

# Wohneigentum in Deutschland

Teil 1: Verbreitung

Endbericht



**empirica**

**Auftraggeber**

LBS Bundesgeschäftsstelle Berlin

**Auftragnehmer**

empirica ag

Büro: Berlin

Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin

Telefon (030) 88 47 95-0

Fax (030) 88 47 95-17

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

In Kooperation mit Prof. Dr. Harald Simons (HTWK Leipzig)

**Bearbeitung**

Dr. Reiner Braun

**Projektnummer**

2019103

Berlin, 11. Dezember 2020

## INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung und Schlussfolgerungen .....	1
Teil 1: Verbreitung.....	2
1. Warum und wann wird man selbstnutzender Wohneigentümer? .....	2
2. Entwicklung der Wohneigentumsquote 1993 bis 2018 .....	4
2.1 Der Trend in der gesamtdeutschen Wohneigentumsquote kippt .....	4
2.2 Nachholeffekte im Osten wirkten bislang noch stabilisierend.....	5
2.3 Es fehlt an Nachwuchseigentümern ... ..	6
3. Zukunft der Wohneigentumsquote unter Status quo-Bedingungen .....	9
4. Wie viele Menschen profitieren von Wohneigentum? .....	12
4.1 Die Mehrheit der Deutschen wohnt im Eigentum .....	13
4.2 Nur Kleinkinder und junge Erwachsene noch mehrheitlich Mieter .....	15
5. Wohneigentumsbildung steht am Scheideweg.....	18
Die EVS: Was hinter den Zahlen steckt .....	21

## ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

### Teil 1: Verbreitung von Wohneigentümern

Der Erwerb von Wohneigentum und die Gründung einer Familie gehen Hand in Hand. Die Wohneigentumsquote ist daher umso höher, je früher junge Familien gegründet werden, je mehr Ältere (ehemalige Familien) es gibt und je erschwinglicher Wohnungen im typischen Erwerbssalter sind. Da Familien seit Jahren immer seltener oder zumindest später gegründet werden, schrumpft der Nachwuchs potentieller Eigentümer. Erschwerend kommt hinzu, dass infolge der Landflucht junger Menschen in die teuren Städte die Hürden für Ersterwerber immer größer geworden sind. **Im Ergebnis droht die Wohneigentumsquote erstmals in der Geschichte der Bundesrepublik nachhaltig zu sinken.**

Die positiven Auswirkungen von selbst genutztem Wohneigentum im Hinblick auf die Altersvorsorge und eine breitere Eigentumsstreuung als wesentlicher Faktor für eine krisenfeste Gesellschaft sind hinreichend bekannt (vgl. Teil 3). Die Vorzüge ausreichender Freiräume haben sich im jüngst erst erlebten Corona-Lockdown auf vielfältige Weise gezeigt: Wohneigentum bietet eher als eine Mietwohnung die Chance auf ein eigenes Zimmer für jedes Kind, ein Arbeitszimmer für die Eltern sowie Platz für Freizeit und Hobby für die ganze Familie in der Kellerwerkstatt, dem eigenen Garten oder auf einem großen Balkon (vgl. Teil 2). **Eine Erhöhung oder zumindest Stabilisierung der Wohneigentumsquote wäre also kein Selbstzweck.**

Soll der Weg in die eigenen vier Wände erleichtert werden, muss aber zunächst durch Neubau oder Schaffung von Teileigentum im Bestand ein ausreichendes und eigentumsaffines Angebot geschaffen werden. Dem stehen jedoch eine restriktive Baulandvergabe sowie die (geplante) Verschärfung des Umwandlungsverbotes in Eigentumswohnungen entgegen. Beides wirkt preistreibend sowohl im Bestand wie auch beim Neubau. **Niedrigere Erwerbskosten beim Bau oder Kauf von Immobilien bilden daher das Fundament einer beherzten Eigentumspolitik.**

Damit aber nicht genug. Viele junge Haushalte scheitern trotz passender Angebote an der Überwindung der Finanzierungshürden. Selbst dort, wo hohe und steigende Kaufpreise dank Niedrigzinsen noch finanzierbar geblieben sind, erleiden potentielle Erwerber spätestens wegen der gestiegenen Transaktionskosten Schiffbruch: Grunderwerbsteuer, Notargebühren und Maklercourtage sind nämlich nicht mit Fremdkapital finanzierbar. Dank Niedrigzinsen gelingt es jungen Menschen aber immer seltener, den davon galoppierenden Kosten hinterher zu sparen. **Eine Senkung der Transaktionskosten, bei der Grundsteuer etwa durch Herabsetzung der Steuersätze oder die Einrichtung von Freibeträgen für Ersterwerber, wäre daher das zweite Standbein für eine nachhaltige Eigentumspolitik.** Eine Senkung der Transaktionskosten führt nämlich immer zu einer höheren Eigenkapitalquote (und senkt damit die Eigenkapitalhürde). Das liegt daran, dass der Preis prozentual immer weniger stark zulegen kann als das Eigenkapital (vgl. Kasten 1, S. 20).

## TEIL 1: VERBREITUNG

### 1. Warum und wann wird man selbstnutzender Wohneigentümer?

Wer immer bei seinen Eltern wohnen bleibt, der muss sich nie Gedanken darüber machen, wie und wo er wohnen will. Alle anderen stellen sich diese Frage früher oder später. Konkret wird es immer dann, wenn ein Umzug ansteht. Das ist regelmäßig dann der Fall, wenn sich berufliche oder familiäre Veränderungen ergeben. Familiäre Gründe liefert der Auszug aus dem Elternhaus, die erste gemeinsame Wohnung mit dem Lebenspartner oder die Geburt eines Kindes. Die Sammlung beruflicher Gründe reicht vom Ausbildungsbeginn, über den Berufseintritt und diverse Jobwechsel bis hin zur Pensionierung. Man muss sich nur chronologisch seine eigene Biographie in Erinnerung rufen – schon beginnen die Bilder der selbst erlebten Umzüge und deren Motive im Kopfkino zu laufen.<sup>1</sup> Aber wovon hängt es nun ab, ob man eine Mietwohnung sucht oder nach den eigenen vier Wänden strebt? Dazu gibt es verschiedene Erklärungsansätze. Vorab sei verraten: So mancher ist auf der Suche nach einer Mietwohnung unverhofft im Eigentum gelandet.

#### Je unattraktiver das Mietangebot, desto höher die Eigentumsquote

Je kleiner, schlechter, ungeeigneter oder schlicht je teurer das lokale Angebot an Mietwohnungen im Vergleich ausfällt, desto eher wird man sich für einen Umzug in die eigenen vier Wände entscheiden. So ist Wohneigentum im Stadtkern zwar teuer, aber gleichzeitig sind Mietwohnungen rar und ebenfalls nicht preiswert. Die Not macht dann schnell erfinderisch: Junge Familien finden im Umland eher bezahlbares Eigentum. Wohneigentum auf der Etage ist zwar ein urbaner Ausweg, aber große Gebäude sind meist auch anonym und daher weniger eigentumsaffin. Anders sieht es auf dem Land aus. Dort gibt es ohnehin nur wenig modernen Mietwohnungsneubau oder lohnt sich eine hochwertige Sanierung im Bestand für die Vermieter vielerorts nicht mehr. Gleichzeitig ist Bauland preiswert. Wer nicht ohnehin in die Stadt flieht, entscheidet sich dort meist für Eigentum.

In Deutschland sind zuletzt viele junge Menschen aus den ländlichen Regionen in die sogenannten Schwarmstädte gezogen. So entstand dort Knappheit, mit der Folge, dass viele junge Familien und Geringverdiener ins Umland der sonst begehrten Städte verdrängt wurden. Eine Verschärfung des Umwandlungsverbotes könnte allerdings in Verbindung mit Mietpreisstopps eine vorübergehende Verkaufswelle privater Kleinvermieter an Selbstnutzer begünstigen – soweit es sich um hochwertige Objekte in bevorzugten Lagen handelt. Grundsätzlich sind jedoch die vorherrschenden **Siedlungsstrukturen** und **Bauformen** in den Schwarmstädten weniger eigentumsaffin als in ländlichen Regionen oder Kleinstädten. Einzige Ausnahme könnte Bremen mit seinen vielen kleinen Gründerzeithäuschen sein, allerdings zählt die Hansestadt nicht zu den Schwarmstädten. Zuweilen wird in Großstädten auch der Mietwohnungsbau bei der Vergabe kommunaler Grundstücke und im Hinblick auf die Vergabe von **Fördermitteln** der Länder bevorzugt – auch dies erschwert einen Anstieg der urbanen Wohneigentumsquoten.

---

<sup>1</sup> Zu den Determinanten der Eigentumsbildung vgl. auch Pfeiffer, U. und Braun, R. (2006), „Eigenheimförderung in Europa - Was Deutschland von anderen Ländern lernen kann“, empirica-Studie im Auftrag des Deutschen Instituts für Altersvorsorge (DIA).

## Je niedriger die Einstiegshürde, desto höher die Eigentumsquote

Vor dem Einzug in die eigenen vier Wände stehen zwei Hürden: Notwendig sind ein ausreichendes Vermögen als Eigenkapital und ein ausreichendes Einkommen zur nachhaltigen Bedienung von Krediten. Je schwerer diese Hürden zu nehmen sind, desto später oder seltener erfolgt der Umstieg ins Eigenheim. Je mehr junge Haushalte an dieser Restriktion scheitern und je länger sie es tun, desto mehr junge Mieterhaushalte gibt es und desto niedriger liegt die gesamtwirtschaftliche Wohneigentumsquote. Der Schlüssel für eine bundesweit höhere Quote liegt daher auch und insbesondere in einer Absenkung des Ersterwerbalters.

In Deutschland sind die Einkommen zuletzt zwar gestiegen und die Zinsen gesunken, aber die Preise leider schneller gewachsen als das Eigenkapital. Der Preisanstieg war ganz allgemein den zunehmenden Bauvorschriften und konjunkturell der zunehmenden Knappheit geschuldet, lokal trieb auch eine zu geringe Baulandausweisung die Kosten nach oben. Im Ergebnis haben sich die **Finanzierungsbedingungen** zwar verbessert, aber ist die **Erschwinglichkeit** dennoch gesunken, weil die Ersparnisse langsamer wuchsen als die Preise. Deswegen fällt die Wahl bei vielen Durchschnittsverdienern und jungen Familien mit wenig finanziellen Rücklagen immer öfter auf eine Mietwohnung – vor allem in den attraktiven, aber dafür auch teuren Großstädten. Dort war selbst das 2018 neu eingeführte **Baukindergeld** nur ein Tropfen auf den heißen Stein.

## Je mehr Familien, desto höher die Eigentumsquote

Jeder Umzug ist teuer, aber beim Wohneigentum kommen auch noch hohe Gebühren für Makler, Notar und Grunderwerbsteuer hinzu. Frisch gebackene Eigentümer haben daher einen längeren Planungshorizont, ein weiterer Umzug in der Zukunft sollte, wenn überhaupt, erst in vielen Jahren wieder angedacht sein. Bei all diesen Hürden und Unwägbarkeiten wird schnell klar: Die Entscheidung für Wohneigentum fällt umso leichter, je sesshafter und etablierter man ist. Deswegen sind die typischen Erwerber junge Familien. Denn spätestens mit der Geburt des zweiten Kindes wird die bisherige Mietwohnung zu eng. Dann stellt man fest, dass das Angebot an passenden Mietwohnungen so überschaubar wie teuer ist. Im Ergebnis wird der Entschluss gefasst: Lieber gleich was Eigenes zu kaufen. Aber auch junge Kinderlose, die allmählich in eine ruhigere Lebensphase vorstoßen, zählen zuweilen zum Kreis der Erwerber. In der Stadt, weil sie sehen, wie das hedonistische Konsumleben zusammen mit steigenden Mieten das Einkommen zwischen den Fingern zerrinnen lässt. Auf dem Land, weil mit steigenden Ansprüchen das oft magere Angebot an Mietwohnungen ohnehin kaum eine Wahl lässt.<sup>2</sup>

Wohneigentum macht nicht immobil, aber Immobiler werden eher Eigentümer. Das trifft im Besonderen auf Familien mit schulpflichtigen Kindern zu. In Deutschland waren die Eltern bei der Geburt zuletzt aber immer älter und immer mehr junge Menschen sind endgültig kinderlos geblieben. Wohneigentum wird daher später und im Ergebnis auch seltener erworben. Insgesamt hat die **Wertschätzung** für Wohneigentum nicht unbedingt abgenommen, das zeigen regelmäßige Befragungen nach Wohnwünschen. Wohl aber leidet die für den Eigentumserwerb notwendige **Sparbereitschaft** als Folge der Niedrigzinsen und setzen Kinderlose andere **Prioritäten** bei ihren Spar- und Konsumentscheidungen. Der Corona-bedingte Lockdown könnte jedoch einen Ruck hin ins Eigentum verursacht

---

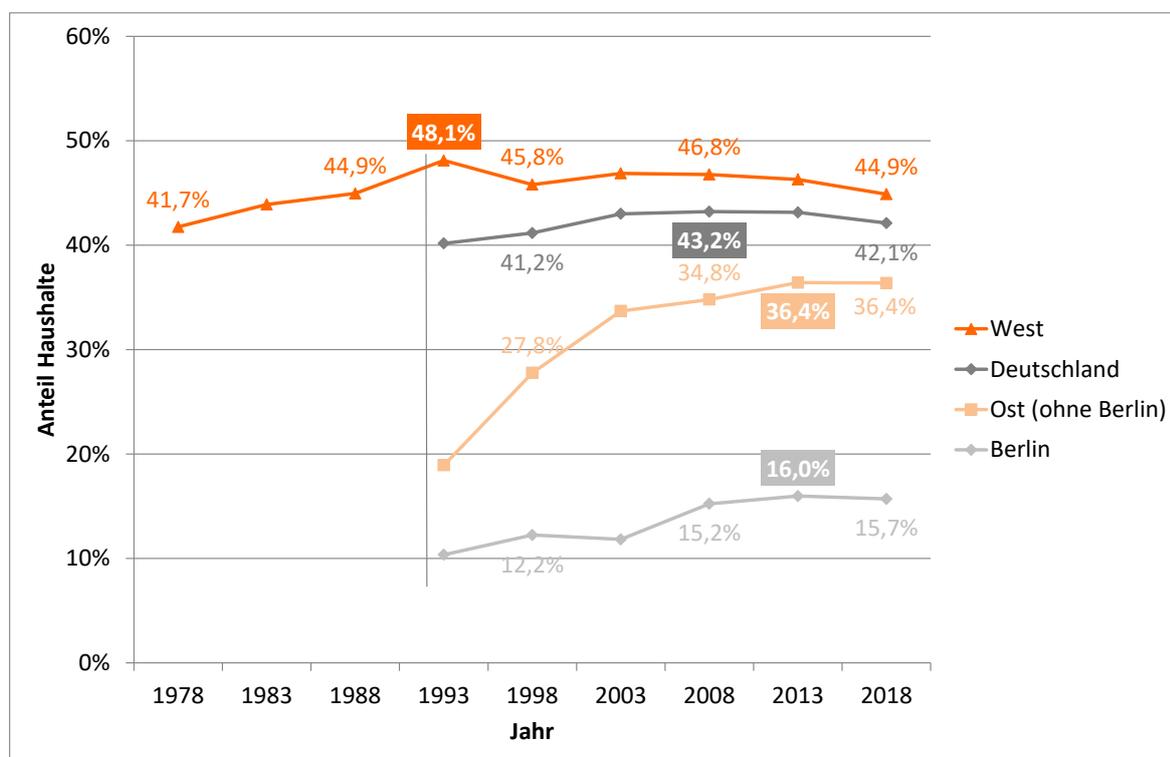
<sup>2</sup> Vgl. Braun, R., Krings-Heckemeier, M.T. und Schwedt, A. (2005), „Neue Erwerbertypen am Wohnungsmarkt – Motive, Potenziale, Konsequenzen“, empirica-Studie im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle der LBS.

haben, denn vielen Menschen wurde durch #stayathome erst wieder bewusst, wie wichtig ein Zimmer für jedes Kind, ein Balkon oder gar ein eigener Garten sein kann.

## 2. Entwicklung der Wohneigentumsquote 1993 bis 2018

Bisherige Analysen ergaben, dass die Wohneigentumsquote im früheren Bundesgebiet über Jahrzehnte gestiegen ist. Allerdings nur im Durchschnitt und nicht bei jungen Menschen. Hat sich dieser Trend nach dem 10-jährigen Immobilienboom verfestigt oder gedreht? Wohnen als Folge der historischen Niedrigzinsen jetzt endlich auch die Jungen wieder öfter im Eigentum? Hat sich der Osten weiter an das Westniveau genähert? Darauf sucht die folgende Analyse auf Basis der EVS Antworten.<sup>3</sup>

Abbildung 1: Wohneigentumsquote 1978 bis 2018



Ost und West ohne Berlin

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK und Braun (2016)<sup>4</sup>

### 2.1 Der Trend in der gesamtdeutschen Wohneigentumsquote kippt

Laut Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) erreichte die westdeutsche Wohneigentumsquote im Jahr 1993 mit 48% ihren Höhepunkt (vgl. Abbildung 1). Dieses Niveau hat sie seither nie wieder erreicht: Im Gegenteil sinkt die Quote seit zehn Jahren eher kontinuierlich ab und liegt nunmehr bei

<sup>3</sup> Quelle: FDZ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) 2018, eigene Berechnungen (DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0 bzw. 10.21242/63211.2018.00.12.1.1.0, eigene Berechnungen).

<sup>4</sup> Braun (2016), Vermögensbildung in Deutschland, empirica-Studie im Auftrag der LBS Bundesgeschäftsstelle, Berlin.

knapp 45%. Allein in Ostdeutschland blieb die Aufwärtstendenz bis 2013 erhalten, wenn auch nach 2003 nur noch in abgeschwächter Form. Aber auch hier stagniert die Quote nun bei rund 36%. Im Ergebnis konnte der ostdeutsche Nachholeffekt die gesamtdeutsche Wohneigentumsquote bis 2013 bei etwa 43% stabilisieren, anschließend ist sie jedoch bis 2018 auf 42% gesunken.

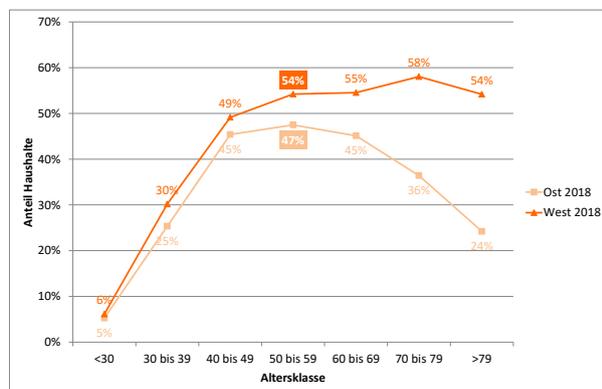
Der Aufholprozess in Ostdeutschland kann vor allem bei den jeweils 40- bis 69-Jährigen beobachtet werden. Deren Eigentumsquote lag vor 25 Jahren noch in einer Größenordnung von um die 40 Prozentpunkte niedriger als bei Gleichaltrigen im früheren Bundesgebiet, heute ist diese Differenz auf weniger als 10 Prozentpunkte geschrumpft (vgl. Abbildung 2b). Bei jüngeren, unter 40-Jährigen war der Abstand von Anfang an schon viel kleiner und ist nunmehr auf weniger als 5 Prozentpunkte gefallen. Diese Altersklasse hat schon in den früheren 1990er Jahren unbelastet von den historischen Unterschieden sehr schnell ihren Weg ins Wohneigentum gefunden.

## 2.2 Nachholeffekte im Osten wirkten bislang noch stabilisierend

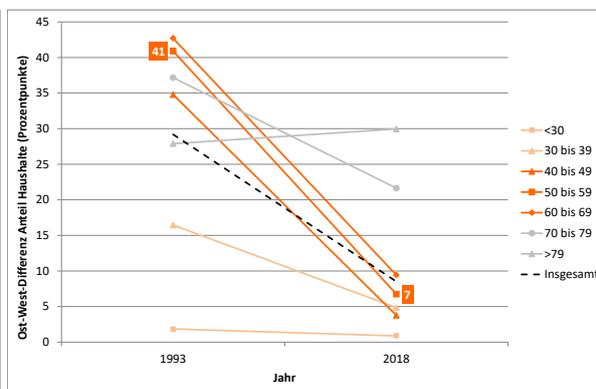
Ganz anders erging es den über 70-Jährigen. Zwar konnten einige der heute 70-Jährigen und Älteren, die in den 1990ern um die 50 Jahre und älter waren, noch in die eigenen vier Wände wechseln. Aber die Mehrheit dieser Generationen schaffte den Sprung nicht mehr. Hier ist erst in den kommenden Jahren, wenn die heutigen, etwa 40- bis 59-jährigen Familien das Rentenalter erreichen, mit einer gesamtdeutschen Annäherung der Wohneigentumsquote zu rechnen. Solange wird die Schere zwischen der ost- und der westdeutschen Eigentumsquote noch auseinanderklaffen – allerdings mit abnehmender Tendenz (vgl. Abbildung 2a). Solche Entwicklungen nennt man Generationen- oder auch Kohorteneffekt.

**Abbildung 2: Wohneigentumsquote im Altersquerschnitt**

a) Ost-West-Vergleich der Quoten 2018



b) Ost-West-Differenz der Quoten 1993 und 2018



**Leleseispiel für 50- bis 59-Jährige:** Im Jahr 2018 lag die Wohneigentumsquote in dieser Altersklasse bei 54% im Westen und 47% im Osten (linke Abbildung „50 bis 59“). Das entspricht einer Differenz von 7 Prozentpunkten (rechte Abbildung „2018“). Im Jahr 1993 lag die Differenz in dieser Altersklasse allerdings noch bei 41 Prozentpunkten (rechte Abbildung „1993“)

Ost und West ohne Berlin

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK und Braun (2016)

Kohorteneffekte gibt es im Osten wie im Westen. Allerdings mit dem Unterschied, dass sie im Westen schon weitgehend ausgewachsen sind. Während im Jahr 1998 oder 2008 die 70-Jährigen und

Älteren dort noch signifikant seltener Wohneigentümer waren als die unter 70-Jährigen, liegt die Quote im Jahr 2018 in dieser Altersklasse in etwa auf einer Höhe mit den 50- bis 70-Jährigen (vgl. Abbildung 3a). Dies lässt erwarten, dass im Westen die Wohneigentumsquote nicht mehr wie bisher durch nachrückende Rentnergenerationen mit höheren Wohneigentumsquoten als ihre Vorgänger stabilisiert oder gar erhöht wird. Im Osten dagegen dürften die Kohorteneffekte noch längere Zeit wirken: Hier steigen im Zeitablauf selbst die Quoten der 50- bis 70-Jährigen noch an, so dass künftig nachfolgende Rentnergenerationen öfter in den eigenen vier Wänden wohnen dürften als im Status quo (vgl. Abbildung 3b).

### 2.3 Es fehlt an Nachwuchseigentümern ...

Verfolgt man die Trends im Alterslängs- statt im Altersquerschnitt im Westen, wird die Entwicklung der Wohneigentumsquote einzelner Altersklassen im Zeitverlauf sichtbar: Auf der einen Seite fehlt es am Nachwuchs, weil die Quote der jeweils Jüngeren (40- bis 49-Jährigen) von fast 60% in den 1980er und 1990er Jahren auf mittlerweile nur noch knapp 50% um rund 10 Punkte gesunken ist. Auf der anderen Seite sterben frühere Mietergenerationen aus und ist die Quote bei den jeweils Älteren (70- bis 79-Jährigen) von gut 30% auf beinahe 60% nunmehr fast doppelt so hoch wie früher (vgl. Abbildung 3c). Offenbar rücken also zwar „oben“ viele Eigentümerhaushalte ins Rentenalter nach, fehlen aber gleichzeitig „unten“ die Nachwuchseigentümer. Ähnlich sieht es im Osten aus: Die steigenden Quoten bei den 70- bis 79-Jährigen wurden dort bis in die Nullerjahre von ebenfalls steigenden Quoten bei den 40- bis 49-Jährigen flankiert, seit 2008 jedoch beginnt der Anstieg bei den Nachwuchseigentümern aber auch im Osten zu schwächeln (vgl. Abbildung 3d).

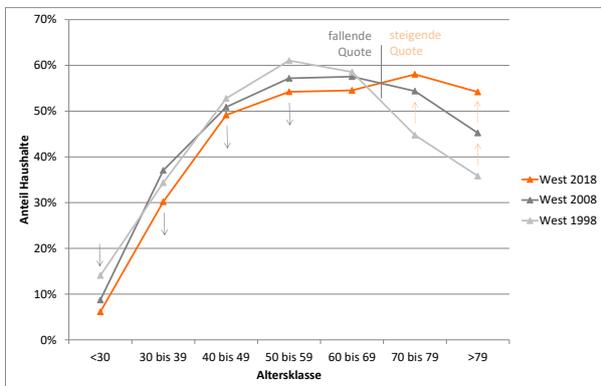
Insgesamt steht damit hinter der scheinbaren Konstanz auf der aggregierten Ebene (vgl. Abbildung 1) ein erhebliches Maß an Bewegung und Veränderung auf der disaggregierten, altersspezifischen Ebene (vgl. Abbildung 2 und Abbildung 3). Mit anderen Worten: Durch die positiven Auswirkungen der Kohorteneffekte seitens der Rentnerhaushalte wurde die negative Entwicklung bei den Jüngeren lange Zeit kompensiert und vor allem verschleiert. Aber jetzt, wo zunächst im Westen (zeitverzögert dann auch im Osten) die positiven Kohorteneffekte bei den Rentnern ausbleiben, schlagen die negativen Wirkungen der nachrückenden Generationen umso heftiger zu Buche mit dem Ergebnis, dass die gesamtdeutsche Wohneigentumsquote bald signifikant sinken könnte.

#### ... weil Kinderlose eher Mieter bleiben

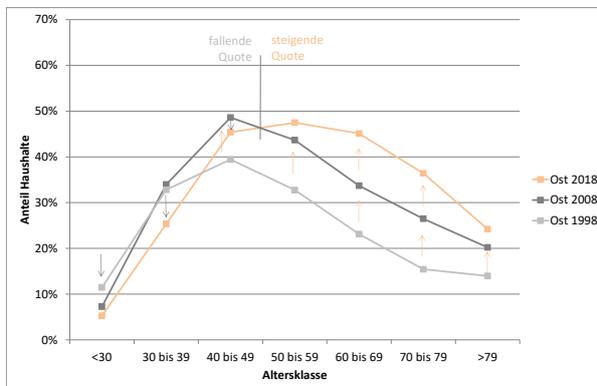
Neben diesen altersspezifischen Kohorteneffekten wirken aber noch weitere gesellschaftliche Veränderungen auf die aggregierte Wohneigentumsquote. Da wäre zum einen die zunehmende Kinderlosigkeit. Seit jeher sind Familien die Stütze der Eigentumsbildung. So leben beispielsweise gut zwei Drittel der Paare mit Kindern im Eigentum, aber nur knapp die Hälfte aller gleichaltrigen, aber kinderlosen Paare (vgl. Abbildung 4). Alleinerziehende sind zwar überwiegend Mieter, aber auch die Ein-Eltern-Familien haben eine etwas höhere Eigentumsquote als Alleinlebende derselben Altersklasse – vor allem im Osten ist der Unterschied ganz erheblich (vgl. Abbildung 4b). Allerdings gibt es seit Jahrzehnten immer weniger Familien und unter den Familien immer mehr Alleinerziehende. Kinderlose haben aber typischerweise weniger Anreize, Wohneigentum zu erwerben: Sie sind mobiler, wohnen seltener beengt oder sind noch zu jung. Und Alleinerziehende verfügen häufig nicht über die ausreichenden finanziellen Mittel, die Hürde zum Eigentum zu überwinden. Diese soziostrukturellen Veränderungen liefern ein weiteres Puzzleteil zur Erklärung, warum jüngere, westdeutsche Haushalte in den letzten Jahren immer seltener Wohneigentümer wurden und warum der Trend in die eigenen vier Wände nach 2008 trotz Nachholeffekt auch im Osten ins Stocken geraten ist.

**Abbildung 3: Wohneigentumsquote im Altersquerschnitt 1998-2018**

a) West (ohne Berlin)

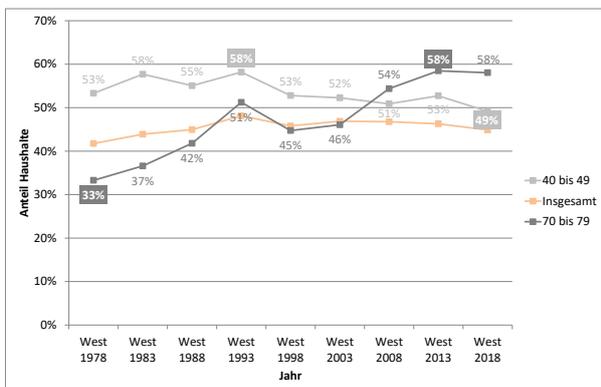


b) Ost (ohne Berlin)

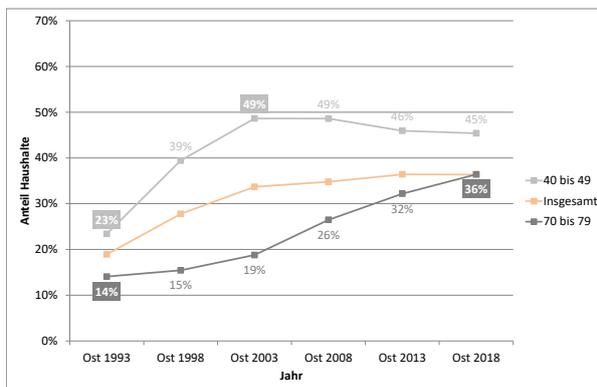


Alternative Darstellung (Alterslängs- statt Altersquerschnitte)

c) West (ohne Berlin)



d) Ost (ohne Berlin)

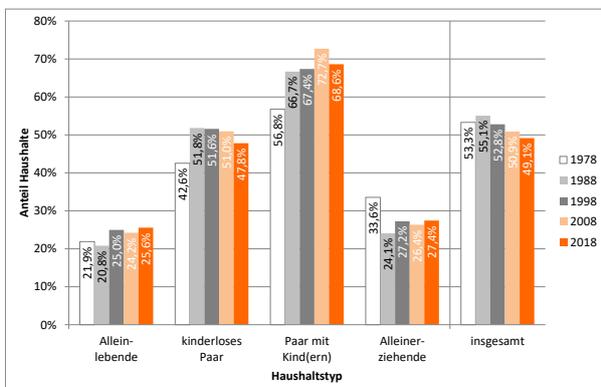


Ost und West ohne Berlin

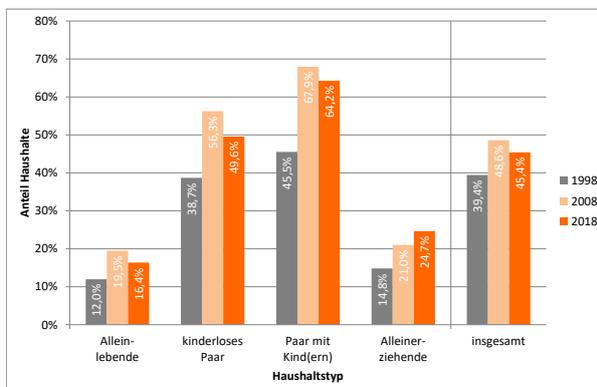
Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK und Braun (2016)

**Abbildung 4: Wohneigentumsquote 40- bis 49-jähriger Haushalte 1978-2018**

a) West (ohne Berlin)



b) Ost (ohne Berlin)



Ost und West ohne Berlin | Kinder = Minderjährige im Haushalt

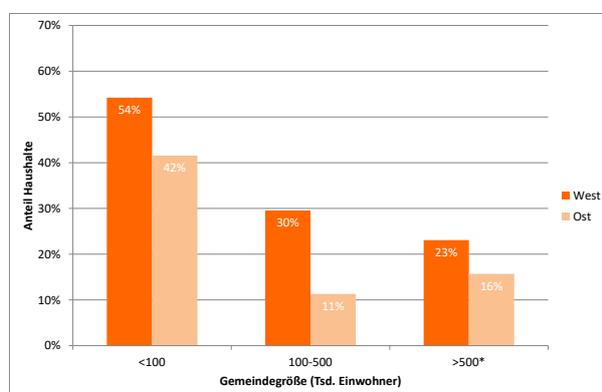
Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK und Braun (2016)

**... weil die Landflucht in die Mietwohnung zwingt**

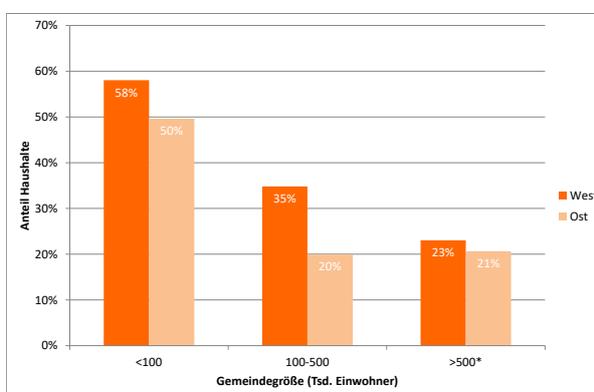
Ähnlich wie die Familien stützen auch Haushalte in ländlichen Regionen und in Kleinstädten die Eigentumsbildung. So leben beispielsweise in westdeutschen Gemeinden mit weniger als 100 Tausend Einwohnern mehr als die Hälfte aller Haushalte im Eigentum, aber nur knapp ein Drittel in Großstädten mit 100 bis 500 Tausend Einwohnern und weniger als jeder vierte Haushalte in Großstädten mit über 500 Tausend Einwohnern (vgl. Abbildung 5a). Im Osten liegen die Quoten überall noch etwas niedriger, haben sich aber bei den jüngeren Haushalten bereits sehr weit an die westdeutschen Strukturen angenähert (vgl. Abbildung 5b).

**Abbildung 5: Wohneigentumsquote und Gemeindegröße 2018**

a) Alle Haushalte



b) 40- bis 49-jährige Haushalte



\*Kategorie „>500“ im Osten ist Berlin (Leipzig und Dresden sind in Kategorie „100-500“)

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Allerdings zieht es in den letzten Jahren sehr viele junge Menschen in die Schwarmstädte. Dort bleiben sie nicht nur länger oder öfter kinderlos, sondern finden sie in den Innenstädten auch weniger eigentumsfreundliche Wohnformen. Und wegen der hohen Preise in den attraktiven Quartieren sind die vorhandenen Angebote oft nicht erschwinglich. Als Ausweg bleibt dann allenfalls der Umzug ins Umland, aber dadurch steigt die Eigentumsquote in den Städten eben auch nicht. Das Wanderungsverhalten weg von den Kleinstädten und Dörfern, gepaart mit den überwiegend wenig eigentumsaffinen urbanen Geschosswohnungen, liefert damit einen weiteren Erklärungsbeitrag für den nachlassenden Drang junger Haushalte ins Wohneigentum und warum dieser Drang auch im Osten ins Stocken geraten ist. Denn das Schwarmverhalten ist nicht allein auf westdeutsche Städte oder Berlin begrenzt. Die Schwarmstädte im Osten heißen dann Potsdam, Rostock, Schwerin, Chemnitz, Dresden, Leipzig, Halle (Saale), Magdeburg, Erfurt und Jena – mit Ausnahme von Schwerin allesamt Städte mit mehr als 100 Tausend Einwohnern.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Vgl. Simons, H., Weiden, L., Braun, R., Thomschke, L. und McGownd E. (2017), „Herausforderungen und Perspektiven für den deutschen Wohnungsmarkt“, empirica-Studie im Auftrag der Kreditanstalt für Wiederaufbau.

### 3. Zukunft der Wohneigentumsquote unter Status quo-Bedingungen

Die vorangegangenen Analysen auf Basis der Einkommens- und Verbrauchsstichproben (EVS) haben gezeigt, dass die Struktur der Wohneigentumsquoten im Zeitablauf sehr stabilen Mustern folgt (vgl. Abbildung 3). So steigt etwa die Wohneigentumsquote im Alterslängsschnitt eines jeden Geburtsjahrganges im Zeitablauf grundsätzlich an (Alterseffekt) und verschiebt sich dieses Altersprofil von Geburtsjahrgang zu Geburtsjahrgang (Kohorteneffekt). Diese Kohorten- und Alterseffekte spiegeln die zunehmende Sesshaftigkeit und Nestsuche in unterschiedlichen Lebensabschnitten wider: Der Auszubildende oder Studierende ist noch sehr mobil und wenig wählerisch, da jegliche Wohnung immer nur temporärer Natur ist. Später zieht man mit einem Lebenspartner zusammen und spätestens im Zuge der Familienbildung will man sich häuslich und langfristig einrichten.

Solche typischen Altersstrukturen findet man bei Haushalten aller Geburtsjahrgänge, allerdings auf unterschiedlichen Niveaus. So wohnten z.B. die 1998 über 70-jährigen Haushaltsvorstände schon immer seltener im Eigentum als jeweils gleichaltrige nachfolgende Geburtsjahrgänge. Diese so genannten Niveau- oder Kohorteneffekte spiegeln den im Zeitablauf zunehmenden Wohlstand. Dieser relative Wohlstand wird jedoch zwischenzeitlich durch die Urbanisierung überschattet, da Wohneigentum in der Großstadt höhere relative Einkommen erfordert. Im Ergebnis verschiebt sich im günstigeren Falle nur die Altersstruktur (Ersterwerber sind älter), im ungünstigeren Falle wird aber auch nur noch ein geringeres Niveau erreicht (bis zum Ruhestand sind weniger Haushalte Wohneigentümer). Auf Basis dieser sehr stabilen alters- und kohortenspezifischen Veränderungen, wie sie sich aus den vergangenen EVSen ergibt, wird im Folgenden eine Projektion der künftigen Entwicklung der Wohneigentumsquote erstellt. Dazu werden Struktur- und Niveaueffekte isoliert und in die Zukunft fortgeschrieben. Zudem werden Prognosen zur künftigen Alters- und Größenstruktur der privaten Haushalte berücksichtigt. Somit ergibt sich in dieser Modellrechnung unter ceteris paribus-Bedingungen (insbesondere bei unveränderten Baukosten und Baulandpreisen) die Entwicklung der Wohneigentumsquote als reine Folge

- a) demographischer Veränderungen (Veränderung der Alters- und Größenverteilung sowie der regionalen Verteilung der Haushalte),
- b) von Kohorteneffekten (Nachrückende Rentnerhaushalte sind seltener Mieter) und
- d) eines Nachholeffektes im Osten.

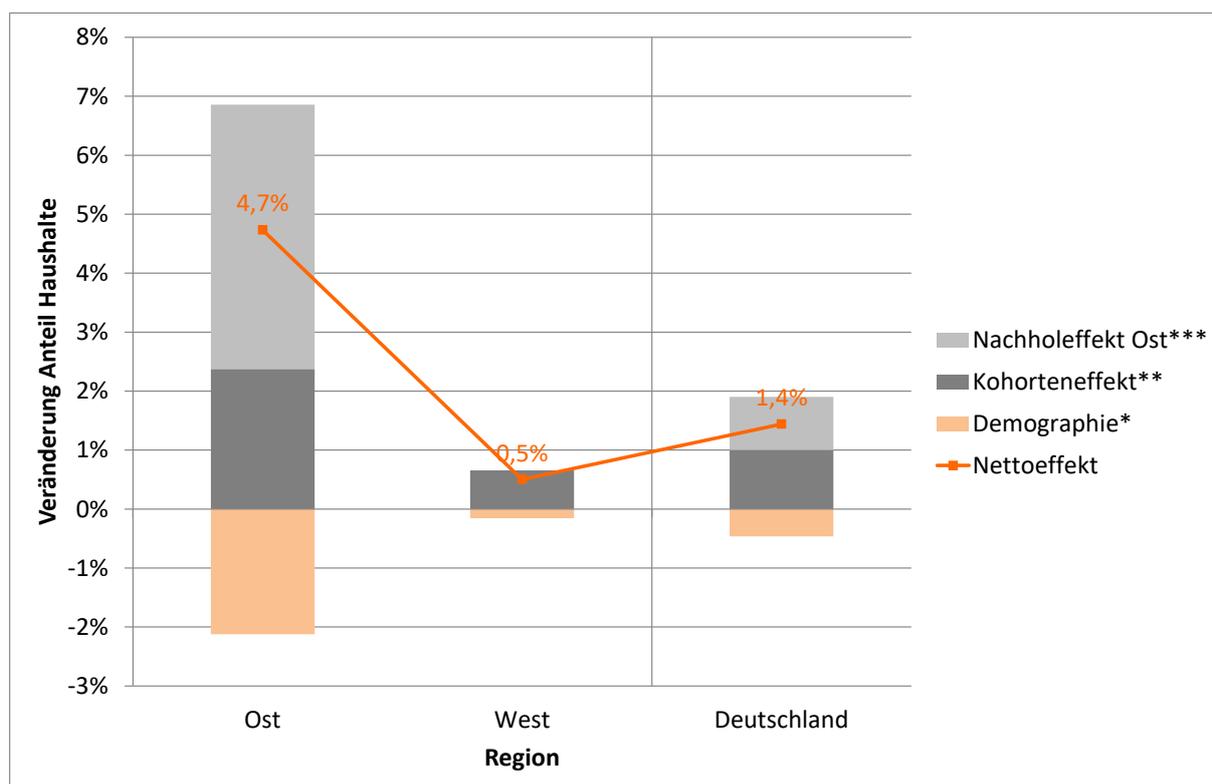
An dieser Stelle wird (noch) nicht diskutiert, ob und warum eine höhere Wohneigentumsquote erstrebenswert sein könnte. Dazu wird auf die Diskussion in Teil 2 (Vermögensvorsprung der Wohneigentümer) und Teil 3 (Sparanstrengungen und Wohnkostenvorteile der Wohneigentümer) dieser Studienserie verwiesen.

Der demographische Effekt hat vor allem im Osten eine sehr stark negative Auswirkung: Bis 2030 wird es vor allem dort, aber auch im Westen mehr urbane und mehr kleine Haushalte geben. Alleinlebende oder kinderlose Paare sind jedoch selten Wohneigentümer, leben sie darüber hinaus auch noch öfter in größeren Städten, dann senkt dieser Effekt für sich genommen die Quote im Osten um gut 2 Punkte und im Westen um 0,2 Punkte (vgl. Abbildung 6). Allerdings wird der demographische Effekt im Osten durch den zu erwartenden Kohorteneffekt nahezu neutralisiert, d.h. die künftigen Rentnergenerationen (die schon heute als noch Erwerbstätige bereits öfter Eigentümer sind) werden die zunehmende Urbanisierung und Kinderlosigkeit kompensieren, das gemeinsame Resultat beider Effekte zusammen wird bei etwa +0,3 Punkten liegen. Im Westen ist der Kohorteneffekt weniger stark ausgeprägt, aber auch der demographische Effekt kleiner, so dass der Gesamteffekt bei etwa

+0,5 Punkten liegen dürfte. In dieser Größenordnung liegt dann auch der gesamtdeutsche Effekt auf die Wohneigentumsquote, wobei eine zu erwartende Zunahme um etwa 0,5 Punkte im Großen und Ganzen einer Stagnation entspräche.

**Abbildung 6: Teil-Effekte auf die Wohneigentumsquote 2018 bis 2030**

Baukosten und Baulandpreise unverändert (in Relation zum Einkommen)



**Lesebeispiel für Ost:** Die Wohneigentumsquote wird (bei unveränderten Baukosten und Baulandpreisen) im Zeitraum 2018 bis 2030 per Saldo um 4,7 Prozentpunkte ansteigen. Dafür verantwortlich sind einerseits zwei positive Teil-Effekte: Der Kohorteneffekt führt zu einem Anstieg um gut 2 Punkte, der Nachholeffekt erhöht die Quote um fast 5 Punkte. Andererseits senkt ein negativer Teil-Effekt jedoch den Gesamteffekt: die demographischen Veränderungen für sich genommen bewirken einen Rückgang um gut 2 Punkte.

Es werden 2\*2\*2=8 Teilgruppen betrachtet: Ost/West, Großstadt/Kleinstadt (>100 Tsd./ <100 Tsd. Einwohner), große/kleine Haushalte (1 oder 2 Personen/ 3 und mehr Personen)

\*mehr urbane und mehr kleine Haushalte (wirkt v.a. im Osten wegen ausstehendem Kohorteneffekt);

\*\*Nachrückende Rentnerhaushalte sind seltener Mieter (Kohorteneffekt);

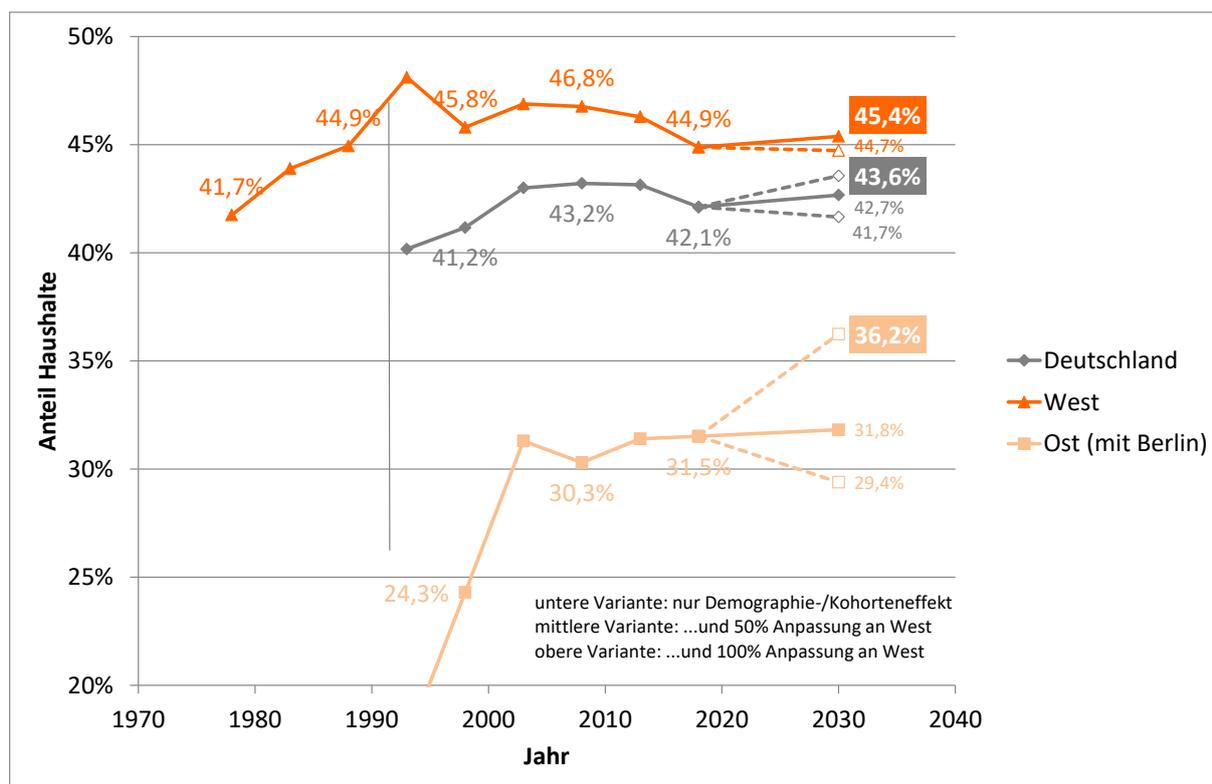
\*\*\*Anpassung der altersabhängigen und regionalen Wohneigentumsquoten (aller Haushalts-/Gemeindegrößen) im Osten steigen auf das Niveau vom Westen.

Ost und West ohne Berlin

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Im Ergebnis wäre bei gegebenen Baukosten und Baulandpreisen also nur dann ein signifikanter Anstieg der bundesweiten Wohneigentumsquote zu erwarten, wenn die in vielen Altersklassen noch deutlich niedrigeren Quoten der ostdeutschen Haushalte ihren Trend stabil fortsetzen und sich den westdeutschen Quoten annähern. Soweit Bauland im Osten weiterhin weniger restriktiv als im Westen bereitgestellt wird und die Baukosten nicht über Gebühr ansteigen, kann mit dieser Entwicklung durchaus gerechnet werden. Im Osten ergäbe sich dann in der Summe aller drei betrachteten Partialeffekte ein Anstieg der Wohneigentumsquote um knapp 5 Punkte, wodurch die gesamtdeutsche Quote in der Summe um 1,4 Punkte zulegen würde.<sup>6</sup>

**Abbildung 7: Wohneigentumsquote 1978 bis 2018 und Projektion bis 2030**



Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK und Braun (2016)

In der Gesamtschau der historischen Entwicklung seit 1978 könnte die wahrscheinlichste Variante der Wohneigentumsquote bis 2030 im Westen zu einer Stabilisierung führen (auf 45,4%; vgl. Abbildung 7), im Osten zu einem signifikanten Anstieg (auf 36,2%) und gesamtdeutsch das Niveau der Nullerjahre wieder ermöglichen.

Umgekehrt lassen sich die Ziele einer aktiven Förderung des Wohneigentums unmittelbar an den Parametern der Projektion ablesen: Familien muss der Weg in die eigenen vier Wände erleichtert

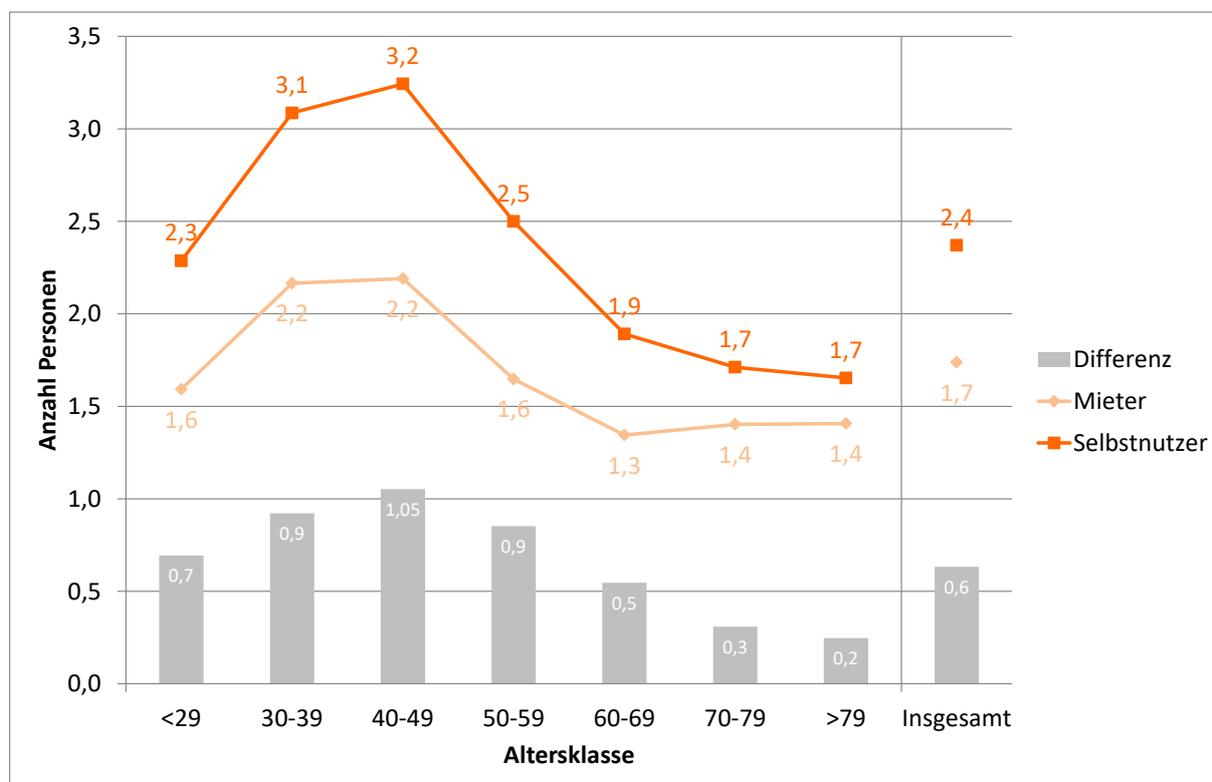
<sup>6</sup> Die Wohneigentumsquote im Osten ist bis zum Jahr 2030 immer noch niedriger als im Westen, weil die hier modellierte Anpassung jeweils nur bei aktiven Haushalten erfolgt, also bei Haushalten im typischen Erwerbsalter. Ostdeutsche Rentnerhaushalte werden dann erst zweitverzögert im Zuge der resultierenden Kohorteneffekte ähnlich oft im Eigentum leben wie ihre westdeutschen Altersgenossen.

werden – auch in den urbanen Zuzugsgebieten. Aber auch für (urbane) Singles und kinderlose Paare kann ein zielgruppenspezifisches, eigentumsaffines Angebot ausgebaut werden. Insgesamt sind die Rahmenbedingungen für das Wohnen in den suburbanen Gebieten zu verbessern und kann das Wohnen in ländlichen Regionen erheblich attraktiver gestaltet werden. Im Umland wären dazu im Allgemeinen eine bessere verkehrliche Anbindung und im Besonderen ein zügiger Ausbau von sauberm und pünktlichem ÖPNV sowie möglichst kreuzungs- und autoverkehrsfreien Radschnellwegen hilfreich. Auf dem Land dagegen müssten erhebliche städtebauliche und infrastrukturelle Investitionen sowie eine bessere Abstimmung und Aufgabenteilung zwischen Dörfern, Ankerstädten und regionalen Zentren umgesetzt werden. Erst dann kann die anhaltende Landflucht zumindest entschleunigt werden.

#### 4. Wie viele Menschen profitieren von Wohneigentum?

Im Unterschied zur konventionellen Definition der Wohneigentumsquote (Anteil Haushalte) kann auch untersucht werden, wie viele Personen in selbst genutztem Wohneigentum leben. Da vor allem Familien und damit „personenreiche“ Haushalte Wohneigentum erwerben, ist eine so definierte Wohneigentumsquote deutlich höher als die konventionelle, haushaltsbezogene Quote. Insbesondere kann so untersucht werden, ob Wohneigentum „rechtzeitig“ zu Beginn der Familienphase erworben wird oder erst dann, wenn die Kinder schon längst zur Schule gehen und womöglich schon bald wieder das Elternhaus verlassen.

Abbildung 8: Mittlere Haushaltgröße und Wohnstatus 2018

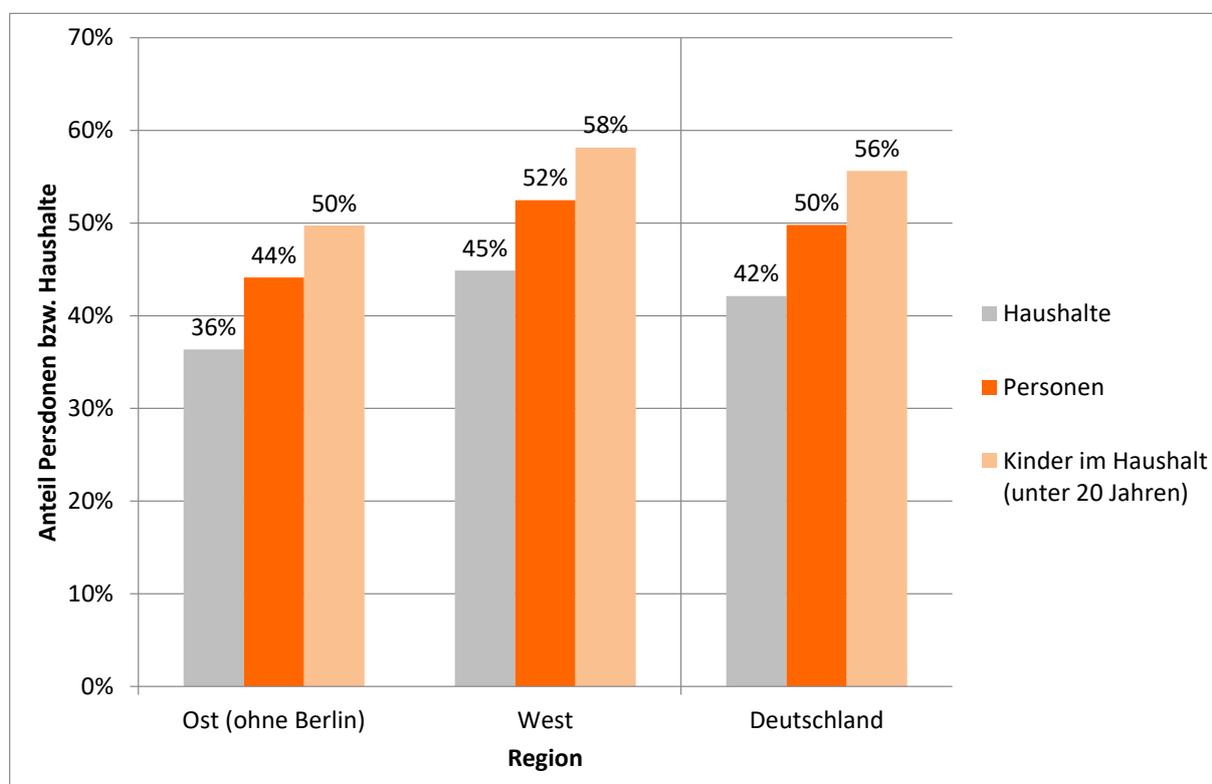


Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

### 4.1 Die Mehrheit der Deutschen wohnt im Eigentum

Wohneigentum ist familienfreundlich. Dies zeigt sich daran, dass Familien seltener zur Miete wohnen als kinderlose Haushalte (vgl. Abbildung 4). Außerdem wohnen in den Haushalten der Wohneigentümer in der Regel mehr Personen als in Mieterhaushalten. Im bundesweiten Durchschnitt sind es 1,7 Personen, die in einem Mieterhaushalt leben, und 2,4 Personen in Haushalten von Wohneigentümern (vgl. Abbildung 8). Die Differenz ist am größten in der Altersklasse der 40- bis 49-Jährigen, die Lebensphase, in der die meisten Kinder (noch) bei ihren Eltern wohnen. Ein typischer Eigentümerhaushalt umfasst dann im statistischen Mittel 3,2 Personen gegenüber 2,2 Personen beim Mieterhaushalt – eine Differenz von 1,05 Personen.

**Abbildung 9: Haushalts- vs. Personenbezogene Wohneigentumsquote 2018**



Ost und West ohne Berlin

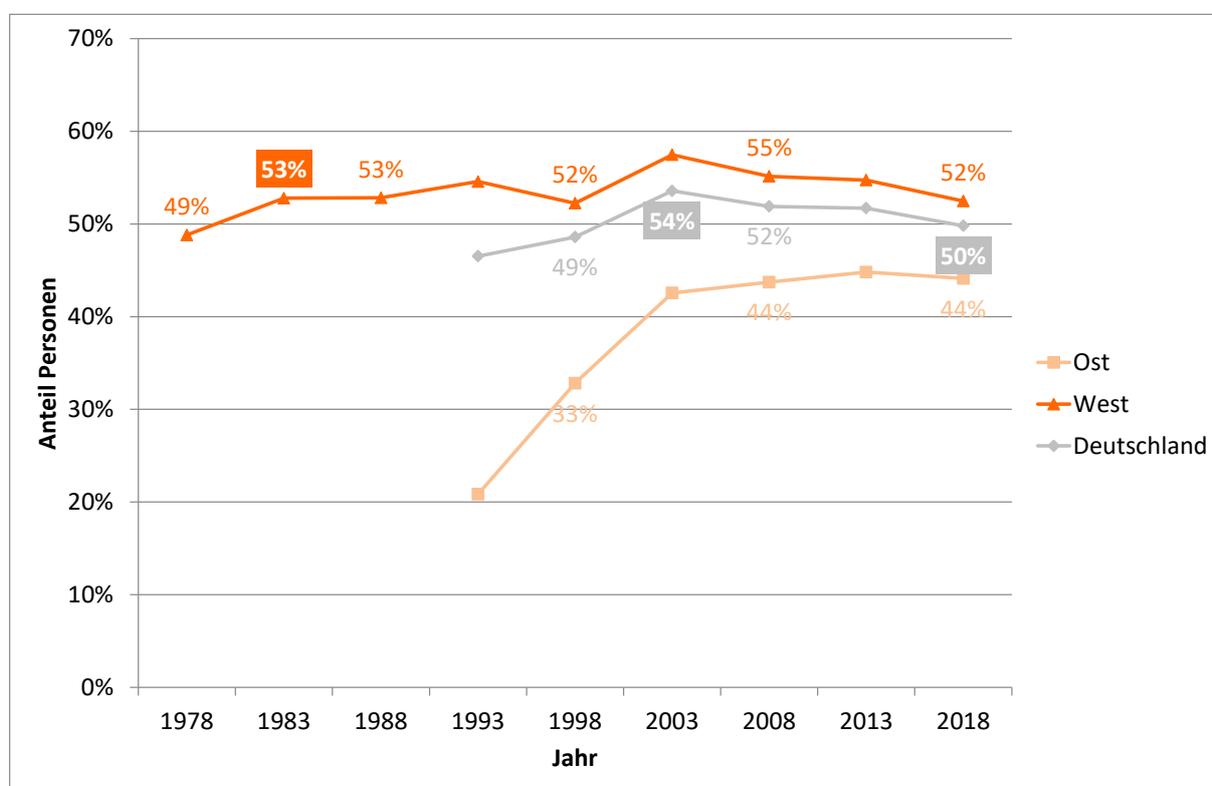
Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Wenn aber Mieter- und Eigentümerhaushalte signifikant unterschiedliche Größen haben, dann macht es bei der Berechnung der Wohneigentumsquote einen großen Unterschied, ob die Zahl der Haushalte oder die Zahl der Personen gezählt wird. Traditionell wird die Wohneigentumsquote in Deutschland über den Anteil Haushalte mit selbst genutztem Wohneigentum definiert. Das resultiert aus der Sichtweise der Wohnungswirtschaft (wie viele Wohnungen werden vermietet oder selbst genutzt?) oder aus der Sichtweise der Eigentumsverhältnisse (wie viele Wohnungen sind vom Eigentümer selbst bewohnt?). Aus Sichtweise der Menschen dürfte aber die Frage nach dem Anteil Personen, der zur Miete oder in den eigenen vier Wänden wohnt, die relevantere sein. Denn soweit das

selbst genutzte Wohneigentum Vorteile gegenüber dem Wohnen zur Miete bietet, profitieren alle Haushaltsmitglieder davon und nicht nur der juristische Eigentümer oder die Haushaltsbezugsperson.

Bundesweit befinden sich 42% aller Wohnungen im Eigentum der Haushalte, die darin leben. Hochgerechnet anhand der Zahl der Personen in diesen Haushalten ergibt sich jedoch eine sehr viel höhere Quote: mit 50% wohnt dann genau die Hälfte aller Einwohner im Eigentum (vgl. Abbildung 9). Im Westen sind es sogar 52% aller Einwohner. Der hohe Familienanteil zeigt sich in der Quote der Teenager und jüngeren: Dort haben die im Eigentum wohnenden mit 56% mittlerweile eine klare Mehrheit (58% im Westen, 50% im Osten). Auf der Haushaltsebene lebt dagegen nur in Bayern (50%), Baden-Württemberg (52%), Saarland (55%) oder Rheinland-Pfalz (56%) mehr als die Hälfte in den eigenen vier Wänden.

**Abbildung 10: Personenbezogene Wohneigentumsquote 1978-2018**



Ost und West ohne Berlin

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK und Braun (2016)

Erstmals wurde die Personenmehrheit der Eigentümer im früheren Bundesgebiet des Jahres 1983 erreicht (53%; vgl. Abbildung 10), bundesweit wurde diese Schwelle 20 Jahre später im Jahr 2003 überschritten. Ostdeutschland liegt mit 44% dagegen noch knapp unter einer Eigentümermehrheit. Die Tendenz ist allerdings überall sinkend – analog der sinkenden Wohneigentumsquote auf der Haushaltsebene.

Darüber hinaus wirken bei der personenbezogenen Quote auch die Effekte der Alterung. Tatsächlich ist allein im Zeitraum 2013 bis 2018 das Durchschnittsalter aller Personen im Wohneigentum von

43,8 auf 44,9 um 1,1 Jahre gestiegen, das Durchschnittsalter aller von der EVS erfassten Menschen dagegen konstant geblieben. Dies ist sowohl Folge der Alterung in der Gesamtbevölkerung als auch Folge der steigenden Eigentumsquote von Älteren bei gleichzeitiger Stagnation der Eigentumsquote von Jüngeren. Ältere Eigentümer wohnen nun aber seltener mit ihren Kindern zusammen. Dadurch sinkt die Haushaltsgröße der Eigentümer. Unterstützt wird dieser Effekt durch eine steigende Eigentumsquote bei den Kinderlosen und durch einen steigenden Anteil kinderloser Haushalte an der Gesamtbevölkerung. Wenn aber die Haushalte der Eigentümer kleiner sind als 5 Jahre zuvor, dann fällt die personenbezogene Wohneigentumsquote selbst bei stagnierender oder leicht steigender haushaltsbezogener Eigentumsquote.

### Seit 2008 stellen die Eigentümer auch bei Wahlen eine Mehrheit

Die Mehrheit aller Personen, aber vor allem Kinder wohnen im Eigentum. Damit bleibt zunächst noch offen, wie es bei den Wahlberechtigten aussieht. Leider können mit den EVS-Daten nicht wirklich die Wahlberechtigten abgebildet werden, da z.B. Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit nicht in allen Jahrgängen ausreichend isoliert werden können. Näherungsweise werden im Folgenden alle Volljährigen betrachtet.

Während im früheren Bundesgebiet die Eigentümer bereits in den 1990er Jahren eine eigene Mehrheit hatten, war dies bundesweit aufgrund der hohen Mieterquote der ehemaligen DDR zunächst nicht der Fall (vgl. Tabelle 1). Erst ab dem Jahr 2008 lebte auch in ganz Deutschland die Mehrheit aller Volljährigen im Eigentum. In den neuen Ländern (inkl. Berlin) haben jedoch bis heute die Mieter mit über 60% noch eine Mehrheit unter den volljährigen Einwohnern.

**Tabelle 1: Wohneigentumsquote unter den Volljährigen 1993-2018**

	1993	1998	2003	2008	2013	2018
Ost	20,4%	31,5%	38,6%	37,9%	39,1%	38,0%
West	54,0%	51,5%	52,4%	53,7%	53,4%	51,7%
Deutschland	46,2%	47,7%	49,9%	50,3%	50,4%	49,0%

Volljährige inkl. Ausländer, daher nicht deckungsgleich mit Wahlberechtigten.

Ost = bis 2003 inkl. Ost-Berlin, ab 2008 inkl. ganz Berlin)

West = bis 2003 früheres Bundesgebiet, ab 2008 ohne West-Berlin

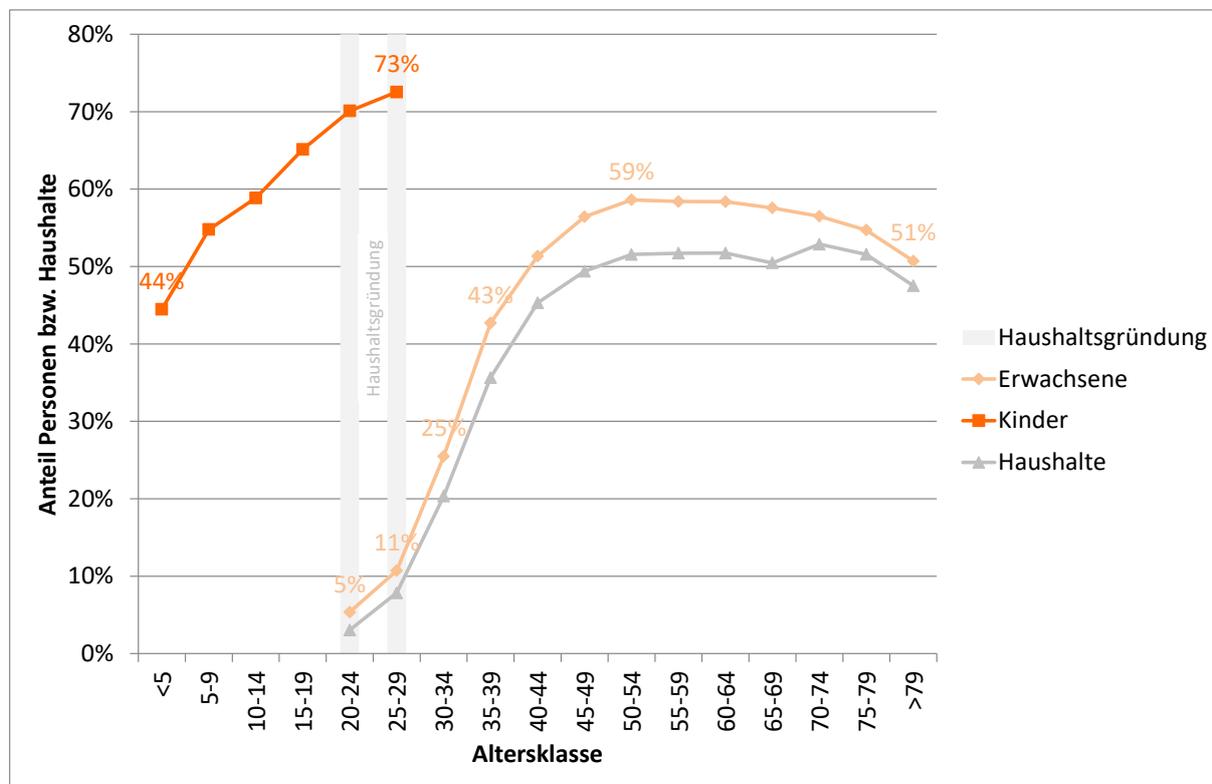
Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK und Braun (2016)

### 4.2 Nur Kleinkinder und junge Erwachsene noch mehrheitlich Mieter

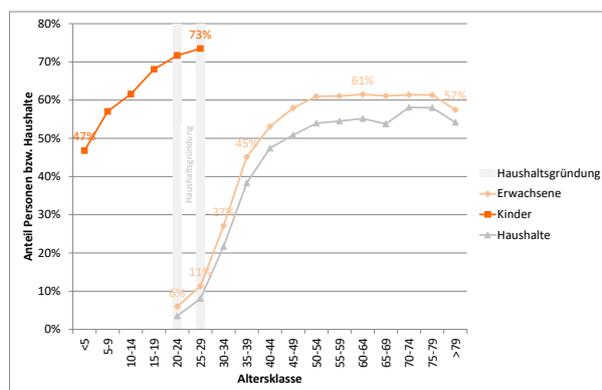
Auf der Suche nach Gruppen, die mehrheitlich in den eigenen vier Wänden wohnen, kann man sogar einzelne Altersklassen identifizieren, die eine Zweidrittelmehrheit von Eigentümern vorweisen kann. Die höchsten Eigentumsquote haben dabei erwachsene Kinder, die auch im Alter von 20 bis 29 Jahren noch bei den Eltern wohnen: mit 70% bis 73% ergibt sich hier sogar nahezu eine Dreiviertelquote (vgl. Abbildung 11a). Ganz anders sieht es bei den Altersgenossen aus, die bereits einen eigenen Haushalt gegründet und das Elternhaus verlassen haben: Hier wohnen gerade mal noch 5% bis 11% im Alter von 20 bis 29 Jahren bereits (wieder) im Eigentum. Damit ist auch schon die Gruppe mit der geringsten Eigentumsquote beschrieben.

Abbildung 11: Personenbezogene Wohneigentumsquote 2018

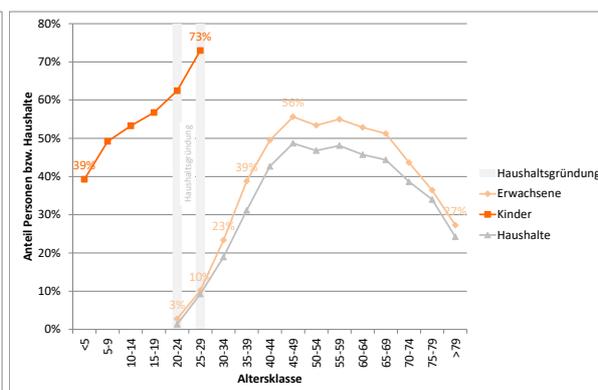
a) Deutschland



b) West



c) Ost (ohne Berlin)



Kinder = Person, die (noch) im Haushalt der Eltern wohnen

Ost und West ohne Berlin

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Insgesamt werden zwei Dinge ganz offensichtlich:

- Erstens wird Wohneigentum in Deutschland immer noch viel zu spät erworben – zumindest wenn man unterstellt, dass die eigenen vier Wände die optimale Wohnform für Kinder dar-

stellen. Denn während weniger als die Hälfte (44%) aller unter 5-Jährigen im Eigentum aufwachsen, trifft dies für zwei Drittel (65%) der 15- bis 19-Jährigen zu.

- Zweitens besteht heutzutage die „Hauptursache“ des Mieterdaseins darin, einen eigenen Haushalt zu gründen. Denn in keiner Lebensphase ist die Eigentumsquote niedriger als in der unmittelbaren Haushaltsgründungsphase (20- bis 29-Jährige). Erst in der darauffolgenden Dekade folgt dann ein Aufholprozess über 25% auf 43% bei den End-Dreißigern. Selbst über 79-jährige ostdeutsche Rentner, die nach der Wiedervereinigung altersbedingt kaum noch eine Chance auf Immobilienerwerb hatten, leben häufiger im Eigentum (27%; vgl. Abbildung 11c) als unter 30-jährige Westdeutsche (11% und weniger; vgl. Abbildung 11b).

Insgesamt zeigen sich ganz ähnliche Strukturen in West- und Ostdeutschland. Auch im Osten leben vor allem die Kinder am häufigsten im Eigentum. Allerdings steigt deren Quote von niedrigerem Niveau aus zunächst langsamer (39% ggü. 47% bei den unter 5-Jährigen), um dann aber ebenfalls 73% zu erreichen bei den 25- bis 29-jährigen, die noch im Elternhaus wohnen. Die 40- bis 69-Jährigen in Ost wie West wohnen mehrheitlich in den eigenen vier Wänden, die Quote erreicht allerdings im Osten nur ein Maximum von 56% gegenüber 61% im Westen. Erst bei den 70-Jährigen und Älteren ergeben sich dann auch in der Struktur erhebliche Unterschiede in Form der Kohorteneffekte: Während die Quote im Westen nahezu konstant und weit über der 50%-Marke bleibt, sinkt sie im Osten bis auf 27% bei den über 79-Jährigen ab.

### Bundesweit leben Kinder schon seit 1998 mehrheitlich im Eigentum

Die unter 20-jährigen Kinder haben nicht nur die höchste Eigentumsquote, sie haben bundesweit die Mehrheitsschwelle auch schon weitaus früher überschritten als die Volljährigen. Bereits seit 1998 – und damit ein Jahrzehnt früher als die Erwachsenen (vgl. Tabelle 1) – lebt die überwiegende Mehrheit der Kinder in den eigenen vier Wänden (53%; vgl. Tabelle 2).

**Tabelle 2: Wohneigentumsquote unter den Kindern 1993-2018**

	1993	1998	2003	2008	2013	2018
Ost	22,9%	39,4%	49,8%	47,8%	45,9%	44,1%
West	57,8%	56,3%	60,9%	62,1%	61,9%	58,1%
Deutschland	48,8%	53,2%	59,1%	59,8%	59,3%	55,6%

Kinder sind hier alle unter 20-Jährigen

Ost = bis 2003 inkl. Ost-Berlin, ab 2008 inkl. ganz Berlin

West = bis 2003 früheres Bundesgebiet, ab 2008 ohne West-Berlin

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK und Braun (2016)

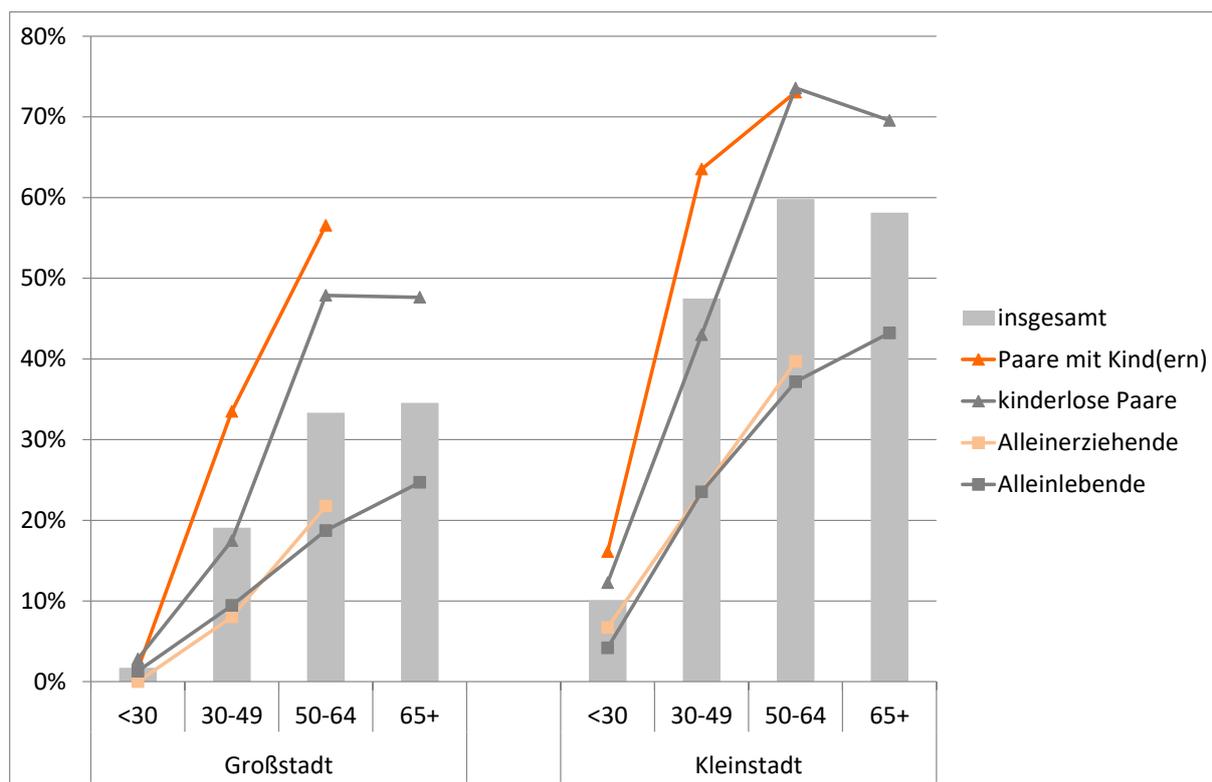
Im früheren Bundesgebiet lag die Quote auch früher schon bei weit über 50%. Dagegen war eine Eigentümermehrheit unter den Kindern in den neuen Ländern im Jahr 2003 fast erreicht (49,8%), in den Folgejahren ist die Quote allerdings wieder gefallen und liegt jetzt nur noch bei 44%. Dafür dürfte nicht zuletzt wieder der Trend in die Städte sowie die damit verbundenen höheren Einstiegshürden bei der Eigentumsbildung verantwortlich sein (vgl. Abschnitt 2.3). Die Landflucht hat infolge der demographischen Verwerfungen im Osten schon früher begonnen als im Westen. So ist auch der erst

später einsetzende Rückgang der Eigentumsquote unter den Kindern im früheren Bundesgebiet zu erklären. Im Zeitraum 2008 bis 2013 stagnierte deren Quote dort noch bei rund 62%, bis 2018 ist sie nun aber sogar signifikant auf 58% gesunken.

### 5. Wohneigentumsbildung steht am Scheideweg

Der Umstieg ins Wohneigentum findet in der Masse zwischen dem 30. und dem 50. Lebensjahr statt. Das gilt für alle Haushaltstypen und Regionen (vgl. Abbildung 12). In der Regel ist dieser Statuswechsel auch endgültig: Einmal Selbstnutzer, immer Selbstnutzer. Gleichwohl gibt es ganz erhebliche Niveauunterschiede. Zwei-Eltern-Familien und kinderlose Paare – darunter viele ehemalige Familien – wohnen am häufigsten im Eigentum, Alleinerziehende und Alleinlebende nur etwa halb so oft. Dieselbe Relation gilt für Großstädte, nur eben auf niedrigerem Niveau: Egal welcher Haushaltstyp, die Eigentumsquote in der Kleinstadt ist etwa doppelt so hoch wie in der Großstadt. Im Ergebnis leben kleinstädtische Alleinlebende – obwohl sie im Durchschnitt mobiler und weniger finanzkräftig sind – häufiger in den eigenen vier Wänden als kinderlose Paare in der Großstadt und nicht allzu viel seltener als großstädtische Paare mit Kindern. Daran sieht man: Geringe Einkommen oder hohe Mobilität müssen kein Hemmnis sein.

**Abbildung 12: Wohneigentumsquote nach Alter, Haushaltstyp und Gemeindegröße 2018**



Kinder = Minderjährige im Haushalt, Groß-/Kleinstadt = >/< 100 Tsd. Einwohner  
 Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

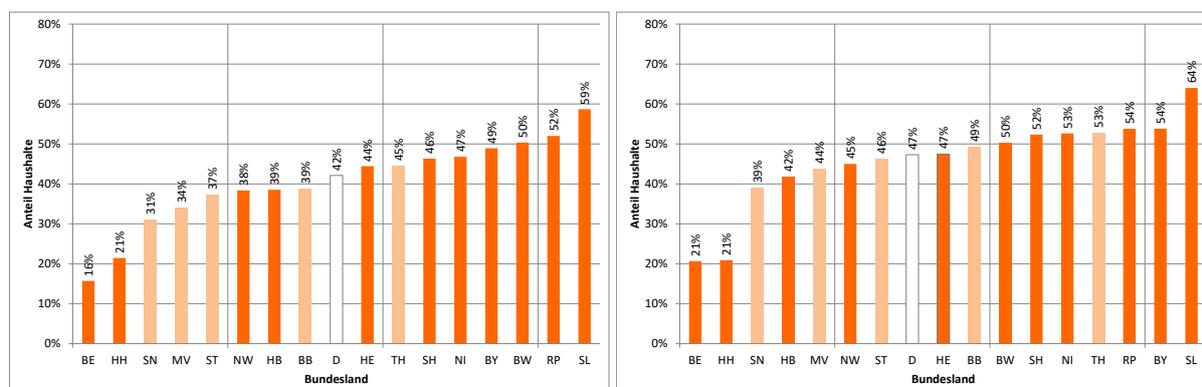
Im Ergebnis lassen sich Differenzen zwischen den Bundesländern vor allem durch deren siedlungsstrukturelle Unterschiede und einen noch andauernden Nachholeffekt im Osten erklären (vgl. Abbildung 13a). So finden sich die Stadtstaaten Berlin und Hamburg am unteren Ende der Skala, Bremen profitiert von seiner eigentumsaffineren Gebäudestruktur und landet im Mittelfeld. Auf die Stadtstaaten mit den niedrigsten Quoten folgen die meisten ostdeutschen Länder, Ausnahmen sind Brandenburg und Thüringen. Thüringen hat – in vielem so auch hier ähnlich wie Baden-Württemberg - traditionell eine höhere Eigentumsquote, Brandenburgs Eigentümer sind streng genommen die Suburbanisierer aus Berlin. An der Spitze stehen die weit überwiegend ländlich geprägten Saarländer und Rheinland-Pfälzer. Den ostdeutschen Nachholeffekt unterstreicht noch einmal der Vergleich mit jüngeren Haushalten, deren Quoten eher die aktuelle Entwicklung spiegelt (vgl. Abbildung 13b). Bis auf Sachsen rutschen jetzt alle neuen Länder in ihrer Eigentumsposition weiter nach oben, Thüringen zählt dann sogar zum obersten Viertel.

Weil es aber immer weniger Familien gibt und die verbliebenen immer öfter in den größeren Städten wohnen, ist der steigende Trend der Wohneigentumsquote ins Stocken geraten. Zwar steigt im Zeitablauf auch die Wohneigentumsquote in den Großstädten und großstädtisch geprägten Ländern. Aber dennoch gilt: Je stärker und je länger der Trend in die Stadt anhält, desto eher wird die gesamtdeutsche Wohneigentumsquote künftig absinken. Das zeigen die Projektionen für den Zeitraum bis zum Jahr 2030.

**Abbildung 13: Wohneigentumsquote in den Bundesländern 2018**

a) Alle Haushalte

b) 40- bis 49-jährige Haushalte



BB	Brandenburg	BE	Berlin	BW	Baden-Württemberg
BY	Bayern	D	Deutschland	HB	Bremen
HE	Hessen	HH	Hamburg	MV	Mecklenburg-Vorpommern
NS	Niedersachsen	NW	Nordrhein-Westfalen	RP	Rheinland-Pfalz
ST	Sachsen-Anhalt	SH	Schleswig-Holstein	SL	Saarland
SN	Sachsen	TH	Thüringen		

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Soll die Wohneigentumsquote nachhaltig steigen, müssen daher die Rahmenbedingungen erheblich verändert werden. Denn die zu erwartenden demographischen Veränderungen alleine – weniger Familien, zunehmende Urbanisierung – befördern unter Status-quo-Bedingungen einen Anstieg der Mieterquote. Niedrigere Bau- und Grundstückskosten wären der Schlüssel, und schon ein beherzteres Ausweiten des verfügbaren Baulandes wäre dabei hilfreich. Hinzu käme eine Senkung der Trans-

aktionskosten, an erster Stelle durch eine Herabsetzung der ständig steigenden Grunderwerbsteuersätze (vgl. dazu Kasten 1). Vielerorts würde es als ersten Schritt aber auch schon reichen, wenn zumindest keine weiteren Steine in den Weg gelegt würden. Das betrifft etwa die Diskussion um Bauverbote in ländlichen Regionen oder die benachteiligte Vergabe von Bauland an Selbstnutzer in den Städten.

Lenkungsmaßnahmen sind davon unbenommen. So spricht nichts gegen Anreize und Best Practice-Beispiele, um in Dörfern oder Kleinstädten mit innerörtlichem Leerstand die neuen Wohneigentümer bevorzugt im Bestand zu versorgen. In größeren Städten können Vorgaben für beschränkende Grundstücksgrößen und Geschossflächenzahlen gemacht bzw. verschärft werden, um die Baulandausweitung zu begrenzen. Denn die eigenen vier Wände müssen nicht immer ein frei stehendes Eigenheim umgeben. Wichtig für Eigentümer sind aber Einfamilienhausähnliche Qualitäten. Einfamilienhausähnliche Gebäude bilden kleine, überschaubare Einheiten, haben private Rückzugsflächen und bieten möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen oder zumindest großzügigen Balkonen oder Dachterrassen. Anonyme Mehrfamilienhäuser mit mehr als zehn Geschosswohnungen erfüllen diese Anforderungen meist nur unzureichend. Das haben nicht zuletzt die Erfahrungen mit dem Corona-Lockdown im Frühjahr 2020 eindringlich vor Augen geführt.

#### **Kasten 1: Erhöht eine Absenkung der Transaktionskosten 1:1 die Preise?**

Zuweilen wird behauptet, eine Senkung der Transaktionskosten (TK) für Selbstnutzer oder zumindest ersterwerbende Selbstnutzer würde ursächlich und im selben Maße zu Preiserhöhungen führen. Das kann, muss aber nicht so sein und ist auch eher nicht zu erwarten.

Erstens ist es eine empirisch ungeklärte Frage, ob die Preise (P) wirklich im selben Umfang stiegen (der Volkswirt spricht von Elastizitäten). Insbesondere die Preise urbaner ETW zum Beispiel werden ohnehin von den zahlungskräftigeren Kapitalanlegern gemacht. Bei geringeren Transaktionskosten für Selbstnutzer wären diese also lediglich weniger im Nachteil gegenüber den Kapitalanlegern, kaum aber würden die Preise in relevantem Maße davon beeinflusst.

Aber selbst wenn die Preise im selben Maße stiegen, würde dadurch immer noch die Eigenkapitalquote (EK-Quote) zulegen. Denn das EK wüchse dann von EK auf  $EK + \Delta TK$  und der Preis von P auf  $P + \Delta TK$ . Nun gilt aber:  $[EK + \Delta TK] / [P + \Delta TK] > EK / P$  solange  $P > EK$ , was in der Praxis offensichtlich immer richtig ist. Mit anderen Worten: der Preis stiege prozentual weniger stark an als das Eigenkapital, mithin steigt die Eigenkapitalquote.

## DIE EVS: WAS HINTER DEN ZAHLEN STECKT

Für die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) des Statistischen Bundesamts werden alle fünf Jahre rund 60.000 private Haushalte zu ihren Lebens-, Vermögens- und Einkommensverhältnissen befragt – und das schon seit Anfang der 1960er Jahre.<sup>7</sup> Die EVS ist die größte repräsentative Erhebung auf freiwilliger Basis innerhalb der Europäischen Union. Zuletzt fand sie im Jahr 2018 statt, die ersten Daten daraus wurden 2019 veröffentlicht, wissenschaftliche Sonderanalysen liegen seit 2020 vor. Einer der Befragungsschwerpunkte liegt auf der Wohnsituation und den Wohnkosten. Die Antworten auf diese Fragen wertet das Forschungsinstitut empirica seit 1995 im Auftrag der Landesbausparkassen und in Kooperation mit verschiedenen anderen Instituten aus.<sup>8</sup> Im Fokus steht dabei die Entwicklung der regionalen Wohn- und Vermögensverhältnisse sowie der Wohnkosten.

Die EVS ist als Datenbasis für solche Analysen besonders geeignet, weil sie anders als beispielsweise der Mikrozensus nicht nur eine grobe Selbsteinschätzung der Nettoeinkommen abfragt, sondern buchhalterisch eine Vielzahl von Einkommenskomponenten der einzelnen Haushaltsmitglieder erfasst, darunter den Mietwert von selbst genutztem Wohneigentum, Einkünfte aus abhängiger und selbstständiger Beschäftigung, aus verschiedenen Vermögensarten, aus Untervermietung sowie aus staatlichen und privaten Transferzahlungen. Darüber hinaus werden in der EVS anders als im Mikrozensus nicht nur die Wohnkosten von Mietern, sondern auch von Wohneigentümern erhoben, also Ausgaben für den Kauf von Grundstücken und Immobilien, Zinsen, Tilgung, Instandsetzungen und Modernisierungen. Im Mikrozensus wird zudem das Vermögen nicht abgefragt. Last but not least erfasst die EVS sehr detailliert Konsumausgaben in zahlreichen Haupt- und Unterkategorien. Auf dieser Basis lässt sich unter anderem das unterschiedliche Ausgabeverhalten von Mietern und Eigentümern, insbesondere jungen Ersterwerberrn analysieren.

---

<sup>7</sup> Quelle: FDZ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) 2018, eigene Berechnungen (DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0 bzw. 10.21242/63211.2018.00.12.1.1.0, eigene Berechnungen).

<sup>8</sup> Zuletzt in Braun (2016), Vermögensbildung in Deutschland, empirica-Studie im Auftrag der LBS Bundesgeschäftsstelle, Berlin.