

Soziale Ungleichheiten beim Erwerb von Wohneigentum in Ost- und Westdeutschland

von Dipl.-Soz. Kathrin Kolb

1. Einleitung

Die Untersuchung von Vermögensungleichheiten fand in der Wissenschaft bislang nur geringe Aufmerksamkeit (Ausnahmen sind beispielsweise Grabka und Frick, 2007; Hauser, 2002; Wolff, 1995, 1996), da der Fokus überwiegend auf Einkommensungleichheiten und Ungleichheiten im Bildungssystem beziehungsweise Arbeitsmarkt gelegt wurde. Jedoch greift diese Betrachtungsweise zu kurz und es ist unumgänglich, auch die Vermögenssituation zu betrachten, wenn man Prozesse der sozialen Stratifizierung verstehen will. Deutlich wird die Notwendigkeit, die Verteilung von Vermögen genauer zu untersuchen, auch dann, wenn man berücksichtigt, dass Vermögen stärker ungleich verteilt ist als Einkommen (Wolff, 1995).

Des Weiteren wurde die Verteilung von Wohneigentum in Deutschland bislang kaum untersucht (Ausnahmen sind u.a. Häußermann und Siebel, 2000; Kurz und Blossfeld 2004; Wagner und Mulder, 2000) und insbesondere die detaillierte Betrachtung von Ost- und Westdeutschland fand im Hinblick auf die Wohneigentümerquote in der Vergangenheit kaum Beachtung. Allerdings ist es aus sozialwissenschaftlicher Perspektive unumgänglich, sich dem Thema der Eigentumbildung zu widmen, da Wohneigentum weit verbreitet ist und einen außerordentlich großen Einfluss auf das Gesamtvermögen sowie damit einhergehend auf die Ungleichheitsstruktur hat (Grabka und Frick, 2007).

Wohneigentum gewinnt in wirtschaftlich unsicheren Zeiten besonders an Bedeutung, da sich viele Menschen von diesem eine sichere und beständige Kapitalanlage erhoffen, welche nicht von fragwürdigen Bankgeschäften und schwer einschätzbarer Inflation beeinflusst wird. Der Erwerb und Besitz von Wohneigentum stellt für Personen und Haushalte also eine dauerhafte Wertanlage dar, die auch als Altersvor-

sorge genutzt werden kann. Es ist daher außerordentlich interessant, zu untersuchen, welche Bevölkerungsgruppen von der Sicherheit des Wohneigentums profitieren und ob sich hier soziale Ungleichheiten fortsetzen und festigen.

Aufgrund der ehemals divergierenden Wirtschaftssysteme in Ost- und Westdeutschland sollte Deutschland allerdings hinsichtlich der unterschiedlichen Möglichkeiten der Vermögensbildung des Erwerbs von Wohneigentum genauer untersucht werden. In einer Planwirtschaft, wie sie in der DDR zwischen 1949 und 1990 vorherrschte, war es kaum möglich, Eigentum zu erwerben, weil dies vom Staat weitgehend unterbunden wurde (da es der Ideologie des Sozialismus widersprach). Außerdem war die Chance, größere Geldsummen anzusparen wegen der relativ niedrigen Durchschnittsgehälter kaum vorhanden, so dass auch unmittelbar nach dem Mauerfall der Kauf oder Bau eines Hauses oder einer Eigentumswohnung den meisten ostdeutschen Haushalten nicht möglich war. Zudem behindern die schwierige Arbeitsmarktlage und die durchschnittlich niedrigeren Einkommen in Ostdeutschland vermutlich den Übergang zu Wohneigentum bis heute. Bislang ist allerdings noch weitgehend ungeklärt, ob die ostdeutsche Bevölkerung diesen Rückstand im Hinblick auf die Eigentumssituation in den letzten 20 Jahren aufholen konnte oder ob Wohneigentum auch bei den jüngeren Generationen noch immer eine überwiegend westdeutsche Erscheinung ist.

In diesem Artikel soll zunächst ein Überblick über den Forschungsstand zum Wohneigentum gegeben werden. Anschließend werde ich Hypothesen zur Eigentumssituation in Ost- und Westdeutschland unter Berücksichtigung verschiedener sozioökonomischer Merkmale aufstellen und diese anhand der Daten des Sozio-ökonomischen Panels (SOEP) überprüfen. Die Analysen werden sich dabei auf die Wellen 1988, 2002 und 2007 stützen, da in diesen Erhebungsjahren ein besonderer Schwerpunkt auf die Erfassung von Vermögen gelegt wurde. Die Analysen vorangegangener Studien wurden meist auf Personenebene durchgeführt; ich werde im Folgenden allerdings aus theoretischen Erwägungen sowohl die Wohnsituation auf Haushaltsebene als auch auf

Soziale Ungleichheiten beim Erwerb von Wohneigentum in Ost- und Westdeutschland

Personenebene untersuchen, da es so möglich ist, zu differenzieren wie sich verschiedene Personengruppen beziehungsweise Haushaltstypen beim Übergang zu Wohneigentum unterscheiden und wie sich die Verteilung von Wohneigentum über verschiedene soziodemographische Gruppen darstellt. Anhand der Analysen sollen insbesondere folgende Fragen beantwortet werden: Wer besitzt überhaupt selbstgenutztes Wohneigentum? Sind sowohl hinsichtlich der Häufigkeit, als auch des Wertes von Wohneigentum (noch) Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland sowie Migranten feststellbar? Weiterhin soll untersucht werden, welchen Einfluss der Bildungs- und Beschäftigungsstatus auf den Erwerb von Wohneigentum hat. Sind Bildungsungleichheiten sowohl beim Übergang zu, als auch hinsichtlich des Werts des Wohneigentums feststellbar und verfestigen sich diese beim Zugang zu Wohneigentum sogar? Des Weiteren soll analysiert werden, welche Bedeutung Wohneigentum im Lebenslauf und welchen Einfluss der Familienstatus auf die Wohneigentümerquote hat.

2. Forschungsstand

Der Erwerb oder Bau von Wohneigentum stellt in der Regel eine dauerhafte Investition für Haushalte dar. Insbesondere in Deutschland ist die Ansicht, dass ein Haus eine Investition fürs Leben ist, noch stark verbreitet. Jedoch zeigt sich auch, dass, abhängig von der Bevölkerungsgruppe, unterschiedliche Erwartungen und Funktionen damit verbunden sind. Haushalte mit einem größeren Geldvermögen sollten beim Eigentumserwerb vor allem daran interessiert sein, sich eine komfortablere und möglicherweise auch prestigeträchtigere Wohnform zu schaffen. Mobilität wird durch den Kauf oder Bau eines Wohneigentums bei dieser Bevölkerungsgruppe nicht ausgeschlossen, da ein Verkauf beispielsweise aus beruflichen Gründen durchaus einkalkuliert wird. Bei Haushalten mit geringerem Vermögen ist es hingegen so, dass der Hausbau beziehungsweise –kauf eine lebensprägende Entscheidung darstellt, welche die Lebensführung aller Haushaltsmitglieder lange Zeit prägt. Große Eigenleistungen, Überstunden und finanzielle Einschränkungen

kungen bei der Lebensführung sind hier essentielle Voraussetzungen, um sich Eigentum überhaupt leisten zu können. Motiv der Eigentumbildung ist besonders bei Haushalten in einer niedrigeren Einkommensklasse und mit geringem Vermögen die durch das Eigentum erlangte Unabhängigkeit (Häußermann und Siebel, 2000).

Dem Besitz von Wohneigentum und dessen Verteilung innerhalb verschiedener Bevölkerungsgruppen wurde insbesondere in Deutschland bislang wenig Bedeutung beigemessen (Ausnahme sind u.a. Häußermann und Siebel, 2000; Kurz und Blossfeld, 2004). Im Folgenden werde ich mich bei der Beschreibung des Forschungsstands zum Wohneigentum auf die Zeit nach dem zweiten Weltkrieg bis heute beschränken, da nach 1945 der Grundstein für die Unterschiede in Ost- und Westdeutschland gelegt wurde. So wurde der Eigentumserwerb besonders in den Wirtschaftswunderjahren in Westdeutschland gezielt vom Staat durch die Eigenheimzulage und ähnliche Maßnahmen gefördert, da ein eigenes Haus als ideale Wohnform für Familien gesehen wurde. Die staatliche Unterstützung beim Bau beziehungsweise Erwerb von Wohneigentum wurde als eine der wichtigsten familienpolitischen Maßnahmen in der Nachkriegszeit angesehen. In Ostdeutschland hingegen wurde Eigentumbildung durch die DDR-Regierung weitgehend unterbunden (Häußermann und Siebel, 2000), weil dies der sozialistischen Ideologie und dem Grundgedanken des Planwirtschaftssystems widersprach. Besonders in der Ära Ulbricht wurde der Wohnungsbau stark vernachlässigt. Dies führte zu einer akuten Wohnraumknappheit sowie zu einem stark vernachlässigten Wohnungsbestand. Seit Anfang der 1970er Jahre wurde der Bau von Einzelwohnhäusern von speziellen Gruppen wie kinderreiche Familien in ländlichen Gebieten geduldet und teilweise durch kostengünstige Baumaterialien sogar unterstützt, um die allgemeine Wohnsituation zu verbessern. Ein Eigenheim wurde vorwiegend in Dörfern realisiert, in Städten dominierte immer noch der staatliche Miethausbau. Aufgrund der einfachen Bauweise, der verwendeten Baumaterialien und der Lage der meisten Privathäuser besitzen diese jedoch keinen hohen Wert. Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Besitz einer Privatimmobilie in der DDR eher die Ausnahme

Soziale Ungleichheiten beim Erwerb von Wohneigentum in Ost- und Westdeutschland

war (Hannemann, 2000). Es sollen jedoch an dieser Stelle auch Studien, die sich nicht (ausschließlich) mit Deutschland beschäftigen, dargestellt werden, da diese wertvolle Erkenntnisse liefern, die sich möglicherweise auch auf Deutschland übertragen lassen.

Es konnte bereits gezeigt werden, dass Wohneigentum in Deutschland im Vergleich zu den europäischen Nachbarländern weniger stark verbreitet ist (Behring und Helbrecht, 2003). Von 17 europäischen Ländern¹, nahm Deutschland im Vergleich den drittletzten Platz vor Schweden und der Schweiz ein. Behring und Helbrecht (2003) gehen davon aus, dass Unterschiede bei der Eigentümerquote aus einer Mischung verschiedener ökonomischer, sozialer, kultureller und politischer Faktoren entstehen. Die Eigentümerquote ist dann (meist) relativ hoch, wenn der Mietwohnungsmarkt teuer, unsicher und klein ist, der Wohnungsbau relativ standardisiert ist, so dass die Preise günstig sind und bürokratische Vorschriften und Transaktionskosten gering sind, da dies Mobilität erleichtert und keine hohen Folgekosten verursacht. Auch wenn die Eigentümerquote in Deutschland im internationalen Vergleich gering ist, so sind – abhängig von der Quelle – dennoch ungefähr 40 Prozent aller Einwohner Besitzer einer selbstgenutzten Immobilie (Behring und Helbrecht, 2003; Grabka und Frick, 2007). Wohneigentümer sind also keineswegs eine marginale Gruppe. Auch quantitativ ist selbstgenutztes Wohneigentum mit einem Mittelwert von etwas mehr als 50.000 Euro von großer Bedeutung; Wohneigentum stellt wertmäßig somit die wichtigste Vermögenskomponente dar (Grabka und Frick, 2007).

In verschiedenen Untersuchungen wurde bestätigt, dass Personen mit einer höheren beruflichen Stellung besonders häufig in der Lage sind, den Übergang zu Wohneigentum zu realisieren. Mit einem höheren Einkommen ist es den Haushalten eher möglich, die finanzielle Belastung eines Eigentümererwerbs zu tragen; weiterhin kann von einkommensstarken Personen und Haushalten ein größerer Teil an Eigenkapital leichter aufgebracht werden. Auffällig ist, dass Selbstständige ver-

¹ Reihenfolge: Spanien, Irland, Norwegen, Griechenland, Belgien, Luxemburg, Großbritannien, Italien, Portugal, Finnland, Österreich, Frankreich, Niederlande, Dänemark, Deutschland, Schweden, Schweiz (Behring und Helbrecht, 2003).

gleichsweisse hohe Eigentumsquoten aufweisen, da diese zum einen durch ihre Selbstständigkeit häufig bereits räumlich gebunden sind und zum anderen höhere finanzielle Aufwendungen durch ihre berufliche Tätigkeit gewohnt sind (Häußermann und Siebel, 2000; Mulder und Smits, 1999). Ein für Deutschland charakteristisches Ergebnis ist, dass die Arbeiterschicht trotz eines relativ geringen Einkommens relativ gute Chancen hat(te), Eigentum zu realisieren (Kalter, 1999; Petrowsky, 1993). Jedoch konnte Kurz (2000) nachweisen, dass es innerhalb der Arbeiterschicht große Unterschiede beim Übergang zum Wohneigentum gibt. So gelingt es Facharbeitern und Meistern in besonderem Maße, Eigentum zu realisieren – auf einem ähnlichen Niveau wie Angestellte und Beamte. Un- und angelernte Arbeiter hingegen weisen mit Abstand die schlechtesten Chancen auf, selbstgenutztes Wohneigentum zu besitzen (Kurz, 2000). Kurz und Blossfeld (2004) konnten bei einem international vergleichenden Projekt zeigen, dass beim Zugang zu Wohneigentum in sieben der acht² untersuchten Länder Klassenunterschiede feststellbar sind und diese – mit Ausnahme von Norwegen – über die Kohorten hinweg zugenommen haben. Das heißt, über die Kohorten hinweg ist es für niedrigere sozioökonomische Klassen zunehmend schwieriger geworden, Wohneigentum zu realisieren.

Die Eigentumssituation von Migranten in Deutschland wurde bislang nur wenig untersucht. Im Bericht der Beauftragten der Bundesregierung für Migration, Flüchtlinge und Integration über die Lage der Ausländerinnen und Ausländer in Deutschland (2005) konnte jedoch festgestellt werden, dass die Eigentümerquote bei Migranten unter der von Deutschen liegt, wobei Migranten ihre Eigentumsquote zwischen 1995 und 2002 von 9,5 Prozentpunkten auf 15,5 Prozent steigern konnten. Besonders selbstständige Migranten besitzen oft selbstgenutztes Wohneigentum. In allen mir bekannten Studien lässt sich darüber hinaus beobachten, dass es beim Besitz von Wohneigentum eine starke ethnische Stratifizierung gibt. Für die USA zeigt sich, dass insbesondere Personen afroamerikanischer und lateinamerikanischer Herkunft be-

² Belgien, Dänemark, Deutschland, Frankreich, Italien, Israel, Niederlande und Norwegen

nachteiligt sind. Diese ethnischen Gruppen sind zum einen seltener in der Lage, Eigentum zu erwerben, zum anderen befindet sich, wenn sie Eigentum besitzen, das Wohneigentum häufig in schlechterem Zustand und ist oftmals in einer schlechteren Wohnlage zu finden (Kriwo und Kaufmann, 2004; Parcel, 1982). Diese Ergebnisse bestätigen sich auch bei der Berücksichtigung des ökonomischen Status des Haushaltes. Auch für Israel konnten Lewin-Epstein, Adler und Semyonov (2004) nachweisen, dass gewisse Bevölkerungsgruppen wie Nordafrikaner auf dem Eigentumsmarkt stark unterrepräsentiert sind. Weiterhin spielen die Wohndauer und der Zeitpunkt der Einwanderung in Israel eine bedeutende Rolle beim Zugang zu Wohneigentum. Je länger Personen in Israel wohnhaft sind, desto eher können sie Wohneigentum realisieren, da sie den Wohnungsmarkt kennen und durch die Teilhabe am Arbeitsmarkt eher in der Lage sein sollten, Kapital zu akkumulieren. Besonders Personen, die kurz nach der Gründung Israels eingewandert sind, konnten von staatlichen Eigentumsprogrammen und von durch die Flucht der Palästinenser leerstehenden Häusern profitieren. Es ist verwunderlich, dass der Untersuchung des Übergangs zu Wohneigentum in Deutschland bislang so geringes Interesse beigemessen wurde, besonders wenn man bedenkt, welchen Einfluss dieses auf die Vermögensbildung hat und wie stark die Vermögenssituation von der sozialen Stratifizierung beeinflusst wird beziehungsweise diese selbst beeinflusst.

3. Daten und Methoden

Die verwendeten Daten stammen aus den Wellen 1988, 2001 und 2007 des sozio-ökonomischen Panels, eine seit 1984 jährlich stattfindende Längsschnittuntersuchung privater Haushalte und Personen. In den einzelnen Befragungsjahren werden unterschiedliche Schwerpunkte gesetzt, wie zum Beispiel die Erfassung der Vermögensbilanz in den Jahren 1988, 2002 und 2007. Jedoch ist es wichtig, zu berücksichtigen, dass im Jahr 1988 Vermögen auf Haushaltsebene, in den zwei späteren Wellen hingegen auf Personenebene untersucht wurde. Für das Jahr

1988 liegen ausschließlich Daten für Westdeutschland vor, da die Daten für Ostdeutschland erst ab Juni 1990 erhoben wurden.

Die Variable „Wohneigentum“ wurde zu Beginn des Fragebogens zum Thema Vermögensbilanz durch die folgende Frage erhoben: Sind Sie persönlich Eigentümer des Hauses oder der Wohnung, in der Sie selbst wohnen? und dient in den Analysen als unabhängige Variable. Die Analysen werde ich sowohl auf Personen- als auch auf Haushaltsebene durchführen (insgesamt 5.466 Haushalte in den Wellen 1988, 2002 und 2007); dabei werde ich zwischen Personen beziehungsweise Haushaltsvorständen aus West- und Ostdeutschen und Migranten unterscheiden. Insgesamt untersuche ich 1.312 ostdeutsche, 3.229 westdeutsche Haushalte und 925 Haushalte in denen der Haushaltsvorstand einen Migrationshintergrund aufweist.

In die Analysen schließe ich die folgenden abhängigen Variablen ein:

Als Indikatoren für den sozio-ökonomischen Status der befragten Haushalte ziehe ich das Bildungsniveau (CASMIN-Klassifikation³, vgl. Brauns und Steinmann, 1999) und das Berufsprestige (basierend auf der Erikson-Goldthorpe-Klassifikation, 1992⁴) des Haushaltsvorstands heran. Weiterhin wird der Zusammenhang zwischen Wohneigentum und den Variablen Geschlecht, Alter (jeweils auf Personenebene), Familienstatus, Herkunftsregion (Ost-/ Westdeutschland) und Migrationshintergrund (jeweils auf Haushaltsebene) untersucht.

In einem zweiten Schritt werde ich den Wert des Wohneigentums von Ost- und Westdeutschen sowie Migranten darstellen sowie in Abhängigkeit vom Bildungsstatus des Haushaltsvorstands betrachten.

Um den Einfluss der oben genannten Faktoren zu überprüfen, werde ich sowohl deskriptive Analysen als auch multivariate Analysen in Form von Logit-Modellen durchführen (Agresti, 1990). Auf diese Weise ist es möglich, zunächst den Zusammenhang von Wohneigentum und ver-

³ Hier wird zwischen folgenden Bildungsabschlüssen unterschieden: kein Bildungsabschluss, Hauptschulabschluss mit Ausbildung, Realschulabschluss/ Abitur ohne Ausbildung, Realschulabschluss/ Abitur mit Ausbildung, (Fach-)Hochschulabschluss.

⁴ Folgende Kategorien wurden verwendet: Obere Dienstklasse, Untere Dienstklasse, Routinearbeiter, Selbständige, Meister/Techniker, Un- und angelernte Arbeiter, Landwirt, Erwerbslose, und Rentner (Modifizierung des Erikson-Goldthorpe-Klassifikation).

schieden sozioökonomischen Variablen zu beschreiben und dann in einem zweiten Schritt auch die Mechanismen zu erklären, die die Unterschiede hinsichtlich des Zugangs zu Wohneigentum hervorrufen.

4. Hypothesen

Im Folgenden erläutere ich die Hypothesen zum Besitz von Wohneigentum, welche im sich anschließenden Analyseteil empirisch überprüft werden.

4.1 Vergleich Ost- und Westdeutschland

Die erste Hypothese lautet, dass ostdeutsche Haushalte seltener Eigentum aufweisen als westdeutsche, da diese nicht von den Wirtschaftswunderjahren profitieren konnten und das System der Planwirtschaft den Erwerb von Eigentum weitgehend unterdrückt hat (Häußermann und Siebel, 2000). Zudem können auch jüngere Leute aus Ostdeutschland, die Eigentum erwerben wollen, seltener auf Unterstützung in Form von monetären Transferleistungen durch ihre (Groß-) Eltern hoffen, da diese während der Planwirtschaft selbst nicht in der Lage waren höhere Vermögenssummen zu akkumulieren (Szydlik und Schupp, 2004). Allerdings ist auch zu vermuten, dass die jüngere ostdeutsche Generation, welche ihr Berufsleben bereits in der Marktwirtschaft beginnen konnte, eher in der Lage sein sollte, Wohneigentum zu realisieren. Somit sollte in den jüngeren Kohorten in Ost- und Westdeutschland eine Annäherung der Eigentumsquote feststellbar sein. Abschwächend auf die positive Entwicklung sollte sich jedoch die seit der Wende schwierige Arbeitsmarktsituation in Ostdeutschland darstellen, welche sowohl an den durchschnittlich geringeren Einkommen als auch an der relativ hohen Arbeitslosenquote erkennbar ist. Es ist anzunehmen, dass Haushalte, die nur ein geringes Einkommen aufweisen, sich in einer unsicheren Arbeitsmarktposition befinden oder von Arbeitslosigkeit betroffen sind, langfristig bindende Entscheidungen wie den Kauf oder Bau von Wohneigentum vermeiden, um flexibel zu bleiben (Blossfeld et

al. 2005). Weiterhin ist in wirtschaftlich unsicheren Zeiten eine Investition in Wohneigentum finanziell kaum tragbar. Ich vermute also, dass es zwischen ost- und westdeutschen Haushalten hinsichtlich der Wohneigentumssituation 20 Jahre nach der Wiedervereinigung zu einer gewissen Annäherung der Eigentumsquote innerhalb der jüngeren Kohorte kommen sollte. Es werden sich jedoch noch immer große Unterschiede feststellen lassen.

4.2 Migranten

Ich nehme an, dass westdeutsche Haushalte häufiger Eigentum besitzen als Migranten. Dies sollte zum einen darauf zurückzuführen sein, dass Migranten im Schnitt eine niedrigere Bildung und einen geringeren beruflichen Status aufweisen (Buchholz und Kurz, 2009), was meist mit einem niedrigeren Einkommen und damit auch Vermögen einhergeht. Verbunden mit der relativ hohen Zahl an niedrigqualifizierten Personen ist unter Migranten auch eine vergleichsweise hohe Arbeitslosigkeit festzustellen, welche sich wiederum negativ auf den Übergang zu Wohneigentum auswirken sollte, da die finanziellen Mittel nicht zur Finanzierung des Eigenheims ausreichen. Migranten stammen zudem häufig aus wirtschaftlich schwächeren Ländern und hatten aufgrund der Migration weniger Zeit zur Vermögensakkumulation (Lewin-Epstein, Adler und Semjonov, 2004). Weiterhin kann die Migrantengruppe nur selten auf größere finanzielle Unterstützung der Eltern hoffen, da diese selbst nur geringe Chancen zur Vermögensakkumulation hatten (Szydlik und Schupp, 2004).

4.3 Geschlecht

Es ist zu erwarten, dass Männer häufiger Wohneigentümer sind als Frauen, da in Deutschland gerade in Familien häufig noch eine relativ klassische Rollenaufteilung mit dem Mann als Hauptverdiener vorherrscht. Darüber hinaus verdienen Männer im Durchschnitt noch immer mehr als Frauen, was zum einen damit zusammenhängt, dass sie

in Berufssparten mit höheren Verdienstchancen arbeiten (horizontale Segregation) und zum anderen häufiger höhere Hierarchiepositionen einnehmen (vertikale Segregation), und so höhere Investitionen leichter realisieren können (Browne, 2006). Insbesondere nach einer Familiengründung ist es noch immer weit verbreitet, dass Frauen sich vorwiegend um die Familie kümmern und ihre Erwerbstätigkeit (vorübergehend) ruhen lassen oder zumindest reduzieren. Bei einem Vergleich der Jahre 1988 und 2007 nehme ich jedoch an, dass sich der Unterschied zwischen den Geschlechtern reduziert haben sollte, da Frauen stark von der Bildungsexpansion profitieren konnten und sich immer mehr am Arbeitsmarkt etabliert haben. Außerdem ist es zunehmend verbreitet, dass sich beide Partner als Eigentümer ins Grundbuch eintragen lassen.

4.4 Altersgruppen

Die Analyse des Zusammenhangs von Alter und Wohneigentümerquote werde ich auf Personenebene analysieren, da insbesondere junge Leute häufig noch keinen eigenen Haushalt haben und daher bei einer Betrachtung auf Haushaltsebene, bei welcher die Angaben des Haushaltsvorstandes ausschlaggebend sind, unterrepräsentiert wären. Der Übergang zu Wohneigentum sollte sich über die Altersgruppen hinweg – ähnlich wie das Vermögens-Lebenszyklusmodell von Modigliani (1988) – folgendermaßen entwickeln: Zunächst sollte bis zu einem Alter von circa 30 Jahren eine relativ geringe Eigentümerquote festzustellen sein, da jüngere Menschen meist noch kein (großes) Eigenkapital besitzen, sich beruflich noch nicht fest etabliert haben und unter anderem dadurch eine höhere räumliche Mobilität aufweisen. Ab dem Alter von ungefähr 30 Jahren sollte ein Anstieg beim Übergang zu Wohneigentum zu beobachten sein. Die meisten Personen sind nun erwerbstätig und haben ein festes Einkommen. Überdies ist in dieser Altersspanne auch eine Zunahme der Familiengründungen zu beobachten, welche häufig mit einer räumlichen Festlegung einhergeht. Ein Haus mit Garten bietet vor allem für Familien eine komfortable Wohnmöglichkeit. Der Anstieg der Wohneigentümerquote sollte bis zu einem Alter von

ungefähr 50 Jahren anhalten und dann stagnieren. Mit Beginn des Rentenalters sollte die Eigentümerquote wieder abnehmen, da viele Eltern das Wohneigentum ihren Kindern überschreiben oder das Eigentum verkaufen, wenn sie ins Altersheim umziehen (Häußermann und Siebel, 2000; Mulder und Wagner, 1998).

4.5 Familienstatus

Ich erwarte, dass besonders Familien und Mehrgenerationenhaushalte Eigentümer sein sollten, da dies häufig die komfortabelste Wohnmöglichkeit – im Hinblick auf die Größe des Wohnraums und auch die Unabhängigkeit bezüglich der Gestaltung – darstellt. Zudem ist bei Familien von einem sesshaften Wohnverhalten auszugehen, so dass Eigentum keine weitere (wahrgenommene) Einschränkung darstellt. Außerdem nehme ich an, dass besonders in Familien mit Kindern und in Mehrgenerationenhaushalten ein traditionelleres Familienbild vorherrscht, welches häufig auch mit dem Wunsch nach Eigentum einhergeht (Schulz und Blossfeld 2006, 2009). Singles hingegen sind vielfach mobiler, so dass diese vermutlich seltener in Eigentum investieren werden, da sie ihre Mobilität nicht einschränken wollen (Häußermann und Siebel, 2000; Mulder und Smits, 1999). Weiterhin müsste die Finanzierung alleine übernommen werden, was diese schwieriger macht. Alleinlebende Personen sind zudem häufig an einer städtischen Wohnlage interessiert, welche meist auch mit höheren Immobilienpreisen einhergeht, was den Erwerb einer eigenen Immobilie darüberhinaus erschwert.

Wohneigentum stellt eine bedeutende ehespezifische Investition dar, welche eine Ehe festigt und das Scheidungsrisiko reduziert (Kalter, 1999; Ostermeier und Blossfeld, 1998). Ehepaare sollten eine höhere Übergangsrate zum Wohneigentum haben, da eine Ehe auf Langfristigkeit und häufig auch auf Familiengründung ausgelegt ist, was einen Übergang zu Wohneigentum attraktiv erscheinen lässt (Clark et al., 1997; Kurz und Blossfeld, 2004; Mulder und Wagner, 1998; Wagner und Mulder, 2000). Es ist zu erwarten, dass alleinerziehende Frauen beson-

ders selten Eigentümer sein sollten, da sie aufgrund ihres oftmals geringen Einkommens nur schwer in der Lage sein sollten, das während der Ehe gemeinsam bewohnte Eigenheim weiterhin zu finanzieren und darüber hinaus auch keine finanziellen Möglichkeiten haben, Eigentum zu erwerben (Andreß et al., 2003; Engelbrech und Jungkunst, 2001).

4.6 Bildungs- und Berufsstatus

Personen beziehungsweise Haushalte mit höherer Bildung und höherem beruflichen Status sollten eher in der Lage sein, in die eigenen vier Wände zu investieren, da sie in der Regel über mehr Einkommen verfügen. Häufig stammen Personen mit höherem sozialen Status auch aus vermögenderen Elternhäusern, die wiederum den Erwerb von Eigentum finanziell durch Schenkungen oder Erbschaften unterstützen können (Szydlik und Schupp, 2004; Kurz, 2000). Allerdings konnte in vorangegangenen Studien auch gezeigt werden, dass Arbeiterhaushalte in Deutschland trotz ihrer relativ geringen Einkommensposition vergleichsweise häufig Eigentümer sind (Häußermann und Siebel, 2000; Kurz, 2000; Petrowsky, 1993). Dies hängt vor allem damit zusammen, dass Arbeiterfamilien vielfach in ländlichen Gebieten wohnen, in welchen die Grundstückskosten relativ gering sind, und sie stark von ihrem sozialen Netzwerk beim Bau eines Hauses profitieren (Kurz und Blossfeld, 2004).

Des Weiteren gehe ich davon aus, dass Selbstständige besonders häufig Wohneigentum besitzen, da deren räumliche Bindung meist eng ist. Zudem ist diese Berufsgruppe gewohnt, mit größeren Summen umzugehen und sie besitzen als Selbstständige oftmals bereits Eigentum wie einen Hof oder eine Firma (Kurz und Blossfeld, 2004).

Arbeitslosigkeit sollte sich negativ auf den Übergang zu Wohneigentum auswirken, da von Arbeitslosigkeit betroffene Haushalte nur schwer in der Lage sind, hohe Summen für den Kauf einer Wohnung oder eines Hauses zu investieren. Zudem ist für arbeitslose Personen die berufliche Zukunft unsicher, so dass sie sich räumlich nicht binden und den Übergang zu Wohneigentum somit nicht forcieren. Außerdem muss

teilweise das Eigentum aufgrund der häufig noch ausstehenden Schulden, die nicht abgezahlt werden können, veräußert werden. Diese Annahme kann bei den folgenden Analysen jedoch noch nicht überprüft werden und wird zu einem späteren Zeitpunkt getestet.

4.7 Wert von Wohneigentum in Ost- und Westdeutschland und von Migranten

Der Wert des Wohnobjektes von Ostdeutschen und Migranten sollte im Durchschnitt niedriger sein als der von Personen in Westdeutschland. Dies liegt zum einen daran, dass die Preise für Wohneigentum in Ostdeutschland, insbesondere in ländlichen Regionen, meist gering sind, da aufgrund der schwierigen Arbeitsmarktsituation starke Abwanderungsbewegungen und nahezu keine Zuzüge stattfinden und somit viel Wohnraum zur Verfügung steht. Weiterhin konnten die Ostdeutschen bis 1989 kaum Vermögen akkumulieren und auch Erbschaften beziehungsweise Schenkungen finden seltener und in niedrigerem Umfang statt, was hohe Investitionen erschwert (Szydlík und Schupp, 2004).

Weiterhin sollte der Wert von Wohneigentum von Migranten im Vergleich zum Eigentumswert von Westdeutschen deutlich geringer sein, da auch hier im Durchschnitt nur schwer höhere Vermögenssummen akkumuliert werden können, was unter anderem mit den durchschnittlich niedrigeren Einkommen und geringeren Erbschaftschancen- und -summen erklärt werden kann (Buchholz und Kurz, 2009).

4.8 Wert von Wohneigentum nach Bildungsstatus

Da sowohl das Einkommen als auch das Vermögen von Personen mit einem höheren Bildungsstatus im Durchschnitt höher sein sollte als von Personen mit niedrigerer Bildung, ist anzunehmen, dass Personen mit einem höheren Bildungsstatus höhere Summen in Wohneigentum investieren können und somit auch Immobilien mit höherem Wert besitzen. Weiterhin können insbesondere Personen mit einem höheren Bildungsstatus besonders häufig von (höheren) Erbschaften und Schen-

kungen profitieren, welche wiederum höhere Investitionen ermöglichen (Szydlik und Schupp, 2004).

5. Empirische Analysen

5.1 Vergleich Ost- und Westdeutschland und Migranten

Zunächst lässt sich feststellen, dass westdeutsche Haushalte im Vergleich zu ostdeutschen Haushalten und Migranten häufiger Eigentümer sind. Zwar können Migranten Wohneigentum über die Jahre hinweg, wie man beim Vergleich der Wohneigentümerquote von 1988 und 2007 feststellen kann, immer öfter realisieren, jedoch liegt deren Quote dennoch sogar unter der von ostdeutschen Haushalten. Allerdings muss an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass die großen Zuwächse bei der Eigentümerquote von Migranten möglicherweise mit der Datenerfassung zusammenhängen. Denn im Jahr 1988 wurde die Frage nach selbstgenutzten Wohneigentum noch auf Haushaltsebene gestellt, in den Jahren 2002 und 2007 auf Personenebene. Eine mögliche Begründung für den Anstieg könnte jedoch auch auf der veränderten Migrationsmotivation aufbauen (Treibel, 2008). Zunächst ging die Bundesrepublik Deutschland davon aus, dass es sich bei den seit Mitte der 1950er Jahren angeworbenen Gastarbeitern um Personen handelt, die nur vorübergehend in Deutschland bleiben, um Geld zu verdienen, welches (nach der Rückkehr) wieder in ihrem Heimatland investiert werden konnte. Durch den Nachzug von Familienmitgliedern fand aber bereits ab den 1960er Jahren eine zunehmende Konsolidierung zahlreicher Gastarbeiterfamilien in Deutschland statt, die nicht daran interessiert waren, in absehbarer Zeit wieder in ihr Heimatland zurückzukehren. Zudem kam es seit den 1990er Jahren auch zu einer zunehmenden Einwanderung von Personen aus Osteuropa, die einen deutschen Pass besaßen und an einem dauerhaften Wohnverhältnis interessiert waren. Mit einer wachsenden Gruppe von Migranten, die an einem dauerhaften Aufenthalt in Deutschland interessiert ist, sollte auch der Anteil der Haushalte steigen, die an einem festen Wohnverhältnis in Form von

selbstgenutztem Wohneigentum interessiert ist, was sich in einer steigenden Eigentümerquote von Migranten widerspiegeln kann (Reißlandt, 2005).

Der Einfluss der Variable Migration bleibt auch bei Berücksichtigung des Bildungs- und Berufsstatus hoch signifikant. Wie man anhand der Koeffizienten sehen kann, wird der Herkunftseffekt durch Einbezug des Bildungsabschlusses von Migranten abgeschwächt. Berücksichtigt man also die Bildungslage, erhöht sich die Chance für Migranten, Wohneigentümer zu sein. Der hoch signifikante Effekt der beruflichen Stellung wirkt sich weniger stark aus, trägt aber dennoch zu einer Verbesserung der Wohneigentümerquote von Migranten bei. Wenn man also wie in Tabelle 1 den durchschnittlich geringeren Bildungs- und Berufsstatus von Migranten berücksichtigt, wird der Einfluss des Migrationshintergrundes zwar geringer, die Unterschiede im Verhältnis zu westdeutschen Haushalten hinsichtlich der Wohneigentümerquote bleiben dennoch deutlich und hoch signifikant.

Zwischen Ost- und Westdeutschland konnte zwischen 2002 und 2007 immerhin eine leichte Annäherung um 2,5 Prozentpunkte festgestellt werden. Jedoch besitzen ostdeutsche Haushalte (47,75%) auch 20 Jahre nach der Wiedervereinigung noch deutlich seltener Wohneigentum als westdeutsche Haushalte (65,05%). Erkennbar ist bei der Betrachtung der Entwicklung der Wohneigentümerquote in den Jahren 2002 und 2007 jedoch auch, dass bei der jüngeren Generation (bis zum Alter von 45 Jahren) eine zunehmende Annäherung zwischen Ost- und Westdeutschland stattfindet. Eine mögliche Erklärung hierfür ist, dass die jüngere Generation in Ostdeutschland bereits in einem marktwirtschaftlichen System aufgewachsen ist und daher besser in der Lage war, Vermögen aufzubauen und in Eigentum zu investieren. Jedoch ist aufgrund der relativ hohen Arbeitslosenquote sowie dem geringeren Durchschnittseinkommen und den niedrigeren und selteneren Erbschaften und Schenkungen in Ostdeutschland davon auszugehen, dass Unterschiede hinsichtlich der Eigentümerquote in Ost- und Westdeutschland weiterhin bestehen bleiben. Diese Annahme muss zu einem späteren Zeitpunkt überprüft werden.

Soziale Ungleichheiten beim Erwerb von Wohneigentum in Ost- und Westdeutschland

Tabelle 1

	Modell 1	Modell 2	Modell 3
<i>Herkunft</i>			
Ost	-0,71**	-0,85**	-0,69**
West (Ref.)			
Migrant	-1,03**	-0,86**	-0,91**
<i>Bildung</i>			
kein Abschluss (Ref.)			
HS mit Ausbildung		0,35**	
MR/ Abi ohne Ausbildung		0,92**	
MR/ Abi mit Ausbildung		0,71**	
(Fach-) Hochschulabschluss		0,77**	
<i>Berufsklasse</i>			
Obere Dienstklasse (Ref.)			
Untere Dienstklasse			0,35
Routinedienstleistungen			-0,57*
Selbstständige			0,30
Meister/Techniker			-0,58*
un- und angelernte Arbeiter			-0,69**
Landwirte			0,48
Arbeitslose			-1,37**
Rentner			-0,76**

Quelle: Sozio-ökonomisches Panel (2007); eigene Berechnungen.

** : Signifikanz bei α 0,01; * : Signifikanz bei α 0,05; + : Signifikanz bei α 0,10.

Zwischen Ost- und Westdeutschland konnte zwischen 2002 und 2007 immerhin eine leichte Annäherung um 2,5 Prozentpunkte festgestellt werden. Jedoch besitzen ostdeutsche Haushalte (47,75%) auch 20 Jahre nach der Wiedervereinigung noch deutlich seltener Wohneigentum als

westdeutsche Haushalte (65,05%). Erkennbar ist bei der Betrachtung der Entwicklung der Wohneigentümerquote in den Jahren 2002 und 2007 jedoch auch, dass bei der jüngeren Generation (bis zum Alter von 45 Jahren) eine zunehmende Annäherung zwischen Ost- und Westdeutschland stattfindet. Eine mögliche Erklärung hierfür ist, dass die jüngere Generation in Ostdeutschland bereits in einem marktwirtschaftlichen System aufgewachsen ist und daher besser in der Lage war, Vermögen aufzubauen und in Eigentum zu investieren. Jedoch ist aufgrund der relativ hohen Arbeitslosenquote sowie dem geringeren Durchschnittseinkommen und den niedrigeren und selteneren Erbschaften und Schenkungen in Ostdeutschland davon auszugehen, dass Unterschiede hinsichtlich der Eigentümerquote in Ost- und Westdeutschland weiterhin bestehen bleiben. Diese Annahme muss zu einem späteren Zeitpunkt überprüft werden.

Unter Einbezug des Bildungsstatus (siehe Tabelle 1) bleibt der hoch signifikante Einfluss der Herkunftsregion Ostdeutschland bestehen; der negative Effekt durch den Einbezug von Bildung sogar verstärkt. Der Einbezug der Berufsklasse hingegen reduziert den negativen Einfluss der Region Ostdeutschland; dennoch bleibt das Ergebnis für die Eigentumsquote von ostdeutschen Haushalten hoch signifikant negativ.

5.2 Geschlecht

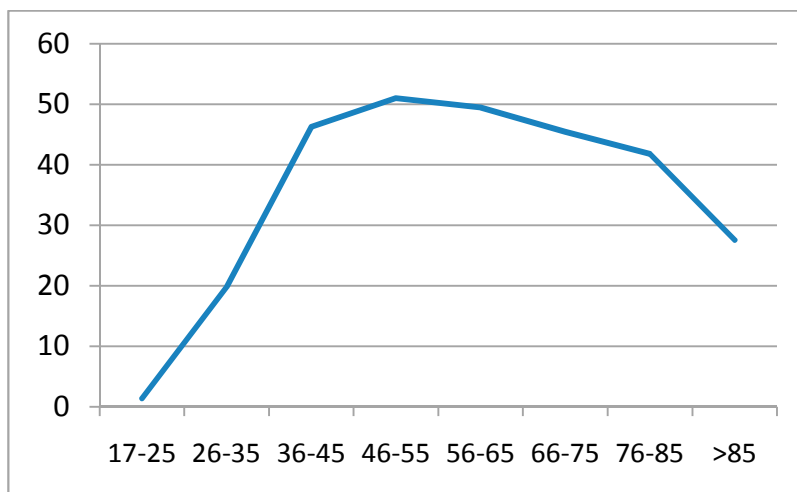
Vergleicht man die Jahre 1988 und 2007, wird deutlich, dass es zwischen Frauen und Männern zu einer deutlichen Annäherung der Wohneigentümerquote gekommen ist. Allerdings ist zu beachten, dass die Wohnsituation im Jahr 1988 auf Haushaltsebene erfasst wurde, im Jahr 2007 jedoch auf Personenebene. Da im Jahr 1988 die Haushaltsvorstände insbesondere von Familien, welche häufig Wohneigentum besitzen, meist männlich waren, ist davon auszugehen, dass die Haushalte, welche einen weiblichen Haushaltsvorstand hatten, überwiegend allein stehende Frauen waren; diese Gruppe sollte aufgrund der Einkommenslage jedoch eher schwer Wohneigentum finanzieren können, beziehungsweise insbesondere alleinstehende junge Frauen weisen meist

wenig Interesse an Wohneigentum auf. Es ist daher anzunehmen, dass weibliche Eigentümer insbesondere im Jahr 1988 häufig Witwen und geschiedene Frauen gewesen sind. Diese Annahme muss allerdings in späteren Analysen noch überprüft werden.

5.3 Altersgruppen

Die Lebenszyklus-Hypothese kann bestätigt werden: Die Beziehung zwischen Wohneigentum und Alter nimmt einen kurvenförmigen Verlauf an (siehe Abbildung 1). Das bedeutet, dass junge Erwachsene nur selten Wohneigentümer sind, was zum einen daran liegt, dass sie sich häufig noch im Bildungssystem befinden beziehungsweise am Arbeitsmarkt noch nicht etabliert sind und somit noch relativ mobil bleiben müssen. Zudem besitzen junge Menschen kaum Kapital, da Erbschaften in diesem Alter noch eher selten sind und Einkommen zur Vermögensakkumulation noch nicht über eine längere Zeit genutzt werden konnte. Ab dem Alter von 25 Jahren bis zum Alter von ungefähr 45 Jahren nimmt der Übergang zu Wohneigentum kontinuierlich zu, da die Menschen vermehrt am Arbeitsmarkt etabliert sind und Familien Gründungen häufiger werden, was mit einer zunehmenden Sesshaftigkeit und somit auch mit einer ansteigenden Eigentümerrate einhergeht, da ein eigenes Haus oft als idealer Platz für die Familie angesehen wird. Mit Beginn des Rentenalters findet eine allmähliche Abnahme der Eigentümerquote statt. Dies kann vermutlich zum einen damit erklärt werden, dass Eltern ihren Kindern das Eigentum teilweise schon vor ihrem Tod überschreiben und Eigentum gegen ein Mietobjekt getauscht wird, um eine geringere Verantwortung zu tragen. Ab dem Alter von 80 Jahren nimmt die Eigentümerquote deutlicher ab, da ältere Menschen zum einen häufig nicht mehr in der Lage sind, sich um Eigentum zu kümmern und zum anderen Eigentum zur Finanzierung eines Aufenthalts im Altersheims in einigen Fällen verkauft werden muss (Häußermann und Siebel, 2000; Mulder und Wagner, 1998).

Abbildung 1



Quelle: Sozio-oekonomisches Panel (2007), eigene Berechnungen.

Da bislang nur eine Querschnittsanalyse durchgeführt wurde, kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass es sich bei dem Verlauf der Eigentümerquote nicht um einen Kohorteneffekt handelt. Es ist durchaus denkbar, dass insbesondere die älteren Kohorte, die gerade in ihren jungen Jahren vom Zweiten Weltkrieg betroffen war und diesen Nachteil oftmals nicht mehr aufholen konnte, schon immer vergleichsweise selten Wohneigentum besaß und dass es sich beim Absinken der Wohneigentümerquote im Alter nicht um einen Alters-, sondern um einen Kohorteneffekt handelt (Wagner und Mulder, 2000). Allerdings fällt auf, dass beim Querschnittsvergleich der Jahre 2008, 2002 und 2007 ein ähnliches Lebenszyklusmuster bei der Wohneigentümerquote festzustellen ist.

5.4 Familienstatus

Wie zu erwarten war, sind Mehrgenerationenhaushalte besonders häufig Besitzer von Wohneigentum. Die relativ traditionelle Orientierung

und die Verwendung eines Wohnobjektes, welches bereits in Familienbesitz ist, erklären die hohe Wohneigentümerquote von 86,67 Prozent. Auch sind Familien mit Kindern wie erwartet vielfach Wohneigentümer, da ein Eigenheim noch immer als idealer Ort für die Familie gilt. Die verhältnismäßige hohe Eigentümerquote von Ehepaaren ohne Kinder (62,09 Prozent) ist möglicherweise damit zu erklären, dass diese Gruppe noch eine Familie gründen will und schon vorab in Eigentum investiert. Ein anderer Erklärungsansatz könnte sein, dass Paare ohne Kinder über ein relativ hohes Vermögen verfügen und häufig beide Personen erwerbstätig sind, so dass die Finanzierung einer eigenen Immobilie einigermaßen leicht realisiert werden kann. Hier müssen allerdings noch weitere Analysen durchgeführt werden. Wenig überraschend ist die relativ geringe Eigentumsquote von 42,2 Prozent bei Ein-Personenhaushalten. Diese Personengruppe gilt zum einen als relativ mobil und zum anderen müssen Investitionen alleine getragen werden, was den Kauf oder Bau einer Eigentumswohnung beziehungsweise eines Hauses wenig attraktiv erscheinen lässt. Alleinerziehende haben – anders als erwartet – mit 53,68 Prozent eine vergleichsweise hohe Eigentümerquote. Dies hängt vermutlich damit zusammen, dass meist der Elternteil, der überwiegend für die Kinderbetreuung verantwortlich ist, auch im ehemals gemeinsamen Eigenheim wohnen bleibt (Feijten, 2005).

5.5 Bildungs- und Berufsstatus

Hinsichtlich des Bildungsstatus zeigt sich ein klarer Zusammenhang zur Wohneigentümerquote. Mit höherem Bildungsabschluss erhöht sich auch die Chance, eine eigene Immobilie zu besitzen. Die Ergebnisse in den multivariaten Analysen sind für alle Bildungsabschlüsse hoch signifikant und zeigen klar, dass Personen ohne Abschluss die geringste Wohneigentümerquote im Vergleich zu den anderen Gruppen aufweisen (siehe Tabelle 1).

Hinsichtlich der Berufsposition ist der Zusammenhang nicht ganz so deutlich. Zwar haben Angehörige der oberen und unteren Dienstklasse

vergleichsweise häufig Wohneigentum, die Eigentümerquote von Personen, die Routinedienstleistungen erbringen, ist jedoch ähnlich hoch. Weiterhin können die Ergebnisse von Kurz (2000) bestätigt werden, denn die Eigentümerquote von Personen, die der Arbeiterklasse angehören, ist relativ hoch. Jedoch gibt es große Unterschiede innerhalb dieser Schicht. Personen, die un- und angelernte Tätigkeiten verrichten, besitzen mit 45 Prozent im Vergleich zu Meistern beziehungsweise Technikern mit 54,05 Prozent deutlich seltener Eigentum. Selbstständige und Landwirte haben, wie erwartet, besonders hohe Eigentumsquoten (73,32 beziehungsweise 75 Prozent), da diese Berufsgruppen häufig eine starke regionale Bindung aufweisen, Selbstständige hohe Investitionen kennen und vor diesen nicht zurückschrecken und Landwirte traditionell oftmals Land bewirtschaften, das sich seit Generationen in Familienbesitz befindet. Insbesondere Arbeitslose haben im Vergleich zu der oberen Dienstklasse eine hoch signifikant niedrigere Wohneigentümerquote, was die Hypothese bestätigt, dass diese Gruppe nur schwer Wohneigentum finanzieren kann.

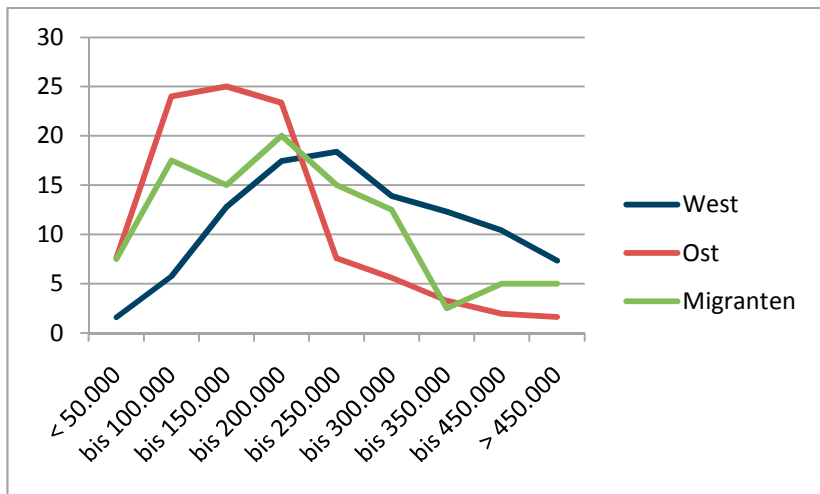
5.6 Wert von Wohneigentum in Ost- und Westdeutschland und von Migranten

Betrachtet man den Wert des Eigentums, sind große Unterschiede zwischen Ostdeutschen, Westdeutschen und Migranten festzustellen (siehe auch Abbildung 2). Ostdeutsche besitzen meist Wohneigentum mit einem Wert von bis zu 200.000 Euro. Eine selbstgenutzte Immobilie im Wert von 200.000 Euro und mehr besitzen nur 20,06 Prozent der Ostdeutschen. Auch Wohneigentum von Migranten ist im Vergleich zu Immobilien von Westdeutschen im Durchschnitt weniger wert. Allerdings ist die Verteilung nicht so stark im unteren Preissegment konzentriert wie es bei den Ostdeutschen der Fall ist; immerhin 40 Prozent der immobilienbesitzenden Migranten sind Wohneigentümer von einer Wohnung oder einem Haus, das 200.000 Euro und mehr wert ist (im Vergleich zu 62,4 Prozent der westdeutschen Haushalte). Eine mögliche Erklärung könnte sein, dass die Migranten, die sich Eigentum leisten

Soziale Ungleichheiten beim Erwerb von Wohneigentum in Ost- und Westdeutschland

können, eine besonders privilegierte Gruppe darstellen, die genügend Vermögen besitzt, um in Eigentum mit höherem Wert zu investieren. Außerdem besitzen Migranten häufig selbstgenutztes Wohneigentum in Ballungszentren, in welchen die Immobilienpreise vergleichsweise hoch sind. Die Ergebnisse hinsichtlich des Immobilienwertes von Migranten sind jedoch aufgrund der geringen Fallzahl (n=37) nur mit Vorsicht zu interpretieren.

Abbildung 2



Quelle: Sozio-oekonomisches Panel (2007), eigene Berechnungen.

5.7 Wert von Wohneigentum nach Bildungsstatus

Bei der Betrachtung der Verteilung des Wertes der Immobilienverteilung nach Bildungsstatus des Haushaltsvorstandes kann man sehen, dass - wie erwartet - eine klare Stratifikation nach dem Bildungsstatus festgestellt werden kann. Haushaltsvorstände, in deren Besitz eine selbstgenutzte Immobilie ist, mit einem Haupt- beziehungsweise Realschulabschluss, besitzen in vielen Fällen Wohneigentum mit einem Wert von bis

zu 200.000 Euro. Insbesondere bei einem Immobilienwert unter 150.000 Euro sind hingegen Personen mit Abitur beziehungsweise einem Hochschulabschluss kaum vertreten (9,3 beziehungsweise 7,4 Prozent). Es lässt sich also nicht nur hinsichtlich des Besitzes, sondern auch des Wertes der Immobilie eine deutliche Ungleichheitsstruktur bei selbstgenutztem Wohneigentum feststellen. Es konnte gezeigt werden, dass mit höherer Bildung auch in wertvolleres Wohneigentum investiert werden kann. Dies entspricht den Erwartungen, da Personen und Haushalte mit einem höheren Bildungsstatus häufig über mehr Einkommen und Vermögen verfügen, so dass in wertvollere Objekte investiert werden kann. Personen mit geringer Bildung erwerben Wohneigentum häufig in ländlichen Regionen, da hier die Grundstücks- und Immobilienpreise niedrigere sind als in der Stadt oder im städtischen Umland. Außerdem wird in vielen Fällen durch den Verbleib im Herkunftsort und die damit verbundene Hilfe durch Verwandte und Freunde der Hausbau erleichtert oder teilweise auch erst möglich macht. Die Bauweise ist in diesen Fällen dann meist funktional und weniger prestigeträchtig, was sich in einem niedrigeren Immobilienwert niederschlägt.

6. Zusammenfassung und Diskussion

Die Analysen konnten zeigen, dass Ungleichheiten sowohl beim Zugang zu, als auch beim Wert von Wohneigentum bestehen. Besonders Personen mit niedrigem Bildungsstatus haben nur schwer die Möglichkeit, Wohneigentum zu erwerben beziehungsweise selbst wenn sie Immobilienbesitzer sind, können sie sich kaum ein luxuriöses Eigenheim oder eine exklusive Wohnlage leisten. Bei der Betrachtung des Einflusses des Berufsstatus` konnte weiterhin gezeigt werden, dass ein höherer Berufsstatus auch mit einer höheren Chance, Wohneigentümer zu sein, einhergeht. Allerdings wurde deutlich, dass innerhalb der Arbeiterklasse deutliche Unterschiede bestehen. So weisen un- und angelernte Arbeiter neben Arbeitslosen die niedrigste Wohneigentümerquote auf. Meister und Techniker besitzen jedoch deutlich häufiger Wohneigentum. Der Bildungsstatus korreliert auch mit dem Wert der Immobi-

Soziale Ungleichheiten beim Erwerb von Wohneigentum in Ost- und Westdeutschland

lie; mit einem höheren Status steigt der durchschnittliche Wert der selbstgenutzten Immobilie. Diesen Personen scheint es folglich zu gelingen, ihr Humankapital auch in tatsächliches Vermögen umzuwandeln; ob dies überwiegend durch das eigene Einkommen oder auch durch finanzielle Transferleistungen der (Groß-)Eltern möglich ist, kann anhand der Daten nicht genau rekonstruiert werden.

Die Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland sind auch 20 Jahre nach der Wiedervereinigung noch klar sichtbar. Westdeutsche Personen weisen eine signifikant höhere Eigentümerquote auf. Jedoch kann man auch sehen, dass es bei der jüngeren Generation zu einer zunehmenden Annäherung der Eigentümerquote in Ost- und Westdeutschland kommt, denn Personen aus Ostdeutschland bis zu einem Alter von ungefähr 40 Jahren wuchsen bereits (überwiegend) in einer Marktwirtschaft auf und konnten dementsprechend leichter Vermögen akkumulieren. Allerdings bleibt abzuwarten, ob es auch dauerhaft zu einer Angleichung kommt. Folgende Gründe sprechen gegen eine identische Wohneigentümerquote: die schwierige Arbeitsmarktsituation in Ostdeutschland, die niedrigeren Durchschnittsgehälter sowie die geringere Wahrscheinlichkeit von (höheren) Erbschaften beziehungsweise Schenkungen durch die ältere Generation, da diese zu DDR-Zeiten kaum Vermögen ansparen konnten. Dass der durchschnittliche Wert in Ostdeutschland deutlich geringer ist als der Immobilienwert in Westdeutschland hängt zum einen damit zusammen, dass Personen in Ostdeutschland oftmals nicht über genügend Vermögen verfügen, um in teure Immobilien zu investieren und zum anderen daran, dass viele Regionen in Ostdeutschland aufgrund der ländlichen Struktur und der schwierigen Arbeitsmarktlage als wenig attraktive Wohngegenden gelten, was zu einer Wertminderung führt. Zweifelsohne gibt es natürlich auch Regionen wie Berlin, in denen der durchschnittliche Immobilienwert deutlich höher anzusetzen ist.

Auch Migranten sind seltener Wohneigentümer als Westdeutsche; selbst im Vergleich zu der ostdeutschen Bevölkerung besitzen sie vergleichsweise selten Wohneigentum. Dies ist insbesondere dann verwunderlich, wenn man berücksichtigt, dass das Vermögen von west-

deutschen Migranten im Durchschnitt höher ist als das Vermögen von ostdeutschen Personen (Grabka und Frick, 2007). Dieser Effekt bleibt auch bestehen, wenn man den Bildungs- und Berufsstatus der Migranten einbezieht. Die geringe Wohneigentümerquote von Migranten lässt sich also nur zum Teil mit dem durchschnittlich geringeren Bildungs- und Berufsstatus erklären.

Ebenso lässt sich beim Wert des Eigentums feststellen, dass Ostdeutsche und Migranten seltener Wohneigentum mit einem Wert über 250.000 Euro besitzen. Allerdings liegt der Durchschnittsimmobilienwert bei Migranten über dem der Ostdeutschen, was darauf hindeutet, dass Migranten, die eine Immobilie besitzen, eine privilegierte Gruppe darstellen.

Beim Alter konnte der erwartete kurvenförmige Verlauf der Eigentumsverteilung festgestellt werden.

Auch hinsichtlich des Familienstatus konnte die Hypothese bestätigt werden, dass besonders (Mehrgenerationen-)Familien häufig Eigentümer sind. Überraschend war nur der relativ hohe Anteil von Wohneigentümern von Alleinerziehenden. Dies kann aber vermutlich durch den Verbleib des Elternteils in der vorher gemeinsam bewohnten Immobilie, welcher hauptsächlich für die Kinderbetreuung zuständig ist, erklärt werden.

Für die Zukunft wird es interessant sein zu beobachten, wie sich die Unterschiede bei der Eigentumsquote in Ost- und Westdeutschland entwickeln. Kommt es weiterhin zu einer Angleichung oder bleiben gewisse Differenzen aufgrund der ungünstigeren Arbeitsmarktsituation und der geringeren monetären Transferleistungen durch die ältere Generation bestehen? Des Weiteren muss noch geklärt werden, wie sich die Eigentümerquote nach Bildungs- und Berufsstatus über die letzten Jahrzehnte entwickelt hat. Haben soziale Ungleichheiten hier zugenommen oder konnten diese hinsichtlich des Zugangs zu selbstgenutzten Wohneigentum sogar abgeschwächt werden?

Die Beantwortung dieser Fragen ist besonders interessant, weil eine Annäherung der Eigentümerquote vermutlich auch zu einer Angleichung der Vermögenssituation führen würde, da Wohneigentum die

Vermögensposition von Haushalten in vielen Fällen stark beeinflusst. Aus gesellschaftspolitischer Sicht ist diese Entwicklung äußerst relevant, da mit Vermögen auch Lebenschancen verbunden sind und Wohneigentum auch als Rentenvorsorge genutzt werden kann.

7. Literatur

- Agresti, A. (1990): *Categorical Data Analysis*. New York, Chichester and Brisbane: Wiley.
- 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.
- Andreas, H.-J., Borgloh, B., Güllner, M. und Wilking, K. (2003): *Wenn aus Liebe rote Zahlen werden. Über die wirtschaftlichen Folgen von Trennung und Scheidung*. Wiesbaden: Westdeutscher Verlag.
- Behring, K. und Helbrecht, I. (2003): Mieter oder Selbstnutzer in Europa? Ursachen der unterschiedlichen Eigentümerquoten in ausgewählten europäischen Staaten. In: *Informationen zur Raumentwicklung*, H. 6, S. 343-353.
- Blossfeld, H.-P., Klijzing, E., Mills, M. und Kurz, K. (2005): *Globalization, Uncertainty and Youth in Society*. London/New York: Routledge.
- Buchholz, S. und Kurz, K. (2009): A new mobility regime in Germany? Young people's labor market entry and phase of establishment since the mid-1980s. In: H.-P. Blossfeld, K. Kurz, S. Buchholz und E. Bukodi (Hg.): *Young Workers, Globalization and the Labor Market: Comparing Early Working Life in Eleven Countries*. Cheltenham, UK/Northampton, MA, USA: Edward Elgar.
- Brauns, H. und Steinmann, S. (1999): 'Educational Reform in France, West-Germany, the United Kingdom: Updating the CASMIN Educational Classification'. *ZUMA-Nachrichten* 44: S. 7-45.
- Browne, J. (2006): *Sex segregation and inequality in the modern labour market*. Bristol: The University Press.
- Clark, W.A.V., Deurloo, M.C. und Dieleman, F.M. (1997): Entry to

- Home-ownership in Germany: Some Comparison with the United States. In: *Urban Studies*, Vol. 34, No. 1, S. 7–19.
- Engelbrech, G. und Jungkunst, M. (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, R. und Goldthorpe, J.H. (1992): *The Constant Flux. A Study of Class Mobility in Industrial Societies*. Oxford: Calderon Press.
- Feijten, P. (2005): Union dissolution, unemployment and moving out of homeownership. In: *European Sociological Review*, 21(1), S. 59–71.
- Grabka, M. M. und Frick, J.R. (2007): Vermögen in Deutschland wesentlich ungleicher verteilt als Einkommen. *Wochenbericht des DIW*, 45.
- Hannemann, C. (2000): *Historischer Abriss zu wesentlichen Entwicklungslinien städtischen Wohnens in Deutschland seit 1945*. Humboldt-Universität, Berlin.
- Hauser, R. (2002): Die Entwicklung der Einkommens- und Vermögensverteilung in Deutschland- ein Überblick. In: *Gesellschaft, Wirtschaft, Politik, Gegenwartskunde.*, 51 Jg., H. 3, S. 373–394.
- Häußermann, H. und Siebel, W. (2000): *Soziologie des Wohnens*. 2. Aufl. Weinheim, München: Juventa Verlag.
- Kalter, F. (1999): "The ties that bind" - Wohneigentum als ehespezifische Investition. In: T. Klein und W. Lauterbach (Hg.): *Nichteheliche Lebensgemeinschaften. Analysen zum Wandel partnerschaftlicher Lebensformen*. Opladen: Leske+Budrich.
- Krivo, L.J. und Kaufman, R.L. (2004): Housing and wealth inequality: racial-ethnic differences in home equity in the United States. In: *Demography*, Vol.41, No.3, S. 585–605.
- Kurz, K. (2000): Soziale Ungleichheit beim Übergang zu Wohneigentum. In: *Zeitschrift für Soziologie*, 29(1), S. 27–43.
- Kurz, K. und Blossfeld, H.-P. (Hg.) (2004): *Home ownership and social inequality in comparative perspective*. Stanford, Calif.: Stanford University Press.
- Lewin-Epstein, N., Adler, I. und Semyonov, M. (2004): Home Ownership and social inequality in Israel. In: K. Kurz und H.-P. Blossfeld

Soziale Ungleichheiten beim Erwerb von Wohneigentum in Ost- und Westdeutschland

- (Hg.): *Home ownership and social inequality in comparative perspective*. Stanford, Calif.: Stanford University Press, S. 338–379.
- Lewin-Epstein, N. und Semyonov, M. (2000): Migration, Ethnicity, and Inequality: Homeownership in Israel. In: *Social Problems*, 47(3), S. 425–444.
- Modigliani, F. (1988): The role of intergenerational transfers and life cycle saving in the accumulation of wealth. In: *Journal of Economic Perspectives*, 2: S. 15-40.
- Mulder, C.H. und Wagner, M. (1998): First-time Home-ownership in the Family Life Course: A West German- Dutch Comparison. In: *Urban Studies*, 35(4), S. 687–713.
- Mulder, C.H. und Smits, J. (1999): First-Time Home-Ownership of Couples. The Effect of Inter-Generational Transmission. In: *European Sociological Review*, 15(3), S. 323–337.
- Ostermeier, M. und Blossfeld, H.-P. (1998): Wohneigentum und Ehescheidung. Eine Längsschnittstudie über den Einfluss gekauften und geerbten Wohneigentums auf den Prozeß der Ehescheidung. In: *Zeitschrift für Bevölkerungswissenschaft*, 23(1), S. 39–54.
- Parcel, T.L. (1982): Wealth Accumulation of Black and White Men: The case of Housing Equity. In: *Social Problems*, 30(2), S. 199-211.
- Petrowsky, W. (1993): *Arbeiterhaushalte mit Wohneigentum. Die Bedeutung des Erbes bei der Eigentumsbildung*. Universität Bremen..
- Reißlandt, C. (2005): *Von der "Gastarbeiter"-Anwerbung zum Zuwanderungsgesetz. Migrationsgeschehen und Zuwanderungspolitik in der Bundesrepublik*. Bundeszentrale für politische Bildung, Bonn.
- Schulz, F. und Blossfeld, H.-P. (2006): Wie verändert sich die häusliche Arbeitsteilung im Eheverlauf? Eine Längsschnittstudie der ersten 14 Ehejahre in Westdeutschland. In: *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie*, 58(1), S. 23–49.
- Schulz, F. und Blossfeld, H.-P. (2009): Enttraditionalisierung und Traditionalisierung der Arbeitsteilung im Haushalt. Beide Seiten sind wichtig. Eine Antwort auf Johannes Kopp. In: *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie*, 61(1), S. 124–128.
- Szydlík, M. und Schupp, J. (2004): Wer erbt mehr? Erbschaften, Sozialstruktur und Alterssicherung. In: *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie*, 56(4), S. 609–629.
- Treibel, A. (2008): *Migration in modernen Gesellschaften: Soziale Folgen*

- von *Einwanderung, Gastarbeit und Flucht*. 4. Aufl. Weinheim: Juventa Verlag.
- Wagner, M. und Mulder, C.H. (2000): Wohneigentum im Lebenslauf. Kohortendynamik, Familiengründung und sozioökonomische Ressourcen. In: *Zeitschrift für Soziologie*, 29(1), S. 44–59.
- Wolff, E.N. (1995): *Top Heavy: A Study of the Increasing Inequality of Wealth in America*. New York: Twentieth Century Fund.
- Wolff, E.N. (1996): International comparisons of wealth inequality. In: *Review of Income and Wealth*, 42, S. 433–451.