ECONSTOR
*Make Your Publications Visible.*

A Service of

ZBW Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Henger, Ralph; Voigtländer, Michael

**Working Paper**

# Vereint in regionalen Unterschieden - Der deutsche Wohnungsmarkt 25 Jahre nach der Wiedervereinigung: Ein IW policy paper in Kooperation mit der Schwäbisch Hall Stiftung bauen-leben-wohnen

IW Policy Paper, No. 31/2015

**Provided in Cooperation with:**
German Economic Institute (IW), Cologne

*Suggested Citation:* Henger, Ralph; Voigtländer, Michael (2015) : Vereint in regionalen Unterschieden - Der deutsche Wohnungsmarkt 25 Jahre nach der Wiedervereinigung: Ein IW policy paper in Kooperation mit der Schwäbisch Hall Stiftung bauen-leben-wohnen, IW Policy Paper, No. 31/2015, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Köln

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/121166

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*

WWW.ECONSTOR.EU

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

Institut der deutschen Wirtschaft Köln

IW policy paper · 31/2015

Aktuelle politische Debattenbeiträge aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln

# Vereint in regionalen Unterschieden – Der deutsche Wohnungsmarkt 25 Jahre nach der Wiedervereinigung

## Ein IW policy paper in Kooperation mit der Schwäbisch Hall Stiftung bauen-leben-wohnen

**Autoren:**
Dr. Ralph Henger
Telefon: 0221 4981-744
E-Mail: henger@iwkoeln.de

Prof. Dr. Michael Voigtländer
Telefon: 0221 4981-741
E-Mail: voigtlaender@iwkoeln.de

2. Oktober 2015

© Institut der deutschen Wirtschaft Köln
Postfach 101942 · 50459 Köln
Konrad-Adenauer-Ufer 21 · 50668 Köln
www.iwkoeln.de
Nachdruck erlaubt

iw.köln.WISSEN SCHAFFT KOMPETENZ.

# Inhaltsverzeichnis

Abstract ..... 3
1 Einleitung ..... 4
2 Der Wohnungsmarkt in den 1990er Jahren ..... 4
3 Ein Ost-West Vergleich für den deutschen Wohnungsmarkt ..... 8
3.1 Demografischer Wandel ..... 8
3.2 Gebäudebestand und Bauinvestitionen ..... 10
3.3 Eigentumsquoten ..... 13
3.4 Miet- und Preisentwicklung ..... 15
3.5 Wohnflächennachfrage ..... 18
4 Ausblick ..... 19
Literatur ..... 21

JEL-Klassifikation:
R31 – Wohnungsangebot und -markt
R58 – Regionale Entwicklungsplanung und -politik
J11 – Demographische Trends, Prognosen und makroökonomische Auswirkungen

## Abstract

Die ost- und westdeutschen Wohnungsmärkte haben sich in den letzten 25 Jahren seit der Wiedervereinigung enorm gewandelt. Insbesondere Ostdeutschland erlebte einen deutlichen Aufholprozess, der sich in zentralen immobilienökonomischen Kennzahlen wie den Mieten, den Immobilienpreisen, dem Leerstand oder den Eigentumsquoten zeigt. Die vorliegende Kurzstudie zeigt auf, dass sich dieser Aufholprozess jedoch langsamer als erwartet vollzogen hat. So folgte einem überbordenden Immobilienboom in den neuen Ländern in den 1990er Jahren eine lang anhaltende Baisse mit sehr geringen Investitionen in den Bestand und in den Neubau von Wohnungen. Auch heute noch bestehen daher große Unterschiede zwischen Ost und West, die sich aufgrund des demografischen Wandels und der unterschiedlichen wirtschaftlichen Dynamiken auch zukünftig nicht vollständig abbauen werden. Sowohl der ost- als auch der westdeutsche Wohnungsmarkt ist derzeit geprägt von einer starken Binnenwanderung von den ländlichen Regionen hin zu den dynamischen Ballungszentren. Ost und West sind hierbei vereint in ihrer Unterschiedlichkeit mit wachsenden und schrumpfenden Regionen. Dieser Trend wird auch in Zukunft beide Märkte dominieren, sodass die noch bestehenden ost- und westdeutschen Differenzen weiter an Bedeutung verlieren werden.

## 1. Einleitung

Als am 3. Oktober 1990 die Wiedervereinigung vollzogen worden ist, war die Euphorie groß. Viele Beobachter erwarteten damals eine schnelle Anpassung der Lebensverhältnisse und ein schnelles Wirtschaftswachstum in Ostdeutschland, auch wenn es bereits eine Reihe skeptischer Analysen gab (Deutscher Bundestag, 1990). Auch im Immobilienmarkt wurden damals große Chancen gesehen, da von einem sehr großem Bedarf an neuen Wohnungen und Gewerbeimmobilien ausgegangen werden konnte (Frey, 1991; Gluch, 1993). Allerdings zeigte sich schnell, dass nicht nur die Chancen, sondern auch die Herausforderungen groß waren. So waren die Entwicklungen im Wohnungsmarkt, der zu einem wesentlichen Teil von den Lebensverhältnissen der Menschen bestimmt wird, deutlich langsamer als dies erwartet wurde. Zwar entstand gerade im Wohnungsmarkt ein unvergleichlicher Einheitsboom, sodass binnen 10 Jahren der drastische Wohnungsmangel in den neuen Bundesländern abgebaut werden konnte. Die Transformation einer planwirtschaftlichen Wohnungswirtschaft in einen funktionierenden Markt wurde allerdings mit teilweise falschen Anreizsystemen verfolgt, wie etwa mit zu hohen Förderungen für den Mietwohnungsbau. Im Rückblick würde heute vieles anders gemacht werden, aber damals handelte es sich um ein einzigartiges volkswirtschaftliches Projekt ohne Blaupause. Die 2000er Jahre waren daher davon geprägt, den ostdeutschen Wohnungsmarkt wieder ins Gleichgewicht zu bringen und das teilweise sehr große Überangebot an Wohnungen wieder abzubauen.

Mittlerweile sind seit der Wiedervereinigung 25 Jahre vergangen. Grund genug, die Wohnungsmärkte in West- und Ostdeutschland zu vergleichen und langfristige Trends abzuleiten. Im vorliegenden Papier werden die Märkte hinsichtlich der Demografie, des Zustands der bestehenden Gebäude, der Preisentwicklung und der Wohneigentumsquote betrachtet. Darüber hinaus erfolgt eine Analyse der Wohnflächennachfrage mit einer Prognose bis zum Jahr 2030. Zunächst geht der Blick aber zurück zum Wohnungsmarkt in den 1990er Jahren.

## 2. Der Wohnungsmarkt in den 1990er Jahren

Der Zustand des Wohnungsmarktes in Ostdeutschland war zu Beginn der 1990er-Jahre äußerst schlecht. Für viele Wohnungen galt in der ehemaligen DDR ein Mietstopp, der Vermietungen extrem unrentabel machte. So waren die Mieten für Altbauten auf dem Niveau des Jahres 1936 eingefroren, während die Mieten für Neubauten Ende der 1980er zentral auf einer Höhe von durchschnittlich 0,45 Euro pro m² festgelegt waren (Expertenkommission Wohnungspolitik, 1994). Aus den laufenden Mieterträgen konnten daher weder Modernisierungen noch Instandsetzungen finanziert

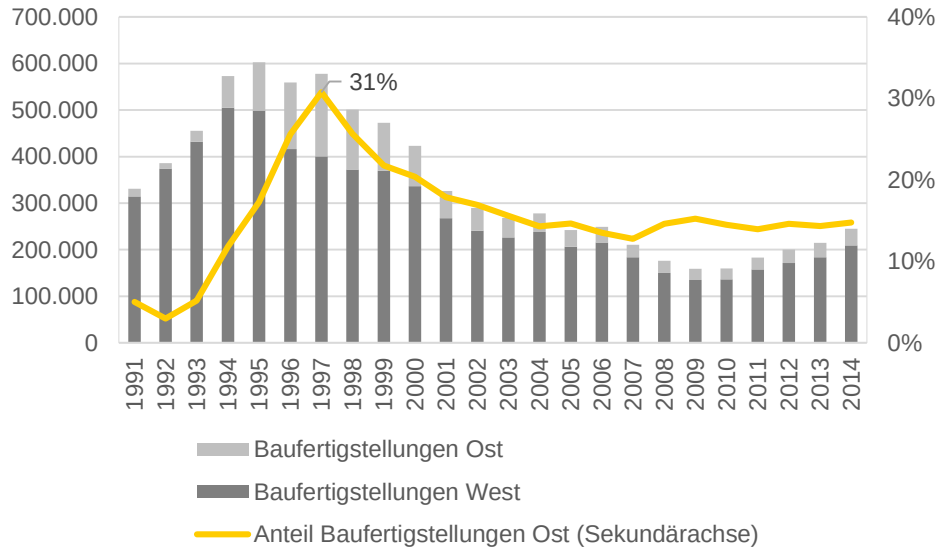
werden, sodass der Wohnungsbestand zunehmend verfiel. Im Jahr 1990 herrschte daher in Ostdeutschland ein großer Wohnungsmangel, insbesondere bei großen modernen Wohnungen, Einfamilienhäusern aber auch Altbauwohnungen gehobener Qualität. Gleichzeitig bestand mit 420.000 Wohneinheiten (entspricht bei 7 Mio. Wohnungen 6,0 Prozent) ein enormer Leerstand, da die Wohnungswirtschaft der ehemaligen DDR die Altbauten nicht angemessen instand gehalten hatte (Expertenkommission, 2000). Im Neubau wurde in der ehemaligen DDR in großem Stil auf Plattenbauten gesetzt, die aber weder von der Qualität noch von der Umfeldgestaltung attraktiv waren (Buck, 2004). Darüber hinaus bestand zu Beginn des wiedervereinten Deutschlands ein enormer Nachholbedarf bei der Eigentumsbildung. Da selbstgenutztes Wohneigentum nur in sehr begrenztem Maße gebildet werden konnte, lag die Eigentumsquote in Ostdeutschland im Jahr 1990 bei gut 20 Prozent und damit halb so hoch wie in Westdeutschland (Kapitel 3.3).

Als entsprechend groß wurde der Investitionsbedarf in Ostdeutschland nach der Wiedervereinigung angesehen. Verbunden mit der Erwartung eines wirtschaftlichen Aufschwungs wurde die Bautätigkeit deutlich ausgeweitet, zumal auch großzügige steuerliche Erleichterungen in Form einer beschleunigten Sonderabschreibung gewährt wurden. Viele Investoren bauten damals in Erwartung steigender Preise und spekulierten auf hohe steuerfreie Veräußerungen nach Ablauf der Spekulationsfrist, die damals nur zwei Jahre betrug. Gerade die hohen Förderungen führten auf dem Wohnungsmarkt zu einem Neubauboom ungekannten Ausmaßes. Durch den schlechten Zustand der vorhandenen Wohnungen und dem hohen Durchschnittsalter des Baubestandes sah sich die Politik gezwungen, mit Hilfe von Förderprogrammen viel privates Kapital für Wohnungs-bauinvestitionen zu mobilisieren. Dies geschah nur zum Teil mit Augenmaß, wie man rückblickend konstatieren muss. In der Tat sind die Fördervolumina beachtlich. Durch das Fördergebietsgesetz wurden Mietwohninvestitionen mit Sonderabschreibungen von 50 Prozent des Investitionsaufwandes (auf 1 bis 5 Jahre verteilbar) bis zur Ablösung des Investitionszulagengesetzes zum 1.1.1999 gefördert. Hierdurch entstanden Mindereinnahmen bei der Einkommensteuer in Höhe von insgesamt 13,6 Mrd. Euro (6,5 Mrd. Euro für Neubauten und 7,1 Mrd. Euro für Altbausanierungen). Für die Städtebauförderungen von Bund und Ländern sind in den 1990er Jahren zusätzlich 7,6 Mrd. Euro verwendet worden (Expertenkommission, 2000).

Zusammen mit weiteren damals bestehenden Förderprogrammen und Rahmenbedingungen (Eigenheimzulage, Degressive AfA) führte dies dazu, dass die Bautätigkeit in Ostdeutschland nach der Wende rasant anzog. Binnen weniger Jahre verzehnfachte sich die Bautätigkeit von gerade einmal 17.000 Wohnungen im Jahr 1991 auf 178.000 Wohnungen im Boomjahr 1997 (Abbildung 1). Während der Hochphase des ostdeutschen Baubooms entstand fast jede dritte Wohnung in den Ländern der

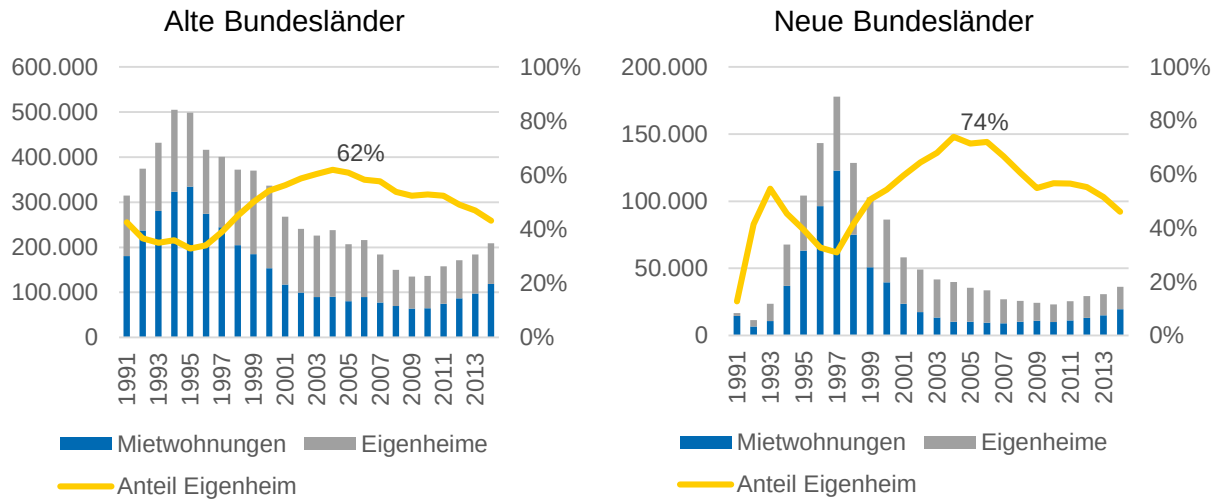
ehemaligen DDR. Wie Abbildung 2 zeigt, ist dabei bemerkenswert, dass erst ab dem Jahr 1999 mehr Eigenheime als Mietwohnungen gebaut worden sind, obwohl gerade in diesem Segment ein großer Nachholbedarf bestand. Der Anteil der neu gebauten Eigenheime stieg in Ostdeutschland erst in den 2000er Jahren deutlich – bis zu einem Maximum von 74 Prozent – an.

**Abbildung 1: Baufertigstellungen in Ost- und West-Deutschland**




Quelle: Statistisches Bundesamt, 2015a

**Abbildung 2: Anteil neu errichteter Eigenheime in Ost- und West-Deutschland**




Quelle: Statistisches Bundesamt, 2015a

Auch in Westdeutschland wurde die Bautätigkeit in den 1990er Jahre deutlich ausgeweitet, allerdings wirkte hier vor allem die starke Zuwanderung aus Ostdeutschland und den Staaten des ehemaligen Ostblocks in Folge der Wiedervereinigung. Denn während die Einwohnerzahl in Westdeutschland zwischen 1991 und 2000 um 4,3 Prozent anstieg, ging die Bevölkerung in Ostdeutschland um 4,0 Prozent zurück (Kapitel 3.1). Die Abwanderung aus dem Osten war auch mit ein Grund dafür, dass sich der Leerstand im Osten binnen 10 Jahren von 6 auf 14 Prozent mehr als verdoppelt hat (Kapitel 3.2). Der Hauptgrund des ostdeutschen Leerstandsproblems ist jedoch nicht primär auf der Nachfragseite, sondern auf der Angebotsseite zu sehen (Franz, 2001; Dohse et al., 2002). Denn es war die falsche Förderpolitik, die im Osten zu sehr auf den Neubau neuer Mietwohnungen setzte und nicht darauf abzielte, den substanziellen Leerstand mit Förderprogrammen für den Wohnungsbestand abzubauen.

Rückblickend kann geurteilt werden, dass Ostdeutschland den Aufbau und das Platzen einer spekulativen Blase erlebt hat. Nach Stiglitz (1990) ist eine spekulative Blase dadurch gekennzeichnet, dass Investoren nur noch auf den Wiederverkaufswert achten und sich der Preis zunehmend von fundamentalen Faktoren entfernt. In Ostdeutschland stiegen die Preise trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen, steigender Bautätigkeit und einer sich verschärfenden Rezession infolge steigender Arbeitslosigkeit bis in die Mitte der 1990er Jahre an. Getrieben von überaus optimistischen Erwartungen und falschen steuerlichen Anreizen in Form der Sonderabschreibung wurden zu lange zu hohe Preise für Wohnimmobilien bezahlt und immer weiter gebaut. Die Folgen waren hohe Verluste bei zahlreichen Investoren sowie ein Überangebot an Immobilien, welches nur langsam durch eine Zurückhaltung in der Bautätigkeit und gesteuerten Abriss abgebaut werden konnte. Die durch den Boom stark aufgeblähte Bauwirtschaft musste im Nachgang eine lange Zeit Überkapazitäten abbauen.

Vergleichbar ist die Situation mit den Entwicklungen in Spanien, wo ebenfalls bis zur Finanzkrise in Erwartung auf eine überaus optimistische Nachfrage und niedriger Zinsen weit über den Baubedarf hinaus gebaut wurde (Alcidi/Gros, 2015). Allerdings hatte sich in Spanien – ähnlich wie in der Immobilienkrise in den USA – eine enorme Kreditblase aufgebaut, was in Ostdeutschland nicht in diesem Ausmaß zu beobachten war. Maßgeblich hierfür waren die von den alten auf die neuen Bundesländer übertragenen Finanzierungsstrukturen. Schließlich ist es ein besonders Charakteristikum des deutschen Finanzierungssystems, dass Banken konsequent Eigenkapital verlangen und die Zinsbindungen typischerweise lang sind (Voigtländer, 2009). Darüber hinaus hat auch das eingeführte Bausparsystems dazu beigetragen, dass die Eigenkapitalbasis aufgrund der kontinuierlichen Ersparnisbildung auch in Ostdeutschland schnell verbreitert wurde.

Aufgrund der schlechten Erfahrungen und hohen Verluste wurde der ostdeutsche Markt nach dem Einheitsboom der 1990er lange von Investoren gemieden. Im Folgenden wird geprüft, wie sich der Wohnungsmarkt seither entwickelt hat.

## 3. Ein Ost-West Vergleich für den deutschen Wohnungsmarkt

In den meisten Statistiken wird längst nicht mehr zwischen Ost- und Westdeutschland unterschieden – ein Abbild der mental vollzogenen Einheit. Im Rahmen dieser Studie soll wieder zwischen den neuen und alten Bundesländern differenziert werden, um die verschiedenen Entwicklungen aufzeigen zu können. Hierbei konzentrieren sich die Autoren insbesondere auf aktuelle Trends und die jüngere Vergangenheit.

Zunächst erfolgt eine Beschreibung der – insbesondere in Ostdeutschland – sehr tiefgreifenden demografischen Veränderungen, die einen starken Einfluss auf die regionalen Wohnungsmärkte ausüben. Anschließend wird auf den Gebäudezustand eingegangen, dann auf die Eigentumsentwicklung und schließlich auf die Entwicklung der Mieten und Preise. Der letzte Abschnitt dieses Kapitels beschreibt die Veränderungen der Wohnflächennachfrage seit der Wiedervereinigung und wagt eine Prognose der Wohnflächennachfrage bis zum Jahr 2030.

### 3.1 Demografischer Wandel

Die demografische Entwicklung ist einer der wichtigsten Einflussfaktoren für die Entwicklung der Wohnungsmärkte. Wie in Abschnitt 3.4 beschrieben wird, lässt sich durch die Anzahl der Einwohner und Altersstruktur der Bevölkerung in Kombination mit dem Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum die Wohnflächennachfrage bestimmen (Henger/Deschermeier, 2015). Einflussgrößen auf die Bevölkerung sind der Geburten- bzw. Sterbeüberschuss sowie die kleinräumigen und überregionalen Wanderungen. Zusammen mit der Bildung der Haushalte und der Entwicklung der Haushaltseinkommen ergeben sich der Bedarf und die Nachfrage nach Wohnungen.

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in Ost- und Westdeutschland**

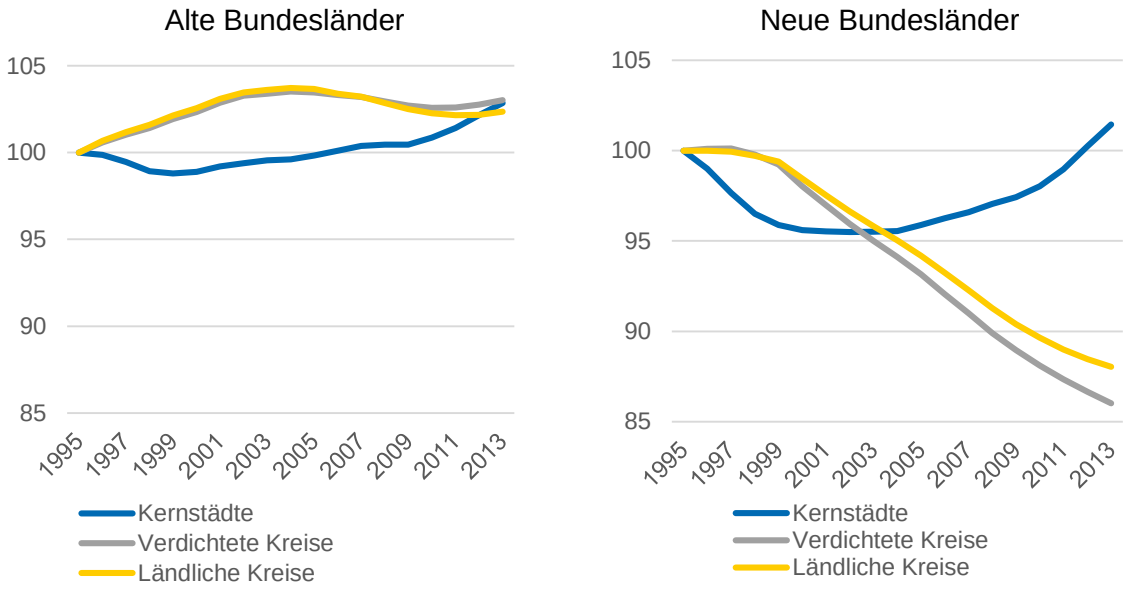
| | 1991 | 1991-2000 | 2000-2015 | 2015 | 2015-2030* | 2030* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Deutschland** | 80,3 Mio. | +2,5 % | + 2,3 % | 81,4 Mio. | - 0,5 % | 80,9 Mio. |
| **Ostdeutschland (einschließlich Berlin)** | 18,0 Mio. | - 4,0 % | - 5,2 % | 16,0 Mio. | - 3,7 % | 15,4 Mio. |
| **Westdeutschland** | 62,3 Mio. | + 4,3 % | + 2,3 % | 65,4 Mio. | + 0,2 % | 65,6 Mio. |

Quelle: Statistisches Bundesamt, 2015b, 2015c; Zensusbereinigt nach IW-Verfahren;
*13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung; Variante 2 mit Außenwanderungssaldo + 200.000

Der demografische Wandel hat in den letzten 25 Jahren vor allem in den neuen Bundesländern zu spürbaren Veränderungen geführt. In den 1990er Jahren verloren die Länder der ehemaligen DDR – einschließlich Berlin – 720.000 Einwohner (entspricht 4,0 Prozent, Tabelle 1). Dies lag an der starken Abwanderung vieler Ostbürger in den Westen direkt nach der Wende. In den Folgejahren verlor Ostdeutschland zwar stetig Bevölkerung an den Westen, konnte diese Abwanderung aber durch den Zuzug von Aussiedlern kompensieren. Der Rückgang der Bevölkerung ist demnach vor allem auf eine natürliche Bevölkerungsentwicklung einer zwischenzeitlich sehr geringen Geburtenrate und einem Sterbeüberschuss zu erklären (Expertenkommission, 2000). Dies gilt auch für die 2000er Jahre, in denen die neuen Bundesländer weitere 850.000 Einwohner verloren.

Nach 20 Jahren des Bevölkerungsverlustes hat sich der Rückgang der Bevölkerung in Ostdeutschland seit einigen Jahren verringert. Dies liegt zum einen an Berlin, welches wie die meisten Metropolen in Deutschland seit einigen Jahren stark wächst und auch heute noch eine Sonderstellung innerhalb Deutschland hinsichtlich der demografischen und wohnungswirtschaftlichen Entwicklung darstellt (Deschermeier/Haas, 2015). Zum anderen ist aber seit einiger Zeit ein stetiger Beschäftigungsaufbau in den neuen Bundesländern zu beobachten (Bundesregierung, 2013, S. 4). Zusammen mit dem Rückgang mobiler junger Bevölkerungsschichten, kann daher – wie in den letzten Jahren bereits zu beobachten war – von einer abgeschwächten Ost-West-Wanderung ausgegangen werden. Trotzdem ist auch unter günstigen Erwartungen mit einem weiteren Rückgang der Bevölkerung bis zum Jahr 2030 in Ostdeutschland zu rechnen, während im Westen die Bevölkerung ungefähr konstant bleiben wird.

**Abbildung 3: Räumliche Bevölkerungsentwicklung in Ost- und Westdeutschland**



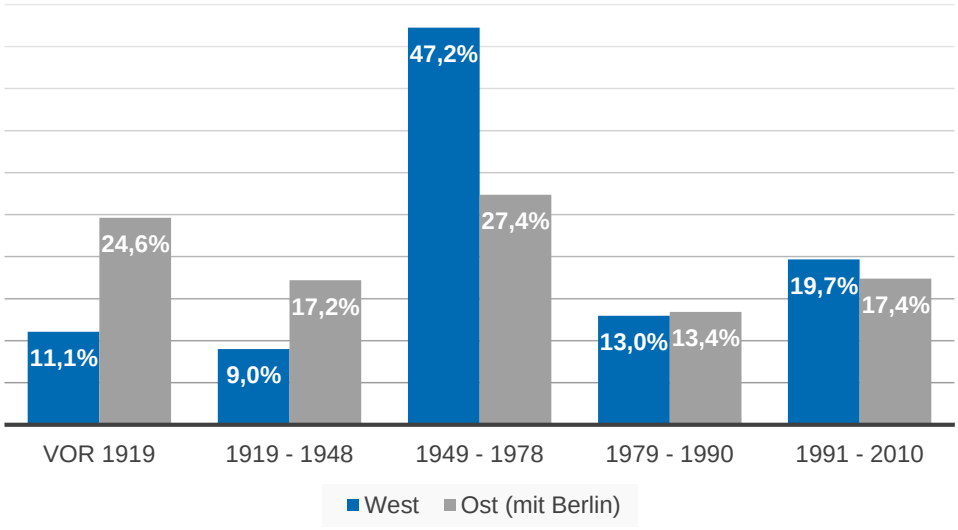

Quelle: Statistisches Bundesamt, 2015b; Zensusbereinigt nach IW-Verfahren; Index: 1995 = 100

Diese Gesamtentwicklung verläuft jedoch räumlich sehr unterschiedlich. Wie Abbildung 3 zeigt, hat sich gerade in den letzten Jahren ein Urbanisierungstrend verfestigt. Es besteht eine starke Binnenwanderung von den kleineren Städten und Gemeinden in die großen städtischen Zentren. Dieser Trend besteht schon seit längerem in Westdeutschland und seit einigen Jahren auch zunehmend in Ostdeutschland. So sind die ostdeutschen Kernstädte in den letzten 5 Jahren um 4,5 Prozent (entspricht 250.000 Einwohnern) gewachsen.

## 3.2 Gebäudebestand und Bauinvestitionen

Anfang der 1990er Jahre war der Unterschied zwischen der Qualität des Gebäudebestands zwischen Ost und West sehr groß. Viele Wohnungen in Ostdeutschland verfügten über kein funktionierendes Heizungssystem und auch nicht über zeitgemäße Sanitäranlangen. Die Statistik ist leider wenig aussagekräftig bezüglich der Gebäudequalitäten, aber verschiedene Indikatoren deuten an, dass sich das Qualitätsniveau der Gebäude während der letzten 25 Jahre deutlich angenähert hat. Als erstes ist hierbei das Alter des Gebäudebestands zu nennen. Während in Westdeutschland 19,7 Prozent des Wohnungsbestands nach 1990 errichtet wurde, sind es in Ostdeutschland 17,4 Prozent (Abbildung 4). Besonders auffällig zum anderen sind jedoch die unterschiedlich hohen Anteile zwischen West und Ost vor der Wende: Während in den neuen Bundesländern der Anteil von Gebäuden, die vor 1948 errichtet wurden, deutlich größer ist (42 Prozent im Vergleich zu 20 Prozent), ist es in den alten Bundesländern der Anteil der Gebäude, die zwischen 1949 und 1978 errichtet wurden.

**Abbildung 4: Gebäudealter in den alten und neuen Bundesländern**




Quelle: Statistisches Bundesamt, 2012

Ein zentrales Problem des ostdeutschen Wohnungsmarktes war und ist die hohe Anzahl leerstehender Gebäude. Bereits im Jahr 1990 war die Leerstandsquote im Osten mit 420.000 leer stehenden Wohnungen vergleichsweise hoch (entspricht 6,0 Prozent) – vor allem in den mittleren und größeren Kernstädten, wie beispielsweise Leipzig, Magdeburg oder Meißen (Expertenkommission, 2000). Ursächlich hierfür waren die geringen Investitionen in den Wohnungsbestand zu Zeiten der ehemaligen DDR und die insbesondere kurz vor und während der Wiedervereinigungsjahre sehr starke Abwanderung in den Westen. In den Folgejahren stieg jedoch der Leerstand weiter massiv an und verdoppelte sich bis zum Hochpunkt im Jahr 2002 auf rund 1.000.000 leer stehende Wohnungen (Quote 14,4 Prozent, Tabelle 2).

**Tabelle 2: Leerstandsquoten in Ost- und Westdeutschland**

| | 1993 | 1998 | 2002 | 2006 | 2010 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Deutschland** | 3,7% | 7,5% | 9,5% | 8,1% | 8,8% |
| **Westdeutschland** | 2,9% | 6,1% | 6,6% | 6,7% | 7,8% |
| **Ostdeutschland*** | 6,4% | 13,2% | 14,4% | 12,4% | 11,5% |

Quelle: Statistisches Bundesamt (1993: 1 Prozent-Gebäude- und Wohnungsstichprobe; ab 1998: Mikrozensus-Zusatzerhebung); *ab 2006 mit Berlin-West

Die Gründe für den hohen Leerstand in den neuen Ländern sind vielfältig. Nachfrageseitig ist die einseitige Wirtschaftsstruktur zu nennen. So sind einige Städte zu DDR-Zeiten stark gewachsen, die dann nach dem Einbrechen der ostdeutschen Wirtschaft in den 1990iger Jahren eine hohe Arbeitslosigkeit mit starker Abwanderungen erfahren haben. Zudem waren die Wohnqualitäten in vielen mittleren und großen Kernstädten des Ostens so gering, dass eine Binnenwanderung in das Um-

land der Kernstädte einsetzte. Angebotsseitig ist gleichzeitig eine zu einseitige Förderpolitik verfolgt worden, da zu stark und lange auf den Neubau von Mietwohnungen gesetzt wurde, sodass zu wenig in die bestehende Bausubstanz in den Städten investiert wurde. In den Jahren um die Jahrtausendwende folgte dann ein Paradigmenwechsel, der verstärkt die Wohnungsbestände in den Blick nahm. In das Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ wurden im Zeitraum 2002 bis 2009 insgesamt 2,5 Mrd. Euro von der öffentlichen Hand aufgebracht, um rund 300.000 Wohnungen rückzubauen sowie Stadtquartiere aufzuwerten und nachhaltig zu stabilisieren (BMVBS, 2012). Hierdurch gelang es zwar, die Leerstandsquote auf 11,5 Prozent zu senken. Der Wohnungsleerstand in den neuen Bundesländern ist auch heute noch knapp vier Prozentpunkte höher als in den westdeutschen Bundesländern. Leerstand ist nach damit nach wie vor ein großes Thema in den neuen Bundesländern, allerdings hat sich die Lage deutlicher ausdifferenziert. Während die Leerstände gerade in vielen Städten reduziert werden konnten, sind die Leerstände in vielen Landkreisen, wie etwa im Landkreis Görlitz, im Vogtlandkreis oder im Landkreis Altenburger Land immer noch sehr hoch. Dergleichen gilt jedoch auch zunehmend in den alten Bundesländern. Auch dort steigen die Leerstände in den Landkreisen an, während in den Städten zunehmend Wohnungsmangel herrscht (Henger et al., 2015).

Die zu Beginn der 1990er Jahre sehr marode Bausubstanz in den neuen Bundesländern wurde in den letzten 25 Jahren substanziell verbessert. Aber auch heute noch zeigen sich strukturelle Unterschiede in der Investitionstätigkeit zwischen Ost und West, die sich auf die Charakteristika der verschiedenen Gebäudebestände zurückführen lassen. Tabelle 3 zeigt mit dem Wohnungsbauvolumen die Summe aller Leistungen, die auf die Herstellung oder Erhaltung von Gebäuden und Bauwerken gerichtet sind. Für die Jahre 2007 bis 2013 fallen insbesondere zwei zentrale Unterschiede zwischen Ost und West ins Auge. Erstens ist der ostdeutsche Wohnungsmarkt der größere Bestandsmarkt. Während im Westen nur 71 Prozent der Bauleistungen in bestehende Gebäude fließen, sind es im Osten 83 Prozent. Zweitens entstehen innerhalb des Neubaus in den neuen Bundesländern auch heute noch relativ mehr Eigenheime als in den alten Bundesländern. Auch wenn der Geschosswohnungsbau in den letzten Jahren gerade im Osten spürbar angezogen ist, hat der Eigenheimbau heute noch im Osten eine größere Bedeutung (Abbildung 2).

**Tabelle 3: Wohnungsbauleistungen in West- und Ostdeutschland**

(in Milliarden Euro)

| | 2007 | | 2008 | | 2009 | | 2010 | | 2011 | | 2012 | | 2013 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Westdeutschland** | | | | | | | | | | | | | | |
| Neubauvolumen | 33,2 | 29% | 28,4 | 24% | 27,8 | 24% | 29,3 | 24% | 36,4 | 27% | 39,2 | 28% | 41,5 | 29% |
| Eigenheimbau | 25,1 | 22% | 21,0 | 18% | 20,2 | 17% | 21,3 | 17% | 26,0 | 19% | 26,9 | 19% | 28,0 | 20% |
| Geschoss-wohnungsbau | 8,1 | 7% | 7,4 | 6% | 7,6 | 6% | 8,0 | 6% | 10,4 | 8% | 12,3 | 9% | 13,5 | 9% |
| Bauleistung an bestehenden Gebäuden | 82,3 | 71% | 89,2 | 76% | 89,5 | 76% | 95,3 | 76% | 98,5 | 73% | 100,5 | 72% | 101,3 | 71% |
| Wohnungsbau-volumen insges. | 115,5 | | 117,7 | | 117,3 | | 124,6 | | 134,9 | | 139,7 | | 142,8 | |
| **Ostdeutschland (einschließlich Berlin)** | | | | | | | | | | | | | | |
| Neubauvolumen | 3,8 | 14% | 3,7 | 14% | 3,6 | 14% | 3,6 | 13% | 4,6 | 15% | 5,1 | 16% | 5,6 | 17% |
| Eigenheimbau | 3,2 | 12% | 3,0 | 11% | 2,8 | 11% | 2,9 | 10% | 3,4 | 11% | 3,7 | 12% | 3,9 | 12% |
| Geschoss-wohnungsbau | 0,6 | 2% | 0,8 | 3% | 0,8 | 3% | 0,8 | 3% | 1,2 | 4% | 1,4 | 4% | 1,7 | 5% |
| Bauleistung an bestehenden Gebäuden | 22,7 | 86% | 23,2 | 86% | 22,5 | 86% | 23,6 | 87% | 25,4 | 85% | 26,5 | 84% | 26,5 | 83% |
| Wohnungsbau-volumen insges. | 26,5 | | 26,9 | | 26,0 | | 27,2 | | 30,0 | | 31,6 | | 32,1 | |

Quelle: BMUB/BBSR, 2014, S. 33

## 3.3 Eigentumsquoten

In Deutschland ist die Wohneigentumsquote im internationalen Vergleich sehr gering (Voigtländer, 2009). In den neuen Bundesländern liegt die Wohneigentumsquote seit jeher noch deutlich unter dem westdeutschen Niveau. Allerdings ist ein klarer Trend zu einer höheren Wohneigentumsquote erkennbar. Nach Daten des Statistischen Bundesamtes ist die Wohneigentumsquote in Ostdeutschland zwischen 1993 und 2010 von 24,3 Prozent auf 34,7 Prozent gestiegen. In ähnlicher Weise hat sich auch die Wohneigentumsquote in Westdeutschland gesteigert, nämlich von 43,0 auf 48,8 Prozent (Tabelle 4). Aktuellere amtliche Daten liegen nicht vor. Auswertungen von Suchanzeigen aus Immobilienscout24 legen jedoch nahe, dass sich der Trend zu mehr Eigentum in ganz Deutschland in den letzten Jahren noch verstärkt hat. Der Anteil der Kaufgesuche steigt relativ zu den Mietgesuchen (Schier/Voigtländer, 2014).

Die niedrigen Hypothekenzinsen seit der Finanzmarktkrise dürften insgesamt ein Hauptgrund dafür sein, dass die Eigentumsquote in den letzten Jahren deutlich angestiegen ist. Insgesamt hat sich die Differenz der Eigentumsquoten zwischen Ost und West in den letzten Jahren kaum verändert und liegt heute bei rund 14 Prozent-

punkten. Ob sich diese Schere zukünftig angleichen wird bleibt offen. Dafür spricht zum Beispiel der höhere Anteil selbstgenutzten Eigentums im ostdeutschen Wohnungsneubau (Kapitel 2). Dagegen spricht unter anderem der demografische Trend der Binnenwanderungen vom Land (mit relativ hohem Wohneigentumsanteil) in die Großstädte (mit geringem Wohneigentumsanteil) der in den neuen Ländern ausgeprägter ist als im Westen (Abbildung 3). Allerdings ist auch zu beachten, dass die selbstgenutzte Immobilie als Teil der privaten Altersvorsorge an Bedeutung gewinnt, da das gesetzliche Rentenniveau gesunken ist.

**Tabelle 4: Wohneigentumsquoten in Ost- und Westdeutschland**

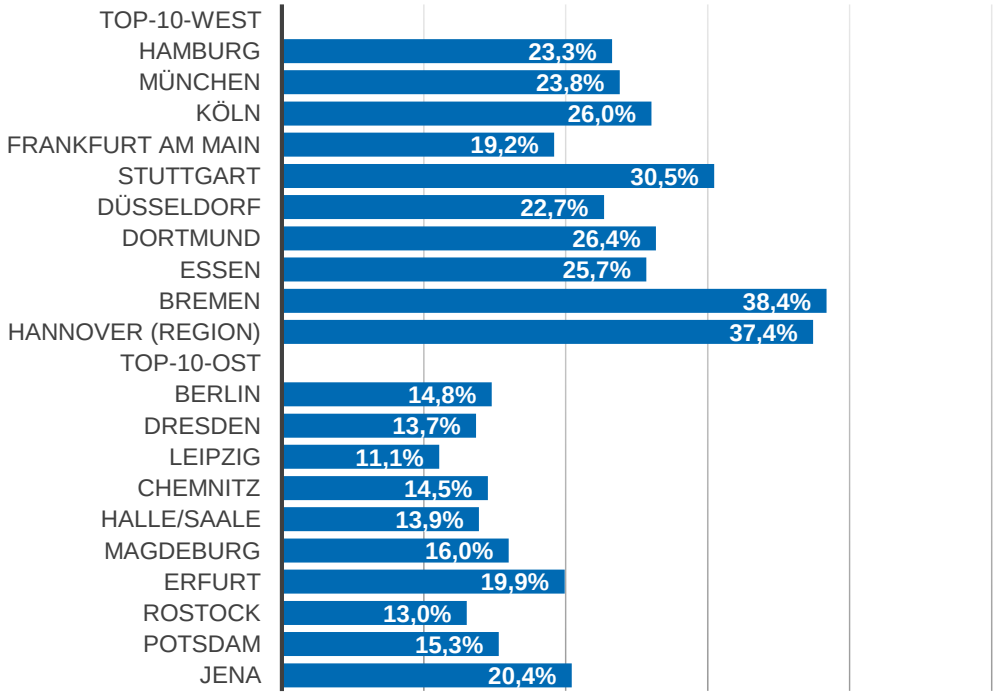
| | 1993 | 1998 | 2002 | 2006 | 2010 |
|---|---|---|---|---|---|
| Baden-Württemberg | 47,9% | 48,3% | 49,3% | 49,1% | 52,8% |
| Bayern | 46,9% | 47,6% | 48,9% | 46,4% | 51,0% |
| Berlin | 10,0% | 11,0% | 12,7% | 14,1% | 14,9% |
| Brandenburg | 32,4% | 35,5% | 39,8% | 39,6% | 46,2% |
| Bremen | 33,2% | 37,5% | 35,1% | 35,4% | 37,2% |
| Hamburg | 19,2% | 20,3% | 21,9% | 20,2% | 22,6% |
| Hessen | 43,5% | 43,3% | 44,7% | 44,3% | 47,3% |
| Mecklenburg-Vorpommern | 25,3% | 32,2% | 35,9% | 33,2% | 37,0% |
| Niedersachsen | 47,8% | 48,9% | 51,0% | 49,0% | 54,5% |
| Nordrhein-Westfalen | 35,1% | 37,4% | 39,0% | 38,7% | 43,0% |
| Rheinland-Pfalz | 52,8% | 55,0% | 55,7% | 54,3% | 58,0% |
| Saarland | 57,9% | 58,1% | 56,9% | 54,9% | 63,7% |
| Sachsen | 23,1% | 28,7% | 31,0% | 29,5% | 33,7% |
| Sachsen-Anhalt | 29,8% | 36,5% | 39,6% | 37,9% | 42,7% |
| Schleswig-Holstein | 46,0% | 46,8% | 49,4% | 47,1% | 49,7% |
| Thüringen | 34,4% | 39,2% | 41,8% | 40,6% | 45,5% |
| **Deutschland** | **38,8%** | **40,9%** | **42,6%** | **41,6%** | **45,7%** |
| **Westdeutschland** | **43,0%** | **44,3%** | **45,7%** | **44,6%** | **48,8%** |
| **Ostdeutschland (mit Berlin)** | **24,3%** | **28,8%** | **31,6%** | **30,8%** | **34,7%** |

Quelle: Statistisches Bundesamt (1993: 1 Prozent-Gebäude- und Wohnungsstichprobe; ab 1998: Mikrozensus-Zusatzerhebung)

Besonders interessant ist der Blick auf die Großstädte in den alten und neuen Bundesländern. Im Durchschnitt beträgt die Eigentumsquote in den größten 10 westdeutschen Zentren 26,9 Prozent, in den ostdeutschen Zentren dagegen nur 14,6 Prozent. Grundsätzlich ist es typisch, dass in den Metropolen die Eigentumsquoten geringer sind als in ländlichen Gebieten, da die Vorteile des Eigentums in Geschosswohnungen weniger deutlich zum Tragen kommen. Ein genauerer Blick zeigt, dass in einigen ostdeutschen Städten die Quote bereits höher ist als in westdeutschen Metropolen. Ein Beispiel hierfür ist Jena mit einer Quote von 20 Prozent. Auffällig sind außerdem die besonders niedrigen Quoten in Dresden und Leipzig. Beide Städte haben auch wirtschaftlich stark zugelegt, sodass hier eine besonders starke Zunahme der Eigentumsbildung erwarten werden kann. Insgesamt zeigt sich somit

ein gesamtdeutscher Trend in Richtung einer Ausweitung der Wohneigentumsquote, der in den letzten und vorrausichtlich auch in den nächsten Jahren angesichts der niedrigen Zinsen und der expansiven Maßnahmen der Europäischen Zentralbank (EZB) bestand haben dürfte.

**Abbildung 5: Eigentumsquoten in den 10 größten ost- und westdeutschen Städten**



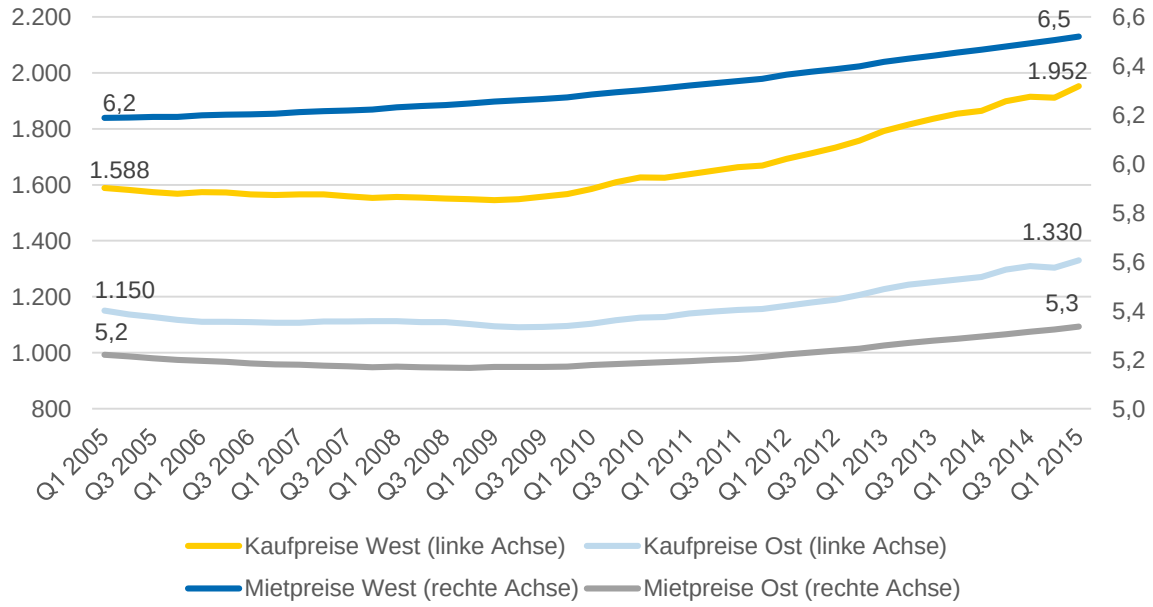

Quelle: Statistisches Bundesamt, 2013

## 3.4 Miet- und Preisentwicklung

Nach einer kurzen Hochphase Anfang der 1990er sanken oder stagnierten die Wohnungspreise und -mieten in Ostdeutschland (Expertenkommission, 2000; Dohse et al. 2002). Dies galt etwa bis zum Jahr 2010. Seitdem gibt es auch in der Breite einen Anstieg der Mieten und Preise, wie Abbildung 6 zeigt. Durchschnittlich muss ein Käufer im früheren Bundesgebiet einen Preis von etwa 1.950 Euro pro Quadratmeter für eine Eigentumswohnung bezahlen. Seit dem 1. Quartal 2010 sind die Preise damit um 23 Prozent gestiegen. In den neuen Bundesländern beträgt der Preis pro Quadratmeter aktuell 1.330 Euro, der Preisanstieg ist mit etwa 20 Prozent aber vergleichbar groß. Ähnlich sieht es bei den Mieten aus, wenngleich die Dynamik deutlich geringer ist. Im 1. Quartal 2015 beträgt die Durchschnittsmiete in den neuen Bundesländern 5,30 Euro pro Quadratmeter, gegenüber dem 1. Quartal 2010 entspricht dies einer Steigerung von insgesamt 3 Prozent. Nur etwas stärker sind die Mieten in Westdeutschland gestiegen, wobei jedoch das Durchschnittsniveau um etwa 1 Euro pro Quadratmeter höher liegt.

Bedeutsam ist jedoch, dass die Stagnation der Mieten durchbrochen werden konnte und der Verlauf damit seit dem Jahr 2010 synchron zu Westdeutschland verläuft. Ursächlich für die unterschiedliche Dynamik von Preisen und Mieten ist vor allem die bereits erwähnte Zinsentwicklung. Schließlich können Immobilienkäufe aufgrund der fallenden Zinsen in diesem Zeitraum deutlich günstiger finanziert werden, was sich zumindest zum Teil auf die Preise auswirkt (Schier/Voigtländer, 2015).

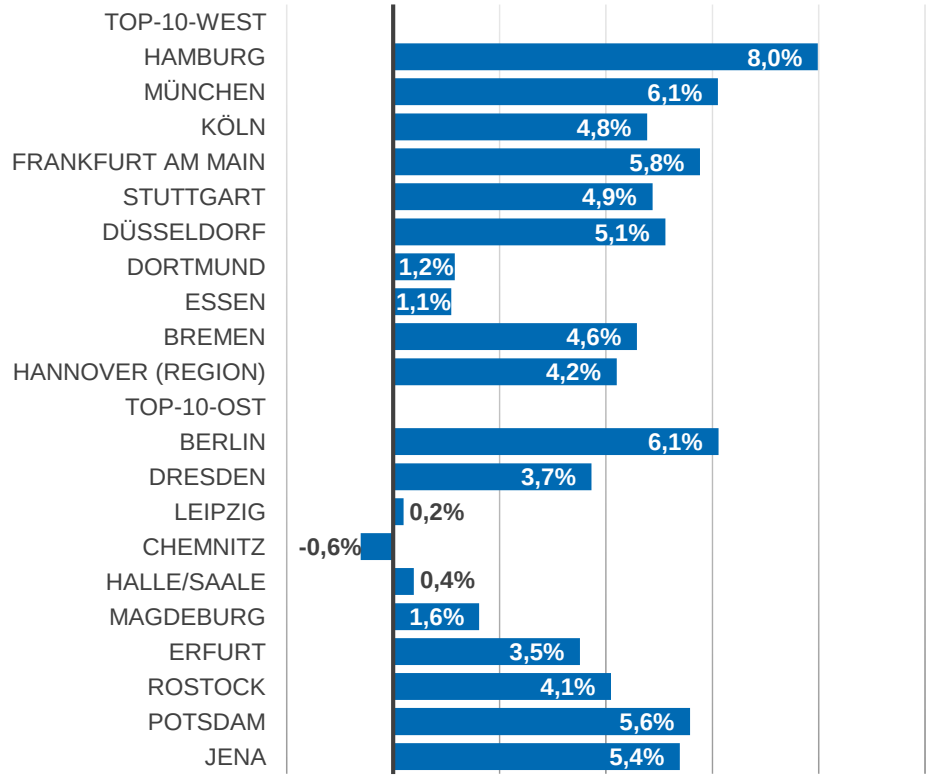
**Abbildung 6: Neuvertragsmieten und der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den neuen und alten Bundesländern**
(jeweils in Euro pro Quadratmeter)




Quellen: F+B, 2015, eigene Berechnung

Die Unterschiede in dem Mietpreisniveau und bei dem Preisniveau sind zu einem wesentlichen Teil auf die unterschiedlichen Einkommen in den neuen und alten Bundesländern zurückzuführen. Darüber hinaus spielen aber auch die Leerstände eine Rolle. Lange Zeit waren die neuen Bundesländer durch sehr hohe Leerstände gekennzeichnet. Doch durch die Zurückhaltung im Wohnungsbau und durch gezielte Abrisse konnte der Leerstand von 1998 bis 2010 nach Daten des Statistischen Bundesamtes von 13,2 Prozent auf 11,5 Prozent gesenkt werden. In den alten Bundesländern ist der Leerstand hingegen im gleichen Zeitraum von 6,1 Prozentpunkte auf 7,8 Prozent gestiegen (Tabelle 2, Abschnitt 3.2).

**Abbildung 7: Mietpreisentwicklung in den 10 größten Städten der neuen und alten Bundesländer**
(1. Quartal 2010 bis 1. Quartal 2015)



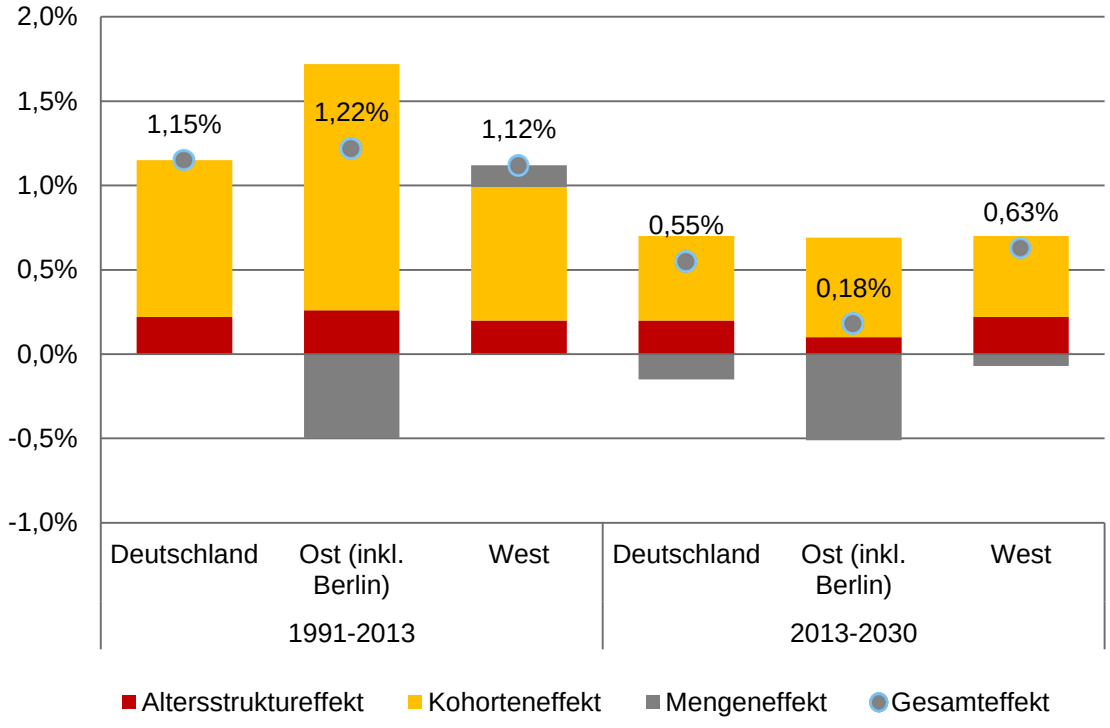

Quellen: F+B, 2015, eigene Berechnungen

Wesentlicher Treiber der Preis- und Mietpreissteigerungen in Ostdeutschland sind daher auch die Städte. Insgesamt liegt die Dynamik der Mietpreissteigerungen aufgrund der noch leicht höheren Leerstände und der etwas geringeren Zuwanderungsdynamik noch unter dem der westdeutschen Großstädte, doch nichtsdestotrotz sind sie Ausdruck einer zunehmenden Attraktivität. Von den 10 größten Städten in den neuen Bundesländern weist lediglich Chemnitz fallende Mieten auf. Ebenso wie Halle sinkt die Einwohnerzahl in Chemnitz noch, weshalb die Mietentwicklung noch schwächer ist. Leipzig wächst dagegen dynamisch, doch hier wirken noch die hohen Leerstände. In allen anderen ostdeutschen Großstädten steigen die Mieten vergleichbar zu den westdeutschen Metropolen. Dabei muss beachtet werden, dass auch in den alten Bundesländern die Städte eine sehr unterschiedliche Dynamik aufweisen. Berlin nimmt auch in wohnungswirtschaftlicher Hinsicht immer noch eine Sonderstellung ein, da es sich auch 16 Jahre nach der Verlegung des Parlaments- und Regierungssitzes immer noch im Umbau zu einer Europäischen Hauptstadt befindet und sich starken innerstädtischen Preisdynamiken ausgesetzt sieht (Deschermeier/Haas, 2015).

## 3.5 Wohnflächennachfrage

Auch die Wohnflächennachfrage hat sich in den 25 Jahren seit der Wiedervereinigung sehr unterschiedlich entwickelt. Auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt wirken nach Deschermeier und Henger (2015) drei Effekte: ein Mengeneffekt, der aus Veränderungen der Bevölkerungsanzahl resultiert, ein Altersstruktureffekt, der sich aus Veränderungen der Bevölkerungsstruktur ergibt und ein Kohorteneffekt, der beschreibt, wie sehr sich der Wohnflächenkonsum über die Zeit verändert. Abbildung 8 dokumentiert die Bedeutung der drei Einflusseffekte auf den Wohnflächenkonsum in der Vergangenheit (1991 bis 2013) als auch in der Zukunft (2013 bis 2030), jeweils differenziert für Ost- und Westdeutschland. Die Werte der zukünftigen Bevölkerung entstammen der Variante 1-W2 der 12. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Statistisches Bundesamt, 2009). Die Pro-Kopf Wohnfläche hat auf dieser Grundlage zwischen 1991 und 2013 um jährlich 1,15 Prozent zugelegt. Hierunter fallen 0,93 Prozent auf den Kohorteneffekt und 0,22 Prozent auf den Altersstruktureffekt. Deutlich zeigen sich hierbei die Unterschiede zwischen Ost und West. Der Kohorteneffekt ist aufgrund des Aufholprozesses der neuen Bundeländer nach der Wiedervereinigung mit 1,46 Prozent im Osten im Vergleich zu 0,79 im Westen deutlich größer. Die Altersstruktureffekte sind dagegen mit 0,26 (Ost) bzw. 0,20 (West) nicht so unterschiedlich.

**Abbildung 8: Veränderung des Wohnflächenkonsums in Ost- und Westdeutschland**




Quelle: Deschermeier/Henger, 2015

Große Bedeutung auf die Wohnflächennachfrage hat die Binnenwanderung von Ost nach West, die sich in den unterschiedlichen Vorzeichen der Mengeneffekte – minus 0,50 Prozent im Osten im Vergleich zu plus 0,07 Prozent im Westen – niederschlagen. Bis zum Jahr 2030 ist zu erwarten, dass der bundesweite Wohnflächenkonsum jedes Jahr um 0,55 Prozent zunimmt und sich damit im Vergleich zum Betrachtungszeitraum 1991 bis 2013 deutlich abschwächt. Ursächlich hierfür sind alle drei Einzeleffekte. Der Kohorteneffekt sinkt von 0,93 auf 0,50 Prozent, da sich der Aufholprozess in Ostdeutschland verlangsamt und der Kohorteneffekt im langfristigen Trend verringert. Der Altersstruktureffekt verliert geringfügig an Einfluss. Schlussendlich wirkt auch der Mengeneffekt mit negativen Vorzeichen dämpfend auf den Wohnflächenkonsum, wenn auch in einem moderaten Ausmaß von 0,15 Prozent pro Jahr.

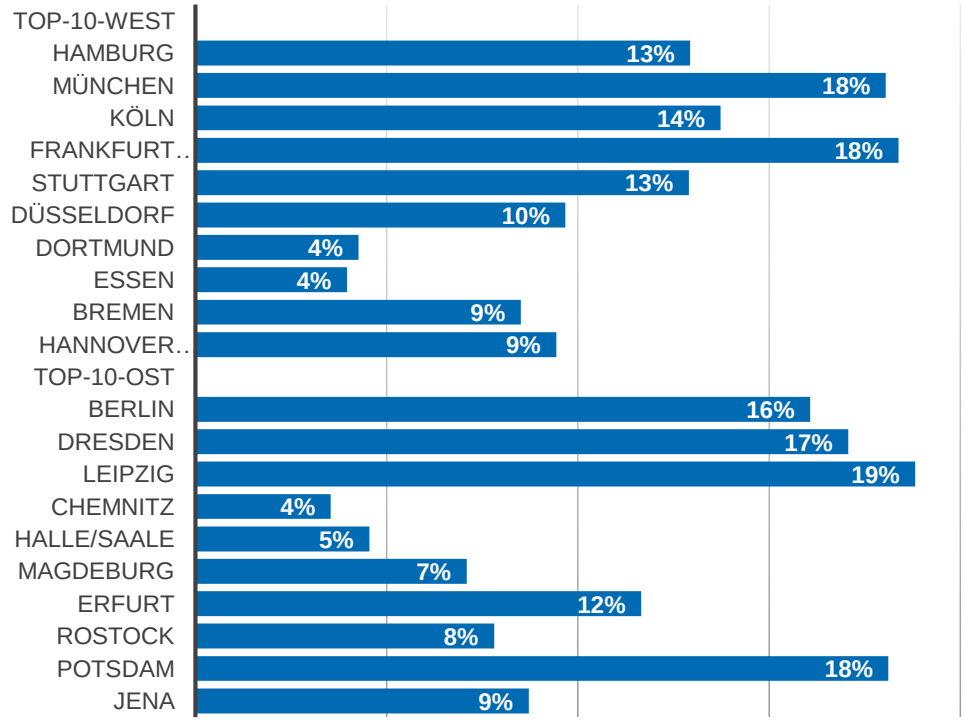
Insgesamt bedeuten diese Zahlen, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche von 46,2 Quadratmeter im Jahr 2013 bis zu 51,5 Quadratmeter im Jahr 2030 ansteigt. In Westdeutschland steigt die Pro-Kopfwohnfläche im gleichen Zeitraum von 47,4 auf 52,4 Quadratmeter, in Ostdeutschland von 41,5 auf 46,7 Quadratmeter. Damit verringert sich der Abstand zwischen Ost und West nur minimal. In Westdeutschland dürfte sich der Kohorteneffekt in Zukunft ein wenig abschwächen, während der Altersstruktureffekt in Zukunft an Bedeutung gewinnen wird. Der Mengeneffekt dürfte gering ausfallen, stellt aber auch den größten Unsicherheitsfaktor dar, da nur sehr schwer abzusehen ist, wie lange die aktuelle Zuwanderungswelle nach Deutschland mit einem Wanderungssaldo von bis zu 500.000 pro Jahr – und Flüchtlingen von bis zu 800.000 in diesem Jahr – andauert und wie sich langfristig die Außenwanderung der Bundesrepublik entwickeln wird.

## 4. Ausblick

25 Jahre nach der Wiedervereinigung haben sich die Wohnungsmärkte in den neuen und alten Bundesländern angenähert. Deutlich lässt sich dies anhand der Investitionen in die Gebäudebestände festmachen, die in Ostdeutschland insgesamt höher ausgefallen sind als im Westen der Republik. Zwar sind das Preisniveau und die Eigentumsquote in den alten Ländern noch höher, aber die neuen Bundesländer holen auch hier auf und legen in einigen Märkten kräftig zu. Vereint sind die Märkte dabei zunehmend in der Ungleichheit. Sowohl in den neuen als auch in den alten Bundesländern gibt es neben Wachstumszentren auch Schrumpfungsregionen. Mit vielen Problemen der neuen Bundesländer, wie etwa hohen Leerständen und unterausgelasteter Infrastruktur, müssen sich zunehmend auch westdeutsche Kommunen beschäftigen. Daran ändert auch die derzeit starke Zuwanderung wenig, da der Großteil der Zuwanderer in die Großstädte geht. Auf der anderen Seite steigen auch in vielen ostdeutschen Metropolen die Preise aufgrund von Wohnungsmangel. Nach Berechnungen von Henger, Schier und Voigtländer (2015) werden beispielsweise in

Dresden, Potsdam und Berlin zu wenig Wohnungen gebaut. Diese Ausdifferenzierung des ost- und westdeutschen Wohnungsmarktes wird sich aufgrund des demografischen Wandels auch weiter fortsetzen. Abbildung 9 macht dabei deutlich, dass zwar einige Metropolen in den neuen Bundesländern noch weiter schrumpfen werden und die Wohnungsnachfrage noch weiter zurückgeht, andere jedoch stärker wachsen als die westdeutschen Großstädte. Für Investoren, Wohnungspolitiker und die Öffentlichkeit sollte der Blick daher weniger zwischen Ost und West differenzieren, sondern vielmehr zwischen wachsenden und schrumpfenden Regionen.

**Abbildung 9: Veränderung der Wohnflächennachfrage für die 10 größten ost- und westdeutschen Städte**
(Zeitraum 2015 bis 2030)




Quelle: IW Wohnungsbedarfsmodell (Henger et al. 2015)

## Literatur

**Alcidi**, Cinzia / **Gros**, Daniel, 2015, The Spanish hangover, http://www.voxeu.org/article/whats-wrong-spain [9.9.2015]

**BMVBS** – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2012, 10 Jahre Stadtumbau Ost – Berichte aus der Praxis. 5. Statusbericht der Bundestransferstelle Stadtumbau Ost. Berlin

**BMUB / BBSR** – Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit / Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2014, Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2013, Berlin/Bonn

**Buck**, Hannsjörg F., 2004, Mit hohem Anspruch gescheitert - Die Wohnungspolitik der DDR, Dokumente und Schriften der Europäischen Akademie Otzenhausen

**Bundesregierung**, 2013, Jahresbericht der Bundesregierung zum Stand der Deutschen Einheit 2013, Bundesministerium des Inneren, Berlin

**Deutscher Bundestag**, 1990, Jahresgutachten 1990/91 des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, Drucksache 11/8472, Bonn

**Deschermeier**, Philipp / **Henger**, Ralph, 2015, Die Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum, in: IW-Trends, 42. Jg., Nr. 3, S. 21–39

**Deschermeier**, Philipp / **Haas**, Heide, 2015, Mietpreisdynamik in Köln und Berlin, in: IW policy paper, Nr. 21

**Dohse**, Dirk / **Krieger-Boden**, Christiane / **Sander**, Birgit / **Soltwedel**, Rüdiger, 2002, Vom Mangel zum Überfluss - der ostdeutsche Wohnungsmarkt in der Subventionsfalle, Kieler Diskussionsbeiträge, Nr. 395

**Expertenkommission Wohnungspolitik,** 1994, Wohnungspolitik für die neuen Länder, Gutachten im Auftrag der Bundesregierung, Bonn

**Expertenkommission,** 2000, Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern. Bericht der Kommission im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Berlin

**F+B** – Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt, 2015, F+B Marktmonitor, Hamburg

**Franz**, Peter, 2001, Leerstände in ostdeutschen Städten: Keineswegs nur ein wohnungspolitisches Problem. In: Wirtschaft im Wandel, H. 2, S. 27–34

**Frey**, Herbert, 1991, Baupolitik und Wohnungsbau: Aufgaben im vereinten Deutschland, in: Orientierungen zur Wirtschafts- und Gesellschaftspolitik, Nr. 50, S. 40–48

**Gluch**, Erich, 1993, Prognose der ostdeutschen Bautätigkeit bis 1997: Wohnungsbau explodiert besonders kräftig, in: Ifo Schnelldienst, 46. Jg., Nr. 35-36, S. 13–19

**Henger**, Ralph / **Schier**, Michael / **Voigtländer**, Michael, 2014, Wohnungsleerstand. Eine wirtschaftspolitische Herausforderung, IW-Positionen, Nr. 62, Köln

**Henger**, Ralph / **Schier**, Michael / **Voigtländer**, Michael, 2015, Der künftige Bedarf an Wohnungen, in: IW policy paper, Nr. 24

**Schier**, Michael / **Voigtländer**, Michael, 2014, Mieten oder Kaufen – Eine Analyse für die deutschen Kreise, in: IW-Trends, 41. Jg., Nr. 2, S. 15–28

**Schier**, Michael / **Voigtländer**, Michael, 2015, Immobilienpreise. Ist die Entwicklung am deutschen Wohnungsmarkt noch fundamental gerechtfertigt? i n: IW-Trends, 42. Jg., Nr. 2, S. 55–73

**Statistisches Bundesamt**, 2009, Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Wiesbaden

**Statistisches Bundesamt**, 2012, Bauen und Wohnen: Mikrozensus – Zusatzerhebung 2010, Bestand und Struktur der Wohneinheiten, Wohnsituation der Haushalte, Fachserie 5, Wiesbaden

**Statistisches Bundesamt**, 2013, Ergebnisse des Zensus 2011, www.zensus2011.de

**Statistisches Bundesamt**, 2015a, Bauen und Wohnen: Baugenehmigungen / Baufertigstellungen, Fachserie 5, Reihe 1, Wiesbaden

**Statistisches Bundesamt**, 2015b, Regionaldatenbank Deutschland, www.regionalstatistik.de Regionalstatistik

**Statistisches Bundesamt**, 2015c, Bevölkerung Deutschlands bis 2060. 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Wiesbaden

**Stiglitz**, Joseph E., 1990, Symposium on bubbles, in: The Journal of Economic Perspectives, 4. Jg., Nr. 2, S. 13–18

**Voigtländer**, Michael, 2009, Why is the German Homeownership Rate so low?, in: Housing Studies, 24. Jg., Nr. 3, S. 357–374