

Drittmittelfinanzierte
Expertisen



IW-Gutachten

Sozio-ökonomische Determinanten der Wohneigentumsbildung

Einflussfaktoren bei der Begründung von selbstgenutztem Wohneigentum
Pekka Sagner, Michael Voigtländer

Auftraggeber: Deutsche Reihenhaus AG
Köln, November 2019

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
1 Einleitung	4
2 Typische Wohneigentümer in einem Mieterland	4
2.1 Muster der deutschen Wohneigentumsquote	4
2.2 Illustrative Regressionsanalyse	8
3 Determinanten der Wohneigentumsbildung	11
3.1 Welche Haushalte werden wann zum Wohneigentümer?	11
3.2 Wohneigentumsbildung unter Berücksichtigung multivariater Zusammenhänge	18
4 Schlussfolgerungen	33
Abstract	35
Tabellenverzeichnis	36
Abbildungsverzeichnis	37
Literaturverzeichnis	38



JEL-Klassifikation:

D14 – Persönliche Finanzen

L85 – Immobilienwirtschaft

R21 – Wohnungsnachfrage

Zusammenfassung

Diese Studie zielt darauf ab, die Entwicklungen, die hinter der stagnierenden Wohneigentumsquote in Deutschland stehen, zu untersuchen. Welchen Einfluss hat die demografische Entwicklung auf die Wohneigentumsbildung, welche die zunehmende Urbanisierung? Und inwiefern spielen finanzielle Restriktionen eine Rolle? Diese Fragen werden auf Basis ökonometrischer Analysen beantwortet, wobei die Datengrundlage das sozio-oekonomische Panel ist, eine jährliche und repräsentative Befragung der Bevölkerung.

Im ersten Schritt wird zunächst der Status Quo und die Entwicklung der Wohneigentumsquote entlang verschiedener sozioökonomischer Eigenschaften illustriert. Im zweiten Schritt der Arbeit erfolgt eine genauere Betrachtung der Einflussfaktoren bei der Wohneigentumsbildung, auch über die Zeit. Hieraus lassen sich auch Veränderungen erkennen, die die Wohneigentumsbildung einschränken oder befördern. In Kombination mit verschiedenen gesellschaftlichen sozio-demographischen Trends lassen sich Aussagen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung der Wohneigentumsquote ableiten.

Wie sich zeigt, dämpfen die demografische Entwicklung und auch die Urbanisierung die Wohneigentumsbildung, da Single-Haushalte und Menschen in Großstädten seltener Wohneigentum erwerben. Es zeigt sich aber auch, dass die Vermögenssituation der Eltern wieder einen steigenden Einfluss hat und dass generell der Erwerb im Lebensverlauf später erfolgt – tendenziell ist der Zugang zum Wohneigentum trotz günstiger Finanzierungsbedingungen damit restriktiver geworden, was die Politik nicht außer Acht lassen sollte.

1 Einleitung

Deutschland ist traditionell ein Mieterland, die Wohneigentumsquote liegt bei deutlich unter 50 Prozent. Neben der Schweiz ist Deutschland damit das einzige europäische Land, indem die Wohneigentumsquote unter 50 Prozent liegt, also weniger als die Hälfte der Haushalte im selbstgenutzten Eigentum wohnt. Jedoch ist die Quote seit der Wiedervereinigung zunächst deutlich angestiegen, allein von 1993 bis 2011 um über 7 Prozentpunkte. Seitdem stagniert die Quote allerdings, trotz guter Voraussetzungen für die Wohneigentumsbildung. Schließlich sind die Zinsen für Hypothekendarlehen deutlich gesunken, was Wohneigentum im direkten Vergleich attraktiver macht als das Wohnen zur Miete (Sagner/Voigtländer, 2019a). Die niedrigen Zinsen ermöglichen es sogar, eine Immobilie in der Erwerbsphase zu finanzieren und vollständig abzubezahlen, ohne stärker als ein Mieter belastet zu sein – damit ist die Vermögensbildung quasi kostenlos (Seipelt/Voigtländer, 2018). Im Mittel der letzten Jahre bilden circa 400.000 Haushalte zum ersten Mal Wohneigentum, Tendenz fallend – die Wohneigentumsquote verharrt bei 45 Prozent (Sagner/Voigtländer (2019b), BBSR (2019)).

Diese Studie zielt daher darauf ab, die dahinterstehenden Entwicklungen genauer zu untersuchen. Welchen Einfluss hat die demografische Entwicklung auf die Wohneigentumsbildung, welche die zunehmende Urbanisierung? Und inwiefern spielen finanzielle Restriktionen eine Rolle? Diese Fragen werden auf Basis ökonometrischer Analysen beantwortet, wobei die Datengrundlage das sozio-oekonomische Panel ist, eine jährliche und repräsentative Befragung der Bevölkerung.

Im ersten Schritt wird zunächst der Status Quo und die Entwicklung der Wohneigentumsquote entlang verschiedener sozioökonomischer Eigenschaften illustriert. Im zweiten Schritt der Arbeit erfolgt eine genauere Betrachtung der Einflussfaktoren bei der Wohneigentumsbildung, auch über die Zeit. Hieraus lassen sich auch Veränderungen erkennen, die die Wohneigentumsbildung einschränken oder befördern. In Kombination mit verschiedenen gesellschaftlichen sozio-demographischen Trends lassen sich Aussagen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung der Wohneigentumsquote ableiten.

Wie sich zeigt, dämpfen die demografische Entwicklung und auch die Urbanisierung die Wohneigentumsbildung, da Single-Haushalte und Menschen in Großstädten seltener Wohneigentum erwerben. Es zeigt sich aber auch, dass die Vermögenssituation der Eltern wieder einen steigenden Einfluss hat und dass generell der Erwerb im Lebensverlauf später erfolgt – tendenziell ist der Zugang zum Wohneigentum trotz günstiger Finanzierungsbedingungen damit restriktiver geworden, was die Politik nicht außer Acht lassen sollte.

2 Typische Wohneigentümer in einem Mieterland

2.1 Muster der deutschen Wohneigentumsquote

Im bundesdeutschen Vergleich hat sich die deutsche Wohneigentumsquote seit der Wiedervereinigung positiv entwickelt – auch ein Vergleich mit den westdeutschen Werten vor der Wiedervereinigung zeigt einen Anstieg der Wohneigentumsquote. Jedoch stagniert diese seit

geraumer Zeit bei etwas mehr als 45 Prozent. Obwohl der Osten nach der Wiedervereinigung stark aufholte, stagnieren die Quoten sowohl in den neuen als auch in den alten Ländern (vgl. Sagner/Voigtländer (2019b)).

Teilt man die deutschen Haushalte hinsichtlich ihres bedarfsgewichteten Haushaltseinkommens in fünf Gruppen auf, so zeigt sich, dass die Wohneigentumsquote bei den einkommensstärkeren Haushalten höher liegt, als bei den Schwächeren. Dieser Befund ist per se nicht verwunderlich und hängt auch damit zusammen, dass das Haushaltseinkommen positiv mit dem Alter korreliert ist. Die Wohneigentumsbildung braucht Zeit. Aus dieser Logik heraus ist auch ersichtlich, wieso die Wohneigentumsquote mit steigendem Alter zunimmt. Der Höhepunkt wird mit dem Renteneintrittsalter erreicht und nimmt danach wieder ab.

Im Zeitverlauf zeigt sich dennoch, dass die Wohneigentumsquote in den unteren Einkommensquintilen sowie in den jüngeren Altersgruppen zurückgeht. Für diese Entwicklungen gibt es verschiedene Erklärungsansätze. Ein wichtiger Faktor dabei ist die Zuwanderung nach Deutschland in den letzten Jahren. Nach dem Inkrafttreten der Arbeitnehmerfreizügigkeit innerhalb der europäischen Union wurde Deutschland wieder zum Zuwanderungsland. Bei den Zugewanderten handelt es sich zu einem gewissen Teil um junge Haushalte in den unteren Einkommensquintilen. Diese wohnen bis zum Aufbau eines ausreichenden Kapitalstocks als Mieter – die Wohneigentumsquote sinkt in diesen Gruppen also zuwanderungsbedingt. Ein weiterer Grund für die zurückgehende Wohneigentumsquote in diesen Gruppen könnte der gestiegene Eigenkapitalbedarf beim Immobilienerwerb sein. Haushalte benötigen zunehmend mehr Zeit, um das notwendige Kapital anzusparen. Jungen Haushalten könnte somit zunehmend der Zugang zu Wohneigentum verwehrt bleiben.

Die Differenzen in der Wohneigentumsquote hinsichtlich des Schulabschlusses sind weniger stark ausgeprägt, vorausgesetzt, es liegt ein Schul- oder Hochschulabschluss vor. Hierbei ist zu beachten, dass ein höherer Schulabschluss positiv mit dem Einkommen korreliert ist – Einkommen hingegen sind, wie beschrieben, positiv mit der Wohneigentumsquote korreliert. Hier treffen jedoch zwei entgegengesetzte Effekte aufeinander. Eine kürzere Schullaufbahn impliziert einen früheren Eintritt in das Berufsleben und damit die Möglichkeit früher mit dem Sparen zu beginnen. Eine akademische Ausbildung hingegen korreliert mit höheren Einstiegsgehältern und der Möglichkeit mehr anzusparen. Welche Effekte im Lebensverlauf dominieren, sind a priori nicht klar, werden im weiteren Verlauf jedoch diskutiert.

Tabelle 2-1: Wohneigentumsquoten

Anteil der Haushalte im selbstgenutzten Wohneigentum an allen Privathaushalten.

	1987*	1993	1999	2005	2011	2017
Region						
Gesamt	39,4%	38,5%	41,0%	41,1%	45,9%	45,5%
West	39,4%	41,3%	43,3%	43,3%	48,3%	47,7%
Ost	-	26,5%	31,0%	31,7%	35,2%	35,5%
Einkommen (äquivalenzgewichtet)						
1. Quintil	34,0%	29,2%	26,5%	26,2%	25,2%	22,0%
2. Quintil	34,6%	30,9%	37,4%	39,5%	41,3%	40,0%

3. Quintil	35,6%	37,2%	40,4%	39,1%	48,4%	50,4%
4. Quintil	40,0%	41,7%	47,0%	47,4%	54,6%	52,1%
5. Quintil	51,9%	51,6%	54,4%	53,4%	60,9%	63,1%
Haushaltstyp						
Einpersonenhaushalt	21,9%	22,3%	25,2%	27,0%	31,4%	31,4%
Paar ohne Kinder	44,0%	44,3%	48,3%	50,9%	57,0%	59,3%
Alleinerziehende	36,6%	30,2%	26,8%	21,1%	26,2%	29,4%
Paar mit Kindern	53,8%	51,9%	56,5%	55,5%	61,3%	58,9%
Bildungsstand						
Hauptschule	42,3%	41,7%	42,0%	43,1%	46,9%	46,4%
Realschule	36,1%	35,6%	42,2%	43,2%	47,7%	49,7%
Fachhochschulreife oder Abitur	29,2%	31,4%	33,2%	33,0%	39,4%	41,6%
Hochschulabschluss	48,1%	41,6%	48,3%	45,9%	52,0%	52,0%
Anderer Abschluss	8,7%	15,2%	19,3%	24,7%	32,0%	27,6%
Ohne Abschluss	9,3%	8,4%	21,5%	24,0%	26,4%	18,6%
Altersklassen						
< 25	3,9%	8,6%	5,1%	4,0%	2,5%	6,8%
25-34	19,8%	19,7%	23,2%	17,1%	15,2%	12,4%
35-44	40,3%	41,2%	42,4%	38,1%	40,8%	38,3%
45-54	54,3%	49,3%	49,2%	44,8%	51,3%	49,4%
55-64	52,8%	49,5%	51,4%	52,6%	52,6%	52,7%
65-74	43,1%	48,6%	51,2%	52,4%	57,1%	58,3%
> 74	34,4%	35,3%	38,2%	45,2%	49,1%	53,1%

Hinweise: *nur Westdeutschland

Quelle: SOEP v34; Institut der deutschen Wirtschaft

Die Wohneigentumsquote unterscheidet sich nicht nur hinsichtlich verschiedener sozio-ökonomischer und -demographischer Merkmale. Die Wohneigentumsquote ist auch heterogen über das Bundesgebiet verteilt. Die deutschen Großstädte sind weitestgehend Mieterstädte, nur 31 Prozent der Haushalte wohnen dort in einer Eigentumsimmobilie – in den kleineren Gemeinden wohnt man eher in der eigenen Immobilie (58 Prozent Eigentümer). Abbildung 2-1 zeigt, wie sich die Wohneigentumsquoten über die verschiedenen Gemeindegrößen hinweg verteilen. Dabei wird auch der Gebäudetyp berücksichtigt.

Regional differenzierte Wohneigentumsquoten

In den kleineren deutschen Gemeinden, bis unter 20.000 Einwohner, wohnen 38 Prozent der etwas mehr als 41 Millionen deutschen Haushalte. Die größte Gruppe – die Hälfte der Haushalte – in den deutschen Kleinstädten und Landgemeinden wohnt in einem freistehenden Ein- bis Zweifamilienhaus (EZFH). In den Mittelstädten ist dieser Teil nur noch etwa halb so groß (27 Prozent) und in den Großstädten wohnt nur noch ein Zehntel der Haushalte in einem EZFH. Dabei liegt die Wohneigentumsquote für diesen Gebäudetyp über alle Gemeindegrößen hinweg bei circa 78 Prozent. Freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser werden somit am häufigsten als selbstgenutzte Eigentumsimmobilie bewohnt.

Kaum minderbeliebt für Eigentümer sind jedoch Reihenhäuser. In den Kleinstädten wohnen 15 Prozent der Haushalte in einem Reihnhaus und davon 68 Prozent als Eigentümer. In den

Mittelstädten sind es 19 Prozent und davon drei Viertel als Eigentümer. In den Großstädten ab 100.000 Einwohner wohnen 13 Prozent der Haushalte in einem Reihenhaus und davon wiederum mit 77 Prozent im Eigentum der größte Anteil im Vergleich der drei Gemeindegrößenklassen.

Es bestehen somit substantielle Unterschiede hinsichtlich der bewohnten Gebäudestruktur zwischen den Gemeindegrößenklassen. In den Kleinstädten dominieren freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser – 65 Prozent der Haushalte wohnen in einem solchen Haus. Dieser Anteil nimmt mit der Gemeindegröße ab. In den Mittelstädten sind es 46 und in den Großstädten nur 23 Prozent. Insbesondere in den deutschen Großstädten dominiert somit der Geschosswohnungsbau, in denen dort der größte Teil der Haushalte wohnt. Die Wohneigentumsquoten im Geschosswohnungsbau sind deutlich geringer als in EZFH oder Reihenhäusern, somit erklärt sich auch die insgesamt geringere Wohneigentumsquote in den Großstädten. Die Angebotsstruktur in diesen Städten ist tendenziell eher für Mieter attraktiv – der Bestand an freistehenden Häusern gering.

Abbildung 2-1: Wohneigentumsquoten und Gebäudestruktur in den deutschen Städten, 2017

	Kleinstädte 15,5 Mio. Haushalte (38 %) 58 % Eigentümer	Mittelstädte 11,3 Mio. Haushalte (27 %) 46 % Eigentümer	Großstädte 14,3 Mio. Haushalte (35 %) 31 % Eigentümer
EZFH	7,6 Mio. Haushalte (50 %) 78 % Eigentümer	3,0 Mio. Haushalte (27%) 78 % Eigentümer	1,4 Mio. Haushalte (10 %) 77 % Eigentümer
Reihenhaus	2,4 Mio. Haushalte (15 %) 68 % Eigentümer	2,1 Mio. Haushalte (19 %) 75 % Eigentümer	1,9 Mio. Haushalte (13 %) 77 % Eigentümer
3-8 Wohnungen	3,4 Mio. Haushalte (22 %) 21 % Eigentümer	3,8 Mio. Haushalte (34 %) 17 % Eigentümer	6,0 Mio. Haushalte (42 %) 20 % Eigentümer
> 9 Wohnungen und Hochhaus	1,2 Mio. Haushalte (8 %) 24 % Eigentümer	1,9 Mio. Haushalte (17 %) 21 % Eigentümer	4,9 Mio. Haushalte (34 %) 15 % Eigentümer
Sonstige	0,7 Mio. Haushalte (5 %) 62 % Eigentümer	0,2 Mio. Haushalte (2 %) 54 % Eigentümer	< 0,1 Mio. Haushalte (< 1 %) 75 % Eigentümer

Hinweise: Rundungs- und Summenfehler auf fehlende Angaben in Teilkategorien zurückzuführen. Kleinstädte (und Landgemeinden): bis 20.000 Einwohner, Mittelstädte: 20.000 – 100.000 Einwohner, Großstädte: ab 100.000 Einwohner; EZFH: Ein- und Zweifamilienhäuser; Sonstige: Beinhaltet landwirtschaftliche Wohngebäude
Quelle: SOEP v34; Institut der deutschen Wirtschaft

Im Folgenden soll überprüft werden, wie robust die deskriptiven Ergebnisse sind, wenn das Zusammenspiel der sozio-ökonomischen Variablen und der Wohnumfeldmerkmale berücksichtigt wird. Hierzu wird ein multivariater Regressionsansatz genutzt.

2.2 Illustrative Regressionsanalyse

Der gewählte Regressionsansatz zeigt die Zusammenhänge des Wohneigentumsstatus und verschiedener sozioökonomischer Variablen sowie Variablen, die das Wohnumfeld beschreiben, auf. Da es sich bei der zu erklärenden Variable um eine dichotome Variable handelt (zwei Ausprägungen: Wohneigentümer / Mieter), wird ein Logit-Modell gewählt. Im gewählten Ansatz wird eine Reihe an Indikator-Variablen (Dummy-Variablen) genutzt. Die Koeffizienten sollten also immer relativ zur Referenzkategorie interpretiert werden. Das Setup des Regressionsansatzes ist ähnlich des Vorgehens von Goodman/Mayer (2018, 39). Die Koeffizienten werden darüber hinaus als Odds-Ratios (Chancenverhältnisse) dargestellt. Eine Odds-Ratio größer als 1 bedeutet, dass eine höhere Chance besteht, Wohneigentümer zu sein, als für die Referenzkategorie und umgekehrt.

Tabelle 2-2 zeigt die Regressionsergebnisse. Die Odds-Ratios zeigen die erwarteten Zusammenhänge. Die erste Gruppe der Dummy-Variablen berücksichtigt das Haushaltsnettoeinkommen (äquivalenzgewichtet mit modifizierter OECD-Skala). Die Haushalte wurden nach dem Einkommen sortiert und in fünf gleich große Gruppen geteilt (Quintile). Die einkommensschwächsten 20 Prozent der Haushalte sind Teil des ersten Quintils. Die deskriptiven Befunde hinsichtlich der Wohneigentumsquote bleiben bestehen: Die Chance Wohneigentümer zu sein relativ zum ersten Einkommensquintil steigt mit dem Einkommen. Unter Kontrolle der anderen Variablen haben Haushalte im zweiten Einkommensquintil beispielsweise eine circa 2,5-fach höhere Chance Wohneigentümer zu sein als Haushalte im ersten Quintil. Ein hohes Haushaltseinkommen ist hinsichtlich der Wohneigentumsquote in zweierlei Hinsicht wichtig. Erstens ist es in der Phase vor dem Immobilienerwerb notwendig, um Eigenkapital anzusparen, zweitens ermöglicht ein hohes Einkommen in der Zins- und Tilgungsphase des Hypothekendarlehens, eine schnelle Tilgung bei einer geringeren relativen Belastung durch die Wohnkosten. Hier abgebildet ist allerdings lediglich die Korrelation von Einkommen und Wohneigentumsstatus unter Kontrolle der anderen Variablen. Dem Einfluss des Einkommens bei der Wohneigentumsbildung und anderer ausgewählter Variablen gehen wir in den nächsten Kapiteln weiter nach.

Hinsichtlich des Haushaltstyps haben Einpersonenhaushalte und Alleinerziehende eine geringere Chance Wohneigentümer zu sein als Ehepaare ohne Kinder (Referenzkategorie). Paare mit Kindern beispielsweise haben jedoch eine höhere Chance, Wohneigentümer zu sein. Hierin könnte sich unter anderem das Streben der Haushalte mit Kindern nach einer ausreichenden Wohnflächenversorgung – denn Eigentumsimmobilien sind in der Regel größer als Mietwohnungen – sowie die Tendenz von Familien, sich in ländlichen Regionen niederzulassen, zeigen – denn hier ist der Bestand an Eigentumsimmobilien in der Regel größer.

Auch hinsichtlich des Bildungsstands zeigen sich Unterschiede. Relativ zu einem Haushalt, dessen Haushaltsvorstand den Hauptschulabschluss als höchsten Bildungsabschluss vorzuweisen hat, haben Haushalte mit einem höheren Bildungsabschluss eine höhere Chance, Wohneigentümer zu sein. Haushalte mit einem anderen Abschluss als den hier aufgeführten oder ohne einen Abschluss haben eine geringere Chance, Wohneigentümer zu sein.

Des Weiteren steigt die Chance, Wohneigentümer zu sein mit dem Alter des Haushaltsvorstands. Direkt damit verbunden ist die Zeit, die ein Haushalt braucht, um das notwendige Eigenkapital angespart zu haben und in der persönlichen Lebensplanung an einem Punkt angekommen zu sein, an dem der Erwerb von Wohneigentum in Abhängigkeit von subjektiven Faktoren sinnvoll erscheint. Zu diesen subjektiven Faktoren gehört zum Beispiel die Bereitschaft, sich niederzulassen.

Gemeindegröße und Gebäudetyp stellen darüber hinaus wichtige Determinanten der Wohneigentumsbildung dar. Die Chance, in einer kleineren Gemeinde Wohneigentümer zu sein, ist höher als in den Großstädten. Damit direkt verbunden ist auch der Gebäudetyp. Großstädte sind typischerweise vom Geschosswohnungsbau dominiert. Diese meist kleinen Wohnungen sind für Selbstnutzer häufig nicht attraktiv. Den Traum vom Eigenheim erfüllen sich die meisten Haushalte in Deutschland in Ein- und Zweifamilienhäusern und Reihenhäusern. Ein Zusammenhang, der sich auch unter Kontrolle der anderen Variablen im Modell als robust zeigt.

Darüber hinaus wird im Modell auch kontrolliert, ob sich der untersuchte Haushalt in einem Teil der ehemaligen DDR befindet oder nicht. Es zeigt sich, dass noch heute (im Jahr 2017) ein struktureller Unterschied hinsichtlich der Chance Wohneigentümer zu sein zwischen den alten und neuen Ländern besteht. Zwar fand in Ostdeutschland ein Aufholprozess hinsichtlich der Wohneigentumsquote nach der Wiedereinigung statt, dennoch ist die Chance, Wohneigentümer zu sein im hier untersuchten Modell für ostdeutsche Haushalte rund 20 Prozent geringer als für westdeutsche (vgl. Frick/Grimm (2009, 6 ff.) für eine detaillierte Analyse der strukturellen Unterschiede des Wohnungsmarkts nach der Wiedervereinigung).

Tabelle 2-2: Ergebnisse einer Regressionsanalyse zum Zusammenhang verschiedener demographischer und sozio-ökonomischer Faktoren und der Wohneigentumsquote

Logistische Regression für Haushalte in Deutschland im Jahr 2017

	Odds-Ratio	Standardfehler (robust)	95 % - Konfidenzintervall
Äquivalenzeinkommen – Ref. 1. Quintil			
2. Quintil	2,453***	0,174	2,135 – 2,819
3. Quintil	3,442***	0,251	2,983 – 3,972
4. Quintil	4,410***	0,338	3,795 – 5,124
5. Quintil	7,220***	0,602	6,132 – 8,501
Haushaltstyp – Ref. Paar ohne Kinder			
Einpersonenhaushalt	0,499***	0,0320	0,440 – 0,566
Alleinerziehende	0,712***	0,0655	0,595 – 0,853
Paar mit Kindern	1,714***	0,116	1,500 – 1,957
Mehr-Generationen Haushalt	1,651**	0,392	1,037 – 2,629
Sonstige Kombinationen	1,839***	0,318	1,311 – 2,580
Bildungsstand – Ref. Hauptschule			
Realschule	1,430***	0,0950	1,256 – 1,629
Fachhochschulreife oder Abitur	1,294***	0,114	1,089 – 1,537
Hochschulabschluss	1,209***	0,0819	1,059 – 1,381
Anderer Abschluss	0,584***	0,0537	0,488 – 0,699
Ohne Abschluss	0,276***	0,0493	0,195 – 0,392
Alter – Ref. < 25			

25-34	1,600**	0,329	1,069 – 2,395
35-44	4,137***	0,837	2,783 – 6,151
45-54	8,297***	1,657	5,609 – 12,272
55-64	12,63***	2,539	8,513 – 18,724
65-74	20,770***	4,240	13,925 – 30,993
> 74	18,280***	3,779	12,186 – 27,409
Gemeindegröße – Ref. > 500.000			
< 2.000	1,794***	0,210	1,427 – 2,257
2.000 - 5.000	1,358***	0,136	1,116 – 1,653
5.000 - 20.000	1,424***	0,113	1,219 – 1,664
20.000 - 50.000	1,324***	0,109	1,126 – 1,556
50.000 - 100.000	1,281***	0,121	1,064 – 1,542
100.000 - 500.000	1,151	0,0990	0,972 – 1,362
Gebäudetyp – Ref. Geschossbau mit 9 und mehr Einheiten und Hochhaus			
Landwirtschaftl. und sonstige Gebäude	10,130***	1,443	7,663 – 13,394
Freist. Ein- oder Zweifamilienhaus	14,220***	1,128	12,169 – 16,608
Ein- oder Zweifamilien Reihenhaushaus	10,320***	0,848	8,782 – 12,122
Geschossbau 3 bis 4 Wohnungen	1,254**	0,120	1,040 – 1,513
Geschossbau 5 bis 8 Wohnungen	1,073	0,0889	0,912 – 1,262
Bundesgebiet – Ref. Alte Länder			
Ehemalige DDR	0,809***	0,0435	0,728 – 0,899
Konstante	0,005***	0,00118	0,003 – 0,008
Beobachtungen	16.420		
Pseudo-R² (Mc-Fadden)	0,4150		

Hinweise: Eine Odds-Ratio größer als 1 bedeutet, dass eine höhere Chance besteht, Wohneigentümer zu sein, als für die Referenzkategorie und umgekehrt. *, **, *** zeigen Signifikanz auf dem 10%-, 5%- und 1%-Niveau an.

Quelle: SOEP v34; Institut der deutschen Wirtschaft

Der obige Regressionsansatz zeigt, dass die deskriptiven Befunde hinsichtlich der Wohneigentumsquote auch bei der Berücksichtigung multivariater Zusammenhänge unter Kontrolle von Wohnumfeldcharakteristika bestehen bleiben. Die bisherigen Ausführungen erlauben jedoch nur Aussagen hinsichtlich der Wohneigentumsquoten – nicht zwingend hinsichtlich der Wohneigentumsbildung. Jedoch sind es gerade die Haushalte, die zum Wohneigentümer werden, welche die Wohneigentumsquote beeinflussen und Entwicklungen über die Zeit begründen. Im nachfolgenden Teil werden die Treiber der Wohneigentumsbildung analysiert.

■ Box: Daten und Methodik - Überblick

Die Mikrodatenanalysen basieren auf Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP). Das SOEP ist eine repräsentative Längsschnitterhebung der Personen und Haushalte in Deutschland. Die Daten werden im jährlichen Turnus seit 1984 für Westdeutschland und seit 1990 für die gesamte Bundesrepublik erhoben (vgl. Goebel et al. (2019)).

Survival Analysen

Die Methode der Survival Analysen bietet Instrumente, um die Dauer bis zum Eintritt und die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Ereignisses zu schätzen. Survival Analysen (auch Überlebensanalysen, Verlaufsdatenanalysen, Ereignisanalysen) werden bei der Analyse von Verlaufsdaten genutzt. Das Verfahren kommt zum Einsatz, wenn eine Form von Mortalität vorliegt – Mortalität bezeichnet nicht zwingend den Tod, obwohl diese Art der Regressionsanalyse häufig im medizinischen Bereich Anwendung findet. Mortalität

bezeichnet lediglich das Ende eines Zustandes und der Übergang in einen anderen. Bei der Analyse der Wohneigentumsbildung ist es der Übergang vom Mieter zum Wohneigentümer. Die analysierte Ereigniszeit ist in unserem Anwendungsfall das Alter der Haushalte (respektive des Haushaltsvorstands), kann prinzipiell aber jeder Zeitraum sein (vgl. Hosmer et al. (2008)).

3 Determinanten der Wohneigentumsbildung

3.1 Welche Haushalte werden wann zum Wohneigentümer?

Im folgenden Abschnitt wird untersucht, welche Faktoren dazu führen, dass ein Haushalt zum Wohneigentümer wird. Wir beschränken uns auf die Analyse der sozio-ökonomischen Treiber, haben jedoch gesehen, dass das Alter eine wichtige Rolle bei der Wohneigentumsbildung spielt. Um dies zu berücksichtigen, analysieren wir die Beziehung zwischen der Zeit, die ein Haushalt benötigt, bis er Wohneigentümer wird und anderen sozio-ökonomischen Faktoren und schätzen im Folgenden nach Kaplan-Meier Analysen ein erweitertes Cox-Regressionsmodell. Eine multivariate Cox-Regression berücksichtigt die Tatsache, dass ein Teil der Beobachteten Haushalte bereits zum ersten Beobachtungszeitpunkt Eigentümer ist (verspäteter Eintritt oder *linkstrunziert*) oder im Beobachtungszeitraum (noch) nicht zum Wohneigentümer wird (*rechtzensiert*) und erlaubt die Kontrolle multivariater Zusammenhänge.

■ Hochschulabsolventen brauchen länger

Der Bildungsabschluss spielt eine wichtige Rolle in der Wohneigentumsbildung. Es zeigt sich, dass die Chancen, bis zu einem gegebenen Alter zum Wohneigentümer geworden zu sein, vom Bildungsweg abhängig sind. Haushalte, deren Haushaltsvorstand die Bildungslaufbahn mit einem geringen bis mittleren Bildungsabschluss abgeschlossen hat, werden in jüngeren Jahren schneller und häufiger zum Eigentümer als Haushalte mit einem höheren Bildungsabschluss. Ein niedriger Bildungsabschluss korrespondiert hier im Mittel mit 9 Jahren Bildungszeit, ein mittlerer mit 11 Jahren und ein höherer mit knapp 16 Jahren. Da das Einkommen sowohl für die Eigenkapitalbildung und die Tilgung eines Hypothekenkredits und somit den Erwerb einer Eigentumsimmobilie wichtig ist, verwundert nicht, dass Haushalte, die einen längeren Bildungsweg hinter sich haben später im Lebensverlauf mit der Wohneigentumsbildung beginnen als Haushalte, die früher in das Berufsleben eintreten.

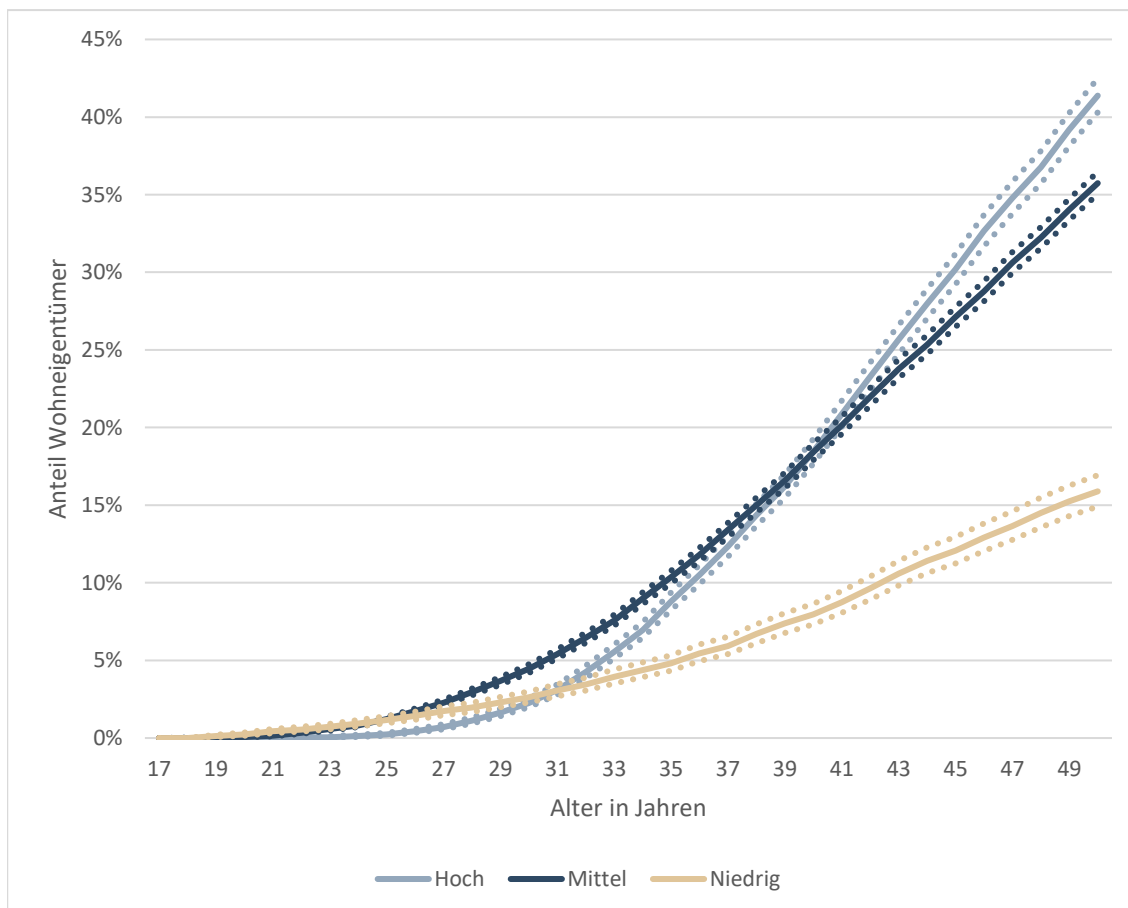
Abbildung 3-1 zeigt jedoch auch, dass dieser verspätete Start im Lebensverlauf mit dem Alter zunehmend an Relevanz verliert. Haushalte mit einem höheren Bildungsabschluss beginnen die Wohneigentumsbildung entsprechend später, jedoch ist die relative Chance für Haushalte mit einem höheren Bildungsabschluss zum Eigentümer geworden zu sein ab circa 40 Jahren ähnlich hoch wie für Haushalte mit einem mittleren Bildungsabschluss. Im weiteren Lebensverlauf ist die Chance für Haushalte mit einem höheren Bildungsabschluss höher als für andere Haushalte.

Der Befund, dass Haushalte, die einen höheren Bildungsabschluss vorzuweisen haben, später zum Wohneigentümer werden als andere Haushalte, hat wichtige Implikationen für die vergangene und zukünftige Entwicklung der Wohneigentumsquoten.

Während die Studienanfängerquote, der Anteil der Bevölkerung, die ein Studium aufnimmt an der Gesamtbevölkerung des entsprechenden Geburtsjahres, im Jahr 2008 noch bei rund 40 Prozent lag, nahmen im Jahr 2018 etwa 56 Prozent eines Jahrgangs ein Studium auf (Statistisches Bundesamt, 2018a). Es ist daher zu vermuten, dass ein höherer Anteil an Studierenden dazu führen wird, dass die Wohneigentumsquote unter den jüngeren Haushalten weiter zurückgehen wird. Der Effekt auf die Wohneigentumsquote im bundesdeutschen Mittel ist dabei nicht klar. Die demographisch bedingte Alterung der Gesellschaft und eine steigende Lebenserwartung könnten dazu führen, dass sich der Effekt des späteren Immobilienerwerbs aufgrund eines Hochschulstudiums im bundesdeutschen Mittel nicht zeigt.

Abbildung 3-1: Bildungsniveau und Wohneigentum im Lebensverlauf

Inverse Kaplan-Meier Survival Schätzung für die Periode 1991-2017; Wahrscheinlichkeiten zum Wohneigentümer geworden zu sein, nach Bildungsniveau



Hinweise: 95%-Konfidenzintervalle als gepunktete Linie.

Quelle: SOEP v34; Institut der deutschen Wirtschaft

■ Haushaltstyp essenziell für den Übergang ins Eigenheim

Die typischen Haushalte, die zum Wohneigentümer werden, sind Paare mit Kindern im Haushalt. Abbildung 3-2 zeigt die kumulierten Wahrscheinlichkeiten zum Wohneigentümer geworden zu sein in Abhängigkeit des Alters und des Familientyps. Bis zum Alter von 30 Jahren haben kinderlose Paarhaushalte noch eine höhere Chance zum Eigentümer zu werden als Paare mit Kindern, dabei ist nicht ausgeschlossen, dass aus den kinderlosen Wohneigentümern ein Haushalt mit Kindern wird. Diese werden allerdings, sofern sie nicht einen neuen Haushalt gründen, in den Folgejahren nicht noch einmal gewertet. Die Wohneigentumsbildung bei den Paaren mit Kindern beginnt etwas später im Lebensverlauf. Bereits ab Anfang der 30er. Insgesamt ist diese dann aber deutlich höher als für andere Haushaltstypen.

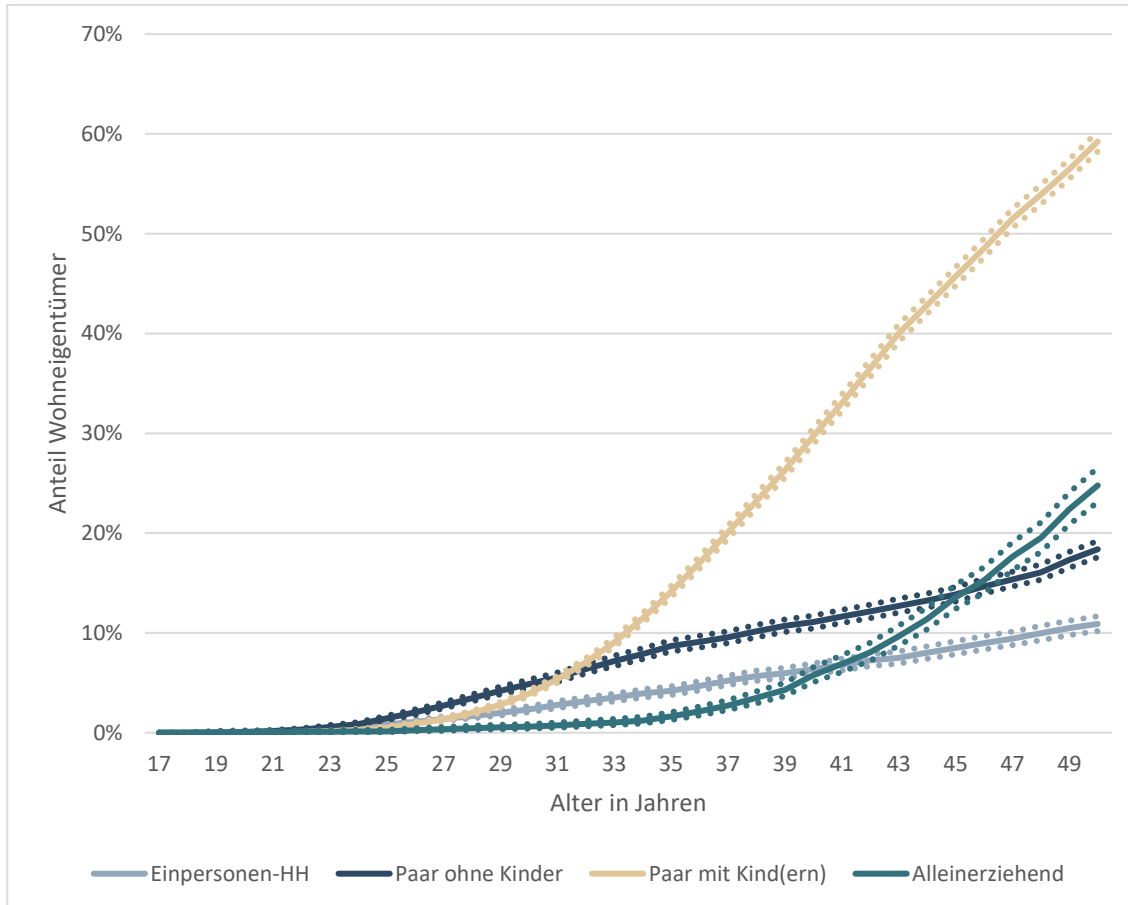
Die Wohneigentumsbildung bei den Einpersonenhaushalten verläuft langsamer. Es zeigt sich, dass der Anteil der Einpersonenhaushalte in den typischen Jahren der Eigentumsbildung nur knapp über 10 Prozent erreicht. Im Gegensatz hierzu lag die Wohneigentumsquote für diese Haushalte im Jahr 2017 bei mehr als 30 Prozent (vgl. Tabelle 2-1). Hier finden sich Indizien für einen Remanenzeffekt im Wohneigentum, nachdem der Partner oder die Partnerin den Haushalt verlassen hat. Einpersonenhaushalte in hohem Alter erhöhen somit die Quote im Querschnitt für diese Gruppe.

Abbildung 3-2 zeigt des Weiteren, dass die Wohneigentumsbildung für Alleinerziehende deutlich später im Lebensverlauf beginnt. Hier ist jedoch wahrscheinlicher, dass die tatsächliche Wohneigentumsbildung in einem Paarhaushalt begann, sich dieser Haushalt auflöste und der untersuchte Haushaltsvorstand mit dem Kind im Eigentum verblieb.¹ Insgesamt ist also festzuhalten, dass Paarhaushalte in jungen Jahren eine geringere Chance und im weiteren Lebensverlauf dann aber schnell eine deutlich höhere Chance haben, eine Eigentumsimmobilie zu beziehen als andere Haushaltstypen. Der typische wohneigentumsbildende Haushalt lebt als Paar.

¹ Aufgrund der Datenstruktur ist es möglich, dass solche Haushalte gewertet werden, da sie zum ersten Mal befragt wurden als sie einen Alleinerzieherhaushalt darstellten, sie aber zuvor bereits zusammen mit einem Partner und Kind(ern) in einer Eigentumsimmobilie lebten.

Abbildung 3-2: Haushaltstyp und Wohneigentum im Lebensverlauf

Inverse Kaplan-Meier Survival Schätzung für die Periode 1991-2017; Wahrscheinlichkeiten zum Wohneigentümer geworden zu sein, nach Haushaltstyp



Hinweise: 95%-Konfidenzintervalle als gepunktete Linie.

Quelle: SOEP v34; Institut der deutschen Wirtschaft

■ Ausreichendes Einkommen auch in jungen Jahren Voraussetzung für die Eigentumsbildung

Ein ausreichend hohes Einkommen ist für die Wohneigentumsbildung essenziell. Dieses ermöglicht es, Geldvermögen anzusparen, das in der Regel für einen Hypothekenkredit in Form von Eigenkapital eingebracht werden muss (z.B. 12 Prozent Erwerbsnebenkosten plus 10 Prozent Eigenkapitalanteil), des Weiteren wird in der Regel über das Einkommen der Hypothekenkredit bedient. Um den Einfluss des Einkommens auf die Wohneigentumsbildung zu illustrieren, wurden die Haushalte entsprechend ihrer äquivalenzgewichteten monatlichen Nettoeinkommen und ihres Alters einem von fünf Quintilen zugewiesen.²

Im analysierten Zeitraum (1991-2017) zeigt sich, dass die relative Einkommenssituation eine wichtige Rolle beim Eigentumserwerb spielt. Jedoch ist es nicht so, dass nur Hocheinkommensbezieher zu selbstnutzenden Wohneigentümern werden. In den typischen Lebensjahren der

² Ein Haushalt mit einem Haushaltsvorstand von bspw. 42 Jahren, der Teil des fünften Quintils ist, gehört somit zu den 20 Prozent der einkommensstärksten Haushalte mit einem Haushaltsvorstand zwischen 40 und 44 im jeweiligen Beobachtungsjahr.

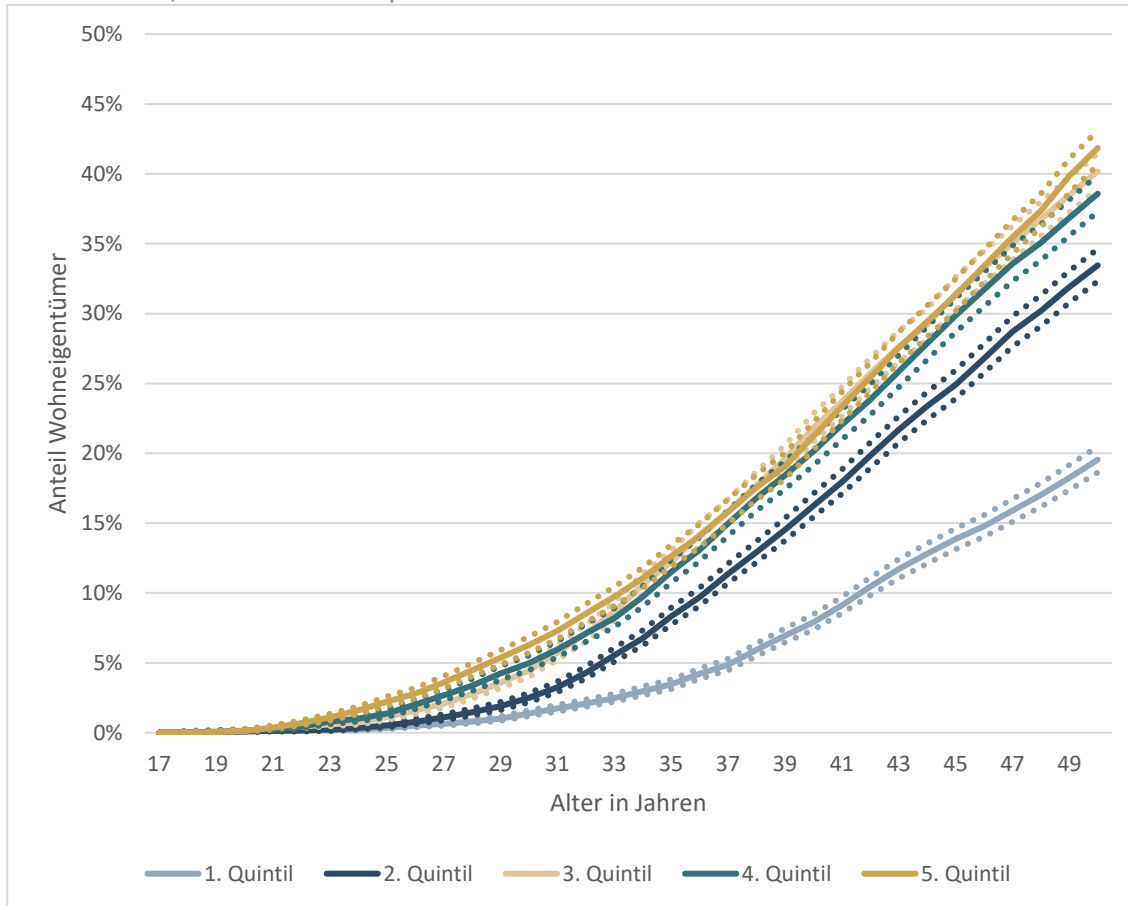
Wohneigentumsbildung (bis unter 50) zeigen sich kaum Unterschiede innerhalb der einkommensstärksten 60 Prozent der Haushalte (5. bis 3. Einkommensquintil).

Haushalte, die sich in den unteren beiden Einkommensquintilen befinden, bilden tendenziell weniger Wohneigentum. Dies gilt über den gesamten Zeitraum der typischen Jahre der Wohneigentumsbildung hinweg. Ein hohes Einkommen ist somit für die Wohneigentumsbildung zu-träglich, jedoch nicht zwingend, denn auch Haushalte in den unteren Einkommensgruppen bilden Wohneigentum.

Hierbei spielt sicherlich auch der erworbene Immobilientyp eine wichtige Rolle. Denn für eine kleinere Eigentumswohnung in normalem Zustand muss weniger Kapital aufgebracht werden als für eine Luxusvilla. Darüber hinaus ist es wichtig zu beachten, dass eine, relativ zum bundesweiten Vergleich, gute Einkommensposition nicht zwingend auch den Immobilienerwerb in der entsprechenden Region, in der der Haushalt ansässig ist, ermöglicht. Ein Haushalt mit einem für die Rhein-Main-Region oder das Münchner Umland mittleren Einkommen, verfügt im bundesdeutschen Vergleich über ein relativ hohes Einkommen. Für die Region, in der dieser wohnt, kann das Einkommen dennoch, gemessen am lokalen Immobilienpreisniveau, nicht hoch genug sein, um eine Immobilie zu erwerben. Oder es kann entsprechend genauso lange dauern, um das notwendige Eigenkapital angespart zu haben, wie für einen Haushalt mit deutlich geringem Einkommen, der in einer Region mit niedrigerem Immobilienpreisniveau eine Eigentumsimmobilie erwerben möchte.

Abbildung 3-3: Einkommen und Wohneigentumsstatus im Lebensverlauf

Inverse Kaplan-Meier Survival Schätzung für die Periode 1991-2017; Wahrscheinlichkeiten zum Wohneigentümer geworden zu sein, nach Einkommensquintil



Hinweise: Einkommensquintile auf Basis der äquivalenzgewichteten Nettoeinkommen (modifizierte OECD-Skala) der Haushalte in derselben Altersgruppe im jeweiligen Beobachtungsjahr; Altersgruppen: < 25; 25-29, 30-34 usw. 95%-Konfidenzintervalle als gepunktete Linie.

Quelle: SOEP v34; Institut der deutschen Wirtschaft

Die obigen Diskussionen zeigen auf, wie wichtig Ereigniszeitanalysen bei der Diskussion der Wohneigentumsbildung sind. Sie erlauben Einblick in die Voraussetzungen und Entscheidungsprozesse, die Haushalte im Lebensverlauf dazu bringen, selbstnutzender Wohneigentümer zu werden. Eine reine Querschnitterhebung der Wohneigentumsquoten in einem bestimmten Jahr verschleiert, wie sich diese gebildet hat.

■ Erst Hotel-Mama, dann Bank-Mama?

Wie gezeigt, ist die Wahrscheinlichkeit für Paarhaushalte höher, zum Wohneigentümer zu werden. Dennoch sind auch für Paare hohe Eigenkapitalanforderungen beim Immobilienerwerb zu erfüllen. Das äquivalenzgewichtete Haushaltseinkommen der Haushalte spielt in jungen Jahren jedoch ab einem hinreichenden Niveau eine untergeordnete Rolle und es zeigen sich kaum Differenzen bei der Wohneigentumsbildung. Es stellt sich somit die Frage, welche objektiven Voraussetzungen dazu führen, dass einige Haushalte, die ansonsten zu vergleichen sind, früher oder mit einer höheren Chance zum Eigentümer werden als andere. Im Folgenden wird

überprüft, ob die elterliche Vermögenssituation, approximiert in Form des elterlichen Wohneigentumsstatus, einen Einfluss auf die Wohneigentumsbildung der Kinder hat und ob dieser unter Kontrolle anderer sozio-ökonomischer Variablen robust ist. Die theoretischen Überlegungen, warum der elterliche Wohneigentumsstatus einen Einfluss auf die Wohneigentumsbildung der Kinder haben sollte, sind wie folgt begründet.

Gerade für junge Haushalte stellt das Eigenkapital den größten Hemmschuh hinsichtlich der Wohneigentumsbildung dar. Selbst bei relativ zu den anderen Haushalten hohem Einkommen, muss zuerst oft viele Jahre gespart werden. Sollte es zur Übertragung von Eigenkapital der Eltern an die Kinder kommen, so könnte sich diese Ansparphase gerade in jungen Jahren deutlich verkürzen. Solche interfamiliären Transfers sind wahrscheinlicher, je vermögender die Eltern der Kinder sind. Da die tatsächliche Vermögenssituation der Personen und Haushalte im SOEP erst seit 2002 und nur im 5-Jahres Turnus erhoben wird, nutzen wir hier einen Proxy für die Vermögenssituation der elterlichen Haushalte. Ein guter Proxy für die Vermögenssituation der Eltern ist deren Wohnstatus. Eltern, die im selbstgenutzten Wohneigentum wohnen, sollten vermögender sein als vergleichbare Mieterhaushalte.

Die Daten des Sozio-ökonomischen Panels erlauben ein Matching von Eltern und Kindern. Untersucht werden im Folgenden nur die Kinder, die nicht (mehr) im selben Haushalt wie die Eltern wohnen. Es zeigt sich zunächst, dass Kinder, deren Eltern im selbstgenutzten Wohneigentum wohnen, früher zum Wohneigentümer werden. Dass der elterliche Wohneigentumsstatus einen positiven Einfluss auf die Wohneigentumsbildung in Deutschland hat, zeigten beispielsweise bereits Kurz/Blossfeld (2004) für den Zeitraum vor der Wiedervereinigung und Bayrakdar et al. (2019) für aktuellere Daten.

Abbildung 3-4 zeigt den Anteil der untersuchten Kinder, die bis zum jeweiligen Alter zum Eigentümer wurden, in Abhängigkeit des elterlichen Wohneigentumsstatus. Der Befund ist zunächst konsistent mit den theoretischen Überlegungen. Ein höheres elterliches Vermögen scheint die Ansparzeit der Kinder bis zum Übergang ins selbstgenutzte Wohneigentum zu verringern. Der relative Abstand zwischen den beiden Gruppen ist dabei im untersuchten Sample im Alter zwischen 35 und 40 besonders hoch. Es findet sich also zunächst Evidenz dafür, dass Kinder von Eltern, die zum selben Zeitpunkt Wohneigentümer sind, selbst auch früher und mit höherer Wahrscheinlichkeit zum Wohneigentümer werden.³

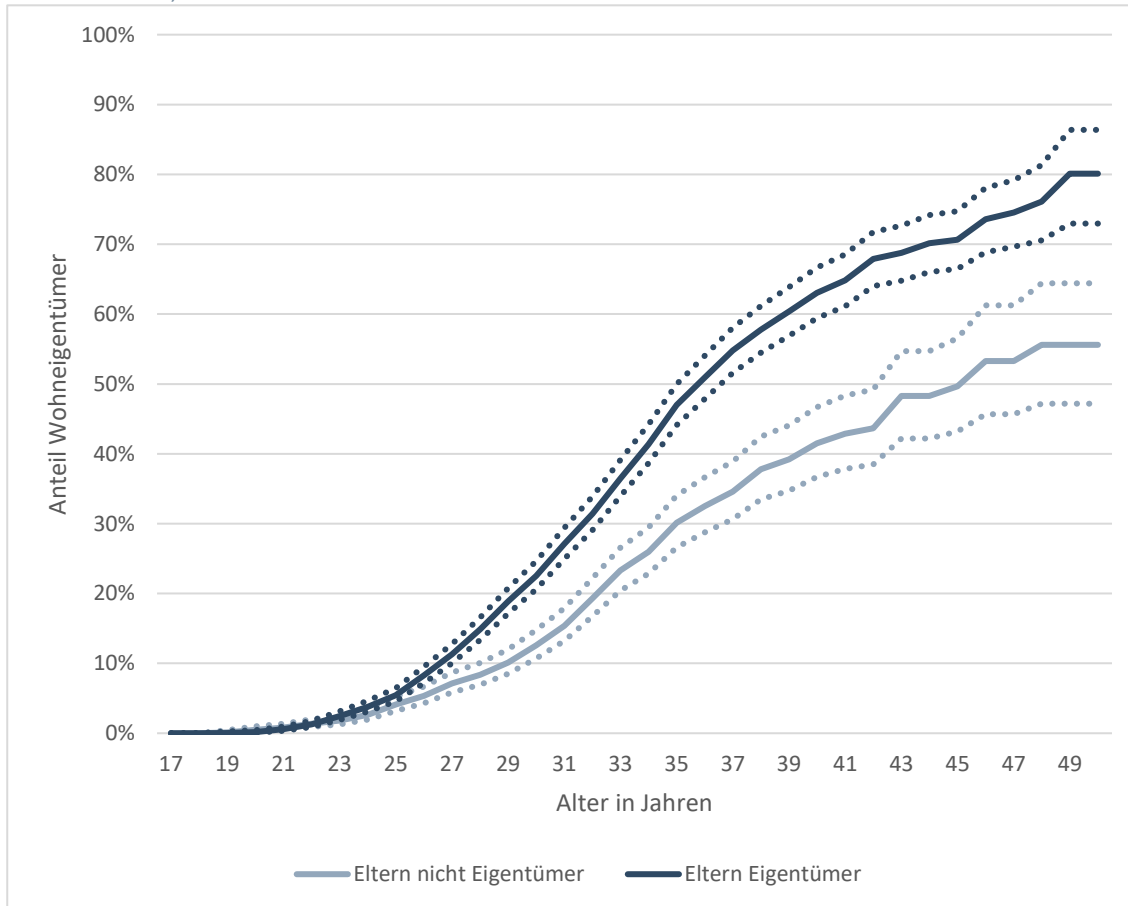
Um diese Theorie zu überprüfen, müssen wir für andere sozio-ökonomische Variablen kontrollieren. Denn es könnte sein, dass der elterliche Wohneigentumsstatus keinen direkten Effekt auf die Wahrscheinlichkeit der Kinder zum Wohneigentümer zu werden hat. Vielmehr könnten

³ Die Wahrscheinlichkeit Wohneigentümer zu werden ist für die analysierten Haushalte, für deren Haushaltsvorstand Informationen über den elterlichen Wohneigentumsstatus vorliegen, höher als im Basissample der Grundgesamtheit. Da die Wahrscheinlichkeit Wohneigentümer zu werden sowohl für Kinder mit Eltern im Eigentum als auch für Kinder mit Eltern, die zur Miete wohnen, über derer im Basissample liegt, schließen wir, dass sich die relativen Ergebnisse dennoch interpretieren lassen, da beide Gruppen betroffen sind. Die insgesamt höhere Wahrscheinlichkeit Eigentümer zu werden, könnte aus der Tatsache resultieren, dass Haushalte, die zum Eigentum wohnen auch andere Charakteristika aufweisen, die es wahrscheinlicher machen, dass sie länger für die Befragung im Rahmen des SOEP zur Verfügung stehen als Mieterhaushalte.

andere Variablen, wie die Bildung oder das Einkommen die tatsächlichen Treiber sein. Schließlich haben wir in den obigen Diskussionen gesehen, dass innerhalb dieser anderen potenziellen Treiber der Wohneigentumsbildung Unterschiede hinsichtlich der Wohneigentumsbildung bestehen.

Abbildung 3-4: Einfluss der Eltern auf die Wohneigentumsbildung

Inverse Kaplan-Meier Survival Schätzung für die Periode 1991-2017; Wahrscheinlichkeiten zum Wohneigentümer geworden zu sein, nach elterlichem Wohnstatus



Hinweise: 95%-Konfidenzintervalle als gepunktete Linie.

Quelle: SOEP v34; Institut der deutschen Wirtschaft

3.2 Wohneigentumsbildung unter Berücksichtigung multivariater Zusammenhänge

In diesem Abschnitt gilt es, die obigen deskriptiven Befunde in einem multivariaten Kontext zu überprüfen. Es wird also unter anderem überprüft,

- ob ein hohes Bildungsniveau einen negativen Einfluss auf die Wohneigentumsbildung in jungen Jahren hat, dieser Effekt sich aber mit der Zeit umkehrt (vgl. Diskussion um Abbildung 3-1)
- ob Paare (mit Kindern) auch unter Berücksichtigung der anderen sozio-ökonomischen Merkmale eine erhöhte Chance der Wohneigentumsbildung haben

- welche Rolle das Einkommen relativ zu anderen Haushalten im selben Alter spielt.

Der Einfluss dieser sozio-ökonomischen Merkmale wird zunächst für die Gesamtheit der Haushalte, die im Zeitraum zwischen 1991 und 2017 Teil des SOEPs waren, untersucht. Danach wird überprüft, inwieweit der elterliche Wohneigentumsstatus die Entscheidung der Kinder beeinflusst, Wohneigentümer zu werden. Die Analyse konzentriert sich auf die typischen Altersjahre, in denen Haushalte erstmalig Wohneigentum bilden, sodass nur Haushalte mit einem Haushaltsvorstand bis zu einem Alter von 50 Jahren untersucht werden.

Um für multivariate Zusammenhänge zu kontrollieren, wird ein (erweitertes) Cox-Regressionsmodell genutzt. Die klassische Cox-Regression sieht vor, dass das Risiko eines Eintritts des Ereignisses von Interesse über den gesamten Beobachtungszeitraum konstant ist. Eine Betrachtung der obigen Kaplan-Meier-Abbildungen sowie Tests dieser Proportional Hazard Annahme zeigen, dass diese Annahme für die verschiedenen Bildungsniveaus abgelehnt werden sollte. Eine erweiterte Cox-Regression erlaubt, den Effekt der zeitabhängigen Variable zu bestimmen (D. R. Cox, 1972).

Tabelle 3-1: Treiber der Wohneigentumsbildung

Ergebnisse erweiterter Cox-Regressionen; Periode 1991-2017

Variable	Ausprägung	(I)		(II)		(III)		(IV)	
		HR	SE	HR	SE	HR	SE	HR	SE
Äquivalenzeinkommen – Ref. 2. Quintil	1. Quintil	0,524***	0,0178	0,559***	0,022	0,601***	0,0236	0,610***	0,0238
	3. Quintil	1,379***	0,0401	1,362***	0,0441	1,337***	0,0435	1,378***	0,0452
	4. Quintil	1,342***	0,0407	1,339***	0,0448	1,303***	0,0442	1,367***	0,0473
	5. Quintil	1,520***	0,0461	1,491***	0,0495	1,405***	0,0498	1,515***	0,0558
	Haushaltstyp – (Ref. Kein Paarhaushalt)	Paarhaushalt	-	-	3,498***	0,102	3,413***	0,0998	3,211***
Bildungsniveau – (Ref. Mittel)	Niedrig	-	-	-	-	2,317***	0,569	2,539***	0,619
	Hoch	-	-	-	-	0,180***	0,0243	0,218***	0,0294
Gemeindegrößenklasse – Ref. > 500.000	< 2.000	-	-	-	-	-	-	4,118***	0,241
	2.000 - 5.000	-	-	-	-	-	-	2,865***	0,158
	5.000 - 20.000	-	-	-	-	-	-	2,270***	0,11
	20.000 - 50.000	-	-	-	-	-	-	1,864***	0,0928
	50.000 - 100.000	-	-	-	-	-	-	1,531***	0,088
	100.000 - 500.000	-	-	-	-	-	-	1,090	0,0581
Zeitvariante Effekte									
Bildungsniveau – (Ref. Mittel)	Niedrig	-	-	-	-	0,960***	0,00647	0,958***	0,00641
	Hoch	-	-	-	-	1,045***	0,0036	1,042***	0,00359
Erhebungsjahr / Bundesland		JA / NEIN		JA / NEIN		JA / NEIN		JA / JA	
Beobachtungen		128.691		112.678		110.041		110.039	

Hinweise: Robuste Standardfehler. *, **, *** zeigen Signifikanz auf dem 10 %-, 5 %- und 1 %-Niveau an.

Quelle: SOEP v34; Institut der deutschen Wirtschaft

Tabelle 3-2: Treiber der Wohneigentumsbildung – Einfluss des elterlichen Wohneigentumsstatus

Ergebnisse erweiterter Cox-Regressionen; Periode 1991-2017

Variable	Ausprägung	(I)		(II)		(III)		(IV)		(V)	
		HR	SE	HR	SE	HR	SE	HR	SE	HR	SE
Wohneigentumsstatus Eltern – Ref. Keine Eigentümer	Eltern sind Eigentümer	1,869***	0,133	1,649***	0,12	1,645***	0,12	1,729***	0,128	1,428***	0,109
Äquivalenzeinkommen – Ref. 2. Quintil	1. Quintil	-	-	0,629***	0,0914	0,678***	0,101	0,680**	0,102	0,716**	0,107
	3. Quintil	-	-	1,500***	0,168	1,495***	0,17	1,548***	0,178	1,607***	0,184
	4. Quintil	-	-	1,714***	0,182	1,703***	0,184	1,800***	0,197	1,907***	0,211
	5. Quintil	-	-	2,068***	0,215	1,975***	0,208	2,196***	0,24	2,425***	0,269
Haushaltstyp – (Ref. Kein Paarhaushalt)	Paarhaushalt	-	-	-	-	3,224***	0,286	3,115***	0,279	2,839***	0,259
Bildungsniveau – (Ref. Mittel)	Niedrig	-	-	-	-	-	-	3,060*	2,058	3,198*	2,119
	Hoch	-	-	-	-	-	-	0,0648***	0,0298	0,0897***	0,0408
Gemeindegrößenklasse – Ref. > 500.000	< 2.000	-	-	-	-	-	-	-	-	4,920***	0,887
	2.000 - 5.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2,609***	0,451
	5.000 - 20.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2,594***	0,404
	20.000 - 50.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1,876***	0,303
	50.000 - 100.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1,750***	0,314
	100.000 - 500.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1,078	0,186
Zeitvariante Effekte											
Bildungsniveau – (Ref. Mittel)	Niedrig	-	-	-	-	-	-	0,969	0,0221	0,968	0,0217
	Hoch	-	-	-	-	-	-	1,077***	0,0155	1,070***	0,0152
Erhebungsjahr / Bundesland		JA / NEIN		JA / NEIN		JA / NEIN		JA / NEIN		JA / JA	
Beobachtungen		20.925		20.848		20.503		19.828		19.828	

Hinweise: Robuste Standardfehler. *, **, *** zeigen Signifikanz auf dem 10 %-, 5 %- und 1 %-Niveau an.

Quelle: SOEP v34; Institut der deutschen Wirtschaft

■ Interpretation der Ergebnisse und Implikationen für die Entwicklung der Wohneigentumsquote

Akademisierung

Das Bildungsniveau hat einen unmittelbaren Einfluss auf die Wohneigentumsbildung im Lebensverlauf. Ein höherer Bildungsabschluss bedingt eine längere Bildungsphase, einen späteren Eintritt in das Berufsleben und einen späteren ersten Einkommenserwerb. In jungen Jahren haben Akademiker somit einen klaren Nachteil gegenüber Haushalten, die bereits früher den Einstieg in das Berufsleben vollziehen. Dieser Effekt kehrt sich im Lebensverlauf jedoch um. In Modell (IV) in Tabelle 3-1 zeigt sich, dass Haushalte mit einem Haushaltsvorstand, der über ein hohes Bildungsniveau verfügt, zunächst eine geringere Chance haben zum Wohneigentümer zu werden als Haushalte mit einem mittleren Bildungsniveau. Die Hazard-Ratio ist mit 0,218 kleiner als 1. Jedoch zeigt sich ein positiver zeitvariater Effekt des höheren Bildungsniveaus gegenüber einem mittleren Bildungsniveau von 1,042.

Die Hazard-Ratio zu einem bestimmten Alter zum Wohneigentümer zu werden kann aus den beiden Hazard-Ratios bestimmt werden. Für die Hazard-Ratio mit einem hohen Bildungsstand relativ zu einem mittleren im Alter t gilt dann $HR(t) = \exp(\ln(0,218) + \ln(1,042)t)$. Für Haushalte mit einem Haushaltsvorstand im Alter von 25, 30, 35 und 40 ergibt sich dann jeweils eine Hazard-Ratio von 0,61, 0,75, 0,92 und 1,13. Im Modell kehrt sich der anfängliche „Nachteil“ einer längeren Bildungsphase für die Wohneigentumsbildung in jungen Jahren ab dem Alter von 38 um. Darüber hinaus zeigt sich zunächst ein Vorteil für Haushalte mit geringerem Bildungsniveau gegenüber Haushalten mit einem mittleren Bildungsniveau. Dieser kehrt sich jedoch bereits ab dem 22. Lebensjahr um. Im Alter von 30 Jahren beispielsweise haben Haushalte mit einem mittleren Bildungsniveau eine etwa 30 Prozent höhere Wahrscheinlichkeit zum Wohneigentümer zu werden als Haushalte mit einem geringen Bildungsabschluss. (Berechnung: $HR(30) = \exp(\ln(2,539) + \ln(0,958) \cdot 30) \approx 0,7$).

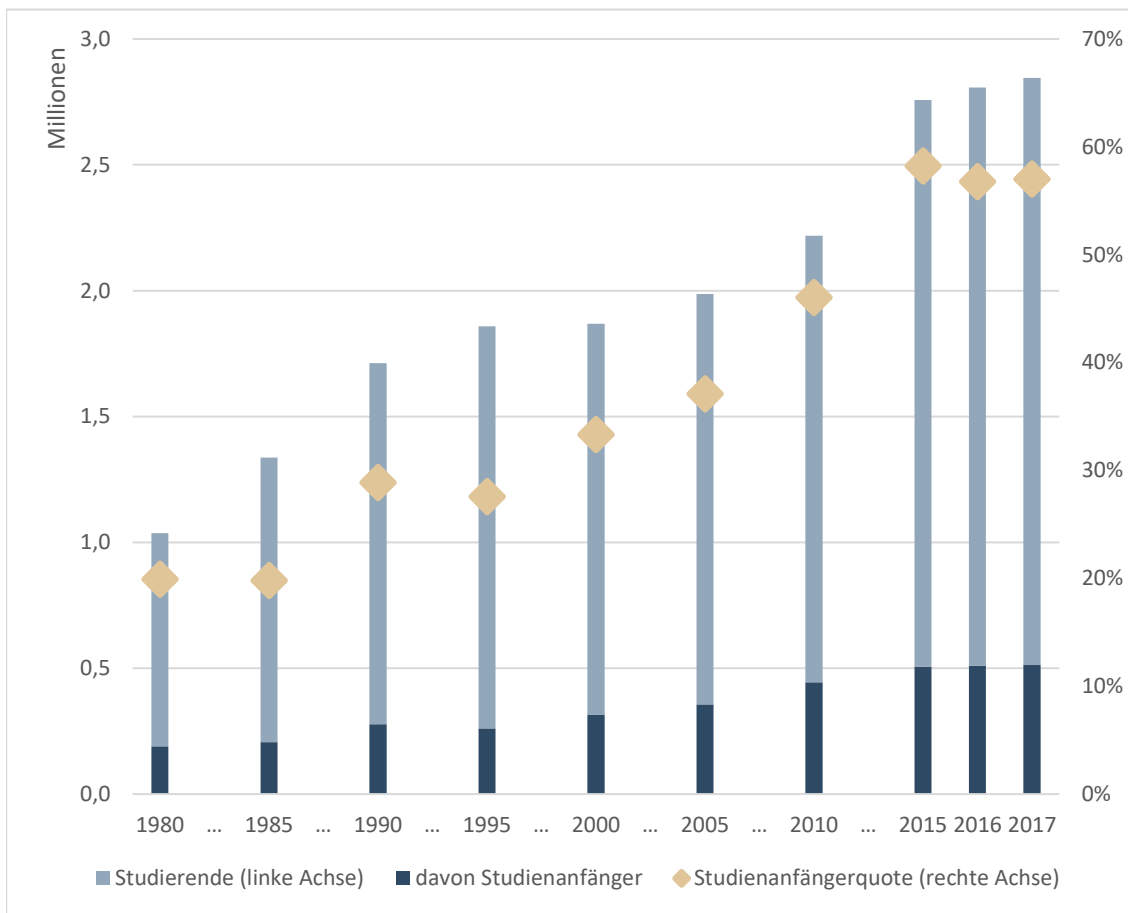
Diese Ergebnisse sind sehr intuitiv, haben jedoch auch wichtigen Erklärungsgehalt für die Entwicklung der Wohneigentumsquote. Denn die Zahl der Studierenden ist in den vergangenen Jahrzehnten deutlich gestiegen. Anfang bis Mitte der 1990er-Jahre begannen zwischen 260.000 und 280.000 jährlich ein Hochschulstudium, dies entsprach einer Studienanfängerquote von weniger als 30 Prozent.⁴ Insgesamt gab es in dieser Periode zwischen 1,7 Millionen und 1,8 Millionen Studierende. Die Zahl der Studienanfänger stieg in den 2000ern und insbesondere gegen Ende der 2000er Jahre deutlich an. Im Jahr 2010 nahmen bereits knapp 450.000 Studierende ein Hochschulstudium auf, dies entsprach einer Studienanfängerquote von 46 Prozent. Daraufhin ist dieser Anteil in nur wenigen Jahren um nochmals rund 10 Prozentpunkte gestiegen. Rund 510.000 Studierende beginnen derzeit pro Jahr ein Hochschulstudium, dies entsprach im Jahr 2017 einer Studienanfängerquote von 57 Prozent. Die Zahl der Studienanfänger bleibt laut einer aktuellen Vorausberechnung der Kultusministerkonferenz bis zum Jahr 2030 auf dem aktuell hohen Niveau von rund 500.000 (Kultusministerkonferenz, 2019).

⁴ Die Studienanfängerquote bezeichnet den Anteil der Studienanfänger an der Bevölkerung des entsprechenden Geburtsjahres.

Der hohe und über die Zeit stark gestiegene Anteil der Studierenden je Geburtsjahrgang macht sich in einem Rückgang der Wohneigentumsquote bei den jungen Haushalten (vgl. Tabelle 2-1) und dem korrespondierenden späteren Erwerb eines Eigenheims (vgl. Abbildung 3-10) bemerkbar. Auf Basis der Vorausberechnung der Studierendenzahlen ist es wahrscheinlich, dass sich dieser Trend festigt.

Abbildung 3-5: Studierende, Studienanfänger/-innen und Studienanfängerquote

1980-2017



Hinweise: Vor 1990 nur alte Länder.

Quelle: Statistisches Bundesamt (2018b); Institut der deutschen Wirtschaft

Zahl der Singlehaushalte

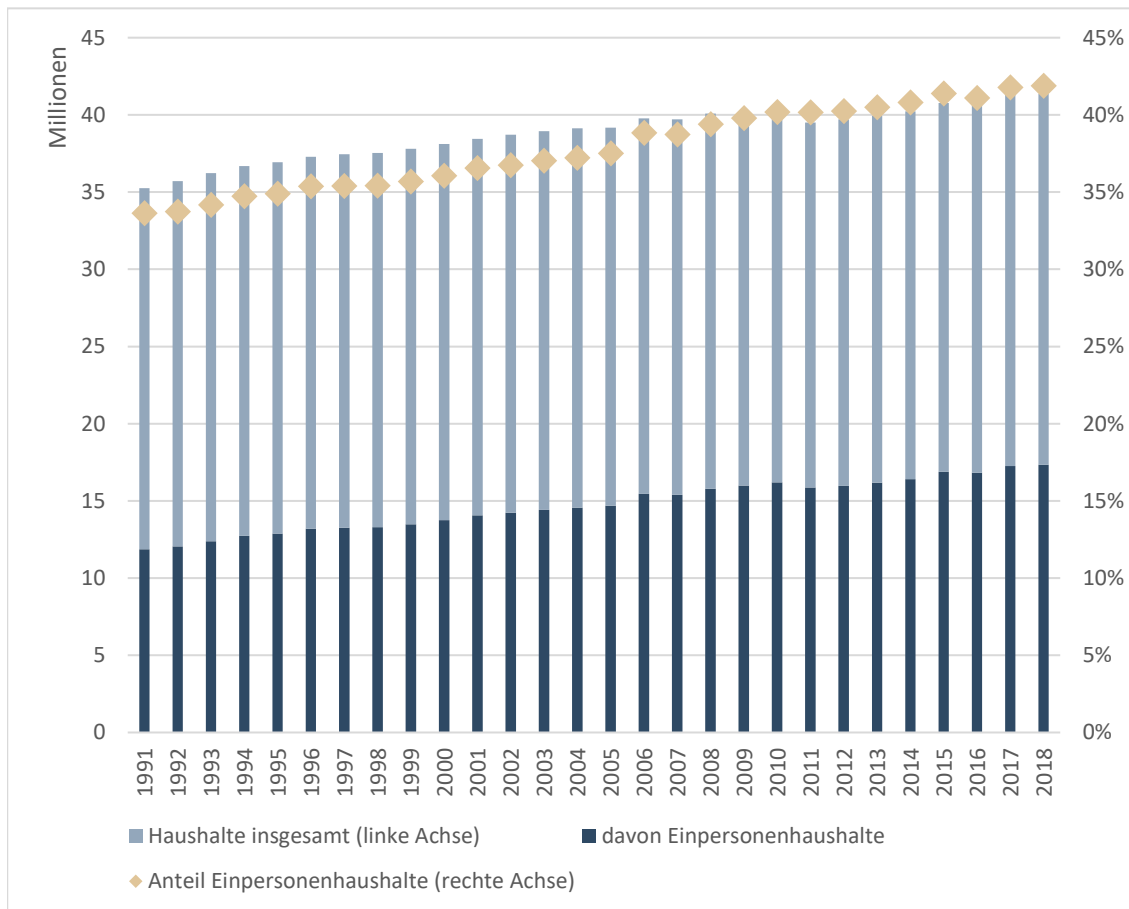
Der Beziehungsstatus hat einen wichtigen Einfluss auf die Wohneigentumsbildung. Paare haben laut den Ergebnissen in Modell (IV) in Tabelle 3-1 eine rund dreimal höhere Wahrscheinlichkeit zum selbstnutzenden Wohneigentümer zu werden als Singlehaushalte. In Paarhaushalten ist typischerweise das Haushaltseinkommen höher. Hinzu kommt, dass die zu entrichtenden laufenden Fixkosten, wie zum Beispiel Miete, Strom, Autoversicherung, etc. auf mehrere Köpfe verteilt werden – der Konsum dieser Güter jedoch unterproportional steigt. So genügt häufig ein Auto für zwei Personen, die Wohnung und die zu entrichtende monatliche Miete verdoppelt sich ebenfalls nicht zwingend. Mehrpersonenhaushalte sind in der Lage, diese Skaleneffekte zu nutzen. Somit bleibt am Ende des Monats häufig ein größerer Anteil des Einkommens. Dies erhöht die Möglichkeiten für einen eventuellen Eigenheimerwerb in der Zukunft zu sparen und in der

Zins- und Tilgungsphase höhere Beträge zu finanzieren. Auch die Gefahr in der Zins- und Tilgungsphase in Zahlungsschwierigkeiten zu geraten ist unter sonst gleichen Umständen für Paarhaushalte geringer. Falls ein Partner kurzzeitig aus dem Erwerbsleben ausscheidet, bleibt zumindest ein laufendes Einkommen, um den Kredit zu bedienen. Insgesamt findet sich somit eine Vielzahl an Argumenten, die erklären, warum Paarhaushalte eher Wohneigentum bilden als Singlehaushalte. Dieser Befund hat wichtige Implikationen für die Entwicklung der Wohneigentumsbildung und Wohneigentumsquote.

Die Zahl und der Anteil der Einpersonenhaushalte steigen seit Jahren kontinuierlich an (vgl. Abbildung 3-6). Im Jahr 1991 waren knapp 12 der 35 Millionen Privathaushalte Einpersonenhaushalte. Dies entspricht einem Anteil von rund 34 Prozent. Seitdem ist dieser Anteil kontinuierlich gestiegen. Seit nunmehr 10 Jahren liegt dieser Anteil um 40 Prozent, im Jahr 2017 und 2018 bereits bei 42 Prozent, dies entspricht mehr als 17 Millionen Haushalten. Seit der Wiedervereinigung stieg der Anteil der Einpersonenhaushalte um 8 Prozentpunkte – dies entspricht einem Anstieg von knapp einem Viertel. Ein höherer Anteil an Einpersonenhaushalten kann, insbesondere in jungen Jahren, negative Auswirkungen auf die Wohneigentumsquote haben.

Abbildung 3-6: Entwicklung der Einpersonenhaushalte

Zahl der Privathaushalte in Deutschland, der Einpersonenhaushalte, sowie Anteil der Einpersonenhaushalte

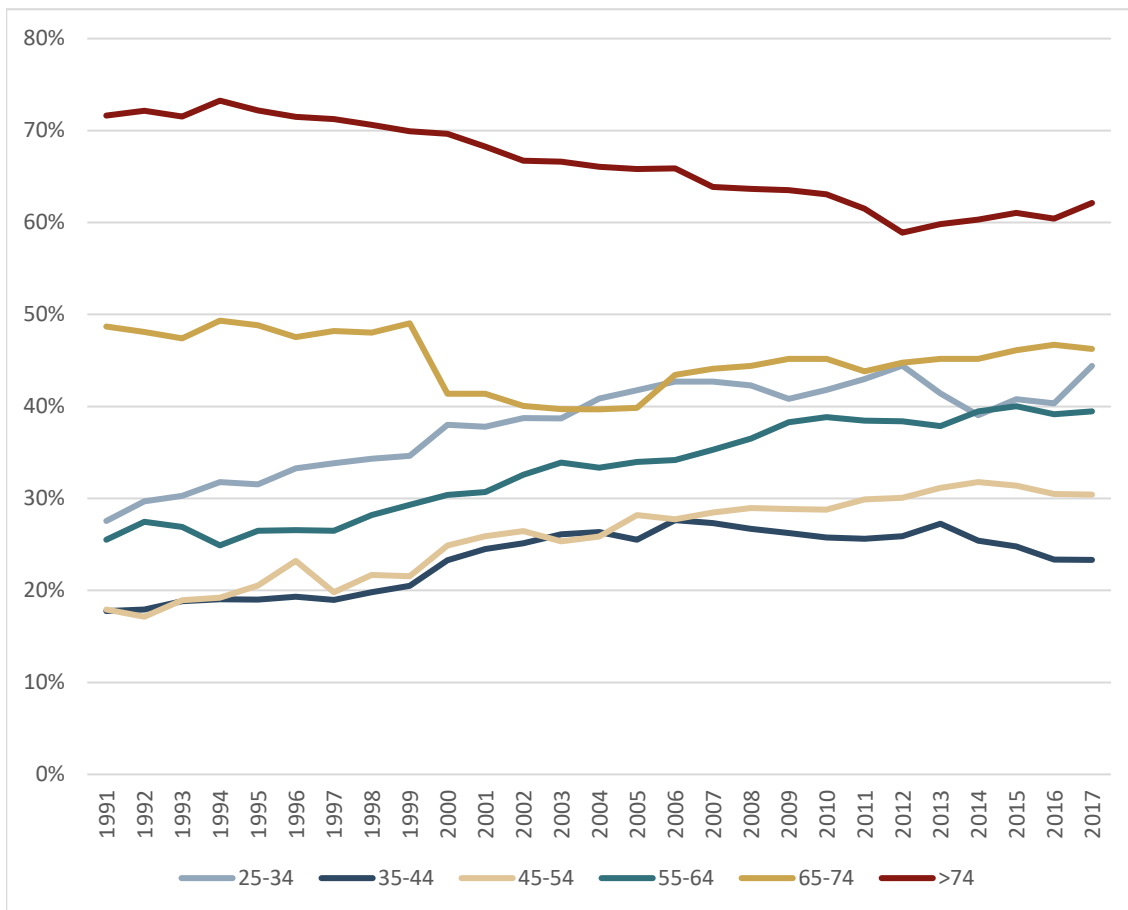


Quelle: Statistisches Bundesamt (2019b); Institut der deutschen Wirtschaft

Der Anteil der Einpersonenhaushalte nahm nicht nur im bundesdeutschen Mittel stark zu, sondern vor allem auch unter den jüngeren Haushalten. Unter den Haushalten mit einem 25-34-Jährigen Haushaltsvorstand befanden sich zu Beginn der 1990er-Jahre nur rund 30 Prozent Einpersonenhaushalte (vgl. Abbildung 3-7). Seit Mitte der 2000er Jahre liegt dieser Anteil bei kontinuierlich mehr als 40 Prozent. Auch bei den 35-44-Jährigen stieg der Anteil der Einpersonenhaushalte um rund 5 Prozentpunkte seit der Wiedervereinigung.

Eine gemeinsame partnerschaftliche Haushaltsführung in jungen Jahren spielt eine wichtige Rolle für die Wohneigentumsbildung. Wird schon früh gemeinsam in einem Partnerhaushalt die Entscheidung getroffen, in Zukunft Wohneigentum zu begründen, so können bereits früher entsprechende Sparmaßnahmen eingeleitet werden. Ein Anstieg des Anteils der Einpersonenhaushalte in jungen Jahren wirkt sich demnach negativ auf die Wohneigentumsbildung aus und verschiebt diese im Lebensverlauf nach hinten.

Abbildung 3-7: Anteil der Einpersonenhaushalte nach Altersklassen



Quelle: SOEP v34; Institut der deutschen Wirtschaft

Urbanisierung

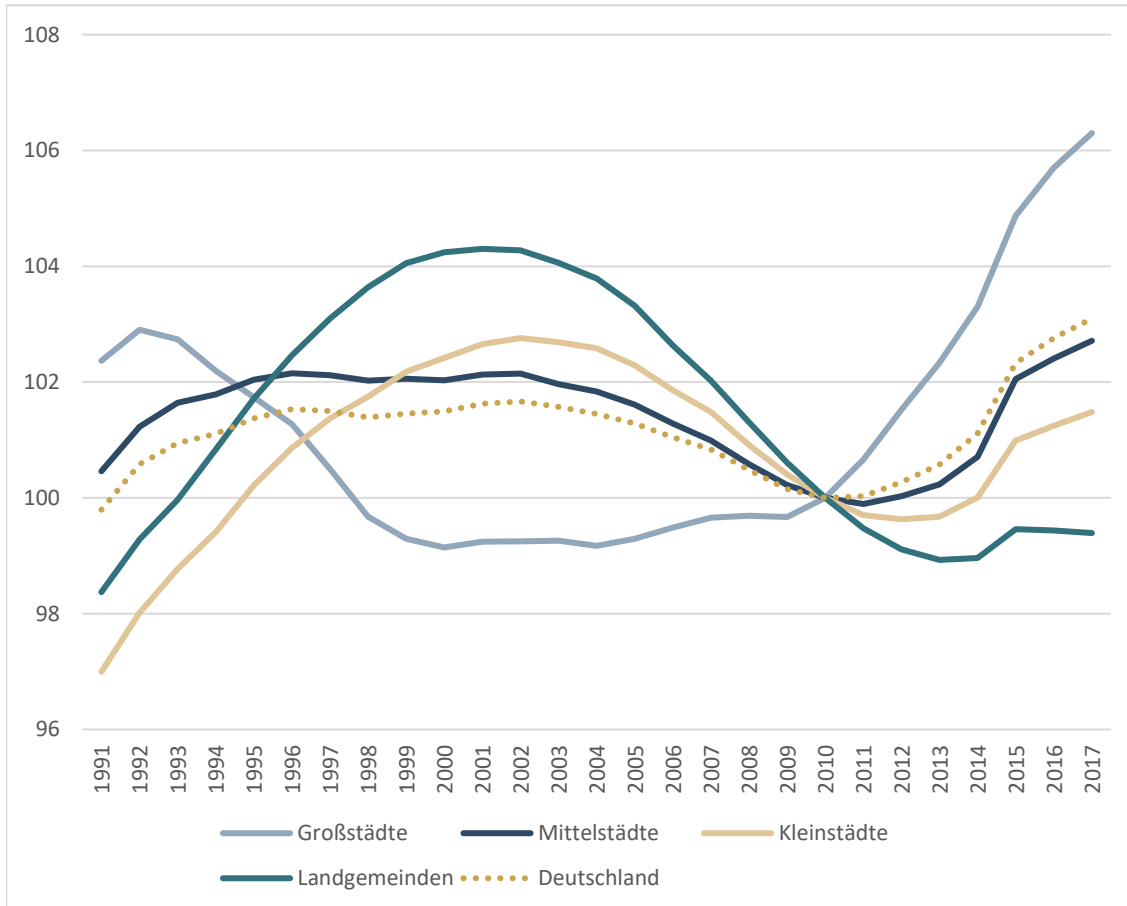
Wie Tabelle 3-1 auch zeigt, spielt die Gemeindegrößenklasse eine Rolle für die Wohneigentumsbildung. In Großstädten wird typischerweise weniger Wohneigentum gebildet als auf dem Land.

In Folge sind dort die Wohneigentumsquoten auch deutlich geringer. Im untersuchten Modell ist es auch unter Kontrolle von Einkommen und Haushaltstyp rund viermal wahrscheinlicher, dass ein Haushalt in einer Gemeinde mit weniger als 2000 Einwohnern zum Wohneigentümer wird als in einer Großstadt mit mehr als 500.000 Einwohnern. Dies korrespondiert mit den Ersterwerberzahlen in Stadt und Land. Im Mittel erwerben jährlich dreimal mehr Haushalte Wohneigentum in einer Gemeinde mit weniger als 100.000 Einwohnern als in größeren Gemeinden (Sagner/Voigtländer, 2019a). Dies liegt, wie oben beschrieben unter anderem an der Gebäudestruktur in städtischen und ländlichen Regionen. Denn die meisten deutschen Haushalte erfüllen sich ihren Traum vom Eigenheim in Form eines freistehenden Ein- oder Zweifamilienhauses oder eines Reihenhauses. Wächst der Anteil der Stadtbevölkerung an der Gesamtbevölkerung, so kann sich dies negativ auf die Wohneigentumsbildung auswirken.

Wie Abbildung 3-8 zeigt, stiegen zu Beginn der 1990er Jahre die Bevölkerungszahlen in Landgemeinden und Kleinstädten stark an. Im selben Zeitraum verloren insbesondere die Großstädte an Einwohnern. Diese Phase korrespondiert mit den Jahren, in denen die Wohneigentumsquote in Deutschland anstieg und die Zahl der Ersterwerber besonders hoch war. Die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland stagnierte in dieser Phase. Ab Anfang/Mitte der 2000er gingen die Bevölkerungszahlen in Deutschland zurück. Dieser Bevölkerungsrückgang ist auf einen Rückgang der Einwohnerzahlen in den Mittel- und Kleinstädten, sowie den Landgemeinden zurückzuführen. In den Großstädten stiegen die Bevölkerungszahlen bereits leicht an. Am aktuellen Rand steigen die Bevölkerungszahlen über alle Gemeindetypen hinweg an, mit der Ausnahme der Landgemeinden. Hier zeigen sich nur schwache Entwicklungen. Am stärksten jedoch wachsen die Einwohnerzahlen in den Großstädten. Hält dieser Trend hin zur Urbanisierung weiter an, so ist zu erwarten, dass die Wohneigentumsbildung nicht wesentlich an Fahrt gewinnt.

Abbildung 3-8: Bevölkerungsentwicklung in Stadt und Land

Index 2010 = 100



Quelle: Bevölkerungsfortschreibung des Bundes und der Länder; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Eigenkapitalanforderungen

Grundvoraussetzung für den Erwerb von Wohneigentum ist eine ausreichende Eigenkapitalausstattung. Beim Immobilienerwerb sind Erwerbsnebenkosten zu entrichten. Diese hängen prozentual vom Preis der erworbenen Immobilie ab. Steigen oder fallen die Immobilienpreise, so steigen oder fallen die zu entrichtenden Erwerbsnebenkosten, sowie der als Kreditsicherheit bei der Bank einzubringende Eigenkapitalanteil. Insbesondere für junge Haushalte kann sich dadurch die Begründung von selbstgenutztem Wohneigentum deutlich nach hinten verschieben. Wie von Gründling/Grabka (2019) herausgestellt, verfügten im Jahr 2012 lediglich 10 Prozent der Mieterhaushalte mit einem Haushaltsvorstand unter 40 Jahren über ein Nettovermögen von mehr als 50.000 Euro.

Die Vermögenssituation der deutschen Mieterhaushalte lässt sich noch weiter differenzieren. Abbildung 3-9 zeigt den Anteil der Mieterhaushalte in der jeweiligen Altersgruppe, die die mittleren Eigenkapitalanforderungen für den Erwerb einer Eigentumswohnung (ETW) beziehungsweise eines Ein- oder Zweifamilienhauses erfüllen. Die Erwerbsnebenkosten werden auf 12 Prozent festgesetzt, der Eigenkapitalanteil auf weitere 10 Prozent des Kaufpreises. Zur Bestimmung der mittleren Immobilienpreise werden Daten von F+B (2019) genutzt. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis wird als Mittelwert aus Bestands- und Neubaupreisen bestimmt. Als Größe

der Eigentumswohnung werden 75 Quadratmeter Wohnfläche unterstellt, für das Ein- oder Zweifamilienhaus 130 Quadratmeter. Vermögensdaten aus dem SOEP liegen für die Jahre 2002, 2007 und 2012 vor.

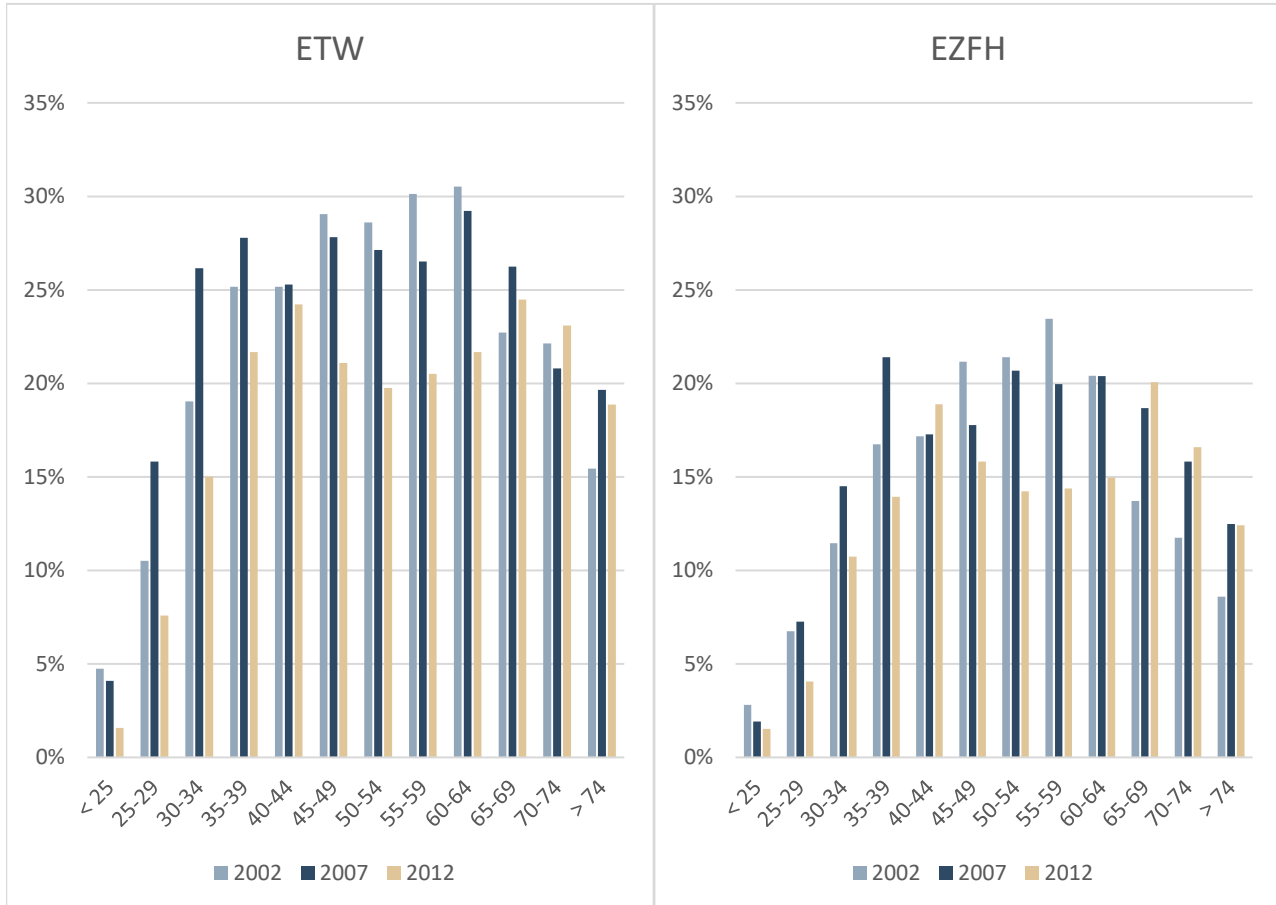
In Abbildung 3-9 zeigt sich das erwartete Bild. Zwischen 2007 und 2012 ist insbesondere bei den jungen Mieterhaushalten der Anteil derer gesunken, die das notwendige Eigenkapital für den Erwerb von Wohneigentum aufbringen können. Zwischen 2002 und 2007 jedoch, stieg der Anteil der Mieterhaushalte, die das notwendige Eigenkapital für einen Immobilienerwerb hätten aufbringen können. Zwischen 2002 und 2007 sanken die Häuserpreise in Deutschland (Statistisches Bundesamt, 2019a). Es zeigt sich also, dass sich die Vermögenssituation der jungen Mieterhaushalte in diesem Zeitraum relativ zu den Eigenkapitalanforderungen verbesserte. Im Jahr 2002 erfüllten lediglich 11 Prozent der Mieterhaushalte zwischen 25-29 Jahren die Eigenkapitalanforderungen für den Erwerb einer Eigentumswohnung, bei den 30-34-Jährigen waren es 19 Prozent. Fünf Jahre später waren diese Anteile auf 16 und 26 Prozent gestiegen. Ein ähnliches Bild zeigt sich für die Eigenkapitalanforderungen beim Erwerb eines Ein- oder Zweifamilienhauses. Bei den 30-34-Jährigen hätten im Jahr 2002 rund 11 Prozent der Mieterhaushalte die Eigenkapitalanforderungen erfüllt, bei den 35-39-Jährigen waren es 17 Prozent. Diese Anteile stiegen im Jahr 2007 auf 15, beziehungsweise 21 Prozent.

Zwischen 2007 und 2012 stiegen die Immobilienpreise an. Die Eigenkapitalanforderungen sind in dieser Periode stärker angestiegen als das Vermögen der jungen Mieterhaushalte. Unter den 25-29-Jährigen erfüllten 7 Prozent der Mieterhaushalte die Eigenkapitalanforderungen für den Erwerb einer Eigentumswohnung und 4 Prozent für den Erwerb eines Ein- oder Zweifamilienhauses – dies entspricht einem Rückgang von 9 und 3 Prozentpunkten. Auch in den nächsthöheren Altersgruppen ging dieser Anteil deutlich zurück. Bei den 30-34-Jährigen verfügten lediglich 15 Prozent der Mieter über das notwendige Nettovermögen für den Erwerb einer Eigentumswohnung – ein Rückgang um 11 Prozentpunkte gegenüber dem Jahr 2007.

Mit den relativ zur Vermögenssituation junger Mieterhaushalte stärker gestiegenen Eigenkapitalanforderungen ist ein weiterer Aspekt identifiziert, der die Wohneigentumsbildung insbesondere in jungen Jahren hemmt.

Abbildung 3-9: Gestiegene Eigenkapitalanforderungen

Anteil der Mieterhaushalte, die Eigenkapitalanforderungen für den Kauf einer Eigentumsimmobilie in Form des Haushaltsnettovermögens erfüllen, in Abhängigkeit des Alters; Alter des Haushaltsvorstands in Jahren auf Abszisse



Hinweise: Eigentumswohnung (ETW): 75 Quadratmeter Wohnfläche; Ein- Zweifamilienhaus (EZFH): 130 Quadratmeter Wohnfläche; Mittelwert aus Bestands- und Neubaupreisen; 12 Prozent Erwerbsnebenkosten, 10 Prozent sonstiges Eigenkapital; Werte für 2002 mit harmonisiertem Verbraucherpreisindex (HVPI) von 2005 an zurückgeschrieben. Mittlere Eigenkapitalanforderungen in 2002: 29.011 € (ETW) und 47.421 € (EZFH); in 2007: 30.505 € (ETW) und 49.066 € (EZFH); in 2012: 38.890 € (ETW) und 56.777 € (EZFH).

Quelle: SOEP v34; F+B (2019); Institut der deutschen Wirtschaft

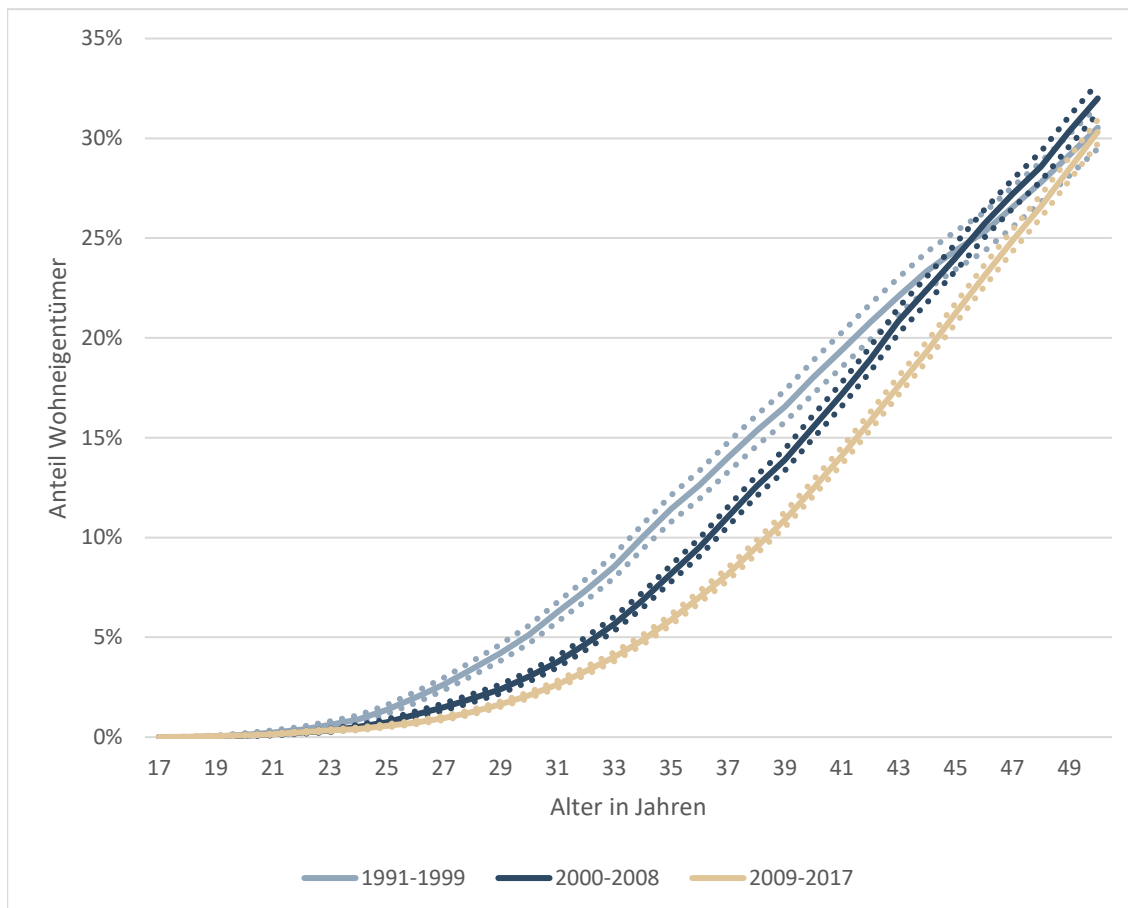
■ Folge: Haushalte werden zunehmend später zu Wohneigentümern

Abbildung 3-10 zeigt die Wahrscheinlichkeit, Wohneigentümer zu sein, in Abhängigkeit des Alters für verschiedene Untersuchungszeiträume. Die Abbildung zeigt, dass in den Jahren 1991-1999 der Wohneigentumsstatus für mehr Haushalte in jüngeren Jahren erreicht wurde als 2000-2008 oder 2009-2017. Im Durchschnitt waren in den Jahren 1991-1999 rund 20 Prozent der befragten Haushalte Wohneigentümer bevor der Haushaltsvorstand älter als 40 wurde – 2000-2008 waren es lediglich 15 Prozent und 2009-2017 noch weniger. Während also in den 1990er-Jahren junge Haushalte einen Anstieg der Wohneigentumsquote trieben, sind es im Zeitverlauf zunehmend ältere Haushalte, die die Wohneigentumsquote bestimmen. Dies zeigt sich auch daran, dass der Abstand zwischen den Kurven mit zunehmendem Alter wieder abnimmt. Hier sind es dann die Haushalte, die in der Vorperiode als jüngere Haushalte Wohneigentum gebildet haben. Abbildung 3-10 zeigt also, dass der Wohneigentumsstatus zunehmend später realisiert

wird. Es fand eine Verschiebung der Wohneigentumsquoten zu Gunsten der älteren Haushalte statt, resultierend aus einem geringeren Anteil an Haushalten, die in jungen Jahren zum Wohneigentümer werden.

Abbildung 3-10: Verschieben der Wohneigentumsbildung im Lebensverlauf

Inverse Kaplan-Meier Survival Schätzung; Alter des Haushaltsvorstands: 17-50



Hinweise: 95%-Konfidenzintervalle als gepunktete Linie.

Quelle: SOEP v34; Institut der deutschen Wirtschaft

■ Einfluss des elterlichen Wohneigentumsstatus

Wie in den Diskussionen um Abbildung 3-4 erläutert, zeigt sich, dass Kinder, deren Eltern im selbstgenutzten Wohneigentum wohnen, früher und mit einer höheren Chance zu Wohneigentümern werden. Tabelle 3-2 bestätigt dieses Ergebnis in einem multivariaten Kontext. In Modell (V) zeigt sich, dass Kinder, deren Eltern Wohneigentümer sind, eine mehr als 40 Prozent höhere Chance haben, selbst zum Eigentümer zu werden, als Kinder, deren Eltern keine Wohneigentümer sind. Die Vorzeichen der anderen erklärenden Variablen bleiben im Vergleich zum vollen Modell (IV) in Tabelle 3-1 konstant.

Wir interpretieren den Einfluss des elterlichen Wohneigentumsstatus als Proxy für die Vermögenssituation der Eltern und somit die Möglichkeit, die Kinder beim Wohneigentumserwerb finanziell zu unterstützen. Finanzielle Unterstützung beim Immobilienerwerb kann insbesondere

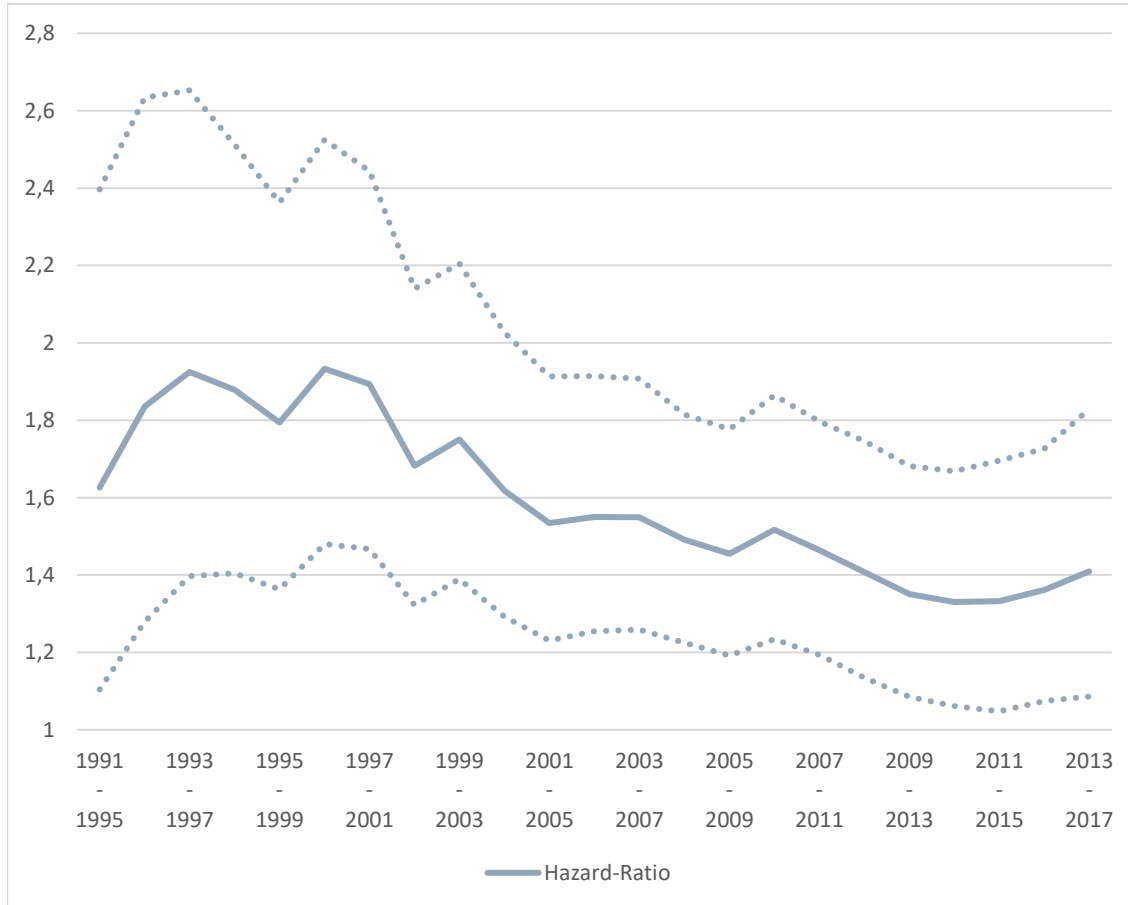
in Phasen von hohen Immobilienpreisen besonders zuträglich sein. Gerade in diesen Phasen kann eine finanzielle Unterstützung für potenzielle Ersterwerber das Zünglein an der Waage sein, das darüber entscheidet, eine Immobilie zu erwerben oder nicht. Um diese Theorie zu überprüfen, betrachten wir den Einfluss des elterlichen Wohneigentumsstatus auf die Wohneigentumsbildung der Kinder im Zeitverlauf und untersuchen, ob sich dieser verändert.

Hierzu wird der Untersuchungszeitraum in gleich lange Zeitabschnitte unterteilt gleitende Regressionen durchgeführt. Die Entwicklung der Höhe des Koeffizienten lässt sich dann als Entwicklung des Einflusses des elterlichen Wohneigentumsstatus auf die Wohneigentumsbildung des Kindes interpretieren. Hier abgebildet sind gleitende Regressionen für 5-Jahresscheiben. Dabei entsteht ein Trade-Off zwischen der Stichprobengröße und der Länge des Beobachtungszeitraums. Ein kürzerer Beobachtungszeitraum bietet die Möglichkeit, Tendenzen am aktuellen Rand besser zu erfassen, bedingt aber größere statistische Fehler aufgrund der geringeren Stichprobengröße. Dennoch bleibt der Koeffizient auch beim recht kurzen Beobachtungszeitraum von jeweils fünf Jahren in allen Betrachtungsperioden statistisch signifikant. In allen Perioden hat der elterliche Wohneigentumsstatus den erwarteten positiven Effekt auf die Wohneigentumsbildung der Kinder.

Der Einfluss des elterlichen Wohneigentumsstatus war Mitte der 1990er-Jahre am höchsten. In dieser Periode hatten Kinder, bei denen die Eltern selbst Wohneigentümer sind, eine annähernd doppelt so hohe Wahrscheinlichkeit zum Wohneigentümer zu werden wie Kinder, deren Eltern keine Wohneigentümer sind. Dieser Einfluss ging im Laufe der 2000er Jahre kontinuierlich zurück. Dennoch galt auch in dieser Periode, dass Kinder mit Eltern im Eigentum eine rund 50 Prozent höhere Chance hatten, Eigentümer zu werden. Am aktuellen Rand zeichnet sich ab, dass der Einfluss des elterlichen Wohneigentumsstatus nach dem Tiefstand zum Ende der 2000er-Jahre wieder eine zunehmend stärkere Rolle für die Wohneigentumsbildung spielt. In der Periode 2013-2017 lag die Wahrscheinlichkeit für Kinder, deren Eltern selbst im Wohneigentum wohnten mehr als 40 Prozent über der, deren Eltern keine Wohneigentümer sind. Der Einfluss des elterlichen Wohneigentumsstatus, respektive der elterlichen Vermögenssituation scheint am aktuellen Rand wieder wichtiger zu werden.

Abbildung 3-11: Einfluss des elterlichen Wohneigentumsstatus im Zeitverlauf

Hazard-Ratio für den Einfluss des elterlichen Wohneigentumsstatus auf die Wohneigentumsbildung der Kinder; Gleitende (erweiterte) Cox-Regressionen für 5-Jahresscheiben; Zeitraum: 1991-2017



Hinweise: 95%-Konfidenzintervall der gleitenden Hazard-Ratio als gepunktete Linie. Geschätzt wurde Modell (V) aus Tabelle 3-2.

Quelle: SOEP v34; Institut der deutschen Wirtschaft

Der Anstieg des Einflusses des elterlichen Wohneigentumsstatus am aktuellen Rand könnte auf die Relation von hohen Immobilienpreisen und damit einhergehende höhere Eigenkapitalanforderungen zurückzuführen sein. In Phasen, in denen die Immobilienpreise relativ hoch sind, können sich insbesondere jüngere Haushalte den Erwerb von Wohneigentum nicht leisten, da sich in diesen Perioden die notwendige Ansparzeit für das Eigenkapital zusätzlich verlängert. In diesen Phasen kann ein finanzieller Zuschuss von Seiten der Eltern besonders wichtig sein, um in jungen Jahren, beziehungsweise überhaupt, zum Eigentümer zu werden.

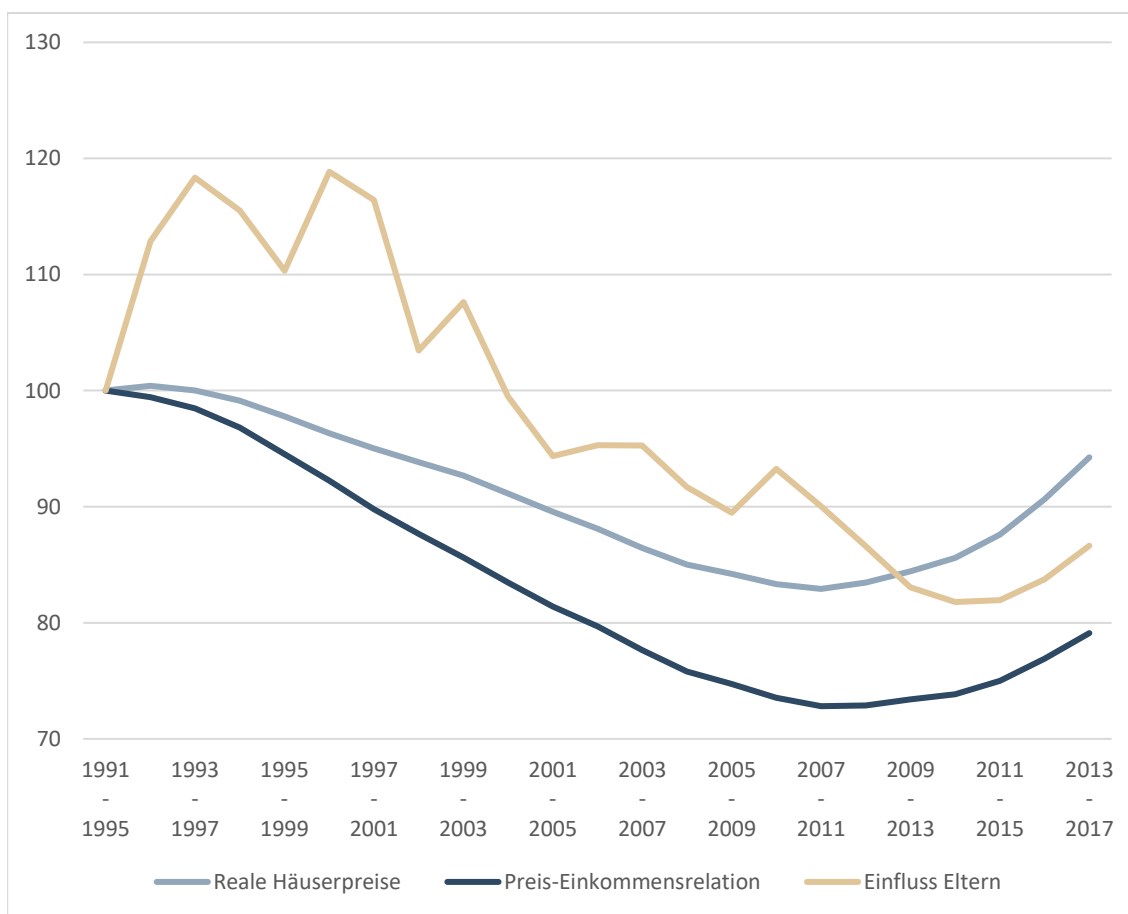
■ Zusammenhang mit Immobilienpreisniveau

In der Tat zeigt sich eine hohe Korrelation zwischen der Höhe des Einflusses des elterlichen Wohneigentumsstatus auf den Immobilienerwerb der Kinder und den realen Immobilienpreisen von 0,78, als auch der Einkommens- Kaufpreisrelation von 0,87. Es findet sich Evidenz, dass der Einfluss des elterlichen Wohneigentumsstatus in Zeiten hoher Immobilienpreise stärker ausgeprägt sein könnte als in Zeiten geringer Preise. Die Höhe des Einflusses des elterlichen Wohneigentumsstatus auf die Wohneigentumsbildung folgt demnach weitgehend demselben Verlauf

wie die realen Immobilienpreise. In den 1990er-Jahren befanden sich die realen Immobilienpreise kontinuierlich auf einem hohen Niveau. Zwischen 1991 und 1995 stiegen diese um 4,5 Prozent an. Ab 1996 bis 2008 sanken die realen Immobilienpreise stetig. Nach einer kurzen Stagnationsphase steigen die Immobilienpreise seit 2010 kontinuierlich an. Für die Preis-Einkommensrelation gilt ein weitestgehend paralleler Verlauf, jedoch ist diese bis zum Ende der 2000er-Jahre deutlich stärker gesunken und der Anstieg seitdem verlief weniger stark als bei einer isolierten Betrachtung der Kaufpreise.

Abbildung 3-12: Immobilienpreisentwicklung in Deutschland

Reale Häuserpreise, Preis-Einkommensrelation und elterlicher Einfluss in Fünfjahreszeitscheiben; Index 1991-1995 = 100



Quelle: OECD (2019); Institut der deutschen Wirtschaft

4 Schlussfolgerungen

Deutschland ist eine Mieternation – und wird es nach den vorliegenden Analysen auch bleiben. Single-Haushalte, die tendenziell an Bedeutung gewinnen, kaufen typischerweise seltener eine Immobilie als Familien. Und auch Menschen in Städten kaufen seltener eine Immobilie als solche in kleinen Gemeinden. Beides hängt auch mit der Art der Wohnung zusammen: Die vollen Vorteile des Eigenheims lassen sich nur dann realisieren, wenn es keine Miteigentümer gibt. Wer also ein Einfamilienhaus bewohnt, kann weitestgehend allein entscheiden, wer hingegen Eigentümer einer Etagenwohnung ist, muss sich mit zahlreichen Mit-Eigentümern koordinieren, was

sehr kompliziert sein kann. Die aktuellen demographischen Trends dämpfen daher die Wohneigentumsbildung.

Dennoch ist es verwunderlich, dass die Wohneigentumsquote stagniert. Schließlich ist die Attraktivität des Wohneigentums insgesamt gestiegen:

- Die Zinsentwicklung wurde bereits in der Einleitung thematisiert. Die niedrigen Zinsen erlauben es, günstiger im Eigentum zu leben als zur Miete. Damit bietet Eigentum die Chance, Wohnkosten einzusparen, was Wohneigentum auch für Haushalte in den unteren Einkommensgruppen attraktiv machen sollte.
- Das System der Altersvorsorge stehen unter erheblichem Druck. Die gesetzliche Rentenversicherung bietet schon längst keine Lebensstandardsicherung mehr und auch Lebensversicherungen und betriebliche Altersvorsorge können aufgrund der Fokussierung auf Festzinspapiere keine attraktiven Renditen mehr bieten. Immobilien versprechen hier eine deutlich bessere Verzinsung.
- Schließlich gewinnt gerade in Großstädten das Thema der Gentrifizierung an Bedeutung (Henger et al., 2019). Auch hier bietet Wohneigentum einen Lösungsansatz, denn Eigentümer sind unabhängig von der Mietpreisentwicklung. Wenn sie sich in aufstrebenden Vierteln zum ausziehen entscheiden, können sie zumindest einen hohen Verkaufspreis erzielen – niemand kann sie jedoch verdrängen.

Mehr als in anderen Ländern ist das Wohneigentum in Deutschland eine Frage des Einkommens, die Unterschiede zwischen den Einkommensgruppen sind erheblich (vgl. Haffner, 2020). Hinzu kommt nun die am aktuellen Rand wieder zunehmende Bedeutung des elterlichen Vermögens, wie die Studie zeigt. Letztlich dürften die Anforderungen an das Eigenkapital eine wesentliche Begründung für diese Entwicklung darstellen. Nur wer genügend Kapital hat, um mindestens die Erwerbsnebenkosten zu stemmen und am besten auch noch Eigenkapital in die Finanzierung einbringen kann, erhält Zugang zum Wohneigentumsmarkt. Hierzu bedarf es aber einer hohen Ersparnisbildung oder der Unterstützung der Eltern. Damit wird Vermögen zunehmend vererbt oder aber bleibt den ohnehin schon starken Einkommensgruppen vorbehalten. Dies beinhaltet einen sozialen Konflikt, denn damit könnten sich die Vermögensunterschiede festigen. Dass gerade Erwerbsnebenkosten auch geringer sein können, zeigen andere europäische Länder wie Großbritannien oder die Niederlande (Voigtländer, 2019). Die Politik ist daher gut beraten, den Zugang zu Wohneigentum verstärkt in den Blick zu nehmen.

Abstract

The aim of this study is to examine the developments behind the stagnating home ownership rate in Germany. What influence does demographic development have on home ownership, what is the impact of increasing urbanisation? And to what extent do financial restrictions play a role? These questions are answered on the basis of econometric analyses, whereby the data basis is the socio-economic panel, an annual and representative survey of the German households and population.

In a first step, the status quo and the development of the home ownership rate are illustrated along different socio-economic lines. In the second step, the influencing factors in home ownership formation are examined more closely, also over time. This reveals changes that restrict or promote the formation of home ownership. In combination with various social socio-demographic trends, statements can be derived regarding the future development of the home ownership rate.

Demographic development and urbanisation are dampening the development of the home ownership rate, as single households and people in large cities are less likely to become owner occupiers. It also shows, however, that the parents' financial situation is once again having an increasing influence and that, in general, acquisition of owner occupied housing takes place later in life - this tends to make access to owner occupied housing more restrictive despite favourable financing conditions, which politicians should not ignore.

Tabellenverzeichnis

Tabelle 2-1: Wohneigentumsquoten.....	5
Tabelle 2-2: Ergebnisse einer Regressionsanalyse zum Zusammenhang verschiedener demographischer und sozio-ökonomischer Faktoren und der Wohneigentumsquote.....	9
Tabelle 3-1: Treiber der Wohneigentumsbildung	20
Tabelle 3-2: Treiber der Wohneigentumsbildung – Einfluss des elterlichen Wohneigentumsstatus.....	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1: Wohneigentumsquoten und Gebäudestruktur in den deutschen Städten, 2017	7
Abbildung 3-1: Bildungsniveau und Wohneigentum im Lebensverlauf.....	12
Abbildung 3-2: Haushaltstyp und Wohneigentum im Lebensverlauf	14
Abbildung 3-3: Einkommen und Wohneigentumsstatus im Lebensverlauf.....	16
Abbildung 3-4: Einfluss der Eltern auf die Wohneigentumsbildung	18
Abbildung 3-5: Studierende, Studienanfänger/-innen und Studienanfängerquote	23
Abbildung 3-6: Entwicklung der Einpersonenhaushalte	24
Abbildung 3-7: Anteil der Einpersonenhaushalte nach Altersklassen	25
Abbildung 3-8: Bevölkerungsentwicklung in Stadt und Land.....	27
Abbildung 3-9: Gestiegene Eigenkapitalanforderungen	29
Abbildung 3-10: Verschieben der Wohneigentumsbildung im Lebensverlauf	30
Abbildung 3-11: Einfluss des elterlichen Wohneigentumsstatus im Zeitverlauf	32
Abbildung 3-12: Immobilienpreisentwicklung in Deutschland	33

Literaturverzeichnis

- Bayrakdar, Sait / Coulter, Rory / Lersch, Philipp / Vidal, Sergi, 2019, Family formation, parental background and young adults' first entry into homeownership in Britain and Germany, in: *Housing Studies*, 34. Jg., Nr. 6, S. 974–996
- BBSR, 2019, Faktencheck zur Wohneigentumsbildung. Ergebnisse der Befragung zur Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012 bis 2017, BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2019
- D. R. Cox, 1972, Regression Models and Life-Tables, in: *Journal of the Royal Statistical Society. Series B (Methodological)*, 34. Jg., Nr. 2, S. 187–220
- F+B, 2019, F+B Marktmonitor. Datenbank Marktmieten, Datenstand 1. Quartal 2019 (einschl.)
- Frick, Joachim / Grimm, Steffi, 2009, Wohnen in Deutschland nach dem Mauerfall: Eine Analyse für die Jahre 1990 bis 2008 auf Basis der Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP), *SOEPpapers on Multidisciplinary Panel Data Research*, Nr. 236, Berlin
- Goebel, Jan et al., 2019, The German Socio-Economic Panel (SOEP), in: *Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik*, 239. Jg., Nr. 2, S. 345–360
- Goodman, Laurie S. / Mayer, Christopher, 2018, Homeownership and the American Dream, in: *The Journal of Economic Perspectives*, 32. Jg., Nr. 1, S. 31–58
- Gründling, Peter / Grabka, Markus M., 2019, DIW Wochenbericht 29. Staatlich geförderter Mietkauf kann einkommensschwachen Familien Weg in die eigenen vier Wände ebnet, Berlin
- Hosmer, David W. / Lemeshow, Stanley / May, Susanne, 2008, *Applied survival analysis. Regression modeling of time-to-event data*, Hoboken, N.J.
- Kultusministerkonferenz, 2019, Vorausberechnung der Anzahl der Studienanfängerinnen und Studienanfänger 2019 - 2030. Erläuterung der Datenbasis und des Berechnungsverfahrens, https://www.kmk.org/fileadmin/Dateien/pdf/Statistik/2019-05-16_Text_SAP.pdf [20.08.2019]
- Kurz, Karin / Blossfeld, Hans-Peter, 2004, *Home ownership and social inequality in comparative perspective*, Stanford, Calif.
- OECD, 2019, Housing prices (indicator), doi: 10.1787/63008438-en [07.08.2019]
- Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2019a, *Accentro-IW Wohnkostenreport. Eine Analyse von Mieten und Wohnnutzerkosten für 401 Kreise*, Berlin
- Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2019b, *Analyse der Wohneigentumsbildung. Gutachten für die Schwäbisch Hall AG*, IW-Gutachten, Köln
- Seipelt, Björn / Voigtländer, Michael, 2018, *Accentro-IW Wohnkostenreport. Eine Analyse von Mieten und Wohnnutzerkosten für 401 Kreise*, Berlin
- Statistisches Bundesamt, 2018a, *Schnellmeldungsergebnisse der Hochschulstatistik zu Studierenden und Studienanfänger/-innen, vorläufige Ergebnisse, Wintersemester 2018/2019*
- Statistisches Bundesamt, 2018b, *Studierende an Hochschulen - Vorbericht - Fachserie 11 Reihe 4.3.1 - 1980-2017*, https://www.destatis.de/GPStatistik/receive/DEHeft_heft_00092416

Statistisches Bundesamt, 2019a, Häuserpreisindex. Genesis Online, Tabelle 61262-0001, <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/logon?language=de&sequenz=tabelleErgebnis&selectionname=61262-0001>

Statistisches Bundesamt, 2019b, Haushalte und Familien, Ergebnisse des Mikrozensus - Fachserie 1 Reihe 3. Bevölkerung und Erwerbstätigkeit, https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Publikationen/Downloads-Haushalte/haushalte-familien-2010300187004.pdf?__blob=publicationFile