

Durch Wohneigentum über ein -sicheres Vermögen verfügen

„Die Mittelschicht in Deutschland bröckelt“, lautet das Ergebnis einer Analyse der Bertelsmann Stiftung. Der Zugang zur Mittelschicht habe sich verschlechtert. Während 1995 noch 70 Prozent der Bevölkerung zur Mittelschicht zählten, waren es 2018 nur noch 64 Prozent. Eine wichtige Rolle bei der gesellschaftlichen Zuordnung spielt nicht allein das Einkommen, sondern selbstgenutztes Wohneigentum.

Wie viel der Vermögensaufbau mit Immobilien ausmacht, zeigt eine Analyse des Forschungsinstitutes empirica für die Landesbausparkassen. Danach bauen Wohneigentümer im Laufe ihres Erwerbslebens ein weitaus höheres Vermögen auf

als Mieter. Die Differenz beruht nicht auf Einkommensunterschieden, sondern auf unterschiedlichem Spar- und Konsumverhalten.

Immobilieneigetümer sind um ein Vielfaches besser abgesichert als Mieter. Ihr Gesamtvermögen ist mit Beginn des Ruhestandes fünfmal so hoch wie das von Mieterhaushalten. Der Grund: Wohneigentümer sparen mehr. Sie verschulden sich seltener für Konsumzwecke, kümmern sich mehr um die Altersvorsorge – und in der Familienphase sind öfter beide Lebenspartner erwerbstätig.

Wohneigentümer im Alter zwischen 50 und 59 Jahren mit einem monatlichen Nettoeinkommen zwischen 1.700 und 2.300 Euro verfügten durchschnittlich über ein Nettovermögen von 190.000 Euro – und damit über gut das Fünffache gleichaltriger Mieterhaushalte derselben Einkommensgruppe. Diese kamen auf ein Vermögen von lediglich 36.000 Euro.

Bemerkenswert ist: Selbst Mieter mit einem wesentlich höheren Nettomonatseinkommen von 3.200 bis 4.000 Euro hatten es nach ihrem 50. Geburtstag im Schnitt erst auf ein Nettovermögen von 78.000 Euro gebracht – nicht einmal halb so viel wie Eigentümerhaushalte mit dem vergleichsweise geringeren Verdienst.

Die Studie findet eine einleuchtende Erklärung: Mit dem Bau eines Hauses oder dem Kauf einer Wohnung stellen die Erwerber Weichen für ihr Leben. Sie haben sich festgelegt und leben in anderen Bereichen auf kleinerem Fuß. Überdies sind bei Paaren, die in den eigenen vier Wänden wohnen, viel häufiger beide Partner erwerbstätig als bei Mietern. Dies gilt unabhängig von der Kinderzahl. Mit zwei Kindern beispielsweise arbeiten in der Hälfte der Mieterhaushalte beide Elternteile, bei den Selbstnutzern sind es mehr als zwei Drittel.

In den vergangenen rund zehn Jahren haben Preissteigerungen bei Immobilien dazu geführt, dass selbstgenutzes Wohneigentum einen enormen Wertzuwachs erfahren hat. Der Arbeitskreis der amtlichen Gutachterausschüsse bestätigt in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht Deutschland 2021: Im bundesweiten Schnitt lag beispielsweise der Kaufpreis einer Eigentumswohnung bei 1.940 Euro pro Quadratmeter – und betrug damit 85 Prozent mehr als 2010 mit 1.050 Euro.

Wie viele Menschen im eigenem Heim leben, unterscheidet sich je nach Bundesland. Während die Flächenländer über höhere Eigentumsquoten verfügen, ist sie in den Stadtstaaten niedriger. So wohnen beispielsweise nur 17,4 Prozent der Berliner und 23,9 Prozent der Hamburger in den eigenen vier Wänden, aber 64,7 der Saarländer, 58 Prozent der Einwohner von Rheinland-Pfalz und 53,3 Prozent

der Schleswig-Holsteiner.

Haben Sie Fragen dazu, wie Sie eine selbstgenutzte Wohnung oder ein Haus finanzieren können, um langfristig ein Vermögen aufzubauen?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren:
https://www.lbs-immoschleswigholstein.de/immo-wissen/mieter-und-eigentuemer-zwei-wohnwelten-zwei-perspektiven.html