



## **Teil 1:**

# **Wohneigentum im Portfolio privater Haushalte**

# Zusammenfassung

1. Wohneigentum genießt in unserer Gesellschaft hohes Prestige. Die meisten Haushalte wollen im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung leben. Tatsächlich unterscheiden sich Haushalte mit Wohneigentum in ihrem Vermögen in so hohem Maße von Mieterhaushalten, daß man schon fast von einer Zweiklassengesellschaft sprechen kann. Der Verkehrswert des gesamten Immobilienvermögen der privaten Haushalte beträgt im Jahr 1997 rd. 7.100 Mrd. DM (abzgl. Baukredite 5.700 Mrd. DM), das Geldvermögen rund 5.200 Mrd. DM (abzgl. Konsumentenkredite 4.800 Mrd. DM).<sup>1</sup> Statistisch abgesicherte Angaben über das gewerbliche Vermögen liegen nicht vor.
2. Die Kaufpreise für Wohneigentum erreichen in der Regel ein Mehrfaches der Jahreseinkommen. Die Entscheidung zum Eigentumserwerb führt über fast 2 Jahrzehnte zu erhöhten Sparleistungen, die alle anderen Formen der Vermögensbildung weit überlegen. Nach der Phase hohen Ansparens, die in der Masse zwischen dem 30sten und 40sten Lebensjahr zum Erwerb führt, folgt ein selbstauferlegtes „Zwangssparen“ im Rahmen der Tilgungen. Etwa ab dem 50sten Lebensjahr sinken die laufenden Finanzierungsaufwendungen für das Wohnen deutlich ab.
3. Als Frucht ihrer erhöhten Vermögensbildung verfügen Eigentümer im Zeitablauf über weit höhere Einkommen nach Abzug der Wohnkosten als vergleichbare Mieter. Aus diesem erhöhten verfügbaren Einkommen bilden Eigentümer in etwa gleich hohe Geldvermögen wie Mieterhaushalte derselben Einkommensklasse. Im Rentenalter übersteigt das Gesamtvermögen der Immobilienbesitzer (im Durchschnitt 458 TDM) das der Mieter (34 TDM) als Folge dieser unterschiedlichen Vermögensbiographie um ein Vielfaches.<sup>2</sup> Das freiwillig angesparte Vermögen der Wohneigentümer erreicht im Alter in der Regel den Barwert ihrer Rentenansprüche. Bei den Mietern sind es nur knapp 10% der Rentenansprüche.
4. Immobilienbesitzer beziehen im Mittel höhere Haushaltseinkommen als Mieter. Dieser Einkommensvorsprung kann nur zum Teil durch höhere Erwerbseinkommen des Hauptverdieners und dadurch mit einer Selbstselektion von „Besserverdienenden“ erklärt werden. Daneben spielt vor allem eine höhere Erwerbsneigung der Lebenspartner von Selbstnutzern eine bedeutende Rolle. Der größere Kinderreichtum und Transfers im Zusammenhang mit dem Immobilienerwerb (Kindergeld/-zulage, Eigenheimzulage) machen sich statistisch ebenso bemerkbar.
5. Im Alter verfügen Haushalte mit selbstgenutztem Wohneigentum über hohe Vermögen. Das Immobilienvermögen bei den Selbstnutzern bleibt typischerweise unangetastet. Es wird vielmehr als Puffer zur Absicherung gegen Risiken betrachtet und entschuldet vererbt. Aufgrund niedriger Wohnkosten erhöht das Immobilienvermögen dennoch das verfügbare Einkommen älterer Selbstnutzer.

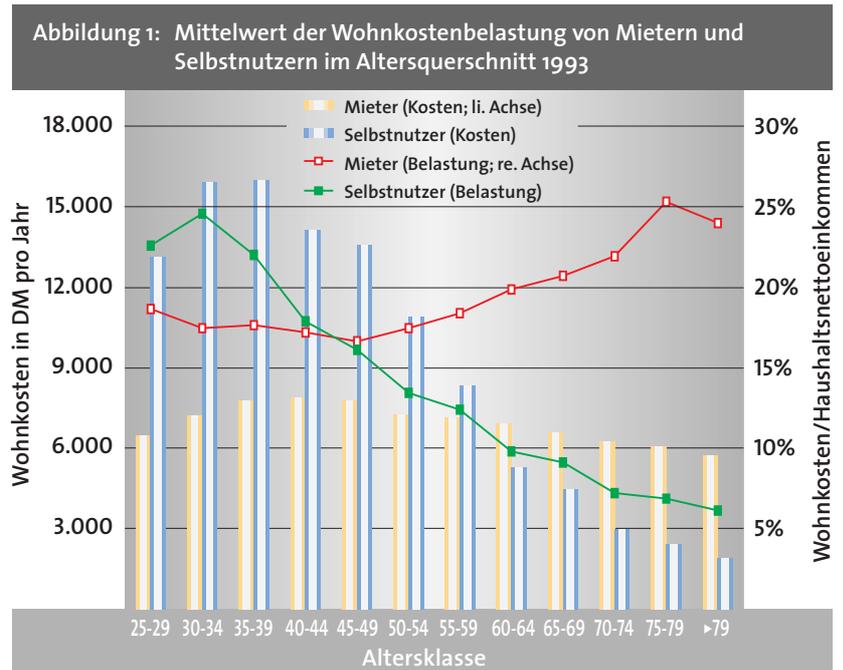
<sup>1</sup> Vgl. Deutsche Bundesbank 1999.

<sup>2</sup> Selbst innerhalb derselben Einkommensklassen (hier: 2-3.000 DM/Monat) beträgt das Vermögen der Immobilienbesitzer 346 TDM gegenüber 30 TDM bei den Mietern.

6. Der Anteil der Haushalte mit Immobilien steigt in Westdeutschland seit Jahren an. Dieses erfreuliche Ergebnis erweist sich bei näherem Hinsehen allerdings nicht als Zeichen eines Fortschritts in der Eigentumsbildung. Der Anteil der Eigentümer liegt bis zuletzt (1993) nur bei den über 40-Jährigen und insbesondere bei den über 60-Jährigen höher als vor 20 Jahren. Junge Haushalte bilden zu Beginn der 90er Jahre weder häufiger noch früher Wohneigentum als die jungen Haushalte Ende der 70er Jahre. Bei den unter 40-jährigen gibt es seit 20 Jahren keinen Fortschritt in der Eigentumsbildung.
7. Der Erwerb von Wohneigentum ist sehr einkommensabhängig. Haushalte in den oberen Einkommensschichten erwerben häufiger und sehr viel früher Wohneigentum. Nicht nur die Wahrscheinlichkeit, auch der Zeitpunkt für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum im Lebenszyklus ist stark einkommensabhängig. Je geringer das Einkommen, desto seltener und desto später erwerben die Haushalte Wohneigentum. Neben dem Einkommen spielt das familiäre Umfeld eine bedeutende Rolle. Die Stagnation der Eigentumsbildung unter den jungen Haushalten muß im Zusammenhang mit dem gestiegenen Heiratsalter und der zunehmenden Anzahl kinderloser Paare gesehen werden.
8. Die Verkehrswerte der erworbenen Objekte sind in ihrer Höhe weit weniger vom Einkommen abhängig. Haushalte mit niedrigeren Einkommen finden offensichtlich keine entsprechend preiswerten Angebote und müssen deswegen länger ansparen und/oder höhere Belastungen in Kauf nehmen. Kostengünstige Bauweisen und eine weitere Expansion der Gebrauchtmärkte werden in Zukunft immer mehr Haushalten niedrigere Erwerbskosten ermöglichen. Dem Trend zu einem jüngeren Erwerbsalter stehen jedoch die langen Ausbildungszeiten, ein verändertes Familienbildungsverhalten und noch immer die hohen Grundstückskosten entgegen.
9. Die Objekte der Immobilienerben unterscheiden sich nicht signifikant durch unterschiedliche Verkehrswerte von den Objekten anderer Selbstnutzer. Die Gründe dafür dürften im Timing der Erbschaften zu finden sein. Viele Haushalte erben erst, wenn sie bereits ein eigenes Haus erworben haben. Die Verteilung der Erwerbseinkommen von Immobilienerben läßt jedoch darauf schließen, daß sich rund ein Fünftel dieser Haushalte aufgrund ihres eigenen Einkommens den Erwerb von Realvermögen vermutlich nicht hätte leisten können.
10. Die künftigen Rentnergenerationen werden Eigentümerquoten um 60% aufweisen. Damit steigt in Zukunft die Zahl der jährlich vererbten Objekte rasch an. Etwa 60% der Haushalte aus der Baby Boom-Generation werden Immobilien erben. Inwieweit auch Haushalte aus den unteren Einkommensschichten von dieser Entwicklung profitieren, bleibt abzuwarten.

# 1 Wohnungseigentümer – ein Steckbrief

Die Entscheidung, Wohneigentümer zu werden, stellt eine zentrale Weichenstellung für langfristige Lebensplanung und dauerhafte Vermögensbildung der privaten Haushalte dar. Haushalte mit fremdfinanziertem Wohneigentum sparen mehr<sup>3</sup>. Entschuldetes Immobilienvermögen ermöglicht höhere Unabhängigkeit und erfüllt damit eine Vorbedingung für ökonomische Stabilität. Der Erwerb von Wohneigentum verursacht Anschaffungskosten in Höhe mehrerer Jahreseinkommen und erfordert eine hohe Eigenkapitalausstattung. Eigenkapital entsteht überwiegend durch Konsumverzicht. In einer Welt der wachsenden Konsummöglichkeiten stehen die Haushalte vor der ständigen „Versuchung“, weniger zu sparen bzw. Vermögen aufzulösen. Selbstgenutztes Wohneigentum immunisiert gegen solche Spontanentscheidungen, weil es weniger liquide ist und die Kredittilgung ein selbstauferlegtes „Zwangsparen“ impliziert. Tilgungssparen, Zins- und Nebenkosten ergeben zusammen eine Belastung durch Wohnkosten, die für 10



**Anmerkung:** Wohnkosten sind Mietzahlungen und Nebenkosten bei Mietern bzw. Zins-, Tilgungs- und Unterhaltungskosten sowie Nebenkosten bei Selbstnutzern (jeweils abzüglich evtl. Einnahmen aus Untervermietung).

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS

empirica

bis 15 Jahre deutlich oberhalb dem Niveau der Mieterhaushalte liegt (vgl. Abbildung 1). Im Altersquerschnitt dreht sich diese Relation. Im Rentenalter liegt die Belastung der Selbstnutzer durch Wohnkosten unter 10% und damit weit unterhalb

vergleichbarer Mietbelastungen. Der durchschnittliche Mieterhaushalt muß dann fast ein Viertel seines Einkommens für Mieten und Nebenkosten ausgeben.

<sup>3</sup> Natürlich ist eine gewisse Selbstselektion bei den Erwerbern von selbstgenutzten Wohnimmobilien zu beobachten. Gleichwohl besteht ein positiver Zusammenhang zwischen der überdurchschnittlichen Ersparnisbildung und dem Wohneigentum in Form einer Pfadabhängigkeit, die u. a. durch ein zusätzliches Sparmotiv und durch eine höhere Risiko-Vorsorge beim Erwerb einer Wohnimmobilie zustande kommt. Darüber hinaus wird die Sparfreude durch Faktoren wie Berufszugehörigkeit, Erziehung, Bildung etc. beeinflusst. Diese Determinanten korrelieren wiederum mit der Wahrscheinlichkeit des Erwerbs von Wohneigentum.

## 2 Erwerb von Wohneigentum prägt langfristige Vermögensbildung

Erwerb von Wohneigentum prägt langfristige Vermögensbildung

Die Mehrzahl der Haushalte wünscht sich, in den eigenen vier Wänden zu wohnen.<sup>4</sup> Eigentumsbildung beeinflusst als „Nebenprodukt“ weitere wichtige Politikziele positiv. Es ist eine alte Beobachtung, daß Eigentümer mehr sparen. Sie wird jedoch durch die Entwicklung der letzten Jahre nochmals verstärkt und bestätigt. Der Erwerb von Wohneigentum schafft das mit Abstand bedeutsamste Potential für eine private Alterssicherung (vgl. Abbildung 2).<sup>5</sup>

Der gesamte in der EVS erfaßte private Vermögensbestand der Haushalte setzt sich zusammen aus Immobilien, Geldvermögen und Kapitalversicherungen abzgl. ausstehender Konsumentenkredite und Baudarlehen.<sup>6</sup> Fast

jeder Haushalt besitzt zumindest kleine Beträge an Geldvermögen. Für den Erwerb von Realvermögen muß dagegen eine gewisse Vermögensschwelle (Eigenkapital) überschritten werden. Die Fremdfinanzierungsquoten der aktuellen Ersterwerber liegen in der EVS 1993 bei 60-70%<sup>7</sup>, die Verkehrswerte im Median bei rund 300.000 DM.<sup>8</sup> Insgesamt nimmt das Realvermögen im Portfolio der Immobilienbesitzer eine überragende Stellung ein. Insbesondere das Gesamtvermögen der älteren Immobilienbesitzer fällt deutlich höher aus. Diese Aussage trifft auch dann zu, wenn Mieter und Selbstnutzer mit identischen Einkommen verglichen werden (vgl. Abbildung 2, rechte Grafik).

Genauso wie man unterstellen kann, daß sich junge Ehepaare ihre Kinder

<sup>4</sup> Vgl. z.B. Krings-Heckemeier, Braun, Faller und Geiss (1997).

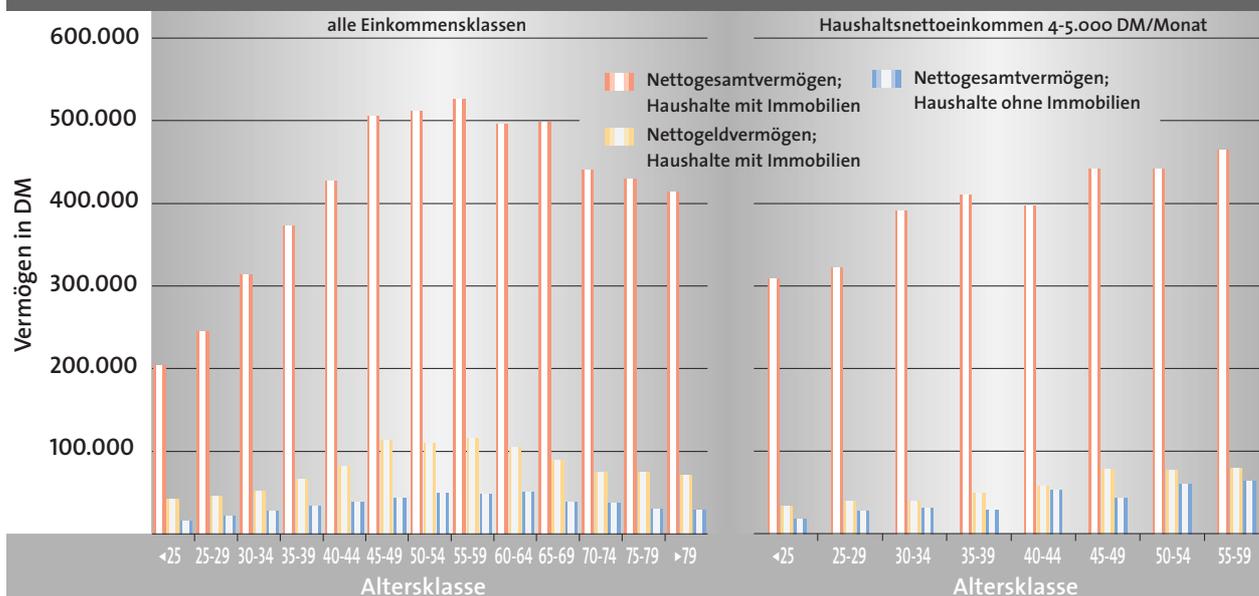
<sup>5</sup> Eine selbstgenutzte Immobilie schafft per se nur das Potential für eine zusätzliche private Alterssicherung, da biometrische Risiken (Tod, Invalidität, Langlebigkeit) nicht explizit abgesichert sind. Ein effizientes Alterssicherungsprodukt impliziert zudem den vollständigen Verzehr des akkumulierten Kapitals. Vor diesem Hintergrund stellt eine Wohnimmobilie erst dann ein perfektes Alterssicherungsprodukt dar, wenn das Vermögen bis zum Lebensende verrentet werden könnte (reverse mortgage). Bisher mangelt es an einer Institution, die selbstgenutzte Immobilien auf Rentenbasis übernimmt und auf diese Weise Realvermögen in Finanzvermögen transponiert.

<sup>6</sup> Der Besitz von Produktivvermögen wurde mit Ausnahme von Aktien nicht erhoben. Aktien wurden zum Geldvermögen gerechnet.

<sup>7</sup> Vgl. z.B. Infratest (1991). Im Mittel hatten gaben die dort befragten 685 Erwerber eine Fremdkapitalquote von rund 60% an.

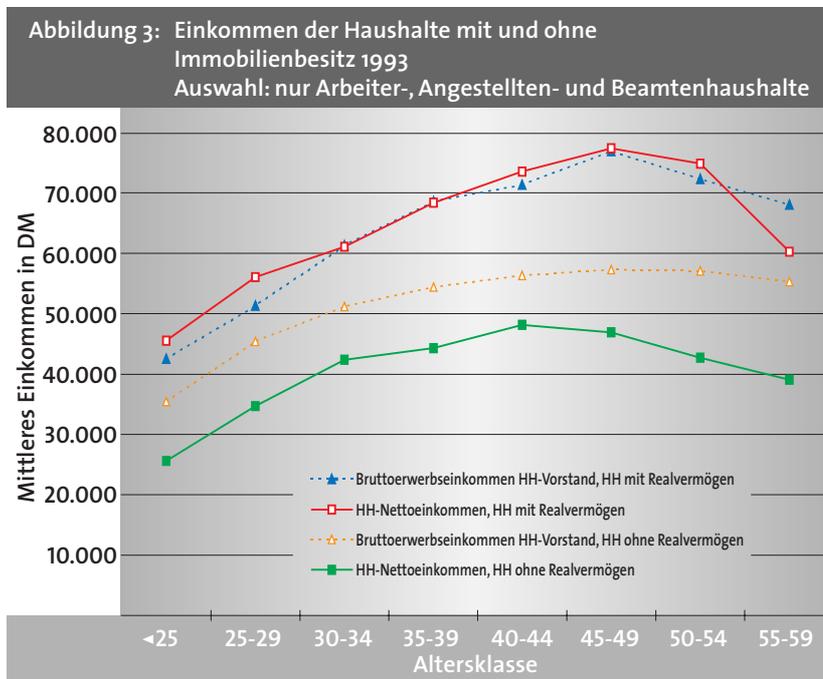
<sup>8</sup> Dieser Wert hat nur einen eingeschränkten Aussagewert, da es sich um Selbsteinschätzungen der Haushalte handelt. Außerdem werden hier Eigentumswohnungen und freistehende Eigenheime sowie Neubauten und Bestandsobjekte vermischt.

Abbildung 2: Mittelwert der Vermögensbestände von Haushalten mit/ohne Immobilien 1993



Anmerkung: Gesamtvermögen = Geld- und Immobilienvermögen, ohne Gebrauchsvermögen.

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS



Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS

empirica

nicht wegen der Alterssicherungseffekte wünschen (z.B. private Pflege im Alter), sondern weil eine Familie mit Kindern ihren Werten und Lebensplänen entspricht, werden Einfamilienhäuser vermutlich auch nicht in erster Linie wegen der Potentiale für die Alterssicherung gekauft. Man will das Haus wegen der Unabhängigkeit des Wohnens, wegen des Status, wegen des familienfreundlicheren Umfeldes. Der potentielle Alterssicherungseffekt kommt als weiteres Ergebnis hinzu. Zunächst dürften die Wohnungsmotive überwiegen. Erst im Laufe der Zeit steigt das Alterssicherungsmotiv in der Bedeutung.

Gerade diese vielfältigen Motive der Wohneigentumsbildung machen seine Stärke aus. Spezialisiertes „Ein-Motiv-Vermögen“ mobilisiert weniger Sparbereitschaft. Das „Mehr Motiv sparen“ ist besonders erfolgreich und sollte dementsprechend auf günstige Voraussetzungen treffen. Je mehr Haushalte Zugang zu Wohneigentum erhalten, um so mehr geraten sie auf einen Pfad, auf dem sie Alterssicherung und Familiengründung mit dem Wunsch nach optimalem Wohnen vereinbaren können.

### Verhaltensbedingter Einkommensvorsprung der Selbstnutzer

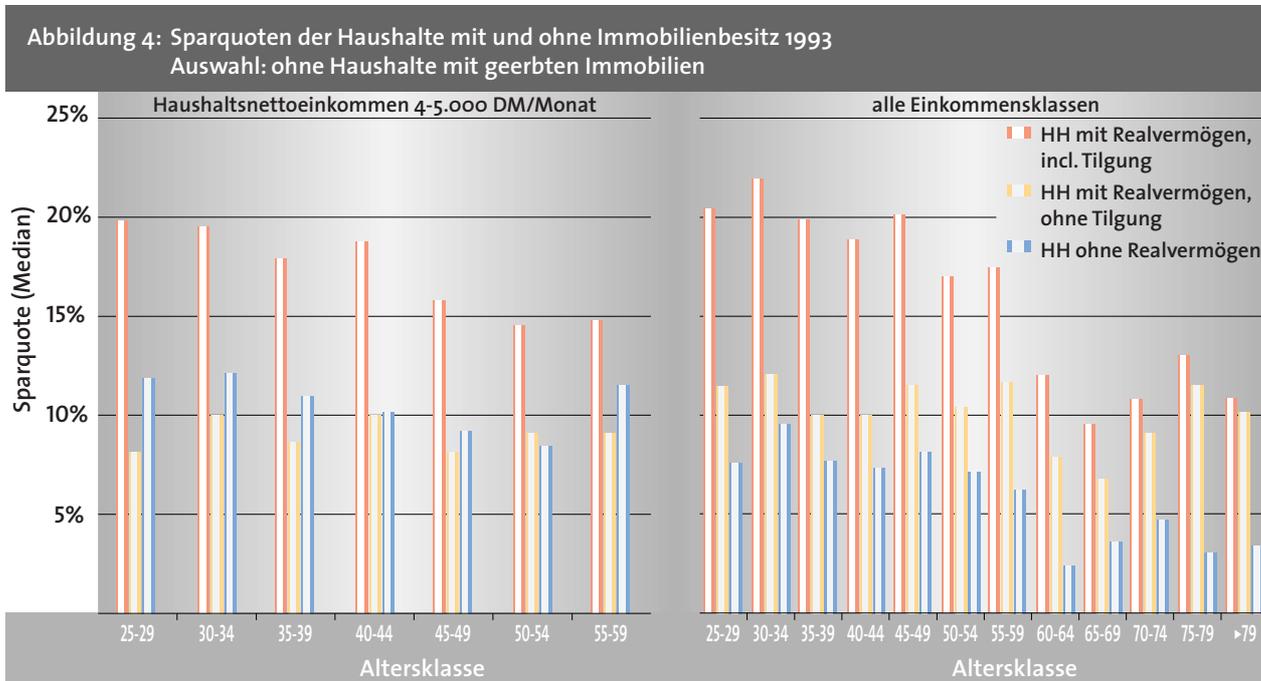
Der Erwerb von Wohneigentum erfordert ein überdurchschnittliches Einkommen. Dadurch kommt es zu einer gewissen Selbstselektion von „Besserverdienern“. Folge und Ursache dieses Effektes sind jedoch nicht voneinander zu trennen. Einmal

erhalten die Selbstnutzer staatliche Transfers<sup>9</sup>, die bei gleichem Erwerbseinkommen zu einem höheren Haushaltsnettoeinkommen führen. Daneben sind typische Immobilienbesitzer kinderreicher und beziehen deswegen mehr Kindergeld.<sup>10</sup>

Weiterhin können viele Haushalte die Belastung durch das erworbene Eigenheim nur tragen, falls auch der Lebenspartner mitverdient. So liegt der Anteil der Doppel- und Mehrfachverdiener bei den unter 60-jährigen Immobilienbesitzern bei 50%, bei den Mietern dagegen bei nur 28%. Im Ergebnis fällt der Einkommensvorsprung von Haushalten mit Immobilienbesitz gegenüber gleichaltrigen Mieterhaushalten ab, wenn man statt der Haushaltsnettoeinkommen die Bruttoerwerbseinkommen des Haushaltsvorstandes vergleicht (vgl. Abbildung 3). Der deutliche Einkommensvorsprung der Immobilienbesitzer ist damit nur zu einem Teil aus dem höheren Erwerbseinkommen des Haushaltsvorstandes erklärbar. Verantwortlich für die höheren Vermögen der Haushalte mit Immobilienbesitz sind aber neben den höheren Haushaltseinkommen auch Verhaltensunterschiede. So kommt dem selbstaufgelegten Zwangsspareffekt durch die Tilgungsleistungen eine besondere Bedeutung zu. Trotz hoher Belastungen durch Kredite gelingt es den Selbstnutzern, neben der Tilgung noch vergleichbare Beträge in Geldvermögen anzusparen wie Mieter derselben Einkommensklasse (vgl. Abbildung 4). Dieses Verhalten wird im Zeitablauf durch fallende Finanzierungsbelastungen unterstützt.<sup>11</sup> Die geringeren

<sup>9</sup> Eigenheimzulage, bis Ende 1995 Steuervorteile durch §10e EStG. Mieterhaushalte profitieren allerdings auch von wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen des Staates. Es darf unterstellt werden, daß die degressive Abschreibung im Mietwohnungsbau mietmindernd wirkt. Dieser Effekt macht sich statistisch in tendenziell niedrigeren Wohnkosten der Mieter bemerkbar.

<sup>10</sup> 35- bis 39-jährigen Mieter haben im Durchschnitt ein Kind, gleichaltrige Selbstnutzer dagegen 1,7 Kinder.



Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS

empirica

Wohnkosten der älteren Selbstnutzer ermöglichen zusätzliches Geldvermögenssparen. Diese parallele Vermögensbildung lässt sich zum Teil auch auf die Bildung von Rücklagen für zukünftige Instandsetzungen zurückführen. Daneben spielt aber auch der Aufbau liquider Mittel zur Finanzierung größerer Konsumausgaben eine bedeutende Rolle.

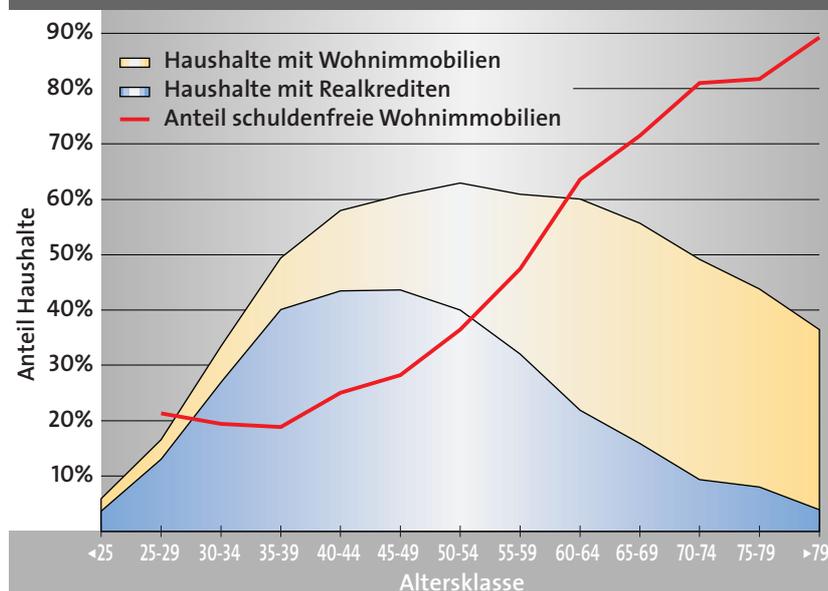
### Weitgehende Entschuldung zu Beginn des Ruhestandes

Im folgenden werden nur Haushalte betrachtet, die Wohnimmobilien erworben haben. Hier werden die Fremdkapitalquoten durch die Daten aus der EVS überschätzt, weil Rest-

schulden aus allen Realkrediten<sup>12</sup> zusammengefasst sind und bei mehreren Immobilien nicht exakt zugeordnet werden können. Außerdem können Selbständige und Landwirte einen Fremdkapitalbedarf für ihren

Betrieb durch die Aufnahme von Hypotheken auf ihre Immobilien abdecken. Deswegen werden sowohl Selbständige als auch Landwirte aus den Betrachtungen ausgeschlossen (vgl. Abbildung 5).

**Abbildung 5: Anteil Haushalte mit Wohnimmobilien und Realkrediten 1993**  
Auswahl: ohne Landwirte und Selbständige



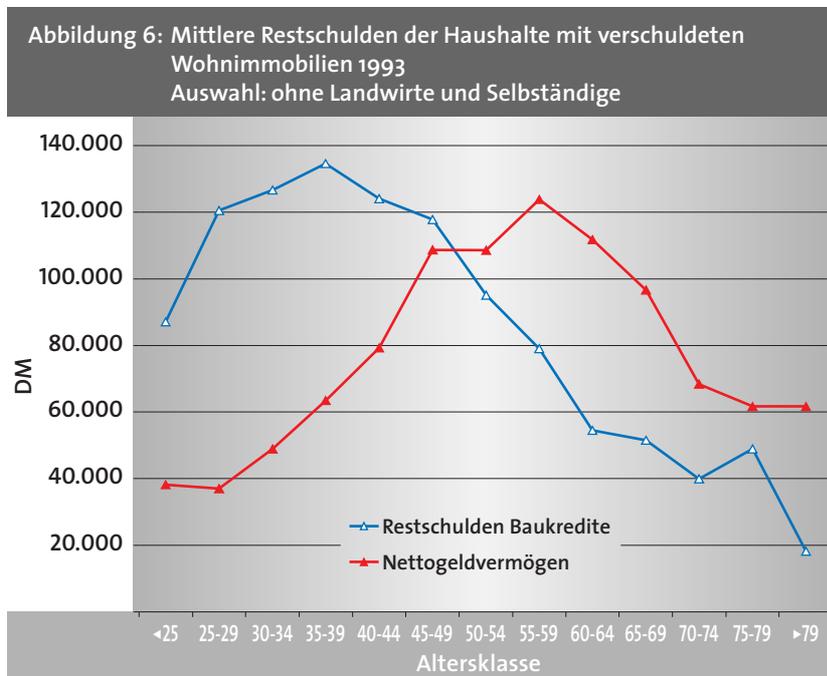
Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS

empirica

<sup>11</sup> Dies gilt selbst bei konstanter Annuität, wenn mit unterschiedlichen Instrumenten bzw. Fristigkeiten finanziert wird (z.B. kurzläufiges Bauspardarlehen und langfristiges Hypothekendarlehen).

<sup>12</sup> Zugerechnet werden können Darlehen nur, sofern es Realkredite sind. Darlehen von Verwandten u.ä. können nicht von Konsumentenkrediten unterschieden werden.

Trotz dieser Einschränkungen besitzen rund 20% der jungen Immobilienbesitzer Wohnimmobilien, ohne durch Realkredite belastet zu sein. Haushalte ohne Realkredit sind bereits entschuldet oder waren nie verschuldet. Der Anteil schuldenfreier Immobilienbesitzer mit entsprechend niedrigen Wohnkosten wächst im Altersquerschnitt an, zu Beginn des Rentenalters bei 60 bis 65 Jahren sind bereits deutlich mehr als die Hälfte der Immobilienbesitzer schuldenfrei. Die mittleren Restschulden der noch verschuldeten Haushalte liegen dann weit unterhalb der vorhandenen Geldvermögen (vgl. Abbildung 6).



Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS

empirica

### 3 Konsumverzicht der Wohneigentümer zahlt sich im Ruhestand aus

Haushalte mit selbstgenutztem Wohneigentum haben durch die hohen Tilgungen und das Ansparen in früheren Jahren viel mehr Vermögen angespart als vergleichbare Mieterhaushalte. Daneben betragen die Wohnkosten der Selbstnutzer nur noch einen Bruchteil im Vergleich zu sonst üblichen Mietausgaben. Gleichzeitig ist der Wohnkonsum höher. Die Mietwohnungen der über 59-jährigen Haushalte weisen in Deutschland eine mittlere Wohnfläche von rund 60 bis 70qm auf. Demgegenüber stehen mittlere Wohnflächen von 90 bis über 100qm bei den Selbstnutzern.

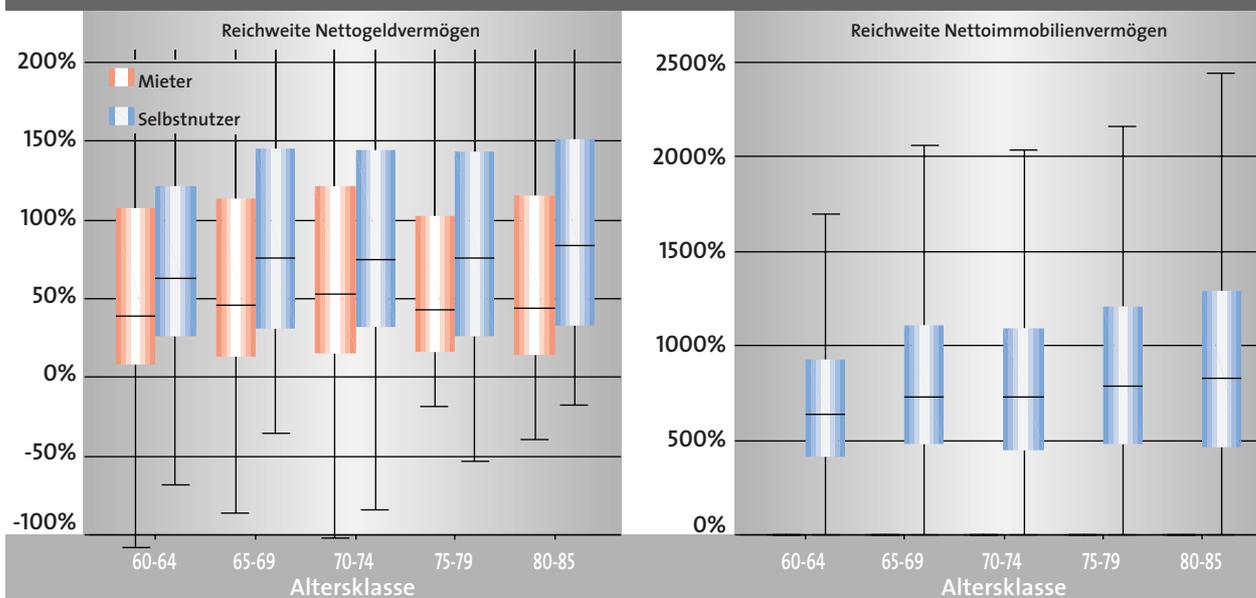
#### Vermögen älterer Haushalte bleibt in der Masse Immobilienvermögen

Die Reichweite des Geldvermögens (Quotient aus Vermögen und Einkommen) von über 59-jährigen Selbstnutzern liegt im Median fast doppelt so hoch wie bei gleichaltrigen Mietern (vgl. Abbildung 7). Zwar entstehen den älteren Selbstnutzern auch höhere Ausgaben im Rahmen von Instandsetzungen des Wohneigentums, zusammen mit dem Immobilienvermögen liegt das Gesamtvermögen jedoch im Median mehr als zehnmal höher als bei Mieterhaushalten. Diese Unterschiede gehen zum Teil auf die Einkommensdiffe-

renzen zwischen Mietern und Selbstnutzern im zurückliegenden Erwerbsleben zurück. Sie sind aber auch Folge der systematisch höheren Sparquoten der Selbstnutzerhaushalte. Vermögen bei den Älteren ist und bleibt in der Masse Immobilienvermögen. Während der Umfang des Geldvermögens im Mittel nur 60% eines Jahresnettoeinkommens beträgt, erreichen die Immobilienvermögen der Selbstnutzer Größenordnungen von 6 bis 8 Jahreseinkommen. Die überragende Stellung der Realvermögen wird am Beispiel der „Vermögensreichen“ deutlich. Diese Haushalte erzielen mehr als 25%

Konsumverzicht der  
Wohneigentümer zahlt  
sich im Ruhestand aus

Abbildung 7: Streuung der Geld- und Immobilienvermögen nach Wohnstatus 1993  
Auswahl: westdeutsche Haushalte über 59 Jahre



Anmerkung: Vermögensreichweite = Vermögen/Haushaltsnettoeinkommen p.a.; Erläuterung „Box-Plots“ siehe Glossar.

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS

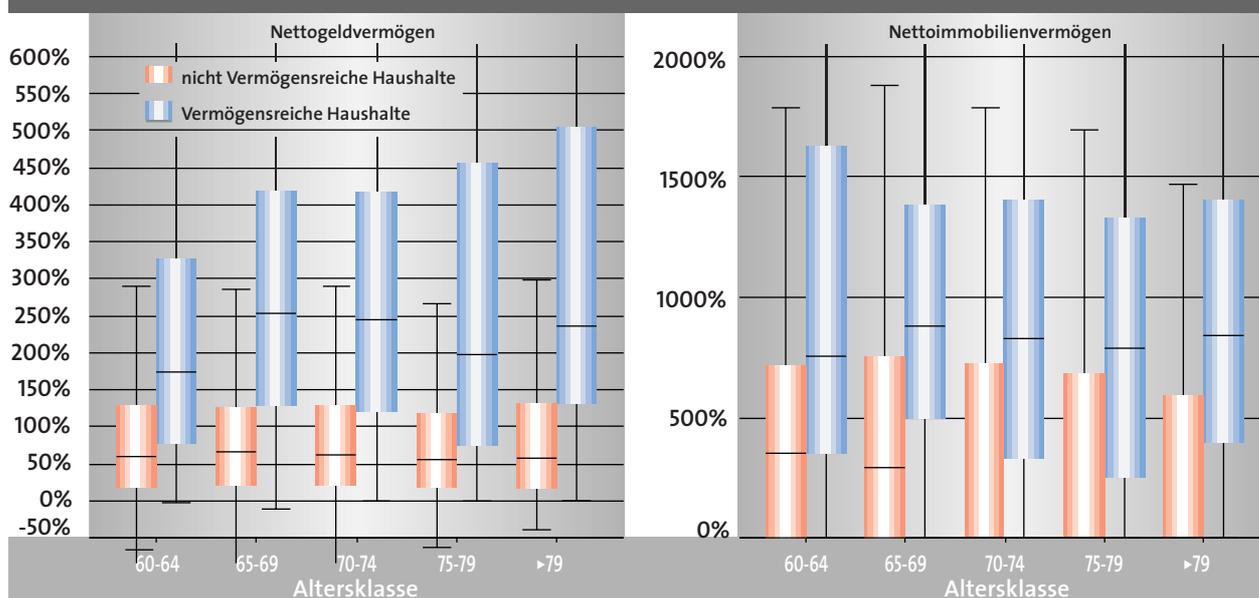
empirica

ihres Bruttoeinkommens durch Vermögenseinnahmen (vgl. Abbildung 8). Selbst die Reichweite der Geldver-

mögen dieser Gruppe liegt „nur“ bei zweieinhalb Jahreseinkommen und kommt damit nicht annähernd an

die Reichweiten der Realvermögen von typischen Selbstnutzerhaushalten heran.

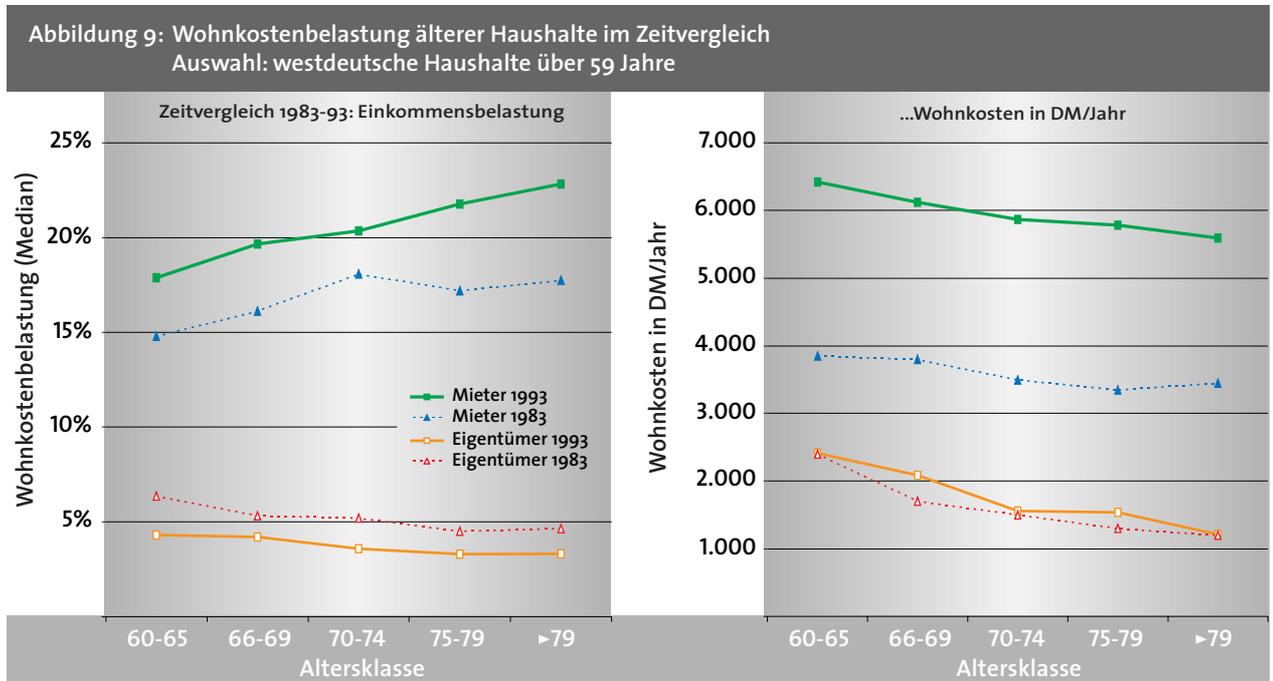
Abbildung 8: Vermögensreichweite der vermögensstarken Haushalte 1993  
Auswahl: westdeutsche Haushalte über 59 Jahre



Anmerkung: „Vermögensreiche“ Haushalte = Haushalte, deren Vermögenseinnahmen (ohne Mietwert der selbstgenutzten Wohnung) mehr als ein Viertel des gesamten Haushaltsbruttoeinkommens betragen.

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS

empirica



**Anmerkung:** Wohnkostenbelastung = Wohnkosten / Haushaltsnettoeinkommen oMW; Wohnkosten = Miete bzw. Zins, Tilgung und Unterhaltungskosten jeweils zzgl. Nebenkosten (oMW = ohne Mietwert der selbstgenutzten Wohnung).

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS

empirica

### Geringere Wohnkosten bei älteren Selbstnutzern

Den anfänglich hohen Kreditbelastungen der Selbstnutzer stehen im Alter niedrige Wohnkosten gegenüber. Verglichen mit den Einkommensbelastungen in früheren Beobachtungsjahren, hat sich der Abstand in den Wohnkosten zwischen älteren Mietern und Selbstnutzern sogar vergrößert: im Zeitraum 1983 bis 93 ist die mittlere Belastung der älteren Mieter um 3 Prozentpunkte gestiegen, in derselben Zeit hat sich die Belastung der Selbstnutzer um einhalb Punkte verringert (vgl. Abbildung 9). Die Ursachen für diese Entwicklungen sind nicht in unterschiedlichen Einkommensentwicklungen, sondern vielmehr in den real

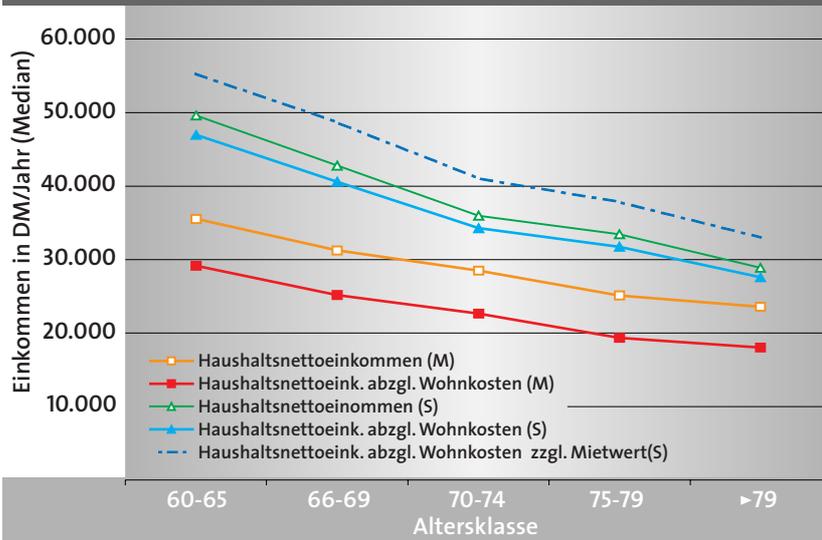
gestiegenen Mietpreisen insbesondere zu Beginn der 90er Jahre auf der einen Seite und den nominal nahezu konstanten Wohnkosten der Selbstnutzer auf der anderen Seite zu finden.

Wohneigentümer fallen seltener unter die Armutsgrenze, da die gesparte Miete das verfügbare Einkommen erhöht (vgl. Abbildung 10). Beispielsweise gibt ein 70- bis 74-jähriger weiblicher Rentnersingle mit einem Nettoeinkommen von 2-3.000 DM/Monat im Median knapp 1.600 DM/Jahr für sein selbstgenutztes Wohneigentum aus.<sup>13</sup> Diesen Ausgaben stehen jedoch kalkulatorische Vermögenseinnahmen in Form des Mietwertes von gut 5.800 DM/Jahr gegenüber. Per Saldo „spart“ dieser Haushalt jährlich gut 4.200 DM an

Miete, während ein vergleichbarer Mieterhaushalt rund 5.800 DM/Jahr für Miete und Nebenkosten ausgeben muß. Insgesamt stehen diesem Selbstnutzer (70- bis 74-jähriger weiblicher Rentnersingle) damit bei gleichem ursprünglichen Nettoeinkommen rund 14% mehr Einkommen zur freien Verfügung. Nach Bezahlung der Wohnkosten hat er ein verfügbares Einkommen, das rund 4.200 DM/Jahr höher ist als beim vergleichbaren Mieterhaushalt.

<sup>13</sup> Im Ergebnis ist der Mietwert dieses Selbstnutzers ungefähr so groß wie Miete und Nebenkosten des Mieters. Daraus kann allerdings nicht direkt ein Wohnwertvergleich zwischen Mietern und Selbstnutzern vollzogen werden, da der „typische“ Selbstnutzer eine höhere Rente bezieht als der „typische“ Mieter und eher in kleineren Gemeinden (mit niedrigeren Mietwerten bzw. Mieten) wohnt.

Abbildung 10: Doppelte Dividende der Wohneigentümer – Einkommen unter Berücksichtigung von Wohnkosten und Mietwert 1993  
Auswahl: westdeutsche Haushalte über 59 Jahre



Anmerkung: M = Mieter, S = Selbstnutzer; Wohnkosten = Miete bzw. Zins, Tilgung und Unterhaltungskosten, jeweils zzgl. Nebenkosten.

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS

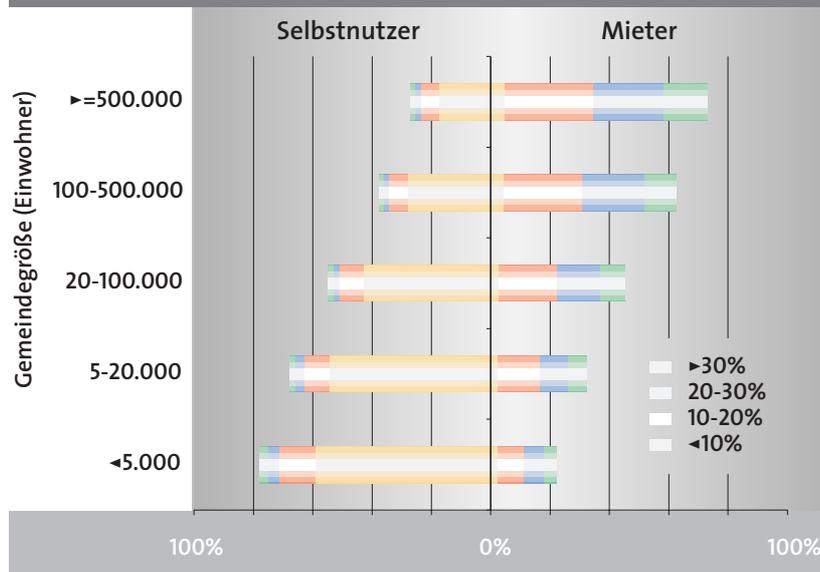
empirica

größen eine Wohnkostenbelastung von weniger als 10% tragen, während die meisten Mieter über 20% ihres Einkommens für die Miete ausgeben. Die Anzahl der Mieter mit einer Belastung von mehr als 30% fällt bei den kleineren Gemeinden ab, da die Selbstnutzerquote mit der Gemeindegröße zunimmt. Unabhängig von der Gemeindegröße gibt fast jeder 5. Mieter mehr als 30% seines Einkommens für die Miete aus.

*Konsumverzicht der Wohneigentümer zahlt sich im Ruhestand aus*

Neben dem Wohnstatus (Mieter vs. Selbstnutzer) hat die Gemeindegröße als Indikator für regionale Mietniveaus bzw. Bau- und Grundstückspreise einen bedeutenden Einfluß auf die Wohnkostenbelastung. Unterschiede können zum Teil auch auf einen im Lebenszyklus typischerweise späteren Erwerbszeitpunkt der Selbstnutzer in den Städten erklärt werden. Dadurch sinkt die Einkommensbelastungen dort erst zu einem späteren Zeitpunkt im Lebenszyklus ab: nur 63% der über 59-jährigen Selbstnutzer in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern sind schuldenfrei gegenüber 71% der Selbstnutzer in kleineren Gemeinden. Insgesamt muß die überwiegende Mehrheit der über 59-jährigen Selbstnutzer in allen Gemeinde-

Abbildung 11: Verteilung der Wohnkostenbelastung nach Gemeindegrößen 1993  
Auswahl: westdeutsche Haushalte über 59 Jahre



Lesebeispiel: Gemeinden bis 5.000 Einwohner: knapp 80% aller Haushalte sind Selbstnutzer; rund 60% aller Haushalte sind Selbstnutzer mit einer Wohnkostenbelastung von weniger als 10%.

Anmerkung: Summe Mieter und Selbstnutzer pro Gemeindegröße = 100%.

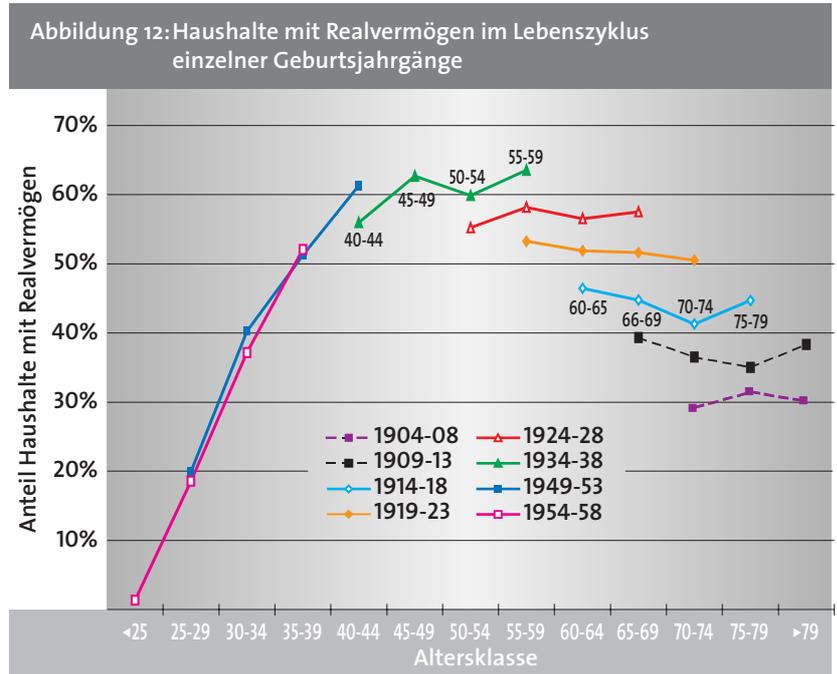
Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS

empirica

## 4 Ableben der Vorkriegsgeneration erhöht Anteil der Haushalte mit Immobilien

Der Anteil westdeutscher Haushalte mit Realvermögen stieg von 43% im Jahr 1978 auf über 51% 1993.<sup>14</sup> Diese an sich positive Entwicklung relativiert sich im Rahmen einer Längsschnittsbetrachtung nach Geburtsjahrgängen (vgl. Abbildung 12):

- Der Anteil der Haushalte mit Realvermögen in den unteren Altersklassen ist zwischen 1978 und 1993 fast unverändert geblieben. Die bis zu einem Alter von 40 bis 45 Jahren deutlich ansteigende Quote stellt damit einen reinen Alterseffekt dar. Eine Erhöhung der Selbstnutzerquote unter den jungen Haushalten hat damit nicht stattgefunden;
- Ab der Altersklasse der 55- bis 59-jährigen Haushalte überwiegen Kohorteneffekte: Von Geburtsjahrgang zu Geburtsjahrgang liegt der Anteil Haushalte mit Realvermögen auf einem höheren Niveau. Dagegen bleibt die Eigentumsquote einzelner Geburtskohorten im Zeitablauf nahezu unverändert. Nach dem Erwerb



**Lebebeispiel:** Als die Geburtskohorte der 1954-58 Geborenen 25 bis 29 Jahre alt waren, hatten nur 20% selbstgenutztes Wohneigentum. Diese Quote stieg auf rund 40%, als die Haushalte dieser Kohorte 30 bis 34 Jahre alt waren und erreichte im Jahr 1993 (Altersklasse 35 bis 39 Jahre) eine Quote von über 60%. Dagegen konnten nur 30% der 1904-8 Geborenen Wohneigentum erwerben. Diese Quote blieb im betrachteten Zeitraum nahezu konstant.<sup>15</sup>

**Anmerkung:** Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit wurden einige Kohorten nicht dargestellt.

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS

empirica

sinkt die Mobilität, und selbstgenutztes Wohneigentum wird in Deutschland nur selten verkauft. Ausnahmen stellen die „Umsteiger“ dar, die etwa von einer Eigentumswohnung in ein Ein-/Zweifamilienhaus wechseln. Die Quote bleibt davon allerdings unberührt. Die steigende Realvermögensquote in Deutschland ist damit zu einem Großteil auf die höheren Quoten unter den heute älteren Haushalten der Geburtsjahrgänge 1930 bis 1945

und den steigenden Anteil der Älteren an der Gesamtbevölkerung zurückzuführen. Die Vorkriegs- und Kriegsgenerationen (Geburtsjahrgänge vor 1930) mit einem hohen Mieteranteil und durch die Weltkriege gestörter Vermögensbildung sterben ab. Die nachrückenden Altenhaushalte haben nach dem Krieg dank hohen Wachstums und eigentumsfreundlicher Rahmenbedingungen vermehrt Wohneigentum bilden können. Die Rahmenbedingungen der 80er Jahre

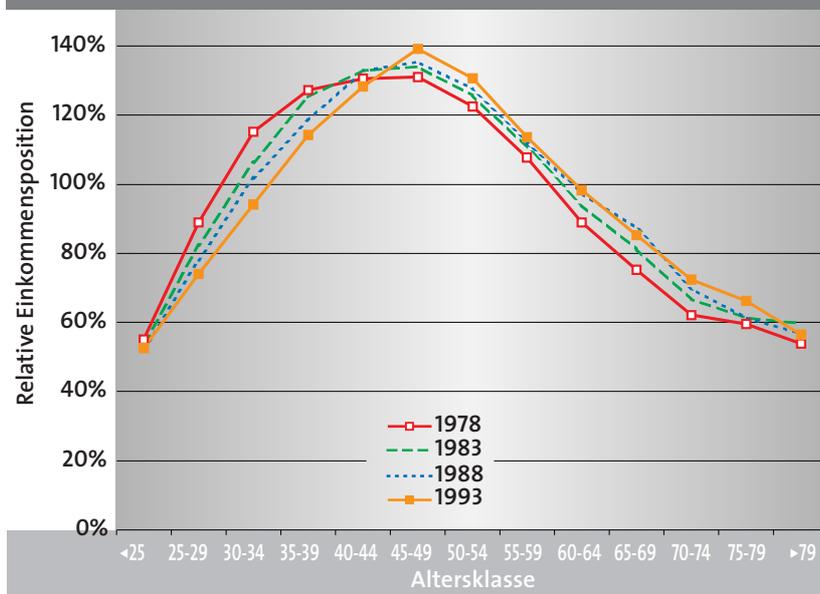
<sup>14</sup> Im Unterschied zur Wohneigentumsquote (im früheren Bundesgebiet 47% im Jahr 1993) berücksichtigt die Realvermögensquote alle Haushalte mit Immobilienvermögen, unabhängig von der Nutzungsart (vgl. dazu auch Abbildung 14, S. 21).

<sup>15</sup> Zur Darstellung des gesamten Lebenszyklus einzelner Geburtsjahrgänge wären Informationen über einen Zeitraum von über 80 Jahren notwendig. Zur Verfügung stehen jedoch nur die EVS-Daten der Jahre 1978 bis 1993, die lediglich einen Zeitraum von 15 Jahren abbilden.

konnten aber zu keiner steigenden Eigentumsquote unter den jungen Haushalten führen. Jungen Haushalten gelingt es heute nicht häufiger und nicht früher, Wohneigentum zu erwerben, als Ende der siebziger Jahre. In diesem Sinne gab es seit 1978 in der Eigentumbildung materiell keinen Fortschritt mehr. Die Politik hat sich die insgesamt steigende Quote durch das Aussterben der älteren „Mietergenerationen“ zum Teil fälschlich zugerechnet.

Der Besitz von Realvermögen folgt einem stabilen Muster über den Lebenszyklus. Das erste Objekt wird in der Regel bis zum 40. Lebensjahr erworben. In diesem Alter besitzen rund die Hälfte aller Haushalte Realvermögen. Weitere 10% erwerben in den folgenden 10 Jahren Immobilien. Mindestens 60% der Haushalte werden im Laufe ihres Lebens Realvermögen besitzen. Die jährlichen Übergänge vom Status „ohne Realvermögen“ zum Status „mit Realvermögen“ haben in der Altersklasse 30 bis 40 Jahre ein Maximum bei 4% aller Haushalte (vgl. Tabelle 1). In Altersklassen über 50 Jahren steigt der Anteil der Haushalte mit Realvermögen kaum noch an. Das Realvermögen wird weiter gehalten, eine meßbare Veräußerung findet im Alter nicht statt. Die Quote einzelner Geburtsjahrgänge bleibt stabil (vgl. Abbildung 12).

Abbildung 13: Relative Einkommenspositionen der Haushalte im Altersquerschnitt 1978-93



Anmerkung: Mittelwert über alle Altersklassen = 100%

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS

empirica

### Junge Haushalte bleiben unter dem Einkommensniveau ihrer Vorgänger

Das Wirtschaftswunder und die hohen Zuwachsraten der Einkommen in der Nachkriegszeit haben jede spätere Altersgruppe in eine günstigere Vermögensposition gebracht. Deshalb kann man heute feststellen, daß die um 1940 Geborenen deutlich vermöglicher sind als die um 1930 Geborenen und diese wiederum vermöglicher als die um 1920 Geborenen. Die letzten vom Krieg in ihrer Vermögensbildung deutlich behinderten oder zurückgeworfenen Jahr-

gänge sind heute 75 Jahre und älter. Dieser Trend zu immer vermöglicheren Generationen wurde allerdings für die Geburtsjahrgänge nach 1956 unterbrochen. Diese Haushalte traten ab Mitte der 70er Jahre ins Berufsleben ein. Ihre relative Einkommensposition hat sich verschlechtert.

Die nominalen Zuwächse des Volkseinkommens der letzten 15 Jahre kamen insbesondere den älteren Haushalten zugute (vgl. Abbildung 13). So hat sich die relative Position der 70- bis 74-jährigen Haushalte von 62% des mittleren Einkommens im

Ableben der Vorkriegsgeneration erhöht Anteil der Haushalte mit Immobilien

Tabelle 1: Übergänge zum Immobilienbesitzer im Altersquerschnitt 1993

Altersklasse	<25	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-65	66-69	70-74	75-79	>79
Anteil Erwerber	1,3%	3,0%	4,0%	4,0%	2,3%	0,7%	0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS

empirica

*Ableben der Vorkriegs-  
generation erhöht  
Anteil der Haushalte  
mit Immobilien*

Jahr 1978 auf über 70% im Jahr 1993 verbessert. Im gleichen Zeitraum hat sich die relative Einkommensposition der 30- bis 34-jährigen Haushalte von 115% auf nur noch 94% verschlechtert. Die überdurchschnittlichen Einkommenssteigerungen der Altenhaushalte lassen sich sowohl auf die höheren Rentenansprüche als auch auf den gestiegenen Anteil der Vermögenseinnahmen der „jungen“ Alten zurückführen.

Der Einkommensverlust der jungen Haushalte kann zum Teil durch einen Struktureffekt erklärt werden: die Anzahl der Einpersonenhaushalte ist in den letzten 15 bis 20 Jahren stetig angestiegen. Während früher zwei junge Menschen geheiratet und einen gemeinsamen Haushalt gebildet haben, führen heute oft beide einen eigenen Haushalt. Daneben spielen zusätzlich auch die Marktfolgen der geburtenstarken Baby Boomer-Jahrgänge und die steigende

Erwerbsbeteiligung der Frauen eine Rolle. Es ist plausibel anzunehmen, daß sich die geburtenstarken Jahrgänge gegenseitig im Einkommen nach unten konkurrieren. Verglichen mit den hohen Bau- und Grundstückskosten sind die Nettoeinkommen der jungen Haushalte bis etwa 40 Jahre in vielen Fällen zu niedrig. Eine weitere Erhöhung der Abhängigkeit von öffentlichen oder privaten Transfers oder ein Hoffen auf Erbschaften kann für diese Altersgruppe keine Perspektive darstellen. Vielmehr muß diese Altersgruppe wieder stärker in die Lage versetzt werden, ihre eigenen Fähigkeiten zu nutzen und die Erträge ihrer Arbeit zu steigern. Hierfür können an dieser Stelle nur stichwortartig Ansatzpunkte genannt werden:

- **Flexibilisierung des Arbeitsmarktes:** Die Eintrittsbarrieren<sup>16</sup> in die Erwerbstätigkeit müssen abgebaut werden – nicht nur für Lang-

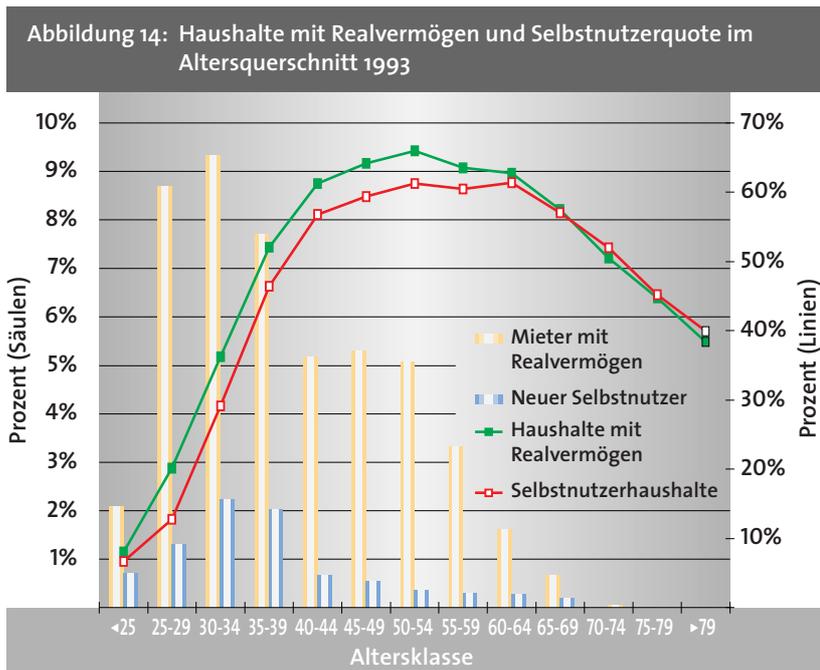
zeitarbeitslose. Schutzrechte für Insider stellen notwendigerweise eine Hürde für Außenseiter dar.

- **Reform des Bildungswesens:** Die Ausbildung muß verkürzt werden, sonst ist die Zeitspanne bis zur Familiengründung zu kurz, sich eine entsprechende Position mit ausreichendem Erwerbseinkommen zu erarbeiten.
- **Grundlegende Reform der Einkommensteuer:** Verbreiterung der Bemessungsgrundlage bei gleichzeitiger deutlicher Tarifabsenkung in allen Einkommensbereichen zur Förderung von Arbeits- und Investitionsanreizen.

<sup>16</sup> Zu den Eintrittsbarrieren gehören u.a.: fehlender Niedriglohnsektor, mangelnde Arbeitsanreize für Transferempfänger, hohes Maß an Kündigungsschutz.

# 5 Erwerb von Wohneigentum muß nicht einkommensabhängig sein

Erwerb von Wohneigentum muß nicht einkommensabhängig sein



Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS

empirica

Der Kauf von unbebauten Grundstücken bzw. renovierungsbedürftigen Häusern sowie der Erwerb von vermieteten Wohnungen verursacht im Lebenszyklus der Haushalte ein „Vorlaufen“ der Realvermögensquote gegenüber der Selbstnutzerquote (vgl. Abbildung 14). In der Altersklasse bis 40 Jahre werden jährlich rund ¼ der Haushalte Selbstnutzer, die am Jahresanfang noch Mieter waren, aber bereits Realvermögen besaßen.

Bei unveränderten Verhaltensweisen werden mindestens 60% der erwachsenen Bevölkerung einmal in einem eigenen Haus oder einer eigenen Wohnung leben.<sup>17</sup> Dieser Anteil liegt um rund die Hälfte über der westdeutschen Wohneigentumsquote von rund 42% (vgl. Tabelle 2). Je früher die Haushalte Wohneigentum erwerben, desto näher kann die Wohneigentumsquote über alle Haushalte an den bisherigen Maximalwert von gut 60% heranrücken. Zur Zeit liegt dieses Maximum in der Altersklasse der 50- bis 65-jährigen Haushalte. Die unterdurchschnittlichen Einkommen junger Haushalte sowie die unflexiblen Wohnungsmärkte und Verhaltensweisen in

Deutschland verhindern jedoch den frühzeitigen Umstieg in die eigenen vier Wände.

Von den restlichen (maximal) 40% der Haushalte, die zu keinem Zeitpunkt im Lebenszyklus Wohneigentum besitzen, dürfte der überwiegende Teil durch fehlende finanzielle Möglichkeiten daran gehindert werden. So steigt die Selbstnutzerquote im obersten Einkommensquartil auf fast 90% und erreicht sogar im zweituntersten Quartil noch Quoten von gut 60%. Dagegen können die 25% einkommensärmsten Haushalte (1. Quartil) selbst in den Altersklassen

Tabelle 2: Wohneigentumsquoten Mitte der 90er Jahre im internationalen Vergleich

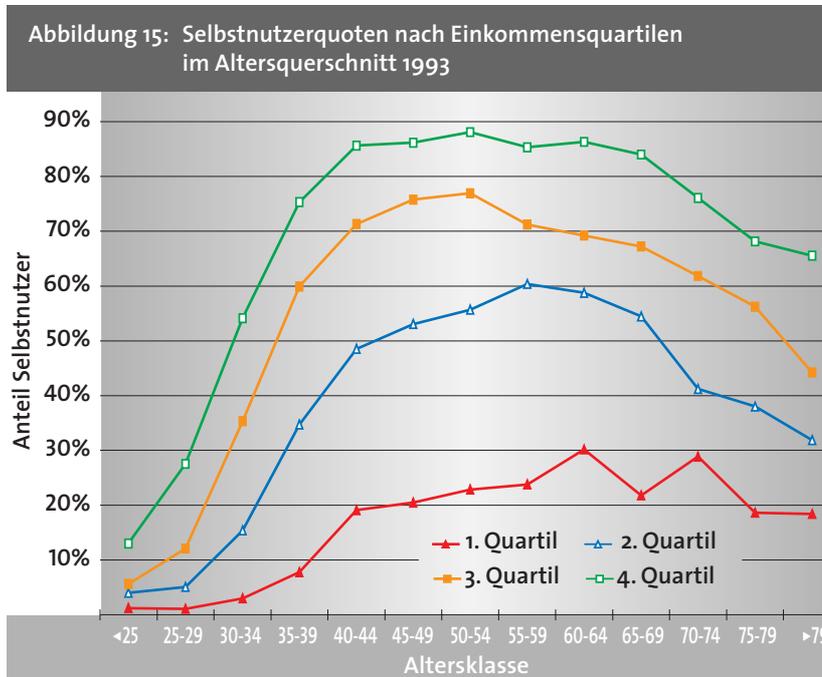
Spanien	85%
Irland	81%
Norwegen	78%
Griechenland	77%
Italien	75%
Belgien	70%
Finnland	70%
Großbritannien	68%
Luxemburg	67%
Portugal	66%
Schweden	61%
Österreich	55%
Frankreich	54%
Dänemark	52%
Niederlande	48%
Westdeutschland	42%
Ostdeutschland	31%
Schweiz	31%
USA	65%
Kanada	63%

Verschiedene Quellen

empirica

<sup>17</sup> Mit der EVS als Querschnittsdatensatz kann im Gegensatz zu Paneldaten nur die Altersklasse bestimmt werden, in der maximal viele Haushalte selbstgenutztes Wohneigentum besitzen. Dies ist in der Altersklasse von 50 bis 65 Jahren der Fall. Daraus kann unter der Annahme stabiler Verhaltensmuster nur eine untere Grenze für die Wahrscheinlichkeit, einmal Selbstnutzer zu sein, abgeschätzt werden.

Erwerb von Wohneigentum muß nicht einkommensabhängig sein



Anmerkung: Im ersten Quartil sind die 25% einkommensärmsten Haushalte zu finden; im zweiten die 25% nächsthöheren, im dritten die wiederum nächsthöheren 25% und im vierten Quartil die 25% einkommensreichsten Haushalte.

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS

empirica

über 60 Jahren in über 70% der Fälle kein Wohneigentum erwerben (vgl. Abbildung 15).

Genauere Aussagen über Haushalte, die trotz genügender finanzieller Mittel kein Realeigentum besitzen, sind ohne Paneldaten schwierig. Erst bei Betrachtung der Einkommensentwicklung und des Ausgabe- und Konsumverhaltens individueller Haushalte über einen längeren Zeitraum hinweg werden Gründe für die Wahl des Mieterstatus deutlich. Es ist zu erwarten, daß z.B. Scheidungen dabei eine wichtige Rolle spielen. Vermutlich besitzen viele Haushalte mit hohem Einkommen deswegen keine Immobilien, weil sie beruflich mobil bleiben wollen oder weil sie ihre

aktuell hohen Einkommen für nicht nachhaltig erzielbar halten. 67% der Personen, die nicht in einem Eigenheim wohnen, würden gerne ein Haus bauen oder kaufen; von befragten Haushalten, die mit ihrer Wohnsituation unzufrieden sind, geben 76% das Ein-/Zweifamilienhaus als bevorzugte Wohnform an.<sup>18</sup>

Die hohen Kosten führen jedoch dazu, daß ein großer Teil der Haushalte sich diesen Wunsch nicht erfüllen kann – nur 42% der westdeutschen Haushalte leben in selbstgenutztem Wohneigentum. Die im internationalen Vergleich (vgl. Tabelle 2) niedrige Wohneigentumsquote in Deutschland ist insbesondere eine Folge der überdurchschnittlich hohen Baupreise und des mangelnden Angebotes an Baugrundstücken. Haushalte in den oberen Quartilen erwerben sehr viel früher und öfter Wohneigentum (vgl. Tabelle 3). Die meisten Übergänge der oberen Einkommensschichten fällt in die Altersklasse 30 bis 34 Jahre. Die Mehrheit der unteren Einkommensklassen erwirbt erst sehr viel später im Lebenszyklus. Nicht nur die Wahrscheinlichkeit, ob jemand überhaupt Wohneigentümer wird, ist einkommensabhängig, sondern auch der Zeitpunkt im Lebenszyklus, zu dem er es wird.

Haushalte mit geringerem Einkommen müssen in Deutschland länger ansparen, bis sie Wohneigentum erwerben können, weil die mittleren Verkehrswerte der erworbenen

**Tabelle 3: Übergänge zum Eigentümer von Wohnimmobilien im Altersquerschnitt nach Einkommensquartilen 1993**

Einkommen	Altersklasse							
	<25	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59
1. Quartil	0,0%	0,6%	0,5%	1,5%	<b>2,5%</b>	0,3%	0,6%	0,0%
2. Quartil	0,2%	1,5%	3,5%	<b>4,6%</b>	3,1%	1,5%	0,8%	0,4%
3. Quartil	0,8%	3,6%	<b>6,1%</b>	5,8%	2,5%	0,7%	0,3%	0,0%
4. Quartil	3,0%	5,5%	<b>7,1%</b>	4,4%	1,3%	0,3%	0,0%	0,0%

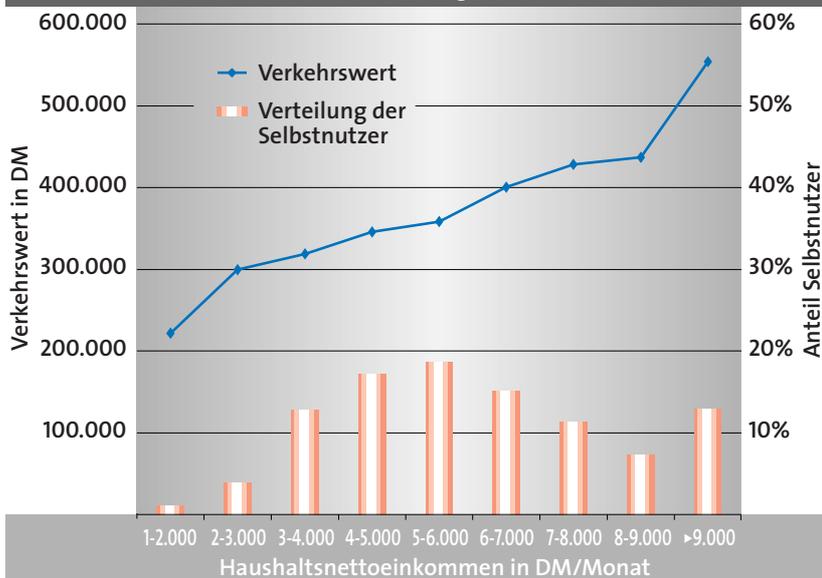
Anmerkung: Im ersten Quartil sind die 25% einkommensärmsten Haushalte zu finden; im zweiten die 25% nächsthöheren, im dritten die wiederum nächsthöheren 25% und im vierten Quartil die 25% einkommensreichsten Haushalte.

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS

empirica

<sup>18</sup> Vgl. Krings-Heckemeier, Braun, Faller und Geiss (1997).

Abbildung 16: Verkehrswerte nach Einkommensklassen 35- bis 49-jähriger Haushalte 1993  
Auswahl: Selbstnutzer mit genau einer Immobilie



Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS

empirica

Objekte wenig einkommensabhängig sind (vgl. Abbildung 16). Der mittlere Verkehrswert der Immobilien liegt in der Einkommensklasse 3-4.000 DM/Monat bei 320 TDM, in der Einkommensklasse 5-6.000 DM/Monat mit 360 TDM aber nur rund 10% höher, obwohl ihre Einkommen mehr als 60% höher liegen. Die Märkte sind sehr unflexibel, Haushalte mit niedrigeren Einkommen finden keine entsprechend preiswerten Angebote. Dies ist allerdings kein Naturgesetz. Haushalte mit geringerem Einkommen könnten auch Objekte mit deutlich geringerem Verkehrswert erwerben. Der Trend zum kostengünstigen Bauen könnte diesen Prozeß in Zukunft beschleunigen. Haushalte mit geringerem Einkommen könnten dann besser zwischen langen Ansparzeiten und hohen Ansparsummen für teure Objekte und kürzerem Anspa-

ren für preiswertere Objekte wählen. Dabei würde sich auch der Markt ausweiten, da zusätzliche Schwellenhaushalte das geringere Eigenkapital und die geringeren Belastungen aufbringen könnten.

Die mit Abstand wichtigste Strategie für eine erhöhte Vermögensbildung wäre eine Politik der Baukosten- und Bodenpreissenkung in den Stadtregionen. Stadtbürger sind im Mittel vermögensärmer als die Bewohner von Mittelstädten oder in ländlichen Gebieten. Die hohen Hürden des Bodenmarkts und der Baukosten wirken hier besonders abschreckend und erschweren die Weichenstellung für eine private Altersvorsorge durch selbstgenutztes Wohneigentum. Neben den „globalen“ Reformen zur Verbesserung der Einkommensposition junger Haushalte, sind für eine Trendwende eine Reihe von Maßnahmen notwendig:

- **Sinkende Baukosten:** Niedrigere Baukosten wirken direkt auf die Eigentumsbildungsfähigkeit der jungen Haushalte. Eine permanente Durchforstung aller bürokratischen und abgabenrechtlichen Hemmnisse sowie die Einführung von mehr Wettbewerb bei der Erschließung von Bauland ist deswegen unerlässlich;
- **Ausweitung von Bauland:** Der Trend zum kostengünstigen Bauen könnte weiter beschleunigt werden, wenn er mit niedrigen Bodenkosten flankiert wird. Eine Politik niedriger Bodenpreise darf dabei nicht gleichgesetzt werden mit einer Politik höherer Inanspruchnahme von Bauland. Ein sparsamer Umgang mit Boden kann mit planerischen Instrumenten auch bei niedrigen Preisen gesichert werden, wie das Beispiel Holland zeigt.<sup>19</sup>
- **Geringe Transaktionskosten:** Grunderwerbssteuer, Notarkosten und andere Gebühren wirken mobilitätshemmend und führen zu suboptimalem Wohnkonsum. Der Immobilienmarkt insgesamt würde bei geringeren Transaktionskosten flexibler auf Angebots- oder Nachfrageänderungen reagieren können.

*Erwerb von Wohneigentum muß nicht einkommensabhängig sein*

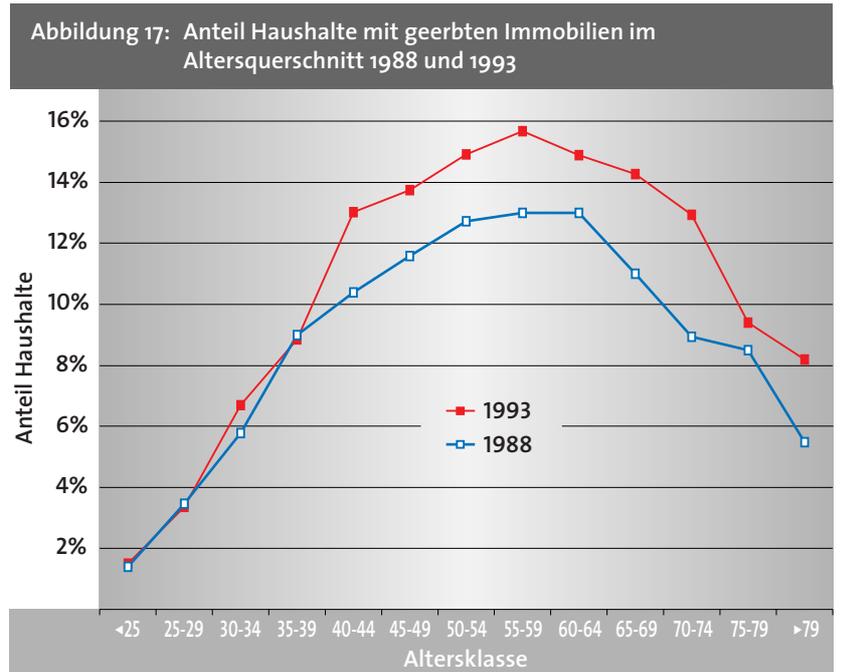
<sup>19</sup> Vgl. z.B. Voß (1997).

## 6 Auswirkungen von Immobilienerbenschaften

Jungen und noch einkommensschwachen Haushalten gelingt der Erwerb von Wohneigentum eher, wenn sie eine Erbschaft oder Schenkung erhalten. Der Anteil der Immobilienerben an allen Haushalten ist 1993 im Vergleich zu 1988 von rund 9% auf über 11% angestiegen. Immobilien werden schwerpunktmäßig in der Altersklasse der 50- bis 65-Jährigen geerbt (vgl. Abbildung 17). Das Absinken der Erbenquote im Altersquerschnitt ab den über 60-jährigen Haushalten wird durch den Kohorteneffekt der in ihrer Vermögensakkumulation beeinträchtigten Kriegsgeneration verursacht.

Die künftige weiter zunehmende Erbschaftswelle wird vor allem der Baby Boomer-Generation der 60er Jahre zugute kommen. Deutschland entwickelt sich nach 50 Jahren ungestörter Vermögensakkumulation zu einem „normalen Erbenland“. Da die Generationen der Erben und der Erblasser in etwa gleich stark sind, werden auch etwa 60% der Baby Boomer eine Erbschaft erhalten.<sup>20</sup> Im Rahmen des „Pillenknicks“ ging die Anzahl der Kinder pro Haushalt in den 70er Jahren deutlich zurück. Deswegen werden sich die Erbschaften

<sup>20</sup> Selbst wenn ein Haushalt mehrere Kinder hat ergibt sich eine Erbenquote von 60%, wenn sich die (zahlenmäßig gleichstarken!) Erben zu Haushalten zusammenschließen. Beispiel: wenn jede Familie zwei Kinder hätte, würde jedes Kind im Mittel 30% eines Hauses erben ( $\frac{1}{2} \cdot 60\%$ ). Wenn die beiden Kinder heiraten, wird der Lebenspartner im Mittel auch 30% eines Haus in die Lebensgemeinschaft einbringen. Zusammen erben sie also im Mittel 60% eines Hauses.



Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS

empirica

in Zukunft sogar auf weniger Haushalte konzentrieren und der Anteil der Erben mithin weiterhin deutlich ansteigen.

Immobilienerben haben einen geringeren Fremdfinanzierungsbedarf (vgl. Abbildung 18). Selbst in den jüngeren Altersklassen sind mehr als 40% der Immobilienerben nicht durch einen Realkredit belastet. Werden nur die Haushalte mit genau einem geerbten Objekt betrachtet, sind sogar über 50% schuldenfrei. Verglichen mit den Erwerberrn ohne Immobilienerbschaften schmilzt dieser Vorsprung allerdings über die Altersklassen ab. Immer mehr Haushalte ohne geerbte Immobilien wer-

den mit zunehmendem Alter ebenfalls schuldenfrei.

Die Auswirkungen der niedrigeren Fremdfinanzierung von Erben spiegeln sich in den Wohnkosten und aktuellen Fremdkapitalquoten wider. Erwartungsgemäß sind Immobilienerben in derselben Altersklasse niedriger verschuldet und müssen einen kleineren Einkommensanteil für Wohnkosten ausgeben. Die Belastung der Immobilien mit Realkrediten in Bezug auf den Verkehrswert liegt bei den Erben selbst bei den 30- bis 34-jährigen Haushalten nur knapp über 20% gegenüber fast 50% bei den Nicht-Erben. Die Wohnkostenbelastung der Haushalte mit

geerbten Immobilien ist bei den unter 50-jährigen Haushalten in allen Altersklassen rund 7 Prozentpunkte niedriger.

Erbt ein Mieterhaushalt ein Haus oder eine Wohnung, wird er entweder selbst einziehen, vermieten oder veräußern.<sup>21</sup> Insgesamt müßten Erben deswegen tendenziell über höhere Realvermögen verfügen und könnten größere Objekte erwerben. Tatsächlich bewohnen sie aber vergleichbare Objekte, die absolute Wohnfläche wie auch die Pro-Kopf-Wohnfläche unterscheidet sich nicht signifikant von anderen Selbstnutzern. Erbschaften führen mithin nicht per se zu einem höheren Wohnkonsum.

Die Gründe dafür sind im Timing der Erbschaften zu finden. Viele Haushalte erben erst zu einem Zeitpunkt im Lebenszyklus, in dem sie ihr eige-

nes Haus schon erworben und finanziert haben. Es kann allerdings unterstellt werden, daß die Erben bei der Kaufentscheidung für ihr nicht geerbtes Haus die Erbschaft schon antizipiert hatten. Gegebenenfalls haben sie bereits eine Geldschenkungen als Bauhilfe von den Eltern erhalten oder wurde in Erwartung der Erbschaft eine höhere Verschuldung in Kauf genommen.

### Erbschaften verhelfen auch einkommensschwachen Haushalten zu Wohneigentum

Erbschaften führen zu einer Umverteilung von Vermögen. Häufig werden Korrelationen zwischen Einkommen und Erbschaftswahrscheinlichkeit aufgezeigt. Auch die EVS bestätigt dies in der Tendenz; insge-

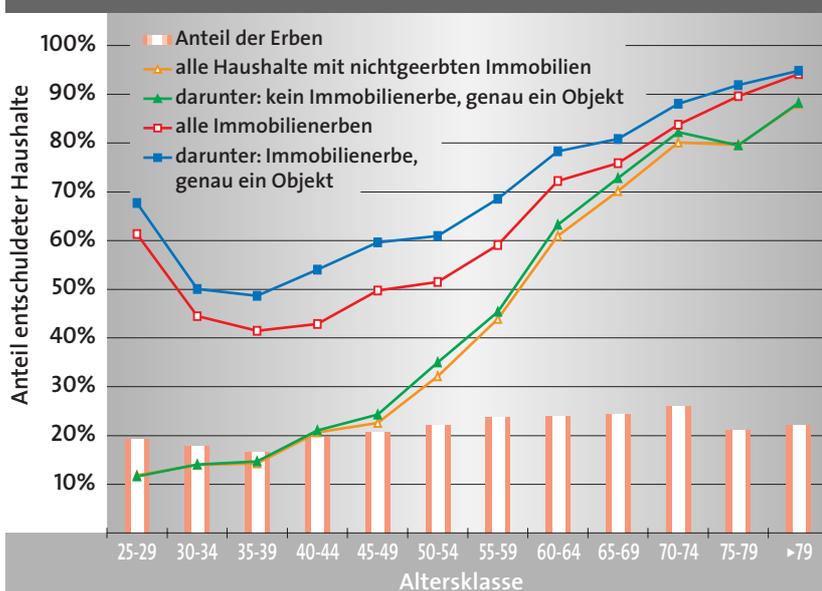
samt existieren aber durchaus auch „arme“ Erben. Im folgenden werden drei Gruppen betrachtet:

- **Erbenhaushalte:** Haushalte mit genau einer geerbten Wohnimmobilie (in der Regel selbstgenutzt);
- **Käufer:** Haushalte mit genau einem gekauften/selbstgebauten Objekt (i.d.R. selbstgenutzt). Diese Gruppe beinhaltet nicht die Haushalte mit hohem Realvermögen, also mit mehreren Objekten;
- **Realvermögenslose Mieter:** Haushalte ohne Wohnimmobilien.

Die Einkommensverteilung<sup>22</sup> der Erbenhaushalte weicht von der der „Käufer“ mit genau einem Objekt ab. Vielmehr deckt sie sich eher mit der Verteilung der vermögenslosen Mieter (vgl. Abbildung 19). Zur Vermeidung von Verzerrungen durch Verrentung, Studium oder Arbeitslosigkeit werden nur die Altersklassen der 30- bis 60-jährigen betrachtet, sowie ausschließlich Arbeiter, Angestellte und Beamtenhaushalte.

Aus der Differenz beider Verteilungen läßt sich auf die Existenz einer

Abbildung 18: Haushalte mit entschuldeten Immobilien 1993  
Auswahl: nur Haushalte mit Realvermögen

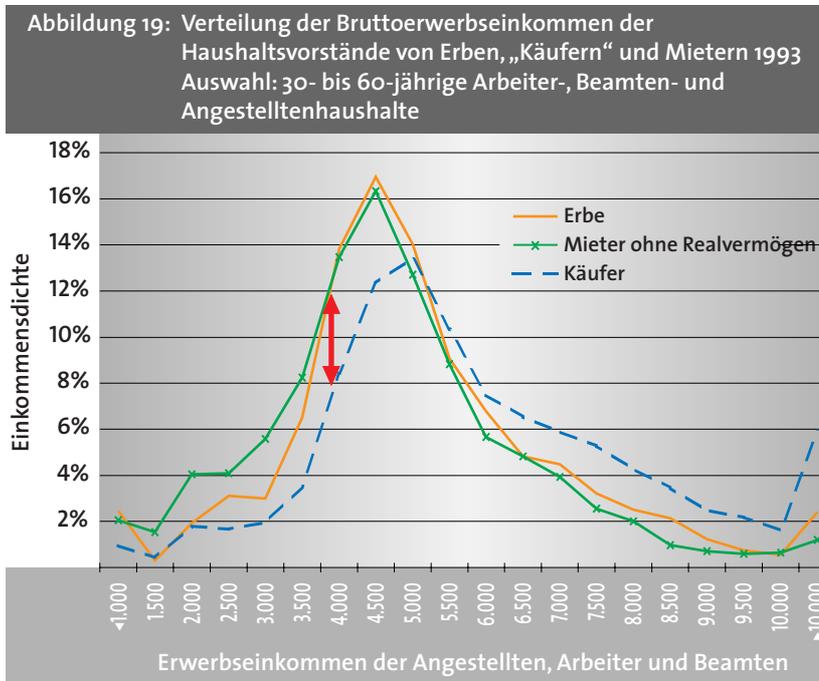


Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS

empirica

<sup>21</sup> Nur wenn er es selbst bezieht oder vermietet, wird er in der EVS als Immobilienerbe erkannt. Bereits veräußerte Erbschaften werden nicht erfragt.

<sup>22</sup> Aus den vielen denkbaren Einkommensbegriffen wurde hier das Erwerbseinkommen des Haushaltsvorstandes gewählt. Käuferhaushalte verfügen häufiger über ein zweites Erwerbseinkommen. Dadurch würden die „Käufer“ einkommensreicher gerechnet, als sie es langfristig sind (Annahme: die zweite Person arbeitet nur für einige Jahre vor bzw. nach Erwerb der Immobilie). Außerdem verfügen Erbenhaushalte bei sonst gleichem Einkommen über ein höheres Geldvermögen und damit über höhere Kapitaleinkommen. Dies würde die Erben wiederum einkommensreicher darstellen. Aufgrund von Baukindergeld und anderen Zulagen werden „Käufer“ gegenüber Erben besser gestellt. Alles in allem dürfte das Bruttoerwerbseinkommen des Haushaltsvorstandes deswegen das beste Maß zur Darstellung der Einkommensverteilung darstellen.



**Anmerkung:** Erbenhaushalte haben genau eine geerbte Wohnimmobilie; „Käufer“ haben genau ein gekauftes/selbstgebautes Objekt; Realvermögenslose Mieter besitzen keine Wohnimmobilien.

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS

empirica

Gruppe schließen, die sich aufgrund ihres Einkommens den Erwerb von Realvermögen vermutlich nicht hätte leisten können. Diese „armen Erben“ stellen bereits 1993 eine zahlenmäßig nennenswerte Gruppe. Etwa 20% der Immobilienerben<sup>23</sup> im Alter von 30 bis 60 Jahren hätte sich ohne Erbschaft aus eigenem Einkommen kein Wohneigentum leisten können. Jeder fünfte Erbe ist somit ein „armer Erbe“. Absolut entspricht dies einer Anzahl von 200.000 Haushalten. Wenn die derzeitige Erbenquote von rund 20% zukünftig in Richtung 60% ansteigen wird, werden entsprechend mehr Haushalte aus den unteren Einkommensklassen über selbstgenutztes Wohneigentum verfügen, die sonst davon ausgeschlossen wären.

<sup>23</sup> Die Differenz zwischen der Fläche unter der Einkommensverteilung der Erben und der „Käufer“ entspricht rund 20%.

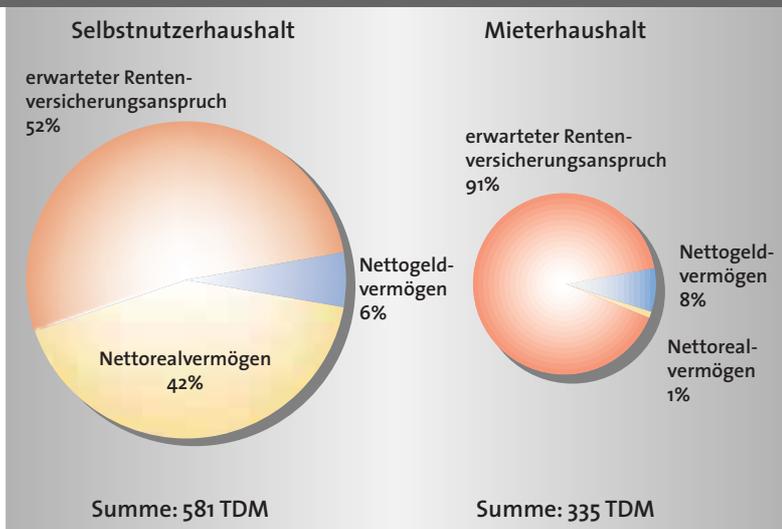
# 7 Rentenversicherung als einziger bedeutender Vermögensbestand von Mietern

Zur Beurteilung von selbstgenutztem Wohneigentum werden oft reine Portfoliovergleiche vorgenommen. Die Rendite eines Mieters, der seine Ersparnisse in Geldvermögen anlegt, wird verglichen mit der Rendite des Immobilienvermögens eines Eigentümers. Diese Portfoliobetrachtung übersieht, daß Eigentumsbildung die Entscheidung für eine Lebensform bedeutet. Haushalte, die Eigentum erwerben, erhöhen lange vor dem Kaufzeitpunkt ihre Sparquoten. Anschließend zwingen sie sich selbst zu hohen Tilgungsleistungen. Das

führt in der Folgezeit zu niedrigeren Wohnkosten und höheren verfügbaren Einkommen, was wiederum verglichen mit den Mietern eine höhere Sparquote erlaubt. Als Rentner sind Wohneigentümer dann nicht unbedingt wegen einer höheren Rendite der Immobilie vermögenseicher, sondern weil sie mehr gespart haben und infolge der niedrigen Wohnkosten im Alter bei identischen Einkommen ein höheres sparfähiges Einkommen erreichen. Die deutsche gesetzliche Rentenversicherung garantiert (noch) einen

angemessenen Ersatz für Lebenseinkommen. Deswegen sparen viele deutsche Haushalte keine bedeutenden privaten Geldvermögen zur Altersvorsorge an. Berechnet anhand der durchschnittlichen Lebenserwartung beträgt der Barwert der Ansprüche an die Rentenversicherung für einen heute 60- bis 64-jährigen Mann und einer Rente von monatlich 2.000 DM überschlägig rund 305.000 DM. Das gesamte private Vermögen eines durchschnittlichen 60- bis 64-jährigen Mieterhaushalts beträgt nur ein Zehntel dieser Ansprüche. Dagegen kann ein sonst vergleichbarer Haushalt mit selbstgenutztem Wohneigentum fast genauso viel privates Vermögen aufweisen wie er an Rentenzahlungen erwarten kann (vgl. Abbildung 20). Inwieweit jüngere Geburtskohorten eine Wertberichtigung auf ihre Rentenansprüche vornehmen und versuchen, ein antizipiertes Vermögensdefizit durch weitere private Ansparleistung auszugleichen, ist noch nicht auszumachen. Die langfristige Vermögensbildung dieser Jahrgänge kann in den Daten der EVS 1993 noch nicht abgeschätzt werden.

Abbildung 20: Zusammensetzung des Gesamtvermögens aus Privatem und Rentenvermögen



**Annahmen:** 62-jähriger Rentnersingle mit monatlicher Rente von 2.000 DM, Diskontierungszinssatz 4% p.a., Lebenserwartung 18,1 Jahre, keine anspruchsberechtigte, länger lebende Ehefrau.

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS

empirica