



Drittmittelfinanzierte  
Expertisen



# IW-Gutachten

## Wohneigentum in Deutschland

Analyse der Wohneigentumsbildung; Gutachten für die Schwäbisch Hall AG  
Prof. Dr. Michael Voigtländer, Pekka Sagner

Auftraggeber: Wim Buesink  
Bausparkasse Schwäbisch Hall AG  
Bausparkasse der Volksbanken und Raiffeisenbanken  
Crailsheimer Straße 52  
74523 Schwäbisch Hall  
Köln, August 2019



**Kontaktdaten Ansprechpartner**

Prof. Dr. Michael Voigtländer  
+49 (0)221 / 4981 - 741  
voigtlaender@iwkoeln.de

Pekka Sagner  
+49 (0)221 / 4981 - 741  
sagner@iwkoeln.de

Institut der deutschen Wirtschaft  
Postfach 10 19 42  
50459 Köln

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Zusammenfassung</b>	<b>4</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>5</b>
<b>2 Entwicklung der Wohneigentumsquote</b>	<b>5</b>
2.1 Wohneigentum nach regionalen Unterscheidungsmerkmalen	5
2.2 Wohneigentumsquote nach soziodemographischen Merkmalen	8
<b>3 Erwerber von Wohneigentum</b>	<b>14</b>
<b>4 Schlussfolgerungen</b>	<b>20</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>22</b>
<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>23</b>



**JEL-Klassifikation:**

D14 – Persönliche Finanzen

L85 – Immobilienwirtschaft

R21 – Wohnungsnachfrage

## Zusammenfassung

Die Wohneigentumsquote in Deutschland stagniert, sie verharrt seit 2010 bei etwa 45 Prozent. Dabei gibt es zwischen den unterschiedlichen gesellschaftlichen Gruppen allerdings Verschiebungen. Besonders auffällig ist die Verschiebung zwischen den Altersgruppen. Bei den 35-44-Jährigen ist die Quote zwischen 2010 und 2017 um 5 Prozentpunkte gefallen, bei der Gruppe der über 65-Jährigen dagegen um 5 Prozentpunkte gestiegen. Außerdem ist zum Beispiel bei Selbständigen die Wohneigentumsquote gestiegen, bei Beamten ist sie dagegen rückläufig.

Darüber hinaus zeigt die Untersuchung auch, dass die Zahl der Ersterwerber rückläufig ist. Zwischen 1998 und 2002 lag die Zahl der Ersterwerber noch auf einem Niveau von rund 700.000 Haushalten jährlich, in den Jahren 2016 und 2017 waren es dann jeweils weniger als 400.000 Haushalte, was etwa 1 Prozent aller Haushalte entspricht. Typischerweise steigern Ersterwerber mit dem Wohneigentumserwerb ihren Wohnflächenkonsum, was u. a. mit einer steigenden Kinderzahl nach dem Einzug zusammenhängt.

Wohneigentum ist angesichts der aktuellen Rahmenbedingungen attraktiv. Die niedrigen Zinsen erlauben vielfach moderate Belastungen während der Erwerbsphase, hinzu kommt der gestiegene Altersvorsorgebedarf. Dass dennoch so wenig Menschen die Chancen der Wohneigentumsbildung ergreifen, hängt mutmaßlich mit Zugangsbarrieren aufgrund hoher Kapitalbedarfe zusammen. Um diese zu überwinden, sollte die Politik verstärkt Ideen aus dem Ausland aufgreifen, die oft sehr effektiv sind, anders als das Baukindergeld, die öffentlichen Haushalte aber deutlich weniger belasten.

## 1 Einleitung

In der aktuellen wohnungspolitischen Diskussion spielt das Wohneigentum nur eine untergeordnete Rolle. Zwar hat die Bundesregierung im letzten Jahr das Baukindergeld eingeführt, aber ansonsten dreht sich die Diskussion vor allem um Mietpreisregulierungen, Sozialwohnungen und sogar Enteignungen. Die Wohneigentumsbildung findet in den Überlegungen dagegen kaum Beachtung. Dies kann aus mehreren Gründen hinterfragt werden:

1. Die Zinsentwicklung hat die Erschwinglichkeit von Wohneigentum insgesamt verbessert. Vielfach können heute Immobilien in der Erwerbsphase finanziert und die Kredite getilgt werden, ohne stärker als Mieter belastet zu sein (Seipelt/Voigtländer, 2018). Die Nutzerkosten der Wohneigentümer liegen vielerorts deutlich unter den Mietkosten.
2. Angesichts der anhaltenden Niedrigzinsphase (Demary/Voigtländer, 2018) sowie der demografischen Entwicklung stehen klassische Formen der Altersvorsorge wie die gesetzliche Rentenversicherung, die betriebliche Altersvorsorge und Lebensversicherungen vor großen Herausforderungen. Wohneigentum als ein Baustein der Altersvorsorge wird daher wichtiger.
3. Wohneigentum stellt einen impliziten Schutz gegen steigende Mieten dar (Sinai/Soules, 2005). Wohneigentümer können auch nicht verdrängt werden, womit Wohneigentum den wirksamsten Schutz vor Gentrifizierung darstellt.

Es lohnt daher, die Entwicklung der Wohneigentumsbildung sorgfältig zu beobachten. In diesem Gutachten wird auf Basis des sozio-oekonomischen Panels (SOEP), einer jährlichen repräsentativen Haushaltsbefragung (Wagner et al., 2007), die Entwicklung der Wohneigentumsquote hinsichtlich verschiedener Merkmale analysiert. Dazu wird auch die Zahl der Erstwerber bestimmt.

Insgesamt zeigt sich, dass die Wohneigentumsbildung stagniert, wobei es aber teilweise deutliche Verschiebungen etwa zwischen den Altersgruppen gibt. Möglichkeiten, wie der Zugang zu Wohneigentum erleichtert werden kann, werden in den Schlussfolgerungen skizziert.

## 2 Entwicklung der Wohneigentumsquote

### 2.1 Wohneigentum nach regionalen Unterscheidungsmerkmalen

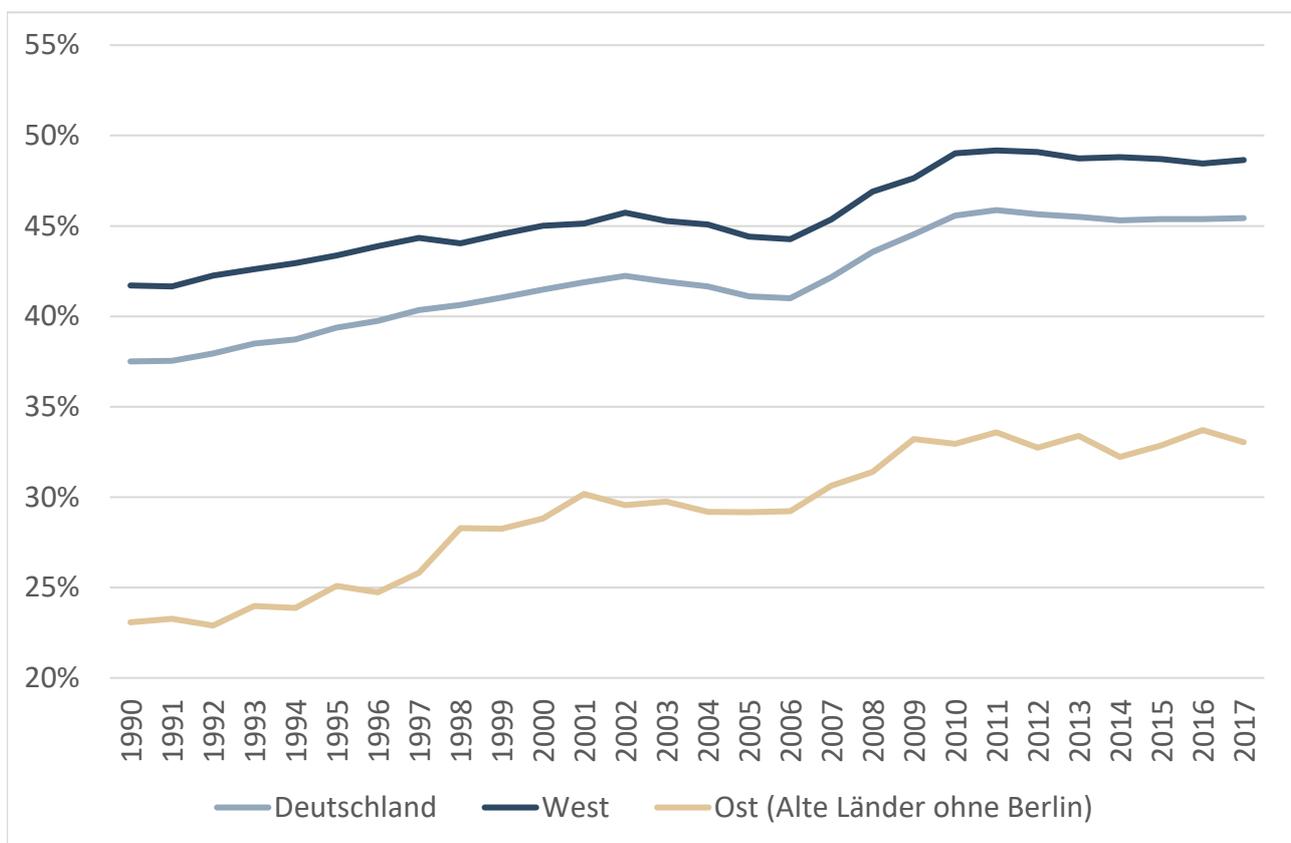
Die Wohneigentumsquote stagniert nun im siebten Jahr in Folge. Die Chancen niedriger Zinsen haben die Haushalte entsprechend nicht genutzt, beziehungsweise konnten diese nicht nutzen (Seipelt/Voigtländer, 2018). Im Jahr 2017 leben etwas mehr als 45 Prozent der deutschen Privathaushalte im Eigenheim.

Im ersten Jahrzehnt nach der Wiedervereinigung stieg die Wohneigentumsquote noch um knapp fünf Prozentpunkte. Im Jahr 2002 wurde mit 42,2 Prozent der, bis dahin, höchste Wert erreicht. Abbildung 2-1 zeigt, dass diese Phase auch von einem Aufholprozess der ostdeutschen Bundesländer geprägt war. Mitte der 2000-er Jahre sank die Wohneigentumsquote um zwei Prozentpunkte. Die deutsche Wirtschaft befand sich zu dieser Zeit in einer misslichen Lage, geprägt von einer schwachen Konjunktur und hohen Arbeitslosenzahlen. Deutschland galt zu

dieser Zeit als „kranker Mann Europas“ (Dustmann et al., 2014). Die Wohneigentumsquote sank besonders im Westen, während sie in Ostdeutschland in dieser Phase lediglich stagnierte. In der darauffolgenden Phase des wirtschaftlichen Aufschwungs stieg auch die Wohneigentumsquote stark an. In nur vier Jahren (2006-2010) erhöhte sich diese im bundesdeutschen Mittel um vier Prozentpunkte. Seit 2010 stagniert die Wohneigentumsquote nunmehr bei etwas mehr als 45 Prozent. Im Mittel der westdeutschen Bundesländer lag diese im Jahr 2017 bei 48,7 Prozent, und damit fast 1,5-Mal so hoch wie im Osten der Republik. Dort lebt ein Drittel der Haushalte im Eigentum.

### Abbildung 2-1: Wohneigentumsquote in Deutschland

Anteil der Haushalte, der im selbstgenutzten Wohneigentum lebt, an allen Haushalten.



Quelle: SOEP v34 (2019); Institut der deutschen Wirtschaft

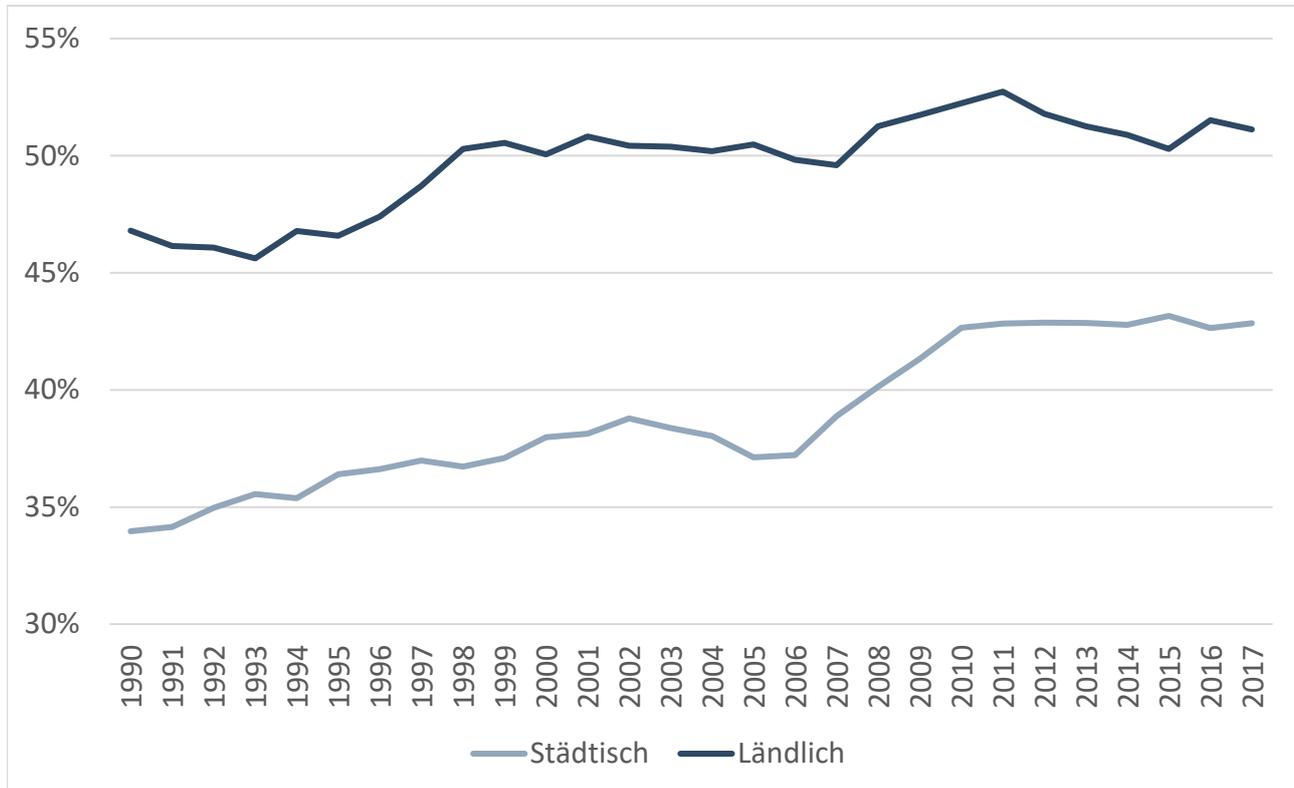
Nach den siedlungsstrukturellen Regionstypen des Bundesinstituts für Bau- Stadt- und Raumforschung lässt sich das Bundesgebiet in städtische und ländliche Regionen unterteilen. (BBSR, 2017). In den ländlichen Gebieten liegt die Wohneigentumsquote dabei deutlich über der in den städtischen Regionen. Im Jahr 2017 lebte mehr als die Hälfte der Haushalte in ländlichen Regionen im Wohneigentum – die Wohneigentumsquote lag bei 51,1 Prozent. In den städtisch geprägten Regionen wohnen lediglich 42,8 Prozent im Eigentum.

Bei Betrachtung des gesamten Zeithorizonts seit der Wiedervereinigung wird deutlich, dass die Wohneigentumsquote in den städtischen Regionen stärker stieg als in den ländlichen Regionen. Am aktuellen Rand hingegen verläuft die Entwicklung weitestgehend parallel. Erstaunlich ist jedoch, dass die Quote in den ländlichen Regionen seit Ende der 1990er weitestgehend konstant

blieb, während die Entwicklung der Wohneigentumsquote in den städtischen Regionen zwischen Mitte der 2000er und bis zum Beginn der 2010er Jahre die dynamischste Phase erlebte.

## Abbildung 2-2: Wohneigentumsquote in städtischen und ländlichen Regionen

Anteil der Haushalte, der im selbstgenutzten Wohneigentum lebt, an allen Haushalten.



Quelle: SOEP v34 (2019); Institut der deutschen Wirtschaft

Die höchste Wohneigentumsquote aller Bundesländer verzeichnete im Jahr 2017 Baden-Württemberg. Dort wohnen 54,4 Prozent aller Haushalte in der eigenen Immobilie, dicht gefolgt von Niedersachsen mit 54 Prozent. Insgesamt sechs der westdeutschen Bundesländer verzeichneten zuletzt eine Wohneigentumsquote über dem bundesdeutschen Mittelwert.

In den ostdeutschen Bundesländern blieb die Wohneigentumsquote in allen Bundesländern unter dem gesamtdeutschen Durchschnitt. Am höchsten ist die Wohneigentumsquote dort mit 44,9 Prozent in Brandenburg, gefolgt von Thüringen mit 42,5 Prozent.

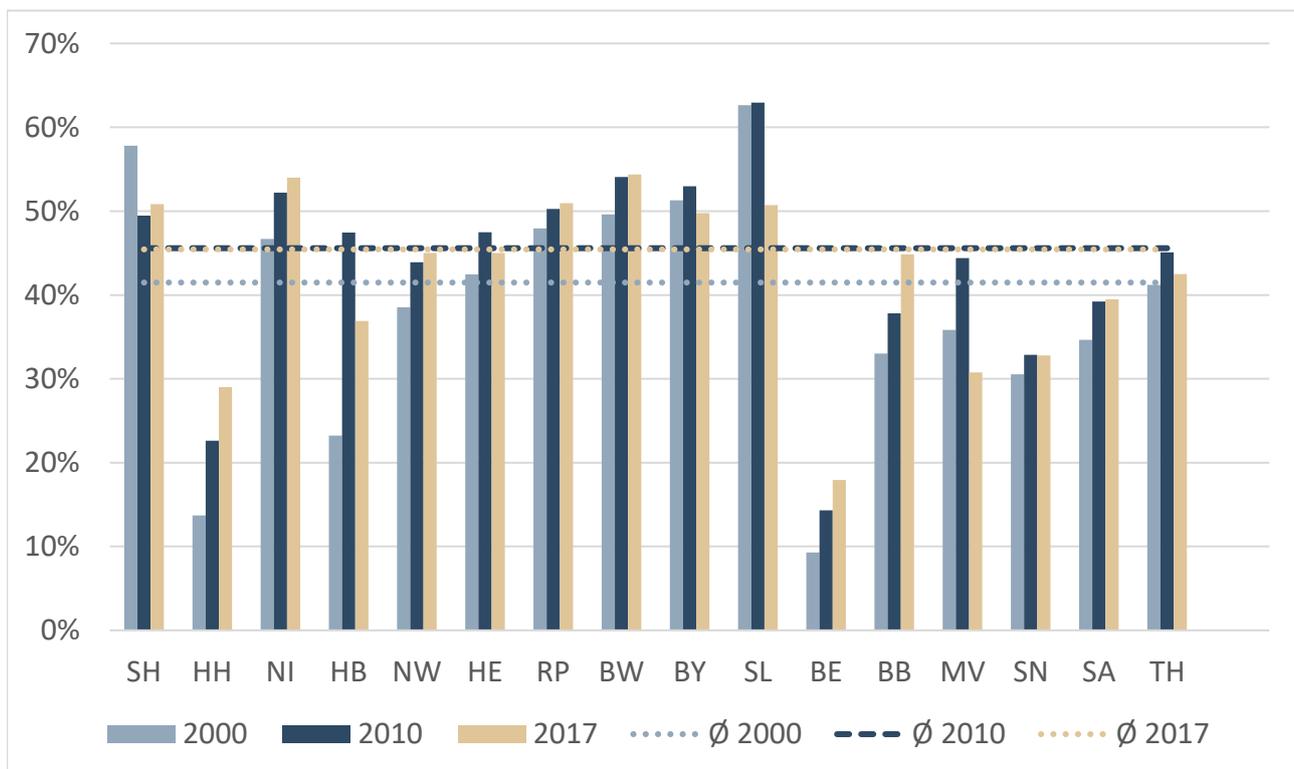
Den höchsten relativen Zuwachs an Wohneigentümern seit 2010 erlebte Hamburg mit einem Plus von 28 Prozent (+6 Prozentpunkte), gefolgt von Berlin mit 25 Prozent (+4 Prozentpunkte). Im Osten sank die Wohneigentumsquote mit -31 Prozent (-13 Prozentpunkte) in Mecklenburg-Vorpommern am stärksten. Im Westen sank die Quote in Bremen mit -22 Prozent (-10 Prozentpunkte) und dem Saarland am stärksten (-20 Prozent, beziehungsweise -12 Prozentpunkte). Die mit Abstand geringste Wohneigentumsquote weist Berlin auf.

Abbildung 2-3 zeigt darüber hinaus, was sich im gesamtdeutschen Mittel bereits andeutete: In den meisten Bundesländern ist die Dynamik in der Wohneigentumsquote seit 2010 deutlich schwächer ausgeprägt als in den Jahren zuvor. Berlin, Hamburg und Brandenburg fallen aus

diesem Trend heraus. Hier entwickelte sich die Wohneigentumsquote ähnlich dynamisch wie in der Vorperiode. In Berlin und Hamburg reagieren die Haushalte damit auf die gestiegenen Mieten, denn Wohneigentum bietet immer auch einen Schutz vor Mietpreissteigerungen (Sinai/Souleles, 2005). In Brandenburg steigt dagegen die Wohneigentumsquote besonders stark, da zunehmend Haushalte Berlin verlassen, um im Speckgürtel der Hauptstadt Einfamilienhäuser zu bauen oder zu kaufen.

### Abbildung 2-3: Wohneigentumsquote in den Bundesländern

Anteil der Haushalte, der im selbstgenutzten Wohneigentum lebt, an allen Haushalten. Abgebildeter Durchschnitt für Gesamtdeutschland im jeweiligen Jahr.



Quelle: SOEP v34 (2019); Institut der deutschen Wirtschaft

## 2.2 Wohneigentumsquote nach soziodemographischen Merkmalen

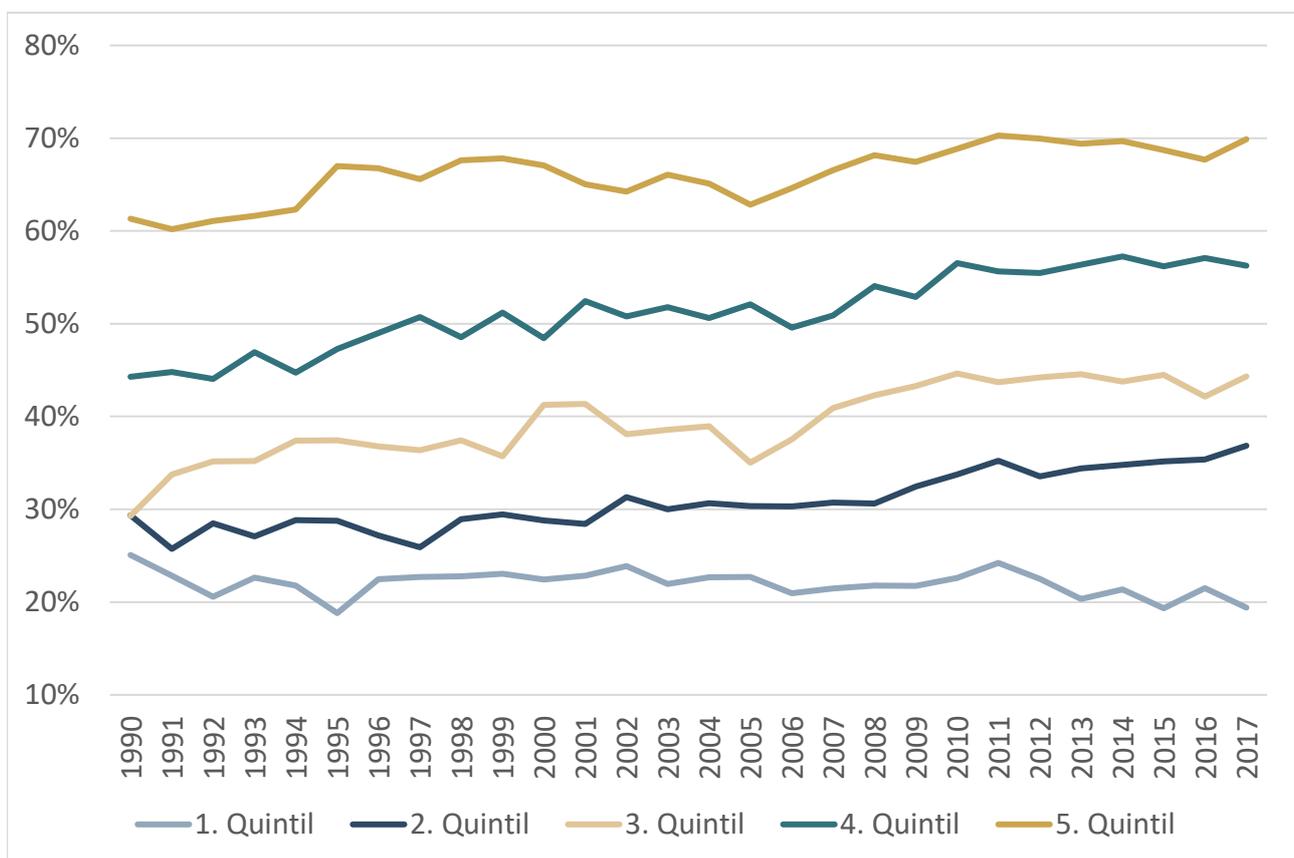
Um einen tieferen Einblick in die Verbreitung von Wohneigentum in Deutschland zu bekommen, betrachten wir im Folgenden die Wohneigentumsquoten anhand verschiedener soziodemographischer Merkmale der Eigentümer. Um Aussagen hinsichtlich Alter, Erwerbsstatus, Bildungsabschluss, etc. zu treffen, wird auf Angaben des Haushaltsvorstands zurückgegriffen. Dieser steht also repräsentativ für den Gesamthaushalt.

Abbildung 2-1 illustriert die Entwicklung der Wohneigentumsquote differenziert nach den Nettohaushalteinkommensquintilen. Dabei werden die Haushalte in 5 gleichgroße Einkommensgruppen unterteilt. Seit dem Jahr 2000 bis 2017 hat sich die Wohneigentumsquote mit Ausnahme des ersten, einkommensärmsten Quintils positiv entwickelt. Die größten Zuwächse konnten im zweiten und vierten Quintil verzeichnet werden. Innerhalb dieser Einkommensgruppen stieg die Wohneigentumsquote um 8 Prozentpunkte. Auch im dritten und fünften Quintil konnte mit einem Zuwachs von 3 Prozentpunkten eine positive Entwicklung der

Wohneigentumsbildung verzeichnet werden, wobei die Entwicklung in diesen beiden Gruppen sowie im 4. Quintil aber in den letzten Jahren stagniert. Im zweiten Einkommensquintil stieg der Anteil der Wohneigentümer seit 2010 um 3 Prozentpunkte – im ersten Quintil sank sie im gleichen Maß. Ein möglicher Grund für die Verringerung der Wohneigentumsquote im ersten Einkommensquintil ist die Arbeits- und Flüchtlingsmigration der letzten Jahre. Diese Bevölkerungsgruppen sind zunächst meist Teil der unteren Einkommensgruppen und wohnen zur Miete. Vor dem Hintergrund der langen Zeitreihe seit der Wiedervereinigung liegt die Wohneigentumsquote im ersten Quintil immer noch leicht über dem Tiefststand im Jahr 1995, aber auch deutlich unter dem Höchststand von 1990.

### Abbildung 2-4: Wohneigentumsquote nach Einkommensquintilen

Anteil der Haushalte, der im selbstgenutzten Wohneigentum lebt, an allen Haushalten; Bezugsgröße: Haushaltsnettoeinkommen. Das 1. Quintil enthält die 20 Prozent der Haushalte mit dem geringsten Nettoeinkommen – das 5. Quintil die 20 Prozent mit dem höchsten.



Quelle: SOEP v34 (2019); Institut der deutschen Wirtschaft

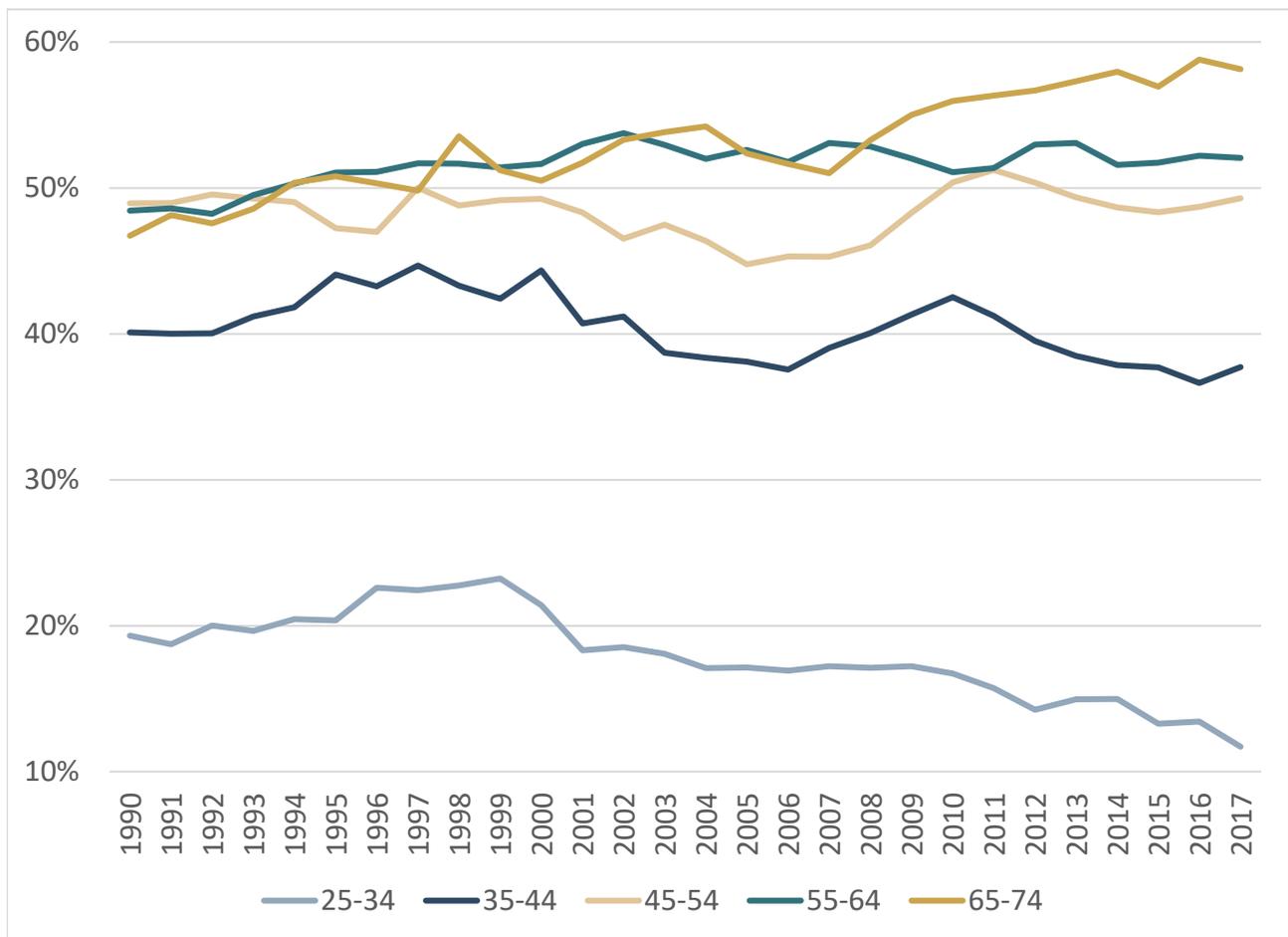
Abbildung 2-5 zeigt die Wohneigentumsquote nach dem Alter des Haushaltsvorstands, unterteilt in fünf Klassen. Auffällig ist, dass die Wohneigentumsquote der jüngeren Haushalte rückläufig ist. Bei der Gruppe der 25-34-Jährigen lag der Höchstwert Ende der 1990er-Jahre bei 23 Prozent. Seit 2010 ist die Wohneigentumsquote von 17 auf 12 Prozent im Jahr 2017 gesunken. Gründe hierfür könnten zum einen die bereits oben erwähnte Arbeits- und Flüchtlingsmigration sein. Darüber hinaus könnte sich hierin auch die zunehmende Akademisierung der Bevölkerung zeigen. Diese hängt mit einem späteren Eintritt in das Berufsleben und einer späteren Familiengründung zusammen, was einen späteren Wohneigentumserwerb mit sich bringen könnte.

Ganz wesentlich dürfte aber auch der hohe Kapitalbedarf sein, der für den Einstieg in die Wohneigentumsbildung notwendig ist (Voigtländer, 2019a).

Auch in der Gruppe der 35-44-Jährigen ist ein Rückgang der Wohneigentumsquote seit 2010 zu beobachten. In den Altersgruppen zwischen 45 und 64 Jahren ist die Entwicklung insgesamt stetiger, gerade auch am aktuellen Rand. Dagegen stieg in der Gruppe der 65-74-Jährigen die Wohneigentumsquote an – 58 Prozent der Haushalte wohnen in einer Eigentumsimmobilie.

### Abbildung 2-5: Wohneigentumsquote nach Alter des Haushaltsvorstands

Anteil der Haushalte, der im selbstgenutzten Wohneigentum lebt, an allen Haushalten.

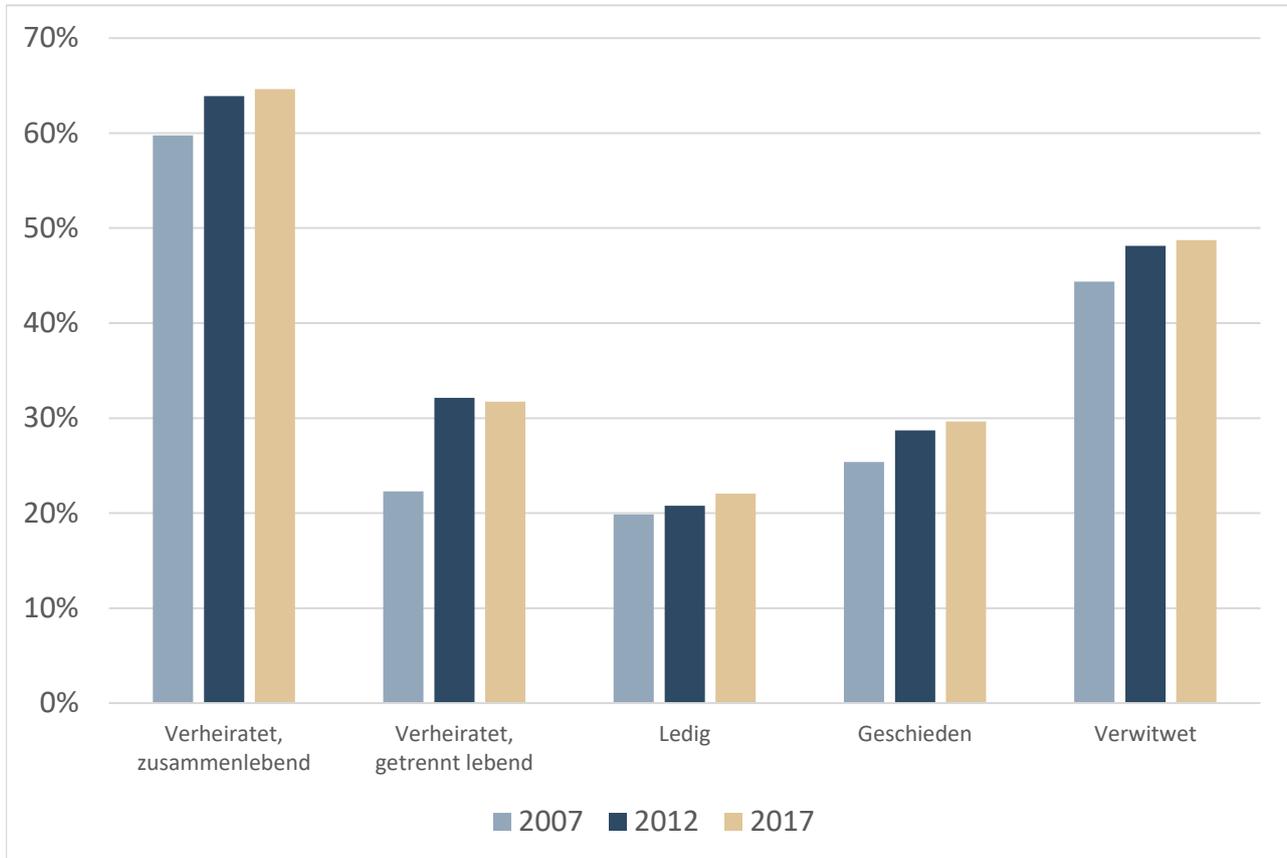


Quelle: SOEP v34 (2019); Institut der deutschen Wirtschaft

Differenziert man die Wohneigentumsquote nach dem Familienstand des Haushaltsvorstands, ergibt sich das erwartete Bild: Bei verheirateten Haushalten ist die Quote mit 65 Prozent mit Abstand am höchsten – Familien sind demnach nach wie vor die wesentlichen Nachfrager nach Wohneigentum. Darauf folgen verwitwete Haushalte, was mit der durchschnittlich höheren Wohneigentumsquote älterer Haushalte korrespondiert. Bei ledigen, geschiedenen und auch getrenntlebenden Haushalten sind die Quoten deutlich geringer. Auffällig ist hier, dass bei allen Gruppen die Wohneigentumsquote in den letzten Jahren gestiegen ist. Lediglich in der Gruppe der getrenntlebenden Haushalte gibt es Konstanz.

## Abbildung 2-6: Wohneigentumsquote nach Familienstand des Haushaltsvorstands

Anteil der Haushalte, der im selbstgenutzten Wohneigentum lebt, an allen Haushalten.

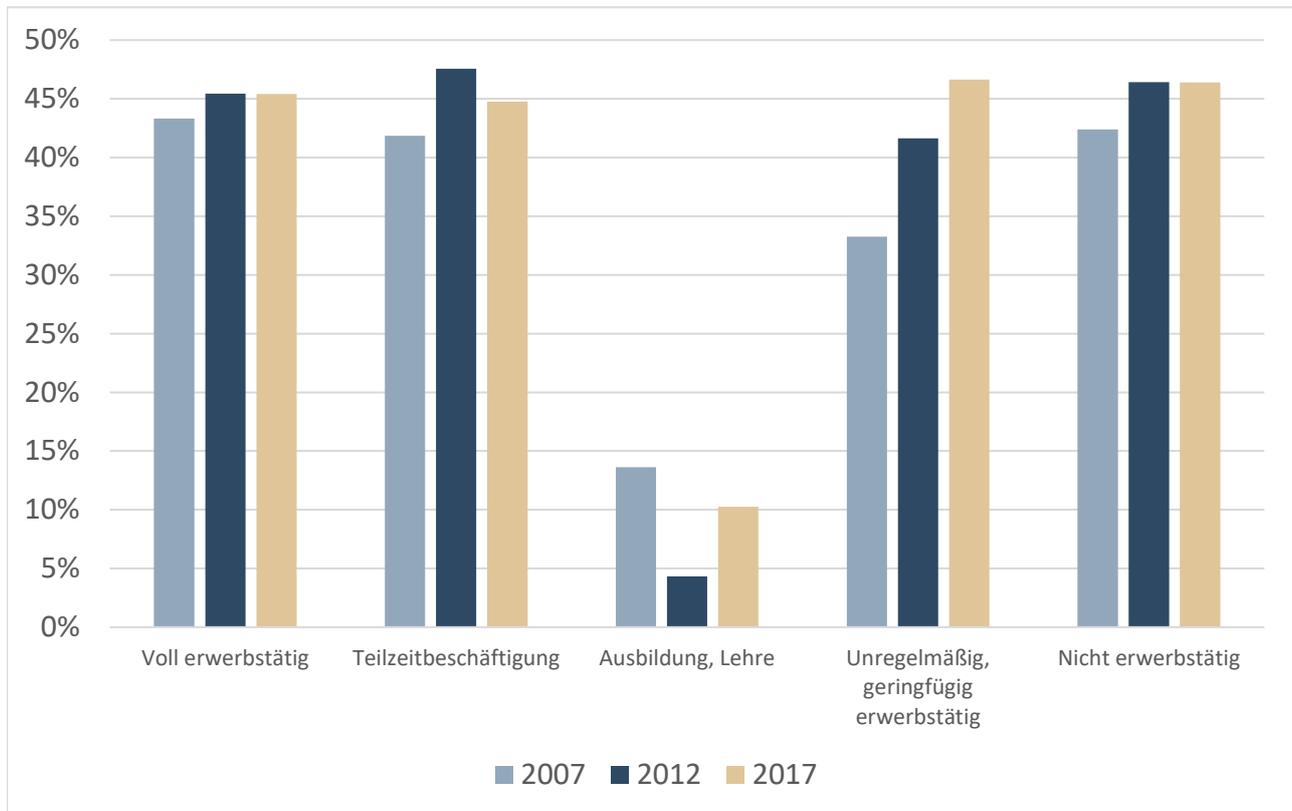


Quelle: SOEP v34 (2019); Institut der deutschen Wirtschaft

Überraschend ist dagegen, dass der Erwerbsstatus scheinbar keinen großen Einfluss auf die Wohneigentumsbildung hat (vgl. Abbildung 2-7). Die Wohneigentumsquote liegt jeweils zwischen 45 Prozent und 47 Prozent, egal ob der Haushaltsvorstand voll erwerbstätig ist, einer Teilzeitbeschäftigung nachgeht, unregelmäßig arbeitet oder nicht erwerbstätig ist. Hier überlagern andere Charakteristika die Statistik. So ist Wohneigentum vor allem bei älteren Haushalten verbreitet, die überwiegend als Rentner zu den Nicht-Erwerbstätigen zählen oder aber nur einer geringfügigen Beschäftigung nachgehen. Dennoch ist es auffallend, dass die Differenz zwischen Vollzeitbeschäftigten und Teilzeitbeschäftigten so gering ist – ein Hinweis darauf, dass das Vermögen oder der Zugang zu Kapital wichtiger ist als das laufende Einkommen.

## Abbildung 2-7: Wohneigentumsquote nach Erwerbsstatus des Haushaltsvorstands

Anteil der Haushalte, der im selbstgenutzten Wohneigentum lebt, an allen Haushalten.



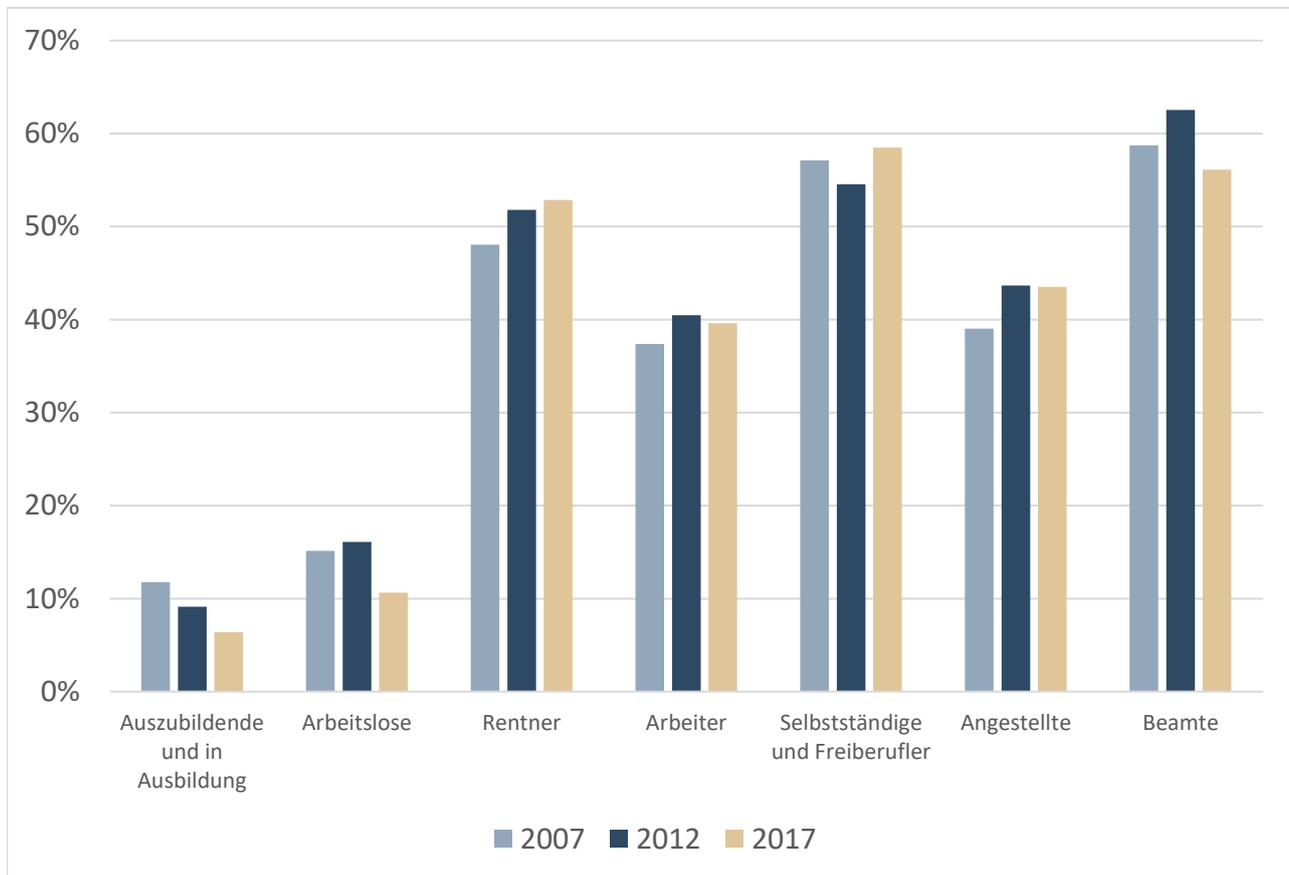
Quelle: SOEP v34 (2019); Institut der deutschen Wirtschaft

Bei der beruflichen Stellung gibt es einige Verschiebungen. Rentner und Selbständige / Freiberufler konnten in den letzten 5 Jahren mehr Wohneigentum bilden, bei Arbeitern, Angestellten, Arbeitslosen, Auszubildenden und auch Beamten geht der Trend hingegen in die andere Richtung. Damit liegt nun auch die Wohneigentumsquote der Selbständigen und Freiberufler mit 58 Prozent über der der Beamten mit 56 Prozent.

Die Verschiebungen sind sehr aufschlussreich. Gerade Beamte hatten in der Vergangenheit gute Chancen Wohneigentum zu erwerben, da sie ein sehr sicheres Einkommen nachweisen können. Über die letzten Jahre ist aber der Zugang zu Kapital zur Begleichung der Erwerbsnebenkosten und der Eigenkapitalanforderungen wichtiger geworden. Hier stoßen Beamte an Grenzen, ebenso wie Arbeiter oder Angestellte. Freiberufler hingegen und Rentner – aufgrund langer Ansparphasen und der Auszahlung von z. B. Lebensversicherungen – haben bessere Möglichkeiten, das notwendige Kapital aufzubringen. Bei den Beamten ist die Wohneigentumsquote innerhalb von 5 Jahren um 5 Prozentpunkte gefallen, sie liegt damit aber immer noch deutlich über dem Niveau bei Angestellten und Arbeitern. Bei diesen beiden Gruppen ist die Wohneigentumsquote in den letzten 5 Jahren zwar leicht gefallen, aber sie liegt noch über dem Niveau von 2007.

## Abbildung 2-8: Wohneigentumsquote nach beruflicher Stellung des Haushaltsvorstands

Anteil der Haushalte, der im selbstgenutzten Wohneigentum lebt, an allen Haushalten.

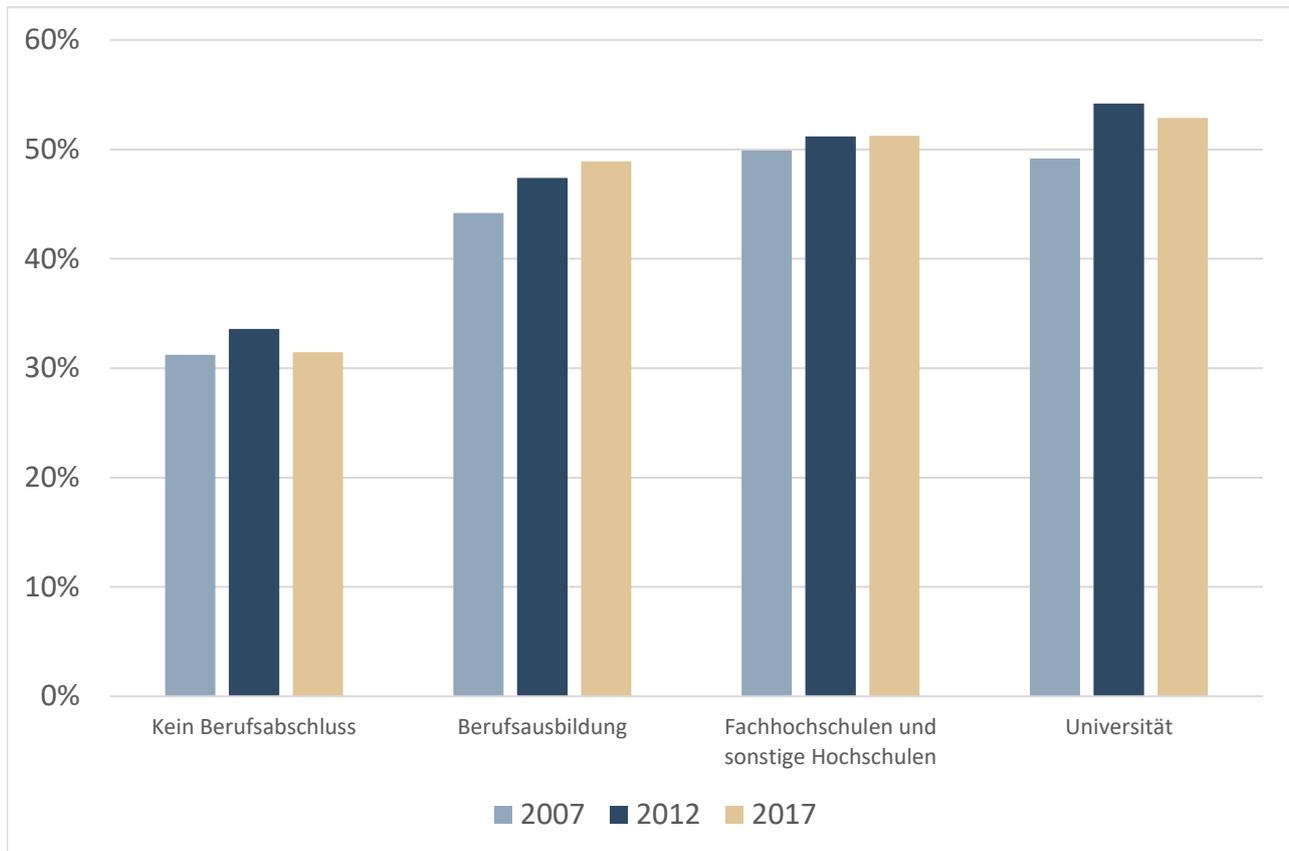


Quelle: SOEP v34 (2019); Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 2-9 schließlich zeigt die Wohneigentumsquote nach dem Bildungsabschluss. Da der Bildungsabschluss mit dem Einkommen korreliert ist und das Einkommen wiederum mit der Wohneigentumsquote, ist es nicht verwunderlich, dass Menschen mit einem Universitätsabschluss häufiger über Wohneigentum verfügen als Menschen mit einer Berufsausbildung oder ohne einen berufsqualifizierenden Abschluss. Die Unterschiede werden jedoch geringer. 2012 lag die Wohneigentumsquote der Haushaltsvorstände mit Universitätsabschluss 7 Prozentpunkte über der Quote der Haushaltsvorstände mit Berufsabschluss, 2017 waren es nur noch 4 Prozentpunkte. Ein weiterer Hinweis darauf, dass die Ersparnisbildung gegenüber dem Einkommen an Bedeutung gewinnt. Schließlich haben Menschen mit Berufsausbildung tendenziell mehr Zeit zum Sparen als Menschen, die zunächst ein Universitätsstudium abschließen. Allerdings zeigt die geringe Wohneigentumsquote der Haushaltsvorstände ohne Berufsabschluss, dass ein stabiles und höheres Einkommen nach wie vor wichtig ist.

### Abbildung 2-9: Wohneigentumsquote nach Bildungs-/Berufsabschluss

Anteil der Haushalte, der im selbstgenutzten Wohneigentum lebt, an allen Haushalten.



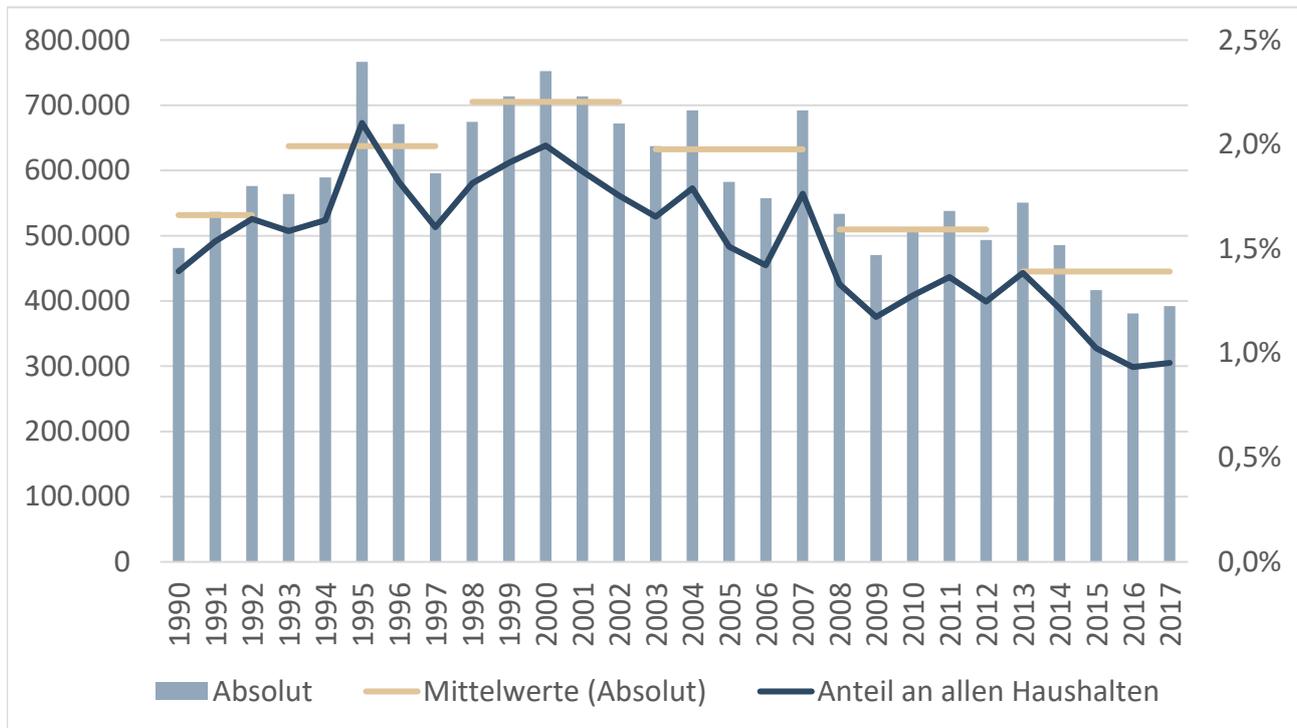
Quelle: SOEP v34 (2019); Institut der deutschen Wirtschaft

## 3 Erwerber von Wohneigentum

Die deskriptive Analyse der Wohneigentumsbildung weist auf einige interessante Entwicklungen hin. Zwar bleibt die Wohneigentumsquote insgesamt konstant, aber zwischen den einzelnen gesellschaftlichen Gruppen gibt es Verschiebungen. Das Einkommen bleibt ein wichtiger Erklärungsfaktor für die Wohneigentumsbildung, aber der deutliche Anstieg bei älteren Haushalten und bei Selbständigen im Vergleich zu Beamten deutet darauf hin, dass andere Faktoren – mutmaßlich die Fähigkeit, Ersparnisse zu bilden oder der Zugang zu Vermögen – wichtiger werden. Die Wohneigentumsquote misst aber nur das Niveau, um genauere Aussagen über den Zugang zu Wohneigentum zu erhalten, ist eine Analyse der Ersterwerber notwendig. Zu Ersterwerbern gibt es in Deutschland keine offizielle Statistik. Auf Basis des SOEP können aber die Haushalte identifiziert werden, die von dem Status „Mieter“ in den Status „Wohneigentümer“ wechseln. Diese Haushalte, die im Folgenden vereinfacht Ersterwerber genannt werden, stehen im Mittelpunkt der folgenden Auswertungen. Dabei werden nicht nur sozio-demografische Faktoren betrachtet, sondern auch, wie sich etwa die Wohnungsgröße und Haushaltsgröße durch den Statuswechsel verändern.

### Abbildung 3-1: Erwerber von selbstgenutztem Wohneigentum

Haushalte mit Übergang von Miete in eine selbstgenutzte Immobilie im vorangegangenen Jahr. Berücksichtigt sind nur Haushalte, die in keinem der vorherigen Befragungsjahre in einer Eigentumsimmobilie gewohnt haben. Absolute Werte auf linker Achse, Anteile an allen Haushalten auf rechter Achse.



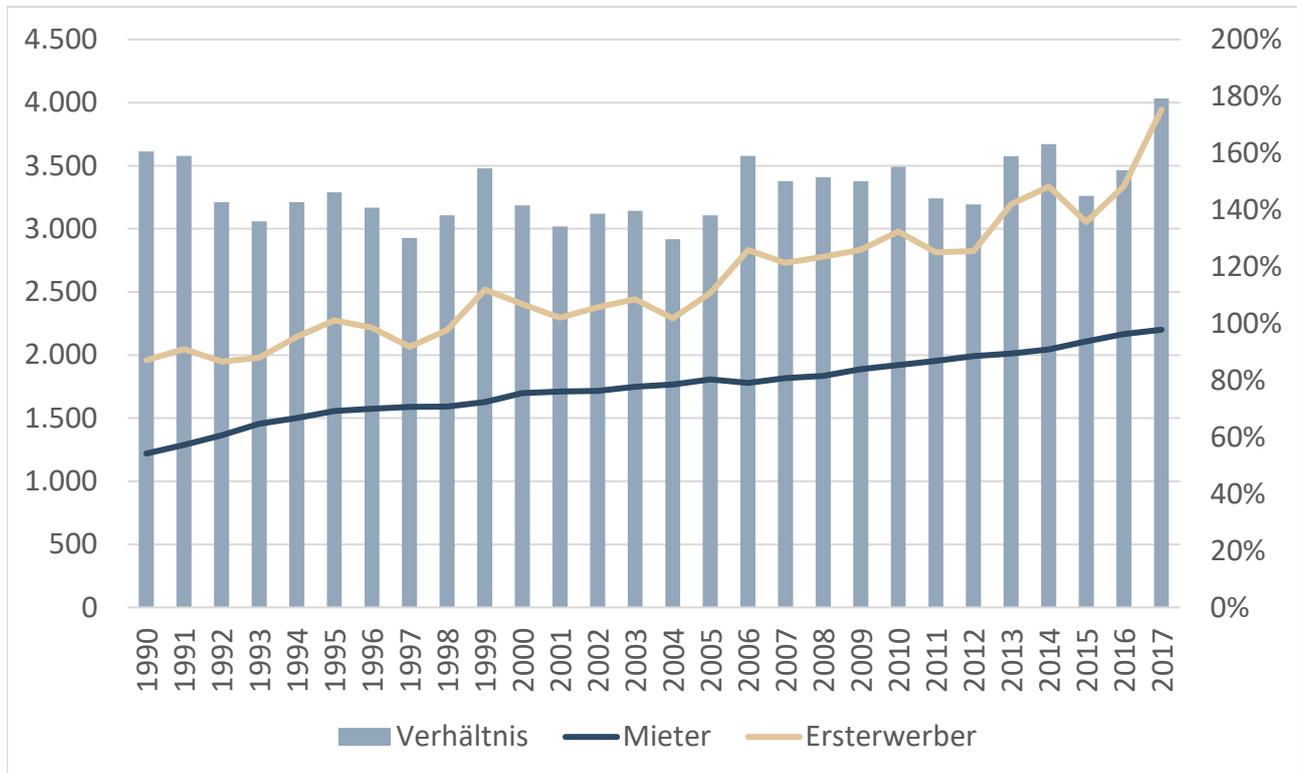
Quelle: SOEP v34 (2019); Institut der deutschen Wirtschaft

Insgesamt ist die Zahl der Ersterwerber rückläufig. Zwischen 1998 und 2002 lag die Zahl der Ersterwerber noch auf einem Niveau von rund 700.000 Haushalten jährlich, im Zeitraum 2013 bis 2017 lag die Zahl dagegen nur noch bei rund 450.000 Haushalten. In den Jahren 2016 und 2017 waren es sogar jeweils weniger als 400.000 Haushalte, was etwa 1 Prozent aller Haushalte entspricht (vgl. Abbildung 3-1). Wie die Analyse der Wohneigentumsquote gezeigt hat, ist ein wesentlicher Grund das höhere Alter der Ersterwerber. Faktisch finden junge Haushalte, die dann auch entsprechend mehr Zeit für die Rückzahlung ihrer Kredite hätten, kaum noch Zugang zum Wohneigentumsmarkt.

Der erschwerte Zugang zum Wohneigentum zeigt sich auch an der Einkommensentwicklung der Ersterwerber. In den 2000er Jahren hatten die Ersterwerber im Durchschnitt etwa um 40 Prozent höhere Einkommen als durchschnittliche Mieterhaushalte, in diesem Jahrzehnt ist dieser Wert auf rund 50 Prozent gestiegen, im Jahr 2017 waren es sogar fast 80 Prozent. Aus Sicht der Finanzmarktstabilität ist dies ein beruhigender Befund, Subprime-Tendenzen wie im US-Immobilienmarkt vor der Finanzmarktkrise sind im deutschen Wohnungsmarkt nicht erkennbar (Mills/Kiff, 2007). Allerdings bedeutet dies eben auch, dass immer weniger Haushalte die Chancen der Wohneigentumsbildung nutzen können und damit der Zugang zu dieser Form der Vermögensbildung und Altersvorsorge immer elitärer wird.

### Abbildung 3-2: Haushaltseinkommen der Immobilienkäufer und Mieter

Haushalte mit Übergang von Miete in eine selbstgenutzte Immobilie im vorangegangenen Jahr. Berücksichtigt sind nur Haushalte, die in keinem der vorherigen Befragungsjahre in einer Eigentumsimmobilie gewohnt haben. Absolute Werte auf linker Achse in Euro, Verhältnis aus Haushaltseinkommen der Ersterwerber und aller Mieter auf rechter Achse.



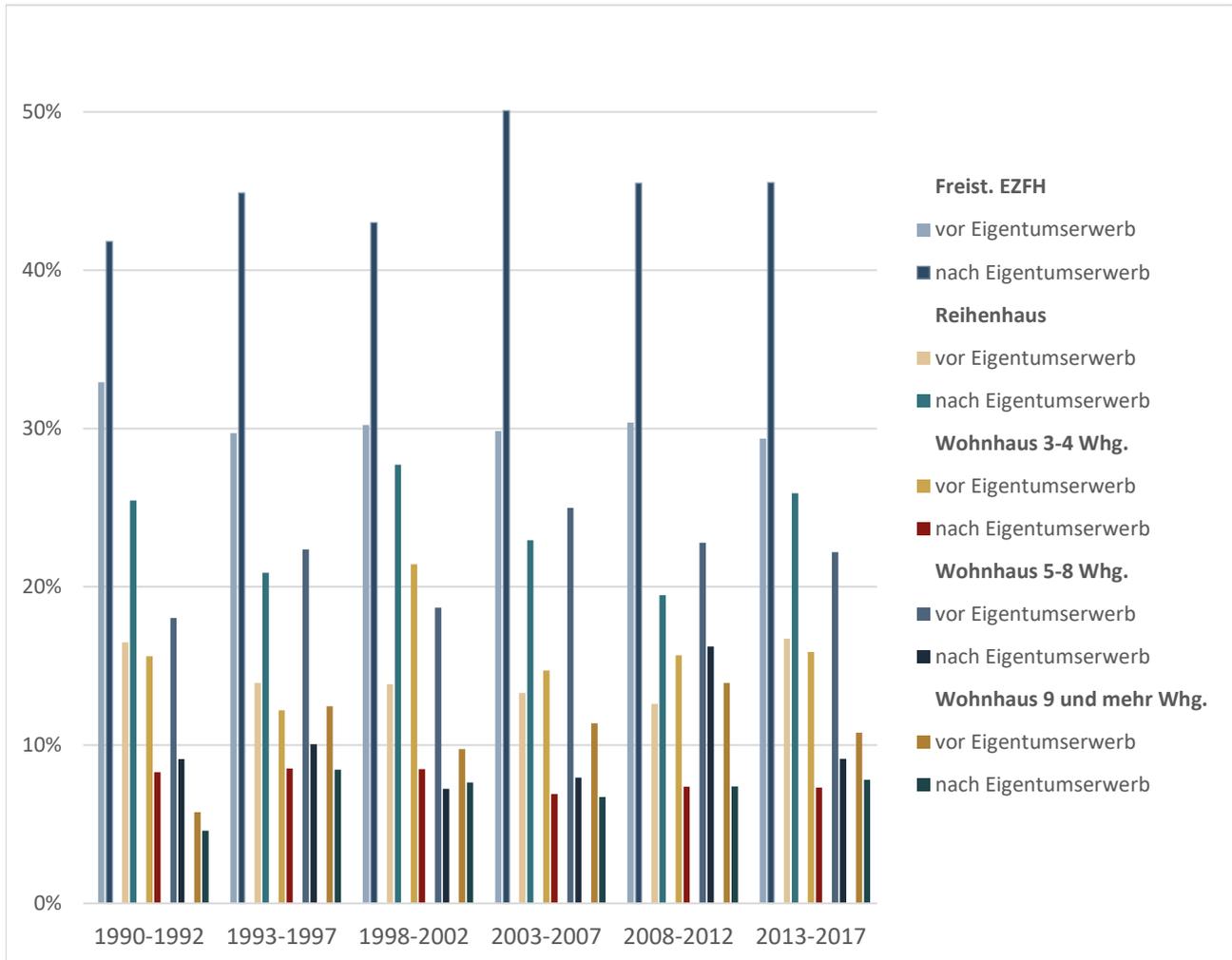
Quelle: SOEP v34 (2019); Institut der deutschen Wirtschaft

Relativ konstant geblieben ist die Art der von Ersterwerbern bezogenen Objekte (vgl. Abbildung 3-3). Im Zeitraum 2013 bis 2017 bezogen 46 Prozent der Ersterwerber ein freistehendes Einfamilienhaus, was über dem Wert des Zeitraums zwischen 1990 und 2002 liegt. Nur im Zeitraum 2003 bis 2007 war der Anteil mit 50 Prozent noch höher. Weitere 26 Prozent der Ersterwerber haben im Zeitraum 2013 bis 2017 ein Reihenhaus erworben. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern werden entsprechend seltener erworben, insgesamt gibt es hier über die Zeit auch nur geringe Schwankungen. Freistehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser werden letztlich von Ersterwerbern bevorzugt, da die Vorteile des Wohneigentums, die freie Gestaltung des Eigentums, hier am besten realisiert werden können. Schließlich müssen bei Wohneigentümergeinschaften wesentliche Entscheidungen konsensual mit den Miteigentümern getroffen werden.

Die Präferenz für Einfamilienhäuser korrespondiert mit einem zunehmenden Wohnflächenkonsum der Ersterwerber. Durchschnittlich beträgt die Fläche des erworbenen Wohneigentums im Zeitraum 2013 bis 2017 über 120 Quadratmeter, dies ist gegenüber den Vorperioden noch einmal ein Sprung. Durchschnittlich steigern die Käufer ihren Wohnkonsum durch den Übergang von der Miete ins Eigentum um rund 20 Quadratmeter (vgl. Abbildung 3-4).

### Abbildung 3-3: Bewohnter Haustyp vor und nach Erwerb des Eigentums

Haushalte mit Übergang von Miete in eine selbstgenutzte Immobilie im vorangegangenen Jahr. Berücksichtigt sind nur Haushalte, die in keinem der vorherigen Befragungsjahre in einer Eigentumsimmobilie gewohnt haben. Anteil der bewohnten Haustypen im Jahr vor und nach dem Eigentumserwerb.

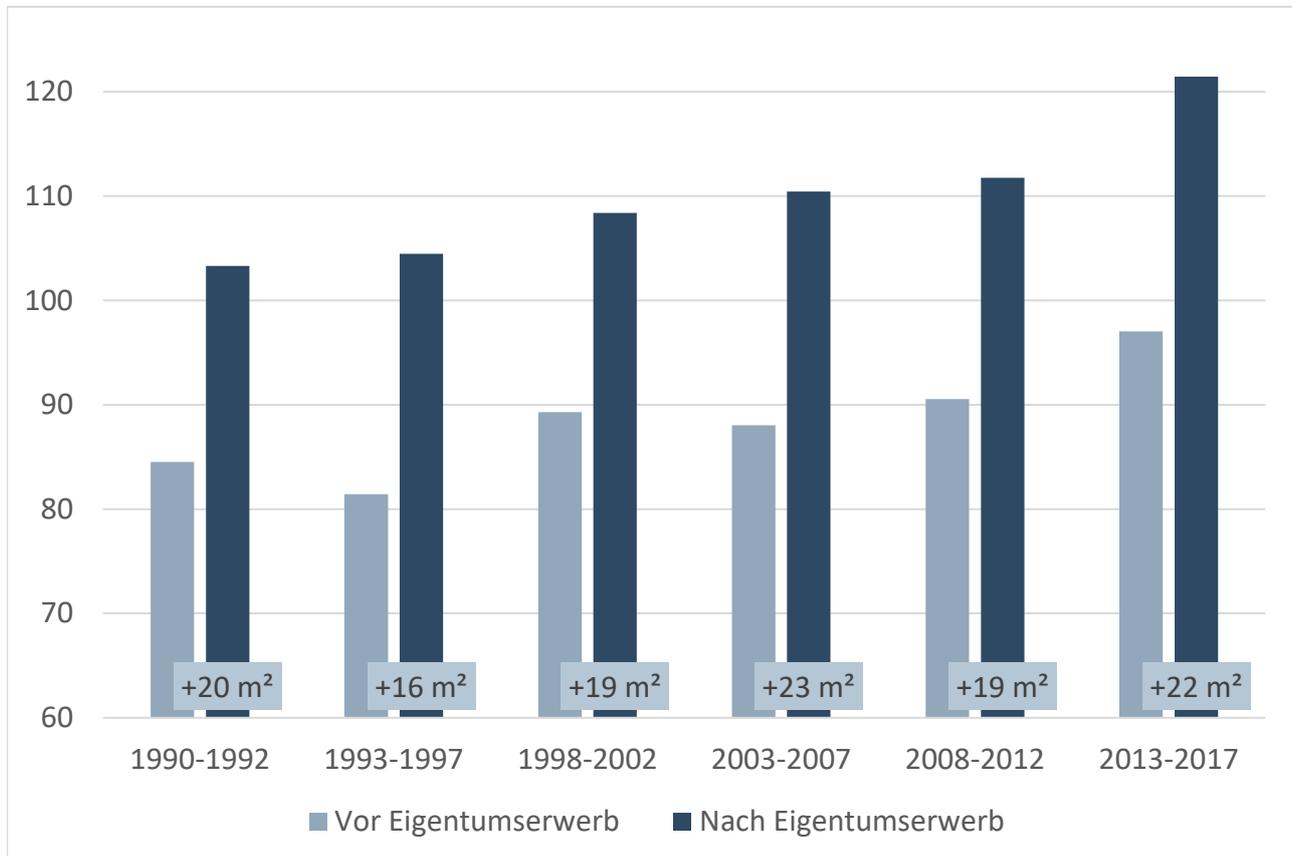


Quelle: SOEP v34 (2019); Institut der deutschen Wirtschaft

Der Sprung in der konsumierten Wohnfläche in der aktuellen Zeitperiode, sowohl hinsichtlich der Größe der Mietwohnung als auch des Wohneigentums, erscheint angesichts der Urbanisierungstendenzen überraschend, erklärt sich aber vor allem über das höhere Einkommen der Erwerber. Da Ersterwerber heute im Schnitt höhere Einkommen haben, sind auch die Flächen der Mietwohnungen größer und damit auch die gekauften Eigentumsimmobilien.

### Abbildung 3-4: Wohnfläche vor und nach Eigentumserwerb

Haushalte mit Übergang von Miete in eine selbstgenutzte Immobilie im vorangegangenen Jahr. Berücksichtigt sind nur Haushalte, die in keinem der vorherigen Befragungsjahre in einer Eigentumsimmobilie gewohnt haben.



Quelle: SOEP v34 (2019); Institut der deutschen Wirtschaft

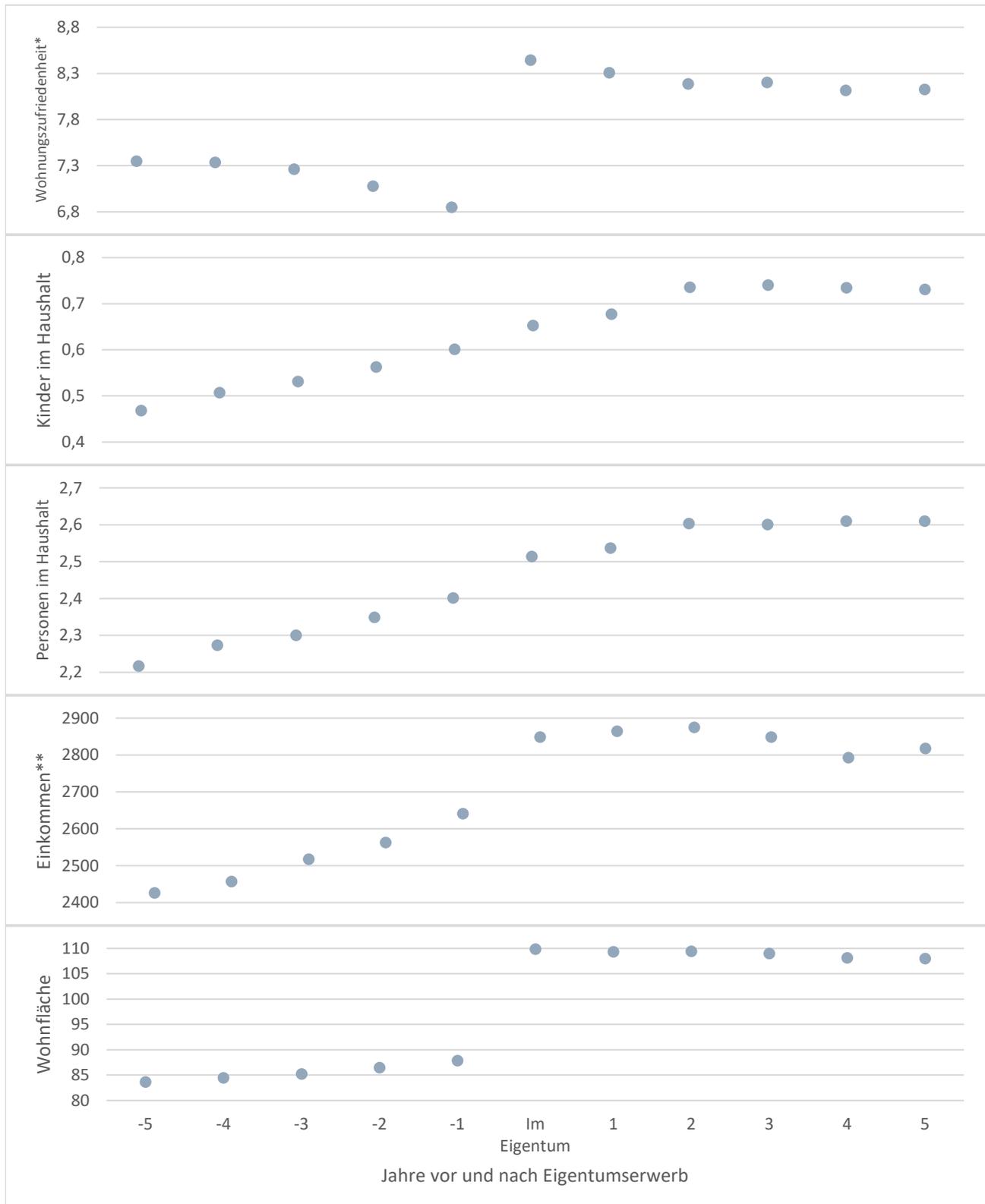
Ein weiterer Grund für die Wahl von Häusern gegenüber Wohnungen und damit auch größere Wohnflächen, ist aber auch die Familienplanung und damit der Platzbedarf. Abbildung 3-5 zeigt Veränderungen in den Haushalten vor und nach dem Eigentumserwerb. Nach dem Eigentumserwerb steigt vor allem die Zahl der Kinder deutlich an. Vor dem Kauf liegt die Zahl der Kinder durchschnittlich bei 0,6, zum Zeitpunkt des Kaufs steigt sie auf 0,65 und zwei Jahre nach dem Einzug sind es 0,74 Kinder pro Haushalt. Entsprechend passt das Baukindergeld nicht zur Lebenswirklichkeit der Familien, denn das Baukindergeld wird nur für die Kinder gewährt, die zum Zeitpunkt der Beantragung schon da sind.

Bemerkenswert ist auch der Sprung im Einkommen. Das Nettoeinkommen der Haushalte steigt um über 200 Euro mit dem Einzug ins Wohneigentum. Dies spricht dafür, dass der Eigentumserwerb Anreize setzt für zusätzliche Arbeitsaufnahmen, also eventuell auch der Partner (mehr) arbeitet.

Schließlich lässt sich feststellen, dass Wohneigentümer mit ihrer Wohnung deutlich zufriedener sind. Die Zufriedenheit nimmt zwar in den Folgejahren ab, bleibt aber auf einem Niveau deutlich oberhalb der Zufriedenheit der Mieter.

### Abbildung 3-5: Weitere Merkmale in den Jahren vor und nach Eigentumserwerb

Haushalte mit Übergang von Miete in eine selbstgenutzte Immobilie im vorangegangenen Jahr. Berücksichtigt sind nur Haushalte, die in keinem der vorherigen Befragungsjahre in einer Eigentumsimmobilie gewohnt haben. Betrachteter Zeitraum: 1990-2017. \*Skala von 0-10, Antwort des Haushaltsvorstands; \*\* Median des Haushaltsnettoeinkommens, preisbereinigte Euro, Basisjahr: 2017



Quelle: SOEP v34 (2019); Institut der deutschen Wirtschaft

## 4 Schlussfolgerungen

Der Wohneigentumserwerb ist für viele Haushalte die größte Investition im Leben – und angesichts der Probleme in der gesetzlichen und betrieblichen Altersvorsorge und fehlender alternativer Anlagen aufgrund der Niedrigzinsphase aktuell besonders attraktiv. Doch die Haushalte in Deutschland nutzen die Chancen scheinbar nicht. Seit 2010 – seitdem die Zinsen stark fallen – stagniert die Wohneigentumsquote. Ein genauerer Blick in die Entwicklung zeigt dabei, dass die Wohneigentumsbildung auseinanderdriftet. Tendenziell steigt die Wohneigentumsquote bei älteren Haushalten sowie Freiberuflern und Selbständigen – bei jüngeren Haushalten sinkt diese dagegen. Insgesamt ist auch festzuhalten, dass die Zahl der Ersterwerber rückläufig ist.

Ein wesentlicher Grund für diese Entwicklung ist sicherlich der gestiegene Kapitalbedarf zum Zeitpunkt des Erwerbs. Während die laufende Belastung aus Zins und Tilgung aufgrund der gefallen Zinsen und vor allem bei ausreichender Zeit zur Tilgung für die meisten Haushalte tragbar ist, übersteigt der Kapitalbedarf zu Anfang die Ersparnisse bei weitem. Da sowohl die Erwerbsnebenkosten als auch der Eigenkapitalbedarf prozentual an den Kaufpreis anknüpfen, müssen Haushalte heute teils mehr als 50 Prozent gespart haben als noch vor 5 Jahren. In Nürnberg etwa musste man für den Kauf einer Eigentumswohnung von 80 QM im Jahr 2010 rund 28.000 Euro angespart haben (inklusive Eigenkapital), im Jahr 2018 waren es schon mehr als 48.000 Euro (Voigtländer, 2019a).

Das IW hat bereits sehr umfangreiche Vorschläge entwickelt, wie die Erwerbsnebenkosten gesenkt werden können, etwa indem die Grunderwerbsteuer nach englischem Vorbild reformiert wird (Hentze/Voigtländer, 2017), bei der Makler-Courtage auf das Bestellerprinzip umgestellt wird (Voigtländer, 2019a) oder aber über eine Deregulierung der Notarkosten nachgedacht wird (Voigtländer/Henger, 2017). Darüber hinaus ist aber auch das Eigenkapital ein kritischer Faktor.

Aus Gründen der Finanzstabilität drängt die Regulierung auf ausreichende Eigenkapitalquoten, über die makroprudenziellen Instrumente (Lerbs/Voigtländer, 2018), können Mindesteigenkapitalquoten sogar regulativ eingefordert werden. Auf der anderen Seite werden Haushalten damit auch Chancen genommen, da der Zugang zum Wohneigentum schwieriger wird. Gesucht sind damit Lösungen, die den Zugang erleichtern, ohne die Finanzstabilität zu gefährden. Zudem sollten die öffentlichen Haushalte nur wenig belastet werden.

Ein solcher Ansatz ist die Verbesserung der Vermögensförderung. Die Förderbeträge für das Bausparen und die Arbeitnehmerzulage und auch die Einkommensgrenzen sind seit 1998 nicht angepasst worden, weshalb die Förderung real entwertet wurde. Dabei ist es gerade heute, in Zeiten niedriger Zinsen wichtig, jungen Menschen einen Anreiz zum Sparen zu geben, weshalb die Rahmenbedingungen verbessert werden sollten. Doch auch die Arbeitgeber sollten stärker mit einbezogen werden, da sie zur Mitarbeiterbindung erhebliche Interessen daran haben, dass die Mitarbeiter Wohneigentum vor Ort bilden. Hier müsste über eine stärkere Einbindung der Arbeitgeber in Bausparmodelle nachgedacht werden.

Eine weitere Möglichkeit stellen erweiterte Entnahmemodelle dar (Voigtländer, 2019b). Aktuell können nur Mittel aus der Riesterrente entnommen werden, nicht aber aus der betrieblichen Altersvorsorge. Dies ist aber etwa in der Schweiz möglich (OECD, 2017). Da in der betrieblichen Altersvorsorge häufiger mehr als in privaten Formen der Altersvorsorge gespart wird, und da die betriebliche Altersvorsorge aufgrund der Niedrigzinsphase ebenfalls unter Druck steht, wäre es wünschenswert, wenn die Entnahmemöglichkeiten erweitert werden würden.

Eine weitere Möglichkeit bestünde darin, Märkte für Nachrangdarlehen zu entwickeln. Im Bereich des Crowdfinancing gibt es mittlerweile eine Vielzahl von Finanzierungsplattformen, bei denen Haushalte Geld anlegen können, um Projektentwicklungen zu finanzieren (siehe zum Beispiel The House Crowd). Dabei werden typischerweise Nachrangdarlehen gewährt, die die Unternehmen als Eigenkapitalersatz einbringen können. Solche Finanzierungen sind auch für private Haushalte denkbar, die Eigentum erwerben möchten. Der große Vorteil besteht darin, dass die Risiken aus der Finanzierung breit gestreut sind, so dass keine Risiken für die Finanzstabilität entstehen. Auf der anderen Seite ist die Anlage für viele Haushalte attraktiv, da die Finanzierung attraktiver ist als bei typischen Anleihen. Hinzu kommt, dass durch die Bündelung der Finanzierungen vieler Wohneigentümer die Risiken für die Anleger überschaubar sind (Voigtländer, 2019b).

Alles in allem ist die Politik gefordert, den Zugang zu Wohneigentum zu erleichtern. Die skizzierten Lösungsansätze können hierzu einen Beitrag leisten, ohne den Staat zu überlasten. Angesichts der Entwicklungen im Immobilienmarkt und der Perspektive einer länger anhaltenden Niedrigzinsphase sollte die Politik deutlich mehr Anstrengungen unternehmen, um auch Haushalten mit geringeren und mittleren Einkommen den Weg ins Wohneigentum zu erleichtern.

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1: Wohneigentumsquote in Deutschland .....	6
Abbildung 2-2: Wohneigentumsquote in städtischen und ländlichen Regionen .....	7
Abbildung 2-3: Wohneigentumsquote in den Bundesländern .....	8
Abbildung 2-4: Wohneigentumsquote nach Einkommensquintilen .....	9
Abbildung 2-5: Wohneigentumsquote nach Alter des Haushaltsvorstands .....	10
Abbildung 2-6: Wohneigentumsquote nach Familienstand des Haushaltsvorstands .....	11
Abbildung 2-7: Wohneigentumsquote nach Erwerbsstatus des Haushaltsvorstands .....	12
Abbildung 2-8: Wohneigentumsquote nach beruflicher Stellung des Haushaltsvorstands ...	13
Abbildung 2-9: Wohneigentumsquote nach Bildungs-/Berufsabschluss .....	14
Abbildung 3-1: Erwerber von selbstgenutztem Wohneigentum .....	15
Abbildung 3-2: Haushaltseinkommen der Immobilienkäufer und Mieter .....	16
Abbildung 3-3: Bewohnter Haustyp vor und nach Erwerb des Eigentums .....	17
Abbildung 3-4: Wohnfläche vor und nach Eigentumserwerb .....	18
Abbildung 3-5: Weitere Merkmale in den Jahren vor und nach Eigentumserwerb .....	19

## Literaturverzeichnis

- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), 2017, Laufende Raumbearbeitung. Raumabgrenzungen, <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbearbeitung/Raumabgrenzungen/Kreistypen4/kreistypen.html?nn=443270> [08.03.2019]
- Demary, Markus / Voigtländer, Michael, 2018, Reasons for the Declining Real Interest Rates, IW-Report, 47/18
- Dustmann, Christian / Fitzenberger, Bernd / Schönerger, Uta / Spitz-Oener, Alexandra, 2014, From Sick Man of Europe to Economic Superstar: Germany's Resurgent Economy, in: Journal of Economic Perspectives, 28. Jg., Nr. 1, S. 167–188
- Hentze, Tobias / Voigtländer, Michael, 2017, Reformoptionen für die Grunderwerbsteuer, IW policy paper, Nr. 17, Köln
- Lerbs, Oliver / Voigtländer, Michael, 2018, Ist eine makroprudenzielle Regulierung des deutschen Hypothekenmarktes geboten?, in: Perspektiven der Wirtschaftspolitik, 19. Jg., Nr. 1, S. 42–57
- Mills, Paul S. / Kiff, John, 2007, Money for Nothing and Checks for Free: Recent Developments in U.S. Subprime Mortgage Markets, IMF Working Paper, Nr. 188, Washington DC
- OECD, 2017, Pensions at a Glance 2017
- Seipelt, Björn / Voigtländer, Michael, 2018, Accentro-IW Wohnkostenreport. Eine Analyse von Mieten und Wohnnutzerkosten für 401 Kreise, Berlin
- Sinai, T. / Souleles, N. S., 2005, Owner-Occupied Housing as a Hedge Against Rent Risk, in: The Quarterly Journal of Economics, 120. Jg., Nr. 2, S. 763–789
- The House Crowd, Crowd Lending, <https://www.thehousecrowd.com/>
- Voigtländer, Michael, 2019a, Das Bestellerprinzip in der Immobilienvermittlung, in: IW-Trends, 46. Jg., Nr. 1
- Voigtländer, Michael, 2019b, Homebuyers, Liquidity Constraints and Private Market Solutions – European Best Practices, in: Intereconomics, 54. Jg., Nr. 1, S. 53–58
- Voigtländer, Michael / Henger, Ralph, 2017, Ideen für eine bessere Wohnungspolitik. Gutachten für die LEG Immobilien AG, Köln
- Wagner, Gert / Frick, Joachim / Schupp, Jürgen, 2007, The German Socio-Economic Panel Study (SOEP): Scope, Evolution and Enhancements, SOEPpapers on Multidisciplinary Panel Data Research, Nr. 1, Berlin