



BBSR-Analysen KOMPAKT 08/2023

Wohneigentumsbildung – Faktencheck 2.0

Die Wohneigentumsbildung ist in Deutschland eine wichtige Säule der Wohnraumversorgung. Der Wunsch nach Wohneigentum ist bei vielen Haushalten immer noch groß – nicht nur, um die persönlichen Wohnpräferenzen umsetzen zu können. Denn selbstgenutzte Immobilien dienen vielen Haushalten auch als persönliche finanzielle Absicherung und bilden unter anderem einen Beitrag zur Alterssicherung. Vor diesem Hintergrund ist der Stellenwert des Wohneigentums in Deutschland weiterhin hoch und ein fester Bestandteil in der wohnungspolitischen Debatte. Mit der erneuten Befragung zur Wohneigentumsbildung in Deutschland liegen nun Ergebnisse zur Wohneigentumsbildung für den Zeitraum von 2018 bis 2021 vor.

Die aktuelle Ausgabe des Faktenchecks nimmt insbesondere die Wohneigentumsbildung während der COVID-19-Pandemie in den Blick: Wie hat diese sich auf Finanzierung und Objektwahl ausgewirkt? Welchen Einfluss hatte die Krise im Hinblick auf die Nachfragepräferenzen? Aber vor allem spielt die Frage nach finanziellen Einschränkungen durch die Pandemie eine Rolle. Im Ergebnis

- sind Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Finanzierung nur geringfügig spürbar,
- verstärkt die Pandemie Trends der Wohnstandortwahl,
- kommen Familien mit Kindern früher ins Wohneigentum,
- wird der Eigentumserwerb für untere Einkommensklassen zunehmend schwieriger,
- ist Wohneigentum in den dünner besiedelten Regionen trotz der stärksten Preissprünge erschwinglicher.

Ergebnisse der Befragung zur
Wohneigentumsbildung in Deutschland
2018 bis 2021

von

Iris Ammann

Vorwort



Foto: privat

Liebe Leserinnen und Leser,

Wohneigentum wird von vielen Menschen als Möglichkeit gesehen, sich selbst zu verwirklichen, eine solide Geldanlage zu tätigen und sich vor Inflation und steigenden Wohnkosten zu schützen. In den letzten Jahrzehnten erfährt das Wohneigentum aber auch zunehmende Aufmerksamkeit im Kontext der Ressourcenschonung sowie des Natur- und Klimaschutzes. Zudem gibt es ideologische Diskussionen im Hinblick auf die gesellschaftliche Eigenverantwortung des Wohnungsmarktes.

Vor mehr als 40 Jahren hat Rolf Kornemann, der spätere Präsident von Haus & Grund, in seinem Beitrag „Zur Verschuldens- und Opferbereitschaft von Eigenheimern“ festgestellt: „Der private Bauherr strebt nicht nach Rendite und ist deshalb nur wenig zins- und preisempfindlich. Veränderte Kostenerwartungen lassen ihn nur den Zeitpunkt seiner Investition etwas vor- oder nachziehen.“ Aber gilt diese Aussage aus dem Jahr 1979 auch heute? Aktuell stehen die Wohnungsmärkte und damit die Menschen vor großen Herausforderungen. Wie reagieren die Haushalte in diesen Zeiten? Muss sich das Wohneigentum im Spannungsfeld zwischen Wohnwünschen und Anforderungen an eine nachhaltige Gestaltung unserer Umwelt nicht neu einordnen?

Die Autorin stellt zentrale Ergebnisse zur Wohneigentumsbildung in Deutschland für die Jahre 2018 bis 2021 vor. In diese Zeit fällt auch die Hochphase der COVID-19-Pandemie in den Jahren 2020 und 2021. Die Ergebnisse zeigen, dass die Pandemie im Eigentumsmarkt einige bereits bestehende Trends verstärkt hat. Dazu gehören die Wanderungen in ländlichere Regionen sowie sich verändernde Arbeitswelten, die auch das Wohnen beeinflussen. Die Studie macht zugleich deutlich, dass sich weitgreifende Krisen nicht per se auf die Wohneigentumsbildung auswirken. Daher könnte die Aussage, dass Eigenheimwerber wenig zins- und preisempfindlich sind, weitestgehend auf die heutige Zeit übertragen werden. Es sei denn, die wirtschaftlichen Fundamentaldaten verändern sich überraschend schnell und drücken sich in erheblichen Zins- und Preissteigerungen aus. Erst dann sind auch Verhaltensänderungen bei der Wohneigentumsbildung zu beobachten.

Der Ukraine-Krieg mit seinen wirtschaftlichen Auswirkungen, aber auch das stärkere Bewusstsein für den Klimawandel und den baulichen Anpassungsbedarf im Gebäudebereich beeinflussen die Gesellschaft und ihre wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen wohl noch weit einschneidender. Die damit einhergehenden Veränderungen der Zinssituation zeigen aktuell, wie preisempfindlich der Wohnungsmarkt auf solche „Schocks“ reagiert. Hier gilt es, in den kommenden Befragungen zur Wohneigentumsbildung genau zu beobachten und zu bewerten, wie auch zukünftige Generationen ihre Wohnwünsche erfüllen können.

Ich wünsche Ihnen eine informative Lektüre.

Dr. Robert Kaltenbrunner
Leiter der Abteilung Wohnungs- und Bauwesen
des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Rahmenbedingungen zur Wohneigentumsbildung im Erhebungszeitraum

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen blieben im Befragungszeitraum vergleichsweise stabil und führten – trotz COVID-19-Pandemie – aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohneigentum zu weiterhin steigenden Preisen bei Wohnimmobilien.

Der Wohneigentumsmarkt hat sich im Befragungszeitraum 2018 bis 2021 auch unter dem Einfluss der COVID-19-Pandemie insgesamt als krisenfest erwiesen. Während dieser Zeit lagen die Zinssätze auf einem historisch niedrigen Stand, was grundsätzlich die Schaffung von Wohneigentum begünstigte. Allerdings stiegen im gleichen Zeitraum die Kaufpreise für selbstgenutzte Immobilien um etwa 40 % an (vgl. vdp 2022). Dies betraf sowohl Eigenheime als auch Eigentumswohnungen. Im Gegensatz dazu verzeichneten die verfügbaren Einkommen in dieser Phase lediglich einen moderaten Anstieg. Zuletzt erhöhten sich die Einkommen im Jahr 2021 wenigstens um 1,8 % (vgl. Deutsche Bundesbank 2022). Dennoch konnten die Einkommenssteigerungen die Preissteigerungen im Eigentumsmarkt trotz niedriger Zinsen weiterhin nicht ausgleichen.

Obwohl sich die Wohnungsmärkte gegenüber den Folgen der COVID-19-Pandemie als stabil erwiesen, sind Veränderungen auf dem Eigenheimmarkt spürbar. Die Nachfrage nach

Immobilien zog weiter an, allerdings unter veränderten Präferenzen, die sich auch aufgrund neuer Möglichkeiten in der Arbeitswelt weiterentwickelt haben. Gleichzeitig wurde es aufgrund der Preisentwicklungen für Haushalte in den unteren Einkommensklassen schwieriger, eine eigene Immobilie zu erwerben (siehe Seite 5).

Die gestiegene Wohnraumnachfrage hat nicht nur zu anhaltenden Preissteigerungen in den dicht besiedelten Kernstädten und ihrem Umland geführt. Die Preisanstiege breiteten sich auch auf Regionen mit Verdichtungsansätzen aus und erreichten schließlich auch ländliche Räume (siehe Seite 7). Vor diesem Hintergrund gewinnt die Diskussion um Suburbanisierung und Nachfragepräferenzen auf dem Wohnungsmarkt wieder an Fahrt. Der fortlaufende Trend des Nebeneinanders von Urbanisierung und Suburbanisierung setzt sich fort. Es bleibt interessant zu beobachten, wie sich diese Entwicklungen im Zusammenhang mit der Bildung von Wohneigentum in den kommenden Jahren unter sich schnell verändernden Rahmenbedingungen weiterentwickeln werden.

Trotz der gestiegenen Preise ist Wohneigentum beliebt und war im Zeitraum von 2018 bis 2021 auch weiterhin für viele Haushalte erschwinglich.¹ In Deutschland bildeten etwa 387.000 Haushalte jährlich Wohneigentum zur Selbstnutzung – sei es durch Neubau, Erwerb von bestehenden Objekten oder durch Erbe bzw. Schenkung von Immobilien (vgl. Ammann/Müther 2022). Das sind knapp 1 % aller Haushalte mit Hauptwohnsitz in Deutschland.

Zur Studie

Die Befragung zur Wohneigentumsbildung in Deutschland untersucht das Erwerbsverhalten und die Erwerbsmotive von privaten Haushalten, die in den Jahren 2018 bis 2021 in Deutschland Wohneigentum zur Selbstnutzung erworben haben. Diese wurde vom Marktforschungsinstitut Kantar im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) durchgeführt. Seit den 1970er-Jahren finden die Befragungen in regelmäßigen Abständen statt. In der aktuellen Befragungswelle wurden im Rahmen einer Strukturhebung zunächst 20.000 Haushalte zur Ermittlung von Basisdaten der Erwerbsstruktur telefonisch interviewt. In der zweiten Stufe der Studie wurden 2.000 Haushalte persönlich-mündlich zur Wohneigentumsbildung befragt, etwa 500 Haushalte pro Jahr. In den BBSR-Analysen werden für Zeitreihenvergleiche auch vorherige Erhebungswellen herangezogen. Im Gegensatz zu anderen Studien beinhalten die Erhebungen auch Haushalte, die Wohneigentum vollständig aus eigener Liquidität finanzieren, sowie Wohneigentumsbildung durch Erbschaften bzw. Schenkungen von Immobilien. Erste Ergebnisse der aktuellen Befragung wurden bereits im BBSR-Analysen KOMPAKT 14/2022 veröffentlicht.

(1) Eine Vergleichbarkeit der Zeitreihe ist aufgrund methodischer Veränderungen bei der Mikrozensushebung in verschiedenen Jahren nicht möglich.

Bestandsaufnahme – Sozioökonomische Merkmale der erwerbenden Haushalte

Bei der Wohneigentumsbildung stehen Familien mit Kindern an der Spitze.

Die Motivationen, selbstgenutztes Wohneigentum zu erwerben, sind vielseitig und hängen von den persönlichen Bedürfnissen der jeweiligen Haushalte ab. In der öffentlichen Diskussion wird das Eigenheim oftmals mit Familien assoziiert. Im Untersuchungszeitraum betrug die Anzahl der Haushalte mit Kindern etwa 197.000 und stellt somit die größte Gruppe bei der Schaffung von Wohneigentum dar.² Damit dominieren die Familien die Wohneigentumsbildung. Rund ein Drittel der Haushalte besteht aus kinderlosen Paaren und jeder fünfte Haushalt, der Wohneigentum erwirbt, ist ein Singlehaushalt.

Familien mit Kindern erwerben zunehmend früher Wohneigentum

Das Alter der Ersterwerbenden zeigt vor allem bei Haushalten mit Kindern, dass die Familien immer

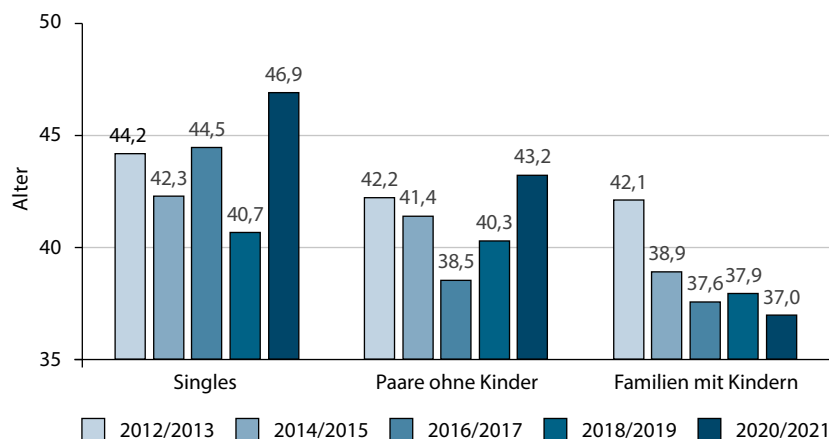
früher ins Wohneigentum kommen. 2020/2021 betrug das Durchschnittsalter der Ersterwerbenden 37 Jahre, 2012/2013 lag es noch bei gut 42 Jahren. Dies bedeutet, dass Familien mit Kindern im Laufe der letzten zehn Jahre immer früher Wohneigentum erwerben konnten. Bei Singlehaushalten und Paaren ohne Kinder entwickelt sich das durchschnittliche Alter beim Ersterwerb uneinheitlich. Zuletzt waren Singlehaushalte im Durchschnitt knapp 47 Jahre alt, bei Paaren ohne Kinder lag das Alter bei ca. 43 Jahren.

Durchschnittliche Haushaltsgröße bleibt im Zeitablauf gleich

Die Größe der Haushalte, die Wohneigentum erwerben, liegt durchschnittlich bei 2,7 Personen. Bei Familien mit Kindern leben im Durchschnitt 1,6 Kinder im

Abbildung 1

Alter von Ersterwerbenden von Wohneigentum 2012 bis 2021



Datenquelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Infratest/Kantar: Wohneigentumsbildung in Deutschland, verschiedene Befragungswellen 2012 bis 2021 (ohne Wohneigentumsbildung durch geerbte oder geschenkte Immobilien)

(2) Basis: Alle Befragten der CATI-Befragung durch Kantar 2018 bis 2021 – Deutsche Bevölkerung ab 18 Jahren, n = 20.142; Angaben in Prozent. Hochrechnungsbasis: 40,540 Mio. Hauptwohnsitz-Haushalte bzw. 8,234 Mio. Hauptwohnsitz-Haushalte mit Kindern (Quelle: Mikrozensus 2020).

Haushalt. Damit bleibt die Personenzahl pro Haushalt sowie die Anzahl der Kinder auf dem Niveau der Vorbefragung 2012 bis 2017.

Die Anzahl der Verdienenden pro Haushalt liegt durchschnittlich bei 1,8 Personen. In knapp zwei Drittel der Haushalte tragen zwei Personen zum Haushaltseinkommen bei.

Tabelle 1

Anzahl der Verdienenden pro Haushalt (in Prozent)

1 Person	28,3
2 Personen	65,1
3 Personen	4,5
4 Personen	1,6
5 Personen und mehr	0,6
weiß nicht / keine Angabe	-
Summe	100,0

Datenquelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Kantar: Wohneigentumsbildung in Deutschland, Befragungswelle 2018 bis 2021

Hauptverdienende der wohneigentumsbildenden Haushalte sind überwiegend Männer

Betrachtet man die Hauptverdienende in den Mehrpersonenhaushalten, überwiegt ein eher konventionelles Rollenverständnis. In rund 16 % der Haushalte sind Frauen diejenigen mit dem höchsten Einkommen, während in 84 % der Haushalte Männer diese Position einnehmen.³

Im Gegensatz dazu ist das Geschlechterverhältnis bei Singlehaushalten, die Wohneigentum erwerben, fast gleich: Hier liegt der Anteil an Frauen, die Immobilien kaufen, mit 47 % nur knapp unter dem Männeranteil mit ungefähr 53 %.⁴

Für untere Einkommensklassen wird der Eigentumserwerb zunehmend schwieriger

In den vergangenen 14 Jahren ist es für Haushalte mit geringerem Einkommen immer schwieriger geworden, Wohneigentum zu erwerben (Wohneigentumsbildung durch geerbte oder geschenkte Immobilien ausgenommen). Der Anteil der eigentumserwerbenden Haushalte, die weniger als 2.500 € im Monat verdienen, ist von 21,1 auf 14,4 % gesunken, auch wenn ein Teil dieser Entwicklung inflationsbedingt ist. Im Gegensatz dazu hat sich der Anteil in

den obersten Einkommensgruppen (über 5.000 € monatlich) von 11,9 auf 29,5 % fast verdreifacht. Auch in der oberen Einkommensklasse (3.500 bis unter 5.000 €) ist der Anteil der eigentumserwerbenden Haushalte von 27,6 auf 33,5 % angestiegen (siehe Abb. 2).

Immobilienwerb zur Selbstnutzung vor allem im Bestand

Immobilien zur Selbstnutzung werden vor allem im Wohnungsbestand erworben. Mehr als die Hälfte der Haushalte (56 %) erwerben gebrauchte Immobilien, etwa ein Viertel der Wohneigentumsbildung findet durch geerbte oder geschenkte Immobilien statt. Lediglich ein Fünftel der Haushalte, die Wohneigentum bilden, zieht in eine neu gebaute Immobilie. Diese Entwicklung ist seit etwa 20 Jahren zu beobachten und hat sich über diese Zeit weiter verstärkt. Davor zogen die Haushalte überwiegend in einen Neubau: Ende der 1990er-Jahre lag dieser Anteil noch bei knapp 50 % (vgl. Ammann/Müther 2022).

Bestandsimmobilien bilden jedoch nicht in allen Einkommensklassen die zentrale Säule für die Eigentumsbildung. Die Anteile dieses Marktsegments liegen in den drei oberen Einkommensklassen zwischen 55 und

65 %. Dagegen wird in der untersten Einkommensklasse (bis unter 2.500 € monatlich) von ca. 50 % mit geerbten bzw. geschenkten Immobilien Eigentum gebildet, knapp 40 % erwerben gebrauchte Immobilien (siehe Abb. 3).

Erbe oder Schenkung für Haushalte mit niedrigem Einkommen relevant

Die Möglichkeit, durch Erbe oder Schenkung Immobilieneigentum zu erwerben, ist für Haushalte im unteren Einkommenssegment zunehmend von Bedeutung. Dies wird in der Zeitreihenbetrachtung deutlich: Seit der Befragungswelle 2008 bis 2012 hat der Anteil der Haushalte mit einem Einkommen bis 2.500 €, die über Erbe oder Schenkung zu Wohneigentum kommen, von knapp 17 % auf etwa 50 % zugenommen. Auch in der Einkommensklasse zwischen 2.500 bis 3.500 € sind etwa ein Drittel der Haushalte auf das Erbe bzw. die Schenkung angewiesen. In der mittleren Einkommensklasse zwischen 3.500 und 5.000 € spielt Erbe bzw. Schenkung nur eine geringe Rolle. Mit steigendem Einkommen sinkt also die Bedeutung dieser Art der Wohneigentumsbildung, auch wenn über den Zeitverlauf insgesamt eine Zunahme zu verzeichnen

(3) ohne Wohneigentumsbildung durch geerbte oder geschenkte Immobilien

(4) ohne Wohneigentumsbildung durch geerbte oder geschenkte Immobilien

ist. In der obersten Einkommensklasse hat sich der Anteil von knapp 4 % auf knapp 14 % mehr als verdreifacht.

Einkommensstarke Haushalte gehen überwiegend in den Neubau

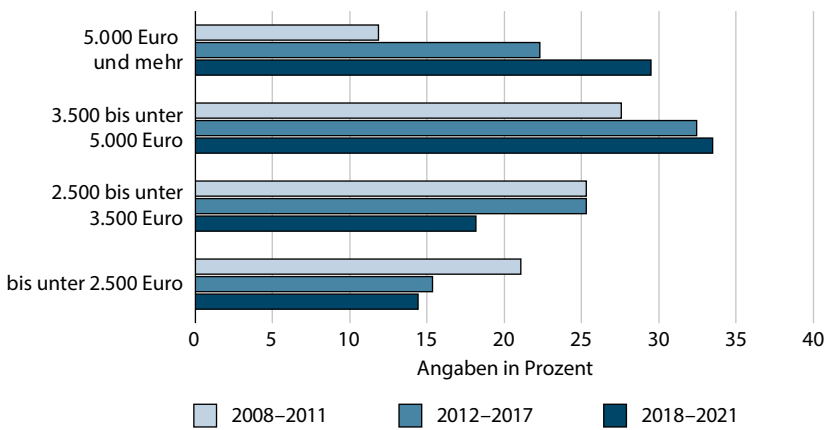
Seit der Befragungswelle 2008 bis 2011 investieren immer weniger Haushalte in neu gebaute Immobilien. Dies gilt für alle

Einkommensklassen, wenn auch in unterschiedlichem Ausmaß. Vor allem die Haushalte in den höheren Einkommensklassen ab 3.500 € monatlich können sich Immobilien im Neubausegment leisten. In der obersten Einkommensklasse (5.000 € und mehr) leisteten sich von 2018 bis 2021 etwa ein Drittel aller Haushalte einen Neubau. In den Jahren 2008 bis 2011 lag dieser Wert noch bei 40 %. In der Einkommensklasse zwischen 3.500 € und 5.000 € erwarb 2018 bis 2021 jeder fünfte Haushalt eine

neu gebaute Immobilie. In dieser Einkommensklasse ist der Rückgang des Neubaus über die Jahre noch deutlicher ausgefallen: Von 2008 bis 2011 lag der Anteil noch bei über einem Drittel. In den unteren beiden Einkommensklassen spielt der Neubau mit etwa 13 % nur eine untergeordnete Rolle.

Diese Entwicklungen spiegeln die Preissteigerungen auf den Immobilienmärkten deutlich wider. Zum einen hat sich der Neubau aufgrund gestiegener Baulandpreise sowie ansteigenden Rohstoff- und Baupreisen merklich verteuert. Gleichzeitig verringerte sich das Immobilienangebot in diesem Teilmarkt. Während die Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau – und hier vor allem im Mietwohnungsbau – zwischen 2012 und 2021 stetig anstiegen, blieb die jährliche Anzahl der neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäuser auf einem annähernd gleichbleibenden Niveau. Unter diesen Vorzeichen konnten weniger Haushalte – auch in den höheren Einkommensklassen – neu gebaute Immobilien finanzieren.

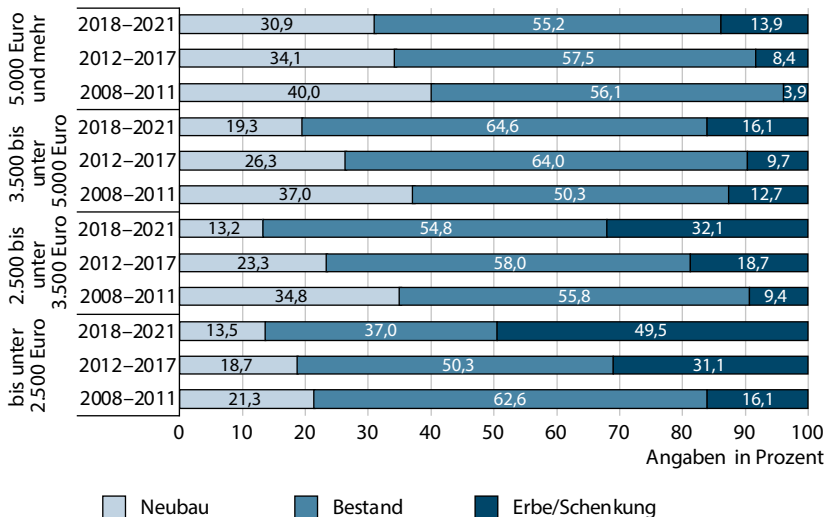
Abbildung 2 Verteilung wohneigentumsbildender Haushalte nach Einkommensklassen 2008 bis 2021



(Restprozent zu 100 % = keine Angabe)

Datenquelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Infratest/Kantar: Wohneigentumsbildung in Deutschland, verschiedene Befragungswellen 2008 bis 2021, alle wohneigentumsbildenden Haushalte

Abbildung 3 Erwerbsart der Immobilie nach Einkommensklassen 2008 bis 2021



Datenquelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Infratest/Kantar: Wohneigentumsbildung in Deutschland, verschiedene Befragungswellen 2008 bis 2021, alle wohneigentumsbildenden Haushalte

Folgen der Immobilienpreisentwicklung für die finanziellen Belastungen der Haushalte

Die Immobilienpreise steigen regional sehr unterschiedlich. Der stärkste Preisanstieg ist in ländlichen Räumen zu beobachten, jedoch von einem niedrigen Niveau ausgehend.

Seit dem Jahr 2015 sind die Preise für Immobilien stärker gestiegen als die Einkommen und konnten auch durch das historisch niedrige Zinsniveau dieser Jahre nicht mehr ausgeglichen werden. Diese Entwicklung hat sich stark auf den Wohneigentumsmarkt ausgewirkt. Bestandsimmobilien sind aufgrund ihrer günstigeren Preise stärker nachgefragt als Neubau. Auch regional zeigen sich Unterschiede, auch wenn sich der Wachstumsdruck in den städtischen Regionen letztlich bis in die in ländlichen Regionen auswirkte. Viele Haushalte veränderten – auch unter dem Eindruck der COVID-19-Pandemie – ihre Nachfragepräferenzen.

Regionen längst ein gewohntes Bild sind, lagen die Preise in ländlichen Regionen viele Jahre auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Erst in den Jahren 2018 bis 2021 haben die steigenden Preise auch zunehmend die ländlichen Räume erreicht. Die Befragungsergebnisse machen deutlich, dass ein erheblicher Preissprung im Vergleich zu den Vorwahlen stattgefunden hat. Sie sind ein Ausdruck angespannter Wohnungsmärkte in den wachstumsstarken Kernstädten und deren Umland (vgl. Schürt 2022).

Gegenüber der letzten Kantar-Befragung haben sich die Preise für Häuser in den ländlichen Regionen um etwa 33 % erhöht und sind damit, auch im Vergleich zu den Kernstädten (+24 %), ihrem Umland (+19 %) und den Regionen mit Verdichtungsansätzen (+27 %), am stärksten gestiegen.

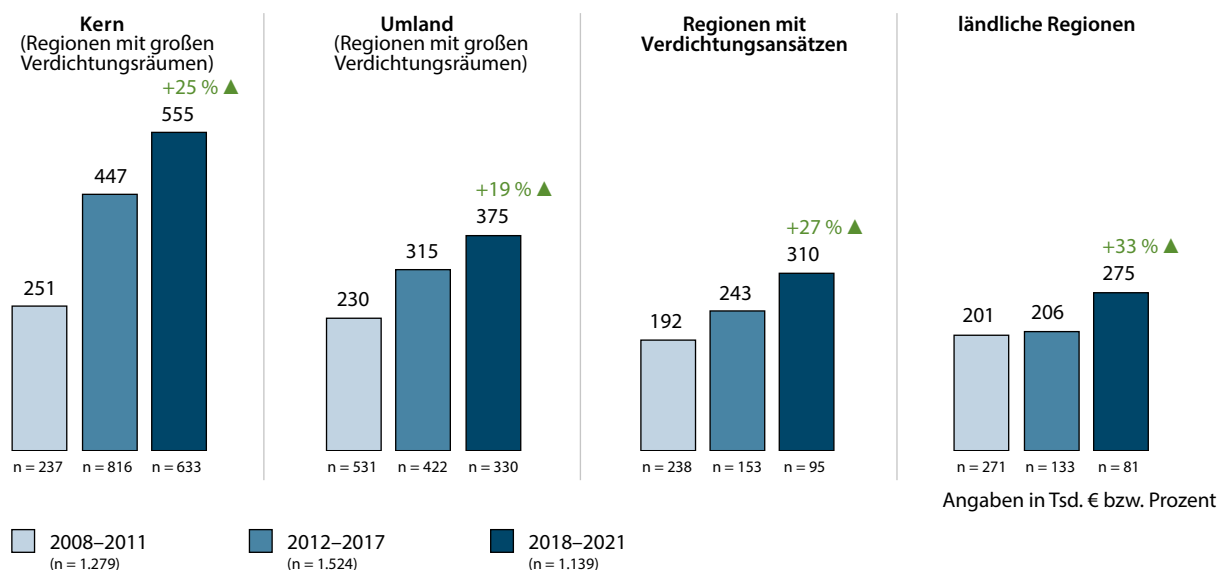
Starke Preissprünge im ländlichen Raum

Während steigende Immobilienpreise in den städtischen und verdichteten

Abbildung 4

Durchschnittlicher Gesamtwert von Häusern nach Regionstypen 2008 bis 2021

Gesamtwert von Häusern* in Tausend Euro bei Erwerb (ohne Erbe/Schenkung)



* Zu Häusern zählen Reihenhaus, Doppelhaushälfte/Zweifamilienhaus und freistehendes Einfamilienhaus

Datenquelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Infratest/Kantar: Wohneigentumsbildung in Deutschland, verschiedene Befragungswellen 2008 bis 2021 (ohne Wohneigentumsbildung durch geerbte oder geschenkte Immobilien), Prozentangaben: Veränderung zur Vorwelle (2018)

Bei der Einordnung dieser Preissteigerungen ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Hauspreise in den ländlichen Gebieten von einem niedrigen Niveau starteten, so dass trotz der großen Preissteigerung im Befragungszeitraum 2018 bis 2021 der durchschnittliche Gesamtwert der erworbenen Häuser bei 275.000 € lag. Dagegen war dieser Wert in den hochverdichteten Kernregionen mit 555.000 € im Durchschnitt mehr als doppelt so hoch. Zudem zeigen die Preissteigerungen in höher verdichteten Regionen über den Gesamtzeitraum von 2008 bis 2021 insgesamt eine größere Dynamik. Zwischen der Welle 2008 bis 2011 und 2012 bis 2017 erhöhten sich die Preise bereits um etwa 80 % in den hochverdichteten Kernregionen, so dass sich die Preissteigerungskurve in der aktuellen Befragung mit einem Plus von 24 % stark abgeschwächt hat. Insgesamt hat sich der Gesamtwert der Häuser bei Erwerb in den hochverdichteten Kernregionen über den gesamten Betrachtungszeitraum um etwa 120 % erhöht.

Ähnliche Ergebnisse zeigen auch Erhebungen aus den Kreditdaten der Mitgliedsinstitute des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) für den Zeitraum 2009 bis 2021. Danach steigen die kreditfinanzierten Immobilienpreise in Deutschland in diesem Zeitraum deutlich. So sind die durchschnittlichen Preise für selbstgenutztes Wohneigentum (hier ohne Erwerbsnebenkosten) von 219.000 € im Jahr 2009 auf 422.000 € 2021 angestiegen (vgl. vdp 2021)

Wohneigentum in dünner besiedelten Regionen nach wie vor erschwinglicher

Die Immobilienpreise in Deutschland entwickeln sich in den verschiedenen Regionen deutlich nach oben. Jedoch müssen für eine genaue Einordnung,

welche finanziellen Belastungen auf Haushalte bei der Wohneigentumsbildung zukommen, weitere Indikatoren analysiert werden. Dazu gehört zum einen das Verhältnis zwischen Gesamtkosten⁵ einer Immobilie zum verfügbaren Einkommen, das Immobilienpreis-Einkommensverhältnis. Ein weiterer Indikator ist die Belastungsquote: der Anteil des verfügbaren Einkommens, der für die Kapitalkosten aufgewendet wird. Sofern der Anteil der Kapitalkosten für Zinsen und Tilgung 30 % des verfügbaren Einkommens nicht überschreitet, ist die Belastung durch den Eigentumserwerb für die Haushalte als tragbar einzustufen.

In den Jahren 2008 bis 2011 mussten die Haushalte durchschnittlich das 5,2-fache ihres Jahresnettoeinkommens für ihre selbstgenutzte Immobilie aufwenden (vgl. Ammann 2019). Die Spreizung zwischen den einzelnen Regionstypen lag zwischen 4,8 und 5,4 Jahresnettoeinkommen und war vergleichsweise moderat. Nach der aktuellen Befragung 2018 bis 2021 benötigt ein Haushalt nunmehr durchschnittlich 8,2 Jahresnettoeinkommen, um eine eigene Immobilie zu finanzieren.

Dabei zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Regionstypen. Während in den hochverdichteten Kernstädten 9,5 Jahreseinkommen aufgebracht werden müssen, gefolgt von dem hochverdichteten Umland mit 7 Jahreseinkommen, liegen am unteren Rand die ländlichen Regionen. Hier benötigt ein Haushalt etwa 5,6 Jahreseinkommen zur Immobilienfinanzierung und liegt im Vergleich zu den anderen Regionen weiterhin auf niedrigem Niveau. Selbst die um 33 % gestiegenen Immobilienpreise in ländlichen Regionen zwischen den letzten beiden Befragungswellen 2012 bis 2017 und 2018 bis 2021 haben das Immobilienpreis-Einkommensverhältnis nur gering verändert. Auch

gegenüber den Vorwellen ist dieser Wert nur leicht angestiegen.

Zusammengefasst lässt sich feststellen, dass in den hochverdichteten Kernen seit Beginn der 2010er-Jahre ein enormer Preisauftrieb stattfand, sich die Gesamtkosten von Immobilien in weniger verdichteten Regionen jedoch deutlich langsamer nach oben entwickelten.

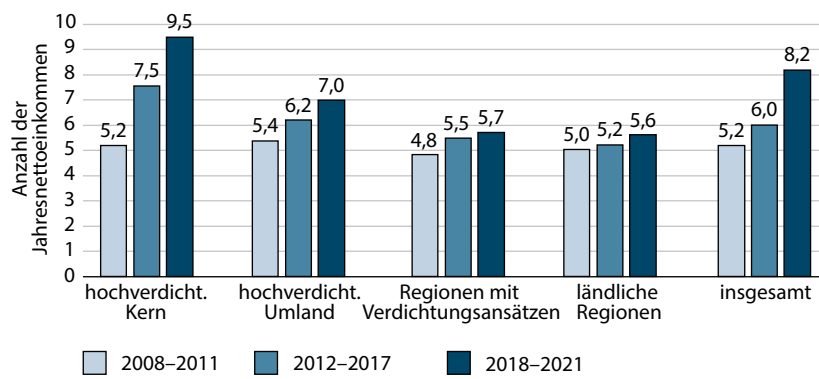
Die Belastungsquoten, die durch Kapitalkosten für Zinsen und Tilgung entstehen, liegen bei den wohneigentumsbildenden Haushalten im Durchschnitt bei knapp 27 % ihres Haushaltsnettoeinkommens. In der Befragung 2012 bis 2017 lag dieser Wert noch bei knapp unter 23 %. In den verschiedenen Regionstypen unterscheiden sich die Belastungsquoten jedoch erheblich. In hochverdichteten Kernstädten ist dieser Anteil von fast einem Viertel auf etwa ein Drittel des Haushaltsnettoeinkommens gestiegen. Auch im hochverdichteten Umland stiegen die Belastungen für die Erwerbenden – wenn auch weniger deutlich – um etwa 3 Prozentpunkte auf 26 %. Lediglich in den verdichteten und ländlichen Räumen sind die Belastungen trotz der oben beschriebenen Preissteigerungen gesunken. Anscheinend haben vor allem in den ländlichen Regionen Haushalte mit höherem Durchschnittseinkommen Wohneigentum gebildet. Hier stieg das Haushaltsnettoeinkommen um fast 25 % im Vergleich zur Vorbefragung, so dass die Belastung in dem dortigen Preisumfeld niedriger ausfällt. Demgegenüber haben sich die Einkommen über den Durchschnitt der Befragten um knapp 10 % erhöht.

Haushalte mit niedrigem Einkommen belasten sich extrem

Die finanzielle Belastung nach Einkommensklassen zeigt, dass der

(5) Gesamtkosten der Immobilie inkl. Erschließungskosten und Erwerbsnebenkosten, ohne Kosten für eine Modernisierung.

Abbildung 5 Entwicklung des Immobilienpreis*-Einkommensverhältnis 2008 bis 2021

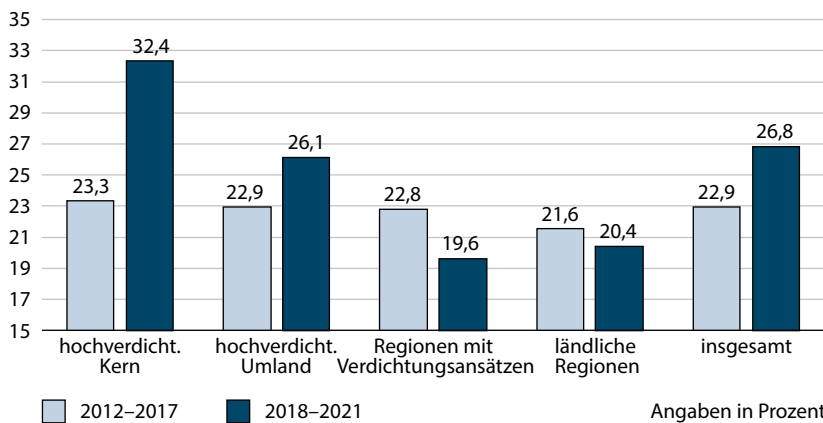


*Gesamtkosten der Immobilie inkl. Erschließungskosten und Erwerbsnebenkosten, ohne Modernisierungskosten

Datenquelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Infratest/Kantar: Wohneigentumsbildung in Deutschland, verschiedene Befragungswellen 2008 bis 2021 (ohne Wohneigentumsbildung durch geerbte oder geschenkte Immobilien)

Anteil der Kapitalkosten am Einkommen vor allem die Haushalte der untersten Einkommensklasse stark trifft. Während in der vorangegangenen Befragungswelle noch etwa 28 % für die Kapitalkosten aufgewendet werden mussten, sind es nun mit knapp 38 % 10 Prozentpunkte mehr. Dies stellt für diese Haushalte eine enorme Belastung dar. Dagegen fiel die Steigerung in den darüber liegenden Einkommensklassen entweder gar nicht oder nur moderat aus. Auffallend ist, dass die Belastungsquote auch bei Erwerbenden in der höchsten Einkommensklasse deutlich von 21 % auf 27 % gestiegen ist, sich aber immer noch in einem akzeptablen Bereich befindet.

Abbildung 6 Belastungsquoten der Erwerbenden von Immobilien nach Regionstyp 2012 bis 2021

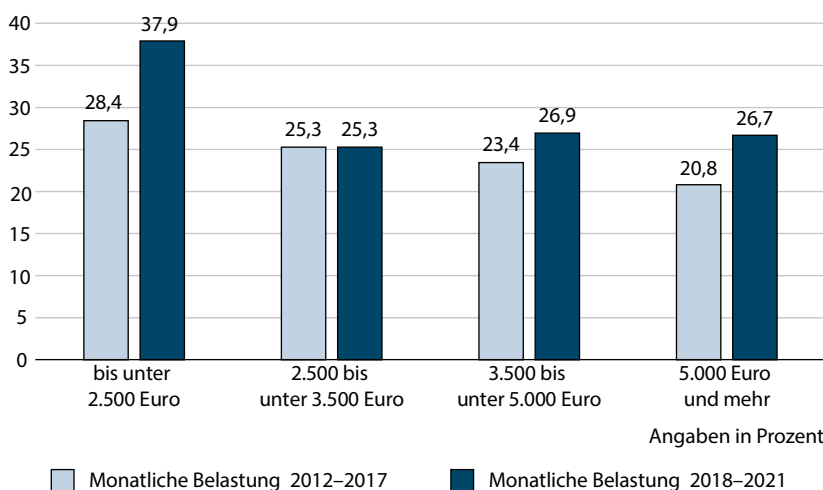


Angaben in Prozent

Datenquelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Infratest/Kantar: Wohneigentumsbildung in Deutschland, verschiedene Befragungswellen 2008 bis 2021 (ohne Wohneigentumsbildung durch geerbte oder geschenkte Immobilien, ohne Vollfinanzierende, Erst- und Zweiterwerbende)

In der Gesamtschau wird deutlich, dass die finanzielle Belastung der Haushalte für die Wohneigentumsbildung in den meisten Einkommensklassen zugenommen hat. Besonders die untere Einkommensklasse muss einen Großteil ihres Einkommens für die Finanzierung ihrer Immobilie aufbringen, so dass die Wohneigentumsbildung für diese Haushalte kaum möglich erscheint. Die regionale Differenzierung macht deutlich, dass die finanzielle Belastung bei der Wohneigentumsbildung in hochverdichteten Regionen eine maßvolle Belastung der Haushalte langsam übersteigt. Damit hat sich diese Entwicklung im Vergleich zu den Vorwellen deutlich zugespitzt.

Abbildung 7 Belastungsquoten der Erwerbenden von Immobilien nach Einkommensklassen 2012 bis 2021



Angaben in Prozent

Datenquelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Infratest/Kantar: Wohneigentumsbildung in Deutschland, verschiedene Befragungswellen 2008 bis 2021 (ohne Wohneigentumsbildung durch geerbte oder geschenkte Immobilien, ohne Vollfinanzierende, Erst- und Zweiterwerbende)

Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf den Immobilienerwerb

Die Folgen der COVID-19-Pandemie wirken sich auf die Immobilienfinanzierung und Nachfrage nach Wohneigentum sehr unterschiedlich aus.

Die aktuelle Befragungswelle umfasst viele Erwerbsfälle, die in der Hochphase der COVID-19-Pandemie 2020 und 2021 stattfanden. Die Pandemie bedeutete in vielen Bereichen gesellschaftliche und wirtschaftliche Herausforderungen und hat auch die Wohnungsmärkte beeinflusst. So veränderte sich in zahlreichen Branchen die Arbeitswelt und eröffnete vielfältige Diskussionen über das Arbeiten der Zukunft. Das Ausmaß, inwieweit Büros an Relevanz verlieren und viele Haushalte zukünftig im Homeoffice tätig sein werden, ist bisher nur teilweise abschätzbar. Zudem wurde in den Debatten oftmals außer Acht gelassen, dass viele Berufe weiterhin eine Präsenz vor Ort erforderlich machen.

Auch unter diesen Vorzeichen haben die Suburbanisierungsdebatten neuen Aufschwung erfahren. Bereits vor der COVID-19-Pandemie haben die Umlandwanderungen zugenommen. Vielfach wurde erwartet, dass sich die Wohnstandortentscheidungen zugunsten der Umlandregionen und des ländlichen Raums deutlich verstärken werden. Doch die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass ein extremer Umbruch bisher ausgeblieben ist. So hat sich der Büromarkt vergleichsweise schnell stabilisiert und die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zeigen noch keine deutliche Trendwende.

Dennoch ist zu erwarten, dass sich die Pandemie auch auf die Wohneigentumsbildung auswirkt und noch auswirken wird. Denn für Entscheidungen rund um das Wohnen – wie der Auswahl des Wohnstandorts, den Erwerb von Wohneigentum etc. – benötigen Haushalte Zeit. Dadurch reagiert der Wohnungsmarkt in der Regel träge und etwas zeitverzögert.

Pandemie verstärkt Wunsch nach finanzieller Absicherung durch eigene Immobilien

Wohneigentum wird in der öffentlichen Diskussion oftmals damit gleichgesetzt, ein „eigenes Reich“ zu haben. Der Wunsch, Eigentum zu bilden, ist und bleibt in der Bevölkerung hoch. Eine wesentliche Motivation bei der Bildung von Wohneigentum ist nach wie vor, eine eigene Immobilie nach den persönlichen Bedürfnissen zu gestalten. Dies gaben rund zwei Drittel der Befragten an – ein leichter Anstieg gegenüber den vorhergehenden Befragungswellen.

Die COVID-19-Pandemie wirkt sich nur bei einem Teil der befragten Haushalte auf die Motivation zur Eigentumsbildung aus. In den Jahren 2018 und 2019 wurden die Immobilien noch unter anderen Vorzeichen erworben. Die Wünsche, das eigene finanzielle Risiko zu verringern, haben im gesamten Befragungszeitraum stark an Bedeutung gewonnen. Dazu gehört der Aufbau zur Altersvorsorge bzw. die Absicherung von Angehörigen sowie der Immobilienerwerb als sichere Geldanlage bzw. Schutz vor Inflation.

Die vorpandemische Zeit 2018 und 2019 und die Pandemiejahre 2020 und 2021 unterscheiden sich deutlich. Der Aspekt des Immobilienerwerbs als Geldanlage bzw. Schutz vor Inflation hat vor der COVID-19-Pandemie leicht an Bedeutung gewonnen (um 4 Prozentpunkte in den Jahren 2018 und 2019 gegenüber der Befragungswelle 2012 bis 2017). Während der Pandemie ist jedoch die Wichtigkeit mit knapp 12 % gegenüber der Befragungswelle 2012 bis 2017 stärker gestiegen. Dagegen spielte die Pandemie bei dem Motivationspunkt Aufbau zur Altersvorsorge bzw.

Absicherung von Angehörigen kaum eine Rolle. Gegenüber der Vorbefragung hat dieser Punkt insgesamt um 11 Prozentpunkte zugenommen. Bereits vor der COVID-19-Pandemie war dieser Aspekt für die Befragten wichtig (50,2 % in den Jahren 2018 und 2019) und hat sich mit der Pandemie in den Jahren 2020 und 2021 kaum verändert (47,7 %).

Auch die Erwartung steigender Bau- und Objektpreise sowie die Nutzung öffentlicher Förderung haben gegenüber der Vorbefragung an Wichtigkeit gewonnen, wobei sich hier die Pandemie kaum auf die Stimmungslage ausgewirkt hat.

Es zeigt sich, dass in Krisenzeiten die eigene finanzielle Absicherung an Bedeutung gewinnt. Vor dem Hintergrund der aktuell gestiegenen Inflation 2022/2023 ist davon auszugehen, dass sich dieser Trend verstärken wird. Veränderte Wohnbedürfnisse durch die COVID-19-Pandemie spielten insgesamt dagegen nur bei einem geringeren Teil der Befragten eine Rolle (vgl. Abbildung 8).

Auch die Lebensphase und damit das Alter der Haushalte beeinflusst die Motivation zum Eigentumserwerb. Für jüngere Haushalte stehen die individuellen Wohnwünsche sehr stark im Vordergrund. Knapp 80 % der Haushalte bis 39 Jahre möchten in einer eigenen Immobilie leben. Dagegen rückt für Haushalte mittleren Alters (50 bis 59 Jahre) die finanzielle Absicherung und damit auch die Altersvorsorge stärker in den Vordergrund. Zudem spielen die veränderten Wohnbedürfnisse aufgrund der COVID-19-Pandemie eine bedeutendere Rolle (16 %) als bei jüngeren Haushalten unter 40 Jahre (4 %).

Geringe Auswirkung der COVID-19-Pandemie auf die Finanzierung

Die Befragung zeigt, dass die COVID-19-Pandemie die Finanzierung nur geringfügig beeinflusst – trotz der gestiegenen finanziellen Risiken der Haushalte beispielsweise durch Kurzarbeit oder Arbeitsplatzverlust. Der Kauf oder Verkauf einer Immobilie ist eine größere

Entscheidung, auf die zahlreiche Aspekte und Lebensbereiche Einfluss haben. Die COVID-19-Pandemie und die daraus entstandenen Wohnbedürfnisse ist dabei nur einer von vielen Faktoren.

So hat die Pandemie bei einem Großteil der Erwerbenden (86 %), die in den Jahren 2020 und 2021 Wohnimmobilien erworben haben, keinen Einfluss auf die Fremdfinanzierung. 3 % haben die Ratenzahlungen ausgesetzt, 2 % haben ihre Ratenzahlung reduziert. Weitere 2 % konnten ein Darlehen sogar vorzeitig ablösen.

Abseits der Finanzierungsaspekte wird allerdings deutlich, dass die COVID-19-Pandemie bei der Entscheidung zur Wohneigentumsbildung durchaus eine Rolle spielte. Während der Lockdowns konzentrierte sich das Leben in dieser Zeit auf die eigenen vier Wände. Dadurch entwickelten bzw. verstärkten sich die Anforderungen und Wohnwünsche der Haushalte. So verringert beispielsweise der eigene Garten das Gefühl, eingesperrt zu sein. Insbesondere Familien wünschten sich in dieser

Abbildung 8

Gründe für den Erwerb von Wohneigentum – insgesamt und getrennt nach Alter 2018 bis 2021

	Erwerb von Wohneigentum (ohne Erbe/Schenkung) (n = 1.562)	Bis 39 Jahre (n = 829)	50–59 Jahre (n = 233)
Einfach der Wunsch, im eigenen Haus bzw. in der eigenen Wohnung zu leben	68	78	53
Wunsch nach einer Immobilie, die auf meine bzw. unsere persönlichen/familiären Bedürfnisse zugeschnitten ist	56	52	56
Als Aufbau der Altersvorsorge / zur Absicherung von Angehörigen	48	43	70
Sichere Geldanlage / Schutz vor Inflation	46	41	55
Passende Wohnung / passendes Grundstück gefunden	44	41	38
Genügend Eigenkapital verfügbar (Einkommenssteigerung, Erbschaft)	32	28	30
Erwartung künftig steigender Bau- & Objektpreise	28	27	33
Nutzung öffentlicher Förderung, wie z. B. Wohnungsbauprämie oder Baukindergeld	8	10	1
Erwartung künftig steigender Hypothekenzinsen	7	7	9
Mieterhöhung / Kündigung durch den Vermieter in der vorherigen Wohnung	7	7	7
Bausparvertrag zuteilungsfähig	7	10	4
Veränderte Wohnbedürfnisse aufgrund der Coronapandemie*	7	4	16

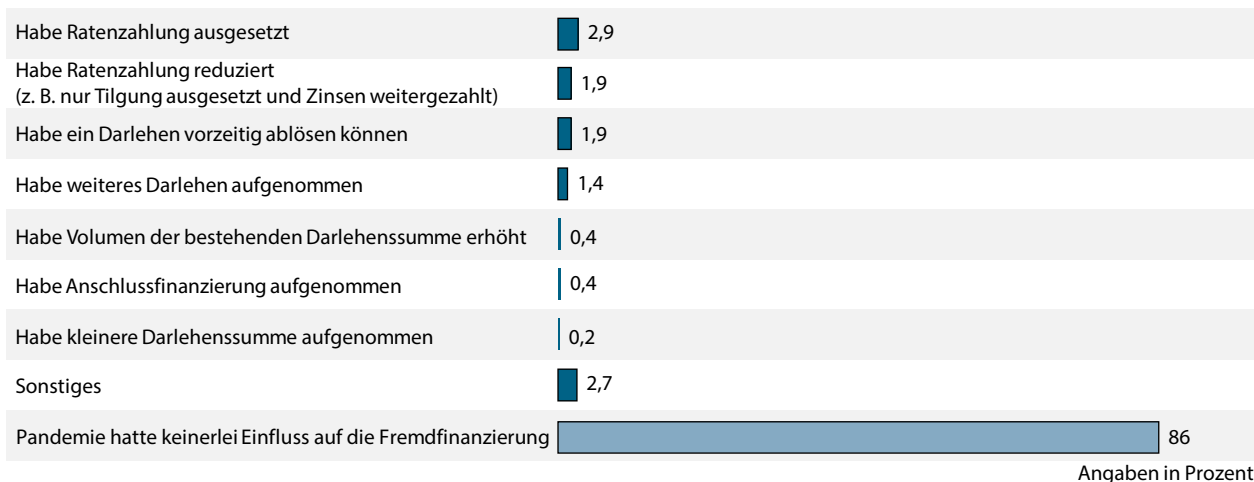
Angaben in Prozent

* Abfrage nur für Erwerbsjahre 2020/2021 (n = 777/425/113)

Datenquelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Kantar: Wohneigentumsbildung in Deutschland, Befragungswelle 2018 bis 2021. Mehrfachnennungen möglich.

Abbildung 9

Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Finanzierung



Datenquelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Kantar: Wohneigentumsbildung in Deutschland, Befragungswelle 2018 bis 2021
 Basis: Erwerbspersonen von Wohneigentum (ohne Wohneigentumsbildung durch geerbte oder geschenkte Immobilien) in den Jahren 2020 und 2021, die Bauspardarlehen oder Darlehen/Hypotheken genutzt haben.

Sondersituation auch mehr Raum für die Privatsphäre des Einzelnen.

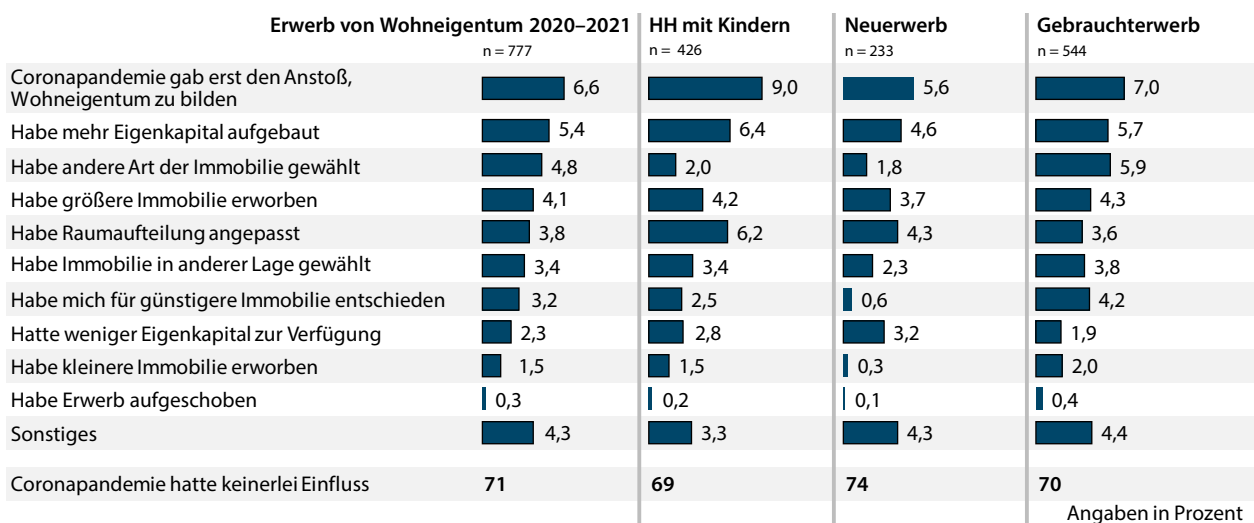
Die Befragung zeigt: Für drei von zehn Haushalten, die während der Jahre 2020 und 2021 eine Immobilie erworben haben, hatte die Pandemie trotzdem Einfluss auf die Eigentumsbildung (Mehrfachnennungen möglich). Bei etwa 7 % der Haushalte gab die COVID-19-Pandemie erst den Anstoß, Wohneigentum zu bilden. Dieser Effekt war in der Gruppe

der Familien mit Kindern mit ca. 9 % noch etwas stärker ausgeprägt. 5 % der befragten Haushalte konnten mehr Eigenkapital aufbauen, dazu gehörten auch Familien mit Kindern. Ebenso haben knapp 5 % eine andere Art der Immobilie gewählt – dies betraf vor allem Haushalte, die gebrauchte Immobilien erworben haben. Haushalte mit Kindern haben zudem stärker als andere Haushalte die Raumaufteilung ihrer Immobilie angepasst.

Erstaunlich gering fallen die negativen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Wohneigentumsbildung aus. Zumal eine Befragung zur Evaluierung des Baukindergeldes im Oktober und November 2020 ergab, dass etwa 30 % der Haushalte, die Baukindergeld bezogen haben, Einkommenseinbußen durch die Pandemie erlitten. Fast jeder dritte dieser Haushalte machte sich Sorgen, die Fremdfinanzierung für die Immobilie bald nicht mehr

Abbildung 10

Einfluss der COVID-19-Pandemie auf den Erwerb von Wohneigentum



Datenquelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Kantar: Wohneigentumsbildung in Deutschland, Befragungswelle 2018 bis 2021
 Basis: Erwerbspersonen von Wohneigentum (ohne Wohneigentumsbildung durch geerbte oder geschenkte Immobilien) in den Jahren 2020 und 2021, die Bauspardarlehen oder Darlehen/Hypotheken genutzt haben.

bedienen zu können. Trotz dieser Einschränkungen konnten jedoch knapp 90 % zum Befragungszeitpunkt ihre Raten zahlen. Dagegen stellten etwa 5 % aufgrund ihrer Einkommenseinbußen die Zins- und Tilgungsrate ihrer Finanzierung vorübergehend ein und ca. 3,5 % reduzierten die Rückzahlungen zeitlich befristet⁶ (vgl. BBSR 2022).

COVID-19-Pandemie führt zu mehr Homeoffice

Der Ausbruch der Coronapandemie hat sich auch auf das Wohnverhalten ausgewirkt, insbesondere durch ein verändertes Verhalten in der Arbeitswelt. In den Hochzeiten der Pandemie wurde das Homeoffice für viele Berufsgruppen zum Standard. Auch mit abklingender Pandemielage werden die Errungenschaften der flexiblen Arbeitsorte nicht mehr komplett zurückzudrehen sein. Viele Beschäftigte werden weiterhin das Homeoffice nutzen. Laut ifo pendelt sich der Anteil der Beschäftigten mit Homeoffice-Anteilen in der deutschen Wirtschaft bei 25 % ein (vgl. ifo 2022). Auch die Befragung der wohneigentumsbildenden Haushalte 2018 bis 2021 zeigt, dass sich der Anteil der Haushalte, in denen mindestens ein Haushaltsmitglied die Immobilie für berufliche oder gewerbliche Zwecke nutzt, im Vergleich zur Vorbefragung verdoppelt hat. Knapp jede vierte Person arbeitet mindestens gelegentlich von zuhause, jede zehnte Person arbeitet regelmäßig im Homeoffice.

COVID-19-Pandemie verstärkt Trends der Wohnstandortwahl

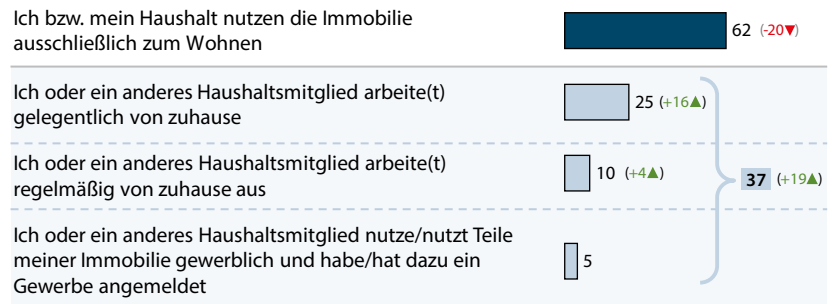
Die Coronapandemie wird sich neben kurzfristigen Entwicklungen auch mittel- bis langfristig auf das

Abbildung 11

Nutzung der Immobilie für berufliche/gewerbliche Zwecke

Berufliche/gewerbliche Nutzung für alle Personen mit Erwerb von Wohneigentum

(inkl. Erbe/Schenkung)



Angaben in Prozent

Datenquelle: BBSR-Wohnungsmarktbefragung; Kantar: Wohneigentumsbildung in Deutschland, Befragungswelle 2018 bis 2021
Basis: Alle Erwerbspersonen von Wohneigentum (n = 2.007); Werte in Klammern: Veränderung zur Vorwelle (2018) um mindestens +/-4 Prozentpunkte.

Wohnen auswirken. Zum einen beeinflussen die veränderten Lebensumstände beim Erwerb einer Immobilie die Art der Immobilie, ihre Größe und Raumaufteilung (vgl. oben). Zum anderen scheinen die einschneidenden Erlebnisse aus der Pandemie auch aktuelle Entwicklungen und Trends bei der Wohnstandortwahl zu verstärken.

Hierbei scheinen die neuen Möglichkeiten, die die Arbeit im Homeoffice bietet, eine Rolle zu spielen. Nach einer Studie von immowelt und dem ifo Institut ist es seit der Pandemie wahrscheinlicher geworden, dass Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, die im Homeoffice arbeiten, bei der Wahl ihres Wohnstandortes eher in das Umland oder kleinere Großstädte wandern (vgl. Dolls/Lay 2023).

Die gestiegenen Immobilienpreise, vor allem in den hochverdichteten Kernstädten und deren Umland, führten aber bereits schon vor der Pandemie zu Wanderungsbewegungen in günstigere Regionen (vgl. Abbildung 12). Während 2008 bis 2011 nur etwa 20 % der wohneigentumsbildenden Haushalte die hochverdichteten Kernregionen verließen, wanderten 2012 bis 2017 bereits ein

Viertel ab. In der aktuellen Befragungswelle hat sich diese Entwicklung weiter verstärkt: Knapp jeder dritte Haushalt kehrte den hochverdichteten Kernregionen den Rücken. Der größte Teil zieht ins Umland der hochverdichteten Regionen (gut 20 %). Die weniger verdichteten bzw. ländlichen Regionen werden für weniger als 10 % die neue Zielregion. Dies hat sich über die verschiedenen Befragungswellen proportional kaum verändert. Aber auch in den ländlichen Regionen haben sich die Abwanderungen im Zuge der Wohneigentumsbildung leicht verstärkt. Hier hat über die Jahre das Umland von hochverdichteten Regionen an Attraktivität gewonnen.

Wohneigentumsbildung in Großstädten eher in Randlagen

In der aktuellen Befragungswelle wurde die Wohneigentumsbildung mit ihren innerstädtischen Wanderungen erstmals in den 15 größten Städten Deutschlands abgefragt. Hier zeigt sich, dass der Innenstadtrand sowie der Stadtrand für die Wohneigentumsbildung ähnlich attraktiv sind. In 40 % findet Wohneigentumsbildung am

(6) 4 % antworteten „Weiß nicht/keine Angabe“ (n = 12.570, nur Haushalte mit Einkommenseinbußen).

Abbildung 12

Wanderungen der Wohneigentumserwerbenden

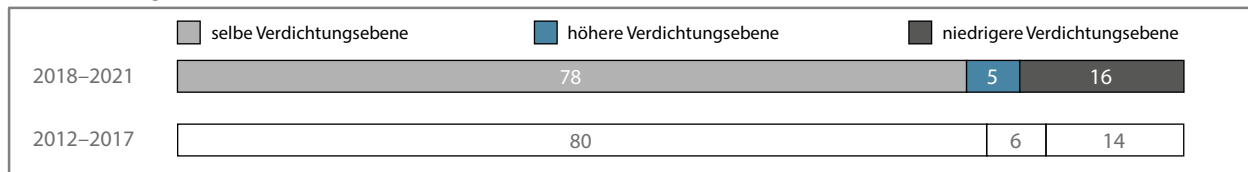
Wohnort vor und nach dem Erwerb von Wohneigentum



Anteil Regionswechsel

2018–2021	31 ↑	13 =	16 =	19 ↑
2012–2017	26	15	16	14

Wechsel der Regionen



Angaben in Prozent

Datenquelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Infratest/Kantar: Wohneigentumsbildung in Deutschland, Befragungswellen 2012 bis 2017, 2018 bis 2021; eventuelle Abweichungen von 100 % = Rundungsdifferenz

Stadtrand, in 37 % am Innenstadtrand statt. Lediglich bei 22 % der innerstädtischen Umzüge wird Wohneigentum in der Innenstadt gebildet.⁷

Ein knappes Viertel der Haushalte bildet im Durchschnitt Wohneigentum in dezentraleren Stadtgebieten. Vor

allem Haushalte, die in der Innenstadt wohnen, wandern mit dem Erwerb einer Immobilie in fast zwei von drei Fällen in dezentraler gelegene Stadtquartiere. Bei den Zielgebieten gibt es bei den ursprünglich innerstädtisch geprägten Haushalten keine eindeutige Präferenz. Die Haushalte, die

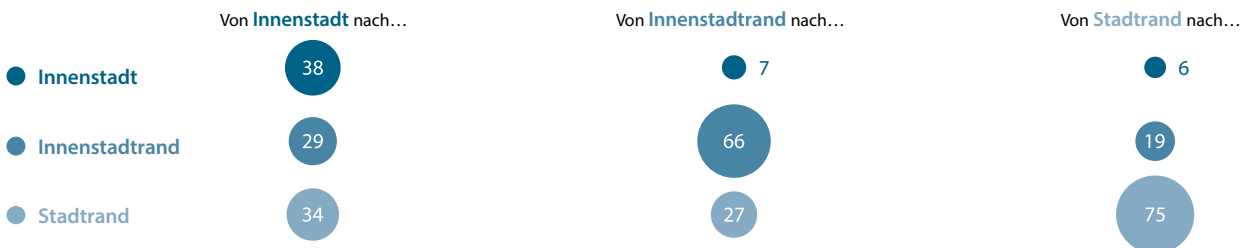
vor dem Erwerb am Innenstadtrand wohnten, erwerben vor allem in ihrem gewohnten Stadtgebietstyp, knapp jeder dritte Haushalt zieht an den Stadtrand. Drei Viertel der Haushalte aus Stadtrandgebieten bleiben ihrem Stadtgebietstyp treu, knapp 20 % wandern in Innenstadtrandlagen ab.

Abbildung 13

Innerstädtische Wanderung durch Wohneigentumsbildung

Stadtgebiet vor und nach dem Erwerb von Wohneigentum (bezogen auf Umzüge innerhalb der 15 größten Städte Deutschlands)

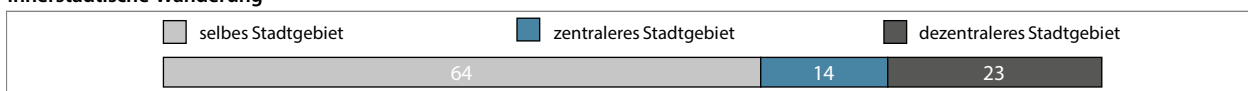
(inkl. Erbe/Schenkung)



Anteil innerstädtische Wanderung

62	34	25
----	----	----

Innerstädtische Wanderung



Angaben in Prozent

Datenquelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Kantar: Wohneigentumsbildung in Deutschland, Befragungswelle 2018 bis 2021; eventuelle Abweichungen von 100 % = Rundungsdifferenz

(7) Raumtypisierung nach der innerstädtischen Raumbeobachtung (IRB) des BBSR

Ausblick

Die Folgen des Ukraine-Krieges wirken sich unmittelbarer auf die Wohnungsmärkte aus.

Seit Abschluss der aktuellen Befragung zur Wohneigentumsbildung im Jahr 2022 haben sich die Rahmenbedingungen, Immobilien zur Selbstnutzung zu erwerben, stark verändert. Mit der COVID-19-Pandemie und den Folgen des Ukraine-Krieges hat eine Zäsur stattgefunden, die sich im rasantem Tempo auch auf die Wohnungsmärkte auswirkt. Dies betrifft auch den Wohneigentumsmarkt.

Die Roh- und Baustoffkosten erhielten aufgrund von Lieferengpässen einen enormen Auftrieb. Zudem erhöhte die Europäische Zentralbank mit Beginn 2022 im Zuge der hohen Inflationserwartungen in mehreren Phasen die Zinsen deutlich, was aufgrund des hohen Tempos zu einer radikalen Zinswende führte. Die Zinsen haben sich von etwa 1 % auf derzeit 4 % vervierfacht.

Diese Entwicklungen haben auch die Wohneigentumsbildung deutlich erschwert. 2022 sind die Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser erheblich zurückgegangen. Gegenüber 126.000 genehmigten Wohnungen im Jahr 2021 sank die Zahl auf knapp 106.000 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern – ein Rückgang um 16 %. Auch wenn der größere Teil des Eigentumserwerbs im Bestand stattfindet, zeigen diese Zahlen jedoch deutlich die durch die neuen Krisen verschlechterten Rahmenbedingungen.

Derzeit untersucht ein Forschungsprojekt des BBSR zum Thema „Allgemeine Markttrends und Auswirkungen der Pandemie und des Ukraine-Krieges auf den Wohnungsmarkt“ auch den Wohneigentumsmarkt unter Einfluss der zahlreichen Krisen und Herausforderungen. Die Ergebnisse werden voraussichtlich im zweiten Quartal 2024 vorliegen.

Literatur

AK OGA – Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (Hrsg.), 2021: Immobilienmarktbericht Deutschland 2021. Oldenburg.

Ammann, I., 2019: Faktencheck zur Wohneigentumsbildung. Herausgeber: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2019. Bonn. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2019/ak-09-2019-dl.pdf> [zuletzt abgerufen am 28.02.2023].

Ammann, I.; Mütter, A. M., 2022: Wohneigentumsbildung und Wohnflächenverbrauch. Herausgeber: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. BBSR-Analysen KOMPAKT 14/2022. Bonn. Zugriff: https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2022/ak-14-2022-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=7 [zuletzt abgerufen am 28.02.2023].

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2021: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2020. BBSR-Sonderveröffentlichung. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2022: Evaluierung des Baukindergeldes. BBSR-Online-Publikation 05/2022. Bonn.

Deutsche Bundesbank, 2022: Monatsbericht. Februar 2022, 74. Jahrgang, Nr. 2.

Dolls, M.; Lay, M., 2023: Wie wirken sich Homeoffice und steigende Wohnkostenbelastung auf die Wohnortwahl aus? ifo Schnelldienst 2/2023, 76. Jahrgang.

ifo Institut, 2022: Homeoffice setzt sich durch – aber nicht überall. ifo Pressemitteilung vom 09.12.22. Zugriff: <https://www.ifo.de/pressemitteilung/2022-12-09/homeoffice-setzt-sich-durch-aber-nicht-ueberall> [abgerufen am 16.02.2023].

Kornemann, R., 1979: Zur Verschuldens- und Opferbereitschaft von Eigenheimern. In: Der Langfristige Kredit, Heft 20/1979, S. 626–630.

Schürt, A., 2022: Die Wohnungsbaudynamik wird von Preissteigerungen und Lieferengpässen gebremst. Herausgeber: BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Informationen aus der Forschung des BBSR Nr. 4/2022. Bonn. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-info/2022/bbsr-info-4-2022-dl.pdf> [zuletzt abgerufen am 17.03.2023].

vdp – Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V. (Hrsg.), 2021: Strukturen der Wohneigentumsfinanzierung 2021. Ergebnisse einer Erhebung unter den Mitgliedsinstituten des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken e. V. Zugriff: https://www.pfandbrief.de/site/dam/jcr:15f0bf60-8e9e-4df2-b583-a86a0d095091/vdp_Spotlight_Wohneigentumsfinanzierung_2021_DE_final.pdf. [zuletzt abgerufen am 01.03.2023].

vdp – Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V. (Hrsg.), 2022: Immobilienpreisindex 4. Quartal 2022. Berlin.

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Kontakt

Iris Ammann
iris.ammann@bbr.bund.de

Redaktion

Katina Gutberlet

Satz und Layout

Bettina Mehr-Kaus

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Bestellungen

publikationen.bbsr@bbr.bund.de
Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 08/2023

Die BBSR-Analysen KOMPAKT sind kostenfrei erhältlich und auf der Homepage des BBSR als Download abrufbar: www.bbsr.bund.de

ISSN 2193-5017 (Printversion)
ISBN 978-3-98655-077-6

Bonn, 2023

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR: www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter