

## Daten zu Immobilienmärkten: Vorsicht mit der Goldwaage

Prof. Dr. Tobias Just, FRICS, Universität Regensburg und IRE|BS Immobilienakademie

Kürzlich wurde mir in den sozialen Medien eine Statistik zugespielt, gemäß der das Ersterwerberalter von Wohneigentum in Deutschland mit 34 Jahren im Vergleich zu anderen europäischen Ländern hoch sei. Diese Statistik bestätigte meine Erinnerung, dass in Deutschland eben relativ spät Wohneigentum gebildet würde; doch gleichzeitig widersprach die Statistik auch meiner Erinnerung insofern, als dass ich in Vorlesungen zum Wohnungsmarkt wiederholt eine deutlich höhere Zahl für das Ersterwerberalter in Deutschland genannt hatte. Oh, dachte ich, sollte ich einer Fehlinformation aufgesessen sein? Hatte ich meine Studierenden jahrelang unzureichend, gar falsch informiert? Also begab ich mich auf (erneute) Spurensuche und fing natürlich bei der weitergeleiteten Quelle an, die sich tatsächlich rasch bei Statista und folglich auch in gefühlt einem Dutzend anderen Quellen wiederfand. Die Daten waren aus dem Jahr 2012 und beruhten auf einer Online-Befragung von TNS Infratest für die ING-Bank. Insgesamt wurden 8.594 Rückläufer aus 15 Ländern ausgewertet, also nicht einmal 600 Rückläufer je Land. Mein erstes Recherche-Ergebnis war also, dass im Jahr 2023 zehn Jahre alte Daten einer wahrscheinlich nicht repräsentativen Umfrage, die wahrscheinlich zudem wegen des Online-Formats eine Selektionsverzerrung aufwies, als belastbar durchs Netz gereicht werden. So etwas kommt häufig vor, nicht nur für Immobilienmarktdaten. Doch gerade weil viele wichtige Immobilienmarktdaten in der offiziellen Statistik fehlen, müssen sich auch seriöse Marktteilnehmer oft mit unsicheren Informationen begnügen.

Gleichzeitig blieben bei meiner Recherche weitere Fragen im Raum, und es stellten sich neue: Gibt es andere Datenquellen, die verlässlicher sind? Gibt es neuere Zahlen, die zumindest meine Erinnerung spiegeln, und was soll ich in Zukunft meinen Studierenden erzählen? Die Suche ging also weiter.

Ich stieß auf eine weitere internationale Vergleichsstatistik des britischen Vergleichsportals money.co.uk aus dem Jahr 2020 (Haqqi, 2020): Dort wurden Ersterwerberdaten für 25 Länder ausgewertet. Einige Daten stimmten mit der ING-Statistik überein, andere nicht. Tatsächlich belief sich der Korrelationskoeffizient nur auf  $|0,18|$ ; das ist nicht sehr viel für solch eine einfache Statistik. Letztlich werden damit nur 3 % der Varianz in dem einen Datensatz durch den anderen Datensatz erklärt, eine Zufallszahl hätte nicht viel schlechter abgeschnitten. Zudem griff wahrscheinlich die Vermutung, der Unterschied zwischen beiden Statistiken liege allein am unterschiedlichen Basisjahr, zu kurz, denn einige Daten stimmten exakt überein, andere streuten kunterbunt. Hier wurden mutmaßlich unterschiedliche Datenquellen aus verschiedenen Jahren in eine neue Statistik verblendet und im Internet für die Ewigkeit abgespeichert. Auch so eine übliche Praxis. Dies bestätigte die Alltagserfahrung des Immobilienforschers, dass man insbesondere bei internationalen Vergleichen aufpassen muss wie ein Fahranfänger am Place de Charles de Gaulle in Paris.

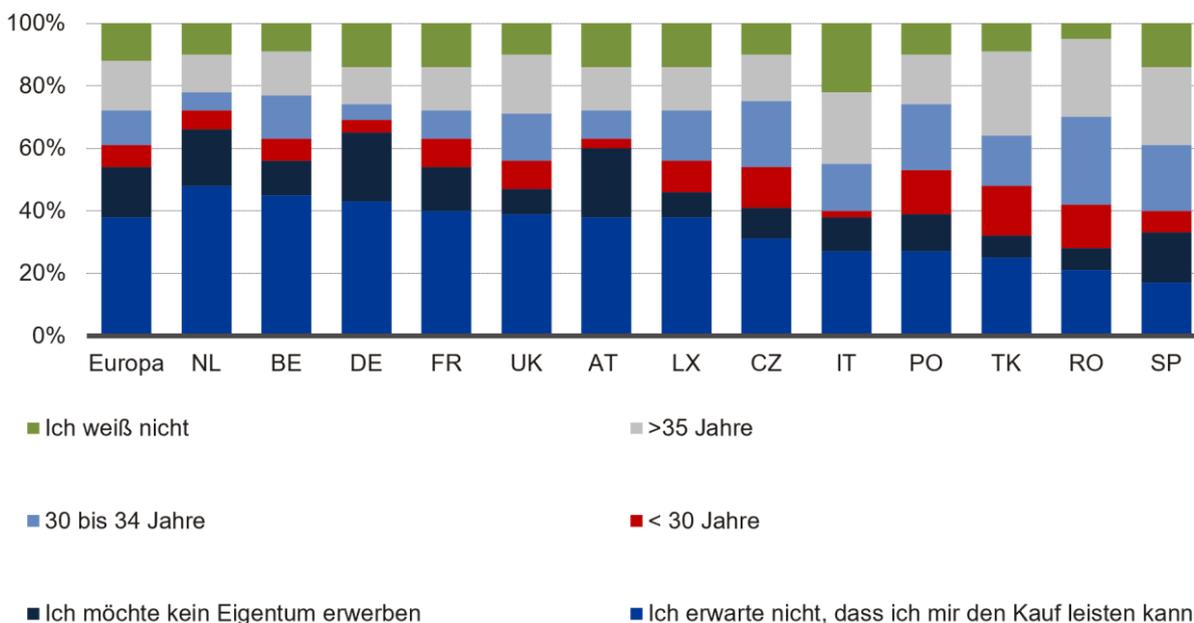
Natürlich stachelte diese fehlende Kongruenz meine Neugier weiter an. Ruckzuck stieß ich auf eine Publikation des BBSR (2019). Deren Daten wurden zwischen 2012 und 2017 in telefonisch und persönlich geführten Interviews erhoben. Die erste Befragungswelle bestand aus 20.000 Haushalten, die zweite aus 2.500 befragten Haushalten. Die Befragungsmethode lässt weniger Selektionsbias vermuten, und die Stichprobe ist deutlich größer, d. h., die Ergebnisse könnten belastbarer sein. Ein Nachteil ist, dass nur Auswertungen zu Deutschland ermöglicht werden, die aber interessante regionale Unterschiede zeigen: Über den gesamten Erhebungszeitraum erwarben Singles mit knapp 45 Jahren ihre erste Immobilie, Familien ohne Kinder mit gut 40 Jahren und Familien mit Kindern sogar mit etwas unter 40 Jahren, wobei bemerkenswerterweise Singles eher in späteren Jahren außerhalb der Kernstädte kaufen, Familien jedoch eher in jüngeren Jahren eben dort. Diese Werte könnten in den letzten Jahren sogar gestiegen sein, da im Zuge der starken Preiszuwächse vor allem in den Ballungsräumen der Zugang zum Wohneigentumsmarkt besonders für junge Menschen, die noch keine Möglichkeit hatten, hinreichend Eigenkapital aufzubauen, schwieriger wurde. Das IW Köln (2017) wies schließlich das durchschnittliche Alter für Ersterwerber auf der Grundlage der Daten des Sozioökonomischen Panels (SOEP) mit 48 Jahren höher aus als alle anderen Studien. Das SOEP ist ein seit fast 40 Jahren durchgeführtes Panel, bei dem regelmäßig 15.000 Haushalte in Deutschland vom infas Institut befragt werden.

Letztlich bleiben von dieser kurzen – und keineswegs als abschließend angelegten – Recherche drei Botschaften erhalten: Erstens, in Deutschland wird Wohneigentum (wohl) im europäischen Vergleich relativ spät gebildet. Zweitens, das tatsächliche Alter für den Ersterwerb verändert sich (wohl) über die Zeit, dürfte aktuell aber eher in der Nähe von Mitte 40 als Mitte 30 für Deutschland liegen. Drittens, internationale Wohnungsmarktdaten sind in sehr unterschiedlicher Qualität verfügbar; daher muss man mit internationalen Vergleichen vorsichtig sein (siehe hierzu u. a. auch Cheshire und Hilber, 2018 sowie die Studien in dem dazugehörigen Sonderband).

Zusätzlich lassen sich diese Ergebnisse für den aktuellen Rand wohl noch um eine weitere wichtige Botschaft ergänzen: Gerade für eigenkapitalschwache, jüngere Haushalte dürfte der Zugang in den letzten Jahren im Zuge der Preisanstiege und der starken Zinsanstiege in den jüngsten Monaten erschwert worden sein (Braun und Schmandt, 2022 sowie Eisfeld und Just 2021). Der Zugang könnte also noch schwerer werden, als er vor der Coronapandemie und den Zinsanstiegen eingeschätzt wurde. Im Jahr 2019 gaben in einer Umfrage rd. 40 % der befragten Personen in Deutschland an, sie würden erwarten, dass sie sich keine eigene Immobilie leisten werden können. Gut, das ist wieder eine Online-Befragung mit vergleichsweise kleiner Stichprobe. Also aufpassen! Gleichwohl dürfte auch hier eine Botschaft belastbar sein: Anders als nach der Finanz- und Wirtschaftskrise gilt Wohneigentum in Deutschland nicht als besonders erschwinglich. Für den Vermögensaufbau und erträumte Wohnvorstellungen junger Menschen sind dies keine guten Nachrichten.

## Mit welchem Alter erwarten Sie, dass Sie sich Ihre erste Immobilie kaufen werden?

in %



2.963 Befragungsteilnehmer, Online

Quelle: Ipsos (2019) für ING Economic Research

## Literatur:

BBSR (2019). Ergebnisse der Befragung zur Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012 bis 2017, BBSR-Analyse Kompakt 09/2019, [https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2019/ak-09-2019-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=1](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2019/ak-09-2019-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=1). Zugriff: 6.3.2023.

Braun, R., Schmandt, M. (2022). Anzahl Ersterwerber von selbstgenutztem Wohneigentum im Zeitraum 1990 bis 2020. Empirica-Institut Projektnummer 11019. [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/Ersterwerber\\_von\\_selbstgenutztem\\_Wohneigentum.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Ersterwerber_von_selbstgenutztem_Wohneigentum.pdf). Zugriff: 7.3.2023.

Eisfeld, R.K., Just, T. (2021). Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die deutschen Wohnungsmärkte. IMK Study Nr. 74, September 2021, Hans-Böckler-Stiftung. [https://www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync\\_id=HBS-008110](https://www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync_id=HBS-008110). Zugriff: 6.3.2023.

Haqqi, S. (2020). Age of the first time buyer. <https://www.money.co.uk/guides/first-time-buyers-around-the-world>. Zugriff 7.3.2023.

Cheshire, P.C., Hilber, C.A.L. (2018). Housing in Europe: A different continent – A continent of differences, in: Journal of Housing Economics 42, S. 1-3.

Voigtländer, M., Seipelt, B. (2017). Accentro-IW Wohnkostenreport. Eine Analyse von Mieten und Wohnnutzerkosten für 401 Kreise. Gutachten für die Accentro Real Estate AG. Köln.

**Prof. Dr. Tobias Just FRICS**

IRE|BS Immobilienakademie GmbH  
Kloster Eberbach  
65346 Eltville  
Telefon: 06723 9950-30  
E-Mail: [tobias.just@irebs.de](mailto:tobias.just@irebs.de)  
[www.irebs-immobilienakademie.de](http://www.irebs-immobilienakademie.de)



Prof. Dr. Tobias Just FRICS ist Wissenschaftlicher Leiter und Geschäftsführer der IRE|BS Immobilienakademie und Lehrstuhlinhaber für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg.