

Vermögensbildung in Deutschland

Teil 2: Gebäudeart und Haushaltstyp der Selbstnutzer von Wohneigentum

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

Datum:
2014-2016

Büro:
Berlin

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL 2: GEBÄUDEART UND HAUSHALTSTYP DER SELBSTNUTZER.....	1
1. Wie, wo und worin wohnen die Eigentümer?.....	1
1.1 Wer wohnt im Eigentum – Familien auf dem Rückzug.....	1
1.2 Was und wo besitzen Eigentümer – Trend zu Wohnungen statt Häusern	2
1.3 Wer besitzt was und wo – Gebäudeart und Haushaltstyp der Eigentümer	5

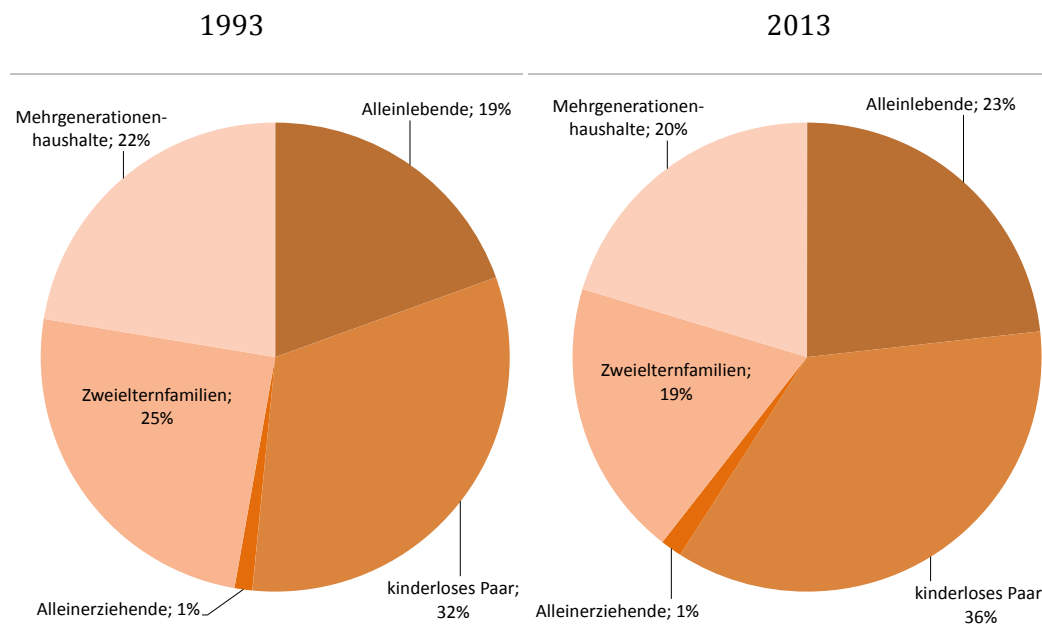
TEIL 2: GEBÄUDEART UND HAUSHALTSTYP DER SELBSTNUTZER

1. Wie, wo und worin wohnen die Eigentümer?

1.1 Wer wohnt im Eigentum – Familien auf dem Rückzug

Der Erwerb von Wohneigentum und die Gründung einer Familie gehen oft Hand in Hand. Doch in Deutschland werden die eigenen vier Wände meist erst recht spät erworben, wenn die Kinder schon etwas älter sind. Dann dauert es nicht mehr lange, bis der Nachwuchs „das Nest“ verlässt und eine eigene Familie gründet. Zurück bleiben dann die Eltern als „kinderloses Paar“ und später als „Single“

Abbildung 1: Zusammensetzung der Eigentümer



Mehrgenerationenhaushalte = Eltern mit erwachsenen Kindern (oder mehr als zwei Generationen)

Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifes

Betrachtet man Familien mit ein und zwei Elternteilen sowie mit minderjährigen und erwachsenen Kindern (Mehrgenerationenhaushalte) zusammen, dann stellen die Familien aber nicht nur zum Erwerbszeitpunkt, sondern auch in einer Bestandsaufnahme aller Eigentümer mit 40% die größte Gruppe. Gleichwohl lag ihr Anteil vor zwanzig Jahren mit 48% noch deutlich darüber (vgl. Abbildung 1).

Für diese rückläufige Entwicklung bei den Familien als Wohneigentümer gibt es mehrere Ursachen: zum einen sinkt in Deutschland ohnehin die Zahl und der Anteil an Familienhaushalten – davon bleiben die Eigentümer nicht verschont. Deswegen steigt der Anteil kinderloser Paare und Alleinlebende unter den Selbstnutzern (von

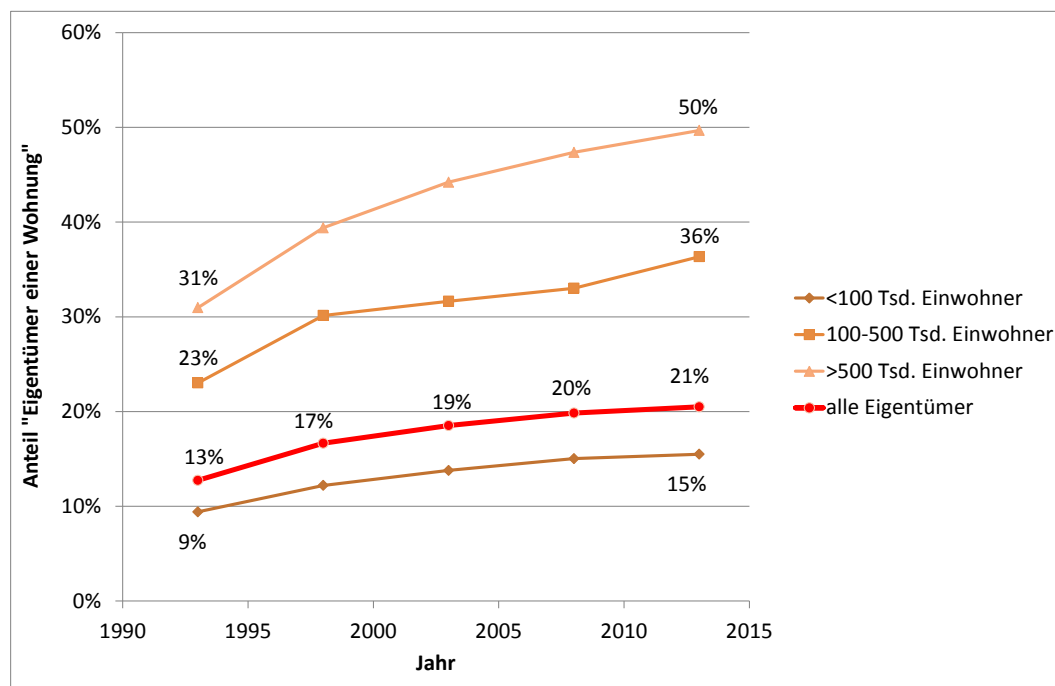
32% auf 36% bzw. von 19% auf 23%; vgl. Abbildung 1). In dieselbe Richtung wirkt die Alterung: bei Senioren wohnen i.d.R. keine Kinder mehr, sie leben als kinderlose Paare und Alleinlebende. Die Alterung hat aber auch noch einen weiteren Effekt zur Folge: die nachrückenden Senioren haben eine höhere Selbstnutzerquote als frühere Seniorengenerationen (vgl. Teil 1 „Haushalts- und Personenbezogene Wohneigentumsquoten“). Auch dadurch steigt der Anteil der kinderlosen Paar- und alleinlebenden Haushalte unter den Eigentümern.

1.2 Was und wo besitzen Eigentümer – Trend zu Wohnungen statt Häusern

Unter den Wohneigentümern gibt es immer weniger Familien und stattdessen immer mehr kinderlose Paare oder Alleinlebende. Wirken sich diese Veränderungen auch auf die Objektwahl der Haushalte aus? Tatsächlich steigt der Anteil der Eigentümer, denen lediglich die Wohnung und nicht das ganze Haus gehört seit 20 Jahren kontinuierlich an (vgl. Abbildung 2). So war mit 13% im Jahr 1993 nur jeder achte Eigentümer ein Wohnungs- und kein Hauseigentümer. Demgegenüber traf dies im Jahr 2013 mit 21% bereits auf mehr als jeden fünften Eigentümer zu – ein Zuwachs des Anteil um gut die Hälfte!

Abbildung 2: Anteil der Eigentümer von Wohnungen an allen Eigentümern

Frage: sind Sie Eigentümer einer Wohnung oder Eigentümer eines Hauses?



Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifes

Unklar ist, woran diese Entwicklung letztendlich kausal festzumachen ist. Sicherlich spielen die veränderten Haushaltsstrukturen der Eigentümer und deren Präferenzen eine Rolle.¹ Einen Anteil an der Entwicklung dürften aber auch Kostensteigerungen haben: Als Folge zunehmender Bauvorschriften wurde der Wohnungsbau immer teurer und durch knappe Baulandausweisungen sind die Grundstückspreise teils sehr drastisch angestiegen. Vermutlich haben die Erwerber darauf reagiert, indem sie kleinere und preiswertere (Eigentums-)Wohnungen anstelle von größeren und teureren (Einfamilien-)Häusern gekauft haben (vgl. Teil 3 „Auswertungen zu Wohnflächen“). Diese These wird dadurch gestützt, dass der Zuwachs bei den Wohnungseigentümern umso größer ausfällt, je mehr Einwohner die Wohnortgemeinde hat – denn vor allem in Großstädten sind die Grundstücke am teuersten.

In letzter Zeit dürfte zudem auch die Landflucht in die Städte einen gewissen Einfluss auf die Objektwahl der Eigentümer haben. Allerdings war die Zunahme der Wohnungseigentümer unter den Selbstnutzern auch in den 1990er Jahren schon zu beobachten. Und damals haben die Menschen noch überwiegend die Städte zugunsten des Umlandes verlassen.

Differenzierte Betrachtung der Gebäudearten von Eigentümern

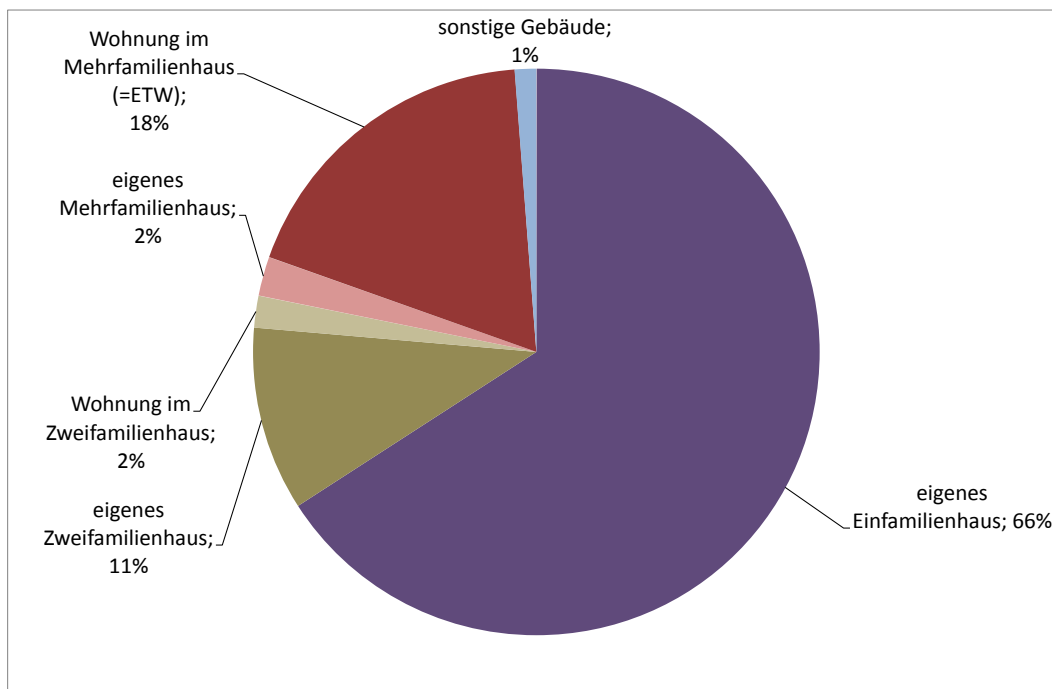
Die bewohnten Objekte der Eigentümer lassen sich noch weiter ausdifferenzieren. Insgesamt gehört 21% der Eigentümer „nur“ die eigene Wohnung. Dabei handelt es sich bei der Mehrheit um Mehrfamilienhäuser (18% aller Eigentümer; vgl. Abbildung 3), nur 2% gehört eine Wohnung in einem Zweifamilienhaus und weniger als 1% eine Wohnung in einem sonstigen Gebäude. Den anderen 79% der Eigentümer gehört jeweils das ganze Gebäude. Darunter besitzen 66% der Eigentümer – und damit die **weit überwiegende Mehrheit – ein klassisches Einfamilienhaus**. Weitere 11% besitzen ein Zweifamilienhaus, 2% ein Mehrfamilienhaus und weniger als 1% ein Nichtwohngebäude.

Daneben existieren aber auch **erhebliche Ost-West-Unterschiede** in der Zusammensetzung der Objektarten. So umschreibt die Kategorie „Einfamilienhaus“ die Wohnsituation gut drei Viertel aller Eigentümer im Osten (76%), aber nur zwei Drittel im Westen (66%). Stattdessen ist der Anteil der Selbstnutzer in einer Eigentumswohnung im Osten (9% nur halb so groß wie im Westen (18%).

Noch deutlicher werden die Unterschiede der Objektpräferenzen in unterschiedlichen Gemeindegrößen. So **verliert das Einfamilienhaus seine Mehrheitsstellung in Städten mit mehr als 500 Tsd. Einwohnern** (nur noch 41%) zugunsten der Eigentumswohnungen (48%). Parallel dazu schrumpft auch die Bedeutung der Zweifamilienhäuser von 11% in Gemeinden mit weniger als 100 Tsd. Einwohnern über 8% bei Großstädten mit 100 bis 500 Tsd. Einwohnern auf 6% in Metropolen mit mehr als 500 Tsd. Einwohnern.

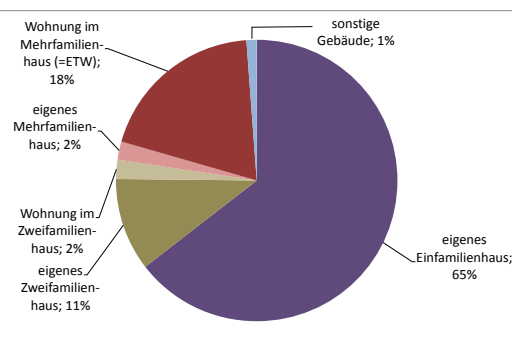
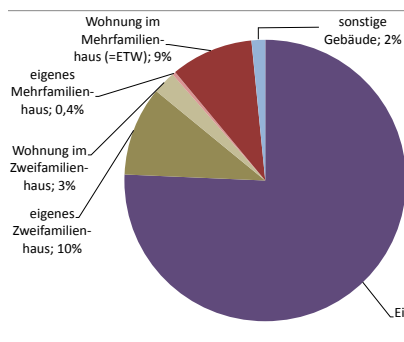
¹ Für Alleinlebende (junge wie alte) spielt die Zentralität eine andere Rolle als für Familien mit kleinen Kindern, denen die grüne Wiese wichtiger sein dürfte. Eigentumswohnungen stehen aber eher zentral als auf der grünen Wiese.

Abbildung 3: Gebäudeart der Eigentümer 2013



Ost (ohne Berlin)

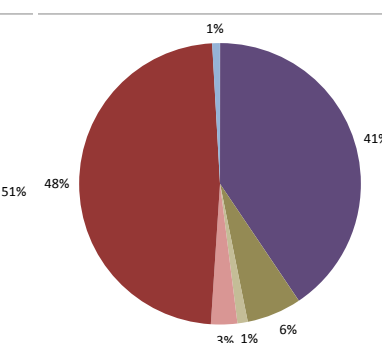
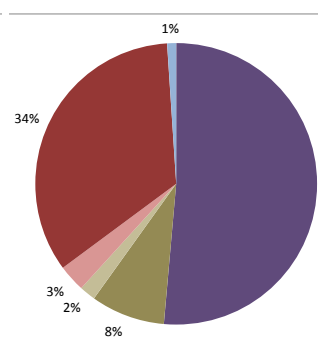
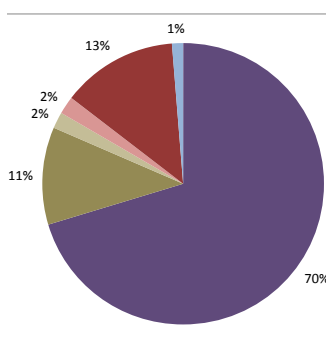
West (ohne Berlin)



<100 Tsd.

100-500 Tsd.

>500 Tsd. Einwohner



„sonstige Gebäude“ = Zusammenfassung von „Wohnung in einem sonstigen Gebäude“ und „sonstiges Gebäude“; „sonstige Gebäude“ sind Nichtwohngebäude.

Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifef

1.3 Wer besitzt was und wo – Gebäudeart und Haushaltstyp der Eigentümer

Wohneigentum wird immer seltener von Familien bewohnt und Wohneigentümer besitzen immer öfter „nur“ eine eigene Wohnung und nicht ein ganzes Haus. Welcher Zusammenhang besteht nun aber zwischen Gebäudeart und Haushaltstyp?

Auswahl: nur Einfamilienhaus oder ETW

Zur Vereinfachung der Vielzahl aller möglichen Kombinationen aus Haushaltstypen und Objektarten werden nachfolgend nur die beiden häufigsten Objektarten „eigenes Einfamilienhaus“ sowie „Eigentumswohnung“ betrachtet. Außerdem werden nicht fünf Haushaltstypen (wie in Abschnitt 1.1), sondern nur drei Haushaltstypen unterschieden. Dazu werden Alleinerziehende, Zweielternfamilien und Mehrgenerationenhaushalte zusammengefasst zur Kategorie „Familien“.

Einfamilienhäuser von „Familien“ in westdeutschen Kleinstädten dominieren

Zunächst wird nochmal die **Dominanz des Einfamilienhauses** deutlich, die sich insbesondere auf **„Familien“ in westdeutschen Kleinstädten** unter 100 Tsd. Einwohnern konzentriert (vgl. Abbildung 4a). Darüber hinaus zeigt sich, dass der größere Anteil an Einfamilienhäusern im Osten vor allem kinderlose Paare betrifft, während selbstnutzende Alleinlebende und „Familien“ in Ost wie West ähnlich häufig ein Einfamilienhaus bewohnen (vgl. Abbildung 4b).

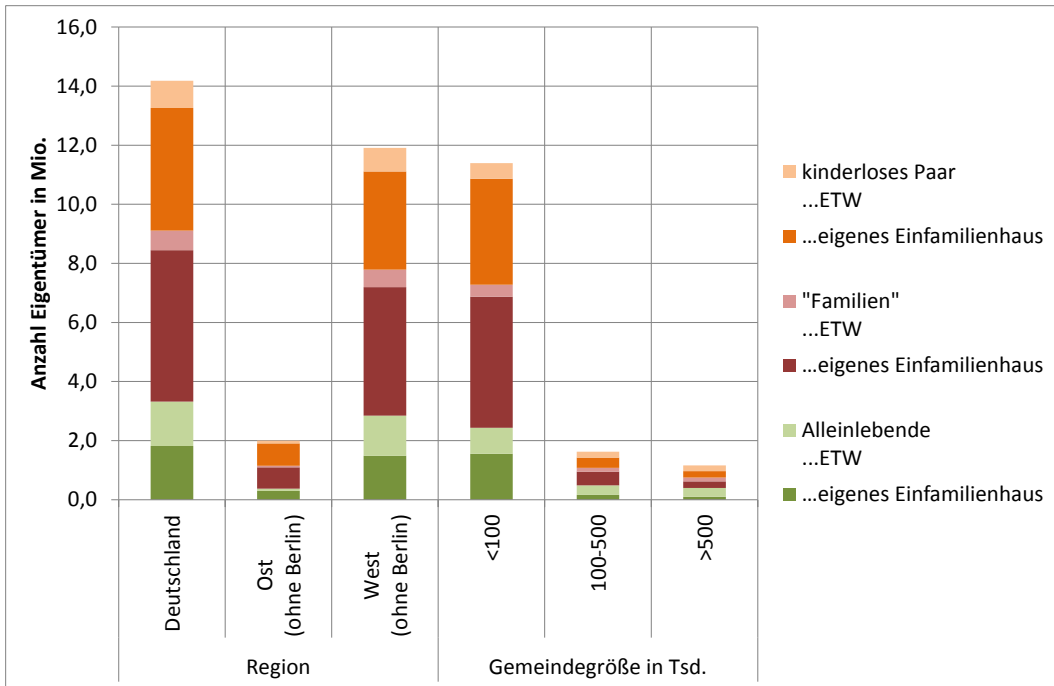
kleinstädtische „Familien“ im Eigenheim vs. urbane Alleinlebende in der ETW

Hinsichtlich der Gemeindegröße wiederum wird deutlich, dass die geringere Bedeutung von Einfamilienhäusern in größeren Städten vor allem „Familien“ und kinderlose Paare trifft, während die höhere Bedeutung von Eigentumswohnungen in Großstädten und Metropolen auf Alleinlebende zurückzuführen ist (vgl. Abbildung 4b).

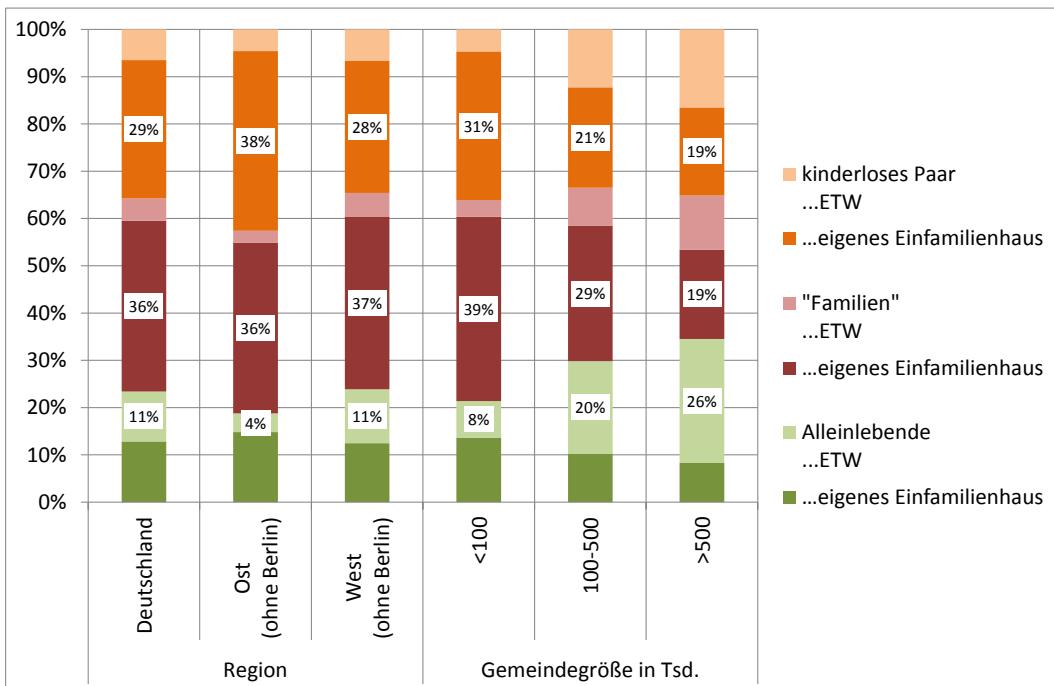
Abbildung 4: Gebäudeart und Haushaltstyp der Eigentümer

Auswahl: nur „eigenes Einfamilienhaus“ und „ETW“

a) Absolute Anzahl der Eigentümerzusammensetzung je Region



b) Relativer Anteil der Eigentümerzusammensetzung je Region



„Familien“ = Alleinerziehende, Zweielternfamilien und Mehrgenerationenhaushalte

Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifes