

Zur Psychologie und Ökonomie des Wohneigentums



Bearbeitung: Antje Flade, Uwe Wullkopf, Günter Lohmann

Institut Wohnen und Umwelt GmbH

Annastraße 15

64285 Darmstadt

Tel. 06151-2904-0

Fax 06151-2904-97

e-mail g.lohmann@iwu.de

IWU-Bestellnummer: 03/04

Institut Wohnen und Umwelt

Juni 2004

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage und Ziele	1
1.2	Datenquellen	1
2	Ergebnisse aus Umfragen	3
2.1	Soziodemografische Merkmale von Mietern und Eigentümern	3
2.2	Die objektiven Wohnbedingungen: Wohnflächen und Haustypen	4
2.3	Bewertungen der Wohnbedingungen durch Mieter und Eigentümer	5
2.4	Zufriedenheiten mit verschiedenen Lebensbereichen von Mietern und Eigentümern	7
2.5	Exkurs: Wohn- und Lebenszufriedenheit von Bewohnern unterschiedlicher Haustypen	10
2.6	Fazit	11
3	Psychologische Aspekte	12
3.1	Gründe für den Erwerb von Wohneigentum	12
3.2	Auswirkungen von Wohneigentum	14
3.3	Fazit	16
4	Vom Nutzen der Eigenheimzulage	18
4.1	Steuerliche Gleichbehandlung aller Kapitalanlagealternativen	18
4.2	Steuerliche Gleichbehandlung von Miete und Eigentum	19
4.3	Allokative Besserstellung der Investitionen im Wohnungssektor	20
4.4	Eigenheimzulage zum Ausgleich von Markt- und Staatsversagen	22
4.5	Fazit	24
5	Literaturverzeichnis	25

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage und Ziele

In den seit 1990 jährlich in West- und Ostdeutschland durchgeführten Umfragen des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung werden die „Umzügler“ nach den Gründen für den Wohnortwechsel gefragt. Die Antworten werden vier Kategorien zugeordnet: auf die Wohnung bezogene Gründe, berufliche Gründe, private Gründe und der Wunsch nach Wohneigentum. Nicht wenige Menschen ziehen um, weil sie „im eigenen Heim“ wohnen möchten. Dieses Motiv zeichnet sich gegenüber den ersten drei Gründen dadurch aus, dass es selbstbestimmt ist. Der Umzug ist hier nicht nur eine Folge externer Einflüsse und Anforderungen. Im Erwerb von Wohneigentum drückt sich ein aktives Bestreben und nicht nur ein Reagieren auf äußere Umstände aus. Offensichtlich weist Wohneigentum eine Vielzahl von Vorteilen auf, was dieses Streben plausibel macht: Es schafft Vermögen und trägt damit zur wirtschaftlichen Unabhängigkeit bei. Zu diesen ökonomischen Benefits kommen noch psychologische Vorteile dazu. Der Wunsch nach Wohneigentum ist deshalb alles andere als überraschend.

Ziel des vorliegenden Berichts ist, diese Effekte genauer zu betrachten und zu analysieren. Empirische Daten, die die Vorteile „schwarz auf weiß“ belegen, liefern Argumente, um die Vergabe öffentlicher Mittel zu begründen, die den Erwerb von Wohneigentum erleichtern sollen (Rohe et al., 2002).

1.2 Datenquellen

Im vorliegenden Bericht wurden verschiedene Datenquellen verwendet: in der Fachliteratur dargestellte Forschungsergebnisse, der Wohlfahrtssurvey, der amtliche Daten für die Sozialberichterstattung liefert, und Umfragedaten des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Der Wohlfahrtssurvey ist eine Repräsentativbefragung, die für die Messung der Wohlfahrt und der Lebensqualität entwickelt wurde. Mit Hilfe des Wohlfahrtssurveys und geeigneter Indikatorenbildungen können objektive Lebensbedingungen und subjektives Wohlbefinden in Relation gesetzt werden. Die Grundgesamtheit des Surveys bilden alle Personen der deutschen Bevölkerung, die in Privathaushalten leben und das 18. Lebensjahr vollendet haben. Der Stichprobenumfang der bislang durchgeführten Surveys liegt zwischen rund 2000 und 3000 Befragten. Grundlage der vorliegenden Auswertung sind die Daten des zuletzt erhobe-

nen Wohlfahrtssurveys 1998, die komplett ungewichtet ausgewertet wurden¹. Der Wohlfahrtssurvey liefert eine Grundlage für empirisch gestützte Aussagen zum Vergleich von Personen, die in selbst genutztem Wohneigentum wohnen, und solchen, die in einem Mietverhältnis stehen. Die Stichprobe besteht insgesamt aus 2007 erwachsenen Personen (Deutschland-West). 981 Befragte leben in Eigentümerhaushalten und 1016 in Mieterhaushalten².

Das Fragenprogramm der Umfrage des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR) zu den Lebensbedingungen aus Bürgersicht wird jährlich seit 1985 mit rund 2000 Befragten durchgeführt. Seit 1998 werden die Daten telefonisch erhoben. Der Fokus der Analyse liegt bei der BBR-Befragung auf der Regionalisierung der Ergebnisse, d. h. es können Aussagen auf unterschiedlicher räumlicher Aggregatebene getroffen werden (Bundesland, Gebietstyp, Regionstyp und Gemeindetyp). Um auch auf kleinräumiger Ebene verlässliche Aussagen treffen zu können, ist eine hinreichend große Stichprobe nötig. Aus diesem Grund werden die Daten im Osten und Westen nicht proportional zum Bevölkerungsanteil erhoben, sondern der Stichprobenumfang ist mit rund 2000 Befragten jeweils gleich. Es gibt demnach zwei Stichproben (Ost und West) mit gleicher Struktur, die parallel ausgewertet werden. Es gibt fünf inhaltliche Schwerpunkte:

- Wohnen und Gebäude
- Wohnumgebung
- Nachbarschaft, Integration und Partizipation
- wirtschaftliche Lage, Arbeit, Beruf
- räumliche Mobilität.

Wie der Wohlfahrtssurvey so sind auch die BBR-Befragungen sehr gut geeignet, subjektive Indikatoren und objektive Gegebenheiten gegenüber zu stellen.

¹ Im Einzelnen sind dies:

- die Ost-West-Designgewichtung
- die Bundesländer-Gewichtung mit entsprechender Entproportionalisierung
- die Gewichtung zur Anpassung an die Sollstrukturen (Alter, Geschlecht usw.)
- die Gewichtung zur Umwandlung einer Haushaltsstichprobe an eine Personenstichprobe

Da sich die Auswertungen nur auf die Haushalte in den alten Bundesländern beziehen sollten und zudem keine Aussagen zu den einzelnen Bundesländern getroffen wurden, ist sowohl die Ost-West- wie auch die Bundesländer-Gewichtung unnötig. Die Anpassung an die soziodemografischen Merkmale (Alter und Geschlecht) weist sowohl gewichtet als auch ungewichtet (zu vernachlässigende) Fehler auf. Auf Grund der Fragestellung (die Wohnform und das Wohnverhältnis als zu erklärende abhängige Variable) wurden die Daten als Haushaltsbefragung ausgewertet. Ein Fall im Datensatz ist demnach eine (nicht zufällig ausgewählte) Person eines Haushalts, die sowohl Auskunft über sich selbst (Nationalität, Alter, Schulabschluss, usw.), als auch Informationen über den Haushalt (Haushaltsgröße, Wohnungsgröße usw.) gibt.

² 10 fehlende Werte.

2 Ergebnisse aus Umfragen

2.1 Soziodemografische Merkmale von Mietern und Eigentümern

Die Eigentümer sind im Durchschnitt sieben Jahre älter als die Mieter. Die Altersverteilungen überlappen sich jedoch erheblich.

Tabelle 2.1: Mittelwerte und Standardabweichungen der Altersverteilung nach dem Wohnverhältnis

Wohnverhältnis	Mittelwert	Standardabweichung
Eigentümer	50,8	16,2
Mieter	43,6	17,2

Quelle: Wohlfahrtssurvey 1998

Ein genauere Blick zeigt, dass – wie zu erwarten – der Eigentümeranteil mit zunehmendem Alter wächst. Wie aus Tabelle 2.2 hervorgeht, ist das jedoch nur bis zum 60. Lebensjahr der Fall.

Tabelle 2.2: Wohnverhältnis nach Altersgruppen in Prozent

Wohnverhältnis	Altersgruppen				
	18 – 29	30 – 39	40 – 49	50 – 59	ab 60
Eigentümer	27,3	42,4	50,4	62,6	59,7
Mieter	72,6	57,6	49,6	37,4	40,3

Während die Deutschen zu etwa gleichen Anteilen Mieter bzw. selbst nutzende Wohneigentümer sind, trifft das bei den Nicht-Deutschen noch nicht einmal andeutungsweise zu. Nur rund jede fünfte in Deutschland wohnende nicht-deutsche Person wohnt in einer Wohnung, die ihr gehört.

Tabelle 2.3: Wohnverhältnis nach Nationalität in Prozent

Wohnverhältnis	deutsch	nicht-deutsch
Eigentümer	50,5	19,0
Mieter	49,5	81,0
Zusammen	100,0	100,0

Quelle: Wohlfahrtssurvey 1998

2.2 Die objektiven Wohnbedingungen: Wohnflächen und Haustypen

Die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei Eigentümern bei rund 116 m², bei Mietern beträgt der Durchschnittswert 73 m². Die Streuungen sind jedoch - und zwar vor allem in der Gruppe der Eigentümer - erheblich.

Tabelle 2.4: Wohnfläche nach Wohnverhältnis

Wohnverhältnis	Mittelwert	Streuung
Eigentümer	115,6	41,1
Mieter	73,1	23,3

Quelle: Wohlfahrtssurvey 1998

Die Umfrage-Daten des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR) liefern Information über die durchschnittlichen Wohnflächen pro Person. Wie zu erwarten sind auch auf der individuellen Ebene die Unterschiede in Bezug auf die verfügbaren Wohnflächen zwischen Eigentümern und Mietern sehr ausgeprägt.

Tabelle 2.5: Entwicklung der Wohnflächen (m² pro Person nach Wohnverhältnis in Westdeutschland)

Wohnverhältnis	1997	1998	1999	2000	2001
Eigentümer	53	54	56	58	58
Mieter	40	41	44	43	41

Quelle: BBR, 2003, S. 61

Eigentümer haben somit im Durchschnitt größere Wohnungen, d.h. die darin Wohnenden haben mehr Platz. Mieter leben im Vergleich dazu im Mittel beengter.

Tabelle 2.6: Haustyp nach Wohnverhältnis in Prozent

Haustyp	Mieter	Eigentümer	zusammen
Einfamilienhaus	8,5	74,4	40,9
Haus mit 2 – 9 Wohneinheiten	63,7	19,0	41,5
Haus mit 10 – 19 Wohneinheiten	19,6	4,3	12,1
Haus mit 20 und mehr Wohneinheiten	8,3	2,3	5,4
zusammen	100	100	100

Quelle: Wohlfahrtssurvey 1998

Der typische Haustyp von Eigentümern ist, wie aus Tabelle 2.6 hervorgeht, das Einfamilienhaus, die häufigste Wohnform der Mieter ist das Mehrfamilienhaus. Fast drei Viertel der Eigentümer wohnen im Einfamilienhaus, weitere knapp 20 % in Häusern mit weniger als 10 Parteien. Nur relativ wenige leben in größeren Gebäuden. Im Vergleich dazu wohnen weniger als 10 % der Mieter in Einfamilienhäusern.

2.3 Bewertungen der Wohnbedingungen durch Mieter und Eigentümer

Eigentümer sind häufiger der Meinung, dass das Haus, in dem sie wohnen, in einem guten Zustand ist.

Tabelle 2.7: Beurteilung des Gebäudezustands, Prozentanteil „guter Zustand“¹⁾

Wohnverhältnis	West		Ost	
	1991	2001	1991	2001
Eigentümer	86	90	63	83
Mieter	66	71	26	69

1) Kategorien: guter Zustand, teilweise renovierungsbedürftig, ganz renovierungsbedürftig, abbruchreif
Quelle: BBR 2003, S. 74 f.

Die Unterschiede in den Bewertungen zwischen Eigentümern und Mietern sind in beiden Teilen des Landes sehr ausgeprägt. Der Vergleich der Jahre 1991 und 2001 zeigt, dass der Anteil derjenigen, die ihrem Haus einen guten Zustand beimessen, allgemein gestiegen ist, am meisten trifft dies für die Mieter in Ostdeutschland zu, gefolgt von den Eigentümern in Ostdeutschland.

Tabelle 2.8: Nachbarschaftsbeziehungen nach Wohnverhältnis¹⁾

Wohnverhältnis	West		Ost	
	1991	1998	1991	1998
Eigentümer	99	96	94	97
Mieter	88	85	90	91

1) Prozentanteil der Befragten mit nachbarschaftlichen Beziehungen:
 „relativ enger Zusammenhang“ und „gelegentliche Kontakte“

Quelle: BBR 2003, S. 84 f.

In beiden Gruppen ist es relativ selten, dass sich die Leute in unmittelbarer Wohnnähe nicht kennen; vergleichsweise am häufigsten ist das bei den Mietern in Westdeutschland der Fall. Bei den Eigentümern sind nachbarschaftliche Beziehungen in den beiden Normalvarianten: „gelegentliche Kontakte“ und „relativ enger Zusammenhang“, etwas häufiger als bei den Mietern.

Tabelle 2.9: Lokale Bindungen nach Wohnverhältnis in Westdeutschland
 in Prozent der Befragten

Objekt der Bindung	Eigentümer		Mieter	
	1990	1996	1990	1996
Bekannte	69	55	62	49
Haus	76	63	37	22
Verwandte	42	35	31	28
Landschaft	48	35	24	15
Nachbarn	37	33	24	17
Ortsteil/Umgebung	23	20	18	12
Verein	15	10	7	5
Kirche	14	10	6	4
keine lokalen Bindungen	4	4	16	19

Quelle: BBR 2003, S. 113

Eigentümer sind lokal stärker eingebunden als Mieter. Nur 4 % der Eigentümer gegenüber knapp 20 % der Mieter fühlten sich in der Befragung im Jahr 1996 nicht lokal gebunden.

Am ausgeprägtesten ist die Bindung der Eigentümer an das Haus. Beiden Gruppen sind die sozialen Bindungen wichtig, wobei sich die Beziehungen in erster Linie auf die Bekannten und weniger auf die Verwandten und Nachbarn richten.

Tabelle 2.10: Umzugsabsichten in den nächsten Jahren nach Wohnverhältnis¹⁾

Wohnverhältnis	West		Ost	
	1991	2001	1991	2001
Eigentümer	6	4	3	5
Mieter	23	27	22	26

1) Prozentanteil „ja“ und „möglicherweise“

Quelle: BBR 2003, S. 96 f.

Eigentümer haben erheblich seltener die Absicht als Mieter, in den nächsten zwei Jahren umzuziehen. Dies gilt für Ost- und Westdeutschland gleichermaßen. Die größere Sesshaftigkeit der Eigentümer ist über die Jahre hinweg konstant geblieben, wie aus dem Vergleich der Jahre 1991 und 2001 ersichtlich ist.

2.4 Zufriedenheiten von Mietern und Eigentümern mit verschiedenen Lebensbereichen

Zufriedenheitsurteile sind das Ergebnis eines Bewertungsprozesses: die objektiven Lebensbedingungen werden wahrgenommen und sodann bewertet, wobei sich die Bewertung an einem persönlichen internen Maßstab orientiert. In einer hohen Zufriedenheit spiegelt sich somit nicht allein die objektive Qualität der Wohn- und Lebensbedingungen wieder, sie ist vielmehr Ausdruck subjektiven Wohlbefindens, weil die vorgefundenen Bedingungen den individuellen Vorstellungen und Erwartungen entsprechen.

Die Eigentümer sind im Mittel die zufriedeneren Menschen. Sie sind nicht nur zufriedener mit der Wohnung und der Wohngegend, sondern auch mit dem Leben allgemein, mit dem Lebensstandard, dem Familienleben und der Freizeit. Hinzu kommt die größere Zufriedenheit mit der Möglichkeit, am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen. Keine statistisch signifikanten Unterschiede finden sich nur in drei Bereichen: die Zufriedenheit mit der Ehe bzw. Partnerschaft, mit der öffentlichen Sicherheit im Wohngebiet und mit der Gesundheit ist bei Mietern und Eigentümern ähnlich.

Tabelle 2.11: Zufriedenheiten mit verschiedenen Lebensbereichen bei Mietern und Eigentümern¹⁾

Bereich: Zufriedenheit mit ...	Eigentümer		Mieter		Signifikanzniveau
	Mittelwert	Standardabweichung	Mittelwert	Standardabweichung	
der Wohnung	8,83	1,50	7,49	2,03	,000
der Wohngegend	8,35	1,92	7,68	1,93	,000
dem Leben allgemein	8,00	1,46	7,33	1,75	,000
dem Familienleben	8,60	1,55	8,37	1,60	,005
Ehe bzw. Partnerschaft	8,78	1,53	8,71	1,54	,409
der Möglichkeit zur Teilnahme am gesellschaftlichen Leben	7,82	1,58	7,12	1,95	,000
der Freizeit	7,62	2,00	7,37	2,02	,005
dem Lebensstandard	7,83	1,66	6,75	2,03	,000
der Gesundheit	7,30	2,12	7,49	2,19	,056
der öffentlichen Sicherheit	5,87	2,03	5,95	2,04	,343

1) ein hoher Wert bedeutet: hohe Zufriedenheit

Quelle: Wohlfahrtssurvey 1998

Mittels einer Faktorenanalyse wurden die Grunddimensionen der Lebenszufriedenheit ermittelt. Einbezogen wurden in diesem Fall alle im Wohlfahrtssurvey erfassten 19 Lebensbereiche.³

³ Die weiteren Variablen neben den in Tabelle 2.11 angeführten waren: Sicherheitsgefühl, Gefühl glücklich zu sein, Zufriedenheit mit dem Umweltschutz, Zufriedenheit mit der Ausbildung, Zufriedenheit mit dem Netz der sozialen Sicherung, Zufriedenheit mit dem Haushaltseinkommen, Zufriedenheit mit der Kirche, Zufriedenheit mit der Möglichkeit zur politischen Betätigung und mit den demokratischen Einrichtungen.

Tabelle 2.12: Zufriedenheitsdimensionen bei Mietern und Eigentümern

	Mieter	% Varianz	Eigentümer	% Varianz
ähnliche Faktoren	Zufriedenheit mit Partnerschaft, Ehe, Familie	18,8	Zufriedenheit mit Partnerschaft, Ehe, Familie	16,9
	Zufriedenheit mit der Wohngegend und der Wohnung	9,0	Zufriedenheit mit der Wohngegend und der Wohnung	8,1
	Zufriedenheit mit der Gesundheit	10,3	Zufriedenheit mit der Gesundheit	8,0
unterschiedliche Strukturen	Zufriedenheit mit den gesellschaftlichen Institutionen	13,4	Zufriedenheit mit Staat und Gesellschaft	10,3
	Zufriedenheit mit der gesellschaftlichen Partizipation	10,0	Zufriedenheit mit der finanziellen Situation	12,5
	Zufriedenheit mit der Kirche	5,8		

In den Faktorenanalysen nach dem Hauptkomponentenmodell konnten in der Gruppe der Mieter 62 % der Varianz erklärt werden, in der Gruppe der Eigentümer 50 %. Im ersten Fall ergaben sich sechs, im zweiten Fall fünf Faktoren. Drei Faktoren sind ähnlich und zwar die Faktoren in Bezug auf die Zufriedenheiten mit Ehe, Partnerschaft und Familie und den Zufriedenheiten mit dem Wohnen und der Gesundheit. Bei den Mietern spaltet sich der Faktor „Staat und Gesellschaft“ in drei spezifischere Faktoren auf. Der Faktor „Zufriedenheit mit der

finanziellen Situation“⁴, der sich nur bei den Eigentümern findet, ist bei den Mietern Teil des Faktors „Zufriedenheit mit den gesellschaftlichen Institutionen“ mit der höchsten Ladung auf dem Merkmal „Zufriedenheit mit dem Netz der sozialen Sicherung“.

Eine weitreichende Interpretation dieses Ergebnisses dürfte jedoch erst dann angebracht sein, wenn die unterschiedlichen Strukturen der Lebenszufriedenheit von Mietern und Eigentümern verifiziert worden ist.

2.5 Exkurs: Die Wohn- und Lebenszufriedenheit von Bewohnern verschiedenerer Haustypen

Ein ergänzender Vergleich wurde durchgeführt, indem Bewohner von Einfamilienhäusern (der typischen Wohnform von Eigentümern) und Bewohner von Gebäuden mit mehr als 20 Wohneinheiten im Hinblick auf ihre Zufriedenheiten verglichen wurden. Wie sich zeigte, ist die Zufriedenheit mit der Wohnung und der Wohngegend bei den Einfamilienhaus-Bewohnern erheblich höher. Dies gilt auch für die allgemeine Lebenszufriedenheit und den Lebensstandard.

⁴ mit hohen Ladungen auf den Variablen „Zufriedenheit mit dem Haushaltseinkommen“ und „Zufriedenheit mit dem Lebensstandard“,

Tabelle 2.13: Zufriedenheiten mit verschiedenen Lebensbereichen von Bewohnern in Einfamilienhäusern und in Gebäuden mit mehr als 20 Wohneinheiten

Bereich: Zufriedenheit mit ...	Bewohner von				Signifikanzniveau
	Einfamilienhäusern		Gebäuden mit mehr als 20 WE		
	Mittelwert	Standardabweichung	Mittelwert	Standardabweichung	
der Wohnung	8,77	1,56	7,35	2,52	,000
der Wohngegend	8,41	1,89	7,74	2,16	,001
dem Leben allgemein	7,97	1,46	7,59	1,75	,015
dem Familienleben	8,55	1,57	8,21	1,91	,037
Ehe bzw. Partnerschaft	8,77	1,54	8,45	1,83	,156
der Möglichkeit zur Teilnahme am gesellschaftlichen Leben	7,80	1,56	7,25	2,03	,001
der Freizeit	7,55	2,01	7,57	1,96	,951
dem Lebensstandard	7,72	1,73	7,20	1,91	,004
der Gesundheit	7,36	2,12	7,23	2,10	,527
der öffentlichen Sicherheit	5,88	2,04	5,82	2,26	,768

Quelle: Wohlfahrtssurvey 1998

Weitere Unterschiede betreffen die Zufriedenheit mit dem Familienleben, die bei den Bewohnern von Einfamilienhäusern höher ist, sowie die Zufriedenheit mit den Möglichkeiten, am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen.

Keine signifikanten Unterschiede finden sich bei der Zufriedenheit mit der Gesundheit, der Freizeit und der öffentlichen Sicherheit.

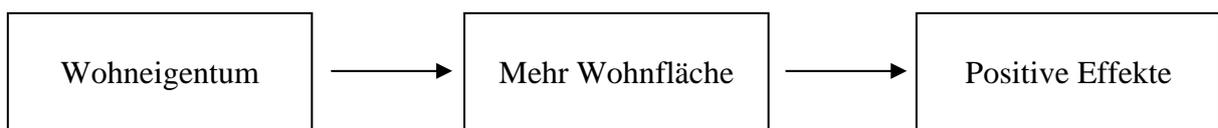
2.6 Fazit

Dass jüngere Leute überdurchschnittlich oft zur Miete wohnen, spiegelt sich im Durchschnittsalter von Mietern und Eigentümern unmittelbar wider. Zugleich drückt sich darin aber auch die Schwierigkeit aus, bereits in jüngeren Jahren zu Wohneigentum zu gelangen (u. a. Gaiser & Müller, 1989; Gaiser, 1999).

Zu den positiven Effekten von Wohneigentum sind ausgeprägtere nachbarschaftliche Beziehungen und die stärkere Ortsbindung zu rechnen. Eigentümer sind räumlich und sozial eingebundener als Mieter. Sie haben seltener Umzugsabsichten.

Eindeutig positiv ist die höhere Lebenszufriedenheit zu verbuchen, die sich auch in einzelnen Lebensbereichen wiederfindet, darunter vor allem mit den Wohnbedingungen, aber auch mit dem Familienleben und der Freizeit.

Dass Eigentümer im Mittel über mehr Wohnfläche verfügen können als Mieter, ist wegen der damit einhergehenden Auswirkungen ein Ergebnis von größter Tragweite. Denn wer über mehr Raum verfügen kann, hat im Allgemeinen auch mehr Handlungsspielräume und zwar im Hinblick auf Tätigkeiten, soziale Beziehungen und gestalterische Entscheidungen sowie Aneignungsmöglichkeiten. Die Frage ist deshalb, inwieweit die positiven Effekte von Wohneigentum auf die individuell verfügbare größere Wohnfläche zurückgeführt werden können. In diesem Fall handelt es sich um ein indirektes Wirkungsmodell, in dem die Wohnfläche als vermittelnde Variable erscheint.



Eine weitere vermittelnde Variable ist der Haustyp. Das indirekte Wirkungsmodell besagt, dass die zu beobachtenden positiven Effekte nicht durch das Wohneigentum bedingt werden, sondern auf die damit einhergehenden Begleitumstände zurückzuführen sind.

3 Psychologische Aspekte

3.1 Gründe für den Erwerb von Wohneigentum

Psychologische Eigentümerschaft ist das Gefühl, eine besonders ausgeprägte und verantwortungsvolle Beziehung zur Wohnumwelt zu haben und sich mit dieser eng verbunden und „Seelen verwandt“ zu fühlen (Bell et al., 2001, S. 51 f.). Die psychologische ist nicht identisch mit der faktischen Eigentümerschaft, auch wenn beides eng korreliert, wie die stärkere soziale Eingebundenheit (vgl. Tabelle 2.8) und die ausgeprägteren lokalen Bindungen der Eigentümer im Vergleich zu den Mietern belegen (vgl. Tabelle 2.9).

Im folgenden werden allein die psychologischen und sozialen Wirkungen bei denjenigen untersucht, die im selbstgenutzten Wohneigentum leben.

Ein von Behring & Helbrecht (2003) durchgeführter Ländervergleich innerhalb Europas zeigt, dass der Erwerb von Wohneigentum nicht in erster Linie von ökonomischen Faktoren abhängt, denn die Wohneigentumsquote ist in den wohlhabenden Ländern nicht höher als in den ärmeren Staaten. Die Gründe dafür sind vielfältig, beispielsweise können hohe Immobilienpreise zu einer Reduktion der Sparrate und zu einem „consumption of despair“ bei Mietern führen, die es wegen der unüberwindbar erscheinenden finanziellen Barrieren aufgegeben haben, zu sparen, um dereinst einmal Eigentümer zu werden (Dietz & Haurin, 2003).

Die Möglichkeit, zu Wohneigentum zu kommen, das soziale Umfeld und die Angebote in der neuen Wohnumgebung, z. B. die Spielmöglichkeiten für Kinder im Wohnumfeld, gehören zu den vorrangigen Gründen des Wohnortwechsels. Zu diesem Ergebnis gelangten Flade et al. (2003) in einer Begleitforschung zu psychologischen und sozialwissenschaftlichen Fragestellungen zum Wohnen in Energiesparhäusern, in denen im Vergleich zu konventionellen Häusern nur sehr wenig Heizenergie benötigt wird. Diese Untersuchung zeigt beispielhaft, welche Bedeutung der Wunsch nach Wohneigentum im Gesamtkontext aller Motive hat. Gefragt wurde nicht nur nach den Einzugsgründen, sondern – retrospektiv – auch nach den Auszugsgründen.

Die Antworten der insgesamt 29 Befragten aus den Energiesparhäusern auf Frage nach den Auszugsgründen machten die Bedeutung der Wohnungsgröße sichtbar. Von rund einem Drittel wurde der Wunsch, Wohneigentum zu erwerben, als Auszugsgrund genannt. Genauso oft wurde eine ungünstige Wohnumgebung für Kinder als Auszugsgrund angegeben.

Tabelle 3.1: Auszugsgründe
(Mehrfachantworten)

Auszugsgründe	Nennungen
Platzmangel	11
Wunsch, Wohneigentum zu erwerben	10
ungünstige Wohnbedingungen für Kinder	10
ungünstige Wohnumgebung (Lärm, Verkehr)	6
Probleme mit dem Vermieter	1
Energiespargründe	2
schlechtes Raumklima, Schimmel	1

Tabelle 3.2: Einzugsgründe
(Mehrfachantworten)

Einzugsgründe	Nennungen
Kostengünstig (Finanzierbarkeit, Förderung)	19
Wohnumgebung/ Wohnlage	18
Kinderfreundliche Umgebung	7
PH-Konzept	6
Wohnungsgröße/-fläche	2
Wohneigentum	4
keine bessere Alternative	2

Der Wunsch nach Wohneigentum trat in diesem Fall insbesondere als Auszugsgrund in Erscheinung. Die Frage allein nach den Einzugsgründen hätte die Bedeutung dieses Wunsches nicht ausreichend sichtbar werden lassen. Einzugsgründe sind vor allem Finanzierbarkeit und eine akzeptable Wohnungsumgebung.

In den letzten 10 Jahren hat sich bei den Jüngeren hinsichtlich der Umzugsgründe kaum etwas verändert, wohl aber bei den Älteren. Wie aus den BBR- Umfragen hervorgeht, ist der Erwerb von Wohneigentum bei rund einem Zehntel der 30- bis 59-Jährigen der Grund für den Umzug, was dem in Tabelle 3.1 dargestellten Ergebnis entspricht; für die unter 30-Jährigen fällt dieser Grund indessen noch weit weniger ins Gewicht. Bei den ab 60-Jährigen taucht der Wohneigentumserwerb als Umzugsgrund erst in neuerer Zeit auf.⁵

3.2 Auswirkungen von Wohneigentum

Dem Wohneigentümerstatus werden verschiedene positive Effekte zugeschrieben: eine höherer Lebenszufriedenheit, eine bessere psychische Verfassung und eine bessere Gesundheit, eine geringere Fluktuation und eine größere Stabilität der Nachbarschaft und positive Effekte auf die Entwicklung von Kindern und das Familienleben. Rohe et al. (2002) konnten diese Effekte empirisch bestätigen. Die höhere Lebenszufriedenheit der Eigentümer belegt darüber hinaus Tabelle 2.11. Es sei nach Ansicht von Rohe et al. jedoch noch weitgehend offen, wie

⁵ Anfang der 90er Jahre war dieses Motiv in der Gruppe der Älteren noch nicht vorhanden gewesen (BBR, 2003). Eine mögliche Erklärung ist, dass das Vererbungsmotiv zunehmend bedeutender wird. Die Älteren sorgen auf diese Weise nicht nur für ihr eigenes Alter, sondern auch für dasjenige ihrer Kinder vor, das sie im Vergleich zu ihrer eigenen Situation als ungesichert wahrnehmen. Wohneigentum birgt durch die

eigentlich die Wirkungszusammenhänge zwischen Wohneigentum und den diversen Effekten im Einzelnen aussehen.

Zu beobachten ist ein stärkeres soziales Engagement bei Wohneigentümern. So fand Cox (1982) heraus, dass das Interesse an Wohnumweltbelangen bei Eigentümern stärker ausgeprägt ist als bei Mietern. Auch Schneider & Spellerberg (1999) ermittelten einen Zusammenhang: Eigentümer zeichnen sich durch intensivere Kontakte zu den Nachbarn aus als Mieter. DiPasquale & Glaeser (1999) begründen die nachbarschaftsfördernden Effekte von Wohneigentum damit, dass die Eigentümer an deren Qualität interessiert sind, weil durch eine gute Nachbarschaft der Wert der Immobilie nicht in Frage gestellt wird. In stabilen Nachbarschaften bleiben auch die Immobilienpreise stabil (Ellen et al., 2001; Rohe & Stewart, 1996). Nach Rohe & Stewart (1996) wirkt sich Wohneigentum stabilisierend auf die Nachbarschaft aus, weil sich Wohneigentümer stärker für gemeinschaftliche Belange engagieren und sich häufiger in lokalen Organisationen betätigen.

Die Wirkungszusammenhänge sind auch deshalb komplex, weil nicht nur mit vielerlei indirekten, sondern auch mit Wechselwirkungen zu rechnen ist. Haushalte beispielsweise, die es sich leisten können und vorhaben, länger an einem Ort zu wohnen, werden Wohneigentümer; Eigentümer, die ihre Mittel im Wohnbereich investiert haben, sind stärker an einer stabilen Nachbarschaft interessiert. Um ihren Wohnbereich und ihre ökonomischen Interessen zu schützen, beteiligen sich Wohneigentümer stärker in nachbarschaftliche Gruppen und lokalen Vereinen (Rohe & Stewart, 1996; DiPascale & Glaeser, 1999).

Nach Dietz & Haurin (2003) bedeutet der Eigentümerstatus vermehrte Kontrolle, z. B. kann der Zutritt zum Eigentum untersagt oder das Eigentum in bestimmter Weise genutzt, vermietet oder verkauft werden. Wohneigentum ist demzufolge vorteilhaft, weil es eine bessere Anpassung der Wohnumwelt an die individuellen Bedürfnisse und Vorlieben bzw. eine weitergehende Aneignung ermöglicht.

Rohe & Stegman (1994) fanden einen Anstieg der Lebenszufriedenheit eineinhalb Jahre nach dem Erwerb des Wohneigentums. Die höhere Lebenszufriedenheit war auch nach drei Jahren Wohndauer noch nachweisbar (Rohe & Basolo, 1996). Die höhere Lebenszufriedenheit bei Wohneigentümern im Vergleich zu Mietern sowie ihre stärkere Beteiligung an Nachbarschaftstreffen wurde in der Untersuchung von Rohe & Basolo (1997) erneut bestätigt.

Möglichkeit der Vererbung eine Entlastungswirkung für die nächste Generation in sich (Raffelhüschen & Schoder, 2004).

Dass Wohneigentum positive Effekte speziell auch auf Kinder hat, haben u. a. Green & White (1997) und Haurin et al. (2002) nachgewiesen. Wohneigentum geht mit günstigeren Entwicklungsbedingungen einher. Die Kinder zeigen bessere schulische Leistungen, und sie weisen weniger Verhaltensstörungen auf. Harkness & Newman (2002) haben die Auswirkungen von Wohneigentum auf Kinder in benachteiligten Wohngebieten untersucht, um auf diese Weise den „Wohlstandseffekt“ zu kontrollieren. In diesen Gebieten ist der positive Effekt von Wohneigentum schwächer, was zum Ausdruck bringt, dass es vor allem die an das Wohneigentum gekoppelten Bedingungen sind, die die Vorteile bedingen. Nach Ansicht von Harkness & Newman ist deshalb die Quintessenz, in einer besseren Gegend zu wohnen.

Die Kehrseite von nachbarschaftlicher Stabilität ist eine geringere residenzielle Mobilität. Rohe et al. (2002 b) sehen hier ein Problem vor allem für einkommensschwache Haushalte. Diese würden durch Wohneigentum noch immobil werden, so dass sie überhaupt keine Chance mehr hätten, aus Problemgebieten wegzuziehen. Ein wesentlicher Grund für eine eingeschränkte residenzielle Mobilität von Wohneigentümern im Vergleich zu Mietern sind die höheren Transaktionskosten beim Wohnungswechsel (vgl. Dietz & Haurin, 2003). Davon ausgehend, dass die räumliche Mobilität durch Wohneigentum beschnitten werden könnte, untersuchten Coulson & Fisher (2002) den Zusammenhang zwischen dem Eigentumsstatus und der beruflichen Position. Sie fanden keine Bestätigung für eine negative Korrelation.

Schneider & Spellerberg (1999) haben festgestellt, dass die Wohneigentumsquote je nach Lebensstilgruppe variiert. Gemessen am Durchschnitt von 47 % innerhalb von Deutschland ist sie bei der Lebensstilgruppe der „Hochkulturell Interessierten und sozial Engagierten“ mit 71 % sehr hoch, in der Lebensstilgruppe der „Hedonistisch Freizeitorientierten“ mit 20 % dagegen weit unter dem Durchschnitt. Während sich die letztgenannte Gruppe durch eine starke „Außerhäuslichkeit“ auszeichnet, nimmt die erste Gruppe auf der Häuslichkeits-Skala nur eine mittlere Position ein. Wohneigentum lässt also nicht auf eine ausgeprägtere Häuslichkeit schließen und ebenso eine verstärkte Häuslichkeit nicht auf Wohneigentum.

3.3 Fazit

Wohneigentum ist nicht nur eine Frage der finanziellen Möglichkeiten. Dies geht zum einen aus Ländervergleichen hervor, die deutlich machen, dass in wohlhabenderen Ländern die Wohneigentumsquote nicht unbedingt höher ist als in ärmeren Ländern. Ob Wohneigentum erworben wird, ist aber auch eine Frage der Einstellung, die sich im individuellen Lebensstil widerspiegelt. Beispielsweise weist die Gruppe der „Hedonistisch-Freizeitorientierten“ nur

eine weit unterdurchschnittliche Eigentumsquote auf. Die Wohneigentumsquote der einzelnen Lebensstilgruppen variiert sehr stark, wobei die Dimension der „Häuslichkeit“ nicht, wie man zunächst meinen könnte, der entscheidende Einflussfaktor ist.

Um die Bedeutung des Wunsches nach Wohneigentum empirisch zu untermauern, sollte in Untersuchungen des Wohnortwechsels sowohl nach den Auszugs- als auch den Einzugsgründen gefragt werden. Das Gesamtgefüge der Push- und Pull-Faktoren würde andernfalls nur unvollständig erfasst, wenn etwa nur die Einzugsgründe ermittelt werden. Der Wunsch nach Wohneigentum ist häufig ein Grund, aus der bisherigen Wohnung auszuziehen; als Einzugsgrund tritt er dann möglicherweise schon in den Hintergrund.

Die positiven Effekte von Wohneigentum, die bereits in den Umfrageergebnissen zum Ausdruck kamen (vgl. Kapitel 2), werden auch in den analytisch angelegten empirischen Untersuchungen bestätigt. Sie betreffen mehrere Ebenen: die individuell-psychologische als auch die sozial- und umwelt-psychologische Ebene. Eigentümer sind in vielerlei Hinsicht zufriedener und dies nicht nur mit den mit ihren Wohnbedingungen. Sie sind sozial und räumlich eingebundener als Mieter.

Von besonderer Bedeutung sind die positiven Effekte des Wohneigentümerstatus auf die Entwicklungsbedingungen von Kindern. Wohneigentum bzw. die damit einhergehenden Bedingungen haben hier langfristige Wirkungen.

Ein Nachteil von Wohneigentum, der wesentlich auch durch hohe Transaktionskosten (Grunderwerbssteuern, Notargebühren, Maklergebühren) bedingt wird, ist die Einschränkung der residenziellen Mobilität. Die selteneren Umzugsabsichten von Eigentümern (vgl. Tabelle 2.10) können deshalb nicht allein auf eine stärkere soziale und örtliche Bindung zurück geführt werden, sondern kommen auch durch Restriktionen zustande. Eine Senkung oder auch Kompensation der in Deutschland sehr hohen Transaktionskosten ist hier der nahe liegende Ansatz.

4 Vom Nutzen der Eigenheimzulage

4.1 Steuerliche Gleichbehandlung aller Kapitalanlagealternativen

Haushalte, die ihr Einkommen mit unterschiedlichen Steuersätzen versteuern und ihr Vermögen je nach Anlagealternative unterschiedlichen Bewertungsprinzipien unterziehen müssen, werden durch das Steuerrecht veranlasst, unterschiedliche Vermögensportfolios aufzubauen. Das *selbstgenutzte Wohneigentum* bietet dann, wenn das Fremdkapital getilgt ist, wegen der niedrigen Einheitswerte etwa bei der Erbschaftsteuer Vorteile für Vermögensstarke gegenüber Anlagen in Geldvermögen. Außerdem ergeben sich für Einkommensstarke bei getilgtem selbstgenutztem Wohneigentum Vorteile aus der „Konsumgütlösung“, weil sie ihren fiktiven Mietwert nicht der Besteuerung unterwerfen müssen. Nach der Reinvermögenszuwachsstheorie der Einkommensbesteuerung wäre dies ein Steuervorteil gegenüber Geldanlagen, nicht jedoch nach der Quellentheorie, deren Anwendung aus heutiger Sicht eine bessere Neutralität der Einkommensbesteuerung zwischen Wirtschaftssektoren und im Zeitverlauf herstellt; deshalb wird oft bestritten, dass die Konsumgütlösung Einkommensstarken Steuervorteile verschafft. Jedenfalls ist es für Reiche und für Bezieher hoher Einkommen attraktiv, relativ viel Geld für selbstgenutztes Wohneigentum und insbesondere für Grund und Boden auszugeben, mit der Folge, dass die entsprechenden Preis- und Mengeneffekte die Marktbedingungen von Schwellenhaushalten beeinträchtigen.

Vermögensobjekte wie *Mietwohnungen*, mit denen sich Abschreibungsrechte verbinden, die über die „ökonomische“ Abschreibung hinausgehen, wie dies jedenfalls nach bisherigem Recht der Fall ist, gehören, rein steuerlich gesehen, ebenfalls nicht in das Portfolio von Niedrigbesteuerten: „denn dort sind sie nicht genug Wert. Ein Hochbeststeuerter bietet für solche Vermögensobjekte denn auch meist mehr als ein Niedrigbeststeuerter, und so verteilen sich oft Sachvermögenspositionen und Geldvermögenspositionen nicht zuletzt nach solcher steuerlich bestimmten Ratio“ (Expertenkommission Wohnungspolitik, 1975, S. 314).

Dies hat zur Folge, dass für Bezieher niedriger Einkommen die Geldanlage relativ attraktiver ist als die Sachanlage, so dass sie ihr Portfolio schwerer gegen Inflation „hedgen“ und besonders im Falle von Anlagen in Bonds nur mit geringen Realrenditen rechnen können. Im übrigen stehen sich Anleger von Geldvermögen oft auch bei Wertsteigerungen und bei der Vermögen- und Erbschaftsteuer schlechter als Anleger von Sachvermögen. Dieser steuerlichen

Schlechterbehandlung Vermögens- und Einkommensschwacher kann durch eine Eigenheimzulage entgegengewirkt werden, die vor allem Schwellenhaushalten zugute kommen müsste. Gegenüber dem bisherigen System könne unter diesem Gesichtspunkt allerdings an eine Senkung der Einkommensobergrenzen gedacht werden⁶.

4.2 Steuerliche Gleichbehandlung von Miete und Eigentum

Die Expertenkommission Wohnungspolitik war – wie viele andere auch – zu dem Schluss gekommen, dass Wohnungsvermietung steuerlich besser gestellt ist als selbstgenutztes Wohnen, solange auf den Immobilien noch beträchtliches Fremdkapital lastet, also vor allem in den ersten zehn Jahren nach Errichtung von Wohnungen. Die Kommission hatte ausgerechnet, wie hoch die steuerlichen Anreize des selbstgenutzten Wohneigentums sein müssten, damit eine Gleichbehandlung hergestellt würde. Die Kommission hatte errechnet, dass eine Gleichwertigkeit zwischen Vermietung und Selbstnutzung dann hergestellt würde, wenn „dem neubauenden oder ersterwerbenden Selbstnutzer in Zeiten des Nachteilsausgleichs gestattet wird, 60 v. H. seiner Schuldzinsen von der Bemessungsgrundlage der Einkommensteuer abzusetzen“ (Expertenkommission Wohnungspolitik, 1975, S. 310). Der sich dadurch ergebende progressive Abzug von der Steuerschuld stieß aber bei einer Reihe von Kommissionsmitgliedern aus verteilungspolitischer Sicht auf Bedenken. Die Eigenheimzulage trägt diesen Bedenken Rechnung und ist so bemessen, dass die steuerliche Gleichbehandlung global, aber nicht in jedem Einzelfall hergestellt wird (Expertenkommission Wohnungspolitik 1975, S. 332 ff.). Ihre Abschaffung würde eine steuerliche Ungleichbehandlung zwischen Vermietung und Selbstnutzung bewirken. Nach diesem Kriterium sollte die Eigenheimförderung auf den Neubau konzentriert werden und keinen Einkommensgrenzen unterliegen. Im übrigen können selbstnutzende Eigentümer auch ihre Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen nicht steuerlich geltend machen, im Gegensatz zu den Vermietern. Insbesondere bei energetischen Sanierungsmaßnahmen gibt es aber ein öffentliches Interesse daran, dass diese mit durchgeführt werden, wenn Bauteile sowieso erneuert oder ersetzt werden.

⁶ Gegenüber dem alten System des § 10 EstG partizipieren die Schwellenhaushalte immerhin schon stärker an der Eigenheimzulage, vgl. Rudi Ulbrich, 1998, S. 27ff.

4.3 Allokative Besserstellung der Investitionen im Wohnungssektor

Vielfach wird auch einer allokativen Besserstellung von Investitionen in den Wohnungssektor gegenüber alternativen Anlagen durch den Staat das Wort geredet. Dies in der Vergangenheit vor allem angesichts des Wohnungsmangels. Zur Lösung dieses Problems sollte seit Bestehen der Bundesrepublik die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum eine herausragende Rolle spielen. Nachdem aber der Wohnungsmangel im Sinne eines allgemeinen Wohnungsfehlerbedarfs in vielen Regionen beseitigt worden ist, wird die Konzentration der Zulage auf Bedarfsschwerpunkte gefordert oder einer stärkere Berücksichtigung des Erwerbs von Bestandswohnungen. Das Institut Wohnen und Umwelt (2003) hat dargelegt, dass eine Regionalzulage, wie vom Deutschen Städtetag vorgeschlagen, praktisch keinen Einfluss auf die bestehenden Preisunterschiede zwischen Stadt und Land auszuüben vermag. Der Fördermitteleinsatz müsste schon prohibitiv hoch sein. Zum Ausgleich angebotsstruktureller Nachteile ist sie noch weniger geeignet. In beiden Fällen stehen Kommunen Instrumente zur Verfügung, mit denen sie einkommensstärkere Haushalte für die Städte gewinnen können, die effizienter sind als die Eigenheimzulage. Außerdem wird eine Verringerung der Neubauförderung gerade in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten zu höheren Preisen im Bestand und damit zu Verdrängungseffekten führen.

Es wird auch argumentiert, die Eigenheimzulage sei effizienter als die Förderung des Mietwohnungbaus, um die Wohnungsversorgung sozial schwacher Schichten zu verbessern (Hübl & Hohls-Hübl, 1993), weil für die Errichtung einer neuen Wohnung weniger Förderungsaufwand erforderlich sei. Dem stehen die Ergebnisse der Sickerstudie von INFRATEST entgegen, dass aus der Angebotsausweitung durch Schaffung neuen selbstgenutzten Wohneigentums relativ wenig bei den sozial schwachen Schichten ankommt (Weissbarth & Thomae, 1978, S. 28f.). Immerhin verteilt sich die Eigenheimzulage gleichmäßiger über die Einkommensschichten als die Neueigner selbst darin repräsentiert sind; das oberste Quintil der Einkommensbezieher dürfte weniger als 30 % des Volumens der Zulagen erhalten, während diese Gruppe nach den Ergebnissen der 1 %-Wohnungsstichprobe 1993 in den alten Ländern ein Drittel der Neueigner stellt (Ulbrich, 1998, S. 47). Lediglich 10 % der Neueigner gehören danach zum untersten Quintil der Einkommensbezieher. Sehr negativ wird die Verteilungswirkung der Eigenheimzulage dagegen von Färber beurteilt: nach ihrer Untersuchung gehören 40% der Bezieher der Eigenheimzulage zu den 20 % Reichsten (Färber, 2002, S. 5). Mag die Studie von Färber auch Mängel aufweisen: soweit von der unzureichenden Wohnungsversor-

gung vor allem Einkommensschwache betroffen sind und das politische Ziel darin besteht, dieses Problem zu beseitigen, ist die Eigenheimzulage wohl eher ineffizient.

Ziemlich unbestritten ist demgegenüber der Nutzen der Eigenheimzulage für Familien mit Kindern. Diese finden auf dem Mietwohnungssektor oft kaum zufriedenstellende Angebote vor, weder im Hinblick auf die Wohnungsgröße noch im Hinblick auf die Wohnlage. Sie sind besonders bereit, sich für den Wohnungserwerb „krummzulegen“, stehen aber in vielen Fällen vor der Schwelle der sehr hohen Anfangsbelastung angesichts hoher Annuitätzahlungen. Die Einkommen junger Familien sind in den letzten zwanzig Jahren hinter der allgemeinen Einkommensentwicklung teilweise dramatisch zurückgeblieben, so dass bei diesen „Schwellenhaushalten“⁷ ein großer Hilfebedarf besteht, zum Teil auch ungeachtet der allgemeinen Wohnungsmarktlage, da der Mietwohnungsmarkt für Haushalte mit Kindern (das ist etwa ein Drittel aller Haushalte) oft nur ein sehr begrenztes Angebot bereithält. Auch bisher wurden schon in 62 % aller Neubaulagen und in 54 % aller Bestandslagen Kinderzulagen in Anspruch genommen (Arbeitsgruppe, 2002, S. 10). 45 % aller Familien mit Kindern, die die Eigenheimzulage in Anspruch nahmen, verfügten über ein Haushaltsnettoeinkommen von unter 5.000 DM; zumindest diese fallen also von ihrem Einkommen her eindeutig in die Kategorie der „Schwellenhaushalte“.

Die Eigenheimförderung zu Gunsten von Familien mit Kindern ist aber nicht nur wegen der Liquiditätsprobleme dieser Haushalte gerechtfertigt, sondern auch wegen ihrer Risikoprobleme. Wenn sich solche Haushalte für das Eigenheim entscheiden, müssen sie sich zumeist kräftig verschulden: sie geben oft das Dreifache ihres Gesamtvermögens und mehr für die Wohnimmobilie aus und verschulden sich entsprechend. Damit bewirken sie, dass ihr Vermögensportfolio einem im Vergleich zum Ertrag (zur ersparten Miete in der Anfangsperiode nach dem Erwerb) extrem hohen Risiko ausgesetzt ist – statt Risikominderung durch Vermögensdiversifizierung gibt es eine Risikokumulation durch Konzentration des Vermögens und Verschuldung (Yamashita, 2003). Besonders hoch ist dieses Risiko bei einkommens- und

⁷ Schwellenhaushalte sind Mieterhaushalte mit hoher Affinität zum Wohneigentum, die darüber hinaus als förderfähig anzusehen sind. Ihr Einkommen liegt unterhalb der Einkommensgrenze, die von zwei Dritteln der aktuell Wohneigentum bildenden Haushalte erreicht wird. Für das obere Drittel wird davon ausgegangen, dass ein Wohneigentumserwerb auch ohne staatliche Unterstützung möglich wäre. Zu den Schwellenhaushalten gehören im früheren Bundesgebiet 2,6 Mio. Mieterhaushalte, das sind 16 % aller Mieterhaushalte. Ihr durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen lag 1993 um die 5000 DM. Zu ihrem Umfang vgl. Rudi Ulbrich, (1997), S. 46ff.

vermögensschwachen Haushalten und bei unsicheren Erwartungen über die künftige Einkommensentwicklung. Niedrig ist es bei hoher Inflationserwartung.

Begründet wird der Eigenheimerwerb trotz dieses hohen Risikos einerseits dadurch, dass das Eigenheim nicht nur ein Investitionsgut, sondern auch ein Konsumgut ist und Vorteile gegenüber einer Mietwohnung bietet. Insofern ist eine Förderung allerdings nicht gerechtfertigt. Andererseits ist das Eigenheim aber in vielen Fällen auch vorteilhaft für Kinder: sowohl für ihre eigene Entwicklung als auch über das Vererbungsmotiv als auch als Risikominderung bei vorübergehenden Liquiditätsproblemen der Eltern. Bei aller grundsätzlichen Vorteilhaftigkeit einer Förderung zu Gunsten von Kindern kann diese auch falsche Signale setzen, wenn die Schwellenhaushalte mit Kindern zu viel für die Immobilien ausgeben oder die entstehenden Belastungen unterschätzen. Die im internationalen Vergleich hohen Transaktionskosten (Grunderwerbsteuern, Notargebühren, Maklergebühren) beim Eigentumserwerb erschweren den Selbstnutzern eine Anpassung ihrer Portfoliostrategie selbst dann, wenn sie hohe Risiken und Liquiditätsprobleme erkannt haben. Die Eigenheimzulage ist insofern eine Kompensation für die sehr hohen Transaktionskosten.

4.4 Eigenheimzulage zum Ausgleich von Markt- oder Staatsversagen

Oft wird behauptet, besonders im angelsächsischen Bereich, dass selbstgenutztes Wohneigentum Vorteile gegenüber vermietetem Wohnraum habe, der Markt oder der Staat aber verhindern, dass sich Wohneigentum in optimalem Umfang bilden könne. Angesichts dessen müsse die Eigentumsquote erhöht werden, und zwar auch dann, wenn die Angebotserweiterung nicht im Zentrum der staatlichen Wohnraumförderung steht.

Dispositionsfreiheiten von Wohneigentümern

Selbstnutzer besitzen im Vergleich zu Mietern diverse Dispositionsfreiheiten: sie können Betriebskosten, Baukosten, Instandhaltungskosten, Modernisierungskosten und Verwaltungskosten durch Einsatz von Eigenleistungen senken und dies oft sogar in erheblichem Umfang.⁸ Darüber hinaus können sie die Zeitpunkte ihrer Investitionen und Entnahmen steuern. Sie investieren, wenn entsprechende Zeit und finanzielle Liquidität zur Verfügung steht. Sie kön-

⁸ Teilweise kritisch gegenüber diesen Argumenten äußert sich Armin Hentschel (1999).

nen beispielsweise in der Periode vor Eintritt in das Rentenalter Ausgaben so vorziehen, dass sie im Rentenalter selbst von Instandsetzungsmaßnahmen entlastet sind. Schließlich verursacht ein wesentlich entschuldetes Wohneigentum ein gutes „Rating“ bei den Banken. Wenn etwa die Rente nur die laufenden Ausgaben zu finanzieren ermöglicht, können größere, vor allem auch unvorhergesehene Ausgaben im Falle von entschuldeten Wohneigentümern günstig finanziert werden. Allerdings haben jüngere Haushalte, insbesondere „Schwellenhaushalte“, beim Ersterwerb von Wohnraum erhebliche Liquiditätsprobleme. Damit sie ein besseres Rating bekommen, müssen sie zunächst relativ rasch tilgen, wofür sich die Bausparfinanzierung eines Teils ihres Fremdkapitals eignet. Genau in die Periode der ersten rascheren Tilgung passt die Eigenheimzulage, die insofern den Schwellenhaushalten den Eigentumserwerb überhaupt erst ermöglicht und ihre Kreditrisiken deutlich reduziert.⁹

Zu beachten ist auch die Möglichkeit, durch Erwerb von Wohneigentum nicht nur für sich selbst eine Altersvorsorge zu betreiben, die die dann erwerbstätige Generation kaum noch belastet, sondern im Gegensatz zur Riester-Rente auch seinen Kindern etwas zu vererben, was es ihnen wiederum leichter macht, Risiken, insbesondere Altersrisiken, abzufedern. Mit der Riesterrente in ihrer bisherigen Form müssten die Kinder bei ihrer Altersvorsorge wieder bei Null anfangen, was ihnen vermutlich noch schwerer fallen wird als der heutigen Generation. Zu überlegen wäre deshalb die Wahlmöglichkeit für junge Haushalte, alternativ entweder die Riesterförderung oder eine entsprechend hohe Eigentumsförderung in Anspruch zu nehmen.

Wohneigentum und Sicherheit

Bürger äußern zurzeit ein wachsendes Bedürfnis nach Sicherheit. Vor allem in der angelsächsischen Diskussion wird dem selbstgenutzten Wohneigentum der Vorzug vor der Miete gegeben, weil Mieter mit der Mietsache weniger sorgfältig umgehen (Marktversagen infolge von „moral hazard“). Dies ist in Deutschland wohl nicht so virulent wie in den angelsächsischen Ländern. Bezieher von niedrigem Einkommen seien nach angelsächsischer Auffassung wegen ihrer Risiken von den Banken „underserved“, dadurch entstünde das Marktversagen der „adversen Selektion“ durch die Banken, der durch die Eigenheimförderung Einhalt geboten werden könne. Sodann sind auch bei gleichem Einkommen und Vermögen die Schulleistungen

⁹ Es mag erschrecken, wenn Mittelschichten künftig weder Geldvermögen noch Sachvermögen bilden können, sondern nur noch in Fonds einzahlen, ohne Eigentumsrechte zu erwerben: es entsteht eine erhebliche Vermögens- und Machtkonzentration, die letztlich bürgerliche Freiheiten wesentlich beschneidet, und die Vorsorge für die eigenen Kinder über Vermögensbildung wird verhindert. Die Nettomietzahlungen (abzüg-

der Kinder der Eigentümerhaushalte besser als die der Nichteigentümerhaushalte (vgl. Aaronson, 2000). Als Gründe dafür werden angegeben: die geringere Mobilität der Eigentümer, deren höhere „Investition“ in eine stabile Nachbarschaft (Coulson et al., 2003) und Gemeinde neben ihrer höheren Investition in die Wohnung selbst. Der Effekt wird besonders bei Einkommensschwächeren verstärkt, wenn die Mobilität in der Nachbarschaft gering ist. Umgekehrt kann die Benachteiligung Einkommensschwacher bei der Schaffung von Wohneigentum unter Umständen zu negativen externen Effekten im Hinblick auf die Gesundheit (vgl. Easterlow et al., 2000) führen, besonders stark nachweisbar etwa bei behinderten Kindern. Nicht nur bei „überforderten Nachbarschaften“ wird die Wohneigentumsbildung als Stabilisierungsfaktor betrachtet.

4.5 Fazit

Man darf Förderprogramme nicht mit Zielsetzungen überfrachten. Zu empfehlen ist deshalb eine Aufspaltung der bisherigen Eigenheimzulage in eine Kinderkomponente, eine Altersvorsorgekomponente und eine Ökokomponente.

Falls die Eigenheimzulage gestrichen werden sollte, könnten diese Ziele auch dadurch erreicht werden, dass die entsprechenden Komponenten in die ohnedies geplanten Novellierungen der Familienpolitik (Einführung von entsprechender Kinderkomponente), der privaten Altersvorsorge (Einbeziehung der selbstgenutzten Wohnimmobilie etwa nach dem Raffelhüschen-Modell) und der Energiesparförderung (in wesentlichen schon vorhandenen KfW-Programmen) einbezogen werden.

lich geringer laufender Instandhaltungskosten) fallen auch jetzt schon faktisch bei selbstnutzenden Wohneigentümern, die über 60 Jahre alt sind, nicht an.

5 Literaturverzeichnis

- Aaronson, D. (2000). A note on the benefits of homeownership. *Journal of Urban Economics*, 47, 356-369.
- Arbeitsgruppe "Wirkungsanalyse Eigenheimzulage" des Ausschusses für Wohnungswesen der ARGEBAU (2002). Bericht zur Inanspruchnahme der Eigenheimzulage in den Jahren 1996 – 2000. Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.
- Behring, K. & Helbrecht, I. (2003). Mieter oder Selbstnutzer in Europa? Ursachen der unterschiedlichen Eigentümerquoten in ausgewählten europäischen Staaten. *Informationen zur Raumentwicklung*, Heft 6, 343-353.
- Bell, P. A., Greene, T. C. , Fisher, J. D. & Baum, A. (2001). *Environmental psychology*. 5. Aufl. Fort Worth: Harcourt Brace College Publishers.
- Braun, R., Möhlenkamp, R., Pfeiffer, U. & Simons, H. (2001). *Vermögensbildung in Deutschland. Studien zur Wohnungs- und Vermögenspolitik*, Berlin: LBS.
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.). (2003). *Lebensbedingungen aus Bürgersicht. Berichte Band 15*. Bonn.
- Coulson, N. E. & Fisher, L. M. (2002). Tenure choice and labor market outcomes. *Housing Studies*, 97 (1), 35-49.
- Coulson, N. E., Hwang, S.-J. & Imai, S. (2003). The value of owner occupation in neighborhoods. *Journal of Housing Research*, 13 (2), 153-174.
- Cox, K. R. (1982). Housing tenure and neighborhood activism. *Urban Affairs Quarterly*, 18, 107-129.
- Dietz, R. D. & Haurin, D. R. (2003). The social and private micro-level consequences of homeownership. *Journal of Urban Economics*, 54, 401-450.
- Di Pasquale, D. & Glaeser, E. (1999). Incentives and social capital: Are homeowners better citizens? *Journal of Urban Economics*, 45 (2), 354-384.
- Easterlow, D., Smith, S. J. & Mallison, S. (2000). Housing for health: The role of owner occupation. *Housing Studies*, 15 (3), 367 – 386.
- Ellen, I. G., Schill, M. H., Scott, S. & Schwartz, A. E. (2001). Spillovers from subsidized construction of owner-occupied housing. . *Journal of Housing Research*, 12, 185-216.
- Expertenkommission Wohnungspolitik (1975). *Wohnungspolitik auf dem Prüfstand*. Tübingen: Mohr.

- Färber, G. (2002). Wirkungen der Eigenheimzulage. Probleme der Subventionierung des Erwerbs von Wohnungseigentum durch die Eigenheimzulage. Kurzfassung, Speyer: Deutsche Hochschule für Verwaltungswissenschaften.
- Flade, A., Hallmann, S., Lohmann, G. & Mack, B. (2003). Wohnkomfort im Passivhaus. Ergebnisse einer sozialwissenschaftlichen Untersuchung. Darmstadt: Institut Wohnen und Umwelt.
- Gaiser, W. (1999). Wohnung als Lebensraum von Jugendlichen und jungen Erwachsenen. In H.-W. Wahl, H. Mollenkopf & F. Oswald. (Hrsg.). Alte Menschen in ihrer Umwelt (S. 67-81). Opladen/ Wiesbaden: Westdeutscher Verlag.
- Gaiser, W. & Müller, H.-U. (1989). Jugend und Wohnen. In M. Markefka & R. Nave-Herz (Hrsg.). Handbuch der Familien – und Jugendforschung. Band 2: Jugendforschung. (S. 383-403). Frankfurt: Campus
- Green, R. & White, M. (1997). Measuring the benefits of home ownership: effects on children. *Journal of Urban Economics*, 41, 441-461.
- Harkness, J. & Newman, S.J. (2002). Homeownership for the poor in distressed neighborhoods: does it make sense? *Housing Policy Debate*, 13 (3), 597- 630.
- Haurin, D. R., Parcel, T. L. & Haurin, R. J. (2002). Does homeownership affect child outcomes? *Real Estate Economics*, 30, 635-666.
- Haurin, D. R., Parcel, T. L. & Haurin, R. J. (2002). Impact of homeownership on child outcomes. In N. P. Retsinas & E. S. Belsky (Eds.). *Low –income homeownership. Examining the unexamined goal* (S.427-446). Washington, DC: The Brookings Institution.
- Hentschel, A. (1999). Miete oder Eigentum – ein Vergleich unter ökonomisch – politischen Aspekten. *Wohnungswirtschaft und Mietrecht*, 52 (12), 668-678.
- Hübl, Lothar & Hohls-Hübl, Ulla (1993). Direkte Förderung des Eigentümers und indirekte Förderung des Mieters: Wohneigentum und freifinanzierter Mietwohnungsbau im Vergleich. Hannover: LBS.
- Institut Wohnen und Umwelt (2003). Vorschlag des Deutschen Städtetages zur Änderung des Eigenheimzulagegesetzes. Darmstadt: IWU.
- Raffelhüsch, B. & Schoder, J. (2004). Die Freiburger Zwei-Flanken-Strategie zur Wohneigentumsförderung. *Ifo Schnelldienst*, 57, Heft 4, 3-6.
- Rohe, W. M. & Basolo, V. (1997). Long-term effects of home ownership on the self-perceptions and social interaction of low-income persons. *Environment and Behavior*, 29, 793-819.

- Rohe, W. M. & Stegman, M. (1994). The impact of home ownership on the social and political involvement of low-income people. *Urban Affairs Quarterly*, 30, 152-172.
- Rohe, W. & Stewart, L. (1996). Home ownership and neighborhood stability. *Housing Policy Debate*, 7 (19), 37-81
- Rohe, W. M., van Zandt, S. & McCarthy, G. (2002). Social benefits and costs of homeownership. In N. P. Retsinas & E. S. Belsky (Eds.). *Low-income homeownership. Examining the unexamined goal* (S. 381-406). Washington, DC: Brookings Institution Press.
- Rothe, G. (1990). Wie (un)wichtig sind Gewichtungen? Eine Untersuchung am ALLBUS 1986. *ZUMA-Nachrichten*, Band 26.
- Schneider, N. & Spellerberg, A. (1999). *Lebensstile, Wohnraumbedürfnisse und räumliche Mobilität*. Opladen: Leske + Budrich.
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2002). *Datenreport 2002*. Bonn: Bundeszentrale für politische Bildung.
- Thum, M., Kuwan, H. & von Rosenblatt, B. (1999). *Wohlfahrtssurvey 1998. Methodenbericht*. München.
- Ulbrich, R. (1997). Zur Eingrenzung der „Schwellenhaushalte. *Bausparkasse Schwäbisch Hall* (Hrsg.), Reihe Wohnungsmarkt. Schwäbisch-Hall.
- Ulbrich, R. (1998). Eigenheimzulage versus Steuerliche Eigentumsförderung nach § 10 EstG, *Bausparkasse Schwäbisch-Hall* (Hrsg.), Reihe Wohnungsmarkt. Schwäbisch Hall.
- Weissbarth, R. & Thomae, M. (1978). *Sickereffekte verschiedener Formen der Wohnbau- und Bausparförderung*, Bonn: Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Schriftenreihe 07.003.
- Wuschansky, B. (2003). *Räumliche Verteilung der Eigenheimzulage in Nordrhein-Westfalen – aktueller Stand und Ausblick*, Dortmund: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung.
- Yamashita, T. (2003). Owner-occupied housing and investment in stocks: an empirical test. *Journal of Urban Economics*, 53, 220 – 237.