

# Soziale Ungleichheiten beim Vermögen und Immobilienbesitz

Eine Analyse von Vermögens- und Wohneigentumsungleichheiten  
im internationalen, innerdeutschen sowie historischen Vergleich

von Kathrin Kolb



University  
of Bamberg  
Press

**11** Schriften aus der Fakultät Sozial- und  
Wirtschaftswissenschaften der  
Otto-Friedrich-Universität Bamberg

Schriften aus der Fakultät Sozial- und  
Wirtschaftswissenschaften der  
Otto-Friedrich-Universität Bamberg

Band 11

# Soziale Ungleichheiten beim Vermögen und Immobilienbesitz

Eine Analyse von Vermögens- und Wohneigentumsun-  
gleichheiten im internationalen, innerdeutschen sowie  
historischen Vergleich

von Kathrin Kolb

Bibliographische Information der Deutschen Nationalbibliothek  
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der  
Deutschen Nationalbibliographie; detaillierte bibliographische  
Informationen sind im Internet über <http://dnb.ddb.de/> abrufbar

Diese Arbeit hat der Fakultät Sozial- und Wirtschaftswissenschaften der  
Otto-Friedrich-Universität als Dissertation vorgelegen.

1. Gutachter: Prof. Dr. Dr. Hans-Peter Blossfeld

2. Gutachter: Prof. Dr. Uwe Blien

Tag der mündlichen Prüfung: 25.07.2013

Dieses Werk ist als freie Onlineversion über den Hochschulschriften-Server  
(OPUS; <http://www.opus-bayern.de/uni-bamberg/>) der Universitätsbibliothek Bamberg erreichbar. Kopien und Ausdrücke dürfen nur zum privaten und sonstigen eigenen Gebrauch angefertigt werden.

Herstellung und Druck: docupoint, Magdeburg

Umschlaggestaltung: University of Bamberg Press, Andra Brandhofer

© University of Bamberg Press Bamberg 2013

<http://www.uni-bamberg.de/ubp/>

ISSN: 1867-6197

ISBN: 978-3-86309-184-2 (Druckausgabe)

eISBN: 978-3-86309-185-9 (Online-Ausgabe)

URN: urn:nbn:de:bvb:473-opus4-45650

## Danksagung

Ziel der vorliegenden Arbeit ist es, einen Beitrag zum umfassenderen, multidimensionalen Verständnis sozialer Ungleichheitsstrukturen durch die differenzierte Analyse von Vermögens- und Wohneigentumsungleichheiten in der Bundesrepublik Deutschland sowie in Europa zu leisten. Damit wird ein zentraler, jedoch in der sozialwissenschaftlichen Forschung bislang weitgehend vernachlässigter Aspekt sozialer Stratifizierung näher erforscht. Die Dissertation ist im Rahmen des Projekts „Household Wealth Inequality in International Comparison“ unter Leitung von Prof. Dr. rer. pol. Dr. h.c. Hans-Peter Blossfeld (Otto-Friedrich-Universität Bamberg/European University Institute San Domenico di Fiesole) sowie Prof. Moshe Semyonov und Prof. Noah Lewin-Epstein (beide Universität Tel Aviv) entstanden, welches von Januar 2010 bis Dezember 2012 durch die German-Israel Foundation (GIF) gefördert wurde.

Im Kontext dieser Dissertation werden zahlreiche bisher unveröffentlichte Ergebnisse zur Vermögens- und Wohneigentumssituation in Ost- und Westdeutschland sowie in elf weiteren europäischen Ländern dargestellt. Darüber hinaus basiert Kapitel 2 der Arbeit auf zwei Artikeln, die bereits veröffentlicht beziehungsweise eingereicht wurden. Zum einen wird in abgeänderter Form der Artikel „Einkommensreich – Vermögensarm? Die Zusammensetzung von Vermögen und die Bedeutung einzelner Vermögenskomponenten im europäischen Vergleich“ im *Berliner Journal für Soziologie* (2012, Jg. 22, Heft 2: 163-187) wiedergegeben, welchen ich mit Nora Skopek, Sandra Buchholz und Hans-Peter Blossfeld veröffentlicht habe. Zum anderen basiert Kapitel 2 auf dem Artikel „The two dimensions of housing inequality in Europe – Are high home ownership rates an indicator for low housing values?“ in Zusammenarbeit mit Nora Skopek und Hans-Peter Blossfeld, der in englisch-sprachiger Fassung der Zeitschrift *Comparative Population Studies* vorliegt.

Verschiedenen Institutionen bin ich zu großem Dank verpflichtet: der Otto-Friedrich-Universität Bamberg, dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung in Berlin, dem Munich Center for the Economics of Aging (MEA) sowie der German-Israeli Foundation for Scientific Research and Development (GIF).

Außerdem haben zahlreiche Personen den Entstehungsprozess meiner Dissertation unterstützt. An erster Stelle möchte ich meinem Betreuer und Mentoren Hans-Peter Blossfeld sehr danken, der meine wissenschaftliche Ausbildung von

Anfang an begleitet und mich stets gefördert hat. Ein großer Dank geht auch an meine Mentorin Sandra Buchholz, die den Entstehungsprozess der Arbeit stets hilfreich und wohlwollend unterstützt hat. Zudem danke ich meinen Kollegen am Lehrstuhl für Soziologie I an der Universität Bamberg für bereichernde Diskussionen und ihre konstruktive Unterstützung. Insbesondere möchte ich mich bei Nora Skopek für die produktive Zusammenarbeit und Julia Unfried für ihre große Hilfe bei inhaltlichen und methodischen Fragen bedanken. Weiterhin danke ich Cornelia Liebold für ihr nützliches Feedback zu meiner Arbeit und intensives Korrekturlesen. Auch Elena Spiegler und Lina Wittenbecher haben mich durch zuverlässige Recherchearbeiten und Literaturverwaltung sowie Korrekturlesen früherer Fassungen der Arbeit ausgezeichnet unterstützt.

Schließlich möchte ich mich bei meiner (Schwieger-)Familie und meinen Freunden bedanken, die meinen Lebensweg bisher begleitet und mich bei meinem persönlichen und beruflichen Werdegang stets unterstützt haben. Ganz besonders danke ich meinem Mann Steffen, der in allen Lebenslagen für mich da ist und mich in allen Phasen des Entstehungsprozesses dieser Arbeit mit viel Empathie und Optimismus begleitet hat.

Die großartige Unterstützung von all diesen Personen und Institutionen hat die Erstellung der vorliegenden Arbeit wesentlich erleichtert, dennoch bin ich allein verantwortlich für das Endergebnis meiner Dissertation.

# Gliederung

Vorbemerkungen	12
----------------	----

## **Kapitel 1:**

### **Soziale Ungleichheiten in Deutschland – Erklärungsansätze, bisherige Befunde sowie die Bedeutung von Vermögen und Wohneigentum**

1.1	Einleitung	17
1.2	Soziale Ungleichheiten: Definition, Erklärungsansätze und zentrale Befunde für Deutschland	18
1.3	Vermögen und Wohneigentum als bisher vernachlässigte Dimensionen sozialer Ungleichheiten	23
1.4	Wohneigentum – Eine Begriffsbestimmung	29
1.5	Entwicklung des Forschungsansatzes: Vermögen und Wohneigentum als zentrale Ungleichheitsdimensionen	30

## **Kapitel 2:**

### **Vermögen, Wohneigentum und Immobilienwert – Deutschland im internationalen Vergleich**

2.1	Einleitung	33
2.2	Einkommens- und Vermögensungleichheiten und der Beitrag von Wohneigentum zur Erklärung sozialer Ungleichheiten	36
2.2.1	Daten und Methoden	40
2.2.2	Ergebnisse der empirischen Analysen	44
2.2.3	Zwischenfazit	57
2.3	Wohneigentumsrate und Immobilienwert: Zwei Dimensionen sozialer Ungleichheiten beim Wohneigentum?	59
2.3.1	Eine Bestandsaufnahme: Soziale Ungleichheiten beim Wohneigentum	61
2.3.2	Daten und Methoden	65
2.3.3	Ergebnisse der empirischen Analysen	70
2.3.4	Zwischenfazit und Diskussion	90
2.4	Zusammenfassung: Vermögens- und Wohneigentumsungleichheiten – Die Position Deutschlands im internationalen Vergleich	91



---

<b>Kapitel 3:</b>	
<b>Soziale Ungleichheiten bei der Immobiliensituation in Ost- und Westdeutschland im innerdeutschen sowie historischen Vergleich</b>	
3.1	Einleitung 93
3.2	Wohnen in Deutschland: Historische Entwicklung und innerdeutsche Unterschiede 96
3.3	Hypothesen 107
3.4	Daten und Methoden 113
3.5	Ergebnisse der empirischen Analysen 120
3.5.1	Die Wohneigentümerquote im innerdeutschen Vergleich 120
3.5.2	Der Wert von selbstgenutztem Wohneigentum in Deutschland 135
3.5.3	Weiterer Grund- und Immobilienbesitzes in Ost- und Westdeutschland 142
3.5.4	Der Übergang zu Wohneigentum im Längsschnitt 151
3.6	Zusammenfassung: Soziale Ungleichheiten beim Grund- und Immobilienbesitz im innerdeutschen sowie historischen Vergleich 159
<b>Kapitel 4:</b>	
<b>Zusammenfassung und Diskussion</b>	162
Anhang	173
Literaturverzeichnis	185

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2.1	Anteil der Einkommensquartile am Gesamtvermögen	45
Abbildung 2.2	Durchschnittliches Vermögen nach Einkommensquartil	46
Abbildung 2.3	Korrelation von Vermögen und Einkommen	48
Abbildung 2.4	Korrelation von Vermögen und Einkommen nach Einkommensquartil	48
Abbildung 2.5	Zusammensetzung von Vermögen	50
Abbildung 2.6	Zusammensetzung von Vermögen nach Einkommensquartil	51
Abbildung 2.7	Zwei Dimensionen sozialer Ungleichheiten beim Wohneigentum	60
Abbildung 2.8	Wohneigentümerquote im internationalen Vergleich	74
Abbildung 2.9	Mittelwert und Median des Immobilienwertes	74
Abbildung 2.10	Gini-Koeffizient für den (durchschnittlichen) Immobilienwert	75
Abbildung 2.11	Wohneigentümerquote und Gini-Koeffizient beim Immobilienwert	85
Abbildung 2.12	Zusammenhang von Wohneigentümerquote und Immobilienwert	88
Abbildung 3.1	Wohneigentümerquote in Westdeutschland, 1984 bis 2010	120
Abbildung 3.2	Wohneigentümerquote von Migranten, 1984 bis 2010	121
Abbildung 3.3	Wohneigentümerquote in Ostdeutschland, 1990 bis 2010	121
Abbildung 3.4	Wohneigentümerquote in Westdeutschland nach Altersgruppe, 1985, 1990, 2000 und 2010	123
Abbildung 3.5	Wohneigentümerquote von Migranten nach Altersgruppe, 1985, 1990, 2000 und 2010	124
Abbildung 3.6	Wohneigentümerquote in Ostdeutschland nach Altersgruppe, 1990, 2000 und 2010	124
Abbildung 3.7	Wohneigentümerquote in Westdeutschland nach Berufsstatus, 1984 bis 2010	126
Abbildung 3.8	Wohneigentümerquote von Migranten nach Berufsstatus, 1984 bis 2010	126

---

Abbildung 3.9	Wohneigentümerquote in Ostdeutschland nach Berufsstatus, 1990 bis 2010	127
Abbildung 3.10	Immobilienwert nach Bevölkerungsgruppe, 1988	136
Abbildung 3.11	Immobilienwert nach Bevölkerungsgruppe, 2002	137
Abbildung 3.12	Immobilienwert nach Bevölkerungsgruppe, 2007	137
Abbildung 3.13	Sonstiger Grund- und Immobilienbesitz von (Nicht-)Wohneigentümern, 1988, 2002 und 2007	143
Abbildung 3.14	Sonstiger Grund- und Immobilienbesitz nach Bevölkerungsgruppe, 1988, 2002 und 2007	144
Abbildung 3.15	Dauer bis zum Übergang zu Wohneigentum, verschiedene Geburtskohorten (Überlebensfunktion), Westdeutsche	152
Abbildung 3.16	Dauer bis zum Übergang zu Wohneigentum, verschiedene Geburtskohorten (Überlebensfunktion), Migranten	152
Abbildung 3.17	Dauer bis zum Übergang zu Wohneigentum, verschiedene Geburtskohorten (Überlebensfunktion), Ostdeutsche	153

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 2.1	Übersicht des Datensatzes	42
Tabelle 2.2	Anteil des ersten Einkommensquartils am Gesamtvermögen des vierten Einkommensquartils	53
Tabelle 2.3	Gini-Koeffizient für verschiedene Vermögenskomponenten	54
Tabelle 2.4	Anteil der Vermögenskomponenten am Gesamtvermögen und deren Beitrag zur Gesamtungleichheit	56
Tabelle 2.5	Gini-Korrelation der Vermögenskomponenten	56
Tabelle 2.6	Übersicht des Datensatzes	66
Tabelle 2.7	Kovariablen zur Untersuchung von Wohneigentümerquote und Immobilienwert	67
Tabelle 2.8	Soziodemographie der Wohneigentümer	72
Tabelle 2.9	Wahrscheinlichkeit des Besitzes von Wohneigentum	77
Tabelle 2.10	Der Immobilienwert im internationalen Vergleich	81
Tabelle 2.11	Mehrebenenmodell für den Immobilienwert	89
Tabelle 3.1	Immobilienwert im internationalen Vergleich	105
Tabelle 3.2	Kovariablen für die Untersuchung der Immobiliensituation in Deutschland	118
Tabelle 3.3	Wahrscheinlichkeit des Besitzes von Wohneigentum	128
Tabelle 3.4	Wahrscheinlichkeit des Besitzes von Wohneigentum, nach Periode	131
Tabelle 3.5	Wahrscheinlichkeit des Besitzes von Wohneigentum, nach Bevölkerungsgruppe	133
Tabelle 3.6	Median und arithmetisches Mittel des Immobilienwertes nach Bevölkerungsgruppe, 2002 und 2007	138
Tabelle 3.7	Wert des selbstgenutzten Wohneigentums, 1988, 2002 und 2007	140
Tabelle 3.8	Art des sonstigen Grund- und Immobilienbesitz nach Bevölkerungsgruppe, 2007	145
Tabelle 3.9	Verbreitung von weiterem Immobilien- und Grundbesitz, 1988, 2002 und 2007	149
Tabelle 3.10	Übergang zu Wohneigentum	156
Tabelle 3.11	Übergang zu Wohneigentum, nach Geburtskohorte	157

## Vorbemerkungen

Wohneigentum „fördert Glück, Wohlbefinden und ein zufriedenes Privatleben“ (Richter 2010: o.S.) – ist dies der Grund dafür, dass beinahe 60 Prozent aller Mieter in Deutschland lieber in einem Eigenheim als weiterhin in einem Mietverhältnis leben würden (LBS Research/TNS Emnid 2004)?

Ein eigenes Dach über dem Kopf zu haben, ist in modernen Gesellschaften weitgehend eine Selbstverständlichkeit. Dennoch finden soziale Ungleichheiten weiterhin Ausdruck in unterschiedlichen Wohnbedingungen<sup>1</sup> der Haushalte (Kriwo und Kaufman 2004; Kurz und Blossfeld 2004; Lewin-Epstein, Elmelech und Semyonov 1997). Dementsprechend sollten sowohl die Wahrscheinlichkeit, in den eigenen vier Wänden zu wohnen, als auch die Ausprägung des Immobilienwertes und die Chance über weiteren Grund- und Immobilienbesitz zu verfügen, in der Gesellschaft keineswegs gleich verteilt sein. Überdies sind das (Nicht-)Vorhandensein von Immobilienbesitz und der Wert dessen nicht nur für das subjektive Wohlbefinden und die ökonomische Wohlfahrt des Einzelnen von großer Bedeutung, sondern haben darüber hinaus eine die Sozialstruktur prägende Wirkung. Warum die Untersuchung der Eigentumssituation in der soziologischen Forschung bislang weitgehend vernachlässigt wurde, bleibt bei der außerordentlichen individuellen sowie soziostrukturellen Relevanz der Thematik unverständlich.

Die vorliegende Arbeit widmet sich zur Schließung der vorherrschenden Forschungslücke deshalb gezielt dem bisher kaum erforschten Thema Wohneigentumsungleichheiten im internationalen und innerdeutschen Vergleich. Im Rahmen dessen wird einerseits aus international vergleichender Perspektive die Vermögens- und Immobiliensituation Deutschlands analysiert. Andererseits wird die Entwicklung von Wohneigentumsungleichheiten in Deutschland im historischen sowie innerdeutschen Vergleich untersucht. Durch dieses Herangehensweise wird ein grundlegendes und tiefgehendes Verständnis sozialer Ungleichheitsstrukturen in Europa – mit einem Fokus auf Deutschland – erreicht.

---

<sup>1</sup> Wohnbedingungen umfassen beispielsweise auch die Wohnungsausstattung und Wohnumgebung (siehe u. a. Castells 1977; Schneider und Spellerberg 1999). Der Fokus dieser Arbeit liegt allerdings ausschließlich auf Aspekten, die die Eigentumssituation betreffen.

## Warum ist die Analyse von Vermögens- und Wohneigentumsungleichheiten für ein grundlegendes Verständnis von sozialen Ungleichheiten unerlässlich?

Als große Schwäche der bisherigen Ungleichheitsforschung ist anzusehen, dass soziale Ungleichheiten fast ausschließlich durch Unterschiede hinsichtlich des Bildungs- und Berufsstatus sowie der Einkommensverteilungen untersucht und erklärt werden (z. B. Allmendinger 1989; Müller und Shavit 1998).<sup>2</sup> Indes besteht in der Wissenschaft ein weitgehender Konsens darüber, dass es sich bei sozialen Ungleichheiten um ein mehrdimensionales Phänomen handelt und arbeitsmarktbezogene Prozesse nur *einen* Erklärungsansatz für die sozioökonomische Platzierung der Akteure darstellen (vgl. DiPrete 2002; Mayer 2004). Einzelne Länderstudien kommen dementsprechend bereits übereinstimmend zu dem Ergebnis, dass die Korrelation von Einkommen und Vermögen weit schwächer ausgeprägt ist als oftmals vermutet (z. B. Jäntti 2006; Keister und Moeller 2000). Anders formuliert belegen die Analysen, dass für die Verteilung von Vermögen offensichtlich Mechanismen relevant sind, die über die Stellung am Arbeitsmarkt hinausgehen (Skopek, Buchholz und Blossfeld 2011). Demzufolge kann ein umfassendes Bild der ökonomischen Wohlfahrt und damit verbundener sozialer Ungleichheiten nur durch die Berücksichtigung von Vermögen in der sozialen Ungleichheitsforschung erlangt werden (z. B. Spilerman 2000; Elmelech 2008; Semyonov und Lewin-Epstein 2011).

Neben der bereits vergleichsweise geringen Anzahl an Studien zum Thema Vermögensungleichheiten im Allgemeinen sind differenzierte Analysen zu einzelnen Vermögenskomponenten (wie beispielsweise des Wohneigentums) sogar noch seltener zu finden (Ausnahmen: Azpitarte 2010; Brandolini et al. 2004; Skopek et al. 2012). Vor dem Hintergrund, dass selbstgenutztes Wohneigentum in vielen Fällen den zentralen Vermögensbestandteil im Gesamtvermögensportfolio bildet und damit wesentlich zur gesellschaftlichen und auch ökonomischen Positionierung der Individuen beiträgt, ist die Vernachlässigung der Untersuchung dieses wichtigen Ungleichheitsaspekts kaum erklärbar (Grabka und Frick 2007; Sierminska, Brandolini und Smeeding 2007; Skopek et al. 2012).

Des Weiteren gewinnt die Bestandsgröße Vermögen speziell im Alter zur Sicherung des individuellen Lebensstandards immer mehr an Bedeutung. So können etwa Vermögensbestände zur Kompensation von Ausfällen beziehungsweise einer Verminderung der Fließgröße Einkommen im Rentenalter genutzt werden (Augustin und Sanga 2002; Claupein 1990; Conley und Gifford 2006). Vermögen

---

<sup>2</sup> Die bisher geringen Forschungsaktivitäten zu Vermögens- und Wohneigentumsungleichheiten können auch auf eine unzureichende Datenlage zur Vermögensposition in der Vergangenheit zurückgeführt werden.

determiniert damit die individuelle Wohlfahrt speziell im Alter deutlich stärker als Einkommen (Augustin und Sanga 2002; Börsch-Supan et al. 2003). Außerdem schützt Vermögen vor finanziellen Notlagen und Einkommenseinbrüchen wie beispielsweise im Fall des Arbeitsplatzverlustes (Azpitarte 2010; Davies et al. 2007). Insbesondere die Investition in eine eigene Immobilie erscheint vielen Haushalten dabei attraktiv, da diese als beständige Kapitalanlage gilt, einen relativ hohen Schutz vor Inflation bietet, Einsparungen bei den Mietkosten ermöglicht und in der Regel eine komfortable und unabhängige Wohnform darstellt (Faller et al. 2001; Voigtländer 2007). Vor dem Hintergrund der zunehmenden demographischen Alterung, der Diskussion um private Altersvorsorge sowie steigender Arbeitsmarktunsicherheiten gewinnt akkumuliertes Vermögen und vor allem Wohneigentum für die soziale Absicherung weiter an Bedeutung (Blossfeld et al. 2005, 2006; Buchholz 2008; Elsinga et al. 2007; Lefebure, Mangeleer und Van den Bosch 2006; Nguyen und Shlomo 2009).

Außerdem ist die Wohneigentumssituation auch deshalb von großer (soziologischer) Forschungsrelevanz, da sich die Gruppe der Eigentümer durch spezielle, die Sozialstruktur prägende Charakteristika auszeichnet. Exemplarisch seien an dieser Stelle das geringere Scheidungsrisiko von Wohneigentümern im Vergleich zu Mieter-Ehen (Kalter 1999; Ostermeier und Blossfeld 1998; Wagner 1997) sowie die erhöhte Wahrscheinlichkeit von Eigentümerhaushalte für ein zweites Kind (Huinink 1995) genannt. Ferner gelten Wohneigentümer in der Lokalpolitik sowie ehrenamtlich als besonders aktiv, da sie auf diese Weise die unmittelbare Wohnumgebung mitgestalten können (DiPasquale und Glaeser 1999). An dieser Stelle sei auch noch der bessere Gesundheitszustand von Wohneigentümer im Vergleich zu Mietern erwähnt, der selbst nach Kontrolle sozioökonomischer Charakteristika und der Wohngegend bestehen bleibt (z. B. Pollack, von dem Knesbeck und Siegrist 2004; Smith und Harding 1997).

Zudem hat der Besitz einer selbstgenutzten Immobilie großen Einfluss auf die sozioökonomische Position folgender Generationen: Personen, die ihre Kindheit in einem Eigenheim verbracht haben, verfügen durchschnittlich über eine bessere Bildung und ein höheres Einkommen, sind besonders häufig selbst Wohneigentümer und gelten als vermögender als die Vergleichsgruppe (Boehm und Schlottmann 2002; Conley 2001; Mulder und Smits 1999).

Zusammenfassend gilt festzuhalten, dass die Vermögens- und Wohneigentumssituation zum einen die Sozialstruktur wesentlich prägt und sich damit strukturierend auf gesellschaftliche Prozesse auswirkt. Zum anderen beeinflusst Vermögen und Wohneigentum die ökonomische Wohlfahrt des Einzelnen. Dem-

entsprechend gilt es dem Thema Vermögen, und hier besonders der Vermögenskomponente Wohneigentum, in der sozialen Ungleichheitsforschung besondere Aufmerksamkeit zu widmen und als distinkte Dimension sozialer Ungleichheiten zu behandeln.

### **Forschungsinteresse und Datengrundlage**

Ziel dieser Arbeit ist es, der hohen, soziostrukturellen Bedeutung von Vermögen und Wohneigentum Rechnung zu tragen, indem ein Fokus auf die Eigentumssituation im internationalen sowie innerdeutschen Vergleich gelegt wird. Masnick bekräftigt die weitreichenden Implikationen von Wohneigentum auf soziale Ungleichheitsstrukturen: „Home-ownership differentials are both a consequence and a cause of social inequality (..)“ (Masnick 2004: 304).

Präziser formuliert liegt der Forschungsschwerpunkt dieser Arbeit auf der Analyse

- 1) der Verteilung von Vermögen und Wohneigentum in Deutschland aus international vergleichender Perspektive sowie
- 2) der Entwicklung von Wohneigentumsungleichheiten in Deutschland im historischen und innerdeutschen Vergleich.

Für die empirischen Analysen greife ich auf die folgenden zwei Datensätze zurück: den Survey on Health, Ageing and Retirement in Europe (SHARE) sowie das Sozio-oekonomische Panel (SOEP). Der SHARE-Datensatz erlaubt erstmals eine detaillierte Analyse der Vermögenssituation älterer Personen (Alter 50+) in Europa. Durch eine umfangreiche Harmonisierung der Daten ist außerdem ein breit angelegter internationaler Vergleich möglich. Die Daten des Survey of Health, Aging and Retirement in Europe erscheinen damit für die Analyse der Position Deutschlands hinsichtlich der Vermögens- und Wohneigentumssituation im internationalen Vergleich besonders geeignet. Die Analysen stützen sich auf Daten der zweiten Welle (2006-07).

Die Daten des Sozio-oekonomischen Panels, eine jährlich sich wiederholende, repräsentative Haushaltsbefragung, die seit 1984 in Westdeutschland und seit Juni 1990 in Ostdeutschland durchgeführt wird, ermöglichen es, einen innerdeutschen Vergleich mit der gesamten volljährigen Bevölkerung durchzuführen und die Entwicklung von Wohneigentumsungleichheiten (1984 bis 2010) zu analysieren. Zusätzlich können durch eine detaillierte Erfassung der persönlichen Vermögensbilanz in den Jahren 1988, 2002 und 2007 Ungleichheiten hinsichtlich des Immobilienwertes sowie des Vorhandenseins von weiterem Grund- und Immobilienbesitz im Zeitverlauf analysiert werden. Aufgrund der unterschiedlichen politischen und wirtschaftlichen Systeme Ost- und Westdeutschlands in der



Vergangenheit, deren Auswirkungen sich bis heute in verschiedenen Bereichen zeigen, ist die differenzierte Betrachtung der Wohneigentumssituation in Ost- und Westdeutschland selbst mehr als 20 Jahre nach der Wiedervereinigung noch von großer Forschungsrelevanz.

### **Aufbau der Arbeit**

Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich mit Vermögens- und Wohneigentumsungleichheiten im internationalen sowie innerdeutschen Vergleich und umfasst vier Kapitel:

Kapitel eins schafft zunächst einen theoretischen Rahmen, in welchem ein Überblick über die bisherige soziale Ungleichheitsforschung gegeben und die Bedeutung von Vermögen und Wohneigentum für soziale Ungleichheitsstrukturen herausgearbeitet wird. In Kapitel zwei wird die Beziehung von Einkommen und Vermögen unter besonderer Berücksichtigung der Vermögenskomponente Wohneigentum im internationalen Vergleich untersucht. Außerdem wird der Einfluss sozioökonomischer Einflussfaktoren beim Thema Wohnen sowie der Zusammenhang von Wohneigentümerquote und Immobilienwert analysiert. Im dritten Kapitel findet anhand der Länderstudie Deutschland eine differenzierte Auseinandersetzung mit Wohneigentumsungleichheiten im historischen sowie innerdeutschen Vergleich statt. Die Arbeit schließt mit einer kritischen Diskussion der Ergebnisse und einem Ausblick zu Szenarien der Eigentumsentwicklung.

# Kapitel 1: Soziale Ungleichheiten in Deutschland – Erklärungsansätze, bisherige Befunde sowie die Bedeutung von Vermögen und Wohneigentum

## 1.1 Einleitung

Die Untersuchung sozialer Ungleichheiten ist seit Jahrzehnten eines der zentralen Kerngebiete der sozialwissenschaftlichen Forschung und hat sowohl für Deutschland als auch für den internationalen Vergleich interessante und wichtige Ergebnisse zu individuellen Lebenschancen sowie zur Entwicklung sozialer Ungleichheitsstrukturen zu Tage gebracht (bspw. Geißler 2011; Hradil 2005).

Zur Analyse sozialer Ungleichheiten in modernen Industriegesellschaften wurden bislang primär Bildungs- und Arbeitsmarktchancen herangezogen (vgl. Allmendinger 1989; Blossfeld et al. 2005; Kerckhoff 2001; Müller und Shavit 1998). Auch Studien, die länderspezifische Variationen bei der Ausprägung sozialer Ungleichheiten untersuchten, betonten überwiegend Unterschiede des institutionellen Kontexts in Bezug auf das Bildungssystem oder den Arbeitsmarkt (z. B. Blossfeld et al. 2005, 2006; Kerckhoff 2001; Mayer 2004; Müller und Shavit 1998). Vermögensungleichheiten hingegen wurden in der sozialen Ungleichheitsforschung bislang kaum analysiert. In jüngerer Zeit wird dem multidimensionalen Charakter sozialer Ungleichheiten (DiPrete 2002; Mayer 2004) – unter anderem aufgrund einer verbesserten Datenlage (vgl. Survey of Health, Ageing and Retirement in Europe) – jedoch vermehrt Rechnung getragen und die Untersuchung von Vermögensungleichheiten gewinnt in der Ungleichheitsforschung immer mehr an Bedeutung (u. a. Skopek, Buchholz und Blossfeld 2011; Semyonov und Lewin-Epstein 2011; Wolff 1996).

Ziel dieses Kapitels ist es, eine Einführung in die Konzepte und Erklärungsansätze der sozialen Ungleichheitsforschung zu geben sowie zentrale Befunde eben dieser darzustellen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf Ergebnissen zu Bildungs- und Arbeitsmarktungleichheiten, da diese Dimensionen als besonders gut erforscht gelten. Durch die präsentierten Erkenntnisse wird die Bedeutung der in dieser Arbeit im Zentrum stehenden Untersuchung von Vermögens- und Wohneigentumsungleichheiten herausgearbeitet. Wie zu zeigen sein wird, ermöglicht die Auseinandersetzung mit Vermögen und Wohneigentum als zusätzliche be-

ziehungsweise sogar eigenständige Dimensionen sozialer Ungleichheiten ein tiefergehendes Verständnis sozialer Ungleichheitsstrukturen und berücksichtigt somit deren multidimensionalen Charakter (DiPrete 2002; Mayer 2004).

## 1.2 Soziale Ungleichheiten: Definition, Erklärungsansätze und zentrale Befunde für Deutschland

### Definition

Die Ausprägung sozialer Ungleichheiten ist sowohl im Alltagsgeschehen als auch im politischen Diskurs von zentraler Bedeutung (Hradil 2006). Allerdings ist der Begriff der sozialen Ungleichheit in der öffentlichen Diskussion meist normativ behaftet, wohingegen er aus wissenschaftlicher Perspektive wertneutral verwendet wird. Esser (2000) weist darauf hin, dass sowohl horizontale als auch vertikale Dimensionen sozialer Ungleichheiten existieren, wobei erstere zunächst nur Unterschiede zwischen den Akteuren beschreiben. Das (Forschungs-) Interesse hingegen besteht – wie auch in der vorliegenden Arbeit – meist an vertikalen Ungleichheiten, welche durch eine klare Rangordnung (Besser- oder Schlechter-, Höher- oder Tieferstellung) gekennzeichnet sind und zu Gruppierungen innerhalb einer Gesellschaft führen (Esser 2000; Hradil 2005). Nach Hradil liegen soziale Ungleichheiten dann vor „(..) wenn Menschen aufgrund ihrer Stellung in sozialen Beziehungsgefügen von den ‚wertvollen Gütern‘ einer Gesellschaft regelmäßig mehr als andere erhalten“ (Hradil 2005: 30).

In dieser Arbeit wird unter sozialen Ungleichheiten – abgeleitet aus den eben vorgestellten Erläuterungen – Folgendes verstanden: Soziale Ungleichheiten zeigen sich, wenn mit einer sozialen Position, die eine Person innehat, bestimmte ‚regelmäßige‘ Restriktionen beziehungsweise Privilegien verbunden sind, die letztlich zu einer hierarchischen Strukturierung der Gesellschaft führen. Soziale Ungleichheiten äußern sich folglich in bestimmten Vor- und Nachteilen für das Individuum und gehen damit über die Beschreibung allgemeiner, sozialer Unterschiede hinaus (Esser 2000; Hradil 2006).

### Erklärungsansätze

Soziale Ungleichheiten werden zum einen durch zugeschriebene (askriptive) und zum anderen erworbene (achieved) Merkmale beziehungsweise Determinanten sozialer Ungleichheiten wesentlich bestimmt (Esser 1999). Prinzipiell kann erst dann von Determinanten sozialer Ungleichheiten gesprochen werden, „wenn es sich um Sozialkategorien handelt, das heißt um Merkmale, die eine Zuweisung zu sozialen Positionen in einer Gesellschaft bewirken“ (Solga, Powell

und Berger 2009: 17). Genauer gilt als Kennzeichen erworbener Eigenschaften, dass Akteure diese – wie im Falle des Bildungserwerbs – selbst beeinflussen und verändern können (Esser 1999). Im Gegensatz dazu können askriptive Merkmale wie Alter, Geschlecht und Migrationshintergrund kaum kontrolliert werden (Esser 1999). Diese Eigenschaften sind oftmals mit bestimmten Vor- und Nachteilen verbunden, die sich im Zeitverlauf allerdings ändern können. Beispielsweise waren lange Zeit geschlechterspezifische Bildungsungleichheiten stark ausgeprägt, was sich in einer niedrigeren Bildungsbeteiligung von Mädchen im tertiären Bildungsbereich äußerte. Dann aber konnten Frauen in besonderer Weise von der Bildungsexpansion in den 1960er und 1970er Jahre profitieren und verzeichnete enorme Bildungsgewinne. Dementsprechend lassen sich mittlerweile sogar Bildungsvorteile für Mädchen gegenüber Jungen feststellen (z. B. Leemann und Imdorf 2011). Ein weiteres Beispiel für den Einfluss askriptiver Merkmale offenbart sich bei einem Blick auf die Arbeitsmarktintegration in Abhängigkeit vom Alter. Die Erwerbskarriere von den sogenannten Arbeitsmarkt-Insidern, das heißt von Männern in der mittleren Erwerbskarriere, weist in den meisten Fällen noch Züge eines Normalarbeitsverhältnisses mit weitgehend stabilen und geschützten Beschäftigungsverhältnissen auf (Blossfeld 2007; Bosch 2004; Kohli 1985). Im Gegensatz dazu sind die sogenannten Outsider des Arbeitsmarktes wie etwa junge Berufseinsteiger vermehrt von Flexibilisierungsmaßnahmen betroffen (Blossfeld et al. 2005, 2006; Buchholz 2008; Buchholz und Kolb 2011).

Grundsätzlich gibt es sowohl subjektive (z. B. soziale Teilhabe) als auch objektive (Berufsstatus, Einkommen etc.) Dimensionen sozialer Ungleichheiten. Die Erfassung der erst genannten Form stellt sich als komplex heraus, da sich nur schwer geeignete Indikatoren zur validen Messung subjektiver Ungleichheiten finden lassen (Hradil 2005). Aufgrund dessen werden in der sozialwissenschaftlichen Forschung oftmals die relativ leicht erhebbaren und objektivierbaren Dimensionen sozialer Ungleichheiten, nämlich die Bildung- und Arbeitsmarktposition, verwendet (Hradil 2005).<sup>3</sup> Zweifelsohne hängen die verschiedenen Dimensionen empirisch zusammen (z. B. ein positiver Effekt höhere Bildung auf die Arbeitsmarktchancen), auch wenn sie an dieser Stelle getrennt voneinander beschrieben werden (Geißler 2011; Hradil 2005).

Soziale Ungleichheiten sind keineswegs ein neues Phänomen, sondern prägten bereits in der Vergangenheit (z. B. in der Ständegesellschaft) die Gesellschaft und

---

<sup>3</sup> Selbstverständlich gibt es weitere Ungleichheitsdimensionen wie beispielsweise Umwelt, Freizeitbedingungen, Macht und Prestige. Jedoch sollen hier ausschließlich die Dimensionen behandelt werden, die üblicherweise zur Erklärung sozialer Ungleichheiten herangezogen werden und sich in besonderem Maße auf Vor- und Nachteile in anderen Bereichen auswirken (Hradil 2005).

individuelle Lebensläufe. Im Zeitverlauf haben sich einzig die Bestimmungsfaktoren verändert: War es ursprünglich vor allem die Familie, die die soziale Stellung beeinflusste, wird diese heute stärker von Bildungschancen und der Arbeitsmarktposition bestimmt (Geißler 2011; Hradil 2005). Insgesamt lassen sich drei wichtige historische Phasen und Begriffsverständnisse in der sozialen Ungleichheitsforschung identifizieren: die Ständegesellschaft, die Klassengesellschaft sowie ein mehrdimensionales Verständnis sozialer Ungleichheiten.

Als *Ständegesellschaft* wird in der Regel die vorindustrielle Gesellschaftsform bezeichnet. Die Gesellschaftsmitglieder gehörten seit Geburt und meist lebenslang einem bestimmten Stand (z. B. Adel) an, mit welchem gewisse Privilegien, Restriktionen und Lebensweisen verbunden waren und der damit klar von den anderen Ständen zu unterscheiden war (Hradil 2005). Den wesentlichen Bestimmungsfaktor für den Status lieferte dabei der familiäre Hintergrund (Geißler 2011). Mit Beginn der Industrialisierung im 18. Jahrhundert und einer zunehmenden Bedeutung abhängiger Erwerbsarbeit weichte die ständische Gesellschaft jedoch immer mehr auf und die Sozialstruktur wurde verstärkt durch ökonomische Faktoren geprägt (Geißler 2011), was zu einem allmählichen Wandel hin zu einer *Klassengesellschaft* führte. Die Lebensbedingungen der Menschen waren in dieser Phase vor allem durch den (Nicht-)Besitz von Produktionsstätten beziehungsweise die Stellung im Wirtschaftsprozess geprägt, an welche bestimmte ökonomische Vor- und Nachteile geknüpft waren (Hradil 2005). Mit fortschreitender Industrialisierung kam es schließlich verstärkt zu einer Standardisierung von Lebens- beziehungsweise Erwerbsverläufen, die wesentlich durch die Stellung am Arbeitsmarkt bestimmt wurden (Kohli 1985). Dabei gewannen Unterschiede innerhalb der Gruppe der Erwerbstätigen in Anstellung beziehungsweise der Selbständigen immer mehr an Bedeutung (vgl. Schichtansatz. u. a. Dahrendorf 1965; Geiger 1932; Hradil 2005). Auch rückten berufsnahe Dimensionen sozialer Ungleichheiten wie Berufsprestige, Einkommen und Bildungsqualifikation bei den Analysen in den Vordergrund. Ansätze zur Untersuchung sozialer Ungleichheiten in der postindustriellen Gesellschaft betonten schließlich erstmals deren multidimensionalen Charakter. Integriert wurden in die Analysen – neben Bildungs- und Berufschancen – weitere Aspekte wie beispielsweise Wohnbedingungen und Freizeitverhalten (vgl. Lebenslagenansatz (Hradil 1987), soziale Lage (Zapf und Habich 1996) und Milieuforschung (Schulze 2005)). In der neueren Ungleichheitsforschung wurden also verschiedene Dimensionen sozialer Ungleichheiten erfasst und deren komplexes Zusammenspiel widergegeben (Hradil 2005). Ebenso wurden nicht-erwerbstätige Personengruppen (z. B. Hausfrauen, Studenten), die in den früheren Konzepten weitgehend ausgeschlossen wurden, einbezogen.

Zusammenfassend kann in der modernen sozialen Ungleichheitsforschung verstärkt eine mehrdimensionale Herangehensweise zur Analyse sozialer Ungleichheiten beobachtet werden, so dass inzwischen mehrere Lebensbereiche als sehr gut erforscht gelten (Familie, Arbeitsteilung, Bildung etc.). Nichtsdestotrotz liegt der Fokus der neueren Ungleichheitsforschung noch immer vorwiegend auf Bildungs- und Arbeitsmarktungleichheiten. Zentrale Befunde sind wie folgt:

Die Bildungsexpansion in den 1960er und 1970er Jahren führte zu einer deutlichen Zunahme in der Verbreitung weiterführender Bildung in Westdeutschland. Allerdings werden Bildungschancen trotz der allgemeinen Höherqualifizierung bis heute wesentlich durch die soziale Herkunft determiniert (Blossfeld und Shavit 1993; Geißler 2011). Im Gegensatz dazu rekrutierte man in der DDR zu Beginn gezielt Arbeiter- und Bauernkinder für höhere Bildungsgänge, um eine proportionale Chancengleichheit<sup>4</sup> zu erreichen. Dennoch kristallisierte sich bereits Ende der 1950er eine zunehmende soziale Schließung des Bildungssystems heraus, die sogar gravierender war als in der Bundesrepublik (Geißler 2011; Solga 1995). Entgegen der landläufigen Meinung existierten hinsichtlich sozialer Ungleichheitsmuster im Bildungssystem der BRD und der DDR folglich durchaus Parallelen.

Da das stratifizierte und standardisierte Bildungssystem in Deutschland die Arbeitsmarktposition nachhaltig strukturiert (z. B. Allmendinger 1989; Müller und Shavit 1998), setzen sich Ungleichheiten im Bildungssystem häufig auch am Arbeitsmarkt fort. Dessen ungeachtet führten ein konstantes Wirtschaftswachstum, Vollbeschäftigung und die Verbreitung des Normalarbeitsverhältnisses<sup>5</sup> zu einer umfangreichen Integration weiterer Bevölkerungskreise in den westdeutschen Arbeitsmarkt in den 1960er und 1970er Jahren und somit zu einer Reduzierung sozialer Ungleichheiten (Kohli 1985). Die steigende Arbeitslosigkeit seit den 1980er Jahren in Folge der Ölkrise und der Wiedervereinigung sowie eine Zunahme wirtschaftlicher Unsicherheit durch Globalisierungsprozesse wurden von der Einführung zahlreicher Deregulierungsmaßnahmen (Lockerung Kündigungsschutz, längere Befristungsmöglichkeiten, Öffnungsklauseln etc.) flankiert (Alasuutari 2000; Blossfeld et al. 2005; Buchholz 2008; Standing 1997; Waters 2001). Von Flexibilisierungsmaßnahmen sind indes keineswegs alle Gruppen

---

<sup>4</sup> „Nach dem Proporz-Modell sollen alle Bevölkerungsgruppen einer Gesellschaft – Mädchen und Jungen, Kinder aus verschiedenen Schichten, Herkunftsländern oder Regionen – entsprechend dem Anteil der Gruppe an der Gesamtbevölkerung in weiterführenden Bildungseinrichtungen vertreten sein“ (Geißler 2011: 273/274).

<sup>5</sup> Normalarbeitsverhältnisse sind in der Regel unbefristete, regulierte und abgesicherte Beschäftigungsverhältnisse in Vollzeitwerbstätigkeit, von denen insbesondere Männer (in der mittleren Erwerbskarriere) profitieren können beziehungsweise konnten (z. B. Blossfeld et al. 2006; Bosch 2004; Kohli 1985).

gleichermaßen betroffen. Besonders häufig sind die sogenannten Outsider des Arbeitsmarktes wie Arbeitsmarkteinsteiger, Frauen nach der Familienphase und Geringqualifizierte mit unsicheren und gering bezahlten Arbeitsverhältnissen konfrontiert, während Männer in der mittleren Erwerbskarriere am Arbeitsmarkt bis heute als vergleichsweise geschützt gelten (Blossfeld et al. 2005, 2006; Buchholz 2008; Buchholz und Kolb 2011). Auch in der DDR wurde das Ziel eines Abbaus der Klassenschranken nicht erreicht (Geißler 2011; Solga 1995). So beschreibt Geißler (2011) die Situation sozialer Mobilität in der DDR folgendermaßen: „Nach der revolutionären Öffnung der vertikalen Mobilitätskanäle in der Startphase der DDR etablierte sich die neue Führungsschicht der sozialen Aufsteiger und schottet sich zunehmend gegen den Zugang von unten ab“ (Geißler 2011: 269). Nach der Wende kam es schließlich zu einem starken Wandel am ostdeutschen Arbeitsmarkt. Im primären Sektor fielen aufgrund der Abkehr von der Arbeiter- und Bauerngesellschaft hin zu einer Dienstleistungsgesellschaft circa 80 Prozent aller Arbeitsplätze weg, was zu einem rapiden Anstieg der Arbeitslosenquoten in Ostdeutschland führte (Bundesagentur für Arbeit 2010; Geißler 2011). Von dieser Umstrukturierung waren besonders un- und angelernte Arbeitskräfte (im Agrarbereich) betroffen. Insgesamt lässt sich am (deutschen) Arbeitsmarkt eine stärker werdende Spaltung der Bevölkerung beobachten in eine gut geschützte und verdienende Gruppe von Insidern und eine wachsende, marginalisierte Gruppe von Outsidern, welche Schwierigkeiten hat, eine stabile Beschäftigung zu finden und daher mit der Gefahr der sozialen Ausgrenzung konfrontiert ist (Buchholz und Kolb 2011).

Weiterhin liegt eine große Stärke der sozialen Ungleichheitsforschung darin, dass sie nicht nur historische Wandlungsprozesse aufdeckt, sondern auch die nationale Prägung von Ungleichheitsstrukturen bedingt durch Institutionen und die damit verbundene Pfadabhängigkeit einbezieht (Blossfeld et al. 2006; Mayntz 2002; Pierson 2000). In zahlreichen (international vergleichenden) Studien wurde etwa der Einfluss des Wohlfahrtsstaats-, Bildungs-, Familien- und Arbeitsmarktsystems untersucht (siehe auch Blossfeld et al. 2005, 2006; DiPrete 2002; Mayer 2004; Müller und Shavit 1998), wodurch wichtige Erkenntnisse zur Bedeutung institutioneller Filter erlangt wurden. Beispielsweise weist der deutsche, konservative Wohlfahrtsstaat mit der Ausgestaltung des Sozialsicherungssystems, welches stark auf die Arbeitsmarktposition und eine Aufrechterhaltung des Lebensstandards ausgerichtet ist, tendenziell die Züge eines Ungleichheit reproduzierenden Systems auf. Im internationalen Vergleich nimmt Deutschland jedoch eine Mittelposition ein: Die sozialdemokratischen Wohlfahrtsregime wirken Ungleichheiten mit ihrem universalistischen Ansatz stärker entgegen, wohingegen die individualisierten, stark marktabhängigen liberalen Wohlfahrtsstaaten wie Großbritannien und die Vereinigten Staaten durch einen hohen

Stratifizierungsgrad gekennzeichnet sind (Esping-Andersen 1990, 1999). Auch die Ausgestaltung der Bildungssysteme divergiert zwischen den Ländern deutlich. In Deutschland ist dieses durch eine starke Stratifizierung, eine relativ ausgeprägte Standardisierung sowie eine hohe berufliche Spezifität charakterisiert. Dadurch wird die Arbeitsmarktposition wesentlich vom Bildungsabschluss geprägt und der Arbeitsmarkteinstieg verläuft in der Regel relativ strukturiert (Blossfeld et al. 2008; Buchholz und Kurz 2008; Kerckhoff 2001; Müller und Shavit 1998). In dem organisationsbestimmten Bildungssystem des liberalen Wohlfahrtsstaates herrscht hingegen ein niedriger Standardisierungs- und Stratifizierungsgrad vor und die Ausbildung findet in der Regel über ein ‚on-the-job-training‘ statt. Der Arbeitsmarkteinstieg verläuft somit zwar relativ problemlos, die Erwerbskarriere ist im weiteren Verlauf aber häufig von Diskontinuitäten gekennzeichnet (Blossfeld et al. 2005; Kerckhoff 2001; Müller und Shavit 1998). Die Beispiele dokumentieren exemplarisch die soziale Ungleichheiten prägende Wirkung institutioneller Filter in verschiedenen Bereichen und Wohlfahrtsstaatsregimen.

Unerwähnt bleiben soll nicht, dass mit dem Fall der Mauer eine weitere Dimension sozialer Ungleichheiten in Deutschland an Bedeutung gewann. „Der klassische Verteilungskonflikt zwischen Oben und Unten wird mit der Vereinigung ergänzt durch einen zusätzlichen Verteilungskonflikt zwischen Ost und West, dessen Linien ‚quer‘ zu den traditionellen, vertikalen Konfliktlinien verlaufen“ (Geißler 2011: 373).

Zweifelsohne treten auch Statusinkonsistenzen auf. Das heißt, die Ausprägung sozialer Ungleichheiten in den verschiedenen Dimensionen kann inkongruent ausfallen (beispielsweise der taxifahrende Diplom-Soziologe). Dennoch sind schichtspezifische Handlungs- und Einstellungsmuster aus der Sozialstruktur nicht wegzudenken (Hradil 2005).

### **1.3 Vermögen und Wohneigentum als bisher vernachlässigte Dimensionen sozialer Ungleichheiten**

Die präsentierten Befunde der sozialen Ungleichheitsforschung stellen die – bis heute – weitreichende Bedeutung sozialer Ungleichheiten in zentralen Lebensbereichen heraus. Bemerkenswert ist allerdings, dass trotz des allgemeinen Konsens über die Multidimensionalität sozialer Ungleichheiten (DiPrete 2002; Mayer 2004) ein wichtiger Aspekt, nämlich der des Vermögens und dessen Komponenten, in der sozialwissenschaftlichen Forschung bisher relativ wenig Beachtung fand.



Zurückzuführen ist die geringe Forschungsaktivität unter anderem auf eine lange Zeit vorherrschende, mangelhafte Datenlage zu Vermögensfragen. Denn die Erfassung von Vermögen gestaltet sich deutlich schwieriger als die von Einkommen. Ein wesentliches Problem dabei sind Verzerrungen, die durch falsche Schätzungen sowie durch eine Untererfassung von Haushalten mit sehr hohen Vermögensbeständen entstehen (Geißler 2011). In jüngerer Zeit stehen jedoch vermehrt geeignete Datensätze zur Verfügung; hier ist insbesondere der Survey of Health, Ageing and Retirement in Europe (SHARE) erwähnenswert. Dieser Datensatz bietet erstmalig detaillierte, umfassende und international vergleichbare Informationen zu Vermögensfragen. Aber auch das (deutsche) Sozio-ökonomische Panel (SOEP) enthält durch die Schwerpunktsetzung auf die Erfassung der persönlichen Vermögensbilanz in den Jahren 1988, 2002 und 2007 einige wichtige Informationen zur Vermögenssituation. Zudem wird das Vorhandensein von Wohneigentum im SOEP jährlich erfasst.

Prinzipiell setzt sich das ‚materielle‘ Vermögen aus den folgenden Komponenten zusammen: Betriebs-, Geld- (inkl. Versicherungen), Sach- und Immobilienvermögen. Dieses kann über Einkommen, intergenerationale Transferleistungen sowie staatliche Maßnahmen (Steuererleichterungen etc.) generiert werden, wobei insbesondere die ersten zwei Varianten in der Regel zur Akkumulation von Vermögen beitragen können (Claupein 1990; Grabka und Frick 2007; Semyonov und Lewin-Epstein 2011).<sup>6</sup>

Um ein umfassenderes Bild von der ökonomischen Wohlfahrt zu erlangen, betonen jüngere Studien die Bedeutung von Vermögen bei der Untersuchung sozialer Ungleichheitsstrukturen (z. B. Spilerman 2000; Elmelech 2008; Semyonov und Lewin-Epstein 2011). Vermögensungleichheiten unterscheiden sich dabei deutlich von aus Arbeitsmarktprozessen generierten Ungleichheiten (Skopek, Buchholz und Blossfeld 2011; Skopek et al. 2012), wie anhand folgender Aspekte gezeigt werden kann. Erstens handelt es sich beim Vermögen – im Gegensatz zur Fließgröße Einkommen – um eine Bestandsgröße, welche längerfristige Implikationen als Einkommen hat. Beispielsweise ist Einkommensarmut (z. B. im Fall von Arbeitslosigkeit) oftmals nur vorübergehend. Außerdem besteht die Möglichkeit, dass Einkommen aus Vermögen die ökonomische Wohlfahrt der Individuen sichert (Augustin und Sanga 2002; Claupein 1990; Elmelech 2008). Zweitens verfügt Vermögen über zahlreiche Funktionen, die über die des Einkommens (konsumieren oder sparen) hinausgehen. Beispielsweise hat Vermö-

---

<sup>6</sup> Nicht berücksichtigt werden in den folgenden Analysen die ‚nicht-materiellen‘ Vermögensarten Sozial- und Humanvermögen (Claupein 1990).

gen eine Einkommenserzielungs-, Nutzungs-, Sicherungs-, Prestige- oder Machtfunktion (Claupein 1990; Hauser 2003). Darüber hinaus weist Vermögen eine Vererbungsfunktion auf; Vermögen kann also an nachfolgende Generationen transferiert werden (Übertragungsfunktion) und ist damit weit weniger personengebunden als Einkommen (Claupein 1990; Hauser 2003).

Des Weiteren belegen einige Untersuchungen, dass die Fokussierung auf Arbeitsmarktchancen ein einseitiges beziehungsweise vielleicht sogar ein verzerrtes Bild von sozialen Ungleichheiten konstruieren. Beispielsweise unterschieden sich Vermögensungleichheiten zum Teil deutlich von Ungleichheitsmustern, die durch Arbeitsmarktprozesse hervorgerufen werden (vgl. z. B. Conley 2003; Oliver und Shapiro 1995; Skopek, Buchholz und Blossfeld 2011; Spilerman 2000). Weiterhin konnten verschiedene Forscher bereits nachweisen, dass Vermögensungleichheiten stärker ausgeprägt sind als Einkommensungleichheiten (Díaz-Giménez, Quadrini und Ríos-Rull 1997; Hauser 2003; Skopek, Buchholz und Blossfeld 2011). Für die Verteilung von Vermögen sind offensichtlich Mechanismen relevant, die über die Stellung am Arbeitsmarkt hinausgehen (Skopek, Buchholz und Blossfeld 2011). Wolff (1996) führt als mögliche Erklärung dieser intuitiv eher unerwartet schwachen Beziehung zwischen Einkommen und Vermögen an, dass die oberen Vermögensdezile im Verhältnis zu ihrem Vermögen relativ geringe Einkommen (aus Erwerbstätigkeit) beziehen, da sie bereits aus ihren Vermögensbeständen Einkommen generieren können (Wolff 1996). Diese Argumentation weist zugleich auf die Selbstreproduktionsfähigkeit des Vermögens hin.

Erste deskriptive Befunde liefern interessante Informationen zur Vermögenssituation im innerdeutschen Vergleich. Aufgrund der unterschiedlichen Wirtschaftssysteme in der DDR und der BRD konnte bis 1990 eine zunehmende Wohlstandsschere zwischen den beiden Staaten beobachtet werden (Geißler 2011). Auf der einen Seite war es durch den Wirtschaftsboom in Westdeutschland und den damit einhergehenden steigenden Reallöhnen immer mehr Haushalten möglich, Vermögen zu akkumulieren, auf der anderen Seite zielte die Politik in der DDR auf eine weitgehende Nivellierung der Vermögensverhältnisse ab und verhinderte einen Vermögensaufbau mehrheitlich durch das staatlich festgesetzte niedrige Einkommen sowie die vorgenommenen Enteignungen, Verstaatlichungen und Entwertungen etc. Beinahe die einzigen Möglichkeiten Vermögen zu akkumulieren, bestanden in der Anhäufung von Spareinlagen sowie der Beschaffung von Devisen (Diewald und Solga 1995). Nach dem Mauerfall und der Übernahme des Systems der sozialen Marktwirtschaft in Ostdeutschland reduzierten sich die Vermögensunterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland zwar, eine Angleichung ist jedoch auch 20 Jahre nach dem Mauerfall noch

nicht feststellbar (Grabka und Frick 2007). Im Gegensatz zu Einkommensungleichheiten sind Vermögensungleichheiten in Ostdeutschland stärker ausgeprägt als im Westen (Frick und Grabka 2009).<sup>7</sup>

Die Ergebnisse verschiedener Studien, wonach Wohneigentum ein wesentlicher Faktor der Vermögensakkumulation ist und den wichtigsten Vermögensbestandteil darstellt, unterstreichen die (soziologische) Bedeutsamkeit der differenzierten Untersuchung von Wohneigentum (siehe Brandolini et al. 2004; Grabka and Frick 2007; Sierminska, Brandolini and Smeeding 2007; Skopek et al. 2012). Bei einem internationalen Vergleich von Deutschland, Finnland, Großbritannien, Italien, Schweden und den Vereinigten Staaten wurde von Sierminska, Brandolini und Smeeding (2007) beispielsweise nachgewiesen, dass Wohneigentum in allen Ländern die zentrale Komponente im Vermögensportfolio von älteren Personen ist, wenngleich der wertmäßige Anteil am Gesamtvermögen zwischen den Ländern divergiert (von 35 Prozent in den Vereinigten Staaten bis zu 69 Prozent in Großbritannien). Ferner sind bei der Verbreitung von Wohneigentum sowohl aus innerdeutscher als auch aus internationaler Perspektive deutliche Unterschiede zu finden. Im Vergleich zu den meisten anderen europäischen Ländern fällt die Wohneigentümerquote in Deutschland mit 43 Prozent gering aus (Euroconstruct/ifo 2009).<sup>8</sup> Allerdings gibt es im innerdeutschen Vergleich bemerkenswerte Differenzen. Die Wohneigentümerquote liegt in Ostdeutschland selbst 20 Jahre nach der Wiedervereinigung noch circa 10 Prozent unter dem westdeutschem Niveau, obwohl über die Jahre eine Annäherung der Wohneigentümerquoten zwischen den zwei Landesteilen stattgefunden hat (Frick und Haas 2010; Frick und Grabka 2009).

Außerdem ist es bei der Analyse von Vermögensungleichheiten wichtig, die Vermögensentwicklung in Zusammenhang mit Lebenslaufprozessen zu setzen (Ammermüller, Weber und Westerheide 2005; Augustin und Sanga 2002). Zunächst nimmt das Durchschnittsvermögen mit steigendem Lebensalter beinahe monoton zu (mit Ausnahme von über 70-jährigen Haushaltsvorständen), da während der Erwerbsphase vermehrt Vermögen akkumuliert und Schulden mit zunehmendem Alter gegebenenfalls getilgt werden können (Ammermüller, Weber und Westerheide 2005; Modigliani and Brumberg 1955). Mit Renteneintritt und dem damit oftmals einhergehenden Einkommenseinbruch wird dann allmählich ein Teil des Vermögens verbraucht und nimmt damit sukzessive ab (Augustin und Sanga 2002; Börsch-Supan et al. 2003; Modigliani and Brumberg 1955). In

---

<sup>7</sup> Gini-Koeffizient 2009: Ostdeutschland: 0,813, Westdeutschland: 0,785 (Frick und Grabka 2009). Für nähere Erläuterungen siehe Kapitel 2.2.2 Daten und Methoden.

<sup>8</sup> Die Wohneigentümerquote variiert zwischen 35 Prozent in der Schweiz und 83 Prozent in Spanien (Euroconstruct/ifo 2009).

der Regel wird jedoch das Vermögen nicht vollständig konsumiert, da die eigene Lebenserwartung und damit der Vermögensbedarf unklar sind.<sup>9</sup> Die Wohneigentumsquote folgt einem ähnlichen Muster (Tatsiramos 2006; Venti und Wise 2000; Wagner und Mulder 2000). Die Verbreitung von Wohneigentum steigt mit zunehmendem Alter und erreicht in der Altersgruppe der 50- bis 60-Jährigen ihren Höhepunkt. Schließlich sinkt die Wohneigentumsquote erst allmählich und ab einem Alter von 70 Jahren deutlich ab (Tatsiramos 2006; Venti und Wise 2000). Der Rückgang kann auf verschiedene Ursachen zurückgeführt werden (siehe auch Börsch-Supan und Lusardi 2003; Chiuri und Jappelli 2006; Venti und Wise 2000): Zum einen wird mit höherem Alter der Eltern das Eigentum oftmals an die Kinder überschrieben (z. B. aus steuerlichen Gründen), zum anderen verkaufen viele Ältere ihre Wohnimmobilien im Fall des Todes vom Partner (Chiuri und Jappelli 2010). Außerdem kann durch den Verkauf der eigenen Immobilie der Umzug in ein Altenheim oder in eine kleinere Mietwohnung finanziert werden (Häußermann und Siebel 2000; Mulder und Wagner 1998). Für den Übergang zu Wohneigentum hingegen gibt es kein typisches Alter. Die Übergangsrate befindet sich für die 25- bis 45-Jährigen auf einem weitgehend konstant hohen Niveau (Wagner und Mulder 2000: 52).

Schließlich sind Wohlfahrtsstaaten aufgrund der die soziale Ungleichheitsstruktur prägenden Wirkung von Wohneigentum nicht selten aktiv daran beteiligt, Wohnraum bereit zu stellen und Regulierungen des Wohnungsmarktes zu implementieren (Elsinga et al. 2007). Internationale Unterschiede in der Wohneigentumsituation in Abhängigkeit von institutionellen Gegebenheiten können wie folgt beschrieben werden.

Südeuropa ist bekannt für eine hohe Wohneigentumsquote. Doch worin liegt dies begründet? Erstens steuert der Staat wenig zur Regulierung des Wohnungsmarktes bei, so dass der Mietmarkt als unattraktiv gilt (hohe Mieten, geringer Kündigungsschutz und relativ schlechte Qualität der Mietwohnungen) (Esping-Andersen 1990; Pla und Cabrerizo 2004). Zudem stehen relativ wenige Mietwohnungen zur Verfügung. Zweitens ist der primäre Sektor, der oft mit eigenem Grundbesitz einhergeht, in Südeuropa noch vergleichsweise weit verbreitet. Diese Arbeitsmarktstruktur verstärkt die Tendenz einer hohen Wohneigentümerquote in Südeuropa (Paci und Pigliaru 1997). Drittens führt das marginal ausgeprägte, staatliche Sozialsystem zu einer hohen Attraktivität von Wohneigen-

---

<sup>9</sup> Bei der Analyse von Vermögensungleichheiten wird oftmals der Aspekt der Renten- und Pensionsanwartschaften vernachlässigt. Dies führt zu einer überhöhten Darstellung von Vermögensungleichheiten, da die Rentenansprüche nivellierend auf die Vermögensverteilung wirken (Ammermüller, Weber und Westerheide 2005; Frick und Grabka 2010).

tum, weil dieses als wesentliche Vermögenskomponente für die soziale Absicherung im Alter verwendet werden kann (DeWilde und Raeymaeckers 2008; Esping-Andersen 1990; Nguyen und Shlomo 2009). Die hohe Wohneigentümerquote in südeuropäischen Ländern führt dazu, dass die Gruppe der Wohneigentümer als vergleichsweise heterogen gilt, da der Zugang zu Wohneigentum breiten Bevölkerungsschichten möglich ist und somit weniger stark von der Ausprägung sozioökonomischer Haushaltscharakteristika beeinflusst wird (Poggio 2006).

In Nord- und Mitteleuropa hingegen führen die starken gesetzlichen Regulierungen des Immobilienmarktes durch den Staat zu einer recht komfortablen Wohnsituation der Mieter. Somit besteht keine zwingende Notwendigkeit, Wohneigentum zu erwerben. Im „land of tenure choice“ (Poggio 2006: 5) sind Mietverhältnisse daher ein weit verbreitetes Phänomen. Darüber hinaus reduzieren die vergleichsweise gut ausgebauten staatlichen sozialen Sicherungssysteme in diesen Ländern die Notwendigkeit, Wohnimmobilien als Altersvorsorge zu erwerben (Poggio 2006; Sierminska, Brandolini und Smeeding 2007; Nguyen und Shlomo 2009). Dies gilt besonders für die nordeuropäischen Wohlfahrtsstaaten, die für ihr gut entwickeltes Sozialsystem bekannt sind. Aber auch in Mitteleuropa ist die soziale Absicherung durch den Staat sehr gut etabliert, wenngleich auch nicht so umfangreich und universalistisch wie in Nordeuropa, da die staatliche Sozialversicherung hier stärker von der Position auf dem Arbeitsmarkt und dem Familienstand der Person abhängt (z. B. Esping-Andersen 1990; Rinklake und Buchholz 2011). Generell kann die Gruppe der Wohneigentümer in diesen Wohlfahrtsstaaten als relativ privilegiert und homogen beschrieben werden. Die sozioökonomische Position des Haushaltes ist für den Zugang zu Wohneigentum daher entscheidend (Poggio 2006).

Das sozialistische Regime in Osteuropa verhinderte in der Vergangenheit weitgehend die Bildung von Wohneigentum. Nach dem Fall des Eisernen Vorhangs wurden jedoch viele der bisher gemieteten, staatlichen Wohnungen privatisiert und in Eigentumswohnungen umgewandelt. Diese wurden meist von ehemaligen Mietern gekauft, was einen Anstieg der Wohneigentumsquote zur Folge hatte (Blum et al. 2010; Buckley, Hendershott and Villani 1995; Fiala und Mares 2008; Siemińska und Domaradzka 2008).

#### **1.4 Wohneigentum – eine Begriffsbestimmung**

Beschäftigt man sich mit der Vermögenskomponente Wohneigentum, erscheint es unerlässlich, auch eine theoretische Begriffsbestimmung von Eigentum vor-

zunehmen. Aus soziologischer Perspektive fand jedoch bislang kaum eine tiefergehende Auseinandersetzung mit dem Begriff des Eigentums statt. So bezog Marx Eigentum beispielsweise primär auf den Privatbesitz von Produktionsmitteln und berücksichtigte andere Dimensionen der Eigentumsbildung nicht (Marx 1867). Eine Ausnahme stellt Max Weber dar, der sich in seinen soziologischen, wirtschaftlichen sowie juristischen Schriften mit dem Eigentumsbegriff näher auseinandersetzte (Schwedberg 2009). Eigentum gilt bei Weber als eine besondere Form der sozialen Beziehung<sup>10</sup>, welche durch die Möglichkeit der Appropriation<sup>11</sup> gekennzeichnet ist. Weber spricht also von Eigentum, wenn ein Akteur die Verfügungsgewalt über ein gewisses Objekt hat und es somit vererben kann (=Eigentum); wenn das Objekt darüber hinaus auch noch gehandelt werden kann, bezeichnet er es als freies Eigentum (Schwedberg 2009; Weber 1985). Wohneigentum kann dabei als eine spezielle Form des Eigentums verstanden werden, mit welchem gewisse Chancen, Rechte und Privilegien – auch im intergenerationalen Kontext – verbunden sind. Wohneigentum galt bis zum 19. Jahrhundert als Selbstverständlichkeit. Mietwohnungen waren die Ausnahme und dienten vor allem den Ärmsten als Wohnmöglichkeit. In der Regel wurde das Eigenheim vor der Industrialisierung geerbt oder selbst gebaut. Mit Beginn der Industrialisierung und der damit einhergehenden Verstädterung sowie einem rapiden Bevölkerungswachstum entstand schließlich der sogenannte Wohnungsmarkt, auf welchem die Ware Wohnraum gemietet beziehungsweise gekauft werden konnte (Häußermann und Siebel 2000).

### Die Wohneigentumsquote

In der amtlichen Statistik wird zwischen der personen- und der haushaltsbezogenen Wohneigentümerquote unterschieden (Braun und Pfeiffer 2004; Shlomo 2011; Wagner und Mulder 2000). Die haushaltsbezogene Eigentümerquote gibt den Anteil der Haushalte wider, die ein selbstgenutztes Eigenheim bewohnen. Die personenbezogene Wohneigentümerquote, welche aufgrund der höheren Personenzahl in Eigentümerhaushalten im Vergleich zu Mieterhaushalten höher als die haushaltsbezogene Quote ausfällt, bezieht sich hingegen auf den Anteil der Personen, die in den eigenen vier Wänden leben. Darüber existiert eine dritte

---

<sup>10</sup> „Soziale ‚Beziehung‘ soll ein seinem Sinngehalt nach aufeinander gegenseitig eingestelltes und dadurch orientiertes Sichverhalten mehrerer heißen“ (Weber 1985:13).

<sup>11</sup> „Die Appropriation kann gemäß der Ordnung 1) an die an bestimmte Gemeinschaften und Gesellschaften – z. B. Hausgemeinschaft – Beteiligten oder 2) an Einzelne und in diesem Fall a: rein persönlich oder b: so erfolgen, daß im Todesfall einer oder mehrerer durch eine soziale Beziehung oder durch Gebürtigkeit (Verwandtschaft) mit dem bisherige Genießer der Chance Verbundene oder der oder die von ihm zu bezeichnenden Anderen in die appropriierten Chancen einrücken (erbliche Appropriation). Sie kann endlich 3) so erfolgen, daß der Genießer die mehr oder minder frei abtreten kann (veräußerliche Appropriation)“ (Weber 1985: 23).

Form der Eigentumsquote, nämlich die wohnungsbezogene Wohneigentümerquote. Diese setzt den gesamten bewohnten Wohnungsbestand und das selbstgenutzte Wohneigentum zueinander in Bezug (Wagner und Mulder 2000). In dieser Arbeit wird überwiegend auf das Konzept der haushaltsbezogenen Wohneigentümerquote zurückgegriffen.

## **1.5 Entwicklung des Forschungsansatzes: Vermögen und Wohneigentum als zentrale Ungleichheitsdimensionen**

Die soziale Ungleichheitsforschung in der (post-)industriellen Gesellschaft beschäftigte sich bisher vorwiegend mit den arbeitsmarktbezogenen Dimensionen Bildungs- und Berufsstatus und lieferte so wichtige Erkenntnisse zu sozialen Ungleichheitsstrukturen. Die Untersuchung von Vermögen fand in der sozialwissenschaftlichen Forschung allerdings relativ wenig Beachtung, wenngleich in den letzten Jahren ein aufkeimendes Interesse an dem Thema zu beobachten ist (vgl. Frick und Grabka 2009; Skopek, Buchholz und Blossfeld 2011; Wolff 1996). Die weitgehende Vernachlässigung dieses zentralen Ungleichheitsaspekts führte dazu, dass sozioökonomische Ungleichheiten, welche unterschiedliche gesellschaftliche Teilhabechancen generieren, nur partiell erfasst wurden. Insbesondere der Grund- und Immobilienbesitz stellt im Vermögensportfolio der meisten Haushalte den wichtigsten Vermögensbestandteil dar (siehe auch Frick und Grabka 2009; Skopek et al. 2012; Wolff 1998) und verdient daher besondere Aufmerksamkeit in der sozialwissenschaftlichen Ungleichheitsforschung.

### **Vermögens- und Wohneigentumsungleichheiten als distinkte Dimensionen sozialer Ungleichheiten**

In Anbetracht der zentralen Bedeutung der Vermögenssituation für individuelle Lebenschancen sowie soziale Ungleichheitsstrukturen liegt der Forschungsschwerpunkt dieser Arbeit auf der Analyse der Vermögens- und Eigentumssituation im innerdeutschen sowie internationalen Vergleich.

Zunächst findet eine Annäherung an das Thema statt, indem die Position Deutschlands bei der Verteilung von Vermögen und Wohneigentum im internationalen Vergleich analysiert wird. Dazu wird zuerst der Zusammenhang von Vermögen und Einkommen aus international vergleichender Perspektive betrachtet, um zu überprüfen, ob eine ausschließliche Fokussierung auf arbeitsmarktbezogene Aspekte wie Einkommen zur Beschreibung sozialer Ungleichheiten ausreichend ist. Des Weiteren wird die Bedeutung von Wohneigentum für

das Gesamtvermögen sowie dessen Wirkung auf Vermögensungleichheiten untersucht. Schließlich wird – unter Berücksichtigung zentraler sozioökonomischer Haushaltscharakteristika – der Frage nachgegangen, ob beim Wohneigentum zwei Ungleichheitsdimension (nämlich Wohneigentumsrate vs. Immobilienwert) vorliegen. Auch findet eine Auseinandersetzung mit der Beziehung von Wohneigentümmerrate und Immobilienwert statt. Die Analysen zum internationalen Vergleich werden mit den Daten des Survey on Health, Aging and Retirement (SHARE) durchgeführt. Aufgrund der Tatsache, dass Vermögen und Wohneigentum besonders bei der älteren Bevölkerung stark verbreitet sind, ist die Einschränkung der Untersuchungspopulation im SHARE-Datensatz auf Personen im Alter von 50 Jahren und älter wenig problematisch (siehe Modigliani und Brumberg 1955; Wagner und Mulder 2000).

Nach den Analysen zur Vermögens- und Wohneigentumssituation im internationalen Vergleich wird eine differenzierte, deutschlandspezifische Untersuchung von Wohneigentumsungleichheiten durchgeführt. Untersucht werden neben der Verbreitung von Wohneigentum auch der Immobilienwert, das Vorhandensein von weiterem Grund- und Immobilienbesitz sowie die Übergangschancen zu Wohneigentum. Die Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) erlauben eine detaillierte Analyse von Vermögens- und Wohneigentumsungleichheiten in Ost- und Westdeutschland. Da der Datensatz die gesamte volljährige Bevölkerung in den Blick nimmt und einen längeren Zeitraum (26 Jahre) abdeckt, ist es möglich, Wohneigentumsungleichheiten aus der Lebensverlaufsperspektive zu analysieren sowie deren Entwicklung im Zeitverlauf nachzuzeichnen. Die Übergangschancen und die Verbreitung von Wohneigentum können für den gesamten Untersuchungszeitraum (1984 bis 2010) auf jährlicher Basis analysiert werden, wohingegen Daten zum Immobilienwert und dem Vorhandensein von sonstigem Grund- und Immobilienbesitz für die Jahre 1988, 2002 und 2007 vorliegen. Hervorzuheben ist die Möglichkeit, mit den Daten des Sozio-oekonomischen Panels einen innerdeutschen Vergleich durchzuführen, welcher aufgrund der Unterschiede in der politischen und wirtschaftlichen Vergangenheit von besonderer Relevanz ist. Haben seit der Wiedervereinigung Aufholprozesse am Wohnungsmarkt bei der jüngeren, ostdeutschen Geburtskohorte stattgefunden? Durch die Längsschnittperspektive beim selbstgenutzten Wohneigentum ist es möglich zu klären, ob die geringe Eigentumsrate in Ostdeutschland möglicherweise auf einen Kohorteneffekt zurückzuführen ist.

Die Analyseeinheit in den empirischen Untersuchungen ist jeweils der Haushalt, da die Haushaltsmitglieder in der Regel eine Wirtschaftsgemeinschaft bilden und sich somit in einer ähnlichen ökonomischen Position befinden. Zudem wird das Wohnobjekt in der Regel gemeinsam bewohnt.



Die systematische Untersuchung von Vermögens- und Wohneigentumsungleichheiten im innerdeutschen sowie internationalen Vergleich in der vorliegenden Arbeit trägt zur Schließung der vorherrschenden Forschungslücke der sozialen Ungleichheitsforschung bei und ermöglicht ein umfassenderes, mehrdimensionales Verständnis sozialer Ungleichheiten. In Kapitel zwei wird der Schwerpunkt auf der Analyse der Vermögens- und Wohneigentumssituation Deutschlands im internationalen Vergleich liegen. Im anschließenden Kapitel drei wird eine differenzierte Untersuchung der Immobiliensituation Deutschlands im historischen sowie innerdeutschen Vergleich durchgeführt.

## Kapitel 2: Vermögen, Wohneigentum und Immobilienwert – Deutsch- land im internationalen Vergleich

### 2.1 Einleitung

Soziale Ungleichheiten sind zweifelsohne prägendes Merkmal der Sozialstruktur. Der sozioökonomische Status als zentrale Variable in der sozialen Ungleichheitsforschung moderner Gesellschaften wird bisher in erster Linie über arbeitsmarktbezogene Dimensionen wie Bildungsstatus, Berufsposition und Einkommen abgebildet (vgl. Kapitel 1). Vor dem Hintergrund der seit den 1980er Jahren deutlich gestiegenen Beschäftigungsunsicherheiten und -risiken (Blossfeld et al. 2007; Giesecke 2006; Kurz et al. 2008) erscheinen diese, vorwiegend auf die Position am Arbeitsmarkt bezogenen Faktoren, als Indikatoren sozialer Ungleichheit jedoch eher unzureichend. Sie berücksichtigen weder Individuen, die nicht am Erwerbsleben teilnehmen (z. B. Kinder oder Hausfrauen) noch Lebensphasen, in denen Personen als nicht erwerbsfähig gelten (u. a. Kindheit, Rente). Die zusätzliche Betrachtung von Vermögen und dessen Komponenten ermöglicht es hingegen, der ökonomischen Lage aller Personen in sämtlichen Lebensphasen Rechnung zu tragen. Überdies konnten zahlreiche Studien zeigen, dass soziale Ungleichheitsstrukturen wesentlich durch den länderspezifischen, institutionellen Kontext geprägt werden (u. a. Blossfeld et al. 2005, 2006; Esping-Andersen 1990, 1999; Mayer 2004; Müller und Shavit 1998). Beispielsweise wird sozialen Ungleichheiten im konservativen Wohlfahrtsregime Deutschland durch das stratifizierte Bildungssystem sowie durch die beitragsorientierte Leistungserbringung des Sozialversicherungssystem nur bedingt entgegengewirkt, wohingegen das universalistisch ausgerichtete System der sozialdemokratischen Länder wie Schweden und Dänemark ein vergleichsweise geringes Ungleichheitsniveau aufweist (Rinklake und Buchholz 2011; Esping-Andersen 1990, 1999).

Insbesondere die Vermögenskomponente selbstgenutztes Wohneigentum ist für die ökonomische Wohlfahrt von großer Bedeutung und hat einen wesentlichen Einfluss auf soziale Ungleichheitsstrukturen (Sierminska, Brandolini und Smeeding 2007; Skopek et al. 2012). Dementsprechend wirken Wohlfahrtsstaaten auch oftmals aktiv durch Steuermaßnahmen, Regulierungen des Mietmarktes, staatliche Förderungen von Eigentum etc. auf den Wohnungsmarkt ein (Elsinga et al. 2007). Aber nicht nur auf gesellschaftlich-institutioneller Ebene hat Wohneigentum einen wichtigen Stellenwert, sondern auch für viele Individuen ist der Zu-

gang zu den eigenen vier Wänden ein bedeutendes Ziel im Leben. Oft genannte Gründe für den Wunsch, Wohneigentum zu erwerben, sind die Unabhängigkeit vom Vermieter, die Kostenersparnis, der Besitz eines Hauses als dauerhaften Wert, der auch für nachfolgende Generationen von Bedeutung ist, die Nutzung des Eigenheims als eine Art der Altersvorsorge, das Haus als langfristiger Schutz gegen Inflation und das Eigenheim zur Erreichung einer höheren Lebensqualität (Claupein 1990; Faller et al. 2001; LBS/TNS Emnid 2004; Voigtländer 2007). Außerdem gilt Wohneigentum als ein Symbol für Status und Erfolg (z. B. Boehm und Schlottmann 2002; Constant, Roberts und Zimmermann 2007).

### **Forschungsinteresse**

In der Literatur wurde der Bedeutung von Vermögen und Wohneigentum für soziale Ungleichheitsstrukturen im internationalen Vergleich bisher kaum Beachtung geschenkt (Ausnahmen u. a. Skopek, Buchholz und Blossfeld 2011; Spilerman 2000; Wolff 1996). Das ist insofern erstaunlich, als Vermögen und seine Komponenten zumeist weiterreichende und längerfristige Implikationen für die ökonomische Wohlfahrt des Einzelnen haben als Einkommen und damit auch das soziale Ungleichheitsgefüge wesentlich determinieren. In diesem Kapitel wird aus diesem Grund die Position Deutschlands hinsichtlich der Verteilung von Vermögen und Wohneigentum im internationalen Vergleich detailliert analysiert. Die empirischen Analysen beschäftigen sich (1) mit der Verteilung und Beziehung von Einkommen und Vermögen im internationalen Vergleich. Des Weiteren (2) wird der Beitrag von Wohneigentum für das Ausmaß sozialer Ungleichheiten untersucht. Schließlich (3) wird der Frage nachgegangen, ob zwei Dimensionen von Wohneigentumsungleichheiten (Besitz von Wohneigentum und Immobilienwert) existieren. In diesem Zusammenhang wird auch eine Analyse der Beziehung von Wohneigentümerquote und Immobilienwert durchgeführt.

### **Warum diese Untersuchungspopulation?**

Die Forschungsfragen werden mittels empirischer Analysen der Daten des Survey of Health, Ageing and Retirement in Europe (SHARE) beantwortet. Der Datensatz liefert umfangreiche Informationen zur Vermögenssituation älterer Haushalte. Die Zielpopulation dieser Befragung sind Personen im Alter von über 50 Jahren. Die Personengruppe ist aus zwei Gründen für das Forschungsanliegen interessant.

Zum einen gewinnt die Gruppe der Älteren aufgrund des demografischen Wandels zunehmend an Relevanz. Nicht nur wird die Gruppe der Älteren immer größer; auch werden die Menschen immer älter und die Phase der Nichterwerbstätigkeit, die mit einer erhöhten Angewiesenheit auf Vermögen einhergeht, immer länger. Gleichzeitig erleben die Individuen diese Phase im Vergleich zu früheren Generationen in zunehmend besserer Gesundheit. Zum anderen ist diese Gruppe gerade wegen ihrer erhöhten Angewiesenheit auf Vermögen von außerordentlicher Bedeutung für das Forschungsinteresse, wie auch aufgrund der Tatsache, dass sie sich bereits an einem Punkt im Leben befindet, in dem es wahrscheinlich ist, dass sie bereits ein gewisses Vermögen akkumuliert hat. Die sinkenden staatlichen Rentenzahlungen, welche private Vorsorge, sprich (akkumuliertes) Vermögen, immer wichtiger werden lassen, betonen die besondere Aktualität und Relevanz der Untersuchung der Vermögenssituation der älteren Bevölkerung (Europäische Kommission 2010; Davies et al. 2007; Keister und Moeller 2000).

Zudem erscheint die Fokussierung auf ältere Personen auch deshalb sinnvoll, da davon auszugehen ist, dass in der untersuchten Population die Wohneigentumsquote bereits ihren Höhepunkt erreicht hat. Unterschiede hinsichtlich der Altersstruktur, in der man in den verschiedenen Ländern durchschnittlich Wohneigentümer wird, werden daher kaum Einfluss auf die Analyseergebnisse haben. Scanlon und Whitehead (2004) zeigten bei einem internationalen Vergleich der Wohneigentümerquote von jungen (circa 25 Jahre) Zwei-Personen-Haushalten ohne Kinder mit der Wohneigentumsquote von Zwei-Personen-Haushalten mittleren Alters (circa 45 Jahre) mit Kindern, dass die Wohneigentümerquote bei jungen Personen von 17 Prozent in Frankreich bis 95 Prozent in Ungarn reicht. Bei den Älteren hingegen sind zwar noch immer länderspezifische Unterschiede vorhanden, diese fallen jedoch geringer aus als bei den jüngeren Haushalten (48 Prozent in der Tschechischen Republik bis zu 96 Prozent in Ungarn). Das heißt, länderspezifische Divergenzen bezüglich der Wohneigentümerquote sind für Personen im mittleren Alter rückläufig. Der höchste Anteil an Wohneigentümern konnte für die 50- bis 65-Jährigen gefunden werden (European Foundation for the Improvement of Living and Working Condition 2009).

### **Aufbau des Kapitels**

Das Kapitel ist wie folgt strukturiert: In Kapitel 2.2 werden zunächst Einkommen und Vermögen zueinander in Bezug gesetzt und deren Beziehung detailliert analysiert, um dann die Bedeutung einzelner Vermögenskomponenten – mit einem Fokus auf Wohneigentum – für soziale Ungleichheiten herauszuarbeiten. In Kapitel 2.3 liegt das Forschungsinteresse auf der Beantwortung der Frage, ob zwei

Dimensionen sozialer Ungleichheiten beim Thema Wohneigentum existieren, wenn man den Einfluss sozioökonomischer Haushaltscharakteristika auf die Wohneigentümergebene sowie den Immobilienwert differenziert untersucht. Weiterhin wird eine Betrachtung des Makro-Zusammenhangs von Wohneigentümergebene und Immobilienwert vorgenommen, der durch eine Mehrebenenanalyse spezifiziert wird.

## **2.2 Einkommens- und Vermögensungleichheiten und der Beitrag von Wohneigentum zur Erklärung sozialer Ungleichheiten**

### **Ungleichheitsmuster von Vermögen und Einkommen**

Skopek, Buchholz und Blossfeld (2011) konnten in ihrer Studie nachweisen, dass Einkommens- und Vermögensungleichheiten in Europa deutlich voneinander abweichen. Ausgehend von Esping-Andersens Klassifikation von Wohlfahrtsstaaten (1990, 1999) wurde erwartet, dass sich die jeweils typischen Ungleichheitsmuster beim Einkommen auch in der Vermögensverteilung der einzelnen Wohlfahrtsstaaten widerspiegeln. Sollte Einkommen tatsächlich ein ausreichender Indikator zur Vorhersage sozialer Ungleichheiten sein, müssten Länder mit einem niedrigen Maß an Einkommensungleichheiten (insbesondere die skandinavischen Wohlfahrtsstaaten) folglich ein niedriges Maß an Vermögensungleichheiten aufweisen und vice versa. Tatsächlich zeigte sich aber ein gänzlich anderes Muster. Lediglich drei Länder entsprachen den Erwartungen der Autoren: nämlich Deutschland, Frankreich und Italien. Sie ließen sowohl ein moderates Niveau an Einkommens- als auch an Vermögensungleichheit erkennen. Die Niederlande und Polen, mit ebenfalls gemäßigten Einkommensungleichheiten, befanden sich in einer gemeinsamen Gruppe mit relativ stark ausgeprägten Vermögensungleichheiten. Griechenland und Belgien, die ein leicht überdurchschnittliches Maß an Einkommensungleichheit vorwiesen, bildeten hingegen eine gemeinsame Gruppe mit vergleichsweise geringen Vermögensungleichheiten. Auch Spanien, wo von allen untersuchten Ländern die stärksten Einkommensungleichheiten vorlagen, war zumindest in der Nähe der letztgenannten Gruppe zu lokalisieren. In Österreich und der Tschechischen Republik finden die Autoren sowohl ein niedriges Maß an Einkommens- als auch an Vermögensungleichheiten. Das überraschendste Ergebnis lieferten jedoch die skandinavischen Länder Schweden und Dänemark. In diesen Wohlfahrtsstaaten, weithin bekannt für ihr hohes Maß an sozialer Gerechtigkeit (Esping-Andersen 1990, 1999), ließen die Analysen eine unerwartet starke Ausprägung von Vermögensungleichheiten erkennen. Als mögliche Erklärungen für das Ergebnis können angeführt werden, dass die tendenzielle Nivellierung von Einkommensunterschieden durch eine hohe Besteuerung die Akkumulation von Vermögen erschwert und dass der

Großteil des schwedischen Privatvermögens in den Händen weniger Familienunternehmen liegt (Roine und Waldenström 2009). Im selben Quadranten, gemeinsam mit Schweden und Dänemark, liegt schließlich auch die Schweiz. Für mindestens die Hälfte der analysierten Länder scheinen also Ungleichheiten zu existieren, die über die Stellung am Arbeitsmarkt hinausgehen. Obgleich mit einem höheren Einkommen tendenziell ein höheres Vermögen einhergeht (z. B. Grabka und Frick 2007), kamen auch weitere, allerdings länderspezifische Studien zu dem Ergebnis, dass die Korrelation zwischen Einkommen und Vermögen vergleichsweise niedrig ausfällt und folglich nur ein schwach-positiver Zusammenhang zwischen diesen zwei Dimensionen existiert (Jäntti 2006; Keister und Moeller 2000).

Ausgehend von den soeben dargestellten Ergebnissen, welche erste Hinweise darauf geben, dass Vermögen in der Forschung als separate Dimension sozialer Ungleichheit behandelt werden sollte, wird die Beziehung zwischen Einkommen und Vermögen in den verschiedenen Ländern näher analysiert. Außerdem soll der Frage nachgegangen werden, ob Einkommensreichtum/-armut mit Vermögensreichtum/-armut einhergeht. Berücksichtigt man die Erkenntnisse vorangegangener Studien, ist zu erwarten, dass dies nur bedingt der Fall ist.

### **Wohneigentum als zentrale Komponente im Vermögensportfolio der Haushalte<sup>12</sup>**

Verschiedene Länderstudien bestätigten bereits die zentrale Position von Wohneigentum im Gesamtvermögensportfolio der Haushalte, wenngleich deutliche länderspezifische Differenzen hinsichtlich der quantitativen Bedeutung bestehen (vgl. Azpitarte 2010; Frick und Grabka 2009; Sierminska, Brandolini und Smeeding 2007). Außerdem variiert der Anteil der einzelnen Vermögenskomponenten in Abhängigkeit vom Gesamtvermögen beachtlich: Die oberen Vermögensdezile<sup>13</sup> verfügen oftmals über ein vielfältiges Vermögensportfolio, zu dem neben Wohneigentum und weiteren Immobilien beispielsweise auch Betriebsvermögen und Aktien gehören. Für die mittleren Vermögensdezile hingegen ist Wohneigentum mit Abstand die wichtigste Vermögenskomponente. Das Vermögen der unteren Vermögensdezile schließlich besteht vor allem aus Gebrauchs- und Konsumgütern (PKW, Fernseher, Stereoanlagen) (Azpitarte 2010).

---

<sup>12</sup> Erwähnt sei an dieser Stelle der historische Bedeutungswandel der einzelnen Vermögenskomponenten. In der frühen Agrarwirtschaft bestand das Privatvermögen beispielsweise überwiegend aus Haus- und Grundvermögen, Geldvermögen hingegen spielte eine untergeordnete Rolle. Seit den 1950er Jahren kam es jedoch zu einem rapiden Bedeutungsanstieg dieses Vermögensbestandteils (Claupein 1990).

<sup>13</sup> Dezil: Die Verteilung wird in zehn gleich große Teile unterteilt. Das unterste Dezil entspricht dem ‚ärmsten‘ Zehntel der Bevölkerung, das oberste Dezil dem ‚reichsten‘ Zehntel.

In dieser Arbeit wird der Blickwinkel vorangegangener, länderspezifischer Studien durch einen breit angelegten, internationalen Vergleich erweitert, indem die Vermögenskomposition in Deutschland sowie zwölf europäischen Ländern detailliert untersucht wird. Durch die zusätzliche Analyse der Vermögenszusammensetzung für die Einkommensquartile ist schließlich ein noch tiefergehender Einblick in soziale Ungleichheitsstrukturen möglich. Die Hypothese lautet, dass Wohneigentum in den unteren Einkommensquartilen, besondere in Ländern mit einer hohen Wohneigentümerquote, einen quantitativ hohen Stellenwert einnimmt. In den jeweils höheren Einkommensgruppen hingegen sollte das Finanz- und Sachvermögen eine zunehmend größere Bedeutung für das Vermögensportfolio haben.

### **Der Beitrag einzelner Vermögenskomponenten auf Vermögensungleichheiten**

Der Beitrag der einzelnen Vermögensbestandteile zu bestehenden Vermögensungleichheiten wurde bisher kaum untersucht. Eine Ausnahme bilden die länderspezifischen Arbeiten von Azpitarte (2010) für Spanien und von Brandolini et al. (2004) für Italien. Azpitarte (2010) konnte mittels einer Dekompositionsanalyse<sup>14</sup> zeigen, dass Wohneigentum absolut gesehen Vermögensungleichheiten erhöht, in relativer Hinsicht jedoch zur Reduktion von Vermögensungleichheiten beiträgt, da der Anteil von Wohneigentum am Gesamtvermögen von Haushalten mit niedriger und insbesondere mit mittlerer Vermögensposition deutlich höher ist als bei vermögenden Haushalten.

Studien, die den Beitrag einzelner Vermögenskomponenten auf Vermögensungleichheiten im internationalen Vergleich untersuchen, sind hingegen nicht zu finden, weshalb sich dieses Kapitel dem Thema widmet. Aufgrund des geschilderten Forschungsstands ist zu vermuten, dass Wohneigentum im Vergleich zu Finanz- und Sachvermögen – relativ gesehen – nivellierend auf das soziale Ungleichheitsniveau wirken sollte, wobei infolge der unterschiedlichen Wohneigentümerquoten länderspezifische Variationen zu erwarten sind. Insbesondere in Ländern mit einer starken Verbreitung von Wohneigentum sollte dieses zur Reduzierung von Ungleichheiten beitragen, da es auch den einkommens- und vermögensärmeren Haushalten möglich ist, Wohneigentum zu verwirklichen, wodurch die Vermögensposition dieser Gruppe signifikant gestärkt werden sollte. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass einzelne Länderstudien erste Hinweise darauf finden, dass der gemessene Grad der Einkommensungleichheit ein

---

<sup>14</sup> Bei der Dekompositionsanalyse berechnet man den Effekt (Anteil, Stärke, Richtung) verschiedener Untergruppen (Bevölkerungsgruppen oder Vermögenskomponenten) auf den gefunden Gesamteffekt der gesamten Untersuchungsgruppe. z. B. Anteil von Wohneigentum (bspw. 60%) an der gesamten Vermögensungleichheit (100%) in einer Gesellschaft.

unzureichender Prädiktor für das zu erwartende Maß an ökonomischer Ungleichheit und zur Bestimmung der individuellen ökonomischen Wohlfahrt zu sein scheint (z. B. Jäntti 2006; Keister und Moeller 2000; Schломann 1992). Eine detaillierte Untersuchung des Vermögensportfolios sowie des Einflusses einzelner Vermögenskomponenten (mit einem speziellen Fokus auf Wohneigentum) auf das Ausmaß sozialer Ungleichheiten ist für ein tiefergehendes Verständnis sozialer Ungleichheitsstrukturen daher unerlässlich.

### **Forschungsinteresse**

Konkret besteht das Ziel der empirischen Analysen in Kapitel 2.2 in der Beantwortung der folgenden zwei Forschungsfragenkomplexe im europäischen Vergleich:

(1) Zunächst wird der Zusammenhang von Einkommen und Vermögen analysiert. Dabei soll zuerst untersucht werden, ob Einkommen ein ausreichender Prädiktor für die Erfassung sozialer Ungleichheiten ist. Anschließend soll die Frage beantwortet werden, ob Einkommensreichtum auch mit Vermögensreichtum einhergeht.

(2) Im Rahmen der differenzierten Analyse der Bedeutung einzelner Vermögenskomponenten wird (a) die Zusammensetzung von Vermögen in den unterschiedlichen Einkommensgruppen untersucht. Zudem wird (b) analysiert welche Vermögenskomponenten den jeweils stärksten Beitrag zur Erklärung von Vermögensungleichheiten leisten. Ein besonderer Fokus liegt auf der Beantwortung der Frage, ob Wohneigentum eher einen ausgleichenden respektive einen verstärkenden Effekt auf bestehende Vermögensungleichheiten in einem Land hat.



## 2.2.1 Daten und Methoden

### Daten

Für den internationalen Vergleich von Vermögensungleichheiten werden die Daten des Survey of Health, Ageing and Retirement in Europe (SHARE<sup>15</sup>) verwendet. SHARE ist eine repräsentative Befragung der Bevölkerung im Alter von 50 Jahren und älter, die mittlerweile in 14 europäischen Ländern<sup>16</sup> und in Israel durchgeführt wird. Bislang fanden drei Befragungswellen in den Jahren 2004/05, 2006/07 und 2008/09 mit über 30.000 Befragten statt.<sup>17</sup> SHARE ermöglicht eine detaillierte Analyse der Vermögenssituation älterer Personen in Europa. Aufgrund der umfangreichen Harmonisierung der Daten ist überdies erstmals ein breit angelegter internationaler Vergleich möglich.

Ein weiterer Grund, warum der Datensatz besonders geeignet für die Analysen erscheint, ist die Fokussierung auf die ältere Bevölkerung (Alter 50+). Die Altersstruktur lässt erwarten, dass das Vermögen der analysierten Haushalte deutlich höher ist als in der jeweiligen Gesamtbevölkerung (siehe auch Lebenszyklus-Hypothese von Modigliani und Brumberg 1955). Denn erstens hatten die Haushalte länger Zeit, Vermögen zu akkumulieren, zweitens haben sie aufgrund ihres höheren Alters eine größere Chance, zu erben beziehungsweise bereits geerbt zu haben, und drittens ist ein Großteil der Schulden dieser Bevölkerungsgruppe bereits getilgt. Für die Analysen wird mit der zweiten SHARE-Welle (2006/07) gearbeitet, da in dieser zum einen die Anzahl der teilnehmenden Länder am größten und zum anderen die Abfrage finanzieller Aspekte am detailliertesten ist.<sup>18</sup>

---

<sup>15</sup> Mit der Datennutzung ist folgende Erklärung abzugeben: This paper uses data from SHARE release 2.5.0, as of May 24th 2011. The SHARE data collection has been primarily funded by the European Commission through the 5th framework programme (project QLK6-CT-2001- 00360 in the thematic programme Quality of Life), through the 6th framework programme (projects SHARE-I3, RII-CT- 2006-062193, COMPARE, CIT5-CT-2005-028857, and SHARELIFE, CIT4-CT-2006-028812) and through the 7th framework programme (SHARE-PREP, 211909 and SHARE-LEAP, 227822). Additional funding from the U.S. National Institute on Aging (U01 AG09740-13S2, P01 AG005842, P01 AG08291, P30 AG12815, Y1-AG-4553-01 and OGHA 04-064, IAG BSR06-11, R21 AG025169) as well as from various national sources is gratefully acknowledged (see <http://www.share-project.org> for a full list of funding institutions).

<sup>16</sup> SHARE 2006-07 umfasst folgende Länder: Belgien, Dänemark, Deutschland, Frankreich, Griechenland, Italien, Irland, Israel, Niederlande, Österreich, Polen, Schweden, Schweiz, Spanien, Tschechische Republik.

<sup>17</sup> Zum Zeitpunkt der Untersuchung lagen die Informationen (inklusive der imputierten Werte) der vierten Befragungswelle (2010/11) noch nicht vollständig vor.

<sup>18</sup> Israel und Irland werden nicht in die Analysen einbezogen, da Israel in der 2. Welle nicht an der Untersuchung teilgenommen hat und für Irland keine imputierten Werte vorliegen.

## Analyseeinheit und Sample

Die verwendete Analyseeinheit ist stets der Haushalt, da angenommen werden kann, dass das Gesamtvermögen gemeinsam erwirtschaftet, konsumiert und investiert wird. Außerdem ist die Familie (wobei der Haushalt als Indikator für eine Familie dient) in der Regel die prägende soziale Institution für die kulturelle, soziale und ökonomische Stellung ihrer Mitglieder (z. B. Spilerman 2000).

Ein typisches Problem bei Fragen zu finanziellen Themen ist ein hoher Anteil an Item-Non-Response (Antwortverweigerung). Um das Problem eines selektiven Samples zu umgehen, hat sich das SHARE-Team für eine multiple Imputationsstrategie in Anlehnung an Rubin (1987) entschieden. Für jeden Fehlwert werden fünf Schätzwerte generiert. Für Einkommen und Vermögen wurden 60 Prozent der Werte für Einkommen und Vermögen imputiert.<sup>19</sup> Durch dieses Vorgehen ist es möglich, das komplette Sample für die Analysen zu nutzen. Eine detaillierte Beschreibung der vom SHARE-Team genutzten Imputationsstrategie kann in Christelis (2011) nachgelesen werden. Im Folgenden wird für die Analysen immer der Durchschnittswert der fünf Imputationswerte herangezogen (unter Zuhilfenahme des ‚mim‘-Präfix-Kommandos in Stata 11). Weiterhin wird mit Gewichten zur Kompensation von Unit-Non-Response und Stichprobenausfällen gearbeitet (vgl. Mannheim Research Institute for Economics of Aging 2010). Die kalibrierten Querschnittsgewichte entsprechen dem länderspezifischen Alters- sowie Geschlechteranteil (Börsch-Supan et al. 2005).

Die zentralen Variablen in den Analysen sind das Vermögen (= Finanzvermögen plus Sachvermögen plus Wohneigentum minus Schulden), das Finanzvermögen<sup>20</sup>, das Sachvermögen<sup>21</sup> (ohne selbstgenutztes Wohneigentum) und das Wohneigentum.<sup>22</sup> Wenn bei der Interpretation der Ergebnisse (Finanz-, Sach-) Vermögen oder Wohneigentum steht, entspricht dies stets dem Nettowert. Der Datensatz enthält 22.721 Haushalte.<sup>23</sup> Tabelle 2.1 gibt einen Überblick über die Samplegrößen in den einzelnen Ländern.

---

<sup>19</sup> Einkommen wird über eine Item-Batterie generiert. In den meisten Fällen fehlte nur eine geringe Zahl der Items, deren Werte imputiert werden musste (Einkommensdefinition bei SHARE: siehe Paccagnella and Weber 2005: 357).

<sup>20</sup> Netto-Finanzvermögen: Geld auf Bankkonten (Netto), Unternehmens- und Staatsanleihen, Aktien und Beteiligungen, Investmentfonds, private Altersvorsorge, Bausparer, Lebensversicherung.

<sup>21</sup> Netto-Sachvermögen: weiterer Grund- und Immobilienbesitz (Netto), Anteile an eigener Firma (Netto), Kraftfahrzeuge (Netto).

<sup>22</sup> Netto-Wohneigentum: Schätzwert des Wohneigentums minus Schulden/Hypotheken.

<sup>23</sup> In den Analysen reduziert sich die Fallzahl durch die Gewichtung auf N=22.694.

## Methodisches Vorgehen und Variablen

Zur Beantwortung der ersten Frage nach dem Zusammenhang von Vermögen und Einkommen werden deskriptive Methoden und Korrelationsanalysen verwendet. Dazu wird die Gesamtbevölkerung der jeweiligen Länder in Abhängigkeit von ihrem Einkommen in vier gleich große Gruppen unterteilt, genauer in vier Einkommensquartile. Das erste Einkommensquartil setzt sich aus den einkommensärmsten 25 Prozent der Haushalte zusammen, das vierte Quartil aus den einkommensreichsten 25 Prozent der Haushalte.

Table 2.1: Übersicht des Datensatzes

Land	Total	Prozent	Kum.
AT – Österreich	987	4,34%	4,34%
BE – Belgien	2.137	9,41%	13,75%
CH – Schweiz	1.076	4,74%	18,49%
CZ – Tschechische Republik	1.943	8,55%	27,04%
DE – Deutschland	1.698	7,47%	34,51%
DK – Dänemark	1.759	7,74%	42,25%
ES – Spanien	1.414	6,22%	48,47%
FR – Frankreich	2.060	9,07%	57,54%
GR – Griechenland	2.172	9,56%	67,10%
IT – Italien	1.888	8,31%	75,41%
NL – Niederlande	1.846	8,12%	83,53%
PL – Polen	1.771	7,79%	91,32%
SE – Schweden	1.970	8,68%	100,00%
Total	22.721	100,00%	

Quelle: SHARE 2006-07; ungewichtet. Eigene Berechnungen.

Zur Beantwortung des zweiten Fragenkomplexes (Die Zusammensetzung von Vermögen in den unterschiedlichen Einkommensgruppen sowie der Beitrag der einzelnen Vermögenskomponenten zur Erklärung der Vermögensungleichheiten) werden deskriptive Methoden sowie der Gini-Koeffizient als Ungleichheitsmaß verwendet. Dieser wird mittels einer Dekompositionsanalyse zerlegt, um den Erklärungsbeitrag der verschiedenen Vermögenskomponenten zur Gesamtvermögensungleichheit abbilden zu können sowie um zu beurteilen, ob eine bestimmte Vermögenskomponente einen ausgleichenden oder einen eher verstärkenden Effekt auf die gesamte Vermögensungleichheit hat.

Der Gini-Koeffizient ist ein weit verbreitetes Ungleichheitsmaß in den Sozialwissenschaften. Für die Analysen ist es zudem das geeignetste Maß, da Gini Null<sup>24</sup>- und Negativwerte<sup>25</sup> berücksichtigen kann, sofern der Mittelwert der Vermögensverteilung größer gleich Null ist (Jenkins und Jäntti 2005: 10).<sup>26</sup> Für Einkommen respektive Vermögen als eine diskrete Größe berechnet sich der Gini-Koeffizient wie folgt:

$$G(y) = \left[ \frac{1}{2n^2\mu} \right] \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^n |y_i - y_j|$$

Der Gini-Koeffizient misst die Ungleichheit der Verteilung. Dazu wird das arithmetische Mittel der absoluten Differenzen zwischen allen möglichen Vermögenspaaren bestimmt ( $y_i - y_j$ ) und dieses standardisiert, indem es durch das mittlere Vermögen ( $\mu$ ) der Gesamtbevölkerung geteilt wird. Der Gini-Koeffizient kann Werte zwischen 0 (totale Gleichheit) und 1 (totale Ungleichheit) annehmen. In den folgenden Analysen kann er jedoch auch größer eins sein, was durch das Auftreten vieler Negativwerte in der Verteilung verursacht werden kann (vgl. Jenkins und Jäntti 2005: 10). Hierdurch verliert der Gini-Koeffizient zwar an Aussagekraft hinsichtlich quantitativer Unterschiede in der Verteilungsungleichheit (z. B. die Ungleichheit in einem Land ist doppelt so groß wie in einem anderen), nicht allerdings bezüglich qualitativer Unterschiede (z. B. in einem Land ist die Ungleichheit größer als in einem anderen). Wenngleich nur vereinzelt beim Finanzvermögen ein Gini-Koeffizient mit einem Wert über 1 auftritt und der Anteil der Haushalte mit Negativ- und Nullwerten beim Vermögen über alle Länder hinweg lediglich 5 Prozent beträgt, so muss dies doch bei der Interpretation der Ergebnisse berücksichtigt werden.

Um den Beitrag der einzelnen Vermögenskomponenten zur Erklärung der gesamten Vermögensungleichheit aufzuklären, wird in einem zweiten Schritt mit der Dekompositionsmethode nach Lerman und Yitzhaki (1985) gearbeitet. Dieser Ansatz, aufbauend auf der Dekompositionsmethode nach Shorrocks (1982), ermöglicht es, den relativen Einfluss der einzelnen Vermögenskomponenten auf die Gesamtvermögensungleichheit zu ermitteln (siehe Lerman und Yitzhaki 1985: 153). Daraus lässt sich schließlich ablesen, ob eine Vermögenskomponente einen verstärkenden oder einen ausgleichenden Effekt auf die bestehenden Vermögensungleichheiten hat. Lerman und Yitzhaki (1985: 152) zeigen in ihrem Bei-

---

<sup>24</sup> Nullwerte: Ein Haushalt besitzt kein Nettovermögen beziehungsweise die Höhe des Bruttovermögens ist gleich der Höhe der Schulden.

<sup>25</sup> Negativwerte: Die Schulden des Haushaltes übersteigen das Bruttovermögen.

<sup>26</sup> Bei Einkommensverteilungen liegen zwar in aller Regel keine Null- oder Negativwerte vor; bei Vermögensverteilungen sind Null- und Negativwerte aber durchaus üblich.

trag, dass der Gini-Koeffizient folgendermaßen zerlegt werden kann:<sup>27</sup>

$$G = \sum_{k=1}^K S_k G_k R_k$$

$S_k$  ist der Anteil der Vermögenskomponente  $k$  am Gesamtvermögen,  $G_k$  ist der relative Gini-Koeffizient für die Vermögenskomponente  $k$ .  $R_k$  (Gini-Korrelation) gibt die Korrelation zwischen der jeweiligen Vermögenskomponente  $k$  und dem Gesamtvermögen wider. Aus dieser lässt sich ablesen, ob eine Vermögenskomponente einen ausgleichenden oder verstärkenden Effekt auf die Vermögensungleichheit hat.  $R_k$  ist ähnlich zu Pearson's Korrelationskoeffizienten (siehe Pearson 1896) und zu Spearman's Rangkorrelationskoeffizienten (siehe Spearman 1904), er kann ebenso Werte zwischen -1 und 1 annehmen. Ein positiver (negativer) Wert von  $R$  bedeutet, dass eine Vermögenskomponente einen verstärkenden (ausgleichenden) Effekt auf die Vermögensungleichheit hat (vgl. Lerman und Yitzhaki 1985: 152). Den Beitrag  $c$  einer einzelnen Vermögenskomponente  $k_i$  zur gesamten Vermögensungleichheit  $G$  berechnet sich schließlich folgendermaßen:

$$c_{k_i} = S_{k_i} G_{k_i} R_{k_i}$$

## 2.2.2 Ergebnisse der empirischen Analysen

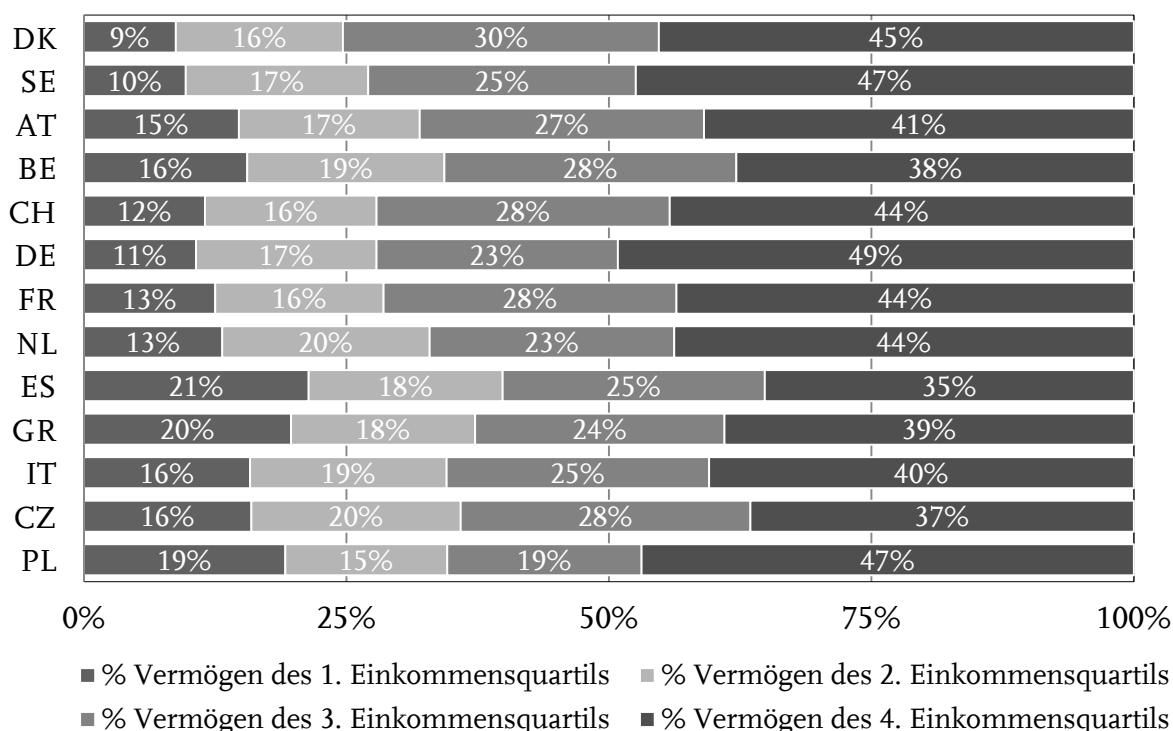
### Vermögen und Einkommen – ein linearer Zusammenhang?

Zur Beantwortung des ersten Forschungsfragenkomplexes nach dem Zusammenhang von Vermögen und Einkommen wird in Abbildung 2.1 für die einzelnen Einkommensquartile deren Anteil am Haushaltsgesamtvermögen des jeweiligen Landes dargestellt. Bei einer – hypothetisch angenommenen – Gleichverteilung des Vermögens über die einzelnen Einkommensquartile würde jedes Einkommensquartil über exakt 25 Prozent des gesamten Vermögens verfügen, was offensichtlich nicht der Fall ist. In fast allen Ländern ist zu beobachten, dass der Vermögensanteil für die jeweils höheren Einkommensquartile größer ist. Nur in Griechenland, Polen und Spanien gehört dem ersten Einkommensquartil ein höherer Anteil am Gesamtvermögen als dem zweiten Quartil. Die ersten zwei Einkommensquartile besitzen insbesondere in Deutschland, Frankreich und der Schweiz sowie in Skandinavien vergleichsweise wenig Vermögen (weniger als 30 Prozent des Gesamtvermögens im jeweiligen Land), wohingegen das unterste Einkommensquartil in den südeuropäischen und postsozialistischen Ländern relativ vermögend scheint. Ein wichtiger Grund hierfür könnte in der Notwendig-

<sup>27</sup> Zwar wurde diese Methode ursprünglich für die Zerlegung von Einkommensungleichheiten konzipiert, ist aber abstrakt genug, um sie auch zur Zerlegung von Vermögensungleichheiten anzuwenden.

keit privater Altersvorsorge in den südeuropäischen und postsozialistischen Ländern liegen (vgl. Kolb, Skopek und Blossfeld 2012). So sind in den südeuropäischen und postsozialistischen Ländern Rentenzahlungen vergleichsweise gering und Arbeitsmarktrisiken werden kaum vom Sozialstaat abgedeckt. Darüber hinaus ist das oberste Einkommensquartil in allen untersuchten Ländern im Besitz des größten Vermögensanteils. Vor allem in den sozialdemokratischen und kontinentaleuropäischen Staaten (Deutschland, Frankreich, Niederlande und Schweiz) sowie Polen fällt dieser besonders hoch aus.

Abbildung 2.1: Anteil der Einkommensquartile am Gesamtvermögen

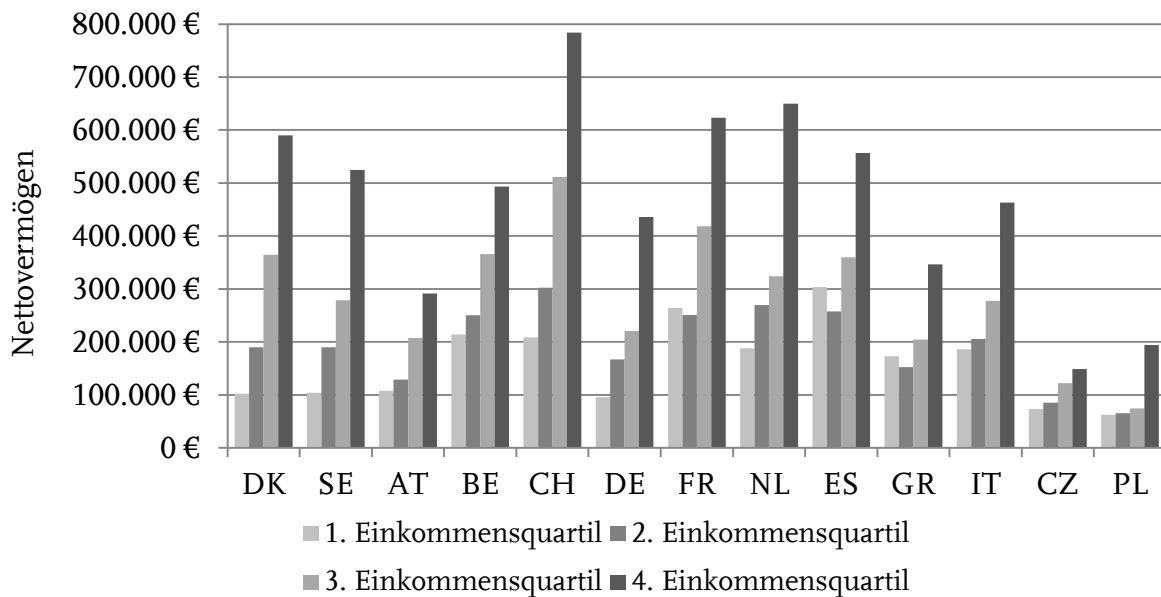


Quelle: SHARE 2006-07; gewichtet. Eigene Berechnungen.  
 Analysen basieren auf 5 multiplen Imputationen.

In Abbildung 2.2 ist zusätzlich die durchschnittliche Höhe des Gesamtvermögens in den einzelnen Ländern jeweils gruppiert nach Einkommensquartil dargestellt. Wie schon in Abbildung 2.1 zu sehen war, nimmt der durchschnittliche Vermögenswert nach Einkommensquartil über die Einkommensquartile hinweg zu, wobei zwischen den Ländern deutliche Unterschiede in der tatsächlichen Vermögenshöhe bestehen. Der Durchschnittswert des ersten Einkommensquartils beläuft sich im Länderdurchschnitt auf 160.142 Euro. Mit einem durchschnittlichen Vermögensbestand dieses Einkommensquartils von mehr als 200.000 Euro sind insbesondere die Haushalte in Belgien, Frankreich, Spanien und der Schweiz gut ausgestattet. Im Gegensatz dazu sind die Vermögenswerte des ersten Einkommensquartils in den postsozialistischen und sozialdemokratischen Ländern sowie

in Österreich und Deutschland mit Werten unter 110.00 Euro besonders gering. Dem vierten Einkommensquartil stehen im Durchschnitt 469.287 Euro zur Verfügung, wobei die Schweiz mit 783.970 Euro die Spitzenposition einnimmt. In Deutschland beträgt die Vermögenshöhe für das vierte Einkommensquartil 435.290 Euro und befindet sich damit unter dem europäischen Durchschnitt.

Abbildung 2.2: Durchschnittliches Vermögen nach Einkommensquartil



Quelle: SHARE 2006-07; gewichtet. Eigene Berechnungen.  
Analysen basieren auf 5 multiplen Imputationen.

Während einige Länder durchaus einen linearen Zusammenhang zwischen Einkommensquartil und Vermögen annehmen lassen (Österreich und Belgien), scheint er in anderen Ländern wie Deutschland, Dänemark, Schweden, Italien, Niederlande, Polen und der Schweiz eher exponentiell zu sein. Der Gleichheitsanspruch der sozialdemokratischen Länder ist offensichtlich hinsichtlich der Verteilung des Vermögens nicht wirksam. In Frankreich, Griechenland und Spanien hingegen ist kein eindeutiger Zusammenhang zwischen Einkommensquartil und Vermögenshöhe erkennbar. Bemerkenswert ist, dass die Vermögenshöhe in Deutschland in allen Einkommensquartilen weit unter dem europäischen Durchschnitt liegt. Nur in Österreich, den postsozialistischen Staaten und teilweise in Griechenland ist der Vermögenswert nach Einkommensquartil noch geringer. Alles in allem lässt sich bei der Betrachtung der Beziehung zwischen Einkommen und Vermögen tendenziell eine Kumulation von Privilegien beziehungsweise Nachteilen erkennen, wobei es hinsichtlich des Wertes markante länderspezifische Differenzen gibt. Insgesamt sind einkommensarme Haushalte kaum in der Lage, größere Vermögenssummen zu akkumulieren, während die einkommensreichen

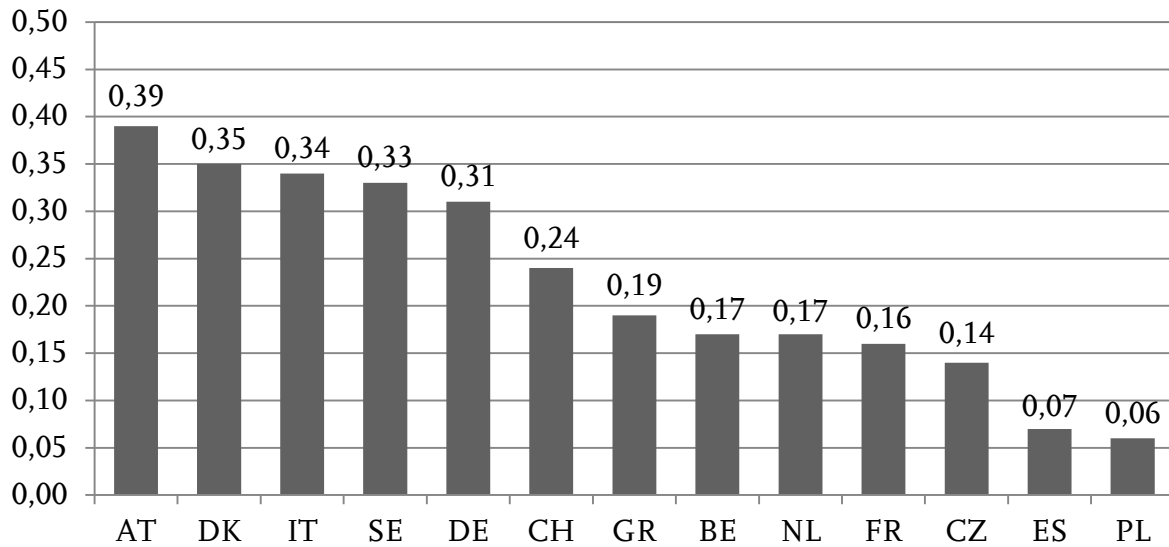
Haushalte in allen Ländern den größten Vermögenswert besitzen. Insbesondere in Deutschland scheinen Einkommensreichtum und Vermögensreichtum miteinander einherzugehen: In keinem anderen Land verfügt das vierte Einkommensquartil über einen so hohen Anteil des Netto-Gesamtvermögens, wobei die Vermögenswerte der einzelnen Einkommensquartile stets unter dem Länderdurchschnitt liegen. Die Beziehung zwischen Vermögen und Einkommen ist jedoch in den meisten untersuchten Ländern nicht linear, denn sonst müsste eine konstante Steigerung des Vermögensanteils über die Einkommensquartile in allen Ländern erkennbar sein. Dem ist jedoch nicht so.

Die bisher dargestellten Ergebnisse zeigen bereits, dass der Zusammenhang zwischen Einkommen und Vermögen positiv, aber nicht (immer) linear ist. Aus Abbildung 2.3 lässt sich die Korrelation zwischen Vermögen und Einkommen in den untersuchten Ländern und in Abbildung 2.4 zusätzlich aufgeschlüsselt nach den Einkommensquartilen ablesen. Am stärksten ist die Korrelation zwischen den beiden Größen in Österreich, gefolgt von Dänemark, Italien und Schweden. Auch in Deutschland ist die Korrelation von Einkommen und Vermögen relativ ausgeprägt (0,31). Am schwächsten ist sie in Polen und Spanien. In Polen beträgt die Korrelation lediglich 0,06 und ist damit kaum von Null verschieden ( $p < 0,05$ ).

Insgesamt bestehen also signifikante Differenzen zwischen den Ländern hinsichtlich der Einkommens-Vermögenskorrelation (Abbildung 2.3). Aber auch innerhalb der einzelnen Einkommensgruppen lassen sich große Unterschiede bei der Korrelation von Einkommen und Vermögen finden (Abbildung 2.4). Die eher schwache Beziehung zwischen Einkommen und Vermögen, welche auch von anderen Autoren gefunden wurde (z. B. Jäntti 2006; Keister und Moeller 2000; Schlomann 1992), lässt sich unter anderem mit der besonders niedrigen Korrelation im ersten Einkommensquartil erklären, welche in den meisten Ländern sogar negativ ist. Das bedeutet, dass innerhalb des untersten Einkommensquartils ein höheres Einkommen nicht selten mit einem niedrigeren Vermögen und zu einem erheblichen Teil mit Schulden einhergeht. Die negative Korrelation im untersten Einkommensquartil könnte beispielsweise dadurch hervorgerufen werden, dass sich Haushalte am unteren Ende des ersten Einkommensquartils kaum mit Vermögensaufbau befassen, wohingegen Haushalte im selben Einkommensquartil, aber mit etwas mehr Einkommen, Schulden in Kauf nehmen, um sich ein gewisses Vermögen (z. B. in Form von Wohneigentum) aufzubauen. In Deutschland lässt sich über alle Einkommensquartile hinweg eine positive Beziehung zwischen Einkommen und Vermögen finden, was darauf hindeutet, dass auch innerhalb der Einkommensquartile ein höheres Einkommen mit einem größeren Vermögen einhergeht.

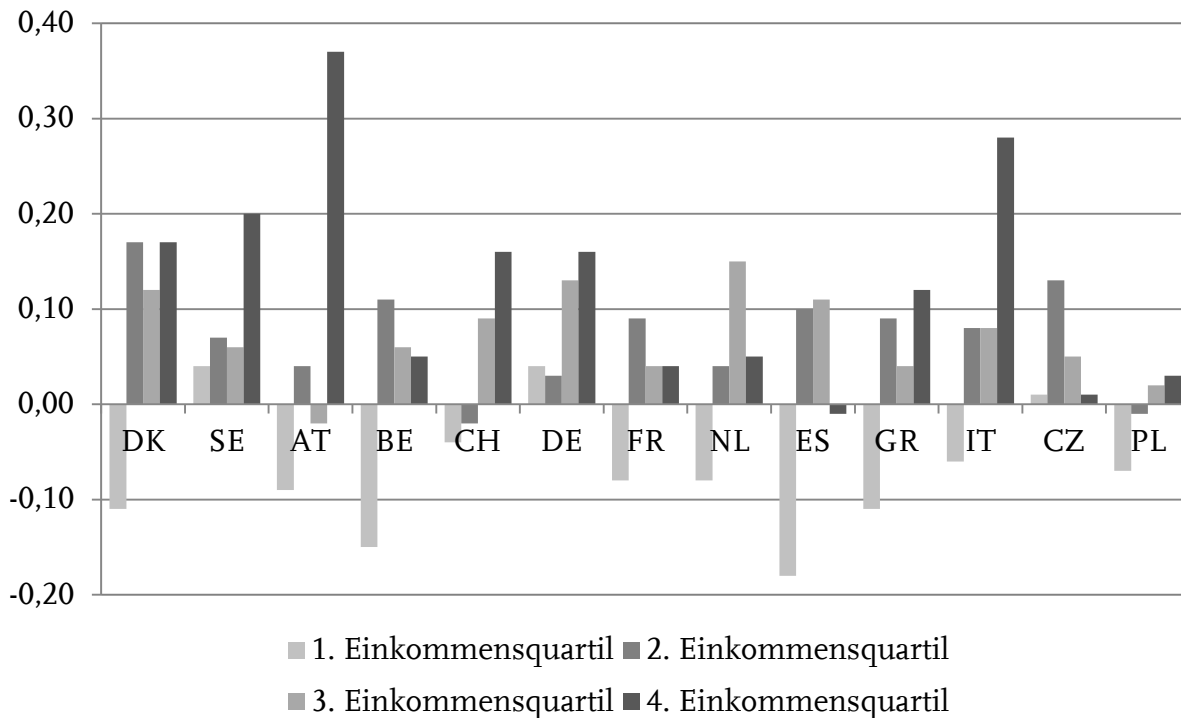


Abbildung 2.3: Korrelation von Vermögen und Einkommen



Quelle: SHARE 2006-07; gewichtet. Eigene Berechnungen.  
Analysen basieren auf 5 multiplen Imputationen.

Abbildung 2.4: Korrelation von Vermögen und Einkommen nach Einkommensquartil



Quelle: SHARE 2006-07; gewichtet. Eigene Berechnungen.  
Analysen basieren auf 5 multiplen Imputationen.

Die Analysen belegen, dass Bezieher von höherem Einkommen durchaus auch über ein höheres Vermögen verfügen. Allerdings ist die Beziehung von Einkommen und Vermögen selten linear, was bedeutet, dass die einkommensreichsten Haushalte innerhalb eines Einkommensquartils nicht zwangsläufig die Vermögendsten sind. Es deutet sich an, dass sich der positive Zusammenhang zwischen Einkommen und Vermögen mit zunehmendem Vermögen in zahlreichen Ländern abschwächt. Das heißt, für die vermögensreichsten Haushalte ist Einkommen in diesen Ländern von relativ geringer Bedeutung. In Deutschland hingegen sind die einkommensreichen Haushalte tendenziell auch die vermögensreichen Haushalte, der Effekt nimmt über die Einkommensquartile hinweg sogar zu. Die Ergebnisse betonen die Notwendigkeit, zur Erfassung sozialer Ungleichheiten über arbeitsmarkbezogene Aspekte hinauszugehen und Vermögen als separate Dimension sozialer Ungleichheiten zu behandeln. Des Weiteren kann die Forschungsfrage, ob die Einkommensreichen auch die Vermögensreichen sind, über die Länder hinweg nicht mit einem eindeutigen ‚ja‘, aber zumindest mit einem ‚quasi ja‘ beantwortet werden.

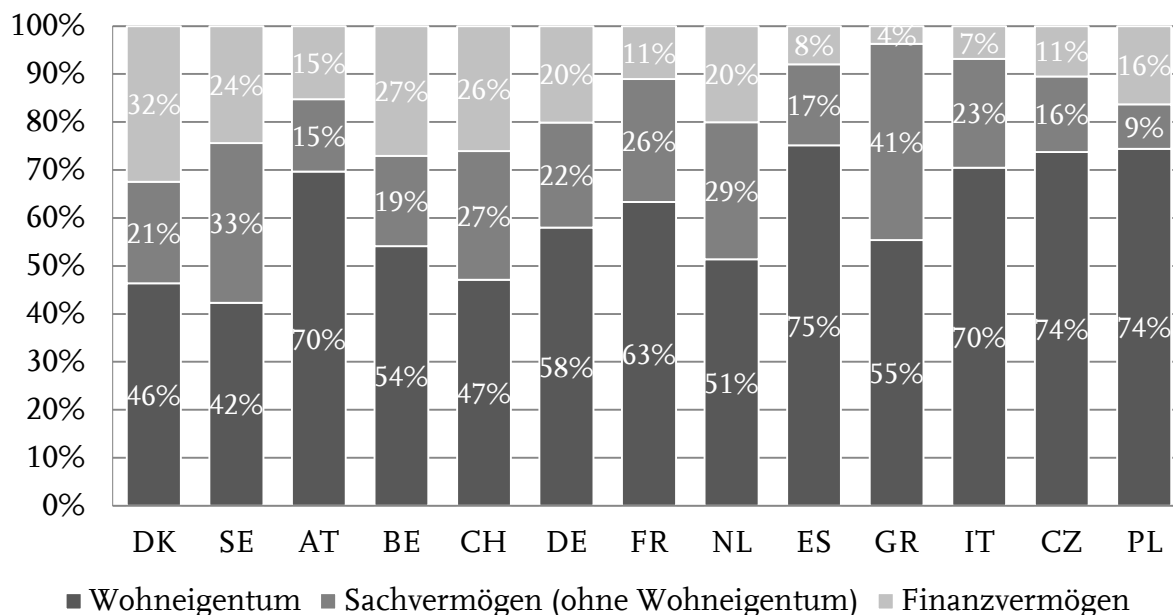
### **Die Zusammensetzung des Vermögens**

Im nächsten Schritt werden die Zusammensetzung des Vermögens und der Einfluss einzelner Vermögenskomponenten auf die gesamte Vermögensungleichheit analysiert, um den zweiten Forschungsfragenkomplex zu beantworten. Erst detaillierte Informationen zum Beitrag der einzelnen Vermögenskomponenten für das Ausmaß von Vermögensungleichheiten ermöglichen ein grundlegendes Verständnis der sozialen Ungleichheitsstrukturen und der Stratifizierungsprozesse einer Gesellschaft. Derlei Erkenntnisse können zudem nützlich sein, um gezielt sozialpolitische Maßnahmen zur Reduzierung von Vermögensungleichheiten abzuleiten.

Abbildung 2.5 zeigt die Zusammensetzung von Vermögen in den untersuchten Ländern. Auffällig ist die bereits vermutete hohe Bedeutung von Wohneigentum über alle Länder hinweg. Insbesondere in den postsozialistischen und südeuropäischen Ländern sowie in Österreich ist der Anteil von Wohneigentum am Gesamtvermögen sehr hoch. Deutschland nimmt hinsichtlich der Bedeutung des Wohneigentums eine Mittelposition ein. Das Finanzvermögen weist in den meisten Ländern eher einen geringen Anteil am Gesamtvermögen auf, wobei sich auch hier deutliche länderspezifische Unterschiede feststellen lassen. Während in den südeuropäischen Ländern das Finanzvermögen eine sehr geringe Bedeutung hat, macht es in Belgien, der Schweiz und den skandinavischen Ländern einen wesentlichen Teil des Vermögensportfolios der Haushalte aus. Einen ähnlichen Befund liefern auch Christelis, Jappelli und Padula (2005): „[...] bonds, stocks

and mutual funds are much more popular in Nordic than in Mediterranean countries” und „[e]xposure to financial risk is higher in Sweden and Switzerland, and comparatively low in Southern Europe“ (Christelis, Jappelli und Padula 2005: 317).

Abbildung 2.5: Zusammensetzung von Vermögen

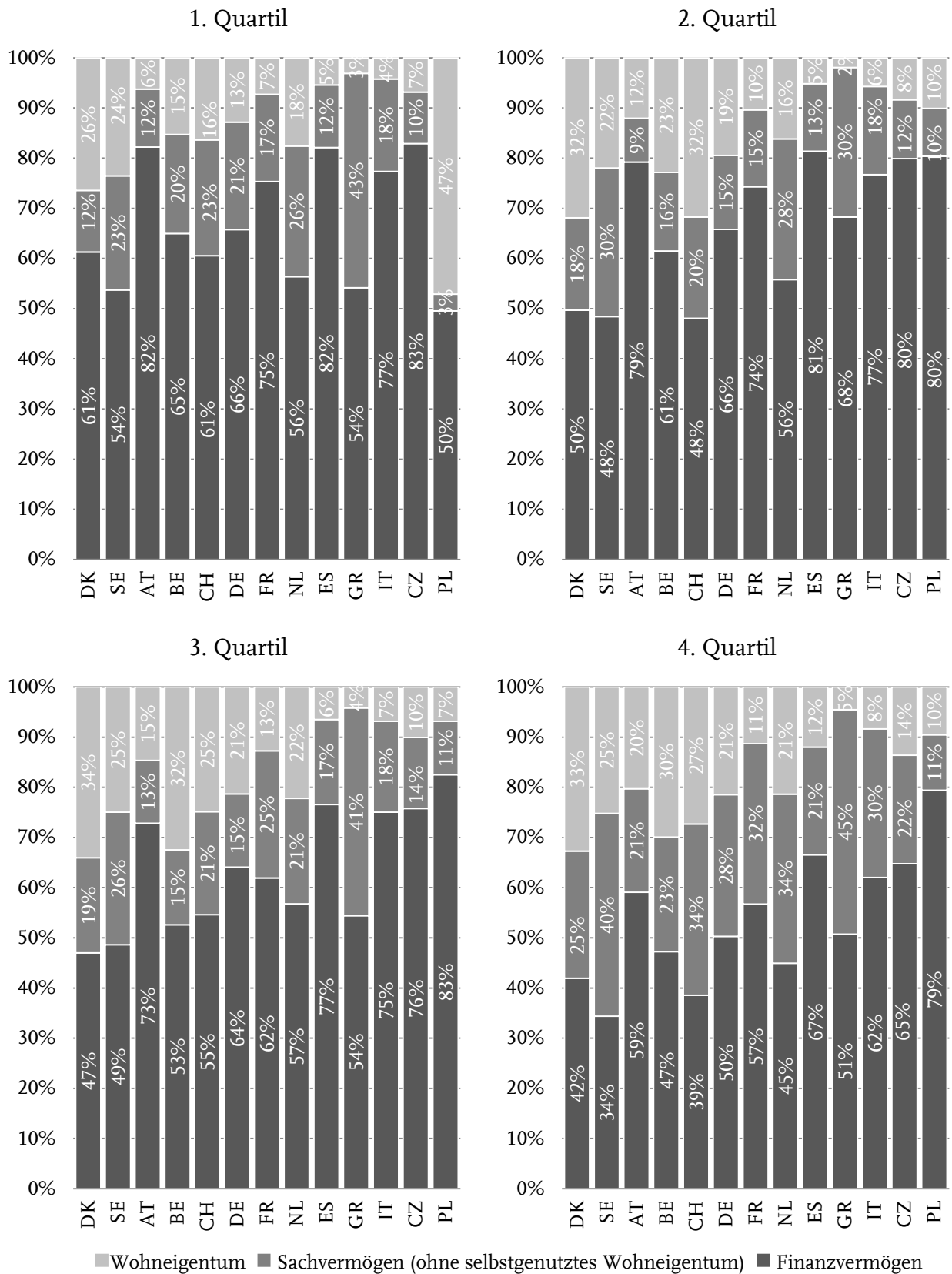


Quelle: SHARE 2006-07; gewichtet. Eigene Berechnungen.  
Analysen basieren auf 5 multiplen Imputationen.

Ein zunächst überraschendes Ergebnis lässt sich für Österreich und Belgien finden. In Österreich ist der Anteil des Wohneigentums am Gesamtvermögen trotz einer allgemein niedrigen Wohneigentümerquote sehr hoch, während in Belgien, einem Land mit einem sehr hohen Eigentümeranteil, ein vergleichsweise geringer Prozentsatz des Gesamtvermögens aus Wohneigentum stammt (Kolb, Skopek und Blossfeld 2012). Eine hohe Wohneigentümerquote geht also nicht zwangsläufig mit einem hohen Anteil dieser Vermögenskomponente am Gesamtvermögen einher und vice versa.

Jedoch unterscheidet sich der Anteil der einzelnen Vermögenskomponenten innerhalb der verschiedenen Einkommensquartile deutlich (siehe Abbildung 2.6). Beispielsweise nimmt die Bedeutung des Wohneigentums in den meisten kontinentaleuropäischen und nordeuropäischen Staaten über die Einkommensquartile hinweg ab. In den südeuropäischen Ländern hingegen reduziert sich der Anteil von Wohneigentum am Gesamtvermögen weniger stark. Ausschließlich in Polen ist sogar eine zunehmende Bedeutung von Wohneigentum über die Einkommensquartile hinweg zu finden. In Deutschland macht Wohneigentum bei den unteren drei Einkommensquartilen ungefähr zwei Drittel des Gesamtvermögens aus. Auch der Bedeutungszugewinn des Sach- und Finanzvermögens für die o-

Abbildung 2.6: Zusammensetzung von Vermögen nach Einkommensquartil



Quelle: SHARE 2006-07; gewichtet. Eigene Berechnungen. Analysen basieren auf 5 multiplen Imputationen.

ren Einkommensquartile wird erwartungsgemäß für beinahe alle untersuchten Länder, so auch für Deutschland, gefunden.

Insgesamt bestätigen die Analysen die Hypothese, dass Wohneigentum in allen untersuchten Ländern die zentrale Vermögenskomponente ist; dies gilt ganz besonders für die unteren beiden Einkommensquartile eines Landes. Das Vermögensportfolio der Einkommensreichen ist erwartungsgemäß wesentlich breiter angelegt und damit auch weniger krisenanfällig (z. B. bei Inflation, Immobilienmarktkrise) als das der Einkommensärmeren. Letztlich konstatieren die empirischen Ergebnisse qualitative Unterschiede in der Zusammensetzung des Vermögens im Ländervergleich sowie beim Vergleich der einzelnen Einkommensquartile innerhalb der untersuchten Länder.

In Tabelle 2.2 werden das erste und vierte Einkommensquartil zueinander in Bezug gesetzt (Anteil des Durchschnittswertes des ersten Einkommensquartils in den einzelnen Vermögenskomponenten am Durchschnittswert des vierten Einkommensquartils). Zwischen dem obersten und untersten Einkommensquartil bestehen enorme Unterschiede hinsichtlich des Anteils am Gesamtvermögen. Allerdings ist ein differenzierter Blick auf die einzelnen Länder sowie auf die verschiedenen Vermögenskomponenten nötig. Insbesondere in Deutschland, aber auch in den skandinavischen Ländern besitzt das erste Einkommensquartil im Vergleich zum vierten Einkommensquartil über alle Vermögenskomponenten hinweg besonders wenig. Des Weiteren bestehen beim Wohneigentum abermals besonders große Unterschiede in Deutschland und den nordeuropäischen Ländern sowie in Polen; in Belgien, Österreich, Spanien, Griechenland und Tschechien hingegen ist die Differenz zwischen erstem und viertem Einkommensquartil vergleichsweise gering ausgeprägt. Beim Sachvermögen zeigt sich ein ähnliches Bild, hinzu kommt hier noch die Schweiz in der Gruppe der Länder, in der große Abstände zwischen den Einkommensgruppen zu beobachten sind. Weiterhin sind in Deutschland, aber auch in Dänemark und Österreich sehr große Differenzen beim Finanzvermögen zwischen dem ersten und vierten Einkommensquartil erkennbar.

Vor allem für die als vergleichsweise egalitär geltenden skandinavischen Länder ist dieser Befund relativ überraschend, bestätigt aber die von Skopek, Buchholz und Blossfeld (2011) gefundenen Ergebnisse zu hohen Vermögensungleichheiten in Skandinavien. Polen stellt einen besonders interessanten Fall dar: Das unterste Einkommensquartil besitzt beim Wohneigentum und Sachvermögen vergleichsweise wenig, beim Finanzvermögen hingegen verfügen die Haushalte im ersten Einkommensquartil sogar über mehr Geld als das vierte Einkommensquartil. Eine Erklärung hierfür könnten die niedrigen Rentenzahlungen in Polen

sein, die durch eigene Ersparnisse kompensiert werden müssen. Ältere Personen, die erwerbstätig sind und ein höheres Einkommen haben, bilden möglicherweise eine Gruppe, die noch auf ein Erwerbseinkommen angewiesen sind, da sie zur Finanzierung der Rente zu wenig Vermögen besitzen.

*Tabelle 2.2:* Anteil des ersten Einkommensquartils am Gesamtvermögen des vierten Einkommensquartils

	Vermögen	Finanzvermögen	Sachvermögen	Wohneigentum
DK	18,9%	15,8%	21,9%	24,3%
SE	19,8%	21,9%	16,6%	24,7%
AT	36,9%	12,4%	45,2%	51,7%
BE	43,4%	23,4%	50,5%	54,9%
CH	26,9%	21,6%	27,8%	38,9%
DE	21,9%	12,9%	22,4%	27,6%
FR	42,4%	21,9%	45,4%	43,0%
NL	28,9%	22,9%	39,5%	33,7%
ES	54,5%	32,8%	55,4%	56,2%
GR	49,9%	51,0%	47,7%	54,4%
IT	40,3%	21,3%	41,8%	47,8%
CZ	49,2%	27,7%	61,8%	62,4%
PL	32,1%	139,0%	20,9%	22,1%
Alle	35,8%	32,7%	38,2%	41,7%

*Quelle:* SHARE 2006-07; gewichtet. Eigene Berechnungen.  
Analysen basieren auf 5 multiplen Imputationen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das erste Einkommensquartil in allen Ländern im Besitz eines – im Vergleich zum vierten Einkommensquartil – geringen Anteil des Vermögens ist, wobei die Unterschiede insbesondere beim Finanz- und Sachvermögen stark ausgeprägt sind. In Deutschland sind die Differenzen zwischen ersten und vierten Einkommensquartil besonders auffällig.

### **Welche Bedeutung haben die einzelnen Vermögenskomponenten für das Ausmaß sozialer Ungleichheiten?**

Im letzten Schritt werden Ungleichheitsmuster hinsichtlich der verschiedenen Vermögenskomponenten betrachtet. Mittels einer Dekompositionsanalyse werden zudem der Beitrag sowie die relative Bedeutung der einzelnen Komponenten zur Erklärung der gesamten Vermögensungleichheiten analysiert.

In Tabelle 2.3 sind die Gini-Koeffizienten für das Gesamtvermögen sowie die einzelnen Vermögenskomponenten abgetragen. Erwartungsgemäß ist Vermögen

stark ungleich verteilt, wenngleich klare länderspezifische Unterschiede bestehen. Insbesondere in den Niederlanden, Polen, Schweden und der Schweiz sind Vermögensungleichheiten sehr stark ausgeprägt, wohingegen sie in Belgien, Österreich, Tschechien und den südeuropäischen Ländern verhältnismäßig gering ausfallen. In Deutschland befindet sich die Ausprägung von Vermögensungleichheiten auf mittlerem Niveau. Bei genauerer Betrachtung der einzelnen Vermögenskomponenten zeigt sich eine besonders ungleiche Verteilung des Finanz- und Sachvermögens (v. a. Betriebsvermögen und weiterer Grund- und Immobilienbesitz). Im Vergleich zu den beiden Vermögenskomponenten ist Wohneigentum in allen Ländern egalitärer verteilt. Insbesondere in Belgien und den südeuropäischen Ländern Griechenland und Italien kann ein niedriges Ausmaß an sozialen Ungleichheiten beim Wohneigentum gefunden werden, was der Erwartung entspricht, dass in Ländern mit einer hohen Wohneigentümerquote soziale Ungleichheiten beim Wohneigentum gering ausfallen sollten. Die Werte für Deutschland entsprechen für alle Vermögenskomponenten weitgehend dem europäischen Durchschnitt; ausschließlich das Finanzvermögen ist etwas weniger ungleich verteilt.

*Tabelle 2.3:* Gini-Koeffizient für verschiedene Vermögenskomponenten

	Vermögen	Finanzvermögen	Sachvermögen	Wohneigentum
DK	0,63	0,79	0,84	0,67
SE	0,67	0,88	0,85	0,73
AT	0,56	0,83	0,86	0,58
BE	0,51	0,74	0,86	0,44
CH	0,69	0,88	0,89	0,79
DE	0,63	0,80	0,88	0,64
FR	0,61	0,87	0,86	0,61
NL	0,69	0,76	0,94	0,68
ES	0,59	0,87	0,85	0,61
GR	0,55	1,54	0,80	0,47
IT	0,56	0,84	0,88	0,54
CZ	0,54	0,76	0,84	0,59
PL	0,75	1,01	0,95	0,74
Alle	0,64	0,88	0,89	0,64

*Quelle:* SHARE 2006-07; gewichtet. Eigene Berechnungen.  
Analysen basieren auf 5 multiplen Imputationen.

Welchen Anteil nehmen die einzelnen Vermögenskomponenten im Gesamtvermögensportfolio ein und welchen Beitrag leisten diese zur Erklärung der gesamten Vermögensungleichheit? Die Beantwortung dieser Fragen soll nun vorgenommen werden (siehe Tabelle 2.4).

In Deutschland beispielsweise werden 19 Prozent der Vermögensungleichheiten durch Finanzvermögen, 27 Prozent durch Sachvermögen und 54 Prozent durch selbstgenutztes Wohneigentum erklärt, wobei der Anteil am Gesamtvermögensportfolio etwas anders verteilt ist. So hat Wohneigentum zwar einen Anteil von 57 Prozent am Gesamtvermögen, der Beitrag zur Vermögensungleichheit ist jedoch geringer (54 Prozent), was auf einen ausgleichenden Effekt von Wohneigentum (genauer: die Verteilung von Wohneigentum) auf Vermögensungleichheiten in Deutschland hindeutet. Allgemein ist der Beitrag von Wohneigentum zur Erklärung von Ungleichheiten in Österreich, Italien, Spanien und den post-sozialistischen Ländern hoch (60 Prozent und mehr). In Dänemark, Schweden, Griechenland und Belgien hingegen trägt Wohneigentum eher wenig zur Erklärung von Vermögensungleichheiten bei (43 Prozent und weniger). Es lässt sich somit kein klares Ländermuster erkennen, und es scheint auch kein direkter Zusammenhang zwischen der allgemeinen Wohneigentümerquote, dem Anteil von Wohneigentum am Gesamtvermögen und dem Beitrag von Wohneigentum zur Erklärung sozialer Ungleichheiten zu bestehen. Das Sachvermögen ist in Griechenland, Italien, den Niederlanden und Schweden für einen hohen Teil der Ungleichheiten verantwortlich (zwischen 34 und 54 Prozent), während in Belgien, Dänemark und der Schweiz Vermögensungleichheiten vergleichsweise stark durch das Finanzvermögen erklärt werden können (25 bis 33 Prozent).

Allgemein zeigt sich bei einem Vergleich des Anteils am Gesamtvermögen und des Beitrags zur Gesamtvermögensungleichheit der einzelnen Vermögenskomponenten, dass sowohl Wohneigentum als auch das Finanzvermögen tendenziell zu einer Reduzierung von Vermögensungleichheiten beitragen, wohingegen Sachvermögen in allen Ländern Ungleichheiten verstärkt.

Die Gini-Korrelation für die einzelnen Vermögenskomponenten ist schließlich in Tabelle 2.5 abgebildet. Ist dieser positiv (negativ), hat die betrachtete Vermögenskomponente relativ gesehen einen verstärkenden (ausgleichenden) Effekt auf die Gesamtvermögensungleichheiten. Für die meisten Länder gilt, dass eine Erhöhung des Finanzvermögens ebenso wie des Wohneigentums zur Verminderung von Vermögensungleichheiten beiträgt (negative Korrelation). Ausnahmen bilden nur Belgien, Dänemark, Griechenland und Polen, wo eine Erhöhung des Finanzvermögens die gesamte Vermögensungleichheit vergrößern würde (positive Korrelation). Die Schweiz weist bei der Vermögenskomponente Wohneigen-



Tabelle 2.4: Anteil der Vermögenskomponenten am Gesamtvermögen und deren Beitrag zur Gesamtvermögensungleichheit

	Vermögen		Finanzvermögen		Sachvermögen		Wohneigentum	
	Anteil	Beitrag	Anteil	Beitrag	Anteil	Beitrag	Anteil	Beitrag
DK	100%	100%	32%	33%	21%	24%	47%	43%
SE	100%	100%	23%	22%	34%	38%	43%	40%
AT	100%	100%	15%	14%	15%	19%	69%	67%
BE	100%	100%	27%	31%	19%	28%	54%	40%
CH	100%	100%	27%	25%	25%	27%	48%	48%
DE	100%	100%	21%	19%	22%	27%	57%	54%
FR	100%	100%	11%	10%	29%	31%	60%	49%
NL	100%	100%	22%	18%	24%	36%	54%	46%
ES	100%	100%	8%	7%	16%	20%	76%	73%
GR	100%	100%	4%	5%	40%	54%	56%	41%
IT	100%	100%	7%	6%	24%	34%	69%	60%
CZ	100%	100%	12%	10%	20%	24%	68%	66%
PL	100%	100%	15%	17%	10%	12%	75%	72%
Alle	100%	100%	14%	13%	24%	29%	62%	58%

Quelle: SHARE 2006-07; gewichtet. Eigene Berechnungen.  
Analysen basieren auf 5 multiplen Imputationen.

Tabelle 2.5: Gini-Korrelation der Vermögenskomponenten

	Vermögen	Finanzvermögen	Sachvermögen	Wohneigentum
DK	0,00	0,01	0,03	-0,04
SE	0,00	-0,01	0,04	-0,03
AT	0,00	-0,02	0,04	-0,02
BE	0,00	0,05	0,09	-0,14
CH	0,00	-0,02	0,01	0,00
DE	0,00	-0,02	0,05	-0,04
FR	0,00	-0,01	0,07	-0,06
NL	0,00	-0,03	0,08	-0,05
ES	0,00	-0,01	0,03	-0,02
GR	0,00	0,02	0,13	-0,15
IT	0,00	-0,01	0,09	-0,08
CZ	0,00	-0,02	0,04	-0,02
PL	0,00	0,02	0,01	-0,03
Alle	0,00	-0,01	0,05	-0,05

Quelle: SHARE 2006-07; gewichtet. Eigene Berechnungen.  
Analysen basieren auf 5 multiplen Imputationen.

tum eine Korrelation gleich Null auf, was bedeutet, dass die Gesamtvermögensungleichheit nicht auf eine Veränderung der Vermögenskomponente Wohneigentum reagieren würde. Das Sachvermögen hingegen verstärkt in allen untersuchten Ländern relativ gesehen soziale Ungleichheiten, wobei hier insbesondere das Betriebsvermögen sowie weiterer Grund- und Immobilienbesitz wirksam sind. In Deutschland würde ebenfalls eine Zunahme des Sachvermögens zu einem Anstieg von Vermögensungleichheiten beitragen, die Erhöhung der Vermögenskomponenten Wohneigentum und Finanzvermögen würden hingegen zu einer Reduzierung von Ungleichheiten führen.

### 2.2.3 Zwischenfazit

Die Ergebnisse der empirischen Analysen bestätigten die Notwendigkeit, zur Bewertung sozialer Ungleichheitsmuster Vermögen und seine Komponenten differenziert zu betrachten.

In einem ersten Schritt wurde der Zusammenhang von Vermögen und Einkommen untersucht. Die Ergebnisse legten nahe, dass die einkommensreichen Haushalte tendenziell auch ein hohes Vermögen aufweisen. Dieses Muster lässt sich auch für Deutschland finden, wo die unteren Einkommensquartile im Vergleich zum obersten Einkommensquartil über einen, im europäischen Vergleich, besonders geringen Anteil des Gesamtvermögens verfügen. Generell fällt das Vermögen nach Einkommensquartil in Deutschland im Ländervergleich eher gering aus. In einem zweiten Schritt wurde die Korrelation zwischen Einkommen und Vermögen analysiert, welche insgesamt eher schwach ausfällt. Dieses Ergebnis beweist, dass die ausschließliche Fokussierung auf arbeitsmarktbezogene Aspekte ein unvollständiges oder sogar verzerrtes, Bild sozialer Ungleichheiten generiert.

Analysen im zweiten Abschnitt dieses Kapitels verdeutlichten zunächst, dass Wohneigentum der zentrale Bestandteil im Gesamtvermögensportfolio ist, wobei klare Unterschiede zwischen den untersuchten Ländern sowie den einzelnen Einkommensquartilen bestehen. Besonders für die unteren Einkommensquartile ist Wohneigentum – so auch in Deutschland – der substantielle Vermögensbestandteil, während das Vermögensportfolio des vierten Einkommensquartils wesentlich vielfältiger ist. Weiterhin zeigte eine differenzierte Betrachtung der Gini-Koeffizienten für die einzelnen Vermögenskomponenten, dass dieser für das Sach- und Finanzvermögen – im Gegensatz zum Wohneigentum – besonders hoch ausfällt. Schließlich wurden mittels einer Dekompositionsanalyse die Gini-Korrelationen der einzelnen Vermögenskomponenten sowie deren relativer

Einfluss auf Gesamtvermögensungleichheiten berechnet. Die Analysen betonen, dass sowohl Finanzvermögen als auch Wohneigentum relativ gesehen zu einer Reduzierung von Vermögensungleichheiten beitragen. Im Gegensatz dazu erhöhen Sachvermögen und hier insbesondere das Betriebsvermögen sowie weiterer Grund- und Immobilienbesitz Vermögensungleichheiten relativ. Die beschriebenen Ungleichheitsmuster lassen sich auch für Deutschland finden.

Insgesamt ist Wohneigentum für alle Einkommensgruppen die zentrale Vermögenskomponente und trägt – trotz des bedeutenden Anteils und Erklärungsbeitrags für die gesamte Vermögensungleichheit – letztlich relativ gesehen zur Reduzierung sozialer Ungleichheiten bei. Die genauere Untersuchung dieser Vermögenskomponente ist daher zum einen aufgrund ihrer quantitativen Bedeutung, aber auch wegen ihres Einfluss auf soziale Ungleichheitsmuster von besonderer Wichtigkeit. Um die zugrundeliegenden Mechanismen von Wohneigentumsungleichheiten besser zu verstehen, werden diese in der weiteren Arbeit im internationalen sowie im innerdeutschen Vergleich differenziert analysiert.

## **2.3 Wohneigentumsrate und Immobilienwert: zwei Dimensionen sozialer Ungleichheiten beim Wohneigentum?**

Die Forschung zum Thema Vermögen ist von großer sozialwissenschaftlicher Relevanz, da soziale Ungleichheiten nur unvollständig durch die die Arbeitsmarktposition betreffenden Aspekte beschrieben werden. Insbesondere die Vermögenskomponente selbstgenutztes Wohneigentum ist für die ökonomische Wohlfahrt und soziale Ungleichheitsstrukturen essentiell. Allerdings bestehen – wie in Kapitel 2.2 gezeigt werden konnte – deutliche länderspezifische Unterschiede bei der Bedeutung von Wohneigentum für die Vermögensakkumulation und das Ausmaß sozialer Ungleichheiten. Kapitel 2.2 lieferte damit wichtige Erkenntnisse zur Vermögens- und Wohneigentumssituation Deutschlands im internationalen Vergleich auf der Makroebene. Aufgrund der hohen individuellen sowie gesellschaftlichen Bedeutung von Wohneigentum ist es das Ziel des Kapitels 2.3, zusätzlich die Wohnsituation aus einer Mikro-Perspektive zu betrachten sowie die Beziehung von Wohneigentümerquote und Immobilienwert näher zu beleuchten. Auf diese Weise ist es möglich Determinanten sozialer Ungleichheiten beim Wohneigentum auf der Haushaltsebene zu identifizieren. Außerdem erlaubt es der internationale Vergleich, regimespezifische, soziale Ungleichheitsmuster aufzudecken, die über die üblicherweise verwendeten Ungleichheitsdimensionen wie Bildungs- und Berufsstatus (siehe Kapitel 1.2) hinausgehen.

### **Zwei Dimensionen sozialer Ungleichheiten beim Wohneigentum?**

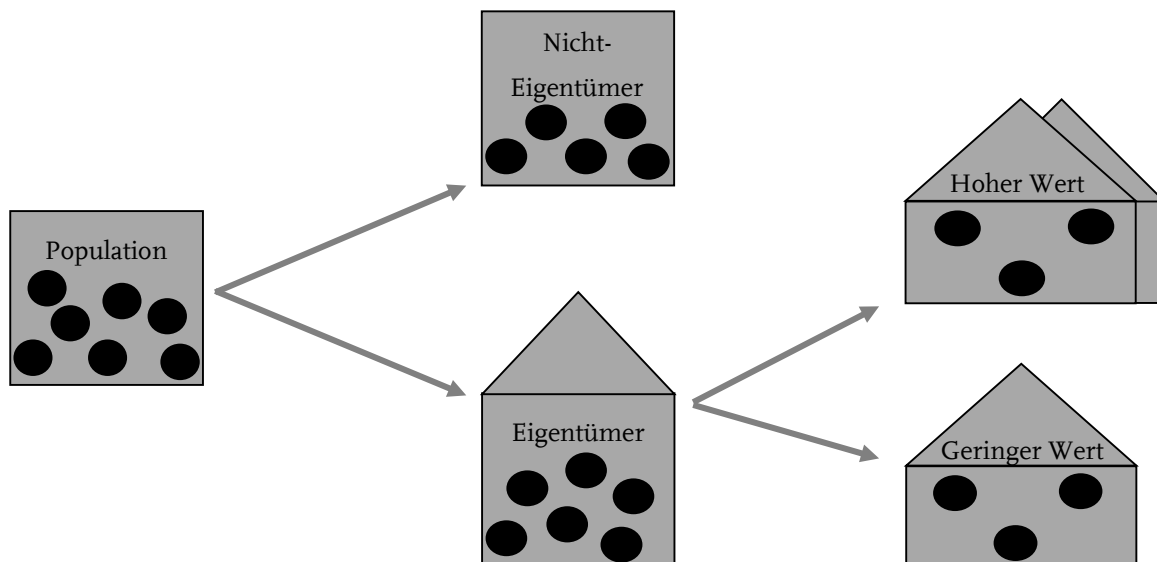
Die Analyse des Einflusses sozioökonomischer Faktoren auf die Wahrscheinlichkeit, Eigentümer zu sein, wurde in der sozialen Ungleichheitsforschung bislang weitgehend vernachlässigt (Ausnahmen Kurz und Blossfeld 2004; Lewin-Epstein, Elmelech und Semjonow 1997; Wagner und Mulder 2000). Über den Wert des Wohneigentums ist sogar noch deutlich weniger bekannt: Es handelt sich dabei um einen fast vollständig unerforschten Aspekt in der sozialwissenschaftlichen Forschung zum Thema Wohneigentum (außer: Krivo und Kaufman 2004; Lewin-Epstein, Elmelech und Semjonow 1997). Allerdings ist davon auszugehen, dass die Unterscheidung zwischen Eigentümern und Nicht-Eigentümern nur eine Dimension darstellt, um soziale Ungleichheitsmuster beim Immobilienbesitz zu erfassen. Oder anders formuliert, kann ein umfassendes Verständnis von sozialen Ungleichheiten beim selbstgenutzten Wohneigentum nur erlangt werden, wenn neben den Zugangschancen zu Wohneigentum auch der Immobilienwert in die Analysen einfließt. Weniger noch als Untersuchungen zum Wert können (soziologische) Studien gefunden werden, welche die beiden Aspekte, nämlich den Zugang zu sowie den Wert von Wohneigentum, in Beziehung setzen und damit zwei Dimensionen sozialer Ungleichheiten des Wohnens berücksichtigen.

In diesem Kapitel soll ein Beitrag zur Schließung der beschriebenen Forschungslücke geleistet werden, indem soziale Ungleichheiten beim Thema Wohneigentum als zweistufiger Prozess verstanden werden. Dazu wird der Einfluss sozioökonomischer Haushaltscharakteristika auf die Wohneigentümerquote sowie auf den Immobilienpreis verglichen. Darüber hinaus ermöglicht der breit angelegte internationale Vergleich, länderspezifische Ungleichheitsmuster des Wohnens zu erfassen. Durch dieses Vorgehen wird ein umfassendes, mehrdimensionales Verständnis von sozialen Ungleichheiten beim Thema Wohneigentum in Europa ermöglicht (siehe Abbildung 2.7).

Das Erkenntnisinteresse des Kapitels 2.3 liegt in der Beantwortung der folgenden Forschungsfragenkomplexe:

- (1) Zunächst wird der Einfluss sozioökonomischer Haushaltscharakteristika auf die zwei Ungleichheitsdimensionen des Wohnens im Ländervergleich untersucht. Es stellt sich dabei die Frage, ob für die Wahrscheinlichkeit, Wohneigentum zu besitzen, die gleichen Faktoren wie für den Immobilienwert relevant sind und ob es hier länderspezifische Unterschiede gibt.
- (2) Des Weiteren wird auf der Makro-Ebene die Frage geklärt, inwieweit zwischen der Wohneigentumsquote und dem Immobilienwert in Europa ein Zusammenhang besteht.

Abbildung 2.7: Zwei Dimensionen sozialer Ungleichheiten beim Wohneigentum



Quelle: Eigene Darstellung.

### 2.3.1 Eine Bestandsaufnahme: Soziale Ungleichheiten beim Wohneigentum

Bisherige Studien liefern bereits wichtige Erkenntnisse zum Einfluss sozioökonomischer Faktoren auf den Zugang zu Wohneigentum (vgl. Kurz und Blossfeld 2004; Lewin-Epstein, Elmelech und Semyonov 1997; Krivo und Kaufman 2004; Wagner und Mulder 2000). Um länderspezifische Unterschiede bezüglich der Wohneigentumssituation besser einordnen zu können, wird basierend auf der Wohlfahrtsstaatstypologie von Esping-Andersen (1990) im Folgenden zwischen kontinental-, nord-, post-sozialistischen sowie südeuropäischen Ländern unterschieden.

Zentrale Ergebnisse vorangegangener Studien sind wie folgt:

Die Wohneigentumsquote folgt einem der Lebenszyklus-Hypothese von Modigliani und Brumberg (1955) ähnlichem Muster (Wagner und Mulder 2000). In der Altersgruppe der 50- bis 60-Jährigen ist Wohneigentum am weitesten verbreitet. Mit steigendem Alter geht die Wohneigentumsquote erst allmählich und ab einem Alter von 70 Jahren deutlich zurück (Tatsiramos 2006; Venti und Wise 2000, 2004).

Überdies wird in der Literatur einstimmig beschrieben, dass die Zusammensetzung des Haushaltes für die Wohneigentumssituation entscheidend ist. In der Regel steigt die Wahrscheinlichkeit, in den eigenen vier Wänden zu wohnen, mit der Anzahl der im Haushalt lebenden Menschen. Insbesondere Familien mit Kindern leben häufig in einem Eigenheim, da eine eigene Immobilie mit einem familienfreundlichen Wohngebiet und einer komfortablen Wohnmöglichkeit assoziiert wird (Häußermann und Siebel 2000; Mulder 2006; Mulder und Wagner 1998; Statistisches Bundesamt 2009). Aber auch verheiratete Paare ohne Kinder besitzen im Vergleich zu Singles weit öfter Wohneigentum (vgl. Davidov und Weick 2011; Lewin-Epstein und Semjonow 2000). Jedoch wird nicht nur die Wahrscheinlichkeit, Wohneigentümer zu sein, sondern auch der Wert von Wohneigentum positiv von der Anzahl der Haushaltsmitglieder beeinflusst (Lewin-Epstein, Elmelech und Semjonow 1997).

Ein weiterer Schwerpunkt bisheriger Forschung zum Thema Wohneigentum liegt auf der Situation von Migranten. Das zentrale Ergebnis dieser Studien ist, dass der Immobilienmarkt stark nach ethnischer Herkunft stratifiziert ist. Zum Beispiel besitzen in den USA Menschen mit afrikanisch-amerikanischer und lateinamerikanischer Herkunft seltener Wohneigentum, und selbst wenn sie im Besitz einer eigenen Immobilie sind, ist diese oft von geringem Wert (Krivo und Kaufman 2004; Lewin-Epstein, Elmelech und Semjonow 1997; Parcel 1982). Ob-

wohl ein höheres Einkommen und ein höherer Bildungsstand die negative Wirkung des Migrationshintergrunds beim Zugang beziehungsweise Wert von Wohneigentum abschwächen, bleibt auch nach Kontrolle dieser Variablen nach wie vor eine Benachteiligung für Migranten auf dem Wohnungsmarkt bestehen (Horton und Thomas 1998; Krivo und Kaufman 2004; Chiteji und Stafford 1999; Sinnig 2006). Das folgende Beispiel belegt diesen Sachverhalt: Haushalte latein-amerikanischer Herkunft profitieren von einem High School Abschluss (im Vergleich zum College Abschluss) nur durch einen Mehrwert der Immobilie von ungefähr 2.500 Euro, wohingegen sich der Wert für Weiße dadurch um durchschnittlich rund 20.000 Euro erhöht (Krivo und Kaufman 2004). Mögliche Erklärungen für die Benachteiligung von Migranten sind deren schwierige Situation auf dem Arbeitsmarkt, die geringe Wahrscheinlichkeit, Schenkungen und Erbschaften zu erhalten, ein Mangel an Information über den lokalen Immobilienmarkt sowie die Diskriminierung von Migranten im Kreditvergabeprozess und beim Immobilienverkauf. Ferner kann das unterschiedliche Investitionsverhalten von Migranten an dieser Stelle angeführt werden, welches zu einem erschweren Vermögensaufbau führt (Buchholz 2008; Charles und Hurst 2002; Conley 2003; Krivo und Kaufman 2004; Szydlik und Schupp 2004).

Darüber hinaus haben frühere Studien den signifikant positiven Einfluss eines höheren Bildungs- und Berufsstatus auf die Zugangschancen zu Wohneigentum betont (Kurz und Blossfeld 2004; Mulder und Wagner 2000).<sup>28</sup> Diese Ergebnisse lassen sich zum Teil durch die Tatsache erklären, dass das Einkommen in der Regel mit einem höheren Bildungsniveau und Berufsstatus steigt. Auch erhöht sich die Chance, Schenkungen oder Erbschaften zu erhalten, mit höherem Bildungs- und Berufsstatus, da statushöhere Personen häufig aus Familien mit einem höheren Status stammen (Blau und Duncan 1967; Buchholz 2008; Szydlik und Schupp 2004). All diese Faktoren führen zu einer Stärkung der Vermögensposition von Individuen mit höherem Bildungs- und Berufsstatus. Zudem kann der Wohlfahrtsstaat aktiv in den Wohnungsmarkt eingreifen und damit Einfluss auf soziale Ungleichheiten – vermittelt über den Bildungs- und Berufsstatus – in Bezug auf den Übergang zu Wohneigentum ausüben. Kurz und Blossfeld (2004) konnten zum Beispiel basierend auf der Esping-Andersen Wohlfahrtsstaatstypologie zeigen, dass der Berufsstatus in liberalen Staaten einen größeren Einfluss auf den Übergang zu Wohneigentum hat als in sozialdemokratischen Regimen.

---

<sup>28</sup> In den empirischen Analysen mit den Daten des Survey of Health, Ageing and Retirement in Kapitel 2 dieser Arbeit ist der berufliche Status aus zwei Gründen nicht enthalten: (1) Viele Menschen in der Stichprobe sind bereits im Ruhestand und ihr (ehemaliger) beruflicher Status ist unbekannt; (2) der Bildungsstand älterer Geburtskohorten ist über den Lebensverlauf weitgehend konstant, während sich der Berufsstatus über den Lebenslauf hinweg oftmals verändert (hat).

Ebenso wurde erkannt, dass soziale Ungleichheiten beim Zugang zu Wohneigentum in konservativen Regimen im Vergleich zu familienorientierten Staaten weniger ausgeprägt sind.

Allerdings ist zu beachten, dass ökonomische Ressourcen nicht die einzigen Bestimmungsfaktoren beim Zugang zu und Interesse an Wohneigentum sind:

*„So ist die Eigentümerquote in den Fraktionen, die wesentlich reicher an ökonomischem als an kulturellem Kapital [z. B. Unternehmer, Landwirte, Handwerker, Anmerkung der Verfasser] sind, vom Einkommen nahezu unabhängig, wohingegen sie bei jenen Fraktionen eng daran gebunden ist, die reicher an kulturellem als an ökonomischen Kapital [z. B. Professoren, künstlerische Berufe, Anmerkung der Verfasser] sind“ (Bourdieu 1998: 145).*

Ferner wird die Wohneigentumsquote und der Wert der Immobilie durch die Land- und Immobilienpreise beeinflusst, welche starke Unterschiede zwischen städtischen Zentren und ländlichen Gebieten aufweisen. Aufgrund der hohen Immobilienpreise in Städten werden mehr finanzielle Mittel für die Realisierung von Wohneigentum benötigt, was sich wiederum reduzierend auf die Wahrscheinlichkeit auswirkt, Wohneigentum zu besitzen (Lewin-Epstein, Elmelech und Semyonov 1997; Kurz und Blossfeld 2004).<sup>29</sup>

### Weitere Faktoren

Neben den eben beschriebenen Determinanten gilt es, weitere zentrale Faktoren beim Zugang zu Wohneigentum zu berücksichtigen. Unterschiede werden sowohl durch historisch gewachsene Strukturen als auch durch die demografische (u. a. Bevölkerungswachstum, Urbanisierungsgrad) Entwicklung hervorgerufen (Behring und Helbrecht 2003). Aber auch länderspezifische Institutionen wie Wohlfahrtsregime sind nicht selten durch eine aktive Wohnungspolitik daran beteiligt, individuelle Möglichkeiten des Eigentümererwerbs zu regeln und somit auch soziale Ungleichheitsmuster entsprechend zu steuern (Elsinga et al. 2007). Dabei können steuerliche Anreize (z. B. Absetzbarkeit der Finanzierungskosten), staatliche Eigenheimförderung, makroökonomische Faktoren (Zinsent-

---

<sup>29</sup> Die Immobilienpreisentwicklung war in den letzten Jahrzehnten von großen Dynamiken geprägt. So sind seit den späten 1990er Jahren die Immobilienpreise in Europa um 5,5 Prozent p.a. gestiegen, wobei der Preisanstieg in den europäischen Ländern variierte. Besonders stark war der Immobilienboom in Großbritannien, Irland und Spanien, wo sich die Immobilienpreise in 10 Jahren verdreifachten (Kholodilin, Menz und Silverstovs 2008; Walter, Just und Bergheim 2007). Allerdings führte die Finanz- und Immobilienkrise im Jahr 2008 zu einem starken Rückgang der Immobilienpreise in vielen Ländern (z. B. Spanien) (Ball 2010). Da die SHARE-Daten vor der Finanzkrise erhoben wurden, hat diese auf die Ergebnisse der Analysen keinen Einfluss.



wicklung, verfügbares Realeinkommen etc.) und juristische Gepflogenheiten wie Mieterschutz oder Regelungen bezüglich des Kaufvertrags auf den nationalen Immobilienmärkten Unterschiede auf dem Wohnungsmarkt beeinflussen (Kholodilin, Menz und Silverstovs 2008; Nguyen und Shlomo 2009).

Welch großen Einfluss beispielsweise die Wohnpolitik auf das tatsächliche Eigentumsverhalten haben kann, wird anhand eines Ländervergleichs der Wohneigentumssituation in Deutschland und den Niederlanden deutlich. Noch in den 1950er Jahren lag die Wohneigentümerquote in Westdeutschland knapp zehn Prozentpunkte über der niederländischen, Anfang der 1970er Jahre befanden sich die Wohneigentümerquoten der beiden Länder schließlich auf einem ähnlichen Niveau und divergierten anschließend zugunsten einer vier Prozentpunkte höheren Wohneigentümergebung in den Niederlanden im Jahr 2009 (Euro-construct/ifo 2009; Mulder und Wagner 1998). Zwar zielen beide Regierungen darauf ab, Familien Wohneigentum zu ermöglichen und selbstgenutztes Wohneigentum zu fördern; auch sind die beiden Länder demselben Wohlfahrtsregime („konservativ“) nach der Esping-Andersen Typologie zuzuordnen (Esping-Andersen 1990). Allerdings ist die Ausgestaltung politischer Maßnahmen zur Erreichung dieser Ziele durchaus unterschiedlich. So wird in den Niederlanden seit Ende der 1970er Jahre der Fokus verstärkt auf die Förderung des Eigentumsmarktes gerichtet, was sich unter anderem in der jährlich möglichen Mieterhöhung, am leichteren Zugang zu Hypothekendarlehen bei guter steuerlicher Absetzbarkeit (Schuldenzinsenabzug) und einer Kürzung der staatlichen Zuschüsse des sozialen Mietsektors zugunsten des Eigentumsmarktes äußert. In Deutschland hingegen ist eine hohe Summe Eigenkapital zu erbringen, um ein Hypothekendarlehen zu bekommen (circa 30 Prozent der Gesamtsumme), langfristiges Sparverhalten wird durch die staatliche Förderung von Bauspardarlehen unterstützt und der Mietmarkt wurde und wird gesetzlich und finanziell gefördert (z.B. Mieterschutz, Wohngeld), so dass dieser durchaus attraktive Wohnmöglichkeiten bietet (Behring und Helbrecht 2003; Mulder und Wagner 1998; Shlomo 2011).

Natürlich spielen auch weitere Aspekte, wie zum Beispiel die Bereitschaft, sich auf langfristige, kostspielige und damit auch riskante Investition einzulassen, eine wichtige Rolle bei der Entscheidung, selbstgenutztes Wohneigentum zu realisieren. In verschiedenen Studien konnte bereits gezeigt werden, dass das Ausmaß der relativen Risikoaversion zwischen verschiedenen Ländern deutlich variiert, was wiederum auch in der Verbreitung von Wohneigentum sichtbar werden könnte (Behring und Helbrecht 2003; Blossfeld et al. 2005; Elsinga et al. 2007). In den folgenden international vergleichenden Analysen werden institutionelle Faktoren jedoch wegen der Vielfalt und Komplexität der länderspezifischen Re-

gelungen nicht weiter berücksichtigt; ferner werden aufgrund fehlender Daten im SHARE-Datensatz keine Analysen zur relativen Risikoaversion durchgeführt.

### 2.3.2 Daten und Methoden

#### Daten, Sample und Analyseeinheit

Für die empirischen Analysen werden erneut Daten des Survey of Health, Ageing and Rente in Europe (SHARE) herangezogen. Bei dieser Umfrage handelt es sich um eine internationale, repräsentative Panel-Studie der Bevölkerung ab einem Alter von 50 Jahren. Da die drei SHARE Wellen in einem relativ engen Zeitraum (2004 bis 2009) durchgeführt wurden, wurde nur mit der zweiten Welle gearbeitet. Diese Welle enthält die größte Anzahl an Ländern und die am besten geeigneten Informationen zu Finanz- und Wohnfragen.<sup>30</sup> Die Beobachtung, dass der Zugang zu Wohneigentum ein langwieriger Prozess mit wenigen Ereignissen ist, unterstreicht die Entscheidung, mit den zur Verfügung stehenden Daten eine Querschnittsbetrachtung vorzunehmen (Venti und Wise 1989). In der zweiten Welle wurden 33.281<sup>31</sup> Personen in 22.721 Haushalten in dreizehn EU-Mitgliedstaaten<sup>32</sup> und Israel über ihre finanzielle Situation, ihr soziales Leben und ihre gesundheitliche Situation befragt. Die detaillierten und international vergleichbaren Informationen zu den soziodemographischen und finanziellen Variablen machen den Datensatz für die Analysen interessant. Nachdem 148 Haushalte gelöscht wurden, in denen keine der interviewten Personen älter als 50 Jahre war, umfasst der finale Datensatz 20.945 Haushalte.

Ein weit verbreitetes Problem bei Fragen zu finanziellen Aspekten ist die hohe Rate an Antwortverweigerungen (Riphahn und Serfling 2005). Das SHARE Team tritt diesem Problem entgegen, indem es für fehlende Werte multiple Imputationen durchführt (siehe Rubin 1987). Darüber hinaus wurden alle Werte über die Länder hinweg kaufpreisbereinigt; die Referenzkategorie bildet Deutschland im Jahr 2005 (siehe Mannheim Research Institute for Economics of Aging 2010 für weitere Informationen). Die Daten für die deskriptiven Analysen wurden mit kalibrierten Querschnittsgewichten gewichtet (Börsch-Supan et al. 2005). Diese Gewichtung kompensiert die Probleme der Unit-Nonresponse und der Stichprobenfluktuation (vgl. Mannheim Research Institute for Economics of Aging 2010). Mit

---

<sup>30</sup> Die dritte Welle (SHARELIFE) erscheint aufgrund des retrospektiven Studiendesigns sowie der Fragestellungen für die Analysen ungeeignet.

<sup>31</sup> Für die Analysen wurden die folgenden Haushalte mit fehlende oder unplausiblen Werten gelöscht: Wohneigentümer (n=334), Familienstatus (n=3), Migrationsstatus (n=88), Bildungstatus (n=60), Rentenstatus (n=266), Schenkungen/Erbschaften (n=260) und Wohnggend (n=1462).

<sup>32</sup> Siehe Fußnote 15.

dieser Gewichtung wird der Datensatz weiter auf 20.964 Haushalten verringert. Die Analyseeinheit ist erneut der Haushalt, da Wohneigentum von allen Haushaltsmitgliedern gemeinsam bewohnt wird und angenommen werden kann, dass auch der Erwerb des Wohneigentums eher mit den Charakteristika beziehungsweise der Zusammensetzung des Haushaltes als mit den Merkmalen der einzelnen Personen im Haushalt zusammenhängt. Für die Analysen wurde pro Haushalt ein Hauptbefragter bestimmt.

In Tabelle 2.6 ist der gewichtete Datensatz dargestellt.

Tabelle 2.6: Übersicht des Datensatzes

Land	Total	Prozent	Kum.
AT – Österreich	897	4,29%	4,29%
BE – Belgien	2.009	9,60%	13,89%
CH – Schweiz	967	4,62%	18,51%
CZ – Tschechische Republik	1.721	8,23%	26,74%
DE – Deutschland	1.548	7,40%	34,14%
DK – Dänemark	1.662	7,94%	42,08%
ES – Spanien	1.278	6,11%	48,19%
FR – Frankreich	1.884	8,81%	57,00%
GR – Griechenland	2.083	9,96%	66,96%
IT – Italien	1.786	8,54%	75,50%
NL – Niederlande	1.709	8,17%	83,67%
PL – Polen	1.697	8,11%	91,78%
SE – Schweden	1.723	8,22%	100,00%
Total	20.964	100,00%	

Quelle: SHARE 2006-07; gewichtet. Eigene Berechnungen.

### Variablen<sup>33</sup>

Wohneigentümer ist die abhängige Variable der ersten Analyseeinheit und unterscheidet zwischen privaten Haushalten mit Wohneigentum (= Eigentümer) und Haushalten die kein Wohneigentum besitzen (= keine Eigentümer). Ein Haushalt gehört zur Gruppe der Wohneigentümer, wenn die hauptbefragte Person in einer selbstgenutzten Wohnimmobilie lebt. Diese muss entweder seinem/ihrer Partner oder der Person selbst gehören.

<sup>33</sup> Alle Variablen in diesem Kapitel beziehen sich auf die aktuelle Situation des Haushalts. Leider liegen keine Informationen über die Ausprägung der Variablen zum Zeitpunkt des Immobilienkaufs beziehungsweise -baus vor.

Tabelle 2.7: Kovariablen zur Untersuchung von Wohneigentümerquote und Immobilienwert

Alter/Alter <sup>2</sup>	Zwischen 34 (mind. eine Person im Haushalt 50+) und 104 Jahre
Haushaltsgröße	1 bis 14 Personen
Feste Partnerschaft	Binäre Variable; ja (= 1) vs. nein (= 0)
Kind(er)	Binäre Variable; ja (= 1) vs. nein (= 0)
Migrationshintergrund	Binäre Variable; ja (= 1) vs. nein (= 0)
Bildungsstatus	ISCED-Level <sup>34</sup> 0 (keine Bildungsabschluss) 1 (Grundbildung) 2 (Sekundarbildung I/Unterstufe, Mittelstufe) 3 (Sekundarbildung II/Oberstufe) 4 (Postsekundäre Bildung) 5 (Tertiäre Bildung, erste Stufe) 6 (tertiäre Bildung, Forschungsqualifikation)
Nettoäquivalenzeinkommen	Jährliches Haushalts- Nettoäquivalenzeinkommen, kaufpreisbereinigt 0 Euro bis 727.030 Euro
Rentenstatus	Binäre Variable ; ja (= 1) vs. nein (= 0)
Finanzieller Transfer/Erbschaften/Schenkungen	Binäre Variable; ja (= 1) vs. nein (= 0) Wert mind. 5.000 Euro
Wohnortgröße	Binäre Variable; urbane Region (= 1) vs. Kleinstadt/Land (= 0)
Hypothek	Binäre Variable; ja (= 1) vs. nein (= 0)

<sup>34</sup> Der Bildungsstatus fließt als kategoriale Variable in die Analysen ein.

Der finanzielle Wert des Wohneigentums ist für die Untersuchung des zweiten Aspekts die abhängige Variable.<sup>35</sup> Der finanzielle Wert entspricht dem subjektiven Marktwert, der von den Hauptbefragten geschätzt wurde.<sup>36</sup> Er liegt zwischen 0 Euro und 27.948.750 Euro. Da die Verteilung dieser Variable sehr rechtsschief ist, wird in den multivariaten Analysen der log-Wert verwendet. In Tabelle 2.7 sind die unabhängigen Variablen und deren Ausprägung dargestellt:

## Methoden

In einem ersten Schritt wird mit Hilfe binärer logistischer Regressionsmodelle der Einfluss sozioökonomischer Haushaltseigenschaften auf die Zugangswahrscheinlichkeit zu Wohneigentum analysiert. In einem zweiten Schritt sollen lineare Regressionsmodelle sozioökonomische Faktoren identifizieren, die den finanziellen Wert von Wohneigentum beeinflussen. Ungleichheitsmuster beim Immobilienwert werden zusätzlich durch den Gini-Koeffizienten dargestellt. Abschließend wird die Beziehung von Wohneigentümmerrate und Immobilienwert erneut durch ein lineares Regressionsmodell analysiert. Allerdings wird in diesem Fall ein Mehrebenenmodell gewählt.

Im ersten Analyseschritt soll die Wahrscheinlichkeit geschätzt werden, mit der ein Haushalt zur Gruppe der Wohneigentümer ( $y=1$ ) oder zur Gruppe der Nicht-Wohneigentümer ( $y=0$ ) gehört. Dafür wird für jedes Land im Datensatz ein binäres logistisches Regressionsmodell geschätzt:

$$P(Y = 1) = \left( \frac{1}{1 + e^{-(b_0 + b_1 X_1 + \dots + b_i X_i)}} \right)$$

Für nähere Erläuterungen zur binären logistischen Regression siehe Long (2011).

<sup>35</sup> Da das Forschungsinteresse am tatsächlichen Immobilienwert und nicht an der Schuldsituation der Haushalte besteht, fließt ausschließlich der Brutto-Immobilienwert in die Analysen ein. Die Tatsache, dass sich die Haushalte vermutlich in unterschiedlichen Abzahlungsstadien befinden und sich die Art der Finanzierung zwischen den Ländern wahrscheinlich deutlich unterscheidet, bestätigt das Vorgehen. An dieser Stelle soll dennoch die Schuldsituation der Untersuchungspopulation kurz beschrieben werden: Insgesamt sind nur 20 Prozent der Immobilien zum Zeitpunkt des Interviews mit einer Hypothek belastet. Dieser Wert erscheint im Vergleich zur Gesamtbevölkerung niedrig, was vermutlich an der altersspezifischen Struktur des SHARE-Datensatzes liegt. Den größten Anteil von Haushalten mit einer Hypothek gibt es in der Schweiz (82 Prozent), gefolgt von den Niederlanden (78 Prozent) und den skandinavischen Regimen Schweden (70 Prozent) und Dänemark (69 Prozent). Kaum Haushalte mit Hypotheken auf ihrem Eigenheim sind hingegen in den postsozialistischen und südeuropäischen Staaten (weniger als 10 Prozent) zu finden.

<sup>36</sup> Die genaue Frage lautete: „Wenn Sie heute Ihre Immobilie verkaufen würden, wie viel würden Sie Ihrer Meinung nach erhalten?“

Um den Einfluss verschiedener sozioökonomischer Charakteristika auf den finanziellen Wert des Wohneigentums zu schätzen, wird zunächst auf Haushaltsebene mit einem linearen Regressionsmodell gearbeitet:

$$y_i = \beta_0 + \beta_1 x_{i1} + \varepsilon_i$$

In einem zweiten Schritt wird ein 2-Ebenen-Modell durchgeführt, wobei die Haushalte (Ebene 1) den Ländern (Ebene 2) zugeordnet werden. Auf diese Weise ist es unter anderem möglich, die Varianz zwischen den Ländern explizit zu modellieren.

$$Y_{ij} = \beta_0 + \beta_1 X_{ij} + \varepsilon_{ij} + u_j$$

$Y_{ij}$  entspricht der abhängigen Variable Immobilienwert der Haushalte  $i$ , die den Ländern  $j$  zugeordnet werden.  $X_{ij}$  sind die Prädiktoren und  $\varepsilon_{ij}$  der Fehlerwert auf der Haushaltsebene. Die Regressionskonstante ( $\beta_0 + u_j$ ) variiert zwischen den Ländern. Für detaillierte Informationen zur Mehrebenen-Regressionsanalyse siehe Hox (2010) oder Rabe-Hesketh und Skrondal (2008). Auf der Ebene 2 (Länder) werden nur 13 Fälle berücksichtigt, was zu einer Unterschätzung der Standardfehler sowie der Varianz führen kann (Bell et al. 2008; Hox 2010; Maas und Hox 2005). Um zu überprüfen, ob das Modell dennoch eine angemessene statistische Erklärungskraft hat, wurde zunächst ein 1-Ebenen-Modell geschätzt. Die Ergebnisse der beiden Modelle waren weitgehend identisch, weshalb die Durchführung einer Mehrebenenanalyse angemessen erscheint.

Selbstredend kann der Immobilienwert nur für die Gruppe der Wohneigentümer beobachtet werden. Die einfachste Strategie wäre daher, die Nicht-Eigentümer aus dem Sample auszuschließen. Das ist auch jene Strategie, die bis in die späten 1990er Jahre angewendet wurde (z. B. Horton und Thomas 1998; Myers und Chung 1996; Parcel 1982). Der Artikel von Lewin-Epstein, Elmelech und Semyonov aus dem Jahr 1997 war der erste Artikel, der zu der Schlussfolgerung kam, dass die ausschließliche Analyse des Immobilienwertes der Wohneigentümer zu einer verzerrten Schätzung führen kann, da das Sample der Wohneigentümer möglicherweise ein selbst selektives Sample ist. Um ein Selektion-Bias zu vermeiden, griffen die Autoren auf eine Tobit anstelle einer linearen Regression zurück. Die gleiche Strategie wurde auch von Krivo und Kaufman (2004) verfolgt. Meiner Ansicht nach weist jedoch keiner der Artikel zufriedenstellend nach, dass ein solches Selektionsproblem tatsächlich besteht. Denn Lewin-Epstein, Elmelech und Semyonov (1997) sowie Krivo und Kaufmann (2004) gehen von einer sehr spezifisch hypothetischen Wahlsituation aus, wenn sie die Tobit Regression durchführen, da sie den möglichen Immobilienwert der Haushalte schätzen, bevor die Haushalte tatsächlich Wohneigentümer sind (vgl. Kolb, Skopek und

Blossfeld 2012).<sup>37</sup> Das Interesse besteht jedoch nicht an einer hypothetischen Wahlsituation, sondern an tatsächlichen Möglichkeiten, das heißt, dem faktischen Immobilienwert der realen Eigentümerhaushalte. Zusammenfassend liegen die Autoren mit ihrer Aussage, dass es sich um ein selektives Sample handelt, zwar richtig, jedoch wird die Verzerrung nicht aufgrund einer Konditionierung auf die Gruppe der Wohneigentümer hervorgebracht (Rohwer 2012). Damit liegt folglich kein Selektionsproblem vor und eine Beschränkung der Untersuchung auf die Gruppe der Wohneigentümer ist angebracht.

Überdies werden soziale Ungleichheiten beim Immobilienwert in Europa untersucht, wozu erneut das Ungleichheitsmaß des Gini-Koeffizienten herangezogen wird (siehe auch Kapitel 2.2 dieser Arbeit).

### 2.3.3 Ergebnisse der empirischen Analysen

#### Deskriptiver Überblick

Tabelle 2.8 zeigt die Verteilung der sozioökonomischen Haushaltseigenschaften von Wohneigentümern im Vergleich zur Gesamtbevölkerung.

Knapp 70 Prozent der Haushalte in der Stichprobe leben in einer eigenen Immobilie, wobei deutliche länderspezifische Unterschiede in der Wohneigentümerquote zu erkennen sind (siehe Abbildung 2.8). Vor allem in südeuropäischen Ländern wie Spanien, Griechenland und Italien ist Wohneigentum ein weit verbreitetes Phänomen. Aber auch in mitteleuropäischen Ländern wie Belgien und Frankreich gibt es viele ältere Haushalte, die in den eigenen vier Wänden wohnen. Im Gegensatz dazu ist es in Deutschland, aber auch in Österreich, der Tschechischen Republik, Schweden und der Schweiz durchaus üblich, kein Wohneigentum zu besitzen. Bei einem Vergleich der Ergebnisse mit den Daten von Euroconstruct/ifo (2009), in welche die gesamte erwachsene Bevölkerung einbezogen ist, zeigt sich, dass die mit Hilfe der SHARE-Daten ermittelten Wohneigentumsquoten in allen Ländern<sup>38</sup> erwartungsgemäß über den von Euroconstruct/ifo (Bevölkerung ab 18 Jahren) angeführten Raten liegen (Abbildung 2.8). Die Reihenfolge der Länder bleibt bis auf marginale Verschiebungen gleich.

---

<sup>37</sup> Das gleiche gilt auch für das Heckman Selektionsmodell, welches häufig als Alternative zur Tobit Regression verwendet wird (Heckman 1979).

<sup>38</sup> Nur in Schweden und der Tschechischen Republik ist die Wohneigentumsrate der Gesamtbevölkerung höher als die der älteren Bevölkerung. Die Begründung für Tschechien könnte in den spezifischen historischen Gegebenheiten liegen, die eine Eigentumsbildung lange Zeit weitgehend verhinderten.

Bei einem erneuten Blick auf Tabelle 2.8 zeigt sich in Bezug auf das Alter der Hauptbefragten, dass Hausbesitzer im Durchschnitt etwas jünger sind als die Gesamtbevölkerung. Einhergehend mit den Erwartungen ist die Beobachtung, dass Eigentümer öfter (72,4 Prozent) als die Gesamtpopulation (65,8 Prozent) in einer festen Partnerschaft und in größeren Haushalten (2,30 vs. 2,21 Personen) leben. Auch für Deutschland bestätigt sich dieses Muster, wobei Wohneigentümer häufiger als im internationalen Durchschnitt in einer Partnerschaft leben (75,1 Prozent); die Haushaltsgröße hingegen befindet sich im Vergleich auf niedrigerem Niveau (2,11). Allgemein gibt es bei der Haushaltsgröße deutliche länderspezifische Unterschiede: In Südeuropa und Polen leben besonders viele Personen in einem Haushalt, im Gegensatz zu den nordeuropäischen Ländern und Österreich. In Bezug auf Elternschaft gibt es nur geringfügige Differenzen zwischen den beiden Gruppen: Die Gesamtbevölkerung hat etwas weniger häufig Kinder (88,5 Prozent) als Wohneigentümer (89,4 Prozent).

Des Weiteren haben in der Gruppe der Hausbesitzer nur 7,9 Prozent einen Migrationshintergrund, im Gegensatz zu 10,6 Prozent der Gesamtbevölkerung. In Südeuropa und Polen ist der Migrantanteil im Vergleich zu Deutschland, Frankreich und der Schweiz gering. Wie erwartet, haben Wohneigentümer im Durchschnitt einen höheren Bildungsstatus, wobei das durchschnittliche Bildungsniveau in Südeuropa insgesamt niedrig ist. Das Bildungsniveau ist in Deutschland sowohl für die Gesamtbevölkerung als auch die Gruppe der Wohneigentümer vergleichsweise hoch. Auch das durchschnittliche Nettoäquivalenzeinkommen von Eigentümern ist mit 21.660 Euro höher als in der Gesamtbevölkerung (20.230 Euro). Wiederum sind deutliche Unterschiede zwischen den Ländern zu erkennen. So ist das Durchschnittseinkommen in Ost- und Südeuropa besonders niedrig; in Frankreich, den Niederlanden und der Schweiz hingegen ist das Haushaltseinkommen im Ländervergleich überdurchschnittlich hoch.

In Bezug auf den Rentenstatus scheint kein Unterschied zwischen Eigentümern und der Gesamtbevölkerung zu existieren. Deutschland liegt dabei im europäischen Durchschnitt (60 Prozent). Außerdem profitieren Eigentümer (29,5 Prozent) erwartungsgemäß häufiger von Erbschaften oder Schenkungen als die Gesamtbevölkerung (25,4 Prozent), wobei die Häufigkeit zwischen den Ländern stark variiert. In Deutschland zeigt sich eine höhere Wahrscheinlichkeit intergenerationaler Transfers; zudem bestehen zwischen der Gruppe der Wohneigentümer und der Gesamtbevölkerung deutliche Unterschiede (28,2 vs. 36,4 Prozent). Ferner leben Wohneigentümer erwartungsgemäß häufiger in ländlichen Gebieten als die Gesamtbevölkerung. Dieses Ergebnis findet sich auch für Deutschland.



Tabelle 2.8: Soziodemographie der Wohneigentümer

	Alle Länder		Nordeuropa				Kontinentaleuropa							
	Alle	WE*	DK		SE		AT		BE		CH		DE	
	Alle	WE*	Alle	WE*	Alle	WE*	Alle	WE*	Alle	WE*	Alle	WE*	Alle	WE*
Wohneigentum = ja (%)	68.51	-	66.67	-	57.50		59.90	-	80.40	-	57.40		58.26	-
Alter - $\mu(\sigma)$	65.94	65.44	65.11	63.00	66.34	64.51	67.16	65.28	66.22	65.72	65.85	63.88	65.72	65.18
Haushaltsgröße - $\mu(\sigma)$	2.21	2.30	1.80	1.98	1.90	2.11	1.90	2.08	2.01	2.09	1.99	2.18	1.98	2.11
Partnerschaft = ja (%)	65.78	72.38	62.46	76.31	67.53	82.86	57.38	67.33	67.92	74.02	66.33	78.55	67.79	75.13
Kind(er) = ja (%)	88.46	89.33	89.94	91.02	91.05	93.75	87.08	88.77	88.63	88.83	85.19	88.02	87.58	88.19
Migrant = ja (%)	10.64	7.88	4.94	4.40	10.99	9.73	8.91	7.06	9.86	8.64	18.38	14.54	20.97	16.46
Bildungsstatus - $\mu(\sigma)$	2.50	2.52	3.32	3.51	2.71	2.80	2.89	3.00	2.76	2.86	2.84	2.98	3.34	3.46
HH-Einkommen** - $\mu(\sigma)$	20.23	21.66	22.16	24.65	22.83	24.74	19.44	20.88	22.28	23.27	30.10	34.16	24.13	27.55
HH-Einkommen** - Median	14.68	15.59	19.10	22.28	19.56	21.88	16.99	18.01	15.99	16.83	23.62	26.95	18.12	20.96
Rentenstatus = ja (%)	60.04	60.26	53.43	47.96	59.21	54.12	70.84	67.17	59.88	59.83	49.93	44.23	59.99	58.82
Intergen. Transfers = ja(%)	25.38	29.51	43.33	49.73	46.05	51.29	20.98	25.92	45.03	49.50	41.14	49.20	28.16	36.38
Urbane Region = ja (%)	44.51	39.23	52.29	44.32	64.50	51.90	38.16	26.47	40.95	36.31	30.75	17.91	42.17	33.38
Immobilienwert** - $\mu(\sigma)$	-	253.22	-	261.56	-	221.02	-	205.65	-	231.24	-	487.65	-	232.67
Immobilienwert** - Median	-	193.43	-	177.21	-	141.40	-	153.44	-	194.66	-	306.21	-	196.90
N	20.924	14.813	1.662	1.113	1.723	1.022	897	528	2.009	1.598	967	552	1.548	931

Tabelle 2.8: Fortsetzung

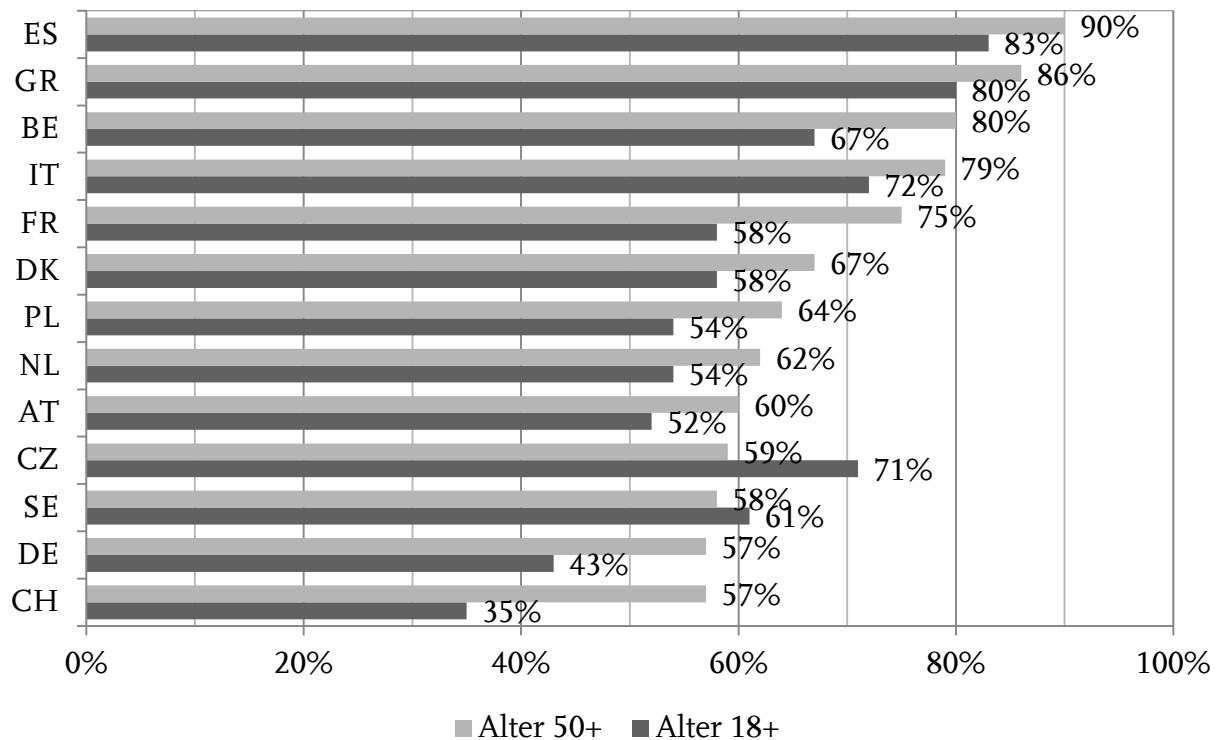
	Kontinentaleuropa				Südeuropa				Osteuropa					
	FR		NL		ES		GR		IT		CZ		PL	
	Alle	WE*	Alle	WE*	Alle	WE*	Alle	WE*	Alle	WE*	Alle	WE*	Alle	WE*
Wohneigentum = ja (%)	70.62	-	61.72	-	89.87	-	86.14	-	78.77	-	59.34	-	64.13	-
Alter - $\mu(\sigma)$	65.99	65.44	64.95	62.20	66.94	66.70	65.87	65.60	66.70	66.54	64.80	64.00	64.44	64.27
Haushaltsgröße - $\mu(\sigma)$	2.02	2.06	1.98	2.17	2.49	2.50	2.23	2.24	2.44	2.48	2.08	2.17	2.88	2.91
Partnerschaft = ja (%)	64.45	71.97	67.94	79.61	66.75	70.27	64.22	66.87	68.50	73.23	62.71	68.37	59.00	64.87
Kind(er) = ja (%)	88.66	89.78	88.46	89.74	87.76	89.33	88.11	88.21	87.38	88.09	93.72	93.55	91.83	92.25
Migrant = ja (%)	16.55	13.19	6.97	4.72	2.94	2.14	2.65	2.44	1.95	1.71	6.23	4.87	3.00	2.61
Bildungsstatus - $\mu(\sigma)$	2.40	2.56	2.78	3.12	1.64	1.63	1.98	2.00	1.85	1.92	2.54	2.55	2.24	2.29
HH-Einkommen** - $\mu(\sigma)$	27.20	29.92	29.38	33.44	15.74	15.90	14.25	14.49	15.85	16.40	11.20	11.65	7.21	7.60
HH-Einkommen** - Median	19.87	22.18	20.90	23.91	10.13	10.18	10.64	10.70	12.55	13.06	9.10	9.21	5.33	5.75
Rentenstatus = ja (%)	63.01	64.38	44.03	39.19	52.34	53.12	52.66	53.50	63.72	66.89	69.99	67.49	65.04	67.50
Intergen. Transfers = ja(%)	25.20	29.53	28.17	36.50	22.12	23.36	24.57	25.84	20.25	22.51	22.95	25.46	14.02	18.35
Urbane Region = ja (%)	43.13	38.20	67.51	63.09	55.67	54.54	75.10	73.90	25.60	22.81	65.22	59.13	46.38	39.46
Immobilienwert** - $\mu(\sigma)$	-	336.40	-	366.90	-	338.52	-	145.13	-	248.29	-	105.80	-	111.09
Immobilienwert** - Median	-	221.03	-	267.97	-	204.46	-	120.57	-	195.90	-	84.97	-	48.43
N	1.844	1.349	1.709	1.087	1.278	1.153	2.083	1.792	1.786	1.437	1.721	1.130	1.697	1.121

Quelle: SHARE 2006-07; gewichtet. Eigene Berechnungen.

\* WE = Wohneigentümer

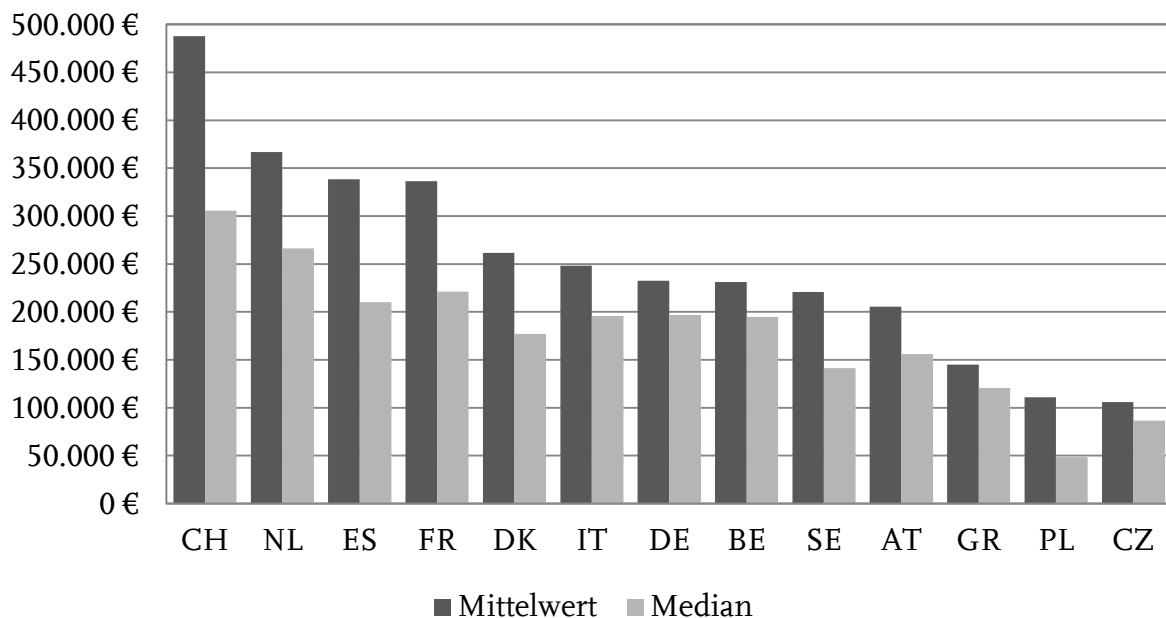
\*\* Werte in 1.000 Euro, Analysen basieren auf 5 multiplen Imputationen

Abbildung 2.8: Wohneigentümerquote im internationalen Vergleich



Quelle: Euroconstruct/ifo (2009) und SHARE 2006-07; gewichtet. Eigene Berechnungen.

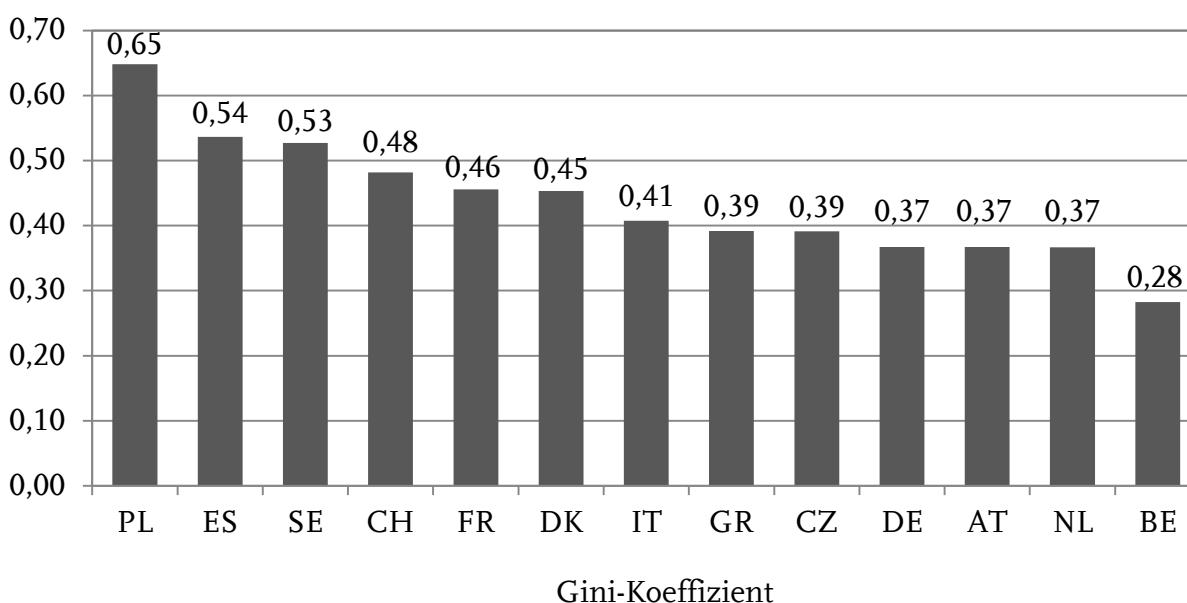
Abbildung 2.9: Mittelwert und Median des Immobilienwertes



Quelle: SHARE 2006-07; gewichtet. Eigene Berechnungen.  
Analysen basieren auf 5 multiplen Imputationen.

Schließlich zeigt sich, dass der durchschnittliche Wert von Wohneigentum bei 253.220 Euro liegt, während der Median 193.430 Euro beträgt. Dieser Unterschied deutet bereits auf eine rechtsschiefe Verteilung und damit starke (wertbasierte) Ungleichheiten hin. In Abbildung 2.9 sind der länderspezifische Mittelwert und Median von Wohneigentum dargestellt. In der Schweiz ist der Mittelwert mit Abstand am höchsten (487.650 Euro), wohingegen er in der Tschechischen Republik besonders niedrig (105.800 Euro) ist. Der durchschnittliche Immobilienwert beträgt in Deutschland 232.670 Euro. Im Hinblick auf den Median des Immobilienwertes sind folgende länderspezifische Muster zu finden: In Kontinentaleuropa ist der Median in der Regel sehr hoch (mehr als 194.000 Euro), wobei die Schweiz auch hier wieder mit einem Wert von 305.881 Euro an der Spitze liegt.<sup>39</sup> Der Median ist mit weniger als 87.000 Euro in den postsozialistischen Ländern Polen und Tschechien erneut am niedrigsten.<sup>40</sup>

Abbildung 2.10: Gini-Koeffizient für den (durchschnittlichen) Immobilienwert



Quelle: SHARE 2006-07, gewichtet. Eigene Berechnungen.  
Analysen basieren auf 5 multiplen Imputationen.

Eine Betrachtung der Gini-Koeffizienten für den Immobilienwert (siehe Abbildung 2.10) bestätigt die Vermutung hoher wertbasierter Ungleichheiten. In Polen, Schweden und Spanien liegt der Gini über 0,50, was auf eine starke Ungleichverteilung des Immobilienwertes in diesen Ländern hindeutet. In den mitteleuropäischen Wohlfahrtsregimen wie Deutschland ist – mit Ausnahme

<sup>39</sup> Eine Ausnahme bildet Österreich.

<sup>40</sup> Dennoch hat dieses Ergebnis nur bedingte Aussagekraft für die relative Bedeutung der Vermögenskomponente Wohneigentum im Gesamt-Vermögensportfolio, wie in Kapitel 2.2 gezeigt werden konnte.

von Frankreich und der Schweiz – die Ungleichheit beim Immobilienwert etwas weniger stark ausgeprägt ( $Gini < 0,38$ ), aber dennoch deutlich sichtbar.

### **Der Einfluss sozioökonomischer Faktoren auf das Vorhandensein von Wohneigentum**

Die Ergebnisse der logistischen Regressionsanalyse zum Einfluss sozioökonomischer Haushaltscharakteristika auf die Wahrscheinlichkeiten, über Wohneigentum zu verfügen, sind in Tabelle 2.9 abgebildet.

Mit zunehmendem Alter steigt die Wahrscheinlichkeit, ein Haus zu besitzen, in Deutschland, Italien, der Tschechischen Republik, der Schweiz und Spanien signifikant. Dass signifikante Effekte hinsichtlich des Alters insgesamt nur in wenigen Ländern zu finden sind, kann auf die altersspezifische Zusammensetzung des SHARE-Datensatzes zurückgeführt werden. Der Koeffizient des quadrierten Alters ist in keinem der untersuchten Länder signifikant negativ, was darauf hindeutet, dass die Wohneigentümerquote mit zunehmendem Alter in den meisten Ländern nicht wesentlich abnimmt. Somit kann die Lebenszyklus-Hypothese für das Vorhandensein von Wohneigentum nicht bestätigt werden.<sup>41</sup>

Für die Haushaltsgröße sind die Ergebnisse widersprüchlich. In Deutschland und Schweden führt eine wachsende Anzahl an Haushaltsmitgliedern zu einer höheren Wahrscheinlichkeit, Hausbesitzer zu sein, während sich in Frankreich die Chancen signifikant verringern. Allerdings haben Personen, die in einer festen Partnerschaft leben, im Vergleich zu Singles<sup>42</sup> in allen Ländern deutlich bessere Chancen, der Gruppe der Haus- und Wohnungseigentümer anzugehören.<sup>43</sup> Elternschaft hat schließlich nur in der Schweiz einen signifikanten Einfluss auf die Wahrscheinlichkeit, der Gruppe der Eigentümer anzugehören. Eine Erklärung für diesen Befund könnte sein, dass Kinderlosigkeit in der untersuchten Population ein eher seltenes Phänomen ist (Dobritz 2005).

---

<sup>41</sup> Zur differenzierten Unterscheidung zwischen Alters- und Kohorteneffekten wäre ein längsschnittliches Untersuchungsdesign notwendig, welches mit den SHARE-Daten zum derzeitigen Zeitpunkt jedoch nicht sinnvoll implementiert werden kann.

<sup>42</sup> In den Analysen wird aufgrund der hohen Anzahl fehlender Werte im Datensatz nicht nach dem Familienstatus ‚verwitwet vs. ledig‘ unterschieden. Zu erwarten wäre eine höhere Verbreitung von Wohneigentum bei verwitweten im Vergleich zu ledigen Personen, da Wohneigentum vor dem Tod des Partners in vielen Fällen gemeinsam in jüngeren Jahren erworben wurde.

<sup>43</sup> In Österreich ist der Effekt zwar nicht signifikant, aber dennoch positiv.

Tabelle 2.9: Wahrscheinlichkeit des Besitzes von Wohneigentum

	Nordeuropa				Kontinentaleuropa			
	DK	SE	AT	BE	CH	DE	FR	NL
Alter	0,05	0,15	-0,03	-0,03	0,26 *	0,19 +	0,05	-0,07
Alter <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 *	0,00 +	0,00	0,00
Haushaltsgröße	0,22	0,28 +	0,26	0,09	0,21	0,26 +	-0,21 +	0,00
Partnerschaft = ja	1,20 **	1,16 **	0,22	1,28 **	0,71 **	0,56 *	1,31 **	1,08 **
Kind(er) = ja	-0,28	0,11	-0,07	-0,24	0,42 +	-0,17	-0,01	0,19
Migrant = ja	-0,52	-0,34	-0,57 +	-0,49 *	-0,61 *	-0,54 **	-0,59 **	-0,90 **
Bildungsstatus (ISCED)	0,20 **	0,04	0,21 *	0,16 **	0,19 *	0,19 *	0,21 **	0,45 **
Haushaltseinkommen	0,02	0,01	0,02 *	0,01	0,01 +	0,02 +	0,01 *	0,01
Rente = ja	0,24	-0,07	-0,01	0,02	-0,06	-0,21	0,21	-0,19
Intergenerationale Transfers = ja	0,61 **	0,24 +	0,76 **	0,80 **	0,65 **	0,92 **	0,83 **	1,00 **
Urbane Region = ja	-1,12 **	-1,69 **	-1,50 **	-0,86 **	-1,36 **	-0,96 **	-0,79 **	-0,67 **
Konstante	-1,97	-4,72	1,53	1,12	-9,98 *	-7,96 *	-1,80	2,12
Pseudo R <sup>2</sup>	0,21	0,19	0,15	0,15	0,18	0,13	0,15	0,20
Wald chi <sup>2</sup>	308,44	327,07	138,40	248,68	188,24	202,56	233,59	313,23
N	1.663	1.725	897	2.022	967	1.550	1.844	1.710

Tabelle 2.9: Fortsetzung

	Südeuropa			Osteuropa	
	ES	GR	IT	CZ	PL
Alter	0,19 +	0,01	0,17 +	0,25 *	0,13
Alter <sup>2</sup>	0,00 +	0,00	0,00	0,00 *	0,00
Haushaltsgröße	-0,14	-0,15	0,09	0,06	-0,04
Partnerschaft = ja	1,40 **	0,76 **	0,83 **	0,45 **	0,66 **
Kind(er) = ja	0,55	-0,02	0,05	0,00	-0,07
Migrant = ja	-1,76 **	-0,57	-0,78 +	-0,67 *	-0,51
Bildungsstatus (ISCED)	0,05	0,06	0,33 **	0,01	0,14 *
Haushaltseinkommen	0,00	0,01	0,00	0,01	0,01
Rente = ja	0,01	0,25	0,49 *	-0,29	0,24
Intergenerationale Transfers = ja	0,68 +	0,64 **	0,67 **	0,54 **	0,95 **
Urbane Region = ja	-0,44 +	-0,45 *	-0,89 **	-0,57 **	-0,90 **
Konstante	-5,24	2,78	-6,48 +	-7,37 *	-4,10
Pseudo R <sup>2</sup>	0,12	0,05	0,10	0,05	0,07
Wald chi <sup>2</sup>	94,74	77,36	162,58	104,07	119,36
N	1.279	2.083	1.786	1.722	1.697

Quelle: SHARE 2006-07; gewichtet. eigene Berechnungen. Logistische Regressionsmodelle.

Analysen basieren auf 5 multiplen Imputationen.

+ signifikant bei  $\alpha \leq 0.05$ , \* signifikant bei  $\alpha \leq 0.01$ , \*\* signifikant bei  $\alpha \leq 0.001$

Mit Blick auf den Migrationsstatus, kann – wie in vorangegangenen Studien – für alle untersuchten Länder ein negativer Einfluss auf die Wahrscheinlichkeit, Eigentümer zu sein, gefunden werden. Migranten in Europa gelingt es dementsprechend wesentlich seltener als der autochthonen Bevölkerung Wohneigentum zu realisieren.

Wie erwartet hat der Bildungsstand in allen untersuchten Ländern einen positiven Einfluss auf das Vorhandensein von Wohneigentum, wenngleich dieser Einfluss nicht überall signifikant ist. Die Ergebnisse zeigen den erwarteten, starken Einfluss von Bildung in Deutschland und den anderen kontinentaleuropäischen Staaten. Auch das Haushaltseinkommen ist vor allem in den kontinentaleuropäischen Ländern für die Wohneigentümerquote von Bedeutung. Die Kontrollvariable Rentenstatus hat ausschließlich in Italien einen signifikanten Einfluss auf die Wahrscheinlichkeit, Wohneigentum zu besitzen. Dieses Ergebnis liegt darin begründet, dass zum einen die Entscheidung, Wohneigentum zu erwerben, meist vor dem Ruhestand getätigt wird und es sich bei der Untersuchungspopulation um ein altersselektives Sample handelt. Dass Haushalte in Italien im Ruhestand signifikant bessere Zugangschancen haben, kann vermutlich auch mit der extrem niedrigen Erwerbsquote älterer Personen in diesem Land erklärt werden (siehe Tabelle 2.8; Eurostat 2010).

Der Hypothese entsprechend haben Schenkungen und Erbschaften in allen Ländern einen signifikant positiven Effekt auf die Wahrscheinlichkeit, Wohneigentum zu besitzen. Weiterhin ist erwartungsgemäß in allen Ländern die Wahrscheinlichkeit, im Besitz von Wohneigentum zu sein, in Städten signifikant niedriger.

Alles in allem sind die Ergebnisse der logistischen Regressionsanalyse hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit, in den eigenen vier Wänden zu wohnen, grundsätzlich im Einklang mit dem zuvor präsentierten Forschungsstand.

### **Welche sozioökonomischen Faktoren beeinflussen den Immobilienwert?**

Welchen Einfluss haben sozioökonomische Haushaltscharakteristika auf den Wert der Immobilie? In Tabelle 2.10 sind die Ergebnisse der linearen Regressionsanalyse bezüglich der Auswirkungen sozioökonomischer Faktoren auf den Immobilienwert abgebildet.

Der Einfluss des Alters auf den Wert der Immobilie ist in allen untersuchten Ländern positiv. Jedoch zeigt sich ein signifikanter Effekt des (quadrierten) Alters ausschließlich für Deutschland.



Weiterhin zeigen die Analysen erwartungsgemäß, dass die Haushaltsgröße und der Partnerschaftsstatus in allen Ländern eine positive Auswirkung auf den Wert der Immobilie haben. Insbesondere der Effekt der Haushaltsgröße ist in vielen Ländern signifikant. Elternschaft hat nur in wenigen Ländern (Italien und Tschechien) einen signifikanten Einfluss auf den Wert des Wohneigentums.

Ein bemerkenswertes Ergebnis der Analysen ist, dass der Einfluss des Migrationsstatus auf den Wert von Wohneigentum ausschließlich in Österreich signifikant negativ ist. In allen anderen Ländern hat der Migrationshintergrund keinen signifikanten Effekt und ist sogar oftmals positiv. In anderen Worten bedeutet dies, dass die eigentliche Hürde der Migranten am Wohnungsmarkt im Zugang zu Wohneigentum liegt; ist dieser gelungen, gibt es keine signifikanten wertmäßigen Unterschiede zwischen der allochthonen und autochthonen Bevölkerung in den untersuchten Ländern. Dies widerspricht den Ergebnissen anderer Studien. Zurückzuführen sind die gegensätzlichen Forschungsergebnisse unter anderem darauf, dass frühere Studien zum einen traditionelle Einwanderungsländer (USA und Israel) betrachteten und sich zum anderen nicht explizit auf die Wohnsituation ältere Menschen konzentriert haben (vgl. Krivo und Kaufmann 2004; Lewin-Epstein, Elmelech und Semyonov 1997). Ein weiterer Grund für den ausbleibenden signifikanten Effekt könnte darin liegen, dass Migranten mit Wohneigentum bereits einer privilegierten Gruppe mit höheren finanziellen Ressourcen angehören.

Bildung ist nicht nur für die Wahrscheinlichkeit Wohneigentum zu besitzen wichtig, sondern auch für den Immobilienwert. Der Koeffizient für den Bildungsstatus ist in allen untersuchten Ländern positiv. Nur in Deutschland ist der Effekt nicht signifikant, was verwunderlich ist, da für die Länder mit einem hoch stratifizierten und standardisierten Bildungssystem ein starker Einfluss von Bildung angenommen wurde. Kurz und Blossfeld (2004) geben eine mögliche Erklärung für das Ergebnis in Deutschland. Während Haushalte beziehungsweise Personen mit einem höheren sozioökonomischen Hintergrund vor allem über ihre finanziellen Ressourcen Hausbesitzer werden, können Haushalte mit niedrigerem sozioökonomischem Status von ihrem persönlichen Beitrag und ihrem sozialen Netzwerk profitieren (Kurz und Blossfeld 2004; Häußermann und Siebel 2000). Dieses funktionale Äquivalent führt möglicherweise zu einer vergleichsweise geringen sozialen Ungleichheit beim Immobilienwert in Deutschland. Darüber hinaus kann die Wirkung des Bildungsniveaus vom Einkommenseffekt gestört werden, da der Bildungsstatus die Position auf dem Arbeitsmarkt wesentlich beeinflusst. Dies gilt vor allem für Deutschland (Müller und Shavit 1998). Wie weiter oben bereits angedeutet wurde, wirkt sich ein höheres Einkommen positiv auf

Tabelle 2.10: Der Immobilienwert im internationalen Vergleich

	Nordeuropa				Kontinentaleuropa				
	DK	SE	AT	BE	CH	DE	FR	NL	
Alter	0,00	0,06	0,09	0,03	0,09	0,14 **	0,01	0,04	
Alter <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00 **	0,00	0,00	
Haushaltsgröße	0,13 *	0,06	0,02	0,01	0,05	0,09 *	0,05	0,01	
Partnerschaft = ja	0,13	0,19	0,04	0,18 **	0,07	0,05	0,10	0,25 **	
Kind(er) = ja	-0,10	0,07	0,09	0,07	0,12	-0,03	-0,02	-0,05	
Migrant = ja	0,10	0,02	-0,26 +	-0,04	0,05	0,00	0,08	-0,06	
Bildungsstatus (ISCED)	0,14 **	0,12 **	0,13 **	0,10 **	0,07 +	0,05	0,09 **	0,08 **	
Haushaltseinkommen	0,01 **	0,01 +	0,01 **	0,00	0,00 *	0,00 *	0,00 *	0,00 *	
Rente = ja	-0,01	-0,18 +	-0,08	-0,10 *	-0,05	-0,05	0,08	-0,11 +	
Intergenerationale Transfers = ja	0,03	0,21 **	0,00	0,13 **	0,10	0,25 **	0,13 *	0,13 **	
Urbane Region = ja	0,19 **	0,37 **	-0,10	-0,09 *	0,13	0,01	0,07	-0,21 **	
Konstante	3,86 **	1,52	1,52	3,71 **	2,38	0,13	4,50 **	3,71 **	
R <sup>2</sup>	0,18	0,17	0,12	0,14	0,09	0,11	0,11	0,12	
N	1.113	1.021	528	1.608	552	931	1.348	1.086	

Tabelle 2.10: Fortsetzung

	Südeuropa			Osteuropa	
	ES	GR	IT	CZ	PL
Alter	-0,01	0,02	0,04	0,01	0,02
Alter <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Haushaltsgröße	0,08 *	0,11 **	0,06 *	0,05 +	0,08 **
Partnerschaft = ja	-0,05	0,01	0,02	0,19 *	0,13
Kind(er) = ja	0,03	-0,01	0,21 *	0,24 *	0,19
Migrant = ja	0,14	0,17	-0,19	0,00	-0,04
Bildungsstatus (ISCED)	0,11 **	0,12 **	0,17 **	0,10 *	0,13 **
Haushaltseinkommen	0,00 *	0,00 **	0,01 **	0,00	0,01
Rente = ja	0,04	0,02	0,06	-0,02	-0,06
Intergenerationale Transfers = ja	0,03	0,05	0,18 **	0,07	0,22 *
Urbane Region = ja	0,29 **	0,23 **	0,19 **	-0,07	0,04
Konstante	5,01 **	3,59 **	3,06 *	3,59 *	2,43
R <sup>2</sup>	0,14	0,19	0,16	0,08	0,11
N	1.146	1.792	1.431	1.130	1.121

Quelle: SHARE 2006-07; gewichtet. eigene Berechnungen. Lineare Regressionsmodelle.

Analysen basieren auf 5 multiplen Imputationen.

+ signifikant bei  $\alpha \leq 0.05$ , \* signifikant bei  $\alpha \leq 0.01$ , \*\* signifikant bei  $\alpha \leq 0.001$

den Wert der Immobilie aus. Ferner hat die Situation, dass mindestens eine Person im Haushalt im Ruhestand ist, in den meisten Ländern keine signifikanten Auswirkungen auf den Wert der Immobilie.

Auch Erbschaften und Schenkungen tragen in allen Ländern zu einer Erhöhung des Wertes der Wohnimmobilien bei. Besonders in Deutschland, aber auch in Belgien, Frankreich, Italien, den Niederlanden, Polen und Schweden scheinen intergenerationale Transfers für die Wahrscheinlichkeit Wohneigentum zu besitzen sowie für Immobilienwert besonders wichtig zu sein. Wie erwartet hat das Leben in einem städtischen Gebiet in den meisten Ländern einen positiven Effekt auf den Wert des Wohneigentums. Ein Ergebnis, das noch näher untersucht werden muss, ist die signifikant negative Auswirkung einer städtischen Wohnlage auf den Immobilienwert in den Benelux-Staaten Belgien und den Niederlanden.

### **Zwei Dimensionen sozialer Ungleichheiten beim Wohneigentum!**

Die Ergebnisse der Analysen zum Vorhandensein von Wohneigentum und dem Wert der Wohnimmobilie zeigen sowohl interessante Gemeinsamkeiten als auch Unterschiede in Bezug auf den Einfluss sozioökonomischer Merkmale innerhalb und zwischen den Ländern.

Der länderübergreifende Vergleich von signifikanten sozioökonomischen Haushaltseigenschaften macht deutlich, dass der Einfluss von Bildung und Einkommen für beide Aspekte in den meisten Ländern wichtig ist. Für Deutschland zeigt sich allerdings, dass eine höhere Bildung und ein höheres Einkommen ausschließlich die Wohneigentümerquote signifikant positiv beeinflussen, auf den Wert hingegen haben diese beiden Faktoren überraschenderweise keinen merklichen Effekt. Der Effekt des Alters auf die Wohneigentümergebung sowie den Immobilienwert ist für die meisten Länder wenig bedeutend, was aber auch auf das altersselektive Sample zurückzuführen sein könnte. Für Deutschland kann jedoch für beide Dimensionen ein positiver Einfluss des Alters beobachtet werden, was bedeutet, dass die Verbreitung von Wohneigentum sowie der Wert mit zunehmendem Alter steigen. Des Weiteren variiert der Einfluss familiärer Merkmale: In einer Partnerschaft zu leben, erhöht die Zugangschancen zu Wohneigentum deutlich. Die Haushaltsgröße ist hingegen in den meisten Ländern für den Wert der Immobilie von Bedeutung. Für Deutschland zeigt sich ein positiver Effekt der Haushaltsgröße für beide Dimensionen. Intergenerationale Transferzahlungen wirken sich in allen Ländern sowohl positiv auf die Chancen des Besitzes von Wohneigentum als auch auf den Wert aus, da Schenkungen und Erbschaften die persönliche Vermögensbilanz stärken. Wie erwartet hat schließlich die Wohnortgröße einen konträren Einfluss: Ein negativer Effekt ist für den Zu-

gang zu Wohneigentum in Städten zu finden, wohingegen tendenziell ein positiver Einfluss für den Immobilienwert zu beobachten ist. Abschließend sollten insbesondere die Ergebnisse zum Thema Migrationsstatus hervorgehoben werden. Die größte Hürde für Migranten scheint der Zugang zu Wohneigentum zu sein. Sobald sie Wohneigentum besitzen, gibt es keinen signifikanten Unterschied beim Immobilienwert zwischen Migranten und der autochthonen Bevölkerung.

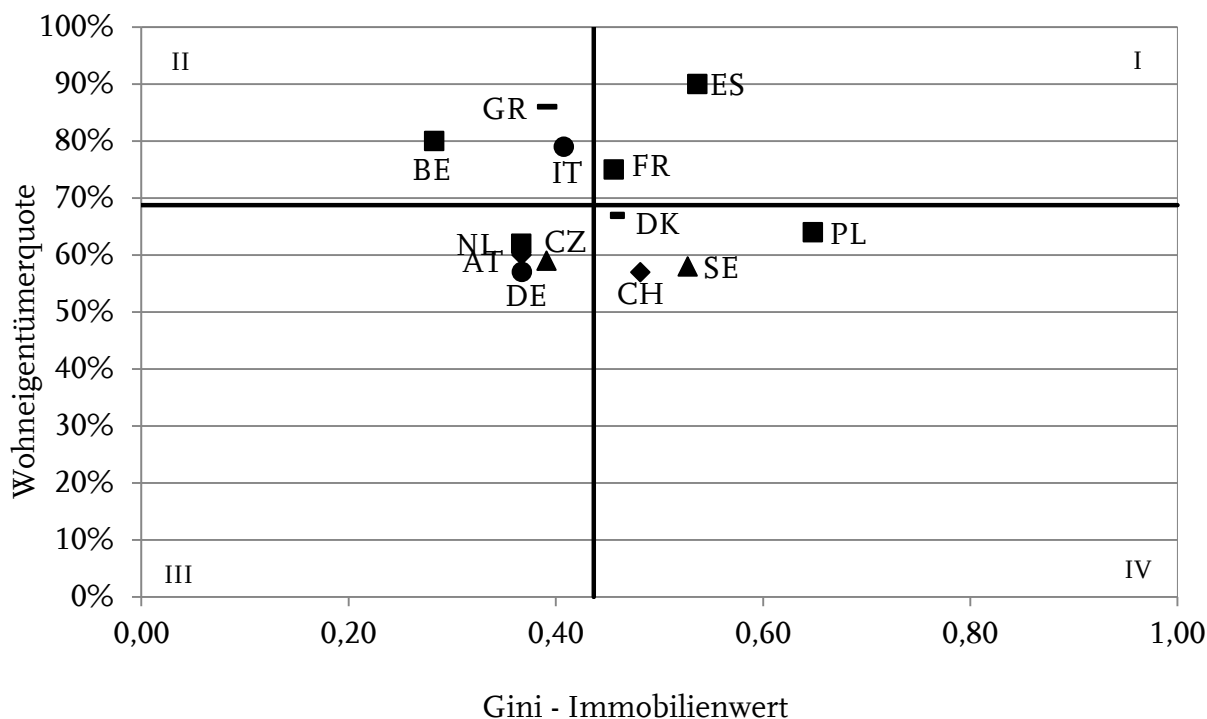
Die Darstellung länderspezifischer Gemeinsamkeiten und Unterschiede beim Einfluss sozioökonomischer Haushaltscharakteristika auf die Wahrscheinlichkeit des Wohneigentumbesitzes und den Immobilienwert bestätigt das Vorgehen in diesem Kapitel, das Thema Wohneigentum als zweistufigen Prozess zu verstehen und somit zwei Dimensionen sozialer Ungleichheiten des Wohnens aus international vergleichender Perspektive zu betrachten.

### **Einfluss der Wohneigentümerquote auf soziale Ungleichheiten beim Immobilienwert**

Eine Klassifikation der Ungleichheitsmuster in Bezug auf Wohneigentum in Europa ist in Abbildung 2.11 zu sehen. Diese soll einen ersten Eindruck in die Beziehung zwischen der länderspezifischen Wohneigentümerquote und Ungleichheiten beim Immobilienwert geben. Die untersuchten Länder werden dazu in einem zwei-dimensionalen Koordinatensystem abgetragen. Auf der x-Achse ist die Wohneigentümerquote zu finden, auf der y-Achse das Ungleichheitsniveau beim Immobilienwert (bestimmt durch den Gini-Koeffizienten). Die durchschnittliche Wohneigentumsrate (69 Prozent) und der durchschnittliche Gini-Koeffizient (0,44) unterteilen das Koordinatensystem in vier Quadranten. Die Länder verteilen sich auf alle vier Quadranten, welche jeweils einen Hinweis auf länderspezifische Ungleichheitsmuster beim Thema Wohneigentum geben. Zu erwarten wäre, dass das Ungleichheitsniveau beim Immobilienwert insbesondere in Ländern mit einer weiten Verbreitung von Wohneigentum hoch sein sollte, da die Gruppe der Eigentümer hier als sehr heterogen gilt und vice versa (Poggio 2006).

Spanien und Frankreich liegen im ersten Quadranten, welcher Länder repräsentiert, in denen Wohneigentum weit verbreitet ist und auch der Gini-Koeffizient für den Immobilienwert als vergleichsweise hoch gilt. Anders gesagt, scheint der Zugang zu Wohneigentum für breite Bevölkerungsschichten zunächst relativ leicht realisierbar zu sein, Ungleichheiten finden dann eher beim Immobilienwert Ausdruck, was der eingangs formulierten Hypothese entspricht.

Abbildung 2.11: Wohneigentümerquote und Gini-Koeffizient beim Immobilienwert



Quelle: SHARE 2006-07; gewichtet. Eigene Berechnungen.  
Analysen basieren auf 5 multiplen Imputationen.

Im zweiten Quadranten hingegen lässt sich ein anderes, überraschendes Muster finden: Wohneigentum ist in diesen Ländern zwar ebenfalls weit verbreitet, Ungleichheiten beim Wert der Immobilie sind jedoch nur vergleichsweise gering ausgeprägt. Belgien, Griechenland und Italien können dieser Ländergruppe zugeordnet werden und scheinen relativ egalitäre Akkumulationsmöglichkeiten für breite Bevölkerungsschichten zu ermöglichen.

Länder, die im dritten Quadranten liegen, nämlich Deutschland, Niederlande, Österreich und Tschechien, können sowohl durch eine niedrige Eigentümerquote als auch einen niedrigen Gini-Koeffizienten beim Immobilienwert beschrieben werden. Der Zusammenhang zwischen niedrigerer Wohneigentümerquote und mäßiger Ungleichheitsverteilung beim Immobilienwert ist insbesondere im Einklang mit den zuvor formulierten Erwartungen.

Im vierten Quadranten befinden sich schließlich Länder, in denen die Verbreitung von Wohneigentum relativ gering und der Wert gleichzeitig stark ungleich verteilt ist. Einzuordnen sind hier Polen, die Schweiz und die skandinavischen Länder. Die zunächst überraschend hohen Ungleichheitswerte für Schweden und Dänemark bestätigen die Ergebnisse anderer Studien, die speziell für Schwe-

den sehr hohe Vermögensungleichheiten fanden (z. B. Skopek, Buchholz und Blossfeld 2011; Roine and Waldenström 2009).

Die Klassifikation verdeutlicht, dass der Zusammenhang von Wohneigentümerquote und Ungleichheiten beim Immobilienwert im Ländervergleich weniger klar ist, als angenommen wurde.

### **Hohe Wohneigentumsquoten als Indikator für einen niedrigen Immobilienwert?**

Darüber hinaus wird in Abbildung 2.12 eine Klassifikation entwickelt, welche die Beziehung zwischen der Wohneigentumsquote und dem Immobilienwert der älteren Bevölkerung in den untersuchten europäischen Ländern aufzeigt. Die Hypothese lautet, dass zwischen Wohneigentümergebiet und Immobilienwert eine negative Beziehung zu beobachten sein sollte. Denn in Ländern mit einer hohen Wohneigentumsquote ist Hausbesitz oft eine notwendige Voraussetzung für die Akkumulation von Vermögen, und die Gruppe der Hausbesitzer gilt aufgrund der Zugangsmöglichkeit von breiten Bevölkerungsschichten als relativ heterogen. Der durchschnittliche Immobilienwert sollte somit eher gering sein, da sich der größte Teil der Bevölkerung kein Wohneigentum von hohem Wert leisten kann (Poggio 2006). Im Gegensatz dazu kann die Gruppe der Haus- und Wohnungseigentümer in Länder mit einer niedrigen Wohneigentumsquote als eher homogen beschrieben werden (Poggio 2006). In diesen Ländern ist der Mietsektor oft gut ausgebaut und Wohneigentum ist keine notwendige Voraussetzung, um Vermögen zu erlangen. Haushalte können sich entscheiden, ob sie in Wohneigentum oder in alternative Vermögenswerte wie zum Beispiel Aktien für die Akkumulation von Vermögen investieren. Die Anschaffung einer eigenen Immobilie wird demzufolge in der Regel erst ab einer bestimmten Vermögenssumme in Erwägung gezogen. Die relativ homogene Zusammensetzung einer privilegierten Gruppe von Wohneigentümergebiet sollte sich in einem hohen durchschnittlichen Immobilienwert äußern (Poggio 2006).

Die untersuchten Länder werden in einem zweidimensionalen Koordinatensystem eingeordnet. Die x-Achse repräsentiert die Wohneigentümerquote und die y-Achse den durchschnittlichen Wert des Wohneigentums. Das Koordinatensystem wird durch die Linien der durchschnittliche Wohneigentumsrate (69 Prozent) und des Immobilienmittelwertes (253.220 Euro) in Quadranten unterteilt.<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> Auch bei Berücksichtigung der Relation von durchschnittlichem Haushaltseinkommen und durchschnittlichem Immobilienwert bleibt die Besetzung der Quadranten bis auf wenige Verschiebungen gleich. Ausschließlich die Position Polens ändert sich unter Einbezug der Relation Einkommen-Immobilienwert wesentlich. Polen wäre dann im vierten Quadranten mit einer negativen Beziehung von Immobilienwert und Wohneigentümerquote zu lokalisieren.

Im ersten Quadranten befinden sich schließlich Länder mit einer hohen Zugangsrate zu Wohneigentum sowie einem hohen Immobilienwert. Die Bedingungen der Vermögensakkumulation über Wohneigentum scheinen in Frankreich und Spanien besonders gut zu sein: In diesen Ländern ist es nicht nur einem Großteil der Bevölkerung möglich, Wohneigentum zu erwerben, sondern Immobilien sind auch von hohem Wert. Berücksichtigt werden muss jedoch, dass Wohneigentum speziell in Südeuropa oftmals die einzige nennenswerte Vermögenskomponente ist. Da diese Vermögenskomponente allerdings kaum liquide ist und damit nicht für den Konsum verwendet werden kann, sind viele ältere Wohneigentümer „house rich, but cash-poor“ (Angelini et al. 2009: 3; Skopek et al. 2012; Venti und Wise 2000, 2004).

Im zweiten Quadranten sind schließlich die Länder zu sehen, die den Erwartungen einer negativen Beziehung von Rate und Wert entsprechen. In Griechenland, aber auch in Italien und Belgien ist Wohneigentum weit verbreitet, aber gleichzeitig ist der durchschnittliche Wert der Immobilie eher gering. Vor allem in Griechenland scheint die hohe Wohneigentumsrate nur auf Kosten eines niedrigen Wertes der Immobilie realisierbar zu sein.

Ein Großteil der Länder (Deutschland, Österreich, Polen, Tschechische Republik und Schweden) sind im dritten Quadranten zu finden. In diesen Ländern liegen sowohl die Wohneigentumsrate als auch der Immobilienwert unter dem europäischen Durchschnitt. Diese Länder sind offenbar nicht sehr erfolgreich darin, einer breiten Bevölkerungsschicht Wohlstand über Wohneigentum zu ermöglichen. Eine denkbare Erklärung für das gefundene Muster ist, dass in diesen Ländern das soziale Sicherungssystem relativ gut ausgebaut ist und eine Vermögensakkumulation über Wohneigentum nicht zwingend erforderlich. Auch ist denkbar, dass der gut ausgebaute Mietwohnungsmarkt Wohneigentum weniger notwendig erscheinen lässt und andere Vermögenskomponenten wichtiger sind (siehe Kapitel 2.2).

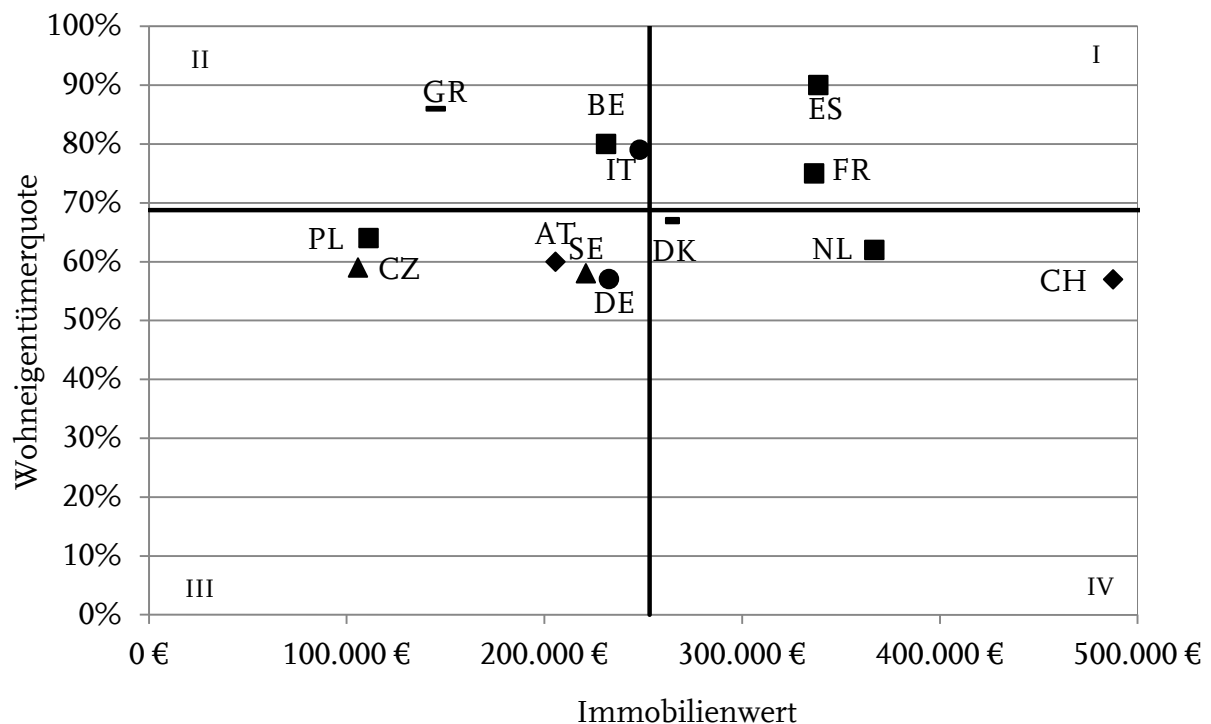
Im Einklang mit der Erwartung ist auch das gefundene Muster von Dänemark, Niederlande und der Schweiz (vierter Quadrant). Wohneigentümer sind in doppelter Hinsicht privilegiert: Sie stärken ihre Vermögensposition nicht nur durch den Besitz einer eigenen Immobilie, sondern auch durch eine wertvolle. Die geringe Wohneigentümerquote könnte jedoch auf das gut ausgebaute Sozialsystem in diesen Ländern zurückzuführen sein, welches eine Investition in Wohneigentum als soziale Absicherung unnötig erscheinen lässt.

Entgegen der Erwartungen einer negativen Beziehung von Rate und Wert gruppieren sich die Länder nicht nur im zweiten und vierten Quadranten, sondern



verteilen sich über alle vier Quadranten. Die Länderklassifikation lässt somit zunächst keine eindeutige Beziehung zwischen Wohneigentümerquote und Immobilienwert erkennen.

Abbildung 2.12: Zusammenhang von Wohneigentümerquote und Immobilienwert



Quelle: SHARE 2006-07; gewichtet. Eigene Berechnungen.  
Analysen basieren auf 5 multiplen Imputationen.

Mit Hilfe des Mehrebenenmodells (Tabelle 2.11) soll schließlich die Beziehung von Wohneigentümmerrate und Immobilienwert nun auf der Makro-Ebene näher analysiert werden. Modell 0 zeigt zunächst eine Intraklassenkorrelation von 0,29, was darauf hindeutet, dass die Haushalte innerhalb der Länder nicht unabhängig voneinander sind. Damit scheint eine Mehrebenenanalyse gerechtfertigt. Die Varianz zwischen den Ländern beträgt 0,57.

Bei Berücksichtigung der Wohneigentümerquote in Modell 1 kann man sehen, dass diese einen negativen, jedoch nicht signifikanten Einfluss auf den individuellen Immobilienwert hat. Die Varianz zwischen den Ländern ändert sich zwischen Modell 0 und Modell 1 nicht. In Modell 2 werden schließlich die Länder-Cluster eingeschlossen, welche einen Großteil der Varianz zwischen den Ländern erklären. Im Vergleich zu Kontinentaleuropa zeigen die nord- und osteuropäischen Länder signifikant niedrigere Immobilienwerte. In Modell 3 werden

schließlich die sozioökonomischen Faktoren auf Haushaltsebene aufgenommen. Dies führt zu einem leichten Rückgang der Varianz zwischen den Ländern und erklärt einen Teil der Varianz zwischen den Haushalten. Alles in allem bestätigt sich der negative Zusammenhang von Wohneigentümergebiet und Immobilienwert, wobei die Wohneigentümerquote an sich die Unterschiede beim Immobilienwert sowohl innerhalb als auch zwischen den Ländern nicht erklären kann. Die sozioökonomische Zusammensetzung der Wohneigentümer sowie in besonderem Maße der Wohlfahrtsstaatskontext hingegen scheinen in besonderem Maße Unterschiede beim Immobilienwert zu generieren.

Table 2.11: Mehrebenenmodell für den Immobilienwert

	Modell 0	Modell 1	Modell 2	Modell 3
Konstante	5,09	5,13	5,54	3,76
Individualebene (Ebene-1)				
Alter				+
Alter <sup>2</sup>				0
Haushaltsgröße				+
Partnerschaft = ja				+
Kind(er) = ja				+
Migration = ja				(-)
Bildungsstatus (ISCED)				+
Haushaltseinkommen				+
Rente = ja				(-)
Intergenerationale Transfers = ja				+
Urbane Region = ja				+
Kontextebene (Ebene-2)				
Wohneigentümerquote		(-)	(-)	(-)
Kontinentaleuropa			Ref.	Ref.
Nordeuropa			-	-
Südeuropa			(-)	(-)
Osteuropa			-	-
N (Ebene-1)	14.827	14.827	14.827	14.827
N (Ebene-2)	13	13	13	13
ICC	0,29	0,29	0,09	0,09
Varianz				
Varianz zwischen Haushalten	0,57	0,57	0,57	0,51
Varianz zwischen Ländern	0,23	0,23	0,06	0,05

Quelle: SHARE 2006-07; ungewichtet. Eigene Berechnungen.

\* Werte basieren auf 5 multiplen Imputationen.

+ positiver Effekt ( $p \leq 0.05$ ); - negativer Effekt ( $p \leq 0.05$ ); (+)/(-) nicht signifikant.

### 2.3.4 Zwischenfazit und Diskussion

Ziel des Kapitels 2.3 war es, anhand der Daten des Survey of Health, Ageing and Rente in Europe (SHARE) auf der Mikro-Ebene zentrale sozioökonomische Variablen zu identifizieren, die das Vorhandensein sowie den Wert von Wohneigentum beeinflussen, um schließlich auf der Makro-Ebene den Zusammenhang von Wohneigentumsquote und Immobilienwert in den verschiedenen untersuchten Ländern zu analysieren.

Die Ergebnisse verweisen zunächst auf starke Variationen hinsichtlich der Wohneigentumsquote und des Immobilienwertes von älteren Menschen in ganz Europa. Die Wohneigentümerquote in Deutschland liegt mit 57 Prozent am unteren Ende. Im Gegensatz dazu nimmt der Immobilienwert im europäischen Vergleich eine Mittelposition ein.

Anhand der empirischen Analysen konnte gezeigt werden, dass es für das Verständnis sozialer Ungleichheitsstrukturen unerlässlich ist, den Einfluss sozioökonomischer Haushaltscharakteristika separat sowohl auf das Vorhandensein von Wohneigentum als auch auf den Immobilienwert zu betrachten, da beim selbstgenutzten Wohneigentum zwei Dimensionen sozialer Ungleichheiten vorliegen. Beispielsweise haben sowohl der Bildungsstatus als auch intergenerationale Transferzahlungen in den meisten Ländern einen signifikanten Einfluss auf das Vorhandensein sowie den Wert von Wohneigentum, wohingegen der Einfluss familienbezogener Variablen variiert. Eine Partnerschaft erhöht in besonderem Maße die Wahrscheinlichkeit des Immobilienbesitzes, während die Haushaltsgröße den Wert positiv beeinflusst. Insbesondere die Ergebnisse der empirischen Analysen für den Migrationshintergrund sind interessant: Die Hürde von Migranten scheint im Zugang zu Wohneigentum zu liegen. Beim Wert hingegen bestehen keine signifikanten Unterschiede zwischen allochthoner und autochthoner Bevölkerung. Für Deutschland, einem Land mit niedriger Wohneigentümerquote und einer damit tendenziell einhergehenden homogen-privilegierten Gruppe der Wohneigentümer, zeigt sich erwartungsgemäß, dass Stratifizierungsprozesse überwiegend bei der ersten Dimension (Besitz von Wohneigentum) zu beobachten sind.

Im zweiten Abschnitt der empirischen Analysen wurde die Beziehung der länderspezifischen Wohneigentumsquote und dem Eigentumswert analysiert. Erwartet wurde eine negative Beziehung, oder präziser formuliert, dass eine hohe Wohneigentümerquote einen geringen Immobilienwert zur Folge haben sollte und vice versa. Es konnte jedoch kein eindeutiges Muster gefunden werden. Eine hohe Verbreitung von Wohneigentum wird nicht unbedingt auf Kosten eines ge-

ringen Immobilienwertes erreicht; auf der anderen Seite geht eine niedrige Wohneigentumsquote nicht zwingend mit einem durchschnittlich höheren Immobilienwert einher. Auch die Ergebnisse der Mehrebenenanalyse verdeutlichen, dass Unterschiede hinsichtlich der länderspezifischen Wohneigentümerquote ein unzureichender Prädiktor für den Immobilienwert sind. Die sozioökonomische Zusammensetzung der Wohneigentümer und der Wohlfahrtsstaatskontext scheinen hingegen Wertunterschiede sowohl zwischen den Ländern als auch den Haushalten wesentlich zu erklären. Schließlich lässt sich hinsichtlich des Zusammenhangs von Wohneigentümerquote und Ungleichheiten beim Immobilienwert kein klares Ländercluster finden.

## **2.4 Zusammenfassung: Vermögens- und Wohneigentumsungleichheiten – Die Position Deutschlands im internationalen Vergleich**

Kapitel 2 widmete sich der Untersuchung von Vermögens- und Wohneigentumsungleichheiten in Deutschland aus international vergleichender Perspektive. Das Erkenntnisinteresse lag zum einen darin, die Beziehung von Einkommen und Vermögen sowie den Beitrag von Wohneigentum zu analysieren. Zum anderen sollte die Frage geklärt werden, ob zwei Dimensionen von Wohneigentumsungleichheiten (Besitz von Wohneigentum und Immobilienwert) existieren und wie sich diese zueinander verhalten.

Die empirischen Analysen mit den Daten des Survey on Health, Ageing and Retirement (SHARE) deckten zunächst eine eher schwache Korrelation von Einkommen und Vermögen auf, was die Wichtigkeit betont, über arbeitsmarktbezogene Aspekte zur Beschreibung sozialer Ungleichheiten hinauszugehen. Wohneigentum nimmt im Gesamtvermögensportfolio – so auch in Deutschland – eine bedeutende Rolle ein und leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Erklärung von Vermögensungleichheiten. In relativer Hinsicht würde eine Erhöhung der Vermögenskomponente Wohneigentum jedoch in allen untersuchten Ländern zu einer Reduzierung von Ungleichheiten führen. Die Ergebnisse in Kapitel 2.2 betonen damit die Bedeutung von Vermögen und insbesondere der zentralen Vermögenskomponente Wohneigentum zur Beschreibung sozialer Ungleichheiten.

Des Weiteren verdeutlichten die Analysen in Kapitel 2.3, dass das Thema Wohneigentum als zweidimensionaler Prozess zu verstehen ist, da sozioökonomische Haushaltscharakteristika in unterschiedlicher Art und Weise auf die Wahrscheinlichkeit des Eigentumbesitzes und den Immobilienwert wirken. Beispielsweise ist der Zugang zu Wohneigentum in Deutschland stark abhängig von der Ausprägung sozioökonomischer Haushaltscharakteristika, wohingegen der Wert

weniger durch diese beeinflusst wird. Der länderspezifische Immobilienwert lässt sich insgesamt weniger über die jeweilige Wohneigentümerquote als vielmehr über die sozioökonomische Komposition der Eigentümer und den länderspezifischen Kontext erklären.

Eine Einschränkung der Arbeit mit dem SHARE-Datensatz stellt der Aspekt dar, dass nur eine Querschnittsbetrachtung vorgenommen wurde und damit weder Dynamiken beim Prozess der Vermögensbildung nachgezeichnet noch kausale Zusammenhänge dargestellt werden können. Überdies liegen keinerlei retrospektive Informationen zu den sozioökonomischen Haushaltsmerkmalen zum Zeitpunkt des Übergangs zum Wohneigentum vor, sondern nur für den Zeitpunkt des Interviews. Um die allgemeine Entwicklung und die komplexen Prozessen des Vermögensaufbaus sowie des Eigentümererwerbs zurückverfolgen zu können, wäre eine Analyse mit retrospektiven Längsschnittdaten wichtig (Kurz und Blossfeld 2004). Dennoch unterstützt die von Davidov und Weick (2011) mit Längsschnittdaten für Westdeutschland durchgeführte Studie die zentralen Erkenntnisse zum Einfluss sozioökonomischer Faktoren auf die Wahrscheinlichkeit, Eigentümer zu sein.

Trotz gewisser Einschränkungen bietet das Kapitel 2 einen innovativen Ansatz zur Analyse und Klassifizierung der Vermögens- und Wohneigentumssituation von älteren Menschen in Europa. Denn es werden erstmals länderübergreifende Analysen der Beziehung von Vermögen und Einkommen sowie des Zusammenhangs zwischen der Wahrscheinlichkeit, Wohneigentümer zu sein und dem Wert der Immobilie durchgeführt. Durch das Vorgehen ist es gelungen, ein profundes Verständnis für einen wichtigen Aspekt sozialer Stratifizierung im europäischen Vergleich zu erlangen.

# **Kapitel 3: Soziale Ungleichheiten bei der Immobiliensituation in Ost- und Westdeutschland im innerdeutschen sowie historischen Vergleich**

## **3.1 Einleitung**

In wirtschaftlich unsicheren Zeiten gewinnt Wohneigentum immer mehr an Bedeutung, da sich viele Menschen von diesem eine sichere und beständige Kapitalanlage erhoffen (Häußermann und Petrowsky 1990; Tegeder und Helbrecht 2007; Wagner und Mulder 2000). Der Erwerb und Besitz einer Immobilie stellt für Personen und Haushalte in der Regel eine dauerhafte Wertanlage dar, die auch als Altersvorsorge genutzt werden kann und meist wenig von inflationsbedingter Wertminderung betroffen ist (Claupein 1990; Lefebure, Mangleer und Van Den Bosch 2006; Nguyen und Shlomo 2009). Auch wird Wohneigentum in vielen Fällen mit einer höheren Lebensqualität, größeren Entscheidungsfreiheit und Sicherheit vor Entscheidungen des Vermieters assoziiert (Faller et al. 2001; Voigtländer 2007).

Wird ein Eigenheim deshalb von einem Großteil der Bevölkerung angestrebt? Immerhin geben 57 Prozent der befragten Mieter an, dass sie lieber im Eigentum als in einem Mietobjekt wohnen würden. Hervorzuheben sind an dieser Stelle die innerdeutschen Differenzen: Nur 48 Prozent der ostdeutschen Mieter, aber 59 Prozent der westdeutschen Bevölkerung streben ein Eigentumsverhältnis an (LBS Research/TNS Emnid 2004). Betrachtet man weiterhin die Unterteilung nach Altersklassen, zeigt sich, dass der Anteil der Personen, die gern Wohneigentum besitzen würden, bei den jüngeren Menschen am höchsten ist (bei Personen unter 30 Jahren liegt der Anteil bei 80 Prozent und mehr, bei den 30- bis 44-Jährigen bei 68 Prozent) (LBS Research/TNS Emnid 2004). Als Hauptgründe für Mieter, nicht in den eigenen vier Wänden zu leben, werden fehlendes Eigenkapital und Angst vor Verschuldung genannt (Faller et al. 2001).

### **Forschungsbeitrag und -interesse**

Die wissenschaftliche Auseinandersetzung mit Vermögensungleichheiten und speziell mit dem Thema Wohneigentum wurde in der bisherigen Ungleichheitsforschung weitgehend vernachlässigt. Dies kommt – wie in Kapitel 2 veranschaulicht werden konnte – einem unzureichendem Verständnis sozialer Stratifizie-

rung gleich, da soziale Ungleichheiten durch arbeitsmarktbezogenen Aspekte nur partiell erfasst werden (siehe auch Azpitarte 2010; Frick und Grabka 2009; Jäntti 2006; Keister und Moeller 2000; Skopek, Buchholz und Blossfeld 2011).

Auch in der sozialen Ungleichheitsforschung in Deutschland gelten Vermögens- und Eigentumsungleichheiten bislang als weitgehend unerforscht. Die meisten Studien zum Thema Wohneigentum in Deutschland sind ausschließlich deskriptiver Natur und auf Westdeutschland ausgerichtet (z. B. Davidov und Weick 2011; Kurz 2000, 2012; Statistisches Bundesamt 2009). Nur einzelne Untersuchungen analysierten bisher multivariat den Einfluss sozioökonomischer Faktoren der westdeutschen Bevölkerung, um den Stand beziehungsweise die Entwicklung sozialer Ungleichheiten beim Zugang zu Wohneigentum in Westdeutschland abzubilden (vgl. Davidov und Weick 2011; Kurz 2000, 2012; Wagner und Mulder 2000). Noch weniger als bislang zu den Mechanismen beim Zugang zu Wohneigentum in Ost- und Westdeutschland geforscht wurde, sind Studien zu finden, die sich zum einen mit dem Einfluss sozioökonomischer Haushaltscharakteristika auf den Immobilienwert in Deutschland auseinandersetzen und zum anderen die beiden Aspekte – das Vorhandensein von Wohneigentum sowie der Immobilienwert – als zwei distinkte Dimensionen sozialer Ungleichheiten verstehen. Ebenso fehlen multivariate Analysen zum Vorhandensein von sonstigem Grund- und Immobilienbesitz in Deutschland. Die zusätzliche Untersuchung dieses unerforschten Aspekts der Eigentumsituation in der vorliegenden Arbeit trägt zu einem noch umfassenderen Verständnis der Immobiliensituation und sozialer Ungleichheitsstrukturen in Deutschland bei.

Das zentrale Forschungsinteresse in diesem Kapitel liegt in der differenzierten Analyse der Immobiliensituation und der Entwicklung sozialer Ungleichheiten im innerdeutschen sowie historischen Vergleich. Auf diese Weise wird dem multidimensionalen Charakter sozialer Ungleichheitsstrukturen Rechnung getragen. Untersucht wird konkret der Einfluss zentraler sozioökonomischer Haushaltscharakteristika auf (1) die Wahrscheinlichkeit des Vorhandenseins von Wohneigentum, (2) den Immobilienwert, (3) den Besitz von sonstigem Grund- und Immobilienbesitz in Ost- und Westdeutschland sowie (4) die Zugangschancen zu Wohneigentum in Ost- und Westdeutschland im Längsschnitt.

## **Datenlage**

Für die empirischen Analysen werden Daten des Sozio-oekonomischen Panels verwendet. Dieser Datensatz ist für die Fragestellungen in diesem Kapitel besonders geeignet, da er erstens einen detaillierten Vergleich von Ost- und West-

deutschland ermöglicht. Aufgrund der unterschiedlichen politischen sowie wirtschaftlichen Systeme Ost- und Westdeutschlands in der Vergangenheit, deren Auswirkungen sich bis heute in verschiedenen Bereichen zeigen (z. B. Einkommenshöhe und -ungleichheiten, Wahrscheinlichkeit und Höhe intergenerationaler Transfers), ist die differenzierte Betrachtung der Wohneigentumssituation und damit verbundener sozialer Ungleichheitsmuster in Deutschland auch mehr als 20 Jahre nach der Wiedervereinigung von großer Relevanz (Blien, Fuchs und Phan thi Hong 2010; Goebel, Habich und Krause 2009; Grabka und Frick 2007). Zweitens erlaubt es die Datenlage – im Gegensatz zum SHARE-Datensatz – die gesamte Bevölkerung in den Blick zu nehmen, wodurch Lebenslaufmuster nachgezeichnet werden können. Drittens wird im Sozio-oekonomischen Panel die Ausprägung sozioökonomischer Haushaltscharakteristika zum Zeitpunkt des Eigentümererwerbs erfasst, so dass Aussagen über die Sozialstruktur beim Eigentümererwerb getroffen werden können. Viertens kann die Entwicklung sozialer Ungleichheiten des Wohnens über einen Zeitraum von 25 Jahren verfolgt werden, was insbesondere im Hinblick auf Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland und einer Unterscheidung von Alters- und Kohorteneffekt von Bedeutung ist. Durch das Längsschnittdesign können Dynamiken beim Prozess der Eigentumbildung im innerdeutschen Vergleich abgebildet werden.

### **Aufbau des Kapitels**

Das Kapitel ist folgendermaßen strukturiert: Zunächst wird ein Überblick zum Thema Wohnen im historischen Wandel sowie zur Immobiliensituation in Ost- und Westdeutschland seit 1945 gegeben. Aus dem diskutierten Forschungsstand werden schließlich die zu überprüfenden Hypothesen zu sozialen Ungleichheitsstrukturen beim Zugang zu und dem Vorhandensein von Wohneigentum, dem Immobilienwert sowie der Verbreitung von weiterem Grund- und Immobilienbesitz in Ost- und Westdeutschland abgeleitet. Anschließend werden diese – nach einer Beschreibung der verwendeten Daten und Methoden – im Analyseteil mit Hilfe linearer sowie logistischer Regressionsmodelle überprüft. Ungleichheiten beim Immobilienwert werden zusätzlich durch die Berechnung des Gini-Koeffizienten dargestellt. Eine Survivoranalyse veranschaulicht des Weiteren die Entwicklung beim Zugang zu Wohneigentum im Längsschnitt. Zum Schluss werden die zentralen Erkenntnisse zur Immobiliensituation in Ost- und Westdeutschland zusammengefasst und kritisch diskutiert.



### 3.2 Wohnen in Deutschland: Historische Entwicklung und innerdeutsche Unterschiede

*„In dem Topos, die drei wichtigsten Leistungen im Leben eines Mannes seien, einen Sohn zu erzeugen, einen Baum zu pflanzen und ein eigenes Haus zu bauen, gewinnt die Eigentumsbildung nahezu mythische Bedeutung“ (Häußermann und Petrowsky 1990: 101).*

Seit jeher ist der Besitz von Wohneigentum ein bedeutendes Lebensziel, wobei das Wohnen einem starken historischen Wandel unterworfen ist (Häußermann und Siebel 2000). Das vormoderne Wohnen war vor allem durch die Lebensweise des ‚Ganzen Hauses‘ charakterisiert (Brunner 1978; Häußermann und Siebel 2000). „Das ganze Haus vereinigte unter einem Dach häufig in denselben Räumen Arbeit, Erholung, Schlafen, Essen und Beten, Gesinde, Kinder, Mann und Frau“ (Häußermann und Siebel 2000: 22/23). War also die Arbeits- und Wohngemeinschaft in der bäuerlichen Gesellschaft räumlich noch eng aneinander gebunden, fand durch die Entstehung der Lohnarbeit und durch die zunehmende Industrialisierung, welche mit einer steigenden Verstädterung einherging, eine immer stärkere Trennung von Arbeiten und Wohnen statt (Häußermann und Siebel 2000; Schader Stiftung 2005). Die räumliche Aufteilung ist eine der vier Dimensionen, die das moderne Wohnen charakterisieren. Weiterhin wurde die Wohnung zunehmend ein Ort für die Kernfamilie, da familienfremde Personen aufgrund der Trennung von Arbeit und Wohnen nicht mehr bei der Familie wohnten. Aber auch das bürgerliche Familienleitbild förderte den Trend, das Haus ausschließlich für die Kernfamilie zu nutzen. Drittens fand eine zunehmende Intimisierung des Wohnens statt. Das Haus galt folglich als (emotionaler) Rückzugsort für die Kernfamilie und es kam zu einer zunehmenden Ausdifferenzierung der Räumlichkeiten (z. B. Schlafbereich). Schließlich ist modernes Wohnen durch eine Entstehung des Wohnungsmarktes gekennzeichnet. Denn mit Beginn der Industrialisierung wurde die Wohnungsversorgung – zunächst primär in Städten – immer mehr durch Kauf oder Miete gesichert (Häußermann und Siebel 2000). Die Unterscheidung zwischen der Wohnweise des ‚Ganzen Hauses‘ und des ‚Modernen Wohnens‘ sind natürlich ausschließlich als Idealtypen zu verstehen, da die Entwicklung des Wohnens nicht linear verlief und durchaus auch Mischformen – in Abhängigkeit von Region, Schicht und Wohngegend – vorhanden waren und bis heute zu beobachten sind.

Diese Arbeit setzt sich mit der Wohnsituation in der Zeit nach 1945 auseinander, da nach 1945 der Grundstein für die Unterschiede am Wohnungsmarkt in Ost- und Westdeutschland gelegt wurde. Damit wird folglich auf die Situation des sogenannten ‚Modernen Wohnens‘ Bezug genommen.

## Entwicklung der Wohnsituation in Ost- und Westdeutschland seit 1945

Nach den großen Wohnraumverlusten aufgrund der Zerstörungen im 2. Weltkrieg wurde in Westdeutschland in der Nachkriegszeit der Wohnbau durch den Staat forciert. Dabei wurde in den unmittelbaren Nachkriegsjahren zunächst der soziale Wohnungsbau sowie der private Mietwohnungsbau zur Schaffung von Wohnraum von Flüchtlingen und Vertriebenen gefördert, um die Lücke von über 6 Millionen fehlenden Wohnungen zu schließen (IW Köln 2009).

Doch auch selbstgenutztes Wohneigentum fand nach dem zweiten Weltkrieg immer stärkere Verbreitung. Dies war die Folge verschiedener Prozesse:

Erstens wurde und wird selbstgenutztes Wohneigentum durch den Staat gezielt gefördert. Insbesondere in den Wirtschaftswunderjahren sollte auf diese Weise eine dauerhafte Bindung der Bürger an das kapitalistische Arbeitsmarkt- und Wirtschaftssystem erreicht werden (Häußermann und Siebel 2000; Kurz 2012). Bereits ab 1949 war es möglich, Baukosten steuerlich abzuschreiben. Hinzu kam ab 1982 das sogenannte Baukindergeld, bei welchem Bauherren oder Käufer von Wohneigentum, die eine Steuerbegünstigung in Anspruch nahmen, für jedes Kind, für das sie im Förderzeitraum einen Kinderfreibetrag oder Kindergeld erhielten, eine Kinderzulage beantragen konnten. Im Rahmen des Paragraph 7b Einkommenssteuergesetz (EStG) bzw. Paragraph 10e EStG konnten Besitzer von selbstgenutztem Wohneigentum die Herstellungs- und Anschaffungskosten bis 1996 teilweise steuerrechtlich geltend machen. Von 1996 bis 2006 war dann das Eigenheimzulagengesetz gültig, durch welches der Kauf oder Bau von Wohneigentum mit einer Summe von bis zu 2.556 Euro bis Ende 2003 und mit 1.250 Euro bis zur Abschaffung der Eigenheimzulage im Jahre 2006 gefördert wurde. Aber auch heute gibt es noch verschiedene staatliche Fördermöglichkeiten zur Finanzierung einer Immobilie. Zum einen wird durch die Wohnungsbauprämie (WoP) das Ansparen eines Bausparvertrags jährlich mit einer Summe von 512 Euro (Single) beziehungsweise 1024 Euro (Ehepaare) durch den Staat gefördert. Zudem besteht seit 2008 die Möglichkeit, die Riester-Rente für den Kauf oder Bau einer eigenen Immobilie als Altersvorsorge durch den sogenannten Wohnriester zu nutzen oder die Förderung als Tilgungsleistung in Anspruch zu nehmen. Die dritte Option der staatlichen Eigenheimförderung ist die eines Kredites der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), welcher den Bau oder Kauf einer eigenen Immobilie durch zinsgünstige, langfristige angelegte Darlehen (Maximalkreditsumme: 100.000 Euro) unterstützt sowie energieeffizientes Sanieren und Bauen fördert (Verband Wohneigentum 2010).

Zweitens erleichterte die günstige Arbeitsmarktlage in den 1950er bis 1970er Jahren mit einer annähernden Vollbeschäftigung und damit einhergehenden überwiegend sicheren Beschäftigungsverhältnissen eine langfristige Planbarkeit. Kohli (2003) beschrieb dies in seinem Artikel ‚Der institutionalisierte Lebenslauf‘ folgendermaßen: „Auf der Ebene des Lebenslaufs bestand das fordistische Modell in einer ‚Normalarbeitsbiographie‘ mit dauerhafter voller Beschäftigung und hoher Arbeitsplatz- und Firmentreue für den größten Teil der männlichen Bevölkerung (...)“ (Kohli 2003: 528). Die Situation am Arbeitsmarkt ermöglichte vielen Haushalten die (langfristige) Finanzierung von selbstgenutzten Wohneigentum.

Ein dritter Aspekt, welcher die Eigenheimbildung in Westdeutschland förderte, war der Rückzug auf den privaten, geschützten Raum der Kernfamilien nach der starken Einmischung durch den Staat während der NSDAP-Diktatur. Vor allen Dingen in den 1950er und 1960er Jahren, die als das ‚golden age of marriage‘ gelten, war dieser Trend deutlich. Ein geschützter Rückzugsraum sollte auch durch ein Eigenheim gewährleistet werden (Häußermann und Petrowsky 1990).

Die oben genannten Aspekte führten zu einer deutlichen Steigerung der haushaltsbezogenen Wohneigentümerquote, welche im Jahr 1950 bei 27 Prozent lag, 1968 bereits auf 34 Prozent anstieg und im Jahr 1993 den Wert von 41 Prozent erreichte (Wagner und Mulder 2000). Dass die deutsche Wohneigentümerquote im internationalen Vergleich dennoch relativ gering ist, liegt unter anderem an dem guten Mieterschutz, der Mietpreisorientierung am ortsüblichen Mietspiegel und einem Mietmarkt mit qualitativ hochwertigen Wohnungen.<sup>45</sup> Alles in allem stellen Mietwohnungen in Deutschland eine attraktive Alternative zu Wohneigentum dar (Aydinli et al. 2009; Tegeder und Helbrecht 2007; Voigtländer 2006). Eine Umfrage unter 5.000 Mieterhaushalten deutet auf eine Bestätigung dieser Aussage hin: 67 Prozent der Befragten gaben an, dass das Mieterdasein bequemer ist (Faller et al. 2001). Diese Einschätzung findet vermutlich nur dann breite Zustimmung, wenn sich der Mietmarkt in einem guten Zustand befindet (Shlomo 2011).

In Ostdeutschland hingegen wurde die Eigentumsbildung durch die DDR-Regierung weitgehend unterbunden, weil ein Eigenheim der sozialistischen Ideologie und dem Grundgedanken des Planwirtschaftssystems widersprach (Häußermann und Siebel 2000). Die Wohnungswirtschaft der DDR war zentralisiert und der Staat griff stark regulierend in den Wohnungsmarkt ein, was sich in niedrigen Mietpreisen und einem hohen Kündigungsschutz äußerte, da Wohnen als

---

<sup>45</sup> Mietspiegel: BGB § 558c (1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.

menschliches Grundbedürfnis gewertet wurde (Schulz 2010). Besonders in der Ära Ulbricht wurde der Wohnungsbau vernachlässigt, was zu einer akuten Wohnraumknappheit sowie zu einem stark vernachlässigten Wohnungsbestand führte.<sup>46</sup> Die Wohnverhältnisse riefen in den 1960er Jahren große Unzufriedenheit bei der Bevölkerung hervor, woraufhin das Zentralkomitee der SED 1973 ein Wohnungsbauprogramm verabschiedete. Ab diesem Zeitpunkt wurden vor allem die sogenannten Plattenbauten an den Stadträndern errichtet, die durch eine uniforme und kostengünstige Bauweise gekennzeichnet waren. Die Standortwahl war geprägt von der Bedeutung der Wirtschafts- und Verwaltungsstandorte, so dass besonders Berlin, verschiedene Bezirksstädte und wichtige Wirtschaftsstandorte wie Eisenhüttenstadt deutliche Zuwächse beim Wohnungsneubau erfuhren, wohingegen andere Regionen kaum Neubauaktivitäten zu verzeichnen hatten (Schulz 2010).

Der Anteil junger Familien war in den Neubausiedlungen aufgrund der Vergabemechanismen und der auf Familien ausgerichteten Infrastruktur überproportional hoch. Allgemein wurde das Wohnbauprogramm auch als familienpolitische Maßnahme verstanden. „Die Wohnungsvergabe wurde nicht einkommensbezogen gelenkt. Die Dringlichkeit des Wohnbedarfs wurde nach gesellschaftlichen und sozialen Erfordernissen eingestuft“ (Schulz 2010). Ein dringender Bedarf wurde zum Beispiel bei jungen Eheleuten angenommen. Da ein Auszug aus der elterlichen Wohnung und die Gründung eines eigenen Haushalts ohne eine eigene Familiengründung kaum möglich waren, wurde so (indirekt) eine frühe Eheschließung und Elternschaft durch die Wohnungsvergabe gefördert. Trotz des Wohnungsbauprogramms war der Wohnraum wegen fehlender Instandhaltungsmaßnahmen, die aufgrund der niedrigen Mietpreise<sup>47</sup> kaum zu finanzieren waren, und des dadurch entstehenden Verfalls des Wohnraumbestands, weiterhin knapp. In erster Linie verfielen Altbauwohnungen zusehends und damit ganze Stadtviertel (Schneider und Spellerberg 1999).

Darüber hinaus war der Bau von Einfamilienhäusern seit Gründung der DDR zwar teilweise toleriert, wurde jedoch insgesamt nicht gern gesehen und daher zunächst nicht staatlich gefördert. Ab Anfang der 1970er duldete der Staat schließlich zur Linderung der Wohnungsknappheit den Bau von Einzelwohnhäusern von speziellen Gruppen wie kinderreichen, regimetreuen Familien und unterstützte diesen teilweise durch kostengünstige Baumaterialien sogar, so dass zwischen 1971 und 1989 ungefähr 200.000 Eigenheime errichtet wurden (Han-

---

<sup>46</sup> Anfang der 1970er wurde ein Fehlbedarf von über 2,8 Millionen Wohnungen ermittelt (Rietdorf 1997).

<sup>47</sup> Die Mieten wurden auf dem Stand vom 31.12.1944 eingefroren (Die Zeit 1990).

nemann 2000). Beim Zugang zu Wohneigentum zeigten sich in der DDR zunächst kaum Klassenunterschiede.

*„In der DDR waren Vermögensunterschiede durch die sozialistische Nivellierungspolitik – [...] Entwertung des Immobilienbesitzers – stark eingeebnet worden. So war zum Beispiel das übriggebliebene Wohneigentum kein Privileg der Besserverdienenden mehr“ (Ulbrich 1993 zitiert nach Geißler 2011: 91).*

Allerdings fanden diese dann Ausdruck hinsichtlich der Qualität und Ausstattung (z. B. Zentralheizung) der Wohnungen und Häuser (Diewald und Solga 1995). Trotz gewisser Neubauaktivitäten stammte Wohneigentum in den meisten Fällen aus den Zeiten vor dem 2. Weltkrieg. Bei der Verbreitung von Wohneigentum waren außerdem deutliche regionale Disparitäten zu erkennen. Ein Eigenheim wurde vorwiegend in Dörfern realisiert, in Städten hingegen dominierte der staatliche Miethausbau. Dementsprechend betrug der Anteil von Eigenheimen an Stadtrandsiedlungen 5 Prozent, wohingegen dieser in Dörfern bei circa 55 Prozent lag (Hannemann 2000). Aufgrund der einfachen Bauweise, der verwendeten Baumaterialien und der Lage der meisten Privathäuser besaßen diese in der Regel keinen hohen Wert. Insgesamt stellte selbstgenutztes Wohneigentum in der DDR eher die Ausnahme dar (Hannemann 2000). Deutlich wird die geringe beziehungsweise sogar abnehmende Bedeutung von Privateigentum in der DDR anhand folgender Statistik: Aufgrund von Schenkungen wegen Unwirtschaftlichkeit, Enteignungen und dem Fokus auf staatliche Wohnbautätigkeiten sank der Anteil des privaten Wohnungsbestandes<sup>48</sup> am Gesamtwohnungsbestand von 62,1 Prozent (1971) auf 41,2 Prozent im Jahr 1989 (Bartholmai und Melzer 1991).

*„Mit der Betonung des sog. Volkseigentums in der DDR einerseits sowie der Hervorhebung des Privateigentums in der Bundesrepublik andererseits standen sich vor der Vereinigung der beiden deutschen Staaten zwei völlig konträre Eigentumsbegriffe gegenüber“ (Schlomann und Faik 1997: 243).*

Ausdruck finden diese in Unterschieden in der personenbezogenen Wohneigentümerquote, die im Jahr der Wiedervereinigung zwischen Ost- und Westdeutschland um fast 20 Prozent divergierte (47,0 vs. 29,8 Prozent).

---

<sup>48</sup> Hierunter fallen selbstgenutztes Wohneigentum, aber auch weiterer Immobilienbesitz (z. B. Mietshäuser).

## Die Wohnsituation von Eigentümern und Mietern im innerdeutschen Vergleich

Im Folgenden wird die aktuelle Wohnsituation von Mietern und Eigentümern in Ost- und Westdeutschland dargestellt. In den Berichten des Statistischen Bundesamtes aus den Jahren 2008 und 2009 wurde die Wohnsituation von Mietern und Eigentümern in Ost- und Westdeutschland mit Hilfe der Daten der Zusatzstichprobe des Mikrozensus aus dem Jahr 2006 sowie der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) 2008 ermittelt.

Insgesamt wohnen 2008 ungefähr 43 Prozent der privaten Haushalte in einem Eigenheim, wobei es klare innerdeutsche Differenzen bei der haushaltsbezogenen Wohneigentümerquote gibt (Ostdeutschland 32,5 Prozent, Westdeutschland 45,7 Prozent). In Bezug auf die Wohngebäude lässt sich beobachten, dass die Mehrheit der Gesamtbevölkerung in Mehrfamilienhäusern, genauer gesagt in Gebäuden mit mindestens drei Wohneinheiten (53 Prozent) lebt, gefolgt von Einfamilienhäusern (33 Prozent) und Zweifamilienhäusern (12 Prozent) (Statistisches Bundesamt 2009). Zwischen Eigentümer- und Nicht-Eigentümerhaushalten bestehen deutliche Unterschiede. 66 Prozent der Eigentümer leben in einem Einfamilienhaus, aber nur 20 Prozent in einem Mehrfamilienhaus. Mieterhaushalte hingegen wohnen zu 79 Prozent in einem Mehrfamilienhaus und nur in acht Prozent der Fälle in einem Einfamilienhaus. Wiederum sind zwischen Ost- und Westdeutschland Divergenzen feststellbar: 2008 leben in Ostdeutschland noch immer deutlich mehr Personen (64 vs. 51 Prozent) in Mehrfamilienhäusern als in Westdeutschland. Ursächlich für den hohen Anteil von Mehrfamilienhäusern in Ostdeutschland ist die Wohnungsbaupolitik der DDR-Regierung, welche primär die Massenproduktion von Wohnblocks förderte (Hannemann 2000; Schneider und Spellerberg 1999; Schulz 2010; Statistisches Bundesamt 2009). „In Westdeutschland wurde das Eigenheim als beste Wohnform propagiert, während im [sic!] Ostdeutschland der 1970er und 1980er Jahre die Plattenbauten im Zentrum der Wohnungspolitik und der sozialistischen Lebensweise standen“ (Schneider und Spellerberg 1999: 41). Auch in Bezug auf das Baujahr des bewohnten Objekts sind Differenzen zwischen Ost- und Westdeutschland zu beobachten. Im Osten leben nur 49 Prozent der Bevölkerung in einer Immobilie, die zwischen 1949 und 1990 erbaut wurde, im Gegensatz zu 61 Prozent im Westen. Dass hingegen 33 Prozent der ostdeutschen und nur 20 Prozent der westdeutschen Bevölkerung in Immobilien wohnhaft sind, die vor 1949 errichtet wurden, deutet auf einen großen Altbaubestand in Ostdeutschland hin, was mit den relativ geringen Neubauaktivitäten während des SED-Regimes zu erklären ist (Schneider und Spellerberg 1999). Des Weiteren unterschieden sich Mieter- und Eigentümerhaushalte in Bezug auf die Größe der zur Verfügung stehenden Wohnfläche, welche seit Jahren zunimmt. Eigentümer bewohnen im Durchschnitt 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche, im Gegensatz zu 69 m<sup>2</sup>, die Mieterhaushalten im Schnitt zur Verfügung

stehen (Statistisches Bundesamt 2009). Die deutlichen Abstände bleiben auch bestehen, wenn die Anzahl der im Haushalt lebenden Personen berücksichtigt wird, welche in Eigentümerhaushalten im Durchschnitt höher ist (Statistisches Bundesamt 2008, 2009).

Zur Wohnsituation von Migranten in Deutschland ist allgemein zu sagen, dass die Haushaltsgröße im Vergleich zu deutschen Haushalten (2,0) mit durchschnittlich 2,7 Personen pro Haushalt höher ist (Friedrich 2008). Dies liegt auch in der Haushaltszusammensetzung begründet, welche bei Haushalten mit Migrationshintergrund zu einem großen Teil aus Familien mit Kindern besteht. Bei Betrachtung der Haushaltsgröße und -zusammensetzung könnte man vermuten, dass Migranten besonders häufig an Wohneigentum interessiert sein sollten, um in einer familienfreundlichen Wohnform zu leben. Im Bericht der Beauftragten der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration über die Lage der Ausländerinnen und Ausländer in Deutschland (2005) wird aber darauf verwiesen, dass die Eigentümerquote von Migranten weit unter der von der deutschen Bevölkerung liegt, wenngleich sie ihre Eigentumsquote zwischen 1995 und 2002 von 9,5 Prozentpunkten auf 15,5 Prozent steigern konnten (Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration 2005). In einer Längsschnittanalyse von Davidov und Weick (2011) zur Wohneigentumssituation von verschiedenen Migrantengruppen wird weiterhin nachgewiesen, dass Migranten aus Westeuropa eine ähnlich hohe Wohneigentümerquote aufweisen wie Deutsche. Im Gegensatz dazu bewohnen Personen aus Ex-Jugoslawien, Süd- und Osteuropa und der Türkei vergleichsweise selten Wohneigentum in Deutschland, auch unter Berücksichtigung verschiedener sozioökonomischer Faktoren (Davidov und Weick 2011). Weiterhin bewohnen Migranten sowohl auf dem Miet- als auch dem Eigentumsmarkt weniger Wohnfläche als Haushalte ohne Migrationshintergrund (Friedrich 2008).

Anhand dieses kurzen Überblicks zur Wohnsituation in Deutschland wurde dargelegt, dass hinsichtlich der Größe, des Baujahrs und der Art des bewohnten Objekts deutliche Differenzen sowohl zwischen Ost- und Westdeutschen und Migranten<sup>49</sup> als auch zwischen Eigentümer- und Mieterhaushalten existieren.

---

<sup>49</sup> Hinsichtlich der Immobiliensituation von Migranten wird ausschließlich auf die Situation in Gesamtdeutschland Bezug genommen und nicht weiter zwischen ost- und westdeutschen Haushalten mit Migrationshintergrund differenziert. Denn der Großteil, der in die Analysen einfließenden Haushalte mit Migrationshintergrund, ist in Westdeutschland wohnhaft; eine weitere Aufspaltung der Analyseeinheit wäre aufgrund zu geringer Fallzahlen nicht zweckdienlich.

## Der Wert der selbstgenutzten Wohnimmobilie in Ost- und Westdeutschland

Allgemein galt der Kaufpreis von Immobilien in Deutschland im internationalen Vergleich lange Zeit als vergleichsweise hoch und wurde häufig als Erklärung für die relativ niedrige Wohneigentümerquote herangezogen (z. B. Kurz 2012; Wagner und Mulder 2000). Tatsächlich kann jedoch seit den 1980er Jahren kein realer Immobilienpreiszuwachs mehr beobachtet werden (Kholodilin, Menz und Silverstovs 2008). Dies ist auf folgende Entwicklungen zurückzuführen:

Zum einen fanden in Deutschland Immobilienspekulationen nur in geringerem Umfang statt, Hypothekenvergaben im Subprimebereich<sup>50</sup> waren selten und die Möglichkeiten, Darlehenszinsen wie in den USA mit der sogenannten AMR-Formel<sup>51</sup> kurzfristig zu erhöhen, existierten quasi nicht, so dass weder enorme Preissteigerungen vor der Immobilienkrise noch ein starker Preisverfall durch die Krise beobachtet werden konnte (Blomert 2008). Zum anderen brachte eine Mischung aus weiteren makroökonomischen, demographischen und institutionellen Faktoren eine weitgehende Stabilität der realen Immobilienpreise in Deutschland hervor. So führten das schwache Wachstum des realen Pro-Kopf-Einkommens, aber auch das geringe Bevölkerungswachstum, der auf vergleichsweise hohem Niveau stagnierende Urbanisierungsgrad, der gut ausgebaute Mietsektor, der große zu erbringende Eigenkapitalanteil, die geringen Mobilitätsmöglichkeiten aufgrund hoher Transaktionskosten und starker Individualisierung der Immobilien sowie ein gewisser Wohnraummangel dazu, dass Immobilien in Deutschland seit den 1980er Jahren kaum von gravierenden Preisanstiegen beziehungsweise -rückgängen betroffen waren (Aydinli et al. 2009; Kholodilin, Menz und Silverstovs 2008; Nguyen und Shlomo 2009).

Im Gegensatz dazu stiegen die Immobilienpreise in zahlreichen anderen Ländern in den letzten Jahren deutlich an. Zum einen führten Immobilienspekulationen in vielen Ländern (wie Spanien, Großbritannien und USA) bis zur Immobilienkrise im Jahr 2007 zu enormen Preisanstiegen (Aydinli et al. 2009; Kholodilin, Menz und Silverstovs 2008; Walter, Just und Bergheim 2007). Zum anderen erhöhten sich die Immobilienpreise beispielsweise in Belgien und den Niederlanden aufgrund anderer Bestimmungsgrößen wie Änderungen der Steuerpolitik, Wohnraummangel und einer zunehmenden Urbanisierung (Aydinli et al. 2009; Kholodilin, Menz und Silverstovs 2008; Nguyen und Shlomo 2009).

---

<sup>50</sup> Es gibt verschiedene Ansätze zur Definition des Subprime-Segments. Die hier beschriebene bezieht sich auf Kreditnehmer, die durch folgende Charakteristika beschrieben werden können: „(i) a previous record of delinquency, foreclosure, or bankruptcy, (ii) a low credit score, and (iii) a debt service-to-income ratio of 50 percent or greater” (Sengupta und Emmons 2007).

<sup>51</sup> AMR = adjustable mortgage rates: Darlehenszinssätze können kurzfristige geändert werden (Blomert 2008).



Aufgrund dieser Entwicklungen am Immobilienmarkt nimmt der Kaufpreis in Deutschland im europäischen Vergleich inzwischen eine Mittelposition ein, wobei der mittlere Immobilienwert in Deutschland mit 232.670 Euro sogar unter dem europäischen Durchschnittswert von 253.220 Euro liegt. Diese Aussage wird durch Tabelle 3.1 verifiziert, in welcher der durchschnittliche Immobilienwert der älteren Bevölkerung (50+) in 13 europäischen Staaten abgetragen ist (siehe auch Kapitel 2).<sup>52</sup>

Um die Situation in Deutschland besser einordnen zu können, werden deskriptive Ergebnisse aus dem DIW Wochenbericht von Frick und Grabka (2009) zu Vermögensungleichheiten in Deutschland sowie des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2009 zum Haus- und Grundbesitz und Immobilienvermögen privater Haushalte kurz zusammengefasst. Zu berücksichtigen gilt, dass zur Erfassung des Immobilienwertes in der Untersuchung des Statistischen Bundesamtes (2009) sämtlicher Haus- und Grundbesitz herangezogen wird.

Das durchschnittliche Immobilienvermögen (Verkehrswert des gesamten Haus- und Grundbesitzes) ist in Ostdeutschland nur halb so hoch wie in Westdeutschland, was unter anderem damit zusammenhängt, dass der Anteil der sonstigen Gebäude wie Ferienwohnungen, welche durchschnittlich von geringerem Wert sind, am gesamten Haus- und Grundbesitz hier höher ist. Auch Frick und Grabka (2009) können deutliche Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland nachweisen. Im Jahr 2007 betrug der durchschnittliche Nettowert einer selbstgenutzten Immobilie in Westdeutschland 154.468 Euro im Gegensatz zu 80.433 Euro in Ostdeutschland. Für Ostdeutschland ist darüber hinaus seit 2002 sogar ein leichter Rückgang des durchschnittlichen Verkehrswertes zu erkennen (Frick und Grabka 2009). Ebenso gilt für Deutschland, dass mit einer steigenden Personenzahl das Immobilienvermögen der Haushalte zunimmt, was sich auch daran erkennen lässt, dass Paare mit drei Kindern im Durchschnitt in Immobilien mit dem höchsten Verkehrswert wohnen. Zudem bestätigen sich die Ergebnisse der Studien von Lewin-Epstein, Elmelech und Semyonov (1997) und Krivo und Kaufman (2004) im Hinblick auf die soziale Stellung des Haupteinkommensbeziehers auch für Deutschland: Der durchschnittliche Marktwert des Immobilienvermögens liegt bei Selbständigen bei 387.700 Euro, wohingegen dieser bei Arbeiterhaushalten 186.700 Euro beträgt (Statistisches Bundesamt 2009).

Die deskriptiven Ergebnisse zum Immobilienwert in Deutschland verdeutlichen bereits, dass klare Unterschiede bezüglich des sozioökonomischen Status der

---

<sup>52</sup> Der Immobilienwert wurde vor der Finanz-/Immobilienkrise 2007 erfasst. Das heißt, Preisrückgänge wie beispielsweise in Spanien wurden nicht berücksichtigt.

Haushalte sowie der Wohnregion Ost- vs. Westdeutschland beim Immobilienwert zu erwarten sind.

*Tabelle 3.1:* Immobilienwert im internationalen Vergleich

Länder	Mittelwert
1. Schweiz	487.650€
2. Niederlande	366.900€
3. Spanien	338.520€
4. Frankreich	335.850€
5. Dänemark	261.560€
6. Italien	250.020€
7. Deutschland	232.670€
8. Belgien	231.240€
9. Schweden	221.020€
10. Österreich	205.650€
11. Griechenland	145.130€
12. Polen	111.090€
13. Tschechische Republik	105.800€
Alle	253.220€

*Quelle:* SHARE 2006-07, gewichtet. Eigene Berechnungen.  
Analysen basieren auf 5 Sets von Imputationen.

### Die Verbreitung von weiterem Grund- und Immobilienbesitz in Ost- und Westdeutschland

Auch die bisherige Forschung zum weiteren Immobilien- und Grundbesitz<sup>53</sup> in Deutschland ist meist deskriptiver Natur.

Insgesamt nennen gut 11 Prozent der Bevölkerung in Westdeutschland und knapp 7 Prozent in Ostdeutschland weiteren Grund- und Immobilienbesitz ihr Eigen (Frick und Grabka 2009). Darüber hinaus bestehen hinsichtlich des durchschnittlichen Wertes des sonstigen Immobilienbesitzes zwischen Ost- und Westdeutschland deutliche Differenzen, welcher in Westdeutschland im Jahr 2007 bei 208.127 Euro und damit gut 160.000 Euro über dem Wert in Ostdeutschland liegt (Frick und Grabka 2009). Betrachtet man den hohen Durchschnittswert in Westdeutschland, drängt sich die Annahme auf, dass Haushalte mit weiterem Grund- und Immobilienbesitz einer privilegierten Gruppe angehören. Sonstiger Immo-

<sup>53</sup> Als Synonym für den ‚sonstigen Grund- und Immobilienbesitz‘ wird in dieser Arbeit der Begriff ‚sonstiger Immobilienbesitz‘ verwendet.

bilienbesitz ist damit insbesondere in Westdeutschland zwar ein wichtiger Bestandteil im Vermögensportfolio, allerdings profitiert nur ein vergleichsweise geringer Anteil der Bevölkerung davon.

Das Immobilienportfolio der Haushalte in Deutschland setzt sich nach dem Bericht des Statistischen Bundesamtes ‚Zuhause in Deutschland‘ (2009) folgendermaßen zusammen, wobei hier sowohl Eigentümer- als auch Mieterhaushalte eingeschlossen sind. Einfamilienhäuser (28,9 Prozent), Eigentumswohnungen (13,3 Prozent) und Zweifamilienhäuser (5,2 Prozent) nehmen den größten Anteil am Wohnungsmarkt ein, wohingegen unbebaute Grundstücke (4,6 Prozent), sonstige Gebäude (3,3 Prozent) und Mehrfamilienhäuser (2,1 Prozent) deutlich weniger verbreitet sind (Statistisches Bundesamt 2009). Eine Zweitwohnung aus beruflichen Gründen wird nur von 2,6 Prozent aller Privathaushalte in Deutschland benötigt, der Anteil in Ostdeutschland (3,6 Prozent) liegt indes etwas höher. Die schwierige Arbeitsmarktsituation im Osten, die eine erhöhte räumliche (Arbeitsplatz-)Mobilität erforderlich macht, scheint sich somit auch am Immobilienmarkt widerzuspiegeln. Des Weiteren verfügen Haushalte mit drei und mehr Haushaltsmitgliedern besonders häufig über eine Zweitwohnung, da Kinder in der Ausbildungsphase vielfach eine eigene Wohnung am Ausbildungs- beziehungsweise Studienort benötigen (Statistisches Bundesamt 2009). Dass nur eine vergleichsweise geringe Zahl von Zweitwohnungen im eigenen Besitzstand (2008: 23 Prozent) ist, liegt vermutlich daran, dass diese in vielen Fällen nur eine vorübergehende Lösung darstellt und oftmals die Hoffnung besteht, dass die berufliche Situation es erlaubt, zu einem späteren Zeitpunkt wieder ausschließlich am Hauptwohnsitz zu wohnen beziehungsweise ein eigenständiger Haushalt nach der Ausbildungsphase gegründet wird.

Die Studie zeigt ferner, dass Ferienwohnungen in Deutschland wenig verbreitet sind (gut 2 Prozent aller Privathaushalte). Allerdings ist der Anteil in Ostdeutschland (5 Prozent) höher als in Westdeutschland. Dies ist möglicherweise mit der ausgeprägten Schrebergartenkultur in der DDR zu erklären. Die sogenannten Datschen<sup>54</sup> boten Rückzugsmöglichkeiten und ermöglichten den Anbau eigener Lebensmittel. Zudem wurden die Schrebergärten von vielen Haushalten als eine Art der Kompensation für das Wohnen im Plattenbau angesehen (Kühn 2000). Dieser Rückzugsort wurde vielfach auch nach der Wende beibehalten (Ott 1997). Ferienwohnungen befinden sich im Jahr 2009 außerdem meist in Privatbesitz

---

<sup>54</sup> Datsche: „Neben Kleingärten und Dauercampingplätzen stellen Wochenendhäuser – umgangssprachlich in Anlehnung an das russische Landhäuschen ‚Datschen‘ genannt – eine besonders verbreitete Form des privaten und naturnahen Freizeitwohnens in den neuen Ländern dar“ (Kühn 2000: 69).

(84 Prozent) und korrelieren stark mit dem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen. Ein positiver Effekt des Einkommens lässt sich auch für den Besitz von Garagen und Stellplätzen finden. Außerdem wirkt sich ein höheres Lebensalter sowie das Leben in einer Partnerschaft ohne Kinder positiv auf das Vorhandensein von Ferienwohnungen aus (Statistisches Bundesamt 2009).

Der dargestellte Forschungsstand lässt erste Tendenzen bezüglich der Verbreitung von Wohneigentum, der Ausprägung des Immobilienwertes sowie dem Vorhandensein von sonstigem Grund- und Immobilienbesitz unter Einbezug soziodemographischer Faktoren in Deutschland erkennen. Multivariate Analysen zum Immobilienbesitz, die die Ausprägung zentraler sozioökonomischer Variablen einbeziehen, wurden im detaillierten innerdeutschen Vergleich jedoch bislang kaum durchgeführt, was einem unzureichendem Verständnis sozialer Ungleichheitsstrukturen beim Thema Eigentum in Deutschland gleichkommt. Diese Forschungslücke soll in diesem Kapitel geschlossen werden.

### 3.3 Hypothesen

Ziel des Kapitels ist die Beantwortung der folgenden Forschungsfragen:

Zunächst wird der Einfluss sozioökonomischer Haushaltscharakteristika auf (1) das Vorhandensein von Wohneigentum sowie (2) den Immobilienwert analysiert. Dabei wird untersucht, ob Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschen sowie Migranten auch nach Kontrolle zentraler sozioökonomischer Faktoren weiter bestehen und wie sich soziale Ungleichheiten bezüglich dieser zwei Dimensionen über die Zeit entwickelt haben. (3) Zusätzlich liegt ein Schwerpunkt auf der Klärung der Frage, ob Haushalte, die bereits in selbstgenutztem Wohneigentum leben – getreu dem Motto „Denn wer da hat, dem wird gegeben“ – auch überproportional häufig Besitzer von weiterem Grund- und Immobilienbesitz sind (z. B. Mietshäuser, Feriendomizil). (4) Durch das Längsschnittdesign der Analysen zum Übergang zu Wohneigentum ist es schließlich möglich, Veränderungen sozialer Ungleichheiten in Ost- und Westdeutschland im Zeitverlauf nachzuvollziehen und zwischen Kohorten- und Alterseffekten zu unterscheiden.

Da Annahmen und Erklärungsfaktoren zum Einfluss sozioökonomischer Haushaltscharakteristika auf das Vorhandensein von Wohneigentum sowie den Immobilienwert bereits in Kapitel 2 zur Wohneigentumssituation im internationalen Vergleich ausführlich beschrieben wurden, sollen nun vorwiegend Erklärungen für vermutete deutschlandspezifische Unterschiede im Zeitverlauf formuliert werden.

### Ein Vergleich der Bevölkerungsgruppen: Konvergenzen im Zeitverlauf?

Haushalte in der DDR konnten in den 1950er bis 1970er Jahren nicht wie Haushalte in der BRD von den Wirtschaftswunderjahren profitieren. Vielmehr unterband das System der Planwirtschaft den Erwerb von Eigentum und die Akkumulation von Vermögen weitgehend. Außerdem können jüngere Leute aus Ostdeutschland bis heute seltener von Immobilienerbschaften und monetären Transferleistungen durch ihre (Groß-) Eltern profitieren, da diese während der Planwirtschaft selbst nicht in der Lage waren, höhere Vermögenssummen zu akkumulieren (Szydlik und Schupp 2004). Darüber hinaus gestaltet sich die Arbeitsmarktsituation in Ostdeutschland seit der Wende relativ schwierig, was sowohl an den durchschnittlich geringeren Einkommen als auch an der relativ hohen Arbeitslosenquote erkennbar ist und von starken Abwanderungsbewegungen flankiert wird (Blien, Fuchs und Phan thi Hong 2010; Solga, Diewald und Goedicke 2000). Aufgrund dieser Faktoren sollte in Ostdeutschland die Verbreitung von Wohneigentum und sonstigem Grund- und Immobilienbesitz seltener sein und der Immobilienwert geringer ausfallen. Jedoch gibt es in Ostdeutschland auch die Wohneigentümerquote stärkende Aspekte. Zum einen hat die jüngere ostdeutsche Generation ihr Berufsleben bereits in der Marktwirtschaft gestartet und hatte auf diese Weise die Chance, von Anfang an ein höheres Einkommen und Vermögen am Arbeitsmarkt zu erwirtschaften. Zum anderen wurden die jüngeren Kohorten während ihres Jugend- und Erwachsenenalters nicht mehr mit dem eingeschränkten Zugang zu Privateigentum konfrontiert. Diese Situation äußert sich vermutlich in einer erhöhten Übergangswahrscheinlichkeit zu Wohneigentum, wobei aufgrund der oben genannten Aspekte weiterhin Unterschiede zwischen den zwei Landesteilen hinsichtlich der Übergangsrate zu beobachten sein sollten.

Die Wohnsituation von Migranten wurde bereits in einigen Studien untersucht, eine genauere Betrachtung der zugrundeliegenden Mechanismen der Eigentumbildung von Migranten in Deutschland hingegen fand bislang kaum statt (Ausnahme: Davidov und Weick 2011). Die bisherige Ungleichheitsforschung betonte vor allem die schwierige Situation im Bildungssystem sowie die prekäre Position am Arbeitsmarkt vieler Migranten (Buchholz 2008; Relikowski, Schneider und Blossfeld 2009). Außerdem herrscht bei zahlreichen Migrantengruppen der Wunsch vor, nach der Erwerbsphase wieder ins Heimatland zurückzukehren (Beck und Perry 2007). Es ist daher anzunehmen, dass westdeutsche Haushalte häufiger und wertvolleres Wohneigentum sowie weitere Immobilien besitzen als Migranten. Aber auch nach Kontrolle der sozioökonomischen Haushaltscharakteristika ist es möglich, dass die Benachteiligung von Migranten unter anderem aufgrund von Diskriminierungsprozessen bei der Kreditvergabe, mangelnder

Kenntnisse des lokalen Immobilienmarktes und eines spezifischen Investitionsverhaltens tendenziell bestehen bleibt (siehe auch Charles und Hurst 2002; Krivo und Kaufman 2004). In Bezug auf die Verbreitung von weiterem Grund- und Immobilienbesitz muss berücksichtigt werden, dass Migranten möglicherweise in Immobilien in ihrem Heimatland investieren, um diese als Ferien- und/oder später als Altersdomizil zu nutzen. Durch veränderten Migrationsmotive, einhergehend mit einem zunehmenden Nachzug von Familienmitgliedern, fand aber bereits seit den 1960er Jahren eine zunehmende Konsolidierung zahlreicher Gastarbeiterfamilien in Deutschland statt, die nicht daran interessiert waren, in absehbarer Zeit wieder in ihr Heimatland zurückzukehren (Treibel 2008). Zudem kommt es seit den 1990er Jahren zu einer zunehmenden Einwanderung von Personen aus Osteuropa, die einen deutschen Pass besitzen und permanent in Deutschland leben wollen (Currle 2006; Reißlandt 2005). Mit einer wachsenden Gruppe von Migranten, die an einem dauerhaften Aufenthalt in Deutschland interessiert ist, sollten auch immer mehr Migranten ein festes Wohnverhältnis in Form von selbstgenutzten Wohneigentum anstreben, was sich in einer steigenden Eigentümerquote und einer erhöhten Übergangswahrscheinlichkeit zu Wohneigentum der allochthonen Bevölkerung äußern sollte.

### **Wie wirkt sich das Alter auf die Immobiliensituation aus?**

Die Verbreitung von Wohneigentum sollte in Westdeutschland über die Altersgruppen hinweg – ähnlich dem Vermögens-Lebenszyklusmodell von Modigliani and Brumberg (1955) – einen kurvenförmigen Verlauf annehmen. Für Ostdeutschland hingegen ist eine flachere Kurve zu erwarten, da die mittleren und älteren Altersgruppen während des sozialistischen Regimes nur wenige Möglichkeiten zum Vermögensaufbau durch Privatbesitz hatten beziehungsweise von Enteignungen betroffen waren. Freilich sollte dies eher Ausdruck eines Kohorten- und weniger eines Alterseffekts sein. Auch für Migranten ist ein weniger klarer kurvenförmiger Verlauf zu erwarten, da Migrationszeitpunkt und -motivation stark divergieren. Des Weiteren werden sich zwischen den verschiedenen Altersgruppen vermutlich keine signifikanten Wertunterschiede finden lassen, da die Immobilienpreise in den letzten Jahrzehnten weitgehend konstant geblieben sind. Nur für die Ältesten (65 Jahre und älter) im Beobachtungsjahr 1988 ist zu erwarten, dass sie Immobilien von geringerem Wert besitzen, da diese Kohorte die Nachteile während des 2. Weltkrieges mit denen sie während ihrer Jugend konfrontiert war, nur schwer kompensieren konnte (Blossfeld 1985, 1989; Myers, Megbolugbe und Lee 1998; Wagner und Mulder 2000). Dementsprechend konstatiert Blossfeld, „(..) daß es im späteren Berufsleben nur wenig Kompensationen für die Effekte der historischen Eintrittsbedingungen in das Beschäftigungssystem gibt“ (Blossfeld 1985: 194). Das erwartete Muster wäre Ausdruck

eines Kohorteneffektes.<sup>55</sup> Außerdem sollte mit zunehmendem Alter die Wahrscheinlichkeit des Besitzes von weiterem Immobilien- und Grundbesitz steigen, da in der Regel das Vermögen aufgrund höherer Verdienst- und Erbschaftschancen, getilgter Schulden und den (normalerweise) geringer werdenden finanziellen Verpflichtungen gegenüber dem Nachwuchs zunimmt (Statistisches Bundesamt 2009). Aufgrund bisheriger Forschungsergebnisse ist schließlich zu vermuten, dass es kein typisches Alter beim Übergang zu Wohneigentum gibt. Vielmehr sollten die Altersgruppen der 25- bis 44-Jährigen den Übergang zu Wohneigentum besonders häufig realisieren (Wagner und Mulder 2000).

### **Profitieren statushöhere Haushalte auch beim Wohneigentum?**

In verschiedenen Untersuchungen wurde bereits nachgewiesen, dass Personen mit einem höheren Bildungs- und Berufsstatus besonders häufig in der Lage sind, den Übergang zu Wohneigentum zu realisieren, eine wertvollere Immobilie besitzen und öfters im Besitz von sonstigen Immobilien sind (u. a. Kurz und Blossfeld 2004; Lewin-Epstein, Elmelech und Semyonov 1997; Statistisches Bundesamt 2009). Dieses Ergebnis sollte auch in den folgenden Analysen bestätigt werden, wobei es Deutschland-spezifische Eigenarten zu berücksichtigen gilt.

Ein für Deutschland charakteristisches Ergebnis ist, dass die Arbeiterschicht trotz eines relativ geringen Einkommens verhältnismäßig gute Chancen hat(te), Eigentum zu realisieren, wobei innerhalb der Arbeiterschicht große Unterschiede beim Übergang zum Wohneigentum bestehen (Kalter 1999; Kurz 2012; Petrowsky 1993). Facharbeitern und Meistern gelingt es auf einem ähnlichen Niveau wie Angestellten und Beamten, Eigentum zu realisieren. Un- und angelernte Arbeiter hingegen weisen mit Abstand die schlechtesten Chancen auf, selbstgenutztes Wohneigentum zu besitzen (Kurz 2000). Außerdem sind bezüglich der Standortwahl deutliche Unterschiede feststellbar: Arbeiterfamilien wohnen vielfach in ländlichen Gebieten, in welchen die Grundstückskosten geringer sind und durch die Mithilfe des sozialen Netzwerks beim Bau eines Hauses Kosten eingespart werden können (Bourdieu 1998; Häußermann und Siebel 2000; Kurz und Blossfeld 2004). Das heißt, „der Abstand zwischen den sozialen Klassen vergrößert sich, wenn man sich von den ländlichen Gebieten zu den großen Ballungsgebieten bewegt (...)“ (Bourdieu 1998: 149). Des Weiteren ist davon auszugehen, dass Selbständige häufig Wohneigentum besitzen, da deren räumliche Bindung meist

---

<sup>55</sup> Bei einem Kohorteneffekt handelt es sich um ein Ereignis, dass für eine bestimmte Gruppe von Menschen langfristige Implikationen hat. Ein Alterseffekt hingegen ist auch für Angehörige anderer Kohorten wirksam und hängt mit einem bestimmten Alter zusammen (Blossfeld 1985).

eng ist. Zudem ist es diese Berufsgruppe gewohnt, mit größeren Summen umzugehen und sie besitzen als Selbständige oftmals bereits eine firmeneigene Immobilie (Kurz und Blossfeld 2004; Mulder und Smits 1999). Wohneigentum und sonstiger Immobilienbesitz sollte bei Landwirten besonders weit verbreitet sein, da der bewirtschaftete Hof in vielen Fällen und häufig schon seit langer Zeit in Familienbesitz ist.

Anzunehmen ist schließlich, dass die Bedeutung des Bildungs- und Berufsstatus sowie des Einkommens über die Jahre hinweg zugenommen hat. Für diese Annahme sprechen folgende Entwicklungen: Die Bildungsexpansion seit den 1950er Jahren hatte eine zunehmende Höherqualifizierung der Bevölkerung zur Folge. Aufgrund des technischen Fortschritts und des schnellen technologischen Wandels am Arbeitsmarkt werden hochqualifizierte Arbeitnehmer auch immer stärker nachgefragt. Gleichzeitig werden Routinetätigkeiten zunehmend von Maschinen ersetzt oder ins Ausland verlagert, weshalb traditionelle, ehemals gut bezahlte und geschützte Arbeitsplätze von un- und angelernten Arbeitern somit häufig wegrationalisiert werden (Blossfeld et al. 2005, 2006, 2008; Buchholz 2008; Buchholz und Kurz 2008; Groh-Samberg 2007). Diese Entwicklung bedeutet, dass un- und angelernte Arbeiter immer stärkere Schwierigkeiten haben, sich am Arbeitsmarkt fest zu etablieren, ein solides Einkommen zu erwirtschaften und Armut zu vermeiden (Blossfeld et al. 2006; Groh-Samberg 2007). Überdies hat durch die Annäherung der Bildungsabschlüsse zwischen den Geschlechtern die Bildungshomogamie zugenommen. Dies bedeutet, dass häufig Personen aus gleichen Bildungsschichten heiraten, was wiederum zu einer Bündelung von Ressourcen beziehungsweise von Nachteilen führt (Blossfeld 2007; Blossfeld und Buchholz 2009; Blossfeld und Timm 2003). Schließlich wurde mit der Abschaffung der staatlichen Förderung eines Eigenheims im Jahr 2006 ein wesentliches Unterstützungssystem beim Erwerb von Wohneigentum abgebaut. Haushalte mit einem geringen Einkommen und Vermögen konnten relativ gesehen in besonderem Maße von der Eigenheimzulage profitieren.

### **Weitere sozioökonomische Einflussfaktoren**

Hypothesen zum Einfluss weiterer sozioökonomischer Haushaltscharakteristika, die in die empirischen Analysen integriert werden, sind wie folgt:

Das Geschlecht wirkt sich vermutlich dahingehend aus, dass Männer häufiger Wohneigentümer sind, wertvollere Immobilien besitzen und öfters über sonstigen Grund- und Immobilienbesitz verfügen als Frauen, da sie im Durchschnitt ein höheres Einkommen und Vermögen zur Verfügung haben (Frick und Grabka 2009; Krause und Schäfer 2005). Aufgrund der zunehmenden Annäherung der



Bildungsabschlüsse zwischen den Geschlechtern und einer steigenden Erwerbsbeteiligung von Frauen ist jedoch davon auszugehen, dass der Einfluss des Geschlechts auf die Immobiliensituation im Zeitverlauf zurückgegangen ist und für die Geburtskohorte 1975 bis 1985 keine geschlechtsspezifischen Übergangschancen nachweisbar sein sollten.

Wie schon im internationalen Vergleich ist davon auszugehen, dass auch für Deutschland Einpersonenhaushalte aufgrund deren erhöhter Mobilitätsbereitschaft und der durchschnittlich geringeren zur Verfügung stehenden Ressourcen seltener als andere Haushaltstypen im Besitz von (wertvollem) Wohneigentum sowie sonstigen Immobilien sind. Nur Alleinerziehende (Frauen) sollten noch seltener den Übergang zu Wohneigentum realisieren können, da sie aufgrund ihres oftmals geringen Einkommens und erhöhten Armutsrisikos nur schwer in der Lage sein sollten, Eigentum zu erwerben (Andreß et al. 2003; Engelbrech und Jungkunst 2001). Im Hinblick auf das Vorhandensein von Wohneigentum sollten Alleinerziehende jedoch nicht zwangsläufig benachteiligt sein, da Mütter mit den Kindern oftmals weiterhin im ehemals gemeinsamen Heim wohnen bleiben.

Auch in Deutschland sollten Haushalte, die Erbschaften und Schenkungen erhalten haben, mit höherer Wahrscheinlichkeit Eigentum und sonstigen Immobilienbesitz aufweisen und im Falle des Eigentumbesitzes über eine wertvollere Immobilien verfügen, da intergenerationale Transferleistungen die Vermögensposition stärken (Kohli et al. 2006; Mulder und Smits 1999; Szydlík und Schupp 2004). Zudem sollten Immobilienerbschaften und -schenkungen eine vergleichsweise verbreitete Option sein, um Wohneigentum und insbesondere sonstige Immobilien in den eigenen Besitz zu bringen.

Hinsichtlich der Wohnortgröße ist das bekannte Muster zu erwarten. Wohneigentum sollte in städtischen Gebieten aufgrund der höheren Grundstücks- und Immobilienpreise weniger verbreitet sein als in ländlichen Regionen, was sich auch in einer niedrigeren Übergangswahrscheinlichkeit in Großstädten und Metropolen äußern sollte. Das gleiche Muster sollte sich für sonstigen Grund- und Immobilienbesitz finden lassen, wohingegen der Immobilienwert im Falle eines Besitzes von Wohneigentum mit zunehmender Gemeindegröße steigen sollte. Jedoch muss berücksichtigt werden, dass zwischen den verschiedenen Städten<sup>56</sup> deutliche Unterschiede beim Immobilienwert und der finanziellen Belastung der

---

<sup>56</sup> Beispielsweise kostet ein freistehendes Eigenheim mit 125 qm Wohnfläche in München durchschnittlich 570.500 Euro, zur Finanzierung muss eine hier lebende Durchschnittsfamilie mit 50 Prozent des Haushaltseinkommens aufkommen. Im Gegensatz dazu sind die Kosten in Bremen mit 140.000 Euro und einer Belastung des Haushaltseinkommens von 13 Prozent vergleichsweise gering (Handelsblatt 2011; Shlomo 2011).

Haushalte zur Finanzierung derselbigen bestehen. Aufgrund der Datenlage werden hierzu in diesem Kapitel keine detaillierten Analysen durchgeführt.

### **Denn wer da hat, dem wird gegeben: Sind Wohneigentümer im Vorteil?**

Wer bereits in eigenen vier Wänden wohnt, hat – wie zuvor in Kapitel 2 gezeigt werden konnte – häufig einen höheren sozioökonomischen Status. Haushalte mit selbstgenutztem Wohneigentum sollten daher überproportional oft auch weitere Immobilienarten besitzen, getreu dem Matthäus-Effekt „Denn wer da hat, dem wird gegeben“. Zu untersuchen gilt, ob das Vorhandensein von Wohneigentum auch nach Kontrolle der sozioökonomischen Haushaltscharakteristika einen eigenständigen Effekt auf das Vorhandensein von sonstigem Grund- und Immobilienbesitz hat und hier Unterschiede zwischen der nicht-, ost- und westdeutschen Bevölkerung existieren.

## **3.4 Daten und Methoden**

### **Daten**

Zur Untersuchung der Entwicklung der Wohneigentumssituation, des Wertes der selbstgenutzten Immobilie sowie der Verbreitung von weiterem Grund- und Immobilienbesitz in der Bundesrepublik Deutschland werden Daten des Sozio-oekonomischen Panel (SOEP) herangezogen. Das Sozio-oekonomische Panel ist eine jährlich sich wiederholende, repräsentative Haushaltsbefragung, die seit 1984 in Westdeutschland und seit Juni 1990 auch in Ostdeutschland durchgeführt wird. Die Stichprobe umfasste in der Erstbefragung 1984 ungefähr 6.000 Haushalte und 12.300 Personen; im Erhebungsjahr 2008 waren schließlich fast 11.000 Haushalte mit mehr als 20.000 Personen beteiligt (BMBF 2008; Hanefeld 1987). In den jährlichen Befragungen des Sozio-oekonomischen Panels werden alle Haushaltsmitglieder ab dem Alter 16 unter anderem zur Haushaltszusammensetzung, Erwerbs- und Familienbiographie, Einkommenssituation und beruflichen Mobilität befragt. Die Studie besteht aus mehreren Stichproben für verschiedene Bevölkerungsgruppen und schließt heute westdeutsche Haushalte, Haushalte mit ausländischem Haushaltsvorstand aus der Türkei, dem ehemaligen Jugoslawien, Griechenland, Spanien und Italien, Immigrantenhaushalte sowie ostdeutsche Haushalte ein (Haisken-DeNew und Frick 2005). Für die nachfolgenden Untersuchungen zum Vorhandensein von beziehungsweise dem Zugang zu Wohneigentum werden Informationen auf Haushaltsebene für junge Westdeutsche, Ostdeutsche und Migranten aus den Befragungswellen 1984 beziehungsweise 1990 (für Ostdeutschland) bis 2010 verwendet. Der Haushaltsfragebogen beinhaltet Fragen zur Wohnsituation, zum Haushaltsvermögen und

-einkommen sowie zu haushaltsbezogenen Transferzahlungen und wird in der Regel vom Haushaltsvorstand beantwortet (Erler 1996). Neben den regelmäßig erfassten Themengebieten werden jährlich wechselnde Schwerpunktthemen erfragt. In den Jahren 1988, 2002 und 2007 liegt dieser Schwerpunkt auf der Erfassung der persönliche Vermögensbilanz. Dabei werden sieben Vermögenskomponenten auf Personenebene erfasst: selbstgenutzter und sonstiger Immobilienbesitz (Einfamilienhaus/Eigentumswohnung, Mehrfamilienhaus/Mietshaus, Ferienwohnung/Wochenend-wohnung, unbebautes Grundstück, Sonstige Immobilie), Geldvermögen (Sparguthaben, Spar- und Pfandbriefe, Aktien und Investmentanteile), Vermögen aus privaten Versicherungen (Lebens- und private Rentenversicherungen, Bausparverträge), Betriebsvermögen (Besitz oder Beteiligung an einer Firma, einem Geschäft oder einem Betrieb), Sachvermögen in Form wertvoller Sammlungen (Gold, Schmuck, Münzen oder Kunstgegenstände etc.) sowie Schulden (Konsumenten- und Hypothekenkredite) (Grabka und Frick 2007). Im Rahmen des Schwerpunktthemas werden auch der Wert der Immobilie sowie die Darlehensbelastung erfragt. Die Verwendung der drei Beobachtungszeiträume erlaubt einen Einblick in die Entwicklung sozialer Ungleichheiten im Zeitverlauf, wengleich aufgrund der Zeitreihendatenstruktur keine Schlüsse über kausale Zusammenhänge zulässig sind (Blossfeld und Rohwer 2001).

Um für Abweichungen von bekannten Verteilungen der Grundgesamtheit zu kontrollieren wird für die deskriptiven Analysen der vom Sozio-oekonomischen Panel bereitgestellte Hochrechnungsfaktor verwendet, wodurch die relative Gewichtung an die Grundgesamtheit (orientiert am Mikrozensus) angepasst wird und Unterschiede in der Ziehungswahrscheinlichkeiten kompensiert werden (Kroh 2010).

### **Analyseeinheit und Forschungsfragen**

Die Analyseeinheit entspricht dem Haushalt, da Wohneigentum gemeinsam bewohnt wird. Außerdem kann angenommen werden, dass der Bau oder Kauf von Wohneigentum und sonstigem Grund- und Immobilienbesitz sowie der Immobilienwert stark von sozioökonomischen Eigenschaften beziehungsweise der Zusammensetzung des Haushaltes beeinflusst werden und weniger von der individuellen Ausprägung der selbigen. Für die Analysen wurde pro Haushalt ein Hauptbefragter bestimmt, dessen Informationen zu den sozioökonomischen Charakteristika aus dem Personenfragebogen mit den Angaben aus dem Haushaltsfragebogen gematcht wurden.

Die der ersten Forschungsfrage analysiert den Einfluss sozioökonomischer Haushaltscharakteristika auf die Chance, über Wohneigentum zu verfügen.<sup>57</sup> Dazu wird die gesamte Population einbezogen. Für die drei Untersuchungsperioden besteht die Ausgangspopulation aus insgesamt 12.839 Haushalten. Genauer, es fließen 7.143 westdeutsche, 3.434 ostdeutsche und 2.262 nicht-deutsche Haushalte in die Analysen ein. Folgende drei Perioden wurden aufgrund historischer Gegebenheiten im Rahmen der Analysen dieser Forschungsfrage gebildet: Die Periode 1984 bis 1989 spiegelt die Situation in Westdeutschland vor der Wiedervereinigung wieder. Die 1990er Jahre (Periode 1990 bis 1999) waren – nach einer kurzen Phase des wirtschaftlichen Aufschwungs nach der Wiedervereinigung – gekennzeichnet durch zunehmende Arbeitsmarktturbulenzen und einer damit einhergehenden Verschiebung von langfristig bindenden Entscheidungen (Blossfeld et al. 2005; Buchholz 2008; Struck 2010). Die dritte Periode 2000 bis 2010 ist gekennzeichnet durch eine zunehmende Annäherung von Ost- und Westdeutschland; zudem ist ein zunehmend größerer Teil der erwachsenen, ostdeutschen Bevölkerung in der sozialen Marktwirtschaft aufgewachsen.

Für die zweite Forschungsfrage, nämlich nach dem Wert des Wohneigentums<sup>58</sup>, werden die Analysen ohne die Gruppe der Nicht-Eigentümer durchgeführt, da nur Wohneigentümer die Frage nach dem Wert des selbstgenutzten Wohneigentums beantworten können.<sup>59</sup> Aufgrund dieser Herangehensweise wurden zunächst 2.944/3.559/2.805 (1988/2002/2007) Nicht-Eigentümer-Haushalte aus den Analysen ausgeschlossen. Die Datenlage erlaubt es, Analysen für die Jahre 1988, 2002 und 2007 zu rechnen, so dass die empirischen Untersuchungen schließlich mit insgesamt 1.603/1.975/1.949 (1988/2002/2007) Haushalten durchgeführt wurden. Darunter befanden sich 1.525/1.330/1.242 (1988/2002/2007) westdeutsche, 78/135/154 (1988/2002/2007) nicht-deutsche sowie 515/553 (2002/2007) ostdeutsche Haushalte.

Die dritte Forschungsfrage setzt sich mit dem Einfluss sozioökonomischer Haushaltscharakteristika auf die Chance, im Besitz von weiterem Grund- und Immo-

---

<sup>57</sup> Erfasst wird die Wohnsituation durch folgende Frage im Haushaltfragebogen: „Bewohnen Sie diese Wohnung als Hauptmieter, Untermieter oder Eigentümer?“.

<sup>58</sup> Die Ermittlung des Wertes erfolgt durch die subjektive Einschätzung der Befragten: „Wenn Sie heute verkaufen würden, wie viel würden Sie für Wohnung/Haus einschließlich Grundstück erzielen?“.

<sup>59</sup> Auf die Durchführung eines Heckman Selektionsmodells beziehungsweise einer Tobit Regression wird verzichtet, da die ausschließliche Konditionierung auf die Gruppe der Wohneigentümer aufgrund der empirischen Fragestellung intendiert ist (siehe auch Kapitel 2.3.2 dieser Arbeit).

bilienbesitz<sup>60</sup> zu sein, auseinander. Die Ausgangspopulation besteht in den Jahren 1988, 2002 und 2007 insgesamt aus 4.530/5.256/4.709 Haushalten. Präziser dargestellt bedeutet dies, dass 3.504/2.837/2.565 (1988/2002/2007) westdeutsche, 1.026/700/581 (1988/2002/ 2007) nicht-deutsche und 1.683/1.563 (2002/2007) ostdeutsche Haushalte in die Analysen einfließen.

Um im vierten Schritt die Übergangswahrscheinlichkeit zu Wohneigentum zu analysieren, wird wie folgt vorgegangen. Vorangegangene Studien konnten eine erhöhte Übergangsrate ab dem Alter von 25 Jahren finden (vgl. Kurz 2012; Wagner und Mulder 2000). Auch in deskriptiven Analysen mit den Daten des sozioökonomischen Panels lässt sich dieser Trend finden. Aufgrund dieser Erkenntnis werden die Analysen zum Übergang ins erste Wohneigentum auf eine Untersuchungspopulation beschränkt, die folgende Kriterien erfüllt: Zunächst werden alle Haushalte ausgeschlossen, die bei ihrem Eintritt ins Sample bereits Wohneigentum besitzen, da für diese Haushalte der Übergang in das erste Eigenheim bereits vollzogen wurde. Darüber hinaus werden Haushalte entfernt, deren Haushaltsvorstand zu Beginn der Untersuchung bereits über 25 Jahre alt ist, da hier ein erhöhtes Risiko vorliegt, dass dieser Haushalt bereits früher Wohneigentum besessen hat. Der Beobachtungszeitraum endet mit 45 Jahren, da danach kaum mehr Ereignisse zu beobachten sind und überdies die Überlebensfunktionen der Geburtskohorten 1960 und 1970 besser vergleichbar sind. In die Analysen fließen damit insgesamt 1.980 Haushalte ein (West: 1.090, Ost: 504, Migranten: 386). In den empirischen Analysen wird zwischen drei Geburtskohorten differenziert: Kohorte 1960 (1959 bis 1964), Kohorte 1970 (1965 bis 1974) und Kohorte 1980 (1975 bis 1985). Die erste Geburtskohorte spiegelt die Zeit vor der Wiedervereinigung und damit aufgrund der Datenerfassung die Situation der west- und nicht-deutschen Bevölkerung wider. Die Kohorte 1965 bis 1974 verbrachte ihre Schul- und Ausbildungsphase noch weitgehend in der DDR-Gesellschaft. Dementsprechend sollten auch der Berufsstatus sowie die Vermögensakkumulationsmöglichkeiten durch diese geprägt sein und sich von der Situation in Westdeutschland unterscheiden. Die (Aus-)Bildungsphase sowie der Arbeits Einstieg der jüngsten ostdeutschen Kohorte (1975 bis 1985) hingegen fanden bereits im marktwirtschaftlichen System statt.

## Variablen

Als unabhängige Variablen fließen die in Tabelle 3.2 dargestellten sozioökonomischen Haushaltscharakteristika in die Analysen ein, um deren Einfluss auf

---

<sup>60</sup> Die Frage lautet: „Haben Sie, abgesehen von selbst genutztem Wohneigentum, sonstigen Haus- oder Grundbesitz?“.

1) das Vorhandensein von Wohneigentum, 2) den Wert der selbstgenutzten Immobilie, 3) den Besitz von sonstigen Immobilien und 4) den Zugang zu Wohneigentum differenziert zu untersuchen.

## Methoden

Für die empirischen Analysen werden – neben deskriptiven Verfahren – lineare Regressionsmodelle für den Immobilienwert (siehe Long 2011) und logistische Regressionsmodelle (siehe Agresti 1990) für die Analysen hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit, im Besitz von Wohneigentum beziehungsweise weiterem Immobilienbesitz zu sein, angewendet. Ungleichheiten werden durch den Gini-Koeffizienten dargestellt. Für nähere Erläuterungen zu den statistischen Verfahren siehe Kapitel 2.2.1 und 2.3.2 dieser Arbeit.

Für die Analysen zu den Übergangschancen zu Wohneigentum werden lineare Regressionsmodelle sowie Überlebensfunktionen in Form des nicht-parametrischen Verfahrens der Kaplan-Meier-Schätzung geschätzt (Blossfeld und Rohwer 2001).

Zunächst ist es notwendig, alle Zeitpunkte zu berücksichtigen, an denen mindestens eine Episode mit einem Ereignis endet:

$$\tau_1 < \tau_2 < \tau_3 < \dots < \tau_q$$

$E_i$  = Anzahl der Episoden mit Ereignis zum Zeitpunkt  $i$ .

$R_i$  = Risikomenge zum Zeitpunkt  $i$ , d. h. Personen die ‚noch leben‘, und nicht zensiert wurden.

Der Produkt-Limit-Schätzer ist dabei folgendermaßen definiert:

$$\hat{G}(t) = \prod_{l:\tau_l > t} \left(1 - \frac{E_l}{R_l}\right)$$

Die kumulierte Übergansrate wird folgendermaßen dargestellt:

$$\hat{H}(t) = -\log(\hat{G}(t))$$

*Table 3.2:* Kovariablen für die Untersuchung der Immobiliensituation in Deutschland

Bevölkerungsgruppe	Ostdeutsche Westdeutsche (Ref.) Migranten
	Wohneigentum/sonstiger Grund- und Immobilienbesitz/Immobilienwert
	jünger als 25
	25 bis 34
	35 bis 44
	45 bis 54 (Ref.)
	55 bis 64
	65 und älter
Alter	Übergang zu Wohneigentum <i>Für die Geburtskohorte 1959 bis 1964</i>
	25 bis 29 Jahre
	30 bis 34 Jahre
	35 bis 39 Jahre (Ref.)
	40 bis 44 Jahre
	45 und älter
	<i>Für die Geburtskohorte 1965 bis 1974</i>
	25 bis 29 Jahre
	30 bis 34 Jahre
	35 bis 39 Jahre (Ref.)
	40 bis 44 Jahre
	<i>Für die Geburtskohorte 1975 bis 1985</i>
	25 bis 29 Jahre
	30 bis 34 Jahre
	35 bis 39 Jahre (Ref.)
Geschlecht	Mann Frau (Ref.)
Haushaltszusammensetzung	Single-Haushalt (Ref.) Alleinerziehende (Ehe-)Paar ohne Kinder (Ehe-)Paar mit Kindern Mehrgenerationenhaushalt Sonstiges

Tabelle 3.2: Fortsetzung

Bildungsniveau	<p><i>Basierend auf der CASMIN-Klassifikation (Shavit und Müller 1998; Brauns und Steinmann 1999)</i></p> <p>Hauptschulabschluss/kein Schulabschluss ohne berufliche Ausbildung</p> <p>Hauptschulabschluss/kein Schulabschluss mit beruflicher Ausbildung</p> <p>Mittlere Reife/Abitur ohne berufliche Ausbildung</p> <p>Mittlere Reife/Abitur mit beruflicher Ausbildung</p> <p>Fachhochschul- oder Universitätsabschluss (Ref.)</p>
Berufsstatus	<p><i>Basierend auf der Klassifikation von Erikson und Goldthorpe (1992):</i></p> <p>Obere Dienstklasse</p> <p>Untere Dienstklasse</p> <p>Nicht-manuelle Routinetätigkeiten</p> <p>Facharbeiter, leitende Arbeiter und Techniker</p> <p>Selbständige</p> <p>Landwirte</p> <p>Un- und angelernte Arbeiter (Ref.)</p> <p>Arbeitslose</p> <p>Rentner</p>
Jährliches Haushaltseinkommen (post-government)	Tatsächlich verfügbares, jährliches Haushaltsnettoeinkommen <sup>61</sup> (metrische Variable); inflationsbereinigt
Intergenerationale Transferzahlungen	Binäre Variable; ja (= 1) vs. nein (= 0)
Wohnortgröße	<p>Dorf (bis 20.000 Einwohner)</p> <p>Kleinstadt (20.001 bis 100.000 Einwohner)</p> <p>Großstadt (100.001 bis 500.000 Einwohner)</p> <p>Metropole (mehr als 500.000 Einwohner)</p>
Selbstgenutztes Wohneigentum <sup>62</sup>	Binäre Variable; ja (= 1) vs. nein (= 0)

<sup>61</sup> „Dieses ergibt sich aus der Summe von Erwerbseinkommen aus selbständiger und abhängiger Beschäftigung (inklusive eventueller Einmalzahlungen wie Weihnachts- und Urlaubsgeld, Gratifikationen, Boni etc.), Kapitalerträgen, Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung, privaten Transfers, öffentlichen Transfers sowie allen anderen monetären Zuflüssen aller Mitglieder eines Haushaltes, abzüglich der Einkommensteuer und Sozialversicherungsabgaben“ (Frick et al. 2008: 116).

<sup>62</sup> Die Variable ‚selbstgenutztes Wohneigentum‘ findet ausschließlich bei den empirischen Analysen zu weiterem Grund- und Immobilienbesitz Verwendung.



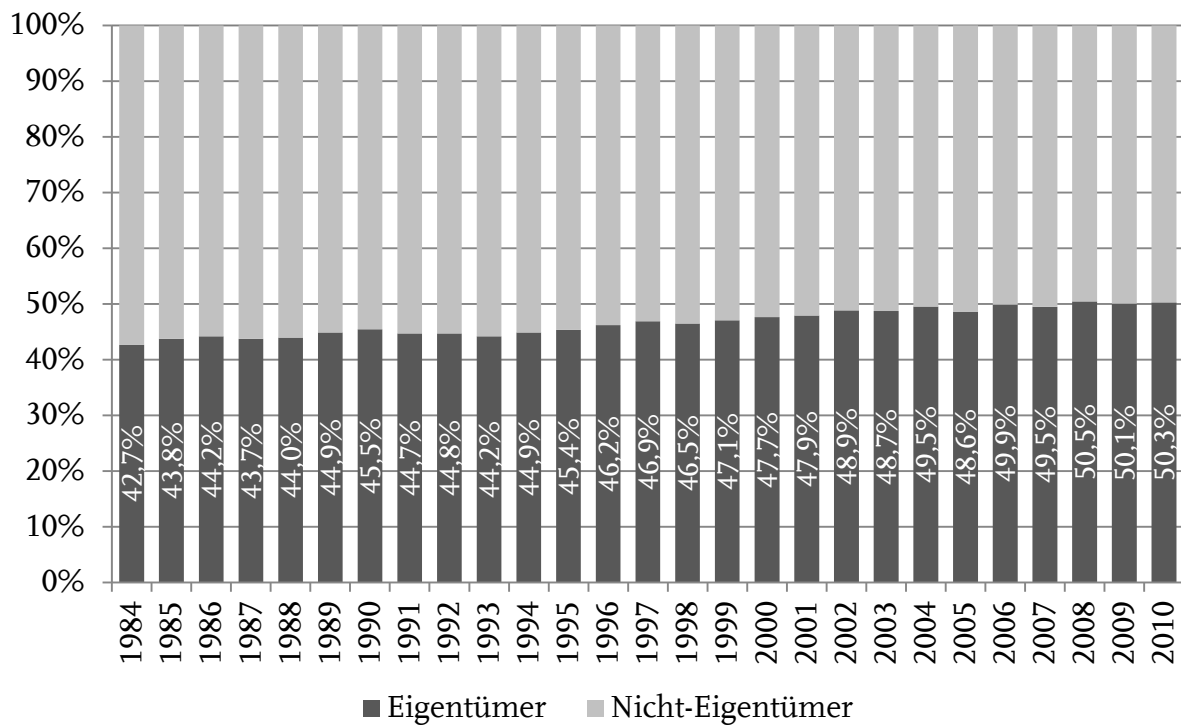
### 3.5 Ergebnisse der empirischen Analysen

#### 3.5.1 Die Wohneigentümerquote im innerdeutschen Vergleich

In den Abbildungen 3.1 bis 3.3 sind die Wohneigentümerquoten der ost-, west- und nicht-deutschen Bevölkerung seit 1984 beziehungsweise 1990 bis 2010 dargestellt. Erste Informationen zur Entwicklung der haushaltsbezogenen Wohneigentümerquote in Westdeutschland liefert Abbildung 3.1. Seit dem Jahr 1984 (42,7 Prozent) ist die Wohneigentümerquote kontinuierlich angestiegen und stagniert seit 2004 auf einem Niveau von um die 50 Prozent.

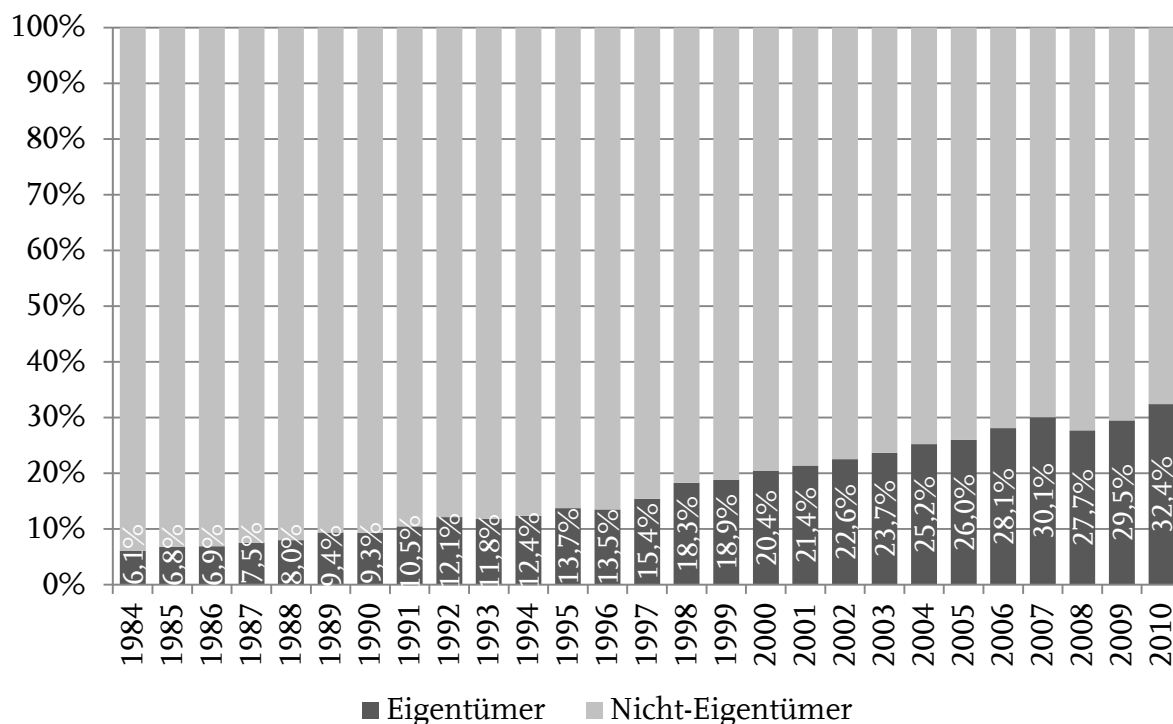
Auch bei Migranten lässt sich ausgehend von einem sehr niedrigen Ausgangsniveau (6,1 Prozent) über die Zeit hinweg beobachten, dass zunehmend mehr Haushalte in der Lage sind, Wohneigentum zu realisieren (siehe Abbildung 3.2). Im Jahr 2010 wohnen schließlich 32,4 Prozent aller Migrantenhaushalte in den eigenen vier Wänden. Der deutliche Anstieg der Besitzer von selbstbewohnten Immobilien unter Migranten spiegelt unter anderem die veränderte Zusammensetzung der Einwanderergruppen sowie einen Wandel der Migrationsmotive wider (Curle 2006; Reißlandt 2005).

Abbildung 3.1: Wohneigentümerquote in Westdeutschland, 1984 bis 2010



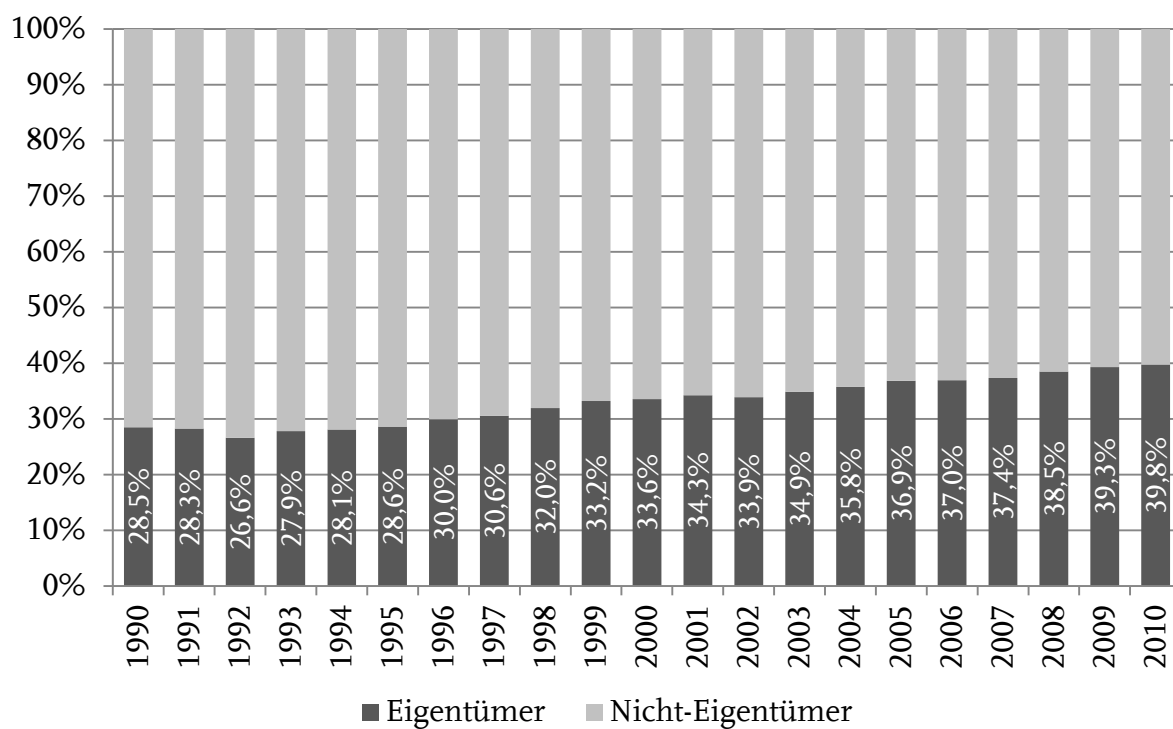
Quelle: Sozio-ökonomisches Panel; gewichtet. Eigene Berechnungen.

Abbildung 3.2: Wohneigentümerquote von Migranten, 1984 bis 2010



Quelle: Sozio-ökonomisches Panel; gewichtet. Eigene Berechnungen.

Abbildung 3.3: Wohneigentümerquote in Ostdeutschland, 1990 bis 2010



Quelle: Sozio-ökonomisches Panel; gewichtet. Eigene Berechnungen.

Wie man schließlich Abbildung 3.3 entnehmen kann, ist die Wohneigentümerquote der ostdeutschen Bevölkerung von 28,5 Prozent im Jahr 1990 auf beinahe 40 Prozent im Jahr 2010 angestiegen. Sie liegt damit in allen Jahren höher als die Wohneigentümerquote der Migranten. Dennoch befindet sie sich trotz großer Aufholeffekte seit 1990 selbst 20 Jahre nach der Wiedervereinigung noch ungefähr 10 Prozentpunkte unter dem westdeutschen Niveau.

Zusammenfassend bestätigen die deskriptiven Ergebnisse die zuvor formulierte Erwartung, dass sowohl die nicht-deutsche als auch die ostdeutsche Bevölkerung immer häufiger Wohneigentum realisieren können, gleichzeitig sind aber westdeutsche Haushalte hinsichtlich der Eigentumssituation weiter im Vorteil. Die Entwicklung der Wohneigentümerquote liefert erste Hinweise darauf, dass sich die Übergangswahrscheinlichkeiten der einzelnen Bevölkerungsgruppen zu Wohneigentum über die Zeit angenähert haben.

### **Wohneigentümerquote nach Alter von Ost-, Westdeutschen und Migranten**

Der Verlauf der Wohneigentümerquote für Ost-, Westdeutsche und Migranten über die Altersgruppen hinweg wird in Abbildung 3.4 exemplarisch für die Jahre 1985, 1990, 2000 und 2010 dargestellt, um so erste Vorstellungen von Lebenslaufmustern bei der Verbreitung von Wohneigentum zwischen den Bevölkerungsgruppen zu bekommen.

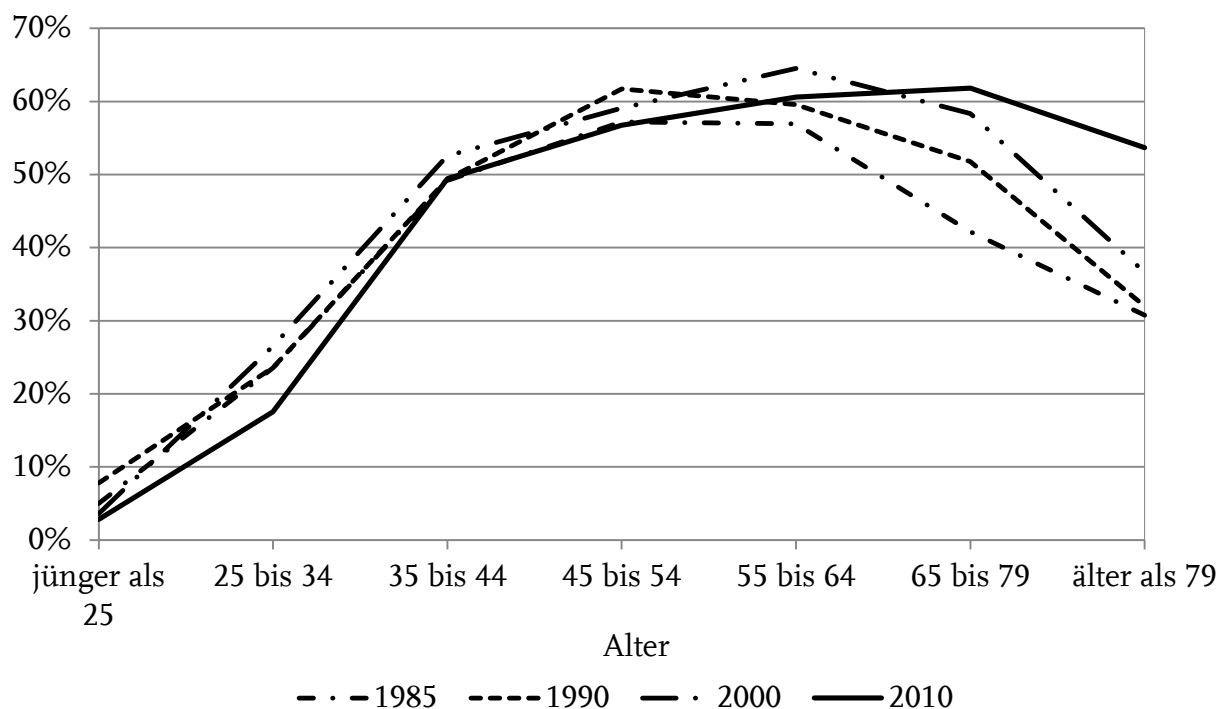
In der Tat lässt sich für Westdeutschland in allen Untersuchungsjahren ein Muster finden, welches weitgehend dem der Lebenszyklushypothese nach Modigliani und Brumberg (1955) entspricht. Zunächst ist die Wohneigentümerquote sehr niedrig, nimmt dann mit steigendem Alter zu und erreicht schließlich in der Altersgruppe der 45- bis 54-Jährigen sowie der 55- bis 64-Jährigen ihren Höhepunkt. Mit Beginn des Rentenalters geht die Verbreitung von Wohneigentum dann allmählich wieder zurück, wobei sich die Wohneigentümerquote weiterhin auf hohem Niveau befindet. Dass sich dieser Verlauf in allen Beobachtungsjahren findet lässt, deutet auf die Validität der Hypothese zum Alterseffekt hin. Um jedoch eine eindeutige Unterscheidung zwischen Kohorten- und Alterseffekt vornehmen zu können, wird im weiteren Verlauf der Arbeit noch eine Längsschnittanalyse durchgeführt.

Auch für Ostdeutschland lässt sich ein ähnliches Lebenslauf-Muster beobachten. Zwar war der Verlauf der Alterskurve in den 1990er Jahren noch deutlich flacher, was mit der niedrigen Gesamtwohneigentümerquote aufgrund der Folgen des in der DDR vorherrschenden Interesses, Privateigentum möglichst zu minimieren, zu erklären ist. Jedoch nimmt im Zeitverlauf die Kurve auch in Ostdeutschland

immer stärker das Lebenszyklusmuster an und ähnelt im Jahr 2010 damit der westdeutschen Verlaufskurve, wenngleich sich diese weiterhin auf höherem Niveau befindet (Hannemann 2000; Schneider und Spellerberg 1999).

Bemerkenswert ist, dass sich die altersspezifische Wohneigentümerquote der jüngeren Bevölkerung zwischen der ost- und westdeutschen Bevölkerung kaum unterscheidet. Weiterhin nimmt die Vergleichbarkeit der Wohneigentümerquoten der mittleren Altersgruppen über die Beobachtungsjahre hinweg weiter zu. Ursächlich hierfür ist, dass diejenigen, die 2010 dieser Alterskohorte zugeordnet werden konnten, einen Großteil ihres Lebens bereits in der Marktwirtschaft verbracht haben. Damit wurde deren Vermögens- und Eigentumsbildung durch den Staat nicht mehr wesentlich reglementiert. Im Gegensatz dazu sind bei den Älteren bis heute deutliche Unterschiede bei der Wohneigentümerquote zwischen den zwei Regionen zu beobachten. Die Unterschiede in der Wohneigentümerquote älterer Haushalte spiegeln die unterschiedlichen politischen und wirtschaftlichen Systeme in der Vergangenheit wider, deren Folgen bis heute – auch in Form einer niedrigeren Wohneigentümerquote der älteren Ostdeutschen – sichtbar sind.

Abbildung 3.4: Wohneigentümerquote in Westdeutschland nach Altersgruppe, 1985, 1990, 2000 und 2010



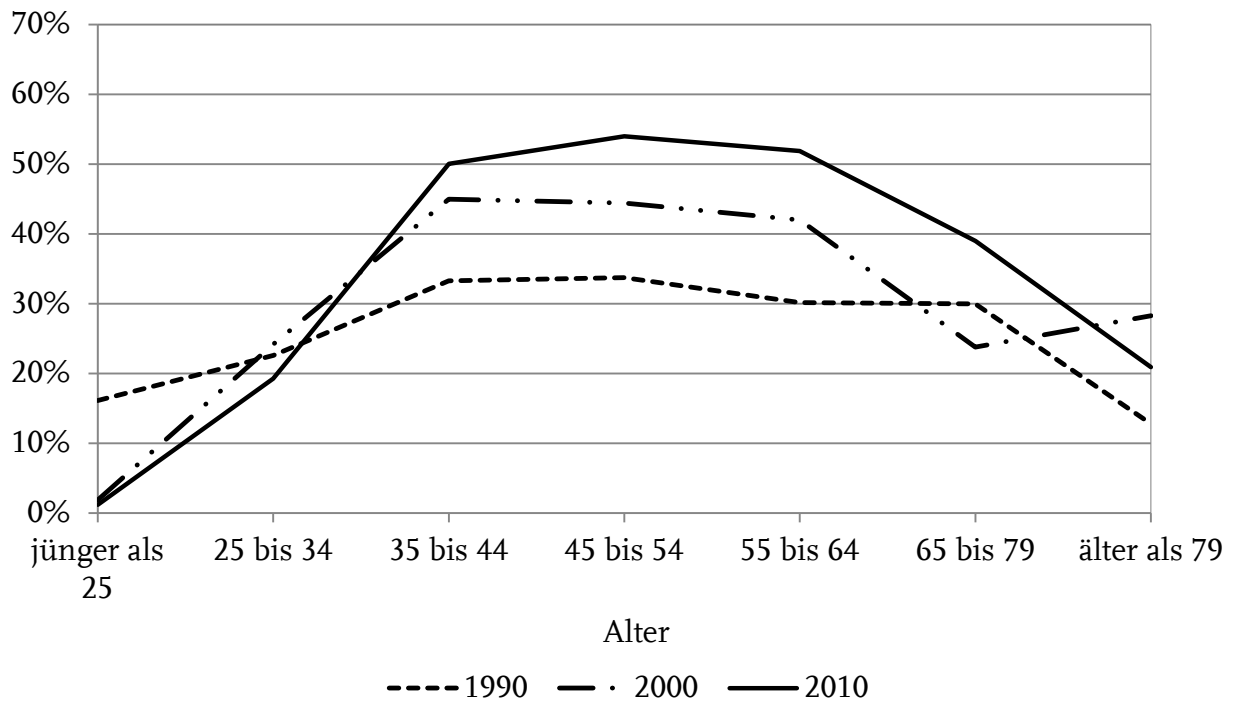
Quelle: Sozio-ökonomisches Panel; gewichtet. Eigene Berechnungen.

Abbildung 3.5: Wohneigentümerquote von Migranten nach Altersgruppe, 1985, 1990, 2000 und 2010



Quelle: Sozio-ökonomisches Panel; gewichtet. Eigene Berechnungen.

Abbildung 3.6: Wohneigentümerquote in Ostdeutschland nach Altersgruppe, 1990, 2000 und 2010



Quelle: Sozio-ökonomisches Panel; gewichtet. Eigene Berechnungen.

Die Verteilung der Wohneigentümerquote von Migranten über die Altersgruppen hinweg, folgt der Lebenszyklushypothese nicht. Allerdings ist die Aussagekraft aufgrund der niedrigen Fallzahl von Eigentümerhaushalten mit Migrationshintergrund bis in die 1990er Jahre und von älteren Migranten an sich stark eingeschränkt. Nur für 2010 ist die Verbreitung von Wohneigentum zwischen der jüngeren allochthonen und autochthonen Bevölkerung vergleichbar.

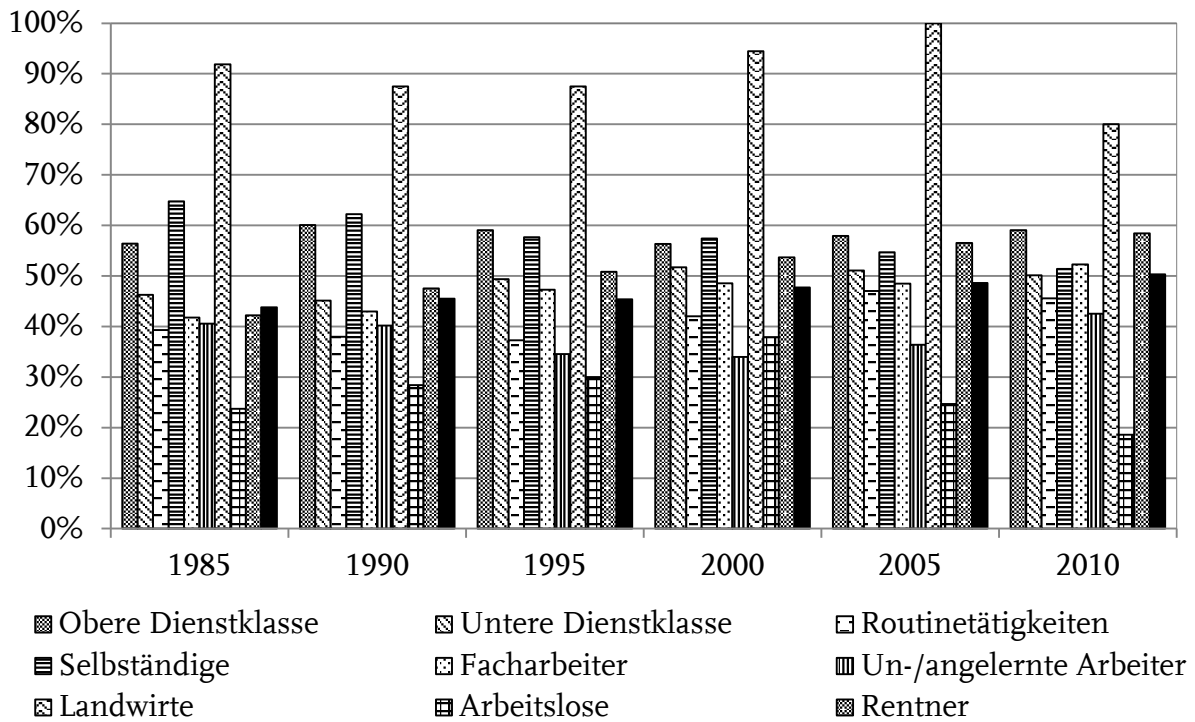
### **Wohneigentümerquote nach Bildungsstand von Ost-, Westdeutschen und Migranten**

In den Abbildungen 3.7 bis 3.9 ist für die verschiedenen Bevölkerungsgruppen die Verbreitung von Wohneigentum nach Berufsstand zu sehen.

In Westdeutschland haben sich Ungleichheitsmuster im Untersuchungszeitraum relativ wenig verändert (Abbildung 3.7). Insgesamt leben erwartungsgemäß insbesondere Personen der oberen Dienstklasse, Selbständige und Landwirte häufig im Wohneigentum. Tendenziell hat sich im Vergleich zur Entwicklung der allgemeinen Wohneigentümerquote die Situation der Selbständigen, der un- und angelernten Arbeiter sowie der Arbeitslosen verschlechtert, wohingegen Rentner und Facharbeiter ihre Position am Wohnungsmarkt verbessern konnten. Zurückzuführen ist die zunächst überraschend erscheinende Verschlechterung der Position der Selbständigen unter anderem auf eine deutliche Zunahme von sogenannten Solo-Selbständigen, deren Beschäftigungssituation oftmals als vorübergehende und instabil zu charakterisieren ist (Arum und Müller 2004; Schulze und Schmidt 2005). Die Ergebnisse für Un- und Angelernte sowie Arbeitslose hingegen entsprechen den Erwartungen, da sich die Arbeitsmarktsituation für Personen mit niedrigem Berufsstatus zunehmend verschlechtert hat und Arbeitslosigkeitsphasen häufig nicht mehr nur vorübergehend sind (Blossfeld et al. 2006; Buchholz 2008; Rinklake und Buchholz 2011).

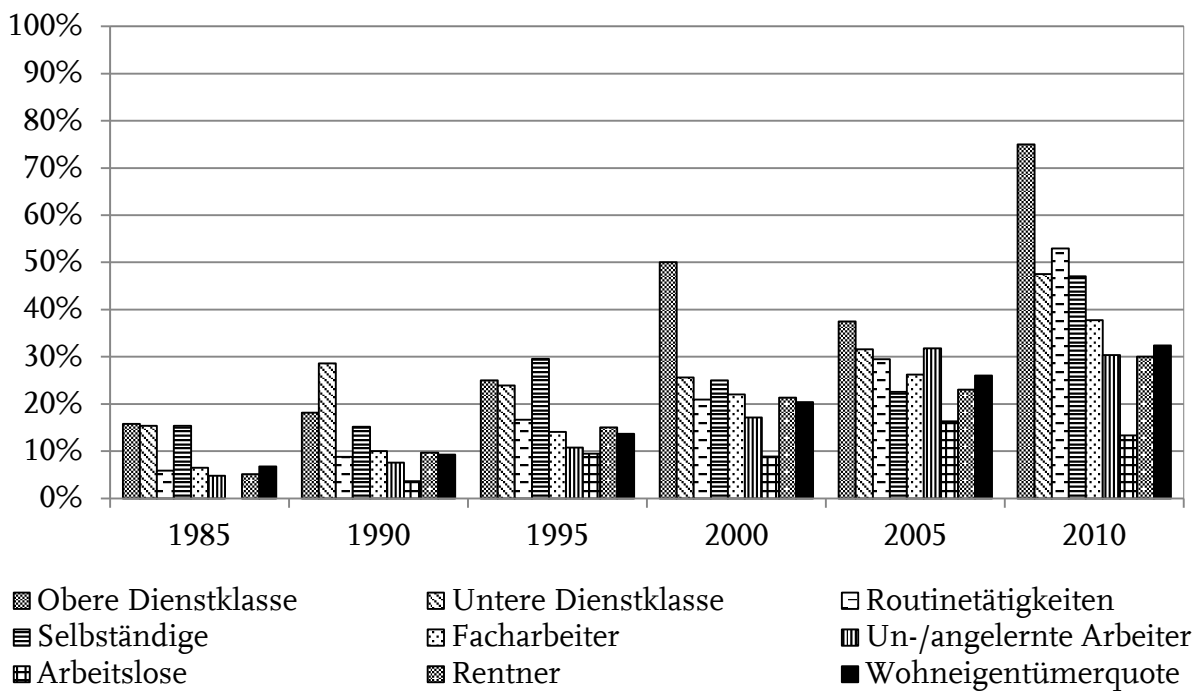
Ein äußerst interessantes Ergebnis lässt sich für Ostdeutschland finden. Wohneigentum war kurz nach der Wende zwischen den einzelnen beruflichen Statusgruppen relativ homogen verteilt. Hervorzuheben ist besonders die Tatsache, dass un- und angelernte Arbeiter 1990 häufiger als alle anderen Berufsgruppen (mit Ausnahme der Selbständigen) Wohneigentümer waren, was der DDR-Ideologie „Hofierung der Arbeiterklasse“ entsprach (Geißler 2011: 198). Allerdings nahmen die Unterschiede zugunsten der höheren Berufsklassen – wie man an Abbildung 3.9 erkennen kann – im Zeitverlauf deutlich zu. So hat sich die Wohneigentümerquote von Personen der oberen Dienstklasse, welche 1991 in Ostdeutschland noch unter dem Durchschnitt lag, innerhalb von 20 Jahren mehr als verdoppelt (1991: 24 Prozent; 2010: 53,7 Prozent), wohingegen sich die Wohn-

Abbildung 3.7: Wohneigentümerquote in Westdeutschland nach Berufsstatus, 1984 bis 2010



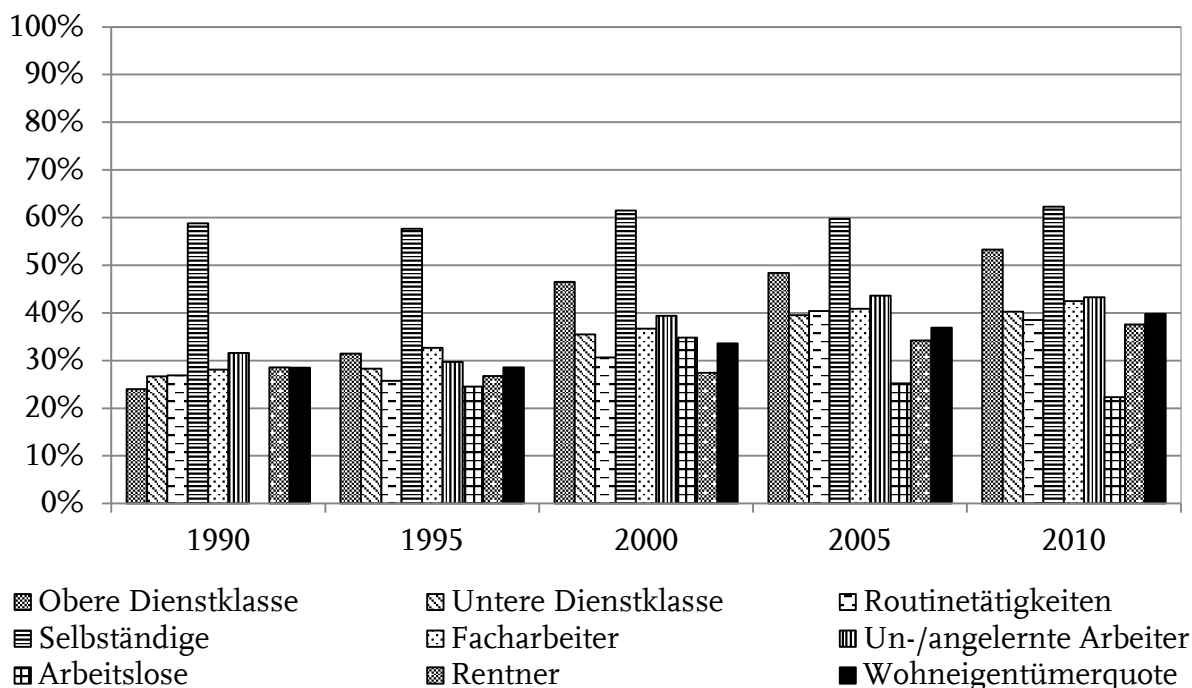
Quelle: Sozio-ökonomisches Panel; gewichtet. Eigene Berechnungen.

Abbildung 3.8: Wohneigentümerquote von Migranten nach Berufsstatus, 1984 bis 2010



Quelle: Sozio-ökonomisches Panel; gewichtet. Eigene Berechnungen.

Abbildung 3.9: Wohneigentümerquote in Ostdeutschland nach Berufsstatus, 1990 bis 2010



Quelle: Sozio-ökonomisches Panel; gewichtet. Eigene Berechnungen.

eigentümerquote von Personen mit Routinedienstleistungen und un- und ange-lernten Arbeitern nur um durchschnittlich 12 Prozentpunkte erhöht hat. Die weitgehende Gleichverteilung beziehungsweise die leichte Vorteilsposition der un- und angelernten Arbeiter beim Wohneigentum kurz nach dem Mauerfall hat sich über die Zeit hinweg zum Vorteil für Haushalte mit höherem Berufsstatus verschoben.

Für Migranten lässt sich ein ähnlicher Trend wie in Ostdeutschland erkennen: Insbesondere den höheren Bildungsschichten gelingt es von 1985 bis 2010 immer häufiger, Wohneigentum zu realisieren (siehe Abbildung 3.8). Insgesamt ist auffällig, dass der Besitz von Wohneigentum für alle Bevölkerungsgruppen klar nach Berufsstatus stratifiziert ist. Überdies lässt sich über die Jahre hinweg tendenziell eine Zunahme von sozialen Ungleichheiten – hauptsächlich für Migranten und Ostdeutsche – am Wohnungsmarkt beobachten.

### Welche sozioökonomischen Faktoren beeinflussen die Besitzchancen von selbstgenutztem Wohneigentum?

In Tabelle 3.3 finden sich die Ergebnisse der empirischen Analysen zur Wahrscheinlichkeit des Vorhandenseins von selbstgenutztem Wohneigentum für die Perioden 1984 bis 1989, 1990 bis 1999 und 2000 bis 2010. Die Ergebnisse der



multivariaten Analysen bestätigen die in den deskriptiven Analysen gefundene Erhöhung der Wohneigentümerquote im Zeitverlauf und zeigen eine signifikant niedrigere Chance der Wohneigentümerschaft für die ersten zwei Untersuchungsperioden. Des Weiteren scheint die Verbreitung von Wohneigentum erwartungsgemäß dem Lebenszyklusmodell von Modigliani und Brumberg (1955) zu folgen: Die Chance auf Wohneigentum steigt mit zunehmendem Alter und geht schließlich ab dem Rentenalter wieder zurück. Im Vergleich zur Referenzgruppe der 45- bis 54-Jährigen weisen alle anderen Altersgruppen (mit Ausnahme der 55- bis 64-Jährigen) eine signifikant geringere Wahrscheinlichkeit des Wohneigentumbesitzes auf. Außerdem wird anhand der dargestellten Ergebnisse deutlich, dass Ostdeutsche und Migranten wesentlich seltener Wohneigentum realisieren können als die westdeutsche Bevölkerung.

*Tabelle 3.3:* Wahrscheinlichkeit des Besitzes von Wohneigentum

	Periode 1984 bis 2010
<i>Altersgruppe</i>	
jünger als 25	-2,69 **
25 bis 34	-1,20 **
35 bis 44	-0,23 **
45 bis 54 (Ref.)	–
55 bis 64	0,01
65 und älter	-0,37 **
<i>Perioden</i>	
1984 bis 1989	-0,39 **
1990 bis 1999	-0,23 **
2000 bis 2010 (Ref.)	–
<i>Bevölkerungsgruppe</i>	
Westdeutsche (Ref.)	–
Ostdeutsche	-0,66 **
Migranten	-1,66 **
Konstante	0,53 **
Pseudo R <sup>2</sup>	0,10
Beobachtungen	152.371

*Quelle:* Sozio-ökonomisches Panel; eigene Berechnungen. Logistisches Regressionsmodell.

\*\* signifikant bei  $\alpha \geq 0,01$ , \* signifikant bei  $\alpha \geq 0,05$ , + signifikant bei  $\alpha \geq 0,1$

Im nächsten Analyseschritt soll nun geklärt werden, welche (weiteren) sozioökonomischen Faktoren das Vorhandensein von Wohneigentum beeinflussen und ob sich deren Einfluss über die Perioden verändert hat (Tabelle 3.4). Ferner wird deren Einfluss für die einzelnen Bevölkerungsgruppen in separaten Modellen untersucht (Tabelle 3.5).

Wie bereits in Tabelle 3.3 zu sehen war, zeigt sich auch in Tabelle 3.4 für alle Perioden, dass die jüngeren Altersgruppen im Vergleich zur Referenzgruppe der 45- bis 54-Jährigen signifikant seltener Wohneigentum besitzen. Dies steht im Einklang mit der eingangs formulierten Hypothese. Die deutlich niedrigeren Chancen der Ältesten (65 Jahre und älter) in Modell 1 kehren sich unter Berücksichtigung des Haushaltstypus ins Gegenteil um. Genauer gesagt ist die geringere Verbreitung von Wohneigentum der älteren (westdeutschen) Bevölkerung überwiegend auf Unterschiede in der Haushaltszusammensetzung zurückzuführen. Nur in Ostdeutschland haben die über 64-Jährigen signifikant seltener Wohneigentum, was als Folge der Eigenheimpolitik der DDR zu verstehen ist (Tabelle 3.5). Das Ergebnis, dass das altersspezifische Muster über alle Perioden hinweg ähnlich ist, bestärkt die Vermutung, dass es sich beim Wohneigentum-Lebenszyklusmuster tatsächlich um einen Alters- und nicht um einen Kohorteneffekt handelt.

Auch bestätigt sich das Ergebnis aus Tabelle 3.3, welches sowohl für die ostdeutsche als auch die nicht-deutsche Bevölkerungsgruppe eine signifikant geringere Wahrscheinlichkeit fand im Besitz von Wohneigentum zu sein im Vergleich zu den Westdeutschen. Allerdings schwächt sich für Migranten der Effekt über die Untersuchungsperioden hinweg ab. Bemerkenswert ist, dass der negative Einfluss auch bestehen bleibt, wenn für zentrale sozioökonomische Faktoren kontrolliert wird. Migranten sind am Wohnungsmarkt folglich nicht nur aufgrund ihres durchschnittlich geringeren Bildungs- und Berufsstatus benachteiligt. In der Tat scheinen weitere Ursachen wirksam zu sein (Diskriminierungsprozesse bei der Kreditvergabe, mangelnde Kenntnisse des lokalen Immobilienmarktes etc., siehe auch Charles und Hurst 2002; Krivo und Kaufman 2004), für die hier jedoch nicht kontrolliert werden kann.

Das Ergebnis, dass Männer in allen Untersuchungsperioden signifikant bessere Chancen haben, im Wohneigentum zu leben, ist zumindest in der dritten Periode teilweise auf deren höhere Ressourcenausstattung zurückzuführen (Periode 2000 bis 2010, Modell 2). Die zunehmende Annäherung der Geschlechter hinsichtlich des Bildungs- und Berufsstatus sollte geschlechterspezifische Disparitäten am Wohnungsmarkt künftig immer schwächer werden lassen.

Der Effekt des Haushaltstypus ist über die Jahre hinweg stabil und zeigt eine signifikant höhere Wahrscheinlichkeit des Wohneigentumbesitzes aller Haushalte im Vergleich zur Referenzkategorie der Einpersonenhaushalte. Insbesondere Mehrgenerationenfamilien und Familien mit Kind(ern) leben häufig in den eigenen vier Wänden, was den Erwartungen entspricht, da ein Eigenheim als ide-

ale Wohnform für Familien gilt (Häußermann und Siebel 2000; Lewin-Epstein, Elmelech und Semyonov 1997).

Wie zu erkennen ist, wirken sich ein höherer Bildungs- und Berufsstatus sowie ein zunehmendes Einkommen tendenziell in allen Perioden und für jede Bevölkerungsgruppe positiv aus (Kurz und Blossfeld 2004; Lewin-Epstein, Elmelech und Semyonov 1997). Allerdings ist der Effekt des Bildungsstatus über die Jahre hinweg stabiler geworden und bleibt in der letzten Periode auch nach Kontrolle weiterer sozioökonomischer Faktoren bestehen. Das schrittweise Modell lässt aber auch erkennen, dass ein höherer Bildungsstatus in allen Untersuchungsjahren mit einer höheren Wahrscheinlichkeit von Wohneigentum einhergeht. Die Hypothese, die eine zunehmende Bedeutung des Bildungsstatus vorhersagte, kann insgesamt aber bejaht werden.

Im Vergleich zu un- und angelernten Arbeitern leben – die Hypothese bestätigend – alle anderen Berufsgruppen häufiger im Eigenheim. Nur für Arbeitslose sind die Chancen noch geringer. Besonders in der Periode 2000 bis 2010 bleibt der Effekt für Arbeitslose in allen Modellen signifikant negativ, was auf die zunehmend prekäre Situation Arbeitsloser zurückzuführen ist. Interessante Ergebnisse liefern separate Modelle für die einzelnen Bevölkerungsgruppen (siehe Tabelle 3.5). Speziell für die westdeutsche und nicht-deutsche Bevölkerung scheint der Berufsstatus für das Vorhandensein von Wohneigentum elementar zu sein. In Ostdeutschland hingegen ist – möglicherweise eine Folge der sozialistischen Nivellierungspolitik – der Berufsstatus weniger prägend für das Vorhandensein eines Eigenheims. Signifikant höhere Chancen auf Wohneigentum im Vergleich zur Referenzkategorie haben nur Selbständige und Landwirte. Aufschlussreich ist auch das Ergebnis, dass sich Arbeitslosigkeit vor allem für nicht- und ostdeutsche Bevölkerungsgruppen signifikant negativ auf die Besitzchancen eines Eigenheims auswirkt. Arbeitslosigkeit scheint für allochthone und ostdeutsche Haushalte besonders negative Implikationen für die Immobiliensituation zu haben. Ferner haben ein höheres Einkommen sowie intergenerationale Transferzahlungen in allen drei Perioden sowie für alle Bevölkerungsgruppen einen signifikant positiven Einfluss auf die Verbreitung von Wohneigentum, was auf die höhere Ressourcenausstattung dieser Haushalte zurückzuführen ist.

Schließlich hat die Wohnortgröße den erwarteten Effekt: Im Vergleich zu Metropolen ist der Eigenheimbesitz sowohl auf dem Dorf als auch in Klein- und Großstädten wahrscheinlicher. Je größer die Wohnortgröße ist, desto weniger ausgeprägt ist jedoch der Effekt.

Tabelle 3.4: Wahrscheinlichkeit des Besitzes von Wohneigentum, nach Periode

	Periode 1984 bis 1989			Periode 1990 bis 1999			Periode 2000 bis 2010		
	Modell 1	Modell 2	Modell 3	Modell 1	Modell 2	Modell 3	Modell 1	Modell 2	Modell 3
<i>Altersgruppe</i>									
jünger als 25	-2,66 **	-1,96 **	-2,18 **	-2,11 **	-1,77 **	-2,02 **	-3,20 **	-2,44 **	-2,37 **
25 bis 34	-1,39 **	-1,19 **	-1,36 **	-1,02 **	-1,03 **	-1,21 **	-1,21 **	-1,24 **	-1,27 **
35 bis 44	-0,44 **	-0,52 **	-0,58 **	-0,16 **	-0,35 **	-0,39 **	-0,18 **	-0,43 **	-0,43 **
45 bis 54 (Ref.)	–	–	–	–	–	–	–	–	–
55 bis 64	0,07	0,48 **	0,47 **	0,00	0,42 **	0,43 **	-0,04	0,40 **	0,41 **
65 und älter	-0,33 **	0,52 **	0,50 **	-0,21 **	0,61 **	0,64 **	-0,31 **	0,49 **	0,53 **
<i>Bevölkerungsgruppe</i>									
Westdeutsche (Ref.)	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Ostdeutsche				-0,63 **	-0,69 **	-0,95 **	-0,47 **	-0,49 **	-0,68 **
Migranten	-2,69 **	-2,66 **	-2,51 **	-1,87 **	-1,88 **	-2,16 **	-1,09 **	1,07 **	-0,86 **
<i>Geschlecht</i>									
Frau (Ref.)	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Mann	0,96 **	0,22 **	0,22 **	0,59 **	0,08 **	0,08 **	0,42 **	0,05 *	0,07 *
<i>Familienstatus</i>									
Einpersonenhaushalt (Ref.)	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Paar ohne Kinder		0,46 **	0,32 **		0,63 **	0,49 **		0,51 **	0,44 **
Alleinerziehende		0,70 **	0,48 **		0,54 **	0,38 **		0,25 **	0,18 **
Paar mit Kind(ern)		1,21 **	0,92 **		1,32 **	1,09 **		1,28 **	1,14 **
Mehrgenerationenhaushalt		1,70 **	1,32 **		1,71 **	1,42 **		1,38 **	1,31 **
Sonstiges		0,60 **	0,41 **		1,08 **	0,86 **		1,03 **	0,99 **
<i>Bildungsniveau (CASMIN)</i>									
Hauptschule ohne berufl. Ausbildung		0,06	-0,12 +		-0,11 **	-0,31 **		-0,20 **	-0,29 **
Hauptschule mit berufl. Ausbildung		0,14 *	0,05		0,15 **	0,04		-0,12 **	-0,22 **
Mittlere Reife/Abitur ohne berufl. Ausb.		-0,06	0,11		0,09	0,15 *		0,17 **	0,18 **
Mittlere Reife/Abitur mit berufl. Ausb.		0,07	0,08		0,29 **	0,25 **		0,23 **	0,18 **
Fachhochschul-/Universitätsabschluss (Ref.)		–	–		–	–		–	–
Fehlende Information		0,36	0,21		0,59 **	0,86 **		-0,19 **	-0,19 **

Tabelle 3.4: Fortsetzung

	Periode 1984 bis 1989			Periode 1990 bis 1999			Periode 2000 bis 2010		
	Modell 1	Modell 2	Modell 3	Modell 1	Modell 2	Modell 3	Modell 1	Modell 2	Modell 3
<i>Berufsstatus (EGP)</i>									
Obere Dienstklasse		0,53 **	0,61 **		0,49 **	0,63 **		0,27 **	0,38 **
Untere Dienstklasse		0,36 **	0,44 **		0,33 **	0,43 **		0,19 **	0,27 **
Nicht-manuelle Routinetätigkeiten		0,28 **	0,41 **		0,12 **	0,23 **		0,16 **	0,25 **
Selbständig		0,83 **	0,83 **		0,77 **	0,8 **		0,38 **	0,45 **
Facharbeiter		0,17 **	0,21 **		0,28 **	0,36 **		0,12 **	0,20 **
Landwirte		2,90 **	2,42 **		2,49 **	1,97 **		2,52 **	2,10 **
Un-/angelernte Arbeiter (Ref.)		–	–		–	–		–	–
Arbeitslose		-0,21 *	-0,15		-0,07	0,05		-0,24 **	-0,14 *
Rentenempfänger		0,23 **	0,33 **		0,26 **	0,39 **		0,29 **	0,43 **
Fehlende Information		0,07	0,18 *		0,09	0,16 **		0,10 +	0,17 **
Einkommen		0,32 **	0,35 **		0,29 **	0,33 **		0,42 **	0,44 **
Intergenerationale Transfers = ja			0,42 **			0,46 **			0,67 **
<i>Wohngegend</i>									
Dorf			2,07 **			2,21 **			1,87 **
Kleinstadt			1,36 **			1,24 **			1,08 **
Großstadt			0,72 **			0,59 **			0,48 **
Metropole (Ref.)			–			–			–
Konstante	-0,44 **	-2,13 **	-3,35 **	-2,84 **	-2,18 **	-3,57 **	0,16 **	-2,29 **	-3,75 **
Pseudo R <sup>2</sup>	0,18	0,24	0,31	0,16	0,18	0,27	0,08	0,18	0,25
Beobachtungen	30.757	30.757	30.663	64.243	60.047	59.861	57.369	57.369	57.189

Quelle: Sozio-ökonomisches Panel; eigene Berechnungen. Logistische Regressionsmodelle.  
+ signifikant bei  $\alpha \leq 0,05$ , \* signifikant bei  $\alpha \leq 0,01$ , \*\* signifikant bei  $\alpha \leq 0,001$

Tabelle 3.5: Wahrscheinlichkeit des Besitzes von Wohneigentum, nach Bevölkerungsgruppe

	Periode 1984 bis 2010		
	West-deutsche	Migranten	Ost-deutsche
<i>Perioden</i>			
1984 bis 1989	-0,67 **	-1,14 **	
1990 bis 1999 (Ref.)	–	–	–
2000 bis 2010	0,26 **	0,63 **	0,92 **
<i>Altersgruppe</i>			
jünger als 25	-1,85 **	-0,82 **	-2,02 **
25 bis 34	-0,69 **	-0,23 **	-0,56 **
35 bis 44	0,00	0,32 **	-0,02
45 bis 54 (Ref.)	–	–	–
55 bis 64	-0,05	0,29 **	-0,10
65 und älter	-0,08	0,63 **	-0,55 **
<i>Geschlecht</i>			
Frau (Ref.)	–	–	–
Mann	0,03 +	-0,17 *	0,01 +
<i>Familienstatus</i>			
Einpersonenhaushalt (Ref.)	–	–	–
Paar ohne Kinder	0,54 **	0,27 *	0,41 **
Alleinerziehende	0,27 **	0,15	0,42 **
Paar mit Kind(ern)	1,24 **	0,50 **	0,98 **
Mehrgenerationenhaushalt	1,40 **	0,54 **	0,39 +
Sonstiges	1,08 **	0,19	1,14 **
<i>Bildungsniveau (CASMIN)</i>			
Hauptschule ohne berufl. Ausbildung	-0,49 **	0,09	-0,01
Hauptschule mit berufl. Ausbildung	0,21 **	0,20 **	0,04
Mittlere Reife/Abitur ohne berufliche Ausbildung	-0,03	0,45 **	0,26 *
Mittlere Reife/Abitur mit berufliche Ausbildung	0,03	0,17 +	0,06
Fachhochschul-/Universitätsabschluss (Ref.)	–	–	–
Fehlende Information	-0,15	0,36 *	-0,54 *
<i>Berufsstatus (EGP)</i>			
Obere Dienstklasse	0,51 **	1,59 **	0,14
Untere Dienstklasse	0,47 **	0,64 **	0,03
Nicht-manuelle Routinetätigkeiten	0,38 **	0,21 +	0,06
Selbständig	0,51 **	0,48 **	0,42 **
Facharbeiter	0,41 **	0,14 +	0,02
Landwirte	1,64 **	1,27 +	2,53 **

Tabelle 3.5: Fortsetzung

	Periode 1984 bis 2010		
	West- deutsche	Migranten	Ost- deutsche
Un-/angelernte Arbeiter (Ref.)	–	–	–
Arbeitslose	0,01	-0,19 +	-0,19 *
Rentenempfänger	0,40 **	0,27 *	-0,07
Fehlende Information	0,40 **	0,02	0,09
Einkommen	0,51 **	0,64 **	0,63 **
Intergenerationale Transfers = ja	0,54 **	0,67 **	0,41 **
<i>Wohngegend</i>			
Dorf	1,45 **	1,33 **	2,68 **
Kleinstadt	1,13 **	0,93 **	1,41 **
Großstadt	0,39 **	0,78 **	1,15 **
Metropole (Ref.)	–	–	–
Konstante	-4,91 **	-6,28 **	-7,19 **
Pseudo R <sup>2</sup>	0,26	0,20	0,27
Beobachtungen	48.575	18.775	21.993

Quelle: Sozio-ökonomisches Panel; eigene Berechnungen. Lineare Regressionsmodelle.

\*\* signifikant bei  $\alpha \geq 0,01$ , \* signifikant bei  $\alpha \geq 0,05$ , + signifikant bei  $\alpha \geq 0,1$

Die Ergebnisse der empirischen Analysen zum Einfluss sozioökonomischer Haushaltscharakteristika auf das Vorhandensein von Wohneigentum sind weitgehend im Einklang mit dem bisherigen Forschungsstand und den Ergebnissen des internationalen Vergleichs in Kapitel 2.3 dieser Arbeit. Speziell das Modell 3 sowie die separaten Modelle für die einzelnen Bevölkerungsgruppen zeichnen sich in allen Perioden durch eine gute Erklärungskraft aus. Bemerkenswert ist, dass sowohl für Migranten als auch Ostdeutsche im Vergleich zur westdeutschen Bevölkerung bis heute eine Benachteiligung bei der Eigenheimsituation festzustellen ist. Trotz des deutlichen Anstiegs der Wohneigentümerquote für die ost- und nicht-deutsche Bevölkerung kann noch immer nicht von einer Übereinstimmung der Wohneigentumssituation der verschiedenen Bevölkerungsgruppen gesprochen werden. Des Weiteren betonen die Ergebnisse eine Zunahme sozialer Ungleichheiten beim Wohneigentum. Das Vorhandensein von Wohneigentum wird immer stärker vom Bildungsstatus, aber auch von Arbeitslosigkeit beeinflusst. Die Verbreitung von Wohneigentum wird damit zunehmend sozial selektiver.

### 3.5.2 Der Wert von selbstgenutztem Wohneigentum in Deutschland

In den Abbildungen 3.10 bis 3.12 sind verschiedene Immobilienwertgruppen für die einzelnen Bevölkerungsgruppen abgebildet.<sup>63</sup> Auffällig ist zunächst, dass der Anteil der Immobilienbesitzer mit einer Immobilie im unteren Wertbereich 1988 deutlich höher ist als in den Jahren 2002 und 2007. Insbesondere Immobilienbesitzer mit Migrationshintergrund sind hier stark vertreten. Ferner liegt in den Jahren 2002 und 2007 der Immobilienwert in Ostdeutschland in mehr als 44 Prozent der Fälle unter 125.000 Euro. Für Westdeutsche ist dies nur bei 15 Prozent der Immobilienbesitzer der Fall. Interessanterweise divergierte noch im Jahr 2002 der Anteil der ostdeutschen und nicht-deutschen Wohneigentümer mit einem Immobilienwert von weniger als 125.000 Euro weniger stark, im Jahr 2007 jedoch sind es im Vergleich zur ostdeutschen Bevölkerung deutlich weniger Migranten, die eine Immobilie von geringem Wert besitzen.

Im oberen Preissegment, das heißt, bei einem Immobilienwert von mehr als 200.000 Euro hingegen bewegen sich nur 18/25 Prozent (2002/2007) der Ostdeutschen, aber 35/45 Prozent (2002/2007) der Migranten und sogar 50/62 Prozent (2002/2007) der Westdeutschen. Ostdeutsche Haushalte sind folglich nicht nur beim Zugang zu Wohneigentum benachteiligt, sondern auch hinsichtlich des Wertes. Waren die Wohneigentümerquoten zwischen Ostdeutschen und Migranten noch vergleichbar, können beim Immobilienwert zwischen den beiden Gruppen gewisse Divergenzen nachgewiesen werden, die sich über den Untersuchungszeitraum hinweg sogar vergrößert haben. Zu begründen sind die beobachteten Unterschiede damit, dass der Großteil der Migranten in Westdeutschland lebt, wo Wohneigentum im Durchschnitt wertvoller ist. Außerdem ist denkbar, dass allochthone Immobilienbesitzer bereits einer sozioökonomisch privilegierten Gruppe angehören.

Im nächsten Schritt sind der Durchschnittswert sowie der Median des Wertes der selbstgenutzten Immobilie in den Jahren 2002 und 2007 in Tabelle 3.6 abgetragen. Die Werte variieren klar zwischen den verschiedenen Bevölkerungsgruppen. Besonders stark sichtbar sind die Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland, wobei das arithmetische Mittel in Westdeutschland rund 80.000 Euro (2002) beziehungsweise 100.000 Euro (2007) höher liegt als in Ostdeutschland. Die Differenzen zwischen Ost- und Westdeutschland erhöhen sich damit weiter. Der

---

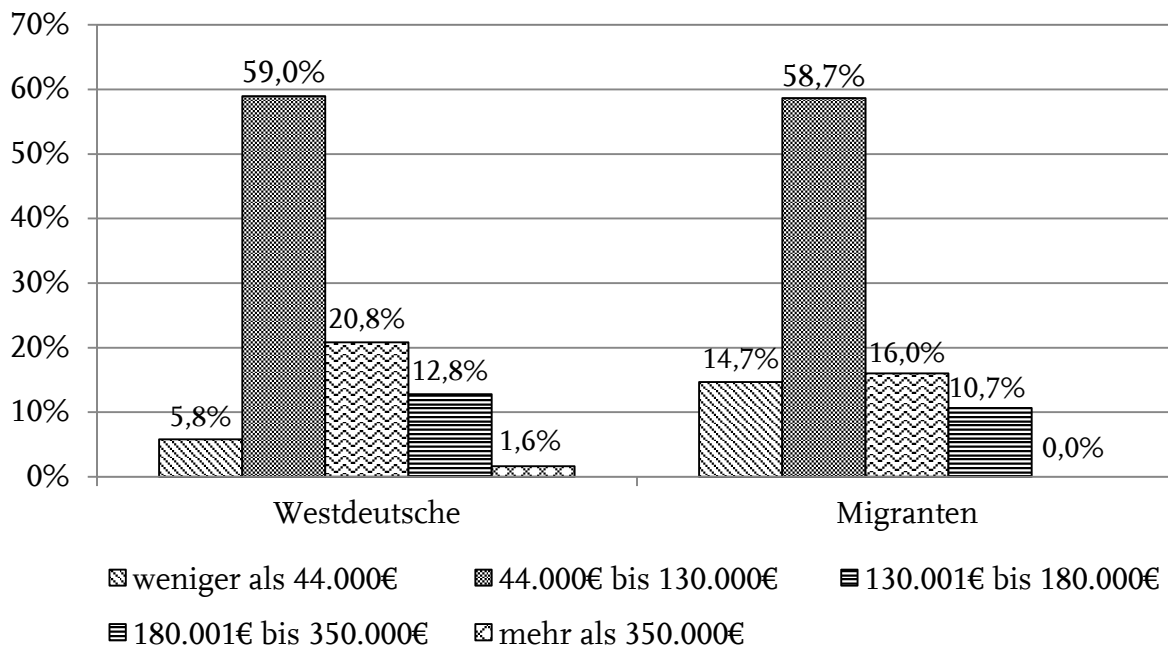
<sup>63</sup> Der Immobilienwert wurde 1988 bereits kategorial erfasst. Die Werte wurden von DM in Euro-Beträge umgerechnet und inflationsbereinigt (Basisjahr: 2002). Für die Jahre 2002 und 2007 wurden insgesamt sechs Gruppen, in Anlehnung an die Kategorien von 1988, gebildet: bis 50.000 Euro, 51.000 bis 125.000 Euro, 125.001 bis 200.000 Euro, 200.001 bis 300.000 Euro, 300.001 bis 400.000 Euro, mehr als 400.000 Euro.



durchschnittliche Immobilienwert der Migranten nimmt eine Mittelposition ein. Weiterhin weist die große Differenz von Median und Durchschnittswert auf eine rechtsschiefe Ungleichverteilung aller Bevölkerungsgruppen beim Immobilienwert hin. Ganz besonders für Wohneigentümer mit Migrationshintergrund divergieren das arithmetische Mittel und der Median deutlich, was darauf zurückzuführen ist, dass es einige wenige Migranten gibt, die Immobilien von sehr hohem Wert besitzen. Bei der nicht-deutschen Bevölkerung kann somit von einer besonders starken Ungleichverteilung beim Immobilienwert ausgegangen werden.

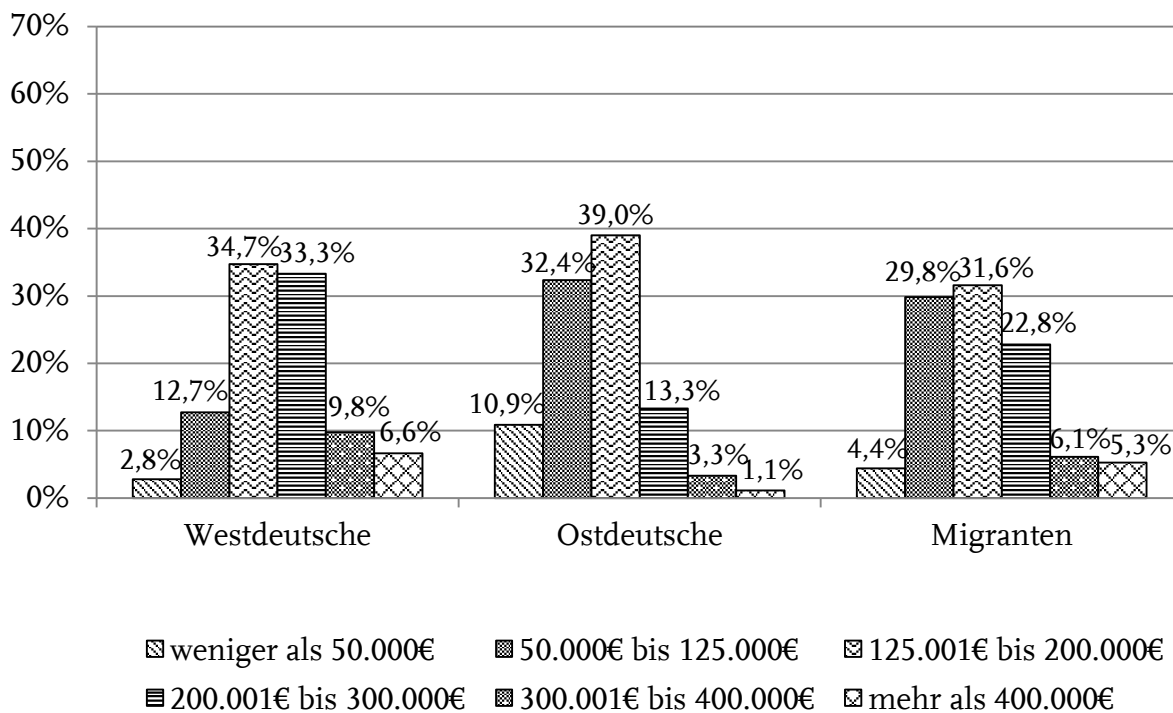
Die Ausprägung des Gini-Koeffizienten (siehe Tabelle 3.6) bestätigt die eben formulierte Erwartung, dass beim Immobilienwert eine gewisse Ungleichverteilung vorherrscht, welche für Ost- und Westdeutsche von 2002 bis 2007 sogar angestiegen ist. Allerdings sind merkliche Unterschiede zwischen den Bevölkerungsgruppen festzustellen. Ungleichheiten beim Immobilienwert sind besonders für Migranten stark ausgeprägt. Aber auch der Wert der ostdeutschen Immobilien ist im Vergleich zu der westdeutschen Vergleichsgruppe etwas stärker ungleich verteilt.

Abbildung 3.10: Immobilienwert nach Bevölkerungsgruppe, 1988



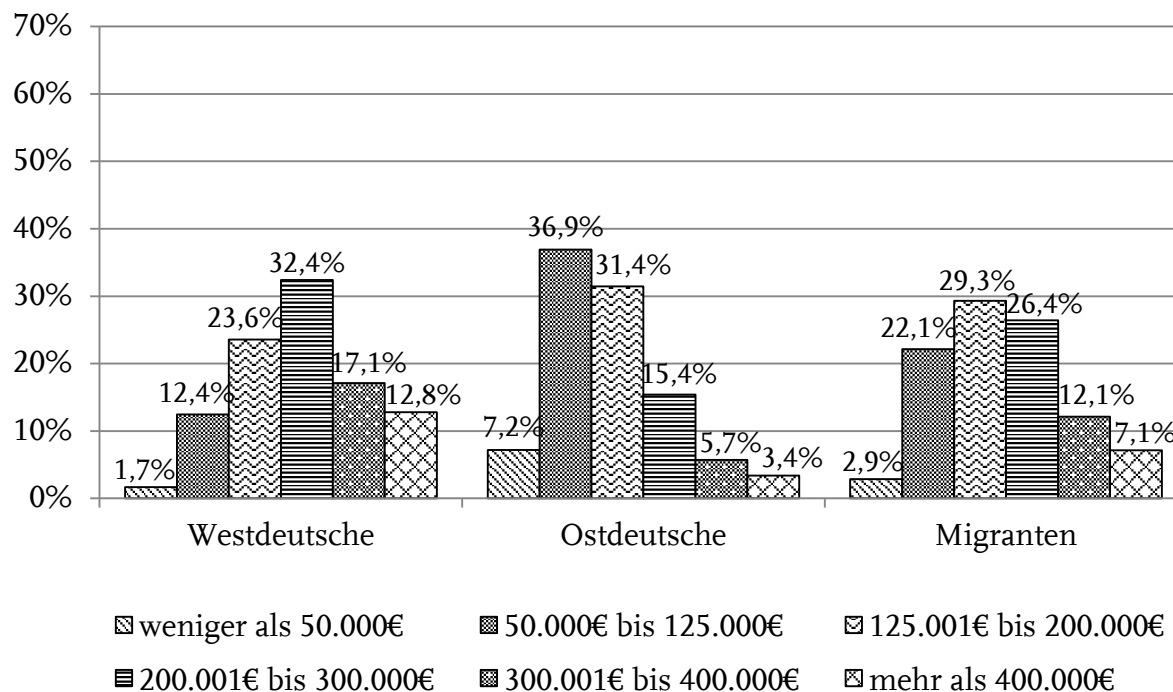
Quelle: Sozio-ökonomisches Panel; gewichtet. Eigene Berechnungen.

Abbildung 3.11: Immobilienwert nach Bevölkerungsgruppe, 2002



Quelle: Sozio-ökonomisches Panel; gewichtet. Eigene Berechnungen.

Abbildung 3.12: Immobilienwert nach Bevölkerungsgruppe, 2007



Quelle: Sozio-ökonomisches Panel; gewichtet. Eigene Berechnungen.

**Tabelle 3.6:** Median und arithmetisches Mittel<sup>64</sup> des Immobilienwertes nach Bevölkerungsgruppe, 2002 und 2007<sup>65</sup>

		Alle	West-deutsche	Ostdeutsche	Migranten
Arithmetisches Mittel	2002	210.938€	232.666€	152.261€	213.606€
	2007	228.485€	257.396€	160.533€	224.577€
Median	2002	200.000€	200.000€	150.000€	160.000€
	2007	205.849€	216.684€	138.136€	167.930€
Gini	2002	0.314	0.290	0.314	0.502
	2007	0.330	0.317	0.332	0.482

Quelle: Sozio-ökonomisches Panel; gewichtet. Eigene Berechnungen.

### Welche sozioökonomischen Faktoren beeinflussen den Immobilienwert?

Im Folgenden wird durch multivariate Analysen der Einfluss sozioökonomischer Charakteristika auf den Immobilienwert des selbstgenutzten Wohneigentums untersucht, um auf diese Weise eine gewisse Transparenz bezüglich der zugrundeliegenden Mechanismen zu schaffen. Ziel ist es weiterhin herauszuarbeiten, wie sich soziale Ungleichheiten im Zeitverlauf entwickelt haben (1988, 2002 und 2007).

Die Ergebnisse zeigen eine signifikante Benachteiligung von Ostdeutschen und Migranten beim Immobilienwert über alle Jahre hinweg (Modell 1). Nach Be-

<sup>64</sup> Abgebildet ist der Immobilienwert ohne Abzug von Schulden. Im Rahmen der Analysen mit den Daten des Sozio-ökonomischen Panels weist ein größerer Anteil der Haushalte eine Hypothekbelastung auf als es in Kapitel 2 zum internationalen Vergleich der Fall ist. Zu erklären ist die gefundene Differenz mit der unterschiedlichen Altersstruktur der beiden Untersuchungspopulationen. Denn mit zunehmendem Alter steigt auch die Wahrscheinlichkeit, dass die Immobilie bereits schuldenfrei ist, was sich eben in der geringeren Verbreitung von Hypothekenzahlungen bei den im SHARE-Datensatz befragten Personen (Alter 50+) im Vergleich zur Population des Sozio-ökonomischen Panels (Alter 17+) äußert. Des Weiteren lassen sich bei der Verbreitung von Zins- und Tilgungsleistungen deutliche Unterschiede zwischen den Bevölkerungsgruppen feststellen: Insbesondere Migranten sind häufig mit Rückzahlungen belastet, was aber auch mit der vergleichsweise jungen Altersstruktur der Wohneigentümer in dieser Bevölkerungsgruppe zusammenhängt. Die häufigere Hypothekbelastung der ostdeutschen Bevölkerung ist zum einen ebenfalls mit der – im Vergleich zu Westdeutschland – jüngeren, durchschnittlichen Altersstruktur zu erklären, aber auch mit den geringeren Arbeitsmarkteinkommen und intergenerationalen Transferzahlungen, die eine Finanzierbarkeit der Immobilie erschweren.

<sup>65</sup> Da der Wert im Jahr 1988 nur kategorial erfragt wurde, ist die Darstellung des Medians, Mittelwertes und Gini-Koeffizienten nicht möglich.

rücksichtigung des Bildungs- und Berufsstatus in Modell 2 und 3 bleibt jedoch nur der negative Effekt für Ostdeutsche hoch signifikant. Die Benachteiligung der ostdeutschen Bevölkerungsgruppe scheint folglich über Unterschiede hinsichtlich des sozioökonomischen Haushaltsstatus hinauszugehen. Für Migranten hingegen wird der signifikante Einfluss des Migrationshintergrunds bei Hinzunahme verschiedener sozioökonomischer Charakteristika in den Untersuchungsjahren 2002 und 2007 geringer. Der niedrigere Immobilienwert von Migranten sollte folglich immer stärker auf deren durchschnittlich niedrigeren Bildungs- und Berufsstatus (Modell 2) zurückzuführen zu sein. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass bei Migranten die Hürde vornehmlich in der Realisierung von Wohneigentum liegt, wohingegen die ostdeutsche Bevölkerung in Bezug auf beide Dimensionen – den Zugang zu Wohneigentum sowie den Immobilienwert – benachteiligt ist.

Für die Jahre 2002 und 2007 lässt sich kein merklicher Effekt des Alters auf den Immobilienwert erkennen. Dies ist im Einklang mit der Hypothese, wonach aufgrund der weitgehenden Immobilienpreisstabilität in den letzten Jahrzehnten keine Unterschiede beim Immobilienwert nach Alter zu erwarten waren. Nur für das Jahr 1988 lassen sich hochsignifikante Ergebnisse für das Alter finden. Im Vergleich zur Altersgruppe der 45- bis 54-Jährigen weisen die Ältesten signifikant niedrigere Immobilienwerte auf. Der Effekt verschwindet bei Hinzunahme des Bildungs- und Berufsstatus. Das Ergebnis könnte einen Hinweis darauf geben, dass hier ein Kohorteneffekt vorliegt, da diese Haushalte besonders von den Folgen des 2. Weltkrieges betroffen waren, was sich unter anderem in schlechteren Zugangschancen zu Bildung und geringeren Vermögensakkumulationsmöglichkeiten äußerte (Blossfeld 1985). Ferner hat das Geschlecht des Haushaltsvorstandes keinen signifikanten Einfluss auf den Immobilienwert, in den schrittweisen Analysen zeigt sich aber, dass der positive Effekt für Männer erst bei Hinzunahme des Familienstatus verschwindet.

Erwartungsgemäß verfügen im Vergleich zu Einpersonenhaushalten alle anderen Haushaltstypen über Immobilien von höherem Wert (Modell 1), was auf die geringere Finanzausstattung sowie den geringeren Platzbedarf von Singlehaushalten zurückzuführen ist. Ein Hinweis auf die Bedeutung höherer zur Verfügung stehender Ressourcen kann in dem Ergebnis gefunden werden, dass sich der Immobilienwert der verschiedenen Haushaltstypen nach Kontrolle des Berufs- und Bildungsstatus sowie des Einkommens nicht mehr signifikant von der Referenzkategorie der Einpersonenhaushalte unterscheidet.<sup>66</sup>

---

<sup>66</sup> Eine Ausnahme bilden Paarhaushalte mit/ohne Kindern im Jahr 2007, die auch in Modell 3 Immobilien von signifikant höherem Wert besitzen.

Tabelle 3.7: Wert des selbstgenutzten Wohneigentums, 1988<sup>67</sup>, 2002 und 2007

	1988			2002			2007		
	Modell 1	Modell 2	Modell 3	Modell 1	Modell 2	Modell 3	Modell 1	Modell 2	Modell 3
<i>Altersgruppe</i>									
jünger als 25	-0,53	-0,16	-0,15	-0,07	-0,04	0,01	-0,24	-0,19	-0,17
25 bis 34	-0,07	0,08	0,07	-0,02	-0,01	-0,01	-0,03	-0,01	-0,01
35 bis 44	0,08	0,08	0,12	-0,01	0,00	0,00	0,03	0,03	0,02
45 bis 54 (Ref.)	–	–	–	–	–	–	–	–	–
55 bis 64	-0,30 **	-0,15	-0,16 +	0,06	0,10 +	0,12 +	-0,03	0,00	0,01
65 und älter	-0,42 **	-0,12	-0,16	-0,04	0,07	0,09	-0,04	0,12	0,15 +
<i>Bevölkerungsgruppe</i>									
Westdeutsche (Ref.)	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Ostdeutsche				-0,48 **	-0,42 **	-0,42 **	-0,54 **	-0,49 **	-0,51 **
Migranten	-0,54 **	-0,36 *	-0,33 *	-0,29 **	-0,18 *	-0,19 *	-0,24 **	-0,13 *	-0,11 +
<i>Geschlecht</i>									
Frau (Ref.)	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Mann	0,18	0,12	0,10	0,05	0,03	0,03	0,04	0,05	0,02
<i>Familienstatus</i>									
Einpersonenhaushalt (Ref.)	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Paar ohne Kinder	0,40 **		0,17	0,22 **		0,05	0,29 **		0,17 **
Alleinerziehende	0,20		0,04	0,21 *		0,07	0,17 +		0,09
Paar mit Kind(ern)	0,33 **		0,03	0,36 **		0,10	0,37 **		0,20 **
Mehrgenerationenhaushalt	0,13		-0,17	0,16		-0,08	0,36 *		0,19
Sonstiges	0,05		-0,09	0,34 *		0,08	0,11		0,07
<i>Bildungsniveau (CASMIN)</i>									
Hauptschule ohne berufliche Ausbildung		-0,55 **	-0,47 **		-0,13 +	-0,13 +		-0,28 **	-0,28 **
Hauptschule mit beruflicher Ausbildung		-0,37 **	-0,35 **		-0,07	-0,07		-0,12 *	-0,11 *
Mittlere Reife/Abitur ohne berufl. Ausb.		-0,21	-0,26		-0,05	-0,04		-0,07	-0,06
Mittlere Reife/Abitur mit berufl. Ausb.		-0,32 **	-0,33 **		0,00	0,00		-0,11 *	-0,11 *
Fachhochschul-/Universitätsabschluss (Ref.)		–	–		–	–		–	–
Fehlende Information		-0,33	-0,29		-0,01	-0,02			

<sup>67</sup> Der Immobilienwert wurde im Jahr 1988 kategorial erfasst.

Tabelle 3.7: Fortsetzung

	1988			2002			2007		
	Modell 1	Modell 2	Modell 3	Modell 1	Modell 2	Modell 3	Modell 1	Modell 2	Modell 3
<i>Berufsstatus (EGP)</i>									
Obere Dienstklasse		0,37 **	0,38 **		0,21 **	0,20 *		0,23 **	0,25 **
Untere Dienstklasse		0,17	0,16		0,09	0,09		0,17 *	0,19 **
Nicht-manuelle Routinetätigkeiten		0,31 *	0,30 *		0,03	0,02		0,08	0,09
Selbständig		0,75 **	0,74 **		0,32 **	0,32 **		0,21 *	0,25 **
Facharbeiter		0,26 *	0,25 *		0,06	0,05		0,04	0,06
Landwirte		0,14	0,18		0,54 *	0,50 *		0,34	0,31
Un-/angelernte Arbeiter (Ref.)		–	–		–	–		–	–
Arbeitslose		0,46 *	0,48 *		0,05	0,04		0,07	0,06
Rentenempfänger		0,29 *	0,26 +		0,14 +	0,13 *		0,04	0,04
Fehlende Information		0,33 *	0,28 +		0,19 +	0,17		0,23 *	0,22 *
Einkommen		0,24 **	0,24 **		0,20 **	0,19 **		0,14 **	0,10 **
Intergenerationale Transfers = ja			0,18 **			0,08 *			0,10 **
<i>Wohngegend</i>									
Dorf			-0,30 *			0,03			0,01
Kleinstadt			-0,34 **			0,07			-0,06
Großstadt			-0,37 **			0,06			0,04
Metropole (Ref.)			–			–			–
Konstante	4,82 **	4,25 **	4,44 **	11,92 **	11,21 **	11,13 **	11,92 **	11,5 **	11,5 **
R <sup>2</sup>	0,06	0,15	0,16	0,11	0,17	0,18	0,13	0,19	0,19
N	1.476	1.476	1.461	1.769	1.769	1.760	1.747	1.747	1.739

Quelle: Sozio-ökonomisches Panel; eigene Berechnungen. Lineare Regressionsmodelle.

+ signifikant bei  $\alpha \leq 0,05$ , \* signifikant bei  $\alpha \leq 0,01$ , \*\* signifikant bei  $\alpha \leq 0,001$

Des Weiteren zeigt sich in den empirischen Analysen wie vermutet, dass die Wahrscheinlichkeit, eine wertvollere Immobilie zu besitzen, mit höherem Bildungs- und Berufsstatus steigt. Der Bildungsstand wirkt sich dahingehend aus, dass alle anderen Bildungsgruppen im Vergleich zu Fachhochschul- und Universitätsabsolventen weniger wertvolles Wohneigentum besitzen. Insbesondere für die westdeutsche Bevölkerung ist der Bildungsstatus für den Immobilienwert von Bedeutung (siehe Anhang, Tabelle A.1/A.2/ A.3). Den Einfluss des Berufsstatus betreffend ist außerdem zu sehen, dass Personen der oberen Dienstklasse sowie Selbständige im Vergleich zu un- und angelernten Arbeitern in allen Jahren signifikant wertvollere Immobilie besitzen. Erwartungsgemäß hat ein höheres Einkommen einen signifikant positiven Einfluss auf den Immobilienwert. Dieser Effekt ist über alle Modelle hinweg stabil und hoch signifikant.

Wie schon beim Vorhandensein von Wohneigentum ist ein signifikant positiver Einfluss intergenerationaler Transferleistungen in Bezug auf den Immobilienwert in jeder der untersuchten Perioden zu erkennen. Vor allem für westdeutsche Haushalte tragen diese zu einer Erhöhung des Immobilienwertes bei (siehe Anhang, Tabelle A.1/A.2/ A.3). Der Effekt von Erbschaften und Schenkungen bleibt in allen Untersuchungszeiträumen auch nach Kontrolle des Bildungs- und Berufsstatus signifikant positiv. Intergenerationale Transferleistungen stärken die Vermögensposition unabhängig vom sozioökonomischen Status der Haushalte.

Verwunderlich ist, dass die Wohnortgröße nur im Jahr 1988 den erwarteten signifikanten Einfluss auf den Immobilienwert hat. Eine mögliche Erklärung hierfür ist, dass Haushalte in größeren Städten in kleineren Immobilien leben, wohingegen Haushalte in ländlichen Regionen mehr Wohn- und Grundstücksfläche bewohnen, was dazu führt, dass sich die Preisunterschiede zwischen Stadt und Land aufgrund unterschiedlicher Größen des Eigentums weitgehend egalieren. Außerdem werden auch an Großstädte beziehungsweise Metropolen angrenzende Gemeinden mit weniger als 20.000 Einwohnern der Kategorie Dorf zugeordnet. Diese weisen in der Regel aufgrund der Großstadtnähe eine kostspielige Preisstruktur auf, was wiederum auch den fehlenden Effekt der Wohnortgröße herbeiführen könnte.

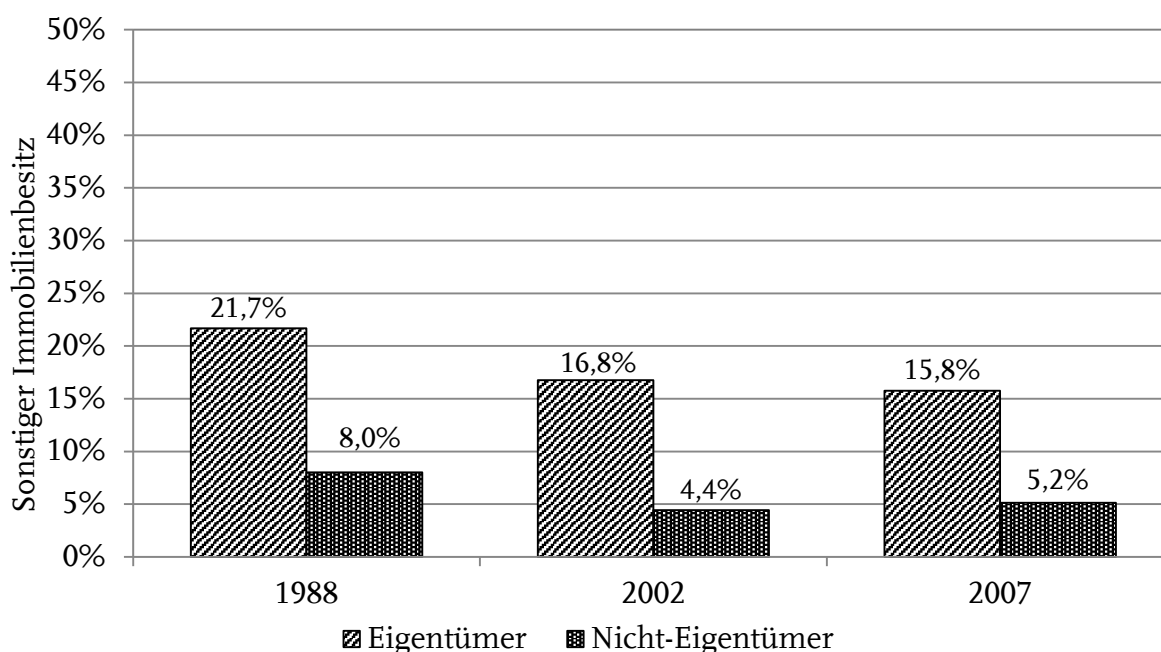
### **3.5.3 Weiterer Grund- und Immobilienbesitz in Ost- und Westdeutschland**

Die Verbreitung von sonstigem Grund- und Immobilienbesitz in den Jahren 1988, 2002 und 2007 wird in diesem Abschnitt der Arbeit näher untersucht. Insgesamt besitzen im Jahr 1988 13,2 Prozent und in den Jahren 2002 und 2007 gut 8 Prozent der Haushalte weitere Grundstücke, Ferienhäuser oder ähnliches. Da-

mit profitieren vergleichsweise wenige Haushalte von dieser Vermögenskomponente.

Bemerkenswert ist das Ergebnis, dass die Verbreitung von sonstigem Immobilien- und Grundbesitz tendenziell dem sogenannten Matthäus-Effekt „Denn wer da hat, dem wird gegeben“ folgt. Hauptsächlich besitzen Haushalte, die bereits im Eigenheim wohnen, sonstigen Immobilienbesitz (siehe Abbildung 3.13). Dementsprechend ist sonstiger Grund- und Immobilienbesitz weit öfters im Besitz von Eigentümern als von Nicht-Eigentümlern. Dieser Trend ist in allen Beobachtungsjahren zu sehen, wobei sich die Unterschiede zwischen Wohneigentümern und Mietern von 1988 bis in die 2000er Jahre erhöht haben, was auf eine zunehmende Bedeutung des Matthäus-Effekt hindeutet.

Abbildung 3.13: Sonstiger Grund- und Immobilienbesitz von (Nicht-) Wohneigentümern, 1988, 2002 und 2007



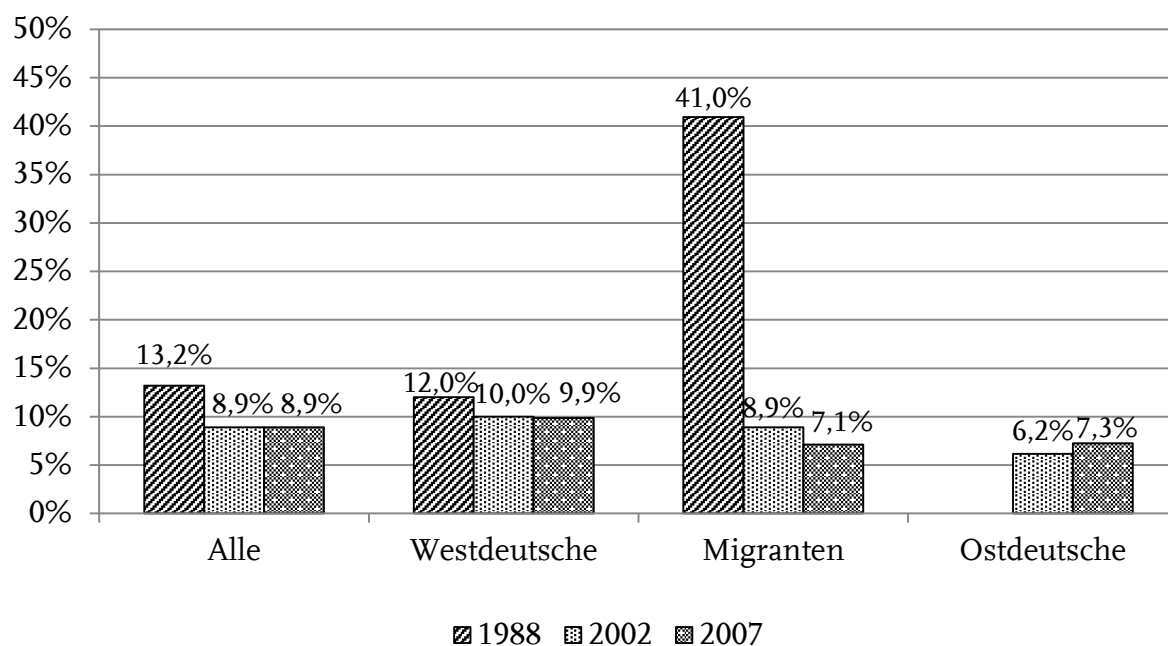
Quelle: Sozio-ökonomisches Panel; gewichtet. Eigene Berechnungen.

Es lassen sich weiterhin die erwarteten (und bekannten) Unterschiede zwischen den verschiedenen Bevölkerungsgruppen finden: Westdeutsche besitzen 2002 sowie 2007 etwas häufiger sonstigen Grund- und Immobilienbesitz aufgrund der weiter oben beschriebenen Gründe (bessere Erbschaftschancen, Möglichkeiten des Vermögensaufbau etc.) als Ostdeutsche und Migranten (siehe Abbildung 3.14). Auffällig ist der hohe Wert für Migranten im Jahr 1988. Begründet werden kann dieser mit den starken Rückkehrmotiven der Migranten bis in die 1980er Jahre, die aus diesem Grund eine Immobilien im Heimatland vorhielten. Aber



auch ein Fehler in der Datenerhebung (beispielsweise aufgrund von Verständigungsproblemen) könnte ursächlich für die Überschätzung des sonstigen Grund- und Immobilienbesitzes der nicht-deutschen Bevölkerung sein.

Abbildung 3.14: Sonstiger Grund- und Immobilienbesitz nach Bevölkerungsgruppe, 1988, 2002 und 2007



Quelle: Sozio-ökonomisches Panel; gewichtet. Eigene Berechnungen.

Ein kurzer Exkurs an dieser Stelle soll die Unterschiede hinsichtlich des Immobilienportfolios der verschiedenen Bevölkerungsgruppen verdeutlichen. Betrachtet man in Tabelle 3.8 die Art des sonstigen Grund- und Immobilienbesitzes im Jahr 2007, zeigt sich, dass Migranten größtenteils Einfamilienhäuser verwirklichen können. Der sonstige Grund- und Immobilienbesitz wird vermutlich oftmals im Heimatland in Form einer Zweitwohnung realisiert, die als Altersruhesitz verstanden wird. Aber auch Mehrfamilienhäuser sind relativ häufig Teil des Immobilienportfolios. Bei der städtischen Wohnlage zahlreicher Migranten ist dieses Ergebnis wenig verwunderlich. Denn frühere Analysen gaben bereits Hinweise darauf, dass in städtischen Gebieten lebende Haushalte besonders häufig die sonstige Immobilienart Mehrfamilienhaus besitzen (z. B. Statistisches Bundesamt 2009).

In Ostdeutschland hingegen besteht das Immobilienportfolio häufig aus Einfamilienhäusern, Grundstücken und Ferienhäusern. Dass Grundstücke und Ferienhäuser in Ostdeutschland besonders häufig im Privatbesitz sind, kann damit begründet werden, dass die sogenannte Datsche einen Rückzugsraum und ge-

wisse Privatsphäre sowie den Eigenanbau von Lebensmitteln während des DDR-Regimes ermöglichte (Kühn 2000). Auch nach dem Mauerfall wurde die Schrebergartenkultur oftmals weiter gepflegt (Ott 1997).

Westdeutsche besitzen besonders häufig Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Grundstücke. Ferienhäuser und sonstige Immobilienarten sind hingegen eher selten vorhanden. Dieses Muster ist unter anderem mit der durchschnittlich besseren Vermögensposition westdeutscher Haushalte und den Akkumulationsmöglichkeiten von Grund- und Immobilienbesitz über mehrere Generationen zu erklären. Außerdem sind Ferienhäuser vermutlich weniger verbreitet als bei den beiden anderen Bevölkerungsgruppen, da Westdeutsche zum einen häufiger in den eigenen vier Wänden mit Garten wohnen und daher weniger Interesse an einer Ferienwohnung im Grünen haben. Zum anderen hat die deutsche Bevölkerung im Vergleich zu Migranten seltener familiäre Bindungen ins Ausland, welche aber die Besitzwahrscheinlichkeit einer eigenen Immobilie im Ausland, die als Ferienwohnung oder Altersruhesitz genutzt werden kann, erhöhen würde.

*Tabelle 3.8:* Art des sonstigen Grund- und Immobilienbesitz nach Bevölkerungsgruppe, 2007<sup>68</sup>

	Alle	Westdeutsche	Migranten	Ostdeutsche
Einfamilienhaus	51,1%	57,6%	63,2%	30,9%
Mehrfamilienhaus	19,8%	20,6%	23,7%	12,7%
Ferienhaus	9,90%	6,00%	7,90%	20,6%
Grundstück	22,1%	19,6%	5,30%	33,3%
Sonstiges	9,90%	10,6%	0%	11,1%

*Quelle:* Sozio-ökonomisches Panel; gewichtet. Eigene Berechnungen.

Die deskriptiven Ergebnisse zum sonstigen Grund- und Immobilienbesitz geben bereits Hinweise darauf, dass bei der Verbreitung (und auch Art) von sonstigem Grund- und Immobilienbesitz signifikante Unterschiede zwischen den Bevölkerungsgruppen bestehen.

<sup>68</sup> Mehrfachnennungen waren möglich.

### **Welche sozioökonomischen Faktoren beeinflussen die Verbreitung von sonstigem Grund- und Immobilienbesitz?**

In Tabelle 3.9 sind die Ergebnisse der logistischen Regressionsmodelle zur Verbreitung von sonstigem Grund- und Immobilienbesitz unter Berücksichtigung zentraler sozioökonomischer Faktoren in den Jahren 1988, 2002 sowie 2007 dargestellt.

Wie erwartet ist die Wahrscheinlichkeit von sonstigen Immobilien bei der jüngeren Altersgruppe (44 und jünger) im Vergleich zur Referenzgruppe (45 bis 54 Jahre) in allen Untersuchungsjahren wesentlich geringer. Vergleichbar hingegen sind die Besitzchancen der 55- bis 64-Jährigen. Schließlich ist sonstiger Immobilienbesitz im Rentenalter seltener, wobei der signifikant negative Effekt bei Berücksichtigung des Bildungs- und Berufsstatus verschwindet. Eine mögliche Erklärung für das gefundene Altersmuster liefern lebenslaufspezifische Ereignisse: Im jüngeren Alter steht in der Regel noch nicht genügend Vermögen zur Verfügung, um in weiteren Immobilienbesitz zu investieren. Mit zunehmendem Alter kann dann verstärkt Vermögen akkumuliert werden und auch die Erbschaftschancen steigen (Modigliani und Brumberg 1955; Szydlik und Schupp 2004). Schließlich wird sonstiger Immobilienbesitz während des Rentenalters dann oftmals bereits an die nachfolgende Generation überschrieben beziehungsweise nach dem Verkauf zur Finanzierung des Wohnens und der Betreuung im Alter verwendet.

Auffallend sind die Unterschiede beim Einfluss des Migrationshintergrunds über die Jahre hinweg. Hatten Migranten 1988 noch deutlich bessere Chancen als die westdeutsche Bevölkerung, über sonstigen Grund- und Immobilienbesitz zu verfügen, hat sich dieser Effekt über die Jahre hinweg umgekehrt, was auch mit den veränderten Rückkehr- beziehungsweise Bleibemotiven von Migranten sowie einem Wandel der Migrantengruppen erklärt werden kann (Currle 2006; Reißlandt 2005). Noch in den 1980ern war der überwiegende Teil der Gastarbeiter an einer Rückkehr ins Heimatland und damit auch an sonstigem Grund- und Immobilienbesitz in diesem als Ferienwohnung und Altersruhesitz interessiert. Separate Analysen für die einzelnen Bevölkerungsgruppen zeigen interessanterweise ausschließlich für Migranten im Jahr 1988 einen negativen Effekt von selbstgenutztem Wohneigentum. Das Ergebnis bestätigt die Vermutung, dass die hohe Verbreitung von sonstigem Grund- und Immobilienbesitz im Jahr 1988 in besonderem Maße auf Migranten zurückzuführen ist, die an einer Rückkehr ins Heimatland interessiert waren (siehe Anhang, Tabelle A.5). Die Absichten der Eigentümerhaushalte hingegen zielen vermutlich auf einen dauerhaften Aufenthalt in Deutschland und halten daher tendenziell keine sonstigen Immobilien im

Heimatland vor. In den Jahren 2002 und 2007 findet man schließlich deutlich geringere Chancen von Migranten, weitere Immobilien oder Grundstücke zu besitzen (Modell 1), was als Folge des Wandels der Migrationspolitik, -motive und -gruppen zu verstehen ist. Der signifikante Effekt verschwindet jedoch für die zwei Beobachtungsjahre, wenn man den Bildungs- und Berufsstatus in Modell 2 in die Analysen einbezieht. Mit anderen Worten liegt die geringere Wahrscheinlichkeit der allochthonen Bevölkerung, Besitzer von weiteren Immobilien zu sein, im 21. Jahrhundert vorwiegend in deren durchschnittlich niedrigerem Bildungs- beziehungsweise Berufsstatus begründet.

Auch die ostdeutsche Bevölkerung weist zunächst eine signifikant geringere Wahrscheinlichkeit bezüglich des Vorhandenseins von sonstigem Immobilienbesitz auf. Allerdings reduziert sich die Signifikanz des Effektes bei Hinzunahme der Variablen selbstgenutztes Wohneigentum und Erhalt intergenerationaler Transfers (Modell 3). Die Ergebnisse der empirischen Untersuchung weisen darauf hin, dass Wohneigentümer und mit Schenkungen und Erbschaften begünstigte Haushalte insbesondere in Ostdeutschland einer sozioökonomisch privilegierten Gruppe zugeordnet werden können, was sich eben auch in deren erhöhten Zugangschancen zu weiterem Grund- und Immobilienbesitz äußert.

Männer sind über alle drei Beobachtungsjahre hinweg signifikant öfters im Besitz von sonstigem Grund- und Immobilienbesitz. Betrachtet man schließlich die familiäre Situation, zeigt sich zunächst, dass im Jahr 1988 alle anderen Familienformen im Vergleich zu Einpersonenhaushalte eine signifikant höhere Wahrscheinlichkeit haben, weitere Grundstücke und/oder Immobilien zu besitzen (Modell 1). Auch in den Jahren 2002 und 2007 sind Paare ohne und mit Kindern häufiger Besitzer von sonstigen Immobilien. Bei Hinzunahme des Bildungs- und Berufsstatus sowie des Einkommens verändern sich jedoch die Vorzeichen, so dass nun im Vergleich zu Singlehaushalten alle anderen Haushaltstypen schlechtere Chancen auf sonstigen Grund- und Immobilienbesitz haben. Das gefundene Muster für Einpersonenhaushalte lässt sich demzufolge in den Jahren 2002 und 2007 hauptsächlich mit der durchschnittlich geringeren Ressourcenausstattung dieses Haushaltstypus begründen.

Allgemein bestätigt sich die Annahme, dass ein höherer Bildungs- oder Berufsstatus sowie ein höheres Einkommen über alle Beobachtungsjahre hinweg zu verbesserten Chancen auf weiteren Grund- und Immobilienbesitz führen. Im Vergleich zu Haushalten mit einem Universitäts- beziehungsweise Fachhochschulabschluss sind alle anderen Bildungsgruppen seltener Besitzer von sonstigem Grund- und Immobilienbesitz. Dies gilt speziell für die westdeutsche Bevölkerung (siehe Anhang, Tabelle A.4). Auch haben un- und angelernte Arbeiter im

Vergleich zu den anderen Berufsstatusgruppen niedrigere Chancen, über sonstigen Immobilienbesitz zu verfügen. Im Jahr 1988 zeigt sich im schrittweisen Modell, dass die signifikanten Werte für die höheren Berufsstatusgruppen erst bei Hinzunahme des Bildungsstatus verschwinden. Im 21. Jahrhundert hingegen hat – die Hypothese bestätigend – die Bedeutung des Berufsstatus (vor allem für die westdeutsche Bevölkerung) zugenommen, was sich an den persistenten signifikanten Effekten erkennen lässt. Überdies ist es aufgrund der innewohnenden Besitzstand-Logik der Berufsgruppe der Selbständigen und Landwirte wenig verwunderlich, dass deren Chance über weiteren Grund- und Immobilienbesitz über alle Modelle hinweg signifikant positiv sind. Ein höheres Einkommen ist vorwiegend für die west- und ostdeutsche Bevölkerung für das Vorhandensein von sonstigem Immobilienbesitz ausschlaggebend, wohingegen kein Einfluss des Einkommens für Migranten zu beobachten ist (siehe Anhang, Tabelle A.4/A.5/A.6).

Des Weiteren sind Haushalte, die bereits intergenerationale Transferzahlungen (möglicherweise auch in Form von sonstigem Immobilienbesitz) erhalten haben, in den Jahren 1988, 2002 sowie 2007 signifikant häufiger Besitzer von weiterem Grund- und Immobilienbesitz sind, was der Hypothese entspricht. Dieser Effekt lässt sich für alle Bevölkerungsgruppen nachweisen. Erbschaften und Schenkungen verbessern zum einen die Vermögensposition und zum anderen werden im Rahmen dieser häufig auch Grund und Boden sowie Immobilien vererbt.

Die Wohnortgröße wirkt sich überraschenderweise kaum auf die Zugangschancen zu sonstigem Immobilienbesitz aus.<sup>69</sup> Möglicherweise sind hier zwei gegenläufige Muster wirksam: Haushalte in ländlichen Regionen besitzen häufig weitere Grundstücke oder Immobilien, da diese besonders im landschaftlichen Bereich weit verbreitet sind und oftmals über Generationen weiter vererbt werden. Zudem sind die Grundstücks- und Immobilienpreise auf dem Land günstiger. Auf der anderen Seite sind Haushalte in städtischen Gebieten mit durchschnittlich geringeren zur Verfügung stehenden Wohn- und Grünflächen in besonderem Maße daran interessiert, in ihrer Freizeit durch ein Ferienhaus oder Gartengrundstück die oben genannten Restriktionen des Stadtlebens zu kompensieren.

---

<sup>69</sup> Nur in den Jahren 2002 und 2007 hat das Wohnen im Dorf einen positiven Einfluss (signifikant bei  $\alpha=5$  Prozent) auf die Wahrscheinlichkeit, über sonstigen Grund- und Immobilienbesitz zu verfügen. In detaillierte Analysen der Bevölkerungsgruppen konnte nachgewiesen werden, dass sich das Leben auf dem Dorf für Westdeutsche in allen Untersuchungsjahren signifikant positiv auf das Vorhandensein von sonstigem Immobilienbesitz auswirkt (siehe Anhang, Tabelle A.4). Dass die Wohnortgröße für Ostdeutsche keinen signifikanten Einfluss hat, kann als Hinweis interpretiert werden, dass die städtische, ostdeutsche Bevölkerung die Schrebergarten-/Datschenkultur besonders pflegt(e) und sich daher hinsichtlich des Besitzstandes nicht wesentlich von der Landbevölkerung unterscheidet (siehe Anhang, Tabelle A.6).

Tabelle 3.9: Verbreitung von weiterem Immobilien- und Grundbesitz, 1988, 2002 und 2007

	1988			2002			2007		
	Modell 1	Modell 2	Modell 3	Modell 1	Modell 2	Modell 3	Modell 1	Modell 2	Modell 3
<i>Altersgruppe</i>									
jünger als 25	-2,30 **	-1,92 **	-1,84 **	-2,03 **	-1,43 **	-1,08 *	-1,98 **	-1,18	-1,06
25 bis 34	-0,88 **	-0,72 **	-0,58 **	-0,84 **	-0,75 **	-0,52 **	-0,97 **	-0,78 **	-0,63 **
35 bis 44	-0,01 *	-0,20 +	-0,11 **	-0,34 *	-0,39 **	-0,26 *	-0,43 **	-0,48 **	-0,40 **
45 bis 54 (Ref.)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
55 bis 64	-0,06	0,11	0,05	0,02	0,33 *	0,17	0,01	0,20	0,07
65 und älter	-0,43 **	-0,05	-0,09	-0,39 *	0,20	0,09	-0,41 **	0,16	0,01
<i>Bevölkerungsgruppe</i>									
Westdeutsche (Ref.)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ostdeutsche				-0,54 **	-0,41 **	-0,24 +	-0,46 **	-0,40 **	-0,19
Migranten	1,48 **	1,77 **	2,24 **	-0,45 **	-0,02	0,39 *	-0,70 **	-0,28	0,04
<i>Geschlecht</i>									
Frau (Ref.)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mann	0,42 **	0,32 **	0,26	0,37 **	0,35 **	0,34 **	0,34 **	0,33 *	0,33 **
<i>Familienstatus</i>									
Einpersonenhaushalt (Ref.)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Paar ohne Kinder	0,70 **		0,34 *	0,51 **		-0,04	0,43 **		-0,32 *
Alleinerziehende	0,40 +		0,06	-0,39		-0,65 *	-0,39		-0,68 *
Paar mit Kind(ern).	0,64 **		-0,01	0,47 **		-0,35 +	0,35 *		-0,67 **
Mehrgenerationenhaushalt	0,75 **		-0,20	0,53		-0,34	-0,48		-1,95 *
Sonstiges	0,25		-0,33	-0,15		-0,85	-0,04		-0,83
<i>Bildungsniveau (CASMIN)</i>									
Hauptschule ohne berufliche Ausbildung		-0,42 *	-0,28		-0,52 *	-0,35		-0,80 **	-0,54 *
Hauptschule mit beruflicher Ausbildung		-0,57 **	-0,51 **		-0,45 **	-0,38 *		-0,78 **	-0,67 **
Mittlere Reife/Abitur ohne berufl. Ausb.		-0,82 **	-0,78 *		-0,05	-0,12		-0,57 *	-0,49 +
Mittlere Reife/Abitur mit berufl. Ausb.		-0,24	-0,25		-0,09	-0,12		-0,48 **	-0,49 **
Fachhochschul-/Universitätsabschluss (Ref.)		-	-		-	-		-	-
Fehlende Information		-0,61	-0,57		-0,11	-0,12		-0,65 +	-0,51

Tabelle 3.9: Fortsetzung

	1988			2002			2007		
	Modell 1	Modell 2	Modell 3	Modell 1	Modell 2	Modell 3	Modell 1	Modell 2	Modell 3
<i>Berufsstatus (EGP)</i>									
Obere Dienstklasse		-0,09	-0,09		0,68 **	0,58 *		0,59 *	0,57 *
Untere Dienstklasse		-0,09	-0,07		0,58 **	0,53 *		0,52 *	0,46 +
Nicht-manuelle Routinetätigkeiten		-0,17	-0,28		0,41 +	0,40 +		0,69 **	0,70 **
Selbständig		0,35 +	0,35 +		0,89 **	0,88 **		1,05 **	1,10 **
Facharbeiter		-0,02	-0,02		0,29	0,25		0,26	0,21
Landwirte		1,47 **	1,53 **		2,43 **	1,92 **		2,88 **	2,83 **
Un-/angelernte Arbeiter (Ref.)		–	–		–	–		–	–
Arbeitslose		-0,37 +	-0,29		0,19	0,19		0,38	0,50
Rentenempfänger		-0,03	-0,07		0,37	0,30		0,54 +	0,50 +
Fehlende Information		-0,02	0,01		0,18	0,26		0,37	0,46
Einkommen		0,42 **	0,37 **		0,42 **	0,37 **		0,51 **	0,53 **
Intergenerationale Transfers = ja			1,49 **			0,97 **			0,75 **
<i>Wohngegend</i>									
Dorf			0,19			0,18 +			0,07 +
Kleinstadt			-0,08			0,00			-0,03
Großstadt			-0,10			-0,14			-0,05
Metropole (Ref.)			–			–			–
Wohneigentümer = ja			0,37 **			0,64 **			0,57 **
Konstante	-2,38 **	-2,89 **	-3,45 **	-2,11 **	-4,02 **	-4,33 **	-2,08 **	-4,07 **	-4,64 **
Pseudo R <sup>2</sup>	0,13	0,17	0,22	0,05	0,09	0,13	0,04	0,11	0,14
Wald chi <sup>2</sup>	607,90	767,14	985,18	172,02	316,48	462,42	134,31	329,09	434,17
N	4.530	4.529	4.485	5.256	5.255	5.215	4.709	4.709	4.687

Quelle: Sozio-ökonomisches Panel; eigene Berechnungen. Logistische Regressionsmodelle.  
+ signifikant bei  $\alpha \leq 0,05$ , \* signifikant bei  $\alpha \leq 0,01$ , \*\* signifikant bei  $\alpha \leq 0,001$

Auch sollte eine Zweitwohnung aus beruflichen Gründen beziehungsweise für den Nachwuchs während der Ausbildungs-/Studienzeit weitgehend unabhängig von der eigenen Wohnortgröße sein.

Stabil ist schließlich der Effekt der Wohneigentümerschaft. Haushalte, die eine eigene Immobilie bewohnen, besitzen – mit Ausnahme von Migranten im Jahr 1988 – auch nach Berücksichtigung zentraler sozioökonomischer Haushaltscharakteristika in allen Beobachtungsjahren signifikant höhere Chancen, Eigentümer von weiterem Grund- und Immobilienbesitz zu sein. Die Gruppe der Wohneigentümer scheint eine in besonderem Maße privilegierte Gruppe zu sein. Der Matthäus-Effekt „Denn wer da hat, dem wird gegeben“ findet demzufolge auch beim Thema Immobilienbesitz Bestätigung.

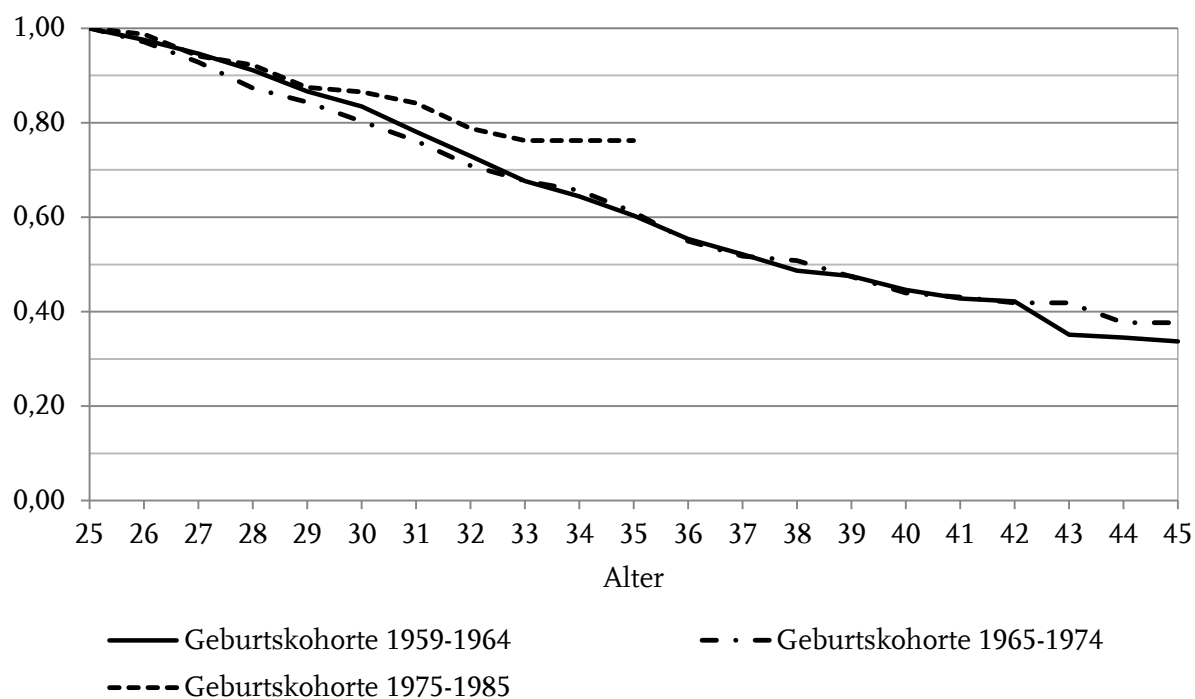
#### **3.5.4 Der Übergang zu Wohneigentum im Längsschnitt**

Hat sich der Zugang zu Wohneigentum über die Kohorten verändert? Unterscheiden sich die Übergangsmuster der ost-, west- und nicht-deutschen Bevölkerung? Zur Annäherung an die Forschungsfragen werden die Ergebnisse der Kaplan-Meier-Schätzung für die Dauer des Übergangs zu Wohneigentum für die Geburtskohorten 1960 (1959 bis 1964), 1970 (1965 bis 1974) und 1980 (1975 bis 1985) in Abbildung 3.15 bis 3.17 dargestellt. Zuerst lässt sich beobachten, dass Wohneigentum von allen Geburtskohorten und Bevölkerungsgruppen bis zum Alter von 30 Jahren eher selten realisiert wird.

Die Überlebensfunktionen der westdeutschen Bevölkerung für die Geburtskohorten 1960 und 1970 ähneln sich weitgehend. Erst ab einem Alter von ungefähr 40 ist die Übergangsrate für die Kohorte 1970 etwas niedriger. Anders hingegen verläuft die Entwicklung für die jüngste Kohorte. Der Übergang zu Wohneigentum wird von dieser Kohorte bislang seltener als von den vorherigen Geburtskohorten verwirklicht. Bis zu einem Alter von 35 Jahren sind rund 40 Prozent der älteren Geburtskohorten Wohneigentümer, wohingegen dies nur für circa 25 Prozent der Kohorte 1980 der Fall ist. Allerdings ist denkbar, dass Wohneigentum aufgrund der längeren Bildungsphase und der langsameren festen Etablierung am Arbeitsmarkt zunehmend später im Lebenslauf realisiert wird und künftig Nachholeffekte zu beobachten sein werden, die zu einer Annäherung der Übergangsraten zwischen den Kohorten führen könnten (Blossfeld et al. 2005, 2008; Buchholz und Kurz 2008).

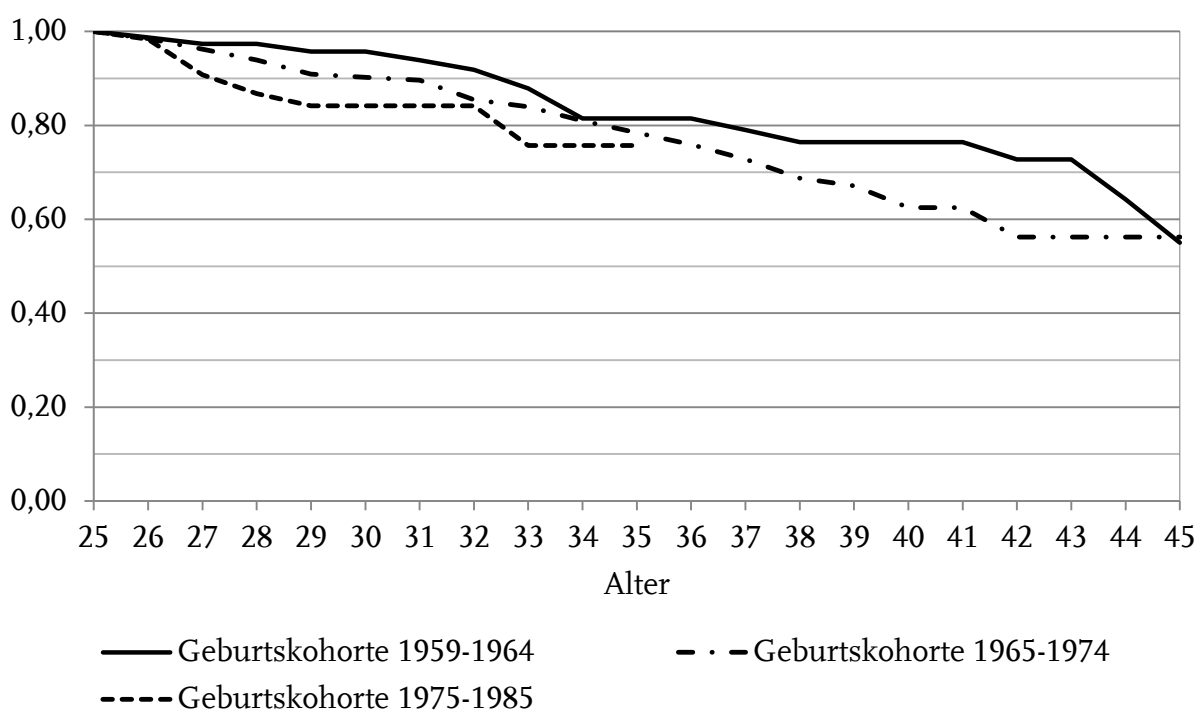


Abbildung 3.15: Dauer bis zum Übergang zu Wohneigentum, verschiedene Geburtskohorten (Überlebensfunktion), Westdeutsche



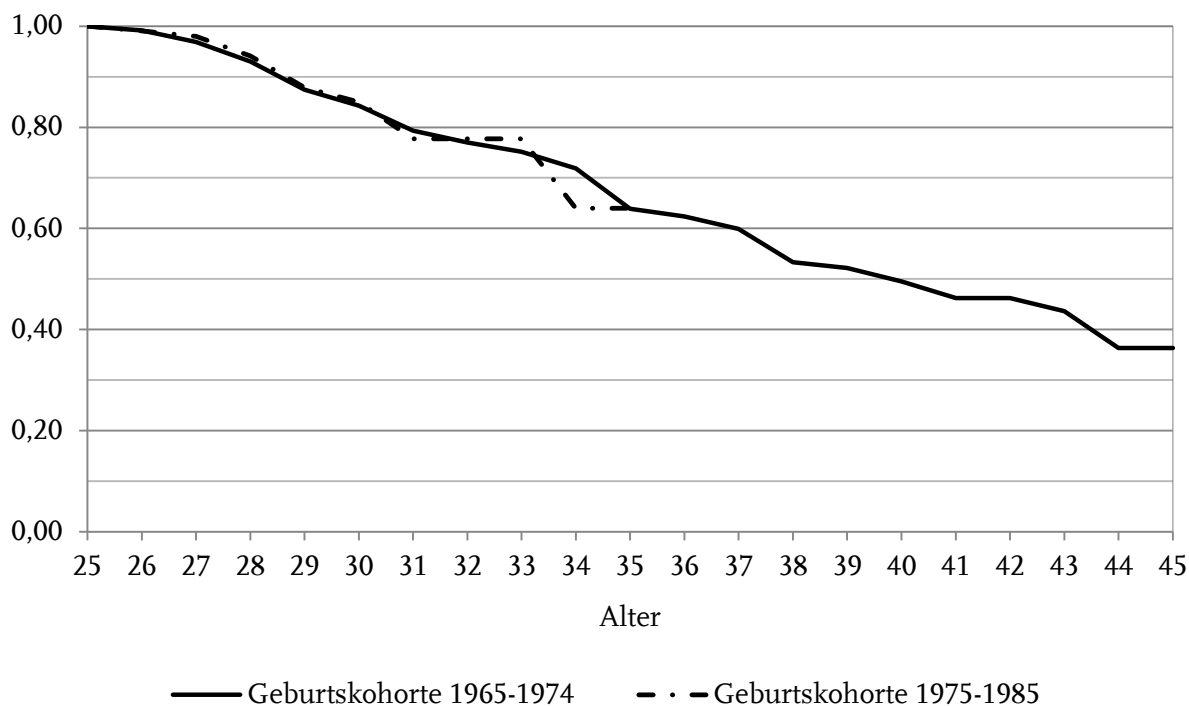
Quelle: Sozio-ökonomisches Panel; gewichtet. Eigene Berechnungen.

Abbildung 3.16: Dauer bis zum Übergang zu Wohneigentum, verschiedene Geburtskohorten (Überlebensfunktion), Migranten



Quelle: Sozio-ökonomisches Panel; gewichtet. Eigene Berechnungen.

Abbildung 3.17: Dauer bis zum Übergang zu Wohneigentum, verschiedene Geburtskohorten (Überlebensfunktion), Ostdeutsche



Quelle: Sozio-ökonomisches Panel; gewichtet. Eigene Berechnungen.

Bei einer Betrachtung der Überlebensfunktionen für ostdeutsche Haushalte wird deutlich, dass sich die Übergangschancen für die Kohorte 1970 kaum von der westdeutschen Bevölkerung unterscheiden. Bemerkenswert ist insbesondere die Situation der Kohorte 1980: Die Ostdeutschen können bis zum Ende des Beobachtungszeitraums, das heißt bis zu einem Alter von 35 Jahren, merklich häufiger Wohneigentum verwirklichen als die westdeutsche Bevölkerung. Insgesamt ist in der Geburtskohorte immerhin 35 Prozent der ostdeutschen, aber nur 25 Prozent der westdeutschen Haushalte der Übergang zu Wohneigentum bis zu diesem Zeitpunkt gelungen. Diese Entwicklung könnte zur Folge haben, dass sich die Wohneigentümerquote der Ostdeutschen über die Jahre hinweg immer mehr an das westdeutsche Niveau annähert.

Zuletzt wird anhand der Überlebensfunktionen für die nicht-deutsche Bevölkerung deutlich, dass die älteste Migranten-Kohorte im Vergleich zu folgenden Geburtskohorten sowie anderen Bevölkerungsgruppen deutlich niedrigere Übergangsraten hat. Den folgenden Kohorten gelingt der Übergang ins Eigenheim zum einen zunehmend früher im Lebenslauf und zum anderen auch häufiger, so dass sich die Übergangsraten der west- und nicht-deutschen Geburtskohorte 1980 nicht mehr unterscheiden. Diese Situation sollte sich auch in einer sukzessiven Erhöhung der Wohneigentümerquote von Migranten äußern.

In Tabelle 3.10 werden schließlich die Ergebnisse des logistischen Regressionsmodells für die Übergangswahrscheinlichkeit ins Eigenheim dargestellt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Übergangswahrscheinlichkeit für die jüngste Kohorte am niedrigsten ist. Der Koeffizient sollte jedoch mit Vorsicht interpretiert werden, da diese Kohorte die Phase der Eigentumbildung noch nicht abgeschlossen hat. Bestätigung findet die Annahme durch die Kontrolle des Alters in Modell 2, wodurch der signifikant negative Effekt der Geburtskohorte verschwindet. Die Benachteiligung der jüngsten Kohorte beim Zugang zu Wohneigentum ist demnach vermutlich auf Unterschiede in der Altersstruktur zurückzuführen.

Die multivariate Analyse zum Einfluss des Alters auf die Übergangswahrscheinlichkeit scheint zunächst von den Ergebnissen des internationalen Vergleichs (Kapitel 3) sowie den oben stehenden deskriptiven Analysen (nämlich einer bis zum Rentenalter zunehmenden Wahrscheinlichkeit des Besitzes von Wohneigentum) abzuweichen. Die Ergebnisse weisen eine signifikant erhöhte Übergangsrate für die Altersgruppen 30 bis 34 und 35 bis 39 Jahren im Vergleich zu den 25- bis 29-Jährigen auf. Die älteste Altersgruppe (40 bis 44 Jahre) hingegen erlebt im Vergleich zur Referenzgruppe tendenziell seltener einen Wechsel zu Wohneigentum. Dieses Ergebnis, welches sich zunächst von vorangegangenen Analysen unterscheidet, kann damit begründet werden, dass hier nicht die Verbreitung von Wohneigentum betrachtet wird, sondern der Zeitpunkt, zu welchem dieses erworben wird. Mit zunehmendem Alter gelingt es zwar immer mehr Haushalten, Wohneigentum zu realisieren, was mit einer sukzessiven Erhöhung der Wohneigentümerquote mit zunehmendem Alter einhergeht, der Übergang findet für einen Großteil der Bevölkerung jedoch in jüngeren Jahren während der mittleren Erwerbskarriere und Familienphase statt. Dass die jüngste Altersgruppe vergleichsweise selten den Übergang zu Wohneigentum vollzieht, liegt vermutlich in erster Linie an der noch zu vollziehenden festen Etablierung am Arbeitsmarkt und dem durchschnittlich geringeren Einkommen sowie den geringeren Erbschaftschancen. Diese Vermutung findet Bestätigung, wenn das Einkommen und der Erhalt intergenerationaler Transferleistungen herangezogen werden. Die Übergangschancen der drei jüngeren Altersgruppen unterscheiden sich dann nicht mehr signifikant von der Referenzkategorie. Die erhöhte Übergangswahrscheinlichkeit der Altersgruppen 30 bis 35 und 35 bis 40 scheinen somit vor allem auf deren höhere Ressourcenausstattung zurückzuführen zu sein.

Besonders interessant sind die Ergebnisse für Migranten und Ostdeutsche. Im Vergleich zur westdeutschen Bevölkerung haben Migranten der älteren Geburtskohorten signifikant geringere Chancen, den Übergang zu Wohneigentum zu

vollziehen. Die Benachteiligung bleibt auch bestehen, wenn man für zentrale sozioökonomische Haushaltscharakteristika kontrolliert. Für die dritte Geburtskohorte jedoch sind keine signifikanten Unterschiede zwischen der westdeutschen und nicht-deutschen Bevölkerung festzustellen. Überraschend ist das Ergebnis auch für die ostdeutsche Bevölkerung. Diese weist – trotz der allgemein deutlich niedrigeren Wohneigentümerquoten in Ostdeutschland – im Vergleich zur Referenzgruppe der Westdeutschen nicht die erwarteten signifikant geringeren Übergangsraten auf. Eine Erklärung hierfür ist, dass die jüngere Generation in Ostdeutschland bereits in der Marktwirtschaft aufgewachsen ist und ein ähnliches Interesse an Wohneigentum hat wie die westdeutsche Bevölkerung. Sollten sich die vergleichbaren Übergangsraten der verschiedenen Bevölkerungsgruppen auch in Zukunft in dieser Weise fortsetzen, könnte dies eine zunehmende Annäherung bei der Verbreitung von Wohneigentum zur Folge haben.

Der Hypothese entsprechend hat das Geschlecht für die untersuchten Kohorten keinen Einfluss auf die Übergangschancen zu Wohneigentum. In Zukunft sollte der Effekt des Geschlechts beim Vorhandensein von Wohneigentum folglich ebenso weiter zurückgehen.

Erwartungsgemäß erwerben Einpersonenhaushalte besonders selten Wohneigentum, was mit den geringeren finanziellen Ressourcen sowie der höheren Mobilität von Singles einhergeht (Häußermann und Siebel 2000). Insbesondere Paare wagen den Schritt ins Eigenheim merklich häufiger als die Referenzgruppe. Bei Berücksichtigung des sozioökonomischen Status jedoch verschwinden die signifikanten Effekte mit Ausnahme für Mehrgenerationenfamilien, was darauf hindeutet, dass die höheren Übergangschancen wesentlich in der besseren Ressourcenausstattung der anderen Familientypen im Vergleich zu Einpersonenhaushalten begründet liegen. Überraschend ist, dass Alleinerziehende nicht die vermuteten geringeren Übergangschancen zu Wohneigentum aufweisen. Die Hypothese, dass Alleinerziehende Schwierigkeiten bei der Realisierung von Wohneigentum haben, wohingegen sie beim Vorhandensein von Wohneigentum aufgrund des Verbleibs im ehemals gemeinsamen Familien-Eigenheim nicht wesentlich benachteiligt sind, kann damit nicht bestätigt werden.

Die Ergebnisse bestätigten weiterhin die Vermutung, dass der Übergang zu Wohneigentum für alle Bevölkerungsgruppen klar nach Bildung stratifiziert ist. Bei genauerer Betrachtung im schrittweisen Modell wird deutlich, dass im Vergleich zu Personen mit Fachhochschul- beziehungsweise Universitätsabschluss alle anderen Bildungsschichten über eine geringere Wahrscheinlichkeit verfügen, Wohneigentum zu erlangen. Der signifikante Effekt verschwindet jedoch bei Kontrolle des Haushaltseinkommens sowie intergenerationaler Transfers. Im

Vergleich zu un- und angelernten Arbeitern haben mit Ausnahme der Arbeitslosen alle anderen Berufsgruppen höhere Übergangschancen. Für Landwirte und die obere Dienstklasse zeigen sich signifikante Werte, die bei Berücksichtigung des Einkommens jedoch verschwinden. Ferner steigt mit höherem Einkommen auch die Übergangswahrscheinlichkeit zu Wohneigentum, wie bereits im Hypothesenteil vermutet wurde. Dieser Effekt ist über alle Modelle hinweg und für alle Geburtskohorten robust.

Haushalte, die Schenkungen oder Erbschaften erhalten haben, können erwartungsgemäß häufiger Wohneigentum realisieren. Auch bei Berücksichtigung des Bildungs- und Berufsstatus bleibt der Effekt signifikant, was darauf hindeutet, dass Transferleistungen einen von der sozialen Stellung des Haushaltes unabhängigen Effekt haben.

Table 3.10: Übergang zu Wohneigentum

	Geburtskohorte 1959 bis 1985	
	Modell 1	Modell 2
Konstante	-3,60 **	-2,92 **
<i>Alter</i>		
25 bis 29 Jahre		-0,83 **
30 bis 34 Jahre		-0,28 *
35 bis 39 Jahre (Ref.)		–
40 bis 44 Jahre		-0,14
<i>Bevölkerungsgruppe</i>		
Westdeutsche (Ref.)	–	–
Ostdeutsche	-0,13	-0,13
Migranten	-0,60 **	-0,62 **
<i>Geburtskohorte</i>		
Kohorte 1960	0,44 **	0,16
Kohorte 1970	0,45 **	0,21
Kohorte 1980 (Ref.)	–	–
Ereignisse	539	539
Haushalte insgesamt	1980	1980
Haushalte zensiert	1441	1441
-2*diff (logL)	12,04	94,59

Quelle: Sozio-ökonomisches Panel; eigene Berechnungen. Logistische Regressionsmodelle.

\*\* signifikant bei  $\alpha \geq 0,01$ , \* signifikant bei  $\alpha \geq 0,05$ , + signifikant bei  $\alpha \geq 0,1$

Tabelle 3.11: Übergang zu Wohneigentum, nach Geburtskohorte

	Geburtskohorte 1959 bis 1964			Geburtskohorte 1965 bis 1974			Geburtskohorte 1975 bis 1985		
	Modell 1	Modell 2	Modell 3	Modell 1	Modell 2	Modell 3	Modell 1	Modell 2	Modell 3
Konstante	-4,29 **	-5,13 **	-6,27 **	-3,73 **	-5,66 **	-6,57 **	-4,66 **	-7,57 **	-8,54 **
<i>Altersgruppe</i>									
25 bis 29 Jahre	-0,42 +	0,01	0,19	-0,76 **	-0,37 *	-0,29 +	-0,20	0,14	0,40
30 bis 34 Jahre	0,07	0,23	0,27	-0,37 *	0,25 +	-0,22	0,01	0,12	0,36
35 bis 39 Jahre (Ref.)	–	–	–	–	–	–	–	–	–
40 bis 44 Jahre	0,22	0,05	0,05	-0,37	-0,47 +	-0,43	n.b.°	n.b.°	n.b.°
<i>Bevölkerungsgruppe</i>									
Westdeutsche (Ref.)	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Ostdeutsche				-0,26 +	-0,05	-0,29 +	-0,01	0,34	0,24
Migranten	-1,10 **	-0,68 *	-0,94 **	-0,82 **	-0,44 *	-0,38 *	-0,22	-0,12	-0,02
<i>Geschlecht</i>									
Frau (Ref.)	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Mann	-0,23	-0,12	-0,11	-0,12	-0,06	-0,04	0,27	0,24	0,31
<i>Familienstatus</i>									
Einpersonenhaushalt (Ref.)	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Paar ohne Kinder	1,15		0,40	1,10 **		0,03	1,06 *		-0,09
Alleinerziehende	0,58		1,12 +	-0,97		-0,72	0,49		0,50
Paar mit Kind(ern).	1,89 *		1,38 **	1,53 **		0,60 *	1,58 **		0,34
Mehrgenerationenhaushalt	2,25 *		1,20	-11,04		10,91	-11,22		-10,68
Sonstiges	0,76		0,78	0,90		0,33	-11,33		-11,43
<i>Bildungsniveau (CASMIN)</i>									
Hauptschule ohne berufliche Ausbildung		0,14	-0,11		-0,56 +	-0,91 **		0,32	0,16
Hauptschule mit beruflicher Ausbildung		-0,05	-0,31		-0,28	-0,63 **		0,83 +	0,34
Mittlere Reife/Abitur ohne berufl. Ausb.		-0,74	-0,52		-0,14	-0,29		1,56	-1,46
Mittlere Reife/Abitur mit berufl. Ausb.		0,17	0,20		0,02	-0,19		0,42	0,16
Fachhochschul-/Universitätsabschluss (Ref.)		–	–		–	–		–	–
Fehlende Information		0,41	0,61		0,48	0,33		0,48	0,34

Tabelle 3.11: Fortsetzung

	Geburtskohorte 1959 bis 1964			Geburtskohorte 1965 bis 1974			Geburtskohorte 1975 bis 1985		
	Modell 1	Modell 2	Modell 3	Modell 1	Modell 2	Modell 3	Modell 1	Modell 2	Modell 3
<i>Berufsstatus (EGP)</i>									
Obere Dienstklasse		0,14	0,33		-0,18	0,02		0,22	0,30
Untere Dienstklasse		-0,06	0,08		-0,32	-0,26		0,55	0,53
Nicht-manuelle Routinetätigkeiten		-0,24	-0,31		-0,10	0,03		0,41	0,48
Selbständig		0,11	0,03		-0,36	-0,15		1,07	1,06
Facharbeiter		-0,42	-0,44		0,26	0,28		0,70	0,80
Landwirte		1,63 *	0,85		1,78 +	1,46		0,00	0,00
Un-/angelernte Arbeiter (Ref.)		-	-		-	-		-	-
Arbeitslose		-1,25	-1,22 +		-0,16	-0,15		-0,08	-0,28
Fehlende Information		-0,29	-0,59 +		0,09	-0,11		0,84	0,66
Einkommen		0,58 **	0,41 **		0,74 **	0,59 **		0,70 **	0,64 **
Intergenerationale Transfers = ja			0,37 *			0,33 **			0,63 *
<i>Wohngegend</i>									
Dorf			1,32 **			1,61 **			1,28 **
Kleinstadt			0,72 *			1,28 **			1,33 **
Großstadt			-0,07			0,72 *			-0,21
Metropole (Ref.)			-			-			-
Ereignisse	161	161	161	311	311	311	67	67	67
Haushalte insgesamt	606	606	606	1250	1250	1250	552	552	552
Haushalte zensiert	445	445	445	939	939	939	485	485	485
-2*diff (logL)	91,43	106,84	197,35	153,85	206,03	298,43	22,29	56,33	86,03

Quelle: Sozio-ökonomisches Panel; eigene Berechnungen. Logistische Regressionsmodelle.

\*\* signifikant bei  $\alpha \geq 0,01$ , \* signifikant bei  $\alpha \geq 0,05$ , + signifikant bei  $\alpha \geq 0,1$

° n.b. = nicht berücksichtigt

Im Einklang mit der Hypothese ist schließlich das Ergebnis, dass die Übergangschancen zu Wohneigentum im Vergleich zu Metropolregionen insbesondere in Dörfern und Kleinstädten deutlich höher sind. Ursächlich hierfür sind die höheren Immobilien- und Grundstückspreisen in Städten. Für individuelle Einstellungsmuster wie der Traum vieler Familien vom Eigenheim im Grünen kann an dieser Stelle nicht kontrolliert werden.

### **3.6 Zusammenfassung: Soziale Ungleichheiten beim Grund- und Immobilienbesitz im innerdeutschen sowie historischen Vergleich**

Ziel des Kapitels war es, soziale Ungleichheiten beim Thema Grund- und Immobilienbesitz im innerdeutschen sowie historischen Vergleich zu analysieren, um auf diese Weise ein umfassendes, multidimensionales Verständnis von sozialen Ungleichheiten in Deutschland zu erlangen.

Ein Vergleich der Bevölkerungsgruppen deckte für alle Bereiche der Immobiliensituation in Deutschland interessante Muster auf. So sind Westdeutsche zunächst sowohl beim Vorhandensein von Wohneigentum und sonstigem Grund- und Immobilienbesitz als auch beim Immobilienwert im Vorteil. Allerdings zeigt sich bei Migranten, dass diese nur hinsichtlich der Verbreitung von Wohneigentum wesentlich, weniger aber – nach Kontrolle sozioökonomischer Haushaltscharakteristika – beim Immobilienwert und dem sonstigen Grund- und Immobilienbesitz benachteiligt sind. Ostdeutsche hingegen schneiden im Vergleich zur westdeutschen Bevölkerung in Bezug auf alle drei Aspekte deutlich schlechter ab. Bemerkenswert ist jedoch, dass die Übergangsraten der ostdeutschen Bevölkerung zu Wohneigentum denen der Westdeutschen ähneln beziehungsweise für die jüngste Kohorte sogar übertreffen. Die bestehenden Unterschiede in der Verbreitung von Wohneigentum sind offensichtlich überwiegend auf Unterschiede in der wirtschaftlichen und politischen Vergangenheit der zwei Regionen zurückzuführen und weniger auf allgemeine, persistente Nachteile beim Übergang zu Wohneigentum. Daher ist zu erwarten, dass sich die Wohneigentümerquoten zwischen den beiden Landesteilen in Zukunft immer mehr annähern. Jedoch gilt zu berücksichtigen, dass die westdeutsche Bevölkerung zum einen die Erbschafts- und Schenkungschancen betreffend weiter im Vorteil ist (Szydlik und Schupp 2004) und zum anderen die ostdeutsche Arbeitsmarktsituation prekärer ist als in Westdeutschland. Diese Gegebenheiten könnten letztlich auch eine Festigung der vorteilhaften Position der westdeutschen Bevölkerung am Immobilienmarkt zur Folge haben.

Allgemein zeigt sich, dass der Bildungs- und Berufsstatus sowie das Einkommen die gesamte Immobiliensituation wesentlich determinieren. Insbesondere für



die westdeutsche Bevölkerung scheinen der Bildungsstatus und die Arbeitsmarktposition prägend zu sein. Der Hypothese entsprechend hat die Bedeutung dieser Faktoren über die Jahre hinweg tendenziell sogar zugenommen, so dass es nicht nur am Arbeitsmarkt (vgl. Blossfeld et al. 2005, 2006; Buchholz 2008), sondern auch am Immobilienmarkt zu einer Erhöhung sozialer Ungleichheiten gekommen ist. Bemerkenswert ist indes, dass der Bildungs- und Berufsstatus beim Vorhandensein von Wohneigentum für die ostdeutsche Bevölkerung von geringerer Bedeutung ist. Genauer gesagt, prägt die sozialistische Nivellierungspolitik der DDR bis heute auch die Eigenheimsituation.

Des Weiteren betonen die Analysen zum Besitz von sonstigen Immobilien die privilegierte Stellung von Eigentümern. Vor allem Wohneigentümer besitzen häufig – auch nach Kontrolle zentraler sozioökonomischer Faktoren – weitere Grundstücke und Immobilien und befinden sich damit in einer vorteilhaften Vermögenssituation.

Die eben geschilderten Ergebnisse der empirischen Analysen verdeutlichen erneut, dass eine differenzierte Betrachtung der Eigentumssituation von absoluter Wichtigkeit ist, um soziale Ungleichheitsstrukturen präzise zu verstehen. Die ausschließliche Unterscheidung zwischen Eigentümer- und Nicht-Eigentümer-Haushalten greift zweifelsohne zu kurz und vernachlässigt den Aspekt, dass es sich beim Thema Wohneigentum um einen mehrstufigen Prozess sozialer Stratifizierung handelt. Die Längsschnittanalysen beziehungsweise Untersuchungen im Zeitverlauf in diesem Kapitel ermöglichten es außerdem, die Entwicklung sozialer Ungleichheiten nachzuzeichnen und konnten eine Zunahme sozialer Ungleichheiten am Immobilienmarkt bestätigen. Schließlich erlaubte es der innerdeutsche Vergleich, den (langfristigen) Einfluss unterschiedlicher wirtschaftlicher und politischer Systeme sowie Wandlungsprozesse im Hinblick auf die Immobiliensituation zwischen den Bevölkerungsschichten aufzudecken.

Für künftige Arbeiten wäre es wünschenswert, für alle Aspekte der Immobiliensituation eine Längsschnittbetrachtungsweise vornehmen zu können. Denn durch die Querschnittsanalysen zum Immobilienwert sowie zum Vorliegen von sonstigem Grund- und Immobilienbesitz liegen beispielsweise keine Informationen zur Ausprägung sozioökonomischer Haushaltscharakteristika zum Zeitpunkt des Erwerbs von sonstigem Immobilienbesitz vor. Außerdem wäre es interessant, die Entwicklung der Verbreitung von sonstigem Grund- und Immobilienbesitz weiterzuverfolgen, da aufgrund der zunehmenden Angleichung der Lebensverhältnisse in Ost- und Westdeutschland, verbunden mit einem veränderten Nahrungsmittelangebot, Reisemöglichkeiten sowie einer zunehmenden Bedeutung von Einfamilienhäusern in Ostdeutschland, eine Angleichung bei der

Verbreitung von Kleingärten zu erwarten ist (Kühn 2000). Ferner wäre die Entwicklung des (subjektiv geschätzten) Immobilienwertes von Interesse, um Dynamiken in der Preisentwicklung abbilden zu können und diese auch mit der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung in Zusammenhang zu bringen. Zudem wäre eine Unterscheidung zwischen verschiedenen Migrantengruppen wünschenswert, da hier große Unterschiede zu erwarten sind (z.B. im Hinblick auf EU- und Nicht-EU-Bürger). Aufgrund der zu geringen Fallzahl einzelner Migrantengruppen wurde jedoch darauf verzichtet.

Insgesamt wird die Herangehensweise dieses Kapitel, soziale Ungleichheiten des Wohnens als mehrschichtigen Aspekt zu verstehen und einen differenzierten Vergleich von Ost- und Westdeutschland im Zeitverlauf vorzunehmen, durch die Ergebnisse der empirischen Analysen bekräftigt. Auf diese Weise ist es gelungen, den multidimensionalen Charakter sozialer Ungleichheitsstrukturen beim Thema Immobilienbesitz in Deutschland und damit auch – aufgrund der Bedeutung des Grund- und Immobilienbesitzes für die Gesamtvermögensbilanz – Unterschiede bei der Vermögensakkumulation im innerdeutschen Vergleich besser zu verstehen.

## Kapitel 4: Zusammenfassung und Diskussion

Ziel der vorliegenden Arbeit war es, Vermögens- und Wohneigentumsungleichheiten in Ost- und Westdeutschland sowie im europäischen Vergleich detailliert zu untersuchen und zu erklären. Die Analyse von Vermögensungleichheiten mit einem Fokus auf die zentrale Vermögenskomponente Wohneigentum und damit eine Abkehr von der bislang vorherrschenden Fokussierung auf Bildungs- und Arbeitsmarktprozesse zur Erklärung sozialer Ungleichheiten ermöglichte ein umfassendes, multidimensionales Verständnis sozialer Ungleichheitsstrukturen.

Besonders bedeutsam erscheint die ausführliche Auseinandersetzung mit der Vermögens- beziehungsweise Immobiliensituation in Zeiten der demographischen Alterung und einer damit einhergehenden immer länger werdenden Phase der ökonomischen Inaktivität bei gleichzeitig sinkenden staatlichen Sozialleistungen. Diese Entwicklung steigert die Bedeutung private (Alters-)Vorsorge (Augustin und Sanga 2002; Buchholz 2008; Nguyen und Shlomo 2009). Außerdem gewinnt Vermögen vor dem Hintergrund steigender Arbeitsmarktunsicherheiten für die soziale Absicherung weiter an Bedeutung. Diese Entwicklungen berücksichtigend kann die sozioökonomische Lage der Haushalte folglich nur dann adäquat erfasst werden, wenn nicht nur Einkommen als Fließgröße, sondern auch die Bestandsgröße Vermögen berücksichtigt wird (Augustin und Sanga 2002; Börsch-Supan et al. 2003; Claupein 1990; De Decker und DeWilde 2010). Immobilienbesitz, als spezielle Form des Vermögens, stellt dabei eine inflationsbeständige und dauerhafte Wertanlage dar, die zudem zur Reduzierung der (Alters-)Armut beiträgt und Lebenschancen künftiger Generationen positiv beeinflusst (Claupein 1990; Conley 2003; Lefebure, Mangeleer und Van Den Bosch 2006).

Das Erkenntnisinteresse der Arbeit lag aufgrund der wichtigen, ungleichheitsstrukturierenden Bedeutung von Vermögen und Wohneigentum auf der Untersuchung folgender Aspekte: Zum einen wurde die Position Deutschlands hinsichtlich der Verteilung von Einkommen, Vermögen und Wohneigentum aus international vergleichender Perspektive analysiert. Zum anderen wurden soziale Ungleichheiten beim Immobilienbesitz im historischen sowie innerdeutschen Vergleich differenziert erforscht.

## **Einkommen und Vermögen zur Erklärung sozialer Ungleichheiten**

Genügt es, soziale Ungleichheiten ausschließlich über arbeitsmarktbezogene Prozesse zu erfassen? Die umfangreichen empirischen Analysen zur Einkommens- und Vermögenssituation in Deutschland im europäischen Vergleich verdeutlichten, dass die einseitige, bislang vorherrschende Fokussierung auf Bildungs- und Arbeitsmarktchancen zur Erklärung sozialer Ungleichheiten unzureichend ist. Auf den ersten Blick sind die einkommensreichen Haushalte tendenziell auch die Vermögensreichen. Bei genauerer Betrachtung jedoch korrelieren Einkommen und Vermögen vergleichsweise schwach. Auch fallen Einkommensungleichheiten deutlich geringer aus als Vermögensungleichheiten. Das bedeutet, dass ein tiefergehendes, multidimensionales Verständnis sozialer Ungleichheiten nur durch die (zusätzliche) Analyse der Vermögenssituation in der sozialen Ungleichheitsforschung erlangt werden kann.

### **Wohneigentum – die zentrale Vermögenskomponente**

In der Tat ist es allerdings nicht möglich, Vermögensungleichheiten grundlegend zu verstehen, solange keine Informationen zur Zusammensetzung von Vermögen vorliegen. Die empirischen Analysen betonten, dass Wohneigentum in allen Ländern die wichtigste Vermögenskomponente darstellt und insbesondere für die unteren Einkommensquartile von zentraler Bedeutung ist. Das Vermögensportfolio des vierten Einkommensquartils hingegen ist wesentlich heterogener, wobei auch hier Wohneigentum der wichtigste Vermögensbestandteil ist. Die herausragende Position von Wohneigentum im Vermögensportfolio führte zur Frage nach der Wirkung von Wohneigentum auf soziale Ungleichheitsstrukturen. Offenkundig prägt die Immobiliensituation Gesamtvermögensungleichheiten zwar wesentlich, jedoch trägt Wohneigentum in relativer Hinsicht zu einer Reduzierung von Vermögensungleichheiten bei.

### **Gibt es gleich mehrere Dimensionen sozialer Ungleichheiten beim Immobilienbesitz?**

Die Erkenntnis über die zentrale, ungleichheitsstrukturierende Bedeutung von Wohneigentum ließ eine differenzierte Analyse der Immobiliensituation notwendig erscheinen. Aus diesem Grund wurde zum einen die Position Deutschlands im internationalen Vergleich im Hinblick auf soziale Ungleichheiten beim Besitz von Wohneigentum sowie den Immobilienwert analysiert. Zum anderen wurde eine differenzierte Analyse der Immobiliensituation in Ost- und Westdeutschland vorgenommen. Die Analysen verdeutlichten zunächst, dass sowohl die Wohneigentümmerrate als auch der Immobilienwert in Europa, aber auch innerhalb von Deutschland, zwischen den verschiedenen Bevölkerungsgruppen in

Abhängigkeit von der Ausprägung wichtiger sozioökonomischer Haushaltscharakteristika stark divergieren. Die Wohneigentümerquote in Deutschland liegt insgesamt deutlich unter dem europäischen Durchschnitt, wobei die Westdeutschen im Vergleich zur allochthonen und ostdeutschen Bevölkerung über den gesamten Untersuchungszeitraum beim Immobilienbesitz klar im Vorteil sind. Im Hinblick auf den Immobilienwert hingegen bewegt sich Deutschland im europäischen Mittelfeld. Aber auch der Wert des selbstgenutzten Wohneigentums geht innerhalb von Deutschland merklich auseinander. Speziell in Ostdeutschland sind Immobilien von geringerem Wert. In den empirischen Analysen konnte außerdem nachgewiesen werden, dass die Wohneigentümergebiet und der Immobilienwert als zwei distinkte Ungleichheitsdimensionen zu behandeln sind, da sich der Einfluss sozioökonomischer Faktoren hinsichtlich der beiden Aspekte merklich unterscheidet. Insbesondere beim Migrationshintergrund wurden die Unterschiede deutlich: Zwar sind Migranten signifikant seltener Wohneigentümer, ist ihnen aber der Übergang gelungen, unterscheidet sich deren Immobilienwert nicht mehr wesentlich von dem der autochthonen Bevölkerung. Für die ostdeutsche Bevölkerung bleibt hingegen die Benachteiligung auch bei Berücksichtigung sozioökonomischer Haushaltscharakteristika weiter bestehen.

In weiteren Analysen fand schließlich eine Auseinandersetzung mit der Beziehung von Wohneigentumsquote eines Landes und dem Ungleichheitsniveau des Immobilienwertes statt. Für Deutschland zeigte sich das erwartete Muster: Aufgrund der geringen Verbreitung von Wohneigentum gilt die Gruppe der Wohneigentümer als vergleichsweise homogen, weshalb Ungleichheiten beim Immobilienwert relativ gering ausfallen. Des Weiteren wurde der Zusammenhang von Wohneigentümerquote und Immobilienwert analysiert. Die erwartete negative Beziehung zwischen den beiden Dimensionen des Wohnens konnte für Deutschland, nicht aber für alle Länder eindeutig verifiziert werden. Wichtiger als die länderspezifische Wohneigentümerquote scheinen hingegen insgesamt die sozioökonomische Komposition des Haushaltes sowie das Ländercluster zu sein.

### **Historische und innerdeutsche Spezifika der Immobiliensituation Deutschlands**

Aufgrund dieser Erkenntnisse erschien es folgerichtig, eine detaillierte Länderstudie der Immobiliensituation unter Berücksichtigung sozioökonomischer Haushaltseigenschaften im Längsschnitt vorzunehmen. Auf diese Weise war es möglich, den länderspezifischen Kontext angemessen zu berücksichtigen und die Entwicklung sozialer Ungleichheiten im Zeitverlauf nachzuzeichnen. Ganz besonders die Unterschiede in der politischen und wirtschaftlichen Vergangenheit der BRD und DDR ließen eine Analyse der Immobiliensituation in Deutschland interessant erscheinen. Die umfangreichen empirischen Ergebnisse zur

Wohnsituation der ost-, west- und nicht-deutschen Bevölkerung betonten erneut den starken Einfluss sozioökonomischer Merkmale (insbesondere des Bildungs- und Berufsstatus), der im Zeitverlauf sogar zugenommen. Belegt werden konnte damit, dass soziale Ungleichheiten nicht nur am Arbeitsmarkt, sondern auch bei der Vermögensakkumulation zugenommen haben. Weiterhin brachten Analysen zur Übergangswahrscheinlichkeit zu Wohneigentum bemerkenswerte Ergebnisse hervor. War die Übergangsrate für Migranten der Geburtskohorte 1959 bis 1964 noch wesentlich geringer als für Westdeutsche, unterschieden sie sich für die jüngste Geburtskohorte (1975 bis 1985) nicht mehr. Auch die aktuellen Zugangschancen von Ost- und Westdeutschen sind mittlerweile vergleichbar. Unterschiede in der Verbreitung von Wohneigentum in Ost- und Westdeutschland scheinen also primär durch historische Gegebenheiten verursacht. Die vergleichbaren Übergangsraten zu Wohneigentum geben letztlich einen Hinweis darauf, dass es sich bei der Benachteiligung der Ostdeutschen am Immobilienmarkt um einen Kohorteneffekt handelt.

Durch die Berücksichtigung des Vorhandenseins von sonstigem Grund- und Immobilienbesitz wurde das Verständnis sozialer Ungleichheiten beim Immobilienbesitz nochmals erweitert. Die Wahrscheinlichkeit, sonstige Immobilien zu besitzen, folgt insgesamt den bekannten Ungleichheitsmustern, wobei die Benachteiligung von Migranten für die letzten zwei Untersuchungsperioden (1990 bis 1999 und 2000 bis 2010) auf deren niedrigen Bildungs- und Berufsstatus zurückzuführen ist. Besonders frappierend aber ist die Erkenntnis, dass sich eine eindeutige Bestätigung des Matthäus-Effekts: „Denn wer da hat, dem wird gegeben.“ finden lässt: Wohneigentümer haben auch bei Kontrolle zentraler sozioökonomischer Faktoren deutlich bessere Chancen, zusätzlich weitere Grundstücke und Immobilien zu besitzen. Es findet also auch am Immobilienmarkt eine Kumulation von Privilegien statt.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Forschungsergebnisse das Vorgehen in dieser Arbeit bestätigen, für das umfangreiche Verständnis sozialer Ungleichheiten über die in der bisherigen Ungleichheitsforschung verwendeten bildungs- und arbeitsmarktbezogenen Dimensionen hinauszugehen und die Vermögenssituation detailliert zu analysieren. Insbesondere die Immobiliensituation verdient aufgrund deren zentraler Position im Vermögensportfolio sowie deren die Ungleichheitsstruktur prägenden Wirkung besondere Aufmerksamkeit in der sozialen Ungleichheitsforschung.

## Sozialpolitischen Implikationen

Welche sozialpolitischen Folgerungen lassen sich aus den Ergebnissen für Deutschland ableiten?

Um die ökonomische Wohlfahrt von Haushalten unabhängiger von Arbeitsmarktprozessen beziehungsweise -zuständen wie Arbeitslosigkeit oder dem Eintritt ins Rentenalter und damit einhergehenden Verlusten von Einkommen zu machen, kann die staatliche Förderung des Vermögensaufbau eine sinnvolle Option sein. Im Hinblick auf die ungleichheitsvermindernde Wirkung von Wohneigentum sowie der Bedeutung dieser Vermögenskomponente speziell für die unteren Einkommensquartile könnte außerdem die gezielte Subvention von Wohneigentum (wie zum Beispiel in Deutschland seit 2008 durch den sogenannten Wohn-Riester<sup>70</sup>) für weite Bevölkerungskreise eine Möglichkeit zur Sicherung der ökonomischen Position sein und zur Reduzierung von Vermögensungleichheiten beitragen (Nguyen und Shlomo 2009). Des Weiteren dient ein Familien-Vermögen nicht nur der Sicherung der ökonomischen Wohlfahrt der gegenwärtigen Generation, sondern hat oftmals auch längerfristige direkte und indirekte Implikationen für die Lebenssituation nachfolgender Generationen. So kann Vermögen beispielsweise durch Erbschaften und Schenkungen transferiert werden, es übt aber auch – wie im Falle des Vorhandenseins von elterlichem Wohneigentum – einen indirekten Einfluss aus, was Ausdruck in den besseren Bildungs-, Vermögensaufbau- und Eigentumschancen von Kindern findet, die im Eigenheim aufgewachsen sind (Boehm und Schlottmann 2002).

Exemplarisch seien an dieser Stelle einige Optionen der Eigentumsförderung genannt, die die Realisierbarkeit von selbstgenutztem Wohneigentum für breite Bevölkerungsschichten erleichtern könnten. Für Deutschland könnte der Zugang zu Wohneigentum durch eine Reduzierung des zur Finanzierung notwendigen Eigenkapitalanteils (dieser beträgt derzeit circa 20 bis 30 Prozent der Finanzierungssumme) erleichtert werden. Aber auch die staatliche Förderung von Wohneigentum durch die Möglichkeit, Hypothekenzinsen steuerlich geltend zu machen, führt – wie man am Fallbeispiel der Niederlande sehen kann – zu einer zunehmenden Attraktivität von Wohneigentum (Nguyen und Shlomo 2009; Voigtländer 2007). Denkbar wäre weiterhin ein Ausbau von alternativen Erwerbsformen. Zum Beispiel besteht die Möglichkeit einer sogenannten Erbbaupacht, um insbesondere niedrigeren sozialen Schichten die Realisierung von Wohneigentum zu ermöglichen. Die Erbbauberechtigten zahlen dem Grundstücksinha-

---

<sup>70</sup> Der Wohn-Riester (oder auch das Eigenheimrentengesetz) fördert den Bau oder Kauf einer Immobilie als Möglichkeit der privaten Altersvorsorge.

ber regelmäßig den sogenannten Erbbauzins und erhalten im Gegenzug die Genehmigung, auf dem Grundstück ihr eigenes Wohnhaus zu errichten (Oefele und Winkler 2008).<sup>71</sup> Auf diese Weise entfallen die ‚punktuellen‘ Kosten für den Grundstückskauf.

### Wenn Wohneigentum zur Last wird

Zweifelsohne darf bei der Diskussion zum Thema Wohneigentum der Aspekt nicht vernachlässigt werden, dass ein Eigenheim nicht immer eine ausschließlich positive Bedeutung hat.

Zum einen kann der finanzielle und zeitliche Aufwand, der mit einem Immobilienerwerb einhergeht, eine hohe Belastung für die Eigentümer darstellen (Bourdieu 1998; Häußermann und Siebel 2000; Sierminska, Brandolini und Smeeding 2007). Hohe Finanzierungs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, die mit einer eigenen Immobilie verbunden sind, können zu starken Einschränkungen des Konsums und damit zur Schmälerung der Lebensqualität führen (Eekhoff 2002; Häußermann und Siebel 2000). Insbesondere den unteren Einkommensquartilen gelingt es oftmals nur sehr schwer und mit großen zeitlichen und persönlichen Einschränkungen, die Schulden und Hypotheken, die auf ihrem Haus lasten, abzubezahlen. Die Lebensführung aller Haushaltsmitglieder wird damit durch das Eigenheim lange Zeit wesentlich determiniert (Bourdieu 1998; Häußermann und Siebel 2000). So schreibt Bourdieu:

*„Dadurch, daß er [der Kleinbürger] (Anmerkung der Verfasser) sich häufig auf für ihn zu groß angelegte, weil eher auf seine Ansprüche als auf seine Möglichkeiten zugeschnittene Projekte einläßt, bringt er sich selbst in eine von übermächtigen Zwängen beherrschte Lage“ (Bourdieu 1998: 17).*

Zum anderen kann das Projekt der Eigentumsbildung, statt der individuellen Vorsorge zu dienen, schnell zur großen Last werden, wenn das Eigenheim noch nicht schuldenfrei ist und der Haushalt von Arbeitsmarktturbulenzen oder einer Scheidung betroffen ist (Häußermann und Petrowsky 1990). „(..) in der Regel bleibt auch eine lebenslange Verschuldung als schmerzliche Erinnerung an die Verheißungen der Eigentumsbildung zurück“ (Häußermann und Petrowsky 1990: 103), wenn das Eigenheim zwangsversteigert oder unter dem Marktwert verkauft werden muss.

---

<sup>71</sup> Geregelt ist das Erbbaurecht im Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) (bis zum 31.11.2007 in der Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO)).



Weiterhin kann angezweifelt werden, dass Wohneigentum tatsächlich stets eine sichere Investition mit Kapitalerträgen darstellt. Betrachtet man die Immobilienpreisentwicklungen in den letzten Jahrzehnten für Deutschland, welche durch eine Stagnation gekennzeichnet ist, kann daran gezweifelt werden (Elsing et al. 2007).<sup>72</sup> Wohneigentum, insbesondere wenn es noch nicht frei von einer Hypothekenbelastung ist, kann im Fall eines Verkaufs sogar mit großen finanziellen Verlusten einhergehen. Vor allem für die Älteren – und hier ganz besonders in den südeuropäischen Ländern – stellt Wohneigentum in vielen Fällen die einzige nennenswerte Vermögenskomponente dar. Diese ist jedoch nicht liquide und kann daher nicht für konsumtive Zwecke verwendet werden. Zahlreiche ältere Eigentümerhaushalte gelten daher als „house rich, cash-poor“ (Angelini, Brugiavini und Weber 2012: 3).

Außerdem kann Wohneigentum zu Mobilitätseinschränkungen führen (Voigtländer 2006), da ein Verkauf nicht beziehungsweise nur mit hohen Verlusten und Transaktionskosten zu bewerkstelligen ist. Speziell in Deutschland sind Häuser oftmals stark individualisiert und auf den Besitzer ausgerichtet, was dazu führt, dass gewisse Investitionen nicht zwangsläufig den Marktwert steigern und es damit beim Verkauf zu Verlusten kommen kann. Eine standardisierte Immobilie, wie sie zum Beispiel größtenteils in den USA und Spanien zu finden ist, erleichtert hingegen den Verkauf, da der Marktwert in der Regel einfacher zu ermitteln ist (Nguyen und Shlomo 2009). Auch ist die Vorstellung in Deutschland, dass ein Eigenheim eine einmalige, lebenslange Investition darstellt, weit verbreitet (Häußermann und Siebel 2000; Nguyen und Shlomo 2009). Die eben beschriebene Situation am deutschen Immobilienmarkt geht nicht selten mit einer Einschränkung beruflicher Mobilität einher, die schließlich in vielen Fällen mit einem erhöhten Risiko von Sucharbeitslosigkeit und einer schlechteren beruflichen Passung einhergeht (van Leuvensteijn und de Graaff 2007; Voigtländer 2006).

### **Ausblick: Szenarien der Entwicklung der Wohneigentümerquote**

Nachdem sich die vorliegende Arbeit mit der Vergangenheit und Gegenwart der Eigentumssituation in Deutschland im internationalen Vergleich auseinandergesetzt hat, möchte ich abschließend mögliche Szenarien für die künftige Entwicklung der Wohneigentümerquote entwickeln. Wie gezeigt werden konnte, ist der Zugang zu den eigenen vier Wänden von einer Vielzahl verschiedener Faktoren abhängig. Auf der Mikroebene, die Ausdruck im Einfluss sozioökonomischer

---

<sup>72</sup> Auf den neuerlichen Immobilienpreisanstieg in vielen Regionen Deutschlands in Folge der Finanzkrise und dem zunehmenden Interesse an einer dauerhaften und inflationsbeständigen Investition in eine eigene Immobilie wird aufgrund der zeitlichen Ausrichtung dieser Arbeit nicht eingegangen (Handelsblatt 2011).

Faktoren findet, ist eine weiterhin zunehmende Bedeutung des sozialen Status und damit eine Verstärkung sozialer Ungleichheiten zu erwarten. Überdies ist anzunehmen, dass auf der Makro- und Mesoebene folgende Aspekte besonders bedeutsam für die Entwicklung am Wohnungsmarkt sind: Globalisierungsprozesse, das Rentensystem, die Situation am Arbeitsmarkt, Migrationsbewegungen, die demographische Entwicklung, die Zusammensetzung der Haushalte, das Erbschaftsgeschehen sowie die Entwicklung der Kaufpreis-Einkommensrelation, Finanzierungsbedingungen (Banken- vs. Kapitalmarktfinanzierung), Transaktionskosten, die Situation am Mietwohnungsmarkt und die Ausgestaltung politischer Rahmenbedingungen (Subventionen, Besteuerung etc.) (Behring und Helmbrecht 2003; Nguyen und Shlomo 2009). Die nachfolgende Diskussion wird sich ausschließlich auf die erstgenannten sieben Faktoren beziehen wird, da diese aus soziologischer Sicht besonders relevant erscheinen.

GLOBALISIERUNGSPROZESSE, welche unter anderem mit einer zunehmenden Interdependenz lokaler Märkte und einer dadurch immer stärker werdenden Abhängigkeit einzelner Länder von externen Ereignissen (z. B. ökonomischen Krisen) einhergehen (Blossfeld et al. 2005, 2009; Standing 1997; Waters 2001), können sich vermindern auf die Wohneigentümerquote auswirken. Denn Unsicherheiten bezüglich der weiteren ökonomischen, sozialen und politischen Entwicklung erschweren langfristige Investitionen wie den Erwerb von Wohneigentum. Vor allem aber das wahrgenommene Unsicherheitsgefühl sollte einen großen Einfluss auf die Wohneigentümerquote haben. In Ländern wie zum Beispiel den USA, in denen das Unsicherheitsempfinden und die relative Risikoaversion vergleichsweise gering sind, sollten sich Globalisierungsprozesse weniger stark auf die Wohneigentümerquote auswirken (Blossfeld et al. 2005). Sollte die Zielsetzung des Staates eine Erhöhung der Wohneigentümerquote sein, wäre es eine Option, das subjektiv empfundene Sicherheitsgefühl der Individuen zu stärken und auch faktische (Arbeitsmarkt-)Unsicherheiten zu reduzieren.

Lang anhaltende WIRTSCHAFTLICHE KRISEN UND TURBULENZEN AM ARBEITSMARKT verbunden mit hohen Arbeitslosigkeitszahlen haben ähnliche Auswirkungen wie die Effekte der Globalisierung: Kostspielige und bleibende Anschaffungen wie der Kauf oder Bau von Wohneigentum werden vermieden, so dass die Wohneigentümerquote auch von der langfristigen wirtschaftlichen Entwicklung und der Arbeitsmarktsituation abhängt (Blossfeld et al. 2005; Struck 2010). Besonders prägend ist natürlich die persönliche Situation am Arbeitsmarkt, wobei

prekäre Beschäftigungsverhältnisse<sup>73</sup> und Arbeitslosigkeit(-serfahrung) hemmend auf die Eigentumsbildung wirken. Die immer stärker werdenden Erfordernisse nach beruflicher und damit häufig einhergehender örtlicher Mobilität sollten sich insbesondere in Deutschland, wo Wohneigentum in vielen Fällen als lebenslange Anschaffung verstanden wird und der Verkauf mit hohen Kosten und hohen bürokratischen Regularien verbunden ist, vermindernd auf die Wohneigentümerquote wirken (Kasper und Scheiner 2006; Nguyen und Shlomo 2009; Voigtländer 2006). Der Anstieg beruflicher Mobilität lässt sesshaftes Verhalten durch Wohneigentum unattraktiv oder zumindest nur schwer realisierbar erscheinen.

Änderungen des RENTENSYSTEMS wie Kürzungen der Rentenzahlungen können auch Verhaltensveränderungen bei der Vermögensakkumulation hervorrufen (Börsch-Supan und Lusardi 2003). Da die staatliche Rente in der Regel nicht mehr zur vollständigen Altersvorsorge ausreicht, sich diese Tendenzen aufgrund der demographischen Alterung in Zukunft vermutlich verstärken werden und eine zunehmende Verunsicherung bezüglich der Abwertung von Geldvermögen durch Inflation beziehungsweise von Verlusten durch undurchsichtige Bankgeschäfte zu beobachten ist, kann Wohneigentum als Altersvorsorge und dauerhafte Wertanlage weiter an Bedeutung gewinnen (IW Köln 2009; Nguyen und Shlomo 2009; Tegeder und Helbrecht 2007).

Weiterhin lässt die DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG einen zurückgehenden Bedarf am Immobilienmarkt erwarten. Betrachtet man die zunehmende demographische Alterung, von welcher, aufgrund der starken Abwanderungsbewegungen der jüngeren Bevölkerung, speziell ländliche Regionen stark betroffen sind, ist davon auszugehen, dass die regionalspezifischen Immobilienmärkte immer stärker auseinanderklaffen werden. Insbesondere Metropolregionen wie beispielsweise München und Berlin werden aufgrund der fortschreitenden Urbanisierungsbewegung weiterhin Bevölkerungszuwächse erfahren, was zu einer vermehrten Wohnraumknappheit und damit zu steigenden Immobilienpreisen führen wird, welche die Realisierung von Wohneigentum erschweren. Durch die zunehmende Alterung werden außerdem neue Wohnstrukturen erforderlich, die sich möglicherweise auch auf die Eigentümersituation auswirken. Hochbetagte sind oftmals nicht mehr in der Lage, im Wohneigentum zu verbleiben und verkaufen gegebenenfalls das Eigenheim zur Finanzierung der Unterbringung in einem Pflegeheim. Für Deutschland ist jedoch auch ein durch einen Kohortenef-

---

<sup>73</sup> Prekäre Beschäftigungsverhältnisse: „Arbeitsverhältnisse mit niedrigen Löhnen, die häufig nicht auf Dauer und Kontinuität angelegt sind, keine Absicherung durch die Sozialversicherung und nur geringe arbeitsrechtliche Schutzrechte aufweisen“ (IAB 2010).

fekt herbeigeführter gegenteiliger Trend denkbar. Denn die vom Krieg betroffenen Kohorten wohnten vielfach in Mietwohnungen und erst die jüngeren Nachkriegsgenerationen waren in der Lage, vermehrt Wohneigentum zu erwerben; das heißt die eigentumsarmen Kohorten sterben langsam aus und die jüngeren Kohorten mit höheren Wohneigentumsquoten dominieren, was wiederum die allgemeine Wohneigentümerquote erhöht (Braun und Pfeiffer 2006). Insbesondere für Ostdeutschland sollte sich die Wohneigentümerquote in den nächsten 25 Jahren noch weiter erhöhen. Als Grund hierfür ist anzuführen, dass die Gruppe mit der höchsten Eigentumsquote zwischen 50 und 54 Jahren alt ist und der Abstand zwischen dieser Kohorte und der ältesten Kohorte mit gut 20 Prozent (was dem Erhöhungspotential entspricht) in Ostdeutschland stark ausgeprägt ist (Braun und Pfeiffer 2006: 58).

Eine weitere Entwicklung, nämlich die deutliche Zunahme von SINGLEHAUSHALTEN, wird sich vermutlich weiter reduzierend auf die Wohneigentümerquote auswirken. Die empirischen Analysen legten offen, dass Einpersonenhaushalten der Übergang zu Wohneigentum im Vergleich zu anderen Haushaltsformen besonders selten gelingt, was vor allem auf die geringeren zur Verfügung stehenden finanziellen Ressourcen zurückzuführen ist, aber auch auf deren Mobilitätsverhalten. Solange sich also keine anderen Finanzierungsmöglichkeiten (z. B. geringerer aufzubringender Eigenkapitalanteil) bieten und der formelle und finanzielle Aufwand für einen (Ver-)Kauf derart hoch bleibt, wird der Zugang zu Wohneigentum für diesen Haushaltstypus besonders schwierig bleiben (Wagner, Franzmann und Stauder 2001).

Weiterhin wird in Deutschland das ERBSCHAFTSVOLUMEN und die Wahrscheinlichkeit, eine Erbschaft zu erhalten weiter steigen, hervorgerufen durch die günstige ökonomische Entwicklung in den 1950er bis Mitte der 1970er Jahre (Kohli et al. 2006). Da – wie in der Arbeit gezeigt werden konnte – intergenerationale Transfers den Zugang zu Wohneigentum aufgrund einer Erhöhung des eigenen Kapitalbestands beziehungsweise durch eine direkte Immobilienerbschaft erleichtern, ist zu erwarten, dass das erhöhte Erbschaftsgeschehen die Wohneigentümerquote positiv beeinflusst.

Die Beschreibung der auf die Immobiliensituation einwirkenden Prozesse macht deutlich, dass die Entwicklung der Wohneigentumsquote weitgehend offen bleibt, da derzeit zahlreiche gegenläufige Prozesse wirksam sind. Tendenziell ist aber aufgrund der Nachholeffekte am Wohnungsmarkt in Ostdeutschland, des Erbschaftsgeschehens sowie einer zunehmenden Bedeutung privater Altersvorsorge eine leichte Erhöhung der Wohneigentümerquote in den nächsten 20 Jahren zu erwarten.

Zweifelsohne kann, dies verdeutlichen die umfangreichen Analysen von Vermögens- und Wohneigentumsungleichheiten im innerdeutschen und internationalen Vergleich, ein umfassendes Bild von sozialen Ungleichheiten nur durch die Berücksichtigung von Vermögen und speziell der Vermögenskomponente Wohneigentum erlangt werden. Das Vorgehen in dieser Arbeit erweiterte die bislang übliche Herangehensweise, zur Untersuchung sozialer Ungleichheiten überwiegend Bildungs- und Arbeitsmarktchancen heranzuziehen, maßgeblich. Die differenzierten Analysen von Vermögens- und Wohneigentumsungleichheiten schafften die Voraussetzung für ein tiefergehendes, mehrdimensionales Verständnis sozialer Ungleichheitsstrukturen. Abschließend gilt nochmals zu betonen, dass Vermögen und Wohneigentum – wie im Rahmen der Arbeit gezeigt werden konnte – individuelle Lebenschancen sowie gesellschaftliche Ungleichheitsstrukturen wesentlich determinieren. Aus diesem Grund sollten Vermögens- und Wohneigentumsungleichheiten in Zukunft stärker in das Zentrum der sozialen Ungleichheitsforschung gerückt werden.

# Anhang

Table A.1: Wert des selbstgenutzten Wohneigentums, Westdeutsche

	Westdeutsche		
	1988	2002	2007
<i>Altersgruppe</i>			
jünger als 25	0,02	-0,20	-0,62
25 bis 34	0,10	0,07	-0,12
35 bis 44	0,12	0,04	-0,03
45 bis 54 (Ref.)	–	–	–
55 bis 64	-0,19 +	0,16 *	-0,04
65 und älter	-0,17	0,21 *	0,09
<i>Geschlecht</i>			
Frau (Ref.)	–	–	–
Mann	0,12	0,04	0,04
<i>Familienstatus</i>			
Einpersonenhaushalt (Ref.)	–	–	–
Paar ohne Kinder	0,14	0,08	0,23 **
Alleinerziehende	0,07	0,05	0,14 +
Paar mit Kind(ern)	-0,01	0,15 *	0,27 **
Mehrgenerationenhaushalt	-0,22	0,02	0,35
Sonstiges	-0,11	0,14	0,17
<i>Bildungsniveau (CASMIN)</i>			
Hauptschule ohne berufliche Ausbildung	-0,49 **	-0,17 *	-0,30 **
Hauptschule mit beruflicher Ausbildung	-0,34 **	-0,15 *	-0,11 +
Mittlere Reife/Abitur ohne berufl. Ausbildung	-0,26	-0,02	-0,12
Mittlere Reife/Abitur mit berufliche Ausbildung	-0,32 **	-0,09	-0,13 *
Fachhochschul-/Universitätsabschluss (Ref.)	–	–	–
Fehlende Information	0,26	-0,20	-0,26 +
<i>Berufsstatus (EGP)</i>			
Obere Dienstklasse	0,29 *	0,13	0,19 +
Untere Dienstklasse	0,03	0,11	0,12
Nicht-manuelle Routinetätigkeiten	0,20	0,06	0,08
Selbständig	0,64 **	0,31 **	0,16
Facharbeiter	0,16	0,05	-0,01
Landwirte	0,11	0,28	0,23
Un-/angelernte Arbeiter (Ref.)	–	–	–
Arbeitslose	0,39 +	0,12	-0,01
Rentenempfänger	0,18	0,07	0,04
Fehlende Information	0,14	0,05	0,20

Tabelle A.1: Fortsetzung

	Westdeutsche		
	1988	2002	2007
Einkommen	0,25 **	0,17 **	0,07 *
Intergenerationale Transfers = ja	0,20 **	0,08 +	0,13 **
<i>Wohngegend</i>			
Dorf	-0,29 *	0,03	0,04
Kleinstadt	-0,34 **	0,05	-0,03
Großstadt	-0,33 *	0,06	0,01
Metropole (Ref.)	–	–	–
Konstante	-4,51 **	11,18 **	11,64 **
R <sup>2</sup>	0,16	0,13	0,11
N	1.386	1.197	1.127

Quelle: Sozio-ökonomisches Panel; eigene Berechnungen. Lineare Regressionsmodelle.

\*\* signifikant bei  $\alpha \geq 0,01$ , \* signifikant bei  $\alpha \geq 0,05$ , + signifikant bei  $\alpha \geq 0,1$

Tabelle A.2: Wert des selbstgenutzten Wohneigentums, Migranten

	Migranten		
	1988	2002	2007
<i>Altersgruppe</i>			
jünger als 25	-1,41 +	0,08	-0,10
25 bis 34	-0,12	-0,05	-0,20
35 bis 44	0,02	-0,03	0,12
45 bis 54 (Ref.)	–	–	–
55 bis 64	0,43	-0,02	0,18
65 und älter	-1,84	-0,56	0,21
<i>Geschlecht</i>			
Frau (Ref.)	–	–	–
Mann	-0,40	0,28	-0,05
<i>Familienstatus</i>			
Einpersonenhaushalt (Ref.)	–	–	–
Paar ohne Kinder	4,10 *	-0,66	-0,02
Alleinerziehende	2,02	-0,06	-0,13
Paar mit Kind(ern)	4,46 **	-0,53	0,03
Mehrgenerationenhaushalt	4,43 *	-1,24 +	-1,23
Sonstiges	n.b.°	n.b.°	n.b.°
<i>Bildungsniveau (CASMIN)</i>			
Hauptschule ohne berufliche Ausbildung	-0,12	0,06	-0,10
Hauptschule mit beruflicher Ausbildung	-0,55	0,02	0,06
Mittlere Reife/Abitur ohne berufl. Ausbildung	-0,46	-0,31	0,19
Mittlere Reife/Abitur mit berufliche Ausbildung	0,11	0,08	0,06
Fachhochschul-/Universitätsabschluss (Ref.)	–	–	–
Fehlende Information	n.b.°	0,61	-0,02
<i>Berufsstatus (EGP)</i>			
Obere Dienstklasse	1,13	0,31	0,43
Untere Dienstklasse	1,25 *	0,33	0,19
Nicht-manuelle Routinetätigkeiten	1,81 +	0,45	0,30
Selbständig	2,42 **	0,58	0,58 *
Facharbeiter	0,83 +	0,20	0,07
Landwirte	n.b.°	2,56 **	n.b.°
Un-/angelernte Arbeiter (Ref.)	–	–	–
Arbeitslose	1,15 +	0,24	0,29
Rentenempfänger	1,81	0,42	0,19
Fehlende Information	1,78 **	1,07 *	0,21
Einkommen	-0,05	0,28 *	0,17 *
Intergenerationale Transfers = ja	-1,18 +	0,51 +	0,13
<i>Wohngegend</i>			
Dorf	-0,56	0,31	-0,09
Kleinstadt	-1,03	0,26	-0,27
Großstadt	-2,00 *	-0,14	-0,47 +
Metropole (Ref.)	–	–	–



Tabelle A.2: Fortsetzung

	Migranten		
	1988	2002	2007
Konstante	1,32	-10,57 **	11,18 **
R <sup>2</sup>	0,50	0,46	0,27
N	75	113	139

Quelle: Sozio-ökonomisches Panel ;eigene Berechnungen. Lineare Regressionsmodelle.

\*\* signifikant bei  $\alpha \geq 0,01$ , \* signifikant bei  $\alpha \geq 0,05$ , + signifikant bei  $\alpha \geq 0,1$

° n.b. = nicht berücksichtigt

Tabelle A.3: Wert des selbstgenutzten Wohneigentums, Ostdeutsche

	Ostdeutsche	
	2002	2007
<i>Altersgruppe</i>		
jünger als 25	0,30	0,25
25 bis 34	-0,14	0,22 +
35 bis 44	-0,12	0,13
45 bis 54 (Ref.)	–	–
55 bis 64	-0,03	0,11
65 und älter	-0,14	-0,28 +
<i>Geschlecht</i>		
Frau (Ref.)	–	–
Mann	-0,06	-0,03
<i>Familienstatus</i>		
Einpersonenhaushalt (Ref.)	–	–
Paar ohne Kinder	0,03	-0,03
Alleinerziehende	0,32	-0,21
Paar mit Kind(ern)	0,07	-0,06
Mehrgenerationenhaushalt	-0,08	-0,02
Sonstiges	n.b.°	-0,42
<i>Bildungsniveau (CASMIN)</i>		
Hauptschule ohne berufliche Ausbildung	-0,08	-0,32
Hauptschule mit beruflicher Ausbildung	-0,01	-0,26 *
Mittlere Reife/Abitur ohne berufliche Ausbildung	-0,08	-0,09
Mittlere Reife/Abitur mit berufliche Ausbildung	0,12	-0,11
Fachhochschul-/Universitätsabschluss (Ref.)	–	–
Fehlende Information	-0,13	-0,05
<i>Berufsstatus (EGP)</i>		
Obere Dienstklasse	0,22	0,31 *
Untere Dienstklasse	-0,14	0,29 *
Nicht-manuelle Routinetätigkeiten	-0,28 +	-0,01
Selbständig	0,10	0,32 *
Facharbeiter	0,03	0,15
Landwirte	n.b.°	n.b.°
Un-/angelernte Arbeiter (Ref.)	–	–
Arbeitslose	0,14	0,08
Rentenempfänger	0,14	-0,05
Fehlende Information	0,06	0,19
Einkommen	0,18 **	0,15 **
Intergenerationale Transfers = ja	0,10	0,04
<i>Wohngegend</i>		
Dorf	-0,23	-0,13
Kleinstadt	-0,07	-0,17
Großstadt	-0,11	0,14
Metropole (Ref.)	–	–

Tabelle A.3: Fortsetzung

	Ostdeutsche	
	2002	2007
Konstante	11,2 **	11,07 **
R <sup>2</sup>	0,10	0,17
N	450	473

Quelle: Sozio-ökonomisches Panel ;eigene Berechnungen. Lineare Regressionsmodelle.

\*\* signifikant bei  $\alpha \geq 0,01$ , \* signifikant bei  $\alpha \geq 0,05$ , + signifikant bei  $\alpha \geq 0,1$

° n.b. = nicht berücksichtigt

Tabelle A.4: Verbreitung von weiterem Immobilien-/Grundbesitz, Westdeutsche

	Westdeutsche		
	1988	2002	2007
<i>Altersgruppe</i>			
jünger als 25	-0,56	-1,48	-0,39
25 bis 34	-0,07	-0,56 *	-1,18 **
35 bis 44	0,04	-0,20	-0,05 *
45 bis 54 (Ref.)	–	–	–
55 bis 64	0,15	0,08	-0,07
65 und älter	0,13	0,11	-0,02
<i>Geschlecht</i>			
Frau (Ref.)	–	–	–
Mann	0,25	0,46 **	0,30 +
<i>Familienstatus</i>			
Einpersonenhaushalt (Ref.)	–	–	–
Paar ohne Kinder	0,28	-0,04	-0,36 +
Alleinerziehende	0,33	-0,71 +	-0,68 +
Paar mit Kind(ern)	-0,07	-0,34	-0,71 **
Mehrgenerationenhaushalt	-0,40	-2,00 +	-1,36
Sonstiges	-0,37	-0,75	0,00
<i>Bildungsniveau (CASMIN)</i>			
Hauptschule ohne berufliche Ausbildung	-0,41 +	-0,75 **	-0,67 *
Hauptschule mit beruflicher Ausbildung	-0,47 **	-0,59 **	-0,74 **
Mittlere Reife/Abitur ohne berufl. Ausbildung	-1,10 *	-0,43	-0,47
Mittlere Reife/Abitur mit berufliche Ausbildung	-0,35 +	-0,29	-0,44 *
Fachhochschul-/Universitätsabschluss (Ref.)	–	–	–
Fehlende Information	-1,34	-0,27	-0,25
<i>Berufsstatus (EGP)</i>			
Obere Dienstklasse	0,45	0,41	0,73 *
Untere Dienstklasse	0,24	0,54	0,47
Nicht-manuelle Routinetätigkeiten	0,22	0,44	0,13 **
Selbständig	1,06 **	1,00 **	1,37 **
Facharbeiter	0,11	0,23	0,40
Landwirte	1,86 **	1,66 *	2,47 **
Un-/angelernte Arbeiter (Ref.)	–	–	–
Arbeitslose	0,17	0,24	0,75
Rentenempfänger	0,32	0,33	0,81 +
Fehlende Information	0,57 +	0,28	0,91 +
Einkommen	0,37 **	0,35 **	0,61 **
Intergenerationale Transfers = ja	1,42 **	0,95 **	0,75 **
<i>Wohngegend</i>			
Dorf	0,38 *	0,42 *	0,45 *
Kleinstadt	0,02	0,13	0,20
Großstadt	0,04	0,10	0,40
Metropole (Ref.)	–	–	–
Wohneigentümer = ja	0,65 **	0,76 **	0,62 **

Tabelle A.4: Fortsetzung

	Westdeutsche		
	1988	2002	2007
Konstante	-4,23 **	4,41 **	-5,42 **
Pseudo R <sup>2</sup>	0,18	0,15	0,16
Wald chi <sup>2</sup>	482,63	322,34	297,73
N	3.467	2.846	2.537

Quelle: Sozio-ökonomisches Panel; eigene Berechnungen. Logistische Regressionsmodelle.  
 \*\* signifikant bei  $\alpha \geq 0,01$ , \* signifikant bei  $\alpha \geq 0,05$ , + signifikant bei  $\alpha \geq 0,1$

Tabelle A.5: Verbreitung von weiterem Immobilien- und Grundbesitz, Migranten

	Migranten		
	1988	2002	2007
<i>Altersgruppe</i>			
jünger als 25	-2,72 **	-1,22	n.b.°
25 bis 34	-1,09 **	-0,20 *	-0,73
35 bis 44	-0,27	-0,68	-0,23
45 bis 54 (Ref.)	–	–	–
55 bis 64	-0,05	-0,23	0,99
65 und älter	-1,97 +	0,17	0,43
<i>Geschlecht</i>			
Frau (Ref.)	–	–	–
Mann	0,11	0,06	0,71
<i>Familienstatus</i>			
Einpersonenhaushalt (Ref.)	–	–	–
Paar ohne Kinder	0,57 +	0,20	0,23
Alleinerziehende	-0,37	-0,09	-0,92
Paar mit Kind(ern)	0,14	-0,39	-0,14
Mehrgenerationenhaushalt	-0,06	-0,11	n.b.°
Sonstiges	0,35	2,03	1,98
<i>Bildungsniveau (CASMIN)</i>			
Hauptschule ohne berufliche Ausbildung	-0,04	0,28	-0,30
Hauptschule mit beruflicher Ausbildung	-0,33	-0,02	-0,54
Mittlere Reife/Abitur ohne berufl. Ausbildung	-0,47	0,46	0,61
Mittlere Reife/Abitur mit berufliche Ausbildung	0,06	0,40	-0,94
Fachhochschul-/Universitätsabschluss (Ref.)	–	–	–
Fehlende Information	0,52	-0,07	-1,08
<i>Berufsstatus (EGP)</i>			
Obere Dienstklasse	-3,06 **	-0,10	-0,68
Untere Dienstklasse	0,85 +	1,06 +	1,04
Nicht-manuelle Routinetätigkeiten	-1,57 *	n.b.°	0,99
Selbständig	-0,87 *	-0,27	2,12 **
Facharbeiter	0,01	-0,70	0,71
Landwirte	n.b.°	n.b.°	n.b.°
Un-/angelernte Arbeiter (Ref.)	–	–	–
Arbeitslose	-0,46 +	-0,53	-0,89
Rentenempfänger	-0,09	-0,17	0,00
Fehlende Information	-0,29	-0,08	0,26
Einkommen	0,36 **	0,31 +	0,11
Intergenerationale Transfers = ja	2,46 **	1,09 *	0,78 +
<i>Wohngegend</i>			
Dorf	-0,11	0,20	-0,74
Kleinstadt	-0,26	-0,01	-0,70
Großstadt	-0,30	-0,54	-1,11 +
Metropole (Ref.)	–	–	–
Wohneigentümer = ja	-0,73 *	0,43	0,65

Tabelle A.5: Fortsetzung

	Migranten		
	1988	2002	2007
Konstante	-0,88	-3,17 **	-3,44 *
Pseudo R <sup>2</sup>	0,17	0,12	0,16
Wald chi <sup>2</sup>	229,85	46,25	45,22
N	1.018	641	557

Quelle: Sozio-ökonomisches Panel ;eigene Berechnungen. Logistische Regressionsmodelle.

\*\* signifikant bei  $\alpha \geq 0,01$ , \* signifikant bei  $\alpha \geq 0,05$ , + signifikant bei  $\alpha \geq 0,1$

° n.b. = nicht berücksichtigt

Tabelle A.6: Verbreitung von weiterem Immobilien- und Grundbesitz, Ostdeutsche

	Ostdeutsche	
	2002	2007
<i>Altersgruppe</i>		
jünger als 25	-0,93	n.b.°
25 bis 34	0,07	-0,03
35 bis 44	-0,23	-0,26
45 bis 54 (Ref.)	–	–
55 bis 64	0,59 +	0,02
65 und älter	-0,05	-0,17
<i>Geschlecht</i>		
Frau (Ref.)	–	–
Mann	0,18	0,27
<i>Familienstatus</i>		
Einpersonenhaushalt (Ref.)	–	–
Paar ohne Kinder	-0,41	-0,38
Alleinerziehende	-0,98	-0,74
Paar mit Kind(ern)	-0,69 +	-0,76 +
Mehrgenerationenhaushalt	0,35	n.b.°
Sonstiges	n.b.°	0,00
<i>Bildungsniveau (CASMIN)</i>		
Hauptschule ohne berufliche Ausbildung	-0,33	-0,49
Hauptschule mit beruflicher Ausbildung	-0,01	-0,48
Mittlere Reife/Abitur ohne berufliche Ausbildung	0,53	-0,97
Mittlere Reife/Abitur mit berufliche Ausbildung	0,09	-0,65 *
Fachhochschul-/Universitätsabschluss (Ref.)	–	–
Fehlende Information	0,39	n.b.°
<i>Berufsstatus (EGP)</i>		
Obere Dienstklasse	1,86 **	0,55
Untere Dienstklasse	0,96 +	0,65
Nicht-manuelle Routinetätigkeiten	1,42 *	0,02
Selbständig	1,81 **	0,65
Facharbeiter	1,39 *	0,01
Landwirte	n.b.°	n.b.°
Un-/angelernte Arbeiter (Ref.)	–	–
Arbeitslose	1,14 +	0,54
Rentenempfänger	1,15 +	0,18
Fehlende Information	0,90	0,05
Einkommen	0,49 **	0,51 **
Intergenerationale Transfers = ja	1,02 **	0,82 **
<i>Wohngegend</i>		
Dorf	-0,36	-0,53
Kleinstadt	-0,38	-0,48
Großstadt	-0,59	-0,87 *
Metropole (Ref.)	–	–
Wohneigentümer = ja	0,61 **	0,51 *



Tabelle A.6: Fortsetzung

	Ostdeutsche	
	2002	2007
Konstante	-5,40 **	-3,94 **
Pseudo R <sup>2</sup>	0,13	0,12
Wald chi <sup>2</sup>	115,11	103,49
N	1.660	1.446

Quelle: Sozio-ökonomisches Panel ;eigene Berechnungen. Logistische Regressionsmodelle.

\*\* signifikant bei  $\alpha \geq 0,01$ , \* signifikant bei  $\alpha \geq 0,05$ , + signifikant bei  $\alpha \geq 0,1$

° n.b. = nicht berücksichtigt

## Literaturverzeichnis

- Agresti, Alan (1990): *Categorical Data Analysis*. New York/Chichester/Brisbane: Wiley.
- Alasuutari, Petrii (2000): *Globalization and the Nation-State: An Appraisal of the Discussion*. In: *Acta Sociologica* 43(3): 259-269.
- Allmendinger, Jutta (1989): *Educational systems and labor market outcomes*. In: *European Sociological Review* 5(3): 231-250.
- Ammermüller, Andreas, Weber, Andrea und Westerheide, Peter (2005): *Die Entwicklung und Verteilung des Vermögens privater Haushalte unter besonderer Berücksichtigung des Produktivvermögens*. Abschlussbericht zum Forschungsauftrag des Bundesministeriums für Gesundheit und Soziale Sicherung. Mannheim.
- Andreß, Hans-Jürgen, Borgloh, Barbara, Güllner, Miriam und Wilking, Katja (2003): *Wenn aus Liebe rote Zahlen werden. Über die wirtschaftlichen Folgen von Trennung und Scheidung*. Wiesbaden: Westdeutscher Verlag.
- Angelini, Viola, Brugiavini, Agar und Weber, Guglielmo (2009): *Ageing and unused capacity in Europe: is there an early retirement trap?* In: *Economic Policy* 24(59): 463-508.
- Angelini, Viola, Brugiavini, Agar und Weber, Guglielmo (2012): *The Dynamics of Homeownership Among the 50+ in Europe*. CEPR Discussion Papers 8889, C.E.P.R. Discussion Papers.
- Arum, Richard und Müller, Walter (Hg.) (2004): *The Return of Self-Employment: A Cross-National Study of Self-Employment and Social Inequality*. Princeton: University Press.
- Augustin, Baudelaire und Sanga, Dimitri (2002): *Income and Wealth*. In: *Perspectives Statistics Canada – Catalogue 75-001-XIE*: 15-19.
- Aydınlı, Gökhan, Beimer, Jeroen, Buitink van de Pol, Roelfke, Huijgen, Eva, Muller, Léon und Rütther, Benjamin (2009): *Vergleich europäischer Wohnungsmärkte. Regionale Unterschiede in der zu erwartenden Wohnungsnachfrage bis 2015*. Hoevelaken, Niederlande: Bouwfonds.
- Azpitarte, Francisco (2010): *The household wealth distribution in Spain: The role of housing and financial wealth*. In: *Hacienda Publica Espanola/Revista de Economia Publica* 94(3): 65-90.

- Ball, Michael (2010): European Housing Review. Europäischer Wohnungsbericht. Zusammenfassung. Brüssel.
- Bartholmai, Bernd und Melzer, Manfred (1991): Künftige Perspektiven des Wohnungsbaus und der Wohnungsbaufinanzierung für das Gebiet der neuen Länder. Berlin: Duncker & Humblot.
- Beck, Sebastian und Perry, Thomas (2007): Migranten-Milieus. Erste Erkenntnisse über Lebenswelten und wohnungsmarktspezifische Präferenzen von Personen mit Migrationshintergrund in Deutschland. In: vhw FW 4: 187-195.
- Behring, Karin und Helbrecht, Ilse (2003): Mieter oder Selbstnutzer in Europa? Ursachen der unterschiedlichen Eigentümerquoten in ausgewählten europäischen Staaten. In: Informationen zur Raumentwicklung 6: 343-353.
- Bell, Bethany A., Ferron, John M. und Kromrey, Jeffrey D. (2008): Cluster size in multilevel models: The impact of small level-1 units on point and interval estimates in two level models. Proceedings of the American Statistical Association, Social Statistics Section [CD-ROM]. Alexandria, VA: American Statistical Association.
- Blau, Peter M. und Duncan, Otis Dudley (1967): The American Occupational Structure. New York: Wiley.
- Blien, Uwe, Fuchs, Johann und Phan thi Hong, Van (2010): Arbeitsmarktentwicklung in ostdeutschen Regionen. In: Informationen zur Raumentwicklung 10/11: 773-785.
- Blomert, Reinhard (2008): Die Subprime-Krise oder: Wie aus einer Immobilienkrise eine handfeste Wirtschaftskrise wurde. In: Stephan A. Jansen, Eckhard Schröter und Nico Stehr (Hg.) Mehrwertiger Kapitalismus. Multidisziplinäre Beiträge zu Formen des Kapitalismus und seiner Kapitalien. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften: 129-147.
- Blossfeld, Hans-Peter (1985): Berufseintritt und Berufsverlauf - Eine Kohortenanalyse über die Bedeutung des ersten Berufs in der Erwerbsbiographie. In: Mitteilungen aus der Arbeitsmarkt- und Berufsforschung 18(2): 177-197.
- Blossfeld, Hans-Peter (1989): Kohortendifferenzierung und Karriereprozeß - Eine Längsschnittstudie über die Veränderung der Bildungs- und Berufschancen im Lebenslauf. Frankfurt a.M./New York: Campus.
- Blossfeld, Hans-Peter (2007): Linked lives in modern societies. The impact on social inequality of increasing educational homogamy and the shift towards dual-earner couples. In: Stefanie Scherer, Reinhard Pollak, Gunnar Otte und Markus Gangl (Hg.) From Origin to Destination. Trends and Mechanisms in Social Stratification Research. Frankfurt a.M./New York: Campus: 275-291.

- Blossfeld, Hans-Peter und Buchholz, Sandra (2009): Increasing resource inequality among families in modern societies. The mechanisms of growing educational homogamy, changes in the division of work in the family and the decline of the male breadwinner model. In: *Journal of Comparative Family Studies* 40(4): 601-616.
- Blossfeld, Hans-Peter und Rohwer, Götz (2001): *Techniques of Event History Modeling: New Approaches to Causal Analysis*. 2. Aufl. Hillsdale, NJ: Lawrence Erlbaum Associates.
- Blossfeld, Hans-Peter und Shavit, Yossi (1993): *Persistent Inequality*. Boulder: Westview Press.
- Blossfeld, Hans-Peter und Timm, Andreas (Hg.) (2003): *Who marries whom? Educational systems as marriage markets in modern societies*. Dordrecht (NL): Kluwer Academic Publishers.
- Blossfeld, Hans-Peter, Klijzing, Eric, Mills, Melinda und Kurz, Karin (Hg.) (2005): *Globalization, Uncertainty and Youth in Society*. London/New York: Routledge.
- Blossfeld, Hans-Peter, Mills, Melinda und Bernardi, Fabrizio (Hg.) (2006): *Globalization, uncertainty and men's careers. An international comparison*. Cheltenham, UK/Northampton, MA, USA: Edward Elgar.
- Blossfeld, Hans-Peter, Kurz, Karin, Buchholz, Sandra und Bukodi, Erzebet (Hg.) (2008): *Young Workers, Globalization and the Labor Market: Comparing Early Working Life in Eleven Countries*. Cheltenham, UK/Northampton, MA, USA: Edward Elgar.
- Blossfeld, Hans-Peter, Buchholz, Sandra, Hofäcker, Dirk, Hofmeister, Heather, Kurz, Karin und Mills, Melinda (2007): Globalisierung und die Veränderung sozialer Ungleichheiten in modernen Gesellschaften. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse des GLOBALIFE-Projekts. In: *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie* 59: 667-691.
- Blum, Sonja, Dehling, Jochen, Hegelich, Simon und Schubert, Klaus (2010): *Politisch limitierter Pluralismus. Die Wohlfahrtssysteme der 27 Mitgliedsländer der Europäischen Union*. Berlin: Friedrich-Ebert Stiftung.
- Boehm, Thomas und Schlottmann, Alan (2002): *Housing and Wealth Accumulation: Intergenerational Impacts*. In: Nicholas Retsinas und Eric Belsky (Hg.) *Low-Income Homeownership: Examining the Unexamined Goal*. Washington, D.C.: Brookings: 407-426.
- Börsch-Supan, Alex und Alcsér, Kirsten H.; Mannheim Research Institute for the Economics of Aging (Hg.) (2005): *Health, ageing and retirement in Europe*:

- First results from the survey of health, ageing and retirement in Europe. Mannheim: Mannheim Research Institute for the Economics of Aging.
- Börsch-Supan, Axel und Lusardi, Anna Maria (2003): Saving: A Cross-National Perspective. In: Axel Börsch-Supan (Hg.) *Life-Cycle Savings and Public Policy*. New York: Academic Press: 1-31
- Börsch-Supan, Axel, Heiss, Florian, Ludwig, Alexander und Winter, Joachim (2003): Pension Reform, Capital Markets, and the Rate of Return, *German Economic Review* 4(2): 151-181.
- Bosch, Gerhard (2004): Towards a New Standard Employment Relationship in Western Europe. In: *British Journal of Industrial Relations* 42(4): 617-636.
- Bourdieu, Pierre (1998): *Der Einzige und sein Eigenheim*. Hamburg: VSA-Verlag.
- Brandolini, Andrea, Cannari, Luigi, D'Alessio, Giovanni und Faiella, Ivan (2004): Household Wealth Distribution in Italy in the 1990s. *Temi di discussione (Economic working papers)* 530. Bank of Italy, Economic Research Department.
- Braun, Ulrich und Pfeiffer, Reiner (2004): *Haushalts- und personenbezogene Wohneigentumsquoten in Deutschland*. Berlin: Empirica-Institut.
- Braun, Ulrich und Pfeiffer, Reiner (2006): *Eigenheimförderung in Europa – Was Deutschland von anderen Ländern lernen kann*. Köln: Deutsches Institut für Altersvorsorge.
- Brauns, Hildegard und Steinmann, Susanne (1997): *Education Reform in France, West-Germany, the United Kingdom and Hungary. Updating the CASMIN Educational Classification*. MZES Arbeitspapier Nr. 21. Mannheim: Mannheimer Zentrum für Europäische Sozialforschung.
- Brunner, Otto (1978): Vom ‚ganzen Haus‘ zur ‚Familie‘. In: Heidi Rosenbaum (Hg.) *Seminar: Familie und Gesellschaftsstruktur. Materialien zu den sozio-ökonomischen Bedingungen von Familienformen*. Frankfurt a.M.: Suhrkamp: 83-91.
- Buchholz, Sandra (2008): *Die Flexibilisierung des Erwerbsverlaufs. Eine Analyse von Einstiegs- und Ausstiegsprozessen in Ost- und Westdeutschland*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Buchholz, Sandra und Kolb, Kathrin (2011): *Selective Flexibilization and Deregulation of the Labour Market: The German Answer to Increased Needs for Employment Flexibility and Its Consequences for Social Inequalities*. In: Hans-Peter Blossfeld, Sandra Buchholz, Dirk Hofäcker und Kathrin Kolb (Hg.) *Globalized Labour Markets and Social Inequality in Europe*. Basingstoke, UK: Palgrave Macmillan: 25-45.

- Buchholz, Sandra und Kurz, Karin (2008): A new mobility regime in Germany? Young people's labour market entry and phase of establishment since the mid-1980s. In: Hans-Peter Blossfeld, Sandra Buchholz, Erzebet Bukodi und Karin Kurz (Hg.) *Young Workers, Globalization and the Labor Market. Comparing Early Working Life in Eleven Countries*. Cheltenham, UK/Northampton, MA: Edward Elgar: 51-75.
- Buckley, Robert M., Hendershott, Patric H. and Villani, Kevin E. (1995): Rapid Housing Privatization in Reforming Economies: Pay the Special Dividend Now. In: *The Journal of Real Estate Finance and Economics* 10(1): 63-80.
- Bundesagentur für Arbeit (2010): *Arbeitsmarkt 2009. Arbeitsmarktanalyse für Deutschland, West- und Ostdeutschland*. Nürnberg.
- Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) (2008): *25 Jahre Leben in Deutschland – 25 Jahre Sozio-oekonomisches Panel*. Berlin/Bonn.
- Beauftragte der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration (2005): *Bericht der Beauftragten der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration über die Lage der Ausländerinnen und Ausländer in Deutschland*. Berlin.
- Castells, Manuel (1977): *Die kapitalistische Stadt. Ökonomie und Politik der Stadtentwicklung*. Hamburg: VSA-Verlag: 89-110.
- Charles, Kerwin Kofi and Hurst, Erik (2002): The Transition to Home Ownership and the Black-White Wealth Gap. In: *The Review of Economics and Statistics* 84(2): 281-297.
- Chiteji, Ngina S. und Stafford, Frank P. (1999): Portfolio choices of parents and their children as young adults: Asset accumulation by African-American families. In: *American Economic Review* 89(2): 377-380.
- Chiuri, Maria Concetta und Jappelli, Tullio (2006): Do the elderly reduce housing equity? An international comparison. Luxembourg Income Study Working Paper Series, No. 436, Luxembourg.
- Chiuri, Maria Concetta und Jappelli, Tullio (2010): Do the elderly reduce housing equity? An international comparison. In: *Journal of Population Economics* 23(2): 643-663.
- Christelis, Dimitris (2011): Imputation of Missing Data in Waves 1 and 2 of SHARE. [http://www.share-project.org/t3/share/fileadmin/pdf\\_documentation/Imputation\\_of\\_Missing\\_Data\\_in\\_Waves\\_1\\_and\\_2\\_of\\_SHARE.pdf](http://www.share-project.org/t3/share/fileadmin/pdf_documentation/Imputation_of_Missing_Data_in_Waves_1_and_2_of_SHARE.pdf) (Stand: 20 August 2011).

- Christelis, Dimitris, Jappelli, Tullio und Padula, Mario (2005): Wealth Imputation. In: A. Börsch-Supan, Alex und Alcsér, Kirsten H.; Mannheim Research Institute for the Economics of Aging (Hg.) Health, ageing and retirement in Europe. First results from the survey of health, ageing and retirement in Europe. Mannheim: MEA: 358-359.
- Claupein, Erika (1990): Vermögen und Vermögensbildungsprozesse der privaten Haushalte. Berlin: Duncker & Humblot.
- Conley, Dalton (2001): A Room with a View or a Room of One's Own? Housing and Social Stratification. In: Sociological Forum 16(2): 263-280.
- Conley, Dalton (2003): Wealth and Poverty in America: A Reader. Malden, MA: Blackwell.
- Conley, Dalton und Brian Gifford (2006): Home Ownership, Social Insurance, and the Welfare State. In: Sociological Forum 21(1): 55-82.
- Constant, Amelie, Roberts, Rowan und Zimmermann, Klaus F. (2007): Ethnic identity and immigrant homeownership. CEPR Discussion Papers, No.6490, Centre for Economic Policy Research, London.
- Currle, Edda (2006): Theorieansätze zur Erklärung von Rückkehr und Remigration. In: Informationszentrum Sozialwissenschaften/Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (Hg.) Sozialwissenschaftlicher Fachinformationsdienst „Migration und ethnische Minderheiten: 7-23.
- Dahrendorf, Ralf (1965): Gesellschaft und Demokratie in Deutschland. München: Piper.
- Davidov, Eldad und Weick, Stefan (2011): Transition to Homeownership among Immigrant Groups and Natives in West Germany, 1984-2008. In: Journal of Immigrant & Refugee Studies 9(4): 393-415.
- Davies, James B., Sandstrom, Susanna, Shorrocks, Anthony und Wolff, Edward N. (2007): The World Distribution of Household Wealth. Mapping Global Inequalities, Center for Global, International and Regional Studies, UC Santa Cruz.
- De Decker, Pascal und Dewilde, Caroline (2010): Home-ownership and asset-based welfare: the case of Belgium. In: Journal of Housing and the Built Environment 25(2): 243-262.
- DeWilde, Caroline und Raeymaekers, Peter (2008): The trade-off between homeownership and pensions: individual and institutional determinants of old-age poverty. In: Ageing & Society 28(6): 805-830.

- Díaz-Giménez, Javier, Quadrini, Vincenzo und Ríos-Rull, José-Victor (1997): Dimensions of Inequality: Facts on the U.S. Distributions of Earnings, Income, and Wealth. In: Quarterly Review Spring: 3-21.
- Die Zeit (1990): Wege zur Enteignung nach Gründung der DDR. In: Die Zeit, Nr. 12 vom 16.03.1990. URL: <http://www.zeit.de/1990/12/Wege-zur-Enteignung-nach-Gruendung-der-DDR> (Stand: 10. Mai 2011).
- Diewald, Martin und Solga, Heike (1995): Soziale Ungleichheit in der DDR: Die feinen, aber deutlichen Unterschiede am Vorabend der Wende In: Johannes Huinink und Karl Ulrich Mayer (Hg.) Kollektiv und Eigensinn. Berlin: Akademie Verlag: 261-305.
- DiPasquale, Denise und Glaeser, Edward L. (1999): Incentives and Social Capital: Are Homeowners Better Citizens? In: Journal of Urban Economics 45(2): 354-384.
- DiPrete, Thomas A. (2002): Life Course Risks, Mobility Regimes, and Mobility Consequences: A Comparison of Sweden, Germany, and the United States. In: American Journal of Sociology 108(2): 267-309.
- Dobritz, Jürgen (2005): Kinderlosigkeit in Deutschland und Europa – Daten, Trends und Einstellungen. In: Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaft 30(4): 359-408.
- Eekhoff, Johann (2002): Wohnungspolitik. 2. Aufl. Tübingen: Mohr Siebeck Verlag.
- Elmelech, Yuval (2008): Transmitting inequality: Wealth and the American family. Lanham: Rowman & Littlefield Publishers.
- Elsinga, Marja, De Decker, Pascal, Teller, Nóra und Toussaint, Janneke (2007): Home ownership beyond asset and security Perceptions of housing related security and insecurity in eight European countries. Amsterdam: Housing and Urban Policy Studies.
- Engelbrech, Gerhard und Jungkunst, Maria (2001): Alleinerziehende Frauen haben besondere Beschäftigungsprobleme. Im Vergleich zu Frauen mit Partner sind sie öfter erwerbslos und nehmen schlechtere Arbeitsbedingungen in Kauf. Herausgegeben von Bundesanstalt für Arbeit. Nürnberg: IAB-Kurzbericht.
- Erikson, Robert und Goldthorpe, John H. (1992): The Constant Flux. A Study of Class Mobility in Industrial Societies. Oxford: Clarendon Press.
- Erler, Michael (1996): Die Dynamik der modernen Familie: empirische Untersuchung zum Wandel der Familienformen in Deutschland. Weinheim/München: Juventa-Verlag.



- Esping-Andersen, Gøsta (1990): *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. Repr. Princeton, NJ: Princeton University Press.
- Esping-Andersen, Gøsta (1999): *Social Foundations of Postindustrial Economies*. Oxford/New York: Oxford University Press.
- Esser, Hartmut (1999): *Soziologie Spezielle Grundlagen Band 1: Situationslogik und Handeln*. Frankfurt a.M./New York: Campus.
- Esser, Hartmut (2000): *Soziologie Spezielle Grundlagen Band 2: Die Konstruktion der Gesellschaft*. Frankfurt a.M./New York: Campus.
- Euroconstruct/ifo (2009): *Wohneigentum in Europa*. <http://de.statista.com/statistik/daten/studie/155734/umfrage/wohneigentumsquoten-in-europa> (Stand: 03. Juli 2011).
- Europäische Kommission (2010): *Private Rentensysteme. Ihre Bedeutung für angemessene und nachhaltige Renten*. Luxemburg: Amt für Veröffentlichungen der Europäischen Union.
- European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions (2009): *Second European Quality of Life Survey: Overview*. Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities.
- Eurostat (2010): *Erwerbstätigenquote in der EU27 fiel auf 64,6% im Jahr 2009*. Pressemitteilung. 117/2010 - 4. August 2010.
- Faller, Bernhard, Braun, Reiner, Hey, Timo und Pfeiffer, Ulrich (2001): *Hemmnisse der Wohneigentumsbildung*. Forschungsbericht im Auftrag des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung. Bonn.
- Fiala, Petr und Mareš, Miroslav (2008): *Nach der Reform ist vor der Reform: Das tschechische Wohlfahrtssystem*. In: Klaus Schubert und Simon Hegelich (Hg.) *Europäische Wohlfahrtssysteme. Ein Handbuch*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften: 109-126.
- Frick, Joachim R. und Grabka, Markus M. (2009): *Gestiegene Vermögensungleichheit in Deutschland*. In: *DIW Wochenbericht* 76(4): 54-67.
- Frick, Joachim R. und Grabka, Markus M. (2010): *Alterssicherungsvermögen dämpft Ungleichheit – aber große Vermögenskonzentration bleibt bestehen*. In: *DIW Wochenbericht* 77(3): 2-12.
- Frick, Joachim R. und Haas, Hansjoerg (2010): *SOEPmonitor 1984-2009. Zeitreihen zur Entwicklung ausgewählter Indikatoren zu zentralen Lebensbereichen*. Berlin: DIW.

- Frick, Joachim R., Jenkins, Stephen P., Lillard, Dean R., Lipps, Oliver und Wooden, Mark (2008): Die internationale Einbettung des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) im Rahmen des Cross-National Equivalent File (CNEF). In: Vierteljahrshefte zur Wirtschaftsforschung 77(3): 110-129.
- Friedrich, Lena (2008): Wohnen und innerstädtische Segregation von Migranten in Deutschland. Nürnberg: Bundesamt für Migration und Flüchtlinge.
- Geiger, Theodor (1932): Die soziale Schichtung des deutschen Volkes. Stuttgart: Lucius & Lucius.
- Geißler, Rainer (2011): Die Sozialstruktur Deutschlands. Zur gesellschaftlichen Entwicklung mit einer Bilanz der Vereinigung. 6. Aufl. Opladen: Westdeutscher Verlag.
- Giesecke, Johannes (2006): Arbeitsmarktflexibilisierung und soziale Ungleichheit: Sozio-ökonomische Konsequenzen befristeter Beschäftigungsverhältnisse in Deutschland und Großbritannien. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Goebel, Jan, Habich, Roland und Krause, Peter (2009): Zur Angleichung von Einkommen und Lebensqualität im vereinigten Deutschland. In: Vierteljahrshefte zur Wirtschaftsforschung 78(2): 122-145.
- Grabka, Markus M. und Frick, Joachim R. (2007): Vermögen in Deutschland wesentlich ungleicher verteilt als Einkommen. In: DIW Wochenbericht 74(45): 665-672.
- Groh-Samberg, Olaf (2007): Armut in Deutschland verfestigt sich. In: DIW Wochenbericht 74(12): 177-188.
- Haisken-DeNew, John P. und Frick, Joachim R. (2005): DTC. Desktop Companion to the German Socio-Economic Panel Study (GSOEP). Berlin: DIW.
- Handelsblatt (2011): Eigenheim als Geldanlage. Was Wohnhäuser in Deutschland kosten. In: Handelsblatt 189, 29.09.2011: 40-41.
- Hanefeld, Ute (1987): Das Sozio-oekonomische Panel. Grundlagen und Konzeption. Frankfurt a.M./New York: Campus.
- Hannemann, Christine (2000): Historischer Abriss zu wesentlichen Entwicklungslinien städtischen Wohnens in Deutschland seit 1945. Humboldt-Universität, Berlin.
- Hauser, Richard (2003): Die Entwicklung der Einkommens- und Vermögensverteilung in Deutschland – ein Überblick. In: Informationen und Raumentwicklung 3/4: 111-124.

- Häußermann, Hartmut und Petrowsky, Werner (1990): Lebenszyklus, Arbeitslosigkeit und Hauseigentum. In: Lothar Bertls und Ulfert Herlyn (Hg.) Lebenslauf und Raumerfahrung. Opladen: Leske + Budrich: 103-122.
- Häußermann, Hartmut und Siebel, Walter (2000): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung im Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. 2., korrigierte Aufl. Weinheim/München: Juventa Verlag.
- Heckman, James (1979): Sample selection bias as a specification error. In: *Econometrica* 47(1): 153-161.
- Horton, Hayward Derrick und Thomas, Melvin E. (1998): Race, Class, and the Family Structure: Differences in Housing Values for Black and White Homeowners. In: *Sociological Inquiry* 68(1): 114-136.
- Hox, Joop J. (2010): *Multilevel analysis: Techniques and applications*. 2. Aufl. Hove, East Sussex: Routledge.
- Hradil, Stefan (1987): *Sozialstrukturanalyse in einer fortgeschrittenen Gesellschaft*. Opladen: Leske + Budrich.
- Hradil, Stefan (2005): *Soziale Ungleichheit in Deutschland*. Wiesbaden: Verlag für Sozialwissenschaften.
- Hradil, Stefan (2006): *Die Sozialstruktur Deutschlands im internationalen Vergleich*. 2. Aufl. Wiesbaden: Verlag für Sozialwissenschaften.
- Huinink, Johannes (1995): *Warum noch Familie? Zur Attraktivität von Partnerschaft und Elternschaft in unserer Gesellschaft*. Frankfurt a.M./New York: Campus.
- IAB (2010): Infoplattform 'Prekäre Beschäftigung'. URL: <http://infosys.iab.de/infoplattform/dokSelect.asp?pkyDokSelect=27&show=Lit>. (Stand: 24. Juli 2012).
- IW Köln (2009): *Wohngebäude schützen vor Inflation*. In: *Immobilien Monitor* 1/2009. Köln: Institut der deutschen Wirtschaft.
- Jäntti, Markus (2006): Trends in the distribution of income and wealth: Finland 1987-1998. In: Edward N. Wolff (Hg.) *International Perspectives on Household Wealth*. Cheltenham, UK/Northampton MA: Edward Elgar: 295-326.
- Jenkins, Stephen Pryse und Jäntti, Markus (2005): *Methods for summarizing and comparing wealth distributions*. Paper prepared for the Luxembourg Wealth Study Workshop. Perugia, 27–29 January 2005.
- Kalter, Frank (1999): "The ties that bind" - Wohneigentum als ehespezifische Investition. In: Thomas Klein und Wolfgang Lauterbach (Hg.) *Nichteheliche Lebensgemeinschaften. Analysen zum Wandel partnerschaftlicher Lebensformen*. Opladen: Leske + Budrich: 255-270.

- Kasper, Birgit und Scheiner, Joachim (2006): Räumliche Mobilität als Prozess kurz- und langfristigen Handelns: Zusammenhänge zwischen Wohn- und Alltagsmobilität. In: Klaus J. Beckmann, Markus Hesse, Christian Holz-Rau, und Marcel Hunecke (Hg.) *Stadtleben – Wohnen, Mobilität und Lebensstile*. Wiesbaden: Verlag für Sozialwissenschaften: 167-186.
- Keister, Lisa A. und Moeller, Stephanie (2000): Wealth Inequality in the United States. In: *Annual Review of Sociology* 26: 63-81.
- Kerckhoff, Alan C. (2001): Education and Social Stratification Processes in Comparative Perspective. In: *Sociology of Education* 74: 3-18.
- Kholodilin, Konstantin K., Menz, Jan-Oliver und Siliverstovs, Boriss (2008): Immobilienkrise? Warum in Deutschland die Preise seit Jahrzehnten stagnieren. In: *DIW Wochenbericht* 75(17): 214-220.
- Kohli, Martin (1985): Die Institutionalisierung des Lebenslaufs: Historische Befunde und theoretische Argumente. In: *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie* 37(1): 1-29.
- Kohli, Martin (2003): Der institutionalisierte Lebenslauf: ein Blick zurück und nach vorn. In: Jutta Allmendinger (Hg.) *Entstaatlichung und soziale Sicherheit*. Opladen: Leske + Budrich: 525-545.
- Kohli, Martin, Künemund, Harald, Schäfer, Andrea, Schupp, Jürgen und Vogel, Claudia (2006): Erbschaften und ihr Einfluss auf die Vermögensverteilung. In: *Vierteljahrshefte zur Wirtschaftsforschung* 75(1): 58-76.
- Kolb, Kathrin, Skopek, Nora und Blossfeld, Hans-Peter (2012): The two dimensions of housing inequality in Europe – Are high home ownership rates an indicator for low housing values? In: *Comparative Population Studies: under review*.
- Krause, Peter und Schäfer, Andrea (2005): Verteilung von Vermögen und Einkommen in Deutschland: Große Unterschiede nach Geschlecht und Alter. In: *DIW Wochenbericht* 72(11): 199-207.
- Krivo, Lauren Joy und Kaufman, Robert L. (2004): Housing and wealth inequality: racial-ethnic differences in home equity in the United States. In: *Demography* 41(3): 585-605.
- Kroh, Martin (2010): Gewichtung im SOEP. Workshop zur Nutzung des SOEP im März 2010 am Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW). Berlin. URL: [http://www.diw.de/documents/dokumentenarchiv/17/diw\\_01.c.353319.de/soep\\_folien\\_gewichtung\\_2010.pdf](http://www.diw.de/documents/dokumentenarchiv/17/diw_01.c.353319.de/soep_folien_gewichtung_2010.pdf) (Stand: 23. Februar 2012).

- Kühn, Manfred (2000): Gartenbezogenes Wohnen zwischen Stadt und Umland. Kleingärten und Hausgärten als Faktor der Suburbanisierung in ostdeutschen Stadtregionen. In: Peter Moser und Jürgen Breuste (Hg.) Ostdeutsche Stadt-Umland-Regionen unter Suburbanisierungsdruck. Bericht zum Workshop am 4.11.1999 im Umweltforschungszentrum Leipzig-Halle GmbH, UFZ-Bericht Nr.14: 65-73.
- Kurz, Karin (2000): Soziale Ungleichheit beim Übergang zu Wohneigentum. In: Zeitschrift für Soziologie 29(1): 27-43.
- Kurz, Karin (2012): Beschäftigungsunsicherheiten und langfristige Bindungen. Analysen zu Partnerschaftsverhalten, Familiengründung und zum Erwerb von Wohneigentum. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Kurz, Karin und Blossfeld, Hans-Peter (Hg.) (2004): Home ownership and social inequality in comparative perspective. Stanford, Calif.: Stanford University Press.
- Kurz, Karin, Buchholz, Sandra, Schmelzer, Paul und Blossfeld, Hans-Peter (2008): Young people's employment chances on flexible labor markets. A comparison of changes in eleven modern societies. In: Hans-Peter Blossfeld, Sandra Buchholz, Erzebet Bukodi und Karin Kurz (Hg.) Young Workers, Globalization and the Labor Market Comparing Early Working Life in Eleven Countries. Cheltenham, UK/Northampton, MA: Edward Elgar: 337-353.
- LBS Research/TNS Emnid (2004): Wohnungsmarkt. 57 Prozent der Mieter streben Wohneigentum an. URL: <http://www.lbs.de/bw/presse/infodienste/wohnungsmarkt/mieter> (Stand: 24. November 2010).
- Leemann, Regula Julia und Imdorf, Christian (2011): Zum Zusammenhang von Geschlechterungleichheiten in Bildung, Beruf und Karriere: Ein Ausblick. In: Andreas Hadjar (Hg.) Geschlechtsspezifische Bildungsungleichheiten. Systematischer Überblick zur Frage der Bildungsungleichheit zwischen den Geschlechtern. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften: 417-440.
- Lefebure, Stijn, Mangeleer, Joris und Van den Bosch, Karel (2006): Elderly prosperity and homeownership in the European Union: New evidence from the SHARE data, paper to the 29th general conference of the international association for research in income and wealth. Joensuu, Finland.
- Lerman, Robert I. und Yitzhaki, Shlomo (1985): Income inequality effects by income source: A new approach and applications to the United States. In: Review of Economics and Statistics 67(1): 151-156.
- Lewin-Epstein, Noah und Semyonov, Moshe (2000): Migration, ethnicity and inequality in homeownership. In: Social Problems 47(3): 425-444.

- Lewin-Epstein, Noah, Elmelech, Yuval und Semyonov, Moshe (1997): Ethnic Inequality in Home Ownership and the Value of Housing: The Case of Immigrants in Israel. In: *Social Forces* 75(4): 1439-1462.
- Long, J. Scott (2011): *Regression Models for Categorical and Limited Dependent Variables*. Advanced Quantitative Techniques in the Social Sciences Number 7. Sage Publications: Thousand Oaks, CA.
- Maas, Cora J. M. und Hox, Joop J. (2005): Sufficient sample sizes for multilevel modeling. In: *Methodology* 1(3): 86-92.
- Mannheim Research Institute for Economics of Aging (2010): Share - Guide to release 2.5.0: Waves 1 & 2. [http://www.share-project.org/t3/share/fileadmin/pdf\\_documentation/SHARE\\_release\\_guide.pdf](http://www.share-project.org/t3/share/fileadmin/pdf_documentation/SHARE_release_guide.pdf); (Stand: 16. August 2011).
- Marx, Karl [1867] (1982): *Das Kapital. Kritik der politischen Ökonomie*. Marx-Engels-Werke 1. Berlin: Dietz.
- Masnack, George S. (2004): Home Ownership and Social Inequality in the United States. In: Karin Kurz und Hans-Peter Blossfeld (Hg.) *Home Ownership and Social Inequality in Comparative Perspective*. Stanford, CA: Stanford University Press: 304-337.
- Mayer, Karl-Ulrich (2004): Whose Lives? How History, Society, and Institutions Define and Shape Life Courses. In: *Research in Human Development* 1(3): 161-187.
- Mayntz, Renate (2002): *Akteure – Mechanismen – Modelle: Zur Theoriefähigkeit makro-sozialer Analysen*. Frankfurt a.M./New York: Campus.
- Modigliani, Franco und Brumberg, Richard (1955): Utility analysis and the consumption function: An interpretation of cross-section data. In: Kenneth K. Kurihara (Hg.) *Post-Keynesian economics*. London: Routledge: 383-436.
- Mulder, Clara H. (2006): Home-ownership and family formation. In: *Journal of Housing and the Built Environment* 21(3): 281-298.
- Mulder, Clara H. und Wagner, Michael (1998): First-time Home-ownership in the Family Life Course: A West German- Dutch Comparison. In: *Urban Studies* 35(4): 687-713.
- Mulder, Clara H. und Smits, Jeroen (1999): First-Time Home-Ownership of Couples. The Effect of Inter-Generational Transmission. In: *European Sociological Review* 15(3): 323-337.
- Müller, Walter und Shavit, Yossi (1998): Bildung und Beruf im institutionellen Kontext. Eine vergleichende Studie in 13 Ländern. In: *Zeitschrift für Erziehungswissenschaft* 1(4): 501-533.

- Myers, Samuel L. und Chung, Chanjin (1996): Racial differences in home ownership and home equity among preretirement-aged households. In: *The Gerontologist* 36(3): 350-360.
- Myers, Dowell, Megbolugbe, Isaac und Lee, Seong Woo (1998): Cohort Estimation of Homeownership Attainment among Native-Born and Immigrant Populations. In: *Journal of Housing Research* 9(2): 237-269.
- Nguyen, Tristan und Shlomo, Jonathan Ben (2009): Determinanten der Wohneigentumsquote – Eine internationale empirische Studie. In: *Zeitschrift für immobilienwirtschaftliche Forschung und Praxis* 13: 2-11.
- Oefele, Helmut Freiherr von und Winkler, Karl (2008): *Handbuch des Erbbaurechts*. 4. Aufl. München: C.H. Beck.
- Oliver, Melvin L. und Shapiro, Thomas (1995): *Black Wealth/White Wealth: A New Perspective on Racial Inequality*. London/New York: Routledge.
- Ostermeier, Marion und Blossfeld, Hans-Peter (1998): Wohneigentum und Ehescheidung. Eine Längsschnittstudie über den Einfluss gekauften und geerbten Wohneigentums auf den Prozeß der Ehescheidung. In: *Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaft* 23(1): 39-54.
- Ott, Thomas (1997): Ein interaktives Modell zum Flächennutzungswandel im Transformationsprozeß am Beispiel der Stadt Erfurt. Mannheim: Mateo. URL: <http://www.uni-mannheim.de/mateo/verlag/diss/ott/datsche.htm> (Stand: 05. Dezember 2011).
- Paccagnella, Omar und Weber, Guglielmo (2005): Income Imputation. In: Axel Börsch-Supan, Agar Brugiavini, Hendrik Jürges, Arie Kapteyn, Johan Mackenbach, Johannes Siegrist und Guglielmo Weber (Hg.) *Health, Ageing and Retirement in Europe. First Results from the Survey of Health, Ageing and Retirement in Europe*. Mannheim: MEA: 357-358.
- Paci, Raffaele und Pigliaru, Francesco (1997): European regional growth: do sectors matter? Working Paper CRENoS 199703. Sardinia: Centre for North South Economic Research, University of Cagliari and Sassari.
- Parcel, Toby L. (1982): Wealth Accumulation of Black and White Men: The case of Housing Equity. In: *Social Problems* 30(2): 199-211.
- Pearson, Karl (1896): *Mathematical Contributions to the Theory of Evolution*. III. Regression, Heredity and Panmixia. *Philosophical Transactions of the Royal Society of London* 187: 253-318.
- Petrowsky, Werner (1993): *Arbeiterhaushalte mit Wohneigentum. Die Bedeutung des Erbes bei der Eigentumsbildung*. Universität Bremen.

- Pierson, Paul (2000): Increasing Returns, Path Dependence, and the study of politics. In: *American Political Science Review* 94(2): 351-267.
- Pla, Anna Cabré und Cabrerizo, Juan Antonio Módenes (2004): Home Ownership and Social Inequality in Spain. In: Karin Kurz und Hans-Peter Blossfeld (Hg.) *Home ownership and social inequality in comparative perspective*. Stanford, Calif.: Stanford University Press: 233-254.
- Poggio, Teresio (2006): Different patterns of home ownership in Europe. Workshop 'Home ownership in Europe: Policy and research issues: Delft, The Netherlands.
- Pollack, Craig E., von dem Knesebeck, Olaf und Siegrist, Johannes (2004): Housing and Health in Germany. In: *Journal of Epidemiology and Community Health* 58(3): 216-222.
- Rabe-Hesketh, Sophia und Skrondal, Anders (2008): *Multilevel and longitudinal modeling using Stata*. 2. Aufl. College Station, Texas: Stata Press.
- Reißlandt, Carolin (2005): Von der "Gastarbeiter"-Anwerbung zum Zuwanderungsgesetz. *Migrationsgeschehen und Zuwanderungspolitik in der Bundesrepublik*. Bundeszentrale für politische Bildung, Bonn.
- Relikowski, Ilona, Schneider, Thorsten und Blossfeld, Hans-Peter (2009): Primary and Secondary Effects of Social Origin in Migrant and Native Families at the Transition to the Tracked German School System. In: Mohamed Cherkaoui und Peter Hamilton (Hg.) *Raymond Boudon: A Life in Sociology - Essays in Honour of Raymond Boudon*. Part III: On Generative Mechanisms. Paris: Bradwell Press: 149-170.
- Rietdorf, Werner (1997): Genesis, Status und Perspektive in ostdeutschen Großsiedlungen. In: Werner Rietdorf (Hg.) *Weiter wohnen in der Platte. Probleme der Weiterentwicklung grosser Neubauwohngebiete in den neuen Bundesländern*. Berlin: edition sigma: 11-58.
- Richter, Peter Georg (2010): Warum Eigentümer glücklicher sind. In: *Das Haus*, Juni. URL: <http://www.haus.de/PH2D/ph2d.htm?snr=13300> (Stand: 07. Oktober 2011).
- Rinklake, Annika und Buchholz, Sandra (2011): Increasing inequalities in Germany - Older people's employment lives and income conditions since the mid-1980s. In: Hans-Peter Blossfeld, Sandra Buchholz und Karin Kurz (Hg.) *Ageing Populations, Globalization and the Labor Market: Comparing Late Working Life and Retirement in Modern Societies*. Cheltenham, UK/Northampton, MA: Edward Elgar: 35-64.
- Riphahn, Regina T. und Serfling, Oliver (2005): Item non-response on income and wealth questions. In: *Empirical Economics* 30(2): 521-538.



- Rohwer, Götz (2012): *Statistical Methods in sociological research of education*. University of Bamberg. URL: <http://www.stat.rub.de/papers/dsre.pdf> (Stand: 15. März 2012).
- Roine, Jesper und Waldenström, Daniel (2009): *Wealth Concentration Over the Path of Development: Sweden, 1873 - 2006*. In: *The Scandinavian Journal of Economics* 111(1): 151-187.
- Rubin, Donald B. (1987): *Multiple Imputation for Nonresponse in Surveys*. New York: Wiley.
- Scanlon, Kathleen und Whitehead, Christine (2004): *International trends in housing tenure and mortgage finance*. London: CML.
- Schader Stiftung (2005): *Die Entwicklung des modernen Wohnens*. URL: [http://www.schader-stiftung.de/wohn\\_wandel/841.php](http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/841.php) (Stand: 08. August 2011).
- Schlomann, Heinrich (1992): *Vermögensverteilung und private Altersvorsorge*. Frankfurt a.M./New York: Campus.
- Schlomann, Heinrich und Faik, Jürgen (1997): *Die Verteilung des Haus- und Grundvermögens in den neuen Bundesländern seit 1990*. In: Wolfgang Glatzer und Gerhard Kleinhenz (Hg.) *Wohlstand für alle*. Opladen: Leske + Budrich: 241-290.
- Schneider, Nicole und Spellerberg, Annette (1999): *Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität*. Opladen: Leske + Budrich.
- Schulz, Marlies (2010): *Wohnen und Fertilitätsverhalten in der DDR*. In: Darija Reuschke (Hg.) *Wohnen und Gender. Theoretische, politische, soziale und räumliche Aspekte*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften: 117-128.
- Schulze, Gerhard (2005): *Die Erlebnisgesellschaft*. Frankfurt a.M./New York: Campus.
- Schulze, Buschoff, Karin und Schmidt, Claudia (2005): *Die Status-Mobilität der Solo-Selbstständigen und ihre soziale Sicherung im europäischen Vergleich*. In: *Zeitschrift für Arbeitsmarktforschung* 4: 531-557.
- Schwedberg, Richard (2009): *Grundlagen der Wirtschaftssoziologie*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Semyonov, Moshe und Lewin-Epstein, Noah (2011): *Wealth Inequality: Ethnic Disparities in Israeli Society*. In: *Social Forces* 89(3): 935-959.
- Sengupta, Rajdeep und Emmons, William R. (2007): *What Is Subprime Lending?* In: *Monetary Trends, Research Division of the Federal Reserve Bank of St.*

- Louis, Juni 2007: <http://research.stlouisfed.org/publications/mt/20070601/cover.pdf> (Stand: 20. Januar 2012).
- Shavit, Yossi und Müller, Walter (1998): *From School to Work. A Comparative Study of Educational Qualifications and Occupational Destinations*. Oxford: Clarendon Press.
- Shlomo, Jonathan Ben (2011): *Unterschiede in den Eigentumsquoten von Wohnimmobilien – Erklärungsversuche und Wirkungsanalyse*. Schriftenreihe der Wissenschaftlichen Hochschule Lahr.
- Shorrocks, Anthony F. (1982): *Inequality Decomposition by Factor Components*. *Econometrica* 50(1): 193-212.
- Siemińska, Renata und Domaradzka, Anna (2008): *Transformation mit Schwierigkeiten: das polnische Wohlfahrtssystem*. In: Klaus Schubert, Simon Hegelich und Ursula Bazant (Hg.) *Europäische Wohlfahrtssysteme. Ein Handbuch*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften: 503-524.
- Sierminska, Eva, Brandolini, Andrea und Smeeding, Timothy M. (2007): *Cross-national comparison of income and wealth status in retirement: First results from the Luxembourg Wealth Study (LWS)*. Chestnut Hill, MA: Center for Retirement Research at Boston College.
- Sinning, Mathias (2006): *Home-ownership and economic performance of immigrants in Germany*. RWI Discussion Papers 45: 1-28.
- Skopek, Nora, Buchholz, Sandra und Blossfeld, Hans-Peter (2011): *Wealth Inequality in Europe and the Delusive Egalitarianism of Scandinavian Countries*. MPRA Paper Nr. 35307.
- Skopek, Nora, Kolb, Kathrin, Buchholz, Sandra und Blossfeld, Hans-Peter (2012): *Einkommensreich – Vermögensarm? Die Zusammensetzung von Vermögen und die Bedeutung einzelner Vermögenskomponenten im europäischen Vergleich*. In: *Berliner Journal für Soziologie* 22(2): 163-187.
- Solga, Heike (1995): *Die Etablierung einer Klassengesellschaft in der DDR: Anspruch und Wirklichkeit des Postulats sozialer Gleichheit*. In: Johannes Hui-nink und Karl Ulrich Mayer (Hg.) *Kollektiv und Eigensinn*. Berlin: Akademie Verlag: 45-88.
- Solga, Heike, Diewald, Martin und Goedicke, Anne (2000): *Arbeitsmarktmobilität und die Umstrukturierung des ostdeutschen Beschäftigungssystems*. In: *Mitteilungen aus der Arbeitsmarkt- und Berufsforschung* 33: 242-260.
- Solga, Heike, Powell, Justin und Berger, Peter A. (2009): *Soziale Ungleichheit – Kein Schnee von gestern! Eine Einführung*. In: Heike Solga, Justin Powell und

- Peter A. Berger, (Hg.) Soziale Ungleichheit. Klassische Texte zur Sozialstrukturanalyse. Frankfurt a.M./New York: Campus: 13-20.
- Smith, Jillian und Harding, Seeromanie (1997): Mortality of Women and Men Using Alternative Social Classifications. In: Francis Drever und Margaret Whitehead (Hg.) Health Inequalities: Dicennial Supplement. London: Office for National Statistics: 168-183.
- Spearman, Charles (1904): The Proof and Measurement of Association between two Things. In: American Journal of Psychology 15: 72-101.
- Spilerman, Seymour (2000): Wealth and Stratification Process. In: Annual Review of Sociology 26: 497-524.
- Standing, Guy (1997): Globalization, labor flexibility and insecurity: The era of market regulation. In: European Journal of Industrial Relations 3(1): 7-37.
- Statistisches Bundesamt (2008): Wohnsituation in Deutschland 2006. Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung. Wiesbaden.
- Statistisches Bundesamt (2009): Zuhause in Deutschland. Ausstattung und Wohnsituation privater Haushalte. Wiesbaden.
- Struck, Olaf (2010): Flexibilität als Problem? In: Sozialer Fortschritt 12: 291-296.
- Szydlik, Markus und Schupp, Jürgen (2004): Wer erbt mehr? Erbschaften, Sozialstruktur und Alterssicherung. In: Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie 56(4): 609-629.
- Tatsiramos, Konstantinos (2006): Residential Mobility and Housing Adjustment of Older Households in Europe. IZA Discussion Paper Series, No. 2435.
- Tegeder, Gudrun und Helbrecht, Ilse (2007): Germany. Home ownership, a Janus-faced advantage in time of welfare restructuring. In: Marija Elsinga, Pascal De Decker, Nóra Teller und Janneke Toussaint (Hg.) Home ownership beyond asset and security. Perceptions of housing related security and insecurity in eight European countries. Amsterdam: IOS Press BV: 101-131.
- Treibel, Annette (2008): Migration in modernen Gesellschaften: Soziale Folgen von Einwanderung, Gastarbeit und Flucht. 4. Aufl. Weinheim: Juventa Verlag.
- van Leuvensteijn, Michiel und de Graaff, Thomas (2007): The impact of housing market institutions on labour mobility; a European cross-country comparison. CPB Discussion Paper 82, CPB Netherlands Bureau for Economic Policy Analysis.
- Venti, Steven F. und Wise, David A. (1989): Aging, Moving, and Housing Wealth. In: David A. Wise (Hg.) The Economics of Aging. Chicago: University of Chicago Press: 9-54.

- Venti, Steven F. und Wise, David A. (2000): Aging and Housing Equity. NBER Working Paper Series, No. 7882, Cambridge.
- Venti, Steven F. und Wise, David A. (2004): Aging and Housing Equity: Another Look. NBER Chapters, in: Perspectives on the Economics of Aging. National Bureau of Economic Research, Inc.: 127-180.
- Verband Wohneigentum (2010): KfW-Förderung: mehr Übersicht. URL: <http://www.verband-wohneigentum.de/bv/on37886> (Stand: 15. Mai 2012).
- Voigtländer, Michael (2006): Mietwohnungsmarkt und Wohneigentum: Zwei Seiten einer Medaille. Gutachten für den Verband deutscher Pfandbriefbanken, Berlin.
- Voigtländer, Michael (2007): Wohnungsprivatisierung: Was bewegt Mieter und Eigentümer? Gutachten für den Zentralen Immobilienausschuss, Berlin.
- Wagner, Michael (1997): Scheidung in Ost- und Westdeutschland. Zum Verhältnis von Ehestabilität und Sozialstruktur seit den 30er Jahren. Frankfurt a.M./New York: Campus.
- Wagner, Michael, Franzmann, Gabriele und Stauder, Johannes (2001): Neue Befunde zur Pluralität der Lebensformen. In: Zeitschrift für Familienforschung 13(3): 52-73.
- Wagner, Michael und Mulder, Clara H. (2000): Wohneigentum im Lebenslauf. Kohortendynamik, Familiengründung und sozioökonomische Ressourcen. In: Zeitschrift für Soziologie 29(1): 44-59.
- Walter, Norbert, Just, Tobias und Bergheim, Stefan (2007): Immobilienpreise und Geldpolitik. In: EU-Monitor 51: 1-7.
- Waters, Malcom (2001): Globalization. London/New York: Routledge.
- Weber, Max (1985): Wirtschaft und Gesellschaft. Grundriss der verstehenden Soziologie. 5. Revidierte Aufl. Tübingen: J.C.B. Mohr.
- Wolff, Edward N. (1996): International Comparisons of Wealth Inequality. In: Review of Income and Wealth 42(4): 433-451.
- Wolff, Edward N. (1998): Recent Trends in the Size Distribution of Household Wealth. In: Journal of Economic Perspectives 12(3): 131-150.
- Zapf, Wolfgang und Habich, Roland (1996): Wohlfahrtsentwicklung im vereinten Deutschland. Sozialstruktur, sozialer Wandel und Lebensqualität. Berlin: Sigma.



Ziel der vorliegenden Dissertation ist es, Vermögens- und Wohneigentumsungleichheiten in Ost- und Westdeutschland sowie im europäischen Vergleich detailliert zu untersuchen. Die Analyse von Vermögensungleichheiten mit einem Fokus auf die zentrale Vermögenskomponente Wohneigentum und damit eine Abkehr von der bislang vorherrschenden Fokussierung auf Bildungs- und Arbeitsmarktprozesse ermöglicht ein umfassenderes und multidimensionales Verständnis sozialer Ungleichheitsstrukturen. Durch diese Herangehensweise wird der hohen soziostrukturellen Bedeutung von Vermögen und Wohneigentum Rechnung gezollt.

Im Rahmen der Arbeit wird aus international vergleichender Perspektive die Vermögens- und Immobiliensituation Deutschlands analysiert. Mit Hilfe umfangreicher empirischer Analysen kann gezeigt werden, dass die einseitige Fokussierung auf Einkommen zu einer Unterschätzung oder, wie im Falle der skandinavischen Länder, sogar zu einer falschen Beurteilung von sozialen Ungleichheiten führt. Eine Betrachtung der Vermögenssituation, welche vor allem durch Wohneigentum bestimmt wird, ist daher in der sozialen Ungleichheitsforschung unerlässlich. Zudem wird die Entwicklung von Wohneigentumsungleichheiten im innerdeutschen Vergleich untersucht. Noch immer bestehen signifikante Unterschiede bei der Wohneigentümerquote zwischen Ost- und Westdeutschland. Bemerkenswert ist jedoch, dass diese Divergenzen für die jüngeren Kohorten beim Zugang zu Wohneigentum nicht festgestellt werden können. Dieses Ergebnis ist ein Indiz dafür, dass sich die Wohneigentumssituation zwischen den zwei Landesteilen künftig immer mehr annähern wird.

eISBN 978-3-86309-185-9



9 783863 091859

[www.uni-bamberg.de/ubp/](http://www.uni-bamberg.de/ubp/)