

empirica

Kurfürstendamm 234
D-10405 Berlin

Fon: +49 (0) 30 884795-0
Fax: +49 (0) 30 884795-17

berlin@empirica-institut.de
www.empirica-institut.de

JUNG INS WOHN EIGENTUM

Wohneigentum muss keine Familienkutsche sein

Auftraggeber:

Wüstenrot & Württembergische AG

Ansprechpartner:

Dr. Reiner Braun und Ulrich Pfeiffer

Projektnummer: 23040

1. Wohneigentum muss keine Familienkutsche sein	1
2. Wohneigentum bietet viele Vorteile	2
2.1 In den eigenen vier Wänden hat man mehr Platz	2
2.2 Für die eigenen vier Wände spart man mehr	3
2.3 Langfristig lebt man in den eigenen vier Wänden preiswerter	4
3. Die Deutschen nutzen die Vorteile von Wohneigentum erst spät	5
4. Wohneigentum frühzeitiger realisieren	8
4.1 Lebenszykluswohnen – die optimierte Lebensökonomie	8
4.2 Grundsätzliche Vorteile des Lebenszykluswohnens	11
4.3 Finanzielle Vorteile des Lebenszykluswohnens	11

1. Wohneigentum muss keine Familienkutsche sein

In den letzten 50 Jahren ist der Anteil der Haushalte mit selbstgenutztem Wohneigentum erheblich angestiegen. An dieser erfreulichen Entwicklung sind allerdings nicht alle Geburtsjahrgänge beteiligt. Der Anstieg in der Wohneigentumsquote ist vor allem denjenigen Haushalten zu verdanken, die in den 60er und frühen 70er Jahren Wohneigentum erworben haben und heute 60 Jahre und älter sind. Dagegen ist die Quote der jungen Eigenheimer eher rückläufig.

Die Ursache für die Zurückhaltung junger Haushalte steht im Zusammenhang mit hohen Bau- und Grundstückskosten. Daneben entstehen Verzögerungen durch lange Ausbildungszeiten und Verweigerungen wegen ausbleibender Familiengründung. Auf die Beseitigung dieser Hemmnisse hat der Einzelne wenig Einfluss. Gleichwohl könnte er die Auswirkung abmildern, wenn er sich vom tradierten Erwerbsmuster verabschieden würde. Wohneigentum bedeutet in Deutschland, sich nach einer langwierigen Ansparphase lebenslang einen Klotz ans Bein zu binden. Demgegenüber kauft ein englischer Junggeselle schon frühzeitig eine kleine Wohnung, die er beim Einzug seines Lebenspartners und später zur Geburt des ersten Kindes gegen eine größere eintauscht, bis er schließlich nach dem Auszug der Kinder im Ruhestand in eine kleine Seniorenwohnung wechselt.

Gerade im Hinblick auf die zunehmend an Bedeutung gewinnende private Altersvorsorge müssen die Vorteile der selbst bewohnten Immobilie besser genutzt werden. Empirische Untersuchungen bestätigen immer wieder, dass die Haushalte für keine andere Langfristinvestition zu ähnlich hohem Konsumverzicht bereit sind. Gelegentlich wird zwar eingewandt, dass Wohneigentum kein effizientes Alterssicherungsprodukt sei, weil nur die geringeren Wohnkosten in Form der ersparten Miete genutzt werden. Das in der Immobilie gebundene Eigenkapital dagegen wird nicht aufgeessen. Das ist richtig, weil verbreitet Abneigungen gegen eine Verrentung der selbst bewohnten Immobilie im Alter bestehen. Man hat sich mit seinem Klotz angefreundet. Das wäre aber anders, wenn man sich schon in jungen Jahren an den Gedanken gewöhnt hätte, dass eine Wohnung ein Gebrauchsgegenstand ist. Genauso wie der Student einen Golf, das kinderlose Paar einen Sportwagen und die Familie einen Kombi fährt, genauso könnte man sich auch die jeweils passenden „vier eigenen Wände“ zulegen. Dann fiel die Trennung im Alter leichter. Ein krampfhaftes Festhalten am Familienheim aus Vererbungsmotiven wird bei zunehmender Kinderlosigkeit ohnehin an Bedeutung verlieren. Künftige Rentenkürzungen und steigende Lebenserwartung werden zudem viele zwingen, ihre „stille Reserve“ aufzulösen. Voraussetzung für die Erschließung dieses Alterssicherungspotentials ist dann jedoch, dass Wohneigentum auch für mobile und kinderlose junge Leute interessant wird. Das wird es aber nur, wenn man ihnen einen Golf und keine Familienkutsche anbietet.

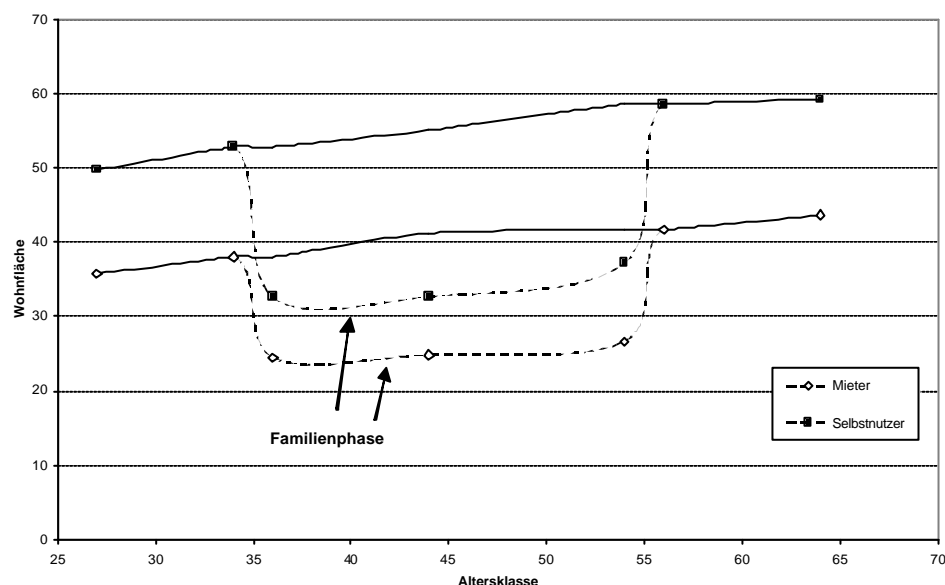
2. Wohneigentum bietet viele Vorteile

2.1 In den eigenen vier Wänden hat man mehr Platz

Wohnen macht süchtig: Ohne Not wechselt kaum jemand in eine kleinere Wohnung. Deswegen steigt die mittlere Wohnfläche, die von den Haushalten bewohnt wird, mit zunehmendem Alter an. Etwas anders verhält es sich jedoch mit der Fläche, die jedem einzelnen Haushaltsmitglied zur Verfügung steht: Die größte Pro-Kopf-Fläche nehmen meist Singlehaushalte in Anspruch (durchschnittliche Wohnfläche Singles: 68 qm im früheren Bundesgebiet). Beim Einzug des Lebenspartners ändert sich dies. Selbst wenn man in eine größere Wohnung umzieht, steht – rein statistisch – jedem von beiden weniger Fläche zur Verfügung (durchschnittliche Wohnfläche kinderloser Paare: 50 qm im früheren Bundesgebiet). Man hat eben auch zu zweit nur eine Küche, ein Bad oder ein Schlafzimmer. Noch deutlicher wird der Unterschied zwischen Wohnfläche und Pro-Kopf-Fläche mit Beginn der Familienphase. Dann stehen jedem Haushaltsmitglied durchschnittlich nur noch 30 qm zur Verfügung (Paare mit Kindern im früheren Bundesgebiet).

Abbildung 1: Pro-Kopf-Wohnflächen im Lebenslauf von Mietern und Selbstnutzern

Auswahl: Haushalte mit monatlichem Nettoeinkommen von 2-3.000 Euro im früheren Bundesgebiet



Lesehilfe: Kinderlosen Paare im selbst genutzten Wohneigentum stehen pro Kopf 50 qm zur Verfügung, wenn der Haushaltsvorstand 25-30 Jahre alt ist und fast 60 qm bei 60- bis 65-jährigem Vorstand. Demgegenüber ergibt sich bei Paaren mit Kindern - je nach Alter des Familienvorstands - eine statistische Pro-Kopf-Wohnfläche von 33-37 qm im Wohneigentum und 24-27 qm in der Mietwohnung.

Anmerkung: Gestrichelte Linien = Paare mit Kindern, durchgezogene Linien = kinderlose Paare

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS 1998

empirica

Allerdings zeigen sich erhebliche Unterschiede zwischen Mietern und Selbstnutzern (vgl. Abbildung 1). Im Mittel stehen bei kinderlosen Paaren in einer Mietwohnung jedem Lebenspartner rund 15 qm

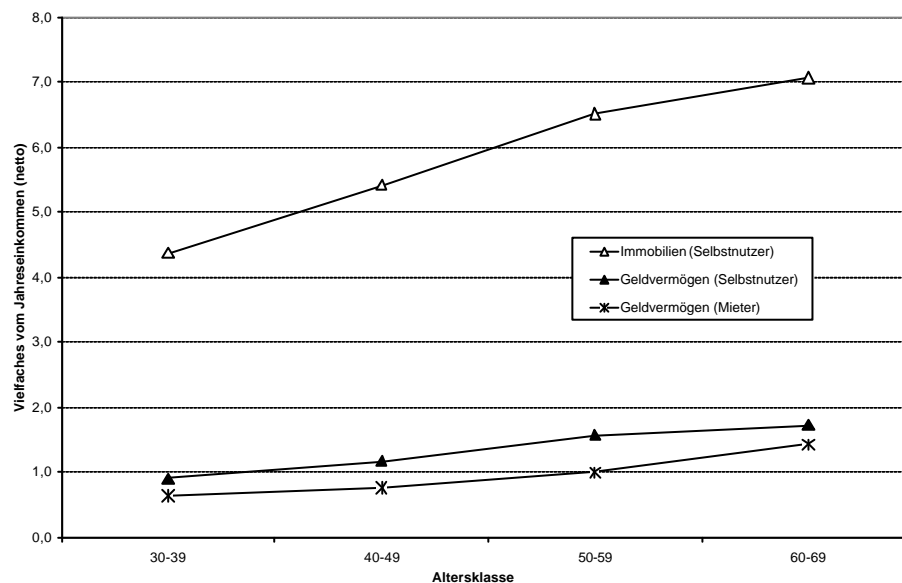
weniger zur Verfügung. Wohnen Kinder im Haushalt, beträgt der Unterschied immer noch 8-10 qm. Selbstgenutzte Wohnungen sind eben größer als Mietwohnungen. Das hat auch etwas damit zu tun, dass man meist nicht auf einer Etage wohnt. So bietet der Ausbau von Keller oder Dach die Möglichkeit zur Schaffung zusätzlicher Wohn- oder Arbeitsräume. Auf jeden Fall sind die eigenen vier Wände deswegen familienfreundlicher als die typische Mietwohnung.

2.2 Für die eigenen vier Wände spart man mehr

Die meisten Menschen besitzen im Laufe des Lebens immer mehr Vermögen. Das hat etwas damit zu tun, dass das Einkommen im Laufe der Zeit ansteigt. Mit zunehmendem Alter wird aber auch deswegen kurzfristig mehr Geldvermögen angespart, weil immer größere Anschaffungen getätigt werden, die nicht aus dem laufenden Einkommen bezahlt werden können (Autos, Urlaubsreise, Wohnungseinrichtung). In letzter Zeit gewinnt auch die private Altersvorsorge an Bedeutung.

Abbildung 2: Vermögenspfade im Lebenslauf von Mietern und Selbstnutzern

Auswahl: Haushalte mit monatlichem Nettoeinkommen von 2-3.000 Euro im früheren Bundesgebiet



Lesehilfe: Dargestellt werden die Nettovermögen (=Eigenkapital), also immer abzgl. ausstehender Schulden (Konsumentenkredite beim Geldvermögen bzw. Baukredite bei Immobilien).

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS 1998

empirica

In punkto Vermögensbildung unterscheiden sich Mieter und Selbstnutzer wieder erheblich. Selbst bei identischen Einkommen bauen Mieterhaushalte geringere Geldvermögen auf (vgl. Abbildung 2). Vielleicht lässt sich diese Differenz noch damit erklären, dass der Selbstnutzer für die Instandhaltung seiner Immobilie ansparen muss. Zieht man aber das (um Restschulden bereinigte) Immobilienvermögen mit in die Rechnung ein, dann können die enormen Unterschiede damit nicht mehr erklärt werden. Während der Mieter im Alter von 50-59 Jahren gerade ein Jahresnettoeinkommen an

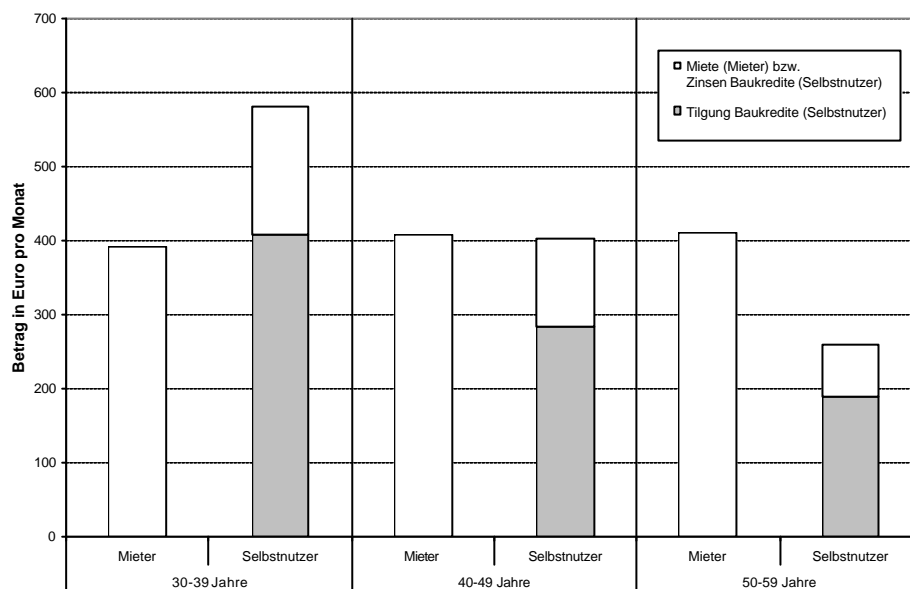
Geldvermögen gespart hat, besitzt der Selbstnutzer gut eineinhalb Jahreseinkommen und zusätzlich noch eine Immobilie, in der Eigenkapital im Wert von mehr als sechs Jahreseinkommen steckt.

2.3 Langfristig lebt man in den eigenen vier Wänden preiswerter

Die höheren Vermögen der Selbstnutzer resultieren aus der freiwilligen Sparverpflichtung im Rahmen der Schuldentilgung. Während der Mieter Monat für Monat Geld an seinen Hauseigentümer überweist, steigert der Selbstnutzer mit jeder Tilgungsrate den Eigenkapitalanteil an seiner Wohnung: Immer mehr gehört ihm und immer weniger gehört der Bank, sein Nettovermögen steigt.

Abbildung 3: Wohnkostenvorteile im Lebenslauf von Mietern und Selbstnutzern

Auswahl: Haushalte mit monatlichem Nettoeinkommen von 2-3.000 Euro im früheren Bundesgebiet



Anmerkung: Wohnkosten = Nettokaltmiete beim Mieter bzw. Bauzinsen und Tilgung beim Selbstnutzer (Nebenkosten für Heizung, Wasser, Strom, Müll etc. werden hier nicht betrachtet).

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS 1998

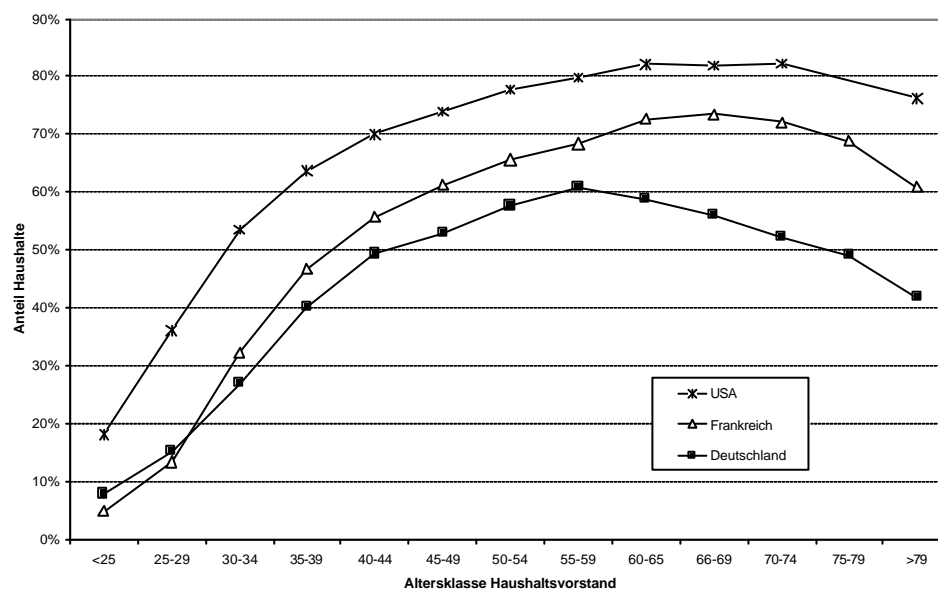
empirica

Der durchschnittliche Mieter im Alter von 30-39 Jahren zahlt monatlich in etwa soviel an seinen Vermieter wie die Bank vom Selbstnutzer als Tilgung verlangt (vgl. Abbildung 3). Weil er zusätzlich noch Zinsen für die Baukredite zahlen muss, hat der Selbstnutzer in dieser Phase jedoch höhere Wohnkosten zu tragen. Diese Zusatzbelastung kann abschreckend wirken. Die Restschulden werden jedoch mit der Zeit geringer, so dass im Alter 40-49 Jahre die eigenen vier Wände das Haushaltsbudget des Selbstnutzers nicht stärker strapazieren als beim Mieter die Mietzahlung. Weitere zehn Jahre später schließlich liegen die Belastungen des Selbstnutzers schon deutlich unter den Mietkosten des Mieters. Der Selbstnutzer fährt jetzt eine doppelte Dividende ein: Er besitzt eine (nahezu) schuldenfreie Immobilie und es fällt ihm wegen der geringeren Wohnkosten leichter, bei gleichem Einkommen zusätzliches Geldvermögen anzusparen.

3. Die Deutschen nutzen die Vorteile von Wohneigentum erst spät

Im internationalen Vergleich ist die Wohneigentumsquote in Deutschland mit 45% (49% im früheren Bundesgebiet) niedrig. In Frankreich wohnen mit 55% deutlich mehr als die Hälfte aller Haushalte in den eigenen vier Wänden, in den USA und in Großbritannien sogar rund zwei Drittel aller Haushalte. Die Unterschiede lassen sich auf zwei Ursachen zurückführen: Einmal haben die heute älteren Deutschen infolge gestörter Vermögensbildungsprozesse in der Nachkriegszeit seltener Wohneigentum gebildet als nachfolgende Generationen. Dies macht sich in einer geringeren Quote bei den über 59-jährigen Haushalten bemerkbar (vgl. Abbildung 4). Zum anderen erwerben aber auch die heute jüngeren Haushalte Wohneigentum erst später als in Frankreich oder in den USA. So leben bis zum Alter 40-44 Jahre nur knapp die Hälfte aller deutschen Haushalte, aber 56% aller französischen und schon 70% aller US-amerikanischen Haushalte in den eigenen vier Wänden.

Abbildung 4: Internationaler Vergleich der Wohneigentumsquoten in verschiedenen Altersklassen

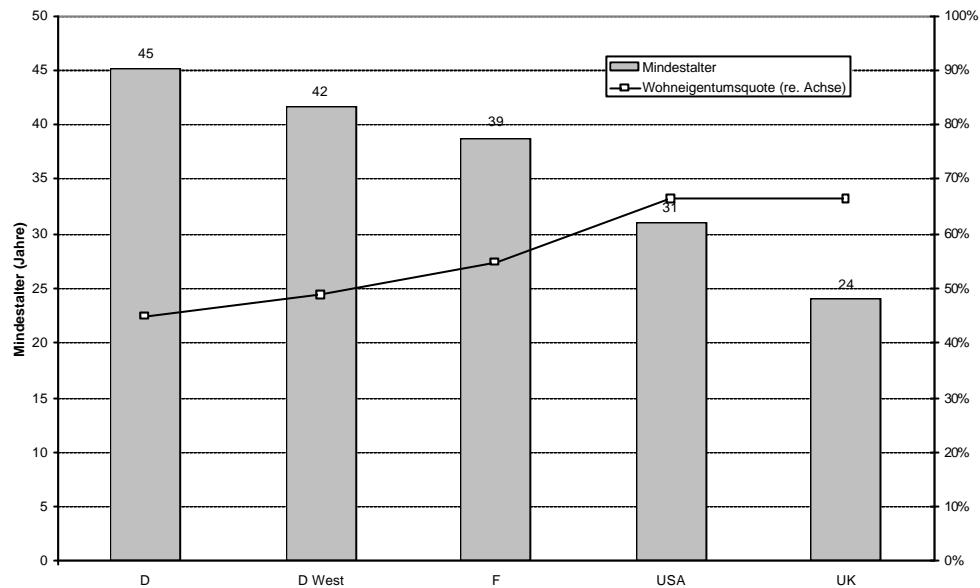


Quelle: Div.; D 1998, F 1999, USA 1998, UK 1996

empirica

Anders gewendet: Bis die Hälfte aller Haushalte eines Geburtsjahrgangs in den eigenen vier Wänden wohnt, sind die Deutschen 45 Jahre alt (früheres Bundesgebiet: 42 Jahre). Demgegenüber erreichen die Franzosen diese Marke bereits mit 39 Jahren, die US-Amerikaner mit 31 Jahren und die Briten bereits mit jungen 24 Jahren (vgl. Abbildung 5). Zu beachten ist dabei der Zusammenhang zwischen Wohneigentumsquote insgesamt und Altersgrenze, ab der die Hälfte aller Haushalte Selbstnutzer sind. Daraus wird deutlich, dass der Schlüssel zur Erhöhung der Wohneigentumsquote in einer Herabsetzung des Ersterwerbalters liegt. Denn wer erstmal in den eigenen vier Wänden lebt, der wird in aller Regel nie wieder zur Miete wohnen und deswegen dauerhaft die Wohneigentumsquote erhöhen.

Abbildung 5: Internationaler Vergleich - ab welchem Alter wohnt die Hälfte aller Haushalte in den eigenen vier Wänden?

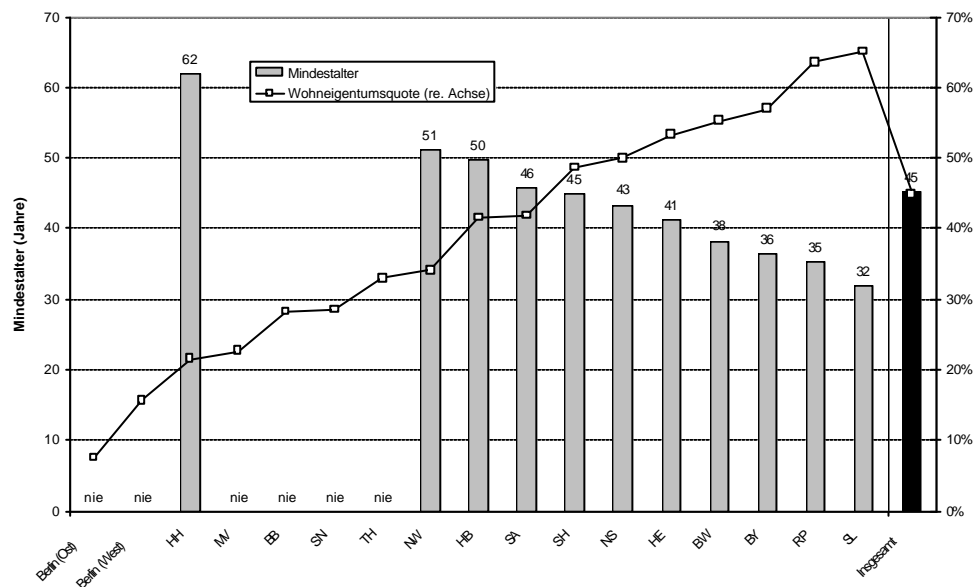


Lesehilfe: Bis die Hälfte aller französischen Haushaltsvorstände eines Geburtsjahrgangs in den eigenen vier Wänden wohnt, sind sie 39 Jahre alt. Insgesamt wohnen 55% aller französischen Haushalte in den eigenen vier Wänden.

Quelle: Div.; D 1998, F 1999, USA 1998, UK 1996

empirica

Abbildung 6: Nationaler Vergleich - ab welchem Alter wohnt die Hälfte aller Haushalte in den eigenen vier Wänden?



Lesehilfe: Bis die Hälfte aller bayerischen Haushaltsvorstände eines Geburtsjahrgangs in den eigenen vier Wänden wohnt, sind sie 36 Jahre alt. Insgesamt wohnen 57% aller bayerischen Haushalte in den eigenen vier Wänden.

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS 1998

empirica

Aber auch innerhalb der Bundesrepublik sind enorme Unterschiede festzustellen. So erreicht in Sachsen-Anhalt als einzigem ostdeutschen Bundesland überhaupt ein Geburtsjahrgang die 50%-Marke der Wohneigentümer (vgl. Abbildung 6). Mit 46 Jahren sind die Haushaltsvorstände dann allerdings

recht alt und die Kinder schon bald aus dem Haus. Mit Ausnahme von Berlin wird die 50%-Marke in allen alten Bundesländern erreicht, wobei die Hamburger bis zum Alter von 62 Jahren warten müssen, während im Saarland bereits jeder zweite 32-jährige Haushaltsvorstand im Eigenheim wohnt.

Fazit: In anderen Staaten bzw. in einzelnen Bundesländern ziehen die Haushalte schon früh ins Wohneigentum. Es spricht also nichts grundsätzlich gegen einen rechtzeitigen Immobilienerwerb. Gleichwohl ist eine hohe Spardisziplin gefordert und muss die erste Immobilie noch nicht den Ansprüchen einer Großfamilie genügen. Vielmehr ist auf kostengünstige Objekte zu achten, die auf die aktuellen Wohnanforderungen und nicht auf „familiäre Spitzenlasten“ zugeschnitten sind. Dies betrifft neben dem Kaufpreis auch die Wohnungsgröße, die Nutzung der Zimmer (Arbeitszimmer vs. Kinderzimmer) und die Lage (Singlewohnung in der City, Familienheim am Stadtrand).

4. Wohneigentum frühzeitiger realisieren

4.1 Lebenszykluswohnen – die optimierte Lebensökonomie

Seit 30 Jahren gibt es in Deutschland zu wenig Nachwuchs. Gleichzeitig steigt die Lebenserwartung. In der Folge müssen immer weniger Beitragszahler die Rente von immer mehr Rentnern aufbringen. Was folgt daraus für den Einzelnen? Richtig ist, dass die gesetzliche Rente immer weniger ausreichen wird, im Alter einen angemessenen Ruhestand zu sichern. Falsch dagegen ist, dass allein eine höhere Sparquote bei der Beseitigung dieses Misstandes helfen kann. Ein weitergehendes Umdenken ist erforderlich: Die gesamte Lebensökonomie der privaten Haushalte muss optimiert und flexibler gestaltet werden. Dabei helfen z.B. kürzere Ausbildungszeiten. Denn je früher man sein eigenes Geld verdient, desto mehr Zeit steht für die Altersvorsorge zur Verfügung. Dabei hilft auch ein späterer Renteneintritt. Denn je länger man arbeitet, desto länger kann man vorsorgen und desto kürzer wird der Zeitraum, für den vorgesorgt werden muss.

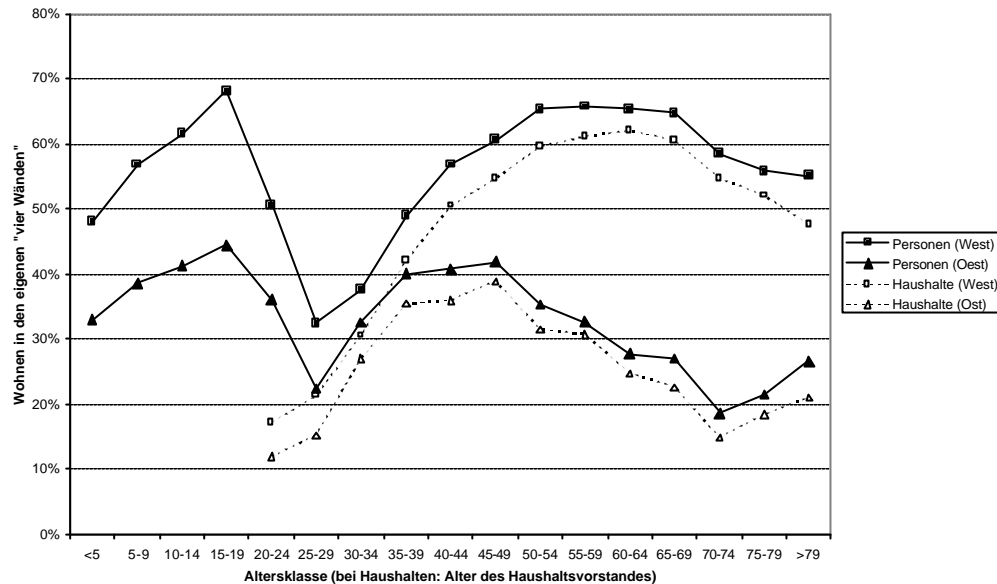
Es gibt aber nicht nur weniger junge Haushalte als früher, sie verhalten sich auch anders als gewohnt. Die Wohneigentumsquote bei jungen Haushalten stagniert seit Jahren. Der Hintergrund: Junge Leute leben heute länger als früher alleine, Familien werden später oder gar nicht mehr gegründet. Singles und kinderlose Paare zeigen aber geringeres Interesse an Wohneigentum als Familien. Sie wollen flexibel und mobil bleiben. Auch in der Immobilienbranche ist also ein Umdenken erforderlich. Ähnlich wie bei der Altersvorsorge ist die Lösung für dieses Dilemma in neuen Verhaltensweisen und in einem anderen Selbstverständnis zu finden. Dazu muss die Vorstellung des Wohneigentums als eine immobile „Trutzburg“ beseitigt werden. Statt dessen sind die Vorteile der Immobilie als „Investitionskette“ in den Vordergrund zu stellen. Erst wenn Immobilien das Bild eines flexiblen Wohn- und Anlageinstrumentes vermitteln, wird sich auch der junge Single frühzeitig für Wohneigentum interessieren.

Modell „Trutzburg“ vs. Modell „Investitionskette“

Im Status quo stellt das Eigenheim eine „Trutzburg“ dar: Hohe Preise verursachen sehr lange Ansparzeiten und verhindern einen rechtzeitigen Erwerb zu Beginn der Familiengründung (vgl. Abbildung 7). In der Folge leben im früheren Bundesgebiet nur knapp 50% aller unter 5jährigen Kinder im Wohneigentum.¹ Erst bei den 15- bis 19-jährigen Kindern steigt die Quote auf fast 70% an. Die **Mieterphase** wird unnötig in die Länge gezogen (vgl. Abbildung 8), insbesondere in einer Zeit, in

der man am meisten vom Eigenheim profitieren kann. Denn gerade junge Familien können die vielfältigen Freiheiten in den eigenen vier Wänden am dringendsten gebrauchen.

Abbildung 7: Welche Personen wohnen in den eigenen vier Wänden?



Lesehilfe: Im Westen (=früheres Bundesgebiet) wohnen gut 60% aller 45- bis 49-jährigen Personen in den eigenen vier Wänden, aber nur etwa 55% aller 45- bis 49-jährigen Haushaltsvorstände. Der Unterschied zwischen personen- und haushaltsbezogener Wohneigentumsquote resultiert aus dem Umstand, dass die Haushalte im Wohneigentum größer sind als Mieterhaushalte. Wohneigentümer haben öfter bzw. mehr Kinder als Mieter (deswegen ergibt sich auch eine sehr hohe personenbezogene Wohneigentumsquote bei unter 20-Jährigen). Gäbe es z.B. nur drei Menschen auf der Welt, die in zwei Haushalten leben (eine Person alleine als Mieter, zwei Personen zusammen im Wohneigentum), dann betrüge die personenbezogene Wohneigentumsquote 66,6%, die haushaltsbezogene aber nur 50%.

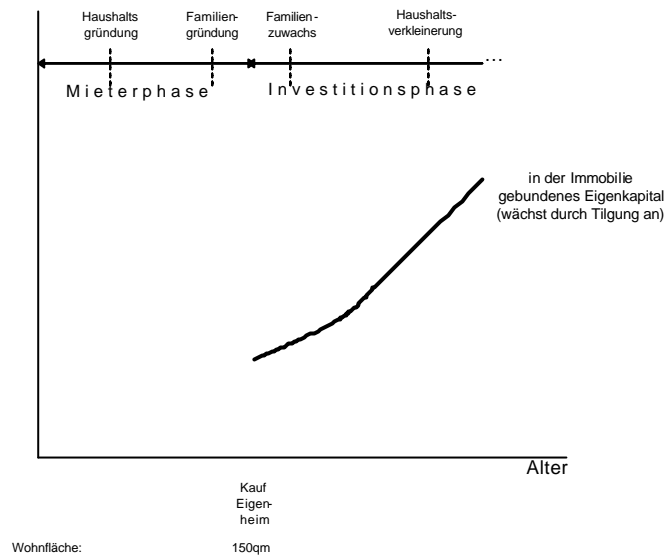
Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS 1998

empirica

Die hohen einmaligen Anschaffungskosten erzeugen aber auch eine hohe mentale Verbundenheit mit der Immobilie. In der Folge wird das Eigenheim derzeit bis zuletzt gehalten und anschließend vererbt. Dadurch kann die Immobilie nicht ihr vollständiges Potential zur Alterssicherung entfalten. Sie bietet zwar im Alter niedrige Wohnkosten. Würde man aber aus der ohnehin zu großen Familienwohnung ausziehen und zu gegebener Zeit in eine altengerechte Wohnung umsteigen, dann könnte man zusätzlich das Einkommen im Ruhestand aufbessern: Das in der Immobilie gebundene Eigenkapital würde in dieser **Konsumphase** mobilisiert (vgl. Abbildung 9). Insbesondere kinderlose Paare sollten sich fragen, für wen sie das Kapital andernfalls bewahren wollen.

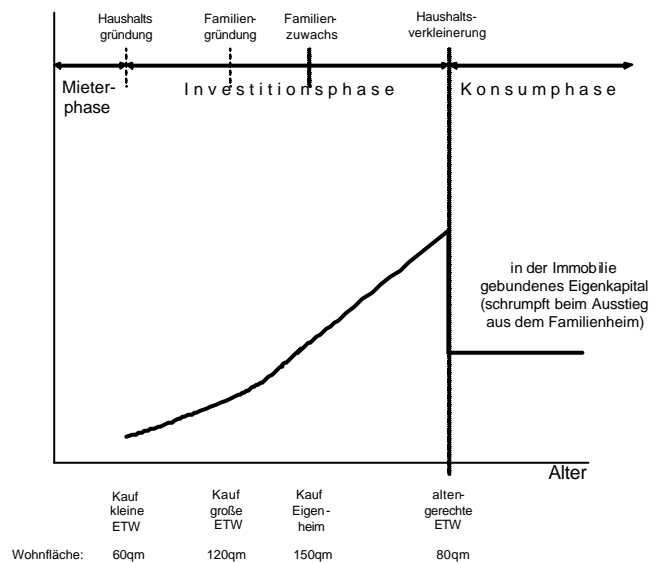
¹ Die Quoten sind aufgrund eines „Großer-Bruder-Effekts“ sogar nach oben verzerrt: Es gibt Kinder mit und ohne ältere Geschwister. Man kann unterstellen, dass Erstgeborene (ohne ältere Geschwister) seltener im Wohneigentum leben.

Abbildung 8: Ist-Zustand „Trutzburg“ - lange Mieterphase, keine effiziente Altersvorsorge



Erläuterung: Wohneigentum wird erst lange nach der Familiengründung gekauft. Nach dem Auszug der Kinder wohnen die Eltern weiterhin in der dann zu großen Wohnung; dadurch bleibt unnötig viel Eigenkapital in der Immobilie gebunden.

Abbildung 9: Soll-Zustand „Investitionskette“ - kurze Mieterphase, effiziente Altersvorsorge



Erläuterung: Wohneigentum wird bereits lange vor der Familiengründung gekauft. Nach dem Auszug der Kinder ziehen die Eltern in eine kleinere, altengerechte Wohnung; dadurch wird Eigenkapital frei, so dass als Früchte des Sparens fürs Eigenheim im Alter nicht nur das mietfreie Wohnen, sondern auch eine echte Zusatzrente geerntet werden.

Im Idealfall werden die Wohnverhältnisse also entlang einer „Investitionskette“ im Lebenszyklus angepasst. D.h., bereits in jungen Jahren erwirbt ein Single oder ein kinderloses Paar eine kleine Eigentumswohnung, die zugunsten einer größeren Wohnung verkauft werden kann, wenn das erste Kind auf die Welt kommt. Nach weiterem Familienzuwachs wechselt man ins Eigenheim. Wenn die Kinder den Haushalt verlassen haben und das Erwerbsleben beendet ist, dann wird das Familienheim veräußert und eine altengerechte Wohnung gesucht. Dadurch wird Eigenkapital frei, das bislang in der Immobilie gebunden war. Dieses Vermögen kann mithilfe einer privaten Rentenversicherung in eine

lebenslange Zusatzrente umgewandelt werden. So wird das Alterssicherungspotential der Immobilie effizienter genutzt, weil neben dem mietfreien Wohnen auch ein echter Liquiditätszufluss generiert wird. Insgesamt wird deutlich, dass die Anforderungen an die Immobilie nicht an einer kurzfristigen „Spitzenlast“ ausgerichtet werden müssen, sondern für die jeweiligen Lebensabschnitte optimierbar sind. Die von vorne herein geplante kürzere Haltedauer erleichtert zudem Kompromisse bzgl. Ausstattung, Lage und Kaufpreis.

4.2 Grundsätzliche Vorteile des Lebenszykluswohnens

Das Lebenszykluswohnen im Rahmen des Modells „Investitionskette“ löst das bisherige Unteilbarkeitsproblem großer Eigenheime vom Typ „Trutzburg“ und bietet deswegen zwei elementare Vorteile:

- Sie **erleichtert die Spardisziplin**: Es müssen geringere Eigenkapitalbeträge gespart werden bzw. es fallen die (oft abschreckend wirkenden) Anfangsbelastungen für Zins und Tilgung bei gegebenem Eigenkapital weniger hoch aus. Außerdem liegt das Sparziel weniger weit in der Zukunft. Dadurch wird die Zielerreichung realistischer. Je länger dagegen die Ansparzeit andauert, desto größer ist die Gefahr konsumfreudiger Verhaltensweisen, die zum Verlust des angesparten Eigenkapitals führen können.
- Sie **lindert den „Trennungsschmerz“** im Alter, weil man den Wechsel gewohnt ist und weil an der jeweiligen Immobilie nur die Erinnerungen einer kleinen Lebensphase hängen und nicht alle Erinnerungen ein und derselben „Behausung“ zugeschrieben werden. Dadurch kann das im Familienheim gebundene Eigenkapital effizienter für die Altersvorsorge genutzt werden. Außerdem senkt die Verkleinerung der Wohnung die Betriebskosten und minimiert sie die Haushaltsarbeit im Alter (Putzen und Saugen leer stehender Zimmer).

4.3 Finanzielle Vorteile des Lebenszykluswohnens

Neben den grundsätzlichen Vorteilen des Modells „Investitionskette“, die sich erst im Laufe der Zeit auswirken, bietet der frühzeitige Erwerb der eigenen vier Wände auch unmittelbare finanzielle Vorteile. So steigen die Herstellungskosten für Immobilien jährlich im Preis, vor allem die Grundstückspreise in guten Lagen. Je länger man deswegen das Eigenkapital für eine „Trutzburg“ ansparen muss, desto teurer wird der Erwerb. Insbesondere kann es passieren, dass man in der Ansparphase die steuerlichen Freibeträge für Vermögenseinnahmen überschreitet.² Dann nimmt der Fiskus einen Teil des Eigenkapitals für sich in Anspruch. Im Unterschied dazu sind die Vermögenseinnahmen steuerfrei, wenn sie in Form von Wertsteigerungen bei selbst genutzten Immobilien entstehen.³

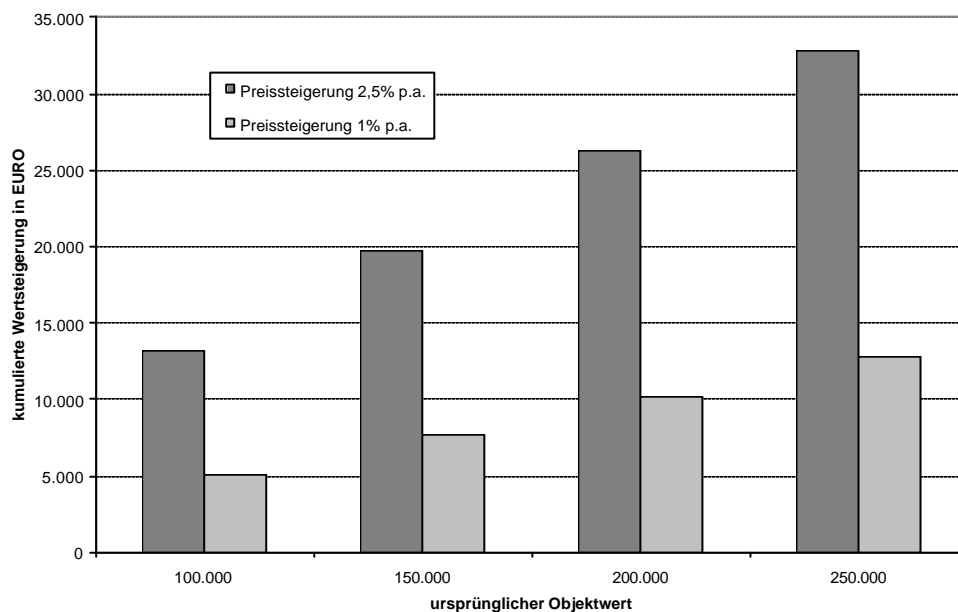
² Derzeit sind Vermögenseinnahmen in Höhe von 1.550 Euro (Ehepaare: 3.100 Euro) jährlich steuerfrei.

³ Voraussetzung: Verkauf frühestens nach zehn Jahren oder Reinvestition in andere selbst genutzte Wohnung.

Frühzeitiger Immobilienerwerb mindert Kaufpreis und erhöht Steuervorteil

Bei einem Objektwert von 100.000 Euro ergeben sich bei einer Preissteigerung von 2,5% p.a. innerhalb von fünf Jahren Zuwächse von insgesamt rd. 13 Tausend Euro (der Index für Bauleistungen am Bauwerk ist in den letzten 10 Jahren um durchschnittlich 2,9% p.a. gestiegen, die Kaufpreise für baureifes Land um 7,1% p.a.). Diesen Betrag muss der „späte“ Erwerber zusätzlich finanzieren, während der frühe Erwerber damit die nächste (größere) Immobilie finanzieren kann (vgl. Abbildung 10). Umgekehrt müsste ein Single – abzüglich der Sparerfreibeträge – davon gut 5 Tausend Euro versteuern, wenn er diese Einnahmen aus Geldvermögen erzielen würde. Die Steuerschuld würde sich bei einem Steuersatz von 30% auf rund 1.600 Euro summieren. Bei einem Objektwert von 150.000 Euro beläuft sich die Preissteigerung bereits auf knapp 20 Tsd. Euro und die theoretische Steuerzahlung eines Unverheirateten auf gut 3.500 Euro.

Abbildung 10: Potentielle Preissteigerungen von Immobilien in einem Fünf-Jahres-Zeitraum



Anmerkung: Dargestellt wird die Wertsteigerung innerhalb von 5 Jahren (Wertsteigerung 2,5% p.a.).

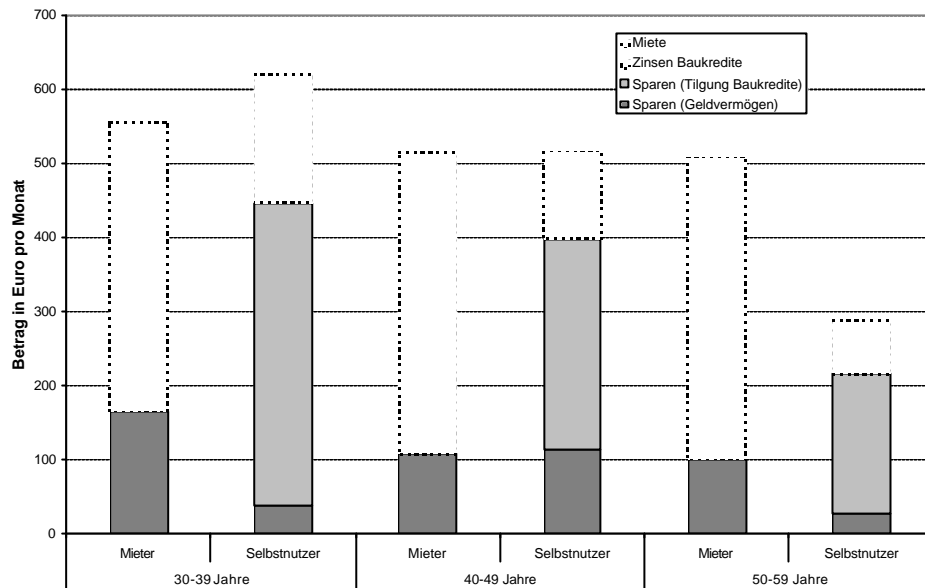
Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Wie weiter oben gezeigt wurde (vgl. Abbildung 2) bauen Selbstnutzer mit demselben Einkommen aber auch höhere Vermögen auf. Als Ursache wurde auf die größere Sparbereitschaft zugunsten der eigenen vier Wände, aber auch auf die langfristig niedrigeren Wohnkosten hingewiesen, die höhere Sparquoten aus dem laufenden Einkommen erlauben. Tatsächlich sparen typische Wohnungseigentümer zu Beginn fast 300 Euro mehr im Monat als gleichaltrige Mieter mit demselben Nettoeinkommen (vgl. Abbildung 11; Sparen in Geldvermögen plus Tilgungssparen für Baukredite).

Abbildung 11: Monatliche Ersparnisse im Lebenslauf von Mietern und Selbstnutzern

Auswahl: Haushalte mit monatlichem Nettoeinkommen von 2-3.000 Euro im früheren Bundesgebiet

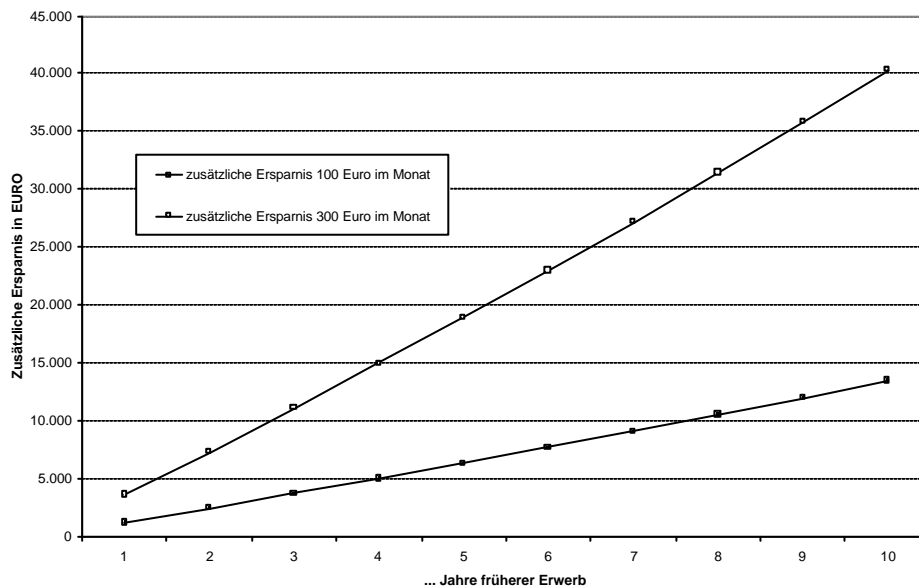


Anmerkung: Ersparnis = Sparen in Geldvermögen zzgl. Tilgung von Baukrediten. Zum Vergleich der Größenordnungen werden auch die Mietzahlung der Mieter sowie die Zinsen für Baukredite von Selbstnutzern gestrichelt dargestellt.

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS 1998

empirica

Abbildung 12: Vermögensvorteile im Modell „Investitionskette“



Lesehilfe: Selbstnutzer sparen mehr als Mieter. Wenn dieser Status früher erreicht wird, kann sich im Laufe der Zeit eine zusätzliche Ersparnis ergeben. Wer 100 Euro p.M. mehr auf die hohe Kante legt, der kann nach Ablauf von 5 Jahren bereits ein Zusatzvermögen von gut 6 Tsd. Euro aufgebaut haben.

Annahme: Zinssatz 2,5% p.a.

Quelle: Eigene Berechnungen

empirica

Dieser Spareffekt kann über die Jahre hinweg erhebliche Vermögen entstehen lassen. Angenommen, der frühzeitigere Erwerb einer Immobilie führt dazu, dass diese Beträge zusätzlich gespart werden. Mit Zins und Zinseszins wäre dann bereits aus einer monatlichen Zusatzersparnis von 100 Euro nach

Ablauf von 5 Jahren ein Zusatzvermögen von gut 6 Tsd. Euro herangewachsen, bei einem Sparbetrag von 300 Euro sogar knapp 19 Tsd. Euro. Dabei spielt es keine Rolle, ob dieses Zusatzvermögen in „Geld“ oder in der Immobilie angespart wird. Denn im Modell „Investitionskette“ wird – anders als in der „Trutzburg“ – das in der Immobilie gebundene Kapital in der Konsumphase im Alter mobilisiert. Frühzeitiger Immobilienerwerb verbessert dann direkt die Altersvorsorge.