

Wie Erbe Wohneigentum bestimmt: Ungleichheit in Stein und Beton

geschrieben von Redakteur | Oktober 5, 2022



Wie die große Ungleichheit beim Wohneigentum mit familiärem Wohlstand, Miet- und Hypothekenmarkt zusammenhängt

Wohnen ist Menschenrecht, das hält der UN-Sozialpakt in Artikel 11 unmissverständlich fest. Doch wie man wohnt, unterscheidet sich sehr. Nicht nur geben die Menschen in Europa mehr fürs Wohnen aus als für die meisten anderen Grundbedürfnisse: Am Wohnen hängen auch psychologische Aspekte wie Sicherheitsgefühl, soziale Aspekte wie Prestige und Familienplanung, und wirtschaftliche Aspekte wie Wohlstand, Vermögensbildung und Altersabsicherung.

Wohneigentum ist Vermögen

Den spürbarsten Unterschied macht in diesen Hinsichten die Frage, ob man zur Miete wohnt oder Eigentümer:in ist. Ein Haus oder eine Wohnung zu besitzen, gilt – der Immobilien- und folgenden weltweiten Finanzkrise nach 2007 zum Trotz – weiterhin als der sicherste Weg zur Vermögensbildung. Ob ein Haushalt sich das leisten kann, dafür spielt sein Einkommen allein nicht die einzige Rolle: Genauso wichtig oder wichtiger kann die Struktur des Immobilienmarkts im jeweiligen Land sein, und wie schwierig es ist, an einen Kredit oder eine Hypothek zu kommen. Und schließlich ist beim Erwerb von Wohneigentum natürlich Startkapital sehr wichtig. Die meisten Menschen, die Wohnraum erwerben, erhalten ihr Startkapital von den Eltern, in Form von Geschenken oder Erbe.

Or Cohen Raviv, die sich schon seit Jahren mit soziologischen Fragestellungen rund um das Wohnen beschäftigt, sagt: „Die Übertragung von Vermögen von Eltern auf ihre Kinder ist eine der Hauptursachen sozioökonomischer Ungleichheit in Europa. Und ihre offensichtlichste Auswirkung ist die ungleiche Verteilung von Wohneigentum: Wer erbt – oder von den Eltern finanziell dabei unterstützt wird –, ist hier ganz klar im Vorteil. Ein Riesenproblem für eine Politik, die Ungleichheit entgegenwirken will! Und ein Riesenproblem für die jungen Erwachsenen dieser Generation, die in vielen Ländern Europas weitaus mehr von Inflation, steigenden Wohnkosten, Arbeitslosigkeit und anderen Unsicherheiten bedroht sind als ihre Eltern. Deshalb wollten wir wissen, wie diese Ungleichheit mit anderen Rahmenbedingungen interagiert, besonders mit dem Mietmarkt und der Verfügbarkeit günstiger Kredite oder Hypotheken.“

Elternkapital bestimmt Wohneigentum

Gemeinsam mit Thomas Hinz, Wirtschaftssoziologe und Spezialist für quantitative Sozialforschung, untersuchte Or Cohen Raviv

einen Datensatz aus drei Erhebungszyklen zu Haushaltsfinanzen und Konsumverhalten der Europäischen Zentralbank – jeweils knapp 70.000 bis über 80.000 Haushalte aus 20 europäischen Ländern. Ihr erster Befund: Wohneigentum ist bei jungen Erwachsenen in Südeuropa und in Ostmitteleuropa viel gleichmäßiger verteilt als in West- und Mitteleuropa.

„Das obere Fünftel der jungen Erwachsenen, was das Vermögen der Eltern angeht, hat in Ländern wie Deutschland, Österreich oder Irland viel höhere Chancen, sein Haus oder seine Wohnung selbst zu besitzen“, erklärt Thomas Hinz. „Verglichen mit dem untersten Fünftel ist die Chance in Deutschland etwa 30 Prozent höher, in Österreich sogar rund 50 Prozent. Beim Eigentum mit Hypothekenlast liegt die Ungleichheit in Deutschland mit 36 Prozent Unterschied zwischen oberstem und unterstem Fünftel sogar noch höher.“ Gerade in Deutschland mit seinem großen und gesetzlich regulierten Mietmarkt wohnten diejenigen, die von den Eltern kein größeres Startkapital vorgeschossen bekommen, daher zwangsläufig viel öfter zur Miete.

Flexible Kreditmärkte begünstigen Ungleichheit beim Wohnen

Beim genaueren Blick in die Ursachen nahmen Cohen Raviv und Hinz besonders diesen Mietmarkt und die Verfügbarkeit von Hypotheken in den Blick. Ihre Hypothese war, dass flexible und offene Kreditmärkte auch denjenigen Wohneigentum ermöglichen müssten, die auf finanzielle Unterstützung durch Eltern oder Erbe verzichten müssen. Tatsächlich aber mussten sie feststellen, dass leichter Zugang zu Krediten und Hypotheken im Gegenteil diejenigen begünstigte, die besonders viel Wohlstand aus der Elterngeneration übernommen hatten.

„Wir haben dafür zwei Erklärungen“, führt Or Cohen Raviv aus. „Erstens sind Immobilien in Ländern mit liberalem Kreditmarkt tendenziell teurer, junge Erwachsene brauchen also immer noch

Vermögen, um Wohneigentum zu erwerben. Zweitens versetzen leicht verfügbare Hypotheken sie in die Lage, von den Eltern geschenktes oder geerbtes Geld in Immobilien anzulegen: Wohneigentum als Vermögensanlage.“

Ungleichheit beim Wohnen über Generationen

Besonders in West- und Mitteleuropa führte das zur Konzentration von Wohneigentum in den Händen von Familien, in denen Vermögen von Generation zu Generation weitergegeben wird. Thomas Hinz erklärt: „Wir beobachten, dass die jungen Erwachsenen mit mehr Startkapital tendenziell besonders dort investieren, wo die Immobilienpreise hoch sind oder besonders viel Investitionen nötig sind – Stichwort Gentrifizierung. Dort steigen aber auch die Preise besonders schnell, so dass sich die Investition schneller auszahlt. Wohngebieten der Reichen grenzen sich so zunehmend von denen der Armen ab. Und sozioökonomische Ungleichheit wird über Generationen festgeschrieben – in Stein und Beton.“

Faktenübersicht:

- Neue Publikation:

Thomas Hinz, Or Cohen Raviv (2022): Intergenerational Wealth Transmission and Homeownership in Europe: A Comparative Perspective. PLOS One.

<https://doi.org/10.1371/journal.pone.0274647>

- Datengrundlage:

Daten des Household Finance and Consumption Survey (HFCS) der Europäischen Zentralbank. 20 Europäische Länder, drei Wellen: 2010 (68.627 untersuchte Haushalte), 2013–14 (84.829 Haushalte) und 2017 (84.611 Haushalte).

Originalpublikation:

Thomas Hinz, Or Cohen Raviv (2022): Intergenerational Wealth Transmission and Homeownership in Europe: A Comparative Perspective. PLOS One.

<https://doi.org/10.1371/journal.pone.0274647>

Helena Dietz Stabsstelle Kommunikation und Marketing,
[Universität Konstanz](#)