

## Verteilung des Immobilienvermögens in Deutschland

Tim Clamor / Ralph Henger, März 2013

**Das private Immobilienvermögen in Deutschland verdoppelte sich in den vergangenen 20 Jahren auf 6 Billionen Euro. Mit gut der Hälfte am Privatvermögen stellt es weiterhin die wichtigste Anlageklasse dar. Das Immobilienvermögen ist analog zu anderen Vermögenspositionen ungleich zwischen Gering- und Gutverdienenden, Alten und Jungen, Erwerbs- und Nichterwerbstätigen sowie zwischen Westdeutschland und Ostdeutschland verteilt. Rund die Hälfte der Bevölkerung verfügt über Haus- und Grundbesitz. Das reichste Fünftel besitzt 75 Prozent des Immobilienvermögens. In den letzten Jahren war keine merkliche Veränderung der Verteilung zu erkennen.**

Stichwörter: Immobilienvermögen, Vermögensverteilung, Mikrodatenanalyse, Erbschaften  
JEL-Klassifikation: D12, D31, E21, R20

### Bedeutung des Immobilienvermögens

Immobilien bilden die wichtigste Vermögensgrundlage für die privaten Haushalte in Deutschland. Derzeit ist rund die Hälfte des materiellen privaten Vermögens in Immobilien investiert. Darüber hinaus spielt die Schaffung von Eigentum bei der Alterssicherung eine zunehmend wichtigere Rolle. Zum materiellen privaten Vermögen gehört neben dem Immobilienvermögen auch das Gebrauchs- und Geldvermögen (Übersicht), welches besonders bei Selbstständigen und Einzelkaufleuten sehr schwer vom Betriebsvermögen abgegrenzt werden kann. Aufgrund der Vielzahl der Vermögensarten und von Erfassungs- und Bewertungsproblemen beschränken sich die meisten Analysen zum Vermögen privater Haushalte auf das Geld- und Sachvermögen und lassen die im Lebensverlauf erworbenen Sozialvermögen und das Humankapital außen vor (Ammermüller/Weber/Westerheide, 2005, Frick/Grabka/Hauser, 2010).

Zum direkten privaten Immobilienvermögen gehören das selbstgenutzte und das vermietete Haus- und Wohnungseigentum einschließlich des Grundbesitzes sowie vermietete Gewerbeimmobilien. Hinzu kommen indirekte Beteiligungen am Immobilienvermögen, zum Beispiel Investitionen in offene und geschlossene Immobilienfonds, die in der Regel aber dem Geldvermögen zugeordnet sind und in diesem Beitrag nicht näher betrachtet werden.

Übersicht

## Vermögensarten

Darstellung und Abgrenzung der Vermögensarten privater Haushalte



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln

 Institut der deutschen  
Wirtschaft Köln

Für die makroökonomische Vermögensbetrachtung stehen die sektoralen und gesamtwirtschaftlichen Vermögensbilanzen zur Verfügung, die gemeinsam von der Deutschen Bundesbank und dem Statistischen Bundesamt im Rahmen der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen (VGR) erstellt werden. Die dort abgebildeten materiellen nominalen Vermögensbestände der privaten Haushalte in Deutschland stiegen im Zeitraum 1991 bis 2011 von 5,4 auf knapp 11,8 Billionen Euro an. Ohne die Kreditschulden von derzeit insgesamt 1,5 Billionen Euro verbleibt ein Nettovermögen von rund 10,2 Billionen Euro.

Das gesamte Immobilienvermögen betrug gemäß der VGR im Jahr 2011 knapp 6,0 Billionen Euro und hat sich damit in den letzten 20 Jahren nominal mehr als verdoppelt (Tabelle 1). Wird auch das gewerbliche Immobilienvermögen für Nichtwohnbauten berücksichtigt, beträgt das gesamte Immobilienvermögen in Deutschland auf Grundlage der VGR im Jahr 2011 gut 9 Billionen Euro (Demary et al., 2009). Die Wachstumsraten haben kaum unter der Finanzkrise gelitten. In den letzten Jahren waren stetig hohe Steigerungsraten des nominalen Immobilienvermögens um jährlich 4 Prozent zu beobachten, was eine

deutliche Steigerung im Vergleich mit dem Zeitraum 1997 bis 2003 darstellt. Die Bedeutung des Immobilienvermögens am gesamten Privatvermögen ist relativ konstant geblieben. Das aggregierte Immobilienvermögen stellt mit 50,9 Prozent vor dem Geldvermögen mit 40,1 Prozent die größte Vermögensposition der privaten Haushalte dar.

Tabelle 1

## Vermögensentwicklung der privaten Haushalte in Deutschland

Vermögen privater Haushalte<sup>1)</sup> auf Basis der sektoralen und gesamtwirtschaftlichen Vermögensbilanzen in Milliarden Euro und Anteil am Bruttovermögen in Prozent

	1991		2001		2011	
	in Milliarden Euro	in Prozent	in Milliarden Euro	in Prozent	in Milliarden Euro	in Prozent
<b>Immobilienvermögen</b>	<b>2.722,6</b>	<b>50,5</b>	<b>4.197,2</b>	<b>47,8</b>	<b>5.994,5</b>	<b>50,9</b>
Wohnbauten	1.700,0	–	2.692,0	–	3.736,7	–
Nichtwohnbauten	243,3	–	332,1	–	403,7	–
Bauland	779,3	–	1.173,1	–	1.854,1	–
Sonstiges Sachvermögen	129,4	2,4	131,2	1,5	144,9	1,2
Gebrauchsvermögen	608,7	11,3	851,4	9,7	917,0	7,8
Geldvermögen	1.926,0	35,8	3.606,9	41,0	4.714,5	40,1
<b>= Bruttovermögen</b>	<b>5.386,7</b>	<b>100,0</b>	<b>8.786,7</b>	<b>100,0</b>	<b>11.770,9</b>	<b>100,0</b>
Abzüglich Verbindlichkeiten	829,3	–	1.535,9	–	1.549,5	–
<b>= Nettovermögen</b>	<b>4.557,4</b>	<b>–</b>	<b>7.250,8</b>	<b>–</b>	<b>10.221,4</b>	<b>–</b>

1) Einschließlich privater Organisationen ohne Erwerbszweck.

Quellen: Deutsche Bundesbank/Statistisches Bundesamt, 2012; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

 Institut der deutschen  
Wirtschaft Köln

Tabelle 2 gibt einen Überblick über die Häufigkeit von Immobilienbesitz nach Art der Objekte auf Basis der Auswertung der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) für 2008. Demnach verfügten 18,8 Millionen Haushalte (48 Prozent) über Haus- und Grundbesitz. In Ostdeutschland war die Quote mit 39 Prozent deutlich geringer als in Westdeutschland (50 Prozent). Von den Haushalten, die Angaben zu der Art des Haus- und Grundbesitzes machten, besaßen 63 Prozent ein Einfamilienhaus. Über die Hälfte der Haus- und Grundbesitzer (53 Prozent) hatte noch eine Restschuld von Hypotheken, Baulanddarlehen oder sonstigen Darlehen zum Erwerb oder zur Instandsetzung ihres Haus- und Grundvermögens abzubauen. Dies entspricht in Westdeutschland im Durchschnitt je Haushalt 103.000 Euro, in Ostdeutschland knapp 75.000 Euro.

Tabelle 2

## Häufigkeit von Haus- und Grundbesitz

Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2008

	Deutschland		Westdeutschland <sup>1)</sup>		Ostdeutschland	
	in 1.000	in Prozent	in 1.000	in Prozent	in 1.000	in Prozent
Haushalte insgesamt	39.077	100	31.770	100	7.306	100
Mit Haus- und Grundbesitz	18.765	48,0	15.914	50,1	2.851	39,0
Mit Angaben zur Art des Haus- und Grundbesitzes <sup>2)</sup>	18.001	100	15.325	100	2.676	100
Unbebaute Grundstücke	1.781	9,9	1.477	9,6	304	11,4
Einfamilienhäuser	11.276	62,6	9.490	61,9	1.786	66,7
Zweifamilienhäuser	2.046	11,4	1.808	11,8	238	8,9
Mehrfamilienhäuser	827	4,6	735	4,8	92	3,4
Eigentumswohnungen	5.180	28,8	4.835	31,5	345	12,9
Sonstige Gebäude	1.281	7,1	806	5,3	475	17,8
Haushalte mit Restschuld <sup>3)</sup>	10.039	53,5	8.691	54,6	1.348	47,3
Restschuld je Haushalt <sup>4)</sup>	99,2	–	103,1	–	74,2	–

1) Einschließlich West-Berlin. 2) Untergruppen enthalten Doppelzählungen. 3) Im Durchschnitt je Haushalt mit Immobilienvermögen. 4) In 1.000 Euro.

Quellen: Statistisches Bundesamt; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

## Verteilung des Immobilienvermögens

Um verteilungspolitische Aussagen treffen und die vielfältigen und komplexen Ursachen für die unterschiedliche Vermögensausstattung verschiedener Gruppen analysieren zu können, sind Mikrodaten aus Personen- und Haushaltsbefragungen erforderlich. Hierfür stehen in Deutschland die EVS und das Sozio-oekonomische Panel (SOEP) zur Verfügung. Darüber hinaus hat die Deutsche Bundesbank im Jahr 2010 mit dem Aufbau der Panelbefragung „Private Haushalte und ihre Finanzen“ (PHF) begonnen. Tabelle 3 vergleicht diese drei Datenquellen hinsichtlich der Höhe des Brutto- und Nettoimmobilienvermögens in Deutschland und der Immobilienvermögensanteile.

Gemäß dieser drei Datenquellen liegt das Bruttoimmobilienvermögen zwischen 4,5 und 5,0 Billionen Euro und das Nettoimmobilienvermögen zwischen 3,4 und 4,1 Billionen Euro. Die drei Hochrechnungen weichen in einer Größenordnung von 10 bis 15 Prozent voneinander ab. Deutlich größer sind die Unterschiede im Vergleich zur VGR-Referenzstatistik, die das Immobilienvermögen im Jahr 2011 mit 6,0 Billionen Euro bezifferte (Tabelle 1). Bei den drei Surveys wird das Bruttoimmobilienvermögen im Durchschnitt mit 110.000 bis 120.000 Euro pro Haushalt und rund 225.000 bis 300.000 Euro pro

Haushalt mit Immobilieneigentum angegeben. Beim Nettoimmobilienvermögen schwanken die Werte zwischen 85.000 bis 95.000 Euro pro Haushalt und 180.000 bis 250.000 Euro pro Eigentümerhaushalt. Die Anteile der Haushalte mit Haus- und Grundbesitz werden mit 44 bis 51 Prozent aufgeführt. Die Quote für das selbstgenutzte Immobilieneigentum liegt jeweils rund 4 bis 6 Prozentpunkte darunter, was darauf hinweist, dass auch ein Teil der Mieter-Haushalte gleichzeitig Immobilien vermietet.

Tabelle 3

## Kennzahlen zum Immobilienvermögen in Deutschland

Vergleich verschiedener Mikrodatensätze<sup>1)</sup>

	SOEP 2007	EVS 2008	PHF 2010/11
<b>in Billionen Euro</b>			
Bruttovermögen	4,667	4,526	5,024
Nettovermögen	3,663	3,433	4,106
<b>Arithmetische Mittel (in Klammern Median) für alle Haushalte in Euro</b>			
Bruttovermögen	117.570 (0)	114.838 (25.493)	Nicht Verfügbar
Nettovermögen	92.275 (0)	87.105 (0)	Nicht Verfügbar
<b>Arithmetische Mittel (in Klammern Median) für Haushalte mit Haus- und Grundeigentum in Euro</b>			
Bruttovermögen	266.863 (188.737)	225.741 (175.000)	297.400 (200.000)
Nettovermögen	216.870 (150.000)	182.067 (130.000)	246.100 (152.500)
<b>Anteil in Prozent</b>			
Immobilienvermögen	44,1	50,9	44,9
Selbstgenutztes Immobilienvermögen	40,7	44,8	39,7

1) Fehlende Werte werden im SOEP anhand der gemittelten SOEP-internen Imputationsverfahren und in der EVS anhand des IW-Verfahrens ersetzt.

Quellen: Deutsche Bundesbank; SOEP; Statistisches Bundesamt; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Insgesamt lassen sich die teilweise recht deutlichen Unterschiede nur zu einem geringen Teil mit den verschiedenen Erhebungszeiträumen der Befragungen erklären. Sie sind auf eine Vielzahl von Ursachen zurückzuführen. Um diese nachzuvollziehen, werden die einzelnen Erhebungen mit ihren wichtigsten Merkmalen kurz beschrieben:

- Das SOEP ist eine vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) seit 1984 jährlich durchgeführte Befragung privater Haushalte in Deutschland (Wagner/Frick/Schupp, 2007). Im Rahmen der jährlichen Standardbefragung werden zentrale Indikatoren zur Lebenssituation der Haushalte abgefragt. Zusätzlich erfolgen unregelmäßig erhobene Schwerpunktmodule, wie das für die vorliegende Untersuchung rele-

vante Modul „Soziale Sicherung und individuelle Vermögenssituation“, an dem sich bei der letzten Befragung 2007 rund 11.700 Haushalte mit 27.100 Personen beteiligten.

- Die EVS ist eine vom Statistischen Bundesamt seit 1963 alle fünf Jahre durchgeführte Befragung privater Haushalte in Deutschland (Statistisches Bundesamt, 2011). Teilnehmer sind etwa 0,2 Prozent aller Haushalte, die nach einer Quotenstichprobe repräsentativ ausgewählt werden. Für wissenschaftliche Einrichtungen steht eine 80-Prozent-Zufallsstichprobe als Scientific-Use-File zur Verfügung. Die letzte Erhebung aus dem Jahr 2008 umfasst rund 44.100 Haushalte mit 100.500 Personen. Unberücksichtigt bleiben Anstaltsbewohner, Personen in Gemeinschaftsunterkünften und Haushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von mehr als 18.000 Euro.
- Die PHF ist eine von der Deutschen Bundesbank erstmals im Jahr 2011/2012 durchgeführte Befragung zur Vermögens- und Verschuldungssituation privater Haushalte, mit dem Ziel, wohlhabende Haushalte besser analysieren zu können (Deutsche Bundesbank, 2012). Die Anzahl der Haushalte mit sehr hohen Einkommen ist daher überproportional erfasst. Die Beteiligung lag bei 3.600 Haushalten mit rund 6.900 Personen.

Neben der Größe der Stichproben ist speziell die Zusammensetzung der an den Befragungen teilnehmenden Haushalte dafür verantwortlich, dass die Ergebnisse der Hochrechnungen unterschiedlich ausfallen. Zwar werden Abweichungen der Verteilung einer Stichprobe von der Grundgesamtheit mit Gewichtungsfaktoren ausgeglichen. Systematische Verzerrungen bleiben jedoch bestehen, vor allem an den Rändern der Einkommensverteilung (Becker/Frick, 2003). Darüber hinaus entstehen Verzerrungen durch die notwendigen Imputationsverfahren, die das Fehlen einzelner Antworten der befragten Haushalte und Personen ausgleichen. Da Fragen zu den Vermögenswerten und Schulden sehr sensibel und besonders schwierig zu erheben sind, entstehen in den Datensätzen zum Teil erhebliche Lücken.

Der Anteil der Personen, die zwar angeben, Immobilieneigentum zu besitzen, aber keine weiteren Angaben zu dem Wert der Immobilie oder ihrer Hypothekenhöhe machen, liegt im SOEP-Datensatz bei rund 18 Prozent, bei der EVS bei rund 15 Prozent und bei der PHF unter 10 Prozent. Da die Antwortausfälle nicht zufällig erfolgen, müssen die fehlenden Angaben mithilfe von Regressionsrechnungen durch plausible Vermögenswerte ersetzt werden. Hinzu kommt, dass die Immobilien entweder anhand von Bewertungsverfahren oder durch die Befragten selbst im Rahmen einer Erhebung evaluiert werden müssen, woraus große Unterschiede resultieren können. Auch die Abgrenzung zum betrieblichen Immobilienvermögen wird bei den Surveys unterschiedlich gehandhabt. Die PHF bezieht beispielsweise die Werte der Geschäftsimmobilen von Selbstständigen und Einzelkaufleuten

explizit mit ein, während diese bei der EVS nur bei den kombinierten Wohn- und Geschäftsgebäuden berücksichtigt werden.

Tabelle 4

## Verteilung des Immobilienvermögens in Deutschland

Angaben je Erwachsenen in Euro und Gini-Koeffizient<sup>1)</sup>

	Bruttoimmobilienvermögen		Nettoimmobilienvermögen	
	SOEP 2007	EVS 2008	SOEP 2007	EVS 2008
Arithmetisches Mittel	69.224	67.925	54.330	52.192
Median	0	38.547	0	17.659
90. Perzentil	175.000	169.398	150.000	139.650
95. Perzentil	250.000	232.650	217.500	200.000
99. Perzentil	586.644	463.085	494.000	401.575
<b>Gini-Koeffizient</b>				
Alle Haushalte	0,739	0,794	0,779	0,726
Haushalte mit Immobilieneigentum	0,463	0,422	0,552	0,481

1) Der Gini-Koeffizient nimmt Werte zwischen 0 (identisches Vermögen aller Personen) und 1 (Konzentration des Vermögens auf eine Person) an.

Quellen: SOEP; Statistisches Bundesamt; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Hinsichtlich der Verteilung des Immobilienvermögens pro Kopf auf die Bevölkerung muss das Vermögen nach einem bestimmten Faktor auf die einzelnen Haushaltsmitglieder aufgeteilt werden. Um die Skaleneffekte der unterschiedlichen Haushaltsgrößen berücksichtigen zu können, wird hier die modifizierte OECD-Äquivalenzskala verwendet. Der Haupteinkommensbezieher wird mit einem Gewicht von 1, jede weitere Person über 14 Jahre mit 0,5 und jede Person unter 14 Jahren mit 0,3 gewichtet. Tabelle 4 zeigt, dass das arithmetische Mittel der bedarfsgewichteten Pro-Kopf-Vermögenswerte in beiden Datensätzen ähnlich ist. Die SOEP-Werte liegen nur geringfügig über denen der EVS. Im Bundesdurchschnitt verfügt ein Erwachsener über ein Bruttoimmobilienvermögen zwischen 65.000 und 70.000 Euro und über ein Nettoimmobilienvermögen in Höhe von 50.000 bis 55.000 Euro. Eine Person mit einem Immobilienvermögen, das nur von 10 Prozent der erwachsenen Bevölkerung übertroffen wird (90. Perzentil), hat ungefähr das 2,5-Fache an Vermögen einer Durchschnittsperson. Beim 99. Perzentil ist es ungefähr das 7- bis 9-Fache. Hier bestehen je nach Datenquelle aufgrund der EVS-Abschneidegrenze relativ große Unterschiede. Die Gini-Koeffizienten als Maß für die Vermögenskonzentration liegen zwischen 0,7 und 0,8. Die Verteilung des Immobilienvermögens ist damit deutlich ungleicher als die der Einkommen, aber vergleichbar mit der Verteilung des gesamten privaten Vermögens (Niehues/Schröder, 2012).

Tabelle 5 zeigt die durchschnittlichen Vermögenswerte für Immobilieneigentümer differenziert nach dem Nettoeinkommen, der Haushaltsgröße und dem Alter des Haupteinkommensbeziehers eines Haushalts. Wie zu erwarten war, ist das Immobilienvermögen stark mit dem Einkommen korreliert, da einkommensstarke Haushalte einfacher Eigentum schaffen können. Je höher die Anzahl der Personen in einem Haushalt ist, umso größer ist auch das Immobilienvermögen. Das Alter spielt ebenfalls bei der Bildung und Auflösung von Immobilienvermögen eine große Rolle. Die Unterschiede zwischen den Brutto- und Nettovermögen zeigen, dass bei den jüngeren Altersgruppen die Immobilien stärker mit Hypotheken belastet sind als bei den Älteren.

Tabelle 5

## Differenzierte Betrachtung des Immobilienvermögens

Durchschnittliche Vermögenswerte in 1.000 Euro differenziert nach Nettoeinkommen, Haushaltsgröße und Alter

	SOEP 2007		EVS 2008		PHF 2010/11	
	Bruttovermögen	Nettovermögen	Bruttovermögen	Nettovermögen	Bruttovermögen	Nettovermögen
<b>Monatliches Haushaltsnettoeinkommen</b>						
Bis 900 Euro	113	110	144	131	105	77
900 bis 1.300 Euro	155	141	122	107	183	169
1.300 bis 2.000 Euro	182	164	149	133	171	150
2.000 bis 3.200 Euro	242	192	175	146	262	223
3.200 bis 4.500 Euro	310	230	226	171	325	250
4.500 bis 6.000 Euro	397	294	277	201	405	300
6.000 bis 7.500 Euro	562	405	341	240	864	777
Über 7.500 Euro	1.261	954	493	350	914	747
<b>Anzahl der Kinder unter 18 Jahren im Haushalt</b>						
0	261	221	229	188	299	256
1	282	185	234	149	286	213
2	281	175	262	168	294	197
3 oder mehr	317	197	281	175	304	202
<b>Alter des Haupteinkommensbeziehers im Haushalt</b>						
Unter 40 Jahren	209	111	222	134	229	143
Zwischen 40 bis 49 Jahre	263	174	238	175	273	197
Zwischen 50 bis 59 Jahre	302	236	254	209	375	317
Zwischen 60 bis 64 Jahre	305	262	257	230	296	261
Über 65 Jahre	262	243	227	216	286	267

Quellen: Deutsche Bundesbank; SOEP; Statistisches Bundesamt; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Die in Tabelle 5 dargestellten Durchschnittswerte hängen stark von der Eigentumsquote innerhalb der betrachteten Bevölkerungsgruppe ab. Dies trifft speziell für das Nettoeinkommen zu. Mehr als 80 Prozent der Haushalte mit einem Nettoeinkommen über 4.500 Euro verfügen über Immobilieneigentum. Bei Haushalten mit einem Nettoeinkommen von unter 1.300 Euro haben dagegen nur 20 Prozent Immobilien. Auch das Lebensalter bestimmt über die Wahrscheinlichkeit von Immobilieneigentum. Bei den unter 40-Jährigen liegt die Quote bei rund 20 Prozent, während bei Renteneintritt bereits rund 60 Prozent über Haus und Grund verfügen. Auch bei Familien ist die Eigenheimquote systematisch höher. Bezogen auf die im vorherigen Abschnitt dargestellten Durchschnittswerte für das Bruttoimmobilienvermögen in Höhe von rund 225.000 bis 300.000 Euro, ist ein Durchschnittshaushalt charakterisiert als ein Elternpaar, das zwischen 40 und 49 Jahre alt ist, 1 bis 2 Kinder und ein monatliches Nettoeinkommen von rund 3.200 Euro hat.

Eine nach sozialen Gruppen differenzierende Betrachtung der Vermögensverteilung bringt ebenso erhebliche Unterschiede im Durchschnittsvermögen hervor. Selbstständige verfügen im bundesdeutschen Durchschnitt über das höchste Vermögen: Gemäß dem SOEP haben sie ein Bruttoimmobilienvermögen von rund 328.000 Euro und ein Nettoimmobilienvermögen von 241.000 Euro. Danach folgen die Gruppen der Beamten (brutto: 172.000, netto: 127.000) und Rentner (brutto: 122.000, netto: 112.000). Die geringe Differenz zwischen Brutto- und Nettowert zeigt, dass die Rentner nur noch einen relativ geringen Teil der Fremdfinanzierungssummen abbezahlen müssen. Die Arbeiter und Angestellten verfügen über ein deutlich niedrigeres privates Immobilienvermögen (brutto: 72.000, netto: 66.000). Die geringsten Durchschnittswerte weisen die Auszubildenden und die Arbeitslosen mit einem Bruttoimmobilienvermögen von rund 25.000 Euro und einem Nettoimmobilienvermögen von 20.000 Euro auf.

### **Entwicklung der Immobilienvermögensverteilung**

Im Gegensatz zur stetigen Zunahme des gesamten Immobilienvermögens in Deutschland, hat sich die Verteilung des Immobilienvermögens in den letzten Jahren nur geringfügig verändert. Bei der Betrachtung der Quintilsverteilung des Nettovermögens für die Jahre 1993, 1998, 2003 und 2008 ist erkennbar, dass das im dritten und fünften Quintil konzentrierte Vermögen gestiegen ist (Tabelle 6). Im vierten Quintil ist es leicht zurückgegangen. Insgesamt sind die Veränderungen jedoch so gering, dass nicht von einer Zunahme der Vermögensungleichheit in Deutschland im Laufe der Zeit gesprochen werden kann. So besaß im Jahr 2008 das vermögendste Fünftel (5. Quintil) 75 Prozent des gesamten Nettoimmobilienvermögens. 15 Jahre vorher waren es 72,4 Prozent. Anhand der sehr niedrigen Werte in den unteren drei Quintilen ist wiederum zu erkennen, dass ungefähr die Hälfte der

privaten Haushalte ohne Immobilienvermögen ist. Für das erste Quintil wird teilweise ein durchschnittlich negatives Nettoimmobilienvermögen ausgegeben, da hier die Summe der Wohnungsbaukredite das dort vorliegende Immobilieneigentum übersteigt. Die negativen Werte deuten aber nicht auf eine zunehmende Verschuldung hin, sondern dürften vielmehr auf Probleme zurückzuführen sein, die bei der Erhebung der zu leistenden Restschulden bestehen (Ammermüller/Weber/Westerheide, 2005, 55). Im dritten Quintil hat sich der Anteil von 1,4 Prozent auf 2,7 Prozent fast verdoppelt. Dies kann bundesweit vorwiegend mit der Zunahme der Wohneigentumsquote von rund 40 Prozent im Jahr 1990 auf heute 46 Prozent aller Haushalte erklärt werden. Dieser Anstieg fußt neben demografischen Effekten vor allem auf einem rasanten Anstieg der Wohneigentumsquote in Ostdeutschland von rund 25 Prozent im Jahr 1991 auf über 34 Prozent im Jahr 2010 (Voigtländer, 2006; Statistisches Bundesamt, 2012).

Tabelle 6

## Entwicklung der Vermögensverteilung

Quintilsverteilung des Nettoimmobilienvermögens privater Haushalte auf Basis der EVS;  
Anteile in Prozent

	Alle Haushalte				Haushalte mit Immobilienvermögen			
	1993	1998	2003	2008	1993	1998	2003	2008
1. Quintil	0,0	0,0	-0,5	-0,7	4,0	3,7	2,1	2,1
2. Quintil	0,0	0,0	0,0	0,0	11,1	10,7	9,1	8,6
3. Quintil	1,4	1,6	2,0	2,7	16,2	16,2	15,2	14,5
4. Quintil	26,2	26,0	24,0	23,0	22,3	23,2	22,5	22,6
5. Quintil	72,4	72,4	74,5	75,1	46,4	46,2	51,1	52,2

Quellen: Ammermüller et al., 2005; Statistisches Bundesamt; Institut der deutschen Wirtschaft Köln



Bei der Betrachtung der Haushalte mit Immobilienvermögen fallen die Veränderungen größer aus. Die Ungleichverteilung nimmt tendenziell zu, wobei hierbei beachtet werden muss, dass sich im gleichen Zeitraum der Kreis der Hauseigentümer ausgeweitet hat. Der Wert für das erste Quintil hatte sich im Zeitraum 1993 bis 2008 fast halbiert und lag zuletzt bei 2,1 Prozent. Ein Grund hierfür ist, dass die Immobilienpreise im betrachteten Zeitraum tendenziell stagnierten und in Ostdeutschland sogar gesunken waren. Dagegen konzentrierten sich auf das oberste Quintil im Jahr 2008 gut 52 Prozent des Vermögens und damit fast 6 Prozentpunkte mehr als 15 Jahre zuvor. Dieser Zugewinn resultiert aus den Rückgängen der ersten drei Quintile, während der Anteil des vierten Quintils fast unverändert blieb.

Die dargestellte Entwicklung der Quintilsverteilung des Nettoimmobilienvermögens privater Haushalte bestätigt die differenzierten Aussagen von anderen Untersuchungen (Stein,

2004; Ammermüller et al., 2005; Bundesregierung, 2012; Niehues/Schröder, 2012). Im betrachteten Zeitraum gab es keine substanziellen Verschiebungen, die auf eine Zunahme oder Abnahme der Vermögensungleichheit von Immobilien hindeuten.

### **Alterssicherung und Vererbung**

Selbstgenutztes Wohneigentum stellt für die Deutschen eine sehr beliebte Sparform dar. Dabei hat speziell der Aufbau von Immobilienvermögen zur Alterssicherung in den letzten Jahren – auch durch die seit dem Jahr 2008 verbesserte Einbeziehung selbstgenutzter Wohnimmobilien in die geförderte Altersvorsorge (Wohn-Riester) – an Bedeutung gewonnen. Der Anteil der Wohn-Riester-Verträge an allen Riester-Produkten ist bis zum Jahr 2011 auf 5 Prozent und insgesamt 775.000 Förderfälle gestiegen (BMAS, 2012). Vergegenwärtigt man sich zudem die deutliche Zunahme des Immobilieneigentums während der letzten Jahre, dürften auch Erbschaften von Grundvermögen für die Akkumulation des privaten Vermögens eine zunehmend wichtigere Rolle spielen. Dies trifft besonders für Haushalte mit gar keinem oder nur sehr niedrigem Einkommen zu, die lediglich durch eine Erbschaft oder Schenkung zu Immobilien gelangen können. Da die Wohnungseigentümer ihre Immobilien bis zu ihrem Ableben überwiegend selbst nutzen und nicht veräußern, werden sie in der Regel an die Nachkommen vererbt (Arentz, 2010).

Im Allgemeinen kann die Übertragung von Vermögen als Schenkung zu Lebzeiten oder als Erbschaft erfolgen. Nach der Erbschaftsteuerstatistik ist das Verhältnis des Transfervolumens von Erbschaften und Schenkungen ungefähr 5 zu 1. Darüber hinaus kann unterschieden werden, ob eine Erbschaft von einer Generation auf die nachfolgende übertragen wird oder ob eine Erbschaft in einer Generation verbleibt. Ein intergenerationeller Transfer ist in der Regel eine Erbschaft der Eltern an ihre Kinder. Dies dürfte bei rund 70 Prozent der Fälle sein (Kohli et al., 2005, 43). Ein intragenerationeller Transfer ist meistens ein Übertrag zwischen Ehepartnern, sodass das Vermögen innerhalb eines Haushalts verbleibt. Die Untersuchungen konzentrieren sich meist auf tatsächlich erfolgte intergenerationelle Erbschaften (Westerheide, 2004; Kohli et al., 2005).

In Deutschland gibt es keine amtliche Erbschaftsstatistik, sondern nur die Erbschafts- und Schenkungssteuerstatistik, die eine detaillierte Analyse des Erbschaftsgeschehens in Fallzahlen und Höhe nicht ermöglicht. Um genauere Informationen zu erhalten, muss auf die Mikrodatensätze der EVS oder des SOEP oder Befragungen und alternative Datenquellen aktueller Studien zurückgegriffen werden. Die durchschnittliche Transfersumme aller Vermögenspositionen für Privatpersonen betrug im Zeitraum 2006 bis 2009 gemäß dem SOEP 46.000 Euro bei 534.000 Fällen. Die Erbquote – also der Anteil der Erbenhaushalte

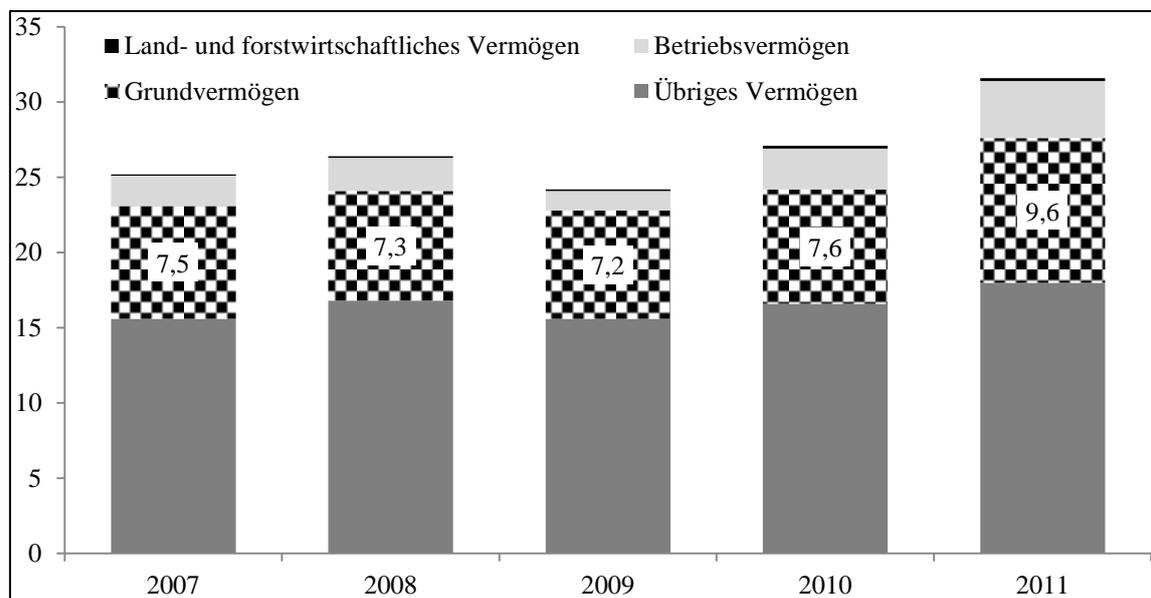
an allen Haushalten – beträgt rund 7 Prozent. Demnach lebt heute rund jeder vierte Haushalt mit Immobilien in direkt geerbtem oder geschenktem Eigentum.

Anhand der Erbschafts- und Schenkungssteuerstatistik ist es möglich, Auskunft über die Vermögensanteile der in Deutschland anfallenden Erbschaften zu erhalten. Die in der Abbildung dargestellte Entwicklung der Nachlassgegenstände zeigt, dass die unter „übriges Vermögen“ gefassten Positionen, bestehend aus Bankguthaben, Wertpapieren und anderem Sachvermögen, jährlich mit über 60 Prozent den größten Anteil der Erbschaften und Schenkungen ausmachen. Als zweitgrößte Position folgt mit rund 30 Prozent das Grundvermögen, zu dem alle Grundstücke, Gebäude und Erbbaurechte gehören. Im Jahr 2011 beliefen sich die Nachlassgegenstände für den Erwerb von Todes wegen auf insgesamt 31,6 Milliarden Euro, davon entfielen 9,6 Milliarden Euro auf Grundvermögen.

Abbildung

## Entwicklung der Vererbung von Grundvermögen

Entwicklung der Nachlassgegenstände und des Grundvermögens gemäß der Erbschafts- und Schenkungssteuerstatistik; Angaben in Milliarden Euro



Quellen: Statistisches Bundesamt; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

 Institut der deutschen  
Wirtschaft Köln

Infolge des zunehmenden Vermögensaufbaus in Deutschland steigt auch das zukünftige aggregierte Erbschaftsvolumen stetig an. Dämpfende Effekte sind dabei nur in einem geringen Umfang zu erwarten. Zum Beispiel kann argumentiert werden, dass die steigende Lebenserwartung mit einem stärkeren Vermögensabbau und einer stärkeren Konsumquote im Alter einhergeht, insbesondere durch ein höheres Pflegefallrisiko. Dieser Effekt dürfte jedoch für die im Vergleich zu anderen Vermögenspositionen schwer zu liquidierbaren

Immobilien nur eine untergeordnete Rolle spielen. Das Deutsche Institut für Altersvorsorge (CIA) geht davon aus, dass die aggregierten Erbschaftsvolumina zukünftig weiter deutlich steigen werden. Im Zeitraum 2011 bis 2020 sollen intra- und intergenerationell rund 2,6 Billionen Euro vererbt werden, was einem jährlichen Vermögenstransfer in Höhe von rund 260 Milliarden Euro und rund 300.000 Euro pro Erbfall entspricht. 43 Prozent der Erbfälle enthalten gemäß dieser Prognose Immobilien (Braun/Pfeiffer/Thomschke, 2011).

### Zusammenfassung

Diese Untersuchung zeigt, dass das Immobilienvermögen weiterhin die wichtigste Vermögensart der deutschen Privathaushalte darstellt. Mit einer Verdoppelung des nominalen Immobilienvermögens in den letzten 20 Jahren hat die Bedeutung von Immobilien für den Wohlstand der Gesellschaft weiter zugenommen. Obwohl nur knapp die Hälfte aller Haushalte über Haus- und Grundbesitz verfügt, ist die Ungleichheit der Immobilienvermögensverteilung im Vergleich zu anderen Vermögenspositionen nicht größer. Darüber hinaus hat sich die Ungleichheit während der letzten Jahre kaum verändert. Mit dem steigenden Immobilienvermögen in Deutschland nimmt die jährliche Vererbungsmasse stetig zu. Inter-generationelle Transfers spielen sowohl bei der Akkumulation von Vermögen eines Haushalts als auch bei der Betrachtung der Vermögensverteilung in Zukunft eine immer bedeutendere Rolle.

---

### Literatur

Ammermüller, Andreas / Weber, Andrea M. / Westerheide, Peter, 2005, Die Entwicklung und Verteilung des Vermögens privater Haushalte unter besonderer Berücksichtigung des Produktivvermögens, Abschlussbericht zum Forschungsauftrag des Bundesministeriums für Gesundheit und Soziale Sicherung, Mannheim

Arentz, Oliver, 2010, Immobilienverzehr – Möglichkeiten und Grenzen, Köln

Becker, Irene / Frick, Joachim R. / Grabka, Markus M. / Hauser, Richard / Krause, Peter, 2003, A Comparison of the Main Household Income Surveys for Germany: EVS and Soep, in: Hauser, Richard / Becker, Irene (Hrsg), Reporting on Income Distribution and Poverty, Berlin, S. 55–90

BMAS – Bundesministerium für Arbeit und Soziales, 2012, Entwicklung der privaten Altersvorsorge, Pressemitteilung v. 30.06.2012, Berlin

Braun, Rainer / Pfeiffer, Ullrich / Thomschke, Lorenz, 2011, Erben in Deutschland – Volumen, Verteilung und Verwendung in Deutschland bis 2020, Köln

Bundesregierung, 2012, Lebenslagen in Deutschland. 4. Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung, Berlin

Demary, Markus / Gans, Paul / Meng, Rüdiger / Schmitz-Veltin, Ansgar / Voigtländer, Michael / Westerheide, Peter, 2009, Wirtschaftsfaktor Immobilien. Die Immobilienmärkte aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive, in: Zeitschrift für Immobilienökonomie, Sonderausgabe, S. 11–20

Deutsche Bundesbank, 2012, Das PHF: eine Erhebung zu Vermögen und Finanzen privater Haushalte in Deutschland, Monatsbericht Januar, Frankfurt am Main

Deutsche Bundesbank / Statistisches Bundesamt, 2012, Sektorale und gesamtwirtschaftliche Vermögensbilanzen 1992 – 2011, Wiesbaden

Frick, Joachim R. / Grabka, Markus M. / Hauser, Richard, 2010, Die Verteilung der Vermögen in Deutschland – Empirische Analysen für Personen und Haushalte, Bd. 118, Berlin

Kohli, Martin / Schupp, Jürgen / Künemund, Harald / Schäfer, Andrea / Vogel, Claudia, 2005, Zusammenhänge und Wechselwirkungen zwischen Erbschaften und Vermögensverteilung, Gutachten für das Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung (BMGS), Berlin

Niehues, Judith / Schröder, Christoph, 2012, Integrierte Einkommens- und Vermögensbetrachtung, in: IW-Trends, 39. Jg., Heft 1, S. 89–104

SOEP v27 – Sozio-oekonomisches Panel, 2011, Daten der Jahre 1984 – 2010, Version 27, Berlin

Statistisches Bundesamt, 2011, Scientific Use File für das IW Köln aus der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2008, Wiesbaden

Statistisches Bundesamt, 2012, Mikrozensus – Zusatzerhebung 2010, Bestand und Struktur der Wohneinheiten. Wohnsituation der Haushalte, Wiesbaden

Stein, Holger, 2004, Anatomie der Vermögensverteilung, Berlin

Voigtländer, Michael, 2006, Mietwohnungsmarkt und Wohneigentum, Zwei Seiten einer Medaille, Gutachten für den Verband deutscher Pfandbriefbanken, Köln

Wagner, Gert G. / Frick, Joachim R. / Schupp, Jürgen, 2007, The German Socio-Economic Panel Study (SOEP) – Scope, Evolution and Enhancements, in: Schmollers Jahrbuch, Bd. 127, Nr. 1, 139–169

Westerheide, Peter, 2004, Auswirkungen von Erbschaften und Schenkungen auf die Vermögensbildung privater Personen und Haushalte, ZEW Discussion Paper, Nr. 04-28, Mannheim

\*\*\*

## Distribution of Real Estate Assets in Germany

Private real estate assets in Germany have doubled in the last 20 years to a total of 6 billion euro. Representing over half of all private assets property continues to be the most important form of investment. As with other types of asset, real estate is unevenly distributed between low and high earners, old and young, employed and unemployed and western and eastern Germany. Approximately half of the population own land and buildings, with the wealthiest fifth owning 75 per cent of all property. There has been no noticeable change in this distribution in recent years.

IW-Trends – Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung  
aus dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 40. Jahrgang, Heft 1/2013; ISSN 0941-6838 (Printversion);  
ISSN 1864-810X (Onlineversion). Rechte für den Nachdruck oder die elektronische Verwertung erhalten Sie  
über [lizenzen@iwkoeln.de](mailto:lizenzen@iwkoeln.de), die erforderlichen Rechte für elektronische Pressespiegel unter  
[www.pressemonitor.de](http://www.pressemonitor.de) © 2013, IW Medien GmbH, Köln; DOI: 10.2373/1864-810X.13-01-05