

empirica

Forschung und Beratung

Kurfürstendamm 234
10719 Berlin

Tel. (030) 88 47 95-0
Fax (030) 88 47 95-17

www.empirica-institut.de
berlin@empirica-institut.de

Einkommen und Vermögensbildung in Deutschland

Sonderauswertung der EVS 2003

Vermögensbildung und Wohneigentum

– Wohneigentum in der Geschosswohnung –

Auftraggeber:

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen

Verfasser:

Dr. Reiner Braun

Projektnummer: 2006207
Berlin, im Juli 2007

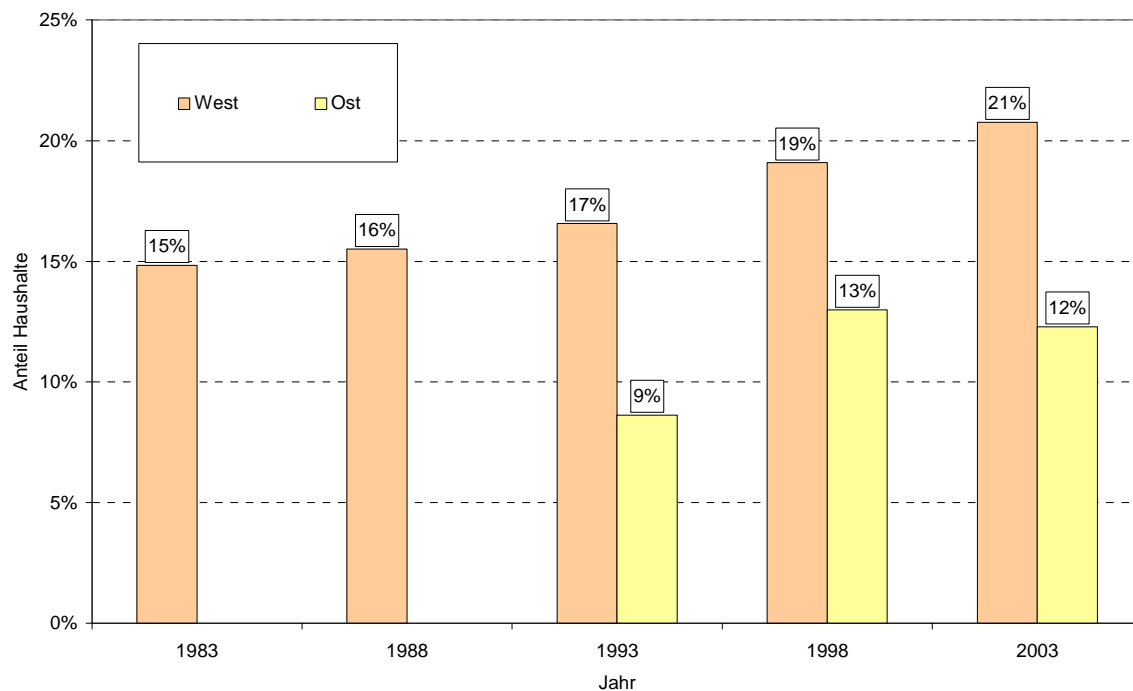
Vermögensbildung und Wohneigentum

Wohneigentum in der Geschosswohnung

Jeder fünfte Selbstnutzer bewohnt im Westen ein Mehrfamilienhaus. Zu Beginn der 80er Jahre wohnte nur einer von sieben Selbstnutzern im Mehrfamilienhaus. Seither hat sich einiges getan und mittlerweile wohnt im früheren Bundesgebiet mehr als jeder fünfte Selbstnutzer in einer Geschosswohnung (vgl. Abbildung 1). Auch in den neuen Ländern stieg der Anteil Selbstnutzer in Mehrfamilienhäusern zunächst schnell von 9% im Jahr 1993 auf 13% im Jahr 1998 an. Anschließend führte jedoch der Bauboom beim klassischen Eigenheim als Ein- oder Zweifamilienhaus zu einem Rückgang dieser Quote auf 12%. Zur Abschätzung der künftigen Entwicklung werden im folgenden die Charakteristika der heutigen Geschosseigentümer analysiert.

Abbildung 1: Wohneigentum in der Geschosswohnung – Zeitvergleich

Anteil Selbstnutzer, die in Geschosswohnungen wohnen



Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS 1983, 1988, 1993, 1998, 2003

empirica

Der typische Geschosswohnungseigentümer ist jung, urban und Single. Die Vermutung liegt nahe, dass eine Geschosswohnung dort für die Eigentumsbildung attraktiv ist, wo die Wohneigentumsquote historisch niedrig ist.¹ Auf der Ebene der Bundesländer kann jedoch keine entsprechende Korrelation festgestellt werden. Wohl aber korreliert die Geschosseeigentumsquote stark mit der Gemeindegröße. Damit ist die Geschosseeigentumsquote auch dann hoch, wenn viele Haushalte zur Miete wohnen. Dies gilt für die neuen Länder genauso wie für das frühere Bundesgebiet.² Auch sonst finden sich eher solche Haushalte als Wohneigentümer auf der Etage wieder, die üblicherweise eher als Mieter anzutreffen sind: Vor allem jüngere Haushalte und (damit) Singles wohnen im Geschosseeigentum, Familien - und damit 40- bis 59-Jährige – dagegen überdurchschnittlich häufig im Einfamilienhaus (vgl. Abbildung 2d). Unterstellt man, dass es künftig mehr (junge) Singles und weniger Familien gibt, dann könnte – ein entsprechend attraktives Angebot vorausgesetzt – die Geschosseeigentumsquote künftig weiter ansteigen. Gleichwohl existiert in Deutschland künftig eher ein Mangel an Ein- und Zweifamilienhäusern als an Mehrfamilienhäusern.³ Insofern lässt sich aus dem beschriebenen Trend kein quantitativer Neubaubedarf an Eigentumswohnungen ableiten. Viel mehr sollten (bestehende) Eigentumswohnungen stärker als bisher an den qualitativen Präferenzen der Nachfrager orientiert werden.⁴ Daneben spielen die Attraktivität der Innenstädte sowie das Baulandangebot für Ein- und Zweifamilienhäuser eine wichtige Rolle bei der künftigen Entwicklung der Geschosseeigentumsquote.

¹ Vgl. Zusammenhang Einfamilienhaus- und Wohneigentumsquote in der empirica-Studie „Eigenheimförderung in Europa, Was Deutschland von anderen Ländern lernen kann“ im Auftrag des Deutschen Instituts für Altersvorsorge.

² Allein in ostdeutschen Gemeinden mit mehr als 500.000 Einwohnern scheint es Unterschiede zu geben. Allerdings handelt es sich hierbei im Osten allein um Berlin, das historisch bedingt eine Sonderstellung bei der Wohneigentumsquote einnimmt.

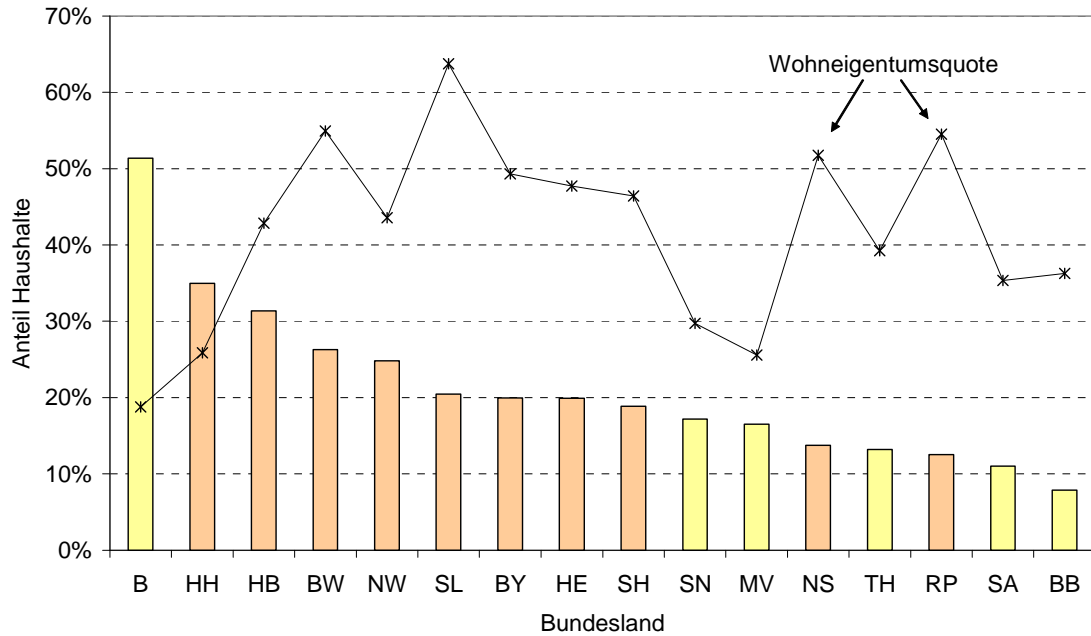
³ Vgl. empirica-Studie „Wirtschaft und Wohnen in Deutschland - Regionale Prognosen bis 2015“ im Auftrag der Deutschen Kreditbank.

⁴ Vgl. empirica-Studie „Neue Erwerbertypen am Wohnungsmarkt - Motive, Potenziale, Konsequenzen“ im Auftrag der LBS.

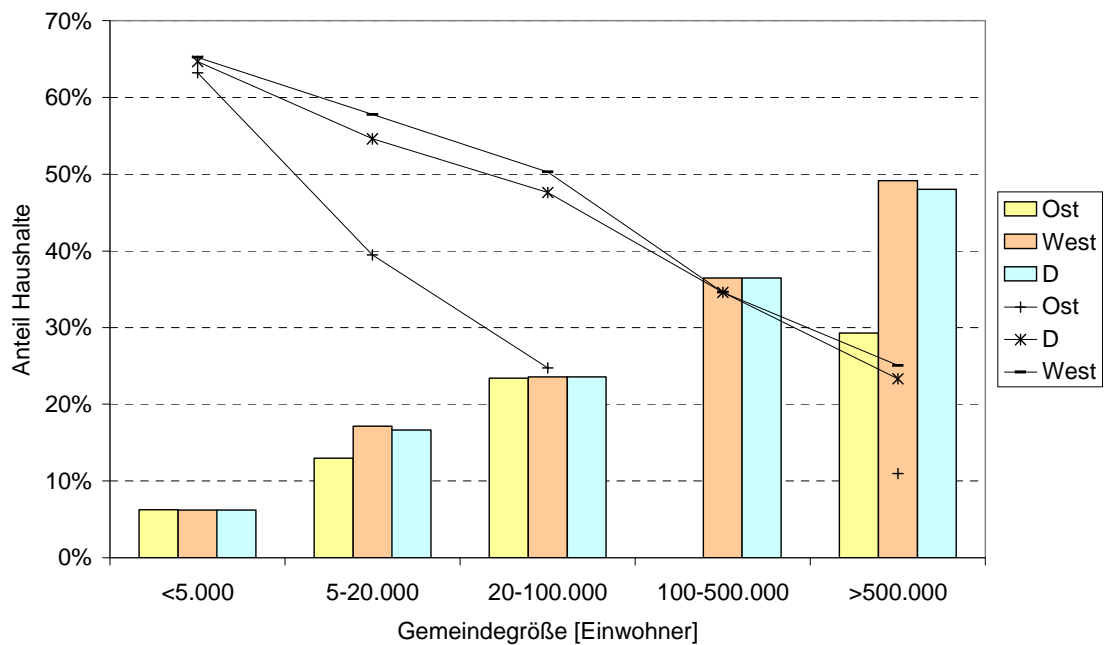
Abbildung 2: Wohneigentum in der Geschosswohnung 2003

Anteil Selbstnutzer, die in Geschosswohnungen wohnen
Vergleich Bundesland, Gemeindegröße, Altersklasse und Haushaltstyp

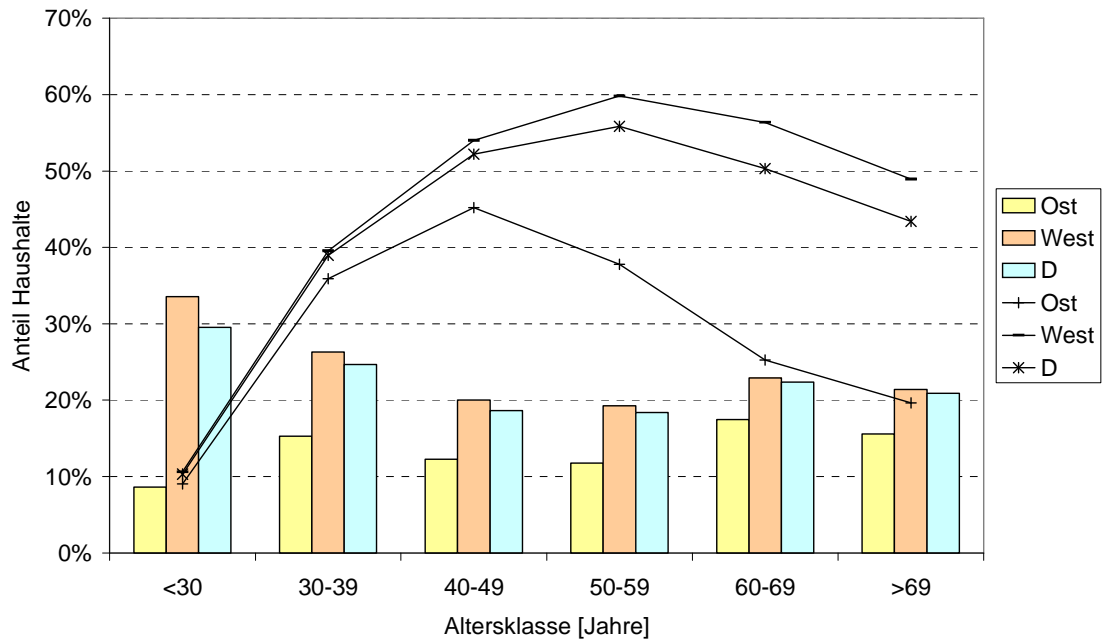
a) nach Bundesländern



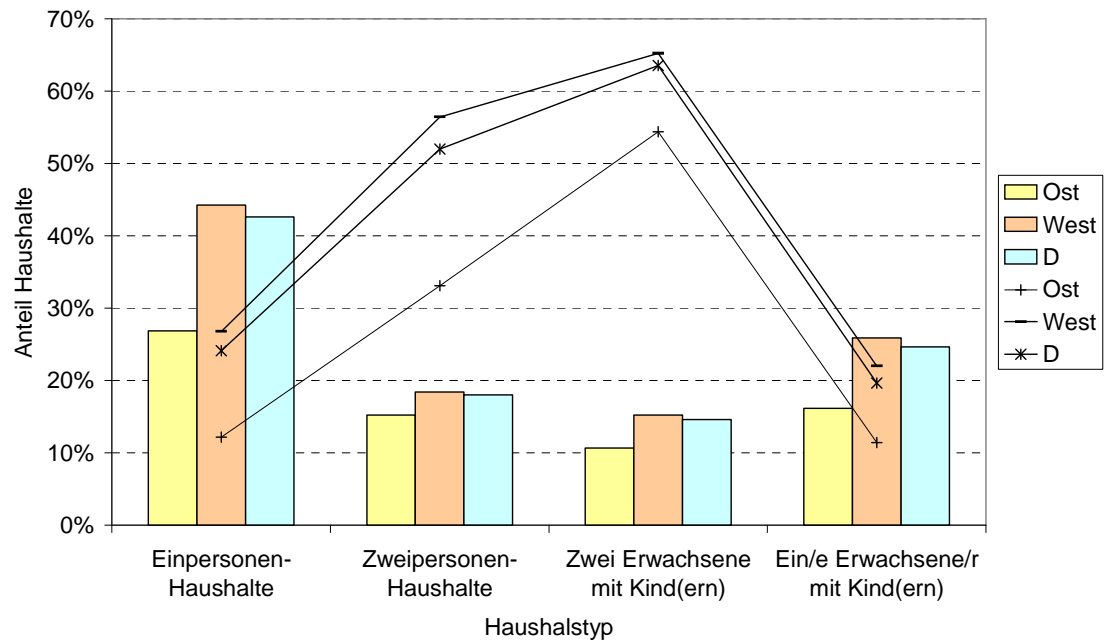
b) nach Gemeindegröße



c) nach Altersklassen der Haushaltsbezugsperson



d) nach Haushaltstypen



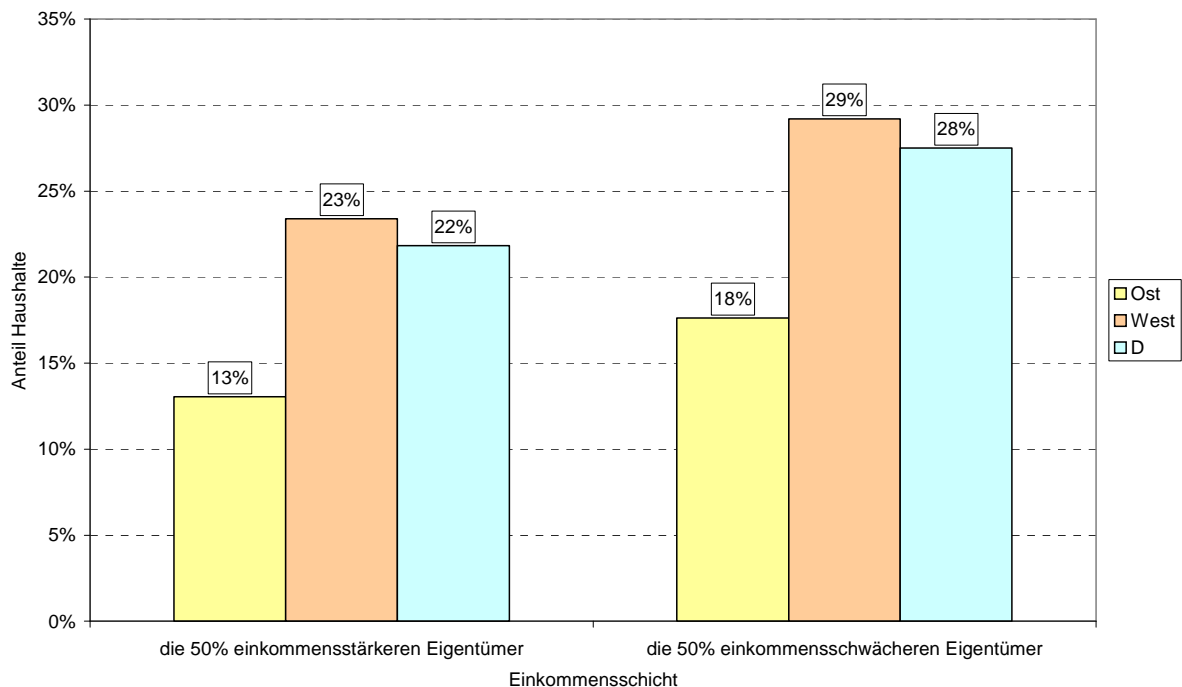
Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS 2003

empirica

Geschosswohnungseigentümer gehören eher zu den einkommensschwächeren Selbstnutzern. Neben Alter und Wohnumfeld korreliert die Geschosseeigentumsquote auch mit dem Haushaltseinkommen. Eine Analyse für typische Geschosseeigentümer, nämlich die 30- bis 39-jährigen Haushalte, zeigt, dass vor allem die einkommensschwächere Hälfte im Mehrfamilienhaus Eigentum gebildet hat. Deutschlandweit wohnt mit 28 % mehr als jeder vierte einkommensschwächere Selbstnutzer auf der Etage, aber mit 22 % nur etwa jeder fünfte einkommensstärkere (vgl. Abbildung 3). Mehr selbst genutztes Eigentum an Geschosswohnungen ist demnach auch der Schlüssel zu Erhöhung der Wohneigentumsquote bei jungen, einkommensschwächeren Haushalten.

Abbildung 3: Wohneigentum in der Geschosswohnung 2003

Anteil 30- bis 39-jähriger Selbstnutzer verschiedener Einkommenschichten, die in einer Geschosswohnung wohnen



Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS 2003

empirica