ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of
ZBW
Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Grunert, Ruth

**Working Paper**

# Sind Haushalte mit Wohneigentum sparsamer als Mieterhaushalte?

IWH Discussion Papers, No. 171/2003

**Provided in Cooperation with:**
Halle Institute for Economic Research (IWH) – Member of the Leibniz Association

*Suggested Citation:* Grunert, Ruth (2003) : Sind Haushalte mit Wohneigentum sparsamer als Mieterhaushalte?, IWH Discussion Papers, No. 171/2003, Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH), Halle (Saale), https://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:gbv:3:2-20362

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/76990

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*

WWW.ECONSTOR.EU

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

Institut für Wirtschaftsforschung Halle
*Halle Institute for Economic Research*

Das Institut für Wirtschaftsforschung Halle ist Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

# Sind Haushalte mit Wohneigentum sparsamer als Mieterhaushalte?

– Ersparnis und Vermögen von Wohneigentümern und Mietern in West- und Ostdeutschland –

*Ruth Grunert*

Februar 2003 Nr. 171

Diskussionspapiere
*Discussion Papers*

**Abteilung:** Konjunktur und Wachstum

Leitung: Dr. Udo Ludwig

Autor: Dr. Ruth Grunert
Telefon: (0345) 7753 804
e-mail: Ruth.Grunert@iwh-halle.de

Diskussionspapiere stehen in der alleinigen Verantwortung der jeweiligen Autoren.
Die darin vertretenen Auffassungen stellen keine Meinungsäußerung des IWH dar.

Herausgeber:
INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG HALLE (IWH)
Postanschrift: Postfach 11 03 61, 06017 Halle (Saale)
Hausanschrift: Kleine Märkerstraße 8, 06108 Halle (Saale)
Telefon: (03 45) 77 53-60
Telefax: (03 45) 77 53-8 20
Internet: http://www.iwh-halle.de

# Inhaltsverzeichnis Seite

1. Problemstellung ..... 4
2. Datenbasis ..... 5
3. Empirische Befunde ..... 8
3.1 Charakteristika von Eigentümer- und Mieterhaushalten ..... 8
3.1.1 Aufteilung der Haushalte in Eigentümer- und Mieterhaushalte ..... 8
3.1.2 Zusammensetzung der Eigentümer- und Mieterhaushalte nach sozioökonomischen Merkmalen ..... 11
3.2 Sparen in Eigentümer- und Mieterhaushalten ..... 14
3.2.1 Sparmotive und Sparquoten in Eigentümer- und Mieterhaushalten ..... 14
3.2.2 Geld- und Immobilienvermögen in Eigentümer- und Mieterhaushalten ..... 18
3.2.3 Sparen und Vermögen in Eigentümerhaushalten mit und ohne Restschuld ..... 21
3.3 Abhängigkeit der Ersparnis von Einkommen, Vermögen und anderen Faktoren ..... 29
4. Fazit ..... 31

Literaturverzeichnis ..... 33
Tabellenverzeichnis ..... 35
Abbildungsverzeichnis ..... 36

## 1. Problemstellung

Das Sparverhalten von privaten Haushalten findet letztendlich seinen Niederschlag in der Ersparnis der privaten Haushalte, einer wichtigen makroökonomischen Größe der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Die Aufteilung der verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte in Konsumausgaben und Ersparnis ist bei der Erarbeitung von Konjunkturprognosen von wesentlicher Bedeutung. Ein Rückgang der Sparquote bedeutet ein Anstieg der Konsumquote und erhöht somit die Nachfrage der privaten Haushalte nach Konsumgütern und Dienstleistungen. Von dieser Seite her gesehen, trug die stetige Verringerung der Sparquote in Deutschland von 13% im Jahr 1991 auf 9,8% im Jahr 2000 dazu bei, dass die privaten Konsumausgaben eine merkliche Stütze für die Konjunktur waren.

Basierend auf der permanenten Einkommenshypothese und der Lebenszyklustheorie dient Sparen allgemein der intertemporalen Konsumallokation. Über einen längeren Zeitraum gesehen, dient das Mehr oder Weniger an Sparen also der Glättung des Konsumniveaus. Auch sind der gegenwärtige Konsum und das gegenwärtige Sparen nicht nur von der Höhe des aktuellen Einkommens abhängig, sondern ebenso von dem für die Zukunft erwarteten Einkommen und von den zukünftigen Konsumbedürfnissen. Die Komplexität, Individualität und Vielfalt der Bestimmungsgründe des Sparverhaltens der privaten Haushalte erschweren bei Konjunkturprognosen die Vorausschätzung der Ersparnis. Hilfreich sind diesbezüglich Erkenntnisse über Zusammenhänge zwischen der Veränderung von Haushalts- bzw. Einkommensstrukturen und der Sparquote der privaten Haushalte insgesamt.

Im Folgenden wird der Frage nachgegangen, inwieweit der Status der Haushalte als Mieter oder Eigentümer von Wohnungen ihr Sparverhalten beeinflusst. An Hand der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) wird die durchschnittliche Sparquote von Haushalten mit Wohneigentum im Vergleich zur Sparquote von Mieterhaushalten untersucht. Da die sozioökonomischen Strukturen in West- und Ostdeutschland noch unterschiedlich sind, erfolgt die Analyse getrennt für West- und Ostdeutschland. Dabei wird von der Hypothese ausgegangen, dass die privaten Haushalte, die Wohneigentum besitzen und selbst nutzen, gegenüber den Mieterhaushalten eine höhere Sparneigung ausweisen. Wenn dem so ist, stellt sich die Frage, ob die privaten Haushalte mit selbstgenutztem Wohneigentum per se sparsamer sind als Haushalte, die zur Miete wohnen, oder ob andere Faktoren, wie zum Beispiel die Höhe des Haushaltseinkommens bzw. das notwendige „Zwangssparen“ in Form der Tilgung der Baukredite diese Aussage beeinflussen. Zu diesem Zweck wird die Ersparnis von Eigentümerhaushalten getrennt nach Haushalten mit und ohne Restschuld analysiert.

## 2. Datenbasis

Die in dieser Arbeit dargestellten empirischen Befunde basieren auf Daten der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) von 1993 und 1998. Diese Stichprobe wird vom Statistischen Bundesamt seit 1962/1963 alle fünf Jahre in Form einer Befragung von privaten Haushalten, die freiwillig an ihr teilnehmen, erhoben. Seit 1993 enthält die EVS nicht nur detaillierte

Angaben zu Höhe und Zusammensetzung von Einkommen, Ausgaben sowie Vermögen der westdeutschen privaten Haushalte, sondern auch der ostdeutschen privaten Haushalte. Der Stichprobenumfang der EVS für 1993 wie auch für 1998 entspricht ca. 0,2% der privaten Haushalte in Deutschland. So nahmen an der EVS 1998 rund 62 000 Haushalte teil, davon ca. 49 000 Haushalte aus den alten Bundesländern und ca. 13 000 Haushalte aus den neuen Bundesländern. Die Auswahl der Haushalte erfolgt nach einem vorgegebenen Quotenplan, der an Hand des vorangegangenen Mikrozensus bestimmt wird. Dabei werden die Quotierungsmerkmale „soziale Stellung des Haupteinkommensbeziehers", „Haushaltstyp" und „Haushaltseinkommen" je Bundesland vorgegeben. Auf Grund der hohen Zahl der befragten Haushalte und der Quotierung ermöglicht diese Stichprobe auch bei tiefergehenden Detailbetrachtungen noch eine ausreichende Gruppenbesetzung, um repräsentative Aussagen für einzelne Untergruppen von Haushalten zu treffen. Der Mikrozensus bildet gleichfalls den Hochrechnungsrahmen für die Befragungsergebnisse. Die Hochrechnungsfaktoren im oberen Einkommenssegment sind mit einer gewissen Unsicherheit behaftet, da der Mikrozensus bis 1998 hierzu keine Erkenntnisse lieferte. Erst der Mikrozensus des Jahres 2000 fächert die Verteilung der Haushalte in den oberen Einkommensklassen (monatliches Haushaltsnettoeinkommen über 6 135 Euro (12 000 DM)) weiter auf. Zweifel an der Repräsentativität gibt es auch in den untersten Einkommensschichten.[1]

Durch die EVS nicht erfasst werden Haushalte mit sehr hohen Einkommen und Personen, die in Einrichtungen leben (z.B. Justizvollzug, Kasernen, Pflegeheimen) sowie Wohnungslose. So wurden bei der EVS 1993 und 1998 die Haushalte mit einem Haushaltsnettoeinkommen von über 17 895 Euro (über 35 000 DM), das heißt rund 2% der einkommensstärksten Haushalte, nicht in die Stichprobe einbezogen. Dadurch und durch eine Reihe von weiteren systematischen Messfehlern (Unterschätzung von Einkommen und Vermögen durch die Haushalte, „Vergesslichkeit" der Haushalte) kommt es in der Regel zu einer Untererfassung der volkswirtschaftlichen Gesamtgrößen, wie den Haushaltsnettoeinkommen und insbesondere von Bestandsgrößen, wie den Spareinlagen oder dem Immobilienvermögen.

Tabelle 1:

Ausmaß der Untererfassung in der EVS – Vergleich mit anderen Datenquellen (Angaben in Mrd. DM)

| | Haushaltsnettoeinkommen aus abhängiger Beschäftigung | | | Spareinlagen (inkl. Bausparen) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Jahr | EVS | VGR | Erfassungs- | EVS | Bundesbank | Erfassungs- |
| 1993 | 1 381 | 1 501 | 92% | 517 | 997 | 52% |

[1] Vgl. BÖRSCH-SUPAN, A.; REIL-HELD, A.; RODEPETER, R.; SCHNABEL, R.; WINTER, J.: Ersparnisbildung in Deutschland: Meßkonzepte und Ergebnisse auf Basis der EVS. In: Allgemeines Statistisches Archiv 83 Band 4/1999 S. 388.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1998 | 1 540 | 1 606 | 96% | 709 | 1 376 | 52% |

Quelle: empirica

Für die Ergebnisse von vergleichenden Analysen zwischen einzelnen Haushaltsgruppen wie z.B. in der vorliegenden Untersuchung zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten hat die Untererfassung gesamtwirtschaftlicher Größen keine große Bedeutung, da die verschiedenen Haushaltsgruppen annähernd gleichermaßen von den systematischen Fehlern der Stichprobe betroffen sind.

Bei einem Vergleich der Ergebnisse der EVS 1993 und der EVS 1998 sind methodische Besonderheiten der EVS 1998 zu beachten, die einen Zeitvergleich verzerren. Bis 1993 umfasste die Anschreibungsperiode der EVS ein Jahr. Das heißt, die privaten Haushalte haben von 1. Januar bis 31. Dezember genau Buch über ihre Einnahmen und Ausgaben geführt. Mit der EVS 1998 – im Zuge der Neukonzeption der Wirtschaftsrechnungen privater Haushalte – wurde dieser Zeitraum auf ein Vierteljahr reduziert. Da sich immer weniger Haushalte bereit fanden, über ein ganzes Jahr akribisch Buch über ihre Einnahmen und Ausgaben zu führen und die Abbruchquote anstieg, wandte man für die EVS 1998 ein Rotationsverfahren an. Das Rotationsverfahren beinhaltet, dass je ein Viertel der geworbenen Haushalte in einem der vier Quartale Buch führt. Somit wurden die Einnahmen und Ausgaben der Haushalte über ein volles Jahr erhoben, aber immer von einem anderen Viertel der Haushalte. Dadurch kommt es zu Verzerrungen bei der Erhebung von solchen Einkommens- und Ausgabearten, die nicht regelmäßig anfallen, wie z.B. Weihnachtsgeld, Urlaubsgeld, Erfolgsprämien, Zinsen und Dividenden sowie PKW-Käufen, Hauskauf u.ä. Für Haushalte, die im betreffenden Anschreibungsquartal solche Art von Einkommens- bzw. Ausgabepositionen nicht hatten, bleibt es also unbekannt, ob sie diese nicht dennoch in den anderen drei Quartalen des Jahres gehabt hätten. Somit ergeben sich erstmals in der EVS 1998 saisonale Verzerrungen zwischen den Ausgaben und Einnahmen der teilnehmenden Haushalte.[2] Gegenüber der Jahreserhebung ist durch das Rotationsverfahren eine höhere Streuung der Einkommensvariablen und damit eine höhere Ungleichheit der Verteilung systematisch angelegt. Dies beeinträchtigt die Vergleichbarkeit von Verteilungsergebnissen mit denen früherer EVS.[3] Das Statistische Bundesamt selbst kommt zu dem Schluss: „Die hier dargestellten Ergebnisse aus der Erhebung 1998 deuten darauf hin, dass ein kürzerer Aufzeichnungszeitraum offensichtlich die Gefahr größerer Zufalls- und systematischer Fehler in sich birgt.“[4]

---

[2] Vgl. BRAUN, R.; MÖHLENKAMP, R.; PFEIFFER, U.; SIMONS, H.: Vermögensbildung in Deutschland, Studie zur Wohnungs- und Vermögenspolitik. Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen, empirica 2001, S. 82 ff.

[3] Vgl. Lebenslagen in Deutschland. Daten und Fakten. Materialband zum ersten Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung. 2001. S. 25.

[4] Vgl. MÜNNICH, M.: Einkommens- und Geldvermögensverteilung privater Haushalte in Deutschland – Teil 1. in: Wirtschaft und Statistik, 9/2000 S. 683.

Die im vorliegenden Bericht untersuchte Fragestellung zu den Unterschieden im Sparverhalten von Mietern und Wohneigentümern nutzt die Ergebnisse der EVS 1993 und der EVS 1998 nicht für einen Vergleich der Entwicklung zwischen den Jahren, sondern zur Manifestierung der bestehenden Unterschiede. Es handelt sich hier also eher um eine Querschnittsanalyse zu zwei Zeitpunkten, als um einen Zeitvergleich.

Die Ersparnis ist im Datensatz der EVS als Variable pro Haushalt bereits ausgewiesen, und mit ihr wurden die vorliegenden Berechnungen durchgeführt. Generell kann die Ersparnis auf zwei Wegen bestimmt werden; erstens als Saldo von Vermögenszu- und -abgängen oder zweitens als Differenz von Einkommen und Ausgaben.[5]

Bei der Berechnung der Sparquote, dem Quotienten aus Ersparnis und Einkommen je Haushalt, wurde aus dem ausgabefähigem Haushaltseinkommen (es entspricht dem Haushaltsnettoeinkommen ergänzt um Einnahmen des Haushalts aus dem Verkauf von Waren sowie sonstigen Einnahmen) als Bezugsgröße (Nenner) der fiktive Mietwert der selbstgenutzten Eigentumswohnung(-haus) herausgerechnet. Üblicherweise ist in dem ausgabefähige Haushaltseinkommen der Betrag der unterstellten Miete für die Eigentumswohnung als Vermögenseinkommensbestandteil enthalten. Diesen fiktiven Mietbetrag hat der Eigentümerhaushalt aber nicht wirklich in seinem Einkommen für beliebige Ausgaben zur Verfügung, sondern er wird als unterstellte Mietausgaben gegengebucht. Bei dem hier angestellten Vergleich zwischen Mietern und Wohneigentümern erscheint es sinnvoll, den unterstellten Mietbetrag aus dem ausgabefähigen Haushaltseinkommen wieder herauszurechnen.[6] Ebenso zählt dieser Betrag auf der Aus-

---

[5] Das statistische Bundesamt weist zwei Berechnungsverfahren für die Ersparnis an Hand der Daten der EVS aus: 1. [Tilgung und Verzinsung von Krediten + Ausgaben für die Bildung von Sachvermögen + Ausgaben für die Bildung von Geldvermögen] abzüglich [Einnahmen aus der Auflösung von Sach- und Geldvermögen + Einnahmen aus Kreditaufnahmen + Zinsen für Baudarlehen] und 2. [Ausgabefähige Einkommen und Einnahmen] abzüglich [Aufwendungen für den privaten Konsum + Sonstige Steuern + Versicherungsbeiträge + Sonstige geleistete Übertragungen + Zinsen für Baudarlehen].

[6] Eine ähnlich modifizierte Einkommensdefinition liegt der Arbeitsunterlage des Statistischen Bundesamtes „Nettoeinkommen und Zahl der Haushalte nach Haushaltsgruppen 1991 bis 2000 – Je Haushalt, Haushaltsmitglied und Verbrauchereinheit“ (Statistisches Bundesamt, Dezember 2001) zu Grunde. Auf S. 5 heißt es: „Ziel dieser Arbeitsunterlage ist es, das für Konsum und Ersparnis zur Verfügung stehende Nettoeinkommen privater Haushalte so darzustellen, dass einerseits Vergleiche zwischen den Haushaltstypen möglichst wenig durch institutionelle Regelungen bei der sozialen Sicherung verzerrt werden und andererseits so genannte unterstellte Einkommensgrößen, über die private Haushalte nicht frei verfügen können, nicht im Haushaltsnettoeinkommen enthalten sind. Daher sind einige Bestandteile des verfügbaren Einkommens, die gemäß ESVG 1995 zum verfügbaren Einkommen in der VGR gehören, in dieser Arbeitsunterlage aus dem Haushaltseinkommen herausgerechnet.“

Dieses Herangehen unterstützen auch A. Börsch-Supan et al.: „Wohnt eine Person im eigenen Haus, ließe sich der Mietwert der Eigentümerwohnung als ein an sich selbst bezahltes Einkommen auffassen. Dieser Auffassung folgen wir allerdings aus pragmatischen Gründen nicht, da dem Einkommen aus Eigenvermietung gleich große Ausgaben entgegenstehen.“ In: BÖRSCH-SUPAN, A.; REIL-HELD, A.; RODEPETER, R.; SCHNABEL, R.; WINTER, J.: Ersparnisbildung in Deutschland: Meßkonzepte und Ergebnisse auf Basis der EVS. In: Allgemeines Statistisches Archiv 83 Band 4/1999 S. 400.

gabenseite dann nicht zu den Mietausgaben. Da durch diese Umrechnung die Ersparnis nicht verändert wird, aber die Einkommen auf die wirklich zur Verfügung stehenden Einkommen zurückgerechnet werden, erhöht sich die Sparquote der Eigentümerhaushalte im Durchschnitt 1998 von ca. 14,7% auf 17,9%.

Für die Auswertung der EVS 1993 und EVS 1998 standen faktisch anonymisierte Datensätze einer 80%igen Unterstichprobe der EVS als „scientific use file“ zur Verfügung. Die Datensätze wurden mit der Anwendersoftware SPSS ausgezählt; sie enthielten 1993 40 230 Haushalte und 1998 49 720 Haushalte. Die Angaben der Haushalte zu Einnahmen, Ausgaben und Vermögen erfolgten in der damaligen Währung, in D-Mark. Die Ergebnisse der statistischen Auszählung wurden im Nachhinein in Euro umgerechnet. Durch diese Umrechnung erhalten Einkommensgruppen in 1000er bzw. 2000er DM-Schritten recht „unrunde“ Gruppengrenzen.

# 3. Empirische Befunde

## 3.1 Charakteristika von Eigentümer- und Mieterhaushalten

### *3.1.1 Aufteilung der Haushalte in Eigentümer- und Mieterhaushalte*

Die hochgerechneten Daten der EVS besagen, dass fast die Hälfte der westdeutschen Haushalte im Jahr 1998 in selbstgenutztem Wohneigentum lebte (im Weiteren werden die Haushalte, die ihr Wohneigentum selbst nutzen, *Eigentümerhaushalte* genannt). Das entsprach einer Wohneigentumsquote von 45%, die damit im Vergleich zur Wohneigentumsquote von 1993 (46%) leicht rückläufig war. In Ostdeutschland bildeten die Eigentümerhaushalte 1998 rund ein Viertel aller Haushalte (Wohneigentumsquote = 26%). Im Jahr 1993 besaß erst knapp ein Fünftel der ostdeutschen Haushalte Wohneigentum (Wohneigentumsquote = 19%).
Die hohe Dynamik bei der Bildung von Wohneigentum in den neuen Bundesländern ist Ausdruck für den enormen Nachholbedarf an selbstgenutzten Wohneigentum. Das zu DDR-Zeiten jahrzehntelang dominierende staatliche Zuweisungssystem an Wohnungen hatte dazu geführt, dass Qualität und Größe der Wohnungen im Allgemeinen in keinem gewachsenen systematischen Zusammenhang mit den subjektiven Wohnwünschen und dem Einkommen der Haushalte standen. Insbesondere einkommensstarke Haushalte haben nach 1990 über die Bildung von Wohneigentum ihre Wohnpräferenzen verwirklicht. Trotz dieses starken Anstiegs der ostdeutschen Eigentümerhaushalte bestehen im Vergleich zu Westdeutschland im Anteil und in der Zusammensetzung der Eigentümerhaushalte noch erhebliche Unterschiede, die eine getrennte Analyse der Mieter- und Eigentümerhaushalte in West- und Ostdeutschland sinnvoll machen. Von 1993 bis 1998 sind insbesondere jüngere und mittlere ostdeutsche Haushalte vom Mieter- zum Eigentümerstatus gewechselt (vgl. Abbildung 1). Die jungen Haushalte (Alter des Haupteinkommensbeziehers bis 35 Jahre) haben bereits annähernd gleiche Wohneigentumsquoten wie die westdeutschen Haushalte dieser Altersgruppe. Die ostdeutschen Haushalte mittleren Alters (Alter des Haupteinkommensbeziehers zwischen 35 und 55 Jahre) haben ihren Eigentümeranteil auch infolge des großen Nachholbedarfs nach Wohneigentum deutlich gesteigert und weisen über alle Altersgruppen gesehen mit über 30%

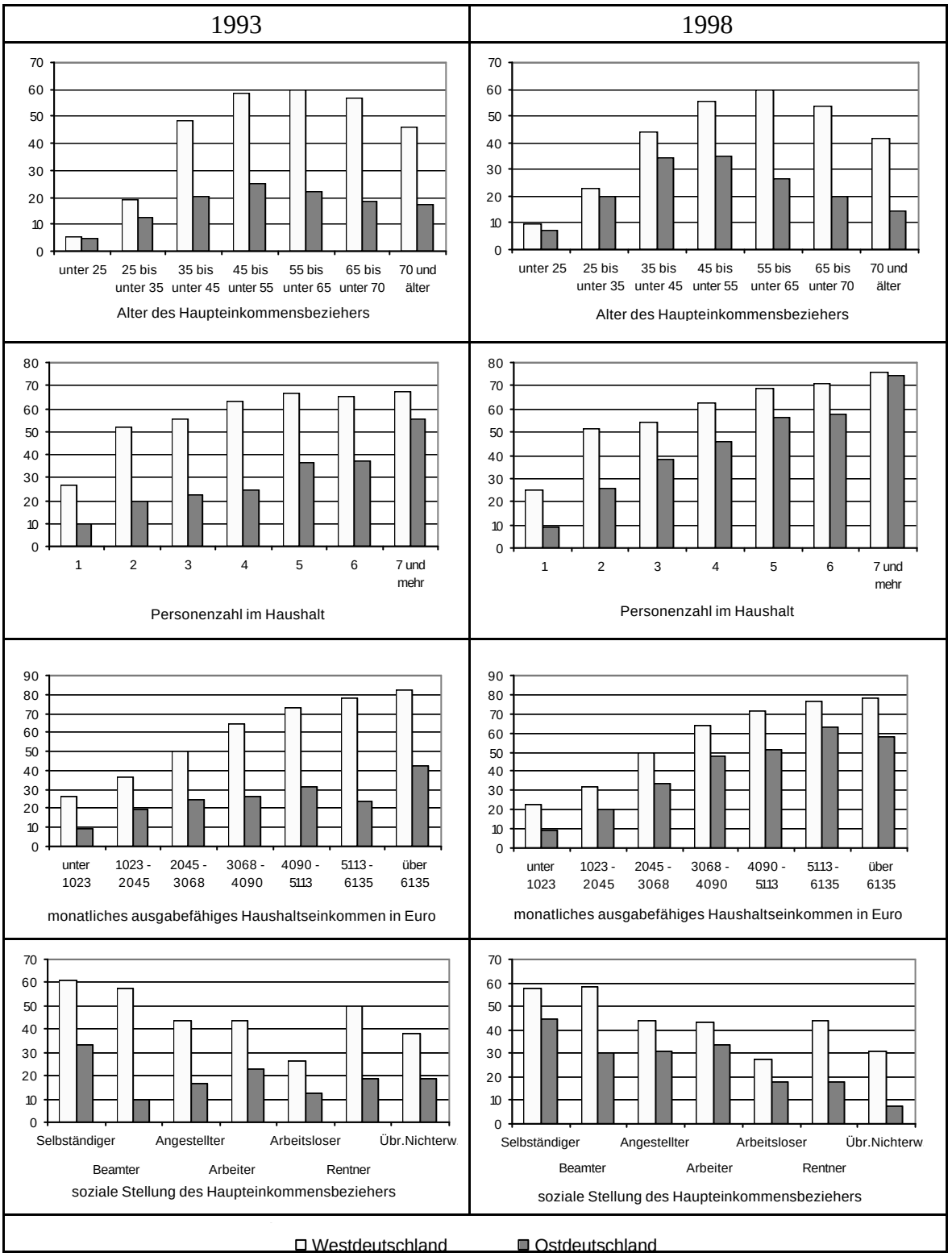
gert und weisen über alle Altersgruppen gesehen mit über 30% die höchste Eigentümerquote aus.

Für die älteren Haushalte in den neuen Bundesländern scheint sich eine Anschaffung von Wohneigentum finanziell nicht mehr zu rentieren. Da das vorhandene Geldvermögen dieser Haushalte in der Regel nicht ausreicht, eine Immobilie ohne Kredit zu kaufen, müssten sich die Haushalte verschulden und einen Hypothekenkredit aufnehmen. Damit fällt ein entscheidendes Argument für Wohneigentum, nämlich im Alter mietfrei zu wohnen, weg. Daher hat sich ihre Eigentümerquote kaum verändert und bleibt weit hinter der westdeutschen Quote zurück. Auch in Westdeutschland geht beginnend mit dem Rentenalter des Haupteinkommensbeziehers die Eigentümerquote wieder zurück.

Betrachtet man die Haushalte nach der Haushaltsgröße, so nimmt mit steigender Personenzahl der Anteil der Eigentümerhaushalte zu. In Ostdeutschland war das Verlaufsmuster der Eigentümerquote nach der Haushaltsgröße im Jahr 1998 ähnlich wie in Westdeutschland, nachdem im Jahr 1993 die Unterschiede in der Eigentümerquote zwischen den Haushaltsgrößen noch nicht so ausgeprägt waren. Die größten Differenzen im Anteil der Eigentümer zwischen West und Ost liegen bei den Ein- und Zwei-Personen-Haushalten, worin sich die geringen Eigentümerquoten der Rentnerhaushalte in Ostdeutschland widerspiegeln.

Abbildung 1:

Anteil der Wohneigentümerhaushalte an den Haushalten insgesamt in West- und Ostdeutschland (in %)




Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS.

Mit steigendem ausgabefähigen Haushaltseinkommen wächst der Eigentümeranteil. 1998 hatten die ostdeutschen Haushalte mit einem Haushaltsnettoeinkommen von über 5 100 Euro im Monat eine rund 60-prozentige Eigentümerquote erreicht und sich der westdeutschen Eigentümerquote schon stark angenähert. Der enge Zusammenhang zwischen dem Haushaltseinkommen und dem Haushaltsstatus „Wohneigentümer“ wird im Jahr 1998 auch für Ostdeutschland deutlich.
Haushalte, deren Haupteinkommensbezieher selbständiger Landwirt ist, wohnen in West und Ost fast ausschließlich in Wohneigentum. Darüber hinaus haben die Selbständigenhaushalte in Ostdeutschland den höchsten Eigentümeranteil, gefolgt von den Arbeiter-, Angestellten- und Beamtenhaushalten. Die Beamten- und Angestelltenhaushalte erhöhten dabei ihre Eigentumsquote am stärksten.

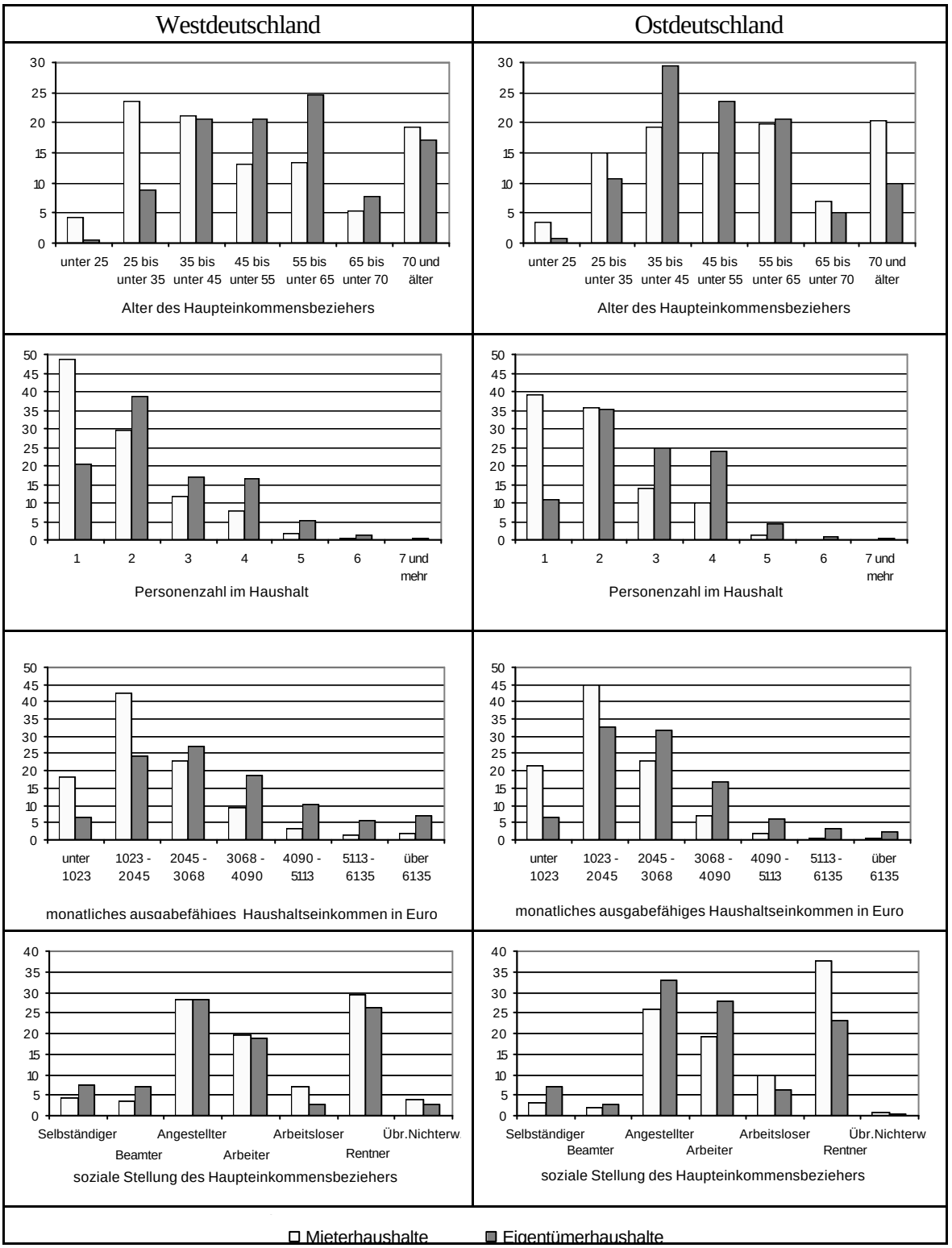
### *3.1.2 Zusammensetzung der Eigentümer- und Mieterhaushalte nach sozioökonomischen Merkmalen*

Im Jahr 1998 gab es in Westdeutschland rund 16,6 Mio. Mieterhaushalte und knapp 13,4 Mio. Eigentümerhaushalte; in Ostdeutschland waren es rund 5,1 Mio. Mieter- und ca. 1,8 Mio. Eigentümerhaushalte. Wie sich die Mieter und Eigentümer auf Altersgruppen, nach der Haushaltsgröße, dem Haushaltseinkommen und nach der sozialen Stellung des Haupteinkommensbeziehers verteilen, zeigt Abbildung 2.

Die Eigentümerhaushalte sind durch Haushalte mit Personen mittleren Alters charakterisiert. In zwei Dritteln der westdeutschen Eigentümerhaushalte war der Haupteinkommensbezieher zwischen 35 und 65 Jahre alt; diese Altersgruppe wurde von knapp drei Viertel der ostdeutschen Eigentümer besetzt. Mieterhaushalte sind etwas gleichmäßiger über alle Altersgruppen verteilt, wobei rund ein Viertel auf die Altersgruppe unter 35 Jahre und ebenso ca. ein Viertel auf die Altersgruppe über 65 Jahre entfielen.
Gut drei Viertel der Mieterhaushalte waren Ein- und Zweipersonenhaushalte. Das Gros der Mieterhaushalte, im Westen mit knapp 50% ausgeprägter als im Osten, bestand aus einer Person. Bei den Eigentümern überwogen die Zwei-Personenhaushalte. Aber auch die Haushalte mit drei und vier Personen hatten einen merklichen Anteil, insbesondere im Osten mit rd. 50%.
Die Verteilung nach dem ausgabefähigem Haushaltseinkommen zeigt, dass Mieterhaushalte häufiger in unteren Einkommensklassen vertreten sind als Eigentümerhaushalte. Zwei Drittel der Mieterhaushalte hatten 1998 ein monatliches ausgabefähiges Haushaltseinkommen bis 2 050 Euro. Diesen Einkommensbetrag wiesen die Eigentümerhaushalte in Westdeutschland zu gut 30% und in Ostdeutschland zu knapp 40% aus. Die Einkommensverteilung der Eigentümerhaushalte ist auf Grund der stärkeren Besetzung in den oberen Einkommensgruppen flacher als die der Mieterhaushalte. Knapp ein Viertel der westdeutschen Eigentümerhaushalte hatte ein monatliches ausgabefähiges Haushaltseinkommen von über 4000 Euro, von den westdeutschen Mieterhaushalten wiesen diesen Betrag nur gut 6% der Haushalte aus.

Abbildung 2:

Zusammensetzung der Mieter- und Eigentümerhaushalte nach sozioökonomischen Merkmalen im Jahr 1998 in West- und Ostdeutschland (in %)




Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS.

In den neuen Bundesländern war die Besetzung der oberen Einkommensgruppen sowohl bei den Eigentümern mit gut 10% als auch bei den Mietern mit rund 3% im Vergleich zu den alten Bundesländern weitaus geringer.

Die Zusammensetzung der Mieter- und Eigentümerhaushalte nach der sozialen Stellung des Haupteinkommensbeziehers unterscheidet sich in Westdeutschland nicht merklich. Sowohl bei den Mietern als auch bei den Eigentümern hatten die Angestellten- und die Rentnerhaushalte den größten Anteil, gefolgt von den Arbeiterhaushalten. Die Selbständigen- und Beamtenhaushalte sind bei den Eigentümerhaushalten stärker vertreten als bei den Mieterhaushalten. In Ostdeutschland ist die Sozialstruktur zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten noch nicht so ausgeglichen. Die Rentnerhaushalte hatten mit 35% unter den Mieterhaushalten den größten Anteil. Die Eigentümerhaushalte bestanden zu fast 60% aus Arbeiter- und Angestelltenhaushalten.

Alles in allem lassen sich die sozioökonomischen Unterschiede zwischen Eigentümer- und Mieterhaushalte wie folgt zusammenfassen: Haushalte, die im selbstgenutzten Wohneigentum leben, bestehen aus mehr Personen als Mieterhaushalte, sie sind häufiger erwerbstätig und im Haushalt leben mehr Kinder. Auch ist der Haupteinkommensbezieher im Eigentümerhaushalt erfahrungsgemäß deutlich älter als der im Mieterhaushalt, denn man benötigt erst eine gewissen Zeit des Ansparens, um Wohneigentum erwerben zu können. Die ostdeutschen Eigentümerhaushalte bilden hier noch eine Ausnahme. Das Durchschnittsalter des Haupteinkommensbeziehers im Eigentümerhaushalt ist noch um knapp 2,5 Jahre geringer als im Mieterhaushalt. Insbesondere die Rentnerhaushalte der neuen Bundesländer sind in den Eigentümerhaushalten unterdurchschnittlich repräsentiert, da es sich für sie, wie schon erwähnt, nicht mehr rentiert, sich für Wohneigentum zu verschulden. All dies schlägt sich in einem um rund 50 Prozent höheren monatlichen ausgabefähigen Haushaltseinkommen der Eigentümer- gegenüber den Mieterhaushalten nieder (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2:

Sozioökonomische Merkmale von Eigentümer- und Mieterhaushalten im Jahr 1998

| Durchschnittliche Werte je Haushalt | Eigentümerhaushalte | | Mieterhaushalte | |
|---|---|---|---|---|
| | West | Ost | West | Ost |
| Anzahl der Personen | 2,53 | 2,79 | 2,24 | 1,99 |
| Anzahl der Erwerbstätigen | 1,12 | 1,30 | 0,86 | 0,76 |
| Anzahl der Kinder | 0,71 | 0,88 | 0,41 | 0,45 |
| Alter des Haupteinkommensbeziehers | 53,9 | 49,7 | 48,8 | 52,1 |
| Monatliches ausgabefähiges Haushaltseinkommen in Euro | 3 095 | 2 552 | 2 002 | 1 784 |

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS.

## 3.2 Sparen in Eigentümer- und Mieterhaushalten

### *3.2.1 Sparmotive und Sparquoten in Eigentümer- und Mieterhaushalten*

Laut Einkommens- und Verbrauchsstichprobe waren im Jahr 1998 gut 70% aller Haushalte fähig, einen positiven Geldbetrag im Monat zu sparen. Dabei legten knapp vier Fünftel der Eigentümerhaushalte und gut zwei Drittel der Mieterhaushalte monatlich Geld auf die hohe Kante. Die erste SAVE-Studie[7] kommt ebenfalls zu der Erkenntnis, dass die meisten Deutschen, nämlich knapp zwei Drittel sparen und dass die Deutschen, die sparen, eine erkleckliche Summe zurücklegen. Regelmäßige Befragungen des EMNID-Institut[8] zum Sparverhalten der Bundesbürger bekräftigen diese Erkenntnis. Ergebnis der 13. Befragungswelle im März 2002 war, dass 57% der Bundesdeutschen für einen bestimmten Zweck in diesem Monat Geld sparten.

Die Gründe, warum die privaten Haushalte sparen, sind vielfältig und reduzieren sich nicht nur auf die Vorsorge für erwartete zukünftige Einkommenseinbußen, wie in der Lebenszyklustheorie angelegt. Aus der Vielzahl der möglichen Sparziele wie Sparen zum Erwerb/Renovierung eines Eigenheims, Sparen zur Schuldentilgung, Sparen für die Altersvorsorge, Sparen für Notfälle im Leben, Sparen für den Konsum und größere Anschaffungen (Urlaubsreise, Auto, Möbel usw.), Sparen zur Ausbildung bzw. Unterstützung der Kinder oder Enkel, Sparen zum Vererben an Kinder oder Enkelkinder, Sparen zur Kapitalanlage werden von den Haushalten in den angeführten Untersuchungen am häufigsten die Altersvorsorge, das Wohneigentum, die größere Anschaffung und die Kapitalanlage als bedeutende Sparmotive genannt. Dabei werden das Sparen für die Altersvorsorge sowie für Notfälle im Leben von fast allen Haushalten für wichtig erachtet. Solche Sparmotive wie die Anschaffung eines Eigenheims oder die Schuldentilgung werden natürlich in erster Linie von Haushalten, die die Absicht haben, Wohneigentum zu erwerben bzw. die welches besitzen, präferiert. Das Vererbungsmotiv und die Unterstützung der Kinder/Enkelkinder werden von weniger Haushalten als wichtig erachtet.[9] Die vielfältigen Sparmotive in Verbindung mit Einkommens- und soziodemografischen Unterschieden führen in den Haushalten zu voneinander abweichenden Sparquoten. Im weiteren werden die unterschiedlichen Sparquoten zwischen Eigentümer- und Mieterhaushalten näher untersucht (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3:

---

[7] Vgl. A. BÖRSCH-SUPAN; L. ESSIG: Sparen in Deutschland – Ergebnisse der ersten SAVE-Studie. Hrsg. Deutsches Institut für Altersvorsorge, Köln 2002, S. 48.

[8] Im Auftrag des Verbandes der Privaten Bausparkassen führt das EMNID-Institut, Bielefeld drei Mal im Jahr eine Umfrage zum Sparverhalten der Bundesbürger in West- und Ostdeutschland (im März 2002 war es die 13. Umfrage mit 2000 Telefon-Interviews) durch. Siehe www.bausparkassen.de/emnid.html

[9] Vgl. A. BÖRSCH-SUPAN; L. ESSIG: Sparen in Deutschland – Ergebnisse der ersten SAVE-Studie. Hrsg. Deutsches Institut für Altersvorsorge, Köln 2002, S. 65 ff.

Durchschnittliche monatliche Sparquoten und Ersparnis von Eigentümer- und Mieterhaushalten im Jahr 1998

| | Sparquote (in %) | | | | Ersparnis (in Euro) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Eigentümer | | Mieter | | Eigentümer | | Mieter | |
| | West | Ost | West | Ost | West | Ost | West | Ost |
| Haushalte gesamt | 17,9 | 17,9 | 8,1 | 8,0 | 553 | 457 | 162 | 142 |
| Nach Einkommensgruppen: | | | | | | | | |
| unter 511 Euro | -339,2 | -132,2 | -71,7 | -9,6 | -721 | -230 | -279 | -41 |
| 511 bis unter 1023 Euro | -11,0 | -4,4 | -4,1 | -3,0 | -91 | -36 | -32 | -24 |
| 1023 bis unter 1534 Euro | -0,1 | 9,6 | 1,6 | 2,6 | -1 | 124 | 20 | 33 |
| 1534 bis unter 2045 Euro | 7,6 | 12,7 | 3,9 | 5,3 | 137 | 227 | 69 | 95 |
| 2045 bis unter 2556 Euro | 11,3 | 15,3 | 7,6 | 10,4 | 260 | 351 | 174 | 237 |
| 2556 bis unter 3068 Euro | 15,4 | 14,8 | 9,4 | 11,8 | 431 | 413 | 263 | 330 |
| 3068 bis unter 3579 Euro | 18,1 | 17,1 | 13,0 | 9,7 | 599 | 564 | 430 | 318 |
| 3579 bis unter 4090 Euro | 18,5 | 21,5 | 12,8 | 14,5 | 707 | 818 | 487 | 551 |
| 4090 bis unter 4602 Euro | 19,8 | 23,7 | 12,6 | 15,7 | 858 | 1 018 | 543 | 674 |
| 4602 bis unter 5113 Euro | 20,0 | 20,6 | 13,5 | 13,7 | 966 | 1 000 | 650 | 660 |
| 5113 bis unter 6135 Euro | 22,6 | 25,2 | 14,5 | 17,3 | 1 258 | 1 394 | 806 | 958 |
| 6135 bis unter 7669 Euro | 26,1 | 33,7 | 20,2 | 28,4 | 1 770 | 2 241 | 1 374 | 1 916 |
| 7669 bis unter 12782 Euro | 33,6 | 43,5 | 37,5 | 40,4 | 3 144 | 4 337 | 3 472 | 3 700 |
| 12782 bis unter 17895 Euro | 50,2 | 62,7 | 52,4 | 71,7 | 7 193 | 10 011 | 7 515 | 10 692 |
| Nach dem Alter des HEB: | | | | | | | | |
| unter 25 | 19,9 | 29,0 | 5,6 | 10,9 | 674 | 779 | 74 | 129 |
| 25 bis unter 35 | 24,0 | 17,4 | 11,7 | 9,9 | 751 | 447 | 246 | 183 |
| 35 bis unter 45 | 21,9 | 18,0 | 9,7 | 9,7 | 759 | 524 | 222 | 204 |
| 45 bis unter 55 | 20,7 | 18,8 | 9,9 | 7,3 | 804 | 559 | 233 | 157 |
| 55 bis unter 65 | 14,9 | 18,4 | 5,0 | 8,0 | 464 | 401 | 99 | 145 |
| 65 bis unter 70 | 3,9 | 17,5 | -1,6 | 3,0 | 90 | 343 | -28 | 47 |
| 70 und älter | 11,8 | 11,4 | 4,0 | 5,7 | 237 | 173 | 60 | 74 |
| Nach der Haushaltsgröße | | | | | | | | |
| 1 Person | 18,1 | 22,0 | 7,2 | 5,0 | 335 | 300 | 102 | 55 |
| 2 Personen | 14,7 | 16,4 | 7,5 | 7,9 | 437 | 347 | 181 | 156 |
| 3 Personen | 19,7 | 15,3 | 9,2 | 9,7 | 714 | 430 | 239 | 243 |
| 4 Personen | 19,8 | 21,4 | 10,2 | 11,4 | 767 | 688 | 295 | 299 |
| 5 und mehr Personen | 22,0 | 16,2 | 10,6 | 4,5 | 933 | 587 | 332 | 122 |
| Nach der sozialen Stellung | | | | | | | | |
| Selbständiger | 28,5 | 25,1 | 19,8 | 13,4 | 1 396 | 897 | 635 | 346 |
| Angestellter | 21,0 | 17,8 | 10,7 | 11,8 | 790 | 562 | 262 | 281 |
| Arbeiter | 19,1 | 20,5 | 8,7 | 8,2 | 539 | 490 | 180 | 151 |
| Arbeitsloser | 0,2 | 14,5 | 0,2 | 1,5 | 3 | 237 | 2 | 19 |
| Rentner | 8,5 | 10,3 | 1,0 | 3,6 | 163 | 171 | 15 | 50 |

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS.

Haushalte, die ihr Wohneigentum selbst nutzen, haben im Durchschnitt eine doppelt so hohe Sparquote[10]. Die Unterschiede im monatlichen Sparbetrag sind noch ausgeprägter. So gesehen sparen Eigentümerhaushalte mehr als den dreifachen Betrag, den Mieterhaushalte sparen. Erstaunlich ist, dass die Sparquote der Eigentümer- sowie der Mieterhaushalte in West und Ost fast identisch ist. Im Sparbetrag, der in den alten Bundesländern bei Eigentümern um 100 Euro und bei Mietern um 20 Euro höher ist, kommt aber dann doch der existierende Einkommensabstand zwischen West und Ost zum Ausdruck. Dass Eigentümerhaushalte mehr sparen als Mieterhaushalte, entspricht der allgemeinen Erwartung. Das Gros der Eigentümerhaushalte muss ja für den Erwerb der Wohnimmobilie einen Baukredit aufnehmen. Die regelmäßige Tilgung des Immobilienkredits geht in die Ersparnis ein und ist eine Art Zwangssparen für den Haushalt. Erst wenn das Wohneigentum schuldenfrei ist, entfällt für die Eigentümerhaushalte dieses Sparmotiv. Zugleich besteht aber die Notwendigkeit, Rücklagen für den Erhalt sowie die Renovierung der Immobilie zu bilden. Der Anteil der Eigentümerhaushalte ohne Restschuld an Baukrediten betrug 1998 in Westdeutschland 45% und in Ostdeutschland 41%.

Hinter der Durchschnittsbetrachtung steht eine stark voneinander abweichende Verteilung der Eigentümer- und Mieterhaushalte auf Einkommensgruppen. Die Eigentümerhaushalte erreichen schon allein über ihre stärkere Präsens in den oberen Einkommensgruppen eine höhere durchschnittliche Sparquote. In den untersten Einkommensgruppen wird sowohl bei den Eigentümern als auch bei den Mietern entspart. Der Abbau der Ersparnis ist bei geringem Haushaltseinkommen bei den Eigentümerhaushalten auf Grund der Sparzwänge sogar noch ausgeprägter. In Eigentümerhaushalten mit einem monatlichen Haushaltseinkommen von rund 1 500 Euro bis gut 7670 Euro liegt die Sparquote um rund 4 bis 8 Prozentpunkte über der Quote von Mieterhaushalten mit gleichem Einkommen. In erster Linie ist diese höhere Sparquote der Tatsache geschuldet, dass die Baukredittilgung der Eigentümerhaushalte zur Ersparnis zählt, da ja Vermögen aufgebaut wird. Die Mietausgaben der Mieterhaushalte zählen dagegen zu den privaten Konsumausgaben. In den beiden obersten Einkommensgruppen übertrifft die Sparquote der Mieter die der Eigentümer, wobei in diesen Einkommensgruppen nur noch knapp 0,7% der Mieterhaushalte, aber noch rund 3% der Eigentümerhaushalte anzutreffen sind.

Betrachtet man die Sparquote in den Haushalten nach dem Alter des Haupteinkommensbeziehers im Haushalt, so steigt in Westdeutschland die Sparquote bis zu 35 Jahren an und geht dann bis zum 70. Lebensjahr kontinuierlich zurück, sowohl bei Eigentümern wie bei Mietern. Die ältesten Haushalte verzeichnen aber wieder einen Anstieg der Sparquote, was vielleicht auch auf individuell eingeschränkte Ausgabemöglichkeiten aus gesundheitlichen Gründen hinweist. Ein Entsparen im Alter findet nur bei den westdeutschen Mieterhaushalten in der Altersgruppe 65 bis 70 Jahre statt. Hiermit würde die Lebenszyklustheorie eine gewisse Bestätigung finden. In den neuen Bundesländern weisen die jüngsten Haushalte mit einem Alter des Haupteinkommensbeziehers von unter 25 Jahren die höchste Sparquote auf. Junge Mieterhaushalte

[10] Die Sparquote ist berechnet als prozentuale Relation der Ersparnis zu den ausgabefähigen Haushaltseinkommen abzüglich des fiktiven Mietwertes des selbstgenutzten Wohneigentums.

scheinen verstärkt für die Wohnimmobilie sowie größere Anschaffungen anzusparen, und Eigentümerhaushalte konzentrieren sich auf die Rückzahlung der Baukredite. Dieser Haushaltstyp, in dem der Haupteinkommensbezieher jünger als 25 Jahre ist, besteht im Durchschnitt aus zwei bis drei Personen, weist eine höhere Zahl von Erwerbstätigen aus und hat ein höheres ausgabefähiges Einkommen als Haushalte der nächstfolgenden Altersstufe. Die Sparquote der ostdeutschen Eigentümerhaushalte sind in den weiteren Altersgruppen ab 25 Jahre bis unter 70 Jahre mit rund 18% untereinander recht ähnlich. Die über 70-jährigen Eigentümer haben mit 11% noch eine beachtlich hohe, aber im Vergleich mit jüngeren Haushalten eine deutlich geringere Sparquote. Bei den ostdeutschen Mieterhaushalten geht die Sparquote über das Alter betrachtet zurück, wobei die 65- bis 70-jährigen Haushalte die niedrigste Sparquote und Ersparnis aufweisen. Über alle Altersgruppen hinweg ist die Sparquote der Eigentümerhaushalte in West und Ost deutlich höher als die der Mieterhaushalte. Die jüngsten und die älteren Eigentümerhaushalte übertreffen die Sparquote der entsprechenden Mieterhaushalte sogar um das Dreifache.

Gruppiert man die Haushalte nach der Haushaltsgröße, so haben die Eigentümerhaushalte in allen Haushaltsgrößen eine doppelte und im Einpersonenhaushalt eine um mehr als das Doppelte hohe Sparquote im Vergleich zu den Mieterhaushalten. In Ostdeutschland fällt die hohe Sparrate der Einpersonenhaushalte ganz besonders auf. Hier dürfte die hohe Spartätigkeit der älteren ostdeutschen Haushalte mit zum Ausdruck kommen. Die Selbständigenhaushalte sparen sowohl bei den Eigentümern als auch bei den Mietern am stärksten. Ihre durchschnittlichen Haushaltseinkommen liegen aber auch über den Einkommen aller anderer sozialen Gruppen. Auffällig ist die hohe Spartätigkeit der ostdeutschen Eigentümerhaushalte, deren Haupteinkommensbezieher arbeitslos war. Da in der Regel viele ostdeutsche Haushalte erst in den 90er Jahren Wohneigentum erworben haben und somit noch Baukredite tilgen müssen, führt unerwartete Arbeitslosigkeit bei konstant anfallenden monatlichen Schuldenzahlungen bezogen auf ein verringertes Einkommen automatisch zu einer hohen Sparquote. Von allen ostdeutschen Eigentümerhaushalten waren im Jahr 1998 6% der Haupteinkommensbezieher arbeitslos, in Westdeutschland waren es 2,5%.

### *3.2.1 Geld- und Immobilienvermögen von Eigentümer- und Mieterhaushalten*

Die höhere Ersparnis der Eigentümerhaushalte schlägt sich in einem höheren Geld- und Immobilienvermögen[11] dieser Haushalte im Vergleich zu den Mieterhaushalten nieder. Sollte die deutlich höhere Sparquote der Eigentümerhaushalte fast ausschließlich durch das „Tilgungssparen für das Wohneigentum“ zu Stande gekommen sein, müsste es sich allein im höheren Immobilienvermögen wiederfinden. Das Geldvermögen der Eigentümer- und Mieterhaushalte dürfte dann nicht stark voneinander abweichen oder könnte im Eigentümerhaushalt sogar geringer ausfallen. Die ausgezählten Daten der EVS zu den Bruttogeld- und Bruttoimmobilienvermögen ergeben aber ein anderes Bild (vgl. Tabelle 4).

Eigentümerhaushalte in Westdeutschland besitzen im Durchschnitt gut 240 Tsd. Euro an Immobilienvermögen, die ostdeutschen Haushalte kommen auf knapp 140 Tsd. Euro. Auch Mieterhaushalte, die eine Wohnimmobilie besitzen, sie aber nicht selbst nutzen, sondern vermieten, haben Immobilienvermögen. Von der Größenordnung her ist es jedoch im Durchschnitt mit rund 12 Tsd. Euro in westdeutschen und mit gut 4 Tsd. Euro in ostdeutschen Mieterhaushalten gering.

Bezüglich der sozioökonomischen Merkmale steigt das Immobilienvermögen mit höherem Haushaltseinkommen und zunehmender Personenzahl im Haushalt an. Mit höherem Alter des Haupteinkommensbeziehers nimmt der Verkehrswert der Immobilie, wahrscheinlich auch auf Grund des Alters der Immobilie, wieder ab. Betrachtet nach der sozialen Gruppierung verfügen Haushalte von Selbständigen und von Angestellten über das höchste Immobilienvermögen.

Jedoch auch beim Geldvermögen sind die Eigentümerhaushalte die reicheren. In Westdeutschland besitzen sie im Durchschnitt mit knapp 53 Tsd. Euro mehr als das Doppelte, was die westdeutschen Mieterhaushalte an Geldvermögen aufweisen können. Aber auch die ostdeutschen Eigentümerhaushalte haben mit fast 22 Tsd. Euro durchschnittlich ein um rund 50 Prozent höheres Geldvermögen als die Mieterhaushalte in den neuen Bundesländern.

[11] Das Geldvermögen ist als Bruttobetrag definiert. Es ist die Summe aus Sparguthaben, Bausparguthaben, Rückkaufwert der Versicherungsguthaben, Rentenwerte, sonstige Anlagen, Aktien, sonstige Wertpapiere und an Privatpersonen verliehenes Geld. Das Bruttoimmobilienvermögen wird bewertet mit dem Verkehrswert der sich im Besitz des Haushalts befindenden Immobilien im Jahr 1998. In der Mehrheit ist dies selbst genutztes Wohneigentum.

Tabelle 4:

Geld- und Immobilienvermögen von Eigentümer- und Mieterhaushalten im Jahr 1998

| | Geldvermögen (in Tsd. Euro) | | | | Immobilienvermögen (in Tsd.Euro) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Eigentümer | | Mieter | | Eigentümer | | Mieter | |
| | West | Ost | West | Ost | West | Ost | West | Ost |
| Haushalte gesamt | 52,6 | 21,6 | 22,7 | 14,6 | 243,4 | 139,1 | 11,8 | 4,4 |
| Nach Einkommensgruppen: | | | | | | | | |
| unter 511 Euro | 38,3 | 9,7 | 14,0 | 4,3 | 158,2 | 255,6 | 2,1 | 0 |
| 511 bis unter 1023 Euro | 18,6 | 8,2 | 6,1 | 5,3 | 140,4 | 94,1 | 1,4 | 1,2 |
| 1023 bis unter 1534 Euro | 26,7 | 12,2 | 12,6 | 9,1 | 170,0 | 100,7 | 2,9 | 1,5 |
| 1534 bis unter 2045 Euro | 33,1 | 16,1 | 18,7 | 14,6 | 189,1 | 117,3 | 6,2 | 3,6 |
| 2045 bis unter 2556 Euro | 41,2 | 19,7 | 24,5 | 20,2 | 209,7 | 126,4 | 10,0 | 5,8 |
| 2556 bis unter 3068 Euro | 45,0 | 25,1 | 32,5 | 24,7 | 220,0 | 148,7 | 17,4 | 6,4 |
| 3068 bis unter 3579 Euro | 52,9 | 24,7 | 40,4 | 28,8 | 244,0 | 169,5 | 23,9 | 10,8 |
| 3579 bis unter 4090 Euro | 60,6 | 31,6 | 53,3 | 35,4 | 266,0 | 165,9 | 38,7 | 15,2 |
| 4090 bis unter 4602 Euro | 65,9 | 33,0 | 57,1 | 43,6 | 282,5 | 203,7 | 39,1 | 19,7 |
| 4602 bis unter 5113 Euro | 77,9 | 35,9 | 63,7 | 47,2 | 305,0 | 193,8 | 45,2 | 31,4 |
| 5113 bis unter 6135 Euro | 98,6 | 56,5 | 76,6 | 47,7 | 349,7 | 242,6 | 51,9 | 23,3 |
| 6135 bis unter 7669 Euro | 120,1 | 49,9 | 89,9 | 41,6 | 418,5 | 211,8 | 108,9 | 56,6 |
| 7669 bis unter 12782 Euro | 145,6 | 51,8 | 139,7 | 44,2 | 590,1 | 357,2 | 177,8 | 72,5 |
| 12782 bis unter 17895 Euro | 197,5 | 45,0 | 132,8 | 39,0 | 920,8 | 217,9 | 334,4 | 17,0 |
| Nach dem Alter des HEB: | | | | | | | | |
| unter 25 | 46,1 | 22,6 | 6,4 | 3,4 | 232,5 | 189,3 | 2,4 | 0,7 |
| 25 bis unter 35 | 33,1 | 16,4 | 16,3 | 10,1 | 203,9 | 142,0 | 7,5 | 4,2 |
| 35 bis unter 45 | 40,5 | 20,1 | 23,0 | 14,0 | 234,6 | 152,9 | 16,9 | 5,2 |
| 45 bis unter 55 | 61,0 | 27,3 | 27,7 | 17,7 | 272,7 | 146,7 | 20,5 | 6,1 |
| 55 bis unter 65 | 68,3 | 22,5 | 30,5 | 20,3 | 268,5 | 138,0 | 12,8 | 6,7 |
| 65 bis unter 70 | 52,7 | 21,0 | 29,8 | 16,2 | 238,5 | 104,7 | 12,0 | 3,3 |
| 70 und älter | 44,3 | 16,8 | 22,9 | 12,1 | 205,2 | 92,3 | 7,1 | 1,2 |
| Nach der Haushaltsgröße | | | | | | | | |
| 1 Person | 38,0 | 12,7 | 17,2 | 8,6 | 188,7 | 94,6 | 9,0 | 2,2 |
| 2 Personen | 58,0 | 22,6 | 28,7 | 18,7 | 247,4 | 128,3 | 12,5 | 4,3 |
| 3 Personen | 56,1 | 21,9 | 26,1 | 18,5 | 258,4 | 145,9 | 17,0 | 7,2 |
| 4 Personen | 52,1 | 23,3 | 28,6 | 18,1 | 266,8 | 158,0 | 17,5 | 9,1 |
| 5 und mehr Personen | 57,6 | 25,1 | 24,9 | 15,7 | 288,3 | 185,5 | 18,2 | 8,2 |
| Nach der sozialen Stellung | | | | | | | | |
| Selbständiger | 115,9 | 35,4 | 57,5 | 23,0 | 445,5 | 231,6 | 55,6 | 16,8 |
| Angestellter | 53,9 | 25,2 | 24,6 | 20,7 | 250,2 | 154,0 | 14,8 | 7,5 |
| Arbeiter | 36,4 | 16,9 | 16,6 | 11,4 | 199,0 | 125,7 | 6,9 | 2,7 |
| Arbeitsloser | 44,7 | 14,9 | 8,6 | 7,7 | 195,6 | 113,6 | 4,9 | 2,6 |
| Rentner | 43,9 | 19,0 | 21,4 | 13,5 | 206,5 | 106,0 | 6,8 | 2,3 |

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS.

Dieser Tatbestand unterstreicht, dass Eigentümerhaushalte, die sich für Wohneigentum entschieden haben, sich mit der Rückzahlung ihrer Kredite und der dadurch entstehenden Vermögensbildung nicht zufrieden geben. Um größere Anschaffungen zu realisieren und ihre Immobilie zu renovieren oder auszubauen, sparen sie zielgerichtet zusätzlich an und verfügen demzufolge neben dem Immobilienvermögen über ein beachtliches Geldvermögen. Der Korrelationskoeffizient nach Pearson, mit dem der Zusammenhang von Immobilienvermögen und Geldvermögen ermittelt wurde, betrug für Eigentümerhaushalte in Westdeutschland 0,29 und für Eigentümerhaushalte in Ostdeutschland 0,16. Je höher der Immobilienbesitz ist, umso höher ist auch das Geldvermögen.

Tabelle 5:

Zusammenhang von Geld- und Immobilienvermögen in Eigentümerhaushalten im Jahr 1998

| | Immobilienvermögen (in Tsd. Euro) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | unter 100 | 100 bis 200 | 200 bis 300 | 300 bis 500 | über 500 |
| Geldvermögen (in Tsd. Euro) | | | | | |
| West | 27,7 | 37,3 | 50,0 | 76,1 | 132,5 |
| Ost | 17,3 | 20,8 | 28,0 | 35,5 | 58,9 |

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS.

Offensichtlich führt die disziplinierte Haushaltsführung zur Zeit der Schuldentilgung auch darüber hinaus zu einem sparsameren Lebensstil. *Braun et al.* führen dazu aus: „..., vielmehr sind Haushalte, die Wohneigentum erwerben, neben ihrem langfristig orientierten Sparverhalten auch durch andere „hilfreiche“ Charakteristika ausgezeichnet: sie sind weniger konsumfreudig und erwirtschaften öfter als Mieterhaushalte zwei Erwerbseinkommen.“[12]

So gesehen bewirkt die Kombination der Sparmotive – Wohneigentumsbildung, Rücklagen zum Ausbau und Renovierung der Immobilie, größere Anschaffungen – im Endeffekt eine höhere Sparquote der Eigentümerhaushalte.

Dem Bruttogeld- und Immobilienvermögen steht zum jeweiligen Zeitpunkt die noch zu tilgendende Restschuld von aufgenommenen Krediten gegenüber. Das durchschnittliche Nettoimmobilienvermögen (Bruttovermögen abzüglich der Restschuld) der Eigentümerhaushalte fällt deshalb in Westdeutschland um rund 42 Tsd. Euro und in Ostdeutschland um rund 33 Tsd. Euro niedriger aus als das Bruttoimmobilienvermögen. Mit zunehmendem Alter des Haupteinkommensbeziehers im Haushalt, d.h. mit steigender Dauer der Kredittilgung, verringert sich die Restschuld bei Immobilienkrediten deutlich. Die Mehrzahl der Eigentümerhaushalte ist dann im Rentenalter schuldenfrei. Auch belasten sich westdeutsche Eigentümerhaushalte in den Jahren mit einer hohen Restschuld beim Baukredit nicht noch zusätzlich verstärkt mit

[12] Vgl. R. BRAUN; R. MÖHLENKAMP; U. PFEIFFER; H. SIMONS: Vermögensbildung in Deutschland – Studien zur Wohnungs- und Vermögenspolitik, Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen, Berlin, 2001, S. 41.

Konsumentenkrediten, um größere Anschaffungen zu realisieren. Ostdeutsche Eigentümerhaushalte mit jüngerem Alter des Haupteinkommensbeziehers nehmen dagegen sogar mehr Konsumentenkredite als Mieterhaushalte auf und tragen eine merkliche Doppelbelastung seitens der Kredittilgung.

Tabelle 6:

Restschuld an Bau- und Konsumentenkrediten von Eigentümer- und Mieterhaushalten im Jahr 1998

| | Restschuld Baukredit (in Tsd. Euro) | | | | Restschuld Konsumentenkredit (in Tsd. Euro) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Eigentümer | | Mieter | | Eigentümer | | Mieter | |
| | West | Ost | West | Ost | West | Ost | West | Ost |
| Haushalte gesamt | 42,4 | 32,6 | 3,2 | 1,1 | 1,1 | 1,6 | 1,5 | 1,1 |
| Nach dem Alter des HEB: | | | | | | | | |
| unter 25 | 21,5 | 40,3 | 0,7 | 0,0 | 1,2 | 1,3 | 0,7 | 0,7 |
| 25 bis unter 35 | 68,3 | 50,0 | 2,6 | 1,6 | 1,3 | 3,6 | 2,0 | 1,8 |
| 35 bis unter 45 | 71,2 | 49,0 | 6,0 | 1,6 | 1,5 | 1,8 | 2,3 | 2,1 |
| 45 bis unter 55 | 58,1 | 33,6 | 6,2 | 2,0 | 1,7 | 1,6 | 2,7 | 1,5 |
| 55 bis unter 65 | 31,5 | 17,8 | 2,7 | 1,0 | 0,9 | 1,0 | 1,1 | 0,6 |
| 65 bis unter 70 | 12,3 | 10,5 | 1,2 | 0,0 | 0,5 | 0,6 | 0,5 | 0,5 |
| 70 und älter | 5,8 | 4,0 | 0,5 | 0,0 | 0,3 | 0,2 | 0,1 | 0,1 |

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS.

### *3.2.3 Sparen und Vermögen in Eigentümerhaushalten mit und ohne Restschuld*

Die hohe zweistellige Sparquote in Eigentümerhaushalte ist vor allem durch das „Tilgungssparen“ bedingt. Es stellt sich die Frage, ob die Eigentümerhaushalte ihr Sparverhalten stark ändern, wenn sie keine Baukredite mehr zu bedienen haben.

Immobilienschulden zu begleichen hatten im Jahr 1998 knapp 55% der Eigentümerhaushalte in Westdeutschland und rund 59% in Ostdeutschland (vgl. Tabelle 7). In enger Korrelation mit dem Alter nimmt erwartungsgemäß der Anteil der Haushalte zu, die keine Baukredite mehr zu tilgen haben. Eigentümerhaushalte ohne Restschulden entfallen in Westdeutschland zu über 70 % auf Haushalte, deren Haupteinkommensbezieher älter als 55 Jahre ist. Eine Ausnahme bilden die Eigentümerhaushalte unter 25 Jahre; von ihnen hatten in Westdeutschland ebenfalls über 70 % keinen Baukredit abzutragen. Sie scheinen vermehrt durch Vererbung oder Schenkung zu Wohneigentum gekommen zu sein. Ihr Anteil an den Eigentümerhaushalten liegt jedoch unter 1%. Von den Gesamteigentümerhaushalten, die keine Restschulden mehr haben, hatten ein Viertel der westdeutschen und zwei Fünftel der ostdeutschen Haushalte die Immobilie geerbt oder geschenkt bekommen (Eigentümerhaushalte, die noch Kredite abzahlen, haben das Wohneigentum zu 15% in West und zu 23% in Ost geerbt bzw. geschenkt bekommen). Entsprechend dem höheren Alter der Haupteinkommensbezieher in Eigentümerhaushalten ohne Restschuld ist die Personenzahl und die Zahl der Erwerbstätigen in diesen Haushalten gerin-

ger als in Eigentümerhaushalten mit Restschuld. Ebenso differiert im Durchschnitt das monatliche Haushaltsnettoeinkommen um rund 40% zwischen beiden Haushaltstypen zu Gunsten der jüngeren Haushalte, die noch ihre Baukredite zu tilgen haben.

Tabelle 7:

Sozioökonomische Merkmale von Eigentümerhaushalten mit und ohne Restschuld in West- und Ostdeutschland

| | 1993 | | | | 1998 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Eigentümerhaushalte: | West | | Ost | | West | | Ost | |
| Restschuld: | Mit | Ohne | Mit | Ohne | Mit | Ohne | Mit | Ohne |
| Durchschnittswerte je Haushalt: | | | | | | | | |
| Anzahl der Personen | 2,95 | 2,22 | 3,08 | 2,43 | 2,85 | 2,14 | 3,05 | 2,42 |
| Anzahl der Erwerbstätigen | 1,37 | 0,70 | 1,45 | 0,87 | 1,37 | 0,66 | 1,52 | 0,98 |
| Alter des Haupteinkommensbeziehers (HEB) | 48,5 | 61,3 | 45,8 | 56,0 | 47,7 | 61,4 | 46,0 | 55,0 |
| Monatliches ausgabefähiges Haushaltseinkommen in Euro | 3 445 | 2 269 | 2 205 | 1 775 | 3 597 | 2 490 | 2 843 | 2 133 |
| Haushalte gesamt (in Tsd.) | 6 921 | 6 437 | 550 | 703 | 7 312 | 6 067 | 1 039 | 723 |
| Haushalte gesamt (in %) | 51,8 | 48,2 | 43,9 | 56,1 | 54,7 | 45,3 | 59,0 | 41,0 |
| Nach dem Alter des HEB (in %): | | | | | | | | |
| unter 25 | 38,4 | 61,6 | 11,7 | 88,3 | 28,6 | 71,4 | 54,8 | 45,2 |
| 25 bis unter 35 | 78,1 | 21,9 | 61,9 | 38,1 | 81,0 | 19,0 | 77,8 | 22,2 |
| 35 bis unter 45 | 77,0 | 23,0 | 61,8 | 38,2 | 81,9 | 18,1 | 73,6 | 24,4 |
| 45 bis unter 55 | 65,9 | 34,1 | 49,7 | 50,3 | 69,6 | 30,4 | 60,1 | 39,9 |
| 55 bis unter 65 | 47,1 | 52,9 | 36,3 | 63,7 | 46,7 | 53,3 | 50,1 | 49,9 |
| 65 bis unter 70 | 26,9 | 73,1 | 24,9 | 75,1 | 27,6 | 72,4 | 37,2 | 62,8 |
| 70 und älter | 15,0 | 85,0 | 12,4 | 87,6 | 15,1 | 84,9 | 21,8 | 78,2 |
| Nach dem Alter des HEB (in %): | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| unter 25 | 0,2 | 0,3 | 0,3 | 1,9 | 0,3 | 0,9 | 0,8 | 0,9 |
| 25 bis unter 35 | 11,7 | 3,5 | 17,7 | 8,5 | 13,0 | 3,7 | 14,2 | 5,8 |
| 35 bis unter 45 | 29,9 | 9,6 | 32,9 | 15,9 | 30,8 | 8,2 | 36,7 | 18,9 |
| 45 bis unter 55 | 27,2 | 15,1 | 25,8 | 20,5 | 26,2 | 13,8 | 24,0 | 22,8 |
| 55 bis unter 65 | 20,6 | 24,8 | 15,4 | 21,2 | 21,1 | 29,1 | 17,6 | 25,2 |
| 65 bis unter 70 | 5,4 | 15,9 | 3,5 | 8,3 | 3,9 | 12,2 | 3,1 | 7,6 |
| 70 und älter | 5,0 | 30,7 | 4,3 | 23,7 | 4,7 | 32,2 | 3,6 | 18,7 |

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS.

Tabelle 8:

Sparquoten und Ersparnis von Eigentümerhaushalten mit und ohne Restschuld im Jahr 1998

| Eigentümerhaushalte: | Sparquote (in %) | | | | Ersparnis (in Euro) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ohne Restschuld | | Mit Restschuld | | Ohne Restschuld | | Mit Restschuld | |
| | West | Ost | West | Ost | West | Ost | West | Ost |
| Haushalte gesamt | 11,4 | 12,0 | 21,6 | 21,0 | 284 | 256 | 777 | 597 |
| Nach Einkommensgruppen: | | | | | | | | |
| unter 511 Euro | -242,9 | - | - | -132,2 | -636 | - | - | -230 |
| 511 bis unter 1023 Euro | -12,1 | -4,7 | -7,4 | -3,5 | -98 | -39 | -63 | -26 |
| 1023 bis unter 1534 Euro | -3,6 | 7,1 | 8,0 | 13,0 | -46 | 91 | 104 | 171 |
| 1534 bis unter 2045 Euro | 5,0 | 12,7 | 11,3 | 12,7 | 89 | 227 | 204 | 227 |
| 2045 bis unter 2556 Euro | 6,8 | 10,2 | 15,4 | 18,4 | 155 | 232 | 356 | 422 |
| 2556 bis unter 3068 Euro | 12,6 | 11,2 | 17,2 | 16,5 | 352 | 312 | 482 | 459 |
| 3068 bis unter 3579 Euro | 11,5 | 4,8 | 21,6 | 21,9 | 380 | 156 | 716 | 727 |
| 3579 bis unter 4090 Euro | 13,1 | 15,7 | 20,9 | 23,7 | 501 | 599 | 801 | 904 |
| 4090 bis unter 4602 Euro | 15,9 | 24,8 | 21,3 | 23,3 | 690 | 1 059 | 920 | 1 005 |
| 4602 bis unter 5113 Euro | 16,8 | 17,9 | 21,2 | 21,2 | 812 | 857 | 1 024 | 1 030 |
| 5113 bis unter 6135 Euro | 22,3 | 28,8 | 22,7 | 24,2 | 1 251 | 1 595 | 1 260 | 1 332 |
| 6135 bis unter 7669 Euro | 28,1 | 23,2 | 25,5 | 35,0 | 1 903 | 1 546 | 1 735 | 2 324 |
| 7669 bis unter 12782 Euro | 38,1 | 41,0 | 32,2 | 43,8 | 3 640 | 4 264 | 2 993 | 4 346 |
| 12782 bis unter 17895 Euro | 47,9 | 55,0 | 50,8 | 86,1 | 6 775 | 8 640 | 7 292 | 14 502 |
| Nach dem Alter des HEB: | | | | | | | | |
| unter 25 | 12,5 | 9,4 | 36,6 | 36,9 | 421 | 166 | 1 303 | 1 285 |
| 25 bis unter 35 | 19,9 | 1,4 | 24,8 | 21,4 | 604 | 33 | 785 | 566 |
| 35 bis unter 45 | 18,5 | 9,5 | 22,5 | 20,4 | 588 | 240 | 797 | 626 |
| 45 bis unter 55 | 16,4 | 17,3 | 22,1 | 19,6 | 550 | 484 | 915 | 609 |
| 55 bis unter 65 | 9,5 | 8,7 | 18,9 | 25,4 | 255 | 167 | 703 | 634 |
| 65 bis unter 70 | 3,6 | 12,6 | 4,2 | 24,1 | 82 | 241 | 110 | 514 |
| 70 und älter | 7,9 | 12,8 | 28,2 | 5,6 | 156 | 194 | 691 | 99 |
| Nach der Haushaltsgröße | | | | | | | | |
| 1 Person | 7,9 | 11,5 | 28,3 | 32,9 | 122 | 131 | 653 | 561 |
| 2 Personen | 9,5 | 14,1 | 19,3 | 18,5 | 239 | 267 | 690 | 440 |
| 3 Personen | 14,3 | 4,3 | 22,2 | 20,6 | 466 | 114 | 849 | 595 |
| 4 Personen | 15,5 | 17,3 | 20,9 | 22,6 | 553 | 514 | 829 | 748 |
| 5 und mehr Personen | 21,1 | 14,1 | 22,3 | 16,7 | 836 | 484 | 963 | 610 |
| Nach der sozialen Stellung | | | | | | | | |
| Selbständiger | 26,5 | 15,3 | 29,1 | 29,1 | 1 084 | 476 | 1 107 | 1 519 |
| Angestellter | 17,0 | 10,5 | 22,1 | 20,4 | 566 | 301 | 667 | 865 |
| Arbeiter | 14,4 | 18,2 | 21,4 | 21,8 | 395 | 391 | 549 | 611 |
| Arbeitsloser | -2,8 | 7,7 | 3,0 | 19,3 | -47 | 117 | 331 | 64 |
| Rentner | 5,6 | 8,8 | 16,4 | 12,9 | 103 | 138 | 237 | 372 |

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS.

Tabelle 9:

Geld- und Immobilienvermögen von Eigentümerhaushalten mit und ohne Restschuld im Jahr 1998

| Eigentümerhaushalte: | Geldvermögen (in Tsd. Euro) | | | | Immobilienvermögen (in Tsd.Euro) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ohne Rest- | | Mit Restschuld | | Ohne Rest- | | Mit Restschuld | |
| | West | Ost | West | Ost | West | Ost | West | Ost |
| Haushalte gesamt | 55,2 | 21,5 | 50,4 | 21,7 | 212,3 | 118,1 | 269,2 | 153,7 |
| Nach Einkommensgruppen: | | | | | | | | |
| unter 511 Euro | 39,2 | - | 31,4 | 9,7 | 156,0 | - | 175,6 | 255,6 |
| 511 bis unter 1023 Euro | 19,9 | 8,3 | 14,0 | 8,0 | 139,3 | 96,0 | 144,5 | 89,3 |
| 1023 bis unter 1534 Euro | 29,9 | 12,9 | 19,2 | 11,1 | 172,6 | 100,5 | 163,9 | 101,1 |
| 1534 bis unter 2045 Euro | 39,0 | 18,7 | 24,6 | 13,7 | 192,3 | 110,5 | 184,7 | 123,8 |
| 2045 bis unter 2556 Euro | 50,7 | 23,6 | 32,7 | 17,4 | 210,9 | 114,7 | 208,6 | 133,4 |
| 2556 bis unter 3068 Euro | 59,4 | 32,9 | 35,7 | 21,5 | 220,9 | 145,4 | 219,5 | 150,3 |
| 3068 bis unter 3579 Euro | 72,2 | 27,6 | 42,6 | 23,5 | 239,4 | 148,9 | 246,5 | 177,8 |
| 3579 bis unter 4090 Euro | 84,9 | 38,3 | 49,4 | 28,9 | 265,4 | 129,7 | 266,4 | 180,2 |
| 4090 bis unter 4602 Euro | 88,8 | 44,0 | 57,4 | 29,4 | 270,2 | 155,5 | 287,0 | 219,2 |
| 4602 bis unter 5113 Euro | 103,5 | 42,5 | 68,2 | 34,6 | 271,3 | 164,5 | 317,8 | 200,0 |
| 5113 bis unter 6135 Euro | 151,9 | 49,4 | 79,3 | 58,7 | 328,2 | 204,2 | 357,5 | 254,4 |
| 6135 bis unter 7669 Euro | 150,2 | 71,2 | 112,0 | 47,4 | 379,0 | 164,2 | 429,2 | 217,5 |
| 7669 bis unter 12782 Euro | 152,1 | 36,9 | 143,6 | 53,5 | 423,4 | 283,4 | 640,9 | 365,8 |
| 12782 bis unter 17895 Euro | 172,4 | 38,8 | 203,4 | 65,4 | 453,9 | 245,4 | 1 032,1 | 1 278,2 |
| Nach dem Alter des HEB: | | | | | | | | |
| unter 25 | 48,5 | 15,4 | 40,3 | 28,5 | 219,8 | 137,4 | 264,2 | 232,1 |
| 25 bis unter 35 | 57,1 | 19,5 | 27,5 | 15,5 | 220,2 | 108,1 | 200,1 | 151,6 |
| 35 bis unter 45 | 52,2 | 19,7 | 38,0 | 20,3 | 213,2 | 128,0 | 239,4 | 161,8 |
| 45 bis unter 55 | 63,1 | 25,7 | 60,1 | 28,3 | 232,3 | 129,3 | 290,4 | 158,3 |
| 55 bis unter 65 | 64,5 | 21,5 | 72,8 | 23,5 | 218,4 | 124,4 | 325,8 | 151,5 |
| 65 bis unter 70 | 53,7 | 23,9 | 50,1 | 16,1 | 213,9 | 104,5 | 303,0 | 105,0 |
| 70 und älter | 44,9 | 17,9 | 40,9 | 12,9 | 196,3 | 93,6 | 255,4 | 87,4 |
| Nach der Haushaltsgröße | | | | | | | | |
| 1 Person | 37,9 | 12,6 | 38,2 | 12,9 | 174,6 | 87,7 | 209,6 | 105,4 |
| 2 Personen | 59,2 | 22,0 | 56,4 | 23,3 | 216,9 | 114,5 | 286,5 | 144,3 |
| 3 Personen | 63,4 | 22,8 | 52,2 | 21,4 | 240,2 | 131,8 | 268,2 | 153,2 |
| 4 Personen | 64,5 | 25,8 | 48,5 | 22,4 | 245,1 | 136,3 | 273,2 | 165,5 |
| 5 und mehr Personen | 82,8 | 32,9 | 50,4 | 23,3 | 257,2 | 160,7 | 297,7 | 191,1 |
| Nach der sozialen Stellung | | | | | | | | |
| Selbständiger | 136,2 | 27,1 | 107,9 | 39,6 | 341,5 | 193,9 | 486,4 | 250,5 |
| Angestellter | 67,2 | 26,2 | 49,4 | 24,8 | 231,4 | 129,9 | 256,6 | 163,7 |
| Arbeiter | 46,3 | 18,3 | 31,4 | 16,0 | 192,1 | 114,3 | 202,5 | 132,6 |
| Arbeitsloser | 47,5 | 15,3 | 41,2 | 14,7 | 182,7 | 101,2 | 211,3 | 123,3 |
| Rentner | 44,0 | 20,5 | 43,5 | 16,0 | 194,9 | 103,9 | 246,8 | 110,2 |

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS.

Generell ist festzustellen, dass die Eigentümerhaushalte ohne Restschuld im Durchschnitt eine beinahe halb so hohe Sparquote ausweisen wie die Eigentümerhaushalte mit Restschuld, und das sowohl in West wie in Ost (vgl. Tabelle 8).
Mit steigendem Haushaltseinkommen erhöht sich die Sparquote in beiden Haushaltstypen, wobei die Haushalte ohne Restschuld in den höheren Einkommensgruppen (über 5 000 Euro monatliches Haushaltseinkommen) dann nahezu gleiche Sparquoten wie die Haushalte mit Restschuld ausweisen. Auch die westdeutschen Selbständigenhaushalte, die im Durchschnitt über hohe Haushaltseinkommen verfügen, haben – egal ob noch Schulden zu bezahlen sind oder nicht – eine ähnlich hohe Sparquote. Mit steigendem Alter des Haupteinkommensbeziehers nimmt die Sparquote stetig ab. Aber auch im Rentenalter sparen die Eigentümerhaushalte ohne Restschuld im Durchschnitt noch einen nennenswerten Teil ihres Einkommens, obwohl Geld- und Immobilienvermögen dieser Haushalte kein Sparen mehr notwendig machen. Die Eigentümerhaushalte ohne Restschuld verfügen über mehr Geldvermögen als andere Haushalte, da ihre Ersparnisse vermehrt ins Geldvermögen fließen konnten (vgl. Tabelle 9). Jedoch entsparen auch einige Eigentümerhaushalte ohne Restschuld, nämlich die Haushalte in den unteren Einkommensgruppen (mit einem monatlichen Einkommen bis zu 1 534 Euro). Bei ihnen ist der monatliche Sparbetrag negativ, d.h., sie geben einen Teil ihres Geldvermögens für den privaten Konsum aus.
Vergleicht man die Sparquote der Eigentümerhaushalte ohne Restschuld mit der Sparquote der Mieterhaushalte, so ist im Durchschnitt eine höhere Sparneigung der Eigentümerhaushalte ohne Restschuld festzustellen (vgl. Tabelle 10).

Tabelle 10:

Ersparnis, Einkommen und Vermögen der Eigentümerhaushalte mit und ohne Restschuld sowie der Mieterhaushalte im Jahr 1998

| | Eigentümerhaushalte | | | | Mieterhaushalte | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Mit Restschuld | | Ohne Restschuld | | | |
| | West | Ost | West | Ost | West | Ost |
| Sparquote (in %) | 21,6 | 21,0 | 11,4 | 12,0 | 8,1 | 8,0 |
| Ersparnis (im Monat in Euro) | 777 | 597 | 284 | 256 | 162 | 142 |
| Monatliches ausgabefähiges Haushaltseinkommen in Euro | 3 597 | 2 843 | 2 490 | 2 133 | 2 002 | 1 784 |
| Geldvermögen (Tsd. Euro) | 50,4 | 21,7 | 55,2 | 21,5 | 22,7 | 14,6 |
| Immobilienvermögen (Tsd. Euro) | 269,2 | 153,7 | 212,3 | 118,1 | 11,8 | 4,4 |

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS.

Gründe für die höhere Sparquote liegen zum einen im Wohneigentum begründet. Es dürfte ein Gewöhnungseffekt an erhöhtes Sparaufkommen infolge des jahrelangen Tilgungssparen entstanden sein, und außerdem dürften auch Folgeausgaben für das Wohneigentum wie Reparaturkosten, Ausbau- bzw. Renovierungsaufwendungen zum weiteren disziplinierten Sparen anregen. Zum anderen ist die Einkommenssituation der Eigentümerhaushalte ohne Restschuld weitaus komfortabler als die der Mieterhaushalte. Im Durchschnitt haben diese Eigentümer-

haushalte ein um 20% höheres Haushaltseinkommen und die Wohnkosten, die hauptsächlich nur noch aus den Nebenkosten bestehen, sind um mehr als die Hälfte niedriger.

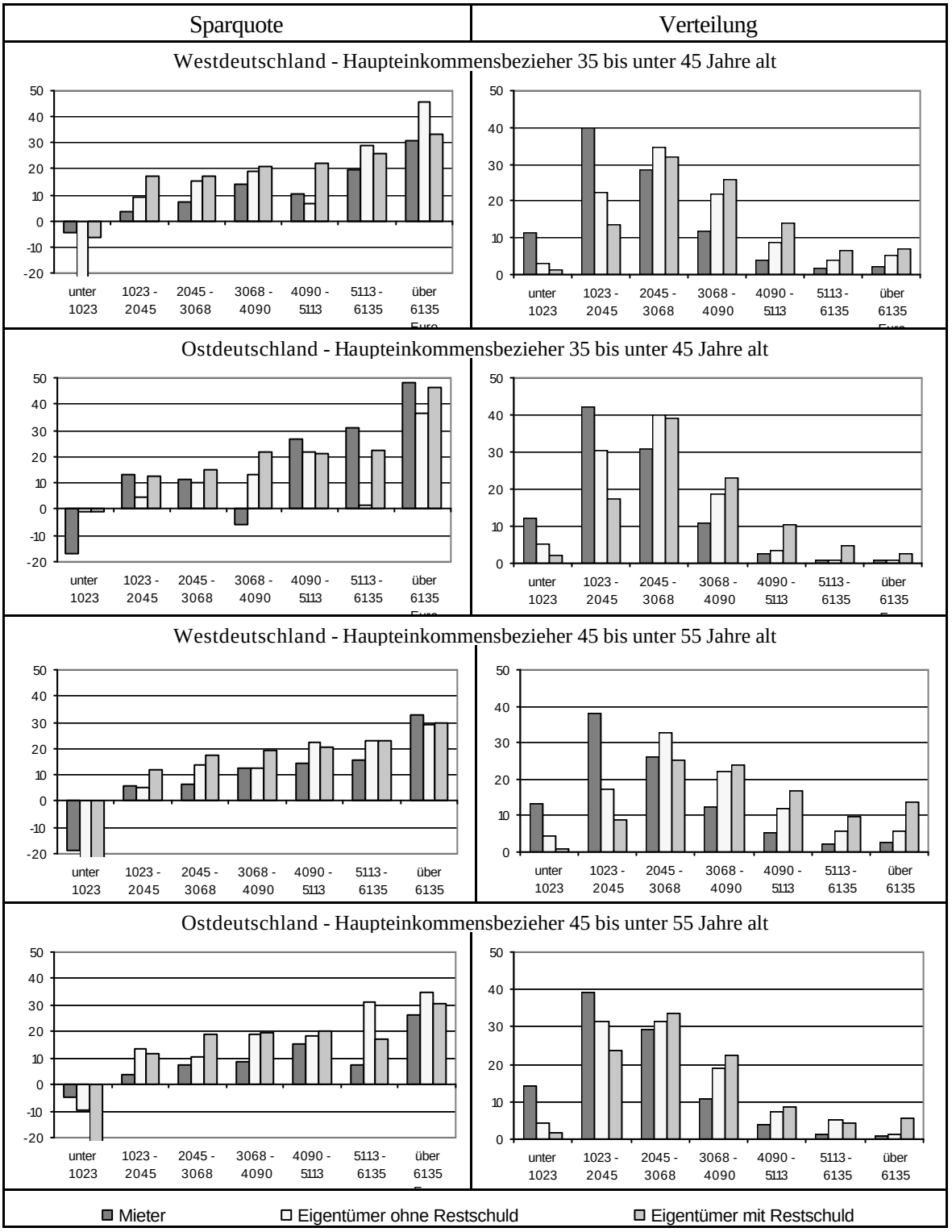
Die höhere durchschnittliche Sparquote der Eigentümerhaushalte ohne Restschuld gegenüber den Mieterhaushalten kann natürlich allein schon durch eine unterschiedliche Einkommensverteilung bzw. durch unterschiedliche demografische Strukturen dieser Haushalte hervorgerufen sein. Im Folgenden wird daher geprüft, ob auch bei tieferer Untergliederung der Haushalte nach Altersgruppen und innerhalb dieser nach Einkommensgruppen die Aussage über eine höhere Sparneigung der Eigentümerhaushalte ohne Restschuld im Vergleich mit den Mieterhaushalten erhalten bleibt. Beispielhaft werden die Haushalte näher betrachtet, deren Haupteinkommensbezieher 35 bis unter 45 Jahre bzw. 45 bis unter 55 Jahre alt ist. Diese beiden Altersgruppen vereinen rund ein Drittel der Mieterhaushalte und gut 40% (West) bzw. gut 50% (Ost) der Eigentümerhaushalte auf sich.

In Westdeutschland, wo die Struktur der Eigentümer- und Mieterhaushalte über viele Jahre – entsprechend der Lebensplanung der Haushalte – gewachsen ist, zeigt sich, dass die Eigentümerhaushalte ohne Restschuld, in denen der Haupteinkommensbezieher 35 bis unter 45 Jahre alt ist, über fast alle Einkommensgruppen hinweg eine höhere Sparquote gegenüber Mieterhaushalten ausweisen (vgl. Abbildung 3). Auffällig ist aber das deutliche Entsparen in der untersten Einkommensgruppe. Diese negative Sparquote kann dadurch beeinflusst sein, dass größere Anschaffungen zu Lasten des Geldvermögens in einem der befragten Haushalte bei geringer Besetzung dieser Untergruppe verstärkt zu Buche schlagen. Zugleich ist in dieser Einkommensgruppe ein Geldvermögen von über 40 Tsd. Euro vorhanden, so dass eine vorübergehend negative Sparquote kein Problem für diese Haushalte darstellt. Bei den Mieterhaushalten dürften in dieser Altersgruppe nur noch wenige auf Wohneigentum ansparen. Dadurch ist die Sparquote der Mieterhaushalte durch „zukünftige Eigentümer“ kaum nach oben verzerrt. Anders das Bild für Ostdeutschland: Hier scheint noch ein Gros der Mieterhaushalte in dieser Altersgruppe für Wohneigentum anzusparen. Besonders in den oberen Einkommensgruppen haben die Mieterhaushalte die höchste Sparquote. Diese Haushalte machen aber kaum 5% der Mieterhaushalte dieser Altersgruppe aus.

In der nächsten Altersgruppe, wo der Haupteinkommensbezieher 45 bis unter 55 Jahre alt ist, zeigt sich ein ähnliches Bild in Westdeutschland, wie für die Altersgruppe 35 bis unter 45 Jahre beschrieben. In den mittleren Einkommensgruppen sparen die Eigentümerhaushalte mit und ohne Restschuld mehr als die Mieterhaushalte. Alle drei Haushaltstypen entsparen bei einem Haushaltseinkommen unter 1 023 Euro. Mieterhaushalte mit einem Haushaltseinkommen über 6 135 Euro haben eine ähnlich hohe Sparquote wie Eigentümerhaushalte in dieser Einkommensgruppe.

Abbildung 3:

Sparquote und Verteilung (in %) nach dem monatlichem Haushaltseinkommen in ausgewählten Altersgruppen der Mieter und Eigentümerhaushalte mit und ohne Restschuld im Jahr 1998



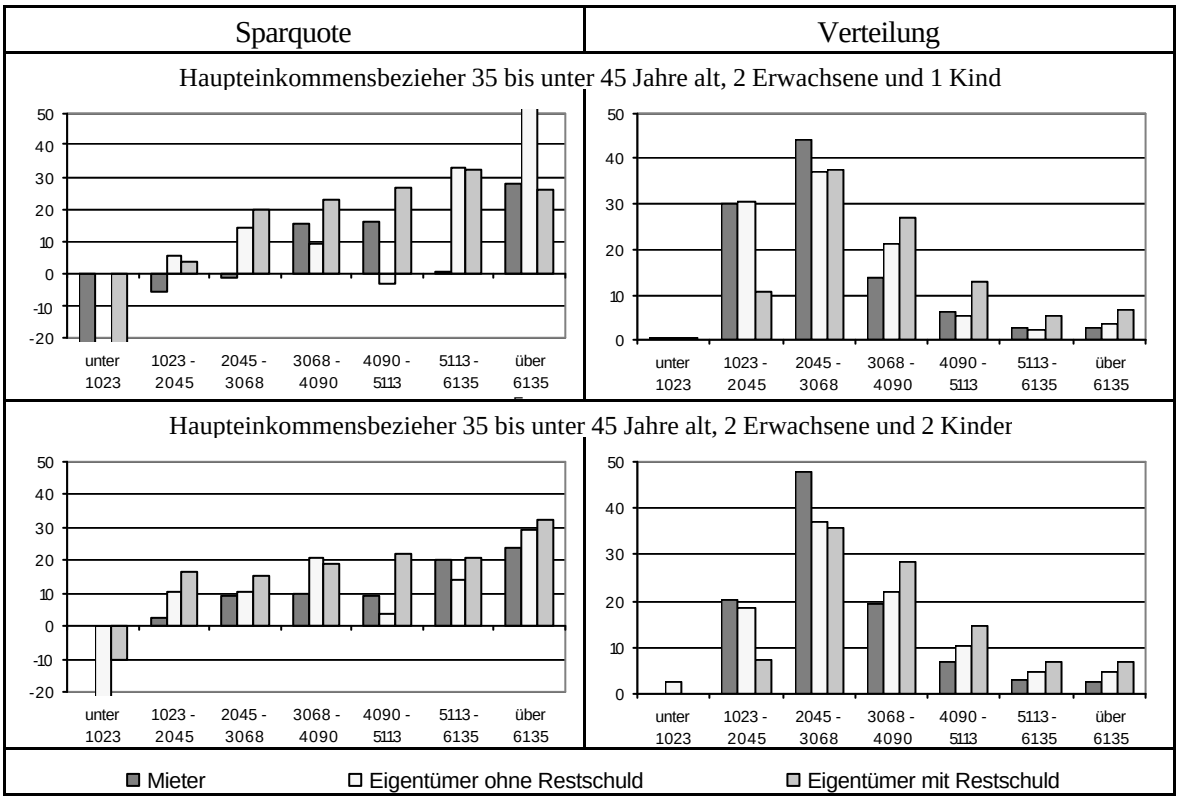

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS.

In Ostdeutschland scheinen Mieterhaushalte mit einem Haupteinkommensbezieher, der 45 bis unter 55 Jahre alt ist, keine verstärkten Sparanstrengungen für den Erwerb eines Eigenheims mehr zu unternehmen. Ihre Sparquote liegt – anders als in der Altersgruppe davor – in allen Einkommensgruppen unter der der Eigentümerhaushalte.

Eine noch weitere Untergliederung der Haushalte unter Einbeziehung der Haushaltsgröße und der Anzahl der Kinder zeigt ein ambivalentes Bild. Es gibt jetzt sowohl höhere als auch niedrigere Sparquoten der Eigentümerhaushalte ohne Restschuld im Vergleich zu den Mieterhaushalten in den verschiedenen Einkommensgruppen. Hier wirkt sich sicher die schwache Besetzung dieser Detailuntergruppen auf das Ergebnis aus. Die unterste und die obersten beiden Einkommensgruppen sind durch weniger als 30 Haushalte in diesen speziellen Haushaltstypen repräsentiert. Der Einfluss von möglichen Ausreißern, d.h. von nicht alltäglichen Einnahmen (größere Geldgeschenke) bzw. Ausgaben (größere Anschaffungen), wird in gering besetzten Gruppen besonders stark. In den von Mietern und Eigentümern noch am stärksten frequentierten Einkommensgruppen (1 023 bis 2045, 2 045 bis 3 068 Euro) weisen die entschuldeten Eigentümerhaushalte aber eine höhere Sparquote gegenüber den Mieterhaushalten aus.

Abbildung 4:

Sparquote und Verteilung (in %) nach dem monatlichem Haushaltseinkommen in ausgewählter Altersgruppe und ausgewählter Haushaltsgröße der Mieter und Eigentümerhaushalte mit und ohne Restschuld in Westdeutschland im Jahr 1998




Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS.

### 3.3 Abhängigkeit der Ersparnis von Einkommen, Vermögen und anderen Faktoren

Möchte man die quantitativen Einflüsse verschiedener Determinanten auf die Höhe der Ersparnis darstellen, so bietet sich die Schätzung einer multivariaten linearen OLS-Regression an. Hierbei ist zu bemerken, dass das Bestimmtheitsmaß der Regressionsgleichung von Querschnittsdaten lange nicht einen solch hohen Wert wie bei Zeitreihenregressionen annimmt, da hier die Wirkung des Trends der Zeitreihe fehlt.

Die Schätzung der Regressionsgleichung erfolgt durch die schrittweise Einbeziehung der unabhängigen Variablen. Als unabhängige Einflussgrößen wurden das Haushaltseinkommen, das Nettogeld- und Nettoimmobilienvermögen, die Haushaltsgröße und das Alter des Haupteinkommensbeziehers (Geburtsjahr) ausgewählt. Darüber hinaus wurden Dummies für Eigentümerhaushalte mit Restschuld und Eigentümerhaushalte ohne Restschuld (Eigentümer mit und ohne Restschuld = 1, Mieter = 0) gesetzt, die den Einfluss des Haushaltsstatus „Eigentümer" auf die Ersparnis messen (vgl. Tabelle 11).

Tabelle 11:

Standardisierter Regressionskoeffizient[a] in Regressionsgleichungen für die Ersparnis der Privathaushalte im Jahr 1998

| | Alle Haushalte | | |
|---|---|---|---|
| Ausgewählte Variable | Deutschland | West | Ost |
| Ausgabefähiges Haushaltseinkommen | 0,441** | 0,436** | 0,473** |
| Nettogeldvermögen | 0,015** | 0,016** | 0,062** |
| Nettoimmobilienvermögen | -0,015** | -0,010** | -0,024** |
| Personenzahl im Haushalt | -0,092** | -0,088** | -0,149** |
| Geburtsjahr | 0,029** | 0,032** | 0,024** |
| Dummy Eigentümer mit Restschuld | 0,041** | 0,038** | 0,061** |
| Dummy Eigentümer ohne Restschuld | 0,000** | 0,001** | 0,020** |
| Fälle (N) hochgerechnet (in Tsd.) | 36 780,4 | 29 954,1 | 6 826,3 |
| Korrigiertes $R^2$ | 0,183** | 0,181** | 0,172** |

[a] Der standardisierte Regressionskoeffizient zeigt die Wirkung der unabhängigen Variablen auf die abhängige Variable innerhalb der geschätzten Gleichung an. Durch die Standardisierung sind die Regressionskoeffizienten der verschiedenen unabhängigen Variablen miteinander vergleichbar. ** – Regressionskoeffizienten bzw. $R^2$ auf dem Niveau von 0,01 signifikant.

In den Haushalten ist das ausgabefähige Haushaltseinkommen erwartungsgemäß die entscheidende Einflussgröße für die Ersparnis. Die anderen ausgewählten Variablen sind zwar signifikant, aber die Stärke ihres Einflusses ist deutlich schwächer. Einen schwach positiven Einfluss auf die Ersparnis hat das Nettogeldvermögen. Vom Anstieg des Immobilienvermögens hingegen geht eine negative – wenn auch geringe – Wirkung auf die Ersparnis aus. Das ist nicht unplausibel, denn mit dem Besitz von hohem Immobilienvermögen dürften die Haushalte konsumfreudiger sein.[13] Die Haushaltsgröße hat einen negativen Einfluss auf die Ersparnis. Das

sumfreudiger sein.[13] Die Haushaltsgröße hat einen negativen Einfluss auf die Ersparnis. Das heißt, pro Kopf betrachtet, wird bei steigender Personenzahl im Haushalt immer weniger gespart (vgl. auch Tabellen 2 und 7). Der lineare Zusammenhang zwischen der Variablen „Geburtsjahr“ und der Ersparnis ist zu hinterfragen. Je höher das Geburtsjahr oder, anders ausgedrückt, je jünger der Haupteinkommensbezieher des Haushalts, desto höher ist die Ersparnis. Die Auswertungsergebnisse nach Altersgruppen besagen, dass die Ersparnis mit dem Alter erst einmal ansteigt, um dann mit höherem Lebensalter wieder abzufallen.

In allen drei Schätzungen ist die Stärke des Einflusses der Variablen „Eigentümerhaushalt ohne Restschuld“ auf die Ersparnis sehr gering, aber dennoch signifikant. Das heißt, die Eigentümerhaushalte, die keinen Baukredit mehr zu tilgen haben, beeinflussen für sich genommen aus ihrem Status „Eigentümerhaushalt ohne Restschuld“ heraus die Ersparnis nur noch wenig. Dagegen haben die Eigentümerhaushalte mit Restschuld durch das Tilgungssparen einen deutlich stärkeren Einfluss auf die Ersparnis.

Die Ermittlung der Regressionsparameter in getrennten Regressionsschätzungen für die unterschiedlichen Haushaltstypen ergibt ein ähnliches Bild (vgl. Tabelle 12).

Tabelle 12:

Standardisierter Regressionskoeffizient in Regressionsgleichungen für die Ersparnis der Eigentümer- und Mieterhaushalte im Jahr 1998

| | Eigentümerhaushalte | | | | Mieterhaushalte | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Mit Restschuld | | Ohne Restschuld | | | |
| Ausgewählte Variable | West | Ost | West | Ost | West | Ost |
| Ausgabefähiges Haushaltseinkommen | 0,430** | 0,607** | 0,403** | 0,468** | 0,388** | 0,370** |
| Nettogeldvermögen | 0,034** | -0,038** | -0,008** | 0,002** | 0,023** | 0,064** |
| Nettoimmobilienvermögen | -0,023** | -0,061** | -0,035** | -0,024** | 0,043** | 0,025** |
| Personenzahl im Haushalt | -0,066** | -0,131** | -0,064** | -0,129** | -0,108** | -0,128** |
| Geburtsjahr | 0,056** | 0,018** | 0,013** | -0,019** | 0,039** | 0,038** |
| Fälle (N), hochgerechnet (in Tsd.) | 7 348,5 | 1 039,7 | 6 068,6 | 733,1 | 16 537,0 | 5 053,3 |
| Korrigiertes $R^2$ | 0,182** | 0,314** | 0,138** | 0,175** | 0,147** | 0,131** |

** Regressionskoeffizienten bzw. $R^2$ auf dem Niveau von 0,01 signifikant.

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS.

Die ausgabefähigen Haushaltseinkommen sind in allen drei Haushaltstypen weiterhin die entscheidende Erklärungsvariable für die Ersparnis.

[13] Nach Berechnungen amerikanischer Ökonomen veranlasst z. B. der Anstieg der Häuserpreise um zehn Prozent die Amerikaner dazu, ihren Konsum um 0,6 Prozent auszuweiten. Vgl. Karl Case, John Quigley, Robert Shiller „Comparing wealth effects: the stockmarket versus the housing market”, National Bureau of Economic Research, October 2001.

Setzt man in die berechnete Regressionsfunktion je Haushaltstyp für die unabhängigen Variablen die Mittelwerte des entsprechenden Haushaltstyps ein und verändert dann nur den Wert der Variablen „ausgabefähiges Haushaltseinkommen“, so erhält man unterschiedliche Sparquoten je Haushaltstyp bei gleichem Haushaltseinkommen (vgl. Tabelle 13).

Tabelle 13:

Sparquote (in %) in Abhängigkeit vom Haushaltseinkommen

| | Eigentümerhaushalte | | | | Mieterhaushalte | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | mit Restschuld | | ohne Restschuld | | | |
| Monatl. ausgabefähiges Haushalteinkommen | West | Ost | West | Ost | West | Ost |
| 1500 Euro | -5,4 | -1,5 | -7,2 | -2,0 | 0,9 | 4,2 |
| 2500 Euro | 12,9 | 17,6 | 11,1 | 16,0 | 12,5 | 14,0 |
| 3500 Euro | 20,7 | 25,8 | 19,0 | 23,7 | 17,5 | 18,1 |
| 4500 Euro | 25,0 | 30,4 | 23,4 | 28,0 | 20,3 | 20,5 |
| 5500 Euro | 27,8 | 33,3 | 26,1 | 30,8 | 22,0 | 21,9 |
| Mittleres ausgabefähiges Haushaltseinkommen je Haushaltstyp | 21,1 | 21,3 | 11,0 | 11,3 | 8,1 | 8,0 |

Quelle: Eigene Berechnungen aus EVS.

Auch bei gleichem Haushaltseinkommen sparen Eigentümerhaushalte mehr als Mieterhaushalte. Je geringer aber die Einkommenshöhe ist, um so weniger können bei sonst unveränderten Bedingungen die Eigentümerhaushalte sparen. Erst mit dem Anstieg der Haushaltseinkommen manifestiert sich die erhöhte Sparneigung der Eigentümerhaushalte. Ab einem monatlichen Haushaltseinkommen von 3 500 Euro wird der Unterschied in der Sparquote richtig deutlich. Die großen Unterschiede zwischen den durchschnittlichen Sparquoten je Haushaltstyp sind – wie hier ersichtlich – in erster Linie auf die Differenzen in den Haushaltseinkommen zurückzuführen.

## 4. Fazit

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Eigentümerhaushalte in Deutschland von ihrem monatlichem ausgabefähigen Haushaltseinkommen aus den unterschiedlichsten Gründen mehr für die Ersparnis aufwenden als Mieterhaushalte. Die durchschnittliche Sparquote der Haushalte, die ihr Wohneigentum selbst nutzen, ist fast doppelt so hoch wie die durchschnittliche Sparquote der Mieterhaushalte, und die Eigentümerhaushalte sparen mehr als den dreifachen Betrag, den Mieterhaushalte sparen.

In den sozioökonomischen Merkmalen unterscheiden sich Eigentümerhaushalte deutlich von Mieterhaushalten. Eigentümerhaushalte bestehen im Durchschnitt aus mehr Personen, die Anzahl der Erwerbstätigen im Haushalt ist höher, im Haushalt leben mehr Kinder und der Haupteinkommensbezieher des Haushalts ist deutlich älter als der des Mieterhaushaltes. All dies schlägt sich in einem rund um die Hälfte höheren monatlichen Haushaltseinkommen gegenüber den Mieterhaushalten nieder.

Ein wesentlicher Grund für die hohe Ersparnis der Eigentümerhaushalte ist die mit der Anschaffung von Wohneigentum i.d.R. einhergehende Rückzahlung von Immobilienkrediten. Die regelmäßige Tilgung der Baukredite ist Bestandteil der Ersparnis und bestimmt diese merklich, denn über 55% der Eigentümerhaushalte haben noch Baukredite abzutragen. Zugleich besteht aber auch die Notwendigkeit, Rücklagen für den Erhalt sowie die Renovierung der Immobilie zu bilden. Zudem sind die Altersvorsorge und größere Anschaffungen ebenfalls bedeutende Sparmotive.

Die höhere Ersparnis der Eigentümerhaushalte manifestiert sich in einem höheren Vermögen dieser Haushalte gegenüber den Mieterhaushalten. Das Gesamtbruttovermögen (Summe aus Geld- und Immobilienvermögen) ist bei Eigentümerhaushalten fast neunmal so hoch wie bei Mieterhaushalten. Der große Abstand ist durch das Immobilienvermögen der Eigentümerhaushalte hervorgerufen. Jedoch auch beim Geldvermögen sind die Eigentümerhaushalte die reicheren. Sie besitzen im Durchschnitt mehr als das Doppelte an Geldvermögen im Vergleich zu den Mieterhaushalten. Somit geht die Ersparnis der Eigentümerhaushalte über das Tilgungssparen hinaus. Augenscheinlich ist starke Zusammenhang von Geld- und Immobilienvermögen bei Eigentümerhaushalten.

Bei Eigentümern, die keine Baukredite mehr zu bedienen haben, fehlt das Tilgungssparen als entscheidendes Sparmotiv, und trotzdem haben sie im Durchschnitt eine leicht höhere Sparquote als Mieterhaushalte. Bei ihnen dürfte zum einen durch das jahrelange Tilgungssparen ein Gewöhnungseffekt zum sparsamen Haushalten entstanden sein. Zum anderen haben sie ein um 20% höheres Haushaltseinkommen als Mieterhaushalte und ihre Wohnkosten sind um die Hälfte niedriger.

Die Ausgangsthese dieser Studie – „Eigentümer sind sparsamer als Mieter“ – wird auch seitens der Regressionsschätzung gestützt. Der Fakt, „Eigentümer zu sein“, beeinflusst die Ersparnis signifikant positiv. Bei einer tieferen Aufteilung der Eigentümer in Haushalte mit und ohne Restschuld hat der Status „Eigentümerhaushalt ohne Restschuld“ für sich genommen keinen merklichen Einfluss auf die Ersparnis. Die Haupteinflussgröße für eine steigende Ersparnis ist in allen Schätzungen das Haushaltseinkommen.

Abschließend ist zu bemerken, dass die Veränderung der Zusammensetzung der Haushalte nach Eigentümer- und Mieterhaushalten für sich genommen die Sparquote der privaten Haushalte in Deutschland merklich beeinflussen dürfte. Ein Anstieg des Anteils der Eigentümerhaushalte, die eine deutlich höhere Sparquote im Vergleich zu den Mieterhaushalte ausweisen, würde bei gleichbleibenden anderen Bedingungen eindeutig zu einer Erhöhung der Sparquote der privaten Haushalte insgesamt führen.

## Literaturverzeichnis

BÖRSCH-SUPAN, A.; ESSIG, L.: Sparen in Deutschland – Ergebnisse der ersten SAVE-Studie. Deutsches Institut für Altersvorsorge (Hrsg.), Köln 2002.

BÖRSCH-SUPAN, A.; HEISS, F.; SEKO, M.: Housing Demand in Germany and Japan – Paper in memoriam of Stephen Mayo. mea – Mannheimer Forschungsinstitut Ökonomie und Demographischer Wandel, Diskussionspapier 08-2002.

BÖRSCH-SUPAN, A.; REIL-HELD A.; RODEPETER R.; SCHNABEL, R.; WINTER, J.: Ersparnisbildung in Deutschland: Messkonzepte und Ergebnisse auf Basis der EVS. Allgemeines Statistisches Archiv 83, Band 4, Göttingen, 1999.

BRAUN, R.; MÖHLENKAMP, R.; PFEIFFER, U.; SIMONS, H.: Vermögensbildung in Deutschland, Studie zur Wohnungs- und Vermögenspolitik. Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen, empirica 2001.

GÖBEL, J.: Warum sparen private Haushalte? UBS Investment, Dezember 2001/Januar 2002.

KÜHNEN, C.: Das Stichprobenverfahren der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1998. Statistisches Bundesamt, Wirtschaft und Statistik, 2/1999.

KURZ, K.: Soziale Ungleichheit beim Erwerb von Wohneigentum – Eine Analyse aus der Lebensverlaufsperspektive. ZUMA, ISI 20 – Juli 1998.

Lebenslagen in Deutschland. Der erste Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung. Bundesministerium für Arbeit und Sozialordnung, Berlin, 2001.

Lebenslagen in Deutschland. Daten und Fakten. Materialband zum ersten Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung. Bundesministerium für Arbeit und Sozialordnung, Berlin, 2001.

MÜNNICH, M.: Einkommens- und Geldvermögensverteilung privater Haushalte in Deutschland – Teil 1, Ergebnis der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1998. Statistisches Bundesamt, Wirtschaft und Statistik, 9/2000.

MÜNNICH, M.: Einkommens- und Geldvermögensverteilung privater Haushalte in Deutschland – Teil 2, Ergebnis der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1998. Statistisches Bundesamt, Wirtschaft und Statistik, 2/2001.

MÜNNICH, M.: Haus- und Grundbesitz sowie Wohnverhältnisse privater Haushalte in Deutschland – Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1998. Statistisches Bundesamt, Wirtschaft und Statistik, 3/1999.

SCHÖNING, W.: Ersparnisbildung und Vermögensanlage privater Haushalte. Zur Fundierung einer Verhaltenstheorie des Sparens mittels einer Auswertung des sozio-ökonomischen Panels, Berlin, Bern, New York, Paris, Wien; Lang, 1996.

SZYDLIK, M.: Wer hat, dem wird gegeben – Befunde zu Erbschaften und Schenkungen in Deutschland. ZUMA, ISI 25 – Januar 2001.

THIELE, S.: Vermögen und Schulden privater Haushalte. Eine Datenanalyse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe. Stiftung DER PRIVATE HAUSHALT, Düsseldorf, 1995.

# Tabellenverzeichnis Seite

Tabelle 1: Ausmaß der Untererfassung in der EVS – Vergleich mit anderen Datenquellen ..... 6

Tabelle 2: Sozioökonomische Merkmale von Eigentümer- und Mieterhaushalten im Jahr 1998 ..... 13

Tabelle 3: Sparquoten und Ersparnis von Eigentümer- und Mieterhaushalten im Jahr 1998 ..... 15

Tabelle 4: Geld- und Immobilienvermögen von Eigentümer- und Mieterhaushalten im Jahr 1998 ..... 19

Tabelle 5: Zusammenhang von Geld- und Immobilienvermögen in Eigentümerhaushalten ..... 20

Tabelle 6: Restschuld an Bau- und Konsumentenkrediten von Eigentümer- und Mieterhaushalten im Jahr 1998 ..... 21

Tabelle 7: Sozioökonomische Merkmale von Eigentümerhaushalten mit und ohne Restschuld in West- und Ostdeutschland ..... 22

Tabelle 8: Sparquoten und Ersparnis von Eigentümerhaushalten mit und ohne Restschuld im Jahr 1998 ..... 23

Tabelle 9: Geld- und Immobilienvermögen von Eigentümerhaushalten mit und ohne Restschuld im Jahr 1998 ..... 24

Tabelle 10: Ersparnis, Einkommen und Vermögen der Eigentümer haushalte mit und ohne Restschuld sowie der Mieterhaushalte im Jahr 1998 ..... 25

Tabelle 11: Standardisierter Regressionskoeffizient in Regressionsgleichungen für die Ersparnis der Privathaushalte im Jahr 1998 ..... 29

Tabelle 12: Standardisierter Regressionskoeffizient in Regressionsgleichungen für die Ersparnis der Eigentümer- und Mieterhaushalte im Jahr 1998 ..... 30

Tabelle 13: Sparquote (in %) in Abhängigkeit vom Haushaltseinkommen ..... 31

## Abbildungsverzeichnis Seite

Abbildung 1: Anteil der Wohneigentümerhaushalte an den Haushalten insgesamt in West- und Ostdeutschland ..... 10

Abbildung 2: Zusammensetzung der Mieter- und Eigentümerhaushalte nach sozioökonomischen Merkmalen im Jahr 1998 in West- und Ostdeutschland ..... 12

Abbildung 3: Sparquote und Verteilung nach dem monatlichem Haushaltseinkommen in ausgewählten Altersgruppen der Mieter und Eigentümerhaushalte mit und ohne Restschuld im Jahr 1998 ..... 27

Abbildung 4: Sparquote und Verteilung nach dem monatlichem Haushaltseinkommen in ausgewählter Altersgruppe und ausgewählter Haushaltsgröße der Mieter und Eigentümerhaushalte mit und ohne Restschuld in Westdeutschland im Jahr 1998 ..... 28