

Vermögensbildung in Deutschland

Teil 4: Konsumeinschränkungen, Sparen und Wohnkosten

Weitere Teile finden Sie unter dem Suchbegriff „Vermögensbildung in Deutschland“ auf www.empirica-institut.de/publikationen/

Auftraggeber:

LBS Bundesgeschäftsstelle Berlin

Ansprechpartner:

Dr. Reiner Braun (empirica) und Prof. Dr. Harald Simons (HTWK Leipzig)

Projektnummer:
2014117

Datum:
2017

Büro:
Berlin

empirica ag
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Tel. (030) 88 47 95-0
Fax. (030) 88 47 95-17

Zweigniederlassung Bonn
Kaiserstr. 29
53113 Bonn
Tel. (0228) 91 48 9-0
Fax (0228) 21 74 10

INHALTSVERZEICHNIS

VERMÖGENSBILDUNG IN DEUTSCHLAND - TEIL 4: KONSUM, SPAREN UND WOHNKOSTEN	1
1. Konsumeinschränkung frisch „gebackener“ Eigentümer	1
1.1 Junge Wohneigentümer: mehr Wohnkomfort, weniger Alltagskonsum	1
1.2 Konsumbudgets im Vergleich	2
2. Sparquote von Mietern und Eigentümern	5
3. Wohnkosten von Mietern und Eigentümern	8

VERMÖGENSBILDUNG IN DEUTSCHLAND - TEIL 4: KONSUM, SPAREN UND WOHNKOSTEN

1. Konsumeinschränkung frisch „gebackener“ Eigentümer

Vermögen entsteht, wenn Einkommen nicht konsumiert, sondern gespart wird. Das klingt trivial. Dennoch fällt es vielen Menschen schwer, ihren Konsum einzuschränken. Anders junge Wohneigentümer: die erbringen im Vergleich zu sonst identischen Mieterhaushalten ganz erhebliche Sparleistungen. Aber wo genau und in welchem Ausmaß schränken sie ihren Konsum ein?

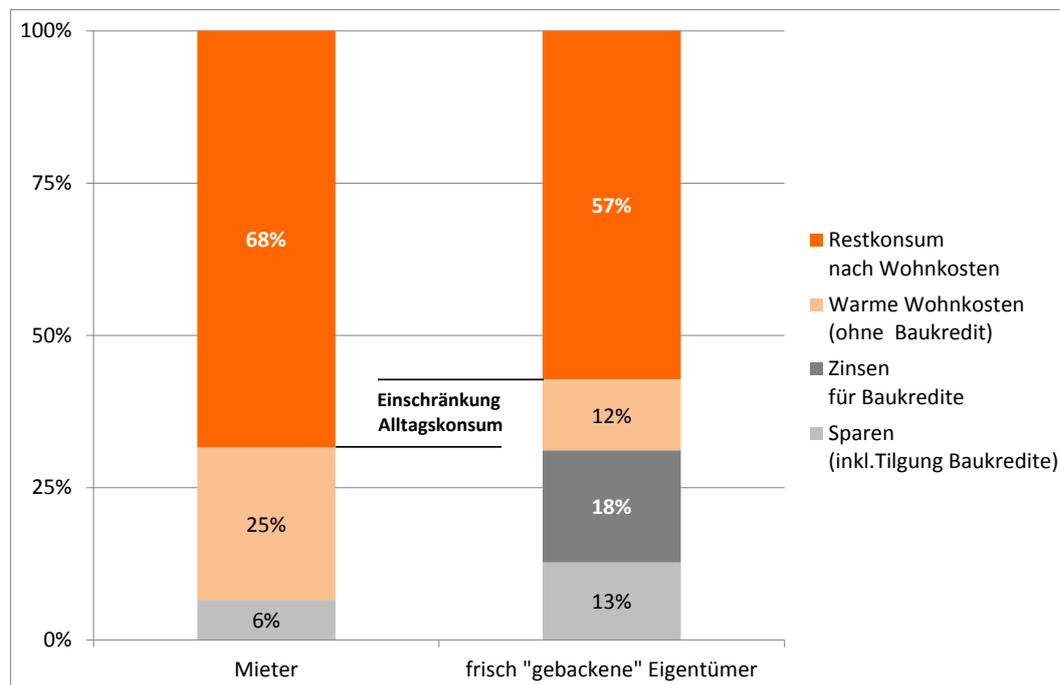
Im Rahmen der Einkommens- und Verbrauchstichprobe (EVS) wurden über 200 verschiedene Einzelposten aus 12 Konsumkategorien erfragt. Auf dieser Basis können die Differenzen im Alltagskonsum zwischen jungen Selbstnutzern und Mieterhaushalten verglichen werden. Mithilfe statistischer Verfahren lassen sich dabei strukturelle Unterschiede (z.B. im Einkommen oder im Familienstand) herausrechnen. Im Ergebnis kann gezeigt werden, in welchen Konsumkategorien sich frisch „gebackene“ Wohneigentümer besonders einschränken und wo der Verzicht schwerer fällt oder ausbleibt.

1.1 Junge Wohneigentümer: mehr Wohnkomfort, weniger Alltagskonsum

Das Ausmaß der Konsumeinschränkung wird zunächst exemplarisch anhand des Verhaltens 30- bis unter 45-jähriger Haushalte mit einem Monatseinkommen von netto 2.000 bis 3.000 Euro aufgezeigt (vgl. Abbildung 1). Dazu wird die Einkommensverwendung von Mieterhaushalten der Einkommensverwendung von „hoch belasteten“ Wohneigentümern gegenübergestellt.¹ Obwohl beide dasselbe Einkommen beziehen, sparen die Eigentümer mit 13% Monat für Monat doppelt so viel vom Einkommen – vor allem natürlich in Form von Tilgungsleistungen. Hinzu kommt mit 18% ein ähnlich großer Brocken für die Bauzinsen. Nach Abzug weiterer warmer Wohnkosten bleiben dem betrachteten Selbstnutzer schließlich nur noch 57% des Nettoeinkommens zum Alltagskonsum, während dem Mieter – abzüglich Sparen und warmen Wohnkosten - vom selben Nettoeinkommen mit 68% mehr als 10 Prozentpunkte zusätzlich zur freien Verfügung stehen. Das sind im vorliegenden Fall gut 230 Euro.

¹ Als „hoch belastet“ werden diejenigen Wohneigentümer bezeichnet, die alleine schon für Zins und Tilgung der Baukredite eine Belastung von mehr als 25% des Nettoeinkommens tragen müssen.

Abbildung 1: Einkommensverwendung frisch „gebackener“ Selbstnutzer
Auswahl: 30- bis 44-Jährige mit Haushaltsnettoeinkommen 2-3.000 €/Monat



Frisch „gebackene“ Eigentümer: Belastung aus Zins und Tilgung für Baukredite größer als 25% des Nettoeinkommens

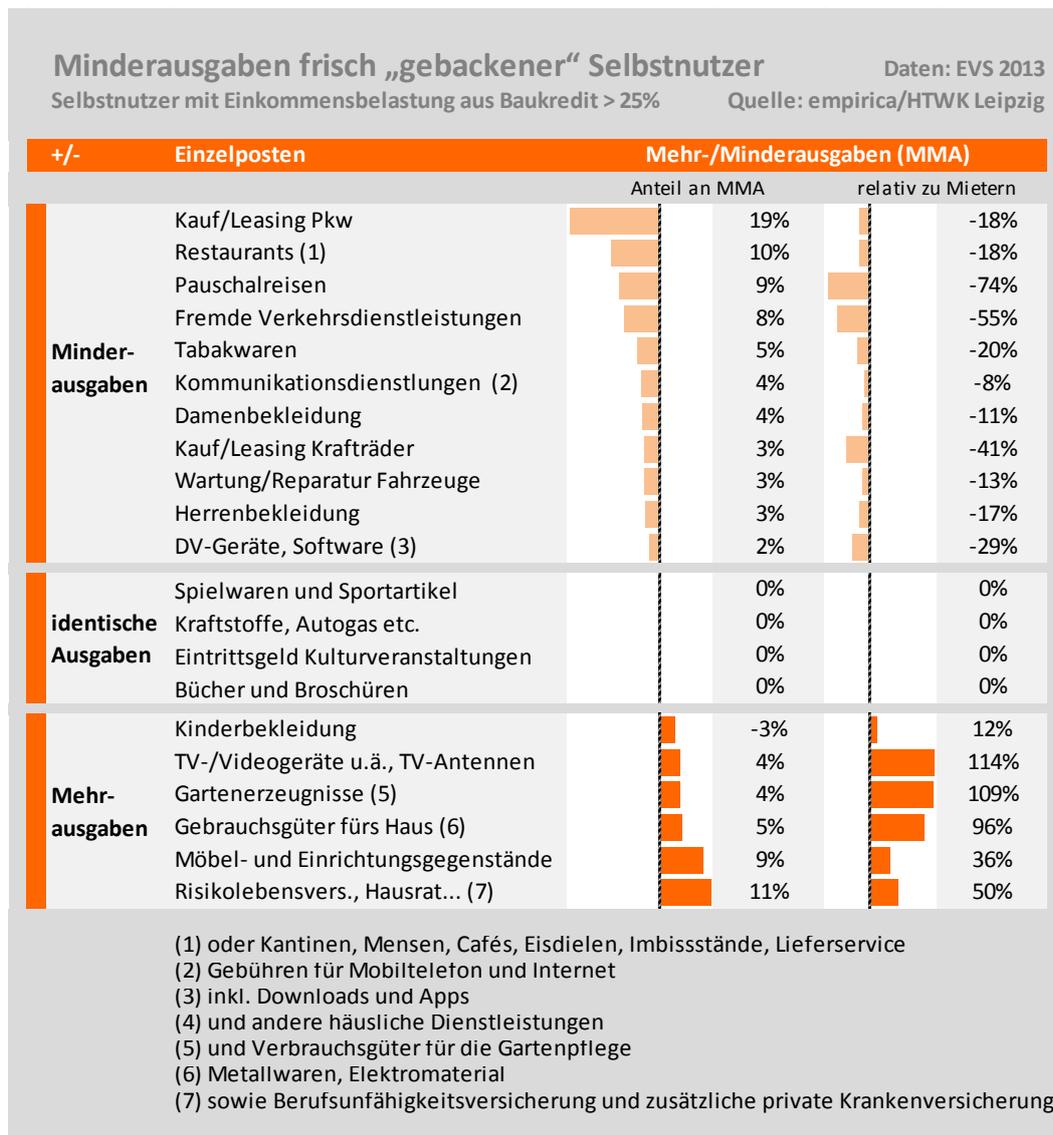
Quelle: EVS 2013

empirica/HTWK

1.2 Konsumbudgets im Vergleich

Zum „Konsumbudget“ gehören neben den Ausgaben für Verbrauchs- und Gebrauchsgüter sowie für Dienstleistungen auch die warmen Wohnkosten. Im Folgenden werden aber die Wohnkosten nicht berücksichtigt, da ja gerade die Auswirkung höherer Wohnkosten auf die anderen Konsumkategorien untersucht werden soll. Im Übrigen würde das auch nicht dem Empfinden der Eigentümer entsprechen. Die machen durchaus Wohnkosten – und damit in erster Linie 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. Andernfalls würde die Untersuchung auch zu dem absurden Ergebnis gelangen, dass sich Selbstnutzer in ihren Mietausgaben einschränken.

Abbildung 2: Konsumeinschränkung neuer Selbstnutzer - Einzelposten
Auswahl: 30- bis 44-Jährige mit Haushaltsnettoeinkommen 2-3.000 €/Monat



Frisch „gebackene“ Eigentümer: Belastung aus Zins und Tilgung für Baukredite größer als 25% des Nettoeinkommens

Lesebeispiel: Frisch „gebackene“ Selbstnutzer geben 18% weniger für „Kauf/Leasing Pkw“ aus als vergleichbare Mieterhaushalte, damit erwirtschaften sie 19% ihrer Minderausgaben.

Partialeffekte aus Regression

Quelle: EVS 2013

empirica/HTWK

Lieber ein altes Auto und dafür ein eigenes Heim und Absicherung im Alter

Die hohe anfängliche Kreditbelastung der Wohneigentümer findet in den einzelnen Konsumkategorien ganz unterschiedlich ihren Niederschlag. Die mit weitem Abstand höchste Einsparung wird bei den Verkehrsausgaben realisiert: vor allem für

die Anschaffung von Pkws geben hoch belastete Wohneigentümer – im statistischen Mittel – deutlich weniger aus als der typische Mieterhaushalt² (19%-Anteil an allen Minderausgaben bzw. 18% weniger als Mieter). Hinzu kommen Einschränkungen bei fremden Verkehrsdienstleistungen (8% Anteil/55% weniger) sowie bei der Anschaffung von Krafträdern (3% Anteil/41% weniger) und der Fahrzeugreparaturen (3% Anteil/13% weniger). Offensichtlich fährt man weniger Taxi und repariert seine Fahrzeuge eher selbst, wenn man viel Geld für Zins und Tilgung braucht. Das Fahren selbst wird jedoch nicht eingeschränkt, die Ausgaben für Kraftstoffe gleichen denen der Mieter.

Selber Kochen und mehr Eigeninitiative beim Reisen

Neben den Verkehrsausgaben reduzieren junge Wohneigentümer auch ihr Budget fürs Essen außer Haus (10% Anteil/18% weniger). Genauso bietet der Verzicht auf komfortable Pauschalreisen einen Ansatzpunkt für Kostensenkungen (9% Anteil/74% weniger). Offensichtlich entwickeln hoch belastete Selbstnutzer demnach sowohl beim Kochen wie auch beim Verreisen mehr Eigeninitiative.

Zuhause surfen und weniger Onlinetools

In früheren Untersuchungen (EVS 1998) konnten junge Wohneigentümer auch größere Einsparungen durch geringere Ausgaben für Foto-/Filmausrüstung oder Bild-/Tonträger realisieren. Im Zeitalter von Smartphone und Downloads fallen diese Hardwarekosten weniger ins Gewicht. Stattdessen haben sich die Gebühren für Kommunikationsdienstleistungen zu einem beachtlichen Kostenblock entwickelt. Und genau hier zügeln sich die heutigen Wohneigentümer. Statt teurer mobiler Einzelflatrates werden günstigere Doppelflatrates im Festnetz gebucht (4% Anteil/8% weniger) und gleichzeitig die Ausgaben für Datenverarbeitung und Software inkl. Downloads und Apps reduziert (2% Anteil/29% weniger).

„Sonderopfer“ der Eltern, Kinder werden „verschont“

Während die bisherigen Einsparungen alle Haushaltsmitglieder treffen, üben die Erwachsenen einen Sonderverzicht in puncto Kleidung und Genuss. So geben verschuldete Wohneigentümer weniger aus für Damen- und Herrenbekleidung (zusammen ca. 7% Anteil/11 bzw. 17% weniger) sowie für Tabakwaren (5% Anteil/20% weniger). Für Kinderbekleidung wird dagegen etwas mehr ausgegeben (3% Anteil/12% mehr) und für Spiel- oder Sportwaren zumindest gleich viel wie Mieter. Ebenso unterscheiden sich die Ausgaben nicht bei „Bücher und Broschüren“ sowie bei Eintrittsgeldern für Kulturveranstaltungen.

Mehrausgaben für Heim und Vorsorge

Tatsächlich geben Wohneigentümer mit hoher Kreditbelastung nicht überall weniger aus als vergleichbare Mieter. So müssen das neue Heim noch wohnlich ausgerüstet und der eigene Garten angelegt werden. Daher geben die jungen Familien auch mehr für die Innenausstattung (14% Anteil an allen Mehrausgaben/36% bzw. 96%

² 30- bis 44-jähriges Angestelltenpaar mit Haushaltsnettoeinkommen 2-3.000 €/Monat in Gemeinde mit weniger als 20.000 Einwohnern.

mehr) sowie für Gartenerzeugnisse und TV-/Video (8% Anteil/109% bzw. 114% mehr) aus. Aber auch die Absicherung der Familie spielt jetzt eine besondere Rolle. Im Ergebnis versichern sich die frisch „gebackenen“ Selbstnutzer besser gegen allerlei Risiken (11% Anteil/50% mehr).

2. Sparquote von Mietern und Eigentümern

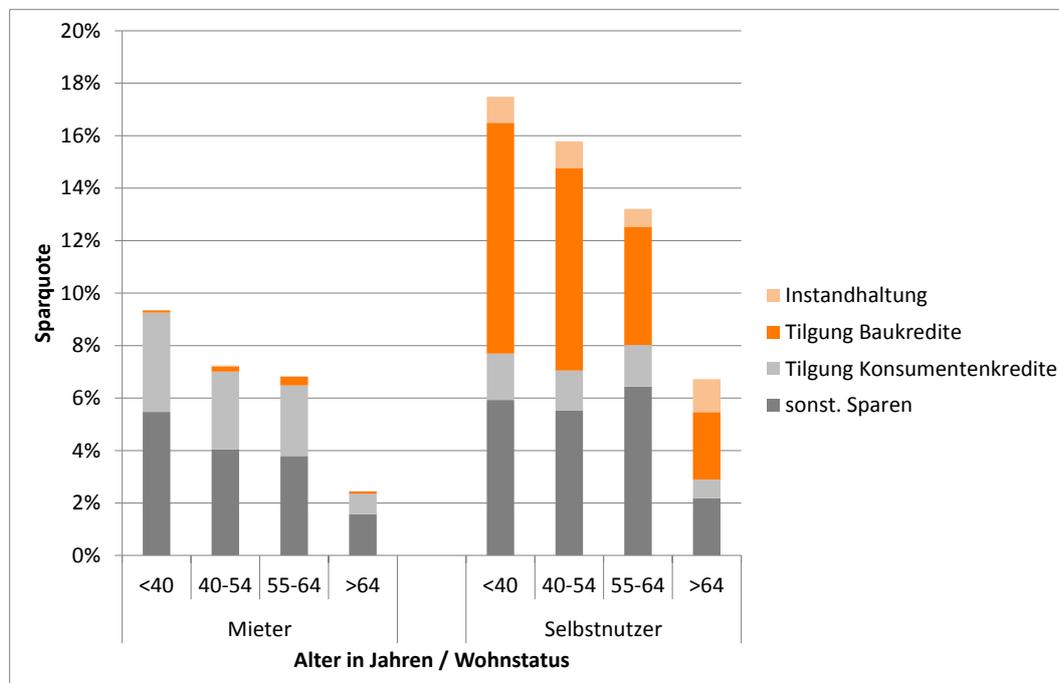
Modellrechnungen von Finanzplanern sind oft wirklichkeitsfremd. Sie untersuchen immer nur, wie ein festgelegter monatlicher Betrag auf verschiedene Anlagemöglichkeiten verteilt werden soll. Tatsächlich unterscheiden sich im wirklichen Leben die Sparquoten von Mietern und Eigentümern aber ganz erheblich: nicht nur im Sparvehikel, sondern auch in ihrer Höhe. Die Finanzplaner vergessen daher, dass es beim Sparen nicht nur um das „wie“, sondern vor allem auch um das „wieviel“ geht. Auf jeden Fall – das zeigt die Empirie – sind die Menschen bereit, mehr zu sparen, wenn es um die eigenen vier Wände geht.

Immobilientilgung ist zusätzliches Sparen und gut für die Altersvorsorge

Natürlich haben Mieter und Eigentümer ganz unterschiedliche Durchschnittseinkommen und darf man Äpfel nicht mit Birnen vergleichen. Aber selbst bei identischen Einkommen liegt die Sparquote von Eigentümern mit Restschulden in allen Lebensphasen gut doppelt so hoch wie bei gleichaltrigen Mietern (vgl. Abbildung 2 und Abbildung 4; Haushaltsnettoeinkommen 2-3.000 Euro/Monat).

Abbildung 3: Sparquote von Mietern und Eigentümern

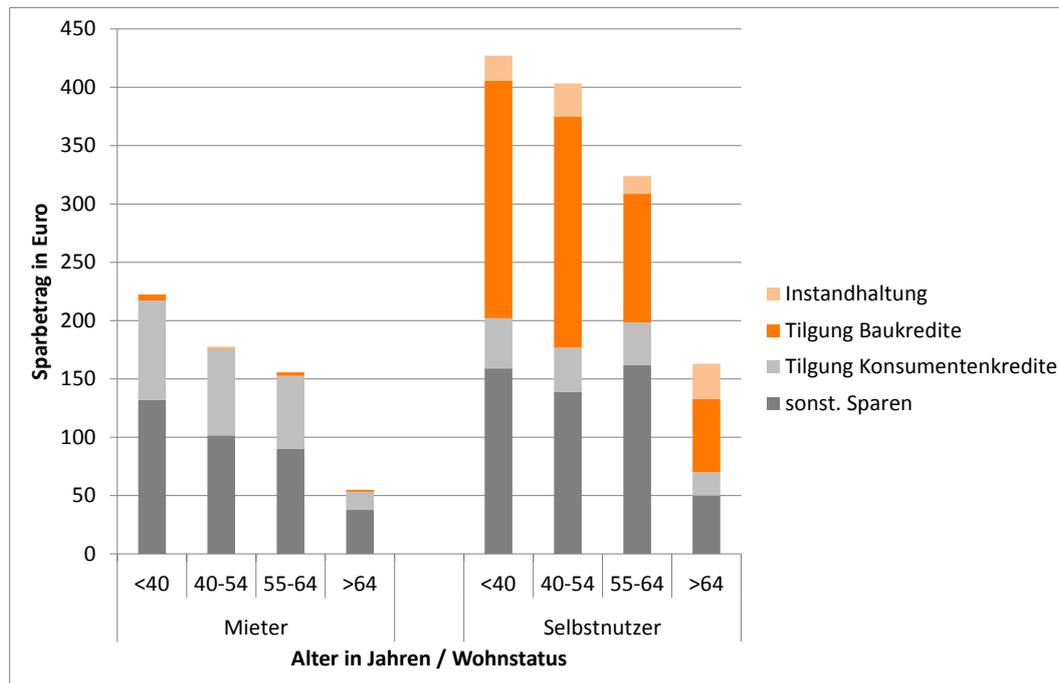
Auswahl: Haushaltsnettoeinkommen 2-3.000 Euro/Monat



Quelle: EVS 2013

empirica/HTWK

Abbildung 4: Monatlicher Sparbetrag von Mietern und Eigentümern
Auswahl: Haushaltsnettoeinkommen 2-3.000 Euro/Monat



Quelle: EVS 2013

empirica/HTWK

Der Unterschied resultiert vor allem aus dem Tilgungssparen. Denn vor allem in jungen Jahren müssen Eigentümer hohe Zahlungen für Baukredite leisten. Aber selbst nach Abzug dieser Ausgaben sparen die Eigentümer immer noch ähnlich viel wie Mieterhaushalte. Die Tilgungsleistungen stellen also zusätzliches Sparen dar. Die selbst auferlegte Verpflichtung, ausstehende Baukredite zu tilgen, zügelt die Konsumwünsche der Eigentümer.

Eigentümer sichern sich stärker durch liquide Geldvermögen ab

Aber auch ältere Selbstnutzer, die nur noch recht geringe Restschulden haben, sparen immer noch größere Einkommensanteile als im Alter und Einkommen vergleichbare Mieter. Eigentümer haben nämlich zusätzliche Sparmotive (Instandhaltung, Renovierung der Immobilie). Deswegen sparen auch ältere, weitgehend schuldenfreie Selbstnutzer mehr als Mieter. Dies wiederum ist möglich, weil Eigentümer größere frei verfügbare Einkommen genießen. Denn mit zunehmendem Alter sind deren Baukredite getilgt, so dass ihre Wohnkosten weitaus weniger ins Gewicht fallen als bei gleichaltrigen Mietern (vgl. Abschnitt 3). Darüber hinaus verschulden sich Selbstnutzer auch weniger zu reinen Konsumzwecken (Tilgung Konsumentenkredite). Im Ergebnis fällt die Sparquote bei Mietern nach Abzug der Tilgung von Konsumentenkrediten gegenüber den Eigentümern noch geringer aus.

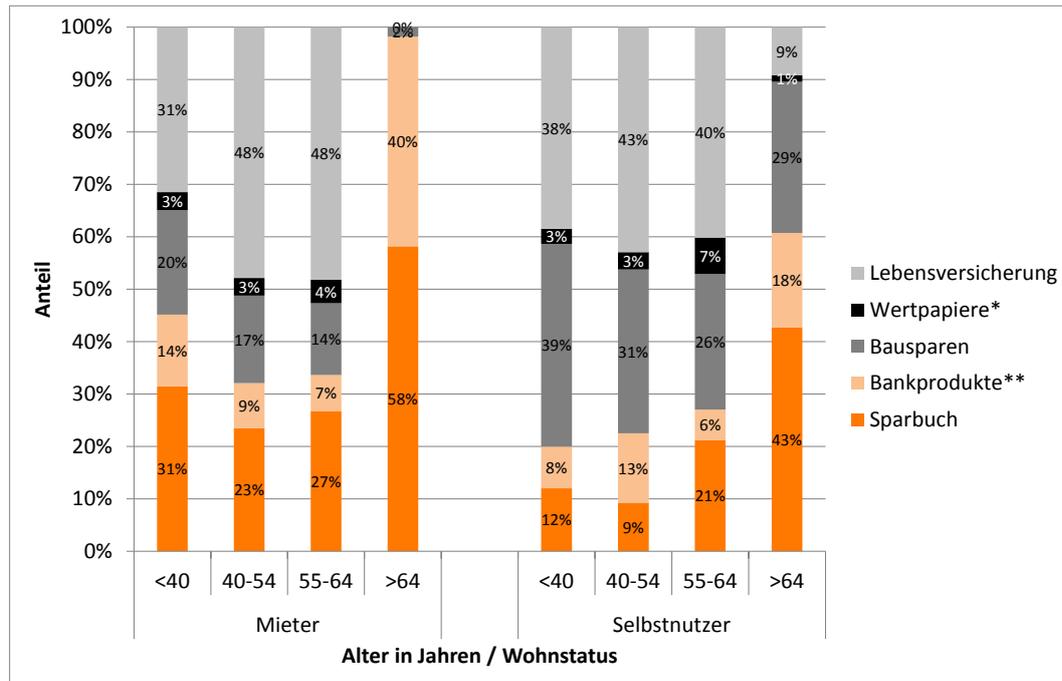
Das Sparen der Eigentümer ist langfristiger ausgelegt

Eigentümer sparen aber nicht nur mehr Geldvermögen an als vergleichbare Mieter, sie haben auch ein anderes Anlageverhalten. Insbesondere spielt das eher kurzfris-

tig orientierte Sparbuch eine geringere Rolle. Stattdessen steht das langfristige Vorsorgesparen stärker im Vordergrund: Bei Eigentümern fließt mehr Geld in Bausparverträge. Jüngere Selbstnutzer sichern sich darüber hinaus mehr als Mieter durch Lebensversicherungen, ältere Eigentümer mehr durch Wertpapiere ab (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Zusammensetzung „Bildung Geldvermögen“ von Mietern und Eigentümern

Auswahl: Haushaltsnettoeinkommen 2-3.000 Euro/Monat



*Rentenpapiere, Aktien, Fonds, Vermögensbeteiligungen

**Termin-, Fest- und Tagesgeld

Quelle: EVS 2013

empirica/HTWK

Fazit: Wohneigentum bremst die eigene Ungeduld

Die Möglichkeiten, angespartes Geld zu verwenden sind vielfältig. Wohneigentum ist nicht liquide. Man immunisiert sich gleichsam gegen die Versuchungen eines hedonistischen Konsumlebens und kalkuliert in einer vorausschauenden Rationalität die eigene Sprunghaftigkeit und die Neigung zu Spontanentscheidungen mit ein. Reine Anlagevergleiche vernachlässigen diese Bedeutung langfristiger, kontinuierlicher Sparprozesse und die Bedeutungen von Weichenstellungen durch die Verhalten geprägt oder sogar erzwungen wird. Der Erwerb von Wohneigentum bedeutet den freiwilligen Einstieg in Zwangssparprozesse, die im Ergebnis die eigene Ungeduld oder sogar Unvernunft und Launenhaftigkeit bremsen.

3. Wohnkosten von Mietern und Eigentümern

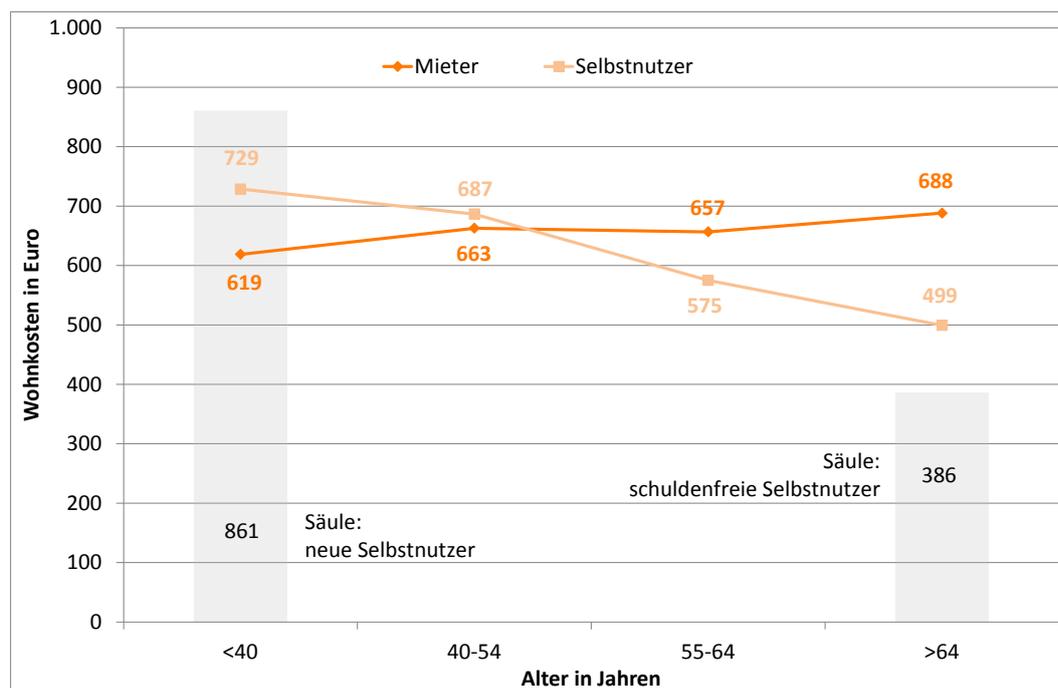
Eigentümer haben in jungen Jahren meist höhere Wohnkosten als vergleichbare Mieter zu tragen. Nach Tilgung der Baukredite dreht sich die Belastungskurve aber zulasten der Mieter. Wie unterscheiden sich Wohnkosten von Mietern und Eigentümern im Lebenszyklus?

Bei Mietern steigen die Wohnkosten, bei Selbstnutzern fallen sie

Die Wohnkosten im Leben eines Haushaltes weisen ganz typische Altersprofile auf (vgl. Abbildung 6). Beim Mieter steigen sie im Lebensablauf kontinuierlich an. Unter 40-Jährige bezahlen im Jahr 2013 noch 619 Euro Monatsmiete, über 64-Jährige dagegen 688 Euro und damit 11% mehr – dabei werden jeweils Haushalte mit einem Nettoeinkommen von zwei bis drei Tausend Euro betrachtet. Dahinter verbergen sich zum einen der steigende Flächenbedarf im Rahmen der Haushalts- und Familiengründung sowie ein Remanenzeffekt: nach Auszug der Kinder bleibt man in der großen Familienwohnung. Zum anderen treiben Mietsteigerungen die Wohnkosten immer höher.

Abbildung 6: Höhe der monatlichen Wohnkosten

Auswahl: Haushaltsnettoeinkommen 2-3.000 Euro/Monat



Wohnkosten: Bruttowarmmiete beim Mieter bzw. Zins/Tilgung plus kalte und warme Nebenkosten beim Selbstnutzer

Mieter: ohne mietfrei Wohnende

neue Selbstnutzer: rechnerische Fremdkapitalquote noch über 60%

Quelle: EVS 2013

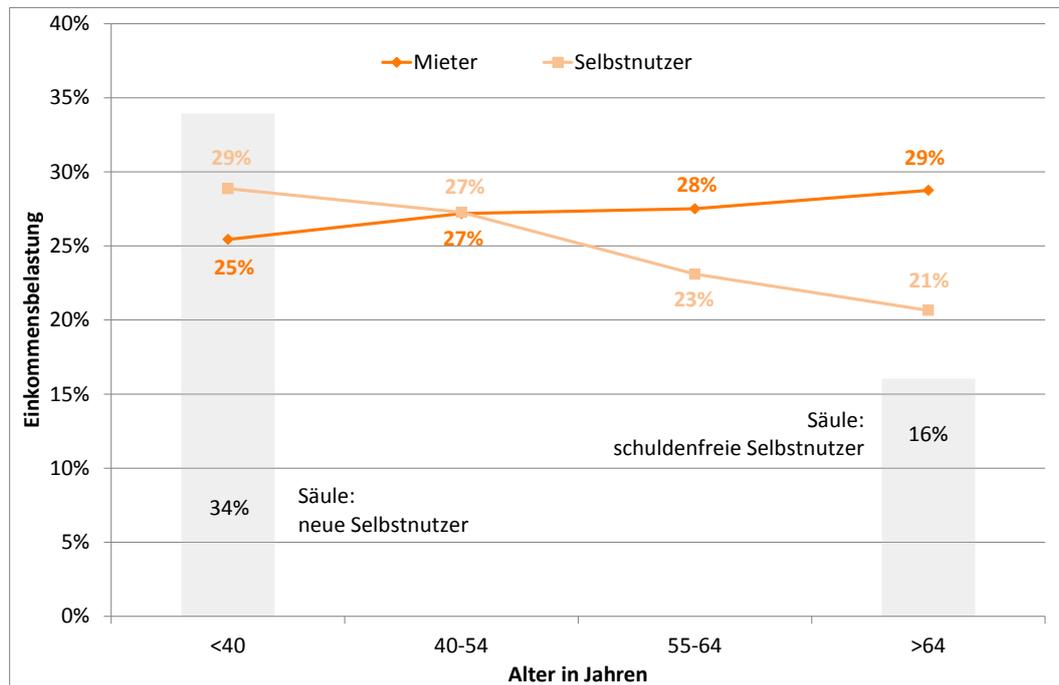
empirica/HTWK

Anders bei Selbstnutzern. Hier kommt es bei frisch „gebackenen“ Eigentümern zwar zu einem deutlichen Peak (861 Euro), in den Folgejahren ergibt sich aber im Zuge der Schuldentilgung genau die umgekehrte Entwicklung: die Wohnkosten liegen bei über 64-Jährigen mit 499 Euro um 31% niedriger als bei unter 40-Jährigen mit 729 Euro. Schuldenfreie Haushalte im Rentenalter zahlen sogar nur 386 Euro.

Meist schon in der Familienphase wohnen Eigentümer günstiger als Mieter

Noch deutlicher werden die Unterschiede wenn man anstelle der absoluten Wohnkosten die Einkommensbelastung durch das Wohnen betrachtet (vgl. Abbildung 7). Während der Mieter in jungen Jahren ein Viertel seines Einkommens für ein warmes zuhause ausgibt, steigt die Belastung im Rentenalter sogar bis auf ein knappes Drittel an. Der Selbstnutzer gibt zunächst auch jeden dritten Euro für das Wohnen aus. Aber schon in der Familienphase (40 bis 65 Jahre) gleicht seine Belastung derjenigen des Mieters, am Vorabend des Ruhestandes liegt sie schon 5 Prozentpunkte darunter und im Ruhestand sinkt sie auf gerade mal noch ein gutes Fünftel des Einkommens. Schuldenfreie Selbstnutzer geben im Ruhestand sogar nur noch jeden sechsten Euro für das Wohnen aus. Trotz der geringeren Wohnkosten genießen die Eigentümer meist auch mehr Wohnqualität (größere Fläche, bessere Ausstattung, bessere Lage) und müssen sich im auf jeden Fall keine Sorgen um Mietererhöhungen oder Verdrängung machen.

Abbildung 7: Einkommensbelastung durch Wohnkosten
Auswahl: Haushaltsnettoeinkommen 2-3.000 Euro/Monat



Wohnkosten: Bruttowarmmiete beim Mieter bzw. Zins/Tilgung plus kalte und warme Nebenkosten beim Selbstnutzer

Mieter: ohne mietfrei Wohnende

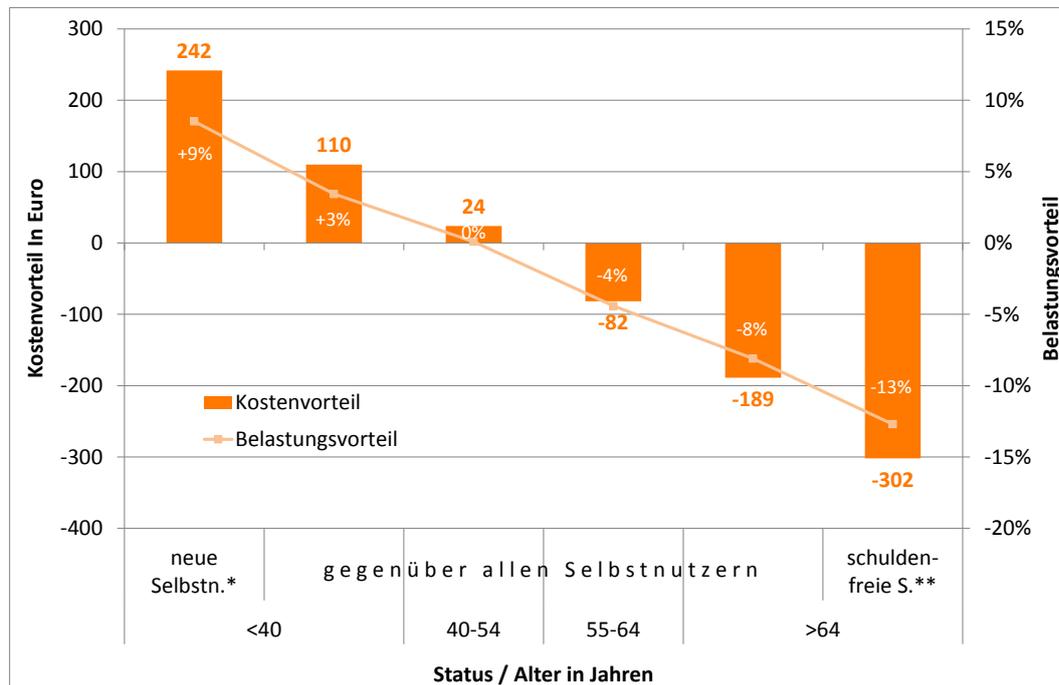
neue Selbstnutzer: rechnerische Fremdkapitalquote noch über 60%

Quelle: EVS 2013

empirica/HTWK

Eigentümer „sparen“ im Ruhestand bis zu 300 Euro monatliche Wohnkosten

Die Vorteile der Selbstnutzer bei den Wohnkosten spiegeln die Bedeutung des Wohneigentums beim Aufbau der Altersvorsorge wider. Analog der Sparphase einer Rentenversicherung haben Eigentümer zunächst höhere Wohnkosten zu tragen als gleichaltrige Mieter derselben Einkommensklasse. Die „Zusatzkosten“ beginnen bei knapp 250 Euro monatlich für frisch „gebackene“ Selbstnutzer, sinken aber bereits in der Familienphase gegen null (vgl. Abbildung 8). Abweichend von einer „normalen“ Rentenversicherung beginnt dann die Auszahlungsphase für die Wohneigentümer bereits lange vor dem Vorabend des Ruhestandes. Im Rentenalter steigt die Liquiditätsrendite auf knapp 200 Euro monatlich, schuldenfreie Selbstnutzer haben gegenüber gleichaltrigen Mietern im Rentenalter sogar einen Kostenvorteil von über 300 Euro im Monat. Im Ergebnis müssen zwar junge Eigentümer zunächst ein knappes Zehntel mehr vom Einkommen für das Wohnen ausgeben, im Alter liegt ihr frei verfügbares Einkommen nach Wohnkosten dann aber um deutlich mehr als zehn Prozent über dem vergleichbarer Mieterhaushalte.

Abbildung 8: Kostenvorteil Mieter gegenüber Selbstnutzern**Auswahl: Haushaltsnettoeinkommen 2-3.000 Euro/Monat**

*neue Selbstnutzer: rechnerische Fremdkapitalquote noch über 60%

**schuldenfreie Selbstnutzer: Selbstnutzer ohne Restschulden Baukredite

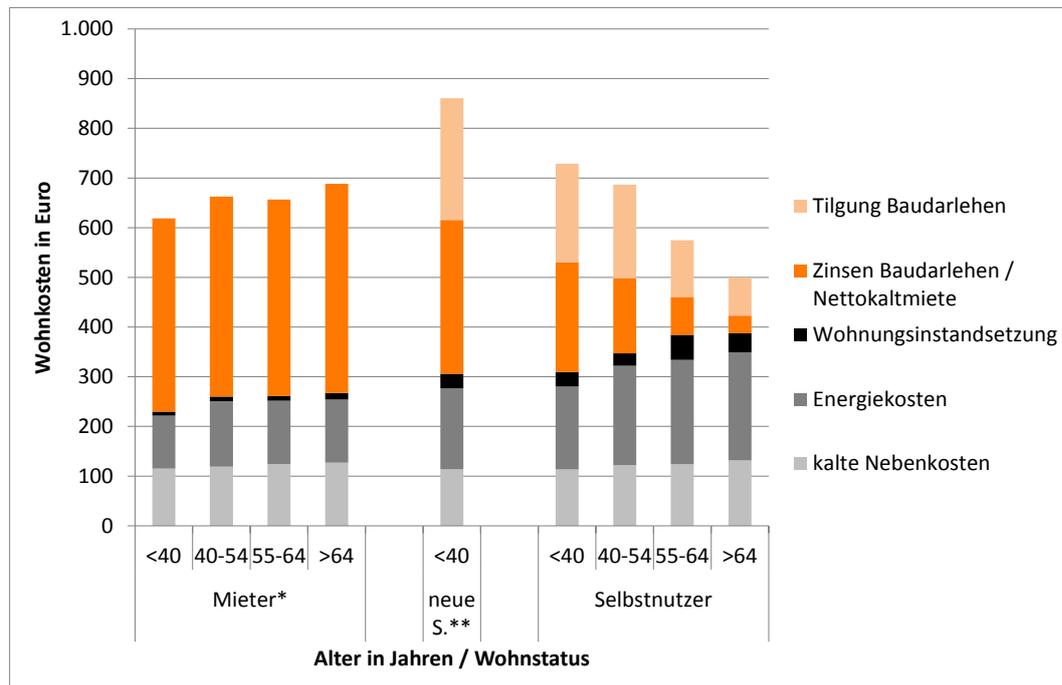
Quelle: EVS 2013

empirica/HTWK

Eigenheimer können ihre Wohnung günstiger bewirtschaften

So unterschiedlich die Wohnkosten von Mietern und Selbstnutzern in den einzelnen Lebensphasen ausfallen, gibt es doch Ähnlichkeiten. So unterscheiden sich die kalten Nebenkosten allenfalls unmerklich zwischen beiden Wohnformen (vgl. Abbildung 9). Gleichwohl liegen die warmen Nebenkosten bei den Eigentümern deutlich höher. Das liegt aber vor allem daran, dass Eigentümer viel größere Wohnungen haben (ca. 50% mehr): auf den Quadratmeter umgerechnet haben Selbstnutzer daher sogar niedrigere kalte Nebenkosten und zumindest kaum höhere Energiekosten (vgl. Abbildung 10).

Abbildung 9: Zusammensetzung der monatlichen Wohnkosten insgesamt
Auswahl: Haushaltsnettoeinkommen 2-3.000 Euro/Monat



Wohnkosten: Bruttowarmmiete beim Mieter bzw. Zins/Tilgung plus kalte und warme Nebenkosten beim Selbstnutzer

*Mieter: ohne mietfrei Wohnende

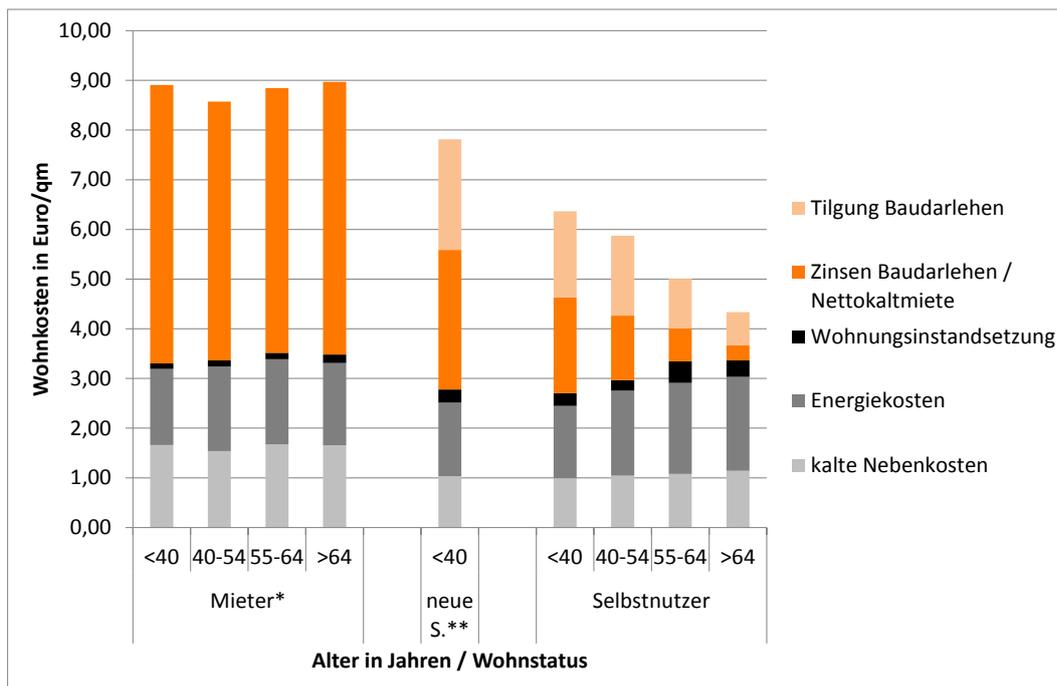
**neue Selbstnutzer: rechnerische Fremdkapitalquote noch über 60%

Quelle: EVS 2013

empirica/HTWK

In der Summe aller Nebenkosten zahlen Selbstnutzer pro Quadratmeter sogar weniger Nebenkosten. Die Gründe liegen auf der Hand: vor allem Eigentümer in Ein- und Zweifamilienhäusern können ihre Wohnung günstiger bewirtschaften. Sie müssen weniger Geld für „Gemeinschaftseigentum“ ausgeben (Aufzüge, Hausmeister) und können bei kleineren Reparaturen und Instandhaltungen öfter selbst „Hand anlegen“. Bleibt als großer Unterschied die Kluft zwischen Nettokaltmiete einerseits und Zins bzw. Tilgung andererseits. Diese sinkt im Laufe des Lebens zugunsten der Eigentümer. Und rechnet man pro Quadratmeter, dann wohnen sogar frisch „gebackene“ Selbstnutzer von Anfang an günstiger als im Alter und Einkommen vergleichbare Mieterhaushalte.

Abbildung 10: Zusammensetzung der monatlichen Quadratmeterkosten



Wohnkosten: Bruttowarmmiete beim Mieter bzw. Zins/Tilgung plus kalte und warme Nebenkosten beim Selbstnutzer

*Mieter: ohne mietfrei Wohnende

**neue Selbstnutzer: rechnerische Fremdkapitalquote noch über 60%

Quelle: EVS 2013

empirica/HTWK