

Vermögensbildung in Deutschland

Teil 1: Haushalts- und Personenbezogene Wohneigentumsquoten

Weitere Teile finden Sie unter dem Suchbegriff „Vermögensbildung in Deutschland“ auf www.empirica-institut.de/publikationen/

Auftraggeber:

LBS Bundesgeschäftsstelle Berlin

Ansprechpartner:

Dr. Reiner Braun (empirica) und Markus Holler (inifes)

Projektnummer:
2014117

Bearbeitung:
2014-2016

Büro:
Berlin

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 1: WOHN EIGENTUMSQUOTEN	1
1. Haushaltsbezogene Wohneigentumsquote	1
1.1 Westdeutsche Quote stagniert, der Osten holt weiter auf.....	1
1.2 Unter 50-jährige Ostdeutsche haben mit dem Westen fast gleichgezogen.....	3
1.3 Wohneigentumsquote kommt nicht (mehr) vom Fleck – oder doch?	3
2. Personenbezogene Wohneigentumsquote.....	8
2.1 Die Mehrheit der Deutschen wohnt im Eigentum.....	8
2.2 Nur Kleinkinder, Hochbetagte und junge Erwachsene noch mehrheitlich Mieter	10
3. Fazit: nicht nur an die Knappheitsstädte denken.....	12

TEIL 1: WOHN-EIGENTUMSQUOTEN

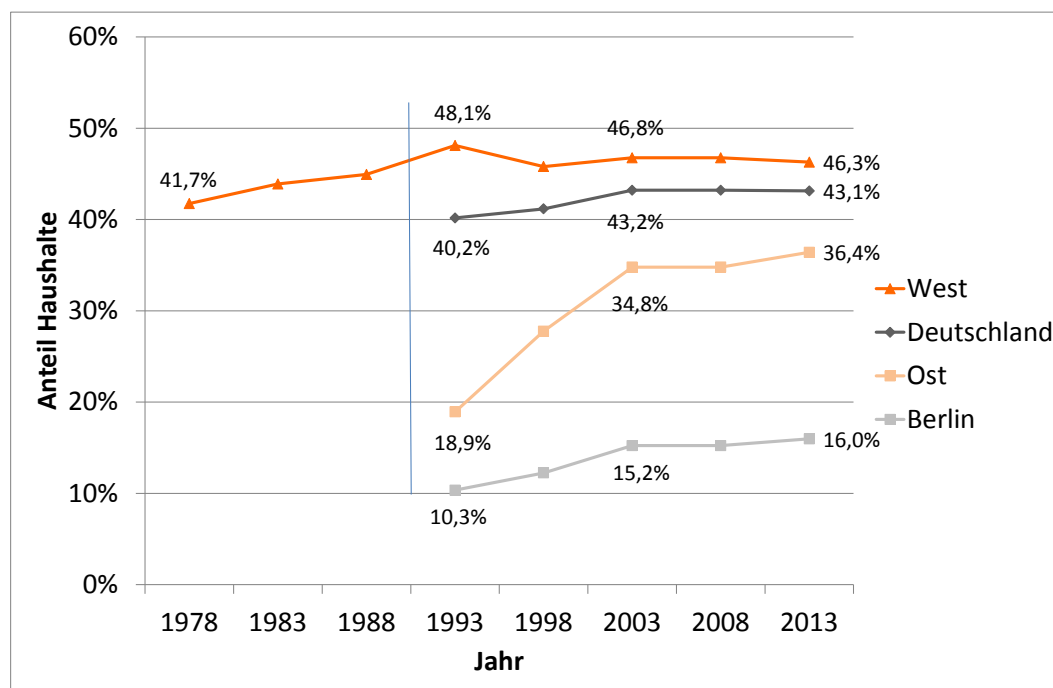
1. Haushaltsbezogene Wohneigentumsquote

Bisherige Analysen ergaben, dass die Wohneigentumsquote im früheren Bundesgebiet über Jahrzehnte gestiegen ist. Allerdings nicht bei jungen Menschen. Ergeben sich 25 Jahre nach dem Mauerfall neue Trends? Wohnen nach der „Flucht in Beton-geld“ jetzt endlich auch die Jungen wieder öfter im Eigentum? Hat sich der Osten weiter an das Westniveau genähert? Darauf sucht die folgende Analyse Antworten.

1.1 Westdeutsche Quote stagniert, der Osten holt weiter auf

Bundesweit leben laut Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2013 (EVS) 43% aller Haushalte im Eigentum (vgl. Abbildung 1). Damit stagniert die Wohneigentumsquote nunmehr schon länger als zwei Jahrzehnte. Hinter dieser Konstanz verbergen sich allerdings gegenläufige Effekte.

Abbildung 1: Wohneigentumsquote 1978 bis 2013



Ost und West ohne Berlin

Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifis

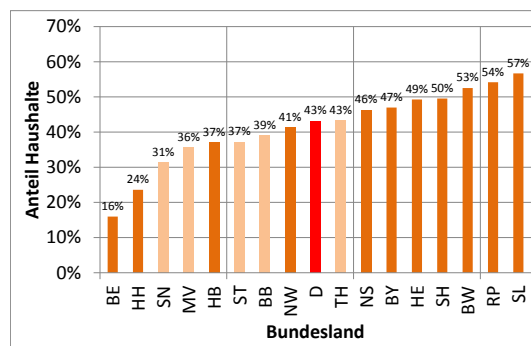
So hat Ostdeutschland einen gewaltigen Sprung um gut 16 Punkte von weniger als einem Fünftel im Jahr 1993 auf ein gutes Drittel im Jahr 2013 hingelegt. Auch in Berlin fiel der Zuwachs deutlich aus: hier ist die Quote von 10% auf 16% um 6 Punkte angestiegen (prozentual ein Anstieg um 60 Prozent). Allerdings lässt die Dynamik in beiden Fällen mittlerweile nach. Die Ursachen dafür werden in Abschnitt 1.3 erforscht.

Bundeslandranking

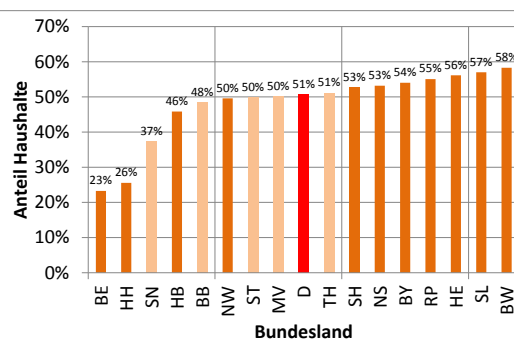
Das Niveau der Wohneigentumsquote unterscheidet sich nicht nur zwischen Ost und West. Und keineswegs sind die ostdeutschen Länder nur auf den hinteren Plätzen zu finden. An der Spitze des Bundesland-Rankings stehen Saarland (57%; vgl. Abbildung 2a), Rheinland-Pfalz (54%) und Baden-Württemberg (53%) – hier wohnt jeweils mehr als die Hälfte aller Haushalte im Eigentum. Schlusslichter sind dagegen die Stadtstaaten Berlin (16%) und Hamburg (24%). Allerdings müssen Großstädte nicht notwendig hintere Plätze einnehmen: das beweist Bremen mit immerhin 37% Eigentumsquote. Die neuen Länder finden sich mehrheitlich im Mittelfeld wieder, wobei Thüringen (43%) sogar um Haaresbreite den bundesweiten Mittelwert übersteigt. Die wenigsten ostdeutschen Eigentümer gibt es in Sachsen (31%).

Abbildung 2: Wohneigentumsquote in den Bundesländern 2013

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	Meckl. Vorpommern
NS	Niedersachsen	NW	Nordrhein-Westfalen	RP	Rheinland-Pfalz
ST	Sachsen-Anhalt	SH	Schleswig-Holstein	SL	Saarland
SN	Sachsen	TH	Thüringen		

Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifes

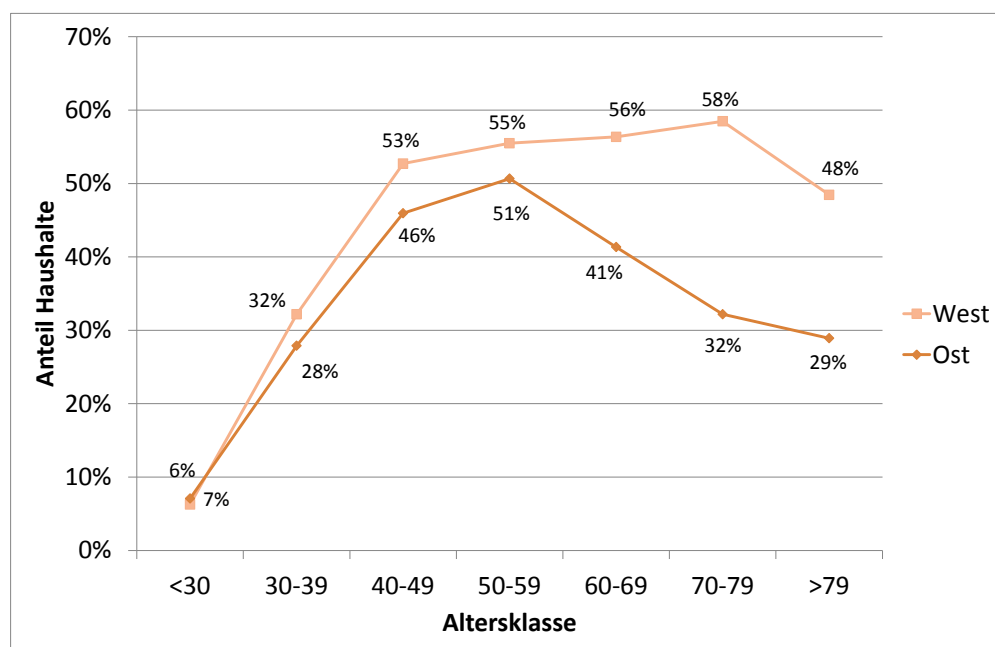
Im typischen Erwerbssalter haben Eigentümer schon verbeichtet eine Mehrheit

Etwas anders sieht das Ranking aus, wenn man sich auf die jüngeren, 40- bis 49-jährigen Haushalte konzentriert (vgl. Abbildung 2b). Zunächst einmal liegt das Niveau dann höher: in elf der 16 Länder wohnen die Haushalte in diesem Alter mehrheitlich im Eigentum. Aber vor allem liegen die Länder nun viel näher beieinander: während die insgesamt-Quote der zwölf „besten“ Länder 20 Punkte auseinanderliegen (37% bis 57%), streuen die Quoten der 40- bis 49-Jährigen innerhalb der zwölf „besten“ Länder nur um 10 Punkte (48% bis 58%). In diesem Alter (und etwas jünger) wird Wohneigentum typischerweise erworben. Deswegen spiegeln sich hier – anders als im Durchschnitt über alle Altersklassen – eher die aktuellen Rahmenbedingungen der Eigentumsbildung wieder. Und diese scheinen nunmehr in allen Ländern – mit wenigen Ausnahmen - ähnlich gut zu sein.

1.2 Unter 50-jährige Ostdeutsche haben mit dem Westen fast gleichgezogen

Nach wie vor gibt es einen deutlichen Abstand zwischen den Wohneigentumsquoten in Ost und West. Dieser Abstand unterschätzt allerdings die tatsächlichen Erfolge bei der Annäherung. Wohneigentum wird typischerweise im Alter zwischen 30 und 50 Jahren erworben. In der Folge muss eine Verbesserung der Eigentumsquote auch an diesen Altersklassen gemessen werden. Und hier liegt der Abstand bei den „jungen“ Erwerberrn, den 30- bis 39-Jährigen, gerademal noch bei vier Punkten (vgl. Abbildung 3). Jüngere Haushalte unterscheiden sich sogar überhaupt nicht mehr in der Eigentumsbildung. Auch bei den „älteren“ Erwerberrn, den 40- bis 59-Jährigen, sind die Ost-West-Unterschiede nur noch gering. Die deutlich niedrigeren Quoten bei den Haushalten über 60 Jahren werden künftig durch „die Zeit“ eliminiert, wenn die Erwerberr der vergangenen Jahre in höhere Altersklassen aufrücken (sogenannter Kohorteneffekt; vgl. Abschnitt 1.3).

Abbildung 3: Wohneigentumsquote im Altersquerschnitt 2013



Ost und West ohne Berlin

Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifes

1.3 Wohneigentumsquote kommt nicht (mehr) vom Fleck – oder doch?

Warum stagniert die Wohneigentumsquote, obwohl die Rahmenbedingungen im derzeitigen Zins- und Inflationsumfeld so gut sind wie lange nicht mehr? Dieser Frage gehen die nachfolgenden Analysen nach.

a) Gegenläufige Alterseffekte: aussterbende alte Mieter und mietaffine Junge

Tatsächlich verbergen sich hinter der Konstanz in Westdeutschland gegenläufige Effekte. So ist die Quote bei den Älteren, über 70-jährigen, kontinuierlich gestiegen.

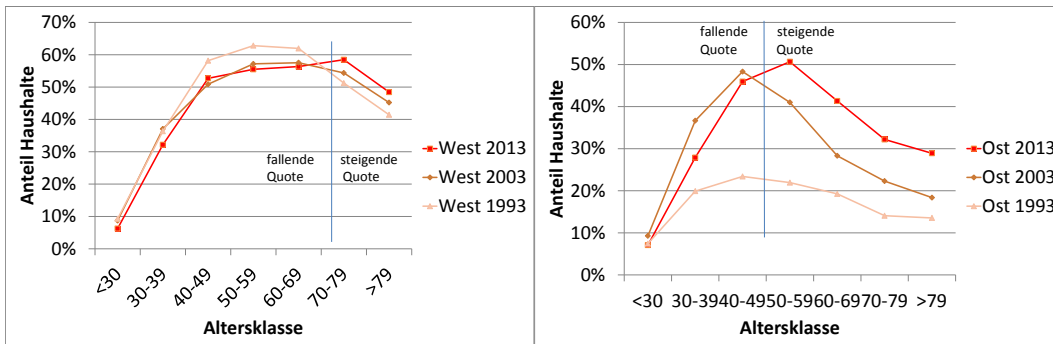
Demgegenüber haben bei den unter 70-jährigen immer weniger Haushalte Eigentum erworben (vgl. Abbildung 4a und c).

In Ostdeutschland können ähnliche Effekte beobachtet werden (vgl. Abbildung 4b und d). Der Unterschied besteht jedoch darin, dass die Altersschwelle bei 50 und nicht bei 70 Jahren liegt. Anteilig steigt dort die Quote also in einem größeren Anteil aller Altersklassen noch an - namentlich auch bei den 50- bis 69-jährigen, bei denen im Westen die Quote eher sinkt. Außerdem haben im Osten unmittelbar nach der Wiedervereinigung auch noch von Jahr zu Jahr immer mehr jüngere Menschen Eigentum erworben. Der Höhepunkt war jedoch im Jahr 2003 erreicht. Seither ereilt Ostdeutschlands junge Menschen dasselbe Schicksal wie im Westen: die Eigentumsquote bei den unter 50-jährigen Ostdeutschen sinkt von Jahr zu Jahr.

Abbildung 4: Wohneigentumsquote im Altersquerschnitt 1993-2013

a) West (ohne Berlin)

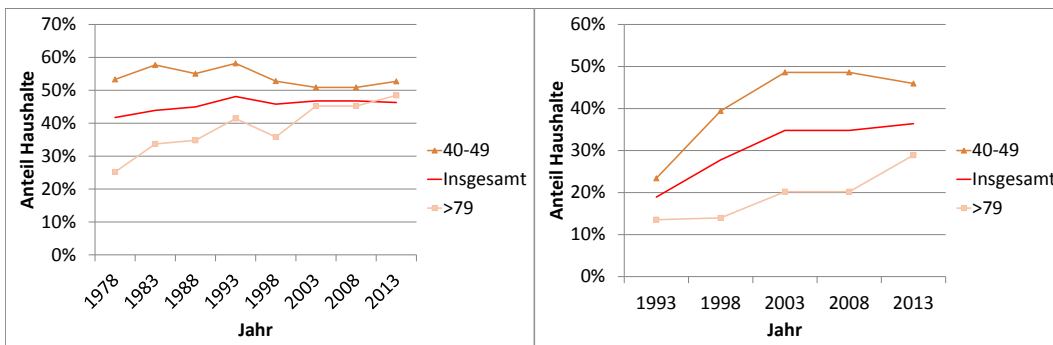
b) Ost (ohne Berlin)



Alternative Darstellung (Alterslängs- statt Altersquerschnitte)

c) West (ohne Berlin)

d) Ost (ohne Berlin)



Ost und West ohne Berlin

Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifes

Wie kommt es zu diesen Entwicklungen? Bei den Älteren liegt die Erklärung auf der Hand: Altersschichten mit hohen Eigentumsquoten rücken im Zeitablauf in ältere Altersschichten auf und erhöhen so die Quoten. Gleichzeitig kommt es dort durch das Ableben ältere Mieterhaushalte zu einem „Mieterschwund“. Insofern ist die steigende Eigentumsquote bei den Älteren das Spiegelbild vergangener Erfolge der Eigentumsbildung.

Anders bei den jüngeren Haushalten. Hier spiegeln sich vielmehr die heutigen Rahmenbedingungen. Rein finanziell betrachtet sind diese Bedingungen eher besser als früher (z.B. hinsichtlich der Hauspreis-Einkommens-Relation oder der Zinssätze). Es müssen also andere Gründe sein, die einen Erfolg bei der Eigentumsbildung junger Menschen verhindern.

b) Immer weniger Familien und immer mehr Singles

Die rückläufige Eigentumsquote bei jungen Haushalten steht in engem Zusammenhang mit der rückläufigen Familienbildung und zunehmenden Versingelung. Denn Familien mit minderjährigen Kindern (74% Eigentumsquote im Westen bzw. 64% im Osten; vgl. Abbildung 5) wohnen eher im Eigentum als kinderlose Paare (53% bzw. 57%) und diese wiederum eher als Alleinlebende (28% bzw. 20%).

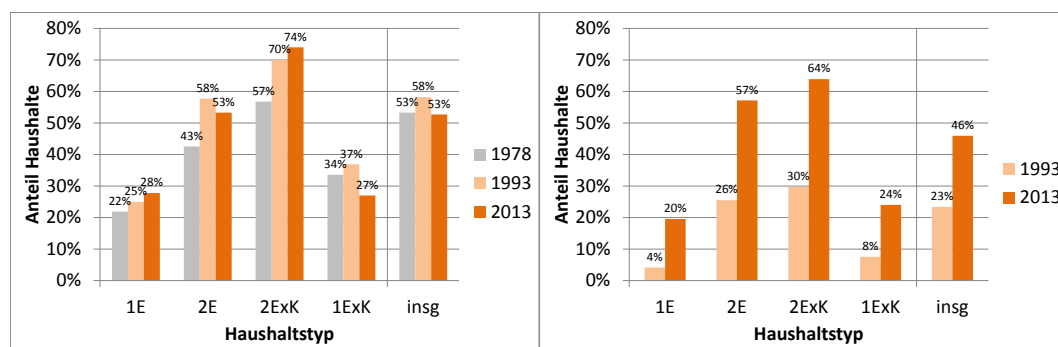
Interessanterweise sind die typenspezifischen Wohneigentumsquoten nicht gesunken. Im Gegenteil: 40- bis 49-jährige Familien wohnen heute häufiger im Eigentum als früher. Innerhalb der letzten zehn Jahre (35 Jahre) ist deren Quote im Westen um 4 Punkte (17 Punkte) gestiegen; im Osten hat sie sich mit einem Zuwachs um 34 Punkte sogar mehr als verdoppelt. Selbst 40- bis 49-jährige Singles wohnen heute seltener zur Miete: Ihre Eigentumsquote ist über die letzten zehn Jahre im Westen immerhin um 3 Punkte (6 Punkte über 35 Jahre) gestiegen; im Osten hat sie sich mit einem Zuwachs um 16 Punkte sogar verfünffacht.

Diese Zahlen verdeutlichen den enormen Beitrag der (verbleibenden) Familien bei der Stabilisierung der Wohneigentumsquote. Und je eher die Wohnwünsche von Alleinlebenden oder kinderlosen Paaren bei Neubau oder Sanierung Berücksichtigung finden, desto öfter werden auch diese Haushalte den Sprung ins Wohneigentum schaffen. Denn immerhin lautet die positive Nachricht: Auch Kinderlose wenden der Mietwohnung heute eher den Rücken zu als in früheren Jahren!

Abbildung 5: Wohneigentumsquote 40- bis 49-jähriger Haushalte 1993-2013

West (ohne Berlin)

Ost (ohne Berlin)



Ost und West ohne Berlin

1E = Single,

2E = kinderloses Paar,

1ExK = Alleinerziehende

2ExK = Paar mit minderjährigem/n Kind/ern.

Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifes

c) Landflucht treibt die jungen Menschen in die Stadt

Seit einigen Jahren ist ein neuer Trend zu beobachten, der ebenfalls negativ auf die Eigentumsquote wirkt. Die Menschen, vor allem junge Haushalte, zieht es immer mehr in die Städte. Dabei handelt es sich weniger um ein „zurück“ in die Stadt als vielmehr um eine Landflucht.¹ D.h. Junge Menschen wandern aus Kleinstädten und vom flachen Land überregional ab in die attraktiven Großstädte. Diese Entwicklung ist arbeits- und ausbildungsplatzbedingt. Dabei besteht ein enger Zusammenhang mit der Abschaffung von Wehrpflicht, Verkürzung der gymnasialen Oberstufe sowie einer steigenden Abiturienten- und Studierendenquote.

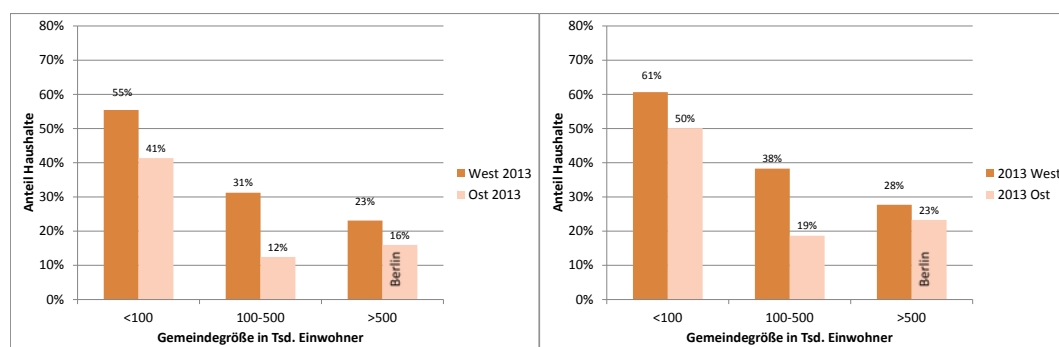
Dieser Effekt wirkt ganz ähnlich auf die Eigentumsbildung wie die veränderte Haushaltsschichtung. Denn die Wohneigentumsquote ist umso höher, je kleiner die Gemeinde. So wohnen in kleinen westdeutschen Gemeinden 6 von zehn jungen Haushalten (40 bis 49 Jahre; vgl. Abbildung 6b) im Eigentum, in mittleren noch knapp 4 aber in großen nur noch weniger als 3. Ganz ähnlich sieht es bei älteren Haushalten bzw. im Osten aus (vgl. Abbildung 6a und b). Wenn nun aber mehr Haushalte in den größeren Städten wohnen, dann leidet darunter fast automatisch auch die Eigentumsquote.

Die gute Nachricht dabei lautet: in kleinen Gemeinden unter 100 Tsd. Einwohnern gibt es nur noch geringe Ost-West-Unterschiede. Und Berlin hat zumindest bei den jüngeren, 40- bis 49-jährigen Haushalten mit westdeutschen Großstädten fast gleichgezogen.

Abbildung 6: Wohneigentumsquote und Gemeindegröße 2013

a) Alle Haushalte

b) 40- bis 49-jährige Haushalte



Ost und West ohne Berlin

Leipzig und Dresden in Kategorie 100-500 Tsd. Einwohner

Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifes

¹ Die Menschen wandern überregional in die Städte, nicht aber wandern ehemalige „Suburbanisierer“ aus dem Umland wieder zurück in die Stadt; vgl. empirica paper Nr. 219 „Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! - Kein ‚zurück-in-die-Stadt‘, sondern ‚Landflucht‘.

Landflucht erhöht die Wohneigentumsquote in den Städten

Ähnlich wie beim Trend zur Kinderlosigkeit gibt es aber auch beim Trend in die Städte Hoffnung für die Eigentumsbildung. Denn genauso wie auch Singles heute eher im Eigentum wohnen als früher, genauso wohnen auch junge Menschen in den größeren Städten heute eher im Eigentum als in vergangenen Zeiten.

Tabelle 1: Wohneigentumsquote und Gemeindegröße 2008 und 2013

	Einwohnerzahl in Tsd.				Deutschland
	<100	100-500	>500*	Berlin	
alle Haushalte					
2008	52%	29%	22%	15%	43%
2013	53%	28%	21%	16%	43%
Veränderung	0,5	-0,8	-1,1	1,0	0,1
40- bis 49 Jahre					
2008	58%	33%	24%	17%	49%
2013	59%	36%	27%	23%	51%
Veränderung	0,7	2,7	2,6	6,3	1,7

* ohne Berlin

Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifes

So stieg die Wohneigentumsquote bei den 40- bis 49-jährigen Haushalten in Großstädten zwischen 2008 und 2013 um fast 3 Punkte von 24% auf 27% (darunter: Berlin um gut 6 Punkte von 17% auf 23%; vgl. Tabelle 1). Auch in kleineren Großstädten mit 100 bis 500 Tsd. Einwohnern ist die Quote um fast 3 Punkte von 33% auf 36% angestiegen. Dagegen ist sie in Gemeinden mit weniger als 100 Tsd. Einwohnern im selben Zeitraum nur um knapp einen Punkt von 58% auf 59% angewachsen. Damit liegt der Anteil junger Haushalte im Eigentum in den Städten zwar immer noch niedriger als in kleineren Gemeinden, aber immerhin geht der Trend auch in Berlin und anderswo weg von der Mietwohnung.

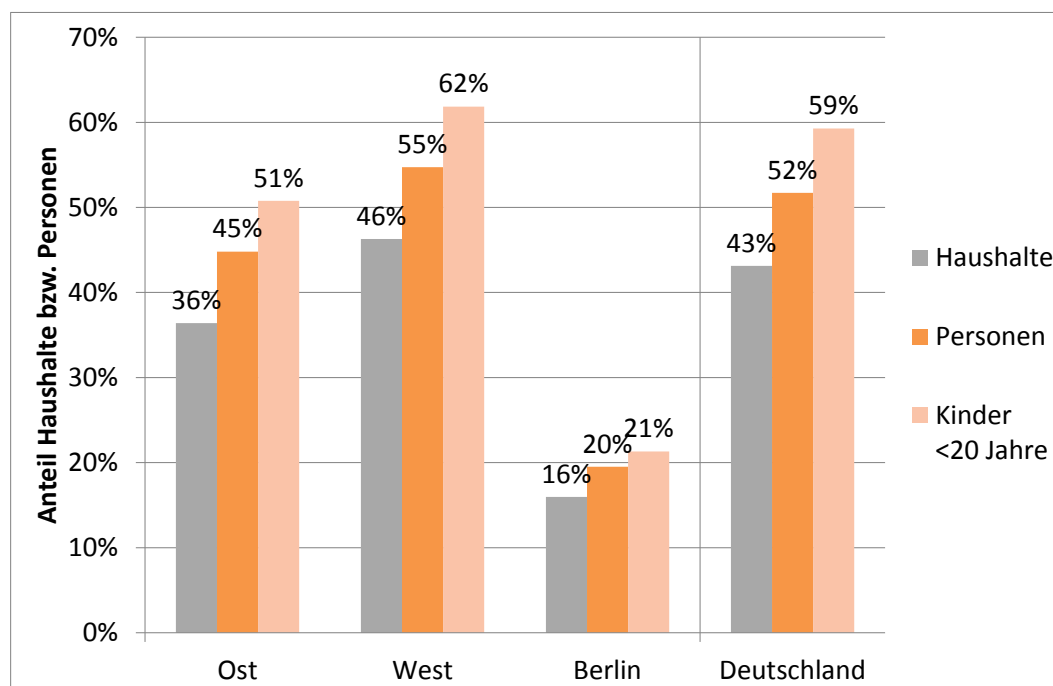
2. Personenbezogene Wohneigentumsquote

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 wird sich zeigen, ob Wohneigentum immer noch nicht „rechtzeitig“ zu Beginn der Familienphase erworben wird, sondern die Quote der Kinder im Wohneigentum erst dann ihren Höhepunkt erreicht, wenn diese schon lange zur Schule gehen bzw. schon bald wieder das Elternhaus verlassen.

2.1 Die Mehrheit der Deutschen wohnt im Eigentum

Die Mehrheit der Deutschen wohnt im Eigentum! Was aus Perspektive der Haushalte nur im Saarland, in Rheinland-Pfalz und in Baden-Württemberg (vgl. Abschnitt 1.1) oder nur bei den westdeutschen 40-Jährigen und Älteren (vgl. Abschnitt 1.2) bzw. den westdeutschen in Kleinstädten (vgl. Abschnitt 1.3) gilt - das gilt für ganz Westdeutschland bzw. für alle Kinder in Ost wie West, wenn man die Personenperspektive einnimmt.

Abbildung 7: Haushalts- vs. Personenbezogene Wohneigentumsquote 2013



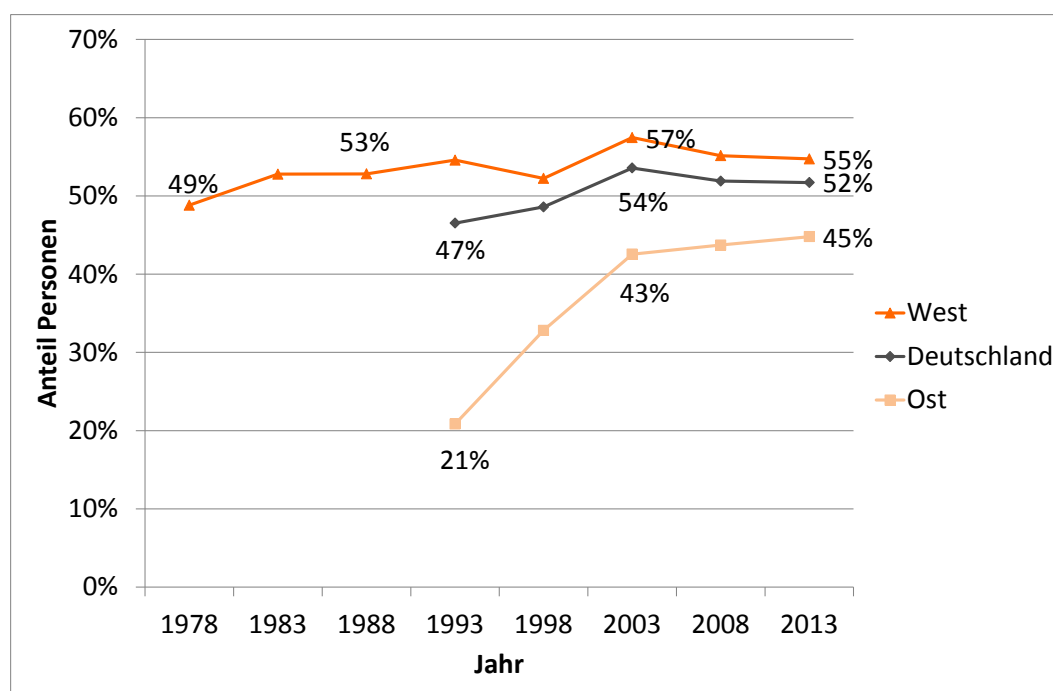
Ost und West ohne Berlin

Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifes

Tatsächlich lebt im Jahr 2013 mit 52% aller Personen in Deutschland eine Mehrheit in den eigenen vier Wänden (vgl. Abbildung 7). Demgegenüber liegt die Quote bei

den Haushalten mit 43% deutlich unter der Mehrheitsschwelle. Betrachtet man allein die unter 20-jährigen Kinder, dann ergibt sich mit bundesweit 59% und 62% im Westen sogar fast eine Zweidrittelmehrheit. Erstmals wurde die Personenmehrheit der Eigentümer im früheren Bundesgebiet des Jahres 1983 erreicht (53%; vgl. Abbildung 8), bundesweit wurde diese Schwelle 20 Jahre später im Jahr 2003 überschritten. Ostdeutschland liegt mit 45% derzeit noch knapp unter einer Eigentümermehrheit.

Abbildung 8: Personenbezogene Wohneigentumsquote 1978-2013



Ost und West ohne Berlin

Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifes

Tabelle 2: Wohneigentumsquote unter den Volljährigen 1993-2013

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

Volljährige inkl. Ausländer, daher nicht deckungsgleich mit Wahlberechtigten.

NL = neue Länder (bis 2003 inkl. Ost-Berlin, ab 2008 inkl. ganz Berlin)

und FBG = früheres Bundesgebiet (ab 2008 ohne West-Berlin)

Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifes

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 2). 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.

2.2 Nur Kleinkinder, Hochbetagte und junge Erwachsene noch mehrheitlich Mieter

Eine detaillierte Analyse einzelner Altersklassen bringt tatsächlich Gruppen zutage, bei denen eine Zweidrittelmehrheit im Eigentum wohnt. Die höchsten Eigentumsquote haben dabei erwachsene Kinder, die auch im Alter von 20 bis 29 Jahren noch bei den Eltern wohnen: mit 74% ergibt sich hier sogar nahezu eine Dreiviertelquote (vgl. Abbildung 9). 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% oder jeder Zwanzigste im Alter von 20 bis 29 Jahren bereits (wieder) im Eigentum. Damit ist auch schon die Gruppe mit der geringsten Eigentumsquote beschrieben.

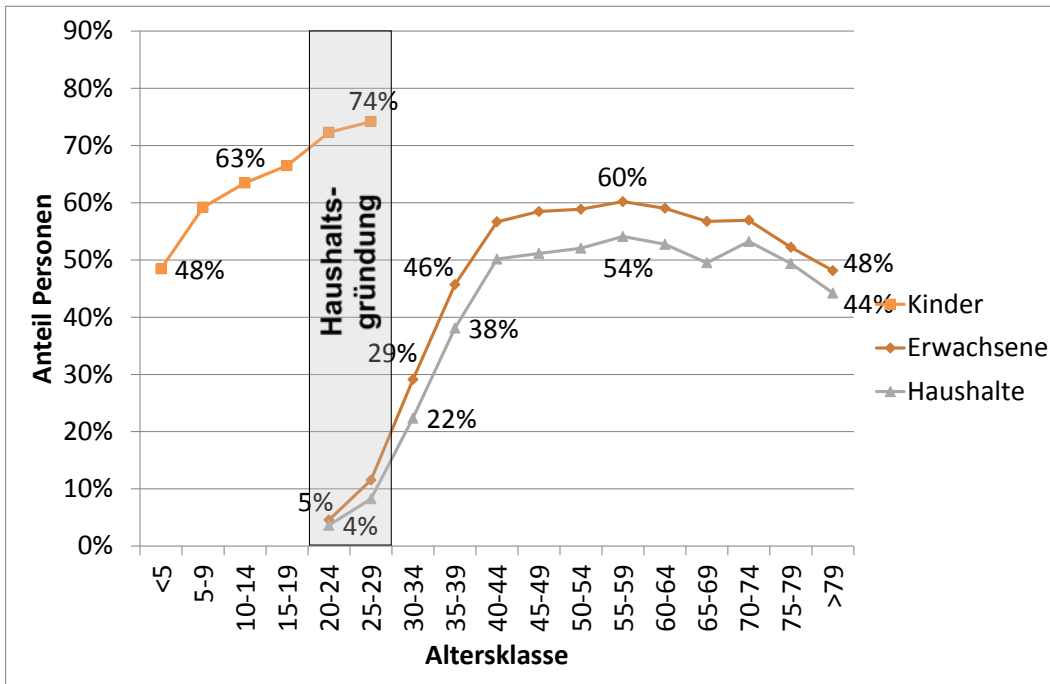
Insgesamt werden zwei Dinge ganz offensichtlich:

- 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 darstellen. Denn während nur knapp die Hälfte (48%) aller unter 5-Jährigen im Eigentum aufwachsen, trifft dies für zwei Drittel (66%) 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) und der darauffolgenden Dekade. Selbst über 74-jährige ostdeutsche Rentner, die nach der Wiedervereinigung altersbedingt kaum noch eine Chance auf Immobilienerwerb hatten, leben häufiger im Eigentum (30% und mehr) als unter 30-jährige Westdeutsche (unter 30%).

Insgesamt zeigen sich ganz ähnliche Strukturen in West- und Ostdeutschland. Auch im Osten leben vor allem die Kinder am häufigsten im Eigentum und mit 73% gegenüber 75% im Westen haben auch hier die 25- bis 29-jährigen, die noch im Elternhaus wohnen, die höchste Eigentumsquote. Unter den Erwachsenen in Ost wie West liegt die höchste Quote um 60%. Im Unterschied zum Westen, wo dieses Maximum in allen Altersklassen von 40 bis 74 Jahre zu beobachten ist, wird der Höchststand im Osten bislang nur von den 50- bis 54-Jährigen erreicht. Schließlich fallen im Westen nicht einmal die über 79-jährigen Personen unter die 50%-Schwelle, während dies im Osten für alle über 64-Jährigen gilt.

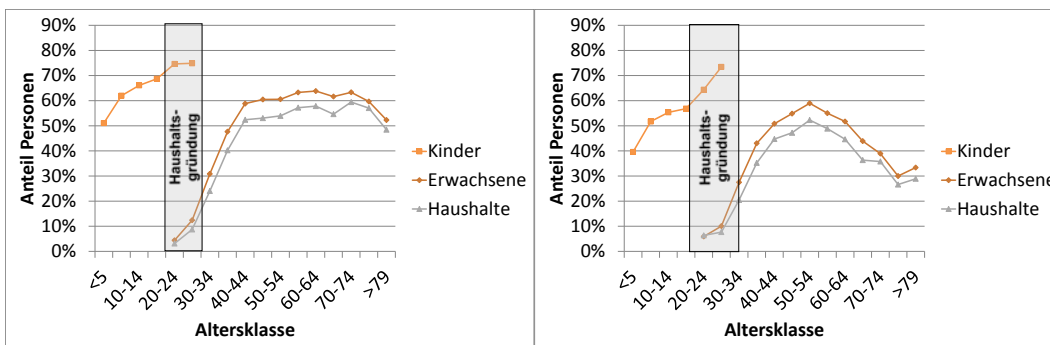
Abbildung 9: Personenbezogene Wohneigentumsquote 2013

Deutschland



West (ohne Berlin)

Ost (ohne Berlin)



Ost und West ohne Berlin

Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifes

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 deutlich früher überschritten als die Volljährigen. Bereits seit 1998 – und damit ein Jahrzehnt früher als die Erwachsenen (vgl. Tabelle 2) - lebt die überwiegende Mehrheit der Kinder in den eigenen vier Wänden (53%; vgl. Tabelle 3). 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 knapp 46%. Dafür dürfte nicht zuletzt wieder der Trend in die Städte und die damit verbundene niedrigere Eigentümergebung der Eltern verantwortlich sein (vgl. Abschnitt 1.3). Die

Landflucht hat infolge der demographischen Verwerfungen im Osten schon früher begonnen als im Westen. Insofern ist auch im früheren Bundesgebiet mit einer künftig niedrigeren Eigentumsquote unter den Kindern zu rechnen. Schon im Jahr 2013 ist deren Quote gegenüber 2008 geringfügig gesunken, der Unterschied ist jedoch bislang noch nicht signifikant.

Tabelle 3: Wohneigentumsquote unter den Kindern 1993-2013

	1993	1998	2003	2008	2013
NL	22,9%	39,4%	49,8%	47,8%	45,9%
FBG	57,8%	56,3%	60,9%	62,1%	61,9%
Deutschland	48,8%	53,2%	59,1%	59,8%	59,3%

Kinder sind hier alle unter 20-Jährige

NL = neue Länder (bis 2003 inkl. Ost-Berlin, ab 2008 inkl. ganz Berlin)

und FBG = früheres Bundesgebiet

Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifes

3. Fazit: nicht nur an die Knappheitsstädte denken

In Knappheitsregionen fehlt das Bauland, in Schrumpfsregionen fehlt die (berufliche) Perspektive. Die Finanzierungsbedingungen sind derzeit so gut wie lange nicht. Hohe Preise, rückläufige Familiengründung und der Run in die Städte erschweren aber dennoch die Eigentumsbildung. Was kann man tun?

Die Knappheitsstädte müssen den Bau von Wohnungen ermöglichen. Daran führt kein Weg vorbei. Das Mittel der Wahl ist Nachverdichtung und wo das nicht ausreicht muss mehr Bauland ausgewiesen und neue Stadtteile errichtet oder bessere Vernetzung mit dem Umland ermöglicht werden. Bund und Länder dagegen sollten nicht allein auf die einseitige Förderung der Knappheitsstädte setzen. Im Gegenteil: Bund und Länder sollten versuchen, das Wohnen und Leben dort attraktiver zu machen, wo die Leute wegziehen. Das ist kein einfacher Weg, denn Attraktivität kann man nicht von oben verordnen. Attraktivität erfordert Beteiligung und Engagement der Bürger genauso wie Flexibilität und Kreativität der lokalen Verwaltung.

Eine „Bleibeprämie“ könnte einen Beitrag dazu leisten, die Abwanderung mildern - zum Beispiel im Rahmen der Sanierung und Aufwertung erhaltenswerter Stadtzentren in Regionen, die sich demographisch entleeren. Spezielle Programme für Ersterwerber könnten dort gleich mehrere Fliegen mit einer Klappe schlagen: weniger Zersiedlung im Umland, Bleibeprämien für junge Familien und der Erhalt unsanierter Altbauten in den Ortskernen, die andernfalls zunehmend verfallen. Das geht natürlich nicht flächendeckend, sondern erfordert eine Konzentration auf „lokale Perlen“. Diese gilt es zu finden und zu fördern.