

Maßgeblichkeit, Mehrwert und Messmöglichkeiten des Wohneigentumsstatus als Ungleichheitsdimension

Konsort SWD Roundtable Soziodemografie 2026

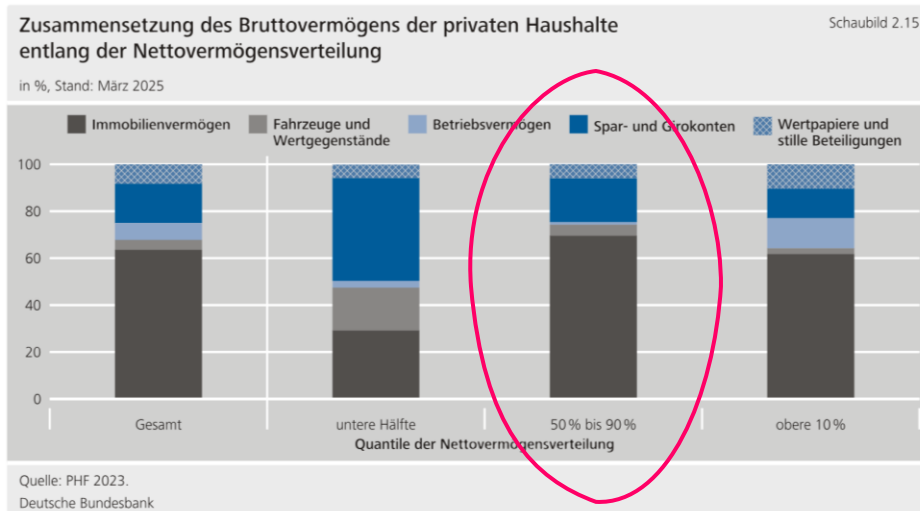
10.06.2026

Dr. Philipp Kadelke



Wohneigentum und Vermögensungleichheit

Selbstgenutzte Wohnimmobilie ist eine bedeutsame Vermögenskomponente

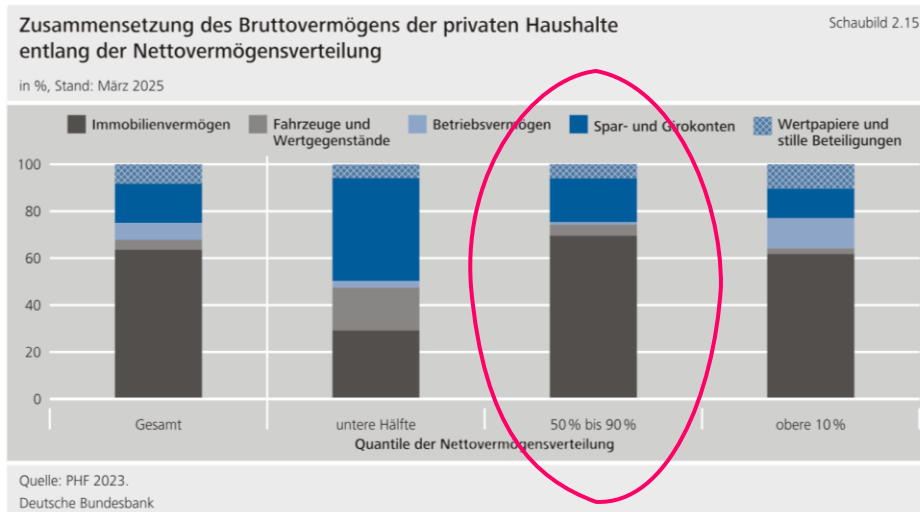


Deutsche Bundesbank (2025: 69).

„Eigentumsungleichheit ist ein bislang relativ stark vernachlässigter Indikator der Vermögensungleichheit in Deutschland“ (Groh-Samberg et al. 2024: 74).

Wohneigentum und Vermögensungleichheit

Selbstgenutzte Wohnimmobilie ist eine bedeutsame Vermögenskomponente

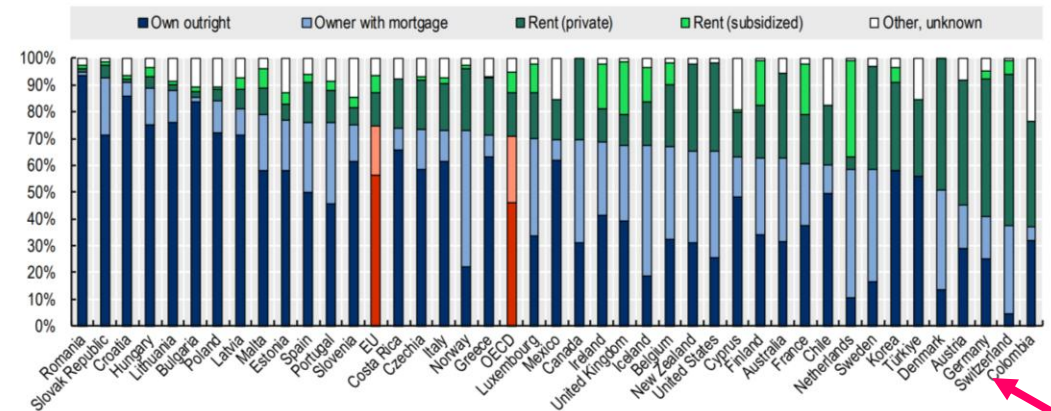


Deutsche Bundesbank (2025: 69).

Wohneigentumsquote (45 %) im internationalen Vergleich gering

Figure HM1.3.1: Housing tenure distribution

Share of households in different tenure types, in percent, 2022 or latest year available 1,2,3,4



OECD (2025).

„Eigentumsungleichheit ist ein bislang relativ stark vernachlässigter Indikator der Vermögensungleichheit in Deutschland“ (Groh-Samberg et al. 2024: 74).

Inhalt

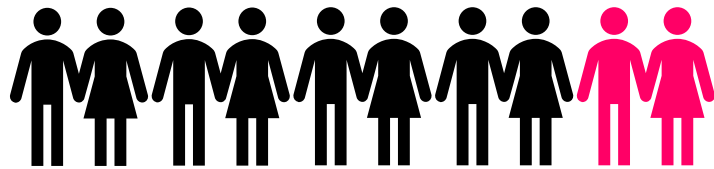
- Intro | Wohneigentum im Kontext von Vermögensungleichheit
- Teil 1 | Soziale Bedeutung des Wohneigentumsstatus
- Teil 2 | Überblick zu bisherigen Operationalisierungen
- Teil 3 | Überblick zu bisherigen Operationalisierungen

Teil I: Maßgeblichkeit

Soziale Bedeutung des Wohneigentumsstatus

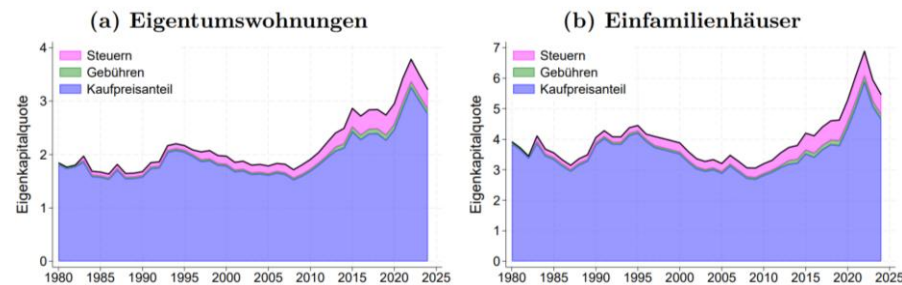
Sozialstrukturelle Rückbindung des WES

Eigenkapitalhürde zu hoch



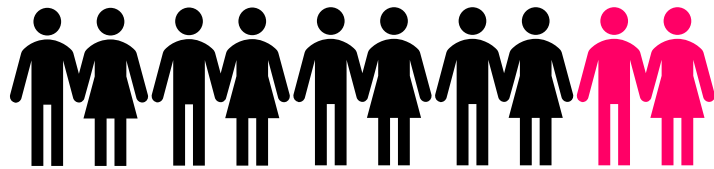
Sagner, Voigtländer (2021: 26).

Abbildung 3: Einstiegskosten relativ zum Einkommen



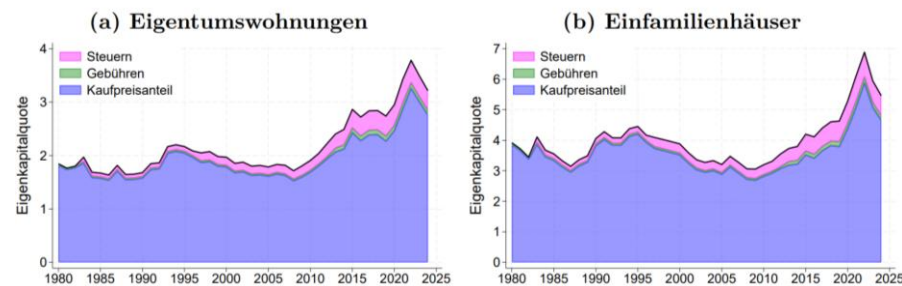
Sozialstrukturelle Rückbindung des WES

Eigenkapitalhürde zu hoch



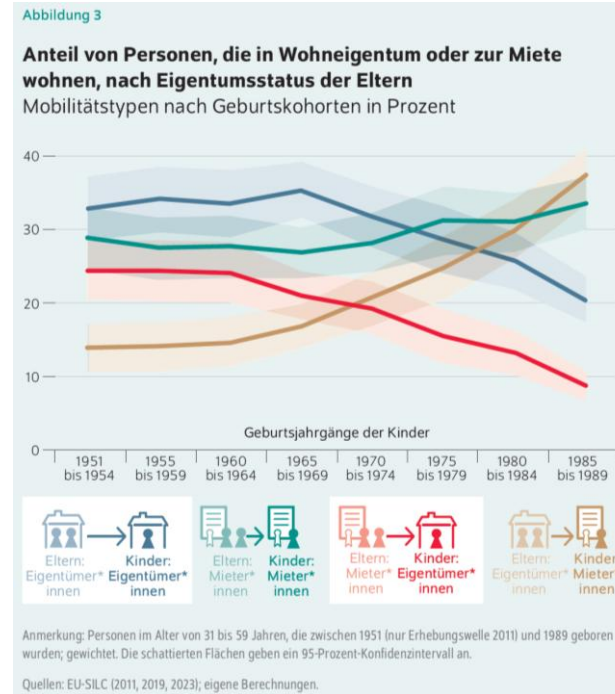
Sagner, Voigtländer (2021: 26).

Abbildung 3: Einstiegskosten relativ zum Einkommen



Amaral et al. (2025: 10).

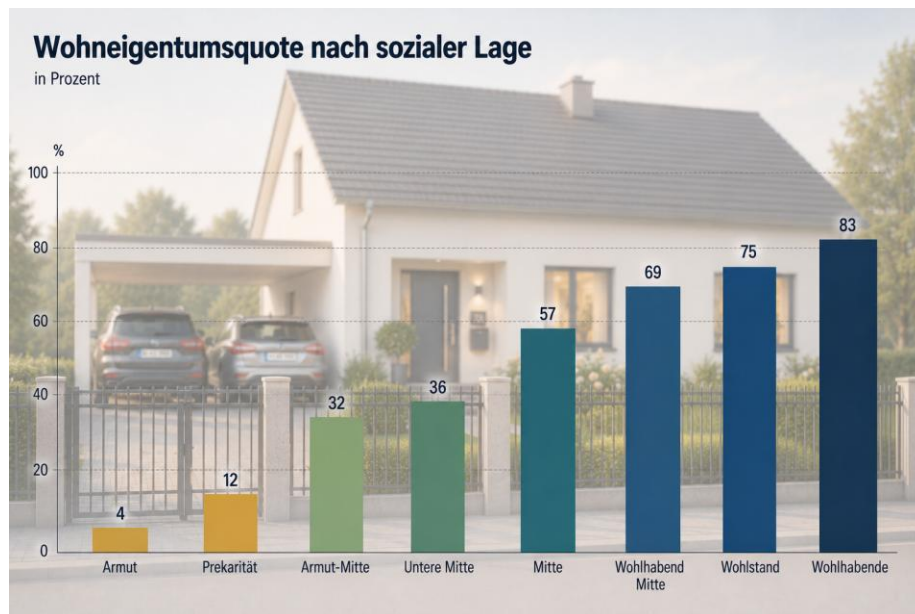
Herkunft bestimmt Eigentumschancen



Lersch et al. (2025: 699).

Sozialstrukturelle Rückbindung des WES

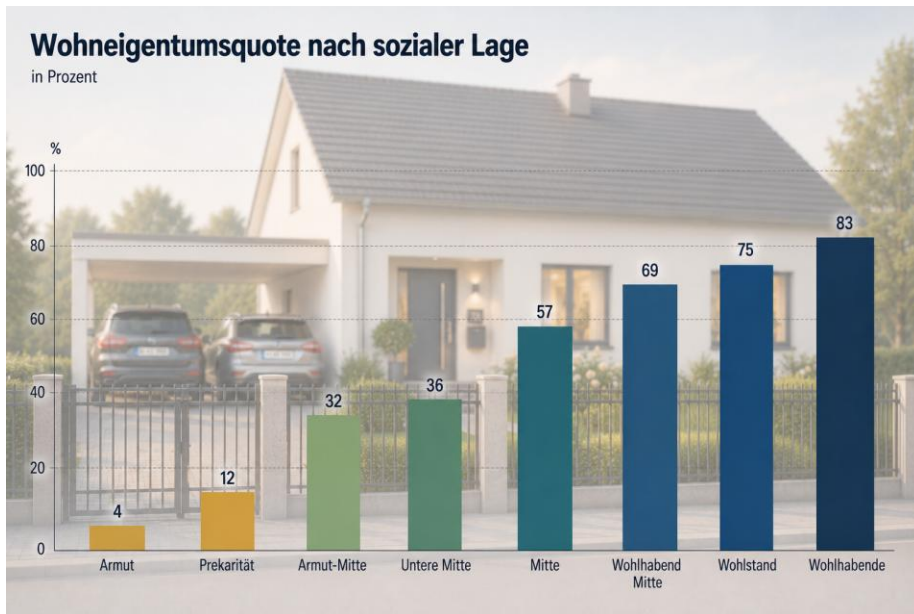
Sozialer Gradient beim Wohneigentum



Groh-Samberg et al. (2020: 68). Bild KI-generiert.

Sozialstrukturelle Rückbindung des WES

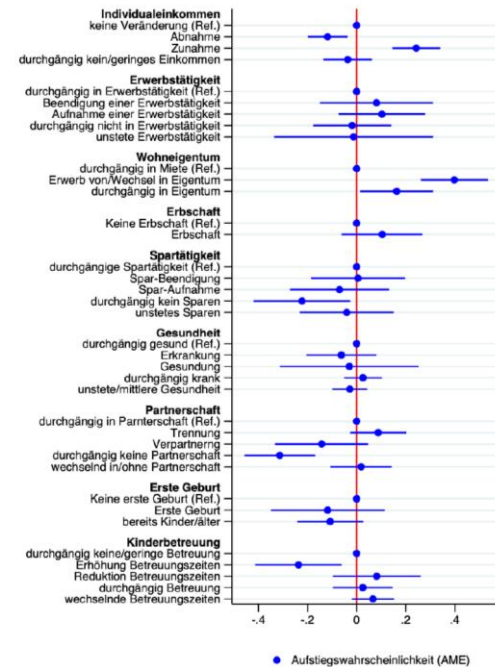
Sozialer Gradient beim Wohneigentum



Groh-Samberg et al. (2020: 68). Bild KI-generiert.

Eigentumserwerb als zentraler Aufstiegsfaktor

Abbildung 36: Aufstiege aus Armut



Groh-Samberg et al. (2024: 102).

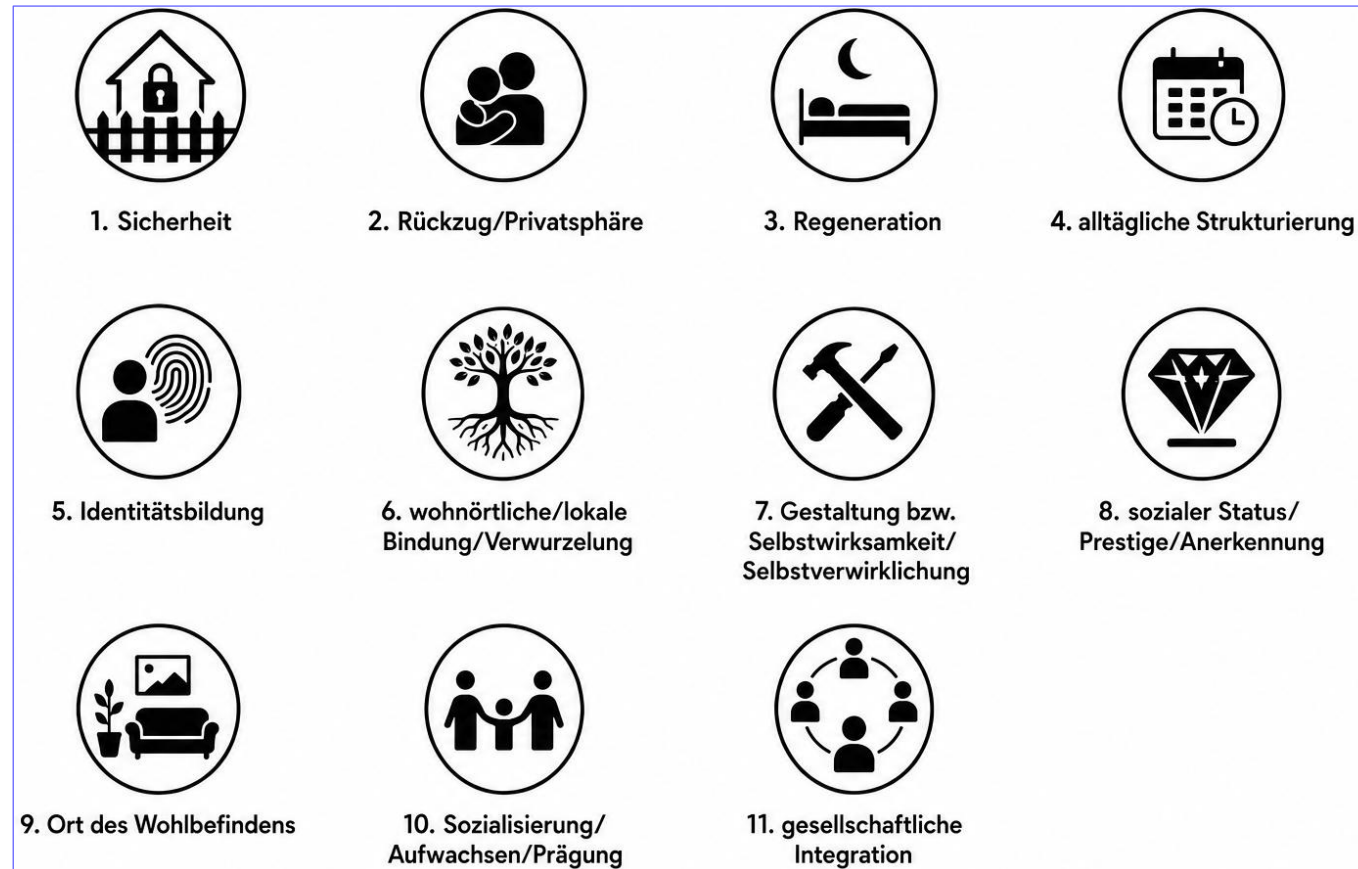
Der Wohnraum als spezifischer Erfahrungsraum



Abb. 2.7 Vom House zum Home (Grafik von Niels Flade)

Flade (2020: 19).

Funktionen einer Wohnung

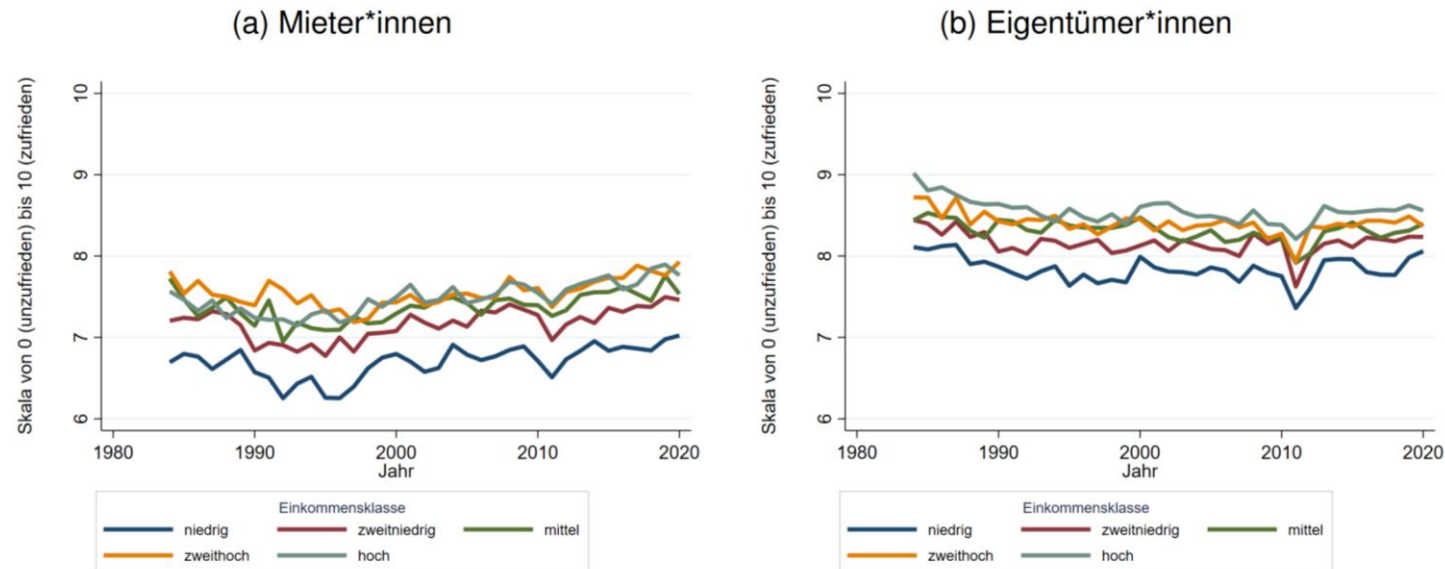


KI-generiertes Bild (ChatGPT).

Wohnstatusassoziierter Wohnraum als Prägungsraum

- Wohnung als „dritte Haut der Menschen“ (Schneider, Spellerberg 1999: 78) erfüllt existenzielle Funktionen (Häußermann, Siebel 2000; Pagani, Binder 2021), die sich je nach WES ungleich realisieren lassen
- Eine Reihe von Wohnproblemen sind **Miet**wohnprobleme (z. B. prekäre Wohnverhältnisse, Eigenbedarfskündigung, Verdrängung aus dem Lebensstandard etc.)
- Die Autonomie ist in Grundsatzentscheidungen limitiert → „Duldungspflicht“

Wohnstatusassoziierter Wohnraum als Prägungsraum



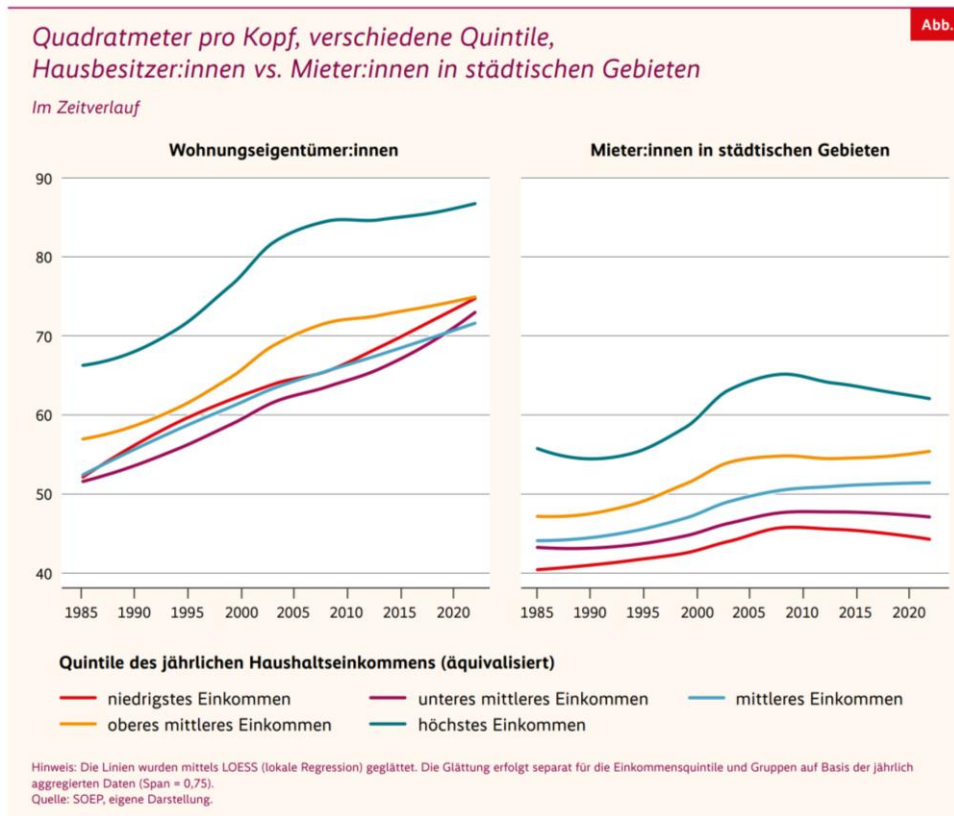
Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin basierend auf dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP), Daten der Jahre 1984-2020 (SOEP-Core v37, EU-Edition). 2022. DOI: 10.5684/soep.core.v37eu.

Anmerkungen: Die Zufriedenheit mit der Wohnung wird als Mittelwert der Zufriedenheit einzelner Haushaltsmitglieder (Variable p1h0177) berechnet. Die Einkommensgruppen werden anhand des pro-Kopf Haushaltsnettoeinkommen (*hghinc/hhgr*) berechnet.

Aubele et al. (2023: 45).

Künftige Relevanz des WES

Zunehmende Ungleichheit bei Wohnverhältnissen



Kohl et al. (2026: 5).

Künftige Relevanz des WES

Zunehmende Ungleichheit bei Wohnverhältnissen

Es wird enger ...



KI-generierte Bilder (Chat GPT).

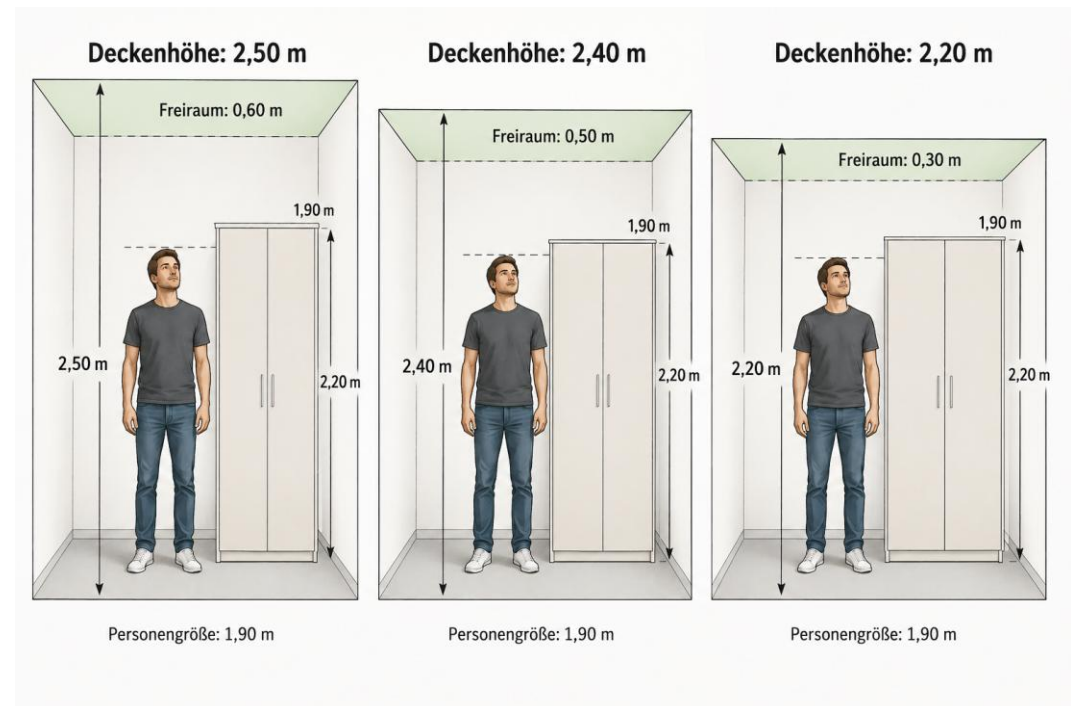
Künftige Relevanz des WES

Zunehmende Ungleichheit bei Wohnverhältnissen

Es wird enger ...



KI-generierte Bilder (Chat GPT).



Künftige Relevanz des WES

Zunehmende Ungleichheit bei Wohnverhältnissen

... und lauter

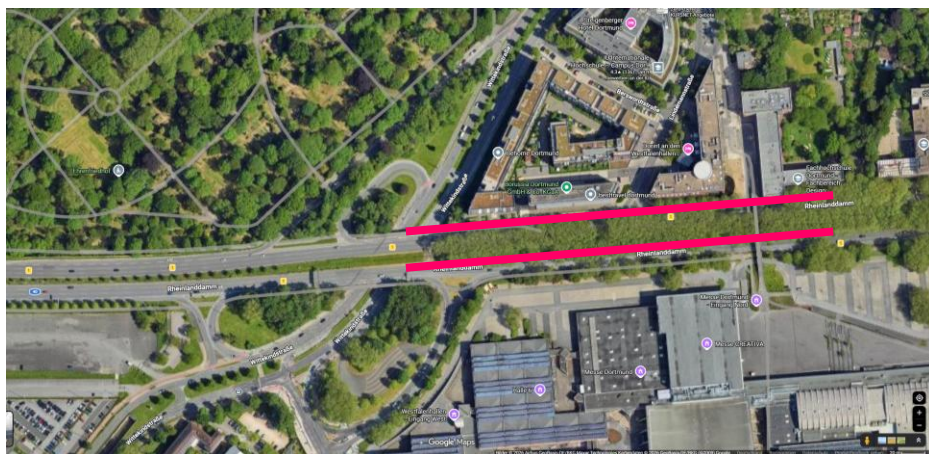


Bilder Copyright:
Berliner Mieterverein
Euroluftbild.de



Künftige Relevanz des WES

Zunehmende Ungleichheit bei Wohnverhältnissen



Beispiel Dortmund-Innenstadt West

Bilder Copyright:
Behome (aus Inserat von Immoscout24)(links oben)
Google Maps

Same but different ...



Exposé Kronprinzenviertel Dortmund (beta Eigenheim- und Grundstücksverwertungsgesellschaft mbH 2026).



Relevanz: Ökonomische Ungleichheitsdynamik

- „Housing is not only an outcome but also an engine of socio-economic inequality” (Hochstenbach et al. 2025: 1).
- Einkommen transformiert sich auf Eigentümerseite in Vermögen
- Gegenläufige Entwicklung der relativen Wohnkosten im Lebensverlauf (Braun, Simons 2017: 8)
- Zahl entschuldeter Eigentümerhaushalte steigt (Deutsche Bundesbank 2025)
- Immobilienbesitz begünstigt weiteren Immobilienbesitz; Privatvermietung (Kadelke 2023: 8)
- Intergenerationale Vermögensweitergabe

Teil 2: Mehrwert

Der WES als Differenzierungs- und Erklärungsfaktor

Politische Dimension

- Conservatizing Effect, Homevoter-Hypothese, NIMBYism
- WES zeigt Verbindungen zu politischem Interesse, politischer Aktivität, Parteipräferenzen und Wahlverhalten (Hadziabdic, Kohl 2022; Kadelke 2025; Beckmann et al. 2020, Abou-Chadi et al. 2025)
- WES tangiert Gerechtigkeitsempfinden (Schneickert et al. 2019); Spiegel sozialen Status



Sozialstatistische Dimension

- Mietwohnen kein reines Armutsphänomen (OECD 2025)
- Wohneigentum liegt teilweise quer zu klassischen Ungleichheitsmarkern Bildung, Beruf und Einkommen
- Lässt gängige ‚Kontrollvariablen‘ in neuem Licht betrachten, z. B. regionale/räumliche Aspekte
- Ergänzt soziodemografischen Kanon um relevante Vermögensform

Teil 3: Messmöglichkeiten

Überblick Operationalisierungen

Survey-Hauptidentifikationsvariable

Survey	Erhebungsbeginn	Erfassung WES?	Wenn ja, seit ...	Zahl Antwortkategorien	
GLEN	2025	<input checked="" type="checkbox"/>	2025	2	Bevölkerung
Mikrozensus	1957	<input checked="" type="checkbox"/>	1965 (?)	2	Bevölkerung
EU-SILC	2005	<input checked="" type="checkbox"/>	2005	2	Bevölkerung (ab 2020 in MZ intergriert)
ESS	2002	<input type="checkbox"/>	einmalig 2004	2	Bevölkerung
SOEP	1984	<input checked="" type="checkbox"/>	1984	3	Bevölkerung
GESIS Panel	2014	<input type="checkbox"/>	einmalig 2015	4	Bevölkerung (bis Welle 13; danach Integration von pairfam und GGS)
GIP	2012	<input type="checkbox"/>	einmalig 2015	4	Bevölkerung
DEAS	1996	<input checked="" type="checkbox"/>	1996	5	Personen ab 40 Jahren
EVS	1963	<input checked="" type="checkbox"/>	1963	6	Bevölkerung
ALLBUS	1980	<input checked="" type="checkbox"/>	1980	7	Bevölkerung
GLES	2009	<input checked="" type="checkbox"/>	2021	7	Bevölkerung
Pairfam	2008	<input checked="" type="checkbox"/>	2008	7	Geburtskohorten (jetzt: 18-49 Jahre)
LWR	1950	<input type="checkbox"/>	[GWZ]	8	Bevölkerung
NEPS	2009	<input type="checkbox"/>	.	.	Geburtsjahrgänge
WVS	1981	<input type="checkbox"/>	.	.	Bevölkerung

Survey-Operationalisierungen

Mikrozensus + EU-SILC

39 Ist Ihr Haushalt (Mit-)Eigentümer oder Mieter der Wohnung/des Einfamilienhauses?

i Bewohner/-innen einer Genossenschaftswohnung tragen bitte Mieter ein. Besitzen Sie ein Wohnungsrecht, d. h. liegt eine mietfreie Überlassung vor, dann kreuzen Sie bitte auch Mieter an.

(Mit-)Eigentümer 1
 Mieter 2 → 46

GLEN

05 Sind Sie oder Ihre Familie Eigentümer der Wohnung / des Hauses, in dem Sie leben?

Ja
 Nein, ich wohne zur Miete

SOEP

17 Die folgenden Fragen beziehen sich auf die Kosten des Wohnens. Zunächst die Frage: Bewohnen Sie diese Wohnung als Hauptmieter, Untermieter oder Eigentümer?

Mietfreies Wohnrecht oder Nießbrauch tragen Sie bitte bei Hauptmieter ein.

Hauptmieter } Bitte weiter mit Frage 28
 Untermieter
 Eigentümer → Bitte weiter mit Frage 18
 Altersheim / Seniorenwohnheim → Bitte weiter mit Frage 39, Seite 9

Miet-status

Weitere Differenzierungsebene

freiwillig

47 Welche Aussage trifft auf Ihren Haushalt bezüglich der Mietsituation zu?

i Mietfreies Wohnen trifft **nicht** zu, wenn die Miete von Dritten (z. B. Arbeitsagentur, Sozialamt, Eltern für Kinder) gezahlt wird.

Vergünstigt wohnt der Haushalt z. B. mit einem Wohnberechtigungsschein in einer Sozialwohnung. Auch aus privaten und anderen Gründen (z. B. Firmenwohnung, Studentenwohnheim) kann die Miete vergünstigt sein.

Der Haushalt wohnt mietfrei (bis auf evtl. Nebenkosten). 1

Der Haushalt wohnt vergünstigt (z. B. mit Wohnberechtigungsschein). 2

Der Haushalt wohnt zur Miete auf dem freien Wohnungsmarkt. 3

28 Handelt es sich um eine Sozialwohnung?

Ja

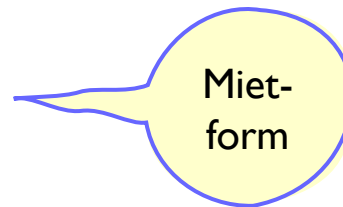
Nein

29 Handelt es sich um eine vom Eigentümer verbilligt überlassene Wohnung, z. B. vom Arbeitgeber oder wegen Hauswartstätigkeiten oder von Verwandten?

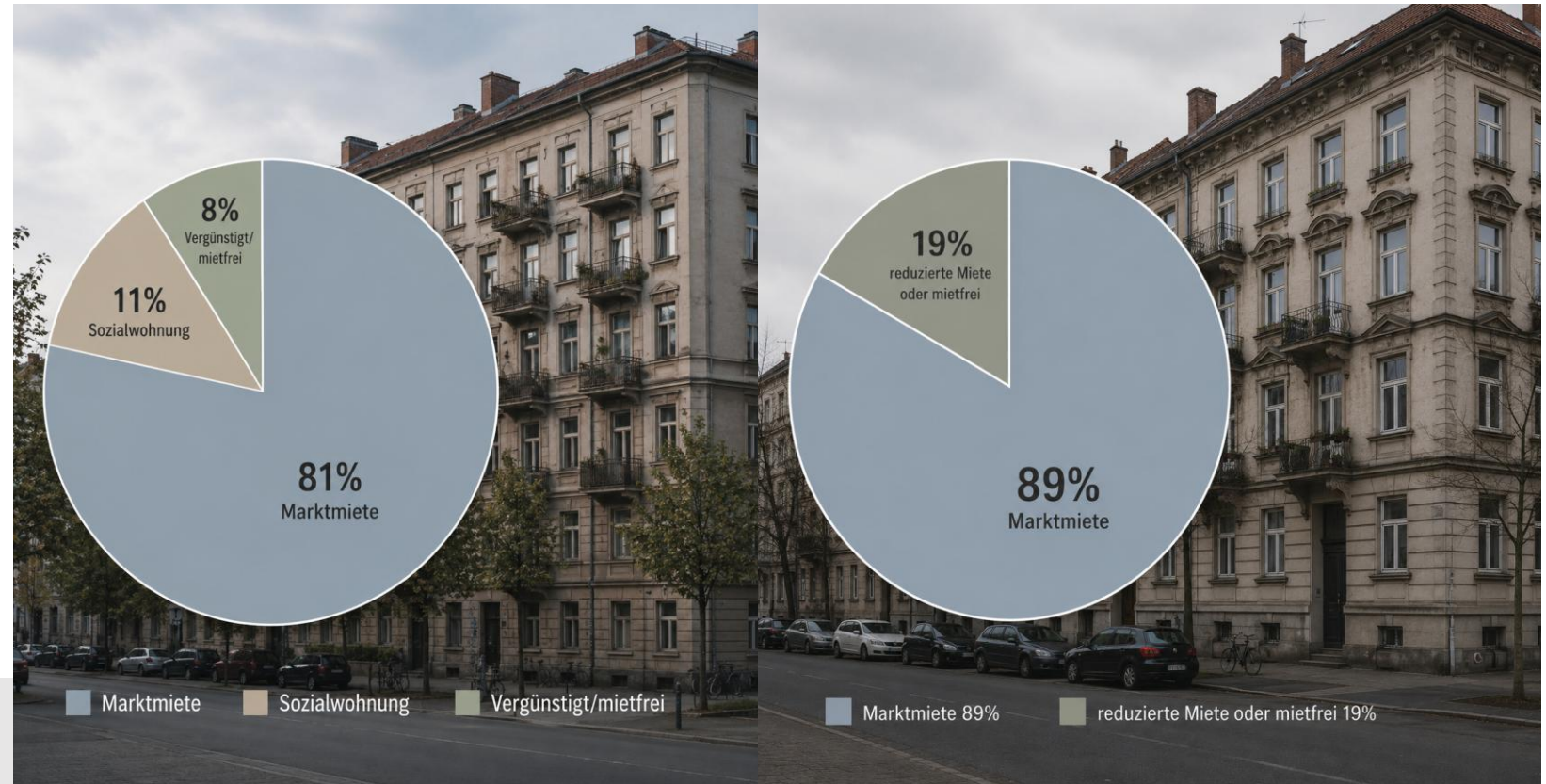
☞ Hier ist auch Wohnrecht oder Nießbrauch gemeint.

Ja

Nein



Mietformen



Eigene Berechnungen mit dem SOEP v39 (2024) sowie Eurostat (2025).
Grafik KI-generiert (ChatGPT).

Survey-Operationalisierungen

Mikrozensus + EU-SILC

39 Ist Ihr Haushalt (Mit-)Eigentümer oder Mieter der Wohnung/des Einfamilienhauses?

i Bewohner/-innen einer Genossenschaftswohnung tragen bitte Mieter ein. Besitzen Sie ein Wohnungsrecht, d. h. liegt eine mietfreie Überlassung vor, dann kreuzen Sie bitte auch Mieter an.

- (Mit-)Eigentümer 1
- Mieter 2 → 46

SOEP

17 Die folgenden Fragen beziehen sich auf die Kosten des Wohnens. Zunächst die Frage: Bewohnen Sie diese Wohnung als Hauptmieter, Untermieter oder Eigentümer?

Mietfreies Wohnrecht oder Nießbrauch tragen Sie bitte bei Hauptmieter ein.

- Hauptmieter } Bitte weiter mit Frage 28
- Untermieter }
- Eigentümer → Bitte weiter mit Frage 18
- Altersheim / Seniorenwohnheim → Bitte weiter mit Frage 39, Seite 9

EVS

14 In welcher Wohnform nutzen Sie Ihre Hauptwohnung?

- Als Eigentümer/-in (ohne Hypothekenschulden) 1
- Als Eigentümer/-in (mit Hypothekenschulden) 2
- Als Mieter/-in, Untermieter/-in (Miete zu Marktpreisen) 3
- Als Mieter/-in, Untermieter/-in (vergünstigte Miete) 4
- Mietfrei in einer Werkswohnung 5
- Mietfrei in einer sonstigen Wohnung bzw. einem Haus 6

Mietform

German Internet Panel

Gebäude-typ

Survey-Operationalisierungen

ALLBUS

Die nächste Frage bezieht sich auf die Wohnung, in der Sie bzw. Ihre Familie hier wohnen. Sagen Sie mir bitte, was von dieser Liste auf Sie bzw. Ihre Familie zutrifft.

⇒ Nur eine Nennung möglich!

- A Zur Untermiete
- B In einer Dienst- / Werkswohnung
- C In einer Mietwohnung des sozialen Wohnungsbaus
- D In einer Mietwohnung (nicht sozialer Wohnungsbau) / in gemieteter Eigentumswohnung
- E In einem gemieteten Haus
- F In einer Eigentumswohnung (Eigen- oder Familienbesitz)
- G Im eigenen Haus (oder dem Haus der Familie)
- H Andere Wohnform, und zwar:

Gebäude-
typ

GLES-Querschnitt

F137 Die nächste Frage bezieht sich auf die Wohnung, in der Sie bzw. Ihre Familie wohnen. Geben Sie bitte an, was von dieser Liste auf Sie bzw. Ihre Familie zutrifft.

- zur Untermiete
- in einer Dienst-/Werkswohnung
- in einer Mietwohnung des sozialen Wohnungsbaus
- in einer Mietwohnung (nicht sozialer Wohnungsbau)/
in gemieteter Eigentumswohnung
- in einem gemieteten Haus
- in einer Eigentumswohnung (Eigen- oder Familienbesitz) ...
- im eigenen Haus (oder dem Haus der Familie)
- andere Wohnform, und zwar:

Survey-Operationalisierungen

ALLBUS

Die nächste Frage bezieht sich auf die Wohnung, in der Sie bzw. Ihre Familie hier wohnen. Sagen Sie mir bitte, was von dieser Liste auf Sie bzw. Ihre Familie zutrifft.

⇒ Nur eine Nennung möglich!

- A Zur Untermiete
- B In einer Dienst- / Werkswohnung
- C In einer Mietwohnung des sozialen Wohnungsbaus
- D In einer Mietwohnung (nicht sozialer Wohnungsbau) / in gemieteter Eigentumswohnung
- E In einem gemieteten Haus
- F In einer Eigentumswohnung (Eigen- oder Familienbesitz)
- G Im eigenen Haus (oder dem Haus der Familie)
- H Andere Wohnform, und zwar:

Gebäude-
typ

GLES-Querschnitt

F137 Die nächste Frage bezieht sich auf die Wohnung, in der Sie bzw. Ihre Familie wohnen. Geben Sie bitte an, was von dieser Liste auf Sie bzw. Ihre Familie zutrifft.

- zur Untermiete
- in einer Dienst-/Werkswohnung
- in einer Mietwohnung des sozialen Wohnungsbaus
- in einer Mietwohnung (nicht sozialer Wohnungsbau)/
in gemieteter Eigentumswohnung
- in einem gemieteten Haus
- in einer Eigentumswohnung (Eigen- oder Familienbesitz)
- im eigenen Haus (oder dem Haus der Familie)
- andere Wohnform, und zwar:

Pairfam

Frage 8 [Befragte ohne Zweitwohnung (hhnr=1): Jetzt noch einige Fragen zu Ihrer Wohnsituation.] Wie wohnen Sie in [Wohnort Lebensmittelpunkt (hh1a)]?

Variable hc5h1

Int.: Liste 13 vorlegen!

Andere Person/en sind z. B. Schwiegereltern oder Großeltern.

- Zur Untermiete 1
- In einer Mietwohnung/einem gemieteten Haus 2
- In Wohnungs-/Hauseigentum, das mir allein gehört 3
- In Wohnungs-/Hauseigentum, das meinen Eltern/einem Elternteil gehört 4
- In Wohnungs-/Hauseigentum, das einer anderen Person gehört 5
- [Befragte mit Partner/in (hp=1)]: In Wohnungs-/Hauseigentum, das meinem Partner/meiner Partnerin gehört 6
- [Befragte mit Partner/in]: In Wohnungs-/Hauseigentum, das meinem Partner/meiner Partnerin und mir gemeinsam gehört 7
- Sonstiges 8

Eigentums-
konstellation

LWR

11 In welcher Wohnform nutzen Sie Ihre Hauptwohnung?

- Als Hauseigentümer/-in (ohne Hypothekenschulden) 1
- Als Hauseigentümer/-in (mit Hypothekenschulden) 2
- Als Wohnungseigentümer/-in (ohne Hypothekenschulden) 3
- Als Wohnungseigentümer/-in (mit Hypothekenschulden) 4
- Als Mieter/-in, Untermieter/-in (Miete zu Marktpreisen) 5
- Als Mieter/-in, Untermieter/-in (vergünstigte Miete) 6
- Mietfrei oder vergünstigt in einer Werkswohnung 7
- Mietfrei in einer sonstigen Wohnung bzw. einem Haus 8

volle n

Schulden-
stand

Relevante Merkmale

- Merkmalsebenen
 - Eigentumsstatus
 - Mietrechtlicher Status
 - Mietform
 - Wohngebäude
 - **Sondermietsegmente**
 - **Vermietertypus**



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit

Literatur

- Abou-Chadi, T., Cohen, D. & Kurer, T. (2025). Rental market risk and radical right support. *Comparative Political Studies*, 58(13), 2866–2901. <https://doi.org/10.1177/00104140241306963>
- Aubele, F., Baake, P., Duso, T., Kholodilin, K. A., Pfeiffer, L. & Stiel, C. (2023). *Wohnkosten, Lebenszufriedenheit, Sicherheitsempfinden und Narrative* (Politikberatung kompakt Nr. 199). Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung.
- Beckmann, P., Fulda, B. & Kohl, S. (2020). *Housing and voting in Germany: Multi-level evidence for the association between house prices and housing tenure and party outcomes, 1980–2017* (MPIfG Discussion Paper 20/6). Max-Planck-Institut für Gesellschaftsforschung. https://pure.mpg.de/pubman/faces/ViewItemFullPage.jsp?itemId=item_3224410_3&view=EXPORT
- Braun, R. & Simons, H. (2017). *Vermögensbildung in Deutschland: Teil 4: Konsumeinschränkungen, Sparen und Wohnkosten*. Empirica AG.
- Deutsche Bundesbank (2025). Vermögen und Finanzen privater Haushalte in Deutschland: Ergebnisse der Vermögensbefragung 2023. *Bundesbank Monatsbericht*, 77(4), 31–80.
- Flade, A. (2020). *Wohnen in der individualisierten Gesellschaft: Psychologisch kommentiert*. Springer.
- Groh-Samberg, O., Büchler, T. & Gerlitz, J.-Y. (2020). *Soziale Lagen in multidimensionaler Längsschnittbetrachtung: Begleitforschung zum sechsten Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung*.
- Groh-Samberg, O., Schulz, W., Gerlitz, J.-Y., Bering, H. & Przybys, J. (2024). *Entstehung und Bedeutung der sozialen Lage im Lebensverlauf: Forschungsbericht im Rahmen des Siebten Armuts- und Reichtumsberichts*. Bundesministerium für Arbeit und Soziales. file:///C:/Users/phili/Downloads/Groh-Sambergetal2024_EntstehungundBedeutungdersozialenLageimLebensverlauf.pdf
- Hadziabdic, S. & Kohl, S. (2022). Is the left right? The creeping embourgeoisement of social democracy through homeownership. *European Journal of Political Research*, 61(4), 930–951.
- Häußermann, H. & Siebel, W. (2000). *Soziologie des Wohnens: Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens* (2., korr. Aufl.). Juventa.
- Hochstenbach, C., Kadi, J., Maalsen, S. & Nethercote, M. (2025). Housing as an engine of inequality and the role of policy. *International Journal of Housing Policy*, 25(1), 1–17. <https://doi.org/10.1080/19491247.2024.2444043>
- Kadelke, P. (2025). *Mietwohnung oder Eigenheim? Soziologie des Wohneigentumsstatus*. Beltz.
- Kohl, S., Steinhardt, M. F. & Voss, S. (2026). *Ungleiche Wohnraumverteilung: Über- und Unterbelegung auf dem deutschen Wohnungsmarkt*. Friedrich-Ebert-Stiftung.
- Lersch, P. M., Bedük, S. & Benassi, E. (2025). Einfluss der Eltern auf das Wohneigentum der Kinder ist immer noch hoch, geht aber zurück. *DIW Wochenbericht*, 92(44), 696–703.
- OECD. (2025). *OECD Affordable Housing Database: Indicator HMI.3 Housing tenures*. <https://oe.cd/ahd>
- Pagani, A., Baur, I. & Binder, C. R. (2021). Tenants' residential mobility in Switzerland: the role of housing functions. *Journal of Housing and the Built Environment*, 36(4), 1417–1456. <https://doi.org/10.1007/s10901-021-09874-5>
- Sagner, P. & Voigtländer, M. (2021). *Entwicklung der Erschwinglichkeit von Einfamilienhäusern: Der Markt für Einfamilienhäuser*. Institut der deutschen Wirtschaft.
- Schneickert, C., Delhey, J. & Steckermeier, L. C. (2019). Eine Krise der sozialen Anerkennung? Ergebnisse einer Bevölkerungsbefragung zu Alltagserfahrungen der Wert- und Geringschätzung in Deutschland. *Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie*, 71(4), 593–622. <https://doi.org/10.1007/s11577-019-00640-8>
- Schneider, N. & Spellerberg, A. (1999). *Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität*. Leske & Budrich.

Survey-Operationalisierungen

LWR

11 In welcher Wohnform nutzen Sie Ihre Hauptwohnung?

- Als Hauseigentümer/-in (ohne Hypothekenschulden) 1
- Als Hauseigentümer/-in (mit Hypothekenschulden) 2
- Als Wohnungseigentümer/-in (ohne Hypothekenschulden) 3
- Als Wohnungseigentümer/-in (mit Hypothekenschulden) 4
- Als Mieter/-in, Untermieter/-in (Miete zu Marktpreisen) 5
- Als Mieter/-in, Untermieter/-in (vergünstigte Miete) 6
- Mietfrei oder vergünstigt in einer Werkwohnung 7
- Mietfrei in einer sonstigen Wohnung bzw. einem Haus 8

Schulden-situation

GESIS Panel

Bewohnen Sie Ihre Wohnung/ Ihr Haus als ... ?

You live in your apartment/home as ... ?

Bei miethreier Bereitstellung Ihrer Wohnung, zum Beispiel durch Familienmitglieder oder durch Ihren Arbeitgeber (Werk-/Dienstwohnung), sind Sie Hauptmieter/-in.

If you are living rent free in your home, for example in an apartment owned by your family or a dwelling provided by your employer (dwelling tied to your place of work), then you are the main tenant.

- 1 Eigentümer/-in des Gebäudes
Owner of the building
- 2 Eigentümer/-in der Wohnung
Owner of the apartment
- 3 Hauptmieter/-in
Main tenant
- 4 Untermieter/-in
Subtenant