

SO SPAREN DIE WOHNHEIGENTÜMER

Wo schränken die Selbstnutzer ihren Konsum ein?

Reiner Braun

Juni 2004

empirica paper Nr. 95

<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi095rb.pdf>

Auszüge aus der empirica-Studie „Sparverhalten der Wohneigentümer“ im Auftrag der LBS

So sparen die Wohneigentümer

Vermögen entsteht, wenn Einkommen nicht konsumiert, sondern gespart wird. Das klingt trivial. Dennoch fällt es vielen Menschen schwer, ihren Konsum einzuschränken. Hilfreich sind dann spezielle Anreize, die das „Sparleid“ mildern. Dazu dienen etwa staatliche Sparprämien. Aber auch drohende Einschnitte im Rentenniveau und damit die Aussicht auf einen fallenden Lebensstandard im Ruhestand können die Sparneigung erhöhen. Ein Sparanreiz ganz eigener Art stellt dagegen der Erwerb von Wohneigentum dar. Haushalte, die dieses Ziel anstreben, erbringen schon in der Ansparphase höhere Sparleistungen. Das gilt im übrigen auch im Vergleich mit gleichaltrigen Mieterhaushalten derselben Einkommensschicht. Wo genau die Selbstnutzer sich einschränken war bisher jedoch kaum erforscht. Jetzt wurde diese Frage im Rahmen einer empirica-Studie im Auftrag der LBS-Bundesgeschäftsstelle empirisch untersucht.

Eine sparintensive Lebensökonomie

Empirische Auswertungen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) zeigen, dass z.B. frisch gebackene Wohneigentümer mit einem Nettoeinkommen von monatlich 3.000 Euro mit rund 500 Euro Monat für Monat fast doppelt soviel sparen wie gleichaltrige Mieter derselben Einkommensklasse. Die hohe Ersparnis besteht vor allem aus Tilgungszahlungen. Hinzu kommt mit rund 400 Euro ein fast genauso großer Betrag, der für Bauzinsen fällig wird. Dieser Kostenblock entspricht jedoch in etwa der Mietzahlung des Mieters und reduziert deswegen die Konsummöglichkeiten nicht zusätzlich. Außerdem schmilzt der Zinsanteil an den monatlichen Kreditkosten im Zeitablauf immer weiter ab.

Mehr als eine Anlageentscheidung

Der Erwerb von Wohneigentum hat Nebeneffekte: In den eigenen „vier Wänden“ fühlt man sich besonders sicher und unabhängig. Das Wohnen bietet hier eine besondere Qualität. Man genießt sein Eigentum, den Status und das Sicherheitsgefühl, einschließlich der Alterssicherungseffekte. Aufgrund dieser Nebeneffekte sind die Haushalte offensichtlich bereit, zusätzliche Sparleistungen zu erbringen. Sie kaufen sich in ein „Wohnen plus“ ein. Das hat weitreichende Folgen. Im Vergleich etwa zum „Rietersparen“ kommt hinzu, dass dieses Alterssicherungssparen nicht erst in ferner Zukunft konsumiert werden kann. Vielmehr stiftet Wohneigentum bereits nach der Ansparphase einen direkten Nutzen. Ganz offensichtlich ist Wohneigentum ein Mehrzweckvermögen, das die Haushalte zu besonderen Sparleistungen anregt – Sparleistungen, wie sie Haushalte mit abstrakter Alterssicherung nicht in dem Ausmaß erbringen.

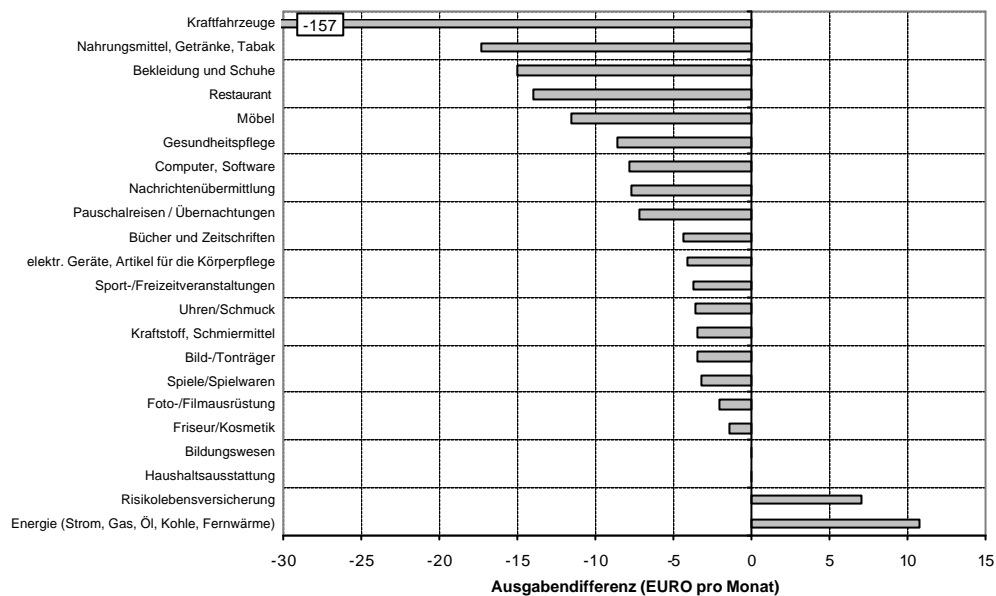
Wo wird der Gürtel enger geschnallt?

Die hohen anfänglichen Kreditlasten der Wohneigentümer finden in den einzelnen Konsumbudgets ganz unterschiedlich ihren Niederschlag. Die mit weitem Abstand höchste Einsparung wird bei Kraftfahrzeugen realisiert (vgl. Abbildung 1): Während der typische Mieterhaushalt – im statistischen Mittel – jeden Monat 208 Euro für den Kauf von Pkws ausgibt, sind es bei hoch belasteten Wohneigentümern nur 51 Euro und damit 157 Euro oder 75% weniger. Hohe Einsparungen sind außerdem beim täglichen Einkauf (Nahrungsmittel, Getränke, Tabak) zu beobachten. Daneben leisten verminderte Ausgaben für Bekleidung, für Schuhe, in Restaurants sowie für Möbel einen hohen Beitrag zur Finanzierung der Baukredite. Einschränkungen bei Soft- und Hardware sowie bei einigen Luxusgütern (Uhren, Schmuck, Foto- und Filmausrüstung) spielen betragsmäßig nur eine geringe Rolle. Dennoch gibt der hoch belastete Selbstnutzer hier rund ein Drittel weniger aus als ein vergleichbarer Mieterhaushalt.

Im Unterschied zu öffentlichen Haushalten sparen die jungen Wohneigentümer aber nicht beim Thema Bildung: die Ausgaben für Kurse, Studiengebühren und/oder Nachhilfe unterscheiden sich nicht signifikant von denen der Mieterhaushalte. Das wäre auch inkonsistent, denn Wohneigentümer sind in ihren Lebensentwürfen sehr zukunfts- und langfristorientiert. Außerdem bringt die Immobilie eine größere Zukunftsabsicherung mit sich: die hoch belasteten Wohneigentümer zahlen im Mittel erheblich mehr in Risikolebensversicherungen ein.

Abbildung 1: Konsumeinschränkungen im Vergleich zu sonst identischem Mieterhaushalt

Auswahl: Familie mit 2 Kindern, Haushaltsnettoeinkommen 3.000 Euro pro Monat, Haushaltsvorstand 40 Jahre, Eigenheim in Gemeinde mit 5-20.000 Einwohnern, Einkommensbelastung aus Zins und Tilgung Baukredite >25% (Regressionsergebnisse)



Anmerkung: Gesundheitspflege = Medikamente, ärztliche Dienstleistungen, Zahnersatz, Brillen

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS

empirica

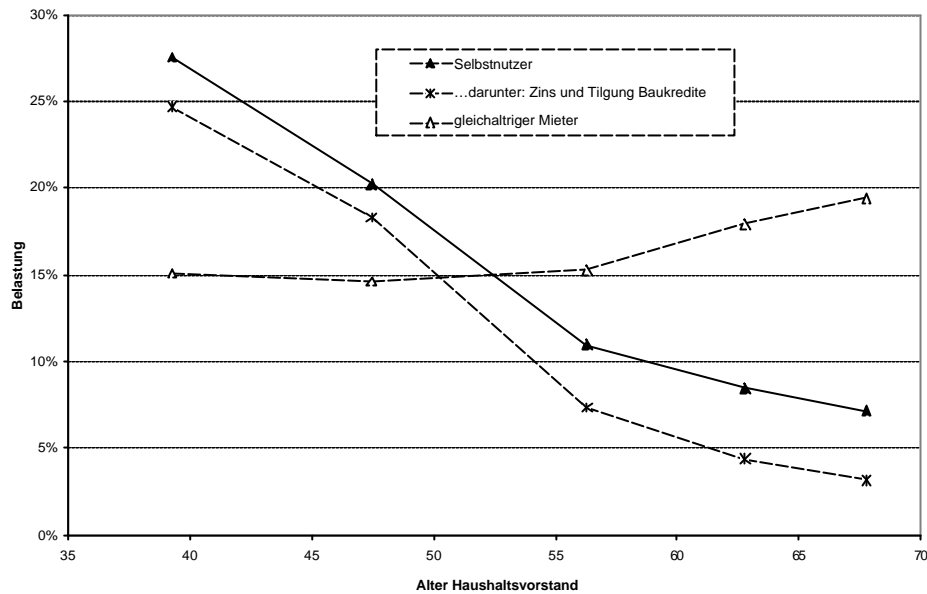
Neben den höheren Beiträgen zu Risikolebensversicherungen geben die Selbstnutzer nur für Energie mehr Geld aus als Mieter. Mit 133 gegenüber 122 Euro fallen diese Ausgaben immerhin 10% höher aus. Hier machen sich die großzügigeren Wohnflächen der Eigentümerwohnungen bemerkbar. Bei einer mittleren Fläche von 120qm (47qm pro Kopf) sind selbst genutzte Wohnungen von unter 50-jährigen Eigentümern fast doppelt so groß wie die Wohnungen gleichaltriger Mieterhaushalte (69qm bzw. 38qm pro Kopf).

Aus Einschränkung wird Zubrot

Im Zeitablauf steigt das Konsumbudget des Selbstnutzers schneller als bei vergleichbaren Mieterhaushalten. Dies resultiert aus den fallenden Finanzierungs- und Instandhaltungskosten der Selbstnutzer, die immer weiter unter die sonst fälligen Mietzahlungen rutschen. Während die jungen Hauseigentümer unmittelbar nach dem Erwerb nicht selten ein Drittel ihres Nettoeinkommens für Zins und Tilgung ausgeben, mildern steigende Einkommen und (Sonder-)Tilgungen im Zeitablauf die Finanzierungslast. Bereits 10 Jahre nach Erwerb, also typischerweise im Alter von Mitte bis Ende 40 Jahren, liegt die mittlere Kreditbelastung unter 20%, bis zum Vorabend des Ruhestandes unter 10% und damit weit unter vergleichbaren Mietbelastungen (vgl. Abbildung 2). Selbst unter Berücksichtigung der laufenden Kosten (Instandhaltung, Grundsteuer etc.) liegt die Belastung im Alter von 60 Jahren mit etwa 10% ein gutes Drittel unter der Einkommensbelastung gleichaltriger Mieterhaushalte.

Abbildung 2: Wohnkostenbelastung im Lebenszyklus

Auswahl: Haushalte mit einer Wohnimmobilie, die im Alter von Mitte bis Ende 30 Jahren neu gekauft oder gebaut wurde



Definition: Belastung = Wohnkosten (nettokalt) / Haushaltsnettoeinkommen

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS

empirica

Je mehr die Wohnkosten an Bedeutung verlieren, desto weniger müssen sich die Wohneigentümer bei ihren Konsumausgaben einschränken. Lehrbuchhaft zeigt sich dieser Prozess z.B. bei den Ausgaben für Hard- und Software: in den ersten Jahren mit anfänglich hohen Kreditlasten wird dieses Budget zunächst um ein Drittel heruntergefahren. Rund 10 Jahre später geben sie dagegen nur noch ein gutes Fünftel weniger als vergleichbare Mieter aus. Etwa 15 Jahre nach dem Einzug in die eigenen „vier Wände“ gibt es schließlich keine signifikanten Unterschiede mehr zum Mieter.

Genauso wie der Gürtel bei verschiedenen Ausgabearten unterschiedlich eng geschnallt wurde, genauso wird er auch unterschiedlich schnell und weit wieder gelockert. Am längsten dauert die Annäherung an das Referenzniveau eines Mieterhaushaltes bei Autos. Rund 15 Jahre bleiben die Ausgaben hier weit zurück. Womöglich sinkt die Bedeutung des Autos als Statussymbol bei Selbstnutzern. Demgegenüber steigen die Ausgaben in Restaurants, für Reisen sowie für Bekleidung und Schuhe infolge des Zubrots der ersparten Miete schon wenige Jahre nach dem Erwerb wieder kräftig an. Denn sobald die Wohnkosten hinter den sonst üblichen Mietkosten zurückbleiben, steht dem Wohneigentümer bei identischem Nettoeinkommen nach Begleichung der Wohnkosten mehr Geld zur freien Verfügung. Mit diesem Zusatzeinkommen können dann zusätzliche Konsumbedürfnisse befriedigt werden.

Fazit: Die Urlaubsreise ist wichtiger als das neue Auto

Die Ausgaben für Kraftfahrzeuge oder Hard- und Software werden infolge einer Verschärfung der Einkommensrestriktion durch Finanzierungslasten erheblich zurückgefahren. Mit nachlassenden Tilgungslasten und zunehmender Mietersparnis steigen diese Kostenblöcke im Budget der Selbstnutzer aber nicht über das Niveau vergleichbarer Mieterhaushalte hinaus. Im Unterschied dazu werden die Ausgaben für Pauschalreisen und Übernachtungen in der Investitionsphase nur wenig eingeschränkt und überschreiten später bei weitem das Referenzniveau eines Mieters.

Offensichtlich tritt der Prestigekonsum – z.B. in Form von teuren Autos – durch das noch wichtigere Prestigegut Wohneigentum etwas in den Hintergrund. Wohneigentümer können es sich leisten, bei Autos und anderen Luxusgütern sparsam zu sein. Die höhere Ausgabenneigung der Mieterhaushalte bei Autos signalisiert, dass hier nicht nur ein Instrument für die Mobilität sondern auch ein Stück Status zusammen mit dem Auto gekauft wird. Der Statusbedarf der Wohneigentümer ist demgegenüber anscheinend schon stärker gesättigt.