



IW-Gutachten

Analyse der

Wohneigentumsbildung

Gutachten für die Schwäbisch Hall AG
Prof. Dr. Michael Voigtländer, Björn Seipelt

Wim Buesink
Bausparkasse Schwäbisch Hall AG
Bausparkasse der Volksbanken und Raiffeisenbanken
Crailsheimer Straße 52
74523 Schwäbisch Hall

Köln, Januar 2018



Kontakt Daten Ansprechpartner

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

Björn Seipelt
+49 (0)221 / 4981 - 150
seipelt@iwkoeln.de

Institut der deutschen Wirtschaft
Postfach 10 19 42
50459 Köln

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
1 Einleitung	4
2 Methodische Vorbemerkungen	4
3 Wohneigentumsquote in Deutschland	5
4 Wohneigentumsquote – differenziert nach verschiedenen sozio- demografischen Merkmalen	9
5 Perspektiven für die Wohneigentumsbildung in Deutschland	15
6 Schlussfolgerungen	18
Abbildungsverzeichnis	20
Tabellenverzeichnis	20
Literatur	21

Zusammenfassung

Die Wohneigentumsquote in Deutschland stagniert. Sie liegt deutschlandweit im Jahr 2016 immer noch bei rund 45 Prozent. Auswertungen auf Basis des Sozio-oekonomischen Panels zeigen überdies, dass es nach wie vor große Unterschiede zwischen Ost und West gibt. In den alten Bundesländern beträgt die Wohneigentumsquote 49 Prozent, in den neuen Bundesländern dagegen 33 Prozent. Mit 53,8 Prozent weist Baden-Württemberg die höchste Wohneigentumsquote aller Bundesländer auf, Berlin mit 18,4 Prozent hingegen die geringste, wobei die Quote dort in den letzten 10 Jahren um 7,5 Prozentpunkte gestiegen ist. Auch zwischen den gesellschaftlichen Gruppen gibt es erhebliche Unterschiede. Das einkommensstärkste Quintil kommt auf eine Wohneigentumsquote von 68 Prozent, das einkommensärmste dagegen nur auf 21 Prozent. Bei den über 65-Jährigen beträgt die Quote 59 Prozent, bei den unter 35-Jährigen dagegen nur 13 Prozent. Außerdem liegt die Quote bei Haushalten mit Migrationshintergrund bei nur 32 Prozent, bei solchen ohne Migrationshintergrund hingegen bei 49 Prozent.

Die starke Zuwanderung der letzten Jahre dürfte daher ein Grund sein, dass die Wohneigentumsquote stagniert. Viele Haushalte planen nur temporär in Deutschland zu bleiben und erwerben daher tendenziell weniger Wohneigentum. Allerdings ist auch bei Haushalten ohne Migrationshintergrund eine geringere Dynamik seit 2010 feststellbar. Zudem haben sich die Unterschiede zwischen den Generationen und Einkommensgruppen tendenziell verschärft. Ursächlich hierfür dürfte der hohe Kapitalbedarf sein. Nur 11 Prozent der Mieter verfügen über ein angespartes Vermögen von mehr als 50.000 Euro, aber für den Kauf einer Wohnung muss ein Haushalt rund 30 Prozent des Kaufpreises gespart haben. Die anhaltende Preisdynamik, die hohen Eigenkapital-Anforderungen der Banken und die höheren Grunderwerbsteuersätze erhöhen den Kapitalbedarf immer weiter. Durch die Kombination aus Anpassungen in der Grunderwerbsteuer, der Umstellung auf das Bestellerprinzip, der Einführung von Kreditausfallgarantien unter bestimmten Bedingungen, der Aufstockung der Vermögensförderung und der Adaption eines Vorbezugs wie in der betrieblichen Altersvorsorge in der Schweiz ließe sich der Kapitalbedarf deutlich reduzieren bzw. das zur Verfügung stehende Kapital erhöhen, ohne den Staat finanziell zu überfordern.

1 Einleitung

Die Wohneigentumsquote ist ein wichtiger Indikator für die Vermögensbildung. Europäische Vergleiche zeigen, dass in Ländern mit größerer Verbreitung von Wohneigentum die individuelle Vermögensbildung stärker ausgeprägt ist (vgl. Voigtländer/Bierdel, 2017). Zwar können Mieter die Beträge, die Eigentümer für die Tilgung verwenden, theoretisch in höher verzinslichen Wertpapierportfolien investieren. Doch praktisch realisiert dies nur ein kleiner Teil der Mieter.

Vor dem Hintergrund der derzeitigen Niedrigzinsphase und der steigenden Immobilienpreise ist die Entwicklung der Wohneigentumsbildung besonders aufschlussreich. In anderen Ländern ist die Wohneigentumsquote in ähnlichen Phasen deutlich gestiegen, weil die Haushalte den Wunsch nach Wohneigentum günstig finanzieren und sie an den Wertsteigerungen partizipieren möchten. Allerdings zeigen bereits frühere Studien, dass die Wohneigentumsquote gerade seit 2010 eher stagniert (Niehues/Voigtländer, 2016).

Ziel dieser Studie ist es, die aktuelle Entwicklung der Wohneigentumsbildung zu erfassen. Hierzu wird die jüngst veröffentlichte Welle des Sozio-oekonomischen Panels ausgewertet, die Daten bis 2016 beinhaltet. Damit bietet diese Datenquelle die aktuellsten Ergebnisse für die Wohneigentumsbildung in Deutschland. Neben der Entwicklung der bundesdeutschen Wohneigentumsquote werden auch Daten für die Bundesländer sowie einzelne gesellschaftliche Gruppen ausgewiesen.

Die Studie bestätigt im Wesentlichen den bisherigen Verlauf der Wohneigentumsquote. Trotz günstiger Rahmenbedingungen stagniert die Wohneigentumsbildung. Gerade bei jungen Haushalten und Haushalten mit geringen Einkommen ist die Wohneigentumsbildung unterentwickelt und tendenziell sogar rückläufig. Daher werden am Ende des Gutachtens auch einige Maßnahmen angeführt, mit denen das wesentliche Hemmnis für diese Haushalte, der Kapitalmangel, überwunden werden kann. Die Studie endet mit einigen Schlussfolgerungen.

2 Methodische Vorbemerkungen

Die Datengrundlage zur Analyse der Wohneigentumsbildung in Deutschland bildet das Sozio-oekonomische Panel (SOEP), das zum besseren Verständnis der Ergebnisse im Folgenden kurz beschrieben wird. Das SOEP ist eine repräsentative Befragung von Personen und privaten Haushalten, die seit 1984 auf jährlicher Basis durchgeführt wird. Die zuletzt veröffentlichte Befragungswelle aus dem Jahr 2016 beinhaltet Mikrodatensätze zu mehr als 16.700 Haushalten und 46.300 Einzelpersonen.

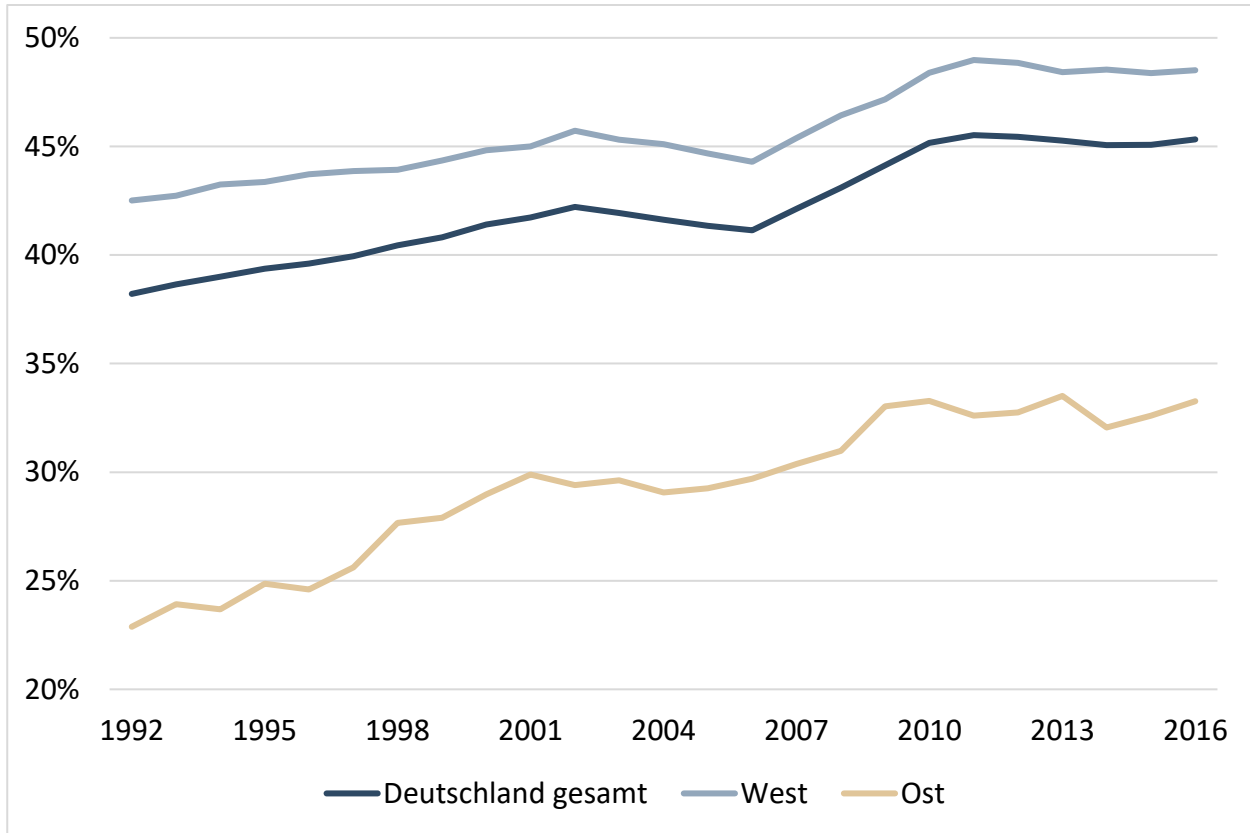
Seit dem Auftakt im Jahr 1984 wurde die ursprüngliche Befragungsgruppe stetig erweitert, um einerseits die Datenbasis grundsätzlich zu verbreitern und andererseits auf aktuelle bedeutende ge-

sellschaftliche Ereignisse und Entwicklungen zu reagieren. Dementsprechend wurde die ursprüngliche Stichprobe um spezielle Haushalts- und Personengruppen, wie beispielsweise Hocheinkommensbezieher, Geflüchtete oder Personen mit Migrationshintergrund, erweitert. Mit den erhobenen Daten lässt sich ein vielfältiges Spektrum an Fragestellungen zum Alter, dem Einkommens- und Bildungsniveau, der Zufriedenheit und nicht zuletzt der Wohn- und Eigentumsituation der Befragungsteilnehmer adressieren. Die hohe Fallzahl, der lange Befragungszeitraum und nicht zuletzt die Detailtiefe des SOEP haben dazu geführt, dass der Datensatz nicht nur in der empirischen Wirtschafts- und Sozialforschung zu einer standardmäßig genutzten Datengrundlage geworden ist, sondern auch als Entscheidungsgrundlage für unterschiedliche ökonomische und politische Fragestellungen herangezogen wird. Da die regionale Differenzierung mit dem SOEP nur in geringem Maße möglich ist, eignen sich die entsprechenden Ergebnisse für eine Betrachtung auf Bundes- und Länderebene.

Die Analyse der Entwicklung des Wohneigentums in Deutschland wird auf der Haushaltsebene durchgeführt. Hierzu wird die Grundgesamtheit der rund 16.700 Haushalte mit Hilfe spezieller Gewichtungsfaktoren hochgerechnet, sodass alle nachfolgenden Ergebnisse mit Bezug auf die insgesamt rund 41 Millionen Haushalte in Deutschland zu interpretieren sind. Die Nutzung von Gewichtungsfaktoren bei der Analyse ist unerlässlich, da die oben beschriebene zusätzliche Berücksichtigung einzelner Gruppen bei der Befragung zu einer überproportionalen Repräsentation ebendieser führt. Somit sind im SOEP beispielsweise Ostdeutsche, Ausländer und Zuwanderer überrepräsentiert in Relation zu anderen Bevölkerungsgruppen (Goebel et al., 2008). Für die Betrachtung der Wohneigentumsverhältnisse differenziert nach sozio-demografischen Merkmalen werden die Eigenschaften des Haushaltvorstands herangezogen.

3 Wohneigentumsquote in Deutschland

Die Wohneigentumsquote in Deutschland hat seit Beginn der 1990er Jahre stetig zugenommen (siehe Abbildung 1). Während 1992 noch rund 38 Prozent der bundesdeutschen Haushalte im Eigenheim wohnten, waren es 2016 schon knapp mehr als 45 Prozent. Dies entspricht einer Steigerung von mehr als 7,1 Prozentpunkten. Gleichwohl im Laufe der vergangenen 25 Jahre immer mehr Haushalte zu Wohneigentümern wurden, scheint die Entwicklung am aktuellen Rand zu stagnieren. Nachdem die Wohneigentumsquote im Jahr 2010 die Schwelle von 45 Prozent überschritten hat, bleibt sie seither stabil auf diesem Niveau. Trotz der historisch niedrigen Zinsen und der damit einhergehenden Vorteilhaftigkeit der selbstgenutzten Immobilie scheinen die gestiegenen Eigenkapitalanforderungen immer mehr potenzielle Hauskäufer vom Wohneigentum auszuschließen (Voigtländer/Seipelt, 2017).

Abbildung 1: Entwicklung der Wohneigentumsquote in Deutschland (in Prozent)


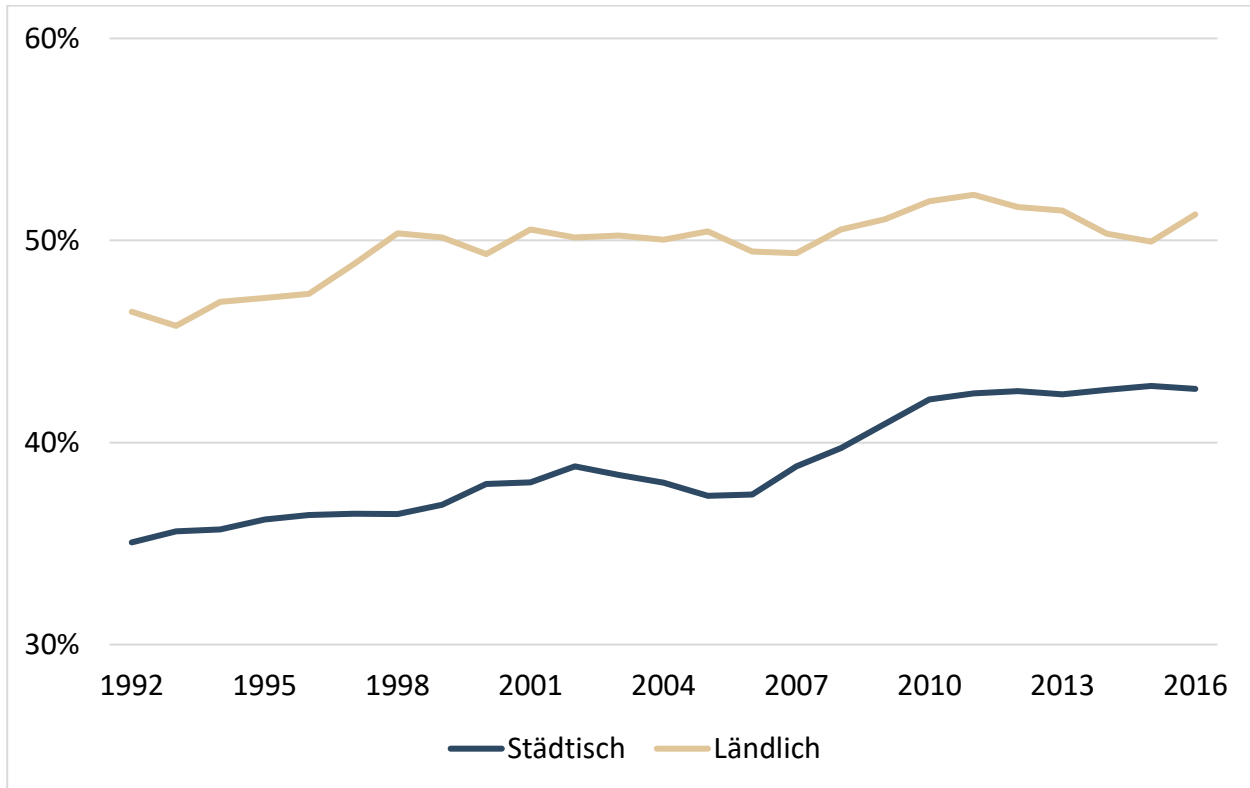
Quelle: SOEP 2016, Institut der deutschen Wirtschaft

Bei differenzierter Betrachtung zwischen alten und neuen Bundesländern wird deutlich, dass in den ostdeutschen Bundesländern die Wohneigentumsquote schneller steigt als in den westdeutschen Bundesländern. Während im Westen die Quote um rund 6,0 Prozentpunkte seit 1992 gestiegen ist, beträgt der Anstieg in den neuen Bundesländern über 10 Prozentpunkte. Auffällig ist, dass sowohl in den alten als auch in den neuen Bundesländern die Wohneigentumsbildung seit etwa 2010 stagniert.

Auch bei der Differenzierung nach dem Wohnort¹ der Haushalte zeigt sich, wie in Abbildung 2 dargestellt, dass die Wohneigentumsquote in sowohl städtischen Regionen als auch in ländlich geprägten Wohnstandorten stagniert. Bemerkenswert ist, dass die Wohneigentumsbildung in städtischen Regionen bis 2010 eine merklich größere Dynamik aufweist als auf dem Land und sich somit bis zu diesem Zeitpunkt angenähert hat. Seit 2010 hat sich die Dynamik auf breiter Basis abgeschwächt, sodass beide Kurven der Wohneigentumsquote in etwa parallel und seitwärts verlaufen. Damit kann die aktuell stagnierende Wohneigentumsbildung auch nicht mit der fortgesetzten Wanderung in die Städte erklärt werden.

¹ Die Differenzierung nach dem Wohnort richtet sich nach den siedlungsstrukturellen Regionstypen des BBSR auf Kreisebene (BBSR, 2017). Die Differenzierung zwischen „ländlichen“ und „städtischen“ Regionen richtet sich dabei in erster Linie nach der Bevölkerungsdichte und dem Anteil der Stadtbevölkerung in einem Landkreis.

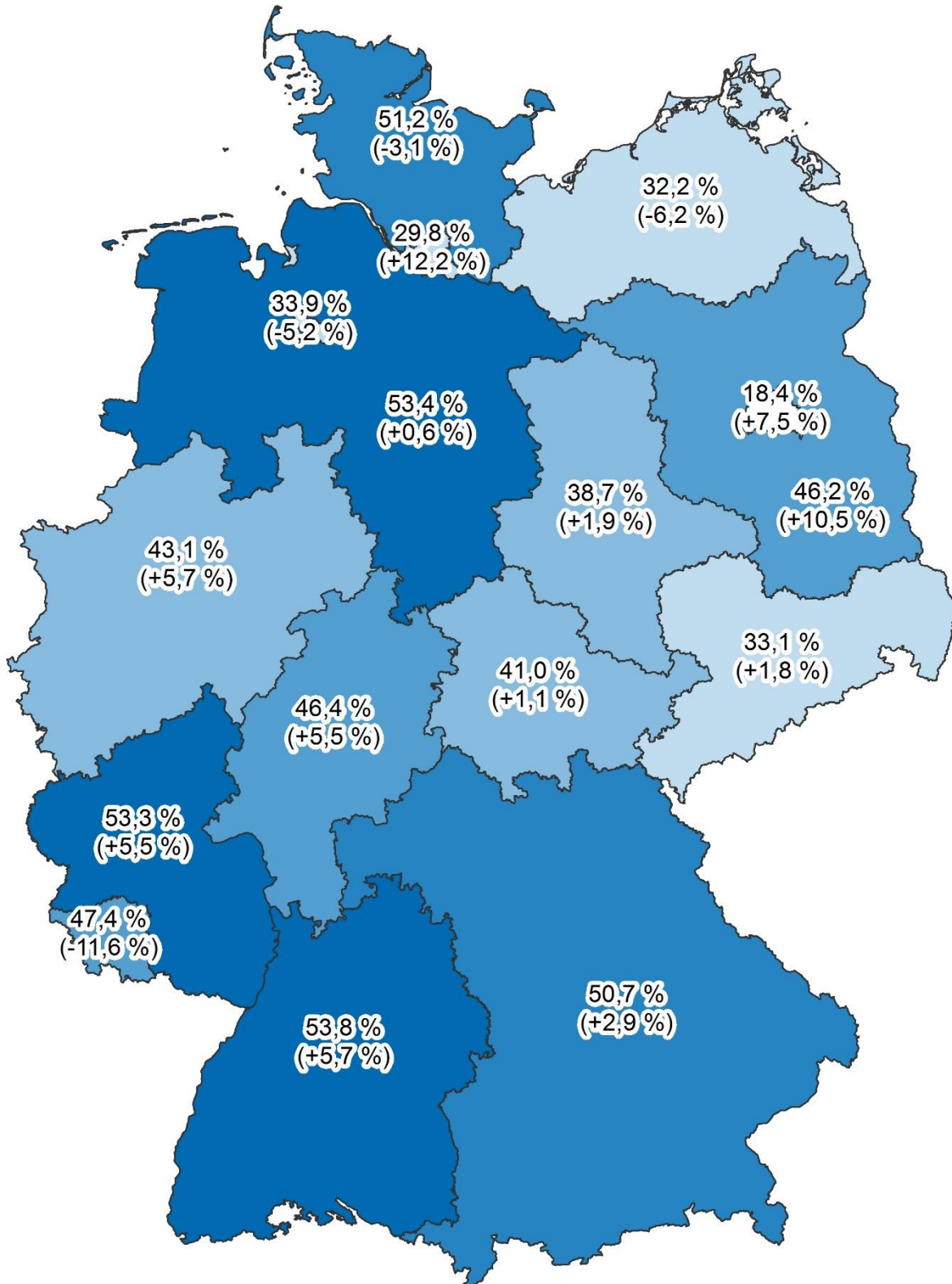
Abbildung 2: Entwicklung der Wohneigentumsquote in Deutschland differenziert nach dem Wohnort des Haushalts (in Prozent)



Quelle: SOEP 2016, Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 3 zeigt die Verteilung der Wohneigentumsquoten nach Bundesländern und die jeweiligen Veränderungsraten. Es zeigt sich, dass ein Großteil der Bundesländer im Laufe der vergangenen 10 Jahre den Anteil der Wohneigentümer – teils deutlich – steigern konnte. Während in Hamburg die Wohneigentumsbildung mit einem Plus von 12,2 Prozentpunkten die größte Dynamik bei den Stadtstaaten aufweist, zeigt Brandenburg bei den Flächenländern mit +10,5 Prozentpunkten den größten Zuwachs. Getrieben durch die deutlichen Preisanstiege im Berliner Zentrum verlassen immer mehr deutsche Familien die Großstadt und lassen sich im Umland nieder (vgl. Busch, 2016). Vielfach ist diese Entwicklung mit dem Schritt ins Eigenheim verbunden. Über alle Bundesländer hinweg nimmt Baden-Württemberg den Spitzenplatz ein. Hier leben derzeit rund 53,8 Prozent der Haushalte im selbstgenutzten Wohneigentum. Neben Mecklenburg-Vorpommern als Flächenland mit 32,2 Prozent Wohneigentümern, ist Berlin das Bundesland mit der geringsten Wohneigentumsquote. In der Bundeshauptstadt leben nur rund 18,4 Prozent in der eigenen Immobilie.

Abbildung 3: Verteilung der Wohneigentumsquoten nach Bundesländern und Veränderungsraten (jeweils in Prozent)



Quelle: SOEP v33 2016, Institut der deutschen Wirtschaft; Um verzerrende Effekte kurzfristiger Schwankungen zu minimieren, ergeben sich die Veränderungsdaten aus der Veränderung zwischen der mittleren Wohneigentumsquote der Jahre 2004 bis 2006 und der mittleren Wohneigentumsquote aus 2014 bis 2016

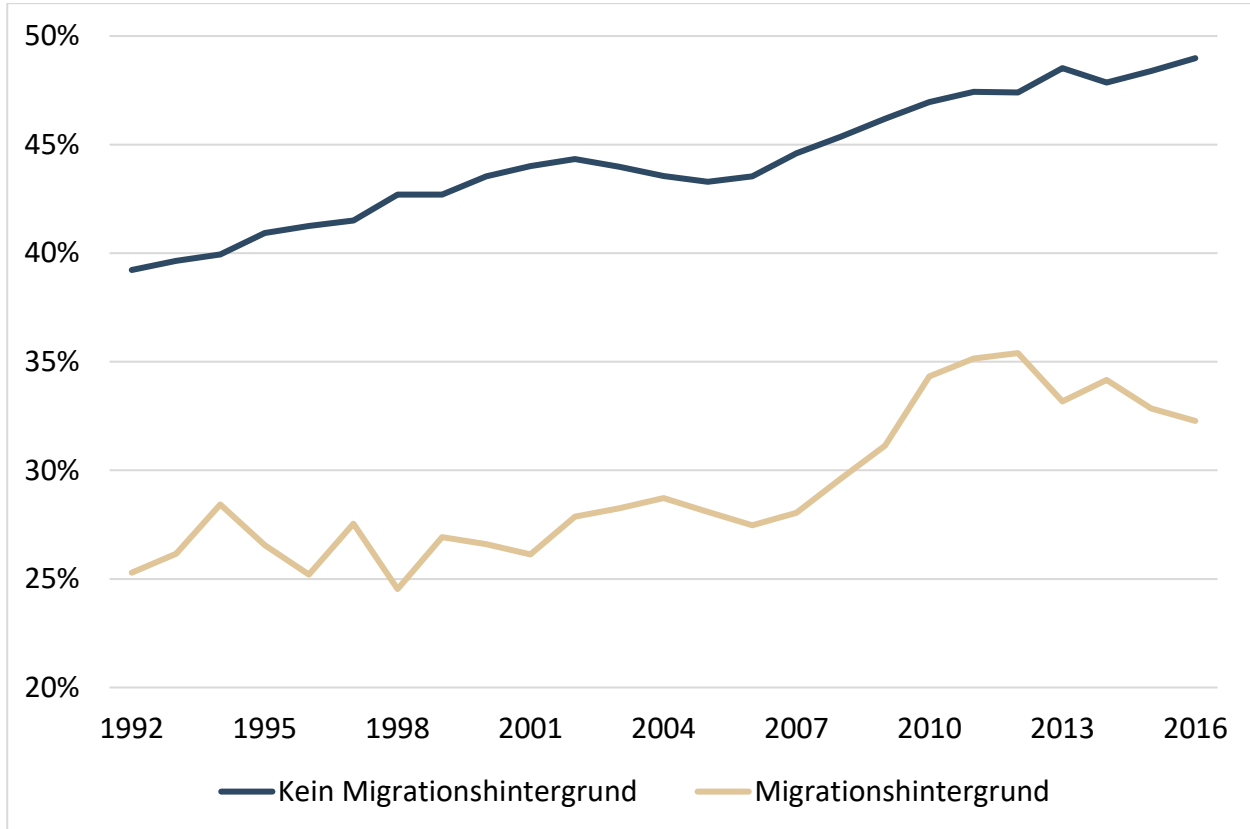
4 Wohneigentumsquote – differenziert nach verschiedenen sozio-demografischen Merkmalen

Um ein genaueres Bild der Situation von Wohneigentümern und der Entwicklung der Wohneigentumsbildung zu zeichnen, wird die Wohneigentumsquote im Folgenden nach verschiedenen sozio-demografischen Merkmalen differenziert. Stellvertretend für den Haushalt werden hierbei die Eigenschaften des Haushaltsvorstands betrachtet.

Abbildung 4 zeigt die Entwicklung der Wohneigentumsquote in Deutschland differenziert nach Herkunft bzw. Abstammung des Haushaltsvorstandes. Entgegen des allgemein stagnierenden Trends beim Wohneigentum zeigt sich, dass Haushalte ohne Migrationshintergrund auch ab dem Jahr 2010 weiterhin Wohneigentum gebildet haben und die Wohneigentumsquote um rund 2,0 Prozentpunkte auf insgesamt 49,0 Prozent steigern konnten. Bei Haushalten mit direktem oder indirektem Migrationshintergrund des Haushaltsvorstandes ist ein gegensätzlicher Trend seit 2010 zu beobachten. Nach kurzem Anstieg von 31,8 Prozent auf 33,6 Prozent im Jahr 2012 ist die Wohneigentumsquote seitdem um knapp 2,9 Prozentpunkte gefallen. Damit wohnen derzeit etwa 30,7 Prozent der rund 9,1 Millionen Haushalte² mit Migrationshintergrund in der eigenen Immobilie. Letztlich ist die stagnierende Wohneigentumsbildung damit u. a. auf die gestiegene internationale Migration seit 2010 zurückzuführen, im Zuge derer viele Menschen mit geringen oder gänzlich ohne finanzielle Mittel nach Deutschland zugezogen sind. Allerdings muss auch festgehalten werden, dass auch bei den deutschen Haushalten die Wohneigentumsbildung seit 2010 an Schwung verloren hat.

² Dies entspricht rund 22,2 Prozent aller Haushalte in Deutschland

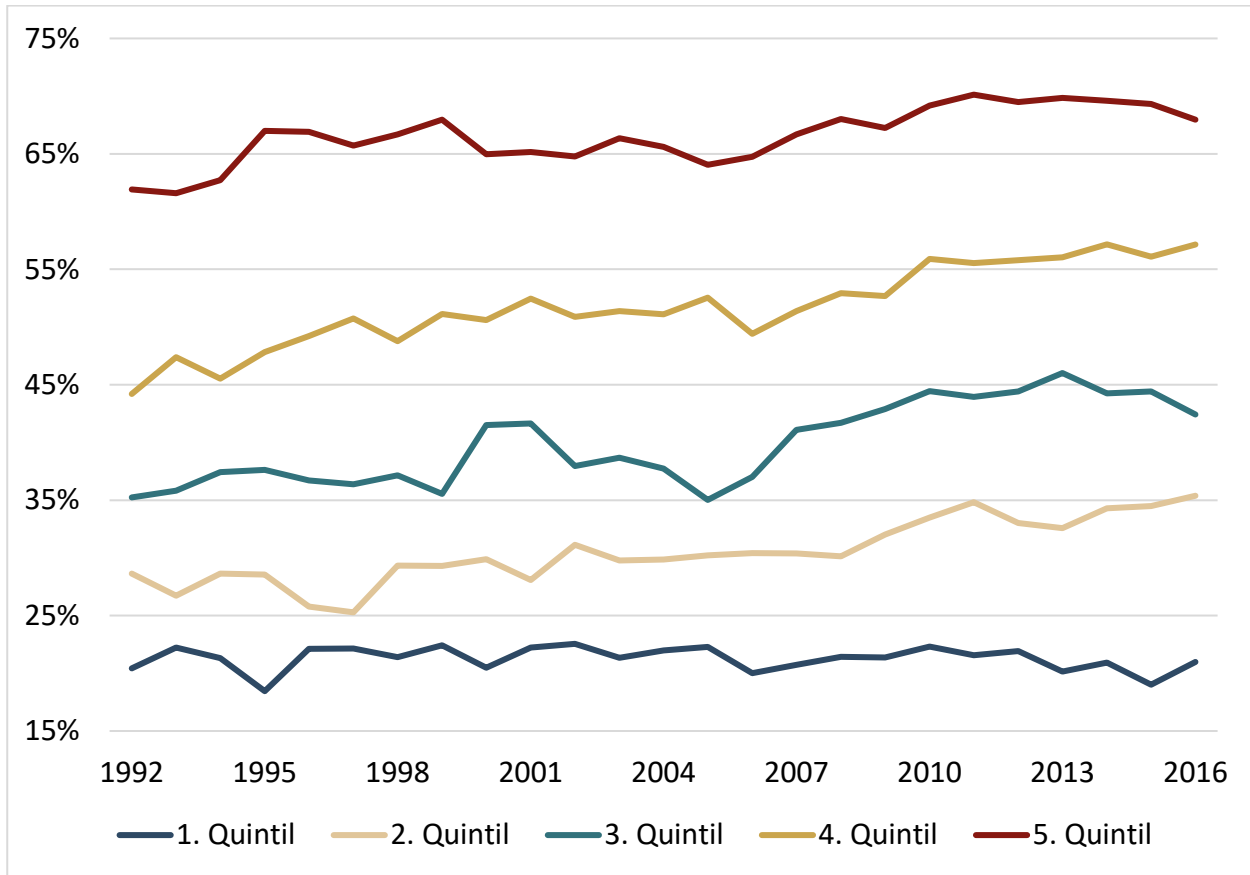
Abbildung 4: Entwicklung der Wohneigentumsquote in Deutschland differenziert nach Herkunft bzw. Abstammung des Haushaltsvorstandes (in Prozent)



Quelle: SOEP v33 2016, Institut der deutschen Wirtschaft

Abbildung 5 zeigt die Entwicklung der Wohneigentumsquote in Deutschland differenziert nach den Nettoeinkommen der Haushalte. In den oberen vier Quintilen verlaufen die Wohneigentumsquoten entsprechend der allgemeinen Entwicklung. Die oberen 80 Prozent der Einkommensverteilung konnten seit 1992 ihre Wohneigentumsquote durchschnittlich um rund 8,2 Prozentpunkte steigern. Dies jedoch bei teils deutlichen Niveauunterschieden. Während in 2016 etwa 68,0 Prozent der Haushalte im fünften Quintil in der eigenen Immobilie lebten, sind es im zweiten Quintil nur noch knapp 35,4 Prozent. Der größte Zuwachs seit 1992 ist im vierten Quintil mit einem Plus von 13,0 Prozentpunkten auf aktuell 57,2 Prozent zu verzeichnen. Entgegen der allgemeinen Entwicklung hat es im untersten Quintil, also bei den unteren 20 Prozent der Einkommensverteilung, keine nennenswerte Wohneigentumsbildung gegeben. Seit Beginn der Zeitreihe stagniert die Wohneigentumsquote hier um etwa 20 Prozent und ist seit dem Höchststand im Jahr 2002 um rund 1,6 Prozentpunkte gefallen.

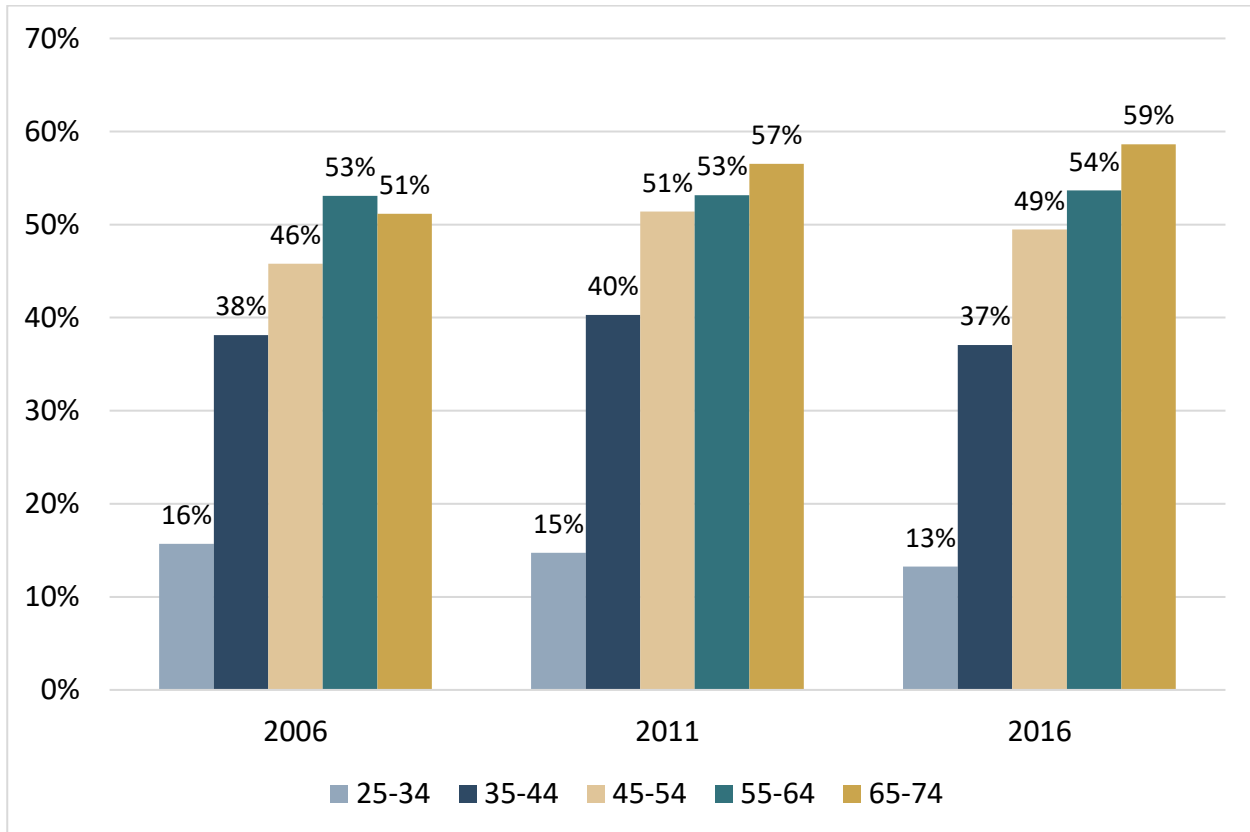
Abbildung 5: Entwicklung der Wohneigentumsquote in Deutschland differenziert nach dem Nettohaushaltseinkommen (in Prozent)



Quelle: SOEP v33 2016, Institut der deutschen Wirtschaft

Bei Betrachtung der Entwicklung der Wohneigentumsquote in Deutschland differenziert nach dem Alter des Haushaltsvorstandes (siehe Abbildung 6) wird deutlich, dass besonders die Gruppe der älteren Haushalte Wohneigentum gebildet hat. Haushalte, in denen der Haushaltsvorstand zwischen 65 und 74 Jahren alt ist, konnten ihre Wohneigentumsquote um 7,5 Prozentpunkte auf nunmehr 58,6 Prozent steigern. Im Gegensatz dazu war die Wohneigentumsbildung bei jüngeren Haushalten rückläufig oder allenfalls stagnierend. Während 2006 noch 15,7 Prozent der 25 bis 34-Jährigen in der eigenen Immobilie gelebt haben, waren es 2016 nunmehr 13,3 Prozent. Vor dem Hintergrund der gestiegenen internationalen Migration ist diese Beobachtung nicht verwunderlich. Viele der neu nach Deutschland Zugewanderten sind genau in den relevanten Altersgruppen (Deschermeier, 2016). Allerdings gab es auch bei den 35 bis 44-Jährigen zwischen 2011 und 2016 einen Rückgang von 3,2 Prozentpunkten auf nur noch rund 37,0 Prozent. Gerade in dieser Phase ist die Eigentumsbildung typischerweise besonders relevant, da der Kauf einer eigenen Immobilie häufig der Familiengründung oder -erweiterung vorausgeht.

Abbildung 6: Entwicklung der Wohneigentumsquote in Deutschland differenziert nach dem Alter des Haushaltsvorstandes (in Prozent)



Quelle: SOEP v33 2016, Institut der deutschen Wirtschaft

Bei Betrachtung der Wohneigentumsquote differenziert nach dem Familienstatus des Haushaltsvorstandes (siehe Tabelle 1) zeigt sich entsprechend, dass erwartungsgemäß das Zusammenleben ein bedeutender Faktor für das Wohneigentum ist. Rund 64,3 Prozent der verheirateten und zusammenlebenden Paare wohnen daher in der eigenen Immobilie während es bei getrennt lebenden Paaren nur etwa 32,3 Prozent sind. Ledige oder geschiedene weisen mit 22,2 Prozent bzw. 28,8 Prozent erwartungsgemäß geringere Tendenzen zur selbstgenutzten Immobilie auf. Die Wohneigentumsquote in Haushalten mit verwitwetem Haushaltsvorstand ist mit 47,2 Prozent erwartungsgemäß überdurchschnittlich, da die Quote in dieser Gruppe stark mit dem Alter korrespondiert und wie oben beschrieben das Wohneigentum im höheren Alter wahrscheinlicher ist.

Tabelle 1: Wohneigentumsquote differenziert nach Familienstatus des Haushaltsvorstands in 2016 (in Prozent)

Familienstatus	Wohneigentumsquote
Verheiratet, zusammenlebend	64,3
Verheiratet, getrennt lebend	32,3
Ledig	22,2
Geschieden	28,8
Verwitwet	47,2
Total	45,3

Quelle: SOEP v33 2016, Institut der deutschen Wirtschaft; Der Familienstatus „Verheiratet, zusammenlebend / getrennt lebend“ berücksichtigt ebenfalls eingetragene Lebenspartnerschaften

Die Ergebnisse in Tabelle 2 zeigen die Wohneigentumsquote differenziert nach dem Erwerbsstatus des Haushaltvorstands. Mit mehr als 80 Prozent fällt der Großteil der betrachteten Haushalte bzw. Haushaltvorstände in die Gruppen der *voll Erwerbstätigen* und *nicht Erwerbstätigen*. In beiden Gruppen gleicht die Wohneigentumsquote in etwa dem bundesdeutschen Durchschnitt mit knapp mehr als 45 Prozent. Gleichwohl dürfte die Abweichung gerade in der Gruppe der *nicht Erwerbstätigen* vergleichsweise hoch sein, da hierunter sowohl Rentner als auch Arbeitslose geführt werden. Auch bei den *Teilzeitbeschäftigten* und *geringfügig Beschäftigten* zeigt sich mit 48,1 Prozent bzw. 43,7 Prozent keine sehr deutliche Abweichung vom deutschlandweiten Wert. Außer bei Auszubildenden und Lehrlingen mit 11,3 Prozent, die gerade am Anfang ihres Erwerbslebens stehen und somit noch kaum in die Vermögensbildung eingestiegen sind, ist die Wohneigentumsquote vergleichsweise homogen über alle Erwerbsklassen verteilt.

Tabelle 2: Wohneigentumsquote differenziert nach Erwerbsstatus des Haushaltvorstands in 2016 (in Prozent)

Erwerbsstatus	Wohneigentumsquote
Voll erwerbstätig	45,3
Teilzeitbeschäftigt	48,1
Geringfügig beschäftigt	43,7
Ausbildung, Lehre	11,3
Nicht erwerbstätig	45,2
Total	45,3

Quelle: SOEP v33 2016, Institut der deutschen Wirtschaft

Die Wohneigentumsquote differenziert nach beruflicher Stellung des Haushaltvorstands (siehe Tabelle 3) zeichnet ein genaueres Bild der oben dargestellten Ergebnisse. Ein Großteil des Wohneigentums fällt hierbei auf die Gruppe der Rentner, die zu rund 52,0 Prozent in der eigenen Immobilie wohnen und damit über den Entfall der Mietzahlung einen größeren Teil ihrer Rente für anderen Konsum aufwenden können. Haushalte, deren Haushaltsvorstand selbstständig oder freiberuflich tätig ist oder in die Kategorie der Beamten fällt stellen nur rund 10 Prozent aller Haushalte, bei der Wohneigentumsquote liegen sie aber mit 56,8 Prozent bzw. 57,9 Prozent deutlich über dem deutschen Durchschnitt. Hier sind sicherlich gute Einkommenschancen und die Sicherheit des Arbeitsplatzes wichtige Faktoren für die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum. Bei den Angestellten, die den Großteil der Haushalte unter den Erwerbstätigen ausmachen, weicht die Wohneigentumsquote mit 44,2 Prozent nur geringfügig von der gesamtdeutschen Quote ab. In der Gruppe der Arbeitslosen, Auszubildenden, Praktikanten, Volontären sowie Wehr- und Zivildienstleistenden wohnt nur ein kleiner Teil in der eigenen Immobilie.

Tabelle 3: Wohneigentumsquote differenziert nach beruflicher Stellung des Haushaltvorstands in 2016 (in Prozent)

Berufliche Stellung	Wohneigentumsquote
Arbeitslose	10,6
Auszubildende	6,0
Praktikanten, Volontäre, Wehr- und Zivildienstleistende	9,6
Rentner	52,0
Arbeiter	40,3
Selbstständige und Freiberufler	56,8
Angestellte	44,2
Beamte	57,9
Total	45,3

Quelle: SOEP v33 2016, Institut der deutschen Wirtschaft

Tabelle 4 zeigt die Wohneigentumsquoten differenziert nach dem beruflichen Bildungsabschluss des Haushaltvorstands. Mit Ausnahme der Fachhochschulen und sonstigen Hochschulen korrespondiert die Wohneigentumsquote mit der Höherwertigkeit der Bildungsabschlüsse. Haushalte, deren Haushaltsvorstand keinen Berufsabschluss erhalten hat, leben nur zu rund einem Drittel in der selbstgenutzten Immobilie. Bei Haushalten mit Berufsausbildung der Haushaltsvorstände, die den Großteil aller Haushalte ausmachen, gibt es mit 48,2 Prozent schon deutlich mehr Wohneigentümer. Diese Quote wird nur von Universitätsabsolventen, die den Vorstand eines Haushalts bilden, übertroffen. Hier liegt die Wohneigentumsquote nochmals rund 6,9 Prozentpunkte über dem bundesdeutschen Durchschnitt und damit bei insgesamt 52,2 Prozent.

Tabelle 4: Wohneigentumsquote differenziert nach beruflichem Bildungsabschluss des Haushaltvorstands in 2016 (in Prozent)

Beruflicher Bildungsabschluss	Wohneigentumsquote
Kein Berufsabschluss	33,0
Derzeit in Berufsausbildung oder Studium	4,8
Berufsausbildung	48,2
Fachhochschule, sonstige Hochschulen	38,1
Universität	52,2
Total	45,3

Quelle: SOEP v33 2016, Institut der deutschen Wirtschaft

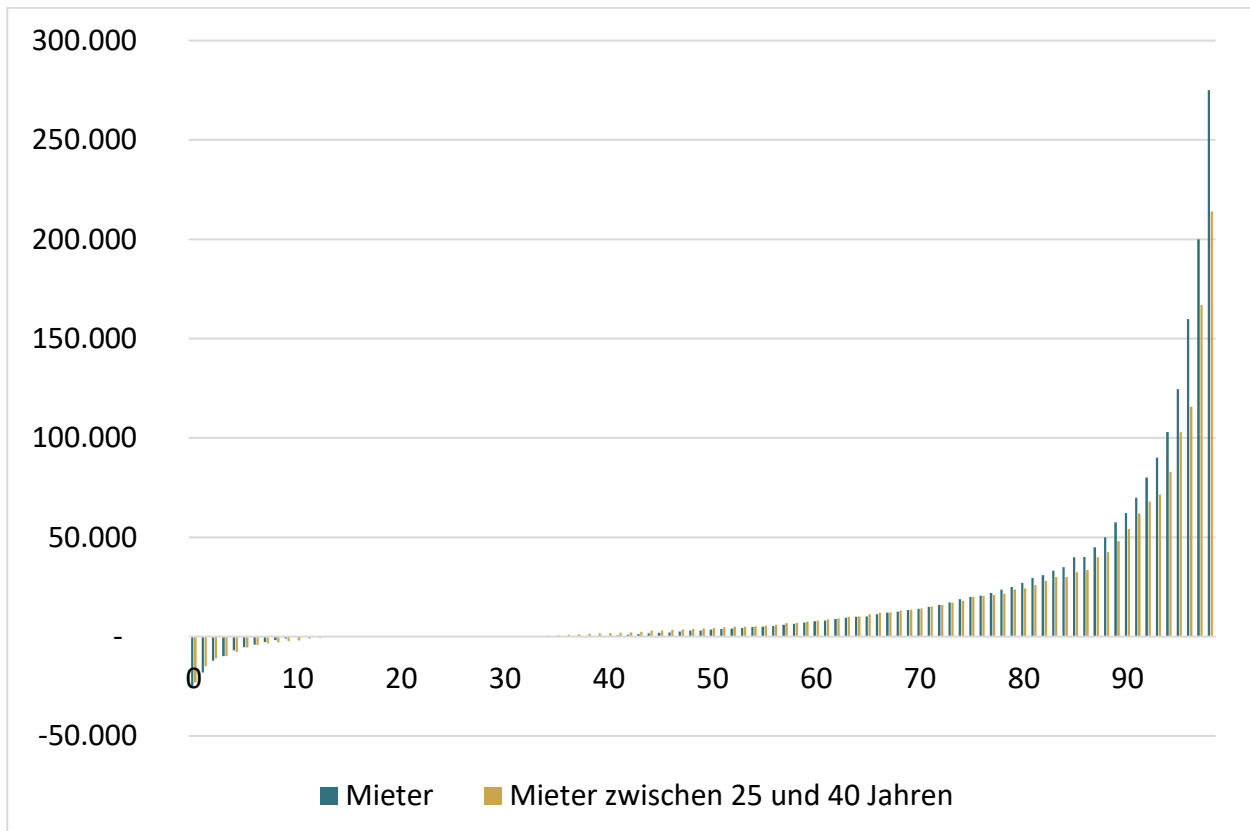
Einzig die Absolventen von Fachhochschulen und sonstigen Hochschulen haben mit 38,1 Prozent einen unterproportionalen Anteil von Wohneigentümern. Dies ist darauf zurückzuführen, dass in diese Kategorie auch Abschlüsse von ausländischen Hochschulen gezählt werden und damit ein überproportionaler Anteil von Haushalten mit Migrationshintergrund berücksichtigt wird. Beschränkt man die Auswertung beispielsweise auf inländische Fachhochschulen, dann weisen entsprechende Haushalte eine ähnlich hohe Wohneigentumsquote wie Haushalte von Universitätsabsolventen auf.

5 Perspektiven für die Wohneigentumsbildung in Deutschland

Die Wohneigentumsquote stagniert in Deutschland weiterhin – trotz nach wie vor günstiger Finanzierungsbedingungen und eines steigenden Altersvorsorgebedarfs. Einzelne gesellschaftliche Gruppen konnten zwar bei der Wohneigentumsquote zulegen, aber über die Gesamtwirtschaft betrachtet verharrt die Wohneigentumsquote bei 45 Prozent. Zwar ist die Migration ein gewichtiger Erklärungsfaktor, aber auch bei Betrachtung von Haushalten ohne Migrationshintergrund fällt auf, dass die Wohneigentumsbildung im Vergleich zu den 2000er Jahren an Schwung verloren hat. Tendenziell sind es vor allem ältere Haushalte, einkommensstarke Haushalte und eben solche ohne Migrationshintergrund, die mehr Wohneigentum bilden konnten. Wie bereits an anderer Stelle ausgeführt (Voigtländer/Hude, 2017; Voigtländer/Bierdel, 2017) ist es vor allem der hohe Kapitalbedarf, der die Haushalte von der Wohneigentumsbildung abhält. Wer in Deutschland Eigentum erwirbt, muss zwischen 4,6 und 8 Prozent des Kaufpreises für Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchamt bezahlen (Voigtländer, 2016). Hinzu kommt ggf. die Provision für den Makler, die je nach Bundesland zwischen 3,57 Prozent und 7,14 Prozent für den Käufer beträgt. Weiterhin erwarten die Banken von den Kunden Eigenkapital in der Finanzierung. Dies beträgt zwischen 10 und 20 Prozent des Kaufpreises. Wer also Eigentum erwerben möchte, muss rund 20 bis besser 30 Prozent des Kaufpreises gespart haben. Angesichts steigender Wohnungspreise in den letzten Jahren ist der Kapitalbedarf immer weiter gestiegen. Bei einem Durchschnittspreis für Wohneigentum in Deutschland von rund

250.000 Euro muss ein Haushalt rund 50.000 Euro angespart haben – dies trifft aber nur auf rund 11 Prozent der Mieter zu, wie eine Auswertung des SOEP aus dem Jahr 2012 zeigt. In der Gruppe der 25 bis 40-jährigen Mieter, die das größte Potenzial der Ersterwerberr stellen, sind es sogar weniger als 10 Prozent.³

Abbildung 7: Vermögen von Mietern im Jahr 2012



Quelle: SOEP v29 2012, Institut der deutschen Wirtschaft

Neben individuellen Erwägungen, wie etwa der Unsicherheit über den bevorzugten Wohnstandort, der Haushaltsgröße oder der generellen Vorliebe für das Wohnen zur Miete, dürfte der Kapitalmangel das wesentliche Hemmnis für potenzielle Käufer darstellen. Dies gilt im Besonderen für die Großstädte, wo die Preise und damit der Kapitalbedarf noch einmal deutlich größer sind als in ländlichen Regionen. Andere Länder zeigen, dass es durchaus Mittel und Wege für den Staat gibt, die nur wenig oder gar nichts kosten, die aber den Haushalten effektiv helfen können, diesen Kapitalmangel zu überwinden. Im Folgenden werden insbesondere 5 dieser Ansätze kurz diskutiert.

- 1 **Reform der Grunderwerbsteuer.** Unter den Erwerbsnebenkosten stellt die Grunderwerbsteuer den wesentlichen Kostentreiber dar. In vielen Bundesländern wurde die Grunderwerbsteuer zuletzt deutlich erhöht, insbesondere weil die Grunderwerbsteuer im Länderfinanzausgleich privilegiert ist (vgl. Boysen-Hogrefe et al., 2017). Anders als bei anderen Steuereinnahmen müssen

³ Aktuellere Daten sind nicht verfügbar, da die Vermögenssituation der Haushalte nur alle 5 Jahre erhoben wird.

Mehreinnahmen faktisch nicht mit anderen Bundesländern geteilt werden – gerade deswegen haben vor allem finanzschwache Bundesländer die Grunderwerbsteuer deutlich erhöht. Vor diesem Hintergrund werden Forderungen nach einer Absenkung einer Reduktion der Sätze kaum erfüllt werden. Allerdings ließe sich die Struktur der Grunderwerbsteuer deutlich verändern. In Großbritannien etwa gilt in der Grunderwerbsteuer ein Stufentarif mit Freibetrag. Demnach werden kleine und günstige Wohnungen kaum besteuert, große Anwesen und Villen dagegen deutlich höher. Ein solcher Stufentarif könnte auch auf Deutschland Anwendung finden und somit gerade Haushalte im unteren und mittleren Einkommensbereich entlasten (Hentze/Voigtländer, 2017). Außerdem könnte der Staat seinen Bürgern ermöglichen, die Grunderwerbsteuer über einen längeren Zeitraum zu bezahlen. Angesichts geringer Zinssätze wäre dies kaum mit Mehrkosten verbunden, könnte aber den Kapitalbedarf zum Kaufzeitpunkt deutlich reduzieren.

- 2 **Sonstige Erwerbsnebenkosten.** Auch bei den sonstigen Erwerbsnebenkosten bieten sich Einsparpotenziale. In vielen anderen Ländern ist das Bestellerprinzip bei Immobilienkäufen längst üblich. In den Niederlanden hat es etwa dazu geführt, dass die Maklerprovision nur noch zwischen ein und zwei Prozent liegt (vgl. Toschka/Voigtländer, 2017). Ursächlich hierfür ist, dass der Verkäufer wesentlich besser über den Preis der Vermittlung verhandeln kann – schließlich kann er sich mehrere Angebote einholen. Ein Käufer hingegen hat in angespannten Märkten hingegen kaum eine Möglichkeit, über die Provision zu verhandeln. Auch bei den Notarkosten und Grundbuchkosten gibt es viele Einsparpotenziale, wenn man Deutschland mit Großbritannien oder den Niederlanden vergleicht.
- 3 **Kreditausfallgarantien.** Neben den Erwerbsnebenkosten stellt auch der hohe Eigenkapitalbedarf ein wesentliches Hemmnis dar. In Frankreich und den Niederlanden vergibt daher der Staat Kreditausfallgarantien, um den Käufern höhere Fremdkapitalquoten zu ermöglichen. Damit dies nicht zu einem unkalkulierbaren Risiko für den Staat wird, sollten stetige Erwerbsverläufe vorausgesetzt werden. Außerdem sollte eine Festzinsbindung von 10 Jahren und eine Mindesttilgung vorgeschrieben werden (Voigtländer/Hude, 2017). Schließlich sind in den USA vor allem deswegen viele Haushalte in die Überschuldung geraten, weil sie aufgrund der variabel verzinslichen Hypothekendarlehen bei anziehendem Zinsniveau die Raten nicht mehr begleichen konnten (Mills/Kiff, 2007). Bei Festzinsbindung und kontinuierlicher Tilgung ist das Risiko höherer Zinsen in der Anschlussfinanzierung aber deutlich geringer.
- 4 **Vermögensförderung.** Neben Reformen zur Verringerung des Kapitalbedarfs, sollte die Politik auch Reformen anstoßen, die den Kapitalaufbau unterstützen. Mit der Arbeitnehmersparzulage und der Wohnungsbauprämie gibt es u. a. zwei Instrumente, die gezielt den Vermögensaufbau von Haushalten mit kleinen und mittleren Einkommen unterstützen sollen. Allerdings sind beide Instrumente seit den 1990er Jahren nicht angepasst worden, d. h. die Einkommensgrenzen und die Förderbeträge haben sich real entwertet. Eine Anpassung der Arbeitnehmersparzulage an

heutige Einkommensverhältnisse würde den Staat etwa 550 Millionen Euro kosten (Besnoska/Demary/Voigtländer, 2018). Neben der direkten Förderung hätte eine Anpassung vor allem eine Signalwirkung und könnte damit die frühzeitige Ersparnisbildung anregen.

- 5 **Schweizer-Modell.** Unter dem Begriff Schweizer-Modell wird hier die Entnahme von Mitteln zum Zweck des Wohneigentumserwerbs aus der betrieblichen Altersvorsorge verstanden. Zwar kann man schon heute Mittel aus der Riesterrente entnehmen, allerdings sind die Vorgaben relativ restriktiv. Außerdem ist die Ersparnis in der betrieblichen Altersvorsorge häufig höher. In der Schweiz können dagegen angesparte Mittel im Rahmen der betrieblichen Altersvorsorge zum Zwecke des Eigentumserwerbs entnommen werden. Hierbei besteht auch kein Rückzahlungserfordernis. Fast 50 Prozent der Wohnungskäufer in der Schweiz nutzen Mittel aus der betrieblichen Altersvorsorge zur Finanzierung, wobei durchschnittlich 40.000 Schweizer Franken entnommen werden (Zimmermann, 2013). Eine ähnliche Flexibilität würde auch deutschen Haushalten die Wohneigentumsbildung deutlich erleichtern.

Den Vorschlägen ist gemein, dass die Kosten für den Staat gering sind, die Effekte, gerade in Kombination, aber merklich sein dürften.

6 Schlussfolgerungen

Die Wohneigentumsquote in Deutschland stagniert seit 2010, trotz der damit einhergehenden Niedrigzinsphase und dem zunehmenden Altersvorsorgebedarf. Ein Grund hierfür ist der gestiegene Anteil von Migranten, die typischerweise seltener Wohneigentum bilden, auch weil sie zumindest teilweise nur von einem temporären Aufenthalt ausgehen. Allerdings zeigt sich insgesamt, dass bei jüngeren Haushalten unter 45 Jahren und bei einkommensschwächeren Haushalten die Wohneigentumsbildung stagniert und sogar rückläufig ist. Hinzu kommt, dass auch bei Betrachtung nur deutscher Haushalte die Dynamik der Wohneigentumsbildung an Schwung verloren hat. Gerade auch im Vergleich zu anderen Ländern, in denen es in ähnlichen Phasen einen starken Schub in der Wohneigentumsbildung gab, muss die Entwicklung in Deutschland überraschen.

Wesentlich für diese Entwicklung ist der hohe Kapitalbedarf, der mit der aktuellen Preisentwicklung einhergeht. Die laufenden Kosten des Eigentumserwerbs, bestehend aus Zins, Tilgung und Instandsetzung, sind für die meisten Haushalte erschwinglich, aber rund 30 Prozent des Kaufpreises bereits angespart zu haben für Eigenkapital und Erwerbsnebenkosten, überfordert viele Haushalte. Es sollte das Ziel der nächsten Bundesregierung sein, dieses Hemmnis zu reduzieren. Hierzu bedarf es keiner üppigen Förderungen, sondern nur moderaten Anpassungen der Rahmenbedingungen für den Eigentumserwerb. Durch die Kombination aus Anpassungen in der Grunderwerbsteuer, der Umstellung auf das Bestellerprinzip, der Einführung von Kreditausfallgarantien unter bestimmten Bedingungen, der Aufstockung der Vermögensförderung und der Adaption eines Vorbezugs wie in der

betrieblichen Altersvorsorge in der Schweiz ließe sich der Kapitalbedarf deutlich reduzieren bzw. das zur Verfügung stehende Kapital erhöhen, ohne den Staat finanziell zu überfordern.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 – Entwicklung der Wohneigentumsquote in Deutschland (in Prozent)	6
Abbildung 2 – Entwicklung der Wohneigentumsquote in Deutschland differenziert nach dem Wohnort des Haushalts (in Prozent)	7
Abbildung 3 – Verteilung der Wohneigentumsquoten nach Bundesländern und Veränderungsraten (jeweils in Prozent)	8
Abbildung 4 – Entwicklung der Wohneigentumsquote in Deutschland differenziert nach Herkunft bzw. Abstammung des Haushaltsvorstandes (in Prozent).....	10
Abbildung 5 – Entwicklung der Wohneigentumsquote in Deutschland differenziert nach dem Nettohaushaltseinkommen (in Prozent)	11
Abbildung 6 – Entwicklung der Wohneigentumsquote in Deutschland differenziert nach dem Alter des Haushaltsvorstandes (in Prozent)	12
Abbildung 7 - Vermögen von Mietern im Jahr 2012	16

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wohneigentumsquote differenziert nach Familienstatus des Haushaltsvorstands in 2016 (in Prozent)	13
Tabelle 2: Wohneigentumsquote differenziert nach Erwerbsstatus des Haushaltvorstands in 2016 (in Prozent)	13
Tabelle 3: Wohneigentumsquote differenziert nach beruflicher Stellung des Haushaltvorstands in 2016 (in Prozent)	14
Tabelle 4: Wohneigentumsquote differenziert nach beruflichem Bildungsabschluss des Haushaltvorstands in 2016 (in Prozent)	15

Literatur

Boysen-Hogrefe, Jens / **Scherf**, Wolfgang / **Dresselhaus**, Carolin / **Schäfer**, Thomas, 2017, Stagnierende Wohneigentumsquote, Share Deals: Wie sollte die Grunderwerbsteuer reformiert werden?, ifo Schnelldienst, Nr. 70, München

Busch, Roland, 2016, Inländische Wanderungen in Deutschland - wer geweint, wer verliert, in: Zeitschrift für Immobilienökonomie, Jg. 2, Heft 2, S. 81-101

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), 2017, Laufende Raumbearbeitung. Raumabgrenzungen, <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbearbeitung/Raumabgrenzungen/Kreistypen4/kreistypen.html>

Deschermeier, Philipp, 2016, Einfluss der Zuwanderung auf die demografische Entwicklung in Deutschland, in: IW-Trends, 43. Jg., Nr. 2, S. 21–38

Goebel, Jan, et al., 2008, Mikrodaten, Gewichtung und Datenstruktur der Längsschnittstudie Sozio-oekonomisches Panel (SOEP), in: Vierteljahrshefte zur Wirtschaftsforschung, Nr. 3, S. 77–109

Hentze, Tobias / **Voigtländer**, Michael, 2017, Reformoptionen für die Grunderwerbsteuer, IW policy paper, Nr. 17, Köln

Mills, Paul S. / **Kiff**, John, 2007, Money for Nothing and Checks for Free: Recent Developments in U.S. Subprime Mortgage Markets, Working Paper, Nr. 07/188

Niehues, Judith / **Voigtländer**, Michael, 2016, Wohneigentumsquote – Geringe Dynamik in der Wohneigentumsbildung, in: IW-Kurzbericht Nr. 22

SOEP v29, Sozioökonomisches Panel, 2013, Daten des Jahres 2012, https://www.diw.de/de/diw_01.c.431065.de/1984_2012_v29.html

SOEP v33, Sozioökonomisches Panel, 2017, Daten des Jahres 2016, https://www.diw.de/de/diw_01.c.572844.de/1984_2016_v33.html

Toschka, Alexandra / **Voigtländer**, Michael, 2017, Das Bestellerprinzip für Immobilienkäufe, IW-Kurzbericht, Nr. 6

Voigtländer, Michael, 2016, Transaction costs for housing purchases. A high financial burden for German home buyers, IW-Kurzbericht, Nr. 72, **Institut der deutschen Wirtschaft**, Köln

Voigtländer, Michael / **Bierdel**, Fabian, 2017, Zur Rationalität einer neuen Eigenheimförderung. Gutachten für den ZIA Deutschland, **Institut der deutschen Wirtschaft**, Köln

Voigtländer, Michael / Hude, Marcel, 2017, Trends in der Wohneigentumsbildung. Gutachten für die Schwäbisch Hall Stiftung bauen-leben-wohnen, IW-Gutachten, Köln

Voigtländer, Michael / Seipelt, Björn, 2017, Accentro-IW Wohnkostenreport. Eine Analyse von Mieten und Wohnnutzerkosten für 401 Kreise, Berlin

Zimmermann, Yvonne Seiler, 2013, Nutzung von Vorsorgegeldern zur Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum, **Hochschule Luzern**, Luzern