

Grundvermögen und Wohnsituation privater Haushalte – Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) 2018

Der folgende Fachbeitrag setzt die Ergebnispräsentation aus der EVS 2018 fort. Diesmal stehen das Grundvermögen (Immobilienvermögen) und die Wohnsituation der sächsischen Privathaushalte im Blickpunkt. Über welche Art des Haus- und Grundbesitzes verfügen die Haushalte? Wie hoch ist die durchschnittliche Hypothekenrestschuld? Wieviel Wohnfläche steht den Haushalten zur Verfügung? Auf diese und weitere Fragen liefert der Fachbeitrag dem Leser Antworten. Der entsprechende Statistische Bericht mit tiefgegliederten und breitgefächerten Informationen zur Thematik ist im August 2019 erschienen.

Vorbemerkungen

Von Januar bis Dezember 2018 wurde bundesweit bereits zum zwölften Mal eine Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) durchgeführt, an der 0,2 Prozent aller Privathaushalte in Deutschland teilnahmen. In den alten Bundesländern finden Einkommens- und Verbrauchsstichproben bereits seit 1962/63 alle fünf Jahre statt. In den neuen Bundesländern werden sie seit 1993 durchgeführt. Die Einkommens- und Verbrauchsstichproben liefern auf Bundes- und Landesebene ein repräsentatives Bild für die Gesamtheit der Privathaushalte und bilden damit eine der wichtigsten statistischen Quellen für Informationen über Einkommenserzielung, -verteilung und -verwendung. [1] Außerdem ist die EVS eine bedeutende Informationsquelle für die Armuts- und Reichtumsberichterstattung sowie die Grundlage für die Berechnung der Arbeitslosengeld II-Regelsätze (Hartz IV). Die Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe finden ebenfalls bei der Anpassung der Gewichte der Verbraucherpreisindizes sowie für Schätzverfahren in den Volkswirtschaftlichen und Gesundheitsökonomischen Gesamtrechnungen Anwendung. [vgl. 1, 2] Für an Zeitvergleichen Interessierte sei an dieser Stelle auch noch einmal auf die 2017 erschienene Broschüre „Statistisch betrachtet: Lebensverhältnisse im Wandel – 20 Jahre EVS“ hingewiesen.

Methodische Erläuterungen

Die Daten der EVS 2018 wurden getrennt für das Bundesgebiet und jedes Bundesland hochgerechnet. Hierbei wurden die Stichprobendaten so gewichtet, dass die hochgerechneten Ergebnisse mit bekannten Daten in der Grundgesamtheit übereinstimmen. Bei der Hochrechnung auf Bundesebene wurden besonders viele Strukturdaten (wie z. B. Haushaltstyp, Soziale Stellung und Alter der Haupteinkommensperson, Haushaltsnettoeinkommensklasse, Haushaltgröße) berücksichtigt. Die Länderergebnisse, die unter Verwendung des Länderfaktors erstellt werden, enthalten weniger Merkmale, dafür aber die landesspezifischen Daten. Damit wird gewährleistet, dass die hochgerechneten Länderergebnisse im Hinblick auf die verwendeten Merkmale mit den bekannten Länderwerten in der Grundgesamtheit übereinstimmen.

Hinweise zur Ergebnisdarstellung

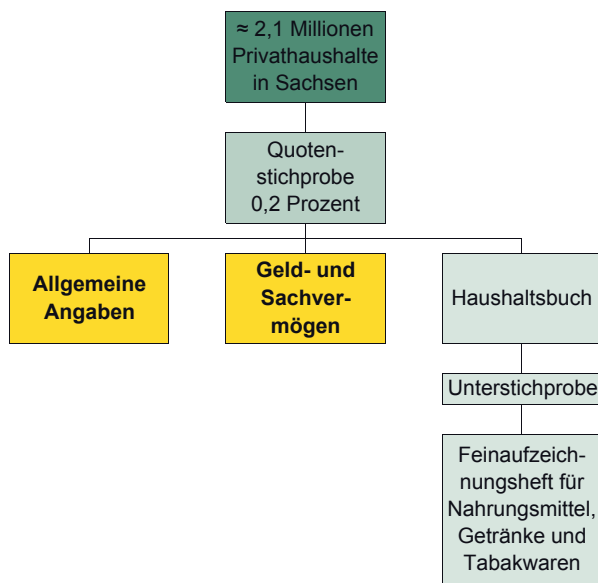
Nachfolgend werden Ergebnisse aus dem ersten Erhebungsteil der EVS 2018, den sogenannten „Allgemeinen Angaben“ vorgestellt. Diese beziehen sich auf eine Stichtagsabfrage zum 1. Januar 2018, bei der u. a. die **Wohnsituation** der privaten Haushalte erfasst wurde. Der erste Erhebungsteil beinhaltet Daten von insgesamt 3 976 sächsischen Privathaushalten. Die Ergebnisse zum Grundvermögen basieren auf dem zweiten Erhebungsteil der EVS, dem „Geld- und Sachvermögen“ – ebenfalls eine Stichtagsabfrage zum 1. Januar 2018. Insgesamt wurden hierbei 3 784 Haushalte erfasst. Die Differenz der Anzahl der Haushalte resultiert aus Antwortausfällen bzw. fehlenden Angaben. Die erfassten Haushalte wurden auf die



Logo EVS © Statistisches Bundesamt

Gesamthaushaltezahl von rund 2,1 Millionen im Freistaat hochgerechnet. Haushalte mit einem monatlichem Haushaltsnettoeinkommen von 18 000 € und mehr werden bei der EVS nicht einbezogen. Die dargestellten Ergebnisse beruhen auf Angaben auskunftsbereiter Haushalte und beziehen alle Personen des Haushalts mit ein. In Sachsen waren das 2018 im Durchschnitt 1,9 Personen je Haushalt.

Abb. 1 Erhebungsteile der EVS 2018



Abgrenzung zur Mikrozensus (MZ)-Zusatzerhebung 2018

Zu beachten ist, dass alle vier Jahre die Mikrozensus-Zusatzerhebung zu Bestand und Struktur der Wohneinheiten sowie zur Wohnsituation der Haushalte in Deutschland durchgeführt wird. Diese Zusatzerhebung ergänzt und aktualisiert die in größeren Zeitabständen als Totalerhebung durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählungen. Erste Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018 wurden Anfang Oktober 2019 veröffentlicht.

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich EVS und MZ-Zusatzerhebung sowohl hinsichtlich der Art der Erfassung der einzelnen Merkmale als auch in Bezug auf das Stichprobendesign grundlegend voneinander unterscheiden und die aus den beiden Erhebungen ermittelten Ergebnisse daher nicht direkt vergleichbar sind. Mit Unterschieden in den Ergebnissen zur Wohneigentümer- und Mieterquote sowie zur Wohnfläche aus EVS und MZ-Zusatzerhebung ist für die Bevölkerung insgesamt und insbesondere für weitere Untergliederungen (z. B. nach Haushaltstyp oder Alter) generell zu rechnen. [1]

Als die wichtigsten Faktoren für die beschriebenen Ergebnisunterschiede sind insbesondere der größere Stichprobenumfang des Mikrozensus (einprozentige Flächenstichprobe) und die Auskunftspflicht, im Gegensatz zur freiwilligen Auskunftserteilung bei der EVS, zu sehen.

Haus- und Grundbesitz: Grundvermögen der sächsischen Privathaushalte

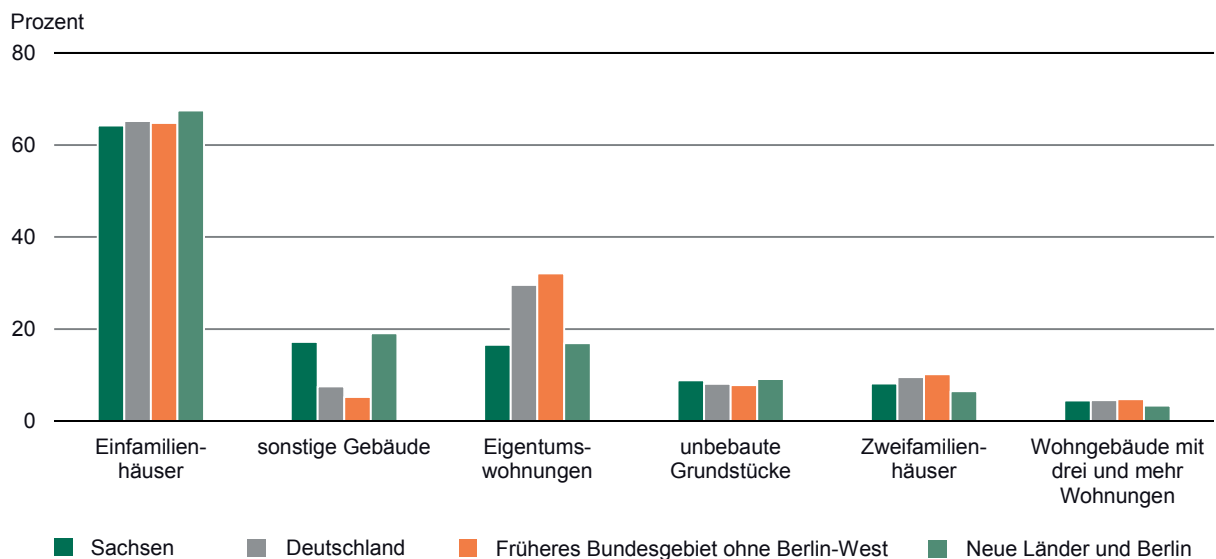
Mehr Haushalte mit Eigentumswohnungen, weniger Haushalte mit Zweifamilienhäusern und unbebauten Grundstücken

40,3 Prozent der privaten Haushalte im Freistaat verfügten im Januar 2018 über Haus- und Grundbesitz. Dabei wurden Gebäude (Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen, Eigentumswohnungen) und sonstige Gebäude sowie unbebaute Grundstücke erfasst.

Unter den Haushalten, die über Haus- und Grundbesitz verfügen und Angaben zu dessen Art gemacht haben (Mehrfachnennungen möglich), besaßen knapp zwei Drittel (64,2 Prozent) Einfamilienhäuser und 8,2 Prozent Zweifamilienhäuser. 16,6 Prozent der Haushalte besaßen eine Eigentumswohnung. Über sonstige Gebäude (zu denen auch Wochenendhäuser oder Lauben und Datschen in Kleingärten gehören) verfügten 17,2 Prozent der Haushalte. Unbebaute Grundstücke befanden sich im Besitz von 8,9 Prozent der Privathaushalte. Gegenüber 2013 ist ein Anstieg der Haushalte mit Eigentumswohnungen um 1,7 Prozentpunkte zu beobachten. Rückläufig waren Haushalte mit Zweifamilienhäusern (-3,9 Prozentpunkte) und unbebauten Grundstücken (-1,9 Prozentpunkte).

Damit lag 2018 der Anteil der sächsischen Haushalte mit Besitz von Eigentumswohnungen um 13 Prozentpunkte niedriger als im Bundesdurchschnitt (29,6 Prozent). Bei den sonstigen Gebäuden zeigte sich ein gegenteiliges Bild. Hier lag der Anteil im Freistaat rund 10 Prozentpunkte über dem für Gesamtdeutschland (7,6 Prozent).

Abb. 2 Private Haushalte mit Angaben zur Art des Haus- und Grundbesitzes in Sachsen, Deutschland und Regionen am 1. Januar 2018



Verkehrswert von sächsischem Haus- und Grundbesitz markant unter dem Bundesdurchschnitt

Der sogenannte Verkehrswert bezeichnet den geschätzten Preis, der im Fall des Verkaufes des Haus- und Grundbesitzes zum Erhebungszeitpunkt unter Berücksichtigung des Kaufpreises, der Wohnlage und Investitionen erzielt werden könnte. Im Januar 2018 betrug der durchschnittliche Verkehrswert des Grundvermögens sächsischer Haushalte 147 200 € (bezogen auf Haushalte mit Angaben über den Verkehrswert des Grundvermögens). Fünf Jahre zuvor waren es 129 800 € und im Jahr 2008 ergab sich ein Wert von 125 300 €. Bei reichlich einem Fünftel der Haushalte im Freistaat betrug der Verkehrswert des Haus- und Grundbesitzes 2018 zwischen 50 000 € und 100 000 €. 15,8 Prozent der Haushalte besaßen Grundvermögen in Höhe von 100 000 € bis unter 150 000 €. Bei 18,1 Prozent der Haushalte betrug der Verkehrswert im Durchschnitt sogar mehr als 250 000 €.

Dennoch befand sich der Verkehrswert nach wie vor deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Mit 295 400 € war dieser mehr als doppelt so hoch wie im Freistaat.

Leichter Rückgang der Haushalte mit Hypothekenrestschulden

2018 betrug der Anteil der sächsischen Haushalte mit Restschuld von Hypotheken, Baudarlehen und allen sonstigen Krediten zum Erwerb bzw. Instandsetzung von Haus- und Grundvermögen 39,9 Prozent (bezogen auf Haushalte mit Haus- und Grundbesitz). Fünf Jahre zuvor waren es noch 42,2 Prozent.

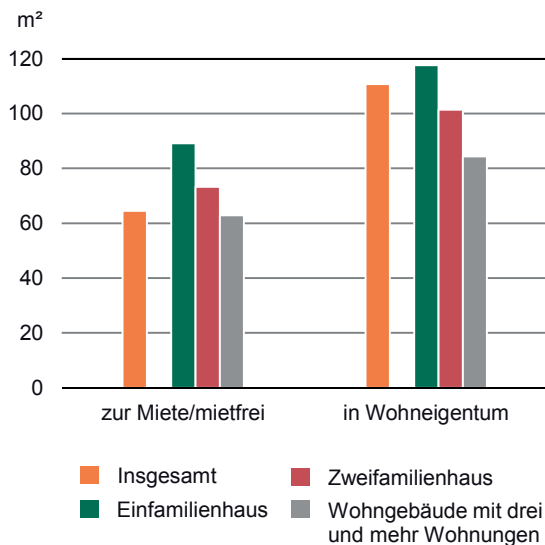
Die durchschnittliche Restschuld von Hypotheken, Baudarlehen und allen sonstigen Krediten zum Erwerb bzw. Instandsetzung von Haus- und Grundvermögen belief sich im Januar 2018 auf 78 800 €, das waren 11 400 € mehr als 2013. Haushalte mit hohem Nettoeinkommen hatten höhere Hypothekenrestschulden zu tilgen als Haushalte mit niedrigem. Bei Haushalten mit einem monatlichen Nettoeinkommen von 3 600 € bis unter 5 000 € betrug die Restschulden 103 200 €, das sind 31 Prozent mehr als der sächsische Durchschnitt. Im Vergleich zu Deutschland insgesamt waren die privaten Haushalte im Freistaat seltener verschuldet. Mit einer Restschuld waren 2018 im Bundesdurchschnitt die Hälfte aller Haushalte mit Haus- und Grundbesitz belastet. [vgl. 4, 5]

Wohnsituation

Wohnfläche der Mieterhaushalte rund 42 Prozent kleiner als bei Eigentümerhaushalten

Zum Stichtag 1. Januar 2018 lebten 66,4 Prozent der sächsischen Privathaushalte zur Miete bzw. mietfrei und 33,6 Prozent in Wohneigentum. Die Eigentümerquote, also der Anteil der privaten Haushalte mit Wohneigentum, steigt mit zunehmender Haushaltsgröße und betrug bei Haushalten mit 4 und mehr Personen bereits 54,2 Prozent. 72,9 Prozent der Eigentümerhaushalte lebten 2018 in Einfamilienhäusern und 10,3 Prozent in Zweifamilienhäusern. Die Wohnfläche betrug durchschnittlich 110,8 m² und stieg gegenüber 2013 um 4,6 m². Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (124,5 m²) standen den sächsischen Eigentümerhaushalten 13,7 m² weniger Wohnfläche zur Verfügung. Die Wohnfläche steigt erwartungsgemäß mit

Abb. 3 Wohnfläche privater Haushalte zur Miete/mietfrei und in Wohneigentum am 1. Januar 2018 nach ausgewählten Wohngebäudearten



zunehmender Haushaltsgröße. Sie betrug bei Zweipersonenhaushalten 107,7 m² und bei Haushalten mit 4 und mehr Personen bereits 134,9 m². Die sächsischen Eigentümerhaushalte verfügten im Durchschnitt über 4,1 Wohn- und Schlafräume. Ein Blick auf die Mieterhaushalte (zur Miete/mietfrei) im Freistaat zeigt, dass 90,1 Prozent von ihnen 2018 in Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen lebten. Lediglich 4,8 Prozent wohnten in Zweifamilienhäusern. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 64,5 m² und damit 1,9 m²

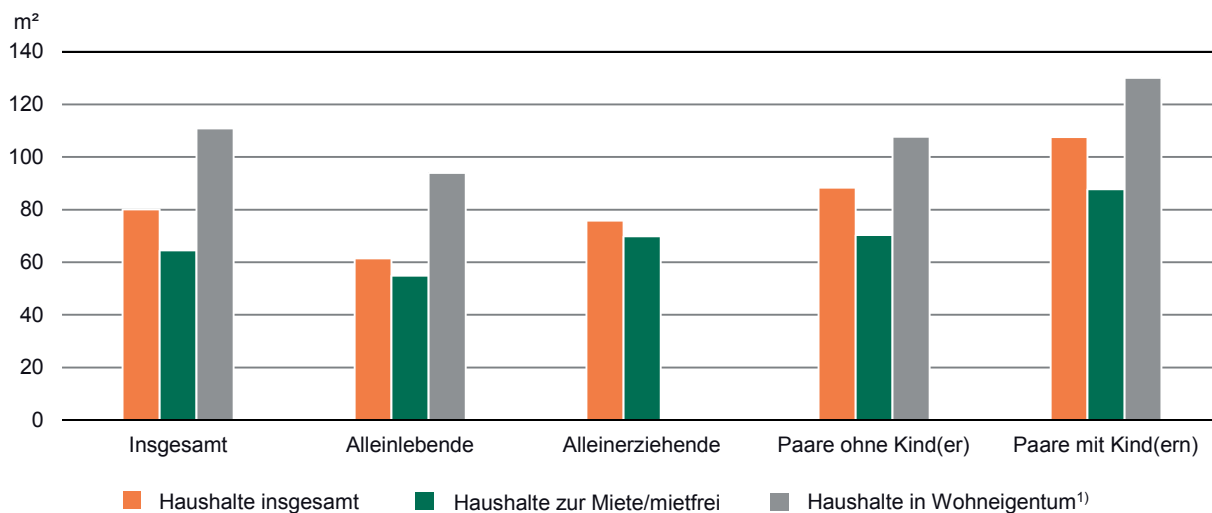
mehr als fünf Jahre zuvor. Gegenüber den Eigentümerhaushalten war die durchschnittliche Wohnfläche bei Mieterhaushalten um 41,8 Prozent bzw. 46,3 m² kleiner. Den sächsischen Mieterhaushalten standen 6,0 m² Wohnfläche weniger zur Verfügung als im Bundesdurchschnitt (70,5 m²). Wie bei Eigentümerhaushalten stieg auch bei Mieterhaushalten mit zunehmender Haushaltsgröße bedarfsgerecht die Wohnfläche. Sie lag bei Einpersonenhaushalten bei 54,9 m² und bei Haushalten mit 4 und mehr Personen bei knapp 100 m². Die Mieterhaushalte verfügten im Durchschnitt über 2,6 Wohn- und Schlafräume.

Wohnfläche für Kinder leicht gestiegen

Das Erhebungsprogramm der EVS zur Wohnsituation beinhaltet auch die Wohnfläche für Kinder, also Flächen von Wohn- und Schlafräumen, die ganz oder überwiegend von Kindern und Jugendlichen (bis unter 18 Jahren) genutzt werden.

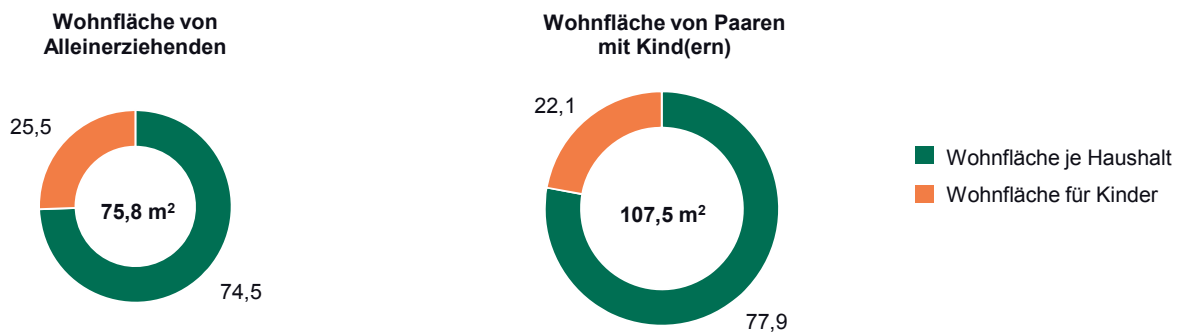
In sächsischen Haushalten stand 2018 Kindern im Durchschnitt eine Wohnfläche von 4,5 m² zur Verfügung. Da in diesem Durchschnitt auch Haushalte ohne Kinder einfließen wird die Wohnfläche stark verkleinert. Aus diesem Grund sollen hier Familienhaushalte, also Haushalte von Alleinerziehenden und Paaren mit Kindern im Blickpunkt stehen. 2018 verfügten Haushalte von Alleinerziehenden im Freistaat über 19,3 m² Wohnfläche für Kinder. Bei Paaren mit Kindern waren es 23,8 m². Gegenüber 2013 stieg die Wohnfläche für Kinder in Haushalten von Alleinerziehenden um 1,1 m² und bei Paarhaushalten mit Kindern um 2,3 m². Wird Deutschland insgesamt betrachtet, verfügten 2018

Abb. 4 Wohnfläche privater Haushalte zur Miete/mietfrei und in Wohneigentum am 1. Januar 2018 nach ausgewählten Haushaltstypen



1) Ohne Darstellung für Alleinerziehende, da Zahlenwert nicht sicher genug.

Abb. 5 Durchschnittliche Wohnfläche je Haushalt von Alleinerziehenden und Paaren mit Kind(ern) am 1. Januar 2018 (in Prozent)



Kinder durchschnittlich über 5,8 m² Wohnfläche. Bei Alleinerziehenden waren es 22,9 m² und bei Paaren mit Kindern 27,8 m².

Knapp zwei Drittel der sächsischen Haushalte heizen mit Gas

62,3 Prozent der sächsischen Privathaushalte waren mit Block-, Zentral- oder Etagenheizung und 34,0 Prozent mit Fernheizung ausgestattet. Im Bundesdurchschnitt betrug der Anteil der Fernheizung dagegen nur 18,3 Prozent und der von Block-, Zentral- und Etagenheizung mehr als drei Viertel (76,5 Prozent). 3,7 Prozent der sächsischen Haushalte wurden ganz oder überwiegend durch Öfen beheizt. Die überwiegende Heizenergieart der Haushalte mit Block-, Zentral- und Etagenheizung sowie Einzel- und/oder Mehrraumöfen war Gas mit 64,4 Prozent, gefolgt von Heizöl mit 17,1 Prozent. Im Bundesdurchschnitt heizten nur 58,4 Prozent dieser Haushalte mit Gas und dagegen ein reichliches Viertel (25,9 Prozent) mit Heizöl.

Feste Brennstoffe (z. B. Holz, Kohle, Pellets) dienten 7,7 Prozent der sächsischen Privathaushalte als überwiegende Heizenergieart. Gegenüber 2013 sank dieser Anteil geringfügig (-0,6 Prozentpunkte). Der Anteil der Haushalte mit Strom als Heizenergieart lag 2018 bei 8,1 Prozent, fünf Jahre zuvor war der Anteil annähernd identisch.

Geringer Anteil der Haushalte mit Zweit- und Freizeitwohnungen

Zum Jahresbeginn 2018 verfügten 2,3 Prozent der privaten Haushalte im Freistaat über Zweitwohnungen (als Eigentümer oder Mieter), z. B. aus beruflichen Gründen oder zu Ausbildungszwecken. 2,7 Prozent der Haushalte besaßen Freizeitwohnungen.

Mehr als die Hälfte der Haushalte mit Garagen und Stellplätzen

Insgesamt besaßen 57,2 Prozent der Privathaushalte im Freistaat eine Garage oder einen Stellplatz. Davon waren 60,3 Prozent Eigentümer der Garage bzw. des Stellplatzes und 46,9 Prozent mieteten (auch mietfrei) diese an.

Fazit

Die EVS liefert vielfältige Erkenntnisse zum Grundvermögen sowie zur Wohnsituation der Privathaushalte und ergänzt damit die Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Thematik Wohnen in sinnvoller Weise und in breitem Umfang. Als Beispiel sei hier die Wohnfläche für Kinder genannt, welche ausschließlich in der EVS erhoben wird.

Die wichtigsten Ergebnisse des Fachbeitrages sind auf der nachfolgenden Seite in zwei Zeitreihen für die Erhebungsjahre 2008, 2013 und 2018 zusammengetragen.

Tab. 1 Private Haushalte mit Haus- und Grundbesitz nach Verkehrswert und Hypothekenrestschuld am 1. Januar 2008, 2013 und 2018

Merkmal	2008		2013		2018	
	1 000	%	1 000	%	1 000	%
Haushalte						
Insgesamt	2 172	100	2 194	100	2 119	100
darunter mit Haus- und Grundbesitz	838	38,6	895	40,8	854	40,3
darunter mit Angaben zur Art des Haus- und Grundbesitzes und zwar ¹⁾	790	100	882	100	853	100
unbebaute Grundstücke	106	13,4	95	10,8	76	8,9
Einfamilienhäuser	484	61,3	562	63,7	548	64,2
Zweifamilienhäuser	98	12,4	107	12,1	70	8,2
Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen	(41)	5,2	(41)	4,6	(38)	(4,5)
Eigentumswohnungen	120	15,2	131	14,9	142	16,6
sonstige Gebäude	120	15,2	118	13,4	147	17,2
darunter Haushalte mit Restschuld ²⁾	392	46,8 ⁴⁾	378	42,2 ⁴⁾	341	39,9 ⁴⁾
Durchschnittswert je Haushalt in €						
bezogen auf Haushalte insgesamt						
Verkehrswert ³⁾	37 600	x	49 900	x	57 000	x
Restschuld ²⁾	11 900	x	11 300	x	12 700	x
bezogen auf Haushalte mit jeweiliger Angabe zur Höhe von						
Verkehrswert ³⁾	125 300	x	129 800	x	147 200	x
Restschuld ²⁾	68 000	x	67 400	x	78 800	x

1) Mehrfachnennungen möglich.

2) Restschuld von Hypotheken, Baudarlehen und allen sonstigen Darlehen zum Erwerb bzw. zur Instandsetzung von Haus- und Grundvermögen.

3) Geschätzte Werte.

4) Bezogen auf Haushalte mit Haus- und Grundbesitz.

Tab. 2 Wohnsituation privater Haushalte am 1. Januar 2008, 2013 und 2018

Merkmal	Einheit	2008	2013	2018
Haushalte insgesamt	1 000	2 172	2 194	2 119
darunter				
Einfamilienhaus	%	23,5	26,9	26,9
Zweifamilienhaus	%	8,0	8,0	6,6
Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen	%	66,7	62,9	65,0
Gebäude mit Baujahr von ... bis ...				
vor 1949	%	38,8	38,1	40,0
1949 - 1990	%	44,7	42,4	39,8
1991 - 2000	%	13,3	15,1	14,1
2001 oder später	%	3,2	4,4	6,1
Wohn- und Schlafräume je Haushalt	Anzahl	3,0	3,0	3,1
darunter				
Einfamilienhaus	Anzahl	4,1	4,1	4,2
Zweifamilienhaus	Anzahl	3,2	3,3	3,4
Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen	Anzahl	2,5	2,6	2,6
Wohnfläche je Haushalt	m ²	75,3	78,0	80,1
darunter				
Einfamilienhaus	m ²	110,9	111,6	115,1
Zweifamilienhaus	m ²	86,2	86,8	87,9
Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen	m ²	61,6	62,5	64,6

Literatur- und Quellenverzeichnis:

- [1] Statistisches Bundesamt: Wirtschaftsrechnungen – Einkommens- und Verbrauchsstichprobe – Wohnverhältnisse privater Haushalte, Fachserie 15 Sonderheft 1, Wiesbaden 2019.
- [2] Statistisches Bundesamt: Wirtschaftsrechnungen – Einkommens- und Verbrauchsstichprobe – Aufgabe, Methode und Durchführung, Fachserie 15 Heft 7, Wiesbaden 2017.
- [3] Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Grundvermögen und Wohnsituation privater Haushalte im Freistaat Sachsen, Statistischer Bericht O II 6 – 5j/18, Kamenz 2019.
- [4] Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen: Statistisch betrachtet – Lebensverhältnisse im Wandel – 20 Jahre EVS in Sachsen, Kamenz 2017.
- [5] Goldmann, M; Koreng, B.: Vermögen und Schulden sächsischer Privathaushalte – Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) 2013. In: Statistik in Sachsen, Jahrgang 20 – 2/2015, S. 15 – 25.
- [6] Schomaker, C.: Einnahmen und Ausgaben sowie Wohn- und Vermögenssituation privater Haushalte 2008. In: Statistische Monatshefte Rheinland-Pfalz 04/2011, S. 348 – 355.

Zeichenerklärung

- Nichts vorhanden (genau Null)
- 0 weniger als die Hälfte von 1 in der letzten besetzten Stelle, jedoch mehr als nichts
- ... Angabe fällt später an
- / Zahlenwert nicht sicher genug
- . Zahlenwert unbekannt oder geheim zu halten
- x Tabellenfach gesperrt, weil Aussage nicht sinnvoll
- () Aussagewert ist eingeschränkt
- p vorläufige Zahl
- r berichtigte Zahl
- s geschätzte Zahl