

Ochmann, Richard; Steiner, Viktor

**Article**

## Vermögensstrukturen im Lebenszyklus: immer noch große Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland

DIW Wochenbericht

**Provided in Cooperation with:**

German Institute for Economic Research (DIW Berlin)

*Suggested Citation:* Ochmann, Richard; Steiner, Viktor (2009) : Vermögensstrukturen im Lebenszyklus: immer noch große Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland, DIW Wochenbericht, ISSN 1860-8787, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin, Vol. 76, Iss. 36, pp. 614-621

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/151838>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*

# Vermögensstrukturen im Lebenszyklus – Immer noch große Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland

Richard Ochmann  
rochmann@diw.de  
Viktor Steiner  
vsteiner@diw.de

*Vor dem Hintergrund der wachsenden Bedeutung der privaten Altersvorsorge gewinnt die private Vermögensbildung im Lebenszyklus in Deutschland seit einigen Jahren auch an wirtschaftspolitischer Relevanz. Eine neue Studie des DIW Berlin zeigt erhebliche Unterschiede in den Vermögensstrukturen zwischen den alten und neuen Bundesländern. Ostdeutsche Haushalte halten einen deutlich geringeren Anteil ihres Vermögens in Immobilien und einen wesentlich höheren Anteil in Finanzwerten als Haushalte in Westdeutschland. Die Alterseffekte auf die Vermögensstruktur unterscheiden sich sehr stark zwischen ärmeren und reicheren Haushalten, insbesondere in Ostdeutschland. Dort bildet ein durchschnittlich vermögender Haushalt unabhängig vom Alter kaum Immobilienvermögen. Eine zunehmende Eigentümerquote bei den Jüngeren in Ostdeutschland lässt jedoch eine verstärkte Bildung von Immobilienvermögen auch im Zuge der Ausweitung der Förderung des Immobilienbesitzes für die zusätzliche Alterssicherung („Wohn-Riester“) erwarten.*

Nach der klassischen Lebenszyklushypothese wird die Vermögensbildung über den gesamten Lebensverlauf hinweg geplant.<sup>1</sup> Mit Beginn der Berufstätigkeit wird bis zum Renteneintritt zunehmend Vermögen aufgebaut. Dieser Vermögensbestand wird im Ruhestand abgebaut, um das wegfallende Arbeitseinkommen zu ersetzen beziehungsweise das geringere Renteneinkommen auszugleichen.<sup>2</sup> Der Vermögensaufbau erfolgt typischerweise in jungen Jahren zunächst ausschließlich über Geldvermögen. Die Bedeutung von Immobilienvermögen nimmt mit zunehmendem Alter jedoch stetig zu, was auch im Zusammenhang mit der Familienbildung steht. Die mit dem Aufbau von Immobilienvermögen verbundenen Schulden (Hypotheken) nehmen im Lebenszyklus ab, das Netto-Immobilienvermögen nimmt zu.

Vor dem Hintergrund der wachsenden Bedeutung der privaten Altersvorsorge gewinnt die Vermögensbildung im Lebenszyklus in Deutschland seit einigen Jahren auch an wirtschaftspolitischer Relevanz. Mit dem Altersvermögensgesetz wird seit 2002 die freiwillige zusätzliche kapitalgedeckte Altersvorsorge unter anderem im Rahmen der sogenannten „Riester-Rente“ gefördert.<sup>3</sup> Jüngst wurde mit dem Eigenheimrentengesetz rückwirkend zum 1. Januar 2008 die staatliche Förderung der privaten Altersvorsorge auch auf Wohneigentum

**1** Die klassische Lebenszyklushypothese geht zurück auf Modigliani, F. Brumberg R.: Utility Analysis and the Consumption Function: An Interpretation of Cross-Section Data. Post-Keynesian Economics, New Brunswick, New Jersey 1954 und Ando, A., Modigliani, F.: The Life-cycle Hypothesis of Saving: Aggregate Implications and Tests. American Economic Review, 53, 1963, 55–84.

**2** Weiterentwicklungen der klassischen Lebenszyklushypothese liefern Erklärungen für die Beobachtung, dass Vermögensbestände häufig nicht vollständig abgebaut werden: Mögliche Gründe sind das Vererbungsmotiv, Liquiditätsbeschränkungen und die Unsicherheit über künftige Einkommen und Ausgaben. Vgl. für einen Überblick Browning, M., Lusardi, A.: Household Saving: Micro Theories and Micro Facts. Journal of Economic Literature, 34, 1996, 1797–1855.

**3** Vgl. Geyer, J., Steiner, V.: Zahl der Riester-Renten steigt sprunghaft – aber Geringverdiener halte sich noch zurück. Wochenbericht des DIW Berlin Nr. 32/2009..

## Sieben Fragen an Richard Ochmann

### „Immobilienvermögen im Osten deutlich geringer als im Westen“



Richard Ochmann,  
Wissenschaftlicher  
Mitarbeiter,  
Abteilung Staat  
am DIW Berlin

**Herr Ochmann, das DIW Berlin hat in einer neuen Studie die Vermögensstrukturen privater Haushalte in Deutschland untersucht. Welche Kriterien wurden dabei analysiert?**

Da es um die Struktur des Vermögens geht, war für uns interessant zu sehen, wie ein Haushalt sein Gesamtvermögen auf Immobilienvermögen, auf Geldvermögen und auf Hypotheken aufteilt und insbesondere wie sich diese Aufteilung zwischen Ost- und Westdeutschland unterscheidet.

**Was war für Sie das wichtigste Ergebnis dieser Studie?**

Das überraschendste Ergebnis war, dass sich diese Strukturen über den typischen Lebensverlauf zwischen Ost- und Westdeutschland auch jetzt nach fast 20 Jahren Wiedervereinigung immer noch deutlich unterscheiden.

**Wo liegen die Unterschiede?**

In Ostdeutschland ist die Bedeutung des Immobilienvermögens im Vergleich zu Westdeutschland deutlich geringer. Die Bedeutung des Geldvermögens ist hingegen umso größer. Gerade die heute über 60-Jährigen haben den Großteil ihres Lebens in der DDR verbracht. Dort war der Aufbau von privatem Immobilienvermögen die Ausnahme. Bei der Wiedervereinigung waren diese Haushalte in ihrem Lebensalter so weit fortgeschritten, dass sich ein Aufbau von Immobilienvermögen nicht mehr gelohnt hätte – und wohl auch nicht mehr möglich gewesen wäre.

**Wie sieht das bei den jüngeren Haushalten in Ostdeutschland aus?**

Die jüngeren Jahrgänge in Ostdeutschland investieren mehr Geld in Immobilien. Seit der Wiedervereinigung ist dort die Eigentümerquote kräftig gestiegen und hat ähnliche Niveaus angenommen wie bei westlichen Haushalten.

**In welchem Alter wird der Höhepunkt des Vermögens erreicht?**

Hier sehen wir derzeit auch einen Unterschied zwischen Ost- und Westdeutschland. In West-

deutschland wird der höchste Immobilienanteil am Gesamtvermögen bei den 60- bis 69-Jährigen erreicht, während in Ostdeutschland das Maximum bereits bei den 50- bis 59-Jährigen erreicht wird. Wir vermuten, dass auch das damit zu tun hat, dass die heute über 60-Jährigen in ihrem Lebensverlauf keine Möglichkeiten hatten, Immobilienvermögen zu bilden.

**Was bedeuten Ihre Ergebnisse in Hinblick auf die Altersvorsorge?**

Insbesondere durchschnittlich verdienende Haushalte in Ostdeutschland haben weiterhin ein sehr großes Potential, Immobilienvermögen für die zusätzliche private Altersversicherung zu bilden. Nun hat die Bundesregierung vor etwa einem Jahr zusätzliche Maßnahmen ergriffen, die private Altersvorsorge im Rahmen des Eigenheimrentengesetzes staatlich zu fördern. Darüber hinaus beobachten wir auch, dass die Riester-Förderung auf Geldvermögen gerade bei jungen ostdeutschen Haushalten überdurchschnittlich stark angenommen wird. Wir erwarten, dass auch die Förderung der Wohneigentumsbildung als zusätzliche Alterssicherung besonders intensiv angenommen wird.

**Sorgt der höhere Anteil von Immobilien im Vermögen für eine bessere Absicherung im Alter?**

Ein Modell, das wir hier in Deutschland noch sehr selten beobachten, ist das des „Reverse Mortgage“. Hierbei wird im Alter ein Immobilienbesitz erneut verschuldet. Es wird ein Kredit auf eine Immobilie aufgenommen, um sich durch diesen Kredit eine Aufstockung der Rente zu ermöglichen. Das bedeutet natürlich, dass am Ende als Abzahlung die Immobilie in den Besitz der Bank übergeht. Das ist ein Beispiel für eine zusätzliche Altersversorgung im Rahmen von Immobilieneigentum, was bei Geldvermögen in der Form nicht möglich ist.

Durchschnittlich vermögende Haushalte in Ostdeutschland haben kein Immobilienvermögen.

Das Gespräch führte  
Erich Wittenberg.  
Das vollständige Interview zum Anhören finden Sie auf [www.diw.de](http://www.diw.de)

## Die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe EVS

Datenbasis der Untersuchung sind die Einkommens- und Verbrauchsstichproben (EVS) des Statistischen Bundesamtes.<sup>1</sup> Diese liegen als Mikrodaten in Form von Scientific-Use-Files für die Jahre 1998 und 2003 sowie in Form von Aggregatsgrößen für die Gesamtbevölkerung differenziert nach soziodemographischen Merkmalen für das Jahr 2008 vor. Die EVS enthält unter anderem detaillierte Angaben zu den Vermögensbeständen der erfassten Haushalte, jeweils zum Stichtag 1. Januar, differenziert nach Vermögenskomponenten.

Die EVS ist eine Quotenstichprobe privater Haushalte mit freiwilliger Teilnahme, die alle fünf Jahre als Querschnittsbefragung durchgeführt wird und etwa 0,2 Prozent aller Haushalte erfasst. Die Quotierung erfolgt anhand von soziodemographischen Merkmalen und dem Haushaltsnettoeinkommen auf Basis des Mikrozensus des jeweiligen Vorjahres. Es soll ein repräsentatives Abbild der Gesamtbevölkerung erzielt werden, mit der Ausnahme von Personen, die in Gemeinschaftsunterkünften (Kasernen, Altersheimen, Wohnheimen, Justizvollzugsanstalten) leben, Obdachlosen sowie Haushalten, die ein Haushaltsnettoeinkommen von mehr als 18 000 Euro monatlich haben. Diese werden in der EVS nicht erfasst. Generell unterrepräsentiert sind in der EVS Haushalte mit einem Haupteinkommensbezieher ausländischer Nationalität sowie Landwirte, Selbständige und Arbeiter, Einpersonenhaushalte sowie Haushalte mit einem sehr niedrigen und einem sehr hohen Einkommen.<sup>2</sup> In den drei Jahren, die hier untersucht wurden, sind in der EVS jeweils etwa 60 000 Haushalte erfasst.

Für 2008 liegen nur Mittelwerte für die Gesamtbevölkerung nach soziodemographischen Merkmalen in Fachpublikationen des Statistischen Bundesamtes vor.<sup>3</sup> Diese wurden genutzt, um die Vermögensbestände des Jahres 2003 fortzuschreiben. Dafür wurden die Bestände nach den Merkmalen Alter des Haupteinkommens-

beziehers, Haushaltsnettoeinkommen, soziale Stellung, Haushaltstyp und Gebietsstand hochgerechnet. Zusätzlich wurde die Veränderung der Bevölkerungsstruktur berücksichtigt, indem die Haushaltshochrechnungsfaktoren an die Verteilung der von der EVS erfassten Gesamtbevölkerung nach den gleichen Merkmalen angepasst wurden.<sup>4</sup>

In der vorliegenden Untersuchung wird als Vermögensbestand das Bruttovermögen verwendet. Es ist definiert als Summe aus Brutto-Immobilienvermögen und Bruttogeldvermögen.<sup>5</sup> Das Brutto-Immobilienvermögen stellt die Verkehrswerte aller Immobilien des Haushalts dar.<sup>6</sup> Die Immobilienvermögen werden in der EVS nicht differenziert nach selbstgenutzten und sonstigen (zum Beispiel vermieteten). Berücksichtigt man noch ausstehende Restschulden auf die Immobilien (Hypotheken), resultiert das Netto-Immobilienvermögen.<sup>7</sup>

Das Brutto-Geldvermögen ist in der EVS definiert als Summe von Spareinlagen (Sparbücher, Sparkonten, Festgelder, Termingelder und Tagesgeldkonten), Einlagen bei Bausparkassen (Bausparverträge), Wertpapieren (Aktien, Rentenwerte, Aktienfonds und sonstige Wertpapiere sowie Vermögensbeteiligungen) und Versicherungsguthaben (Kapitallebensversicherungen, fondsgebundene Lebensversicherungen, private Rentenversicherungen). Bausparguthaben werden hier dem Geldvermögen zugerechnet, da das in Bausparverträgen angesparte Guthaben nicht unbedingt an eine wohnwirtschaftliche Verwendung gebunden ist.

**1** Vgl. Statistisches Bundesamt: Einkommens- und Verbrauchsstichprobe – Aufgabe, Methode und Durchführen der EVS 2003. Fachserie 15, Heft 7.

**2** Bei der Hochrechnung auf die Gesamtbevölkerung soll die Selektivität der Stichprobe durch eine entsprechende Gewichtung der Stichprobe mittels Hochrechnungsfaktoren ausgeglichen werden. Es ist allerdings zu vermuten, dass auch nach der Hochrechnung Haushalte mit mittlerem Einkommen überrepräsentiert sind. Vgl. Becker, I., Hauser, R.: Verteilung der Einkommen 1999–2003. Bericht zur Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Gesundheit und Soziale Sicherung, 2004.

**3** Vgl. Statistisches Bundesamt: Wirtschaftsrechnungen – Einkommens- und Verbrauchsstichprobe: Haus- und Grundbesitz sowie Wohnverhältnisse privater Haushalte. Fachserie 15, Sonderheft 1, 2008 sowie Statistisches Bundesamt: Einkommens- und Verbrauchsstichprobe: Geld- und Immobilienvermögen sowie Schulden privater Haushalte 2008. Fachserie 15, Heft 2, 2009.

**4** Die Hochrechnungen erfolgten jeweils mit dem Adjust-Algorithmus von Merz, Stolze, Imme: Adjust for Windows – A Program Package to Adjust Microdata by the Minimum Information Loss Principle. Documentation No. 10, 2001, 2004.

**5** Der Bestand an langlebigen Wirtschaftsgütern sowie sonstigem Sachvermögen, wie Kraftfahrzeugen, Haushaltsgeräten sowie Gold und Schmuck wird in der EVS zwar erhoben, diese Bestände werden jedoch nicht bewertet. Sie sind in dem hier untersuchten Bruttovermögen nicht enthalten. Der Bestand an Betriebsvermögen wird in der EVS nicht erfasst und ist daher ebenfalls nicht im Bruttovermögen enthalten.

**6** Die Verkehrswerte werden in der EVS von den Haushalten geschätzt. Daher handelt es sich um subjektive Vorstellungen von Eigentümern über den Marktwert ihres Haus- und Grundbesitzes.

**7** Des Weiteren wurde angenommen, dass Immobilien mit bis zu maximal 100 Prozent ihres Verkehrswerts beliehen werden können, damit sich die gebildeten Anteile am Bruttovermögen zu Eins addieren. Dies betrifft etwa zwei Prozent der Haushalte und reduziert den mittleren Wert der Restschulden um rund vier Prozent. Die resultierende Eigentümerquote liegt im Mittel etwa fünf Prozentpunkte niedriger als in der EVS. In der EVS werden allerdings grundsätzlich höhere Eigentumsquoten erfasst als zum Beispiel im Mikrozensus und in der Gebäude- und Wohnungsstichprobe. Daher erscheint die hier vorgenommene Anpassung geeignet, eine mögliche Übererfassung des Immobilieneigentums in der EVS zu korrigieren.

ausgeweitet. Damit sollen vor dem Hintergrund der Einführung der Riester-Rente und der Ab-

schaffung der Eigenheimzulage finanzielle Anreize zum Aufbau von Immobilienvermögen zum

Tabelle

**Vermögensstrukturen in Ost- und Westdeutschland**

	Westdeutschland			Ostdeutschland		
	1998	2003	2008	1998	2003	2008
<b>In Prozent</b>						
Bruttovermögen	100	100	100	100	100	100
Brutto-Geldvermögen	56,4	58,6	60,3	72,0	71,5	71,3
Brutto-Immobilienvermögen	43,6	41,4	39,7	28,0	28,5	28,7
Netto-Immobilienvermögen	35,4	31,6	29,3	22,4	20,9	21,0
Hypotheken	8,2	9,8	10,4	5,6	7,6	7,7
Eigentümerquote	44,0	47,0	46,1	29,3	34,5	34,3
<b>In 1000 Euro</b>						
Bruttovermögen	151,0	170,3	171,5	55,6	71,7	73,9
Brutto-Geldvermögen	35,6	45,0	51,9	16,4	24,6	28,6
Brutto-Immobilienvermögen	115,4	125,3	119,6	39,2	47,1	45,3
Netto-Immobilienvermögen	94,6	99,3	93,5	30,0	33,4	32,7
Hypotheken	20,8	26,0	26,1	9,2	13,7	12,6

Quellen: Statistisches Bundesamt, EVS-Mikrodaten; Berechnungen des DIW Berlin.

DIW Berlin 2009

Zwecke der Alterssicherung, insbesondere für jüngere Anspruchsberechtigte gesetzt werden.

Der Aufbau einer ergänzenden privaten Altersvorsorge erscheint insbesondere in Ostdeutschland aufgrund der negativen Arbeitsmarktentwicklung erforderlich. Die starke Betroffenheit von Arbeitslosigkeit und die relativ niedrigen Löhne der Beschäftigten in den neuen Ländern gehen mit relativ geringen Alterseinkünften aus der gesetzlichen Rentenversicherung bei den jüngeren Geburtskohorten einher.<sup>4</sup> Dazu kommt, dass die privaten Haushalte in den neuen Ländern im Durchschnitt über einen im Vergleich zu Westdeutschland geringen Vermögensbestand – auch bei den jüngeren Geburtskohorten – verfügen.<sup>5</sup>

### Deutlich geringere Immobilienvermögen in Ostdeutschland ...

Vor diesem Hintergrund hat das DIW Berlin in einer neuen Studie die Vermögensstrukturen privater Haushalte im Lebenszyklus in Deutschland empirisch untersucht.<sup>6</sup> Während die großen Unterschiede im Niveau des durchschnittlichen Gesamtvermögens und dessen Komponenten zwischen den alten und neuen Bundesländern bereits ausführlich dokumentiert sind,<sup>7</sup> wurden

die regionalen Unterschiede in den Vermögensstrukturen bisher kaum untersucht. Hier wird die Aufteilung des Bruttovermögens des Haushalts auf das Brutto-Geldvermögen, das Brutto-Immobilienvermögen (selbst genutzte oder sonstige Immobilien) und die Restschulden (Hypotheken) auf der Basis der Einkommens- und Verbrauchsstichproben (EVS) des Statistischen Bundesamtes analysiert (Kasten).<sup>8</sup>

Die für Ost- und Westdeutschland getrennt durchgeführte Analyse zeigt deutliche Unterschiede in den jeweiligen Vermögensanteilen zwischen Ost- und Westdeutschland (Tabelle). Der Anteil des Netto-Immobilienvermögens hat im Jahr 2008 in den alten Ländern knapp 30 Prozent, in den neuen Ländern etwa 20 Prozent betragen.<sup>9</sup> In den letzten zehn Jahren haben sich die Vermögensstrukturen nicht wesentlich verändert. Während in Westdeutschland der Anteil des Brutto-Geldvermögens sowie der Hypotheken leicht gestiegen ist und der Anteil des Netto-Immobilienvermögens etwas stärker zurückging, stieg in Ostdeutschland nur der Anteil der Hypotheken. Der Anteil des Brutto-Geldvermögens sowie des Netto-Immobilienvermögens war dort jeweils leicht rückläufig.

Betrachtet man die durchschnittlichen Vermögensanteile nach dem Alter des Haushaltsvorstands zeigen sich weitere deutliche regionale

<sup>4</sup> Vgl. Deutsche Rentenversicherung Bund und Bundesministerium für Arbeit und Soziales (Hrsg.): Altersvorsorge in Deutschland 2005. Alterseinkommen und Biographie. Forschungsprojekt im Auftrag der Deutschen Rentenversicherung Bund und des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales. DRV-Schriften Band 75, Berlin 2008.

<sup>5</sup> Vgl. Frick, J. R., Grabka, M. M.: Gestiegene Vermögensungleichheit in Deutschland. Wochenbericht des DIW Berlin Nr. 4/2009.

<sup>6</sup> Die Untersuchung erfolgte im Rahmen eines von der Fritz-Thyssen-Stiftung geförderten Forschungsprojekts zur Besteuerung und Vermögensbildung privater Haushalte in Deutschland.

<sup>7</sup> Vgl. Braun, R., Metzger, H.: Trends in der Entwicklung von Vermögen und Vermögenseinkünften zukünftiger Rentnergenerationen. End-

bericht für das Bundesministerium für Arbeit und Soziales, empirica ag, Berlin 2007.

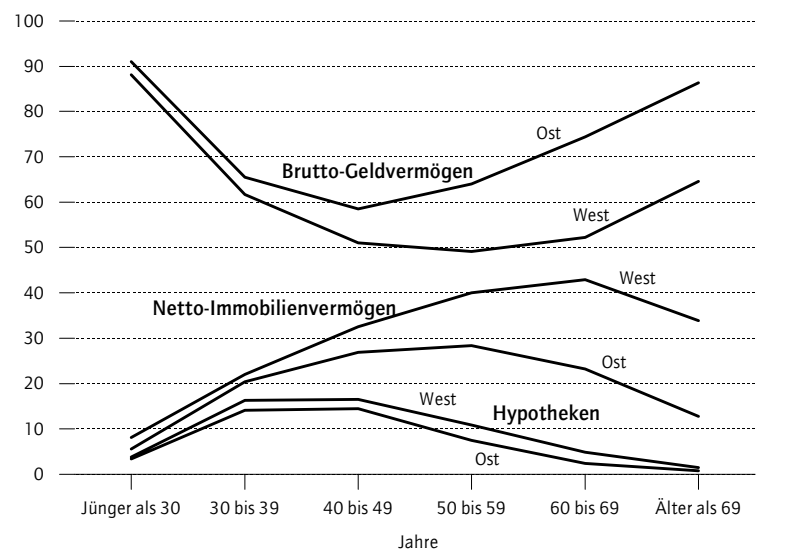
<sup>8</sup> Nicht enthalten sind Vermögenskomponenten wie Betriebsvermögen, Sachvermögen und Konsumentenkredite.

<sup>9</sup> Die Abweichung des Immobilienanteils im Vergleich zu anderen Berechnungen auf Basis der EVS ergibt sich dadurch, dass das Immobilienvermögen als Nettogröße ins Verhältnis zum Bruttovermögen gesetzt wird. Vgl. Stein, H.: Anatomie der Vermögensverteilung. Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichproben 1983–1998. Forschung aus der Hans-Böckler-Stiftung, Bd. 52. Berlin 2004.

Abbildung 1

### Vermögensstruktur nach Altersgruppen in Ost- und Westdeutschland

Anteile am Bruttovermögen in Prozent



Quellen: Statistisches Bundesamt, EVS 2003; Berechnungen des DIW Berlin. **DIW Berlin 2009**

Unterschiede (Abbildung 1).<sup>10</sup> In den jüngeren Altersgruppen sind die Anteile in beiden Regionen etwa gleich groß. In den mittleren Altersgruppen ist der Anteil des Netto-Immobilienvermögens in Ostdeutschland etwas niedriger als in Westdeutschland, in den höheren Altersgruppen ist er wesentlich geringer. Da in der DDR der Aufbau von Immobilienvermögen die Ausnahme war, spielen bei den älteren ostdeutschen Haushalten vermutlich Kohorteneffekte eine Rolle.

#### ... aber es wird bereits seit Jahren zunehmend Wohneigentum gebildet

Die Eigentümerquote liegt 2008 in Ostdeutschland mit 34 Prozent zwar weiterhin wesentlich niedriger als in Westdeutschland mit 46 Prozent.<sup>11</sup> Sie hat in den neuen Bundesländern aber wesentlich stärker zugenommen als in den alten Ländern.<sup>12</sup>

<sup>10</sup> Als Haushaltsvorstand ist hier der Haupteinkommensbezieher im Haushalt definiert. Die folgende mikroökonomische Analyse der Alterseffekte bezieht sich auf 2003, da Mikrodaten aus der EVS 2008 der Wissenschaft derzeit noch nicht zur Verfügung stehen. Hinsichtlich der hochgerechneten und fortgeschriebenen durchschnittlichen Vermögensanteile nach Altersklassen zeigen sich zwischen den einzelnen Jahren weder für die alten noch für die neuen Länder größere Unterschiede.

<sup>11</sup> Die Eigentümerquote ist hier definiert als der Anteil der Haushalte mit positivem Netto-Immobilienvermögen an der Gesamtbevölkerung.

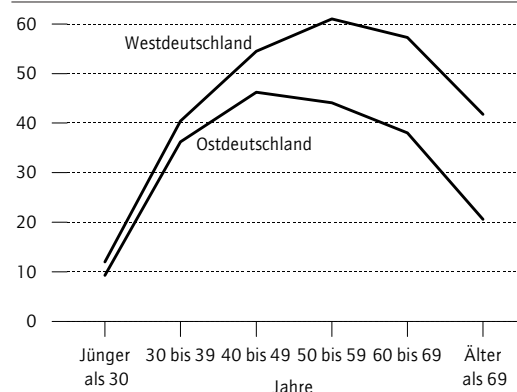
<sup>12</sup> Die Eigentümerquote hatte in Westdeutschland seit den 50er Jahren kontinuierlich zugenommen. Vgl. Braun, R., Pfeiffer, U.: Haushalts- und personenbezogene Wohneigentumsquoten in Deutschland. Studie im Auftrag der LBS Bundesgeschäftsstelle Berlin, empirica ag, Berlin 2004.

Differenziert nach Altersgruppen sind die regionalen Unterschiede in den Eigentümerquoten erwartungsgemäß besonders groß bei den 60- bis 69-Jährigen sowie den 70-Jährigen und Älteren (Abbildung 2). In diesen Altersgruppen zeigen die geringen Chancen des Aufbaus eines Immobilienvermögens zu Zeiten der DDR besonders große Wirkung. Nach der Wiedervereinigung war aufgrund des fortgeschrittenen Alters dieser Haushalte der Aufbau von Immobilienvermögen häufig nicht mehr möglich. Der „Kohorteneffekt“ vermischt sich in den neuen Bundesländern in

Abbildung 2

### Eigentümerquote<sup>1</sup> nach Altersgruppen in Ost- und Westdeutschland

Anteil in Prozent



<sup>1</sup> Immobilienbesitzer mit einem positiven Netto-Immobilienvermögen.

Quellen: Statistisches Bundesamt, EVS 2003; Berechnungen des DIW Berlin.

**DIW Berlin 2009**

den höheren Altersgruppen also vermutlich mit dem reinen Alterseffekt.

#### Alterseffekte werden von Vermögenswirkungen überlagert

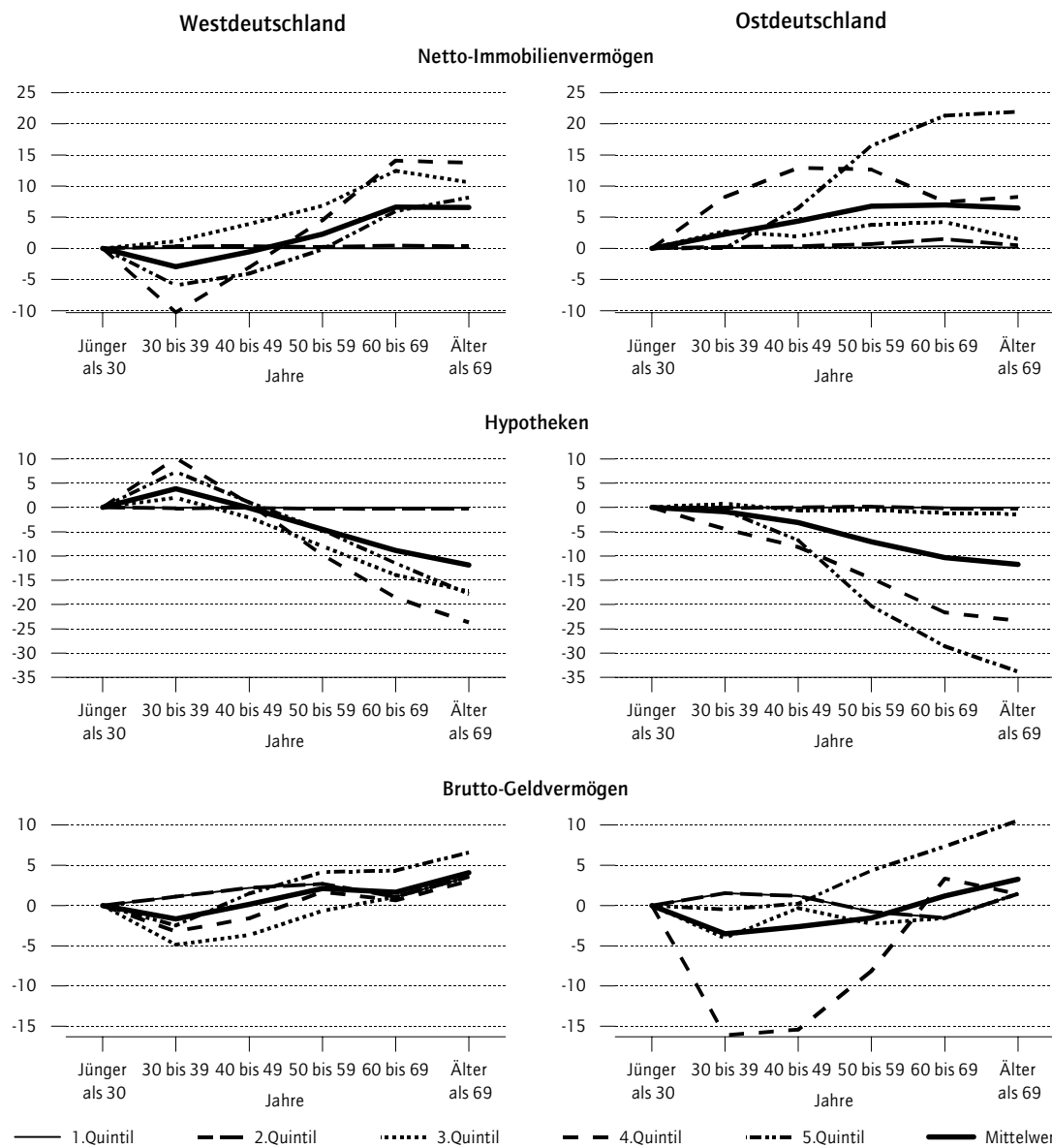
Die Entwicklungen der altersspezifischen Vermögensstrukturen hängen auch noch von anderen Einflussfaktoren als dem Alter des Haushaltsvorstands ab. Der größte Effekt ist dabei von der Höhe des Bruttovermögens zu erwarten.<sup>13</sup> Zur Ermittlung des Einzeleffekts des Alters auf die jeweiligen Vermögensanteile beziehungsweise die

<sup>13</sup> Wenn das Alter systematisch mit dem Bruttovermögen zusammenhängt, also jüngere Altersgruppen typischerweise ein geringeres Bruttovermögen haben als ältere und darüber hinaus ein geringes Bruttovermögen eher mit einem niedrigen Anteil Immobilienvermögen einhergeht, kann der Effekt des Bruttovermögens auf den Immobilienanteil in der einfachen Darstellung von Mittelwerten nach Altersgruppen nicht von dem tatsächlichen Alterseffekt getrennt werden. Die Differenzen zwischen den mittleren Anteilen nach Altersgruppen können dann sowohl auf den reinen Alterseffekt als auch auf einen Vermögenswirkung zurückzuführen sein.

Abbildung 3

### Alterseffekt auf das jeweilige Teilvermögen

In Prozentpunkten



Quellen: Statistisches Bundesamt, EVS 2003; Berechnungen des DIW Berlin.

DIW Berlin 2009

Eigentümerquote wurden auf Basis der EVS 2003 daher Regressionsmodelle geschätzt, die auch andere potentielle Einflussfaktoren berücksichtigen.<sup>14</sup> In Abbildung 3 sind die ermittelten Alters-

**14** Das sind die Haushaltszusammensetzung sowie – jeweils bezogen auf den Haushaltsvorstand – Geschlecht, Familienstand, Nationalität, Bildungsabschluss und berufliche Stellung als Selbständiger. Das Bruttovermögen geht in Form binärer Variablen (sogenannter Dummy-Variablen) für Vermögensquintile mit dem untersten Quintil als Basis-kategorie sowie Interaktionen zwischen diesen und Dummy-Variablen für die Altersgruppen (mit der jüngsten als Basis) in die Schätzung ein. Da die geschätzten Vermögensanteile zwischen 0 und 100 Prozent liegen und je nach Vermögenskomponente ein mehr oder weniger großer Anteil der Haushalte in der Stichprobe kein Vermögen hält, wurden die Anteilsgleichungen als einzelne Tobit-Modelle geschätzt. Die Eigentümerquote wurde aus der Schätzung des Tobit-Modells für den Anteil des Nettoimmobilienvermögens am Bruttovermögen als die

effekte dargestellt. Diese sind jeweils in Relation zur Referenzkategorie – der Haushalte mit unter 30-jährigem Haushaltsvorstand – zu verstehen. Um den Zusammenhang zwischen Alter und Vermögen zu berücksichtigen und so den reinen Alterseffekt von dem Vermögenseffekt zu trennen, sind die Alterseffekte differenziert nach Vermögensquintilen dargestellt.<sup>15</sup> Zusätzlich ist der

Wahrscheinlichkeit, dass diese Variable positiv ist, geschätzt. Vgl. zum Schätzansatz Greene, W. H.: *Econometric Analysis*. Pearson Prentice Hall, 6. Auflage, Kapitel 24.3.

**15** Vermögensquintile werden gebildet, indem man die Haushalte aufsteigend nach der Höhe ihres Bruttovermögens sortiert und sie dann in fünf gleich große Gruppen aufteilt.

mittlere Alterseffekt als gewichteter Durchschnitt über alle Quintile abgetragen („Mittelwert“).

### Lebenszyklusprofile variieren stark nach der Höhe des Bruttovermögens

Die berechneten Alterseffekte zeigen im Mittel über alle Vermögensquintile, dass der Anteil des Netto-Immobilienvermögens am Bruttovermögen bis zum Renteneintritt zunimmt. Allerdings wird in Ostdeutschland der größte Anteil bereits bei den 50- bis 59-Jährigen, in Westdeutschland erst bei den 60- bis 69-Jährigen erreicht. Im hohen Alter bleibt er allerdings entgegen dem Grundmodell der Lebenszyklustheorie in beiden Regionen konstant.<sup>16</sup> Hypotheken werden bis zum Alter von unter 40 Jahren zusammen mit dem Erwerb einer Immobilie aufgebaut und danach stetig abbezahlt. Beim Geldvermögen sind im Durchschnitt über alle Vermögensquintile die Alterseffekte sowohl in den alten als auch in den neuen Bundesländern gering.

Differenziert nach der Vermögensverteilung und den Region zeigen sich beim Netto-Immobilienvermögen große Unterschiede in den reinen Alterseffekten. Einerseits bauen die ärmeren Haushalte (die untersten 40 Prozent der Vermögensverteilung) weder in den alten noch in den neuen Bundesländern Immobilienvermögen auf. Andererseits ist der reine Alterseffekt für einen ostdeutschen Haushalt im mittleren Vermögensquintil im Gegensatz zu Westdeutschland sehr gering.<sup>17</sup> Hingegen sind die Alterseffekte im obersten Vermögensquintil in Ostdeutschland deutlich stärker ausgeprägt als in Westdeutschland. Vermögende ostdeutsche Haushalte halten im hohen Alter einen um fast 25 Prozentpunkte höheren Anteil ihres Bruttovermögens in Immobilien als Haushalte in der jüngsten Altersgruppe. Beim regionalen Vergleich der Alterseffekte ist jedoch zu beachten, dass das durchschnittliche Bruttovermögen ostdeutscher Haushalte wesentlich geringer als in Westdeutschland ist.

Spiegelbildlich zum Netto-Immobilienvermögen verlaufen die Alterseffekte bei den Hypotheken. In den oberen Vermögensquintilen werden bereits

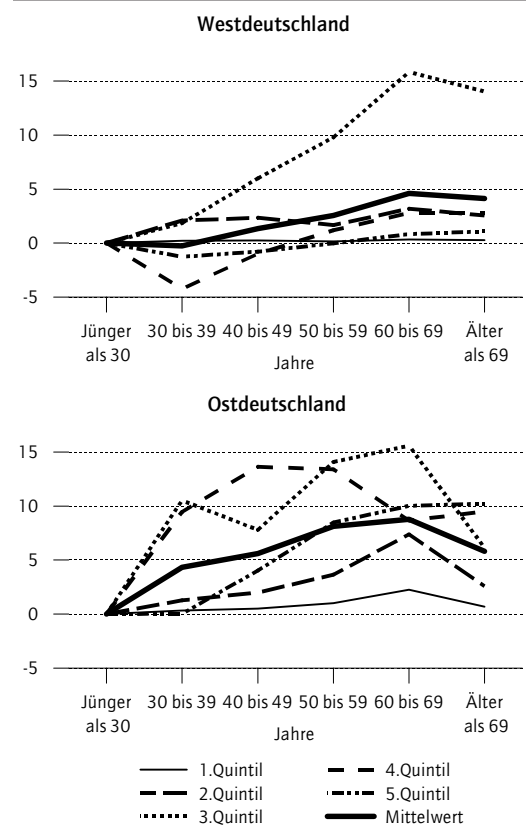
in jungen Jahren die erworbenen Immobilien entlastet und der Geldvermögensanteil entsprechend reduziert. Hypotheken werden bis ins hohe Alter stetig getilgt und das Geldvermögen gewinnt wieder an Gewicht. In Ostdeutschland treten diese Lebenszykluseffekte nur in den beiden oberen Vermögensquintilen, in Westdeutschland auch im mittleren Vermögensquintil auf. Dieser regionale Unterschied entspricht dem Ergebnis eines geringen Alterseffekts beim Aufbau von Immobilienvermögen ostdeutscher Haushalte im mittleren Vermögensquintil.

Bemerkenswert erscheint, dass sowohl in den alten als auch in den neuen Bundesländern die Restschulden auch nach Beendigung des Erwerbslebens weiter abgebaut werden, da die Alterseffekte in den oberen Vermögensquintilen kontinuierlich sinken. Es scheint also in Deutschland (noch) nicht üblich zu sein, das einmal schuldenfreie Haus im Rentenalter erneut zu belasten, um die Rente aufzustocken.<sup>18</sup>

**18** In den USA ist die Verrentung des Immobilieneigentums im Alter in Form der sogenannten umgekehrten Hypothek weiter verbreitet.

Abbildung 4

### Alterseffekt auf die Eigentümerquote In Prozentpunkten



Quellen: Statistisches Bundesamt, EVS 2003; Berechnungen des DIW Berlin.



## Typische Lebenszyklusprofile auch bei der Eigentümerquote

In Abbildung 4 sind die berechneten Alterseffekte auf die Eigentümerquote dargestellt. Diese geben die relative Wahrscheinlichkeit in Prozentpunkten an, dass ein Haushalt einer bestimmten Altersgruppe und eines bestimmten Vermögensquintils über ein positives Nettoimmobilienvermögen verfügt, im Vergleich zu einem Haushalt mit einem unter 30-Jährigen Haushaltsvorstand.<sup>19</sup>

Die Alterseffekte folgen auch bei der Eigentümerquote im Mittel über alle Vermögensquintile dem typischen Lebenszyklusprofil, das in Ostdeutschland etwas ausgeprägter ist. Wie die Differenzierung nach Vermögensquintilen jedoch zeigt, werden diese Alterseffekte vor allem durch die Entwicklung in Westdeutschland im mittleren und in Ostdeutschland auch in den beiden oberen Vermögensquintilen bestimmt. Die Wahrscheinlichkeit Netto-Immobilienvermögen zu besitzen nimmt bei den durchschnittlich Vermögenden mit dem Alter zu und fällt erst im hohen Alter wieder leicht, wobei dieser Rückgang in Ostdeutschland – vermutlich wegen des erwähnten Kohorteneffekts – deutlich stärker ausgeprägt ist. Bemerkenswert ist allerdings, dass in den zwei oberen Vermögensquintilen kein Rückgang der Eigentümerquote in der ältesten Altersgruppe festzustellen ist.

### Fazit

Auch fast 20 Jahre nach der deutschen Wiedervereinigung lassen sich deutliche Unterschiede in den Vermögensstrukturen zwischen Ost- und Westdeutschland feststellen. Differenziert man die Bruttovermögen nach Geldvermögen, Immobilienvermögen und Hypotheken, zeigt sich, dass ostdeutsche Haushalte im Durchschnitt einen deutlich geringeren Anteil ihres Vermögens in Immobilien und einen deutlich höheren Anteil in Finanzwerten halten als Haushalte in Westdeutschland – bei allerdings wesentlich niedrigerem Niveau.

Betrachtet man die Entwicklung der Vermögensstruktur der Haushalte in Abhängigkeit vom Alter des Haupteinkommensbeziehers und berücksichtigt andere relevante Einflussfaktoren, wie

insbesondere die Höhe des Bruttovermögens lassen, sich generell für alle Vermögensanteile in beiden Regionen typische Lebenszyklusprofile erkennen. In Ostdeutschland erreicht das Immobilienvermögen bereits im Alter von 50 bis 59 Jahren maximale Bedeutung, in Westdeutschland erst im Alter von 60 bis 69 Jahren.

Die Differenzierung nach der Höhe des Bruttovermögens weist auf signifikante altersspezifische Unterschiede bei der Bildung von Immobilienvermögen hin. Diese Unterschiede sind in Ostdeutschland stärker ausgeprägt als in Westdeutschland. Während bei den durchschnittlich vermögenden Haushalten in Westdeutschland ein Immobilienvermögensaufbau und eine entsprechende Hypothekentilgung im Lebenszyklus erkennbar sind, bildet ein durchschnittlich vermögender Haushalt in Ostdeutschland kaum Immobilienvermögen und hat demnach auch keine Hypotheken zu tilgen.

Die geschätzten Alterseffekte in der Eigentümerquote weisen auf ähnliche Zusammenhänge hin. Zum einen sind hier im Zeitverlauf Annäherungen des ostdeutschen Niveaus an das westdeutsche erkennbar, da die jüngeren Generationen in Ostdeutschland zunehmend Wohneigentum bilden. Zum anderen zeigt sich aber auch, dass in Ostdeutschland die durchschnittlich vermögenden Haushalte gerade im Alter weiterhin eine wesentlich geringere Wahrscheinlichkeit haben, Immobilien zu besitzen, als Haushalte gleichen Alters in Westdeutschland.

Berücksichtigt man neben diesen strukturellen Unterschieden in den regionalen Vermögensstrukturen und -niveaus die zu erwartenden relativ geringen Altersrenten aus der gesetzlichen Rentenversicherung, so besteht in Ostdeutschland, insbesondere bei durchschnittlich vermögenden und jüngeren Haushalten, noch ein großes nicht ausgeschöpftes Potential für die Bildung von Immobilienvermögen als zusätzliche Alterssicherung.

Durch das Eigenheimrentengesetz wurde erst vor kurzem eine weitere staatliche Förderung der privaten Altersvorsorge geschaffen. Vor dem Hintergrund, dass in Ostdeutschland die Riester-Förderung für Geldvermögen bereits überdurchschnittlich stark angenommen wurde, ist zu erwarten, dass insbesondere jüngere ostdeutsche Haushalte im Zuge der Ausweitung der Förderung auf die Eigenheimrente („Wohn-Riester“) auch zunehmend ein Eigenheim für die Alterssicherung in Betracht ziehen werden.

**JEL Classification:**  
D12, G11, H24, H31

**Keywords:**  
Housing assets,  
Household asset  
allocation,  
Life-cycle savings

Vgl. Lang, G.: Reverse Mortgage als Alterssicherungsinstrument in Deutschland. Baden-Baden 2008.

<sup>19</sup> Die jüngste Altersgruppe hat in Ostdeutschland eine mittlere Wahrscheinlichkeit Immobilieneigentum zu besitzen von 11 Prozent und in Westdeutschland von 14 Prozent.

**Impressum**

DIW Berlin  
Mohrenstraße 58  
10117 Berlin  
Tel. +49-30-897 89-0  
Fax +49-30-897 89-200

**Herausgeber**

Prof. Dr. Klaus F. Zimmermann  
(Präsident)  
Prof. Dr. Tilman Brück  
Dr. habil. Christian Dreger  
Prof. Dr. Claudia Kemfert  
Prof. Dr. Alexander Kritikos  
Prof. Dr. Viktor Steiner  
Prof. Dr. Gert G. Wagner  
Prof. Dr. Christian Wey

**Chefredation**

Dr. Kurt Geppert  
Carel Mohn

**Redaktion**

Tobias Hanraths  
PD Dr. Elke Holst  
Susanne Marcus  
Manfred Schmidt

**Pressestelle**

Renate Bogdanovic  
Tel. +49 – 30 – 89789–249  
presse@diw.de

**Vertrieb**

DIW Berlin Leserservice  
Postfach 7477649  
Offenburg  
leserservice@diw.de  
Tel. 01805–19 88 88, 14 Cent/min.  
Reklamationen können nur innerhalb  
von vier Wochen nach Erscheinen des  
Wochenberichts angenommen werden;  
danach wird der Heftpreis berechnet.

**Bezugspreis**

Jahrgang Euro 180,-  
Einzelheft Euro 7,-  
(jeweils inkl. Mehrwertsteuer  
und Versandkosten)  
Abbestellungen von Abonnements  
spätestens 6 Wochen vor Jahresende  
ISSN 0012-1304  
Bestellung unter leserservice@diw.de

**Satz**

eScriptum GmbH & Co KG, Berlin

**Druck**

USE gGmbH, Berlin

Nachdruck und sonstige Verbreitung –  
auch auszugsweise – nur mit  
Quellenangabe und unter Zusendung  
eines Belegexemplars an die Stabs-  
abteilung Kommunikation des DIW  
Berlin (Kundenservice@diw.de)  
zulässig.

Gedruckt auf  
100 Prozent Recyclingpapier.