

Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012 bis 2017

Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung

Berlin, 21./22.11.2019

Iris Ammann

BBSR, Referat „Wohnen und Gesellschaft“, Bonn

Studiendesign Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012 bis 2017

Zweistufige Vorgehensweise analog zu den Vorstudien



Strukturerhebung

Erhebungsmethode

Telefonische Repräsentativbefragung (CATI) Ermittlung von Basisdaten der Erwerbsstrukturen (Erwerbsjahr, Objektart, Erwerbsart, regionale Verteilung)

Grundgesamtheit und Stichprobe

Besonderheit der Studie: die Erhebung umfasst auch Haushalte, die Wohneigentum zu 100 % aus eigener Liquidität finanzieren sowie Haushalte, die Wohneigentum durch Erbschaften bzw. Schenkungen von Immobilien bilden.



Hauptstudie

Erhebungsmethode

Persönlich-mündliche Interviews
Stichprobenziehung

- Zielperson im Haushalt ist die Person, die am besten Auskunft über die Finanzierungsstruktur geben kann
- n= ca. **2.500** Interviews

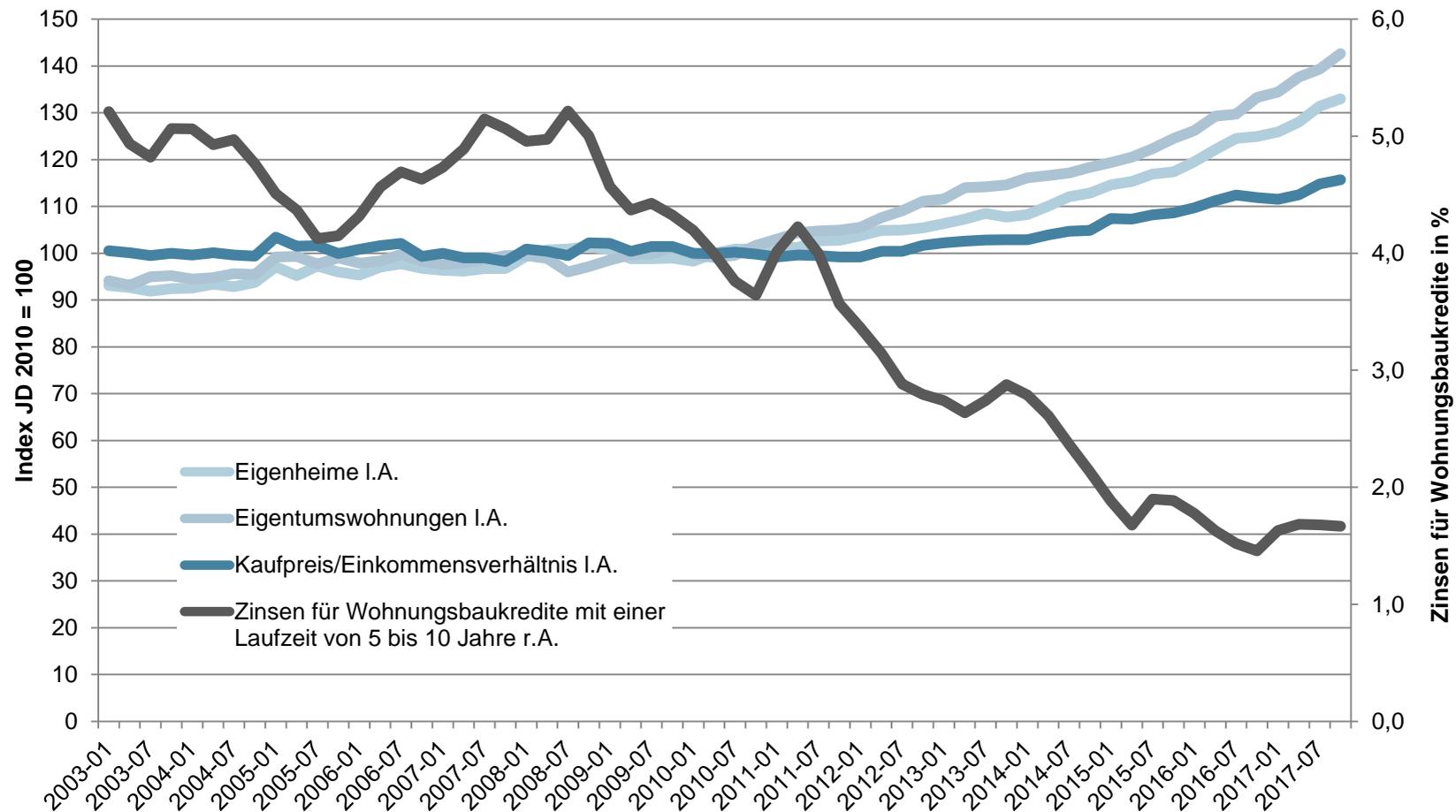
Feldzeit

11.06. - 11.09.2018

Preisentwicklung und Zinsen für Wohneigentum 2003 bis 2017

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

Erwerbsart aller Erwerber von Wohneigentum (inkl. Erbschaft/ Schenkung)



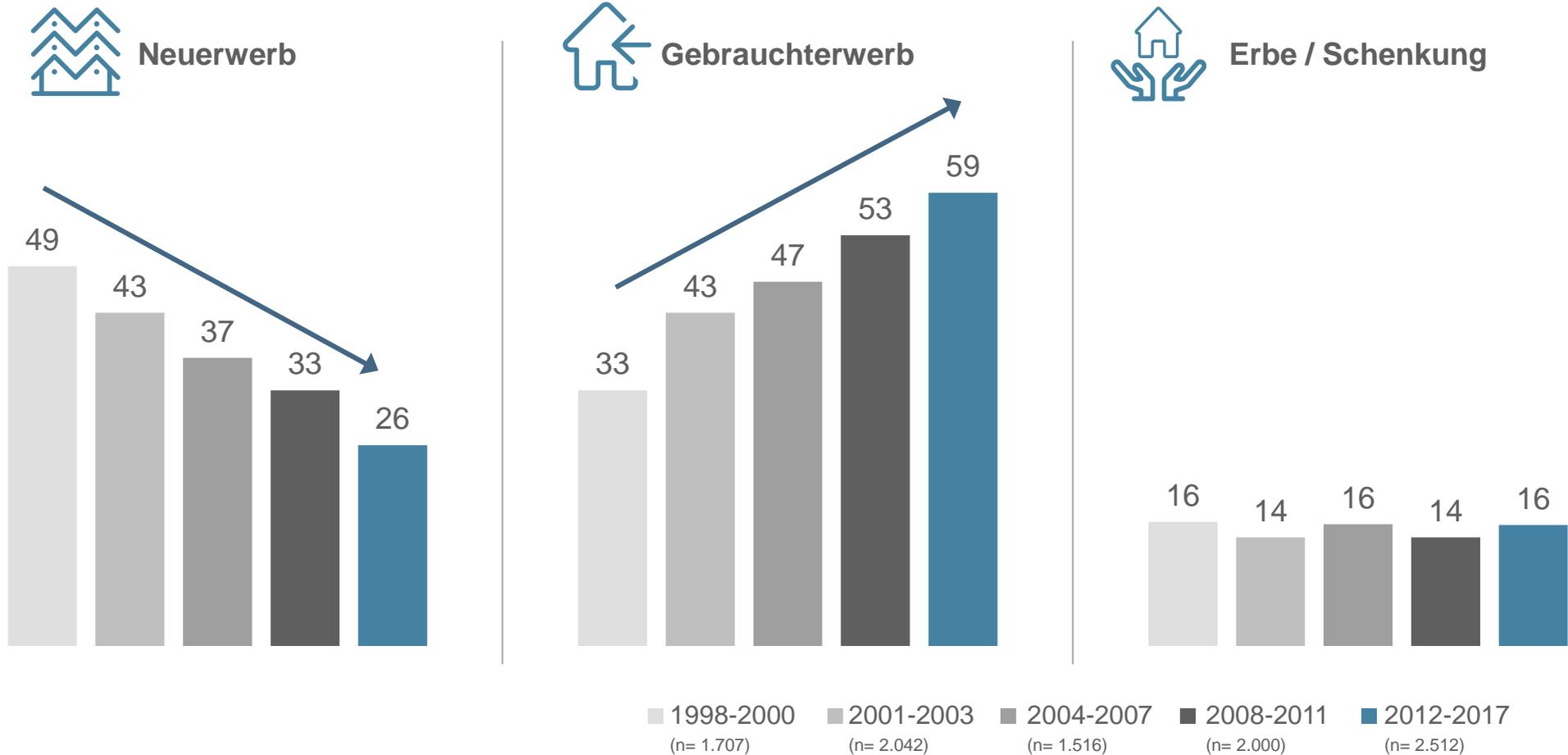
Angaben in Prozent

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

Die Immobilie

Erwerbsart im Zeitverlauf

Trend zur Wohneigentumsbildung in Bestandsimmobilien verstärkt sich weiter

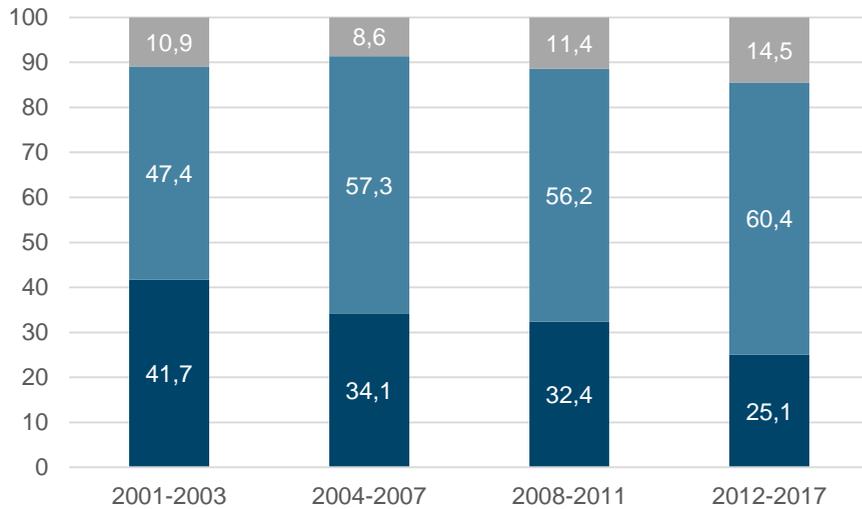


Basis: Alle Erwerber von Wohneigentum, 2012-2017: n= 2.512; Eventuelle Abweichungen von 100% = Rundungsdifferenz; Angaben in Prozent

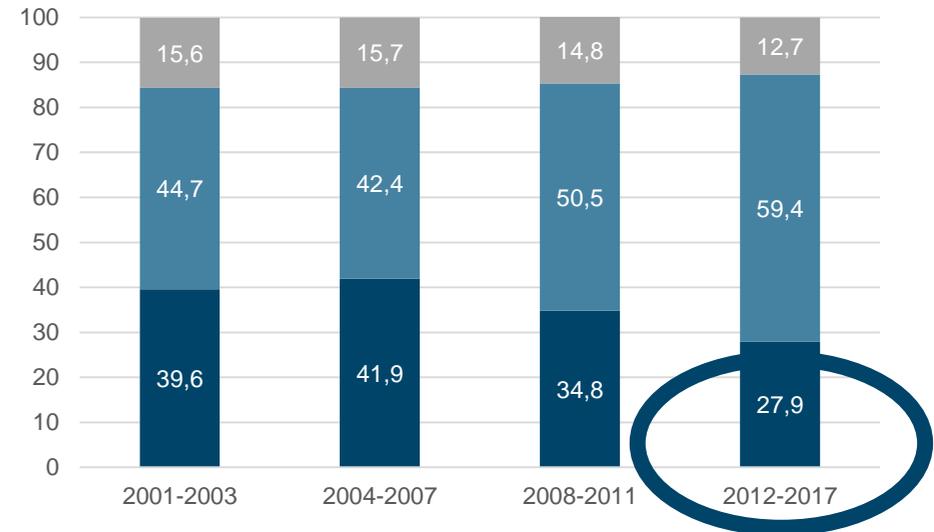
Erwerbsart im Zeitverlauf nach Regionstypen

Die Eigentumsbildung im Neubau hat in allen Regionstypen im Zeitvergleich abgenommen. Besonders stark hat sich die Wohneigentumsbildung im Neubau in ländlichen Regionen verringert.

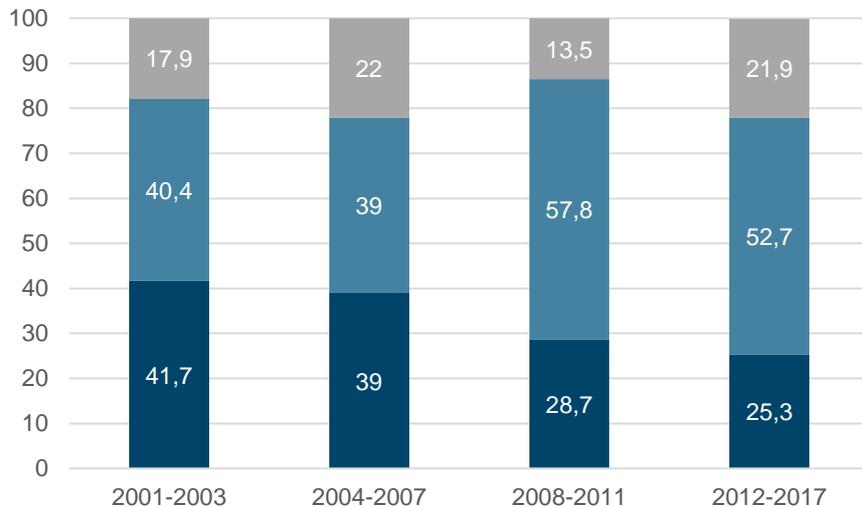
Hochverdichteter Kern



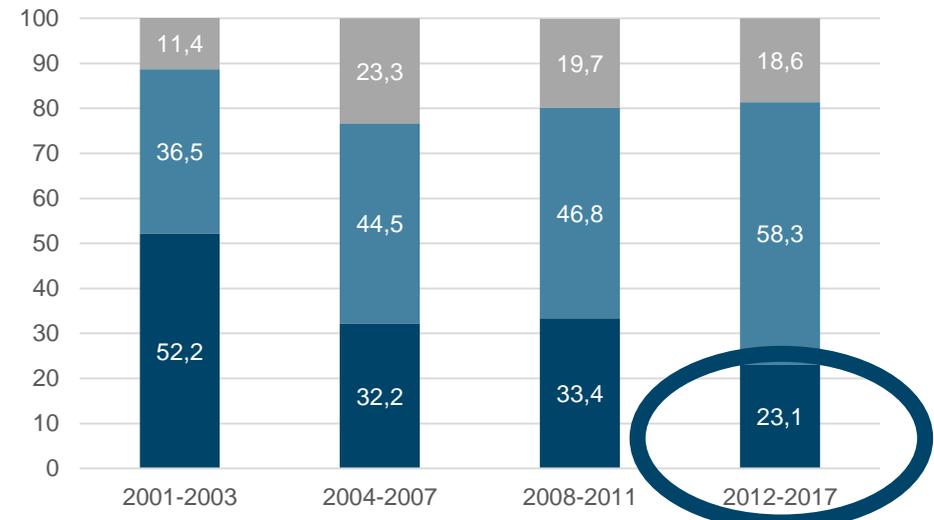
Hochverdichtetes Umland



Verdichtete Regionen



Ländliche Regionen

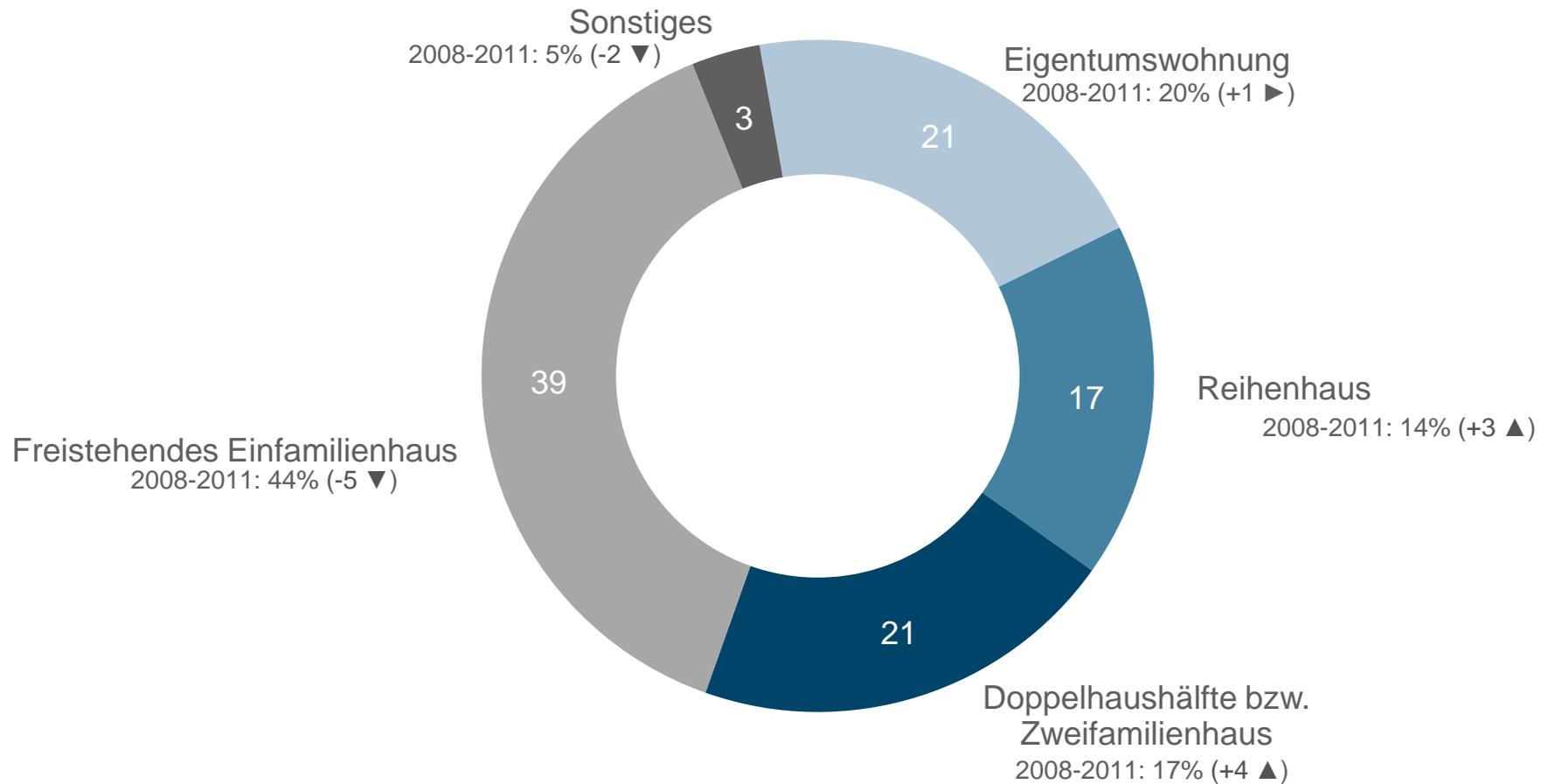


Basis: Alle Erwerber von Wohneigentum, 2012-2017: n= 2.512; Eventuelle Abweichungen von 100% = Rundungsdifferenz; Angaben in Prozent

■ Neubau ■ Bestand ■ Erbschaft/Schenkung

Verteilung erworbener Objektarten zur Selbstnutzung 2012- 2017

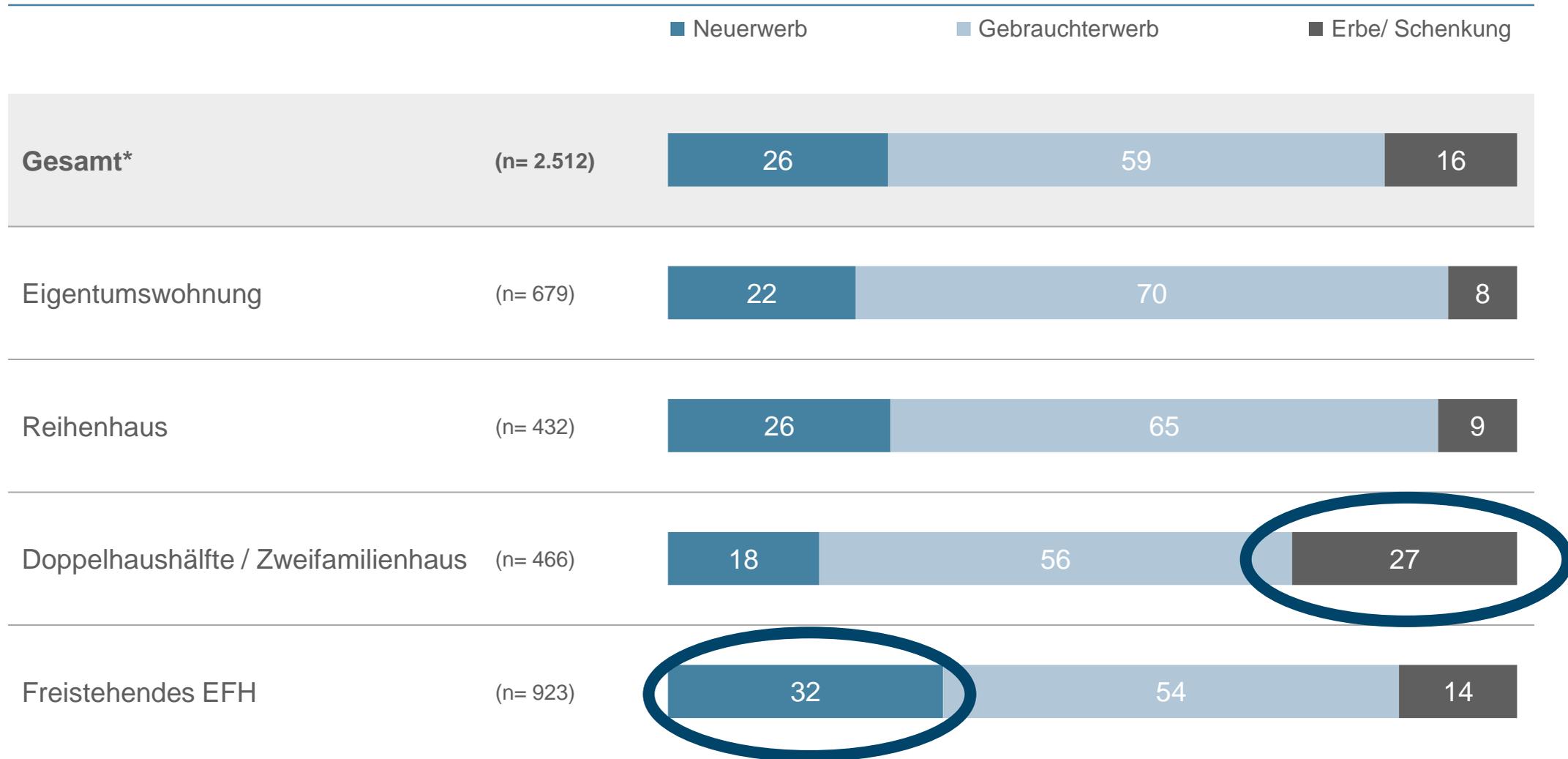
Freistehende Einfamilienhäuser sind weiterhin die am häufigsten erworbene Objektart. Wohneigentumsbildung findet nur zu einem Fünftel in Eigentumswohnungen statt



F04: Worum handelt es sich bei dieser Wohnung bzw. bei diesem Haus hier?
Basis: Alle Erwerber von Wohneigentum, n= 2.512; Angaben in Prozent

Objektarten – nach Erwerbsart

Insbesondere Eigentumswohnungen und Reihenhäuser werden im Bestand erworben



* Gesamt besteht aus Haus- und Wohnungserwerbern sowie Erwerbern von sonstigen Immobilien
F04: Worum handelt es sich bei dieser Wohnung bzw. bei diesem Haus hier?
F08: Wie wurden Sie Eigentümer der Immobilie?
Basis: Alle Erwerber von Wohneigentum; Eventuelle Abweichungen von 100% = Rundungsdifferenz; Angaben in Prozent

Gründe für den Gebrauchterwerb

Die hohe Nachfrage nach Immobilien im Bestand hat diverse Gründe. Ein zentraler Vorteil sind die günstigeren Preise als im Neubau

	Gebrauchterwerb (ohne Erbschaft/ Schenkung)	Gebrauchterwerb Häuser*	Gebrauchterwerb Eigentumswohnungen
Günstigerer Preis als Neubau	56 ↓	57 ↓	54 ↓
Schneller Bezug möglich	51 ↓	50 ↓	54 ↑
Weniger Risiko, man sieht was man kauft	44 ↑	44 ↑	45 ↑
Einfache Planung	27 ↑	25 ↑	31 ↑
Kein Neubauangebot in gewünschter Lage/Größe	17 ↓	17 ↓	14 ↓
Kauf des zuvor gemieteten Objekts	7 ↑	4 ↑	16 ↑
Sonstiges	13 ↑	13 ↑	14 ↑

↑ ↓ Veränderungen zur Befragungswelle 2008-2011

Angaben in Prozent

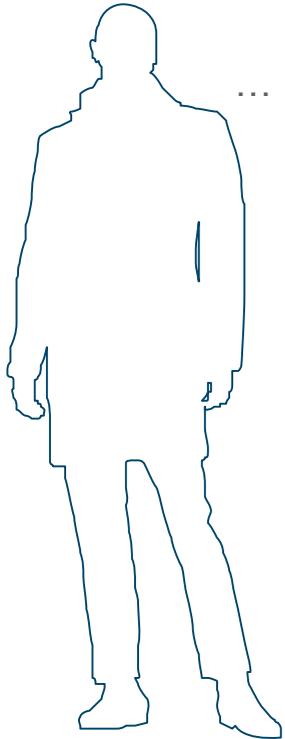
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Kantar im Auftrag verschiedener Finanzierungsinstitute und des BMVBS/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2008-2011, Kantar im Auftrag des BMI/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012-2017

Erwerber und ihre Finanzierung

Erwerbersteckbrief

Der durchschnittliche Erwerber von Wohneigentum...

... ist Ø **43** Jahre alt ...



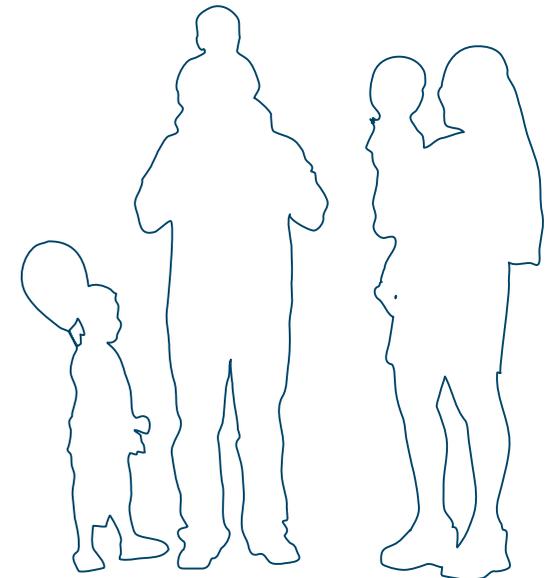
... lebt zu **59** % in einem Haushalt **mit Kindern** ...

... ist zu **82** % **im Wohneigentum groß geworden..**

... hat zu **71** % zuvor **zur Miete** gewohnt.

In Haushalten mit Kindern ist der Hauptverdiener Ø **40** Jahre alt ...

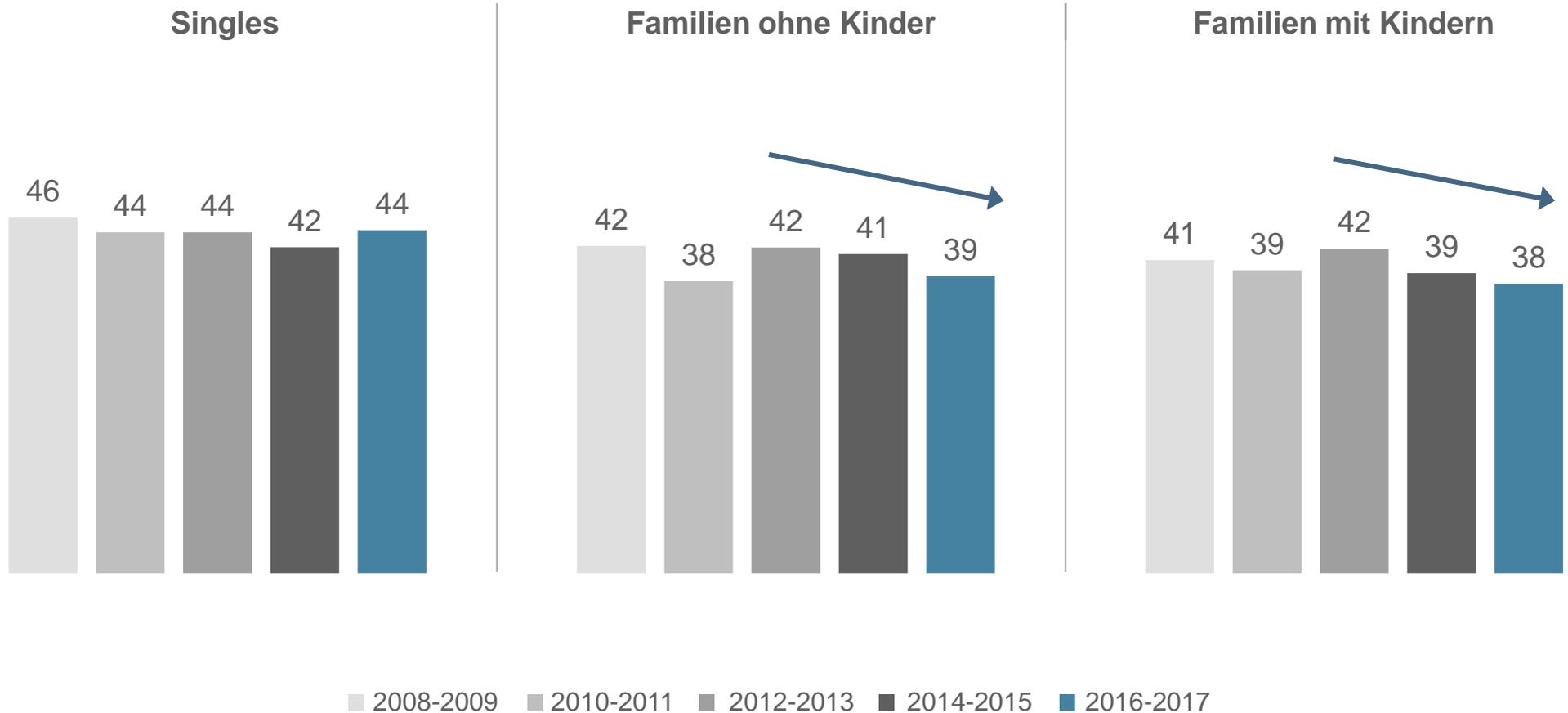
... **76** % haben zuvor **zur Miete** gewohnt.



Basis: Alle Erwerber von Wohneigentum; Angaben in Prozent

Durchschnittl. Alter der Ersterwerber 2008-2017 (ohne Erbschaft/Schenkung)

Haushalte kommen jünger ins Wohneigentum – insbesondere Familien mit Kindern

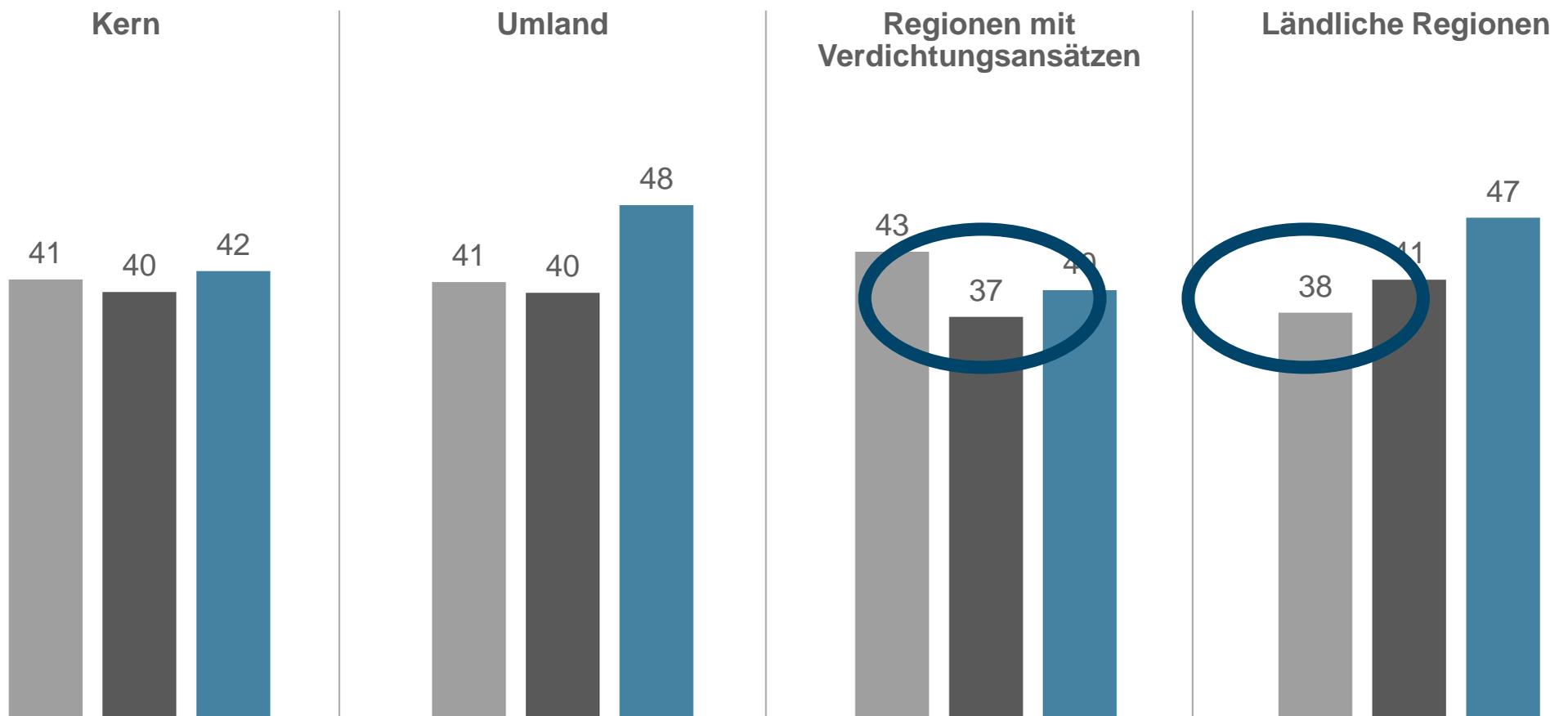


Angaben in Prozent

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Kantar 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, Ersterwerber von Wohneigentum ohne Erbschaft/Schenkung

Durchschnittliches Alter der Ersterwerber nach Regionstypen 2012 bis 2017

■ Familien ohne Kinder ■ Familien mit Kindern ■ Singles



Angaben in Prozent

Kapitalstruktur nach Erwerbertypen 2012 bis 2017

Die Gesamtkosten, die im Zuge des Immobilienerwerbs aufgewendet wurden, sind zu etwa zwei Dritteln fremdfinanziert. Beim Fremdkapital dominieren weiterhin Darlehen und Hypotheken bei Banken und Sparkassen.

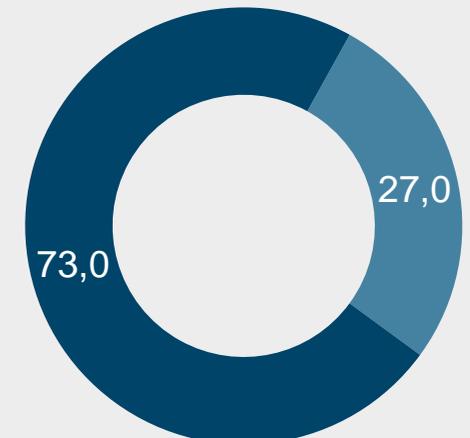
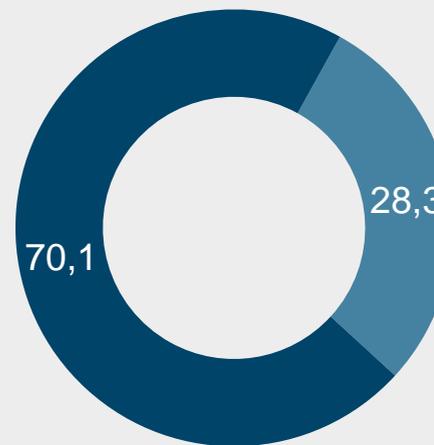
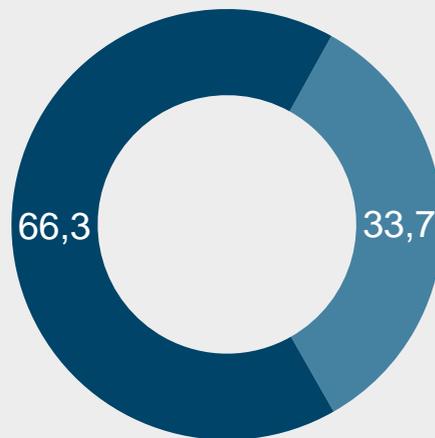


Erwerber von Wohneigentum (ohne Erbschaft/ Schenkung) mit Fremdfinanzierung von ...

Alle Erwerber

Ersterwerber

Ersterwerber Familien mit Kindern



Kapitalstruktur

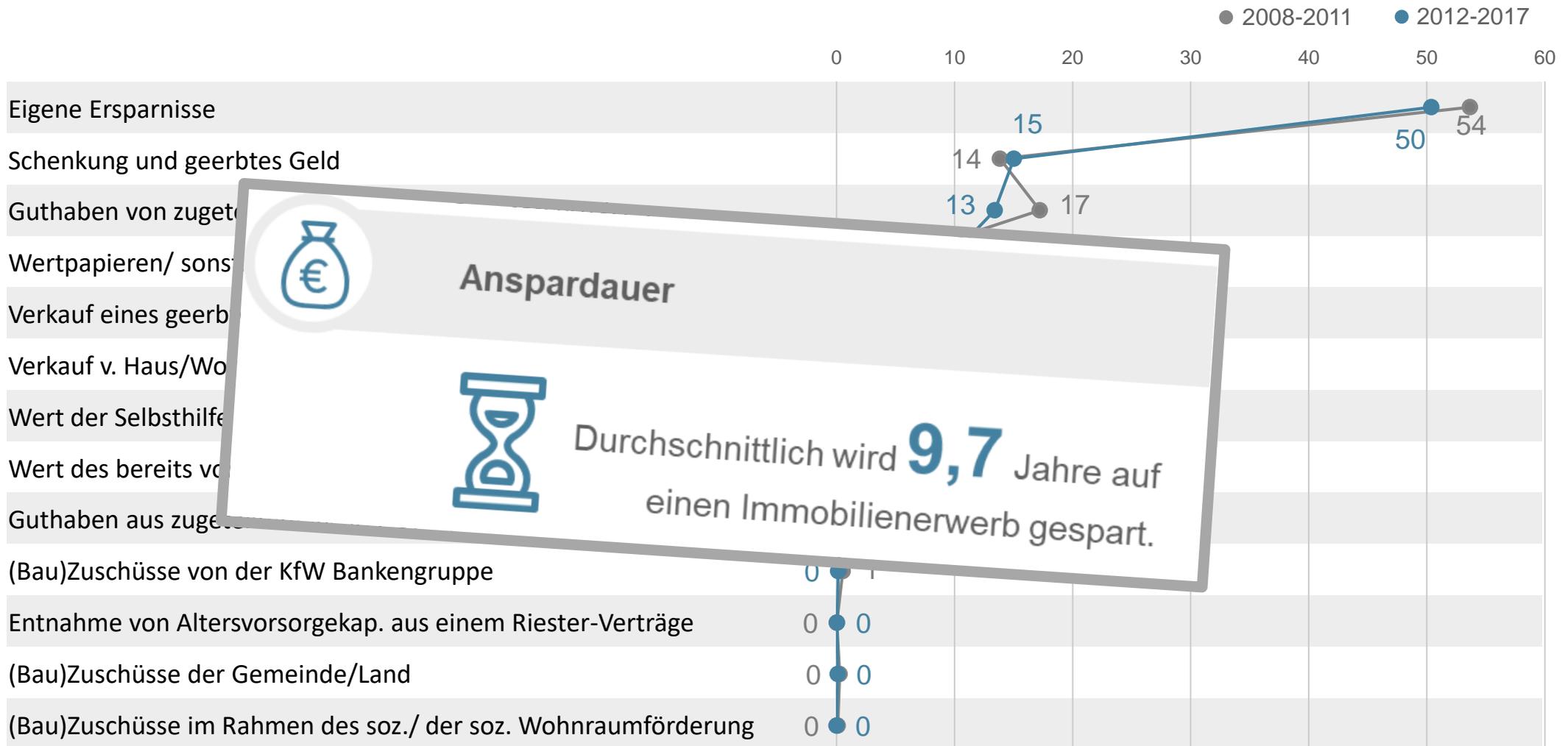
- Fremdkapital
- Eigenkapital inkl. Erwerbsnebenkosten

Angaben in Prozent

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

Eigenkapitalanteile bei Ersterwerbbern – Zeitvergleich

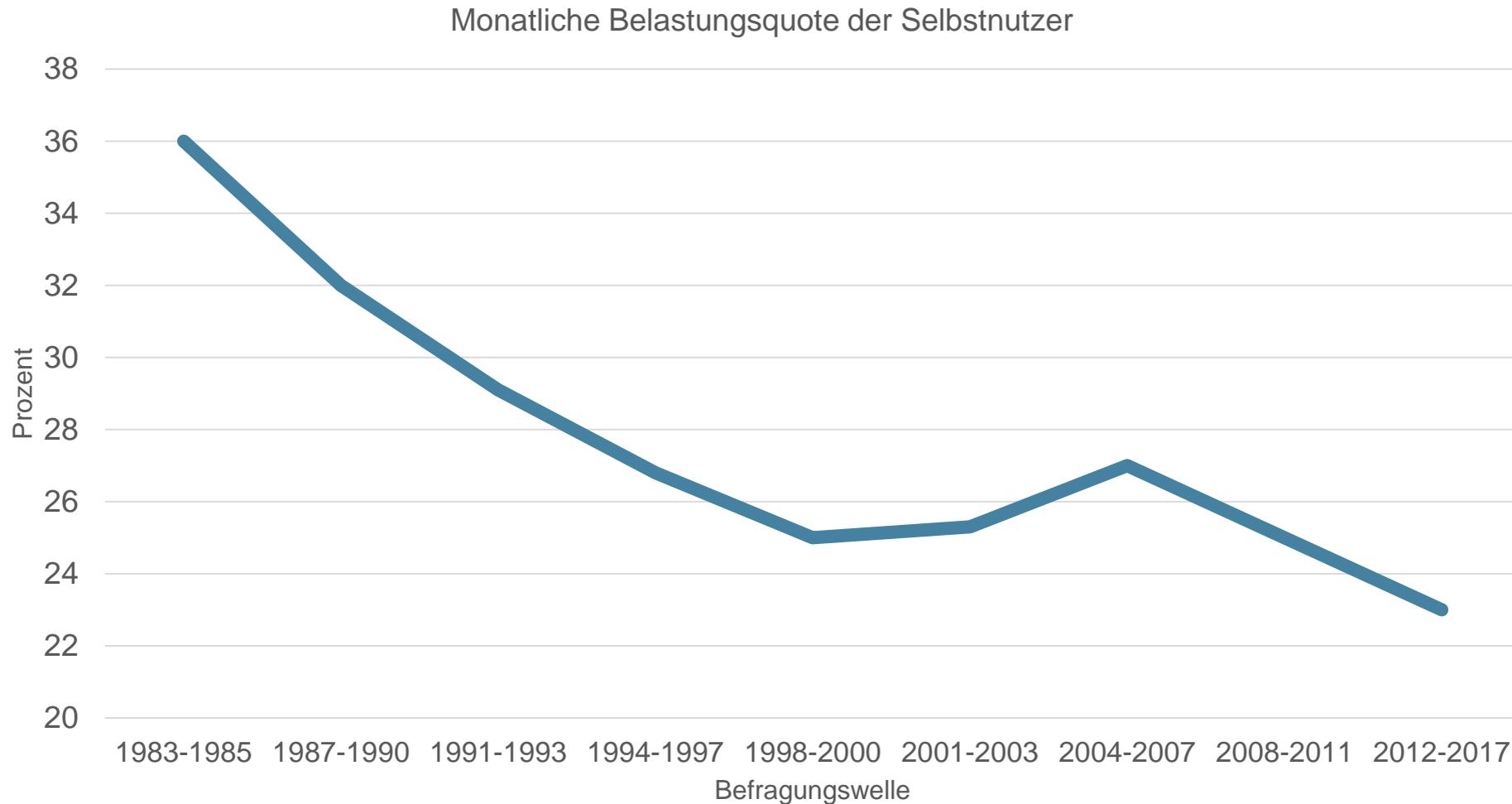
Erlöse aus dem Verkauf von Wertpapieren/ Wertgegenständen/ Antiquitäten und Immobilien/ Grundstücken werden gegenüber dem Vergleichszeitraum häufiger eingesetzt, eigene Ersparnisse sind gesunken



Basis: Erwerber von Wohneigentum (ohne Erbe/ Schenkung, ohne Eigenkapital-Vollfinanzierer)

Belastungsquoten der Erwerber 1983 bis 2017

Belastungsquoten sinken im Zeitverlauf

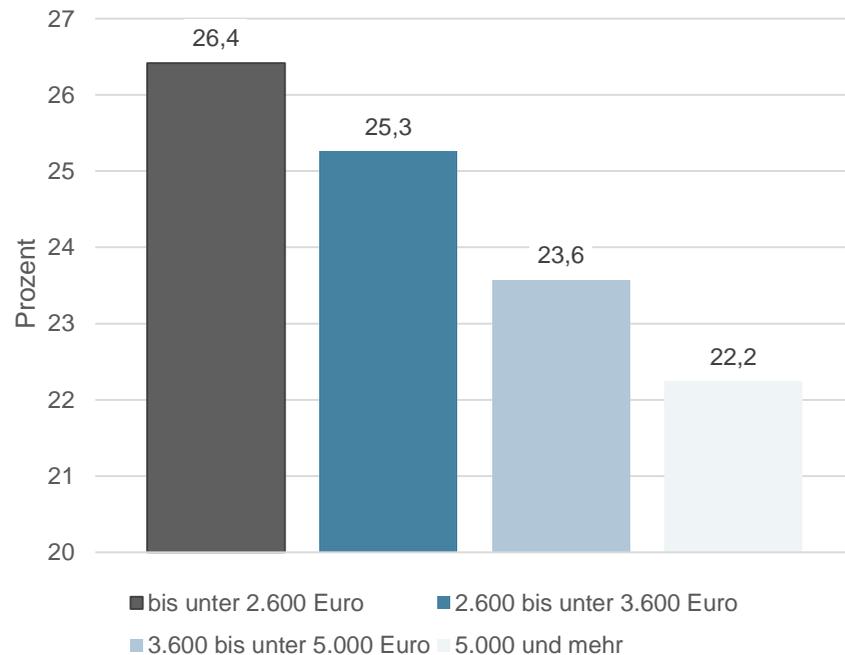


Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Kantar TNS im Auftrag verschiedener Finanzierungsinstitute und des BMVBS/BBSR: verschiedene Studien zur Wohneigentumsbildung in Deutschland, 1983-1985, 1987-1990, 1991-1993, 1994-1997, 1998-2000, 2001-2003, 2004-2007, 2008-2011, Kantar im Auftrag des BMI/BBSR: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

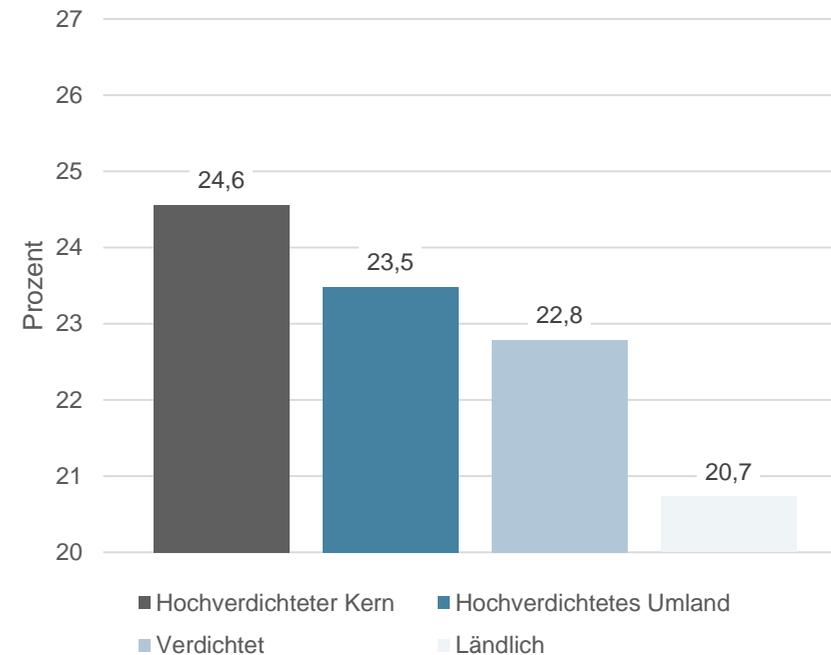
Belastungsquoten der Ersterwerber 2012 bis 2017

Unterschiede zwischen den Einkommensgruppen und Regionstypen

....nach Einkommensgruppen



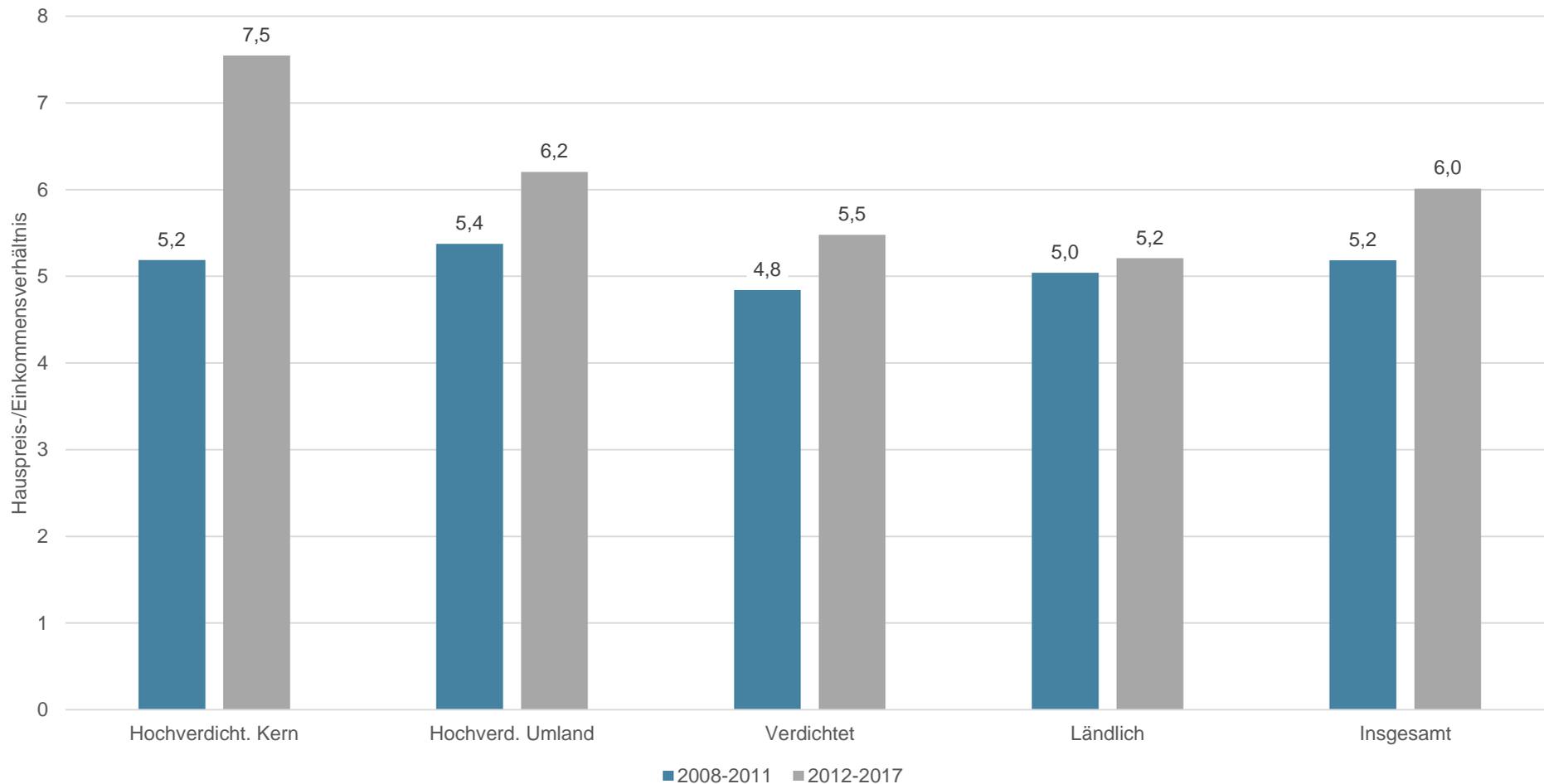
....nach Regionstypen



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

Hauspreis-/ Einkommensverhältnisse nach Regionstypen

Starke Zunahme der Hauspreis-/Einkommensrelation – insbesondere in hochverdichteten Kernen

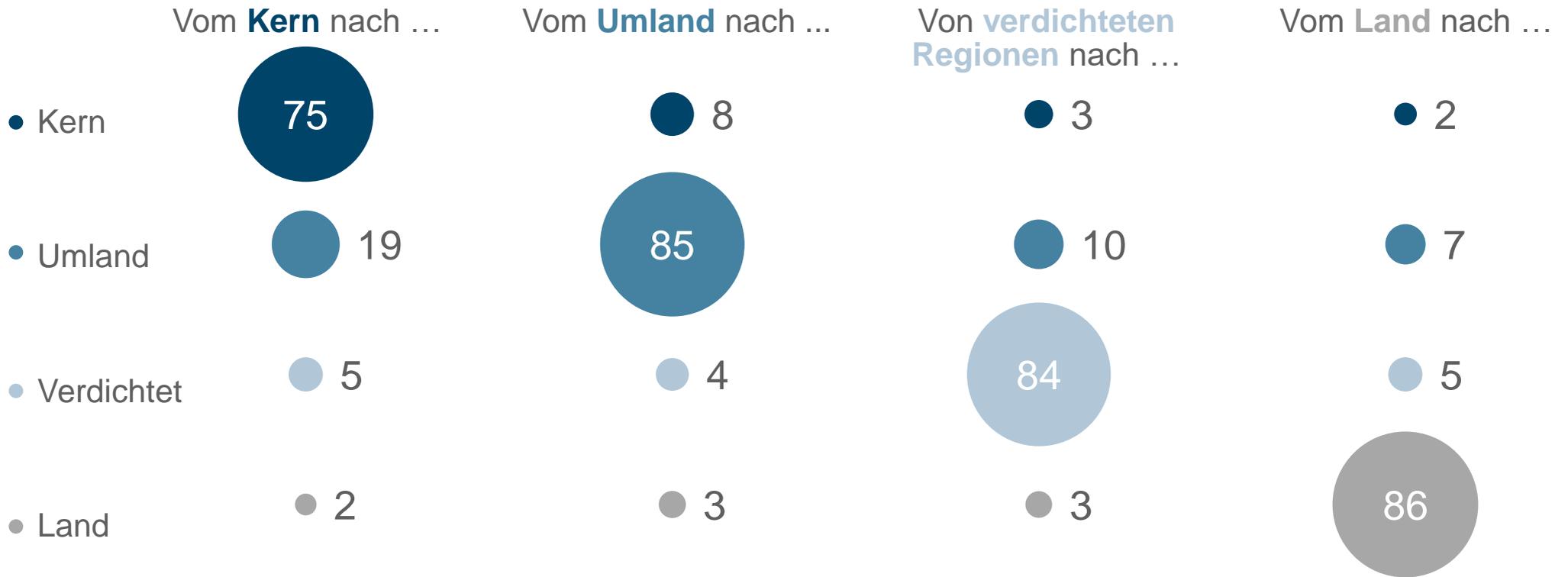


Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Kantar im Auftrag verschiedener Finanzierungsinstitute und des BMVBS/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2008–2011, Kantar im Auftrag des BMI/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012–2017, alle Erwerber ohne Erbschaft/Schenkung

Stadt-Umland-Wanderungen

Wohnort vor und nach dem Erwerb

Erwerber bleiben ihrer Region treu – jedoch stärkere Stadt-Umland-Wanderung als bei Vorgängerstudie



Anteil Regionswechsel

2012-2017	25 ↑	15 ↑	16 =	14 =
2008-2011	19	12	17	15

Hinweis: BIK-Region: Berücksichtigung der Stadt-Umland-Beziehung über die Berufspendler und innere Gliederung der Regionen nach Strukturmerkmalen
 Basis: Alle Erwerber von Wohneigentum, n= 2.512; Eventuelle Abweichungen von 100% = Rundungsdifferenz; Angaben in Prozent

Die Eigentumsbildner begegnen steigenden Immobilienpreise mit Ausweichstrategien

Konzentration auf Eigentumsbildung im Bestand

Nach Jahren einer starken Zentrumsorientierung erwerben die Haushalte wieder stärker in Umlandgemeinden

Hohe Eigenkapitalanforderungen erfordern Aktivierung der Finanzreserven sowie Unterstützung durch Schenkungen und Erbschaften

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

... besuchen Sie uns unter
www.bbsr.bund.de

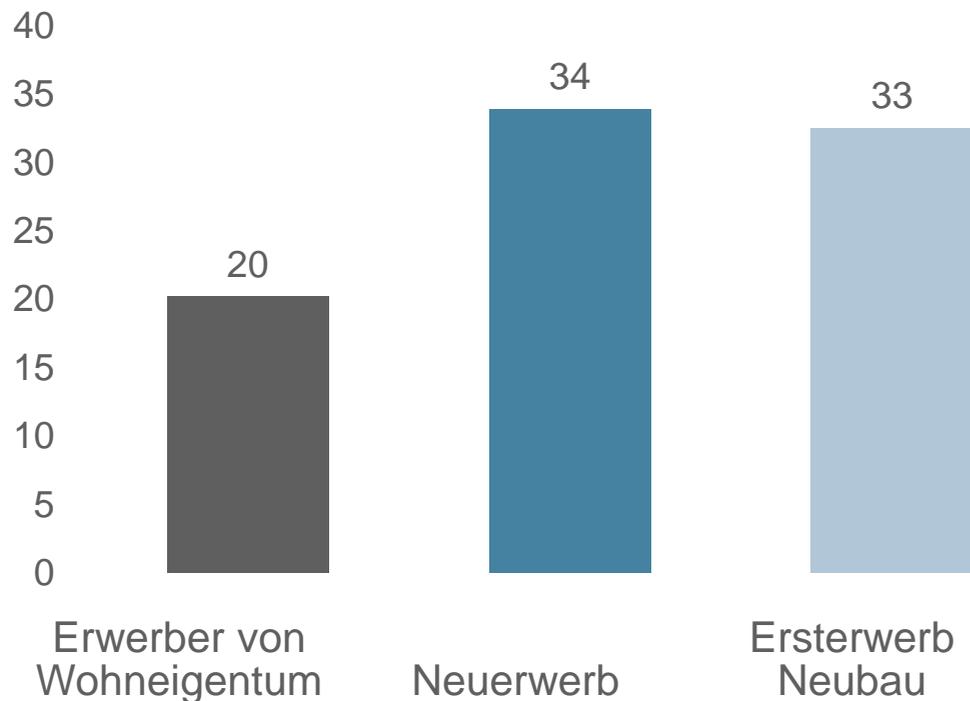
Iris Ammann
Referat „Wohnen und Gesellschaft“
Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung (BBSR)
E-Mail: iris.ammann@bbr.bund.de



Nutzung öffentlicher Fördermaßnahmen & Wohn-Riester

Ein Drittel der Erwerber von Neubauten nutzt öffentliche Fördermaßnahmen

Nutzung öffentlicher Fördermaßnahmen*



Nutzung Wohnriester

6 % der zur Riester-Förderung berechtigten Immobilienerwerber nutzen auch Wohn-Riester

* Nutzung öffentlicher Förderung:

- Nutzung von R „Baudarlehen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus / der sozialen Wohnraumförderung“,
- Erhalt von Wohngeld in Form des Lastenzuschusses oder
- Nutzung von A „öffentliches Darlehen von der KfW“, B „öffentliches Darlehen vom Land“, C „öffentliches Darlehen von der Gemeinde“, D „Öffentliche Zuschüsse von der KfW Bankengruppe“, E „Öffentliche Zuschüsse vom Land“, F „Öffentliche Zuschüsse von der Gemeinde“ oder G „Verbilligtes Bauland“

Basis Nutzung öffentlicher Fördermaßnahmen: Alle Erwerber von Wohneigentum ohne Erbe/Schenkung, ohne EK-Vollfinanzierer

Alle Erwerber von Wohneigentum ohne Erbe/Schenkung, ohne EK-Vollfinanzierer, Angaben in Prozent