

# Kurzexpertise: Einkommen und Vermögen der Eigentümer\*innen von Immobilien

## **Inhaltsverzeichnis**

In Kürze	2
Ergebnisse: Struktur der Immobilienbesitzenden und ihre Finanzen	3
Empfehlungen für die Politik	8
Weitere Forschungsfragen	9
Datengrundlage, methodische Hinweise und Glossar	10
Literatur	13

Kurzexpertise der Paritätischen Forschungsstelle im Auftrag des Paritätischen Gesamtverbandes und des Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND)

Autor\*innen: Greta Schabram / Dr. Jonas Pieper / Dr. Joachim Rock

Berlin, den 30.03.2023

Anlässlich der geplanten Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wird derzeit öffentlich und politisch über das geplante Verbot des Einbaus von Öl- und Gasheizungen diskutiert. Um die Klimaziele zu erreichen, ist eine ambitionierte Wärmewende unabdingbar. Sie muss sozial gestaltet sein. Vor allem die finanziellen Herausforderungen für Haushalte stehen dabei im Vordergrund. Zumeist fehlen in der Debatte jedoch belastbare Zahlen dazu, wie arm oder reich Besitzer\*innen von Häusern und Wohnungen tatsächlich sind. Vor diesem Hintergrund hat die Paritätische Forschungsstelle im Auftrag des Paritätischen Gesamtverbandes und des Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) eine Expertise zur Einkommens- und Vermögenssituation von Immobilien-Eigentümer\*innen erarbeitet. Sie basiert auf einer Auswertung von Daten des Sozio-Ökonomischen Panels.<sup>1</sup>

Die Expertise kommt zu dem Ergebnis,

1. dass es entscheidend ist neben den Einkommen auch die Vermögen von Eigentümer\*innen in den Blick zu nehmen,
2. dass es eine große Spreizung der Vermögen über die Gruppe der Eigentümer\*innen gibt (viele Immobilienbesitzende mit wenig Finanzvermögen im Haushalt, wenige Immobilienbesitzende mit sehr viel Finanzvermögen)
3. und dass vor diesem Hintergrund eine zielgerichtete finanzielle Unterstützung zu empfehlen ist, keine nach dem Gießkannen-Prinzip.

## In Kürze

Bei der Frage, welche Gruppen das geplante Verbot des Einbaus von Öl- und Gasheizungen betrifft, sprechen wir zunächst über Immobilienbesitzende und damit über die knappe Hälfte der Erwachsenen in Deutschland (43 Prozent). Hierbei ist zu unterscheiden zwischen denjenigen, die mehrere Immobilien besitzen und damit größere finanzielle Spielräume haben und jenen, die lediglich ihre selbstgenutzte Immobilie besitzen. Letzteres trifft auf Dreiviertel der Eigentümer\*innen zu. Von dieser Gruppe wiederum sind für die Fragestellung vor allem jene 77 Prozent der Eigennutzer\*innen interessant, die in einem Haus wohnen. Bei ihnen landen die Investitionskosten für eine neue Heizung im Regelfall unvermittelt und können nicht über eine Eigentümergemeinschaft verteilt werden wie im Falle von Eigentumswohnungen. Die erste Eingrenzung der Frage, wen der Heizungsumbau besonders betrifft, sollte daher lauten: Es geht um rund 17 Millionen Eigentümer\*innen, die im eigenen Haus leben und keine weiteren Immobilien besitzen.

In einem zweiten Schritt ist nun der Blick auf die finanzielle Situation von Immobilienbesitzenden entscheidend. Hinsichtlich der Einkommen können wir feststellen, dass Eigentümer\*innen im Mittel ein deutlich höheres monatliches Einkommen haben als Mieter\*innen (2317 Euro versus 1645 Euro). Um beurteilen zu können, für wen der Heizungsumbau eine finanzielle Überforderung darstellt, sind allerdings die Finanzvermögen wichtiger als die Einkommen. Hier zeigt sich eine große Spreizung: 13 Prozent der Eigentümer\*innen besitzen gar kein Finanzvermögen, die Haushalte der unteren Hälfte der

---

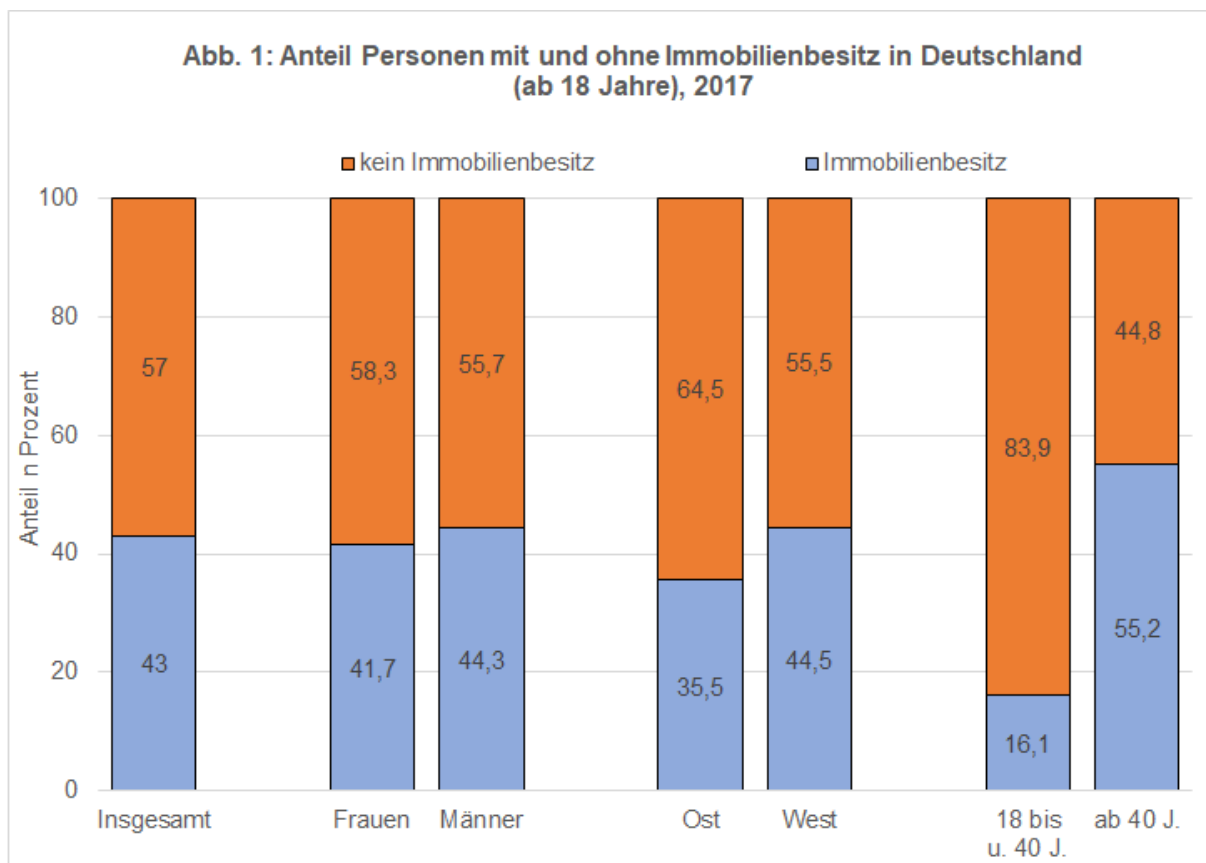
<sup>1</sup> Die Daten stammen aus dem Erhebungsjahr 2017. Seitdem sind die Finanzvermögen der privaten Haushalte in Deutschland nach Angaben der Bundesbank um 28 Prozent gestiegen. Für die Fragestellung dieser Expertise bleiben die Daten des SOEP dennoch relevant. Sie sind nicht nur die verfügbaren aktuellen Daten auf Individual- und Haushaltsebene, sondern vor allem können wir davon ausgehen, dass sich an der Struktur der Finanzvermögen und somit am Profil derjenigen, für die der Heizungsumbau eine finanzielle Überforderung darstellt, nichts geändert hat.

Eigentümer\*innen ein Finanzvermögen von maximal 34.500 Euro. Für sie dürften Heizungsumbau und ggf. Sanierung in den meisten Fällen eine finanzielle Überforderung darstellen. Ganz anders sieht es in der reicheren Hälfte der Immobilienbesitzenden aus. Hier steigt das Finanzvermögen bei den oberen zehn Prozent der Eigentümer\*innen auf mehrere Hunderttausend und höher.

Abschließend lässt sich daher sagen: Zielgruppe der Unterstützung sollte nach diesen Erkenntnissen sein, wer in einem eigenen Haus lebt, keine weiteren Immobilien besitzt und zur unteren Hälfte der vermögenden Haushalte zählt.

## Ergebnisse: Struktur der Immobilienbesitzenden und ihre Finanzen

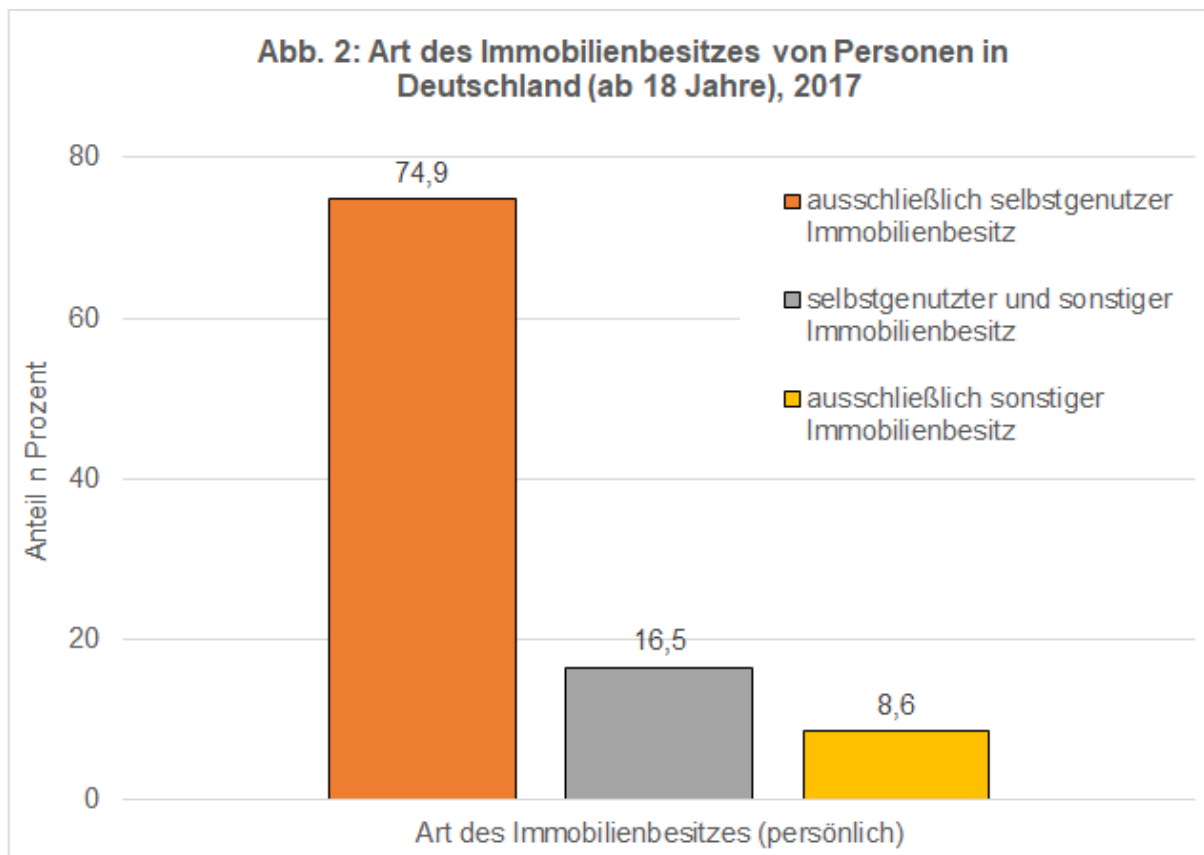
43 Prozent aller Erwachsenen in Deutschland besitzen eine oder mehrere Immobilien. Männer sind dabei häufiger Eigentümer als Frauen, Menschen in Westdeutschland häufiger als in Ostdeutschland. Nach Alter betrachtet, fällt auf, dass insbesondere Menschen ab 40 Jahren Immobilien besitzen. In der Gruppe der ab 40-Jährigen zählt eine Mehrheit von 55 Prozent zu den Eigentümer\*innen, während nur eine kleine Minderheit von 16 Prozent der Personen unter 40 Jahre Immobilienbesitzende sind (Abb. 1).



© Der PARITÄTISCHE 2023  
 Eigene Berechnungen auf Basis SOEP w37  
 Daten: Sozio-oekonomisches Panel (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung)  
 Erhebungsjahr: 2017

Betrachten wir nur die Gruppe der Immobilienbesitzenden zeigt sich die Dominanz des selbstgenutzten Eigentums: Die große Mehrheit, nämlich 75 Prozent, besitzt nur die

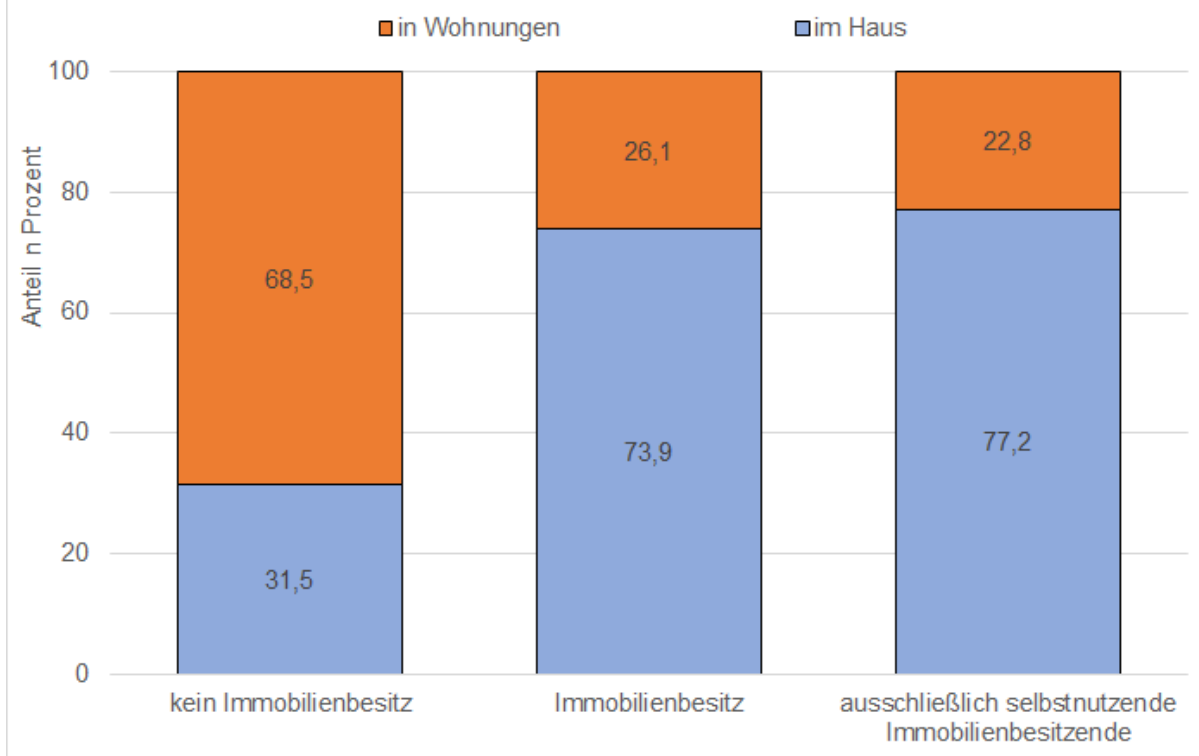
selbstgenutzte Immobilie. 17 Prozent aller Eigentümer\*innen haben über das selbstgenutzte Eigentum hinaus noch eine oder mehrere weitere Immobilien. 9 Prozent besitzen eine oder mehrere Immobilien, nutzen diese jedoch nicht selbst (Abb. 2).



© Der PARITÄTISCHE 2023  
 Eigene Berechnungen auf Basis SOEP w37  
 Daten: Sozio-oekonomisches Panel (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung)  
 Erhebungsjahr: 2017

Ob es sich bei den Immobilien um Wohnungen oder Häuser handelt, ist für den Einbau einer neuen Heizung eine relevante Frage. Während in Mehrfamilienhäusern die Investitionskosten über die Eigentümergemeinschaft verteilt werden, finanzieren Eigentümer\*innen von Ein- oder Zweifamilienhäusern oder Reihenhäusern die Kosten zumeist alleine. Welche Gruppen wohnen also in Wohnungen, welche in Häusern? Zweidrittel der Menschen, die keine Immobilie besitzen, leben in Wohnungen. Demgegenüber ist der Anteil der Eigentümer\*innen, die in einem Ein- oder Zweifamilienhaus oder in einem Reihnhaus wohnen, sehr hoch. Dies gilt insbesondere für die Gruppe der Eigennutzer\*innen ohne weiteren Immobilienbesitz. Über Dreiviertel derjenigen, die ausschließlich selbstgenutzten Immobilienbesitz haben, wohnen in Häusern, nur 23 Prozent in Wohnungen (Abb. 3).

**Abb. 3: Anteil Hausbewohner\*innen nach Art des Immobilienbesitzes in Deutschland (ab 18 Jahre), 2017**



© Der PARITÄTISCHE 2023

Eigene Berechnungen auf Basis SOEP w37

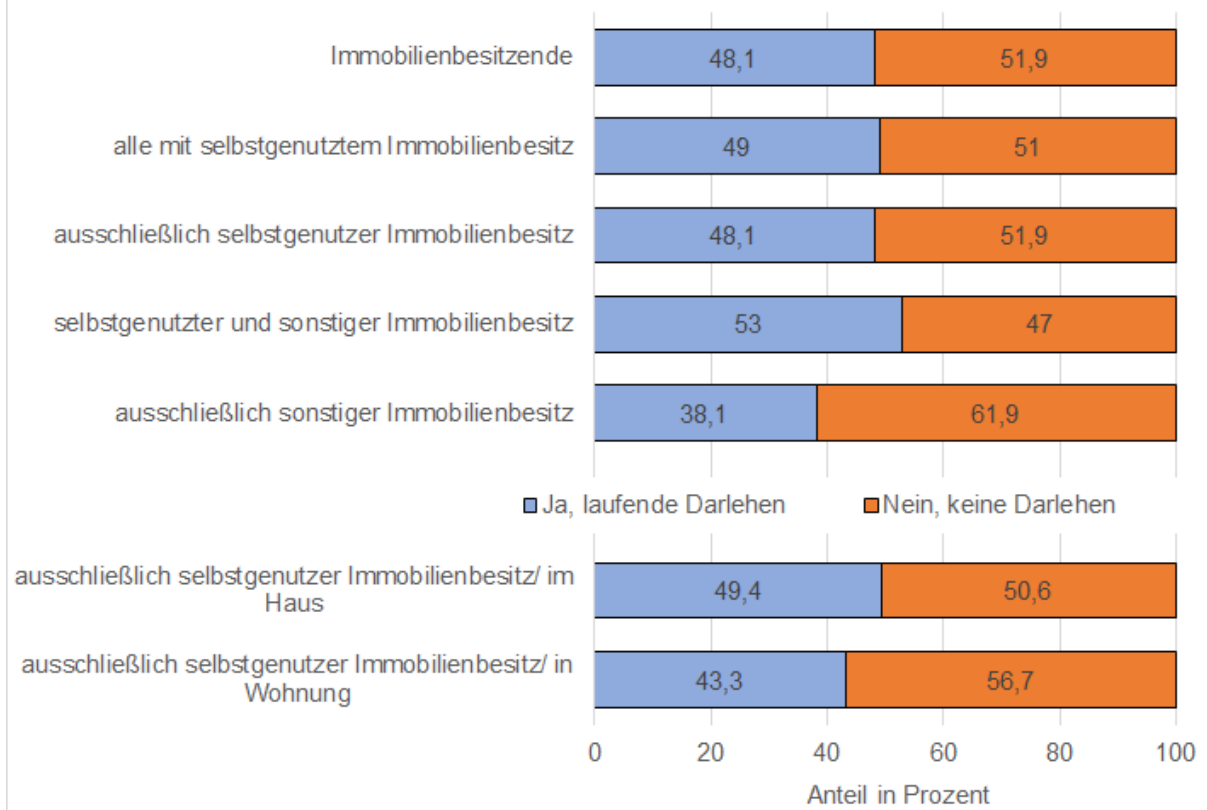
Daten: Sozio-oekonomisches Panel (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung)

Erhebungsjahr: 2017

Anmerkung: Mit "im Haus" sind Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser oder Reihenhäuser gemeint, freistehend wie nicht freistehend.

Für die finanzielle Situation von Haushalten ist außerdem erheblich, ob für die Finanzierung der Immobilie noch Kredite getilgt werden müssen. Hier zeigt sich beim Blick auf die Daten ein 50/50-Bild: Während die eine Hälfte der Eigentümer\*innen noch laufende Darlehen hat, ist die andere Hälfte hiervon befreit. Dies trifft auch auf diejenigen zu, die in einem eigenen Haus wohnen. Wer eine Wohnung besitzt und diese auch selbst bewohnt, hat dagegen häufiger kein laufendes Darlehen (57 Prozent). Noch stärker trifft dies auf die kleine Gruppe der Eigentümer\*innen zu, die Immobilien besitzen, diese aber nicht selbst bewohnen. Über 60 Prozent dieser Personen haben kein laufendes Darlehen (Abb. 4).

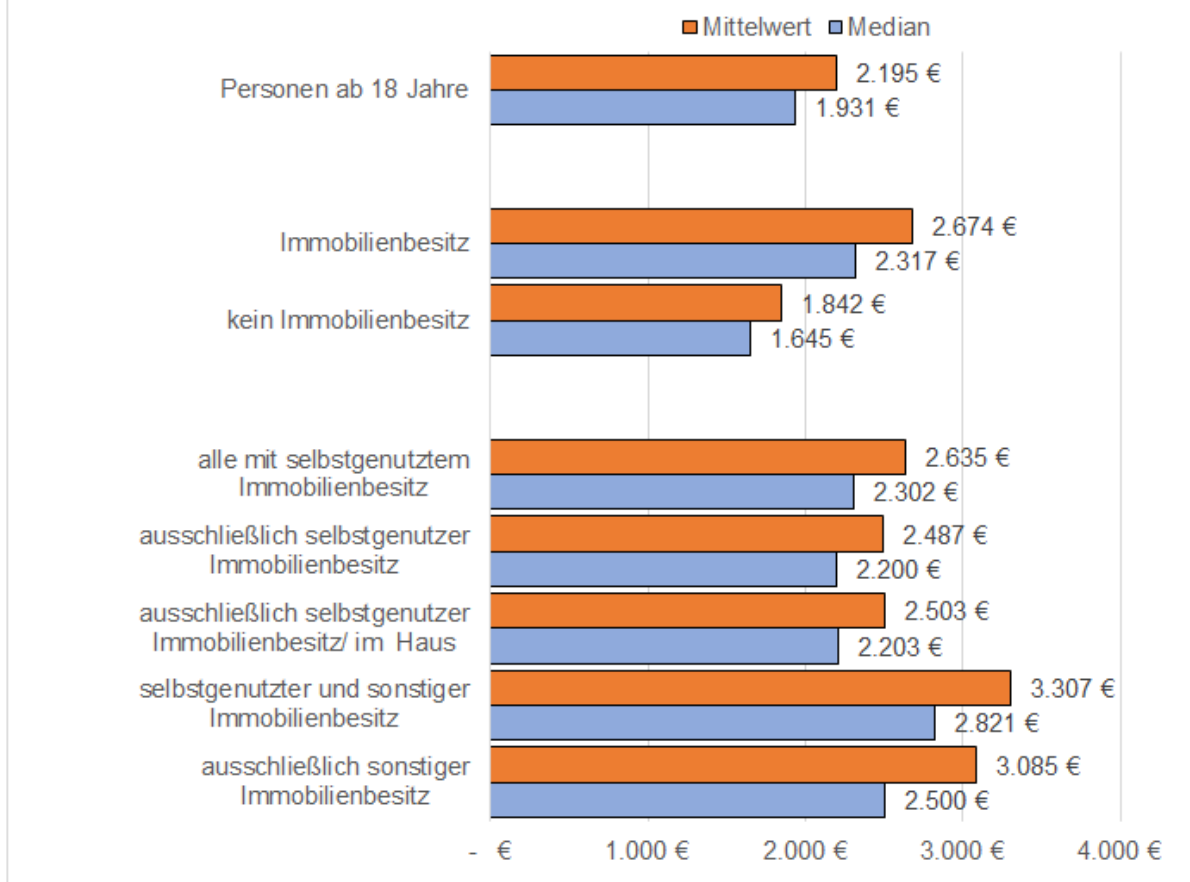
**Abb. 4: Vorhandensein laufender Darlehen von Immobilienbesitzenden in Deutschland (ab 18 Jahre), nach Art des Immobilieneigentums, 2017**



© Der PARITÄTISCHE 2023  
 Eigene Berechnungen auf Basis SOEP w37  
 Daten: Sozio-oekonomisches Panel (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung)  
 Erhebungsjahr: 2017

Wie sieht nun die finanzielle Situation von Eigentümer\*innen aus? Wir schauen uns hierfür zunächst das äquivalenzgewichtete Haushalts-Netto-Einkommen an (Abb. 5). Wer eine oder mehrere Immobilien besitzt, hat im Mittel ein höheres Einkommen: Das mittlere Nettoeinkommen von Eigentümer\*innen liegt bei 2317 Euro, das von denen ohne Immobilienbesitz bei 1645 Euro. Das ist ein Unterschied von 672 Euro. Der genauere Blick auf die Gruppe der Eigentümer\*innen zeigt vor allem Unterschiede zwischen denjenigen, die ihre Immobilie selbst nutzen und denen, die zusätzliches Eigentum haben oder nicht in ihren Immobilien leben. Auch hier betragen die Unterschiede bis zu 600 Euro im Monat.

**Abb. 5: Haushalts-Nettoäquivalenzeinkommen von Personen ab 18 Jahre in Deutschland, 2017 (Einkommensjahr 2016)**

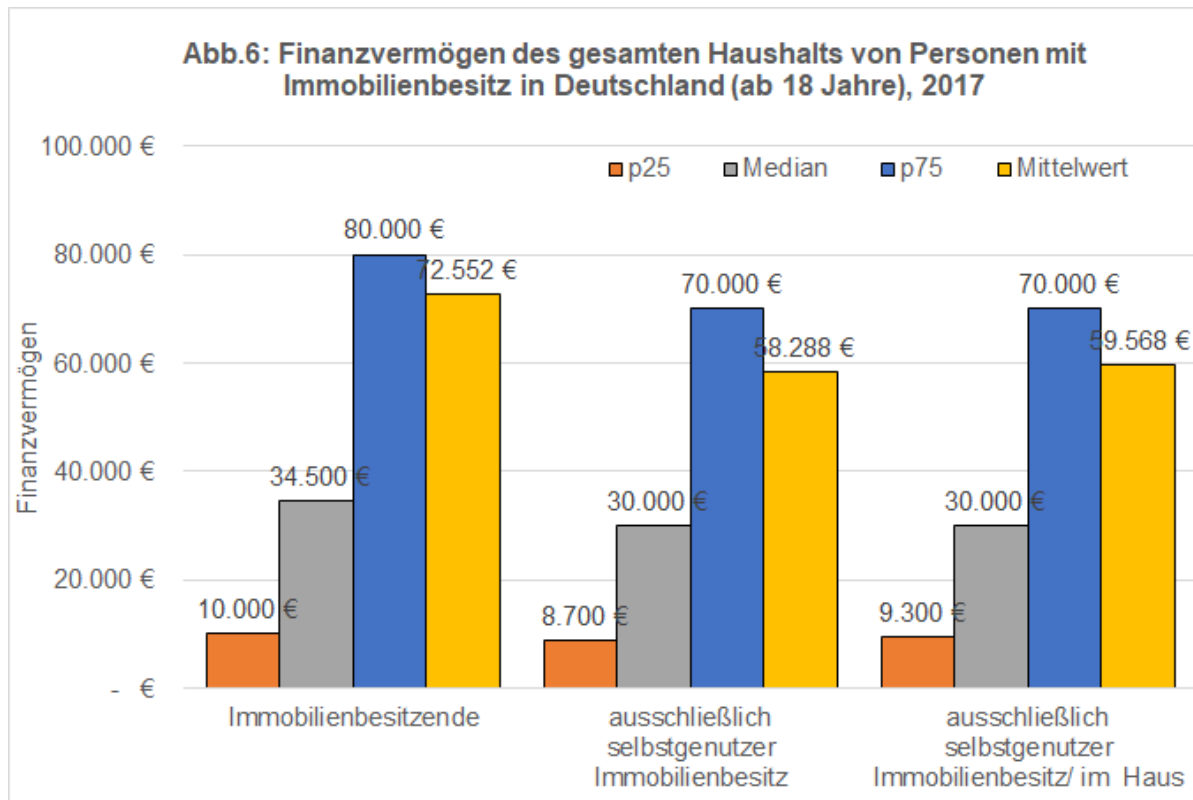


© Der PARITÄTISCHE 2023  
 Eigene Berechnungen auf Basis SOEP w37  
 Daten: Sozio-oekonomisches Panel (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung)  
 Erhebungsjahr: 2017, Vorjahreseinkommen von 2016

Für die Investition in eine neue Heizung noch entscheidender als das Einkommen ist das Vermögen. Die entscheidende Größe ist hier das Finanzvermögen<sup>2</sup> des Haushalts. Dabei zeigen sich enorme Unterschiede zwischen den Haushalten der Eigentümer\*innen (Abb. 6). Das durchschnittliche Finanzvermögen des Haushaltes von Personen mit Immobilienbesitz beträgt 73.000 Euro. Die Spreizung der Vermögen zeigt sich bereits beim Blick auf den Median, der gegenüber extremen Werten am unteren und oberen Ende einer Verteilung robust ist. Er liegt bei 34.500 Euro. Mit anderen Worten: Die untere Hälfte der nach Vermögen sortierten Eigentümer\*innen besitzt weniger als 34.500 Euro Finanzvermögen. Bei denjenigen, die ausschließlich selbstgenutztes Immobilieneigentum haben, liegt der Median noch etwas niedriger (30.000 Euro). Interessant ist weiterhin der Blick ans untere Ende der Verteilung. 12,8 Prozent aller Immobilienbesitzer\*innen lebt in Haushalten mit keinem Finanzvermögen. Am oberen Ende der Verteilung dagegen wird sichtbar, dass eine

<sup>2</sup> Das Finanzvermögen umfasst Geldanlagen (wie in Form von Sparguthaben, Spar- oder Pfandbriefen, Aktien oder Investmentanteilen), dem Rückkaufswert bzw. dem Vertragsguthaben von Lebensversicherung oder einer privaten Rentenversicherung und dem derzeitigen Bausparguthaben einschließlich Zinsen/ Prämien.

kleine Gruppe der Eigentümer\*innen sehr große Finanzvermögen besitzt. Die oberen zehn Prozent besitzen allesamt mehr als 156.000 Euro Finanzvermögen, nach oben hin steil steigend.



© Der PARITÄTISCHE 2023

Eigene Berechnungen auf Basis SOEP w37

Daten: Sozio-ökonomisches Panel (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung)

Erhebungsjahr: 2017

Anmerkung: Mit "Haus" ist hier die Gruppe der ausschließlich selbstnutzenden Immobilienbesitzer\*innen in Häusern (anstatt in Wohnungen) gemeint.

- p25: erstes Quartil bzw. Perzentil 25: Wert, unter dem 25% der Datenpunkte gefunden werden, wenn sie in aufsteigender Reihenfolge angeordnet sind.

- p75: drittes Quartil bzw. Perzentil 75: Wert, unter dem 75% der Datenpunkte gefunden werden, wenn sie in aufsteigender Reihenfolge angeordnet sind.

## Empfehlungen für die Politik

- Die Betrachtung der finanziellen Lage von Eigentümer\*innen zeigt, dass die untere Hälfte der nach ihrem Haushalts-Finanzvermögen sortierten Immobilienbesitzer\*innen kein oder nur ein relativ geringes Finanzvermögen hat, so dass sie die notwendigen Investitionen nicht aus eigenen Mitteln aufbringen können. Die durch die Vorgaben zusätzlich entstehenden Kosten für den Heizungsumbau inklusive möglicher Sanierung, die sich zusammen auf mehrere zehntausend Euro belaufen können, sind für diese Haushalte nicht alleine zu stemmen. Auch in der Vermögensgruppe des dritten Quartils kann es je nach Gebäude und Investitionsbedarf zu Härtefällen kommen.
- Bereits in den vergangenen Jahren mangelte es vielen Entlastungsprogrammen an Zielgenauigkeit. Dies betrifft auch bestehende Förderprogramme. Der Einbau von



Wärmepumpen in Bestandsbauten kann derzeit mit 25 bis 40 Prozent gefördert werden, unabhängig vom Einkommen und Vermögen der Besitzenden. Gerade Menschen mit hohem Einkommen oder Vermögen realisieren auf diesem Wege eine zusätzliche öffentliche Förderung der Wertsteigerungen ihrer Immobilie und niedrigere Verbrauchsausgaben. Für einen relevanten Anteil der Haushalte, die nicht über die notwendigen Investitionsmittel verfügen, reichen die Fördermittel dagegen nicht aus. Die sprichwörtliche Förderung mit der "Gießkanne" ist kein Zukunftsmodell.

- Auch Investitionsförderungen im Klimaschutzbereich müssen so gestaltet werden, dass sie die Einkommens- und Vermögensspreizung verringern, nicht erhöhen. Wer von diesen Investitionen durch einen geringeren Verbrauch oder Wertsteigerungen profitiert, soll nach seiner Leistungsfähigkeit dazu beitragen. Günstige Darlehen können ein Beitrag dazu sein, Fördermaßnahmen zielgenau zu gestalten. Da ein relevanter Anteil älterer Immobilienbesitzer nicht oder nur schwer an Kredite kommen wird, bedarf es zusätzlicher Unterstützung dafür. Wegen der damit verbundenen Wertsteigerungen können angemessene Eigenanteile für Darlehen im Grundbuch abgesichert werden.
- Insgesamt 40 Prozent aller Erwachsenen wohnen in eigenen Häusern oder Wohnungen. Umgekehrt wohnen 60 Prozent zur Miete, darunter überproportional viele einkommens- und vermögensarme Menschen. Nach derzeitiger Rechtslage können Modernisierungsmaßnahmen weitgehend auf Mieter\*innen umgelegt werden, nicht immer ist das auch mit Einsparungen im Verbrauch verbunden. Die Möglichkeit, Investitionen auf die Mieter\*innen umzulegen, muss künftig begrenzt und nach Leistungsfähigkeit differenziert werden. Eine Anpassung der Miete muss künftig mietkostensenkend erfolgen, sie darf die eingesparten Energiekosten nicht übersteigen.
- Eine aktuelle Umfrage<sup>3</sup> des Paritätischen unter seinen Einrichtungen und Diensten hat ergeben, dass 77 Prozent der befragten gemeinnützigen Unternehmen nicht über die Mittel verfügen, in zusätzliche Klimaschutzmaßnahmen zu investieren. Vor der gleichen Problematik stehen die Umweltbildungseinrichtungen des BUND. Anders als renditeorientierte Unternehmen sind gemeinnützige Organisationen verpflichtet, nur in begrenztem Rahmen Rücklagen zu bilden und diese schnell in satzungsgemäße Zwecke zu reinvestieren. Nach den zurückliegenden, aber noch längst nicht überwundenen Krisen müssen nicht nur für einkommens- und vermögensarme Haushalte, sondern auch für gemeinnützige Organisationen zusätzliche Fördermöglichkeiten geschaffen werden.

## Weitere Forschungsfragen

Diese Kurzexpertise der Paritätischen Forschungsstelle liefert wichtige und neue empirische Befunde zu der laufenden Diskussion über die Umsetzung notwendiger Klimaschutzmaßnahmen. Aus den Befunden lassen sich weitere wichtige Forschungsfragen für die Zukunft ableiten:

- Die Ausgestaltung der Investitionsförderung muss künftig die gesamte Einkommens- und Vermögenssituation in den Blick nehmen. Da die Vermögensteuer seit 1997 ausgesetzt ist, fehlt es weiter an wichtigen Daten zum Umfang der Vermögen. Die

---

<sup>3</sup> Der Paritätische 2022: Soziale Infrastruktur vor dem Aus? Dramatische Kostensteigerungen gefährden soziale Dienste und Einrichtungen. Berlin.

Neubemessung der Grundsteuern ist ein Element, um diese Lücke zu schließen. Künftige Forschung muss daran anschließen.

- Etwa die Hälfte der Eigentümer\*innen hat laufende Darlehensverpflichtungen, die in den Vermögensbetrachtungen noch nicht abgebildet sind. Diese sind künftig mit einzubeziehen.
- Zur Abschätzung der Investitionsbedarfe insgesamt sind vorliegende Haushaltsdaten weiter zu differenzieren und zusätzliche Daten einzubeziehen.
- Vermögen existiert in vielfältigen Ausprägungen und gewährleistet nicht immer finanzielle Leistungsfähigkeit. Wer, wie 74,9 Prozent der Immobilienbesitzenden, ausschließlich über selbstgenutztes Immobilieneigentum verfügt, ist deshalb noch nicht in der Lage, größere Investitionen zu tätigen. Fast 70 Prozent der Bestandsgebäude in Deutschland sind vor 1977 gebaut. Viele dieser Gebäude sind noch nicht energetisch saniert und modernisiert. Das skizzierte Profil der Einkommens- und Vermögenssituation von Immobilienbesitzenden muss künftig systematisch erweitert und ausdifferenziert werden.

## Datengrundlage, methodische Hinweise und Glossar

### Datengrundlage

Die in diesem Bericht präsentierten quantitativen Analysen beruhen auf den Daten des Sozio-oekonomischen Panel (SOEP) vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW). Seit 1984 werden in jährlichen Abständen Befragungen in deutschen Privathaushalten durchgeführt. An der Befragung nehmen inzwischen jährlich ca. 15.000 Haushalte bzw. 30.000 Personen teil. Die Befragung gilt als repräsentativ für deutsche Privathaushalte und deren Mitglieder.<sup>4</sup>

### Methodische Hinweise

Unsere Analysen beschränken sich auf erwachsene Personen ab einem Alter von mindestens 18 Jahren, die zum Zeitpunkt der Befragung in Privathaushalten lebten (Jahr 2017). Eine umfassende Abfrage von Vermögen erfolgt nur alle fünf Jahre. Die im Bericht verwendeten Daten basieren auf der Erhebung im Jahr 2017 und stellen die aktuellen verfügbaren SOEP-Daten zu Vermögen von Personen in Privathaushalten in Deutschland dar. Dem Problem einer nicht aussagekräftigen Repräsentation von Personen mit sehr hohen Einkommen und Vermögen versucht das SOEP im Rahmen einer Teilstichprobe beizukommen, die seit 2002 einkommensstarke Haushalte gezielt erhebt. Doch trotz dieser Maßnahme bleibt das Problem einer unzureichenden Erfassung von Hochvermögenden bestehen: „Im Ergebnis bedeutet dies, dass das wahre Ausmaß an Vermögensungleichheit unterschätzt wird“.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V. 2022a, Goebel et al. 2019

<sup>5</sup> Grabka, Markus M., Westermeier, Christian. 2015: Reale Nettovermögen der Privathaushalte in Deutschland sind von 2003 bis 2013 geschrumpft. DIW Wochenbericht Nr. 34.2015.

Die Ergebnisse wurden mit dem für Einkommens- und Vermögensfragen geeigneten Gewichtungsfaktor (Einzelpersonen Querschnittsgewicht - ohne 1. Welle einer Teilstichprobe) hochgerechnet.

In den Analysen werden verschiedene Kennzahlen verwendet. Der Median (p50) gibt den mittleren Wert einer Verteilung an, d.h. alle Personen werden je nach Untersuchungsgegenstand (Nettoäquivalenzeinkommen, Finanzvermögen) nach ihrem Einkommen/ Vermögen der Reihe nach geordnet, wobei das Einkommen/ Vermögen des Haushalts in der Mitte der Reihe den Medianwert darstellt. Das arithmetische Mittel (geläufig auch Mittelwert oder Durchschnitt genannt) hingegen addiert alle Werte von Personen und teilt die Summe durch die Anzahl der Personen. Demzufolge ist das arithmetische Mittel sehr viel mehr von Ausreißern bzw. einer großen Streuung von Einkommen oder Vermögen beeinflusst. Der Median bleibt demgegenüber „stabil“. Für eine Betrachtung von Ungleichheiten ist es ratsam, beide statistischen Werte (Median und arithmetisches Mittel) zu betrachten.

In den Analysen werden neben Median und Mittelwert (arithmetisches Mittel) auch das untere/ erste Quartil bzw. Perzentil 25 (p25) und dritte Quartil bzw. Perzentil 75 (p75) angegeben, d.h. der Wert, unter dem 25 % bzw. 75% der Datenpunkte gefunden werden, wenn sie in aufsteigender Reihenfolge angeordnet sind.

## Glossar - die wichtigsten Begriffe im Überblick

### Finanzvermögen

Das Finanzvermögen der vorliegenden Analysen ist die Summe aus Geldanlagen (wie in Form von Sparguthaben, Spar- oder Pfandbriefen, Aktien oder Investmentanteilen), dem Rückkaufswert bzw. dem Vertragsguthaben von Lebensversicherung oder einer privaten Rentenversicherung und dem derzeitigen Bausparguthaben einschließlich Zinsen/ Prämien. Nicht betrachtet wurden Vermögen im Sinne von Anteilen an gewerblichen Betrieben, der Marktwert vorhandener Kraftfahrzeuge, das Sachvermögen (wie z.B. Gold oder Schmuck) und der Verkehrswert von Immobilien. Ebenso wurden mögliche Schulden aus Krediten (wie z.B. Konsumkredite) nicht betrachtet.

Das persönliche Finanzvermögen ist vom Finanzvermögen des gesamten Haushaltes einer Person zu trennen. Beim persönlichen Finanzvermögen werden nur die der Person selbst zugeordneten Werte aller drei Vermögensbestandteile berücksichtigt und damit auch nur der eigene Wertanteil an Geldanlagen, sofern die Person nicht im alleinigen Besitz derselben ist.

Vorhandensein von persönlichem Finanzvermögen: Zu den drei Vermögensarten wurden Befragte im ersten Schritt darum gebeten anzugeben, ob sie über eine entsprechende Vermögensart verfügen (ja/ nein). Sofern Befragte angaben, über keine der drei Vermögensarten zu verfügen, haben sie kein Finanzvermögen. In allen anderen Fällen weisen sie Finanzvermögen auf.

Das Finanzvermögen des Haushalts einer (immobilienbesitzenden) Person besteht aus der Summe aller individuellen Vermögenswerte von befragten Haushaltsmitgliedern und ist insofern höher als das nur persönliche Finanzvermögen.

Vorhandensein von Finanzvermögen im Haushalt: Wenn keine befragte Person aus dem Haushalt über eine (oder mehrere) der drei Vermögensarten verfügt, so weist auch der

Haushalt insgesamt kein Finanzvermögen auf. In allen anderen Fällen hat der Haushalt Finanzvermögen.

## **Immobilienbesitzende**

Immobilienbesitzende sind zum einen Personen, die angaben, dass sie persönlich Eigentümer\*in einer Wohnung oder Hauses sind, das sie selbst bewohnen. Zum anderen gehören zu der Gruppe der Immobilienbesitzenden auch Personen, die einen sonstigen Haus- oder Grundbesitz angegeben haben. Für die Frage des Vorhandenseins von Immobilienbesitz (ja / nein) war der persönliche Anteil am Immobilieneigentum – im Fall, dass eine Person nicht alleinige\*r Eigentümer ist – nicht von Relevanz.

Art des Immobilienbesitzes: Personen mit Immobilienbesitz werden differenziert in Personen, die (1) ausschließlich selbstgenutzten Immobilienbesitz haben; (2) Personen mit selbstgenutzter Immobilie und sonstigem Immobilienbesitz und (3) Personen mit ausschließlich sonstigem Immobilienbesitz (ohne selbstgenutztes Wohneigentum). Darüber hinaus wird die Gruppe von Personen mit selbstgenutztem Immobilienbesitz auch gesammelt betrachtet in der Analyse (demnach Gruppe 1 und 2 zusammen).

## **Nettoäquivalenzeinkommen (monatlich)**

Um Haushalte unterschiedlicher Größe in ihrem Einkommen und in ihren Bedarfen vergleichbar zu machen, wird das sogenannte Pro-Kopf-Haushaltsäquivalenzeinkommen ermittelt. Dabei wird das Gesamteinkommen eines Haushalts nicht einfach durch die Zahl der Haushaltsmitglieder geteilt, um das Pro-Kopf-Einkommen zu ermitteln, es wird vielmehr jedem Haushaltsmitglied eine Äquivalenzziffer zugeordnet.<sup>6</sup> Damit soll der Annahme Rechnung getragen werden, dass Mehrpersonenhaushalte günstiger haushalten können als Alleinlebende und dass Kinder angeblich keine so hohen Bedarfe haben wie Erwachsene oder Jugendliche.

Es handelt sich um das gesamte Nettoeinkommen des Haushaltes im Vorjahr, inklusive Wohngeld, Kindergeld, Kinderzuschlag, anderer Transferleistungen oder sonstiger Zuwendungen. Die Verwendung des Vorjahreseinkommens hat gegenüber der „einfachen“, auf das aktuelle Haushaltseinkommen zielenden Frage zum derzeitigen Haushaltsnettoeinkommen zwei Vorteile. Zum einen erfasst das SOEP detailliert sämtliche Einkommensarten und zum anderen wird das fiktive Einkommen aus selbstgenutztem Mieteigentum berücksichtigt. Die separate Abfrage sämtlicher Einkommensarten stellt sicher, dass somit auch wirklich alle Einkommen von der befragten Person genannt werden und nichts in Vergessenheit gerät. Zudem fließen in das Vorjahreseinkommen alle jährlich möglichen Schwankungen der Einkommen ein, während außerdem Urlaubsgelder, Weihnachtsgelder, Bonuszahlungen etc. miteingefasst sind. Das gleiche gilt für sämtliche Sozialtransfers des Haushaltes, die ebenso über ein gesamtes Jahr monatlich abgefragt werden. Die Berücksichtigung von selbstgenutztem Mieteigentum führt dazu, dass ein

---

<sup>6</sup> Das erste erwachsene Haushaltsmitglied bekommt eine 1, alle weiteren Haushaltsmitglieder ab vierzehn Jahren eine 0,5 und unter vierzehn Jahren eine 0,3. Beträgt das Haushaltseinkommen eines Paares mit zwei Kindern unter 14 Jahren 4.000 Euro, ist das so gewichtete Pro-Kopf-Einkommen also nicht etwa 4.000 Euro : 4 = 1.000 Euro, sondern  $4.000 \text{ Euro} : (1 + 0,5 + 0,3 + 0,3) = 1.905 \text{ Euro}$ . Es wird also nicht durch die Zahl der Personen, sondern durch die Summe der Äquivalenzziffern (in diesem Falle 2,1) geteilt.

solches fiktiv kalkuliertes Einkommen dem übrigen Gesamteinkommen eines Haushaltes hinzugerechnet wird. In Analogie dazu werden ohnehin Mieteinnahmen aus Vermietung und Verpachtung als Einkommen gezählt.

Wohn- bzw. Haustyp: Der Wohn-, bzw. Haustyp gibt den Immobilientyp der Wohnung des Haushalts an. In den Analysen wird an einigen Stellen differenziert zwischen Personen, die a) in Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern oder Reihenhäusern wohnen (unabhängig davon, ob diese freistehend sind) und solchen, die (b) in anderen Wohn- bzw. Haustypen leben. Diese binär kodierte Variable wurde generiert auf Basis der Angabe zur Wohnung des Haushalts, die grundsätzlich wie folgt differenziert ist: (1) Landwirtschaftliches Wohngebäude, (2) Freistehendes Ein-, oder Zweifamilienhaus, (3) Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Reihnhaus; (4) Wohnhaus mit 3-4 Wohnungen; (5) Wohnhaus mit 5-8 Wohnungen; (6) Wohnhaus mit 9 und mehr Wohnungen; (7) Hochhaus.

### **Laufende Darlehen**

Die Frage nach einem noch laufenden Darlehen mit den Ausprägungen „Ja“ und „Nein“ basiert auf der Abfrage, ob die Immobilie noch mit Darlehen belastet ist oder nicht (und falls ja, in welcher Höhe). Diese Frage wurde separat für den selbstgenutzten Immobilienbesitz gestellt und auch für mögliche sonstige Immobilien.

### **Literatur**

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V. (DIW) (2022): Forschungsbasierte Infrastruktureinrichtung ‚Sozio-oekonomisches Panel (SOEP)‘. [https://www.diw.de/de/diw\\_01.c.615551.de/forschungsbasierte\\_infrastruktureinrichtung\\_\\_sozio-oekonomisches\\_panel\\_\\_soep.html](https://www.diw.de/de/diw_01.c.615551.de/forschungsbasierte_infrastruktureinrichtung__sozio-oekonomisches_panel__soep.html), online, abgerufen am 28.03.2023.

Goebel, Jan; Grabka, Markus M.; Liebig, Stefan; Kroh, Martin; Richter, David; Schröder, Carsten & Schupp, Jürgen (2019): The German Socio-Economic Panel (SOEP). Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik 239 (2), S. 345–360.

Grabka, Markus M., Westermeier, Christian. 2015: Reale Nettovermögen der Privathaushalte in Deutschland sind von 2003 bis 2013 geschrumpft. DIW Wochenbericht Nr. 34.2015.