Selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland – ein Faktor sozioökonomischer Ungleichheit

44 Prozent aller Wohnungen in Deutschland werden von ihren Eigentümern selbst bewohnt. Damit ist die Bundesrepublik nach der Schweiz weiterhin Schlusslicht in Europa. Gravierende Unterschiede zeigen sich innerhalb Deutschlands zwischen ländlichen und städtischen Räumen und auch auf der Ebene der Kreise sowie der Bundesländer. So reicht das Spektrum der Eigentumsquoten von nur 13,5 Prozent in der Stadt Leipzig bis zu 72,6 Prozent im Landkreis Südwestpfalz. Diese Strukturunterschiede haben einen erheblichen Einfluss auf die Vermögenssituation und die ökonomische Sicherung im Alter – sie sind somit ein Faktor sozioökonomischer Ungleichheit in Deutschland. *Von Volker Bode und Karin Wiest*

In Deutschland werden im Mittel 44,3 Prozent des Wohnungsbestandes von den Wohnungseigentümern selbst genutzt (StÄdBL 2024: Zensus 2022). Die Eigentümerquote ist damit seit dem Zensus 2011 relativ stabil geblieben - mit leicht sinkender Tendenz von rund minus zwei Prozent. Während die Bildung von Wohneigentum aufgrund der niedrigen Zinsen ab 2013 als inflationsunabhängige Wertanlage und zur individuellen sozialen Absicherung an Attraktivität gewonnen hatte, haben sich aktuelle wirtschaftliche und politische Krisen und Unsicherheiten dämpfend auf die Eigentumsbildung ausgewirkt (Pestel 2025, S. 15). Problematisch wirkt sich der Preisanstieg auf dem Immobilienmarkt vor allem für einkommensschwächere Haushalte aus, die die Absicht haben, Wohneigentum zu bilden. So ist der Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum im Zeitraum 2010 bis 2022 um 68 Prozent gestiegen (Destatis 2025, **Glossar**).

Regionale Unterschiede

Die wohnungsbezogenen Eigentumsquoten (**Glossar**) differieren innerhalb Deutschlands regional beträchtlich. **Karte 1** zeigt dies auf der kommunalen Ebene für alle 10.786 Gemeinden (StÄdBL 2024: Zensus 2022, Stand Mai 2022): Die Wertespanne liegt hier bei 13,5 bis deutlich über 90 Prozent. **Karte 2** verdeutlicht die Situation des selbstgenutzten Wohneigentums auf der Ebene der 400 Landkreise und kreisfreien Städte; hier liegen die Eigentumsquoten aufgrund der Nivellierung der Durchschnittswerte zwischen 13,5 und 72,6 Prozent.

Große Unterschiede bestehen zwischen ländlichen Gebieten mit relativ hohen Eigentumsquoten und Großstädten sowie siedlungsstrukturellen Verdichtungsräumen, wo weniger als ein Viertel der Wohnungen von ihren Eigentümern genutzt werden (beispielsweise neben Leipzig 13,5 Prozent, Berlin 16,4 Prozent, Dresden 16,8 Prozent, Frankfurt a. M. 20,1, Hamburg 21,6 Prozent, Düsseldorf 22,1 Prozent und Hannover 23,4 Prozent. **Karte 3** und **Grafik 1** zeigen die Situation für die 190 Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern. Explizit genannt sind in der **Grafik 1** die Städte mit den höchsten und niedrigsten Werten sowie alle Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern. Auch hier wird die besondere Situation der ostdeutschen Städte sichtbar. Eine Ausnahme bildet Dessau-Roßlau mit einer vergleichsweise hohen Quote von 34,5 Prozent. Auf der Ebene der Länder hat Sachsen mit 34,3 Prozent die niedrigste Eigentümerquote. Die höchsten Quoten finden sich im Saarland (59,4 Prozent) in Rheinland-Pfalz (54,4 Prozent) und Niedersachsen (51,1 Prozent).

Die Bedingungen für den Immobilienerwerb sind in Deutschland regional sehr unterschiedlich. In prosperierenden Großstädten stellen die hohen und steigenden Immobilienpreise große Hürden für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum dar. Ohne Vererbung beziehungsweise Schenkung lässt sich trotz hoher Einkommen in Großstadtregionen mit sehr hohen Immobilienpreisen wie München, Frankfurt am Main oder Berlin der Traum vom selbstgenutzten Wohneigentum oft kaum

© Leibniz-Institut für Länderkunde

realisieren (Pestel Institut 2025, S. 7). Auch vergleichsweise strenge Regeln bei der Kreditvergabe in Deutschland machen Wohneigentum zu einem Privileg einkommensstärkerer und ökonomisch gesicherter Haushalte. Unterschiede beim Immobilienbesitz sind somit ein wichtiger Faktor für sozioökonomische Ungleichheit in Deutschland. Etwa 60 Prozent des Immobilienbesitzes entfallen auf das reichste Zehntel der Haushalte (Böckler Impuls 12/2019). Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch die räumlichen Muster der Immobilienpreise: Der Immobilienboom der vergangenen Jahre hat vor allem prosperierende Räume mit hohen und weiter steigenden Immobilienpreisen reicher gemacht, während Besitzer von Immobilien in ökonomisch schwächeren und ländlich geprägten Regionen kaum von Wertsteigerungen profitieren können. In einigen peripheren Abwanderungsregionen, in denen Immobilienpreise verfallen, kann der Erwerb einer Wohnimmobilie, sei es als Geldanlage oder zur Altersvorsorge, unter Umständen zu einer riskanten Strategie werden.

Ost-West Unterschiede haben sich leicht abgeschwächt

Bei den Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern zeigen sich weiterhin signifikante Ost-West-Unterschiede beim selbstgenutzten Wohneigentum. Diese haben sich allerdings seit der letzten Zensuserhebung im Jahr 2011 (Wohneigentumsquote: 42,6 Prozent) auf 44,3 Prozent im Jahr 2022 gering erhöht. Damit sind Ansätze einer leichten Angleichung bei weiterhin erheblichen Strukturunterschieden erkennbar.

Die relativ niedrigen Anteile an privatem Wohneigentum in den ostdeutschen Städten liegen zum einen in der Wohnungspolitik der DDR sowie den Entwicklungen nach der deutschen Einheit begründet. Rückübertragungen an Alteigentümer (Restitution) und Steuerabschreibungsmodelle begünstigten nach 1990 den Erwerb von Wohnimmobilien durch Westdeutsche. Zum anderen konnten Ostdeutsche in weitaus geringerem Maß auf vorhandenes Vermögen zurückgreifen. Problematisch mit Blick auf die Eigentumsbildung haben sich darüber hinaus unsichere Zukunftsaussichten ausgewirkt. Erheblicher Sanierungsbedarf bei gleichzeitig niedrigen Mietpreisen begünstigte zudem Entscheidungen gegen die eigene Wohnung oder das Eigenheim. Die leichte Angleichung beim Wohneigentum wird auch langfristig durch die Entwicklung der Arbeitsmarktsituation in Ostdeutschland und vor allem durch die geringeren zu vererbenden Vermögen durch die ältere Generation überlagert werden (Kolb 2013).

Ausblick: Verfestigung von Vermögensungleichheiten durch Vererbung und unzureichende Subventionierung

Der Zugang zum selbstgenutzten Wohneigentum nach Bildungs- und Berufsstatus und damit verbundene Angleichungen der Vermögenssituationen sind von großer gesellschaftspolitischer Bedeutung. Die Möglichkeit zum Vermögensaufbau ist auch mit Lebenschancen verbunden, und Wohneigentum stellt auch eine wichtige Ressource der Rentenvorsorge dar (Kolb 2013, Pestel 2025).

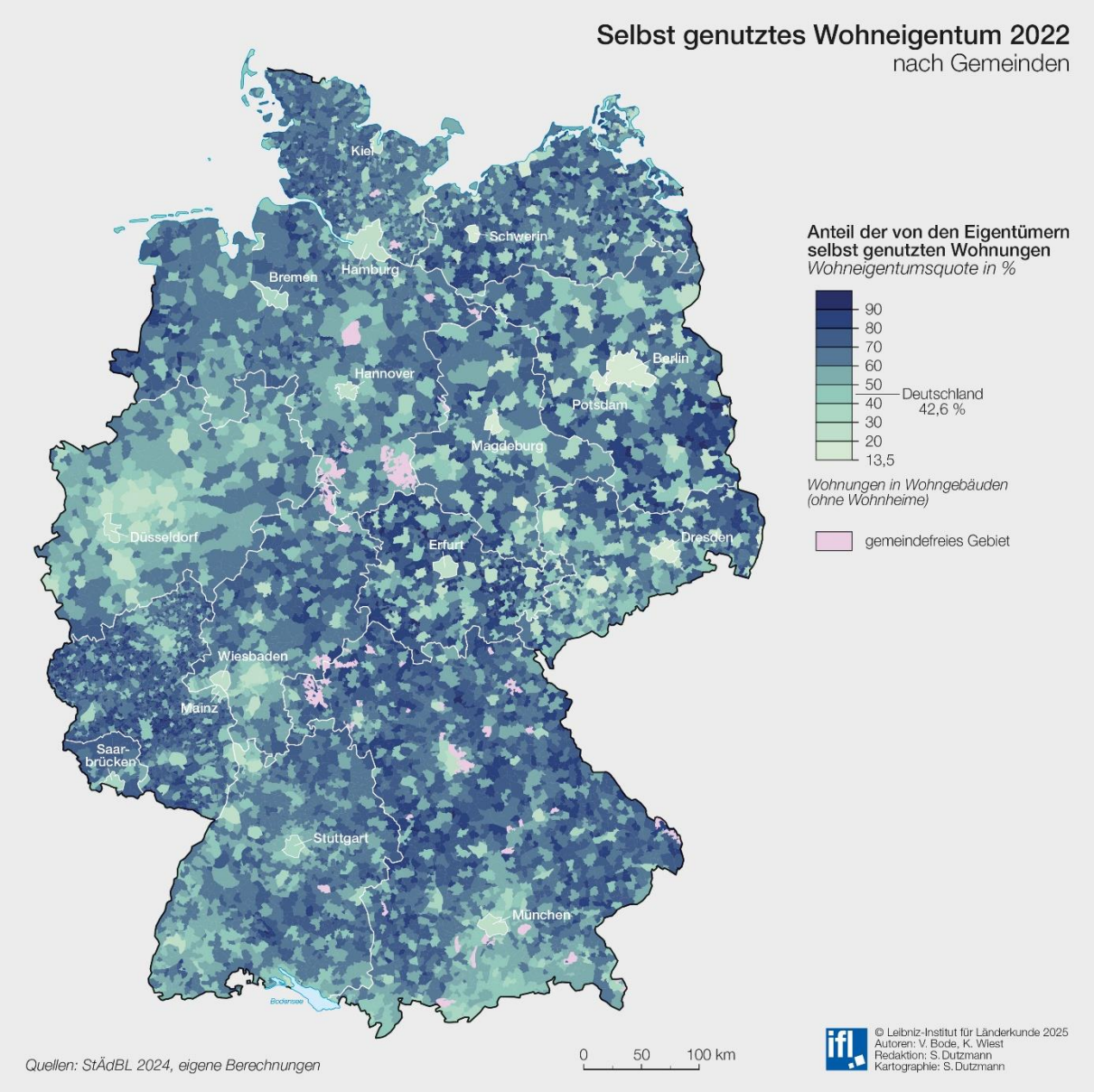
So verweist der Verteilungsbericht der Böckler Stiftung (Spannage/Brülle 2024) auf Zusammenhänge zwischen fehlender materieller Sicherheit, Abstiegsängsten und einer brüchiger werdenden politischen Teilhabe – Faktoren, die letztendlich negative Folgen für die Funktionsfähigkeit des demokratischen Systems haben können. Problematisch ist in diesem Zusammenhang besonders die wachsende Konzentration von Immobilienvermögen. Oftmals wird (Immobilien)Besitz in Deutschland, der durch Schenkungen und Erbschaften offiziell den Besitzer wechselt, innerhalb von Familien von Generation zu Generation weitergegeben. Finanzpolitische Maßnahmen zur Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums für nichtvermögende Haushalte müssen daher auch unter dem Aspekt gesellschaftspolitischer Teilhabe und der Chancengerechtigkeit betrachtet werden. Um diese

 © Leibniz-Institut für Länderkunde

Form der Förderung steht es derzeit allerdings schlecht (Empirica 2025). So werden aktuell nur noch Zusatzkosten subventioniert, die bei Einhaltung besonders hoher, gesetzlich nicht erforderlicher Energieeffizienzstandards entstehen. Eine attraktive (staatliche) Unterstützung einkommensschwächerer Haushalte beim Vermögensaufbau mittels Immobilienerwerb ist derzeit kaum gegeben.

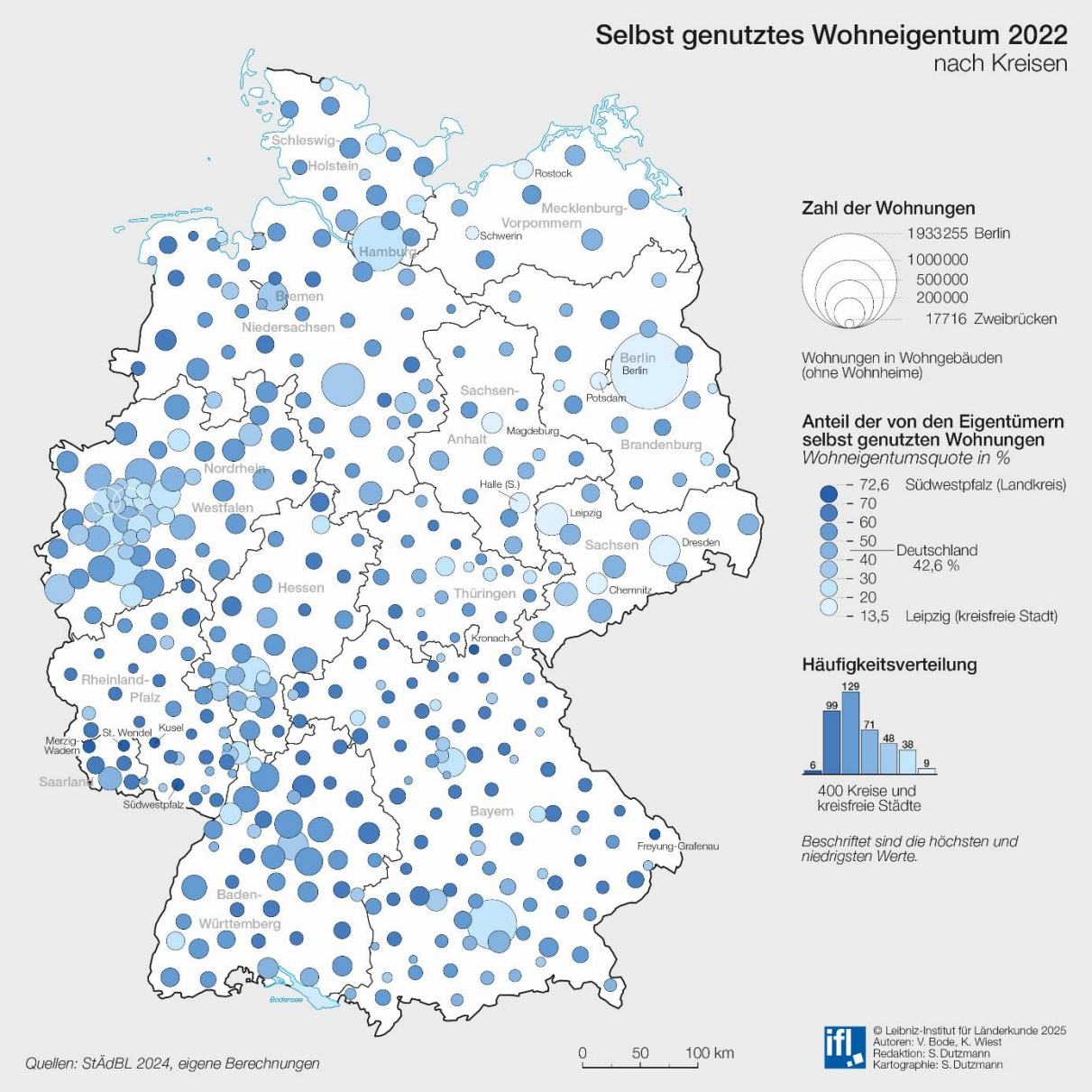
© Leibniz-Institut für Länderkunde

Karte 1



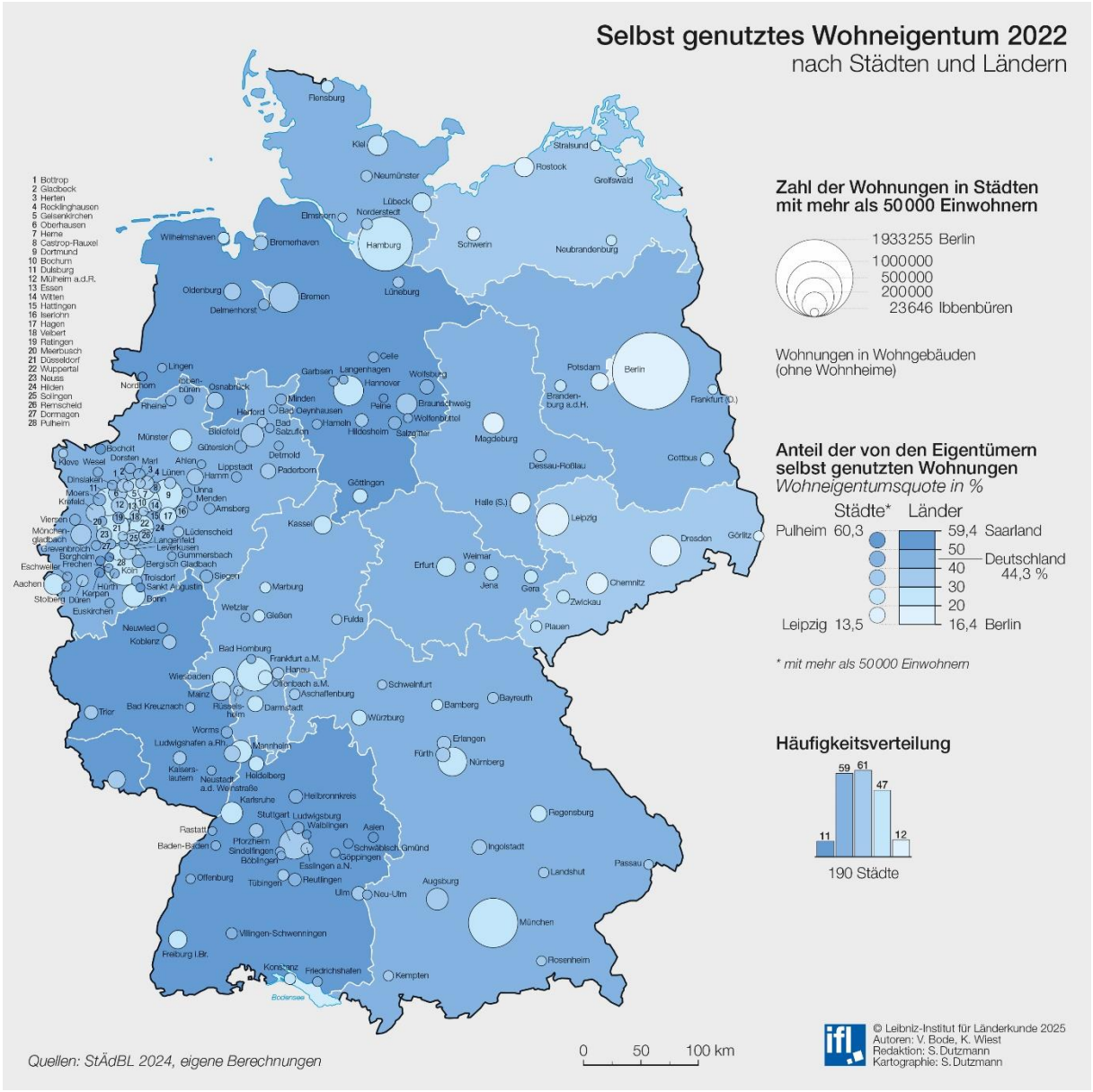
© Leibniz-Institut für Länderkunde

Karte 2



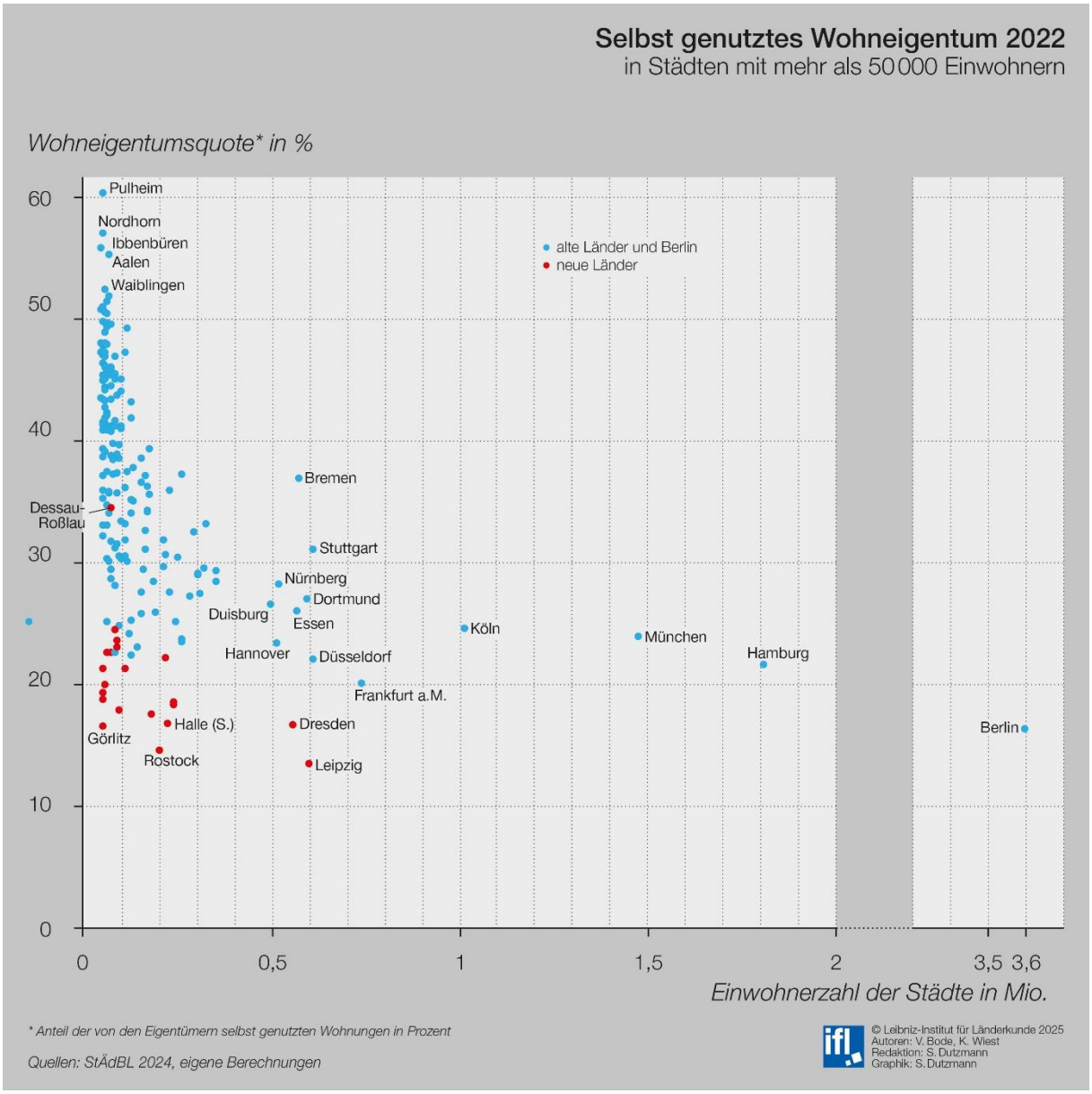
© Leibniz-Institut für Länderkunde

Karte 3



© Leibniz-Institut für Länderkunde

Grafik 1



© Leibniz-Institut für Länderkunde

Quellen

Bode, Volker und Karin Wiest (2017): Selbstgenutztes Wohneigentum: regionale Unterschiede in Deutschland und Europa. In: Nationalatlas aktuell 11 (11.2017) 9 [13.11.2017]. Leipzig: Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL). URL: https://nationalatlas.de/nadbeitrag/selbstgenutztes-wohneigentum-regionale-unterschiede-in-deutschland-und-europa/

Cohen Raviv, Or & Thomas Hinz (2022) Intergenerational wealth transmission and homeownership in Europe–a comparative perspective. PLoS ONE 17(9): e0274647. https://doi.org/10.1371/journal.pone.0274647

Destatis/Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2025a): Wohnen: Eigentumsquote. Haushalte in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime) nach Anzahl in Eigentümerwohnungen, Eigentumsquote und Bundesländern 2022. URL: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabelle-eigentumsquote.html
Abrufdatum: 16.10.2024

Destatis/Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2025b): Bau- und Immobilienpreisindex. URL: https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/_inhalt.html
Abrufdatum: 18.07.2025

Empirica (Hrsg.) (2025): Mieter oder Eigentümer – wer wird stärker gefördert? Berechnungen zur fairen Kompensation für Selbstnutzer. (Bearbeitung; Reiner Braun). Berlin. URL: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/2024071_Bericht_WerWirdMehrGefoerdert-vv.pdf
Abrufdatum: 18.07.2025

Giesecke, Johannes; Böhnke, Petra & Olaf Groh-Samberg (2023): Einkommens- und Vermögensungleichheit. In: izpb Nr. 354/2023. URL: https://www.bpb.de/shop/zeitschriften/izpb/soziale-ungleichheit-354/520845/einkommens-und-vermoegensungleichheit/
Abrufdatum: 18.07.2025

Hans-Böckler-Stiftung (Hrsg.) (2019): Immobilienboom vertieft soziale Spaltung. In: Böckler Impuls 12/2019, S. 6-7. URL: https://www.boeckler.de/data/Boeckler-Impuls_2019_12_6-7.pdf
Abrufdatum: 13.03.2025

Kolb, Kathrin (2013): Soziale Ungleichheit beim Vermögen und Immobilienbesitz. Eine Analyse von Vermögens- und Wohneigentumsungleichheiten im internationalen, innerdeutschen und historischen Vergleich. (=Schriften aus der Fakultät Sozial- und Wirtschaftswissenschaften der Otto-Friedrich-Universität; Bd. 11). Bamberg.

LVZ.de v. 13.01.2025: Mehr Wohnungseigentümer in Sachsen – Leipzig ist bundesweit Schlusslicht. URL: https://www.lvz.de/lokales/leipzig/mehr-wohnungseigentuemer-in-sachsen-leipzig-bundesweit-schlusslicht-YGCSYKMTVBAHVG77UUCTKNET7Q.html
Abrufdatum: 13.03.2025

 © Leibniz-Institut für Länderkunde

Pestel Institut (Hrsg.) (2025): Schutz vor Altersarmut – Wohneigentum in Deutschland. Hannover. URL: https://www.dgfm.de/fileadmin/01-DGFM/images/presse/2025_PK_BAU_01-2025/STUDIE-Wohneigentum-in-Deutschland-Pestel-Institut-2025.pdf
Abrufdatum: 13.03.2025

Spannagel, Dorothee & Jan Brülle (2024): Ungleiche Teilhabe: Marginalisierte Arme - verunsicherte Mitte - WSI-Verteilungsbericht 2024. WSI Report Nr. 98, Düsseldorf.

StÄdBL (Statistische Ämter des Bundes und der Länder) (Hrsg.) (2024): Ergebnisse des Zensus 2022 - Gebäude- und Wohnungszählung. Ausgewählte Zensusergebnisse zu Wohnungen zum Stichtag 15. Mai 2022. Wiesbaden. URL: https://www.zensus2022.de/DE/Ergebnisse-des-Zensus/_inhalt.html
Abrufdatum: 16.10.2024

Zitierweise
Bode, Volker und Karin Wiest (2025): Selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland – ein Faktor sozioökonomischer Ungleichheit. In: Nationalatlas.de 19 (08.2025) 4 [25.08.2025]. Leipzig: Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL). URL: https://nationalatlas.de/nadbeitrag/selbstgenutztes-wohneigentum/

Nationalatlas aktuell wird mitfinanziert durch Steuermittel auf der Grundlage des vom Sächsischen Landtag beschlossenen Haushaltes.

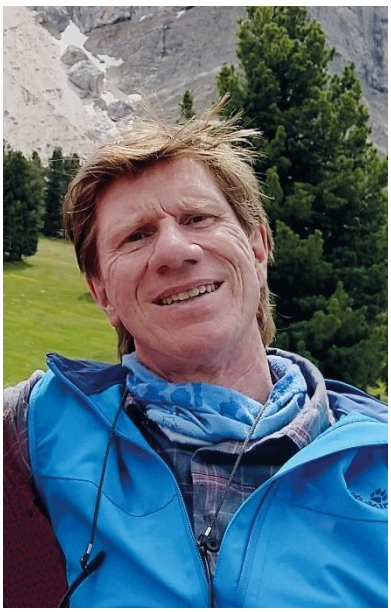
 © Leibniz-Institut für Länderkunde

Autoren

Dr. Karin Wiest

Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL)
Schongauerstraße 9
04328 Leipzig

Tel: 0341 600 55-251
E-Mail: k_wiest@leibniz-ifl.de



Dipl.-Geogr. Volker Bode

Leibniz-Institut für Länderkunde (IfL)
Schongauerstraße 9
04328 Leipzig

Tel: 0341 600 55-143
E-Mail: v_bode@leibniz-ifl.de

© Leibniz-Institut für Länderkunde