

Wohneigentum in Deutschland

Teil 4: Konsumwelten der Mieter und Eigentümer

Endbericht



empirica

Auftraggeber

LBS Bundesgeschäftsstelle Berlin

Auftragnehmer

empirica ag

Büro: Berlin

Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin

Telefon (030) 88 47 95-0

Fax (030) 88 47 95-17

www.empirica-institut.de

In Kooperation mit Prof. Dr. Harald Simons (HTWK Leipzig)

Bearbeitung

Dr. Reiner Braun

Projektnummer

2019103

Berlin, im Juli 2022

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassung und Schlussfolgerungen.....	1
Teil 4: Konsumwelten der Mieter und Eigentümer	1
1. Sparquote von Mietern und Eigentümern	2
2. Konsumeinschränkung frischgebackener Eigentümer	7
2.1 Junge Wohneigentümer: mehr Wohnkomfort, weniger Alltagskonsum.....	7
2.2 Konsumbudgets im Vergleich.....	8
3. Wohnkosten von Mietern und Eigentümern.....	11
4. Wohnqualität von Mietern und Eigentümern	17

ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

Teil 4: Konsumwelten der Mieter und Eigentümer

In der Theorie ist es trivial: Vermögen entsteht, wenn Einkommen nicht konsumiert, sondern gespart wird. Finanzplaner geben daher gerne Tipps, wie Vermögen systematisch und über Jahre hinweg aufgebaut werden können. **Menschen denken aber meist nur in Monaten und haben spontane Wünsche** oder werden von unerwarteten Ausgaben überrascht.

Manchmal hilft es daher, sich selbst zu überlisten: Wer einen Sparvertrag abschließt, zähmt seine eigene Ungeduld. Und nichts anderes bedeutet letztlich der Erwerb von selbst genutztem Wohneigentum. Der Kaufpreis beträgt regelmäßig mehrere Jahreseinkommen, so dass Kredite unumgänglich sind. **Die Rückzahlung des Baukredites ist daher nichts anderes als ein Sparvertrag.** Es ist sogar ein Sparvertrag mit Airbag, denn ohne Verlust der Wohnung kann ich diesen nicht eben mal aus einer Laune heraus kündigen. Im Ergebnis erbringen Wohneigentümer im Vergleich zu sonst identischen Mieterhaushalten **ganz erhebliche Sparleistungen.**

Klar, hohe Sparquoten gehen zulasten der Konsummöglichkeiten. Hier gehen Selbstnutzer jedoch nicht nach dem Rasenmäherprinzip vor. Vielmehr gibt es Ausgaben, bei denen frischgebackene Wohneigentümer den Gürtel besonders eng schnallen. Dazu gehören vor allem Restaurantbesuche oder Pauschalreisen. **Offenbar entwickeln hoch belastete Selbstnutzer beim Kochen und Verreisen mehr Eigeninitiative.** Es gibt aber auch andere Kategorien, wo der Verzicht schwerer fällt oder sogar ganz ausbleibt. Insbesondere an den Ausgaben für die Kinder wird nicht gespart. Für die Verschönerung von Heim und Garten oder die Absicherung gegen allerlei Lebensrisiken geben junge Wohneigentümer sogar mehr Geld aus als Mieter.

Im Zeitablauf sinken die Restschulden der Selbstnutzer und mit Ihnen die erforderlichen Einsparungen zur Bedienung der Tilgungsleistungen. Zwar sparen auch ältere Selbstnutzer etwas mehr als Mieter, das ist der eigenverantwortlichen Instandhaltung der Immobilie oder dem altersgerechten Umbau geschuldet. Aber dennoch wächst der **Wohnkostenvorteil gegenüber vergleichbaren Mieterhaushalten** kontinuierlich an. Im Rentenalter **liegt die Ersparnis bei knapp 300 Euro** monatlich oder gut einem Zehntel des Einkommens. So viel können schuldenfreie Eigentümer bei identischem Einkommen zusätzlich konsumieren.

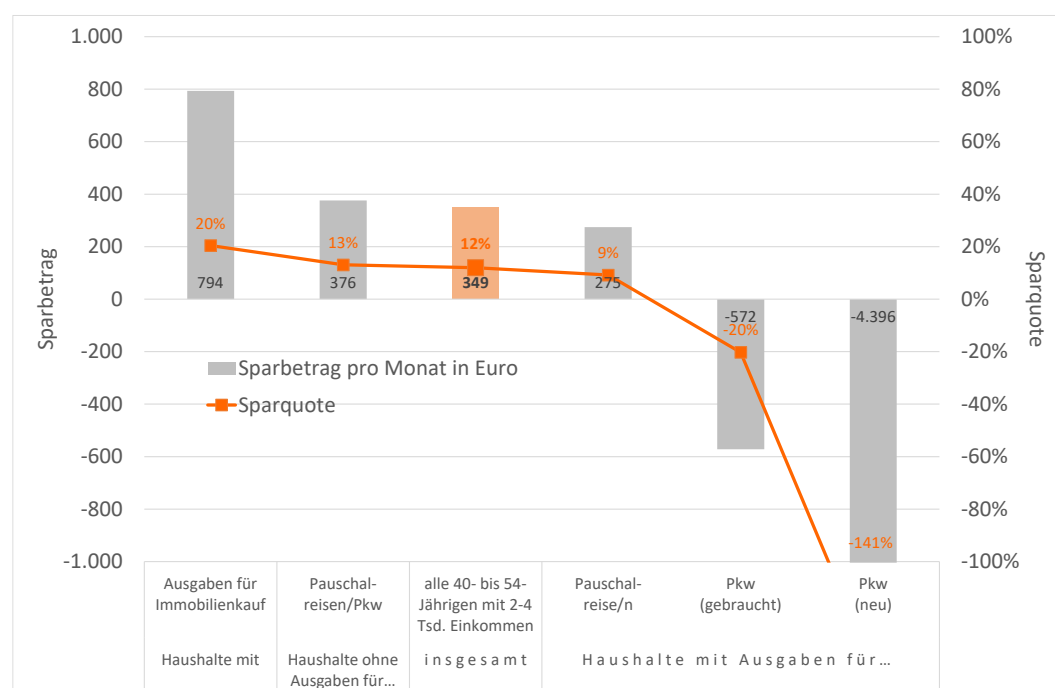
Im Unterschied zu Geldvermögen oder Aktien verschönern selbst genutzte Immobilien das Leben aber auch, ohne dass sie ausgegeben oder veräußert werden müssen. Denn bei Ihnen sind nicht nur die Wohnkosten in der zweiten Lebenshälfte geringer als bei Mietern, gleichzeitig **genießen Selbstnutzer von Anfang an eine höhere Wohnqualität.** Misst man den Vorteil selbst genutzten Wohneigentums nicht nur an den Ausgaben fürs Wohnen, sondern auch an der höheren Qualität, dann liegt die kalkulatorisch ersparte Miete sogar bei weit mehr als 300 Euro monatlich. Im Rentenalter kann der **qualitätsbereinigte Vorteil mit rund 600 Euro im Monat** durchaus auf das Doppelte anwachsen.

TEIL 4: KONSUMWELTEN DER MIETER UND EIGENTÜMER

Für einen professionellen Kapitalanleger oder Finanzplaner ist die Welt schwarz-weiß: Ein gegebenes Kapital wird nach objektiven Kriterien über verschiedene Anlagemöglichkeiten gestreut, das jährliche Vermögenswachstum ergibt sich aus Wertsteigerungen und einer vorab festgelegten Sparquote. Soweit und so grau die Theorie.

Abbildung 1: Bandbreite des Sparbetrags (Median)

Auswahl: Haushaltsnettoeinkommen 2-4.000 Euro/Monat, Alter 40- bis 54 Jahre, mit und ohne „klumpige“ Ausgaben



Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Das wahre Leben aber ist bunt: Die wenigsten Menschen kommen in die Verlegenheit, sich Gedanken darum zu machen, wie sie vorhandene Vermögen anlegen und über Anlageformen streuen. Es wird auch nicht geplant, wie hoch die Sparquote sein soll. Im Gegenteil. Zuerst wird die Miete beglichen, dann andere laufende Verpflichtungen bezahlt und der Kühlschrank gefüllt. Bleibt danach noch etwas übrig, wird es vielleicht gespart. Meist liegt dann weniger auf der hohen Kante als man für „klumpige“ Konsumausgaben bräuchte. Diese fallen zum Beispiel an, wenn das Auto kaputt geht oder die Urlaubsreise finanziert werden will. Im Ergebnis schwankt das Vermögen, aber insbesondere die Sparquote meist zwischen wenig und nichts.

So spart etwa der typische 40- bis 54-jährige Haushalt mit Einkommen von 2.000 bis 4.000 Euro pro Monat 12% seines Einkommens (vgl. Abbildung 1). Buht er aber eine Pauschalreise (wie 19% dieser Haushalte), so sind es nur 9%, kauft er ein gebrauchtes Auto (wie 3% dieser Haushalte) wird die Sparquote mit -20% sogar negativ. Wird gar ein Neuwagen angeschafft (wie 1% dieser Haushalte), sinkt die Sparquote auf erschreckende -141%. Wer dagegen weder Pauschalreisen bucht noch Pkws anschafft (wie 78% dieser Haushalte), dessen Sparquote liegt immerhin bei überdurchschnittlichen 13%, und wer Immobilien kauft (wie 1% dieser Haushalte), der ragt mit 20% Sparquote ganz erheblich aus dem Üblichen heraus.

Damit wird klar: Finanzplaner haben gute Ideen für Adam Riese. Diese Ideen haben aber meist wenig mit der Wirklichkeit zu tun – zumindest wenn es um Hinz und Kunz geht. Sie vergessen, dass Sparen für die Masse der Haushalte immer noch kein kumulativer Prozess, sondern ein zyklisches Auf und Ab ist. Und die Amplitude dieser Wellenbewegung ist mutmaßlich viel weniger geplant als es den Profis lieb und den betroffenen Haushalten teuer wäre. So mancher Wunsch geht zwar auch mit weniger Eigenkapital in Erfüllung, doch jede Kreditaufnahme hat ihre Grenzen. Und Kredite „ersparen“ das Sparen nicht: Man spart hinterher statt vorneweg und so manches Mal über die Lebensdauer der Anschaffung hinaus.

1. Sparquote von Mietern und Eigentümern

Eigentümer müssen sich strenger an Sparpläne halten als Mieter. Ihr Sparplan heißt Tilgungsplan und die Banken achten zu Recht streng auf seine Einhaltung. Im Ergebnis sparen Immobilienkäufer mehr als Mieterhaushalte (vgl. Abbildung 1). Aber gilt dies nur im Jahr des Kaufes oder auch noch lange danach? Und welche Rolle spielen dabei Einkommensunterschiede zwischen Mietern und Eigentümern? Denn klar ist natürlich, dass Haushalte mit höheren Einkommen auch mehr sparen (können).

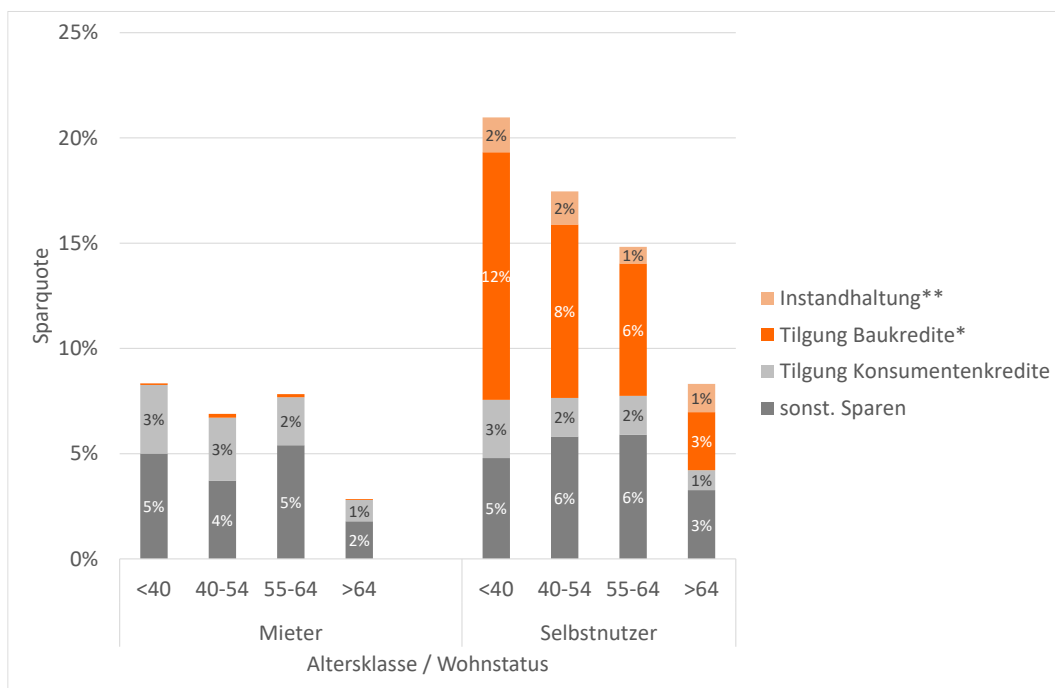
Dazu müssen Haushalte entlang ihres Lebenszyklus betrachtet werden, die in ihrem Einkommen vergleichbar sind (vgl. Abbildung 2 und Abbildung 3). Und tatsächlich zeigt sich dann, dass die Sparquoten von Eigentümern in allen Lebensphasen immer gut doppelt so hoch sind wie bei gleichaltrigen Mietern derselben Einkommensschicht.

Immobilientilgung ist zusätzliches Sparen und daher gut für die Altersvorsorge

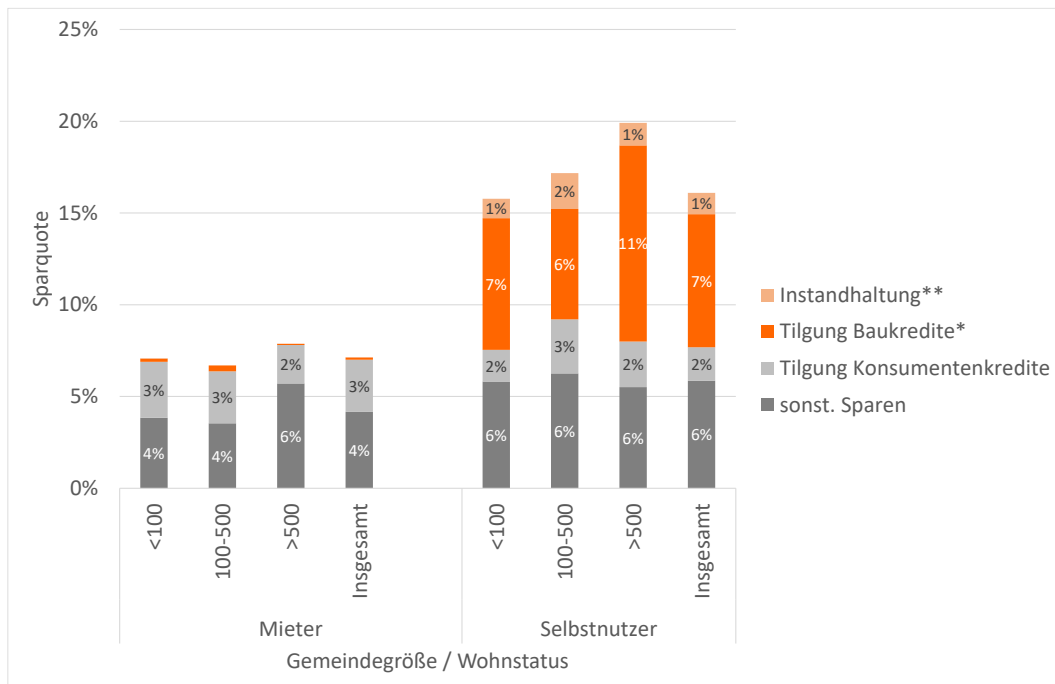
Der Unterschied im Sparverhalten von Mietern und Eigentümern resultiert vor allem aus dem Tilgungssparen. Denn insbesondere in jungen Jahren müssen Eigentümer hohe Zahlungen zur Tilgung von Baukrediten leisten. Aber selbst nach Abzug dieser Beträge und den Ausgaben für Instandhaltung sparen Eigentümer immer noch ähnlich viel wie Mieterhaushalte (vgl. Abbildung 2). Insbesondere die Tilgungsleistungen stellen also zusätzliches Sparen dar. Die selbst auferlegte Verpflichtung, ausstehende Baukredite zu tilgen, zügelt demnach die Konsumausgaben der Eigentümer in ebendiesem Umfang und damit ganz erheblich.

Abbildung 2: Sparquote von Mietern und Eigentümern (Median)

Auswahl: Haushaltsnettoeinkommen 2-3.000 Euro/Monat



...nur 40- bis 64-Jährige nach Gemeindegröße

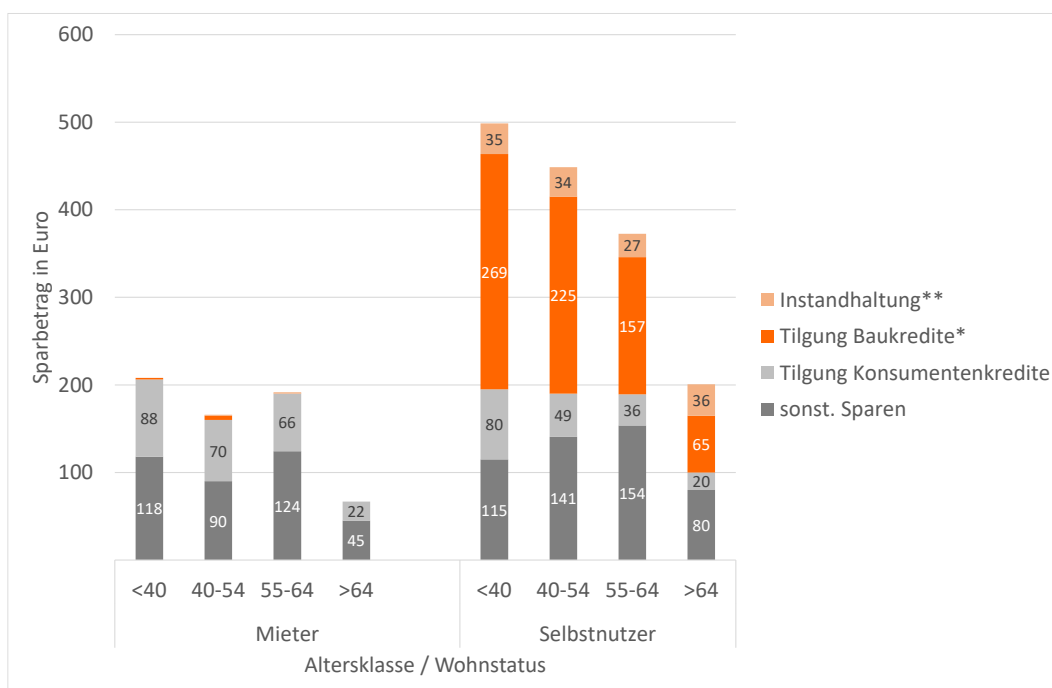


* Nur selbst genutztes Wohneigentum | ** nur werterhöhende Instandhaltungen und Baumaßnahmen an der Hauptwohnung

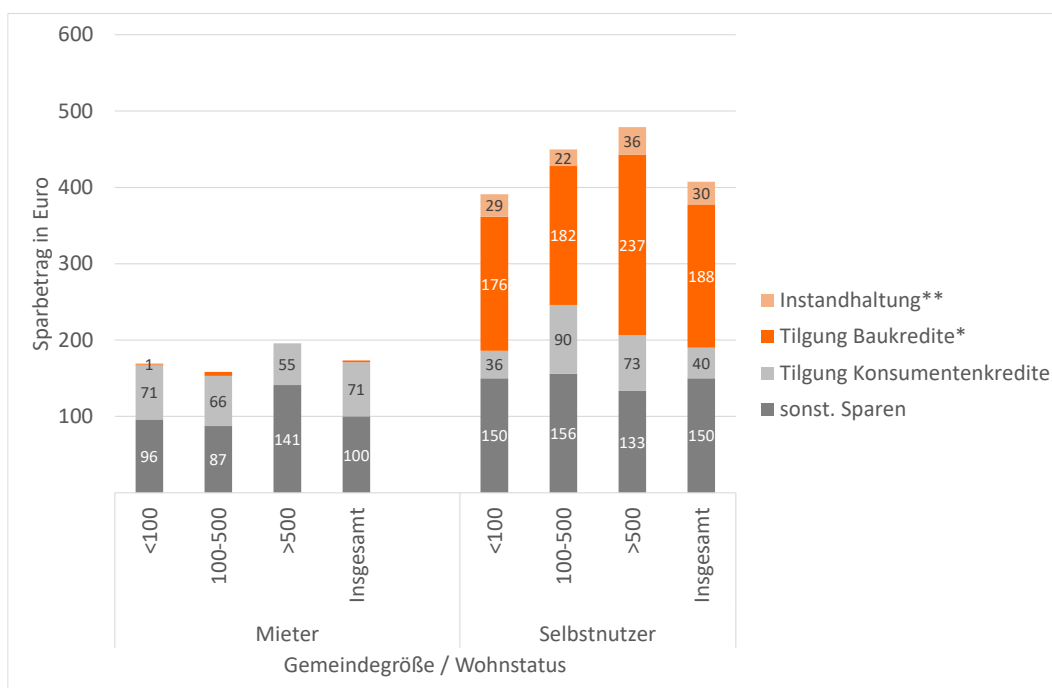
Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Abbildung 3: Monatlicher Sparbetrag von Mietern und Eigentümern (Median)

Auswahl: Haushaltsnettoeinkommen 2-3.000 Euro/Monat...



...nur 40- bis 64-Jährige nach Gemeindegröße



* Nur selbst genutztes Wohneigentum | ** nur werterhöhende Instandhaltungen und Baumaßnahmen an der Hauptwohnung

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Hinzu kommt: Die Struktur der Ersparnisse, die nicht in Tilgung oder Instandhaltung fließen, gleicht ganz erstaunlich den Strukturen bei Mietern. Jeweils zwei bis drei Prozent des Einkommens fließen in die Tilgung von Konsumentenkrediten, weitere fünf bis sechs Prozent in Rücklagen wie Sparbuch, Wertpapiere oder Sparverträge (Bausparen oder Lebens-/Rentenversicherungen). Bei über 64-jährigen und damit bei Rentnern sparen Mieter wie Eigentümer aus naheliegenden Gründen weniger: Im Alter konsumiert man weniger auf Kredit und Lebensversicherungen werden allenfalls ausbezahlt, aber nicht mehr weiter bespart.

Großstadteigentümer sparen (notgedrungen) mehr

Im Hinblick auf unterschiedliche Gemeindegrößen unterscheiden sich die Sparquoten bei Selbstnutzern nicht unerheblich. Das gilt jedoch nicht für die Bedienung von Konsumentenkrediten und sonstige Rücklagen (vgl. Abbildung 2 unten). Anders die Sparquoten zur Bedienung der Baukredite. Diese liegen in den Großstädten mit mehr als 500 Tsd. Einwohnern fast doppelt so hoch wie anderswo. Eine Erklärung für diesen Effekt dürften die höheren Immobilienpreise sein: Diese erfordern bei gleichem Einkommen mehr Verzicht. Hinzu kommt ein weiterer Effekt: Typischerweise wird in Großstädten später Wohneigentum erworben. Damit sind Großstadteigentümer gegenüber Kleinstadteigentümern gewissermaßen etwas „hinten dran“ mit ihrer Tilgung. Und deswegen müssen sie sich etwas beeilen – auch das führt zu höheren Tilgungsleistungen.

Eigentümer sichern sich stärker durch liquide Geldvermögen ab

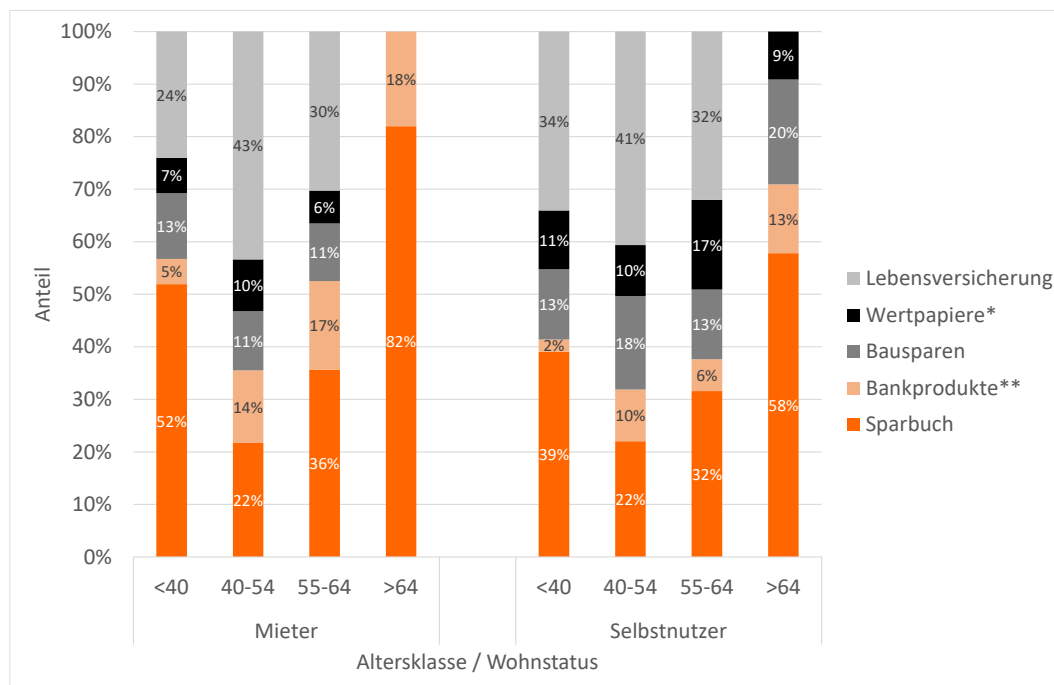
Auch ältere Selbstnutzer sparen immer noch größere Einkommensanteile als im Alter und Einkommen vergleichbare Mieter – obwohl sie nur noch recht geringe Restschulden haben. Eigentümer haben nämlich zusätzliche Sparmotive wie Instandhaltung, Renovierung oder altersgerechter Umbau der Immobilie. Deswegen sparen auch ältere, weitgehend schuldenfreie Selbstnutzer mehr als Mieter. Dies wiederum ist möglich, weil Eigentümer größere frei verfügbare Einkommen genießen. Denn mit zunehmendem Alter sind deren Baukredite getilgt, so dass ihre Wohnkosten weitaus weniger ins Gewicht fallen als bei gleichaltrigen Mietern (vgl. Abschnitt 3). Darüber hinaus verschulden sich Selbstnutzer auch weniger zu reinen Konsumzwecken (Tilgung Konsumentenkredite). Im Ergebnis fällt die Sparquote bei Mietern nach Abzug der Tilgung von Konsumentenkrediten gegenüber den Eigentümern noch geringer aus.

Das Sparen der Eigentümer ist langfristiger ausgelegt

Eigentümer sparen aber nicht nur mehr Geldvermögen an als vergleichbare Mieter, sie haben auch ein anderes Anlageverhalten. Insbesondere spielt das eher kurzfristig orientierte Sparbuch eine geringere Rolle. Stattdessen steht das langfristige Vorsorgesparen stärker im Vordergrund: Bei Eigentümern fließt mehr Geld in Bausparverträge. Jüngere Selbstnutzer sichern sich darüber hinaus mehr als Mieter durch Lebensversicherungen, ältere Eigentümer mehr durch Wertpapiere ab (vgl. Abbildung 4).

Abbildung 4: Zusammensetzung „Bildung Geldvermögen“ von Mietern und Eigentümern

Auswahl: Haushaltsnettoeinkommen 2-3.000 Euro/Monat



*Rentenpapiere, Aktien, Fonds, Vermögensbeteiligungen

**Termin-, Fest- und Tagesgeld

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Fazit: Wohneigentum bremst die eigene Ungeduld

Die Möglichkeiten, angespartes Geld zu verwenden sind vielfältig. Wohneigentum ist nicht liquide. Man immunisiert sich gleichsam gegen die Versuchungen eines hedonistischen Konsumlebens und kalkuliert in einer vorausschauenden Rationalität die eigene Sprunghaftigkeit und die Neigung zu Spontanentscheidungen mit ein. Reine Anlagevergleiche vernachlässigen diese Bedeutung langfristiger, kontinuierlicher Sparprozesse und die Bedeutungen von Weichenstellungen durch die Verhalten geprägt oder sogar erzwungen wird. Der Erwerb von Wohneigentum bedeutet den freiwilligen Einstieg in Zwangssparprozesse, die im Ergebnis die eigene Ungeduld oder sogar Unvernunft und Launenhaftigkeit bremsen.

2. Konsumeinschränkung frischgebackener Eigentümer

Wenn Selbstnutzer mehr sparen als Mieter derselben Altersklasse, dann müssen sie sich notwendigerweise bei ihren Konsumausgaben stärker einschränken. Wie sie dies bewerkstelligen, kann im Rahmen der Einkommens- und Verbrauchstichprobe (EVS) untersucht werden. So erfragt die EVS weit mehr als 200 verschiedene Einzelposten aus 12 Konsumkategorien. Auf dieser Basis werden im Folgenden die Differenzen im Alltagskonsum zwischen jungen Selbstnutzern und Mieterhaushalten verglichen. Mithilfe statistischer Verfahren lassen sich dabei strukturelle Unterschiede (z.B. im Einkommen oder im Familienstand) herausrechnen. Im Ergebnis kann gezeigt werden, in welchen Konsumkategorien sich frischgebackene Wohneigentümer besonders einschränken und wo der Verzicht schwerer fällt oder sogar ganz ausbleibt.

2.1 Junge Wohneigentümer: mehr Wohnkomfort, weniger Alltagskonsum

Das Ausmaß der Konsumeinschränkung wird zunächst global anhand des Verhaltens 30- bis unter 45-jähriger Haushalte mit einem Monatseinkommen von netto 2.000 bis 3.000 Euro aufgezeigt (vgl. Abbildung 5). Dazu wird die Einkommensverwendung von Mieterhaushalten der Einkommensverwendung von „hoch belasteten“ Wohneigentümern gegenübergestellt.¹

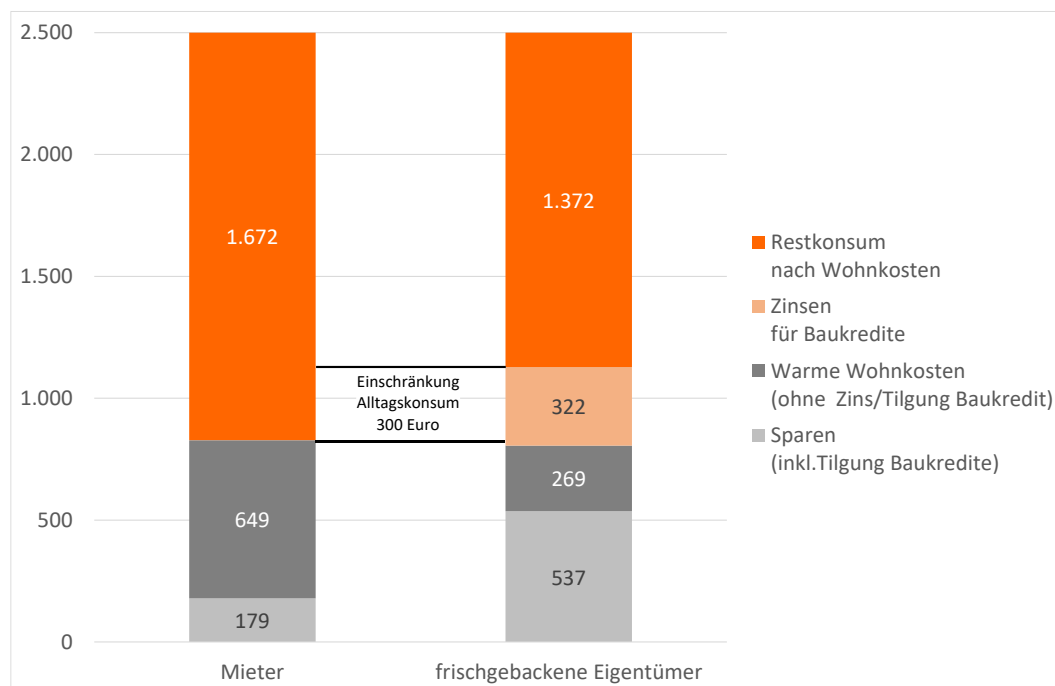
Obwohl beide dasselbe Einkommen beziehen, sparen die jungen Eigentümer mit 537 Euro im Monat oder 21% vom Einkommen dreimal so viel wie Mieter (179 Euro bzw. 7%). Addiert man die warmen Wohnkosten, gleichen sich Selbstnutzer und Mieter fast exakt an, solange die Zinsen für Baukredite außen vor bleiben. Bei beiden ist damit rund ein Drittel des Einkommens verplant. Nach Abzug der Bauzinsen sinkt das verfügbare Einkommen des Selbstnutzers jedoch weiter und zwar um 322 Euro monatlich, so dass ihm im Ergebnis nur 55% des eigentlichen Nettoeinkommens für Konsumzwecke verbleibt. Dem Mieter stehen dagegen zwei Drittel seines Einkommens zur Verfügung. Das sind im vorliegenden Fall 300 Euro im Monat oder 12% vom Einkommen mehr als beim frischgebackenen Wohneigentümer.

Bei den betrachteten Haushalten entspricht der Konsumverzicht der jungen Selbstnutzer in der Größenordnung in etwa den kompletten Monatsausgaben für Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke oder den dreifachen Monatsausgaben für Bekleidung und Schuhe. Wie genau der Konsumverzicht sich zusammensetzt, bei welchen Gütern oder Dienstleistungen „frische“ Selbstnutzer sich tatsächlich einschränken, das wird im nächsten Abschnitt untersucht.

¹ Als „hoch belastet“ werden diejenigen Wohneigentümer bezeichnet, die alleine schon für Zins und Tilgung der Baukredite eine Belastung von mehr als 25% des Nettoeinkommens tragen müssen.

Abbildung 5: Einkommensverwendung frischgebackener Selbstnutzer

Auswahl: 30- bis 44-Jährige mit Haushaltsnettoeinkommen 2-3.000 €/Monat



Frischgebackene Eigentümer: Belastung aus Zins und Tilgung für Baukredite größer als 25% des Nettoeinkommens

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

2.2 Konsumbudgets im Vergleich

Zum „Konsumbudget“ gehören neben den Ausgaben für Verbrauchs- und Gebrauchsgüter sowie für Dienstleistungen streng genommen auch die warmen Wohnkosten. Im Folgenden werden aber die Wohnkosten nicht berücksichtigt, da ja gerade die Auswirkung höherer Wohnkosten auf die anderen Konsumkategorien untersucht werden soll. Im Übrigen würde das auch nicht dem Empfinden der Eigentümer entsprechen. Die machen durchaus Wohnkosten – und damit in erster Linie die Bauzinsen – für ihre Konsumeinschränkungen verantwortlich. Weil aber die Zinszahlungen des Eigentümers – genauso wie Grundsteuern und andere laufende Kosten für Grundvermögen – nichts anderes als das Pendant zur (Nettokalt-)Miete des Mieterhaushaltes darstellen, werden im folgenden sämtliche Wohnkosten außen vor gelassen. Andernfalls würde die Untersuchung auch zu dem absurden Ergebnis gelangen, dass sich Selbstnutzer in ihren Mietausgaben einschränken.

Abbildung 6: Konsumeinschränkung neuer Selbstnutzer - Einzelposten

Auswahl: 30- bis 44-Jährige mit Haushaltsnettoeinkommen 2-3.000 €/Monat

+/-	Größte Einzelposten	Mehr-/Minderausgaben (M/MA)	
		Anteil an M/MA	relativ zu Mietern
Minder- ausgaben	Speisen/Getränke außer Haus	14%	-32%
	Fremde Verkehrsdienstleistungen	11%	-48%
	Pauschalreisen	9%	-39%
	Übernachtungen	6%	-36%
	Tabakwaren	5%	-56%
	Bekleidung/Schuhe für Damen/Herren	3%	-7%
	Eintrittsgeld für Freizeit/Kultur	3%	-18%
	Ausrüstung für Sport etc. (1)	2%	-99%
	Schmuck	2%	-82%
vergleich- bare Ausgaben	Wartungen, Pflege, Reparatur Fahrzeuge	0,3%	1%
	Kaufpreis für Fahrräder	0,2%	6%
	Zeitungen/Zeitschriften	0,3%	9%
	Verbrauchsgüter Haushaltsführung	-0,2%	-3%
Mehr- ausgaben	Versicherungen (2)	13%	66%
	Möbel/Einrichtungsgegenstände	12%	43%
	Kauf neue PkW	11%	53%
	Gartenerzeugnisse (3)	6%	287%
	Kraftstoffe (4)	4%	7%
	Bekleidung/Schuhe für Kinder	2%	12%
	Spielwaren/Sportartikel	1%	9%
Saldo	Restkonsum nach Wohnkosten	-	-12%

(1) sowie Camping und Erholung, Musikinstrumente
 (2) Hausrat-, Risikolebens- und Berufsunfähigkeitsversicherungen
 (3) und Verbrauchsgüter Gartenpflege
 (4) sowie Autogas, Strom für Elektroauto, Schmiermittel

Frischgebackene Eigentümer: Belastung aus Zins und Tilgung für Baukredite größer als 25% des Nettoeinkommens

Lesebeispiel: Frischgebackene Selbstnutzer geben 32% weniger für „Speisen und Getränke außer Haus“ aus als vergleichbare Mieterhaushalte, damit erwirtschaften sie 14% ihrer Minderausgaben.

Die Werte für Einschränkung „relativ zu Mietern“ sind Partialeffekte aus Regressionen.

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Zuhause schmeckt es auch – zumal im eigenen Heim

Die hohe anfängliche Kreditbelastung der Wohneigentümer findet in den einzelnen Konsumkategorien ganz unterschiedlich ihren Niederschlag. Die mit weitem Abstand höchste

Einsparung wird bei dem Einzelposten „Speisen und Getränken außer Haus“ realisiert. Hier geben hoch belastete Wohneigentümer – im statistischen Mittel – deutlich weniger aus als der typische Mieterhaushalt² (14% Anteil an allen Minderausgaben bzw. 32% weniger als Mieter). Hinzu kommen Einschränkungen bei Tabakwaren (5% Anteil/56% weniger). In der Summe entfallen auf die Kategorie Nahrung und Genussmittel damit fast ein Fünftel aller Minderausgaben (19% Anteil).

Warum in die Ferne schweifen

Wohneigentümer reisen offenbar auch günstiger oder weniger. Das macht sich vor allem bei den Ausgaben für fremde Verkehrsdienstleistungen bemerkbar (11% Anteil/48% weniger), aber auch bei den Posten Pauschalreisen (9% Anteil/39% weniger) und Übernachtungen (6% Anteil/36% weniger). Addiert man diese drei Kategorien, bestreiten sie zusammen immerhin mehr als ein Viertel aller Minderausgaben (27% Anteil). Offensichtlich entwickeln demnach hoch belastete Selbstnutzer sowohl beim Kochen wie auch beim Verreisen mehr Eigeninitiative.

Man fährt zwar weniger Taxi und übernachtet eher zu Hause, wenn man viel Geld für Zins und Tilgung braucht. Das Fahren selbst wird jedoch nicht eingeschränkt, die Ausgaben für Kraftstoffe sind sogar etwas höher als bei Mietern (4% Anteil/7% weniger) und insbesondere die Ausgaben für neue Pkw liegen beträchtlich über dem Mieterdurchschnitt (11% Anteil/53% weniger). Dies war vor 5 Jahren noch anders, damals bestritten diese Ausgaben noch 19% der Minderausgaben und waren 18% niedriger als bei Mietern.³ Offenbar verhindert der zunehmende Verdrängungsdruck ins weitere Umland entsprechende Einsparungen bei heutigen Ersterwerbbern.

Ausgaben für Kinder bleiben „verschont“

Während die bisherigen Einsparungen alle Haushaltsmitglieder betreffen, üben die Erwachsenen einen Sonderverzicht in puncto Kleidung und Genuss. So geben verschuldete Wohneigentümer etwas weniger aus für Damen- und Herrenbekleidung (3% Anteil/7% weniger) sowie für Schmuck (2% Anteil/82% weniger) – wobei die absolute Einsparung nur bei Schmuck wirklich ins Gewicht fällt. Für Kinderbekleidung wird dagegen etwas mehr ausgegeben (2% Anteil/12% mehr) – und dies, obwohl die größere Kinderzahl in der Schätzung herausgerechnet wurde. Ähnlich werden Minderausgaben für „Freizeit/Kultur“ (3% Anteil/18% weniger) in etwa kompensiert durch Mehrausgaben für „Spiel- oder Sportwaren“ (1% Anteil/9% mehr). Die Ausgaben für „Fahrräder“ sind dagegen identisch mit jenen der Mieter, dasselbe trifft auf „Zeitungen/Zeitschriften“ zu.

² 30- bis 44-Jähriges Arbeiterpaar mit Haushaltsnettoeinkommen 2-3.000 €/Monat in Gemeinde mit 20 bis 100 Tsd. Einwohnern.

³ Vgl. „Vermögensbildung in Deutschland - Teil 4: Konsumeinschränkungen, Sparen und Wohnkosten bei Mietern und Wohneigentümern“, empirica-Studie für die LBS Bundesgeschäftsstelle, Berlin 2017.

Aber: Mehrausgaben für Heim und Vorsorge

Tatsächlich geben Wohneigentümer mit hoher Kreditbelastung nicht überall weniger aus als vergleichbare Mieter. So müssen das neue Heim noch wohnlich ausgerüstet und der eigene Garten angelegt werden. Daher geben die jungen Familien im Eigenheim auch mehr für die Innenausstattung (12% Anteil an allen Mehrausgaben/43) sowie für Gartenerzeugnisse (6% Anteil/287% mehr) aus. Aber auch die Absicherung der Familie spielt jetzt eine besondere Rolle. Im Ergebnis versichern sich die frischgebackenen Selbstnutzer besser gegen allerlei Risiken (13% Anteil/66% mehr).

3. Wohnkosten von Mietern und Eigentümern

Selbst genutztes Wohneigentum ist praktizierte Altersvorsorge. Das zeigt sich zum einen an den höheren Vermögen am Vorabend des Ruhestandes im Vergleich mit entsprechenden Mieterhaushalten (vgl. Teil 3: Vermögensvorsprung). Das zeigt sich aber auch im Lebenszyklus der Haushalte. So bedeutet Altersvorsorge nichts anderes als Sparen (und damit Verzicht) während des Erwerbslebens einerseits sowie Entsparen (und damit Mehrkonsum) während des Ruhestandes andererseits. Nimmt man das Resteinkommen nach Abzug der Wohnkosten als Maßstab für diesen Verzicht bzw. Mehrkonsum, dann wird die Altersvorsorgefunktion des selbstgenutzten Wohneigentums sehr deutlich: So haben Eigentümer in jungen Jahren höhere Wohnkosten als vergleichbare Mieter zu tragen. Nach Tilgung der Baukredite dreht sich die Belastungskurve dann zulasten der Mieter. Aber wie groß ist das Ausmaß der Wohnkostenunterschiede von Mietern und Eigentümern im Lebenszyklus? Das zeigen die folgenden Untersuchungen.

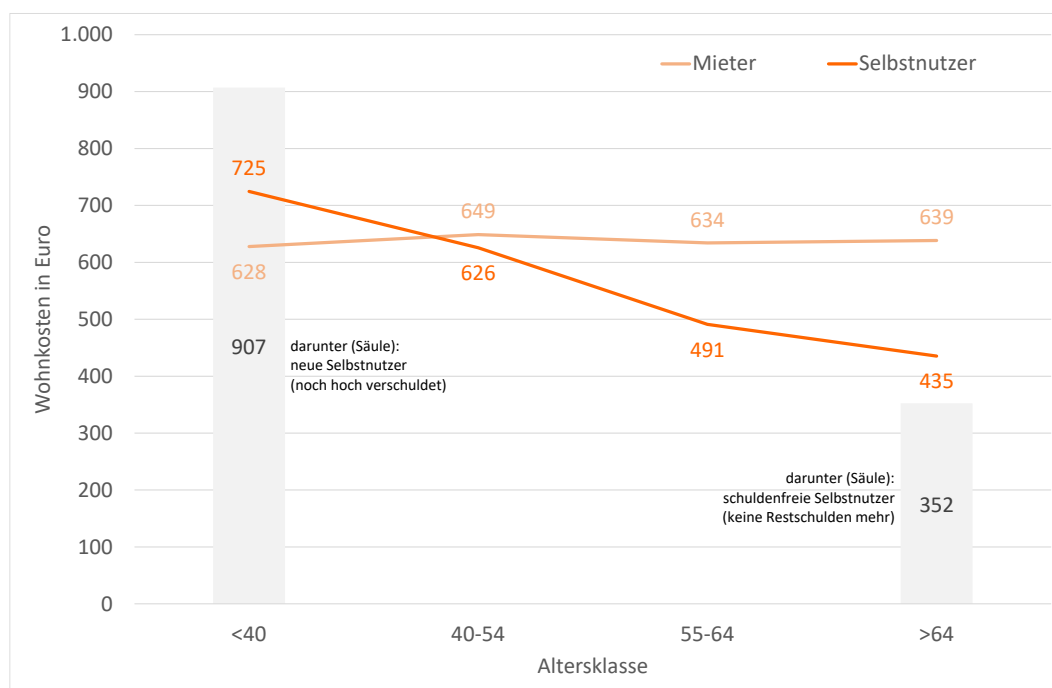
Bei Mietern steigen die Wohnkosten, bei Selbstnutzern fallen sie

Die Wohnkosten im Leben eines Haushaltes weisen ganz typische Altersprofile auf – dabei werden im Folgenden jeweils Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von 2.000 bis 3.000 Euro betrachtet (vgl. Abbildung 7). Bei Mietern sind die Wohnkosten im Altersquerschnitt derzeit recht konstant, mit einer leicht ansteigenden Tendenz. Im Vergleich der Altersklassen bezahlen unter 40-Jährige im Jahr 2018 knapp 630 Euro Monatsmiete, über 64-Jährige dagegen mit fast 640 Euro nicht viel weniger. Bis die heutigen unter 40-Jährigen ins Rentenalter kommen, dürfte der Betrag allerdings noch zunehmen. Denn hinter der Wohnkostenentwicklung im Lebenszyklus verbergen sich zwei Effekte. Zum einen steigt der Flächenbedarf im Rahmen der Haushalts- und Familiengründung, wobei man nach Auszug der Kinder in der großen Familienwohnung bleibt (Remanenzeffekt). Zum anderen führen spezifische Knappheiten zu Mietsteigerungen, wodurch die Wohnkosten über die Zeit hinweg meist immer höher steigen.⁴

⁴ Bei dieser (und anderen) Auswertung ist Vorsicht geboten, weil Altersquerschnitte und nicht Alterslängsschnitte betrachtet werden. Es werden also nicht identische Haushalte über die Zeit hinweg in ihrem Lebenszyklus zu verschiedenen Zeitpunkten betrachtet, sondern verschiedene Haushalte aus unterschiedlichen Altersklassen zu einem identischen Zeitpunkt.

Abbildung 7: Höhe der monatlichen Wohnkosten

Auswahl: Haushaltsnettoeinkommen 2-3.000 Euro/Monat



Wohnkosten: Bruttowarmmiete beim Mieter bzw. Zins/Tilgung plus kalte und warme Nebenkosten beim Selbstnutzer | Mieter: ohne mietfrei Wohnende | neue Selbstnutzer: rechnerische Fremdkapitalquote noch über 60%

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Anders sieht es bei Selbstnutzern aus. Hier kommt es bei noch hoch verschuldeten, da erst frischgebackenen Eigentümern zwar zu einem deutlichen Peak von mehr als 900 Euro, in den Folgejahren ergibt sich aber im Zuge der Schuldentilgung genau die umgekehrte Entwicklung: Die Wohnkosten liegen bei über 64-Jährigen mit 435 Euro um mehr als die Hälfte niedriger. Schuldenfreie Haushalte im Rentenalter zahlen sogar nur noch gut 350 Euro.

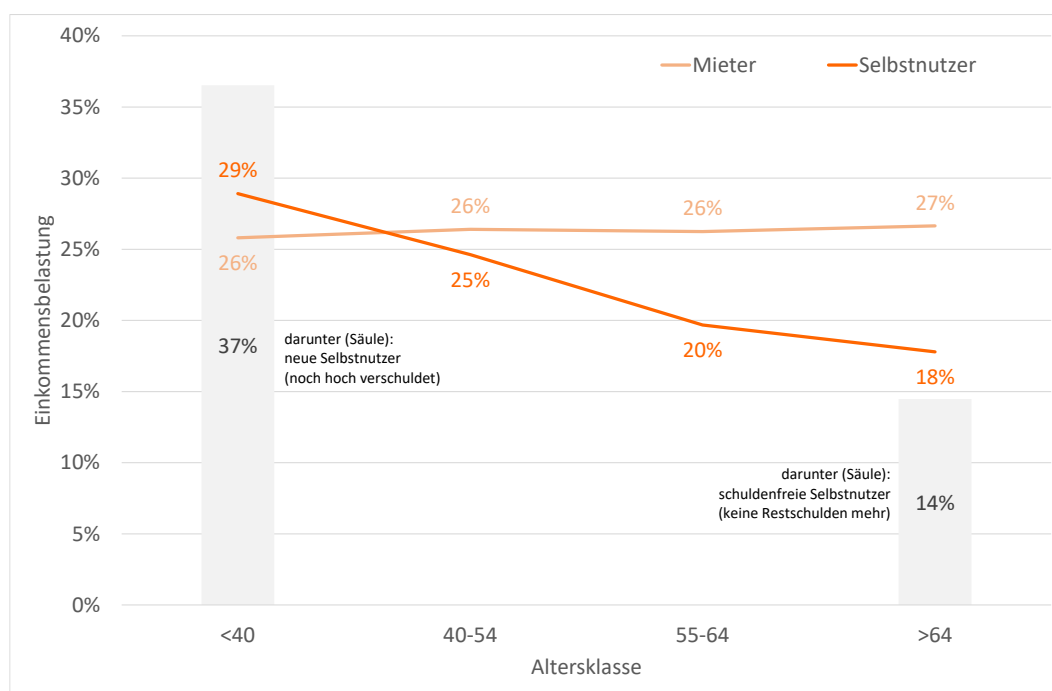
Meist schon in der Familienphase wohnen Eigentümer günstiger als Mieter

Noch deutlicher werden die Unterschiede wenn man anstelle der absoluten Wohnkosten die Einkommensbelastung durch das Wohnen betrachtet (vgl. Abbildung 8). Während der Mieter in jungen Jahren ein Viertel seines Einkommens für ein warmes Zuhause ausgibt (26%), steigt die Belastung im Rentenalter sogar noch leicht an. Der Selbstnutzer gibt zunächst zwar mehr als jeden dritten Euro für das Wohnen aus (37%). Aber schon in der späten Familienphase (40 bis 54 Jahre) gleicht seine Belastung derjenigen des Mieters, am Vorabend des Ruhestandes liegt sie schon mehr als fünf Prozentpunkte darunter und im

Ruhestand sinkt sie auf weniger als ein gutes Fünftel des Einkommens (18%). Schuldenfreie Selbstnutzer geben im Ruhestand sogar nur noch jeden siebten Euro für das Wohnen aus (14%). Trotz der geringeren Wohnkostenbelastung genießen die Eigentümer meist auch mehr Wohnqualität (größere Fläche, bessere Ausstattung, bessere Lage; vgl. Abschnitt 4) und müssen sich auf jeden Fall keine Sorgen um Verdrängung oder Mietererhöhungen machen.

Abbildung 8: Einkommensbelastung durch Wohnkosten

Auswahl: Haushaltsnettoeinkommen 2-3.000 Euro/Monat



Wohnkosten: Bruttowarmmiete beim Mieter bzw. Zins/Tilgung plus kalte und warme Nebenkosten beim Selbstnutzer | Mieter: ohne mietfrei Wohnende | neue Selbstnutzer: rechnerische Fremdkapitalquote noch über 60%

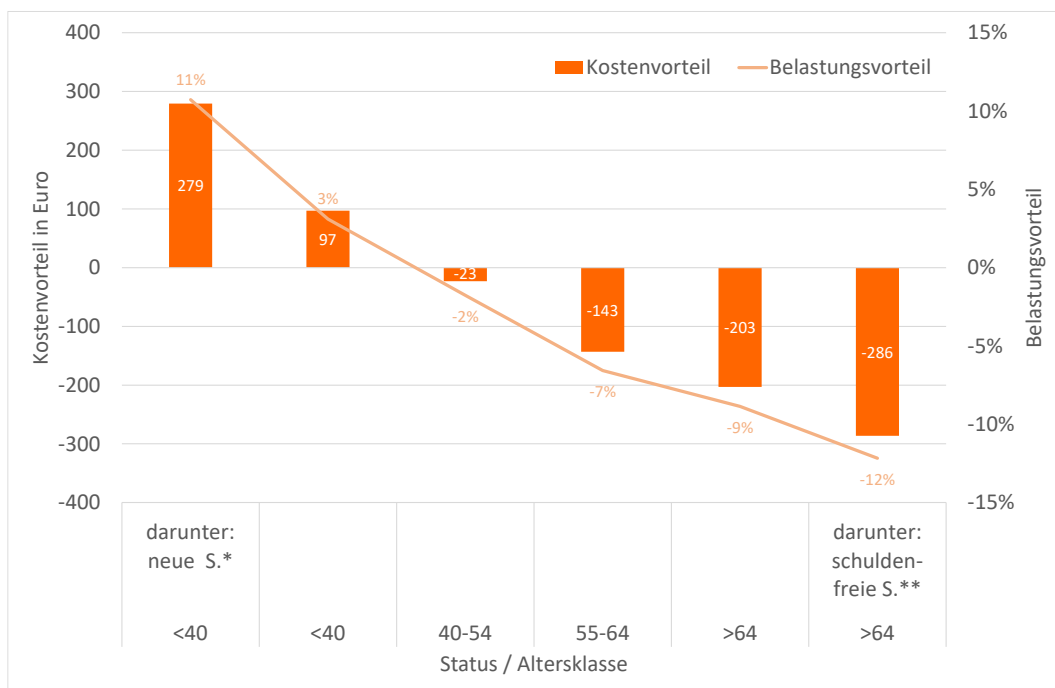
Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Eigentümer „sparen“ im Ruhestand fast 300 Euro monatliche Wohnkosten

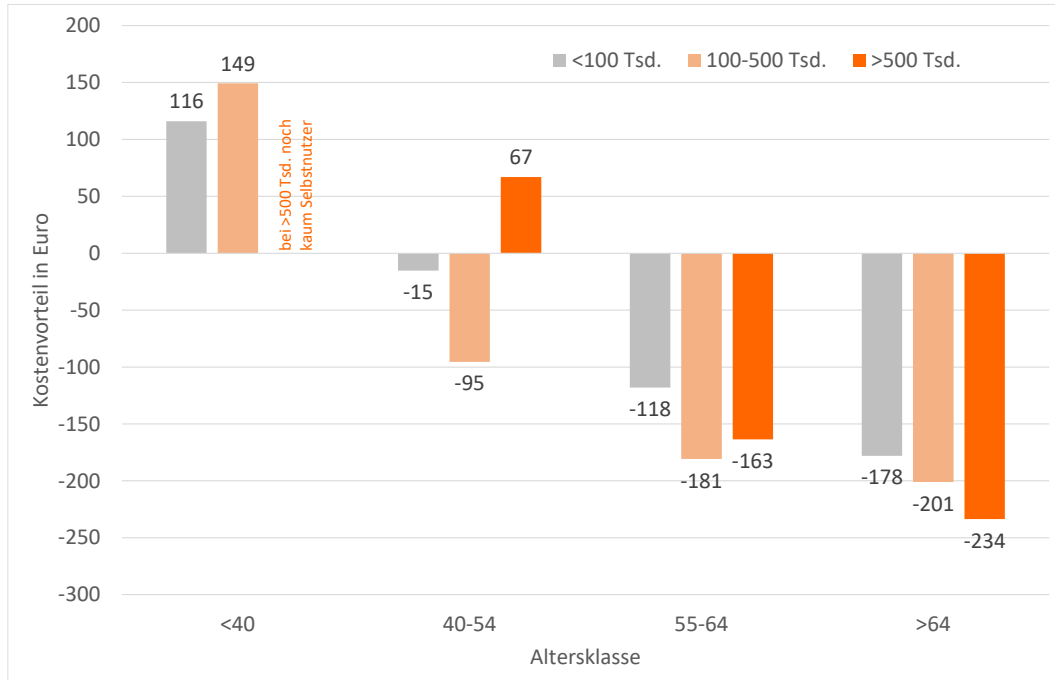
Die Vorteile der Selbstnutzer bei den Wohnkosten untermauern die Bedeutung des Wohneigentums beim Aufbau der Altersvorsorge. Analog der Sparphase einer Rentenversicherung haben Eigentümer zunächst höhere Wohnkosten zu tragen als gleichaltrigen Mieter derselben Einkommensklasse. Die „Zusatzkosten“ beginnen bei rund 300 Euro monatlich für frischgebackene Selbstnutzer, sinken aber bereits in der späten Familienphase gegen null (vgl. Abbildung 9). So lassen sich eventuelle steigende Mehrausgaben im Rahmen der Ausbildung oder des Studiums der Kinder leichter verschmerzen.

Abbildung 9: Kostenvorteil Mieter gegenüber Selbstnutzern

Auswahl: Haushaltsnettoeinkommen 2-3.000 Euro/Monat



Kostenvorteil nach Gemeindegröße



*neue Selbstnutzer: rechnerische Fremdkapitalquote noch über 60%

**schuldenfreie Selbstnutzer: Selbstnutzer ohne Restschulden Baukredite

*Kategorie „>500“ im Osten ist Berlin (Leipzig/Dresden sind in Kategorie „100-500“)

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Abweichend von einer „normalen“ Rentenversicherung beginnt für Selbstnutzer die „Auszahlungsphase“ also schon in der zweiten Hälfte des Erwerbslebens und damit schon lange vor dem Ruhestand. Im Rentenalter steigt die Liquiditätsrendite weiter auf gut 200 Euro monatlich und ältere, bereits schuldenfreie Selbstnutzer haben in diesem Alter gegenüber gleichaltrigen Mietern sogar einen Kostenvorteil von nahezu 300 Euro im Monat. Im Ergebnis müssen zwar junge Eigentümer zunächst ein knappes Zehntel mehr vom Einkommen für das Wohnen ausgeben (+11%), im Alter liegt ihr frei verfügbares Einkommen nach Wohnkosten dann aber um deutlich mehr als zehn Prozent über dem vergleichbarer Mieterhaushalte (-12%).

Großstadt-Eigentümer sind Spätzügler, erreichen aber dasselbe Ziel

Die Wohnkostenvorteile variieren je nach Gemeindegröße. Der Break-even – also geringere Wohnkosten für Selbstnutzer im Vergleich zu Mietern – ist in kleineren Großstädten mit 100.000 bis 500.000 Einwohnern am schnellsten erreicht, etwas länger dauert es in kleineren und mittleren Städten. Am ältesten sind Wohneigentümer in Großstädten über 500.000 Einwohnern, bis ihre Wohnkosten endlich unter denen vergleichbarer Mieter liegen. Letzteres dürfte am höheren Erwerbssalter dort liegen, was eine Folge hoher Preise, aber auch eine Folge höherer Akademikerquoten sein dürfte. Akademiker haben längere Ausbildungszeiten, gründen deswegen später Familien und bleiben daher länger in Mietwohnungen (vgl. dazu Teil 1).

Überraschend ist, dass Selbstnutzer in kleineren und mittleren Städten den Break-even erst nach den kleineren Großstädten erreichen. Dies könnte an den niedrigeren Mieten in Kleinstädten liegen, die den Vergleich der Wohnkosten länger zugunsten der Mieter ausfallen lassen. In Suburbanisierungsregionen könnten aber auch Zuzügler aus der Stadt die Relation ungünstig beeinflussen. Denn diese Zuzügler sind zum Eigentumserwerb oft älter und haben als Spätzügler deswegen im selben Alter noch höhere Annuitäten als Nicht-Zuzügler oder sie sind einkommensstärker und bewohnen daher hochwertigere Wohnungen als die Durchschnittsmieter vor Ort. Beides lässt Wohneigentum dann beim Wohnkostenvergleich schlechter aussehen als Mietwohnungen.

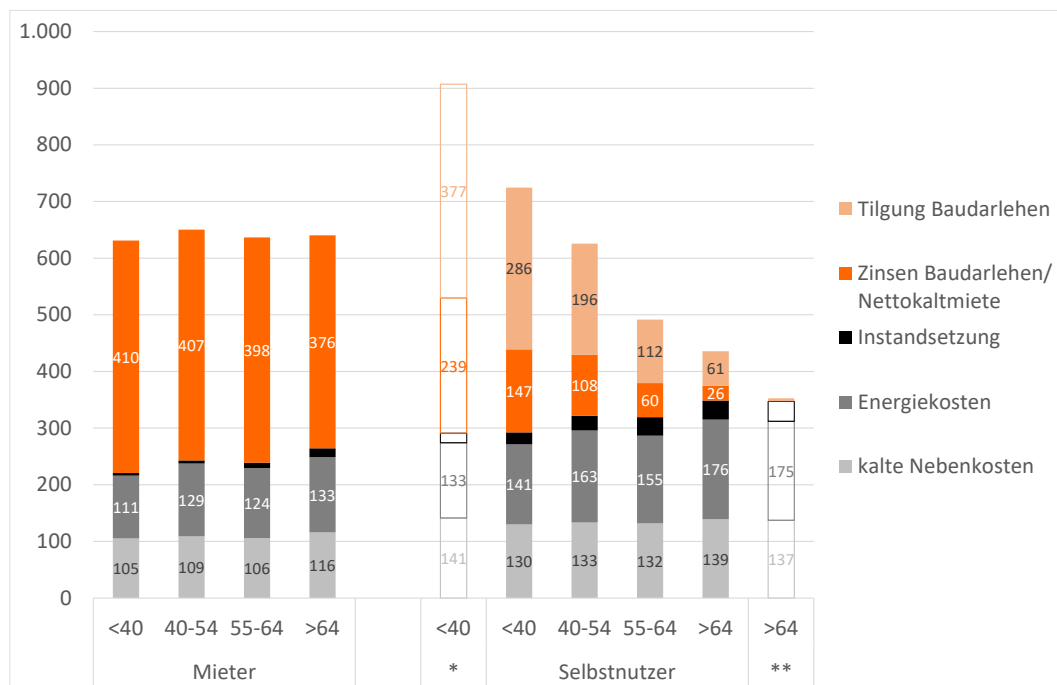
Eigenheimer können ihre Wohnung günstiger bewirtschaften

So unterschiedlich die Wohnkosten von Mietern und Selbstnutzern in den einzelnen Lebensphasen ausfallen, gibt es doch Ähnlichkeiten. Beispielsweise belaufen sich die warmen Nebenkosten (kalte Nebenkosten plus Energie) bei unter 40-jährigen beider Wohnformen auf etwa ein Drittel der gesamten Wohnkosten (vgl. Abbildung 10a). Absolut betrachtet liegen die warmen Nebenkosten bei den Eigentümern gleichwohl deutlich höher. Das liegt aber vor allem daran, dass Eigentümer viel größere Wohnungen besitzen (ca. 50% mehr; vgl. Abbildung 11): auf den Quadratmeter umgerechnet haben Selbstnutzer daher sogar niedrigere kalte Nebenkosten sowie geringere Energiekosten (vgl. Abbildung 10b).

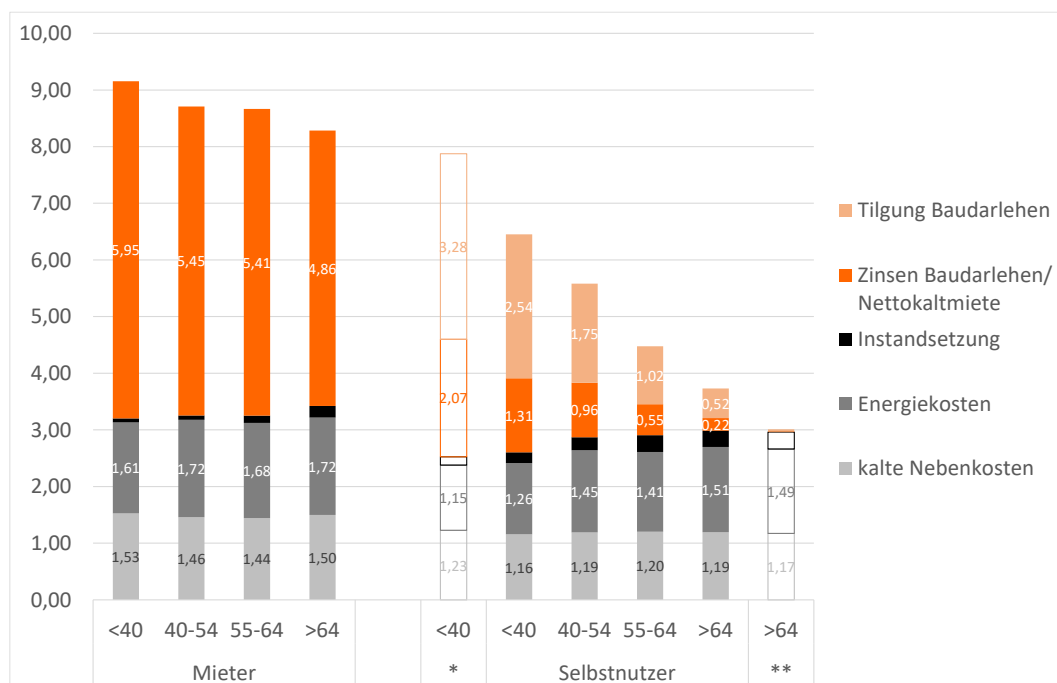
Abbildung 10: Zusammensetzung der monatlichen Wohnkosten

Auswahl: Haushaltsnettoeinkommen 2-3.000 Euro/Monat

a) Wohnkosten pro Monat



b) Wohnkosten pro Quadratmeter



Wohnkosten: Bruttowarmmiete bzw. Zins/Tilgung plus kalte/warme Nebenkosten beim Selbstnutzer | *darunter: neue Selbstnutzer (rechnerische Fremdkapitalquote noch über 60%) | **darunter: schuldenfreie Selbstnutzer (ohne Restschulden Baukredite)

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

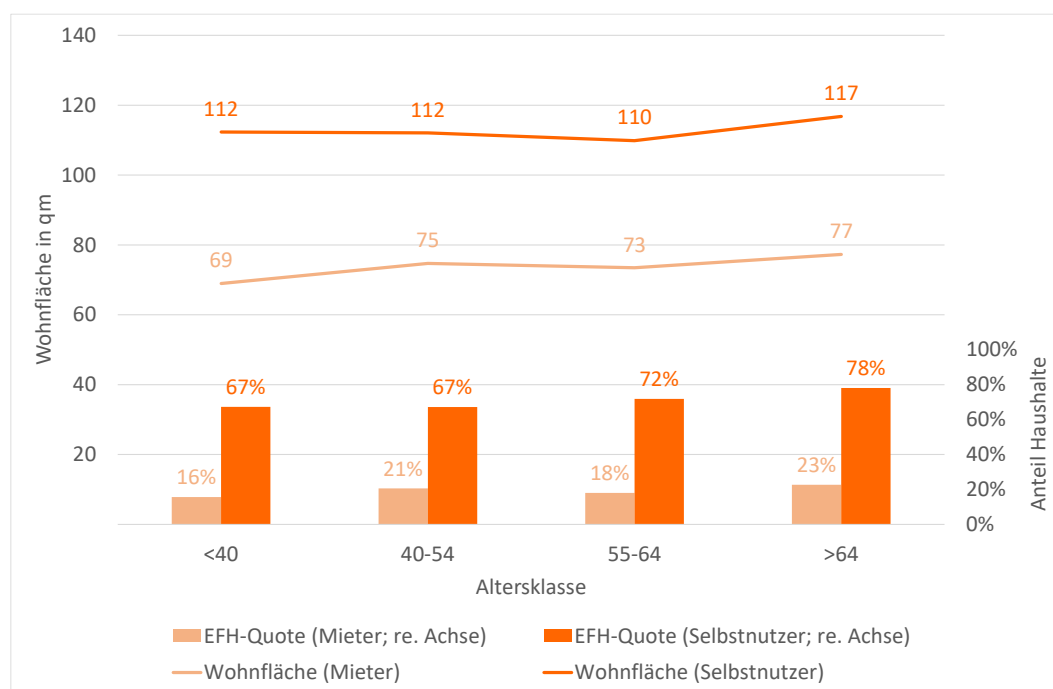
In der Summe aller Nebenkosten haben Selbstnutzer damit pro Quadratmeter erheblich weniger Nebenkosten zu zahlen. Die Gründe liegen auf der Hand: vor allem Eigentümer in Ein- und Zweifamilienhäusern können ihre Wohnung günstiger bewirtschaften. Sie müssen weniger Geld für „Gemeinschaftseigentum“ ausgeben (Aufzüge, Hausmeister) und können bei kleineren Reparaturen und Instandhaltungen öfter selbst „Hand anlegen“. Bleibt als großer Unterschied die Kluft zwischen Nettokaltmiete einerseits und Zins bzw. Tilgung andererseits. Diese sinkt im Laufe des Lebens jedoch zugunsten der Eigentümer. Und rechnet man pro Quadratmeter, dann wohnen sogar frischgebackene Selbstnutzer von Anfang an günstiger als im Alter und Einkommen vergleichbare Mieterhaushalte.

4. Wohnqualität von Mietern und Eigentümern

Wohneigentum bietet zahlreiche Vorteile. Dies gilt vor allem im Hinblick auf die Altersvorsorge: Hohe Tilgungsanforderungen führen zu einem selbst auferlegten, freiwilligen „Zwangsspar“-Prozess, der bis zum Ruhestand in einem erheblichen Vermögensvorsprung gegenüber vergleichbaren Mietern mündet (vgl. Teil 3).

Abbildung 11: Wohnqualität: Wohnfläche und Gebäudeart

Auswahl: Haushaltsnettoeinkommen 2-3.000 Euro/Monat



Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Gleichwohl dürfte das wahre Motiv beim Erwerb der eigenen vier Wände woanders zu finden sein (vgl. Teil 1). Denn in aller Regel entscheidet man sich für Wohneigentum, weil man im Rahmen der Familiengründung dringend eine größere Wohnung

benötigt. Spätestens beim zweiten Kind wird das Platzangebot zu knapp und bei der Suche nach einer größeren Mietwohnung stellt man früher oder später fest: Große Familienwohnungen zur Miete sind rar gesät und meist ist der Kauf einer eigenen Wohnung nicht mal teurer.

Und tatsächlich sind die Wohnungen von Eigentümern ganz erheblich größer als Mietwohnungen. Im Durchschnitt haben Wohneigentümer mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von 2.000 bis 3.000 Euro gut 40qm zusätzlich zur Verfügung (vgl. Linien in Abbildung 11). Das entspricht einem Vorsprung von mehr als 50%. Ein Vorsprung bleibt im Übrigen auch dann bestehen, wenn man die größere Zahl der Haushaltsmitglieder betrachtet und anhand der Pro-Kopf-Wohnflächen vergleicht (vgl. Teil 2).⁵

Aber Wohneigentümer leben nicht nur auf größeren Flächen, sie leben in aller Regel auch familienfreundlicher. Wobei familienfreundlich hier als ebenerdiger Zugang zu einem großen Balkon, einer Terrasse oder am besten zu einem eigenen Garten interpretiert wird. Solche Eigenschaften findet man in Eigenheimen viel eher und in größerem Ausmaß als in üblichen Geschosswohnungen. Und tatsächlich wohnen Selbstnutzer drei- bis viermal häufiger in Ein- oder Zweifamilienhäusern als Mieterhaushalte (vgl. Säulen in Abbildung 11).

Mietwert als Qualitätsindikator für selbstgenutzte Wohnungen und Häuser

Wohnungsgröße und Objektart (Geschosswohnung oder Eigenheim) sind natürlich nur zwei sehr grobe Indikatoren für die Wohnqualität. Will man die Qualitätsunterschiede von Mietwohnungen und selbst genutzten Wohnungen komplett erfassen, müsste man eine Vielzahl von Eigenschaften miteinander vergleichen, die die Wohnungen hinsichtlich Ausstattung, Zustand und Lage beschreiben. Man kann es sich aber auch einfacher machen, indem man die Mieten miteinander vergleicht. Denn die rechnet quasi alle Wohnungseigenschaften um in einen Geldbetrag. Nun werden für selbst genutzte Wohnungen zwar per Definition keine Mieten bezahlt. Wohl aber werden in der EVS auch so genannte Mietwerte bereitgestellt (fiktive Eigentütermiete).

Im Unterschied zu den Wohnkosten im vorherigen Abschnitt variieren Mieten und Mietwerte kaum im Altersquerschnitt, also zwischen den Altersklassen vergleichbarer Haushalte (vgl. Abbildung 12a und Abbildung 7). Aber umso deutlicher fällt der Unterschied zwischen Mietern und Selbstnutzern aus: Letztere haben einen Mietwert, der knapp 300 Euro monatlich oder rund zwei Drittel höher ausfällt – obwohl die Wohnung nur etwa 50% größer ist. Mit anderen Worten: Selbstnutzer wohnen nicht nur in größeren, sondern auch in qualitativ hochwertigeren Wohnungen.

Dies und noch mehr zeigt auch der Vergleich auf Basis der Quadratmeterwerte (vgl. Abbildung 12b und c). Denn auch umgerechnet auf die Wohnfläche liegen die Mietwerte der Selbstnutzer wiederum höher als die Mieten der Mieter, allerdings zeigen

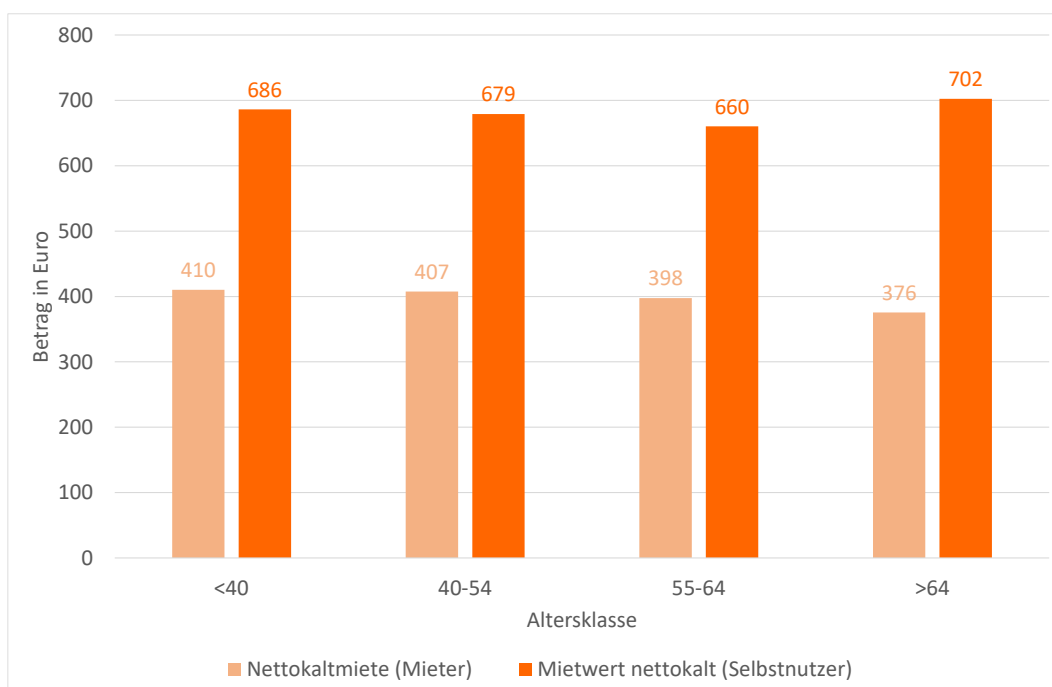
⁵ Die Flächen der Selbstnutzer sind auch größer, wenn man getrennt für Geschosswohnungen (69qm zu 84qm) und Eigenheime (125qm zu 91qm) analysiert.

sich erhebliche Unterschiede in den Objektarten. So liegt der Mietwert bei Selbstnutzern von Eigentumswohnungen nur unwesentlich höher als vergleichbare Quadratmetermieten (6% oder 0,35 €/qm). Vor allem junge Selbstnutzer unterscheiden sich hier kaum noch (1% oder 0,04 €/qm). Umso deutlicher dagegen heben sich die Wohnqualitäten der Selbstnutzer von Eigenheimen ab (67% oder 2,38 €/qm). Hier sind es vor allem die älteren Eigenheimer, die besondere Qualitätsvorteile gegenüber Mietern genießen (138% oder 3,44 €/qm) – wohlgermerkt bei vergleichbaren Einkommen.

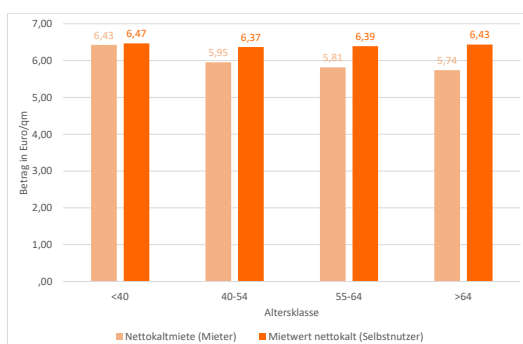
Abbildung 12: Wohnqualität: Miete vs. Mietwert (nettokalt)

Auswahl: Haushaltsnettoeinkommen 2-3.000 Euro/Monat

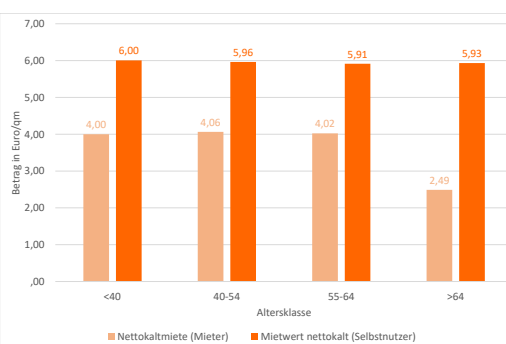
a) Monatswerte



b) Quadratmeterwerte MFH



c) Quadratmeterwerte EZFH



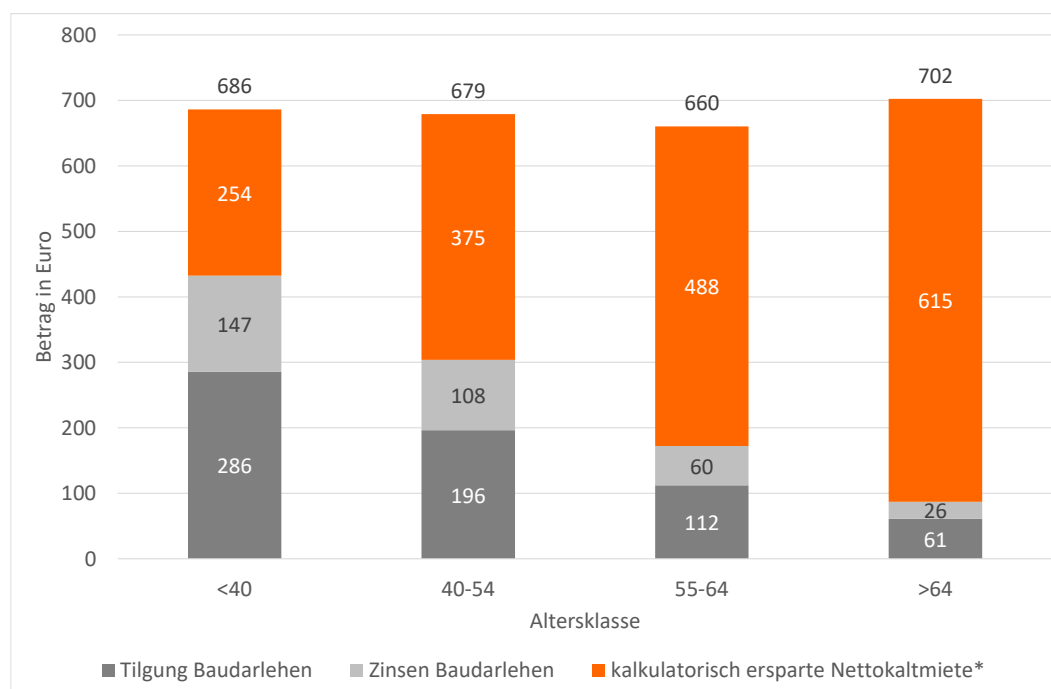
Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

Qualitätsbereinigt haben Selbstnutzer von Anfang an niedrigere Wohnkosten

Beim Vergleich der Wohnkosten von Mietern und Selbstnutzern im Abschnitt 3 hat sich gezeigt, dass Selbstnutzer gegenüber vergleichbaren Mietern in jungen Jahren finanziell im Nachteil sind, aber im Alter bei gleichem Einkommen wegen der dann nur noch geringen Kreditbelastung mehr Konsumpotential haben. Dabei wurde jedoch die unterschiedliche Qualität noch nicht berücksichtigt. Es macht jedoch einen Unterschied, ob derselbe Wohnkonsum in jungen Jahren höhere Kosten verursacht oder ob die höheren Wohnkosten gleichzeitig auch ein Mehr an Qualität liefern. Und diese Frage beantwortet ein Vergleich der Mietwerte von Selbstnutzern mit deren Ausgaben für Zins und Tilgung (vgl. Abbildung 13).

Abbildung 13: Kalkulatorisch ersparte Monatsmiete

Auswahl: Haushaltsnettoeinkommen 2-3.000 Euro/Monat



*Mietwert (nettokalt) abzgl. Zins und Tilgung für Baudarlehen (vgl. Abbildung 12a und Abbildung 10a)

Quelle: DOI: 10.21242/63211.2018.00.00.1.1.0, eigene Berechnungen, empirica/HTWK

So geben junge, unter 40-jährige Selbstnutzer mit monatlich 432 Euro zwar mehr aus für Zins (147 Euro; vgl. Abbildung 13) und Tilgung (286 Euro) als gleichaltrige Mieter für die Nettokaltmiete (410 Euro, vgl. Abbildung 10a). Der Wohnwert dieser Eigentümer liegt mit 686 Euro aber auch weit höher als die Nettokaltmiete der Mieter. So verbleibt den Selbstnutzern trotz hoher Kreditbelastung ein kalkulatorischer Vorteil in Form der ersparten Miete in Höhe von 254 Euro im Monat. Dieser Vorteil steigt mit

sinkender Kreditbelastung immer weiter an und erreicht schließlich bei den überwiegend schuldenfreien Rentnerhaushalten sein Maximum: Über 64-jährige Selbstnutzer profitieren dann von einer ersparten Miete in Höhe von 615 Euro im Monat. Denn ihrem kalkulatorischen Mietwert von 702 Euro stehen nur 87 Euro für Zins (26 Euro) und Tilgung (61 Euro) gegenüber.