



Bundesinstitut  
für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung



## Ergebnisse der Befragung zur Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012 bis 2017

Die seit Jahren steigenden Immobilien- und Baulandpreise wirken sich auch auf die Wohneigentumsbildung in Deutschland aus. Insbesondere die Ballungsräume und Hochschulstandorte sind von dieser Entwicklung betroffen. Gerade bei Haushalten, die Wohneigentum zur eigenen Nutzung erwerben, wäre daher zu erwarten, dass sie die Preisentwicklungen spürbar stärker belasten.

Eine aktuelle Befragung, die das Marktforschungsinstitut Kantar im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) durchgeführt hat, untersucht das Erwerbverhalten und die -motive der Haushalte, die zwischen den Jahren 2012 bis 2017 in Deutschland Wohneigentum zur Selbstnutzung gebildet haben.

Im Ergebnis der Befragung zeigt sich:

- **Der Trend zur Wohneigentumsbildung im Bestand verstärkt sich weiter**
- **Eigentumsbildende Haushalte ziehen nach Jahren einer starken Zentrumsorientierung wieder vermehrt aus den Kernstädten in Umlandgemeinden**
- **Die Anforderungen an das Eigenkapital sind gestiegen**
- **Die Eigentumsbildner haben im Hinblick auf die steigenden Immobilienpreise Ausweichstrategien entwickelt**
- **Die Attraktivität des selbstgenutzten Wohneigentums hat aufgrund fehlender Finanzanlagealternativen zugenommen**

## Faktencheck zur Wohneigentumsbildung

**Autorin**

Iris Ammann

## Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,



die Wohneigentumsbildung ist ein wichtiger Baustein für die Wohnungsver-sorgung, die private Altersvorsorge sowie die strategische Stadtentwicklung. Neben der amtlichen Statistik benötigt die wissenschaftliche Politikberatung weitere Quellen, um die Vorgänge auf den Wohnungsmärkten in diesem Seg-ment bewerten zu können. Folgt sie doch dem Grundsatz „Extraordinary claims require extraordinary evidence“ (Carl Sagan): Starke Forderungen benötigen starke Beweise.

Die aktuelle Studie präsentiert repräsentative Ergebnisse zu den Prozessen der Wohneigentumsbildung in Deutschland und schließt damit bestehende Informa-tionslücken. Die Erhebung, die seit den 1970er-Jahren durchgeführt wird, bietet eine einzigartige Möglichkeit, Entwicklungen der Wohneigentumsbildung in der Bundesrepublik über einen langen Zeitraum hinweg und räumlich differenziert darzustellen. Mit der aktuellen Befragung des Marktforschungsinstituts Kantar im Auftrag Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) werden wichtige Erkenntnisse zum Verständnis des Wohneigentumsmarktes gewonnen – etwa zum Kaufverhalten der Haushalte, zu Motiven für den Eigentumserwerb und zur Immobilienfinanzierung.

Die Studie zeigt: Der Boom auf den Wohnimmobilienmärkten verändert das Kaufverhalten der Haushalte. Bestandsimmobilien werden immer attraktiver und der Anteil der Haushalte wächst, die sich den Wunsch nach den eigenen vier Wänden im Umland der Großstädte verwirklichen. Die Haushalte müssen im Durchschnitt inzwischen das 6-Fache ihres Jahresnettoeinkommens für den Erwerb einer Immobilie aufbringen – deutlich mehr als noch vor wenigen Jahren. Die monatliche Belastung der Haushalte für die Bedienung der Kapital-kosten – Zinsen und Tilgung – bleibt dagegen stabil: Der Anteil beträgt im Durchschnitt knapp ein Viertel des Haushaltsnettoeinkommens. Ursächlich ist das weiterhin günstige Finanzierungsumfeld.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.



Dr. Markus Eltges

Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung

## Aktuelle Rahmenbedingungen für die Wohneigentumsbildung

In den letzten Jahren sind die Immobilien- und Baulandpreise vielerorts deutlich gestiegen. Aufgrund sinkender Zinsen und steigender Einkommen konnten sich dennoch viele Menschen Wohneigentum leisten.

Wohneigentum genießt in Deutschland einen hohen Stellenwert und ist damit ein wichtiges Instrument zur Vermögensbildung und zur Alterssicherung. Zwischen 2012 und 2017 haben in Deutschland jährlich etwa 412.000 Haushalte selbstgenutztes Wohneigentum gebildet. Etwa die Hälfte des Privatvermögens ist in Deutschland in Immobilien angelegt. Selbstgenutztes Wohneigentum stellt hier die wichtigste Anlageform dar und ist quantitativ die bedeutendste Vermögensform. Verschiedene Studien zeigen, dass Wohneigentümer ein höheres Vermögen als Mieterhaushalte ansparen und Wohneigentum im Alter eine wirkungsvolle finanzielle Absicherung darstellt. Mit Wohneigentum ersparen sich Haushalte im Alter die Miete bzw. schaffen sich durch einen Verkauf ausreichend Liquidität.

Viele Menschen sehen im eigenen Heim die beste Möglichkeit, ihre Wohnwünsche optimal zu erfüllen. Gerade den Anforderungen und Bedürfnissen von Familien mit Kindern wird der Mietwohnungsmarkt nicht immer gerecht, so dass Wohneigentum eine Alternative darstellt, Familien den nötigen Freiraum zu bieten. Die Erzielung einer Rendite

durch Eigentumsbildung spielt in Deutschland eher eine untergeordnete Rolle.

Aufgrund veränderter Lebensstile und Präferenzen konzentrierte sich die Wohnungsnachfrage in der Vergangenheit stärker auf die wachsenden Städte sowie attraktive Hochschulstandorte. Dies betrifft auch die Nachfrage nach Wohneigentum. Daher sind erhebliche Immobilienpreissteigerungen die Folge.

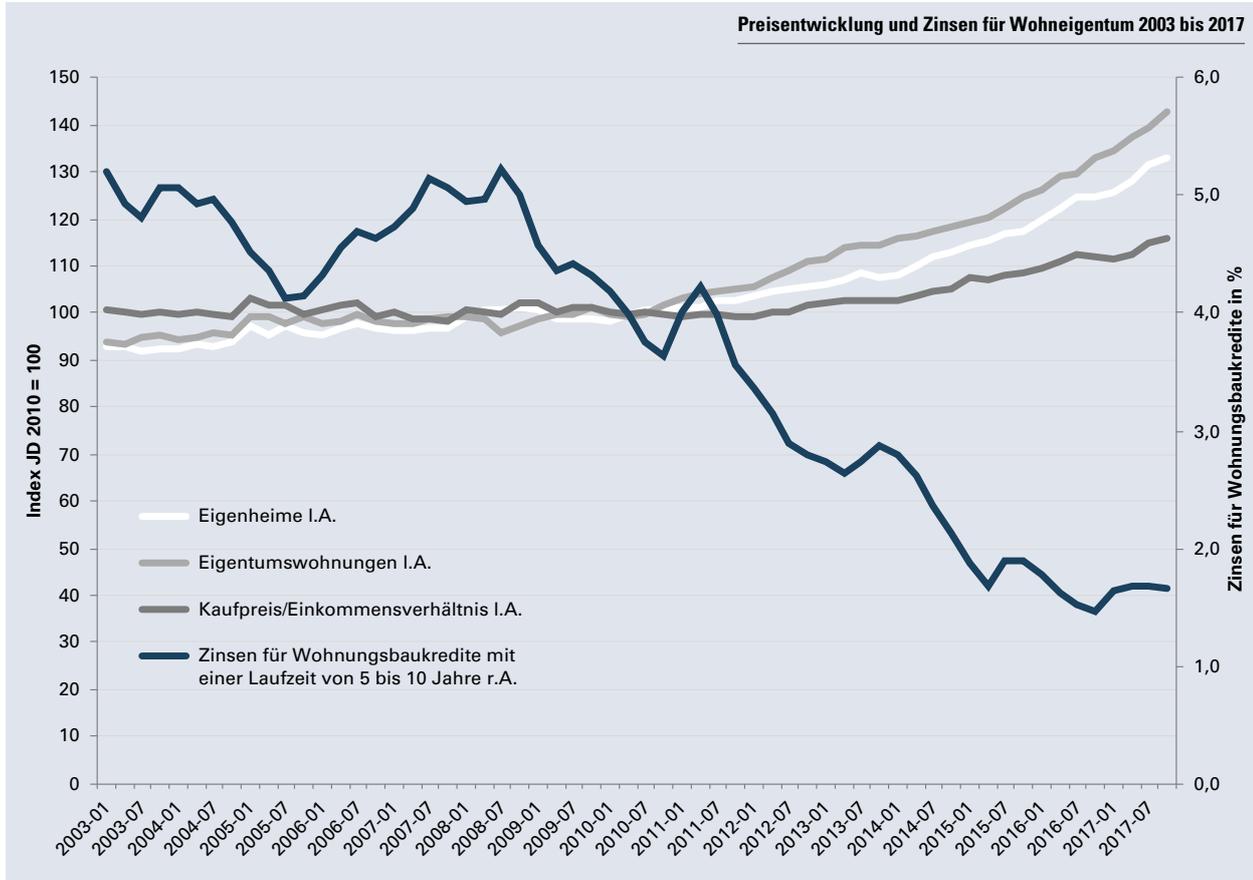
Am stärksten sind in den letzten Jahren die Baulandpreise gestiegen, was sich bei den Erstellungskosten im Eigenheimneubau negativ bemerkbar macht. Zudem gelten im derzeitigen Finanzumfeld Immobilien und damit auch das selbstgenutzte Wohneigentum aufgrund fehlender Alternativen seit Jahren als attraktive Finanzanlagen. Daneben müssen die Erwerber von selbstgenutztem Wohneigentum auch mit Finanzanlegern konkurrieren, die in Immobilien zur Vermietung investieren. Dies treibt die Preise insbesondere in den boomenden Wohnungsmärkten weiter an.

Seit 2010 sind die Kaufpreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen nach einer langen Phase der Stagnation enorm gestiegen – bei Eigenheimen um ca. 30 %, bei Eigentumswohnungen noch stärker – und haben auch im Verhältnis zum Einkommen inzwischen deutlich zugenommen. Andererseits sind im selben Zeitraum die Zinsen für Wohnungsbaukredite stark gesunken, von über 5 % im Jahr 2003 auf einen historisch niedrigen Zinssatz von unter 2 % im Jahr 2017; im Sommer 2019 wurden wieder neue Rekordtiefs erreicht. Die sinkenden Zinsen und steigenden Einkommen haben dazu geführt, dass Wohneigentum trotz steigender Preise bisher vergleichsweise erschwinglich war (IVD 2018).

### Zur Studie

Die Befragung zur Wohneigentumsbildung in Deutschland untersucht das Erwerbsverhalten und die Erwerbsmotive von privaten Haushalten, die in den Jahren 2012 bis 2017 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 2012 bis 2017 wurden im Rahmen einer Strukturhebung zunächst 20.000 Haushalte zur Ermittlung von Basisdaten der Erwerbsstruktur telefonisch interviewt. In der zweiten Stufe der Studie wurden 2.500 Haushalte persönlich-mündlich zur Wohneigentumsbildung befragt. In dieser BBSR-Analysen KOMPAKT werden für den Zeitreihenvergleich auch vorherige Erhebungswellen herangezogen. Im Gegensatz zu anderen Studien, die meist auf Quellen von Banken und Kreditvermittlungen basieren, beinhalten die Erhebungen auch Haushalte, die Wohneigentum zu 100 % aus eigener Liquidität finanzieren, sowie Wohneigentumsbildung durch Erbschaften bzw. Schenkungen von Immobilien. Durch diese umfassende Betrachtung sind die Ergebnisse von hohem Informationsgehalt.

Abbildung 1



Quelle: vdp Preisindizes für selbst genutztes Wohneigentum, Bundesbank auf Basis von Werten des Statistischen Bundesamts und Angaben der vdpResearch

Zinsen im Dauertief und steigende Einkommen haben dazu geführt, dass sich viele Menschen selbstgenutztes Wohneigentum trotz steigender Preise in den letzten Jahren leisten konnten. So haben sich die absoluten Zinszahlungen insgesamt für Eigentumsobjekte über die Jahre eher verringert (Dr. Klein, 07.05.2019). Im Gegenzug muss jedoch – in absolu-

ten Zahlen – aufgrund der höheren Preise sehr viel mehr Eigenkapital aufgebracht werden, um eine adäquate Finanzierung der Immobilie zu sichern. Die hohen Erwerbsnebenkosten (bis zu 15 % des Kaufpreises – je nach Bundesland – für Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbucheintrag und ggf. Makler) erhöhen die Gesamtkosten beim Immobilienerwerb nicht

unerheblich. Aufgrund der steigenden Immobilienpreise sind auch die Erwerbsnebenkosten entsprechend gestiegen. Diese müssen meist aus dem Eigenkapital erbracht werden, da die Banken sie über Darlehen in der Regel nicht mitfinanzieren und somit den Eigentumserwerb zusätzlich hemmen.

# Objekt- und Erwerberstrukturen

Die Nachfrage nach Immobilien im Bestand hat zugenommen, die Wohneigentumsbildung im Neubau ist rückläufig. Familien mit Kindern sind die größte Nachfragegruppe für selbstgenutztes Wohneigentum.

## Bedeutungsverlust des Neubaus für die Eigentumsbildung

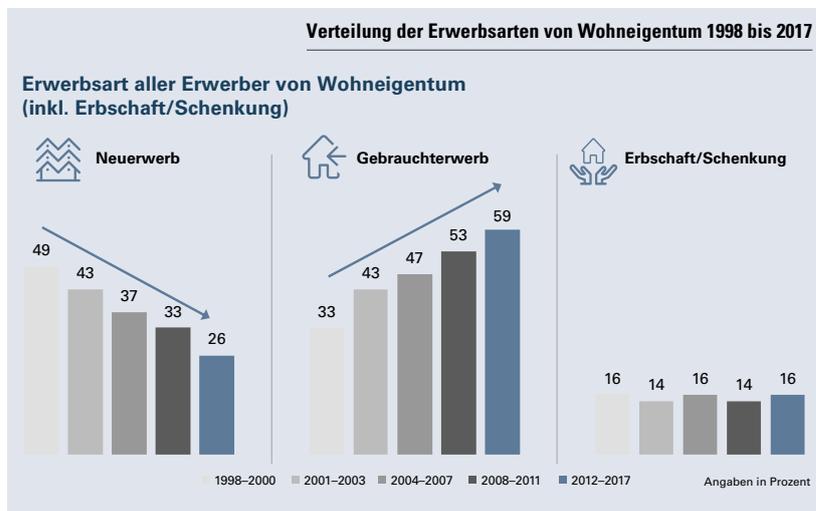
Bestandsimmobilien sind für die Wohneigentumsbildung besonders nachgefragt. Seit knapp 20 Jahren besteht der Trend zur Wohneigentumsbildung im Wohnungsbestand und hat sich in jüngerer Vergangenheit noch verstärkt. Während zu Beginn des Jahrtausends etwa ein Drittel der Eigentumsbildungen in gebrauchten Immobilien stattfand, erwarben in den letzten Jahren knapp 60 % der eigentumsbildenden Haushalte Wohneigentum in gebrauchten Immobilien.

Dagegen ist die Eigentumsbildung im Neubau seit dieser Zeit rückläufig; aktuell finden nur etwa ein Viertel der Haushalte im Neubau ihr neues Zuhause. Dieser Anteil lag in der Befragungswelle der Jahre 1998 bis 2000 bei knapp 50 % und hat sich damit fast halbiert. Die übrige Eigentumsbildung erfolgt durch Erbschaft und Schenkung. Dieser Anteil ist in den letzten 20 Jahren konstant geblieben.

## Wohneigentumsbildung findet nur zu einem Fünftel in Eigentumswohnungen statt

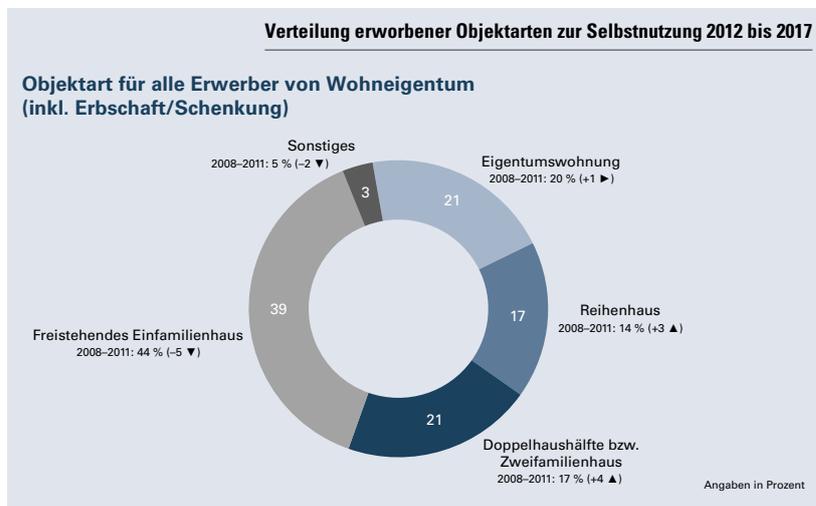
Drei Viertel der befragten Haushalte bilden ihr selbstgenutztes Wohneigentum in Häusern, seien es Reihenhäuser, Doppelhaushälften oder klassische Einfamilienhäuser. Lediglich 20 % der Haushalte finden in Eigentumswohnungen ihr neues Zuhause. Das freistehende Einfamilienhaus hat jedoch im Vergleich zur Befragungswelle 2008 bis 2011 leicht an Bedeutung verloren (-5 Prozentpunkte), ist damit aber immer noch die beliebteste Form für das selbstgenutzte Wohneigentum, gefolgt von Doppelhaushälften bzw. Zweifamilienhäusern (21 %). Diese haben einen

Abbildung 2



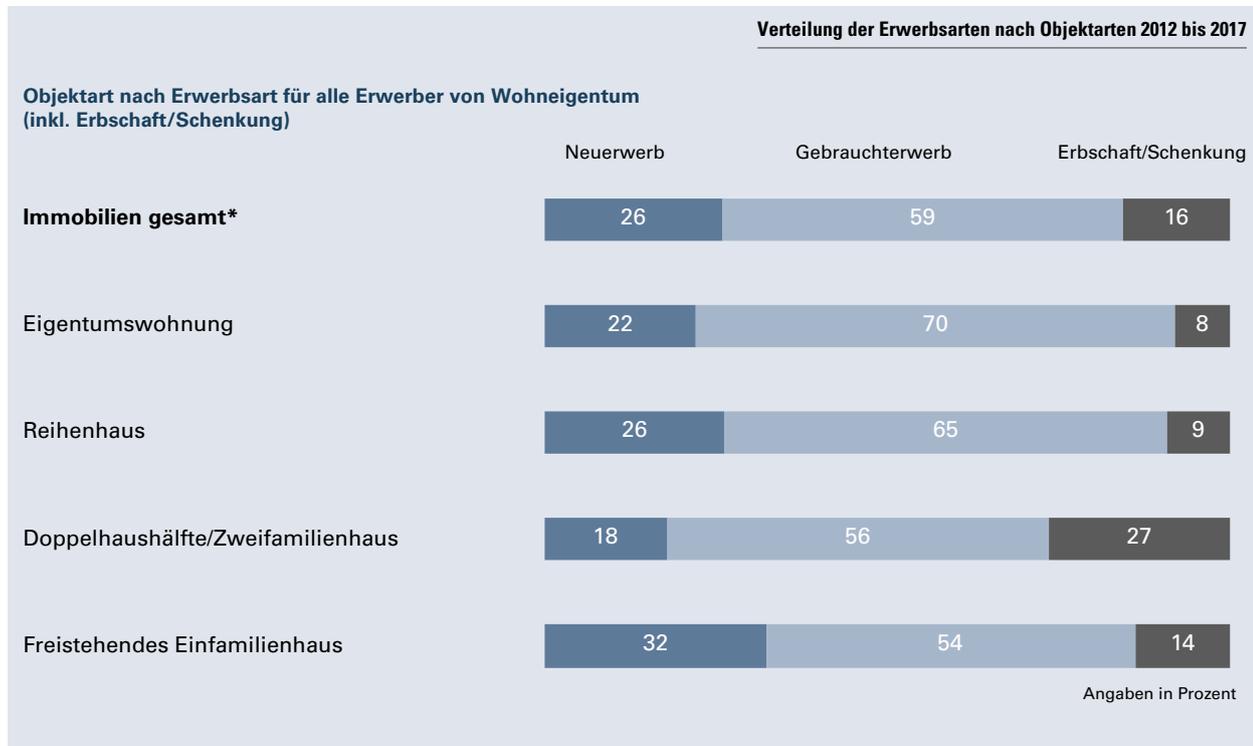
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarkteobachtung, Kantar TNS im Auftrag verschiedener Finanzierungsinstitute und des BMVBS/BBSR: verschiedene Studien zur Wohneigentumsbildung in Deutschland, 1998–2000, 2001–2003, 2004–2007, 2008–2011, Kantar im Auftrag des BMI/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012–2017

Abbildung 3



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarkteobachtung, Kantar TNS im Auftrag verschiedener Finanzierungsinstitute und des BMVBS/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2008–2011, Kantar im Auftrag des BMI/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012–2017

Abbildung 4



\* Gesamt besteht aus Haus- und Wohnungserwerbern sowie Erwerbern von sonstigen Immobilien  
 Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Kantar im Auftrag des BMI/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012–2017; Eventuelle Abweichungen von 100 % = Rundungsdifferenz

Zugewinn zu verzeichnen. Auch die Reihenhäuser haben bei der Eigentumsbildung an Bedeutung gewonnen. Bei den Eigentumswohnungen sind dagegen kaum Veränderungen festzustellen. Die Haushalte weichen damit offensichtlich auf günstigere Marktsegmente aus, um den Preissteigerungen zu begegnen.

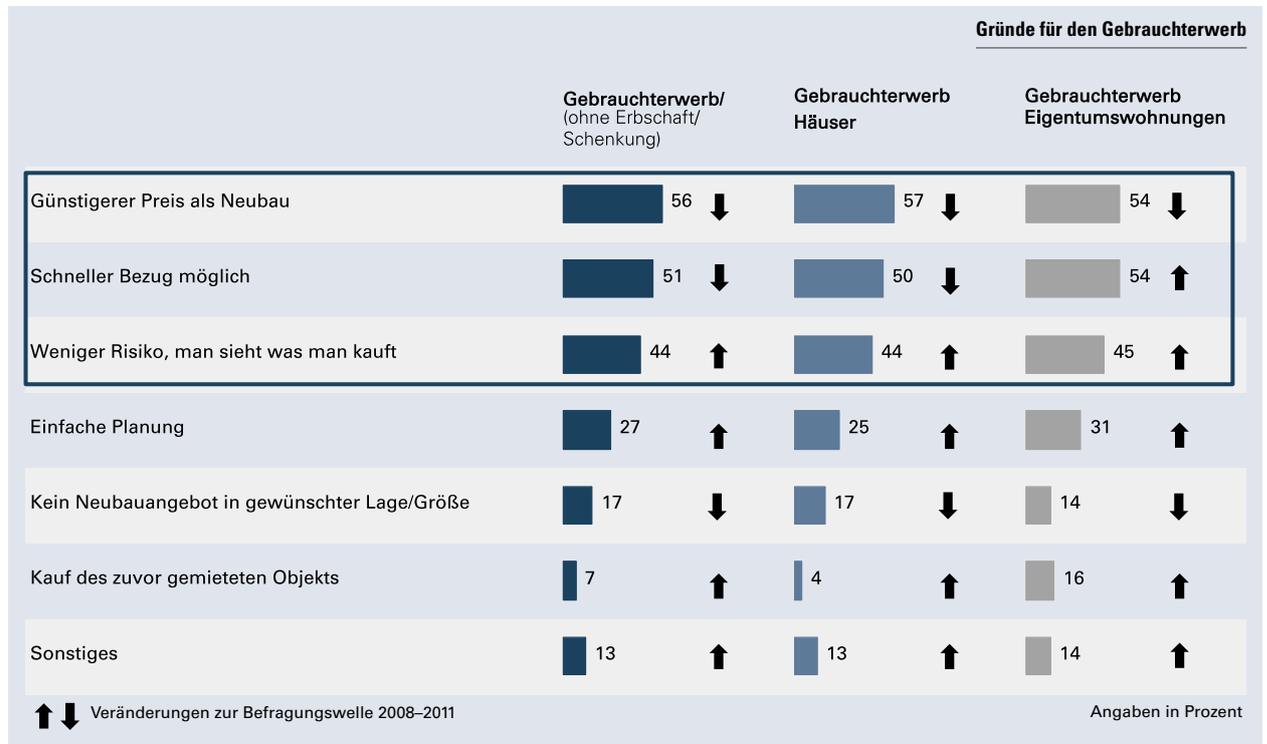
Eigentumswohnungen (70 %) und Reihenhäuser (65 %) werden vor allem als Bestandsobjekte erworben. Bei den Doppelhaushälften und freistehenden Einfamilienhäusern erwerben

ebenfalls mehr als die Hälfte der Haushalte gebrauchte Immobilien. Erbschaften und Schenkungen erfolgen vorrangig im Segment der Doppelhaushälften/Zweifamilienhäuser. Diese Gebäudeform wurde vor allem in den 1960er- und 1970er-Jahren gebaut, so dass dieser Haustyp verstärkt an die Nachfolgegeneration weitergereicht wird.

Der höchste Neubauanteil ist mit 32 % im Einfamilienhausbereich festzustellen. Im Vergleich zur Vorgängerbefragung 2008 bis 2011 ist dieser

Anteil aber um 8 Prozentpunkte gesunken. Ein noch deutlicherer Rückgang des Neubauanteils ist mit 14 Prozentpunkten bei den Reihenhäusern zu verzeichnen. Ursachen für diese Rückgänge sind die stärkere Konzentration auf Bestandsimmobilien – auch aufgrund des steigenden Angebotes von gebrauchten Immobilien – und die sinkenden Baufertigstellungen im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser, nicht zuletzt ausgelöst durch gestiegene Baulandpreise.

Abbildung 5



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Kantar TNS im Auftrag verschiedener Finanzierungsinstitute und des BMVBS/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2008–2011, Kantar im Auftrag des BMI/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012–2017

## Viele Gründe sprechen für Wohneigentum im Bestand

Die hohe Nachfrage nach Immobilien im Bestand hat diverse Gründe. Ein zentraler Vorteil sind die günstigeren Preise als im Neubau. Dies spielt besonders bei denjenigen Haushalten eine wichtige Rolle, die Häuser erwerben. In diesem Segment kommen die Preisunterschiede stärker zum Tragen als beim Erwerb von Eigen-

tumswohnungen. Daneben spielen aber auch der schnellere Bezug und die Möglichkeit der Vorab-Begutachtung eine wichtige Rolle. Gerade für Erwerber von Eigentumswohnungen nimmt der schnelle Bezug anscheinend die gleiche Bedeutung ein wie der günstigere Preis. Das Kriterium der Lage der Immobilie scheint gegenüber der Vorgängerstudie insgesamt an Wichtigkeit abgenommen zu haben. Dafür hat die einfachere Planung an Bedeutung gewonnen.

## Familien mit Kindern sind größte Nachfragegruppe für selbstgenutztes Wohneigentum

Familien mit Kindern machen mit 54 % die größte Gruppe der ersterwerbenden Haushalte aus. Dieser Anteil ist seit etwa zehn Jahren relativ konstant. Knapp ein Drittel sind Familien ohne Kinder, bei etwa 13 % handelt es sich um Singlehaushalte.

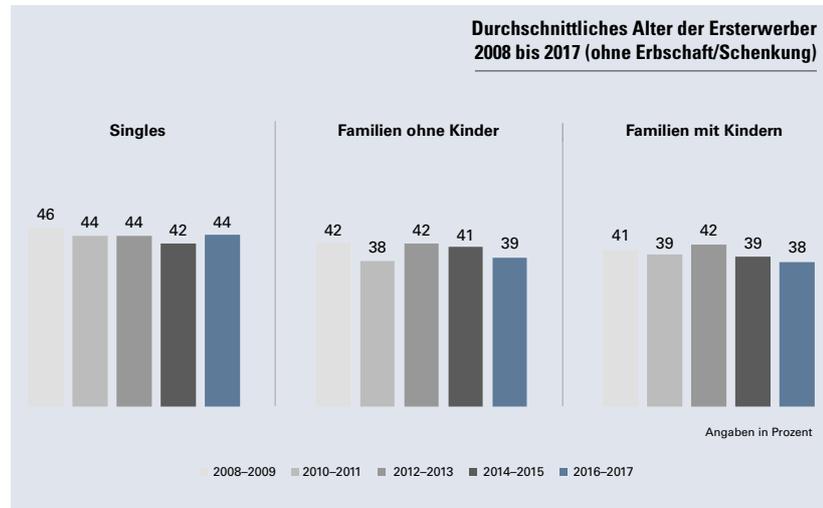
## Haushalte kommen jünger ins Wohneigentum – insbesondere Familien mit Kindern

Das Alter des Hauptverdieners lag in den Jahren 2016/2017 bei erstwerbenden Familien mit Kindern bei 38 Jahren. Damit realisieren sich diese Haushalte früher den Wunsch nach Wohneigentum als noch vor wenigen Jahren.

Eine ähnliche Entwicklung ist bei Familien ohne Kinder zu beobachten. Auch diese konnten innerhalb der letzten sechs Jahre im jüngeren Alter Wohneigentum erwerben. Für Singlehaushalte sind keine eindeutigen Trends zu erkennen.

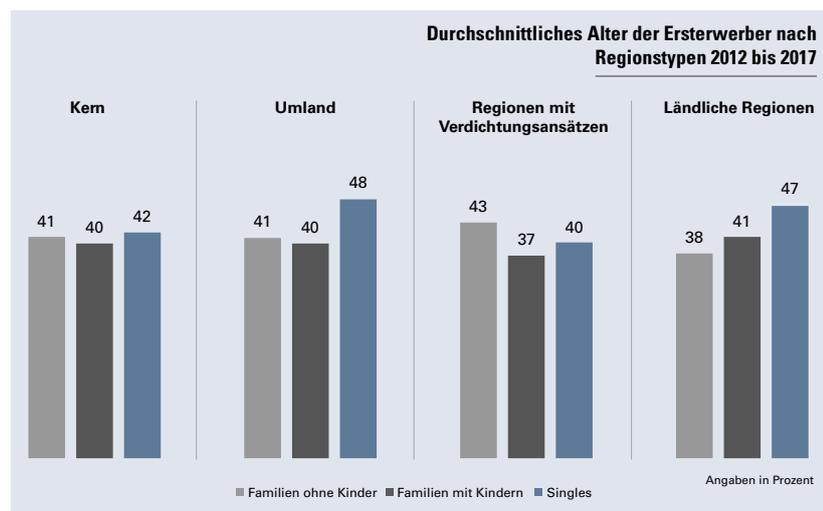
Regionale Analysen zeigen ebenfalls, dass Familien mit Kindern bei der Eigentumsbildung in den Kernregionen, im Umland aber auch in den Regionen mit Verdichtungsansätzen jünger sind als andere eigentumsbildende Haushaltstypen. Im Alter von 37 Jahren werden Familien mit Kindern in Regionen mit Verdichtungsansätzen Wohneigentümer. Eine Ausnahme ist im ländlichen Raum zu beobachten. Hier bilden Familien ohne Kinder mit 38 Jahren die jüngste Gruppe.

Abbildung 6



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Kantar TNS im Auftrag verschiedener Finanzierungs-institute und des BMVBS/BBSR: verschiedene Studien zur Wohneigentumsbildung in Deutschland, 1998-2000, 2001-2003, 2004-2007, 2008-2011, Kantar im Auftrag des BMI/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012-2017; Ersterwerber von Wohneigentum ohne Erbschaft/Schenkung

Abbildung 7



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Kantar im Auftrag des BMI/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012-2017; Ersterwerber von Wohneigentum (ohne Erbschaft/Schenkung)

## Finanzierung der Eigentumsbildung

Bei der Zusammensetzung des Eigenkapitals spielen neben eigenen Ersparnissen Schenkungen und Erbschaften sowie Verkäufe von Wertpapieren und Wertgegenständen eine größere Rolle. Beim Fremdkapital dominieren weiterhin Darlehen und Hypotheken bei Banken und Sparkassen.

### Eigenkapitalbildung wird zunehmend schwieriger

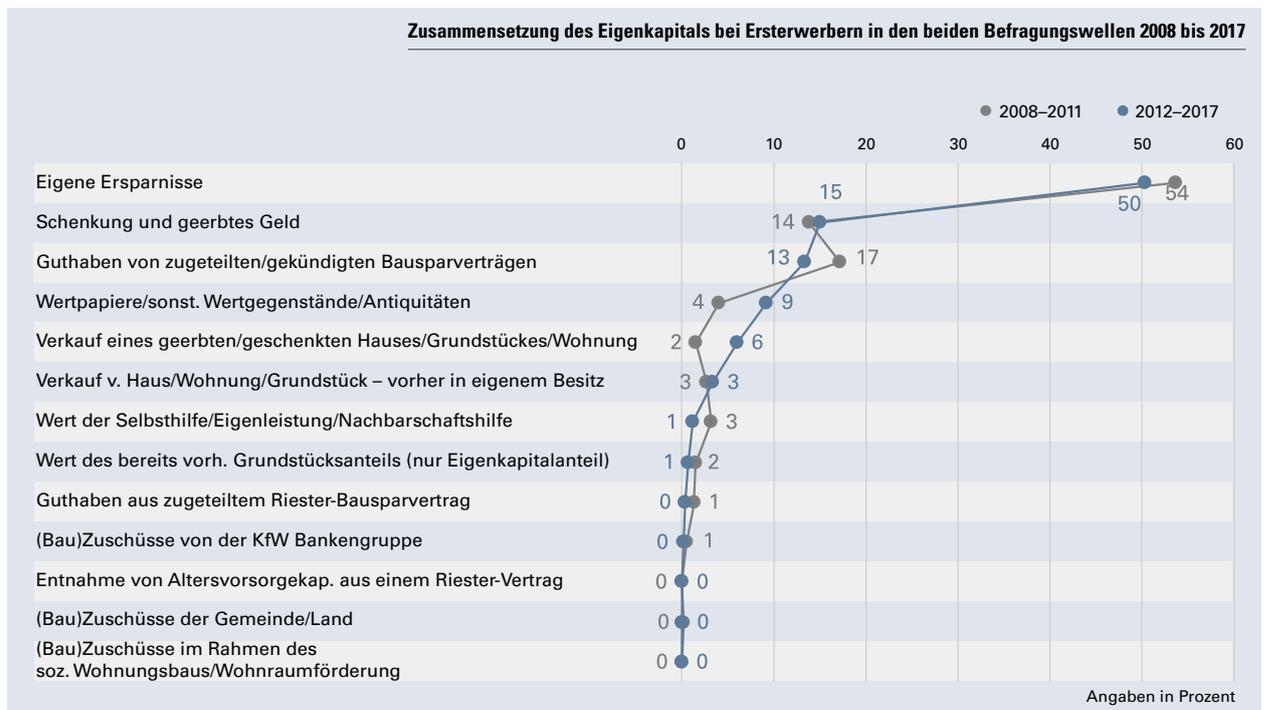
Seit Jahren steigen die Immobilien- und Baulandpreise in Deutschland. Der Bedarf an Eigenkapital für die Eigentumsbildung ist daher aufgrund der hohen Immobilienpreise und Erwerbsnebenkosten stark gestiegen. Dagegen wird der Aufbau des benötigten Eigenkapitals – insbesondere der eigenen Ersparnisse – für den Immobilienerwerb aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase seit mehr als zehn Jahren extrem erschwert. Dies trifft vor allem die jungen Haushalte, die gezielt für das spätere Wohneigentum sparen wollen. Diese stehen besonders vor der Herausforderung, den gestiegenen Eigenkapitalanteil aufzubringen.

### Stärkere Aktivierung von Finanzreserven zum Eigenkapitaleinsatz

Diese Schwierigkeiten zeigt auch die Empirie der Befragung: Der absolute Aufwand für Eigenkapital ist aufgrund der gestiegenen Immobilienpreise sehr viel höher als in der Vorgängerstudie. Dies wirkt sich auch auf die Zusammensetzung des eingesetzten Eigenkapitals aus.

Die Analyse der Eigenkapitalstrukturen macht deutlich, dass die eigenen Ersparnisse nur etwa 50 % des Eigenkapitals ausmachen (früher 54 %). Nach Schenkungen und geerbtem Geld (15 %) sowie Guthaben aus Bausparverträgen (13 %) sind vor allem Verkäufe von Wertpapieren und

Abbildung 8



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Kantar TNS im Auftrag verschiedener Finanzierungsinstitute und des BMVBS/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2008–2011, Kantar im Auftrag des BMI/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012–2017; Erwerber von Wohneigentum (ohne Erbe/Schenkung, ohne Eigenkapital-Vollfinanzierer)

Wertgegenständen als wichtiger Bestandteil des Eigenkapitals gewachsen (9 %). Die Haushalte schichten ihre immer schlechter verzinsten Anlageformen hin zum Wohneigentum um. Zudem spielt der Verkauf von geerbten bzw. geschenkten Immobilien eine größere Rolle (6 %).

Diese Entwicklung macht deutlich, dass das in Deutschland beliebte klassische Sparen für die Wohneigentumsbildung heute nicht mehr auszureichen scheint. Vielmehr benötigen Eigentumsbildner Unterstützung durch – meist familiäre – Schenkungen und Erbschaften. Zudem werden alle verfügbaren Reserven realisiert, letztlich auch, da Wohneigentum zusätzlich als attraktive Finanzanlage angesehen wird.

## Ansparphase für den Aufbau von Eigenkapital hat sich verkürzt

Ein weiterer wichtiger Indikator zur Beurteilung des Eigentumserwerbs ist in der Vorsparphase zu sehen. Durchschnittlich wurde in den Jahren 2012 bis 2017 9,7 Jahre auf einen Immobilienerwerb gespart. Dies stellt eine Verkürzung der Vorsparphase im Vergleich zur Befragungswelle 2008 bis 2011 dar. Die Ansparphase dauerte damals im Durchschnitt 11,4 Jahre und lag damit leicht unter der Befragungswelle 2004 bis 2007 mit 11,5 Jahren.

Die höheren Eigenkapitalanforderungen scheinen damit kaum Einfluss auf die Dauer der Vorsparphase zu haben. Vielmehr hängt der Aufbau des Eigenkapitals vor allem von Kompo-

nenten wie Erbschaften, die realisiert werden, oder Schenkungen o. Ä. ab.

Auch die Erwartung, dass die Immobilienpreise weiter steigen werden, hat zur Entscheidung für die Eigentumsbildung beigetragen. Für 20 % der Befragten war dies ein Grund, Immobilien zu erwerben. Vor allem bei jüngeren Haushalten (bis 39 Jahre) waren mögliche künftige Preissteigerungen ein wichtiges Erwerbsmotiv.

## Fehlende Finanzalternativen als Push-Faktor der Wohneigentumsbildung

Gerade in einem Umfeld, in dem alternative Finanzanlagen kaum mehr Erträge erwirtschaften, erscheinen vielen Haushalten Immobilieninvestitionen als attraktive Anlageform. Erkennbar ist dieser Trend auch im gestiegenen Anteil an Haushalten, die ihr Wohneigentum im Befragungszeitraum zu 100 % aus ihrem Eigenkapital finanzieren konnten. Im Vergleich zur Vorgängerstudie stieg dieser Wert um immerhin 5 Prozentpunkte und liegt bei aktuell 19 %. Damit benötigten ein Fünftel aller befragten Haushalte keine Fremdfinanzierung für den Immobilienerwerb. Dies zeigt auch, dass hier nominal mehr Eigenkapital in das Wohneigentum investiert wird als in früheren Jahren. Demgegenüber ist der Anteil von 100-%-Fremdfinanzierungen (ohne jegliches Eigenkapital) stark gesunken (von 11 % auf 5,6 %). Der Rückgang der 100-%-Fremdfinanzierungen wird vor allem auch auf die Verschärfung der Bankenrichtlinien bei der Vergabe von Krediten zurückzuführen sein.

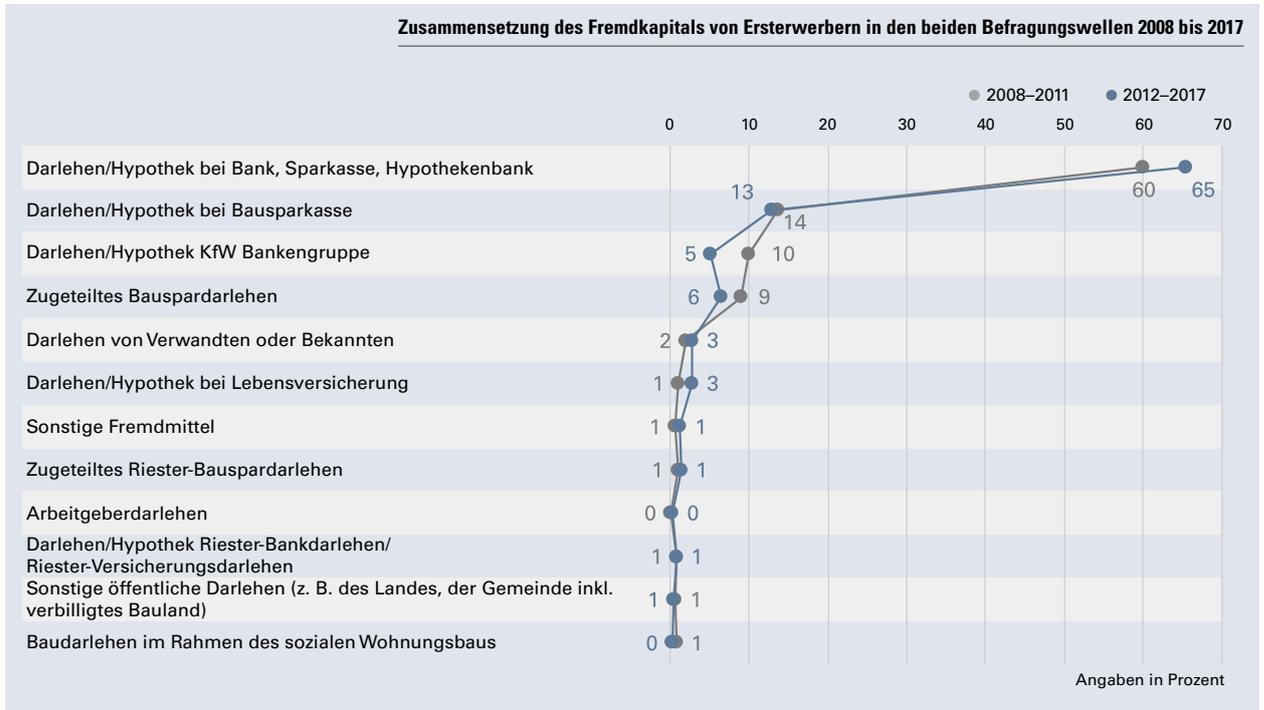
## Kaum Veränderungen bei der Zusammensetzung des Fremdkapitals

Bei der Zusammensetzung des Fremdkapitals machen den größten Anteil weiterhin Darlehen und Hypotheken bei Banken und Sparkassen aus, die mit 65 % um 5 Prozentpunkte zugelegt haben, während der Anteil der Darlehen und Hypotheken bei Bausparkassen relativ gleichgeblieben ist (13 %). Dagegen haben Finanzierungen der KfW Bankengruppe mit 5 % sowie zugeleitete Bauspardarlehen mit 6 % an Bedeutung verloren.

Die Gesamtkosten<sup>1</sup>, die für erworbene Immobilien mit Fremdfinanzierung anfielen, wurden in den Jahren 2012 bis 2017 zu etwa zwei Dritteln fremdfinanziert. Dieser Anteil hat sich im Vergleich zur Vorgängerstudie 2008 bis 2011 nicht verändert, obwohl sich die Gesamtkosten für den Immobilienerwerb um etwa 30 % erhöht haben. Bei Ersterwerbern liegt dieser Anteil des Fremdkapitals mit 70,1 % um knapp 4 Prozentpunkte höher als der Durchschnitt. Insbesondere ersterwerbende Familien mit Kindern haben einen noch höheren Bedarf an Fremdkapital. Dieser liegt bei 73 %.

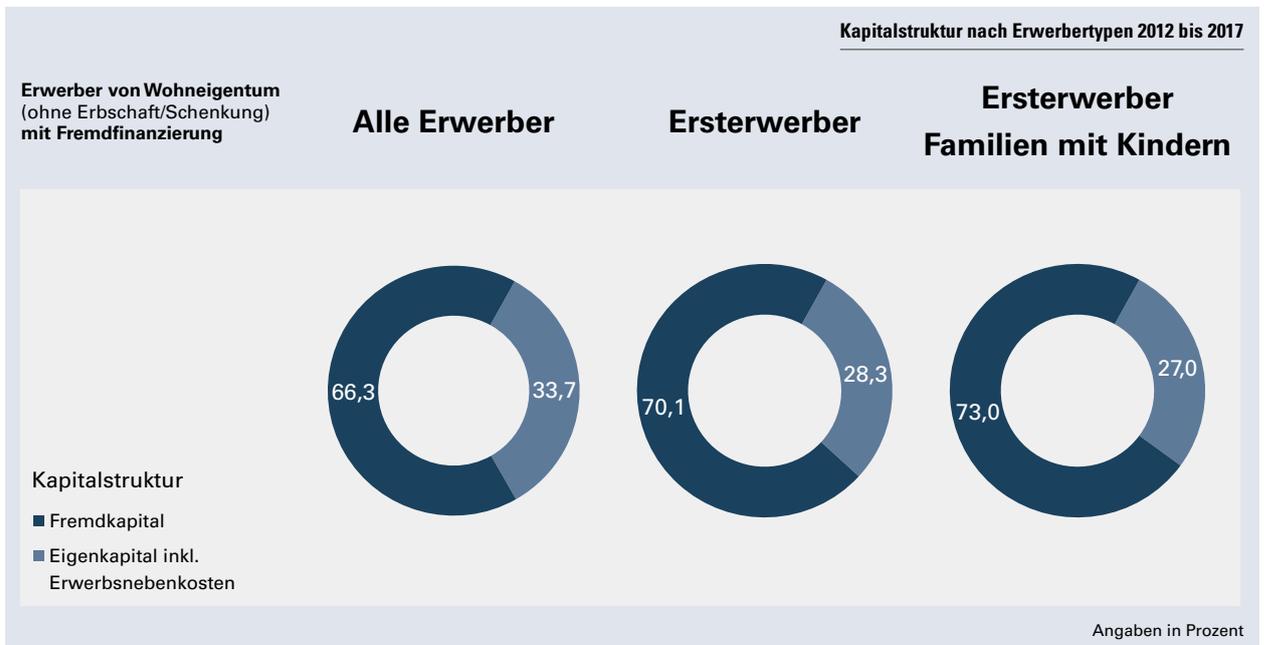
(1) In den Gesamtkosten sind auch die Erwerbsnebenkosten enthalten, die in der Regel über Eigenkapital finanziert werden müssen.

Abbildung 9



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Kantar TNS im Auftrag verschiedener Finanzierungsinstitute und des BMVBS/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2008–2011, Kantar im Auftrag des BMI/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012–2017; Erwerber von Wohneigentum (ohne Erbe/Schenkung, ohne Eigenkapital-Vollfinanzierer)

Abbildung 10



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Kantar im Auftrag des BMI/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012–2017; Erwerber von Wohneigentum (ohne Erbe/Schenkung, ohne Eigenkapital-Vollfinanzierer)

## Finanzielle Belastung und Ausweichstrategien

Eigentümererwerber haben unterschiedliche Strategien entwickelt, um ihren Traum vom selbstgenutzten Wohneigentum trotz erheblicher Preissteigerungen zu realisieren.

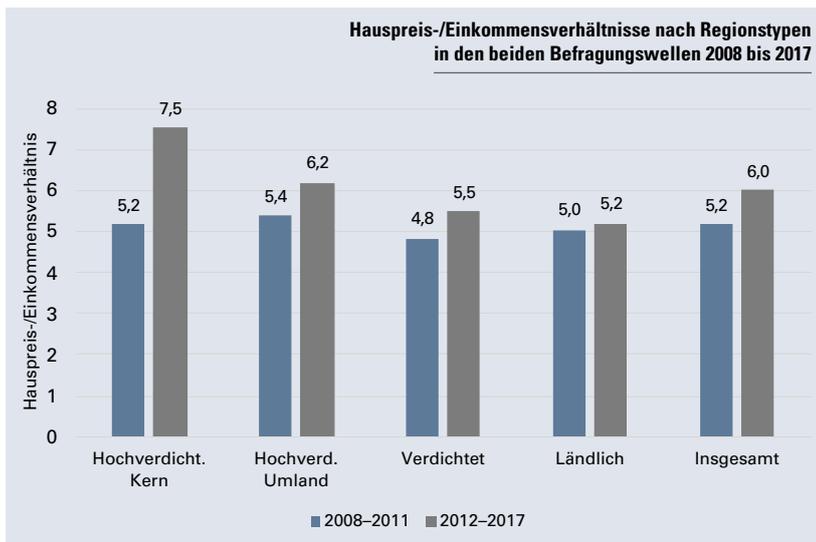
### Starke Zunahme der Hauspreis-/Einkommensrelation

Für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum mussten die befragten Haushalte im Durchschnitt etwa das 6-Fache ihres jährlichen Haushaltsnettoeinkommens für Kosten der Immobilie inklusive Grundstücks-, Erschließungs- und Erwerbsnebenkosten aufbringen. Gegenüber der Befragungswelle 2008 bis 2011 hat sich dieses Verhältnis deutlich verschlechtert (5,2-fach).

Der erhöhte Druck auf die städtischen Räume mit entsprechenden Preissteigerungen, in denen sich besonders die hohen Bodenpreise widerspiegeln, macht auch die Spreizung des Indikators zwischen den einzelnen Raumtypen deutlich. Während die Wohneigentümererwerber in der Welle 2008 bis 2011 in allen Regionstypen etwa fünf Jahreseinkommen zur Finanzierung ihrer Immobilie benötigten, machen sich in der Welle 2012 bis 2017 starke Unterschiede bemerkbar. Besonders deutliche Steigerungen des Hauspreis-/Einkommensverhältnisses sind in den hochverdichteten Kernen festzustellen. Während hier das Hauspreis-/Einkommensverhältnis 2008 bis 2011 noch beim 5,2-Fachen lag, ist dieser Wert 2012 bis 2017 auf das 7,5-fache des Haushaltsnettoeinkommens angestiegen. Dagegen sind im ländlichen Raum kaum Veränderungen spürbar. Der Wert hat sich hier nur geringfügig von 5,0 (2008 bis 2011) auf 5,2 (2012 bis 2017) erhöht.

Ersterwerbende Familien mit Kindern brachten 6,6 Jahreseinkommen für ihre Immobilie auf (2008 bis 2011: 5,3-fach). Hervorzuheben ist die Gruppe der Familien mit Kindern, die bereits vorher im Wohneigentum lebten. Diese geben sogar 8,3 Jahreseinkommen für das Wohneigentum aus. Die vorhergehende Immobilie ermöglicht diesen Haushalten, einen höheren Anteil an Eigenkapital einzusetzen, so dass finanzielle Spielräume den Kauf von höherwertigen Immobilien im teureren Marktsegmenten ermöglichen (sog. Property ladder<sup>2</sup>).

Abbildung 11



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Kantar TNS im Auftrag verschiedener Finanzierungsinstitute und des BMVBS/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2008–2011, Kantar im Auftrag des BMI/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012–2017

Für Neubauten liegt der Wert noch deutlich höher. In diesem Segment wurde das 8-Fache des Nettoeinkommens für die Immobilie benötigt (2008 bis 2011: 6,9-fach). Dagegen wurden gebrauchte Immobilien für lediglich das 5,8-Fache des Einkommens erworben. In der Befragungswelle 2008 bis 2011 lagen aber auch diese Werte deutlich niedriger (4,1-fach). Die gestiegenen Preise konnten somit nicht mit entsprechenden Einkommenszuwächsen grundsätzlich kompensiert werden.

(2) Property ladder bezeichnet einen Prozess, in dem Haushalte möglichst früh in ihrer Lebensphase Wohneigentum bilden. Zunächst wird ein günstigeres Haus oder eine Wohnung gekauft, in einer späteren Lebensphase, in der genügend Geldvermögen aufgebaut wurde, erfolgt der Kauf einer größeren bzw. teureren Immobilie.

Tabelle 1

Belastungsquoten der Erwerber von selbstgenutztem Wohneigentum 1983 bis 2017									
Erhebungswelle	2012–2017	2008–2011	2004–2007	2001–2003	1998–2000	1994–1997	1991–1993	1987–1990	1983–1985
Monatliche Belastung in %	23,0	25,0	27,0	25,3	25,0	26,8	29,1	32,0	36,0

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Kantar TNS im Auftrag verschiedener Finanzierungsinstitute und des BMVBS/BBSR: verschiedene Studien zur Wohneigentumsbildung in Deutschland, 1983–1985, 1987–1990, 1991–1993, 1994–1997, 1998–2000, 2001–2003, 2004–2007, 2008–2011, Kantar im Auftrag des BMI/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012–2017

### Finanzielle Belastung der Haushalte zur Finanzierung der Kapitalkosten relativ konstant

Die Preisentwicklungen für Immobilien der letzten Jahre hätten erwarten lassen, dass gerade Haushalte, die selbstgenutztes Wohneigentum bilden, spürbar stärkere Belastungen tragen. Trotz des gestiegenen Hauspreis-/Einkommensverhältnisses ist eine stärkere Belastung des Haushaltsnettoeinkommens durch die Bedienung der Kapitalkosten (Zinsen und Tilgung) ausgeblieben.

Im aktuellen Befragungszeitraum liegt die finanzielle Belastung im

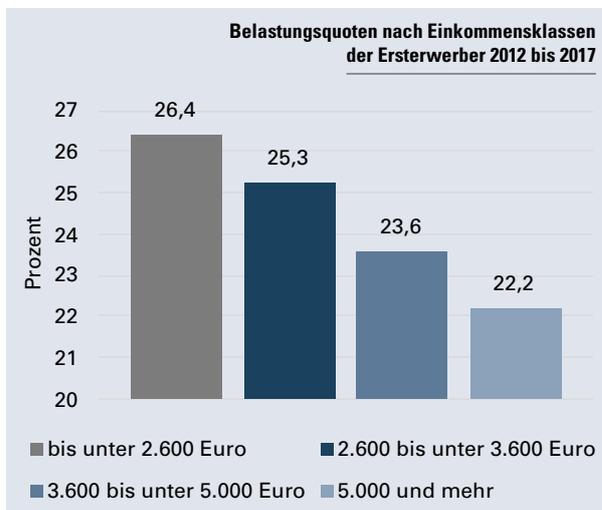
Durchschnitt aller Erwerber (ohne Erbschaft/Schenkung) bei 23 % des Haushaltsnettoeinkommens. Bei ersterwerbenden Familien mit Kindern liegt dieser Anteil auf einem ganz ähnlichen Niveau von 24 %. Diese Quoten sind seit Mitte der 1990er-Jahre relativ konstant und liegen deutlich unter den Belastungen in den 1980er-Jahren. Damals mussten Eigentumserwerber 30 % und mehr ihres Einkommens bei damaligen Zinssätzen zwischen 8 % und 9 % für ihr Wohneigentum aufbringen. Allerdings sind die Belastungen in verschiedenen Perioden und für spezifische Haushaltsgruppen aufgrund verschiedener steuerlicher Entlastungsmodelle sowie direkter

öffentlicher Förderung zum Teil niedriger einzuschätzen.

Bei der Differenzierung nach Einkommensklassen haben erwartungsgemäß die unteren Einkommensklassen mit 26,4 % die höchsten Belastungsquoten für die Kapitalkosten zu tragen. Dieser Anteil sinkt mit der Höhe des Einkommens, sodass in der höchsten Einkommensklasse 22,2 % für Zinsen und Tilgung aufgewendet werden.

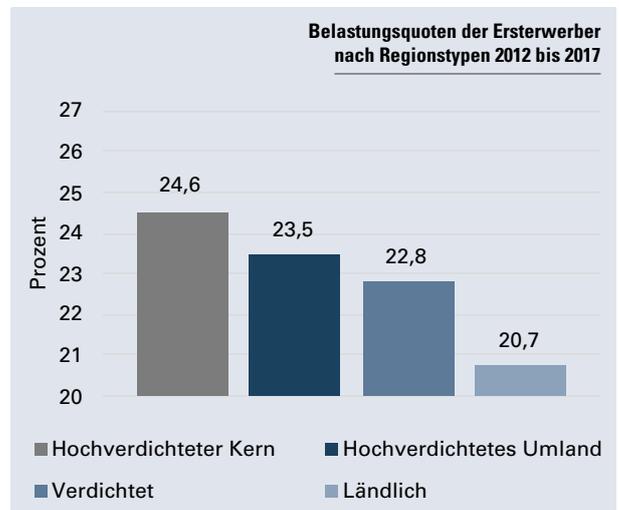
Die regionale Differenzierung unterstreicht zudem das Preisgefälle zwischen hochverdichteten Kernen bis hin zu ländlichen Räumen. In den ländlichen Regionen liegen die Belastungsquoten der Ersterwerber

Abbildung 12



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Kantar im Auftrag des BMI/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012–2017

Abbildung 13



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Kantar im Auftrag des BMI/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012–2017

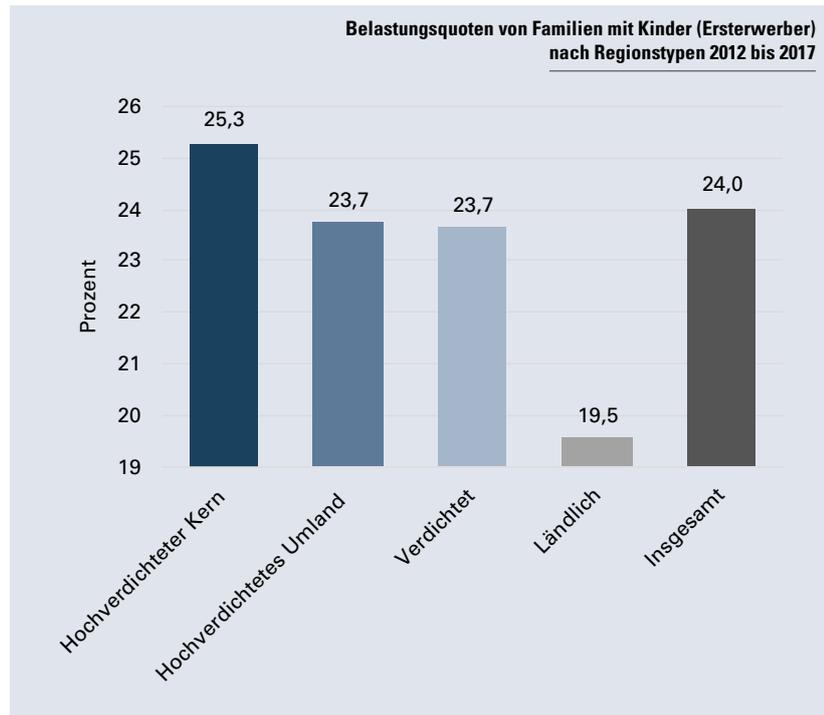
bei knapp 21 %, während in den hochverdichteten Kernen knapp 25 % des Einkommens für die Kapitalkosten aufgebracht werden.

Es sind ebenfalls die ländlichen Regionen, die insbesondere der Gruppe der Familien mit Kindern die Möglichkeit bieten, zu einer moderaten Belastung Wohneigentum zu erwerben. Hier wurde zwischen 2012 und 2017 nicht einmal ein Fünftel des Einkommens für Zinsen und Tilgung verwendet. Dagegen liegt dieser Anteil in den hochverdichteten Kernen um fast 6 Prozentpunkte darüber.

### Stadt-Umland-Wanderungen nehmen zu

Auch wenn ein hoher Anteil der Haushalte ihrem Wohnstandort für den Eigentumserwerb relativ treu bleibt, zeigt sich doch, dass die Stadt-Umland-Wanderungen in der Befragungswelle 2012 bis 2017 wieder zugenommen haben. 80 % der befragten Haushalte bleiben ihrem Regionstyp treu. Ein Fünftel wechselt

Abbildung 14

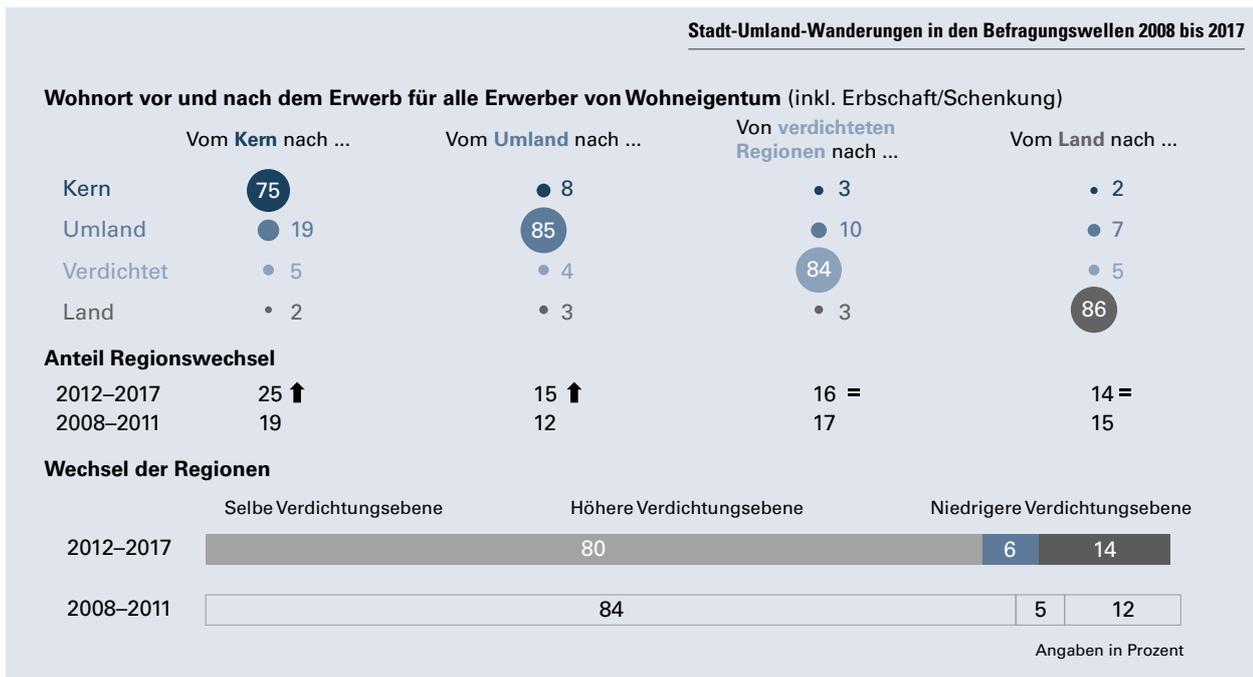


Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Kantar im Auftrag des BMI/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012–2017

in einen anderen Regionstyp. Dabei haben Umzüge in das Umland leicht zugenommen, da in diesen Regionen günstigere Immobilienpreise zu erwarten sind. Diese Entwicklung lässt sich insbesondere in den hochver-

dichteten Kernstädten beobachten. Hier haben etwa ein Viertel der Wohneigentumsbildner die ursprüngliche Region verlassen. Dies sind 6 Prozentpunkte mehr als noch in der Vorgängerstudie.

Abbildung 15



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Kantar TNS im Auftrag verschiedener Finanzierungsinstitute und des BMVBS/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2008–2011, Kantar im Auftrag des BMI/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012–2017; Eventuelle Abweichungen von 100 % = Rundungsdifferenz

## Fazit und Ausblick

Die Eigentumserberwerber haben unterschiedliche Strategien entwickelt, um ihren Traum von Wohneigentum trotz erheblicher Preissteigerungen wahr werden zu lassen. Zum einen wirkten externe Effekte: Sinkende Zinsen und steigende Einkommen der letzten Jahre konnten die Preissteigerungen bei Immobilien bisher zum großen Teil kompensieren. Zum anderen orientieren sich die Eigentumsbildner verstärkt auf gebrauchte Immobilien, die in der Regel zu niedrigeren Preisen zu erwerben sind.

Bei der Wahl des Haustyps wurden daneben weniger freistehende Einfamilienhäuser zur Selbstnutzung gewählt und stattdessen günstigeren

Haustypen der Vorzug gegeben. Die Befragung zeigt auch, dass Haushalte wieder vermehrt aus den Kernstädten in Umlandgemeinden ziehen, da die Preise in diesen Regionen günstiger sind. Letztlich sorgen auch unattraktive Finanzanlagealternativen dafür, dass sich mehr Haushalte für das Wohneigentum interessieren.

Im Ergebnis haben die Erwerber Anpassungsstrategien entwickelt, um ihr Wohneigentum realisieren zu können. Bisher waren diese Strategien erfolgreich, um die finanzielle Belastung in einem akzeptablen Rahmen zu halten. Ob und wann diese Ausweichstrategien angesichts der weiter steigenden Preise,

die inzwischen auch die ländlichen Regionen erreichen, ausgereizt sind, muss zeitnah im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung des BBSR analysiert werden. Zudem wird ein besonderes Augenmerk darauf zu richten sein, ob und inwieweit der aufzubringende Eigenkapitalanteil die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums erschwert.

Das BBSR plant darüber hinaus, weiterführende Auswertungen aus der aktuellen Befragung von Kantar zu verschiedenen Themen der Wohneigentumsbildung zu veröffentlichen.

## Literatur

Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, 2017: Immobilienmarktbericht Deutschland 2017. Oldenburg.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2009: Trends der Wohneigentumsbildung – Haushalte, Objekte, Finanzierung. BBSR-Berichte KOMPAKT 6/2009, Bonn.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2016: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2016. Analysen Bau.Stadt.Raum, Bd. 12. Bonn.

Deutsche Bundesbank, 2019: Vermögen und Finanzen privater Haushalte in Deutschland: Ergebnisse der Vermögensbefragung 2017. In: Monatsbericht 4/2019, S. 13–32. Zugriff: <https://www.bundesbank.de/resource/blob/794130/d523cb34074622e1b4cfa729f12a1276/mL/2019-04-vermoegensbefragung-data.pdf> [abgerufen: Juli 2019].

IVD (2018): IVD-Erschwinglichkeitsindex: Wohneigentum in Deutschland bleibt trotz steigender Preise erschwinglich. Berlin. Zugriff: <https://ivd.net/2018/01/ivd-erschwinglichkeitsindex-wohneigentum-in-deutschland-bleibt-trotz-steigender-preise-erschwinglich/> [abgerufen: Juli 2019].

Dr. Klein Pressemitteilung (07.05.2019): Baufinanzierung 2007 vs. 2017. Ist der Immobilienkauf schwieriger geworden? Lübeck. Zugriff: <https://www.drklein.de/2007-2017-baufinanzierung.html> [abgerufen: Juli 2019].

Zimmermann, Daniel (Hrsg. Statistisches Bundesamt/WZB) (2018): Datenreport 2018 – Wohnen, S. 217–230. Bonn.

### Herausgeber

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

### Ansprechpartner

Iris Ammann  
[iris.ammann@bbr.bund.de](mailto:iris.ammann@bbr.bund.de)

### Redaktion

Katina Gutberlet

### Satz und Gestaltung

ORCA Affairs GmbH, Berlin

### Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

### Bestellungen

[forschung.wohnen@bbr.bund.de](mailto:forschung.wohnen@bbr.bund.de)  
Stichwort: BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2019

Die BBSR-Analysen KOMPAKT erscheinen in unregelmäßiger Folge. Interessenten erhalten sie kostenlos.

ISSN 2193-5017 (Printversion)  
ISBN 978-3-87994-155-1

Bonn, 2019

### Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR.

[www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter)