Robert Kretschmann

Privates Wohneigentum aus regionaler Perspektive

Die selbst bewohnte Immobilie gilt als eines der Zukunftsziele in Deutschland. Dabei liegt die Quote für Wohneinheiten als selbst bewohntes Wohneigentum in Deutschland mit 41,35 Prozent deutlich unter den Werten der europäischen Nachbarn. Die Zensusdatenbank 2022 ermöglicht nun den Zugang zu Kennwerten in Bezug zu Einwohnern und Wohnungen im kleinräumigen Kontext (Gemeindeebene). Die Erkenntnisse zum Wohnungsmarkt sind nicht neu. In den großen Städten dominiert der Mietwohnungsmarkt kommunaler und privater Wohnungsunternehmen, während kleine Gemeinden und Städte überwiegend von privatem Wohneigentum geprägt sind. Wer urban lebt, wohnt also tendenziell eher zur Miete (vgl. Abb. 1). Die höchsten Anteile an selbst bewohnten Wohneinheiten finden sich in Rheinland-Pfalz und dem Saarland. Im Vergleich dazu sind die Anteile in Mecklenburg-Vorpommern und Nordrhein-Westfalen deutlich geringer.

Bei der Untersuchung der Bevölkerungsanteile, die in selbst genutztem Wohneigentum leben, sind es bundesweit immerhin knapp über 50 Prozent. So gesehen, sind es die personenstärkeren Haushalte, die eine eigene Immobilie bewohnen. Insbesondere in den ostdeutschen Städten, wie beispielsweise Leipzig, Rostock oder Berlin mit jeweils unter 20 Prozent, ist der Anteil an Personen in selbst bewohntem Wohneigentum besonders gering. Die höchsten Anteile finden sich in kleinen Gemeinden in Rheinland-Pfalz und Thüringen.

Aber längst nicht jede Immobilie in Privatbesitz wird auch vom Eigentümer oder der Eigentümerin selbst bewohnt. Deutschlandweit liegt hier der Anteil bei knapp 16,5 Prozent. Diese Wohnungen sind in der Obhut von Privatpersonen und dennoch ein Teil des für die Allgemeinheit zur Verfügung stehenden Wohnungsmarkts. Regional betrachtet, sind diese Kapazitäten unterschiedlich stark ausgeprägt (vgl. Abb. 2). Insbesondere in weiten Teilen Baden-Württembergs, Thüringens oder in Städten, wie München, Wolfsburg oder Neubrandenburg, liegen die Anteile weit unterhalb des Bundesdurchschnitts. Die höchsten Werte sind dagegen fast ausschließlich in kleineren Gemeinden, insbesondere in Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein, vorhanden. Das hat insofern Sinn, weil dort keine privaten oder kommunalen Wohnungsunternehmen existieren und der Mietwohnungsmarkt durch Privatwohnungen abgedeckt werden kann.

Quellen:

https://ergebnisse.zensus2022.de/datenbank/online; Zensusdatenbank 2022; © Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024. Stand: 02.09.2024.

https://www-genesis.destatis.de; Statistisches Bundesamt (Destatis), Deutschland, 2024.

Kartengrundlage: VG250 (Bundesländer), 31.12.2022 © GeoBasis-DE/BKG, eigene Darstellung.

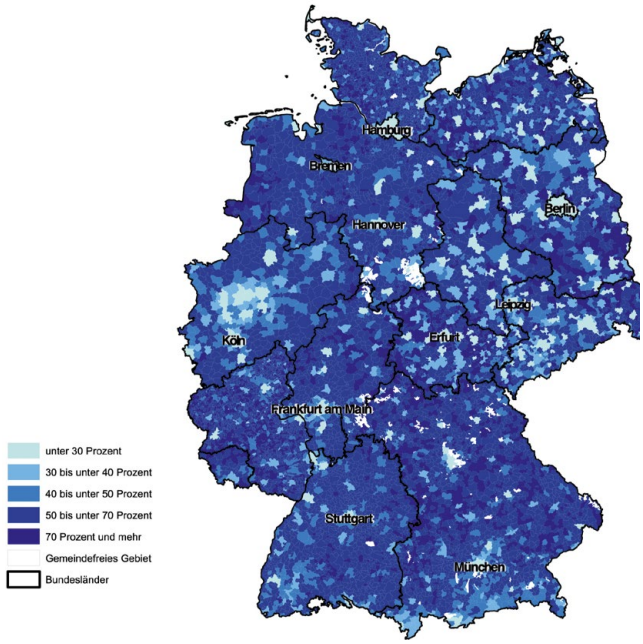

Abb. 1: Anteil selbst bewohntes Wohneigentum an allen Wohnungen je Gemeinde 2022

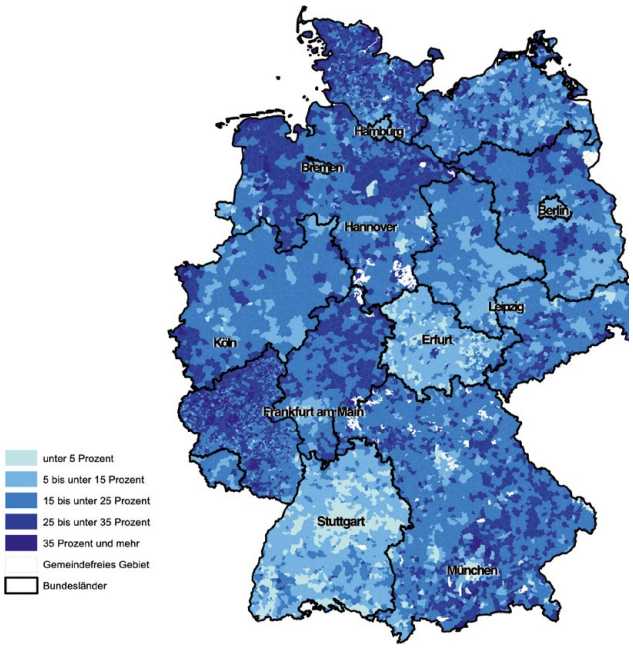

Abb. 2: Anteil nicht selbst bewohnte Wohnungen an allen Wohnungen privater Eigentümer je Gemeinde 2022