

# Private Vermögen in Ost- und Westdeutschland gleichen sich nur langsam an

Von Markus M. Grabka

Auch rund 25 Jahre nach dem Mauerfall verfügen private Haushalte in Ostdeutschland mit im Durchschnitt 67 400 Euro über nicht einmal halb so hohe Vermögen wie die in Westdeutschland, wo es rund 153 200 Euro sind. In beiden Landesteilen ist der Immobilienbesitz die quantitativ wichtigste Vermögensform. Der Anteil der Eigentümerhaushalte hat zwar in beiden Landesteilen seit 1990 deutlich zugenommen, in Ostdeutschland sind aber nur rund ein Drittel aller Haushalte selbstnutzende Eigentümer, wohingegen im Westen knapp die Hälfte aller Haushalte eine selbstgenutzte Immobilie besitzt. Auch der Verkehrswert des Immobilienbesitzes fällt in Ostdeutschland nur halb so hoch aus wie im Westen. Sowohl hinsichtlich der durchschnittlichen Wohnfläche als auch bezüglich der Ausstattung der Immobilien erfolgte hingegen seit dem Mauerfall eine deutliche Angleichung.

Neben dem laufenden Einkommen stellt die Bestandsgröße Vermögen eine wesentliche Ressource des wirtschaftlichen Handelns privater Haushalte dar. Zudem weisen Vermögen spezifische Funktionen auf, die weit über die reine Einkommenserzielung (zum Beispiel in Form von Zinsen und Dividenden) hinausgehen. So tragen Vermögen wesentlich zur Stabilisierung des Konsums bei Einkommensausfällen bei, Sachvermögen kann wie im Falle einer Immobilie selbst genutzt werden. Größere Vermögen können wirtschaftliche und politische Macht verleihen und zur Erreichung oder Bewahrung eines hohen eigenen sozialen Status oder zur Förderung von Kindern eingesetzt werden. Damit dienen sie auch zur Reproduktion und Bildung von Eliten. Letztlich stellt der private Vermögensaufbau ein wichtiges Instrument für die eigene Alterssicherung und für intergenerationale Übertragungen in Form von Erbschaften oder Schenkungen dar.<sup>1</sup>

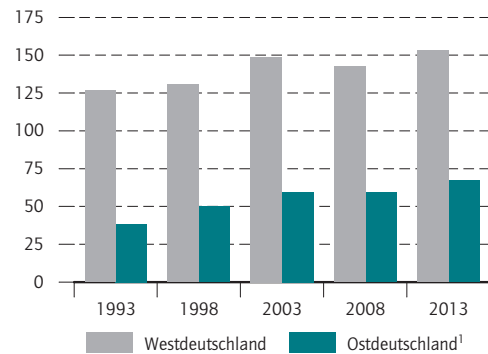
Eine getrennte Analyse von Höhe und Verteilung der Vermögen in Ost- und Westdeutschland ist nicht nur im Sinne regionaler Differenzen interessant, sondern reflektiert auch, inwieweit die vor der Wiedervereinigung grundlegend unterschiedlichen Rahmenbedingungen für den Vermögensaufbau in den beiden Landesteilen auch mehr als zwei Jahrzehnte nach dem Mauerfall noch nachwirken. Denn durch die sozialistische Wirtschaftsordnung hatten die Bürger in der DDR schlechtere Möglichkeiten Vermögen aufzubauen, als dies in der westlichen Landeshälfte der Fall war. So waren Investitionen in Betriebsvermögen, in sonstigen Immobilienbesitz (insbesondere Mietshäuser) oder Aktien nur in sehr begrenztem Maße möglich. Hinzu kommt, dass mit der Wirtschafts-, Währungs- und Sozialunion am 1. Juli 1990 zwar laufende Einkommen und Rentenzahlungen im Verhältnis 1 Mark der DDR zu 1 DM, jedoch Sparguthaben und Verbindlichkeiten im Verhält-

<sup>1</sup> Vgl. zu einer generellen Diskussion der Rolle von Vermögen siehe Frick, J. R., Grabka, M. M., Hauser, R. (2010): Die Verteilung der Vermögen in Deutschland – Empirische Analysen für Personen und Haushalte. Berlin.

Abbildung 1

**Durchschnittliches Haushaltsnettovermögen privater Haushalte**

In 1 000 Euro



<sup>1</sup> Ostdeutschland 2013 einschließlich Berlin (West).

Quellen: Stein, H. (2004): *Anatomie der Vermögensverteilung – Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichproben 1983-1998*, Berlin; Ammermüller, A. et al. (2005), a.a.O.; Statistisches Bundesamt (2014): *Wirtschaftsrechnungen. Einkommens- und Verbrauchsstichprobe. Geld und Immobilienvermögen sowie Schulden privater Haushalte*, Fachserie 15 Heft 2.

© DIW Berlin 2014

Westdeutsche Haushalte halten mehr als doppelt so hohe Vermögen wie Ostdeutsche.

nis zwei zu eins umgestellt wurden.<sup>2</sup> Seit der Wiedervereinigung prägen Abwanderung, ein im Vergleich zu Westdeutschland niedrigeres Lohnniveau<sup>3</sup> und ein generell höheres Arbeitslosigkeitsrisiko den ostdeutschen Arbeitsmarkt, was entsprechend die Vermögensakkumulation aufgrund niedriger und unregelmäßiger fließender Einkommensströme beeinträchtigt.

Die Vermögenssituation der privaten Haushalte<sup>4</sup> wird im Folgenden durch die Angaben aus der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) des Statistischen Bundesamtes beschrieben und durch Angaben des von TNS Infratest Sozialforschung erhobenen Sozio-oekonomischen Panels (SOEP)<sup>5</sup> ergänzt (Kasten).<sup>6</sup>

**2** Ein nach dem Alter differierender Sparbetrag konnte direkt 1:1 umgestellt werden (2 000 Mark pro Kind im Alter bis zu 14 Jahren; 4 000 Mark für Personen bis 59 Jahren und 6 000 Mark für Personen ab einem Alter von 60 Jahren).

**3** Vgl. Ragnitz, J. (2012): Regionale Lohnunterschiede in Deutschland. ifo Dresden berichtet 2/2012, 26–32.

**4** Personen in Anstalten wie Studenten- oder Seniorenheimen werden somit vernachlässigt.

**5** Das SOEP ist eine repräsentative Wiederholungsbefragung privater Haushalte, die seit 1984 in Westdeutschland und seit 1990 in Ostdeutschland jährlich durchgeführt wird, vergleiche Wagner, G. G., Göbel, J., Krause, P., Pischner, R., Sieber, I. (2008): *Das Sozio-oekonomische Panel (SOEP): Multidisziplinäres Haushaltspanel und Kohortenstudie für Deutschland – Eine Einführung (für neue Datennutzer) mit einem Ausblick (für erfahrene Anwender)*. AStA Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv Bd. 2, Heft 4, 301–328.

**6** Analysen zur Entwicklung der Vermögensungleichheit finden sich in Grabka, M. M., Westermeier, C. (2014): *Anhaltend hohe Vermögensungleichheit in Deutschland*. DIW Wochenbericht Nr. 9/2014, 151–165.

**Schleichende Angleichung der Nettovermögen in Ost- und Westdeutschland**

Gemessen am Durchschnitt machte das Nettovermögen aller privaten Haushalte in Westdeutschland im Jahre 1993 126 600 Euro aus (Abbildung 1). Bis 2003 ist es auf 148 800 angestiegen, um in 2008 bedingt durch die Finanzmarktkrise auf 142 700 Euro zu sinken. Bis 2013 ist wieder ein Anstieg auf 153 200 Euro zu beobachten. In Ostdeutschland fallen die Nettovermögen generell deutlich niedriger aus. Im Jahre 1993 verfügten die ostdeutschen Haushalte nur über ein Nettovermögen von 38 400 Euro. Damit erreichten diese nur 30 Prozent des westdeutschen Vergleichswertes. Bis 2013 nehmen die Vermögen in Ostdeutschland um drei Viertel auf 67 400 Euro kräftig zu. Dennoch halten die ostdeutschen Haushalte weiterhin nur 44 Prozent des Vermögens der westdeutschen Haushalte.<sup>7</sup> Damit hat insgesamt das Nettovermögen in Westdeutschland seit 1993 um gut ein Fünftel in Ostdeutschland aber sogar um drei Viertel zugenommen. Aber auch fast 25 Jahre nach der Wiedervereinigung wirken sich die seit der Nachkriegszeit bedingten langjährigen Unterschiede im Vermögenserwerb sowie der Vermögenssteigerung der ehemals beiden deutschen Staaten nachhaltig auf die aktuellen Vermögensunterschiede in den beiden Landesteilen aus.

**Grund- und Immobilienvermögen ist in beiden Landesteilen die quantitativ wichtigste Vermögensform**

Aufbereitete Informationen zum Vermögensportfolio der privaten Haushalte liegen getrennt nach Ost- und Westdeutschland nur für die Jahre 2003 bis 2013 vor (Tabelle). Danach ist die wichtigste Vermögenskomponente in beiden Landesteilen der Grund- und Immobilienbesitz. In Westdeutschland macht er 2013 gemessen am Nettovermögen aller Haushalte 85 Prozent aus, während in Ostdeutschland der entsprechende Anteil bei nur 73 Prozent liegt. Von relativ größerer Relevanz ist in Ostdeutschland dagegen das Bruttogeldvermögen (bestehend aus Sparguthaben, Wertpapieren, Bausparverträgen, Versicherungen, usw.) mit einem Anteil von 50 Prozent in 2013.<sup>8</sup> Im Westteil des Landes macht die-

**7** Dieser Anteil dürfte bei Berücksichtigung des in der EVS nicht erhobenen Betriebsvermögens nochmals sinken, da vor allem der Anteil mittelständischer Unternehmen mit entsprechenden Betriebsvermögen in Westdeutschland deutlich höher liegt als in den neuen Ländern. Hier wirkt sich die sozialistische Wirtschaftsstruktur weiterhin nachteilig auf die Vermögenssituation der privaten Haushalte aus.

**8** So ist der Anteil der Riesterparer unter den ostdeutschen Männern höher als in Westdeutschland, bei Frauen zeigen sich kaum Unterschiede. Vergleiche Geyer, J. (2011): *Riester-Rente: Rezept gegen Altersarmut?* DIW Wochenbericht Nr. 47/2011. Jedoch gibt die Verbreitung von Riesterrenten noch keinen Hinweis darüber, wie viel Vermögen in dieser Form der Altersvorsorge gespart wurde.

Kasten

### Vermögensmessung in der EVS

Die EVS wird seit 1962/63 alle fünf Jahre erhoben. Für Ostdeutschland sind Vermögensinformationen ab 1993 verfügbar. Die letzte Erhebung fand im Jahre 2013 statt. In der EVS werden folgende Vermögenskomponenten erfragt: selbst genutzter und sonstiger Immobilienbesitz (unter anderem unbebaute Grundstücke, Ferien- oder Wochenendwohnungen), Geldvermögen (Girokonten, Sparguthaben, Spar- oder Pfandbriefe, Aktien oder Investmentanteile, Lebens- oder private Rentenversicherungen, Bausparverträge), Konsumenten- als auch Ausbildungskredite und Hypothekenkredite. Nach Abzug der Verbindlichkeiten vom Bruttovermögen erhält man das wohlfahrtsökonomisch relevante Nettogesamtvermögen. Nicht erhoben wird das besonders verteilungssensitive Betriebsvermögen, Wertsachen wie Goldbarren, Schmuck, Antiquitäten oder Kunstgegenstände und der Wert des Hausrats sowie von Fahrzeugen. In diesem Vermögensbegriff sind zudem die nur schwierig zu erhebenden Anwartschaften an die diversen Alterssicherungssysteme (Gesetzliche Rentenversicherung, Betriebsrenten, berufsständige Versorgungswerke) nicht enthalten.<sup>1</sup>

Neben der fehlenden Erfassung wichtiger Vermögenskomponenten weist die EVS weitere methodische Schwächen auf: So ist die Repräsentativität der Ergebnisse eingeschränkt, da die EVS keine Zufallsstichprobe sondern eine Quotenstichprobe ist, was sich unter anderem in einer nicht ausreichenden Repräsentation von Personen mit Migrationshintergrund äußert. Aussagen zu höheren Vermögen können mit den Daten der EVS nicht vorgenommen, da aufgrund einer so genannten oberen

<sup>1</sup> Zur Relevanz von Rentenansparungen bei der Analyse von Höhe und Verteilung individueller Vermögen vergleiche Frick, J. R., Grabka, M. M. (2010): Alterssicherungsvermögen dämpft Ungleichheit – aber große Vermögenskonzentration bleibt bestehen. Wochenbericht des DIW Berlin Nr. 3/2010.

Abschneidegrenze<sup>2</sup> besonders einkommensstarke Haushalte ausgeschlossen werden. Hohe Einkommen sind aber besonders stark mit hohen Vermögen korreliert. Zudem unterschätzt die EVS Verbindlichkeiten aus Konsumentenkrediten.<sup>3</sup> Die entsprechende Erfassungsquote der Verbindlichkeiten gemessen an der Bundesbankstatistik liegt unter 30 Prozent, was ceteris paribus zu einer Überschätzung der Nettovermögen führt.

Bei einem Vergleich der Vermögenssituation der privaten Haushalte nach der Region ist zu beachten, dass im Gegensatz zu Einkommensanalysen keine Bedarfsgewichtung vorgenommen wird, sondern sich die Vermögensangaben auf den jeweiligen gesamten Haushalt beziehen, das heißt eventuelle Unterschiede aufgrund einer unterschiedlichen Haushaltsgröße oder -komposition werden hier vernachlässigt.<sup>4</sup> Alle Angaben sind zudem in jeweiligen Preisen.

<sup>2</sup> In der EVS 2013 liegt die obere Abschneidegrenze bei 18.000 Euro monatlichem Haushaltsnettoeinkommen.

<sup>3</sup> Vgl. Ammermüller, A., Weber, A. M., Westerheide, P. (2005): Die Entwicklung und Verteilung des Vermögens privater Haushalte unter besonderer Berücksichtigung des Produktivvermögens. Projektbericht an das Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung, Mannheim.

<sup>4</sup> Gleichwohl hat sich die durchschnittliche Haushaltsgröße vor allem in Ostdeutschland seit 1990 deutlich stärker verringert als in Westdeutschland, von 2,39 Personen auf 1,88 im Jahr 2012 (Angaben auf Basis eigener Berechnungen mit dem SOEP). Bei der Interpretation der folgenden Ergebnisse muss zudem auf Unwägbarkeiten bei der Erhebung von Vermögensbeständen in Surveys hingewiesen werden. Diese Angaben basieren im Allgemeinen auf Selbsteinschätzungen der Befragten, die durch verschiedene Ursachen verzerrt sein können. So ist die Marktkenntnis aktueller Verkehrswerte oftmals dann eingeschränkt, wenn die entsprechende Vermögenskomponente ererbt oder bereits vor längerer Zeit erworben wurde. Vermögenswerte wie zum Beispiel Aktien können im Gegensatz zu regelmäßigen Einkommen sehr volatil sein und damit die Bewertung zusätzlich erschweren. Dies führt, neben der generellen Sensitivität dieser Thematik, auch zu mehr Antwortverweigerungen bei vermögensrelevanten Fragen.

se Vermögenskomponente nur 36 Prozent des Nettovermögens aus.

Verbindlichkeiten aus Hypothekendarlehen haben mit einem Anteil von 20 Prozent in Ost und West die gleiche Bedeutung. Ausbildungskreditschulden sowie Konsumentenkredite spielen in beiden Landesteilen nur eine untergeordnete Rolle. Die Gesamtschuldenbelastung in Ostdeutschland hat sich in den vergangenen zehn Jahren langsam dem westdeutschen Niveau angeglichen, denn in 2003 machten diese noch 29 Prozent des Nettovermögens aus, sind aber bis 2013 auf 24 Prozent und damit auf ein nahezu vergleichbares Niveau von 22 Prozent im Westen gesunken.

Die durchschnittliche Höhe der verschiedenen Vermögens- beziehungsweise Schuldenkomponenten ist in Ostdeutschland – bezogen auf alle Haushalte – durchweg niedriger als in Westdeutschland. So halten die ostdeutschen Haushalte in 2013 nur ein Bruttogeldvermögen in Höhe von 30.900 Euro, dies entspricht nur 60 Prozent des entsprechenden Vermögens in Westdeutschland. Die quantitativ kaum relevanten Konsumentenkreditschulden und Ausbildungskreditschulden belaufen sich dagegen in beiden Landesteilen auf weniger als 2.000 beziehungsweise 500 Euro.

Bei den Hypothekenrestschulden zeigen sich unterschiedliche Entwicklungen in den beiden Regionen.

Tabelle

**Vermögensportfolio nach Region**

	Früheres Bundesgebiet <sup>1</sup>			Neue Länder und Berlin <sup>1</sup>		
	2003	2008	2013	2003	2008	2013
<b>Relativer Anteil der Vermögenskomponenten gemessen am Nettovermögen in Prozent</b>						
Bruttogeldvermögen	32	39	36	42	53	50
Konsumentenkreditrestschulden	1	1	1	2	3	3
Ausbildungskreditrestschulden	-	0	0	-	1	1
Grund- und Immobilienvermögen	90	83	85	87	75	73
Hypothekenrestschulden	20	21	20	27	24	20
Bruttogesamtvermögen	121	122	122	129	128	124
Gesamtschulden	21	22	22	29	28	24
Nettogesamtvermögen	100	100	100	100	100	100
<b>Durchschnittswert je Haushalt in Euro</b>						
Bruttogeldvermögen	43 500	52 000	51 100	23 200	28 700	30 900
Konsumentenkreditrestschulden	1 400	1 700	1 800	1 300	1 600	1 800
Ausbildungskreditrestschulden	-	300	500	-	300	500
Grund- und Immobilienvermögen	122 600	109 100	119 900	47 500	41 000	44 900
Hypothekenrestschulden	27 800	27 100	28 200	14 700	13 200	12 300
Bruttogesamtvermögen	166 100	161 200	171 100	70 700	69 700	75 800
Gesamtschulden	29 200	29 100	30 500	16 000	15 200	14 600
Nettogesamtvermögen	136 900	132 000	140 600	54 700	54 600	61 200

<sup>1</sup> Vor der EVS 2013 gehörte Berlin-West zum früheren Bundesgebiet und Berlin-Ost gehörte zu den neuen Ländern.

Quelle: Einkommens- und Verbrauchsstichprobe.

© DIW Berlin 2014

Die quantitativ wichtigste Vermögenskomponente ist in beiden Landesteilen der Immobilienbesitz.

Während im Ostteil des Landes diese seit 2003 geringer werden und in 2013 nur noch 12 300 Euro ausmachen, nehmen diese Verbindlichkeiten in Westdeutschland seit 2003 leicht zu und belaufen sich am aktuellen Rand auf 28 200 Euro.

Die quantitativ wichtigste Vermögenskomponente ist der Grund- und Immobilienbesitz. Mit 44 900 Euro macht das Immobilienvermögen in Ostdeutschland aber weiterhin nur 37 Prozent des westdeutschen Niveaus (119 900 Euro) aus.

**Kein Aufholprozess bei selbstgenutzten Immobilien**

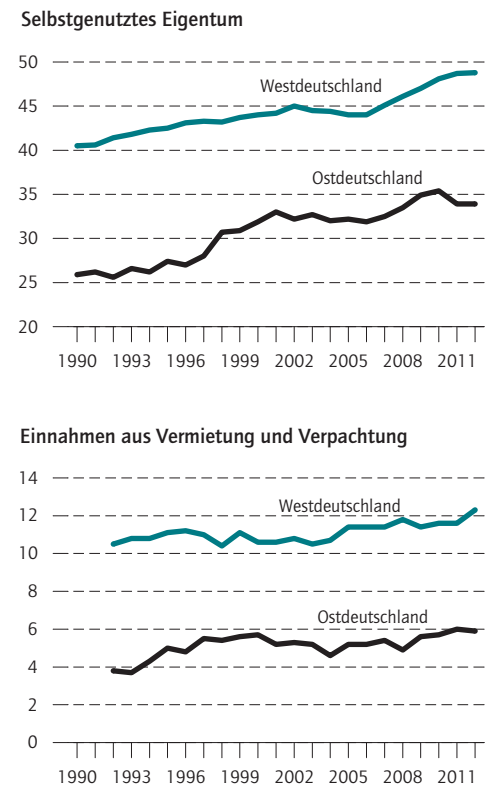
Aufgrund der quantitativ besonderen Bedeutung des Immobilienbesitzes wird dieses im Folgenden eingehender analysiert.<sup>9</sup> Zu unterscheiden ist zwischen selbstgenutzten Immobilienbesitz (zum Beispiel ein eigenes

<sup>9</sup> Neben dem quantitativen Faktor stellen Immobilien aufgrund ihrer Nutzenfunktion eine besondere Rolle für die Altersvorsorge, da nach Rückzahlung eventueller Hypotheken Eigentümer mietfrei im Alter in ihrer Immobilien wohnen können und im Gegensatz zu Mietern einen relevanten Einkommensvorteil aufweisen, vgl. hierzu Frick, J. R., Grabka, M. M., Smeeding, T., Tsakolou, P. (2010): Distributional effects of imputed rents in five European countries. Journal of Housing economics, Vol. 19, 167-179.

Abbildung 2

**Haushalte in selbstgenutztem Wohneigentum und Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung**

Anteile in Prozent



Quelle: SOEPv29, private Haushalte.

© DIW Berlin 2014

Ostdeutsche Haushalte sind weiterhin deutlich seltener Eigentümer einer selbstgenutzten Immobilie.

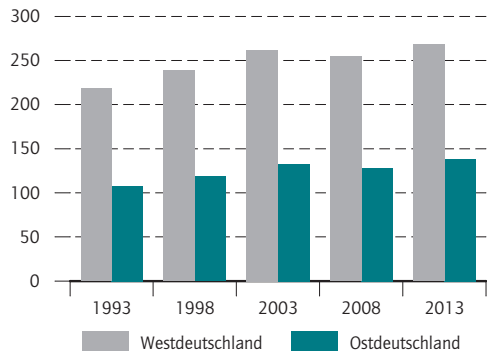
Haus oder Eigentumswohnung) und sonstigen Immobilienbesitz (Land, vermietete Immobilien, Ferienhäuser, etc.). Der Anteil der Haushalte mit selbstgenutzten Immobilienbesitz lag in 1990 in Ostdeutschland markant unter dem westdeutschen Wert (Abbildung 2). Nur rund ein Viertel aller ostdeutschen Haushalte verfügten über diese Vermögensform, während mehr als 40 Prozent der Westdeutschen in einer eigenen Immobilie lebten. In beiden Landesteile dominierte damit die Wohnform des Mietens.

Zwar ist die Eigentümerquote in beiden Landesteilen seitdem deutlich angestiegen, dennoch hat sich der Unterschied von 15 Prozentpunkten nicht verkleinert. In 2013 waren mittlerweile knapp die Hälfte aller westdeutschen Haushalte selbstnutzende Eigentümer einer Immobilie, während der Anteil im Osten nur auf rund ein Drittel gestiegen ist. In den vergangenen fünf Jahren hat der Anteil der Eigentümer in Westdeutschland zu-

Abbildung 3

**Verkehrswert des Haus- und Grundbesitzes**

In 1 000 Euro



Quellen: Einkommens- und Verbrauchsstichprobe, Statistisches Bundesamt (2013): Fachserie 15 Sonderheft 1; Wirtschaft und Statistik 3/1999, 210–220.

© DIW Berlin 2014

Der Verkehrswert des Haus- und Grundbesitzes in Ostdeutschland erreicht nur rund 50 Prozent des Werts in Westdeutschland.

dem deutlich schneller zugenommen als in den neuen Ländern. Dies geht vermutlich auch auf das Auslaufen der so genannten Eigenheimzulage zurück, da nur bis zum 31.12.2005 die Anschaffung einer selbstgenutzten Immobilie staatlich monetär gefördert wurde.<sup>10</sup> Denn bei den deutlich unterschiedlichen Grundstückspreisen konnte eine Familie in Ostdeutschland bei gleich hohem Förderbetrag viel eher Wohneigentum bilden als in Westdeutschland.

Einen leichten Aufholprozess gibt es dagegen bei den Haushalten mit sonstigem Immobilienbesitz (Abbildung 2).<sup>11</sup> So bezogen im Jahre 1992 ein Zehntel aller westdeutschen Haushalte Einkommen aus ihrem sonstigen Immobilienbesitz, während dies im Osten weniger als vier Prozent waren. Bis 2012 hat sich dieses Verhältnis auf etwa die Hälfte des westdeutschen Niveaus verringert (zwölf zu sechs Prozent).

Betrachtet man die Verkehrswerte des Haus- und Grundbesitzes in den beiden Landesteilen (Abbildung 3) so kann auch hier kein Aufholprozess beobachtet werden. In beiden Regionen nahmen die nominalen Verkehrswerte in den vergangenen 20 Jahren um gut ein

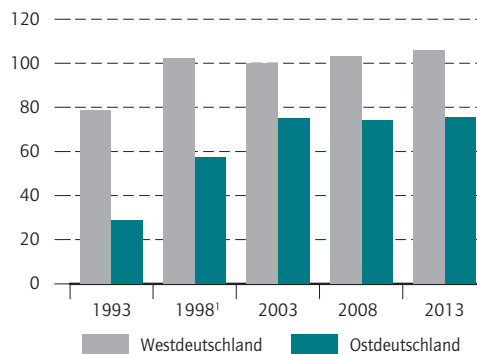
<sup>10</sup> Vergleiche Eigenheimzulagengesetz. Seit 2006 existieren keine bundesweiten Programme zur Förderung von selbstgenutzten Wohneigentum mehr. Neben staatlichen Förderprogrammen stellt unter anderem das Zinsniveau und damit die Finanzierungsmöglichkeiten sowie Inflationserwartungen wichtige Faktoren für die Immobiliennachfrage dar.

<sup>11</sup> Diese werden hier approximiert über die Haushalte die Einkommen aus sonstigem Immobilienbesitz beziehen. Der Anteil des sonstigen Immobilienbesitzes wird damit unterschätzt, da nicht alle Objekte vermietet oder verpachtet und so Einkommen erzielt werden.

Abbildung 4

**Restschuld von Hypotheken**

In 1 000 Euro



<sup>1</sup> Wert für Westdeutschland geschätzt.

Quelle: Einkommens- und Verbrauchsstichprobe, Statistisches Bundesamt (2013): Fachserie 15 Sonderheft 1; Wirtschaft und Statistik 3/1999, 210–220.

© DIW Berlin 2014

Die Verbindlichkeiten aus Hypothekendarlehen haben in Ostdeutschland ein Niveau von 70 Prozent des Wertes in Westdeutschland erreicht.

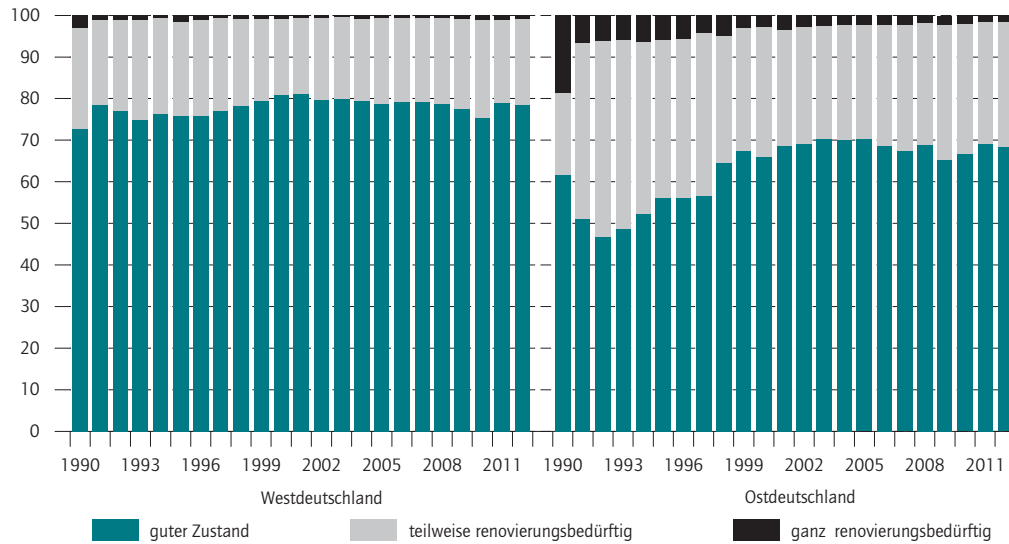
Viertel zu. Die Verkehrswerte in Ostdeutschland erreichen aber weiterhin nur rund die Hälfte des westdeutschen Niveaus. Dies erklärt sich auch durch das weiterhin unterdurchschnittliche Einkommensniveau auf dem ostdeutschen Arbeitsmarkt, denn die Immobilienpreise entwickeln sich auch in Abhängigkeit von der Kaufkraft einer Region.<sup>12</sup>

Gegensätzlich ist die Entwicklung der Restschulden von Hypotheken auf diesen Grund- und Immobilienbesitz (Abbildung 4). Während der Wert dieser Verbindlichkeiten in Westdeutschland seit Ende der 90er Jahre bei rund 100 000 Euro verharret, haben die Verbindlichkeiten in den neuen Ländern bis 2003 deutlich zugelegt und erreichen am aktuellen Rand mehr als 70 Prozent des westdeutschen Niveaus. Aufgrund des niedrigeren Einkommensniveaus müssen ostdeutsche Haushalte sich relativ stärker verschulden, um Immobilien zu erwerben als Haushalte im Westen. Entsprechend fällt der Wert des Nettoimmobilienvermögens in Ostdeutschland weiter hinter dem westdeutschen Vergleichswert zurück.

<sup>12</sup> So ist einer der niedrigsten Quadratmeterpreise für ein gebrauchtes Ein- oder Zweifamilienhaus im Landkreis Mansfeld-Südharz mit nur 440 Euro zu finden während in München hierfür 6 080 Euro zu zahlen sind. Die erstgenannte Region weist ein weit unterdurchschnittliches Einkommensniveau aus, während München zu den Regionen mit den höchsten Einkommen zählt. Vgl. Lembke, J. (2014): Deutschland driftet auseinander. Frankfurter Allgemeine Zeitung, 30. August 2013, 28.

Abbildung 5

**Beurteilung der Renovierungsbedürftigkeit der eigenen Wohnung/Haus – nur Eigentümer**  
In Prozent



Quelle: SOEPv29, selbstnutzende Eigentümerhaushalte.

© DIW Berlin 2014

Der Zustand der eigenen Wohnung/Haus wird von Eigentümern in Ostdeutschland häufiger als schlecht bewertet.

**Gebäudezustand im Osten weiterhin schlechter als im Westen**

Ein Faktor zur Erklärung der geringeren Verkehrswerte selbstgenutzter Immobilien in Ostdeutschland ist der Zustand der Objekte (Abbildung 5). Fragt man die Eigentümer nach der Renovierungsbedürftigkeit der Immobilie, so antworten im Westen in allen Jahren knapp 80 Prozent der Eigentümer, dass ein guter Zustand vorliegt, während dies in 2013 von weniger als 70 Prozent der ostdeutschen Immobilienbesitzer berichtet wird. Zwar gab es in den 90er Jahren einen zügigen Prozess der Verbesserung (und Modernisierung) von selbstgenutzten Immobilien, doch seit Beginn des neuen Jahrtausends ist der Aufholprozess zum Erliegen gekommen.

**Annäherung in der Wohnfläche und der Wohnungsausstattung**

Ein noch andauernder Aufholprozess kann bei der Größe der selbstgenutzten Immobilien beobachtet werden. Während noch 1990 die durchschnittliche Wohnfläche im Osten mit 87 Quadratmetern mehr als 20 Quadratmeter unter dem Westniveau lag, so ist dieser Abstand auf zuletzt 14 Quadratmeter geschrumpft (Abbil-

dung 6). Wobei in beiden Landesteilen die Größe der Immobilien um mehr als zehn Prozent in den vergangenen 25 Jahren zugenommen hat. Noch ausgeprägter ist der Zuwachs, wenn die Wohnfläche auf die Zahl der Haushaltsmitglieder bezogen wird. Hier hat Ostdeutschland einen großen Sprung gemacht: Anfang der 90er Jahre verfügte jeder Immobilienbesitzer im Schnitt nur über 37 Quadratmeter pro Person, während es im Westen 50 Quadratmeter waren. Bis 2012 stieg die durchschnittliche Fläche im Osten auf 57 Quadratmeter pro Person um mehr als die Hälfte (66 qm pro Person im Westen).<sup>13</sup>

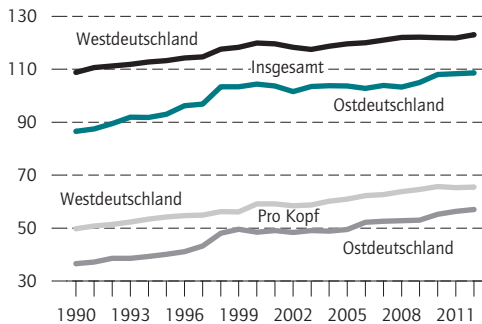
Auch bei der Wohnungsausstattung kann ein beachtlicher Angleichungsprozess beobachtet werden (Abbildung 7). Denn im Ostteil des Landes bestand ein erheblicher Modernisierungstau der zügig abgebaut wurde. Während beispielweise in den 90er Jahren mehr als 90 Prozent aller Eigentümer im Westen eine Zentralheizung aufwiesen, lag der entsprechende Anteil im Ostteil des Landes nur bei zwei Drittel (häufig zudem mit Kohle betrieben). Seit Mitte der 2000er Jahre hat sich die Ausstattung mit Zentralheizungen in

<sup>13</sup> Dieser Befund geht einher mit einer vor allem in Ostdeutschland sinkenden Haushaltsgröße.

Abbildung 6

**Wohnfläche je Wohnung und pro Kopf - nur selbstnutzende Eigentümer**

In Quadratmetern



Quelle: SOEPv29, selbstnutzende Eigentümerhaushalte.

© DIW Berlin 2014

Ostdeutsche Eigentümerhaushalte haben ihre Wohnfläche pro Kopf seit 1990 deutlich vergrößert.

beiden Landesteilen nahezu angeglichen, da nunmehr fast jeder Eigentümerhaushalt über diese Heizungsart verfügt. Einen vergleichbaren Angleichungsprozess ist auch für die sanitäre Ausstattung mit Dusche, Badewanne und WC in der Wohnung und der Verfügbarkeit von Warmwasser zu beobachten: In beiden Landesteilen wurde seit der Jahrtausendwende faktisch das gleiche Ausstattungsniveau erreicht.

**Fazit**

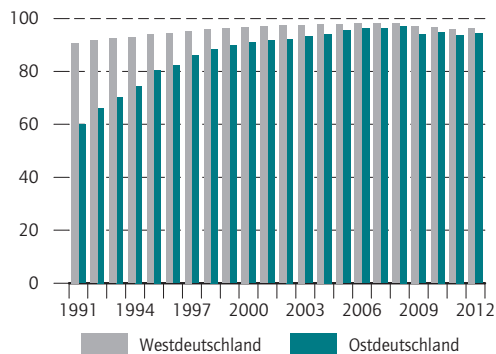
Auch fast 25 Jahre nach dem Mauerfall unterscheiden sich die durchschnittlichen Nettovermögen zwischen Ost- und Westdeutschland deutlich. Das durchschnittliche Haushaltsnettovermögen erreicht in Ostdeutschland mit 67 400 Euro weniger als die Hälfte des westdeutschen Niveaus.

Bei der Verbreitung von selbstgenutzten Immobilien – der weiterhin quantitativ bedeutendsten Vermögensform in Deutschland – kann kein Aufholprozess beobachtet werden, denn weiterhin halten nur ein Drittel aller ostdeutschen Haushalte diese Vermögensart während im Westteil knapp jeder zweite Haushalt selbstnutzender Eigentümer ist. Aber nicht nur die Verbreitung des Immobilienbesitzes ist geringer, auch die durchschnittlichen Verkehrswerte dieser Objekte erreichen in Ostdeutschland nur gut die Hälfte des westdeutschen Niveaus. Als Erklärung hierfür kann das unterdurchschnittlichen Lohnniveau, die weiterhin höhere Arbeitslosigkeit und die demographische Entwicklung mit einem Schrumpfen der Bevölkerung in weiten Tei-

Abbildung 7

**Eigentümerhaushalte mit Zentralheizung**

Anteile in Prozent



Quelle: SOEPv29, selbstnutzende Eigentümerhaushalte.

© DIW Berlin 2014

Seit Mitte der 2000er Jahre ist kaum noch ein Unterschied zwischen den beiden Landesteilen festzustellen.

len Ostdeutschlands genannt werden. Aber auch der Zustand der Immobilien ist in Ostdeutschland weiterhin etwas schlechter als im Westteil des Landes. Einen deutlichen Aufholprozess gab es bei der durchschnittlichen Wohnfläche und der Wohnungsausstattung. Hier wurde in den neuen Ländern nahezu das westdeutsche Niveau erreicht.

Aufgrund des insgesamt niedrigeren Lohn- und Einkommensniveaus und einer höheren Arbeitslosigkeit dürften die Möglichkeiten zur Vermögensbildung für die ostdeutsche Bevölkerung weiterhin schlechter ausfallen als im Westen des Landes.<sup>14</sup> Zudem bilden Erbschaften und Schenkungen einen bedeutsamen Faktor für den Vermögensaufbau.<sup>15</sup> Ungeachtet der Ost-West-Migration kann bei den künftigen Erbenkohorten davon ausgegangen werden, dass die überwiegende Zahl intergenerationaler Übertragungen innerhalb der hier analysierten Regionen (Ost und West) stattfinden und insofern ebenfalls keinen wesentlichen Beitrag zu einer Senkung der Vermögensunterschiede zwischen den beiden Landesteilen leisten wird.

Dem selbstgenutzten Immobilienbesitz kommt für den Vermögensaufbau und für die Alterssicherung eine besondere Bedeutung zu. Die Eigentümerquo-

<sup>14</sup> Vgl. Grabka, M. M., Goebel, J., Schupp, J. (2012): Höhepunkt der Einkommensungleichheit in Deutschland überschritten? DIW Wochenbericht Nr. 43/2012.

<sup>15</sup> Vgl. Frick, J. R., Grabka, M. M. (2009): Zur Entwicklung der Vermögensungleichheit in Deutschland. Berliner Journal für Soziologie. Vol. 19(4), 577-600.

te in Deutschland fällt im internationalen Vergleich sehr gering aus. Deutschland ist eines der wenigen Länder in Europa, die keinerlei landesweite Programme zur Wohneigentumsförderung aufweisen. Wollte man den Immobilienbesitz insbesondere für die einkommensschwächere Hälfte der Bevölkerung at-

traktiver machen, so könnten die neuen Bundesländer von staatlichen Förderinstrumenten aufgrund des niedrigeren Einkommensniveaus in Ostdeutschland stärker profitieren und die auch 25 Jahre nach dem Mauerfall bestehenden Vermögensunterschiede etwas reduzieren.

**Markus M. Grabka** ist Wissenschaftlicher Mitarbeiter der Infrastruktureinrichtung Sozio-oekonomisches Panel am DIW Berlin | [mgrabka@diw.de](mailto:mgrabka@diw.de)

### PRIVATE ASSETS IN EASTERN AND WESTERN GERMANY CONVERGING SLOWLY

---

**Abstract:** Very nearly 25 years after the fall of the Wall, households in eastern Germany have average assets of 67,400 euros which is less than half of their counterparts in western Germany with average assets of 153,200 euros. In both parts of the country, real estate ownership is quantitatively the most important asset type. Although the share of owner-occupiers has increased significantly in

both regions since 1990, only one-third of all households in eastern Germany are owner occupied whereas the corresponding proportion in the west is almost half. Further, the market value of the real estate owned in eastern Germany is only half of that in the west. There has, however, been a significant convergence both in terms of average living space and property furnishings since the fall of the Wall.

**JEL:** D31, I31, R31

**Keywords:** net worth, EVS, East and West Germany, Transition





DIW Berlin – Deutsches Institut  
für Wirtschaftsforschung e.V.  
Mohrenstraße 58, 10117 Berlin  
T +49 30 897 89 -0  
F +49 30 897 89 -200  
[www.diw.de](http://www.diw.de)  
81. Jahrgang

#### Herausgeber

Prof. Dr. Pio Baake  
Prof. Dr. Tomaso Duso  
Dr. Ferdinand Fichtner  
Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.  
Prof. Dr. Peter Haan  
Prof. Dr. Claudia Kemfert  
Dr. Kati Krähnert  
Prof. Karsten Neuhoff, Ph.D.  
Prof. Dr. Jürgen Schupp  
Prof. Dr. C. Katharina Spieß  
Prof. Dr. Gert G. Wagner

#### Chefredaktion

Sabine Fiedler  
Dr. Kurt Geppert

#### Redaktion

Renate Bogdanovic  
Andreas Harasser  
Sebastian Kollmann  
Dr. Claudia Lambert  
Dr. Anika Rasner  
Dr. Wolf-Peter Schill

#### Lektorat

Elisabeth Liebau  
Dr. Stefan Bach  
Alexander Eickelpasch  
Prof. Dr. Jürgen Schupp  
Ronny Freier, Ph.D.  
Andreas Thiemann  
Prof. Dr. Gert G. Wagner

#### Textdokumentation

Manfred Schmidt

#### Pressestelle

Renate Bogdanovic  
Tel. +49-30-89789-249  
[presse@diw.de](mailto:presse@diw.de)

#### Vertrieb

DIW Berlin Leserservice  
Postfach 74, 77649 Offenburg  
[leserservice@diw.de](mailto:leserservice@diw.de)  
Tel. 01806 - 14 00 50 25,  
20 Cent pro Anruf  
ISSN 0012-1304

#### Gestaltung

Edenspiekermann

#### Satz

eScriptum GmbH & Co KG, Berlin

#### Druck

USE gGmbH, Berlin

Nachdruck und sonstige Verbreitung –  
auch auszugsweise – nur mit Quellen-  
angabe und unter Zusendung eines  
Belegexemplars an die Serviceabteilung  
Kommunikation des DIW Berlin  
([kundenservice@diw.de](mailto:kundenservice@diw.de)) zulässig.

Gedruckt auf 100 % Recyclingpapier.