

3,90 €

Immobilienenerbe und Lebensqualität

**Wie groß ist die Bedeutung eines Wohnraumerbes
für die Lebensqualität von Salzburger Familien?
Eine Berechnung.**

**Erstellt von Christian Resch
Betreut von Stefan Wally**

In der Reihe Arbeitspapiere
der Robert-Jungk-Stiftung

Der Autor: Christian Resch ist Politikwissenschaftler in Salzburg.

Die Arbeitspapiere werden von der Robert-Jungk-Bibliothek für Zukunftsfragen JBZ (Geschäftsführer: Dr. Walter Spielmann) herausgegeben. Ansprechpartner für das Projekt ist Mag. Stefan Wally MAS. Die Inhalte der Arbeitspapiere geben nicht notwendigerweise die Meinung der Robert-Jungk-Bibliothek wieder, sie sollen Diskussionen anregen. Der Druck des Arbeitspapiers wurde ermöglicht vom Land Salzburg – Referat Hochschulen, Wissenschaft und Zukunftsfragen. Salzburg: JBZ-Verlag, 2014. ISBN 978-3-902876-23-2

- Nr. 1/ David Röhler/Government 2.0
- Nr. 2/ Minas Dimitriou/Sport zwischen Inklusion und Exklusion
- Nr. 3/ Nimet Ünal/Migration und schulischer Erfolg
- Nr. 4/ Georg Gruber/Zukunftsvorstellungen junger AsylwerberInnen
- Nr. 5/ Achim Eberspächer/Jungk: Zukunftsforscher u. Führungszeichen
- Nr. 6/ Silvia Augeneder/Kommerzialisierung menschlicher Körperteile
- Nr. 7/ Bärbel Maureder/Der Salzburger IT Arbeitsmarkt
- Nr. 8/ Barbara Eder/Freiwilligentätigkeit in Österreich
- Nr. 9/ Silvia Augeneder et al/Diese Entwicklungen werden Salzburg bis 2030 prägen
- Nr. 10/ Reinhard Hofbauer/Lebensqualität als alternative Zielformel
- Nr. 11/ Sandra Filzmoser/Wohlbefinden und Engagement
- Nr. 12/ Edgar Göll/Governance-Modelle der Zukunft
- Nr. 13/ Martin Reindl/ Die Patientenverfügung
- Nr. 14/ Iwan Pasuchin/Mediengestaltung als demokratische Erfahrung
- Nr. 15/ Katharina Gammer/Robert Jungk, die frühen Jahre
- Nr. 16/ Andreas Pfützner /Robert Jungks Leben in Salzburg
- Nr. 17/ Luisa Picher / Robert Jungk und die Anti-Atomkraft-Bewegung
- Nr. 18/ Christian Schwendinger / Zukunftswerkstätten
- Nr. 19/ Michael Vereno u. Blake Giragos / Rezeption Robert Jungks in den USA
- Nr. 20/ Ernestine Depner-Berger u. Stefan Wally / Abschied von politischer Teilhabe
- Nr. 21/ Erich Mild / Energiepolitische Ziele Salzburg
- Nr. 22/ Helga Embacher / Robert Jungks Judentum
- Nr. 23/ Ulrike Kammerhofer / Regionale Identität
- Nr. 24/ Peter Emberger / Zur Rezeption von Robert Jungk in Österreich
- Nr. 25/ Robert Jungk / Zitatesammlung
- Nr. 26/ Silvia Augeneder et al / Salzburg morgen
- Nr. 27/ Elmar Altvater / Was uns Robert Jungk auf den Weg geben kann
- Nr. 28/ Wiebke Claussen u. a. / Die Kunst der Partizipation
- Nr. 29/ Erich Mild et al / Salzburg morgen. Update 2014

www.arbeitspapiere.org / www.jungk-bibliothek.at / www.robertjungk100.org

Inhaltsverzeichnis

1. Thema und Fragestellung	S. 8
2. Versuchsaufbau	S. 10
3. Ergebnisse im Vergleich	S. 15
3.1 Was bleibt für das gute Leben?	S. 18
3.2 Lebensstandard basierend auf Vermögen	S. 27
4. Fazit	S. 34

Um wie viel steigende Immobilienpreise die Ungleichheit verstärken

(Vorwort: Stefan Wally) Wenn über Ungleichheit gesprochen wird, konzentriert sich die Debatte oft auf die Frage der Einkommensungleichheit. Wenn dabei der wichtigste Koeffizient der Ungleichheit diskutiert wird, so geht es zumeist um die Unterschiede bei den Einkommen. Dieser GINI-Koeffizient besagt bei 100 Punkten, dass eine Person alles Einkommen der Gruppe bezieht, bei 0 Punkten, dass alle Personen gleich viel verdienen.

Für Salzburg werden nach dieser Methode 27 Punkte gemessen. Die Einkommen sind in Salzburg damit ungleicher verteilt als beispielsweise in Oberösterreich (22 Punkte). Ein Grund ist die geringere Anzahl von Industriearbeitsplätzen, wodurch es schwieriger ist, ohne lange Schulausbildung bessere Einkommen zu erzielen. In der Hauptstadt Wien werden, wenig überraschend, noch größere Unterschiede gemessen (30 Punkte).

Salzburg weist also bei den Einkommen mehr Ungleichheit auf, als die meisten österreichischen Bundesländer. Es gibt einige Faktoren, die es wahrscheinlicher machen, auf der unattraktiven Seite der Ungleichheit zu landen. Das hat mit Branchen, Funktionen, Arbeitgebern und natürlich damit zu tun, ob man Mann oder Frau ist. Der reale Einkommensunterschied zwischen Frauen und Männern beträgt im Land Salzburg rund 30 Prozent, rechnet die Arbeiterkammer vor. Der Einkommensnachteil liegt immer noch bei rund 25 Prozent, wenn man nur Vollzeitarbeit vergleicht.

In Salzburg erlebt man, dass sich Ungleichheit außerdem sehr oft nicht am Einkommen festmachen lässt. Die Lebensrealität von Salzburger Familien scheint sich aufgrund des Familienvermögens zu unterscheiden. Warum fällt dies besonders in Salzburg auf? Salzburg ist eines der Länder Österreichs mit den höchsten Immobilienpreisen.

Im Salzburger Landesdurchschnitt kostet eine neue Eigentumswohnung 3.413 Euro pro Quadratmeter im Erstbezug, so die Zahlen des Immobilienpreisspiegels 2014. Nur Wien weist hier höhere Preise auf. In der Stadt Salzburg liegt der Preis sogar bei 5.155 Euro und damit weit über den Preisen aller anderen Landeshauptstädte.

Diese hohen Salzburger Preise unterlagen in den vergangenen Jahren einer besonderen Dynamik. 2001 waren neue Eigentumswohnungen in der Stadt im Durchschnitt um 2.161 Euro pro Quadratmeter (durchschnittlicher Wohnwert) bzw. 3.113 Euro pro Quadratmeter (hoher Wohnwert) zu haben. Daraus errechnet sich eine Kostensteigerung von 66 bis 138 Prozent auf den aktuellen Betrag von 5.155. Die Inflation betrug gerade mal 30 Prozent in diesem Zeitraum.

Wohnung zu besitzen oder erst kaufen müssen, macht einen großen Unterschied. Umso teurer Wohnraum ist, umso deutlicher wirkt sich dieser auf das Leben der Salzburger Familien aus.

Immobilienbesitz oder eben -nichtbesitz ist ein zusätzlicher, der Ungleichheit zur Folge hat. Aber wie stark wirkt sich das wirklich auf das tägliche Leben der Salzburger Familien aus? Wie dramatisch führen die steigenden Immobilienpreise zu ungleichen Lebensverhältnissen?

Im Jänner 2014 wurde diese Frage in der Robert-Jungk-Bibliothek diskutiert. Mit dem jungen Salzburger Politikwissenschaftler Christian Resch wurde ein Forscher gefunden, der für die JBZ Licht ins Dunkel bringen sollte. Resch legt nun mit diesem JBZ-Arbeitspapier seine Berechnungen vor.

Vorweg: Um den Effekt des Immobilienbesitzes auf die Ungleichheit zwischen Salzburger Familien zu bestimmen, mussten zuerst viele andere Faktoren ausgeblendet werden. Wir nehmen drei Salzburger Familien an, die weitgehend gleich sind: Gleiche Familiengröße, gleiches Einkommen,

gleiche Lebensumstände, gleiche Bedürfnisse und gleiche Wünsche an die Wohnverhältnisse.

Die Ergebnisse, die wir nach den monatelangen Erhebungen mit Christian Resch diskutierten, waren dramatischer als erwartet. Familien in denen gleich viel gearbeitet wird, müssen deutlich verschiedene Lebensstile zur Kenntnis nehmen.

Resch nahm drei Familien an: Eine Familie, die mietet, eine, die eine Eigentumswohnung kauft, und eine Familie, die eine Wohnung erbt. In allen drei Familien erarbeitete man das idente monatliche Einkommen. Auf der Ausgabenseite unterschieden sich die Familien deutlich. Die erste Familie hatte Salzburger Mietpreise zu zahlen, die zweite Kreditraten für den Kauf einer Salzburger Wohnung zu berappen, der dritten blieb beides erspart.

Im Ergebnis blieben der Mieterfamilie im Durchschnitt knapp 500 Euro im Monat für das, was Lebensqualität ausmacht und für besondere Investitionen wie zum Beispiel in die zusätzliche Ausbildung der Kinder. Der Erbenfamilie blieben hingegen monatlich fast 1.600 Euro, und die Käuferfamilie musste 20 Jahre lang mit 300 Euro für Lebensqualitätsausgaben auskommen.

Diese Unterschiede im tagtäglichen finanziellen Spielraum verstärken natürlich die Ungleichheit über die Generationen, weil Geld für die Investitionen in den Nachwuchs fehlt.

Aber nicht nur im tagtäglichen Leben sind die Ungleichheiten greifbar. Nach 20 Jahren hat sich auch die Vermögensungleichheit verstärkt. Die Erbenfamilie wird nach 20 Jahren 425.000 Euro an Vermögen haben, die Mieter 62.000; lediglich die Käufer konnten sich durch Entbehren auf 386.000 Euro an Vermögen heranarbeiten.

In Salzburg sind diese Ergebnisse deswegen besonders drastisch, weil die Immobilienpreise hier besonders hoch sind. Und in der Realität ist dieser Faktor der Ungleichheit nur ein weiterer, neben vielen anderen.

Die schlechte Nachricht ist sicher, dass diese Ungleichheit, verstärkend und nicht ausgleichend zu anderen Ungleichheiten wirkt. Immobilienerbschaft ist sicher unter gebildeten, vermögenden, gut vernetzten Salzburgerinnen und Salzburger eher verbreitet als beispielsweise unter Migrantenfamilien.

Christian Reschs Zahlen liefern Stoff für Diskussionen, aber auch eine Grundlage, das Thema des Zugangs zu Wohnraum vermehrt unter dem Gesichtspunkt des sozialen Ausgleichs zu diskutieren.

Immobilienenerbe und Lebensqualität

(Studie: Christian Resch) Immobilienpreise steigen rasant, ebenso die Wohnkosten, während (Real-) Löhne stagnieren oder gar sinken. Immer mehr Menschen sehen sich enormen Schwierigkeiten ausgesetzt, mit dem verfügbaren Einkommen ihr Auskommen zu finden. Auf der anderen Seite stehen Haushalte, die sich in der vergleichsweise glücklichen Situation befinden, über „leistungsunabhängige“ Erbschaften zu gesicherten und vollfinanzierten Immobilien zu gelangen. Während in der „unteren Hälfte“ der Bevölkerung nur 7,5% ihren Hauptwohnsitz als Sachvermögen besitzen, trifft das auf 85,7% der „oberen Mitte“ zu (siehe Buggler, 2012, 60). Gleichzeitig ist der Wohnaufwand in den letzten zehn Jahren in der Stadt Salzburg stetig steigend (ebd., 66). Von 2001 - 2011 stiegen Eigentumspreise um beinahe 90%, Mietpreise um ca. 39%, bei momentan 13,48€ pro Quadratmeter (10,7 Prozentpunkte über der Inflation; siehe AK Salzburg 10.04.2013). In gesamtgesellschaftlicher Perspektive steht der Faktor Wohnen bei mangelndem Wohnraum und wirtschaftlich unsicherer Situation damit im Kontext anderer sozialpolitisch brisanter Themen wie sozialer Mobilität und der Flexibilität von Gesellschaften.

1. Thema und Fragestellung

Dieses Arbeitspapier geht daher der (in dieser Form bisher kaum behandelten) Frage nach, inwieweit (fehlender) Immobilienbesitz sich auf den Lebensstandard von Salzburgerinnen und Salzburgern auswirkt. Dabei wird untersucht, wie bedeutend es für die Lebensrealität von Familien ist, ob Wohnraum geerbt oder dieser selbst finanziert werden muss. Fokus der Analyse ist eine Gegenüberstellung „fiktiver Durchschnittshaushalte“, welche für den jeweiligen Lebensweg aus den zur Verfügung stehenden Aggregatdaten „herausdestilliert“ wurden. Unter bewusster Abgrenzung von dem verwandten und nicht minder relevanten Thema Armut(sgefährdung), „Working poor“ und dem sozialen Wohnungsbau, zielt die Arbeit auf einen

Vergleich auf der Ebene der „Mittelschicht“. Bezugnehmend auf die Zielsetzungen der Robert-Jungk-Bibliothek für Zukunftsfragen ist es das vorrangige Ziel, mit diesem Arbeitspapier Thesen zu präsentieren und zu illustrieren, um somit als Diskussionsgrundlage und Diskussionsanstoß zu dienen.

Obwohl primär methodisch ausgerichtet, können Fragestellung und Annahme der Arbeit mit gewissen sozialphilosophischen bzw. theoretischen Positionen der Soziologie in Verbindung gebracht werden. Pierre Bourdieus Konzept des Habitus in Abhängigkeit von sozialer Schichtung („Die feinen Unterschiede“), das vor allem in Bezug auf die Frage der Lebensbedingungen und des Lebensstils von Interesse ist, bietet hier einen wichtigen Ansatzpunkt. Im Zentrum steht dabei die Frage, unter welchen Bedingungen Individuen objektive Strukturen reproduzieren, aufbrechen oder verfestigen, wobei die Verfügung über bestimmte Formen von Kapital die entscheidende Rolle spielt. Während dies bei Bourdieu breit als kulturelles, soziales und ökonomisches Kapital verstanden wird, steht in dieser Arbeit letzteres im Vordergrund, konkreter die Rolle des Geld- wie Immobilienvermögens sowie der unterschiedlichen Einkommens- und Ausgabenposition von Haushalten und ihrer Auswirkung auf deren Lebensrealität.

Eine sehr detaillierte Ausarbeitung dieses Textes sowie die Berechnungstabellen sind auf der Webseite www.arbeitspapiere.org einzusehen.

2. Versuchsaufbau

Die Fragestellung dreht sich um die Auswirkungen des Faktors Immobilien-Erbe für die jeweiligen individuellen Haushalte wie für die Gesellschaft insgesamt. Dabei wird davon ausgegangen, dass die individuelle Lebensführung (Lebensführungsmöglichkeiten, d. h. Lebensstandard) bedingt wird durch soziale (bzw. sozioökonomische), politische sowie rechtliche Strukturkomponenten, die wiederum Auswirkung auf eine Festigung sozialer Strukturen haben. Der Fokus der Arbeit liegt allerdings auf der Individual- bzw. Mikro-Ebene (Haushalte).

Im Zentrum der Betrachtung steht die Gegenüberstellung „fiktiver“ Haushalte bzw. Familien:

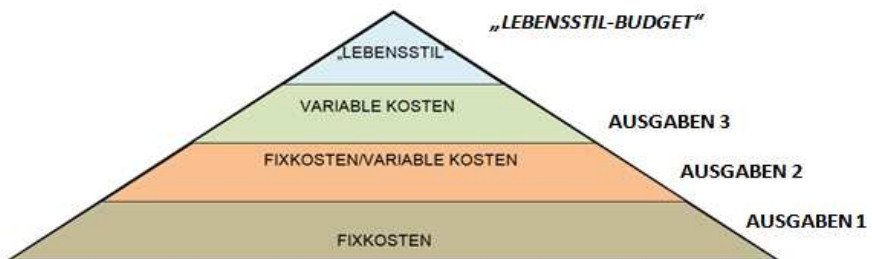
- einer *Lebenssituation mit Erbschaft von Wohnraum* (Fall B) gegenüber zwei Haushalten ohne Erbschaft (von Wohnraum; A1 und A2).
- *Familie A1 (ohne Erbe) erwirbt kein Eigentum*, sondern lebt in einer Mietwohnung.
- *A2 dagegen erwirbt Eigentum* (Immobilienkauf/Hauptwohnsitz) und nimmt zu diesem Zweck einen Kredit auf.

Betrachtungs-Zeitraum sind die Jahre 1993 - 2013, wobei am Anfangszeitpunkt die Eltern ca. 25-30 sind, am Endzeitpunkt ca. 50. Die Erbschaft der Immobilie als Hauptwohnsitz (der Vergleichbarkeit halber wohnen alle drei in einer durchschnittlichen 90m²-Wohnung in Salzburg Stadt) erfolgt zum Anfangszeitpunkt. Beschrieben wird ein Prozess der Sesshaftwerdung bei gesichertem Einkommen und Vollzeitarbeit beider Elternteile. Die 2 Kinder des Vierpersonenhaushalts werden etwa 1993 geboren. Die Konzentration liegt auf dem Faktor Erbe und dessen Auswirkungen; alle anderen Kategorien werden möglichst gleichgesetzt (vgl. „most-similar-systems Design“).

ÜBERSICHT VERGLEICH						
	A1 Miet- wohnung	A2 Eigen- tumsw.	B Erbwoh- wohnung	A1- alternativ Sparein- zahlung /Jahr 150 € statt 1500 € (Jahr t6- Jahr t10) 200 € statt 2000 € (t11-t20)	B-alternativ Spareinzah- lung /Jahr 150 € statt 1500€ (t6- t10) 200€ statt 2000 € (t11-t20)	B- alternativ-b Spareinzah- lung /Jahr 3000 € statt 1500 € (t6- t10) 4000 € statt 2000 € (t11- t20)
EINKOMMEN „Verfügbares Haushaltseinkommen“						
AUSGABEN (GESAMT = Ausgaben 1 + Ausgaben 2 + Ausgaben 3) AUS1: Wohnungsaufwand (Strom, etc.), Versicherungen, Mindestausgaben (Bildung/Kinder), Vorsorge AUS2: Mieten bei (A1) bzw. Kreditraten bei (A2) bzw. nichts Vergleichbares bei (B) AUS3: Ernährung + Gesundheit, Kleidung, Verkehr						
„LEBENSSTIL-BUDGET“ (Einkommen minus Gesamtausgaben ergibt, was verfügbar ist für die oberste Spitze der Pyramide)						
VERMÖGEN <i>Immobilienvermögen:</i> 1993/t0 (t0 = Zeitpunkt zu Beginn des Vergleichs) im Wert von 220.000 € - 2013/t20 (t20 = Zeitpunkt nach 20 Jahren) Wert 362.160 € <i>Sachvermögen:</i> 1993/t0 KFZ im Wert von 8000 € (Vermögensminderung) – t10/t11 neues KFZ im Wert von 20.000 € (Vermögensminderung) – t20/t21 neues KFZ im Wert von 25.000 € <i>Mieten (A1):</i> t1-t5 im Durchschnitt: 11.880 €/Jahr t6-10: 13.145€ t11-15: 14.875 € t16-t20: 16.290 € <i>Schulden (A2):</i> Kredit im Umfang von 190.000€ (t0) – zurückgezahlt in laufenden Raten bis 2013 (t20) t1-t5 im Durchschnitt: 16.320 €/Jahr t6-t10: 15.720€ t11-t15: 15.600 € t16-t19: 15.000 € t20: 13.635,32 €						

Die wichtigsten Kategorien der Betrachtung sind Einkommen, Ausgaben, Immobilienvermögen, Geldvermögen (Sparverhalten) sowie das hier ei-

gens definierte „Lebensstil-Budget“, das Auskunft über den unterschiedlichen Lebensstandard gibt. Als *Immobilie* wurde eine 90m²-Wohnung in Salzburg Stadt angenommen (durchschnittliche Quadratmeterpreise, mittelmäßige Lage, bewohnbar, minimale Sanierungsnotwendigkeit; Wert 220.000 €/1993). Das angesparte *Finanzvermögen* pro Haushalt von 10.000 € wird durch einen Zuschuss bzw. eine Schenkung durch die Eltern im Umfang von 30.000 € erweitert (dies wird im Fall A2 für die Anschaffung der Immobilie genützt; der Kredit beträgt bei 20-jähriger Laufzeit daher 190.000€). Das für alle Fälle als gleich angenommene verfügbare (*Haushalts*)*Einkommen* (inkl. Beihilfen, Wohnbeihilfe, sonstiger Sozialleistungen, „13.“ und „14.“ Gehalt; nach Steuern, SV-Beiträgen) orientiert sich an den durchschnittlichen verfügbaren Einkommen österreichischer Haushalte, wobei mit dem Salzburger Durchschnitt verglichen und die andere



Einkommenssituation in der Salzburg Stadt mitberücksichtigt wurde (dies ergibt einen Wert von 37.000 € im ersten Jahr, sowie etwa 54.000 € im letzten Jahr, 2013, was relativ nahe am Durchschnitt für 4-Personen-Haushalte ist – beide Elternteile arbeiten Vollzeit! – siehe Anhang sowie Haupttext für Details und Begründungen für die jeweiligen Werte).

Die davon zu tätigen *Ausgaben* sind aufgeteilt in 3 Kategorien;

- zunächst *Fixkosten* (Ausgaben 1) wie Strom, Gas, Wasser, Benzin, Mindestausgaben für die Kinder (Schule, Studium, etc.), Versicherungen, Vorsorge, Sparen, die im Zeitverlauf nicht als konstant angenommen werden und sich ebenso verändern. Für A1 (Mieter) sowie B (Erbe) werden in ausgewählten Fällen Alternativrechnun-

- gen angestellt, wobei sich hier vor allem das Sparverhalten unterscheidet (weniger bzw. mehr als A2/Käufer).
- *Ausgaben-Kategorie 2* beschreibt ebenso Fixkosten, welche aber von Fall zu Fall unterschiedlich sind: Mieten, Kreditrückzahlungen; für Fall B ist dieser Betrag null, daher die entscheidende Differenzierungsgröße (Sanierungsarbeiten, etc. werden für A2 und B in der Ausgaben-Kategorie 1 abgedeckt, ebenso bei A1, bei dem sich dieser Aspekt in den jeweiligen Mieten niederschlägt).
 - *Ausgaben-Kategorie 3* umfasst schließlich ebenso Ausgaben, die nötig sind, allerdings grundsätzlich stärker variieren können (Ernährung, Kleidung, Verkehr; nicht mit einbezogen wurden etwaige Pflegekosten und unvorhergesehene Belastungen, wobei gewisse Anschaffungen, Instandhaltung, eine zweimalige KFZ-Anschaffung, etc. aliquotiert bzw. einmal zu einem gewissen Zeitpunkt – genauer 2004-t11 und 2014-t21 – berücksichtigt wurden). Die Ausgabenrechnungen orientieren sich an den 5-jährlich stattfindenden Konsumerhebungen (Statistik Austria; 1993/94, 99/2000, 2004/05, 2009/10). Auch hier wird von einem gleichen Wert ausgegangen. Die Variation und Anpassung an die Finanzsituation findet schließlich über die letzte Kategorie statt, die Auskunft über die unterschiedliche Lebensqualität gibt.

Die Auswirkungen werden hier mit dem Begriff der Lebensrealität (bzw. Lebensstandard) erfasst. Lebensqualität ist auf verschiedenste Arten zu beschreiben, wird hier aber primär finanziell definiert. Ausgehend von einer Budget-Pyramide wird daher angenommen, dass die Finanzierung von Basis (absolute Fixkosten) und mittlerer Ebene in beiden Fällen möglich ist (etwa der größere Belastungsfaktor: Bildung der Kinder), die oberste Ebene aber, sowie Art und absoluter Umfang der mittleren und untersten Ebenen, variieren (bessere vs. schlechtere Ausbildung, Möglichkeit auf Zweitwohnsitze, etc.). Diese „oberste Spitze der Pyramide“ umfasst also etwa Güter und Dienstleistungen, die variabel sind, gewisse Alltags-Luxusgüter bzw. besondere und nicht dauerhafte Leistungen, die aller-

dings ebenso wenig ausschließlich oberen Gesellschaftsschichten zugeordnet werden können – also Urlaube, Gastronomie und Kultur bzw. stärkere finanzielle Möglichkeiten oder Aufwertungen in „unteren“ Bereichen der Pyramide, also Fixkosten oder variable Kosten betreffend. Der Unterschied im Zugang und der Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser Leistungen gibt also – von der Diskussion um Armut oder Reichtum abgegrenzt – Auskunft über eine Unterscheidung für die verschiedenen Lebensweisen des „Mittelstands“.

3. Ergebnisse im Vergleich

ÜBERSICHT ERGEBNISSE DES VERGLEICHS (für die 5-Jahres-Berechnungszyklen jeweils Durchschnittswerte aus allen Werten dieser 5 Jahre; z.B. $t_1+t_2+t_3+t_4+t_5 / 5$ für t_1-t_5) D-Jahr --> Durchschnittsjahr dieser Periode ZR1=1994-2003 ZR2=2004-2013						
	A1 Miet- wohnung	A2 Eigen- tumsw.	B Erbwoh- nung	A1-alt Sparein- zahlung /Jahr 150 € statt 1500€ (t6-t10) 200 € statt 2000 € (t11-t20)	B-alt Sparein- zahlung /Jahr 150€ statt 1500€ (t6- t10) 200 € statt 2000 € (t11-t20)	B-alt-b Spareinzah- lung /Jahr 3000 € statt 1500 € (t6- t10) 4000 € statt 2000 € (t11- t20)
EINKOMMEN „Verfügbares Haushaltseinkommen“ (t0 = 1993: 37.000 € t20 = 2013: 54.026 €)						
1994- 1998 (t1- t5)	40.105 €	40.105 €	40.105 €	40.105 €	40.105 €	40.105 €
1999- 2003 (t6- t10)	44.003 €	44.003 €	44.003 €	44.003 €	44.003 €	44.003 €
2004- 2008 (t11-t15)	48.136 €	48.136 €	48.136 €	48.136 €	48.136 €	48.136 €
2009- 2013 (t16-t20)	52.550 €	52.550 €	52.550 €	52.550 €	52.550 €	52.550 €

AUSGABEN (GESAMT = Ausgaben 1 + 2 + 3 pro Jahr für gesamten Haushalt)						
AUS1: Wohnungsaufwand (Strom, etc.), Versicherungen, Mindestausgaben (Bildung/Kinder), Vorsorge --> beinahe gleich; AUS2: Mieten (A1) – Kreditraten (A2) – / (B) --> große Differenz zwischen den Fällen A1/A2/B; AUS3: Ernährung + Gesundheit, Kleidung, Verkehr --> gleich						
1994-1998	34.702 €	39.716 €	23.397 €	34.702 €	23.397 €	23.397 €
1999-2003	37.649 €	40.833 €	25.113 €	36.299 €	23.763 €	26.613 €
ZR1-D-Jahr	36.175 €	40.275 €	24.255 €	35.500 €	23.580 €	25.005 €
2004-2008	42.605 €	43.997 €	28.397 €	40.805 €	26.597 €	30.397 €
2009-2013	46.462 €	45.905 €	30.906 €	44.662 €	29.106 €	32.906 €
ZR2-D-Jahr	44.534 €	44.952 €	29.652 €	42.734 €	27.852 €	31.652 €
t21-t25-D-J.	45.062 €	29.779 €	29.505 €	43.262 €	27.706 €	31.506 €
„LEBENSSTIL-BUDGET“						
(Einkommen minus Ausgaben / Jahr)						
1994-1998	5.404 €	388 €	16.708 €	5.404 €	16.708 €	16.708 €
1999-2003	6.354 €	3.169 €	18.890 €	7.704 €	20.240 €	17.390 €
1994-2003 (Ø)	5.879 €	1.779 €	17.799 €	6.554 €	18.474 €	17.049 €
(/monat)	490 €	148 €	1.483 €	546 €	1.540 €	1.421 €
2004-2008	5.531 €	4.139 €	19.739 €	7.331 €	21.539 €	17.739 €
2009-2013	6.088 €	6.644 €	21.645 €	7.888 €	23.445 €	19.645 €
2004-2013 (Ø)	5.810 €	5.392 €	20.692 €	7.610 €	22.492 €	18.692 €
(/monat)	484 €	449 €	1.724 €	634 €	1.874 €	1.558 €

GELD- und SACHVERMÖGEN (exkl. Immobilienvermögen, Schulden)*Immobilienvermögen:* 1993/t0 im Wert von 220.000 € - 2013/t20 Wert 362.160 €*Sachvermögen:* 1993/t0 KFZ im Wert von 8000 € (Vermögensminderung) – t10/t11 neues KFZ im Wert von 20.000€ (Vermögensminderung) – t20/t21 neues KFZ im Wert von 25.000 €*Mieten (A1):* t1-t5 im Durchschnitt: 11.880 €/Jahr | t6-10: 13.145 € | t11-15: 14.875 € | t16-t20: 16.290€*Schulden (A2):* Kredit im Umfang von 190.000 € (t0) – zurückgezahlt in laufenden Raten bis 2013 (t20)

t1-t5 im Durchschnitt: 16.320 €/Jahr | t6-t10: 15.720 € | t11-t15: 15.600 € | t16-t19: 15.000 € | t20: 13.635,32 €

1994 (t1)	45.280 €	15.280 €	45.280 €	45.280 €	45.280 €	45.280 €
1999 (t6)	49.331 €	16.476 €	49.331 €	47.960 €	47.960 €	51.668 €
2004 (t11)	49.388 €	14.514 €	49.388 €	40.506 €	40.506 €	64.251 €
2009 (t16)	59.185 €	21.388 €	59.185 €	40.285 €	40.285 €	89.707 €
2013 (t20)	62.434 €	24.222 €	62.434 €	35.798 €	35.798 €	105.017€
	A1	A2	A3	A1-alt	B-alt	B-alt-b

3.1 Was bleibt für das gute Leben?

Die Unterschiede im *Lebensstandard* bzw. in dem zur Verfügung stehenden, hier so definierten „Lebensstil-Budget“ ergeben sich hauptsächlich aus den Unterschieden in der Ausgabenkategorie 2 (unterschiedliche Fixkosten).

Aber auch Kategorie 1 (Fixkosten) weist minimale Unterschiede auf, die einerseits darauf zurückzuführen sind, dass der Mieter hier etwas geringere Kosten hat, da Teile der Wohnkosten (Energie, Strom, Wasser) in den Betriebskosten der Miete (Ausgaben-Kategorie 2) enthalten sind. Andererseits ist die Sparquote unterschiedlich, während der Wohnungskäufer sich aufgrund der großen Schuldenbelastung beinahe nichts auf die Seite legen bzw. für eine Neuanschaffung eines KFZ nach 10 Jahren ansparen kann (in t1-t5 mit 0 angenommen <> der Vergleichbarkeit halber wurden gleiche Werte für A1 und B eingesetzt).

Für Mieter und Erben wurden Alternativvarianten gerechnet, in denen können sie mehr bzw. weniger ansparen, da ihr Finanzvermögen (vgl. Anfangslage) generell höher ist und sie daher weniger zusätzlich zur Seite legen müssen (für dieselbe Anschaffung), sich hier also Geld ersparen können; alternativ kann vor allem B (alt-b) aber auch mehr ansparen, was eher der Realität entsprechen dürfte; hier angenommen 100% mehr als A2 (siehe Vermögen für die alternativen Verläufe). Für die Ausgaben macht es hier insofern einen Unterschied, als zwar B-alt-b hier die höchsten Ausgaben aufweist, sich dies aber in dessen Lebensstandard (siehe weiter unten) kaum bemerkbar macht.

Die Kreditraten für A2 (Eigentumswohnung) im 5-Jahres-Durchschnitt/Intervall zeigen sinkende Werte, einerseits aufgrund der gesunkenen Kreditsumme, andererseits aufgrund des – im realen Zeitraum – gesunkenen 3-Jahres-Euribor, auf dem die Kreditberechnung hier basiert (variabel verzinsten Kredit ohne Wohnbeihilfe; Immobilie dafür jederzeit

veräußerbar und im Besitz des Eigentümers <> vgl. mit B). Interessant ist hier, dass der nach 20 Jahren gesamt zurückgezahlte Betrag mit 311.835€ deutlich über der aufgenommenen Kreditsumme von 190.000€ (220.000€ Kaufpreis, 30.000€ Eigenkapital-Bezahlung) liegt. Die Mietpreise (A1) steigen stark an, um etwa 37% im Beispielfall (vgl. Durchschnittsteigerungsrate für Salzburg).

Die Gesamtausgaben zeigen einen Anstieg von 32 bzw. 33% für Mieter und Erben (was sich jedoch absolut auf A1(Mieter) ungleich stärker auswirkt), einen geringeren Anstieg für A2 (Eigentümererwerb), was mit den sinkenden Kredit-Rückzahlungsraten zu erklären ist. Interessant ist auch, dass die Gesamtausgaben der Käufer die des Mieters in den letzten 5 Jahren unterschreiten, die Mietpreise also nun höher sind als die Kreditraten.

Insgesamt ergibt dies für Mieter und Eigentümerskäufer in der Gesamtbeurteilung relativ ähnlich hohe Gesamtausgaben, was auch für die Alternativvariante von A1 (Mieter mit geringerer Sparquote) gilt.

Signifikant unterscheiden sich die Ausgaben (verständlicherweise) aber nicht nur zu Beginn, sondern über den gesamten Zeitraum zwischen A1, A2 und B: für das Durchschnittsjahr im Zeitraum 1 (erste zehn Jahre) zwischen 10.000€ und 15.000€ jährlich, was selbst für die den sparsamen Erben (B alternative b) zutrifft, die allerdings trotz der „nur“ beinahe doppelt so hohen Sparquote zu einem erheblich höheren Vermögen führt, ohne dass die durchschnittlichen Ausgaben sich großartig verändern.

LEBENSSTIL-BUDGET						
	A1 Miet- wohnung	A2 Eigen- tumsw.	B Erbwoh- nung	A1-alt Sparein- zahlung /Jahr 150 € statt 1500 € (t6-t10) 200 € statt 2000 € (t11-t20)	B-alt Sparein- zahlung /Jahr 150 € statt 1500 € (t6- t10) 200 € statt 2000 € (t11-t20)	B-alt-b Spareinzah- lung /Jahr 3000 € statt 1500 € (t6- t10) 4000 € statt 2000 € (t11- t20)
1994- 1998	5.404 €	388 €	16.708 €	5.404 €	16.708 €	16.708 €
1999- 2003	6.354 €	3.169 €	18.890 €	7.704€	20.240€	17.390€
1994- 2003 (Ø)	5.879€	1.779€	17.799€	6.554 €	18.474 €	17.049 €
(/monat)	490 €	148 €	1.483 €	546 €	1.540 €	1.421 €
2004- 2008	5.531 €	4.139 €	19.739 €	7.331 €	21.539 €	17.739 €
2009- 2013	6.088 €	6.644 €	21.645 €	7.888 €	23.445 €	19.645 €
2004- 2013 (Ø)	5.810 €	5.392 €	20.692 €	7.610 €	22.492 €	18.692 €
(/monat)	484 €	449 €	1.724 €	634 €	1.874 €	1.558 €
t21-t25 (Ø)*	7.488 €	22.771 €	23.045 €	9.288 €	24.844 €	21.045 €
Monatl.	624 €	1.898 €	1.920 €	774 €	2.070 €	1.754 €

Einige interessante Beobachtungen sind daher hinsichtlich des monatlich verfügbaren Durchschnittsbudgets für den Lebensstandard festzustellen, das vor allem für die ersten 5 Jahre, aber auch nach 10 Jahren noch extreme Unterschiede zeigt (die ersten 5 Jahre stärker, weil dann die Einkommen für A2 (Eigentumserwerb) steigen, die Kreditraten jedoch sinken);

- *In den ersten zehn Jahren:* Während dem Käuferhaushalt A2 etwa nur 148 € zur Verfügung stehen (für 4 Personen!), sind es für A1 etwa 3,3-mal so viel (490 €), für B (Erbenhaushalt) beinahe 10 mal so viel.
- *Vom elften bis zum 20. Jahr* gleichen sich die Werte von Eigentums-käufer und Mieter im Durchschnitt beinahe an (der weniger sparsame Mieter A1 alt liegt etwas darüber, weil weniger zur Seite gelegt wird), unterschieden sich aber immer noch um etwa 30 € im Monat.
- Der Vergleich zum Erben B zeigt hier zwar einen geringeren Unterschied als im ersten Zeitraum, ist aber immer noch signifikant: drei bis vier Mal so viel wie dem Wohnungskäufer steht B zur Verfügung (bzw. nur etwas weniger bzw. mehr in den Alternativversionen).
- *Im Durchschnitt der 20 Jahre* stehen dem Erbenhaushalt B also in diesem Zeitraum etwa 5 Mal so viel wie dem Wohnungskäufer für diverse Anschaffungen/Dienstleistungen zur Verfügung. Etwas geringer ist der Unterschied zum Mieter, es handelt sich aber immer noch um des Dreifache.

Ausgewählte Vergleichsbeispiele im Detail

Ausgewählte Vergleichsbeispiele (wenn möglich mit jeweiligem Marktwert)** Jährlich							
		A1	A1-alt	A2****	B	B-alt	B-alt-b
Urlaub****	pro ZR und Jahr						
ZR1		39,19	43,69	11,86	118,66	123,16	113,66
ZR1-D		3,92	4,37	1,19	11,87	12,32	11,37
ZR1-D-50		1,96	2,18	0,59	5,93	6,16	5,68
ZR2		29,05	38,05	26,96	103,46	112,46	93,46
ZR2-D		2,90	3,80	2,70	10,35	11,25	9,35
ZR2-D-50		1,45	1,90	1,35	5,17	5,62	4,67
t21-t25*-D-50		1,87	2,32	5,69	5,76	6,21	5,26
Gastro****	pro Jahr und Monat						
ZR1-D		145,25	163,85	44,48	444,98	461,85	426,23
(monatl.)		12,10	81,92	3,71	37,08	38,49	35,52
ZR1-D-50		72,62	81,92	22,24	222,49	230,93	213,11
(monatl.)		6,05	6,83	1,85	18,54	19,24	17,76
ZR2-D		96,83	126,83	89,87	344,87	374,87	311,53
(monatl.)		8,07	10,57	7,49	28,74	31,24	25,96
ZR2-D-50		48,42	63,42	44,93	172,43	187,43	155,77
(monatl.)		4,03	5,28	3,74	14,37	15,62	12,98
t21-t25-D-50		62,40	77,40	189,77	192,04	207,04	175,37
(monatl.)		5,20	6,45	15,81	16,00	17,25	14,61

ZR1 = 1994-2003 | ZR2 = 2004-2013 | t21-t25 = Prognose für 2014-2018

D = Durchschnitt | D-50 = 50% des verfügbaren Durchschnittsbudgets

Für den längerfristigen zeitlichen Vergleich wurden hier zwei Beispiele zur näheren Definition des ansonsten schwer eingrenzbaeren Begriffs „Lebensstil“ gewählt, die jährlich bzw. monatlich von Interesse sind und somit den allgemeinen Standard relativ gut abbilden.¹ Dies wäre zum einen ein grö-

¹ Was ist wie oft leistbar?

*ceteris paribus nach Werteinheiten t16-t20 gerechnet (Inflation wird nicht berücksichtigt); Kinder-Bildungsausgaben, etc. Wert halbiert; für A2 Schuldendienst fällt weg; A2-B im Prinzip nun gleichauf.

**zu jeweiligem Referenzzeitpunkt/rahmen – Welche Leistungen wären mit dem verbliebenen Geld (Lebensstil-Budget) möglich? (also z.B. in Zeitrahmen t1-t5, in ZR1-Durchschnittsjahr, in Zeitrahmen ZR1, etc.) ZR1/ZR2 bezeichnet hier nicht die Summe aus obigen beiden 5-Jahreszeiträumen, sondern

ßerer Urlaub (1.500 €/Zeitraum 1 (erste zehn Jahre) bzw. 2.000€/ZR2) so wie ein Restaurantbesuch (bzw. alternative Gastronomie-Leistungen im Wert von 40 bzw. 60 €).

Bei Verwendung von 50% des Lebensstandard-Budgets ergibt dies ein eindeutiges (und plausibleres) Bild: Vor allem Haushalt A2 (Eigentumserwerb) könnte einen derartigen Urlaub im ersten Zeitraum nicht bzw. nur sehr eingeschränkt wahrnehmen. Er müsste für einen einmaligen, jährlichen Urlaub auf andere Ausgaben verzichten bzw. beinahe 100% dieses Budgets in Anspruch nehmen müsste – obwohl in den ersten 5 Jahren etwa überhaupt kein Geld für andere Investitionen genutzt oder angespart wurde.

A1 (Mieter) könnte in beiden Varianten etwa zwei vergleichbare Urlaube tätigen.

die möglichen Anschaffungen in den jeweiligen 10 Jahren des Zeitrahmens nach durchschnittlichen Marktpreisen über diese zehn Jahre; ZR1-D bzw. ZR2-D bezeichnet ein durchschn. Jahr in diesen Zeiträumen.

Referenzleistung/Produkt/Werte

***Urlaub: Sommerurlaub 1.500 € bzw. 2.000 € (ZR2 bzw. Ausblick)

***Gastro: einmal Essen gehen 40 € bzw. 60 € (ZR2 bzw. Ausblick)

Anzumerken ist, dass diese Werte sich auf die Verwendung von 100% des Lebensstil-Budgets beziehen, das Geld also ausschließlich dafür investiert werden müsste; die zweite Zeile gibt daher an, wie oft sich diese Leistung bei Verwendung von 50% dieses Budgets ausgeben würde. Diese Konzentration auf eine bestimmte Leistung ist in manchen Fällen wohl etwas zu hoch eingeschätzt (gerade auch, wenn etwa der Bedarf besteht, den verfügbaren Betrag als Sparanlage zu nutzen), in anderen Fällen wiederum reichen diese 50% nicht aus, um eine derartige Anschaffung zu tätigen. (Für eine plausiblere Absolutzahl würde es sich daher anbieten, einen Wert <50% anzunehmen; etwa ist kaum davon auszugehen, dass 50% des Lebensstil-Budgets für Lego-Produkte verwendet werden.) Die Zahlen verdeutlichen aber den relativen Unterschied zwischen den Fällen, der hier im Vordergrund steht.

Zu beachten ist auch, dass es sich hier um Anschaffungen handelt, die für 4 Personen getätigt werden!

****Für A2 ist nun freilich ebenso eine höhere Spareinlage möglich; ebenso ist für A1 und B möglich, die „freigewordenen“ 1.400 € anderwärtig einzusetzen, etwa auch zu sparen.

Erbenhaushalts B könnte demgegenüber – natürlich hypothetisch - sechs Urlaube buchen.

Im zweiten Zeitraum ist die Situation weniger drastisch, vor allem der Unterschied zwischen dem Schuldnerhaushalt mit Wohnungseigentum und dem Miet-Haushalt A1. Haushalt B kann aber immer noch mehr als doppelt so oft auf Urlaub fahren (etwa 5 statt 1 bis 2).

Essen gehen ist für Haushalt A1 (Mieter) etwa 6 Mal monatlich möglich, also theoretisch öfter als einmal pro Woche. Dafür müssten aber 50 Prozent dieses Lebensstilbudgets in Anspruch genommen werden.

Für Haushalt A2 ist dies (aufgrund der starken Schuldenlast zu Beginn) nur 1 oder maximal 2 Mal möglich – unter ebenso harten Bedingungen.

Der Erbenhaushalt B könnte hingegen öfter als jeden zweiten Tag Essen gehen – oder aber mehr oder hochwertiger konsumieren.

In relativer Hinsicht entschärft sich die Situation, wie zu erwarten, im zweiten Zeitraum etwas, wobei anzumerken ist, dass die hier angenommenen gestiegenen Preise (60 € statt 40 €) dazu führen, dass A1 und B (absolut) weniger derartige Leistungen in Anspruch nehmen können – was übrigens auch für die Urlaube gilt –, A2 (Eigentumswohnung) dagegen, aufgrund der stark gesunkenen Ausgaben durch die niedrigere Schuldenlast hier beinahe mit A1 gleichziehen kann (in den letzten 5 Jahren überschreiten die finanziellen Möglichkeiten, wie oben ausgeführt, die von A1 bereits) und daher relativ gesehen beinahe doppelt so oft im Monat Essen gehen kann (einmal pro Woche, nach diesem Modell).

Vergleicht man die Preise für Salzburger Privatschulen (für die American International School momentan ca. 18.000 bis 57.000 € im Jahr; für das Gymnasium Borromäum ohne zusätzliche Leistungen 12x 126 €, also 1512 €/Jahr; siehe Erzdiözese Salzburg Internetpräsenz; Wirtschaftsblatt

20.11.2013) zeigt sich, in welchem Ausmaß das (Lebensstil)Budget ange-tastet werden müsste, um zusätzlich in Bildung der Kinder investieren zu können (wobei freilich zu klären wäre, inwiefern dies tatsächlich als „bes-sere Bildung“ anzusehen ist). Die Dimensionen dieser Leistungen sind also noch einmal um einiges höher anzusetzen; vgl. unten Lebensstandard-Berechnungen in Bezug auf das angesparte Vermögen. Für derartige Schul-leistungen müssten entweder auf den KFZ-Kauf verzichtet werden, oder aber die hier als „Lebensstandard-Budget“ bezeichneten Mittel zusätzlich angespart werden. Dies selbst im Falle des Erbenhaushalts B (der im Zeit-raum 1 durchschnittlich ca. 18.000 € jährlich für den „Lebensstil“ übrig hat).

Punktuelle Beispiele

Die hier angeführten Beispiele (bzw. Produkte und Dienstleistungen, die einen gewissen Eindruck von der allgemeinen Teuerung oder Kostensenkung im Zeitverlauf geben), sind als punktuelle Vergleiche zu willkürlich gewählten Zeitpunkten aufzufassen (bzw. richten sich nach der jeweiligen Verfügbarkeit und Erhebung), wobei darauf geachtet wurde, einen signifi-kanten zeitlichen Abstand zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Art der hier aufgeführten Produkte und Dienstleistungen ist zu sagen, dass diese einerseits als gewisse „Standard-Luxusgüter“ ver-standen werden, die nur minimal über den Durchschnitt hinausweisen bzw. diesem entsprechen (nur in Umfang und Qualität variieren), sowie weiters die Lebenswirklichkeit einer Familie mit zwei Kindern relativ gut einzufan-gen vermögen. Alle Berechnungen beziehen sich auf ein Durchschnittsjahr bei Verwendung von 50% des „Lebensstandard-Budgets“. Die Werte sind vor allem relativ von Interesse, da sie in absoluten Zahlen teilweise nur hypothetische Anschaffungen beschreiben, teilweise aber durchaus nahe an tatsächliche Situationen heranreichen.

Relativer Vergleich (wie oft leistbar?)						
ZR (=Zeitraum) 1 = 1994-2003 ZR2 = 2004-2013 t21-t25 = Prognose für 2014-2018						
D = Durchschnitt D-50 = 50% des verfügbaren Durchschnittsbudgets						
	A1 Mietwohnung		A2 Eigentumswohnung.		B Erbwohnung	
6-Tages-Familienskipass 300 €/2010 (zu ZR2)	9,68 (mal leistbar) (ZR2-D-Jahr)		8,99 (ZR2-D-Jahr)		34,49 (ZR2-D-Jahr)	
Freibad-Familien-Saisonkarte 57,70 €/2003 (zu ZR1)	50,94 (ZR1-D-Jahr)		15,42 (ZR1-D-Jahr)		154,24 (ZR1-D-Jahr)	
Kinokarte für eine Person 7 € / 2001 – 8,50 € / 2011	34,99 (monatlich)	28,48 (monatlich)	10,59 (monatlich)	26,43 (monatlich)	105,95 (monatlich)	101,43 (monatlich)
Durchschnittlicher Flachbildschirm 450 €/2002 – 250 € / 2014	65,32 (im gesamten ZR2)	116,20 (im gesamten ZR2)	19,77 (im gesamten ZR2)	107,84 (im gesamten ZR2)	197,77 (im gesamten ZR2)	413,84 (im gesamten ZR2)
Brettspiel 41 €/2001 – 31,70 € / 2011	71,69 (ZR2-D-Jahr)	91,64 (ZR2-D-Jahr)	21,70 (ZR2-D-Jahr)	85,05 (ZR2-D-Jahr)	217,06 (ZR2-D-Jahr)	326,37 (ZR2-D-Jahr)
Waschmaschine (zusätzlich zu bereits berücksichtigtem Unvorhergesehen) 638 € / 2001 – 546 € / 2011	46,07 (im gesamten ZR2)	53,20 (im gesamten ZR2)	13,94 (im gesamten ZR2)	49,38 (im gesamten ZR2)	139,49 (im gesamten ZR2)	189,49 (im gesamten ZR2)
Lego-Hobbit-Set 2014 (bsphaft für größeres Geschenk) 100 €/2013	29,05 (ZR2-D-Jahr)		26,96 (ZR2-D-Jahr)		103,46 (ZR2-D-Jahr)	
LEBENSSTIL-BUDGET						
1994-03 (Ø/Jahr)	5.879 €		1.779 €		17.799 €	
1994-03 (Ø/Monat)	490 €		148 €		1.483 €	
2004-13 (Ø/Jahr)	5.810 €		5.392 €		20.692 €	
2004-13 (Ø/Monat)	484 €		449 €		1.724€	

3.2 Lebensstandard basierend auf Vermögen

VERMÖGEN						
	A1 Miet- wohnung	A2*** Eigen- tumsw.	B Erbwoh- nung	A1-alt Sparein- zahlung /Jahr 150 € statt 1500 € (t6-t10) 200 € statt 2000 € (t11-t20)	B-alt Sparein- zahlung /Jahr 150 € statt 1500 € (t6- t10) 200 € statt 2000 € (t11-t20)	B-alt-b Spareinzah- lung /Jahr 3000 € statt 1500 € (t6- t10) 4000€ statt 2000€ (t11- t20)
GESAMTVERMÖGEN (Geldvermögen + Sachvermögen + Immobilienvermögen – Verschuldung) <i>Immobilienvermögen:</i> 1993/t0 im Wert von 220.000 € - 2013/t20 Wert 362.160 € <i>Sachvermögen:</i> 1993/t0 KFZ im Wert von 8000 € (Vermögensminderung) – t10/t11 neues KFZ im Wert von 20.000€ (Vermögensminderung) – t20/t21 neues KFZ im Wert von 25.000 € <i>Mieten (A1):</i> t1-t5 im Durchschnitt: 11.880 €/Jahr t6-10: 13.145 € t11-15: 14.875 € t16-t20: 16.290 € <i>Schulden (A2):</i> Kredit im Umfang von 190.000 € (t0) – zurückgezahlt in laufenden Raten bis 2013 (t20) t1-t5 im Durchschnitt: 16.320 €/Jahr t6-t10: 15.720 € t11-t15: 15.600 € t16-t19: 15.000 € t20: 13.635,32 €						
1994 (t1)	45.280 €	46.299 €	261.280 €	45.280 €	261.280 €	261.280 €
1999 (t6)	49.331 €	55.901 €	242.651 €	47.960 €	241.280 €	244.988 €
2004 (t11)	49.388 €	106.455 €	253.148 €	40.506 €	244.266 €	268.011 €
2009 (t16)	59.185 €	223.263 €	316.045 €	40.285 €	297.144 €	346.567 €
2013 (t20)	62.434 €	386.382 €	424.594 €	35.798 €	397.958 €	467.176 €

Immobilienvermögen*						
1994 (t1)	0 €	216.000 €	216.000€	0 €	216.000 €	216.000 €
1999 (t6)	0 €	193.320 €	193.320 €	0 €	193.320 €	193.320 €
2004 (t11)	0 €	203.760 €	203.760 €	0 €	203.760 €	203.760 €
2009 (t16)	0 €	256.860 €	256.860 €	0 €	256.860 €	256.860 €
2013 (t20)	0 €	362.160 €	362.160 €	0 €	362.160 €	362.160 €
Sachvermögen**						
1994 (t1)	5.280 €	5.280 €	5.280 €	5.280 €	5.280 €	5.280 €
1999 (t6)	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €
2004 (t11)	13.200 €	13.200 €	13.200 €	13.200 €	13.200 €	13.200 €
2009 (t16)	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €
2013 (t20)	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €
t21	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €
Geld- und Sachvermögen****						
1994 (t1)	45.280 €	15.280 €	45.280 €	45.280 €	45.280 €	45.280 €
1999 (t6)	49.331 €	16.476 €	49.331 €	47.960 €	47.960 €	51.668 €
2004 (t11)	49.388 €	14.514 €	49.388 €	40.506 €	40.506 €	64.251 €
2009 (t16)	59.185 €	21.388 €	59.185 €	40.285 €	40.285 €	89.707 €
2013 (t20)	62.434 €	24.222 €	62.434 €	35.798 €	35.798 €	105.017 €

Verschuldung						
1994 (t1)	0 €	184.981 €	0 €	0 €	0 €	0 €
1999 (t6)	0 €	153.894 €	0 €	0 €	0 €	0 €
2004 (t11)	0 €	111.817 €	0 €	0 €	0 €	0 €
2009 (t16)	0 €	55.435 €	0 €	0 €	0 €	0 €
2013 (t20)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	A1	A2	A3	A1-alt	B-alt	B-alt-b

*Immobilienvermögen nach geltenden Marktpreisen

**Sachvermögensminderung = Wertverlust Auto, grob geschätzt

***A2: 362.160 € = Wert der Immobilie 2013 | 311.835,32 € = gesamter zurückgezahlter Kreditbetrag (inkl. Zinsen; vgl. 190.000 € wurden aufgenommen) | 50.324,68 € = Gewinn nach 20 Jahren

****Spar-Einzahlung erfolgt | zu t1 und t11 Autokauf erfolgt | erneuter Autokauf erst t21

Der Vermögensverlauf zeigt deutliche Unterschiede, was die verschiedenen Varianten betrifft. Hervorzuheben ist allerdings, dass bei der gewählten Standard-Sparquote A2 (Eigentumserwerb) gerade so viel Finanzvermögen zur Verfügung hat, um die Neuwagen nach 10 (11) bzw. 20 (21) Jahren anzuschaffen, während sowohl A1 als auch B (bei gleicher Sparquote) ungleich mehr übrig bleibt, auch nach dem getätigten Kauf (vergleiche t11) 14.000 € (die „eiserne Reserve“) zu etwa 49.000€, was hier auf den höheren Startwert zurückzuführen ist, der nicht für den Kredit verwendet werden musste.

Des Weiteren kann für den Zeitraum nach dem 20. Jahr angenommen werden, dass der Wohnungskäufer nun erheblich mehr Geld für Ansparungen zur Verfügung steht als A1, etwa gleich wie Haushalt B also, dessen Vermögen jedoch (im Falle alt-b) erheblich höher ist (durch 20 Jahre höhere Ansparung), und dies ebenso im Standardfall wie im Beispiel B-alt, da auch hier der höhere Startwert den Unterschied ausmacht – selbst bei Einzahlung von einem Zehntel des Betrags, den A2 einzahlt über die Laufzeit. Selbst dieser Betrag liegt (auch bei A1-alt) deutlich über dem von A2,

der zehn Mal mehr eingezahlt hat und dafür eine Lebensstandards-Minderung in Kauf nehmen musste. Die Bilanz unterscheidet sich freilich insofern stark, als A2 seine Immobilie jederzeit verkaufen und – mit Gewinn – auf Variante A1 umstellen könnte, und daher selbst bei gleich hohen Ausgaben wie A1 über eine stärkere Vermögensposition verfügt (allerdings keiner vergleichbaren wie B, zumal dieser Haushalt ebenso verkaufen könnte; siehe aber Lebensstandard-Berechnungen weiter unten).

Zusätzlich soll hier noch kurz die Möglichkeit thematisiert werden, gewisse größere Anschaffungen oder Investitionen (Zweitwagen/besserer Erstwagen, Zweitimmobilie, Aktienkauf) auf Basis des angesparten Vermögens zu tätigen.

Am Vermögen zeigt sich auch die erhebliche Wirkung zweier Einflussgrößen: des deutlich höheren Startwerts für A1 (Mieter) und B (Erbe) einerseits - Haushalt A2 (Eigentumserwerb) hat mit drei Viertel des Geldvermögens zu Beginn den Immobilienerwerb mitfinanziert - sowie des unterschiedlich einbezahlten Betrags in den Alternativvarianten (alt) andererseits.

Interessant ist hier, dass der von A1-alt und B-alt geringer eingezahlte Sparbetrag (ein Zehntel von A2 ab dem sechsten Jahr), für die beiden Varianten dennoch zu weit höheren Vermögenswerten führt als von A2 im selben Zeitraum - was für den Vergleich zwischen A1-alt und A2 durchaus von Relevanz ist (siehe weiter unten).

Für B (Wohnraumerbe) zeigt sich des Weiteren, dass dessen zweite Alternativvariante (B-alt-b; doppelte Sparquote im Vergleich mit A2) nur zu einem gering anderen Lebenswandel führt, da sich das laufende Budget relativ gesehen für B-alt-b im Vergleich mit B (gleiche Einzahlung wie A2) nur gering unterscheidet (ab dem 21. Jahr aber freilich sogar unter dem des Wohnungskäufers A2 liegt, sofern dieser Haushalt nicht - wie aller-

dings wohl anzunehmen wäre - das nun vom laufenden Budget frei gewordene Geld - der Kredit ist zurückgezahlt - eher sparen oder investieren als für einen finanziell anspruchsvolleren Lebensstil verwenden würde). Die Vermögenswerte (B zu B-alt-b) sind aber gerade im Durchschnittsjahr des zweiten Zeitraums erheblich anders. Die folgende Tabelle vermittelt eine konkrete Idee dieses Unterschieds. Zusätzlich soll an dieser Stelle auch noch kurz die Möglichkeit thematisiert werden, gewisse größere Anschaffungen oder Investitionen (Zweitwagen/besserer Erstwagen, Zweitimmobilie, Aktienkauf) auf Basis des angesparten Vermögens zu tätigen.

Die folgende Tabelle vermittelt eine konkrete Idee dieses Unterschieds.

Lebensstandard/Vermögenslage + Einmalkäufe						
	A1 Miet- wohnung	A2 Eigen- tumsw.	B Erbwoh- nung	A1-alt Sparein- zahlung /Jahr 150 € statt 1500 € (t6-t10) 200 € statt 2000 € (t11-t20)	B-alt Sparein- zahlung /Jahr 150 € statt 1500€ (t6- t10) 200 € statt 2000 € (t11-t20)	B-alt-b Spareinza- hlung /Jahr 3000 € statt 1500 € (t6- t10) 4000 € statt 2000€ (t11- t20)
Vermögenslage (Spareinlagen bzw. Geldvermögen <u>exkl. Sachvermögen!</u>)						
2003 (t10)	53.865 €	19.302 €	53.865 €	46.862 €	46.862 €	65.796 €
2004 (t11)	36.188 €	6.102 €	40.665 €	33.662 €	33.662 €	52.596 €
2013 (t20)	62.434 €	20.222 €	62.434 €	31.798 €	31.798 €	101.017 €
2014 (t21)	39.434 €	-2.778 €	39.434 €	8.798 €	8.798 €	78.017 €

EINMALKÄUFE** (wie oft leistbar?)						
Zweitwagen bzw. teurerer Erstwagen						
2003 (10.000€)	5,39	1,93	5,39	4,69	4,69	6,58
2004 (10.000€)	3,62	0,13	3,62	2,73	2,73	5,11
2013 (15.000€)	3,90	1,35	3,90	2,12	2,12	6,73
2014 (15.000€)	2,23	-0,32	2,23	0,45	0,45	5,07
Zweitimmobilie (45qm)***						
2003 (98.685€)	0,55	0,20	0,55	0,47	0,47	0,67
2004 (101.880€)	0,36	0,01	0,36	0,27	0,27	0,50
2013 (181.080€)	0,32	0,11	0,32	0,18	0,18	0,56
2014	0,18	-0,03	0,18	0,04	0,04	0,42
Aktienkauf (im Wert von 10.000€/15.000€ > siehe Werte oben)						
	A1	A2	A3	A1-alt	B-alt	B-alt-b

*ZR1-D beinhaltet den Autokauf im Umfang von 20.000 € noch nicht, ZR2-D inkludiert ihn, allerdings den Kauf im Umfang von 25.000 € noch nicht! ZP2 bzw. ZP3 beinhalten die Autokäufe jeweils noch nicht

**2003/13 auf 2004/14 finden jeweils Erstwagen-Käufe statt | Wert hier vor bzw. nach diesem Kauf!

***Aktueller Marktwert nach qm²-Preisen der Stadt Salzburg (AK 2012) | Werte 2013 für 2014

Zwei Dinge stechen hier besonders hervor. Einerseits die theoretische Möglichkeit von Haushalt B-alt-b zum Zeitpunkt 2004 beinahe 2/3 einer 45qm-Wohnung finanzieren zu können (wenn etwa 1/3 – quasi die restlichen 30.000€ als Kredit aufgenommen würden, so könnte dieser relativ rasch abgezahlt werden, ohne größere Einbußen zu verlangen; vergleiche das laufende Budget und die jährlichen Möglichkeiten; etwa 5 Jahre wären im ersten Zeitraum bei Verwendung von 50% des Lebensstil-Budgets notwendig, das allerdings dann noch immer 2 bis 5 mal so hoch wäre wie von A1 bzw. A2) – allerdings vor dem KFZ-Kauf. Auch von Interesse ist der rot markierte geringe bzw. mit negativem Vorzeichen gesehene Wert von A2. Dies ist darauf zurückzuführen, dass das Sparvermögen zum Zeitpunkt 2014 nominell negativ ist (aufgrund des Autokaufs; dies allerdings nur minimal. Es wird davon ausgegangen, dass der Verkauf des Altwagens dies ausgleichen würde; dies wurde hier nicht mit eingerechnet). Im Zeitraum 2 zeigt sich daher zwar ein Aufschwung (oder beinahe ein „Überholen von A2 gegenüber A1“) des laufenden Budgets von A2, allerdings liegen die Vermögenswerte immer noch klar hinter denen des Erbenhaushalts wie des Mieterhaushalts.

4. Fazit

Hinsichtlich des *Faktors Erbe* konnte, anhand angenommenen Settings gezeigt werden, dass sich der Lebensstandard von Haushalt A1 (Mieter) c. p. fortsetzen wird, evtl. auch ein ähnlich großes Vermögen weitervererbt werden kann wie zu Beginn erhalten wurde.

Der Fall A2(Eigentumserwerb) zeigt jedoch, dass die Eigentumsanschaffung und vergrößerte Sparmöglichkeit nach dem Betrachtungszeitraum die Voraussetzungen dafür schafft, dass die nächste Generation (bzw. die Kinder) aus Haushalt A2 in einer weiterführenden, vergleichbaren Betrachtung sich der Situation B (Wohnungserbe) annähern würden bzw. deren Startsetting darstellen.

Die Kinder der Familie B hingegen würden zur Immobilie ein größeres (Start-)Vermögen erben (oder eine Zweitimmobilie, je nach weiterer Anlageentscheidung); der Lebensstandard ist von Beginn an am höchsten und setzt sich dementsprechend fort (steigert sich zusätzlich „exponentiell“).

In etwas verkürzter Folgerung kann also aus dem Beispielfall (und den österreichischen Vergleichsdaten) geschlossen werden,

- dass Immobilieneigentum einen intergenerationellen Anstieg des Vermögens wie des *Lebensstandards* begünstigt,
- mangelndes Vermögen jedoch den Lebensstandard stagnieren lässt. Ein positiver Zusammenhang ist also (wenig überraschend) vorhanden (auch und vor allem über das 20. Jahr hinaus).
- Die relativen Unterschiede des Betrachtungsfalls (im Zeitraum bis zum 20. Jahr) zeigen zudem massive relative Unterschiede im Lebensstandard – gemessen an dem frei verfügbaren Budget nach

diversen Fixkosten und Kosten für einen gewissen durchschnittlichen Mindeststandard.

- Diese Unterschiede verändern sich zwischen Mieter A1 und Wohnungserben B zunächst kaum, allerdings nehmen sie durch den steigenden Mietpreis zu.
- Der Wohnungskäufer A2 schließt zum Wohnraumerben B und Mieter A1 auf, letzteren Haushalt „überholt“ er in den letzten 5 Jahren sogar und zieht schließlich mit B gleich.
- Die Vermögensposition unterscheidet sich jedoch auch am Endzeitpunkt stark (was allerdings wiederum je nach Spar- und Anlageverhalten extreme Variationen aufweisen kann).
- Wohnungskäufer A2 hat im Vergleichszeitraum (erste zwanzig Jahre) absolut den geringsten Lebensstandard zu verzeichnen, während der Mieter A1 zwischen dem Erben B und A2 liegt (allerdings näher an A2 als an B). Er hat aber die Möglichkeit eines verstärkten Sparverhaltens, was die Vermögensbildung für die nach dem hier untersuchten Zeitraum liegenden Jahre, d. h. für das höhere Alter oder die nächste Generation verbessern sollte.
- In dieser Hinsicht kann aber Wohnungskauf-Haushalt A2 vor allem ab dem 21. Jahr in kurzer Zeit vermutlich aufschließen bzw. den Mieter A1 auch hier „überholen“.
- Wohnungserbe B bleibt absolut sowohl im Betrachtungszeitraum als auch danach klar an erster Stelle in Bezug auf Vermögen und Lebensstandard. Die Realverluste für A1 und B wirken sich für erstere ungleich stärker aus wie für letztere. A2 hat trotz der steigenden Kosten in allen anderen Bereichen aufgrund der sinkenden Wohnkosten (wenn der Schuldendienst für den Wohnkredit hier

wie in der Rechnung inbegriffen sind), einen Realgewinn über den Betrachtungszeitraum zu verzeichnen. Der tatsächliche Reallohnverlust – der im Beispielsfall für alle drei Haushalte wohl etwas zu niedrig angesetzt ist – wirkt sich für A2 insofern also weniger stark aus, als dies den einzigen Haushalt mit einer relativen Lebensstandard-Steigerung darstellt.

Bei gleicher Ausgangsposition, die sich lediglich aufgrund des Faktors Immobilienerbe unterscheidet (bzw. bei der Eigenfinanzierung der Immobilie als Hauptwohnsitz zwischen Mietwohnung und Eigentumswohnung unterscheidet; A1-A2), kann zusammenfassend gefolgert werden, *dass der Lebensstandard-Unterschied über den gesamten Zeitraum relativ betrachtet drastisch ausfällt*. Dies tangiert die ökonomische Situation generell und vor allem auch jeweiligen Möglichkeiten der Ausbildung der Kinder.

Um hier eine ausgeglichenerere gesellschaftliche Dynamik zu fördern, sind vor allem steuernde Maßnahmen seitens der Politik erforderlich. Angesichts vermehrter Kritik an dem eingreifenden und umverteilenden Staat geht es aber viel mehr darum, nicht einen Rückzug der öffentlichen Hand zu befürworten, sondern vielmehr Art und Umfang der wirtschaftspolitischen Akzente zu diskutieren. Nicht zuletzt ginge es in diesem Diskurs von höchster Zukunftsrelevanz darum, wachsender gesellschaftlicher Interdependenz Rechnung zu tragen und eine mündige Gesellschaft zu fördern.

Unabhängig von den konkreten Maßnahmen zur politischen Steuerung dieser Dynamiken hat die ökonomische Situation markante Auswirkungen auf das politische Interesse von Menschen.

In Salzburg weisen etwa Stadtteile mit wirtschaftlich stärkerer Bevölkerung eine höhere Wahlbeteiligung auf als jene mit weniger finanzkräftigen Haushalten (JBZ-Arbeitspapiere 26, 84). Mit geringer Bildung erhöht sich das Risiko in Armut zu geraten, geringere Qualifikationen mindern die Chance, Arbeit zu finden. Die Wohnsituation hat – wie die hier vorgelegte

Untersuchung gezeigt hat – einen entscheidenden direkten oder indirekten Einfluss nicht nur auf die Lebensrealität unmittelbar betroffenen Menschen, sondern auch auf die der nächsten Generationen.

Letztlich wäre eine moralisch-ethische Wertung über Rechtmäßigkeit und Notwendigkeit politischer Umverteilung zu treffen bzw. die Frage der Besteuerung von Immobilien(erbtschaften) im Kontext von Gerechtigkeitsfragen zu diskutieren, sowohl was das Erbe durch Erbe (B-Kinder von B-Eltern) als auch das Erbe durch Erarbeitung betrifft (A2-Kinder von A2-Eltern).

Es ist in diesem Zusammenhang also auch auf einen anderen Teilfaktor der Immobilienerbschaft hinzuweisen: den Wohn- und Immobilienmarkt. Ein essentieller Baustein der unterschiedlichen Lebensverläufe machen die Wohnkosten nicht nur aufgrund des geringen Vorhandenseins in Fall B bzw. des relativ stärkeren Vorhandenseins in Fällen A aus, sondern vor allem die absolut starken bzw. hohen Kosten für Wohnen bzw. Eigentumsfinanzierung (letzere verlangt einen „Schmerzens“-Beitrag und eine gewisse Risikobereitschaft, die Fall A1 nicht zu tragen bereit ist, um einen gewissen Lebensstandard wahren zu können). Die Diskussion um Immobilienerbschaften darf daher die absoluten Kosten für Immobilienfinanzierung und Erhaltung (die dann ebenso auf die Erben zutrifft) nicht außer Acht lassen und muss die Gestaltung des Immobilienmarkts in den Vordergrund rücken.