

**HAUSHALTS- UND PERSONENBEZOGENE
WOHNEIGENTUMSQUOTEN IN DEUTSCHLAND**

Auftraggeber:

LBS Bundesgeschäftsstelle Berlin

Ansprechpartner:

Dr. Reiner Braun und Ulrich Pfeiffer

INHALTSVERZEICHNIS

I.	HAUSHALTS- UND PERSONENBEZOGENE WOHN-EIGENTUMSQUOTEN IN DEN NEUEN LÄNDERN UND DEM FRÜHEREN BUNDES- GEBIET	1
1.	Welche Wohneigentumsquote stimmt?	1
1.1	Unterschiedliche Datenquellen und Stichproben	1
1.2	Definition der Wohneigentumsquote	2
2.	Nur noch eine Minderheit der deutschen Bevölkerung zahlt Miete! – Zeitvergleich zwischen haushalts- und der personenbezogener Wohneigentumsquote	3
3.	Wer wohnt in den eigenen vier Wänden und wo wohnen die Wohneigentümer? - Auswertungen zur personenbezogenen Wohneigentumsquote	6
4.	Warum steigt die Wohneigentumsquote noch an? – Eine Analyse konventioneller, haushaltsbezogener Wohneigentumsquoten	10
5.	Fazit: Fortsetzung der Erfolgsstory in der Eigentumsbildung nicht automatisch garantiert	15
6.	Exkurs: War früher alles besser? – Eine Analyse der Entwicklung deutscher Hauspreis-Einkommens-Relationen	15
II.	ANHANG	18

I. HAUSHALTS- UND PERSONENBEZOGENE WOHN-EIGENTUMSQUOTEN IN DEN NEUEN LÄNDERN UND DEM FRÜHEREN BUNDES- GEBIET

1. Welche Wohneigentumsquote stimmt?

Widersprüchliche Aussagen zur Wohneigentumsquote. Wer wohnt in Deutschland zur Miete und wer wohnt in den eigenen vier Wänden? Haben die Haushalte in den neuen Ländern bereits Anschluss an die Entwicklung im früheren Bundesgebiet gefunden? Auf den ersten Blick scheinen dies einfach zu beantwortende Fragen zu sein. Doch ein Blick in die Statistik stiftet zunächst mehr Verwirrung als Klarheit. Denn es gibt unterschiedliche Stichproben mit abweichenden Werten und verschiedene Methoden zur Ermittlung der Wohneigentumsquote. Außerdem verwirrt, dass die Wohneigentumsquote insgesamt steigt, obwohl junge Haushalte heutzutage seltener in den eigenen vier Wänden wohnen als noch vor einem Vierteljahrhundert. Die vorliegende Studie versucht Klarheit zu schaffen. Dazu werden die Ergebnisse unterschiedlicher Stichproben kompatibel gemacht und die Strukturen der Wohneigentumsbildung einer kritischen Strukturanalyse unterzogen.

1.1 Unterschiedliche Datenquellen und Stichproben

Verfügbare Totalerhebungen sind veraltet. Grundsätzlich stehen drei verschiedene Datenquellen zur Bestimmung der Anzahl der Wohneigentümer zur Verfügung: die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ), die Gebäude- und Wohnungsstichprobe (GWS) und die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS). Prinzipiell wäre die GWZ am besten geeignet, weil hier alle Wohnungen in Deutschland erfasst werden und somit die zuverlässigsten Aussagen möglich sind. Allerdings stammt die letzte Erhebung aus dem Jahr 1987, davor wurde 1968 eine Zählung durchgeführt, für die neuen Länder stünde eine Erhebung aus dem Jahr 1995 zur Verfügung. So können keine aktuellen Aussagen über die Wohnverhältnisse im wiedervereinigten Deutschland getroffen werden.

Spezielle Wohnungsstichproben werden nur unregelmäßig erhoben und stehen nicht als Mikrodatensatz zur Verfügung. Die zweitgrößte Stichprobe neben der GWZ ist die GWS. Hier wird 1% aller Haushalte befragt. Allerdings stammen die neuesten Befragungen aus dem Jahr 1993, ältere Daten liegen für 1972 und 1978 vor. Zwar wurden im Rahmen des Mikrozensus (MZ), der ebenfalls eine 1%-Stichprobe darstellt, auch in den Jahren 1998 und 2002 entsprechende Zusatzfragen zur Wohnsituation gestellt. Allerdings ist die Erhebungsfrequenz dieser Stichproben mit zeitlichen Abständen von 4, 5, 6 und 15 Jahren zu unregelmäßig, um zeitkonsistente Aussagen abzuleiten. Dies gilt insbesondere, wenn man konsistente Aussagen zur zeitlichen Entwicklung einzelner Alters- oder

Jahrgangsklassen treffen will.¹ Hinzu kommt ein ganz pragmatisches Problem: Mikrodaten der GWS werden vom Statistischen Bundesamt nicht zur Verfügung gestellt.

Einkommens- und Verbrauchsstichproben sind verzerrt, die resultierenden Fehler können jedoch korrigiert werden. Im Unterschied zur GWS und den Ergänzungsfragen zur Wohnsituation im MZ wird die EVS seit den siebziger Jahren exakt alle 5 Jahre erhoben. Außerdem sind sämtliche Mikrodatensätze beim Statistischen Bundesamt abrufbar. Aufgrund der guten Verfügbarkeit und des konstanten Erhebungsrhythmus ist die EVS an sich die beste Datenbasis zur Berechnung der Wohneigentumsquote. Allerdings weist diese Stichprobe wiederum zwei andere Mängel auf. Zum einen führt die freiwillige Teilnahme der Befragten zu einer hohen Ausfallquote insbesondere bei den unteren Einkommenschichten. Weil dieser Ausfall auch durch entsprechende Hochrechnungsfaktoren nicht ausreichend kompensiert werden kann, ergeben sich bei Auswertungen der EVS seit jeher höhere Wohneigentumsquoten als beim MZ oder bei der GWS. Zum anderen wurden seit der EVS 1998 die Antwortkategorien der Variable „Wohnstatus“ verändert.² Daraus resultiert ein Strukturbruch, der keine konsistenten Zeitvergleiche von Wohneigentumsquoten der Zeiträume bis 1998 mit Zeiträumen ab 1998 mehr erlaubt. Trotzdem haben wir uns im Rahmen dieser Studie für die Verwendung der EVSen entschieden, weil die Nachteile der dargestellten Verzerrungen durch korrigierende Abgleiche im Rahmen von Sonderauswertungen der GWS und des MZ weitgehend beseitigt werden konnten (vgl. Anhang).

1.2 Definition der Wohneigentumsquote

Konventionelle Haushaltsquoten vs. Personenquoten. Die Wohneigentumsquote wird typischerweise definiert als Anteil an allen Haushalten, der im selbst genutzten Wohneigentum wohnt.³ Im Allgemeinen ist es auch sinnvoll, sich an solche Konventionen zu halten, denn sie erleichtern die Kommunikation. Allerdings muss man sich dessen bewusst sein, dass man durch eine Haushaltsbetrachtung auch gewisse Verzerrungen in Kauf nimmt. Denn in der Regel sind Eigentümerhaushalte größer als Mieterhaushalte, weil Familien eher in den eigenen vier Wänden wohnen als kinderlose Paare oder Singles. Deswegen soll in dieser Studie ausnahmsweise auch einmal der Wohnstatus aus dem Blickwinkel von Personen betrachtet werden (vgl. Tabelle 1).

¹ Zeitkonsistente Aussagen können nur getroffen werden, wenn der Befragungsrhythmus und die Breite betrachteter Altersklassen übereinstimmen. Beispiel: die heute 30- bis 34-Jährigen sind in 5 Jahren 35 bis 39 Jahre alt. Will man diesen Personenkreis also in der Zeit verfolgen, muss man alle 5 Jahre eine neue Stichprobe ziehen. Demgegenüber erfordert eine Verfolgung der 30- bis 39-Jährigen einen 10-jährigen Rhythmus. Unterschiedliche zeitliche Abstände zwischen zwei Erhebungen machen es dagegen unmöglich, denselben Personenkreis konsistent zu beobachten. So wären die heute 30- bis 34-Jährigen z.B. in 4 Jahren 34 bis 38 Jahre alt und würde sich der Personenkreis deswegen mit der Gruppe der in 4 Jahren 30- bis 34-Jährigen noch teilweise überschneiden.

² Während bis 1993 die Möglichkeiten „Allein-/Miteigentümer des Hauses/der Wohnung“, „Mieter“ oder „Untermieter“ vorgegeben waren, standen 1998 und 2003 die Alternativen „Eigentümer des Hauses/der Wohnung“, „Mieter“ und „mietfrei“ zur Auswahl.

Tabelle 1: Wohneigentumsquoten in Deutschland 2003

	Anteil Haushalte im Wohneigentum	Anteil Personen
Neue Länder	37%	45%
Früheres Bundesgebiet	46%	53%
Deutschland insg.	44%	52%

Quelle: Eigene Berechnungen aus GWS, MZ und EVS

empirica

Systematische Unterschiede zwischen haushalts- und personenbezogener Wohneigentumsquote. Tatsächlich beträgt die gesamtdeutsche Wohneigentumsquote 52% und nicht nur 44%, wenn man sich für die Wohnsituation von Personen und nicht für die Wohnsituation von Haushalten interessiert. Die Ursache für diese Diskrepanz wird durch das folgende Beispiel deutlich: Angenommen es gäbe nur drei Haushalte, darunter ein Wohneigentümer. Die beiden Mieterhaushalte seien kinderlose Paare, der Eigentümerhaushalt ein Paar mit zwei Kindern. Dann wohnt zwar nur ein Drittel aller Haushalte (einer der drei Haushalte), aber die Hälfte aller Personen im Wohneigentum (vier der insgesamt acht Personen). Zeitvergleiche zwischen der haushalts- und der personenbezogenen Wohneigentumsquote werden in Abschnitt 2 durchgeführt, weitergehende Auswertungen zur personenbezogenen Quote in Abschnitt 3. Abschnitt 4 ist schließlich der Analyse konventioneller, haushaltsbezogener Wohneigentumsquoten gewidmet. Ein Fazit für die künftige Entwicklung der Wohneigentumsquote wird in Abschnitt 5 gezogen.

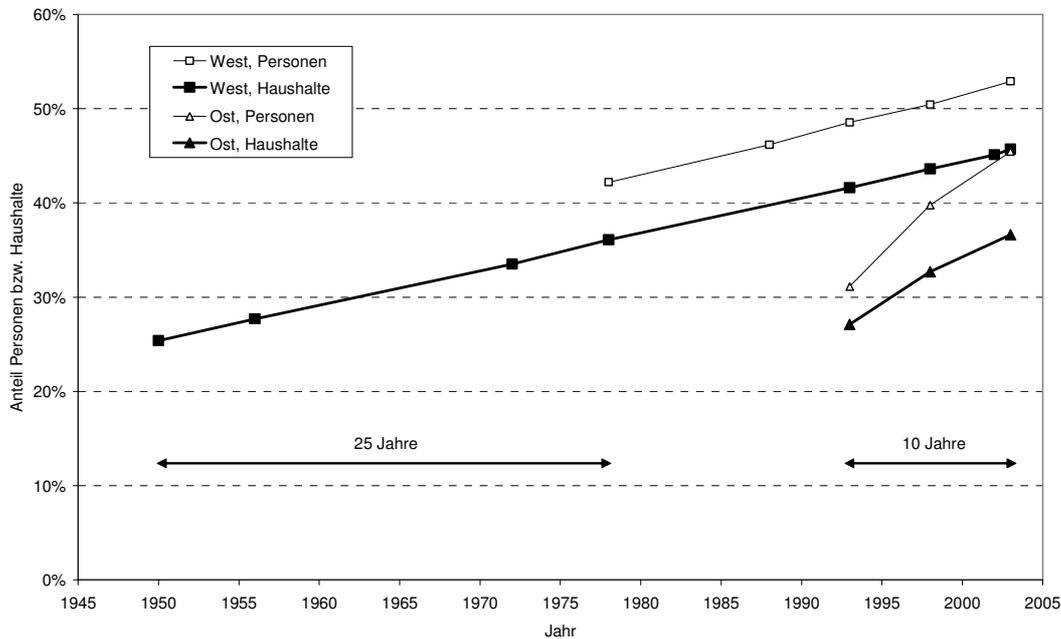
2. Nur noch eine Minderheit der deutschen Bevölkerung zahlt Miete – Zeitvergleich zwischen haushalts- und personenbezogener Wohneigentumsquote

Zur Jahrhundertwende wohnt die Mehrheit der Bevölkerung in den eigenen vier Wänden. Die haushaltsbezogene Wohneigentumsquote im früheren Bundesgebiet ist seit der Nachkriegszeit kontinuierlich gestiegen: Von rund 25% im Jahr 1950 im früheren Bundesgebiet auf fast jeden zweiten Haushalt (vgl. Abbildung 1). Obwohl die Zahl der Personen je Haushalt im selben Zeitraum geschrumpft ist, wohnen immer mehr Personen im Eigentum: seit Ende der 90er Jahre mehr als die Hälfte der Bevölkerung in den alten Bundesländern, mittlerweile mit 52% auch bundesweit die Mehrheit aller Einwohner. Die personenbezogene Wohneigentumsquote liegt höher als die haushaltsbezogene Quote, weil Haushalte mit selbstgenutztem Wohneigentum i.d.R. größer sind als Mieterhaushalte.

³ In der Regel wird diese Quotient auf Basis aller Eigentümer- und Hauptmieterhaushalte berechnet, Untermieterhaushalte fließen nicht mit ein.

Abbildung 1: Im Westen wohnt jeder Zweite in den eigenen vier Wänden

Wohneigentumsquoten von Haushalten und Personen im Zeitablauf verschiedener Jahre



Quelle: Eigene Berechnungen aus GWS, MZ und EVS

empirica

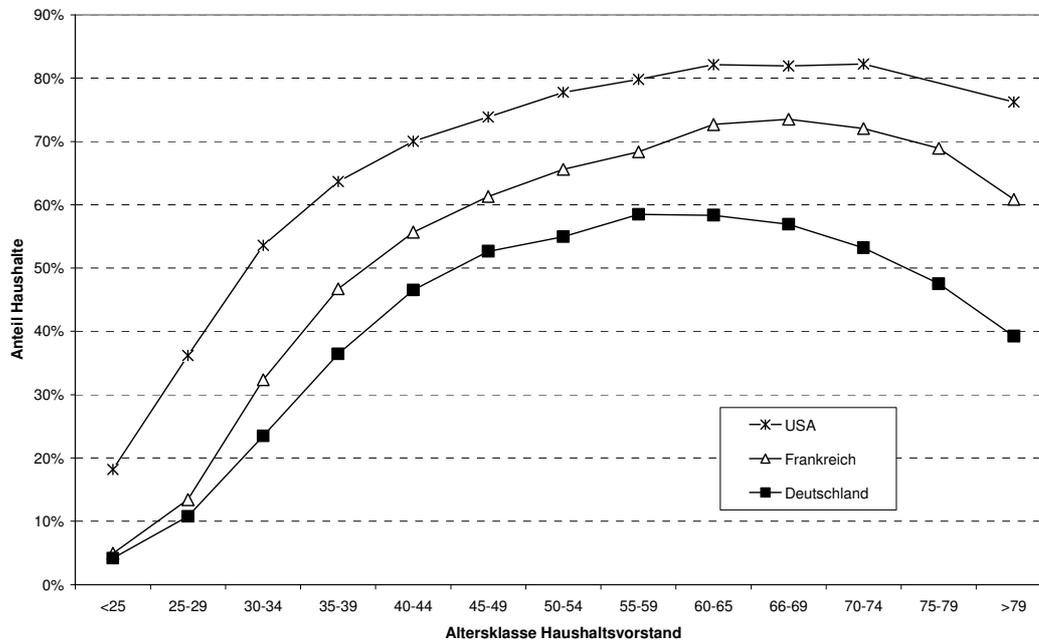
Was im Westen ein Viertel Jahrhundert gedauert hat, war im Osten innerhalb eines Jahrzehnts vollbracht. In den neuen Ländern leben mittlerweile 37% aller Haushalte bzw. 45% aller Einwohner als Wohneigentümer. Das hat unmittelbar nach der Wiedervereinigung noch ganz anders ausgesehen: damals wohnte nur gut jeder vierte Haushalt im Eigentum – also in etwa so viele wie im Westdeutschland des Jahres 1950. Während es im Westen ein Vierteljahrhundert gedauert hat (1956 bis 1978) bis jeder dritte Haushalt keine Miete mehr zahlen musste, war dies im Osten innerhalb eines Jahrzehnts erreicht (1993-2003): die Wohneigentumsquote stieg in den neuen Ländern von rund 27% im Jahr 1993 auf 37% im Jahr 2003. Diese schnelle Annäherung – trotz hoher Arbeitslosigkeit und niedrigen Durchschnittslöhnen – war vor allem dank der großzügigen Baulandpolitik der ostdeutschen Kommunen und des dadurch verschärften Wettbewerbs zwischen Bauträgern möglich. Die Grundstückspreise und Baukosten liegen weit unter dem westdeutschen Niveau. Das Hauspreis-Einkommens-Verhältnis ist mit durchschnittlich 4,3 Jahresbruttoeinkommen deutlich günstiger als im früheren Bundesgebiet, wo im Durchschnitt 6,7 Jahresbruttoeinkommen aufgewendet werden müssen.⁴ In der Folge können sich auch vergleichsweise junge und einkommensschwache Haushalte

⁴ Vgl. Braun, R. und Pfeiffer, U., Wohneigentumspotentiale in Deutschland, empirica-Studie im Auftrag der LBS-Bundesgeschäftsstelle (2004 - wird in Kürze veröffentlicht).

den Erwerb von Wohneigentum leisten. Es zeigt sich: „hohe Bodenpreise sind Ausdruck von Knappheit, also Ausdruck der Armut, nicht des Reichtums“.⁵

Abbildung 2: Internationaler Vergleich der Wohneigentumsquoten

Wohneigentumsquoten von Haushalten im Altersquerschnitt



Quelle: Div.; D 1998 (früheres Bundesgebiet), F 1999, USA 1998

empirica

Im internationalen Vergleich ist die Wohneigentumsquote in Deutschland immer noch niedrig. Die schnelle Anpassung in Ostdeutschland und die Tatsache, dass die Mehrheit der deutschen Bevölkerung im Wohneigentum lebt, darf jedoch nicht darüber hinweg täuschen, dass Deutschland nach wie vor das Schlusslicht in der EU bildet: So wohnen etwa in Frankreich 55% aller Haushalte in den eigenen vier Wänden, in den USA sogar rund zwei Drittel aller Haushalte. Während bis zu einem Alter von 40 bis 44 Jahren nur knapp die Hälfte aller deutschen Haushalte in den eigenen vier Wänden wohnt, sind es in Frankreich schon 56% aller Haushalte und sogar 70% aller US-amerikanischen Haushalte. Anders gewendet: Bis die Hälfte aller Haushalte eines Geburtsjahrgangs über selbst genutztes Wohneigentum verfügt, sind die Deutschen mehr als 40 Jahre alt, die Franzosen erreichen diese Marke bereits mit 39 Jahren, die US-Amerikaner mit 31 Jahren und die Briten bereits mit jungen 24 Jahren.⁶

⁵ Engels, Sablotny, Zickler, Das Volksvermögen, seine verteilungs- und wohlstandspolitische Bedeutung, Frankfurt/M. (1974, S. 29).

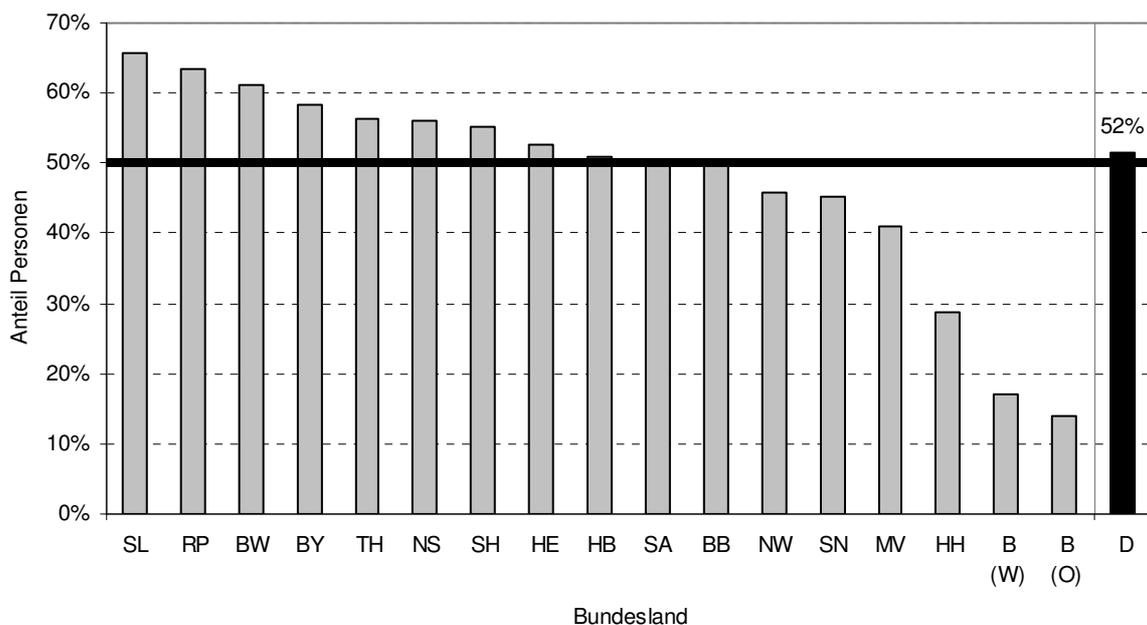
⁶ Vgl. Braun und Pfeiffer, Jung ins Wohneigentum, empirica-Studie im Auftrag der Wüstenrot & Württembergische AG (2003).

3. Wer wohnt in den eigenen vier Wänden und wo wohnen die Wohneigentümer? - Auswertungen zur personenbezogenen Wohneigentumsquote

In elf der sechzehn Bundesländer kommen die Wohneigentümer auf eine Quote von 50% oder mehr. Die Anteile der Wohneigentümer unterscheiden sich regional sehr deutlich. So können die selbst nutzenden Hausherren und ihre Angehörigen im Saarland fast eine Zweidrittelmehrheit auf sich vereinigen (vgl. Abbildung 3). Daneben erreichen auch Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg eine Quote von mehr als 60%. In Ostdeutschland zählt vor allem Thüringen zu den Regionen, in denen die Wohneigentümer „das Sagen haben“. Mit Brandenburg und Sachsen-Anhalt erreichen zwei weitere ostdeutsche Länder die 50%-Hürde. Umgekehrt haben es die westdeutschen Selbstnutzer und ihre Familienmitglieder im Flächenstaat Nordrhein-Westfalen und vor allem in den beiden Stadtstaaten Hamburg und Berlin immer noch nicht geschafft, die Mehrheit in ihrem Bundesland zu erringen.

Abbildung 3: In zehn von sechzehn Ländern wohnt die Mehrheit im Eigentum

Wohneigentumsquoten von Personen in verschiedenen Bundesländern 2003



Quelle: Eigene Berechnungen aus MZ und EVS

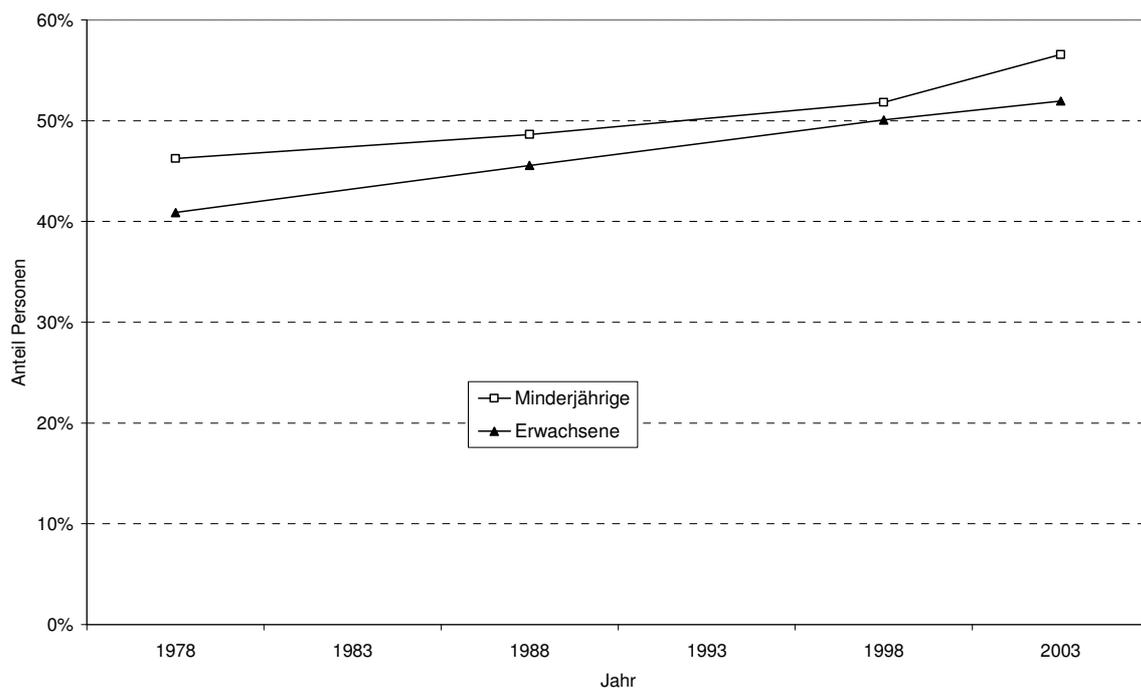
empirica

Rentner der Wirtschaftswundergeneration und Kinder wohnen am häufigsten im Eigentum. Abgesehen von regionalen Unterschieden ist beim Status „Wohneigentümer“ auch eine altersabhängige Komponente zu beobachten. So wohnen 60- bis 64-jährige Sixties am häufigsten im Eigentum, gefolgt von den 15- bis 19-jährigen Teenies (vgl. Abbildung 5). Die Wohnsituation der Twens ist sehr unterschiedlich: wenn sie bereits einen eigenen Haushalt gegründet haben, dann wohnen sie seltener als alle anderen Altersklassen im Wohneigentum, wenn sie andernfalls noch als

Kind im elterlichen Haushalt wohnen, dann erreichen sie mit weit über 70% die mit Abstand höchste Wohneigentumsquote. Die Ursachen für diese Muster sind bei den unter 50-jährigen Personen klar: weil Familien häufiger Wohneigentümer sind als kinderlose Haushalte (vgl. Abbildung 9, S. 12), wachsen Minderjährige auch überdurchschnittlich häufig in den eigenen vier Wänden auf. Dieser Trend verstärkt sich zuletzt sogar im Zeitablauf (vgl. Abbildung 4). Allerdings wohnen die Eltern (beim ersten Kind) anfänglich meist noch zur Miete, weil aufgrund der hohen Objektpreise Eigenkapital noch nicht ausreichend angespart werden konnte. Deswegen steigt die Wohneigentumsquote mit zunehmendem Alter der Kinder von knapp 45% bei den unter 5-Jährigen bis auf fast 65% bei den 15- bis 19-Jährigen erst allmählich an (analog steigt die Quote bei den Eltern). Anschließend verlässt der Nachwuchs nach und nach das Elternhaus, weswegen Twens wieder überwiegend Miete zahlen.

Abbildung 4: Minderjährige wohnen häufiger im selbst genutzten Wohneigentum als Erwachsene

Wohneigentumsquoten von Personen im Zeitablauf verschiedener Jahre (früheres Bundesgebiet)



Quelle: Eigene Berechnungen aus GWS, MZ und EVS

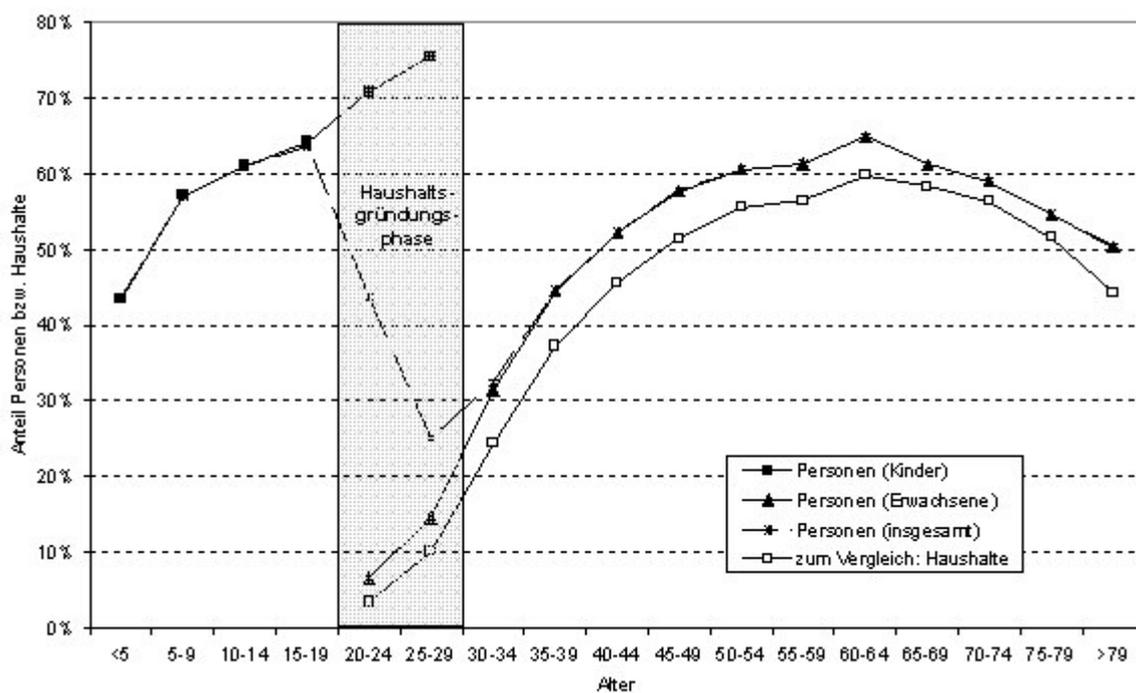
empirica

Der heutige Rentner wohnt nicht mehr zur Miete. Weniger leicht als der Anstieg der Wohneigentumsquote bei unter 50-Jährigen erschließt sich, warum die Quote der Selbstnutzer bei den 65-Jährigen und älteren wieder abnimmt. Hier spielen historische Entwicklungen eine Rolle. Es ist nämlich nicht so, dass etwa die 75- bis 79-Jährigen ihr einmal erworbenes Wohneigentum schon wieder verkauft hätten. Im Gegenteil: wer einmal Wohneigentümer geworden ist, fällt nur selten

zurück ins Mieterdasein. Vielmehr resultiert dieser statistische Effekt daraus, dass die Generation der im Jahr 2003 75- bis 79-Jährigen schon immer seltener Wohneigentum besaß als nachfolgende Rentnergenerationen (vgl. Abbildung 11, S. 14). Schuld daran sind vor allem die Zerstörungen und die resultierende Vermögensarmut in der Kriegs- und unmittelbaren Nachkriegsära. Aus diesem Grund „wandert“ auch die Altersklasse mit der höchsten Wohneigentumsquote im Zeitablauf „nach rechts“: während 1983 die 50- bis 54-jährigen Haushaltsvorstände noch am häufigsten Eigentümer waren, waren es 10 Jahre später die 55- bis 59-jährigen und im Jahr 2003 bereits die 60- bis 65-jährigen. (vgl. Abbildung 7, S. 11).

Abbildung 5: Teenies und Sixties wohnen am häufigsten in den eigenen vier Wänden

Wohneigentumsquoten von Personen und Haushalten im Altersquerschnitt 2003 (früheres Bundesgebiet)



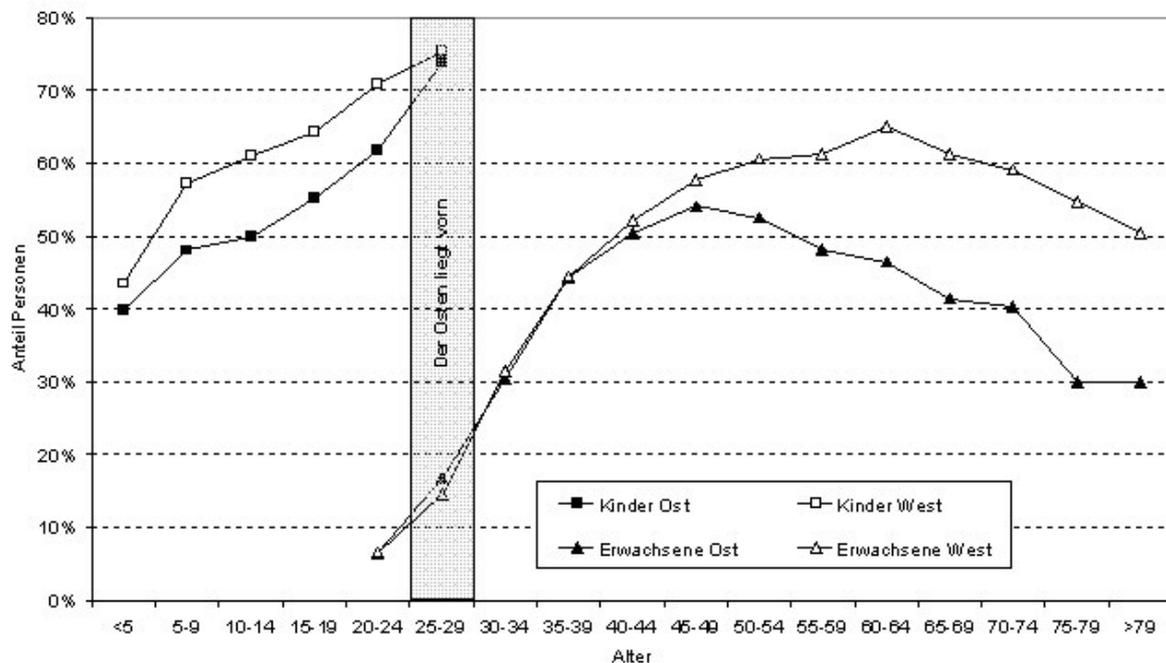
Anmerkung: Kind (hier) = Kind des Haupteinkommensbeziehers, Erwachsene = Haupteinkommensbezieher und dessen/deren Lebensgefährte

Quelle: Eigene Berechnungen aus MZ und EVS

empirica

Abbildung 6: Im Osten leben junge Leute öfter im Wohneigentum als im Westen

Wohneigentumsquoten von Personen im Altersquerschnitt 2003



Anmerkung: Kind = Kind des Haupteinkommensbezieher, Erwachsene = Haupteinkommensbezieher und dessen/deren Lebensgefährtin

Quelle: Eigene Berechnungen aus MZ und EVS

empirica

Ostdeutsche Twens haben ihre westdeutschen Altersgenossen bereits überrundet. Das Altersprofil der Personen, die im selbst genutzten Wohneigentum wohnen, unterscheidet sich im Ost-West-Vergleich kaum (vgl. Abbildung 6). Auch hier müssen die Kinder 15 bis 19 Jahre alt werden, bis die meisten in den eigenen vier Wänden leben. Auch hier wohnen unmittelbar nach der Gründung des eigenen Haushalts die meisten Twens erst mal zur Miete. Auch hier wächst der Kreis erwachsener Personen, der nicht mehr auf Vermieter angewiesen ist, zunächst mit zunehmendem Alter, um anschließend wieder zu fallen. Allerdings ist dieser Anstieg schon bei den 45- bis 49-Jährigen erreicht und nicht – wie im Westen – erst bei den 60- bis 64-Jährigen. Der Grund ist klar: die Generation der heute über 60-Jährigen konnte in der ehemaligen DDR kein Wohneigentum erwerben und auch nach dem Mauerfall war für diese Generation der Zug ins Wohneigentum altersbedingt weitgehend abgefahren. Auf der anderen Seite kann man fast sicher davon ausgehen, dass sich der Peak bei der Wohneigentumsquote – ähnlich wie in den vergangenen Jahrzehnten im Westen – nach und nach weiter in höhere Altersklassen verschiebt. Das ist dann der Fall, wenn die heute unter 50-Jährigen, die (dann) mehrheitlich Wohneigentümer sind, in diese Altersklassen aufrücken. Grundsätzlich ist dabei in den neuen Ländern Optimismus angesagt, denn Wohneigentum ist in der 20- bis 45-jährigen ostdeutschen Bevölkerung bereits heute nahezu genauso weit verbreitet wie im Westen; 25- bis 29-

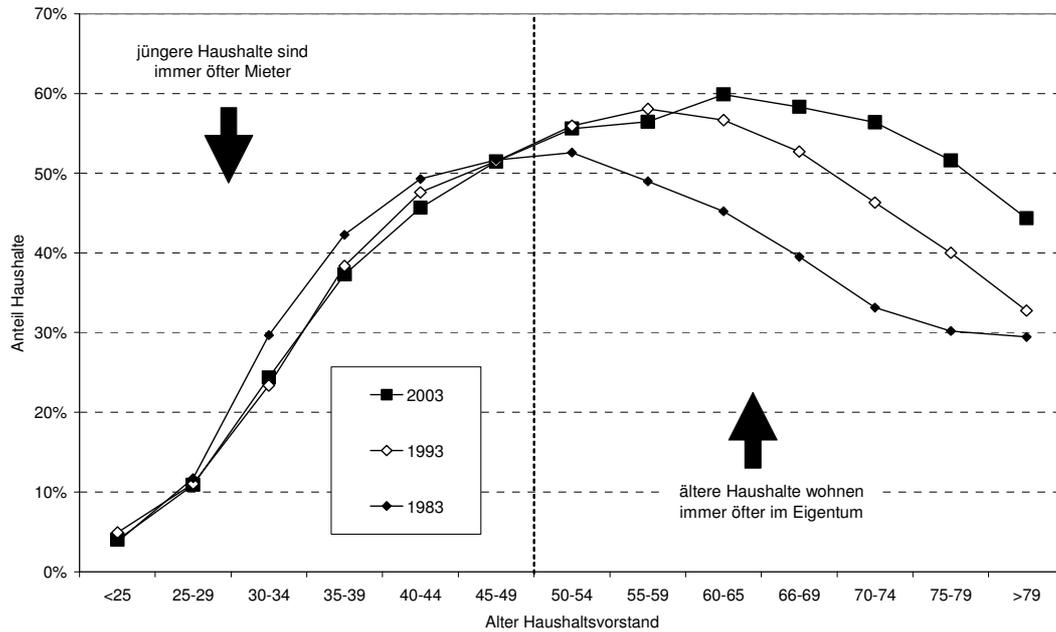
Jährige wohnen im Osten sogar signifikant häufiger im Eigentum als ihre Altersgenossen im früheren Bundesgebiet.

4. Warum steigt die Wohneigentumsquote noch an? – Eine Analyse konventioneller, haushaltsbezogener Wohneigentumsquoten

Steigende Wohneigentumsquote ist nur statistischer Effekt der aussterbenden Mietergenerationen. Egal ob man Personen oder Haushalte betrachtet: die Wohneigentumsquote steigt seit Jahren kontinuierlich an (vgl. Abbildung 1, S. 4). Fokussiert man den Blick wieder auf die konventionelle Definition der Wohneigentumsquote, auf den Anteil der Haushalte mit Wohneigentum, dann beträgt der Anstieg in den letzten 25 Jahren bis 2003 für das frühere Bundesgebiet rund zehn Prozentpunkte. Allerdings verteilt sich dieser Zuwachs bei weitem nicht gleichmäßig auf alle Generationen oder Altersschichten. Im Gegenteil: heutzutage wohnt z.B. ein größerer Anteil der 30- bis 39-Jährigen im Westen zur Miete als noch vor 20 Jahren (vgl. Abbildung 7). Auch wenn dies zu einem Großteil durch veränderte Familienplanung verursacht wurde, ändert es nichts daran, dass die westdeutsche Wohneigentumsquote in den vergangenen zwei Jahrzehnten nur deswegen angestiegen ist, weil ganze Generationen von älteren Mieterhaushalten abgestorben und an deren Stelle junge Rentner „nachgewachsen“ sind, die in den zurückliegenden, eigentumsfreundlichen 60er und 70er Jahren zu vergleichsweise günstigen Objektpreisen Wohneigentum erworben hatten (vgl. Exkurs in Abschnitt 0). Dieser Effekt wiegt vor allem deswegen sehr stark, weil die heute 60- bis 69-Jährigen einem mengenmäßig sehr stark besetzten Geburtsjahrgang angehören.

Abbildung 7: Die Zeit, in der Rentner überwiegend in Mietwohnungen leben, ist vorbei

Wohneigentumsquoten von Haushalten im Altersquerschnitt verschiedener Jahre (früheres Bundesgebiet)



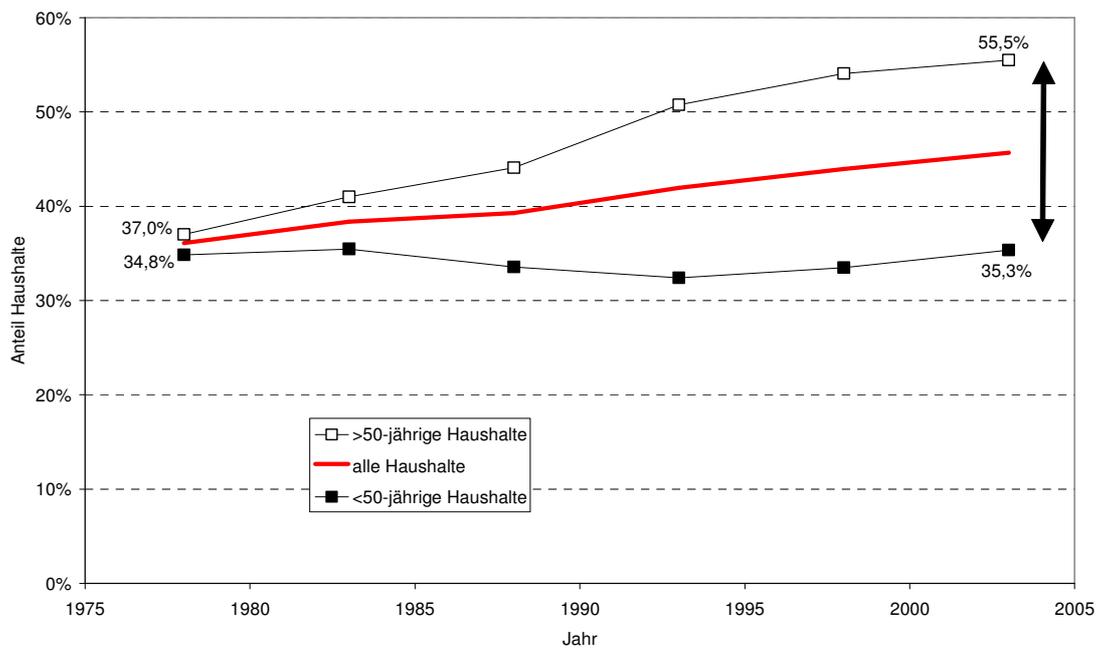
Anmerkung: EVS-Werte wurden anhand des MZ korrigiert.

Quelle: Eigene Berechnungen aus GWS, MZ und EVS

empirica

Abbildung 8: Die Generationen driften auseinander

Wohneigentumsquoten von Haushalten einzelner Altersklassen im Zeitablauf verschiedener Jahre (früheres Bundesgebiet)



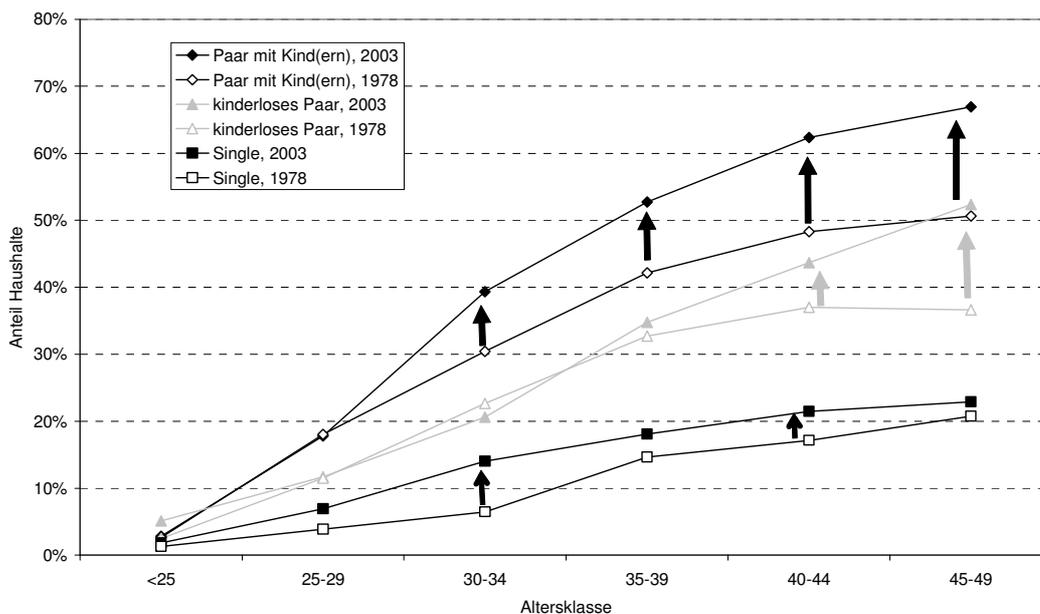
Quelle: Eigene Berechnungen aus GWS, MZ und EVS

empirica

Unter 50-jährige Haushalte wohnen heute noch fast genauso oft zur Miete wie vor einem Vierteljahrhundert. Stellt man die zwei Altersgruppen der „Gewinner“ und der „Verlierer“ einander gegenüber, dann wird deutlich, welche Veränderungen sich im letzten Vierteljahrhundert ergeben haben: obwohl die Wohneigentumsquote im Zeitraum 1978 bis 2003 um zehn Prozentpunkte angestiegen ist, kann bei den unter 50-jährigen Haushalten kein positiver Trend ausgemacht werden (vgl. Abbildung 8). Die Wohneigentumsquote in dieser Altersklasse war zeitweise sogar rückläufig. Demgegenüber weist die Quote der über 50-jährigen Seniorenhaushalte einen nahezu spiegelverkehrten Trend auf: in dieser Altersschicht ist die Quote der Eigentümer in den letzten 25 Jahren weit überdurchschnittlich um fast 20 Punkte auf 56% angestiegen. Bei den heute 60- bis 65-jährigen Haushalten handelt es sich sogar um die Generation mit der höchsten Wohneigentumsquote, die es jemals in Deutschland gab.

Abbildung 9: Stagnierende Wohneigentumsquote obwohl auch kinderlose Haushalte aufholen

Wohneigentumsquoten von Haushalten im Altersquerschnitt 2003 (früheres Bundesgebiet)



Quelle: Eigene Berechnungen aus GWS, MZ und EVS

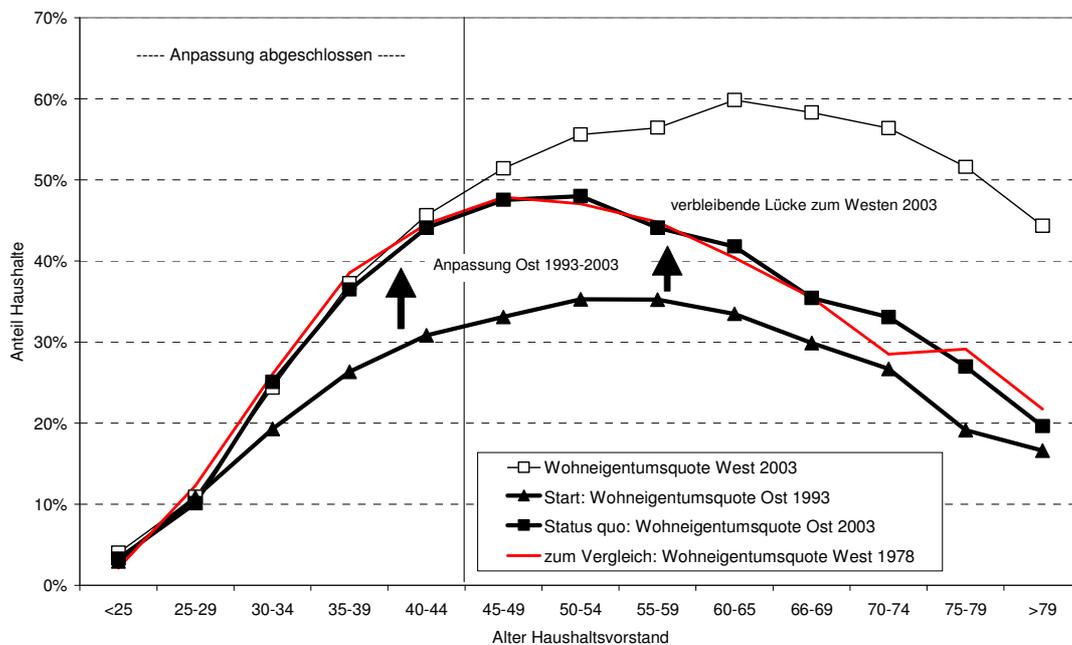
empirica

Geburtenknick belastet nicht nur die Renten, sondern auch die Eigentumsbildung. Wie kommt es zu dieser gegenläufigen Entwicklung, die die deutschen Haushalte in die zwei Generationen „vermögensarme, junge Mieter“ und „vermögende, ältere Eigentümer“ spaltet? Der Effekt bei den älteren Haushalten wurde bereits weiter oben beschrieben: infolge günstiger Rahmenbedingungen haben die nachrückenden Seniorengenerationen vor allem in den 60er und 70er Jahren mehrheitlich Wohneigentum gebildet. Für die jüngeren Haushalte waren die ökonomischen Rahmenbedingungen in den 80er und 90er Jahren dagegen weniger eigentumsfreundlich. Zwar bewegen sich die Zinsen seit

Ende der 90er Jahre auf einem historisch niedrigen Niveau, dafür stiegen die Grundstückspreise und Baukosten z.T. weit schneller als die Löhne und Gehälter (vgl. Exkurs in Abschnitt 0). Doch dieser Effekt alleine erklärt noch nicht das gesamte Ausmaß. Denn höhere Preise und damit größere Anforderungen an das Eigenkapital könnten zum Teil durch längere Ansparphasen wieder wettgemacht werden. Hinzu kommen die Veränderungen in den Haushaltsstrukturen. Junge Haushalte wohnen immer öfter alleine. Als Paare bleiben sie öfter als früher kinderlos. Weil aber Familien eher als kinderlose Paare und diese wiederum eher als Singles Wohneigentum erwerben, ist die Quote der Wohneigentümer bei den jungen Haushalten nicht mehr angestiegen. Und dies gilt, obwohl jeder dieser „Typen“ für sich betrachtet öfter als früher in den eigenen vier Wänden wohnt (vgl. Abbildung 9).

Abbildung 10: Junge Ost-Haushalte haben den Westen eingeholt, 30- bis 34-Jährige haben sogar überholt

Wohneigentumsquoten von Haushalten im Altersquerschnitt verschiedener Jahre



Quelle: Eigene Berechnungen aus GWS, MZ und EVS

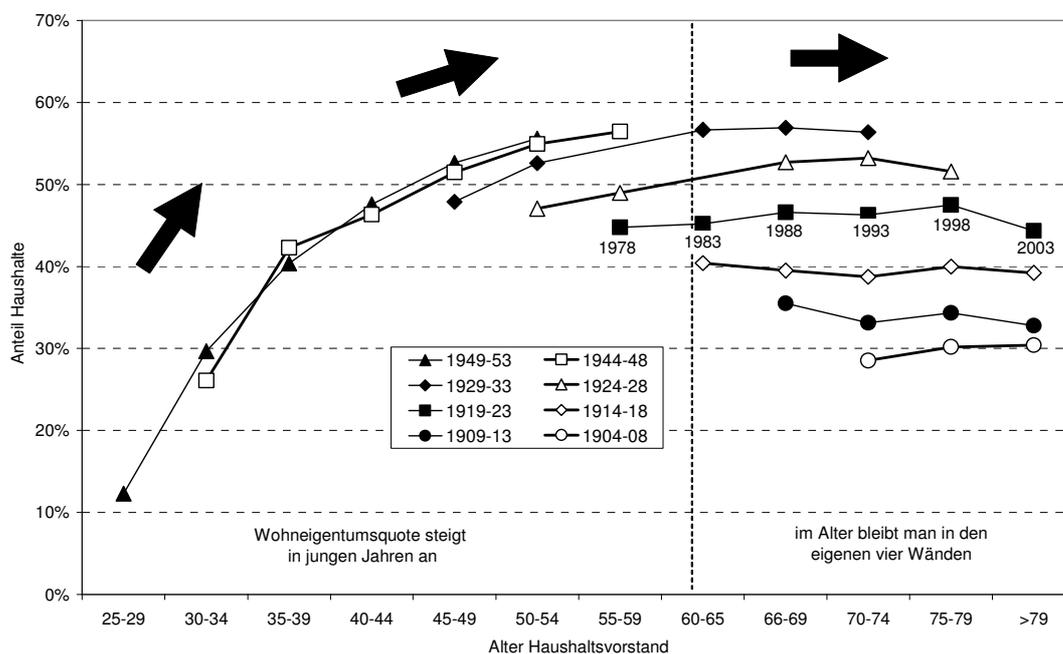
empirica

Günstige Einkommens-Hauspreis-Relationen lassen die Wohneigentumsbildung im Osten aufblühen. Ganz anders sieht die Entwicklung in den neuen Ländern aus. Zwar steigen auch hier der Anteil kinderloser Haushalte und der Anteil junger Singlehaushalte. Auf der anderen Seite wirkt sich hier die Macht der relativen Preise positiv auf die Vermögensbildung aus: weil die Einkommens-Hauspreis-Relationen in Ostdeutschland weitaus günstiger sind als im früheren Bundesgebiet, haben es die unter 45-jährigen Haushalte in nur zehn Jahren geschafft, genauso oft wie ihre Altersgenossen im Westen Wohneigentum zu bilden (vgl. Abbildung 10). Die Quote der 30- bis 34-jährigen Haushalte liegt im

Osten sogar leicht, wenn auch nicht signifikant, oberhalb des westdeutschen Vergleichswertes. Damit hat sich die Altersstruktur der Wohneigentumsquote in den neuen Ländern mittlerweile fast exakt der Altersstruktur des Jahres 1978 im früheren Bundesgebiet angepasst. Und nichts spricht dagegen, dass sich dieser Anpassungsprozess in den höheren Altersklassen ebenfalls erfolgreich fortsetzt. Vielleicht werden die jungen ostdeutschen Haushalte infolge der eigentumsfreundlicheren Rahmenbedingungen in den neuen Ländern schon bald sogar öfter als im Westen keine Miete mehr bezahlen müssen.

Abbildung 11: Nachfolgende Rentnerjahrgänge wohnen öfter im Eigentum als ihre Vorgänger

Wohneigentumsquoten von Haushalten im Alterslängsschnitt verschiedener Geburtsjahrgänge (früheres Bundesgebiet)



Lesbeispiel: Im Jahr 1978 waren Haushaltsvorstände, die zwischen 1919 und 1923 geboren sind, 55-59 Jahre alt; damals lebten 45% dieser Haushalte im Wohneigentum. 25 Jahre später, im Jahr 2003, sind diese Personen über 79 Jahre alt und immer noch leben 44% als Wohneigentümer.

Quelle: Eigene Berechnungen aus GWS, MZ und EVS

empirica

Wohneigentum bildet den idealen Grundstock für die Altersvorsorge. Im Hinblick auf die andauernde Diskussion um die Notwendigkeit einer privaten Altersvorsorge stimmt diese Entwicklung optimistisch. Denn für keine andere Langfristinvestition sind die privaten Haushalte zu ähnlich hohem Konsumverzicht bereit. Außerdem wird Wohneigentum im Unterschied zu anderen Vermögensarten langfristig gehalten und nicht zum Erwerb langlebiger Konsumgüter oder zur Finanzierung anderer größerer Ausgaben kurzfristig wieder „aufgegessen“ – dies belegen die konstanten Wohneigentumsquoten einzelner Geburtsjahrgänge im Ruhestand (vgl. Abbildung 11) und die mit zunehmender Haltedauer abschmelzenden Restschulden. Aufgrund dieser Eigenschaften – lange Haltedauer und hohe freiwillige Sparbereitschaft – stellt selbst genutztes Wohneigentum einen idealen

Grundstock für die private Altersvorsorge dar. Hohes Sozialprestige und Unabhängigkeit von Mieterhöhungen und Vermietern kommen als Dreingabe hinzu.

5. Fazit: Fortsetzung der Erfolgsstory in der Eigentumsbildung nicht automatisch garantiert

Hohe Hauspreis-Einkommens-Relationen, demographische Veränderungen und falsche staatliche Signale erschweren den weiteren Anstieg der Wohneigentumsquote. Die Analyse zeigt, dass ein automatischer Anstieg der Wohneigentumsquoten über die Generationen hinweg keine Selbstverständlichkeit ist. Es bleibt festzustellen, dass die günstige Wohnsituation der heutigen Neurentner in engem Zusammenhang mit den Rahmenbedingungen der 60er und 70er Jahre steht. Einerseits führte der damalige Kinderreichtum dazu, dass eine Vielzahl der Eltern des Baby-Booms nach familiengerechten Wohnungen in Form von selbst genutztem Wohneigentum strebte. Auf der anderen Seite wirkten die niedrigeren Hauspreis-Einkommens-Relationen stimulierend auf die Schaffung von Wohneigentum. Demgegenüber steht heute eine zunehmende Schar kinderloser, junger Haushalte hohen Hauspreis-Einkommens-Relationen gegenüber und wagt angesichts ungewisser Arbeitsmarktperspektiven und real stagnierender Nettolöhne nicht, sich wie früher für ein Eigenheim zu verschulden. Auch der Staat gibt hier mit ständig neuen Debatten über die Eigenheimförderung keine ermutigenden Signale.

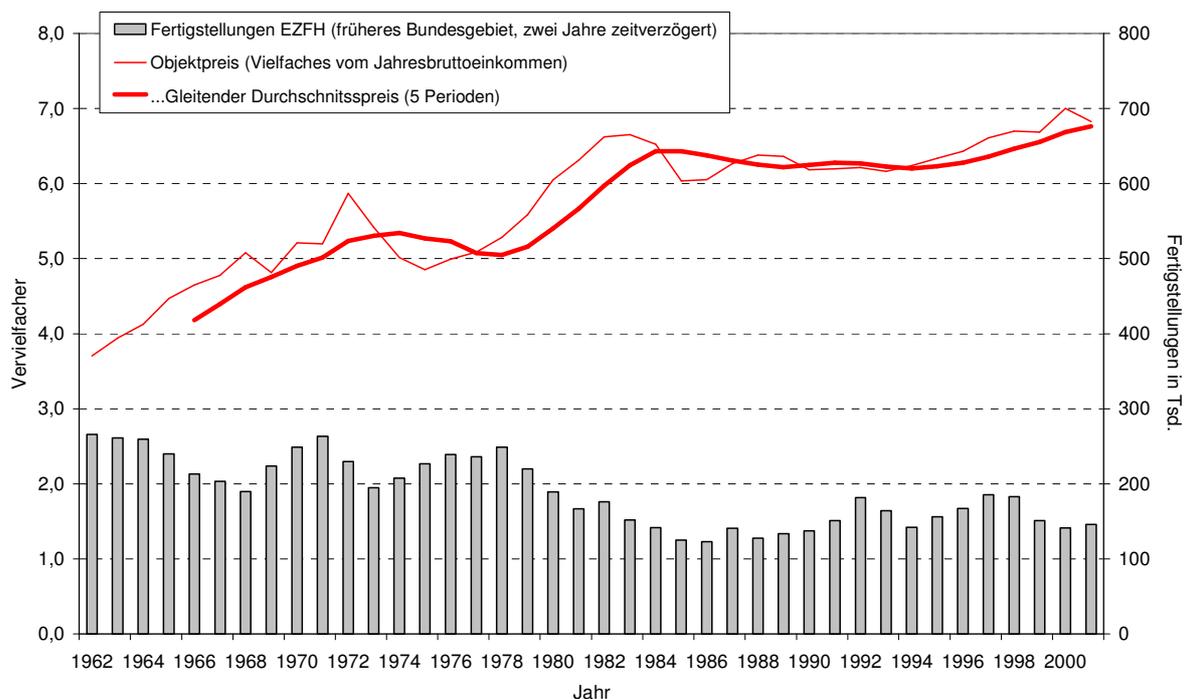
6. Exkurs: War früher alles besser? – Eine Analyse der Entwicklung deutscher Hauspreis-Einkommens-Relationen

Nachhaltiger Preisanstieg mindert die Erschwinglichkeit von Wohneigentum. Im vorliegenden Papier wurde mehrfach auf die günstigeren Rahmenbedingungen für den Erwerb von Wohneigentum in den 60er und 70er Jahren verwiesen. Gemeint ist damit die relative Erschwinglichkeit von Wohneigentum, die im Folgenden als Hauspreis-Einkommens-Relation angegeben wird und misst, wie viel Jahrsbruttoeinkommen eine durchschnittliche Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus kostet. Tatsächlich lag diese Relation in den 60er und 70er Jahren meist um 5 Jahreseinkommen, zum Teil sogar deutlich darunter (vgl. Abbildung 12). Zu Beginn der 80er Jahre kam es jedoch zu einem nachhaltigen Anstieg. Mittlerweile pendelte sich der Wert zwischen 6 und 7 ein. Damit müssen junge Haushalte heutzutage ein bis eineinhalb Jahresbruttoeinkommen mehr ausgeben als ihre Elterngeneration, wenn sie ebenfalls in den eigenen vier Wänden wohnen wollen. Da infolge steigender Steuer- und Abgabenquoten gleichzeitig auch die Brutto-Netto-Relation der Einkommen ungünstiger geworden ist, fällt die Relation zwischen Hauspreisen und Nettoeinkommen noch

ungünstiger aus.⁷ Insgesamt bleibt festzuhalten: der Preis für ein typisches Ein-/Zweifamilienhaus ist zu Beginn der 80er Jahre weit schneller angestiegen als die Nettolöhne und -gehälter. Dies wurde bisher durch kostengünstigere Bauweisen oder durch eine Vergrößerung des Baulandangebotes nicht ausreichend kompensiert.

Abbildung 12: Dauerhaft ungünstigere Objektpreise seit Beginn der 80er Jahre

Hauspreis-Einkommens-Relation (früheres Bundesgebiet)



Definition: Die Entwicklung der qm-Hauspreise wurde durch die Summe der indizierten Entwicklung der Baukosten (Preisindex für Wohngebäude, Bauleistungen am Bauwerk) und der Grundstückspreise (Kaufwerte für Bauland, baureifes Land in Wohngebieten) nachgezeichnet. Zur Ermittlung des Hauspreises wurde dieser Wert mit dem prozentualen Anstieg der typischen Wohnfläche seit 1962 multipliziert (die mittlere Wohnfläche von neu gebauten Ein-/Zweifamilienhäusern stieg von 81qm im Jahr 1960 auf 133qm im Jahr 2003). Die Einkommen werden durch den Index der Tarifgehälter für Angestellte repräsentiert. Alle Indices wurden zunächst auf 1962=100 normiert. Im Sinne einer einfachen Interpretation wurde der resultierende Wert auf 1998=6,7 Jahreseinkommen gesetzt; dies entspricht den empirischen Beobachtungen aus der EVS 1998 und hat keinen Einfluss auf die strukturelle Entwicklung der Hauspreis-Einkommens-Relation. Die angegebenen Werte unterschätzen die tatsächliche Entwicklung, weil die heute gemessenen Grundstückspreise andere Lagen aufweisen als in früheren Jahrzehnten (seltener Innenstadtlagen und mehr Kauffälle im Umland, dadurch Unterschätzung der tatsächlichen Preisentwicklung).

Quelle: Stat. Bundesamt und eigene Berechnungen

empirica

Staatliche Förderung erhöht de facto nicht die relative Vorteilhaftigkeit von Wohneigentum. Höhere Objektpreise per se müssen nicht notwendig die Erschwinglichkeit von Wohneigentum verschlechtern, wenn eine staatliche Förderung den Ersterwerbenden unter die Arme greift. Allerdings

⁷ Zu beachten ist, dass die konstruierte Hauspreis-Einkommens-Relation die tatsächliche Entwicklung sogar noch unterschätzt, weil die heute gemessenen Grundstückspreise andere Lagen aufweisen als in früheren Jahrzehnten (seltener Innenstadtlagen und mehr Kauffälle im Umland, dadurch Unterschätzung der tatsächlichen Preisentwicklung).

hat die Eigenheimzulage die Vorteilhaftigkeit von Wohneigentum gegenüber einer Mietwohnung nicht nachhaltig erhöht. Denn die Förderung von Mietwohnungsinvestitionen (überhöhte Abschreibung im Neubau und Sofortabschreibung von Erhaltungsaufwand) hat einen mietsenkenden Effekt. Je preiswerter jedoch das Wohnen zur Miete ausfällt, desto unattraktiver wird der Umzug in die eigenen vier Wände. Berechnungen von empirica zeigen, dass sich beide Förderungen in etwa die Waage halten.⁸ Wenn sich aber Mietwohnungs- und Eigentumsförderung gegenseitig aufheben, dann verbessert die Eigenheimzulage auch nicht die relative Vorteilhaftigkeit des Erwerbs von Wohneigentum.

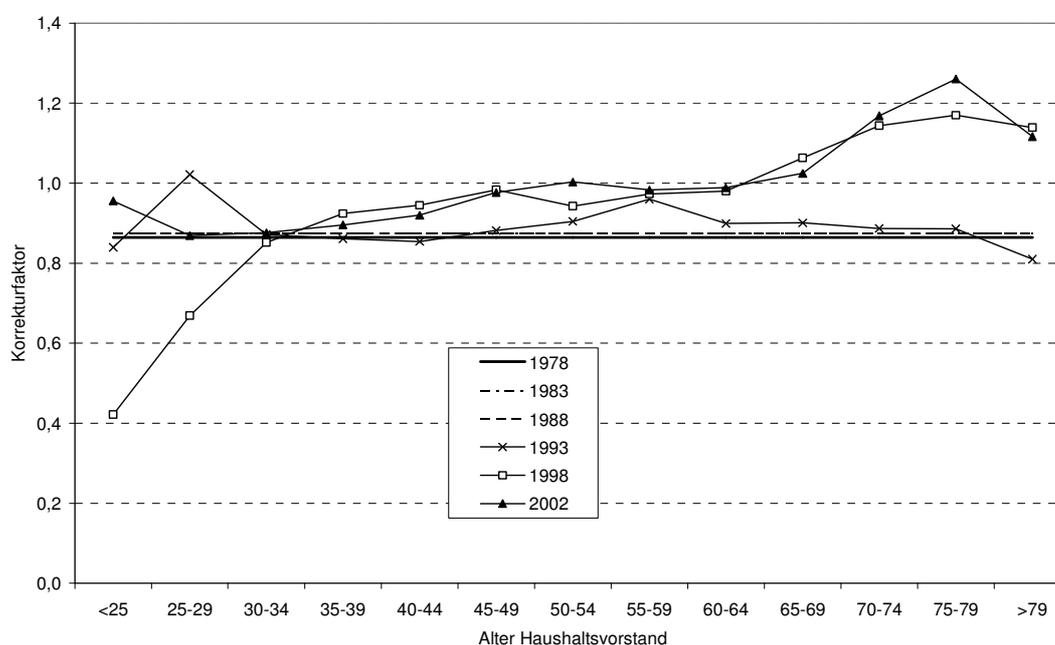
⁸ Vgl. Braun, R. und Pfeiffer, U., Vergleich der Förderung von Mietern und selbst nutzenden Wohneigentümern, empirica-Studie im Auftrag der LBS-Bundesgeschäftsstelle (2002). Infolge des Subventionsabbaus zum 1.1.2004 hat sich die Förderung sogar noch zu Lasten der Wohneigentümer verschlechtert, weil die Subventionen für Mietwohnungen weniger stark gekürzt wurden als die Eigenheimzulage.

II. ANHANG

Das Statistische Bundesamt hat nach langjähriger Konstanz bei der Erfassung des „Wohnstatus“ der Haushalte die Kategorien dieser Variable verändert. Während 1978 bis 1993 die Möglichkeiten „Allein-/Miteigentümer des Hauses/der Wohnung“, „Mieter“ oder „Untermieter“ vorgegeben waren, standen 1998 und 2003 die Alternativen „Eigentümer des Hauses/der Wohnung“, „Mieter“ und „mietfrei“ zur Auswahl.

Abbildung 13: Korrekturfaktoren zur Anpassung der EVS an den MZ

Auswahl: früheres Bundesgebiet



Quelle: Eigene Berechnungen aus GWS, MZ und EVS

empirica

Definiert man als Wohneigentümer alle Haushalte, die „Allein-/Miteigentümer“ bzw. in der EVS 1998 bzw. 2003 „Eigentümer“ als Wohnstatus angegeben haben, dann wären die Wohneigentumsquoten der älteren Haushalte im Alterslängsschnitt bei einzelnen Geburtsjahrgängen von 1993 bis 1998 um bis zu 10 Prozentpunkte gefallen. Dies scheint aufgrund des bisherigen konstanten Verlaufes der Wohneigentumsquote über 60-jähriger Haushalte höchst unplausibel. Es würde bedeuten, dass ein beträchtlicher Anteil dieser Haushalte das Wohneigentum veräußert hätte.⁹

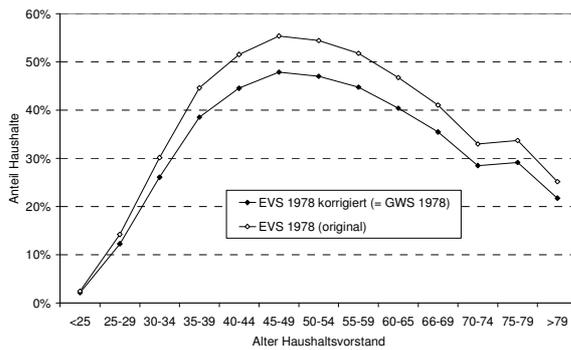
⁹ Man kann vermuten, dass die veränderten Antwortmöglichkeiten bei der Frage nach dem Wohnstatus insbesondere dann zu Inkonsistenzen mit früheren EVS führen, wenn ältere Haushalte ihr Wohneigentum bereits ihren Kindern überschrieben haben, aber weiterhin dort wohnen bleiben. Deswegen muss unterstellt werden, dass ein Großteil dieser Haushalte früher „Miteigentümer“ und jetzt „mietfrei“ geantwortet hat.

Dies steht im Widerspruch zu allen empirischen Erfahrungen über das Verhalten von Selbstnutzern und zudem auch im Widerspruch zu den Auswertungsergebnissen des Mikrozensus (MZ) 1998 bzw. 2002 und der Gebäude und Wohnungsstichprobe (GWS) 1993.

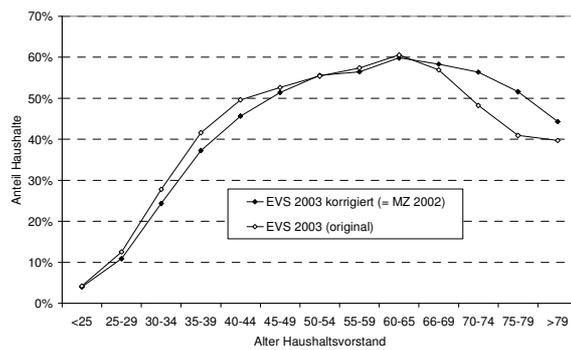
Abbildung 14: Originale und korrigierte Wohneigentumsquoten der EVS

Auswahl: früheres Bundesgebiet

a) Korrektur Niveaueffekt in EVS 1978



b) Korrektur Niveau- und Struktureffekt in EVS 2003



Quelle: Eigene Berechnungen aus GWS, MZ und EVS

empirica

Unabhängig von diesen Struktureffekten lag das Niveau der Wohneigentumsquoten bereits in früheren EVSen stets über dem, das sich bei Auswertungen von MZ oder GWS ergeben hat. Zur Korrektur der Strukturbrüche in der EVS 1998 und 2003 sowie zur besseren Vergleichbarkeit mit GWS und MZ wurden deswegen die Wohneigentumsquoten aller verwendeten EVSen an die Ergebnisse von MZ und GWS angepasst. Dazu wurden für jeden EVS-Jahrgang Korrekturfaktoren ermittelt (vgl. Abbildung 13). Für die Jahre ab 1993 konnten gesonderte Korrekturfaktoren für jede Altersklassen ermittelt werden, frühere EVSen wurden lediglich pauschal über alle Altersklassen korrigiert. Beispielhaft sind die originalen und die korrigierten Wohneigentumsquoten der Jahre 1978 und 2003 in Abbildung 14 dargestellt.