

empirica

Forschung und Beratung

Kurfürstendamm 234
D-10719 Berlin

Fon: +49 30 884 795-0
Fax: +49 30 884 795-17

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

VERMÖGENSBILDUNG IN DEUTSCHLAND: IMMOBILIENERBSCHAFTEN

Auftraggeber:

LBS Bundesgeschäftsstelle Berlin

Ansprechpartner:

Dr. Reiner Braun und Ulrich Pfeiffer

Berlin, im Mai 2005

Inhaltsverzeichnis

VERMÖGENSBILDUNG IN DEUTSCHLAND: IMMOBILIENERBSCHAFTEN	3
1. Wie viel und was wird geerbt?	3
2. Wer erbt und wo wird geerbt?	8
3. Fazit: Für Wohneigentum muss man selber sparen	11
ANHANG: WEITERE ABBILDUNG ZU IMMOBILIENERBSCHAFTEN	15

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG 1: STEIGENDER WOHLSTAND – GELDVERMÖGEN UND WOHNEIGENTUM AUF DEM VORMARSCH	4
ABBILDUNG 2: IN JUNGEN JAHREN SAMMELT MAN GEERBTE IMMOBILIEN, SPÄTER TRENNT MAN SICH DAVON	7
ABBILDUNG 3: WOHNEIGENTUM UND ERBSCHAFTEN IN VERSCHIEDENEN BUNDESLÄNDERN	9
ABBILDUNG 4: WOHNEIGENTUM UND ERBSCHAFTEN BEI VERSCHIEDENEN HAUSHALTSTYPEN	10
ABBILDUNG 5: ERBEN SIND EINKOMMENSREICHER ALS NICHT-ERBEN	12
ABBILDUNG 6: IN JUNGEN JAHREN SAMMELT MAN GEERBTE IMMOBILIEN, SPÄTER TRENNT MAN SICH DAVON	15

TABELLENVERZEICHNIS

TABELLE 1: EIGENTÜMER UND ERBEN VON EIGENHEIMEN UND EIGENTUMSWOHNUNGEN	5
TABELLE 2: GESAMTSTRUKTUR DER GEERBTEN/GESCHENKTEN IMMOBILIEN 2003	8

VERMÖGENSBILDUNG IN DEUTSCHLAND: IMMOBILIENERBSCHAFTEN

Seit einigen Jahren wird über die kommende „Erbschaftswelle“ und die „Erbengeneration“ spekuliert. Eine kritische Analyse kann aufhellen, welche Auswirkungen diese Erbschaften auf die Wohneigentumsquote, auf die Vermögensverteilung oder auf den privaten Vorsorgebedarf fürs Alter haben. Tatsächlich hängt die Zukunft dieser Größen auch von den staatlichen Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt oder am Arbeitsmarkt ab und natürlich vom künftigen Konsum- bzw. Sparverhalten der Erben und Erblasser. Trotzdem lohnt es sich, das Volumen künftiger Immobilienerbschaften, deren Verteilung und die heutigen Verhaltensweisen der Erben genauer anzuschauen. Daraus können Hinweise darauf abgeleitet werden, ob künftige Erbschaften den privaten Vorsorgebedarf senken und ob sich die zunehmende Anzahl an Immobilienerbschaften positiv auf die Entwicklung der Wohneigentumsquote auswirken wird.

Sonderauswertungen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) 2003 bilden die Grundlage für die folgende Analyse. Allerdings wurde in der EVS nur erfasst, welche Haushalte „geerbte oder geschenkte Immobilien“ besitzen. Das bedeutet zum einen, dass keine Unterscheidung zwischen Erbschaften und Schenkungen gemacht werden können. Der qualitative Unterschied ist jedoch gering, wenn man Schenkungen als vorgezogene Erbschaften interpretiert. Mehr Probleme bereitet der Umstand, dass nur nach dem Besitz geerbter Immobilien gefragt wurde, nicht aber danach, ob jemals Immobilien geerbt wurden. Haushalte, die geerbte (oder geschenkte) Immobilien zwischenzeitlich wieder veräußert haben, werden in den Daten der EVS also nicht als Immobilienerben erkannt.

1. Wie viel und was wird geerbt?

Steigender Wohlstand erhöht das Erbschaftsvolumen. Mehr als ein halbes Jahrhundert nach Beendigung des Zweiten Weltkrieges wird Deutschland zu einem „normalen“ Erbenland. Je später die Erblasser geboren wurden, desto weniger wurde ihre Vermögensbildung durch Krieg und Kriegsfolgen beeinträchtigt und desto öfter wurde selbst genutztes Wohneigentum erworben. In der Folge haben sich die durchschnittlichen Geldvermögen der privaten Haushalte allein in den letzten 25 Jahren inflationsbereinigt fast verdoppelt und ist die Wohneigentumsquote um rund zehn Prozentpunkte gestiegen (vgl. Abbildung 1) – bei den über 50-jährigen Haushalten sogar um fast 20 Punkte.¹ Die Folge: Nach Schätzungen von empirica² werden derzeit Jahr für Jahr rund 145 Mrd. Euro

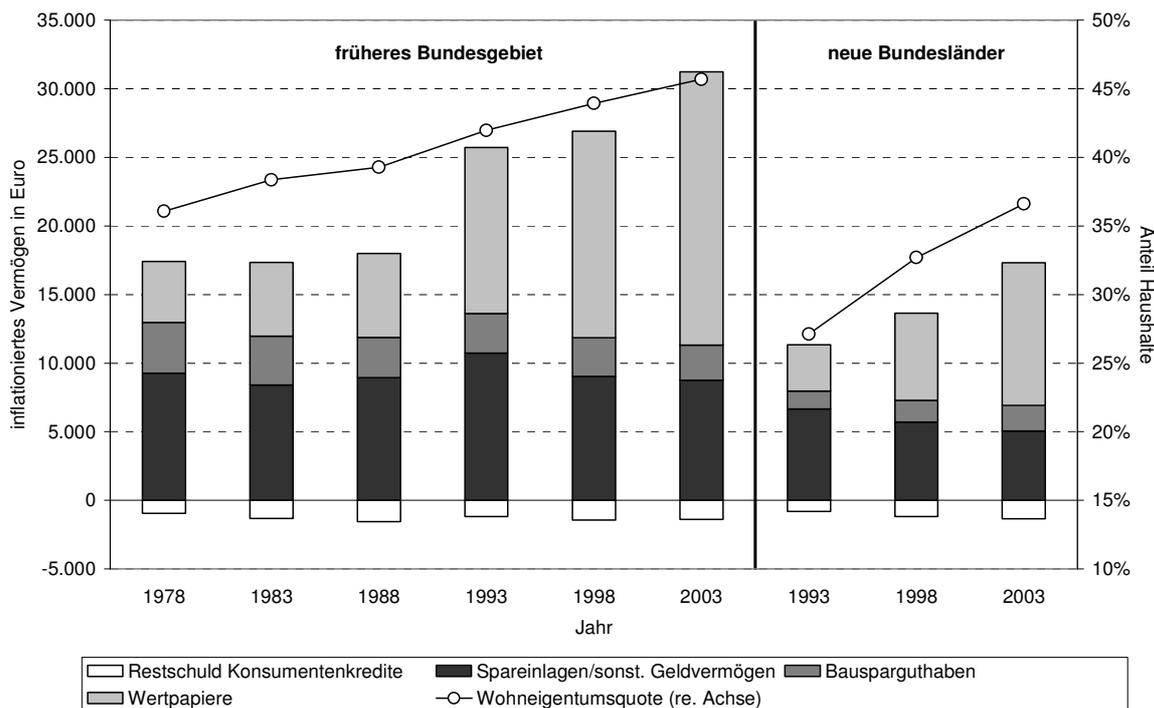
¹ Vgl. Braun, R. und Pfeiffer, U. (2004), Haushalts- und personenbezogene Wohneigentumsquoten, empirica-Studie im Auftrag der Bundesgeschäftsstelle der LBS, Berlin.

² Vgl. Braun, R. et al. (2002), Erben in Deutschland, empirica-Studie im Auftrag des Deutschen Instituts für Altersvorsorge, Köln.

Generationen übergreifend vererbt (durchschnittlich rund 180.000 € pro Erbfall³). In der Hälfte aller Erbschaftsfälle – also knapp 400.000 Mal pro Jahr – sind auch Immobilien im Spiel, deren Gesamtwert beträgt jährlich etwa 67 Mrd. Euro (durchschnittlich rund 170.000 € pro Immobilienerbfall).

Abbildung 1: Steigender Wohlstand – Geldvermögen und Wohneigentum auf dem Vormarsch

Durchschnittliche Vermögen pro Haushalt



Anmerkung: Geldvermögen ohne Lebensversicherungen; alle Angaben in Preisen von 2003 (inflationiert mit Preisindex für Lebenshaltung).

Quelle: eigene Berechnungen aus EVS

empirica

Im statistischen Mittel erbt jährlich einer von hundert Haushalten eine Immobilie und veräußert diese nach elf Jahren. Derzeit gibt es in Deutschland rund 37 Millionen Haushalte. Wenn also jährlich rund 400.000 Immobilienbesitzer sterben, dann erbt jedes Jahr mindestens einer von hundert Haushalten eine Immobilie oder – im Falle von Erbengemeinschaften – Anteile daran.⁴ Allerdings verbleiben diese Immobilien nicht allzu lange bei den Erben. Das macht die folgende Rechnung deutlich: nur acht Prozent aller Haushalte gaben in der EVS 2003 an, geerbte Ein-/Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen zu besitzen (vgl. Tabelle 1, Block 2a), unter Berücksichtigung von

³ Die meisten Erben erhalten allerdings erheblich weniger, weil die Erbschaft unter mehreren Erben aufgeteilt werden muss und weil sich ein Großteil des Erbschaftsvolumens auf wenige Großerben konzentriert.

⁴ Aufgrund von Erbfällen mit mehr als einer Immobilie dürfte tatsächlich mehr als ein Prozent aller Haushalte jährlich Immobilien erben.

Mehrfamilienhäusern, Grundstücken und sonstigen Gebäuden erhöht sich diese Erbenquote auf 11% (vgl. Tabelle 2). Wenn aber jedes Jahr mindestens ein Prozent aller Haushalte (Anteile an) Immobilien erbt,⁵ dann entspricht eine Erbenquote von 11% maximal elf Erbschaftsjahrgängen.⁶ Anders formuliert: im statistischen Mittel verbleiben geerbte Immobilien höchstens elf Jahre in den Händen der Erben. Die Ursachen dafür dürften vielfältig sein: im Falle von Erbengemeinschaften zwingt häufig die Auszahlung der Miterben zum Verkauf. Aber auch bei Alleinerben wird die Immobilie – nach Ablauf einer Schamfrist und zwischenzeitlicher Selbstnutzung oder Vermietung – mittelfristig verkauft: sei es zur Erfüllung lang gehegter Konsumwünsche (Weltreise, größere Anschaffungen), zur Tilgung ausstehender (Bau-)Kredite oder zur Finanzierung einer anderen Immobilie, die eher den persönlichen Präferenzen oder Standortwünschen entspricht.⁷

Tabelle 1: Eigentümer und Erben von Eigenheimen und Eigentumswohnungen

Erben = Haushalte mit geschenkten oder geerbten Immobilien

			Ost	West	Insg.
1. Anteil Haushalte mit ETW oder EZFH					
	2003	1	32%	46%	44%
	1998	2	26%	46%	42%
	1993	3	19%	48%	41%
2a. Anteil Haushalte mit geerbten/geschenkten ETW/EZFH an allen Haushalten					
	2003	4	8%	8%	8%
	1998	5	7%	8%	8%
	1993	6	7%	10%	9%
2b. Anteil Haushalte mit geerbten/geschenkten ETW/EZFH an allen Haushalten mit ETW oder EZFH					
	2003	7=4:1	24%	18%	19%
	1998	8=5:2	28%	17%	18%
	1993	9=6:3	36%	21%	23%
3. Anteil Erben/Beschenkte, die genau die/das EINE geerbte/geschenkte ETW/EZFH besitzen					
	2003	10	87%	63%	67%
	1998	11	94%	73%	76%
	1993	12	97%	79%	82%

ETW = Eigentumswohnung, EZFH = Ein-/Zweifamilienhaus

Anmerkung: Im Unterschied zu Abbildung 1 wird hier in den Zeilen 1-3 nicht die Wohneigentumsquote (WQ), sondern die Quote der Haushalte in EZFH und ETW dargestellt. Diese Quoten kommen der WQ vor allem im Westen sehr Nahe, sind aber keineswegs identisch. Unterschiede ergeben sich insbesondere durch Selbstnutzer in Nichtwohngebäuden und in Mehrfamilienhäusern, die keine Eigentumswohnungen sind.

Mehrfamilienhäuser, Grundstücke und sonst. Gebäude bleiben hier außen vor, weil Informationen darüber nicht für alle betrachteten Jahre vorliegen.

Quelle: eigene Berechnungen aus EVS

empirica

⁵ Tatsächlich erben eher noch mehr Haushalte eine Immobilie, weil sich oft mehrere Erben eine Erbschaft teilen.

⁶ Tatsächlich sind es eher noch weniger, weil in der EVS die geschenkten Immobilien in einer Kategorie mit den geerbten Immobilien gezählt werden.

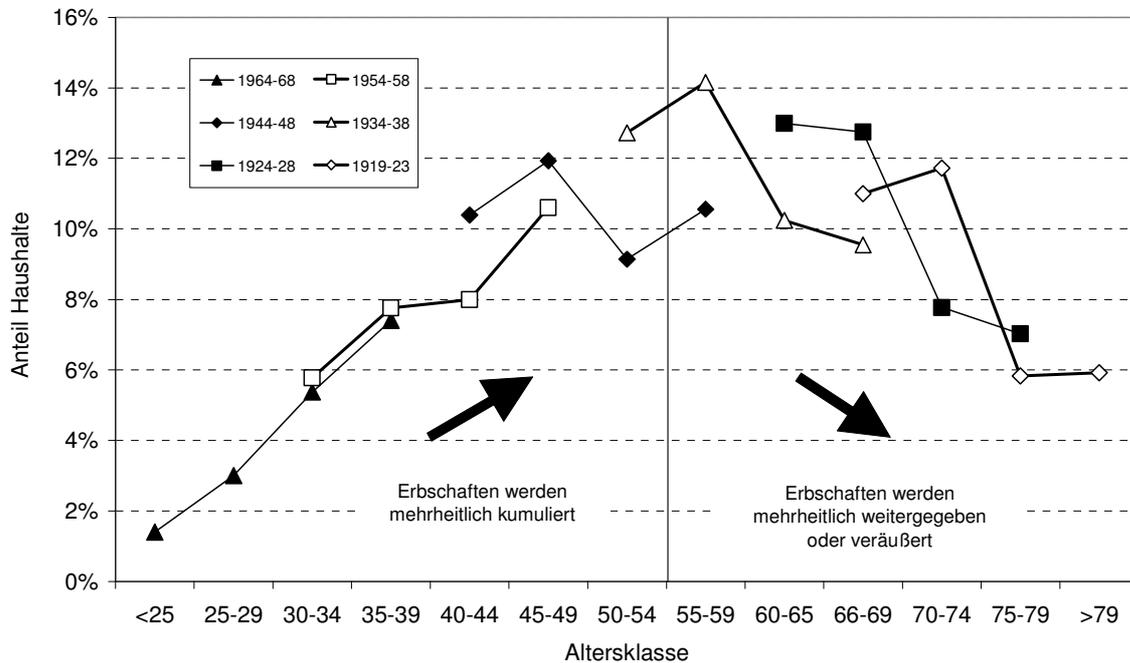
⁷ Vgl. Braun, R. et al. (2002), Erben in Deutschland, empirica-Studie im Auftrag des Deutschen Instituts für Altersvorsorge, S. 54ff.

Immer mehr Haushalte sind auch ohne die geerbte oder geschenkte Wohnung Immobilieneigentümer.

In den neuen Bundesländern besaßen unmittelbar nach der Wiedervereinigung 97% der Erben bzw. der Beschenkten neben dem erhaltenen Ein-/Zweifamilienhaus bzw. der Eigentumswohnung keine weiteren Wohnungen (vgl. Tabelle 1, Block 3). Mittlerweile trifft dies nur noch auf 87% aller Erben und Beschenkten zu. Noch deutlicher zeigt sich dieser Trend im früheren Bundesgebiet: dort ist die entsprechende Quote von 79% zu Beginn der 90er Jahre auf mittlerweile 63% geschrumpft. Offensichtlich treffen die Immobilienerbschaften immer öfter Haushalte, die bereits Immobilieneigentümer oder gar Wohneigentümer sind. Dieser Trend dürfte auch erklären, warum Immobilien nicht lange gehalten werden und der Anteil Haushalte mit geerbter Eigentumswohnung/geerbtem Ein-/Zweifamilienhaus trotz steigender Erbschaftsvolumina stagniert. Entsprechend war in den neuen Ländern im Jahr 1993 noch mehr als jeder dritte Haushalt (36%) mit Eigentumswohnung oder Ein-/Zweifamilienhaus auch Erbe einer Eigentumswohnung oder eines Ein-/Zweifamilienhauses, während dies im Jahr 2003 nicht einmal mehr auf jeden vierten Ostdeutschen (24%) zutrifft und nur auf etwa jeden sechsten westdeutschen Haushalt (18%; vgl. Tabelle 1, Block 2b). Dies ist einerseits ein Hinweis auf den gestiegenen Wohlstand der Erbengeneration. Andererseits gilt es aber auch zu bedenken, dass infolge zunehmender Lebenserwartung die Erben immer älter werden. Dadurch steigt die Wahrscheinlichkeit, dass man bis zum Erhalt der Erbschaft bereits über eigene Immobilien verfügt. Die kurze Haltedauer geerbter Immobilien könnte dann auch dadurch verursacht sein, dass die Erbschaft an die Enkelkinder des Erblassers weitergereicht wird.

Abbildung 2: In jungen Jahren sammelt man geerbte Immobilien, später trennt man sich davon

Haushalte mit geerbten/geschenkten Immobilien im Lebenslauf verschiedener Geburtsjahrgänge (früheres Bundesgebiet)



Lesebeispiel: Ein Haushaltsvorstand, der im Zeitraum 1964-68 geboren wurde, ist im Jahr 2003 35-39 Jahre alt. Knapp 8% dieser Haushalte besitzen dann eine geerbte oder geschenkte Immobilie. 15 Jahre davor, im Jahr 1988, waren diese Haushaltsvorstände jünger als 25 Jahre und nur gut 1% besaß eine geerbte oder geschenkte Immobilie. Umgekehrt verhält es sich in der zweiten Lebenshälfte: 7% aller Haushaltsvorstände, die im Jahr 2003 75-79 Jahre alt waren, demnach also im Zeitraum 1924-28 geboren wurden, besitzen eine geerbte oder geschenkte Immobilie. 15 Jahre davor, im Jahr 1988, als diese Haushaltsvorstände 60-65 Jahre alt waren, besaßen aber mit 13% fast doppelt so viele Haushalte dieses Jahrgangs eine geerbte oder geschenkte Immobilie. Folglich trennen sich über 50-jährige Haushalte in der Mehrheit von geerbten/geschenkten Immobilien, während sich diese Erbschaften bei jüngeren Haushalten erst einmal ansammeln. Weil zur Auswertung dieser Fragestellung nur Daten aus den Jahren 1988-2003 vorlagen, können die verschiedenen Geburtsjahrgänge nicht vollständig abgebildet werden, sondern immer nur derjenige Lebensabschnitt bzw. diejenigen Altersklassen, die im Zeitraum 1988-2003 absolviert wurden (s. auch

im Anhang).

Quelle: eigene Berechnungen aus EVS

empirica

Vor allem über 50-jährige Haushalte trennen sich von geerbten und geschenkten Immobilien. Die These einer Weitergabe geerbter/geschenkter Immobilien kann auch empirisch untermauert werden. So steigt innerhalb der verschiedenen Geburtsjahrgänge der Anteil Haushalte mit geerbten/geschenkten Immobilien im Zeitablauf zunächst an, bis zu einer Altersgrenze von etwa 50 Jahren (vgl. Abbildung 2). Erbschaften behält man in dieser Altersklasse also überwiegend. Ältere Haushalte dagegen trennen sich mehrheitlich von erhaltenen Immobilien. Dies lässt sich empirisch daran festmachen, dass im Zeitablauf immer weniger Haushalte eines Geburtsjahrgangs geerbte oder geschenkte Immobilien besitzen.

Tabelle 2: Gesamtstruktur der geerbten/geschenkten Immobilien 2003

Anteil Haushalte mit geschenkten oder geerbten Immobilien

	EFH 1	ZFH 2	ETW 3	ETW oder EZFH 4	MFH 5	sonstige Gebäude 6	Grund- stück(e) 7	Immobilie insgesamt 8
Ost	5,5%	2,0%	0,2%	7,5%	0,5%	1,4%	2,8%	10,3%
West	5,0%	2,4%	1,4%	8,4%	1,1%	0,9%	3,4%	11,6%
Insgesamt	5,1%	2,3%	1,1%	8,2%	1,0%	1,0%	3,3%	11,4%

Quelle: eigene Berechnungen aus EVS

empirica

Drei Viertel aller geerbten Immobilien sind Einfamilienhäuser oder unbebaute Grundstücke. Haushalte mit geschenkten oder geerbten Immobilien haben am häufigsten ein Einfamilienhaus bekommen (5% aller Haushalte; vgl. Tabelle 2), gefolgt von unbebauten Grundstücken (3% aller Haushalte) und Zweifamilienhäusern (2% aller Haushalte). Geerbte oder geschenkte Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude sind bei den Erben dagegen sehr selten (jeweils rund 1% aller Haushalte). Diese Struktur ist in Ostdeutschland und im früheren Bundesgebiet fast identisch. Lediglich geerbte oder geschenkte Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser sind in den neuen Ländern seltener.

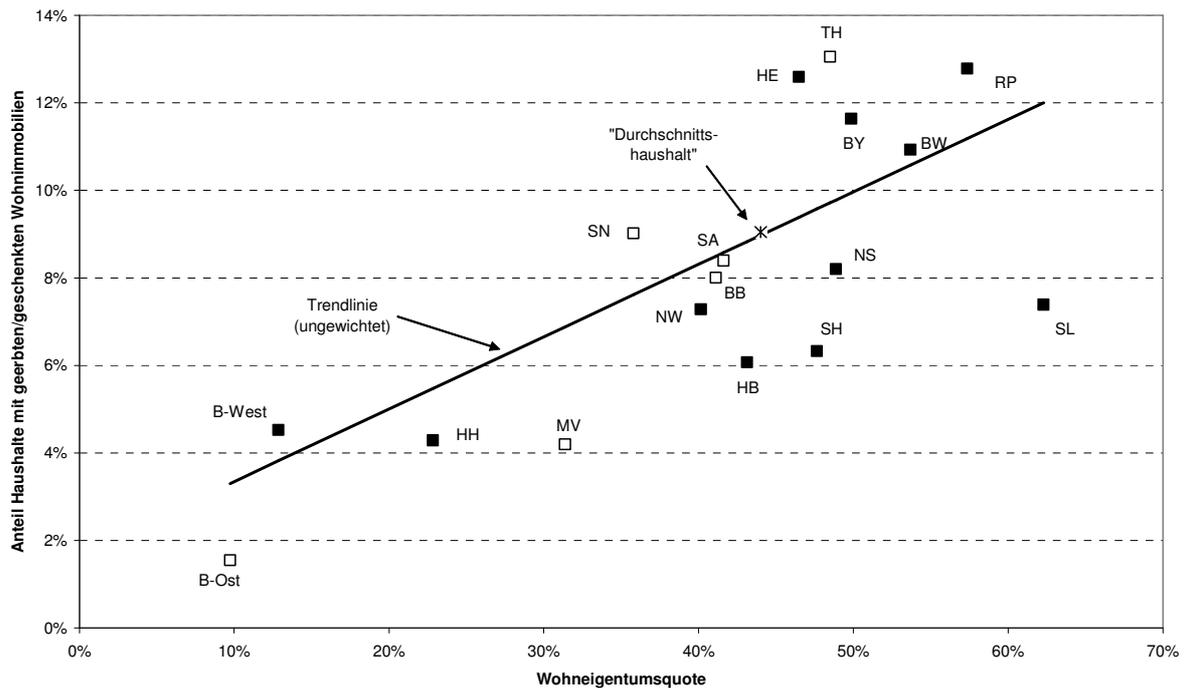
2. Wer erbt und wo wird geerbt?

Hohe Korrelation zwischen der Verbreitung von Wohneigentum und geerbten Wohnimmobilien. Bundesweit wohnen 44% aller Haushalte in den eigenen vier Wänden. Regional streuen diese Werte jedoch erheblich. So haben im Saarland mit 62% fast zwei von drei Haushalten selbst genutztes Wohneigentum und in Rheinland-Pfalz 57%, während im Osten Berlins nur jeder zehnte, im Westteil der Stadt 13% Wohneigentümer sind. Dies hat etwas zu tun mit den unterschiedlichen regionalen Mietpreisen, mit Unterschieden in den Grundstückspreisen sowie mit ungleichen Siedlungsstrukturen und Bauformen (z.B. sind die Berliner Mietskasernen wenig eigentumsfreundlich). Allerdings besteht – wie nicht anders zu erwarten – ein enger Zusammenhang⁸ zwischen der Wohneigentumsquote in einzelnen Bundesländern und dem Anteil der dort wohnenden Haushalte mit geerbten/geschenkten Wohnimmobilien.⁹ Während bundesweit 9% aller Haushalte im Besitz geerbter/geschenkter Wohnimmobilien sind (vgl. Tabelle 2, Spalten 4 und 5), gilt dies für 13% aller rheinland-pfälzischen Haushalte und nur für 5% aller West- und 2% aller Ostberliner.

⁸ Der Korrelationskoeffizient nach Pearson beträgt 0,276.

⁹ Wohnimmobilien sind Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen.

Abbildung 3: Wohneigentum und Erbschaften in verschiedenen Bundesländern



Anmerkung: Grundstücke und sonst. Gebäude bleiben hier außen vor, weil nur der Zusammenhang von Wohnimmobilien (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen) mit der Wohneigentumsquote sinnvoll verglichen werden kann.

Quelle: eigene Berechnungen aus EVS

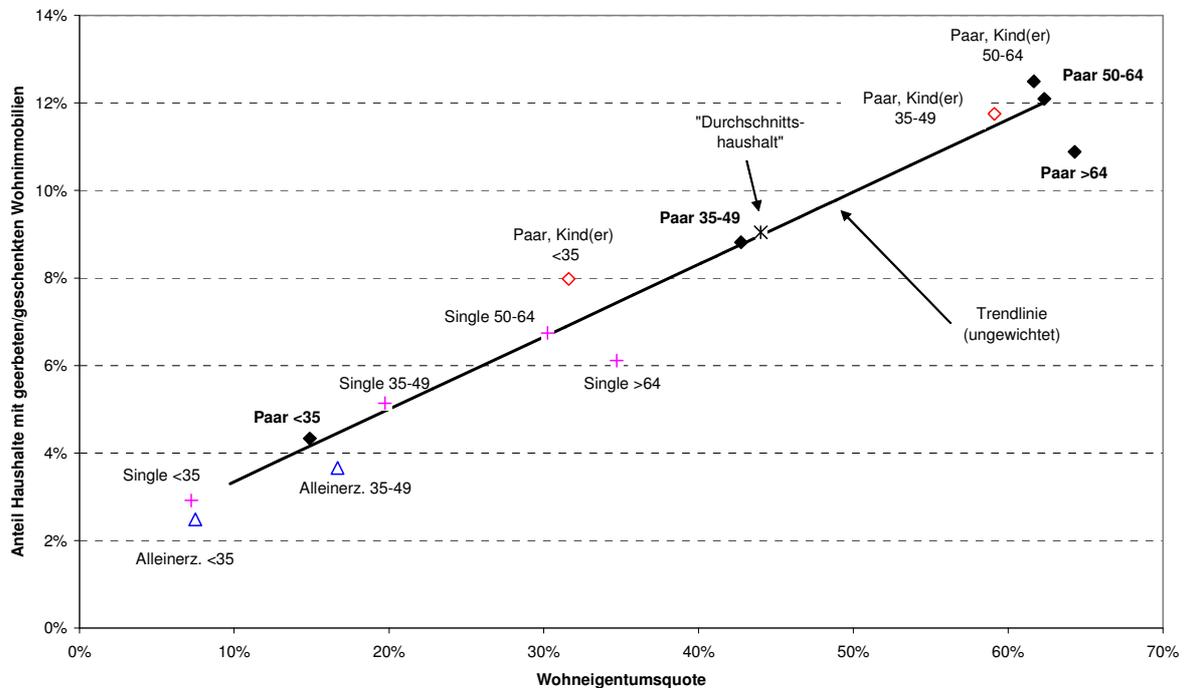
empirica

Keine systematischen Ost-West-Unterschiede in der Korrelation zwischen der Verbreitung von Wohneigentum und geerbten Wohnimmobilien. Die hohe Korrelation zwischen Wohneigentum und Immobilienerben ist plausibel, schließlich kann dort mehr vererbt werden, wo „mehr“ ist. Allerdings gibt es auch Ausnahmen. So besitzen im Saarland – gemessen an der hohen Wohneigentumsquote – vergleichsweise wenige Haushalte auch geerbte Wohnimmobilien. Andere Bundesländer weichen weniger stark von der Trendlinie ab. Solche Abweichungen können durch ganz unterschiedliche Einflüsse verursacht sein – zum Beispiel das Ersterwerbalter. Gerade im Saarland liegt das Alter der Ersterwerber von selbst genutzten Immobilien sehr niedrig: bereits im Alter von 32 Jahren wohnt dort die Hälfte aller Haushalte in den eigenen vier Wänden. Das bundesweite Durchschnittsalter, bis zu dem die Hälfte eines Jahrgangs im Wohneigentum lebt, beträgt dagegen 45 Jahre, im früheren Bundesgebiet immerhin 42 Jahre.¹⁰ Wer aber bereits Eigentümer ist und dann erst eine Wohnimmobilie erbt, der wird diese eher wieder veräußern. In der Folge sind in entsprechenden Regionen weniger Haushalte im Besitz einer geerbten/geschenkten Immobilie. Systematische Ost-West-Unterschiede in der hohen Korrelation zwischen der Verbreitung von Wohneigentum und

¹⁰ Vgl. Braun, R. und Pfeiffer, U. (2003), Jung ins Wohneigentum, empirica-Studie im Auftrag der Wüstenrot & Württembergische AG.

geerbten Wohnimmobilien sind dagegen nicht auszumachen: Sachsen-Anhalt und Brandenburg liegen fast genau auf der Trendlinie, Sachsen und Mecklenburg-Vorpommern liegen nicht überdurchschnittlich weit davon entfernt.

Abbildung 4: Wohneigentum und Erbschaften bei verschiedenen Haushaltstypen



Anmerkung: Grundstücke und sonst. Gebäude bleiben hier außen vor, weil nur der Zusammenhang von Wohnimmobilien (Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen) mit der Wohneigentumsquote sinnvoll verglichen werden kann.

Quelle: eigene Berechnungen aus EVS

empirica

Paare und vor allem Zweielternfamilien besitzen öfter (geerbtes/geschenktes) Wohneigentum, Singles und Alleinerziehende sind eher Mieter und besitzen seltener (geerbte/geschenkte) Wohnimmobilien. Die Verbreitung von Wohneigentum und geerbten Wohnimmobilien ist nicht nur regional sehr unterschiedlich, enorme Abweichungen sind auch zwischen einzelnen Haushaltstypen und Altersklassen festzustellen. So liegen vor allem über 35-jährige Paare mit Kindern und über 50-jährige kinderlose Paare weit über dem Durchschnitt – sowohl bezüglich der Wohneigentumsquote als auch bezüglich der Verbreitung geerbter Wohnimmobilien. Weit unter dem Durchschnitt liegen dagegen Alleinerziehende und unter 35-jährige Haushalte (Singles bzw. kinderlose Paare). Über 64-jährige Haushalte liegen am deutlichsten unterhalb der Trendlinie, vermutlich weil in dieser Altersklasse geerbte Immobilien oft schon wieder an die nächste Generation weitergegeben wurden (vgl. Abbildung 2). Bei den unter 65-jährigen Haushalten wirken dagegen ganz andere Einflüsse: so

werden vor allem Paare (mit Kindern) beim „Nestbau“ unterstützt und erhalten entsprechende Schenkungen.¹¹ Demgegenüber sehen die potentiellen Schenker bei Singles keine Notwendigkeit oder befürchten gar eine (nicht gewünschte) Veräußerung im Falle einer Schenkung.¹² Bei Alleinerziehenden schließlich könnten die potentiellen Schenker befürchten, dass die Begünstigten die Immobilie infolge finanzieller Überlastung gar nicht halten können. Aber nicht nur bei Schenkungen, sondern auch im Falle von Erbschaften sind alters- und haushaltsspezifische Verhaltensweisen denkbar. So ist zu erwarten, dass (junge) Singles ihre geerbten Immobilien am ehesten wieder veräußern, weil sie im Unterschied zu Familien andere Präferenzen verfolgen. Sie wollen mobil sein, sind konsumfreudiger und wohnen eher nicht im Einfamilienhausgebiet. Alleinerziehende hätten den Bedarf für die Freiräume, die selbst genutzte Immobilien im Unterschied zur Mietwohnung schaffen. Allerdings dürften hier vielmals Geldsorgen und Scheidungsfolgen zum Verkauf geerbter Immobilien geführt haben.

3. Fazit: Für Wohneigentum muss man selber sparen

Nach über 50 Jahren ungestörter Vermögensbildung unter stabilen Rahmenbedingungen wird Deutschland zu einem normalen Erbenland. Neben Geldvermögen werden jetzt auch immer öfter Immobilien vererbt. Allerdings sind die Erben meist wohlhabender als die Erblasser. Dies ist Folge des steigenden Wohlstandes nachfolgender Generationen und führt häufig dazu, dass die geerbte Immobilie deutlich kleiner bzw. weitaus weniger wert ist als das ersehnte Traumhaus der Erben. Zudem führt die steigende Lebenserwartung dazu, dass mehr als die Hälfte aller Erben bereits 50 Jahre oder älter sind¹³ und daher bereits eine selbst gebaute oder gekaufte eigene Wohnung besitzen. In der Folge werden Immobilienerbschaften durchschnittlich nur etwa ein Jahrzehnt gehalten und dann weiter veräußert.

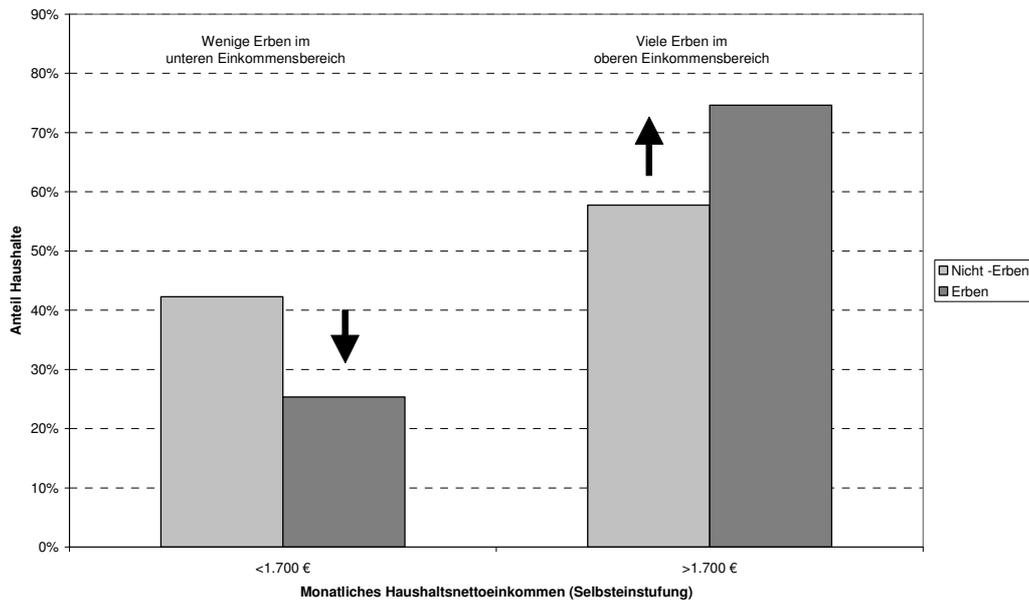
¹¹ Vgl. Krings, M.T. und Braun, R. (2005), Altersvorsorge und Immobilien – Modellrechnungen und Fallstudien, empirica-Studie im Auftrag der LBS.

¹² Vgl. Braun et al. (2002), Erben in Deutschland, empirica-Studie im Auftrag des Deutschen Instituts für Altersvorsorge, Köln.

¹³ Eine Repräsentativbefragung ergab, dass 57% aller Erben älter als 50 Jahre alt sind, 32% sogar älter als 60 Jahre (vgl. Braun et al., 2002, S. 30).

Abbildung 5: Erben sind einkommensreicher als Nicht-Erben

Einkommensverteilung von Haushalten mit 49- bis 64-jährigem Vorstand



Quelle: eigene Berechnungen aus EVS

empirica

Wie die Vermögen sind aber auch Erbschaften ungleich verteilt. Es gibt sowohl regionale aber auch haushalts- und altersspezifische Unterschiede. So entfällt nur jede vierte Immobilienerbschaft (anteilig) auf unter 40-jährige Haushalte und damit auf die klassischen Eigentümererben. Und selbst bei diesen Erben handelt es sich vornehmlich um „Besserverdiener“ und nicht um Schwellenhaushalte: die Hälfte aller unter 40-jährigen Immobilienerben bezieht ein monatliches Nettoeinkommen von mehr als 2.300 Euro, ein Viertel sogar mehr als 3.800 Euro.¹⁴ Erben sind eben einkommensreicher als Nicht-Erben derselben Altersklasse (vgl. Abbildung 5: Erben sind einkommensreicher als Nicht-Erben).

Darüber hinaus führt auch das Heiratsverhalten zu Konzentrationseffekten bei Erbschaften, weil Paare typischerweise aus derselben sozialen Schicht stammen. In der Folge dürfte die Wohneigentumsquote durch die kommende Erbschaftswelle nur unmerklich ansteigen und können gerade die Geringverdiener nicht auf die Erbschaftswelle vertrauen, wenn es um den Aufbau der privaten Altersvorsorge geht. Aber auch „Besserverdiener“ müssen sich bewusst machen, dass die zu erwartenden Erbschaften oftmals geringer ausfallen dürften als erwartet: einmal muss man Erbschaften immer in Relation zum eigenen Wohlstandsniveau sehen, zum anderen werden infolge steigender Lebenserwartung und zunehmender Eigenbeiträge bei Krankheit und Pflege immer größere Teile potentieller Erbschaften noch zu Lebzeiten der Erblasser verbraucht.

¹⁴ Unveröffentlichte Ergebnisse der Repräsentativbefragung aus Braun et al. (2002), Erben in Deutschland, empirica-Studie im Auftrag des Deutschen Instituts für Altersvorsorge, Köln.

Exkurs: Auswirkungen auf Konsum und Wertentwicklung von Immobilien

Die überwiegende Mehrheit aller Immobilienerben gibt an, dass sie die innerhalb der letzten zehn Jahre geerbte Immobilie behalten haben – entweder um dort selber einzuziehen oder um diese zu vermieten. Das folgt aus der empirica-Studie „Erben in Deutschland“.¹⁵ Es zeigen sich allerdings Altersunterschiede: ältere Erben neigen eher zum Verkauf einer geerbten Immobilie als jüngere Erben. Dies reflektiert den Umstand, dass ältere Haushalte öfter in den eigenen vier Wänden wohnen.

Die Verwendung geerbter Immobilien wird jedoch nicht immer von ökonomischen Motiven, sondern häufig auch von Emotionen gesteuert. Entsprechend widersprüchlich sind die Verhaltensweisen der Erben: kaufen würde man das Haus der Eltern meist nicht – hat man es aber geerbt, will man es auch nicht verkaufen. Leichter fällt den Erben der Verkauf des Elternhauses erst, wenn seit dem Tod der Eltern ein längerer Zeitraum verstrichen ist. Während die ‚Wartezeit‘ der Umschichtung beim Geldvermögen aber in Monaten gerechnet werden kann, handelt es sich bei der Immobilie eher um Jahre.

Grob geschätzt ist davon auszugehen, dass ein gutes Drittel des Erbschaftsvolumens von den Erben sofort verplant wird.¹⁶ Dies entspricht im laufenden Jahrzehnt einer Summe von 483 Milliarden Euro oder 6% des gesamten privat gehaltenen Geld- und Immobilienvermögens, die unmittelbar zur Disposition stehen. Tatsächlich sind die Ausgabequoten aus verschiedenen Komponenten der geerbten Vermögen sehr unterschiedlich: So wird bei geerbtem Geldvermögen rund jeder zweite Euro unmittelbar verplant. Dies entspricht einem Volumen von 31 Milliarden Euro jährlich. Davon dürften mit 17 Milliarden Euro mehr als die Hälfte in Immobilieninvestitionen fließen (Kauf oder Renovierung). Die restlichen 14 Milliarden Euro werden Schätzungen zufolge zur Schuldentilgung, für größere Anschaffungen wie Autos und Möbel und für Urlaubsreisen ausgegeben. Immobilienerbschaften werden dagegen nur in etwa einem von vier Fällen (26 Prozent) veräußert. Gleichwohl dürften sich die daraus resultierenden erbschaftsbedingten Immobilienverkäufe jedes Jahr auf rund 18 Milliarden Euro summieren. Das entspricht in etwa einem Fünftel des gesamten Transaktionsvolumens für Wohnimmobilien im Jahr 2003.¹⁷

Inwieweit diese „Erbschaftswelle“ Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben wird, hängt von der künftigen Entwicklung von Angebot und Nachfrage ab. Tendenziell führt ein steigendes Angebot zu sinkenden Preisen, allerdings nur, wenn die Nachfrage nicht gleichzeitig steigt. Bei der Mehrheit geerbter Immobilien handelt es sich um Ein- oder Zweifamilienhäuser. Weiterhin ansteigende Einfamilienhausquoten bei zunehmenden Leerständen in Geschosswohnungen belegen aber, dass genau diese Bauform in Deutschland noch Mangelware ist.¹⁸ Das gilt umso mehr für diejenigen Häuser, die – in den 60er und 70er Jahren gebaut – jetzt vererbt werden. Denn im Unterschied zu heutigen Neubaugebieten wurde damals noch eher innerstädtisch gebaut, so dass entsprechende Zuschläge für die Lage die Preise für Immobilienerben hoch halten.

Darüber hinaus sind Befürchtungen eines allgemeinen Preisverfalls bei Wohnimmobilien infolge der Bevölkerungsschrumpfung nicht gerechtfertigt. Zum einen wird die Wohnungsnachfrage nicht durch die Zahl der Einwohner, sondern durch die Zahl der Haushalte bestimmt. Während aber die Bevölkerungszahl im Zeitraum 1959 bis 2000 um den Faktor 1,34 zugenommen hat (von 50 auf 67 Mio. Personen), ergibt sich für die Zahl der Haushalte im selben Zeitraum ein Faktor von 1,86 (von 16,6 auf 31,0 Mio. Haushalte). Nach Berechnungen von empirica werden die Haushaltszahlen im Westen noch mindestens bis zum Jahr 2020 weiter ansteigen (im Osten bis 2015). Für die Wohnungsmarktentwicklung besonders relevant ist außerdem die Erfahrung, dass nach der Haushaltsgründung allmählich größere Wohnungen gemietet oder gekauft werden. Diese Wohnungen

¹⁵ Braun et al. (2002), Erben in Deutschland, empirica-Studie im Auftrag des Deutschen Instituts für Altersvorsorge, Köln.

¹⁶ Vgl. ebd., Tabelle 19, S. 61.

¹⁷ Laut Angaben des RDM rund 94 Milliarden Euro.

¹⁸ Vgl. Simons, H. und Braun, R. (2005), Wirtschaft und Wohnen in den Regionen Deutschlands, empirica-Studie im Auftrag der Deutschen Kreditbank.

werden von den (Ehe-)Paaren und später von dem allein übrig bleibenden Partner auch nach der Familienphase weiter genutzt (Remanenzeffekt). Im Ergebnis kommt es im Lebenszyklus mit steigendem Alter zu steigenden Pro-Kopf-Wohnflächen. Hinzu kommt ein Trendwachstum: unabhängig vom Alter ist die Wohnflächennachfrage in den vergangenen Jahrzehnten von Geburtsjahrgang zu Geburtsjahrgang angestiegen (Kohorteneffekt). Schreibt man diese beiden Verhaltensweisen fort, dann werden die Pro-Kopf-Wohnflächen in den nächsten 20 Jahren allein durch die demographisch bedingte Alterung um etwa zehn Quadratmeter steigen, in den neuen Ländern infolge der andauernden Anpassungsprozesse an westdeutsche Wohnverhältnisse sogar um 15 Quadratmeter.

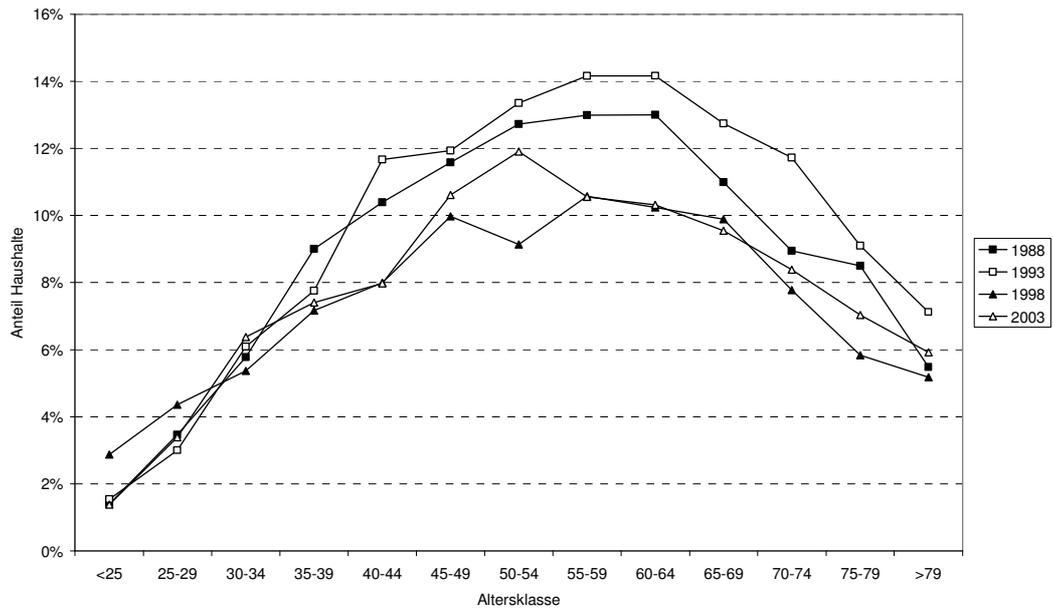
Die Zunahme der insgesamt nachgefragten Wohnfläche wird sich jedoch regional sehr unterschiedlich niederschlagen. Auf mehr und mehr regionalen Märkten werden auch absolute Wohnungsüberschüsse auftreten.¹⁹ Sektoral betrachtet werden die Eigenheime in guten Lagen als Gewinner hervorgehen. Verlieren werden unattraktive Mietshäuser in schlechten Lagen. Hier werden immer häufiger auch Wertverluste eintreten. Schließlich werden Immobilien in bereits heute abwanderungsgefährdeten Regionen schneller und stärker unter Preisdruck geraten als in solchen Regionen in denen die Bevölkerungszahl stabil bleibt. Vor allem der soziale Mietwohnungsbau in Stadtregionen mit Abwanderung ist besonders gefährdet, weil große Teile des Bestandes den Ansprüchen künftiger Nachfrager zu wenig entsprechen. Hier werden die Leerstandsrisiken besonders hoch. Nachhaltige Leerstände bedeuten natürlich nicht, dass alle Bestände von Wertverfall bedroht sind. Die Wertentwicklung wird sich stärker nach Lagen und Bauqualität differenzieren. Wertverfall und weitere Wertsteigerungen können auf regionalen Märkten dauerhaft nebeneinander bestehen.

¹⁹ Vgl. ebd.

ANHANG: WEITERE ABBILDUNG ZU IMMOBILIENERBSCHAFTEN

Abbildung 6: In jungen Jahren sammelt man geerbte Immobilien, später trennt man sich davon

Haushalte mit geerbten/geschenkten Immobilien im Altersquerschnitt verschiedener Jahre (früheres Bundesgebiet)



Quelle: eigene Berechnungen aus EVS

empirica