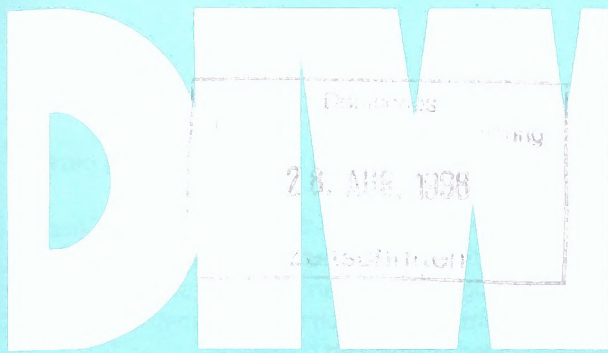




Das Dienstleistungs-Puzzle — Ein aktualisierter deutsch-amerikanischer Vergleich	625
Immobilienvermögen privater Haushalte in Deutschland 1995	630

DEUTSCHES INSTITUT FÜR WIRTSCHAFTSFORSCHUNG

WOCHENBERICHT 35/98

Berlin

27. August 1998

65. Jahrgang

Das Dienstleistungs-Puzzle Ein aktualisierter deutsch-amerikanischer Vergleich

In der wirtschaftspolitischen Diskussion wird vielfach behauptet, in Deutschland existierten zu wenig „einfache Dienstleistungen“. Daher seien Maßnahmen erforderlich, um einfache Tätigkeiten rentabel zu machen. Als Vorbild dient dabei zumeist die Entwicklung in den USA; dort seien einfache Tätigkeiten weit verbreitet. Dies sei ein wesentlicher Grund, weshalb dort die Arbeitslosenquote so niedrig ist.

Das DIW hat in den vergangenen Jahren bereits gezeigt,¹ daß in Westdeutschland — angesichts der geringen Unterschiede in den Anteilen von Dienstleistungstätigkeiten im Vergleich zu den USA — von einer gesamtwirtschaftlichen Dienstleistungslücke nicht die Rede sein kann. In diesem Bericht werden über eine aktualisierte Darstellung dieses Sachverhalts hinaus Vergleiche mit anderen Analysen vorgenommen; zudem wird der Frage nachgegangen, welche Bedeutung die „geringfügige Beschäftigung“ (620/520-Mark-Jobs) hat. Bezieht man diese in die statistische Analyse ein, zeigen vergleichende Auswertungen von Haushaltsdaten für die USA und Deutschland, daß der Anteil einfacher Dienstleistungstätigkeiten in beiden Ländern etwa gleich hoch ist. Es gibt in Deutschland also weder insgesamt noch im Hinblick auf einfache Tätigkeiten einen signifikanten Rückstand an Dienstleistungen im Vergleich zu den USA.

Eine Dienstleistungslücke gegenüber den USA ergibt sich auch heute noch, wenn man sich auf eine sektorale Betrachtung beschränkt. Sollen Dienstleistungen in ihrer Gesamtheit erfaßt werden, ist nur ein funktionaler Ansatz sinnvoll. Bei diesem Ansatz werden die Erwerbstätigen anhand der von ihnen tatsächlich ausgeübten Tätigkeiten zugeordnet,² und zwar unabhängig von der sektoralen Zugehörigkeit. Dadurch werden Dienstleistungen, die in der Industrie oder in ausgelagerten Kleinbetrieben³ erbracht werden, adäquat erfaßt.⁴

Bei einer funktionalen Abgrenzung gibt es das Problem, welche Tätigkeiten den Dienstleistungen zuzurechnen sind. Das DIW hat eine Klassifikation übernommen, die am Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (WZB) entwickelt wurde;⁵ auch das Institut für Weltwirtschaft

¹ Vgl. zuletzt: Rückstand beim Anteil der Dienstleistungen aufgeholt — ein deutsch-amerikanischer Vergleich anhand von Haushaltsbefragungen. Bearb.: John Haisken-DeNew et al. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 34/97.

² Vgl. Keine Dienstleistungslücke in Deutschland. Bearb.: John Haisken-DeNew et al. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 14/96, S.223.

³ Vgl. z. B. Institut der deutschen Wirtschaft, Dienstleistungslücke — Die Tücken der Statistik. In: Informationsdienst IWD-Online, 5. Februar 1998, Ausgabe Nr. 6, Jg. 24.

⁴ Probleme ergeben sich beim funktionalen Ansatz, wenn die Bedeutung des Dienstleistungsbereichs über die Wertschöpfung berechnet werden soll. Hierfür wurden ersatzweise die erzielten Einkommen zugrundegelegt. Vgl. dazu Kommission für Zukunftsfragen der Freistaaten Bayern und Sachsen 1997: Erwerbstätigkeit und Arbeitslosigkeit in Deutschland, Teil II, Bonn, S. 137 f. Diese Berechnungen führen aber zu keinen fundamental anderen

benutzt im wesentlichen diese Klassifikation.⁶ Andere Autoren haben jüngst eine Klassifikation benutzt, die den Dienstleistungen ein weiter gefaßtes Spektrum von Tätigkeiten zuordnen.⁷ Offenkundig ist, daß bei Zugrundelegung des erweiterten Katalogs von Dienstleistungstätigkeiten deren Anteil in den USA stärker zunimmt als in Deutschland.⁸

Abbildung 1 zeigt die Entwicklung der Dienstleistungsanteile nach dem WZB-Klassifikationsschema.⁹ Gemessen an dem Anteil der Erwerbstätigen, die in Deutschland und den USA Dienstleistungen ausüben, wird deutlich, daß es keinen signifikanten Unterschied zwischen den beiden Ländern gibt.¹⁰ Sieht man von geringfügigen Schwankungen ab, dann hat im letzten Jahr der Dienstleistungsanteil in Westdeutschland wieder etwas zugenommen. In Ostdeutschland hingegen stagnierte mit dem Wirtschaftswachstum auch der Dienstleistungsanteil. Mit der großen Wirtschaftsdynamik in den USA ist auch der Dienstleistungsanteil, der 1995 kaum höher war als in Westdeutschland, im Jahre 1996 wieder stärker gestiegen.¹¹ Es wurden mehr Arbeitsplätze für Dienstleistungen sowohl in Verbindung mit industriellen Tätigkeiten als auch in Privathaushalten — aufgrund der gestiegenen Realinkommen im oberen Einkommensbereich — geschaffen.

Cornetz und Schäfer errechnen mit ihrem erweiterten Ansatz für das Jahr 1997 Dienstleistungsanteile von 82,3 % für die USA, 77,3 % für Westdeutschland und 72,7 % für Ostdeutschland. Für Deutschland insgesamt resultiert daraus ein Anteil von 76,4 % (Tabelle 1). Nach diesem Schema gibt es in der Tat eine Dienstleistungslücke in der Größenordnung von immerhin 6 Prozentpunkten.

Die Autoren legen aber bei ihren Analysen nicht nur eine andere Klassifikation als das DIW zugrunde, sondern unterscheiden sich auch hinsichtlich des Berichtskreises. So berücksichtigen sie nicht alle geringfügig Beschäftigten, sondern nur solche, die geringfügige Beschäftigung als „Haupterwerbstätigkeit“ angeben.¹² In der DIW-Analyse werden dagegen auch die geringfügig Beschäftigten

einbezogen, die sich nur als nebenerwerbstätig bezeichnen.

Für die Bewertung der wirtschaftspolitischen Chancen für die Schaffung von „einfachen Dienstleistungstätigkeiten“ ist wichtig, daß diese angemessen erfaßt werden. Im folgenden wird deshalb nach verschiedenen Gruppen von Erwerbstätigen differenziert (Tabelle 2).

In den USA gibt es keine sozialversicherungsrechtlichen und steuerlichen Ausnahmeregelungen für „geringfügige Beschäftigung“; daher müssen bei vergleichenden Analysen beider Arbeitsmärkte die in Deutschland geringfügig Beschäftigten vollständig einbezogen werden. Danach gibt es in den USA keine derartige Häufung von Erwerbstätigen, die weniger als 15 Stunden in der Woche arbeiten.

Ergebnissen (vgl. Rückstand beim Anteil der Dienstleistungen aufgeholt ..., a.a.O., S. 615 ff).

⁵ Sylvia Matheus: Dienstleistungsarbeit als Auffangnetz? WZB-Discussion Paper FS I 95-202, Berlin 1995.

⁶ Vgl. Henning Klodt, Rainer Maurer und Axel Schimmelpfennig: Tertiärisierung der deutschen Wirtschaft, Tübingen 1997, S. 134-209, wo — auf Basis der SOEP-Daten — nahezu die gleichen Dienstleistungsanteile wie vom DIW ausgewiesen werden.

⁷ Wolfgang Cornetz und Holger Schäfer: Hat Deutschland den Dienstleistungsrückstand gegenüber den USA aufgeholt? In: Wirtschaftsdienst, 78. Jg., Heft 7, 1998, S. 418-425.

⁸ Die Analysen von Cornetz und Schäfer beruhen im übrigen auf denselben statistischen Grundlagen wie die Berechnungen des DIW (SOEP und CPS).

⁹ Aufgrund eines Zuordnungsproblems waren die Dienstleistungsanteile für die USA bislang um einen Prozentpunkt zu niedrig ausgewiesen; die hier ausgewiesenen Anteile liegen also über den bislang publizierten.

¹⁰ Die SOEP-Stichprobe ist relativ klein, so daß die Ergebnisse von einem etwa einen Prozentpunkt großen Konfidenzintervall (bei einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 1 Prozent) überdeckt sind.

¹¹ Für die USA stehen dem DIW für 1997 noch keine analysierbaren Mikro-Daten zur Verfügung.

¹² Vgl. zu diesem Problem Erwerbsstatistik unterschätzt Beschäftigung um 2 Millionen Personen. Bearb.: Jürgen Schupp et al. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 38/97, S. 690 ff.

Tabelle 1

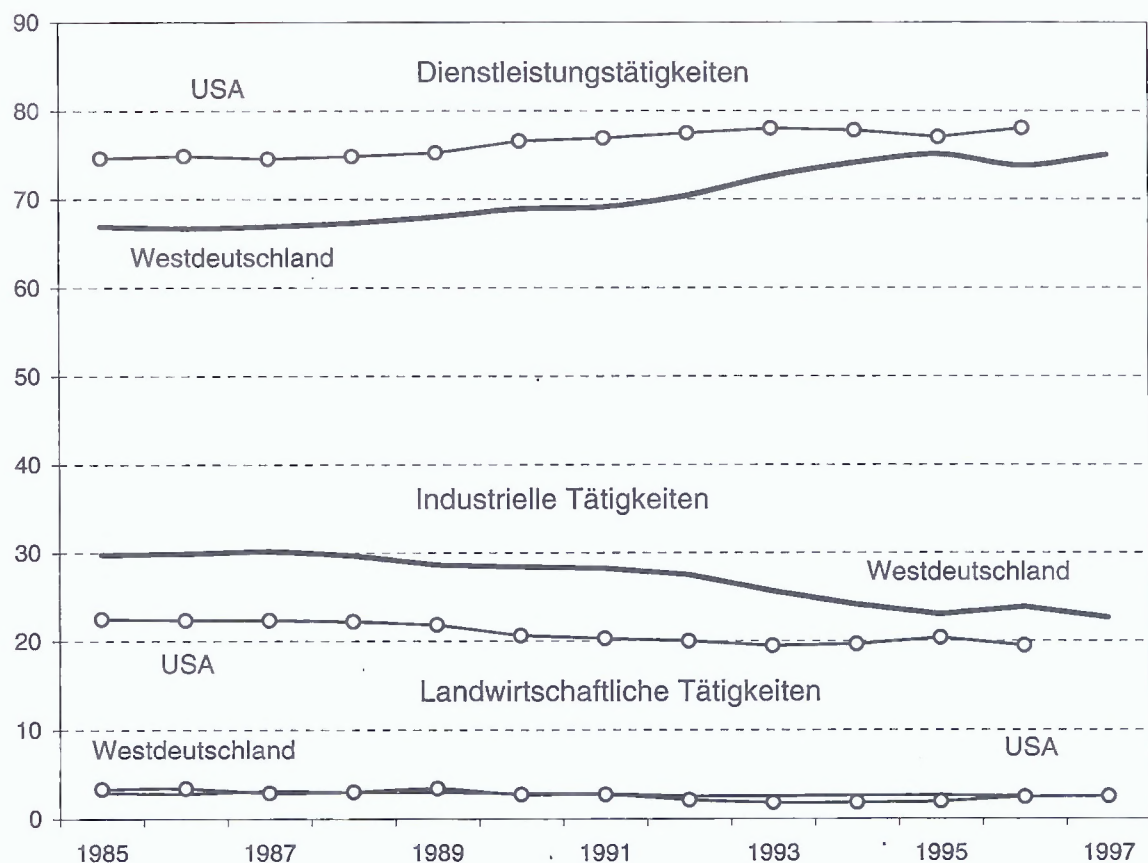
Erwerbstätigenanteile in Deutschland (1997) und den USA (1996)
nach verschiedenen funktionalen Klassifikations-Schemata¹⁾
in %

	USA		Deutschland					
	WZB	C/S	West WZB	C/S	Ost WZB	C/S	Insgesamt WZB	C/S
Landwirtschaftliche Tätigkeiten	2,5	1,9	2,5	3,0	2,8	3,3	2,5	3,1
Industrielle Tätigkeiten	19,4	15,8	22,5	19,6	28,8	24,0	23,7	20,5
Dienstleistungstätigkeiten	78,1	82,3	75,0	77,3	68,4	72,7	73,7	76,4

¹⁾ WZB: Wissenschaftszentrum Berlin (Matheus 1995); C/S: Cornetz und Schäfer (1998).

Quellen: CPS, SOEP; Cornetz und Schäfer (1998); Berechnungen des DIW.

Vergleich der Tätigkeiten von Erwerbstätigen USA und Westdeutschland 1984 bis 1997 (Anteile in %)



Quellen: Deutschland: Sozio-oekonomisches Panel (SOEP); USA: Current Population Survey (CPS).

DIW 98

Der in Deutschland hohe Anteil (11,2 %, in den USA nur 4,7 %), ist Spiegelbild des spezifischen Anreizsystems (Pauschalbesteuerung, 620/520-Mark-Regelung).¹³

Viele Analysen des Dienstleistungsanteils (und der Lohnspreizung) in Deutschland beziehen sich auf die Beschäftigtenstatistik, die nur sozialversicherungspflichtig Beschäftigte umfaßt, d.h. also keine geringfügig Beschäftigten, keine Beamten und keine selbständig Erwerbstätigen.¹⁴ Für die Gruppe der sozialversicherungspflichtigen Arbeiter und Angestellten ergibt sich eine deutlich niedrigere Dienstleistungsquote als für alle Erwerbstätigen. Im Jahre 1997 übten in Westdeutschland lediglich 71,4 % aller Arbeiter und Angestellten Dienstleistungstätigkeiten aus (nach dem WZB-Schema). Bezieht man auch die in der Haupterwerbstätigkeit geringfügig Beschäftigten ein, steigen die Anteile auf 72,7 %. Rechnet man — wie es für einen Vergleich mit den USA wichtig ist — auch geringfügig Beschäftigte hinzu, die sich nur als nebenerwerbstätig

bezeichnen, so nimmt der Dienstleistungsanteil auf 73,2 % zu. Für einen aussagekräftigen Vergleich muß man freilich auch Beamte und Selbständige einbeziehen, da es den Beamtenstatus in den USA nicht gibt und der Anteil Selbständiger in Deutschland höher ist. Unter Einschluß der Beamten steigt der Dienstleistungsanteil auf 75,5 %; bezieht man schließlich noch die selbständig Tätigen ein, geht der Anteil leicht zurück, da offenbar viele Selbständige und mithelfende Familienangehörige produzierend tätig sind. Läßt man nur alle geringfügig Beschäftigten weg, erhält man einen Dienstleistungsanteil von nur 73,8 %. Die Bedeutung geringfügig Beschäftigter für die

¹³ Vgl. Einführung der Sozialversicherungspflicht für 610-DM-Jobs und Abschaffung der Pauschalbesteuerung. Bearb.: Volker Meinhardt et al. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 45/97, S. 895-898.

¹⁴ Vgl. z.B. Arbeitsmarkt 1997. In: Amtliche Nachrichten der Bundesanstalt für Arbeit, Nürnberg, S. 85 (172).

Tabelle 2

Dienstleistungsanteile für verschiedene Gruppen von Erwerbstätigen in Deutschland (1997)
nach verschiedenen funktionalen Klassifikations-Schemata¹⁾
in %

	West		Ost		Insgesamt	
	WZB	C/S	WZB	C/S	WZB	C/S
1. Sozialversicherungspflichtige Arbeiter und Angestellte	71,4	74,4	66,0	70,5	70,3	73,6
2. (1) plus in der Haupterwerbstätigkeit geringfügig Beschäftigte	72,7	75,8	66,4	70,9	71,5	74,9
3. (2) plus in „Nebenbeschäftigung“ geringfügig Beschäftigte	73,2	76,3	67,3	71,7	72,1	75,4
4. (3) plus Beamte	75,5	78,4	68,4	72,8	74,2	77,4
5. (4) plus selbständig Erwerbstätige (alle Erwerbstätigen)	75,0	77,3	68,4	72,7	73,7	76,4
6. (5) —(2) —(3) (alle Erwerbstätigen minus geringfügig Beschäftigte)	73,8	76,1	67,5	71,8	72,6	75,3

¹⁾ WZB: Wissenschaftszentrum Berlin (Matheus 1995); C/S: Cornetz und Schäfer (1998).
Quellen: SOEP; Berechnungen des DIW.

Einschätzung der Dienstleistungstätigkeiten in Deutschland ist also insgesamt signifikant.

In der Wirtschaftspolitik wird nahezu einhellig angenommen, daß die einfachen „Konsumdienste“ in Deutschland unterentwickelt wären. Deshalb wird im folgenden der Bedeutung geringfügiger Beschäftigung in spezifischen Dienstleistungen nachgegangen. Betrachtet man die Anteile der Konsumdienste für alle Erwerbstätigen, so erkennt man kaum Differenzen zwischen den USA und Westdeutschland (Tabelle 3). Eine Lücke von 3 Prozentpunkten tut sich auf, wenn die 4 Millionen geringfügig Beschäftigten¹⁵ unberücksichtigt bleiben. Beschränkt sich die Betrachtung nur auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten — diese Abgrenzung liegt vielen internationalen Vergleichen zugrunde¹⁶ —, so beträgt die Lücke sogar 3 ½ Prozentpunkte.

Anders ist die Situation bei den „Organisationsdiensten“. Hier zeigt sich unabhängig von der analysierten Population eine beträchtliche Lücke gegenüber den USA. Während dort etwa 18 % aller Erwerbstätigen den Organisationsdiensten zuzuordnen sind, sind es in Westdeutschland nur knapp 5 %. Die geringfügige Beschäftigung spielt bei der hier vorgenommenen Differenzierung nur bei den Konsumdiensten eine größere Rolle. Hier hat sich in den letzten Jahren in Westdeutschland ein Niedriglohnsektor von beachtlicher Größe herausgebildet,¹⁷ der freilich übersehen wird, solange man nur sozialversicherungspflichtig Beschäftigte betrachtet. Dieser Befund ist auch unabhängig vom gewählten Klassifikations-Schema.¹⁸

Wirtschaftspolitische Schlußfolgerungen

Für Westdeutschland läßt sich nur dann eine signifikante Lücke gegenüber den USA nachweisen, wenn man einen sehr weiten Dienstleistungsbegriff wählt. Nach der WZB-Klassifikation hingegen ist der Dienstleistungsanteil nahezu gleich, auch wenn er in den USA in letzter Zeit aufgrund der größeren Wirtschaftsdynamik etwas rascher zugenommen hat. In Deutschland dürften mit einem höheren Wachstumstempo die Dienstleistungen ebenfalls überdurchschnittlich zunehmen.

Unabhängig vom Klassifikationsschema für Dienste läßt sich für Deutschland kein Rückstand beim Anteil „einfacher Dienste“ nachweisen. Die Hoffnung, daß Anreize zur Ausübung einfacher Dienste das deutsche Arbeitsmarktproblem lösen, ist somit empirisch nicht belegbar und darüber hinaus theoretisch ohnehin nur schwach unter-

¹⁵ Zu der Zahl derer, die eine geringfügige Beschäftigung als Haupterwerbstätigkeit angeben, kommt noch die Zahl „geringfügig Nebenerwerbstätiger“, wodurch sich insgesamt die Zahl von etwa 5,5 Millionen geringfügig Beschäftigten ergibt.

¹⁶ Vgl. insbesondere Fritz W. Scharpf: Subventionierte Niedriglohn-Beschäftigung statt bezahlter Arbeitslosigkeit. In: Zeitschrift für Sozialreform, Heft 2, 1995.

¹⁷ Vgl. auch Johannes Schwarze: Wer trägt die pauschale Lohnsteuer bei geringfügiger Beschäftigung. In: Heinz P. Galler und Gert Wagner (Hrsg.), Empirische Wirtschaftsforschung und Politikberatung, Frankfurt am Main und New York 1998, S. 215-225.

¹⁸ Vgl. Cornetz und Schäfer, a.a.O., S. 425.

Tabelle 3

Erwerbstätige in Westdeutschland (1997) und den USA (1996) nach Tätigkeiten¹⁾
Anteile in %

	USA	Westdeutschland					
	Alle Erwerbstätigen	Alle Erwerbstätigen		Alle Erwerbstätigen ohne geringfügig Beschäftigte		Sozialversicherungs-pflichtige Arbeiter und Angestellte	
		Anteil	Differenz ²⁾	Anteil	Differenz ²⁾	Anteil	Differenz ²⁾
Landwirtschaftliche Tätigkeiten	2,5	2,5	0,0	1,8	-0,7	0,8	-1,7
Industrielle Tätigkeiten	19,4	22,5	3,1	24,4	5,0	27,9	8,5
Dienstleistungstätigkeiten	78,1	75,0	-3,1	73,8	-4,2	71,3	-6,8
davon:							
Soziale Dienstleistungen	11,0	13,4	2,4	14,6	3,6	9,8	-1,2
Verwaltungsdienste	13,6	17,7	4,1	18,0	4,4	20,3	6,7
Organisationsdienste	18,1	4,7	-13,3	5,3	-12,7	6,0	-12,1
Produktionsdienste	8,3	9,6	1,3	10,6	2,3	10,9	2,6
Distributionsdienste	14,2	16,0	1,7	14,7	0,4	16,0	1,7
Konsumbezogene Dienste	11,6	11,7	0,1	8,6	-3,0	8,1	-3,5
Staatliche Dienste	1,2	1,8	0,6	2,0	0,8	0,3	-1,0
Insgesamt	100	100	.	100	.	100	.

¹⁾ WZB Klassifikations-Schema. — ²⁾ Differenz der Anteile (Westdeutschland minus USA).
Quellen: CPS; SOEP; Berechnungen des DIW.

mauert.¹⁹ Notwendig ist aber ein anderes Anreizsystem, damit einfache Dienste nicht in versicherungsfreie Beschäftigungsverhältnisse gepreßt, sondern in den normalen Arbeitsmarkt integriert werden. Hierfür gibt es viele Möglichkeiten, aus denen man anhand der sozialpolitischen Ziele auswählen kann; diese Reformmöglichkeiten sind hier allerdings nicht Gegenstand der Diskussion.²⁰ Darüber hinaus sind auch im Bereich der Regulierung von Dienstleistungen und Deregulierung von Ausbildungsberufen Verbesserungen möglich.²¹ Gestaltungsspielraum gibt es auch für mehr Innovationen im Dienstleistungsbe- reich, insbesondere bei der Kreditfinanzierung.²²

Verbesserungen der Effizienz des Angebotes laufen aber ins Leere, wenn die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht stimmen. Es kommt vor allem darauf an, daß die Wirtschaft auf einen stabilen Wachstumspfad einschwenkt. Dies erreicht man am besten über eine koordinierte Geld-, Fiskal- und Lohnpolitik.²³ Schon allein dadurch wird sich die Arbeitsmarktsituation allmählich verbessern und der Dienstleistungsanteil zunehmen. Dies trägt auch zur Integration gering Qualifizierter bei, wie der Aufschwung Ende der achtziger Jahre gezeigt hat.²⁴

¹⁹ Vgl. Tendenzen der Wirtschaftsentwicklung 1998/99. Bearb.: Arbeitskreis Konjunktur. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 27/98.

²⁰ Die Abwägung verschiedener Ziele ist freilich keine leichte Aufgabe. Vgl. dazu Johannes Schwarze und Gert Wagner: Geringfügige Beschäftigung — Empirische Befunde und Reformvorschläge. In: Wirtschaftsdienst, 69. Jg., Heft 4, 1989, S. 184-191 und Gert Wagner: Reformnotwendigkeiten und -möglichkeiten für die Geringfügigkeitsgrenze in der Sozialversicherung. In: Sozialer Fortschritt, 37. Jg., Heft 12, 1988, S. 269-275.

²¹ Josef Hilbert und Karin Schafenorth: Zwischen „Grinskurs“ und Akademisierung — Defizite und Risiken der Qualifizierung für die Dienstleistungsgesellschaft. Erscheint im Jahrbuch 1997/98 des Instituts „Arbeit und Technik“, Gelsenkirchen.

²² Innovationen im Dienstleistungssektor. Bearb.: Brigitte Preißl. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 29/98, insb. S. 526.

²³ Vgl. Beschäftigungsausweitung in den USA — ein erklärbares Wunder. Bearb.: Gustav A. Horn. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 9/98.

²⁴ Björn Christensen und Axel Schimmelpfennig: Arbeitslosigkeit, Qualifikation und Lohnstruktur in Westdeutschland. In: Die Weltwirtschaft, 1998, Heft 2, S. 181.

Immobilienvermögen privater Haushalte in Deutschland 1995

Das DIW hat im Auftrag des Statistischen Bundesamtes auf der Grundlage verschiedener statistischer Quellen erstmalig für Deutschland eine umfassende Darstellung des Immobilienvermögens und der Besitzverhältnisse durchgeführt.¹ Das private Immobilienvermögen in Deutschland belief sich im Jahre 1995 auf 7 300 Mrd. DM, wenn man die Sachwerte (Herstellungskosten zu aktuellen Preisen) zugrundelegt. Die Ertragswerte sind auf 6 170 Mrd. DM eingegrenzt worden, sie sind also deutlich niedriger. Die Verkehrswerte (geschätzter Verkaufserlös) liegen mit 6 990 Mrd. DM näher am Sachwert. Das Immobilienvermögen übersteigt erheblich den Wert des privaten Geldvermögens. Es entfällt zum größten Teil auf Haushalte in den alten Bundesländern (6 500 Mrd. DM oder 93 % des Verkehrswerts). Die auf dem Immobilienvermögen lastenden Kredite betrugen 1 290 Mrd. DM. Netto verfügten die privaten Haushalte also über Immobilienwerte von 5 700 Mrd. DM (Verkehrswerte abzüglich Restschulden).

Haus- und Grundbesitz haben 49 % aller Haushalte in Deutschland. Im früheren Bundesgebiet ist die Zahl der Immobilieneigentümer von 1988 bis 1995 um gut 3 Mill. auf 15,35 Mill. gestiegen. Vergleiche mit früheren Erhebungen zeigen, daß sich der Immobilienerwerb dabei zunehmend auf Haushalte jüngerer Alters verlagert hat.

Berechnungen zum Wert des Immobilienvermögens

Das DIW hatte im Jahr 1996 erstmals Berechnungen zum Immobilienvermögen vorgelegt;² die Daten bezogen sich allerdings auf den Gebäudebestand im früheren Bundesgebiet, auf der Grundlage der Gebäude- und Wohnungszählung von 1988. Die vorliegende Untersuchung bezieht sich auf das Jahr 1995 und schließt die neuen Bundesländer ein. Dabei sind alle verfügbaren statistischen Informationen aus amtlichen und nichtamtlichen Quellen systematisch ausgewertet und zu einem konsistenten Berechnungsansatz zusammengeführt worden. Als Basismaterial dienten

- die 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe (GWSt) 1993,
- die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) 1993 sowie
- die Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 1995 für das Gebiet der neuen Bundesländer.

Herangezogen wurden ferner die Einkommensteuerstatistik 1992, Daten der Bautätigkeitsstatistik, die Statistik der Baulandpreise, Angaben aus Statistiken der Deutschen Bundesbank (zu den Krediten auf Wohngrundstücke) sowie verschiedene Verbandserhebungen und andere nichtamtliche Quellen über Grundstückswerte und -erträge.

Zur Einordnung des privaten Immobilienvermögens in den gesamtwirtschaftlichen Vermögensbestand wird zunächst auf Ergebnisse der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung Bezug genommen. Der Gesamtwert der „reproduzierbaren“ Anlagen (d.h. Ausrüstungen und Bauten ohne Grundstücke) betrug Ende 1995 — zu Preisen des gleichen Jahres — 10 113 Mrd. DM, den überwiegenden Teil repräsentieren Bauten (8 425 Mrd. DM). Davon zählten 919 Mrd. DM zum Staat und 2 666 Mrd. DM zum Unter-

nehmenssektor im engeren Sinne; auf die „Wohnungsvermietung“, definiert als Gesamtbestand der Wohnungen — sowohl der vermieteten wie der eigengenutzten —, entfiel mit 4 840 Mrd. DM der weitaus größere Teil.

Das Immobilienvermögen der privaten Haushalte und der Wert des Bestands an Wohnungen oder Wohngebäuden überschneiden sich weitgehend, jedoch ist in den Zahlenangaben der Gesamtrechnung der korrespondierende Bodenwert nicht eingeschlossen. Andererseits ist beim privaten Immobilienvermögen der Wohnungsbestand von Unternehmen nicht einbezogen. Zugleich sind Teile der gewerblichen Immobilien zu berücksichtigen, soweit sie im Privatvermögen gehalten werden.

Sachwertkonzept

Beim Sachwertkonzept³ werden die ursprünglichen Herstellungskosten des Gebäudes anhand der Entwicklung des Baupreisindex auf gegenwärtige Kosten umgerechnet; abzuziehen ist die technische Wertminderung

¹ Bernd Bartholmai, Stefan Bach: Immobilienvermögen privater Haushalte in Deutschland 1995. Gutachten im Auftrag des Statistischen Bundesamtes. Berlin 1998. Erscheint demnächst als Projektbericht des Statistischen Bundesamtes zu Erhebungen nach § 7 BStatG, Wiesbaden.

² Immobilienvermögen der privaten Haushalte. Bearb.: Stefan Bach, Bernd Bartholmai. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 4/96 sowie Bernd Bartholmai, Stefan Bach: Immobilienvermögen privater Haushalte. Erhebungen nach § 7 BStatG, Projektbericht. Hrsg.: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 1995.

³ Die Kriterien für die Bewertung von Gebäuden und Grundstücken im Geschäftsverkehr sind in der Wertermittlungsverordnung (WertV, zuletzt im Jahre 1988 neu gefaßt) und den Wertermittlungs-Richtlinien (WertR, letzte Fassung von 1991) festgelegt.

(Abschreibungen, die bei Wohnbauten in der Regel jährlich mit 1 bis 1,25 % der Herstellungskosten angesetzt werden).

Die volkswirtschaftliche Anlagevermögensrechnung erfaßt die Investitionen jedes Baujahrgangs, von denen kontinuierlich ein — bei Bauten geringer — Abschlag für den Abgang von Anlagen erfolgt (Brutto-Konzept); beim Netto-Konzept werden die (verbliebenen) Anlagen linear über die normale technische Nutzungszeit abgeschrieben (bei Wohnbauten ist sie mit etwa 80 Jahren vorgegeben).⁴ Das Vermögen zu Anschaffungspreisen läßt die Wertsteigerung bzw. die gestiegenen Kosten zur Reproduktion außer acht; hingegen entspricht der Vermögenswert zu Preisen von 1995 weitgehend dem Sachwert des Gebäudebestandes im gleichen Jahr.⁵

In Tabelle 1 wird das volkswirtschaftliche Nettovermögen im Jahre 1995 zu Anschaffungspreisen und zu Preisen

von 1995 gegenübergestellt. Der Unterschied ist um so größer, je höher das Durchschnittsalter bzw. die normale Nutzungsdauer der Anlagen sind. Für den Sektor Wohnungsvermietung ist der globale Werterhöhungsfaktor mit 1,83 am höchsten; bei den übrigen (vorwiegend gewerblich genutzten) Bauten beträgt er nur 1,55, weil diese Gebäude rascher abgeschrieben werden.

4 Bei der Nutzungsdauer werden sukzessive Verkürzungen im Zeitablauf (im Hinblick darauf, daß sich der Anteil der Neubau-Investitionen verringert) und Unterschiede zwischen alten und neuen Bundesländern berücksichtigt.

5 Das Statistische Bundesamt berechnet das Vermögen zu konstanten Preisen, zur Zeit wird die Preisbasis von 1991 zugrundegelegt. Daneben erfolgt eine Umrechnung auf Wiederbeschaffungspreise des jeweiligen Berichtsjahres. Die in Tabelle 1 „in Preisen von 1995“ ausgewiesenen Werte entsprechen denen zu Wiederbeschaffungspreisen zur Jahreswende 1995/96.

Tabelle 1
Volkswirtschaftliches Nettoanlagevermögen und Immobilienvermögen privater Haushalte in Deutschland
zum Jahresende 1995

	Nettovermögenswert in Mrd. DM bewertet zu Anschaffungs- Preisen von preisen 1995	
Volkswirtschaftliches Anlagevermögen (ohne zugehörige Bodenwerte)	Angaben laut VGR	
Alle Wirtschaftsbereiche ¹⁾	6 552	10 113
Ausrüstungen	1 597	1 688
Bauten	4 955	8 425
Unternehmen ohne Wohnungsvermietung	.	2 666
Wohnungsvermietung (Wohnungen) ²⁾	2 646	4 840
Staat, private Organisationen ohne Erwerbszweck	.	919
Immobilienvermögen ³⁾ (einschließlich Bodenwerte)	eigene Berechnungen	
Wohnbauten ⁴⁾	2 784	5 093
zugehörige Grundstücke (Bodenwert)	.	2 759
zusammen: Wohnimmobilien	.	7 852
im Eigentum privater Haushalte ⁵⁾⁶⁾		
Wohnimmobilien	.	6 600
sonstige Gebäude	.	410
unbebaute Grundstücke	.	290
Immobilienvermögen privater Haushalte	.	7 300
zusätzlich: Immobilien im Ausland ⁶⁾	.	130

1) Ohne öffentlichen Tiefbau. — 2) Dieser Wirtschaftsbereich ist funktional abgegrenzt und umfaßt alle Wohnungen einschließlich der eigengenutzten Wohnungen privater Haushalte. — 3) Im Inland belegene Objekte, berechnet nach dem Sachwertkonzept. — 4) Diese Berechnung bezieht sich auf Investitionen für bzw. den Bestand an Wohngebäuden; einbezogen sind gewerblich genutzte Flächen in Wohngebäuden, Wohnungen in Nichtwohngebäuden bleiben dagegen unberücksichtigt. — 5) Einschließlich Personengemeinschaften sowie Beteiligungen an Personengesellschaften. — 6) Von Haushalten mit Wohnsitz im Inland.
Quellen: Statistisches Bundesamt; Berechnungen des DIW zum Immobilienvermögen privater Haushalte 1995.

Regionale Differenzierungen waren nach diesem Ansatz nicht möglich; allerdings sind die markanten Unterschiede bei Grundstücksgrößen und Bodenpreisen nach Ländern und Gebietstypen in die Berechnungen eingeflossen. Insgesamt resultiert ein Bodenwertanteil der Wohnimmobilien von 2 759 Mrd. DM, der zu 86 % auf Privathaushalte entfällt.

Faßt man die Gebäude-Sachwerte und die — als Verkehrswert ermittelten — Bodenwerte zusammen, so ergibt sich für den Bestand an Eigenheimen ein Gesamtvermögenswert von 4 830 Mrd. DM; davon entfielen 97 % auf private Haushalte. Für den Bestand an Mehrfamilienhäusern ergab sich ein Gesamtwert von 1 928 Mrd. DM, der zu 64 % privaten Haushalten und Eigentümergemeinschaften zuzurechnen ist. Auf die neuen Länder entfiel mit 795 Mrd. DM ein geringer Anteil (10 %) der Wohnimmobilien, wobei auch die Werte je Gebäude bzw. je Wohnung nur etwa 50 % des Durchschnittswerts im früheren Bundesgebiet erreichen.

Verhältnis von Ertrags- zu Sachwerten

Während das Sachwertkonzept den Gegenwartswert früherer Investitionen zugrundelegt, stellt die alternative Ertragsbewertung auf den Barwert künftiger Erträge des Haus- und Grundbesitzes ab. Aus dem ermittelten „Reinertrag“ (Nettokaltmiete abzüglich Bewirtschaftungskosten) wird in der wohnungswirtschaftlichen Praxis mit Hilfe der angenommenen Restnutzungsdauer des Gebäudes und einem festzulegenden Kalkulationszinssatz (dem „Liegenschaftszins“) ein Barwert errechnet.

Für Deutschland insgesamt ergab sich für den Bestand an Wohngebäuden ein Ertragswert einschließlich Boden-

wert von 6 535 Mrd. DM (zum Vergleich: 7 848 Mrd. DM beim Sachwertkonzept); auf private Haushalte entfallen 5 459 Mrd. DM, der korrespondierende Sachwert wurde mit 6 607 Mrd. DM eingegrenzt. Die beträchtliche Differenz von mehr als 1 000 Mrd. DM betrifft vor allem den Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern — bei Mehrfamilienhäusern ist der Bewertungsunterschied weniger stark ausgeprägt (Tabelle 2). Ausschlaggebend ist, daß die Mieterträge von Ein- und Zweifamilienhäusern je qm Wohnfläche niedriger, die Bau- und Grundstückskosten dagegen deutlich höher sind als bei Mehrfamilienhäusern.

Zunächst überrascht der Befund, daß die Mietpreise bei Eigenheimen unter denen vergleichbarer Mehrfamilienhäuser liegen. Die naheliegende Vermutung, daß sich hier unterschiedliche Strukturen hinsichtlich regionaler Lage oder Baualter auswirken, ließ sich nicht bestätigen. Hingegen dürften folgende Aspekte eine Rolle spielen:

- Obwohl hier nur „reine Mietwohnungen“ (d.h. nicht verbilligt überlassene Wohnungen) betrachtet wurden, sind Mieten von Eigenheimen häufig nicht marktbestimmt, etwa bei „Gefälligkeitsmieten“ zwischen Verwandten und Bekannten oder im Fall von Genossenschaftswohnungen.
- Bei Zweifamilienhäusern (besonders aus den 70er und 80er Jahren) werden die Mieten oft aus steuerlichen Gründen niedrig gehalten.⁶

Dies macht deutlich, daß die Bewertung nach dem Ertragswertkonzept im Bereich der Eigenheime auf Gren-

⁶ Bei der steuerlichen Veranlagung von Gebäuden aus dieser Zeit richtet sich der steuerpflichtige Mietwert des eigengenutzten Teils nach der Miethöhe des vermieteten Teils.

Tabelle 2

Verhältnis von Ertragswerten zu Sachwerten 1995 in %

Bewertungskonzept, Region	Ein- und Zweifamilienhäuser		Mehrfamilienhäuser		Wohngebäude insgesamt	
	Insgesamt	dar. private Haushalte	Insgesamt	dar. private Haushalte	Insgesamt	dar. private Haushalte
Gebäudewerte						
Alte Bundesländer	67,2	67,2	87,9	90,5	75,1	74,2
Neue Bundesländer	45,5	45,6	80,3	74,3	65,7	53,0
Deutschland	65,7	65,8	86,8	89,6	74,1	72,9
Boden- und Gebäudewerte						
Alte Bundesländer	79,0	79,0	91,9	93,8	83,8	83,4
Neue Bundesländer	70,2	70,1	86,1	83,6	78,4	73,2
Deutschland	78,3	78,3	91,1	93,2	83,2	82,6

Quelle: Berechnungen des DIW zum Immobilienvermögen privater Haushalte 1995.

zen stößt, weil Informationen über marktgerechte Mieten nur bedingt verfügbar sind — sowohl in gesamtwirtschaftlicher Betrachtung als auch im Einzelfall der gutachterlichen Bewertung —, zumal auch Mietspiegel zumeist nur den Mehrfamilienhausbestand betreffen. Die Wertermittlungs-Verordnung verweist für Eigenheime ohnehin auf das Sachwertverfahren.

Auf die Eigenheime entfällt jedoch der überwiegende Teil des Grundvermögens privater Haushalte. Die Problematik einer Ertragsbewertung stellt sich insbesondere unter steuerlichem Aspekt: So gilt seit der Neuregelung der Grundstücksbewertung im Rahmen der Erbschaft- und

Schenkungssteuer, die von 1997 an die alten 1964er Einheitswerte ablöst, auch für die Eigenheime ein vereinfachtes Ertragswertverfahren.⁷ Für eigengenutzte Wohnungen müssen „ortsübliche Vergleichsmieten“ herangezogen werden. Dies führt zu großen administrativ-technischen Problemen, da zumeist keine Mietspiegel verfügbar sind. Ein Rückgriff auf die Statistik würde jedenfalls zu einer erheblichen Unterbewertung führen. Finanzverwaltung und Steuerberater beklagen die große Streit anfälligkeit dieser Regelung.

⁷ Vgl. §§ 138 ff. Bewertungsgesetz.

Tabelle 3

Bestandsrenditen des Immobilienvermögens 1995
Mietertrag¹⁾ in % des Sachwertes²⁾

Gebäudetyp nach Baualter davon Eigentum / Verfügung privater Haushalte	Ein- familien- häuser	Zwei- familien- häuser	Mehr- familien- häuser	Wohn- gebäude insgesamt
Alte Bundesländer				
Errichtet von ... bis...				
vor 1901	2,9	3,2	4,5	3,4
1901 bis 1918	3,1	3,3	4,8	3,9
1919 bis 1948	3,0	3,1	3,6	3,2
1949 bis 1968	3,1	2,6	3,1	3,0
1969 bis 1978	3,1	2,7	3,6	3,2
1979 bis 1987	2,8	2,4	3,7	3,0
1988 bis 1995	2,7	2,5	2,9	2,8
Insgesamt	3,0	2,7	3,5	3,1
Im Eigentum von:				
Einzelpersonen, Ehepaaren	3,0	2,7	4,0	3,1
Erben-/ Personengemeinschaften	2,9	2,8	4,0	3,4
Eigentümergeinschaften (WEG)	3,1	2,6	2,8	2,7
privaten Haushalten insgesamt	3,0	2,7	3,7	3,1
Neue Bundesländer				
Errichtet von ... bis...				
vor 1901	2,1	2,6	3,8	2,8
1901 bis 1918	2,8	2,3	4,3	3,5
1919 bis 1948	2,5	2,8	3,3	2,8
1949 bis 1968	2,2	2,4	3,2	2,9
1969 bis 1978	2,4	2,3	3,0	2,8
1979 bis 1987	3,1	1,9	3,8	3,5
1988 bis 1995	1,7	0,8	2,7	2,1
Insgesamt	2,3	2,4	3,4	2,9
Im Eigentum / Verfügung von:				
Einzelpersonen, Ehepaaren	2,3	2,4	3,6	2,5
Erben-/ Personengemeinschaften	2,3	2,5	3,6	3,1
Eigentümergeinschaften (WEG)	2,2	2,0	3,0	3,0
privaten Haushalten insgesamt	2,3	2,4	3,6	2,6
darunter: in derzeitiger Verfügung	2,3	2,5	3,5	2,8

¹⁾ Mieten (netto, kalt) abzüglich Bewirtschaftungskosten („Reinertrag“). — ²⁾ Bodenwert und Sachwert des Gebäudes zu Wiederbeschaffungspreisen 1995.

Quelle: Berechnungen des DIW zum Immobilienvermögen privater Haushalte 1995.

Bezieht man die „Reinerträge“ der Immobilien (Miet-ertrag nach Abzug der Betriebs- und Bewirtschaftungskosten, jedoch vor Abzug einer fiktiven Bodenwertverzinsung), auf die Sachwerte (zu Wiederbeschaffungspreisen von 1995), so erhält man aktuelle Bestandsrenditen (Tabelle 3). Im Durchschnitt über alle Gebäudetypen und Baualtersklassen ergibt sich eine Rendite von etwa 3 %; berücksichtigt man, daß der Ansatz von Analog-Mieten bei Eigenheimen problematisch ist, so sind die Ergebnisse für den Bereich der Mehrfamilienhäuser stärker hervorzuheben. Als durchschnittliche Renditen ergeben sich für die alten Bundesländer 3,7 % und für die neuen Länder 3,4 %.

Tendenziell sind bei den älteren Gebäudebeständen höhere Renditen zu verzeichnen. So resultieren für die Mietwohngebäude aus der Zeit vor 1918 in den alten Ländern Werte um 4,5 %. Für die neueren Gebäude (Baujahrgänge von 1988 an) liegt die Rendite unter dem Durchschnitt. Auch bei vermieteten Eigentumswohnungen (WEG-Gemeinschaften) ist die Rendite vergleichsweise niedrig.

Bemerkenswert ist, daß die Renditen in den neuen Ländern nach derzeitigem Stand bereits ein ganz ähnliches Bild aufweisen. Zwar sind die Sachwerte dort viel niedriger als in den alten Ländern, da aber auch die Mieten (insbesondere in der Nettobetrachtung) deutlich unter dem West-

niveau liegen, ergibt sich in der Relation eine weitgehende Annäherung.

Verkehrswerte

Zum Vergleich mit den modellmäßig nach dem Sach- und Ertragswertkonzept ermittelten Werten sind aktuelle Verkehrswerte (tatsächliche Verkaufserlöse bebauter Grundstücke) von Interesse. Allerdings gibt es dazu kaum flächendeckende Erhebungen. In der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe sind 1993 erstmals Verkehrswerte bei den Haus- und Grundbesitzern erfragt worden. Diese Angaben sind aber nicht nach Objektarten differenziert. Hinzu kommt, daß die Haushalte im Wege der Selbsteinstufung die Vermögenswerte im Durchschnitt eher überschätzt haben (bei Eigenheimen um 10 bis 15 %). Dieser „Bias“ entspricht ungefähr dem Wertanstieg bis 1995, so daß die Verkehrswerte für dieses Jahr mit den zuvor ermittelten Sach- und Ertragswerten als vergleichbar gelten können.

Auf der Basis von EVS-Wertangaben — unter Berücksichtigung erforderlicher Anpassungen im Mengengerüst (vgl. unten) — ergibt sich ein Verkehrswert aller Wohnimmobilien in Höhe von 6 290 Mrd. DM. Dieser Betrag liegt näher an dem zuvor ermittelten Sachwert als am Ertragswert.

Tabelle 4

Entwicklung der Kreditbestände auf Wohngrundstücke Kredite an inländische Unternehmen und Privatpersonen, Jahresendbestand in Mrd. DM

Kreditgeber, Darlehensart	1990*)	1990	1991	1992	1993	1994	1995
Kreditinstitute insgesamt	806,8	860,4	911,8	970,2	1 084,4	1 201,4	1 303,8
Hypothekarkredite	531,3	534,2	549,9	568,3	639,7	727,1	807,8
Sonstige Kredite	275,4	326,2	361,9	402,0	444,7	474,3	496,0
Bausparkassen	134,9	135,1	140,6	150,7	160,8	163,9	171,8
Bauspardarlehen	94,8	94,8	95,5	98,3	100,3	98,1	98,7
Vor- und Zwischenkredite	40,1	40,3	45,1	52,5	60,7	65,7	73,1
Versicherungen							
Hypothekarkredite	84,7	84,7	91,1	97,7	102,1	113,2	119,2
Kredite insgesamt ¹⁾	1 026,4	1 080,2	1 143,5	1 218,6	1 347,3	1 478,5	1 594,8
Hypothekarkredite, Bauspardarlehen ²⁾	710,8	713,7	736,5	764,3	842,1	938,4	1 025,7
Sonstige Kredite, Zwischenfinanzierung ³⁾	315,5	366,5	407,0	454,5	505,4	540,0	569,1
Kredite auf Objekte in den alten Ländern		1 026,4 ⁴⁾			1 216,5 ⁴⁾		1 371,3 ⁴⁾
dar.: auf Objekte privater Haushalte		720,0			880,0		1 010,0
Kredite auf Objekte in den neuen Ländern		53,8			130,8		223,5
dar.: auf Objekte privater Haushalte		8,9			34,0		105,0

*) Angaben hier noch ohne die neuen Bundesländer; für dieses Jahr lagen zugleich Angaben für Deutschland insgesamt vor. —

¹⁾ Kreditinstitute, Bausparkassen und Versicherungen. — ²⁾ Darlehen mit längerfristiger Laufzeit. — ³⁾ Kurz- und mittelfristige Darlehen. — ⁴⁾ Aufteilung geschätzt.

Quellen: Bankenstatistik der Deutschen Bundesbank (Statistische Beihefte zum Monatsbericht, Reihe 1) sowie ergänzende Angaben für Bausparkassen und Versicherungen aus dem Monatsbericht.

Restschulden

Neben den Vermögensobjekten und -werten wurden in der EVS auch die korrespondierenden Restschulden erfragt. Daneben stehen jährliche Angaben der Deutschen Bundesbank über Kredite auf Wohngrundstücke zur Verfügung. Diese gesamtwirtschaftlichen Daten zeigen, daß die Hochrechnung der EVS den Schuldenstand im Jahre 1993 etwas zu niedrig beziffert — vermutlich deshalb, weil Haushalte mit älterer Bezugsperson mit weitgehend lastenfreien Objekten überrepräsentiert sind; hinzu kommt, daß in den neuen Ländern zu wenig Haushalte mit Haus- und Grundbesitz erfaßt worden sind. Im Zuge einer Fortschreibung auf das Jahr 1995 waren deshalb Anpassungen erforderlich; gleichzeitig mußten die Kredite nach Lage der Grundstücke in West- und Ostdeutschland, zugleich aber auch

nach dem Sitz der Haushalte als deren Eigentümer aufgeschlüsselt werden (Tabelle 4).

Ende 1990 betrugen die Wohnungsbaukredite auf Objekte in den neuen Ländern etwa 54 Mrd. DM, davon 45 Mrd. DM sogenannte Altkredite der Wohnungswirtschaft.⁸ Somit verblieben im Jahre 1990 etwa 9 Mrd. DM als Kredite auf Objekte privater Eigentümer, vermutlich größtenteils „Zwangshypotheken“, die auf Anordnung der Kommunalverwaltungen für Instandsetzungen aufgenommen worden waren, daneben aber auch Förderdarlehen aus dem DDR-Familienheimprogramm.

⁸ In der Bankenstatistik für 1990 als Bestand der Deutschen Kreditbank AG ausgewiesen.

Tabelle 5

Haushalte mit Haus- und Grundbesitz und deren soziale Struktur im Vergleich zur Gesamtheit der privaten Haushalte in Deutschland

Struktur der privaten Haushalte nach...	Private Haushalte insgesamt		davon: Haushalte mit Haus- und Grundbesitz			Immobilienvermögen zum Verkehrswert insgesamt		darunter: Haushalte mit Restschulden	
	in 1000	Struktur in %	in 1000	Anteil in %	Struktur in %	Mrd. DM	Struktur in %	Anteil in %	Kredite Mrd. DM
Sozialen Gruppen¹⁾									
Haushalte von...									
Selbständigen	2 396	6,6	1 764	73,6	9,9	1 207	17,3	69,1	289
Beamten	1 653	4,6	1 092	66,1	6,2	451	6,4	77,8	106
Angestellten	8 652	23,9	4 388	50,7	24,7	1 790	25,6	76,0	469
Arbeitern	7 712	21,3	3 787	49,1	21,3	1 222	17,5	68,7	223
Arbeitslosen	1 997	5,5	552	27,6	3,1	168	2,4	56,9	23
Nichterwerbstätigen	13 810	38,1	6 157	44,6	34,7	2 152	30,8	37,3	180
Haushalte insgesamt	36 220	100,0	17 740	49,0	100,0	6 990	100,0	59,8	1 290
Altersklassen¹⁾									
Haushalte von...									
unter 35jährigen	8 150	22,5	2 018	24,8	11,4	640	9,2	78,7	205
35- bis unter 45jährigen	6 519	18,0	3 930	60,3	22,2	1 573	22,5	78,8	444
45- bis unter 55jährigen	6 212	17,2	3 812	61,4	21,5	1 732	24,8	70,5	361
55- bis unter 65jährigen	6 357	17,6	3 740	58,8	21,1	1 500	21,5	53,2	191
65- bis unter 70jährigen	2 861	7,9	1 574	55,0	8,9	643	9,2	35,6	48
über 70jährigen	6 121	16,9	2 666	43,6	15,0	903	12,9	25,8	41
Haushalte insgesamt	36 220	100,0	17 740	49,0	100,0	6 990	100,0	59,8	1 290
Einkommensschichten²⁾									
Haushaltsnettoeinkommen									
bis 36 000 DM	12 702	35,1	3 749	29,5	21,1	996	14,3	38,8	79
von 36 000 bis 48 000 DM	6 244	17,2	2 947	47,2	16,6	863	12,4	49,4	89
von 48 000 bis 60 000 DM	5 147	14,2	2 806	54,5	15,8	928	13,3	61,8	147
von 60 000 bis 72 000 DM	3 825	10,6	2 389	62,5	13,5	875	12,5	67,3	168
von 72 000 bis 90 000 DM	3 560	9,8	2 355	66,2	13,3	990	14,2	70,1	194
über 90 000 DM	4 741	13,1	3 495	73,7	19,7	2 338	33,4	77,5	614
Haushalte insgesamt	36 220	100,0	17 740	49,0	100,0	6 990	100,0	59,8	1 290

¹⁾ Einstufung nach der Bezugsperson des Haushaltes. — ²⁾ Nettoeinkommen des Haushalts entsprechend der Jahresrechnung der EVS 1993 (Einkommensniveau 1993).

Quelle: Berechnungen des DIW zum Immobilienvermögen privater Haushalte 1995.

Der Kreditbestand in den neuen Bundesländern ist für 1995 auf 223,5 Mrd. DM veranschlagt worden; auf Wohngrundstücke im Westen entfielen rund 1 371 Mrd. DM. Der Anteil der Wohnungsunternehmen und Körperschaften kann in Relation zu deren Anteil an den Sachvermögens- und Grundstückswerten geschätzt werden, wobei allerdings beachtet werden muß, daß die Unternehmen höhere Fremdfinanzierungsquoten beim Neubau und ebenso bei der Sanierung eingehen. Die Kredite auf Wohngrundstücke im Besitz privater Haushalte dürften 1995 in Westdeutschland bei 1 010 Mrd. DM, in Ostdeutschland bei 105 Mrd. DM gelegen haben. Differenziert man nach dem Wohnsitz der Haushalte, so dürften von den 105 Mrd. DM noch etwa 25 Mrd. DM westdeutschen Haushalten zuzurechnen sein — dies betrifft Alteigentümer sowie Investoren im Neubau.

Verteilung des Immobilienvermögens

Neben der Erfassung und zeitnahen Bewertung des Immobilienbestands galt es, die Verteilung des Vermögens der privaten Haushalte nach sozioökonomischen Merkmalen sowie die Vermögenskonzentration zu beschreiben. Dazu mußte das *objektbezogene* Datenmaterial zum Haus- und Grundbesitz mit *haushaltsbezogenen* Mikrodaten zusammengeführt werden.⁹ Als statistische Basis für diesen zweiten Teil der Untersuchung wurde im wesentlichen die EVS 1993 verwendet. Beim Vergleich mit den zuvor genannten Daten der Gebäude- und Wohnungserhebungen ist zu beachten, daß die Aufteilung nach alten und

⁹ Zur Methodik vgl. Kapitel 3 des vorliegenden Gutachtens.

Tabelle 6

Haushalte mit Haus- und Grundbesitz und deren soziale Struktur im Vergleich zur Gesamtheit der privaten Haushalte im früheren Bundesgebiet

Struktur der privaten Haushalte nach...	Private Haushalte insgesamt		davon: Haushalte mit Haus- und Grundbesitz			Immobilienvermögen zum Verkehrswert insgesamt		darunter: Haushalte mit Restschulden	
	in 1000	Struktur in %	in 1000	Anteil in %	Struktur in %	Mrd. DM	Struktur in %	Anteil in %	Kredite Mrd. DM
Sozialen Gruppen¹⁾									
Haushalte von...									
Selbständigen	2 066	7,0	1 570	76,0	10,2	1 150	17,7	66,8	278
Beamten	1 555	5,3	1 075	69,1	7,0	446	6,9	77,8	105
Angestellten	7 194	24,4	3 834	53,3	25,0	1 674	25,8	75,0	444
Arbeitern	6 055	20,5	3 131	51,7	20,4	1 079	16,6	64,3	190
Arbeitslosen	1 399	4,7	386	27,6	2,5	1 35	2,1	45,6	16
Nichterwerbstätigen	11 221	38,1	5 354	47,7	34,9	2017	31,0	31,3	153
Haushalte insgesamt	29 490	100,0	15 350	52,1	100,0	6 500	100,0	56,2	1185
Altersklassen¹⁾									
Haushalte von...									
unter 35jährigen	6 591	22,4	1 642	24,9	10,7	559	8,6	76,0	184
35- bis unter 45jährigen	5 225	17,7	3 289	62,9	21,4	1 417	21,8	77,1	403
45- bis unter 55jährigen	5 072	17,2	3 313	65,3	21,6	1 629	25,1	68,2	344
55- bis unter 65jährigen	5 131	17,4	3 254	63,4	21,2	1 414	21,7	49,9	173
65- bis unter 70jährigen	2 448	8,3	1 433	58,5	9,3	610	9,4	31,2	43
über 70jährigen	5 022	17,0	2 419	48,2	15,8	872	13,4	21,0	38
Haushalte insgesamt	29 490	100,0	15 350	52,1	100,0	6 500	100,0	56,2	1185
Einkommensschichten²⁾									
Haushaltsnettoeinkommen									
bis 36 000 DM	9 363	31,8	2 923	31,2	19,0	854	13,1	27,4	52
von 36 000 bis 48 000 DM	4 839	16,4	2 366	48,9	15,4	754	11,6	41,7	67
von 48 000 bis 60 000 DM	4 152	14,1	2 346	56,5	15,3	836	12,9	57,0	126
von 60 000 bis 72 000 DM	3 300	11,2	2 130	64,5	13,9	808	12,4	64,7	151
von 72 000 bis 90 000 DM	3 273	11,1	2 210	67,5	14,4	956	14,7	68,9	187
über 90 000 DM	4 562	15,5	3 376	74,0	22,0	2 292	35,2	77,0	603
Haushalte insgesamt	29 490	100,0	15 350	52,1	100,0	6 500	100,0	56,2	1185

¹⁾ Einstufung nach der Bezugsperson des Haushaltes. — ²⁾ Nettoeinkommen des Haushalts entsprechend der Jahresrechnung der EVS 1993 (Einkommensniveau 1993).

Quelle: Berechnungen des DIW zum Immobilienvermögen privater Haushalte 1995.

neuen Bundesländern dort nach Lage der Objekte, in der EVS hingegen nach dem Wohnsitz der Haushalte erfolgt. Wegen der langjährigen Abwanderung aus der DDR sowie der erheblichen Investitionen in den neuen Ländern seit 1990 fällt dieser Unterschied stark ins Gewicht.

Die EVS ist eine relativ kleine Stichprobe (0,25 % aller Haushalte) mit freiwilliger Teilnahme.¹⁰ Der Besitz an Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen war in den alten Ländern stark überrepräsentiert, der von Mehrfamilienhäusern hingegen zu gering erfaßt. In den neuen Bundesländern waren insgesamt zu wenige Haushalte mit Haus- und Grundbesitz in die Stichprobe einbezogen.

Diese Unter- und Übererfassungen sind weitgehend — in Abstimmung mit den Gebäude- und Wohnungserhebungen — ausgeglichen worden. Ferner wurde der

Zugang an Haushalten mit Haus- und Grundbesitz von 1993 bis 1995 eingegrenzt und in die Berechnung integriert.

Haushalte mit Haus- und Grundbesitz und deren Vermögenswerte

1995 gab es in Deutschland 36,22 Millionen Privathaushalte. Knapp die Hälfte (49 %) verfügt über Grundstücks-,

¹⁰ Haushalte mit besonders hohen Einkommen werden nicht einbezogen bzw. unzulänglich erfaßt; generell wird bei dieser Stichprobe ein „Mittelstandsbias“ verzeichnet, d.h. relativ gut situierte Haushalte (insbesondere von Angestellten und Rentnern) haben eine höhere Teilnahmebereitschaft. Zum Ausgleich wurde hier eine Korrektur der Hochrechnungsfaktoren auf der Grundlage der Einkommensteuerstatistik 1992 durchgeführt.

Tabelle 7

Haushalte mit Haus- und Grundbesitz und deren soziale Struktur im Vergleich zur Gesamtheit der privaten Haushalte in den neuen Bundesländern

Struktur der privaten Haushalte nach...	private Haushalte insgesamt		davon: Haushalte mit Haus- und Grundbesitz			Immobilienvermögen zum Verkehrswert insgesamt		darunter: Haushalte mit Restschulden	
	in 1000	Struktur in %	in 1000	Anteil in %	Struktur in %	Mrd. DM	Struktur in %	Anteil in %	Kredite Mrd. DM
Sozialen Gruppen¹⁾									
Haushalte von...									
Selbständigen	330	4,9	194	58,8	8,1	58	11,8	88,1	11
Beamten	98	1,5	17	17,3	0,7	5	0,9	82,4	1
Angestellten	1 458	21,7	554	38,0	23,2	115	23,6	82,7	26
Arbeitern	1 657	24,6	656	39,6	27,4	143	29,2	89,6	33
Arbeitslosen	598	8,9	166	27,8	6,9	33	6,8	83,1	7
Nichterwerbstätigen	2 589	38,5	803	31,0	33,6	136	27,7	77,0	27
Haushalte insgesamt	6 730	100,0	2 390	35,5	100,0	490	100,0	83,1	105
Altersklassen¹⁾									
Haushalte von...									
unter 35jährigen	1 559	23,2	376	24,1	15,7	80	16,4	90,4	21
35- bis unter 45jährigen	1 294	19,2	641	49,5	26,8	156	31,7	87,5	41
45- bis unter 55jährigen	1 140	16,9	499	43,8	20,9	103	21,1	85,4	17
55- bis unter 65jährigen	1 226	18,2	486	39,6	20,3	86	17,6	75,3	18
65- bis unter 70jährigen	413	6,1	141	34,1	5,9	33	6,7	80,1	5
über 70jährigen	1 099	16,3	247	22,5	10,3	31	6,4	72,9	3
Haushalte insgesamt	6 730	100,0	2 390	35,5	100,0	490	100,0	83,1	105
Einkommensschichten²⁾									
Haushaltsnettoeinkommen									
bis 36 000 DM	3 339	49,6	826	24,7	34,6	142	29,1	79,3	27
von 36 000 bis 48 000 DM	1 405	20,9	581	41,4	24,3	110	22,4	81,1	22
von 48 000 bis 60 000 DM	995	14,8	460	46,2	19,2	91	18,7	85,9	22
von 60 000 bis 72 000 DM	525	7,8	259	49,3	10,8	67	13,6	88,0	17
von 72 000 bis 90 000 DM	287	4,3	145	50,5	6,1	34	6,9	89,0	7
über 90 000 DM	179	2,7	119	66,5	5,0	46	9,3	90,8	10
Haushalte insgesamt	6 730	100,0	2 390	35,5	100,0	490	100,0	83,1	105

¹⁾ Einstufung nach der Bezugsperson des Haushaltes. — ²⁾ Nettoeinkommen des Haushalts entsprechend der Jahresrechnung der EVS 1993 (Einkommensniveau 1993).

Quelle: Berechnungen des DIW zum Immobilienvermögen privater Haushalte 1995.

Gebäude-, oder Wohnungseigentum (Tabellen 5 bis 7). In vielen Fällen handelte es sich allerdings nur um anteiligen Besitz; etwa zwei Drittel aller Haus- und Grundbesitzer waren Alleineigentümer von Eigenheimen oder Mehrfamilienhäusern. Im früheren Bundesgebiet ist der Anteil der Haushalte mit Immobilienvermögen deutlich höher als in den neuen Ländern (52,1 % gegenüber 35,5 %). Auch die durchschnittlichen Vermögenswerte unterscheiden sich beträchtlich — nach dem Verkehrswertkonzept sind es im Westen 423 000 DM, im Osten 205 000 DM. Von den westdeutschen Haushalten hatten 56 % noch Restschulden, im Durchschnitt 137 000 DM; bei den ostdeutschen Haushalten war diese Quote mit 83 % deutlich höher, was allerdings im wesentlichen durch relativ geringe Beleihungen für Modernisierungen erklärt wird; wegen der starken Neubautätigkeit gibt es allerdings auch zahlreiche Fälle mit hohen Belastungen — der durchschnittliche Kreditbetrag aller Haushalte mit Restschulden liegt bei 53 000 DM.

Soziale Gruppen

Von den Selbständigen-Haushalten hatten 1995 74 % Immobilienbesitz, von den Beamten-Haushalten 66 %; Haushalte von Angestellten und Arbeitern lagen mit 51 % bzw. 49 % knapp über dem Durchschnitt, während die von Nichterwerbstätigen und Arbeitslosen geringere Anteile aufwiesen. Auf die Selbständigen-Haushalte, die nur 10 % der privaten Haus- und Grundeigentümer stellen, entfielen 17 % des gesamten Immobilienvermögens. Hingegen kam auf die Nichterwerbstätigen als größte Gruppe (35 % der Grundeigentümer) ein unterdurchschnittlicher Anteil des Immobilienvermögens (knapp 31 %). Bei Haushalten von Beamten und Angestellten entsprechen die anteiligen Vermögenswerte dieser Gruppen annähernd deren zahlenmäßigem Gewicht.

Die höchsten Vermögenswerte je Haushalt sind bei den Selbständigen anzutreffen (bedingt durch eine Häufung des Besitzes an Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden) — allerdings haben diese Haushalte auch hohe Kreditbelastungen. Daß die Haushalte von Nichterwerbstätigen unterdurchschnittliche Vermögenswerte und zudem eine relativ geringe Quote von Grundbesitzern aufweisen, überrascht zunächst; doch ist dies auf die Einbeziehung der neuen Bundesländer zurückzuführen: Für Westdeutschland bestätigt sich das Bild aus früheren Untersuchungen, nach der für diese Gruppe eine überdurchschnittliche Wohneigentumsquote sowie beträchtliche Werte mit geringen Restschulden charakteristisch sind.

Altersklassen

Die Häufigkeit von Haus- und Grundbesitz variiert mit dem Alter des Haushaltsvorstands. Bei den Haushalten mit junger Bezugsperson ist der Anteil der Eigentümer relativ gering (25 %); bei Haushalten mit Bezugspersonen im

Alter von 35 bis 45 Jahren nimmt die Quote sprunghaft zu — ungefähr 60 % aller Haushalte in den mittleren Altersklassen verfügen über Grundbesitz. Bei Haushalten mit Bezugspersonen von über 65 Jahren fällt der Anteil deutlich (bis unter 50 %) zurück. Manche Haushalte trennen sich offenbar im Alter von Ihrem Besitz — sei es durch Verkauf oder durch Überschreibung zu Lebzeiten auf die Kinder. Allerdings ist wohl auch von Bedeutung, daß die ältere Generation in den 50er und 60er Jahren geringere Chancen hatte, den Wunsch nach Wohneigentum zu realisieren. Die Folgegenerationen konnten in stärkerem Maße auf eine Unterstützung aus dem Familienvermögen (Schenkung oder Erbschaft) setzen. Für die neuen Länder fällt auf, daß die Haushalte von Jüngeren (bis 45 Jahre) einen relativ höheren Anteil der Grundbesitzer stellen — darin spiegelt sich die hohe Bautätigkeit für die Bildung von Wohneigentum, an der diese Gruppe offenbar stark beteiligt war.

Einkommensschichten

Immobilienbesitz ist eng mit dem Einkommen korreliert.¹¹ So waren 1995 bei einem jährlichen Haushaltsnettoeinkommen von bis zu 36 000 DM knapp 30 %, bei einem Einkommen von 90 000 DM oder mehr hingegen 74 % aller Haushalte Haus- und Grundbesitzer. Ebenso deutlich zeigt sich der Einfluß des Einkommens, wenn man die korrespondierenden Vermögenswerte betrachtet: Der Anteil am Gesamtvermögen belief sich für die Bezieher niedriger Einkommen, die 21 % aller Grundbesitzer repräsentierten, auf gut 14 % und für die obere Einkommensklasse, die mit knapp 20 % der Haushalte zahlenmäßig fast ebenso groß ist, auf mehr als ein Drittel. Bei hohen Einkommen standen Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und sonstige Gebäude als typische Renditeobjekte im Vordergrund.

Der Anteil der Haushalte mit Restschulden sowie die durchschnittlichen Kredite steigen deutlich mit dem Einkommen, insbesondere in den alten Ländern. Wesentlicher Grund dafür dürfte sein, daß in den unteren Einkommensschichten ererbte oder ältere Objekte vorherrschen, während mit höherem Einkommen neuere Bauten bzw. Erwerbsfälle mit neuen Beleihungen in den Vordergrund rücken. Die für die Einkommensschichten berechneten durchschnittlichen Nettovermögenswerte (Verkehrswerte abzüglich Restschulden) weisen im Vergleich zu den Bruttovermögen einen weniger starken Anstieg auf.

¹¹ Hervorzuheben ist, daß in der vorliegenden Auswertung die Einkommen nach den detaillierten Angaben in der EVS-Jahresrechnung zugrundegelegt worden sind. Gegenüber der Selbstestufung im Grundinterview fallen die Nettoeinkommen dabei deutlich höher aus. Bei den Veröffentlichungen zur EVS wird hingegen auf die Einkommensangaben nach Selbstestufung Bezug genommen. Gleiches gilt für Mikrozensus oder GWSt, die ebenfalls dieses Einkommenskonzept verwenden.

Vermögenskonzentration

Während bei den gruppierten Daten prägnante Unterschiede in der Vermögensausstattung nach sozial-typisierenden Merkmalen deutlich werden, sind die Zusammenhänge bei den Mikrodaten weniger eindeutig: Im Einzelfall bestehen erhebliche Varianzen bezüglich der Vermögen in Relation zum Alter, Einkommen, sozialem Status oder der Personenzahl der Haushalte, so daß sich die Einflüsse vielfach überlagern.

Obwohl die gruppierten Daten zeigen, daß die Vermögensbestände im hohen Lebensalter eher niedrig sind, gibt es durchaus eine beträchtliche Zahl älterer Haushalte mit großen Vermögen. Häufig beziehen diese auch vergleichsweise niedrige Einkünfte. Der Zusammenhang von Vermögen und Einkommenshöhe ist nicht so eng, weil vielfach Vermögen aus Erbschaften stammen und nicht aus eigenem Einkommen aufgebaut wurden.

Viele Haushalte verfügten 1995 über nur kleine, aber häufig schuldenfreie Vermögen. In Westdeutschland waren es vor allem Vermögen unter 150 000 DM (Erbschaftsanteile, unbebaute Grundstücke). Ähnlich in Ostdeutschland, wobei dort erstaunlich viele Angaben auf Beträge unter 50 000 DM lauten, vielfach handelt es sich um Grundstücke mit geringfügiger Bebauung. Die Kredite stehen in weiten Teilbereichen in annähernd proportionalem Verhältnis zu den Vermögenswerten, dennoch sind — gerade im oberen Bereich — auch schuldenfreie Vermögen in beträchtlicher Zahl zu beobachten.

Zur Darstellung der Konzentration des Immobilienvermögens wurden die Haushalte mit Haus- und Grundbesitz nach steigenden Vermögenswerten in Klassen von je 100 000 DM geschichtet (Tabellen 8 und 9 sowie die Abbildungen 1 und 2). Auf die Vermögensschichten bis 200 000 DM entfielen 20,5 % der Haushalte mit Haus- und Grundbesitz; diese besaßen 5,8 % des Gesamtvermögens. Dabei dürfte es sich vorwiegend um Miteigentum aus Erbschaften sowie Beteiligungen anderer Art oder allenfalls um Alleineigentum in Form einer Eigentumswohnung sowie älterer Eigenheime handeln. Auf die 10,3 % der Haushalte mit Vermögen von 800 000 DM und mehr konzentrierten sich gut 32 % der Vermögenswerte. Der Gini-Koeffizient¹² für Deutschland betrug 39,4 %. Die Verteilung ist allerdings wesentlich durch die westdeutschen Verhältnisse geprägt. Dies ergibt sich durch das hohe Gewicht der alten Bundesländer bei den Haushalten (15,3 Mill. Grundbesitzer in den alten gegenüber 2,4 Mill. in den neuen Ländern) und erst recht bei den Vermögenswerten (6 500 Mrd. DM zu 490 Mrd. DM). In Ostdeutschland ist die Vermögenskonzentration stärker als im alten Bundesgebiet:¹³ Ein Drittel der Haushalte verfügte 1995 über Vermögen von höchstens 100 000 DM. Infolge der hohen Bautätigkeit nach der Wende ist jedoch eine Anzahl „reicherer“ Haushalte hinzugekommen, die ins Gewicht fällt. Deren Vermögen lagen im Schwerpunkt jedoch unter 500 000 DM; nur 5,8 % aller Haushalte hatten höhere Ver-

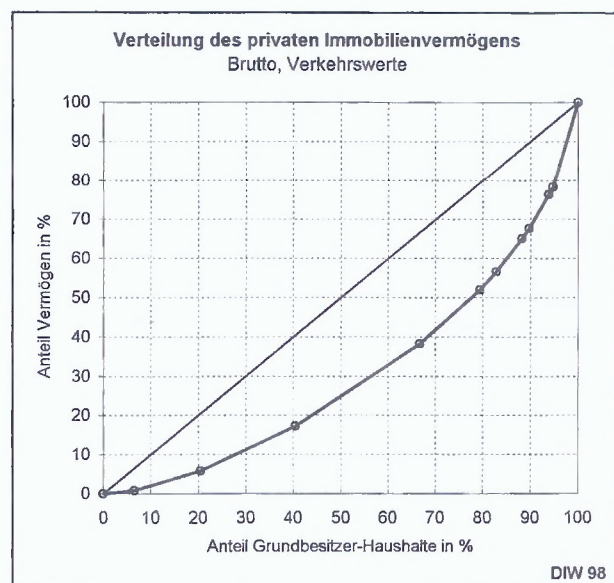
Tabelle 8

Immobilienvermögen privater Haushalte in Deutschland 1995
Bruttobetrachtung (vor Abzug von Restschulden)
Bewertung nach dem Verkehrswertkonzept

Vermögenswerte nach Klassen in 1000 DM	Haushalte mit Haus- und Grundbesitz			Vermögensbestand zum Verkehrswert		
	in 1000	in %	kumuliert	Mrd. DM	in %	kumuliert
bis 100	1 149	6,5	6,5	54	0,8	0,8
100 bis 200	2 481	14,0	20,5	354	5,1	5,8
200 bis 300	3 547	20,0	40,5	798	11,4	17,2
300 bis 400	4 662	26,3	66,7	1 468	21,0	38,2
400 bis 500	2 241	12,6	79,4	962	13,8	52,0
500 bis 600	615	3,5	82,8	321	4,6	56,6
600 bis 700	957	5,4	88,2	589	8,4	65,0
700 bis 800	257	1,4	89,7	186	2,7	67,7
800 bis 900	751	4,2	93,9	610	8,7	76,4
900 bis 1 000	140	0,8	94,7	130	1,9	78,3
über 1 000	940	5,3	100,0	1 519	21,7	100,0
Insgesamt	17 740	100,0	.	6 990	100,0	.

Gini-Koeffizient: 39,4 %
Quelle: Berechnungen des DIW zum Immobilienvermögen privater Haushalte 1995.

Abbildung 1



¹² Dabei wird die Fläche zwischen der Lorenzkurve und der 45°-Linie ins Verhältnis zur gesamten Dreiecksfläche unterhalb dieser Linie gesetzt. Der Wertebereich reicht von 0 bis 1 (jeweils einschließlich), hohe Werte bedeuten eine starke Konzentration. Die Lorenzkurve kann unmittelbar aus den Schichtungstabellen abgeleitet werden, indem die kumulierten Anteile der nach Vermögenshöhe gruppierten Haushalte mit Haus- und Grundbesitz (Abszisse) auf die kumulierten Anteile am Gesamtvermögen bezogen werden, die auf diese Haushalte entfallen (Ordinate). Bei vollkommener Gleichverteilung läuft die Lorenzkurve entlang der 45°-Linie; mit steigender Vermögenskonzentration wird sie immer konvexer.

¹³ Der Gini-Koeffizient wurde für die alten Bundesländer mit 37 %, für die neuen Länder mit 46,6 % ermittelt.

mögen. Im Westen entfallen nur 11,7 % der Haushalte oder 4,1 % der Vermögensbestände auf die Klassen bis 200 000 DM. Oberhalb von 500 000 DM waren dort 23 % der Haushalte mit knapp der Hälfte des Gesamtvermögens angesiedelt.

Die Häufung von gewerblichen Renditeobjekten sowie von Mietwohngebäuden spiegelt sich in den alten Bundesländern bei Haushalten mit Vermögen von 800 000 DM und mehr (11,5 % der Haus- und Grundbesitzer mit 33,5 % des Gesamtvermögens), während im Osten lediglich 2,6 % der Haushalte oder 16,4 % der Vermögen auf diese Klassen entfallen. Vermögensmillionäre — bezogen auf den

Haus- und Grundbesitz — waren in Deutschland nur rund 5 % dieser Haushalte; sie verfügen allerdings über knapp 22 % des Immobilienvermögens.

Wenn man bedenkt, daß in Ballungsräumen schon manches Eigenheim den Millionenwert erreicht, ist der geringe Anteil der Haushalte mit Vermögen oberhalb dieser Grenze eigentlich ein überraschender Befund. Doch ist das Immobilienvermögen sehr breit gestreut: Von den 17,74 Mill. Haushalten mit Grundbesitz verfügten die meisten (gut 14 Mill. Haushalte) über Vermögen unterhalb der Grenze von 500 000 DM. Dabei spielt auch eine Rolle, daß wertvollere Immobilien häufig anteilig auf mehrere Haushalte (z.B. Erbengemeinschaften) verteilt sind.

Die Besetzung der Haushalte nach Größenklassen des Vermögens verschiebt sich nach unten, wenn die Restschulden berücksichtigt werden (Tabelle 9 und Abbildung 2). Die Vermögenskonzentration in der Nettobetrachtung fiel mit einem Gini-Koeffizienten von 42,4 % stärker aus als in der Bruttobetrachtung. Dabei entfielen auf 32,6 % der Haus- und Grundbesitzer mit Vermögen unter 200 000 DM rund 10 % des Netto-Gesamtvermögens. Schwächer besetzt sind alle Klassen von 300 000 DM an aufwärts. Die Zahl der Immobilien-Millionäre verringert sich ebenfalls: Sie machten gut 4 % der Grundbesitzer aus und verfügten über einen Anteil am Nettovermögen von 19 %.

Die Gini-Koeffizienten nach dem Verkehrswertkonzept liegen — brutto wie netto — bei 40 %. Die Konzentration des Immobilienvermögens ist somit keineswegs als besonders stark zu bezeichnen.¹⁴ Einige Anhaltspunkte sprechen sogar dafür, daß sie sich im Zeitablauf zurückgebildet hat: Berechnungen aufgrund früherer EVS-Daten, die allerdings nur auf die Angaben über die steuerlichen Einheitswerte des Grundvermögens gestützt werden konnten, zeigen eine gewisse Abflachung der Lorenzkurven.¹⁵ Dieser Trend resultiert allerdings weniger daraus, daß die Vermögensbestände der reicheren Haushalte abgenommen haben, als daraus, daß sich die Zahl der Haushalte mit Grundbesitz ständig vergrößert hat (in Westdeutschland

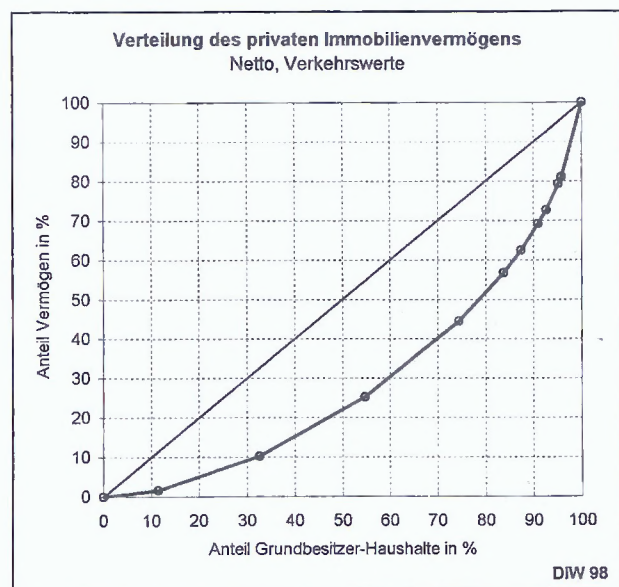
Tabelle 9

Immobilienvermögen privater Haushalte in Deutschland 1995
Nettobetrachtung (nach Abzug von Restschulden)
Bewertung nach dem Verkehrswertkonzept

Vermögenswerte nach Klassen in 1000 DM	Haushalte mit Haus- und Grundbesitz			Vermögensbestand zum Verkehrswert		
	in 1000	in %	kumuliert	Mrd. DM	in %	kumuliert
bis 100	2 044	11,5	11,5	89	1,6	1,6
100 bis 200	3 731	21,0	32,6	491	8,6	10,2
200 bis 300	3 929	22,1	54,7	863	15,1	25,3
300 bis 400	3 501	19,7	74,4	1 093	19,2	44,5
400 bis 500	1 668	9,4	83,8	695	12,2	56,7
500 bis 600	628	3,5	87,4	324	5,7	62,4
600 bis 700	628	3,5	90,9	383	6,7	69,1
700 bis 800	291	1,6	92,6	210	3,7	72,7
800 bis 900	458	2,6	95,1	371	6,5	79,3
900 bis 1 000	110	0,6	95,8	102	1,8	81,0
über 1 000	752	4,2	100,0	1 080	19,0	100,0
Insgesamt	17 740	100,0	.	5 700	100,0	.

Gini-Koeffizient: 42,4 %.
Quelle: Berechnungen des DIW zum Immobilienvermögen privater Haushalte 1995.

Abbildung 2



¹⁴ In der auf das Jahr 1991 bezogenen früheren Berechnung des Immobilienvermögens für Westdeutschland war ebenfalls eine Lorenzkurve dargestellt; dabei waren jedoch durch einen Programmierfehler versehentlich die Klassengrenzen verschoben worden. Die Kurve verläuft daher zu flach, der korrespondierende Gini-Koeffizient war dementsprechend fälschlich mit nur 27 % angegeben; tatsächlich belief er sich auf 38 % (Verkehrswerte brutto). Vgl. Bernd Bartholmai, Stefan Bach: Immobilienvermögen privater Haushalte. Projektbericht ..., a.a.O., S. 175; und: Immobilienvermögen privater Haushalte. Bearb.: Bernd Bartholmai, Stefan Bach. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 4/96, S. 71.

¹⁵ Vgl.: Wohneigentum und Verteilung des privaten Grundvermögens. Bearb.: Bernd Bartholmai. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 50/81. Bernd Bartholmai: Elemente regionaler Wohnungsmarktmmodelle und offene Fragen der Wohnungsmarktanalyse. Sonderheft des DIW, Nr. 95. Berlin 1982, S. 30. Heinrich Schlohm: Vermögensverteilung und Altersvorsorge. Frankfurt a.M. 1992, S. 153 ff.

von 1973 bis 1978 um 1,3 Mill., von 1978 bis 1988 um 2 Mill. Haushalte und von 1988 bis 1995 sogar um 3 Mill. Haushalte).¹⁶ Diese Verbreiterung der Basis ist unter anderem ein Ergebnis der staatlichen Wohnungsbau- und Wohneigentumsförderung, aber in ähnlich starkem Maße durch Vererbung von Vermögen bedingt.

Um die Veränderung der Haushalte mit Grundbesitz nach Altersklassen von 1988 bis 1993 einzuschätzen, ist für die alten Bundesländer eine hypothetische Fortschreibung der EVS 1988 vorgenommen und mit der neuen Stichprobe verglichen worden. Danach ist insbesondere bei Haushalten mit Bezugspersonen im Alter von 25 bis 45 Jahren der Anteil der Immobilienbesitzer gestiegen (Tabelle 10). Frühere Untersuchungen hatten gezeigt, daß der Erwerb von Immobilien erst später, vorwiegend im Lebensabschnitt von 40 bis 60 Jahren realisiert werden konnte: Erst in diesem Alter reichten häufig Einkommen und Ersparnis für eine tragfähige Finanzierung aus; zudem fallen normalerweise erst in diesem Alter Erbschaften an. Die deutliche Verschiebung des Immobilienerwerbs zu den jüngeren Haushalten belegt, daß diese vermutlich vielfach durch Unterstützung der Eltern Eigentum bilden. In die gleiche Richtung weist die Beobachtung, daß Haushalte mit Personen im höheren Alter Vermögen auflösen.

Vermögenspolitische Bedeutung

Das Immobilienvermögen der privaten Haushalte belief sich 1995 — je nach Bewertungskonzept — auf 7 300 Mrd. DM (Sachwerte) bzw. 6 170 Mrd. DM (Ertrags-

werte), jeweils brutto, einschließlich der sonstigen Gebäude und unbebauten Grundstücke. Die darauf lastenden Kredite betrugen 1 290 Mrd. DM. Das Immobilienvermögen überstieg den Wert des Geldvermögens der privaten Haushalte erheblich: In einer zur EVS vergleichbaren Abgrenzung¹⁷ belief sich das Bruttogeldvermögen nach der Zusammenstellung der Deutschen Bundesbank Ende 1995 auf 3 930 Mrd. DM, nach Abzug der Konsumentenkredite auf 3 560 Mrd. DM.

Die Einkommen aus dem Wohnimmobilienvermögen — einschließlich des zugerechneten Einkommens in Form fiktiver Mietwerte für den selbstgenutzten Wohnraum — sind mit weniger als 4 % Rendite (Tabelle 3, oben) relativ gering. Allerdings dürften beim Aufbau von Immobilienvermögen neben dem Ertragsmotiv weitere Faktoren eine Rolle spielen oder sogar im Vordergrund stehen: bei Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen die erwartete Mietersparnis im Alter (alternativ eine Rückwandlung von Sach- in Geldvermögen, die zunehmende Bedeutung erlangt); ferner die steuerliche Begünstigung von Wohnungsbauinvestitionen, durch die Immobilien mit

¹⁶ In diesen Zahlen ist berücksichtigt, daß in der EVS 93 (sowie in den vorliegenden Berechnungen für 1995) die Haushalte von Ausländern einbezogen sind. Der Vergleich mit früheren EVS-Ergebnissen bezieht sich also nur auf Westdeutschland und Haushalte mit deutscher Bezugsperson.

¹⁷ D.h. ohne Bargeldbestände und Sichteinlagen sowie ohne Geldmarktpapiere und „sonstige Forderungen“ (im wesentlichen Ansprüche gegenüber Pensionskassen u.ä.).

Tabelle 10

Private Haushalte mit Haus- und Grundbesitz in Westdeutschland nach Altersklassen 1988 und 1993 Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichproben im Vergleich

Alter der Bezugsperson von ... bis unter ... Jahren	Ergebnis der Stichprobe 1988			... fortge- schrieben ²⁾ bis 1993 in 1000	Ergebnis der Stichprobe 1993 ¹⁾			Veränderung 1988-1993 ³⁾ in 1000
	Haushalte insgesamt in 1000	Haus- u. Grundbesitzer in 1000	in %		Haushalte insgesamt in 1000	Haus- u. Grundbesitzer in 1000	in %	
unter 25	808	44	5	22	645	44	7	22
25-35	3 935	1 111	28	578	5 388	1 469	27	892
35-45	4 122	2 258	55	1 685	5 619	3 106	55	1 422
45-55	4 717	2 840	60	2 549	4 936	3 166	64	617
55-65	4 224	2 435	58	2 638	4 917	3 114	63	477
65-70	2 108	1 108	53	1 218	2 369	1 366	58	149
70 und älter	4 770	1 733	36	2 841	5 054	2 330	46	-511
Insgesamt	24 684	11 529	47	11 529	28 928	14 595	50	3 066

¹⁾ Erstmals waren Haushalte von Ausländern einbezogen — insgesamt ca 2,3 Millionen Haushalte, davon ca 750 Tsd. Grundbesitzer. — ²⁾ Auf den Stand von 1993 fortgeschrieben (alle Haushalte müßten bis dahin 5 Jahre älter geworden sein), indem (bei Altersklassen von 10 Jahren) jeweils 50 % der Haushalte der nächsthöheren Altersklasse zugeschlagen worden sind — entspricht dem Erwartungswert für 1993 (ohne Berücksichtigung von Sterbefällen). — ³⁾ Bezogen auf den Erwartungswert (Fortschreibung der 1988 erfaßten Gesamtheit).

Quelle: Statistisches Bundesamt ; Berechnungen des DIW.

einer anfänglich nur geringen oder sogar negativen Rendite vor Steuern für Privatanleger zu einer attraktiven Anlageform werden können.¹⁸ Die Vermögenskonzentration (in Form von Mehrfamilienhäusern, Eigentumswohnungen und sonstigen Gebäuden) in den oberen Einkommenschichten dürfte in diesem Sinne zu interpretieren sein.

Ausblick

Das Immobilienvermögen ist nur ein — allerdings gewichtiger — Teil des Gesamtvermögens der privaten Haushalte. Für die künftige vermögens- und verteilungspolitische Diskussion ist eine Zusammenschau von Immobilien-, Geld- und Betriebsvermögen von besonderem Interesse.¹⁹ Erst in der Kombination der relevanten Vermögenspositionen kann die Frage beantwortet werden, wie reich die privaten Haushalte in Deutschland sind. Dies gilt für Vorschläge, die eine Wiedereinführung der Vermögenssteuer oder eine besondere Vermögensabgabe für „Millionäre“ zum Ziel haben. Allerdings sollten die erheblichen Bewertungs- und Erfassungsprobleme nicht unterschätzt werden.

Die bisherige Bewertung des Grundvermögens verletzt die Steuergerechtigkeit. Ein Verfahren, das die tatsächlichen Verkehrswerte einigermaßen zuverlässig trifft und zugleich verwaltungstechnisch praktikabel ist, wurde bis-

her nicht gefunden. Die Erfahrungen mit der Einheitsbewertung des Grundbesitzes und der Neuregelung bei der Erbschaftsteuer haben gezeigt, daß die Unterbewertung des Grundvermögens gegenüber dem Geldvermögen bestehen bleibt.²⁰ Anders als das Geldvermögen kann das Immobilienvermögen jedoch dem fiskalischen Zugriff nicht durch Flucht ins Ausland entzogen werden. Bei der Vermögens- oder Erbschaftsbesteuerung, die ohnehin stärker auf die Abschöpfung des liquiden Geldvermögens zielen muß, sollte versucht werden, das Immobilienvermögen angemessen — als Sockel — in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen.

¹⁸ Vgl. dazu ausführlich: Geplante Einkommensteuerreform: Erhebliche Folgen für den Wohnungsbau, Bearb.: Stefan Bach, Bernd Bartholmai. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 10/97; sowie die Berechnungen der Expertenkommission Wohnungspolitik. In: Bundestags-Drucksache 13/159, Tz. 8114 ff.

¹⁹ Eine zusammenfassende Vermögensschichtung für private Haushalte 1993, die allerdings nicht auf eine einheitliche Datenbasis bzw. Mikrodaten abgestützt war, hat das DIW im Rahmen einer Studie zur Neuregelung von Vermögen- und Erbschaftsteuer vorgelegt: Zur Neuregelung von Vermögen- und Erbschaftsteuer, Bearb.: Stefan Bach, Bernd Bartholmai. In: Wochenbericht des DIW, Nr. 30/96.

²⁰ So bereits Bernd Bartholmai: Bewertung nach dem Ertrag mindert Einnahmen aus der Erbschaftsteuer. In: Handelsblatt vom 22./23.11.1996, S. 8.

Herausgeber: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Königin-Luise-Str. 5, D-14195 Berlin
Telefon (0 30) 89 789-0 — Telefax (0 30) 89 789-200
DIW-Internet-Homepage: <http://www.diw-berlin.de>

Präsident: Prof. Dr. Lutz Hoffmann.

Abteilungsleiterkollegium: Dr. Heiner Flassbeck, Dr. Kurt Hornschild, Prof. Dr. Rolf-Dieter Postlep,
Wolfram Schrettl, Ph. D., Dr. Bernhard Seidel, Dr. Hans-Joachim Ziesing.

Präsident und Abteilungsleiter sind gemeinsam für die wissenschaftliche Leitung verantwortlich.

Schriftleitung: Kurt Geppert, Jochen Schmidt, Dieter Teichmann.

Das Dienstleistungs-Puzzle — Ein aktualisierter deutsch-amerikanischer Vergleich.

Bearbeitet von John Haisken-DeNew, Gustav A. Horn, Jürgen Schupp und Gert Wagner. —
Immobilienvermögen privater Haushalte in Deutschland 1995. Bearbeitet von Stefan Bach und Bernd Bartholmai.

Verlag Duncker & Humblot GmbH, Carl-Heinrich-Becker-Weg 9, D-12165 Berlin, Telefon (0 30) 7 90 00 60.

Nachdruck und sonstige Verbreitung — auch auszugsweise — nur mit Quellenangabe zulässig.

Druck: ZIPPEL-Druck, Oranienburger Str. 170, D-13437 Berlin.

Bezugspreis für den Jahrgang DM 210,—, vierteljährlich DM 65,—, Einzelnummer DM 15,—.

Zuzüglich Versandkosten

ISSN 0012-1304