

Wohneigentum in Deutschland

Verbreitung, Freiräume und Vermögensvorsprung

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

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

Bearbeitung

Dr. Reiner Braun

Projektnummer

2019103

Berlin, 28. Mai 2021

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung und Schlussfolgerungen	1
Teil 1: Verbreitung.....	4
1. Warum und wann wird man selbstnutzender Wohneigentümer?	4
2. Entwicklung der Wohneigentumsquote 1993 bis 2018	6
2.1 Der Trend in der gesamtdeutschen Wohneigentumsquote kippt	6
2.2 Nachholeffekte im Osten wirkten bislang noch stabilisierend.....	7
2.3 Es fehlt an Nachwuchseigentümern	8
3. Zukunft der Wohneigentumsquote unter Status quo-Bedingungen	11
4. Wie viele Menschen profitieren von Wohneigentum?	14
4.1 Die Mehrheit der Deutschen wohnt im Eigentum	15
4.2 Nur Kleinkinder und junge Erwachsene noch mehrheitlich Mieter	17
5. Wohneigentumsbildung steht am Scheideweg.....	20
Teil 2: Mehr Freiräume.....	23
6. Große Wohnungen sind Gold wert	23
7. Die Entwicklung der Wohnflächen in Deutschland	24
7.1 Stagnation der Wohnflächen endlich durchbrochen	24
7.2 Pro-Kopf-Wohnfläche der Mieter sinkt erstmals	24
8. Strukturen der Wohnflächen in Deutschland.....	26
8.1 Vor allem Haushalte im mittleren Familienalter beziehen den Neubau.....	26
8.2 Junge Haushalte bewohnen die größeren Wohnungen.....	29
8.3 Ost-West-Annäherung vor allem bei jungen Eigentümern	30
9. Große Wohnungen sind Mangelware	31
9.1 Große Wohnungen sind eher selbst genutzt.....	31
9.2 Große Wohnungen stehen eher in Kleinstädten und eher im Westen.....	32
9.3 Familien wohnen groß, aber große Wohnungen vor allem von Kinderlosen bewohnt.....	33
9.4 Bei Selbstnutzern hat fast jedes Kind sein eigene Zimmer	36
Teil 3: Vermögensvorsprung	41
10. Deutschland – (k)ein Land der Immobilieneigentümer?!	41
10.1 Eigentumswohnungen sind auf dem Vormarsch	42
10.2 Vor allem urbane Eigentümer leben auf der Etage.....	44
10.3 Ersterwerber und Schwellenhaushalte sind auf Eigentumswohnungen angewiesen	46

11.	Vermögensvorsprung der Wohneigentümer	48
11.1	Entwicklung der Durchschnittsvermögen 1993 bis 2018	48
11.2	Zum Ruhestand sind Selbstnutzer besser abgesichert.....	51
11.3	Wie schaffen es die Selbstnutzer mehr Vermögen anzusparen?.....	55
11.4	Großstädte nicht eigentümerfreundlich, potentielle Erwerber in Not	61
	Die EVS: Was hinter den Zahlen steckt	65

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. 22).

Teil 2: Freiräume der Wohneigentümer

Wohnungen sind ein besonderes Gut. Sie sind unteilbar und die Umzugskosten sind sehr hoch (Such-/Renovierungskosten, Umzugskosten, Grunderwerbsteuer, Notar- und Maklergebühren). Als direkte Folge wird die Wohnung bei Familienzuwachs, beim Auszug von Haushaltsmitgliedern oder bei Einkommensveränderungen meist nur zeitverzögert an die optimale Größe angepasst. **Im Ergebnis wohnen vor allem ältere Haushalte in „zu großen“ und Familien in „zu kleinen“ Wohnungen.**

Große Wohnungen sind also im Bestand vorhanden, werden aber oft von Senioren bewohnt und stehen jungen Familien nicht zur Verfügung. Verfügbare Familienwohnungen entstehen daher vor allem im Neubau. Ein Wohnungstausch im Bestand wird zwar immer wieder diskutiert, ist aber selbst mit „Zwang“ oder „Umzugsprämien“ für Senioren kaum umsetzbar. Denn gerade im Alter wollen die Haushalte ihre gewohnte Umgebung mit ihren gewachsenen Netzwerken nicht verlassen: „einen alten Baum verpflanzt man nicht“. Insofern zeigen die großen Pro-Kopf-Flächen so mancher Senioren allenfalls langfristige Potentiale für zukünftig frei werdenden Wohnraum auf, aber keinesfalls eine Verfügungsmasse, die kurzfristige Knappheiten beseitigen kann. **Der Neubau großer Wohnungen ist deswegen die beste Familienpolitik und die Bildung von Wohneigentum ein Teil der Lösung.**

Die Nachholeffekte Infolge der hohen Neubauzahlen nach der Wiedervereinigung und der damit einhergehenden Eigentumsbildung in den neuen Ländern waren enorm. Zwischenzeitlich konnten daher die **anfänglich sehr großen Ost-West-Differenzen der Wohnflächen deutlich verkleinert** werden. Dass sich die Schere allmählich schließt, zeigt sich etwa beim Vergleich der 40- bis 49-jährigen Haushalte. Diese Altersgruppe hat erst nach 1990 das Elternhaus verlassen und wohnt häufiger als ältere Generationen im Neubau. Im Ergebnis besitzt mehr als die Hälfte eine große Wohnung mit mehr als 80qm (56%). Das ist in dieser Altersgruppe im Westen kaum öfter der Fall (63%). Anders sieht es beim Durchschnittshaushalt aus: Hier ist die Ost-West-Kluft noch erheblich ausgeprägter: nur 41% im Osten, aber 55% im Westen haben eine große Wohnung mit mehr als 80qm Fläche. Kleine Wohnungen im Osten findet man daher vor allem in Bestandswohnungen bei Älteren. Es zeigt sich: vor allem jüngere bzw. vor allem Eigentümer beziehen Neubau und es dauert Jahrzehnte, bis durch nachrückende Generationen auch bei Älteren eine Angleichung der Lebensverhältnisse stattfindet.

Neubau, vor allem im selbst genutzten Wohneigentum, bietet vielen Familien die Möglichkeit, ausreichend Wohnflächen für Eltern, aber vor allem auch für deren Kinder zu finden. Allerdings überwinden in Zeiten von Niedrigzinsen sowie explodierenden Preisen für Bauland und Bauleistungen immer weniger Durchschnittsverdiener die Eigenkapitalhürde. Das Baukindergeld konnte hier zum Teil Abhilfe schaffen. Allerdings reicht es in den teuren Metropolregionen nicht aus. Dort muss weit-aus mehr Bauland ausgewiesen werden, um die teils spekulativen Preissteigerungserwartungen zu brechen. **Eine Kombination aus mehr Bauland, einem Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer für Ersterwerber und einem regional gestaffelten Baukindergeld ist daher dringend geboten.**

Ohne Baulandausweitung und finanzieller Unterstützung der potentiellen Ersterwerber werden Bau-träger und Wohnungsunternehmen immer mehr dazu tendieren, kleinere Wohnungen zu bauen. Dies spiegelt aber keinesfalls die Präferenzen der Nachfrager wieder: **fast jeder wohnt lieber in einer größeren Wohnung.** Langfristig könnte sich dieser Trend im Neubau auch unter einem anderen Aspekt rächen. Denn im Zuge der demographischen Schrumpfung der Wohnungsnachfrage werden die Leerstände in vielen Regionen wieder ansteigen. Davon sind dann aber eher die kleinen und qualitativ weniger hochwertigen Wohnungen betroffen.

Wer selbst genutztes Wohneigentum besitzt, dem steht üblicherweise eine größere Wohnfläche zur Verfügung als Mieterhaushalten. Die größere Fläche bietet vor allem auch mehr Platz und damit eher ein eigenes Zimmer für jedes Haushaltsmitglied. Dieser höhere Wohnkomfort ist natürlich nicht ganz unabhängig von höheren Wohnkosten und damit eher mit hohem Einkommen zu erreichen. Aber Wohneigentümer sind nicht nur einkommensstärker, sie wohnen vor allem auch weitaus häufiger außerhalb der Schwarmstädte und dort eher in Reihenhäusern, Doppelhaushälften oder im klassischen Eigenheim. Anders als Etagenwohnungen bieten diese kleineren Wohngebäude aber auch mehr Möglichkeiten zur Einrichtung vieler Zimmer (Dachgeschossausbau, bewohnbare Kellerräume). Insofern **ist es nicht nur das höhere Einkommen, sondern auch die familienfreundlichere Gebäudeart,** die diesen zusätzlichen Wohnkomfort ermöglicht.

Teil 3: Vermögensvorsprung der Wohneigentümer

„Wer jetzt kein Haus hat, baut sich keines mehr“ – das gilt nicht nur für die zweite Jahreshälfte, sondern auch für die zweite Lebenshälfte. Vermietete wie selbst genutzte Immobilien sind eine sichere Altersvorsorge, selbst genutzte geben darüber hinaus jungen Familien ein Zuhause. Ein Erwerb empfiehlt sich daher vor dem 50. Geburtstag, die Tilgung der Kredite vor dem Ruhestand. Dies erklärt, warum es 30 Jahre nach der Wiedervereinigung nur noch bei Älteren strukturelle Ost-West-Unterschiede bei der Immobilienquote gibt. Umgekehrt gilt: **Bei unter 50-Jährigen erfahren Immobilien in Ost wie West eine fast identische Verbreitung.**

Wohneigentum muss nicht immer das freistehende Eigenheim bedeuten. Vor allem urbane Eigentümer finden immer mehr Gefallen an Eigentumswohnungen (ETW). Sie sind im positiven Sinne Wohneigentum „light“ und bieten etliche Vorteile: Ähnlich wie bei Mietern nimmt ein Verwalter viele Sorgen ab, außerdem senken die geringeren Kosten die Eigenkapitalhürde und ermöglichen so auch urbanen Schwellenhaushalten einen frühzeitigen Umstieg in die eigenen vier Wände. So lebt in Großstädten mittlerweile gut die Hälfte aller Selbstnutzer auf der Etage, in Landgemeinden dagegen nicht einmal jeder zehnte. Fehlen bezahlbare und nachfragegerechte ETW im Bestand, kann dies drastische Folgen haben. In schrumpfenden Regionen wandern junge Familien in neu gebaute Eigenheime am Ortsrand, während innerörtlich der Geschosswohnungsleerstand boomt. In prosperierenden Regionen wird jungen Familien der Weg ins Eigentum versperrt. **Preiswerte, innerörtliche ETWs fehlen derzeit vor allem dann, wenn der Bestand nicht eigentumsaffin ist (z.B. Großsiedlungen), künftig mutmaßlich aber auch als Folge eines verschärften Umwandlungsverbotes.**

Anders als in früheren Jahrzehnten scheitern junge Menschen auf dem Weg ins Wohneigentum derzeit nicht an der Belastungshürde, sondern schon an der Eigenkapitalhürde. Mit dem schwarmhaften Zuzug in Großstädte wird dieses Problem zusätzlich verschärft. Umso dringender sind junge Schwellenhaushalte dort auf ETWs in preiswerten Altbeständen angewiesen. Dabei gehen im Übrigen keine Mietwohnungen verloren, wie bei der Diskussion um Umwandlungsverbote immer unterstellt wird, denn es gilt: **Jeder neue Selbstnutzer braucht auch genau eine Mietwohnung weniger.** Das wahre Problem ist vielmehr die allgemeine Wohnungsknappheit, die aber nur durch mehr Neubau und mehr Bauland bekämpft werden kann.

Wohnungsmarktpolitisch sind Umwandlungen also ein Nullsummenspiel. Nicht aber vermögenspolitisch. Denn selbst nutzende Wohneigentümer sind am Vorabend des Ruhestandes gegenüber vergleichbaren Mietern vielfach besser fürs Alter abgesichert. Das **Gesamtvermögen der Selbstnutzer ist dann fünfmal so hoch wie bei Mieterhaushalten.** Das gilt im Übrigen für Selbstnutzer in Eigenheimen (Faktor 5,5) genauso wie für Selbstnutzer in Eigentumswohnungen (Faktor 4,5). Und genauso gilt es für die sonst eher unter Hedonismusverdacht stehenden Großstädter. Die Entscheidung für **Wohneigentum ebnet den Weg für eine höhere Altersvorsorge** und bedeutet weitaus mehr als die schöne Entscheidung, bereits vorhandenes Kapital in die eine oder die andere Anlageform zu stecken.

Aber wie kommen die Selbstnutzer zu den vielfach höheren Vermögen? **Es mag altmodisch klingen, aber sie sparen mehr.** Das macht sich vor allem darin bemerkbar, dass sie sich seltener zu Konsumzwecken verschulden, sich mehr Gedanken um die Altersvorsorge machen und deshalb auch öfter riestern. Hinzu kommt, dass sie auch mehr sparen können, weil insbesondere in der heißen Familienphase beide Lebenspartner erwerbstätig sind; das kommt bei Mietern seltener vor.

Allerdings ist immer mehr jungen Familien der Zugang ins Wohneigentum versperrt. Das liegt an den niedrigzinsbedingten Preisanstiegen und Baulandmangel. In den großen „Mieterstädten“ macht sich dies durch die zuzugsbedingte Knappheit besonders bemerkbar. Vor allem Schwellenhaushalte scheitern dort auch am **Mangel an eigentumsaffinen Bestandsimmobilien.** Das liegt an der historischen Baustruktur, aber auch an rechtlichen Einschränkungen bei der Bauplanung oder bei der Umwandlung in Eigentumswohnungen. **Die deutschen Großstädte sind wenig eigentümerfreundlich.**

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.¹ 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.

¹ 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.²

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

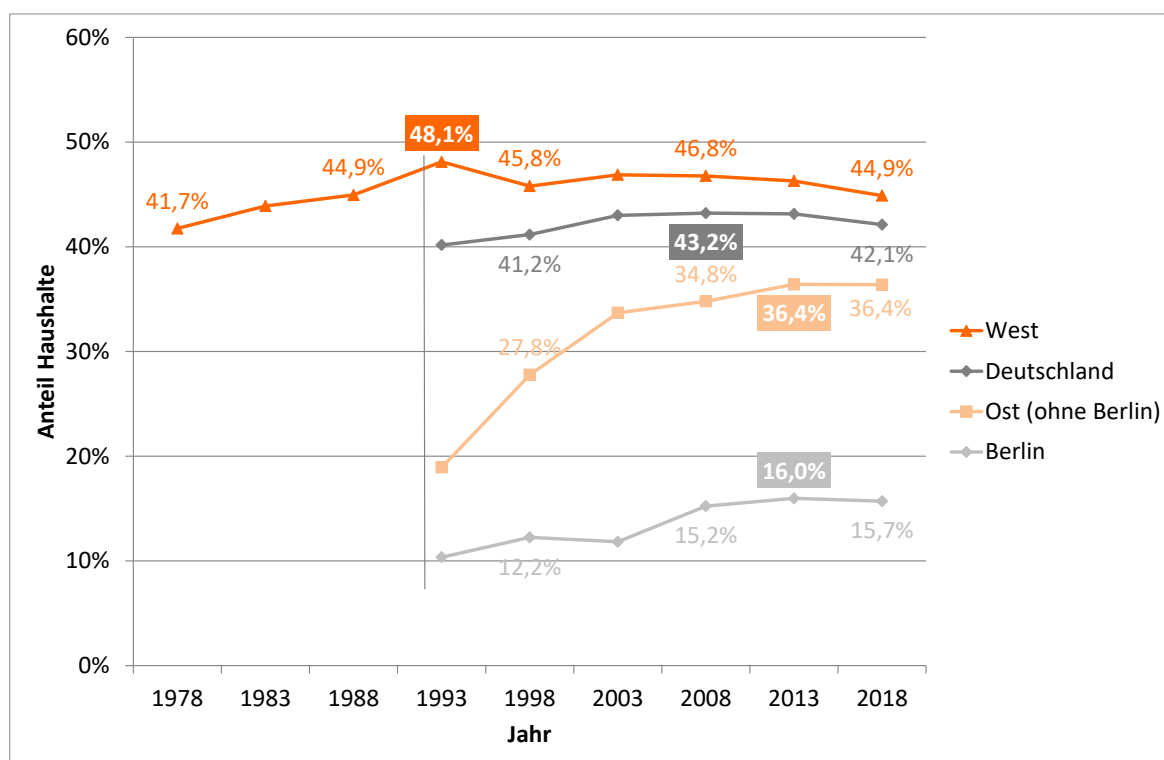
² Vgl. Braun, R., Krings-Heckemeier, M.T. und Schwedt, A. (2005), „Neue Erwerbertypen am Wohnungsmarkt – Motive, Potenziale, Konsequenzen“, empirica-Studie im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle der LBS.

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.³

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)⁴

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

³ 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).

⁴ 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.

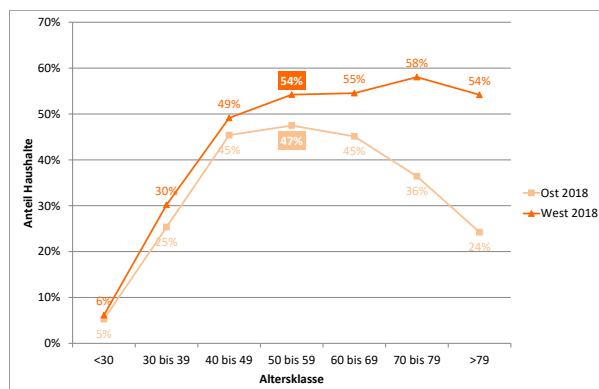
Der Aufholprozess in Ostdeutschland kann vor allem bei den jeweils 40- bis 69-Jährigen beobachtet werden. Deren Eigentumsquote lag vor 25 Jahren noch in einer Größenordnung von um die 40 Prozentpunkte niedriger als bei Gleichaltrigen im früheren Bundesgebiet, heute ist diese Differenz auf weniger als 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

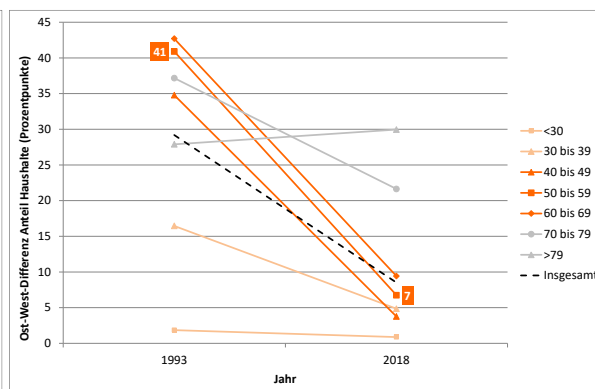
Ganz anders erging es den über 70-Jährigen. Zwar konnten einige der heute 70-Jährigen und Älteren, die in den 1990ern um die 50 Jahre und älter waren, noch in die eigenen vier Wände wechseln. Aber die Mehrheit dieser Generationen schaffte den Sprung nicht mehr. Hier ist erst in den kommenden Jahren, 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



Lesebeispiel 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).

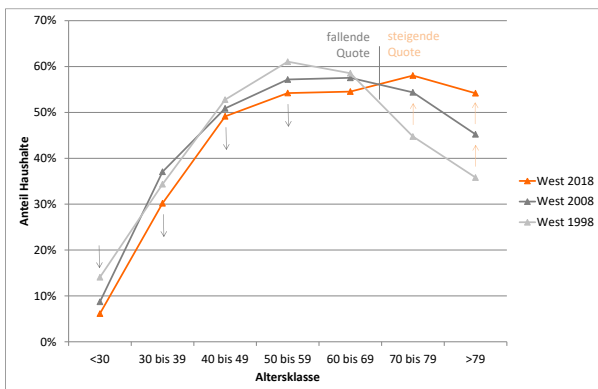
Insgesamt steht damit hinter der scheinbaren Konstanz auf der aggregierten Ebene (vgl. Abbildung 1) ein erhebliches Maß an Bewegung und Veränderung auf der disaggregierten, altersspezifischen Ebene (vgl. Abbildung 2 und Abbildung 3). Mit anderen Worten: Durch die positiven Auswirkungen der Kohorteneffekte 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

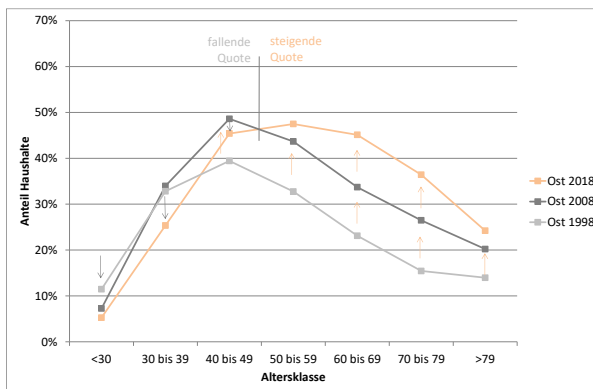
Neben diesen altersspezifischen Kohorteneffekten wirken aber noch weitere gesellschaftliche Veränderungen auf die aggregierte Wohneigentumsquote. Da wäre zum einen die zunehmende Kinderlosigkeit. Seit jeher sind Familien die Stütze der Eigentumsbildung. So leben beispielsweise gut zwei Drittel der Paare 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)

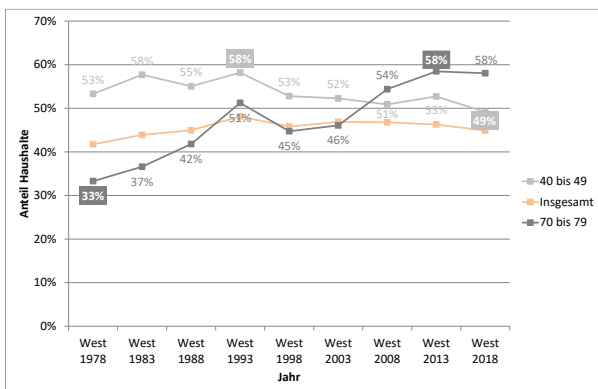


b) Ost (ohne Berlin)

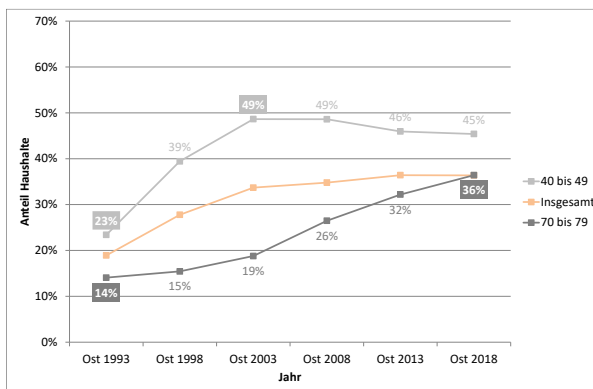


Alternative Darstellung (Alterslängs- statt Altersquerschnitte)

c) West (ohne Berlin)



d) Ost (ohne Berlin)

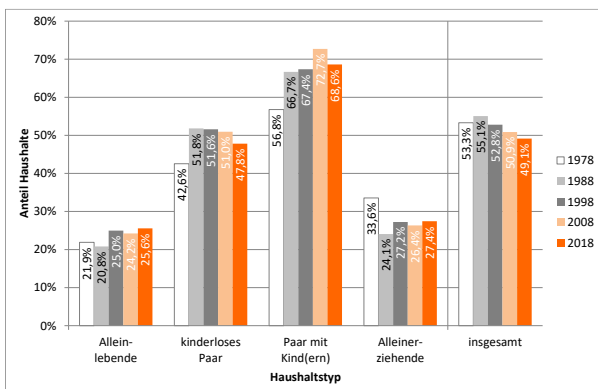


Ost und West ohne Berlin

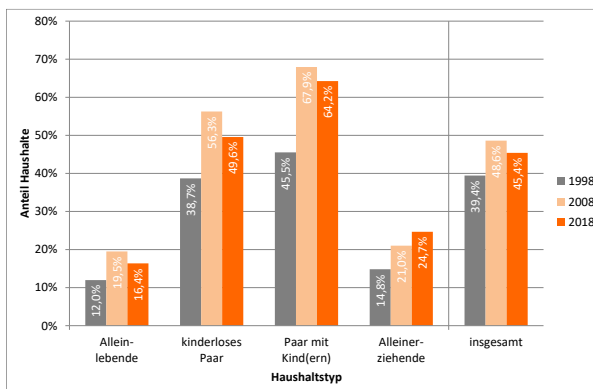
Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK und Braun (2016)

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

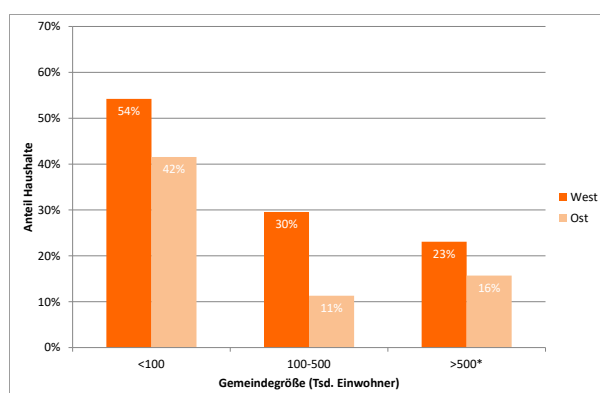
Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK und Braun (2016)

... weil die Landflucht in die Mietwohnung zwingt

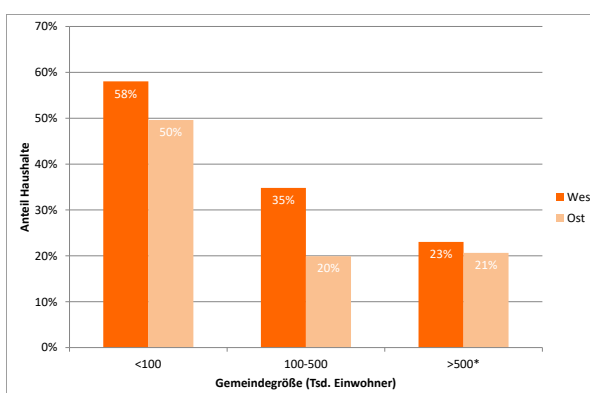
Ähnlich wie die Familien stützen auch Haushalte in ländlichen Regionen und in Kleinstädten die Eigentumsbildung. So leben beispielsweise in westdeutschen Gemeinden mit weniger als 100 Tausend Einwohnern mehr als die Hälfte aller Haushalte im Eigentum, aber nur knapp ein Drittel in Großstädten mit 100 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.⁵

⁵ 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.

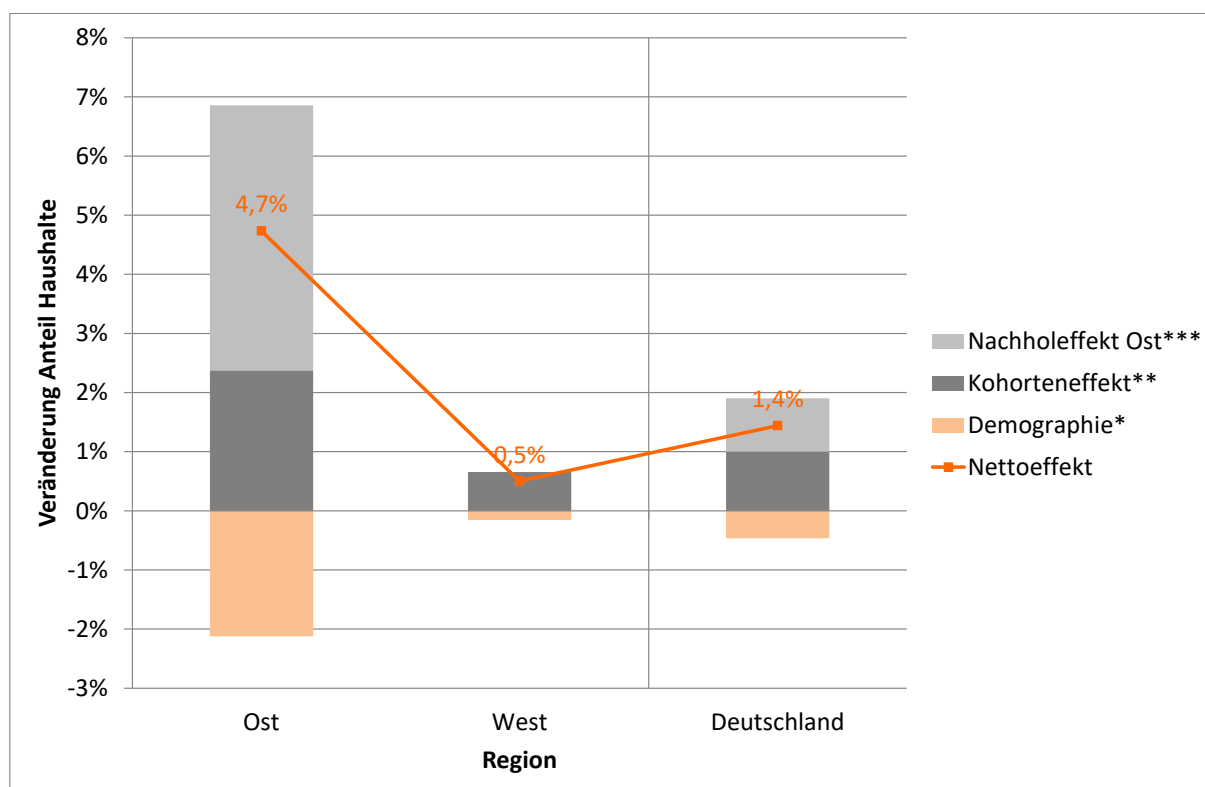
An dieser Stelle wird (noch) nicht diskutiert, ob und warum eine höhere Wohneigentumsquote erstrebenswert sein könnte. Dazu wird auf die Diskussion in Teil 3 (Vermögensvorsprung der Wohneigentümer) und Teil 4 (Sparanstrengungen und Wohnkostenvorteile der Wohneigentümer) dieser Studienserie verwiesen.

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);

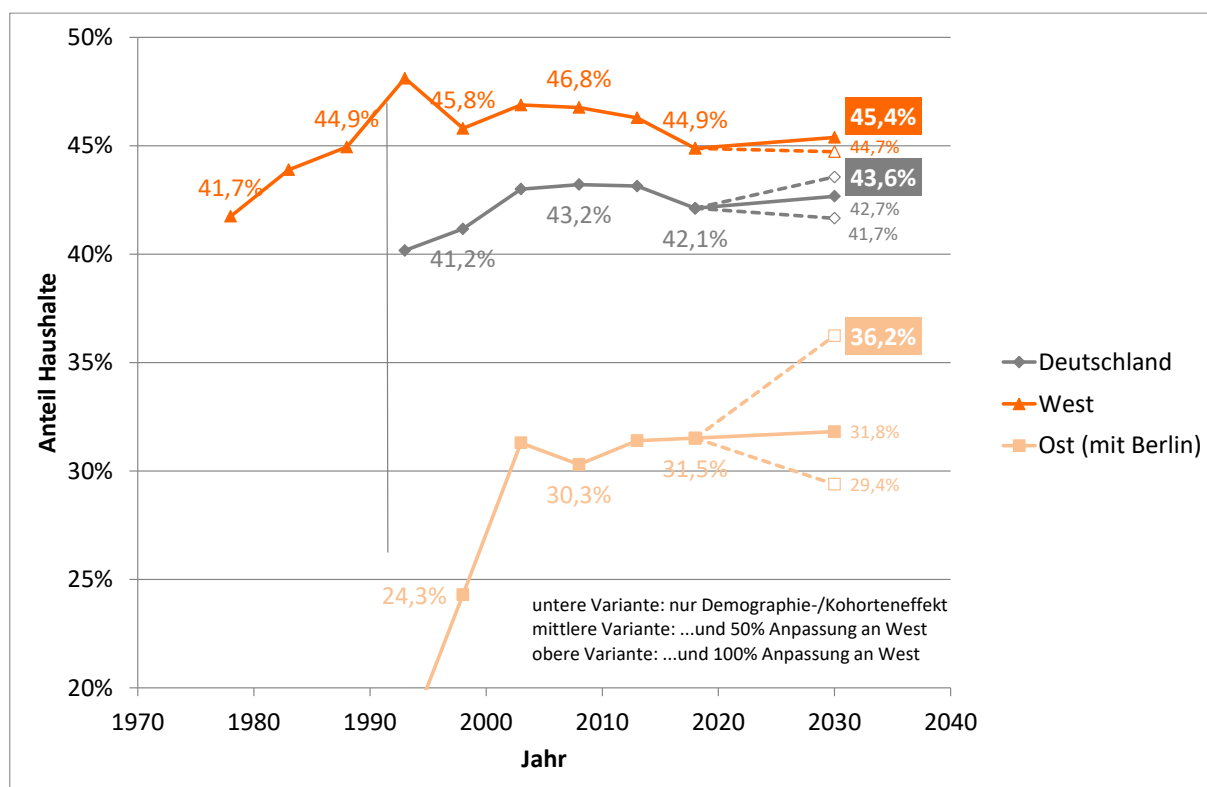
***Anpassung der altersabhängigen und regionalen Wohneigentumsquoten (aller Haushalts-/Gemeindegrößen) im Osten steigen auf das Niveau vom Westen.

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.⁶

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

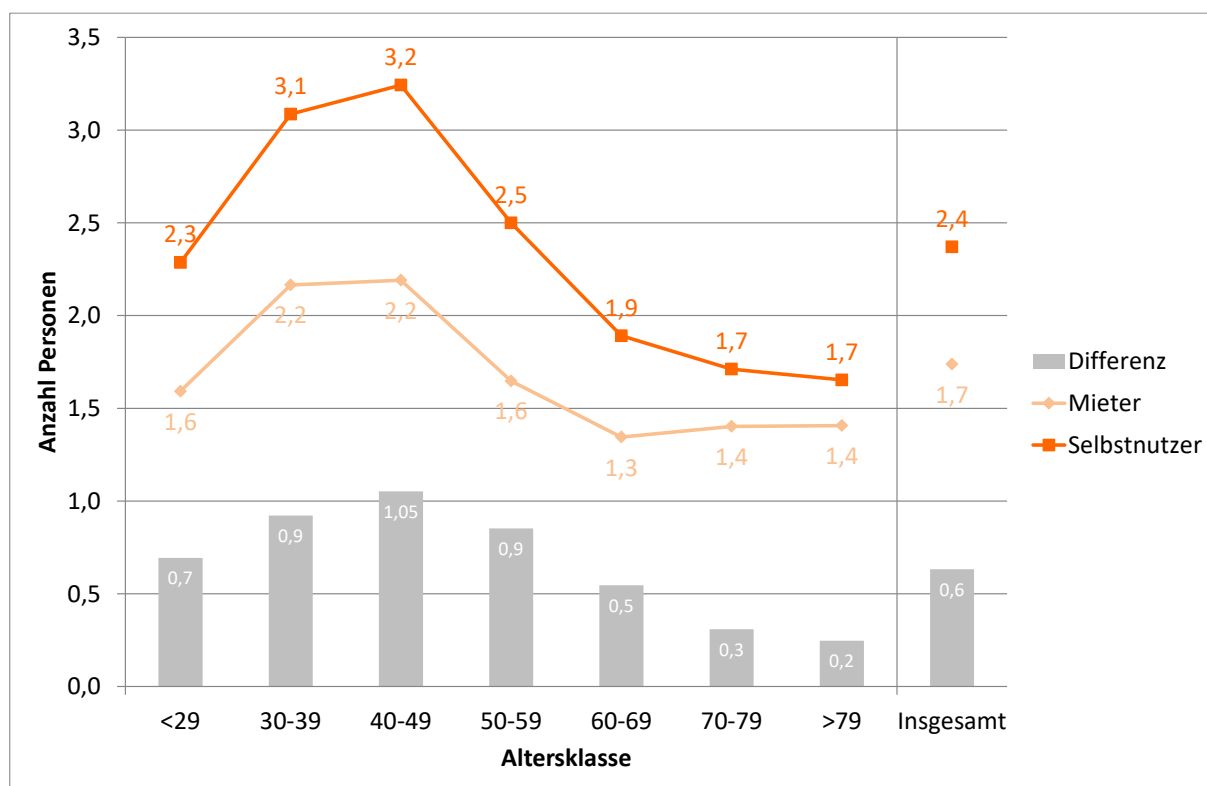
⁶ Die Wohneigentumsquote im Osten ist bis zum Jahr 2030 immer noch niedriger als im Westen, weil die hier modellierte Anpassung jeweils nur bei aktiven Haushalten erfolgt, also bei Haushalten im typischen Erwerbsalter. Ostdeutsche Rentnerhaushalte werden dann erst zweitverzögert im Zuge der resultierenden 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

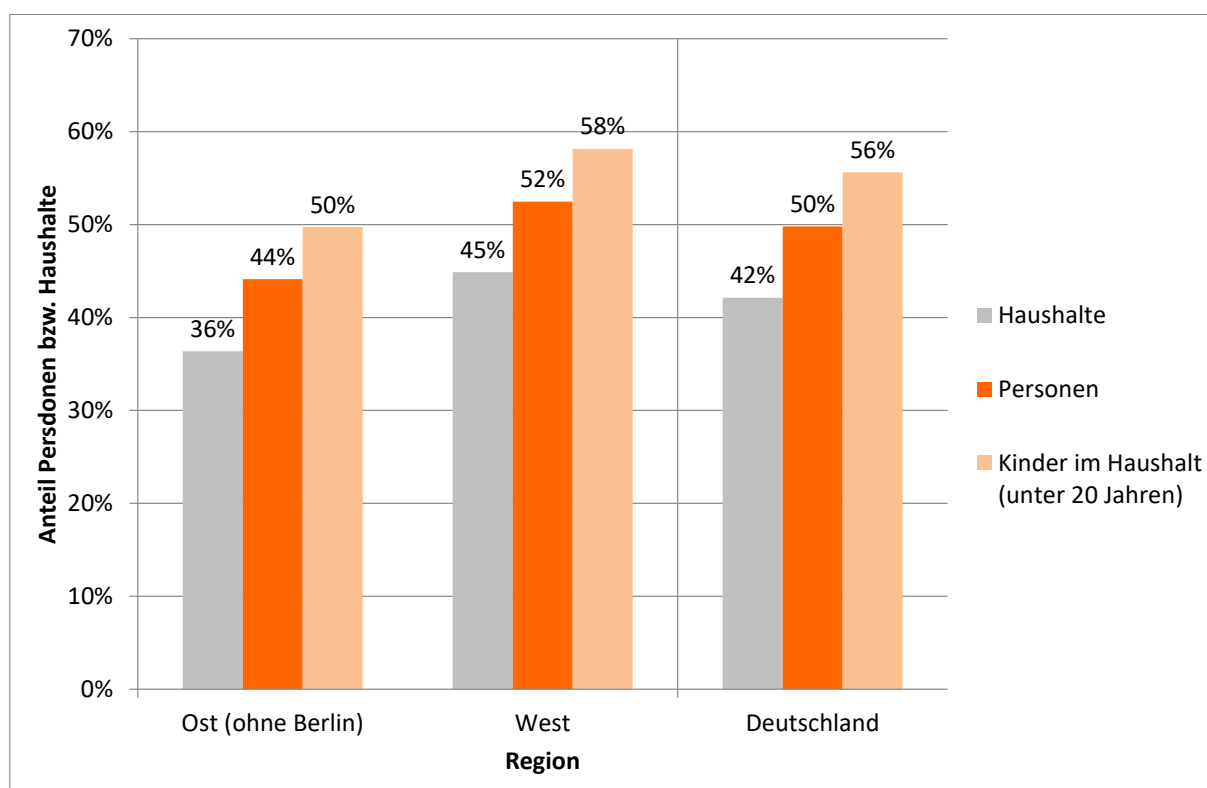


Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

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

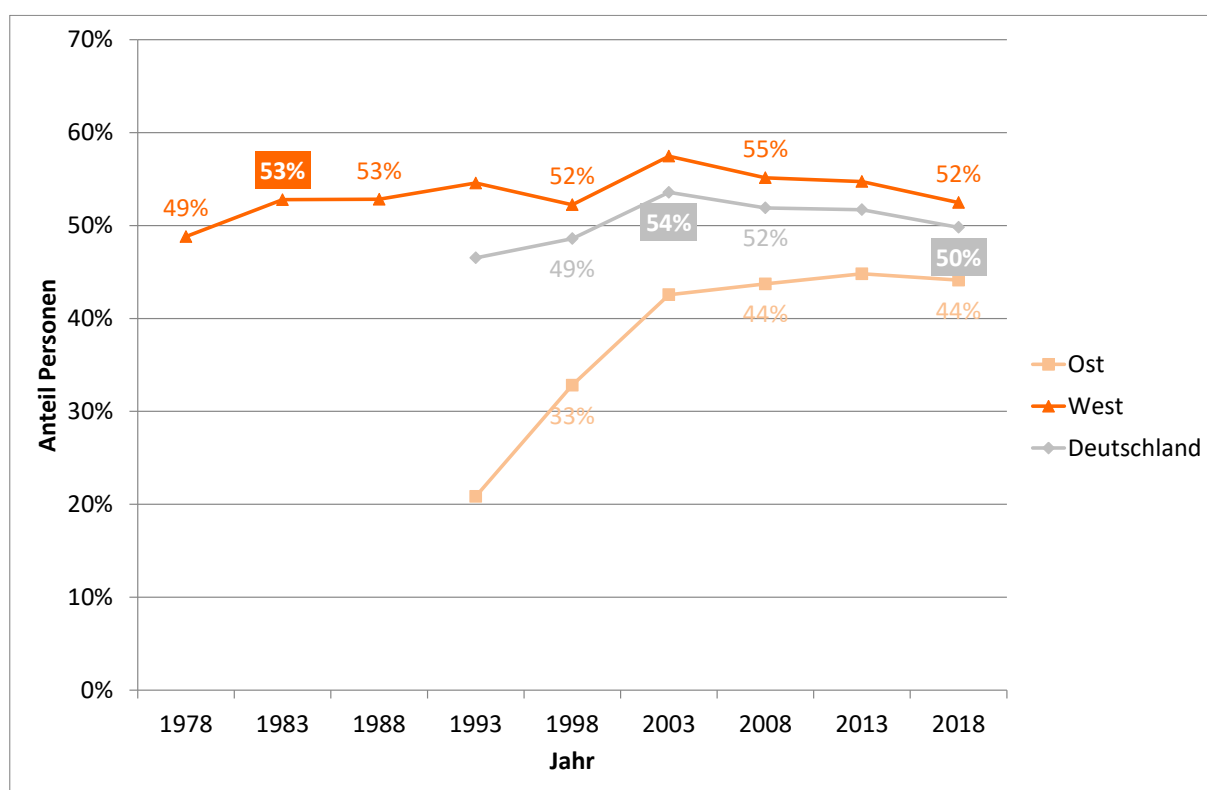
Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

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

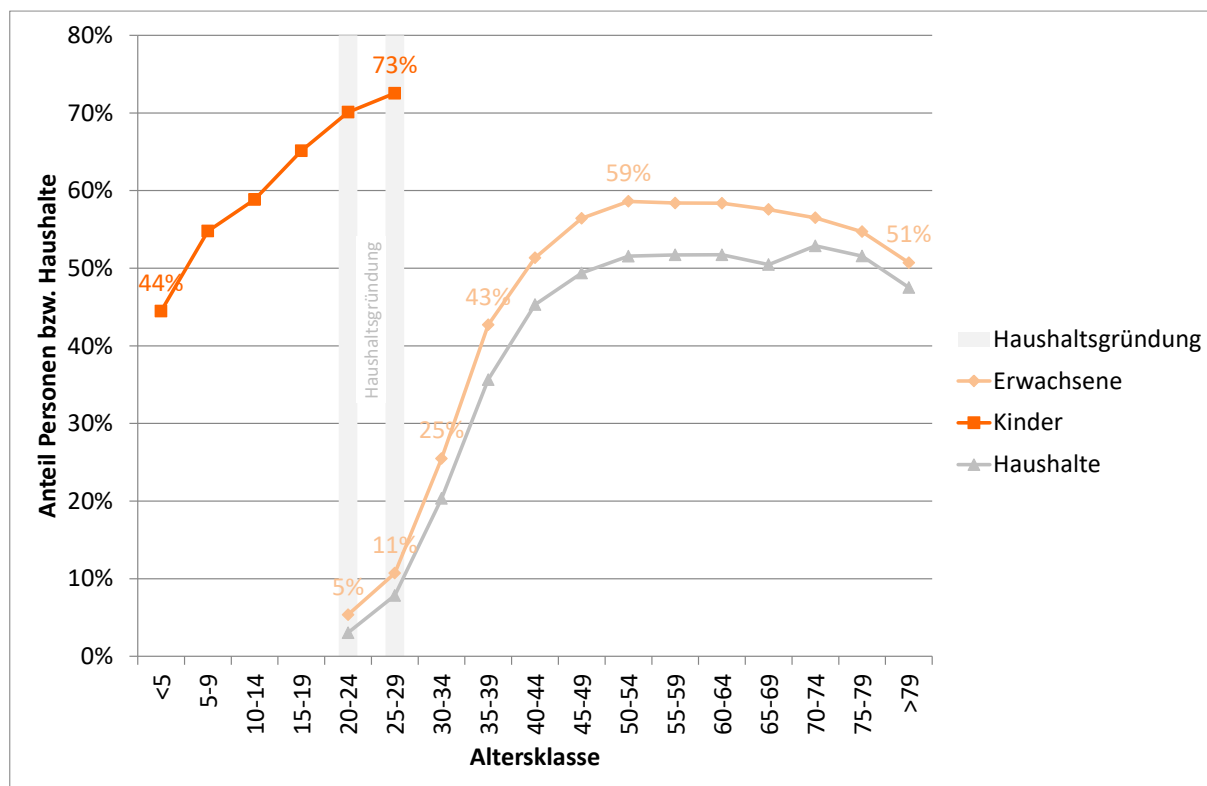
Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK und Braun (2016)

4.2 Nur Kleinkinder und junge Erwachsene noch mehrheitlich Mieter

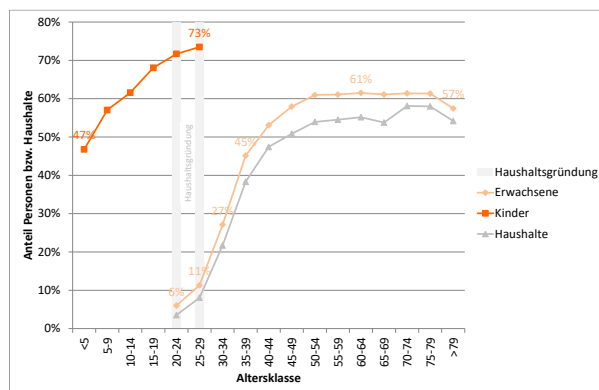
Auf der Suche nach Gruppen, die mehrheitlich in den eigenen vier Wänden wohnen, kann man sogar einzelne Altersklassen identifizieren, die eine Zweidrittelmehrheit von Eigentümern vorweisen kann. Die höchsten Eigentumsquote haben dabei erwachsene Kinder, die auch im Alter von 20 bis 29 Jahren noch bei 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

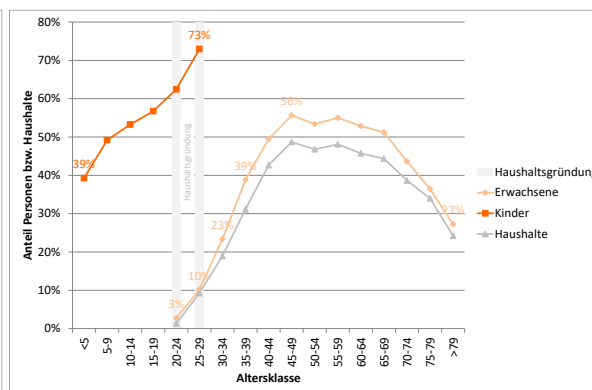
a) Deutschland



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)

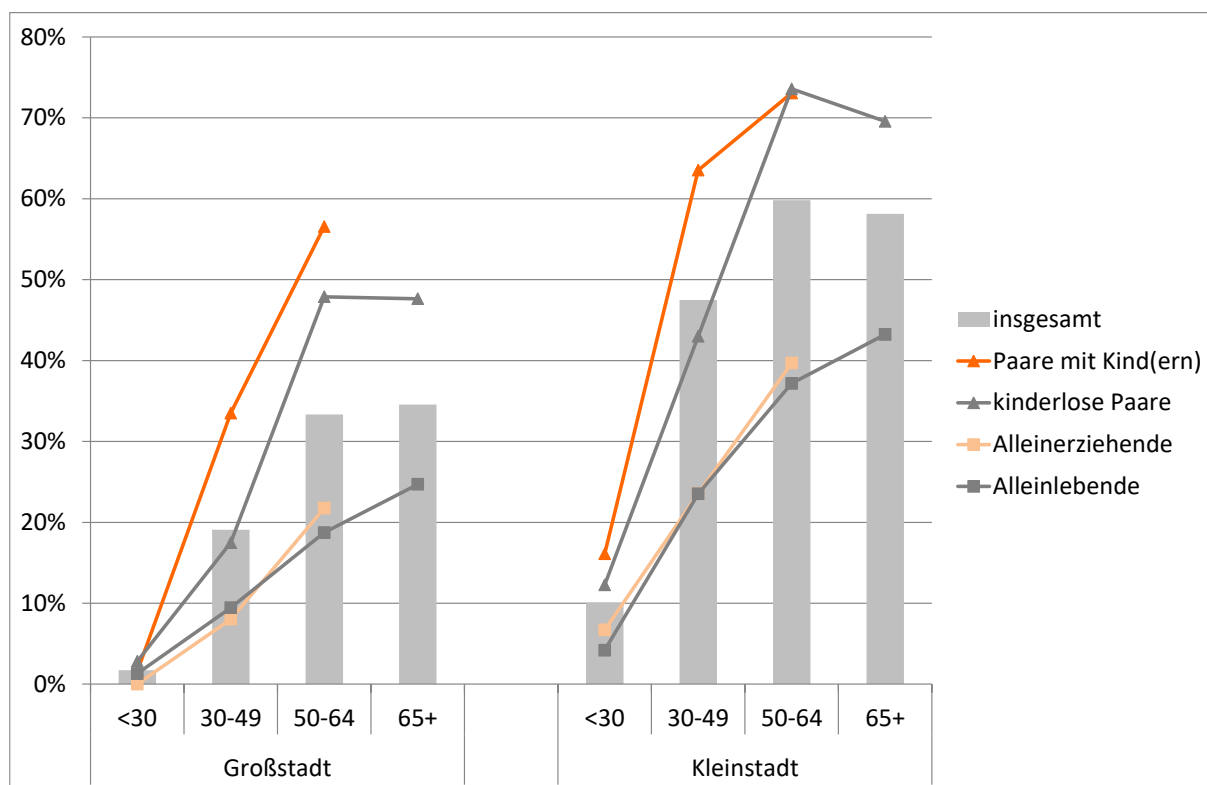
Im früheren Bundesgebiet lag die Quote auch früher schon bei weit über 50%. Dagegen war eine Eigentümermehrheit unter den Kindern in den neuen Ländern im Jahr 2003 fast erreicht (49,8%), in den Folgejahren ist die Quote allerdings wieder gefallen und liegt jetzt nur noch bei 44%. Dafür dürfte nicht zuletzt wieder der Trend in die Städte sowie die damit verbundenen höheren Einstiegshürden bei der Eigentumbildung 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

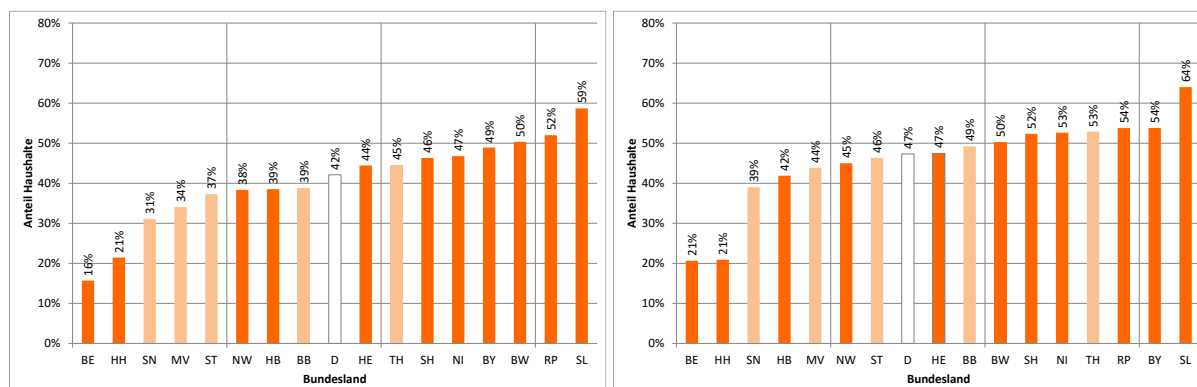
Im Ergebnis lassen sich Differenzen zwischen den Bundesländern vor allem durch deren siedlungsstrukturelle Unterschiede und einen noch andauernden Nachholeffekt im Osten erklären (vgl. Abbildung 13a). So finden sich die Stadtstaaten Berlin und Hamburg am unteren Ende der Skala, Bremen profitiert von 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.

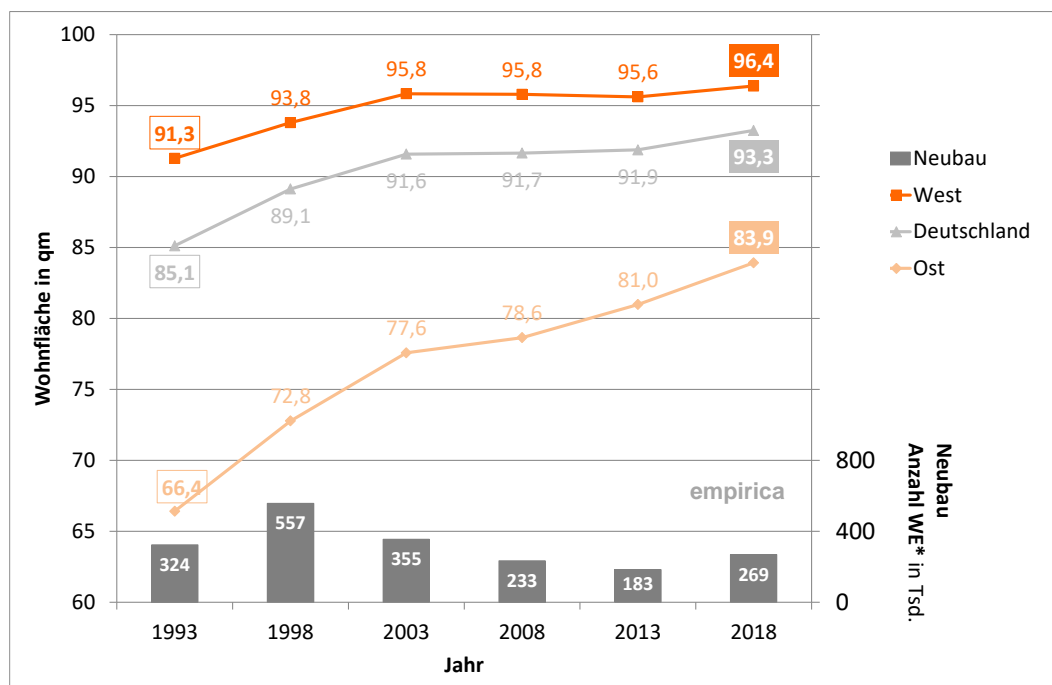
TEIL 2: MEHR FREIRÄUME

6. Große Wohnungen sind Gold wert

Ständen sie vor der Wahl und wäre es bezahlbar, dann würden sich vermutlich die meisten Menschen lieber für eine größere als für eine kleinere Wohnung entscheiden. In Zeiten von Klimawandel, dem Streben nach Energieeinsparung und einer zunehmenden Diskussion um Zersiedlung von Landschaften weist dieser Wunsch zwar eine gewisse Ambivalenz auf. Aber letztlich ist es auch eine Frage von Nutzerverhalten, Energieeffizienz und Bauform, ob große Wohnungen und Umweltschutz wirklich im Widerspruch zueinander stehen müssen. Die Vorteile großer Wohnungen jedenfalls haben das Frühjahr und der Herbst 2020 noch einmal drastisch vor Augen geführt. Denn im Corona-Lockdown hat sich schnell gezeigt, dass eine große Wohnung und möglichst ein eigener Rückzugsraum für jedes Haushaltsmitglied Gold wert sind. Das kinderlose Doppelverdienerpaar freute sich über zwei getrennte Homeoffice-Arbeitsplätze genauso wie die junge Familie, in der gleichzeitig mehrere Kinder im Home-Schooling zu betreuen waren. Aber selbst der alleinlebende Single wusste es zu schätzen, wenn innerhalb seiner Wohnung ein „Tapetenwechsel“ in einen anderen Raum möglich war.

Abbildung 14: Bewohnte Wohnflächen 1993 bis 2018

West und Ost ohne Berlin



*WE (Wohneinheiten) = jährlicher Wohnungsneubau in den letzten 5 Jahren

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

7. Die Entwicklung der Wohnflächen in Deutschland

7.1 Stagnation der Wohnflächen endlich durchbrochen

Derzeit bewohnt der durchschnittliche Haushalt in Deutschland eine Wohnung mit 93qm (vgl. Abbildung 14). Damit hat die mittlere Wohnfläche nach mehr als einem Jahrzehnt ihre Stagnationsphase beendet. Der Anstieg über 5 Jahre liegt zwar im Westen mit 0,8qm immer noch weit unter den Zuwächsen der 1990er Jahre von 2,0qm und mehr. Aber immerhin zeitigt der mittlerweile wiederbelebte Neubau nun erste Erfolge. Denn größere Wohnflächen entstehen zwar auch durch Zusammenlegung oder Ausbau vorhandener Wohnungen, aber vor allem doch im Rahmen des Neubaus von Wohngebäuden. Der Neubau ist jedoch von jährlich 557 Tsd. Wohnungen im Zeitraum 1994-98 auf 183 Tsd. im Zeitraum 2009-13 um zwei Drittel eingebrochen, zuletzt aber immerhin wieder auf 269 Tsd. im Zeitraum 2014-18 angesprungen. Im Ergebnis beträgt die mittlere Wohnfläche westdeutscher Haushalte jetzt 96,4qm und ist damit so groß wie nie zuvor.

Bei ostdeutschen Haushalten gab es in den 1990er Jahren einen erheblichen Nachholprozess, so dass der Anstieg damals weitaus stärker ausfiel und auch in den Nullerjahren noch größer war als im Westen. Analog ergibt sich auch jetzt noch ein kräftigeres Wachstum, das zuletzt bei 2,9qm in 5 Jahren lag. Im Ergebnis waren die ostdeutschen Wohnungen im Jahr 1993 durchschnittlich zwar noch 25qm kleiner als im Westen, mittlerweile hat sich diese Differenz aber auf 12qm mehr als halbiert. Auch im Osten liegt die mittlere Wohnfläche nun mit 83,9qm so hoch wie noch nie.

7.2 Pro-Kopf-Wohnfläche der Mieter sinkt erstmals

Die schiere Größe der Wohnung sagt allerdings noch nicht viel aus über den Wohnstandard. Der hängt immer auch davon ab, wie viele Haushaltsmitglieder sich die Wohnung teilen müssen. Darüber gibt die Pro-Kopf-Wohnfläche Auskunft (vgl. Abbildung 15a). Demnach stehen derzeit pro Kopf 54qm zur Verfügung. Bei Selbstnutzern fällt der Platz mit 63qm erheblich größer aus als für Mieter mit 47qm. Die West-Ost-Unterschiede sind dem gegenüber eher klein (55qm zu 50qm).

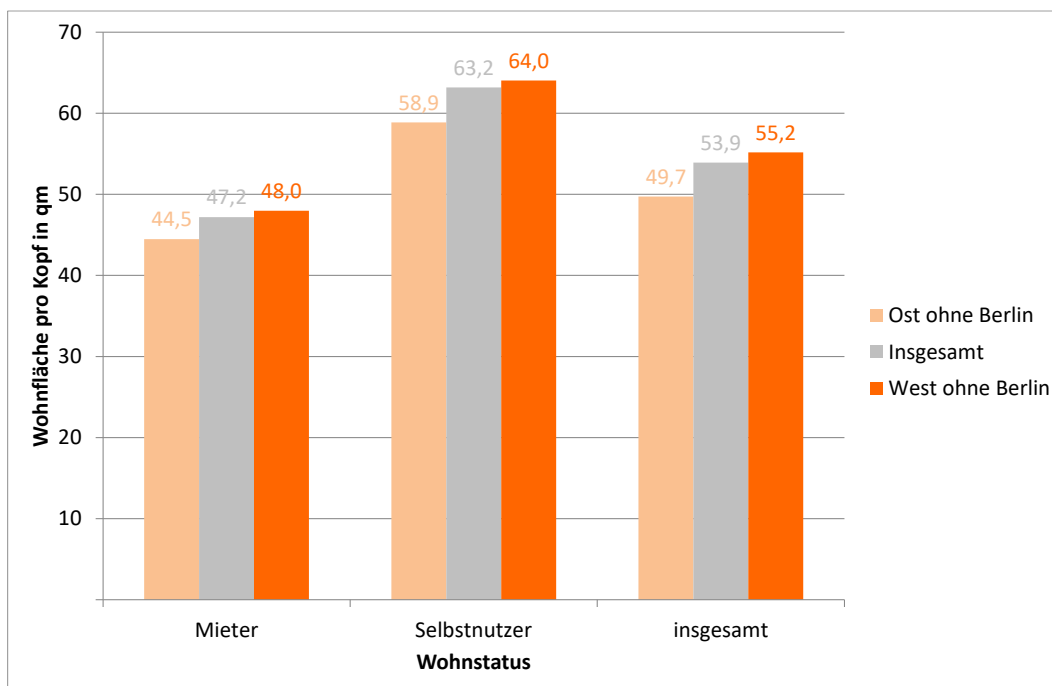
Auf den ersten Blick überraschend stand im Westen pro Haushaltsmitglied im Zeitablauf immer mehr Fläche zur Verfügung – obwohl die Wohnungsgrößen lange Zeit stagnierten (vgl. Abbildung 15b).⁷ Das war möglich, weil immer weniger Personen in einem Haushalt lebten. So standen den 2,3 Haushaltsmitgliedern im Jahr 1993 jeweils nur 47,6qm zur Verfügung, im Jahr 2018 gab es im Durchschnitt aber nur noch 2,0 Bewohner, die sich dann rein statistisch auf jeweils 55,2qm häuslich einrichten konnten.⁸

⁷ Hier wird nur der westdeutsche Trend analysiert, weil der Trend im Osten zu stark verzerrt ist durch den Nachholeffekt (vgl. Abbildung 14).

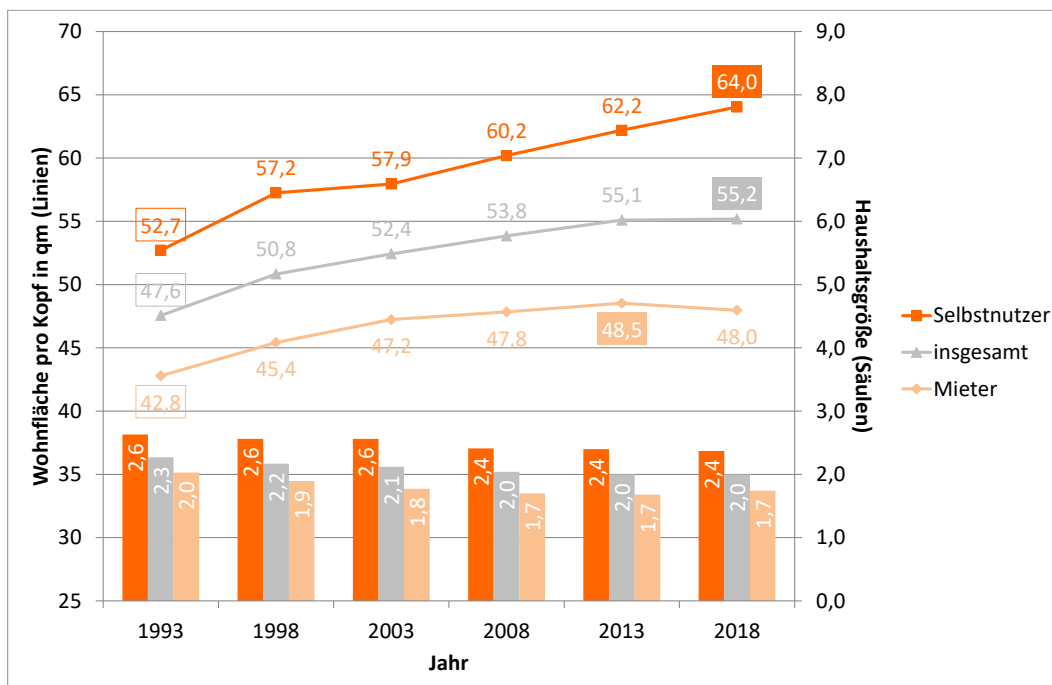
⁸ Die Wohnfläche pro Kopf in Abbildung 15 multipliziert mit der Haushaltsgröße in Abbildung 15 ergibt nicht die mittlere Wohnungsgröße aus Abbildung 14. Denn in Abbildung 15 wurde der Mittelwert aus den individuellen Wohnflächen pro Kopf berechnet ($1/n \cdot \sum [Wf/HHGr]$) und nicht der Mittelwert der Wohnflächen ($1/n \cdot \sum [Wf]$) durch den Mittelwert der Haushaltsgrößen ($1/n \cdot \sum [HHGr]$) geteilt. Ein ähnliches „Phänomen“ kennt man von den Sparquoten ($1/n \cdot \sum [S/Y]$) \neq $1/n \cdot \sum [S] / \sum [Y]$. Die Ursache liegt jeweils daran, dass die mittelgroßen Wohnungen (bzw. Ersparnisse) eben nicht von den mittelgroßen Haushalten (bzw. Einkommen) bewohnt (bzw. gesparrt) werden – also von der ungleichen Verteilung der beiden betrachteten Variablen.

Abbildung 15: Bewohnte Wohnflächen pro Kopf

a) Ist-Werte 2018 (insgesamt = inkl. Berlin)



b) Zeitreihe 1993 bis 2018: nur West (ohne Berlin)



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

Bei genauerer Betrachtung hat sich für manche Haushalte die Lage aber trotzdem verschlechtert. So ist einerseits die Wohnfläche pro Kopf bei den westdeutschen Selbstnutzern seit der Jahrhundertwende alle fünf Jahre um etwa 2qm angewachsen. Andererseits lag der Zuwachs bei westdeutschen Mietern nur etwa halb so hoch und kam es hier zuletzt sogar zu einem Rückgang. Man darf vermuten, dass sich zweierlei Entwicklungen dahinter verbergen: Zum einen wurden in der Phase geringer Bautätigkeit vor allem Eigenheime und damit große Neubauwohnungen für Selbstnutzer gebaut, während für Mieter kaum Neubau stattgefunden hat. Zum anderen kommt es seit etwa 2010 zu einer Landflucht junger Haushalte in die Städte. Dort sind die Wohnungen aber im Durchschnitt kleiner (vgl. Abbildung 19) und leben die Menschen eher zur Miete (vgl. Teil 1). Beides erklärt den Rückschritt bei der Wohnfläche pro Mieter.

Kurzfristig weiterer Wohnflächenzuwachs zu erwarten

In der nahen Zukunft ist ein weiterer, wenn auch nur kleiner Anstieg der mittleren Wohnflächen zu erwarten. Denn einerseits kommt zwar der Neubau langsam in die Gänge. Andererseits tendieren Bauträger und Wohnungsunternehmen dazu, aus Kostengründen kleinere Wohnungen zu bauen. Dies spiegelt aber keinesfalls die Präferenzen der Nachfrager wieder: fast jeder wohnt lieber in einer größeren Wohnung. Allerdings führten die steigenden Baukosten und Miet- bzw. Kaufpreise der letzten Jahre zu einer ansteigenden Einkommensbelastung. In der Folge können sich Wohnungssuchende die großen Wohnungen immer seltener leisten. Langfristig könnte sich dieser Trend im Neubau rächen. Denn im Zuge der demographischen Schrumpfung der Wohnungsnachfrage werden die Leerstände vielerorts wieder ansteigen. Davon sind dann aber eher die kleinen und qualitativ weniger hochwertigen Wohnungen betroffen. Dabei handelt es sich vornehmlich um Geschosswohnungen.

8. Strukturen der Wohnflächen in Deutschland

8.1 Vor allem Haushalte im mittleren Familienalter beziehen den Neubau

Im Prinzip gilt: Je neuer die Wohnung, desto jünger die Haushaltsbezugsperson (vgl. Tabelle 3). Das hängt eng mit der sinkenden Umzugsbereitschaft im Alter zusammen. Was auch gilt: Je neuer die Wohnung, desto größer deren Wohnfläche. Das folgt aus den veränderten Präferenzen und dem gestiegenen Wohlstand. Die Zusammenhänge sind bei Selbstnutzern eindeutiger als bei Mietern, aber bei Vorkriegsgebäuden weniger ausgeprägt – dort mischen sich die Generationen offenbar stärker. Trotz der Größe von Neubauwohnungen steht dort pro Kopf allerdings recht wenig Fläche zur Verfügung. Offenbar leben hier die größeren Haushalte, namentlich die jungen Familien.

Tabelle 3: Wohnfläche und Alter der Bezugsperson nach Baualter 2018

Baujahr der Wohnung	Wohnfläche pro Kopf in qm			Wohnfläche insgesamt in qm			Alter der Bezugsperson in Jahren		
	Mieter	Selbstnutzer	insgesamt	Mieter	Selbstnutzer	insgesamt	Mieter	Selbstnutzer	insgesamt
vor 1949	48,9	64,1	55,1	74,2	123,3	94,1	49,1	58,0	52,7
1949 bis 1990	46,5	65,8	53,6	67,9	120,2	87,1	49,8	61,1	54,0
1991 bis 2000	47,5	62,1	54,9	72,2	125,3	99,3	48,1	56,7	52,5
2001 bis 2010	48,7	54,7	52,5	79,6	136,1	115,4	49,3	50,9	50,3
2011 oder später	45,6	56,2	51,6	76,9	141,1	113,1	42,8	43,5	43,2
Insgesamt	47,2	63,2	53,9	70,5	124,5	93,2	49,2	57,7	52,8
Legende	Minimum		Maximum						

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

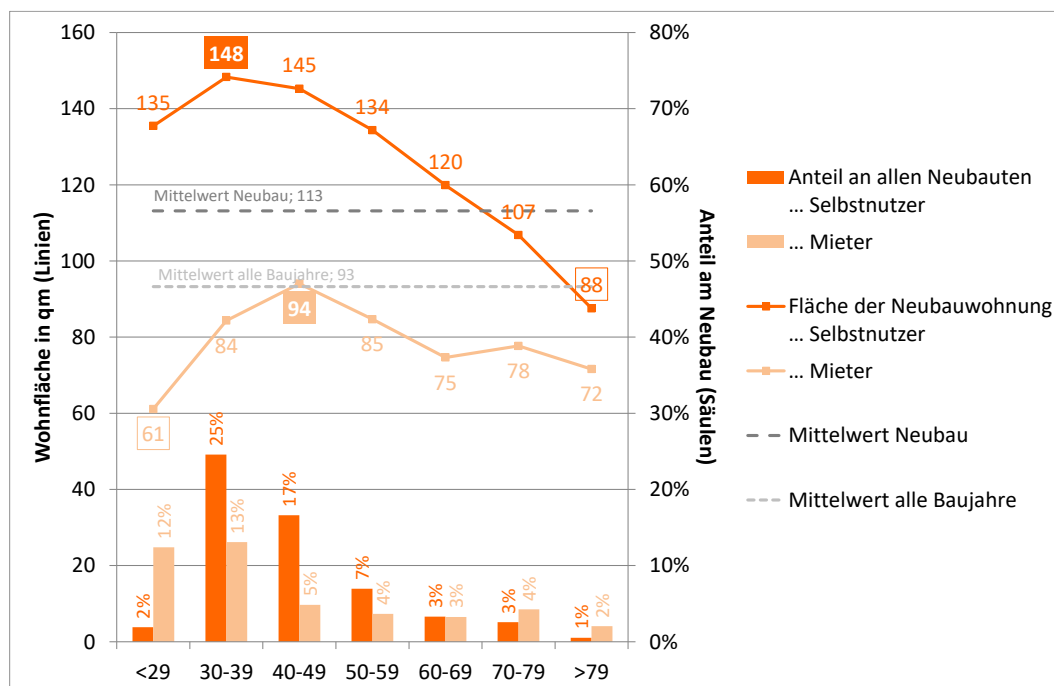
Tatsächlich werden neue Wohnungen bevorzugt von Haushalten im mittleren Familienalter bezogen. So entfallen allein 41% aller Neubauwohnungen auf 30- bis 49-jährige Selbstnutzer und weitere 25% auf unter 40-jährige Mieter (vgl. Abbildung 16). Insgesamt wohnen in drei von vier Neubauwohnungen unter 50-Jährige (73%).

Typische Wohnbiographie: von gemietet, klein und alt zu selbst genutzt, groß und neu

Neue Selbstnutzerwohnungen sind erheblich größer als neue Mietwohnungen und deren Bewohner entsprechend älter. Das liegt an den typischen Wohnbiographien: So werden beim Auszug aus dem Elternhaus zunächst kleinere, ältere und preiswertere Wohnungen bezogen. Anlässe für den Einzug in eine Neubauwohnung sind dann zum einen der Zusammenzug mit einem festen Lebenspartner. In dieser Phase, dem mittleren Familienalter, werden Mietwohnungen bevorzugt. Erst später, wenn diese zu eng wird und ausreichend Eigenkapital gespart wurde, führt der Weg ins Eigentum. Das erste Kind – und so lange es klein ist – passt noch in die Mietwohnung. Aber die Suche nach einer großen Familienwohnung beim zweiten Kind endet sehr schnell in den eigenen vier Wänden – zumal auf knappen Märkten. Denn je größer der Flächenbedarf, desto knapper das Angebot zur Miete und desto eher schlägt auch das Kostenpendel zugunsten von Kaufen statt Mieten aus. In dieser Lebensphase werden große Wohnungen gebraucht, diese findet man vor allem im Neubau. Neubau wiederum fand lange Zeit vor allem im Umland oder auf dem Land statt und seltener in den Schwarmstädten.

Abbildung 16: Wohnungsgrößen und Bewohner im Neubau 2018

Neubau = Baujahr 2011 oder später (Summe der 14 Säulen = 100%)



Lesebeispiel: 25% aller Neubauten der Jahre seit 2011 werden von 30- bis 39-jährigen Selbstnutzern bewohnt, deren mittlere Wohnfläche liegt bei 148qm.

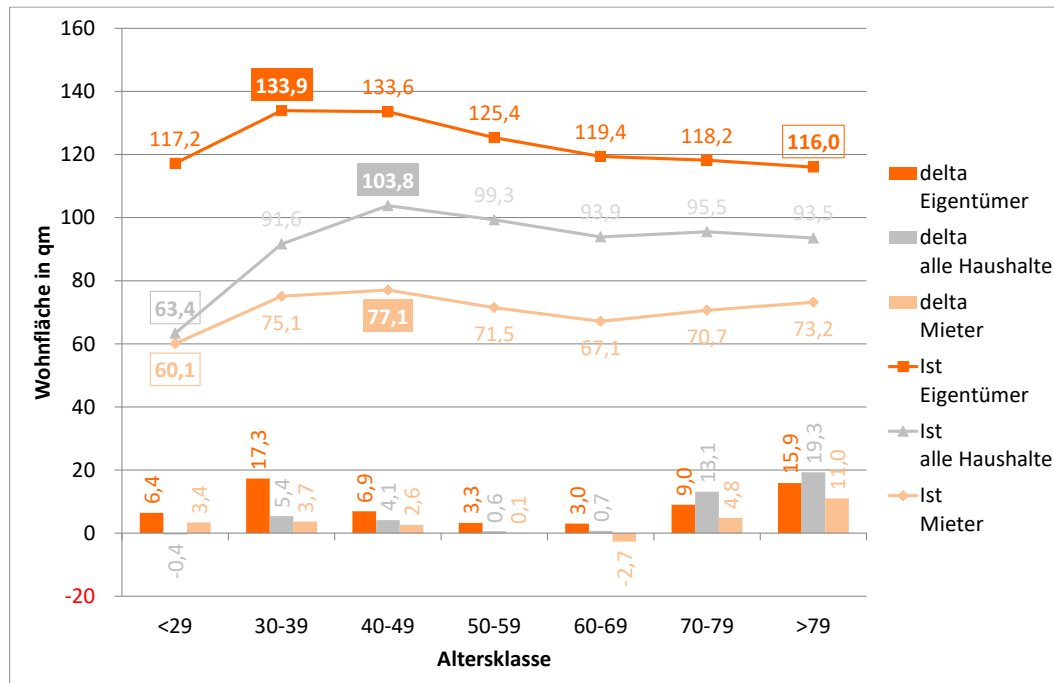
Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Rentnerhaushalte wohnen dagegen weitaus seltener in Neubauwohnungen. Denn die Umzugshäufigkeit sinkt mit zunehmendem Alter drastisch. Selbst nach Auszug der Kinder oder Tod des Lebenspartners verharrt man hierzulande oft in der ehemaligen Familienwohnung. Nur eine von vier Neubauwohnungen bewohnen über 50-Jährige (27%). Falls es doch zum Umzug kommt, sind die Wohnungen aber erheblich kleiner. Kinder- oder Arbeitszimmer sind dann seltener erforderlich, dann steht eher das altersgerechte Wohnen mit überschaubarem „Putzaufwand“ im Vordergrund.

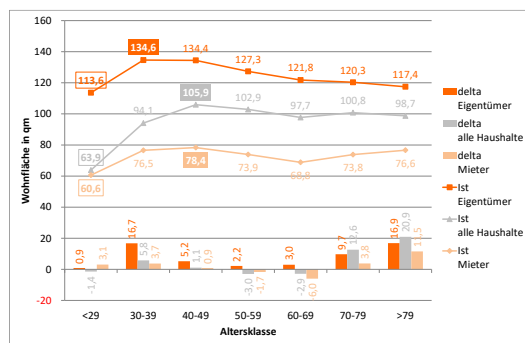
Abbildung 17: Bewohnte Wohnflächen im Altersquerschnitt

Ist-Werte 2018 und Veränderung (delta) 1998 auf 2018

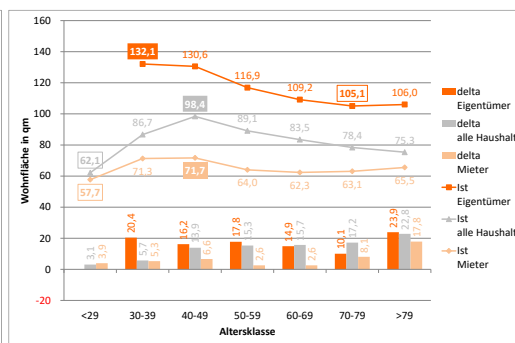
Deutschland



West (ohne Berlin)



Ost (ohne Berlin)



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

8.2 Junge Haushalte bewohnen die größeren Wohnungen

Wohnungsgröße und Baualter korrelieren sehr stark (Neubauwohnungen sind größer), und im Neubau wohnen vor allem junge Familien (Durchschnittsalter der Neubaubewohner ist kleiner; vgl. Tabelle 3). Genau deswegen haben eher jüngere, 30- bis 49-jährige Haushalte im Durchschnitt die größten Wohnungen (vgl. Linien in Abbildung 17). Demgegenüber bewohnen unter 30-Jährige (noch) kleinere Flächen und ältere Haushalte (immer noch) die kleineren Wohnungen aus früheren Baujahren. Ältere Haushalte wohnen also nicht deswegen auf kleineren Flächen, weil sie im Zuge der

Haushaltsverkleinerung umgezogen sind, sondern schlicht deswegen, weil sie schon immer in kleineren Wohnungen gelebt haben als spätere geborene Generationen (Kohorteneffekt).

Auch im Zeitvergleich spiegeln sich diese Verhaltensmuster in den bewohnten Flächen wider (vgl. Säulen in Abbildung 17). Gegenüber dem Jahr 1998 ergeben sich heutzutage einerseits bei den älteren Bestandswohnern und andererseits bei den jüngeren Familiengründern die höchsten Zuwächse. Bei den Älteren legen Mieter wie Eigentümer zu, Hintergrund sind die „schon immer“ größeren Wohnungen nachrückender Rentnergenerationen. Bei den Jüngeren legen dagegen vor allem die Eigentümer zu. Hintergrund sind die größeren Neubauwohnungen, die in den vergangenen Jahren überwiegend im Selbstnutzersegment gebaut wurden. Außerdem entstanden diese Eigentümerwohnungen vorwiegend im Umland oder auf dem Land – dort ist Baugrund preiswerter als in der Stadt und die Wohnungen auch daher meist größer.

8.3 Ost-West-Annäherung vor allem bei jungen Eigentümern

Die beschriebenen Altersstrukturen findet man im Westen genauso wie im Osten Deutschlands (vgl. Linien in Abbildung 17). Allerdings ist der Kohorteneffekt in den neuen Ländern stärker ausgeprägt: Nachholeffekte sind in nahezu allen Altersklassen zu beobachten (vgl. Säulen in Abbildung 17) – allerdings gilt das mehr für die Eigentümer und nur abgeschwächt für Mieter. Dies liegt daran, dass viele der heute über 70-jährigen Mieter nach der Wiedervereinigung nicht mehr umgezogen sind und deswegen (immer noch) in den für die ehemalige DDR typischen, eher kleineren Wohnungen leben (z.B. in Plattenbauten). Aber auch über alle Altersklassen hinweg werden im Osten immer noch kleinere Wohnungen bewohnt als im Westen. Die geringsten Ost-West-Unterschiede finden sich bei den jüngeren, unter 50-jährigen Haushalten und hier insbesondere bei den Eigentümern. Dies resultiert wiederum daraus, dass junge Haushalte am häufigsten Neubauten beziehen.

So sind die Wohnflächen im Osten der Republik stärker gestiegen (+11qm ggü. +3qm im Westen) und profitierten dort wiederum vor allem die Eigentümer (+12qm ggü. +5qm bei Mietern) und darunter schließlich die jüngsten, 30- bis 39-jährigen, und ältesten (>79-jährigen) Selbstnutzer am meisten (+20qm bzw. +24qm). Wieder zeigen sich zwei Dinge: Zum einen die Konsequenzen daraus, dass vor allem jüngere und vor allem Eigentümer Neubau beziehen; zum anderen, dass es Jahrzehnte dauert, bis durch nachrückende Generationen auch bei älteren (Mieter-)Haushalten eine Angleichung der Lebensverhältnisse stattfinden kann.

Die größeren Wohnflächen der Eigentümer gegenüber den Mietern sind dagegen vorwiegend durch die Einkommensunterschiede und nicht durch Kohorten- oder Nachholeffekte begründet. Eigentümer sind aber nicht nur einkommensstärker, sie wohnen auch häufiger im Umland oder auf dem Land und dort eher in Einfamilienhäusern. In diesen Lagen und diesem Gebäudetyp sind bei geringeren Kosten allgemein mehr Räume und damit größere Wohnflächen leistbar als in urbanen ETWs.

Fazit: Geringe Zuwächse, aber Ost-West-Annäherung der Wohnflächen

Die gestiegene Neubautätigkeit – vor allem im Mietwohnungsbereich – führte zu einem Ausbruch aus der langjährigen Stagnation der bewohnten Wohnflächen. Da vor allem jüngere Haushalte Neubau beziehen oder Wohneigentum erwerben, wohnen heute vor allem die 30- bis 39-Jährigen sowie die Eigentümer auf größeren Wohnflächen als vor zwanzig Jahren. Infolge der hohen Eigentumsbil-

derung in den neuen Ländern und einem allgemeinen Nachholeffekt haben sind zudem die anfänglich nach der Wiedervereinigung großen Ost-West-Differenzen der Wohnflächen erheblich geschrumpft.

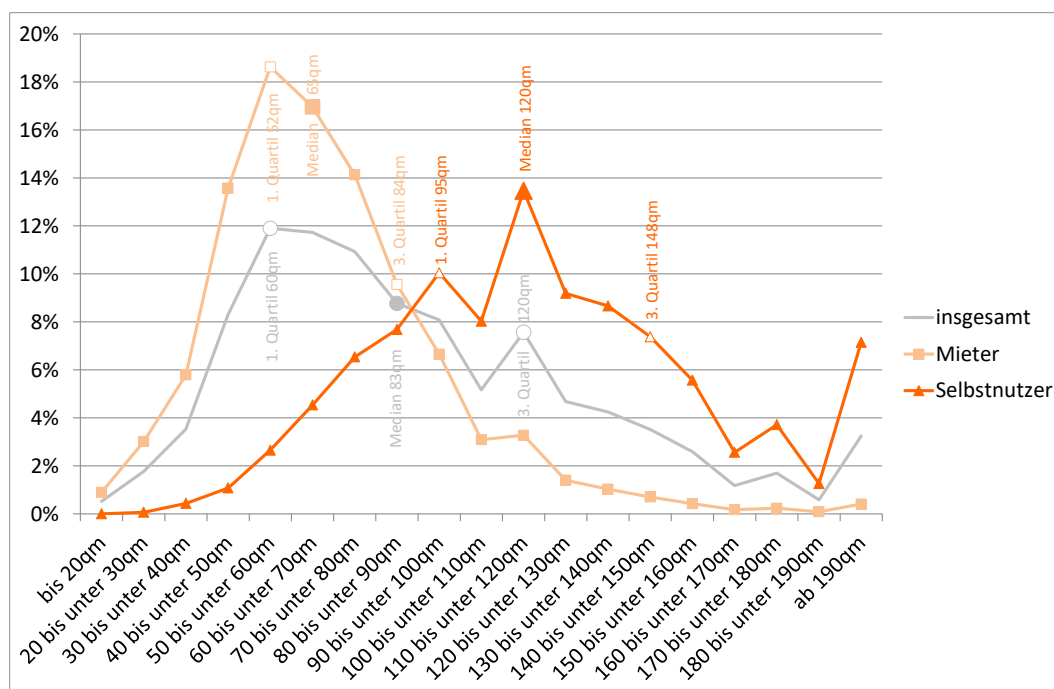
9. Große Wohnungen sind Mangelware

9.1 Große Wohnungen sind eher selbst genutzt

Mittelwerte sagen oft wenig über die Streuung oder über die Häufigkeit von hohen Werten aus. So ist es auch bei mittleren Wohnflächen. Während die bewohnten Wohnungen im bundesweiten Durchschnitt 93qm groß sind, hat die Hälfte aller Wohnungen nur eine Fläche von 83qm oder weniger (Median; vgl. Abbildung 18), die mittlere Hälfte aller Wohnung ist zwischen 60qm und 120qm groß (mittlere Bandbreite vom 1. bis zum 3. Quartil). Die mittlere Bandbreite von Mietwohnungen liegt tiefer und ist mit Werten zwischen 52qm und 84qm erheblich schmäler, wohingegen Selbstnutzer weitaus größere Flächen, mit einer größeren Streuung zwischen 95qm und 148qm bewohnen.

Abbildung 18: Verteilung der Wohnungsgrößen in Deutschland 2018

Auswahl: nur bewohnte Wohnungen



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

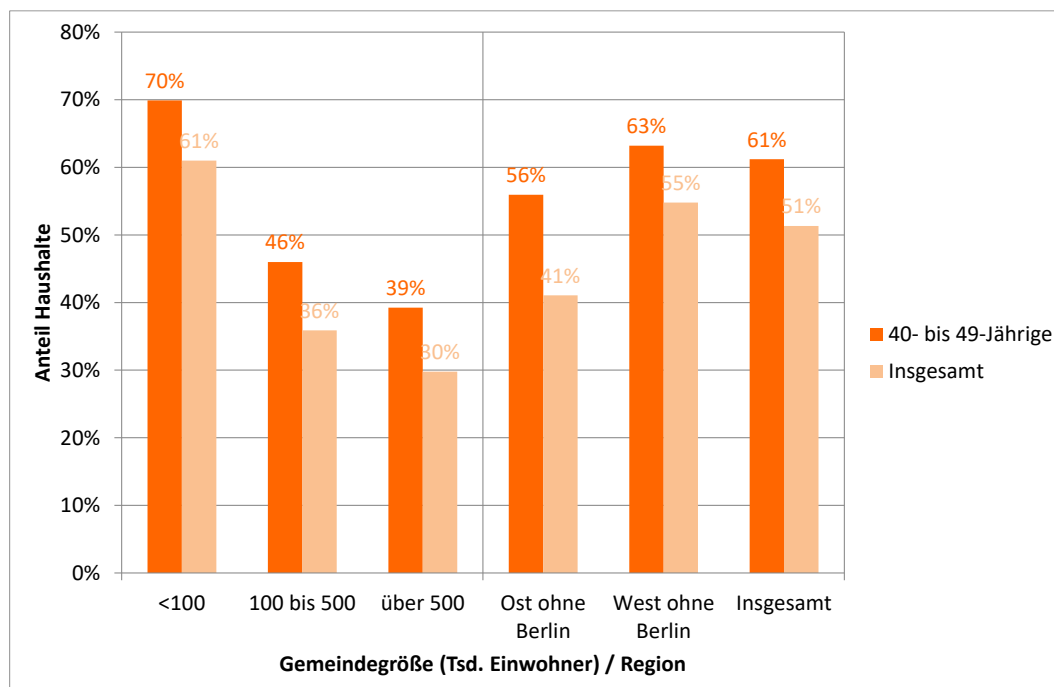
Deswegen lohnt es sich, einen genaueren Blick auf die großen Wohnungen zu werfen: wo findet man sie und wer bewohnt sie? Als große Wohnungen werden dabei Wohnflächen von 80qm und mehr betrachtet. Insgesamt fällt jede zweite Wohnung (51%) in die Kategorie „groß“, wobei das nur für etwa jede vierte Mietwohnung (27%), aber für fast alle selbst genutzte Wohnungen zutrifft (85%).

9.2 Große Wohnungen stehen eher in Kleinstädten und eher im Westen

Bundesweit wohnt etwa jeder zweite Haushalt in einer „großen“ Wohnung (51%). Unter den Haushalten im mittleren Familienalter, namentlich den 40- bis 49-jährigen, liegt die Quote sogar bei 61%. Allerdings gibt es erhebliche regionale Unterschiede. In Gemeinden unterhalb der Grenze von 100 Tausend Einwohnern findet man etwas häufiger große Wohnungen. Hier wohnen sechs von zehn Haushalten (61%) bzw. sieben von zehn „Mittelalten“ auf großer Fläche (70%). Ganz anders sieht es in den Metropolen aus. Überschreitet die Einwohnerzahl die halbe Million, dann können sich nur noch drei von zehn Haushalten (30%) bzw. vier von zehn „Mittelalten“ über große Wohnungen freuen (39%).

Abbildung 19: Anteil der Haushalte in großen Wohnungen 2018

Große Wohnungen = Wohnungen mit 80qm und mehr



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

Wohngebäude sind langlebige Investitionen. Größere Wohnungen entstehen vor allem im Neubau, etwas seltener auch durch Zusammenlegung oder Ausbau von bestehenden Gebäuden. Deshalb sind auch 30 Jahre nach dem Mauerfall noch erhebliche Ost-West-Unterschiede festzustellen. Während im Osten die Mehrheit der Wohnungen kleiner ist als 80qm (nur 41% sind größer), gilt im Westen das Umgekehrte (55% sind größer).

Allerdings schließt sich die Schere allmählich. Das zeigt der Ost-West-Vergleich bei mittelalten, 40- bis 49-jährigen Haushalten. Bei dieser Altersgruppe wohnt jeweils mehr als die Hälfte aller Haushalte in großen Wohnungen und die Quoten liegen im Ost-West-Vergleich mit 56% zu 63% erheblich näher als im Gesamtvergleich (41% zu 55%).

9.3 Familien wohnen groß, aber große Wohnungen vor allem von Kinderlosen bewohnt

Spannender als die Frage, wo die großen Wohnungen stehen, ist jedoch die Frage, wer dort wohnt – und damit auch die Frage, ob die mutmaßlich „richtigen“ Haushalte dort wohnen. Immer wieder wird diskutiert, dass Seniorenhaushalte den Familien „Platz“ wegnehmen. Damit ist gemeint: Sie bleiben in den ehemaligen Familienwohnungen, obwohl die Kinder längst ausgezogen sind, während gleichzeitig viele junge Familien keine passenden Wohnungen finden.

Anteil der Haushalte in großen Wohnungen: Vor allem Familien

Zunächst einmal die gute Nachricht: acht von zehn Paaren mit Kindern oder Mehrgenerationenhaushalten wohnen in großen Wohnungen mit 80qm Wohnfläche oder mehr (vgl. Abbildung 20 mitte). Bei Alleinerziehenden sind es immerhin noch vier von zehn Haushalten. Und bei allen drei betrachteten Familienhaushalten⁹ steigt die Quote im Altersverlauf schnell Richtung bzw. über 50% an (vgl. Abbildung 20 unten).

Allerdings wohnen auch zwei von drei kinderlosen Paaren in großen Wohnungen (65%; Abbildung 20 oben). Das gilt vor allem für die älteren, über 50-jährigen Paare (vgl. Abbildung 20 unten). Hier kann man unterstellen, dass es sich häufig um „ehemalige“ Familien handelt, bei denen die Kinder zwischenzeitlich ausgezogen sind. Die „Restfamilie“ blieb dann allerdings in der Familienwohnung zurück. Dagegen lebt nur jeder vierte Single auf großer Fläche, auch wenn hier die Quote mit zunehmendem Alter ebenfalls klar ansteigt. Dahinter dürften sich Scheidungsfälle, aber wiederum auch verwitwete „Restfamilien“ verbergen.

Insgesamt kann man festhalten, dass zumindest im typischen Familienalter, den 40- bis unter 50-Jährigen, die meisten Haushalte große Wohnungen besitzen. Dafür dürften mehrere Ursachen verantwortlich sein: Zum einen leben in dieser Phase die meisten Haushaltsmitglieder zusammen (Vgl. Abbildung 8 in Teil 1), zum anderen beziehen vor allem die unter 50-Jährigen den Neubau, der als Hauptquelle für große Wohnungen identifiziert wurde (s.o.). Das wäre natürlich seltener erforderlich, wenn ältere Haushalte nach dem Auszug der Kinder mehr Anreize hätten, ihre ehemalige Familienbleibe zu verlassen.

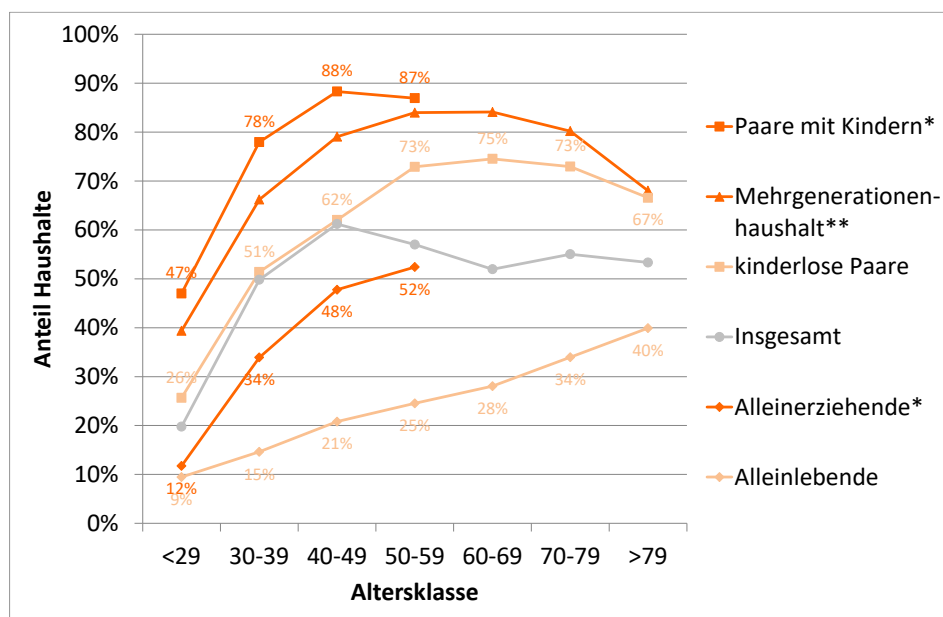
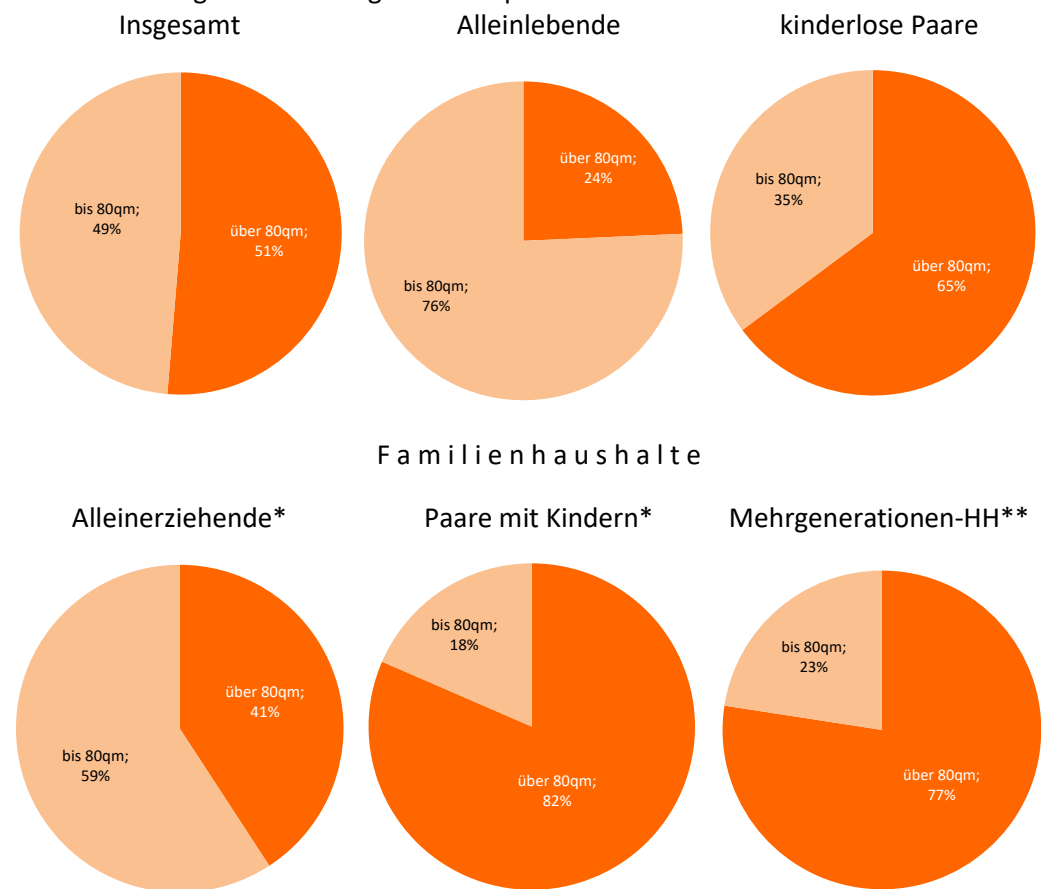
Verteilung der großen Wohnungen auf die Haushaltstypen: Vor allem Kinderlose

Familien wohnen also deutlich öfter als Nicht-Familien in großen Wohnungen. **Eine andere Frage ist aber, ob Familien auch die Masse der großen Wohnungen bewohnt.** Schließlich gibt es immer mehr Singles und kinderlose Paare, aber immer weniger Familien. Selbst wenn dann nur wenige dieser Nicht-Familien in großen Wohnungen wohnen, kann es ja trotzdem sein, dass aufgrund ihrer quantitativen Masse dennoch die Mehrheit der großen Wohnungen von ihnen bewohnt wird.

⁹ Alleinerziehende, Paare mit Kindern und Mehrgenerationen-Haushalte.

Abbildung 20: Anteil der Haushalte in großen Wohnungen 2018

Große Wohnungen = Wohnungen mit 80qm und mehr

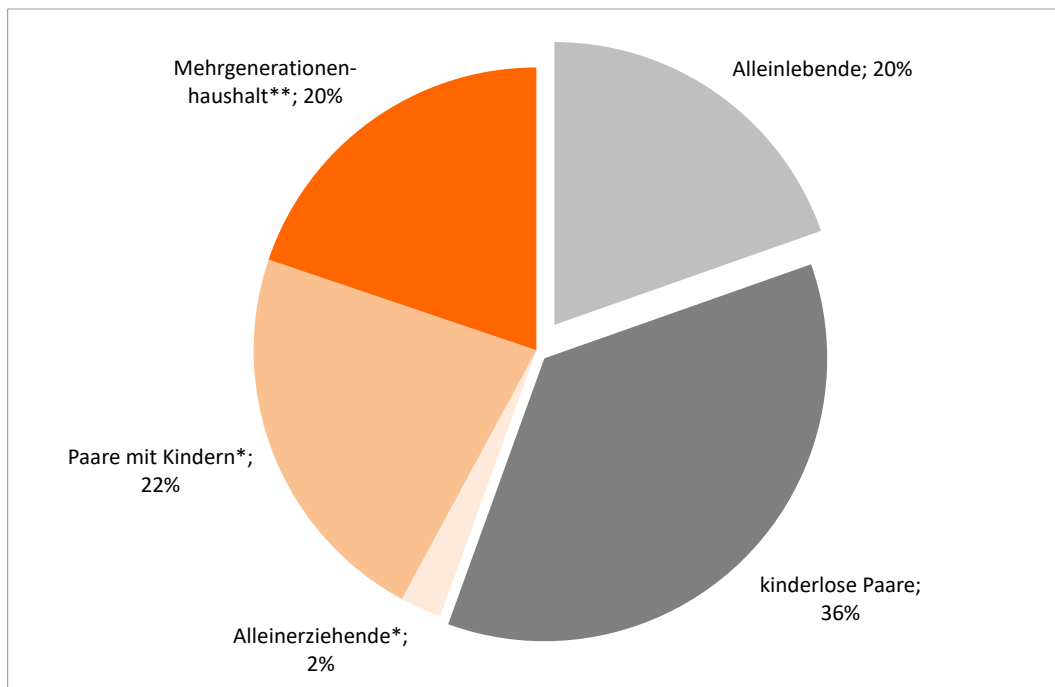


*nur minderjährige Kinder | **auch erwachsene Kinder im Haushalt

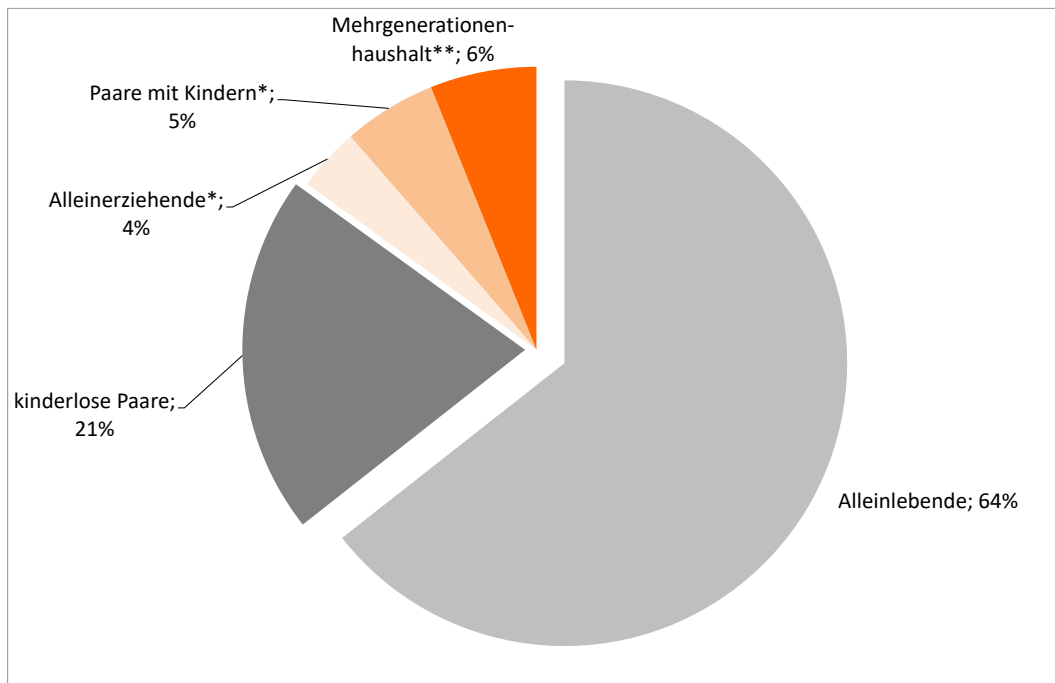
Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Abbildung 21: Verteilung großer und kleiner Wohnungen auf die Haushaltstypen 2018

Große Wohnungen = Wohnungen mit mehr als 80qm



Kleine Wohnungen = Wohnungen bis 80qm



*nur minderjährige Kinder | **auch erwachsene Kinder im Haushalt

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

Tatsächlich ist es auch so, denn gut die Hälfte aller großen Wohnungen mit 80qm und mehr wird von kinderlosen Haushalten bewohnt (56%; vgl. Abbildung 21) und nur knapp die Hälfte von Familien (44%). Bei den kleinen Wohnungen sieht es dagegen völlig anders aus: Die Masse der Kleinwohnungen wird von Nicht-Familien bewohnt (85%), jeweils nur etwa jede zwanzigste Wohnung unter 80qm beherbergt Alleinerziehende, Paare mit Kindern oder Mehrgenerationenhaushalte.

Fazit: Gut die Hälfte aller großen Wohnungen von Nicht-Familien bewohnt

Paare mit Kindern wohnen öfter als kinderlose Paare und Alleinerziehende öfter als Alleinlebende in großen Wohnungen. Aber dennoch beherbergt die Mehrheit der großen Wohnungen Nicht-Familien (56% aller Großwohnungen) bzw. ehemalige Familien.

Gäbe es insbesondere für die über 50-jährigen ehemaligen Familien mehr Anreize, in kleinere Wohnungen zu ziehen, wäre mutmaßlich beiden Gruppen geholfen: Die Familien hätten mehr Platz, sich zu entfalten, und die Nicht-Familien müssten sich im Alter nicht (mehr) um „übergroße“ Wohnungen kümmern. Letzteres ist für die Bewohner vor allem dann ein Thema, wenn sie mit zunehmendem Alter gebrechlicher werden.¹⁰

Allerdings wäre es wohl eine schlechte Idee, diesen Wohnungstausch mit Zwangsmaßnahmen oder sonst wie unfreiwillig zu organisieren. Denn allzu oft hängen eben Erinnerungen an dem alten Familienheim, die man nicht aufgeben will. Außerdem gilt auch hier, dass „alte Bäume nicht verpflanzt“ werden sollen – im Falle von Wohnungen werden dann nämlich oft auch soziale Kontakte und nachbarschaftliche Netzwerke gekappt.

Die Ursache für die geringe Bereitschaft zum Wohnungstausch liegt zudem meist auch in der finanziellen Belastung.¹¹ So ermöglicht der Verkauf einer großen Wohnung am Stadtrand oder im Umland auf knappen Märkten oftmals nur den Erwerb einer kleinen, zentraleren Stadtwohnung. Genauso ergeben sich nicht selten Nachteile, wenn man aus einer großen Mietwohnung zu günstigen Bestandsmieten in eine kleinere zu viel höheren Neuvertragsmieten wechselt. Im Ergebnis wäre demnach schon viel erreicht, wenn die Knappheiten auf den Wohnungsmärkten verkleinert werden könnten. Spezialprobleme wie eine Diskussion um organisierte Umverteilung des Wohnraumes zugunsten von Familien - sei es mit finanziellen Anreizen versüßt oder gar verpflichtend - sind dann unnötig.

9.4 Bei Selbstnutzern hat fast jedes Kind sein eigene Zimmer

Familien wohnen öfter als andere Haushalte in großen Wohnungen. Allerdings ist das Wohnen in einer großen Wohnung per se noch nicht unbedingt familien- oder kindergerecht. Das gilt erst dann, wenn die Wohnungen auch „angemessen“ groß sind. Die kritischen Fragen, die sich viele spätestens im Corona-Lockdown gestellt haben, lauten daher: Wieviel Wohnfläche steht speziell den Kindern zur Verfügung und hat jedes Kind ein eigenes Kinderzimmer?

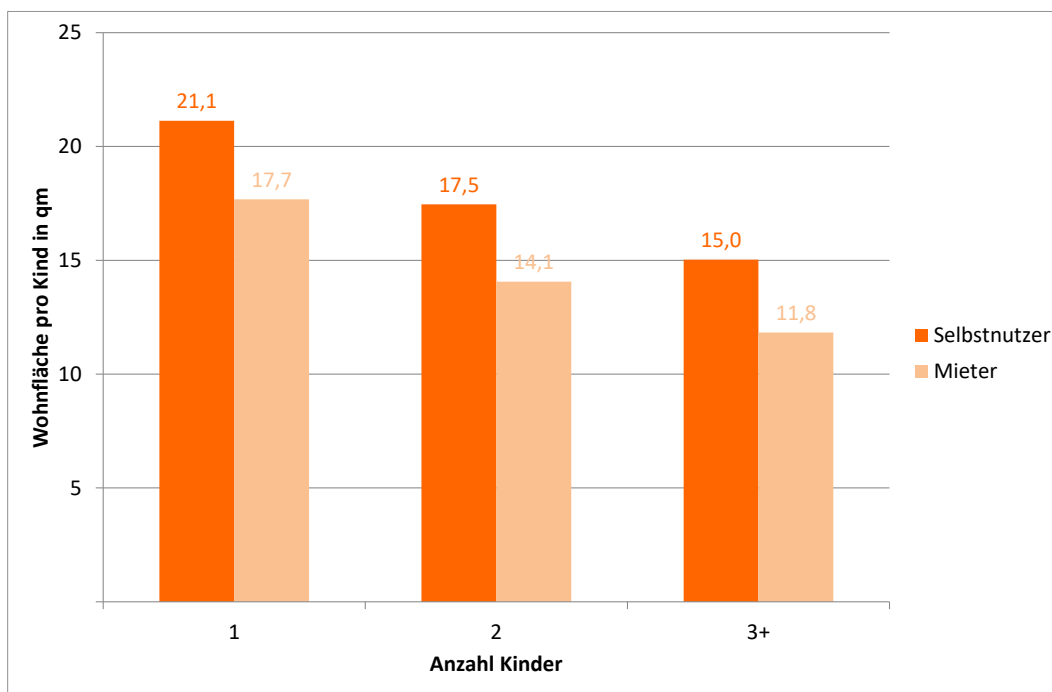
¹⁰ Vgl. Krings-Heckemeier, M.T., Braun, R., Schmidt, M. und Schwedt, A., „Die Generationen über 50 - Wohnsituation, Potenziale und Perspektiven“, empirica-Studie im Auftrag der LBS, Berlin (2006), S. 34.

¹¹ Vgl. ebd., S 35.

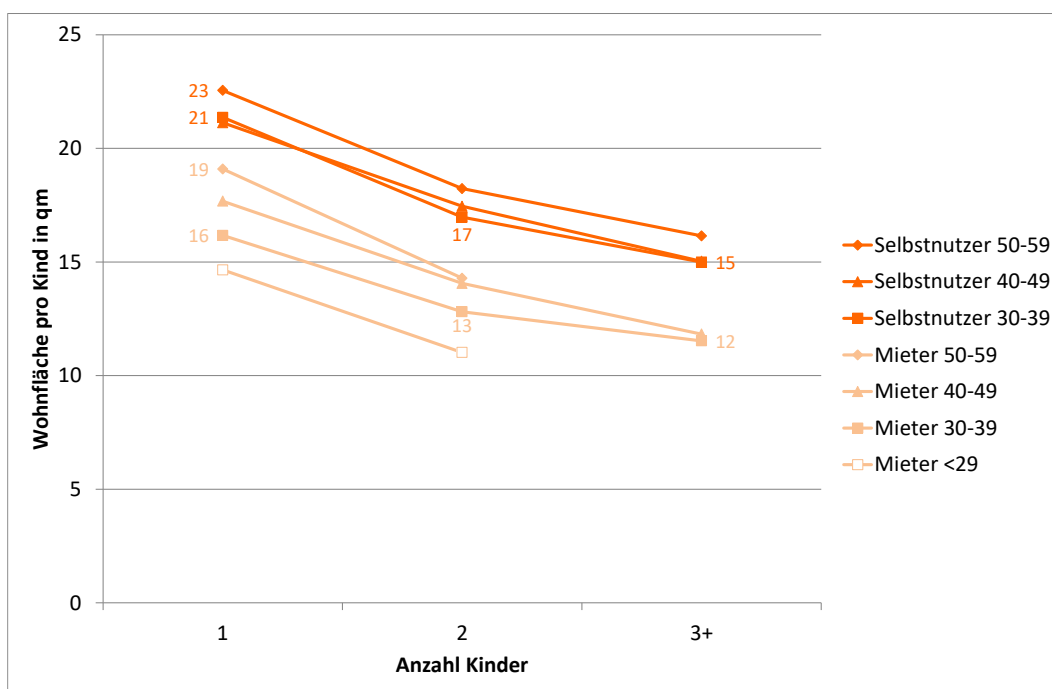
Abbildung 22: Wohnflächen pro Kind bei Mietern und Selbstnutzern 2018

Auswahl: nur Paare mit Kindern

a) nach Anzahl der Kinder



b) nach Anzahl der Kinder und Alter der Eltern



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

Wieviel Wohnfläche steht speziell den Kindern zur Verfügung?

Die verfügbare Wohnfläche pro Kind hängt sehr stark von der Anzahl der Kinder, vom Wohnstatus, aber auch vom Alter der Eltern ab (vgl. Abbildung 22). Einzelkindern, Kindern im selbst genutzten Wohneigentum und Kindern mit älteren Eltern steht jeweils erheblich mehr Platz zur Verfügung. Die Zusammenhänge sind plausibel: Je mehr Kinder, desto eher müssen sie sich ein Zimmer teilen und Mietwohnungen sind in aller Regel kleiner als Eigentümerwohnungen. Bei Ein-Kind-Haushalten mit älteren Eltern handelt es sich oft um Nesthäkchen, die flächenmäßig vom Auszug der älteren Geschwister profitieren – dagegen steht bei jüngeren Eltern der Umzug ins größere Familienheim womöglich erst noch an, die Fläche pro Kind ist kleiner – auch bei Ein-Kind-Haushalten.

Was aber auch auffällt: Bei Eigentümern spielt das Alter der Eltern eine geringere Rolle als bei Mietern. Das könnte ein „Anspareffekt“ auf Wohneigentum spiegeln: etliche junge Eltern planen als Mieter (noch) einen Umzug in die eigenen vier Wände, wohnen deswegen womöglich eine Zeitlang beengter und legen die so ersparte Miete als Eigenkapital zurück. Ältere Eltern haben die Wohnungsgröße bereits den Familienverhältnissen angepasst. D.h. die potentiellen Erwerber haben ihren Wunsch schon umgesetzt, die verbleibenden Mieter schränken sich weniger ein und leben in Wohnungen, die den Kindern etwas mehr Platz bieten (im Vergleich zu den anfänglich gemieteten Familienwohnungen der späteren Eigentümer).

Zudem dürfte sich die Wohnfläche (für Kinder) in den eigenen vier Wänden eher an der maximalen (gewünschten) Kinderzahl orientieren. Wegen hoher Transaktionskosten scheut man weitere Umzüge in der Zukunft, spart dafür etwas länger an und kauft dann die maximale Größe – allerdings nicht selten mit dem Ergebnis, dass das älteste Kind schon bald das Elternhaus verlässt. Im Unterschied etwa zu angelsächsischen Familien wird hierzulande eben seltener das Prinzip „Lebenszykluswohnen“ verfolgt, bei dem auch die Eigentümer die Wohnfläche immer wieder dem aktuellen Bedarf anpassen.

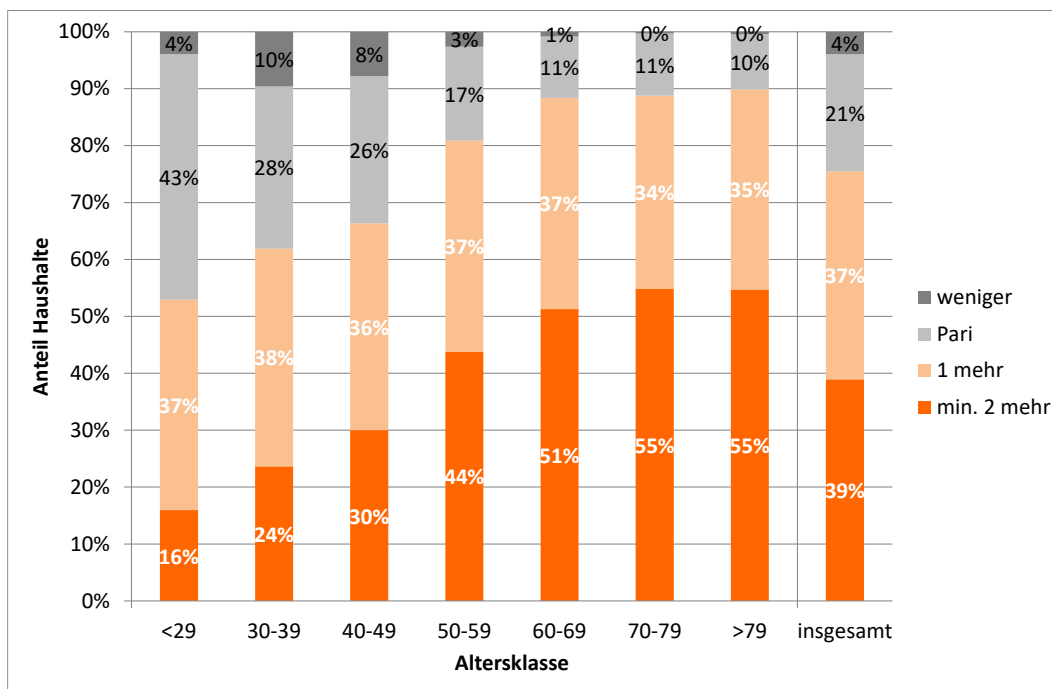
Hat jedes Kind ein eigenes Kinderzimmer?

Wichtiger als die Wohnfläche pro Kind ist oft die Frage, ob jedem Kind ein eigenes Zimmer zur Verfügung steht. Bundesweit wohnen etwa drei von vier Haushalten (76%) in Wohnungen, die mehr Zimmer haben als Haushaltsmitglieder (vgl. Abbildung 23a).¹² Erwartungsgemäß trifft dies jedoch überproportional auf ältere Haushalte zu: bei den 60-Jährigen und älteren haben rund neun von zehn Haushalten mehr Zimmer als Mitglieder (88-90%). Dies ist eine Folge des Verbleibs in der ehemaligen Familienwohnung nach Auszug der Kinder oder Tod des Lebenspartners. Entsprechend schlechter ist die Situation der jüngeren Haushalte: bei den unter 30-Jährigen hat knapp die Hälfte aller Wohnungen höchstens so viele Zimmer wie Bewohner (47%). Es gibt aber auch Haushalte, die in Wohnungen leben, die nicht jedem Mitglied ein eigenes Zimmer bieten. Dies trifft auf insgesamt 4% aller Haushalte zu, vorwiegend aber auf die 30- bis 49-jährigen (8-10%).

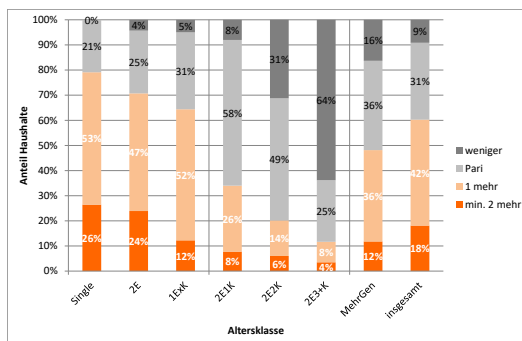
¹² Unterstellt man ein gemeinsames Schlafzimmer bei Paaren, dann kann bereits jedes Kind ein eigenes Zimmer haben, wenn die Zahl der Zimmer und die der Haushaltsmitglieder identisch sind. Bei Alleinerziehenden muss das nicht so sein, soll es neben einem Schlafzimmer für den Elternteil auch ein gemeinsames Wohnzimmer geben, sind $n+1$ Zimmer erforderlich, wenn jedes Kind ein eigenes Zimmer haben soll.

Abbildung 23: Verhältnis Zimmerzahl zu Personenzahl 2018

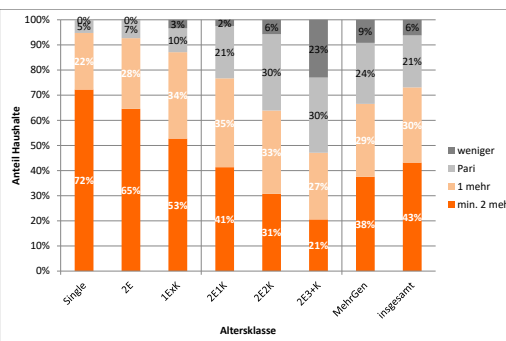
a) Altersquerschnitt - alle Haushalte



b) 40- bis 49-jährige Mieter



c) 40- bis 49-jährige Eigentümer



2E = kinderloses Paar | 1ExK = Alleinerziehende | 2ExK = Zweielternhaushalte mit x Kindern | Mehr-Gen = Mehrgenerationenhaushalte

Erläuterung: „mehr“ („Pari“ bzw. „weniger“) = mehr (gleich viel bzw. weniger) Wohn-/Schlafräume als Haushaltsmitglieder (Vgl. auch Fußnote 12).

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

Vor allem Mietern und Familien stehen zu wenige Zimmer zur Verfügung

Erhebliche Unterschiede gibt es aber insbesondere zwischen verschiedenen Haushaltstypen und Wohnformen. So kann unter den 40- bis 49-Jährigen fast jedes dritte Paar mit zwei Kindern, das zur Miete wohnt, nicht jedem Haushaltsmitglied ein eigenes Zimmer bieten (31%; vgl. Abbildung 23b). Erheblich besser stellen sich dagegen gleichaltrige Haushalte mit selbst genutztem Wohneigentum: mehr als neun von zehn Paaren mit zwei Kindern (94%; vgl. Abbildung 23c) haben hier mindestens so viele Zimmer wie Familienmitglieder. Außerdem wohnen Eigentümer gegenüber Mietern – egal welchen Haushaltstyps – weitaus häufiger in Wohnungen, die mehr Zimmer als Haushaltsmitglieder haben (73% ggü. 60%).

Fazit: Wohneigentum ist die familienfreundlichere Wohnform

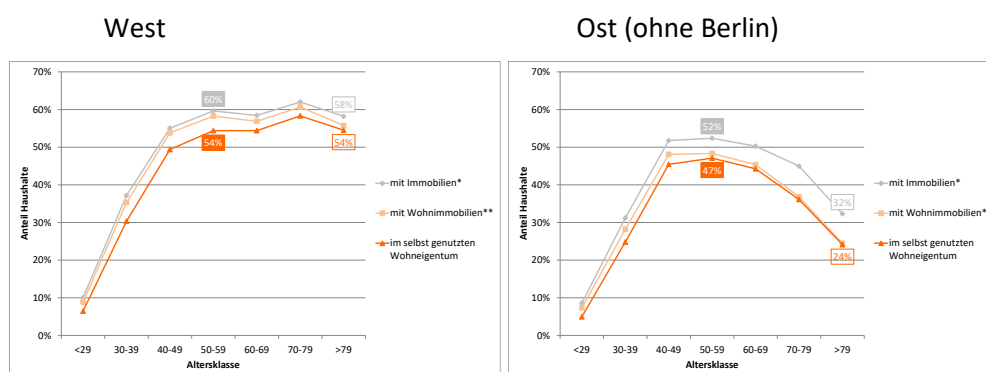
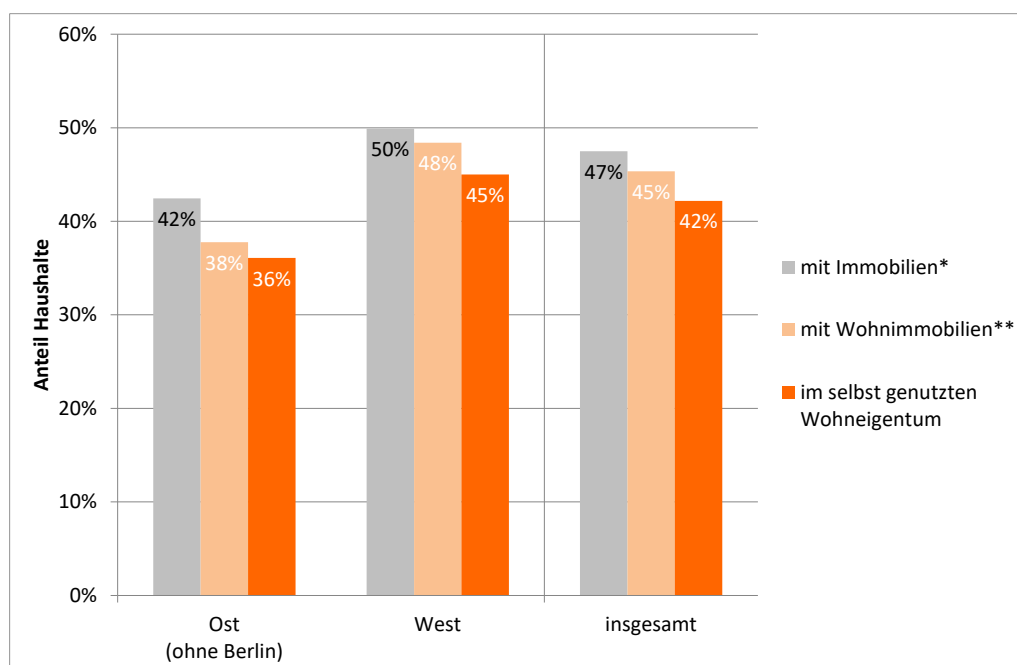
Wer selbst genutztes Wohneigentum besitzt, dem steht üblicherweise eine größere Wohnfläche zur Verfügung als Mieterhaushalten. Die größere Fläche bietet vor allem auch mehr Platz und damit eher ein eigenes Zimmer für jedes Haushaltsmitglied. Dieser höhere Wohnkomfort ist natürlich nicht ganz unabhängig von höheren Wohnkosten und damit eher mit hohem Einkommen zu erreichen. Aber Wohneigentümer sind nicht nur einkommensstärker, sie wohnen vor allem auch weitaus häufiger in Ein- oder Zweifamilienhäusern verglichen mit Mietern – es gibt in Deutschland kaum vermietete Ein- oder Zweifamilienhäuser. Anders als Etagenwohnungen bieten diese kleineren Wohngebäude aber auch mehr Möglichkeiten zur Einrichtung vieler Zimmer (Dachgeschossausbau, bewohnbare Kellerräume). Insofern ist es nicht nur das höhere Einkommen, das diesen zusätzlichen Wohnkomfort ermöglicht, sondern auch die familienfreundlichere Gebäudeart.

TEIL 3: VERMÖGENSVORSPRUNG

10. Deutschland – (k)ein Land der Immobilieneigentümer?!

Googelt man den Begriff „Deutschland Land der Mieter“, dann erhält man mehr als 33 Mio. Suchergebnisse. Auf die Suche „Deutschland Land der Immobilienbesitzer“ werden dagegen nur 240 Tsd. Ergebnisse geliefert. In Wahrheit sind die Unterschiede gar nicht so groß: So leben zwar 58% aller Haushalte hierzulande zur Miete, aber immerhin stolze 47% aller Haushalte besitzen Immobilien (vgl. Abbildung 24). Es ist wohl auch eine Frage der Selbstwahrnehmung, wie ein Land einzuordnen ist. Und je nachdem wird dann eben mehr über „Mieter“ als über „Immobilienbesitzer“ geschrieben.

Abbildung 24: Anteil Haushalte mit Immobilien 2018



*EZFH, MFH, ETW, sonst. Gebäude oder unbebaute Grundstücke | **EZFH, MFH, ETW

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

Nun handelt es sich nicht bei allen Immobilien um Wohnimmobilien. Einige Haushalte besitzen auch unbebaute Grundstücke, Lauben oder Datschen sowie Gewerbebauten. Bei der großen Masse der Immobilien im Privatbesitz handelt es sich aber dennoch um Wohnungen: 45% aller Haushalte zählen dazu, entsprechend haben nur rund 2% aller Immobilieneigentümer keine Wohnimmobilien.

Die Ost-West-Unterschiede sind nach wie vor sehr auffällig. Allerdings betrifft dies vor allem die älteren Generationen, die heute 70 Jahre und älter sind. Das liegt daran, dass kaum jemand mit über 50 Jahren noch Immobilien kauft. Die Logik dahinter: Selbst genutzte Immobilien kauft man in der Familienphase, weil der Mietwohnungsmarkt kaum geeigneten Familienwohnraum zur Verfügung stellt. Familiengerechte Mietwohnungen sollten jedem Kind ein eigenes Zimmer und einen möglichst ebenerdigen Zugang in den eigenen Garten bieten (vgl. Teil 2). Aber auch vermietete Wohnungen kauft man mit über 50 Jahren nur noch selten. Soll sie dem Aufbau einer privaten Altersvorsorge dienen, muss sie schließlich bis zum Renteneintritt möglichst schuldenfrei sein. Ein zu später Kauf verhindert dies.

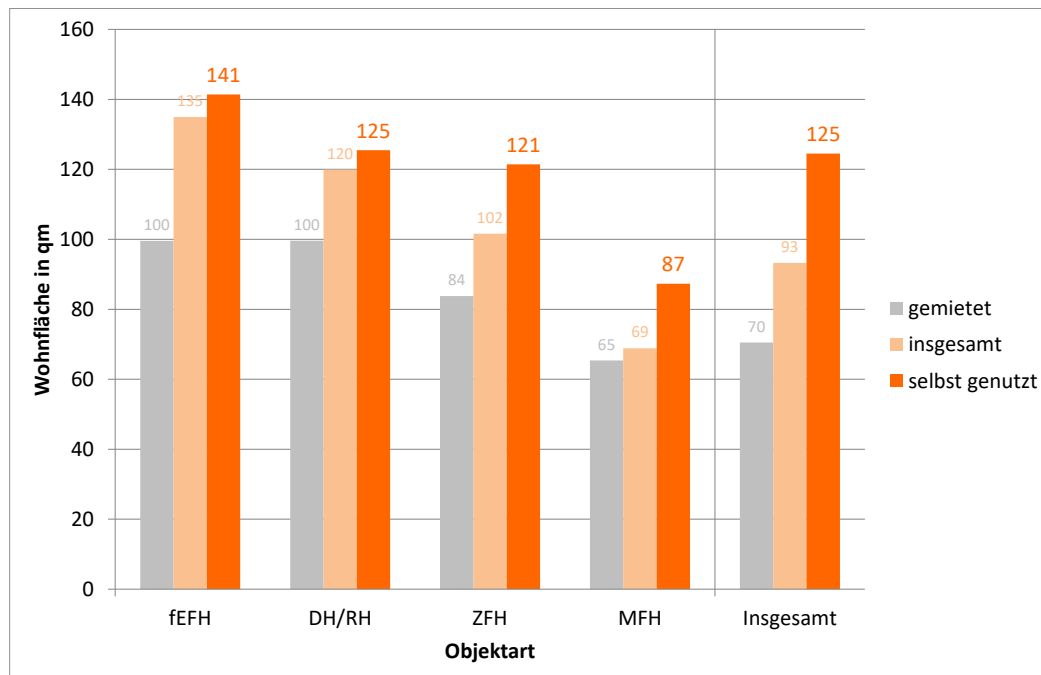
Im Ergebnis kann man eine weitgehende Ost-West-Angleichung der Immobilien- und Selbstnutzerquoten bis zu den heute unter 50-Jährigen und immerhin recht ähnliche Strukturen bis zu den unter 70-Jährigen beobachten. Darüber hinaus ist die Verbreitung von Immobilien allerdings noch durch enorme Kohorteneffekte geprägt: Ostdeutsche, die zur Wiedervereinigung schon bald ihren 50. Geburtstag gefeiert haben, sind heute 70- bis 79 Jahre alt und haben es meist nicht mehr geschafft, den Immobilienerwerb noch in Angriff zu nehmen.

10.1 Eigentumswohnungen sind auf dem Vormarsch

Selbst genutzte Eigentumswohnungen sind quasi eine Light-Version des Wohneigentums. Das gilt für vermietete wie selbst genutzte Eigentumswohnungen gleichermaßen. Denn im Unterschied zum selbst genutzten Einfamilienhaus oder zum vermieteten Zinshaus gibt es einen Verwalter, der sich um vieles kümmert. Insbesondere bucht der die Instandhaltungsrücklage monatlich ab und spart sie an, um damit bei Bedarf anfallende Reparaturen am Gemeinschaftseigentum zu beauftragen und zu finanzieren. Sie sind aber auch eine Light-Version hinsichtlich der Anschaffungskosten. So ist eine typische selbst genutzte ETW mit durchschnittlich 87qm erheblich kleiner als ein Eigenheim mit meist mehr als 120qm (vgl. Abbildung 25). Aber insbesondere fallen auch die anteilige Grundstücksfläche und damit die Grundstückskosten weitaus geringer aus. Letzteres macht sich vor allem auf teuren Innenstadtlagen bemerkbar.

Die heutige Rechtsform der Eigentumswohnung wurde erst nach dem Zweiten Weltkrieg geschaffen. Mit ihr ließen sich zwei Fliegen mit einer Klappe schlagen: Zum einen bot sie die Möglichkeit, den riesigen Finanzierungsbedarf zur Beseitigung der kriegsbedingten Wohnraumknappheit auf viele (kleine) Vermieter- und Selbstnutzer-Schultern zu verteilen. Zum anderen schuf sie erstmalig dem einkommensbedingten Schwellenhaushalt die Chance, selbst genutztes Wohneigentum auch mit kleinem Geldbeutel zu finanzieren. Dies alles wurde mit dem „Gesetz über Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht“ (WEG) vom 15. März 1951 ermöglicht.

Abbildung 25: Stockwerkwohnungen sind kleiner als Eigenheime

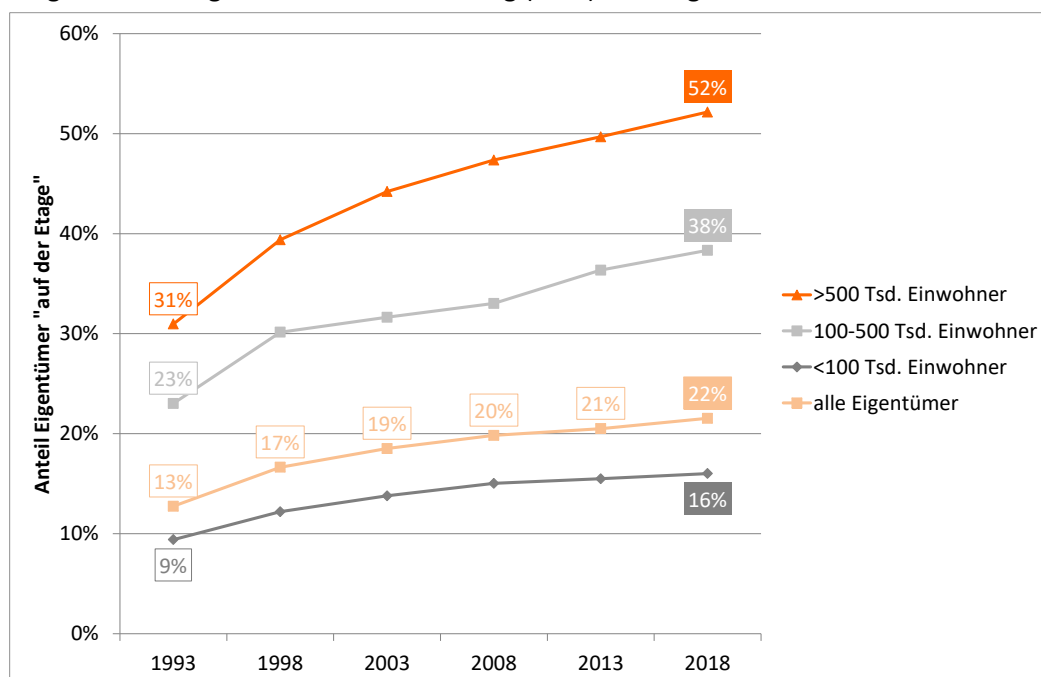


fEFH = freistehendes Einfamilienhaus, DH/RH = Doppelhaushälfte oder Reihenhaus, ZFH = Zweifamilienhaus, MFH = Mehrfamilienhaus/Eigentumswohnung.

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

Abbildung 26: Anteil Eigentümer auf der Etage – Zeitvergleich

Frage: sind Sie Eigentümer einer Wohnung (ETW) oder Eigentümer eines Hauses?



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

Seit der Schaffung des Wohnungseigentumsgesetzes hat sich einiges verändert. Heutzutage ist weniger die volkswirtschaftliche Finanzierung des Wohnungsneubaus ein Problem - dies ist nicht zuletzt Folge der Niedrigzinsen und damit verbundener Anlagenöte. Hemmschuh für den Wohnungsbau ist nunmehr eher fehlendes Bauland. Dabei spielen Aspekte wie Zersiedlung oder Donut-Dörfer mit Neubau am Ortsrand bei innerörtlichem Leerstand sowie Bewahrung von Natur- und Naherholungsflächen eine wichtige Rolle. Hier kann Stockwerkseigentum einen sinnvollen Beitrag leisten, weil der Flächenverbrauch pro Quadratmeter Wohnfläche erheblich kleiner ausfällt als etwa beim freistehenden Eigenheim.

Tatsächlich ist der Anteil Eigentümer auf der Etage im Zeitvergleich bei etwa gleichbleibender Selbstnutzerquote deutlich gestiegen. Waren es im Jahr 1993 bundesweit noch 13% oder jeder achte Selbstnutzer, so wohnten 25 Jahre später im Jahr 2018 bereits 22% oder jeder fünfte Selbstnutzer in einer Eigentumswohnung. Weiter beflügelt wurde dieser Trend zuletzt durch die Schwarmwanderung in die Großstädte. Dort lag der Selbstnutzeranteil auf dem Geschoß zwar schon immer weit höher, aber auch der Zuwachs verlief weitaus dynamischer. In Großstädten mit mehr als einer halben Million Einwohnern wohnt mittlerweile gut jeder zweite Selbstnutzer auf der Etage.

10.2 Vor allem urbane Eigentümer leben auf der Etage

Viele denken beim Thema Wohneigentum direkt an das freistehende Einfamilienhaus. Gleichwohl stellt sich Wohneigentum in der Lebenswirklichkeit weitaus vielfältiger und urbaner dar. So wird die Wahl bei Stadtbewohnern eher auf ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte fallen. Durchschnittsverdiener oder Kinderlose werden zunächst einmal eine Eigentumswohnung auf der Etage (ETW) in Angriff nehmen. Sollte später doch noch der Wunsch nach einem Eigenheim aufkommen, steht die ETW als Eigenkapital zur Verfügung – sei es in Form des Verkaufserlöses oder in Form monatlicher Mieteinnahmen.

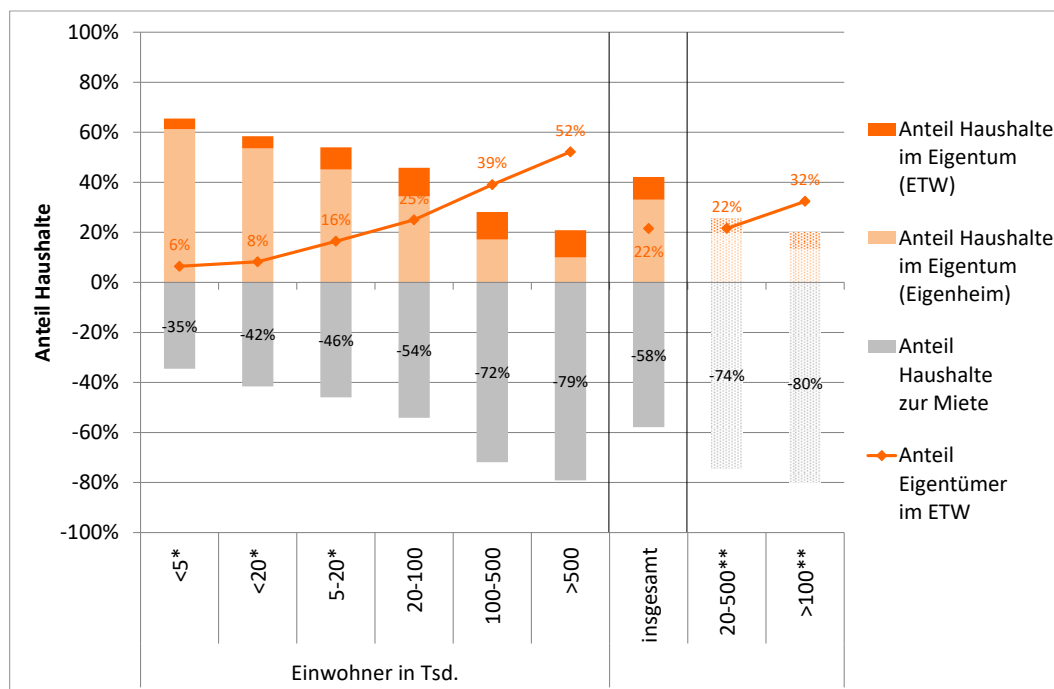
Insgesamt wohnt gut jeder fünfte Selbstnutzer hierzulande auf der Etage (22%; vgl. Abbildung 27). Dieser Anteil variiert jedoch ganz erheblich in verschiedenen Gemeindegrößen. Tendenziell kann man feststellen, dass der Anteil Selbstnutzer auf der Etage mit der Einwohnerzahl steigt und damit umso größer ist, je mehr Mieter es gibt. So leben in Gemeinden mit weniger als fünftausend Einwohnern fast zwei Drittel aller Haushalte im Eigentum, davon aber nur 6% auf der Etage. Umgekehrt lebt in Großstädten über 500 Tausend Einwohner nur jeder fünfte Haushalt im Eigentum, davon allerdings gut die Hälfte auf der Etage.

Im Osten wohnen Selbstnutzer seltener auf der Etage

Dieser Zusammenhang zwischen Gemeindegröße und Anteil Eigentümer auf der Etage ist in West wie Ost zu beobachten. Gleichwohl unterscheiden sich die Niveaus nicht unerheblich. Weniger überraschend ist, dass die Wohneigentumsquote im Osten niedriger ausfällt als im Westen. Bemerkenswert ist dagegen, dass im Osten nur halb so viele Selbstnutzer auf der Etage wohnen wie im Westen. Das gilt vor allem für Gemeinden mit weniger als 100 Tausend Einwohnern.

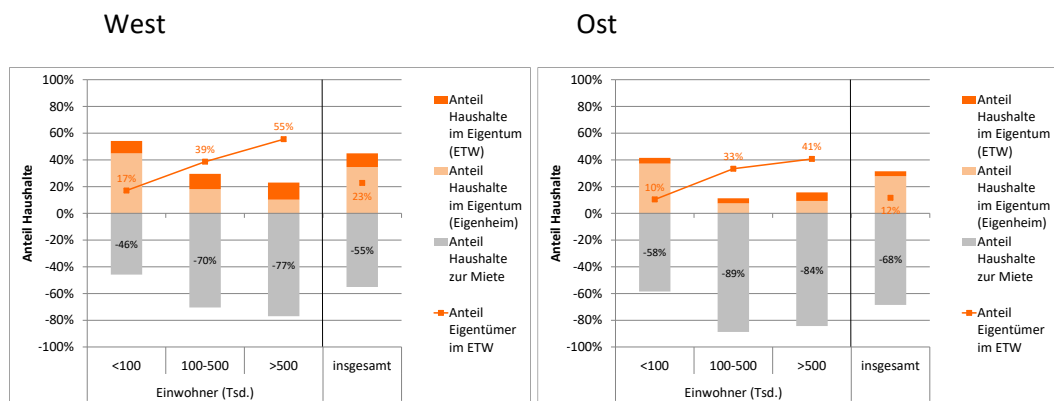
Abbildung 27: Anteil Eigentümer auf der Etage

Säulenlänge = alle Haushalte (100%)



*Die Kategorie „<5“ enthält Gemeinden in BW, BY, BB, NI, RP, SH, SN und TH, „<20“ enthält Gemeinden in HE, MV, NW und ST, „5-20“ enthält Gemeinden in BW, BY, BB, NI, RP, SH, SL, SN und TH.

**Diese Gemeinden konnten nicht sinnvoll in die anderen hier verwendeten Kategorien einsortiert werden, es handelt sich um Gemeinden mit 20-500 Tsd. Einwohnern in BB, MV, SL und TH sowie Gemeinden mit >100Tsd. Einwohnern in HB und SN.



Die Kategorie „<100“ enthält auch Gemeinden mit 20 bis unter 500 Tsd. Einwohnern in BB, MV, SL und TH, Kategorie „100-500“ enthält auch Gemeinden mit über 100 Tsd. Einwohnern in HB und SN.

Lesebeispiel: Bundesweit wohnen knapp 60% aller Haushalte zur Miete (graue Säule) und gut 40% im Eigentum (orange/braune Säulen), davon ein gutes Fünftel (22%, Linie) in einer Eigentumswohnung und nicht im Eigenheim (Ein-/Zweifamilienhaus).

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

Die Ursache für den Mangel an Etageneigentümern in den neuen Ländern dürfte in doppelter Hinsicht historisch bedingt sein. So gehörten zum einen die Mehrfamilienhäuser bis zur Wiedervereinigung ganz überwiegend großen kommunalen oder genossenschaftlichen Unternehmen und gab es die Rechtsform der Eigentumswohnung überhaupt nicht (bis auf wenige Ausnahmen des historischen Stockwerkseigentums). Zum anderen war der Mangel an Ein- und Zweifamilienhäusern nach 1990 so groß und gleichzeitig deren Neubau wegen großzügiger Baulandausweisung so preiswert, dass selbst genutzte Eigentumswohnungen (auch) für Ersterwerber zunächst gar keine große Rolle spielten.

Selbst genutzte Etagenwohnungen haben hohe Bedeutung für Stadtentwicklung

Gleichwohl könnte das Fehlen dieses Eigentümersegmentes bislang wenig zur Kenntnis genommene, jedoch eher unerwünschte Folgen haben. So ist vor allem in schrumpfenden Regionen mit Abwanderung ein steigender Leerstand in Geschosswohnungen bei gleichzeitig hoher Neubautätigkeit im Eigenheimsegment zu beobachten. Gäbe es mehr eigentumsfähiges Stockwerkseigentum, könnte dies die Neuversiegelung von Bauland und den Rückbaubedarf bei nicht mehr nachgefragten Geschosswohnungen minimieren. Auf der anderen Seite wird in prosperierenden Regionen wie etwa Berlin oder Potsdam jungen Familien an der Einkommensschwelle zum Wohneigentum oder urbanen Singles der Erwerb selbst genutzter Eigentumswohnungen erschwert. Neubau-ETW sind diesen Haushalten zu teuer, preiswerter Altbestand dagegen ist entweder nicht eigentümergeeignet („Plattenbauten“) oder nicht in ETWs umgewandelt. So bleibt die Wohneigentumsbildung hinter ihren Möglichkeiten zurück.

10.3 Ersterwerber und Schwellenhaushalte sind auf Eigentumswohnungen angewiesen

In den letzten Jahren können sich immer weniger junge Haushalte den Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum leisten.¹³ Solche Phasen gab es im Deutschland der vergangenen Jahrzehnte immer mal wieder. Die aktuellen Ursachen unterscheiden sich jedoch von früheren Zeiten. Denn historisch scheiterten potentielle Erwerber meist an den hohen Einkommensbelastungen durch Zins und Tilgung. Dies war etwa in den Hochzinsphasen Mitte der 1970er und Anfang der 1980er bzw. 1990er Jahre der Fall, als der effektive Zinssatz für zehnjährige Baukredite zweistellig war.

Derzeit bilden die Hypothekenzinsen mit etwa 1% jährlich dagegen kaum noch eine relevante Hürde bei der Einkommensbelastung. Sie verursachen aber an anderer Stelle Probleme. Denn zum einen schöpfen die Verkäufer von Bauland oder Bestandsimmobilien die höhere Finanzierungsfähigkeit potentieller Käufer ab. Zum anderen treiben Kapitalanleger auf der Flucht von Geld- in Sachkapital die Preise nach oben. Hinzu kommt die aus ökologischen Gründen gewollte Verknappung und damit Verteuerung von Bauland. Im Ergebnis scheitern junge Menschen nicht an der Belastungshürde, dafür aber schon einen Schritt vorher an der Eigenkapitalhürde. Die laufende Belastung durch Zins und Tilgung wäre meist noch tragbar, aber die Ersparnisse steigen vielfach langsamer an als die Kaufpreise. Denn auf der einen Seite wachsen die Einkommen und damit die Sparfähigkeit langsamer als die Preise und auf der anderen Seite entmutigt der niedrige Sparzins. So wurde trotz höherer Einkommen weniger Vermögen angespart als früher (vgl. Abschnitt 11.1). Und weil das alles noch nicht schlimm genug ist, ziehen Berufseinsteiger auch noch verstärkt in Großstädte. Dort ist Wohneigentum ohnehin schon teurer als auf dem Land, was durch den schwarmhaften Zuzug auch noch forciert wird.

¹³ Vgl. LBS-Studie „Potential für neue Wohneigentümer“ von empirica aus dem Jahr 2018.

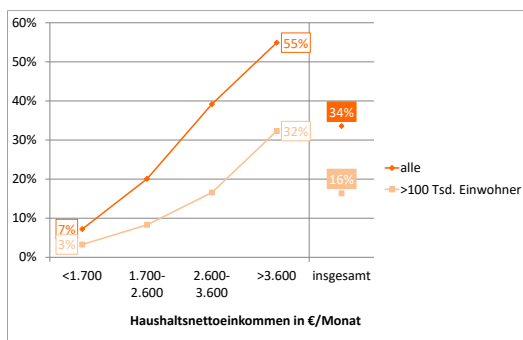
Wie bleibt Wohneigentum für junge Selbstnutzer erschwinglich?

Die Antwort ist banal: Für viele urbane Haushalte bleibt der Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum unerschwinglich. In der typischen Erwerbsphase der 30- bis unter 45-Jährigen muss das Einkommen empirisch gut tausend Euro netto höher ausfallen, wenn anteilig gleich viele junge Menschen den Sprung in die eigenen vier Wände schaffen sollen: Die Wohneigentumsquote in der Einkommensklasse 1.700 bis 2.600 Euro liegt in Großstädten nur etwa so hoch wie im Bundesdurchschnitt der Einkommensklasse unter 1.700 Euro (vgl. Abbildung 28a). Im Ergebnis haben in Großstädten die jungen Haushalte insgesamt, aber auch in jeder Einkommensklasse, eine nur etwa halb so hohe Eigentumsquote wie im Bundesdurchschnitt: insgesamt nur 16% statt 34%, selbst bei Monats-einkommen von mehr als 3.600 Euro nur 32% statt 55%.

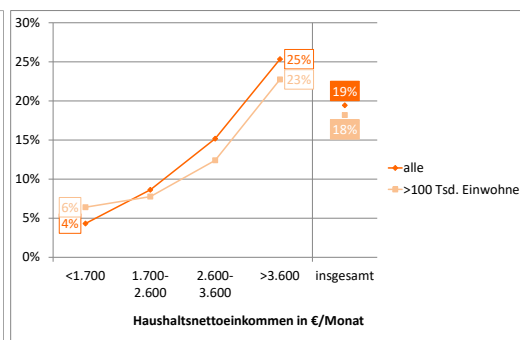
Abbildung 28: So wohnen die jungen Selbstnutzer

Auswahl: 30- bis 44-jährige Haushalte

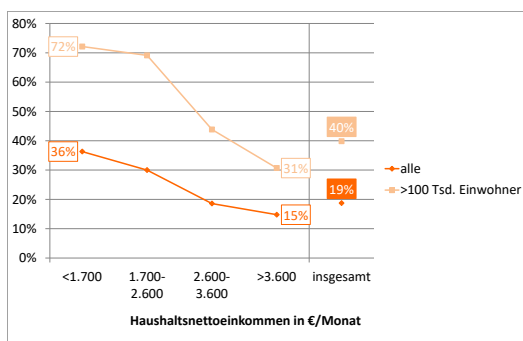
a) Anteil Selbstnutzer



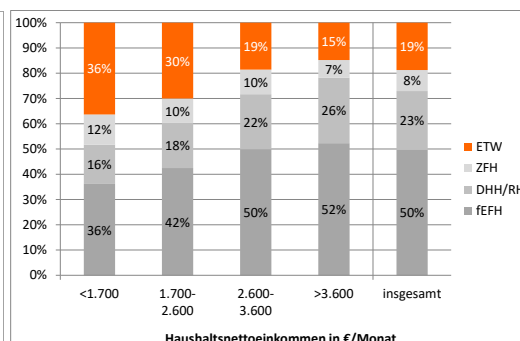
b) ...davon (a): im Neubau (ab Bj. 2011)



c) davon (a): Anteil im ETW



d) ...Verteilung nach Objektart*



*Objektart der selbst genutzten Wohnung („alle Gemeindegrößen“)

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

Aber selbst die wenigen Großstädter, die die Hürde überwinden, können sich nicht dieselben Objekte leisten wie in Kleinstädten oder auf dem Dorf. Vor allem Haushalte unterhalb einer Einkommensschwelle von etwa 2.600 Euro im Monat leben mehrheitlich in einer Eigentumswohnung (rund 70%, vgl. Abbildung 28c). Aber auch über alle Einkommensklassen hinweg gilt: der Anteil junger Selbstnut-

zer auf der Etage fällt in Großstädten mit 40% doppelt so hoch aus wie im Bundesdurchschnitt mit 19%. Nur 60% der urbanen Eigentümer können sich demnach ein Eigenheim leisten, während dies bundesweit 81% vergönnt ist: 8% im Zweifamilienhaus, 23% im Reihen- oder Doppelhaus und 50% gar im freistehenden Eigenheim (vgl. Abbildung 28d). Allenfalls der Umzug ins weitere Umland kann dann Abhilfe schaffen. Wobei durch zunehmende Suburbanisierung von Jahr zu Jahr auch die dazu erforderlichen Abstände zur Großstadt steigen und damit die Zeit und Kosten, die man fürs pendeln opfern muss. Und nicht jedem Erwerbstätigen ist es (dauerhaft) vergönnt, im Homeoffice zu arbeiten. Außerdem gibt es immer mehr akademische Doppelverdiener, bei denen oft entweder nur ein Lebenspartner im Homeoffice arbeiten kann oder ein Lebenspartner fernpendelt, weswegen dann die Nähe zum Hauptbahnhof wichtig ist.

Umwandlungsverbot trifft urbanes Eigentümerpotential besonders hart

Wenn die Masse der urbanen Ersterwerber auf Eigentumswohnungen verwiesen wird, dann stellt sich die Frage, wo diese Wohnungen herkommen. Denn selbst die im Vergleich zu Eigenheimen preiswerteren Eigentumswohnungen können sich viele junge Käufer nicht im Neubausegment leisten: Insgesamt wohnt nur jeder fünfte Ersterwerber in einer neugebauten Eigentumswohnungen. Bei Einkommen unter 2.500 Euro netto im Monat halbiert sich dieser Anteil gar auf unter 10% (vgl. Abbildung 28b). Wenn aber Bestandswohnungen die Hauptquelle für urbanes Wohneigentum ist, dann kann dies auf Dauer nur funktionieren, wenn bestehende Mietshäuser auch weiterhin in ausreichender Menge in Einzeleigentum aufgeteilt werden dürfen. Solche Umwandlungen werden aber häufig kritisiert, weil befürchtet wird, dass dadurch Mietwohnungen verloren gehen. Was dabei aber fast immer vergessen wird: Für jeden neuen selbst nutzenden Eigentümer braucht es genau eine Mietwohnung weniger. Denn der Ersterwerber war zuvor schließlich auch ein Mieter und macht seine Wohnung beim Umzug ins Eigentum frei für einen anderen Mieter. Es ist also ein Nullsummenspiel, der Markt für Mietwohnungen wird durch Umwandlung nicht enger. Das wahre Problem ist vielmehr die allgemeine Wohnungsknappheit. Die aber kann nur durch mehr Neubau und durch Neuausweisung des dafür erforderlichen Baulandes geschaffen werden, nicht aber durch ein Umwandlungsverbot.

Nicht die Umwandlungen, sondern die Knappheit schadet Mietern

Wohnungsmarktpolitisch sind Umwandlungen also ein Nullsummenspiel. Nicht aber vermögenspolitisch. Denn selbst nutzende Wohneigentümer sind am Vorabend des Ruhestandes gegenüber vergleichbaren Mietern vielfach besser fürs Alter abgesichert: Dank der weitgehend schuldenfreien Immobilie, die oft sechs bis achtmal mal höher ist als sonst übliches Geldvermögen. Aber gilt dies auch für den urbanen Etageeigentümer oder nur für den ländlichen Bungalowselbstnutzer? Die gute Nachricht: Es gilt für alle selbst nutzenden Eigentümer, das zeigen die Auswertungen in Abschnitt 11.

11. Vermögensvorsprung der Wohneigentümer

11.1 Entwicklung der Durchschnittsvermögen 1993 bis 2018

Auf den ersten Blick gilt: Der Durchschnittsdeutsche ist so reich wie noch nie (vgl. Abbildung 29). Lag das mittlere Bruttovermögen der westdeutschen Haushalte im Jahr 1993 noch bei knapp unter 150 Tsd. Euro, so liegt es 25 Jahre später bereits bei fast 220 Tsd. Euro. Das entspricht einem Zuwachs von 1,5% jährlich. Ostdeutsche Haushalte sind aus historischen Gründen auf einem niedrigeren Ni-

veau gestartet, konnten aber im selben Zeitraum von deutlich unter 50 Tsd. Euro auf über 100 Tsd. Euro sogar um 3,6% jährlich zulegen. Ein Großteil der Vermögenszuwächse (54% im Westen, 41% im Osten) entfällt dabei auf die letzten fünf Jahre zwischen 2013 und 2018 und war vor allem durch höhere Immobilienvermögen getrieben.

Kredite wachsen schneller als die Bruttovermögen

Auch nach Abzug ausstehender Kredite sind die mittleren Vermögen der privaten Haushalte so hoch wie noch nie, allerdings fällt der Anstieg dann schon etwas geringer aus (jährlich 1,4% im Westen und 3,2% im Osten). Mit anderen Worten: Die ausstehenden Kredite sind etwas schneller gestiegen als die Bruttovermögen. Dabei sind die Baukredite in Ost wie West doppelt so schnell gestiegen wie die Verkehrswerte der Immobilien, während die Konsumentenkredite nur im Westen doppelt so schnell wie die Bruttogeldvermögen gewachsen sind, im Osten dagegen langsamer. Diese Abweichung ergab sich vor allem deswegen, weil im Osten die Geldvermögen schneller zunahmen, die Zuwachsrate der Konsumentenkredite unterscheidet sich dagegen kaum im Ost-West-Vergleich.

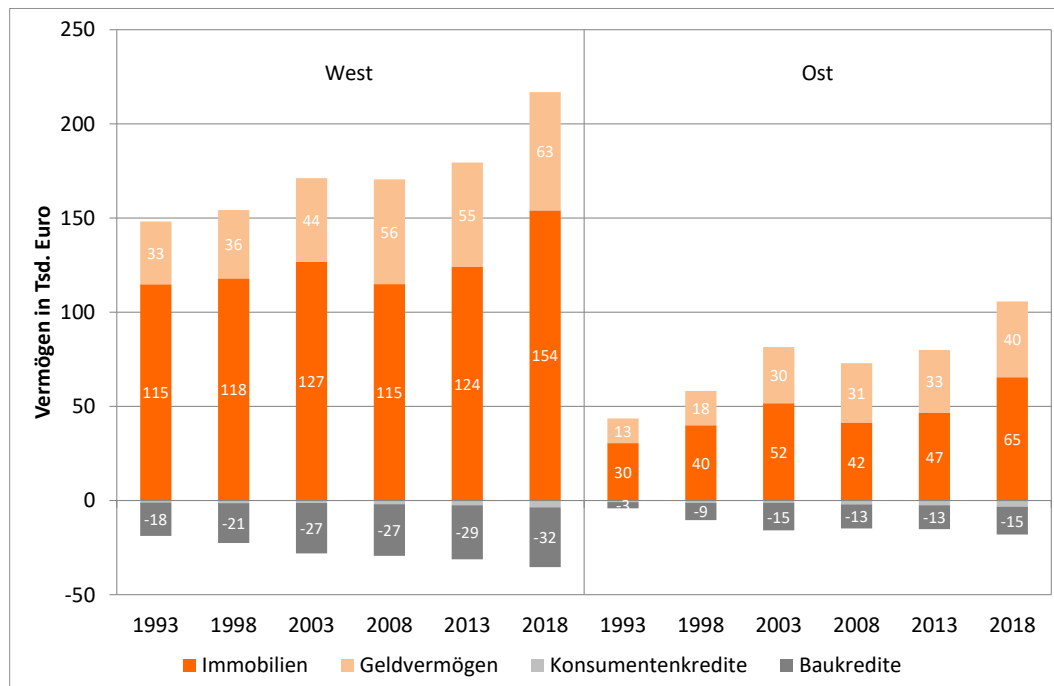
Inflationsbereinigt stagniert der Westen

Bereinigt man die Vermögen um die Inflation – gemessen an der Entwicklung der Verbraucherpreise – macht sich Ernüchterung breit (vgl. Abbildung 29a). Denn jetzt stagnieren die mittleren Vermögen im Westen (jährlich -0,1% netto, +0,1% brutto) und halbiert sich das Wachstum im Osten (jährlich +1,7% netto, +2,1% brutto). Eher überraschend ist zudem, dass sich die Vermögensaufteilung zulasten der Immobilienwerte entwickelt hat. Der Portfolioanteil ist im Westen von 77% im Jahr 1993 auf nunmehr 71% geschrumpft, im Osten von 70% auf 62% (vgl. Abbildung 29b). Das Kreditwachstum zeigt sich in einem Anstieg der Schuldenquote von 13% auf 16% im Westen sowie von 9% auf 17% im Osten.

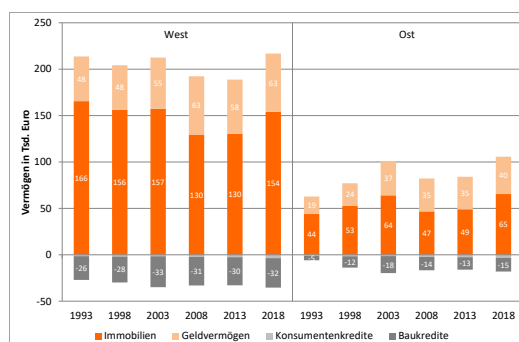
Wechselbäder durch Wohnungsmarkt, Wirtschaftswachstum und Niedrigzinsen

Die inflationsbereinigte Stagnation der Durchschnittsvermögen resultiert nicht aus einem langfristigen Abwärtstrend der nominalen Vermögen, sondern eher aus einer wechselhaften Wellenbewegung. So sind im Zuge ausgeglichener Wohnungsmärkte in den Nullerjahren die Immobilienwerte im Zeitraum 2003–08 nominal gesunken, die Geldvermögen erlebten dagegen durch den Wirtschaftsabschwung als Folge der Finanzkrise im Zeitraum 2008–13 einen Rückgang. Nach 2013 gewinnen jedoch beide Vermögensarten parallel: Immobilienwerte aufgrund der Verknappung am Wohnungsmarkt und insbesondere gepuscht durch die Niedrigzinsen, Geldvermögen vermutlich infolge des kräftigen Wirtschaftswachstums und damit einhergehender Einkommenssteigerungen. Diese positiven Effekte auf das Geldvermögen haben offenbar den geringeren Sparanreiz, den der Niedrigzins verursacht, mehr als kompensiert. Allerdings muss man davon ausgehen, dass einzelne Alters- und Einkommensklassen oder Haushaltstypen sehr unterschiedlich auf Niedrigzinsen reagieren. So manche jungen Erwachsenen, Alleinerziehenden oder Geringverdiener dürften jetzt eher weniger Geld ansparen und kaum in der Lage sein, vom Immobilienpreisboom zu profitieren. Hinter den zuletzt wachsenden Durchschnittsvermögen dürften sich daher erhebliche Veränderungen der Vermögensverteilung verbergen. Darüber hinaus gibt es regionale Unterschiede, da die Immobilienpreise vor allem in den Wachstumsregionen deutlich angezogen haben.

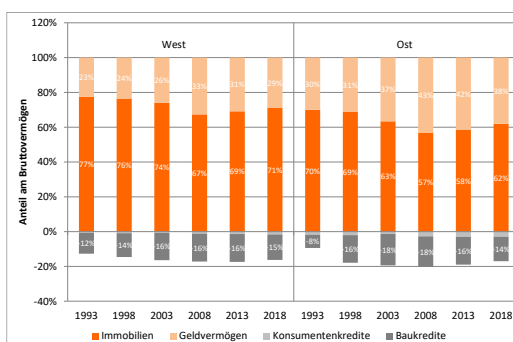
Abbildung 29: Mittleres Gesamtvermögen der privaten Haushalte 1993 bis 2018



a) Inflationsbereinigt (in Preisen von 2018)

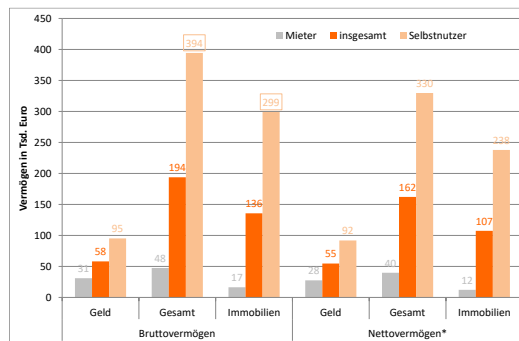


b) Zusammensetzung



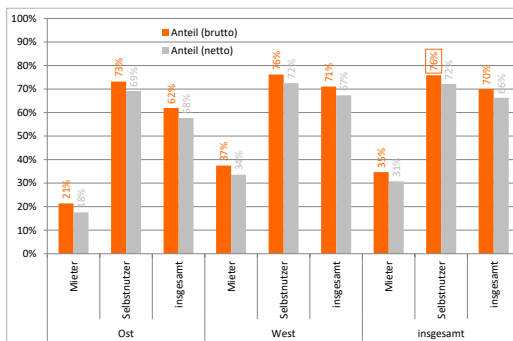
c) Mieter vs. Selbstnutzer 2018

hier: alle Alters- und Einkommensklassen



d) Vermögensanteil Immobilien 2018

Beispiel Selbstnutzer (insg., brutto): 299/394=76%



Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.12.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK und Braun (2016)

Hürden für Ersterwerber von Wohneigentum steigen

Die nahe Zukunft wird von der Corona-Krise und dem Ausmaß des dadurch ausgebremsten Wirtschaftswachstums geprägt sein. So könnten die (jetzt anhaltend) niedrigen Zinsen bei schwachem BIP-Wachstum die Geldvermögensbildung ausbremsen und vor allem bei Kurzarbeitern oder Solo-Selbständigen die Kreditaufnahme ankurbeln. Dieser negative Trend dürfte – zumindest in den demographischen Wachstumsregionen – durch weiter ansteigende Immobilienpreise mehr als kompensiert werden. Gleichwohl erschweren die hohen Einstiegspreise und das weiterhin sehr knappe Bauland den Erwerb von Wohneigentum. Niedrige Bauzinsen kompensieren diesen Effekt nur auf den ersten Blick. Denn Ersterwerber müssen eine erheblich erschwerte Eigenkapitalhürde überwinden, weil deren Geldvermögen weit hinter der Preisentwicklung für Immobilien zurück bleibt. Und wer zum Eintritt in den Ruhestand schuldenfrei sein will, muss jetzt eine höhere Tilgungsrate ansetzen. Die Anfangsbelastung für junge Wohneigentümer bleibt daher hoch.

Nicht „entweder oder“, sondern „alles oder nichts“

Wer die Hürde zum Wohneigentum trotz aller Widrigkeiten überwindet, befindet sich auf einem Pfad erhöhter Vermögensbildung. So verfügt der durchschnittliche Selbstnutzer über ein dreimal höheres Geldvermögen als ein durchschnittlicher Mieterhaushalt und ein achtmal höheres Gesamtvermögen (vgl. Abbildung 29c). Der Faktor beim Immobilienvermögen ist noch größer, weil Mieter im Durchschnitt allenfalls Äcker, Datschen oder unbebaute Grundstücke besitzen. So liegt der Anteil des Immobilienvermögens am Gesamtvermögen von Mietern mit etwa einem Drittel (im Osten ein Fünftel) weit unterhalb des Anteils von etwa drei Vierteln beim Selbstnutzer – der zudem erheblich vermögenseicher ist (vgl. Abbildung 29d).

Diese Vergleiche sind allerdings nicht ganz fair, da Selbstnutzer in aller Regel auch älter und einkommensstärker sind als Mieterhaushalte. Gleichwohl zeigen sie auf, dass neben regionalen Unterschieden vor allem auch der Wohnstatus ganz entscheidend die Vermögensposition privater Haushalte mitbestimmt. Vergleiche von Mietern und Selbstnutzern derselben Alters- und Einkommensklasse führen jedoch zu ganz ähnlichen Relationen und werden in Abschnitt 11.2 nachgeliefert. Ursachen für diese enormen Unterschiede werden in Abschnitt 11.3 untersucht.

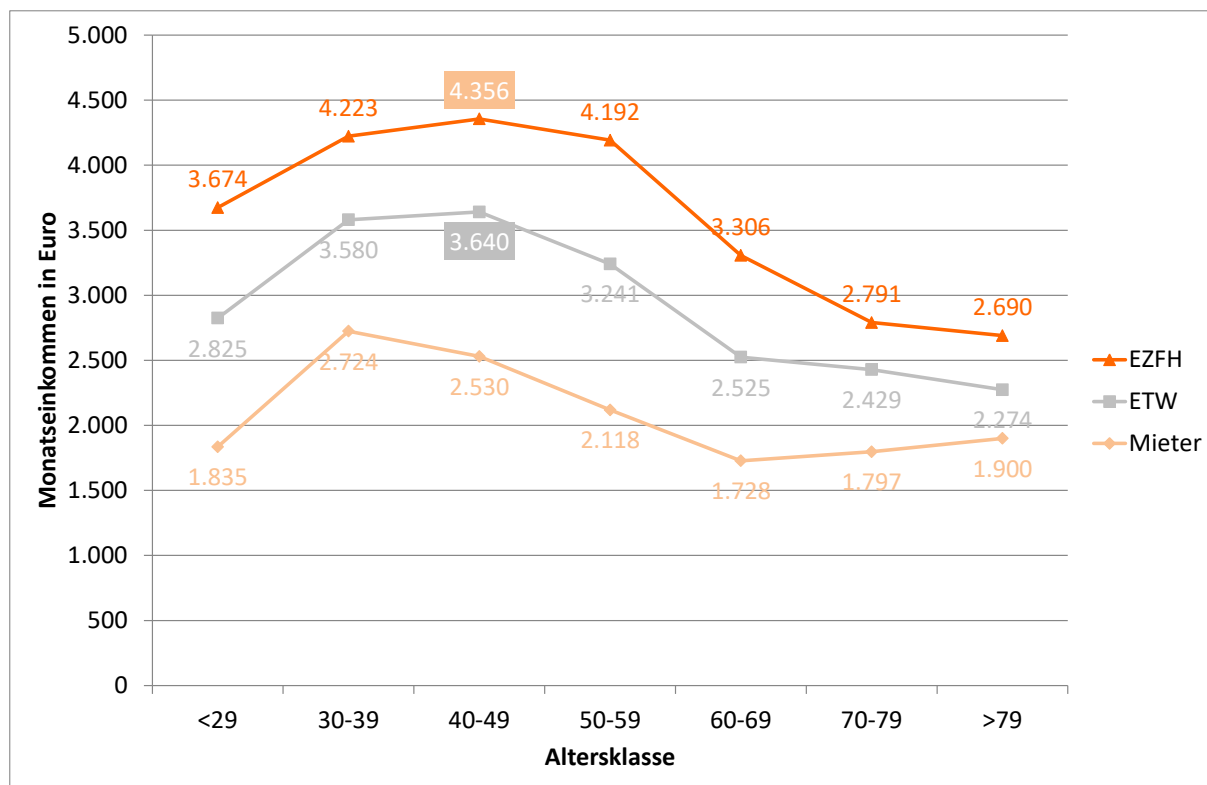
11.2 Zum Ruhestand sind Selbstnutzer besser abgesichert

Mieter und Eigentümer können nicht ohne weiteres miteinander verglichen werden. Denn zum einen sind Eigentümer im Mittel älter. Das liegt daran, dass die Wohneigentumsquote bei unter 40-Jährigen noch weit unterdurchschnittlich ausfällt – im Osten trifft dies aus historischen Gründen auch auf über 70-Jährige zu (vgl. Abbildung 2 in Teil 1). Und zum anderen sind Eigentümer einkommensstärker als Mieter (vgl. Abbildung 30). So beziehen Selbstnutzer in Eigentumswohnungen etwa 40% höhere Nettoeinkommen als Mieterhaushalte (bei 40- bis 49-Jährigen 44% oder rund 1.100 Euro), bei Selbstnutzern in Eigenheimen liegt der Vorsprung sogar bei 70% (bei 40- bis 49-Jährigen 72% oder rund 1.800 Euro).

Damit die Vermögensbestände von Mietern und Selbstnutzern trotzdem sinnvoll miteinander verglichen werden können, muss die Analyse auf die Auswahl gleichaltriger Haushalte aus derselben Einkommensspanne bezogen werden. Im Hinblick auf das vorhandene Altersvorsorgevermögen ist es dabei sinnvoll, Haushalte am Vorabend des Ruhestandes zu betrachten. Im vorliegenden Falle werden deshalb die 50- bis 59-jährigen Haushalte ausgewählt. Schwieriger ist es, die „richtige“ Einkommensklasse heranzuziehen. Sie darf weder zu hoch noch zu niedrig sein, weil sonst zu wenig Mie-

ter bzw. zu wenig Selbstnutzer repräsentiert werden. Daher wird diejenige Klasse ausgewählt, in der schon ausreichend viele Selbstnutzer, aber auch noch ausreichend viele Mieter anzutreffen sind. Das ist in der gewählten Altersklasse der Bereich zwischen 1.700 Euro und 2.300 Euro Haushaltsnettoeinkommen im Monat.

Abbildung 30: Einkommen und Wohnstatus



EZFH = Ein-/Zweifamilienhaus | ETW = Eigentumswohnung | Einkommen als Klassenmitte einer Selbsteinschätzung des Haushaltsnettoeinkommens

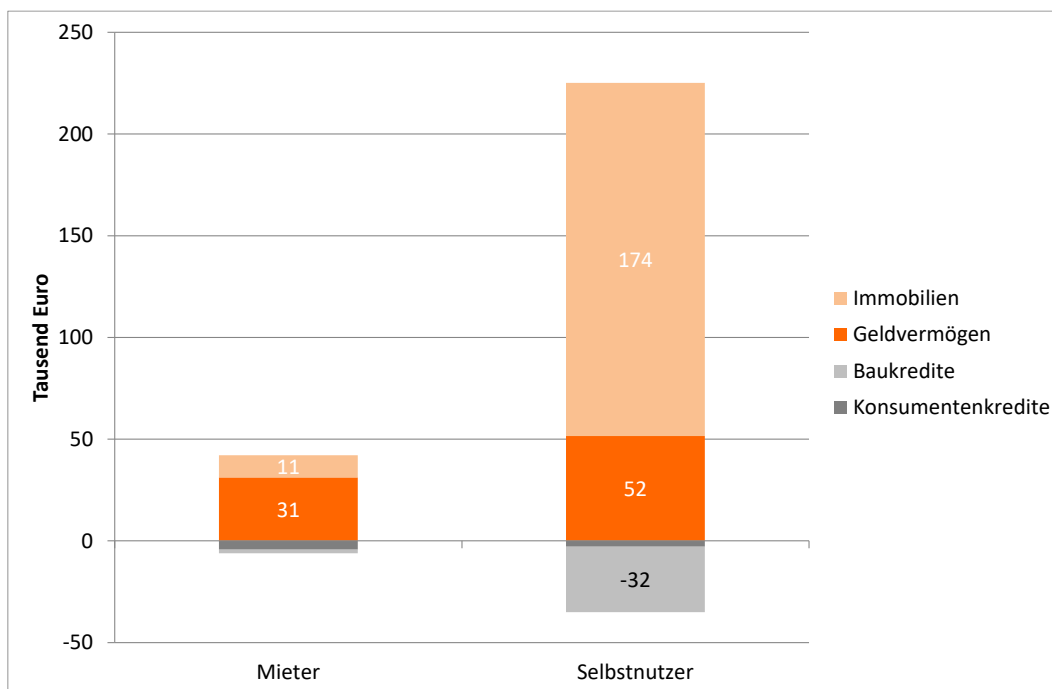
Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.12.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Selbstnutzer haben vielfach höheres Vermögen angespart

Betrachtet man im Einkommen vergleichbare Haushalte am Vorabend ihres Ruhestandes, dann zeigt sich, dass Selbstnutzer etwas mehr Geldvermögen besitzen als Mieterhaushalte. Der Vorsprung liegt bei etwa zwei Dritteln und dürfte um Teil für kommende Reparaturen und Instandhaltungen angespart sein (vgl. Abbildung 31). Selbst nach Abzug aller noch ausstehender Kredite bliebe noch ein Geldvermögen übrig, das nicht viel kleiner als beim Mieter ausfiele. Viel beeindruckender ist aber der Vorsprung beim Gesamtvermögen. Dieses liegt – nach Abzug aller ausstehenden Bau- und Konsumentenkredite – mit knapp 194 Tsd. Euro fünfmal höher als die durchschnittlich 39 Tsd. Euro bei Mieterhaushalten. Während der Mieterhaushalt also nur rund eineinhalb Jahre sein aktuelles Nettoeinkommen durch vorhandenes Vermögen aufrechterhalten könnte, könnte die Vorsorge des Selbstnutzers mehr als acht Jahre absichern.

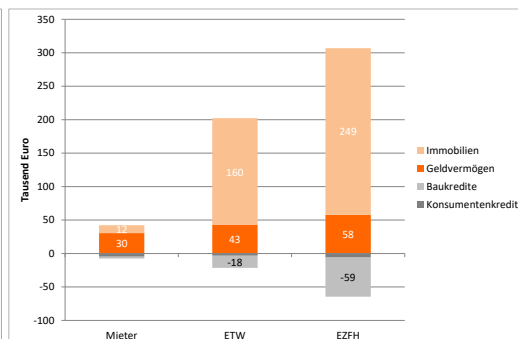
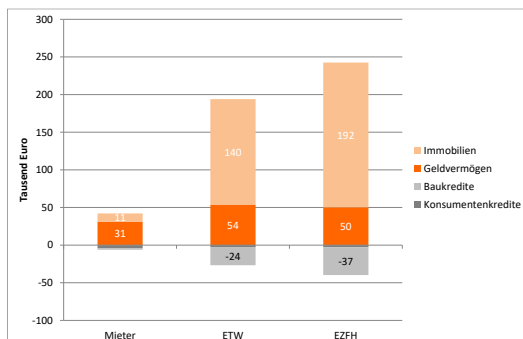
Abbildung 31: Gesamtvermögen am Vorabend des Ruhestandes 2018

Auswahl: 50- bis 59-jährige Haushalte mit Einkommen 1.700-2.300 Euro/Monat



a) ETW versus EZFH

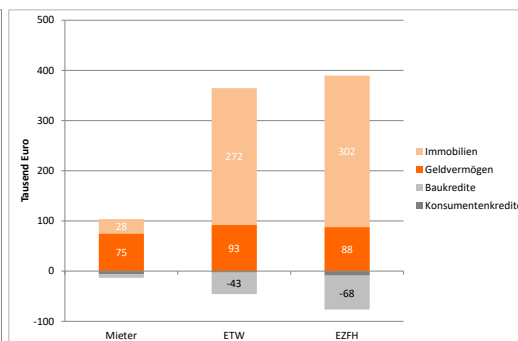
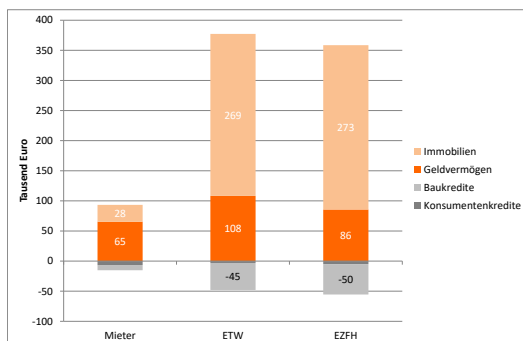
b) ...in Großstädten (>100 Tsd. Einwohner)



c) ETW versus EZFH

d) ...in Großstädten (>100 Tsd. Einwohner)

Auswahl: 50- bis 59-jährige Haushalte Gutverdiener mit 3.200-4.000 Euro/Monat



Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.12.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Auch Selbstnutzer in ETW erheblich besser abgesichert als Mieter

Es bleibt die Frage, ob die bessere Absicherung für alle Gruppen von Selbstnutzern gleichermaßen zutrifft. Insbesondere Selbstnutzer in ETW sind etwas einkommensschwächer (auch innerhalb der Einkommensklassen) und haben weniger hochwertige Objekte gekauft. Tatsächlich ergeben sich dennoch ganz ähnliche Relationen (vgl. Abbildung 31a). Beide Selbstnutzergruppen verfügen über rund zwei Drittel höhere Geldvermögen sowie erheblich größere Gesamtvermögen als vergleichbare Mieter. Zwar hat der selbst nutzende Eigenheimer etwas höhere Restschulden als der ETWer, aber dennoch liegt sein Vorsprung hinsichtlich des Gesamtvermögens beim fünfeinhalbfachen des Mieters, während der Selbstnutzer im ETW „nur“ viereinhalb mal soviel Vermögen zur Verfügung hat. Somit gibt es zwar graduelle Unterschiede zwischen Selbstnutzern in ETW und Eigenheimen, aber zwischen ihren Gesamtvermögen und denen von Mietern liegen dennoch Welten.

Auch urbane Selbstnutzer erheblich besser abgesichert als Mieter

Zuweilen wird berichtet, dass das Leben in Großstädten zu höherer Konsumfreude führt bzw. mit mehr Verführungen aufwartet. Insofern kann man sich die Frage stellen, ob der Vermögensvorsprung gegenüber Mietern auch in Großstädten zu beobachten ist. Diese Frage ist auch deswegen relevant, weil in den letzten Jahren immer mehr junge Menschen zur Ausbildung und zum Berufseinstieg in die sogenannten Schwarmstädte gezogen sind. Damit werden künftig mutmaßlich mehr junge Familien auch zu urbanen Wohneigentümern als in früheren Jahrzehnten. Und tatsächlich ergeben sich wiederum ganz ähnliche Relationen (vgl. Abbildung 31b). Die Unterschiede zwischen ETWern und Eigenheimen sind jetzt zwar etwas ausgeprägter, aber auch die beiden urbanen Selbstnutzergruppen verfügen über höheres Geldvermögen als Großstadtm Mieter (ETW +40%, EZFH +90%) sowie ein erheblich größeres Gesamtvermögen (im ETW fünfmal, im EZFH siebenmal höher).

Auch Einkommensreiche sind als Selbstnutzer besser abgesichert als Mieter

Bei aller Vergleichbarkeit, die in den letzten Beispielen hergestellt wurde, bleibt doch die Frage, ob sich die Vermögensrelationen zwischen Mietern und Eigentümern nicht doch noch angleichen, wenn man etwas einkommensreichere Haushalte betrachtet. Dazu werden im Folgenden die Gutverdiener mit Einkommen zwischen 3.200 Euro und 4.000 Euro Haushaltsnettoeinkommen im Monat herangezogen. Wiederum bezieht sich die Analyse auf die 50- bis 59-jährigen Haushalte. Das offensichtliche Ergebnis: Auch in dieser höheren Einkommensschicht sind Selbstnutzer besser abgesichert als Mieterhaushalte (vgl. Abbildung 31c und d).

Allerdings sind die Relationen nunmehr etwas weniger ausgeprägt. Gleichwohl ist immer noch ein Vorsprung hinsichtlich des Geldvermögens auszumachen – dieser liegt bei etwa 50% bzw. in Großstädten bei etwa 20%. Und der Vorsprung beim Gesamtvermögen ist weiterhin beachtlich – auch wenn er auf das Vierfache bzw. in Großstädten auf das dreieinhalbfache gesunken ist. Allerdings fällt eine weitere Veränderung auf: Der Unterschied zwischen Selbstnutzern in ETW und in Eigenheimen ist bei den Einkommensstärkeren kleiner. Offenbar kaufen „einkommensreichere“ zwar seltener ETW als „einkommensschwächere“, aber wenn sie es doch tun, dann sind diese in Relation zu den Eigenheimern eher gleichwertig als bei „einkommensschwächeren“ Selbstnutzern.

Fazit: Wohneigentum ebnet den Weg für eine höhere Altersvorsorge

Es ist keineswegs so, dass sich Sparer im Laufe ihres Lebens nur überlegen, ob sie ihr Vermögen in Geld oder Immobilien anlegen. Tatsächlich sind die Unterschiede viel größer und gewichtiger als es eine reine finanzmathematische Optimierung erwarten ließe. Denn tatsächlich kommt der Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum einer Weichenstellung gleich. Er führt zu strukturell anderen Lebensplanungen und Vermögenspfaden. Eigentümer entscheiden sich eben nicht einfach nur für eine andere Anlagestruktur, sondern verfügen im Ergebnis bei identischem Einkommen über ein Vielfaches an Vermögen. Das gilt für den „kleinen“ Selbstnutzer in der ETW genauso wie für den Eigenheimer, für den kleinstädtischen wie für den urbanen Selbstnutzer und auch dann noch, wenn man berücksichtigt, dass Wohneigentum zusätzliche Rücklagen erfordert (z.B. für unerwartete Reparaturen oder Instandhaltung der Immobilie). Denn schon allein das Geldvermögen liegt erheblich höher als bei vergleichbaren Mietern. Die im Ruhestand weitgehend schuldenfreie Immobilie kommt dann als Sahnehäubchen oben drauf.

11.3 Wie schaffen es die Selbstnutzer, mehr Vermögen anzusparen?

Wie kann es sein, dass der eine Haushalt am Vorabend seines Ruhestandes nur 39 Tsd. Euro angespart hat und das Nettovermögen eines anderen Haushaltes 194 Tsd. Euro beträgt (vgl. Abbildung 31), obwohl beide dasselbe Nettoeinkommen beziehen? Es ist eigentlich trivial, wenn man in Erinnerung ruft, dass man Einkommen entweder konsumieren oder sparen kann. Offenbar hat der vermögendere Haushalt in seinem Leben also mehr gespart als der vermögensschwächere.

Nun könnte es natürlich sein, dass schlicht die Sparsameren eher Wohneigentümer werden. Aber vieles spricht doch dafür, dass selbst genutztes Wohneigentum einen freiwillig auferlegten und zumindest implizit gewollten „Sparzwang“ auslöst. Das liegt daran, dass man eben nicht mal einfach so sein Wohnzimmer oder Flur verkaufen kann, wenn man sich ein neues Auto oder eine Weltreise wünscht. Beim Geldvermögen ist das einfacher – zumindest wenn es auf dem Tagesgeldkonto oder Sparbuch liegt. Vertraglich vereinbarte Sparformen wie Bausparen oder Lebensversicherungen zeigen dagegen ebenfalls einen disziplinierenden Effekt.¹⁴ Weitere Indizien für den disziplinierenden Effekt auf Selbstnutzer: Im Vergleich mit Kapitalanlegern haben sie signifikant niedrigere Kreditausfallraten; man legt sich sprichwörtlich „krumm“, um die selbst bewohnte Immobilie auch im Krisenfall halten zu können.

Mieter sind öfter zu Konsumzwecken verschuldet

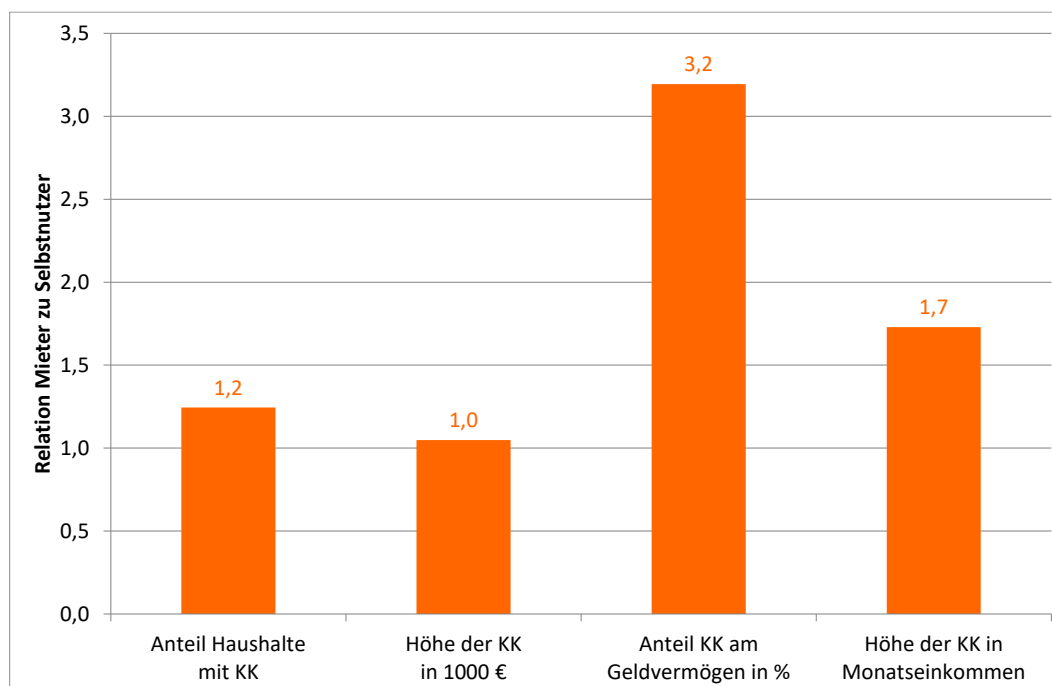
Wenn Menschen gefragt werden, wieviel sie sparen, dann beantworten sie meist nur, wieviel sie regelmäßig für Ruhestand, Notfälle oder größere Anschaffungen zurücklegen. Vergessen wird dagegen gerne das „Entsparen“ – also zwischenzeitliche Abhebungen und Auszahlungen von Sparbeträgen oder die Aufnahme von Krediten. Denn genauso wie die Tilgung von Krediten die Sparquote erhöht, senkt die Aufnahme von Krediten die Sparquote. Langfristig mag die Auswirkung auf den ersten Blick eher gering sein: Wer bar bezahlt, hat vorher gespart, wer auf Raten kauft, spart hinterher. Tatsächlich ergeben sich aber doch gewaltige Unterschiede. Denn dem „Nachsparer“ steht kaum ein Notgroschen für unerwartete Ausgaben zur Verfügung, während der „Vorsparer“ das angesparte Geld für Anschaffungen durchaus für Unvorhergesehenes „zweckentfremden“ kann. Hinzu kommt,

¹⁴ Vgl. LBS-Studie „Wirkungsanalyse Bausparen“ vom empirica aus dem Jahr 2017.

dass der Nachsparere für seine Ungeduld Zinsen bezahlt, während der Vorsparere welche bekommt – und zumindest die Differenz beider Zinssätze ist auch bei Niedrigzinsen groß.

Mieter und Eigentümer haben fast ähnlich oft Konsumentenkredite. Mietern vielleicht etwas häufiger, aber schon die Höhe der ausstehenden Restschulden ist bei Mietern wie Selbstnutzern ähnlich hoch (vgl. Abbildung 32 linkes Säulenpaar). Berücksichtigt man gleichwohl die unterschiedlichen Einkommen und Vermögen, dann kippt der Vergleich sehr schnell zugunsten der Selbstnutzer. Denn gemessen an deren höherem Einkommen und Geldvermögen verschulden sich die Eigentümer weniger: Bei Mietern ist der Anteil der Restschulden am Geldvermögen dreimal größer als bei Selbstnutzern und beläuft sich auf fast doppelt so viele Monateinkommen (vgl. Abbildung 32 rechtes Säulenpaar: 3,2 bzw. 1,7). Diese Relationen zuungunsten der Mieter gelten im Übrigen für nahezu alle Altersklassen (vgl. Abbildung 33 rechts).

Abbildung 32: Mieter in Relation zu Selbstnutzern konsumtiv mehr verschuldet



Vgl. Abbildung 33 zu Details nach Altersklassen.

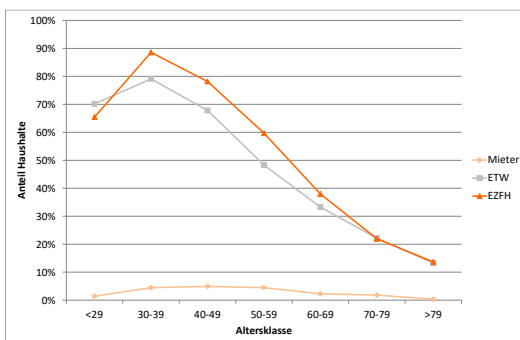
Lesebeispiel: Mieter haben etwas häufiger als Selbstnutzer Konsumentenkredite (Relation = 1,2), die mittlere Höhe der ausstehenden Konsumentenkredite (KK) ist jedoch nahezu identisch (1,0). Gemessen am vorhandenen Geldvermögen sind Mieter allerdings gut dreimal mehr verschuldet (3,2) und auch gemessen am jeweiligen Einkommen fast doppelt so stark (1,7).

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.12.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

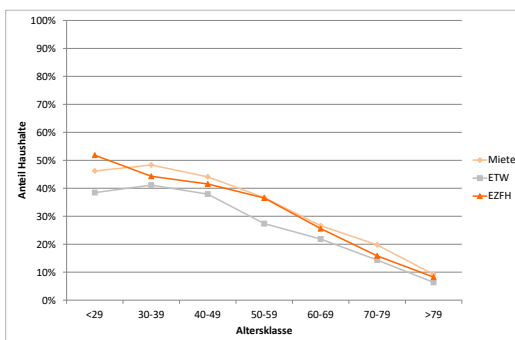
Man mag einwenden, dass Wohneigentümer häufiger verschuldet sind, wenn man ausstehende Restschulden einbezieht (vgl. Abbildung 33). Das ist richtig, allerdings gibt es eine gewichtige Besonderheit: Konsumentenkredite dienen dem Konsum. Demgegenüber dienen Baukredite und deren Tilgung der Vermögensbildung. Und sie sind weitaus geringer als die damit finanzierten Immobilien. Darüber hinaus sind sie in jungen Jahren hoch und sinken schnell, während Konsumentenkredite der Mieter bis zum Ruhestand auf hohem Niveau verharren – insbesondere in Relation zum Einkommen.

Abbildung 33: Ausstehende Kredite der privaten Haushalte 2018

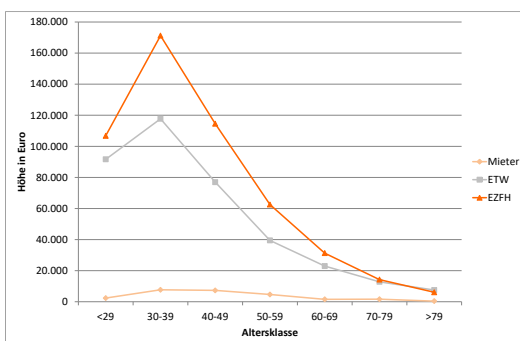
Anteil Haushalte mit Baukrediten



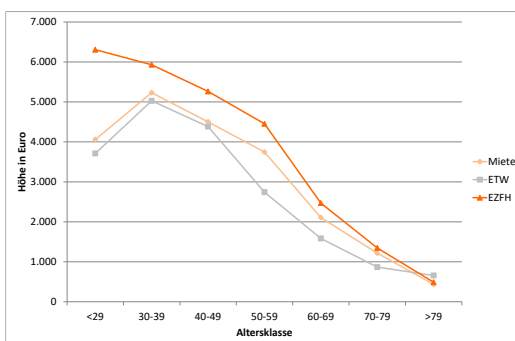
... mit Konsumentenkrediten



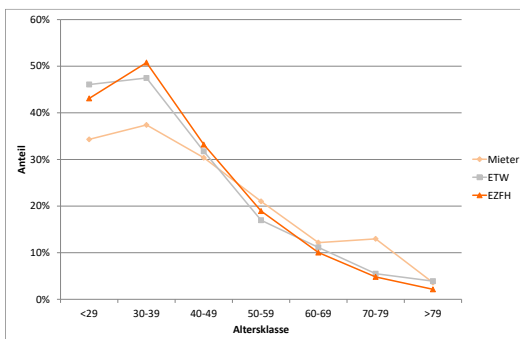
Mittlerer Bestand* an Baukrediten



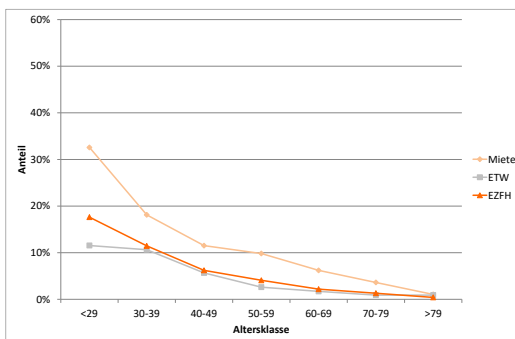
... an Konsumentenkrediten



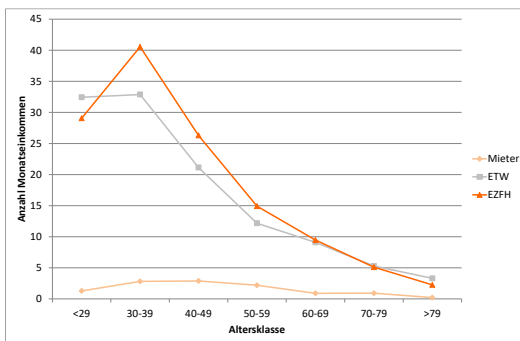
Relation* Baukredit zu Verkehrswert



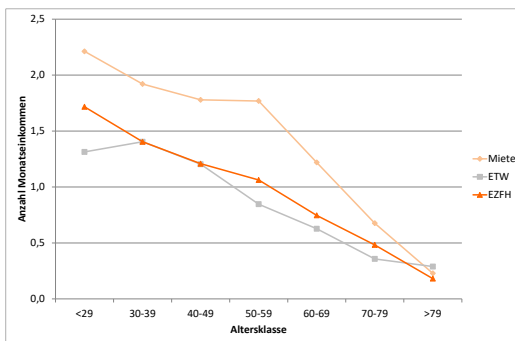
... Konsumentenkredit zu Geldvermögen



Relation* Baukredit zu Monatseinkommen



... Konsumentenkredit zu Monatseink.



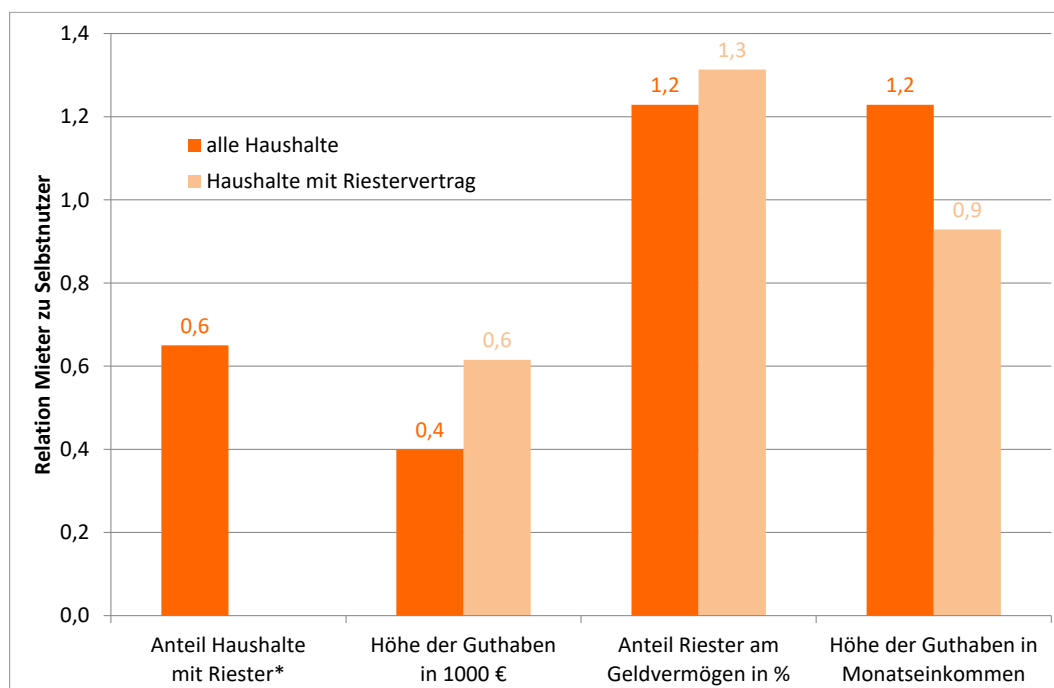
* inkl. Haushalte ohne Kredite

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.12.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Mieter riestern seltener, auch wenn ihr Riestervermögen mehr wiegt

Seit dem Jahr 2001 gibt es die staatliche Riester-Förderung. Alle bis zu einem jährlichen Maximalbetrag eingezahlten Ersparnisse werden hier nachgelagert, also erst im Ruhestand besteuert. Diese Form der Besteuerung wirkt wie ein Lohnsteuer-Lebens-Ausgleich, weil im Ruhestand die progressiven Steuersätze niedriger ausfallen (also ähnlich wie beim Lohnsteuerjahresausgleich, nur erfolgt der Ausgleich eben quasi übers gesamte Leben und nicht nur über die Einkommenschwankungen eines Jahres). Für Geringverdiener fällt darüber hinaus die Riester-Zulage größer aus als der Steuervorteil, so dass die Zulage hier eine echte Subvention darstellt.¹⁵

Abbildung 34: Mieter riestern in Relation zu Selbstnutzern weniger



Vgl. Abbildung 35 zu Details nach Altersklassen.

*Bei „Haushalten mit Riestervertrag“ haben per Definition 100% der Mieter und Eigentümer einen Riestervertrag, die Angabe der Relation (wäre 1,0) ist daher hinfällig.

Lesebeispiel: Mieter haben seltener als Selbstnutzer einen Riestervertrag (Relation = 0,6), die mittlere Höhe der angesparten Guthaben ist wesentlich niedriger (0,6 im Mittel | 0,4 bei Riesternden). Gemessen am vorhandenen Geldvermögen sind die Riester-Guthaben der Mieter allerdings größer (1,3 | 1,2) und gemessen am jeweiligen Einkommen immerhin ähnlich hoch (0,9 | 1,2).

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.12.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

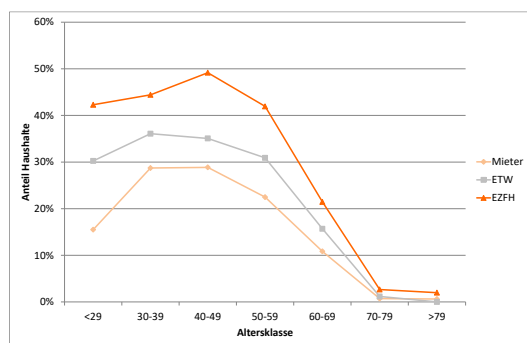
¹⁵ Fälschlicherweise wird oft die nachgelagerte Besteuerung anstelle der Riesterzulage als Subvention betrachtet; vgl. dazu LBS-Studie „Standortpapier Wohnriester“ von empirica aus dem Jahr 2016.

Das Riester-Sparen bündelt damit zwei Vorteile: Die Förderung als Anreiz für langfristiges Sparen und das per se schon konsumzählende Vertragssparen. Demnach wäre zu erwarten, dass Riester-Sparer ceteris paribus mehr sparen als Andere. Offen ist dagegen die Frage, wer riestert und ob die „Richtigen“ die Förderung in Anspruch nehmen. Die „Richtigen“, das wären tendenziell die Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen, aber insbesondere die Haushalte mit sonst unterdurchschnittlichen Vermögen – und damit die Mieterhaushalte.

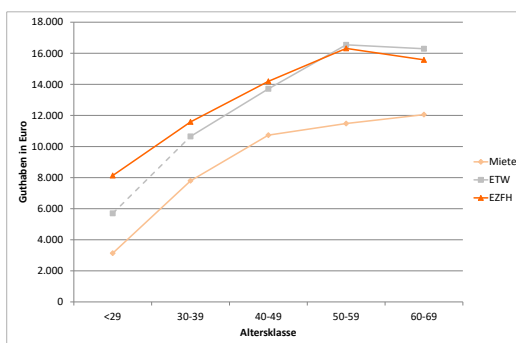
Leider werden diese Erwartungen zumindest teilweise enttäuscht. So ist das Riester-Sparen unter Mieterhaushalten signifikant weniger verbreitet als bei Eigentümern (Faktor 0,6; vgl. Abbildung 34) und fallen die Riestervermögen in dieser Gruppe zudem kleiner aus (ebenfalls Faktor 0,6 unter den riesternden Mietern). Gleichwohl kommt dem Riestervermögen bei Mietern eine signifikant höhere Bedeutung zu. So ist dessen Anteil am Geldvermögen bei Mietern merklich größer als bei Eigentümern (Faktor 1,3). Dieses Ergebnis ist natürlich auch Folge der niedrigeren Geldvermögen von Mietern. Im Verhältnis zum Einkommen relativiert sich der Vorsprung jedoch wieder etwas, denn riesternde Mieter stehen hier etwas schlechter da als riesternde Eigentümer (Faktor 0,9). Vermutlich handelt es sich bei den riesternden Mietern damit eher um die Einkommensstärkeren und Sparfreudigeren (mit höheren Geldvermögen) unter ihnen.

Abbildung 35: Guthaben auf Riesterverträgen der privaten Haushalte 2018

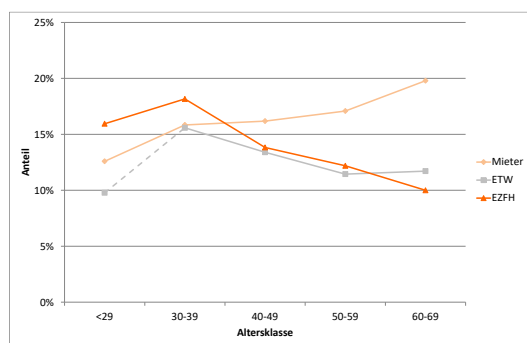
Anteil Haushalte mit Riestervertrag



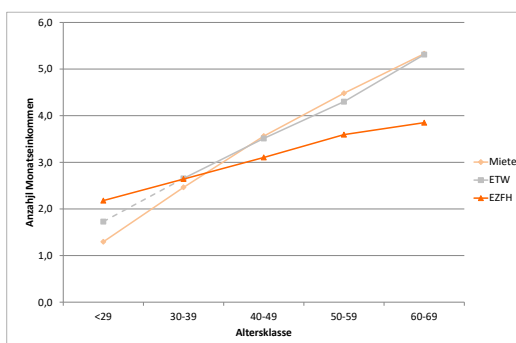
...mittleres Guthaben*



Relation* Riester- zu Geldvermögen



... zu Monatseinkommen



* nur Haushalte mit Riestervertrag

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.12.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

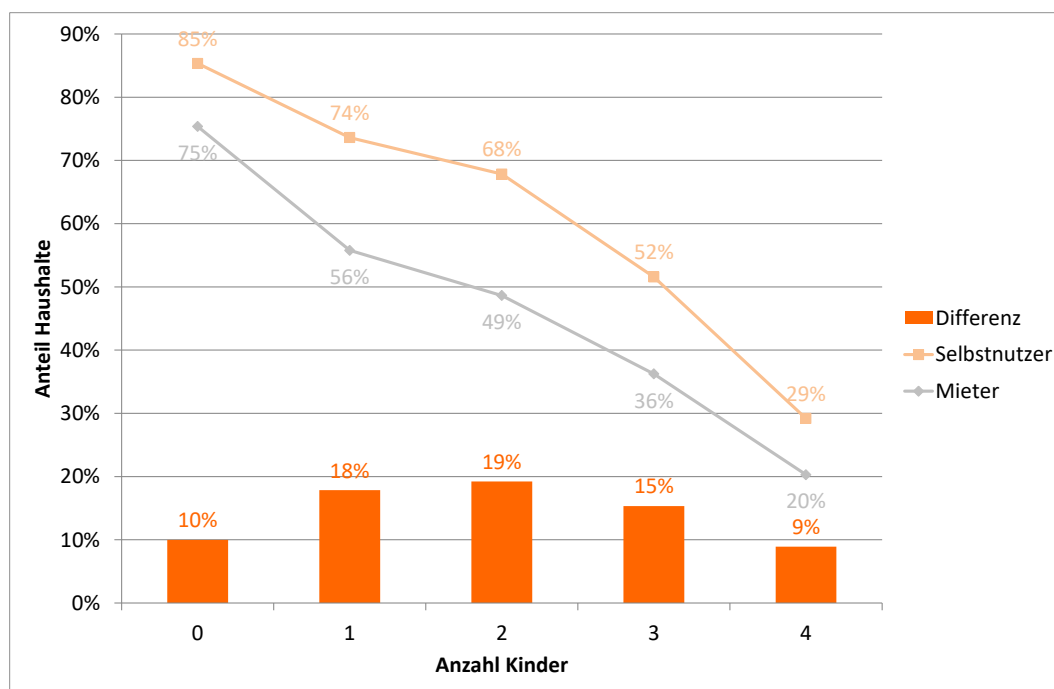
Die geringere Verbreitung von Riester-Produkten sowie die niedrigeren Riester-Guthaben von Mietern gegenüber Selbstnutzern sind in allen Altersklassen zu beobachten (vgl. Abbildung 35). Demgegenüber steigt die Bedeutung des Riestervermögens der Mieter gemessen an deren Geldvermögen mit dem Alter zunehmend an, während sie bei den Selbstnutzern eher sinkt. Auch dies unterstreicht nochmal, dass Eigentümer auch ohne Riesterförderung im Lebenszyklus mehr Geld akkumulieren als Mieter, so dass im Ergebnis deren Gelvermögen kurz vorm Ruhestand ein Fünftel aus Riesterguthaben besteht, während es bei Selbstnutzern nur ein Zehntel ausmacht. Gemessen am Einkommen sind sich dagegen Selbstnutzer in ETW und Mieter sehr ähnlich – so gesehen haben also Eigentümer keinen generellen Riester-Vorsprung gegenüber Mietern.

Bei Mietern sind seltener beide Lebenspartner erwerbstätig

Sparen ist nicht nur eine Frage des Wollens, sondern auch eine Frage des Könnens. So manch ein Haushalt würde gerne mehr sparen, doch leider ist das Einkommen oft zu klein für die Ausgaben oder die Wünsche. Deswegen kann auch eine höhere Erwerbsneigung die Vermögensbildung vorantreiben. Was die Familienministerinnen mit Einführung der Elternzeit erreichen wollten, war bei vielen Selbstnutzern schon zuvor Realität: junge Väter und Mütter mit Wohneigentum sind öfter beide erwerbstätig als vergleichbare Mieterhaushalte. Das ist nicht nur für die private Altersvorsorge von Vorteil. Auch gesamtwirtschaftlich ist das gut, weil so die (heutige und künftig zunehmende) Knappheit an jungen, gut qualifizierten Fachkräften kompensiert und weil nur so das vorhandene Humankapital effektiv und effizient genutzt werden kann.

Abbildung 36: Mieter in Relation zu Selbstnutzern seltener Doppelverdiener

Auswahl: nur Paare (mit und ohne Kinder, verheiratet oder unverheiratet)



Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.12.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Je mehr Kinder im Haushalt leben, desto schwieriger wird im Allgemeinen die Ausübung einer Erwerbstätigkeit für beide Elternteile. Deswegen sinkt der Anteil Doppelverdiener mit zunehmender Kinderzahl. Gleichwohl gibt es erhebliche Niveauunterschiede zwischen Mietern und Eigentümern (vgl. Abbildung 36). So sind die Eigentümer mit einem Kind bundesweit genauso oft Doppelverdiener wie kinderlose Mieter und Eigentümer – und mit zwei Kindern trifft dies nicht viel seltener zu. Dahinter verbirgt sich die Doppelbelastung aus Schuldendienst und Aufwendungen für den Nachwuchs: wer mehr Kinder hat, ist umso dringender auf zusätzliche Einkommensquellen angewiesen – man legt sich „krumm“. Damit gilt: Wer mehr arbeitet, bezieht höhere Einkommen als andere und kann daraus mehr sparen und höhere Vermögen aufbauen. Und Selbstnutzer sind eher Doppelverdiener - zumindest während der heißen Familien- und Tilgungsphase.

Fazit: Weniger Schulden, mehr sparen, höhere Erwerbsbeteiligung

Gemessen am Einkommen verschulden sich Wohneigentümer weniger als Mieter, besparen eher einen Riester-Vertrag und sind während der Familienphase eher Doppelverdiener. Wer aber mehr Sparpotential hat und wer mehr spart, der hat bis zum Ende des Erwerbslebens auch mehr Vermögen angesammelt. Wohneigentum hilft dabei, weil man sich freiwillig auf die höheren Sparanforderungen einlässt.

11.4 Großstädte nicht eigentümerfreundlich, potentielle Erwerber in Not

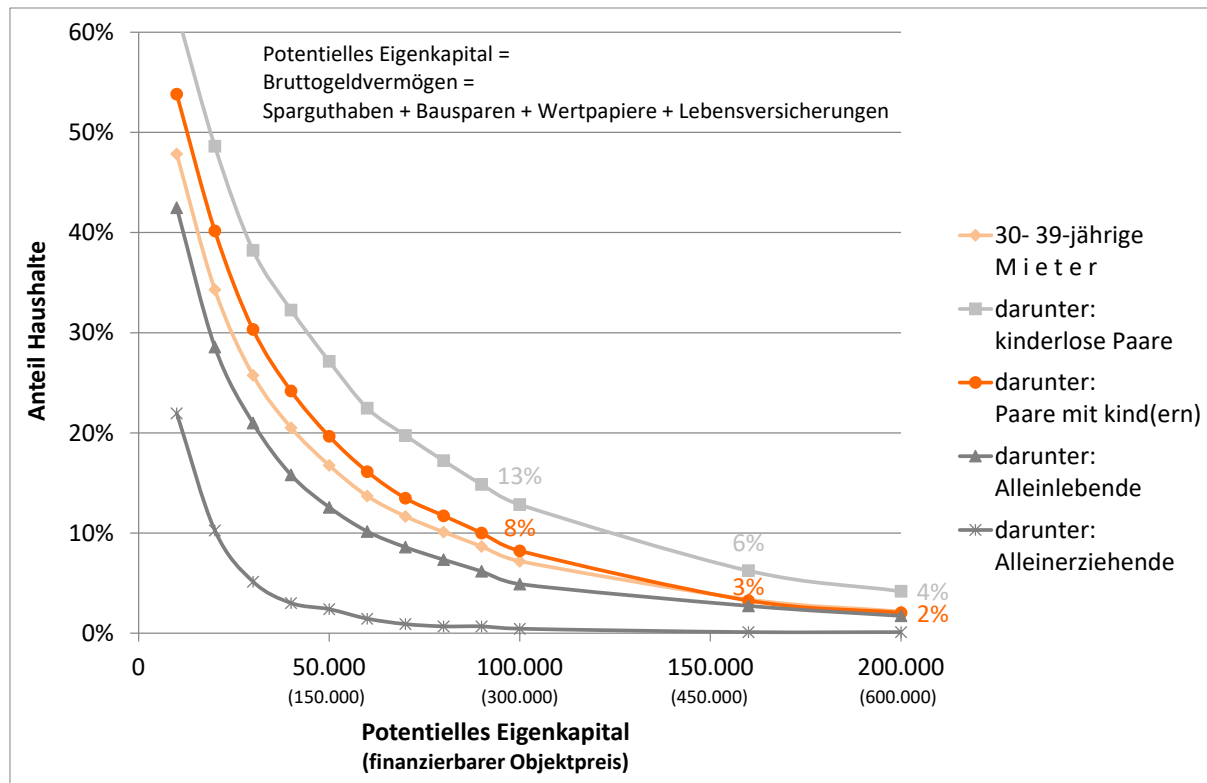
Wer die Hürde zum Wohneigentum erst einmal überwunden hat, der beschreitet einen strukturell anderen Vermögenspfad, der zu weitaus besserer Altersvorsorge führt als bei sonst vergleichbaren Mieterhaushalten. Als Folge der fortwährenden Niedrigzinsen sind jedoch die Einstiegspreise explodiert und wird es immer schwerer, die Hürde zu überwinden. Denn weder das Einkommen, geschweige denn das Eigenkapital junger Familien sind nur annähernd so schnell gestiegen wie die Preise für Bauland, Bauleistungen oder Bestandsimmobilien.

In Großstädten waren Preise von 300.000 Euro für eine ETW vor 10 Jahren vielerorts noch normal. Heute sind 450.000 Euro oder 600.000 Euro üblich. Das dafür erforderliche Eigenkapital können sich aber immer weniger junge Mieterhaushalte leisten. Unter den 30- bis 39-jährigen Paaren mit Kind(ern), die zur Miete wohnen, haben nur 2% (3%) ein potentielles Eigenkapital von 200.000 Euro (150.000 Euro; vgl. orange Linie in Abbildung 37). Das aber wäre notwendig, um sich eine Immobilie für 600.000 Euro (450.000 Euro) leisten zu können.¹⁶ Läge der Preis noch bei 300.000 Euro, könnten immerhin 8% der jungen Mieterfamilien das erforderliche Eigenkapital von 100.000 Euro aufbringen. Damit wird deutlich: Das Potential neuer Selbstnutzer schrumpft überproportional bei steigenden Kaufpreisen. Denn bei einer Verdoppelung von 300.000 auf 600.000 Euro kann sich nur noch ein Viertel der ursprünglich in Frage kommenden Familien den Kauf leisten.

¹⁶ 33% Eigenkapital inkl. 10% Erwerbsnebenkosten für Makler, Notar, Grunderwerbsteuer etc.

Abbildung 37: Potentielles Eigenkapital junger Mieter – Haushaltstypen, 2018

Annahme: Objekt finanzierbar, wenn Bruttogeldvermögen 30- bis 39-jähriger Mieter für Erwerbsnebenkosten und Eigenkapitalanforderung der Bank reicht (zusammen 33%)



Lesbeispiel: Unter den 30- bis 39-jährigen Mietern können sich nur 4% aller Paare mit Kind(ern) eine Immobilie für 600.000 Euro leisten. Immobilien für 450.000 Euro sind für 3% leistbar, Immobilien für 300.000 immerhin für 8%.

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.12.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Sind die deutschen Großstädte eigentümergefreundlich?

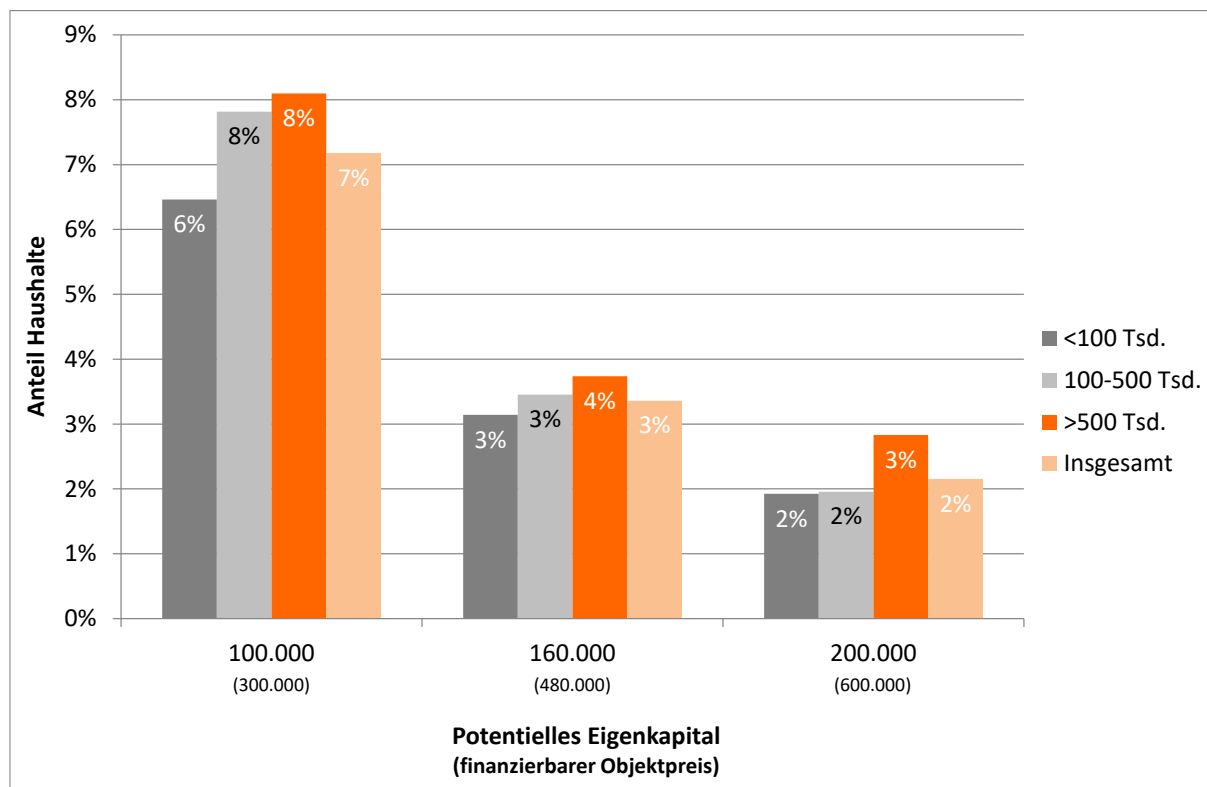
In deutschen Großstädten ist die Wohneigentumsquote weit unterdurchschnittlich. Von Ausnahmen wie Bremen (38%) abgesehen, liegt die Quote im Durchschnitt der Top 7-Städte bei 21%, in den Schwarmstädten bei 23% und in den kreisfreien Städten insgesamt bei 26%. Oft wird gesagt, den Menschen dort fehlten schlicht die ausreichenden finanziellen Möglichkeiten, Wohneigentum sei in der Stadt schon immer teurer als im Umland oder auf dem Land gewesen und in der Stadt seien die jungen Familien nicht so vermögend wie anderswo.

Das mag für den Durchschnittshaushalt zutreffen, erklärt aber bei weitem nicht das ganze Ausmaß der Unterschiede. Denn hinter den geringeren Durchschnittsvermögen steht eben immer auch eine breitere Streuung oder Polarisierung der finanziellen Ausstattung. Insofern kommt Wohneigentum in den Städten zwar erst recht nur für den reicheren Ast der Verteilung in Frage, aber zumindest das

Potential bei identischen Preisen ist dort dennoch nicht geringer als in anderen Regionen, das bestätigt die Empirie.

Abbildung 38: Potentielles Eigenkapital junger Mieter – Gemeindegrößen, 2018

Annahme: Objekt finanzierbar, wenn Bruttogeldvermögen 30- bis 39-jähriger Mieter für Erwerbsnebenkosten und Eigenkapitalanforderung der Bank reicht (zusammen 33%)



Lesebeispiel: Unter den 30- bis 39-jährigen Mietern können sich nur 2% eine Immobilie für 600.000 Euro leisten. Immobilien für 480.000 Euro sind für 3% leistbar, Immobilien für 300.000 immerhin für 7%.

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.12.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Tatsächlich ist das Selbstnutzer-Potential in Großstädten eher ein kleines bisschen größer als im bundesweiten Durchschnitt (vgl. Abbildung 38). So hätten bundesweit 7% aller 30- bis 39-jährigen Mieter ausreichend finanzielle Mittel, um eine Immobilie für 300.000 Euro zu finanzieren - in Großstädten über 500 Tsd. Einwohnern aber sogar 8%. Ähnlich sähe es bei Preisen von 600.000 Euro, auch hier können Großstädter (3%) im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (2%) eher öfter als seltener die Eigenkapitalhürde überspringen.

Warum tun sie es nicht?

Der Umstand, dass die Wohneigentumsquote in Großstädten sehr klein ist, scheint weniger den finanziellen Mitteln der dort wohnenden Mieter zuzuschreiben zu sein. Klar, die Preise liegen dort

höher - in der Folge kaufen Großstädter eher im Umland. Tatsächlich kam es in den letzten Jahren vermehrt zu Suburbanisierung. Aber es gibt auch andere Gründe. Und die sind – nicht allein, aber zumindest - mitverantwortlich für die hohen Preise: nachfragegerechtes Wohneigentum ist knapp in den Städten. Anders formuliert: Die historisch gewachsene und oftmals auch geförderte Gebäudestruktur ist nicht eigentümergefreundlich.

Und so fällt eben nicht nur die Wohneigentumsquote, sondern auch der Anteil an Ein- oder Zweifamilienhäusern in den Städten erheblich geringer aus. Von Ausnahmen wie Bremen (35%) wieder abgesehen, liegt die Quote im Durchschnitt der Top 7-Städte bei 14%, in den Schwarmstädten bei 17% und in den kreisfreien Städten insgesamt bei 20%. Klar wird kein vernünftiger Mensch auf die Idee kommen, freistehende Einfamilienhäuser neben dem Brandenburger Tor zu fordern. Aber erstens freut sich der potentielle Selbstnutzer schon über eigenheimähnliche Wohnformen¹⁷ und zweitens gab es sogar in Berlin schon Zeiten, zu denen innerstädtische Eigenheime errichtet wurden (z.B. im Hansaviertel der 1950er Jahre oder in den 2000er Jahren auf dem ehemaligen Schlachthofgelände Friedrichshain). Heutzutage würden sich dagegen viele potentielle Selbstnutzer schon freuen, wenn es am Stadtrand neue Baugebiete gäbe und zumindest Reihenhäuser oder Stadtvillen bei der Bauplandvergabe auch berücksichtigt würden. Realität aber ist zunächst einmal, dass die Möglichkeit zum preiswerten Eigentumserwerb im einfachen Geschosswohnungsbestand durch das kommende Umwandlungsverbot weiter erschwert wird.

¹⁷ Damit sind kleine, überschaubare Gebäude mit maximal sechs bis acht Wohneinheiten gemeint, die private Rückzugsflächen haben und möglichst ebenerdigen Zugang zu begrünten Außenflächen oder zumindest große Balkone bieten (z.B. „Stadtvilla“). Geschosswohnungen und vor allem Großwohnsiedlungen erfüllen diese Anforderungen nur unzureichend.

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.¹⁸ 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.¹⁹ 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 Ersterwerbenden analysieren.

¹⁸ 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).

¹⁹ Zuletzt in Braun (2016), Vermögensbildung in Deutschland, empirica-Studie im Auftrag der LBS Bundesgeschäftsstelle, Berlin.