

Auszug aus Wirtschaft und Statistik

© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2004

Für nichtgewerbliche Zwecke sind Vervielfältigung und unentgeltliche Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet. Die Verbreitung, auch auszugsweise, über elektronische Systeme/Datenträger bedarf der vorherigen Zustimmung. Alle übrigen Rechte bleiben vorbehalten.

Herausgeber: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

Schriftleitung: Johann Hahlen
Präsident des Statistischen Bundesamtes
Verantwortlich für den Inhalt:
Brigitte Reimann,
65180 Wiesbaden

- Telefon: +49 (0) 6 11/75 20 86
- E-Mail: wirtschaft-und-statistik@destatis.de

Vertriebspartner: SFG – Servicecenter Fachverlage GmbH
Postfach 43 43
72774 Reutlingen
Telefon: +49 (0) 70 71/93 53 50
Telefax: +49 (0) 70 71/93 53 35
Internet: www.s-f-g.com
E-Mail: destatis@s-f-g.com

Erscheinungsfolge: monatlich



Allgemeine Informationen über das Statistische Bundesamt und sein Datenangebot erhalten Sie:

- im Internet: www.destatis.de

oder bei unserem Informationsservice
65180 Wiesbaden

- Telefon: +49 (0) 6 11/75 24 05
- Telefax: +49 (0) 6 11/75 33 30
- E-Mail: info@destatis.de

Dipl.-Volkswirtin Ingeborg Vorndran

Wohnsituation in Deutschland im April 2002

Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung

Alle vier Jahre werden die Haushalte im Rahmen des jährlich durchgeführten Mikrozensus zusätzlich zu ihrer Wohnsituation befragt. Bei der zuletzt im April 2002 durchgeführten Zusatzerhebung wurden 35,1 Mill. bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden festgestellt, das waren 3,8% mehr als vier Jahre zuvor. Der Anteil der von den Eigentümern selbst genutzten Wohnungen ist in den neuen Ländern und Berlin-Ost stärker gestiegen als im früheren Bundesgebiet. Gleichwohl lag die Eigentümerquote im Westen mit 44,6% immer noch um mehr als 10 Prozentpunkte über der im Osten (34,2%). Die durchschnittliche Fläche einer bewohnten Wohnung ist auf 89,6 m² gestiegen, das waren 2,7 m² mehr als 1998. Westdeutsche Wohnungen waren um ein Fünftel (15,7 m²) größer als die ostdeutschen, die über eine durchschnittliche Wohnfläche von 76,8 m² verfügten. Die Bruttokaltmiete hat sich seit der letzten Erhebung bundesweit um 8% erhöht und lag im Durchschnitt bei 408 Euro. Die deutschen Haushalte mussten durchschnittlich 22,7% ihres Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aufwenden.

Vorbemerkung

Im Rahmen des jährlich in Form einer 1-Prozent-Haushaltsstichprobe durchgeführten Mikrozensus wurden im April 2002 die Befragten auch um Auskunft über ihre Wohnsituation gebeten. Diese Zusatzerhebung „Wohnsituation der Haushalte“ findet gemäß dem Mikrozensusgesetz¹⁾ alle vier Jahre statt. Sie liefert Informationen über die Art und Größe

der Gebäude, über die Nutzung der Wohnung als Eigentümer, Haupt- oder Untermieter, über Fläche und Baualter der Wohnung, Einzugsjahr, Heizungs- und Energieart, Warmwasserversorgung sowie über die Miete. Gefragt wird auch, ob es sich um eine Eigentumswohnung oder eine Mietwohnung handelt und (bei Mietwohnungen) ob die Wohnung kostenlos oder ermäßigt überlassen worden ist.

In der Mikrozensus-Zusatzerhebung wird die Information zur Ausstattung einer Wohneinheit mit Küche oder Kochnische nicht erfasst. Deshalb ist die in der amtlichen Wohnungstatistik übliche Differenzierung nach „Wohnungen“ (diese besitzen eine Küche oder Kochnische) und „sonstigen Wohneinheiten“ (Küche oder Kochnische sind nicht vorhanden) nicht möglich. Allerdings betrug der Anteil der „sonstigen Wohneinheiten“ an allen Wohneinheiten in der 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe von 1993 nur weniger als ein halbes Prozent und dürfte zwischenzeitlich noch niedriger sein, sodass im Folgenden, vor allem aus Gründen der besseren Verständlichkeit, nur von Wohnungen gesprochen wird.

Der vorliegende Beitrag gibt im ersten Teil einen vergleichenden Überblick über den Bestand und die Struktur der Wohnungen in Deutschland im Jahr 2002. In einem zweiten Teil wird die Wohnsituation der Haushalte anhand einiger Merkmale dargestellt und die Verhältnisse im früheren Bundesgebiet mit denen in den neuen Ländern und Berlin-Ost verglichen.

1) Gesetz zur Durchführung einer Repräsentativstatistik über die Bevölkerung und den Arbeitsmarkt sowie die Wohnsituation der Haushalte (Mikrozensusgesetz) vom 17. Januar 1996 (BGBl. I S. 34).

1 Bestand und Struktur der Wohnungen

Zahl der Wohnungen weiter gestiegen

Im April 2002 gab es knapp 39 Mill. Wohnungen in Deutschland, das waren 4,3% mehr als vier Jahre zuvor. Davon befinden sich über 98% in Wohngebäuden, das heißt in Gebäuden, die mindestens zur Hälfte für Wohnzwecke genutzt werden. Der Bestand an Wohnungen in den übrigen Gebäuden (sonstige Gebäude mit Wohnraum, Wohnheime sowie bewohnte Unterkünfte) hat mit einem Anteil von zusammen 1,8% am gesamten Wohnungsbestand dementsprechend nur geringe Bedeutung. Die nachfolgenden Ausführungen in diesem Kapitel beschränken sich daher auf die Darstellung der Ergebnisse für Wohngebäude, die auch den eigentlichen Wohnungsmarkt darstellen.

Stärkere Zunahme bei Einfamilienhäusern im Osten

Mehr als die Hälfte aller bewohnten Wohnungen im Bundesgebiet befanden sich in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen, in so genannten Mehrfamilienhäusern. 28,4% waren in Einfamilienhäusern (Gebäude mit 1 Wohnung) und knapp ein Fünftel (18,3%) in Zweifamilienhäusern (Gebäude mit 2 Wohnungen) anzutreffen. Aufgrund der Bevölkerungsdichte und der damit verbundenen Raumknappheit bestimmen Mehrfamilienhäuser das Erscheinungsbild von Großstädten. Daher ist es nicht erstaunlich, dass der Anteil bewohnter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an allen bewohnten Wohnungen in den Stadtstaaten Berlin und Hamburg bei weitem am höchsten ausfällt. In Berlin befanden sich neun von zehn (90,3%) bewohnten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und in Hamburg waren es vier von fünf (78,8%). Den größten Anteil an Einfamilienhäusern hatte dagegen

– wie auch vier Jahre zuvor – Rheinland-Pfalz mit 40,7% aufzuweisen, gefolgt von Schleswig-Holstein mit 40,6%.

Der nach der deutschen Vereinigung einsetzende Trend zum Bau von Eigenheimen in den neuen Bundesländern hat sich auch in den vier Jahren zwischen den Mikrozensus-Zusatzerhebungen 1998 und 2002 fortgesetzt. So ist der Bestand an bewohnten Wohnungen in Einfamilienhäusern im Osten in diesem Zeitraum um 10,6% gestiegen, im früheren Bundesgebiet stieg er dagegen nur um 4,8%. Dies hat zu einer weiteren Annäherung der Anteilswerte an die im früheren Bundesgebiet geführt. Mit einer Steigerungsrate von 7% ist in den neuen Ländern mittlerweile fast jede vierte (24,4%) bewohnte Wohnung in einem Einfamilienhaus zu finden. Im früheren Bundesgebiet ist der Anteil der Einfamilienhäuser um 0,7% auf 29,3% gestiegen. Nahezu unverändert geblieben ist der Anteil der bewohnten Wohnungen in Zweifamilienhäusern. Dieser ist für das frühere Bundesgebiet um 0,1 Prozentpunkte auf 19,3% gesunken, in den neuen Ländern um 0,2 auf 14,0% gestiegen.

Trotz dieser Annäherungen im Ein- und Zweifamilienhausbereich wirkt die unterschiedliche Wohnungspolitik in Ost und West auch noch mehr als elf Jahre nach der deutschen Vereinigung nach. Insbesondere der in der ehemaligen DDR dominierende Mehrfamilienwohnungsbau hat dazu geführt, dass in den neuen Ländern und Berlin-Ost nach wie vor wesentlich mehr bewohnte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (61,6%) anzutreffen sind als im früheren Bundesgebiet (51,4%).

Wohnungsbestand im Osten älter als im Westen

27,9% der Wohnungen in Deutschland sind so genannte „Altbauwohnungen“ und stammen aus der Zeit bis 1948, 61,0% entstanden zwischen 1949 und 1990 und jede neunte Wohnung wurde 1991 und später gebaut.

Tabelle 1: Bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden¹⁾ nach Gebäudegröße
Ergebnis der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2002

Land	Insgesamt	Davon in Wohngebäuden mit ... Wohneinheit(en)					
		1		2		3 und mehr	
		1 000	%	1 000	%	1 000	%
Baden-Württemberg	4 355,5	1 183,6	27,2	1 009,3	23,2	2 162,5	49,6
Bayern	5 207,6	1 669,2	32,1	1 078,7	20,7	2 459,6	47,2
Berlin	1 682,2	126,4	7,5	36,2	2,2	1 519,7	90,3
Brandenburg	1 085,6	362,8	33,4	144,1	13,3	578,7	53,3
Bremen	327,8	75,1	22,9	38,4	11,7	214,2	65,3
Hamburg	804,1	121,3	15,1	49,1	6,1	633,6	78,8
Hessen	2 584,4	711,2	27,5	596,6	23,1	1 276,6	49,4
Mecklenburg-Vorpommern	753,6	215,4	28,6	83,7	11,1	454,6	60,3
Niedersachsen	3 335,2	1 289,9	38,7	672,4	20,2	1 372,9	41,2
Nordrhein-Westfalen	7 543,6	1 891,7	25,1	1 334,7	17,7	4 317,2	57,2
Rheinland-Pfalz	1 680,8	684,6	40,7	399,0	23,7	597,2	35,5
Saarland	458,0	172,6	37,7	149,7	32,7	135,6	29,6
Sachsen	1 920,3	367,2	19,1	288,8	15,0	1 264,4	65,8
Sachsen-Anhalt	1 103,2	325,2	29,5	165,9	15,0	612,5	55,5
Schleswig-Holstein	1 240,0	504,0	40,6	171,4	13,8	564,6	45,5
Thüringen	1 045,8	278,4	26,6	219,0	20,9	548,4	52,4
Deutschland ...	35 127,7	9 978,6	28,4	6 437,1	18,3	18 712,2	53,3
Früheres Bundesgebiet	28 589,8	8 381,6	29,3	5 524,6	19,3	14 683,6	51,4
Neue Länder und Berlin-Ost	6 537,9	1 597,0	24,4	912,4	14,0	4 028,5	61,6

1) Ohne Wohnheime.

Tabelle 2: Wohnungen in Wohngebäuden¹⁾ nach dem Baujahr
Ergebnis der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2002

Land	Wohnungen insgesamt	Davon errichtet					
		bis 1948		1949 – 1990		1991 und später	
		1 000	%	1 000	%	1 000	%
Deutschland	38 259,8	10 679,4	27,9	23 329,6	61,0	4 250,9	11,1
Früheres Bundesgebiet	30 621,9	7 422,4	24,2	19 996,1	65,3	3 203,5	10,5
Neue Länder und Berlin-Ost	7 638,0	3 256,9	42,6	3 333,5	43,6	1 047,4	13,7

1) Ohne Wohnheime.

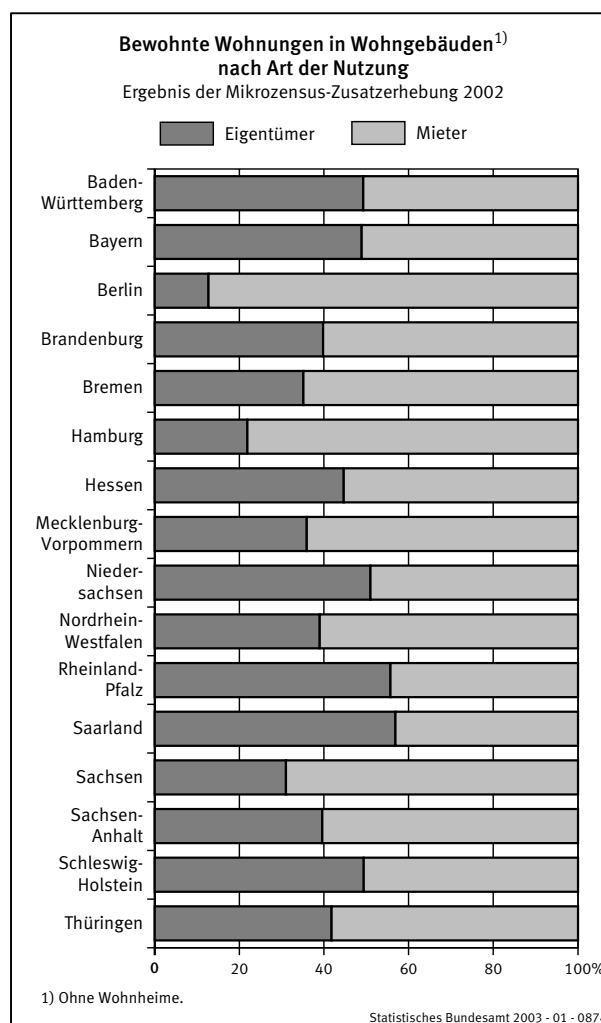
In den neuen Bundesländern und Berlin-Ost liegt der Anteil der bis 1948 gebauten Wohnungen bei 42,6%, während er sich im Westen nur auf knapp ein Viertel belief. Insgesamt sind die Gebäude – und damit die Wohnungen – im Osten im Durchschnitt erheblich älter als im Westen. Dies ist im Wesentlichen auf die geringere Neubautätigkeit in der ehemaligen DDR zurückzuführen. In den Jahren zwischen 1949 und 1990 wurden in den alten Bundesländern mehr als 65% aller vorhandenen Wohnungen gebaut, in den neuen Bundesländern dagegen nur knapp 44%. Die starke Bautätigkeit in den neuen Ländern und Berlin-Ost zeigt den inzwischen stattfindenden Aufholprozess. So hat sich dort der Anteil der nach der deutschen Vereinigung errichteten Wohnungen seit 1998 um 4,7 Prozentpunkte auf 13,7% im Jahr 2002 erhöht und liegt damit über dem entsprechenden Anteil in den alten Bundesländern (10,5%).

Wohnen im eigenen Heim immer beliebter

Der Anteil der von ihren Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen ist bundesweit von 40,9% (1998) auf 42,6% (2002) gestiegen. Auch hier zeigt sich der Aufholprozess im Osten: Mit einer Zunahme um 9,6% ist die Eigentümerquote in den neuen Ländern und Berlin-Ost stärker gestiegen als im früheren Bundesgebiet (+ 3,5%). Dennoch hat die in der ehemaligen DDR fehlende Wohneigentumsförderung dazu geführt, dass die Quote der von den Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen im Westen (44,6%) immer noch um über 10 Prozentpunkte über der im Osten liegt (34,2%).

Die höchste Eigentümerquote unter den Bundesländern hat, trotz eines Rückgangs um 1,2 Prozentpunkte, nach wie vor das Saarland mit 56,9% aufzuweisen. Auch in den Bundesländern Rheinland-Pfalz und Niedersachsen wird mehr als die Hälfte der Wohnungen von Eigentümern selbst bewohnt. Mit einem Anteil von 41,8% hat Thüringen die höchste Eigentümerquote in den neuen Ländern. Knapp unter der 40-Prozent-Marke liegen Brandenburg und Sachsen-Anhalt, wobei Brandenburg mit +12,1% die höchste Steigerungsrate unter den neuen Ländern erzielt hat. Die niedrigsten Eigentümerquoten haben erwartungsgemäß die Großstädte, wo der Traum vom eigenen Heim für viele Menschen zu kostspielig ist. So wird in Berlin nur etwa jede achte Wohnung, in Hamburg gut jede fünfte Wohnung von Eigentümern bewohnt. Im Umkehrschluss dazu hatte Berlin im April 2002 mit 87,3% den höchsten Anteil an Mietwohnungen aufzuweisen, gefolgt von Hamburg mit 78,1%.

Schaubild 1



Mehr Platz zum Wohnen

Die Größe einer Wohnung wird durch die Anzahl der Räume oder die Wohnfläche bestimmt. Da im derzeitigen Mikrozensusgesetz die Erhebung des Merkmales „Anzahl der Räume“ nicht vorgesehen ist, wird im Folgenden die Größe der Wohnungen an der Fläche gemessen.

Im Durchschnitt verfügten im April 2002 die bewohnten Wohnungen in Deutschland über eine Fläche von 89,6 m², das sind 2,7 m² mehr als vor vier Jahren. Mit 92,5 m² ist die durchschnittliche Fläche der westdeutschen Wohnungen um ein Fünftel (15,7 m²) größer als die der ostdeutschen.

Die im Verhältnis zu den neuen Ländern und Berlin-Ost größere Wohnfläche zeigt sich auch darin, dass im früheren Bundesgebiet mehr als die Hälfte der bewohnten Wohnungen größer als 80 m² sind. In den neuen Ländern hat nur etwas mehr als ein Drittel der Wohnungen diese Größe.

Mit über 100 m² weisen die beiden Bundesländer mit der höchsten Eigentümerquote, nämlich Rheinland-Pfalz und das Saarland, auch die größte durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung auf. Dies ist in erster Linie auf den hohen Anteil an Einfamilienhäusern in diesen Ländern zurückzuführen, die im Durchschnitt in Rheinland-Pfalz eine Wohnfläche von 130,1 m², im Saarland von 126,2 m² aufweisen.

Tabelle 3: Bewohnte Wohnungen¹⁾ nach Gebäudegröße und Fläche
Ergebnis der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2002
m²

Land	Wohngebäude mit ... Wohnungen				Durchschnittliche Fläche je Person
	1	2	3 und mehr	insgesamt	
	Durchschnittliche Fläche je Wohnung				
Baden-Württemberg	129,4	95,5	75,6	94,9	42,3
Bayern	132,2	98,3	70,6	96,1	43,0
Berlin	111,8	86,0	67,6	71,3	38,3
Brandenburg	110,3	85,2	60,8	80,6	36,8
Bremen	118,3	85,4	63,0	78,3	42,0
Hamburg	119,4	89,7	65,7	75,2	39,9
Hessen	130,1	97,0	72,9	94,2	43,5
Mecklenburg-Vorpommern	112,8	90,2	59,6	78,2	35,8
Niedersachsen	128,2	98,7	71,8	99,0	45,6
Nordrhein-Westfalen	125,1	91,4	69,6	87,4	40,9
Rheinland-Pfalz	130,1	99,1	76,2	103,6	46,4
Saarland	126,2	95,2	75,6	101,1	48,3
Sachsen	108,1	77,6	62,4	73,4	34,9
Sachsen-Anhalt	108,8	83,6	62,5	79,3	37,0
Schleswig-Holstein	119,2	94,5	66,2	91,7	43,2
Thüringen	111,3	84,9	64,7	81,3	37,2
Deutschland ...	125,0	93,8	69,2	89,6	41,6
Früheres Bundesgebiet ..	127,9	95,7	71,1	92,5	42,8
Neue Länder und Berlin-Ost	109,8	82,8	62,3	76,8	36,2

1) In Wohngebäuden ohne Wohnheime.

Allgemein gilt, dass die Wohnfläche je Wohnung umso geringer ist, je mehr Wohnungen sich in einem Gebäude befinden. Beträgt die durchschnittliche Wohnfläche für Einfamilienhäuser in Deutschland 125 m², so reduziert sich diese bei Zweifamilienhäusern im Mittel auf 93,8 m² je Wohnung bzw. auf 69,2 m² in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen.

Bei einer Betrachtung der je Person zur Verfügung stehenden Wohnfläche fällt auf, dass die Veränderungsrate im Osten von 1998 bis 2002 mehr als doppelt so hoch war (+ 10,4%) wie im Westen (+ 4,6%). Da sich die Durchschnittsfläche je Wohnung in den neuen Bundesländern mit einer wesentlich geringeren Rate, nämlich 4,6% vergrößert hat, dürfte die höhere Pro-Kopf-Fläche vor allem auf die durch Abwanderung gesunkenen Bevölkerungszahlen zurückzuführen sein. Mit im Durchschnitt 36,2 m² lag die jeder Person zur Verfügung stehende Wohnfläche im April 2002 in den neuen Ländern und Berlin-Ost gleichwohl noch um 6,6 m² unter dem Vergleichswert für das frühere Bundesgebiet.

Weitere Angleichung der Bruttokaltmieten zwischen Ost und West

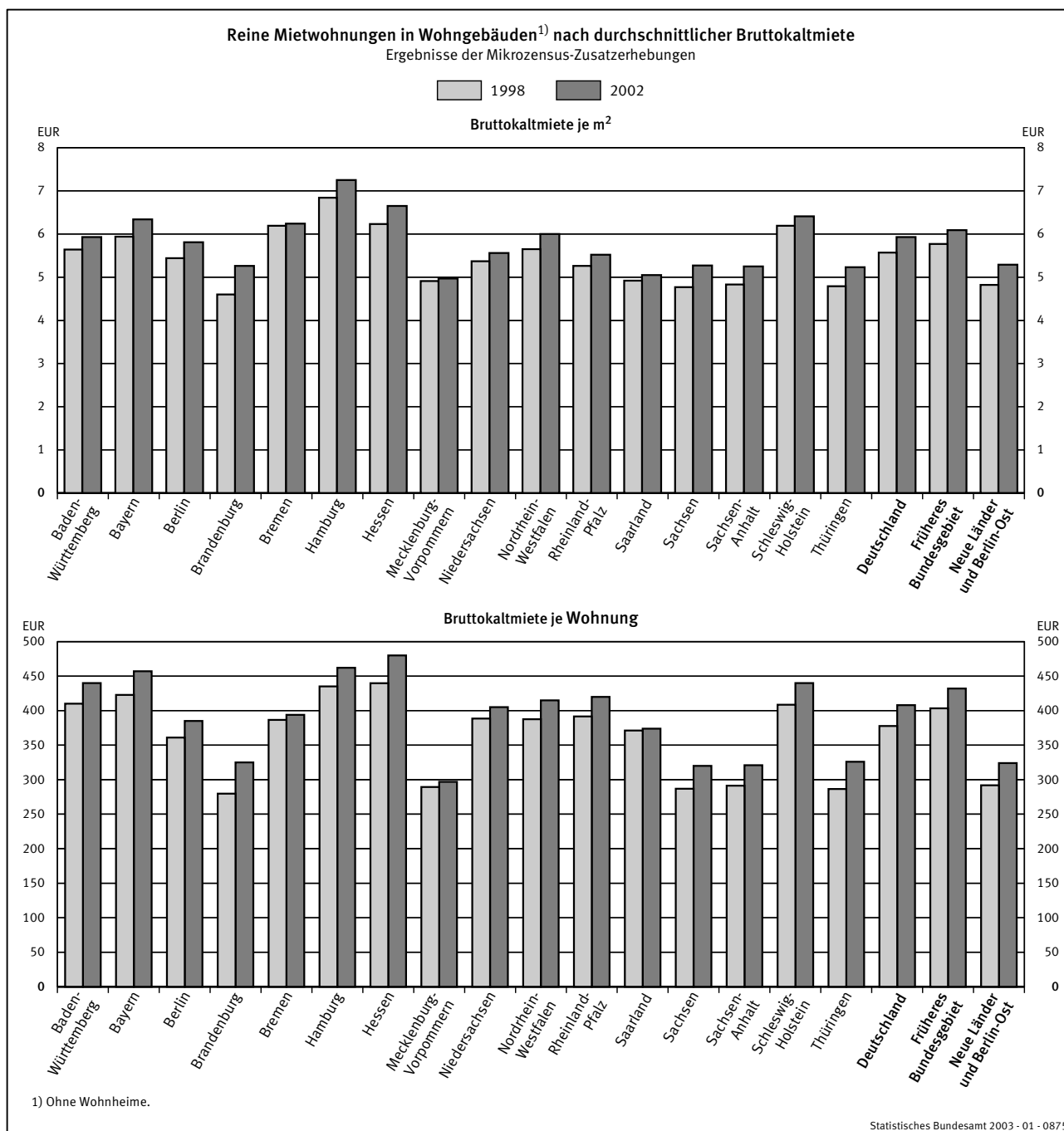
Angaben über die Höhe der Miete sind eine wichtige Information aller wohnungsstatistischen Erhebungen. In den Ergebnistabellen der Mikrozensus-Zusatzerhebung wird die Bruttokaltmiete, die sich aus Grundmiete und „kalten Betriebskosten“ zusammensetzt, nachgewiesen. Als Grundmiete wird der monatliche Betrag bezeichnet, der mit dem Vermieter als Entgelt für die Überlassung der ganzen Wohnung zum Zeitpunkt der Erhebung vereinbart war. Dabei ist es gleichgültig, ob die Miete tatsächlich gezahlt wurde oder nicht. Zur Bruttokaltmiete rechnen neben der Grundmiete auch die „kalten Betriebskosten“, also die monatlich aufzuwendenden Beträge für Wasser, Kanalisation, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung und -beleuchtung, Schornsteinreinigung, Hauswart, öffentliche Lasten, Gebäudeversicherungen und Kabelanschluss. Nicht in die Bruttokaltmiete einbezogen sind Kosten für die Heizung, Umlagen für den Betrieb einer Warmwasserversorgung, für eine Garage oder einen Einstellplatz, Zuschläge für Möblierung, Gewerberäume, untervermietete Räume oder Grundgebühren für eine Zentralwaschanlage. Unberücksichtigt bei den Aussagen zur Miete bleiben Wohnungen, die dem Mieter vom Eigentümer kostenlos bzw. ermäßigt überlassen worden sind.

Für die Nutzung einer Wohnung waren im April 2002 bundesweit monatlich im Durchschnitt 408 Euro aufzubringen, das waren 8,0% mehr als bei der letzten Mikrozensus-Zusatzerhebung im Jahr 1998. Wie bereits zuvor festgestellt, ist die Angleichung auch bei den Mieten zwischen Ost und West weiter vorangeschritten. So stiegen im Zeitraum von April 1998 bis April 2002 im Durchschnitt die Mieten in den neuen Ländern und Berlin-Ost stärker (+ 11%) als im früheren Bundesgebiet (+ 7%). Im Jahr 2002 mussten im Osten 324 Euro, im Westen 108 Euro mehr, nämlich im Durchschnitt 432 Euro pro Monat für eine Mietwohnung gezahlt werden. Generell ist bei Zeitvergleichen von Mietangaben zu berücksichtigen, dass sich Veränderungen der Miethöhe nicht nur aus steigenden Mieten im Rahmen bestehender Mietverhältnisse – also bei im Prinzip unveränderten Wohnungen – ergeben, sondern sehr oft auch durch eine Verbesserung der Wohnungsausstattung, etwa durch Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, oder durch einen Umzug in eine größere und damit in der Regel teurere Wohnung bedingt sind.

Die Spanne der durchschnittlichen Monatsmieten in den einzelnen Bundesländern ist mit Werten zwischen 297 Euro und 480 Euro sehr groß. Das im Mittel niedrigste Mietniveau mit knapp 300 Euro wird für Mecklenburg-Vorpommern ausgewiesen. Über dem bundesweiten Durchschnitt von 408 Euro liegen sieben Bundesländer, wobei das Mieten von Wohnungen in Hessen mit 480 Euro durchschnittlicher Monatsmiete am teuersten ist.

Bezogen auf die Miete je Quadratmeter Wohnfläche liegt Hessen mit 6,65 Euro aber nur an zweiter Stelle. „Spitzenreiter“ ist hier Hamburg, wo der mit Abstand höchste durchschnittliche Quadratmetermietpreis von 7,25 Euro zu zahlen ist. Deutschlandweit sind im Durchschnitt 5,93 Euro Miete für jeden Quadratmeter Wohnfläche monatlich zu erbringen,

Schaubild 2



im früheren Bundesgebiet sind es 6,09 Euro, in den neuen Bundesländern und Berlin-Ost 5,29 Euro. Das einzige Bundesland, in dem die Mieter im Schnitt weniger als 5 Euro je Quadratmeter Wohnfläche für die Bruttokaltmiete zu entrichten haben, ist Mecklenburg-Vorpommern.

Je nach dem Alter des Gebäudes und damit der Wohnungen können die Quadratmetermieten mehr oder weniger stark von den bisher dargestellten Durchschnittswerten abweichen. So belegen die Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2002 für Deutschland eine Abhängigkeit zwischen dem Gebäudealter und den je Quadratmeter Wohnfläche zu zahlenden Wohnkosten: Je älter das Gebäude ist, desto

geringer ist der zu entrichtende Quadratmeterpreis für die Bruttokaltmiete. Die niedrigste durchschnittliche Quadratmetermiete war mit 5,33 Euro für Wohnungen in Gebäuden bis zum Baujahr 1900 aufzuwenden, die höchste mit 7,08 Euro – wie nicht anders zu erwarten – für Wohnungen, die 2001 und später gebaut wurden.

Mehr als zwei Drittel der bewohnten Wohnungen werden zentral beheizt

Der Anteil der Wohnungen in Deutschland, die mit einer Block-/Zentralheizung beheizt werden, ist von April 1998

Tabelle 4: Bewohnte Wohnungen in Wohngebäuden¹⁾ nach überwiegender Beheizungsart und verwendeter Energieart
Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebungen

Wohnungen Heizungsart Energieart	Deutschland				Früheres Bundesgebiet		Neue Länder und Berlin-Ost	
	1998		2002		1998	2002	1998	2002
	Anzahl	%	Anzahl	%				
Wohnungen insgesamt	33 827,9	100	35 127,7	100	100	100	100	100
beheizt mit								
Fernheizung	4 429,9	13,1	4 804,7	13,7	8,8	9,5	31,8	32,0
Block-/Zentralheizung	22 133,5	65,4	24 308,2	69,2	70,8	73,3	42,2	51,1
Etagenheizung	2 821,7	8,3	2 777,8	7,9	8,3	7,7	8,7	8,9
Einzel- oder Mehrraumöfen	4 392,0	13,0	3 197,9	9,1	12,0	9,4	17,3	7,8
Wohnungen ohne Angabe	50,8	0,2	39,1	0,1	0,2	0,1	0,1	0,1
mit überwiegend verwendeter Energieart								
Fernwärme	4 429,9	13,1	4 804,7	13,7	8,8	9,5	31,8	32,0
Gas	14 631,7	43,3	16 750,4	47,7	44,7	48,3	37,1	45,1
Elektrizität	1 562,0	4,6	1 440,4	4,1	5,2	4,6	2,0	1,9
Heizöl	11 491,0	34,0	11 177,1	31,8	38,5	35,6	14,4	15,3
Briketts, Braunkohle	1 064,7	3,1	451,6	1,3	0,7	0,5	13,6	4,8
Koks, Steinkohle	216,0	0,6	117,1	0,3	0,7	0,4	0,5	0,2
Holz oder Sonstiges	381,7	1,1	347,3	1,0	1,2	1,1	0,6	0,6
Wohnungen ohne Angabe	50,8	0,2	39,1	0,1	0,2	0,1	0,1	0,1

1) Ohne Wohnheime.

bis April 2002 um 3,8 Prozentpunkte auf 69,2% angestiegen. Dieser Anteil hat sich im Osten mit knapp 9 Prozentpunkten auf 51,1% stärker erhöht als im Westen, wo er um 2,5 Prozentpunkte auf 73,3% gestiegen ist. Weiter zurückgegangen ist der Anteil der Wohnungen, die mit Einzel- oder Mehrraumöfen beheizt werden. Wurden vier Jahre zuvor noch bundesweit 13% der Wohnungen auf diese Weise beheizt, so waren es im April 2002 noch 9,1%. In den neuen Bundesländern und Ost-Berlin ist der Rückgang der Wärmeversorgung mit Einzel-/Mehrraumöfen um über die Hälfte auf einen Anteil von nunmehr 7,8% wiederum stärker ausgeprägt als in den alten Bundesländern. Hier ist der Anteil für diese Beheizungsart um knapp ein Viertel auf 9,4% zurückgegangen. Relativ geringe Veränderungen sind für die Wärmeversorgung mit Fernheizung bzw. Etagenheizung festzustellen. Der Anteil der mit Fernheizung beheizten Wohnungen ist bundesweit um 0,6 Prozentpunkte auf 13,7% angestiegen, der Anteil der Wohnungen mit Etagenheizung hat dagegen um 0,4 Prozentpunkte auf nunmehr 7,9% abgenommen.

Die bedeutendste Energieart für die Beheizung von Wohnungen war im April 2002 Gas mit einem Anteil von 47,7% aller Wohnungen in Wohngebäuden für Deutschland insgesamt, 48,3% für das frühere Bundesgebiet und 45,1% für die neuen Bundesländer und Berlin-Ost. Der Anteil der Gasheizungen ist seit der letzten Erhebung im Westen um 8,1% gestiegen, im Osten sogar zweistellig um 21,6%. Hinsichtlich der zweitwichtigsten Energiequelle für die Wärmeversorgung unterscheiden sich Ost und West: Während in den neuen Bundesländern fast jede dritte Wohnung noch mit Fernwärme (32,0%) versorgt wird, ist im früheren Bundesgebiet Heizöl (35,6%) der zweithäufigste Brennstoff. Dieser Unterschied ist vor allem auf die in der ehemaligen DDR forcierte Plattenbauweise zurückzuführen. Die Beheizung der aus dieser Zeit stammenden Plattenbauten erfolgt überwiegend mit Fernheizung, die nur über Fernwärme versorgt werden kann. Bei den übrigen Energiearten fällt der hohe Rückgang beim Anteil der Wohnungen, die mit Briketts

bzw. Braunkohle beheizt werden, in den neuen Bundesländern auf. Dieser ist von 13,6% (1998) auf nunmehr 4,8% (2002) zurückgegangen. Im Zusammenhang mit der bereits erwähnten Abnahme des Anteils der Wohnungen, die noch über Einzel- oder Mehrraumöfen beheizt werden, lässt dies Rückschlüsse auf die Modernisierungsmaßnahmen zu, die im Osten Deutschlands stattgefunden haben.

2 Wohnsituation der Haushalte

Die Erhebung von Wohnungsangaben im Mikrozensus ermöglicht es, diese mit Merkmalen der Grunderhebung zu kombinieren. Auf diese Weise kann für ausgewählte Personengruppen, zum Beispiel für Haushalte oder Familien, gegliedert nach den Merkmalen der Grunderhebung, wie Zahl der Personen oder der Kinder, der Zahl der Einkommensbezieher, der Stellung im Beruf, dem Alter der Bezugsperson oder der Staatsangehörigkeit, die Wohnsituation ermittelt und verglichen werden. Zu beachten ist dabei allerdings, dass insbesondere die Einkommensangaben, die auf Selbsteinschätzungen der Befragten beruhen, mit gewissen Unsicherheiten behaftet sind. Im Folgenden wird zunächst die Wohnsituation bestimmter Haushaltstypen anhand ausgewählter Merkmale betrachtet, die eine Entscheidung zur Nutzung einer Wohnung als Eigentümer oder Mieter beeinflussen können. Anschließend werden die Hauptmieterhaushalte, differenziert nach Haushaltsgröße bzw. dem Vorhandensein von Kindern, hinsichtlich der Belastung ihrer Einkommen durch die Wohnkosten verglichen. Die nachfolgenden Ergebnisse zur Wohnsituation der Haushalte beziehen sich auf alle bewohnten Wohnungen (Wohnungen in Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum).

Einkommensstarke Haushalte wohnen häufiger im eigenen Heim

Wie Tabelle 5 zeigt, wohnten im April 2002 von den 35,9 Mill. Haushalten in Deutschland 42,2% im eigenen Heim.

Tabelle 5: Haushalte¹⁾ nach Haushaltsstruktur und Art der Nutzung der Wohneinheit
Ergebnis der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2002

Gegenstand der Nachweisung	Insgesamt		Eigentümer		Hauptmieter		Untermieter	
	1 000	%	1 000	%	1 000	%	1 000	%
Deutschland								
Haushalte insgesamt	35 872,9	15 128,4	42,2	19 904,8	55,5	839,8	2,3	
Haushalte mit								
1 Person	13 147,6	3 325,0	25,3	9 178,4	69,8	644,2	4,9	
2 Personen	12 194,5	5 914,8	48,5	6 153,3	50,5	126,4	1,0	
3 und mehr Personen	10 530,9	5 888,6	55,9	4 573,1	43,4	69,2	0,7	
Haushalte mit Bezugsperson von								
unter 30 Jahren	3 520,5	253,3	7,2	2 966,5	84,3	300,6	8,5	
30 – 59 Jahren	19 188,1	8 284,1	43,2	10 560,1	55,0	343,7	1,8	
60 Jahren und mehr	13 164,4	6 590,9	50,1	6 378,0	48,4	195,5	1,5	
Haushalte mit monatlichem Haushaltsnettoeinkommen ²⁾ nach Einkommensgruppen von ... bis unter ... EUR								
unter 500	953,5	155,6	16,3	661,6	69,4	136,3	14,3	
500 – 1 500	12 431,7	3 240,3	26,1	8 737,8	70,3	453,7	3,6	
1 500 – 3 200	13 702,6	6 267,7	45,7	7 265,4	53,0	169,5	1,2	
3 200 und mehr	4 648,3	3 164,3	68,1	1 463,6	31,5	20,2	0,4	
Früheres Bundesgebiet								
Haushalte zusammen	29 202,8	12 874,3	44,1	15 670,7	53,7	658,0	2,3	
Haushalte mit								
1 Person	10 778,2	2 956,4	27,4	7 308,4	67,8	513,5	4,8	
2 Personen	9 852,5	5 069,8	51,5	4 690,5	47,6	92,3	0,9	
3 und mehr Personen	8 572,1	4 848,1	56,6	3 671,8	42,8	52,2	0,6	
Haushalte mit Bezugsperson von								
unter 30 Jahren	2 807,9	211,4	7,5	2 362,1	84,1	234,4	8,3	
30 – 59 Jahren	15 709,4	6 875,3	43,8	8 553,8	54,5	280,4	1,8	
60 Jahren und mehr	10 685,6	5 787,6	54,2	4 754,8	44,5	143,3	1,3	
Haushalte mit monatlichem Haushaltsnettoeinkommen ²⁾ nach Einkommensgruppen von ... bis unter ... EUR								
unter 500	709,5	127,5	18,0	479,3	67,6	102,5	14,4	
500 – 1 500	9 554,5	2 641,6	27,6	6 561,5	68,7	351,3	3,7	
1 500 – 3 200	11 242,6	5 259,9	46,8	5 844,0	52,0	138,8	1,2	
3 200 und mehr	4 173,5	2 858,4	68,5	1 296,9	31,1	18,2	0,4	
Neue Länder und Berlin-Ost								
Haushalte zusammen	6 670,1	2 254,1	33,8	4 234,1	63,5	181,8	2,7	
Haushalte mit								
1 Person	2 369,4	368,6	15,6	1 870,1	78,9	130,7	5,5	
2 Personen	2 341,9	845,0	36,1	1 462,8	62,5	34,1	1,5	
3 und mehr Personen	1 958,8	1 040,5	53,1	901,1	46,0	16,9	0,9	
Haushalte mit Bezugsperson von								
unter 30 Jahren	712,6	41,9	5,9	604,5	84,8	66,2	9,3	
30 – 59 Jahren	3 478,6	1 408,9	40,5	2 006,5	57,7	63,4	1,8	
60 Jahren und mehr	2 478,8	803,4	32,4	1 623,2	65,5	52,2	2,1	
Haushalte mit monatlichem Haushaltsnettoeinkommen ²⁾ nach Einkommensgruppen von ... bis unter ... EUR								
unter 500	244,0	27,9	11,4	182,2	74,7	33,8	13,9	
500 – 1 500	2 877,2	598,6	20,8	2 176,3	75,6	102,4	3,6	
1 500 – 3 200	2 459,9	1 007,8	41,0	1 421,4	57,8	30,7	1,2	
3 200 und mehr	474,7	305,8	64,4	166,7	35,1	/	/	

1) In Gebäuden mit Wohnraum ohne Wohnheime. – 2) Nur Haushalte mit Angabe zum Einkommen.

Mehr als die Hälfte der Haushalte (55,5%) waren Hauptmieter einer Wohnung, 2,3% lebten zur Untermiete. Bei einem Ost-West-Vergleich zeigen sich etwa gleich große Unterschiede wie beim Vergleich der Eigentümerquote bei den Wohnungen: Der Anteil der Eigentümerhaushalte im früheren Bundesgebiet war mit 44,1% auch hier um über 10 Prozentpunkte höher als in den neuen Ländern und Berlin-Ost (33,8%). Spiegelbildlich dazu wohnten – nimmt man die Untermieter hinzu – fast zwei Drittel (66,2%) der ostdeutschen Haushalte zur Miete, im Westen waren es nur 56,0%.

Bei einer Betrachtung der Haushalte nach der Anzahl der darin lebenden Personen ist für beide Teile Deutschlands eine Abhängigkeit zwischen der Haushaltsgröße und der Eigentümerquote festzustellen. Mit zunehmender Personenzahl in einem Haushalt steigt der Anteil der Eigentümerhaushalte und sinkt der Anteil der Mieterhaushalte. Lebte im April 2002 bundesweit gut jeder vierte Einpersonenhaushalt (25,3%) in Eigentum, war es bei den Zweipersonenhaushalten schon fast jeder Zweite (48,5%) und bei den Haushalten mit 3 und mehr Personen deutlich mehr als die

Hälfte (55,9%). Dies gilt für den Westen wie für den Osten, allerdings auf unterschiedlichem Niveau.

Differenziert man die Haushalte nach dem Alter der Bezugsperson, so zeigt sich, dass der Eigentümeranteil bei Haushalten, deren Bezugsperson unter 30 Jahre alt ist, am geringsten ist. In Deutschland und dem früheren Bundesgebiet lag er bei gut 7%, in den neuen Bundesländern und Berlin-Ost war er mit 5,9% noch etwas niedriger. Dieses Ergebnis ist nicht überraschend, da Personen in „jungen“ Haushalten, wenn überhaupt, noch nicht lange berufstätig sind und somit nicht über das zur Eigentumsbildung notwendige Eigenkapital bzw. Einkommen verfügen. Mit zunehmendem Alter der Bezugsperson steigt die Eigentümerquote. So lebten im April 2002 von den Haushalten mit einer Bezugsperson von 30 bis 59 Jahren deutschlandweit mehr als 40% in den eigenen vier Wänden, wobei wiederum der Eigentümeranteil im Osten mit 40,5% unter dem Westniveau von 43,8% lag. Anders als bei den bisher genannten Altersklassen ist bei Haushalten, deren Bezugsperson 60 Jahre und älter ist, ein großer Unterschied zwischen Ost und West für das Wohnen im Eigentum festzustellen; in den alten Bundesländern wohnte mehr als die Hälfte der Haushalte mit einer Bezugsperson dieser Altersklasse (54,2%) in einer Eigentümerwohnung, in den neuen Bundesländern war es nicht einmal ein Drittel (32,4%). Ursache hierfür dürfte sein, dass nach der Wende die Eigentumsbildung in den neuen Ländern und Berlin-Ost überwiegend in Form des Baus von Einfamilienhäusern insbesondere durch die mittlere Altersgruppe stattfand.²⁾ In den Haushalten mit einer Bezugsperson von 60 Jahren und mehr war das Interesse bzw. die Notwendigkeit, Eigentum zu erwerben, nicht so stark ausgeprägt oder es fehlten auch die finanziellen Möglichkeiten.

Ausschlaggebend für das Wohnen im Eigentum ist neben der Haushaltsgröße und dem Alter der Bezugsperson insbesondere auch das zur Verfügung stehende Haushaltsnettoeinkommen. So ist es nicht erstaunlich, dass zwischen der Höhe des Einkommens und dem Eigentümeranteil ein positiver Zusammenhang besteht. Haushalte mit höherem Einkommen haben eine größere Chance zur Eigenkapitalbildung und können zudem besser die mit dem Kauf oder Bau eines Hauses oder einer Wohnung – zumindest in den ersten Jahren – verbundenen höheren Belastungen im Vergleich zur Miete verkraften. So lag im April 2002 die Quote der Eigentümer bei Haushalten mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von unter 500 Euro im Durchschnitt nur bei 11,4% im Osten und 18,0% im Westen. In der Einkommensklasse von 500 bis unter 1 500 Euro betrug dieser Anteil 26,1% im Bundesdurchschnitt sowie 20,8% bzw. 27,6% für Ost bzw. West. Ab einer Einkommenshöhe von 3 200 Euro lebten im Osten etwas weniger (64,4%) und im Westen etwas mehr (68,5%) als zwei Drittel aller Haushalte in ihrem eigenen Heim.

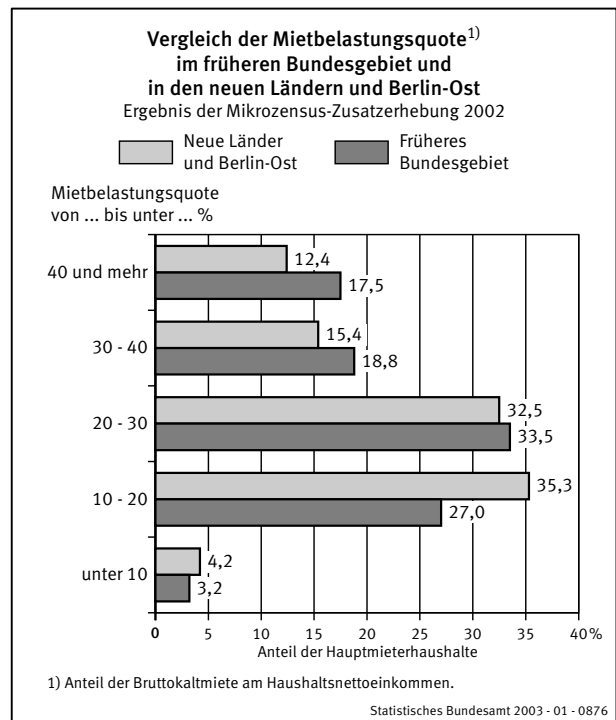
2) Siehe Winter, H.: „Wohnsituation der Haushalte 1998“ in WiSta 10/1999, S. 782.

Belastung der Haushalte durch Mieten

Die Mietbelastung bezeichnet den Anteil des Nettoeinkommens, der vom Haushalt für die Bruttokaltmiete aufgewendet werden muss.

Von den insgesamt 19,9 Mill. Hauptmieterhaushalten hatten rund 15,2 Mill. (76,2%) verwertbare Angaben zur Miete und zum Haushaltsnettoeinkommen gemacht, sodass für diese Haushalte Mietbelastungsquoten errechnet werden konnten. Die Hauptmieterhaushalte insgesamt mussten in Deutschland durchschnittlich 22,7% ihres Haushaltsnettoeinkommens für ihre Mietzahlungen aufwenden. Die Alleinlebenden gaben mehr als ein Viertel (26,6%) ihres Nettoeinkommens für die Miete aus, die großen Familien ab 5 Personen etwas weniger als ein Viertel (22,3%). Ein beträchtlicher Teil der Haushalte erreichte allerdings sehr viel höhere Mietbelastungsquoten. Fast jeder sechste Haushalt (16,4%) wendete 40% und mehr seines Haushaltsnettoeinkommens für das Wohnen auf, bei den Alleinlebenden sogar fast jeder Vierte.

Schaubild 3



In den neuen Ländern und Berlin-Ost war – obwohl die Einkommen nach wie vor unter dem Westniveau liegen – die durchschnittliche Mietbelastung je Haushalt wegen der wesentlich günstigeren Mieten geringer als im früheren Bundesgebiet. In den alten Bundesländern waren im April 2002 die Einkommen zu 23,1% mit Mieten belastet, in den neuen Ländern nur zu 21,0%. Während im Westen mehr als ein Drittel (36,3%) der Haushalte mindestens 30% ihres

Tabelle 6: Hauptmieterhaushalte¹⁾ nach Haushaltsgröße und Mietbelastung
Ergebnis der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2002

Haushaltsgröße	Hauptmieterhaushalte mit Miet- und Einkommensangaben insgesamt	Davon mit einer monatlichen Mietbelastung von ... bis unter ... %							Durchschnittliche Mietbelastung
		unter 15	15 – 20	20 – 25	25 – 30	30 – 35	35 – 40	40 und mehr	
	1 000	%							
Deutschland									
Haushalte mit									
1 Person	7 228,8	8,5	12,4	16,3	16,5	12,6	9,8	24,0	26,6
2 Personen	4 601,4	21,1	22,9	19,6	13,2	8,1	5,4	9,6	20,3
3 Personen	1 807,7	21,2	21,1	19,7	13,5	9,1	5,8	9,6	20,7
4 Personen	1 107,8	19,2	22,1	21,8	15,1	9,0	4,8	8,0	20,9
5 und mehr Personen	413,7	15,8	18,2	21,4	16,9	11,0	6,3	10,3	22,3
Kindern	3 249,7	13,8	18,2	20,3	16,1	10,8	7,3	13,6	23,0
Insgesamt ...	15 159,4	14,8	17,5	18,3	15,0	10,5	7,5	16,4	22,7
Früheres Bundesgebiet									
Haushalte mit									
1 Person	5 662,3	8,2	12,0	15,8	16,4	12,7	9,9	25,0	26,8
2 Personen	3 417,1	19,6	21,6	19,5	13,6	8,7	6,0	10,9	20,7
3 Personen	1 367,6	17,9	20,4	20,4	14,3	9,7	6,5	10,9	21,5
4 Personen	912,5	16,3	21,1	22,8	16,0	9,8	5,0	9,0	21,5
5 und mehr Personen	369,6	15,2	18,0	21,5	17,2	11,0	6,4	10,7	22,5
Kindern	2 587,2	12,0	17,5	20,7	16,6	11,2	7,5	14,5	23,5
Zusammen ...	11 729,2	13,5	16,7	18,2	15,3	10,9	7,9	17,5	23,1
Neue Länder und Berlin-Ost									
Haushalte mit									
1 Person	1 566,5	9,3	13,8	18,1	16,7	12,1	9,3	20,7	26,0
2 Personen	1 184,3	25,7	26,6	19,8	11,9	6,4	3,7	5,8	19,1
3 Personen	440,2	31,4	23,2	17,6	11,1	7,3	3,8	5,5	18,2
4 Personen	195,3	32,1	26,5	17,4	10,9	5,4	4,2	3,4	17,7
5 und mehr Personen	44,1	21,7	19,5	20,9	14,0	10,8	5,9	7,2	21,0
Kindern	662,5	20,5	21,2	18,7	14,0	9,3	6,3	9,9	20,8
Zusammen ...	3 430,3	19,3	20,2	18,6	13,9	9,1	6,3	12,4	21,0

1) In reinen Mietwohnungen in Gebäuden mit Wohnraum ohne Wohnheime.

Einkommens für die Miete ausgaben, traf dies im Osten nur auf 27,8% der Haushalte zu. Umgekehrt hatten 30,2% der westdeutschen Haushalte weniger als ein Fünftel ihres Einkommens für die Wohnungsmiete zu entrichten, bei den ostdeutschen Haushalten lag dieser Anteil mit 39,5% wesentlich höher. [u](#)