



Fakten zum Wohneigentum

Bestandsaufnahme, Finanzierung, Vorteile – Wissenswertes rund um das Wohnen in den eigenen vier Wänden.

ifs Institut Wohneigentum

2023

Wohneigentum und Wohneigentumsbildung

1. So verbreitet ist Wohneigentum in Deutschland: Im Jahr 2022 lebten hierzulande laut aktuellem Mikrozensus des Statistischen Bundesamts insgesamt 16,5 Millionen Haushalte im eigenen Haus oder der eigenen Wohnung – das sind 42 Prozent aller Haushalte.

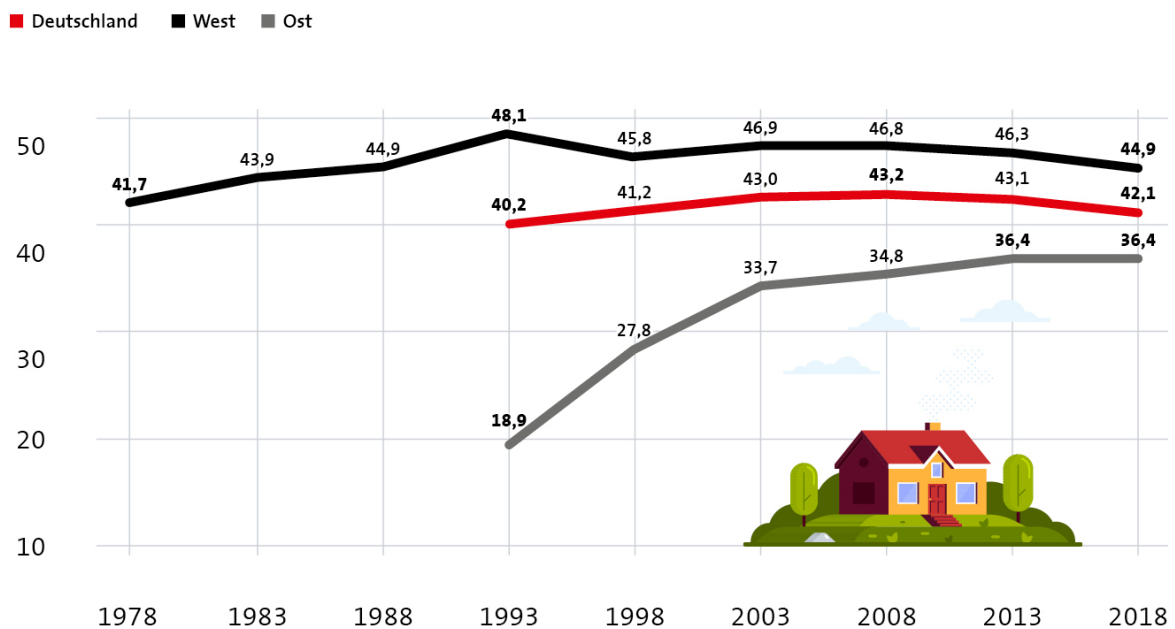
2. Deutschland ist sowohl Land der Mieter als auch der Eigentümer. So wohnen immerhin vier von zehn Haushalten im Eigentum. Betrachtet man einzelne Personen, dann zeigt eine Auswertung der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS), dass sogar genau die Hälfte der Menschen in den eigenen vier Wänden lebt – und mit 56 Prozent gilt dies sogar für eine Mehrheit der Kinder.

3. Allerdings ist Deutschland von allen 27 EU-Ländern dasjenige mit dem geringsten Anteil an Eigentümern. Nach Angaben von Eurostat, dem statistischen Amt der Europäischen Union, betrug die personenbezogene Wohneigentumsquote im Jahr 2022 beispielsweise in den Niederlanden 71 Prozent, in Frankreich 63 Prozent und in Österreich immerhin 51 Prozent – in Deutschland lag sie nach EU-Messung bei 46 Prozent und damit auf dem letzten Platz.

4. Selbst genutztes Wohneigentum wird seltener. Ein Vergleich mit früheren Jahren ist auf Basis des Mikrozensus aufgrund von Umstellungen in der Statistik (z. B. Betrachtungen von Haushalten statt Wohnungen) nicht möglich. Die Entwicklung ist jedoch anhand der im Fünf-Jahres-Rhythmus erhobenen EVS des Statistischen Bundesamts nachvollziehbar, die das Berliner Forschungsinstitut empirica regelmäßig im Auftrag der Landesbausparkassen analysiert. Demnach zeigte sich schon 2018, dass die Wohneigentumsquote rückläufig ist. Insbesondere in der jüngeren Altersgruppe ist sie regelrecht eingebrochen: Im Jahr 2018 lebten in Westdeutschland nur noch 30 Prozent der 30- bis 39-Jährigen im Eigentum (2008: 38 Prozent), in Ostdeutschland 25 Prozent (2008: 34 Prozent).

Wohneigentumsquote in Deutschland: Zuletzt wieder rückläufig

So viel Prozent der Haushalte lebten in den eigenen vier Wänden



West und Ost: jeweils ohne Berlin

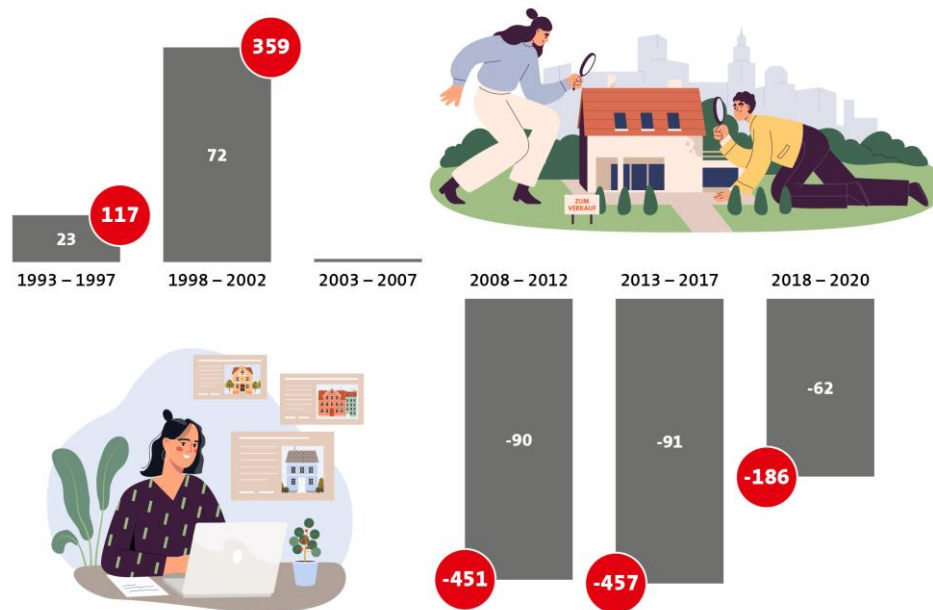
Quelle: Statistisches Bundesamt (EVS), empirica/LBS Research

5. Die Wohneigentumsbildung in Deutschland schwächelt schon länger. Seit 2008 sind rund 1 Million Haushalte weniger zu Eigentümern geworden, als gemessen an früheren Zeiten zu erwarten gewesen wäre. So haben im Zeitraum von 2018 bis 2020 jährlich nur gut 400.000 Haushalte den Sprung in die eigenen vier Wände geschafft, während dies vor 20 Jahren fast 650.000 Haushalten pro Jahr gelang.

Wohneigentumsbildung: 1 Million verhinderte Ersterwerber

Zusätzliche (+) beziehungsweise verhinderte (-) Ersterwerber in 1.000

■ Im Jahresdurchschnitt ■ Im Zeitraum insgesamt



Gemessen an der Abweichung der Relation von Ersterwerber-Haushalten zu 30- bis 50-Jährigen gegenüber dem Referenzzeitraum 2003 bis 2007

Quelle: SOEP, empirica/LBS Research

6. Der Wunsch nach Wohneigentum ist ungebrochen. Laut einer Umfrage des ifd Allensbach für die Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2023“ möchten 74 Prozent der Bundesbürgerinnen und Bundesbürger lieber im eigenen Haus oder der eigenen Wohnung leben als zur Miete.

7. „Jung kauft Alt“ wird bereits praktiziert: Gemäß einer Erhebung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sind in den Jahren 2018 bis 2021 79 Prozent der Neu-Eigentümer in eine gebrauchte Immobilie gezogen. 20 Jahre zuvor hatte noch die Hälfte der frischgebackenen Selbstnutzer neu gebaut, vor 10 Jahren immerhin ein Drittel.

8. Die Speckgürtel erleben eine Renaissance. 42 Prozent aller neuen Eigentümer ließen sich zuletzt im Umland der Städte nieder – doppelt so oft wie vor 20 Jahren. Damals zogen noch die meisten Käufer und Bauherren direkt in die Stadt oder blieben dort (41 Prozent). Dennoch ist die Wohneigentumsquote in kleineren Gemeinden und Städten unter 100.000 Einwohnern mit 54 Prozent deutlich höher als in den hiesigen Metropolen, wo sie lediglich bei 23 Prozent liegt.

9. Das geerbte Häuschen ist eine Chance für Geringverdiener. Die Bedeutung von Erbschaften für die Wohneigentumsbildung hat insgesamt zugenommen, auch das ist ein Ergebnis der BBSR-Studie. In der untersten Einkommensklasse mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von bis zu 2.500 Euro war in den Jahren 2018 bis 2021 die Hälfte der neuen Eigentümer durch ein Erbe zu ihrer Immobilie gekommen – von den Topverdienern mit mehr als 5.000 Euro Nettomonatseinkommen war es nur jeder Siebte.

Finanzierung von Wohneigentum

10. Die monatliche Belastung von selbstnutzenden Eigentümern ist gestiegen. Wer in den Jahren 2018 bis 2021 eine Immobilie zur Selbstnutzung erworben hat, musste laut BBSR-Studie im Mittel knapp 27 Prozent seines monatlichen Nettoeinkommens für den Schuldendienst aufwenden. In den beiden vorherigen Erhebungswellen, die die Jahre 2008 bis 2017 abdecken, und auch Anfang der 2000er Jahre fiel die Belastung mit durchschnittlich 25 Prozent spürbar geringer aus. In den 1980ern bis Anfang der 1990er Jahre war der finanzielle Kraftakt mit bis zu durchschnittlich 36 Prozent Einkommensbelastung aber noch größer.

11. In den Top-7-Städten ist der Erwerb von Eigentum für Durchschnittsverdiener aufgrund der hohen Einkommensbelastung nahezu unmöglich. Aktuelle Berechnungen mit der Datenbank von empirica regio zeigen: Selbst unter der Annahme, dass ausreichend Eigenkapital vorhanden ist, läge die theoretische Einkommensbelastung beim Kauf einer durchschnittlich teuren Eigentumswohnung aus dem Bestand für Haushalte mit durchschnittlichem regionalen Einkommen in den sieben größten deutschen Städten aktuell bei gut 37 Prozent. Aufgrund des jüngsten Preisrückgangs ist das zwar etwas weniger als Ende 2022, aber es wäre immer noch eine unverantwortlich hohe Belastung, wie der Vergleich mit den tatsächlichen Finanzierungen zeigt, die in der BBSR-Studie betrachtet wurden. Eigenheime sind in den Top-7-Städten schon lange unerschwinglich: Aktuell müssten Durchschnittsverdiener dafür fast zwei Drittel ihres Nettoeinkommens abzweigen.

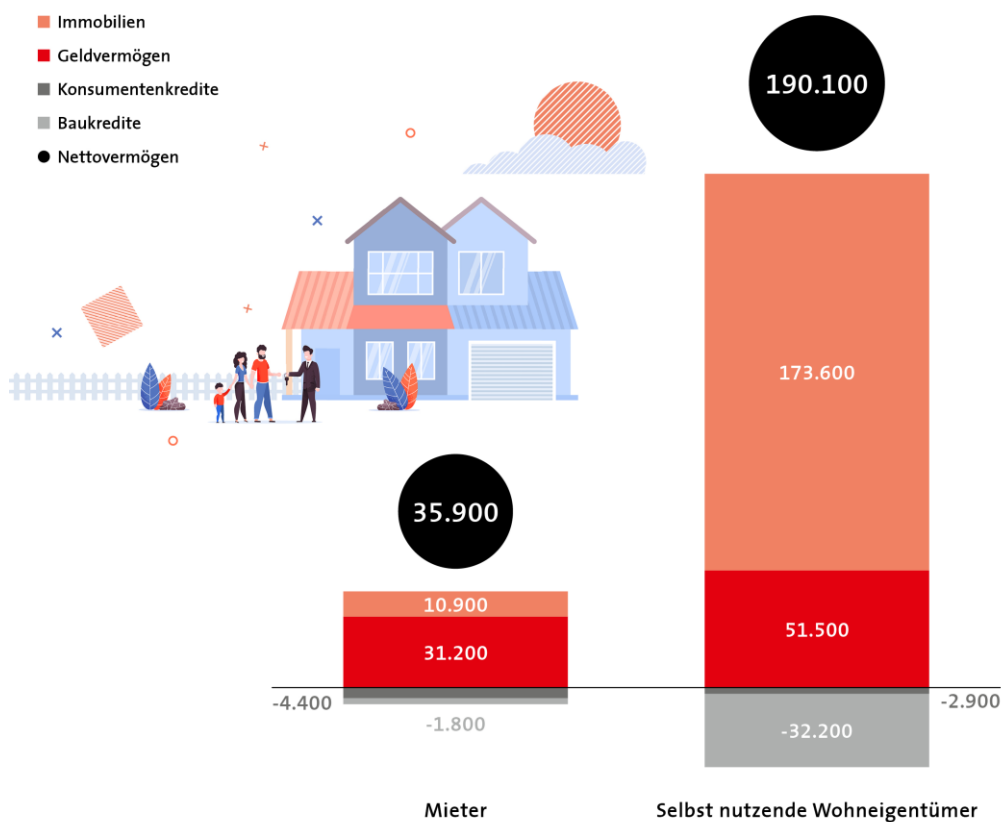
12. Aufgrund der weiterhin hohen Immobilienpreise und Baukosten bleibt das fehlende Eigenkapital die größte Hürde beim Erwerb von Wohneigentum. Eine Studie von empirica für den Verband der Privaten Bausparkassen kam zu dem Ergebnis, dass lediglich 6 Prozent der relevanten Mieterhaushalte in der Altersgruppe der 30- bis 44-Jährigen über ausreichend Eigenkapital verfügen, um sich eine Immobilie für 400.000 Euro leisten zu können. Bei einem Objektprice von 600.000 Euro können nur noch 3 Prozent dieser Mieter die nötigen 30 Prozent Eigenkapital aufbringen, das zur einen Hälfte für die Erwerbsnebenkosten sowie einen Risikopuffer und zur anderen Hälfte für die Finanzierung des eigentlichen Kaufpreises benötigt wird.

Vorteile von Wohneigentum

13. Wohneigentümer bauen mehr Vermögen auf als Mieter. Wohneigentümer verfügen kurz vor dem Ruhestand über ein gut fünfmal so hohes Vermögen wie Mieter in derselben Einkommensgruppe, so ein weiteres Ergebnis der EVS-Auswertung von empirica für die Landesbausparkassen (siehe Grafik). Dieses Vermögen steckt jedoch nicht nur in der Immobilie, sondern die Eigentümer verfügen auch über mehr liquide Mittel: Im Jahr 2018 kamen 50- bis 59-jährige Eigentümer mit einem monatlichen Nettoeinkommen zwischen 1.700 und 2.300 Euro auf ein durchschnittliches Geldvermögen von mehr als 50.000 Euro, während Mieter im Schnitt 20.000 Euro weniger auf der hohen Kante hatten. Unter dem Strich könnten Eigentümer in der betrachteten Einkommensklasse mit ihrem gesamten Vermögen vor der Rente rund acht Jahreseinkommen ersetzen – bei den Mietern würde es gerade einmal für anderthalb Jahre reichen.

Wohneigentümer: Großer Vermögensvorsprung fürs Alter

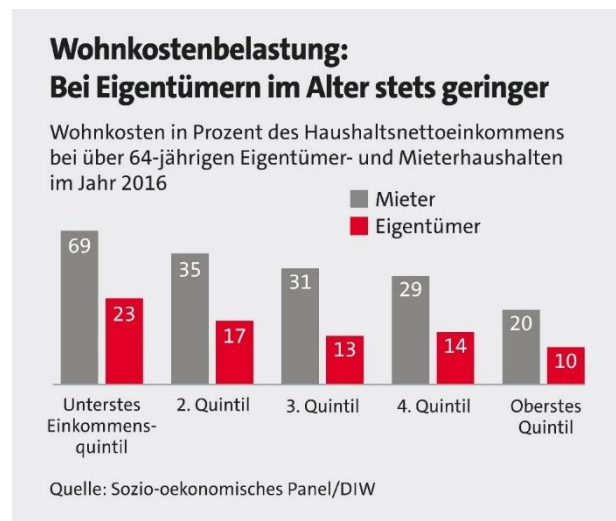
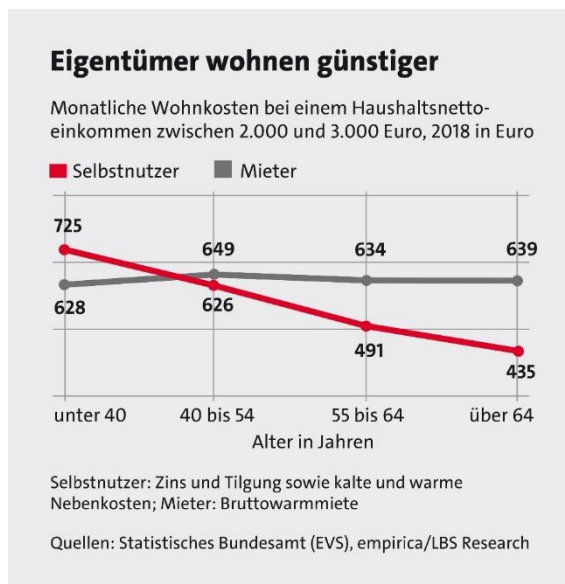
Durchschnittliches Vermögen der 50- bis 59-jährige Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen zwischen 1.700 und 2.300 Euro im Jahr 2018 in Euro



Nettovermögen:
Geldvermögen plus Immobilienvermögen abzüglich Konsumentenkredite und Baukredite

Quelle: Statistisches Bundesamt (EVS), empirica/LBS Research

14. Wohneigentümer haben im Alter geringere Wohnkosten. Für die LBS-Studie wurden auch die Wohnkosten von Haushalten derselben Einkommensklasse verglichen. Das Ergebnis: Bei einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen zwischen 2.000 und 3.000 Euro zahlten Mieter im Rentenalter im Jahr 2018 durchschnittlich knapp 640 Euro Miete pro Monat. Dagegen mussten Selbstnutzer über 64 Jahren in derselben Einkommensgruppe im Mittel nur 435 Euro an monatlichen Wohnkosten aufbringen. Bereits 2019 hatte das DIW eine Studie veröffentlicht, die die Wohnkosten von Mietern und Eigentümern im Rentenalter vergleicht. Als Datenbasis diente hier das Sozio-oekonomische Panel (SOEP) der Jahre 1996 bis 2016. Die Ergebnisse fielen von der Größenordnung her ähnlich aus wie in der LBS-Studie – und vor allem genauso eindeutig: Ältere Mieterinnen und Mieter haben über alle Einkommensklassen hinweg eine höhere prozentuale Wohnkostenbelastung als gleichaltrige Eigentümer (siehe Grafik).



15. Häuslebauer schaffen Wohnraum für Mieter. Was erst mal kontraintuitiv klingt, bezeichnet die Fachwelt als Sickereffekt: Selbstnutzer, die in ein neu gebautes Eigenheim ziehen, meist also Familien, gründen selten einen neuen Haushalt, sondern machen in der Regel eine kleinere Mietwohnung frei. Wer dort einzieht, gibt wiederum eine kleinere und/oder schlechtere und damit relativ gesehen günstigere Mietwohnung frei. Eine Meta-Studie zu Sickereffekten von empirica für den Bauherren-Schutzbund beziffert die Dimension: Demnach führten 100 Neubauwohnungen in der Summe der ersten drei Folgeumzüge zu rund 150 bis 300 freigezogenen Wohnungen im Bestand. Wie günstig diese Wohnungen zu mieten sind, hängt von den lokalen Gegebenheiten ab. Eine Mieterhöhung bei Neuvermietung erfolgt derzeit fast unweigerlich, dennoch ist die betreffende Wohnung dann immer noch erheblich günstiger als ein Neubau.

16. Selbstnutzende Wohneigentümer sind Vorreiter der Energiewende. Laut KfW-Energiewendebarmometer sind Wohneigentümer Vorreiter in Sachen Klimaschutz. Im Jahr 2022 hatten 41 Prozent von ihnen mindestens eine Technologie wie Solarthermie, Photovoltaik, Wärmepumpen oder auch ein Elektroauto im Einsatz, aber nur 19 Prozent der Mieter. Zu erklären sein dürfte diese Diskrepanz zum einen damit, dass Selbstnutzer auch die Nutznießer ihrer eigenen Investitionen sind, und zum anderen damit, dass die meisten Klimatechnologien in Einfamilienhäusern leichter zu installieren sind als in Mehrfamilienhäusern. Die Affinität der Eigentümer zu nachhaltigen Technologien spiegelt sich auch in der amtlichen Statistik wider: Laut Mikrozensus waren im Jahr 2022 zwei von drei Haushalten, die mit regenerativen Energien heizen, selbstnutzende Eigentümer. Damit sind die Selbstnutzer weit überproportional an der Heizwende beteiligt.

17. Die energetische Ertüchtigung des Gebäudebestands und die Wohneigentumsbildung gehen Hand in Hand. Wenn eine ältere Immobilie den Eigentümer wechselt, ist in der Regel auch der Zeitpunkt für ihre energetische Sanierung gekommen. Fast 90 Prozent der Immobilienvermittler von LBS und Sparkassen gaben in einer Befragung an, dass ihre Kunden planen, eine fossile Heizung durch ein regeneratives Modell zu ersetzen. Nicht zuletzt deshalb ist es wichtig, dass der Kauf von Bestandsimmobilien möglich bleibt und gefördert wird.

Quellen

Iris Ammann: Wohneigentumsbildung – Faktencheck 2.0, Ergebnisse der Befragung zur Wohneigentumsbildung in Deutschland 2018 bis 2021, BBSR-Analysen KOMPAKT 08/2023, Bonn 2023

Iris Ammann: Wohneigentumsbildung und Wohnflächenverbrauch, Bestandsaufnahme und zukünftige Entwicklung, BBSR-Analysen KOMPAKT 14/2022, Bonn 2022

Reiner Braun: Wohneigentum in Deutschland – Verbreitung, Freiräume, Vermögensvorsprung und Konsumwelten, Teil 1 bis 4, Untersuchung im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen, Berlin 2022

Reiner Braun: Regionaler Eigenkapitalbedarf für Wohneigentum, Empirische Auswertungen und Modellrechnungen, Untersuchung im Auftrag des Verbands der Privaten Bausparkassen, Berlin 2021

Reiner Braun: Metastudie „Sickereffekte“ – Übersicht, Kritik und Gegenkritik sowie Schlussfolgerungen auf Basis einer Meta-Analyse von fünf empirischen Sickerstudien, Untersuchung im Auftrag des Bauherren-Schutzbunds, Berlin 2020

Laura Romeu Gordo, Markus M. Grabka u. a.: Immer mehr ältere Haushalte sind von steigenden Wohnkosten schwer belastet, in: DIW Wochenbericht 27/2019, S. 467–476, Berlin 2019

KfW Bankengruppe (Hrsg.): KfW-Energiewendebarmeter 2022 – Methoden- und Tabellenband, Frankfurt am Main 2022

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.): Wohnen in Deutschland, Zusatzprogramm des Mikrozensus 2022, Wiesbaden 2023

Verband der Sparda-Banken (Hrsg.): Sparda-Studie Wohnen in Deutschland 2023, Frankfurt am Main 2023

Was ist das ifs?

Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung hat mit weiteren Verbänden das „ifs Institut Wohneigentum“ eingerichtet. Dieses führt die Tradition des „ifs – Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen“ fort. Neben der Veröffentlichung der „ifs-Newsletter Wohneigentum“ organisiert der Deutsche Verband eine regelmäßig tagende Arbeitsgruppe „ifs Wohneigentum“ und lädt jeden November zum renommierten „Wohnungspolitischen Forum“ ein, um mit den Baupolitikern des Bundes aktuelle Fragen der Wohnungs- und Städtebaupolitik zu diskutieren. Der Deutsche Verband realisiert diese Aufgaben mit dem besonderen finanziellen und personellen Engagement des Verbandes der Privaten Bausparkassen, der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen, von Haus und Grund Deutschland, des IVD – Immobilienverband Deutschland sowie des Verbandes Privater Bauherren. Weitere Verbände und Unternehmen unterstützen die Arbeit zudem finanziell. Vorsitzende der Arbeitsgruppe und Repräsentation der ifs Themen ist Oda Scheibelhuber. Die Ministerialdirektorin a. D. leitete bis 2014 die Abteilung Stadtentwicklung, Raumordnung und Wohnen im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.



Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e.V.



Verband der Privaten
Bausparkassen e.V.



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.



LBS
Bausparkasse der Sparkassen

VPB 
Verband Privater Bauherren e.V.