

# Baden-Württemberg – das Land der Häuslebauer: Sechs von zehn Haushalten mit Grundvermögen

**Dr. Michaela Voß**

Die Vermögens- und Verschuldenssituation privater Haushalte wird nicht nur durch Geldvermögen und Konsumentenkredite determiniert. Besonders in Baden-Württemberg sind Haus- und Grundbesitz maßgebliche Bestandteile des Vermögens. So besaßen knapp 60 % der Haushalte im Jahr 2003 eine oder mehrere Immobilien. Damit lag Baden-Württemberg weit über dem Bundesdurchschnitt. Der Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu wohnen, ist in Baden-Württemberg so stark ausgeprägt, dass Haushalte zum Teil erhebliche Schulden in Kauf nehmen, um sich diesen zu erfüllen. Immerhin ist der Haus- und Grundbesitz von knapp drei Fünfteln der baden-württembergischen Haushalte mit Hypothekenschulden belastet. Im Bundesländerranking ist dies der viertgrößte Anteil.

Knapp 60 % der baden-württembergischen Haushalte besaßen im Jahr 2003 eine oder mehrere Immobilien. Damit lag Baden-Württemberg weit über dem Bundesdurchschnitt. In Deutschland besaß nur knapp jeder zweite Haushalt ein Haus, eine Eigentumswohnung oder ein unbebautes Grundstück. Lediglich in Rheinland-Pfalz und dem Saarland war der Anteil der Haushalte mit Haus- und Grundbesitz mit 62 % bzw. 66 % noch höher als in Baden-Württemberg (*Schaubild 1*).

Der Renner unter den Immobilien ist das Einfamilienhaus. Immerhin fast ein Drittel der Haushalte im Land der Häuslebauer nannte ein Einfamilienhaus sein Eigen. Fast neun von zehn Einfamilienhäusern wurden dabei entweder selbst gekauft oder gebaut. Ein Fünftel der Haushalte in Baden-Württemberg besaß eine Eigentumswohnung, die zu über 90 % von den Haushalten auch nicht geerbt, sondern selbst erworben wurde.

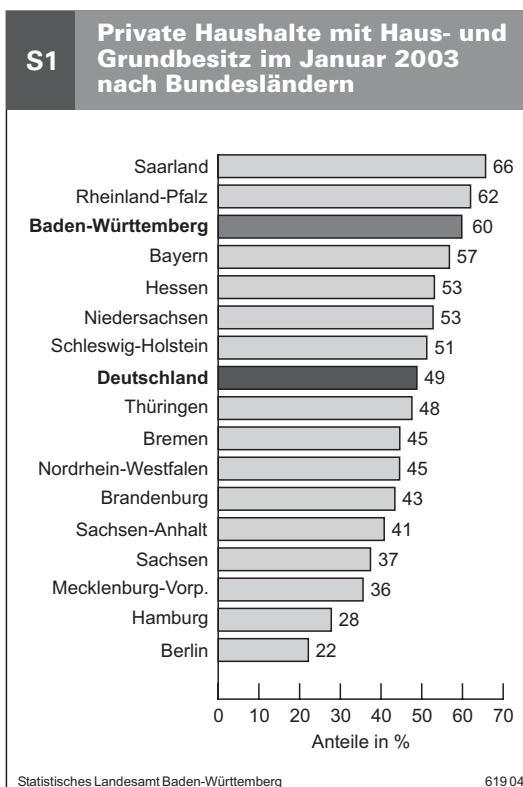
Mit zunehmender Haushaltsgröße steigt der Anteil der Haushalte mit einer Eigentumswohnung, einem Ein- bzw. Mehrfamilienhaus oder einem unbebauten Grundstück rapide an. Während nur zwei Fünftel der Einpersonenhaushalte über Grundvermögen verfügte,

waren es schon fast zwei Drittel der Zweipersonenhaushalte und sogar mehr als vier Fünftel der Haushalte mit fünf und mehr Personen. Diese Struktur ähnelt der, die schon 1998 deutlich zu erkennen war. Damals besaßen mehr als ein Drittel der Einpersonenhaushalte und acht von zehn Haushalten mit mehr als fünf Personen eine Immobilie.

Auch bei weiteren Bevölkerungsgruppen ist Grundvermögen durchaus unterschiedlich stark verbreitet. Nur jeder vierte Haushalt allein erziehender Mütter und Väter, aber sieben von zehn Paarhaushalten mit Kindern verfügten im Jahr 2003 über die materielle Absicherung, die Haus- und Grundbesitz ermöglicht. Paare ohne Kinder hatten ebenso häufig Immobilienbesitz. Zwei Drittel der Haushalte mit einem Haupteinkommensbezieher im Alter zwischen 35 und 65 Jahren haben in Baden-Württemberg Haus- und Grundbesitz. Bei über der Hälfte war es ein Einfamilienhaus, das fast 90 % der betroffenen Haushalte auch selbst gekauft oder



Dr. Michaela Voß ist Referentin im Referat „Preise, Löhne und Gehälter, Wirtschaftsrechnungen“ des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg.



gebaut haben. Dagegen verfügten nur sechs von zehn Haushalten im Rentenalter über Haus- und Grundbesitz, mehr als die Hälfte davon besaß ein Einfamilienhaus. Dieses haben über 80 % der älteren Haushalte im Laufe ihres Lebens erbaut oder gekauft. Aber auch schon reichlich ein Viertel der jungen Haushalte mit einem Haushaltsvorstand unter 35 Jahren nannte 2003 eine Immobilie sein Eigen. Fast zwei Fünftel davon hatten ein Einfamilienhaus, das immerhin von über 80 % in jungen Jahren schon selbst gebaut oder gekauft worden war.

### Immobilienbesitz in kleineren Gemeinden stärker verbreitet

Der Anteil der Haushalte mit Haus- und Grundbesitz nimmt mit zunehmender Gemeindegröße ab (Schaubild 2). Immerhin mehr als zwei Drittel der Haushalte in Gemeinden mit weniger als 5 000 Einwohnern verfügten über Haus- und Grundbesitz, in den Großstädten dagegen waren es nur knapp zwei Fünftel.

Die Art des Haus- und Grundbesitzes hängt ebenfalls stark von der Größe der Wohngemeinde ab. So hatten fast zwei Drittel der Haushalte mit Haus- und Grundbesitz in ländlichen Gemeinden ein Einfamilienhaus. Dagegen war es in Gemeinden mit über 500 000 Einwohnern nur etwas mehr als jeder vierte Haushalt. Wohneigentum liegt in größeren Gemeinden in erster Linie in Form von Eigentumswohnungen vor. Immerhin drei Fünftel der

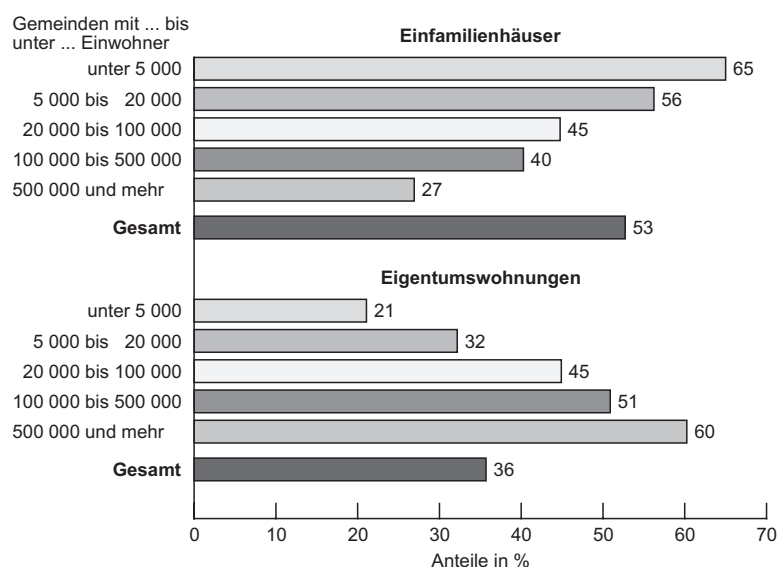
**i** Auf der Basis des Gesetzes über die Statistik der Wirtschaftsrechnungen privater Haushalte fand die **Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS)** im Jahr 2003 bundesweit bereits zum neunten Mal statt. An dieser freiwilligen Erhebung haben sich in Baden-Württemberg etwa 7 500 Haushalte der unterschiedlichsten Bevölkerungsgruppen beteiligt, deren Angaben auf die etwa 4,7 Mill. Haushalte im Land hochgerechnet wurden. Die EVS wurde in zwei Erhebungsteilen durchgeführt. Im Januar 2003 waren zunächst Fragen zu den Haushaltsmitgliedern, zur Wohnsituation, den Vermögensverhältnissen oder Schulden und der Ausstattung mit Gebrauchsgütern zu beantworten. Im Lauf des Jahres wurden dann über einen Zeitraum von drei Monaten die Einnahmen und die wichtigsten Ausgaben in einem Haushaltsbuch notiert. Etwa 20 % der teilnehmenden Haushalte zeichneten außerdem noch einen Monat lang Menge und Wert der gekauften Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren auf.

Bei der Interpretation der Daten ist zu beachten, dass Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen über 18 000 Euro in der EVS nicht erfasst werden. Die nachgewiesenen Werte beruhen auf den Angaben der auskunftsbereiten Haushalte. Es kann dabei nicht ausgeschlossen werden, dass bestimmte Angaben wie beispielsweise die zur Restverschuldung mit Hypotheken aus Unachtsamkeit, wegen des großen Ermittlungsaufwands oder auch bewusst nicht oder ungenau angegeben werden. Schließlich handelt es sich bei den nachgewiesenen Angaben um rechnerisch ermittelte Durchschnittswerte, denen eine breite Streuung der Werte zugrunde liegt. Ein Durchschnittshaushalt ist kein typischer Haushalt.

Haushalte mit Immobilienbesitz in Gemeinden mit mehr als 500 000 Einwohnern nannten im Januar 2003 eine oder mehrere Eigentumswohnungen ihr Eigen. Dagegen betrug der gleiche Anteil in Gemeinden mit weniger als 5 000 Einwohnern nur ein Fünftel. Mehr als ein Achtel der Haushalte mit Haus- und Grundbesitz in den größten Gemeinden besaß ein oder mehrere Gebäude mit drei und mehr Wohnungen. Naturgemäß liegt in dieser Größenklasse der höchste Anteil, da diese Gebäudeart auch in erster Linie in größeren Städten vorkommt.

S2

### Private Haushalte mit Haus- und Grundbesitz in Baden-Württemberg 2003 nach Größe der Wohngemeinde und Art des Grundbesitzes



### Drei Fünftel der Haushalte mit Haus- und Grundbesitz mit Hypothekenschulden

Der große Anteil baden-württembergischer Haushalte mit Grundvermögen darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass ein nicht unerheblicher Teil der Immobilien mit Schulden belastet ist. Fast drei Fünftel (57 %) dieser Haushalte hatten ihre Immobilie im Januar 2003 mit durchschnittlich 107 300 Euro Hypothekenrestschulden<sup>1</sup> belastet. Im Bundesländervergleich liegen nur Mecklenburg-Vorpommern (62 %), Schleswig-Holstein (60 %) und Hamburg (58 %) höher. Im gesamten Bundesgebiet waren dagegen nur 54 % der Haushalte mit Haus- und Grundbesitz mit durchschnittlich 97 700 Euro belastet. Dies sind immerhin 9 600 Euro weniger als in Baden-Württemberg.

Nach Bevölkerungsgruppen zeigten sich auch bei der Verschuldung Unterschiede. Mehr als zwei Drittel der Haushalte von Selbstständigen mit Haus- und Grundbesitz bzw. drei Viertel der Angestelltenhaushalte mit Grundvermögen hatten sogar überdurchschnittlich hohe Hypothekenrestschulden. Sie beliefen sich im Januar 2003 auf 201 000 bzw. 109 800 Euro. Jeder vierte Haushalt von Rentnern und zwei Fünftel der Pensionärshaushalte hatten ihre Schulden zum großen Teil schon abgezahlt: Zu Beginn des Jahres 2003 betrug deren durchschnittliche Restschuld noch 51 000 Euro bzw. 71 400 Euro.

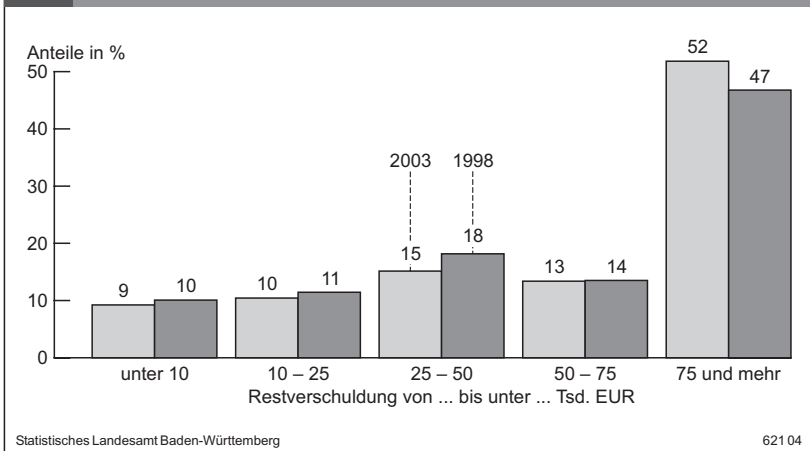
### Familien besonders häufig und mit überdurchschnittlichen Summen belastet

Die Verschuldung der Haushalte hängt ebenfalls vom Haushaltstyp ab. Zwei Fünftel der Single-Haushalte mit Haus- und Grundbesitz waren durchschnittlich mit 82 300 Euro verschuldet. Fast doppelt so hoch ist dieser Anteil bei Paaren mit einem oder mehreren Kindern: Acht von zehn Haushalten mit Haus- und Grundbesitz müssen eine Schuldenlast von 128 200 Euro tragen. Familien mit Kindern können ihren Bedarf an eigenem bezahlbaren Wohnraum offensichtlich nur durch die Aufnahme von Hypotheken oder Baudarlehen decken. In diesem Zusammenhang spielt eine Rolle, dass Familien mit Kindern zum einen mehr Wohnfläche benötigen, zum anderen nur über vergleichsweise geringe Einkommen verfügen.

Gegenüber 1998 hat die durchschnittliche Restverschuldung der privaten Haushalte mit Haus- und Grundbesitz um fast 20 % zugenommen. Dabei fällt der Anstieg bei den Single-Haushalten und bei den Zweipersonenhaushalten wesentlich geringer aus. Während hier die durchschnittliche Restverschuldung um nur

S3

### Durchschnittliche Restverschuldung privater Haushalte in Baden-Württemberg 1998 und 2003



8 % bzw. 5 % gegenüber 1998 gewachsen ist, betrug der Anstieg der Dreipersonenhaushalte im Durchschnitt schon 26 %. Die Haushalte mit vier und mehr Personen hatten sogar eine um 31 % höhere Belastung für Haus- und Grundbesitz.

Die Durchschnittswerte sind zwar prägnant und anschaulich, aber nicht ausreichend, um die Verteilung der Schuldenhöhe in Baden-Württemberg abzubilden. Einen besseren Eindruck vermittelt die Angabe, wie viel Haushalte welche Schuldenhöhe tragen müssen. In immerhin fast einem Fünftel der Haushalte mit einer Hypothekenschuld lag die Höhe der Restschuld zu Beginn des Jahres 2003 unter 25 000 Euro. Allerdings mussten zwei Fünftel der mit Restschuld belasteten Haushalte 100 000 Euro und mehr zurückzahlen. Immer noch fast jeder vierte Haushalt hatte zwischen 50 000 und 100 000 Euro zurückzuzahlen.

Während der Anteil der Haushalte mit einer durchschnittlichen Restverschuldung bis unter 50 000 Euro seit 1998 zurückgegangen ist, hatte im Januar 2003 mehr als die Hälfte der verschuldeten Haushalte über 75 000 Euro auf ihr Haus und ihren Grundbesitz aufgenommen (Schaubild 3). 1998 waren es gerade einmal 47 %. Die baden-württembergischen Haushalte verfügen somit nicht nur überdurchschnittlich häufig über Haus- und Grundbesitz, sondern auch über überdurchschnittlich hohe Hypothekenschulden. In beiden Fällen sind Familien mit Kindern besonders betroffen. Gerade der mit steigender Kinderzahl zunehmende Bedarf an Wohnfläche schlägt hier zu Buche. ■

Weitere Auskünfte erteilt  
 Dr. Michaela Voß, Telefon 0711/641-2090  
 E-Mail: [Michaela.Voss@stala.bwl.de](mailto:Michaela.Voss@stala.bwl.de)

<sup>1</sup> Die Hypothekenrestschuld ist die Summe der tatsächlich noch zu leistenden Gesamttilgungen (einschließlich Zinsen) für Darlehen (Hypotheken, Baudarlehen u.Ä.), die von den Haushalten für den Erwerb bzw. die Instandhaltung des Haus- und Grundbesitzes aufgenommen wurden.