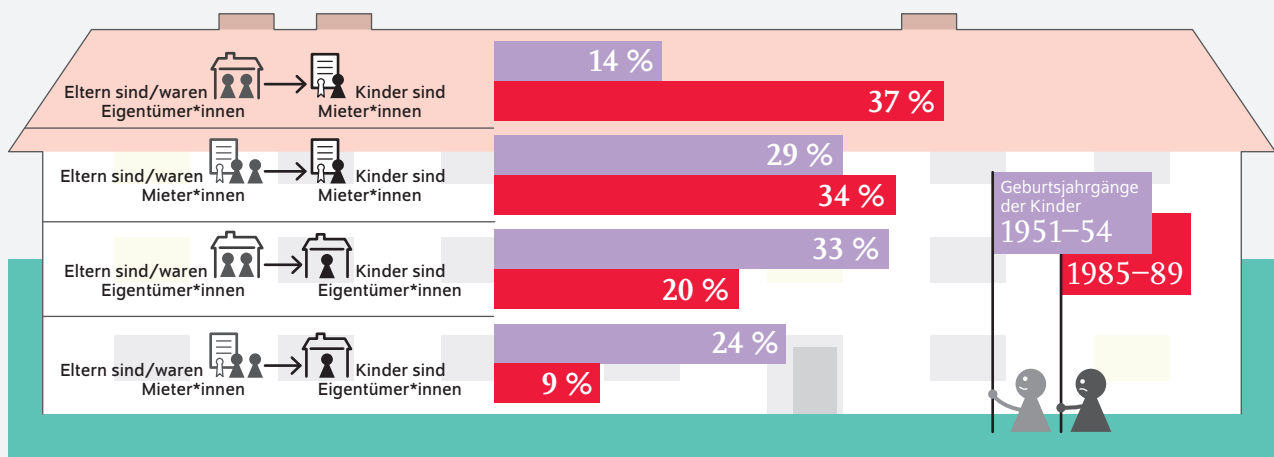


Einfluss der Eltern auf das Wohneigentum der Kinder ist immer noch hoch, geht aber zurück

Von Philipp M. Lersch, Selçuk Bedük und Enrico Benassi

- Studie untersucht auf Basis von EU-SILC-Daten, inwieweit Wohneigentum hierzulande vom Eigentumsstatus der Eltern abhängt und wie es sich über die Zeit entwickelt
- Wohneigentumsquote ist in jüngeren Geburtskohorten deutlich geringer als in älteren; gleichzeitig nimmt intergenerationale Mobilität Richtung Mietverhältnis zu
- Relativer Zusammenhang zwischen elterlichem Wohneigentum und dem Wohneigentum der Kinder schwächt sich über die Zeit deutlich ab
- Wohneigentum ist in Deutschland weniger verbreitet als in den meisten EU-Ländern und hängt immer noch stärker vom Wohneigentumsstatus der Eltern ab
- Um dem entgegenzuwirken, könnte ein Abbau von Eigenkapitalhindernissen für bestimmte Zielgruppen wie junge Familien sinnvoll sein

Die Chancen auf Wohneigentum in Deutschland haben sich verringert – unabhängig vom Wohnstatus der Eltern
 Anteile des Immobilienstatus vom Geburtsjahrgang 1951–1954 im Vergleich zum Jahrgang 1985–1989 in Prozent



Quellen: EU-SILC (2011, 2019, 2023); eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2025

ZITAT

„Wichtig ist es, Wohnraum zugänglich zu machen, der – unabhängig von Eigentum oder Miete – den Bedürfnissen der Menschen entspricht. Da verbleibende Chancen auf Wohneigentum nicht vom familiären Hintergrund abhängen sollten, erscheint es vor allem sinnvoll, Eigenkapitalhindernisse abzubauen.“

— Philipp M. Lersch —

MEDIATHEK



Audio-Interview mit Philipp M. Lersch
www.diw.de/mediathek

Einfluss der Eltern auf das Wohneigentum der Kinder ist immer noch hoch, geht aber zurück

Von Philipp M. Lersch, Selçuk Bedük und Enrico Benassi

ABSTRACT

Wohneigentum ist in Deutschland weitaus weniger verbreitet als in den meisten anderen europäischen Ländern. Dieser Wochenbericht geht der Frage nach, inwieweit der Besitz von Wohnimmobilien hierzulande vom Eigentumsstatus der Eltern abhängt und wie sich der Zusammenhang über die Zeit verändert. Die Wohneigentumsquote ist in jüngeren Geburtskohorten deutlich geringer als in älteren Jahrgängen. Zudem nimmt die intergenerationale Mobilität Richtung Mietverhältnis zu: Häufiger wechseln erwachsene Kinder von Eltern mit Wohneigentum ins Mietverhältnis. Gleichzeitig wechseln Kinder aus elterlichen Mietverhältnissen seltener ins Wohneigentum. Folglich schwächt sich der relative Zusammenhang zwischen elterlichem Wohneigentum und dem Wohneigentum der Kinder über die Zeit deutlich ab. Chancenungleichheit beim Wohneigentum aufgrund des familiären Hintergrunds besteht in Deutschland aber weiterhin. Im europäischen Vergleich hängt in Deutschland der Wohneigentumsstatus der Kinder immer noch relativ stark von dem der Eltern ab. Um dem entgegenzuwirken, könnte ein Abbau von Eigenkapitalhinderissen für bestimmte Zielgruppen wie junge Familien sinnvoll sein.

Wohneigentum ist für die meisten Menschen die bedeutendste Vermögensform und zentral für den Vermögensaufbau.¹ Dies gilt auch in Deutschland, selbst wenn die Eigentumsquote hier im europäischen Vergleich niedrig ist. Darüber hinaus wird Wohneigentum häufig mit besserer Wohnqualität und einem besseren Wohnumfeld in Verbindung gebracht.² Dies macht Wohneigentum vor allem für Familien mit jungen Kindern attraktiv.³

Gleichzeitig haben in Europa einige Faktoren den Erwerb von Wohneigentum erschwert: der Anstieg der Immobilienpreise – der oft die Reallohnsteigerungen übertraf –, Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt, wie ein späterer Eintritt in die Erwerbstätigkeit, sowie wiederholte Krisen, die die wirtschaftliche Unsicherheit erhöht haben.⁴ In Deutschland haben die Immobilienpreise zwischen 2011 und 2023 im Durchschnitt um 77 Prozent angezogen.⁵ Allerdings bestehen große regionale Unterschiede mit den größten Zuwächsen in Ballungsräumen. Auch wenn seit 2023 die Preise leicht zurückgehen,⁶ ist es für junge Menschen zunehmend schwierig, Wohneigentum zu erwerben.⁷

¹ Philipp M. Lersch und Caroline Dewilde (2018): Homeownership, saving and financial wealth: A comparative and longitudinal analysis. *Housing Studies* 33(8), 1–32 (online verfügbar, abgerufen am 14. Oktober 2025). Dies gilt für alle Onlinequellen dieses Berichts, sofern nicht anders angegeben).

² Isaac Megbolugbe und Peter Linneman (1993): Home ownership. *Urban Studies*, 30(4–5), 659–682.

³ Clara Helena Mulder und Michael Wagner (1998): First-time Home-ownership in the Family Life Course: A West German-Dutch Comparison. *Urban Studies* 35(4), 687–713.

⁴ Jo Blanden, Andrew Eyles und Stephen Machin (2023): Intergenerational Home Ownership. *The Journal of Economic Inequality* 21(2), 251–275 (online verfügbar); Ellie Suh (2020): Young British adults' homeownership circumstances and the role of intergenerational transfers. *Longitudinal and Life Course Studies* 11(3), 383–407 (online verfügbar).

⁵ Eurostat (2025): House price index (2015 = 100) (online verfügbar).

⁶ Konstantin A. Kholodilin und Malte Rieth (2024): Preise am Wohnungsmarkt stabilisieren sich. Nachfrage hoch, Angebot weiter zu knapp. DIW Wochenbericht Nr. 51/52 (online verfügbar).

⁷ Caroline Dewilde (2020): Exploring Young Europeans' Homeownership Opportunities. *Critical Housing Analysis* 7(1), 86–102 (online verfügbar); *The Economist* vom 20. Oktober 2022: A global house-price slump is coming (online verfügbar); Elisabeth von Thadden (2021): Das teure Nest. *Die Zeit*, Nr. 6 (online verfügbar).

Steigende Immobilienpreise und andere Hürden stellen allerdings ein geringeres Hindernis dar, wenn ausreichende elterliche Unterstützung vorhanden ist.⁸ Eine solche Abhängigkeit von den Eltern führt zu Ungleichheiten in der Kindergeneration. Wohnqualität kann zu einer Frage der Herkunft werden und der Zugang zu Wohneigentum immer stärker davon abhängen, ob die Eltern selbst Wohneigentümer*innen sind.⁹ Dies untergräbt die Chancengleichheit in einem zentralen Lebensbereich.

In diesem Bericht wird auf Basis von Daten der European Union Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILC) aus den Jahren 2011, 2019 und den jüngsten Zahlen von 2023 der Frage nachgegangen, wie sich die Chancen auf Wohneigentum in jüngeren Geburtskohorten in Abhängigkeit vom Eigentum ihrer Eltern in Deutschland entwickelt haben.¹⁰ Daten nach 2023 lagen für Deutschland nicht vor, so dass den aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt nicht Rechnung getragen werden kann. Untersucht wurden Menschen im Alter von 31 bis 59 Jahren. Diese wurden befragt, wie der Wohneigentumsstatus ihrer Eltern war, als sie selbst 14 Jahre alt waren (Kasten). Die Situation in Deutschland wird mit anderen europäischen Ländern verglichen. Besonderes Augenmerk liegt auf dem Wandel der Abhängigkeit über jüngere Geburtskohorten hinweg.

Wohneigentum in Deutschland wenig verbreitet

Der deutsche Wohnungsmarkt ist im europäischen Vergleich außergewöhnlich, da Eigentum hierzulande deutlich weniger verbreitet ist als in den meisten anderen Ländern.¹¹ Während im Jahr 2023 in Deutschland die Wohneigentumsquote auf der Haushaltsebene bei 48 Prozent lag, war sie europaweit mit 69 Prozent viel höher.¹² In Ostdeutschland ist der Anteil von Menschen mit Wohneigentum deutlich geringer als in Westdeutschland. Ein Grund für die niedrige Eigentumsquote in Deutschland ist, dass es attraktive und im internationalen Vergleich relativ preisgünstige Mietwohnungen gibt. Die Mieten haben sich aber in den vergangenen Jahren deutlich verteuert und sind stärker gestiegen als die Kaufpreise.¹³ Mieter*innen in Deutschland genießen einen hohen rechtlichen Schutz und in den meisten Fällen langfristige Wohnsicherheit.¹⁴ Dennoch geben auch

Kasten

Daten und Methode

Es werden Daten aus den Erhebungswellen 2011, 2019 und 2023 der European Union Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILC) verwendet. In diesen drei Jahren wurden die Befragten nach dem Wohnstatus ihrer Eltern gefragt, als sie 14 Jahre alt waren. Befragte gelten als Wohneigentümer*innen, wenn jemand in ihrem Haushalt Eigentümer*in der aktuellen Wohnung ist. In diesem Bericht wird Wohneigentum auf der Haushaltsebene gemessen, um auch die jüngste Datenwelle 2023 nutzen zu können, in der keine Information zu individuellem Wohneigentum verfügbar ist. Die Analyse umfasst Personen im Alter von 31 bis 59 Jahren in 31 europäischen Ländern (27 EU-Länder plus Island, Norwegen, Schweiz und Serbien). Die Stichprobe wird auf Personen über 30 Jahre eingeschränkt, um Verzerrungen durch unterschiedliche Lebensphasen zu minimieren; die Ergebnisse zeigen, dass sich intergenerationale Zusammenhänge im Wohneigentum nach diesem Alter kaum noch verändern. Die Frage nach dem Wohneigentum der Eltern wird nur Befragten unter 60 Jahren gestellt. Das Augenmerk liegt auf Personen, die zwischen 1951 und 1989 geboren wurden; in der Erhebungswelle 2011 sind das die Jahrgänge 1951 bis 1980, im Jahr 2019 die Jahrgänge 1960 bis 1988 und im Jahr 2023 die Jahrgänge 1964 bis 1989. Diese werden in den meisten Analysen in Fünfjahreskohorten zusammengefasst, um ausreichende Fallzahlen sicherzustellen. Die Daten werden mit den zur Verfügung gestellten Gewichten genutzt. Der intergenerationale Zusammenhang im Wohneigentum wird durch ein lineares Wahrscheinlichkeitsmodell (OLS) berechnet, indem das Eigentum der Kinder durch das Eigentum der Eltern unter Berücksichtigung des Alters der Kinder und des Kalenderjahrs vorhergesagt wird (relative Mobilität). Ähnlich werden Mobilitätsraten im Eigentumsstatus, zum Beispiel der Anteil der Kinder in Wohneigentum, deren Eltern Mieter*innen waren, unter Berücksichtigung des Alters der Kinder und des Kalenderjahrs berechnet (absolute Mobilität).

in Deutschland etwa drei Viertel der Menschen an, dass sie gerne in Wohneigentum leben würden.¹⁵

Für die meisten Haushalte in Deutschland ist der Kauf einer Immobilie eine einmalige Entscheidung im Leben, wohingegen es in anderen Ländern, zum Beispiel in Großbritannien und den Niederlanden, üblicher ist, mehrfach Wohneigentum zu erwerben.¹⁶ Weil die Eigenkapitalanforderungen in Deutschland im internationalen Vergleich aufgrund strenger Regeln für Hypotheken hoch sind, müssen viele Menschen lange sparen, bevor sie Wohneigentum erwerben können – zumal wenn keine elterliche Unterstützung vorhanden

⁸ Sait Bayrakdar et al. (2018): Family formation, parental background and young adults' first entry into homeownership in Britain and Germany. *Housing Studies* 34(6), 974–996 (online verfügbar); Rory Coulter (2016): Parental Background and Housing Outcomes in Young Adulthood. *Housing Studies* 33(2), 201–223 (online verfügbar).

⁹ Richard Ronald und Rowan Arundel (Hrsg.) (2022): *Families, Housing and Property Wealth in a Neoliberal World*. Erste Auflage, Routledge, New York (online verfügbar).

¹⁰ Dieser Bericht ist mit Förderung der Volkswagen Stiftung entstanden: Selçuk Bedük, Enrico Benassi und Philipp M. Lersch (2025): Trends in relative and absolute mobility of homeownership in Europe. *Open Science Preprint* vom 16. Juli (online verfügbar).

¹¹ Interessanterweise ist die Wohneigentumsquote in den drei deutschsprachigen Ländern (Deutschland, Österreich und der Schweiz) im europäischen Vergleich am niedrigsten.

¹² Vgl. Eurostat (2024): Distribution of population by tenure status, type of household and income group 2003–2024 (online verfügbar).

¹³ Kholodilin und Rieth (2024), a. a. O.

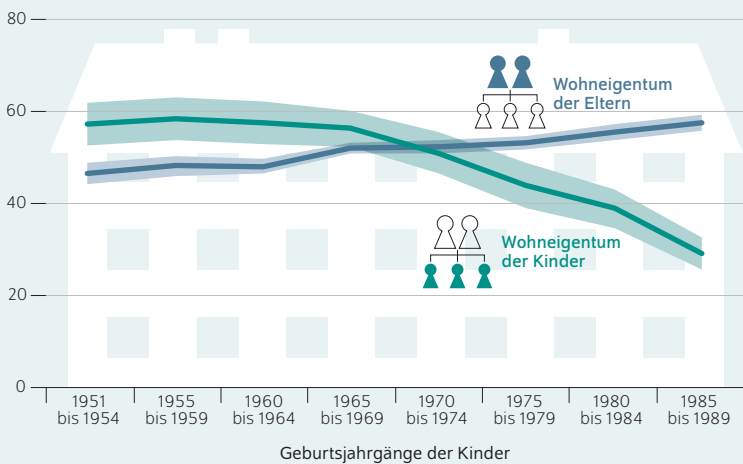
¹⁴ Konstantin A. Kholodilin (2020): Long-term, multicountry perspective on rental market regulations. *Housing Policy Debate*, 30(6), 994–1015.

¹⁵ Johannes Ewald et al. (2025): *Wohnen in Deutschland 2025*. Verband der Sparda-Banken e.V. (online verfügbar).

¹⁶ Michael Voigtländer (2009): Why is the German Homeownership Rate so Low?. *Housing Studies* 24(3), 355–372 (online verfügbar).

Abbildung 1

Anteil von Wohneigentum nach Geburtsjahrgängen der Kinder In Prozent



Anmerkungen: Personen im Alter von 31 bis 59 Jahren, die zwischen 1951 (nur Erhebungswelle 2011) und 1989 geboren wurden; gewichtet. Die schattierten Flächen geben ein 95-Prozent-Konfidenzintervall an.

Quellen: EU-SILC (2011, 2019, 2023); eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2025

In den älteren Jahrgängen haben die Kinder häufiger Wohneigentum als ihre Eltern. Ab den Geburtskohorten 1970 ist es umgekehrt.

ist.¹⁷ Staatliche Förderung von Wohneigentum in Deutschland hilft in erster Linie Menschen, die sich auch ohne die Unterstützung den Kauf von Wohneigentum hätten leisten können, und ermöglicht Menschen mit geringen ökonomischen Ressourcen in der Regel keinen Kauf.¹⁸

Wie Eltern das Wohneigentum ihrer erwachsenen Kinder beeinflussen

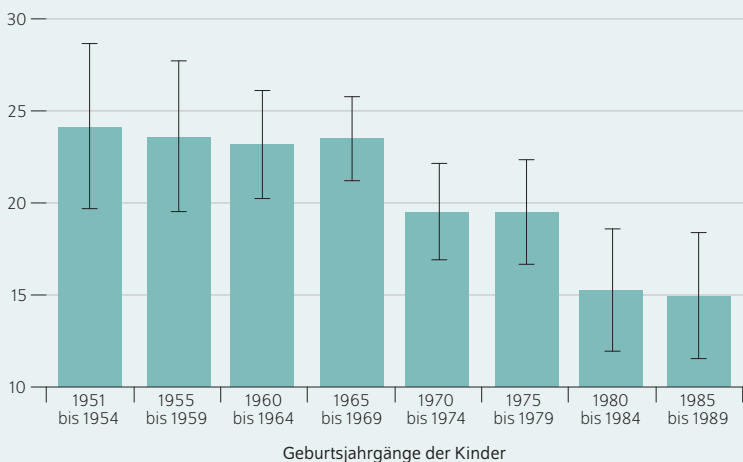
Eltern können auf verschiedenen direkten und indirekten Wegen Einfluss auf das Wohneigentum ihrer erwachsenen Kinder haben.¹⁹ Erstens können Eltern Immobilien direkt an ihre Kinder übertragen. Dabei sind Übertragungen zu Lebzeiten der Eltern, für die es auch steuerliche Vorteile geben kann, für den Eintritt in Wohneigentum durch die Kinder relevanter als Erbschaften, da Übertragungen früher im Leben der Kinder stattfinden. Da viele Eltern mit Wohneigentum aber nur die selbstgenutzte Immobilie besitzen und diese bis zu ihrem Tod in der Regel selbst bewohnen, sind andere finanzielle Unterstützungen von Eltern bedeutsam. So können Eltern etwa durch Geldgeschenke, Bürgschaften für Hypotheken oder zinsgünstige, private Darlehen helfen. Eltern mit Wohneigentum verfügen dabei möglicherweise eher über die notwendigen Mittel für eine solche Unterstützung als Mieter*innen, weil die Wohnkosten für Eigentümer*innen im Alter tendenziell geringer sind.²⁰

Zweitens kann ein Zusammenhang zwischen dem Wohneigentum von Eltern und Kindern aber auch indirekt entstehen, wenn Bildung und Erwerbspotenzial zwischen den Generationen weitergegeben werden.²¹ So erleichtert ein höheres Einkommen sowohl in der Eltern- als auch in der Kindergeneration den Erwerb von Wohneigentum. Drittens können Eltern direkt oder indirekt (Finanz-)Wissen weitergeben und damit ähnliche Investitionsentscheidungen begünstigen, die zum Wohneigentum führen. Viertens können Eltern als Vorbild die Wohnvorstellungen und -wünsche ihrer Kinder beeinflussen. Zuletzt können die Chancen auf Wohneigentum bei Eltern und Kindern ähnlich sein, wenn sie in räumlicher Nähe leben und sich somit in einer ähnlichen Marktumgebung bewegen.

Abbildung 2

Zusammenhang beim Wohneigentum zwischen Eltern und Kindern in Deutschland

Durchschnittlicher Einfluss des Wohneigentums der Eltern auf die Wahrscheinlichkeit des Immobilienbesitzes der Kinder in Prozentpunkten



Anmerkungen: Personen im Alter von 31 bis 59 Jahren, die zwischen 1951 (nur Erhebungswelle 2011) und 1989 geboren wurden; gewichtet. Die vertikalen Linien geben ein 95-Prozent-Konfidenzintervall an.

Quellen: EU-SILC (2011, 2019, 2023); eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2025

Die Wahrscheinlichkeit, dass Kinder von Eltern mit Wohneigentum selbst eine Immobilie besitzen, sinkt in den jüngeren Jahrgängen.

¹⁷ Claus Michelsen (2017): Erwerb von Wohneigentum: Eigenkapitalschwelle für immer mehr Haushalte zu hoch. DIW aktuell Nr. 2 (online verfügbar).

¹⁸ Peter Gründling und Markus M. Grabka (2019): Staatlich geförderter Mietkauf kann einkommensschwachen Familien Weg in die eigenen vier Wände ebnen. DIW Wochenbericht Nr. 29, 499–506 (online verfügbar); Claus Michelsen, Stefan Bach und Michelle Harnisch (2018): Baukindergeld: Einkommensstarke Haushalte profitieren in besonderem Maße. DIW aktuell Nr. 14 (online verfügbar).

¹⁹ Philipp M. Lersch und Ruud Luijckx (2015): Intergenerational transmission of homeownership in Europe: Revisiting the socialisation hypothesis. Social Science Research 49, 327–342 (online verfügbar).

²⁰ Eine weitere Form der Unterstützung ist eine längere, kostenlose Mitwohnegelegenheit im elterlichen Haushalt. Diese Option ist wahrscheinlicher, wenn die Eltern selbst Eigentümer*innen sind, da Wohneigentum in der Regel größer und qualitativ hochwertiger ist.

²¹ Philipp M. Lersch, Maximilian Longmuir und Daniel D. Schnitzlein (2024): Intergenerational persistence of wealth. In: Elina Kilpi-Jakonen et al. (Hrsg.): Research Handbook on Intergenerational Inequality. Edward Elgar Publishing, 86–99 (online verfügbar).

Wohneigentumsquote in Deutschland nimmt ab

In den vergangenen zwei Jahrzehnten ist in Europa und in vielen anderen Ländern die Wohneigentumsquote bei jungen Erwachsenen deutlich zurückgegangen.²² In jüngeren Geburtskohorten nimmt die Eigentumsquote ab; Menschen in diesen Kohorten wohnen immer seltener in den eigenen vier Wänden. Dieser Trend ist auch in Deutschland sichtbar (Abbildung 1). Um den Wandel über die Zeit abzubilden, werden Geburtskohorten von 1951 bis 1989 in Fünfjahresschritten nach Bereinigung um Alterseffekte untersucht. Auch hierzulande besitzen immer weniger junge Menschen Wohneigentum, während für deren Eltern noch ein gegenläufiger Trend mit einer Zunahme der Quote auszumachen war.

Zu beachten ist, dass die Geburtskohorte 1985 bis 1989 nur bis zum Alter von 34 bis 38 Jahren beobachtet werden kann. Einige Mitglieder dieser Kohorte werden noch später in ihrem Leben Wohneigentum erwerben. Da der Trend weg von Wohneigentum in der Kindergeneration aber bereits in älteren Geburtskohorten einsetzt, die auch später in ihrem Leben beobachtet werden können, ist es unwahrscheinlich, dass es sich hier um reine Alterseffekte handelt.

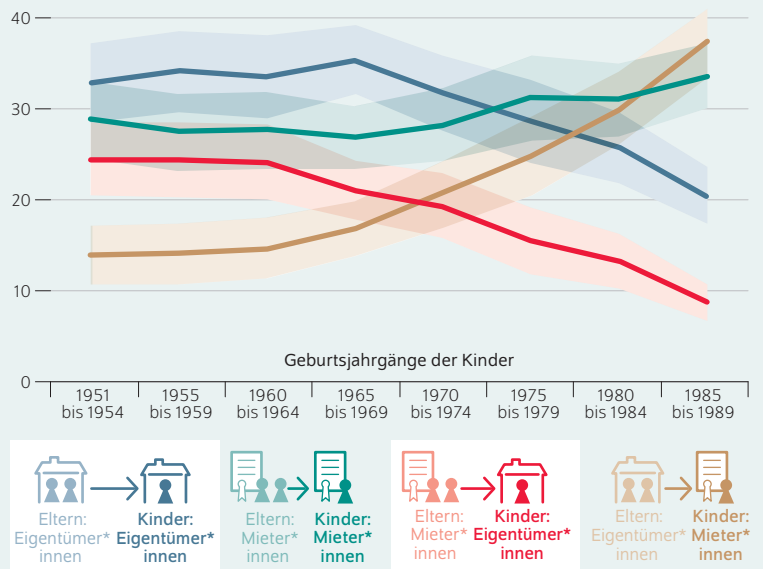
Einfluss des Wohneigentums der Eltern auf das Wohneigentum ihrer Kinder sinkt

Im Folgenden wird die Eigentumsquote der verschiedenen Generationen in Zusammenhang mit der Eigentumsquote der jeweiligen Eltern untersucht. In der Geburtskohorte 1951 bis 1954 steigt die Wahrscheinlichkeit, Wohneigentum zu besitzen, um etwa 24 Prozentpunkte, wenn die Eltern auch Eigentümer*innen waren, als die Kinder 14 Jahre alt waren (Abbildung 2). Um diesen Wert einzuordnen, kann er mit dem Einfluss des Hochschulabschlusses der Eltern auf die Wahrscheinlichkeit, dass die Kinder einen Hochschulabschluss in Deutschland erwerben, verglichen werden: Die Wahrscheinlichkeit wird durch den Abschluss der Eltern um 37 Prozentpunkte erhöht.²³

Bis zur Geburtskohorte 1969 bleibt der Zusammenhang zwischen elterlichem Wohneigentum und Wohneigentum der Kinder stabil. In den folgenden Geburtskohorten nimmt der Einfluss ab. Für die Geburtskohorten 1970 bis 1974 und 1975 bis 1979 liegt die Wahrscheinlichkeit, Wohneigentum zu besitzen, noch um etwa 19 Prozentpunkte höher, wenn die Eltern in der eigenen Immobilie gewohnt haben. In den Geburtskohorten 1980 bis 1984 und 1985 bis 1989 ist die Wahrscheinlichkeit nur noch um 15 Prozentpunkte höher. So ergibt sich eine relative Abnahme des Zusammenhangs zwischen dem Wohneigentum der Eltern und ihrer erwachsenen Kinder um rund 40 Prozent zwischen der Geburtskohorte

Abbildung 3

Anteil von Personen, die in Wohneigentum oder zur Miete wohnen, nach Eigentumsstatus der Eltern Mobilitätstypen nach Geburtskohorten in Prozent



Anmerkung: Personen im Alter von 31 bis 59 Jahren, die zwischen 1951 (nur Erhebungswelle 2011) und 1989 geboren wurden; gewichtet. Die schattierten Flächen geben ein 95-Prozent-Konfidenzintervall an.

Quellen: EU-SILC (2011, 2019, 2023); eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2025

Der Trend geht zur Mietimmobilie – auch bei Personen, deren Eltern selbst Eigentümer*innen sind.

1951 bis 1954 und der Geburtskohorte 1985 bis 1989. Dabei ist es bedeutsam, die Eigentumskonstellationen zwischen den Generationen genauer zu betrachten, die zu diesem Rückgang des Zusammenhangs über die Geburtskohorten hinweg beitragen.

Ein Drittel der Wohneigentümer*innen hat Eltern mit Wohneigentum

Vier mögliche Konstellationen zwischen den Generationen können beim Wohneigentum unterschieden werden: Eltern und Kinder sind Wohneigentümer*innen, Eltern und Kinder sind Mieter*innen, Eltern sind Eigentümer*innen und Kinder sind Mieter*innen sowie Eltern sind Mieter*innen und Kinder sind Eigentümer*innen. Während in den ersten beiden Gruppen die Wohneigentumsverhältnisse zwischen den Generationen stabil sind, verändern sich in den letzten beiden Gruppen die Eigentumsverhältnisse, da die Kinder einen anderen Eigentumsstatus haben als ihre Eltern (Abbildung 3).

In der Geburtskohorte 1951 bis 1954 liegt der Anteil derer, die selbst Eigentümer*innen sind und deren Eltern auch Wohneigentum besaßen, bei etwa 33 Prozent. Sie stellen die größte Gruppe, gefolgt von Kindern mit Eltern, bei denen beide Generationen zur Miete wohn(t)en, mit etwa

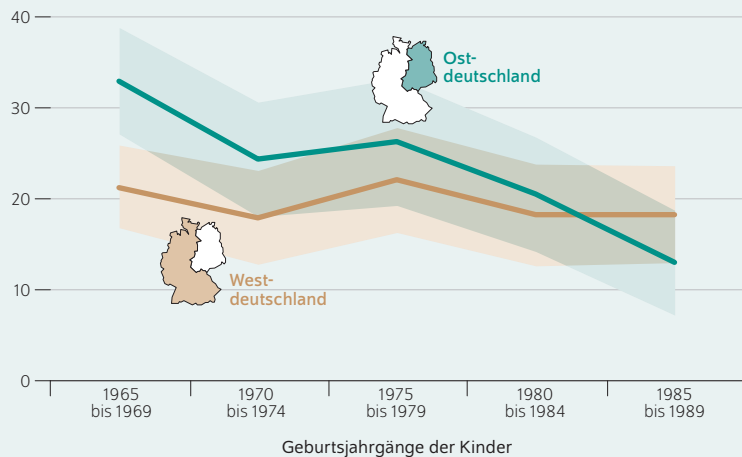
²² Dewilde (2020), a. a. O.; Konstantin A. Kholodilin und Sebastian Kohl (2023): Social policy or crowding-out? Tenant protection in comparative long-run perspective. *Housing Studies*, 38(4), 707–743.

²³ Pressemitteilung des Statistischen Bundesamts vom 20. Juni 2024: Hochschulabschluss hängt stark vom Bildungsstand der Eltern ab (online verfügbar).

Abbildung 4

Zusammenhang beim Wohneigentum zwischen Eltern und Kindern in Ost- und Westdeutschland

Durchschnittlicher Einfluss des elterlichen Wohneigentums auf die Wahrscheinlichkeit des Immobilienbesitzes der Kinder in Prozentpunkten



Anmerkung: Nur Personen zwischen 31 und 59 Jahren, die zwischen 1965 und 1989 geboren wurden; gewichtet. Die schattierten Flächen geben ein 95-Prozent-Konfidenzintervall an.

Quelle: EU-SILC (2023); eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2025

Die Wahrscheinlichkeit, dass Kinder von Eltern mit Wohneigentum selbst eine Immobilie besitzen, hat sich in Ost- und Westdeutschland angeglichen.

29 Prozent. Etwa 24 Prozent der Kinder besitzen Wohneigentum, obwohl ihre Eltern keine Eigentümer*innen waren. Und etwa 14 Prozent der Kinder leben nicht in Wohneigentum, obwohl ihre Eltern Eigentümer*innen waren. Diese Anteile bleiben für die Geburtskohorten 1955 bis 1959 und 1960 bis 1964 relativ stabil.

Ab der folgenden Geburtskohorte setzen deutliche Veränderungen ein. Der Anteil der Kinder, die wie ihre Eltern in Wohneigentum leben, sinkt kontinuierlich, bis der Anteil in der Geburtskohorte 1985 bis 1989 nur noch etwa 20 Prozent beträgt. Ebenso sinkt der Anteil derer, die in Wohneigentum leben, obwohl ihre Eltern Mieter*innen waren, von 24 auf etwa acht Prozent. Gleichzeitig steigt der Anteil derer, die mieten, obwohl ihre Eltern Eigentümer*innen waren, auf etwa 37 Prozent. In der Geburtskohorte 1985 bis 1989 stellt diese Gruppe den größten Anteil, während sie in der Kohorte 1951 bis 1954 noch die kleinste Gruppe war. Der Anteil derer, die mieten und bei denen auch die Eltern mieteten, steigt leicht von 29 auf 34 Prozent in der letzten Geburtskohorte an.

Mobilitätschancen zwischen Ost- und Westdeutschland nähern sich an

Da Wohneigentum in Ostdeutschland deutlich weniger verbreitet ist als in Westdeutschland und auch die Weitergabe von Eigentum in Ostdeutschland historisch weniger

bedeutsam ist, wird nun die Eigentumsmobilität getrennt für beide Regionen Deutschlands betrachtet. Für die Unterscheidung von Ost- (inklusive Berlin) und Westdeutschland kann nur auf die Daten aus dem Jahr 2023 zurückgegriffen werden, da zuvor eine regionale Differenzierung mit den EU-SILC-Daten nicht möglich ist. Damit können ältere Geburtskohorten vor 1965 nicht erfasst werden.

In der Geburtskohorte 1965 bis 1969 ist die Chance für Kinder in Ostdeutschland, in Wohneigentum zu leben, etwa 33 Prozentpunkte höher, wenn ihre Eltern Eigentümer*innen waren, als wenn sie Mieter*innen waren. In Westdeutschland ist die Wahrscheinlichkeit nur 21 Prozentpunkte höher (Abbildung 4). Der Abstand wird aber in den folgenden Geburtskohorten kleiner. Diese Annäherung der intergenerationalen Mobilität zwischen Ost- und Westdeutschland findet man zum Beispiel auch für Bildung.²⁴ Weitere Analysen zeigen, dass die Häufigkeit der verschiedenen Mobilitätstypen beim Wohneigentum in Ost- und Westdeutschland ebenfalls ähnlich sind und sich über die Geburtskohorten hinweg ähnliche Trends zeigen.

In Deutschland familiärer Hintergrund wichtiger als in vielen anderen EU-Ländern

Um die Frage zu beantworten, wie Deutschland bei den Mobilitätschancen im Vergleich zu anderen europäischen Ländern dasteht, wird, statt nach Geburtskohorten zu differenzieren, der Zusammenhang über alle Kohorten hinweg in 31 Ländern mit EU-SILC-Daten untersucht. Wenn man den relativen, intergenerationalen Zusammenhang des Wohneigentums betrachtet, rangiert Deutschland im internationalen Ranking am oberen Ende (Abbildung 5). Über alle Geburtskohorten hinweg liegt im Schnitt die Wahrscheinlichkeit für Kinder, Wohneigentum zu besitzen, um 21 Prozentpunkte höher, wenn ihre Eltern ebenfalls Wohneigentum besaßen. Nur in Finnland, Belgien, Italien und Irland gibt es leicht höhere Werte. Damit ist der familiäre Hintergrund des Wohneigentums der Eltern für die eigenen vier Wände in Deutschland wichtiger als in den meisten anderen Ländern.

Gleichzeitig ist aber auch der Anteil der Kinder, deren Eigentumsstatus sich im Vergleich zu demjenigen ihrer Eltern ändert (intergenerationale Mobilität), in Deutschland höher als in den meisten anderen EU-Ländern. Mit einem Anteil von 19 Prozent bei Kindern, die Wohneigentum besitzen, obwohl ihre Eltern keins hatten, liegt Deutschland im oberen Drittel der 31 Länder. Mit 22 Prozent Kindern, die Mieter*innen sind, obwohl ihre Eltern Eigentümer*innen waren, liegt Deutschland an fünfter Stelle der Länder.

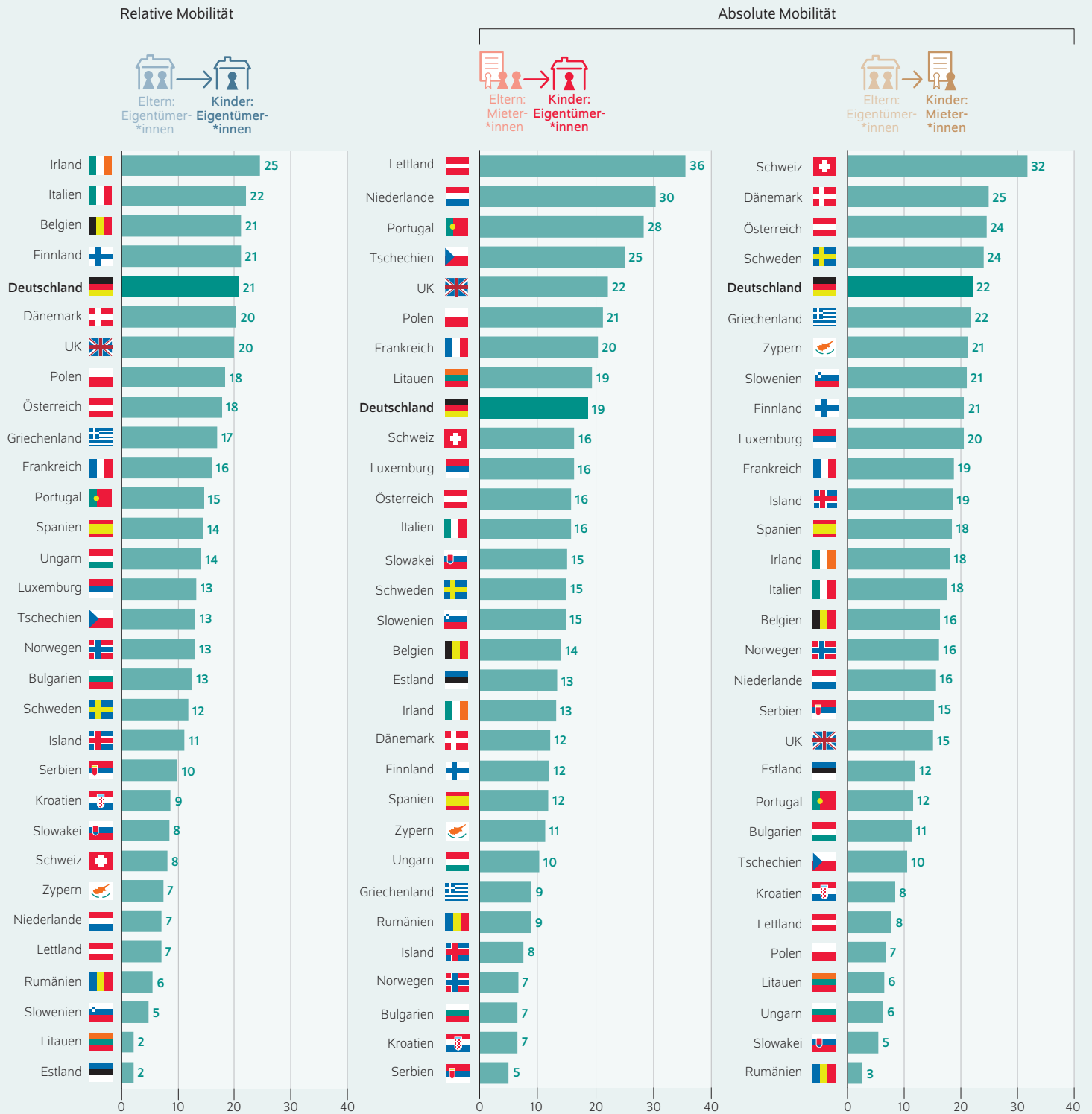
Deutschland ist eines von nur fünf Ländern, in denen der relative Zusammenhang zwischen dem Eigentum der Eltern und der Kinder zwischen den Geburtskohorten 1951 bis 1954

²⁴ Markus Klein, Katherin Barg und Michael Kühhirt (2019): Inequality of Educational Opportunity in East and West Germany: Convergence or Continued Differences?. Sociological Science 6, 1–26 (online verfügbar).

Abbildung 5

Intergenerationale Mobilität im Wohneigentum in Europa

Durchschnittlicher Einfluss des elterlichen Wohneigentums auf die Wahrscheinlichkeit des Immobilienbesitzes der Kinder (links) und den Anteil (Mitte und rechts) in Prozentpunkten



Anmerkung: Personen im Alter von 31 bis 59 Jahren, die zwischen 1951 (nur Erhebungswelle 2011) und 1989 geboren wurden; gewichtet.

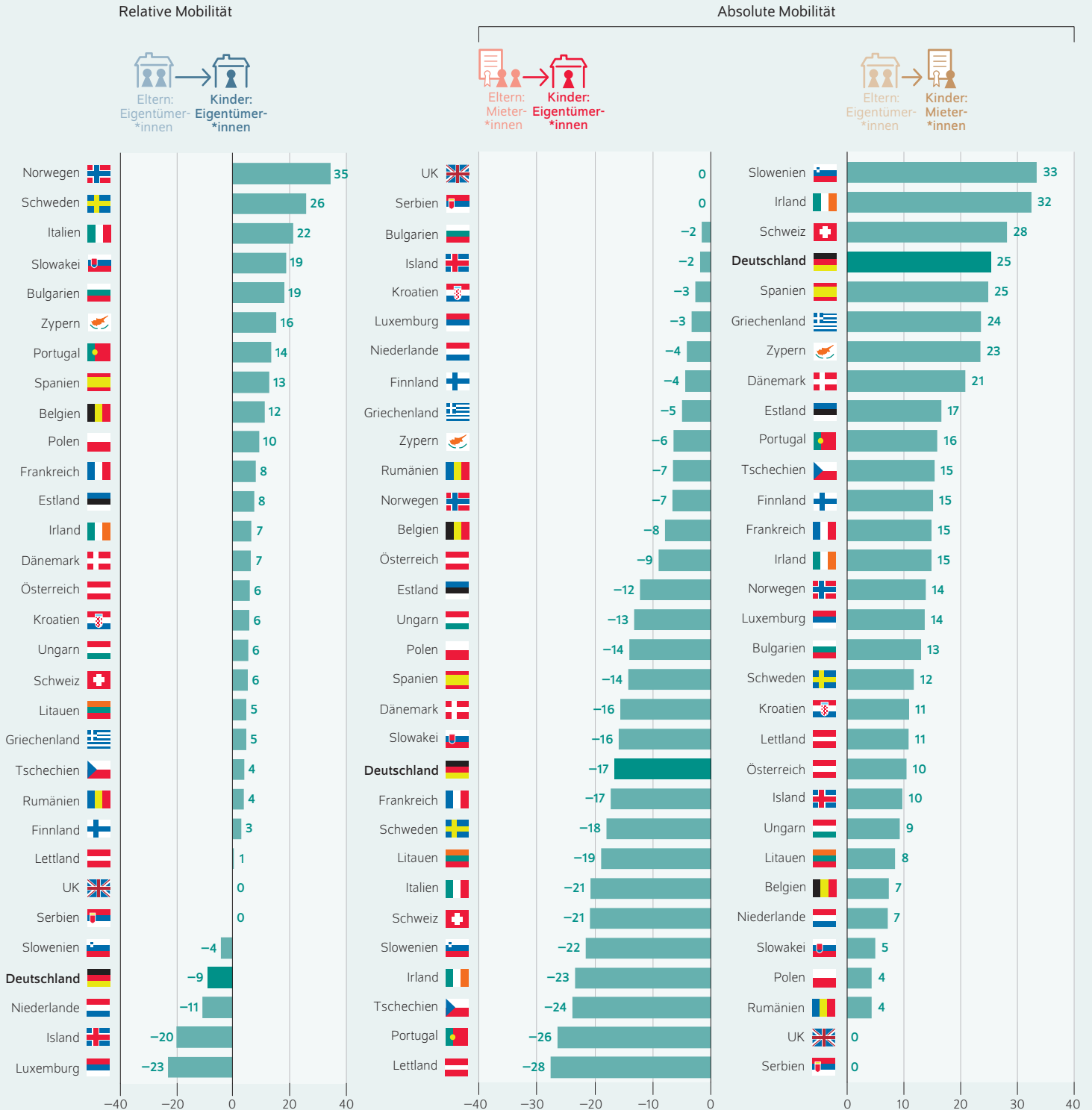
Quellen: EU-SILC (2011, 2019, 2023); eigene Berechnungen.

Im europäischen Vergleich hängt in Deutschland der Wohneigentumsstatus der Kinder immer noch relativ stark von dem der Eltern ab.

Abbildung 6

Veränderungen bei der intergenerationalen Mobilität im Wohneigentum in Europa

Veränderung der Wahrscheinlichkeit des Immobilienbesitzes der Kinder (links) bzw. des Anteils (Mitte und rechts) zwischen der Geburtskohorte 1951–1954 und der Kohorte 1985–1989 in Prozentpunkten



Anmerkung: Personen im Alter von 31 bis 59 Jahren, die zwischen 1951 (nur Erhebungswelle 2011) und 1989 geboren wurden; gewichtet.

Quellen: EU-SILC (2011, 2019, 2023); eigene Berechnungen.

In Deutschland sinkt die Wahrscheinlichkeit, dass Wohneigentum erworben wird, in Abhängigkeit vom Wohneigentum der Eltern.

und 1985 bis 1989 abgenommen hat (Abbildung 6). Dies ist sonst nur in Luxemburg, Island, den Niederlanden und Slowenien der Fall. Der Rückgang des Anteils von besitzenden Kindern mit mietenden Eltern liegt in Deutschland leicht über dem europäischen Durchschnitt. Die Zunahme des Anteils von mietenden Kindern mit besitzenden Eltern ist hingegen weit überdurchschnittlich. Damit zeichnet sich Deutschland im europäischen Vergleich mit einer deutlichen Verringerung der Chancen auf Wohneigentum selbst bei Menschen aus, deren Eltern Immobilien besaßen.

Fazit: Bedarfsorientiert bezahlbaren Wohnraum schaffen

Die Ergebnisse zeigen, dass jüngere Geburtskohorten deutlich seltener Wohneigentum besitzen als ältere Kohorten. Dieser Rückgang geht einher mit einer zunehmenden Anzahl von Menschen, die, obwohl ihre Eltern Wohneigentum besaßen, zur Miete wohnen. In die andere Richtung ist ein Rückgang zu beobachten: Weniger Menschen erwerben Wohneigentum, deren Eltern zur Miete wohnten. Als Folge schwächt sich der relative Zusammenhang zwischen elterlichem Wohneigentum und dem Wohneigentum der Kinder in jüngeren Geburtskohorten in Deutschland deutlich ab. Aber auch in jüngeren Geburtsjahrgängen gilt: Menschen sind eher Wohneigentümer*innen, wenn schon ihre Eltern Eigentümer*innen waren. Diese Befunde zeigen sich sowohl in Ost- als auch in Westdeutschland. Im internationalen Vergleich hängt der Wohneigentumsstatus in Deutschland viel stärker von dem Status der Eltern ab als in anderen EU-Ländern. Gleichzeitig ist in Deutschland auch die Mobilität in und aus dem Wohneigentum überdurchschnittlich hoch.

Die Chancenungleichheit beim Wohneigentum in der Kindergeneration aufgrund des familiären Hintergrunds besteht also fort, schwächt sich aber ab. Die eigenen vier Wände werden selbst dann seltener, wenn die Eltern Eigentümer*innen waren. Es ist offensichtlich, dass jüngere Geburtsjahrgänge im Vergleich zu ihren Eltern beim Zugang zum Wohneigentum in Deutschland zurückstehen, was Fragen der Generationengerechtigkeit aufwirft.

Eine wichtige Frage bleibt dabei, inwiefern der Rückgang des Wohneigentums in jüngeren Geburtskohorten auch Ausdruck sich wandelnder Präferenzen ist. Wollen junge Menschen weniger in Wohneigentum leben, da sie die Flexibilität von Mietwohnungen schätzen? Zwar mögen veränderte Präferenzen eine Rolle spielen. Doch angesichts von Umfragen, die den verbreiteten Wunsch nach Wohneigentum belegen,²⁵ scheinen diese nicht der einzige Grund für den Rückgang zu sein. Daher ist einerseits mehr Forschung zum Wandel von Präferenzen nötig. Andererseits ist auch der Einfluss der Immobilienpreise im Blick zu behalten. Zwar sind diese in den vergangenen zwei Jahren gefallen, doch steigen in diesem Jahr die Preise für Wohnimmobilien wieder, so dass in naher Zukunft keine grundsätzlich andere Marktumgebung zu erwarten ist.²⁶

Politisches Handeln sollte sich nicht allein auf den Eigentumssektor konzentrieren und politisches Ziel sollte es nicht sein, allen Menschen zu Wohneigentum zu verhelfen. Wichtiger ist es, Wohnraum zugänglich zu machen, der – unabhängig von Eigentum oder Miete – den Bedürfnissen der Menschen (zum Beispiel in Größe und Lage) entspricht. Dazu muss eine umfassende Strategie entwickelt werden, die Menschen Auswahl und Entscheidungsfreiheit auf dem Wohnungsmarkt ermöglicht, die also für genügend Wohnraum zu erschwinglichen Preisen sorgt. Steigende Kaufpreise können dabei ebenso hinderlich sein wie steigende Mieten. Dabei sollten aber verbleibende Chancen auf Wohneigentum nicht vom familiären Hintergrund abhängen. Hierzu erscheint es vor allem sinnvoll, Eigenkapitalhindernisse, zum Beispiel durch Mietkaufmodelle für junge Familien, abzubauen.²⁷

²⁵ Ewald et al. (2025), a. a. O.

²⁶ Kholodilin und Rieth (2024), a. a. O.; Pressemitteilung des Statistischen Bundesamts vom 24. September 2025: Preise für Wohnimmobilien im 2. Quartal 2025: +3,2 Prozent zum Vorjahresquartal (online verfügbar).

²⁷ Gründling und Grabka (2019), a. a. O.

Philipp M. Lersch ist Leiter der Forschungsgruppe „Lebensverlauf und Ungleichheit“ in der forschungsbasierten Infrastruktureinrichtung Sozio-ökonomisches Panel (SOEP) im DIW Berlin | plersch@diw.de

Selçuk Bedük ist Departmental Lecturer in Comparative Social Policy an der Universität Oxford | selcuk.beduk@spi.ox.ac.uk

Enrico Benassi ist Doktorand an der Universität Oxford | enrico.benassi@spi.ox.ac.uk

JEL: D14, D31, R31

Keywords: Housing, homeownership, social mobility

This report is also available in an English version as DIW Weekly Report 44/2025:

www.diw.de/diw_weekly





DIW BERLIN

DIW Berlin — Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V.
Anton-Wilhelm-Amo-Straße 58, 10117 Berlin

www.diw.de

Telefon: +49 30 897 89-0 E-Mail: kundenservice@diw.de

92. Jahrgang 29. Oktober 2025

Herausgeber*innen

Prof. Anna Bindler, Ph.D.; Prof. Dr. Tomaso Duso; Sabine Fiedler; Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.; Prof. Dr. Peter Haan; Prof. Dr. Claudia Kemfert; Prof. Dr. Alexander S. Kritikos; Prof. Dr. Alexander Kriwoluzky; Prof. Karsten Neuhoff, Ph.D.; Prof. Dr. Sabine Zinn

Chefredaktion

Prof. Dr. Pio Baake; Claudia Cohnen-Beck; Sebastian Kollmann;
Kristina van Deuverden

Lektorat

Dr. Konstantin A. Kholodilin

Redaktion

Dr. Hella Engerer; Petra Jasper; Adam Mark Lederer;
Frederik Schulz-Greve; Sandra Tubik

Gestaltung

Roman Wilhelm; Stefanie Reeg; Eva Kretschmer, DIW Berlin

Umschlagmotiv

© imageBROKER / Steffen Diemer

Satz

Satz-Rechen-Zentrum Hartmann + Heenemann GmbH & Co. KG, Berlin

Der DIW Wochenbericht ist kostenfrei unter www.diw.de/wochenbericht
abrufbar. Abonnieren Sie auch unseren Wochenberichts-Newsletter unter
www.diw.de/wb-anmeldung

ISSN 1860-8787

Nachdruck und sonstige Verbreitung – auch auszugsweise – nur mit
Quellenangabe und unter Zusendung eines Belegexemplars an
den Kundenservice des DIW Berlin zulässig (kundenservice@diw.de).