



Wohneigentum ist Altersvorsorge

Wohneigentum ist eine gute Altersvorsorge, weil es ...

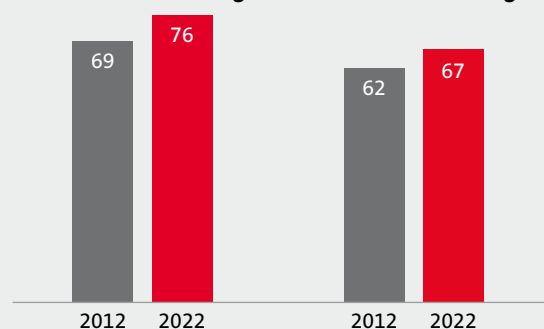
- Vermögen aufbaut,
- zum Sparen und zu Konsumverzicht veranlasst und
- die Wohnkosten im Alter senkt.

Fragt man die Menschen in Deutschland, ist die Antwort klar: Selbst genutztes Wohneigentum ist die beliebteste Form der Altersvorsorge, wie die jährliche repräsentative Befragung für den Kantar-Trendindikator 2022 erneut bestätigte. Demnach halten vier von fünf Bundesbürgerinnen und Bundesbürger das eigene Zuhause für eine sichere Altersvorsorge, zwei Drittel sind überzeugt: Es ist sogar die beste Art, für den Ruhestand vorzusorgen.

Diese Einschätzung ist durchaus berechtigt. Warum Wohneigentum zur Altersvorsorge besonders gut geeignet ist, zeigen verschiedene Studien:

Vermögensbildung und Altersvorsorge: Immobilien werden immer beliebter

So viel Prozent der Bundesbürger halten ...
 ... Haus- und Grundbesitz für die beste **Geldanlage** ... eine eigene Immobilie für die beste **Altersvorsorge**



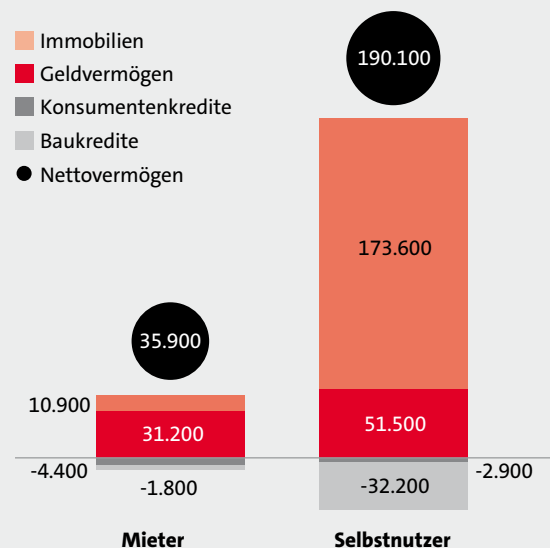
Repräsentative Befragung der deutschen bzw. deutschsprachigen Bevölkerung ab 14 Jahren für den Kantar-Trendindikator 2012 und 2022
 Quelle: Kantar

1. Wohneigentümer bauen mehr Vermögen auf als Mieter

Die im Fünf-Jahres-Turnus erhobene Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) des Statistischen Bundesamts gibt regelmäßig Auskunft über die Einkommens- und Vermögenssituation der Bundesbürger. Eine Auswertung der

Wohneigentümer: Großer Vermögensvorsprung fürs Alter

Durchschnittliches Vermögen der 50- bis 59-jährigen Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen zwischen 1.700 und 2.300 Euro im Jahr 2018 in Euro



Nettovermögen: Geldvermögen plus Immobilienvermögen abzüglich Konsumentenkredite und Baukredite
 Quelle: Statistisches Bundesamt (EVS), empirica/LBS Research

jüngsten Ausgabe von 2018 durch das Forschungsinstitut empirica für die Landesbausparkassen zeigte, dass Wohneigentümer kurz vor dem Ruhestand ein gut fünfmal so hohes Vermögen aufgebaut haben wie Mieter in derselben Einkommensgruppe. Und dieses Vermögen steckt beileibe nicht nur in der Immobilie, sondern die Eigentümer verfügen auch über mehr liquide Mittel (Grafik S. 1 rechts):

Im Jahr 2018 kamen 50- bis 59-jährige Eigentümer mit einem monatlichen Nettoeinkommen zwischen 1.700 und 2.300 Euro auf ein durchschnittliches Geldvermögen von mehr als 50.000 Euro, während Mieter im Schnitt 20.000 Euro weniger auf der hohen Kante hatten.

Unter dem Strich könnten Eigentümer in der betrachteten Einkommensklasse mit ihrem gesamten Vermögen vor der Rente rund acht Jahreseinkommen ersetzen – bei den Mietern reicht es gerade einmal für anderthalb Jahre.

Eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) kam mit Daten aus dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP) für etwas ältere Ruheständler auf noch größere Vermögensunterschiede: Demnach hatten Selbstnutzer im Alter zwischen 71 und 75 Jahren im Jahr 2017 mit fast 279.000 Euro ein durchschnittlich sechsmal so hohes Vermögen wie gleichaltrige Mieter. Hier wurde allerdings nicht nur eine bestimmte Einkommensgruppe betrachtet, sodass ein Teil der Vermögensunterschiede mutmaßlich auf die tendenziell höheren Einkommen von selbst nutzenden Wohneigentümern zurückzuführen ist.

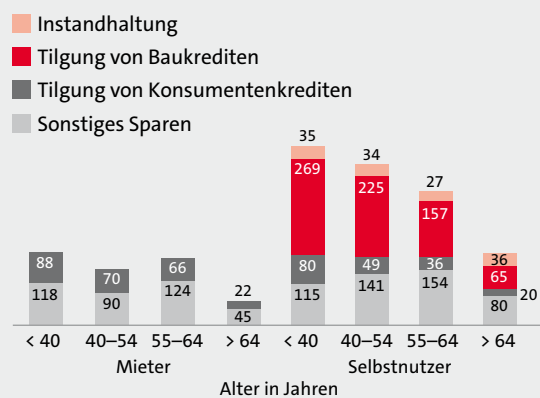
2. Wohneigentümer sparen mehr und konsumieren weniger

Die Erklärung für die immense Vermögensdifferenz liegt im unterschiedlichen Spar- und Konsumverhalten: Wer in den eigenen vier Wänden lebt, spart bei ähnlichem Einkommen mehr von seinem monatlichen Budget als jemand, der zur Miete wohnt – auch dies ist ein Ergebnis der EVS-Analysen von empirica.

Der größte Teil der Sparleistung von Eigentümern entfällt dabei auf die nötige Tilgung der Baukredite (Grafik oben). Mieter entrichten zwar oftmals ähnliche Beträge für ihre Miete, bauen damit aber anders als Eigentümer kein Vermögen auf, sondern finanzieren lediglich ihren sogenannten Wohnkonsum. Zusätzlich stecken Eigentümer oft Geld in die Instandhaltung ihrer Immobilie oder bilden eine Rücklage dafür, was ebenfalls positiv auf ihr Vermögenskon-

Sparbeträge von Eigentümern und Mietern

So viel Euro pro Monat sparten Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von 2.000 bis 3.000 Euro im Jahr 2018 (Median)



Baukredite: für selbst genutztes Eigentum

Quelle: Statistisches Bundesamt (EVS)/empirica/LBS Research

to einzahlt. Vollständig ist das Bild damit aber noch nicht, denn die Selbstnutzer sparen sogar ein wenig mehr in anderen Sparformen. Was sie dagegen in geringerem Ausmaß tun, ist Kredite zu Konsumzwecken aufzunehmen, die sie später zurückzahlen müssen. Unter dem Strich steht ein erheblich höheres Engagement für den Vermögensaufbau.

Festzuhalten bleibt jedoch: Von nichts kommt nichts. Um dieses Engagement leisten zu können, verzichten Eigentümer auf die eine oder andere Annehmlichkeit. Nach den Berechnungen von empirica gaben die Mieter in der betrachteten Einkommensklasse 2018 im Mittel knapp 1.672 Euro für den Konsum aus, die jungen Eigentümer dagegen 300 Euro weniger. Eingeschränkt haben sich die Wohneigentümer vor allem bei Restaurantbesuchen, Verkehrsdienstleistungen und Urlaubsreisen.

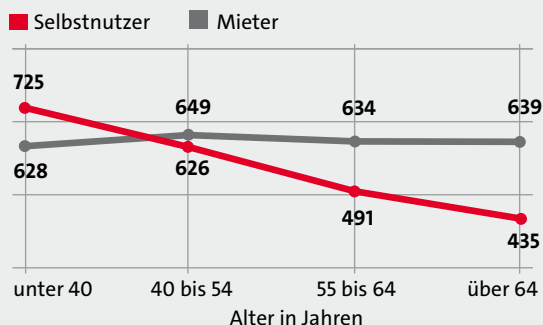
3. Wohneigentümer haben im Alter geringere Wohnkosten

Auch dies bestätigen gleich mehrere Studien – mit unterschiedlichen Datengrundlagen und unterschiedlichen Vergleichsansätzen. Für die auf der EVS basierende LBS-Wohneigentumsstudie wurden Haushalte einer Einkommensklasse gegenübergestellt. Das Ergebnis (Grafik S. 3 oben):

Bei einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen zwischen 2.000 und 3.000 Euro zahlten Mieter im Rentenalter im Jahr 2018 durchschnittlich knapp 640 Euro Miete pro Monat. Dagegen mussten Selbstnutzer über 64 Jahren in

Eigentümer wohnen günstiger

Monatliche Wohnkosten bei einem Haushaltsnettoeinkommen zwischen 2.000 und 3.000 Euro, 2018 in Euro



Selbstnutzer: Zins und Tilgung sowie kalte und warme Nebenkosten; Mieter: Bruttowarmmiete

Quellen: Statistisches Bundesamt (EVS), empirica/LBS Research

derselben Einkommensgruppe im Mittel nur 435 Euro an monatlichen Wohnkosten aufbringen.

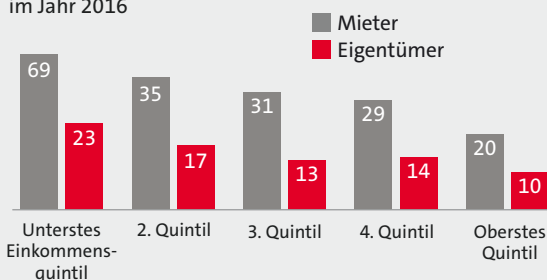
Bereits 2019 hatte das DIW eine Studie veröffentlicht, die die Wohnkosten von Mietern und Eigentümern im Rentenalter vergleicht. Als Datenbasis diente hier das SOEP der Jahre 1996 bis 2016. Die Ergebnisse fielen von der Größenordnung her ähnlich aus wie in der LBS-Studie – und vor allem genauso eindeutig (Grafik unten):

Ältere Mieterinnen und Mieter haben über alle Einkommensklassen hinweg eine höhere prozentuale Wohnkostenbelastung als gleichaltrige Eigentümer.

Zudem fiel bei den Mietern der Anstieg der Belastung in den beiden vergangenen Jahrzehnten weit kräftiger aus. Im Ergebnis weisen 38 Prozent der Mieter, aber nur 5 Prozent der Eigentümer eine übermäßige Wohnkostenbelastung auf.

Wohnkostenbelastung: Bei Eigentümern im Alter stets geringer

Wohnkosten in Prozent des Haushaltsnettoeinkommens bei über 64-jährigen Eigentümer- und Mieterhaushalten im Jahr 2016



Quelle: Sozio-oekonomisches Panel/DIW

Die skizzierten Befunde sind dem Grunde nach seit Jahrzehnten robust. Wer bei seiner Altersvorsorge (auch) auf Wohneigentum gesetzt hat, war stets gut beraten. Die Entwicklung am Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren hat die Trends noch verstärkt. Durch die langjährige Niedrig- und Nullzinsphase konnten sich Neueigentümer äußerst günstige Finanzierungsbedingungen sichern und einen größeren Teil ihres monatlichen Wohnbudgets in die Tilgung, sprich den Vermögensaufbau investieren. Zugleich entwickelten sich die Immobilienwerte positiv. Unterdessen sahen sich Mieter mit einem starken Anstieg der Angebots- wie der Bestandsmieten konfrontiert und werden sich aufgrund der fortbestehenden Wohnungsknappheit wohl auch weiterhin damit konfrontiert sehen.

Fazit: Wohneigentum ist eine gute Form der Altersvorsorge. Deshalb sollte die Politik die Wohneigentumsbildung unterstützen, Hemmnisse abbauen und die Förderung so aufstellen, dass eine Altersvorsorge mit Wohneigentum weiter möglich bleibt.

Quellen

- Reiner Braun: Wohneigentum in Deutschland, Studie im Auftrag der LBS-Bundesgeschäftsstelle, Berlin 2021/2022, Download unter empirica-institut.de
- Laura Romeu Gordo, Markus M. Grabka u. a.: Immer mehr ältere Haushalte sind von steigenden Wohnkosten schwer belastet, in: DIW Wochenbericht 27/2019, S. 467–476, Berlin, online unter diw.de
- Markus M. Grabka, Christoph Halbmeier: Vermögensungleichheit in Deutschland bleibt trotz deutlich steigender Nettovermögen anhaltend hoch, Abschnitt „Immobilienbesitz erhöht das Vermögen beträchtlich“, in: DIW Wochenbericht 40/2019, S. 735–745, online unter diw.de

Herausgeberin

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen
im Deutschen Sparkassen- und Giroverband e. V.
Friedrichstraße 83 · 10117 Berlin
Telefon: +49 30 20225-5381
E-Mail: LBS-info@dsgv.de

Ansprechpartnerin

Irina Berenfeld
Wohnungs- und Vermögenspolitik / LBS Research
Telefon: +49 30 20225-5399
E-Mail: irina.berenfeld@dsgv.de