

# DIGITALES ARCHIV

ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft  
*ZBW – Leibniz Information Centre for Economics*

## Periodical Part

### Volkswirtschaft kompakt / BVR Research. 2023

Volkswirtschaft kompakt / BVR Research

#### Provided in Cooperation with:

Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken, Berlin

*Reference:* In: Volkswirtschaft kompakt / BVR Research Volkswirtschaft kompakt / BVR Research. 2023 (2023).

[https://www.bvr.de/p.nsf/0/C0526F5E2B38507EC1258948002EFF86/%24FILE/BVR\\_VolkswirtschaftKompakt\\_Ausgabe\\_1-2023.pdf](https://www.bvr.de/p.nsf/0/C0526F5E2B38507EC1258948002EFF86/%24FILE/BVR_VolkswirtschaftKompakt_Ausgabe_1-2023.pdf).

[https://www.bvr.de/p.nsf/0/129DF7B3D5DC2BC8C1258966002B106E/%24FILE/BVR\\_VolkswirtschaftKompakt\\_Ausgabe\\_2-2023.pdf](https://www.bvr.de/p.nsf/0/129DF7B3D5DC2BC8C1258966002B106E/%24FILE/BVR_VolkswirtschaftKompakt_Ausgabe_2-2023.pdf).

This Version is available at:

<http://hdl.handle.net/11159/652755>

#### Kontakt/Contact

ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft/Leibniz Information Centre for Economics  
Düsternbrooker Weg 120  
24105 Kiel (Germany)  
E-Mail: [rights\[at\]zbw.eu](mailto:rights[at]zbw.eu)  
<https://www.zbw.eu/econis-archiv/>

#### Standard-Nutzungsbedingungen:

Dieses Dokument darf zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen. Sofern für das Dokument eine Open-Content-Lizenz verwendet wurde, so gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

<https://zbw.eu/econis-archiv/termsfuse>

#### Terms of use:

*This document may be saved and copied for your personal and scholarly purposes. You are not to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public. If the document is made available under a Creative Commons Licence you may exercise further usage rights as specified in the licence.*

# VOLKSWIRTSCHAFT KOMPAKT

Wirtschaftspolitik, Finanzmärkte, Konjunktur

Herausgeber: Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken · BVR · Volkswirtschaft/Mittelstandspolitik  
 Verantwortlich: Dr. Andreas Bley · Schellingstraße 4 · 10785 Berlin · Telefon: 030 2021-15 00 · Telefax 030 2021-1904  
 Internet: <http://www.bvr.de> · E-Mail: [volkswirtschaft@bvr.de](mailto:volkswirtschaft@bvr.de)

## Weltspartag 2023: Inflation strapaziert Sparer, Sachvermögensbildung besonders betroffen

### Executive Summary

Der Weltspartag 2023 steht im Schatten der Inflation, die die Rahmenbedingungen des Sparens aus den letzten knapp zehn Jahren abrupt beendet hat. Zum einen bedeuten die steigenden Preise Kaufkraftverluste, zum anderen reagierten die Notenbanken mit starken Zinsänderungen, um diese Preisanstiege zu stoppen.

Dieses Kompakt beschäftigt sich damit, wie die Geld- und Sachvermögensbildung von ihrem neuen Rahmen strapaziert und verändert wird. Auf der Geldseite belasten die höheren Lebenshaltungskosten die Sparfähigkeit, während die steigenden Zinsen Chancen bieten. Die Immobilienseite leidet unter hohen Preisen und Kosten, die den Neubau als Zugang zum Sachvermögen ausschalten. Dabei erweist sich das Eigenheim in einer repräsentativen Kantar-Umfrage für den BVR als effektive Vorsorge: Eigentümer können mit wie ohne Kreditbelastungen fast das Doppelte von Mietern sparen. Auch können sie ihre Sparziele eher erreichen und halten sich für sparfähiger als Mieter. Doch der Besitz konzentriert sich aufgrund der gegenwärtigen Lage zusehends auf Hochverdiener und Ältere.

Das Kompakt schließt daher mit dem politischen Appell, die Eigentumsbildung und weitere Vorsorge stärker zu fördern. Dazu sollten vor allem die Erwerbsnebenkosten sinken. Bund wie Länder haben mit der Grunderwerbssteuer einen direkten Hebel, allein fehlt die Bereitschaft auf Seiten vieler Bundesländer. Zudem bieten die Baukosten, insbesondere im bürokratischen und Auflagenbereich, einen wichtigen Hebel an. Auf diese Weise würde mehr Sparern die Anlageoption Eigenheim ermöglicht. Davon profitieren indirekt auch mietende Sparer, da der Druck am Mietemarkt sinken würde, ihre Sparfähigkeit also steigen könnte.



### Inhalt

<b>Sparen gegen die Inflation und mit der Zinswende</b>	<b>2</b>
Dr. Alex Korff	
E-Mail: <a href="mailto:a.korff@bvr.de">a.korff@bvr.de</a>	
<b>Die Immobilie ersparen? Der schwerer zu erreichende Sparvorteil von Eigentümern</b>	<b>4</b>
Dr. Alex Korff	
E-Mail: <a href="mailto:a.korff@bvr.de">a.korff@bvr.de</a>	

## Sparen wider die Inflation und mit der Zinswende

### Sparen wider die Inflation ...

Der Weltspartag im Jahr 2023 steht unter dem Stern der hohen Inflation, die im vergangenen Jahr einen Wert von 6,9 % erreichte und 2023 durchschnittlich bei rund 6 % liegen dürfte. Gäbe es keine Einkommensverluste, wäre zu erwarten, dass die Bürger ihre Sparziele mit der Inflation erhöhen. Dies ist laut einer repräsentativen Kantar-Umfrage zum Sparverhalten, die der BVR beauftragte, jedoch nicht der Fall.

Deutlich zeigt sich, dass die Bürger ihre Sparfähigkeit infolge der Inflation eingeschränkt sehen. Der durchschnittliche Deutsche glaubt im Jahr 2023, selbst bei vertretbaren Einschränkungen seiner Lebenshaltung 189 Euro zurücklegen zu können. Damit sinkt der Wert zum Vorjahr nominal um 0,53 %. Real fällt der Verlust noch stärker aus, da der gesparte Euro durch die Inflation des Vorjahres 6,9 % an Wert verloren hat (siehe Abbildung 1). In Kaufkraft geben die Deutschen in der Umfrage also an, 7,43 % weniger sparen zu können als 2022.

Als Reaktion auf diese Verluste erhöhten die Deutschen zwar ihre Sparvolumina – im Durchschnitt um 2,35 % auf 174 Euro – und ihre Sparziele – um 2,7 % auf 228 Euro. Beides bleibt damit aber hinter den Kaufkraftverlusten zurück. Real sparen die Deutschen im Durchschnitt 4,55 % weniger als 2022, obwohl sie in Zahlen monatlich im Schnitt zumindest 4 Euro mehr zurücklegen.

Möglich ist jedoch auch, dass die Sparer das neue Inflationsumfeld noch nicht verarbeitet haben und

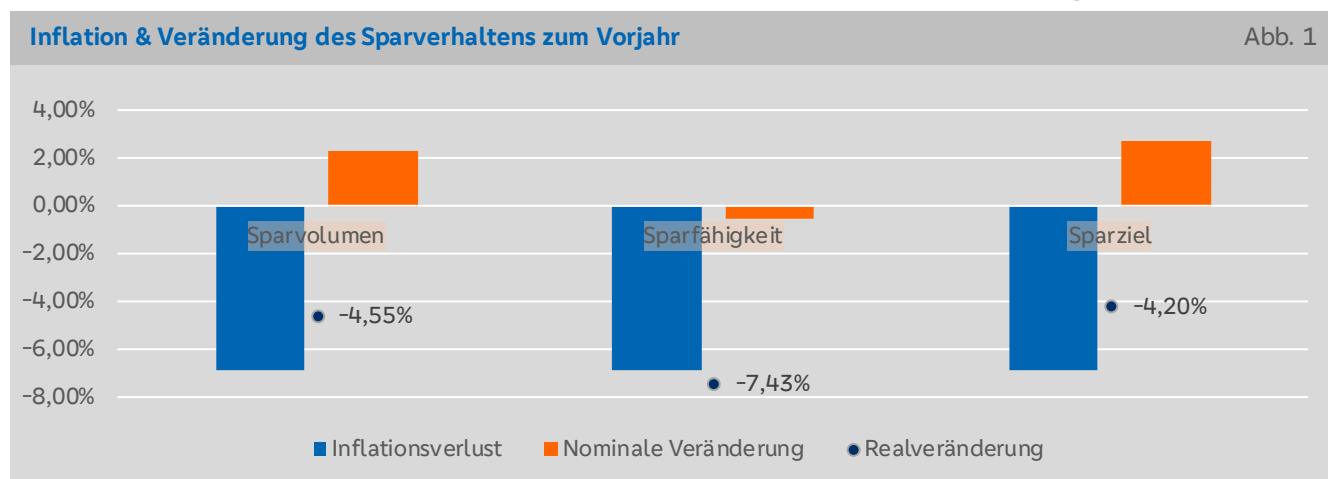
Verhalten wie Ziele daher entsprechend des Ziel- und Richtwertes von 2 % Inflation anpassen. Dies entspräche den Umfragen der EZB, wonach die mittelfristigen Inflationserwartungen bisher nicht entankert sind, und wäre daher im Sinne der Geldpolitiker.

In Summe erweist sich das Sparverhalten als strapaziert, aber angesichts des Energiepreis- und Inflationschocks des Vorjahres robust. Dennoch überwiegt die Belastung, weshalb die Sparquote im ersten Quartal 2023 auf 13,4 % sank, den niedrigsten Wert eines ersten Quartals seit 2016. 2022 wie 2019 lag die Quote im ersten Quartal rund einen Prozentpunkt darüber; in den außergewöhnlichen Coronajahren noch einmal höher. Das bestätigt die Frühjahrsschätzung des BVR, nach der die Sparquote in diesem Jahr in den Bereich um 10,6 % zurückfallen dürfte.

### ... und mit der Zinswende

Eine Chance, aber auch eine weitere Herausforderung stellt dabei das neue Zinsumfeld dar, welches durch Leitzinserhöhungen zur Inflationsbekämpfung entstand. Die Sparer reagierten hierauf rational und passeten ihre Anlagenentscheidungen an.

In den vergangenen vier Quartalen, also dem Zeitraum der Zinswende zwischen April 2022 und März 2023, bildeten die Deutschen 282,4 Milliarden Euro neues Geldvermögen. Davon floss ungefähr die Hälfte, 139,0 Milliarden Euro, in Bankguthaben und Anleihen als festverzinsliche Anlageformen, die durch die höheren Zinsen attraktiver wurden. Spezifisch legten die Sparer 84,2 Milliarden Euro in Termingelder, 25,9 Milliarden



Quellen: BVR

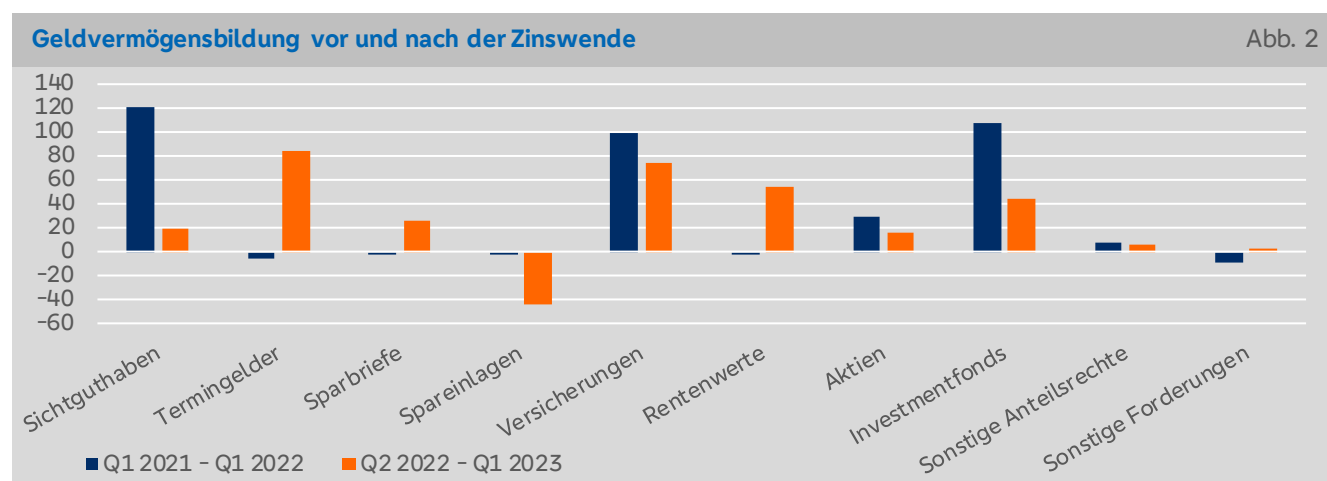
in Sparbriefe und 54 Milliarden Euro in Rentenwerte an (siehe Abbildung 2). In den vier Quartalen vor der Zinswende, von April 2021 bis März 2022, waren aus diesen Anlageformen noch 9,1 Milliarden Euro abgeflossen; bei einer deutlich höheren Geldvermögensbildung von 343,3 Milliarden Euro.

Per Saldo ging dadurch die Geldvermögensbildung in Sichtguthaben deutlich zurück: Auf einen Zufluss von 59,1 Milliarden Euro zwischen Q2 2021 und Q1 2022 folgte ein Abfluss von 14,9 Milliarden Euro ein Jahr später. Aus den Spareinlagen seit März 2022 zogen die Einleger sogar 44,2 Milliarden Euro ab.

Da die Renditen festverzinslicher Papiere stiegen, wurde der Aktienmarkt trotz Kurserholung relativ unattraktiver. Denn die Dividenden und die Kursentwicklung konnten mit dieser Entwicklung nicht Schritt halten, da sie von Zinswende und sich abschwächender Konjunktur belastet wurden sowie einer höheren Volatilität infolge des Ukrainekriegs und drohender Konflikte mit China. Daher halbierten sich etwa die Neuanlagen in Aktien und Investmentfonds um mehr als die Hälfte von 144,3 Milliarden Euro auf 65,7 Milliarden Euro.

Ein Teil dieser Rückgänge entfällt allerdings auch auf den höheren Konsum nach den durch Corona und Coronamaßnahmen erzwungenen Verzicht bis ins Jahr 2022 hinein. Auch dadurch sank die Geldvermögensbildung, neben den Belastungen der Inflation, wie sich bei den Versicherungseinzahlungen zeigt. Diese sind für gewöhnlich stabil bis leicht rückläufig, gingen in den vergangenen vier Quartalen zu den vier vorangehenden jedoch um 24,7 Milliarden Euro auf 74,2 Milliarden zurück. Das ist größtenteils auf die Normalisierung nach Corona zurückzuführen, in Teilen aber sicherlich auch auf Anlegerentscheidungen und demographische Veränderungen.

Insgesamt zeigen sich die Sparer in ihrer Geldvermögensbildung rational und robust. Die Geldvermögensbildung in Prozent des verfügbaren Einkommens lag deshalb zwischen dem zweiten Quartal 2022 und dem ersten Quartal 2023 nur noch bei 12,5 %. In den vier Quartalen vor Corona waren es noch sehr hohe 16,2 % gewesen. Auch das Geldvermögen aller Deutschen insgesamt lag am Ende des ersten Quartals 2023 mit 335,4 % des verfügbaren Einkommens aller Deutschen höher als vor Corona, am Ende des ersten Quartals 2020 mit 325,6 %.



Quellen: BVR, LSEG Datastream, Bundesbank

## Die Immobilie ersparen? Der schwerer zu erreichende Sparvorteil von Eigentümern

### Sparvorteil Eigentum

Weniger robust erweist sich hingegen die Sachvermögensbildung, also die Immobilie, der zweite Pfeiler des Sparens. Das Eigenheim gehört dabei zu den größten und wichtigsten Sparzielen weltweit. Diese Investition ist für die meisten Menschen die größte – oder zu große – in ihrem Leben und wird mit Freiheit und Selbstständigkeit gleichgesetzt. Sie bedeutet zugleich eine langfristige Festlegung gegenüber der flexiblen Mietwohnung. Rund 70 Prozent der Mieter wünschen sich in Umfragen diesen Schritt.

Mit Immobilien können Eigentümer wirksam vorsorgen. Sie sparen 239 Euro im Monat, fast doppelt so viel wie Mieter (124 Euro; siehe Abbildung 3). Denn an die Stelle der Mietzahlungen tritt der Wohnungskredit, mit dessen Tilgung sie Sachvermögen aufbauen. Zusätzlich müssen zwar die Unterhaltskosten des Eigenheims und der Kreditzins geleistet werden. Diese Posten finden sich implizit jedoch auch in der Miete, da der Vermieter sie umlegt, um seine Kosten der Vermietung zu decken. Dadurch liegen die monatlichen Kosten von Eigentum unter den Mietkosten einer vergleichbaren Immobilie. Spezifisch spart ein Eigentümer den Gewinn, den ein Vermieter auf sein eingesetztes Kapital erwirtschaften möchte – wie ein Anleger auf seine Einlagen oder Aktien.

Jedoch müssen Eigentümer auch die erwähnte Tilgung leisten können. Zwar bauen sie mit dieser netto Vermögen auf, indem sie die Immobilie abbezahlen. Die dafür nötigen Mittel fließen aber trotzdem aus der Haushaltskasse ab, müssen also aus dem

Haushaltseinkommen gestemmt werden können. Dies und das nötige Eigenkapital sind die Hürden, die prospective Eigentumsbesitzer überwinden müssen.

Das Sparvolumen hängt daher neben dem Eigentum auch vom Status der Kredittilgung ab, aber anders als deren Belastung auf den ersten Blick vermuten lassen würde. Während ein durchschnittlicher Eigentümer, der seinen Kredit bereits abbezahlt hat, 213 Euro im Monat zurücklegt, sparen Eigentümer mit laufendem Kredit 308 Euro im Monat. Wie erwähnt, bringen es Mieter im Schnitt auf deutlich niedrigere 124 Euro.

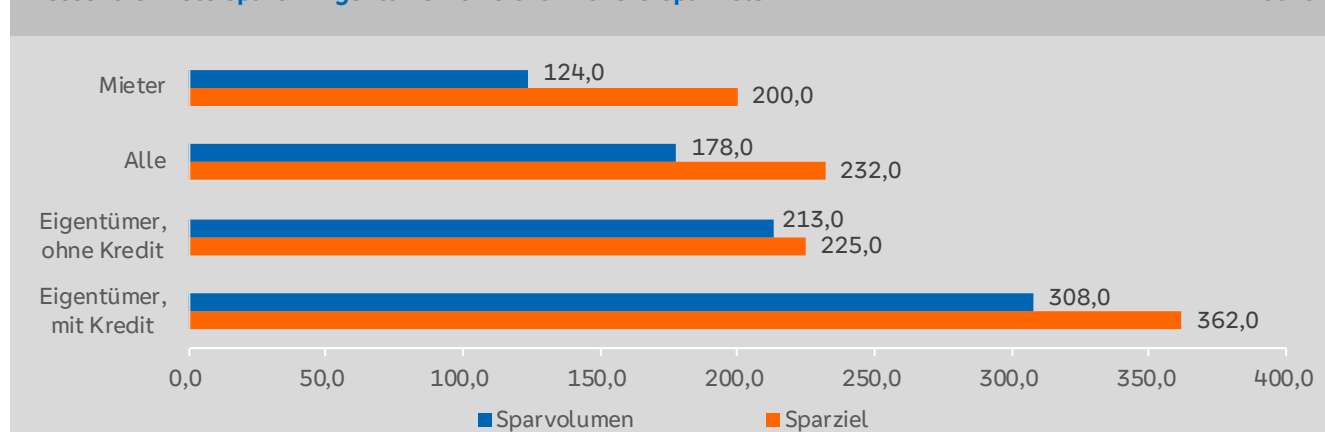
Dieses höhere Volumen entspricht nicht unbedingt einer höheren Sparneigung. So geben Mieter in einer repräsentativen Kantar-Umfrage für den BVR an, 200 Euro monatlich sparen zu wollen beziehungsweise für ihre gesteckten Ziele sparen zu müssen. Dieses Ziel erreichen sie zu knapp zwei Dritteln. Eigentümer ohne Kredit hingegen geben ein nur etwas höheres Sparziel von 225 Euro an, dass sie allerdings zu 95 Prozent erreichen.

Anders verhalten sich Eigentümer mit laufendem Immobilienkredit: Sie geben im Durchschnitt ein Sparziel von 362 Euro an, also gut das Anderthalbfache jener Eigentümer, deren Kredit bereits abbezahlt ist, und fast das Doppelte von Mietern. Doch selbst dieses ambitionierte Sparziel erreichen sie im Schnitt zu 85 Prozent, was einer monatlichen Ersparnis von 308 Euro entspricht; fast die Hälfte mehr als Eigentümer ohne Kredit und das Zweieinhalbfache von Mietern.

Eigentümer mit Kredit weichen auch in ihrer

**Besser die Miete sparen: Eigentümer erreichen höhere Sparziele**

Abb. 3



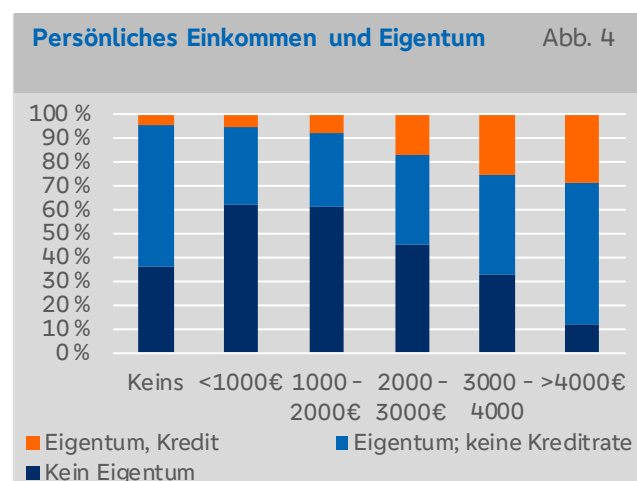
Quellen: BVR

Sparfähigkeit von den beiden anderen Gruppen ab. Die Sparfähigkeit ist das Sparvolumen, das die befragten Bundesbürger glauben, mit akzeptabler Einschränkung erreichen zu können. Eigentümer mit Kredit schätzen diese Sparfähigkeit im Durchschnitt ungefähr so hoch ein wie ihre tatsächliche Ersparnis. Ist der Wohnungskredit abbezahlt, ändert sich das Bild. Eigentümer ohne Kredit geben an, maximal rund 239 Euro sparen zu können. Damit übertreffen sie ihre Sparziele um 14 Euro. Mieter hingegen schätzen, dass sie ihre Ersparnis maximal noch um 10 Euro erhöhen könnten. Die dann erreichten durchschnittlich 134 Euro lägen weiterhin deutlich unter ihrem Sparziel von 200.

Diese Ergebnisse hängen mit der Alters- und Einkommensverteilung zusammen, die im folgenden Teil beleuchtet werden.

### Wem gehört das Eigentum?

Wohneigentum ist über Alter und Einkommen nicht gleichverteilt. Die Eigentumsquote steigt von einem guten Drittel für erwachsene Deutsche mit unter 1.000 Euro monatlichem Nettoeinkommen auf zwei Drittel für Deutsche mit mindestens 4.000 Euro Einkommen (s. Abb. 4). Eine Anomalie stellen hierbei die Deutschen ohne persönliches Einkommen dar, die ebenfalls zu zwei Dritteln in – fast immer – abbezahlem Eigentum wohnen. Hierbei dürfte es sich um Hausfrauen/-männer und erwachsene, aber Zuhause wohnende Kinder handeln. Diese hohe Quote zeigt aber zugleich einen Teil des Vorsorgewerts eines (abbezahlen)



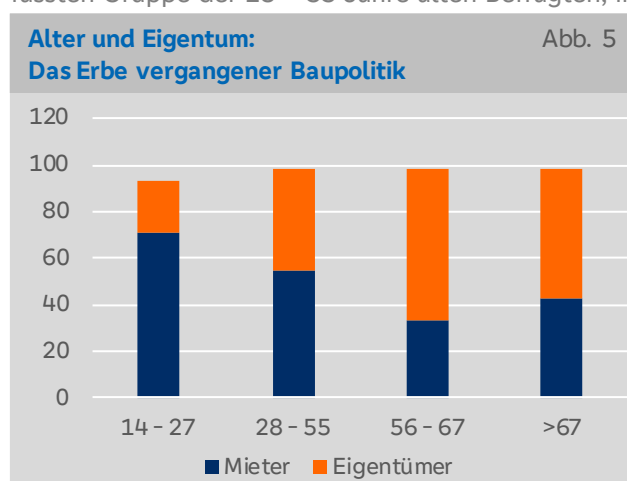
Quellen: BVR

Eigenheims, das diese Lebensformen erst ermöglicht.

Umgekehrt findet sich Eigentum, das noch abbezahlt wird, fast ausschließlich in den höchsten Einkommensgruppen. So gibt insgesamt ein Viertel der Haushalte an, einen Immobilienkredit abbezahlen zu müssen. Davon gehören 87 Prozent zur besser verdienenden Hälfte der Haushalte mit mindestens 3000 Euro monatlichem Nettoeinkommen. Angesichts der hohen Preise (siehe BVR Volkswirtschaft Kompakt vom 25. Juli 2023) können fast ausschließlich diese Haushalte einen Kauf finanzieren. Diese Einkommensverteilung erklärt in Teilen auch die höheren Sparvolumina tilgender Eigentümer.

Bei den Krediten zeigt sich ferner der Faktor Alter. Denn die Eigentümer, die noch einen Kredit abbezahlen müssen, sind im Schnitt jünger als Eigentümer ohne Kredit. So müssen 19,1 Prozent der Altersgruppe 28 bis 55 noch einen Kredit abbezahlen, aber nur 1,2 Prozent der Über-67-Jährigen. Das entspricht erneut dem Vorsorgemotiv, nach dem die Immobilie während der Erwerbstätigkeit abbezahlt wird, um im Anschluss günstiger darin leben zu können als vergleichbar zur Miete.

Dieses Vorsorgemotiv können gegenwärtig vor allem die älteren Kohorten nutzen. In der Gruppe der bald bis gerade Verrenteten von 56 bis 67 Jahren liegt sie bei 65,4 Prozent, also erneut knapp zwei Dritteln. Von der Gruppe der über 67-Jährigen besitzen immerhin noch 55,5 Prozent Eigentum. Damit liegen sie über der Gesamtbevölkerung mit 47,9 Prozent und der weit gefassten Gruppe der 28 – 55 Jahre alten Befragten, in



der es 43,6 Prozent Eigentümer gibt. Umgekehrt formuliert: Der durchschnittliche Eigentümer ist 57,7 Jahre alt, der durchschnittliche Mieter 48,5 Jahre. In Teilen ist das unausweichlich, da ein Kauf erst nach aufgebaute Eigenkapital möglich sein kann. Aber ab einem gewissen Alter bleibt der richtige Zeitpunkt verpasst, da nicht mehr genügend Zeit übrig bleibt, den Kredit abzuzahlen.

Die älteren Eigentümer profitieren dabei auch von den Baubooms der Vergangenheit. Bis in die Siebziger Jahre und erneut in den Neunziger Jahren wurden jährlich 400.000 Wohnungen oder mehr fertiggestellt. Für die Siebziger Jahre gilt diese Zahl allein für die ehemalige BRD. Es kommen also die in der ehemaligen DDR gebauten Wohnungen hinzu. Diese Zahl wurde selbst im Boom der Niedrigzinsphase nicht wieder erreicht. Das heißt, das jährliche Angebot an Eigentum war in früheren Bauzyklen höher.

Denn Neubau wird zwangsläufig zum Verkauf angeboten und schafft dadurch Kaufgelegenheiten. Selbst bei gleichen Preisen stünde so mehr Haushalten der Weg ins Eigenheim offen, da überhaupt nicht bereits genutzte Wohneinheiten verfügbar wären. Wird hingegen ein Bestandsbau angeboten, ziehen die Eigentümer entweder um und brauchen eine alternative Einheit oder es handelt sich um einen Todesfall.

Die Preise bleiben bei steigendem Angebot aber nicht gleich, sondern sinken, weil potentielle Käufer nicht um ein zu knappes Angebot bieten müssten, sondern auf ein anderes Neubauprojekt ausweichen könnten. Das Ausbleiben dieses Neubaus trägt somit zur

Altersschiefe der Eigentumsverteilung bei, da ihm der in vergangenen Baubooms gewachsene Bestand gegenübersteht. Gleichzeitig verschärft die so entstehende Knappheit die Einkommensschiefe.

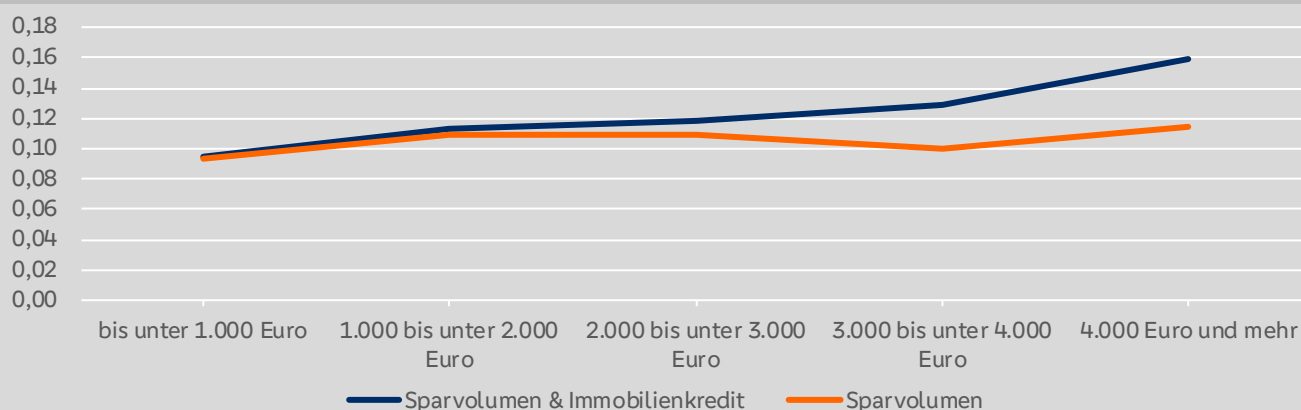
### Eigentum nicht nur eine Frage des Willens

Neben den Charakteristika unterscheiden sich Mieter und Eigentümer auch im Sparverhalten. Zwar gibt es nach Einkommensgruppen, die sich im Eigentum deutlich unterscheiden, keine bedeutenden Unterschiede in der Sparquote; außer an den Rändern. Doch ändert sich das, wenn die Immobilienkredite eingerechnet werden, die durch die Tilgung teilweise eine Ersparnis darstellen (s. Abb. 6). Dann steigt diese kombinierte Spar- und Kreditquote von 9,4 Prozent in der unteren Einkommensgruppe stetig auf 15,9 Prozent in der Gruppe der Haushalte mit mindestens 4000 Euro monatlichen Einkommens. Der Anstieg beschleunigt sich zum oberen Ende der Einkommensverteilung.

Er überschätzt die tatsächliche Sparquote aber, da Tilgung und Zins der Kredite in der Befragung nicht voneinander getrennt werden können. Volkswirtschaftlich handelt es sich dabei aber um unterschiedliche Kategorien: Die Tilgung entspricht dem Abbau von Verbindlichkeiten, die mit dem Aufbau von Sachvermögen im Moment des Hauskaufes entstanden. Netto ist dies Vermögensaufbau. Die Zinsen hingegen werden von den verfügbaren Einkommen der Privathaushalte als Ausgaben, aber nicht Konsum, abgezogen.

**Sparquote & Immobilienkredit nach Haushaltseinkommen**

Abb. 6



Quellen: BVR

In der Folge stellt sich die Frage, ob diese höhere Ersparnis beziehungsweise der stärkere Vermögensaufbau aus einer höheren Sparneigung folgt oder ob sie von Einkommen beziehungsweise Eigentum ermöglicht wird. Ein Indiz liefern hierbei die Sparabsichten, bei denen abgefragt wird, ob die Personen in den kommenden 12 Monaten mehr oder weniger sparen wollen als bisher. 15,3 Prozent der Mieter, aber nur 9,8 Prozent der Eigentümer geben hierbei an, etwas oder wesentlich mehr sparen zu wollen. Das spricht zumindest gegen eine stärkere Sparneigung der Immobilienbesitzer insgesamt. Es ist aber zu berücksichtigen, dass die Sparvolumina dieser Besitzer höher sind und die Ziele daher bereits eher erreicht werden.

Zudem sind die Eigentümer in dieser Frage sehr heterogen. 18,2 Prozent der Eigentümer mit Kredit, die bereits mit Abstand am meisten sparen, geben an, in den kommenden 12 Monaten mehr sparen zu wollen. Bei den Eigentümern, die ihre Kredite bereits abbezahlt haben (oder nie brauchten), sind es 7,4 Prozent, die mehr sparen wollen. Die durchaus intuitive Interpretation dieser Diskrepanz ist, dass jene Haushalte eine höhere Sparneigung aufweisen, die aktiv Vermögen aufbauen, ob in Kapital oder Immobilien. Besteht das Vermögen bereits, lässt diese nach.

Da Eigentümer mit Kredit jedoch auch Besserverdiener sind, besteht hier zugleich eine Wechselwirkung zwischen Sparfähigkeit und Einkommen. Denn der Konsum, gerade lebenswichtiger Grundbedürfnisse, steigt nicht proportional mit dem Einkommen. Diese Haushalte verfügen also bereits bei gleichem Verhalten über mehr freies Einkommen, das angelegt werden kann.

Auf das Sparverhalten wirken sich schließlich auch etwaige Kinder der Haushalte aus. Sie bedeuten höhere Ausgaben für den Haushalt und, oftmals, auch niedrigere Einkommen durch Teilzeitarbeit aus Betreuungsgründen. Entsprechend sinkt die Sparfähigkeit. Die Studie liefert hierfür ebenfalls Indizien. So haben Mieter mit einem Haushaltseinkommen von 3000 bis 4500 Euro eine deutlich niedrigere Sparquote als Eigentümer dieser

Einkommensklassen. Diese Mieter sind jedoch im Schnitt deutlich jünger, um die 40 Jahre, während die Eigentümer der gleichen Einkommensklasse bereits um die 50 sind. Daher dürften sie den höheren Anteil minderjähriger Kinder im Haushalt aufweisen, denn Eltern sind bei Geburt durchschnittlich 31,7 (Mutter) beziehungsweise 34,7 (Vater) Jahre alt. Diese Haushalte hätten dadurch höhere Kosten und ceteris paribus eine geringere Sparfähigkeit.

In Konsequenz bleibt die Kausalität des Sparverhaltens von Eigentümern schwer zu etablieren: Können sie mehr sparen, weil sie Eigentum haben, oder haben sie Eigentum, weil sie mehr sparen können? Die Analyse liefert nichtsdestotrotz Indizien, dass vor allem das Einkommen und eine größere freie Verfügbarkeit desselben die gewichtigste Rolle bei beiden Fragen stellt. Zudem wird deutlich, dass bestehendes Eigentum positiv mit der Sparfähigkeit verbunden ist.

### Die Vorsorge Eigentum ermöglichen

Das heißt, dass Eigentum eine effektive Vorsorge darstellt: Eigentümer können mehr sparen, sind mit ihren Sparvolumina zufriedener und verfügen zusätzlich über den absichernden Vermögenswert ihrer Immobilie.

Doch unter den gegenwärtigen Marktbedingungen können nur zunehmend hohe Einkommensklassen noch einen Erwerb stemmen. Die Vorsorge droht zu einem Privileg für diese Einkommensgruppen und für bestehende, daher meist ältere Eigentümer zu werden. Die jüngere Mittelschicht wird zusehends ausgeschlossen.

Die Politik sollte dem entgegenwirken, sowohl zur Stärkung der Altersvorsorge als auch im Sinne der Teilhabe.

Hierzu muss der Neubau gestärkt werden, der auch vielen heutigen Besitzern zum Eigenheim verhalf. Eine Neubauten stellen eine Ausweitung des Wohnungsangebots dar und beleben so die Preisbildung am Markt. Tendenziell wirkt Neubau dabei dämpfend, da Angebotsknappheiten am Markt gelindert werden. Zugleich sorgt der Neubau für

Umzüge dann neuer Eigentümer, die auch Mieter entlasten.

Der Staat hat hierzu die Möglichkeit, wenngleich es eines Kompromisses zwischen Bund und Ländern bedarf. Wie im Positionspapier des BVR zur Wohnungspolitik vom 22. September neben einer Vielzahl weiterer Maßnahmen gefordert, könnte er die Grunderwerbssteuer senken sowie Genehmigungsverfahren und Bauvorschriften vereinfachen und vereinheitlichen.

Bisherige Maßnahmen wie moderate Expansionen der KfW-Förderprogramme oder das Aussetzen einer Baunormverschärfung greifen zu kurz. Soll es breiten Teilen der Gesellschaft ermöglicht werden, Wohneigentum aufzubauen, muss die Gesellschaft auch in der Breite entlastet werden. Ohne Steuer- und Abgabensenkungen kann das nicht erreicht werden. Auch ein wirksamer Bürokratieabbau, etwa durch bundesweit gültige Verfahren und kompaktere Prüfungen z.B. bei der KfW, bleibt unerlässlich. Andernfalls bleiben finanzierbare Projekte in Amtsstuben auf der Strecke.

Eingriffe hier würden nicht nur dem Immobilienmarkt helfen, sondern vor allem die Vorsorgeoption Eigentum für weitere Bevölkerungsschichten am Leben halten. Der hier vorgeschlagene Ansatz, den Vermögensaufbau zu unterstützen, gilt indes ebenso für reine Finanzanlagen, so etwa für die nötige Reform der Riesterrente. Auch hier bremsen hohe regulatorische Komplexität und Abgabenlasten die Erträglichkeit der privaten Vorsorge. ■