

Wohneigentumsquote in Deutschland: Wanderungseffekte beachten

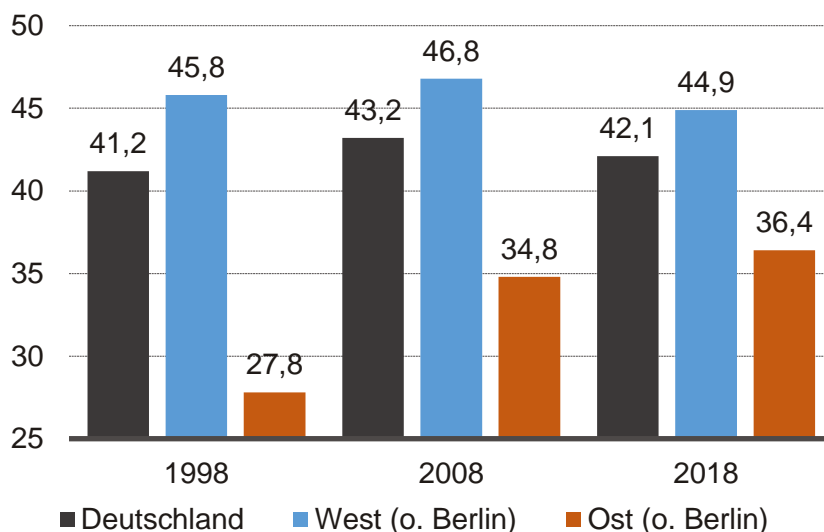
Prof. Dr. Tobias Just, FRICS, Universität Regensburg und IREBS Immobilienakademie

Die deutsche Wohneigentumsquote liegt aktuell bei etwa 42 %, in den westdeutschen Bundesländern mit knapp 45 % etwas höher und in den ostdeutschen Bundesländern auch 30 Jahre nach der Wiedervereinigung mit 36 % spürbar niedriger. Berlin wurde hier weder dem Osten noch dem Westen zugeordnet, was nicht nur seiner historischen Bedeutung gerecht wird, sondern auch einen Sachverhalt berücksichtigt, auf den es im Folgenden noch ankommen wird.

Mit diesen Quoten liegt Deutschland im europäischen Vergleich bekanntermaßen nur vor der Schweiz auf dem vorletzten Platz. Nun sind solche Ländervergleiche immer trickreich, denn es müssten u. a. das Förder- und Sozialversicherungsumfeld, die erzielte Wohnqualität und natürlich der geschichtliche Kontext analysiert werden, um beurteilen zu können, wie dieser Rang zu bewerten ist. Schwerer wiegt für Deutschland, dass die Wohneigentumsquote sinkt. Gemäß den Daten der Einkommens- und Verbrauchsstichproben des Statistischen Bundesamts liegt die zuletzt ermittelte Wohneigentumsquote fast zwei Prozentpunkte unterhalb des Niveaus von 2008 und auch niedriger als die in den 1990er-Jahren erzielten Quoten. Verlieren die Menschen in Deutschland die Freude am Wohneigentum? Werden Immobilien unerschwinglich? Ist dies vielleicht nur ein transitorischer Effekt?

Wohneigentumsquote in Deutschland (gesamt) sinkt

in %



Quelle: Destatis Einkommens- und Verbrauchsstichproben, Braun (2020)

Dass die Wohneigentumsquote trotz Baukindergeld und historisch niedriger Zinsen nicht steigt, beruht zum Teil sicherlich sowohl auf den gestiegenen Preisen und den gesellschaftlichen Veränderungen als auch auf den demografischen Entwicklungen.¹ Wobei gerade die demografischen Trends keineswegs nur belastend wirken, wie später noch argumentiert wird. Letztlich ist es gerade die allmähliche Verschiebung in der Altersstruktur, die in Ostdeutschland für den dauerhaften Anstieg der Quoten sorgt, wird doch eine Generation mit Sozialismuserfahrung sukzessive durch die Vereinigungsgenerationen ersetzt, deren Wohneigentumsquoten in jungen Alterskohorten jenen im Westen sehr nahe kommen.

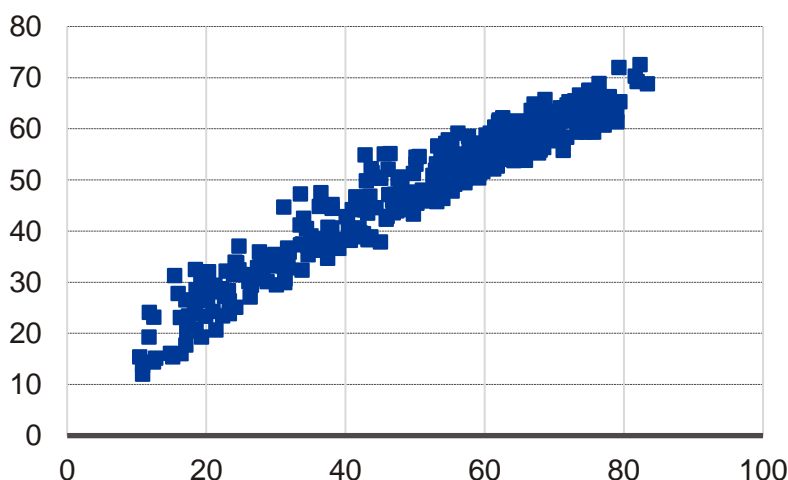
In diesem Standpunkt möchte ich allerdings auf zwei weitere Aspekte etwas ausführlicher eingehen, und zwar nicht, weil ich meine, diese seien wichtiger als die anderen, sondern weil sie entweder in der Diskussion zu kurz kommen oder weil sie im Zuge der wohnungspolitischen Weichenstellung im Herbst neues Gewicht erhalten könnten.

Hierfür ist es zunächst einmal sinnvoll, auf einen statistischen Zusammenhang hinzuweisen, den wahrscheinlich viele anhand der eigenen Biografie nachempfinden können: Wohneigentum wird in Deutschland (wie auch in vielen anderen Ländern) am häufigsten in Ein- und Zweifamilienhäusern gebildet. Je höher der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern in einem Stadt- oder Landkreis, umso höher ist dort auch die Wohneigentumsquote.

Wohneigentum vor allem in Ein- und Zweifamilienhäusern

x-Achse: Anteil EZH an Wohnungsbestand (%)

y-Achse: Wohneigentumsquote (%)



Quellen: Destatis, empirica regio, eigene Berechnungen

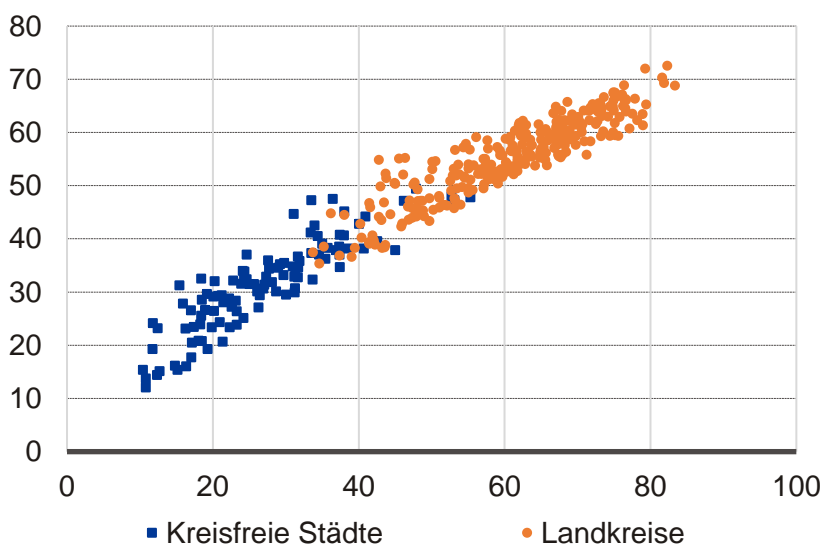
¹ Vergleiche für eine sehr lesenswerte Analyse v. a. der demografischen und gesellschaftlichen Verschiebungen Braun, R. (2020). Wohneigentum in Deutschland. Teil 1: Verbreitung. Endbericht. Studie für LBS Bundesgeschäftsstelle, Berlin. <https://bit.ly/2YBKVJV>. Zugriff 2.2.21.

Dies hat natürlich damit zu tun, dass sich die meisten Haushalte in den verdichteten Ballungsräumen kein freistehendes Einfamilienhaus leisten können, weil die Bodenpreise dort zu hoch sind. Selbst in Landkreisen, die direkt an die Kernstadt angrenzen, liegen die Wohneigentumsquoten deutlich höher als in hoch verdichteten Stadtkreisen. Da man grundsätzlich auch außerhalb von Städten (noch) günstigeren Mehrfamilienhausbau betreiben könnte, spiegeln sich hier eben auch die Präferenzen der Menschen – wenn es sich darstellen lässt, bilden viele Haushalte Wohneigentum lieber in Einfamilienhäusern. Dies wird noch deutlicher, wenn wir die zweite Abbildung einmal nach Stadt- und Landkreisen differenziert darstellen.² Wohneigentumsbildung erfolgt viel stärker auf dem Land als in der Stadt und lieber im Einfamilienhaus als in einer Wohnung. Wer Wohneigentumsbildung stärken möchte, darf diesen Sachverhalt nicht ausblenden und muss das Umland in die Stadtplanung einbeziehen.

Wohneigentum vor allem in Ein- und Zweifamilienhäusern

x-Achse: Anteil EZH an Wohnungsbestand (%)

y-Achse: Wohneigentumsquote (%)



Quellen: Destatis, empirica regio, eigene Berechnungen

Für den zweiten Aspekt schauen wir etwas genauer auf die regionale Verteilung der Wohneigentumsquoten in Deutschland. Die folgende Abbildung illustriert, dass es einen negativen Zusammenhang zwischen der Wohneigentumsquote und dem Bevölkerungswachstum in

² Den folgenden Abbildungen (also allen außer der ersten Abbildung) liegen nicht Daten aus der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe zugrunde, sondern Daten des Zensus 2011, die von empirica regio auf das Jahr 2019 gemäß Wohnungsfertigstellungsdaten fortgeschrieben wurden. Da hierfür Annahmen getroffen wurden, kann es zu deutlichen Abweichungen kommen. Für den dargestellten Zusammenhang sowie die weitere Argumentation ist dies aber unerheblich.

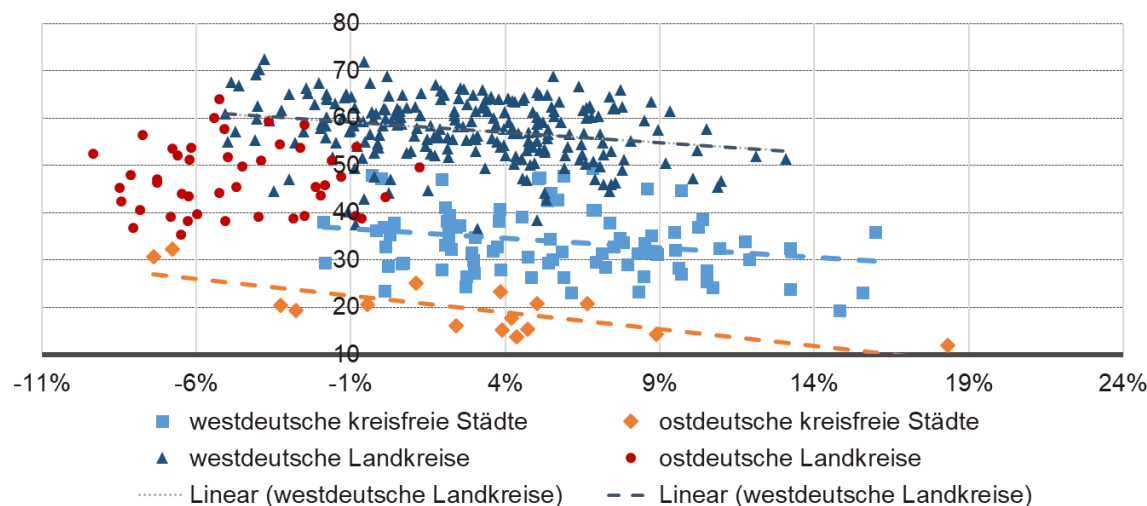
einer Region gibt. Damit soll natürlich nicht gesagt werden, eine höhere Wohneigentumsquote würde Menschen vertreiben. Es ist eher so, dass es Menschen dorthin zieht, wo eben (nicht ganz zufällig) die Wohneigentumsquoten niedrig sind. Und das sind nicht nur Städte, denn für die Gesamtheit der westdeutschen Landkreise gilt ebenfalls ein (schwach) negativer Zusammenhang.

Wenn also Menschen zunehmend in die teuren Verdichtungsregionen ziehen, dann sinkt die Wohneigentumsquote aufgrund dieser veränderten Wohnsituation. Dieser Effekt ist durchaus kräftig: Wenn wir für alle Kreise Deutschlands die jeweiligen Wohneigentumsquoten aus dem Zensus 2011 konstant halten, dann hätte allein die unterschiedliche Bevölkerungsdynamik in den einzelnen Kreisen dazu geführt, dass die gesamtdeutsche Wohneigentumsquote zwischen 2005 und 2019 um fast einen Prozentpunkt gesunken wäre.³ Die Hälfte des oben dargestellten Rückgangs der Wohneigentumsquote hat also weniger mit Erschwinglichkeit und Verdrängung zu tun als vielmehr mit einer Verschiebung aus Regionen mit höherer Wohneigentumsquote hin zu Regionen mit niedrigerer Wohneigentumsquote.⁴ Wie gesagt, die jeweiligen regionspezifischen Quoten wurden bei dieser Rechnung konstant gehalten.

Stärkeres Bevölkerungswachstum in Regionen mit niedriger Wohneigentumsquote

x-Achse: Bevölkerungswachstum in % zwischen 2010 und 2019

y-Achse: Wohneigentumsquote in %



Quelle: Statistische Ämter, empirica regio, eigene Berechnungen

³ Ein Beispiel: In einer Stadt existieren 100.000 Haushalte. Dort möge sich die Wohneigentumsquote auf 20 % belaufen. In den Umlandgemeinden bestehen ebenfalls 100.000 Haushalte, allerdings zur Hälfte als Wohneigentum. Wandern nun 20.000 Haushalte vom Land in die Stadt und bleiben die Quoten konstant bei 20 % und 50 %, so sinkt die aggregierte Wohneigentumsquote für Stadt und Land von 35 % auf 32 %. Ein ähnlicher Effekt resultiert, wenn Zuwanderung aus dem Ausland nicht symmetrisch in alle Regionen geschieht, sondern vornehmlich in die Kernstädte hinein – und natürlich auch, wenn sich die Gruppe der Zuwanderer in soziodemografischen Faktoren von der Gruppe der Etablierten unterscheidet (z. B. weniger Einkommen und Vermögen, geringeres Alter).

⁴ Auch die Zuwanderung nach Deutschland erfolgt üblicherweise stärker in die Kernstädte und Ballungsräume mit eher niedriger Wohneigentumsquote hinein. Und hier wurde nicht berücksichtigt, dass viele Migranten in den ersten Jahren kein Wohneigentum bilden können/möchten.

Bei der bunten Punktwolke oben fehlen Berlin und sein Umland. Schauen wir uns dies etwas genauer an, denn es ist typisch für eine Kernstadt mit Bevölkerungswachstum und niedriger Quote und einem Umland mit deutlich höherer Wohneigentumsquote. In den Landkreisen, die direkt an Berlin angrenzen, nahm die Bevölkerung zu. Dorthin zieht es viele Familien gerade auch mit dem Ziel der Wohneigentumsbildung und auf der Suche nach erschwinglichem Wohnraum. Doch diese Suche führt sie offenbar nicht beliebig weit, denn in den Kreisen, die auch noch zum Verdichtungsgürtel Berlins zählen, aber eben etwas weiter entfernt liegen, sinken die Einwohnerzahlen, und die mittleren Wohneigentumsquoten sind sogar etwas niedriger als in dem enger gezogenen Speckgürtel (um etwa vier Prozentpunkte liegen die Wohneigentumsquoten in den entfernter gelegenen Landkreisen niedriger als in den direkt an Berlin angrenzenden Landkreisen). Hier kommt (zum Teil) die Präferenz der Menschen zum Ausdruck: Erschwinglichkeit ist nicht alles – und Wohneigentumsbildung offenbar auch nicht.

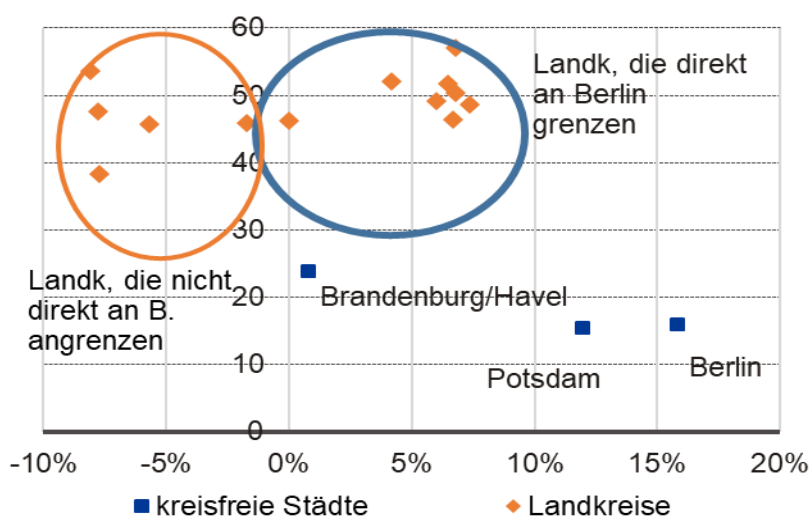
Im Umkehrschluss bedeutet dies aber auch, dass gerade das Umland der Kernstädte wichtige Zuzugsorte für Menschen bietet, die mit vergleichsweise geringem Einkommen in den eigenen vier Wänden wohnen möchten. Und weil die meisten Menschen dies eben lieber in Ein- und Zweifamilienhäusern tun als in Mehrfamilienhäusern, resultieren hieraus u. a. zwei wichtige Schlussfolgerungen: Erstens sollte das Umland in die Stadtentwicklung einbezogen werden, damit nicht an den Wünschen eines Teils der Bevölkerung vorbeigeplant wird.

Zweitens könnte eine Politik der Einfamilienhausverhinderung dann zu einem Eigentor werden: Ein Teil der Betroffenen wird in die Kernstadt ausweichen und dort die Knappheit von Wohnungen verstärken, ein anderer Teil, bei dem die Präferenz nach Einfamilienhäusern so hoch ist, dass sie weiter hinaus ziehen, wo Leerstand entstanden sein könnte, wird zu mehr Pendelverkehr führen. Erstere Anpassung führt zu neuen sozialen Problemen, letztere zu ökologischen Zusatzlasten.

Berlin und sein Umland

x-Achse: Bev. wachstum in % 2010-2019

y-Achse: Wohneigentumsquote in %



Quellen: Statistische Ämter, empirica regio, eigene Berechnungen

Mit Blick auf die gesamtdeutsche Wohneigentumsquote sollte abschließend beachtet werden, dass das Wachstum der Städte von jungen Menschen mit häufig unterdurchschnittlichem Einkommen getragen wird. Diese Zuwanderung nimmt bereits ab, und gleichzeitig werden einige Familien eben ins Umland gezogen oder gedrängt; die 25-Jährigen der 2000er-Jahre werden eben 40-Jährige in den 2020ern, und wenn sie kein familientaugliches innerstädtisches Angebot finden, werden sie außerhalb suchen (müssen). Die Städte könnten dann wieder (etwas) ausatmen und als Folge davon würde die nationale Wohneigentumsquote etwas ansteigen.

Prof. Dr. Tobias Just FRICS

IREBS Immobilienakademie GmbH
Kloster Eberbach
65346 Eltville
Telefon: 06723 9950-30
E-Mail: tobias.just@irebs.de
www.irebs-immobilienakademie.de



Prof. Dr. Tobias Just FRICS ist Wissenschaftlicher Leiter und Geschäftsführer der IREBS Immobilienakademie und Lehrstuhlinhaber für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg.