

Die Veränderung der Wohnausgaben verstärkte den Anstieg der Einkommensungleichheit

Christian Dustmann, Bernd Fitzenberger, Markus Zimmermann

Aktuell wird in vielen Industrieländern intensiv über den Anstieg der Wohnkosten und dessen Auswirkungen auf die Ungleichheit der Lebensverhältnisse diskutiert. Jedoch gibt es kaum Evidenz zu diesem Zusammenhang. Dieser Artikel fasst neuere Forschungsergebnisse für Deutschland zusammen, die belegen, dass Veränderungen der Wohnkosten den Anstieg der Einkommensungleichheit verstärkten. Es werden die Gründe für diesen Befund und Implikationen für die zukünftige Entwicklung der Ungleichheit erörtert.

Die Ungleichheit der Verdienste und der Haushaltsäquivalenzeinkommen ist in Deutschland seit Mitte der 1990er Jahre stark angestiegen (Dustmann et al. 2009, Fuchs-Schündeln et al. 2010, Biewen und Juhasz 2012). In der Literatur hat jedoch bisher wenig Aufmerksamkeit erfahren, ob und in welchem Umfang Veränderungen der Wohnkosten dem Anstieg der Einkommensungleichheit nach Abzug der Wohnkosten entgegenwirken – oder diesen sogar verstärken. Empirische Evidenz zu dieser Frage fehlt bisher – trotz der intensiven öffentlichen Debatte zur Wohnungspolitik (Handelsblatt 2018).

Unsere aktuelle Studie (Dustmann, Fitzenberger, Zimmermann (2018) liefert eine detaillierte Analyse des Zusammenhangs zwischen Wohnausgaben und Einkommensungleichheit in Deutschland. Die zentralen Ergebnisse lauten:

- Im Hinblick auf das verfügbare Einkommen nach Abzug der Wohnausgaben verstärken die Veränderungen der Wohnausgaben den starken Anstieg der Einkommensungleichheit in Deutschland seit Mitte der 1990er Jahre. Während das 50/10-Perzentilsverhältnis der Nettohaushaltseinkommen zwischen 1993 und 2013 um 22 Prozentpunkte ansteigt, beträgt der Anstieg nach Abzug der Wohnausgaben 62 Prozentpunkte. Das 90/50-Perzentilsverhältnis weist ebenfalls einen höheren Anstieg nach Abzug der Wohnausgaben auf, allerdings ist der Unterschied kleiner als für das 50/10-Ungleichheitsmaß.

- Faktoren, die zu dieser Entwicklung beitragen, sind ein Rückgang der Kosten des Wohneigentums im Vergleich zur Entwicklung der Mieten, Veränderungen der Haushaltsstruktur und Umzüge in die größeren Städte.
- Steigende Wohnausgaben in Verbindung mit fallenden Realeinkommen im unteren Bereich der Verteilung führen zu einem besonders starken Rückgang der Konsummöglichkeiten und der Ersparnisbildung für Niedrigeinkommenshaushalte.
- Im Vergleich zu älteren Kohorten geben jüngere Kohorten im gleichen Alter einen höheren Anteil ihres Einkommens für Wohnkosten aus und sparen weniger. Angesichts dieser Entwicklung sind negative Konsequenzen für den Vermögensaufbau zu befürchten, insbesondere für den unteren Bereich der Einkommensverteilung.

Der deutsche Wohnungsmarkt im internationalen Vergleich

Die Wohnungseigentümerquote in Deutschland mit 45% der Haushalte im Jahr 2014 deutlich niedriger als in Großbritannien (64%) und in den USA (65%) [Tabelle 1]. Ebenso bestehen Unterschiede im Hinblick auf die Variation über die Einkommensverteilung: Im untersten Einkommensquintil leben in Deutschland nur etwa 22% der Haushalte in ihrer eigenen Wohnung, während dies in Großbritannien immer noch 50% und in den USA 36% sind. Außerdem dominiert in Deutschland der private Markt für Mietwohnungen, während der Anteil der Sozialwohnungen sowie der kommunalen Wohnungen in den letzten Jahrzehnten stark zurückgegangen ist.

Es gibt auch erhebliche Länderunterschiede in der Entwicklung der Immobilienmärkte. Während die realen Hauspreise in den angelsächsischen Ländern längerfristig stark ansteigen, sind sie in Deutschland in den frühen 1990er Jahren stabil, fallen ab den späten 1990er Jahren für das nächste Jahrzehnt und steigen dann erst nach 2010 wieder leicht an (Abbildung 1a). Die realen Hypothekenzinsen in den drei betrachteten Ländern folgen dem gleichen fallenden Trend, wovon Hausbesitzer mit ausstehender Hypothek profitieren. Allerdings unterscheidet sich die Entwicklung der ausstehenden Hypothekenschulden stark. Das Verhältnis der Hypothekenschulden zum BIP fällt in Deutschland, während es für die angelsächsischen Länder stark ansteigt. Im Jahr 2015 beträgt dieses Verhältnis nur 42% in Deutschland, im Vergleich zu 63% in den USA und 68% in Großbritannien. Gründe für diese Unterschiede sind

die niedrige Eigentümerquote in Deutschland, die in Zeiten stabiler Hauspreise zu einer moderaten Nachfrage nach Hypothekenkrediten führt, sowie die restriktivere Kreditvergabe in Deutschland.

Außerdem bestehen markante Unterschiede in der Entwicklung der realen Mieten. Die realen Durchschnittsmieten in Deutschland steigen zwischen 1991 und 2000 insgesamt um 20% an und bleiben seitdem nahezu konstant. Letztere Entwicklung unterscheidet sich von Großbritannien und den USA, die beide nach dem Jahr 2000 einen weiteren Anstieg der realen Mieten verzeichnen. In Deutschland steigen jedoch zwischen 2010 und 2016 die Mieten bei Neuvermietung – im Gegensatz zu den Bestandsmieten (in laufenden Mietverträgen) – real um 15% an (bzw. sogar um 19% für Stadtwohnungen). Der Unterschied in der Mietentwicklung zwischen Neuvermietungen und Bestandsmieten lässt sich durch die Regulierung in Deutschland erklären, die den Anstieg der Bestandsmieten beschränkt, während die Mieten bei Neuvermietungen freier angepasst werden können.

Einkommensungleichheit und Wohnausgaben

Abbildung 2 zeigt den kontinuierlichen Anstieg der Einkommensungleichheit zwischen 1993 und 2013, gemessen am Wachstum des realen Nettoäquivalenzeinkommens an verschiedenen Perzentilen der Einkommensverteilung. Das reale Einkommenswachstum zwischen 1993 bis 2013 betrug +2% am Median, -10% am 10. Perzentil und +7% am 90. Perzentil.

Abbildung 3 vergleicht die Entwicklung von zwei Maßen der Einkommensungleichheit – dem Verhältnis des Medians zum 10. Perzentil sowie dem Verhältnis des 90. Perzentils zum Median – jeweils für zwei Konzepte des Nettohaushaltseinkommens – *vor* bzw. *nach* Abzug der Wohnausgaben. Die zeitliche Entwicklung der beiden Ungleichheitsmaße unterscheidet sich in bemerkenswerter Weise. Das 50/10-Perzentilsverhältnis vor Abzug der Wohnausgaben steigt von 1,75 im Jahr 1993 auf 1,97 im Jahr 2013 an (um 22 Prozentpunkte), während nach Abzug der Wohnausgaben ein Anstieg von 1,97 auf 2,59 zu beobachten ist (um 62 Prozentpunkte). Somit ist der Anstieg der Ungleichheit im unteren Bereich der Verteilung fast dreimal so groß, wenn die Wohnausgaben berücksichtigt werden. Das 90/50-Perzentilsverhältnis weist ebenfalls einen höheren Anstieg nach Abzug der Wohnausgaben auf, allerdings ist der Unterschied kleiner als für das 50/10-Ungleichheitsmaß.

Die Entwicklung der Wohnausgaben von 1993 bis 2013 für verschiedene Einkommensgruppen ist in Abbildung 4 dargestellt. Aus dem linken Schaubild ergibt sich ein Anstieg der mittleren Wohnausgaben für Individuen im unteren Einkommensquintil um 32% und ein Rückgang für das oberste Einkommensquintil um 9%. Das mittlere Schaubild zur Veränderung des Realeinkommens zeigt den starken Anstieg der Einkommensungleichheit und den Rückgang der realen Einkommen im untersten Quintil. Zusammen führten diese Entwicklungen für das unterste Einkommensquintil zu einem starken Anstieg des Einkommensanteils für Wohnausgaben (von 27% in 1993 auf 39% in 2013) und zu einem Rückgang für das oberste Einkommensquintil (16% im Jahr 1993 auf 14% im Jahr 2013), siehe rechtes Schaubild in Abbildung 4.

Wie lässt sich die Entwicklung des Anteils der Wohnausgaben über die Einkommensverteilung erklären?

Dustmann et al. (2018) diskutieren als einen zentralen Erklärungsfaktor die unterschiedliche Entwicklung der Wohnkosten für Mieter im Vergleich zu Eigentümern des selbstgenutzten Wohnraums. Der Anstieg der Mieten in den 1990er Jahren verteuert die Wohnkosten für Mieter im Vergleich zu Eigentümern. Auch danach steigen die Wohnkosten für Eigentümer weniger stark als die Mieten und fallen sogar ab Mitte der 2000er Jahre aufgrund der fallenden Hypothekenzinsen und dem Rückgang der Hypothekenschuld. Diese Unterschiede führen zu Verteilungseffekten, da die Eigentümer (Mieter) eher aus dem oberen (unteren) Teil der Einkommensverteilung kommen.

Ein weiterer Erklärungsfaktor ist der Rückgang der Haushaltsgröße während der 1990er und 2000er Jahre (hauptsächlich wegen des steigenden Anteils von Einpersonenhaushalten), ein demographischer Trend, der zu einem Anstieg der Pro-Kopf-Wohnausgaben führt und der im unterem Bereich der Einkommensverteilung am stärksten ist. Ebenso spielen die Migration von Ost- nach Westdeutschland während der 1990er Jahre und die zunehmende Migration von Niedrigeinkommensbezieher in teurere Städte während der 2000er Jahre eine wichtige Rolle. Dem Rückgang im Angebot von Sozialwohnungen kommt nur eine untergeordnete Rolle zu. Schließlich führen fallende reale Einkommen im unteren Bereich der Verteilung zu einem Anstieg des Anteils der Wohnausgaben am Einkommen, da das Wohnen ein notwendiges Konsumgut darstellt.

Ein zusätzliches wichtiges Ergebnis unserer Analyse ergibt sich aus dem Vergleich zwischen Geburtskohorten. Im Vergleich zu älteren Kohorten weisen jüngere Kohorten eine höhere Einkommensungleichheit bei gleichem Alter auf, geben einen höheren Anteil ihres Einkommens für die Wohnung aus und sparen weniger. Dies gilt insbesondere für Niedrigeinkommensbezieher, mit möglicherweise dramatischen Konsequenzen in Form einer höheren Vermögensungleichheit in der Zukunft.

Was sind die Lehren für die internationale Debatte im Hinblick auf den Zusammenhang zwischen Wohnausgaben und Einkommensungleichheit?

Obwohl die Entwicklung der Wohnausgaben den Anstieg der Einkommensungleichheit in Deutschland verstärkte, war diese Entwicklung gleichwohl weniger dramatisch als in den angelsächsischen Ländern (siehe Albouy et al. 2016, Larrimore und Schuetz 2017, Belfield et al. 2015, die steigende Wohnausgaben v.a. für Niedrigeinkommensbezieher und für Mieter in den USA und Großbritannien dokumentieren). Dies hängt mit dem schwächeren Anstieg der Hauspreise und Mieten in Deutschland zusammen. Weiterhin ging die Eigentümerquote in Deutschland leicht für die jüngsten Kohorten zurück, aber der Rückgang fiel wesentlich schwächer aus als in den USA oder in Großbritannien (Belfield et al. 2015, Goodman und Mayer 2018). Außerdem stieg die Wohnungsqualität für Niedrigeinkommensbezieher in Deutschland, während in Großbritannien die Wohnungsgröße pro Kopf im Zeitverlauf fiel.

Obwohl die Veränderungen der Wohnausgaben in Deutschland im internationalen Vergleich relativ moderat sind, ist der starke Anstieg der Einkommensungleichheit nach Abzug der Wohnausgaben dennoch bedeutsam. Für das untere Einkommensquintil fällt die Sparquote zwischen 1993 und 2013 von 2% auf -1% und der Anteil der Individuen mit positiven Ersparnissen geht von 64% auf 53% zurück. Für die anderen Einkommensquintile sind die Sparquoten höher und fallen im Zeitverlauf weniger. Der Umstand, dass ein großer und steigender Anteil der Niedrigeinkommensbezieher nicht spart, ist besorgniserregend - insbesondere da der für Niedrigeinkommensbezieher restriktivere Zugang zu Hypothekenkrediten in Deutschland (im Vergleich zu den angelsächsischen Ländern) die Möglichkeit der Vermögensbildung durch Immobilienerwerb reduziert. Daher ist zu erwarten, dass die steigende Ungleichheit in den Ersparnissen zu höherer Vermögensungleichheit in der Zukunft führen wird.

(9769 Zeichen – ohne Überschrift, Namen und Leerzeichen)

Literatur:

Albouy, D., G. Ehrlich und Y. Liu (2016): Housing Demand, Cost-of-Living Inequality, and the Affordability Crisis, Discussion Paper, University of Illinois.

Biewen, M. und A. Juhasz (2012): Understanding Rising Income Inequality in Germany, 1999/2000-2005/2006, Review of Income and Wealth, 58(4), 622-647.

Belfield, C., D. Chandler und R. Joyce (2015): Housing: Trends in Prices, Costs and Tenure, IFS Election Briefing Note BN161.

Dustmann, C., Fitzenberger, B., Zimmermann, M. (2018): Housing Expenditures and Income Inequality, abrufbar als CReAM Discussion Paper at http://www.cream-migration.org/publ_uploads/CDP_16_18.pdf

Dustmann, C., J. Ludsteck und U. Schönberg (2009): Revisiting the German Wage Structure, Quarterly Journal of Economics, 124(2), 843-881.

Fuchs-Schündeln, N., D. Krueger und M. Sommer (2010): Inequality Trends for Germany in the last two decades: A tale of two countries, Review of Economic Dynamics, 13, 103-132.

Goodman, L.S. und C. Mayer (2018). Homeownership and the American Dream. Journal of Economic Perspectives, 32(1), 31-58.

Handelsblatt (2018): Germany aims to ease housing crisis, but measures may fall short,

Handelsblatt Global, 30.08.2018, verfügbar unter:

<https://global.handelsblatt.com/politics/germany-aims-to-ease-housing-crisis-but-measures-may-fall-short-958820>

Larrimore, J. und J. Schuetz (2017): Assessing the Severity of Rent Burden on Low-Income Families, FEDS Notes. Washington: Board of Governors of the Federal Reserve System, December 22, 2017, <https://doi.org/10.17016/2380-7172.2111>.

OECD (2014): Affordable Housing Database, verfügbar unter <http://oe.cd.ahd> (aufgerufen am 15. Mai 2018).

Tabellen und Abbildungen

Tabelle 1: Prozent der Haushalte nach Wohnform (2014)

	Alle Haushalte	Einkommensquintil				
		Unterstes	Zweites	Drittes	Viertes	Oberstes
<i>Deutschland:</i>						
Mieter	54.7	77.2	60.2	51.1	44.6	35.0
Eigentümer mit Hypothek	19.0	5.4	13.6	20.0	25.8	33.9
Eigentümer ohne Hypothek	26.0	16.9	25.9	28.4	29.5	30.9
<i>USA:</i>						
Mieter	34.9	59.0	41.4	32.1	24.1	16.8
Eigentümer mit Hypothek	40.3	15.6	29.3	42.2	53.7	61.4
Eigentümer ohne Hypothek	22.9	21.4	26.8	24.1	21.1	21.2
<i>Großbritannien:</i>						
Mieter	35.6	48.4	49.7	36.7	24.6	14.0
Eigentümer mit Hypothek	30.7	14.4	18.4	29.8	42.2	54.1
Eigentümer ohne Hypothek	32.6	35.4	31.1	32.6	32.4	31.2

Quelle: OECD Affordable Housing Database, verfügbar unter: <http://oe.cd/ahd>

Abbildung 1: Veränderung der realen Immobilien- und Mietpreisindizes – Deutschland, Großbritannien und die USA

Abbildung 1a – Reale Immobilienpreisindizes (1991=100)

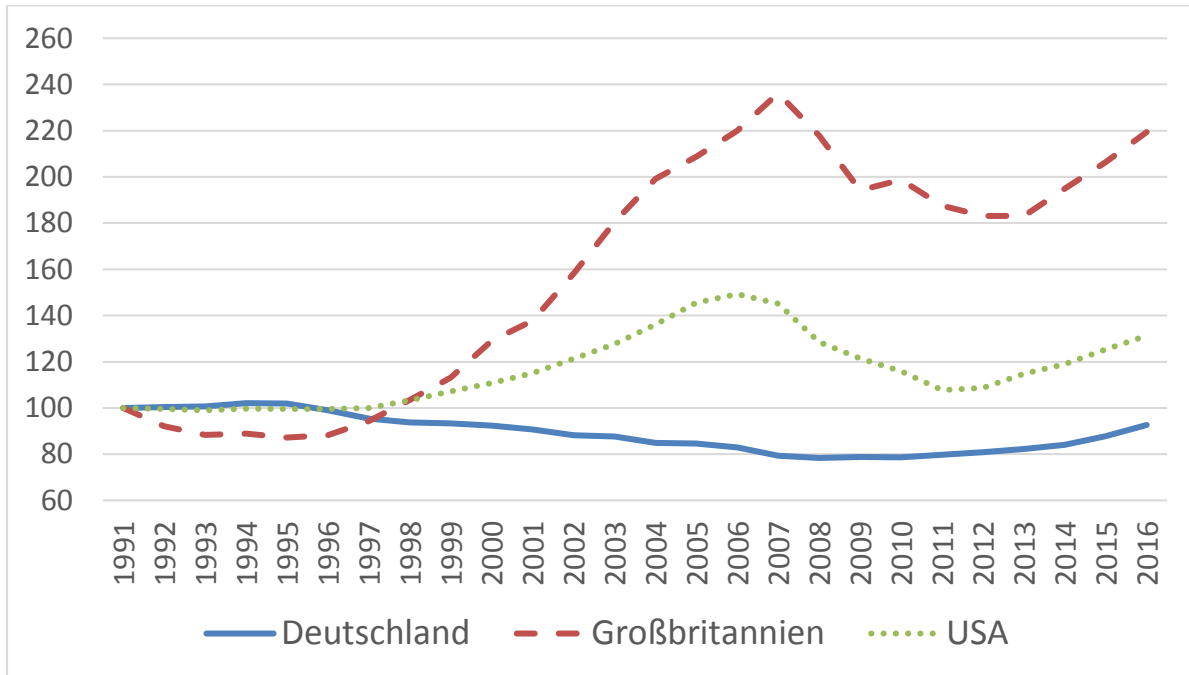
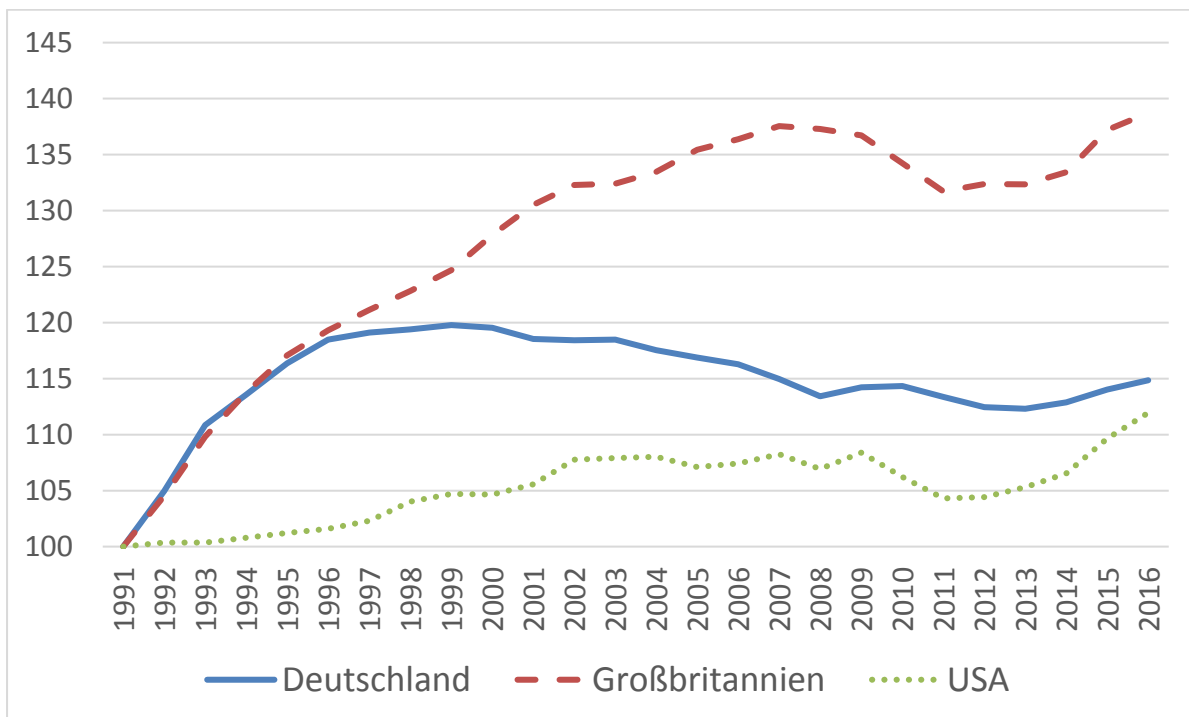
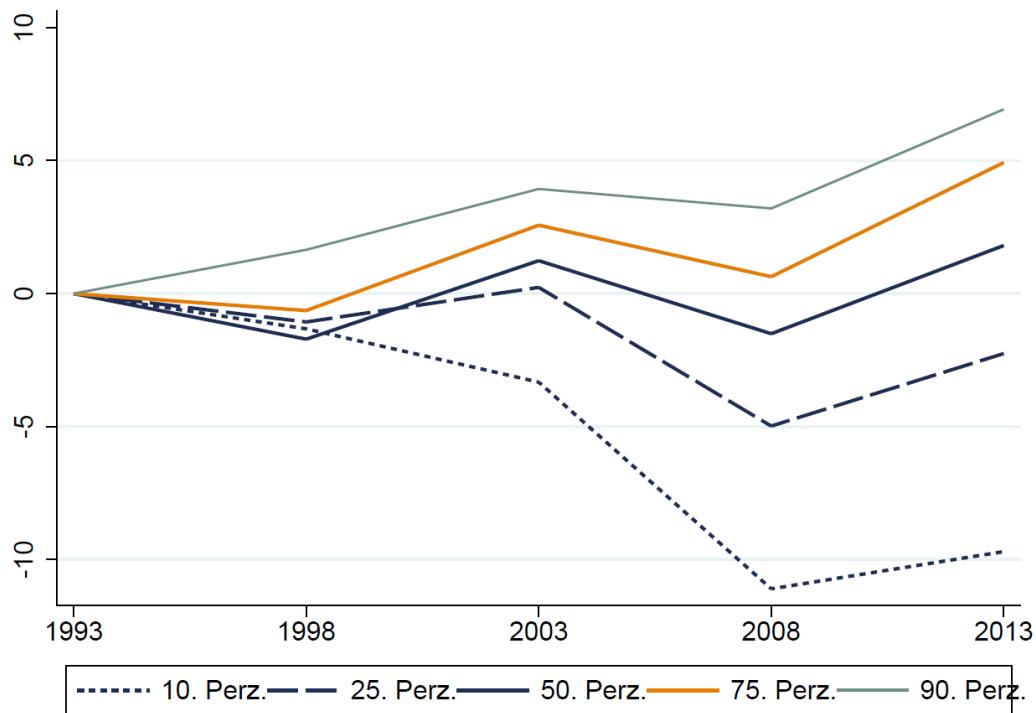


Abbildung 1b – Reale Mietpreisindizes (1991=100)



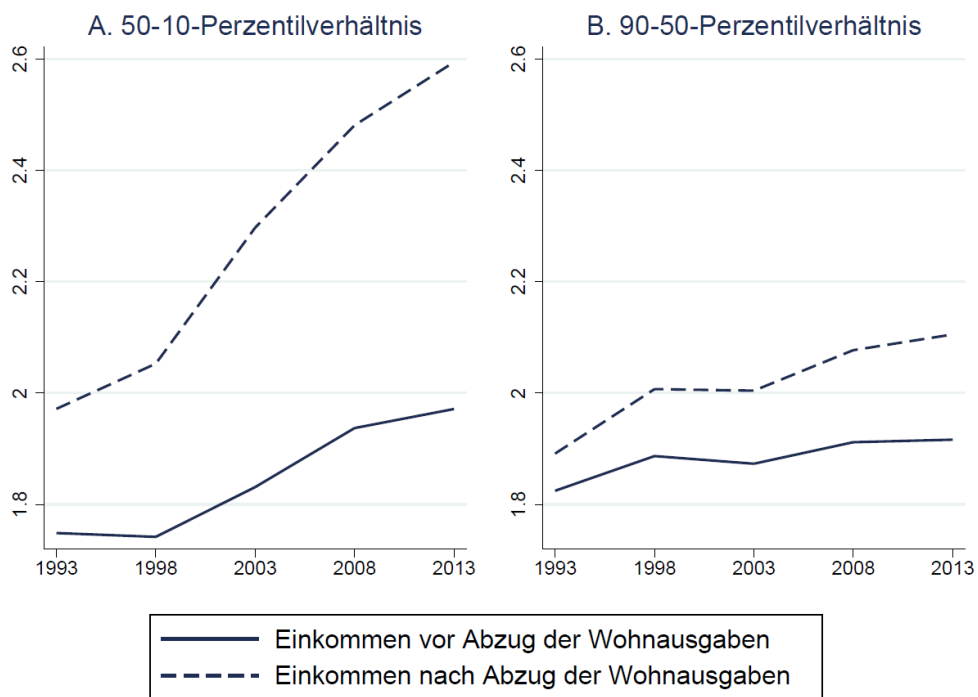
Quelle: OECD Analytical House Price Indicators.

Abbildung 2: Kumulatives reales Wachstum des äquivalenten Nettohaushaltseinkommens, in % relativ zu 1993



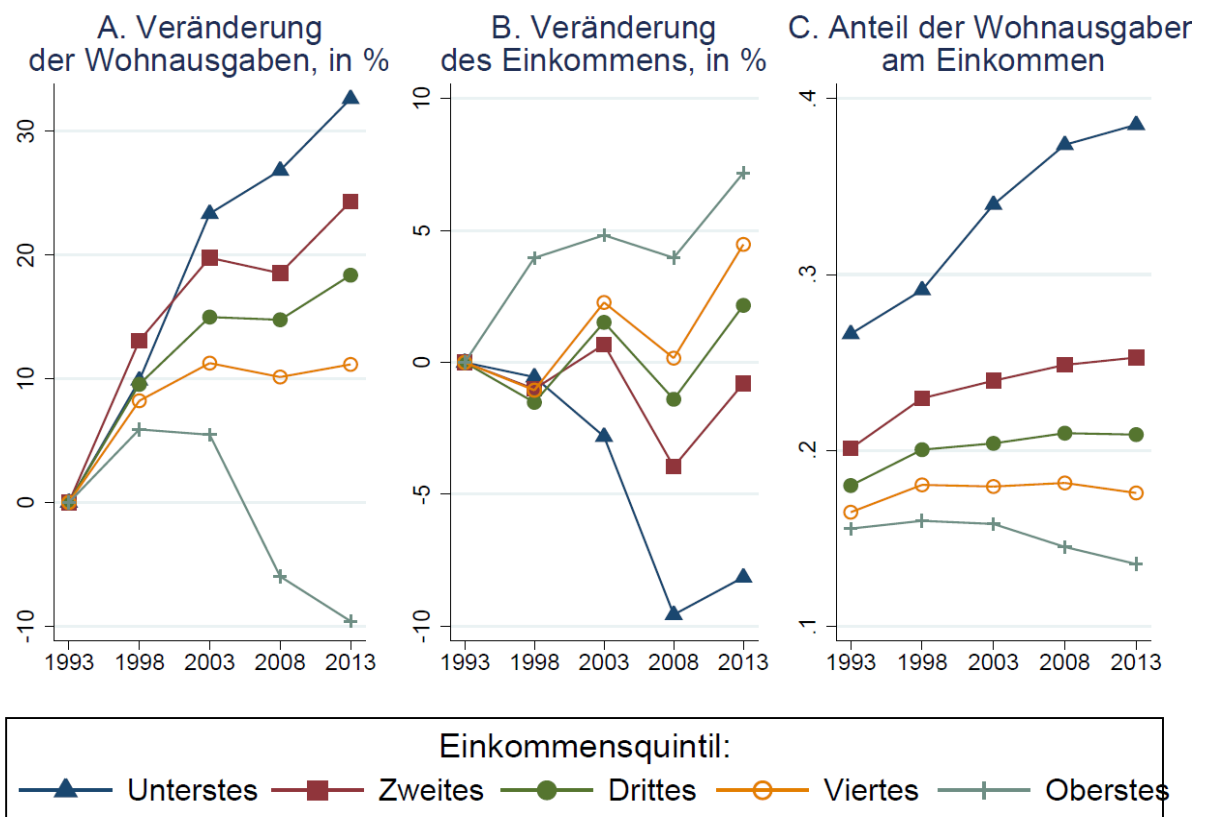
Quelle: Einkommens und Verbrauchsstichprobe (EVS), eigene Berechnungen.

Abbildung 3: Ungleichheit des äquivalenten Nettohaushaltseinkommens, vor und nach Abzug der Wohnausgaben



Quelle: Einkommens und Verbrauchsstichprobe (EVS), eigene Berechnungen.

Abbildung 4: Wohnausgaben und Einkommen, nach Quintil des äquivalenten Nettohaushaltseinkommens



Quelle: Einkommens und Verbrauchsstichprobe (EVS), eigene Berechnungen.