

SPARVERHALTEN DER WOHNHEIGENTÜMER

Teil A: Wo schränken die Selbstnutzer ihren Konsum ein?

Auftraggeber:

LBS Bundesgeschäftsstelle Berlin/Bonn

Ansprechpartner:

Dr. Reiner Braun und Ulrich Pfeiffer

INHALT

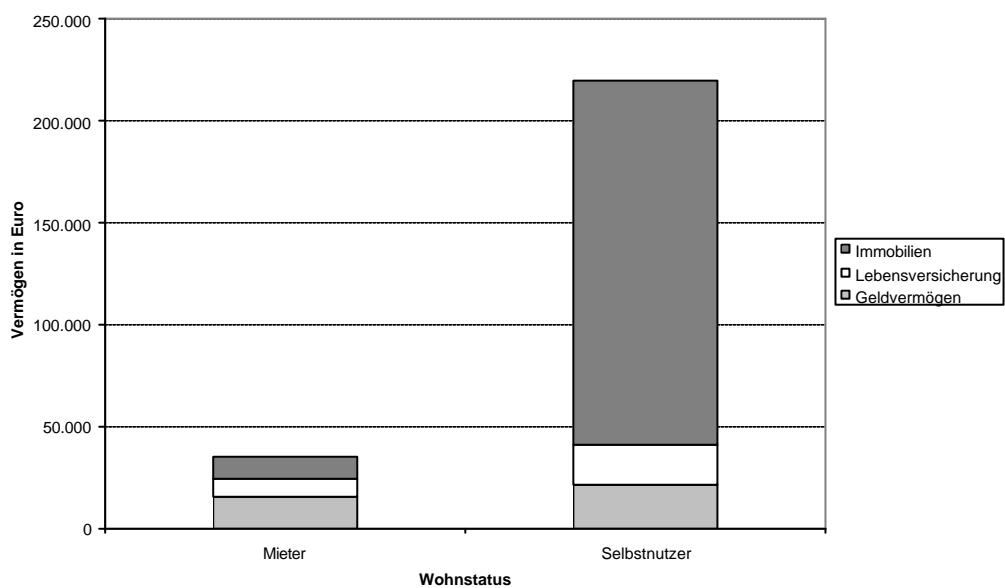
1. Eine sparintensive Lebensökonomie	1
2. Sparen heisst Konsumverzicht	3
2.1 Das Ausmaß der Konsumeinschränkung	3
2.2 Nicht nur finanzielle Unterschiede	4
2.3 Mehr als eine Anlageentscheidung	6
3. Konsumbudgets im Vergleich	7
3.1 Was sagt die Ökonomische Theorie?	7
3.2 Wo wird der Gürtel enger geschnallt?	7
3.3 Wohneigentümer sind wie Mieter – nur „ärmer“	9
3.4 Aus Einschränkung wird Zubrot	10
4. Fazit	13
II. METHODIK	14
1. Verteilung der Haushalte mit Einkommensbelastung durch Baukredite	14
2. Die staatlichen Rahmenbedingungen beim Erwerb von Wohneigentum	14
3. Regressionsergebnisse	15
4. Literatur	19

1. Eine sparintensive Lebensökonomie

Wohneigentum – ein Sparanreiz sui generis. 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 offensichtlich der Erwerb von Wohneigentum dar. Ohne finanzielle Anreize wie bei den Sparprämien und ohne finanzielle Einbußen wie sie durch künftige Rentenreformen drohen, erbringen Selbstnutzer schon in der Ansparphase höhere Sparleistungen. Das gilt im übrigen auch im Vergleich mit gleichaltrigen Mieterhaushalten derselben Einkommensschicht (vgl. LBS-Studie „Vermögensbildung in Deutschland“, Braun et al. 2002).

Abbildung 1: Vermögensunterschiede Mieter vs. Selbstnutzer

Auswahl: 50- bis 59-jähriger Haushaltsvorstand, Haushaltsnettoeinkommen 2.000-2.500 Euro pro Monat



Anmerkung: Dargestellt sind jeweils Nettovermögen, d.h. abzgl. Konsumenten- und Baukredite.

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS 1998

empirica

Wohneigentümer erreichen bis zum Ruhestandes eine vielfach größere Vermögensabsicherung als vergleichbare Mieterhaushalte. Wohneigentümer haben allein in Form von Geldvermögen – bestehend aus Sparbüchern, Wertpapieren und Bausparguthaben abzüglich ausstehender Restschulden für Konsumentenkredite - gut 40% mehr angespart als Mieterhaushalte (vgl. Abbildung 1). Hinzu kommen doppelt so hohe Ansprüche an Lebensversicherungen. Da die meisten Mieterhaushalte allenfalls kleinere (Garten-)Grundstücke und nur eine Minderheit vermietete (Wohn-)Immobilien besitzen, summiert sich deren durch-

schnittliches Immobilienvermögen unter Berücksichtigung ausstehender Baukredite nur auf rund zehn Tausend Euro. Demgegenüber ergibt sich beim typischen Selbstnutzer ein Wert von knapp 180 Tsd. Euro. Insgesamt ist das Vermögenspolster eines 50- bis 59-jährigen Wohneigentümers damit gut sechsmal so hoch wie bei gleichaltrigen Mietern.

Haushalte mit Wohneigentum haben einen sparintensiveren Lebensweg beschritten. Es ist erstaunlich, wie im Einkommen vergleichbare Haushalte bis zum Eintritt in den Ruhestand Vermögensunterschiede in einer Größenordnung von fast 200 Tausend Euro erwirtschaften? Die Eigenheimförderung und Unterstützungen aus dem Familienkreis alleine können dieses Ergebnis nicht verursachen. Der Anteil staatlicher Förderung macht bei typischen Erwerben allenfalls 10-15% des Kaufpreises aus (vgl. Abbildung 10 im Anhang), typische Finanzspritzen der Eltern liegen unter 20 Tausend Euro (vgl. Braun, 2000, S. 115). Empirische Untersuchungen zeigen, dass viele Haushalte nur durch eine Erwerbstätigkeit beider Partner die hohen anfänglichen Zins- und Tilgungsleistungen tragen können. Wohneigentum führt – obwohl mehr Kinder im Haushalt zu betreuen sind – zu einer höheren Erwerbsbeteiligung (vgl. LBS-Studie „Vermögensbildung in Deutschland“, Braun et al. 2002). Insofern stehen hinter den überdurchschnittlichen Vermögen auch andere Lebensentwürfe als bei Mieterhaushalten. Das zeigt sich auch darin, dass Haushalte mit selbstgenutztem Wohneigentum ihren Konsum seltener als Mieter mithilfe eines Ratenkredites finanzieren (vgl. ebd.).

Wo genau die Selbstnutzer sich einschränken ist bisher empirisch kaum erforscht. Insgesamt leben die Selbstnutzer sparsamer. Aber wo genau, in welchem Ausmaß und wie lange schränken sie ihren Konsum ein? Diese Frage wird in der vorliegenden Studie anhand der Informationen aus der Einkommens- und Verbrauchstichprobe (EVS) empirisch beantwortet. Im Rahmen der EVS wurden mehr als 130 verschiedene Ausgabekategorien erfragt. Auf dieser Basis kann das Ausgabeverhalten junger Selbstnutzer und Mieterhaushalten verglichen werden. Mithilfe spezieller statistischer Verfahren lassen sich dabei strukturelle Unterschiede (z.B. im Einkommen oder im Familienstand) herausrechnen. Im Ergebnis kann gezeigt werden, in welchen Konsumbereichen sich Wohneigentümer besonders einschränken und wo der Verzicht schwerer fällt oder ausbleibt.

Die Ergebnisse lassen auch Rückschlüsse auf Veränderungen im Konsumverhalten zu, die infolge des erhöhten Altersvorsorgesparens zu erwarten sind. Derzeit kommen die negativen Konsumeffekte der privaten Altersvorsorge noch nicht voll zum Tragen, weil erst vergleichsweise wenig Berechtigte spezielle Riesterverträge abgeschlossen haben. Außerdem wird die volle Förderhöhe (max. 2.100 Euro p.a. nachgelagert besteuert) erst bis 2008 realisiert. In der betrieblichen Altersvorsorge können zwar schon seit 2002 bis zu 2.448 Euro p.a. aus dem Bruttoeinkommen gespart werden, dadurch waren die Nettoeinkommen aber kaum betroffen. Denn im Unterschied zu privaten Riesterverträgen sind Einzahlungen in betriebliche Riesterverträge sozialversicherungsfrei, haben die Arbeitgeber z.T. die eingesparten Arbeitgeberbei-

träge an die Arbeitnehmer weiter gegeben und wurden die Einzahlungen ohnehin oft durch Umschichtung aus bisherigen VL-Anlagen finanziert.

2. Sparen heisst Konsumverzicht

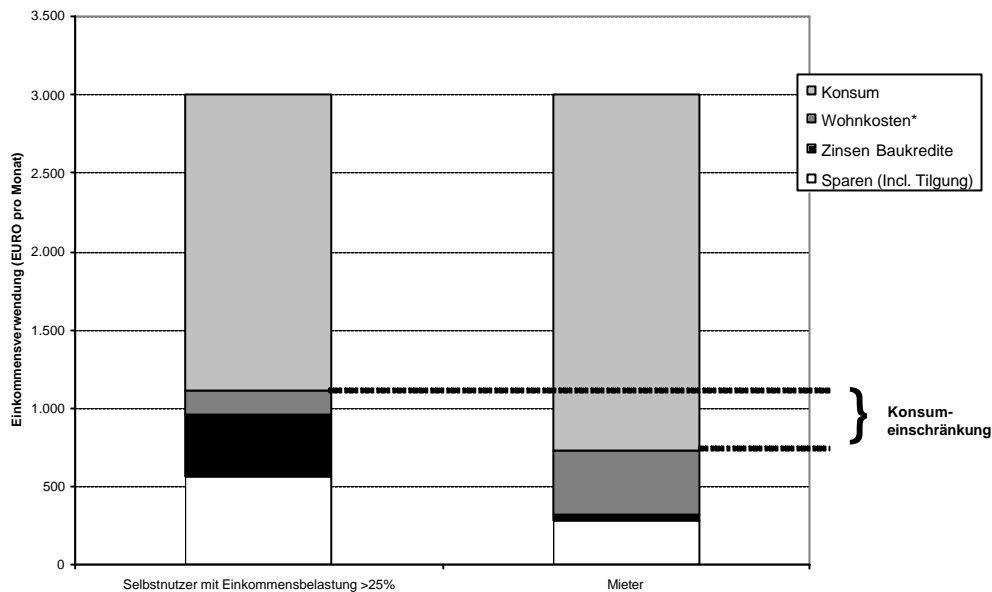
2.1 Das Ausmaß der Konsumeinschränkung

20% weniger Konsum in den ersten Jahren nach dem Hauskauf sind nicht ungewöhnlich. Das Ausmaß der Konsumeinschränkung wird zunächst exemplarisch anhand des Verhaltens junger, unter 50-jähriger Haushalte mit einem für Selbstnutzer typischen Monatseinkommen von netto rund 3.000 Euro abgeschätzt. Abbildung 2 stellt die Einkommensverwendung von Mieterhaushalten der von „hoch belasteten“ Wohneigentümern gegenüber.¹ Obwohl beide dasselbe Einkommen beziehen, sparen die Eigentümer mit gut 500 Euro Monat für Monat fast doppelt soviel – vor allem natürlich in Form von Tilgungsleistungen. Hinzu kommt mit rund 400 Euro ein fast genauso großer Betrag, der für Bauzinsen fällig wird. Nach Abzug sonstiger laufender Kosten für das Grundvermögen bleiben dem betrachteten Selbstnutzer schließlich nur noch knapp 1.900 Euro zum Konsum, während dem Mieter – abzüglich Sparen und Wohnkosten - vom selben Nettoeinkommen fast 2.300 zur freien Verfügung stehen. Das sind rund 400 Euro oder 20% mehr als beim Wohneigentümer.

Wohnkosten werden nicht betrachtet. Streng genommen gehören zum „Konsum“ neben den Ausgaben für Verbrauchs- und Gebrauchsgüter sowie für Dienstleistungen auch die Zinszahlungen. Würde man jedoch in der vorliegenden Untersuchung die Zinsausgaben für Baukredite berücksichtigen, dann ergäben sich nur sehr geringe Konsumeinschränkungen. Denn typischerweise bestehen die anfänglichen Kreditraten zum Großteil aus Zinszahlungen. Deswegen werden Zinsen für Baukredite im Folgenden nicht zu den Konsumausgaben gezählt. Im übrigen würde das auch nicht dem Empfinden der betroffenen Haushalte entsprechen. Die machen durchaus 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 - mit Ausnahme der Energieausgaben. Andernfalls würde die Untersuchung auch zu dem absurden Ergebnis gelangen, dass sich Selbstnutzer in ihren Mietausgaben einschränken.

Abbildung 2: Konsumeinschränkung hochbelasteter Selbstnutzer

Auswahl: unter 50-jähriger Haushaltsvorstand, Haushaltsnettoeinkommen 3.000 Euro pro Monat (± 250 Euro)



*Miete bzw. lfd. Kosten für Grundvermögen beim Selbstnutzer (jeweils incl. Instandhaltung)

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS 1998

empirica

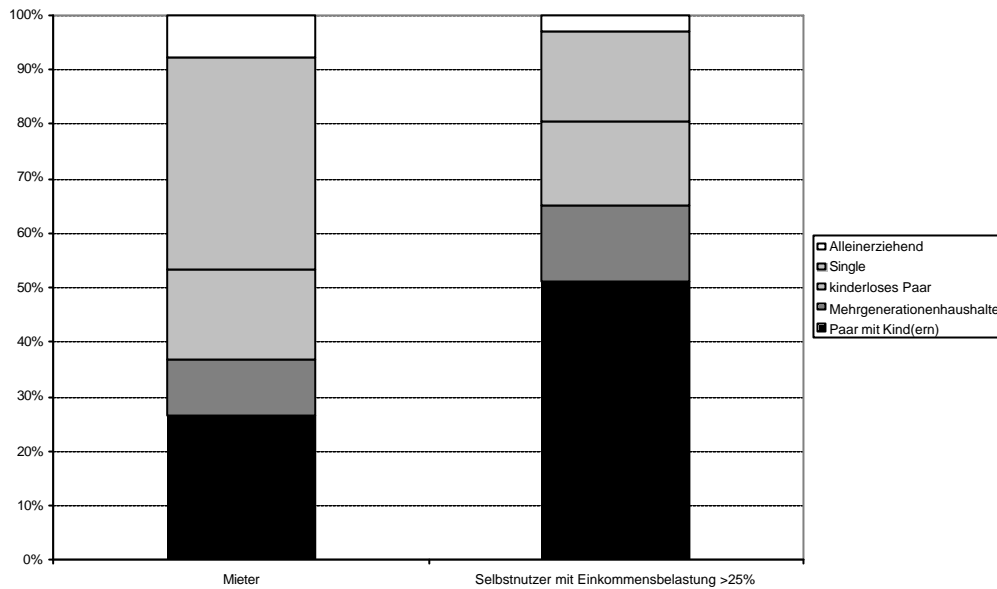
2.2 Nicht nur finanzielle Unterschiede

Mieter und Selbstnutzer unterscheiden sich nicht nur im Sparverhalten. Den Lebensweg von Haushalten mit selbst genutztem Wohneigentum zeichnet nicht nur eine höhere Sparfreude und eine größere Erwerbsbeteiligung aus. Es gibt noch weitere bedeutende Unterschiede, die zu abweichenden Konsumstrukturen im Vergleich zu typischen Mieterhaushalten führen. So wohnen in mehr als der Hälfte aller Mietwohnungen (Median) mit unter 50-jährigem Haushaltsvorstand höchstens zwei Personen, während gleichaltrige Eigentümerwohnungen mehrheitlich mindestens drei Personen beherbergen. Hier macht sich bemerkbar, dass mehr als jede zweite Mietwohnung von Singles oder kinderlosen Paaren bewohnt wird (vgl. Abbildung 3). Bei Eigentümern trifft dies nicht einmal bei einem Drittel aller Wohnungen zu. Ähnlich gegensätzlich verhält es sich mit dem Wohnumfeld. Fast 60% aller hoch belasteten Eigentümer, aber nur 30% aller Mieter wohnen in Gemeinden mit weniger als 20.000 Einwohnern (vgl. Abbildung 4).

¹ Als „hoch belastet“ werden diejenigen Wohneigentümer bezeichnet, die eine Belastung aus Zins und Tilgung für Baukredite von mehr als 25% des Nettoeinkommens tragen müssen (vgl. Abbildung 9 im Anhang). Eine exakte Auswahl z.B. derjenigen Haushalte, die in den letzten 5 Jahren Wohneigentum erworben haben, ist nicht möglich, da in der EVS keine Informationen über den Erwerbs- oder Umzugszeitpunkt erfasst werden. Das ist für die vorliegende Untersuchung aber unproblematisch. Denn in erster Linie geht es darum, das Konsumverhalten von Haushalten mit engen Budgetrestriktionen zu beschreiben. Damit ist vereinbar, dass bei der gewählten, indirekten Auswahl einige wenige junge Wohneigentümer mit geringeren Belastungen ausgeschlossen werden bzw. einige ältere Wohneigentümer, die „immer noch“ hohe Belastungen aufweisen, einbezogen werden.

Abbildung 3: Struktur der Haushalte von Mietern und Wohneigentümern

Auswahl: unter 50-jähriger Haushaltsvorstand

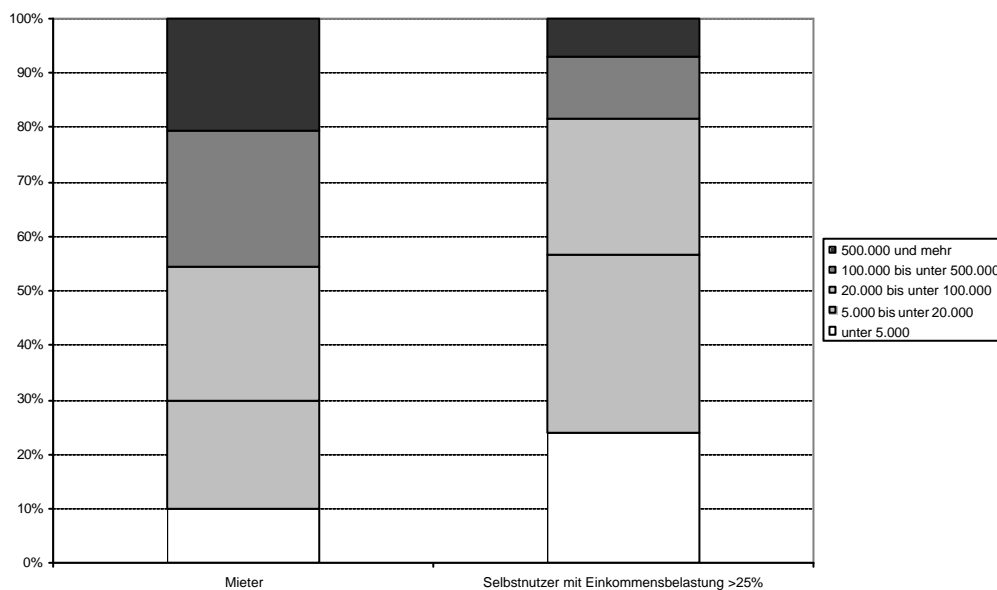


Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS 1998

empirica

Abbildung 4: Größe der Wohnortgemeinde von Mietern und Wohneigentümern

Auswahl: unter 50-jähriger Haushaltsvorstand



Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS 1998

empirica

Messung der Konsumeinschränkung erfordert spezielles statistisches Verfahren. Die unterschiedlichen Haushaltsgrößen von Mietern und Selbstnutzern machen sich auf jeden Fall im Budget für Nahrungsmittel und für Bekleidung bemerkbar. Aber auch andere Konsumausgaben hängen von der Personenzahl im Haushalt ab. Genauso hat die Größe der Wohnortgemeinde Auswirkungen auf die Konsumstrukturen. Man kann unterstellen, dass in kleineren Gemeinden mehr Ausgaben für (Individual-)Verkehr, aber –

mangels Angebot – weniger Ausgaben für Unterhaltung oder Kultur ausgegeben wird. Damit diese Strukturunterschiede nicht zu Verzerrungen bei der Messung der Konsumeinschränkung hoch belasteter Selbstnutzer führen, ist die Anwendung einer speziellen Schätztechnik erforderlich. Regressionsschätzungen bieten diese Möglichkeit, weil sich die Ergebnisse als Abweichung von einem Referenzhaushalt – in diesem Falle von einem Mieterhaushalt – interpretieren lassen. Darüber hinaus werden mit diesem Verfahren auch andere Verzerrungen herausgerechnet, wie sie z.B. durch unterschiedliche Einkommen, den beruflichen Status, das Alter des Haushaltsvorstandes oder durch Ost-West-Unterschiede entstehen können. Die detaillierten Regressionsergebnisse sind im Anhang dargestellt. Im folgenden werden nur die Konsumeinschränkungen als Partialeffekt der hoch belasteten Selbstnutzer betrachtet.

2.3 Mehr als eine Anlageentscheidung

Das Wohnen in der eigenen Wohnung hat Nebeneffekte. In den eigene „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 zu einem reinen „Riester-sparen“ kommt hinzu, dass dieses Alterssicherungssparen nur zu einem Geldbetrag führt, der in ferner Zukunft konsumiert werden soll. Wohneigentum bringt dagegen bereits nach der Ansparphase einen direkten Nutzen sowie Status und Sicherheitsgefühl. 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.

Macht Wohneigentum sparsam oder kaufen nur die Sparsamen? Zuweilen wird der Einwand aufgeführt, es handle sich bei den Wohneigentümern um eine Selbstselektion der „Sparfreudigeren“: ihre hohe Sparleistungen hat nichts mit dem Wohneigentum zu tun, sondern ist lediglich Zeichen einer anderen Präferenzstruktur. Dem steht entgegen, dass durch günstigere Preise für Wohneigentum in verschiedenen Phasen der wirtschaftlichen Entwicklung ständig mehr Haushalte Wohneigentum erworben und dann die typischen Verhaltensweisen der Eigentümer entwickelt haben. Wäre Wohneigentum teuer und unerreichbar geblieben, dann hätten sie auch die besondere Vermögensorientierung nicht praktiziert. Im strengen Sinne gibt es diese rationalen, schon sehr früh geprägten und feststehenden Präferenzstrukturen nicht. Die Präferenzen der Wohneigentümer zu Gunsten einer hohen Vermögensbildung und hohen Erwerbsbeteiligung entstehen in gewisser Weise durch ein *learning by doing*. Man erwirbt Wohneigentum, weil es besonders attraktiv ist. Ist man dann Eigentümer geworden, dann muss man mit der sperrigen Unteilbarkeit des Wohneigentums fertig werden. Es entsteht ein gewisser Zwang zur Mehrarbeit, zum höheren Sparen und zur Einschränkung bestimmter Formen des Konsums.

3. Konsumbudgets im Vergleich

3.1 Was sagt die Ökonomische Theorie?

Nicht alle Konsumausgaben reagieren gleichartig auf Veränderungen des verfügbaren Einkommens. Der Zusammenhang zwischen der Einkommenshöhe und den Ausgaben für verschiedene Konsumgüter wird in der Ökonomie *Einkommens-Konsum-Kurve* oder *Engel-Kurve* genannt. Unter sehr vereinfachten Modellannahmen sind diese Kurven Geraden durch den Ursprung, d.h. bei einer Verdoppelung der Einkommen wird von jedem Gut doppelt so viel konsumiert und bei null Einkommen wird nichts konsumiert. Im Allgemeinen wird jedoch die Nachfrage bei steigendem Einkommen schneller oder langsamer als das Einkommen steigen. Wenn die Nachfrage rascher steigt, bezeichnet der Ökonom das entsprechende Gut als *Luxusgut*, wenn sie in einem geringeren Verhältnis als das Einkommen steigt, wird es als *notwendiges Gut* bezeichnet. Beispiele für notwendige Güter sind etwa Bleistifte, Salz oder Zahnpasta. Bei steigendem Einkommen wird man vielleicht eine etwas höhere Qualität nachfragen, es ist jedoch unwahrscheinlich, dass die Nachfrage linear zum Einkommen immer weiter anwächst.

Finanzierungslasten und ersparte Miete verändern das verfügbare Einkommen in gegensätzliche Richtung. Die Ausgaben für Zins- und Tilgungsleistungen eines „frisch gebackenen“ Wohneigentümers verringern sein verfügbares Einkommen (Investitionsphase). Umgekehrt steigt mit abnehmenden Finanzierungslasten im Zeitablauf das verfügbare Einkommen – der Wohneigentümer profitiert jetzt von der ersparten Miete (Rentenphase). Aufgrund der Erkenntnisse aus der ökonomischen Theorie kann man nicht erwarten, dass die Reaktion des Wohneigentümers bei Verringerung und Erhöhung des Einkommens symmetrisch verläuft. Vielmehr ist davon auszugehen, dass es einerseits Güter und Dienstleistungen gibt, deren Konsum in der anfänglichen Tilgungsphase stärker als andere eingeschränkt wird, und andere Güter und Dienstleistungen, deren Konsum in der späteren Rentenphase stärker anwächst als das verfügbare Einkommen. Welche Güter und Dienstleistungen aber in den Augen der Eigentümer zu den Luxusgütern und welche zu den notwendigen Gütern zu zählen sind, das kann nur eine empirische Untersuchung zeigen.

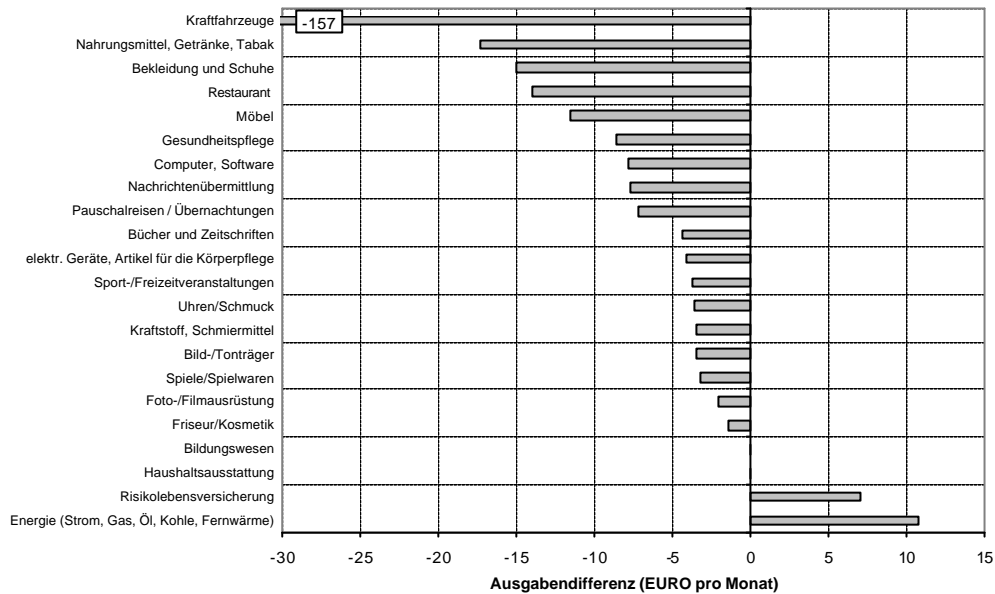
3.2 Wo wird der Gürtel enger geschnallt?

Gespart wird vor allem beim Auto und bei den täglichen Einkäufen. Die hohen anfänglichen Kreditlasten der Wohneigentümer finden in den einzelnen Konsumbudgets ganz unterschiedlich ihren Niederschlag. Die mit weitem Abstand höchste Einsparung wird - relativ und absolut betrachtet - bei Kraftfahrzeugen realisiert (vgl. Abbildung 5 und Tabelle 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.

Abbildung 5: 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 1998

empirica

Zukunftsinvestitionen werden nicht eingeschränkt. Im Unterschied zu öffentlichen Haushalten sparen die jungen Wohneigentümer 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 – auch wenn dies vornehmlich auf Drängen der finanzierenden Banken geschehen dürfte.

Tabelle 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)

	Konsumeinschränkung hochbelasteter Eigentümer		nachrichtl.: abs. Ausgaben Mieter
	€/Monat	prozentual	€/Monat
Energie (Strom, Gas, Öl, Kohle, Fernwärme)	11	9%	122
Risikolebensversicherung	7	144%	5
Haushaltsausstattung	0	0%	188
Bildungswesen	0	0%	15
Friseur/Kosmetik	-1	-7%	20
Foto-/Filmausrüstung	-2	-32%	7
Spiele/Spielwaren	-3	-9%	34
Bild-/Tonträger	-3	-23%	15
Kraftstoff, Schmiermittel	-4	-4%	100
Uhren/Schmuck	-4	-33%	11
Sport-/Freizeitveranstaltungen	-4	-9%	43
elektr. Geräte, Artikel für die Körperpflege	-4	-11%	39
Bücher und Zeitschriften	-4	-12%	37
Pauschalreisen / Übernachtungen	-7	-8%	86
Nachrichtenübermittlung	-8	-13%	62
Computer, Software	-8	-33%	24
Gesundheitspflege	-9	-16%	54
Möbel	-12	-17%	68
Restaurant	-14	-15%	92
Bekleidung und Schuhe	-15	-8%	185
Nahrungsmittel, Getränke, Tabak	-17	-4%	476
Kraftfahrzeuge	-157	-75%	208

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

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS 1998

empirica

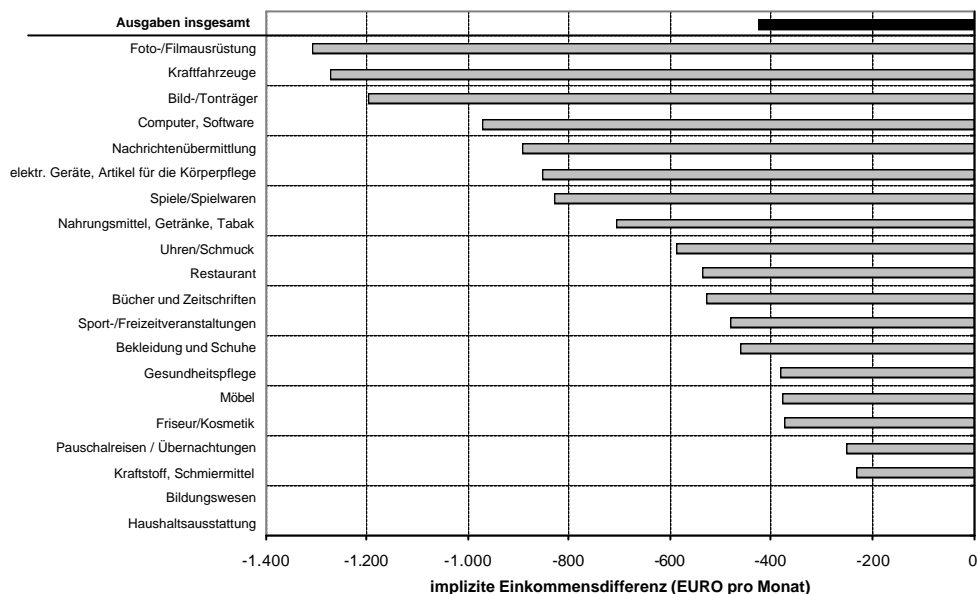
Höhere Energiekosten infolge größerer Wohnflächen. Neben den höheren Beiträgen zu Risikolebensversicherungen geben die Selbstnutzer nur für Energie mehr Geld aus als Mieter. Mit 133 gegenüber 122 Euro fallen diese Ausgaben immerhin 10% höher aus. Hier machen sich die großzügigeren Wohnflächen der Eigentümerwohnungen 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 gleichaltiger Mieterhaushalte (69qm bzw. 38qm pro Kopf).

3.3 Wohneigentümer sind wie Mieter – nur „ärmer“

Die Bedienung der Baukredite macht den Wohneigentümer bei sonstigem Konsum „arm“. Angesichts der enormen Vermögen, die im Laufe ihres Lebens angesammelt werden, mag es verwirren, im Zusammenhang mit Selbstnutzern von Armut zu sprechen. Definiert man Armut jedoch als (vorübergehende) Konsumarmut, dann trifft diese Aussage durchaus zu. Der betrachtete Wohneigentümer kann aufgrund der hohen Kreditlasten rund 400 Euro monatlich weniger ausgeben. Demnach könnte man erwarten, dass sein Konsumverhalten vergleichbar ist mit einem Mieterhaushalt, der monatlich über ein Nettoeinkommen von 2.600 statt 3.000 Euro verfügt.

Abbildung 6: Implizite Einkommensdifferenz – hochbelastete Selbstnutzer sind wie Mieter mit geringerem Einkommen

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 1998

empirica

„Gefühlte Konsumarmut“ bis zu dreimal höher als Kreditlasten. Ein Vergleich der Konsumausgaben von Mieterhaushalten zeigt, dass sich der Selbstnutzer nur „im Mittel“ so verhält als hätte er monatlich 400 Euro weniger in der Tasche. Vielmehr gibt es Ausgaben, da fühlt er sich weniger eingeschränkt oder lässt er sich weniger einschränken. Beispielsweise entsprechen seine Ausgaben für Pauschalreisen/Übernachtungen denen eines Mieterhaushaltes, der Monat für Monat nur rund 200 Euro weniger hat. Es gibt aber auch Ausgaben, die überproportional auf die Einkommensbeschränkung reagieren. Güter also, bei denen der Selbstnutzer überproportionale Opfer zu leisten bereit ist. Dazu gehören z.B. Fotoausrüstung, Kraftfahrzeuge und Bild-/Tonträger. Hier verhält sich der junge Selbstnutzer als würden ihm gut 1.200 Euro statt 400 Euro monatlich weniger zur Verfügung stehen – also wie ein Mieterhaushalt mit einem Nettoeinkommen von 1.800 statt 3.000 Euro im Monat.

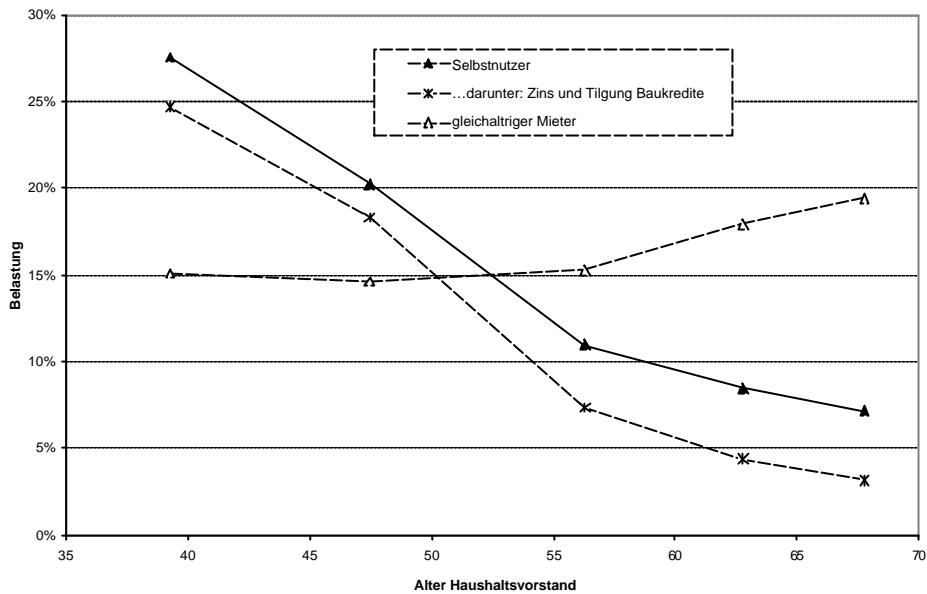
3.4 Aus Einschränkung wird Zubrot

Im Zeitablauf fallen die Finanzierungs- und Instandhaltungskosten der Selbstnutzer erheblich unter die sonst fälligen Mietkosten. Unmittelbar nach dem Erwerb eines Eigenheimes geben die betroffenen Haushalte nicht selten ein Drittel ihres Nettoeinkommens für Zins und Tilgung aus. Steigende Einkommen und (Sonder-)Tilgungen mildern im Zeitablauf diese 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 7). 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 7: 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 1993

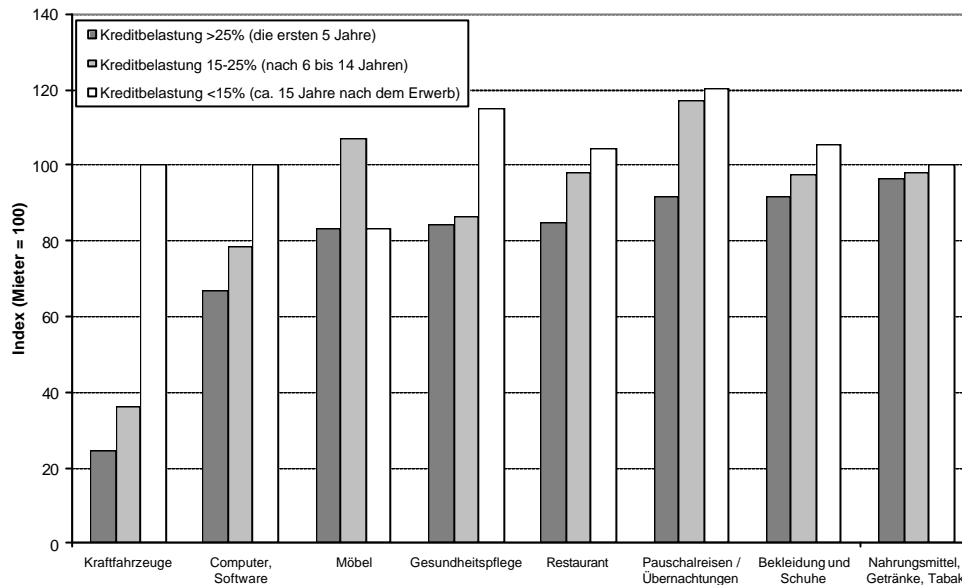
empirica

Nach rund fünfzehn Jahren kaum noch Konsumeinschränkungen. 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 (Indexwert 67 in Abbildung 8) heruntergefahren. Fällt die Belastung nach 6 bis 14 Jahren unter 25%,² geben die Wohneigentümer nur noch ein gutes Fünftel weniger als vergleichbare Mieter aus (Indexwert 78). Spätestens bei einer Belastung von weniger als 15% - und damit etwa 15 Jahre nach dem Einzug in die eigenen „vier Wände“ - gibt es keine signifikanten Unterschiede mehr zum Mieter (Indexwert 100).

² Laut EVS 1993 fällt die Belastung im Mittel nach 9 Jahren unter die 25%-Marke. Im Einzelfall hängt die Dauer natürlich von der Finanzierung (Eigenkapitalquote, Zinshöhe, Tilgungssatz), von Sondertilgungen und Laufzeiten sowie von Einkommenssteigerungen ab.

Abbildung 8: Konsumeinschränkung im Zeitablauf

Auswahl: unter 50-jähriger Haushaltsvorstand



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

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS 1998

empirica

Gastronomie, Wellness und Mode profitieren von der ersparten Miete. Genauso wie der Gürtel bei verschiedenen Ausgabearten unterschiedlich eng geschnallt wurde, genauso wird er auch unterschiedlich schnell und weit wieder gelockert.³ 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. Ähnlich lange üben sich die Wohneigentümer bei der Gesundheitspflege in Zurückhaltung. Im Unterschied zu den Ausgaben für Kraftfahrzeuge erreichen die Gesundheitsausgaben anschließend jedoch ein überdurchschnittliches Niveau und liegen 15% höher als beim Referenzhaushalt. Dieses *overshooting* könnte durch „aufgeschobene“ Maßnahmen (z.B. Zahnersatz, medizinische Massagen) verursacht sein. Demgegenüber dürften die überdurchschnittlichen Ausgaben in Restaurants, für Reisen sowie für Bekleidung und Schuhe eher die Folgen des Zubrots der ersparten Miete reflektieren. 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 werden aber die Ausgaben offensichtlich nicht in allen Konsumkategorien gleichermaßen erhöht.

³ Diese These kann nur durch eine Analyse sehr detaillierter Konsumausgaben überprüft werden, wie sie in der vorliegenden Untersuchung zur Verfügung stehen. Andere empirische Arbeiten mit weniger differenzierten Konsumkategorien kommen deswegen zu abweichenden Ergebnissen (vgl. z.B. Fachinger, 2001).

4. Fazit

Luxusausgaben sind solche, auf die man in „schlechten“ Zeiten verzichtet und für die man in „guten“ Zeiten mehr Geld verwendet. Veränderungen des verfügbaren Einkommens wirken sich bei einzelnen Ausgabekategorien für Konsumgüter ganz unterschiedlich aus. Insbesondere sind die Reaktionen auf positive und negative Veränderungen nicht symmetrisch. Dies zeigen die vorliegenden Vergleiche der Konsumnachfrage von Haushalten mit hohen Finanzierungslasten für Wohneigentum (Investitionsphase) bzw. mit niedrigen Wohnkosten infolge ersparter Mietzahlungen (Rentenphase) mit vergleichbaren Mieterhaushalten.

Die Urlaubsreise ist wichtiger als das neue Auto. Auf der einen Seite werden die Ausgaben für Kraftfahrzeuge oder Hard- und Software infolge einer Verschärfung der Einkommensrestriktion durch Finanzierungslasten erheblich zurückgefahren, mit nachlassenden Tilgungslasten und zunehmender Mietersparnis aber nicht über das Niveau vergleichbarer Mieterhaushalte hinaus angehoben. Auf der anderen Seite werden die Ausgaben für Pauschalreisen und Übernachtungen in der Investitionsphase nur wenig eingeschränkt, überschreiten aber in der Rentenphase bei weitem das Referenzniveau eines Mieters. Allein die Ausgaben für Bekleidung und Schuhe weisen eine nahezu symmetrische Reaktion auf positive und negative Einkommensänderungen auf.

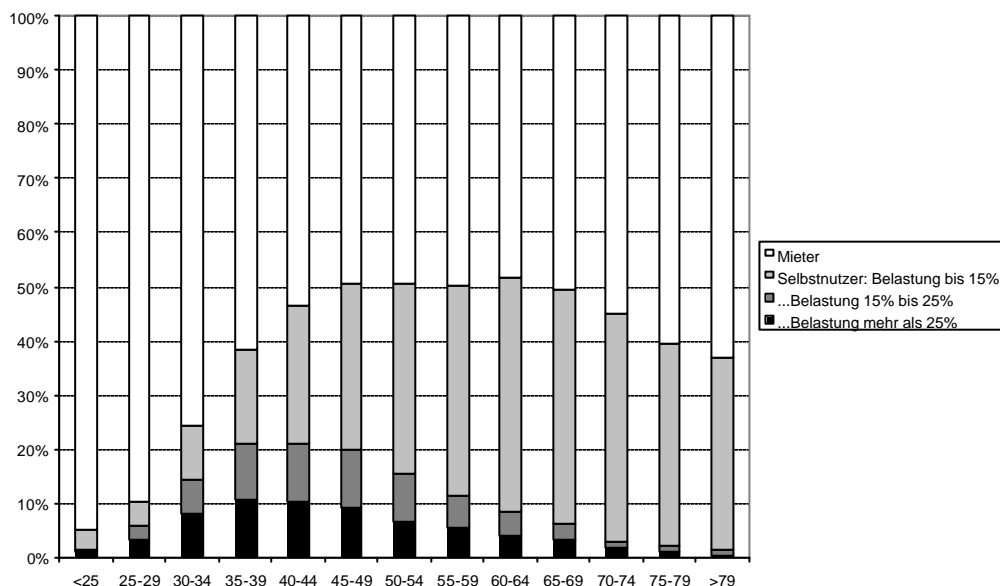
Prestige des Wohneigentums lässt Verzicht auf andere Luxusgüter leichter verschmerzen. Offensichtlich tritt der Prestigeconsum – z.B. in Form von teuren Autos – durch das noch wichtigere Prestigeobjekt Wohneigentum etwas in den Hintergrund. Wohneigentümer können es sich leisten, bei Autos und anderen 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.

II. METHODIK

1. Verteilung der Haushalte mit Einkommensbelastung durch Baukredite

Die meisten Haushalte mit hohen Finanzierungslasten durch Baukredite findet man in der Altersklasse der 35- bis 39-Jährigen: mehr als jeder zehnte Haushalt (vgl. Abbildung 9) bzw. fast jeder Dritte Wohneigentümer. 20 Jahre später, bei den 55- bis 59-jährigen Haushaltsvorständen, ist deren Anteil an allen Haushalten nur noch halb so groß, allein unter den Wohneigentümern fällt jetzt nur noch jeder zehnte in diese Kategorie. Hochgerechnet gehören rund 1,4 Mio. Haushalte in die Kategorie „unter 50-jähriger Haushaltsvorstand mit Einkommensbelastung durch Baukredite von mehr als 25%“. Diese Haushalte werden durch knapp drei Tausend Haushalte in der EVS-Stichprobe repräsentiert.

Abbildung 9: Verteilung der hochbelasteten Selbstnutzerhaushalte



Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS 1998

empirica

2. Die staatlichen Rahmenbedingungen beim Erwerb von Wohneigentum

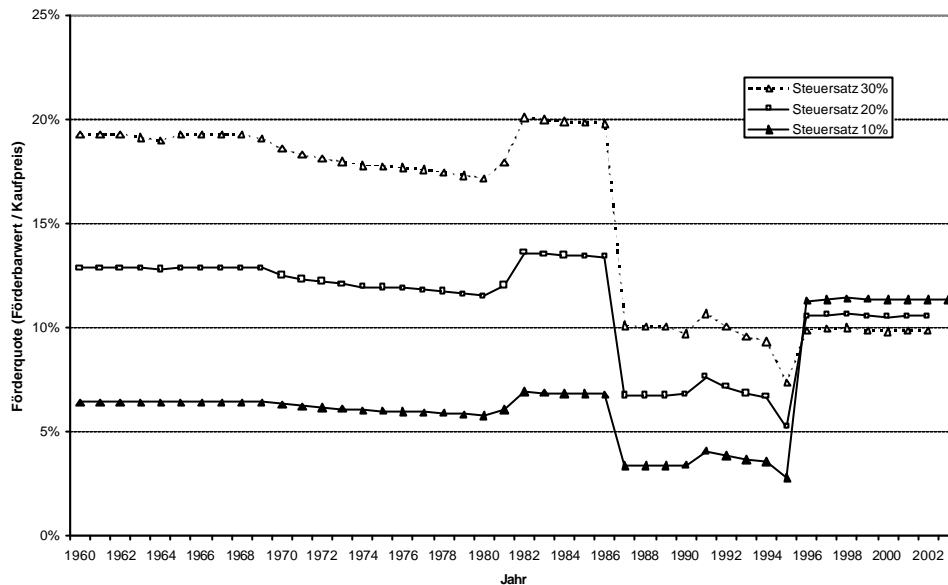
Die Wohneigentumsförderung wurde seit den 80er Jahren vor allem in höheren Einkommensklassen in mehreren Stufen reduziert.⁴ Seit 1996 gibt es eine progressionsabhängige Förderung im Rahmen der Ei-

⁴ In der Abbildung 10 nicht enthalten sind die massiven Begünstigungen der so genannten unechten Zweifamilienhäuser, die bis in die 80er Jahre zugelassen wurden (voller Schuldzinsenabzug, degressive AfA, Verlustverrechnungen im Rahmen einer zugestandenen Einnahme-Überschuss-Rechnung - sofern eine Einliegerwohnung gebaut wurde, die aber nicht vermietet werden musste).

genheimzulage. Da die meisten Erwerber Familienhaushalte sind und infolge von Ehegattensplitting und Kinderfreibeträgen vergleichsweise niedrige Durchschnittsteuersätze aufweisen (typischerweise um 20%), hat der typische Erwerber durch die Umstellung von Steuer- auf Zulagenförderung erheblich profitiert.

Abbildung 10: Förderquote für selbstgenutzte Immobilien 1960-2003

Auswahl: Familie mit zwei Kindern, Einkommen jeweils unterhalb der gültigen Einkommensgrenzen



Annahme: Ursprüngliche staatliche Zulagen (EigZulG) oder Barwert der Steuervorteile (§7b, §10e, §34f) wurden auf die heutigen Objektwerte hochgerechnet, der Kaufpreis beträgt im Jahr 2003 280 Tsd. Euro bei einem Einkommensteuersatz von 20% (260 Tsd. bzw. 300 Tsd. Euro bei einem Steuersatz von 10% bzw. 30%) und wurde mit dem Preisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) fortgeschrieben.

Quelle: Eigene Berechnungen, EStG, EigZulG

empirica

3. Regressionsergebnisse

Die nachfolgenden Tabellen geben eine Übersicht ausgewählter Schätzergebnisse für Ausgaben mit signifikanten Einflüssen aus der Einkommensbelastung durch Baukredite. Die Parameter wurden mittels OLS-Regression der Konsumausgaben in DM pro Quartal auf Beruf, Haushaltstyp, Einkommen, Belastung durch Baukredite, Wohnstatus, Gemeindegröße, Alter und Region geschätzt. R bezeichnet den Referenzhaushalt bei Dummyvariablen (Angestellter, kinderloses Paar, Einkommensbelastung durch Baukredite weniger als 15%, Mieterhaushalt, in Großstadt mit mehr als 500 Tsd. Einwohnern, in Ostdeutschland). Das Symbol * (**) bedeutet Signifikanz auf dem 5% -Niveau (1% -Niveau).

	Nahrungsmittel, Getränke, Tabak	Bekleidung und Schuhe	Verkehr	darunter: neue Kfz	darunter: gebrauchte Kfz	darunter: Kraftstoff und Schmiermittel
Konstante	-429 **	377 **	1.733 **	1.366 **	25 **	118 **
Beruf						
Sebständiger	18	7	-678 **	-412 **	-131 **	-59 **
Beamter	28	2	-149	-117	48 **	12
Angestellter						
Arbeiter	64 **	-134 **	134 *	89	99 **	14 **
Nicht-Erwerbstätige	-52 **	-133 **	-87	-8	28 **	-74 **
Haushaltstyp						
Single	-257 **	-34 *	-133	-37	-5 **	-80 **
kinderloses Paar						
Paar mit 1 Kind	151 **	14	-199	-58	23 **	-49 **
Paar mit 2 Kindern	224 **	34 *	-206	6	36 **	-94 **
Paar mit 3 u.m. Kin	302 **	15	-404 *	-53	-70 **	-100 **
Alleinerziehende	-10	108 **	-324 *	-2	-7 **	-158 **
sonst.	-19	-44 *	-72	-18	-5 **	-33 **
Äquivalenzziffer	798 **	204 **	-116	-196	-64 **	66 **
HH-Nettoeinkommen						
einfach	9,38E-03 **	1,12E-02 **	1,86E-02 **	-6,40E-03	2,56E-03 **	7,96E-03 **
quadratisch	-3,03E-08 **	-2,33E-08 **	2,65E-07 **	2,55E-07 **	9,10E-08 **	-3,51E-08 **
kubisch	3,32E-14 **	1,43E-14	-6,80E-13 **	-5,74E-13 **	-2,16E-13 **	5,21E-14 **
Belastung durch Baukredite						
<15%						
15-25%	-46 **	-89 **	-858 **	-497 **	-285 **	-6
>25%	-102 **	-149 **	-985 **	-565 **	-355 **	-21 **
Wohnstatus						
Wohneigentümer	-1	60 **	21	71	11 **	6
Gemeindegröße						
<5.000	-51 **	0	222 *	10	104 **	207 **
5-20.000	-33 *	-11	163	5	99 **	158 **
20-100.000	-20	1	91	66	45 **	104 **
100-500.000	5	51 **	-64	-65	-6 **	68 **
Alter						
einfach	8 **	-22 **	-46 *	-36 *	4 **	-5 **
kubisch	2,62E-03 **	5,42E-03 **	5,90E-03	6,49E-03	-3,09E-03 **	4,83E-04
Region						
West	89 **	49 **	-61	-140 *	-27 **	37 **

	Möbel und Haushaltsgeräte	darunter: Möbel	Gesundheitspflege	darunter: Medikamente	darunter: Therap. Geräte (Zahnersatz, Brillen)	darunter: ärztl. Dienstl. (ohne Tierarzt)
Konstante	189	148	284 **	14	71 **	44
Beruf						
Sebständiger	-41	-95 **	20	-4	-20 **	70 **
Beamter	9	-22	801 **	64 **	47 **	433 **
Angestellter						
Arbeiter	-93 **	-67 **	-11	-7 *	-7 **	5
Nicht-Erwerbstätige	-55	-24	-3	-2	-17 **	27 **
Haushaltstyp						
Single	-174 **	-110 **	-46 *	-18 **	-18 **	-3
kinderloses Paar						
Paar mit 1 Kind	59	26	48 *	3	-10 **	35 **
Paar mit 2 Kindern	48	2	75 **	-7	4 **	31 **
Paar mit 3 u.m. Kin	26	-46	84 *	-20 *	20 **	30
Alleinerziehende	-81	-76	26	-20 **	-11 **	30 *
sonst.	48	16	39	6	3 **	11
Äquivalenzziffer	-24	-87 *	-70 **	-3	-13 **	-43 **
HH-Nettoeinkommen						
einfach	1,59E-02 **	1,19E-02 **	-1,86E-03 *	1,02E-03 **	1,95E-04 **	-1,11E-03 **
quadratisch	-2,30E-08	-3,87E-08 **	6,82E-08 **	-4,50E-09 **	8,97E-09 **	3,02E-08 **
kubisch	1,08E-14	5,38E-14 *	-1,26E-13 **	1,38E-14 **	-2,26E-14 **	-6,21E-14 **
Belastung durch Baukredite						
<15%						
15-25%	114 **	95 **	-92 **	-12 *	-30 **	-16
>25%	-13	13	-99 **	-19 **	-27 **	-26 **
Wohnstatus						
Wohneigentümer	-39	-68 **	48 **	10 **	14 **	12
Gemeindegröße						
<5.000	74	39	-50 *	-4	1 **	-14
5-20.000	92 **	74 **	-7	1	13 **	-5
20-100.000	75 *	61 *	-26	-2	0 **	-3
100-500.000	86 *	53	3	0	7 **	-1
Alter						
einfach	-2	-1	-9 *	0	-3 **	-2
kubisch	3,97E-04	-4,34E-04	3,62E-03 **	3,58E-04	1,22E-03 **	6,83E-04
Region						
West	-107 **	-126 **	79 **	15 **	20 **	28 **

	Bildung	Beherbergung, Gaststätten	darunter: Restaurant	darunter: Übernachtungen	Nachrichten	Energie
Konstante	33	268 **	158 **	87 **	246 **	122 **
Beruf						
Selbständiger	8	19	95 **	-13 **	44 **	65 **
Beamter	-15 *	-2	15	-8 **	2	-6
Angestellter						
Arbeiter	-35 **	-74 **	-32 **	-29 **	-23 **	3
Nicht-Erwerbstätige	-13 *	-82 **	-36 **	-28 **	7	-26 **
Haushaltstyp						
Single	28 **	-92 **	-87 **	-28 **	-1	-47 **
kinderloses Paar						
Paar mit 1 Kind	-16 *	-174 **	-146 **	-16 **	-5	41 **
Paar mit 2 Kindern	-13	-169 **	-160 **	-4 **	-28 **	55 **
Paar mit 3 u.m. Kin	18	-221 **	-217 **	14 **	-15	56 **
Alleinerziehende	47 **	-217 **	-193 **	-32 **	-14	62 **
sonst.	-6	-188 **	-128 **	-45 **	25 **	32 **
Äquivalenzziffer	80 **	-32	-37 **	-10 **	24 **	127 **
HH-Nettoeinkommen						
einfach	1,32E-04	1,46E-02 **	1,04E-02 **	2,02E-03 **	3,25E-03 **	2,28E-03 **
quadratisch	3,46E-09	-4,47E-08 **	-3,59E-08 **	-2,40E-10 **	-1,04E-08 **	-7,07E-09 **
kubisch	-3,50E-15	4,95E-14 **	4,57E-14 **	-5,96E-15 **	1,11E-14 **	8,91E-15
Belastung durch Baukredite						
<15%						
15-25%	-5	-47 **	-35 **	-12 **	3	-9
>25%	6	-149 **	-107 **	-35 **	4	-2
Wohnstatus						
Wohneigentümer	-1	47 **	25 **	28 **	-45 **	63 **
Gemeindegröße						
<5.000	-29 **	-102 **	-40 **	-46 **	-37 **	20 *
5-20.000	-27 **	-84 **	-35 **	-36 **	-26 **	4
20-100.000	-21 **	-91 **	-49 **	-32 **	-16 **	19 **
100-500.000	-14 *	-9	-17	3 **	-5	2
Alter						
einfach	-4 **	-4	-2	-2 **	-4 **	-1
kubisch	1,02E-03 **	8,48E-04	1,28E-04	8,86E-04 **	7,86E-04 **	1,48E-03 **
Region						
West	10 *	42 **	93 **	2 **	40 **	13 *

	andere Waren und Dienstleistungen	darunter: Friseur/Kosmetik	darunter: elektr. Geräte, Artikel f. Körperpflege	darunter: Schmuck, Uhren	Private Versicherungen	darunter: Risiko- lebensversicherung
Konstante	-353 **	56 **	50 **	-38	-67	-3
Beruf						
Selbständiger	-30	1	-8 **	-8	1,197 **	36 **
Beamter	-21	-1	-2 **	-7	33	-5
Angestellter						
Arbeiter	-45 **	-15 **	-23 **	1	-340 **	-1
Nicht-Erwerbstätige	-63 **	-26 **	-20 **	-1	-79 **	-8 *
Haushaltstyp						
Single	-39 *	-20 **	-14 **	-14 *	77 **	-8 *
kinderloses Paar						
Paar mit 1 Kind	76 **	-3	37 **	-20 **	75 **	6
Paar mit 2 Kindern	84 **	-4	23 **	-29 **	144 **	10 *
Paar mit 3 u.m. Kin	98 **	-14 **	20 **	-38 **	209 **	20 **
Alleinerziehende	111 **	0	17 **	-18 **	-80 *	-5
sonst.	-20	14 **	9 **	-22 **	-7	1
Äquivalenzziffer	39 *	-7 **	12 **	-14 *	-137 **	4
HH-Nettoeinkommen						
einfach	1,00E-02 **	1,52E-03 **	1,86E-03 **	1,70E-03 **	2,43E-02 **	-7,55E-05
quadratisch	-2,94E-08 **	-5,66E-09 **	-6,87E-09 **	-2,65E-09	-1,19E-08	4,58E-09 **
kubisch	4,20E-14 **	7,08E-15 **	8,83E-15 **	-1,61E-16	-6,87E-14 **	-1,14E-14 **
Belastung durch Baukredite						
<15%						
15-25%	-48 **	-5 *	-1 **	-21 **	75 **	23 **
>25%	-60 **	-15 **	-15 **	-22 **	84 **	41 **
Wohnstatus						
Wohneigentümer	-11	6 **	-9 **	4	65 **	1
Gemeindegröße						
<5.000	-35 *	-4 *	-2 **	8	-112 **	-2
5-20.000	-32 *	-2	-5 **	2	-50 *	0
20-100.000	1	2	-3 **	13 **	-20	1
100-500.000	5	2	4 **	11 *	15	-2
Alter						
einfach	15 **	-1 *	-1 **	1	-9	1
kubisch	-3,73E-03 **	5,40E-04 **	5,58E-05 **	-2,58E-04	5,11E-03 **	-5,92E-05
Region						
West	59 **	7 **	26 **	8 *	-14	-4

	Freizeit, Unterhaltung, Kultur	darunter: HiFi-Anlagen	darunter: Hard- und Software	darunter: Bild- und Tonträger	darunter: Foto /Film-ausrüstung	darunter: Musikinstrumente u.ä.
Konstante	258	30	11 **	30 **	56 **	-12
Beruf						
Selbständiger	-126 **	-10 *	-29 **	-10 **	2	21
Beamter	127 **	0	29 **	7 **	3	42 *
Angestellter						
Arbeiter	-156 **	2	-14 **	-5 **	0	4
Nicht-Erwerbstätige	-128 **	1	24 **	-1	-4	11
Haushaltstyp						
Single	-45	19 **	10 **	9 **	-13 **	3
kinderloses Paar						
Paar mit 1 Kind	-137 **	-2	8 **	-3	-1	19
Paar mit 2 Kindern	-54	4	2 **	1	-7	34
Paar mit 3 u.m. Kin	-41	1	12 **	1	-2	46
Alleinerziehende	-80	10	-18 **	1	-13 **	11
sonst.	-187 **	6	-26 **	5	-5	-8
Äquivalenzziffer	107 **	8	-1 **	-3	-3	-6
HH-Nettoeinkommen						
einfach	2,66E-02 **	1,13E-03 **	3,14E-03 **	1,37E-03 **	7,39E-04 **	4,83E-04
quadratisch	-6,38E-08 **	-3,63E-09 **	-1,02E-08 **	-5,59E-09 **	-2,69E-09 *	9,21E-09
kubisch	5,70E-14 *	2,78E-15	1,09E-14 **	6,94E-15 **	4,87E-15 *	-2,34E-14
Belastung durch Baukredite						
<15%						
15-25%	-137 **	-10 *	-30 **	-5 *	-9 **	-22
>25%	-335 **	-16 **	-46 **	-15 **	-12 **	-47 *
Wohnstatus						
Wohneigentümer	146 **	5	2 **	-5 **	1	22
Gemeindegröße						
<5.000	-230 **	-14 **	-51 **	-17 **	-5	27
5-20.000	-140 **	-7	-33 **	-14 **	-7 *	15
20-100.000	-121 **	-7	-21 **	-13 **	-2	9
100-500.000	-16	-3	-18 **	-3	-7 *	17
Alter						
einfach	-5	-3 **	0 **	0	-1 *	-1
kubisch	2,63E-03	5,79E-04 **	-2,54E-04 **	-7,30E-05	2,04E-04	3,19E-05
Region						
West	13	1	-3 **	-2	2	25

	darunter: Spiele, Spielwaren	darunter: Sport- /Freizeitanstaltungen	darunter: Zeitungen/Zeitschriften	darunter: Bücher	darunter: Inlandsauschaltreisen	darunter: Auslandsauschaltreisen
Konstante	-108 **	1	-22 *	-9	-8	159
Beruf						
Selbständiger	-28 **	12 *	-10 **	5	-7	-54 **
Beamter	13 *	10	12 **	19 **	3	-5
Angestellter						
Arbeiter	-4	-39 **	-9 **	-27 **	-20 **	-66 **
Nicht-Erwerbstätige	-7	-37 **	-1	-2	-17 **	-62 **
Haushaltstyp						
Single	15 **	23 **	-3	7 *	22 **	-69 **
kinderloses Paar						
Paar mit 1 Kind	54 **	-34 **	-5 *	-8 **	13 *	-112 **
Paar mit 2 Kindern	78 **	-8	2	-3	26 **	-131 **
Paar mit 3 u.m. Kin	92 **	-1	2	17 **	19 *	-180 **
Alleinerziehende	53 **	14	-13 **	5	21 **	-78 **
sonst.	-17 **	-40 **	-4	-11 **	8	-67 **
Äquivalenzziffer	32 **	47 **	4	7 *	27 **	-29
HH-Nettoeinkommen						
einfach	1,04E-03 **	2,33E-03 **	1,37E-03 **	1,25E-03 **	5,01E-04 *	7,42E-03 **
quadratisch	1,45E-09	-3,56E-09 *	-4,15E-09 **	-1,96E-09 *	-1,16E-09	-2,56E-08 **
kubisch	-7,88E-15 *	2,55E-15	4,15E-15 **	-3,00E-16	-3,96E-16	4,18E-14 **
Belastung durch Baukredite						
<15%						
15-25%	-10 *	-4	-11 **	-10 **	-17 **	-11
>25%	-19 **	-22 **	-11 **	-20 **	-21 **	-90 **
Wohnstatus						
Wohneigentümer	-1	8	5 **	-4	24 **	52 **
Gemeindegröße						
<5.000	0	-43 **	-4	-4	-28 **	-90 **
5-20.000	4	-32 **	-1	-8 **	-15 **	-57 **
20-100.000	1	-37 **	-5 **	-6 *	-11 *	-33 *
100-500.000	5	-13 **	2	3	-9 *	-2
Alter						
einfach	3 **	-1	1 **	1	0	-2
kubisch	-8,59E-04 **	2,37E-04	-1,15E-06	-1,69E-04	2,18E-04	1,31E-03
Region						
West	29 **	23 **	10 **	8 **	-20 **	-59 **

4. Literatur

BRAUN, R., MÖHLENKAMP, R., PFEIFFER, U. UND SIMONS, H. (2001), Vermögensbildung in Deutschland, empirica-Studie im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen, Bonn und Berlin.

BRAUN, R. (2000), Vermögensbildung privater Haushalte - empirische Auswertungen und Modellrechnungen, Frankfurt am Main.

FACHINGER, U. (2001), Einkommensverwendungsentscheidungen von Haushalten, Sozialpolitische Schriften Heft 83, Berlin.