

## **Eine Analyse der Wohnungsbauprämienförderung aus empirischer Sicht**

Von Waldemar Rotfuß und Peter Westerheide, Mannheim

### **I. Problemstellung**

Wie bei allen staatlichen Maßnahmen zur Förderung der Vermögensbildung ist auch bei der Bausparförderung zu fragen, ob die mit der Förderung verfolgten Ziele tatsächlich erreicht werden. Insbesondere ist zu untersuchen, ob entsprechende Mehrersparnisse induziert werden oder ob lediglich Portfolioumschichtungen stattfinden, die es den förderberechtigten Haushalten erlauben, die Förderung mitzunehmen, ohne insgesamt mehr zu sparen. Darüber hinaus stellt sich beim Bausparen vor allem die Frage, ob die angesparten Guthaben letztlich auch zielkonform verwendet werden, d.h. in wohnungswirtschaftliche Verwendungen fließen, oder ob sie letztlich vorwiegend anderen, ausschließlich konsumtiven Zwecken dienen.

Im folgenden Beitrag werden zunächst die Ziele der Bausparförderung rekonstruiert und in den aktuellen vermögenspolitischen Kontext gestellt. In den folgenden Abschnitten wird die Beteiligung verschiedener Bevölkerungsgruppen am Bausparen deskriptiv analysiert und die Vermögensbildung von Bausparern und Nicht-Bausparern verglichen. Anschließend wird mikroökonomisch untersucht, welche Zusammenhänge zwischen Bausparförderung und Sparverhalten bestehen. In einem weiteren Abschnitt wird analysiert, welche Rolle die Bausparförderung aus Sicht der Sparer spielt und wie Bausparguthaben letztendlich verwendet werden. Der abschließende Abschnitt fasst die Untersuchungsergebnisse zusammen.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Die vorliegende Arbeit baut auf einem Gutachten auf, das am Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung GmbH (ZEW) im Auftrag der Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen erstellt wurde. Vgl. *Rotfuß/Westerheide/Wölfle* (2008).

## II. Entwicklung und Begründung der Bausparförderung

### 1. Entwicklung der Bausparförderung

Die Förderung des Bausparens mit Wohnungsbauprämien hat in Deutschland eine lange Tradition. Das Wohnungsbau-Prämiengesetz trat bereits am 1.1.1952 in Kraft. Im Laufe der Zeit wurde es vielfach im Hinblick auf die Einkommensgrenzen und die Fördersätze novelliert (vgl. Tabelle 1). Neben der Förderung durch Wohnungsbauprämien wird das Bausparen seit 1961 auch im Rahmen der Vermögensbildungs- und Vermögensbeteiligungsgesetze für Arbeitnehmer gefördert. Zudem bestand bis Anfang 1996 alternativ zur Prämienförderung die Möglichkeit des Abzugs von Einzahlungen auf Bausparverträge bis zu bestimmten Höchstgrenzen von der Bemessungsgrundlage der Einkommensteuer.<sup>2</sup>

Gegenwärtig werden Einzahlungen auf Bausparverträge nach dem Wohnungsbau-Prämien-Gesetz (WoPG) und dem Vermögensbildungsgesetz (VermBG) gefördert. Nach dem WoPG werden Einzahlungen bis zu 512 Euro im Jahr (bei Alleinstehenden) bzw. bis zu 1.024 Euro im Jahr (bei zusammen veranlagten Ehegatten) mit einer jährlichen Prämie von 8,8 Prozent gefördert, wenn das zu versteuernde Jahreseinkommen 25.600 Euro (bei Alleinstehenden) bzw. 51.200 Euro (bei zusammen veranlagten Ehegatten) nicht übersteigt. Nach dem VermBG werden vermögenswirksame Leistungen des Arbeitgebers bis zu 470 Euro im Jahr mit einer Arbeitnehmersparzulage von 9 Prozent p.a. gefördert, sofern das zu versteuernde Einkommen des Arbeitnehmers 17.900 Euro (bei Alleinstehenden) oder 35.800 Euro (bei zusammen veranlagten Ehepaaren) nicht übersteigt. Beide Förderungen können kumulativ in Anspruch genommen werden, allerdings nicht für dieselben Einzahlungsbeträge.

### 2. Die Bausparförderung im Rahmen der Vermögenspolitik

Die Förderung für Bausparer mit dem Wohnungsbau-Prämiengesetz wurde ursprünglich sowohl mit dem Wohnungsmangel nach dem Zweiten Weltkrieg als auch mit verteilungspolitischen Argumenten begründet. Ziel war es, die Wohnungsnot zu lindern, aber auch, die Kleinsparer zu fördern.<sup>3</sup> Die Begründung des Wohnungsmangels kann angesichts des er-

<sup>2</sup> Zu Details siehe *Westerheide* ((1999), S. 49 ff.).

<sup>3</sup> Vgl. *Deutscher Bundestag* (1952): Schriftlicher Bericht des Ausschusses für Wiederaufbau und Wohnungswesen über den Entwurf eines Wohnungsbau-Prä-

Tabelle 1

**Entwicklung der Förderung nach dem Wohnungsbauprämien-Gesetz**

	Prämien- höchstsatz (Euro)		Förderhöchst- betrag (Euro)		Fördersatz (%)		Einkommens- Grenze (Euro)	
	Allein	Familie	Allein	Familie	Allein	Familie	Allein	Familie
1952	205	205			25,00	27,00		
1959	205	205			25,00	27,00		
1961	205	205			25,00	27,00		
1963	205	205			25,00	27,00		
1965	205	205			25,00	27,00		
1967	205	205			25,00	27,00		
1969	244	248			25,00	27,00		
1971	284	291			25,00	27,00		
1975			728	1.137	25,00	27,00	12.271	26.383
1976			728	1.137	18,00	22,00	12.271	26.383
1982			409	818	14,00	18,00	12.271	26.383
1984			409	818	14,00	18,00	12.271	26.383
1987			409	818	14,00	18,00	12.271	26.383
1990			409	818	10,00	10,00	13.805	27.610
1996			511	1.023	10,00	10,00	25.565	51.129
2004			512	1.024	8,80	8,80	25.600	51.200

Quelle: Gesetzestexte, eigene Berechnungen, Familie: 2 Erw., 2 Ki.

reichten durchschnittlich hohen Standards der Wohnungsversorgung in Deutschland heute – zumindest allgemein – nicht mehr zur Legitimation der Bausparförderung herangezogen werden. Die Wohnungsbauprämienförderung muss heute vielmehr als ein Teilelement der staatlichen Vermögenspolitik angesehen werden, deren Zielkanon erheblich weiter gefasst ist. Spätestens das Inkrafttreten des Altersvermögensgesetzes im Jahr 2002 hat eine explizit auf den Aufbau privaten Kapitals für die Alterssicherung ausgerichtete Periode der Vermögenspolitik eingeleitet.

miengesetzes. Anlage zum Stenografischen Bericht der 188. Sitzung des Deutschen Bundestages am 18.01.1952.

Kredit und Kapital 1/2010

Ziel der staatlichen Förderung der privaten Vermögensbildung ist es heute vor allem, Anreize für den Aufbau einer privaten und betrieblichen Altersvorsorge zu geben, die angesichts der sinkenden Leistungsfähigkeit der gesetzlichen Rentenversicherung immer dringlicher wird. Kennzeichnend für diese Phase ist die breite steuerliche Förderung und Zulagenförderung der privaten und betrieblichen Altersvorsorge im Rahmen der sog. „Riester-Rente“, die ebenfalls breite Förderung der betrieblichen Altersvorsorge im Rahmen von § 3 Nr. 63 EStG und die zusätzliche Förderung privater Leibrentenversicherungen im Rahmen der sog. „Rürup-Rente“. Die aktuelle Phase der Vermögenspolitik ist zugleich gekennzeichnet durch den Abbau der Förderung spezifischer Anlageformen, insbesondere die Einschränkung der steuerlichen Förderung von Kapital bildenden Lebensversicherungen, aber auch die Reduzierung des Förderatzes bei der Bausparprämie auf 8,8 Prozent.

Mit der Abschaffung der Eigenheimzulagenförderung für neue Anträge zu Jahresbeginn 2006 hat sich der Staat vorübergehend vollständig aus der Eigenkapitalförderung nach dem Wohneigentumserwerb zurückgezogen. Diese Förderung hatte in der Bundesrepublik ebenfalls lange Tradition (1949–1986 steuerliche Förderung nach § 7b EStG, 1987–1995 steuerliche Förderung nach § 10e EStG, 1996 bis 2005 Förderung mit Eigenheimzulage). Als Kompensation ist rückwirkend zum 1. Juli 2008 das Eigenheimrentengesetz in Kraft getreten, das eine Förderung des Wohneigentums mit nachgelagerter Besteuerung vorsieht, die alternativ zur Förderung von Geldanlagen im Rahmen der „Riester-Rente“ in Anspruch genommen werden kann. In diesem gesetzlichen Rahmen können auch „Riester-kompatible“-Bausparprodukte angeboten werden, nachdem das Bausparen aus der Riesterförderung de facto zunächst ausgeschlossen worden war.

Die über die Förderung des Bausparens hinaus verbliebene Förderung der Wohneigentumsbildung durch Kredit- und z. T. auch Zuschussprogramme auf Ebene des Bundes und der Länder ist in den letzten Jahren stärker fokussiert worden: Hier steht zunehmend die Förderung von bestimmten Gruppen mit Finanzierungsproblemen (Familien mit Kindern) oder für Haushalte mit besonderen Problemen bei der Wohnraumversorgung (z. B. wenn Barrierefreiheit erforderlich ist) sowie die Förderung des energie-sparenden Bauens bzw. der energetischen Sanierung im Mittelpunkt.

Zusammenfassend lassen die Gestaltungsmaßnahmen der letzten Jahre – allgemein im Bereich der Vermögenspolitik und speziell im Bereich der Wohneigentumsförderung – damit den politischen Willen erkennen,

- die private kapitalgedeckte Altersvorsorge zu fördern,
- Familien mit Kindern und Problemgruppen mit besonderen Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt zu unterstützen, sowie
- Anreize zum energiesparenden Bauen, Modernisieren und Sanieren zu geben.

Einer Analyse der Bausparförderung als Bestandteil des vermögenspolitischen Instrumentariums sollten dementsprechend die vorstehend genannten Ziele zugrunde gelegt werden. Beurteilungskriterien sind einerseits die ordnungs- und gesellschaftspolitische Legitimität der Förderung, andererseits die Effektivität in der Erfüllung der oben rekonstruierten Ziele.

### *3. Meritorische Legitimation als Begründung für vorsorgeorientierte vermögenspolitische Maßnahmen*

Ein wesentlicher Grund für die staatliche Förderung der privaten Altersvorsorge ist die Vermutung der Minderschätzung künftiger Bedürfnisse (sog. meritorische Bedürfnisse), die traditionell für die Notwendigkeit einer staatlichen Pflichtsozialversicherung gegen Großrisiken (Arbeitslosigkeit, Krankheit) und insbesondere für die Altersvorsorge im Rahmen einer Pflichtrentenversicherung angeführt werden.<sup>4</sup> In der Bundesrepublik Deutschland wird diese Legitimation für staatliches Eingreifen in die private Ressourcenallokation traditionell recht weitgehend interpretiert. Dies wird insbesondere sichtbar im Ziel der Lebensstandardsicherung, das lange das Leitbild in der ersten Säule der Alterssicherung, der gesetzlichen Pflichtrentenversicherung, war. Auch die Einführung der „Riester-Rente“ wurde im Wesentlichen damit begründet, dass das umlagefinanzierte Rentenversicherungssystem das Ziel der Lebensstandardsicherung nicht mehr erfüllen kann und daher staatliche Anreize zum Aufbau einer ergänzenden privaten Altersvorsorge erforderlich sind.<sup>5</sup>

Allerdings fällt es – angesichts der in vielen Befragungen immer wieder deutlich werdenden hohen Präferenz der privaten Haushalte für die Wohneigentumsbildung – schwer, die Förderung des Bausparens unmit-

---

<sup>4</sup> Vgl. *Musgrave* (1959). Darüber hinaus spielt die Nicht-Versicherbarkeit bestimmter Risiken am Markt eine wichtige Rolle. Vgl. *Schmähl* (1985), *Eisen* (1988), *Berthold* (1988).

<sup>5</sup> Vgl. *Deutscher Bundestag* (2000).

telbar mit meritorischen Argumenten zu begründen. Argumente für eine Bausparförderung ergeben sich in diesem Zusammenhang allenfalls indirekt aus Effizienzüberlegungen: Wenn sich eine Förderung bestimmter Sparformen als besonders geeignet erweist, die ansonsten möglicherweise unzureichende Spar- und Vorsorgeneigung der privaten Haushalte zu stärken, dann kann hier auch aus meritorischer Sicht ein Ansatzpunkt für gezielte Sparfördermaßnahmen gesehen werden.

#### *4. Externe Effekte als Begründung für wohnungspolitische Maßnahmen*

Um externe Effekte zu internalisieren, kann der Staat grundsätzlich mit rechtlichen Regulierungsmaßnahmen sowie mit fiskalischen Maßnahmen zur Beeinflussung der Preisstruktur auf den entsprechenden Gütermärkten intervenieren. Maßnahmen zur Förderung des energiesparenden Bauens können z. B. mit diesem Argument dann legitimiert werden, wenn sich durch die Energieeinsparnis allein entsprechende bauliche Maßnahmen nicht oder erst spät amortisieren, der Gesetzgeber die negativen externen Effekte zu hoher Schadstoffemissionen dennoch vermeiden möchte. Insbesondere im Hinblick auf spezielle Förderzwecke – wie z. B. das energiesparende Bauen und Sanieren – stellt sich allerdings die Frage, ob diese effektiv mit einem unspezifischen Instrument wie der Bausparförderung erreicht werden können. Darüber hinaus werden oft auch breiter definierte Ziele wie die Erhöhung der Wohneigentumsquote mit externen Effekten motiviert: Ins Feld geführt wird hier z. B. die soziale Stabilisierungsfunktion der Wohneigentumsbildung, da diese mit positiven externen Effekten auf das Wohnumfeld einhergehe.<sup>6</sup> Positive externe Effekte können theoretisch auch für die familienpolitische Förderung angeführt werden, soweit daraus positive gesellschaftliche oder demografische Effekte resultieren, die in der individuellen Perspektive keine Berücksichtigung finden und durch Anreize zur Familiengründung internalisiert werden sollen.

---

<sup>6</sup> Positive externe Effekte auf das Wohnumfeld konnten durchaus in einigen Studien gemessen werden. Allerdings können diese Effekte auch auf den mit der Wohneigentumsbildung verbundenen Zuzug besser situierter Haushalte zurückgeführt werden. Vgl. *Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung* (2003) und *Voigtländer* ((2006), S. 31 f.).

*5. Gesellschaftspolitische Begründung  
für vermögens- und wohnungspolitische Maßnahmen  
zugunsten bestimmter Zielgruppen*

Familienpolitische Maßnahmen sowie Maßnahmen der Förderung für bestimmte sozial benachteiligte Zielgruppen stellen über den Aspekt der positiven externen Effekte hinaus Maßnahmen der umverteilenden Sozialpolitik dar, die ihre Begründung nicht in einem Marktversagen oder in der Gefahr problematischer individueller Allokationsentscheidungen, sondern im gesellschaftspolitischen Willen zur Korrektur von Marktergebnissen zugunsten dieser Gruppen finden. Darüber hinaus wird mit diesen distributiven Maßnahmen auch eine gesellschaftspolitische Stabilisierung angestrebt. Die integrative Funktion der Vermögensbildung wird in der Literatur zu den Grundlagen der Sozialen Marktwirtschaft und in der vermögenspolitischen Literatur ausführlich gewürdigt: Grundlegendes Argument ist, dass eine auf privaten Eigentumsrechten basierende Wirtschaftsordnung umso besser funktioniert, je breiter der Kreis der Vermögensbesitzer ist.

*6. Zwischenfazit: Aktuelle Begründungen  
der Bausparförderung*

Insgesamt bestehen aus theoretischer Sicht erhebliche Spielräume bei der Legitimation vermögenspolitischer und wohnungspolitischer Fördermaßnahmen. Ordnungspolitisch lassen sich die vorsorgeorientierte Förderung mit meritorischen Argumenten und das speziellere Förderziel des energiesparenden Bauens und Sanierens mit positiven externen Effekten begründen. Auch familienpolitische Aspekte und das Ziel der Wohneigentumsförderung *eo ipso* können – neben den in einer wirtschaftswissenschaftlichen Analyse nicht bewertbaren verteilungspolitischen Argumenten – u.U. mit solchen positiven externen Effekten begründet werden. Wichtige Voraussetzung für die Erreichung der genannten Förderziele ist, dass überhaupt Wirkungszusammenhänge zwischen Bausparförderung und Sparverhalten erkennbar sind. Sofern das allgemeine Ziel des Altersvorsorgesparens als Förderziel im Vordergrund steht, sollten neben Struktureffekten zugunsten der Wohneigentumsbildung möglichst auch positive Effekte auf die Gesamtersparnis auftreten. Die Erreichung speziellerer Förderziele wie die der Familienförderung setzt voraus, dass die Bausparförderung von den entsprechenden Zielgruppen in Anspruch genommen wird bzw. für entsprechende Zwecke eingesetzt wird.

### III. Datenbasis

Die folgenden empirischen Analysen basieren auf der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS). Diese Haushaltsbefragung wird seit 1962/63 in fünfjährigem Abstand vom Statistischen Bundesamt durchgeführt. Die EVS ist nur bedingt repräsentativ für die bundesdeutsche Bevölkerung: Besonders einkommensstarke Haushalte sind in der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe nicht berücksichtigt, da keine repräsentative Erhebung dieses Bevölkerungsteils möglich ist. Darüber hinaus sind vor allem Ausländerhaushalte in der EVS unterrepräsentiert. Trotz dieser Schwächen stellt die EVS aufgrund ihres Stichprobenumfangs und der Anzahl der erhobenen Variablen die gegenwärtig umfangreichste Stichprobe zur Untersuchung des Sparverhaltens dar.

Um die deutlichen Veränderungen der Fördergesetzgebung 1996 berücksichtigen zu können, wurden die Erhebungsjahre 1993 und 2003 (die aktuellsten vorliegenden Daten) in die Untersuchung einbezogen.<sup>7</sup> Der Umfang der hier verwendeten 80 %-Stichproben liegt in beiden Erhebungsjahren bei über 40.000 Haushalten (zur Übersicht über den Stichprobenumfang siehe Tabelle 2). Die Abschneidegrenze lag in der Erhebung 1993 bei 35.000 DM Nettomonatseinkommen, für die Erhebung 2003 bei 18.000 Euro Nettomonatseinkommen.

*Tabelle 2*  
**Charakteristika der einbezogenen EVS-Stichproben**

1993			2003		
Anzahl der einbezogenen Haushalte					
Gesamt	West	Ost	Gesamt	West	Ost
40.230	31.774	8.456	42.744	34.091	8.653
Abschneidegrenze für Haushalte mit hohen Nettomonatseinkommen					
35.000 DM			18.000 Euro		

Quelle: EVS, eigene Berechnungen.

<sup>7</sup> Zur Analyse früherer EVS-Erhebungen mit einer ähnlichen Fragestellung vgl. *Börsch-Supan/Stahl* (1991). Da sich die Änderungen der Reformen des Jahres 1996 im Jahr 1998 vermutlich noch nicht in vollem Umfang im Bausparverhalten niedergeschlagen haben, wurde die Stichprobe 1998 dagegen nicht einbezogen.



Die Zahlung von Wohnungsbauprämien können der Datenbasis nicht direkt entnommen werden: In der Erhebung 1993 wurde die Zahlung von Wohnungsbauprämien nicht separat ausgewiesen. In der EVS 2003 wurden zwar Angaben über die Zahlung von Wohnungsbauprämien erhoben, allerdings weisen diese Daten offensichtliche Verzerrungen auf. Viele der befragten Haushalte haben offensichtlich nur dann Angaben gemacht, wenn ihnen tatsächlich Wohnungsbauprämie ausgezahlt wurde, andere haben vermutlich den jährlich entstehenden Anspruch auf Wohnungsbauprämie ausgewiesen. Eine dritte Gruppe hat keine Angaben über erhaltene Wohnungsbauprämien gemacht, obwohl sie nach Maßgabe der zu versteuernden Einkommen grundsätzlich förderberechtigt gewesen wäre. Aus den genannten Gründen wurde die Förderung für beide Erhebungsjahre simuliert: Die Förderberechtigung wurde auf Basis der zu versteuernden Einkommen ermittelt<sup>8</sup>, die tatsächliche Förderung auf Basis der im Erhebungsjahr jeweils geleisteten Einzahlungen auf Bausparverträge errechnet.

#### **IV. Allgemeiner Vergleich des Sparverhaltens von Bausparern und Nicht-Bausparern**

##### *1. Beteiligung am Bausparen*

Eine deskriptive Analyse der Beteiligung am Bausparen, der Höhe der durchschnittlichen Einzahlungen je Jahr und der Geldvermögensanteile, die in Bausparverträgen angelegt sind, auf der Basis der EVS 2003 lässt zunächst Folgendes erkennen (vgl. Tabelle 3):

- Die Partizipationsquoten sind insbesondere bei jüngeren Haushalten und in der Erwerbsphase mit nahe 50 Prozent hoch, sie sinken mit zunehmendem Alter ab. Ein deutlicher Rückgang ist aber erst in der Rentenbezugsphase (ab 65) zu beobachten. Die Beteiligungsquoten steigen mit der Kinderzahl sowie mit der Anzahl der Einkommens-

---

<sup>8</sup> Das zu versteuernde Einkommen ist in den EVS selbst nicht angegeben. Daher wurden die zu versteuernden Einkommen aus den Einkommensteuerzahlungen der Haushalte ermittelt (vgl. *Prognos* (1998), Anhang A). Für alle verheirateten Haushaltsmitglieder wurde Zusammenveranlagung unterstellt, für alle nicht-verheirateten Erwachsenen Einzelveranlagung. Aus dieser Annahme resultiert vermutlich eine geringfügige Überschätzung der Anzahl der Zusammenveranlagten: Im Sozio-ökonomischen Panel, das zuletzt 1991 explizite Angaben zur Wahl der Veranlagungsart enthielt, gaben jedoch nur 9,7 Prozent der Verheirateten, die Angaben zu ihrer Steuerveranlagung machten, an, nicht gemeinsam veranlagt zu sein.

Tabelle 3

**Partizipation am Bausparen und durchschnittliche Einzahlungen je Jahr**

	Partizipations- quote	Einzahlung je Jahr (Euro, Bausparer)*	Anteil am Geldvermögen (Bausparer)
Alle Haushalte	42,0%	1.180	14,9%
<b>Altersgruppen</b>			
18 bis 34 Jahre	50,2%	803	22,9%
35 bis 44	49,4%	1.135	20,2%
45 bis 54	49,2%	1.231	14,1%
55 bis 64	41,4%	1.338	11,6%
ab 65	25,6%	1.451	10,6%
<b>Familienstand</b>			
Ledig	38,6%	744	17,4%
Verheiratet	51,8%	1.404	14,3%
Keine Kinder	36,6%	1.154	13,3%
1 Kind	52,5%	1.202	18,5%
2 Kinder	58,1%	1.218	17,7%
3+ Kinder	60,2%	1.300	17,4%
<b>Wohnverhältnisse</b>			
Mieter	30,0%	701	17,9%
Eigentümer	54,7%	1.456	13,9%
<b>Haushaltsnettoeinkommen/Monat</b>			
bis 999 Euro	14,4%	300	21,1%
1.000 bis 1.999 Euro	28,5%	650	18,0%
2.000 bis 2.999 Euro	45,2%	988	14,7%
3.000 bis 3.999 Euro	57,2%	1.187	16,6%
4.000 bis 4.999 Euro	62,3%	1.521	14,7%
5.000 bis 9.999 Euro	60,7%	2.006	13,2%
ab 10.000 Euro	49,7%	2.631	8,3%

	Partizipations- quote	Einzahlung je Jahr (Euro, Bausparer)*	Anteil am Geldvermögen (Bausparer)
<i>Äquivalenzgewichtete Haushaltsnettoeinkommen/Monat</i>			
bis 500 Euro	17,7 %	440	22,9 %
500 bis 1.000 Euro	23,8 %	568	19,7 %
1.000 bis 1.750 Euro	43,8 %	1.004	16,2 %
1.750 bis 2.500 Euro	53,3 %	1.368	14,0 %
> 2.500 Euro	49,8 %	1.876	12,0 %
<i>Erwerbsstatus</i>			
Selbstständiger	41,6 %	1.433	12,1 %
Beamter	68,0 %	1.425	16,7 %
Angestellter	52,9 %	1.126	15,7 %
Arbeiter	56,9 %	1.069	20,5 %
Nichterwerbstätiger	26,4 %	1.229	11,6 %

Quelle: EVS 2003, eigene Berechnungen. Altersangaben und Angaben zum Erwerbsstatus beziehen sich jeweils auf den Haushaltsvorstand, Bausparer: Haushalte mit positiver Bausparsumme. \* Ohne gesondert ausgewiesene Einzahlungen für vermögenswirksame Leistungen.

bezieher im Haushalt. Sie sind besonders hoch bei Beamten und bei Arbeitern.

- Ein deutlicher Zusammenhang zeigt sich zwischen der Einkommenshöhe und der Beteiligung am Bausparen. Darin kommen allerdings auch Haushaltsgrößeneffekte zum Ausdruck. Deutlich wird dies daran, dass die Partizipationsquoten auf der Basis der äquivalenzgewichteten (d.h. um Haushaltsgrößeneffekte korrigierten) Einkommen einen flacheren Anstieg als bei den nicht-äquivalenzgewichteten Einkommen erkennen lassen.
- Der Anteil der Bauspareinlagen am gesamten Geldvermögen der Bausparer variiert erheblich. Besonders hohe Portfolioanteile von über 20 Prozent sind bei jungen Haushalten, bei Haushalten mit niedrigen Einkommen sowie bei Arbeiterhaushalten festzustellen.

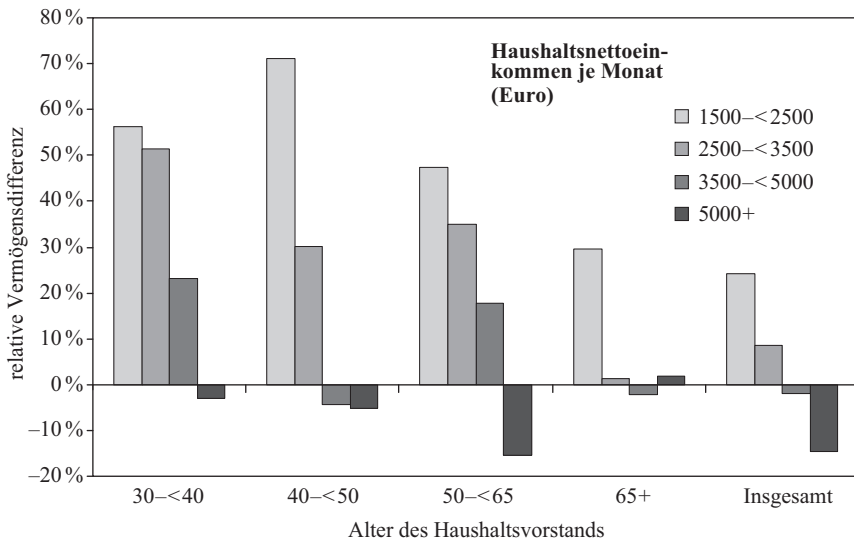
Diese Ergebnisse zeigen, dass Bausparen in breiten Bevölkerungsschichten stattfindet und dass bestimmte Zielgruppen der Vermögens-

politik – z.B. Familien – in besonderem Maße am Bausparen partizipieren. Bei der Betrachtung der Partizipationsquoten ist auch der Vergleich mit anderen Sparformen aufschlussreich: Insbesondere ein Vergleich von Altersgruppen zeigt, dass Bausparen bei jungen Haushalten unter 25 Jahren – nach Spareinlagen bei Banken – die mit rund 43 Prozent aller Haushalte am stärksten verbreitete Sparform ist. Während dieser Anteil in der Erwerbsphase nur noch etwas steigt, ist bei anderen Sparformen eine deutlich stärkere Abhängigkeit vom Alter zu beobachten.

## 2. Sparverhalten von Bausparern und Nicht-Bausparern

Ein Vergleich zwischen Bausparern und Nicht-Bausparern zeigt, dass Bausparer in einer bestimmten Einkommensklasse und Altersgruppe im Durchschnitt über höhere Vermögen verfügen als Nicht-Bausparer (siehe Abbildung 1). Auch eine multivariate Analyse der Sparquote (vgl. Tabelle 4, siehe auch Abschnitt V) lässt eine positive und signifikante Beziehung zwischen der Variable Bausparer und der gesamten Sparquote erkennen.

Ein wesentlicher Grund für diese Unterschiede ist vermutlich die Selektion in eine Gruppe von Haushalten, die ohnehin eine hohe Sparnei-



Quelle: EVS 2003 (80%-Stichprobe mit Imputation von fehlenden Werten), eigene Berechnungen.

*Abbildung 1: Vermögensrelationen von Bausparern und Nicht-Bausparern im Vergleich*

Tabelle 4

**Sparquote von Bausparern und Nicht-Bausparern**

Abhängige Variable: Natürlicher Logarithmus der Sparquote				
Erklärende Variable	Coef.	$P >  t $	Änd. %	Einheit der Änderung
KONSTANTE	-1,930	0,000		
ALTER	-0,035	0,000	-3%	(um 10 Jahre)
NICHT VERHEIRATET	-0,072	0,000	-7%	(von 0 auf 1)
KINDERLOS	0,148	0,000	16%	(von 0 auf 1)
ERWERBSTÄTIGE 0, 1, 2, 3+	0,024	0,036	2%	(von 0 auf 1, 2, 3)
SELBSTSTÄNDIG	0,117	0,000	12%	(von 0 auf 1)
BEAMTER	-0,027	0,296	-3%	(von 0 auf 1)
ARBEITNEHMER	-0,030	0,152	-3%	(von 0 auf 1)
MIETER	0,050	0,000	5%	(von 0 auf 1)
EINKOMMEN	0,022	0,000	2%	(um 282 EUR/Mon.)
BAUSPARER	0,055	0,000	6%	(von 0 auf 1)

Anzahl der Beobachtungen: 37.615. Median-Regression. Pseudo  $R^2$ : 0,02. Stichprobe: alle Haushalte in der EVS 1993 und EVS 2003 und einer Sparquote zwischen 0 und 1. Zur Erläuterung der Variablen und des Untersuchungsansatzes siehe Abschnitt V.

gung haben und daher mit höherer Wahrscheinlichkeit auch Bausparverträge abschließen, und eine andere Gruppe mit a priori geringerer Sparneigung, die mit höherer Wahrscheinlichkeit auf Bausparen verzichtet. Soweit dies der Fall ist, kann aus den beobachteten Unterschieden kein Ursache-Wirkungs-Zusammenhang zwischen Bausparen, höheren Sparquoten und daraus langfristig resultierenden Vermögensunterschieden hergestellt werden.

Aus den Erkenntnissen der verhaltensorientierten Finanzmarktfor- schung (Behavioural Finance) lässt sich jedoch auch ein plausibler ur- sächlicher Zusammenhang für die beobachteten Unterschiede zwischen Bausparern und Nicht-Bausparern ableiten. Eine Reihe von Unter- suchungen<sup>9</sup> hat gezeigt, dass Sparer dazu tendieren, insbesondere bei langfristigen Sparplänen – z.B. in der Altersvorsorge – Entscheidungen aufzuschieben und zu wenig zu sparen. Die Entscheidung zum Abschluss

<sup>9</sup> Eine gute Übersicht über diese Literatur bieten *Mitchell/Utkus* (2004).

eines langfristigen Sparvertrags fällt umso schwerer, je mehr Alternativen anfänglich gegeneinander abgewogen werden müssen, je langfristiger die Anlage ist, je eingeschränkter die Verwendungsalternativen sind und je höher die Sparrate je Periode ist. Menschen, die mit derart komplexen Entscheidungen konfrontiert sind, greifen häufig zu möglichst einfachen Heuristiken und bevorzugen Standardlösungen gegenüber anderen, komplexeren Handlungsalternativen. Es werden vor allem Alternativen bevorzugt, die wenig aktive Entscheidungen erfordern und zu denen bestätigende Signale von anderer Seite kommen. Hier lassen sich beim Bausparen durchaus Elemente identifizieren, die den individuellen Entscheidungsaufwand beim Abschluss und beim Bausparen von Bausparverträgen verringern:

- Hohe Flexibilität: Der Sparer muss sich zwar frühzeitig auf einen bestimmten vertraglichen Rahmen festlegen, er kann aber – je nach Ausgestaltung des Bauspartarifs – bestimmte Vertragsparameter später noch ändern (Wechsel in der Ansparphase zwischen verschiedenen Tarifen) und über die Inanspruchnahme des Bauspardarlehens entscheiden.
- Soziale Interaktion und Gewöhnung: Bausparverträge werden in vielen Haushalten als eine Standardoption in der Portfoliowahl angesehen, da sich sowohl in der eigenen Familie als auch unter Kollegen, Freunden etc. mit hoher Wahrscheinlichkeit Bausparer befinden. Nach Erkenntnissen der Behavioural Finance steigt damit die Wahrscheinlichkeit, dass auch Haushalte, die noch keinen Bauspar-Vertrag haben, einen solchen abschließen.
- Affirmative Wirkung staatlicher Förderung: In der Entscheidungssituation für den Abschluss eines Bausparvertrages kann auch die Förderung durch Leistungen des Arbeitgebers und des Staates (durch Wohnungsbauprämie und Arbeitnehmersparzulage) eine wichtige Rolle spielen. Neben dem finanziellen Beitrag durch die Förderung ist hier aus verhaltenswissenschaftlicher Sicht ihre affirmative Funktion (Bestätigung durch Dritte) anzuführen.
- Laufende Ersparnis in kleinen Raten und direkte Lohnabzüge: Die Bausparentscheidung muss nicht laufend neu getroffen werden, sondern es wird automatisch ein Teil der periodischen Einkünfte auf ein Einlagenkonto abgebucht. Auch direkte Lohnabzüge, wie sie im Rahmen der vermögenswirksamen Leistungen stattfinden, haben sich in vielen Untersuchungen als wirksames Mittel zur Steigerung individueller Sparquoten erwiesen.

- Mindestansparsumme und Wegfall der Förderung bei vorzeitiger Verwendung: Eine disziplinierende Wirkung haben der Wegfall und die Rückzahlungspflicht der Förderung bei Kündigung eines Bausparvertrags vor Ende der nach dem Wohnungsbauprämien-Gesetz und dem Vermögensbeteiligungsgesetz vorgesehenen Bindungsfristen. Darüber hinaus setzt die Zuteilung des Bausparvertrages üblicherweise das Erreichen einer bestimmten Mindestansparsumme und damit eine Mindestansparzeit voraus.

## V. Mikroökonomische Analyse

### 1. Die Untersuchungsansätze

Es wurde eine Reihe verschiedener Modelle geschätzt, um den Zusammenhang zwischen der Zahlung von Wohnungsbauprämien und dem Sparverhalten zu analysieren. Als abhängige Variable wurden betrachtet

- die Wahrscheinlichkeit, dass neue Bausparverträge abgeschlossen werden,
- die Höhe der Einzahlungen auf Bausparverträge,
- die Höhe der Gesamtersparnis.

Die Modelle enthalten als erklärende Variable das Alter des Haushaltsvorstands, die Anzahl der Erwerbstätigen im Haushalt, das monatliche Haushaltsnettoeinkommen und die erhaltene (auf der Basis des Förderanspruchs simulierte) Wohnungsbauprämie. Weitere Dummyvariablen geben an, ob es sich um Haushalte mit Kindern bzw. um verheiratete Haushaltsvorstände handelt, und indizieren die Haushalte nach dem Erwerbsstatus des Haushaltsvorstands (Selbstständiger, Beamter, Angestellter oder Arbeiter). Des Weiteren werden im Modell Mieterhaushalte und Haushalte mit einem Konsumentenkredit gesondert gekennzeichnet. Alle nominalen Variablen im Modell wurden durch Deflationierung mit dem Verbraucherpreisindex für Deutschland auf Werte des Jahres 2003 umgerechnet.

Eine einfache Untersuchung zeigt, dass die Korrelation zwischen allen erklärenden Variablen sehr unterschiedlich ausgeprägt ist. Erwartungsgemäß liegt eine erhöhte Korrelation zwischen dem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen und der Anzahl der Erwerbstätigen im Haushalt vor (37 %). Auch das Alter des Haushaltsvorstands ist mit der Anzahl der Erwerbstätigen überdurchschnittlich hoch korreliert. Eine erhöhte Kor-

relation zwischen der Wohnungsbauprämie und dem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen kann nicht festgestellt werden. Zwischen diesen beiden Variablen liegt die Korrelation bei  $-13$  Prozent. Darüber hinaus zeigt eine nähere Betrachtung der Daten, dass insbesondere die Sparquoten zum Teil extreme Werte annehmen. Daher werden die Untersuchungen nur auf Haushalte beschränkt, die eine Sparquote zwischen 0 und 1 aufweisen.

Tests auf Heteroskedastie (Tabelle nicht ausgewiesen) zeigen, dass die Residuen in allen geschätzten Regressionsgleichungen nicht homoskedastisch verteilt sind. Daher sind nicht alle Annahmen des multivariaten OLS-Regressionsmodells erfüllt. Zudem entsprechen die in den OLS-Regressionen unterstellten Wertebereiche abhängiger Variablen nicht den tatsächlich beobachteten Wertebereichen. Um diesen Problemen zu begegnen, wird der Einfluss der betrachteten exogenen Variablen auf die Wahrscheinlichkeit, einen Bausparvertrag abzuschließen, mithilfe eines Logit-Modells überprüft. Die Standardfehler der Koeffizienten werden hierbei mithilfe des heteroskedastierobusten Huber-White-Sandwich-Schätzers geschätzt. Der Einfluss der exogenen Variablen auf die Höhe der Einzahlungen auf Bausparverträge wird mithilfe eines Tobit-Modells untersucht und – soweit möglich – mittels einer heteroskedastierobusten OLS-Regression auf Robustheit überprüft.

## 2. Ergebnisse der Untersuchungen

### a) Anteil der Haushalte mit einem Bausparvertrag

In einem ersten Untersuchungsschritt wurde in einem Logit-Modell die Höhe des Anteils der Bausparer an allen Haushalten durch die in die Regression eingehenden Variablen erklärt. Die Ergebnisse können als bedingte Wahrscheinlichkeiten, einen Bausparvertrag abzuschließen, interpretiert werden (vgl. Tabelle 5).

Nach der Berücksichtigung wichtiger soziodemografischer Charakteristika der Haushalte, wie z.B. des Erwerbsstatus oder des Wohnstatus, besitzt die Anzahl der Erwerbstätigen im Haushalt den größten Einfluss auf die Wahrscheinlichkeit, einen Bausparvertrag abzuschließen. Das monatliche Haushaltsnettoeinkommen zeigt ebenfalls einen positiven Einfluss. Ausgehend von durchschnittlichen Werten der unabhängigen Einflussfaktoren führt eine Erhöhung des durchschnittlichen monatlichen Haushaltsnettoeinkommens um 282 Euro – was einer Erhöhung von



Tabelle 5

**Anteil der Haushalte mit einem Bausparvertrag**

Abhängige Variable: Anteil der Haushalte mit einem Bausparvertrag				
Erklärende Variable	Coef.	$P >  z $	Induzierte Änderung %	Einheit der Änderung
KONSTANTE	-0,55	0,000		
ALTER	-0,18	0,000	-5%	(um 10 Jahre)
NICHT VERHEIRATET	0,20	0,000	5%	(von 0 auf 1)
KINDERLOS	-0,05	0,084	-1%	(von 0 auf 1)
ERWERBSTÄTIGE 0, 1, 2, 3+	0,45	0,000	11%	(von 0 auf 1, 2, 3)
SELBSTSTÄNDIG	-0,51	0,000	-13%	(von 0 auf 1)
BEAMTER	0,79	0,000	19%	(von 0 auf 1)
ARBEITNEHMER	0,37	0,000	9%	(von 0 auf 1)
MIETER	-0,68	0,000	-17%	(von 0 auf 1)
EINKOMMEN	0,02	0,000	1%	(um 282 EUR/Mon.)
KONSUMENT	-0,14	0,000	-3%	(von 0 auf 1)
JAHR 1993	-0,65	0,000	-16%	(von 0 auf 1)
PRÄMIE × JAHR 1993	0,45	0,000	11%	(um 10 EUR/Jahr
PRÄMIE	0,35	0,000	9%	(um 10 EUR/Jahr)

Anzahl der Beobachtungen: 41999. Logit-Regression. Pseudo  $R^2$ : 0,27. Standardfehler der Koeffizienten wurden mithilfe des Huber-White-Sandwich-Schätzers geschätzt. Stichprobe: alle Haushalte in der EVS 1993 und EVS 2003 mit einer Sparquote zwischen 0 und 1.

10 Prozent entspricht – zu einem Anstieg des Anteils der Bausparer um 1 Prozentpunkt. Eine weitere wichtige Einflussgröße ist das Alter: Ein Anstieg des Alters des Haushaltsvorstands um 10 Jahre vermindert den Anteil der Haushalte mit einem Bausparvertrag um 5 Prozentpunkte. Aber auch die Wohnungsbauprämie besitzt einen positiven Effekt auf den Anteil von Bausparern bzw. die Wahrscheinlichkeit, einen Bausparvertrag abzuschließen. Danach ist eine um 10 Euro höhere Wohnungsbauprämie mit einem um 9 Prozentpunkte höheren Anteil an Bausparern verbunden. Nach der Anzahl der Erwerbstätigen besitzt die Wohnungsbauprämie damit den zweitstärksten Einfluss.

Allerdings kann nicht unbedingt von einem einseitigen kausalen Effekt ausgegangen werden. Denn ein exogener Anstieg des Anteils von Bauspa-

ern in der Bevölkerung führt ebenfalls zu einer Erhöhung der erhaltenen Wohnungsbauprämie, da Wohnungsbauprämie nur dann bezogen werden kann, wenn auch ein Bausparvertrag abgeschlossen wird. Es kann aber festgestellt werden, dass die Wahrscheinlichkeit, einen Bausparvertrag abzuschließen, im Jahr 1993 geringer war als im Jahr 2003. Dies kann plausibel mit den 1993 bestehenden niedrigen Einkommensgrenzen für die Wohnungsbauprämienförderung begründet werden.

Die Vorzeichen der übrigen Koeffizienten entsprechen weitgehend den Erwartungen, die bereits auf der Basis der deskriptiven Statistiken (vgl. Tabelle 3) gebildet werden konnten. Danach schließen Arbeitnehmer eher Bausparverträge ab als Nichterwerbstätige, Selbstständige hingegen signifikant weniger häufig. Dies gilt ebenfalls für Haushalte, die zur Miete wohnen: Ein Ergebnis, das bereits die deskriptiven Statistiken gezeigt haben und das darauf hinweist, dass Bausparverträge keineswegs nur zum Wohneigentumserwerb, sondern durchaus auch zur Modernisierung, zum Ausbau etc. verwendet werden. Erwartungsgemäß haben Haushalte mit Konsumentenkrediten (und vermutlich einer höheren Präferenz für den Gegenwartskonsum) mit geringerer Wahrscheinlichkeit Bausparverträge.

#### b) Einzahlungen auf Bausparverträge

In einem weiteren Untersuchungsschritt wurde die Bereitschaft, auf Bausparverträge einzuzahlen, in Abhängigkeit von den erklärenden Variablen mithilfe eines Tobit-Modells untersucht. In diesem Modell wird nicht die Höhe der Einzahlungen selbst erklärt, sondern die Bereitschaft, Einzahlungen auf Bausparverträge vorzunehmen.

Die Regressionsergebnisse zeigen in aller Regel hochsignifikante Zusammenhänge zwischen den erklärenden Variablen und der Einzahlungsbereitschaft (vgl. Tabelle 6). Die erwartete Einzahlungshöhe auf Bausparverträgen von Haushalten, die auch tatsächlich Einzahlungen auf Bausparverträge vornehmen, beträgt rund 1.501 Euro pro Jahr. Den Ergebnissen zufolge sind ein starker positiver Einfluss des Haushaltsnettoeinkommens und ein negativer Einfluss des Alters des Haushaltsvorstands auf die Einzahlungsbereitschaft festzustellen. Auch für die Wohnungsbauprämie ist ein positiver Einfluss auf die Einzahlungsbereitschaft zu beobachten. Der marginale Einfluss der Wohnungsbauprämie auf die erwartete Einzahlungshöhe beträgt 134 Euro pro Jahr. Dieser marginale Effekt errechnet sich aus der marginalen Änderung der erwarteten Einzah-

Tabelle 6

**Einzahlungen auf Bausparverträge**

Abhängige Variable: Bereitschaft auf Bausparverträge einzuzahlen							
Erklärende Variable	Coef.	$P >  z $	$dY^*/dX$	$dE_y/dX$	$dEY^*/dX$	$dF(z)/dX$	Einheit der Änderung
KONSTANTE	-4.381,0	0,000					
ALTER	-131,0	0,000	-131	-32	-31	-2%	(um 10 Jahre)
N. VERHEIRATET	832,0	0,000	832	201	198	10%	(von 0 auf 1)
KINDERLOS	173,3	0,000	173	42	41	2%	(von 0 auf 1)
ERWERBSTÄT.	682,1	0,000	682	165	162	8%	(von 0 auf 1, 2, 3)
SELBSTSTÄNDIG	-781,9	0,000	-782	-189	-186	-10%	(von 0 auf 1)
BEAMTER	486,4	0,000	486	117	116	6%	(von 0 auf 1)
ARBEITNEHMER	125,6	0,062	126	30	30	2%	(von 0 auf 1)
MIETER	-339,7	0,000	-340	-82	-81	-4%	(von 0 auf 1)
EINKOMMEN	93,2	0,000	93	22	22	1%	(um 282 Eur/Mon.)
KONSUMENT	-85,5	0,066	-86	-21	-20	-1%	(von 0 auf 1)
PRÄMIE	556,6	0,000	557	134	132	7%	(um 10 EUR/Jahr)

Quelle: EVS, eigene Berechnungen. Tobit-Regression. Stichprobe: Haushalte in der EVS 1993 und EVS 2003 mit Sparquote zwischen 0 und 1. Anzahl Beobachtungen: 37.615. Pseudo  $R^2$ : 0,06. E (Einzahlungen auf Bausparverträge |  $Einzahlungen\ auf\ Bausparverträge > 0$ ) = 1.500,89, Wahrscheinlichkeit positive Einzahlungen zu leisten = 24,1%. Die marginalen Effekte in den Spalten vier bis sieben beziehen sich auf folgende Variablen: Änderung der Einzahlungsbereitschaft auf Bausparverträge ( $dY^*/dX$ ), Änderung der erwarteten Einzahlungshöhe auf Bausparverträge ( $dE_y/dX$ ), Änderung der erwarteten Einzahlungsbereitschaft auf Bausparverträge ( $dEY^*/dX$ ), Änderung der Wahrscheinlichkeit, Einzahlungen auf Bausparverträge vorzunehmen ( $dF(z)/dX$ ).

lungsbereitschaft der Bausparer (132 Euro pro Jahr), gewichtet mit der Wahrscheinlichkeit, Einzahlungen auf Bausparverträge vorzunehmen (24 Prozent), und der Änderung der Wahrscheinlichkeit, Einzahlungen auf Bausparverträge vorzunehmen (7 Prozent), gewichtet mit der erwarteten Einzahlungsbereitschaft der Haushalte, die auch tatsächlich Einzahlungen auf Bausparverträge vornehmen (1.501 Euro pro Jahr). Sofern die sonstigen im Modell ermittelten Einflussfaktoren konstant gehalten werden, haben Mieter eine um 340 Euro pro Jahr geringere Einzahlungsbereitschaft als Immobilieneigentümer. Der Einfluss anderer soziodemografischer Variablen auf die Einzahlungsbereitschaft ist ebenfalls wie erwartet. So ist z.B. für Haushalte mit Konsumentenkrediten zu erwarten, dass sie eine weniger ausgeprägte Bausparneigung aufweisen.

Die hier erzielten Ergebnisse könnten im Fall von Heteroskedastie stark verzerrt sein. Daher wurden die Einzahlungen auf Bausparverträge zusätzlich mithilfe von heteroskedastierobusten OLS-Regressionen näher untersucht. Die Ergebnisse sind mit den Ergebnissen aus den Tobit-Regressionen weitgehend vergleichbar. Der Einfluss der Wohnungsbauprämie ist in allen Regressionen positiv und auf allen vertretbaren Signifikanzniveaus von Null verschieden. Der marginale Einfluss der Wohnungsbauprämie beträgt bei Berücksichtigung aller Haushalte mit positiven Einzahlungen rund 131 Euro pro Jahr.

### c) Gesamtersparnis

In einem weiteren Modell wurde der Zusammenhang zwischen der gesamten Ersparnis – in Geld- und Sachvermögen – und den bisher betrachteten Einflussgrößen analysiert (vgl. Tabelle 7).<sup>10</sup> Danach besitzt das Haushaltsnettoeinkommen den stärksten Einfluss auf die gesamte Ersparnis der Haushalte mit mindestens einem Bausparvertrag. Auch die Höhe der Wohnungsbauprämie steht in einem signifikanten positiven Zusammenhang mit der gesamten Ersparnis. Eine Erhöhung der erhaltenen Wohnungsbauprämie um 10 Euro geht mit einem Anstieg der gesamten jährlichen Ersparnis um 129 Euro einher. Da für den zusätzlichen Erhalt der Wohnungsbauprämie von 10 Euro genau 100 Euro eingezahlt werden mussten, ergibt sich eine darüber hinausgehende gesamte Ersparnis von 29 Euro mit einem 95%-Konfidenzintervall zwischen rund 98 Euro und 161 Euro pro Jahr. Hinweise auf deutliche Verdrängungseffekte von Teilen der sonstigen Ersparnis durch die geförderte Ersparnis in Bausparverträgen bestehen damit nicht.

Das Sparverhalten der Selbstständigen, Beamten und Arbeitnehmer fällt im Vergleich zu Nichterwerbstätigen sehr unterschiedlich aus. Während die Selbstständigen rund 1.800 Euro pro Jahr mehr als die Nichterwerbstätigen sparen, geben Arbeitnehmer signifikant weniger für die gesamte Vermögensbildung aus. Diese Unterschiede konnten ex ante – insbesondere wegen der üblicherweise schlechteren Absicherung der Selbstständigen in den sozialen Sicherungssystemen – erwartet werden.

Hält man alle anderen Faktoren konstant, so sparen Mieter-Haushalte mit mindestens einem Bausparvertrag signifikant mehr als Haushalte,

---

<sup>10</sup> Die Ersparnis in der EVS ist definiert als Summe aller Zuführungen zum Vermögen (inkl. der Tilgung von Krediten) abzgl. der Auflösung von Vermögensbeständen und der Aufnahme von Krediten.

*Tabelle 7*  
**Gesamte Ersparnis**

Abhängige Variable: Gesamte Ersparnis der Bausparer				
Erklärende Variable	Coef.	$P >  t $	Induzierte Änderung in EUR	Einheit der Änderung
KONSTANTE	-2991,2	0,000		
ALTER	-581,9	0,000	-582	(um 10 Jahre)
NICHT VERHEIRATET	469,7	0,003	470	(von 0 auf 1)
KINDERLOS	1109,4	0,000	1.109	(von 0 auf 1)
ERWERBSTÄTIGE	24,2	0,824	24	(von 0 auf 1, 2, 3)
SELBSTSTÄNDIG	1828,2	0,000	1.828	(von 0 auf 1)
BEAMTER	-1353,3	0,000	-1.353	(von 0 auf 1)
ARBEITNEHMER	-675,7	0,003	-676	(von 0 auf 1)
MIETER	928,1	0,000	928	(von 0 auf 1)
EINKOMMEN	988,2	0,000	988	(um 282 EUR/Monat)
PRÄMIE	129,4	0,000	129	(um 10 EUR/Jahr)

Quelle: EVS, eigene Berechnungen. Anzahl der Beobachtungen: 18.262. Pseudo  $R^2$ : 0,17. Median Regression. Stichprobe: alle Haushalte in der EVS 1993 und EVS 2003 mit mindestens einem Bausparvertrag und einer Sparquote zwischen 0 und 1. Das 95-prozentige Konfidenzintervall für die Prämie liegt zwischen 98 und 161.

die keine Mieter sind. Dies steht im Widerspruch zu empirischen Indizien, nach denen Wohneigentümer höhere Vermögen als Mieter haben.<sup>11</sup> Ein erklärender Faktor dafür ist die ersparte Miete der selbst nutzenden Wohnungseigentümer: Rechnet man die ersparte Miete aus den Einkommen heraus, so kehrt sich auch das Vorzeichen für die Mietervariable um. Auf der Basis der nun exakter spezifizierten verfügbaren Einkommen sparen Eigentümer mehr als Mieter (Tabelle nicht ausgewiesen).

Der geschätzte Einfluss der betrachteten Regressoren auf die gesamte Ersparnis der Bausparer, insbesondere der Einfluss der Wohnungsbauprämie, ist weitgehend robust. Zusätzlich wurde der Einfluss der unabhängigen Variablen auf die Gesamtersparnis der Bausparer mittels OLS-Regressionen näher untersucht, was zu weitgehend identischen Ergebnis-

<sup>11</sup> Siehe *empirica* ((1999), S. 13; (2001), S.13 f.).

sen führte. Der geschätzte Einfluss der Wohnungsbauprämie ist statistisch hoch signifikant ( $P$ -Wert  $< 0,1\%$ ) und fällt genauso hoch aus wie in den Median-Regressionen. Bis auf die Anzahl der Erwerbstätigen haben alle anderen exogenen Variablen das gleiche Vorzeichen. Ihre Signifikanz ist jedoch weniger stark ausgeprägt als in den ausgewiesenen Median-Regressionen.

## VI. Ergebnisse einer Erhebung unter Bausparkunden

Die vorstehenden Analysen können wenig Aufschluss über kausale Effekte der Bausparförderung auf das Sparverhalten geben. Daher wurde eine zusätzliche Befragung unter 1.600 Bausparkunden, die in den Jahren 2006 oder 2007 eine Auszahlung aus ihrem Bausparvertrag erhalten haben, durchgeführt, deren Ergebnisse uns in tabellarischer Form zur Verfügung gestellt wurden.

Die Befragung hat ergeben, dass für rund 75 Prozent aller Empfänger von Wohnungsbauprämie der Erhalt dieser Förderung ein wichtiges oder sehr wichtiges Motiv für den Abschluss des Vertrages war. Überraschenderweise besteht keine unmittelbar erkennbare Abhängigkeit zwischen der Bedeutung der Wohnungsbauprämie und der Höhe des Haushaltsnettoeinkommens (vgl. Tabelle 8).

Darüber hinaus lassen sich folgende Zusammenhänge erkennen:

- Bausparerhaushalte, die nicht für die gesamte Sparzeit, sondern nur für einzelne Jahre Wohnungsbauprämie erhalten haben, geben zu 68 Prozent an, dass für sie die Prämie ein wichtiger oder sehr wichtiger Grund für den Abschluss eines Bausparvertrages gewesen sei. Für Bausparer, die nach eigenen Angaben über die gesamte Sparzeit Prämie erhalten haben, beträgt dieser Anteil 80 Prozent.
- Die Wichtigkeit des Erhalts von Wohnungsbauprämie variiert nur in geringem Maße mit der Zukunftsplanung: Bausparer, die eine Immobilie bauen oder kaufen bzw. modernisieren wollen, geben zu rund drei Vierteln an, dass die Wohnungsbauprämie ein wichtiger oder sehr wichtiger Abschlussgrund gewesen sei. Für Bausparer, die eine Umschuldung beabsichtigen, fällt dieser Wert mit etwa 68 Prozent etwas geringer aus.
- Die tatsächliche Verwendung der Bausparmittel (wohnungswirtschaftlich vs. nicht-wohnungswirtschaftlich) steht in keinem engen Zusammenhang mit der Wichtigkeit der Wohnungsbauprämie: 75 Prozent der

Tabelle 8

**Bedeutung der Wohnungsbauprämie für den Abschluss  
des Bausparvertrages**

	Haushaltsnettoeinkommen je Monat (Euro)						
	Alle	< 1.500	1.500– ≤ 2.000	2.000– ≤ 2.500	2.500– ≤ 3.000	3.000– ≤ 4.000	4.000+
sehr wichtig	30 %	30 %	36 %	18 %	26 %	31 %	12 %
wichtig	45 %	48 %	40 %	54 %	44 %	43 %	64 %

Quelle: Forsa. Teilstichprobe aller Befragten, die nach Eigenangabe Wohnungsbauprämie erhalten haben. Gewichtete Daten.

Wohnungsbauprämienempfänger, die ihre Auszahlungen aus Bausparverträgen nur wohnungswirtschaftlich verwendet haben, erachteten die Bausparprämie als wichtig oder sehr wichtig für den Vertragsabschluss, bei Bausparern mit ausschließlich nicht-wohnungswirtschaftlicher Verwendung waren es 72 Prozent.

Über die Bedeutung der Wohnungsbauprämie für die Sparentscheidung hinaus stellt sich vor allem die Frage nach der Verwendung der Auszahlungen aus Bausparverträgen. Die in Abschnitt III.1 herausgearbeiteten wohnungspolitischen Ziele der Bausparförderung können nur dann erreicht werden, wenn die ausgezahlten Bausparguthaben auch tatsächlich wohnungswirtschaftlich oder zumindest nicht konsumtiv eingesetzt werden. Hier ergeben die Analysen folgendes Bild (vgl. Tabelle 9): Der Anteil der Befragten, die eine ausschließliche oder teilweise wohnungswirtschaftliche Verwendung ihrer Bausparmittel angeben, beträgt insgesamt rund 70 Prozent. Besonders hoch ist der Anteil mit rund 80 Prozent in mittleren Einkommensklassen zwischen 2.000 und 3.000 Euro monatlichem Haushaltsnettoeinkommen. Empfänger von Wohnungsbauprämie weisen einen etwas höheren durchschnittlichen Anteil von 74 Prozent aus, Nicht-Empfänger von Wohnungsbauprämie dagegen einen geringeren Anteil von 67 Prozent. Auch Wohnungsbauprämienempfänger, die die gesamte Sparzeit über Prämie erhalten haben, geben zu über 80 Prozent wohnungswirtschaftliche Verwendungen an. Darunter dominiert klar die Modernisierung und Renovierung von Immobilien: Mehr als 40 Prozent aller Bausparer und mehr als 50 Prozent der Empfänger von Wohnungsbauprämie über die gesamte Sparzeit geben diesen Verwendungszweck an. Unter den nicht-wohnungswirtschaftlichen Verwendungen findet sich

Tabelle 9

**Verwendung von ausgezahlten Bausparmitteln**

Verwendung	Insgesamt	mit WoP	Ohne WoP	mit WoP gesamte Sparzeit
Wohnungswirtschaftliche Zwecke (Anteil Befragte)	70 %	74 %	67 %	81 %
Summe Nennungen*	80 %	86 %	74 %	92 %
Modernisierung/Renovierung	43 %	44 %	41 %	52 %
An- und Umbaumaßnahmen	13 %	14 %	11 %	13 %
Bau oder Kauf eines Hauses	10 %	12 %	9 %	14 %
Ablösung/Umschuldung anderer Wohnungsbaukredite	10 %	11 %	9 %	11 %
Kauf einer Wohnung	3 %	3 %	3 %	1 %
Kauf eines unbebauten Grundstücks	1 %	2 %	1 %	1 %
Nicht-wohnungswirtschaftliche Zwecke (Anteil Befragte)	29 %	25 %	33 %	21 %
darunter: Umschichtung in andere Anlageformen	5 %	5 %	5 %	4 %

Quelle: Forsa. Eigene Berechnungen. Gewichtete Daten. \* Mehrfachnennungen möglich.  
WoP = Wohnungsbauprämie.

auch die „Umschichtung in andere Anlageformen“, die von rund 5 Prozent der Befragten als Verwendungsalternative angegeben wird.

## VII. Zusammenfassung und Fazit

Die aktuellen Ziele der staatlichen Vermögens- und Wohnungspolitik sind im Wesentlichen, die private kapitalgedeckte Altersvorsorge zu fördern, Familien mit Kindern zu unterstützen, Problemgruppen mit besonderen Schwierigkeiten am Wohnungsmarkt zu unterstützen sowie Anreize zum energiesparenden Bauen, Modernisieren und Sanieren zu geben.

Unsere Ergebnisse belegen eine weitgehende Effektivität der Bausparförderung im Hinblick auf diese Ziele: Deskriptive Statistiken lassen zunächst erkennen, dass Bausparen in breiten Bevölkerungsschichten stattfindet und dass besondere Zielgruppen der Vermögenspolitik in höherem



Maße am Bausparen partizipieren. Bausparer in den unteren Einkommensklassen und in den unteren Altersgruppen verfügen über ein deutlich höheres Vermögen als Nicht-Bausparer. Diese deskriptiven Ergebnisse bestätigen sich auch in multivariaten Regressionsanalysen, in denen eine signifikant höhere Sparquote für Bausparer ermittelt werden kann. Diese Unterschiede lassen sich zum Teil damit erklären, dass Haushalte mit höherer Sparneigung auch mit größerer Wahrscheinlichkeit Bausparverträge abschließen. Erkenntnisse der verhaltensorientierten Finanzmarktforschung lassen aber auch vermuten, dass die Flexibilität der Vertragsgestaltung, der hohe Bekanntheitsgrad und die staatliche Förderung die Akzeptanz von Bausparverträgen und das Sparverhalten positiv beeinflussen.

In mikroökonomischen Querschnittsanalysen lassen sich signifikante positive Zusammenhänge zwischen Wohnungsbauprämienförderung, Bausparen und Gesamtersparnis erkennen. Die Ergebnisse deuten nicht auf eine Verdrängung konkurrierender Sparformen hin. Eine aktuelle Erhebung unter Bausparkunden ergibt, dass die Wohnungsbauprämie trotz ihrer recht geringen Höhe für rund drei Viertel der Befragten ein wichtiger Abschlussgrund war. Diese Resultate stützen eine zumindest partielle kausale Interpretation der in den ökonomischen Analysen gefundenen Zusammenhänge. Darüber hinaus zeigen die Ergebnisse, dass die Auszahlungen aus Bausparverträgen zum weitaus überwiegenden Teil wohnungswirtschaftlich verwendet werden, mit einem Schwerpunkt auf der Modernisierung und dem Umbau von Wohnraum.

Aus ordnungspolitischer Sicht ist allerdings – wie bei allen öffentlichen Fördermaßnahmen – auch bei der Bausparförderung im Grundsatz die Frage nicht nur nach ihrer Effektivität, sondern auch nach ihrer Effizienz zu stellen. Um diese Frage zu beantworten, müsste der Wirkungsgrad der Bausparförderung zur Erreichung der Ziele „bessere private Altersvorsorge“, „Förderung von Familien“ und „energiesparendes Bauen“ mit alternativen spezifischen Instrumenten (und ihren jeweiligen Kosten) verglichen werden. Diese weit umfassendere Fragestellung übersteigt allerdings den Rahmen der vorliegenden Arbeit und stellt hohe, gegenwärtig vermutlich nicht erfüllbare Ansprüche an die empirische Datenbasis.

## Literatur

Albers, W. (1985): Förderung der Vermögensbildung. In: *Ehrlicher, W./Simmert, D. B. (Hrsg.): Der volkswirtschaftliche Sparprozeß. Berlin 1985, S. 513–531 (Beihfte zu Kredit und Kapital Heft 9) – Berthold, N. (1988): „Marktversagen, staat-*

liche Intervention und Organisationsformen sozialer Sicherung. In: *Rolf, G./Spahn, P.B./Wagner, G. (Hg.): Sozialvertrag und Sicherung. Zur ökonomischen Theorie staatlicher Versicherungs- und Verteilungssysteme*, Frankfurt a.M./New York, S. 339 ff. – *Börsch-Supan, A./Stahl, K. (1991): Do savings programs dedicated to home-ownership increase personal savings? An analysis of the West German Bausparkassen system*. In: *Journal of Public Economics* 44 (1991) S. 265–297 – Bundesamt für Bauwesen- und Raumordnung (Hrsg.) (2003), *Potenziale der Wohneigentumsbildung für die soziale Stabilität von Stadtvierteln*, Berlin – *Deutscher Bundestag (1952): Schriftlicher Bericht des Ausschusses für Wiederaufbau und Wohnungswesen über den Entwurf eines Wohnungsbau-Prämiengesetzes. Anlage zum Stenografischen Bericht der 188. Sitzung des Deutschen Bundestages am 18.01.1952* – *Deutscher Bundestag (2000): Entwurf eines Gesetzes zur Reform der gesetzlichen Rentenversicherung und zur Förderung eines kapitalgedeckten Altersvorsorgevermögens (Altersvermögensgesetz – AvMG)*, BT Drucksache 14/4595 vom 14.11.2000, S. 1 – *Empirica (1999): Vermögensbildung im Lebenszyklus. Studien zur Wohnungs- und Vermögenspolitik*. Hrsg.: Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen, Bonn – *Empirica (2001): Vermögensbildung im Deutschland. Studien zur Wohnungs- und Vermögenspolitik*. Hrsg.: Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen, Bonn – *Eisen, R. (1988): „Versicherungsprinzip“ und Umverteilung – Einige theoretische Überlegungen zu den Grenzen des Versicherbaren*. In: *Rolf, G./Spahn, P.B./Wagner, G. (Hg.): Sozialvertrag und Sicherung. Zur ökonomischen Theorie staatlicher Versicherungs- und Verteilungssysteme*, Frankfurt a.M./New York, S. 117 ff. – *Green, W. H. (2003), Econometric Analysis*, 5ed., Prentice Hall, Upper Saddle River – *McDonald, J. F./Moffitt, R. R. (1980), The Use of Tobit Analysis*. In: *Review of Economics and Statistics* 62:2 (1980) S. 318–321 – *Mitchell, O. S./Utkus, S. P. (2004), Pension Design and Structure. New Lessons from Behavioral Finance*. Oxford/New York – *Musgrave, R. (1959): The Theory of Public Finance. A Study in Public Economy*. New York/Toronto/London 1959 – *Prognos AG (1998): Wirkungen staatlicher Sparförderung. Gutachten für das Bundesministerium der Finanzen*. Basel, Oktober 1998 – *Rotfuß, W./Westerheide, P./Wölfle, M. (2008): Analyse der Bausparförderung nach dem Wohnungsbauprämiengesetz*, Hrsg.: Arbeitsgemeinschaft Baden-Württembergischer Bausparkassen. Schwäbisch Hall – *Schmähl, W. (1985): Versicherungsprinzip und soziale Sicherung*. Tübingen – *Voigtländer, M. (2006), Mietwohnungsmarkt und Wohneigentum: Zwei Seiten einer Medaille, Gutachten für den Verband deutscher Pfandbriefbanken, Institut der deutschen Wirtschaft, November 2006, Köln* – *Westerheide, P. (1999), Vermögenspolitik in der Sozialen Marktwirtschaft. Ziele und Wirkungsmöglichkeiten, Beiträge zur Raumplanung und zum Siedlungs- und Wohnungswesen Bd. 185*, Münster.

## Zusammenfassung

### Eine Analyse der Wohnungsbauprämienförderung aus empirischer Sicht

Die Arbeit ordnet die Bausparförderung in den aktuellen vermögenspolitischen Hintergrund ein und untersucht ihre Effekte empirisch. In mikroökonomischen Querschnittsanalysen der Einkommens- und Verbrauchsstichproben ermitteln wir

Kredit und Kapital 1/2010

signifikante Zusammenhänge zwischen Wohnungsbauprämien, Bausparen und Gesamtersparnis. Insbesondere deuten die Ergebnisse darauf hin, dass keine nennenswerten Verdrängungseffekte der Bausparförderung bei anderen Anlageformen auftreten. Die Resultate einer zusätzlichen Erhebung zeigen weiterhin, dass von der Wohnungsbauprämie trotz ihrer geringen Höhe erhebliche Anreizeffekte ausgehen. Darüber hinaus belegen die Ergebnisse, dass die Auszahlungen aus Bausparverträgen zum weitaus überwiegenden Teil wohnungswirtschaftlich verwendet werden, mit einem Schwerpunkt auf der Modernisierung und dem Umbau von Wohnraum. (JEL D14, G21, D31)

## Summary

### **An Empirical Analysis of Promotion Through Building Saving Premiums**

This article integrates the promotion of building saving into the current housing policy background and studies its effects in empirical terms. We have used micro-economic cross-sectional analyses of the income and consumption surveys to point out significant interrelations between saving premiums, building saving and total general savings. Our findings indicate in particular that no noticeable crowding-out effects on other forms of saving have been observed to emanate from the promotion of building saving. Moreover, the results of an additional sample show that substantial stimulating effects have emanated from the saving premium in spite of the fact that it is small in amount. Apart from that, these results also show that by far the better part of the disbursements made under building saving contracts have been used to fund expenditures with focuses on modernization and modification of residential buildings.