

Hiller, Nobert; Lerbs, Oliver; Oberst, Christian

Working Paper

Wohneigentumsdynamik in Deutschland: Generation Miete als Folge des Immobilienbooms?

IW-Policy Paper, No. 9/2024

Provided in Cooperation with:

German Economic Institute (IW), Cologne

Suggested Citation: Hiller, Nobert; Lerbs, Oliver; Oberst, Christian (2024) : Wohneigentumsdynamik in Deutschland: Generation Miete als Folge des Immobilienbooms?, IW-Policy Paper, No. 9/2024, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), Köln

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/306356>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

Wohneigentumsdynamik in Deutschland

Generation Miete als Folge des Immobilienbooms?

Nobert Hiller* / Oliver Lerbs* / Christian Oberst

*externe Autoren von der Hochschule für Polizei und
öffentliche Verwaltung Nordrhein-Westfalen (HSPV NRW)

Köln, 20.09.2024

IW-Policy Paper 9/2024

Aktuelle politische Debattenbeiträge

Herausgeber

Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.

Postfach 10 19 42

50459 Köln

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ist ein privates Wirtschaftsforschungsinstitut, das sich für eine freiheitliche Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung einsetzt. Unsere Aufgabe ist es, das Verständnis wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Zusammenhänge zu verbessern.

Das IW in den sozialen Medien

x.com

[@iw_koeln](#)

LinkedIn

[@Institut der deutschen Wirtschaft](#)

Instagram

[@IW_Koeln](#)

Autoren**Prof. Dr. Norbert Hiller***

Professor für Volkswirtschaftslehre, Kosten- und Leistungsrechnung sowie Wirtschaftlichkeitsrechnung an der HSPV NRW

norbert.hiller@hspv.nrw.de

Prof. Dr. Oliver Lerbs*

Professor für Volkswirtschaftslehre und Rechnungswesen an der HSPV NRW

oliver.lerbs@hspv.nrw.de

Dr. Christian Oberst

Senior Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik

oberst@iwkoeln.de

0221 – 4981-889

*externe Autoren von der Hochschule für Polizei und öffentliche Verwaltung Nordrhein-Westfalen (HSPV NRW)

Alle Studien finden Sie unter

www.iwkoeln.de

In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit regelmäßig das grammatische Geschlecht (Genus) verwendet. Damit sind hier ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint.

Stand:

September 2024

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Zusammenfassung	4
1 Einleitung	5
2 Aktuelle Entwicklung der Wohneigentumsquote	6
2.1 Bundesweite Betrachtung	6
2.2 Regionale Betrachtung	8
2.3 Betrachtung auf Haushaltsebene	13
3 Finanzielle Erschwinglichkeit als wesentliches Hemmnis der Wohneigentumsbildung?	16
3.1 Regionalökonomische Evaluation	16
3.2 Mikroökonomische Evaluation	19
4 Wie lässt sich die Wohneigentumsbildung stärken?	22
4.1 Handlungsfeld Besteuerung	23
4.2 Handlungsfeld Förderung	23
4.3 Handlungsfeld Regulierung	24
5 Fazit und Ausblick	26
Anhang	27
A1 Regionalökonomischen Evaluation	27
A2 Mikroökonomische Evaluation	32
Abstract	35
Tabellenverzeichnis	36
Abbildungsverzeichnis	36
Literaturverzeichnis	37

JEL-Klassifikation

R31 – Wohnungsangebot und -markt

R38 – Immobilienmarkt, Regionale Produktionsanalyse und Standortentscheidung: Regierungspolitik

Zusammenfassung

Mit dem Zensus 2022 liegen erstmals seit 2011 wieder verlässliche regionale Daten zum Wohneigentum in Deutschland vor. Der Zeitraum zwischen den beiden Zensuserhebungen entspricht nahezu deckungsgleich dem Immobilienmarktboom der 2010er-Jahre in Deutschland. Dies nutzt die vorliegende Studie, um anhand der Zensusdaten (ergänzt durch weitere Regionaldaten wie Preise, wirtschaftliche und demografische Indikatoren etc.) den Einfluss des langjährigen Booms am deutschen Immobilienmarkt auf die Wohneigentumsbildung privater Haushalte zu untersuchen. Die regionale Auswertung wird durch eine Betrachtung auf Haushaltsebene, basierend auf den Mikrodaten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP), ergänzt. Auf Grundlage der Ergebnisse werden wohnungspolitische Ansätze zur Stärkung der Wohneigentumsbildung aufgezeigt.

Kernergebnisse der Studie sind:

- Während des Immobilienbooms ging der Anteil eigengenutzter Wohnungen in Deutschland insgesamt zurück, vor allem in Westdeutschland und bei jüngeren Haushalten („Generation Miete“). In den ostdeutschen Bundesländern stieg dagegen die Wohneigentumsquote.
- Es besteht ein enger Zusammenhang zwischen regionaler Eigentumsquote, Siedlungsentwicklung und Beschaffenheit des Wohnungsbestands. Parallel zur Wohneigentumsquote ging in den meisten westdeutschen Regionen der Anteil der Ein- und Zweifamilienhauswohnungen am Wohnungsbestand zurück, da verstärkt Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut wurden, es zu einem starken Zuzug in die Städte kam und die Zahl der Singlehaushalte anwuchs. In vielen ostdeutschen Regionen ist der Anteil der Ein- und Zweifamilienhauswohnungen hingegen gestiegen.
- Eigentumsquoten sind geringer in Regionen, in denen die Preise für Wohneigentum hoch sind. Während des Booms war das Hauspreiswachstum in Regionen mit ursprünglich bereits niedrigen Wohneigentumsquoten (vor allem Städte) besonders stark. Dies hat die Bedeutung finanzieller Restriktionen im Zugang zu Wohneigentum für jüngere Menschen erheblich verschärft. Wachstumsregionen und solche mit steigenden Anteilen jüngerer Einwohner verzeichneten beim Wohneigentum besonders starke Rückgänge. Ansonsten zeigt sich ein allgemeiner Aufholprozess Ostdeutschlands.
- Die mikroökonomische Evaluation hebt hervor, dass die Bedeutung des Haushaltseinkommens für die Chance auf Wohneigentum erheblich zugenommen hat. Parallel zum Anstieg der Hauspreise wird auch eine wachsende Kluft zwischen den Wohneigentumsquoten älterer und jüngerer Haushalte sichtbar. Dies stützt die Vermutung, dass die insgesamt rückläufige Entwicklung der Wohneigentumsquote im Untersuchungszeitraum auf eine verringerte Erschwinglichkeit von Wohneigentum zurückzuführen ist.
- Wohnungspolitische Vorschläge zur Stärkung der Wohneigentumsbildung sind zahlreich vorhanden. Aus ökonomischer Sicht haben sie meist das gemeinsame Ziel, die relativen Kosten des Erwerbs selbstgenutzten Wohneigentums zu senken. Mit Blick auf die empirischen Ergebnisse dieser Studie erscheint dies als vielversprechender Ansatz. Um insbesondere jüngeren Haushalten Wohneigentum zu ermöglichen, ist jedoch eine deutlich entschlosseneren Umsetzung dieser Vorschläge erforderlich als bisher.

Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse, dass die Wohneigentumsbildung in Deutschland unter hohem Druck steht. Angesichts der großen Bedeutung des Wohneigentums für eine funktionsfähige und sozial gerechte Marktwirtschaft bedarf es daher vor allem einer grundsätzlichen Aufwertung des Wohneigentums in der wohnungs- und gesellschaftspolitischen Debatte.

1 Einleitung

Die deutsche Wohneigentumsquote ist im internationalen Vergleich gering. Die jüngst veröffentlichten Ergebnisse des Zensus 2022 zeigen, dass der Anteil der Haushalte im selbstgenutzten Wohneigentum während des langjährigen Booms am Immobilienmarkt sogar zurückgegangen ist: Vor allem in weiten Teilen Westdeutschlands und unter jüngeren Haushalten hat die Verbreitung von Wohneigentum seit der letzten Zensusserhebung 2011 nennenswert abgenommen. Trotz jahrelang niedriger Hypothekenzinsen hatten viele Menschen Schwierigkeiten, den Sprung von der Mietwohnung in ein selbstgenutztes Eigenheim zu schaffen. Resultat ist die Herausbildung einer „Generation Miete“ (Hiller/Lerbs, 2022a). Dabei deuten Studien darauf hin, dass selbstgenutztes Wohneigentum in vielen Regionen während der Boomphase langfristig kostengünstiger gewesen wäre als mieten (Schier/Voigtländer, 2014; Voigtländer/Sagner, 2022) und die Mehrheit der Menschen den Wunsch hat, in einem Einfamilienhaus im Wohneigentum zu wohnen (BBSR, 2022, Oberst/Voigtländer, 2021).

Die aktuelle wohnungspolitische Debatte spiegelt nur in Ansätzen wider, welche zentrale Bedeutung selbstgenutztes Wohneigentum für eine funktionsfähige und sozial gerechte Marktwirtschaft hat. Aktuelle, in führenden wissenschaftlichen Fachzeitschriften veröffentlichte Studien belegen, dass Wohneigentum kausal die individuelle Vermögensbildung erhöht (Sodini et al., 2023; Bernstein/Koudijs, 2024). Aufgrund positiver Effekte des Wohneigentums auf die individuelle Vermögensbildung ist die Vermögensverteilung in Ländern mit hohen Wohneigentumsquoten erheblich gleichmäßiger (Kaas et al. 2019). Wohneigentum kann darüber hinaus zur sozialen Stabilität von Stadtquartieren beitragen (Rohe/Lindblad, 2013). Trotz dieser positiven Wirkungen hat die Wohneigentumsbildung wohnungspolitisch in den letzten Jahren eine eher untergeordnete Rolle gespielt. Vielmehr haben Bund, Länder und Kommunen zahlreiche steuer-, regulierungs- und förderpolitische Maßnahmen auf den Weg gebracht, die primär eine Ermöglichung „bezahlbaren“ Mietwohnens sowie die energetische Modernisierung von Bestandswohnungen zum Ziel haben. Eine der wenigen Maßnahmen zur expliziten Förderung von Wohneigentum war das von 2018 bis 2021 verfügbare Baukindergeld.

Vor diesem Hintergrund analysiert das vorliegende Papier mögliche Ursachen hinter der jüngeren Dynamik der hiesigen Wohneigentumsquote und legt wohnungspolitische Handlungsempfehlungen vor. Zu diesem Zweck kombinieren wir Analysen regionaler Daten der beiden Zensuswellen 2022 und 2011 mit Analysen von Mikrodaten auf der Ebene individueller Haushalte des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP). Unsere Ergebnisse zeigen sinkende Eigentumsquoten im Westen und steigende im Osten. Regionale Wohneigentumsquoten und ihre Dynamik während der Boomphase lassen sich dabei durch demografische und ökonomische Veränderungen erklären. Für einzelne Haushalte hat die Bedeutung des Einkommens für die Chance, Wohneigentümer zu sein, erheblich zugenommen. Zugleich wächst der Abstand der Wohneigentumsquoten jüngerer und älterer Haushalte. Eine Stärkung der Wohneigentumsbildung sollte deshalb daran ansetzen, den finanziellen Zugang zu Wohneigentum zu verbessern. Dazu bedarf es einer entschlosseneren Umsetzung wohnungspolitischer Vorschläge, aber auch einer grundsätzlichen Stärkung des Wohneigentums in der gesellschaftspolitischen Debatte. Zielsetzung ist dabei nicht eine Maximierung der Eigentumsquote an sich, sondern fairer Wettbewerb zwischen den Wohnformen und damit auch mehr individuelle Wahlfreiheit.

Die Studie gliedert sich wie folgt: Kapitel 2 befasst sich mit der aktuellen Entwicklung der Wohneigentumsquote aus bundesweiter, regionaler und mikroökonomischer Sicht. Kapitel 3 geht der Frage nach, inwieweit eine verringerte finanzielle Erschwinglichkeit den Rückgang der Eigentumsquote erklärt. Kapitel 4 gibt einen Überblick über wohnungspolitische Maßnahmen, mit denen sich die Eigentumsbildung stärken ließe, bevor in Kapitel 5 ein Fazit gezogen wird.

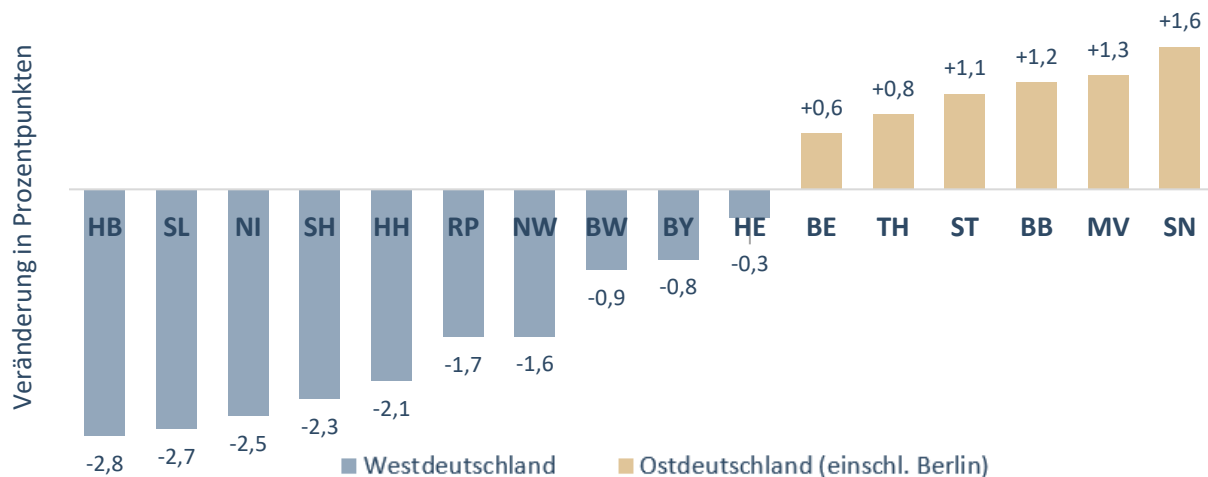
2 Aktuelle Entwicklung der Wohneigentumsquote

1.1 Bundesweite Betrachtung

Zum Stichtag der im Rahmen des Zensus 2022 erfolgten Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) gab es in Deutschland rund 17,8 Millionen Wohnungen, die von ihren Eigentümern selbst bewohnt wurden. Im Jahr der letzten Zensuserhebung 2011 waren es etwa 17,3 Millionen. Obwohl dies einem Zuwachs von gut 500.000 Wohnungen entspricht, werden heute relativ zum Gesamtbestand weniger Wohnungen von ihren Eigentümern selbst bewohnt: Im Vergleich zum Jahr 2011 ist die wohnungsbezogene Wohneigentumsquote¹ bundesweit um 0,9 Prozentpunkte auf 44 Prozent zurückgegangen. Während des langjährigen Booms am deutschen Immobilienmarkt hat Wohneigentum somit relativ zum Mietwohnen an Verbreitung eingebüßt.

Auffällig in der Dynamik der Wohneigentumsquote während der 2010er-Jahre ist ein starker West-Ost-Unterschied. Abbildung 2-1 zeigt, dass die wohnungsbezogene Eigentumsquote in allen zehn westdeutschen Bundesländern (einschl. Stadtstaaten) zwischen 2011 und 2022 gesunken ist, am stärksten in Bremen (-2,8 Prozentpunkte) und am schwächsten in Hessen (-0,3 Prozentpunkte). Im Gegensatz dazu ist die Eigentumsquote in allen sechs ostdeutschen Bundesländern (einschl. Berlin) gestiegen, am stärksten in Sachsen (+1,6 Prozentpunkte) und am wenigsten in Berlin (+0,6 Prozentpunkte). In den ostdeutschen Landesteilen wuchs die absolute Zahl eigengenutzter Wohnungen während des Immobilienbooms um rund 5 Prozent. Trotz dieser gegenläufigen Entwicklung lag die wohnungsbezogene Eigentumsquote im Osten mit 34,9 Prozent im Jahr 2022 nach wie vor deutlich unterhalb des westdeutschen Niveaus von 46,4 Prozent.

Abbildung 2-1: Entwicklung der wohnungsbezogenen Wohneigentumsquote auf Bundeslandebene zwischen 2011 und 2022, Veränderung in Prozentpunkten



Hinweis: HB = Bremen, SL = Saarland, NI = Niedersachsen, SH = Schleswig-Holstein, HH = Hamburg, RP = Rheinland-Pfalz, NW = Nordrhein-Westfalen, BW = Baden-Württemberg, BY = Bayern, HE = Hessen, BE = Berlin, TH = Thüringen, ST = Sachsen-Anhalt, BB = Brandenburg, MV = Mecklenburg-Vorpommern, SN = Sachsen. Veränderung für Deutschland insgesamt: -0,9 Prozentpunkte.

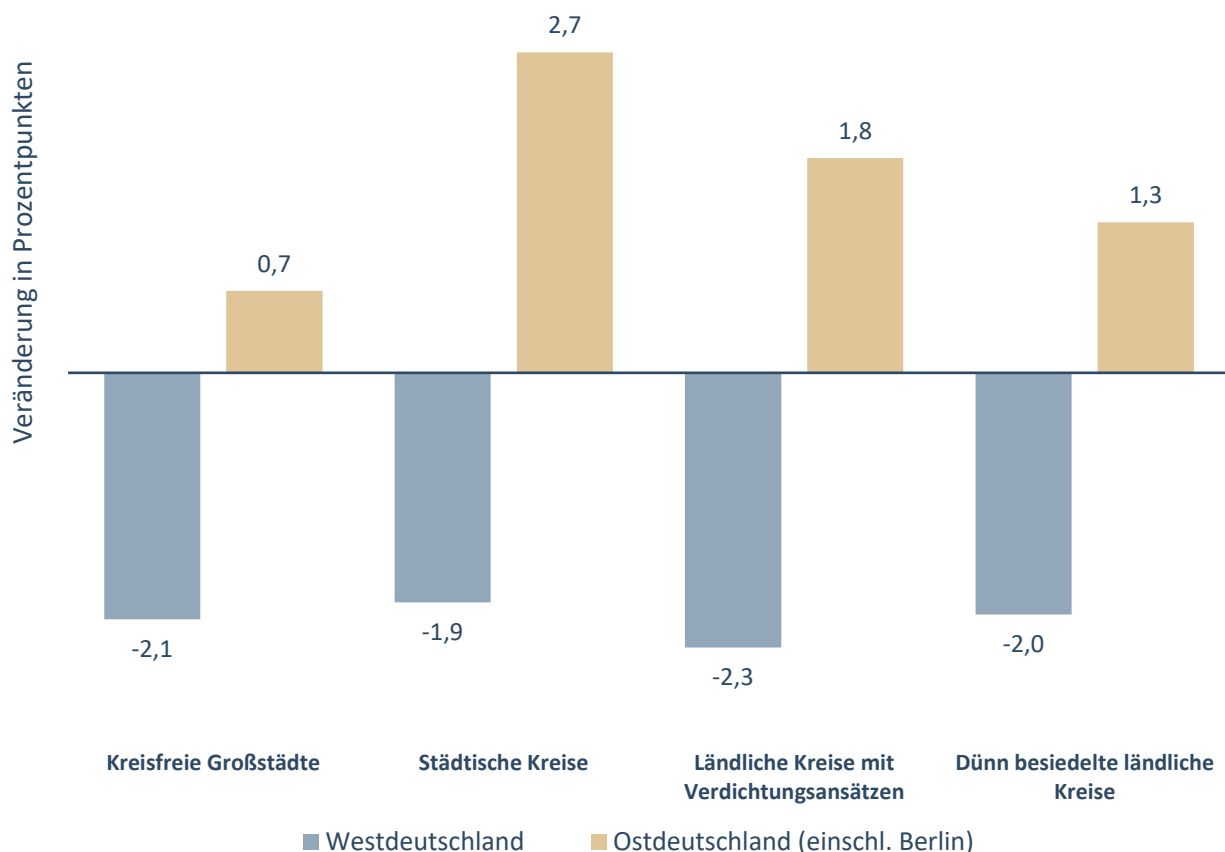
Datenquelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022 und Zensus 2011); eigene Berechnung

¹ In den Auswertungen des Zensus 2022 definieren wir die wohnungsbezogene Eigentumsquote als das prozentuale Verhältnis aus allen von ihren Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen einerseits und allen Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime) abzüglich leerstehender Wohnungen sowie Ferien-/ Freizeitwohnungen andererseits. Diplomatenwohnungen, Wohnungen ausländischer Streitkräfte oder gewerblich genutzte Wohnungen werden dabei nicht gesondert betrachtet. Je nachdem, welche Definition der Wohneigentumsquote herangezogen wird (pro Kopf, pro Haushalt oder pro Wohnungseinheit) und je nach Einbezug oder Ausschluss bestimmter Gebäude-, Wohnungs- beziehungsweise Haushaltstypen sind geringfügige Abweichungen zu anderen Veröffentlichungen möglich.

Nach Regionstyp differenzierte Auswertungen verdeutlichen, dass die Wohneigentumsquote während des Immobilienbooms der 2010er-Jahre in allen Gebietstypen rückläufig war. Auch hier werden allerdings große West-Ost-Unterschiede deutlich: In Westdeutschland nahm die wohnungsbezogene Eigentumsquote nicht nur in allen Bundesländern, sondern auch über alle Gebietstypen hinweg ab, am stärksten in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen (-2,3 Prozentpunkte) und am schwächsten in städtischen Kreisen (-1,9 Prozentpunkte, vgl. Abbildung 2-2). In Ostdeutschland (einschl. Berlin) nahm die Verbreitung von Wohneigentum hingegen zwischen 2011 und 2022 in allen Gebietstypen zu. Die Eigentumsquote stieg dabei in städtischen Kreisen am stärksten (+2,7 Prozentpunkte) und in den Großstädten am wenigsten (+0,7 Prozentpunkte). Erhalten blieb das grundsätzliche Muster, dass Wohneigentum mit zunehmender Bevölkerungsdichte weniger verbreitet ist. Während in dünn besiedelten Kreisen in Westdeutschland zum Zensusstichtag 2022 59,2 Prozent beziehungsweise in Ostdeutschland 49,4 Prozent aller relevanten Wohnungen von ihren Eigentümern selbst bewohnt wurden, waren dies in den kreisfreien Großstädten lediglich 27,8 Prozent beziehungsweise 16,3 Prozent.

Abbildung 2-2: Entwicklung der wohnungsbezogenen Wohneigentumsquote nach Gebietstypen

Zwischen 2011 und 2022, Veränderung in Prozentpunkten



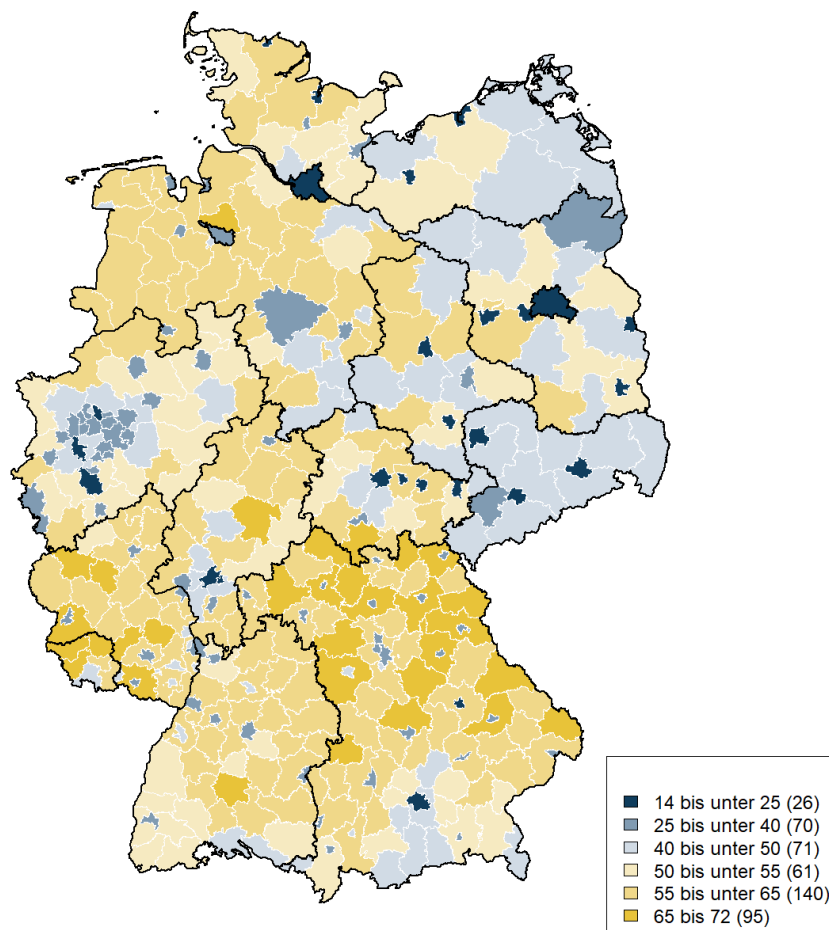
Datenquelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022 und Zensus 2011); eigene Berechnung

1.2 Regionale Betrachtung

Die Wohneigentumsquote ist regional höchst unterschiedlich. Die Spannweite reicht im Jahr 2022 von knapp 14 Prozent in der Stadt Leipzig bis gut 72 Prozent im Landkreis Südwestpfalz.² Wie Abbildung 2-3 verdeutlicht, ist Wohneigentum insbesondere in ländlicheren Regionen Süd- und Mitteldeutschlands sowie in Teilen Niedersachsens und Schleswig-Holsteins die überwiegend vorherrschende Wohnform. Immer noch zum überwiegenden Teil im ostdeutschen Raum, dem Ruhrgebiet, der Region Köln-Bonn, dem Rhein-Main-Gebiet sowie der Region um München lebt dagegen ein besonders hoher Anteil der Haushalte zur Miete. Ausnahmen im Osten mit mittlerweile etwas höheren Wohneigentumsquoten sind einige ländliche Landkreise in Thüringen, Sachsen-Anhalt und Brandenburg. Bundesweit stechen zudem die Städte mit besonders niedrigen Wohneigentumsquoten hervor, umgeben von Umlandlandkreisen mit vergleichsweise hohen Quoten. Bei der Erklärung dieser regionalen Unterschiede spielen neben städtebaulichen und demografischen Faktoren die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und regionalen Wohnungspreise eine wichtige Rolle (Lerbs/Oberst, 2014).

Abbildung 2-3: Regionale Wohneigentumsquote im Jahr 2022

in Prozent (wohnungsbezogene Quote)



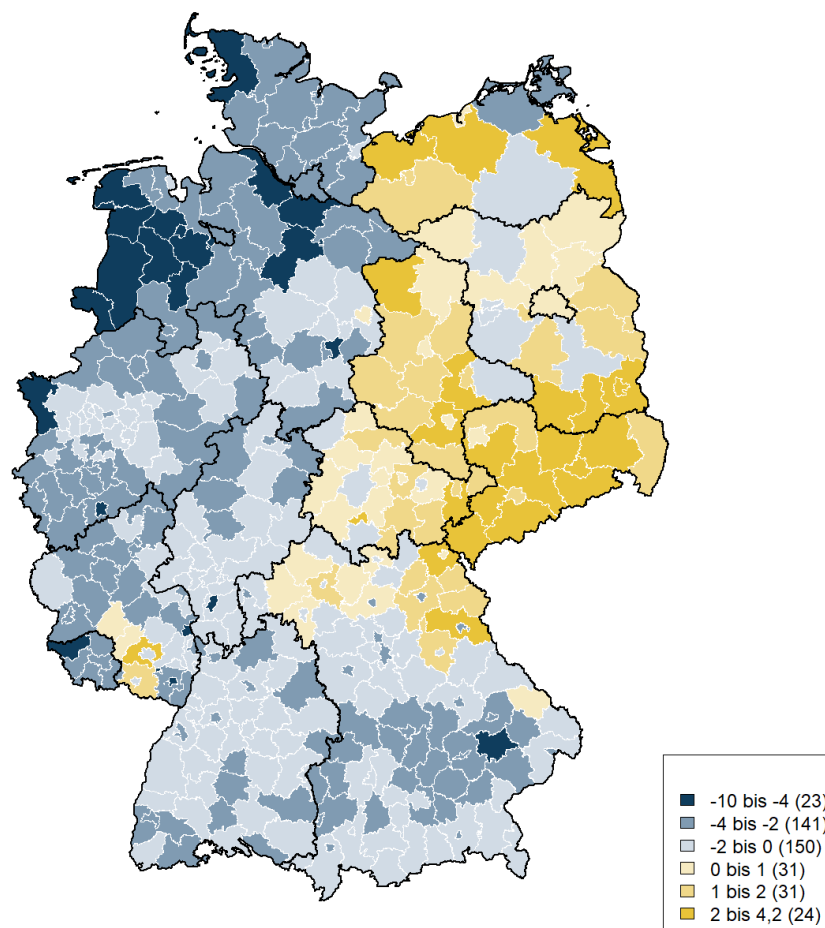
Hinweis: Die Abbildung basiert auf der Ebene der 400 Landkreise und kreisfreien Städte. In der Legende ist rechts neben jeder Kategorie die Anzahl der Kreise angegeben, die dieser Kategorie zugeordnet sind (z. B. 26 Kreise mit Wohneigentumsquoten zwischen 14 und unter 25 Prozent).

Datenquelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022); eigene Berechnung

² Bereits im Jahr 2011 belegte Leipzig den letzten Rang (12,6 %). Die höchste Eigentumsquote erreichte damals der Kreis Merzig-Wadern (74,4 %).

Beachtenswert ist neben einer Betrachtung von Niveaus regionaler Wohneigentumsquoten eine Darstellung ihrer Veränderung im Verlauf des langjährigen Immobilienbooms (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**): In knapp vier von fünf Landkreisen und Städten (78 %) ist die wohnungsbezogene Eigentumsquote zwischen 2011 und 2022 gesunken. Der Mittelwert der Veränderung über alle Regionen liegt bei -1,3 Prozentpunkten. Betrachtet man ausschließlich westdeutsche Landkreise und Städte, so sank die Eigentumsquote nahezu flächendeckend (mittlere Veränderung: -2,0 Prozentpunkte). In den ostdeutschen Kreisen und Städten sank die Eigentumsquote hingegen lediglich in einem knappen Viertel der Fälle, während sie in drei von vier Regionen anstieg (mittlere Veränderung +0,9 Prozentpunkte). Am deutlichsten gesunken ist die Eigentumsquote im äußersten Nordwesten Deutschlands sowie dem südwestlichen Hamburger Umland. Im Gegensatz dazu stieg die Eigentumsquote unter anderem im Landkreis Rostock, im Kreis Vorpommern-Greifswald (jeweils Mecklenburg-Vorpommern) sowie in weiten Teilen Sachsens am stärksten. Insgesamt ging die Eigentumsquote tendenziell stärker in Regionen zurück, die zu Beginn des Booms vergleichsweise hohe Wohneigentumsquoten hatten.³

Abbildung 2-4: Veränderung der regionalen Wohneigentumsquote zwischen 2011 und 2022
in Prozentpunkten



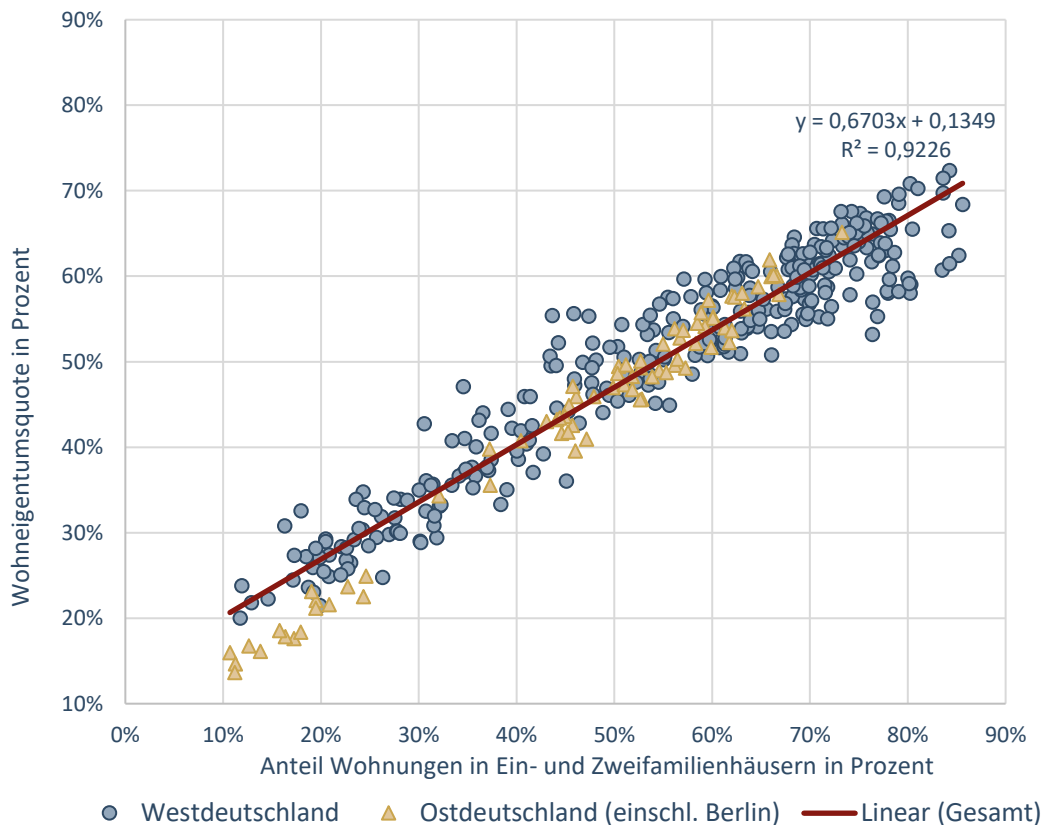
Hinweis: Die Abbildung basiert auf der Ebene der 400 Landkreise und kreisfreien Städte. In der Legende ist rechts neben jeder Kategorie die Anzahl der Kreise angegeben, die dieser Kategorie zugeordnet sind (z. B. 23 Kreise mit einem Rückgang der Wohneigentumsquote zwischen -4 und -10 Prozentpunkten).

³ Zwischen der ursprünglichen Höhe der Eigentumsquote 2011 und ihrer Veränderung bis 2022 zeigt sich bundesweit eine mittelstarke negative Korrelation (Pearson-Korrelationskoeffizient: -0,29).

Datenquelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022, 2011); eigene Berechnung

Weiterhin sehr stark ausgeprägt ist der Zusammenhang zwischen Wohneigentumsquote und Siedlungsstruktur. Etwa 80 Prozent aller von ihren Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit maximal zwei Wohnungen. Diese befinden sich wiederum vorwiegend in eher dünn besiedelten Regionen. Der Korrelationskoeffizient zwischen regionaler Wohneigentumsquote und regionalem Anteil von Ein- und Zweifamilienhauswohnungen am Gesamtwohnungsbestand beträgt 0,96; dies entspricht einem nahezu perfekt proportionalen Zusammenhang (vgl. Abbildung 2-5). Wohneigentum wird in Deutschland also weiterhin vorwiegend in freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften und nur vergleichsweise selten in Form von Eigentumswohnungen in Geschosswohnungsbauten begründet.⁴

Abbildung 2-5: Regionale Wohneigentumsquoten 2022 und Anteile an Ein-/Zweifamilienhauswohnungen



Hinweise: Die Abbildung basiert auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte. Anteil Ein- und Zweifamilienhauswohnungen an allen Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime sowie privat genutzte Ferien- und Freizeitwohnungen).

Datenquelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022); eigene Berechnung

Angesichts der engen Beziehung zwischen Wohneigentum und Gebäudetyp ist die Struktur der Bautätigkeit während des Immobilienbooms als mögliche Erklärungsgröße für die Dynamik der Wohneigentumsquote in Betracht zu ziehen.⁵ Insbesondere in Westdeutschland war die Neubautätigkeit stark auf den

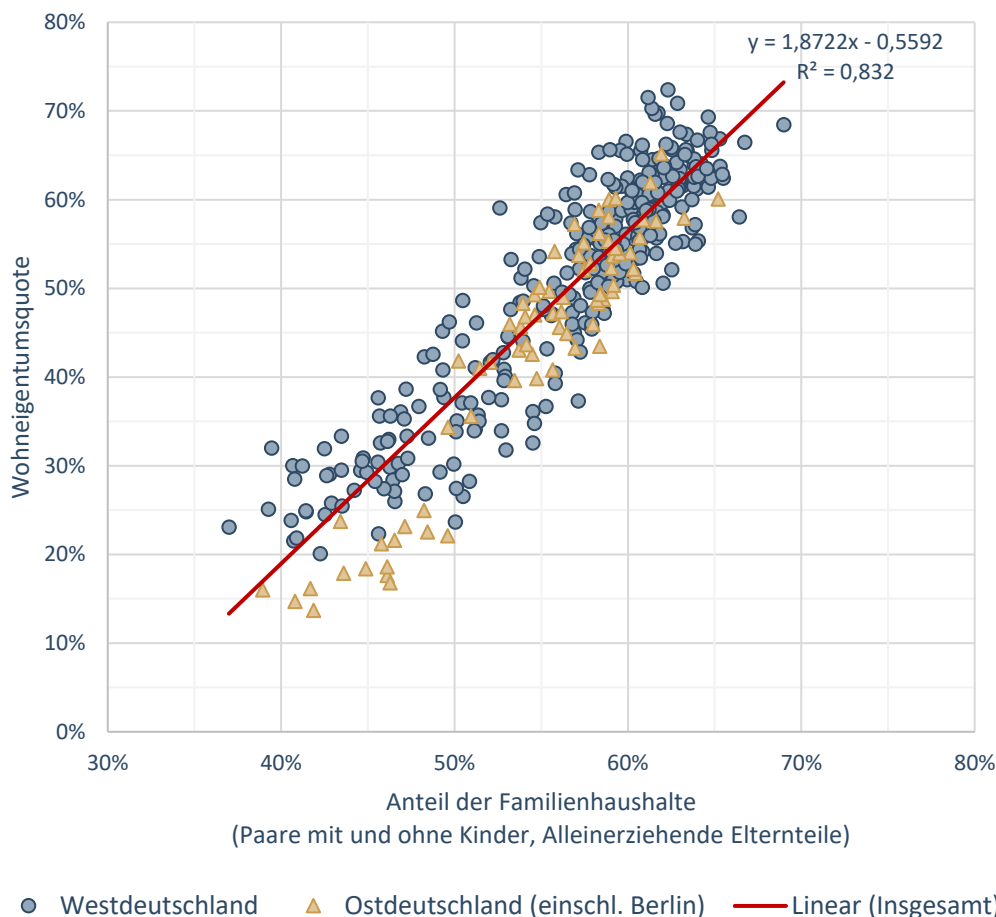
⁴ Es gibt allerdings durchaus interessante Ausnahmen von dieser Regel. So weisen bspw. die baden-württembergischen Landkreise Böblingen, Esslingen und Ludwigsburg deutlich höhere wohnungsbezogene Eigentumsquoten (jeweils über 50 %) auf, als dies bei ihrer jeweils gegebenen Siedlungs- und Wohnungsbestandsstruktur (mit Anteilen von Ein- und Zweifamilienhauswohnungen am Wohnungsbestand von ca. 45 %) typisch ist. Dagegen ist die wohnungsbezogene Eigentumsquote etwa in den niedersächsischen Kreisen Cloppenburg, Oldenburg und Vechta niedriger, als dies bei der gegebenen Struktur des Wohnungsbestands eigentlich zu erwarten wäre.

⁵ Neben Neubautätigkeit wurde die Struktur des Wohnungsbestands zwischen 2011 und 2022 auch durch Wohnungsabgänge in Form von Abbruch oder Umnutzung in Nichtwohnzwecke beeinflusst.

Geschosswohnungsbau konzentriert. Die Anzahl neu fertiggestellter Ein- und Zweifamilienhäuser stagnierte dagegen trotz stark steigender Preise im Markt für Bestandseigenheime (Hiller/Lerbs, 2022b). In der Konsequenz ging der Anteil der Ein- und Zweifamilienhauswohnungen am Gesamtwohnungsbestand in sämtlichen westdeutschen Bundesländern zurück. Dies gilt insbesondere für diejenigen Regionen, in denen die Wohneigentumsquote während der Boomphase stark abfiel (z. B. Landkreise im nordwestlichen Niedersachsen). Mit Ausnahme von Sachsen und Thüringen legte der Anteil der Ein- und Zweifamilienhauswohnungen dagegen in den ostdeutschen Bundesländern leicht zu.

Darüber hinaus ist auch ein enger Zusammenhang zwischen der Wohneigentumsquote und dem regionalen Anteil an Familienhaushalten zu beobachten (vgl. Abbildung 2-6). Paare mit beziehungsweise ohne Kinder sowie alleinerziehende Elternteile sind in Regionen mit hohen Wohneigentumsquoten verhältnismäßig häufig vertreten. Relativ günstige Wohnquadratmeterpreise in ländlichen Regionen und die damit verbundene Gebäudestruktur (Ein- und Zweifamilienhäuser) können als Erklärung herangezogen werden. Auch die Korrelation zwischen dem Bevölkerungsanteil der Familienhaushalte und dem Anteil der Ein-/Zweifamilienhauswohnungen, welche hier nicht abgebildet wird, ist stark positiv (Korrelationskoeffizient: 0,86).

Abbildung 2-6: Regionale Wohneigentumsquoten 2022 und Anteil der Familienhaushalte



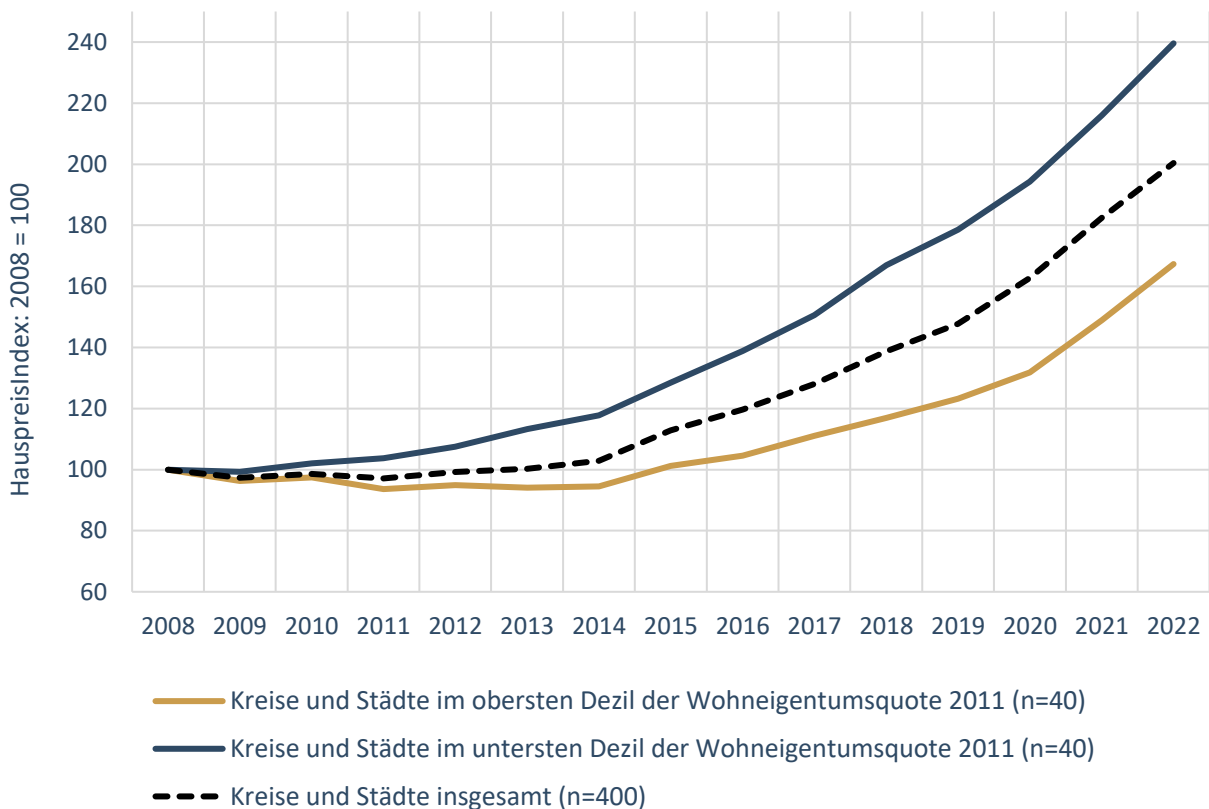
Hinweis: Die Abbildung basiert auf der Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte.

Datenquelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2022); eigene Berechnung

Soziodemografische Veränderungen bei der Haushalts- und Familienbildung kommen somit als weiterer Treiber der abnehmenden Wohneigentumsquote in Betracht: Die Gesamtzahl der in Deutschland lebenden Haushalte ist von 37,6 Millionen im Jahr 2011 auf 40,2 Millionen im Jahr 2022 stark gestiegen (+7,1 Prozent). Der Bevölkerungszuwachs konzentrierte sich vor allem auf westdeutsche Regionen und Berlin. Der Trend zu zunehmender Individualisierung führte zu einem sprunghaften Anstieg der Single-Haushalte (+25 Prozent), während die Zahl der Familienhaushalte zurückging (-4,4 Prozent). Auch die Anzahl der Familienhaushalte in Wohneigentum ging während des langjährigen Booms am deutschen Immobilienmarkt leicht zurück.

Wohnungspolitisch relevant ist schließlich, ob und inwieweit ein Zusammenhang zwischen der Dynamik der Wohneigentumsquote und der langjährigen, massiven Steigerung der Kaufpreise für selbstgenutzte Wohnimmobilien besteht. Der Preisboom am deutschen Immobilienmarkt hielt zwischen 2011 und 2022 an und erfasste nahezu alle Regionen. In seiner konkreten Intensität gab es allerdings erhebliche räumliche Unterschiede: Abbildung 2-7 verdeutlicht die Differenz im durchschnittlichen Hauspreiswachstum zwischen Wohnungsmärkten, die zu Beginn des Booms im Jahr 2011 eine besonders niedrige beziehungsweise besonders hohe Wohneigentumsquote aufwiesen.⁶

Abbildung 2-7: Entwicklung qualitätsbereinigter Hauspreise nach Höhe der Wohneigentumsquote 2011



Hinweis: Durchschnittliches Wachstum qualitätsbereinigter Hauspreise nach Höhe der Wohneigentumsquote im Zensusjahr 2011.

Datenquellen: RWI Essen (RWI GEO REDX), Statistisches Bundesamt (Zensus 2011). Eigene Berechnung

⁶ Alle Kreise und kreisfreien Städte wurden zu diesem Zweck nach der Höhe der wohnungsbezogenen Eigentumsquote gruppiert, die im Rahmen der GWZ des Zensus 2011 zum Stichtag 9. Mai 2011 ermittelt wurde.

Die qualitätsbereinigten Angebotspreise für Eigenheime in Kreisen und Städten mit ursprünglich besonders viel Wohneigentum (überwiegend dünn besiedelte Kreise und ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen) stiegen im Schnitt demnach um knapp 80 Prozent. In Kreisen und Städten mit ursprünglich bereits besonders wenig Wohneigentum (meist Großstädte und städtische Kreise) betrug das Wachstum der Hauspreise hingegen fast 130 Prozent und damit ganze 50 Prozentpunkte mehr. In den „Top-7-Städten“⁷ (durchweg Standorte mit ursprünglich bereits sehr geringer Eigentumsquote) erreichte das durchschnittliche Hauspreiswachstum sogar über 200 Prozent, was eine Verdreifachung der Preise bedeutet (Brausewetter et al., 2024).

Da der Erwerb von Wohneigentum in Deutschland weiterhin überwiegend kreditfinanziert wird und Käufer typischerweise 20-30 Prozent des Kaufpreises (ohne Nebenkosten) aus Eigenkapital finanzieren müssen, haben sich Zugangshürden zum Wohneigentum infolge des starken Wachstums der Häuserpreise deutlich verschärft.⁸ Dies gilt insbesondere für Wohnungsmärkte, in denen diese Restriktionen aufgrund hoher Immobilienpreise bereits zu Beginn des Booms ohnehin hoch waren (Lerbs/Oberst, 2014; Mabilie, 2023). In Kapitel 3 untersuchen wir die verschiedenen Einflussfaktoren auf die Dynamik regionaler Eigentumsquoten systematisch mithilfe von Regressionsanalysen.

1.3 Betrachtung auf Haushaltsebene

Auf Ebene einzelner Haushalte sind bezüglich der Wohneigentumsbildung Dynamiken zu beobachten, die auf der Ebene von Bundesländern oder Regionen nur eingeschränkt nachvollzogen werden können. Die Analyse von Mikrodaten füllt diese Lücke, denn sie erlaubt eine Untersuchung der haushaltsspezifischen Faktoren, die die Wohneigentumsbildung beeinflussen. Als Datengrundlage kann hierbei das Sozio-oekonomische Panel (SOEP) dienen, das über mehrere Jahre hinweg dieselben Merkmale für einzelne Haushalte erfasst. Erkenntnisse daraus können politische Entscheidungsträger grundsätzlich befähigen, gezielte Maßnahmen zu entwickeln, um den Erwerb von Wohneigentum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu fördern.

Die Determinanten der Wohneigentumsquote auf Mikroebene wurden international vielfach analysiert. Demnach ist der Erwerb von Wohneigentum eng mit dem Lebensverlauf von Personen beziehungsweise Haushalten verknüpft. Quigley und Raphael (2004) zeigen, dass insbesondere das Einkommen eine große Rolle für den Erwerb von Wohneigentum spielt. Im Laufe der Zeit führt die Akkumulation von gespartem Einkommen dazu, dass immer mehr Eigenkapital zur Verfügung steht. Finanzielle Restriktionen im Kreditzugang können so leichter überwunden werden. Die Geschwindigkeit des Vermögensanstiegs hängt dabei einerseits von der Dauer der Bildungslaufbahn und andererseits von der Höhe des erzielten Arbeitseinkommens ab (Sagner, 2019). Längere Bildungsphasen können kurzfristig zu einem verzögerten Einstieg ins Erwerbsleben führen, bieten jedoch langfristig höhere Einkommenspotenziale. Höhere Einkommen ermöglichen in der Regel auch höhere Sparquoten, was zu einer schnelleren Vermögensbildung führt. Hochqualifizierte Fachkräfte haben in der Regel höhere Einstiegsgehälter, und die von ihnen bereits gesammelten beziehungsweise in Zukunft zu erwartenden Ersparnisse können den Erwerb von Wohneigentum erleichtern (Goodman/Mayer, 2018).

⁷ Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

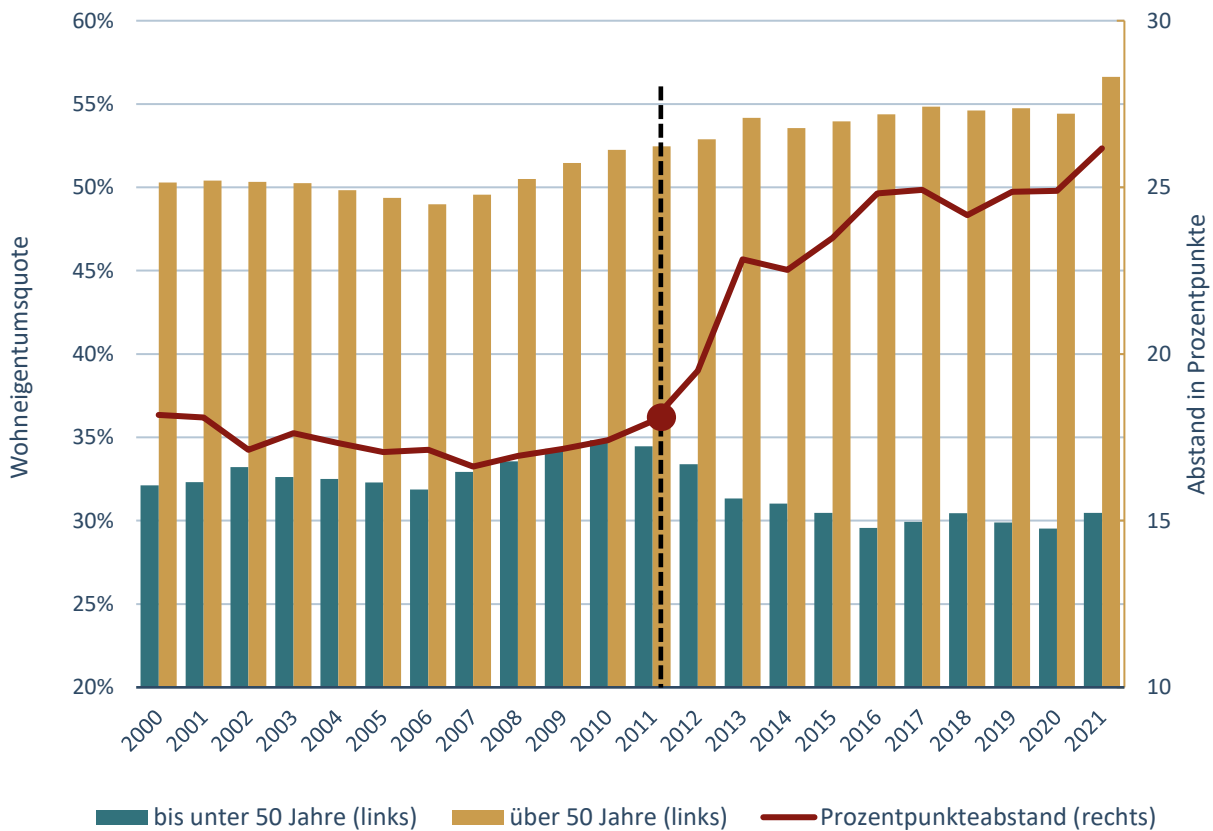
⁸ Dies gilt zumindest bei nicht wesentlich gelockerten Kreditvergabestandards seitens immobilienfinanzierender Banken, insbesondere in Bezug auf bei Hypothekenfinanzierungen geforderte Eigenkapitalquoten. Regionale Analysen zur Entwicklung der Kreditvergabestandards immobilienfinanzierender Banken sind für Deutschland bislang nicht zugänglich. Auswertungen der Bank Lending Survey (BLS) der EZB auf nationaler Basis deuten aber darauf hin, dass die Kreditstandards für Hypothekenkredite an private Haushalte im fraglichen Zeitraum zwischen 2011 und 2022 per Saldo eher verschärft als gelockert wurden, vgl. <https://data.ecb.europa.eu/data/datasets/BLS/BLS.Q.DE.ALL.Z.H.H.B3.ST.S.FNET> (7.8.2024).

Aufgrund der besonderen Rolle von Einkommen und Vermögen für die Wohneigentumsbildung sind bei jüngeren Personen sowie Haushalten mit Migrationshintergrund oder vergleichsweise geringem sozioökonomischem Status niedrige Wohneigentumsquoten zu beobachten (Painter et al., 2001). Haushalte mit jungen Haushaltsvorständen verfügen oft noch nicht über die für die Kreditfinanzierung eines Eigenheims erforderliche wirtschaftliche Substanz. Haushalte mit Migrationshintergrund haben überproportional häufig niedrige Arbeitseinkommen und weisen daher ebenfalls verhältnismäßig geringe Wohneigentumsquoten auf.

Einpersonenhaushalte und Alleinerziehende leben zudem seltener im Wohneigentum als Paare ohne Kinder beziehungsweise mit Kindern. Paare suchen oft nach mehr Wohnraum. Mietwohnungen bieten jedoch im Vergleich zu Eigentumswohnungen und insbesondere Eigentumshäusern wenig Wohn- und zudem in der Regel keine privat nutzbare Außenfläche (wie etwa Gärten). Aufgrund geringerer Bodenknappheit sind größere Wohnungen im Allgemeinen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser im Besonderen eher in Regionen mit geringer Bevölkerungsdichte zu finden, weshalb sich Familien überproportional häufig dort niederlassen. Vergleichsweise günstige Preise erleichtern dort den Erwerb von Wohneigentum (vgl. Abschnitt 2.2).

Auch das Alter spielt für die Bildung von Wohneigentum eine wichtige Rolle. Mit zunehmendem Lebensalter verändert sich oft das Bedürfnis nach Wohneigentum, da Lebensziele und Prioritäten im Lauf der Zeit einem Wandel unterliegen. Während jüngere Menschen oft ein starkes Bedürfnis nach Flexibilität haben, tritt mit dem Älterwerden zunehmend der Wunsch nach Stabilität und Eigentum in den Vordergrund. Wohneigentum wird dabei sowohl als Investitionsgut betrachtet, das langfristig zur Vermögensbildung beiträgt, als auch als Konsumgut, das unmittelbaren Nutzen bietet. Aufgrund bereits erfolgten Eigenkapitalaufbaus können ältere Haushalte finanzielle Restriktionen eher überwinden und Wohneigentum erwerben. Folglich ist die Wohneigentumsquote bei älteren Personen beziehungsweise Haushalten in der Regel höher als bei jüngeren.

Besonders bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang, dass die Divergenz zwischen den Altersgruppen „Alt“ (Haushalte mit über 50-jährigen Haushaltsvorständen) und „Jung“ (unter 50-Jährige) im Zuge des langjährigen Booms am Immobilienmarkt erheblich zugenommen hat. Die folgende Abbildung 2-8 verdeutlicht, dass die Wohneigentumsquoten beider Altersgruppen bis zum Eintritt der Boomphase weitgehend stabil blieben oder leicht anstiegen. Seit 2011 haben sich die Quoten jedoch sehr stark gegenläufig entwickelt: Während die Wohneigentumsquote der „jüngeren“ Haushalte von 34,5 Prozent auf 30,4 Prozent sank, stieg die Quote bei den „älteren“ Haushalten von 52,4 Prozent auf 56,6 Prozent. Der Abstand zwischen den Eigentumsquoten beider Altersgruppen hat sich somit signifikant vergrößert, und zwar von 18 Prozentpunkten im Jahr 2011 auf 26 Prozentpunkte im Jahr 2021. Aktuell lebt nur noch etwa jeder dritte Haushalt mit einem Haushaltsvorstand von unter 50 Jahren im selbstgenutzten Wohneigentum.

Abbildung 2-8: Entwicklung der Wohneigentumsquote nach Altersgruppen


Hinweis: Die gestrichelte Linie markiert näherungsweise den Beginn des Immobilienpreisbooms der 2010er-Jahre in Deutschland.

Datenquelle: SOEP 38.1; eigene Berechnung

Die aufgezeigte Dynamik konterkariert das Versprechen der Sozialen Marktwirtschaft nach mehr „Wohlstand für Alle“ und „Chancengleichheit“: Stark gestiegene Immobilienpreise haben offenbar dazu geführt, dass insbesondere bei jüngeren Haushalten die Wohneigentumsquote rückläufig ist. Angesichts hoher Eigenkapitalanforderungen, hoher Erwerbsnebenkosten und niedriger, unsicherer Arbeitseinkommen können oder wollen immer weniger junge Haushalte das Risiko einer großen, kreditfinanzierten Investition eingehen (Paz-Pardo, 2022). Individuelle Wohnpräferenzen werden dadurch weniger oft erfüllt. Zugleich geraten durch diese Entwicklung die private Vermögensbildung und damit auf lange Sicht auch die soziale Vermögensgerechtigkeit unter Druck.

3 Finanzielle Erschwinglichkeit als wesentliches Hemmnis der Wohneigentumsbildung?

3.1 Regionalökonomische Evaluation

Im Folgenden wird eine wissenschaftliche Studie von Lerbs und Oberst (2014) zur Erklärung der regionalen Unterschiede in der Wohneigentumsquote mit den neusten Zensusdaten aktualisiert.⁹ Mithilfe einer OLS-Regression wird das Niveau der Wohneigentumsquote der Jahre 2011 und 2022 auf der Ebene der 400 deutschen Kreise und Städte durch verschiedene Faktoren analysiert (Details zur Methodik siehe Anhang 3). Zu den berücksichtigten Faktoren, die regionale Unterschiede in der Wohneigentumsquote potenziell erklären, zählen folgende Kennzahlen:

- Kaufpreis-Miet-Verhältnis,
- Kaufpreis-Einkommens-Verhältnis,
- durchschnittliche Haushaltsgröße,
- Bevölkerungsanteile nach Altersgruppen,
- Ausländeranteil,
- Kreistypen gemäß Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)¹⁰,
- Arbeitslosenquote sowie
- Ostdeutschland (einschl. Berlin) in Form einer Dummy-Variable.

In beiden Schätzungen sind nahezu alle Koeffizienten, einschließlich der Konstanten, auf dem Ein-Prozent-Niveau statistisch signifikant (eine detaillierte Ergebnistabelle zu den Schätzungen befindet sich im Anhang 3).¹¹ Die Ergebnisse der beiden Regressionen werden in Abbildung 3-1 visualisiert, indem die geschätzten Koeffizienten mit dem Interquartilsabstand (IQR) der jeweils betrachteten Einflussvariable multipliziert werden. Diese Vorgehensweise trägt der Tatsache Rechnung, dass die Wertebereiche der berücksichtigten Indikatoren sehr unterschiedlich und die jeweiligen Effektstärken somit aus den geschätzten Regressionskoeffizienten nicht direkt ersichtlich sind. Der IQR ist ein Streuungsmaß, das die Spannweite der mittleren 50 Prozent der Verteilung der Einflussvariable angibt. Die angezeigten Effekte können für die numerischen Variablen so interpretiert werden, dass sie die geschätzte Veränderung der Eigentumsquote in Prozentpunkten darstellen, die eintritt, wenn eine Region bei einem Indikator unter sonst gleichen Bedingungen von Rang 300 auf Rang 100 aufsteigt. Bei Dummy-Variablen entspricht dies der geschätzten Änderung der Eigentumsquote, die durch eine Veränderung von 0 auf 1 (bspw. von einer ostdeutschen Region zu einer westdeutschen) ausgelöst wird.

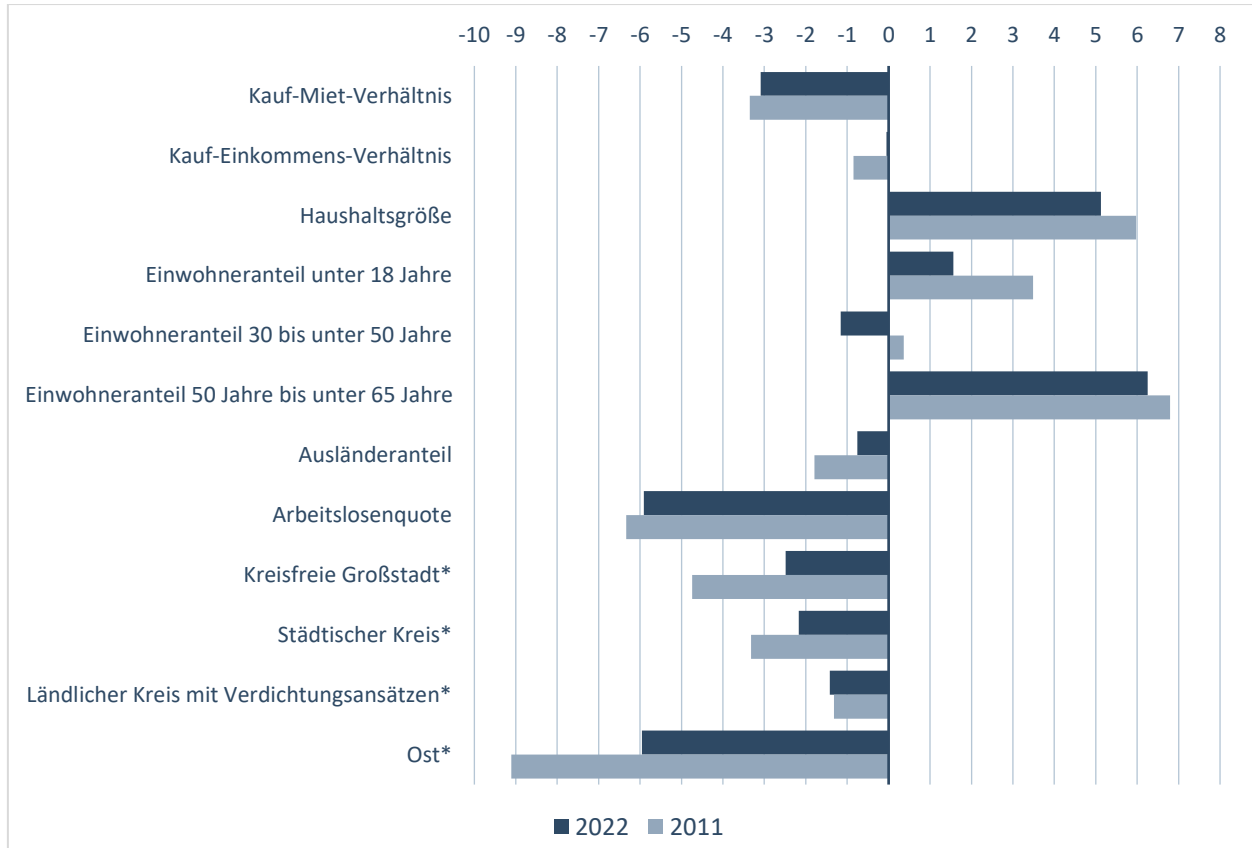
⁹ Statt Kreisen und Städten nutzten Lerbs und Oberst (2014) für ihre damalige Analyse 96 Raumordnungsregionen und Daten (u. a. zu regionalen Wohneigentumsquoten) für das Jahr 2006.

¹⁰ Der siedlungsstrukturelle Kreistyp nach Definition des BBSR (2023) unterscheidet vier Regionstypen: Kreisfreie Großstadt, Städtischer Kreis, Ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätzen und Dünn besiedelter ländlicher Kreis. Es handelt sich um ein Analyseraster aus den laufenden Raumberechnungen des BBSR. Die Aufnahme des Kreistyps ersetzt den Indikator „Urbanisierungsgrad“ in Lerbs/Oberst (2014), da die Kreistypen anschaulicher interpretiert werden können.

¹¹ Eine Ausnahme bildet das Kaufpreis-Einkommens-Verhältnis in der Regression für 2022, für das der Koeffizient zwar weiterhin den erwarteten negativen Effekt anzeigt, dieser jedoch überraschend schwach ausgeprägt ist. Ein möglicher Erklärungsansatz ist, dass die finanzielle Erschwinglichkeit von Wohneigentum insgesamt zurückgegangen ist und somit regionale Unterschiede weniger gut erklären kann als noch zu Beginn des Booms. Auch der Ausländeranteil im Jahr 2022 und der Einwohneranteil der 30- bis unter 50-Jährigen sind nicht signifikant von Null verschieden.

Abbildung 3-1: Regressionsergebnisse zur Erklärung der unterschiedlichen regionalen Niveaus der Wohneigentumsquote

Effekte: Koeffizient x IQR in Prozentpunkten



Hinweis: Regression auf Ebene der 400 Kreise und Städte, 2022 und 2011. Bei den Dummy-Variablen für den Kreistyp (Referenz: Dünn besiedelter ländlicher Kreis) und für Ostdeutschland (einschl. Berlin, Referenz: westdeutsche Region) wird jeweils der Wert des Koeffizienten angezeigt (also mit 1 multipliziert).

Datenquellen: Statistisches Bundesamt (Zensus 2011, 2022); Destatis (2024) Regionaldatenbank; BBSR (2024); RWI Essen (RWI GEO REDX); eigene Berechnung

Die Ergebnisse sind weitestgehend im Einklang mit der Studie von Lerbs und Oberst aus dem Jahr 2014. So zeigen sie vor allem einen sehr engen Zusammenhang zwischen der Höhe der Wohneigentumsquote und der durchschnittlichen Haushaltsgröße in einer Region. Dies reflektiert die Tatsache, dass größere Haushalte (wie etwa Paare mit Kindern) eher Eigentum besitzen (vgl. Abschnitt 2.3). Allerdings hat die Effektstärke im Verlauf des Immobilienbooms merklich abgenommen. Dies kann auch bei den beiden Einwohnergruppen „unter 18 Jahre“ und „Erwachsene zwischen 30 bis unter 50 Jahre“, welche als Indikatoren für Familien dienen, beobachtet werden. Am starken Rückgang dieser Effekte zeigt sich, dass höhere Anteile von Einwohnern in diesen Altersgruppen im Jahr 2022 deutlich weniger stark mit Wohneigentum verbunden sind, als es noch im Jahr 2011 der Fall war. Der Effekt zur Einwohnergruppe der 30- bis 50-Jährigen hat sich sogar ins Negative gedreht: Höhere Bevölkerungsanteile in dieser Altersgruppe gehen heute mit geringeren statt höheren regionalen Wohneigentumsquoten einher. Auch hier zeigt sich also die Entstehung der „Generation Miete“.

Auffällig ist zudem, dass ostdeutsche Regionen unter sonst gleichen Bedingungen auch im Jahr 2022 noch deutlich niedrigere Wohneigentumsquoten aufweisen als westdeutsche Regionen. Der Effekt ist jedoch erheblich geringer als noch im Jahr 2011. Diese Beobachtung stimmt mit dem in Abschnitt 2.1 beschriebenen

Trend überein, wonach die Wohneigentumsquote in den ostdeutschen Regionen im Gegensatz zum Bundestrend spürbar gestiegen ist.

Bei den Preisindikatoren dominiert das Kaufpreis-Miet-Verhältnis, das sowohl in der Schätzung für 2011 als auch in derjenigen für 2022 erkennbar negativ mit der Höhe der regionalen Wohneigentumsquote verbunden ist. Dies steht im Einklang mit der Hypothese, dass selbstgenutztes Wohneigentum in einer Region ökonomisch umso weniger attraktiv ist, je höher die Immobilienpreise im Vergleich zu den üblichen Mietniveaus sind. Besonders hoch ist das Kauf-Mietpreis-Verhältnis zum Beispiel in München und dessen Umland. In den meisten Regionen Deutschlands ist diese Relation zudem während des Booms stark angestiegen, dies gilt auch für die regionalen Unterschiede. Für das Kaufpreis-Einkommens-Verhältnis zeigt sich wie bei Lerbs und Oberst (2014) ein negativer Effekt, der jedoch schwächer ausgeprägt ist.¹² An der Relevanz beider Kennzahlen lässt sich insgesamt ablesen, dass die relativen Kosten von Eigentum und Miete sowie die finanzielle Erschwinglichkeit von Wohneigentum (gemessen am Verhältnis aus typischen Kaufpreisen und Einkommen) in einer Region messbaren Einfluss auf die Wohnentscheidungen dort lebender Haushalte haben.

Die regionale Wohneigentumsquote und die Altersstruktur der regionalen Bevölkerung sind erwartungsgemäß stark miteinander korreliert. Auch der Anteil ausländischer Einwohner ist mit einer niedrigeren Wohneigentumsquote verbunden (siehe auch Kapitel 2.3). Hier ist jedoch zu beachten, dass in der regionalen Betrachtung lediglich nach Staatsbürgerschaft und nicht nach Migrationshintergrund unterschieden wird. Der stark negative Effekt der Arbeitslosenquote zeigt, dass selbst in Regionen mit vergleichbarer demografischer Zusammensetzung und ähnlichen Wohnungspreisen die Wohneigentumsquote bei hoher Arbeitslosigkeit geringer ist. Zum einen ist die Arbeitslosenquote ein bewährter Indikator zur Bewertung der wirtschaftlichen Lage und Entwicklung. Niedrigere Arbeitslosenquoten gehen mit einer höheren wirtschaftlichen Teilhabe einher. Zum anderen kann die regionale Arbeitslosenquote als „Variable zweiter Ordnung“ betrachtet werden, die im Zusammenhang mit den Einschränkungen bei der Hypothekenkreditaufnahme die Erschwinglichkeit von Wohneigentum beeinflusst. Dabei wird die Tatsache genutzt, dass die Arbeitslosenquote umgekehrt proportional zum Anteil der Haushalte ist, deren Beschäftigungsstatus und Gehalt es ermöglichen, einen langfristigen Kredit aufzunehmen und zurückzuzahlen. Zudem kann die Arbeitslosenquote als Indikator für das Arbeitsmarktrisiko interpretiert werden, da in Regionen mit niedriger Arbeitslosigkeit die Bewohner in der Regel über bessere Beschäftigungsmöglichkeiten verfügen und höhere Löhne erzielen. Dabei ist zu beachten, dass die regionalen Unterschiede in den Arbeitslosenquoten zwischen 2011 und 2022 deutlich zurückgegangen sind (der IQR ist von 5,0 auf 2,8 Prozentpunkte gesunken). Besonders in Ostdeutschland sind die Arbeitslosenquoten von einem stark überdurchschnittlichen Niveau im Jahr 2011 überproportional stark gesunken (siehe Diermeier et al., 2024, für eine detaillierte Analyse des Aufholprozesses in Ostdeutschland).

Die Effekte für die drei Kreistypen – Großstadt, städtischer Kreis und ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätzen – sind im Vergleich zur Referenzgruppe der dünn besiedelten ländlichen Kreise zu interpretieren. Es zeigt sich der erwartete stark negative Einfluss der höher verdichteten städtischen Regionen auf die Wohneigentumsquote (vgl. Abschnitt 2.2), wobei die entsprechenden Effekte im Jahr 2022 weniger stark ausgeprägt sind als noch 2011. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass es sich um sogenannte „Partialeffekte“

¹² Wie bereits oben diskutiert ist denkbar, dass dies auf die insgesamt geringere finanzielle Erschwinglichkeit von Wohneigentum zurückzuführen ist. Darüber hinaus ist zu beachten, dass der Erwerb von Wohneigentum nicht unbedingt an der langfristigen Leistbarkeit aufgrund mangelnden Einkommens scheitert, sondern vielmehr am fehlenden Eigenkapital, insbesondere bedingt durch die hohen Erwerbsnebenkosten. Nicht zuletzt lassen sich Einkommens- und Vermögensunterschiede in regional aggregierten Daten nur vergleichsweise begrenzt abbilden. Dies soll in zukünftigen Arbeiten weiter vertieft werden.

handelt, das heißt die niedrigeren Eigentumsquoten in stärker verdichteten Räumen gelten selbst unter Berücksichtigung („Kontrolle“) abweichender soziodemografischer und ökonomischer Strukturen. Naheliegender ist, dass vor allem städtebauliche Faktoren diese Effekte treiben, insbesondere ein weniger eigentumsfreundlicher Wohnungsbestand (weniger Ein- und Zweifamilienhauswohnungen).

In einem Robustheitscheck wurde die Veränderung der regionalen Wohneigentumsquote zwischen 2011 und 2022 unter Berücksichtigung derselben Einflussfaktoren analysiert, wobei zusätzlich eine Dummy-Variable für schrumpfende Regionen eingeführt wurde (Ergebnistabelle im Anhang 4 und 5). Das Ergebnis zur Schätzung der Dynamik bestätigt sowohl den allgemeinen Rückgang der Wohneigentumsquote (erkennbar am stark negativen Wert der Konstante) als auch den Aufholprozess im Osten. Zudem zeigt es, dass die regionalen Veränderungen der Wohneigentumsquote maßgeblich durch demografische Faktoren beeinflusst wurden. In Einklang mit mikroökonomischen Analysen zur Wohneigentumsbildung nach Altersgruppen hatte demnach vor allem ein steigender Anteil junger Einwohner im Alter von 18 bis 30 Jahren einen negativen Effekt auf die Dynamik der Wohneigentumsquote in einer Region („Generation Miete“). Auf der anderen Seite ist ein wachsender Anteil von Einwohnern unter 18 Jahren (als Indikator für Familienhaushalte) sowie ein allgemeiner Bevölkerungsrückgang positiv mit der Wohneigentumsquote assoziiert. Auffällig sind zudem Unterschiede zwischen West- und Ostdeutschland: So hatte ein Rückgang der regionalen Arbeitslosenquote nur in Westdeutschland einen signifikant positiven Einfluss auf die Wohneigentumsquote, während dieser Effekt in Ostdeutschland nicht vorhanden war. Auch beim Einfluss der Kreistypen auf die Veränderung der Wohneigentumsquote zeigen sich unterschiedliche Effekte: In Westdeutschland sank die Eigentumsquote in stärker verdichteten Regionen (insbesondere in Großstädten) unabhängig von den sonst berücksichtigten Einflussfaktoren, während in Ostdeutschland das genaue Gegenteil zu beobachten war. Diese regionalen Trends bieten interessante Ansätze für zukünftige Forschungen, können jedoch in der vorliegenden Arbeit nicht abschließend bewertet werden. Denkbar wäre, dass angebotsseitige Faktoren diese Ergebnisse bedingen: Städtische Regionen in Ostdeutschland betreiben womöglich eine stärker wachstumsorientierte, wohneigentumsfreundliche Stadtentwicklung als dies typischerweise in Westdeutschland der Fall ist.

3.2 Mikroökonomische Evaluation

Die Frage, ob und inwieweit finanzielle Erschwinglichkeit ein wesentliches Hemmnis für die Wohneigentumsbildung ist, lässt sich ebenfalls mikroökonomisch evaluieren. Die zeitliche Veränderung der Einflussfaktoren für die Chance auf Wohneigentum im Verlauf des Immobilienbooms wird zu diesem Zweck mithilfe eines logistischen Regressionsmodells analysiert. Als Datengrundlage dient dabei das SOEP. Die abhängige Variable ist dichotom und unterscheidet zwischen Wohneigentümer- und Mieterhaushalten. Als erklärende Variablen werden die folgenden Größen berücksichtigt:

- Haushaltseinkommen,
- Alter,
- Geschlecht,
- Bildungsgrad,
- Migrationshintergrund,
- Siedlungsstruktur (städtisch oder ländlich),
- Bundesland sowie
- Haushaltszusammensetzung.

Die Einflussgrößen werden in unterschiedliche Kategorien beziehungsweise Indikatorvariablen separiert. Beispielsweise wird das Haushaltsnettoeinkommen in fünf Gruppen aufgeteilt. Jeder Haushalt wird dabei einer Gruppe (z. B. „sehr hohes Einkommen“ oder „sehr niedriges Einkommen“) zugeordnet. Die Höhe des Regressionskoeffizienten bezieht sich dabei auf einen Referenzwert (z. B. „mittleres Einkommen“), welcher in der Regression selbst nicht berücksichtigt wird. Eine Übersicht der genutzten Kategorien findet sich im Anhang 6. Die Gruppierung der Haushaltsnettoeinkommen wird anhand des Medianeinkommens vorgenommen.¹³ Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Struktur des SOEP über die Jahre durch Ergänzungsumfragen (wie dem Hinzufügen von Beziehern hoher und niedriger Einkommen in bestimmten Jahren) variiert. Dem „mittleren Bildungsgrad“ gehören Haushaltsvorstände mit einer mittleren allgemeinen Qualifikation und einem beruflichen Zwischenabschluss an. Dem hohen Bildungsgrad werden Haushaltsvorstände zugeordnet, welche die Allgemeine Hochschulreife, ein Berufsreifezeugnis oder einen höheren tertiären Bildungsabschluss vorweisen können. Unter den Referenzwert „geringer Bildungsgrad“ fallen Haushaltsvorstände, welche keiner der beiden anderen Gruppen zugeordnet werden können. Ein direkter Migrationshintergrund liegt vor, wenn der Haushaltsvorstand selbst zugewandert ist. Ein indirekter Migrationshintergrund ist mit einer Zuwanderung mindestens eines Elternteils verbunden.

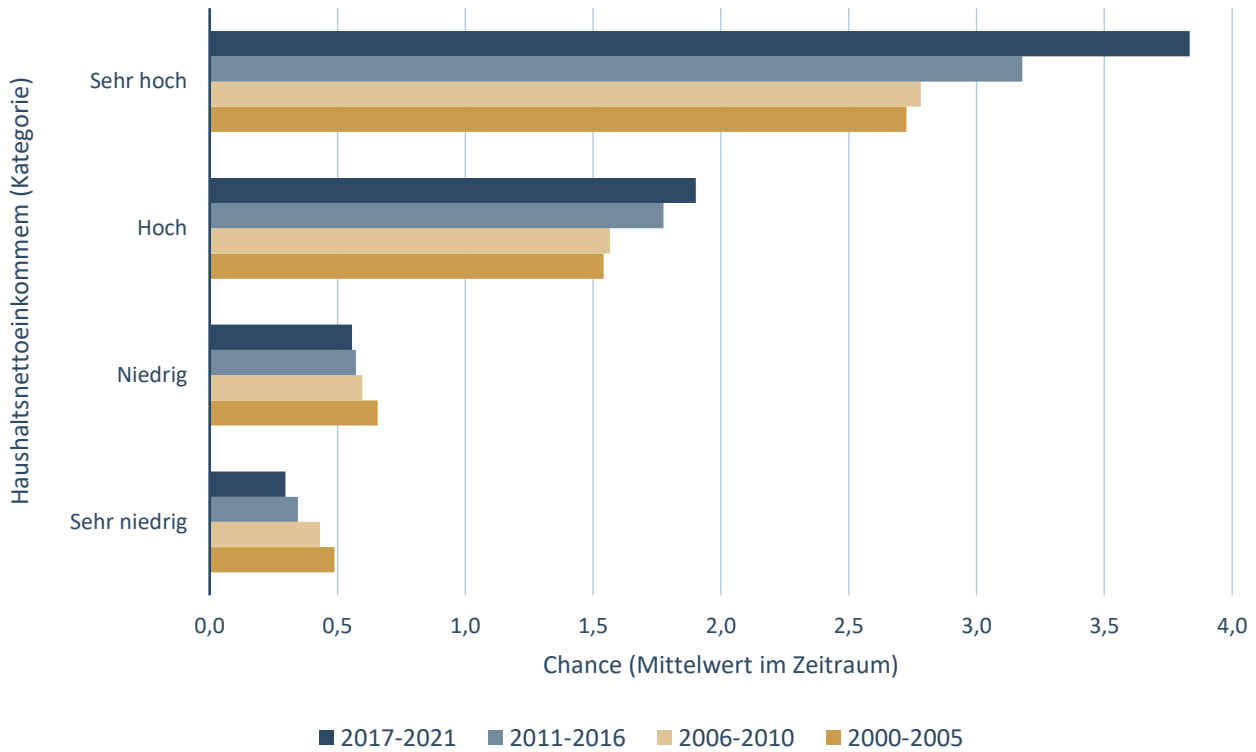
Mit Hilfe jährlicher Regressionen wurden die Chancenverhältnisse (Odds-Ratios) der einzelne Einflussfaktoren auf das Wohneigentum ermittelt. Ist der Wert der Odds-Ratio größer als eins, so besteht eine höhere Chance, Wohneigentümer zu sein, als im Vergleich zur jeweiligen Referenzkategorie (z. B. „sehr hohes Haushaltsnettoeinkommen“ im Vergleich zu „mittleres Haushaltsnettoeinkommen“ oder „hoher Bildungsgrad“ im Vergleich zu „geringer Bildungsgrad“). Das Haushaltseinkommen weist dabei stets die höchsten Werte auf, es ist folglich die bedeutendste einzelne Determinante des Vorhandenseins von Wohneigentum. Die zeitliche Dynamik im Hinblick auf die Bedeutung dieses Faktors wird in Abbildung 3-22 dargestellt.¹⁴ Dabei werden Mittelwerte der Chancenverhältnisse für vier Zeiträume (zwei vor der Boomphase, zwei während der Boomphase) angezeigt.

Unter Berücksichtigung aller anderen Faktoren liegt bei Haushalten mit einem sehr hohen Einkommen in den Jahren 2017 bis 2021 eine 3,8-fach höhere Chance vor, Wohneigentümer zu sein, als in der Referenzgruppe (mittleres Haushaltseinkommen). Ein sonst vergleichbarer Haushalt in Bezug auf Haushaltszusammensetzung, Alter etc. lebt heute also mit fast vierfach höherer Wahrscheinlichkeit im Wohneigentum, wenn er anstatt über ein mittleres über ein sehr hohes Nettoeinkommen verfügt. Im Zeitraum 2000 bis 2005 lag der entsprechende Wert im Mittel noch lediglich bei dem 2,7-Fachen. Eine Zunahme der Chance auf Wohneigentum während des Immobilienbooms lässt sich auch bei hohen Einkommen beobachten. Bei den niedrigen und sehr niedrigen Einkommen ist die Entwicklung stattdessen gegenläufig: Hier ist die Wahrscheinlichkeit, dass ein Haushalt Wohneigentümer ist, über die Zeit immer geringer geworden. Bei Haushalten mit einem sehr niedrigen Einkommen liegt die Chance auf Wohneigentum in den Jahren 2017 und 2021 beim 0,3-Fachen im Vergleich zur Referenzgruppe. Zwischen den Jahren 2000 und 2005 lag dieser Wert im Mittel immerhin noch bei 0,5.

¹³ Der Kategorie „sehr hoch“ werden Haushalte mit mehr als dem 1,5-Fachen des Medianeinkommens zugeordnet. Entsprechend gilt für „hoch“ das 1,2- bis 1,5-Fache, für „mittel“ das 0,8- bis 1,2-Fache, für „gering“ das 0,5- bis 0,8-Fache und für „sehr gering“ ein Einkommen, welches weniger als das 0,5-Fache des Medianeinkommens aufweist.

¹⁴ Eine detaillierte Übersicht der Regressionsergebnisse findet sich im Anhang.

Abbildung 3-22: Chancen auf Wohneigentum abhängig vom Haushaltsnettoeinkommen



Datenquelle: SOEP 38.1; eigene Berechnung

Insgesamt hat die Divergenz zwischen den Einkommensgruppen erkennbar zugenommen, was unterstreicht, dass die Rolle des Einkommens für die Erlangung von Wohneigentum erheblich gewachsen ist.¹⁵ Bemerkenswert ist darüber hinaus, dass die Bedeutsamkeit aller anderen Einflussgrößen (Alter, Bildungsgrad, Region etc.) über die Zeit abgenommen hat. Die mikroökonomische Evaluation führt somit zum Ergebnis, dass die finanzielle Situation einzelner Haushalte zunehmend relevanter wird und folglich eine bessere Erschwinglichkeit von Wohneigentum das Hauptziel politischer Maßnahmen sein sollte.

¹⁵ Entsprechende Koeffizienten sind in allen Schätzungen hoch signifikant (p-Wert von < 0,1%). Einer Analyse von Sagner und Voigtländer (2021) zufolge verfügten im Jahr 2018 gerade einmal 15 Prozent aller Mieterhaushalte über ein Finanzvermögen von mehr als 60.000 Euro und haben dadurch kaum Chancen auf den Erwerb von Wohneigentum.

4 Wie lässt sich die Wohneigentumsbildung stärken?

Wohnungspolitische Vorschläge zur Stärkung der Wohneigentumsbildung sind zahlreich vorhanden. Zwar variieren die genaue Ausrichtung der einzelnen Vorschläge sowie die von ihnen jeweils adressierten Hoheitsträger (Bund, Länder, Kommunen). Sämtlichen Optionen ist aus ökonomischer Sicht jedoch eines gemeinsam: Sie zielen letztendlich auf eine Absenkung der relativen Kosten des selbstgenutzten Wohneigentums ab. Nachfolgende Tabelle 4-1 zeigt eine systematische Zusammenstellung möglicher wohnungspolitischer Maßnahmen, gegliedert nach drei als wesentlich erachteten Handlungsfeldern „Besteuerung“, „Direkte und indirekte Förderung“ sowie „Regulierung“:

Tabelle 4-1: Optionen für wohnungspolitische Maßnahmen zur Stärkung der Wohneigentumsbildung

Handlungsfeld	Besteuerung	Direkte und indirekte Förderung	Regulierung
Politikmaßnahme	Absenkung der Grunderwerbsteuer	Vereinfachung bestehender Förderprogramme	Mehr Baulandausweisung
		Ausbau der Eigenheimförderung für Familien (z. B. über Zuschüsse oder zinsvergünstigte Darlehen)	Stärkere Integration von selbstgenutztem Wohneigentum in kommunale Bebauungspläne
		Förderung des Erwerbs sanierungsbedürftiger Bestandsimmobilien („Jung kauft Alt“)	Vereinfachte Baustandards (z. B. Gebäudetyp E) und reduzierte energetische Vorgaben
		Ausfallbürgschaften und Nachrangdarlehen	Absenkung weiterer Erwerbsnebenkosten (z. B. Notargebühren)
		Förderung des Eigenkapitalaufbaus (Ansparphase) im Rahmen der privaten Altersvorsorge	Aufhebung von Umwandlungsverboten und Milieuschutzsatzungen

Datenquelle: Eigene Zusammenstellung

Eine entschlossene Umsetzung bestehender politischer Vorschläge hätte das Potenzial, die finanzielle Erschwinglichkeit von Eigenheimen und Eigentumswohnungen zu verbessern und damit die Wohneigentumsbildung insbesondere unter jüngeren Haushalten zumindest zu stabilisieren. Dies gilt insbesondere für solche Optionen, die die Angebotsbedingungen für Eigenheime in städtischen Regionen den Blick nehmen und nicht (ausschließlich) auf eine Stärkung der Nachfrage setzen. Als Leitmotiv sollte dabei nicht etwa eine Maximierung der Wohneigentumsquote selbst dienen, sondern die (Wieder-)Herstellung von Wettbewerbsgleichheit zwischen Miete und Eigentum und damit mehr individuelle Wahlfreiheit für Wohnungssuchende. Vorhandene Zielkonflikte, insbesondere zum Bereich der Energie- und Wärmepolitik sowie der Flächeninanspruchnahme, wären zu diesem Zweck so neu auszutarieren, dass der finanziellen Erschwinglichkeit von Wohneigentum und der Schaffung zusätzlichen Wohnraums erheblich höhere Priorität zukommt.

4.1 Handlungsfeld Besteuerung

Im Handlungsfeld Besteuerung sind insbesondere die Bundesländer gefragt. Mit einem länderabhängigen Steuersatz von bis zu 6,5 Prozent des Kaufpreises stellt die von den Ländern erhobene Grunderwerbsteuer (neben weiteren Erwerbsnebenkosten¹⁶) derzeit ein ganz zentrales Hemmnis der Wohneigentumsbildung dar. Hohe Grunderwerbsteuern sind vor allem deshalb problematisch, da sie von kreditgebenden Banken bei der Ermittlung maximal möglicher Fremdkapitalquoten üblicherweise nicht mit einbezogen werden, das heißt komplett aus Eigenkapital bezahlt werden müssen. In der Konsequenz reduzieren Grunderwerbsteuererhöhungen die Anzahl der Transaktionen auf dem Markt für Eigenheime (Petkova/Weichenrieder, 2017; Fritzsche/Vandrei, 2019) und gehen mit einer geringeren Neubauaktivität einher (Boysen-Hogrefe, 2023).

Hentze und Voigtländer (2017) schlagen vor, den Neubau von selbstgenutzten Eigenheimen vollständig von der Grunderwerbsteuer zu befreien (oder zumindest den Steuersatz für Neubauten erheblich zu reduzieren) und darüber hinaus für selbstgenutzten Wohnraum natürlicher Personen einen Stufentarif mit angemessenen Freibeträgen einzuführen.¹⁷

4.2 Handlungsfeld Förderung

Die staatliche Förderung von Wohneigentum kann grob in „direkte Förderung“ in Form von Geldzuschüssen und Zinsvergünstigungen sowie „indirekte Förderung“ in Form von Steuernachlässen, eine Übernahme von Bürgschaften oder die Vereinfachung bestehender Förderprogramme unterschieden werden. Nach dem Auslaufen des Baukindergeldes besteht eine direkte Förderung des Wohneigentumserwerbs derzeit nur in Form des Bundesförderprogramms „Wohneigentum für Familien“ (WEF). Dieses Förderprogramm bietet Familien Zugang zu zinsvergünstigten Krediten, die über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) vergeben werden. In Fachkreisen stieß das Programm bislang auf erhebliche Kritik: Gefördert werde vorwiegend Neubau, die Einkommensgrenzen seien zu niedrig angesetzt, die energetischen Anforderungen angesichts massiv gestiegener Baukosten für die Zielgruppe zu streng und die Höhe der Förderung unzureichend, um in teuren Regionen Wohneigentum zu erwerben (Verband Wohneigentum, 2023). Das Hauptproblem der mangelnden Eigenkapitalausstattung innerhalb der Zielgruppe wird zudem durch das Programm nicht adressiert.

Unter dem Begriff „Jung kauft Alt“ lassen sich währenddessen verschiedene Förderprogramme subsumieren, die darauf abzielen, junge Familien bei Erwerb und Renovierung älterer Bestandsimmobilien in ländlichen oder strukturschwachen Regionen finanziell zu unterstützen. Beispiele für entsprechende Programme gibt es derzeit in verschiedenen Bundesländern und Gemeinden. Die vorhandenen Programme bieten in der Regel eine finanzielle Förderung in Form von Zuschüssen oder zinsvergünstigten Darlehen an. Auch auf Bundesebene ist jüngst ein eigenes KfW-Programm „Jung kauft Alt“ angelaufen. Grundsätzlich können entsprechende Förderprogramme sowohl ökonomisch als auch ökologisch sinnvoll sein, sofern sie denn angemessen gestaltet sind. Dies gilt insbesondere, da drei von vier Neubildungen von Wohneigentum bereits heute im Bestand stattfinden (BBSR, 2022). Die Vielzahl der aktuell nebeneinander bestehenden Programme und die daraufhin jeweils variierende Zuständigkeit von Bund, Ländern und Kommunen erscheint jedoch keineswegs ideal.

¹⁶ Zu weiteren Erwerbsnebenkosten zählen insbesondere Makler- und Notargebühren. Beide Gebührenarten werden aktuell durch Bundesgesetze geregelt. Eine Reform der gesetzlichen Zuständigkeit könnte hier für intensiveren Wettbewerb sorgen.

¹⁷ Der Koalitionsvertrag der aktuellen „Ampel-Regierung“ sah vergleichbare Reformen vor. Das Bundesfinanzministerium verschickte im vergangenen Jahr entsprechende Diskussionsentwürfe an die verschiedenen Landesregierungen (Rasquin, 2023). Die verschlechterte Haushaltssituation der Länder trübt die Aussicht auf Neuregelungen in einzelnen Bundesländern jedoch erheblich.

Im Bereich indirekter Förderung gibt es mit der Gewährung von Nachrangdarlehen und der Übernahme von Ausfallbürgschaften zum Zweck der Kreditabsicherung zwei Optionen, die am kritischen Aspekt der mangelhaften Eigenkapitalausstattung potenzieller Eigentümerhaushalte ansetzen, in der wohnungspolitischen Diskussion jedoch vergleichsweise wenig Beachtung finden. Im Rahmen ihrer landeseigenen sozialen Wohnraumförderprogramme gewähren derzeit zum Beispiel Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein Nachrangdarlehen zum Zweck der Wohneigentumsbildung an Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen. Das Land Niedersachsen übernimmt zur Förderung der Wohneigentumsbildung durch Privathaushalte (oder auch Wohneigentümergeinschaften) Bürgschaften für Kredite außerhalb der Beleihungsgrenze erstrangiger Darlehen. Die Reichweite entsprechender Programme bleibt infolge restriktiver Einkommens- und Kaufpreis- beziehungsweise Kostengrenzen derzeit allerdings auf eine kleine Zielgruppe beschränkt.

4.3 Handlungsfeld Regulierung

Während des langjährigen Booms am deutschen Immobilienmarkt wurde ein Niveau an Neubauinvestitionen in selbstgenutztes Wohneigentum realisiert, das insbesondere in den bevölkerungsreichen Agglomerationsräumen schlicht als alarmierend bezeichnet werden muss. Im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser war die Anzahl der Fertigstellungen zwischen 2011 und 2022 – einem Zeitraum, in dem sich die Preise für Bestandseigenheime in etwa verdoppelten und die Zinsen historisch niedrig waren – verglichen mit den Jahren davor deutlich rückläufig.¹⁸ Konsequenz der viel zu niedrigen Neubautätigkeit während der Boomphase war und ist eine fehlende Entlastung des Bestands: Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Eigentum hat fehlender Neubau die Kaufpreise für Bestandseigenheime stetig anwachsen lassen.

Eine zentrale, wohnungspolitisch bereits recht intensiv diskutierte Ursache für die geringe Neubauaktivität im Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums während des langjährigen Booms war die mangelhafte Ausweisung von Wohnbauland (Oberst/Voigtländer, 2024). Ohne Baulandfläche ist in der Regel kein Neubau möglich. Gegenwärtig hat sich aufgrund der stark gestiegenen Zinsen und Baukosten jedoch die Grundstücksnachfrage gerade im Bereich des privaten Wohneigentums erheblich abgeschwächt. Hinzu kommt allerdings ein zweiter, in der wohnungspolitischen Diskussion bislang deutlich weniger beachteter Effekt: Sofern sie überhaupt Neubaugebiete ausweisen, sehen insbesondere städtische Regionen und deren Umland heute eine spürbar weniger wohneigentumsfreundliche Bebauung vor, als dies in früheren Jahren der Fall war. Planungshoheitliche Stellschrauben, über die vor allem der Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern immer stärker eingeschränkt wird, sind in Bebauungsplänen vorab festgelegte Mindestgeschosszahlen und Mindestbebauungsdichten (z. B. über die Vorgabe einer in städtebaulichen Wettbewerben geforderten Mindestanzahl an Wohneinheiten je Hektar). Kommunale Vorgaben zu Fassaden- und Dachbegrünung, Solardachpflichten und ähnliche Umweltauflagen verteuern darüber hinaus erheblich die Wohneigentumsbildung.

Lerbs und Hiller (2022a) schlagen vor, in städtischen Bebauungsplänen wieder deutlich mehr eigentumsfreundlichen und finanziell erschwinglichen Neu- und Umbau vorzusehen.¹⁹ Kommunale Stadtplaner würden

¹⁸ Dies deutet darauf hin, dass die Preiselastizität des Neubauangebots selbstgenutzter Eigenheime während des Booms nicht nur null, sondern in einigen Regionen sogar *negativ* gewesen sein könnte. Lerbs (2014) ermittelt auf Basis von Baugenehmigungen für neu gebaute Einfamilienhäuser im Zeitraum 2004-2010 eine durchschnittliche langfristige Angebotselastizität auf Kreisebene von ca. 0,3. In einer aktuellen Untersuchung der Auswirkungen geografischer Beschränkungen auf die Preiselastizität des Wohnbauangebots gelangt Beze (2023) für den Zeitraum 2008-2019 zu einer durchschnittlichen Preiselastizität von etwa 0,2. Diese Schätzung gilt allerdings für die gesamte Neubautätigkeit inklusive des Geschosswohnungsbaus, welcher in der Boomphase stark zunahm.

¹⁹ Zum Beispiel könnten die in zahlreichen Kommunen heute gängigen Mindestquoten für öffentlich geförderte Mietwohnungen auf städtischen Flächen zugunsten des Baus von Eigenheimen und Eigentumswohnungen abgeschwächt oder aufgegeben werden.

den Wohnpräferenzen breiter Bevölkerungsschichten damit wieder näherkommen, denn der Wunsch nach Eigentum ist nach wie vor stark ausgeprägt (Oberst/Voigtländer 2021). Dabei sollte Wohneigentum allerdings nicht ausschließlich mit großflächigen Ein- und Zweifamilienhäusern in Stadtrandlagen oder dem ländlichen Raum gleichgesetzt werden. Zum einen ließen sich im Geschosswohnungsbau durchaus mehr familienfreundliche Eigentumswohnungen realisieren, die im Rahmen des städtebaulich angestrebten Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung auch zentrumsnah sein könnten. Zum anderen könnte eine Antwort auf die veränderten Rahmenbedingungen am Immobilienmarkt auch in einer verstärkten Marktrelevanz „kompakter“ Eigenheime mit vergleichsweise geringer Wohn- und Grundstücksfläche bestehen. So bieten Bautypen wie das Reihen- oder Gartenhofhaus durchaus attraktive Möglichkeiten, um das Wohnen im Eigenheim auch im städtischen Kontext und bei hohen Baukosten zu ermöglichen (Sabelfeld/Oberst, 2024).

5 Fazit und Ausblick

Als wohlhabendes Land hat Deutschland eine der niedrigsten Wohneigentumsquoten in Europa. Die geringe Verbreitung von selbstgenutztem Wohneigentum, vor allem bei Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen, geht internationalen Studien zufolge mit einer hohen Vermögensungleichheit einher. Die vorliegende Studie hat gezeigt, dass die Wohneigentumsquote während des langjährigen Booms am deutschen Immobilienmarkt sogar rückläufig gewesen ist, obwohl Wohneigentum langfristig oft kostengünstiger als Mieten gewesen wäre und die Mehrheit der Menschen einen starken Wunsch nach Wohneigentum hat. Besorgniserregend ist der Trend zu weniger Wohneigentum insbesondere in Westdeutschland, in Wachstumsregionen sowie unter jüngeren Haushalten, was zur Entstehung und Festigung einer „Generation Miete“ führt.

Auf der Grundlage einer regional- und mikroökonomischen Analyse der Wohneigentumsdynamik hat die Studie herausgearbeitet, dass die finanzielle Erschwinglichkeit von Wohneigentum zunehmend zum zentralen Hemmnis geworden ist. Dies gilt insbesondere für Regionen, in denen die Immobilienpreise während des Booms im Vergleich zu den Mietpreisen besonders stark gestiegen sind. Dabei ist wissenschaftlich gut belegt, dass Wohneigentum nicht nur individuell wirtschaftliche Sicherheit bietet, sondern auch soziale Stabilität fördert. Die aus der rückläufigen Verbreitung von Wohneigentum resultierende Vermögensungleichheit zwischen den Generationen ist nicht nur ein ökonomisches Problem, sondern birgt das Potenzial, langfristig gesellschaftliche Spannungen zu verschärfen.

Vor diesem Hintergrund betonen wir die Notwendigkeit einer grundlegenden Neubewertung der Wohneigentumspolitik in Deutschland. Entscheidungsträgern auf allen politischen Ebenen liegen zahlreiche Optionen vor, um die Wohneigentumsbildung zu erleichtern und so das Vertrauen in die Soziale Marktwirtschaft zu stärken. Um die Wohneigentumsquote zu stabilisieren oder gar zu erhöhen, bedarf es einer entschlossenen Umsetzung von politischen Maßnahmen. Dazu gehören die Absenkung von Erwerbsnebenkosten, eine Reform der Grunderwerbsteuer, wohneigentumsfreundlichere Bebauungspläne in Ballungsräumen, eine Reduzierung von Baukosten beziehungsweise Baustandards sowie Maßnahmen zur Förderung der Eigenkapitalbasis möglicher Käufer.

Vorgeschlagene wohnungspolitische Maßnahmen stehen teilweise in Konflikt mit der aktuellen Energie- und Wärmepolitik und gehen üblicherweise mit einer höheren Flächeninanspruchnahme einher. Es muss abgewogen werden, ob das Ziel der Wohnungspolitik primär die Schaffung von mehr Wohnraum und Wohneigentum für eine stark gewachsene Bevölkerung oder die Verfolgung umwelt- und klimapolitischer Ziele sein soll. Dabei sind auch die sozialen Konsequenzen einer solchen Politik zu berücksichtigen. Als Leitmotiv sollte dabei nicht etwa eine maximal hohe Wohneigentumsquote dienen, sondern vielmehr die (Wieder-)Herstellung gleicher Wettbewerbschancen für Eigentum und Miete, um individuelle Wahlfreiheit und Generationengerechtigkeit zu gewährleisten.

Anhang

A1 Regionalökonomischen Evaluation

Anhang 1: Deskriptive Statistiken Regionaldaten Niveau

Variable	Jahr	Min.	1st Qu.	Median	Mean	3rd Qu.	Max.	NA's	IQR
WEQ in %	2022	14	41	53	49	60	72		18,9
	2011	13	41	54	51	62	75		20,6
Kaufpreis* in Tausend EUR pro Monat und m ²	2022	1,0	1,9	2,7	3,3	4,0	17,6	7	2,1
	2011	0,7	1,1	1,4	1,5	1,7	5,4	7	0,6
Mietpreis* in EUR pro m ²	2022	4,7	6,4	7,6	8,2	9,3	25,4	10	2,9
	2011	3,9	4,9	5,4	5,7	6,3	11,9	10	1,4
Kaufpreis-Miet-Verhältnis in Jahre	2022	13,7	24,2	30,3	31,7	36,8	80,4	10	12,6
	2011	13,8	18,7	21,3	21,6	24,2	42,0	10	5,5
Kaufpreis-Einkommens-Verhältnis in %	2022	0,8	6,0	9,1	11,8	13,5	61,6	7	7,6
	2011	0,4	4,0	5,9	7,2	8,5	29,4	7	4,5
Einkommen* in Tsd. Euro**	2022	17,9	22,6	24,0	24,2	25,6	37,5		3,0
	2011	14,9	17,8	19,4	19,5	21,0	36,6		3,2
Haushaltsgröße in Personen je Haushalt*	2022	1,5	1,9	2,1	2,0	2,2	2,5	1	0,3
	2011	1,6	1,9	2,1	2,1	2,2	2,4		0,3
Einwohneranteil unter 18 Jahre in %	2022	12,9	15,8	16,9	16,7	17,6	20,3		1,7
	2011	10,9	15,1	16,6	16,3	17,8	22,1		2,7
Einwohneranteil 18 bis unter 30 Jahre in %	2022	6,7	11,5	12,4	12,7	13,7	23,0		2,1
	2011	10,3	12,4	13,3	13,8	14,4	25,2		2,0
Einwohneranteil 50 bis unter 65 Jahren in %	2022	16,6	22,2	23,6	23,1	24,5	27,0		2,3
	2011	16,4	20,0	21,1	21,2	22,2	26,2		2,2
Einwohneranteil 60 Jahre und älter in %	2022	15,8	21,2	22,6	23,0	24,6	32,5		3,4
	2011	15,2	19,5	20,9	21,1	22,4	28,5		2,9
Arbeitslosenquote in %	2022	1,9	3,6	5,0	5,3	6,4	15,2		2,8
	2011	1,6	4,5	6,6	7,3	9,5	18,4		5,0
Ausländeranteil in %	2022	3,6	8,6	12,0	12,9	16,4	39,0		7,8
	2011	0,7	3,3	5,6	6,4	8,9	29,3		5,7
RWI Preisindex (2008 = 100)	2022	95,0	159,3	186,7	200,6	226,7	511,2	7	67,4
	2011	72,3	90,5	96,3	97,2	101,8	153,0	7	11,3
Einwohnerdichte* in 100 Einwohner je km ²	2022	0,4	1,2	2,0	5,4	6,9	48,7		5,7
	2011	0,4	1,1	1,9	5,1	6,6	43,9		5,5

Auf Kreisebene; * Werte in der Form nicht in Regressionen berücksichtigt, nur indirekt genutzt zur Berechnung Kaufpreis-Miet- und Kaufpreis-Einkommens-Verhältnis. ** gerundet, in Regression mit ursprünglichen Werten genutzt.

Hinweis: Zur Berechnung der Preis-Miet-Daten wurden regionale Miet- und Kaufpreis-Daten aus dem BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem (basierend auf IDN Immodaten) für das Jahr 2009 (in Absolutwerten, also €/m²) herangezogen und mithilfe der jeweiligen RWI-REDX-Indizes für Mieten und Kaufpreise (basierend auf Immoscout24) fortgeschrieben. Die RWI-Indizes liegen nur als Veränderungsraten vor, Informationen zu absoluten Preisen in €/m² sind nicht verfügbar. Mithilfe dieser Preis-Miet-Daten konnten das Kauf-Mietpreis- und Kauf-Einkommens-Verhältnis berechnet werden. Als Einkommen wurde das Haushaltsnettoeinkommen pro Kopf nach BBSR (2024) verwendet.

Anhang 2: Deskriptive Statistiken Regionaldaten Veränderung

Variable	Min.	1st Qu.	Median	Mean	3rd Qu.	Max.	NA's
Wohneigentumsquote in %	-9,5	-3,6	-2,7	-2,2	-1,2	5,1	
Kaufpreis in EUR pro m ²	-8,9	775,2	1304,7	1817,0	2187,7	12982,8	7
Mietpreis in EUR pro m ²	0,4	1,5	2,2	2,5	3,1	13,5	10
Kauf-/Mietpreis-Verhältnis in Jahre	-10,5	4,7	8,8	10,0	13,0	49,2	10
Kauf-/Einkommens-Verhältnis in %	-4,3	1,6	2,9	4,6	4,9	41,0	7
Haushaltsgröße in Personen je Haushalt*	-0,2	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,2	1
Einwohneranteil unter 18 Jahre in %	-2,0	-0,5	0,1	0,4	1,3	3,3	
Einwohneranteil 18 bis unter 30 Jahre in %	-6,0	-1,4	-0,8	-1,1	-0,3	2,3	
Einwohneranteil 50 bis unter 65 Jahren in %	-2,6	1,0	2,1	1,9	2,8	4,9	
Einwohneranteil 60 Jahre und älter in %	-2,7	1,0	2,0	2,0	2,9	6,0	
Arbeitslosenquote in %	-9,4	-2,7	-1,3	-2,0	-0,7	0,7	
Ausländeranteil in %	2,7	5,0	6,2	6,5	7,6	13,4	
RWI Preisindex (2008 = 100)	-0,7	64,0	91,2	103,5	127,9	380,8	7
Einwohnerdichte in Einwohner je km ²	-24,2	1,2	8,8	31,2	29,8	484,3	
Ost	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	

Auf Kreisebene; Dummy-Variable Ost und Kreistypen ohne Veränderung

Anhang 3: Ausführliche Regressionsergebnisse zur Erklärung der unterschiedlichen regionalen Niveaus der Wohneigentumsquote

OLS Regression: Regionale Wohneigentumsquote ~

	2011	2022	2011 nur West	2011 nur Ost	2022 nur West	2022 nur Ost
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Kauf-/Mietpreis-Verhältnis	-0,612 (0,068)***	-0,246 (0,033)***	-0,572 (0,064)***	-0,484 (0,310)	-0,215 (0,032)***	-0,374 (0,153)**
Kauf-/Einkommens-Verhältnis	-0,187 (0,055)***	-0,007 (0,032)	-0,178 (0,052)***	-0,240 (0,200)	-0,039 (0,031)	0,139 (0,119)
Haushaltsgröße	22,977 (3,610)***	20,486 (2,400)***	18,283 (3,620)***	69,257 (14,272)***	19,203 (2,364)***	45,712 (8,624)***
Einwohneranteil unter 18 Jahre	1,304 (0,309)***	0,897 (0,280)***	1,673 (0,303)***	-0,657 (1,144)	1,123 (0,284)***	-1,331 (1,069)
Einwohneranteil 30 bis unter 50 Jahre	0,215 (0,230)	-0,679 (0,222)***	-0,406 (0,235)*	1,215 (0,874)	-1,150 (0,231)***	0,543 (0,822)
Einwohneranteil 50 bis unter 65 Jahre	3,067 (0,257)***	2,758 (0,217)***	2,824 (0,293)***	2,145 (0,630)***	2,257 (0,241)***	2,220 (0,659)***
Ausländeranteil	-0,317 (0,088)***	-0,097 (0,070)	-0,388 (0,084)***	-0,953 (0,670)	-0,154 (0,072)**	-0,739 (0,288)**
Arbeitslosenquote	-1,267 (0,115)***	-2,092 (0,144)***	-1,433 (0,121)***	-0,764 (0,286)***	-2,189 (0,146)***	-1,421 (0,444)***
Kreistyp = kreisfreie Großstadt	-4,746 (1,163)***	-2,484 (1,141)**	-2,841 (1,170)**	-2,931 (3,892)	-2,187 (1,163)*	3,770 (3,598)
Kreistyp = Ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätze	-1,323 (0,621)**	-1,421 (0,590)**	-0,303 (0,649)	-2,040 (1,462)	-0,387 (0,646)	-2,298 (1,189)*
Kreistyp = Städtischer Kreis	-3,321 (0,672)***	-2,172 (0,631)***	-1,890 (0,667)***	-2,726 (2,476)	-1,324 (0,647)**	-1,820 (2,142)
Ost	-9,106 (1,046)***	-5,958 (0,714)***				
Konstante	-59,230 (8,703)***	-29,805 (6,885)***	-33,885 (9,273)***	-143,248 (28,849)***	-6,293 (7,813)	-67,741 (17,501)***
Observations	390	389	319	71	318	71
R ²	0,907	0,914	0,916	0,908	0,920	0,935
Adjusted R ²	0,904	0,911	0,913	0,890	0,917	0,923

Signifikant auf dem 1%-Level ***, 5%-Level ** oder 10%-Level*.

Hinweis: Hier sind die Ergebnisse der OLS-Schätzungen für das Niveau der regionalen Wohneigentumsquote im Jahr 2011 und 2022 aufgeführt. Ergänzend sind auch die Ergebnisse für die Teilgruppen der ost- und westdeutschen Regionen aufgeführt, deren Modellgüte weiterhin hoch ist. Die durchgeführte Regression zeigt statistisch signifikante Zusammenhänge auf, jedoch lassen sich in diesem Studiendesign keine Kausalitäten nachweisen. Einige der betrachteten Faktoren weisen untereinander Korrelationen auf. Mithilfe des Tests des Variance-Inflation-Faktors (VIF) wurde jedoch sichergestellt, dass diese Korrelationen nicht zu hoch sind, um multikollineare Verzerrungen zu verursachen.

Während die Schätzungen von Lerbs/Oberst (2014) auf der Ebene der 96 Raumordnungsregionen durchgeführt wurden, ermöglicht es der Zensus 2022, die Schätzungen auf der kleineren räumlichen Ebene der 400 Landkreise und Städte vorzunehmen (wobei für 10 beziehungsweise 11 Kreise nicht für alle Variablen Werte vorliegen und diese Kreise daher in der Schätzung nicht berücksichtigt werden). Das Regressionsmodell ist wie folgt formuliert: $Y = \beta_0 + \beta_1 X_{1i} + \beta_2 X_{2i} + \dots + \beta_k X_{ki} + \epsilon_i$, wobei Y als abhängige Variable die regionale Wohneigentumsquote enthält. X1 bis Xn beinhalten die erklärenden Variablen etc.

Anhang 4: Regressionsergebnisse zur Veränderung der regionalen Wohneigentumsquote

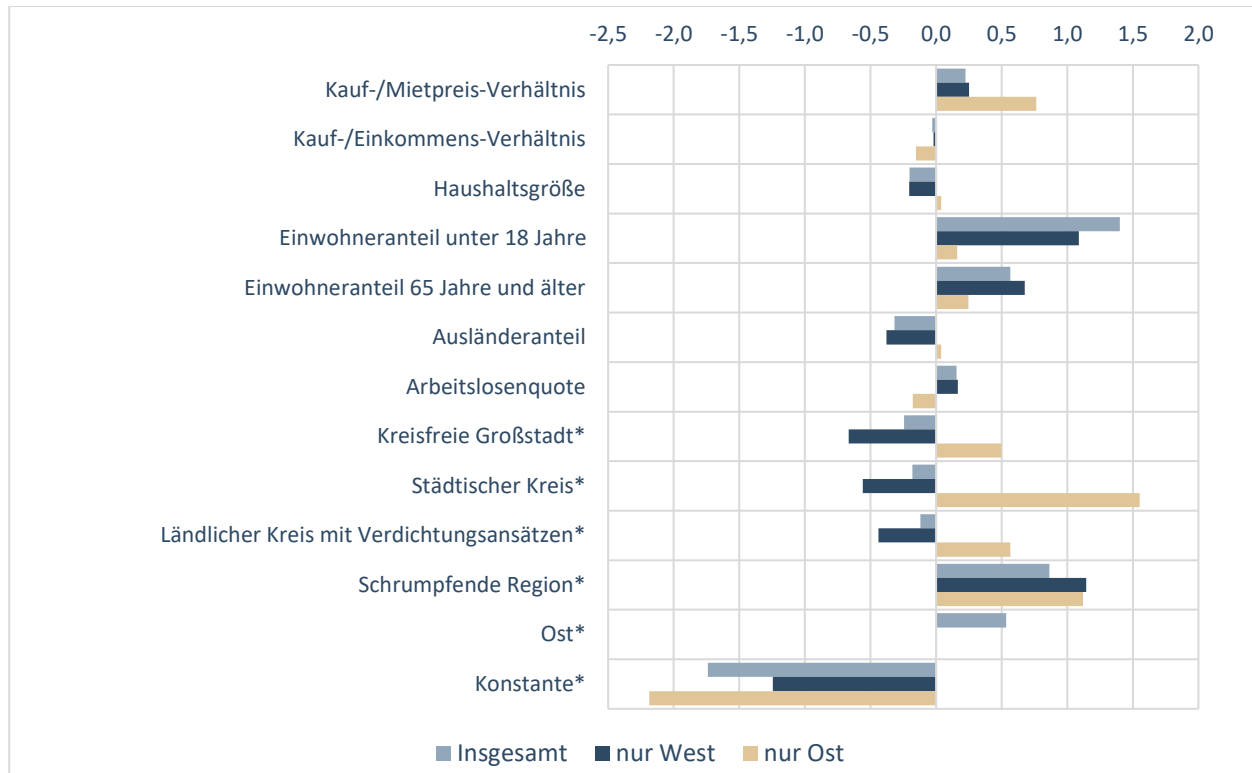
OLS Regression: Differenz regionale Wohneigentumsquote 2022 zu 2011 ~			
	Insgesamt	West	Ost
	(1)	(2)	(3)
Diff Kauf-/Mietpreis-Verhältnis	0,027 (0,016)*	0,029 (0,017)*	0,106 (0,054)*
Diff Kauf-/Einkommens-Verhältnis	-0,008 (0,021)	-0,006 (0,021)	-0,059 (0,095)
Diff Haushaltsgröße	-2,243 (1,239)*	-2,564 (1,380)*	0,552 (2,474)
Diff Einwohneranteil unter 18 Jahre	0,798 (0,119)***	1,008 (0,133)***	0,225 (0,309)
Diff Einwohneranteil 65 Jahre und älter	0,296 (0,097)***	0,386 (0,123)***	0,161 (0,158)
Diff Ausländeranteil	-0,121 (0,049)**	-0,166 (0,060)***	0,017 (0,084)
Diff Arbeitslosenquote	0,078 (0,067)	0,151 (0,089)*	-0,089 (0,086)
Kreistyp = kreisfreie Großstadt	-0,244 (0,320)	-0,667 (0,369)*	0,498 (0,707)
Kreistyp = Ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätze	-0,120 (0,198)	-0,439 (0,235)*	0,566 (0,305)*
Kreistyp = Städtischer Kreis	-0,180 (0,206)	-0,558 (0,231)**	1,552 (0,500)***
Schrumpfend	0,864 (0,240)***	1,145 (0,289)***	1,120 (0,447)**
Ost	0,533 (0,479)		
Konstante	-1,739 (0,544)***	-1,245 (0,696)*	-2,186 (1,253)*
Observations	389	318	71
R ²	0,535	0,257	0,297
Adjusted R ²	0,521	0,23	0,165

Signifikant auf dem 1%-Level ***, 5%-Level ** oder 10%-Level*.

Die Güte des Regressionsmodells für die Differenzwerte ist deutlich geringer, bleibt aber mit einem Wert von 0,52 weiterhin hoch. Für die Teilgruppen West- und Ostdeutschland fällt die Modellgüte jedoch deutlich ab und liegt zwischen 0,25 und 0,30.

Anhang 5: Regressionsergebnisse zur Erklärung der unterschiedlichen regionalen Veränderung der Wohneigentumsquote

Effekte: Koeffizient x IQR in Prozentpunkten



Hinweis: Bei Dummy-Variable für den Kreistyp (Referenz: Dünn besiedelter ländlicher Kreis) und Ostdeutschland wird jeweils der Wert des Koeffizienten angezeigt (also mit 1 multipliziert).

Datenquellen: Statistisches Bundesamt (Zensus 2011, 2022); Destatis (2024) Regionaldatenbank; BBSR (2024); RWI Essen (RWI GEO REDX); eigene Berechnung

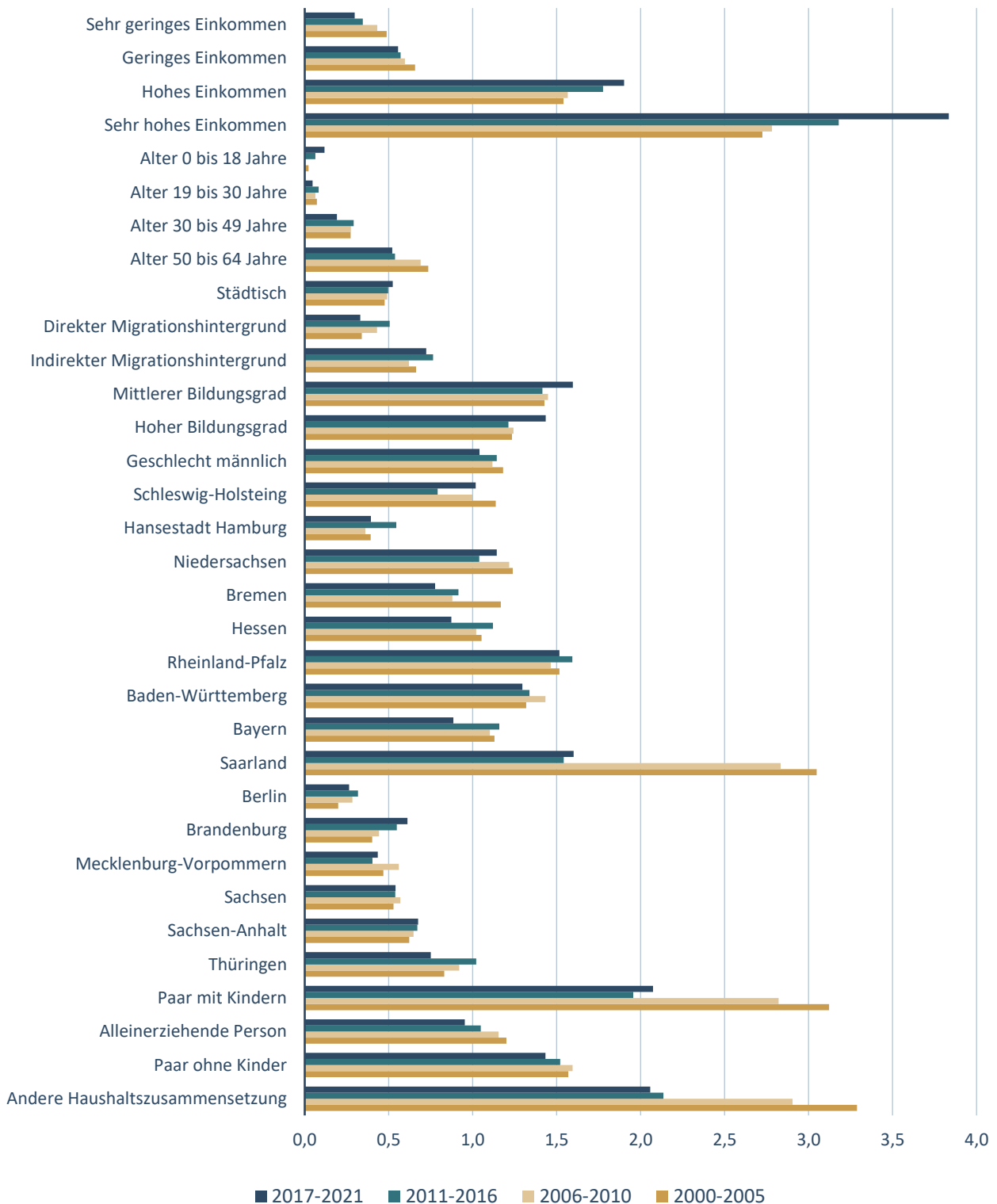
A2 Mikroökonomische Evaluation

Anhang 6: Datengrundlage Mikrodatenanalyse

Abhängige Variable	Gruppierung
Wohneigentum	Ja Nein
Erklärende Variable	
Haushaltsnettoeinkommen	Sehr gering Gering <i>Mittel (Referenz)</i> Hoch Sehr hoch
Altersgruppe	0-24 25-34 35-49 49-64 <i>65+ (Referenz)</i>
Geschlecht	<i>Weiblich (Referenz)</i> Männlich
Bildungsgrad	<i>Gering (Referenz)</i> Mittel Hoch
Migrationshintergrund	<i>Kein Migrationshintergrund (Referenz)</i> Direkter Migrationshintergrund Indirekter Migrationshintergrund
Haushaltszusammensetzung	<i>Single (Referenz)</i> Alleinerziehende Person Paar ohne Kinder Paar mit Kindern Andere
Region	<i>Ländlich (Referenz)</i> Städtisch
Bundesland	Baden-Württemberg Bayern Berlin Brandenburg Bremen Hamburg Hessen Mecklenburg-Vorpommern Niedersachsen <i>Nordrhein-Westfalen (Referenz)</i> Rheinland-Pfalz Saarland Sachsen Sachsen-Anhalt Schleswig-Holstein Thüringen

Datenquelle: SOEP 38.1

Anhang 7: Chancen auf Wohneigentum (Odds-Ratios)



Datenquelle: SOEP 38.1

Anhang 8: Regressionsergebnisse für Determinanten von Wohneigentum auf Haushaltsebene für das Jahr 2021²⁰

	Odds-Ratio	Standardfehler
Haushaltsnettoeinkommen (Referenz: Mittleres Einkommen)		
Sehr geringes Einkommen	0,298 ***	0,027
Geringes Einkommen	0,531 ***	0,036
Hohes Einkommen	1,980 ***	0,143
Sehr hohes Einkommen	4,002 ***	0,277
Alter (Referenz: 65 Jahre und älter)		
Alter 0 bis 18 Jahre	0,322	0,147
Alter 19 bis 30 Jahre	0,062 ***	0,007
Alter 30 bis 49 Jahre	0,190 ***	0,015
Alter 50 bis 64 Jahre	0,562 ***	0,037
Gebietstyp (Referenz: Ländlich)		
Städtisch	0,508 ***	0,032
Migrationshintergrund (Referenz: Kein Migrationshintergrund)		
Direkter Migrationshintergrund	0,319 ***	0,021
Indirekter Migrationshintergrund	0,737 ***	0,091
Bildungsgrad (Referenz: Niedriger Bildungsgrad)		
Mittlerer Bildungsgrad	1,471 ***	0,101
Hoher Bildungsgrad	1,420 ***	0,087
Geschlecht (Referenz: Weiblich)		
Geschlecht männlich	0,958 ***	0,046
Bundesland (Referenz: Nordrhein-Westfalen)		
Schleswig-Holstein	1,038 *	0,135
Hansestadt Hamburg	0,420 ***	0,070
Niedersachsen	1,096 **	0,106
Bremen	0,565	0,166
Hessen	0,877	0,093
Rheinland-Pfalz	1,505 ***	0,197
Baden-Württemberg	1,241 ***	0,108
Bayern	0,904 **	0,076
Saarland	1,823 ***	0,398
Berlin	0,259 ***	0,035
Brandenburg	0,658 ***	0,089
Mecklenburg-Vorpommern	0,463 ***	0,077
Sachsen	0,498 ***	0,055
Sachsen-Anhalt	0,620 ***	0,090
Thüringen	0,700	0,097
Haushaltszusammensetzung (Referenz: Single)		
Paar mit Kindern	2,086 ***	0,166
Alleinerziehende Person	0,867	0,091
Paar ohne Kinder	1,454 ***	0,101
Andere Haushaltszusammensetzung	1,770 ***	0,249
Konstante	2,108 ***	0,245
Anzahl der Beobachtungen	12.031	
Pseudo-R ² (Mc-Fadden)	0,302	

Datenquelle: SOEP 38.1²¹

²⁰ Das logistische Regressionsmodell für Haushalte in Deutschland ist wie folgt formuliert: $\text{logit}(P(Y=1|X)) = \beta_0 + \beta_1 X_{1i} + \beta_2 X_{2i} + \dots + \beta_k X_{ki} + e_{ti}$, wobei Y als abhängige Variable den Wohnstatus „Wohneigentum“ (1 = ja, 0 = nein) enthält. X_1 bis X_n beinhalten die oben erwähnten erklärenden Variablen.

²¹ Eine Odds-Ratio größer als 1 bedeutet, dass die Chance, Wohneigentümer zu sein, im Vergleich zur Referenzkategorie höher ausfällt. *, **, *** zeigen Signifikanz auf dem 10%-, 5%- und 1%-Niveau an.

Abstract

The 2022 census provides the first reliable regional data on homeownership in Germany since 2011. The period between these two censuses closely aligns with the real estate market boom of the 2010s in Germany. This study employs census data, supplemented by additional regional data on housing prices, economic and demographic trends, to investigate how the prolonged real estate boom has impacted homeownership rates in Germany. The regional analysis is supplemented by a microeconomic evaluation on household level using data from the Socio-Economic Panel (SOEP). Based on the findings, the study outlines housing policy options aimed at strengthening homeownership.

Key findings of the study are:

- During the real estate boom in Germany, the overall share of owner-occupied housing decreased, especially in West Germany and among younger households ("Generation Rent"). In contrast, the homeownership rate rose in East Germany.
- A strong relationship exists between regional homeownership rates, settlement patterns, and the composition of the housing stock. In most West German regions, the share of single and two-family homes declined alongside homeownership rates, as more rental apartments in multi-family buildings were constructed, cities saw significant population growth, and the number of single-person households increased. Conversely, in many East German regions, the share of single and two-family homes has risen alongside the homeownership rate.
- Homeownership rates tend to be lower in regions with high property prices. During the period of the real estate boom, house price growth was especially pronounced in regions with already low homeownership rates, particularly cities. This greatly intensified the financial barriers to homeownership for younger people. Regions experiencing population growth and rising numbers of younger residents saw particularly sharp declines in homeownership. However, the data also indicates a general catch-up trend in East Germany, which historically had much lower homeownership levels.
- The microeconomic analysis underscores that household income has become increasingly critical in determining the likelihood of homeownership. As house prices have risen, a widening gap between the homeownership rates of older and younger households has emerged. This trend supports the conclusion that the overall decline in homeownership during the study period is largely driven by reduced affordability.
- There are numerous housing policy options aimed at strengthening homeownership. From an economic standpoint, they generally focus on reducing the relative costs of acquiring owner-occupied housing. Given the empirical findings of this study, this approach seems promising. However, a much more decisive implementation of these policies is needed, especially to enable homeownership for younger households.

In summary, the results indicate that homeownership in Germany is facing significant pressure. Given the crucial role of homeownership in a functioning and socially equitable market economy, it is essential to elevate its importance in housing and social policy discussions.

Tabellenverzeichnis

Tabelle 4-1: Optionen für wohnungspolitische Maßnahmen zur Stärkung der Wohneigentumsbildung	22
--	----

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1: Entwicklung der wohnungsbezogenen Wohneigentumsquote auf Bundeslandebene	6
Abbildung 2-2: Entwicklung der wohnungsbezogenen Wohneigentumsquote nach Gebietstypen	7
Abbildung 2-3: Regionale Wohneigentumsquote im Jahr 2022.....	8
Abbildung 2-4: Veränderung der regionalen Wohneigentumsquote zwischen 2011 und 2022.....	9
Abbildung 2-5: Regionale Wohneigentumsquoten 2022 und Anteile an Ein- /Zweifamilienhauswohnungen.....	10
Abbildung 2-6: Regionale Wohneigentumsquoten 2022 und Anteil der Familienhaushalte	11
Abbildung 2-7: Entwicklung qualitätsbereinigter Hauspreise nach Höhe der Wohneigentumsquote 2011	12
Abbildung 2-8: Entwicklung der Wohneigentumsquote nach Altersgruppen	15
Abbildung 3-1: Regressionsergebnisse zur Erklärung der unterschiedlichen regionalen Niveaus der Wohneigentumsquote.....	17
Abbildung 3-2: Chancen auf Wohneigentum abhängig vom Haushaltsnettoeinkommen	21

Literaturverzeichnis

- Bernstein, Asaf, Koudjis, Peter (2024): The Mortgage Piggy Bank: Building Wealth through Amortization, Quarterly Journal of Economics 139 (4), S. 1767-1825
- Beze, Eyayaw (2023): Geographic constraints and the housing supply elasticity in Germany, Ruhr Economic Papers No. 1003, RWI Essen
- Boysen-Hogrefe, Jens (2023), Zum Einfluss der Grunderwerbsteuer auf den Wohnungsneubau in Deutschland, ifw Policy Brief Nr. 165, Kiel
- Brausewetter, Lars, Thomsen, Stephan L., Trunzer, Johannes (2024): Regional Supply and Demand Factors in the German Housing Price Boom, German Economic Review 25 (1), S. 1-36
- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2022): Wohneigentumsbildung und Wohnflächenverbrauch. Bestandsaufnahme und zukünftige Entwicklung, BBSR-Analysen KOMPAKT 14/2022, Bonn
- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2023): Siedlungsstruktureller Kreistyp, <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/kreise/siedlungsstrukturelle-kreistypen/kreistypen.html> [10.9.2024]
- BBSR - Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2024): INKAR - Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung, <https://www.inkar.de/> [10.9.2024]
- Diermeier, Matthias / Oberst, Christian / Sultan, Samina / Förster, Henrik (2024): Regionale Entwicklung im Vergleich, IW-Policy Paper, Nr. 6, Köln
- Fritzsche, Carolin, Vandrei, Lars (2019): The German real estate transfer tax: Evidence for single-family home transactions, Regional Science and Urban Economics 74, S. 131-143
- Goodman, Laurie S., Mayer, Christopher (2018): Homeownership and the American Dream, Journal of Economic Perspectives 32 (1), S. 31-58
- Hentze, Tobias, Voigtländer, Michael (2017): Reformoptionen für die Grunderwerbsteuer, IW-Policy Paper Nr. 17, Köln
- Hiller, Norbert, Lerbs, Oliver (2022a): Generation Miete. Wohnungspolitik, Wohneigentum und Städtebau im Spannungsverhältnis, Aus Politik und Zeitgeschichte 72 (51-52), S. 17-23
- Hiller, Norbert, Lerbs, Oliver (2022b): Wie stark reagiert der deutsche Wohnungsbau auf steigende Kapitalmarktzinsen?, Wirtschaftsdienst 102 (9), S. 716-723
- Kaas, Leo, Kocharkov, Georgi, Preugschat, Edgar (2019): Wealth Inequality and Homeownership in Europe, Annals of Economics and Statistics 136, S. 27-54
- Lerbs, Oliver W., Oberst, Christian A. (2014): Explaining the Spatial Variation in Homeownership Rates: Results for German Regions, Regional Studies 48 (5), S. 844-865
- Lerbs, Oliver W. (2014): House Prices, Housing Development Costs, and the Supply of New Single-Family Housing in German Counties and Cities, Journal of Property Research 31 (3), S. 183-210

- Mabille, Pierre (2023): The Missing Homebuyers: Regional Heterogeneity and Credit Contractions, *Review of Financial Studies*, 36 (7), 2756-2796
- Oberst, Christian, Voigtländer, Michael (2021): Haus oder Wohnung? Stadt oder Land? Ein Auswahlexperiment zur Wohnstandortentscheidung, Gutachten im Auftrag der Deutsche Reihenhäuser AG, Köln
- Oberst, Christian, Voigtländer, Michael (2024): Optionen für bezahlbaren Neubau, IW-Report Nr. 3, Köln
- Painter, Gary, Gabriel, Stuart, Myers, Dowell (2001): Race, Immigrant Status, and Housing Tenure Choice, *Journal of Urban Economics* 49, S. 150-167
- Paz-Pardo, Gonzalo (2022): Younger generations and the lost dream of home ownership, *ECB Research Bulletin* No. 91, Frankfurt a. M.
- Petkova, Kunka, Weichenrieder, Alfons J. (2017): Price and Quantity Effects of the German Real Estate Transfer Tax, *CESifo Working Paper* No. 6538, München
- Quigley, John M., Raphael, Steven. (2004): Is Housing Unaffordable? Why Isn't It More Affordable? *Journal of Economic Perspectives* 18 (1), S. 191-214
- Rasquin, Christian (2023): Grunderwerbsteuer: Finanzministerium plant Möglichkeit zur Abschaffung, *Wirtschaftsdienst* 103 (8), S. 576-578
- Rohe, William M., Lindblad, Mark (2013): Reexamining the Social Benefits of Homeownership after the Housing Crisis, *Joint Center for Housing Studies*, Harvard University
- Sabelfeld, Robert, Oberst, Christian (2024): Kompakte Einfamilienhäuser als Antwort auf veränderte Rahmenbedingungen am deutschen Immobilienmarkt, IW-Kurzbericht, Nr. 6, Köln
- Sagner, Pekka (2019): Sozio-ökonomische Determinanten der Wohneigentumsbildung, IW-Gutachten, Köln
- Sagner, Pekka, Voigtländer, Michael (2021): Wohneigentumspolitik in Europa, IW-Gutachten, Köln.
- Schier, Michael, Voigtländer, Michael (2014): Mieten oder Kaufen – Eine Analyse für die deutschen Kreise, *IW Trends* 41 (2), Köln
- Sodini, Paolo, van Nieuwerburgh, Stijn, Vestman, Roine, von Lilienfeld-Toal, Ulf (2023): Identifying the Benefits from Homeownership: A Swedish Experiment, *American Economic Review* 113 (12), S. 3173-3212
- Verband Wohneigentum (2023): Widerspruch bei Förderung von Wohneigentum auflösen, <https://www.verband-wohneigentum.de/bv/on241487> [27.8.2024]
- Voigtländer, Michael, Sagner, Pekka (2022): *Accento Wohnkostenreport 2022*, IW-Gutachten, Köln