Westdeutschland (61 %). Nur noch 24 % der ostdeutschen Mieter schätzten den Gebäudezustand im Jahr 2006 als »teilweise renovierungsbedürftig« ein, dieser Anteil hat sich seit 1991 mehr als halbiert. Um drei Viertel ist der Anteil derer zurückgegangen, die den Gebäudezustand als »ganz renovierungsbedürftig oder abbruchreif« bewerteten; das waren 2006 nur noch 5 %. Diese Veränderungen sind zum Teil auf den Auszug aus baufälligen Gebäuden zurückzuführen, die nun häufig leer stehen bzw. ab-

gerissen worden sind, sowie auf die Abriss- und Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Programms »Stadtumbau Ost«. Bei den ostdeutschen Eigentümern bleibt die Einschätzung des Zustands der Gebäude gegenüber dem Jahr 2001 weitgehend gleich. Hier bewerteten 69 % der Eigentümer ihr Haus im Jahr 2006 als »gut«, 30 % als »teilweise renovierungsbedürftig«.

Die insgesamt festzustellende Übereinstimmung der Einschätzung des Gebäudezustands in West- und Ostdeutschland ergibt sich somit aus dem niedrigeren Anteil der ostdeutschen Eigentümer, die ihre Gebäude derzeit eher weniger gut bewerten als jene in Westdeutschland, und dem gleichzei-

tig höheren Anteil von Mieterhaushalten in Ostdeutschland, die die Qualität der bewohnten Mietgebäude höher einschätzen als in den alten Ländern. → Tab. 2

8.2.3 Wohnraumversorgung

Bezüglich der Wohnraumversorgung bestehen trotz bemerkenswerter Fortschritte auch weiterhin Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland. Großzügiger

dimensionierte Wohnflächen bei Neubauten seit Beginn der 1990er Jahre haben dazu beigetragen, dass die durchschnittliche Wohnungsgröße pro Kopf in Ostdeutschland inzwischen 45 Quadratmeter beträgt, rund 13 Quadratmeter mehr als noch 1991 (vgl. Tab. 3). Die durchschnittliche Wohnfläche ist in den alten Bundesländern jedoch immer noch rund 9 Quadratmeter größer als in Ostdeutschland. Mietwohnungen in Westdeutschland sind im Jahre 2006 mit 76

Quadratmeter sogar rund 12 Quadratmeter größer als im Osten. Haushalten in selbst genutztem Wohneigentum steht in Ost- wie Westdeutschland mehr Wohnfläche (9 bzw. 13 Quadratmeter) zur Verfügung als Mietern. → Tab. 3

Erwartungsgemäß leben Mehrpersonenhaushalte (insbesondere solche mit Kindern) in deutlich beengteren Verhältnissen. Analog zu den Befunden zur Eigentümerquote steigt auch die verfügbare

Tab. 4: Wohnungsmieten der Hauptmieter in Deutschland 1991–2006

Haushaltsmerkmal	Westdeutschland					Ostdeutschland					Ost in % von West ² 2006 %
	Brutto-Kaltmiete in EUR/m ²				Index ¹ 2006	Brutto-Kaltmiete in EUR/m ²				Index ¹ 2006	
	1991	1996	2001	2006		1991	1996	2001	2006		
	Mittelwert					Mittelwert					
Insgesamt	4,01	5,37	5,98	6,38	100	0,50	4,44	5,33	5,68	100	89
Gebäudezustand³											
Gut	4,17	5,65	6,09	6,59	103	0,54	5,09	5,76	5,94	105	90
Teilw. renovierungsbedürftig	3,79	5,07	5,87	6,08	95	0,50	4,26	4,73	5,16	91	85
Ganz renovierungsbedürftig	3,59	4,79	5,25	5,85	92	0,45	3,76	4,01	4,38	77	75
Baujahr											
Vor 1949	3,61	4,81	5,50	5,92	93	0,43	4,06	5,02	5,43	96	92
1949 bis 1971	3,95	5,18	5,89	6,25	98	0,48	4,53	5,30	5,64	99	90
1972 bis 1980	4,66	5,94	6,26	6,63	104	0,58	4,60	5,31	5,90	104	89
1981 bis 1990 (für 1991: ab 1981)	4,96	6,20	6,57	7,03	110	0,62	4,46	5,16	5,35	94	76
1991 und später	-	6,94	6,98	7,29	114	-	6,14	6,69	6,52	115	89
Wohndauer											
Bis 4 Jahre	4,35	6,01	6,34	6,58	103	0,55	4,68	5,66	5,64	99	86
5 bis 11 Jahre	4,02	5,13	5,92	6,45	101	0,53	4,42	5,13	5,94	105	92
12 und mehr Jahre	3,65	4,80	5,48	6,00	94	0,46	4,27	5,01	5,45	96	91
Gemeindegröße											
Bis unter 20 000 Einw.	3,69	4,97	5,19	5,69	89	0,45	4,37	5,13	5,44	96	96
20 000 bis 100 000 Einw.	3,87	4,93	5,87	6,19	97	0,50	4,41	5,16	5,39	95	87
100 000 bis 500 000 Einw.	4,00	5,39	5,98	6,36	100	0,52	4,56	5,53	5,90	104	93
500 000 Einwohner und mehr	4,34	5,97	6,72	7,19	113	0,56	4,41	5,60	6,22	110	87
Ausstattung mit modernem Heizsystem											
Ja	4,15	5,52	6,07	6,43	101	0,56	4,63	5,46	5,76	101	90
Nein	3,14	4,32	5,02	5,31	83	0,44	4,15	4,29	3,82	67	72
Nachrichtlich:											
Bruttokaltmiete in EUR/Wohnung	271	370	426	465	-	28	253	335	351	-	75
Wohnfläche in m ²	71	72	74	76	-	58	61	63	64	-	84

1 Durchschnittliche Brutto-Kaltmiete pro m² = 100.

2 Durchschnittliche Brutto-Kaltmiete pro m² in Westdeutschland = 100.

3 Beurteilung durch den Haushaltsvorstand.

Datenbasis: SOEP 1991, 1996, 2001 und 2006.

Wohnfläche je Haushaltsmitglied mit zunehmendem Alter des Haushaltsvorstandes. Auch hier zeigt sich im Ost-West-Vergleich bei der Wohnraumversorgung junger Haushalte (Bezugsperson bis 40 Jahre) mit 46 Quadratmeter in den alten Ländern und 42 Quadratmeter in den neuen Ländern eine weitgehende Übereinstimmung, während diese Differenz bei älteren Haushalten noch rund 17 Quadratmeter beträgt (68 Quadratmeter gegenüber 51 Quadratmetern).

Ein alternativer Indikator zur Wohnraumversorgung ist das Maß »Wohnräume pro Kopf« (Wohnräume ohne Bad, Küche und Kammern mit weniger als 6 Quadratmeter Fläche). Im Zeitverlauf 1991 bis 2006 ist hier in West- und in Ostdeutschland eine deutliche Verbesserung zu beobachten. Gegenwärtig steht in lediglich noch 5 bzw. 3 % aller Haushalte weniger als ein Wohnraum pro Kopf zur Verfügung. Vor allem in ostdeutschen Haushalten mit Kindern unter 16 Jahren und Haushalten mit jungen Bezugspersonen ist diese Form der »Wohnraum-Unterversorgung« um mehr als zwei Drittel bzw. vier Fünftel zurückgegangen. Hierin spiegeln sich die demographische Entwicklung mit der Abnahme der Geburten und die Veränderung der Lebensformen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße hat sich zwischen 1991 und 2006 im Osten von 2,39 auf 2,01 verringert, im Westen von 2,25 auf 2,14.

8.2.4 Wohnungsmieten

Die Entwicklung der Wohnungsmieten in Ostdeutschland ist bis zum Jahre 2006 durch einen deutlichen Anstieg des Mietenniveaus gekennzeichnet. Ausgehend von lediglich 0,50 Euro pro Quadratmeter im Frühjahr 1991 war die durchschnittliche Bruttokaltmiete bis zum Jahre 1996 bereits auf 4,44 Euro pro Quadratmeter gestiegen, danach hat sich die Mietsteigerung aber deutlich abgeschwächt. Die durchschnittliche Bruttokaltmiete erreicht im Jahr 2006 knapp 5,70 Euro pro Quadratmeter.

Dies entspricht einer Steigerung der durchschnittlichen Quadratmetermiete seit dem Jahr 2001 um 7 %; in der Periode 1996 bis 2001 waren dies noch rund 20 % (vgl. Tab. 4). Die entsprechende Mietsteigerung in den alten Bundesländern in der jüngsten Periode (2001 bis 2006) betrug ebenfalls 7 %. Seit 2001 liegt das ostdeutsche Mietniveau im Mittel bei 89 % des westdeutschen Vergleichswertes. Pro Wohnung hatten ostdeutsche Mieter 2006 im Schnitt 25 % weniger zu bezahlen als westdeutsche Mieter bzw. 351 Euro im Vergleich zu 465 Euro. Dieser beträchtliche Unterschied ergibt sich auch daraus, dass Mietwohnungen in Ostdeutschland im Durchschnitt nach wie vor kleiner sind als in Westdeutschland. → Tab. 4

Wohnungsmieten variieren im Allgemeinen aufgrund von wohnungsbezogenen Kriterien wie Lage, Ausstattung und Qualität des bewohnten Gebäudes sowie der Wohndauer eines Haushaltes. Erwartungsgemäß sind die Mieten in Neubauten jeweils am höchsten. Auch in Ostdeutschland bestimmt sich die Miethöhe vorrangig nach dem Baujahr. Die Ausstattung der Mietwohnungen mit vollständigen Sanitäranlagen und einem mo-

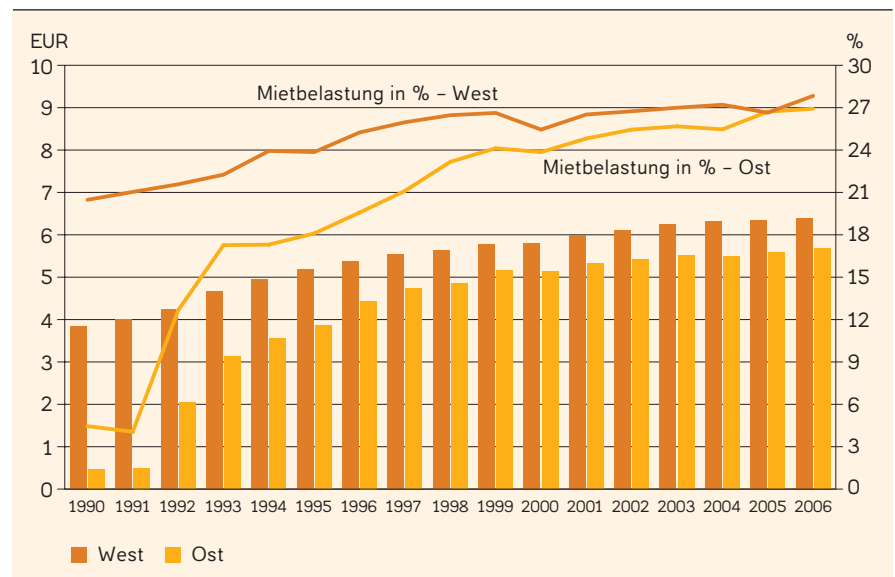
dernen Heizsystem ist im Jahr 2006 auch in Ostdeutschland sehr weit fortgeschritten. Das Fehlen einer solchen Ausstattung führt in West wie Ost zu Mietabschlägen von rund einem Fünftel bzw. einem Drittel gegenüber dem Durchschnitt. Die Spreizung der Mieten zwischen kleineren Gemeinden und Großstädten, die im Laufe der 1990er Jahre in Westdeutschland weiter zugenommen hat, ist in Ostdeutschland noch geringer ausgeprägt.

8.2.5 Entwicklung von Einkommen und Mietbelastung

Die Wohnkostenbelastungsquote von Mieterhaushalten beschreibt den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens, den Mieter für die Bruttokaltmiete aufbringen müssen. Diese Quote hat sich für Hauptmieter in Ostdeutschland, in Reaktion auf die oben beschriebenen Veränderungen bei Qualität und Preis von Mietwohnungen, im Zeitraum 1990 bis 2006 von lediglich 4 % auf fast 27 % mehr als verdreifacht. → Abb. 1

Diese Entwicklung wird definitionsgemäß auch von der Einkommenssituation der

Abb. 1: Entwicklung von Miete und Mietbelastung in Ost- und Westdeutschland 1990–2006, EUR/m²



Datenbasis: SOEP 1990-2006.

privaten Haushalte beeinflusst (siehe auch Kapitel 6). Eine nach Wohnstatus differenzierte Analyse der Äquivalenzeinkommen in der 5-Jahresperiode 2001 bis 2006 zeigt eine für Eigentümer und Mieter tendenziell gegenläufige Entwicklung: Während die preisbereinigten Einkommen aller privaten Haushalte in Westdeutschland um durchschnittlich 1,1 % pro Jahr steigen und in Ostdeutschland zumindest gleich bleiben, nehmen die Einkommen von Eigentümern in Westdeutschland überdurchschnittlich um 1,7 % und in Ostdeutschland um 1,5 % zu (vgl. Tabelle 5). Dagegen stagnieren die Einkommen der Hauptmieter in Westdeutschland (+0,3 %) und sind in Ostdeutschland sogar leicht rückläufig (-0,7 %). Hier spiegelt sich unter anderem die bereits genannte, zunehmende Einkommensabhängigkeit des Erwerbs von Wohneigentum wider. So scheint es in den letzten Jahren insbesondere den ökonomisch besser gestellten Mieterhaushalten gelungen zu sein, unter anderem dank entsprechender Förderungsmaßnahmen Wohneigentum zu bilden, was wiederum unter sonst gleichen Bedingungen das Durchschnittseinkommen der (verbleibenden) Mieterhaushalte senkt. Diese Entwicklung ist in Ostdeutschland stärker ausgeprägt. → Tab. 5

Als Ergebnis der Entwicklung steigender Mieten und stagnierender bzw. sinkender Einkommen von Mieterhaushalten ist die Wohnkostenbelastung von Hauptmietern von 2001 bis 2006 in Westdeutschland im Durchschnitt um einen Prozentpunkt auf 28 %, in Ostdeutschland um zwei Prozentpunkte auf 27 % gestiegen (vgl. Tabelle 6). Für Mieter im untersten Einkommensquintil ist die Wohnkostenbelastung in West- wie Ostdeutschland von 2001 bis 2006 um rund drei Prozentpunkte gestiegen, während sie für die oberen drei Quintile in etwa gleich geblieben oder sich leicht um einen Prozentpunkt reduziert hat. Insgesamt sind die Mietbelastungsquoten von Haushalten im obersten Einkommensquintil in Ost- und in Westdeutschland mit lediglich 14 % bzw. 18 % weniger als halb so hoch als die des untersten Einkommensfünftels (37 % bzw. 42 %).

Deutliche Unterschiede in der Mietbelastung finden sich bei Betrachtung verschiedener Familien- bzw. Haushaltstypen. So liegen die durchschnittlichen Belastungsquoten von (Ehe-)Paaren ohne Kinder (oft auch Personen in der nachelterlichen Phase) weit unter dem Durchschnitt. Dies gilt aufgrund der häufig hohen Erwerbsbeteiligung auch für voll-

ständige Familien mit erwachsenen Kindern. Paare mit minderjährigen Kindern weisen indes durchschnittliche Wohnkostenbelastungsquoten auf. → Tab. 6

Von sozialpolitischer Bedeutung sind die einkommensschwachen Haushalte mit Arbeitslosen oder von Alleinerziehenden, deren Mietbelastung bei jeweils rund einem Drittel des Haushaltsnettoeinkommens liegt. Bei den Arbeitslosen in Westdeutschland erreicht diese Quote im Jahre 2006 sogar 37 % (2001: 34 %), in Ostdeutschland 35 % (2001: 29 %). Auch die Wohnkostenbelastung der allein erziehenden Ostdeutschen hat zwischen 2001 und 2006 um knapp vier Prozentpunkte zugenommen.

Bei der Bewertung dieser Entwicklung muss berücksichtigt werden, dass die Zahl der Wohngeldbezieher im Rahmen der Hartz-Reformen und der Einführung von ALG (Arbeitslosengeld) II zum 1. Januar 2005 stark rückläufig ist (vgl. rechte Spalten von Tab. 6). Infolge dieser Maßnahmen sinkt der Anteil der arbeitslosen Wohngeldempfänger im Zeitraum von 1996 bis 2006 in Westdeutschland um sieben und in Ostdeutschland sogar um zehn Prozentpunkte auf nur noch 10 % bzw. 19 %. Der Bezug von Wohn-

Tab. 5: Äquivalenzeinkommen¹ privater Haushalte nach Wohnstatus in Deutschland 1991–2006

	Westdeutschland				Ostdeutschland			
	1991	1996	2001	2006	1991	1996	2001	2006
	in EUR (in Preisen des Jahres 2000)							
Insgesamt	1 356	1 392	1 437	1 514	777	1 086	1 123	1 125
Wohnstatus								
Eigentümer	1 477	1 573	1 594	1 732	798	1 128	1 201	1 290
Hauptmieter	1 285	1 278	1 325	1 346	778	1 075	1 088	1 048
	Durchschnittliche jährliche Veränderung gegenüber Vorperiode, in %							
Insgesamt	-	0,5	0,6	1,1	-	7,9	0,7	0,0
Wohnstatus								
Eigentümer	-	1,3	0,3	1,7	-	8,3	1,3	1,5
Hauptmieter	-	-0,1	0,7	0,3	-	7,6	0,2	-0,7

¹ Bedarfsgewichtete Haushaltsnettoeinkommen im Befragungsmonat des jeweiligen Erhebungsjahres.

Datenbasis: SOEP 1991, 1996, 2001 und 2006.

Tab. 6: Mietbelastung und Wohngeldbezug von Hauptmietern 1991–2006

Haushaltsmerkmal	Mietbelastungsquote in % des Haushaltsnettoeinkommens								Anteil der Haushalte m. Bezug v. Wohngeld in % aller Haushalte			
	Westdeutschland				Ostdeutschland				Westdeutschland		Ostdeutschland	
	1991	1996	2001	2006	1991	1996	2001	2006	1996	2006	1996	2006
	in %								in %			
Insgesamt	21,1	25,3	26,5	27,9	4,1	19,6	24,8	26,9	7,2	4,2	11,7	8,1
Ausgewählte Haushaltstypen												
Allein stehend, Mann	20,2	26,0	27,0	29,2	5,2	24,4	26,5	27,9	6,3	4,7	20,0	9,0
Allein stehend, Frau bis 64 Jahre	26,0	31,2	30,3	32,9	6,9	26,8	34,5	34,5	5,5	4,1	15,3	14,8
Allein stehend, Frau ab 65 Jahre	28,6	30,0	33,6	35,0	6,1	23,4	27,1	28,3	10,7	6,1	12,8	3,1
(Ehe-)Paare ohne Kind	16,7	21,4	22,4	23,5	3,1	16,3	20,7	21,5	2,6	2,4	2,0	3,8
(Ehe-)Paare mit Kindern bis 16 Jahre	18,9	23,4	23,6	24,2	3,1	16,0	22,8	27,1	8,0	3,9	11,6	6,4
(Ehe-)Paare mit Kindern ab 17 Jahre	16,5	19,4	19,9	22,1	2,6	13,3	17,7	23,6	1,2	2,7	1,5	1,8
Allein Erziehende	26,8	29,5	32,7	30,7	4,9	23,2	28,5	32,2	24,7	7,9	27,7	22,8
Alter des Haushaltsvorstandes												
Bis 40 Jahre	20,0	26,0	25,7	26,7	3,6	19,4	26,5	28,5	8,7	3,8	15,6	11,7
41–65 Jahre	19,8	23,3	25,7	27,4	3,8	18,7	23,8	27,2	4,5	4,3	9,8	9,2
66 Jahre und älter	25,2	27,5	30,2	31,4	5,4	21,6	24,3	24,4	8,9	5,1	9,3	1,7
Einkommensquintil¹												
Unterstes Quintil	35,5	38,4	38,8	41,8	5,5	29,0	34,0	37,2	26,0	14,1	34,1	20,5
Zweites Quintil	24,6	25,9	27,9	29,3	3,1	18,8	23,6	25,4	5,0	4,2	6,1	4,2
Mittleres Quintil	20,1	23,0	24,0	24,4	2,4	16,4	19,9	21,1	2,3	0,4	0,8	1,1
Viertes Quintil	16,5	19,6	21,3	21,0	2,2	13,0	18,7	18,9	0,5	0,3	0,2	0,0
Oberstes Quintil	14,5	17,9	18,4	18,0	1,5	10,9	15,7	14,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Haushalte mit Arbeitslosen	23,3	32,0	34,2	37,0	4,3	23,1	28,8	34,9	17,5	10,2	29,1	18,9
Haushalte mit Wohngeldbezug	-	38,4	41,7	40,9	-	32,3	39,1	35,5	100,0	100,0	100,0	100,0

¹ Jedes Quintil umfasst 20% aller nach dem bedarfsgewichteten Haushaltsnettoeinkommen geordneten Haushalte.

Datenbasis: SOEP 1991, 1996, 2001 und 2006.

geld konzentriert sich erwartungsgemäß auf Haushalte im untersten Einkommensquintil. In den alten Ländern bezieht in dieser Gruppe etwa jeder siebte Haushalt Wohngeld, in den neuen Ländern jeder fünfte. Trotzdem wenden Mieterhaushalte mit Wohngeldbezug rund 41 % (West) bzw. 36 % (Ost) ihres monatlichen Einkommens für die Bruttokaltmiete auf.

Der Anteil der Haushalte, die Wohngeld beziehen, ist 2006 mit 4 % in Westdeutschland halb so hoch wie in den neuen Ländern (8 %). Darin kommt zum Ausdruck, dass in den neuen Ländern der subjektbezogenen Förderung durch Wohngeld

höhere Bedeutung als wohnungspolitisches Instrument beigemessen wird als in den alten Ländern, wo eher (noch) der soziale Wohnungsbau dominiert.

8.2.6 Wohnzufriedenheit

Eine umfassende Beurteilung der Wohnsituation durch die privaten Haushalte ergibt sich aus dem Indikator »Wohnzufriedenheit«. Allgemein sind selbst nutzende Eigentümer, die dem Lebensbereich »Wohnen« oft eine höhere Bedeutung beimessen als Mieter, auch überdurchschnittlich zufrieden mit ihrer Wohnsituation (vgl.

Tab. 7). In beiden Teilen Deutschlands hat sich die Wohnzufriedenheit von Eigentümern seit 1991 kaum verändert; gemessen auf der Zufriedenheitsskala (von 0 = »ganz und gar unzufrieden« bis 10 = »ganz und gar zufrieden«) liegt diese 2006 in den alten Ländern bei 8,3 Punkten und in den neuen Ländern bei 8,0 Punkten. Mieterhaushalte erreichen im Durchschnitt in Ost- und in Westdeutschland 7,2 bzw. 7,1 Punkte. Im Gegensatz zur leicht rückläufigen Entwicklung im Zeitraum von 1991 bis 2006 bei westdeutschen Hauptmietern hat sich die durchschnittliche Wohnzufriedenheit ostdeutscher Mieter seit dem Jahr 1991 um

0,6 Skaleneinheiten verbessert. Weitere Analysen belegen, dass dies mit den Qualitätsverbesserungen im Wohngebäudebestand durch Modernisierungsarbeiten

und dem Umzug in Neubauten zusammenhängt. Darüber hinaus ist die Versorgung mit Wohnraum eine zentrale Determinante der Wohnzufriedenheit: Bei

Unterversorgung sinkt die Wohnzufriedenheit in West wie Ost auf ein weit unterdurchschnittliches Niveau von lediglich 6,4 bzw. 5,8 Punkte ab. → Tab. 7

Tab. 7: Wohnzufriedenheit¹ in Deutschland 1991–2006

Haushaltsmerkmal	Westdeutschland				Ostdeutschland			
	1991	1996	2001	2006	1991	1996	2001	2006
	Mittelwert							
Insgesamt	7,7	7,6	7,8	7,6	6,9	6,8	7,5	7,4
Wohnstatus								
Eigentümer	8,5	8,4	8,4	8,3	7,9	7,8	8,1	8,0
Gebäudezustand²								
Gut	8,7	8,7	8,7	8,5	8,6	8,5	8,5	8,4
Teilweise renovierungsbedürftig	7,7	7,4	7,5	7,5	7,4	7,3	7,5	7,3
Ganz renovierungsbedürftig	6,8	6,1	6,1	6,6	4,9	5,1	4,7	4,4
Hauptmieter	7,3	7,2	7,3	7,1	6,6	6,4	7,3	7,2
Gebäudezustand²								
Gut	7,9	7,9	7,8	7,6	7,9	7,8	7,9	7,7
Teilweise renovierungsbedürftig	6,5	6,6	6,5	6,5	6,7	6,2	6,5	6,1
Ganz renovierungsbedürftig	5,1	4,9	4,6	4,2	4,6	4,5	5,0	4,7
Ausgewählte Haushaltstypen								
Allein stehend, Mann	7,2	6,9	7,2	7,1	6,7	5,9	7,1	6,9
Allein stehend, Frau bis 64 Jahre	7,6	7,5	7,7	7,5	6,7	6,3	7,4	7,6
Allein stehend, Frau ab 65 Jahre	8,3	7,8	8,1	7,9	7,3	7,8	8,0	7,7
(Ehe-)Paare ohne Kind	8,1	7,9	8,0	7,9	7,4	7,2	7,8	7,8
(Ehe-)Paare mit Kindern bis 16 Jahre	7,4	7,6	7,6	7,6	6,5	6,4	7,3	7,2
(Ehe-)Paare mit Kindern ab 17 Jahre	8,2	8,0	7,9	8,0	7,1	6,8	7,7	7,5
Allein Erziehende	7,5	7,3	7,1	7,0	6,3	6,2	6,7	6,9
Alter des Haushaltsvorstandes								
Bis 40 Jahre	7,1	7,2	7,4	7,3	6,3	6,3	7,3	7,1
41–65 Jahre	7,9	7,7	7,8	7,6	7,2	6,7	7,4	7,5
66 Jahre und älter	8,4	8,0	8,2	8,0	7,4	7,6	8,1	7,8
Einkommensquintil³								
Unterstes Quintil	7,3	7,0	7,1	7,0	6,9	6,4	6,9	6,7
Zweites Quintil	7,8	7,6	7,6	7,6	6,9	6,9	7,6	7,6
Mittleres Quintil	7,9	7,8	7,8	7,6	6,9	7,1	7,8	7,8
Viertes Quintil	7,7	7,7	7,9	7,8	7,3	6,9	7,9	7,7
Oberstes Quintil	7,8	8,1	8,3	8,1	6,1	6,8	8,2	8,0
Wohnraumversorgung								
Unterversorgung ⁴	6,3	6,7	6,4	6,4	5,5	5,6	6,4	5,8
Wohnraumgleichgewicht	7,3	7,0	7,0	7,0	6,7	6,6	7,1	7,1
Gut versorgt ⁵	8,0	7,9	8,0	7,8	7,4	7,1	7,8	7,6

1 Mittelwert der Angaben des Haushaltsvorstandes auf einer Skala von 0 (= ganz und gar unzufrieden) bis 10 (= ganz und gar zufrieden).

2 Beurteilung durch den Haushaltsvorstand.

3 Jedes Quintil umfasst 20% aller nach dem bedarfsgewichteten Haushaltsnettoeinkommen geordneten Haushalte.

4 Weniger als ein Wohnraum (über sechs Quadratmeter, ohne Küche und Bad) pro Haushaltsmitglied.

5 Mehr als ein Wohnraum pro Haushaltsmitglied.

Datenbasis: SOEP 1991, 1996, 2001 und 2006.

8.2.7 Zusammenfassung

Eine Gesamtschau objektiver und subjektiver Indikatoren zur Wohnsituation in Ost- und Westdeutschland zeigt im Untersuchungszeitraum 1991 bis 2006 eine insgesamt positive Entwicklung. Im Gegensatz z. B. zur Arbeitsmarktentwicklung (siehe Kapitel 5) wurde hier inzwischen eine weitgehende Angleichung der Lebensverhältnisse in beiden Landesteilen erreicht. Von zentraler Bedeutung im weiteren Prozess ist daher neben den Veränderungen institutioneller Rahmenbedingungen, wie z. B. der Abschaffung der Wohneigentumsförderung ab 2006, die

Entwicklung der verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte (siehe Kapitel 6). Die in den letzten Jahren verstärkte Zunahme der Einkommensungleichheit in Deutschland spiegelt sich auch in der Analyse der Wohnsituation privater Haushalte: Während Wohneigentümer tendenziell über überdurchschnittlich hohe und stärker steigende Einkommen verfügen, steigt die Wohnkostenbelastung einkommensschwächerer Mieterhaushalte aufgrund realer Einkommensverluste weiter an. Dies stellt eine sozialpolitische Herausforderung im Rahmen der Bedürftigkeitsprüfung zum Bezug von Wohngeld dar.

