

Sylvia Behrends, Kristina Kott

## Haus- und Grundbesitz – im Zeitvergleich und nach der Art der Immobilie

Anfang 2008 verfügten durchschnittlich 48,0% aller privaten Haushalte in Deutschland über Haus- und Grundbesitz, d.h. fast die Hälfte aller Haushalte besaß Ein- oder Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen, sonstige Gebäude oder unbebaute Grundstücke. Damit blieb die Eigentümerquote im Vergleich zu 2003 (48,8%) nahezu konstant. Insgesamt ist die Haus- und Grundbesitzerquote von 1998 (45,1%) bis 2008 um 2,9 Prozentpunkte gestiegen.<sup>1</sup>

Zwischen dem früheren Bundesgebiet und den neuen Ländern und Berlin-Ost gibt es – nach wie vor – Unterschiede beim Haus- und Grundbesitz. Während Anfang 2008 die Hälfte (50,1%) der westdeutschen Privathaushalte über Haus- und Grundbesitz verfügte, lag der entsprechende Anteil im Osten (39,0%) deutlich darunter. Die Differenz zwischen der Eigentümerquote in West und Ost ist 2008 mit 11,1 Prozentpunkten aber nicht mehr so groß wie zehn Jahre davor: 1998 betrug diese noch 14,5 Prozentpunkte.

Am häufigsten verfügten private Haushalte in Deutschland Anfang 2008 mit einem Anteil von 28,9% über Einfamilienhäuser, gefolgt von Eigentumswohnungen mit 13,3% und Zweifamilienhäusern mit 5,2%. Unbebaute Grundstücke gab es in 4,6% der Haushalte. 3,3% der Haushalte besaßen sonstige Gebäude (z.B. Wochenend- und Ferienhäuser). Die seltenste Art des Immobilienbesitzes waren Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen; nur 2,1% der Privathaushalte verfügten darüber. Der Anteil der Haushalte mit Eigentumswohnungen war 2008 in den Haushalten der neuen Länder und Berlin-Ost mit 4,7% wesentlich niedriger als im früheren Bundesgebiet mit 15,2%. Nicht so groß war die Differenz dagegen bei den Anteilen der Haushalte mit Einfamilienhäusern in ostdeutschen (24,4%) und westdeutschen Haushalten (29,9%) (vgl. Tabelle).

Wie viele Haus- und Grundbesitztümer in den Haushalten vorhanden sind, zeigen die Bestandszahlen. Anfang

2008 gab es in 100 privaten Haushalten durchschnittlich 66 Haus- und Grundbesitztümer: gerundet waren das 31 Einfamilienhäuser, 17 Eigentumswohnungen, acht unbebaute Grundstücke, fünf Zweifamilienhäuser, vier sonstige Gebäude sowie drei Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen. Die Immobilienbestände lassen sowohl anteilige als auch strukturelle Unterschiede zwischen dem früheren Bundesgebiet und den neuen Ländern und Berlin-Ost erkennen: Im Westen fanden sich in 100 Haushalten durchschnittlich 71 Haus- und Grundbesitztümer, im Osten dagegen nur 48.

Für Deutschland lassen sich aus diesen Bestandszahlen folgende Zahlen ermitteln: Anfang 2008 verfügten private Haushalte über insgesamt 25,9 Mio. Haus- und Grundbesitztümer. Fast die Hälfte davon waren Einfamilienhäuser (12,0 Mio.) und knapp ein Viertel Eigentumswohnungen (6,4 Mio.). An dritter Stelle lagen die unbebauten Grundstücke (2,9 Mio.), gefolgt von Zweifamilienhäusern (2,1 Mio.), sonstigen Gebäuden (1,5 Mio.) sowie Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen (1,0 Mio.).

Eine differenzierte Darstellung des Haus- und Grundbesitzes nach verschiedenen Haushaltsmerkmalen, z.B. der Haushaltsgröße oder dem Haushaltstyp, zeigt folgende Ergebnisse: Grundsätzlich steigt die Eigentümerquote mit zunehmender Haushaltsgröße an. Die niedrigste Haus- und Grundbesitzerquote hatten 2008 Einpersonenhaushalte mit 28,7%. Bei Zweipersonenhaushalten lag die Quote bei 53,4% und bei Dreipersonenhaushalten betrug sie 61,9%. Etwa drei Viertel der Haushalte mit vier Personen (74,1%) sowie der Haushalte mit fünf und mehr Personen (75,9%) nannten Haus und Grund ihr Eigen.

Aber nicht nur die Haushaltsgröße – Anzahl der Personen im Haushalt – ist von entscheidender Bedeutung für das Vorhandensein von Haus- und Grundbesitz, sondern

**Sylvia Behrends**, Dipl.-Verwaltungswirtin, und **Kristina Kott**, Dipl.-Volkswirtin, arbeiten beide in der Gruppe Wirtschaftsrechnungen und Zeitbudgets im Statistischen Bundesamt in Bonn.

<sup>1</sup> Vgl. K. Kott, S. Behrends: Haus- und Grundbesitz und Immobilienvermögen privater Haushalte, in: *Wirtschaft und Statistik*, 10/2009, S. 999-1011; Statistisches Bundesamt: Haus- und Grundbesitz sowie Wohnverhältnisse privater Haushalte, Fachserie 15, Wirtschaftsrechnungen Sonderheft 1; Statistisches Bundesamt: Geld- und Immobilienvermögen sowie Schulden privater Haushalte, Fachserie 15 Wirtschaftsrechnungen Heft 2.

### Haus- und Grundbesitz sowie Immobilienvermögen privater Haushalte

Alle fünf Jahre findet die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) statt. Etwa 0,2% aller privaten Haushalte in Deutschland nehmen freiwillig an dieser Quotenstichprobe teil und geben Auskunft über ihre Einnahmen und Ausgaben, die Vermögensbildung, die Ausstattung mit Gebrauchsgütern und ihre Wohnsituation. An der EVS 2008 beteiligten sich rund 60 000 Haushalte. Die teilnehmenden Haushalte gaben auch Auskunft über ihren Haus- und Grundbesitz und machten Angaben über die Einheits- und Verkehrswerte ihrer Immobilien sowie die Höhe der noch zu tilgenden Restschulden von Krediten, die sie für den Erwerb oder die Instandsetzung ihres Haus- und Grundvermögens aufgenommen haben. Die Angaben zum Haus- und Grundbesitz erstrecken sich auf das gesamte Eigentum an unbebauten Grundstücken, Gebäuden und Eigentumswohnungen im In- und Ausland, unabhängig davon, ob diese Immobilien selbst errichtet, gekauft oder durch Schenkung bzw. Erbschaft erworben wurden oder ob sie selbst genutzt oder vermietet werden. Für die Angabe des Verkehrswertes sollten die Haushalte den Preis schätzen, der bei der Veräußerung des Haus- und Grundbesitzes unter marktüblichen Konditionen zum Zeitpunkt 1. Januar 2008 hätte erzielt werden können. Im Rahmen der Ermittlung des Sachvermögens wurden die Haushalte auch gefragt, ob für den Kauf der Immobilien oder für deren Instandsetzung noch zu tilgende Kredite in Form von Hypotheken, Baudarlehen oder sonstigen Darlehen bestehen.

auch die Zusammensetzung der Haushalte. Bei der Betrachtung nach dem Haushaltstyp zeigt sich, dass nicht automatisch mehr Personen im Haushalt zu einer höheren Eigentümerquote führen. So verfügten Alleinerziehende mit Kind(ern) unter 18 Jahren mit einem Anteil von 21,1% Anfang 2008 deutlich seltener über Haus- und Grundbesitz als Alleinlebende (Einpersonenhaushalte) mit einem Anteil von 28,7%. Auch bei den Haushalten von Alleinerziehenden mit einem Kind und von Paaren ohne Kind – beides Zweipersonenhaushalte – gibt es deutliche Unterschiede: Nur jeder sechste Haushalt (16,7%) von Alleinerziehenden mit einem Kind besaß Anfang 2008 Haus- und Grundbesitz, aber durchschnittlich mehr als jeder zweite (58,1%) Paarhaushalt ohne Kind hatte Immobilien. Bei Alleinerziehenden mit zwei und mehr Kindern betrug die Ei-

gentümerquote 32,0%. Neben den Haushalten von Paaren ohne Kind besaßen auch Paare mit Kind(ern) und die sonstigen Haushalte, zu denen u.a. auch die Haushalte mit Kind(ern) über 18 Jahren gehören, überdurchschnittlich häufig Immobilien (65,5% bzw. 67,0%).

### Verkehrswert des Immobilienvermögens

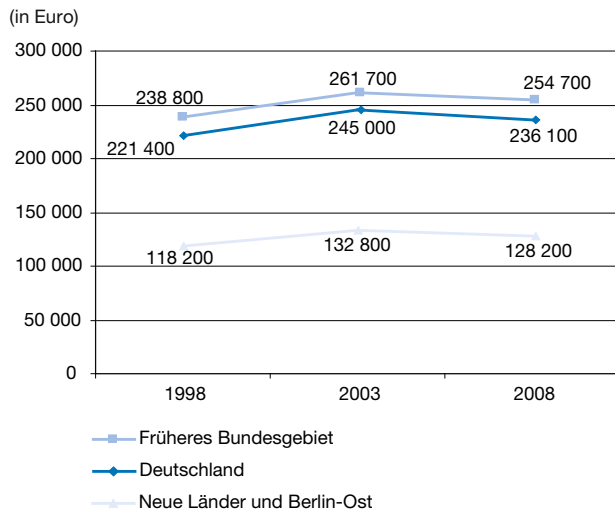
Die meisten Privathaushalte mit Haus- und Grundbesitz haben auch Angaben zur Höhe des Verkehrswertes der jeweiligen Immobilie gemacht. Bei der Begutachtung der daraus gewonnenen Ergebnisse ist zu berücksichtigen, dass es sich um Schätzungen der Eigentümer handelt. Anfang 2008 betrug der durchschnittliche Verkehrswert

### Haus- und Grundbesitz privater Haushalte<sup>1</sup>

Haus- und Grundbesitz	Deutschland			Früheres Bundesgebiet			Neue Länder und Berlin-Ost		
	1998	2003	2008	1998	2003	2008	1998	2003	2008
Erfasste Haushalte (Anzahl)	68 863	58 309	56 274	54 928	46 706	43 100	13 935	11 603	13 174
Hochgerechnete Haushalte (in 1000)	36 703	37 931	39 077	29 921	30 861	31 770	6 783	7 070	7 306
	Angaben in %								
Haushalte mit Haus- und Grundbesitz	45,1	48,8	48,0	47,8	51,1	50,1	33,3	39,1	39,0
Haushalte mit									
unbebauten Grundstücken	4,8	5,9	4,6	4,8	6,0	4,6	4,8	5,6	4,2
Einfamilienhäusern	27,5	28,6	28,9	29,1	29,8	29,9	20,1	23,9	24,4
Zweifamilienhäusern	6,7	6,8	5,2	7,4	7,3	5,7	3,6	4,3	3,3
Wohngebäuden mit 3 und mehr Wohnungen	2,3	2,7	2,1	2,6	2,9	2,3	1,3	1,4	1,3
Eigentumswohnungen	10,3	12,8	13,3	12,0	14,6	15,2	3,0	4,5	4,7
sonstigen Gebäuden	2,4	3,6	3,3	1,7	2,7	2,5	5,7	7,4	6,5

<sup>1</sup> Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichproben: Ohne Haushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von 18 000 Euro und mehr (1998: 17 895 Euro und mehr) und ohne Personen in Anstalten und Gemeinschaftsunterkünften. Stichtag: 1. Januar.

**Abbildung 1**  
**Geschätzter Verkehrswert des Haus- und Grundbesitzes privater Haushalte<sup>1</sup>**

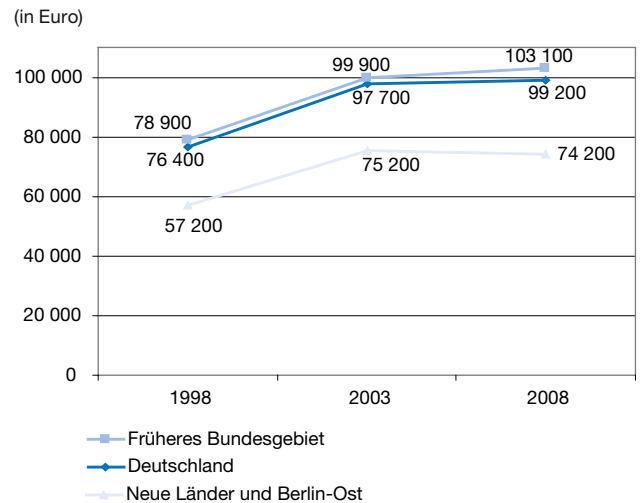


<sup>1</sup> Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichproben. Ohne Haushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von 18 000 Euro und mehr (1998: 17 895 Euro und mehr) und ohne Personen in Anstalten und Gemeinschaftsunterkünften. Stichtag: 1. Januar.

der Immobilien in den privaten Haushalten 236 100 Euro (vgl. Abbildung 1). Im Vergleich zu Anfang 2003, als die Haushalte den Verkehrswert ihrer Immobilien noch mit durchschnittlich 245 000 Euro angaben, ist der Verkehrswert um 3,6% gesunken. Über einen Zeitraum von zehn Jahren (1998-2008) betrachtet, ist der Verkehrswert allerdings um 6,6% (1998: 221 400 Euro) angestiegen. Zwischen dem geschätzten Verkehrswert des Immobilienvermögens gibt es zwischen Ost und West deutliche Unterschiede: So war das durchschnittliche Immobilienvermögen der Haus- und Grundbesitzer in den neuen Ländern und Berlin-Ost mit 128 200 Euro nur halb so hoch wie das Immobilienvermögen der entsprechenden Haushalte im früheren Bundesgebiet (254 700 Euro).

In mehr als der Hälfte (53,4%) der Haushalte mit Haus- und Grundbesitz und entsprechenden Angaben zur Höhe lag der geschätzte Verkehrswert der Immobilien unter 200 000 Euro. Immobilien mit einem Verkehrswert zwischen 250 000 Euro und 375 000 Euro waren in 20,1% der Privathaushalte zu finden. 6,2% der Haushalte hatten Immobilien, bei denen der Verkehrswert unter 50 000 Euro lag. Bei regionaler Betrachtung zeigen sich folgende Unterschiede: Haushalte in den neuen Ländern und Berlin-Ost (64,0%) verfügten häufiger über Immobilien mit einem Wert von unter 150 000 Euro als die Haushalte im frühe-

**Abbildung 2**  
**Restschuld privater Haushalte mit Haus- und Grundbesitz<sup>1,2</sup>**



<sup>1</sup> Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichproben. Ohne Haushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von 18 000 Euro und mehr (1998: 17 895 Euro und mehr) und ohne Personen in Anstalten und Gemeinschaftsunterkünften. Stichtag: 1. Januar. <sup>2</sup> Haushalte mit Angaben zur Höhe der Restschuld von Hypotheken, Baudarlehen und allen sonstigen Darlehen zum Erwerb bzw. zur Instandsetzung von Haus- und Grundbesitz.

ren Bundesgebiet (30,8%). „Teurere“ Immobilien waren häufiger in westdeutschen Haushalten zu finden.

### Restschuld

Anfang 2008 betrug die noch zu tilgende Restschuld der Haushalte mit Haus- und Grundbesitz durchschnittlich 99 200 Euro (vgl. Abbildung 2). Im Vergleich zu Anfang 2003, als die Höhe der Restschuld auf 97 700 Euro beziffert wurde, ist dies ein leichter Anstieg um 1,5%. Im Vergleich zu 1998 mit einer durchschnittlichen Restschuld von 76 400 Euro hat diese sich um 29,8% erhöht. In den neuen Ländern und Berlin-Ost war die Schuldenlast der Haushalte, die diese offengelegt hatten, mit durchschnittlich 74 200 Euro deutlich niedriger als im früheren Bundesgebiet, wo im Mittel 103 100 Euro an Restschulden angegeben wurden. Dabei ist zu beachten, dass es – wie bei den Ausführungen zum Verkehrswert beschrieben – regionale Unterschiede bei den Immobilienwerten gibt.

Die Hälfte (49,8%) der Haushalte mit Restschuld hatte Anfang 2008 Beträge von unter 75 000 Euro zu tilgen. Etwas weniger als ein Drittel hatten Restschulden von 100 000 bis unter 250 000 Euro. Nur 5,5% aller Haushalte hatten Restschulden von 250 000 Euro und mehr.