Anzahl Ersterwerber von selbstgenutztem Wohneigentum im Zeitraum 1990 bis 2020

empirica

Auftraggeber

LBS Bundesgeschäftsstelle Berlin

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Berlin
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin
Telefon (030) 88 47 95-0
berlin@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Dr. Reiner Braun und Marco Schmandt

Projektnummer

11019

Berlin, 30. September 2022

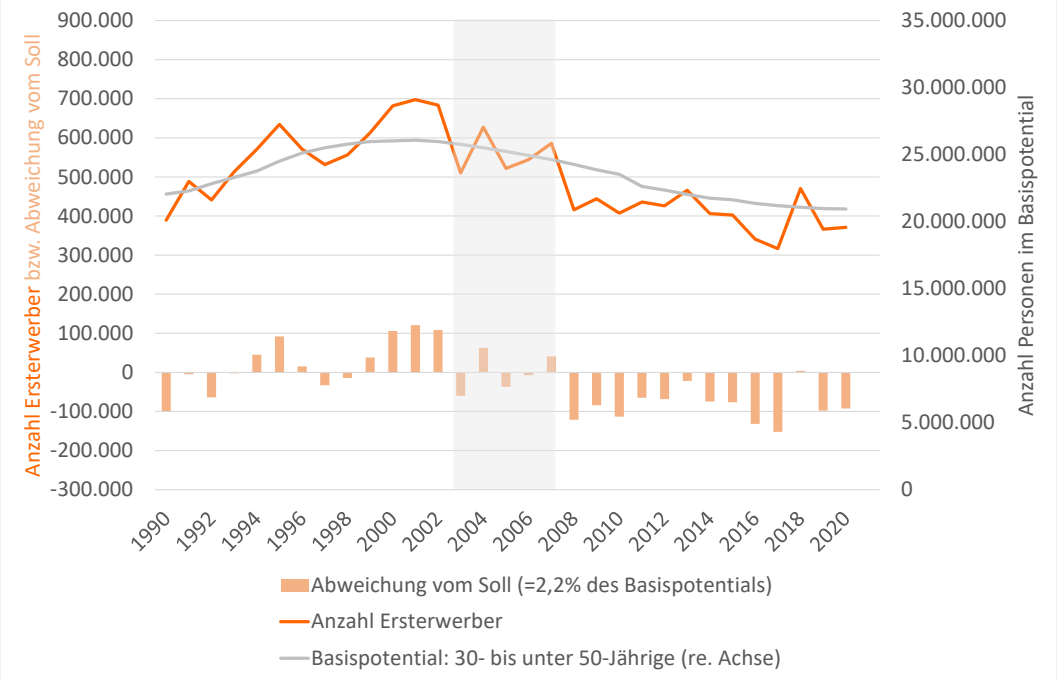
INHALTSVERZEICHNIS

1. Anzahl Ersterwerber und Abweichung von einem Referenzwert 1
2. Ableitung einer Referenzquote für den Anteil Ersterwerber 3

1. Anzahl Ersterwerber und Abweichung von einem Referenzwert

Die Zahl der Ersterwerber von selbstgenutztem Wohneigentum kann anhand der Daten des SOEP abgeschätzt werden.[1] Dazu wird untersucht, wie viele Haushalte im jeweiligen Jahr vom Vorjahresstatus „Mieter“ auf „Selbstnutzer“ gewechselt haben und in den Jahren zuvor noch nie Selbstnutzer gewesen waren.[2]

Abbildung 1: Anzahl Ersterwerber von selbstgenutztem Wohneigentum



Erstwerber: Haushalt wechselt vom Vorjahresstatus „Mieter“ auf „Selbstnutzer“ und war in beobachtbaren[3] früheren Jahren noch nie Selbstnutzer.
Abweichung vom Soll: Berechnung anhand einer Referenzquote im Zeitraum 2003-07.Quelle: SOEPv37, eigene Berechnungen empirica

Die Zahl der Ersterwerber schwankte im Betrachtungszeitraum zwischen knapp 320 Tsd. Haushalten im Jahr 2017 und etwa 700 Tsd. im Jahr 2001. Bis zum Jahr 2001 ist zudem ein Anstieg zu beobachten, danach ein Rückgang. Diese **strukturelle Entwicklung** ist grundsätzlich plausibel, da sie der Zahl potenzieller Ersterwerber folgt, namentlich der Anzahl 30- bis unter 50-Jähriger (Basispotential). Die Frage ist jedoch, ob das **absolute Ausmaß** des Auf und Ab ebenfalls plausibel ist.

Zur Beantwortung dieser Frage wird eine Referenzquote für den Anteil Ersterwerber am Basispotential festgelegt. Zieht man dazu den Zeitraum 2003 bis 2007 heran, beträgt die

---

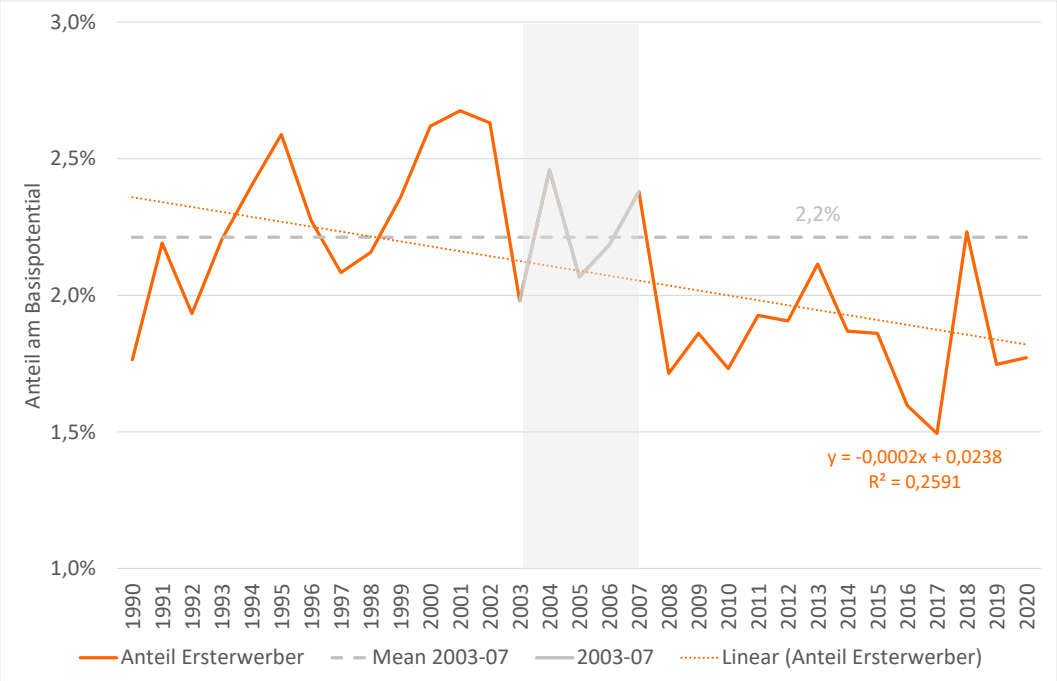
1 Socio-Economic Panel (SOEP), data for years 1984-2020, SOEP-Core v37, EU Edition, 2022, doi:10.5684/soep.core.v37eu.

2 Vgl. Voigtländer/Sagner „Wohneigentum in Deutschland – Analyse der Wohneigentumsbildung“, Köln (2019).

3 Die Zahl der beobachtbaren „früheren“ Jahre steigt mit der Zeit an, da immer nur bis zum Jahr 1984 (Start SOEP) bzw. bis zur Erstbefragung eines Haushaltes (falls später gegründet oder nacherfasst) zurückgeblickt werden kann.

Referenzquote 2,2% (vgl. Abbildung 2 bzw. Abschnitt 2 zur Begründung). Per Definition liegt die kumulierte Abweichung von diesem Soll im Zeitraum 2003 bis 2007 bei null.[4] In den vorhergehenden 13 Jahren bis 2002 ergibt sich dagegen eine mittlere Abweichung um 24 Tsd. nach oben, es gab also besonders viele Ersterwerber. Anders in den folgenden 13 Jahren bis 2020, hier wird das Soll kräftig unterschritten, im Mittel um 84 Tsd. Ersterwerber jährlich.

Abbildung 2: Anzahl Ersterwerber von selbstgenutztem Wohneigentum



Quelle: SOEPv37, eigene Berechnungen empirica

Erklärungen für das Unterschreiten des Solls dürfte im Zeitraum 2008 bis 2010 vor allem die Finanzkrise liefern, die eine hohe Einkommensunsicherheit mit sich brachte. Der Einbruch bei den Ersterwerbern wurde zudem gesteigert durch die Kürzung und spätere Abschaffung der Eigenheimzulage ab dem Jahr 2006 und entsprechende Vorzieheffekte. Nach einer kurzen Erholungsphase sank die Zahl der Ersterwerber wieder ab. Im Zeitraum ab 2015 dürften dafür die Niedrigzinsen mit explodierenden Kaufpreis-Einkommens-Relationen verantwortlich sein. Denn dadurch ist die Erschwinglichkeit von selbst genutztem Wohneigentum immer weiter gesunken – was nicht durch eine Förderung für Ersterwerbe kompensiert wurde.

Nur im Jahr 2018 wurde das Soll noch einmal erfüllt. Das ist auch das Jahr der Einführung des Baukindergeldes. In den Folgejahren war die Soll-Erfüllung trotz Baukindergeld nicht mehr möglich. Vermutlich lag dies an weiter stark steigenden Preisen, die das unverändert

[4] Das Auf und Ab in diesem Zeitraum lässt sich vermutlich durch die Kürzung (ab 2004) und geplante (2005) bzw. tatsächliche (2006) Abschaffung der Eigenheimzulage erklären.

hohe Baukindergeld nicht mehr ausgleichen konnte. Aber auch Vorzieheffekte aus dem Jahr 2018 könnten zu einer Verschiebung geführt haben.[5]

2. Ableitung einer Referenzquote für den Anteil Ersterwerber

Will man überprüfen, ob sich die Anzahl Ersterwerber in ungewöhnlicher Weise auf- bzw. abwärts bewegt hat, ist ein Referenzmaßstab erforderlich. Als Größe dafür wird die Relation der Ersterwerber am Basispotential herangezogen, das ist die Zahl der 30- bis unter 50-Jährigen. Denn in dieser Altersklasse wird typischerweise Wohneigentum erworben.[6] Als Referenzzeitraum werden die Jahre 2003 bis 2007 betrachtet.

Der Zeitraum wurde so gewählt, dass er nicht durch eine konjunkturelle Delle überlagert wird und somit eher Normaljahre repräsentiert. Konjunkturdellen gab es 2001 bis 2003 („Dotcom-Blase“) sowie 2008 bis 2010 (Finanzkrise). Außerdem zeigte die Zahl der Ersterwerber im gewählten Zeitraum keine Tendenz – wie etwa in den Jahren vor 2000 (steigend) oder nach 2007 (fallend; vgl. Abbildung 1).

Im Referenzzeitraum liegt die Relation der Ersterwerber zum Basispotential der 30- bis unter 50-Jährigen bei durchschnittlich 2,2% (vgl. Abbildung 2).[7] In den vorhergehenden 13 Jahren lag sie im Mittel bei 2,4% (Bandbreite 1,8% bis 2,7%). Dagegen war in den folgenden 13 Jahren bis 2020 ein Mittelwert von 1,8% zu beobachten (Bandbreite 1,5% bis 2,1% bzw. 2018 sogar 2,2%).

Die Festlegung des Referenzzeitraumes mag in gewissen Grenzen einer Beliebigkeit unterliegen. Dennoch gilt: Egal, welcher Zeitraum für eine Referenz gewählt wird, Phasen mit unter- bzw. überdurchschnittlicher Anzahl Ersterwerber wären immer dieselben, lediglich das Ausmaß der Unter- bzw. Überschreitung des Solls würde abweichen.

---

5 Vorzieheffekte sind plausibel, da das Baukindergeld anfangs nur über drei Jahre hinweg beantragt werden konnte und weil der Fördertopf von Anfang an begrenzt war.

6 Vgl. Abbildung 2, S. 8. In „Wohneigentum in Deutschland“, empirica-Studie im Auftrag der LBS (2022).

7 Gemessen an der Zahl der Haushalte mit Personen der Altersklasse 30 bis unter 50 Jahre läge die Relation entsprechend rund doppelt so hoch, also bei gut 4%.