

Wohneigentum statt Rente? Demografischer Wandel und Altersvorsorge in acht europäischen Ländern im Vergleich

Ilse Helbrecht

1 Einleitung

Wir sehen es auf uns zukommen – und trotzdem handeln Politik und Verwaltung ebenso wie die privaten Haushalte nur auf Sicht: Der demografische Wandel wird durch den Prozess der Überalterung und Schrumpfung der Bevölkerung die wohlfahrtsstaatlichen Systeme der Renten- sowie der Gesundheitsvorsorge vor allergrößte Probleme stellen. Im Jahr 2050

 den die Gesellschaften in der gesamten Europäischen Union weitgehend ergraut

. Die wohnungspolitische, arbeits- und sozialpolitische Lage wird dann eine komplett andere sein als heute. Ein Großteil der Bevölkerung wird vermutlich auch dann von staatlicher Seite erwarten, dass redistributive Maßnahmen ihren Lebensstil und ihre Ansprüche stützen und dass die Infrastrukturen auf sie ausgerichtet sind. Und da Ältere im Jahr 2050 die Mehrzahl der Wählerinnen und Wähler stellen, wird die Politik nicht umhin kommen, sich mit den Bedürfnissen dieser Generation auseinander zu setzen.

Für die Europäische Union sagen Schätzungen voraus, dass im Jahr 2050 die Überalterung der Bevölkerung Zusatzkosten in Höhe von ca. 4 bis 8% des Bruttoinlandsprodukts erfordern wird und Steuererhöhungen im Umfang zwischen 10 und 20% (Elsinga et al. 2010: 1) wendig werden. Dabei setzt der demografische Wandel vor allem die Rentensysteme unter Druck. Die Altersvorsorge kann nicht mehr auf dem Prinzip des Generationenvertrages aufbauen, da die jüngeren Generationen die Kosten der großen Anzahl Älterer nicht auf ihren Schultern werden tragen können. Findet somit ein Systemwandel statt, wie derzeit z. B. in Deutschland zu beobachten, wonach Renten zukünftig zu Teilen steuerfinanziert sind, ist der Wohlfahrtsstaat angesichts des demografischen Wandels umso mehr großen Belastungen ausgesetzt.

Wohneigentum als Baustein der Altersvorsorge

In dieser Situation ist es folgerichtig, dass Wissenschaftler ebenso wie Sozialpolitiker ihren Blick auf alternative Formen der Altersvorsorge richten: das selbst genutzte Wohneigentum (Koop 2007). Die Anschaffung von selbst genutztem Wohneigentum stellt für die meisten privaten Haushalte die größte finanzielle Investition im gesamten Lebenslauf dar (Pfeiffer/Braun 1995). Dementsprechend ist Wohneigentum – so vorhanden – innerhalb der Privatvermögen eine bedeutende Komponente im Vermögensportfolio. Interessant ist hierbei, dass inzwischen in den angelsächsischen Ländern (z. B. USA, Kanada, Großbritannien, Australien) und in den meisten europäischen Ländern tatsächlich selbst genutztes Wohneigentum die bevorzugte und dominierende Wohnform ist. Ca. 65% der Europäerinnen und Europäer wohnen in den eigenen vier Wänden (Elsinga et al. 2010: 3). Housing Wealth ist für die meisten Europäer die stärkste Säule ihres privaten Vermögens. Nur Deutschland hat mit rund 43% eine relativ niedrige Wohneigentumsquote, die in Europa nur noch von der Schweiz unterboten wird (Statistisches Bundesamt 2008: 227; Eurostat 2009). Im internationalen Vergleich hat Deutschland also eine Sonderstellung durch die (geringe) Verbreitung von selbstgenutztem Wohneigentum (Behring/Helbrecht 2002; Ronald 2008: 6). Dies könnte einerseits ein Nachteil sein in Bezug auf die Forcierung einer alternativen Altersvorsorge durch die Förderung der Wohneigentumsbildung in Deutschland. Andererseits zeigt sich, dass der deutsche Wohnungsmarkt noch über ein großes Potenzial verfügt, um die Wohneigentumsquote zu erhöhen und sich damit dem internationalen Niveau anzunähern – auch wenn dies durchaus nicht unproblematisch ist, sondern z. B. Risiken einer Immobilienblase oder der Überschuldung privater Haushalte birgt.

Prof. Dr. Ilse Helbrecht
Professorin für Kultur- und
Sozialgeographie
Humboldt-Universität zu Berlin

In diesem Beitrag soll diese mögliche Entwicklung kritisch diskutiert werden: Ist es überhaupt sinnvoll, dieses Potenzial auszuschöpfen? Kann eine hohe Wohneigentumsquote tatsächlich einen Beitrag zur Altersvorsorge leisten – oder ist dieses negativ als Teil eines neoliberalen Wandels zu bewerten, der zuviel Verantwortung auf die Schultern der Individuen legt? Wie ist die Praxis derzeit in anderen europäischen Ländern mit einer höheren Wohneigentumsquote? Und welche Perspektiven der Altersvorsorge durch Wohneigentum sind damit aus Sicht privater Wohneigentümer in Deutschland wie auch im internationalen Vergleich verbunden?

Ob selbstgenutztes Wohneigentum zukünftig als Altersvorsorge eingesetzt wird, um Engpässe im Alter abzusichern, hängt vom Verhalten der privaten Haushalte ab. Nur wenn die privaten Haushalte im Umgang mit dem Wohneigentum eine ökonomische Rationalität zeigen und die eigenen vier Wände als ökonomisches Investment betrachten, das man im Alter zur finanziellen Absicherung – z. B. durch Verkauf oder Vermietung – verwendet, ist privat genutztes Wohneigentum tatsächlich auch ein möglicher Ersatz für eine staatliche und/oder betriebliche Altersvorsorge. In der Literatur wird diese Frage unter der Perspektive „Konsumgut“ oder „Investitionsgut“ diskutiert (Kofner 2004: 190). Sehen die privaten Wohneigentümer ihr Zuhause als Konsumgut, so genießen sie den Lebensstil und Lebensstandard darin, sind aber nicht bereit, hiervon Abstriche zu machen, allein um durch Verkauf oder Vermietung Geld zu erlösen. Wird hingegen der Blick auf die eigenen vier Wände als ökonomisches Investment fokussiert, so müsste man sich von diesem in jeder Lebensphase, so auch im Alter, lösen können, um das darin gebundene fixe Kapital durch Veräußerung flüssig zu machen und eventuelle Gewinne einzulösen (Boelhouwer et al. 2005: 3). Es schwingt also bei der eigentlich so nüchternen Frage nach Wohneigentum als Altersvorsorge tatsächlich auch eine grundlegende emotionale, sogar existenzielle und philosophische Frage nach der Bedeutung von Wohnen im Leben mit (Heidegger 2000). Die Bedeutung dieser grundlegenden Dimension für das tatsächliche Verhalten der Menschen lässt sich theoretisch nicht klären, sondern muss empirisch untersucht werden.

In diesem Beitrag wird die Frage zum Verhältnis von Wohneigentum als Konsumgut oder Investitionsgut und damit zur Wohnungsmarktentwicklung im demografischen Wandel diskutiert. Dies geschieht auf Basis der empirischen Ergebnisse des EU-Projektes „Demographic Change and Housing Wealth“ (DEMHOW)¹. In diesem wurde in acht europäischen Ländern die Rolle von Wohneigentum als Instrument der Altersvorsorge aus Sicht privater Haushalte im Zeitraum von 2007 bis 2011 untersucht. Im Mittelpunkt der Untersuchung stand die Entwicklung in Belgien, Deutschland, Finnland, Großbritannien, Niederlande, Portugal, Slowenien und Ungarn. Die Länder wurden ausgewählt, weil sie für unterschiedliche Profile sowohl des demografischen Wandels als auch der Wohnungsmarktentwicklung stehen.

Im Folgenden wird zunächst der theoretische Zusammenhang zwischen demografischem Wandel und Wohneigentum diskutiert (Kap. 2). Anschließend werden die qualitative Methodik (Kap. 3) und ausgewählte empirische Ergebnisse von DEMHOW dargestellt (Kap. 4), um abschließend ein Fazit (Kap. 5) zu der Frage zu ziehen: Ist Wohneigentum eine Alternative zur staatlichen Altersvorsorge in den europäischen Ländern – und wenn ja, inwieweit?

2 Demografischer Wandel und Wohneigentum: Wie hängen beide zusammen?

In annähernd allen westlichen Staaten vollzieht sich ein demografischer Wandel, der die Altersstruktur der Bevölkerung gravierend verändert. In allen Staaten Europas kann die Geburtenrate die Reproduktion der Bevölkerung nicht ermöglichen. Bei gleichzeitig steigender Lebenserwartung bekommt die ehemalige Bevölkerungspyramide die Form einer bauchigen Urne, welche die Alterung der Gesamtgesellschaft verbildlicht. Insgesamt findet also ein demografischer Wandel in Europa statt, der jedoch zugleich unterschiedliche Verläufe nimmt. Mit einer Fertilitätsrate von 1,36 Kindern pro Frau (Eurostat 2011: 28) rangiert Deutschland in dieser demografischen Entwicklung weit hinten und ist von gesellschaftlicher Alterung noch stärker betroffen als beispielsweise die Niederlande oder

(1) Während dieser Aufsatz die Ergebnisse von den acht europäischen Ländern im Vergleich fokussiert, findet sich eine ausführliche Darstellung der empirischen Ergebnisse und politische Schlussfolgerungen für Deutschland in Helbrecht/Geilenkeuser 2012.

Finnland. In den hier untersuchten acht Ländern sind drei Extreme zu beobachten:

- A) Belgien, Großbritannien und die Niederlande repräsentieren reichere Länder mit einer relativ hohen Fertilitätsrate (1,6–1,9) und hoher Immigration.
- B) Ungarn, Slowenien, Portugal haben ein unterdurchschnittliches Bruttoinlandsprodukt in der EU und niedrige Geburtenraten (1,3–1,5) sowie wenig Einwanderung.
- C) Deutschland und Finnland sind Ausreißer, da Deutschland ein hohes Bruttoinlandsprodukt (BIP) und eine hohe Immigrationsrate bei gleichzeitig sehr niedriger Fertilitätsrate hat und Finnland über wenig Einwanderung mit ansonsten aber ähnlichen Merkmalen wie Gruppe A verfügt.

Welche Effekte sind vom demografischen Wandel auf den Wohnungsmarkt und hier vor allem auf die Eigentumsquote zu erwarten? In der Literatur gibt es zwei Hypothesen, die den Zusammenhang zwischen demografischem Wandel und Wohneigentumsbildung erklären.

Trade-Off-Debatte

Wohnungsmarktforscher beschäftigen sich seit langem mit Fragen des Trade-Off zwischen Wohneigentum und Wohlfahrtsstaat (Kemeney 1992: 121 ff.). Trade-Off-Situationen ruhen auf einem Zielkonflikt, in dem man zwei gegenläufige Güter oder Aspekte gegeneinander abwägen muss, um sich für eines von beiden zu entscheiden. Trade-Off-Entscheidungen – ob in der Ökonomie, der Ökologie oder der Ästhetik – erfordern das Opfern eines Aspektes, um etwas anderes zu erlangen.

In der internationalen empirischen Wohnungsmarktforschung wird eine Gegenläufigkeit und damit Trade-Off-Situation von Wohneigentum und Wohlfahrtsstaat beobachtet: eine niedrige Wohneigentumsquote geht oftmals mit besser ausgebauten Wohlfahrtssystemen einher. Ein statistischer Zusammenhang scheint gegeben. Fraglich ist jedoch hierbei die Kausalität: steigt mit abnehmender öffentlicher Wohlfahrt die Wohneigentumsquote? Oder ist es umgekehrt? Wenn sich die Wohneigentumsquote erhöht, sinken dann die wohlfahrtsstaatlichen Ausgaben, weil weniger Rentenzah-

Tabelle 1
Demografische Indikatoren für die acht Untersuchungsländer

| | Bruttoinlandsprodukt (BIP) pro Kopf 2008 | Fertilitätsrate 2006 | Lebenserwartung 2004 | Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung 2005 in % |
|-------------|--|----------------------|----------------------|--|
| UK | 117,5 | 1,84 | 76,8 | 9,3 |
| Niederlande | 134,6 | 1,70 | 76,9 | 10,6 |
| Belgien | 114,6 | 1,65 | 76,0 | 11,4 |
| Finnland | 115,0 | 1,84 | 75,4 | 3,2 |
| Deutschland | 115,8 | 1,32 | 76,5 | 12,9 |
| Portugal | 75,3 | 1,35 | 75,0 | 6,7 |
| Slowenien | 89,9 | 1,31 | 73,5 | 2,2 |
| Ungarn | 62,9 | 1,34 | 68,7 | 3,2 |

Quelle: Elsinga et al. 2010: 2 (OECD-Daten)

lungen notwendig geworden sind? Zwei konzeptionelle Vorschläge erklären in der Literatur die kausalen Zusammenhänge (Elsinga et al. 2010: 3f.): Einerseits wurde die These entwickelt, dass Wohnkosten die privaten Haushalte in ihren Möglichkeiten begrenzen. Jim Kemeney (1992: 122) betont, dass es die Wohnkosten gerade jungen Bevölkerungsgruppen erschweren, daneben noch Rentenzahlungen zu leisten. „The highly individualised household burden of housing in owner occupation will thereby act as a deterrent to the implementation of equalising mechanisms of the welfare state because housing costs absorb such a high proportion of the household budget that it will generate resistance to collective arrangements in other areas“ (Kemeney 1992: 122). Die Belastung der privaten Wohneigentümer sei finanziell schlicht zu groß, als dass diese sich weitere kollektivierte Investitionen des Wohlfahrtsstaates oder der Krankenversicherungen vorstellen und auch leisten könnten.

Andererseits – in quasi gegenläufiger Kausalität – wird argumentiert, dass das gewachsene Immobilienvermögen weiter Bevölkerungskreise deren Unabhängigkeit von sozialstaatlichen oder betrieblichen Versorgungsrenten erhöhe. Dies reduziere ergo den Bedarf nach dem Ausbau des Wohlfahrtsstaates.

Da sowohl der Kauf eines Hauses als auch kontinuierliche Renten- und Sozialversicherungsabgaben große Ausgaben privater Haushalte im Lebenszyklus sind, entsteht individuell wie auch gesellschaftlich betrachtet eine Trade-Off Situation. Kemeney (1992) plädiert hierbei für einen differenzierten Blick. Demnach würden private Haushalte die staatliche Absicherung nicht

einfach ablehnen, sobald sie über Wohneigentum verfügten. Vielmehr würde es dem politischen System bei weniger Widerstand aus der Bevölkerung indirekt leichter fallen, Entscheidungen zum Rückzug des Staates zu treffen. In jedem Fall aber handelt es sich in Bezug auf die Kausalität zum Verhältnis von Wohneigentum und Wohlfahrtsstaat nur um Thesen. „Various studies show a statistical relationship between the level of pensions and the level of homeownership“ (Elsinga et al. 2010: 4). Jedoch gibt es keine empirischen Belege für die Kausalität des Zusammenhangs.

In diesem Kontext ist deshalb eine relationale Perspektive auf Wohlfahrtsstaaten hilfreich, wie sie Esping-Andersen (1990) vertritt. Seiner Konzeption zu Folge ist es sinnvoll von „welfare-state regimes“ anstelle von Wohlfahrtsstaaten zu sprechen (ebd.: 2). Nach Esping-Andersen ruht die Wohlfahrt auf den drei Säulen Familie, Markt und Staat. Alle drei stehen in Beziehung und bedingen und beeinflussen sich. Der Begriff des Wohlfahrts-Regimes verweist darauf, dass Wohlfahrt – jenseits einer schlichten Fokussierung auf den Staat – auf mehreren Säulen ruht und somit die komplexen Beziehungen und systematischen Verbindungslinien zwischen Staat, Wirtschaft und Familie in den Mittelpunkt rücken müssen. „The welfare state cannot be understood just in terms of the rights it grants. We must also take into account how state activities are interlocked with the market’s and the family’s role in social provision. These are the three main principles that need to be fleshed out prior to any theoretical specification of the welfare state“ (Esping-Andersen 1990: 21).

Bei der analytischen Betrachtung des Verhältnisses von Wohneigentum und staatlicher Altersvorsorge geht es um die Beziehungen zwischen öffentlichem und privatem Sektor als einem ganzen Regime. Esping-Andersen argumentiert, dass sich drei verschiedene Typen von wohlfahrtsstaatlichen Regimes unterscheiden lassen: das sozialdemokratische Modell (z. B. Skandinavien), das korporatistische Modell (z. B. Deutschland) und das liberale Modell (z. B. USA). In jedem dieser Modelle herrschen unterschiedliche Mischverhältnisse und Relationen vor, wie jeweils in dem Verantwortungsdreieck von Staat, Markt und Familie Wohlfahrt und Altersvorsorge

(ebenso wie Arbeitslosen- und Krankenversicherung) hergestellt wird.

Das Wohneigentum gewinnt bei solch einer relationalen Betrachtung gleich in mehrfacher Hinsicht eine zentrale Stellung zur Organisation von Wohlfahrt und Altersvorsorge. Denn Wohneigentum ist sowohl ein teures Wirtschaftsgut privater Haushalte als auch Lebensmittelpunkt der Familie. So ist zum Beispiel in den südeuropäischen Ländern aufgrund des Familiarismus das Wohnen ein Mittel, um die Familienbande zu stärken und die Dienste zu fördern, die die Familie für ihre Mitglieder erbringt. Während bspw. in Großbritannien das Investment in privates Wohneigentum Teil einer nationalen Wohnkultur ist (housing ladder), in der Wohneigentum schon von der jungen Generation als Investitionsgut gesehen wird (Saunders 1990; Jones et al. 2012): „Hence, the issue is also about the relationship to these three pillars as owned housing can also function as a stake in any of these pillars, with housing equity able to be used to strengthen someone’s position in these pillars. Owned housing can therefore be seen as a means to balance the trade-offs between different domains and services and to prioritise between welfare pillars – the public sector, private services and the family“ (Elsinga et al. 2010: 5).

Im Rahmen des Forschungsprojektes DEMHOW wurde diese relationale Stellung und Bedeutung des Wohneigentums aus Sicht privater Haushalte untersucht. Es ist theoretisch plausibel, dass Deutschland aufgrund seines korporatistischen Wohlfahrts-Regimes durchaus auch zukünftig eine niedrige Wohneigentumsquote hat – wenn die staatliche Altersvorsorge weiterhin hohe Beiträge von den privaten Haushalten erfordert und damit als *Constraint* wirkt (Doling/Ford/Horsewood 2003: 8). Gleichzeitig wird in der Literatur die Gegenthese diskutiert, wonach Globalisierung langfristig die Konvergenz befördere. Dieser Homogenisierungsprozess erfolgt demnach ebenso innerhalb Europas (Toussaint/Elsinga 2007: 312) wie zwischen dem angelsächsischen und ostasiatischen Raum. (Ronald 2008: 244). Vertreter der Konvergenzthese sehen das deutsche Modell eines Mietwohnungsmarktes auf dem Rückzug. Ronald (2008: 246) spricht sogar von einem „tenure imperialism“. Hierunter versteht er die zunehmende Stigmatisierung von Miet-

wohnungen und die politische Präferenz wie auch statusorientierte Privilegierung von Wohneigentum (Andersson/Pettersson/Strömquist 2007: 23). Dementsprechend könnte es in Deutschland zu einer quasi nachholenden Entwicklung kommen, indem auch hier sukzessive die Wohneigentumsquote steigt und sich internationalen Standards angleicht (Toussaint 2011: 197). All dies sind jedoch Mutmaßungen – empirische, international vergleichende Studien sind notwendig, um die in der Literatur diskutierten Thesen zu belegen, zu entkräften oder zu modifizieren.

Lebenszyklus-Modell

Ein weiterer theoretischer Ansatz, der Hinweise auf den Zusammenhang von demografischem Wandel und Wohneigentum gibt, ist das Lebenszyklus-Modell. Es kommt aus den Wirtschaftswissenschaften und erklärt das unterschiedliche Verhalten von Konsumenten in den jeweiligen Lebensphasen. In der Phase des Berufseinstiegs und der Familiengründung, geprägt durch niedrige Einkünfte und hohe Belastungen, werden noch nahezu alle finanziellen Ressourcen vom alltäglichen Konsum absorbiert. Die Mehrheit der deutschen Haushalte ist in jüngeren Jahren kaum in der Lage zu sparen. Erst mit fortschreitendem Lebensalter baut die Mehrzahl ein Vermögen sukzessive auf. In der mittleren Lebensphase wird Vermögen in Form von Kapital oder Wohneigentum gebildet (Engels 2010: 297). Für das Alter prognostiziert die Lebenszyklushypothese, dass das im Lebenslauf angesparte Kapital nun konsumiert wird (Friedman 2008: 6 u. 220 ff.; Mankiw 2000: 499). Somit erwarten Lebenszyklus-Theoretiker ein umgekehrt U-förmiges Muster (Elsinga et al. 2010: 5) bei der Betrachtung des Sparverhaltens der Bevölkerung über die Lebenszyklusphasen hinweg. Dem Lebenszyklus-Modell entsprechend, würde sich Wohneigentum also hervorragend als Altersvorsorge eignen – weil die Menschen, verhalten sie sich ökonomisch rational, ihr Ersparnis (inkl. *housing wealth*) im Alter aufbrauchen. Unter anderem deshalb gehen viele Wissenschaftler davon aus, dass die Alterung der Bevölkerung die Bildung von Wohneigentum befördern wird: „Mit Hinblick auf den demographischen Wandel ist absehbar, dass sich die Bedeutung von selbst genutztem Wohneigentum weiter erhöhen wird“ (Koop 2007: 11).

Empirisch hat sich jedoch die Lebenszyklusthese als Inwertsetzung des Immobilienkapitals durch Verkauf oder Hypothekenbelastung in Deutschland bisher kaum nachweisen lassen (Braun/Pfeiffer 2004: 14; Engels 2010: 299). Dringend erforderlich sind empirische Studien, die untersuchen, welche Motive Hausbesitzer in Europa derzeit bei der Schaffung von Wohneigentum antreiben und ob die Altersvorsorge hierbei eine wesentliche Rolle spielt. Sehen private Haushalte ihr Wohneigentum als Kapital? Planen sie, dieses Kapital im Alter aufzubrechen? Und welche Gemeinsamkeiten und Unterschiede gibt es zwischen den acht untersuchten europäischen Ländern?

3 Methode

In dem kollaborativen Forschungsprojekt *Demographic Change and Housing Wealth (DEMHOW²)* stand von 2008 bis 2011 die Bedeutung des Wohneigentums für die Altersvorsorge im Mittelpunkt. Untersucht wurde der Zusammenhang zwischen demografischer Entwicklung und Wohneigentum sowie die Bereitschaft von Haushalten mehrerer Altersgruppen, ihr selbst bewohntes Wohneigentum im Rentenalter für mehr als *nur* Wohnen zu nutzen. Analysiert wurde also die Bereitschaft von Eigentümern, im Bereich der Altersvorsorge oder Pflege im Alter auf das Wohneigentum als finanzielle Ressource zurückzugreifen (vgl. Jones et al. 2012).

Die empirischen Untersuchungen basieren auf dem anspruchsvollen und komplizierten Vorhaben einer international vergleichenden qualitativen Studie. Komparative Studien im internationalen Kontext sind unerlässlich, um Vergleiche zwischen Ländern zu ziehen und Verallgemeinerungen zu treffen sowie Dynamiken der Globalisierung zu erkennen (Behring/Helbrecht 2003). Gleichzeitig unterliegt komparative Forschung gerade im Bereich der Wohnungsmärkte großen Beschränkungen, da die nationalen Voraussetzungen sehr unterschiedlich sind (Jacobs/Kemeney/Manzi 2004: 159; Kemeney 2004). Um sowohl vergleichende Aussagen zu treffen als auch den nationalen Kontext adäquat zu adressieren, wurde ein qualitatives Vorgehen in den acht Ländern gewählt. Insgesamt wurden 240 qualitative Interviews mit Haushalten im selbst genutzten Wohneigentum in

(2)
Für weitere Informationen siehe <http://www.demhow.bham.ac.uk>.

den acht EU-Staaten Belgien, Großbritannien, Deutschland, Finnland, Niederlande, Portugal, Slowenien und Ungarn geführt. Es wurden jeweils 30 qualitative Interviews geführt. In halbstandardisierten Leitfadenterviews wurde nach Plänen zur Altersvorsorge der Haushalte mit dem besonderen Fokus auf Immobilienbesitz gefragt. Auswahlkriterien für eine Teilnahme an der Befragung waren:

- Demografische Merkmale: Die Haushalte wurden in drei Altersgruppen unterteilt, 25–35, 45–55 und 65–75 Jahre. Je Gruppe sollten 10 Interviews vorliegen. Durch die Befragung von drei verschiedenen Altersgruppen konnte untersucht werden, ob es altersgruppen- und generationenspezifische Einstellungen zum Wohneigentum gibt.
- In jeder Gruppe wurden sechs Haushalte mit Kindern und vier kinderlose interviewt. Auf diese Weise konnten Unterschiede bezüglich der Verwendung des Wohneigentums im Alter berücksichtigt werden.
- Alle Haushalte mussten über selbst genutztes Wohneigentum (sei es als Haus oder Wohnung) verfügen.

Die qualitative Untersuchungsmethode ermöglichte es, die verschiedenen Motive, die zum Wohneigentum geführt haben, tiefergehend zu analysieren. EU-weit wurde ein identischer halbstandardisierter Gesprächsleitfaden genutzt. Befragt wurde der „Haushaltsvorstand“, in den meisten Fällen bestehend aus zwei Personen. Alle Interviews wurden in der jeweiligen Landessprache geführt und ausgewertet. Für Zwecke des Vergleichs und die komparative Auswertung wurden die Interviewergebnisse aller acht Projektpartner auf Englisch repräsentiert und diskutiert. Diese Übersetzung hat sich als methodologisch sehr interessanter Prozess und zugleich als Herausforderung erwiesen. Denn nicht alle Begrifflichkeiten des Wohnungsmarktes lassen sich problemlos ins Englische übersetzen. Jede sprachliche Übersetzung ist zugleich ein Eingriff und eine Veränderung, weil jede Übersetzung implizit eine Interpretation qualitativen Datenmaterials im Medium Sprache erfordert. „Insgesamt ermöglicht die Anwendung des Übersetzungskonzeptes auf qualitative empirische Sozialforschung in unterschiedlichen Kontexten,

sich zu verdeutlichen, dass [...] durch eben diesen Übersetzungsprozess Veränderungen an den erhobenen Daten hervorgerufen werden, die nicht auftauchen würden, bliebe man in nur einer Sprache“ (Bruns/Zichner 2009: 35).

In dem Projekt DEMHOW wurde die gemeinsame Interpretation für alle acht Länder in Englisch erstellt. Denn Ziel der Untersuchung war ein Vergleich zwischen den an der Untersuchung beteiligten EU-Staaten. Alle EU-Projektpartner waren hierfür aufgefordert, in ihrem Land solche Untersuchungsstandorte zu identifizieren, die durchschnittliche Werte in Bezug auf Wohneigentum, Leerstand etc. aufweisen. Selbstverständlich gibt es keine solche „Durchschnittsstadt“, da Wohnungsmärkte stets regional differenziert sind. Für Deutschland wurde Bremen als Untersuchungsstandort ausgewählt, da die Hansestadt in Bezug auf die Wohneigentumsquote den nationalen Durchschnitt gut repräsentiert. Zudem ist der Stadtstaat in Bezug auf zahlreiche sozioökonomische Faktoren repräsentativ für eine Vielzahl mittelgroßer deutscher Städte sowie – so die These – ein Vorreiter der Wohnungsmarktentwicklung in deutschen Großstädten: Unter den deutschen Großstädten reicht die Wohneigentumsquote mit 36 % noch am nächsten an den gesamtdeutschen Durchschnitt und liegt deutlich höher als in anderen Großstädten (LBS 2006: 8).

Die folgende Darstellung berichtet über die vergleichenden Ergebnisse in den acht Ländern. Sie basiert auf den einzelnen Berichten der Partner in dem EU Projekt sowie auf dem Überblicksbericht (Elsinga et al. 2010; Toussaint 2011; Helbrecht/Geilenkeuser 2012; Jones et al. 2012).

4 Empirische Ergebnisse

Der Wert des Wohneigentums

Obwohl die Immobilie für alle Befragten die teuerste Anschaffung ihres Lebens war, konnten bzw. wollten nur die wenigsten im Interview den Marktwert ihres selbst genutzten Wohneigentums benennen. Alle Gesprächspartner waren sich bewusst, dass der Wert ihrer Immobilie seit der Anschaffung gestiegen war. Vor allem in Finnland, Deutschland und Slowenien waren einige Befragte nicht in der Lage, den Preis ihres

Hauses anzugeben, weil es schon länger nicht mehr am Markt war. Andere verwahrten sich explizit dagegen, den Preis zu nennen, weil sie sagten, dass ihr „Zuhause“ für sie keinen Wohlstand repräsentiere. Im Gegensatz dazu war das Preisbewusstsein relativ hoch bei den Hausbesitzern in Ungarn, Großbritannien und den Niederlanden. Die Befragten im Alter zwischen 25 und 35 Jahren waren sich in allen Ländern durchweg des Preises ihrer Immobilie sehr bewusst, da sie zumeist jüngst gekauft hatten und Kredite zur Finanzierung aufnehmen mussten. Bei den Mittelalten (45–55 Jahre) und Älteren (65–75 Jahre) waren die Kredite schon zu weiten Teilen abbezahlt, so dass der private Immobilienbesitz tatsächlich eigenes Vermögen (*Housing Wealth*) darstellt, das eine Rolle in der Planung zur Altersvorsorge spielen könnte.

Wohneigentum als Altersvorsorge

Alle Gesprächspartner wurden gefragt, inwieweit ihr selbstgenutztes Wohneigentum eine Rolle bei der Altersvorsorge spielt. Interessanterweise antworteten hierauf die Befragten über alle Länder und Altersgruppen hinweg zunächst, dass es sich bei ihrem Haus bzw. ihrer Eigentumswohnung um ein „Zuhause“ handle. Diese Wahrnehmung der Immobilie als Lebensort – und nicht als finanzielles Investment – zog sich durch alle Phasen des Gesprächs hindurch. Die Altersvorsorge ist aus Sicht privater Haushalte in den untersuchten Ländern nicht das zentrale Motiv zur Anschaffung von Wohneigentum (Elsingsa et al. 2010: 93).

„Also der Zweck des Hauses für uns ist das Wohnen, ... die Unmöglichkeit, dass wir diesen Wohnraum verlieren, weil ein Vermieter uns kündigt und an Kapitalanlage haben wir eigentlich dabei gar nicht gedacht.“

(Deutsches Ehepaar, 65–75 Jahre)

„Also ich sehe mein Haus als etwas, um darin zu leben ... so lange wie möglich ... Nein, nein, keine andere Option und ... wie immer Sie das nennen, ich möchte einfach nur hier in Frieden leben bis zum Tod ...“

(Slowenischer Interviewter, 65–75 Jahre)³

Zudem haben einige Gesprächspartner die Idee abgelehnt, ihr Zuhause könnte eine positive finanzielle Rolle im Alter spielen

(trotz Mietersparnis). Denn der Unterhalt eines Gebäudes erfordere auch Investitionen, so dass das Haus auch zur Last werden könne.

Einkommen im Alter durch Immobilienverkauf?

Das selbstgenutzte Wohneigentum wird vor allem als Notgroschen und somit letztes finanzielles Reservepolster betrachtet. Sehr ungern wird der Verkauf in Erwägung gezogen, um davon im Alter zu leben. Vielmehr würde nur im Falle einer finanziellen Notlage, für die es keine andere Lösung gäbe, auf diese Idee zurück gegriffen. Auch Jüngere bevorzugten die Vision, schlicht im Wohneigentum bis ins hohe Alter wohnen zu bleiben:

„Ich glaube, es ist eher so eine Art Sicherheitsnetz. Das eigene Haus oder die eigene Wohnung ist nicht wirklich etwas, mit dem ich plane Geld zu verdienen durch Kaufen oder Verkaufen. ... Natürlich ist es schön, zu wissen, man hat das Geld in eine Wohnung investiert. Und falls mal was passieren sollte, könnte man das Ganze verkaufen und sich was Billigeres suchen und man hätte dann einiges an Geld zur Verfügung.“

(Niederländischer Interviewter, 25–35 Jahre)

Diese empirischen Ergebnisse lassen vermuten, dass sich auch in den nächsten Jahrzehnten das Verhalten der nachkommenden Generationen in Bezug auf Wohneigentum nicht wesentlich ändern dürfte. Wenn die heute Zwanzigjährigen und Dreißigjährigen ihr Wohneigentum – trotz Finanzkrise, der Zunahme prekärer Arbeitsverträge und wachsender Rentenunsicherheit – nicht als finanzielles Investment sehen, sondern eher als Sicherheit, dann ist zu vermuten, dass Wohneigentum auch zukünftig nur begrenzt von privaten Haushalten eingesetzt wird, um im Alter durch Verkauf, Vermietung und/oder Umkehrhypotheken⁴ Einkommen zu generieren. Gewiss bietet Wohneigentum die Möglichkeit der Mietersparnis. Alleine durch Mietersparnis lassen sich jedoch die weiteren Konsumausgaben im Alter nicht finanzieren. Insofern müssten priva-

(3) Alle Interviews wurden von den EU-Projektpartnern in der jeweiligen Landessprache geführt und anschließend für vergleichende Auswertungen von diesen ins Englische übersetzt. Die vorliegende deutsche Fassung der Interviewaussagen beruht auf der Übersetzung der Autorin aus dem Englischen ins Deutsche.

(4) Bei einer Umkehrhypothek (engl.: *reverse mortgage*) handelt es sich um einen Kreditvertrag, bei dem der Hausbesitzer Eigentümer bleibt, jedoch monatliche Raten (oder eine Einmalzahlung) von der Bank ausgezahlt werden mit der Immobilie als Sicherheit. Die komplette Darlehensrückzahlung wird erst fällig beim Tod des Eigentümers (also des Kreditnehmers) oder dessen Auszug. Dieses Finanzprodukt wird in Deutschland von den Finanzinstituten noch selten angeboten, ist aber im internationalen Markt schon etabliert.

te Haushalte, wenn sie Wohneigentum als Ersatz für staatliche oder betriebliche Renten betrachten würden, gewillt sein, im Alter sehr viel mehr fluides Kapital aus ihrer Immobilie zu schlagen. Hierfür gibt es aber kaum Hinweise in den qualitativen Interviews in den acht europäischen Ländern. Die Interviewaussagen bedeuten vielmehr, dass Wohneigentum kaum als Investitionsgut gesehen wird und damit auch von den Gesprächspartnern kaum als Altersvorsorge genutzt wird.

Wohneigentum und Pflege

Bei der Frage, ob das Wohneigentum finanziell im Alter genutzt werden wird, um eventuelle Pflegekosten zu finanzieren, ergibt sich bei den Gesprächspartnern ein differenziertes Bild. Interviewte aus Slowenien, Großbritannien und Belgien sagen aus, dass sie das Wohneigentum zur Finanzierung von extrem hohen Pflegekosten nutzen würden. Vor allem in Slowenien wird geäußert, dass Pflegeeinrichtungen ausgesprochen kostspielig seien, so dass die Pflege oftmals innerhalb der Familie von den Kindern geleistet wird. In Ungarn und Portugal sagen kinderlose Befragte aus, ihr Wohneigentum könnte eventuell einen Beitrag zur Bezahlung der Pflegekosten leisten. Befragte mit Kindern hingegen sehen ihre Immobilie als Notgroschen, den sie nicht für die Pflege im Alter aufbrauchen möchten. Vielmehr bestehen die Erwartung und die gelebte Praxis, dass die Kinder die Eltern pflegen. Auch in Belgien wird der Schritt in ein Alten- oder Pflegeheim als kostspielig angesehen. Einige Befragte meinten, dass sie einen Teil des Gewinns durch den Verkauf ihrer Immobilie nutzen könnten, um die Pflege zu bezahlen. In Großbritannien wird vom Staat das Wohneigentum als *housing wealth* mit herangezogen bei der Bemessung des individuellen Beitrags zu den Pflegekosten. Dementsprechend rechnen die britischen Befragten damit, dass sie ihr Wohneigentum beim Umzug in ein Pflegeheim finanziell werden aufgeben müssen – sei es durch Verkauf, Vermietung oder eine Umkehrhypothek. Dies wird von manchen als ungerecht empfunden, da Menschen, die ein Leben lang nicht sparsam gewirtschaftet haben, um Wohneigentum zu erwerben, entsprechend auch keinen eigenen finanziellen Beitrag für die Pflege verwenden müssen.

Die deutschen Interviewpartner haben auf die Frage der Pflege im Alter differenziert geantwortet. Einerseits haben alle drei befragten Generationen betont, dass die Älteren für ihre eigene Pflege verantwortlich seien und zu gegebener Zeit in ein Alten- oder Pflegeheim gehen sollten. Es wurde weder von der älteren noch von der jüngsten Generation als Normalfall angesehen, dass die Kinder die Pflege im Alter leisten. Falls Kinder vorhanden sind und eines von diesen die elterliche Pflege übernehme, könne für diesen Fall auch das Haus oder die Eigentumswohnung als Dank und Erbe an dieses Kind gehen. Insofern würden dann Pflegeleistungen und Erbschaft miteinander verrechnet.

Insgesamt wird bei der Interviewauswertung deutlich, dass in den verschiedenen europäischen Ländern ein spezifischer Wohlfahrtsmix besteht. Entsprechend den Annahmen von Esping-Andersen (1990), wonach Wohlfahrt durch die Beziehung zwischen den drei Säulen Staat, Markt und Familie hergestellt wird, lässt sich anhand der qualitativen Interviews bestätigen, dass die nationalen Kontexte hier eine große Rolle spielen. Die staatlichen Regularien zur Finanzierung der Pflege, die unterschiedlichen Löhne und Preise, Standards und Kosten der Pflege wie auch die Rolle der Familien und Kinder variieren in den Ländern – und führen zu differenzierten Einschätzungen der Rolle des Wohneigentums als Ressource zur Finanzierung von Pflege im Alter. National pfadspezifische Entwicklungen sind also zu erwarten.

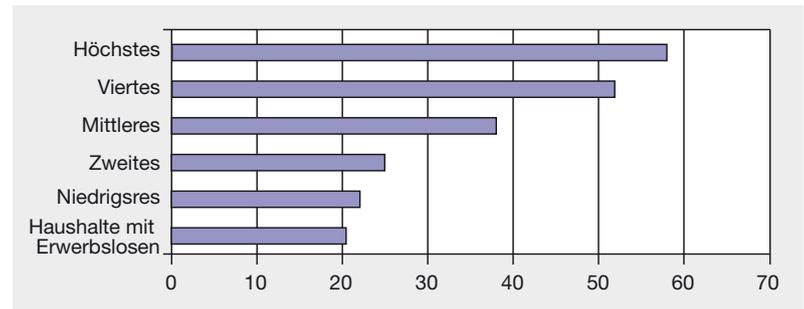
Wohneigentum als zweite Rente?

Inwieweit wird Wohneigentum im Alter von den befragten Haushalten genutzt, um die Rente oder Pension zu verbessern – ohne schon an das letzte Stadium der Pflege zu denken? Mit dem Begriff „zweite Rente“ ist hierbei nicht nur die reine Mietersparnis gemeint, sondern vor allem die Generierung von Einkommen durch Wohneigentum. Auch hier zeigt sich je nach dem Wohlstandsgrad der Länder ein differenziertes Bild. Die ungarischen Befragten betonen stets, dass sie im Laufe ihres Erwerbslebens kaum in der Lage sind, für das Alter zu sparen. Deshalb arbeiten viele Ungarn im Alter weiter, wenn sich die Gelegenheit dazu bietet. Die schmale staatliche Rente ist oft nur ein kleines Zubrot. Tatsächlich

schildern unsere Gesprächspartner eine ökonomische und soziale Situation, in der die Familie stark als Ressource und Sicherung für das Leben im Alter gesehen wird. In Großbritannien und Finnland wird darauf vertraut, dass das Wohneigentum im Alter eine finanzielle Ressource sein kann, zumal das Vertrauen in die staatlichen und betrieblichen Rentenkassen in den letzten Jahren gesunken ist. Vor allem die Briten haben vielfach schlechte Erfahrungen mit der Insolvenz von Pensionskassen gemacht. In Finnland ist gerade bei den jüngeren Gesprächspartnern (25–35 Jahre) zu beobachten, dass diese das Investieren in eine Zweitimmobilie als sicherer und lukrativer betrachten, als auf die staatlichen Versorgungssysteme zu vertrauen. Niederländische Wohneigentümer kalkulieren sehr wohl damit, dass sie sich durch den Kauf einer Immobilie ein finanzielles Polster für das Alter schaffen. Aber auch hier wird das Wohneigentum nicht als zentrale Säule der Rente gesehen. Vielmehr wird es als schönes, zusätzliches Einkommen betrachtet, das das Leben im Alter versüßen kann: ein niederländischer Befragter (zwischen 45 und 55 Jahre) bezeichnete dies im Interview als „Sahnehaube auf dem Kuchen“.

In Deutschland gehören Wohneigentümer zumeist zu den mittleren bis wohlhabenden Schichten. Die Eigentumsquote ist klar differenziert nach Einkommensquintilen verteilt (s. Abb. 1). Dementsprechend sind viele der Selbstnutzer von Wohneigentum nicht darauf angewiesen, ihr Wohneigentum als „zweite Rente“ zu benutzen. Ein gehobener Lebensstandard geht hierzulande schon strukturell mit der Verfügung über selbstgenutztes Wohneigentum einher. Daraus folgt, dass in Deutschland die Mehrzahl der Wohneigentümer ohnehin zu denjenigen sozialen Schichten und Milieus gehört, die vermutlich hohe staatliche oder betriebliche Rentenleistungen bzw. Pensionen beziehen und somit kaum je gezwungen sein werden, ihr Wohneigentum als „zweite Rente“ aktiv in Wert zu setzen. Um es klar zu formulieren: Wohneigentum als Altersvorsorge in Deutschland würde bei der derzeitigen hohen sozialen Selektivität nur denjenigen helfen, die es am wenigsten brauchen. Damit stellt es hierzulande derzeit keine angemessene Alternative zu einer staatlichen und/oder betrieblichen Rentenleistung dar.

Abbildung 1
Einkommensquintile und Wohneigentumsquoten in Deutschland (in %)



Quelle: Eigene Darstellung auf Basis Statistisches Bundesamt 2008: 227

Erbschaft

In allen Ländern lässt sich beobachten, dass das Wohneigentum oft als potenzielles Erbe betrachtet wird. Gerade weil es scheinbar allerorten ein zentrales Motiv ist, das selbst genutzte Wohneigentum an Kinder oder andere zu vererben, werden Umkehrhypotheken auch nur von den wenigsten in Betracht gezogen. Etwas zu hinterlassen, und hier insbesondere das eigene Haus, die eigene Wohnung, scheint ein selbst-evidentes Motiv für die von uns befragten Gesprächspartner zu sein. Dieses gilt insbesondere für Haushalte mit Kindern. Selbst Kinderlose denken jedoch intensiv über ihren möglichen Nachlass nach.

„Nein, ich würde Umkehrhypotheken niemals in Betracht ziehen. Ich habe dieses Haus gekauft, um es an meine Kinder weiter zu geben. Auf diese Weise kann ich ihnen ein Startkapital geben, so dass sie dann in der Lage sind, ihre eigenen Häuser zu kaufen. Aber auch ganz abgesehen davon, ich würde das nicht machen, weil dann wäre dein Haus ja nicht mehr dein eigenes. Es wird zum Besitz der Bank. Und ich würde mich so fühlen, als ob ich mieten würde.“

(Belgische Befragte, 25–35 Jahre).

Es ist faszinierend zu sehen, wie länderübergreifend in Europa der Wunsch, etwas an seine Kinder zu vererben, ein zentrales Motiv bei der Anschaffung und dem Umgang mit Wohneigentum ist. Dieses Vererbungsmotiv ist so handlungsleitend, dass es klar dem nüchternen finanziellen Umgang mit den eigenen vier Wänden als Altersvorsorge (die zu verkaufen oder zu beleihen ist) entgegen steht. Eine reine Investitionsgutlösung scheint deshalb in Europa kaum unter selbstnutzenden Wohneigentümerin-

nen und Wohneigentümern verbreitet. Dieses reduziert die Möglichkeiten der Politik, Wohneigentum als Altersvorsorge einzusetzen.

Generationeneffekte

Generationeneffekte sind ein besonders interessantes Phänomen der Sozialforschung, das sehr hilfreich im Bereich der Wohnforschung ist. Es dient der Differenzierung zweier unterschiedlicher Verhaltensmuster: Auf der einen Seite Verhalten, das in Bezug zum eigenen Lebensalter steht, auf der anderen Seite Generationeneffekte, die vorliegen, wenn sich das Haushaltsverhalten der jungen Interviewpartner womöglich im höheren Alter von dem Verhalten der jetzigen Alten unterscheidet. Durch das spezifische Verhalten auf dem Wohnungsmarkt lässt sich auch und gerade in Deutschland von „Wohn-Generationen-Effekten“ sprechen (Helbrecht/Geilenkeuser 2012: 433). Wohn-Generationen-Effekte liegen immer dann vor, wenn in Bezug auf Wohnformen, Wohnverhalten und Wohnstile generationenspezifische Unterschiede erkennbar sind. Solche Differenzen haben zum Beispiel Michael Wagner und Clara Mulder (2010) in einer Studie zu Kohortendynamiken und Wohneigentum quantitativ nachgewiesen. Sie konnten zeigen, dass unterschiedliche Generationen ungleiche Chancen auf Besitz von Wohneigentum haben. Dies verdeutlicht, dass zwischen Geburtsjahrgang und Erstanschaffung von Wohneigentum ein Zusammenhang besteht, was ein Indiz für Wohn-Generationen-Effekte ist. Sie zeigen auf, dass die Wahrscheinlichkeit der Anschaffung von Wohneigentum mit den jeweils zeitgenössischen gesellschaftlichen Umständen einer bestimmten Epoche zusammenhängt.

Auch innerhalb der hier vorliegenden 240 Interviews hat sich erwiesen, dass es sinnvoll war, die Befragten nach drei unterschiedlichen Altersgruppen zu unterscheiden. Tatsächlich nehmen in den acht untersuchten EU-Mitgliedsländern die jüngeren Kohorten (25–35 Jahre) die Rolle des Wohneigentums für ihre Altersvorsorge unterschiedlich wahr im Vergleich zu den mittleren (45–55 Jahre) und gehobenen Altersgruppen (65–75 Jahre). Dies gilt vor allem deshalb, weil die Zuversicht der Jüngeren in die staatlichen Renten geringer ist. Sie rechnen kaum noch mit sicheren Ren-

ten und erkennen ihre eigene Verantwortung für die Altersvorsorge. Deshalb wird der Wohnungsmarkt als ein alternativer Investitionsbereich betrachtet, an dem durch privates Investment langfristig Gewinne zur Altersvorsorge realisiert werden können – auch jenseits des selbstgenutzten Wohneigentums. Einen solchen Wahrnehmungswandel zeigen z. B. die Interviews in Deutschland. Hierzulande sehen die 25–35 Jährigen Wohneigentum durchgängig als eine Altersvorsorge an.

Es ist also bei den Jüngeren ein Haltungswechsel zu beobachten. Wohneigentum wird nicht mehr nur als Konsumgut betrachtet, sondern vermehrt als Investitionsgut. Man kauft nicht nur eine Immobilie, um in dieser gut zu leben. Wohmöglich schafft man sich mehrere Immobilien an, um bewusst Geld zu investieren und Profite z. B. durch Mieteinnahmen zu realisieren. Hierbei müssen natürlich angesichts der regional sehr differenzierten Entwicklung der Immobilienpreise in den meisten europäischen Ländern die Standorte der Investition sehr gut bedacht werden. Nicht nur Deutschland hat ein ausgeprägtes Gefälle in der Preisentwicklung zwischen wachsenden und schrumpfenden, urbanen und ländlichen Lagen. In Großbritannien wurden z. B. schon intensive Erfahrungen (auch leidvolle) mit der Volatilität der (regionalen) Märkte gemacht (vgl. Behring/Helbrecht 2002).

Dennoch ist insgesamt ein Wechsel in den Einstellungsmustern und Motiven in den Interviews deutlich erkennbar. Das lässt vermuten, dass also zukünftig verstärkt Wohneigentum als finanzielles Investment betrachtet wird – und somit vielleicht doch zunehmend eine Rolle bei der Altersvorsorge in Europa spielen kann. Demgegenüber pochen die mittleren Kohorten zwischen 45 und 55 Jahren noch auf ihre Ansprüche an eine staatliche Rente. Zugleich sind sie durch die jüngsten Entwicklungen in den Staatshaushalten verunsichert und erscheinen als sorgenvollste Gruppe in den acht Ländern. Die ältere Generation hingegen erlebt ihre Rentenzeit aktuell und kann größtenteils zuversichtlich in ihre Zukunft blicken. Sie ist zumeist noch durch staatliche Transfersysteme abgesichert.

5 Fazit

Der demografische Wandel bringt die staatlichen und betrieblichen Systeme der Altersvorsorge erheblich unter Druck. Im Jahr 2050 wird jeder dritte Bundesbürger 60 Jahre oder älter sein (Koop 2007: 59). Durch die schrumpfende und alternde Bevölkerung können Renten und Pensionen kaum noch nach dem Prinzip des Generationenvertrages finanziert werden. Hierdurch rücken alternative Formen der Altersvorsorge in den Blickpunkt: das selbst genutzte Wohneigentum. Dieses wird sowohl in den angelsächsischen Ländern wie auch in Südostasien und Kontinentaleuropa längst als alternative Form der privaten Absicherung im Alter gesehen. In einem qualitativen, international vergleichenden Forschungsprojekt in acht europäischen Ländern wurden die Einstellungen privater Hausbesitzer zu Wohneigentum als Altersvorsorge untersucht. Die auf 240 Interviews in acht EU-Mitgliedsstaaten basierenden Ergebnisse weisen in eine überraschende Richtung:

- Die finanzielle Altersvorsorge – sei es als Umkehrhypothek, potenzielles Verkaufs- oder Mietobjekt – ist nicht das primäre Motiv, warum private Haushalte selbst genutztes Wohneigentum erwerben.
 - Das eigene Haus oder die eigene Wohnung sind für Hausbesitzer zuallererst ein Zuhause (Konsumgut), bevor es als Vermögen (Investitionsgut) angesehen wird.
 - Dennoch sind sich die Wohneigentümer der finanziellen Möglichkeiten durch ihre Immobilie (z.B. Gelderlös durch Verkauf, Mietersparnis) bewusst.
 - Bei der Planung der potenziellen Pflege und Pflegekosten im Alter spielt das Wohneigentum keine zentrale Rolle, sondern höchstens als Notgroschen.
 - Wichtiger als finanzielle Gewinne durch Wohneigentum oder im Alter luxuriös leben zu können (etwa durch Umkehrhypotheken), ist den Wohneigentümern die Chance, etwas an ihre Kinder zu vererben.
 - Produkte der Finanzindustrie, um Wohneigentum im Alter zu „vergolden“ wie z.B. Umkehrhypotheken (*reverse mortgages*) werden in keinem der acht untersuchten europäischen Länder mit großem Enthusiasmus aufgenommen. Die Bedeutung der Immobilie im Familienvermögen als mögliches Erbe wie auch die emotionale Bindung an das eigene Heim ist zu groß.
- Es bestehen Unterschiede zwischen den Altersgruppen in der Wahrnehmung der Rolle des Wohneigentums in der Altersvorsorge. Die jüngere Generation zwischen 25 und 35 Jahren ist im Vergleich zur mittleren (45–55 Jahre) und älteren Generation (65–75 Jahre) eher gewillt, Wohneigentum als ökonomisches Investment zu sehen. Während die mittlere und ältere Generation das Wohneigentum noch deutlich als persönliches Zuhause und damit als Konsumgut sieht. Damit könnte aber zukünftig in Europa die Bedeutung des Wohneigentums als Altersvorsorge wachsen.

Was bedeuten die empirischen Ergebnisse im Lichte der eingangs vorgestellten Theorien, also der Trade-off-Debatte wie auch dem Lebenszyklusmodell?

Trade-Off-Debatte

Im Allgemeinen dominiert bei den privaten Haushalten (noch) die Konsumgut-Perspektive auf das Wohnen. Das bedeutet, dass aus Sicht der Eigentümer derzeit noch keine akute Trade-Off-Situation zwischen öffentlicher Wohlfahrt und Altersvorsorge durch Systeme der Sozialversicherung einerseits sowie andererseits individualisierter Verantwortung für die Altersvorsorge durch Wohneigentum wahrgenommen wird. Jedoch lässt sich in Westeuropa ein schleichender Wandel beobachten. Jüngere Generationen sehen Wohnen zunehmend als Investitionsgut und Ersatz für staatliche Leistungen. Dieses wird angetrieben durch die Wahrnehmung des Rückzuges des Sozialstaats, der durch die aktuelle ökonomische Krise deutlicher geworden ist. Einzige Ausnahme davon sind die osteuropäischen Länder Ungarn und Slowenien: hier ist die Bevölkerung daran gewöhnt, sich nicht auf den Sozialstaat zu verlassen sondern sich in Familien und mit Praktiken der informellen Ökonomie abzusichern. Es zeichnet sich ab, dass es tatsächlich perspektivisch zu einem Trade-Off zwischen staatlicher bzw. betrieblicher Altersvorsorge einerseits und dem privaten Wohneigentum andererseits kommen kann. Esping-Andersons (1990) Modell der Wohlfahrts-Regime ist also hilfreich für eine Deutung vor allem der zukünftigen Situation. Seine relationale Perspektive, wo-

nach Wohlfahrt insgesamt erst durch den Mix und die Beziehungen zwischen den drei Säulen Familie, Markt und Staat hergestellt wird, kann erklären, warum sich die beiden untersuchten osteuropäischen Länder in Bezug auf die Rolle des Wohneigentums unterschiedlich entwickeln. Ebenso wird verständlich, unter welchen Umständen die niedrige Wohneigentumsquote im korporatistischen Wohlfahrts-Regime Deutschlands auch zukünftig funktionieren und damit fortbestehen könnte.

Lebenszyklus-Modell

Das Lebenszyklus-Modell findet keine Bestätigung in den Ergebnissen des EU-Projektes DEMHOW. Die von uns befragten Menschen leben im Alter lieber bescheidener, als ihre Ressourcen aufzubrechen. Manche sparen sogar weiterhin und sind stolz darauf. Dies hängt mit mehreren Ursachen zusammen. Zum einen spielen die Erben eine große Rolle. Vor allem Haushalte mit Kindern möchten nach ihrem Tode etwas hinterlassen. Zum anderen betonen viele, dass sie auch im Alter nicht in die Zukunft sehen könnten und nicht wissen, welche Kosten z. B. durch Pflege auf sie zukommen. Dies führt dazu, dass entgegen dem Lebenszyklus-Modell im Alter nicht das Ersparte konsumiert wird, sondern weiter vorsichtig gewirtschaftet und gelebt wird.

Damit wird deutlich, dass rein ökonomische Betrachtungen von Wohneigentum diesem Gegenstand – auch wenn es die größte Investition privater Haushalte ist – nicht gerecht werden. Wohneigentum ist für viele Menschen sehr viel mehr als nur eine Investition. Wohnen ist auch ein Grundbedürfnis (Kofner 2004), das im Alter sogar noch an Bedeutung gewinnt. „Mit dem Lebensalter steigt auch der Anteil an Tageszeit, den Ältere im unmittelbaren Wohnbereich verbringen (...). So wird davon gesprochen, dass Ältere bis zu drei Viertel des Tages in der Wohnung, im Haus oder Garten verbringen“ (Voges/Zink 2010: 301). Die Lebensqualität älterer Menschen wird stark durch die Wohnsituation geprägt; dies ist ganz unabhängig davon, ob sie in den eigenen vier Wänden oder zur Miete wohnen. Voges und Zink sprechen deshalb von *Wohnalltag* (ebd.: 301), um der prägenden Bedeutung der Wohnung für das Leben Älterer begrifflich gerecht zu werden. Unsere empirischen Ergebnisse bestätigen, dass

dieser Wohnalltag offensichtlich entscheidender ist als das ökonomische Kalkül. Wohneigentum ist kein zweckrationales Mittel zur Altersvorsorge bei der älteren Generation, sondern essenzieller Bestandteil des Alltags, der Lebenszufriedenheit und des Sich-Zuhause-Fühlens in dieser Welt. Martin Heidegger (2000: 33) hat ein philosophisches Verständnis des Wohnens formuliert als die Art des Menschen, auf der Erde Zuhause zu sein. Etwas von dieser existenziellen Dimension scheint auch in unseren Interviews in den acht europäischen Ländern durch. Wohneigentum ist zuallererst die Möglichkeit und das Bedürfnis, ein Zuhause zu haben und zu leben.

Dementsprechend ist es konsequent, wenn der Verlust eines Eigenheims nach vorliegenden Studien weit mehr als nur ein finanzieller Verlust ist (Ford/Burows/Nettleton 2001). Vielmehr wird tatsächlich ein Zuhause verloren mit allem emotionalen Schmerz, der dazu gehört. Dieses Ergebnis anderer Studien passt gut zu unserem DEMHOW-Ergebnis, wonach die Menschen (auch im Alter) Wohneigentum eben nicht nur als Investment, sondern vielmehr als privates Nest sehen – und deshalb auch auf mögliche Gewinne verzichten und nicht erpicht darauf sind, vor ihrem Tode Cash durch den Verkauf zu machen. Wohneigentum ist somit auch *emotional capital* (Ford/Burows/Nettleton 2001: 163).

Gesellschaftlich betrachtet entsteht für die Sozial- und Wohnungspolitik eine schwierige Situation. Einerseits könnte die gezielte und politisch gesteuerte Erhöhung der Wohneigentumsquote eine Antwort sein auf die Probleme der Rentensysteme angesichts des demografischen Wandels. Andererseits kann eine intensive Förderung der Wohneigentumsquote (wie sie zum Beispiel in Deutschland immer wieder diskutiert wird) tatsächlich eine Trade-Off-Situation erzeugen, in der im Gegenzug private und staatliche, auch steuerfinanzierte Investitionen in die Sozialsysteme zunehmend schwerer zu legitimieren und auch zu realisieren sind. Es entstünden soziale Folgeprobleme durch die geförderte Erhöhung der Wohneigentumsquote, die im Gegenzug einen Abbau wohlfahrtsstaatlicher Systeme bewirken. Zugleich aber lässt sich empirisch beobachten, dass selbst in Ländern mit hoher Wohneigentumsquote – und dies lässt sich heute schon z. B. in Großbritanni-

en oder den Niederlanden studieren – die privaten Haushalte im Eigentum kaum willens sind, im Alter ihr Wohneigentum als Altersvorsorge durch Verkauf oder Umkehrhypotheken aufzubrauchen. Die aus den Wirtschaftswissenschaften stammende Lebenszyklus-These stimmt schlicht nicht mit den Erfahrungen, Einstellungen und Praktiken der untersuchten Bevölkerung überein. Die Politik kann sich nicht darauf verlassen, dass die Menschen in jungen und mittleren Jahren sparen und im Alter von ihrem Vermögen zehren (Elsinga et al. 2010: 97). Somit ist Wohneigentum – bei den heutigen Verhaltensmustern, wie wir sie untersucht haben – nur bedingt eine Alternative zur staatlichen oder betrieblichen (in beiden Fällen kollektiv organisierten) Altersvorsorge.

Es käme für eine vorausschauende wie realistische Renten- und Wohnungspolitik darauf an, differenzierte Ansätze zu finden: „More nuanced policies are needed that

borrow from psychological theories rather than economics alone“ (Elsinga et al. 2010: 97). Weiterhin können sich nicht alle Bevölkerungsgruppen in ihrer Altersvorsorge auf das private Wohneigentum stützen. Schon heute beobachten wir in Deutschland wie auch in vielen anderen europäischen Ländern eine soziale Spaltung in Mieter und Wohneigentümer. Für Deutschland gilt: „Die Vermögensbestände der Wohneigentümer sind im 60. Lebensjahr deutlich höher als die Vermögensbestände der Mieter. Sie erreichen 1988 etwa das 6fache der Vermögensbestände der Mieterhaushalte“ (Pfeiffer/Braun 1995: V). Es wird auch zukünftig Gruppen geben, die sich Wohneigentum schlicht nicht leisten können. „Essentially, the scope of welfare roll-back and the establishment of an asset-based system are limited“ (Ronald 2008: 254). Die Möglichkeiten, einen Systemwechsel von einer sozialstaatlichen zur privaten Altersvorsorge einzuleiten, sind also begrenzt.

Literatur

- Andersson, Ake E.; Pettersson, Lars; Strömquist, Ulf (Hrsg.), 2007: European metropolitan housing markets. Berlin, Heidelberg, New York.
- Behring, Karin; Helbrecht, Ilse, 2002: Wohneigentum in Europa: Ursachen und Rahmenbedingungen unterschiedlicher Eigentumsquoten im Vergleich. Ludwigshurg.
- Behring, Karin; Helbrecht, Ilse, 2003: Mieter oder Selbstnutzer in Europa? Ursachen unterschiedlicher Eigentümerquoten in ausgewählten Staaten Europas. In: Informationen zur Raumentwicklung, H. 6, S. 343–353.
- Boelhouwer, Peter; Doling, John; Elsinga, Marja; Ford, Janet, 2004: Gains and losses for European home owners. In: Boelhouwer, Peter; Doling, John; Elsinga, Marja (Hrsg.): Home ownership. Getting in, getting from, getting out. Delft, S. 1–18.
- Braun, Reiner; Pfeiffer, Ulrich, 2004: Haushalts- und Personenbezogene Wohneigentumsquoten in Deutschland. <http://www.lbs.de/bw/presse/publikationen/lbs-research#brochure6> (Zugriff am 29.6.2011).
- Bruns, Bettina; Zichner, Helga, 2009: Übertragen – Übersetzen – Aushandeln? Wer oder was geht durch Übersetzung verloren, oder kann etwas gewonnen werden? In: Social Geography 4, H. 1, S. 25–37.
- Doling, John; Ford, Janet; Horsewood, Nick, 2003: Globalisation and Homeownership. In: Doling, John; Ford, Janet (Hrsg.): Globalisation and homeownership. Experiences in eight member states of the European Union. Delft, S. 1–20.
- Elsinga, Marja; Jones, Anwin; Quilgars, Deborah; Toussaint, Jannike, 2010: Households' Perceptions on Old Age and Housing Equity – Combined Report WP2. <http://www.demhow.bham.ac.uk/reports/A4.pdf> (Zugriff am 6.7.2011).
- Engels, Dietrich, 2010: Einkommen und Vermögen. In: Aner, K.; Karl, U. (Hrsg.): Handbuch Soziale Arbeit und Alter. Opladen, S. 289–300.
- Esping-Andersen, Gosta, 1990: The Three Worlds of Welfare Capitalism. Princeton, New Jersey.
- Eurostat, 2009: Verbraucher in Europa. Eine große Spannweite an Verbraucherstatistiken. http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_PUBLIC/3-26062009-AP/DE/3-26062009-AP-DE.PDF (Zugriff am 5.7.2011).
- Eurostat, 2011: Demography report 2010. Older, more numerous and diverse Europeans, http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KE-ET-10-001/EN/KE-ET-10-001-EN.PDF (Zugriff am 5.4.2012).
- Ford, Janet; Burows, Roger; Nettleton, Sarah, 2001: Home Ownership in a Risk Society. A social analysis of mortgage arrears and possessions. Bristol.
- Friedman, Milton, 2008: A Theory of the Consumption Function. Princeton.
- Heidegger, Martin, 2000: Bauen Wohnen Denken. In: Führ, Eduard (Hrsg.): Bauen und Wohnen / Building and Dwelling. Martin Heideggers Grundlegung einer Phänomenologie der Architektur. Münster, New York, München, Berlin, S. 31–49.
- Helbrecht, Ilse; Geilenkeuser, Tim, 2012: Demographischer Wandel, Generationeneffekte und Wohnungsmarktentwicklung – Wohneigentum als Altersvorsorge? In: Raumforschung und Raumordnung 70, H. 5, S. 425–436.
- Jacobs, Keith; Kemeney, Jim; Manzi, Toni, 2004: Introduction. In: Jacobs, Keith; Kemeney, Jim; Manzi, Toni (Hrsg.): Social Constructivism in Housing Research. Aldershot, S. 1–13.
- Jones, Anwin; Geilenkeuser, Tim; Helbrecht, Ilse; Quilgars, Deborah, 2012: Demographic change and retirement planning: Comparing households' views on the role of housing equity in Germany and the UK. In: International Journal of Housing Policy, 1, S. 27–45.
- Kemeney, Jim, 1992: Housing and Social Theory. London, New York.
- Kemeney, Jim, 2004: Extending Constructionist Social Problems to the Study of Housing Problems. In: Jacobs, Keith; Kemeney, Jim; Manzi, Toni (Hrsg.): Social Constructivism in Housing Research. Aldershot, S. 49–70.
- Kofner, Stefan, 2004: Wohnungsmarkt und Wohnungswirtschaft. München.
- Koop, Thomas, 2007: Demografischer Wandel und Wohnungsmarktentwicklung. Auswirkungen, Einflüsse und Prognosen. Saarbrücken.
- LBS Landesbausparkasse Bremen AG, 2006: LBS-Immobilienmarktatlant 2006: Bremen und Umgebung. Bremen.
- Mankiw, Gregory N., 2000: Makroökonomik. Stuttgart.
- Pfeiffer, Ulrich; Rainer Braun, 1995: Unter Mitarb. von Achim Dübel. Wohneigentum und Familie. Stuttgart.
- Ronald, Richard, 2008: The Ideology of Home Ownership: Homeowner Societies and the Role of Housing. Basingstoke.
- Saunders, Peter, 1990: A Nation of Home Owners. London.
- Statistisches Bundesamt, 2008: Datenreport 2008. Bonn.
- Toussaint, Janneke, 2011: Housing wealth in retirement strategies. Towards understanding and new hypotheses. Amsterdam.
- Toussaint, Janneke; Elsinga, Marja, 2007: Home ownership and income security. A comparison of household interview studies in eight European countries. In: Elsinga, Marja; De Decker, Pascal; Teller Nora; Toussaint, Janneke (Hrsg.): Home ownership beyond asset and security. Perceptions of housing related security and insecurity in eight European countries. Delft, S. 287–312.
- Voges, Wolfgang; Zinke, Melanie, 2010: Wohnen im Alter. In: Aner, Kirsten; Karl, Ute (Hrsg.): Handbuch Soziale Arbeit und Alter. Wiesbaden, S. 301–308.
- Wagner, Michael; Mulder, Clara H. 2000: Wohneigentum im Lebenslauf: Kohortendynamik, Familiengründung und sozioökonomische Ressourcen. In: Zeitschrift für Soziologie 29, 1, S. 44–59.