

# Vermögensbildung in Deutschland

## Teil 3: Wohnflächen und Vermögen

Weitere Teile finden Sie unter dem Suchbegriff „Vermögensbildung in Deutschland“ auf [www.empirica-institut.de/publikationen/](http://www.empirica-institut.de/publikationen/)

**Auftraggeber:**

**LBS Bundesgeschäftsstelle Berlin**

**Ansprechpartner:**

Dr. Reiner Braun (empirica) und Markus Holler (inifes)

Projektnummer:  
2014117

Datum:  
2014-2016

Büro:  
Berlin

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>TEIL 3: WOHNFLÄCHEN</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Wohnflächenentwicklung: Trendbruch durch fehlenden Neubau</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Gruppenvergleiche</b> .....	<b>5</b>
2.1 Familien und Senioren .....	5
2.2 Wer bewohnt die großen Wohnungen? .....	6
2.3 Für jedes Kind ein Kinderzimmer? .....	9
<b>3. Fazit: Mehr Neubau großer Wohnungen ist die beste Familienpolitik</b> .....	<b>11</b>
<b>TEIL 4: VERMÖGEN</b> .....	<b>13</b>
<b>1. Vermögensentwicklung seit 1993</b> .....	<b>13</b>
<b>2. Typische Altersprofile im Vermögensbestand</b> .....	<b>15</b>
<b>3. Vermögen am Vorabend des Ruhestandes</b> .....	<b>22</b>
<b>4. Finanzkrise bremst Vermögensbildung und erhöht Ungleichheit</b> .....	<b>24</b>

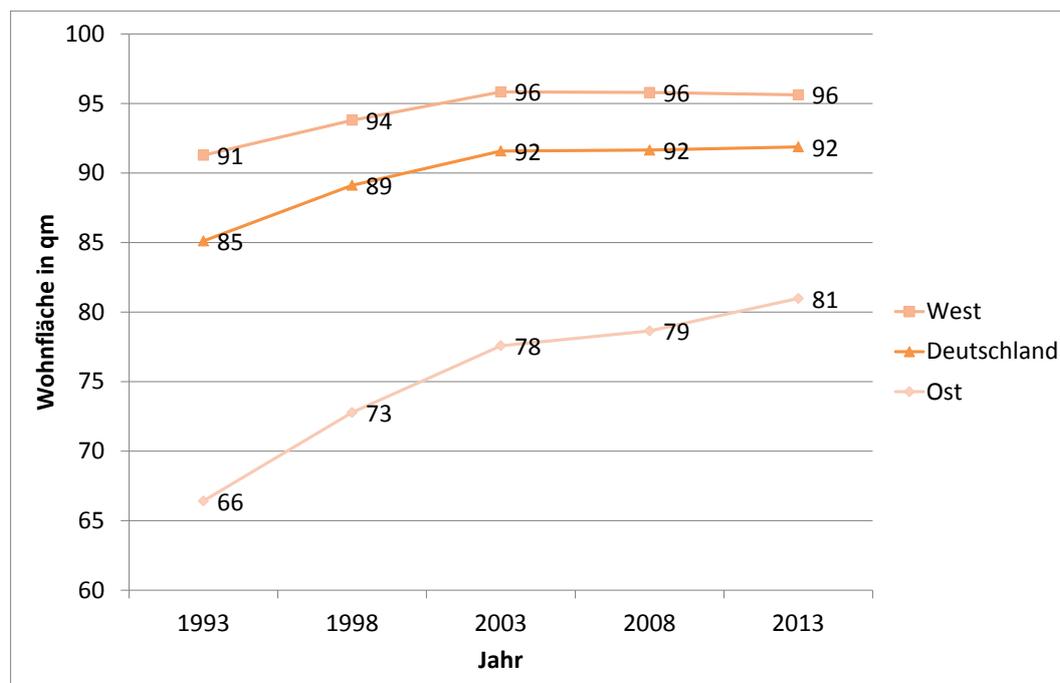
## TEIL 3: WOHNFLÄCHEN

### 1. Wohnflächenentwicklung: Trendbruch durch fehlenden Neubau

Derzeit bewohnt der durchschnittliche Haushalt in Deutschland eine Wohnung mit 92qm (vgl. Abbildung 1). Damit stagniert die mittlere Wohnfläche nunmehr seit etwa einem Jahrzehnt. Demgegenüber gab es in den 1990er Jahren noch einen Zuwachs von knapp einem Quadratmeter jährlich. Abweichend von diesem bundesweiten Trend stieg die Wohnfläche der ostdeutschen Haushalte auch in der jüngeren Vergangenheit noch leicht an, wobei der Zuwachs gegenüber den 1990er Jahren ebenfalls deutlich kleiner ausgefallen ist. Insgesamt nähert sich der ostdeutsche Wert damit immer weiter dem westdeutschen an, wobei die bewohnten Wohnungen im Osten mit 81qm immer noch 15qm kleiner sind als im Westen.

**Abbildung 1: Bewohnte Wohnflächen 1993 bis 2013**

West und Ost ohne Berlin



Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifes

Als Hauptursache für den Trendbruch im Wohnflächenwachstum dürfte die geringe Bautätigkeit der letzten Jahre verantwortlich sein, die sich gegenüber den 1990er Jahren mehr als halbiert hat (rd. 210 Tsd. neue Wohnungen p.a. im Zeitraum 2004-13 gegenüber etwa 450 Tsd. Wohnungen p.a. im Zeitraum 1994-2003). Denn größere Wohnflächen entstehen zum einen durch Zusammenlegung oder Ausbau vorhandener Wohnungen, aber vor allem im Rahmen des Neubaus von Wohngebäuden.

### **Kurzfristig allenfalls geringer Wohnflächenzuwachs zu erwarten**

Auch in der nahen Zukunft ist allenfalls ein geringer Anstieg der mittleren Wohnflächen zu erwarten. Denn zum einen kommt der Neubau nur langsam in die Gänge. Und zum anderen tendieren Bauträger dazu, kleinere Wohnungen zu bauen. Dies spiegelt aber keinesfalls die Präferenzen der Nachfrager wieder: fast jeder wohnt lieber in einer größeren Wohnung. Allerdings führten die steigenden Baukosten und Miet- bzw. Kaufpreise der letzten Jahre zu einer ansteigenden Einkommensbelastung. In der Folge können sich Wohnungssuchende die großen Wohnungen immer seltener leisten. Langfristig wird sich dieser Bautrend vermutlich rächen. Denn im Zuge der demographischen Schrumpfung der Wohnungsnachfrage werden die Leerstände in vielen Regionen wieder ansteigen. Davon sind dann aber eher die kleinen und qualitativ weniger hochwertigen Wohnungen betroffen.

### **Junge Haushalte bewohnen die größeren Wohnungen**

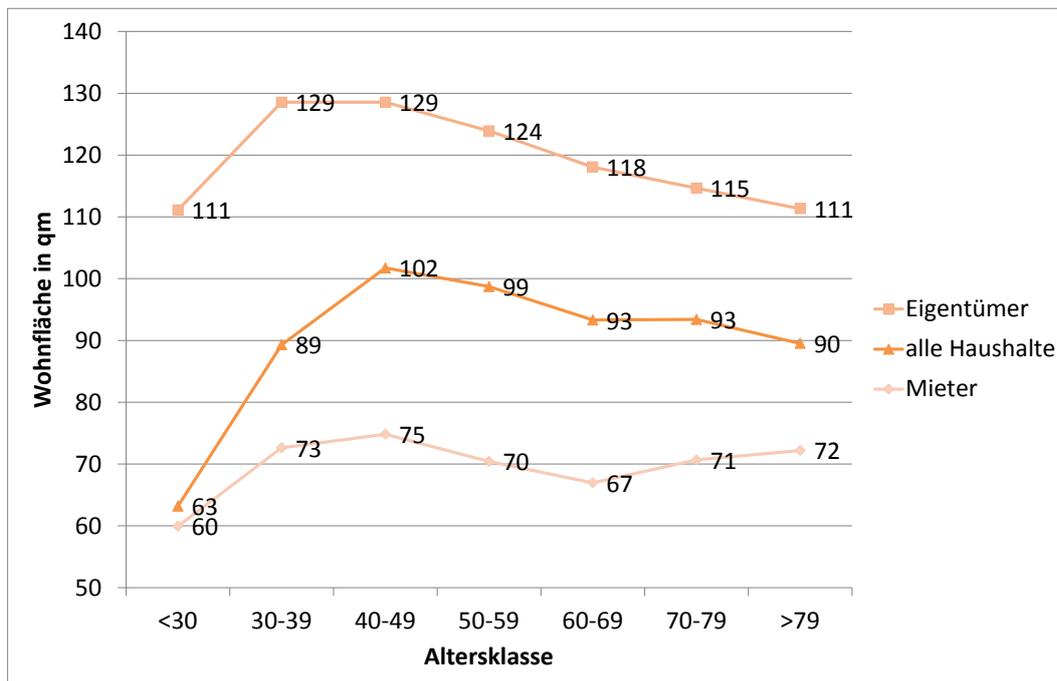
Neue Wohnungen werden bevorzugt von jüngeren Haushalten bezogen. Anlässe sind der Zusammenzug mit einem Lebenspartner oder die Ankunft eines (weiteren) Familiensprosses. Beim Auszug aus dem Elternhaus werden dagegen erstmal kleinere, eher ältere und preiswertere Wohnungen bezogen. Auch ältere Haushalte beziehen seltener Neubauwohnungen. Denn die Umzugshäufigkeit sinkt mit zunehmendem Alter drastisch. Selbst nach Auszug der Kinder oder Tod des Lebenspartners verharret man in der ehemaligen Familienwohnung. Da aber Wohnungsgröße und Neubauquote sehr stark korrelieren, findet man jüngere, 30- bis 49-jährige Haushalte in den größten Wohnungen (vgl. Abbildung 2). Demgegenüber bewohnen unter 30-Jährige (noch) kleinere Flächen und ältere Haushalte (immer noch) die kleineren Wohnungen aus früheren Baujahrgängen. Ältere Haushalte wohnen also nicht deswegen auf kleineren Flächen, weil sie im Zuge der Haushaltsverkleinerung umgezogen sind, sondern weil sie schon immer in kleineren Wohnungen gelebt haben als spätere geborene Generationen (Kohorteneffekt).

### **Allmähliche Ost-West-Annäherung – vor allem bei jungen Eigentümern**

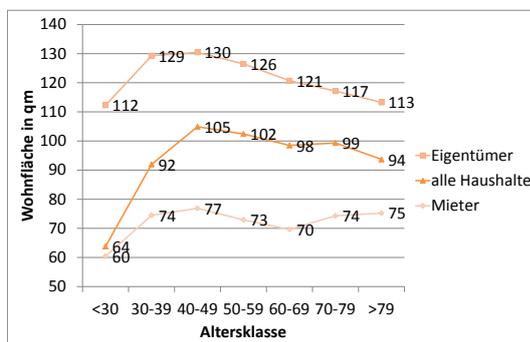
Die beschriebenen Altersstrukturen findet man im Westen genauso wie im Osten Deutschlands. Allerdings ist der Kohorteneffekt in den neuen Ländern stärker ausgeprägt. Dies liegt daran, dass viele der heute über 60-jährigen Haushalte nach der Wiedervereinigung nicht mehr umgezogen sind und deswegen (immer noch) in den für die ehemalige DDR typischen, eher kleineren Wohnungen leben (z.B. in Plattenbauten). Aber auch über alle Altersklassen hinweg werden im Osten kleinere Wohnungen bewohnt als im Westen. Die geringsten Ost-West-Unterschiede finden sich bei den jüngeren Haushalten und hier insbesondere bei den Eigentümern. Dies resultiert wiederum daraus, dass junge Haushalte am häufigsten Neubauten beziehen. Die größeren Wohnflächen der Eigentümer gegenüber den Mietern sind dagegen vorwiegend durch die Einkommensunterschiede begründet. Eigentümer sind aber nicht nur vermögender, sie wohnen auch häufiger in Ein- oder Zweifamilienhäusern. Dieser Gebäudetyp umfasst allgemein mehr Räume und damit größere Wohnflächen als Etagenwohnungen.

**Abbildung 2: Bewohnte Wohnflächen im Altersquerschnitt 2013**

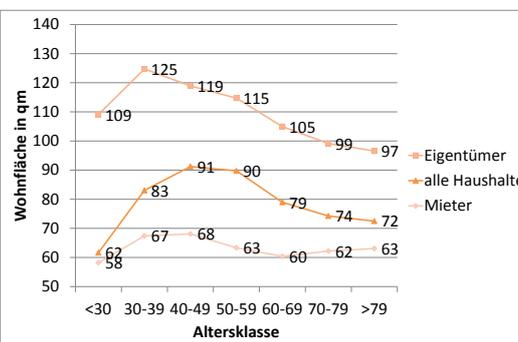
Deutschland



West (ohne Berlin)



Ost (ohne Berlin)



Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifes

**Flächenzuwachs vor allem bei jungen, ostdeutschen Eigentümern**

Ein detaillierter Zeitvergleich der Jahre 1993 und 2013 macht deutlich, wer die „Gewinner“ und „Verlierer“ des letzten Jahrzehnts in puncto Wohnfläche sind (vgl. Tabelle 1). Demnach sind die Wohnflächen vor allem im Osten der Republik gestiegen (+15qm ggü. +4qm im Westen). Dort wiederum profitierten vor allem die Eigentümer (+19qm ggü. +/-0qm bei Mietern) und darunter schließlich die jüngeren, 30- bis 39-jährigen (+35qm ggü. +16qm bei den 60- bis 69-jährigen Eigentümern). Wieder zeigen sich die Konsequenzen daraus, dass vor allem jüngere und vor allem Eigentümer Neubau beziehen.

Auf der anderen Seite waren bundesweit konstante oder sinkende Wohnflächen vor allem bei Mietern an der Tagesordnung (+3qm ggü. +9qm bei Eigentümern). Diese wiederum hatten vor allem im Osten sehr geringe Zuwächse (+/-0qm ggü. +2qm bei den Mietern im Westen) und dort schließlich in besonderem Maße die älteren, 60- bis 69-jährigen ostdeutschen Mieter (-6qm ggü. +3qm bei den 30- bis 39-jährigen ostdeutschen Mietern). Die gut verdienenden älteren Ostdeutschen haben im betrachteten Zeitraum dagegen ihre Mietwohnung verlassen und eine großzügigere selbst genutzte Wohnung bezogen (vgl. Entwicklung der Wohneigentumsquote in Teil 1).

**Tabelle 1: Wohnflächen nach Wohnstatus, Alter und Region 1993 vs. 2013**

	alle Haushalte			30- bis 39-jährige Haushalte			60- bis 69-jährige Haushalte		
	Mieter	Eigentümer	insgesamt	Mieter	Eigentümer	insgesamt	Mieter	Eigentümer	insgesamt
<b>Wohnflächen in qm 1993</b>									
Ost	63	92	66	64	90	66	67	89	69
West	70	115	91	74	116	89	71	115	98
Deutschland	67	113	85	71	115	85	67	112	90
<b>Wohnflächen in qm 2013</b>									
Ost	63	112	81	67	125	83	60	105	79
West	72	124	96	74	129	92	70	121	98
Deutschland	69	122	92	73	129	89	67	118	93
<b>Veränderung Wohnflächen in qm 1993-2013</b>									
Ost	0	19	15	3	35	17	-6	16	10
West	2	9	4	1	13	3	-2	6	0
Deutschland	3	9	7	2	14	5	0	6	3
<b>Ost-West-Differenz in qm</b>									
1993*	-6	-22	-25	-10	-27	-24	-5	-25	-29
2013*	-8	-12	-15	-7	-5	-9	-9	-16	-20
1993-2013**	-2	10	10	2	22	15	-4	10	10

\*negative (positive) Werte = kleinere (größere) Wohnflächen im Osten

\*\*positive (negative) Werte = der Osten hat ggü. dem Westen aufgeholt (verloren)

Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifis

Im Zuge des überproportionalen Anstiegs der Wohnflächen im Osten sind in den letzten 20 Jahren auch die Ost-West-Unterschiede kleiner geworden. Im Jahr 1993 herrschte innerhalb Ostdeutschlands noch eine weitgehende Gleichheit der Wohnverhältnisse: die weit überwiegende Mehrheit der Haushalte wohnte zur Miete und die Wohnflächen von Mietern und Eigentümern fielen weniger weit auseinander als im Westen. Mittlerweile unterscheiden sich die Wohnverhältnisse von ostdeutschen Mietern und Eigentümern erheblich mehr, stattdessen fallen jetzt die Ost-West-Unterschiede geringer aus. Dies gilt vor allem für die Eigentümer und darunter vor allem für die jüngeren Eigentümer.

### Fazit: Geringe Zuwächse aber Ost-West-Annäherung der Wohnflächen

Die geringe Neubautätigkeit – vor allem im Mietwohnungsbereich – führte zu einer weitgehenden Stagnation der bewohnten Wohnflächen. Da vor allem jüngere Haushalte Neubau beziehen oder Wohneigentum erwerben, wohnen heute vor allem die 30- bis 39-jährigen sowie die Eigentümer auf größeren Wohnflächen als vor zwanzig Jahren. Infolge der hohen Eigentumsbildung in den neuen Ländern haben sich

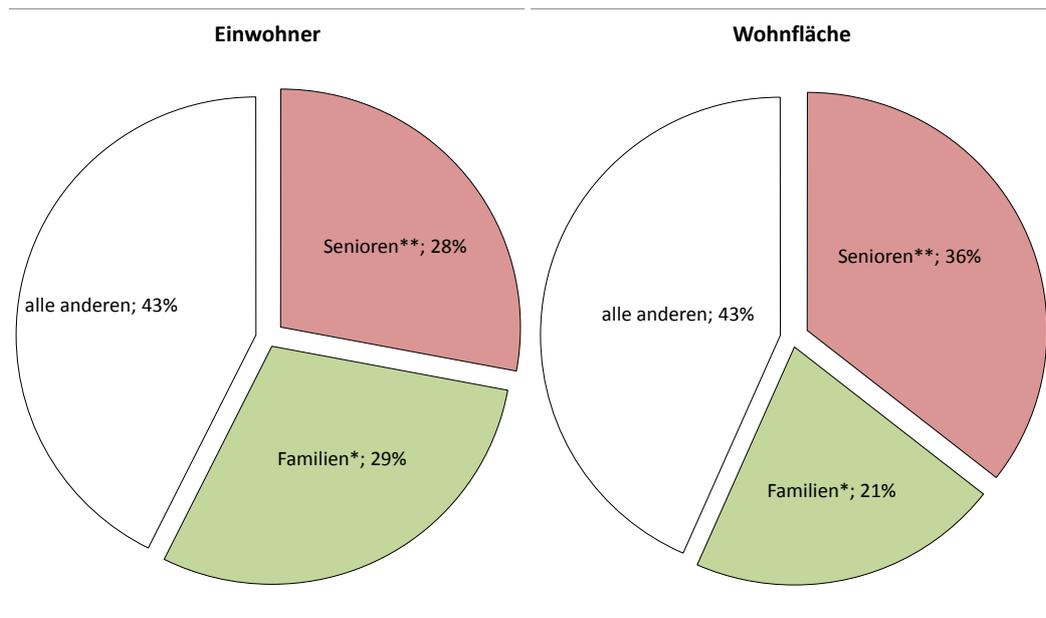
zudem die anfänglich nach der Wiedervereinigung großen Ost-West-Differenzen der Wohnflächen nunmehr deutlich verkleinert.

## 2. Gruppenvergleiche

### 2.1 Familien und Senioren

Nehmen Seniorenhaushalte den Familien „Platz“ weg? Die Wohnflächen von Familien mit minderjährigen Kindern einerseits und von Seniorenhaushalten mit 60-jähriger oder älterer Bezugsperson andererseits unterscheiden sich erheblich. So bewohnen die Familien mit 114qm in weitaus größeren Wohnungen als die Senioren, deren Wohnflächen mit gut 90qm in etwa dem bundesweiten Mittelwert entsprechen (vgl. Tabelle 2). Allerdings leben die Senioren (durchschnittlich 1,6 Personen) typischerweise auch in kleineren Haushalten als die Familien (durchschnittlich 3,5 Personen). Im Ergebnis steht den Senioren pro Kopf mit 58qm deutlich mehr Fläche als im Bundesdurchschnitt zur Verfügung. Dagegen müssen sich die Familien mit unterdurchschnittlichen 33qm pro Kopf begnügen.

**Abbildung 3: Bevölkerungs- und Wohnflächenanteil Familien vs. Senioren 2013**



\*mit minderjährigen Kindern (Alleinerziehende und Zweielternfamilien)

\*\*Bezugsperson 60 Jahre oder älter

Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifes

**Fazit: Senioren belgen 1,7 Mal mehr Wohnfläche als die zahlenmäßig gleich starken Familien**

Bundesweit repräsentieren die Familien (29%) wie auch die Senioren (28%) in der EVS jeweils ein knappes Drittel der Gesamtbevölkerung. Als Folge der hohen pro-

Kopf-Wohnflächen steht den Senioren jedoch ein überdurchschnittlicher Anteil an der Gesamtwohnfläche zur Verfügung. Trotz mengenmäßig gleicher Personenzahl belegen sie mit 36% der Gesamtfläche rund 1,7 Mal mehr Wohnfläche als die personenzahlenmäßig gleich starken Familien.

**Tabelle 2: Wohnflächen von Familien und Senioren 2013**

	Mittelwert Wohnfläche		Anteil an		
	mittlere HH-Größe	pro Haushalt	pro Kopf	Einwohner	Wohnfläche
	Personen	qm	qm	insgesamt	insgesamt
alle Haushalte	2,0	92	46	100%	100%
Senioren**	1,6	93	58	28%	36%
Familien*	3,5	114	33	29%	21%

\*mit minderjährigen Kindern (Alleinerziehende und Zweielternfamilien)

\*\*Bezugsperson 60 Jahre oder älter

Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifes

## 2.2 Wer bewohnt die großen Wohnungen?

Laut Zensus 2011 gibt es in Deutschland 40,5 Mio. Wohnungen in Wohngebäuden, wovon 38,7 Mio. bewohnt sind. Darunter gibt es 21,4 Mio. Wohnungen mit einer Wohnfläche von 80qm und mehr, wovon wiederum 20,8 Mio. bewohnt sind.<sup>1</sup> Damit ist etwa jede zweite Wohnung größer als 80qm. Aber wer wohnt in diesen großen Wohnungen: sind es eher die Familien oder eher die kinderlosen Haushalte?

### Anteil der Haushalte in großen Wohnungen

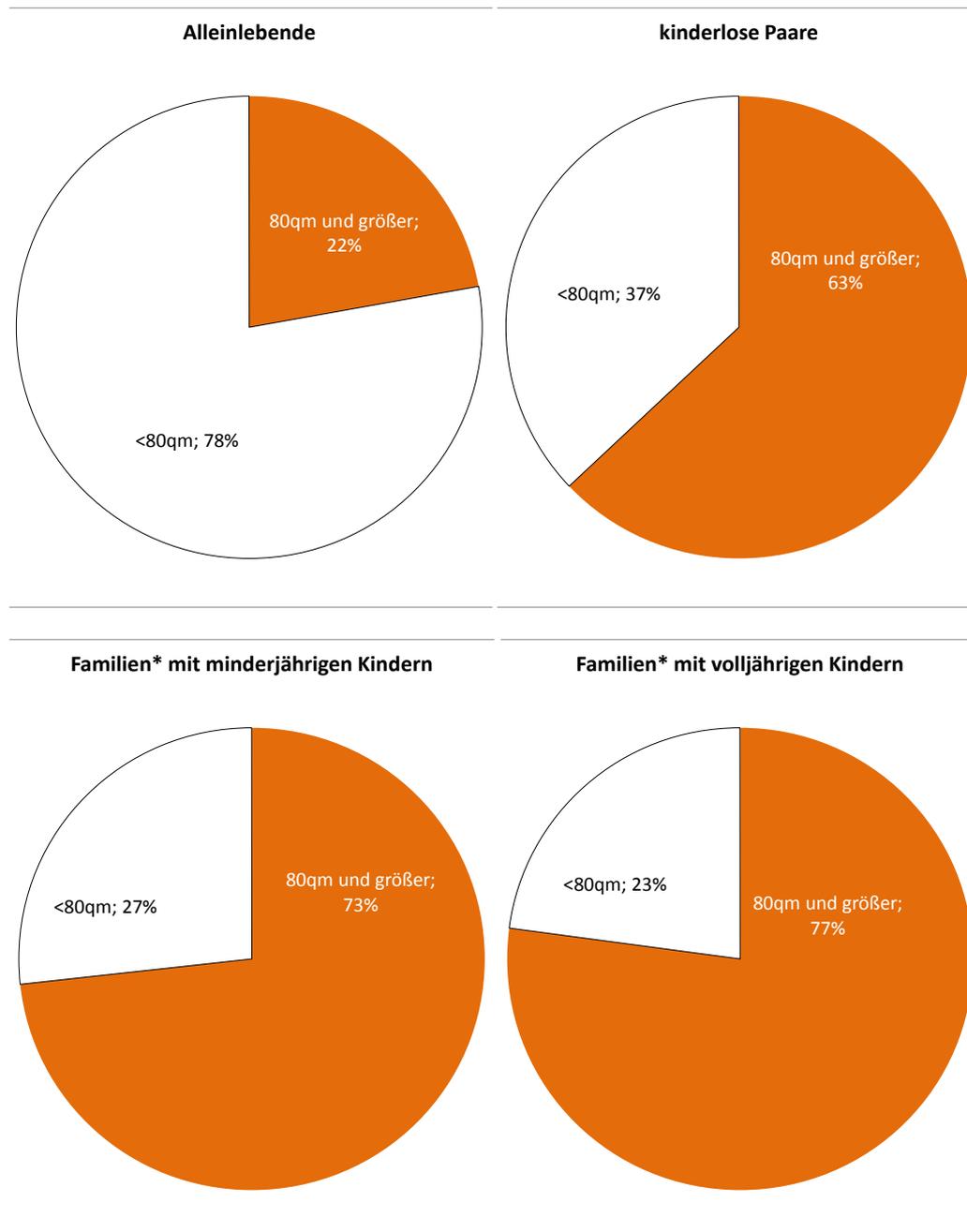
Zunächst einmal die gute Nachricht: drei Viertel aller Familien wohnen in großen Wohnungen mit 80qm Wohnfläche oder mehr (vgl. Abbildung 4 bzw. letzte Zeile in Tabelle 3a). Bei älteren Familien mit über 50-jähriger Bezugsperson mit volljährigen Kindern sind es sogar 84%.<sup>2</sup> Ähnlich hohe Quoten wie die Familien erreichen allerdings auch die älteren, über 50-jährigen kinderlosen Paare. Hier kann man unterstellen, dass es sich häufig um „ehemalige“ Familien handelt, bei denen die Kinder zwischenzeitlich ausgezogen sind. Die „Restfamilie“ blieb dann allerdings in der Familienwohnung zurück. Insgesamt wohnen damit etwa sechs von zehn kinderlosen Paaren und zwei von zehn Einpersonenhaushalten in großen Wohnungen.

<sup>1</sup> In der EVS 2013 können 19,7 dieser 20,8 Mio. Wohnungen nachgewiesen werden.

<sup>2</sup> Deutlicher seltener wohnen Familien mit unter 30-jähriger Bezugsperson noch in großen Wohnungen – allerdings sind die Fallzahlen hier relativ gering.

**Abbildung 4: Anteil der Haushalte in großen Wohnungen 2013**

Große Wohnungen = Wohnungen mit 80qm und mehr



\* Alleinerziehende und Zweielternfamilien (inkl. Mehrgenerationenhaushalte)

Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifes

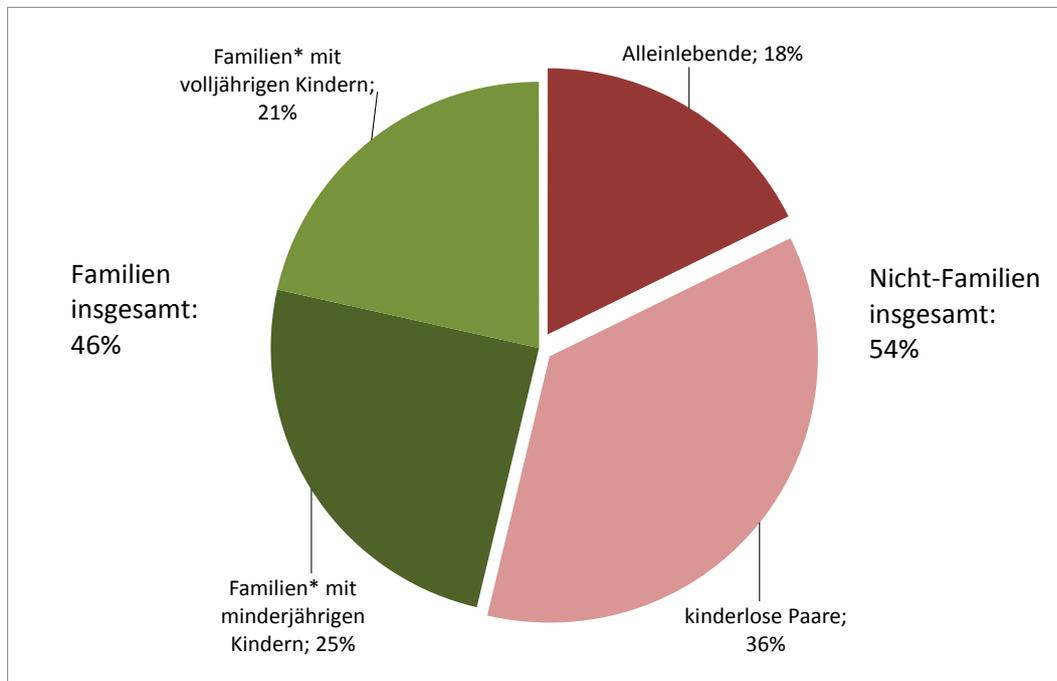
**Verteilung der großen Wohnungen auf die Haushaltstypen**

Familien wohnen also deutlich öfter als Nicht-Familien in großen Wohnungen. **Eine andere Frage ist aber, ob Familien auch die Masse der großen Wohnungen bewohnt.** Schließlich gibt es immer mehr Singles und kinderlose Paare. Selbst wenn

dann nur wenige dieser Nicht-Familien in großen Wohnungen wohnen, kann es ja trotzdem sein, dass aufgrund ihrer quantitativen Masse dennoch die Mehrheit der großen Wohnungen von ihnen bewohnt wird.

### Abbildung 5: Verteilung der großen Wohnungen auf die Haushaltstypen 2013

Große Wohnungen = Wohnungen mit 80qm und mehr



\* Alleinerziehende und Zweielternfamilien (inkl. Mehrgenerationenhaushalte)

Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifes

Tatsächlich ist es auch so, denn gut die Hälfte aller großen Wohnungen mit 80qm und mehr wird von kinderlosen Haushalten bewohnt (54%; vgl. Abbildung 5 und Tabelle 3b) und nur knapp die Hälfte von Familien (46%). Bei den kinderlosen Haushalten dominieren die älteren, über 50-jährigen Paare – sie besitzen 29% aller großen Wohnungen. Hier kann man wiederum unterstellen, dass es sich häufig um „ehemalige“ Familien handelt, bei denen die Kinder zwischenzeitlich ausgezogen sind. Bei den Familien dagegen dominieren die jüngeren, unter 50-jährigen mit minderjährigen Kindern – sie besitzen 22% aller Großwohnungen.

### Fazit: Gut die Hälfte aller großen Wohnungen von Nicht-Familien bewohnt

Familien (zu 75%; vgl. letzte Zeile in Tabelle 3a) wohnen öfter als Nicht-Familien (zu 39%) in großen Wohnungen, aber die Mehrheit der großen Wohnungen wird dennoch von den Nicht-Familien (54% aller Großwohnungen; letzte Zeile in Tabelle 3b) bzw. von ehemaligen Familien bewohnt. Mit anderen Worten: Nicht-Familien, vor allem über 50-jährigen, steht im Durchschnitt pro-Kopf eine größere Wohnfläche zur Verfügung als Familien.

**Tabelle 3: Wer bewohnt die großen Wohnungen?**

Große Wohnungen = Wohnungen mit 80qm und mehr

**a) Anteil der Haushalte in großen Wohnungen 2013**

x% aller Haushalte vom Typ y wohnen in großen Wohnungen

Alter in Jahren	Allein- lebende	kinderlose Paare	Familien* mit ... Kindern		alle Haushalte insgesamt
			minderjährigen	volljährigen	
<30	7%	24%	38%	34%	18%
30-39	13%	51%	70%	71%	47%
40-49	20%	66%	80%	79%	60%
50-59	23%	72%	77%	84%	58%
60-69	26%	72%	-	-	52%
70-79	31%	70%	-	-	53%
80+	39%	62%	-	-	50%
<b>Summe</b>	<b>22%</b>	<b>63%</b>	<b>73%</b>	<b>77%</b>	<b>50%</b>
<50	13%	45%	73%	67%	46%
50+	28%	70%	77%	84%	54%
<b>Summe</b>	<b>39%</b>		<b>75%</b>		<b>50%</b>

**b) Verteilung der großen Wohnungen auf die Haushaltstypen 2013**

x% aller großen Wohnungen werden vom Haushaltstyp y bewohnt

Alter in Jahren	Allein- lebende	kinderlose Paare	Familien* mit ... Kindern		alle Haushalte insgesamt
			minderjährigen	volljährigen	
<30	1%	1%	1%	1%	4%
30-39	1%	3%	9%	1%	15%
40-49	2%	3%	12%	5%	23%
50-59	3%	6%	2%	10%	22%
60-69	3%	7%	0%	3%	14%
70-79	5%	12%	0%	1%	18%
80+	2%	2%	0%	0%	5%
<b>Summe</b>	<b>18%</b>	<b>36%</b>	<b>25%</b>	<b>21%</b>	<b>100%</b>
<50	4%	8%	22%	7%	41%
50+	13%	29%	3%	14%	59%
<b>Summe</b>	<b>54%</b>		<b>46%</b>		<b>100%</b>

\* Alleinerziehende und Zweielternfamilien (inkl. Mehrgenerationenhaushalte)

Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifes

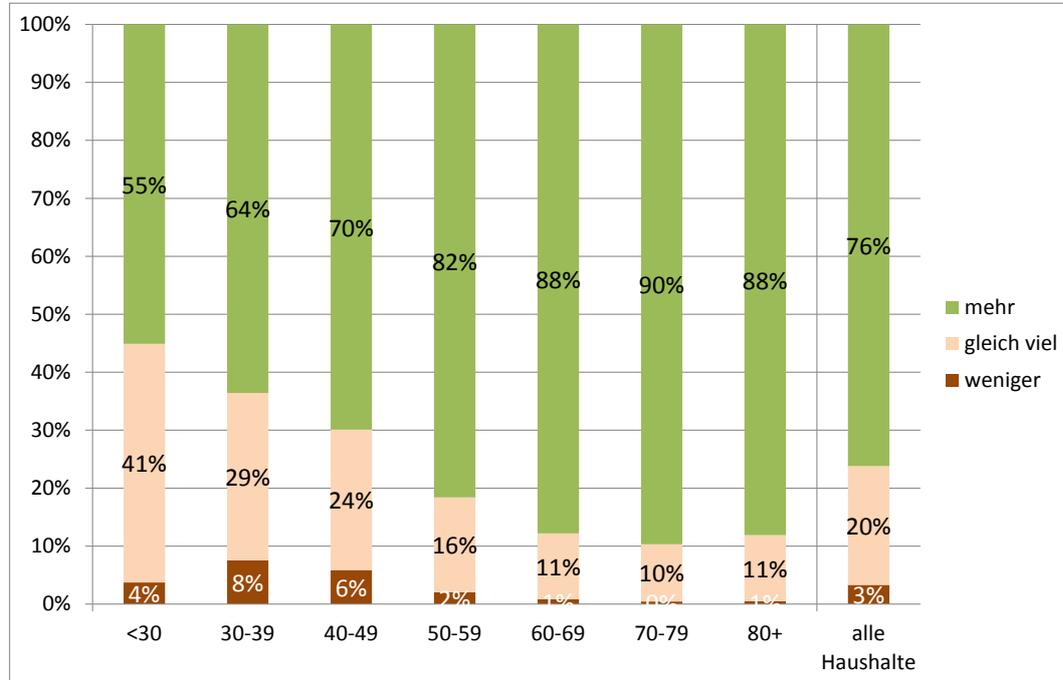
**2.3 Für jedes Kind ein Kinderzimmer?**

Familien haben also öfter größere Wohnungen als Nicht-Familien. Aber sind die Wohnungen auch angemessen groß? Anders formuliert: steht denn jedem Famili-

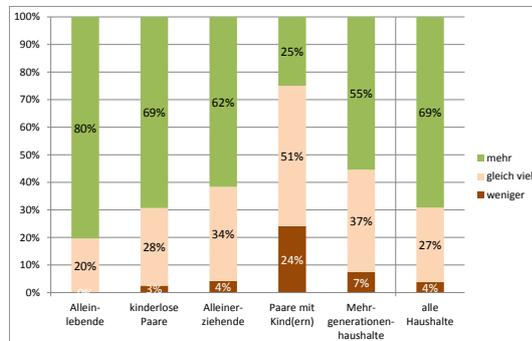
enmitglied bzw. jedem Kind ein eigenes Zimmer zur Verfügung? Und gibt es dabei signifikante Unterschiede zwischen Mietern und Eigentümern?

**Abbildung 6: Verhältnis Zimmerzahl zu Personenzahl 2013**

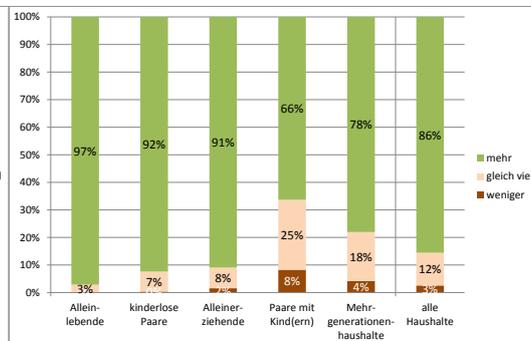
**a) Altersquerschnitt - alle Haushalte**



**b) Haushaltstypen - Mieter**



**c) Haushaltstypen - Eigentümer**



\* Alleinerziehende und Zweielternfamilien (inkl. Mehrgenerationenhaushalte)

Erläuterung: „mehr“ (gleich viel bzw. „weniger“) = mehr (gleich viel bzw. weniger) Zimmer als Haushaltsmitglieder

Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifes

Bundesweit wohnen etwa drei von vier Haushalten (76%) in Wohnungen, die mehr Zimmer haben als Haushaltsmitglieder (vgl. Abbildung 6a). Erwartungsgemäß trifft dies jedoch überproportional auf ältere Haushalte zu: bei den 60-Jährigen und älteren haben neun von zehn Haushalten mehr Zimmer als Mitglieder (88-90%). Dies ist eine Folge des Verbleibs in der ehemaligen Familienwohnung nach Auszug der Kin-

der oder Tod des Lebenspartners. Entsprechend schlechter ist die Situation der jüngeren Haushalte: bei den unter 30-Jährigen hat knapp die Hälfte aller Wohnungen höchstens so viele Zimmer wie Bewohner (45%). Es gibt aber auch Haushalte, die in Wohnungen leben, die nicht jedem Mitglied ein eigenes Zimmer bieten. Dies trifft auf insgesamt 3% aller Haushalte zu, vorwiegend aber auf die 30- bis 49-jährigen (6-8%).

### **Vor allem Mietern und Familien stehen zu wenige Zimmer zur Verfügung**

Erhebliche Unterschiede gibt es aber insbesondere zwischen verschiedenen Haushaltstypen und Wohnformen. So kann fast jedes vierte Paar mit Kind(ern), das zur Miete wohnt, nicht jedem Haushaltsmitglied ein eigenes Zimmer bieten (24%; vgl. Abbildung 6b). Erheblich besser stellen sich dagegen Haushalte mit selbst genutztem Wohneigentum: mehr als neun von zehn Paaren mit Kindern (92%; vgl. Abbildung 6c) haben hier mindestens so viele Zimmer wie Familienmitglieder. Außerdem wohnen Eigentümer gegenüber Mietern – egal welchen Haushaltstyps – weitaus häufiger in Wohnungen, die mehr Zimmer als Haushaltsmitglieder haben (86% ggü. 69%).

### **Fazit: Wohneigentum ist die familienfreundlichere Wohnform**

Wer selbst genutztes Wohneigentum besitzt, dem steht üblicherweise eine größere Wohnfläche zur Verfügung als Mieterhaushalten. Die größere Fläche bietet vor allem auch mehr Platz und damit eher ein eigenes Zimmer für jedes Haushaltsmitglied. Dieser höhere Wohnkomfort ist natürlich nicht ganz unabhängig von höheren Wohnkosten und damit eher mit hohem Einkommen zu erreichen. Aber Wohneigentümer sind nicht nur einkommensstärker, sie wohnen vor allem auch weitaus häufiger in Ein- oder Zweifamilienhäusern verglichen mit Mietern – es gibt in Deutschland kaum vermietete Ein- oder Zweifamilienhäuser. Anders als Etagenwohnungen bieten diese kleineren Wohngebäude aber auch mehr Möglichkeiten zur Einrichtung vieler Zimmer (Dachgeschossausbau, bewohnbare Kellerräume). Insofern ist es nicht nur das höhere Einkommen, das diesen zusätzlichen Wohnkomfort ermöglicht, sondern auch die familienfreundlichere Gebäudeart.

## **3. Fazit: Mehr Neubau großer Wohnungen ist die beste Familienpolitik**

Wohnungen sind ein besonderes Gut. Sie sind unteilbar und die Umzugskosten sind sehr hoch (Suchkosten, Renovierungskosten, physische Umzugskosten, Neuvertragsmieten höher als Bestandsmieten sowie Grunderwerbsteuer oder Maklergebühren etc.). Als direkte Folge wird die Wohnung bei Haushaltszuwachs oder -verkleinerung nicht oder nur zeitverzögert an die optimale Größe angepasst. Im Ergebnis wohnen vor allem ältere Haushalte in „zu großen“ und Familien in „zu kleinen“ Wohnungen.

### **Ohne Neubau keine schnelle Abhilfe möglich**

Eine schnelle Abhilfe gibt es aber nicht. Weder ist eine „Zwangsbewirtschaftung“ mit amtlicher Zuteilung erwünscht noch könnte eine „Umzugsprämie“ für Senioren in „zu großen“ Wohnungen viel Potential eröffnen. Gerade im Alter wollen die Haushal-

te ihre gewohnte Umgebung mit ihren gewachsenen Netzwerken nicht verlassen: „einen alten Baum verpflanzt man nicht“. Insofern zeigen die großen Pro-Kopf-Flächen so mancher Senioren allenfalls langfristige Potentiale für zukünftig frei werdenden Wohnraum auf, aber keinesfalls eine Verfügungsmasse, die kurzfristige Knappheiten beseitigen kann.

### **Analogie zu Schwarmstädten**

Der vermeintliche „Überkonsum“ von Senioren findet seine Analogie im Wegzug junger Haushalte aus ländlichen Gebieten in urbane Schwarmstädte. Der „Überkonsum“ in den Wachstumsregionen (mit Wohnungsknappheiten) verursacht einen „Unterkonsum“ von Wohnraum in Schrumpfsregionen (mit steigendem Leerstand) – genauso wie der „Überkonsum“ von Senioren einen „Unterkonsum“ junger Familien verursacht. Die Lösung ist in beiden Fällen immer nur im Neubau zu finden: Will man die Freizügigkeit nicht einschränken, dann müssen trotz Leerstand auf dem Land in den Städten neue Wohnungen gebaut werden und will man Wohnungen nicht Zwangszuteilen, dann müssen trotz „Unterbelegung“ im Bestand große Wohnungen für Familien neu gebaut werden.

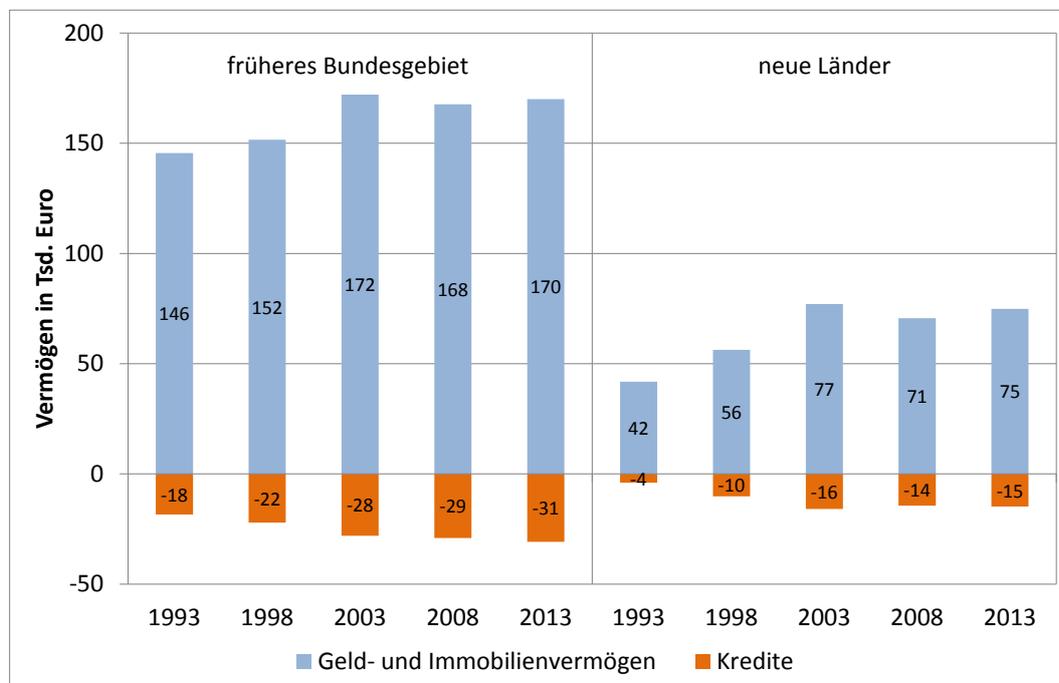
## TEIL 4: VERMÖGEN

### 1. Vermögensentwicklung seit 1993

Derzeit besitzt der durchschnittliche Haushalt im früheren Bundesgebiet ein Gesamtvermögen von 170 Tsd. Euro. Abzüglich der mittleren Schulden in Höhe von 31 Tsd. Euro verbleibt damit ein Nettovermögen in Höhe von 139 Tsd. Euro. (vgl. Abbildung 7). In den neuen Ländern haben die Haushalte aus historischen Gründen weniger Vermögen angesammelt: Vermögenswerten von durchschnittlich 75 Tsd. Euro stehen Schulden von 15 Tsd. Euro gegenüber. Damit liegt das Nettovermögen hier mit 60 Tsd. Euro um mehr als die Hälfte niedriger.

#### Abbildung 7: Gesamtvermögen der privaten Haushalte 1993 bis 2013

Geld- und Immobilienvermögen vs. Konsumenten- und Baukredite



Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifes

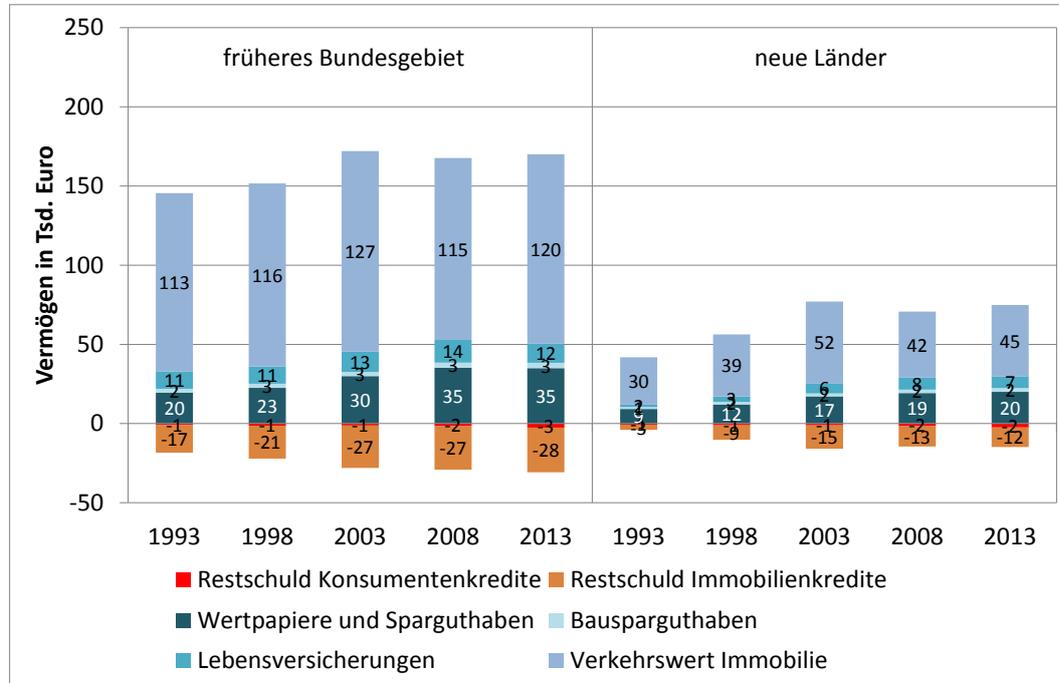
Abgesehen von den Niveauunterschieden stagniert jedoch die typische Vermögensausstattung in Ost wie West nunmehr seit etwa einem Jahrzehnt. Demgegenüber war in den 1990er Jahren noch ein klarer Zuwachs zu beobachten – vor allem in den neuen Ländern. Immerhin sind die Schulden der privaten Haushalte ebenfalls nicht signifikant weiter gestiegen, so dass das Nettovermögen nicht wesentlich gesunken ist.

Zu der beschriebenen Stagnation tragen im Zeitraum 2003-08 vor allem die niedrigeren Immobilienwerte bei, im Zeitraum 2008-13 dagegen eher gesunkene Geldvermögen (vgl. Abbildung 8a). Insgesamt hat sich die Vermögensstruktur zugunsten

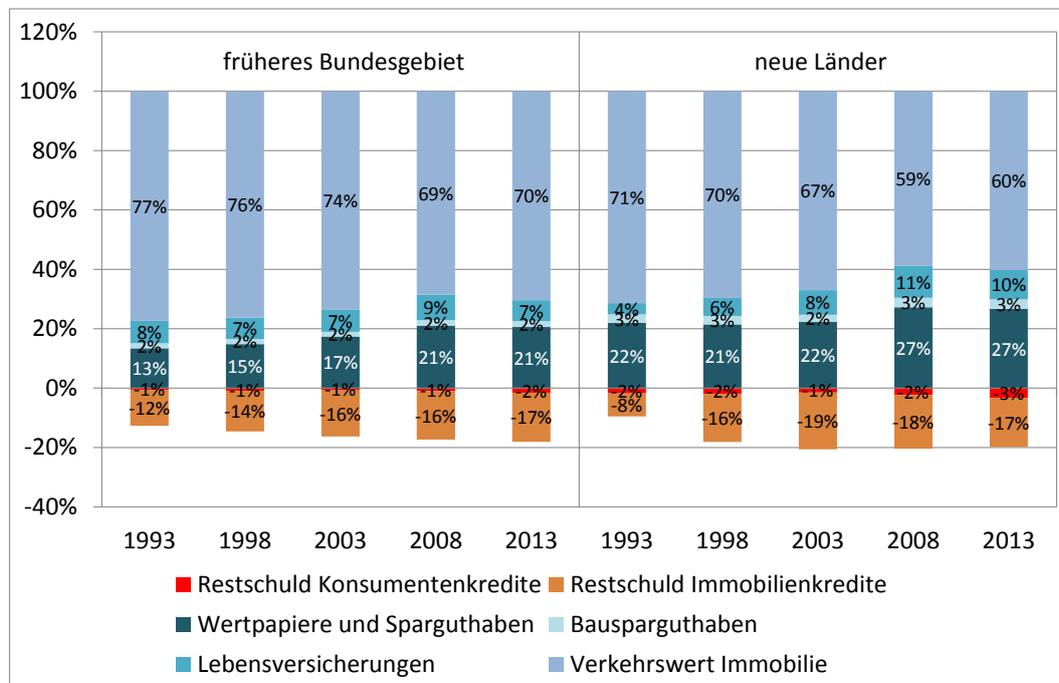
des Geldvermögens verschoben (vgl. Abbildung 8b): während in den 1990er Jahren noch drei Viertel des Vermögens in der Immobilie steckten (in den neuen Ländern 70%), sank dieser Anteil bis zum Jahr 2013 auf 70% im Westen bzw. 60% im Osten.

**Abbildung 8: Gesamtvermögen der privaten Haushalte 1993 bis 2013**

**a) absolut in Euro**



**b) Zusammensetzung (Bruttogeldvermögen = 100%)**



Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifes

### **Wieso stagnieren die Durchschnittsvermögen?**

Die Vermögensentwicklung der letzten Jahre ist durch zwei Megatrends geprägt: niedrige Zinsen infolge der Finanzkrise im Jahr 2008 auf der einen Seite sowie auf der anderen Seite stagnierende und regional teilweise sogar fallende Immobilienpreise seit der Jahrhundertwende bis etwa um das Jahr 2010. Als Folge der Niedrigzinsen wurde der Sparanreiz immer geringer, wodurch die Geldvermögen nach 2008 kaum noch anstiegen bzw. im Westen sogar leicht absanken.

Die lange Zeit ungünstige Preisentwicklung der Immobilien spiegelt sich in fallenden Immobilienwerten zwischen 2003 und 2008 sowie leicht wieder ansteigenden Werten bis 2013. Seither haben die Immobilienpreise vor allem in den Wachstumsregionen wieder deutlich angezogen. Diese Entwicklung spiegelt sich aber noch nicht in den Daten der EVS 2013 wider.

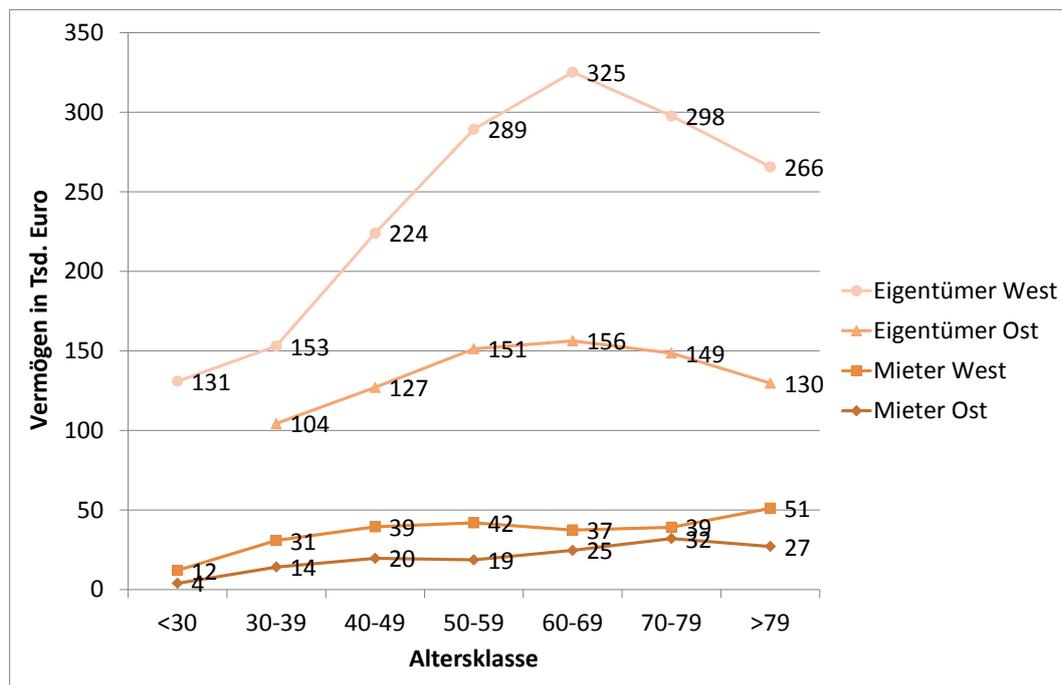
Für die nahe Zukunft werden die niedrigen Zinsen weiterhin die Geldvermögensbildung ausbremsen und unter Umständen sogar die Kreditaufnahme ankurbeln. Dieser negative Trend dürfte – zumindest in den Wachstumsregionen – durch weiter ansteigende Immobilienpreise kompensiert werden. Gleichwohl erschweren die hohen Einstiegspreise den Erwerb von Wohneigentum. Niedrige Bauzinsen kompensieren diesen Effekt nur auf den ersten Blick. Denn wer zum Eintritt in den Ruhestand schuldenfrei sein will, muss jetzt eine höhere Tilgungsrate ansetzen. Die Anfangsbelastung für junge Wohneigentümer bleibt daher hoch.

### **Fazit: Finanzkrise bremst Sparer und Häuslebauer aus**

Die aktuelle Niedrigzinsphase demotiviert Sparer und verleitet zur Verschuldung. Beides bremst die Geldvermögensbildung. Gleichzeitig verursacht die Finanzkrise einen Run auf deutsche Immobilien als Kapitalanlage, der durch eine steigende Wohnungsnachfrage durch Zuwanderung in die Schwarmstädte zusätzlich befeuert wird. Dadurch steigen die Kaufpreise. In der Folge werden zwar die Verluste der Bestandhalter aus den vorhergehenden Jahren kompensiert, aber andererseits die Schwelle für Ersterwerber erhöht. Auf den ersten Blick kompensieren niedrige Bauzinsen den Preiseffekt. Wer aber zum Renteneintritt schuldenfrei sein will, muss schneller tilgen. Dies erhöht die Einkommensbelastung junger Eigentümer.

## **2. Typische Altersprofile im Vermögensbestand**

Vermögen werden aus dem laufenden Einkommen angespart und zu einem kleineren Teil auch geerbt. Aus dieser Logik heraus ergeben sich typische Altersprofile der Vermögen privater Haushalte: in jungen Jahren konnte noch nicht viel angespart werden, danach steigt das Vermögen bis zum Renteneintritt an (vgl. Abbildung 9).

**Abbildung 9: Nettogesamtvermögen der privaten Haushalte im Altersquerschnitt 2013**

Anmerkung: Zu geringe Fallzahl für <30-jährige Eigentümer im Osten

Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifes

Haushalte im Ruhestand haben dann wieder kleinere Vermögen. Dies resultiert aber nur zum Teil aus einem aktiven Vermögensverzehr. Vielmehr hatten diese älteren Geburtskohorten zeitlebens geringere Vermögen angespart.<sup>3</sup> Die Ursache ist in Inflations- und vor allem Wachstumseffekten zu finden: nachfolgende Geburtsjahrgänge starten mit nominal und real höheren Einkommen, daraus kann bei identischer Sparquote absolut mehr gespart werden (Kohorteneffekt).

### Erhebliche Niveauunterschiede zwischen Ost und West

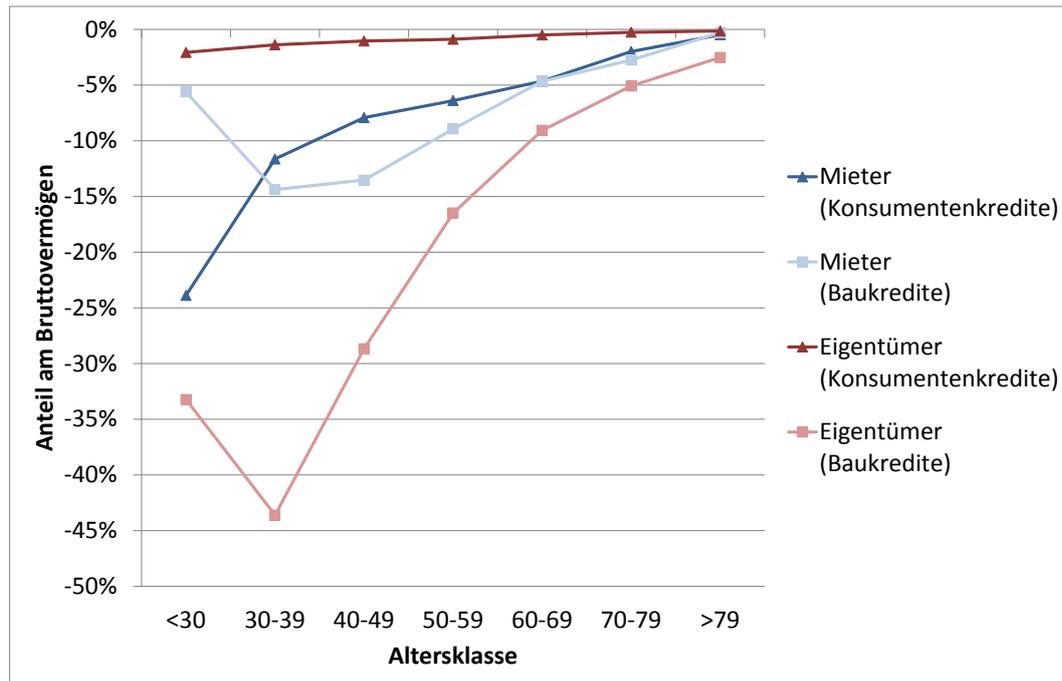
Die großen Vermögensunterschiede zwischen Ost und Westdeutschland (vgl. Abbildung 7) ziehen sich durch fast alle Altersklassen hinweg. Lediglich ältere Mieter (60+ Jahre) und junge Eigentümer (30- bis 39 Jahre) liegen im Osten mit ihren Vermögen näher an den Vergleichswerten in Westdeutschland (vgl. Abbildung 9). Bei Mietern spielen dabei vor allem die Einkommensunterschiede im Ost-West-Vergleich eine bedeutende Rolle. Bei Eigentümern kommen die regional unterschiedlichen Objektpreise noch hinzu.

<sup>3</sup> Bei den >79-jährigen Mietern im Westen dürfte die höhere Überlebenswahrscheinlichkeit der ehemals Gutverdienenden den „Anstieg“ erklären (ähnliches gilt für die ostdeutschen Mieter).

### Erhebliche Niveauunterschiede zwischen Mietern und Eigentümern

Abgesehen von den Altersstrukturen und Ost-West-Unterschieden gibt es aber auch noch weitere, enorme Niveauunterschiede der Vermögensbestände. So besitzen Wohneigentümer im Mittel das sieben- bis achtfache Vermögen gegenüber Mieterhaushalten derselben Altersklasse (vgl. Abbildung 9). Das gilt im Osten wie auch im Westen. Dahinter verbergen sich zum einen wirtschaftliche Unterschiede, denn Eigentümer beziehen überdurchschnittliche Einkommen. Dies erklärt aber bei weitem nicht das gesamte Ausmaß.

**Abbildung 10: Verschuldungsquote der privaten Haushalte 2013**



Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifex

Tatsächlich stehen auch ganz unterschiedliche Lebenspläne hinter dem Vermögensprozess der Eigentümer: in Paarhaushalten sind eher als bei Mietern beide Lebenspartner erwerbstätig. Eigentümer nehmen zudem seltener Konsumentenkredite auf und vor allem sparen sie mehr aus dem laufenden Einkommen. Letzteres ergibt sich durch das selbst auferlegte „Zwangssparen“ im Zuge der Tilgung der aufgenommenen Baukredite. Dadurch sparen junge Eigentümer nicht nur ähnlich viel Geldvermögen wie Mieter, sondern in etwa gleich großem Umfang nochmal zusätzlich in Form der Tilgung.<sup>4</sup> Im Ergebnis haben Eigentümer in Ost wie West ihre Immobilienkredite weitgehend getilgt, bis sie in den Ruhestand wechseln (vgl. Abbildung 10, Abbildung 11 und Abbildung 12).

<sup>4</sup> Vgl. empirica-Studie im Auftrag der LBS-Bundesgeschäftsstelle: „Vermögensbildung in Deutschland - Sonderauswertung EVS 2008, Teil 7: Sparen und Wohnkosten“, Berlin 2011.

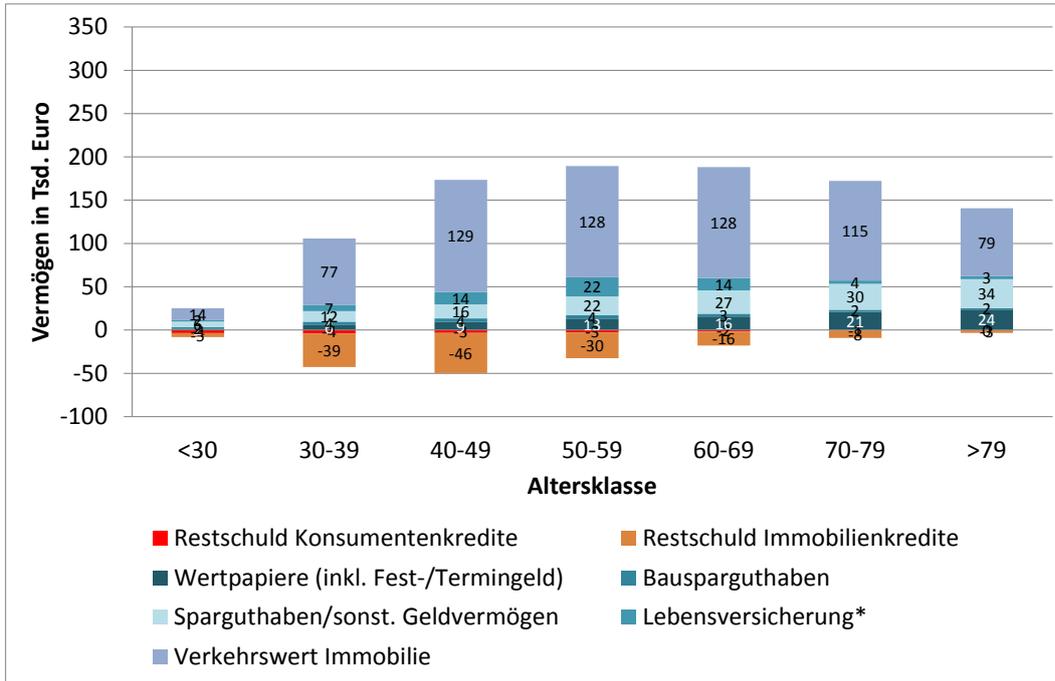
---

**Auch Mieterhaushalte besitzen Immobilien**

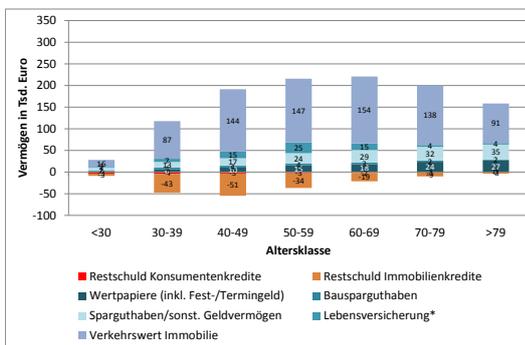
Nicht nur Eigentümer, sondern auch Mieterhaushalte – vor allem jüngere – besitzen in gewissem Umfang Immobilien (und Baukredite; vgl. Abbildung 10). Dabei handelt es sich meist um (noch) unbebaute Grundstücke oder vermietete Wohnungen – diese werden dann häufig beim Erwerb von selbst genutztem Eigentum verwertet. Im Unterschied zu den Eigentümern summieren sich diese Immobilien im Durchschnitt aber nur auf wenige Tausend Euro. Beim Durchschnittsmieter stehen die Immobilienwerte daher für weit weniger als die Hälfte seines Gesamtvermögens. Demgegenüber besteht das Portfolio eines durchschnittlichen Eigentümers zu etwa drei Vierteln, bei jungen Eigentümern sogar fast vollständig aus Immobilien (vgl. Abbildung 12).

**Abbildung 11: Gesamtvermögen der privaten Haushalte im Altersquerschnitt nach Region 2013**

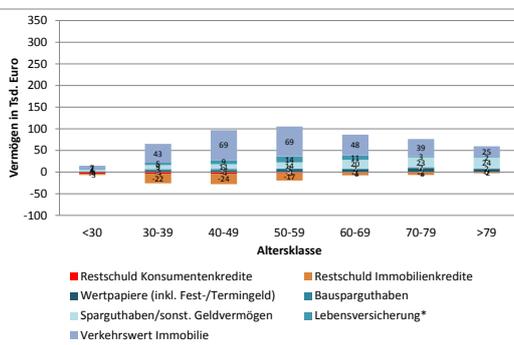
**Deutschland**



**West**



**Ost**



\*Rückkaufwert

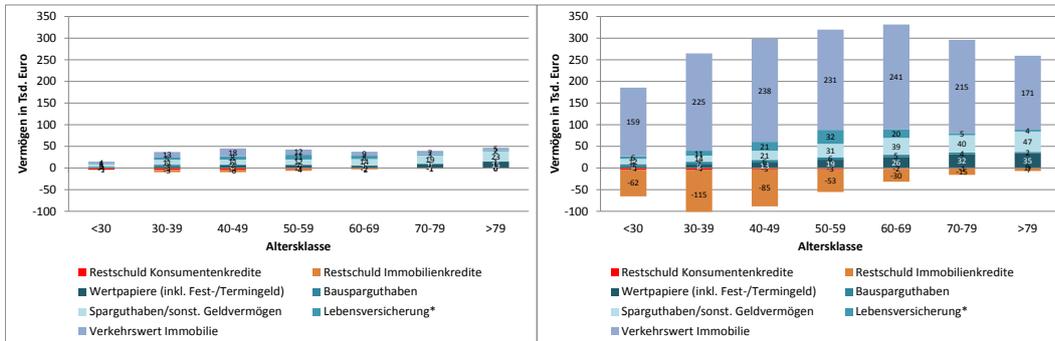
Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifes

**Abbildung 12: Gesamtvermögen der privaten Haushalte im Altersquerschnitt nach Wohnstatus 2013**

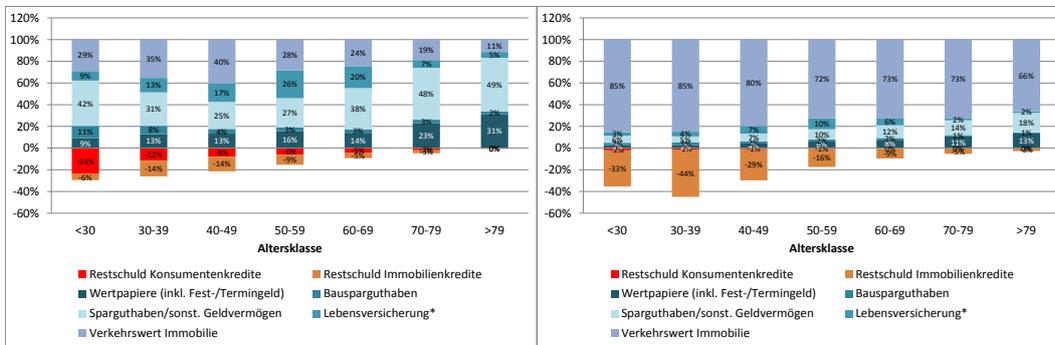
**Mieter**

**Eigentümer**

**a) absolut in Euro**



**b) Zusammensetzung (Bruttovermögen = 100%)**



\*Rückkaufwert

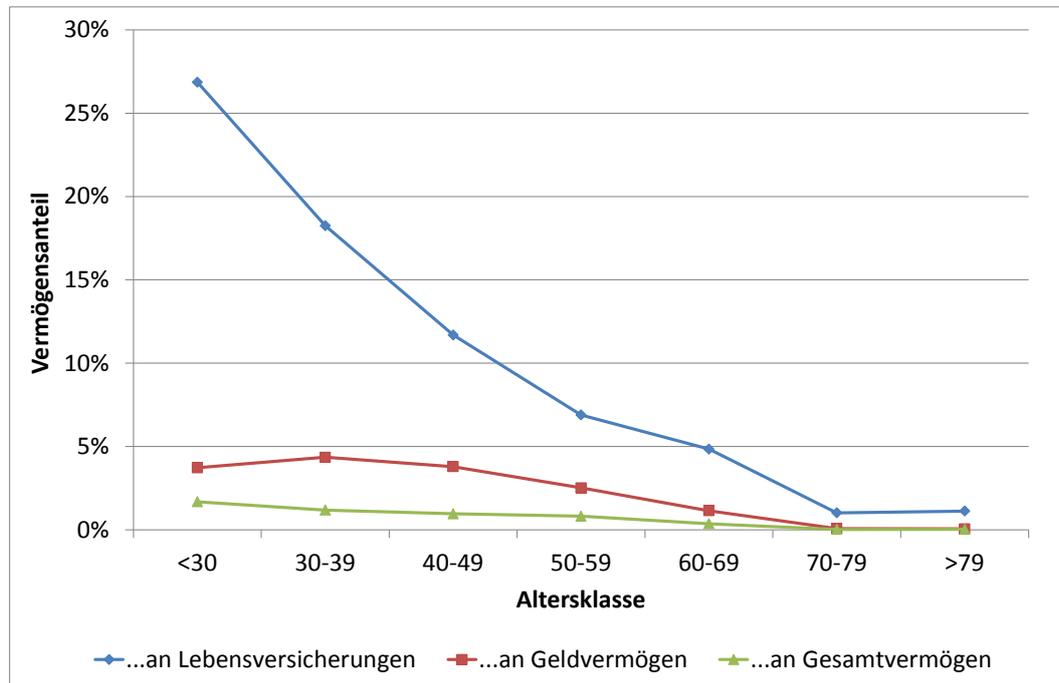
Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifes

**Riestervermögen nahezu unbedeutend gegenüber Wohneigentum**

Das Portfolio der Eigentümer wird dominiert vom Immobilienvermögen, bei Mietern dagegen stehen (Bau-)Sparguthaben im Vordergrund; Lebensversicherungen spielen bei beiden Gruppen nur eine untergeordnete Rolle (vgl. Abbildung 11 und Abbildung 12). Ein Teil der Lebensversicherungen sind Riestervermögen. Diese bestreiten insbesondere bei jungen Haushalten noch einen relevanten Anteil am Rückkaufwert der Lebensversicherungen (ca. 25%; vgl. Abbildung 13).

**Abbildung 13: Bedeutung von Riesterrenten 2013**

Anteil Versicherungsguthaben Riesterrente (ohne riestergeförderte Fonds oder Bausparguthaben) an verschiedenen Bruttovermögensaggregaten



Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifes

Aber schon bei über 50-jährigen Haushalten sinkt der Riesteranteil an den Versicherungsguthaben unter 10%. Betrachtet man den Anteil der Riestervermögen am gesamten Geldvermögen, dann liegt dieser in allen Altersklassen (weit) unter 5%. Im Vergleich zum gesamten Vermögen der Haushalte, inklusive Immobilien, sinkt die Riesterquote schließlich in allen Altersschichten auf unter 2%. Damit wird deutlich, dass das Riestersparen beim Durchschnittshaushalt nahezu vernachlässigbar gering ist. Dies liegt zum einen an der vergleichsweise geringen Beteiligung der Haushalte an der Riesterförderung, aber auch an dem schieren Gewicht der Immobilienwerte im Gesamtportfolio des Durchschnittshaushalts.

**Fazit: Immobilien sind das A und O der Vermögensbildung**

Vermögensbildung schafft man im Wesentlichen nur durch Sparen aus dem laufenden Einkommen. Hohe Vermögen sind aber nicht nur eine Frage hoher Einkommen, sondern insbesondere eine Frage der individuellen Sparbereitschaft. Offensichtlich sparen Wohneigentümer mehr als andere Haushalte. Nur so erklären sich die enormen Unterschiede zwischen Mietern und Eigentümern. Selbst mit den niedrigeren Durchschnittseinkommen im Osten verfügen die dortigen Eigentümer über ein Vielfaches an Vermögen gegenüber gleichaltrigen westdeutschen Mietern. Verglichen mit der „Anlageform“ selbst genutztes Wohneigentum stellen Lebensversicherungen oder Riestervermögen vernachlässigbare Größen dar.

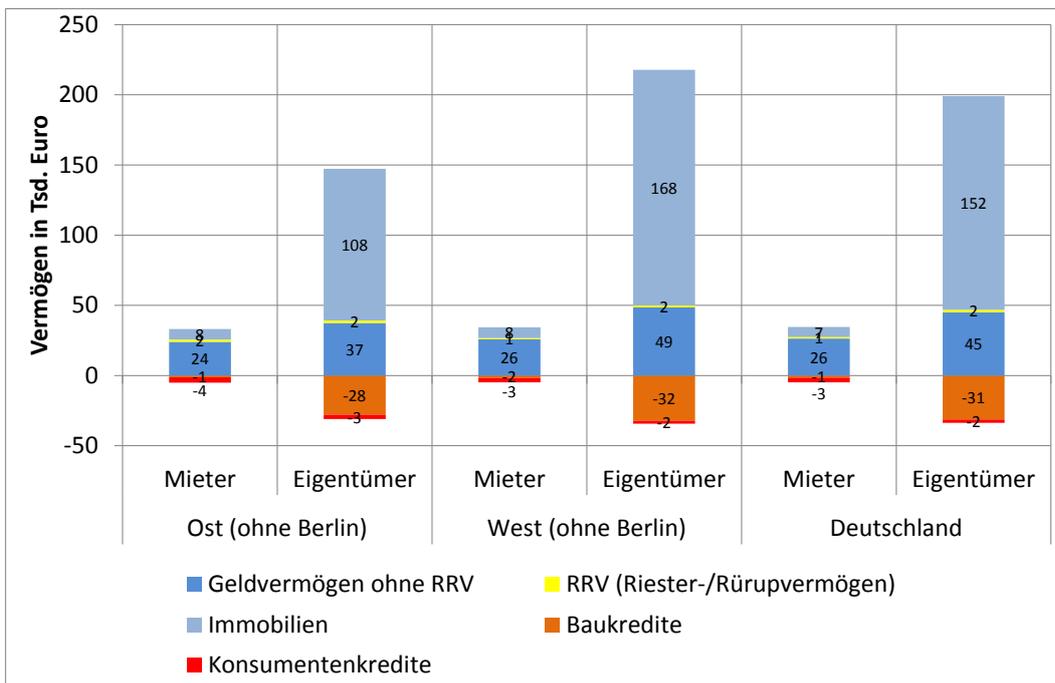
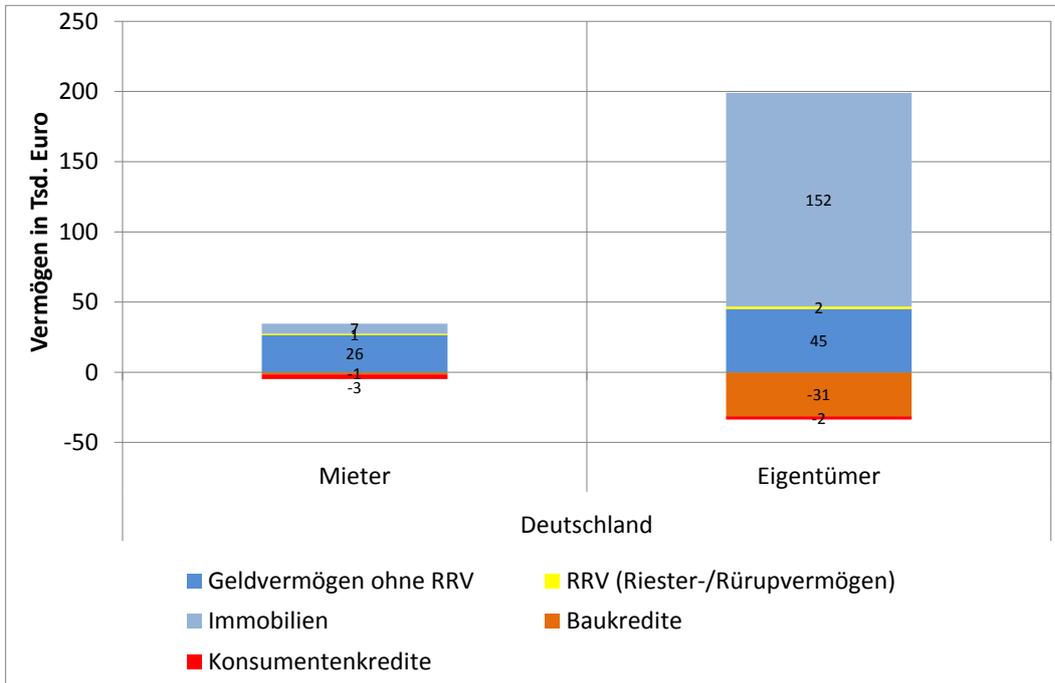
---

### 3. Vermögen am Vorabend des Ruhestandes

Mieter und Eigentümer sind nicht ohne weiteres vergleichbar. Denn sie unterscheiden sich nicht nur im Wohnstatus oder in ihrer Lebensplanung. Sie unterscheiden sich meist auch deutlich hinsichtlich Alter und ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse: Eigentümer beziehen im Durchschnitt höhere Einkommen als Mieter. Deswegen werden im Folgenden nur Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen zwischen 1.700 und 2.300 Euro betrachtet. Darüber hinaus wird auf die Altersklasse der 50- bis 59-Jährigen fokussiert, um die Altersvorsorgefunktion des Wohneigentums zu verdeutlichen (vgl. Abbildung 14).

**Abbildung 14: Gesamtvermögen am Vorabend des Ruhestandes 2013**

Auswahl: 50- bis 59-jährige Haushalte mit Einkommen 1.700-2.300 Euro/Monat



Quelle: EVS, eigene Berechnungen empirica/inifes

Demnach haben Eigentümer am Vorabend des Ruhestandes gegenüber Mietern derselben Einkommensschicht im bundesweiten Durchschnitt

- nahezu das doppelte Geldvermögen (Faktor 1,7),

- das knapp sechsfache Gesamtvermögen (Faktor 5,8)
- und selbst nach Abzug aller noch ausstehender Kredite immer noch ein positives Geldvermögen.

Im Osten fällt der Vermögensvorsprung etwas kleiner aus. Mit dem 1,5-fachen Geldvermögen und 4,4-fachen Gesamtvermögen zeigen sich die Eigentümer aber auch hier weitaus besser für den Ruhestand gerüstet als im Alter und Einkommen vergleichbare Mieterhaushalte.

### **Fazit: Wohneigentum ist die beste Altersvorsorge**

Der Erwerb von Wohneigentum ist bei weitem nicht das Ergebnis eines rein finanzmathematischen Vorgangs, bei dem eine gegebene Summe entweder in einer selbst genutzten Immobilie oder in einer anderen Form angelegt werden soll. Vielmehr ist es die Weichenstellung zu einer anderen Lebensplanung, die meist auch einhergeht mit Gründung einer Familie oder einem Familienzuwachs (vgl. Teil 1). Im Ergebnis haben sich die Eigentümer nicht einfach nur für eine andere Anlagestruktur entschieden, sondern verfügen bei identischem Einkommen über ein Vielfaches an Vermögen. Das gilt auch dann noch, wenn man berücksichtigt, dass Wohneigentum mehr Vorsorgesparen erfordert (z.B. für unerwartete Reparaturen oder Instandhaltung der Immobilie). Denn schon allein ihr Geldvermögen ist fast doppelt so hoch wie bei vergleichbaren Mietern. Die im Ruhestand fast schuldenfreie Immobilie kommt dann als Sahnehäubchen noch oben drauf.

## **4. Finanzkrise bremst Vermögensbildung und erhöht Ungleichheit**

Niedrige Zinsen halten vom Sparen ab und verführen zur Kreditaufnahme. So gesehen bremst die Finanzkrise die Vermögensbildung der privaten Haushalte. Das trifft zumindest für Geringverdiener oder Mieter zu. Die Wirkung auf Wohneigentümer ist dagegen ambivalent: niedrige Bauzinsen senken, hohe Kaufpreise erhöhen die Erwerbsschwelle. Beide Effekte sind Folgen der Finanzkrise. Will man rechtzeitig zum Eintritt in den Ruhestand schuldenfrei sein, muss man Baukredite aber von Anfang an mit einer höheren Rate tilgen. Dadurch geht zumindest ein Teil des Zinsvorteils hinsichtlich der Erschwinglichkeit wieder verloren.

Im Ergebnis kann man dennoch zugespitzt formulieren: Die Kluft zwischen (geringverdienenden) Mietern und (gutverdienenden) Eigentümern nimmt zu. Mieter besitzen kaum Immobilien und Geldanlagen erscheinen ihnen immer unattraktiver.<sup>5</sup> Ihre Vermögensbildung bröckelt. Auf der anderen Seite steigen die Immobilienvermögen der Eigentümer deutlich an. Insbesondere für Bestandshalter sind dies windfall profits. Ihre Vermögensbildung wird „vergoldet“.

---

<sup>5</sup> Geldanlagen erscheinen allerdings unattraktiver als sie tatsächlich sind: denn im Hinblick auf die Altersvorsorge lohnt sich sparen nicht (nur) wegen der Zinsen, sondern (insbesondere) deswegen, weil sonst zu wenig Geld für den Lebensunterhalt zur Verfügung steht. Wenn die Zinsen (real) niedrig sind, dann ist das unschön, macht aber das Sparen trotzdem nicht überflüssig.

Kann eine neue oder höhere staatliche Sparförderung aus der Misere helfen? Nicht unbedingt. Wer ohnehin spart, wird die Förderung mitnehmen und ggf. nur vorhandenes Vermögen umschichten. Der Vermögenseffekt wäre null. Wer sonst nicht spart – das zeigt die Empirie der Vergangenheit – spart nur solange, wie ihn die Förderkonditionen dazu zwingen. Gibt es eine zeitlich befristete Haltedauer der geförderten Vermögen, werden sie anschließend meist schnell konsumiert. Deswegen führt nur eine solche Förderung zu langfristigen Vermögenszuwächsen, die möglichst lange, am besten bis ins Rentenalter bindet. Lebensversicherungen und Wohneigentum führen faktisch zu diesem Ergebnis, weil diese Anlagen in der Regel bis ins Alter gehalten werden. Das zeigt ebenfalls die historische Empirie. Kombiniert mit einer Riesterförderung ergeben sich weitere Anreize, Vermögen nicht vorzeitig aufzulösen. Denn sonst droht die Rückzahlung der Riesterzulage.

So gesehen wäre ein Ausbau des Riestersparens die richtige Antwort auf die aktuelle Sparmisere. Höhere Zulagen wird sich der Staat jedoch nicht leisten wollen. Also muss die Teilnahmequote erhöht werden. Das ginge am einfachsten durch eine verpflichtende Riesterreute für alle sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Doch einer solchen „Bevormundung“ stehen mit Recht auch Bedenken gegenüber. Weniger bevormundend, aber dennoch erfolgreicher als der Status quo wäre ein Wechsel vom aktuellen Opt-in zu einem Opt-out-Modell. Dabei könnte man zumindest dem (zunächst) obligatorischen Abschluss einer Riesterreute widersprechen. Aber wie auch immer: die absehbar langfristig verheerenden Folgen der Finanzkrise auf das Sparverhalten der privaten Haushalte erfordern dringend eine öffentliche Diskussion über die Förderung oder steuerliche Behandlung privater Vermögen.