

## Geld- und Immobilienvermögen sowie Schulden privater Haushalte in Bayern 2018

Dipl. Kfm. Univ. Christian Globisch

„Wo bleibt mein Geld?“ – mit diesem Slogan wurde für die Teilnahme an der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) 2018 geworben. Dabei halten die teilnehmenden Haushalte drei Monate lang auf freiwilliger Basis detailliert ihre Einnahmen und Ausgaben fest. Sie tragen aber nicht nur dazu bei, wichtige statistische Informationen über die Einkommenssituation und die Verbrauchsverhältnisse privater Haushalte in Deutschland zu gewinnen. Am Jahresanfang wird zudem eine Bestandsaufnahme ihrer Vermögensverhältnisse gemacht. Neben dem Immobilienbesitz werden dabei das Geldvermögen sowie bestehende Restschulden aus Konsumenten- und Ausbildungskrediten erfragt. Im folgenden Beitrag wird die Vermögens- und Schuldensituation der privaten Haushalte in Bayern am 1. Januar 2018 betrachtet.

### Vorbemerkungen

Der Schwerpunkt der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS), die alle fünf Jahre in Deutschland durchgeführt wird, ist die Aufzeichnung der Einnahmen und Ausgaben aller Haushaltsmitglieder über ein Quartal in einem Haushaltsbuch. Dabei hält jeder fünfte Haushalt zusätzlich seine Ausgaben für Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren detailliert im sogenannten Feinaufzeichnungsheft fest. Am Anfang des Berichtsjahres machen alle Teilnehmer allgemeine Angaben zur Zusammensetzung ihres Haushalts, zur Wohnsituation und zur Ausstattung des Haushalts mit langlebigen Gebrauchsgütern. Außerdem geben alle Teilnehmer Auskunft über ihre Vermögens- und Schuldensituation, die zum Stand 1. Januar des Berichtsjahres im Heft Geld- und Sachvermögen erfragt wird.

In diesem Beitrag werden ausschließlich die Ergebnisse zum Geld- und Immobilienvermögen privater Haushalte sowie die bestehenden Kreditverpflichtungen betrachtet. Die Vermögensposition der privaten Haushalte ist neben ihren Einkommen und Einnahmen ein wesentliches Element zur Beschreibung der materiellen Lebensverhältnisse.

Die EVS ist eine Quotenstichprobe, an der 2018 in Bayern auf freiwilliger Basis rund 9 550 Haushalte zum Jahresanfang 2018 Angaben zu ihren Vermö-

gensverhältnissen machten. Ihre Angaben wurden auf der Grundlage der Ergebnisse des Mikrozensus auf die Gesamtzahl von 6,27 Millionen Haushalten hochgerechnet. Die Stichprobe wurde nach den Merkmalen Haushaltstyp, soziale Stellung der Bezugsperson (Haupteinkommensbezieherin bzw. Haupteinkommensbezieher) sowie Haushaltsnettoeinkommen geschichtet. Bei der EVS 2018 wurden folgende Vermögensformen erfragt: Haus- und Grundbesitz: Hierzu gehören alle Grundstücke, Gebäude und Eigentumswohnungen, unabhängig davon, ob

- diese selbst erstellt bzw. gekauft oder durch Schenkung bzw. Erbe erworben waren,
- sie vom Haushalt selbst genutzt oder vermietet wurden,
- sie sich im Inland oder im Ausland befanden.

Nach dem Haus- und Grundbesitz wurde in folgender Untergliederung erfragt:

- Einfamilienhäuser
- Zweifamilienhäuser
- Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen
- Eigentumswohnungen
- sonstige Gebäude
- unbebaute Grundstücke

Für ihren gesamten Haus- und Grundbesitz sollten die Haushalte neben der Summe der Verkehrswerte

auch die gesamte Restschuld für Darlehen angeben, die für den Erwerb bzw. für die Instandsetzung des Haus- und Grundbesitzes aufgenommen wurden. Daneben wurden die nachfolgenden Geldvermögensarten gefragt:

- Tagesgeldguthaben
- Sparguthaben
- Bausparguthaben
- sonstige Anlagen bei Banken/Sparkassen
- Wertpapiere (wie z. B. Aktien, Investmentfonds)
- sonstige Wertpapiere und Vermögensbeteiligungen
- an Privatpersonen verliehenes Geld
- Versicherungsguthaben

Ebenfalls am Jahresanfang machten die teilnehmenden Haushalte Angaben zur Höhe ihrer Restschulden (der Betrag, der noch zurückgezahlt werden muss, bis alle Kredite getilgt sind) aus Konsumentenkrediten (Kredite zur Finanzierung von langlebigen Gebrauchs- und/oder von Konsumgütern sowie von Urlaubsreisen) bzw. aus Ausbildungskrediten wie etwa (Meister-)BAföG, Studiengebührendarlehen, Bildungs- und Studienkredite sowie zu ihren sonstigen Verbindlichkeiten. Alle Vermögensbestände und die bestehenden Restschulden wurden zum Stand 1. Januar 2018 erfragt. Erhebungseinheit bei der EVS ist der Haushalt, der einkommens- und verbrauchsmäßig als Wirtschaftseinheit gesehen werden kann. Die Eigentumsverhältnisse innerhalb eines Haushalts sind nicht Gegenstand der Wirtschaftsrechnungen.

### Gut jeder zweite Haushalt besaß Immobilienvermögen

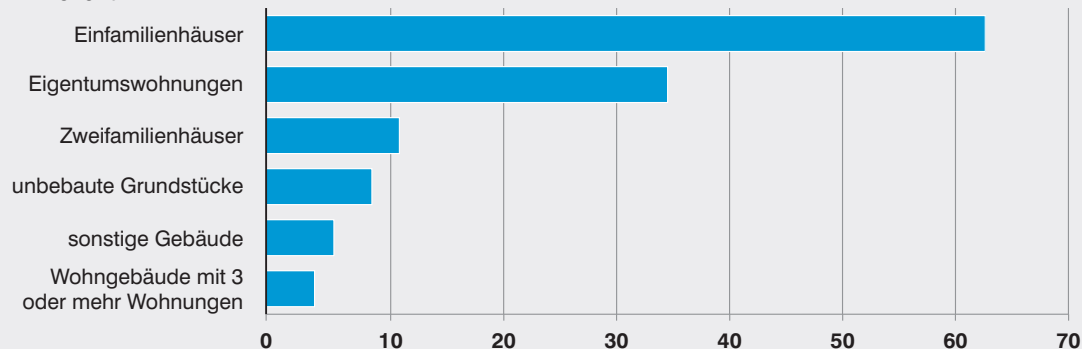
Zu Jahresbeginn 2018 verfügten etwa 3,53 der 6,27 Millionen Haushalte in Bayern über Haus- und Grundbesitz. Damit lag der Anteil der Haushalte mit Immobilienbesitz mit 56 % geringfügig höher als fünf Jahre zuvor bei der letzten EVS 2013 (55 %).

Am häufigsten besaßen Haushalte Einfamilienhäuser (vgl. Abbildung 1), wobei Immobilien auch dann als Einfamilienhaus gelten, wenn sich darin eine Einliegerwohnung befindet. Knapp 63 % aller Immobilienbesitzer gehörten Einfamilienhäuser. Etwa 35 % besaßen Eigentumswohnungen (dazu zählen auch Ferien- und Zweitwohnungen). Knapp jeder zehnte Haushalt mit Immobilienbesitz nannte ein unbebautes Grundstück – ohne landwirtschaftlich und/oder gewerblich genutzte Flächen – sein Eigen. Sonstige Gebäude – dazu zählen Wochenend- und Ferienhäuser, Lauben in Kleingärten, kombinierte Wohn- und Geschäftsgebäude sowie Betriebsgebäude, die nicht für eigene geschäftliche Zwecke genutzt werden – gaben rund 6% der Immobilienbesitzer an. Mehrfamilienhausbesitz war ebenfalls relativ selten, nur gut 4% der Haushalte mit Immobilienvermögen besaßen ein Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen.

Nur 3,5% aller Immobilienbesitzer konnten oder wollten keine Angabe zum Verkehrswert ihres gesamten Immobilienvermögens machen. Aus den vorliegenden Angaben errechnete sich zum 1. Januar 2018

Abb. 1

#### Private Haushalte mit Haus- und Grundbesitz in Bayern am 1. Januar 2018 nach Art des Immobilienbesitzes\* in Prozent



\* Mehrfachnennungen möglich; ohne Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von 18 000 Euro oder mehr.

ein durchschnittlicher Verkehrswert von rund 397 900 Euro. Der durchschnittliche Verkehrswert war damit etwa 80 000 Euro höher als bei der vorherigen EVS (2013: 316 200 Euro). Dies erscheint angesichts steigender Immobilienpreise auch durchaus plausibel. Rein rechnerisch ergab sich für die rund 3,4 Millionen Haushalte mit Angabe zum Verkehrswert ihrer Immobilien ein Gesamtgrundvermögen von rund 1,356 Billionen Euro. Überträgt man den Durchschnittswert auf alle Haushalte mit Haus- und Grundbesitz, was nur bedingt zulässig ist, hätte sich für die bayerischen Haushalte Anfang 2018 ein Grundvermögen von gut 1,4 Billionen Euro ergeben.

Für die Haushalte mit Angaben zur Höhe des Verkehrswertes errechnet sich ein Medianwert von 300 000 Euro. Der Median ist der sogenannte mittlere Wert, der die Haushalte genau in zwei Hälften teilt. Bei der einen Hälfte ist deren Grundvermögen mehr, bei der anderen Hälfte weniger wert. Ist der Median wie in diesem Fall niedriger als der Durchschnittswert (397 900 Euro), ist dies ein Hinweis auf eine asymmetrische Verteilung.

So verfügten rund acht von 100 Haushalten mit Haus- und Grundbesitz nur über ein Immobilienvermögen von weniger als 100 000 Euro (vgl. Abbildung 2). Auf unter dem Durchschnitt liegende Werte, nämlich ein

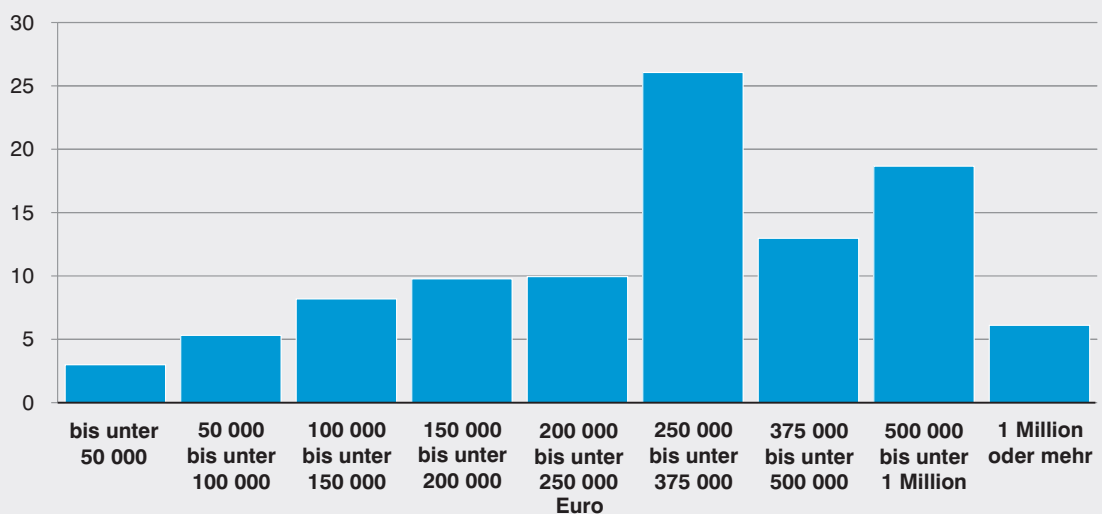
Grundvermögen von bis zu 375 000 Euro kamen insgesamt 62% der Haus- und Grundbesitzer. Bei etwa 25% der Immobilienbesitzer lag der geschätzte Verkehrswert mit einem Wert ab 500 000 Euro deutlich über dem Durchschnitt. Im Gegensatz zur EVS 2013 gaben 2018 mit 6% doppelt so viele Haushalte einen Verkehrswert von mindestens 1 Million Euro an.

Anfang 2018 hatten 1,72 Millionen Haushalte in Bayern (rund 27% aller Haushalte) noch Restschulden aus Darlehen zum Erwerb bzw. zur Instandhaltung von Haus- und Grundvermögen. Die Restschuld ist die Summe der tatsächlich noch zu leistenden Gesamtilgungen für Hypotheken, Baudarlehen u. Ä. Im Durchschnitt waren von den Haushalten mit Hypothekenrestschulden noch rund 129 900 Euro zurückzuzahlen. Rein rechnerisch ergab sich damit eine Gesamtrestschuld von etwa 215 Milliarden Euro.

### Geldvermögen

Im Rahmen der EVS wird nicht das gesamte Sachvermögen der Haushalte, sondern nur ihr Grundvermögen erfragt. Das Geldvermögen wird dagegen recht umfassend erhoben. Neben Tagesgeld- und Sparguthaben gehören auch sonstige Anlagen bei Banken bzw. Sparkassen zum Erhebungsprogramm. Daneben werden auch Wertpapiere einbezogen, wie z. B. Aktien, Rentenwerte und Investmentfonds sowie

Abb. 2  
**Private Haushalte\* mit Immobilienvermögen in Bayern am 1. Januar 2018 nach Höhe des Verkehrswerts in Prozent**



\* Mehrfachnennungen möglich; ohne Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von 18 000 Euro oder mehr.

sonstige Wertpapiere und Vermögensbeteiligungen wie etwa Anteile an Unternehmen, soweit diese keine Aktiengesellschaften sind. Zum Geldvermögen zählt zudem das von den Haushalten an Privatpersonen verliehene Geld. Unberücksichtigt bleiben dagegen Bargeldbestände sowie Guthaben auf Girokonten. Des Weiteren rechnen zum Geldvermögen auch die Versicherungsguthaben privater Haushalte. Dazu zählen private Lebens- und Rentenversicherungen (einschließlich Riesterreute, Basis- bzw. Rürup-Rente), Ausbildungs-, Sterbegeld- sowie Unfallversicherungen. Nicht einbezogen hierbei werden Risikolebensversicherungen sowie die über den Betrieb (Arbeitgeber) abgeschlossenen Lebens-/Rentenversicherungen (sogenannte Direktversicherungen).

Fast alle Haushalte mit Geldvermögen machten 2018 auch Angaben zu dessen Höhe. Dabei war das konventionelle Sparguthaben weiter die beliebteste Geldanlage (60%, vgl. Abbildung 3), allerdings bereits um gut 7 Prozentpunkte weniger als 2013. Rund 58 % der Haushalte verfügte über Guthaben bei Lebensversicherungen, 51 % über Tagesgeldkonten und 49 % über Bausparguthaben. Wertpapiere wurden von knapp 41 % der Haushalte gehalten, eine kleine Steigerung zu 2013 (38%). Dabei waren Investmentfonds mit knapp 29% bzw. Aktien mit knapp 21 % die bevorzugten Wertpapieranlagen.

Sonstige Anlagen bei Banken/Sparkassen, wie zum Beispiel Fest- und Termingelder, sind dagegen immer unattraktiver für die Haushalte geworden. Nachdem 2013 noch knapp 47 % diese Anlageform hatten, waren es 2018 nur noch 28%. Außerdem hatte jeder neunte Haushalt (11,5%) Geld an Privatpersonen verliehen bzw. besaß jeder elfte Haushalt (9%) sonstige Wertpapiere und Vermögensbeteiligungen (z. B. Anteile an Personengesellschaften).

#### Konsumenten- und Ausbildungskreditrestschulden

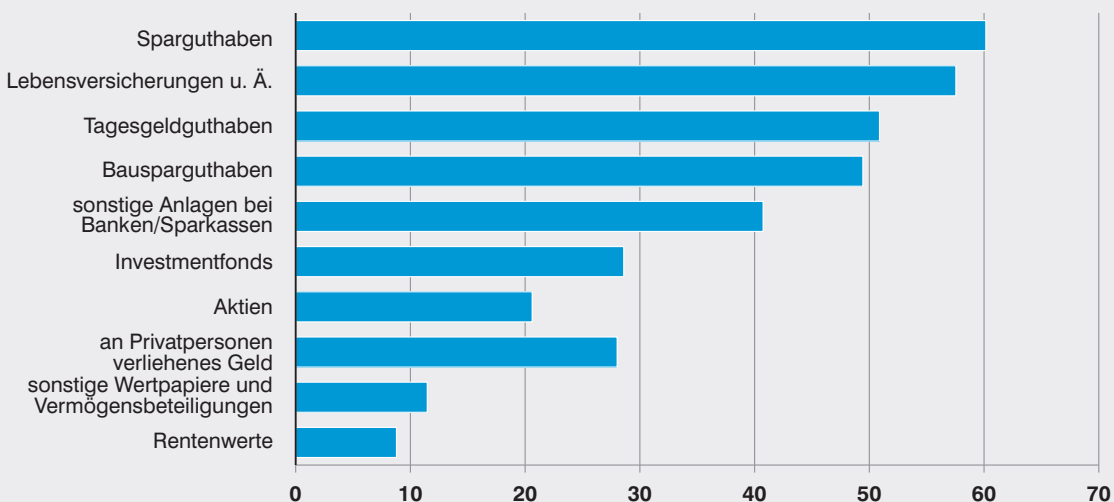
Von den 6,27 Millionen bayerischen Haushalten hatten rund 1,12 Millionen Haushalte noch Kredite für die Anschaffung von Konsumgütern (z. B. PKW, Möbel) bzw. für die Finanzierung von Urlaubsreisen zu tilgen. Dies entspricht einer Quote von knapp 18 %, exakt der gleiche Wert wie 2013.

Im Durchschnitt bestanden am 1. Januar 2018 bei den Haushalten Konsumentenkreditrestschulden von rund 13 200 Euro. Dies ist eine klare Steigerung im Vergleich zum Wert von 9 400 Euro im Jahre 2013.

#### Überdurchschnittlich gute Vermögenssituation bayerischer Haushalte

Bayerische Haushalte verfügten am 1. Januar 2018 durchschnittlich über ein Nettogesamtvermögen

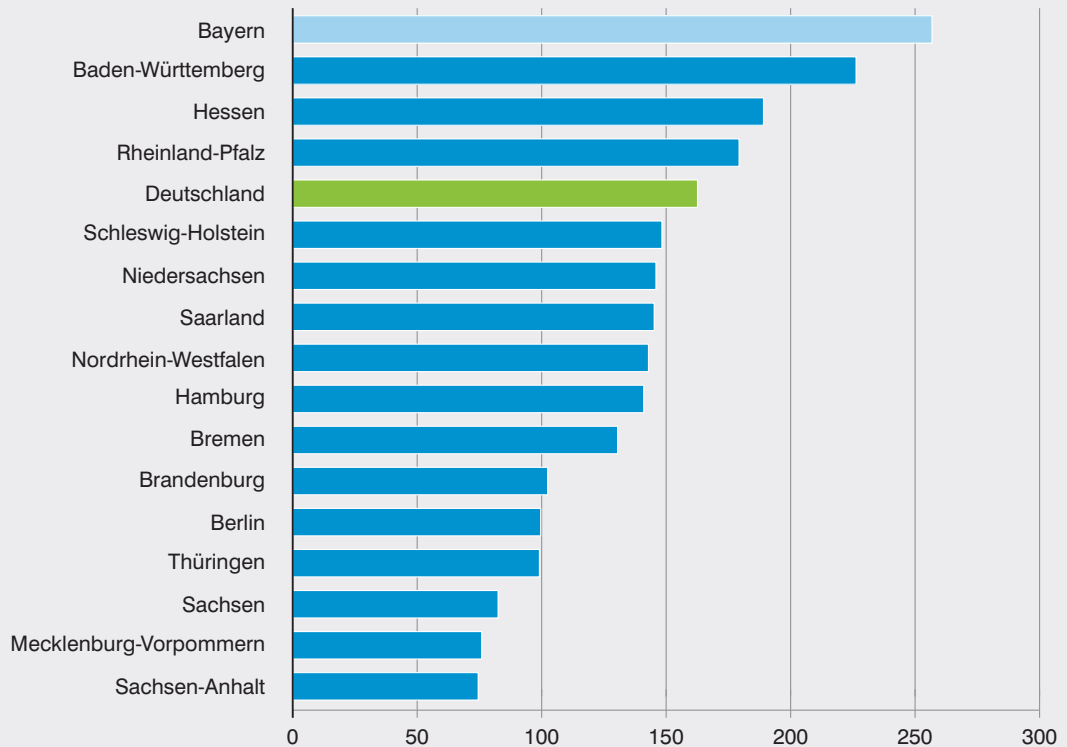
Abb. 3  
**Private Haushalte\* mit Geldvermögen in Bayern am 1. Januar 2018 nach Art des Geldvermögens in Prozent**



\* Mehrfachnennungen möglich; ohne Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von 18 000 Euro oder mehr.

Abb. 4

### Durchschnittliches Nettogesamtvermögen privater Haushalte\* am 1. Januar 2018 nach Bundesländern in Tausend Euro



\* Durchschnittswert je Haushalt mit Angabe zum Nettogeldvermögen; ohne Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen von 18 000 Euro oder mehr.

von 256 800 Euro. Das gesamte Nettovermögen der bayerischen Haushalte hatte 2018 damit einen Wert von rund 1,61 Billionen Euro. Damit standen die bayerischen Haushalte im nationalen Vergleich überdurchschnittlich gut da. Haushalte in Bayern lagen mit den genannten 256 800 Euro noch vor Baden-Württemberg (226 300 Euro) und Hessen (189 100 Euro) bundesweit an der Spitze (vgl. Abbildung 4). In Deutschland lag das durchschnittliche Nettogesamtvermögen bei 162 600 Euro. In den neuen Bundesländern plus Berlin war das durchschnittliche Nettogesamtvermögen mit 88 000 Euro nicht einmal halb so hoch wie in den Ländern des früheren Bundesgebiets (ohne Berlin-West) mit 182 000 Euro.

#### Ausblick

Nachdem die in diesem Beitrag beschriebene Veröffentlichung des zweiten Erhebungsteils der

EVS 2018, dem Geld- und Sachvermögen privater Haushalte, abgeschlossen ist, werden 2020/2021 noch die Ergebnisse des Haushaltsbuches sowie des Feinaufzeichnungsheftes mit den Ausgaben für Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren herausgegeben, bevor dann schon langsam wieder die Vorbereitung der nächsten EVS 2023 ansteht.

#### Literatur

Globisch, Christian (2015), Geld- und Immobilienvermögen sowie Schulden privater Haushalte in Bayern 2013. In: Bayern in Zahlen 02/2015, S. 72-77.

Statistisches Bundesamt (2019), Wirtschaftsrechnungen. Einkommens- und Verbrauchsstichprobe. Geld- und Immobilienvermögen sowie Schulden privater Haushalte. In: Fachserie 15 Heft 2.