

Bernd Hallenberg

Mikrozensus 2002 - Ausgewählte Ergebnisse zur Entwicklung der Wohneigentumsquote

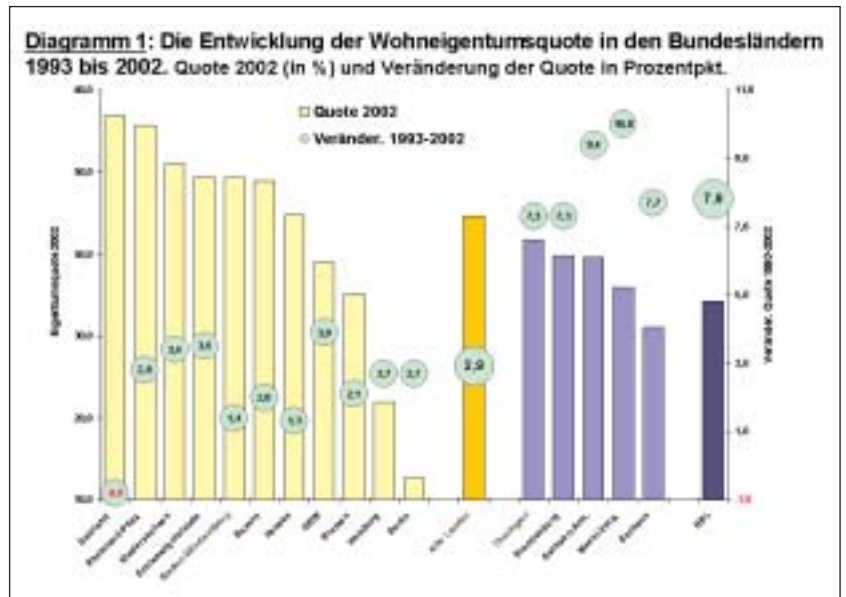
Die im vier- bis fünfjährigen Turnus von den Statistischen Ämtern der Länder durchgeführten Untersuchungen zur Wohnungssituation¹ liefern differenzierte Aussagen zur strukturellen Entwicklung des Wohnungsbestandes, zur Ausstattung der Wohnungen und nicht zuletzt zur Wohnungsversorgung der Haushalte und Familien in Deutschland. Seit August 2003 liegen nunmehr die Ergebnisse der Zusatzerhebung zum Mikrozensus vom April 2002 (MZZ) vor. Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Diskussion über die Zukunft der Wohneigentumsförderung in Deutschland mit dem Beschluss der Bundesregierung, die seit 1996 bestehende Eigenheimzulage mit Wirkung vom 1. Januar 2004 vollständig zu streichen, richtet sich das Interesse besonders auf die jüngste Entwicklung der Wohneigentumsquote².

Zur Entwicklung in den Bundesländern

Insgesamt bestätigt die MZZ 2002 den stetigen, wenngleich langsamen Anstieg der Eigentumsquote in Deutschland³. Im früheren Bundesgebiet liegt der Anteil der in der eigenen Wohnung lebenden Haushalte inzwischen bei 44,6 Prozent. Damit stieg die Quote seit 1993 um 2,9 Punkte, nachdem sie in den 1980er Jahren nahezu stagniert hatte. Der Aufholprozess in den Neuen Bundesländern ging zwar seit 1998 weiter, hat sich jedoch deutlich verlangsamt. Während die Quote zwischen 1993 und 1998 noch um 4,8 Punkte anstieg, reduzierte sich der Zuwachs seither auf 3 Punkte. Die Quote lag 2002 bei 34,2 Prozent.

Ähnlich ungleichmäßig verlief die Entwicklung in den Ländern. In den Neuen Ländern reicht die Spannweite der Eigentumsquote inzwischen von 31 Prozent in Sachsen bis knapp 42 Prozent in Thüringen. In allen Ländern mit Ausnahme Brandenburgs, wo der eigentumsbildende Zuzug aus Berlin erst zwischen 1997 und 1999 seinen Höhepunkt erreichte, hat sich der Zuwachs der Quote 1998/ 2002 gegenüber der Vorperiode 1993/98 abgeschwächt, überdurchschnittlich stark in Sachsen und Thüringen.

Ein differenziertes Bild zeigen auch die westlichen Länder. Den höchsten Anstieg der Quote seit 1998 haben, nach den Erkenntnissen aus der Bautätigkeitsstatistik wenig überraschend,



Niedersachsen mit 2,1 sowie Schleswig-Holstein mit 2,6 Punkten zu verzeichnen. Dagegen war im Saarland (-1,2) und in Bremen (-2,4) die Quote seit 1998 sogar rückläufig. Auch in Baden-Württemberg, Bayern, Hessen und Rheinland-Pfalz war ein unterdurchschnittlicher Anstieg der Wohneigentumsquote zu beobachten, allerdings von einem über dem westdeutschen Durchschnitt liegenden Ausgangsniveau (vgl. Diagramm 1).

Haushaltsgrößen und Wohneigentum

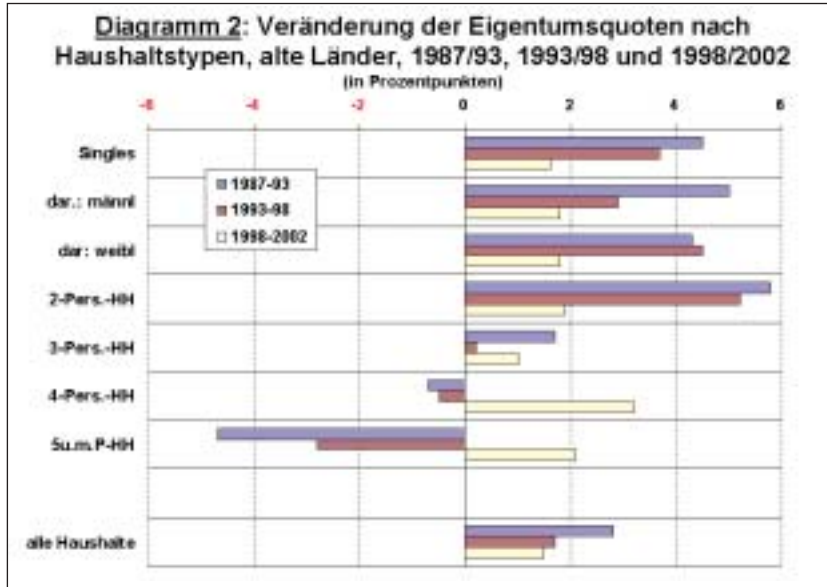
Eine nach Haushaltstypen differenzierte Betrachtung der Entwicklung der Eigentumsquote markiert für die jüngste Periode 1998 bis 2002 im früheren Bundesgebiet einen bemerkenswerten Trendbruch gegenüber dem Zeitraum von 1987 bis 1998. Waren in jener Phase die Zuwächse der Quote bei den Haushalten mit ein oder zwei Personen am höchsten, das heißt bei den Haushaltstypen mit den geringsten Selbstnutzerquoten⁴, so hat sich dieses Bild zwischen 1998 und 2002 erheblich verändert. Nunmehr liegen die höchsten Zuwächse bei den Haus-

¹ Als Zählung (Zuletzt: 1961, 1968, 1987, neue Länder: 1995), als 1-Prozent-Stichprobe (GWS; 1960, 1965, 1972, 1978, 1993) oder als „Zusatzerhebung zum Mikrozensus“ (1980, 1982, 1985, 1998, 2002). Vgl. Stat. Bundesamt (Hg.): 50 Jahre Wohnen in Deutschland. Wiesbaden 2000, S.10-11.

² Gemeint ist die Quote des selbst genutzten Wohneigentums, die häufig auch als „Selbstnutzerquote“ oder „Eigentümerquote“ bezeichnet wird.

³ Die nachfolgenden Zahlen beruhen auf Daten des StBA.

⁴ Vgl. Matthias Waltersbacher: Entwicklung der Wohnflächennachfrage in den alten Ländern bis 2015, in: BBR (Hg.): Wohnungsprognose 2015. Bonn 2001, S.1-15 (7).



halten mit vier und mehr Personen. Diese Haushalte konnten damit weitgehend die seit 1987 eingetretenen Rückgänge wettmachen. Der geringste Zuwachs von nur 1,0 Punkten war allerdings für 1998/ 2002 bei den westdeutschen Drei-Personen-Haushalten auszumachen (vgl. Diagramm 2).

Der erhebliche Nachholbedarf bei der Eigentumsbildung in den neuen Ländern führt dort zu einem stark abweichenden Veränderungsmuster. Wie bereits im Zeitraum 1993/98 so verzeichneten auch in der jüngsten Phase die – zahlenmäßig allerdings stark zurückgehenden – Haushalte mit drei und mehr Personen die stärksten Zuwächse bei der Eigentumsquote. Bei den Drei-Personen-Haushalten ist die Quote inzwischen auf 48,1 Prozent, bei den Vier-Personen-Haushalten auf 59,5 Prozent und bei den Haushalten mit fünf und mehr Mitgliedern sogar auf 61 Prozent geklettert. Den größten Rückstand bei der Quote gegenüber den alten Ländern weisen die Zwei-Personen-Haushalte (Differenz: 15,4 Punkte), gefolgt von den Single-Haushalten (11,8) auf, d. h. bei den nach ihrer Anzahl in Ostdeutschland am stärksten zunehmenden Haushaltstypen.

Haushalte mit Kindern

Die vorliegenden Ergebnisse der MZZ 2002 bestätigen die u. a. aus verschiedenen Wanderungsmotivuntersuchungen gewonnene Erkenntnis, nach der die Haushalte mit Kindern in den letzten Jahren Hauptträger der Wohneigentumsbildung gewesen – und dazu überdurchschnittlich häufig ins Umland der Kernstädte abgewandert sind ⁵.

In den alten Ländern hat sich die Zahl der Haushalte mit Kindern, die im eigenen Haus bzw. in der eigenen Wohnung leben, von 1998 bis 2002 um 208.000 auf nunmehr fast 3,4 Millionen erhöht. Die Wohneigentumsquote dieser Gruppe stieg um 2,2 Punkte auf 48,6 Prozent an, während sie bei den kinderlosen Haushalten bei 42,7 Prozent stagnierte. Für diesen Stillstand waren vornehmlich die kinderlosen Mehrpersonenhaushalte verantwortlich, deren Eigentumsquote mit minus 1,8 Punkten im

Vergleich zu 1998 sogar rückläufig war. Von 1993 bis 1998 waren sie mit einem Plus von 4,1 Punkten noch Hauptträger des Zuwachses gewesen.

Diese quotenorientierte Bewertung ist jedoch vor dem Hintergrund einer sehr unterschiedlichen quantitativen Dynamik der Haushaltstypen erheblich zu relativieren. So nahm im früheren Bundesgebiet die Zahl der kinderlosen Haushalte von 1998 bis 2002 um fast 1 Mio. auf 22,3 Mio. Haushalte zu; die Zahl der Eigentümerhaushalte ohne Kinder wuchs in diesen vier Jahren um fast acht Prozent auf 9,4 Mio. an. Dagegen stieg die Gesamtzahl der Haushalte mit Kindern im gleichen Zeitraum nur noch um 58.000 oder 0,8 Prozent an.

Ungeachtet dieser stark differierenden Basisdynamik der Haushalte hat sich ein Grundmuster

weiter verfestigt: Die jeweiligen Präferenzen für bestimmte Gebäudetypen bei der Eigentumsbildung. So ist die Zahl der westdeutschen Haushalte mit Kindern, die im selbstgenutzten und nach 1991 gebauten Einfamilienhaus lebten, von 1998 bis 2002 um 265.000 gestiegen, während der entsprechende Zuwachs bei den kinderlosen nur 146.000 betrug. Umgekehrt stieg die Zahl der kinderlosen Haushalte, die in einer nach 1991 gebauten, selbst genutzten Eigentumswohnung leben, seit 1998 um 80.000 an, während der entsprechende Zuwachs bei den Haushalten mit Kindern nur 21.000 Haushalte ausmachte.

Wohneigentumsquoten nach Haushaltsgruppen				
	Alte Länder		Neue Länder	
	1993	2002	1993	2002
Haushalte ohne Kinder	40,4	42,7	25,8	30,9
darunter Singles	22,1	27,4	13,0	15,6
darunter Mehrpersonenhaushalte	54,7	57,0	35,4	44,1
Haushalte mit Kindern	45,2	48,6	26,8	43,3
Darunter mit 1 Kind	41,2	43,5	24,3	41,0
Darunter mit 2 Kindern	49,1	54,1	29,4	48,1
darunter mit 3 Kindern	50,1	53,4	31,8	46,4
darunter mit mind. 4 Kindern	44,3	45,5	23,8	38,0

⁵⁾ Exemplarisch dazu: Stadt Hannover (Hg.): Wanderungsbefragung 2001. Hannover 2001, S.44 f. Zu den Motiven der Haushalte mit Kindern, vgl. auch: Stadt Essen (Hg.): Essen. Großstadt für Kinder. Erste Ergebnisse der Elternumfrage 2002. Essen 2003, S. 120 ff.



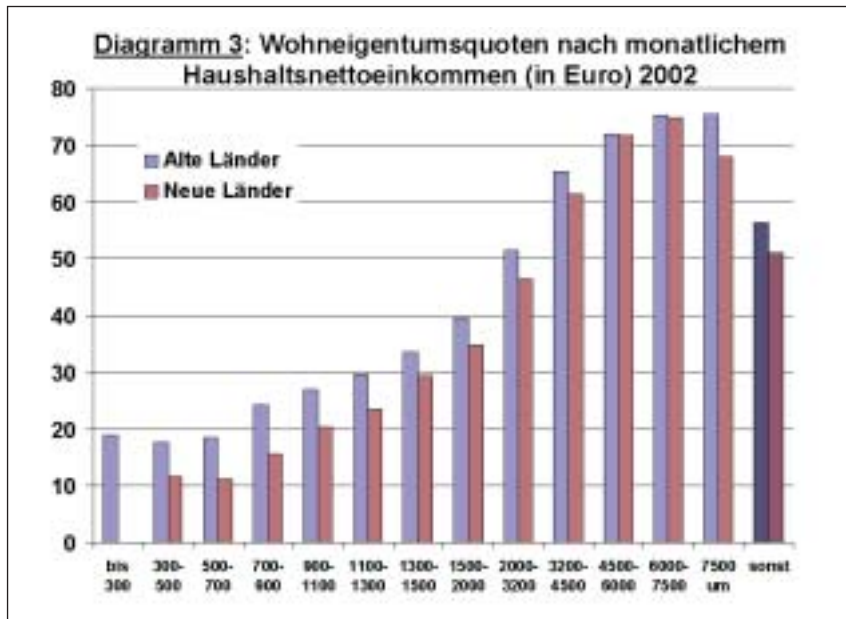
In den neuen Ländern ging aufgrund des entsprechenden Nachholbedarfs die Eigentumsdynamik in den vergangenen zehn Jahren sehr viel stärker von den Haushalten mit Kindern als von den kinderlosen Haushalten aus. Der Anstieg der Eigentumsquote bei den Haushalten mit Kindern zwischen 1993 und 2002 beträgt 16,5 Punkte, während bei den kinderlosen Haushalten nur 5,1 Punkte zu Buche stehen. Allerdings ist die Dynamik bei den Haushalten mit Kindern seit 1998 noch stärker abgeflacht als bei den kinderlosen.

Aus diesen Teilergebnissen kann nicht zuletzt eine wachsende Zielgenauigkeit der Wohneigentumsförderung in Richtung auf Haushalte mit Kindern abgeleitet werden, insbesondere in den alten Ländern. In den neuen Ländern wird diese Tendenz teilweise von einem abflachenden Nachholbedarf und dem Auslaufen von Sonderregelungen überlagert, wenngleich das Grundmuster auch dort erhalten geblieben ist.

Sollte es weiterhin das Ziel der Politik sein, die Wohneigentumsbildung in Deutschland nachhaltig zu steigern, wäre eine Beschränkung der Eigentumsförderung auf Haushalte mit Kindern allerdings der falsche Weg. Der mittelfristig absehbare starke Rückgang dieser Haushaltsgruppe⁶ würde in Verbindung mit der geringeren Eigentumsdynamik der kinderlosen Haushalte, die durch einen Wegfall der Förderung zusätzlich massiv beeinträchtigt würde, allenfalls zu einer Stagnation, möglicherweise sogar zu einem Rückgang der Eigentumsquote führen.

Einkommen und Alter

Dies gilt umso mehr, wenn es nicht gelingt, künftig zusätzlichen Schwellenhaushalten die Wohneigentumsbildung zu ermöglichen. So lag die Eigentumsquote bei Haushalten mit einem monatlichen Nettoeinkommen von 1500 bis 2000 Euro im Jahre 2002 in den alten Ländern bei 39,6 Prozent, in den neuen Ländern bei 34,9 Prozent. Die nächst höhere Gruppe mit einem entsprechenden Einkommen von 2000 bis 3200 Euro wies dagegen bereits Quoten von 51,6 Prozent bzw. 46,5 Prozent auf (vgl. Diagramm 3). Sollten sich zudem die Finanzierungskonditionen für finanzschwächere Haushalte als Folge der neuen Eigenkapitalrichtlinien (Basel II) künftig verschlechtern⁷, rückt das mit der Einführung der Eigenheimzulage anvisierte Ziel einer Eigentumsbildung auch sozial schwächerer Bevölkerungsschichten in immer weitere Ferne.



Ähnliches gilt, wenn der Einstieg ins Wohneigentum nicht in einer früheren Lebensphase möglich wird, als es derzeit der Fall ist. Zwischen 1998 und 2002 ist die Eigentumsquote in den alten wie in den neuen Ländern nur bei den 30- bis 40-jährigen sowie bei den über 60-jährigen signifikant angestiegen. Dagegen stagniert die Quote bei den 25- bis 30-jährigen und ist bei den 40- bis 60-jährigen sogar rückläufig. Vor allem die geringe Eigentumsquote der Haushalte der 25- bis 30-jährigen von 10,3 Prozent in den alten bzw. 12,1 Prozent in den neuen Ländern zeigt, wo der Hebel anzusetzen wäre. Zum Vergleich: In den USA besaßen 2002 39 Prozent der Haushalte in der entsprechenden Altersgruppe selbst genutztes Wohneigentum, ein weiterer Zuwachs von vier Punkten innerhalb von nur fünf Jahren!⁸

Bernd Hallenberg

Wissenschaftlicher Referent,
vhw e. V., Berlin

⁶ Vgl. die aktuelle Haushaltsprognose 2020 des BBR.

⁷ Vgl. dazu jüngst: „Der gläserne Häuslebauer“, Die Welt, 18.8.2003.

⁸ Vgl. U.S. Census Bureau: Housing Vacancies and Homeownership Annual Statistics: 2002, Tab. 15.