

Projektbericht

**IMMOBILIEN-
WIRTSCHAFT IN
DEUTSCHLAND
2006**

Entwicklungen und Ergebnisse

Herausgeber: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

Fachliche Informationen

zu dieser Veröffentlichung:

Zweigstelle Bonn, Simone Nischalke

Tel.: +49 (0) 18 88 / 644 85 48

Fax: +49 (0) 18 88 / 644 89 60

simone.nischalke@destatis.de

Allgemeine Informationen

zum Datenangebot:

Informationsservice,

Tel.: +49 (0) 611 / 75 24 05

Fax: +49 (0) 611 / 75 33 30

www.destatis.de/kontakt

Veröffentlichungskalender

der Pressestelle:

www.destatis.de/presse/deutsch/cal.htm

Erschienen am 16. April 2007

Bestellnummer: 5016001069004

© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2007

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

Vertriebspartner: SFG Servicecenter Fachverlage
Part of the Elsevier Group
Postfach 43 43
72774 Reutlingen
Tel.: +49 (0) 70 71 / 93 53 50
Fax: +49 (0) 70 71 / 93 53 35
destatis@s-f-g.com
www.destatis.de/shop

Inhalt

1. Einleitung	8
2. Abgrenzung des Begriffs „Immobilienwirtschaft“	9
3. Bedeutung der Immobilienwirtschaft aus volkswirtschaftlicher Sicht	10
3.1 Beitrag der Immobilienwirtschaft zur volkswirtschaftlichen Wertschöpfung	10
3.1.1 Bewirtschaftung	10
3.1.2 Bauwirtschaft	12
3.1.3 Finanzierungsdienstleistungen	13
3.1.4 Überblick zu den Wertschöpfungs- und Beschäftigungsanteilen	14
3.2 Bauinvestitionen	15
3.3 Immobilien als Teil des Volksvermögens	16
4. Unternehmensstrukturen in der Immobilienwirtschaft	18
4.1 Unternehmensstrukturen im Grundstücks- und Wohnungswesen.....	18
4.1.1 Anzahl der Unternehmen und deren Rechtsform	19
4.1.2 Umsatz	20
4.1.3 Tätige Personen am 30. September 2004	21
4.1.4 Aufwendungen	22
4.1.5 Investitionen	23
4.1.6 Betriebliche Steuern und sonstige öffentliche Abgaben sowie Subventionen	23
4.1.7 Differenzierung nach Beschäftigtengrößenklassen	24
4.1.8 Differenzierung nach Bundesländern	25
4.2 Unternehmensstrukturen im Baugewerbe.....	27
4.2.1 Entwicklung bei Unternehmen mit 20 Beschäftigten und mehr	28
4.2.1.1 Anzahl der Unternehmen	28
4.2.1.2 Tätige Personen am 30. September des Geschäftsjahres	28
4.2.1.3 Umsatz	29
4.2.1.4 Investitionen	30
4.2.1.5 Bruttoproduktionswert und die Bedeutung der Nachunternehmertätigkeit ..	31
4.2.1.6 Nettoquote und Nettowertschöpfung	32
4.2.2 Unternehmen mit weniger als 20 Beschäftigten.....	33
5. Immobilienbestände	35
5.1 Bodenflächen	35
5.2 Wohnungen, Wohn- und Nichtwohngebäude	38
5.2.1 Wohnungen	39
5.2.1.1 Bestand an Wohnungen	39
5.2.1.2 Baufertigstellung von Wohnungen	43
5.2.1.3 Abgang von Wohnungen	44
5.2.2 Wohngebäude	46
5.2.2.1 Bestand an Wohngebäuden	46
5.2.2.2 Baufertigstellung von Wohngebäuden	47
5.2.2.3 Abgang von Wohngebäuden	50
5.2.3 Nichtwohngebäude	51
5.2.3.1 Baufertigstellung von Nichtwohngebäuden	51
5.2.3.2 Abgang von Nichtwohngebäuden	52

6. Immobilienpreise	53
6.1 Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke und für Bauland	53
6.1.1 Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	54
6.1.2 Kaufwerte für Bauland	57
6.2 Baupreis- und Baukostenindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude	59
6.2.1 Neubau von Wohngebäuden	60
6.2.1.1 Individueller Wohnungsbau	60
6.2.1.2 Fertigteilbau	63
6.2.1.3 Schlüsselfertiges Bauen	63
6.2.2 Neubau von Nichtwohngebäuden und sonstigen Bauwerken	64
6.2.3 Instandhaltung von Wohngebäuden	66
6.2.4 Kauf von bestehenden Wohngebäuden	67
6.2.5 Häuserpreisindex	68
7. Haus- und Grundbesitz und Immobilienvermögen privater Haushalte	68
7.1 Haus- und Grundbesitz privater Haushalte	69
7.1.1 Entwicklung und Struktur von Haus- und Grundbesitz 1993 bis 2003	69
7.1.2 Haus- und Grundbesitz nach Haushaltsgröße	73
7.1.3 Haus- und Grundbesitz nach Haushaltstypen	74
7.1.4 Haus- und Grundbesitz nach der sozialen Stellung des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin	77
7.1.5 Haus- und Grundbesitz nach dem Alter des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin	77
7.2 Verkehrswert und Restschuld des Immobilienvermögens privater Haushalte	79
7.2.1 Gesamtentwicklung 1993 bis 2003	79
7.2.2 Verteilung von Immobilienvermögen und Restschuld	80
7.2.3 Verkehrswert und Restschuld nach der Haushaltsgröße	82
7.2.4 Verkehrswert und Restschuld nach Haushaltstypen	83
7.2.5 Verkehrswert und Restschuld nach der sozialen Stellung des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin	85
7.2.6 Verkehrswert und Restschuld nach dem Alter des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin	85
8. Wohnsituation privater Haushalte	86
8.1 Wohneigentum	86
8.2 Verfügbarer Wohnraum	91
8.3 Belastung der Haushalte durch Miete	95
9. Bauspargeschäft	98
9.1 Das Neugeschäft der Bausparkassen	100
9.2 Einzahlungen und Auszahlungen	102
9.3 Kündigungen	105
9.4 Vertrags-, Spareinlagen und Darlehensbestand	105
9.5 Regionale Bausparaktivitäten	107
9.6 Der Hypothekarkredit	109
Quellenverzeichnis	111

Verzeichnis der Schaubilder

Schaubild 1:	Abgrenzung des Begriffs „Immobilienwirtschaft“	10
Schaubild 2:	Bruttowertschöpfung im Grundstücks- und Wohnungswesen 1999-2004 in jeweiligen Preisen	12
Schaubild 3:	Bauinvestitionen in der VGR	15
Schaubild 4:	Rechtsform der Unternehmen im Grundstücks- und Wohnungswesen im Jahr 2004 nach Wirtschaftszweigen	20
Schaubild 5:	Anteil des Umsatzes der Unternehmen im Grundstücks- und Wohnungswesen im Jahr 2004 nach Wirtschaftszweigen	21
Schaubild 6:	Anteil der tätigen Personen im Grundstücks- und Wohnungswesen am 30. September 2004 nach Wirtschaftszweigen	22
Schaubild 7:	Differenzierung der Unternehmen im Jahr 2004 nach Beschäftigtengrößenklassen	24
Schaubild 8:	Anzahl der Unternehmen im Grundstücks- und Wohnungswesen im Jahr 2004 nach Bundesländern	26
Schaubild 9:	Anzahl der Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten im Baugewerbe 1995 – 2004	28
Schaubild 10:	Anzahl der tätigen Personen bei Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten im Baugewerbe 1995 – 2004	29
Schaubild 11:	Umsatz der Unternehmen im Baugewerbe mit 20 und mehr Beschäftigten 1995 – 2004	30
Schaubild 12:	Investitionen der Unternehmen im Baugewerbe mit 20 und mehr Beschäftigten 1995 – 2004	30
Schaubild 13:	Kosten für Fremd- und Nachunternehmerleistungen bzw. Lohnarbeiten der Unternehmen im Baugewerbe mit 20 und mehr Beschäftigten nach Beschäftigtengrößenklassen 1995 – 2004	32
Schaubild 14:	Bodenflächen nach Nutzungsarten	36
Schaubild 15:	Wohnungsbestand in Deutschland 1987-2005	39
Schaubild 16:	Struktur des Wohnungsbestandes im Jahr 2005	40
Schaubild 17:	Verteilung des Wohnungsbestandes im Jahr 2005 nach Ländern	41
Schaubild 18:	Wohneinheiten in Wohngebäuden (ohne Wohnheime) nach Baujahresgruppen	42
Schaubild 19:	Fertig gestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden 1970-2005	43
Schaubild 20:	Bestand, Fertigstellung und Abgang an Wohnungen 1992-2005	45
Schaubild 21:	Bestand an Wohngebäuden 1994-2005	46
Schaubild 22:	Bestand an Wohngebäuden im Jahr 2005 nach Ländern	47
Schaubild 23:	Baufertigstellung neuer Wohngebäude 1993-2005	47
Schaubild 24:	Fertig gestellte Wohngebäude im Jahr 2005 nach der Art der vorwiegend verwendeten Heizenergie	49
Schaubild 25:	Bestand, Fertigstellung und Abgang an Wohngebäuden 1994-2005	50
Schaubild 26:	Baufertigstellung von Nichtwohngebäuden 1993-2005	51
Schaubild 27:	Fertigstellung und Abgang von Nichtwohngebäuden 1993-2005	53
Schaubild 28:	Durchschnittlicher Kaufwert je Hektar veräußerte FdIN im Jahr 2004 in den Bundesländern	55
Schaubild 29:	Durchschnittlicher Kaufwert je Hektar veräußerte FdIN 1991-2004	56

Schaubild 30:	Durchschnittliche Kaufwerte für baureifes Land in den Bundesländern	57
Schaubild 31:	Preisentwicklung gegenüber dem Vorjahr für Wohngebäude insgesamt	61
Schaubild 32:	Ausgewählte Gewerke aus dem Baupreisindex für Wohngebäude insgesamt im Jahr 2005	62
Schaubild 33:	Ausgewählte Gewerke aus dem Preisindex für Straßenbau insgesamt im Jahr 2005	65
Schaubild 34:	Ausgewählte Preisindizes für Bauwerke	66
Schaubild 35:	Private Haushalte mit Haus- und Grundbesitz	71
Schaubild 36:	Private Haushalte mit Haus- und Grundbesitz im Jahr 2003 nach Art des Immobilienbesitzes	72
Schaubild 37:	Veränderung der Anteile privater Haushalte mit Haus- und Grundbesitz 1993-2003 nach der Haushaltsgröße	74
Schaubild 38:	Veränderung der Anteile privater Haushalte mit Haus- und Grundbesitz 1993-2003 nach Haushaltstypen	76
Schaubild 39:	Private Haushalte im Jahr 2003 nach der Höhe des Verkehrswertes des Haus- und Grundbesitzes (kumuliert)	81
Schaubild 40:	Private Haushalte im Jahr 2003 nach der Höhe der Restschuld des Haus- und Grundbesitzes (kumuliert)	82
Schaubild 41:	Private Haushalte nach dem Wohnverhältnis	87
Schaubild 42:	Anteil privater Haushalte im Jahr 2003 mit Wohneigentum an den Haushalten der jeweiligen Gruppe des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens	90
Schaubild 43:	Private Haushalte mit Wohneigentum im Jahr 2000 im internationalen Vergleich	91
Schaubild 44:	Wohnfläche privater Haushalte	92
Schaubild 45:	Wohnfläche insgesamt und für Kinder von Paarhaushalten und allein Erziehenden	94
Schaubild 46:	Vergleich der Mietbelastungsquote im früheren Bundesgebiet und in den neuen Ländern und Berlin-Ost	96
Schaubild 47:	Entwicklung der Zinsen und Baukosten in Deutschland	99
Schaubild 48:	Neuabschlüsse von Bausparverträgen	101
Schaubild 49:	Bestehende Bausparverträge im Jahr 2005	108

Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1:	Wertschöpfung und Beschäftigung in Teilbereichen der Volkswirtschaft im Jahr 2004	14
Tabelle 2:	Nettoanlagevermögen im Jahr 2005	16
Tabelle 3:	Nettobauvermögen im Jahr 2003 nach Bauwerksarten	17
Tabelle 4:	Ausgewählte Grundzahlen der Strukturhebung im Dienstleistungsbereich im Jahr 2004	19
Tabelle 5:	Anzahl der Unternehmen, Beschäftigte, Umsatz und Investitionen im Grundstücks- und Wohnungswesen im Jahr 2004 nach Bundesländern	25
Tabelle 6:	Ausgewählte Grundzahlen der Struktur-, Kostenstruktur- und Investitionserhebung im Baugewerbe im Jahr 2004	34

Tabelle 7:	Bodenfläche nach Nutzungsarten	35
Tabelle 8:	Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche 1992-2004 nach Nutzungsarten .	37
Tabelle 9:	Wohnungsbestand Deutschlands am 31. Dezember 2005	40
Tabelle 10:	Fertig gestellte Wohnungen in Deutschland im Jahr 2005 nach Bundesländern .	44
Tabelle 11:	Baufertigstellung von Wohngebäuden (Neubau) im Jahr 2005 nach der Gebäudeart	48
Tabelle 12:	Fertig gestellte Wohngebäude im Jahr 2005 nach der Geschoszahl	48
Tabelle 13:	Fertig gestellte Nichtwohngebäude im Jahr 2005 nach der Gebäudeart	52
Tabelle 14:	Kaufwerte im 3. Vierteljahr 2005 nach Gemeindegrößenklassen	59
Tabelle 15:	Kostenindizes für den Neubau von Wohngebäuden	63
Tabelle 16:	Private Haushalte mit Haus- und Grundbesitz nach Art des Immobilienbesitzes und Haushaltsgröße	70
Tabelle 17:	Private Haushalte mit Haus- und Grundbesitz nach Haushaltstypen und nach der sozialen Stellung des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin	75
Tabelle 18:	Private Haushalte mit Haus- und Grundbesitz nach dem Alter des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin	78
Tabelle 19:	Verkehrswerte des Haus- und Grundbesitzes und Restschuld privater Haushalte	80
Tabelle 20:	Durchschnittliche Verkehrswerte des Haus- und Grundbesitzes und Restschuld privater Haushalte im Jahr 2003	84
Tabelle 21:	Wohnverhältnis privater Haushalte am 1. Januar 2003 nach Haushaltsgröße, -typ, sozialer Stellung und Alter des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin	88
Tabelle 22:	Wohnfläche privater Haushalte am 1. Januar 1998 und 1. Januar 2003 nach Wohnverhältnis	93
Tabelle 23:	Hauptmieterhaushalte nach Haushaltsgröße und Mietbelastung in reinen Mietwohneinheiten in Gebäuden mit Wohnraum	97
Tabelle 24:	Bautätigkeit 1990-2005	99
Tabelle 25:	Zahl der Bausparkassen	100
Tabelle 26:	Eingelöste Neuabschlüsse von Bausparverträgen nach Stellung der Bausparer im Beruf	102
Tabelle 27:	Entwicklung des Bauspargeschäfts	103
Tabelle 28:	Bauspargeschäft	104
Tabelle 29:	Kündigungen von Bausparverträgen 1990-2005	105
Tabelle 30:	Bestand an Bausparverträgen, Bauspareinlagen und Baudarlehen	106
Tabelle 31:	Bauspargeschäft nach dem Wohnsitz der Bausparer	107
Tabelle 32:	Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung von über 10 Jahren (Jahresdurchschnitte sind ungewogene Mittel der Monatszahlen)	109
Tabelle 33:	Hypothekarkredite	110

Zeichenerklärung in Tabellen

0	=	Weniger als die Hälfte von 1 in der besetzten Stelle, jedoch mehr als nichts.
-	=	Nichts vorhanden.
.	=	Zahlenwert unbekannt oder geheim zu halten.
X	=	Tabellenfach gesperrt, da Aussage nicht sinnvoll.
/	=	Keine Angabe, da Zahlenwert nicht sicher genug.
()	=	Aussagewert eingeschränkt, da Zahlenwert statistisch relativ unsicher

Abkürzungen

%	=	Prozent
a.M.	=	am Main
a.n.g.	=	anderweitig nicht genannt
BGBI.	=	Bundesgesetzblatt
BSpKG	=	Bausparkassengesetz
bzw.	=	beziehungsweise
ca.	=	circa
d.h.	=	das heißt
einschl.	=	einschließlich
EMZ	=	Ertragsmesszahl
etc.	=	et cetera
EUR	=	Euro
EVS	=	Einkommens- und Verbrauchsstichprobe
EWU	=	Europäische Währungsunion
FdIN	=	Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung
ff.	=	fort folgende
ggf.	=	gegebenenfalls
ha	=	Hektar
LF	=	Landwirtschaftlich genutzte Fläche
m ²	=	Quadratmeter
m ³	=	Kubikmeter
Mill.	=	Millionen
Mrd.	=	Milliarden
NACE	=	Statistische Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Gemeinschaft
Rev.	=	Revision
s.	=	siehe
S.	=	Seite
u.a.	=	unter anderem
u.Ä.	=	und Ähnliches
Vgl.	=	Vergleiche
VGR	=	Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung
WZ	=	Klassifikation der Wirtschaftszweige
z.B.	=	zum Beispiel
z.T.	=	zum Teil

1. Einleitung

Die Immobilienwirtschaft ist ein Wirtschaftszweig, der sich mit der Entwicklung, Produktion, Bewirtschaftung und Vermarktung von Immobilien beschäftigt

Ziel dieses Berichtes ist es, einen Gesamtüberblick über die Immobilienwirtschaft in Deutschland zu geben und zwar im Spiegel der amtlichen Statistik.

In einem ersten Schritt erfolgt zunächst eine Abgrenzung des Begriffes „Immobilienwirtschaft“. Diese Begriffsabgrenzung soll einem besseren Verständnis des Lesers dienen und gleichzeitig ein grobes Gerüst für den Aufbau dieses Berichtes darstellen.

Anschließend wird die Bedeutung der Immobilienwirtschaft aus volkswirtschaftlicher Sicht dargelegt. Als Maßstab zur Messung der Bedeutung der Immobilienwirtschaft wird deren Beitrag zur volkswirtschaftlichen Wertschöpfung betrachtet sowie deren Anteil am Volksvermögen gemessen.

Um die Betrachtung der Immobilienwirtschaft aus ökonomischer Sicht zu vervollständigen richtet sich der Blick in Kapitel 4 auf die Unternehmen im Grundstücks- und Wohnungswesen sowie im Baugewerbe und deren jeweilige Strukturen. Das Kapitel informiert über die Anzahl der Unternehmen in den verschiedenen Wirtschaftsgruppen, deren Umsätze, Aufwendungen, Beschäftigte sowie über weitere Unternehmensstrukturdaten.

Neben der ökonomischen Bedeutung der Immobilienwirtschaft wird in dem darauf folgenden Kapitel der Bestand an Immobilien in Deutschland analysiert. Es werden das Niveau, die Struktur sowie die Entwicklung der Immobilienbestände für die verschiedenen Immobilienkategorien betrachtet. Anhand der Bestandsbewegungen wird die Dynamik in diesem Sektor verdeutlicht.

Die Nachfrage nach Immobilien, die sich in der Änderung des Bestandes widerspiegelt, hat auch direkte Auswirkungen auf die Preise. In Kapitel 6 wird die Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt erläutert. Neben Informationen zu landwirtschaftlichen und zu Baulandgrundstücken werden Daten zu Preis- und Kostenentwicklung für Bauwerksarten des Hoch- und Tiefbaus zur Verfügung gestellt.

Kapitel 7 bietet eine eingehende Analyse des Haus- und Grundbesitzes sowie des Immobilienvermögens der privaten Haushalte. Die Untersuchung erfolgt dabei sehr differenziert, z.B. nach Haushaltstyp oder nach der sozialen Stellung des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin.

Im folgenden Kapitel wird die Wohnsituation der privaten Haushalte betrachtet. Hierzu zählen die Fragen nach dem Wohneigentum, nach dem verfügbaren Wohnraum sowie nach der Belastung der Haushalte durch Miete.

Eine weitere Größe der Immobilienwirtschaft ist die Finanzierung von Immobilien-transaktionen. Wichtiger Teilbereich der Immobilienfinanzierung in Deutschland bildet das Bauspargeschäft. Kapitel 9 gibt Aufschluss über die Aktivitäten der Bausparkassen und die Entwicklung des Bauspargeschäftes in Deutschland und den einzelnen Bundesländern.

2. Abgrenzung des Begriffs „Immobilienwirtschaft“

Immobilien sind langlebige Gebrauchsgüter, die weitgehend standortgebunden sind. Der Begriff Immobilie wird in den Wirtschaftswissenschaften aus mindestens zwei Perspektiven betrachtet. Aus produktionstheoretischer Sicht stellen Immobilien für Unternehmen wertvolle Ressourcen dar, die im Produktionsprozess eingesetzt werden. Im investitionstheoretischen Verständnis bezeichnen Immobilien Kapitalanlagen oder Sachvermögen. Für die Privathaushalte gilt eine analoge Unterscheidung. Für sie steht die Nutzung des Wohnraums meist im Vordergrund. Weiterhin sind Immobilien für Privathaushalte für die Altersvorsorge, Kreditsicherung und als Geldanlage von Bedeutung.¹

Eine allgemeingültige oder eine auf breitem Konsens beruhende Abgrenzung des Bereichs der Immobilienwirtschaft gibt es nicht. Häufig wird jedoch unter dem Begriff Immobilienwirtschaft der Teilbereich einer Volkswirtschaft verstanden, der sich beschäftigt

- mit den Immobilienbeständen und deren Veränderungen sowie
- mit der Bewirtschaftung und Nutzung von Immobilien.²

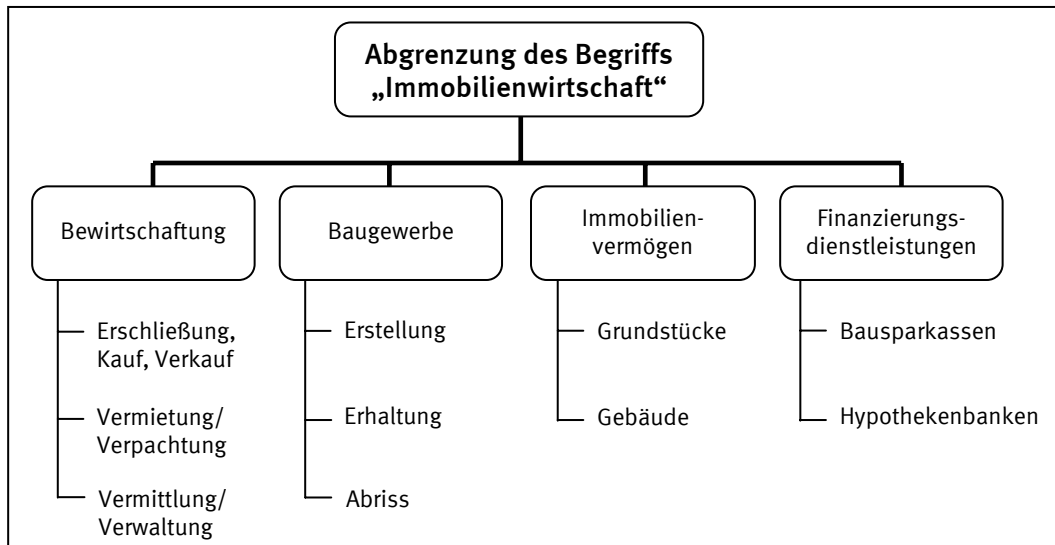
Bei der Betrachtung der Immobilienwirtschaft wird zwischen vier Teilbereichen – Bewirtschaftung, Baugewerbe, Immobilienvermögen und Finanzierungsbereich – unterschieden (s. Schaubild 1). Die Bewirtschaftung von Immobilien wird häufig als Immobilienwirtschaft im engeren Sinn bezeichnet. Sie umfasst vor allem die Erschließung von Immobilien, Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen, die Vermietung und Verpachtung von eigenen Immobilien sowie die Vermittlung und Verwaltung von fremden Immobilien. Das Baugewerbe beschäftigt sich mit der Erstellung, der Erhaltung und dem Abriss von Immobilien aller Art. Im dritten Bereich der Immobilienwirtschaft geht es um die Funktionen des Immobilienvermögens, die aus den Bebauungen und den Grundstücken resultieren. Bei der Finanzierung geht es um Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung von Immobilien erbracht werden.

¹ Vgl.: Schulte, K.-W.: „Immobilienökonomie, Betriebswirtschaftliche Grundlagen“, Oldenbourg Verlag, München, 2005.

² Vgl.: Ifo-Institut für Wirtschaftsforschung e.V. an der Universität München: „Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft“, München 2005.

Diese Dienstleistungen übernehmen u.a. die Bausparkassen und die Hypothekenbanken durch die Vergabe von Immobilienkrediten.

Schaubild 1



3. Bedeutung der Immobilienwirtschaft aus volkswirtschaftlicher Sicht

Im Folgenden wird die gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft anhand von drei unterschiedlichen Aspekten dargestellt: Erstens anhand ihres Beitrags zur volkswirtschaftlichen Wertschöpfung bzw. zur Beschäftigung, zweitens ihre Bedeutung als Investitionen in Bauten im Rahmen der Inlandsnachfrage und drittens anhand der Betrachtung der Immobilien als Teil des Volksvermögens. Alle drei Bereiche sind Teil der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen. Die Berechnung von Wertschöpfungs- und Beschäftigungsbeiträgen ist dabei für drei Bereiche der Immobilienwirtschaft sinnvoll, nämlich für die Bewirtschaftung der Immobilien, das Baugewerbe und die Finanzierungsdienstleistungen.

3.1 Beitrag der Immobilienwirtschaft zur volkswirtschaftlichen Wertschöpfung

3.1.1 Bewirtschaftung

Die statistische Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Gemeinschaft (NACE Rev. 1.1) – auf der auch die nationale Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003) aufbaut – beinhaltet den Begriff „Immobilienwirtschaft“ nicht. Die Immobilienwirtschaft im engeren Sinne³ verbirgt sich hinter der Abteilung 70 „Grundstücks- und Wohnungswesen“ der NACE und ist untergliedert in die drei Gruppen

³ Vgl.: Ifo-Institut für Wirtschaftsforschung e.V. an der Universität München: „Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft“, München 2005.

- 70.1 Erschließung, Kauf und Verkauf von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen,
- 70.2 Vermietung und Verpachtung von eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen,
- 70.3 Vermittlung und Verwaltung von fremden Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen (Grundstücke, Gebäude und Wohnungen werden im Weiteren als „Immobilien“ bezeichnet).

Diese drei Wirtschaftsgruppen, deren wirtschaftlicher Schwerpunkt in der Bewirtschaftung von Immobilien liegt, werden im Rahmen der Strukturhebung im Dienstleistungsbereich jährlich erfasst. Die Leistungen von Unternehmen, die zwar zum Teil in der Bewirtschaftung von Immobilien tätig sind, hier aber nicht ihren Schwerpunkt haben, werden dabei nicht mitgezählt.

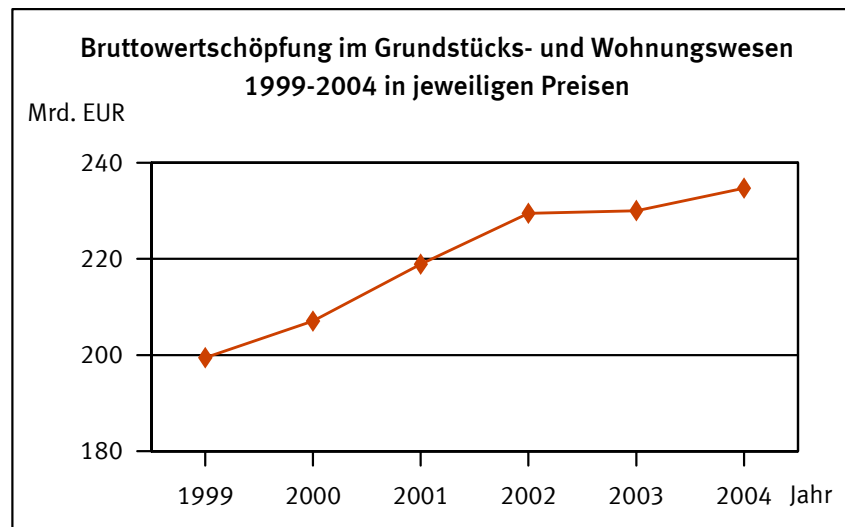
Im Grundstücks- und Wohnungswesen waren nach der Strukturhebung im Dienstleistungsbereich im Jahr 2004 etwa 449 000 Erwerbstätige beschäftigt, das entspricht einem Anteil von 1,2% an allen Erwerbstätigen in Deutschland. 64% des Umsatzes im Grundstücks- und Wohnungswesen wurden durch die Vermietung und Verpachtung von Immobilien, knapp 19% durch Erschließung, Kauf und Verkauf von Immobilien sowie 17% durch Vermittlung und Verwaltung von Immobilien erwirtschaftet.⁴ Die Ergebnisse der Strukturhebung im Dienstleistungsbereich über das Grundstücks- und Wohnungswesen werden im Kapitel 4.1 ausführlich behandelt.

Die Bruttowertschöpfung im Grundstücks- und Wohnungswesen wird in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen – anders als in der Dienstleistungsstatistik – grundsätzlich zusammen mit der funktional abgegrenzten Wohnungsvermietung nachgewiesen. Letztere umfasst die gesamte Vermietung von Wohnraum sowie Eigennutzung von Wohnungen, unabhängig davon, ob sie als Haupt- oder Nebentätigkeit einer wirtschaftlichen Einheit ausgeübt wird. Der Anteil des Grundstücks- und Wohnungswesens an der Bruttowertschöpfung ist von 1999 bis 2004 leicht gestiegen. Die Bruttowertschöpfung (in jeweiligen Preisen) im Grundstücks- und Wohnungswesen⁵ betrug 1999 rund 199,5 Mrd. Euro und machte damit 11,0% der Gesamtwertschöpfung aus (s. Schaubild 2). Im Jahr 2004 lag die Bruttowertschöpfung um knapp 18% höher, nämlich bei 234,7 Mrd. Euro, der Anteil an der volkswirtschaftlichen Wertschöpfung war auf 11,8% gewachsen.

⁴ Vgl.: Fachserie 9, Reihe 2, Dienstleistungen, Strukturhebung im Dienstleistungsbereich, Grundstücks- und Wohnungswesen, Vermietung beweglicher Sachen, Erbringung von wirtschaftlichen Dienstleistungen, a.n.g., 2004, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

⁵ Vgl.: Fachserie 18, Reihe 1.4, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Inlandsproduktberechnung, Detaillierte Jahresergebnisse 2005, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006, Tab. 3.2.1.

Schaubild 2



3.1.2 Bauwirtschaft

In der amtlichen Statistik stellen die Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen und die Statistiken zum Produzierenden Gewerbe Daten für die Bauwirtschaft zur Verfügung.⁶ Entsprechend den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen erwirtschaftete das Baugewerbe im Jahr 2005 einen Anteil an der gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfung in Höhe von 3,9%.⁷ Dabei enthält die Bruttowertschöpfung des Baugewerbes in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen auch die Eigenleistungen im Wohnungsbau, die unentgeltliche Nachbarschafts- und Familienhilfe, Schwarzarbeit sowie die Produktion durch freiwillig übernommene Tätigkeiten in Privaten Organisationen ohne Erwerbszweck. Im Baugewerbe waren im Jahr 2004 nach den Ergebnissen der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen 2,25 Mill. Erwerbstätige beschäftigt.⁸

⁶ Vgl.: Fachserie 4, Reihe 5.1, Produzierendes Gewerbe, Beschäftigte und Umsatz der Betriebe im Baugewerbe, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2004.

Vgl.: Fachserie 18 Reihe 1.3, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Saisonbereinigte Vierteljahresergebnisse, 2. Vierteljahr 2006, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

Vgl.: Fachserie 18 Reihe 1.4, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Inlandsproduktberechnung, Detaillierte Jahresergebnisse 2005, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

⁷ Vgl.: Fachserie 18 Reihe 1.4, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Inlandsproduktberechnung, Detaillierte Jahresergebnisse 2005, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006 Tab. 3.2.1. Die Wertschöpfung eines Wirtschaftsbereichs umfasst den Wert der in einer Periode von diesem Bereich erstellten Waren und Dienstleistungen, abzüglich der Vorleistungen, die von anderen Wirtschaftsbereichen oder dem Ausland bezogen wurden. Die Bruttowertschöpfung ist ein wichtiges Maß für die volkswirtschaftliche Leistung und errechnet den im Produktionsprozess geschaffenen Mehrwert.

⁸ Vgl.: Fachserie 18, Reihe 1.4, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Inlandsproduktberechnung, Detaillierte Jahresergebnisse 2005, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006, Tab. 3.2.12. In der Fachserie 4, Reihe 5.1, Produzierendes Gewerbe, Beschäftigte und Umsatz der Betriebe im Baugewerbe, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2004 finden sich ebenfalls Beschäftigtenzahlen, die sich jedoch auf Betriebe mit mehr als 10 Beschäftigten beziehen. Die dort angegebenen Beschäftigtenzahlen liegen deshalb niedriger als die der VGR.

Das entspricht einem Anteil an der Gesamtzahl der Erwerbstätigen in Deutschland von 5,8%.⁹

Detailliertere Ergebnisse zum Baugewerbe stellen die Statistiken zum Produzierenden Gewerbe zur Verfügung. Danach arbeiteten 2004 60% der Beschäftigten im Hoch- und Tiefbau, der Rest war mit vorbereitenden Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstigem Ausbaugewerbe sowie der Vermietung von Baumaschinen beschäftigt.¹⁰ Weitere Informationen zum Baugewerbe s. Kapitel 4.2.

3.1.3 Finanzierungsdienstleistungen

Die Fremdfinanzierung von Immobilien wird zum Teil von Banken übernommen, die Kapital für den Bau von Immobilien zur Verfügung stellen. Banken werden in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen dem Kreditgewerbe zugeordnet, das sich in die Teilbereiche Zentralbank, Kreditinstitute (ohne Spezialkreditinstitute) und sonstige Finanzierungsinstitutionen untergliedert.

Die Wertschöpfung des Kreditgewerbes kann anhand der von den Banken produzierten Dienstleistungen gemessen werden. Dem in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung angewandten Messkonzept liegt die Annahme zugrunde, dass es einen von Dienstleistungsentgelten freien, d.h. „reinen“ Zins (Referenzzins) gibt, der für Kreditnehmer und Einleger gleich ist. Tatsächlich zahlen die Kreditnehmer jedoch einen um das Dienstleistungsentgelt erhöhten Zins, während Einleger tatsächlich einen um das Dienstleistungsentgelt reduzierten Zins erhalten.

Das Dienstleistungsentgelt wird entsprechend als absolute Differenz zwischen dem tatsächlichen Zins, den Kreditnehmer bezahlen bzw. Einleger erhalten, einerseits und den mit dem reinen Zins multiplizierten Kredit- und Einlagenbeständen andererseits bestimmt.¹¹

Das Kreditgewerbe insgesamt erwirtschaftete im Jahr 2004 eine Wertschöpfung von 70,01 Mrd. Euro, was einem Anteil von 3,5% an der Gesamtwertschöpfung Deutschlands entspricht.¹² Die Zahl der Erwerbstätigen im Kreditgewerbe beträgt 730 000 für das Jahr 2004.¹³ Der Anteil an der Gesamtzahl der Beschäftigten in Deutschland beträgt damit 1,9%.

⁹ Vgl.: Fachserie 18, Reihe 1.4, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Inlandsproduktberechnung, Detaillierte Jahresergebnisse 2005, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006, Tab. 3.2.1. Die Gesamtzahl der Erwerbstätigen lag im Jahr 2004 bei 38 875 000.

¹⁰ Vgl.: Fachserie 4, Reihe 5.1, Produzierendes Gewerbe, Beschäftigte und Umsatz der Betriebe im Baugewerbe, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2004, Tab. 1.2, die Beschäftigtenzahlen beziehen sich auf die Betriebe des Baugewerbes mit mehr als 10 Beschäftigten.

¹¹ Vgl.: Eichmann, W.: „Finanzserviceleistung, indirekte Messung (FISIM)“, in *Wirtschaft und Statistik 7/2005*, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2005, S. 710 ff.

¹² Vgl.: Fachserie 18 Reihe 1.4, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Inlandsproduktberechnung, Detaillierte Jahresergebnisse 2005, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006, Tab. 3.2.1.

¹³ Vgl.: Fachserie 18 Reihe 1.4, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Inlandsproduktberechnung, Detaillierte Jahresergebnisse 2005, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006, Tab. 3.2.12.

Kredite werden nicht nur für den Kauf oder Bau von Immobilien, sondern auch für viele andere Zwecke vergeben – etwa für die Anschaffung von Maschinen durch Unternehmen oder für Autos oder sonstige Konsumgüter im privaten Bereich. Anhand der Daten der amtlichen Statistik kann nicht festgestellt werden, welcher Wertschöpfungs- und Beschäftigungsanteil auf die Vergabe von Krediten für die Immobilienfinanzierung zurückgeht. Mittels der Zahlen zum Kreditvergevolumen ist aber eine Unterscheidung zwischen Hypothekarkrediten und sonstigen Krediten möglich. Der Anteil der Hypothekarkredite am gesamten Volumen der Kreditvergabe in Deutschland beträgt etwa 52%.¹⁴ Nähere Angaben zum Thema Bauspargeschäft und Hypothekarkredite finden sich in Kapitel 9.

3.1.4 Überblick zu den Wertschöpfungs- und Beschäftigungsanteilen

Die Daten zur Wertschöpfung und den Beschäftigten der drei Teilbereiche der Immobilienwirtschaft sowie die Anteile an der Gesamtwertschöpfung und der Gesamtzahl der Erwerbstätigen in Deutschland sind in der nachfolgenden Tabelle zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 1: Wertschöpfung und Beschäftigung in Teilbereichen der Volkswirtschaft im Jahr 2004¹⁵

Gegenstand der Nachweisung	Maßeinheit	Grundstücks- und Wohnungswesen	Baugewerbe	Kreditgewerbe insgesamt (Anteil der Hypothekarkredite ca. 52%)
Wertschöpfung	Mrd. EUR	235	83	70
Anteil an der Wertschöpfung.....	%	11,8	4,1	3,5
Erwerbstätige	Anzahl	449 000	2 254 000	730 000
Anteil an den Erwerbstätigen	%	1,2	5,8	1,9

Es ist abzusehen, dass die Immobilienbranche auch in Zukunft weiterhin eine hohe Bedeutung haben wird. Wahrscheinlich werden sich aber die Strukturen der Branche aufgrund des demographischen Wandels, der Entwicklungen in der Erwerbstätigkeit und weiterer gesellschaftlicher Umbrüche verändern.

¹⁴ Vgl.: Deutsche Bundesbank, Frankfurt a.M., Monatsbericht Februar 2006, S 32*. Das Volumen der in Deutschland an inländische Unternehmen, Privatpersonen und Organisationen ohne Erwerbszweck vergebenen Kredite beträgt im Dezember 2005 rund 2 227 Mrd. Euro. Davon entfallen 1 155 Mrd. Euro auf Hypothekarkredite.

¹⁵ Zur besseren Vergleichbarkeit wurden Daten für das Jahr 2004 verwendet. Die Berechnung der Wertschöpfungs- und Erwerbstätigenanteile basiert auf den Daten der Fachserie 18 Reihe 1.4, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Inlandsproduktberechnung, Detaillierte Jahresergebnisse 2005, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

3.2 Bauinvestitionen

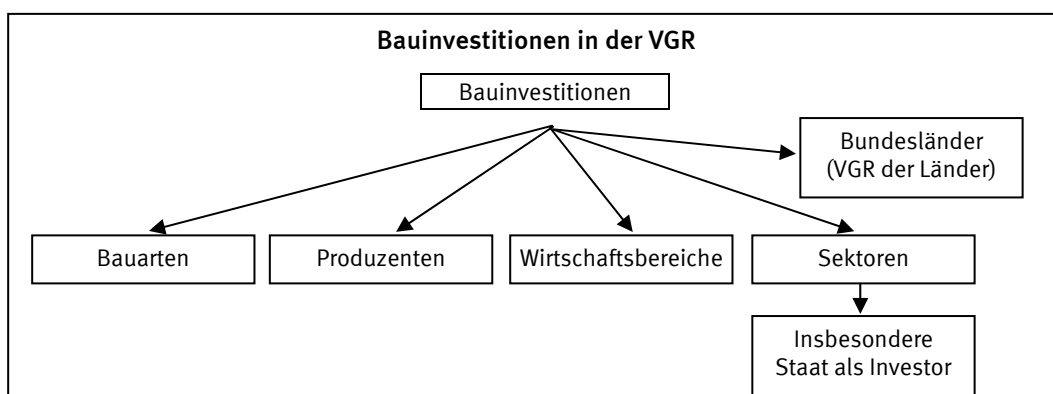
Die Bauinvestitionen sind Teil der Bruttoanlageinvestitionen einer Volkswirtschaft und damit ein wichtiges Aggregat der Verwendung des Bruttoinlandsprodukts sowie ein wichtiger Konjunkturindikator. Im Jahr 2005 machten sie in jeweiligen Preisen rund 9% des Bruttoinlandsprodukts aus, während sie zu Beginn der 1990er Jahre noch einen Anteil von 14,5% erreichten.

Bauinvestitionen umfassen Bauleistungen an Wohnbauten und Nichtwohnbauten. Einbezogen sind mit Bauten fest verbundene Einrichtungen wie z.B. Aufzüge oder gärtnerische Anlagen. Außerdem ist der Wert der Dienstleistungen, die mit der Herstellung und dem Kauf von Bauwerken sowie mit den Grundstücksübertragungen verbunden sind (z.B. Leistungen der Architekten, Makler), Bestandteil der Bauinvestitionen. Auch durch Unternehmen und Staat selbst erstellte Bauten sowie die Eigenleistungen der privaten Haushalte, Nachbarschaftshilfe und Schwarzarbeit im Wohnungsbau rechnen zu den Bauinvestitionen.

Die Bauinvestitionen liegen nach verschiedenen Gliederungen vor: Sie werden nach Bauarten, nach Produzentengruppen, nach Wirtschaftszweigen und Sektoren unterteilt. Die Statistischen Ämter der Länder veröffentlichen darüber hinaus Bauinvestitionen nach Bundesländern.

Die Gliederung nach Bauarten (Wohnbauten, gewerblicher Hoch- und Tiefbau, öffentlicher Hoch- und Tiefbau) steht dabei im Vordergrund und orientiert sich am Investitionsobjekt. Sie liegt auch für Quartale vor. Die Aufteilung nach Produzenten (Bauhaupt-, Ausbaugewerbe, Verarbeitendes Gewerbe, Dienstleister) zeigt dagegen die Unternehmen, die Bauleistungen erbringen. Die Frage nach den Investoren beantwortet die Disaggregation der Investitionen in neue Bauten nach 60 investierenden Wirtschaftszweigen sowie nach Sektoren, bei denen der Staat als Investor von besonderem Interesse ist.

Schaubild 3



Die jährlichen Zugänge an Bauten sind Grundlage der Berechnung des Immobilienvermögens, das im folgenden Kapitel beschrieben wird.

3.3 Immobilien als Teil des Volksvermögens

Der Wert des Immobilienvermögens wird in der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung erfasst. Der Wert der Bauten ist Bestandteil des Anlagevermögens und enthält auch alle Erschließungs- und gärtnerischen Maßnahmen, also alle produzierten Teile der Immobilien, die fest mit dem Grund und Boden verbunden sind (auch Bodenverbesserungen und den kumulierten Wert der Grundstücksübertragungskosten).

Der Wert des reinen Grund und Bodens wird in der VGR als Teil des nicht produzierten Vermögens erfasst. Wegen der Schwierigkeiten bei der Erfassung des Wertes der Grundstücke (s. auch Aussagen zu den Preisen im Kapitel 6) liegen hierzu allerdings derzeit keine Angaben vor. Deshalb können hier nur die Bauten als Teil des volkswirtschaftlichen Anlagevermögens dargestellt werden. Zum Anlagevermögen rechnen alle produzierten Vermögensgüter, die länger als ein Jahr wiederholt oder dauerhaft in der Produktion eingesetzt werden. Im folgenden wird das Nettoanlagevermögen betrachtet, das sich nach Abzug der kumulierten Abschreibungen ergibt.

Das Nettoanlagevermögen zu Wiederbeschaffungspreisen ist ein guter Näherungswert für den Zeitwert von Vermögensgütern, der mangels verfügbarer Preise aus Verkäufen gebrauchter Anlagegüter einschließlich Immobilien nicht unmittelbar statistisch erfasst werden kann.

Tabelle 2: Nettoanlagevermögen im Jahr 2005

Anlageart	Anlagesumme	Anteil
	in Mrd. EUR	in %
Gesamtes Nettoanlagevermögen zu Wiederbeschaffungspreisen...	6 828	100
Ausrüstungen, Nutztiere und Nutzpflanzungen	933	14
Immaterielle Anlagegüter.....	61	1
Nettobauvermögen.....	5 834	85

Das Nettobauvermögen erreichte im Jahr 2005 einen Anteil von 85% am gesamten Nettoanlagevermögen in Deutschland.¹⁶

Da im Anlagevermögen nur die produzierten Vermögensgüter erfasst werden, sind Grundstücke nicht enthalten; das entspricht den internationalen Konventionen der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung. Nach Berechnungen des Ifo-Instituts betrug der geschätzte Grundstückswert im Jahr 2003 insgesamt 1 684 Mrd. Euro.¹⁷ Wird dieser Wert zum Nettobauvermögen von 2003 addiert, so ergibt sich für 2003 ein Gesamtwert des deutschen Immobilienvermögens in Höhe von 7 288 Mrd. Euro.

¹⁶ Vgl.: Fachserie 18 Reihe 1.4, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Inlandsproduktberechnung, Detaillierte Jahresergebnisse 2005, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006, Tabelle 3.1.3.

¹⁷ Vgl.: Ifo-Institut für Wirtschaftsforschung e.V. an der Universität München: „Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft“, München 2005, S. 43.

Würde man den geschätzten Wert der Siedlungs- und Verkehrsfläche mit dem Anlagevermögen zusammenfassen, so hätte das Immobilienvermögen, einschließlich Grundstücke, einen Anteil von 88% an dieser Zusammenfassung.¹⁸

Das Nettobauvermögen unterteilt sich nach Schätzungen des Ifo-Instituts wie folgt auf die verschiedenen Bauwerksarten:

Tabelle 3: Nettobauvermögen im Jahr 2003 nach Bauwerksarten¹⁹

Bauwerksart	in %
Hochbauten	84
darunter:	
Wohngebäude	58
Nichtwohngebäude	26
Tiefbauten	16

Mit 84% bestand der größte Anteil des Immobilienvermögens im Jahr 2003 aus Hochbauten.²⁰ Die Hochbauten gliedern sich in Wohngebäude und Nichtwohngebäude. Auf die Wohngebäude entfällt mit 58% der größte Teil des Gesamtwerts aller Bauwerke. Wohngebäude sind Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäuser. Dazu gehören neben den Eigenheimen z.B. auch Ferienhäuser, Wochenend- oder Bauernhäuser sowie Wohnheime für Studenten, Senioren etc.

26% des Nettobauvermögens entfällt auf die Nichtwohngebäude. Unter diese Kategorie fallen z.B. Krankenhäuser, Altenpflegeheime, Kasernen, Bürogebäude, Fabrik- und Werkstattgebäude, Gebäude der Polizei oder Feuerwehr, Gebäude des Einzelhandels, Einrichtungen der Bildung (Schul- und Hochschulgebäude, Kindertagesstätten, Bibliotheken) und Einrichtungen des Gastgewerbes (Hotels, Gasthöfe). Weiterhin sind die Kulturgebäude wie Museen, Theater und Opernhäuser sowie Einrichtungen des Sports zu den Nichtwohngebäuden zu zählen.

Die Tiefbauten machen etwa 16% des Nettobauvermögens aus. Dazu zählen beispielsweise Straßen, Wege, Park- und Abstellplätze, Straßen- und Bahntunnel, Brücken, Start- und Landebahnen für Flugzeuge, Wasserstraßen und Häfen sowie Fernmelde-, Radar- und Fernsehmaste. Darüber hinaus gehören unter anderem Rohrleitungen für Erdöl, Gas und Fernwärme, unterirdische Kraftstofflager, Gasbehälter, Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen, Sportplätze und Freibäder zur Kategorie der Tiefbauten.

¹⁸ Das gesamte Nettoanlagevermögen zu Wiederbeschaffungspreisen erhöht sich durch Berücksichtigung der Grundstücke auf 8 305 Mrd. Euro.

¹⁹ Vgl.: Ifo-Institut für Wirtschaftsforschung e.V. an der Universität München: „Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft“, München 2005, S. 38.

²⁰ Hochbauten sind unter der Nr. 71 und Tiefbauten unter der Nr. 75 der Systematik der Bauwerke gegliedert, siehe Statistisches Bundesamt (1978), Systematische Verzeichnisse, Wiesbaden.

4. Unternehmensstrukturen in der Immobilienwirtschaft²¹

4.1 Unternehmensstrukturen im Grundstücks- und Wohnungswesen

Die Immobilienwirtschaft im engeren Sinne, wie das Grundstücks- und Wohnungswesen auch bezeichnet werden kann, ist wesentlicher Bestandteil des Dienstleistungssektors – der 2004 nach den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen 27 Mill. Erwerbstätige zählte.

Im Rahmen der Strukturhebung im Dienstleistungsbereich werden Unternehmen des Bereiches Grundstücks- und Wohnungswesen (Gruppe 70.1, 70.2 und 70.3 der NACE) seit dem Berichtsjahr 2000 jährlich nach ihren Strukturdaten befragt. Damit wird der wachsenden wirtschaftlichen Bedeutung des Immobiliensektors Rechnung getragen.

Die wirtschaftlichen Tätigkeiten der befragten Unternehmen reichen im Einzelnen von der

- Erschließung von (unbebauten) Grundstücken, Abwicklung von Bauprojekten (Bauträger für Nichtwohngebäude und Wohngebäude) und Kauf und Verkauf von eigenen Immobilien,
- Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von eigenen Immobilien, einschließlich Nichtwohngebäude, Grundstücke, Dauercampingplätze, Wohngebäude und Wohnungen bis zur
- Vermittlung bei Kauf, Verkauf, Vermietung und Schätzung von fremden Immobilien sowie der Verwaltung von fremden Immobilien, einschließlich Mietinkasso-Agenturen, Facility Management und Hausmeisterdiensten.

So heterogen wie die genannten wirtschaftlichen Tätigkeiten, so unterschiedlich sind die aus der Strukturhebung im Dienstleistungsbereich ermittelten Strukturdaten für die im Folgenden dargestellten einzelnen Wirtschaftszweige.

²¹ Vgl.: Fachserie 9, Reihe 2, Strukturhebung im Dienstleistungsbereich, Grundstücks- und Wohnungswesen, Vermietung beweglicher Sachen, Erbringung von wirtschaftlichen Dienstleistungen, a.n.g., 2004, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

Vgl.: Strukturhebung im Dienstleistungsbereich, Grundstücks- und Wohnungswesen 2004, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

Tabelle 4: Ausgewählte Grundzahlen der Strukturhebung im Dienstleistungsbereich im Jahr 2004

Gegenstand der Nachweisung	Maßeinheit	Grundstücks- und Wohnungswesen (WZ 70)	Davon		
			Erschließung, Kauf und Verkauf von Immobilien (WZ 70.1)	Vermietung und Verpachtung von eigenen Immobilien (WZ 70.2)	Vermittlung und Verwaltung von fremden Immobilien (WZ 70.3)
Unternehmen insgesamt					
Unternehmen	Anzahl	175 620	8 092	139 455	28 073
Anteil	%	100	4,6	79,4	16,0
Umsatz	Mill. EUR	94 487	17 485	60 838	16 164
Anteil	%	100,0	18,5	64,4	17,1
je Unternehmen	1 000 EUR	538	2 161	436	576
Tätige Personen	Anzahl	383 122	34 753	221 179	127 190
Anteil	%	100,0	9,1	57,7	33,2
je Unternehmen	Anzahl	2,2	4,3	1,6	4,5
darunter:					
Lohn- und Gehalts-empfänger/-innen	Anzahl	235 312	28 953	103 716	102 643
Anteil	%	61,4	83,3	46,9	80,7
Löhne und Gehälter je Lohn- und Gehaltsempfänger/-in	EUR	29 414	36 133	28 459	28 484
Unternehmen mit weniger als 250 000 EUR Umsatz					
Unternehmen	Anzahl	139 641	2 586	114 540	22 516
Anteil	%	79,5	32,0	82,1	80,2
Umsatz	Mill. EUR	10 805	275	8 587	1 943
Anteil	%	11,4	1,6	14,1	12,0
Tätige Personen	Anzahl	163 118	4 464	110 068	48 585
Anteil	%	42,6	12,8	49,8	38,2
darunter:					
Lohn- und Gehalts-empfänger/-innen	Anzahl	43 827	2 342	12 590	28 895
Anteil	%	18,6	8,1	12,1	28,2
Unternehmen mit weniger als 10 tätigen Personen					
Unternehmen	Anzahl	171 294	7 415	137 472	26 407
Anteil	%	97,5	91,6	98,6	94,1
Umsatz	Mill. EUR	53 790	10 106	35 898	7 804
Anteil	%	56,9	57,8	59,0	48,3
Tätige Personen	Anzahl	227 020	19 066	146 881	61 074
Anteil	%	59,3	54,9	66,4	48,0
darunter:					
Lohn- und Gehalts-empfänger/-innen	Anzahl	84 868	13 776	32 145	38 946
Anteil	%	36,1	47,6	31,0	37,9

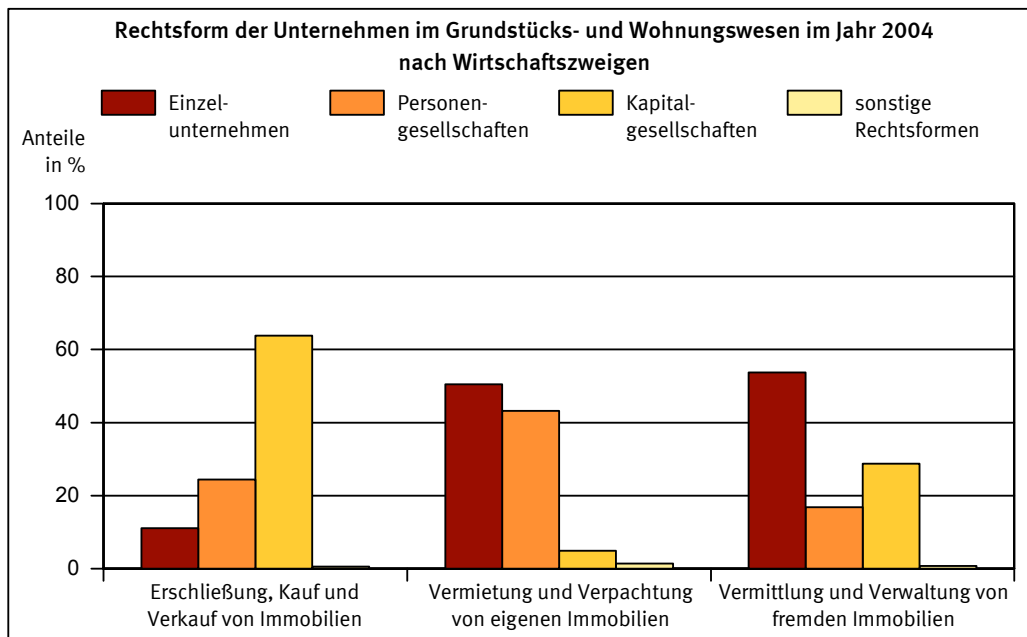
4.1.1 Anzahl der Unternehmen und deren Rechtsform

Im Jahr 2004 waren insgesamt 175 600 Unternehmen im Grundstücks- und Wohnungswesen tätig. Mit einem Anteil von 79% an der Gesamtzahl der Unternehmen stellte der Bereich Vermietung und Verpachtung von eigenen Immobilien (WZ 70.2) mit Abstand den stärksten Bereich dar, gefolgt vom Bereich Vermittlung und Verwaltung von fremden Immobilien (WZ 70.3) mit 16% und schließlich dem Bereich Erschließung, Kauf und Verkauf von Immobilien (WZ 70.1) mit lediglich 5%. Von den 175 600 Unternehmen waren

- 49% als Einzelunternehmen,
- 38% als Personengesellschaft,
- 11% als Kapitalgesellschaft und
- 1% als sonstige Rechtsform

organisiert.

Schaubild 4



In den Bereichen Vermietung und Verpachtung von eigenen Immobilien sowie Vermittlung und Verwaltung von fremden Immobilien dominierten die Einzelunternehmen mit jeweils über 50%. Im Bereich Erschließung, Kauf und Verkauf von Immobilien waren 64% der Unternehmen Kapitalgesellschaften. Die rechtliche Natur der Unternehmen spiegelte sich auch in der Höhe der von ihnen erzielten Umsätze wider.

4.1.2 Umsatz

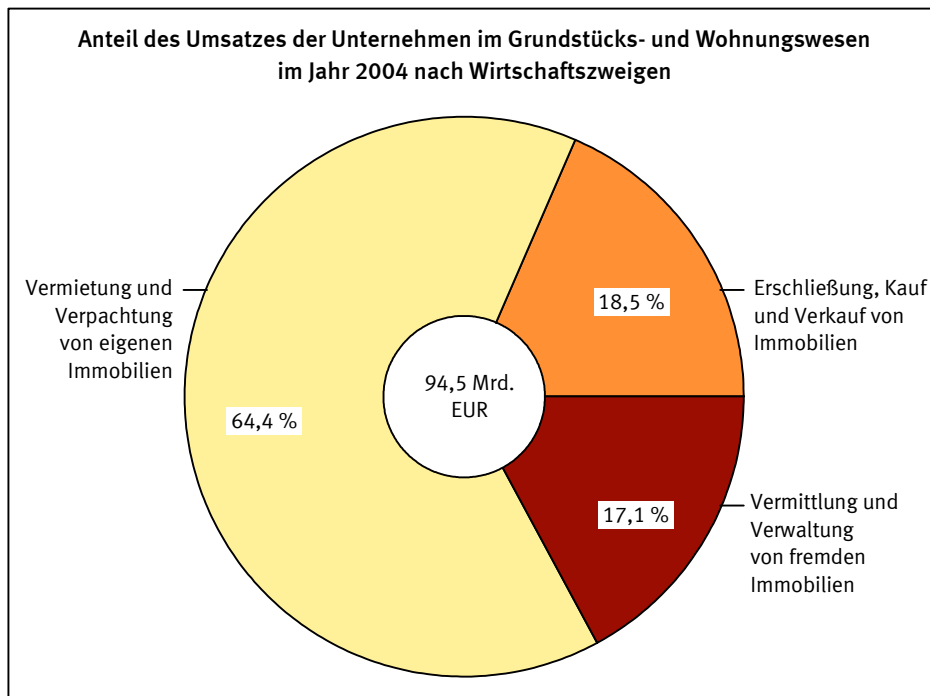
Der Gesamtumsatz, der von den Unternehmen im Grundstücks- und Wohnungswesen im Jahr 2004 erwirtschaftet wurde, betrug 94,5 Mrd. Euro (s. Schaubild 5).

Rund 80% der Unternehmen im Grundstücks- und Wohnungswesen erzielten einen Umsatz von weniger als 250 000 Euro und sind als kleine Unternehmen anzusehen.

Demgegenüber haben die gut 20% der Unternehmen mit einem Jahresumsatz von 250 000 Euro und mehr ein hohes wirtschaftliches Gewicht. Es erwirtschafteten im Bereich der Wirtschaftsgruppe

- Vermietung und Verpachtung von eigenen Immobilien 17,9% der Unternehmen 85,9% des Branchenumsatzes von insgesamt 60,8 Mrd. Euro,
- Vermittlung und Verwaltung von fremden Immobilien rund 19,8% der Unternehmen 88,0% des Branchenumsatzes von insgesamt 16,2 Mrd. Euro.
- In der Wirtschaftsgruppe Erschließung, Kauf und Verkauf von Immobilien waren rund zwei Drittel der Unternehmen als große Unternehmen anzusehen, die 98,4% des Branchenumsatzes von insgesamt 17,5 Mrd. Euro erzielten.

Schaubild 5



Der größte Anteil am Gesamtumsatz im Grundstücks- und Wohnungswesen wurde mit 64,4% im Bereich Vermietung und Verpachtung von eigenen Immobilien realisiert, obwohl hier der durchschnittliche Umsatz bezogen auf das einzelne Unternehmen am geringsten ausfiel.

Der Umsatz je Unternehmen belief sich auf

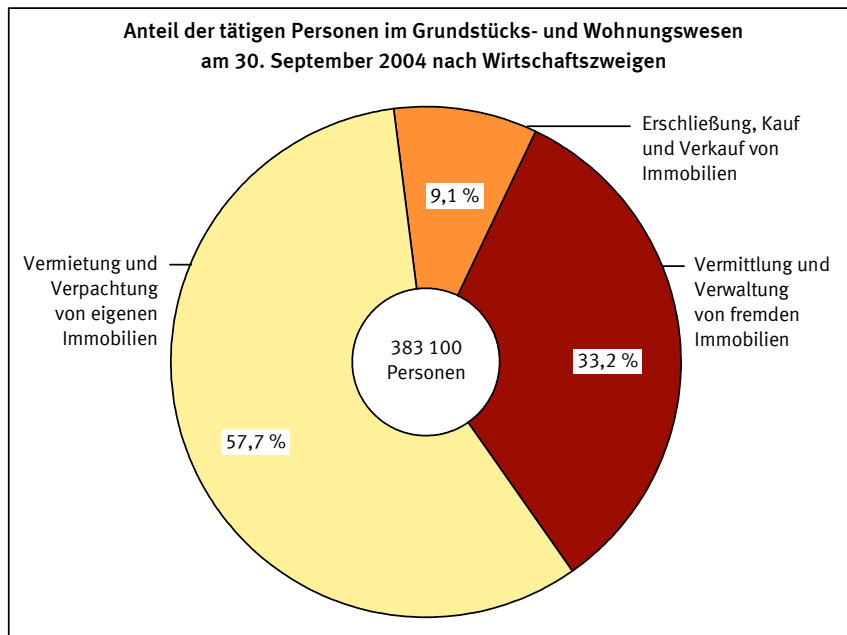
- 2,2 Mill. Euro bei Erschließung, Kauf und Verkauf von Immobilien,
- 0,4 Mill. Euro bei Vermietung und Verpachtung von eigenen Immobilien und
- 0,6 Mill. Euro im Bereich Vermittlung und Verwaltung von fremden Immobilien.

Während die großen Unternehmen mit einem Jahresumsatz von 250 000 Euro und mehr jeweils einen durchschnittlichen Jahresumsatz von 2,3 Mill. Euro erwirtschafteten, betrug er bei den kleinen Unternehmen nur rund 77 400 Euro je Unternehmen.

4.1.3 Tätige Personen am 30. September 2004

Im Grundstücks- und Wohnungswesen arbeiteten 383 100 Personen (s. Schaubild 6). Der Anteil der Lohn- und Gehaltsempfänger/-innen an den tätigen Personen betrug insgesamt nur 61,4%, während dieser Anteil in der Gesamtwirtschaft bei 88,1% lag. Besonders niedrig war mit 46,9% der Anteil der Lohn- und Gehaltsempfänger/-innen im Bereich Vermietung und Verpachtung von eigenen Immobilien.

Schaubild 6



Auch hier ist es wieder die Wirtschaftsgruppe Vermietung und Verpachtung von eigenen Immobilien, die mit knapp 58% den größten Anteil an der Gesamtzahl der tätigen Personen im Grundstücks- und Wohnungswesen hatte. Bezogen auf die durchschnittliche Anzahl der tätigen Personen im einzelnen Unternehmen arbeiteten hier allerdings nur zwei Erwerbstätige, während im Bereich Erschließung, Kauf und Verkauf von Immobilien vier und im Bereich Vermittlung und Verwaltung von fremden Immobilien fünf Mitarbeiter je Unternehmen tätig waren.

Insgesamt lag die durchschnittliche Anzahl der tätigen Personen im Grundstücks- und Wohnungswesen bei zwei Beschäftigten je Unternehmen.

In den großen Unternehmen mit einem Jahresumsatz von 250 000 Euro und mehr arbeiteten 57,4% der im Grundstücks- und Wohnungswesen tätigen Personen. Im Durchschnitt waren dies 6,1 Personen je Unternehmen, von denen 25% in Teilzeit beschäftigt waren. Bei 40,5% der tätigen Personen handelte es sich um Frauen. In den großen Unternehmen hatten 6 493 Auszubildende eine Lehrstelle.

4.1.4 Aufwendungen

Die Unternehmen im Grundstücks- und Wohnungswesen hatten Aufwendungen in Höhe von 47,8 Mrd. Euro. Mit 23,6 Mrd. Euro fielen die höchsten Aufwendungen bei der Vermietung und Verpachtung von eigenen Immobilien an. Gemessen am Umsatz betrug der Anteil der Aufwendungen 50,5%.

Die Aufwendungen der Unternehmen verteilten sich zu 18% auf Personal- und zu 82% auf Sachaufwand. Am höchsten lag der Anteil des Personalaufwandes an den Aufwendungen insgesamt mit 32% bei der Vermittlung und Verwaltung von fremden Immobilien.

6,9 Mrd. Euro bzw. 82% des Personalaufwandes wurden für Löhne und Gehälter gezahlt, damit betrug der Anteil der Sozialaufwendungen des Arbeitgebers 18%. Im Durchschnitt lag der Personalaufwand je Lohn- und Gehaltsempfänger/-in bei 35 918 Euro. 91,7% des insgesamt aufgebrauchten Personalaufwandes wurde von den großen Unternehmen mit 250 000 Euro und mehr Umsatz getragen.

Der Sachaufwand lag mit 39,3 Mrd. Euro mehr als vier Mal so hoch wie der Personalaufwand und entsprach 41,6% des in 2004 erwirtschafteten Umsatzes. Bei den großen Unternehmen mit einem Jahresumsatz von 250 000 Euro und mehr entfiel ein Drittel des Sachaufwandes auf Aufwendungen für bezogene Waren und Dienstleistungen zum Wiederverkauf in unverändertem Zustand, 5,7% waren Aufwendungen für Mieten, Pachten und Leasing.

4.1.5 Investitionen

Die Investitionen im Bereich Grundstücks- und Wohnungswesen lagen bei 19,2 Mrd. Euro. Von je 100 Euro Umsatz wurden somit 20,36 Euro investiert. 82% der Investitionen insgesamt wurden im Bereich der Vermietung und Verpachtung von eigenen Immobilien investiert.

Die Investitionen je tätige Person betrugen

- 36 531 Euro bei Erschließung, Kauf und Verkauf von Immobilien,
- 71 685 Euro bei Vermietung und Verpachtung von eigenen Immobilien und
- 16 614 Euro im Bereich Vermittlung und Verwaltung von fremden Immobilien.

91,9% der Investitionen wurden von den großen Unternehmen getätigt. Mit 14,7 Mrd. Euro investierten die großen Unternehmen überwiegend in erworbene Sachanlagen für betriebliche Zwecke (Ausrüstungen, Bauten und Grundstücke), 2,6 Mrd. Euro wurden für selbst erstellte Sachanlagen für betriebliche Zwecke und 0,3 Mrd. Euro für erworbene immaterielle Vermögensgegenstände ausgegeben.

4.1.6 Betriebliche Steuern und sonstige öffentliche Abgaben sowie Subventionen

Die Unternehmen des Grundstücks- und Wohnungswesens entrichteten im Berichtsjahr betriebliche Steuern und sonstige öffentliche Abgaben in Höhe von 2,1 Mrd. Euro. Dabei entfielen 77,6% allein auf den Bereich Vermietung und Verpachtung von eigenen Immobilien.

Im Gegenzug erhielten die Unternehmen Subventionen von insgesamt 494,4 Mill. Euro, wovon wiederum 86,7% in den Bereich Vermietung und Verpachtung von eigenen Immobilien flossen.

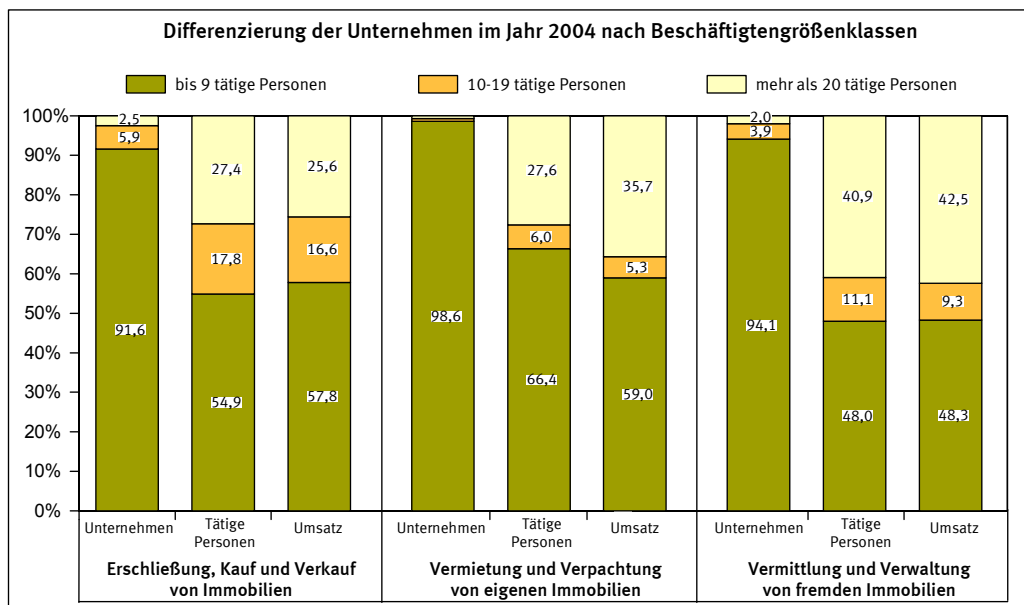
Die kleinen Unternehmen mit einem Umsatz von weniger als 250 000 Euro zahlten zwar 13,7% der betrieblichen Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben, bezogen dafür aber nur 3,7% der im Grundstücks- und Wohnungswesen gezahlten Subventionen.

4.1.7 Differenzierung nach Beschäftigtengrößenklassen

In der Unterteilung der Unternehmen des Grundstücks- und Wohnungswesens nach Beschäftigtengrößenklassen der in diesen Unternehmen tätigen Personen zeigt sich folgendes Bild:

- In 98% der Unternehmen waren bis zu neun Personen beschäftigt.
- In diesen Unternehmen arbeiteten gut 59% der im Grundstücks- und Wohnungswesen insgesamt tätigen Personen.
- Diese Unternehmen realisierten im Jahr 2004 mit 53,8 Mrd. Euro rund 57% des Gesamtumsatzes des Grundstücks- und Wohnungswesens.
- Demgegenüber erzielten 1% der Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten 35% des Gesamtumsatzes aller Unternehmen. In diesen Unternehmen hatten 32% der im Grundstücks- und Wohnungswesen tätigen Personen einen Arbeitsplatz.

Schaubild 7



4.1.8 Differenzierung nach Bundesländern

Bezog sich die bisherige Betrachtung auf die Situation im Grundstücks- und Wohnungswesen in Deutschland insgesamt, so soll nun ein Blick auf die regionalen Unterschiede in diesem Bereich geworfen werden.

Tabelle 5: Anzahl der Unternehmen, Beschäftigte, Umsatz und Investitionen im Grundstücks- und Wohnungswesen im Jahr 2004 nach Bundesländern

Bundesland	Unternehmen	Beschäftigte am 30. September	Umsatz	Investitionen
	Anzahl		Millionen EUR	
Baden-Württemberg	37 250	69 100	11 806	1 761
Bayern	32 700	51 350	16 879	4 145
Berlin	5 850	23 700	6 302	771
Brandenburg	2 200	7 600	2 784	1 232
Bremen	1 400	4 450	1 079	210
Hamburg	4 350	15 100	5 384	1 315
Hessen	9 150	21 950	5 730	1 152
Mecklenburg-Vorpommern	2 150	7 550	1 489	322
Niedersachsen	14 400	27 800	6 447	991
Nordrhein-Westfalen	44 050	91 550	24 628	5 484
Rheinland-Pfalz	5 550	11 650	1 962	383
Saarland	2 050	4 750	668	95
Sachsen	4 950	18 650	3 557	504
Sachsen-Anhalt	1 700	7 000	1 590	222
Schleswig-Holstein	5 300	12 900	2 645	431
Thüringen	2 500	8 050	1 537	219
Deutschland	175 600	383 100	94 487	19 238

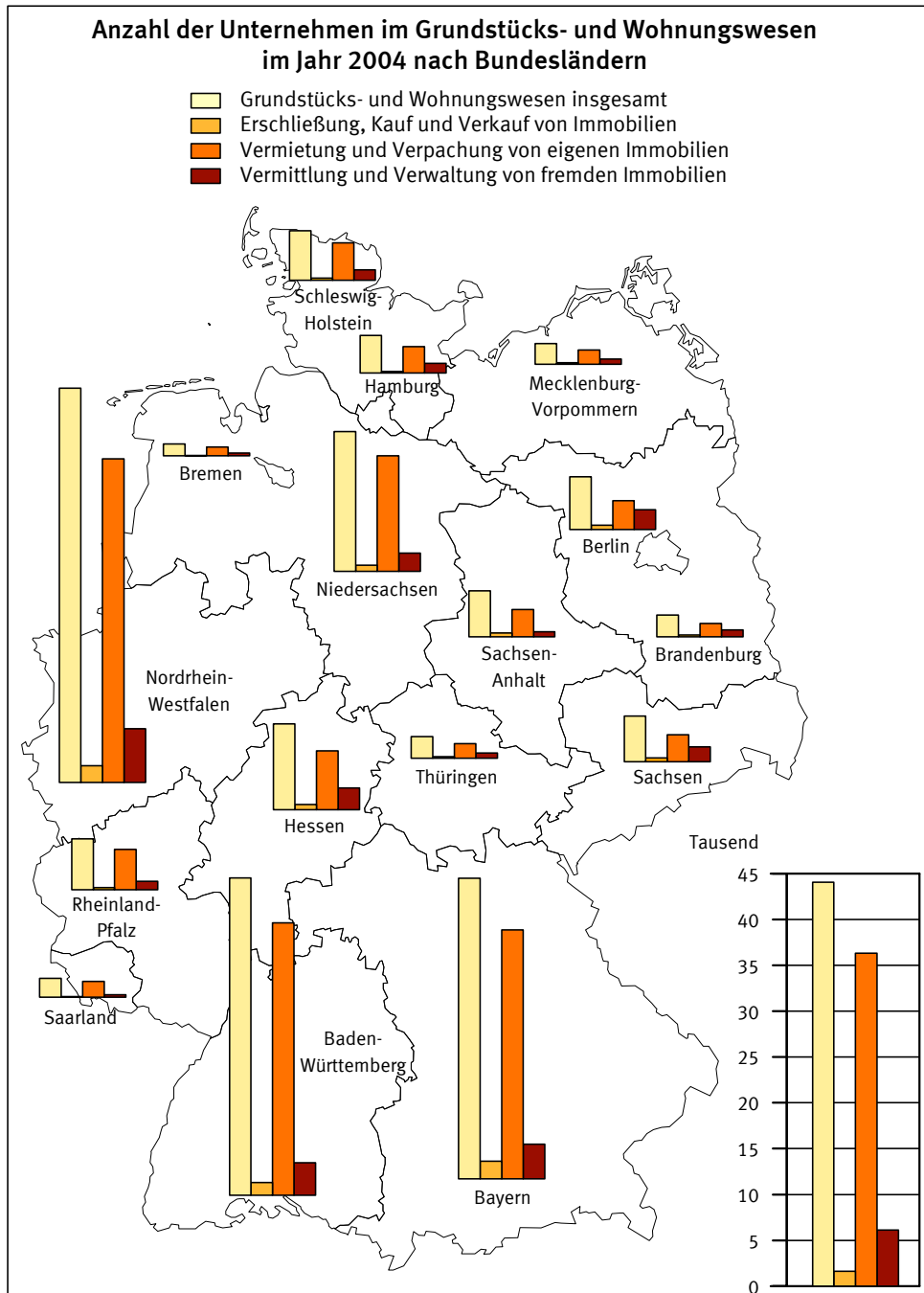
Das bevölkerungsreichste Bundesland Nordrhein-Westfalen trug im Jahr 2004 bei den Merkmalen Anzahl der Unternehmen, Anzahl der Beschäftigten, Umsatz und Investitionen mit einem Anteil von jeweils rund einem Viertel zum Bundesergebnis bei.

Der größte Umsatz je Unternehmen wurde mit durchschnittlich 1,3 Mill. Euro in Brandenburg erzielt, gefolgt von Hamburg mit 1,2 Mill. Euro. Auch der Umsatz je Beschäftigten war mit 366 108 Euro in Brandenburg höher als in den übrigen Bundesländern. In Berlin und Sachsen-Anhalt arbeiteten mit durchschnittlich 4,1 Personen die meisten Personen je Unternehmen.

Die Verteilung der einzelnen Wirtschaftsgruppen in den jeweiligen Bundesländern ist recht unterschiedlich. Die Wirtschaftsgruppe Erschließung, Kauf und Verkauf von Immobilien ist zwischen 2,5% in Hamburg und 8,9% in Brandenburg vertreten, gemessen an der Gesamtzahl der im jeweiligen Bundesland angesiedelten Unternehmen des Grundstücks- und Wohnungswesens. Der Bereich Vermietung und Verpachtung von eigenen Immobilien hat über alle Bundesländer hinweg das häufigste Vorkommen und ist mit 55,8% (Brandenburg) bis 85,3% (Baden-Württemberg) der Unternehmen angesiedelt.

Die Vermittlung und Verwaltung von fremden Immobilien hat mit 10,7% die geringste Verbreitung in Baden-Württemberg und die größte Verbreitung in Berlin mit 36,4%.

Schaubild 8



4.2 Unternehmensstrukturen im Baugewerbe

Das Baugewerbe, das sich in der Abteilung F der NACE wiederfindet, gliedert sich in die fünf Wirtschaftsgruppen:

- 45.1 Vorbereitende Baustellenarbeiten
- 45.2 Hoch- und Tiefbau
- 45.3 Bauinstallation
- 45.4 Sonstiges Ausbaugewerbe
- 45.5 Vermietung von Baumaschinen und -geräten mit Bedienpersonal.

Bei der folgenden Betrachtung des Baugewerbes werden die Wirtschaftsgruppen 45.1 und 45.2 zusammengefasst und als „Bauhauptgewerbe“, die Wirtschaftsgruppen 45.3 bis 45.5 als „Ausbaugewerbe“ bezeichnet.

Die Erhebungen im Baugewerbe werden jährlich im Rahmen der Statistik im Produzierenden Gewerbe durchgeführt. Seit 1995 werden die Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten im Zuge der Kostenstrukturerhebung²² erfasst. In der Strukturerhebung werden die kleinen Unternehmen mit weniger als 20 Beschäftigten seit dem Jahr 2002 befragt.²³ Zur Entlastung der kleinen Unternehmen geschieht dies mit einem deutlich reduzierten Merkmalsprogramm. In die Kostenstrukturerhebung sowie in die Strukturerhebung werden jeweils maximal 6 000 Unternehmen einbezogen. Weiterhin wird jährlich eine Investitionserhebung im Baugewerbe durchgeführt.

Während der tertiäre Sektor und damit die Dienstleistungsbranche in den vergangenen Jahren zunehmend an Bedeutung gewinnt, erlebt das Baugewerbe einen Strukturwandel in entgegen gesetzter Richtung. Die Entwicklung der Baubranche in Deutschland ist seit Mitte der 1990er Jahre von einer kontinuierlichen Verschlechterung der bauwirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit entsprechenden Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation der Unternehmen und auf die Beschäftigung am Bau gekennzeichnet. Das nach der vereinigungsbedingten Aufschwungphase erreichte Beschäftigungsniveau wurde, einhergehend mit der ebenfalls geringer werdenden Anzahl der Unternehmen, stetig abgebaut und zuletzt deutlich weiter reduziert. Die langfristige Entwicklung von Eckzahlen für das Baugewerbe wird anhand der Ergebnisse der jährlichen Kostenstruktur- und Investitionsstatistiken bei Bauunternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten aufgezeigt.

²² Vgl.: Fachserie 4, Reihe 5.3, Produzierendes Gewerbe, Kostenstruktur der Unternehmen im Baugewerbe 2004, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

Vgl.: Dr. Höh, H.: „Strukturwandel im Baugewerbe – Auswirkungen veränderter Rahmenbedingungen“ in *Wirtschaft und Statistik* 8/2006, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006, S. 815ff.

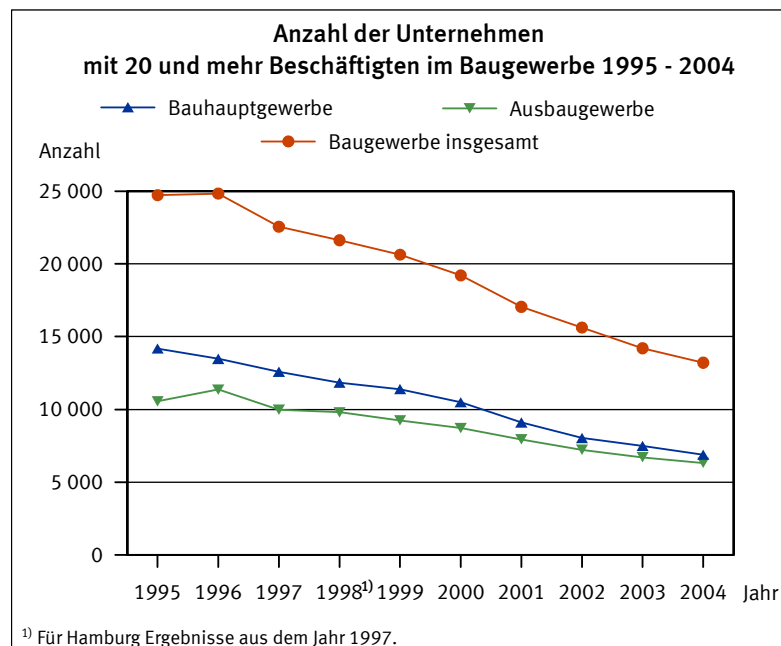
²³ Vgl.: Dr. Höh, H.: „Strukturentwicklung des Baugewerbes und Bedeutung kleinerer Unternehmen“ in *Wirtschaft und Statistik* 2/2005, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2005, S. 109ff.

4.2.1 Entwicklung bei Unternehmen mit 20 Beschäftigten und mehr

4.2.1.1 Anzahl der Unternehmen

Zwischen 1995 und 2004 nahm die Zahl der Bauunternehmen mit 20 Beschäftigten und mehr um fast die Hälfte von knapp 25 000 auf gut 13 000 Einheiten ab (s. Schaubild 9). Von der Schrumpfung war das Bauhauptgewerbe stärker betroffen (-51%) als das Ausbaugewerbe (-40%). Dadurch ist der Anteil der Unternehmen im Bauhauptgewerbe an der gesamten Branche von 57 auf 52% gesunken. Allein 2004 war die Zahl der Unternehmen im Bauhauptgewerbe um mehr als 8% und im Ausbaugewerbe um knapp 6% geringer als im Vorjahr. Bei der Interpretation dieser Ergebnisse ist auch zu berücksichtigen, dass die beiden Zweige des Baugewerbes hinsichtlich der Unternehmensgröße – gemessen an der Zahl der Beschäftigten – unterschiedlich strukturiert sind. Während das Bauhauptgewerbe 2004 mit durchschnittlich 60 Beschäftigten je Unternehmen über dem Branchendurchschnitt von 51 Beschäftigten liegt, ist das Ausbaugewerbe mit 42 Beschäftigten je Unternehmen von kleineren Unternehmen geprägt.

Schaubild 9

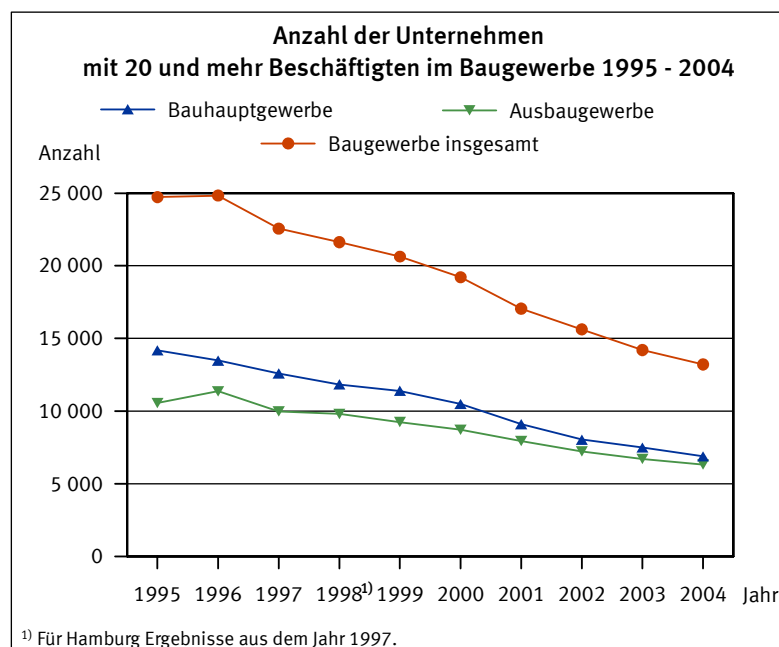


4.2.1.2 Tätige Personen am 30. September des Geschäftsjahres

Noch drastischer als der Rückgang der Zahl der Unternehmen stellt sich der Rückgang der Beschäftigten im Baugewerbe dar (s. Schaubild 10).

Die Zahl der tätigen Personen hat sich seit 1995 von knapp 1,5 Mill. auf weniger als 680 000 Beschäftigte weit mehr als halbiert. Zu Anfang des laufenden Jahrzehnts gab es hier noch deutlich über 1 Mill. tätige Personen, so dass in Unternehmen des Baugewerbes mit 20 Beschäftigten und mehr seither jährlich etwa jeder zehnte Arbeitsplatz verloren ging. Im gesamten Zeitraum 1995 bis 2004 war der Rückgang der tätigen Personen im Bauhauptgewerbe (-59%) besonders hoch. In dieser Branche waren 2004 nur noch rund 411 000 Personen beschäftigt. Auch im Ausbaugewerbe sank die Beschäftigtenzahl deutlich um 45% auf 268 000. Da der Rückgang geringer ausfiel als im Bauhauptgewerbe, nahm die Bedeutung des Ausbaugewerbes im Hinblick auf das Beschäftigungspotenzial gegenüber dem Bauhauptgewerbe zu. Während 1995 lediglich jeder dritte Beschäftigte im Baugewerbe bei Ausbauunternehmen tätig war, ist dieser Anteil bis 2004 auf fast 40% angestiegen.

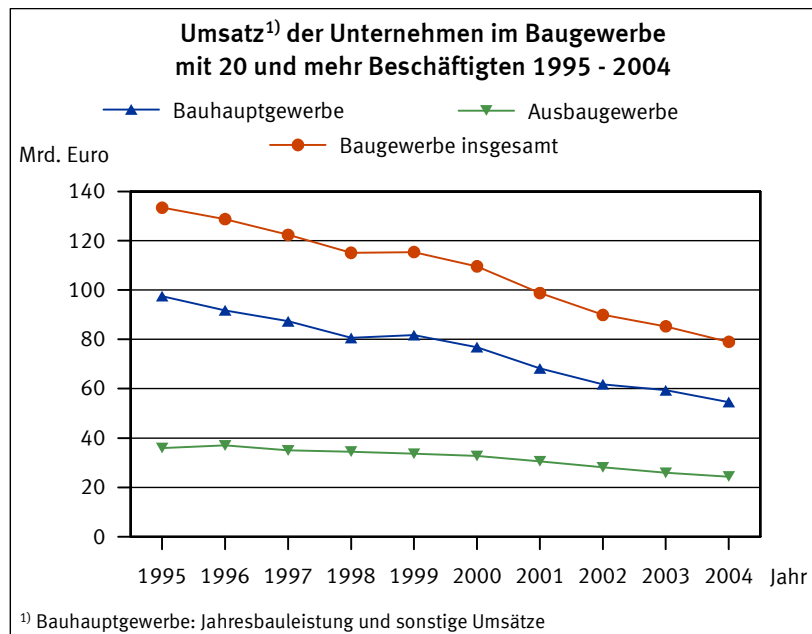
Schaubild 10



4.2.1.3 Umsatz

Mit der abnehmenden Zahl der Unternehmen und dem Abbau der Beschäftigung im Baugewerbe ging auch eine kontinuierliche Verringerung der Umsätze einher (s. Schaubild 11). So erzielte die gesamte Branche 2004 mit 78,9 Mrd. Euro nur noch knapp 60% der Umsätze des Jahres 1995. Allein 2004 sind die Umsätze weiter – um mehr als 7% – eingebrochen, wobei im Bauhauptgewerbe gut 8% und im Ausbaugewerbe fast 6% weniger umgesetzt wurde. Auch über den gesamten Betrachtungszeitraum hinweg trafen die Umsatzeinbußen das Bauhauptgewerbe, das 2004 lediglich 56% der Umsätze von 1995 erzielte, stärker als das Ausbaugewerbe, dessen Umsatz 2004 knapp 70% des damaligen Niveaus betrug. Zwar wurden im Bauhauptgewerbe 2004 mit einem Anteil von mehr als zwei Dritteln noch die meisten Umsätze der gesamten Branche erwirtschaftet; dieser Anteil ist jedoch deutlich geringer als der im Jahr 1995, in dem fast drei Viertel der Gesamtumsätze im Bauhauptgewerbe erzielt worden sind.

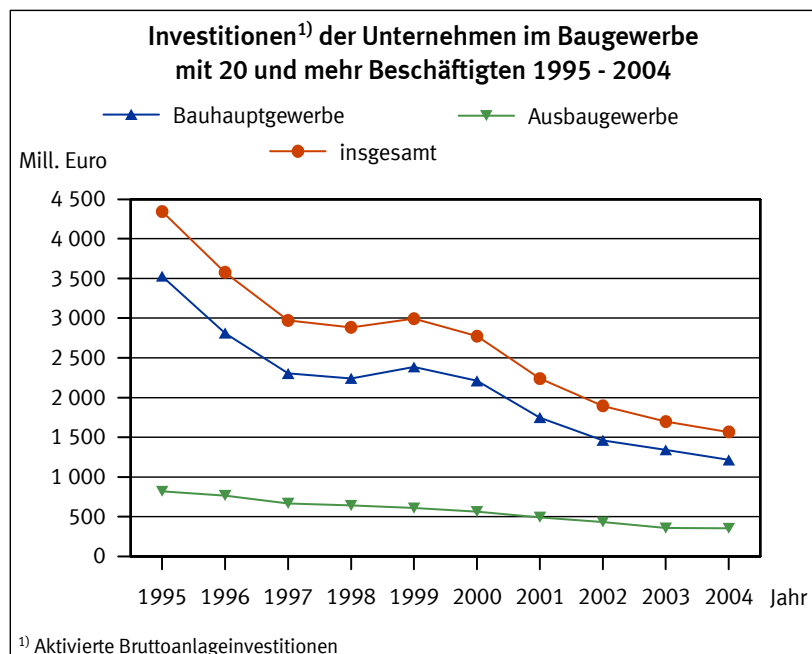
Schaubild 11



4.2.1.4 Investitionen

Verglichen mit dem bereits erheblichen Umsatzrückgang wurde die Investitionstätigkeit von den Bauunternehmen seit 1995 noch stärker – und in vielen Jahren mit zweistelligen Reduktionsraten – eingeschränkt:

Schaubild 12



Mit Ausnahme des Jahres 1999 wurden in der gesamten Branche jährlich zwischen 3% und fast 20% weniger investiert, so dass das Investitionsvolumen 2004 mit knapp 1,6 Mrd. Euro nur noch etwa ein Drittel des Niveaus von 1995 erreichte.

Wenn auch der Investitionsrückgang im Bauhauptgewerbe deutlicher ausfiel (auf 34% des Niveaus von 1995) als im Ausbaugewerbe (auf 43% des Niveaus von 1995), ist doch die Investitionstätigkeit des Bauhauptgewerbes nach wie vor entscheidend für den Umfang und die Entwicklung der Investitionen in den Unternehmen der Baubranche. So ist der Anteil des Bauhauptgewerbes an den Investitionen aller Bauunternehmen von 81% im Jahr 1995 lediglich auf 77% im Jahr 2004 zurückgegangen.

4.2.1.5 Bruttoproduktionswert und die Bedeutung der Nachunternehmertätigkeit

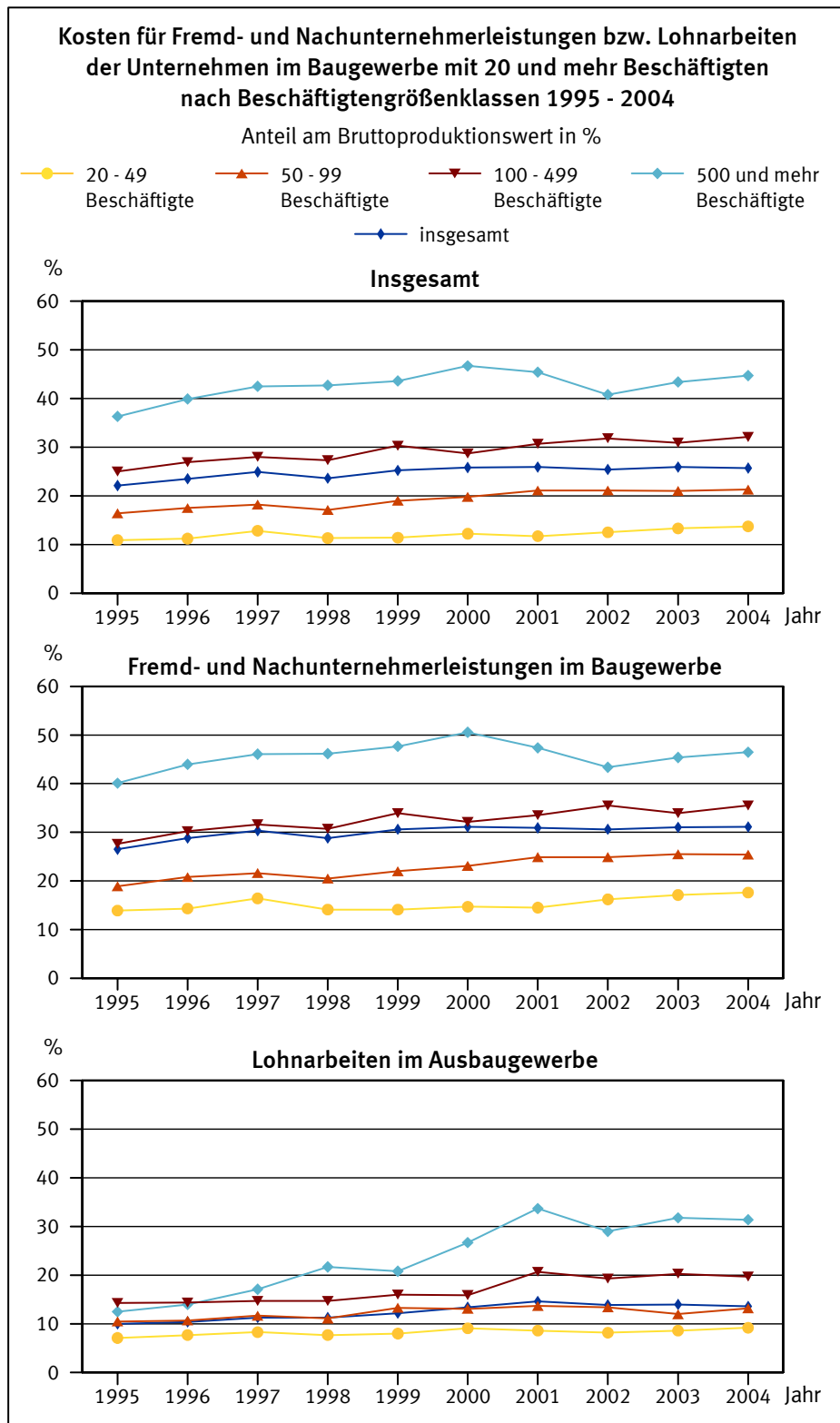
Für eine periodengerechte Zuordnung der Unternehmensleistung wird der Umsatz um die Bestandsveränderungen an fertigen und unfertigen Erzeugnissen bereinigt. Ergänzt man diesen Wert noch um die Selbsterstellten Anlagen, erhält man den Bruttoproduktionswert. Der Bruttoproduktionswert der Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten sank im gesamten beobachteten Zeitraum von nominal knapp 134 Mrd. Euro (1995) um mehr als 40% auf unter 79 Mrd. Euro (2004).

In dieser Entwicklung schlagen sich auch Änderungen in der Auftragsabwicklung nieder. Immer häufiger werden Subunternehmer eingeschaltet. Der Trend zum schlüsselfertigen Bauen – mit der Koordinierung durch einen Generalunternehmer als Ansprechpartner für den Kunden – führt dazu, dass nicht mehr nur ein einzelnes Unternehmen alle Bauleistungen erbringt. Es werden Spezialfirmen mit bestimmten Aufgaben betraut, die die gewünschten Leistungen in der Regel auch kostengünstiger erbringen können.

Für das Baugewerbe insgesamt wurde 1995 gut ein Fünftel der Bruttoproduktion durch Nachunternehmer bzw. durch Lohnarbeiten abgewickelt (s. Schaubild 13). Seit 1999 liegt diese Quote bei mehr als einem Viertel. Die größte Bedeutung hat die Nachunternehmertätigkeit im Bauhauptgewerbe. Hier lag die Quote 1995 noch bei 26% und erreichte zwischen 1999 und 2004 gleich bleibend 31%. Demgegenüber war der Anteil der Lohnarbeiten im Ausbaugewerbe mit 10% 1995 und knapp 14% 2004 deutlich niedriger als im Bauhauptgewerbe, bei jedoch ebenfalls steigender Tendenz.

Darüber hinaus ist der Umfang der Nachunternehmertätigkeit von der Größe der Unternehmen abhängig: Je größer das Unternehmen, umso mehr werden in der Regel Nachunternehmerleistungen bzw. Lohnarbeiten in Anspruch genommen. Bei den Unternehmen des Bauhauptgewerbes mit 500 und mehr Beschäftigten wurden 1995 rund 40% und 2000 etwa die Hälfte der Produktion über Fremdleistungen abgewickelt; 2004 waren es über 46%. Noch deutlicher ist die Zunahme der Vergabe von Lohnarbeiten bei den Unternehmen dieser Größenklasse im Ausbaugewerbe zu beobachten. Dort lagen die Kosten für Lohnarbeiten 1995 lediglich bei 12% und stiegen bis 2004 auf fast ein Drittel.

Schaubild 13



4.2.1.6 Nettoquote und Nettowertschöpfung

Im Vergleich zum Bruttoproduktionswert sind bei den Unternehmen des Baugewerbes nicht nur die Kosten für Nachunternehmer und Lohnarbeiten unterdurchschnittlich gesunken, sondern auch der Verbrauch an Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen.

Die Folge war, dass der Anteil des Materialverbrauchs von gut 25% im Jahr 1995 auf 27% im Jahr 2004 leicht zugenommen hat, mit dem Ergebnis, dass die Nettoquote (Anteil des Nettoproduktionswertes am Bruttoproduktionswert) im gleichen Zeitraum von 52% auf 47% gesunken ist. Entsprechend ging die im Baugewerbe erwirtschaftete Wertschöpfung – berechnet als Differenz zwischen dem Bruttoproduktionswert und den Vorleistungen – immer mehr zurück. Die Nettowertschöpfung zu Faktorkosten, die der Entlohnung der im Produktionsprozess eingesetzten Produktionsfaktoren dient, nahm zwischen 1995 und 2004 von 53 Mrd. Euro um fast die Hälfte auf 27 Mrd. Euro ab. Ihr Anteil am Bruttoproduktionswert sank von 39% auf 35%. Zugleich nahm der Anteil der Bruttoeinkommen aus unselbstständiger Arbeit an der Nettowertschöpfung zu Faktorkosten von 91% auf 93% zu, so dass sich die Rentabilitätslage der Bauunternehmen tendenziell verschlechtert hat. Die Arbeitsproduktivität, gemessen an der Wertschöpfung je Beschäftigten, ist in diesem Zeitraum jedoch von 35 400 Euro auf 40 400 Euro gestiegen.

4.2.2 Unternehmen mit weniger als 20 Beschäftigten

Die Entwicklung struktureller Kennzahlen für das Baugewerbe in Deutschland war bis zum Jahr 2002 nur anhand statistischer Ergebnisse für die größeren Unternehmen mit mehr als 20 Beschäftigten darstellbar, da die Unternehmen mit weniger als 20 Beschäftigten aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht zum Berichtskreis der amtlichen Strukturerhebungen gehörten. Mit der 2002 in Kraft getretenen Neufassung des Gesetzes über die Statistik im Produzierenden Gewerbe²⁴ wurden auch die kleineren Bauunternehmen in die strukturelle Berichterstattung einbezogen. Damit wurde eine bis dahin bestehende wesentliche Datenlücke geschlossen. Im Folgenden werden einige ausgewählte Ergebnisse der Strukturerhebung im Baugewerbe für das Jahr 2004 betrachtet.

Im Jahr 2004 waren 213 903 kleine Unternehmen im Baugewerbe tätig und hatten damit einen Anteil von 94,2% an der Gesamtzahl der Unternehmen in der Baubranche. Mit 69,0% arbeitete die Mehrheit der kleinen Unternehmen im Ausbaugewerbe, bei den großen Unternehmen lag dieser Anteil nur bei 47,9%. Die Unternehmen mit weniger als 20 Beschäftigten erwirtschafteten einen Umsatz von 63,3 Mrd. Euro, was 44,5% des Branchenumsatzes entspricht. Obwohl knapp zwei Drittel des Umsatzes im Bereich des Ausbaugewerbes erzielt wurde, lag der durchschnittliche Umsatz je Unternehmen mit rund 393 900 Euro im Bauhauptgewerbe deutlich höher als im Ausbaugewerbe, wo lediglich ca. 251 700 Euro im Durchschnitt von den kleinen Unternehmen umgesetzt wurden. Der Umsatz je tätiger Person betrug im Bauhauptgewerbe gut 72 800 Euro, im Ausbaugewerbe etwa 63 300 Euro. Insgesamt arbeiteten im Jahr 2004 945 406 tätige Personen in den Bauunternehmen mit weniger als 20 Beschäftigten, also 58,2% aller im Baugewerbe Tätigen. Knapp zwei Drittel der in den kleinen Unternehmen Beschäftigten waren im Ausbaugewerbe tätig.

²⁴ Gesetz über die Statistik im Produzierenden Gewerbe (ProdGewStatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. März 2002 (BGBl. I S. 1181).

Wenn auch die kleineren Unternehmen zahlenmäßig dominieren, so tragen sie jedoch nur zu weniger als der Hälfte (27,7 Mrd. Euro) zur Bruttowertschöpfung (zu Faktorkosten) im Baugewerbe (56,6 Mrd. Euro) bei. Vergleichsweise niedrig ist dieser Anteil mit weniger als zwei Fünfteln im Bauhauptgewerbe, während er im Ausbaugewerbe mit gut drei Fünfteln über dem Durchschnitt liegt. An Gesamtkosten fielen bei den kleinen Bauunternehmen rund 59,2 Mrd. Euro an. Das Verhältnis der Gesamtkosten zum Umsatz belief sich dabei im Bauhauptgewerbe auf 90,4% und beim Ausbaugewerbe auf 95,8%. Die Unternehmen mit weniger als 20 Beschäftigten investierten knapp 1,6 Mrd. Euro, das entspricht sowohl für die Baubranche insgesamt als auch für das Bauhaupt- und Ausbaugewerbe jeweils 2,5% des erwirtschafteten Umsatzes.

Diese Ergebnisse zeigen, dass die im Rahmen der Reform der Unternehmensstatistik diskutierte Neufestlegung von Abschneidegrenzen die Gefahr birgt, Teilbereiche der Wirtschaft statistisch auszublenden. Dies trifft insbesondere für die Branchen zu, bei denen wie im Baugewerbe die kleinen Unternehmen wesentlich das wirtschaftliche Geschehen beeinflussen.

Tabelle 6: Ausgewählte Grundzahlen der Struktur-, Kostenstruktur- und Investitionserhebung im Baugewerbe im Jahr 2004

Merkmale	Maßeinheit	Baugewerbe (WZ 45)	davon	
			Bauhauptgewerbe (WZ 45.1 +2)	Ausbaugewerbe (WZ 45.3-5)
Unternehmen insgesamt				
Unternehmen	Anzahl	227 115	73 160	153 955
Anteil	%	100	32,2	67,8
Umsatz	Mill. EUR	142 376	80 892	61 484
Anteil	%	100	56,8	43,2
je Unternehmen	1 000 EUR	626,9	1 105,7	399,4
Tätige Personen	Anzahl	1 623 973	769 541	854 432
Anteil	%	100	47,4	52,6
Bruttowertschöpfung zu Faktorkosten	Mill. EUR	56 563	30 271	26 293
Anteil am Umsatz	%	39,7	37,4	42,8
Investitionen	Mill. EUR	3 156	1 878	1 278
Anteil am Umsatz	%	2,2	2,3	2,1
Unternehmen mit 20 Beschäftigten und mehr				
Unternehmen	Anzahl	13 212	6 890	6 322
Anteil	%	5,8	9,4	4,1
Umsatz	Mill. EUR	79 115	54 785	24 330
Anteil	%	55,6	67,7	39,6
je Unternehmen	1 000 EUR	5 988,1	7 951,4	3 848,4
Tätige Personen	Anzahl	678 567	411 159	267 408
Anteil	%	41,8	53,4	31,3
je Unternehmen	Anzahl	51,4	59,7	42,3
darunter:				
Lohn- und Gehaltsempfänger/-innen	Anzahl	672 158	407 816	264 342
Anteil	%	99,1	99,1	98,9
Löhne und Gehälter je Lohn- und Gehaltsempfänger/-in	EUR	28 503	30 135	25 984
Bruttowertschöpfung zu Faktorkosten	Mill. EUR	28 842	18 727	10 116
Anteil am Umsatz	%	36,5	34,2	41,6
Personalkosten	Mill. EUR	25 370	16 716	8 654
Anteil am Umsatz	%	32,1	30,5	35,6
Investitionen	Mill. EUR	1 567	1 214	353
Anteil am Umsatz	%	2,0	2,2	1,5
Unternehmen mit weniger als 20 Beschäftigten				
Unternehmen	Anzahl	213 903	66 270	147 633
Anteil	%	94,2	90,6	95,9
Umsatz	Mill. EUR	63 261	26 107	37 154
Anteil	%	44,4	32,3	60,4
Tätige Personen	Anzahl	945 406	358 382	587 024
Anteil	%	58,2	46,6	68,7
Bruttowertschöpfung zu Faktorkosten	Mill. EUR	27 721	11 544	16 177
Anteil am Umsatz	%	43,8	44,2	43,5
Kosten	Mill. EUR	59 201	23 610	35 591
Anteil am Umsatz	%	93,6	90,4	95,8
Investitionen	Mill. EUR	1 590	664	925
Anteil am Umsatz	%	2,5	2,5	2,5

5. Immobilienbestände

Der Begriff „Immobilie“ umfasst zum einen Bauwerke oder Gebäude und zum anderen die Bodenflächen oder die Grundstücke. Dieser Definition folgend werden in diesem Kapitel der Bestand an Bodenflächen und ihre Nutzung sowie die Entwicklung des Bestandes an Wohnungen, Wohn- und Nichtwohngebäuden in Deutschland betrachtet.

5.1 Bodenflächen²⁵

Da der Bestand an Bodenflächen sich ausschließlich in qualitativer Hinsicht verändert, ist insbesondere die Art der Nutzung des Bodens und deren Entwicklung von Interesse.

Die Daten zur Flächennutzung in Deutschland werden mit der vierjährigen Flächenerhebung erfasst, die zuletzt 2004 durchgeführt wurde und die sich jeweils auf den Stichtag 31.12. des betreffenden Jahres bezieht. Die Flächenerhebung wird seit 2001 durch eine jährliche Erfassung der Siedlungs- und Verkehrsfläche ergänzt. Im Ergebnis der Flächenerhebung wird bundesweit nach 17 Bodennutzungsarten unterschieden. Ein großer Teil der Bundesländer bietet die Flächennutzungsdaten in noch tieferer Untergliederung an.

Die Bodenfläche Deutschlands wurde 2004 wie folgt genutzt: Für Landwirtschaftszwecke wurde mit 53,0% der größte Flächenanteil in Anspruch genommen, gefolgt von der Waldfläche mit 29,8%. Für Siedlungs- und Verkehrszwecke wurden 12,8% der Fläche benötigt. Von Wasserflächen waren 2,3% und von sonstigen Flächen (militärisches Übungsgelände, Abbauland u. a.) 2,1% der Bodenfläche bedeckt.

Tabelle 7: Bodenfläche nach Nutzungsarten

Nutzungsart	1992	1996	2000	2004
	km ²			
Gebäude- und Freifläche	20 733	21 937	23 081	23 938
Betriebsfläche ohne Abbauland	550	620	732	754
Erholungsfläche	2 255	2 374	2 659	3 131
Verkehrsfläche	16 441	16 786	17 118	17 446
darunter:				
Straße, Weg, Platz	14 815	15 005	15 264	15 583
Landwirtschaftsfläche	195 112	193 075	191 028	189 324
Waldfläche	104 536	104 908	105 314	106 488
Wasserfläche	7 837	7 940	8 085	8 279
Flächen anderer Nutzung	7 630	7 497	7 219	5 925
darunter:				
Friedhof	327	335	350	352
Unland	2 452	.	2 666	2 702
Bodenfläche insgesamt	356 970	357 030	357 031	357 050
Nachrichtlich:				
Siedlungs- und Verkehrsfläche	40 305	42 052	43 939	45 621

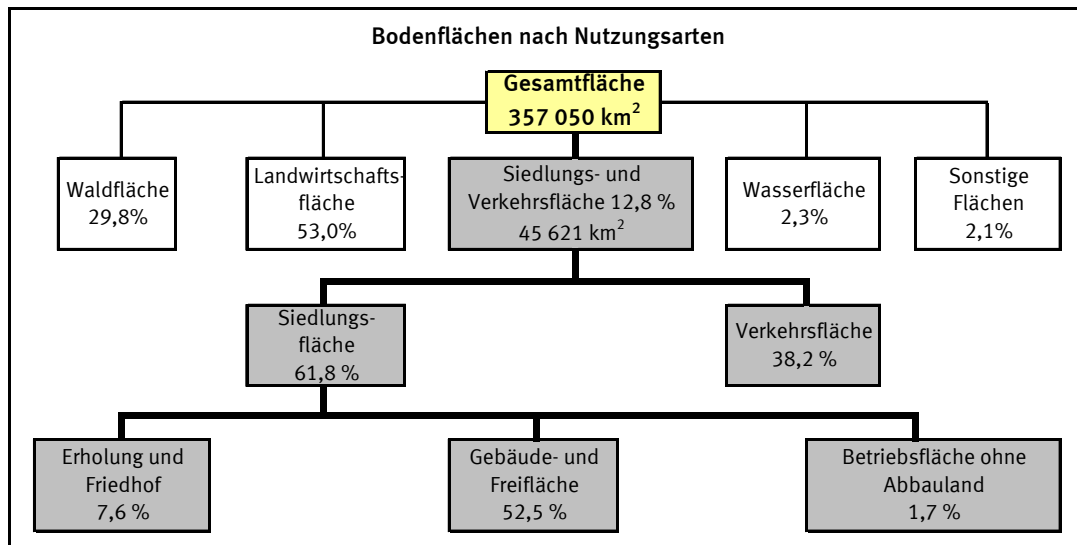
²⁵ Vgl.: Umweltnutzung und Wirtschaft, Bericht zu den Umweltökonomischen Gesamtrechnungen 2006, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

Vgl.: Fachserie 3, Reihe 5.1, Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung zum 31.12.2004, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2005.

Gemäß der zu Beginn verwendeten Abgrenzung der Immobilienwirtschaft richtet sich das Augenmerk im Folgenden insbesondere auf die Siedlungs- und Verkehrsfläche, also auf die be- bzw. überbauten und teilweise auch nicht bebauten Bodenflächen, die Siedlungs- und Verkehrszwecken dienen.

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche setzt sich im Jahr 2004 aus den Nutzungsarten Gebäude- und Freifläche²⁶ (52,5%), Betriebsfläche (ohne Abbauand) (1,7%), Verkehrsfläche (38,2%), Erholungsfläche (6,9%) und Friedhofsfläche (0,8%) zusammen.

Schaubild 14



Betrachtet man die Entwicklung der Bodennutzung in Deutschland, so ist zwischen 1992 und 2004 bei der Siedlungs- und Verkehrsfläche mit 13,2% die größte Zunahme zu verzeichnen. In erster Linie ist dieser Zuwachs zu Lasten der Landwirtschaftsfläche gegangen.

Die Beobachtung und Steuerung der Entwicklung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke spielt eine wichtige Rolle in der im Jahr 2002 verabschiedeten Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung. Als Indikator dient dort die durchschnittliche Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche. Die Nachhaltigkeitsstrategie zielt auf eine Reduktion des täglichen Zuwachses der Siedlungs- und Verkehrsfläche ab.

Hintergrund der stetigen Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche ist die Ausdehnung der Städte in das Umland, die zunehmende funktionale räumliche Trennung von Wohnen, Arbeiten und Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen sowie die wachsende Mobilität der Bevölkerung. Boden ist ein knappes, nicht vermehrbare Gut.

²⁶ Flächen mit Gebäuden (Gebäudeflächen) und unbebaute Flächen (Freiflächen), die Zwecken der Gebäude untergeordnet sind. Zu den unterzuordnenden Flächen zählen insbesondere Vorgärten, Hausgärten, Spielplätze, Stellplätze usw., die mit der Bebauung im Zusammenhang stehen.

Bei seiner Nutzung als Siedlungs- und Verkehrsfläche ergeben sich auch negative Folgen für den Wasserhaushalt, die Bodenfunktionen, das Mikroklima und die Artenvielfalt.

Die tägliche Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche stieg in den vergangenen Jahren von 120 ha/Tag (Durchschnitt von 1992-1996) auf 129 ha/Tag (1996-2000). Zwischen 2000 und 2004 war dagegen ein Rückgang der Zunahme auf 115 ha/Tag zu verzeichnen. Ziel der vorgenannten Nachhaltigkeitsstrategie ist eine Reduktion des durchschnittlichen täglichen Zuwachses der Siedlungs- und Verkehrsfläche auf 30 ha im Jahr 2020. Dieses Ziel ist nur durch verstärktes Bauflächenrecycling erreichbar.

Betrachtet man die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche innerhalb des letzten Vierjahreszeitraumes, so folgt einer Reduktion ihrer täglichen Zunahme in den ersten drei Jahren ein erneuter Anstieg im Jahr 2004. Die betreffenden Zahlen sind jedoch unter dem Aspekt zu interpretieren, dass beim Blick auf ein einziges Jahr derzeit eine Vielzahl von Sekundäreffekten die Aussagekraft der statistischen Daten relativieren kann. Ursache dafür ist eine Umbruchphase in den der Erhebung zugrunde liegenden amtlichen Liegenschaftskatastern. Durch Umwidmungen und Neuordnungen von Nutzungsarten können tatsächliche Nutzungsänderungen durch scheinbare Nutzungsänderungen überlagert werden, denen keine realen Veränderungen gegenüberstehen.

Stellt man die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche zwischen 1992 und 2004 anhand der durchschnittlichen täglichen Zunahme ihrer einzelnen Nutzungsarten dar, so ergibt sich das in Tabelle 8 dargestellte Bild. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche nahm in diesem Zeitraum um durchschnittlich 121 ha/Tag zu. Dabei war bei der Gebäude- und Freifläche mit 73 ha/Tag der größte Zuwachs zu verzeichnen, gefolgt von der Verkehrsfläche mit 23 ha/Tag und der Erholungsfläche mit 20 ha/Tag. Die Betriebsfläche (ohne Abbauland) wuchs um durchschnittlich 5 ha/Tag, die Friedhofsfläche um 1 ha/Tag.

Tabelle 8: Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche 1992-2004 nach Nutzungsarten

Nutzungsart	Durchschnittliche tägliche Zunahme
	Hektar
Siedlungs- und Verkehrsfläche insgesamt	121
Gebäude- und Freifläche	73
Betriebsfläche ohne Abbauland	5
Verkehrsfläche	23
Erholungsfläche	20
Friedhof	1

Der Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche war deutlich höher als der Anstieg der Einwohnerzahl: Während die Siedlungs- und Verkehrsfläche zwischen 1992 und 2004 um 13,2% zunahm, wuchs die Bevölkerung in diesem Zeitraum lediglich um 1,9% (von 81,0 Mill. auf 82,5 Mill. Einwohner). Eine Erklärung hierfür ist, dass mit wachsendem Bruttoinlandsprodukt pro Kopf und steigendem Einkommen auch der individuelle Flächenanspruch gestiegen ist.

5.2 Wohnungen, Wohn- und Nichtwohngebäude

Statistische Daten über den Bestand und die Bestandsentwicklung bei Gebäuden und Wohnungen sind u. a. für wohnungspolitische Überlegungen und Planungen in der Bauwirtschaft von großer Bedeutung. Die benötigten Angaben über Qualität, Quantität und Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestandes werden durch umfassende Gebäude- und Wohnungszählungen gewonnen, die in den neuen Ländern und Berlin-Ost 1995, im früheren Bundesgebiet zuletzt 1987 durchgeführt wurden. Aufgrund der hohen Kosten, die bei solchen Totalzählungen entstehen, sind diese nur in größeren Zeitabständen möglich. Die nächste Gebäude- und Wohnungszählung in Deutschland soll voraussichtlich im Jahr 2011 im Rahmen des europaweiten Zensus durchgeführt werden. Bis dahin erfolgt die Fortschreibung des Bestandes mit Hilfe der Ergebnisse der Bautätigkeitsstatistik. Der Bestand an Gebäuden und Wohnungen der Totalzählung erhöht sich durch die Fertigstellungen neuer Immobilien und vermindert sich durch Abgänge, wie z.B. durch Abbruch der Immobilien:

Immobilienbestand am Ende des Vorjahres

- + Zugänge zum Immobilienbestand im Berichtsjahr (Baufertigstellung)
- Abgänge aus dem Immobilienbestand im Berichtsjahr (Abgangsstatistik)
- = Immobilienbestand am Ende des Berichtsjahres.

Der Bestand, seine Veränderung durch Fertigstellung bzw. durch Abgang von Immobilien sowie die Struktur des Bestandes werden betrachtet für Wohnungen, Wohngebäude und Nichtwohngebäude, wobei für letztere keine Bestandsdaten erhoben werden. Diese drei Immobilienarten werden wie folgt abgegrenzt:

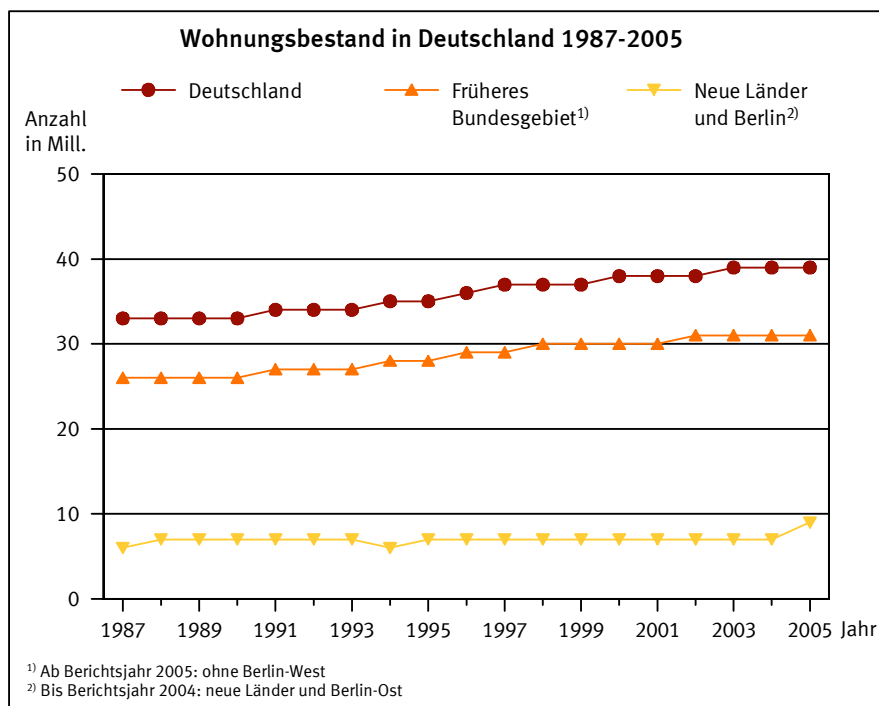
- Eine Wohnung ist die Summe aller Räume, die die Führung eines Haushaltes ermöglichen, darunter ist stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit. Eine Wohnung hat grundsätzlich einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, einem Treppenhaus oder einem Vorraum, ferner Wasserversorgung, Abguss und Toilette, die auch außerhalb eines Wohnungsabschlusses liegen können.
- Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte – gemessen an der Gesamtnutzfläche – Wohnzwecken dienen.
- Nichtwohngebäude sind Gebäude, in denen mehr als die Hälfte der Gesamtnutzfläche Nichtwohnzwecken dient.

5.2.1 Wohnungen

5.2.1.1 Bestand an Wohnungen²⁷

In Deutschland gab es Ende 2005 insgesamt 39,6 Mill. Wohnungen. 77,5% davon befanden sich im früheren Bundesgebiet und 22,5% in den neuen Ländern und Berlin. Seit 1987 ist damit ein Zuwachs des Wohnungsbestandes von 19,3% bundesweit zu verzeichnen, wobei im Westen der Anstieg 17,2% und im Osten sogar 27,3% betrug.

Schaubild 15



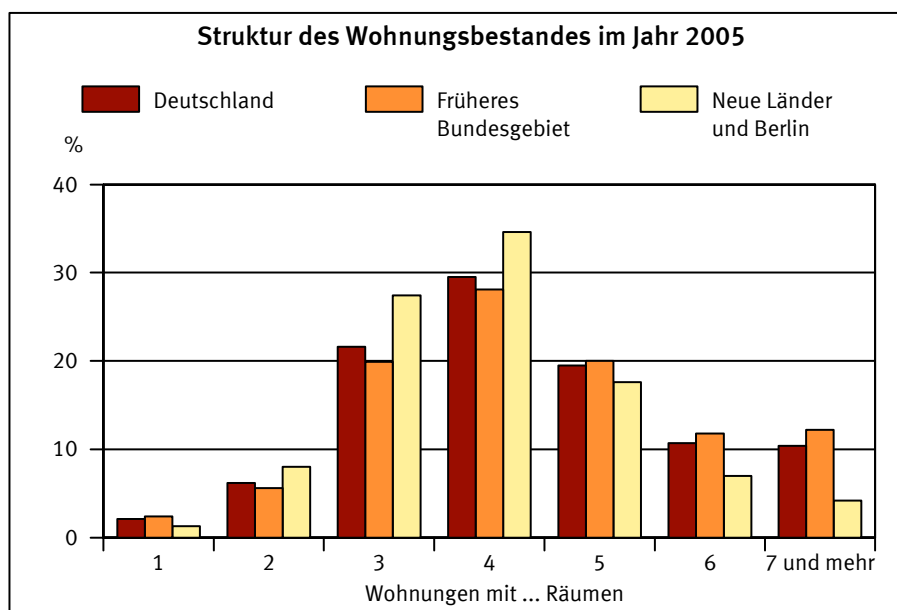
Betrachtet man die Anzahl der Wohnungen je 1 000 Einwohner, so fällt der Zuwachs insgesamt von 1987 bis 2005 etwas geringer aus. Je 1 000 Einwohner stieg der Bestand an Wohnungen im gesamten Bundesgebiet von 426 auf 480 Wohnungen (+12,4%). Im früheren Bundesgebiet lag der Anstieg der Wohnungszahl nur bei 9,1% je 1 000 Einwohner. Hingegen konnten die neuen Bundesländer und Berlin einen starken Zuwachs (26,8%) von 418 auf 530 Wohnungen pro 1 000 Einwohner verzeichnen. Dieser Zuwachs resultiert zum einen aus der Bautätigkeit in den neuen Bundesländern und Berlin seit der Wende, aber auch aus der Abwanderung der Bevölkerung von Ost nach West.

²⁷ Vgl.: Gebäude und Wohnungen, Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden, Abgang von Wohnungen und Wohngebäuden, Lange Reihen ab 1968-2005, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

Vgl.: Fachserie 5, Reihe 3, Bautätigkeit und Wohnungen, Bestand an Wohnungen, 31. Dezember 2005, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

Bundesweit nahmen 2005 die Wohnungen eine Wohnfläche von insgesamt ca. 3,4 Mrd. m² ein. Auch anhand der Wohnfläche wird eine Diskrepanz zwischen Ost- und Westdeutschland deutlich. Im Durchschnitt betrug die Wohnfläche je Wohnung im Osten 72,6 m², während im Westen die Wohnfläche mit 89,7 m² deutlich großzügiger ausfiel. Auch dem einzelnen Menschen stand im Westen durchschnittlich mehr Wohnraum zur Verfügung. Je Einwohner lag hier die Wohnfläche bei 41,9 m², während sich die Einwohner im Osten mit 38,4 m² begnügen mussten (s. Tabelle 9). Dies liegt aber immer noch deutlich über der Wohnfläche von 1987 mit 34,6 m² je Einwohner im Bundesdurchschnitt.

Schaubild 16



Um eine Aussage zur Struktur des Wohnungsbestandes zu treffen, betrachten wir die Anzahl der insgesamt in Wohnungen vorhandenen Räume. Ende 2005 gab es rund 174,1 Mill. Räume in Deutschland. Ähnlich wie bei der Verteilung der Wohnungen lagen dabei 79,7% der Räume im früheren Bundesgebiet und 20,3% in den neuen Ländern und Berlin. Die Anzahl der Räume je Wohnung hat sich seit 1987 kaum verändert und lag 2005 bei 4,4 Räumen. Dabei standen je Einwohner 2,1 Räume zur Verfügung.

Tabelle 9: Wohnungsbestand Deutschlands am 31. Dezember 2005¹⁾

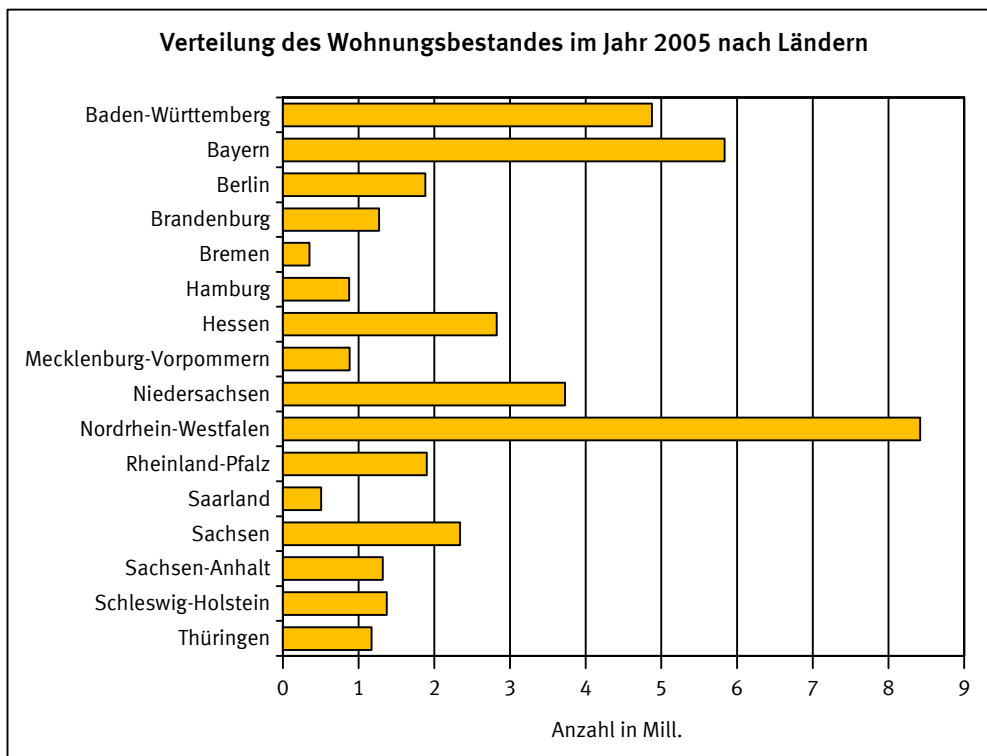
Land	Wohnungen		Wohnfläche			Räume		
	insgesamt	je 1 000 Einwohner	insgesamt	je Wohnung	je Einwohner	insgesamt	je Wohnung	je Einwohner
	Anzahl		1 000 m ²	m ²		Anzahl		
Deutschland insgesamt	39 550 560	480	3 394 741	85,8	41,2	174 073 399	4,4	2,1
Früheres Bundesgebiet	30 686 029	467	2 751 327	89,7	41,9	138 675 063	4,5	2,1
Neue Länder und Berlin.....	8 864 531	530	643 414	72,6	38,4	35 398 336	4,0	2,1

¹⁾ Ohne Wohnheime.

Die weitaus meisten Wohnungen gab es in Nordrhein-Westfalen. Hier waren 21,2% der Gesamtzahl bzw. 8,4 Mill. Wohnungen angesiedelt. Darauf folgten Bayern mit 14,6% und Baden-Württemberg mit 12,4 aller Wohnungen. Die Schlusslichter bildeten Bremen (1,0%) und das Saarland (1,3%) mit dem geringsten Wohnungsbestand (s. Schaubild 17). In Berlin standen mit 554 die meisten Wohnungen je 1 000 Einwohner zur Verfügung, in Baden-Württemberg mit 454 die wenigsten.

Die größte Wohnfläche je Wohnung gab es in Rheinland-Pfalz mit 97,9 m², während die Wohnungen in Berlin im Durchschnitt über 30 m² kleiner ausfielen. Die Wohnfläche je Einwohner lag zwischen 36,0 m² in Hamburg und 46,8 m² im Saarland. In Berlin bestand eine durchschnittliche Wohnung nur aus 3,6 Räumen, wohingegen im Saarland, in Niedersachsen und in Rheinland-Pfalz die Raumzahl bei 4,8 je Wohnung lag.

Schaubild 17



Neben der Bautätigkeitsstatistik liefert auch die Mikrozensus-Zusatzerhebung Daten über den Bestand und die Struktur von Wohneinheiten.²⁸ Diese ergänzt und aktualisiert ebenfalls die zuletzt 1987 (Westen) bzw. 1995 (Osten) als Totalerhebung durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählungen. Die Mikrozensus-Zusatzerhebungen werden seit 1998 in einem vierjährigen Turnus durchgeführt, zuletzt für das Jahr 2002. Aktuelle Daten zu Wohneinheiten werden wieder im Jahr 2006 erhoben.

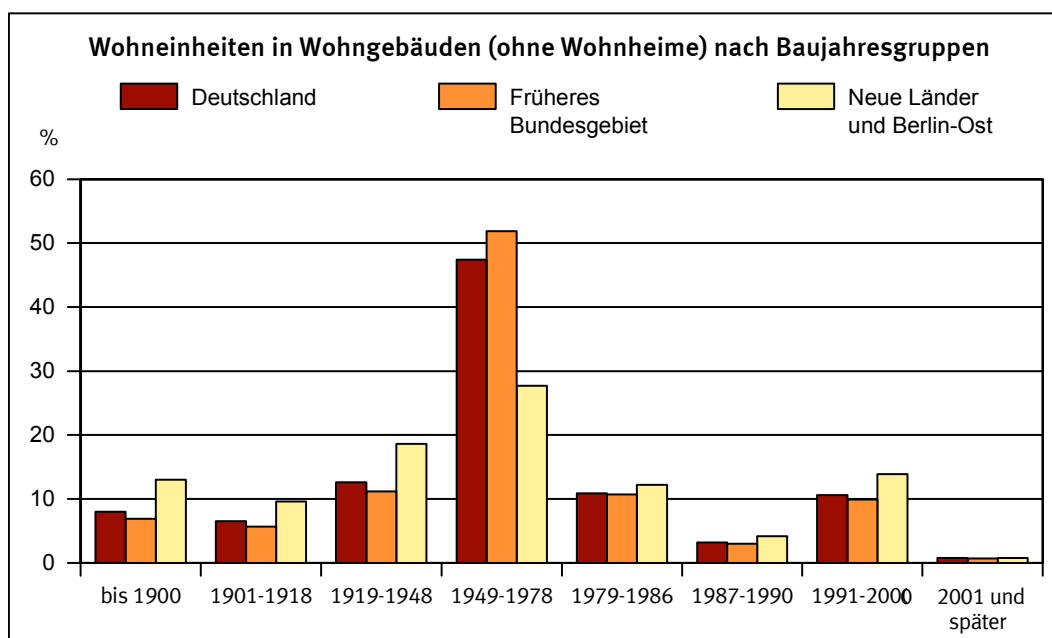
²⁸Unter einer Wohneinheit sind nach außen abgeschlossene, zu Wohnzwecken bestimmte, in der Regel zusammen liegende Räume in Wohngebäuden und sonstigen Gebäuden mit Wohnraum zu verstehen, die die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen. Sie sollen einen eigenen Eingang unmittelbar vom Treppenhaus oder von einem Vorraum oder von außen aufweisen. Hierbei ist es gleichgültig, ob in dieser Wohneinheit ein oder mehrere Haushalte untergebracht sind oder ob die Wohneinheit leer steht bzw. eine Freizeitwohnung ist. Es ist auch möglich, dass sich eine Arbeitsstätte in der Wohneinheit befindet.

Im Jahr 2002 wurden 42,6% der Wohneinheiten als Eigentümerwohneinheiten und 57,4% als Mietwohneinheiten genutzt. Im Saarland war der Anteil der Eigentümerwohneinheiten mit 56,9% am höchsten, in Berlin mit 12,7% am geringsten. Wie nicht weiter verwundert, war in West-Deutschland insgesamt mit 44,6% das Eigentum an Wohneinheiten verbreiteter als in Ost-Deutschland mit 34,2%.

Die Mikrozensus-Zusatzerhebung liefert auch Informationen über das Baujahr der Wohneinheiten. In Deutschland gab es im Jahr 2002 demnach 2,8 Mill. Wohneinheiten, die vor 1900 errichtet wurden, was 8% des Bestandes an Wohneinheiten entspricht. Knapp die Hälfte aller bestehenden Wohneinheiten wurde im Zeitraum 1949 bis 1978 erbaut (s. Schaubild 18).

Die Verteilung des Baujahrs der bestehenden Wohneinheiten differiert zwischen West und Ost. Im Westen wurden 23,8% aller Wohneinheiten vor 1948 errichtet, die überwiegende Mehrheit mit 65,6% im Zeitraum 1949 bis 1990 und 10,6% in den Jahren 1991 bis 2001. Im Osten ist der Anteil der älteren Wohneinheiten wesentlich höher. 41,2% der Wohneinheiten wurden vor 1948 erbaut. Nur 44,1% der Wohneinheiten stammen aus den Baujahren 1949 bis 1990. Der Bestand an Wohneinheiten, der im Zeitraum 1991 bis 2001 erbaut wurde, liegt mit 14,7% im Osten prozentual etwas höher als im Westen.

Schaubild 18



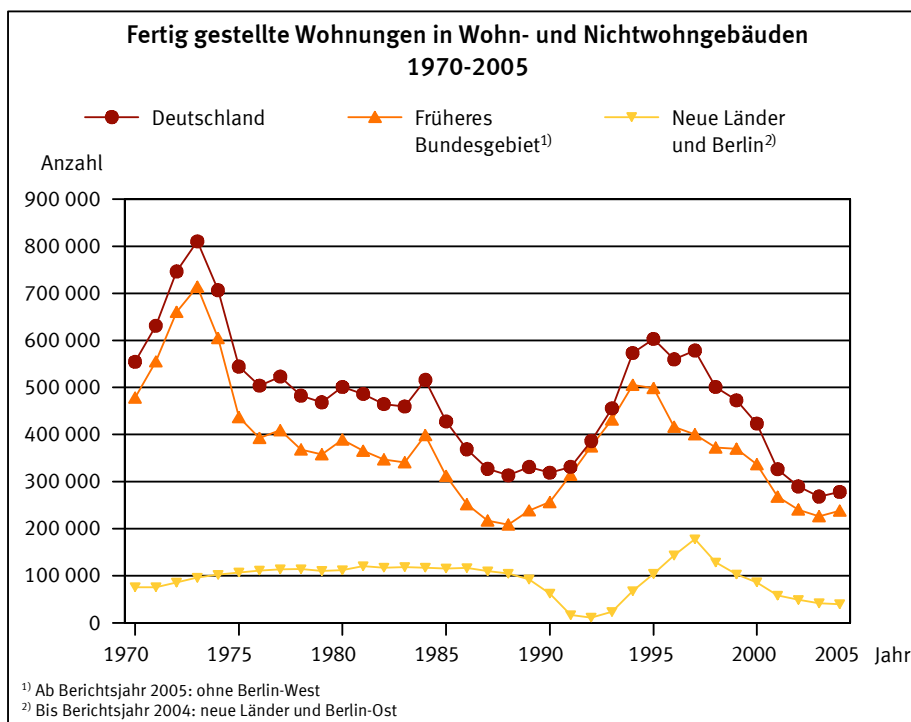
5.2.1.2 Baufertigstellung von Wohnungen²⁹

Der Bestand an Wohnungen erhöht sich durch die Fertigstellung neuer Gebäude sowie durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden und der damit einhergehenden Schaffung neuer Wohnungen.

Die Anzahl der jährlich fertig gestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden unterlag in den letzten vierzig Jahren starken Schwankungen. Im Jahr 1960 wurden noch 654 891 Wohnungen fertig gestellt. 1973 erreichte man einen Spitzenwert von 810 444 Wohnungen, der aber in den darauf folgenden 20 Jahren nicht annähernd mehr erreicht wurde. 1995 stieg der Wert noch einmal auf 602 757 Einheiten, um anschließend im Zeitablauf kontinuierlich zu sinken und in den Jahren 2002 bis 2005 einen Tiefstand von weniger als 300 000 Wohnungen zu erreichen (s. Schaubild 19).

Im Jahr 2005 wurden 242 316 Wohnungen fertig gestellt. Dabei handelte es sich bei 89,6% um Neubauten und bei 10,4% um Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (Um- und Ausbau). Im früheren Bundesgebiet wurden 85,3% und in den neuen Ländern einschließlich Berlin lediglich 14,7% aller Wohnungen fertig gestellt.

Schaubild 19



²⁹ Vgl.: Baugenehmigungen/Baufertigstellungen, Lange Reihen z. T. ab 1949-2005, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

Unter den Bundesländern kann Nordrhein-Westfalen die höchste Bautätigkeit verzeichnen. Hier wurden im Jahr 2005 50 418 Wohnungen (20,8%) fertig gestellt, gefolgt von Bayern mit 48 276 Wohnungen (19,9%). Die geringste Bautätigkeit weisen Bremen und das Saarland vor mit 1 382 (0,6%) bzw. 2 323 (1,0%) fertig gestellten Wohnungen.

Die Anzahl der fertig gestellten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden je 10 000 Einwohner lag 2005 im Bundesdurchschnitt bei 29 Wohnungen (s. Tabelle 10). Dieser Wert ist recht gering, wenn man berücksichtigt, dass in den 1990er Jahren jährlich konstant mehr als 40, 1995 sogar 74 Wohnungen je 10 000 Einwohner fertig gestellt wurden. Bei den Bundesländern wurden in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen mit 17 die wenigsten und in Brandenburg mit 41 die meisten Wohnungen je 10 000 Einwohner fertig gestellt.

Tabelle 10: Fertig gestellte Wohnungen in Deutschland im Jahr 2005 nach Bundesländern

Land	Fertig gestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	
	insgesamt	je 10 000 Einwohner
Deutschland	242 316	29
Baden-Württemberg	36 061	34
Bayern	48 276	39
Berlin	3 536	10
Brandenburg	10 398	41
Bremen	1 382	21
Hamburg	3 251	19
Hessen	17 165	28
Mecklenburg-Vorpommern	6 147	36
Niedersachsen	24 330	30
Nordrhein-Westfalen	50 418	28
Rheinland-Pfalz	14 488	36
Saarland	2 323	22
Sachsen	7 173	17
Sachsen-Anhalt	4 292	17
Schleswig-Holstein	9 078	32
Thüringen	3 998	17

5.2.1.3 Abgang von Wohnungen³⁰

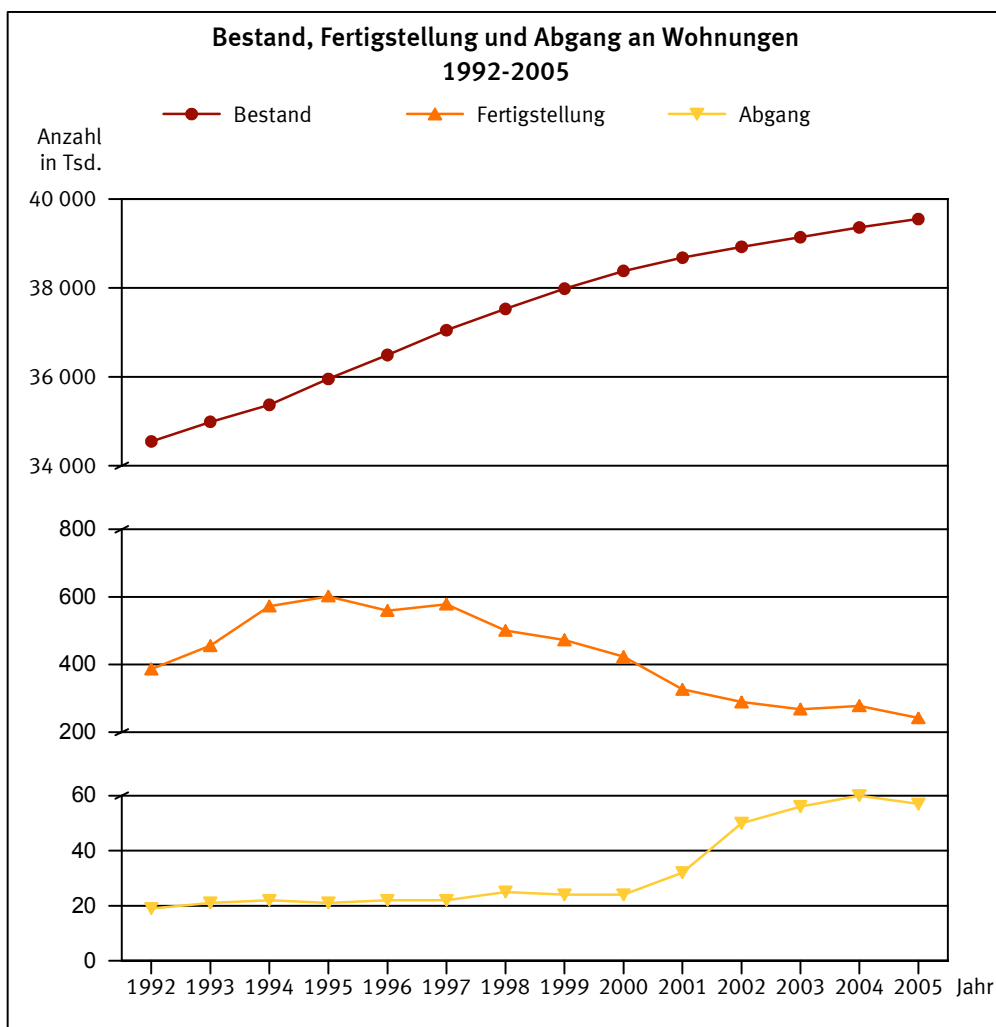
Der Bestand an Wohnungen verringert sich durch Abgänge. Im Rahmen der Abgangstatistik werden Gebäude und Gebäudeteile (z.B. Wohnungen) erfasst, die durch ordnungsbehördliche Maßnahmen, Schadensfälle oder Abbruch der Nutzung entzogen werden oder deren Nutzung zwischen Wohn- und Nichtwohnzwecken (mit oder ohne Baumaßnahmen) geändert wird. Als Abgangsart gilt auch die Zusammenlegung von Wohnungen, die allerdings nicht erfasst wird.

³⁰ Vgl.: Gebäude und Wohnungen, Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden, Abgang von Wohnungen und Wohngebäuden, Lange Reihen ab 1968-2005, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

Im Jahr 2005 waren insgesamt 57 707 Wohnungsabgänge in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich der Abgänge von Gebäudeteilen zu verzeichnen. Damit ist die Zahl der jährlichen Abgänge, die 1992 nur 19 347 betrug, beträchtlich gestiegen (s. Schaubild 20). Wesentlich dazu beigetragen haben staatliche Maßnahmen, wie z.B. der Stadtumbau Ost, mit dem eine Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes an die sich ständig verringernde Einwohnerzahl erreicht werden soll.

Bei den Abgängen handelte es sich zu über 95,3% um Wohnungen in Wohngebäuden, bei dem Rest um Wohnungen in Nichtwohngebäuden. Mit 72% traten die Wohnungsabgänge mehrheitlich in den neuen Ländern und in Berlin auf.

Schaubild 20



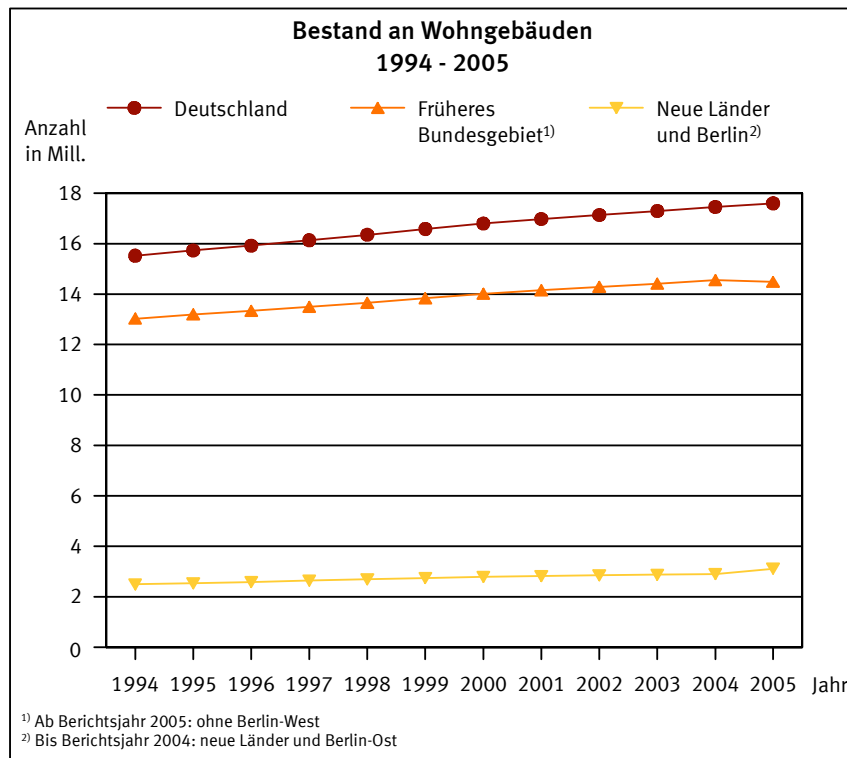
Da in der Vergangenheit die Anzahl der fertig gestellten Wohnungen die Zahl der Wohnungsabgänge überstieg, verwundert es nicht, dass auch der Bestand an Wohnungen kontinuierlich zunahm.

5.2.2 Wohngebäude

5.2.2.1 Bestand an Wohngebäuden³¹

Ende 2005 betrug die Anzahl an Wohngebäuden in Deutschland 17,6 Mill. Einheiten. Betrachtet man die Entwicklung seit 1994, so ist ein leichter aber stetiger Anstieg der Wohngebäudezahl festzustellen.

Schaubild 21

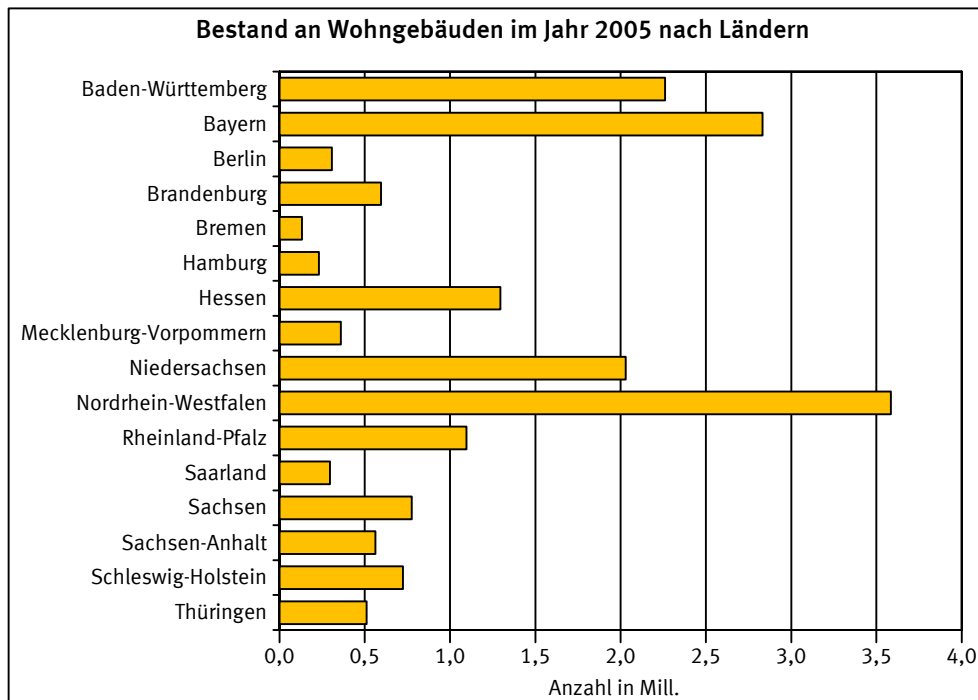


Die überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäude stellten im Jahr 2005 insgesamt rund 3,3 Mrd. m² Wohnfläche und 38,8 Mill. Wohnungen bereit. 62,5% der Wohngebäude bestanden nur aus einer Wohnung, 20,1% aus zwei und 17,4% aus drei und mehr Wohnungen.

Die meisten Wohngebäude standen mit 20,4% in Nordrhein-Westfalen. An zweiter Stelle folgte Bayern mit 16,1% aller Wohngebäude. Am Ende standen wieder die kleinen Bundesländer Bremen und das Saarland mit einem Anteil von 0,8% bzw. 1,7% an den Wohnbauten (s. Schaubild 22). 82,3% der Wohngebäude lagen im früheren Bundesgebiet, 17,7% in den neuen Ländern und Berlin.

³¹ Vgl.: Gebäude und Wohnungen, Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden, Abgang von Wohnungen und Wohngebäuden, Lange Reihen ab 1968-2005, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

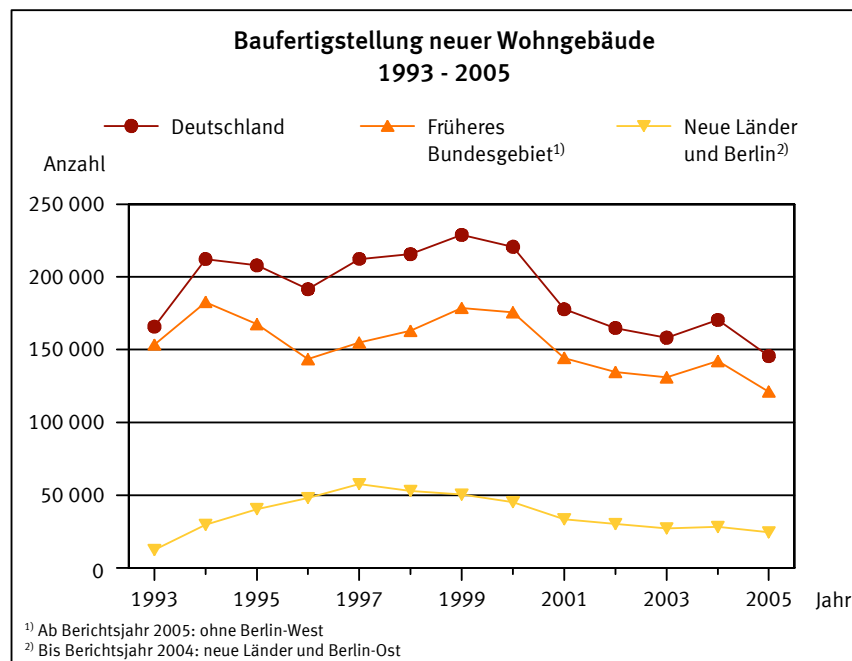
Schaubild 22



5.2.2.2 Baufertigstellung von Wohngebäuden³²

Der Bestand an Wohngebäuden in Deutschland erhöhte sich 2005 um 145 604 Einheiten. 83,2% der Neubauten wurden im Westen, 16,8% im Osten Deutschlands fertig gestellt.

Schaubild 23



³² Vgl.: Baugenehmigungen/Baufertigstellungen nach der Bauweise, Lange Reihen z. T. ab 1960-2005, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

Vgl.: Fachserie 5, Reihe 1, Bautätigkeit und Wohnungen, Bautätigkeit 2005, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

Die neuen Wohngebäude verfügten im Jahr 2005 über insgesamt 213 766 Wohnungen, wobei 84,4% dieser Gebäude eine Wohnung, 9,8% zwei und 5,7% drei oder mehr Wohnungen enthielten. Durch die fertig gestellten Wohngebäude wurde eine zusätzliche Wohnfläche in Höhe von 25,0 Mill. m² und eine weitere Nutzfläche von 6,8 Mill. m² geschaffen. Insgesamt standen den Menschen in Deutschland 138,6 Mill. m³ zusätzlich umbauter Raum zum Wohnen zur Verfügung.

Tabelle 11: Baufertigstellung von Wohngebäuden (Neubau) im Jahr 2005 nach der Gebäudeart

Gebäudeart	Gebäude	Rauminhalt	Nutzfläche	Wohnungen	
				insgesamt	Wohnfläche
	Anzahl	1 000 m ²	1 000 m ²	Anzahl	1 000 m ²
Wohngebäude mit 1 Wohnung	122 826	94 552	4 765	122 826	16 926
2 Wohnungen	14 315	16 707	832	28 630	3 042
3 oder mehr Wohnungen	8 314	26 376	1 148	61 518	4 988
Wohnheime	149	971	63	792	27
Wohngebäude insgesamt	145 604	138 606	6 808	213 766	24 983
darunter:					
Gebäude mit Eigentumswohnungen	5 556	16 225	747	36 549	3 104

Bei den 145 604 im Jahr 2005 fertig gestellten Wohngebäuden handelte es sich um

- 101 327 Einzelhäuser,
- 24 257 Doppelhäuser,
- 17 160 gereihete Häuser und
- 2 860 sonstige Haustypen.

Dabei wurden überwiegend ein- und zweigeschossige Gebäude errichtet (s. Tabelle 12). Während die Anzahl der Wohngebäude mit einem bzw. zwei Vollgeschossen sowohl in der Bundesrepublik insgesamt als auch im Westen ähnlich hoch war, wurden im Osten fast doppelt so viele ein- wie zweigeschossige Wohngebäude fertig gestellt. Damit wurde begonnen, den Nachholbedarf nach Wohneigentum in den neuen Ländern und Berlin zu decken.

Tabelle 12: Fertig gestellte Wohngebäude im Jahr 2005 nach der Geschoszahl

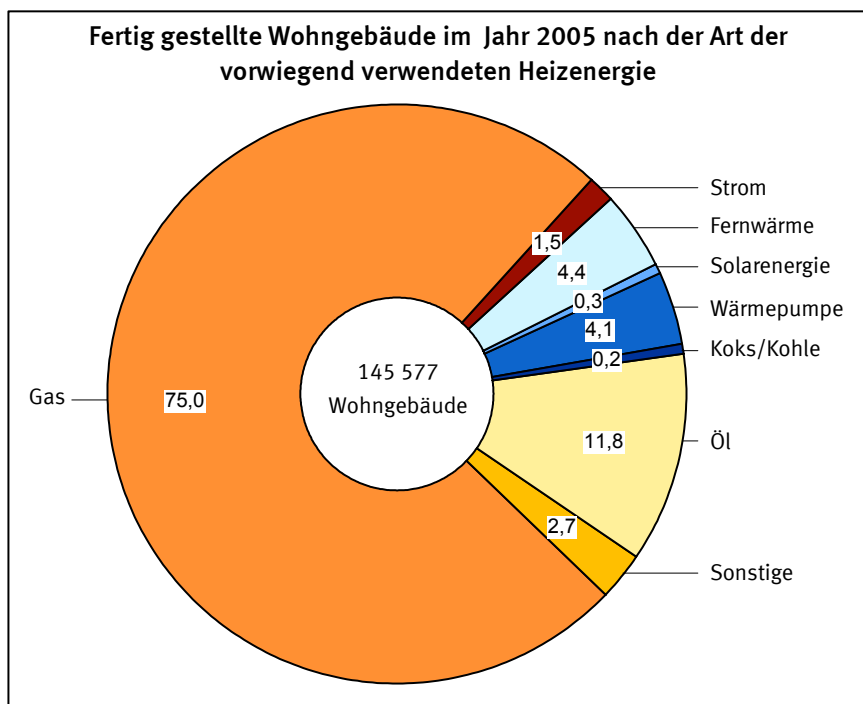
Geschoszahl	Wohngebäude					
	Deutschland		Früheres Bundesgebiet		Neue Länder und Berlin-Ost	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
1 Vollgeschoss	73 084	50,2	57 668	47,6	15 416	62,9
2 Vollgeschosse	66 666	45,8	58 242	48,1	8 424	34,4
3 Vollgeschosse	4 550	3,1	3 999	3,3	551	2,2
4 – 5 Vollgeschosse	1 138	0,8	1 051	0,9	87	0,4
6 – 7 Vollgeschosse	134	0,1	116	0,1	18	0,1
8 – 12 Vollgeschosse	30	0,0	15	0,0	15	0,1
13 und mehr Vollgeschosse	2	0,0	2	0,0	-	-

Unterscheidet man bei den in 2005 fertig gestellten Wohngebäuden nach den Bauherren, so entfielen

- 78,5% der Gebäude auf private Haushalte,
- 21,0% der Gebäude auf Unternehmen,
- 0,3% der Gebäude auf öffentliche Bauherren und
- 0,2% der Gebäude auf Organisationen ohne Erwerbszweck.

Angesichts der zunehmenden Energiekosten ist auch die Frage nach der Art der vorwiegend verwendeten Heizenergie von Interesse. Die Bauherren setzten bei den Neubauten ganz klar auf Gas als Energiequelle für die kommenden Jahre. 75,0% aller neuen Wohngebäude heizten vorwiegend mit diesem Brennstoff, gefolgt von Öl mit 11,8%, alle übrigen Heizarten folgten weit abgeschlagen.

Schaubild 24



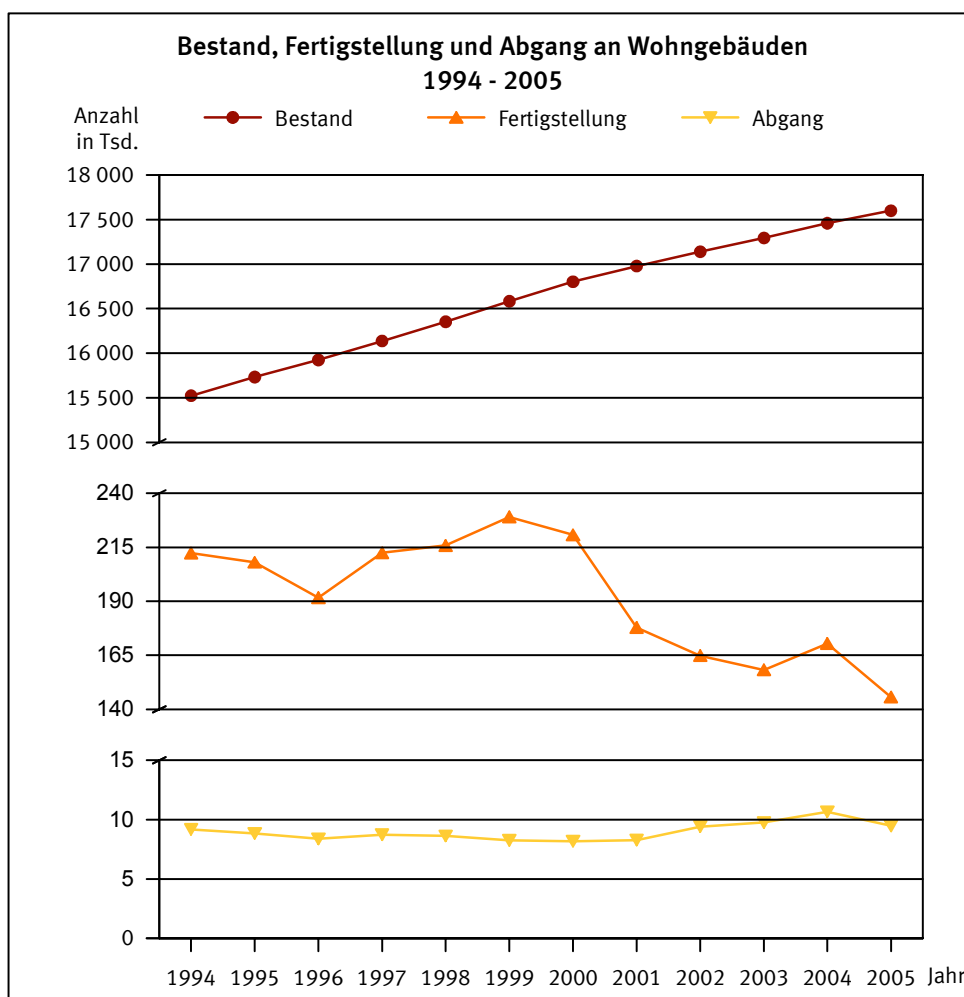
Bezogen auf das frühere Bundesgebiet lag der Anteil des Gases als Heizenergie mit 74,1% etwas geringer als der Bundesdurchschnitt, dafür investierten hier mit 13,4% mehr Bauherren noch in Öl. In den neuen Ländern und Berlin wurde bei 79,5% der neuen Wohnhäuser mit Gas geheizt, danach folgte hier die Wärmepumpe mit 7,6%, die das Öl mit 4,1% verdrängte.

5.2.2.3 Abgang von Wohngebäuden³³

Der Bestand an Wohngebäuden verringerte sich im Jahr 2005 um 9 747 Einheiten. Betrachtet man den Zeitraum seit 1992, so ist dies die zweithöchste Zahl an Abgängen, die in einem Jahr registriert wurde (im Jahr 2004 gingen 10 663 Einheiten ab). Der niedrigste Wert an Wohngebäudeabgängen in diesem Zeitraum lag bei 8 185 im Jahr 2000, so dass insgesamt der Abgang an Wohngebäuden im Gegensatz zum Abgang an Wohnungen seit 1992 nur geringe Schwankungen aufweist.

Mit den 9 747 Wohngebäuden fielen im Jahr 2005 insgesamt 3,4 Mill. m² Wohnfläche sowie 0,6 Mill. m² Nutzfläche weg. Von den abgegangenen Wohngebäuden verfügten 54,7% der Einheiten über ein und zwei Wohnungen, 44,4% über drei und mehr Wohnungen.

Schaubild 25



³³ Vgl.: Gebäude und Wohnungen, Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden, Abgang von Wohnungen und Wohngebäuden, Lange Reihen ab 1968-2005, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.
Vgl.: Fachserie 5, Reihe 1, Bautätigkeit und Wohnungen, Bautätigkeit 2005, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

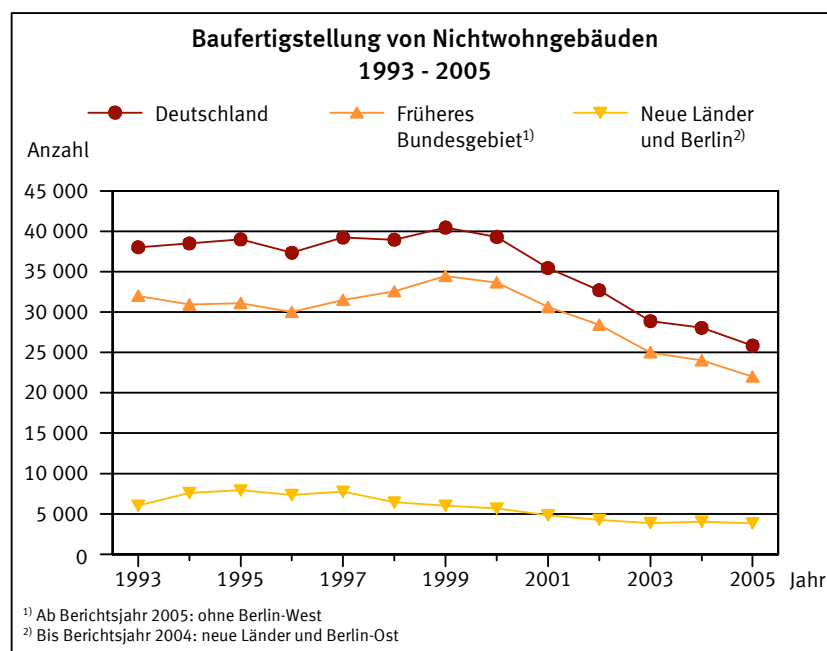
5.2.3 Nichtwohngebäude

Der Bestand an Nichtwohngebäuden wird in der amtlichen Statistik nicht erfasst. Daher beschränkt sich dieser Abschnitt auf die Baufertigstellung und den Abgang von Nichtwohngebäuden.

5.2.3.1 Baufertigstellung von Nichtwohngebäuden³⁴

In Deutschland wurden 25 827 Nichtwohngebäude im Jahr 2005 fertig gestellt. Dies entsprach einem Rauminhalt von 157,4 Mill. m³. Mit den neuen Nichtwohngebäuden entstanden 23,9 Mill. m² Nutzfläche. Nichtwohngebäude dienen zwar überwiegend Nichtwohnzwecken, sie können dennoch Wohnungen enthalten. In den fertig gestellten Nichtwohnbauten befanden sich 3 358 Wohnungen mit einer Wohnfläche von 314 000 m². 85,1% der neu errichteten Nichtwohngebäude befanden sich in Westdeutschland und 14,9% in Ostdeutschland.

Schaubild 26



Die Zahl der jährlich fertig gestellten Nichtwohngebäude ist seit dem Jahr 2000 stetig gesunken. In Ost-Deutschland ist die Anzahl der neuen Nichtwohngebäude bereits seit 1998 rückläufig.

³⁴ Vgl.: Baugenehmigungen/Baufertigstellungen von Nichtwohngebäude (Neubau), Lange Reihen z.T. ab 1980-2005, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

Die neu errichteten Nichtwohngebäude wurden auf vielfältige Weise genutzt. Der größte Anteil an den Nichtwohngebäuden kommt mit 53,9% den nichtlandwirtschaftlichen Betriebsgebäuden zu. Bei 26,0% der Nichtwohngebäude handelt es sich um Handels- oder Lagergebäude.

Tabelle 13: Fertig gestellte Nichtwohngebäude im Jahr 2005 nach der Gebäudeart

Gebäudeart	Fertig gestellte Nichtwohngebäude	
	Anzahl	%
Insgesamt	25 827	100,0
Anstaltsgebäude	555	2,1
Büro- und Verwaltungsgebäude	1 827	7,1
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	6 946	26,9
Nichtlandwirtschaftliche Betriebsgebäude	13 926	53,9
darunter:		
Fabrik- und Werkstattgebäude	3 463	13,4
Handels- und Lagergebäude	6 721	26,0
Hotels und Gaststätten	513	2,0
Sonstige Nichtwohngebäude	2 573	10,0

5.2.3.2 Abgang von Nichtwohngebäuden³⁵

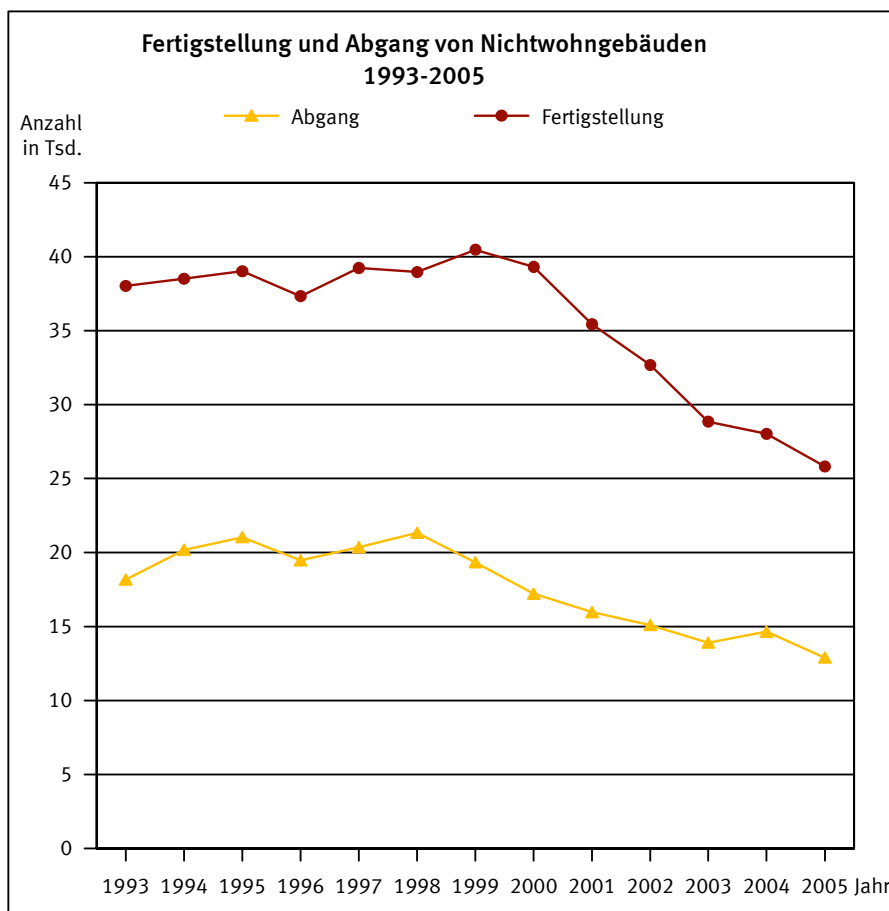
Im Jahr 2005 betrug der Abgang an Nichtwohngebäuden 12 890 Gebäude (s. Schaubild 27). Anders als bei der Baufertigstellung der Nichtwohngebäude lag hier der Anteil der in Ost-Deutschland abgegangenen Gebäude mit 36,9% recht hoch, in West-Deutschland waren es 63,1%.

Seit 1998 ist die Gesamtzahl der Abgänge in Deutschland jährlich gesunken bis zum Jahr 2004, in dem es einen leichten Anstieg an Abgängen gab. Im Jahr 2005 ist der Wert wieder in etwa auf den Wert von 2003 gesunken.

Insgesamt hat im betrachteten Zeitraum die Zahl der Fertigstellungen die Zahl der Abgänge von Nichtwohngebäuden in jedem Jahr um einen nicht unerheblichen Wert überstiegen, so dass der Bestand an Nichtwohngebäuden kontinuierlich wächst.

³⁵ Vgl.: Gebäude und Wohnungen, Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden, Abgang von Wohnungen und Wohngebäuden, Lange Reihen ab 1968-2005, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

Schaubild 27



6. Immobilienpreise

Analog zum Vorgehen in Kapitel 5 und der Definition zu Beginn umfasst der Begriff „Immobilie“ zum einen Bauwerke oder Gebäude und zum anderen die Grundstücke, auf denen sie errichtet werden. Gemäß dieser Definition werden im Folgenden die Informationen, die die Preisstatistik zu diesem Thema zur Verfügung stellt, dargestellt und erläutert. Es werden zum einen Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke und für Baulandgrundstücke und zum anderen Preis- und Kostenindizes für Bauwerksarten des Hoch- und Tiefbaus betrachtet.

6.1 Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke und für Bauland

Für Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke stehen im Rahmen der amtlichen Statistik Daten auf jährlicher Basis und für Kaufwerte von Bodenflächen auf vierteljährlicher Basis zur Verfügung. Im Rahmen dieser Statistiken werden nicht nur Informationen über die Kaufwerte von Grundstücken, sondern auch über deren Größe und Lage ermittelt.

In den Kaufwertestatistiken erfolgt allerdings keine Qualitätsbereinigung wie in einer Preisstatistik. Es werden „nur“ durchschnittliche Ausgaben für Grundstücke zu einem Zeitpunkt ermittelt. So sind Ausgabenunterschiede zwischen zwei Zeitpunkten nicht nur Folge von Preisveränderungen, sondern auch von Änderungen in der Struktur, d.h. von Qualitätseigenschaften der entsprechenden Grundstücke wie Lage oder Zuschnitt. Vor allem Vergleiche für einen kürzeren Zeitraum sind daher unter diesem Aspekt zu interpretieren. Die Kaufwertestatistiken haben somit mehr den Charakter einer Grundeigentumswechselstatistik als den einer echten Preisstatistik. Daher werden auch keine prozentualen Veränderungen ausgewiesen.

6.1.1 Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Landwirtschaftliche Grundstücke werden in Grundstücke unterschieden, die zu Marktbedingungen zum Verkehrswert gehandelt werden, und in Grundstücke, die zu besonderen Konditionen preisbegünstigt veräußert werden. Bei den preisbegünstigten Flächen handelt es sich um ehemals volkseigene Landwirtschaftsflächen auf dem Gebiet der früheren DDR.

Preisbegünstigte Veräußerungen verlieren dabei zusehends an Marktbedeutung. Wurden 2002 noch 1 034 Veräußerungen von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN)³⁶ zum Gesamtwert von 104,9 Mill. Euro getätigt, waren es 2004 nur noch 893 Verkaufsfälle zum Wert von 87,6 Mill. Euro.

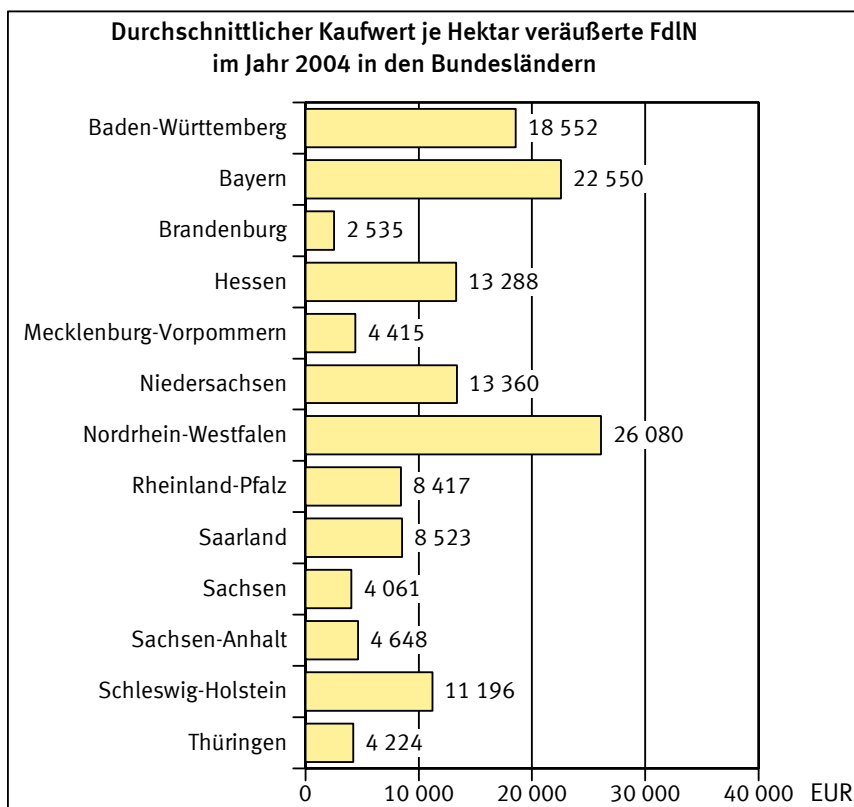
Der bedeutendere Teil für den Markt von landwirtschaftlichen Grundstücken liegt heute im Segment der Verkäufe zu Marktbedingungen.³⁷ So wurden 2004 in diesem Bereich Grundstücke zum Wert von 871,8 Mill. Euro veräußert, fast zehn Mal so viel wie im Segment der preisbegünstigten Grundstücke.

Die für Grundstücke zum Verkehrswert ermittelten statistischen Informationen sind regional sehr unterschiedlich (s. Schaubild 28). So lag der durchschnittliche Kaufwert 2004 in Nordrhein-Westfalen mit 26 080 Euro/ha mehr als zehn Mal so hoch wie der in Brandenburg mit 2 535 Euro/ha. Vergleicht man die Standorte, lagen die Hektarpreise 2004 im früheren Bundesgebiet mit 16 035 Euro/ha mehr als vier Mal so hoch wie in den neuen Ländern (3 944 Euro/ha). Als Gründe hierfür lassen sich die geringere Kapitalausstattung und die geringere Konkurrenz in den neuen Ländern anführen. Die Preise liegen jedoch auch deshalb so niedrig, weil die Kaufwerte von preisbegünstigten Veräußerungen als Richtwerte für die Marktpreise dienen.

³⁶ Die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) stimmt nicht mit der landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF) in der Agrarstatistik überein. Flächen, die bei Einheitsbewertung einer Sonderbewertung unterstehen, wie garten- und weinbaulich genutzte Flächen, gehören der LN an, der FdIN jedoch nicht.

³⁷ Im Folgenden werden Verkäufe zu Marktbedingungen ohne Gebäude und ohne Inventar betrachtet.

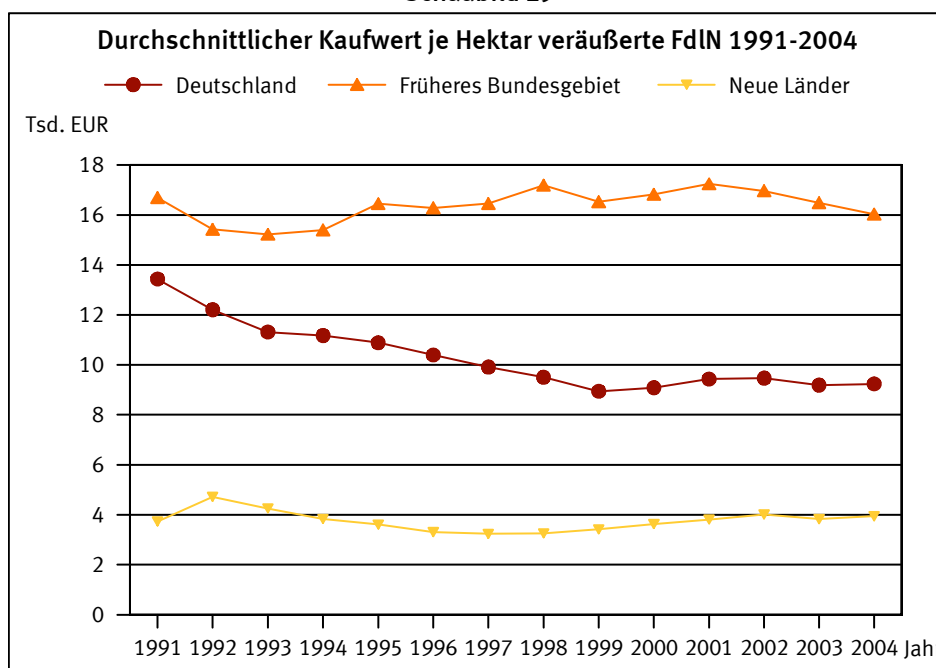
Schaubild 28



Neben der regionalen Lage innerhalb Deutschlands spielt auch die Qualität der Fläche eine erhebliche Rolle für die Höhe des Kaufwertes. Die Qualität eines Grundstücks wird dabei mit Hilfe der Ertragsmesszahl (EMZ) gemessen. Die EMZ beschreibt die Ertragsfähigkeit des Bodens unter anderem anhand von Bodenbeschaffenheit und klimatischen Verhältnissen. Im Jahr 2004 betrug der durchschnittliche Kaufwert je Hektar veräußerter FdIN in Deutschland 9 233 Euro/ha. Für Flächen mit einer EMZ von unter 30 lag dieser Wert bei 7 241 Euro/ha, bei einer EMZ von 40 bis unter 50 bei 8 520 Euro/ha und bei Flächen mit einer EMZ von 60 und mehr betrug der Wert 15 368 Euro/ha.

Gesamtwirtschaftlich betrachtet ist neben den Gründen für die Unterschiede in der Höhe der Kaufwerte insbesondere die Entwicklung im Zeitverlauf interessant. Betrachtet man den durchschnittlichen Kaufwert je Hektar veräußerter FdIN, ist dieser seit 1991 stark zurückgegangen. Betrug der Kaufwert je Hektar in Deutschland 1991 noch 13 441 Euro, lag er im Jahr 2004 nur noch bei 9 233 Euro. Die nach Standorten gegliederten Werte sind dagegen seit 1991 nahezu konstant. Die Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke liegen im früheren Bundesgebiet bei etwa 16 000 Euro/ha, die in den neuen Bundesländern bei knapp 4 000 Euro/ha (s. Schaubild 29).

Schaubild 29



Dass sich der gesamtdeutsche Wert dennoch stark rückläufig entwickelt, basiert auf der steigenden Bedeutung der Veräußerungen in den neuen Bundesländern. Zwar werden mengenmäßig die meisten Verkäufe in den alten Bundesländern getätigt (2004: früheres Bundesgebiet: 24 369, neue Bundesländer: 10 658), die veräußerte Fläche pro Verkauf ist jedoch in den neuen Bundesländern wesentlich höher (FdIN pro Verkauf 2004, früheres Bundesgebiet: 1,7 ha, neue Bundesländer: 5,0 ha). So wurde 2004 in den neuen Bundesländern eine größere Fläche veräußert (2004: 53 113 ha) als im früheren Bundesgebiet (2004: 41 302 ha).

1991 war dieses Verhältnis noch anders. Damals betrug die im früheren Bundesgebiet veräußerte FdIN 42 855 ha und in den neuen Bundesländern 14 363 ha. Während seitdem die veräußerte FdIN im früheren Bundesgebiet bei gut 40 000 ha in etwa konstant ist, hat sie sich in den neuen Bundesländern mehr als verdreifacht. Diese Entwicklung ist darauf zurückzuführen, dass inzwischen der Großteil der Verkäufe an landwirtschaftlichen Grundstücken in den neuen Bundesländern zu Marktpreisen durchgeführt wird.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in den beiden Bundesgebieten seit 1991 nahezu konstant sind. Durch den steigenden Anteil der in den neuen Bundesländern verkauften Fläche ist der Durchschnittswert für Gesamtdeutschland jedoch seit 1991 von 13 441 Euro/ha auf 9 233 Euro/ha gefallen.

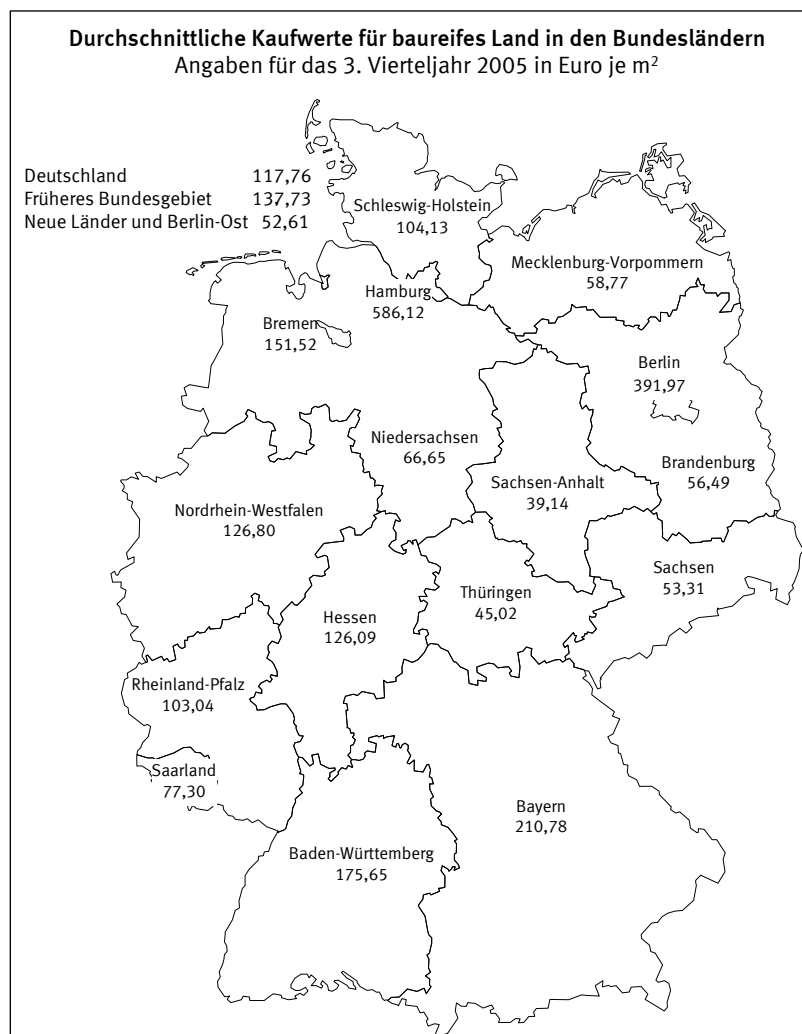
6.1.2 Kaufwerte für Bauland

In der amtlichen Statistik wird Bauland in drei Baulandarten unterteilt: in baureifes Land, in Rohbauland und in sonstiges Bauland. Bei baureifem Land liegen die baulichen Voraussetzungen für eine sofortige Bebauung vor und der Erschließungsgrad gestattet diese auch. Rohbauland dagegen ist für eine bauliche Nutzung bestimmt, allerdings ist diese durch den Erschließungsgrad oder die Beschaffenheit noch nicht möglich. Sonstiges Bauland lässt sich weiter untergliedern in Industrieland, Land für Verkehrszwecke und in Freiflächen wie Parkanlagen oder Spielplätze.

Den größten Anteil an Baulandsveräußerungen macht baureifes Land aus. Sowohl nach Kauffällen (87,0%), nach veräußerter Fläche in m² (62,6%) als auch nach der Kaufsumme (84,2%) war baureifes Land 2004 das wichtigste Marktsegment.

Wie bei der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (s. Abschnitt 6.1.1) bestehen auch bei Bauland regional große Unterschiede bei den durchschnittlichen Kaufwerten (s. Schaubild 30). Sie schwanken zwischen den einzelnen Bundesländern stark. Die höchsten Kaufwerte für baureifes Land wurden im 3. Vierteljahr 2005 in den Stadtstaaten Berlin (391,97 Euro/m²) und Hamburg (586,12 Euro/m²) erzielt. In Sachsen-Anhalt (39,14 Euro/m²) und Thüringen (45,02 Euro/m²) dagegen lag der Kaufwert pro m² unter 50 Euro.

Schaubild 30



Als Gründe für die Preisunterschiede zwischen den Bundesländern lassen sich das jeweilige Angebot an Bauland und die Standortqualität anführen. So liegen die Kaufwerte für Bauland insbesondere in Stadtstaaten und in Ballungsgebieten, in denen das Platzangebot gering ist, über dem Durchschnittswert. Auch Regionen, in der die Nachfrage nach Bauland durch eine hohe Standortqualität groß ist, weil z.B. das Arbeits- und Kulturangebot groß sind und gute Verkehrsanbindungen vorliegen, zeichnen sich durch hohe Grundstückspreise aus.

Differenziert man nach Ost- und Westdeutschland unterscheiden sich auch hier die Kaufwerte für baureifes Land stark. Während der Durchschnittswert 2004 für das frühere Bundesgebiet 129,02 Euro/m² betrug, lag dieser Wert in den neuen Bundesländern bei 44,92 Euro/m². Der Wert für Deutschland betrug 103,47 Euro/m². Vergleicht man den Durchschnittswert für Gesamtdeutschland mit dem von 1992, ergibt sich ein Anstieg von etwa 60 Euro/m² und damit mehr als eine Verdoppelung.

Als Reaktion auf diese langfristig ansteigende Entwicklung der Grundstückspreise ist die durchschnittliche Grundstücksgröße stark zurückgegangen. Betrug die mittlere Fläche 1992 in Deutschland noch 1 449 m², ging sie bis 2004 auf 856 m² zurück. Dies entspricht einem Rückgang von 41%. Der Rückgang der Grundstücksgröße und der Anstieg der Kaufwerte verliefen jedoch nicht gleichmäßig, vielmehr war der Anstieg der Kaufwerte größer, so dass der mittlere Preis seit 1992 angestiegen ist. 1992 wurden pro Kauffall 62 541 Euro ausgegeben, 2004 waren es 88 520 Euro. Dies entspricht einem Anstieg von 42%. Der Anstieg der Preise trotz rückläufiger Nachfrage lässt sich dadurch begründen, dass die Kommunen insgesamt weniger Bauland ausweisen und sich dadurch auch das Angebot verknappt.

Neben der Grundstücksgröße nimmt auch die Anzahl der Kauffälle seit Jahren ab. Im früheren Bundesgebiet ist die Entwicklung, von einigen Schwankungen abgesehen, seit 1992 rückläufig (1992: 78 062, 2004: 50 126). Die Kauffälle sind um 35,8% zurückgegangen. In den neuen Bundesländern gab es als Folge der Wiedervereinigung von 1992 bis 1999 einen Anstieg der Kauffälle (1992: 12 644, 1999: 28 631). Seit 2000 sinkt jedoch auch hier die Anzahl der Kauffälle (2004: 17 152). Der Rückgang in den letzten vier Jahren betrug 40,1%.

Neben der regionalen Lage spielt auch die Größe der Gemeinde, in der die veräußerte Fläche liegt, eine große Rolle für den Kaufwert (s. Tabelle 14). Je größer die Gemeinde ist, desto höher liegt der Kaufwert. Im 3. Vierteljahr 2005 betrug der durchschnittliche Kaufwert für baureifes Land in Gemeinden mit weniger als 2 000 Einwohnern 50,76 Euro/m², in Gemeinden mit 10 000 bis 20 000 Einwohnern 101,79 Euro/m² und in Gemeinden mit mehr als 500 000 Einwohnern 548,45 Euro/m².

Tabelle 14: Kaufwerte im 3. Vierteljahr 2005 nach Gemeindegrößenklassen

Gemeindegrößenklassen von ... bis unter ... Einwohnern	Durchschnittlicher Kaufwert für			
	Bauland insgesamt	baureifes Land	Rohbauland	sonstiges Bauland
	EUR / m ²			
unter 2 000	36,30	50,76	9,29	15,01
2 000 - 5 000	58,64	76,60	25,46	20,07
5000 - 10 000	67,71	87,50	35,45	31,21
10 000 - 20 000	71,22	101,79	20,60	24,79
20 000 - 50 000	85,46	105,90	30,36	50,72
50 000 - 100 000	91,15	126,20	32,90	53,20
100 000 - 200 000	143,59	174,82	47,25	104,50
200 000 - 500 000	104,13	143,81	119,67	52,32
500 000 und mehr	504,85	548,45	.	238,94

Betrachtet man nun die unterschiedlichen Arten Bauland genauer, gibt es auch hier wesentliche Unterschiede. Im 3. Vierteljahr 2005 betrug der Kaufwert für baureifes Land 117,76 Euro/m². Die übrigen Baulandarten waren wesentlich preiswerter. Für Rohbauland betrug der Kaufwert 25,42 Euro/m², für Industrieland 51,89 Euro/m², für Land für Verkehrszwecke 5,44 Euro/m² und für Freiflächen 48,66 Euro/m². Diese Angaben beziehen sich jeweils auf die Veräußerungsfälle in einem Vierteljahr. Da die Stichprobe jedoch in jedem Vierteljahr neu besetzt ist und auch die Anzahl und die Beschaffenheit der Flächen über die Zeit differieren, bilden die angegebenen Werte nur eine Momentaufnahme und schwanken zum Teil im Zeitablauf stark. Die Wahrscheinlichkeit für stichprobenbedingte Schwankungen steigt insbesondere dann an, wenn die Anzahl der betrachteten Fälle relativ niedrig ist. Dies ist besonders bei Freiflächen mit etwa 300 Beobachtungen pro Jahr der Fall. Der Kaufwert pro Quadratmeter Freifläche lag 2003 bei 19,24 Euro/m² und 2004 bei 5,14 Euro/m². Sinnvoll interpretieren lässt sich daher nur die langfristige Entwicklung.

6.2 Baupreis- und Baukostenindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude

Die vierteljährlich ermittelten Baupreisindizes stellen die Entwicklung der Preise für den Neubau ausgewählter Bauwerksarten des Hoch- und Tiefbaus sowie für Instandhaltungsmaßnahmen an Wohngebäuden dar. Darüber hinaus werden für die Teilbereiche schlüsselfertiges Bauen und für den Markt für bestehende Wohngebäude zurzeit Preisindizes entwickelt. Baupreisindizes sollen die Entwicklung der vom Bauherren tatsächlich gezahlten Preise aufzeigen (Outputpreisindex). In ihn gehen neben den Faktorkosten auch alle Veränderungen der Produktivität sowie der Gewinnmargen der Bauunternehmer ein. Verwendung finden sie häufig als Bezugsgröße für Wertsicherungsklauseln in Miet-, Pacht- und anderen Verträgen.³⁸

³⁸ Für weiterführende Informationen vgl.: Vorholt, H.; Dechent, J.: „Preisentwicklungen in der Bauwirtschaft 2005“ in Wirtschaft und Statistik 4/2006, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006, S. 405ff.

Neben den Baupreisindizes wurde im März 2006 erstmalig ein Baukostenindex veröffentlicht, der zukünftig vierteljährlich berechnet wird. Ergebnisse stehen rückwirkend bis zum Jahr 2000 zur Verfügung. Ziel eines Baukostenindex ist es, die Entwicklung der Preise der beim Bauen eingesetzten Produktionsfaktoren wie Arbeit und Material aufzuzeigen. Dieser Index wird deshalb häufig auch als Faktor- oder Inputpreisindex bezeichnet.³⁹

6.2.1 Neubau von Wohngebäuden

Beim Neubau von Wohngebäuden haben drei Fälle Marktbedeutung: Individueller Neubau, Fertigteilbau und schlüsselfertiger Wohnungsbau. Neben dem so genannten individuellen Bauen, das heißt dem klassischen Bauen unter Einschaltung eines Architekten und der damit verbundenen Inanspruchnahme einzelner Bauleistungen von Bauunternehmen, sowie dem Kauf eines Fertighauses bei einem Fertighaushersteller existiert noch das Marktsegment des schlüsselfertigen Wohnungsbaus. Der Erwerb eines schlüsselfertig erstellten Hauses oder einer Wohnung erfolgt hierbei direkt beim Bauträger. Als Bauträger treten im Regelfall gewerblich tätige Unternehmen auf, die Grundstücke kaufen, bebauen und als Gesamtobjekte wieder verkaufen.

6.2.1.1 Individueller Wohnungsbau

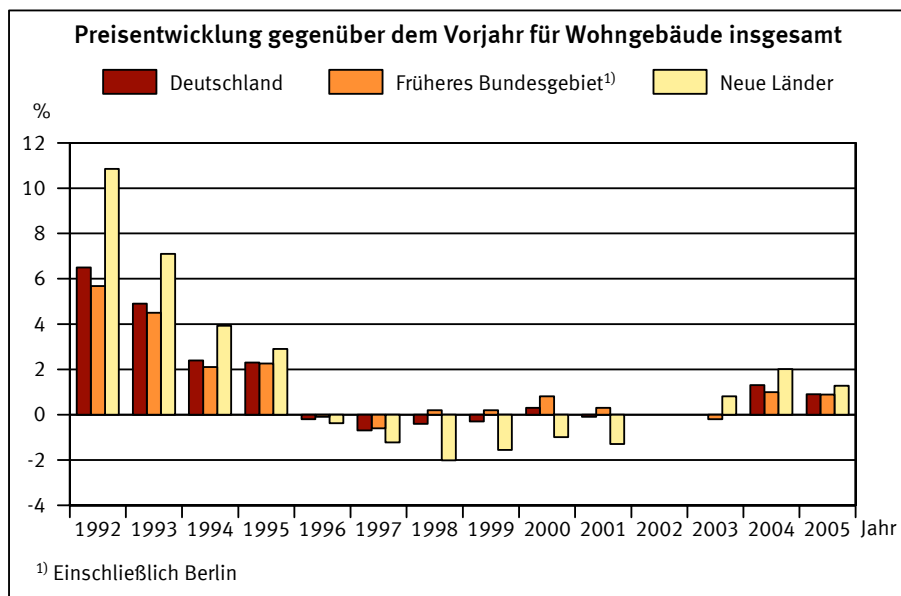
Beim individuellen Bau tritt der private Haushalt als Bauherr auf und kauft Materialien und Dienstleistungen von Bauunternehmen ein. Grundlage der Statistik sind daher einzelne Bauleistungen von Bauunternehmen, die je nach Bauwerksart differieren. Wohngebäude werden in der amtlichen Statistik nach Bauwerksarten sowie nach Bauabschnitten untergliedert. Als Bauwerksarten gelten hier Einfamilien-, Mehrfamilien- sowie gemischt genutzte Gebäude. Bauabschnitte werden in Rohbauarbeiten und Ausbauarbeiten unterteilt.

Die seit 1995 rückläufige Baunachfrage im Wohnungsbau hat sich im Jahr 2005 nicht mehr auf die Preisentwicklung für neu erstellte, konventionell gefertigte Wohngebäude ausgewirkt. Nachdem sich die Preise nach acht Jahren der Stagnation oder des Rückgangs bereits im Vorjahr wieder erhöht hatten (2004 gegenüber 2003: +1,3%), hat sich diese Entwicklung im Jahr 2005 in abgeschwächter Form fortgesetzt. Gegenüber 2004 sind die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauart um 0,9% gestiegen. Die Preisindizes für Einfamilien- und für gemischt genutzte Gebäude lagen wie der Preisindex für Wohngebäude insgesamt im Jahr 2005 um 0,9% über dem Stand des Jahres 2004. Die Preise für konventionell gefertigte Mehrfamiliengebäude nahmen von 2004 auf 2005 im Vergleich zur Preisentwicklung für Einfamiliengebäude geringfügig stärker zu (+1,0%).

³⁹ Vgl.: Dechent, J.: „Zur Entwicklung eines Baukostenindex“ in *Wirtschaft und Statistik* 2/2006, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006, S. 172ff.

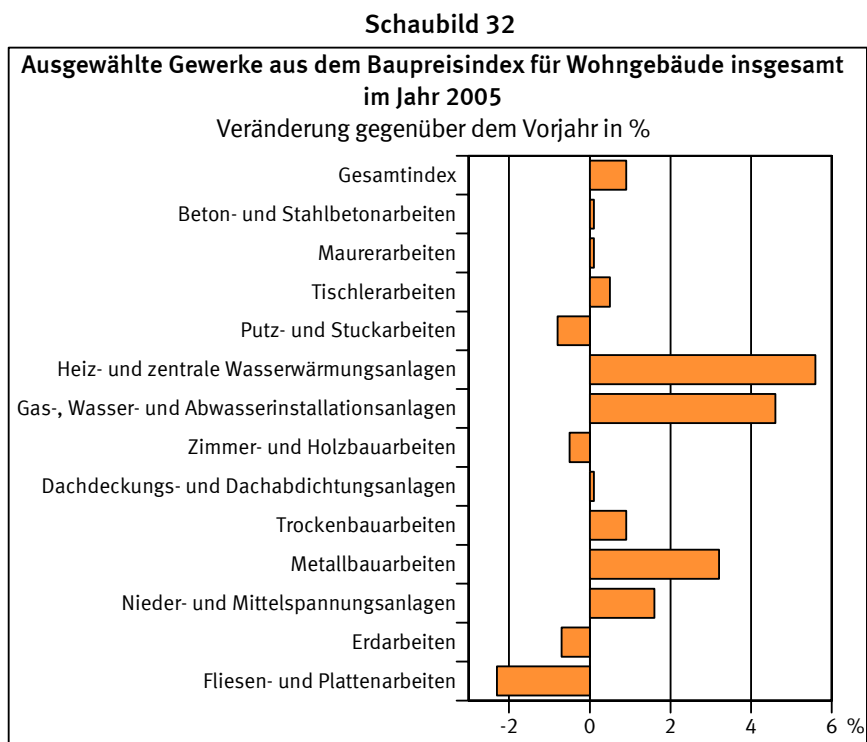
Dabei haben sich Preise für Wohngebäude in Ost- und Westdeutschland seit 1991 unterschiedlich entwickelt (s. Schaubild 31). In der ersten Hälfte der 1990er Jahre gab es aufgrund der starken Nachfrage nach Wohngebäuden in ganz Deutschland große Preissteigerungen. Diese fielen in den neuen Ländern mit einem Plus von bis zu 10,9% gegenüber dem Vorjahr jedoch wesentlich höher aus als im früheren Bundesgebiet mit Steigerungen von bis zu 5,7%. Insgesamt stiegen die Preise von 1991 bis 1995 in den neuen Ländern um 27,0% und im früheren Bundesgebiet wesentlich geringer um 15,3%. In den folgenden Jahren bis 2003 haben sich die Preise im früheren Bundesgebiet kaum noch verändert (2003 gegenüber 1995: +0,6%). In den neuen Ländern gab es hingegen bis 2002 keine Preissteigerungen mehr, vielmehr gingen die Preise im Vorjahresvergleich um bis zu 2,0% zurück (2002 gegenüber 1995: -7,2%). Seitdem gibt es in beiden Bundesgebieten wieder Preissteigerungen.

Schaubild 31



Betrachtet man die Preisentwicklung für die beiden Bauabschnitte Rohbau- und Ausbauarbeiten im Rahmen der konventionell erstellten Wohngebäude, ergaben sich im Jahresdurchschnitt 2005 unterschiedlich stark ausgeprägte Verteuerungen. Während die Preise für die Rohbauarbeiten insgesamt im Jahresabstand nur moderat um 0,2% zunahmen, verzeichnete der Preisindex für die Ausbauarbeiten einen wesentlich stärkeren Anstieg um 1,5%. Von 2003 auf 2004 hatten sich die Preise für die Rohbauarbeiten noch um 1,1% erhöht, die Jahresteuerrate für die Ausbauarbeiten hatte im selben Zeitraum 1,4% betragen. Im Jahr 2005 kam es im Vergleich zum Vorjahr zu stark überdurchschnittlichen Preiserhöhungen bei den Stahlbauarbeiten (+9,6%), bei Heiz- und zentralen Wassererwärmungsanlagen (+5,6%), bei raumluftechnischen Anlagen (+5,2%) sowie bei Gas-, Wasser- und Abwasserinstallationsanlagen (+4,6%).

Preisrückgänge wurden insbesondere bei den Fliesen- und Plattenarbeiten (-2,3%), bei Förder- und Aufzugsanlagen, Fahrtreppen und -steigen (-1,2%) sowie bei Putz- und Stuckarbeiten (-0,8%) ermittelt. Im folgenden Schaubild findet sich eine Übersicht über die Preisentwicklung der wichtigsten Gewerke aus dem Baupreisindex für Wohngebäude insgesamt.



Parallel zur Entwicklung der Baupreise im konventionellen Wohnungsbau entwickelten sich im Jahresdurchschnitt 2005 die entsprechenden Baukosten, das heißt die Preise der beim Neubau von Wohngebäuden von den Bauunternehmen eingesetzten Produktionsfaktoren. Der Baukostenindex für Wohngebäude lag im Jahr 2005 ebenfalls um 0,9% über dem Stand vom Vorjahr. Somit stiegen die Baukosten für Wohngebäude erstmals seit sechs Jahren binnen Jahresfrist nicht mehr stärker als die zugehörigen, von den Bauherren zu zahlenden Baupreise. Im Vorjahr war bei den Baukosten noch ein Anstieg um 2,7% (2004 gegenüber 2003) zu verzeichnen; dies war die höchste Jahresteuerrate der vergangenen sechs Jahre. Die Preise der beiden von den Bauunternehmen im Bauprozess zur Ausführung der Bauarbeiten eingesetzten Hauptproduktionsfaktoren – Material und Arbeit – entwickelten sich im Jahr 2005 sehr unterschiedlich: Während sich die Materialkosten im Jahr 2005 im Vergleich zum Vorjahr um 1,9% erhöhten, verzeichneten die Arbeitskosten in derselben Zeitspanne einen Rückgang um 0,6%. Im Jahr 2004 und auch in den zurückliegenden Jahren hatten sich die Arbeitskosten im Jahresdurchschnitt noch erhöht (2004 gegenüber 2003: +0,5%). Die Materialkosten hatten sich von 2003 auf 2004 – als Folge der Preisexplosion auf dem Stahlmarkt wegen einer erhöhten weltweiten Nachfrage nach Stahl – mit einem Anstieg von 4,5% noch spürbar stärker verteuert. Eine rückläufige Entwicklung der Materialkosten war zuletzt im Jahr 2001 zu beobachten (2001 gegenüber 2000: -0,3%).

Tabelle 15: Kostenindizes für den Neubau von Wohngebäuden⁴⁰

Jahr	Baukosten insgesamt		Materialkosten		Arbeitskosten	
	2000 = 100	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	2000 = 100	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	2000 = 100	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
2000	100,0	-	100,0	-	100,0	-
2001	100,8	+ 0,8	99,7	- 0,3	102,5	+ 2,5
2002	101,9	+ 1,1	99,7	0,0	105,3	+ 2,7
2003	103,3	+ 1,4	99,9	+ 0,2	108,6	+ 3,1
2004	106,1	+ 2,7	104,4	+ 4,5	109,1	+ 0,5
2005	107,1	+ 0,9	106,4	+ 1,9	108,4	- 0,6

6.2.1.2 Fertigteilbau

Die Anbieter von standardisierten Fertighäusern waren in den Jahren vor 2004 von der schlechten Konjunktur im Wohnungsbau – gemessen an der Preisentwicklung von Fertighäusern – in geringerem Umfang betroffen als Bauunternehmen, die schwerpunktmäßig im konventionellen Baubereich tätig waren. 2004 jedoch lag die Preisentwicklung für vorgefertigte Einfamiliengebäude ohne Unterkellerung im Vergleich zu 2003 mit +1,0% erstmals seit 1991 geringfügig unter der Entwicklung der Preise für konventionell erstellte Einfamiliengebäude (+1,2%). Auch im Jahr 2005 setzte sich diese Entwicklung fort: Im Jahresabstand verteuerten sich die Preise für vorgefertigte Einfamiliengebäude ohne Unterkellerung um 0,7% und verzeichneten damit auch im Jahr 2005 einen geringeren Anstieg als die Preise für konventionell gebaute Einfamiliengebäude (+0,9%). Lediglich beim Neubau von vorgefertigten Einfamiliengebäuden mit Unterkellerung lagen die Preise in den Jahren 2004 und 2005 gegenüber dem jeweiligen Vorjahr noch etwas höher als im konventionellen Bausektor (2005: +1,1%, 2004: +1,5% gegenüber dem jeweiligen Vorjahr).

6.2.1.3 Schlüsselfertiges Bauen

Im Unterschied zum individuellen Hausbau sowie zum Erwerb eines Fertighauses spielt beim Preisbildungsprozess für ein schlüsselfertig erbautes Objekt noch der Gewinn des Bauträgers eine Rolle. Es ist davon auszugehen, dass diese zusätzlichen Vermarktungs- bzw. Gewinnaufschläge des Bauträgers je nach Konjunkturlage deutlich schwanken dürften.

⁴⁰ Bei diesen Indizes wird die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt. Die Arbeitskosten beziehen sich auf das Baugewerbe, gelten näherungsweise auch für den Bereich des Wohnungsbaus.

In Bezug auf die Preisentwicklung des schlüsselfertigen Wohnungsneubaus liegen derzeit noch keine amtlichen statistischen Daten vor. Im Rahmen eines vom Statistischen Amt der Europäischen Gemeinschaften (Eurostat) initiierten Pilotprojektes zur Entwicklung eines Häuserpreisindex hat das Statistische Bundesamt allerdings erste Pilotergebnisse auf Vierteljahresbasis für den Zeitraum 2000 bis 2005 ermittelt und veröffentlicht.⁴¹ Es ist vorgesehen, die Ergebnisse zum schlüsselfertigen Bauen im Rahmen der Fortsetzung des Projektes im Laufe des Jahres 2007 rückwirkend für das Jahr 2006 zu ergänzen. Die Planungen des Statistischen Bundesamtes sehen darüber hinaus vor, so schnell wie möglich eine laufende vierteljährliche Berechnung und Veröffentlichung eines Preisindex für das Segment des schlüsselfertigen Neubaus von Wohngebäuden zu erreichen.

6.2.2 Neubau von Nichtwohngebäuden und sonstigen Bauwerken

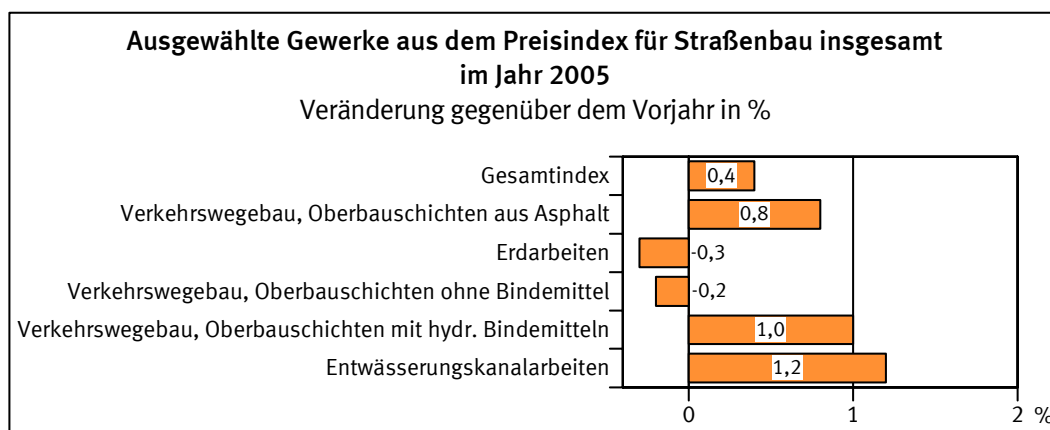
Die amtlichen Preisindizes für Nichtwohngebäude (Bürogebäude und gewerbliche Betriebsgebäude) sowie für sonstige Bauwerke (Straßenbau, Brücken im Straßenbau und Ortskanäle) setzen sich wie beim individuellen Neubau von Wohngebäuden aus Bauleistungen zusammen.

Wie beim Wohnungsneubau konnte sich auch die Preisentwicklung beim Neubau von Nichtwohnbauten im Jahr 2005 von der Entwicklung der Nachfragesituation entkoppeln. Der Preisindex für konventionell erstellte Bürogebäude lag im Jahr 2005 um 1,3% über dem Stand vom Vorjahr, nachdem sich die Preise im Jahr 2004 gegenüber 2003 bereits um 1,5% erhöht hatten. Noch stärker konnte sich die Preisentwicklung für gewerbliche Betriebsgebäude im Jahr 2005 von der anhaltend schlechten Baukonjunktur lösen: Der Preisindex für gewerbliche Betriebsgebäude verzeichnete binnen Jahresfrist einen Anstieg um 2,0% (2004 gegenüber 2003: +1,6%). Dies war zugleich die höchste Jahresteuerrate seit dem Jahr 1995 (+2,3%). In Bezug auf die Bauabschnitte des Roh- und Ausbaus konventionell gefertigter Nichtwohngebäude gab es – auch im Vergleich zu den Entwicklungen im Wohngebäudebau – teilweise durchaus bemerkenswerte Unterschiede in den Preisveränderungsraten für das Jahr 2005. Bei Bürogebäuden erhöhten sich die Preise für Rohbauarbeiten von 2004 auf 2005 um 0,7%, bei gewerblichen Betriebsgebäuden sogar um 2,2%. Bei Ausbauarbeiten waren die Unterschiede – auch im Vergleich zu Wohngebäuden – geringer. Die Preise hierfür erhöhten sich von 2004 auf 2005 bei Bürogebäuden um 1,6%, bei gewerblichen Betriebsgebäuden um 2,1%.

⁴¹ Vgl.: Dechent, J.: „Häuserpreisindex – Entwicklungsstand und aktualisierte Ergebnisse“ in *Wirtschaft und Statistik* 12/2006, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006, S. 1285ff.

Im Straßenbau gab es aus Sicht der Bauunternehmer eine vergleichsweise günstige Entwicklung der Nachfrage. Dies war schon 2004 an der Preisentwicklung für Straßen bzw. für Brücken im Straßenbau ablesbar. Nach zwei Jahren rückläufiger Preise waren die Preise im Straßenneubau im Jahr 2004 gegenüber dem Vorjahr konstant bzw. hatten sich bei Brücken im Straßenbau um 2% erhöht. Im Jahr 2005 hat sich diese Entwicklung fortgesetzt. Die Preise für Straßen bzw. für Brücken lagen um 0,4% bzw. 2,1% über dem Stand vom Vorjahr. Im Straßenbausektor verteuerten sich im Jahr 2005 im Vergleich zum Vorjahr insbesondere die Preise für die Ausführung folgender Bauarbeiten: Beim reinen Straßenbau stiegen die Preise für die Metallbauarbeiten (+3,6%) stark überdurchschnittlich an. Im Bereich des Neubaus von Brücken im Straßenbau haben sich vor allem die Preise bei den Stahlbauarbeiten (+9,0%), bei Abwasser-Installationsanlagen (+4,9%), bei Ramm-, Rüttel- und Pressarbeiten (+3,6%) sowie bei den Metallbauarbeiten (+3,3%) erhöht. Preisrückgänge wurden vornehmlich bei den Arbeiten im Rahmen des Gewerkes Verkehrswegebau, Pflasterdecken, Plattenbeläge, Einfassungen (Straßenbau: -0,4%, Brücken im Straßenbau: -0,5%) sowie bei den Erdarbeiten ermittelt (-0,3% bzw. -0,4%). Im folgenden Schaubild sind die Preisentwicklungen der wichtigsten Gewerke des Straßenbaus zusammengestellt.

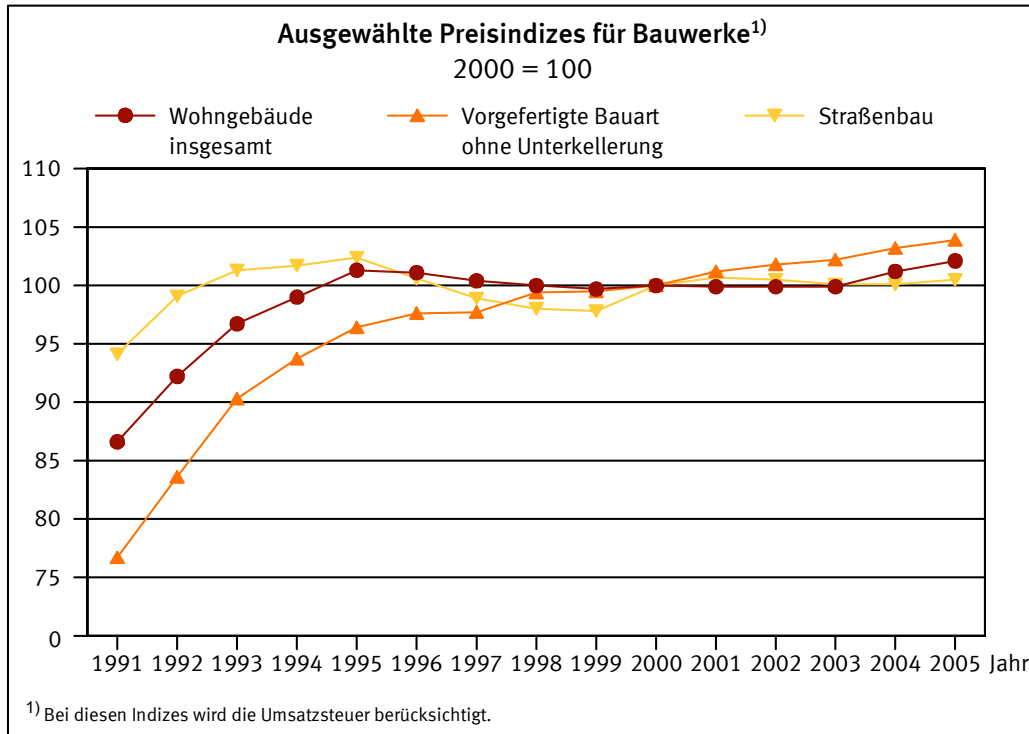
Schaubild 33



Der Preisindex für den Neubau von Ortskanälen stieg im Jahr 2005 geringfügig um 0,2%. Die Preise für Ortskanäle verteuerten sich somit erstmals seit dem Jahr 2000 wieder (2000 gegenüber 1999: +0,3%), nachdem sie im Vorjahr im Jahresvergleich noch unverändert geblieben waren. Im Zusammenhang mit dem Bau neuer Ortskanäle verteuerten sich im Jahresdurchschnitt 2005 die Preise für die Entwässerungskanalarbeiten (+1,2%) sowie die Preise bei der Ausführung des Leistungsbereiches Verkehrswegebau, Oberbauschichten aus Asphalt (+0,9%) nennenswert. Rückläufige Preisentwicklungen waren in derselben Zeitspanne hauptsächlich bei den Erdarbeiten (-0,7%) sowie bei den Abdichtungsarbeiten (-0,4%) zu beobachten.

Ausgewählte Preisindizes für Wohn- und Nichtwohngebäude lassen sich aus dem folgenden Schaubild ablesen.

Schaubild 34



6.2.3 Instandhaltung von Wohngebäuden

Neben den Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden werden auch Preisindizes für die Instandhaltung von Mehrfamiliengebäuden sowie für Schönheitsreparaturen in Wohnungen ermittelt.

Die Auftragslage für Instandhaltungsmaßnahmen ist erfahrungsgemäß weniger konjunktur reagibel als für Neubaumaßnahmen. Daher ist es nicht verwunderlich, dass sich 2005 die Preise für Instandhaltungsmaßnahmen von der Preisentwicklung im Neubau etwas abgekoppelt haben. Die Preise für die Instandhaltung von Mehrfamiliengebäuden – Schönheitsreparaturen sind dabei nicht berücksichtigt – erhöhten sich im Jahr 2005 im Vergleich zum Jahr 2004 um 1,5%. Nach einem bereits kräftigeren Preisanstieg um 1,2% im Jahresdurchschnitt 2004 stellt die Preissteigerung im Jahr 2005 die höchste Jahresteuerrate seit dem Jahr 1995 (1995 gegenüber 1994: +3,0%) dar. Für einzelne Leistungsbereiche wurden von 2004 auf 2005 deutlich unterschiedliche Preisentwicklungen ermittelt. Einen Preisanstieg verzeichneten

insbesondere Heiz- und zentrale Wassererwärmungsanlagen sowie Gas-, Wasser- und Abwasserinstallationsanlagen (jeweils +4,8%), aber auch Metallbauarbeiten (+3,3%). Rückläufige Preisentwicklungen gab es bei den Maler- und Lackierarbeiten (-0,4%), bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten sowie bei den Putz- und Stuckarbeiten, deren Preise sich binnen Jahresfrist um jeweils 0,3% verbilligten.

Die Preise für Schönheitsreparaturen sind demgegenüber 2005 zurückgegangen. Der Preisindex für Schönheitsreparaturen in einer Wohnung lag 2005 um 0,5% unter dem Stand von 2004. Im Jahr 2004 hatten sich die entsprechenden Preise im Jahresabstand nur geringfügig um 0,1% ermäßigt. Dennoch bedeutete der erneute Rückgang der Preise für Schönheitsreparaturen die Fortsetzung eines seit 2002 zu beobachtenden rückläufigen Preistrends. Der Preisindex für Schönheitsreparaturen war zuletzt im Jahr 2001 gegenüber dem Jahr 2000 um 0,3% angestiegen. Bei der Interpretation dieser Zahlen ist aber zu berücksichtigen, dass sich der Preisindex für Schönheitsreparaturen in einer Wohnung nur aus zwei Gewerken (Maler- und Lackierarbeiten sowie Tapezierarbeiten) zusammensetzt und gerade bei diesen Gewerken eine gegen den allgemeinen Trend gerichtete Preisentwicklung vorliegt. Die Preise für Tapezierarbeiten lagen um 0,5% unter dem Stand vom Vorjahr und die Preise für Maler- und Lackierarbeiten ermäßigten sich um 0,3%.

6.2.4 Kauf von bestehenden Wohngebäuden

Neben dem Neubau von Wohngebäuden werden auch bestehende Wohngebäude und Wohnungen gekauft. Das Marktsegment der Bestandsimmobilien nimmt insbesondere auch wegen der seit 1995 rückläufigen Neubautätigkeit im Wohnungsbau eine zunehmend stärker zu beachtende Stellung ein. In der amtlichen Statistik liegen derzeit noch keine Daten vor, die die Preisentwicklung von gebrauchten Wohngebäuden widerspiegeln. Im Rahmen des bereits erwähnten Pilotprojektes zur statistischen Erfassung des selbst genutzten Wohneigentums werden seit Beginn der aktuellen Projektphase im Januar 2006 auch die Kaufpreise bestehender Wohnimmobilien verfolgt. Im Gegensatz zur Behandlung von Neubauobjekten sind bei der statistischen Erfassung von gebrauchten Wohnimmobilien neben der aktuellen Marktlage noch verstärkt Standort- und Lagekriterien sowie die Ausstattung und vor allem der Zustand und das Alter der Immobilien zu beachten.

Nach dem derzeitigen Planungsstand ist vorgesehen, erste experimentelle Ergebnisse in Form eines Preisindex für gebrauchte Wohnimmobilien im Sommer 2007 zu präsentieren.

6.2.5 Häuserpreisindex

Im Harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) sind einige Bereiche der Konsumausgaben der privaten Haushalte gegenwärtig noch untererfasst. Die bedeutendste Lücke besteht hierbei in der Nichtberücksichtigung des vom Eigentümer selbst genutzten Wohneigentums. Im Jahr 2002 war daher vom Statistischen Amt der Europäischen Gemeinschaften (Eurostat) ein Pilotprojekt zur statistischen Erfassung des selbst genutzten Wohneigentums gestartet worden, an dem sich auch das Statistische Bundesamt beteiligt. Der so genannte Häuserpreisindex soll die Preisentwicklung für das „Wohnen im eigenen Heim“ abbilden und damit die bestehende Lücke bei der Erfassung der Konsumausgaben der privaten Haushalte schließen.

Inhaltlich setzt sich der Häuserpreisindex derzeit aus den drei Hauptkomponenten „Eigenbau“, „Fe5rtigteilbau“ und „schlüsselfertiges Bauen“ zusammen und bildet bislang ausschließlich die Preisentwicklung für neu gebaute Wohngebäude und Wohnungen ab.⁴²

Zusätzlich zu der Betrachtung der Preisentwicklung von Neubauobjekten wird aktuell versucht, auch den Bestandsimmobiliensektor statistisch zu erfassen. Daneben sollen zukünftig auch die Nebenkosten des Immobilienerwerbs sowie die Ausgaben für Großreparaturen und Umbaumaßnahmen mit in den Häuserpreisindex einfließen.

Losgelöst vom weiteren europäischen Fortschritt ist das Statistische Bundesamt darüber hinaus bestrebt, auf den bislang positiven Ergebnissen des Projekts aufzubauen und schnellstmöglich eine laufende Berechnung eines Häuserpreisindex – vorerst beschränkt auf Neubauobjekte – auf nationaler Ebene umzusetzen.

7. Haus- und Grundbesitz und Immobilienvermögen privater Haushalte⁴³

Im Rahmen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) 2003 wurden insgesamt 58 309 Haushalte über ihre Vermögensverhältnisse zum Stichtag 1. Januar 2003 befragt. Dabei machten die Haushalte Angaben über ihr Eigentum an Grundstücken, Häusern und Eigentumswohnungen sowie deren jeweilige Einheits- und Verkehrswerte.

⁴² Vgl.: Dechent, J.: „Häuserpreisindex – Entwicklungsstand und aktuelle Ergebnisse“ in *Wirtschaft und Statistik* 12/2006, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2004, S. 770ff.

⁴³ Vgl.: Kott, K.; Krebs, T.: „Haus- und Grundbesitz und Immobilienvermögen privater Haushalte – Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2003“ in *Wirtschaft und Statistik* 7/2004, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2004, S. 770ff.

Vgl.: Münnich, M.: „Haus- und Grundbesitz sowie Wohnverhältnisse privater Haushalte in Deutschland“ in *Wirtschaft und Statistik* 3/1999, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 1999, S. 210ff.

Darüber hinaus wurde über bestehende (Rest-)Schulden für Darlehen, die für den Erwerb bzw. die Instandsetzung von Immobilien aufgenommen wurden, Auskunft gegeben. Die entsprechenden Angaben wurden auf die Gesamtheit von 37,9 Mill. Privathaushalte in Deutschland hochgerechnet und vermitteln damit ein repräsentatives Bild über die sach- und wertmäßige Ausstattung nahezu aller sozialen Gruppierungen in Deutschland.

Die Fragen nach dem Haus- und Grundbesitz erstreckten sich auf das gesamte Eigentum an Grundstücken, Gebäuden und/oder Eigentumswohnungen der beteiligten Haushalte, wobei nicht nur die im Inland befindlichen sondern auch die im Ausland erworbenen Immobilien angegeben wurden. Für die Ermittlung des Wertes der Immobilien wurden sowohl die Summe der Einheitswerte für alle angegebenen Immobilien als auch deren Verkehrswerte erfasst. Für die Ermittlung der Einheitswerte wurden die entsprechenden Angaben aus dem letzten Grundsteuer- bzw. Vermögenssteuerbescheid entnommen. Die Angabe des Verkehrswertes des jeweiligen Haus- und Grundbesitzes basierte auf einer Selbsteinschätzung der jeweiligen Haushalte.

Die Haushalte wurden weiterhin darüber befragt, ob sie für den Kauf bzw. Erwerb der Immobilien oder für die Instandsetzung Darlehen aufgenommen hatten, die noch zu tilgen seien. Bei der Frage nach der Höhe der noch verbleibenden Restschuld sollte die Summe der tatsächlich noch zu erbringenden Gesamttilgungen (einschließlich Zinsen) angegeben werden.

Um einen längerfristigen Verlauf der Entwicklung von Haus- und Grundbesitz sowie von Immobilienvermögen und Hypothekenschulden in Deutschland aufzeigen zu können, wurden in die Analysen auch die entsprechenden Ergebnisse aus den Einkommens- und Verbrauchsstichproben 1993 und 1998 einbezogen.

7.1 Haus- und Grundbesitz privater Haushalte

7.1.1 Entwicklung und Struktur von Haus- und Grundbesitz 1993 bis 2003

Im Jahr 2003 konnte nahezu jeder Zweite (48,8%) der 37,9 Mill. Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland Haus- und Grundbesitz sein Eigen nennen. Im früheren Bundesgebiet lag die Eigentumsquote mit 51,1% etwas über dem Durchschnitt, während sie sich in den neuen Ländern und Berlin-Ost mit nur 39,1% erheblich unter dem Durchschnitt befand.

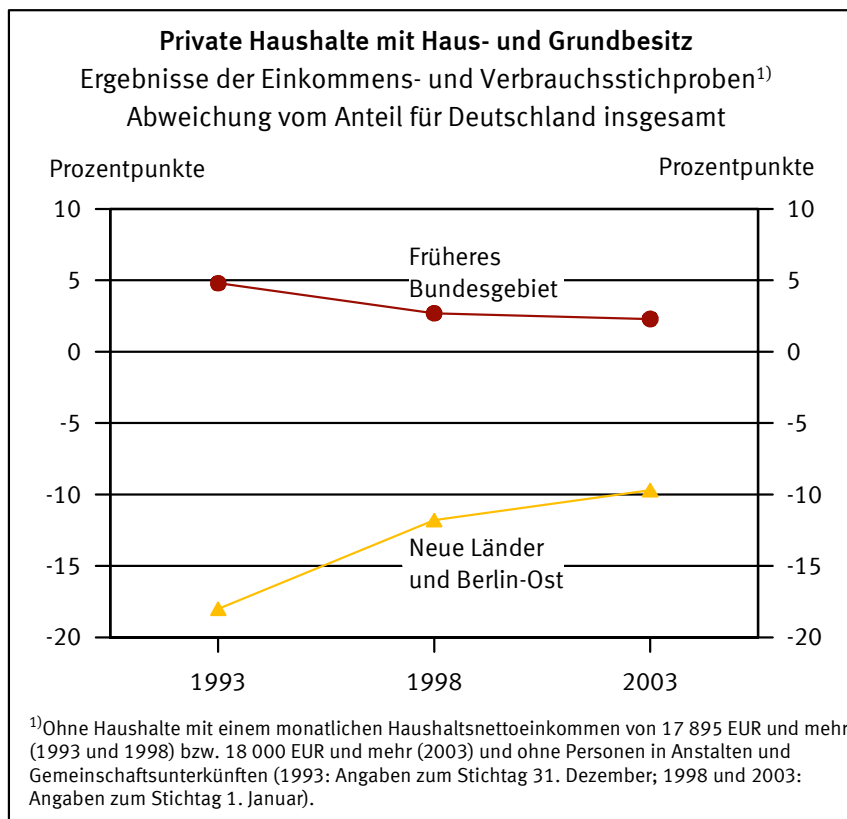
Tabelle 16: Private Haushalte mit Haus- und Grundbesitz nach Art des Immobilienbesitzes und Haushaltsgröße¹⁾

Gegenstand der Nachweisung	1993		1998		2003	
	1 000	%	1 000	%	1 000	%
Deutschland						
Erfasste Haushalte (Anzahl)	49 959	X	68 863	X	58 309	X
Hochgerechnete Haushalte	35 611	100	36 703	100	37 931	100
Haushalte mit Haus- und Grundbesitz	16 289	45,7	16 560	45,1	18 514	48,8
und zwar:						
unbebaute Grundstücke	1 975	5,5	1 767	4,8	2 224	5,9
Einfamilienhäuser	12 546	35,2	10 087	27,5	10 832	28,6
Zweifamilienhäuser			2 471	6,7	2 598	6,8
Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen ..	929	2,6	854	2,3	1 017	2,7
Eigentumswohnungen	3 048	8,6	3 791	10,3	4 860	12,8
Sonstige Gebäude	777	2,2	890	2,4	1 366	3,6
Haushalte ohne Angabe zur Art des Haus- und Grundbesitzes	–	–	–	–	613	1,6
Haushalte mit ... Personen						
1	3 080	26,2	3 257	25,5	3 979	29,0
2	5 714	50,2	6 052	49,7	6 937	54,2
3	3 329	55,5	3 182	56,8	3 289	58,3
4	2 946	62,7	2 917	64,2	3 138	72,9
5 und mehr	1 220	68,6	1 152	72,0	1 171	80,0
Früheres Bundesgebiet						
Erfasste Haushalte (Anzahl)	39 938	X	54 928	X	46 706	X
Hochgerechnete Haushalte	28 928	100	29 921	100	30 861	100
Haushalte mit Haus- und Grundbesitz	14 595	50,5	14 303	47,8	15 756	51,1
und zwar:						
unbebaute Grundstücke	1 675	5,8	1 424	4,8	1 837	6,0
Einfamilienhäuser	11 404	39,4	8 711	29,1	9 193	29,8
Zweifamilienhäuser			2 225	7,4	2 264	7,3
Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen	840	2,9	773	2,6	907	2,9
Eigentumswohnungen	3 062	10,6	3 592	12,0	4 494	14,6
Sonstige Gebäude	368	1,3	495	1,7	824	2,7
Haushalte ohne Angabe zur Art des Haus- und Grundbesitzes	–	–	–	–	532	1,7
Haushalte mit ... Personen						
1	2 868	29,1	3 011	28,2	3 549	31,6
2	5 193	56,5	5 244	53,4	5 877	56,6
3	2 914	61,9	2 632	59,3	2 584	60,0
4	2 514	68,7	2 389	67,3	2 636	73,8
5 und mehr	1 106	72,1	1 026	72,4	1 110	80,7
Neue Länder und Berlin-Ost						
Erfasste Haushalte (Anzahl)	10 021	X	13 935	X	11 603	X
Hochgerechnete Haushalte	6 682	100	6 783	100	7 070	100
Haushalte mit Haus- und Grundbesitz	1 853	27,7	2 261	33,3	2 768	39,1
und zwar:						
unbebaute Grundstücke	305	4,6	326	4,8	399	5,6
Einfamilienhäuser	1 310	19,6	1 364	20,1	1 690	23,9
Zweifamilienhäuser			245	3,6	305	4,3
Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen	89	1,3	88	1,3	102	1,4
Eigentumswohnungen	(57)	(0,8)	203	3,0	318	4,5
Sonstige Gebäude	354	5,3	389	5,7	521	7,4
Haushalte ohne Angabe zur Art des Haus- und Grundbesitzes	–	–	–	–	80	1,1
Haushalte mit ... Personen						
1	240	12,5	282	13,5	373	14,9
2	661	30,1	794	33,9	1 095	43,8
3	421	32,8	537	46,0	656	56,3
4	419	40,3	537	54,0	527	70,1
5 und mehr	111	46,1	112	61,8	118	76,5

1) Ohne Haushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von 17 895 EUR und mehr (1993 und 1998) bzw. 18 000 EUR und mehr (2003) und ohne Personen in Anstalten und Gemeinschaftsunterkünften (1993: Angaben zum Stichtag 31. Dezember, 1998 und 2003: Angaben zum Stichtag 1. Januar).

Jedoch haben die neuen Länder seit 1993 ein gutes Stück ihres Rückstandes aufgeholt. Während die Eigentumsquote in den neuen Ländern und Berlin-Ost 1993 mit 27,7% um 18,0 Prozentpunkte unter dem damaligen Bundesdurchschnitt von 45,7% lag, waren es 1998 mit 33,3% noch 11,8 Prozentpunkte unter dem Durchschnitt von 45,1%. Im Jahr 2003 betrug die Differenz nur noch 9,7 Prozentpunkte. Im früheren Bundesgebiet lag die Eigentumsquote 1993 mit 50,5% ebenso wie 1998 mit 47,8% und 2003 mit 51,1% über dem Bundesdurchschnitt. Diese Zahlen verdeutlichen, dass sich die Schere zwischen dem früheren Bundesgebiet und den neuen Ländern und Berlin-Ost mehr und mehr schließt. Während die Differenz 1993 23,0 Prozentpunkte betrug, war die Lücke Anfang 2003 mit 12 Prozentpunkten nur noch etwa halb so groß.

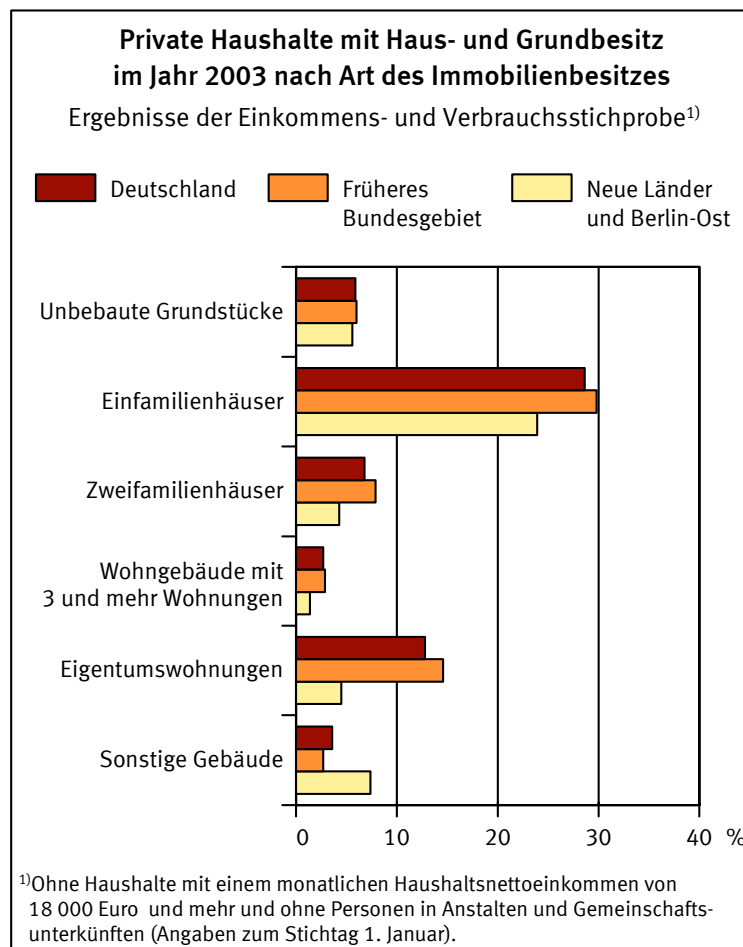
Schaubild 35



Die häufigste Form des Immobilienvermögens im Jahr 2003 war das Einfamilienhaus. 28,6% der deutschen Haushalte nannten Einfamilienhäuser ihr Eigen. Nahezu jeder achte Haushalt (12,8%) besitzt Eigentumswohnungen, und an dritter Stelle liegt mit 6,8% der Besitz von Zweifamilienhäusern. Diese Struktur findet sich auch im früheren Bundesgebiet. Allerdings liegen hier die Werte mit 29,8% bei Einfamilienhäusern, 14,6% bei Eigentumswohnungen und 7,3% bei Zweifamilienhäusern etwas über dem Bundesdurchschnitt. In den neuen Ländern und Berlin-Ost hingegen ist die Besitzstruktur eine andere: Vom Niveau her niedriger liegen zwar auch hier mit 23,9% die Einfamilienhäuser an erster Stelle. Danach folgen aber mit 7,4% die sonstigen Gebäude und mit 5,6% die unbebauten Grundstücke.

Erst dann liegen auf den Plätzen vier und fünf die Eigentumswohnungen (4,5%) und die Zweifamilienhäuser (4,3%). Im Zehnjahresvergleich (1993-2003) zeigen sich in Deutschland bei den einzelnen Eigentumsarten unterschiedliche Entwicklungen. Nur bei den Eigentumswohnungen und sonstigen Gebäuden ist eine stetige Zunahme der Eigentumsquoten zu verzeichnen [bei Eigentumswohnungen von 8,6% (1993) auf 12,8% (2003) bzw. bei den sonstigen Gebäuden von 2,2% (1993) auf 3,6% (2003)]. Die anderen Eigentumsarten wiesen von 1993 auf 1998 zunächst rückläufige Eigentumsquoten auf, die dann im Jahr 2003 wieder anstiegen.

Schaubild 36



Dieser Trend zunächst sinkender Eigentumsquoten (mit Ausnahme der Eigentumswohnungen und sonstigen Gebäude) ist auch im früheren Bundesgebiet festzustellen. In den neuen Ländern und Berlin-Ost hingegen verzeichneten alle Eigentumsformen von 1993 bis 2003 kontinuierliche Zuwächse.

7.1.2 Haus- und Grundbesitz nach Haushaltsgröße

Von den 18,5 Mill. Haushalten, die im Jahr 2003 in der Bundesrepublik Deutschland Haus- und Grundbesitz hatten, stellten die Zweipersonenhaushalte mit 6,9 Mill. Haushalten (38%) die größte Gruppe der Haus- und Grundbesitzer, gefolgt von der mit 4,0 Mill. Haushalten (22%) deutlich kleineren Gruppe der Einpersonenhaushalte.

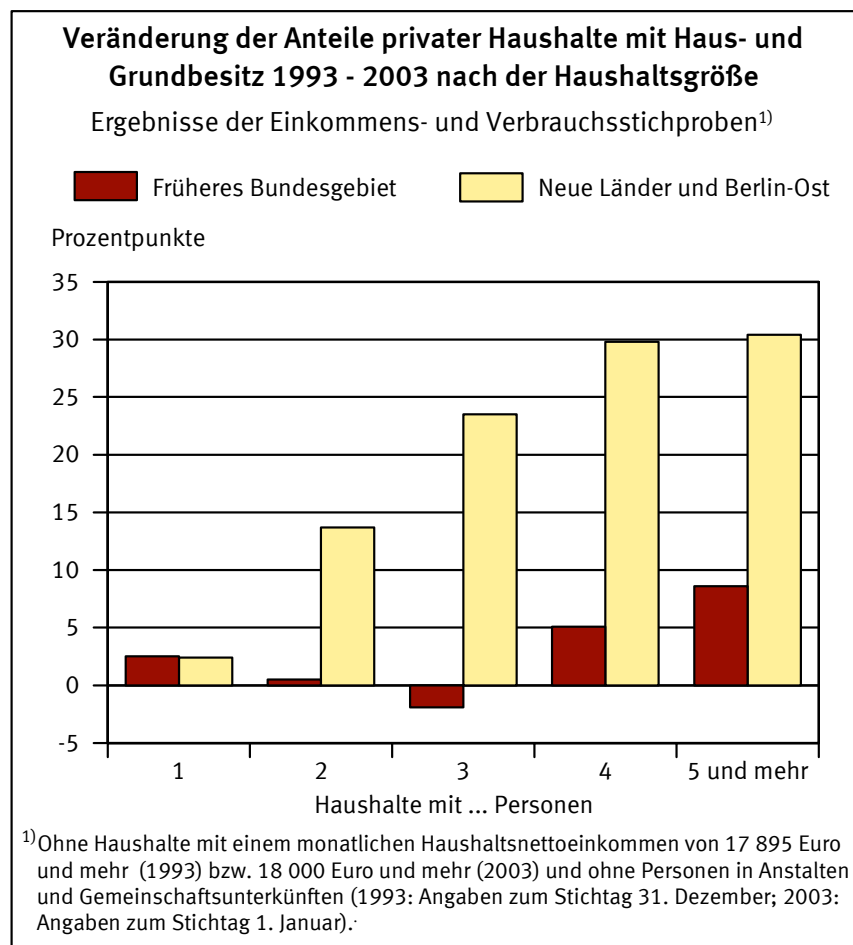
Die Verteilung der Haushalte mit Haus- und Grundbesitz im früheren Bundesgebiet folgt dieser Struktur: 5,9 Mill. (37%) Zweipersonenhaushalte und 3,5 Mill. (23%) Einpersonenhaushalte verfügten hier über Immobilieneigentum. In den neuen Ländern und Berlin-Ost stellten zwar ebenfalls die Zweipersonenhaushalte mit 1,1 Mill. Haushalten die größte Gruppe der Haus- und Grundbesitzer (40%). Es folgten dann aber mit 656 000 Haushalten (24%) bzw. 527 000 Haushalten (19%) die Drei- bzw. Vierpersonenhaushalte.

In Deutschland ist die Tendenz zu verzeichnen, dass der Anteil der Haushalte, die über Haus- und Grundbesitz verfügen, mit wachsender Haushaltsgröße steigt. So haben nur 29% aller Einpersonenhaushalte Haus- und Grundbesitz. Immerhin 54% der Zweipersonenhaushalte, aber 80% aller Haushalte mit fünf und mehr Personen können Immobilien ihr Eigen nennen.

Von 1993 bis 2003 ist die Entwicklung des prozentualen Anteils der Immobilienbesitzer nach der Haushaltsgröße für Deutschland insgesamt nur durch leichte Zunahmen der Eigentumsquoten in den einzelnen Haushaltsgrößenklassen gekennzeichnet: 2,8 Prozentpunkte bei den Ein- bzw. Dreipersonenhaushalten und 4,0 Prozentpunkte bei den Zweipersonenhaushalten. Größere Zunahmen sind bei den Haushalten mit vier (10,2 Prozentpunkte) sowie fünf und mehr Personen (11,4 Prozentpunkte) festzustellen.

Im früheren Bundesgebiet verlief die Entwicklung im gleichen Zeitraum wie folgt: Die Eigentumsquote stieg bei den Einpersonenhaushalten um 2,5 Prozentpunkte, bei den Zweipersonenhaushalten nur um 0,1 Prozentpunkte. Bei den Dreipersonenhaushalten ist sogar ein Rückgang um 1,9 Prozentpunkte zu verzeichnen. Größere Zunahmen sind allein bei den Haushalten mit vier sowie fünf und mehr Personen festzustellen: Der Haus- und Grundbesitzanteil wuchs hier um 5,1 Prozentpunkte bzw. 8,6 Prozentpunkte.

Schaubild 37



Ganz anders verlief die Entwicklung in den neuen Ländern und Berlin-Ost. Seit 1993 nahm hier der Anteil der Haus- und Grundbesitzer in allen Haushaltsgrößenklassen deutlich zu. Einen besonders hohen Zuwachs weisen die Eigentumsquoten bei den Mehrpersonenhaushalten auf: Die Eigentumsquote von Dreipersonenhaushalten legte um 23,5 Prozentpunkte, die von Vierpersonenhaushalten um 29,8 Prozentpunkte und die von Haushalten mit fünf und mehr Personen um 30,4 Prozentpunkte zu.

7.1.3 Haus- und Grundbesitz nach Haushaltstypen

Im Jahr 2003 bildete der Haushaltstyp „Paar ohne Kinder“ mit 6,4 Mill. Haushalten die größte Gruppe (35%) unter den Wohneigentümern, gefolgt von 4,2 Mill. (23%) Paarhaushalten mit Kindern (s. Tabelle 17). Die drittgrößte Gruppe mit Immobilienbesitz waren mit 2,5 Mill. (14%) die allein lebenden Frauen. Die kleinste Gruppe unter den Haus- und Grundbesitzern mit 270 000 Haushalten (1%) waren die allein Erziehenden.

Tabelle 17: Private Haushalte mit Haus- und Grundbesitz nach Haushaltstypen und nach der sozialen Stellung des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin¹⁾

Gegenstand der Nachweisung	1993		1998		2003	
	1 000	%	1 000	%	1 000	%
Deutschland						
Erfasste Haushalte (Anzahl)	49 959	X	68 863	X	58 309	X
Hochgerechnete Haushalte	35 611	100	36 703	100	37 931	100
Haushalte mit Haus- und Grundbesitz	16 289	45,7	16 560	45,1	18 514	48,8
darunter:						
Allein lebende Frau	2 093	26,8	2 074	25,2	2 514	28,7
Allein lebender Mann	987	25,0	1 183	26,1	1 465	29,5
Allein Erziehende ²⁾	237	20,1	216	19,3	270	20,4
Paare ³⁾ ohne Kind	5 258	53,1	5 477	53,2	6 403	58,3
Paare ³⁾ mit 1 Kind ⁴⁾	1 617	49,0	1 271	47,6	1 501	51,0
Paare ³⁾ mit 2 Kindern ⁴⁾	1 971	58,5	1 992	60,4	2 019	70,1
Paare ³⁾ mit 3 und mehr Kindern ⁴⁾	737	63,6	680	66,9	652	76,5
Landwirte/-wirtinnen	258	87,9	229	89,7	196	90,1
Gewerbetreibende, freiberuflich Tätige	1 416	69,4	1 493	64,5	1 698	68,8
Beamte/Beamtinnen	1 038	62,1	1 094	62,6	1 114	68,7
Angestellte	4 015	47,4	4 632	47,5	5 524	51,2
Arbeiter/-innen	3 494	44,8	3 387	44,3	3 365	47,8
Arbeitslose	467	25,2	620	27,6	524	23,2
Nichterwerbstätige	5 601	41,6	5 106	40,1	6 093	45,0
darunter:						
Rentner/-innen	4 036	44,2	4 245	40,8	4 977	45,0
Pensionäre/Pensionärinnen	789	64,6	721	63,3	923	70,9
Früheres Bundesgebiet						
Erfasste Haushalte (Anzahl)	39 938	X	54 928	X	46 706	X
Hochgerechnete Haushalte	28 928	100	29 921	100	30 861	100
Haushalte mit Haus- und Grundbesitz	14 595	50,5	14 303	47,8	15 756	51,1
darunter:						
Allein lebende Frau	1 954	30,4	1 933	28,5	2 254	32,1
Allein lebender Mann	914	26,8	1 078	27,5	1 295	30,8
Allein Erziehende ²⁾	213	25,2	179	21,3	230	22,7
Paare ³⁾ ohne Kind	4 767	59,2	4 734	56,7	5 401	60,6
Paare ³⁾ mit 1 Kind ⁴⁾	1 404	54,5	1 035	48,4	1 202	53,5
Paare ³⁾ mit 2 Kindern ⁴⁾	1 651	63,8	1 633	63,2	1 774	71,5
Paare ³⁾ mit 3 und mehr Kindern ⁴⁾	663	67,0	619	67,5	632	77,7
Landwirte/-wirtinnen	248	88,0	216	90,6	181	87,9
Gewerbetreibende, freiberuflich Tätige	1 249	71,2	1 295	64,5	1 458	69,2
Beamte/Beamtinnen	1 023	63,9	1 043	65,1	1 009	70,9
Angestellte	3 605	51,2	3 954	49,1	4 755	52,5
Arbeiter/-innen	3 012	48,8	2 787	45,8	2 724	48,6
Arbeitslose	354	28,4	448	28,1	354	23,0
Nichterwerbstätige	5 105	47,1	4 561	44,1	5 275	48,3
darunter:						
Rentner/-innen	3 855	50,1	3 708	45,7	4 193	48,7
Pensionäre/Pensionärinnen	727	65,3	721	63,3	895	70,9
Neue Länder und Berlin-Ost						
Erfasste Haushalte (Anzahl)	10 021	X	13 935	X	11 603	X
Hochgerechnete Haushalte	6 682	100	6 783	100	7 070	100
Haushalte mit Haus- und Grundbesitz	1 853	27,7	2 261	33,3	2 768	39,1
darunter:						
Allein lebende Frau	163	12,1	169	11,6	233	13,2
Allein lebender Mann	(77)	(13,7)	113	17,8	140	18,9
Allein Erziehende ²⁾	(26)	(9,0)	38	13,8	(42)	(13,7)
Paare ³⁾ ohne Kind	618	32,4	722	37,2	1 010	48,6
Paare ³⁾ mit 1 Kind ⁴⁾	231	30,7	230	42,5	303	52,8
Paare ³⁾ mit 2 Kindern ⁴⁾	303	38,9	363	51,3	292	67,0
Paare ³⁾ mit 3 und mehr Kindern ⁴⁾	70	41,4	53	52,3	54	70,8
Landwirte/-wirtinnen	(11)	(87,7)	(13)	(78,2)	(10)	(86,8)
Gewerbetreibende, freiberuflich Tätige	153	53,6	163	53,0	241	67,2
Beamte/Beamtinnen	(14)	(20,5)	60	40,7	106	53,6
Angestellte	436	30,4	679	40,1	822	47,3
Arbeiter/-innen	495	30,3	623	39,8	654	46,2
Arbeitslose	131	21,5	162	24,7	185	24,6
Nichterwerbstätige	613	23,2	562	23,4	749	28,9
darunter:						
Rentner/-innen	396	22,3	554	24,3	737	30,3
Pensionäre/Pensionärinnen	/	/	/	/	/	/

¹⁾ Ohne Haushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von 17 895 Euro und mehr (1993 und 1998) bzw. 18 000 Euro und mehr (2003) und ohne Personen in Anstalten und Gemeinschaftsunterkünften (1993: Angaben zum Stichtag 31. Dezember; 1998 und 2003: Angaben zum Stichtag 1. Januar).

²⁾ Ledige(s) Kind(er) unter 18 Jahren.

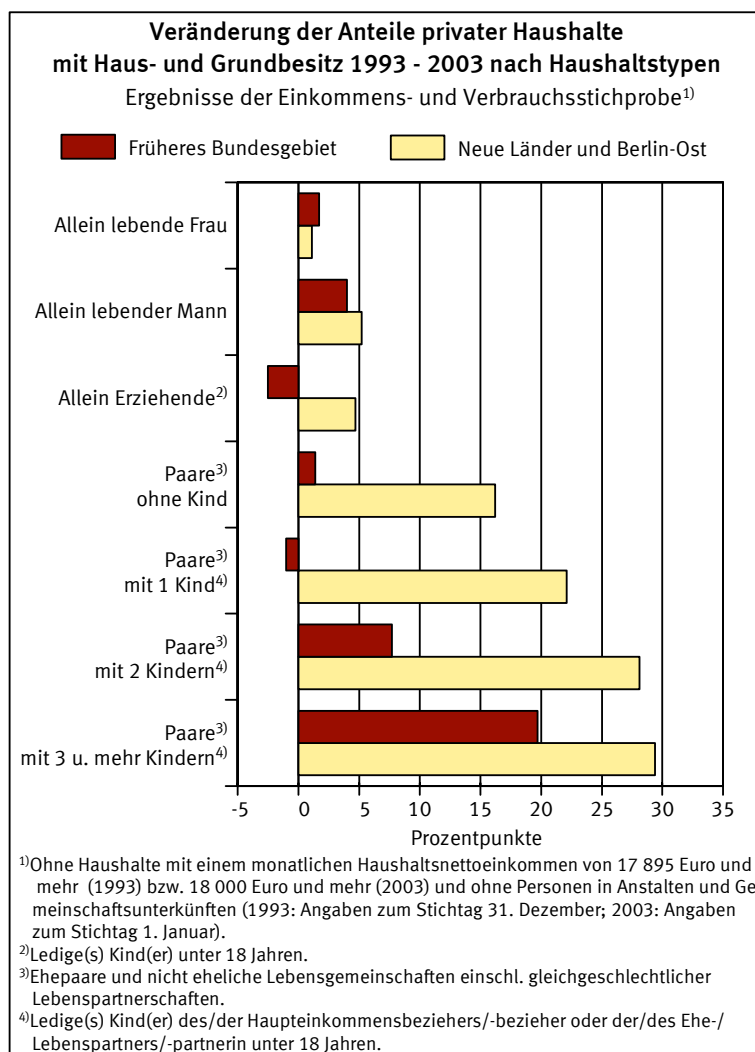
³⁾ Ehepaare und nichteheliche Lebensgemeinschaften einschl. gleichgeschlechtlicher Lebenspartnerschaften.

⁴⁾ Ledige(s) Kind(er) des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin oder des/der Ehe- bzw. Lebenspartners/-partnerin unter 18 Jahren.

Der Trend mit der Haushaltsgröße steigender Eigentumsquoten ist auch bei der Betrachtung nach Haushaltstypen bei den Paarhaushalten mit Kindern festzustellen: Die Eigentumsquote wächst hier von 51% bei Paaren mit einem Kind auf 77% bei Paaren mit drei und mehr Kindern. Die Unterscheidung nach Haushaltstypen zeigt aber auch deutlich, dass Paarhaushalte ohne Kinder mit 58% die dritthöchste Eigentumsquote haben. Dagegen weisen allein Erziehende mit 20% die niedrigste Quote auf.

Von 1993-2003 stieg die Eigentumsquote in Deutschland bei allen Haushaltstypen; besonders stark stieg sie bei den Paarhaushalten mit zwei Kindern (um 11,6 Prozentpunkte) und bei den Paarhaushalten mit drei und mehr Kindern (um 12,9 Prozentpunkte). Während im früheren Bundesgebiet bei den Paaren mit einem Kind und den allein Erziehenden im gleichen Zeitraum ein leichter Rückgang der Eigentumsquote zu verzeichnen war (bei Paaren mit einem Kind um einen Prozentpunkt, bei allein Erziehenden um 2,5 Prozentpunkte), gab es in den neuen Ländern bei fast allen Haushaltstypen überdurchschnittlich hohe Zuwächse. Die deutlichsten Zuwächse von mehr als 20 Prozentpunkten sind bei den Paarhaushalten mit Kindern zu verzeichnen. Anfang 2003 hatten sich damit die Eigentümerquoten dieser Haushaltstypen in Ost und West nahezu angeglichen.

Schaubild 38



7.1.4 Haus- und Grundbesitz nach der sozialen Stellung des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin

Die größte Gruppe unter den Immobilienbesitzern stellten im Jahr 2003 die Angestelltenhaushalte mit 5,5 Mill. (30%) Haushalten, dicht gefolgt von den Rentnerhaushalten mit 5,0 Mill. (27%) Haushalten. Mit 3,4 Mill. (18%) Haushalten folgten die Haushalte von Arbeitern als drittgrößte Gruppe der Immobilienbesitzer.

Betrachtet man die Eigentumsquote, lagen die Haushalte von Landwirten mit 90% eindeutig an erster Stelle, gefolgt von den Gewerbetreibenden und Freiberuflern mit 69%. Unter den abhängig Beschäftigten wiesen die Beamtenhaushalte mit 69% die höchste Eigentumsquote auf.

Von 1993-2003 stieg die Eigentumsquote in den neuen Ländern bei fast allen Haushaltsgruppen überdurchschnittlich. Bei Angestellten, Arbeitern und Gewerbetreibenden stieg sie zwischen 13 Prozentpunkten und 17 Prozentpunkten (Angestellte von 30% auf 47%, Arbeiter von 30% auf 46% und Gewerbetreibende von 54% auf 67%). Damit haben sich die neuen Länder auch bei der Betrachtung der Eigentumsquoten der Haushalte nach der sozialen Stellung des Haupteinkommensbeziehers bzw. der Haupteinkommensbezieherin stark dem Niveau des früheren Bundesgebiets angenähert (s. Tabelle 17).

7.1.5 Haus- und Grundbesitz nach dem Alter des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin

Im Jahr 2003 besaßen 12,6 Mill. (68%) Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland mit einem/einer Haupteinkommensbezieher/-bezieherin im Alter zwischen 35 und 65 Jahren Haus- und Grundbesitz. In 4,6 Mill. (25%) Immobilienbesitzerhaushalten war der Haushaltsvorstand 65 Jahre und älter. Diese Verteilung zeigt sich in analoger Weise im früheren Bundesgebiet: 10,6 Mill. (67%) Eigentümerhaushalte hatten eine(n) Haupteinkommensbezieher/-bezieherin im Alter zwischen 35 und 65 Jahren, 4,0 Mill. (26%) Eigentümerhaushalte hatten eine(n) 65-jährige(n) oder ältere(n) Haupteinkommensbezieher/-bezieherin.

In den neuen Ländern hatten dagegen 2,1 Mill. Grundbesitzerhaushalte eine(n) Haupteinkommensbezieher/-bezieherin im Alter zwischen 35 und 65 Jahren, das sind fast 75% aller dortigen Haus- und Grundbesitzerhaushalte. Lediglich 536 000 Haushalte (19%) hatten einen Haushaltsvorstand, der 65 Jahre oder älter war.

Tabelle 18: Private Haushalte mit Haus- und Grundbesitz nach dem Alter des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin¹⁾

Gegenstand der Nachweisung	1993		1998		2003	
	1 000	%	1 000	%	1 000	%
Deutschland						
Erfasste Haushalte (Anzahl)	49 959	X	68 863	X	58 309	X
Hochgerechnete Haushalte	35 611	100	36 703	100	37 931	100
Haushalte mit Haus- und Grundbesitz	16 289	45,7	16 560	45,1	18 514	48,8
Alter des/der Haupteinkommensbeziehers/ -bezieherin von ... bis unter ... Jahren						
unter 25	(53)	(5,9)	90	6,9	(73)	(6,4)
25 – 35	1 733	26,1	1 904	28,8	1 256	27,4
35 – 45	3 577	50,5	3 686	49,0	4 428	51,3
45 – 55	3 589	58,2	3 514	57,7	4 367	57,4
55 – 65	3 451	56,4	3 891	57,8	3 770	61,0
65 – 70	1 335	52,0	1 166	50,5	1 733	56,9
70 – 80	2 005	43,5	1 956	39,3	2 263	44,1
80 und älter	546	35,6	352	30,6	624	38,9
Früheres Bundesgebiet						
Erfasste Haushalte (Anzahl)	39 938	X	54 928	X	46 706	X
Hochgerechnete Haushalte	28 928	100	29 921	100	30 861	100
Haushalte mit Haus- und Grundbesitz	14 595	50,5	14 303	47,8	15 756	51,1
Alter des/der Haupteinkommensbeziehers/ -bezieherin von ... bis unter ... Jahren						
unter 25	(44)	(6,8)	(74)	(7,2)	(62)	(6,9)
25 – 35	1 469	27,3	1 612	28,5	1 087	28,1
35 – 45	3 106	55,3	3 097	51,2	3 679	51,9
45 – 55	3 166	64,1	2 995	60,7	3 641	59,9
55 – 65	3 114	63,3	3 328	61,8	3 253	64,5
65 – 70	1 366	57,7	1 010	53,9	1 458	60,2
70 – 80	1 834	48,8	1 845	45,8	1 996	48,7
80 und älter	496	38,3	342	35,4	578	42,5
Neue Länder und Berlin-Ost						
Erfasste Haushalte (Anzahl)	10 021	X	13 935	X	11 603	X
Hochgerechnete Haushalte	6 682	100	6 783	100	7 070	100
Haushalte mit Haus- und Grundbesitz	1 853	27,7	2 261	33,3	2 768	39,1
Alter des/der Haupteinkommensbeziehers/ -bezieherin von ... bis unter ... Jahren						
unter 25	/	/	(16)	(6,0)	/	/
25 – 35	267	21,7	301	29,3	167	24,2
35 – 45	477	33,1	616	41,4	789	50,2
45 – 55	404	34,9	505	44,0	766	48,7
55 – 65	405	34,3	490	36,6	501	43,7
65 – 70	82	25,6	110	28,2	247	41,4
70 – 80	168	20,1	203	21,1	251	24,6
80 und älter	/	/	/	/	(38)	(15,5)

¹⁾ Ohne Haushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von 17 895 Euro und mehr (1993 und 1998) bzw. 18 000 Euro und mehr (2003) und ohne Personen in Anstalten und Gemeinschaftsunterkünften (1993: Angaben zum Stichtag 31. Dezember, 1998 und 2003: Angaben zum Stichtag 1. Januar).

Die Eigentumsquote steigt nach den Ergebnissen der EVS 2003 im früheren Bundesgebiet mit zunehmendem Alter des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin an und erreicht mit 65% in der Altersgruppe der 55- bis unter 65-Jährigen ihren Höchstwert. Bei den 70-Jährigen und Älteren sinkt die Eigentumsquote, bleibt aber immer noch auf einem Niveau von deutlich über 40%. In den neuen Ländern und Berlin-Ost wiesen wesentlich jüngere Haushalte (mit Haupteinkommensbezieher/-bezieherinnen zwischen 35 und unter 45 Jahren) mit einem Wert von 50% die höchste Eigentumsquote auf. Die Gruppe der 55- bis 65-Jährigen lag hier mit einem Eigentümeranteil von 44% nur an dritter Stelle.

1993 lag die höchste Eigentumsquote im früheren Bundesgebiet mit 64% bei Haushalten mit 45- bis unter 55-jährigen Haupteinkommensbezieher/-bezieherinnen. Anfang 2003 besaß die gleiche Gruppe (die Haupteinkommensbezieher/-bezieherinnen sind inzwischen 55 bis unter 65 Jahre alt) mit 65% auch weiterhin die höchste Eigentumsquote. In den neuen Ländern hingegen zeichnet sich die Tendenz einer Verschiebung der höchsten Eigentumsquoten von den älteren Haushalten hin zu den jüngeren Haushalten ab: 1993 wiesen noch die Altersgruppen der 45- bis unter 55-Jährigen und der 55- bis unter 65-Jährigen mit 35% bzw. 34% die höchsten Eigentumsquoten, während im Jahr 2003 – wie erwähnt – die Altersgruppe der 35- bis unter 45-Jährigen mit einer Eigentumsquote von 50% an der Spitze lag, das heißt, dass jeder zweite Haushalt dieser Altersgruppe über Haus- und Grundbesitz verfügte (s. Tabelle 18).

7.2 Verkehrswert und Restschuld des Immobilienvermögens privater Haushalte

7.2.1 Gesamtentwicklung 1993 bis 2003

Der marktübliche Verkehrswert von Haus- und Grundbesitz hat sich in Deutschland zwischen 1993 und 2003 von durchschnittlich 93 700 Euro auf 109 700 Euro je Haushalt erhöht. Dies entspricht einem Zuwachs von 17%. Betrachtet man nur die Haushalte, die tatsächlich Immobilien besitzen und die jeweilige Höhe des Verkehrswertes angegeben haben, dann stieg der durchschnittliche Verkehrswert im Zeitraum 1993 bis 2003 von 204 800 Euro auf 245 000 Euro (+20%). Der prozentuale Wertzuwachs des Immobilienvermögens seit 1993 lag in den neuen Ländern und Berlin-Ost mit +23% etwas höher als im früheren Bundesgebiet mit +20%, allerdings bestanden auch zu Jahresbeginn 2003 weiterhin große Unterschiede in der Höhe des vorhandenen Immobilienvermögens. So war das durchschnittliche Immobilienvermögen der Haus- und Grundbesitzer in den neuen Ländern Anfang 2003 mit 132 800 Euro nur etwa halb so hoch wie das in den alten Ländern, das sich auf durchschnittlich 261 700 Euro belief.

Es ist anzunehmen, dass u.a. die oben beschriebene unterschiedliche Struktur des Haus- und Grundbesitzes (höherer Anteil der Besitzer von Eigentumswohnungen und Zweifamilienhäusern bei den Haus- und Grundeigentümern im früheren Bundesgebiet einerseits und größerer Anteil der Besitzer unbebauter Grundstücke und sonstiger Gebäude in den neuen Ländern und Berlin-Ost andererseits) eine der Ursachen für diesen Wertunterschied im durchschnittlichen Immobilienvermögen zwischen West und Ost darstellt.

Tabelle 19: Verkehrswerte des Haus- und Grundbesitzes und Restschuld privater Haushalte¹⁾

Gegenstand der Nachweisung	1993			1998			2003		
	Deutschland	Früheres Bundesgebiet	Neue Länder und Berlin-Ost	Deutschland	Früheres Bundesgebiet	Neue Länder und Berlin-Ost	Deutschland	Früheres Bundesgebiet	Neue Länder und Berlin-Ost
Erfasste Haushalte (Anzahl)	49 959	39 938	10 021	68 863	54 928	13 935	58 309	46 706	11 603
Hochgerechnete Haushalte (1 000)	35 611	28 928	6 682	36 703	29 921	6 783	37 931	30 861	7 070
	1 000 EUR								
Verkehrswert ²⁾ je Haushalt	93,7	110,0	29,9	99,9	114,2	39,4	109,7	122,6	47,5
je Haushalt mit Haus- und Grundbesitz bzw. mit Angaben zur Höhe des Verkehrswertes	204,8	217,9	107,9	221,4	238,8	118,2	245,0	261,7	132,8
Restschuld ³⁾ je Haushalt	14,1	16,7	3,0	18,6	20,5	9,6	25,6	27,8	14,7
je Haushalt mit Restschuld bzw. mit Angaben zur Höhe der Restschuld	59,5	62,0	28,7	76,4	78,9	57,2	97,7	99,9	75,2

¹⁾ Ohne Haushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von 17 895 Euro und mehr (1993 und 1998) bzw. 18 000 Euro und mehr (2003) und ohne Personen in Anstalten und Gemeinschaftsunterkünften (1993: Angaben zum Stichtag 31. Dezember; 1998 und 2003: Angaben zum Stichtag 1. Januar).

²⁾ Geschätzte Werte.

³⁾ Restschuld von Hypotheken, Baudarlehen und allen sonstigen Darlehen zum Erwerb bzw. zur Instandsetzung von Haus- und Grundvermögen.

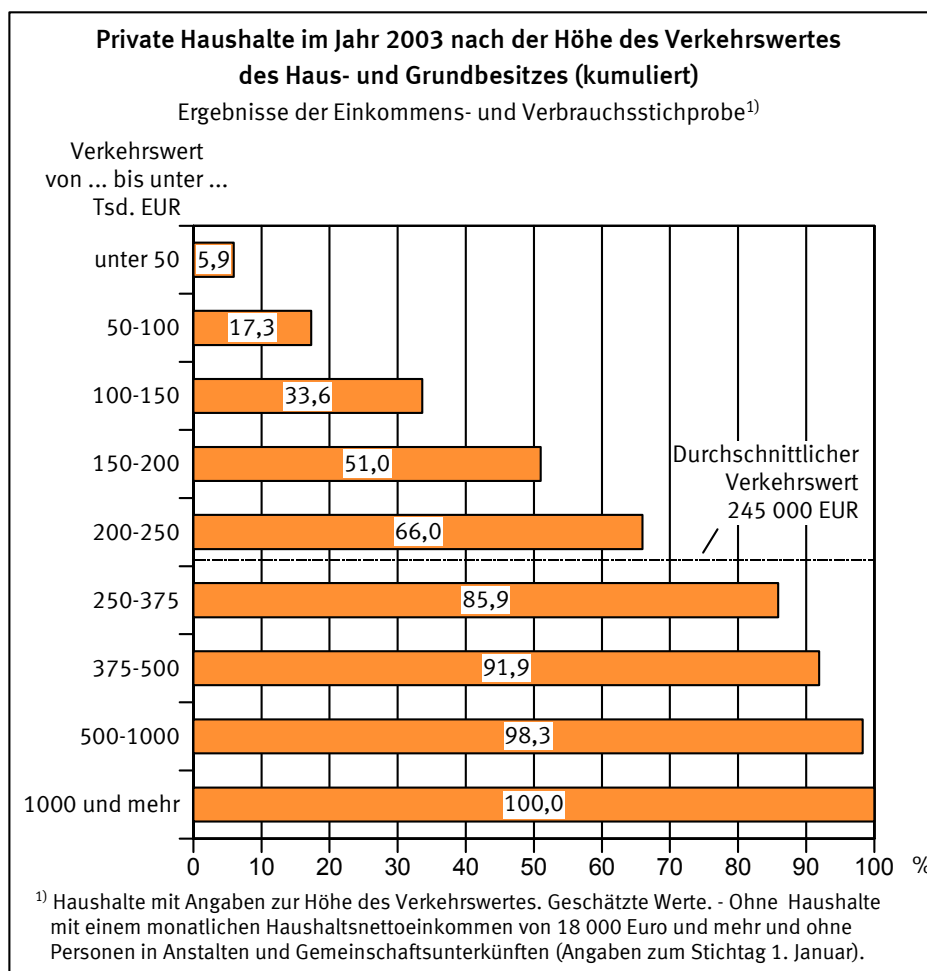
Die durchschnittliche Restschuld an Hypotheken-, Bau- und sonstigen Darlehen für den Erwerb oder die Instandsetzung von Haus- und Grundbesitz erhöhte sich im Zeitraum 1993-2003 von 14 100 Euro auf 25 600 Euro bzw. um 82%. Bezogen auf die Haushalte, die tatsächlich noch Restschulden für den Kauf bzw. Erwerb von Haus- und Grundbesitz zu tilgen hatten und deren Höhe angaben, ist ein Zuwachs von 59 500 Euro zum Jahresende 1993 auf 97 700 Euro Anfang 2003 festzustellen (+ 64%). Im Osten lag die Schuldenbelastung der Haushalte, die diese offen gelegt hatten, mit durchschnittlich 75 200 Euro deutlich niedriger als im Westen, wo im Mittel fast 100 000 Euro je Haushalt angegeben wurden. Allerdings hat sich in den neuen Ländern der Restschuldwert zwischen 1993 und 2003 deutlich stärker – von 28 700 Euro auf 75 200 Euro – erhöht (+162%) als im Westen, wo ein Anstieg von 62 000 Euro auf 99 900 Euro zu verzeichnen war (+61%). Dies ist ein Hinweis darauf, dass auch Haushalte in den neuen Ländern, die für den Erwerb von Grund- und Hauseigentum Fremdmittel beanspruchen, zunehmend höhere Kredite aufnehmen und damit Schuldenbelastungen eingehen, die sich allmählich an die der Haushalte im früheren Bundesgebiet annähern.

7.2.2 Verteilung von Immobilienvermögen und Restschuld

Wie zu erwarten, ist das Haus- und Grundvermögen in Deutschland wertmäßig sehr ungleich verteilt. Die Verteilung der Verkehrswerte des Immobilienvermögens zeigt Schaubild 39. Demnach verfügten Anfang 2003 zwei Drittel (66%) aller Haushalte mit Haus- und Grundbesitz über ein Immobilienvermögen von weniger als 250 000 Euro, einem Wert, der sehr nahe am Durchschnittsbetrag von 245 000 Euro für alle Haushalte mit Angaben zur Höhe des Haus- und Grundbesitzes liegt.

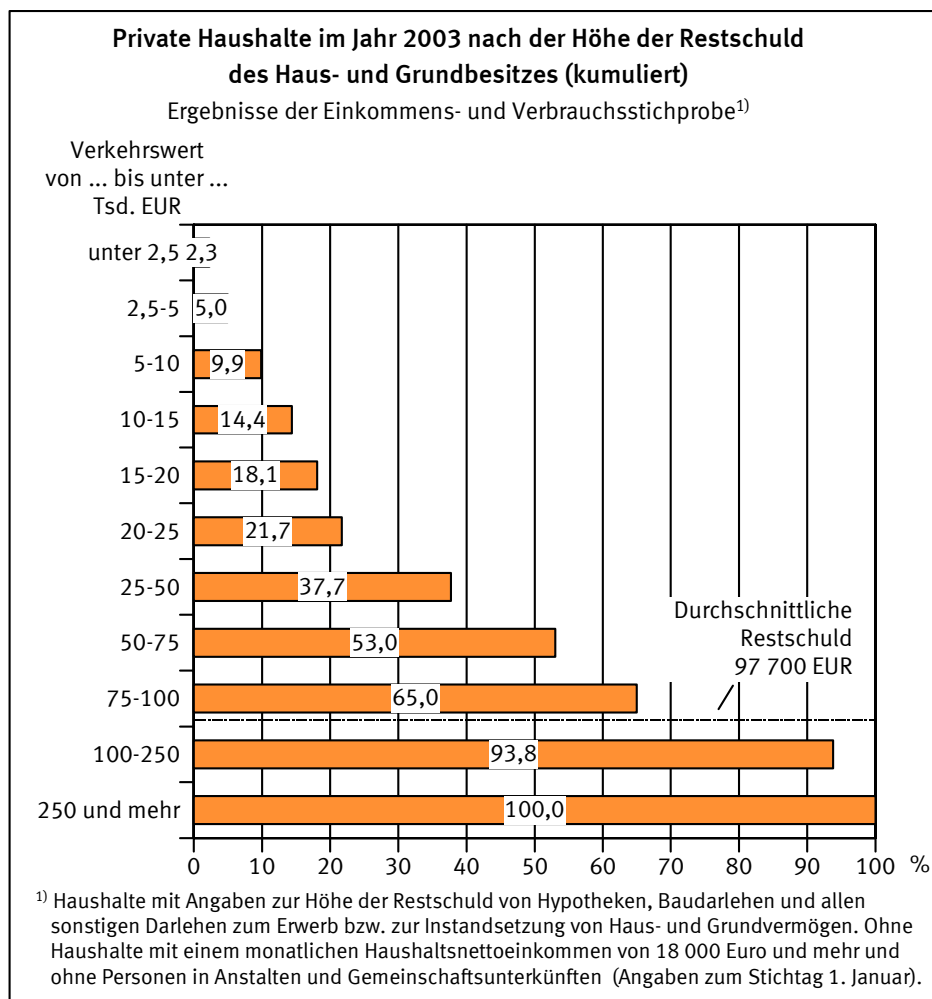
Rund 20% der Haushalte gaben den Verkehrswert ihres Immobilienvermögens mit Beträgen zwischen 250 000 Euro und 375 000 Euro an. Bei 8% der Haushalte mit Haus- und Grundeigentum lag der Verkehrswert bei einer halben Million Euro und höher, wobei der Anteil der Vermögensmillionäre (Verkehrswert von 1 Mill. Euro und mehr) nur knapp 2% aller Haushalte mit entsprechenden Immobilienwertangaben umfasste.

Schaubild 39



Auch bei der Restschuld hat ein Großteil der mit Rückzahlungsverpflichtungen behafteten Haushalte eine unterdurchschnittliche Schuldenlast abzutragen. Bei 65% der Haushalte mit Restschuld lag diese zum Stichtag 1. Januar 2003 unter 100 000 Euro, und damit einem Betrag, der dem Durchschnittswert von 97 700 Euro sehr nahe kommt. Der größte Anteil an Haushalten findet sich in der Klasse mit einer Restschuld zwischen 100 000 Euro und 250 000 Euro. Fast 29% aller Haushalte mit Restschuld hatten Zahlungsverpflichtungen in dieser Größenordnung. Eine Restschuld von 250 000 Euro und mehr wiesen zum 1. Januar 2003 lediglich 6% der Haushalte mit Restschuldverpflichtungen auf.

Schaubild 40



7.2.3 Verkehrswert und Restschuld nach der Haushaltsgröße

Das Immobilienvermögen privater Haushalte wie auch die Restschuld nimmt mit zunehmender Haushaltsgröße kontinuierlich zu. Wie Tabelle 20 zeigt, lag der durchschnittliche Wert des Immobilienvermögens bei Einpersonenhaushalten Anfang 2003 bei 51 400 Euro und stieg über 121 400 Euro bei Zweipersonenhaushalten auf 235 200 Euro bei Haushalten mit fünf und mehr Personen an.

Dies ist zum einen die Folge davon, dass mit zunehmender Zahl der Haushaltsmitglieder der Anteil der Haushalte mit Haus- und Grundbesitz deutlich zunimmt (s. Tabelle 20), was zu in Abhängigkeit von der Personenzahl steigenden durchschnittlichen Verkehrswerten je Haushalt führt. Zum anderen verfügen Mehrpersonenhaushalte mit Haus- und Grundbesitz, auch bedingt durch den personemäßig größeren Wohnflächenbedarf,⁴⁴ über deutlich wertvollere Immobilien.

⁴⁴ Vgl.: Fachserie 15, Sonderheft 1, Wirtschaftsrechnungen, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2003, Haus- und Grundbesitz sowie Wohnsituation privater Haushalte, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2004, S. 152ff.

Während beispielsweise Einpersonenhaushalte mit Haus- und Grundbesitz im Durchschnitt Immobilienvermögen mit Verkehrswert von 198 700 Euro besaßen, belief sich der geschätzte Verkaufswert des Haus- und Grundeigentums von Fünf- und Mehrpersonenhaushalten auf 313 800 Euro.

Mit wachsender Haushaltsgröße steigt auch die Summe der Restschuld. Während Anfang 2003 Einpersonenhaushalte durchschnittlich eine Restschuld von 10 100 Euro hatten, betrug diese bei Dreipersonenhaushalten 37 700 Euro und stieg bei Haushalten von fünf und mehr Personen auf 73 200 Euro. Ausschließlich auf die Haushalte bezogen, die eine Restschuldbelastung hatten und deren Höhe angaben, stand bei Einpersonenhaushalten ein Wert von 83 800 Euro zu Buche, bei Fünf- und Mehrpersonenhaushalten lag dieser bei 123 800 Euro.

7.2.4 Verkehrswert und Restschuld nach Haushaltstypen

Deutliche Unterschiede der Immobilienverkehrswerte und Restschulden zeigen sich auch im Vergleich ausgewählter Haushaltstypen. Den niedrigsten durchschnittlichen Verkehrswert für Haus- und Grundbesitz wiesen 2003 allein Erziehende mit 32 600 Euro je Haushalt auf, gefolgt von allein lebenden Frauen mit 45 600 Euro. Bei den Paaren mit Kindern nahm mit wachsender Kinderzahl der durchschnittliche Immobilienverkehrswert zu, von 105 500 Euro bei Haushalten mit einem Kind, über 171 100 Euro bei Haushalten mit zwei Kindern auf 202 700 Euro bei Paaren mit drei Kindern. Auch ausschließlich auf jene Haushalte bezogen, die Haus- und Grundbesitz haben, nimmt der Immobilienwert mit steigender Kinderzahl zu. Der Durchschnittswert lag bei Paaren mit drei Kindern mit 283 100 Euro am höchsten. Am niedrigsten war der durchschnittliche Verkehrswert des Haus- und Grundbesitzes bei den allein Erziehenden. Sie besaßen im Mittel Immobilien im Marktwert von 177 500 Euro. Die höchste Restschuldbelastung im Vergleich ausgewählter Haushaltstypen weisen ebenfalls Paarhaushalte mit Kind(ern) auf. Betrachtet man nur die Haushalte, die 2003 noch Rückzahlungen für erworbene Immobilien zu tätigen hatten, dann waren bei Paaren mit Kind(ern) durchschnittliche Schuldensummen von mehr als 100 000 Euro nachweisbar.

Es ist anzunehmen, dass diese Haushalte in vielen Fällen Haus- und Grundbesitz erst vor kurzem und relativ zeitnah zur Geburt ihrer Kinder mit Hilfe von Darlehen erworben haben, so dass der Großteil der aufgenommenen Kredite noch zurückgezahlt werden muss. Demgegenüber haben allein lebende Frauen und Paare ohne Kind, die noch Restschulden zu tilgen haben, im Durchschnitt deutlich geringere Belastungen von 62 300 Euro bzw. 87 500 Euro zu tragen.

Hierbei handelt es sich in vielen Fällen um Haushalte mit einem/einer Haupteinkommensbezieher/-bezieherin in höherem Alter⁴⁵, die ihren Haus- und Grundbesitz vor längerer Zeit erworben und damit verbundene Darlehen bereits größtenteils abbezahlt haben.

⁴⁵ Anfang 2003 war bei 46% der Haushalte von allein lebenden Frauen und bei 39% der Haushalte von Paaren ohne Kind der/die Haupteinkommensbezieher/-bezieherin 65 Jahre und älter. Dagegen war das im Durchschnitt aller Haushalte nur bei 26% der Fall.

Tabelle 20: Durchschnittliche Verkehrswerte des Haus- und Grundbesitzes und Restschuld privater Haushalte im Jahr 2003¹⁾

Gegenstand der Nachweisung	Verkehrswert ²⁾		Restschuld ³⁾	
	je Haushalt	je Haushalt mit Angabe zur Höhe des Verkehrswertes	je Haushalt	je Haushalt mit Angabe zur Höhe der Restschuld
	1 000 EUR			
Haushalte insgesamt	109,7	245,0	25,6	97,7
nach der Haushaltsgröße				
Haushalte mit ... Personen				
1	51,4	198,7	10,1	83,8
2	121,4	244,7	20,6	86,7
3	132,0	242,6	37,7	99,1
4	188,7	278,8	57,7	111,4
5 und mehr	235,2	313,8	73,2	123,8
nach ausgewählten Haushaltstypen				
Allein lebende Frau	45,6	180,9	6,4	62,3
Allein lebender Mann	61,8	228,0	16,6	109,7
Allein Erziehende ⁴⁾	32,6	177,5	11,5	82,3
Paare ⁵⁾				
ohne Kind	133,1	249,1	22,0	87,5
mit 1 Kind ⁶⁾	105,5	220,2	39,8	106,1
mit 2 Kindern ⁶⁾	171,1	262,1	60,2	114,8
mit 3 Kindern ⁶⁾	202,7	283,1	66,3	111,5
nach der sozialen Stellung des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin				
Landwirte/-wirtinnen	379,3	484,1	31,1	90,1
Gewerbetreibende, freiberuflich Tätige	269,0	417,5	88,6	185,7
Beamte/Beamtinnen	168,0	256,2	48,2	95,5
Angestellte	118,1	244,1	36,7	102,3
Arbeiter/-innen	82,5	191,2	23,1	75,7
Arbeitslose	35,9	172,2	7,8	66,2
Nichterwerbstätige	89,1	222,3	6,7	57,5
darunter:				
Rentner/-innen	83,2	207,9	5,6	52,6
Pensionäre/Pensionärinnen.....	184,6	283,8	18,0	69,7
nach dem Alter des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin				
von ... bis unter ... Jahren				
unter 25	(9,1)	(218,6)	(2,1)	(90,4)
25 – 35	50,3	200,2	20,1	104,7
35 – 45	109,6	228,7	41,3	107,0
45 – 55	144,7	271,2	38,9	104,7
55 – 65	152,7	270,9	26,9	88,6
65 – 70	123,1	239,2	10,5	63,3
70 – 80	87,9	226,3	4,2	50,1
80 und mehr	63,8	190,9	(2,4)	(64,9)

¹⁾ Ohne Haushalte mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von 18 000 Euro und mehr und ohne Personen in Anstalten und Gemeinschaftsunterkünften (Angaben zum Stichtag 1. Januar).

²⁾ Geschätzte Werte.

³⁾ Restschuld von Hypotheken, Baudarlehen und allen sonstigen Darlehen zum Erwerb bzw. zur Instandsetzung von Haus- und Grundvermögen.

⁴⁾ Ledige(s) Kind(er) unter 18 Jahren.

⁵⁾ Ehepaare und nicht-eheliche Lebensgemeinschaften einschl. gleichgeschlechtlicher Lebenspartnerschaften.

⁶⁾ Ledige(s) Kind(er) des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin oder des/der Ehe- bzw. Lebenspartners/-partnerin unter 18 Jahren.

7.2.5 Verkehrswert und Restschuld nach der sozialen Stellung des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin

Das höchste Immobilienvermögen weisen nach den Ergebnissen der EVS 2003 die Selbstständigen auf. Haushalte von Gewerbetreibenden und Freiberuflern mit Immobilienvermögen konnten Anfang 2003 im Mittel auf Haus- und Grundbesitz mit geschätztem Marktwert von 417 500 Euro zurückgreifen, Haushalte von Landwirten sogar auf Immobilien im Wert von fast einer halben Million Euro (484 100 Euro). Im Vergleich dazu lag der Verkehrswert des Immobilienvermögens je Haushalt mit Angaben zum Verkehrswert bei Arbeitern nur bei 191 200 Euro. Bedingt durch die Höhe des Immobilienvermögens wiesen Selbstständigenhaushalte auch die höchste Restschuldbelastung auf. Haushalte von Gewerbetreibenden und Freiberuflern, die noch Immobiliendarlehen abzutragen hatten, mussten Anfang 2003 im Schnitt noch rund 186 000 Euro tilgen. Nur etwa halb so hoch war die Restschuld von Landwirten mit Verbindlichkeiten aus Darlehen zum Erwerb bzw. zur Instandsetzung von Haus- und Grundvermögen. Sie hatten durchschnittlich noch rund 90 000 Euro an Schulden zu tilgen. Bei Rentnern und Pensionären mit noch bestehenden Zahlungsverpflichtungen für Haus- und Grundbesitz lagen die Restschuldwerte mit 52 600 Euro bzw. 69 700 Euro unter dem Durchschnitt aller mit Restschulden behafteten Haushalte. Dies dürfte darauf zurückzuführen sein, dass Rentner/Pensionäre ihre Immobilien ebenfalls schon vor längerer Zeit erworben und den überwiegenden Teil ihrer einstigen Schuldensummen bereits getilgt haben (s. Tabelle 20).

7.2.6 Verkehrswert und Restschuld nach dem Alter des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin

Bei einer Betrachtung nach dem Alter des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin waren vergleichsweise geringe Unterschiede in der Höhe des durchschnittlichen Verkehrswertes des Immobilienvermögens je Haushalt mit Haus- und Grundbesitz festzustellen. Die Spanne reichte bei den Ergebnissen der EVS 2003 von 190 900 Euro bei den 80-Jährigen und Älteren bis 271 200 Euro bei den Haushalten mit Haupteinkommensbezieher/-bezieherinnen von 45 bis unter 65 Jahren. Die Restschulden sind bei den Altersgruppen der 25- bis unter 55-Jährigen mit durchgängig über 100 000 Euro am höchsten und nehmen mit steigendem Alter stetig ab. Dies korrespondiert mit der bevorzugten Lebensphase des Erwerbs von Haus- und Grundbesitz, der in der Regel in den mittleren Altersjahren erfolgt und folgerichtig in diesem Lebensabschnitt auch die höchsten Schuldenbelastungen bedingt. Mit steigendem Lebensalter der Haushaltsvorstände bzw. Haupteinkommensbezieher/-bezieherinnen nimmt die Schuldenbelastung dann ab. So wiesen die Haushalte der 70- bis unter 80-Jährigen, die noch eine Restschuld zu begleichen hatten, Anfang 2003 mit rund 50 000 Euro im Altersvergleich den niedrigsten Durchschnittswert auf. Nur noch 8% der Haushalte dieser Altersgruppe waren überhaupt mit einer Restschuld belastet, was – bezogen auf alle Haushalte in dieser Altersgruppe – einen Durchschnittswert der Restschuld von 4 200 Euro ergab.

Im Vergleich dazu lag der Durchschnittswert der Restschuld bei den Haushalten von 35- bis unter 45-Jährigen, von denen noch 39% Restschulden abzutragen hatten, mit 41 300 Euro je Haushalt rund zehnmal so hoch (s. Tabelle 20).

8. Wohnsituation privater Haushalte⁴⁶

Neben den Daten über den Haus- und Grundbesitz sowie über das Immobilienvermögen privater Haushalte stellt die im fünfjährigen Turnus durchgeführte Einkommens- und Verbrauchsstichprobe auch Informationen über die Wohnsituation privater Haushalte in Deutschland – hier für das Jahr 2003 – bereit.

Darüber hinaus werden die Haushalte alle vier Jahre im Rahmen des jährlich durchgeführten Mikrozensus zusätzlich zu ihrer Wohnsituation befragt. Diese Mikrozensus-Zusatzerhebung fand zuletzt im April 2002 bei einem Prozent der Haushalte statt. Im folgenden Kapitel werden die wesentlichen Ergebnisse zur Wohnsituation der privaten Haushalte in Deutschland dargelegt.

8.1 Wohneigentum⁴⁷

Als Ergebnis der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe lebten Anfang 2003 43% (16,3 Mill.) aller privaten Haushalte Deutschlands in Wohneigentum, dies ist eine Zunahme gegenüber dem Jahr 1998 um 2,7 Prozentpunkte (14,8 Mill.).

Im früheren Bundesgebiet lag die Wohneigentümerquote mit 45,6% (1998: 43,6%) zwar immer noch deutlich höher als die in den neuen Ländern und Berlin-Ost (31,7%); im Vergleich zu 1998 (25,9%) haben die ostdeutschen Haushalte allerdings überproportional stark aufgeholt. Das Gefälle zwischen West und Ost hat sich damit weiter abgeschwächt.

63,3% der Eigentümerhaushalte Deutschlands wohnten in einem Einfamilienhaus, 16,1% im Zweifamilienhaus und 19,6% in einem Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen.

⁴⁶ Vgl.: Fachserie 15, Sonderheft 1, Wirtschaftsrechnungen, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2003, Haus- und Grundbesitz sowie Wohnsituation privater Haushalte, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2004.

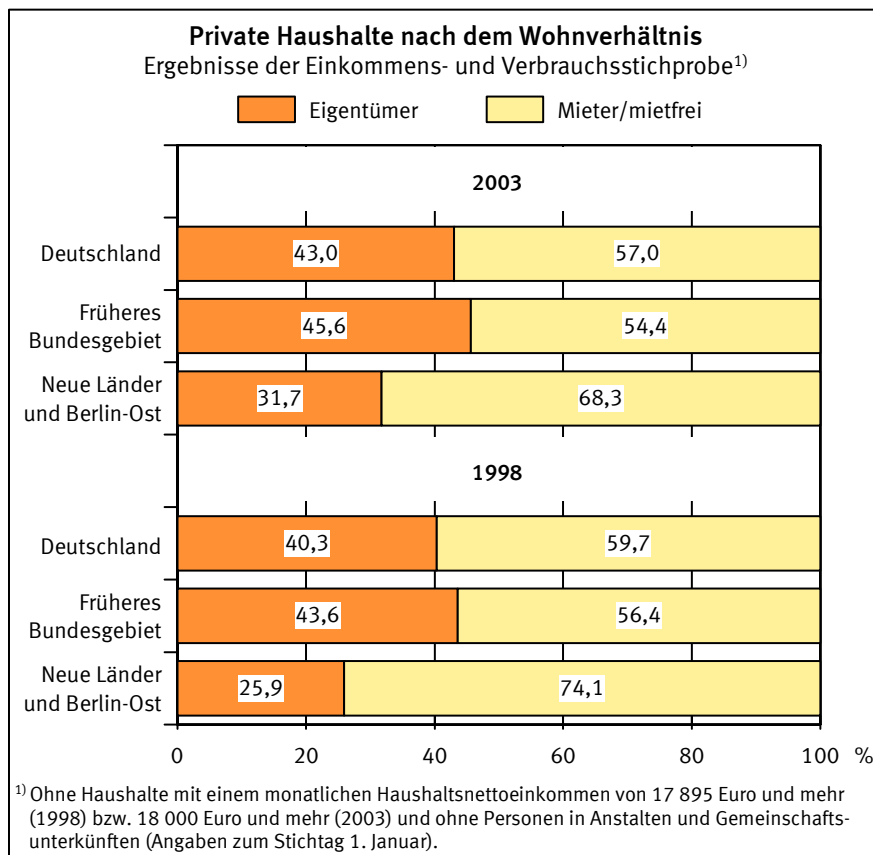
Vgl.: Fachserie 5, Heft 1, Bautätigkeit und Wohnungen, Mikrozensus – Zusatzerhebung 2002, Bestand und Struktur der Wohneinheiten, Wohnsituation der Haushalte 2002, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2004.

⁴⁷ Vgl.: Deckl, S.; Krebs, T.: „Ausstattung mit Gebrauchsgütern und Wohnsituation privater Haushalte – Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2003“ in *Wirtschaft und Statistik* 2/2004, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2004, S. 209ff.

Vgl.: Presseexemplar „Ausstattung und Wohnsituation privater Haushalte – Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2003“, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2003, S. 35ff.

Der Anteil der Haushalte mit Wohneigentum lag in Deutschland umso höher, je mehr Personen im Haushalt lebten: So waren durchschnittlich drei von vier (75,1%) Haushalten, in denen fünf oder mehr Personen lebten, Eigentümerhaushalte. Bei Vierpersonenhaushalten betrug der Anteil noch 66,9%, bei Dreipersonenhaushalten 53,7% und bei Haushalten mit zwei Personen 47,1%. Dagegen wohnte nur noch knapp jede(r) vierte allein Lebende (23,8%) im eigenen Heim. Bis auf die bereits beschriebenen Niveauunterschiede in Ost und West (Anteil der Eigentümerhaushalte im Westen 45,6% gegenüber 31,7% im Osten) zeigte sich diese Verteilung sowohl bei den Haushalten im früheren Bundesgebiet als auch bei den ostdeutschen Haushalten.

Schaubild 41



Nach den Ergebnissen der EVS wohnten nahezu 58% der Paarhaushalte mit Kindern in Wohneigentum. Auch bei Paarhaushalten ohne Kinder lag die Wohneigentümerquote überdurchschnittlich hoch, gut jeder Zweite (51%) nutzte eigenen Wohnraum.

Im Gegensatz dazu war die Wohneigentümerquote insbesondere bei den allein Erziehenden mit knapp 18% äußerst gering. Ganz überwiegend wohnten allein lebende Männer und Frauen zur Miete. Sowohl bei den männlichen als auch bei den weiblichen Einpersonenhaushalten standen rund drei Viertel in einem Mietverhältnis.

Tabelle 21: Wohnverhältnis privater Haushalte am 1. Januar 2003 nach Haushaltsgröße, -typ, sozialer Stellung und Alter des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin

Gegenstand der Nachweisung	Deutschland		Früheres Bundesgebiet		Neue Länder und Berlin-Ost	
	als Mieter / mietfrei	in Wohneigentum	als Mieter / mietfrei	in Wohneigentum	als Mieter / mietfrei	in Wohneigentum
Erfasste Haushalte (Anzahl)	59 713		48 227		11 486	
Hochgerechnete Haushalte (1 000) ..	37 931		30 861		7 070	
Haushalte insgesamt (1 000)	21 627	16 304	16 789	14 072	4 826	2 244
Anteil in %	57,0	43,0	54,4	45,6	68,3	31,7
nach Haushaltsgröße						
mit ... Personen						
1	76,2	23,8	73,7	26,3	89,7	10,3
2	52,9	47,1	49,3	50,7	66,3	33,7
3	46,3	53,7	44,5	55,5	50,6	49,3
4	33,1	66,9	31,8	68,2	39,0	61,1
5 und mehr	24,9	75,1	24,5	75,5	28,4	71,6
nach Haushaltstyp						
allein Lebende	76,2	23,8	73,7	26,3	89,7	10,3
allein lebender Mann	76,8	23,2	75,8	24,2	86,2	13,8
allein lebende Frau	75,9	24,1	72,5	27,5	91,0	9,0
allein Erziehende ¹⁾	82,3	17,7	80,8	19,2	89,6	(10,4)
Paare ²⁾	46,4	53,6	43,7	56,3	57,5	42,5
ohne Kinder	49,0	51,0	45,4	54,5	62,7	37,3
mit Kind(ern) ³⁾	42,3	57,7	40,8	59,2	47,6	52,4
Sonstige Haushalte	36,0	64,0	33,0	67,0	44,5	55,5
nach sozialer Stellung des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin						
Selbstständige ⁴⁾	39,6	60,4	39,1	60,9	44,7	55,3
Beamte	40,7	59,3	38,3	61,7	53,3	46,5
Angestellte	55,8	44,2	54,5	45,5	60,8	39,2
Arbeiter	57,6	42,4	56,5	43,5	58,9	41,1
Arbeitslose	78,5	21,5	78,3	21,7	78,6	21,4
Nichterwerbstätige	59,9	40,5	55,3	44,7	79,9	20,1
darunter:						
Rentner	59,6	40,4	54,8	45,3	79,0	21,0
Pensionäre	34,7	65,4	34,0	65,9	/	/
nach Alter des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin						
von ... bis unter ... Jahren						
unter 25	96,4	(3,6)	96,2	(3,8)	96,8	/
25-35	78,7	21,3	78,2	21,8	80,5	19,5
35-45	55,1	45,0	54,5	45,5	57,1	42,9
45-55	48,7	51,3	45,8	54,2	58,1	41,9
55-65	45,5	54,5	41,0	59,0	64,6	35,4
65-70	48,9	51,1	43,3	56,7	73,0	27,0
70-80	60,7	39,3	55,8	44,2	82,8	17,2
80 und mehr	64,7	35,3	61,1	38,9	90,2	(9,7)

¹⁾ Ledige(s) Kind(er) unter 18 Jahren.

²⁾ Ehepaare und nichteheliche Lebensgemeinschaften einschl. gleichgeschlechtlicher Lebenspartnerschaften.

³⁾ Ledige(s) Kind(er) des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin oder des/der Ehepartners/-partnerin, Lebensgefährten/-gefährtin unter 18 Jahren.

⁴⁾ Gewerbetreibende, freiberuflich Tätige und Landwirte.

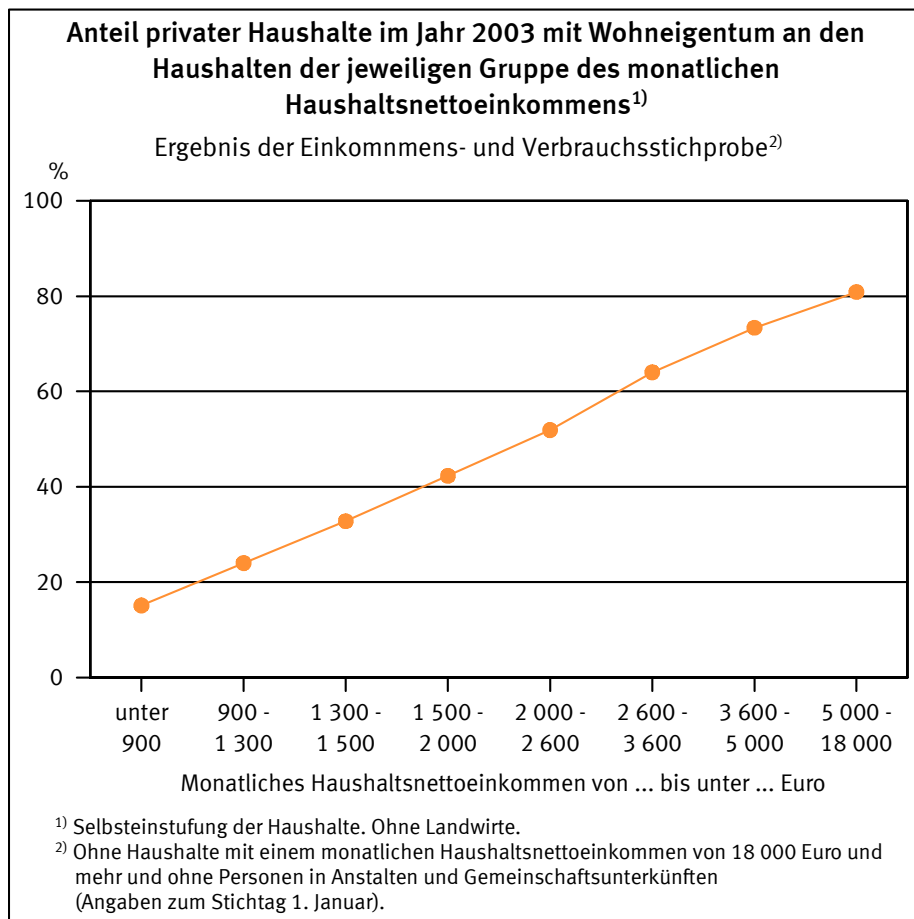
Die soziale Stellung des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin beeinflusst das Vorhandensein von Wohneigentum. Vor allem Haushalte von Pensionären (65,4%), Selbstständigen (60,4%) und Beamten (59,3%) verfügten im Jahr 2003 sehr häufig über Wohneigentum. Dagegen wohnten insbesondere die Angehörigen von Arbeitslosenhaushalten (78,5%) und von Rentnerhaushalten (59,6%) eher zur Miete. Im Vergleich des früheren Bundesgebietes mit den neuen Ländern bestanden in den Wohnverhältnissen vor allem bei den Rentnerhaushalten noch größere Unterschiede. Während im Westen 45,3% der Rentnerhaushalte Wohneigentum besaßen, waren es im Osten 21,0%. Also konnten nur wenige Rentnerhaushalte in den neuen Ländern auf Wohneigentum, etwa für ihre Altersversorgung, zurückgreifen.

Das Alter des/der Haupteinkommensbeziehers/-bezieherin spielt ebenfalls eine gewisse Rolle beim Wohneigentum. Deutlich zeigt sich, dass Haushalte mit jüngeren (unter 25 Jahre) und jungen (25 bis unter 35 Jahre) Haupteinkommensbeziehern/-bezieherinnen weit weniger häufig Wohneigentümer waren (unter 25 Jahre: 3,6%, 25 bis unter 35 Jahre: 21,3%) als solche mit älteren Haupteinkommensbeziehern/-bezieherinnen. Ab der Altersgruppe 35 bis unter 45 Jahre lagen die Eigentümeranteile 2003 mit 45,0%, 51,3% (45 bis unter 55 Jahre), 54,5% (55 bis unter 65 Jahre) und 51,1% (65 bis unter 70 Jahre) überdurchschnittlich hoch und sanken erst bei den letzten beiden Altersgruppen (70 bis unter 80 Jahre: 39,3%, 80 Jahre und älter: 35,3%) wieder unter den bundesdeutschen Durchschnittswert (s. Tabelle 21).

Ausschlaggebend für das Wohnen im Eigentum ist neben den bereits genannten Kriterien auch das zur Verfügung stehende Haushaltsnettoeinkommen. Zwischen der Höhe des Einkommens und dem Eigentümeranteil besteht ein positiver Zusammenhang. Haushalte mit höherem Einkommen haben eine größere Chance zur Eigenkapitalbildung und können zudem besser die mit dem Kauf oder Bau einer Immobilie – zumindest in den ersten Jahren – verbundenen höheren Belastungen im Vergleich zur Miete verkraften. Aus Schaubild 42 ist klar zu entnehmen, dass mit zunehmender Höhe des Haushaltsnettoeinkommens auch der Anteil der Haushalte mit Wohneigentum stetig anstieg. Von den Haushalten mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen, das etwa im mittleren Bereich (repräsentiert durch die Einkommensgruppen „1 500 bis unter 2 000 Euro“ und „2 000 bis unter 2 600 Euro“) lag, lebte Anfang 2003 etwa jeder Zweite im eigenen Heim: In der Kategorie „1 500 bis unter 2 000 Euro“ waren dies 42,3% der Haushalte und in der Kategorie „2 000 bis unter 2 600 Euro“ 51,9%. Mit Wohneigentum ausgestattet war zu diesem Zeitpunkt ebenfalls noch rund ein Drittel (32,8%) der Haushalte mit monatlichem Nettoeinkommen zwischen 1 300 und 1 500 Euro und etwa jeder vierte (24,0%) Haushalt der Einkommensgruppe 900 bis unter 1 300 Euro. Bei den einkommensschwächsten Haushalten (unter 900 Euro) betrug der Anteil nur noch 15,1%.

Bei den oberen Einkommenskategorien (2 600 und mehr Euro) lagen die Eigentümeranteile dagegen deutlich über 50%. 64,0% der Haushalte mit monatlich 2 600 bis unter 3 600 Euro und 73,4% der Haushalte mit 3 600 bis unter 5 000 Euro verfügten über ein eigenes Haus bzw. eine eigene Wohnung, und von den Haushalten der obersten Einkommensgruppe (5 000 bis unter 18 000 Euro) waren dies 80,9%.

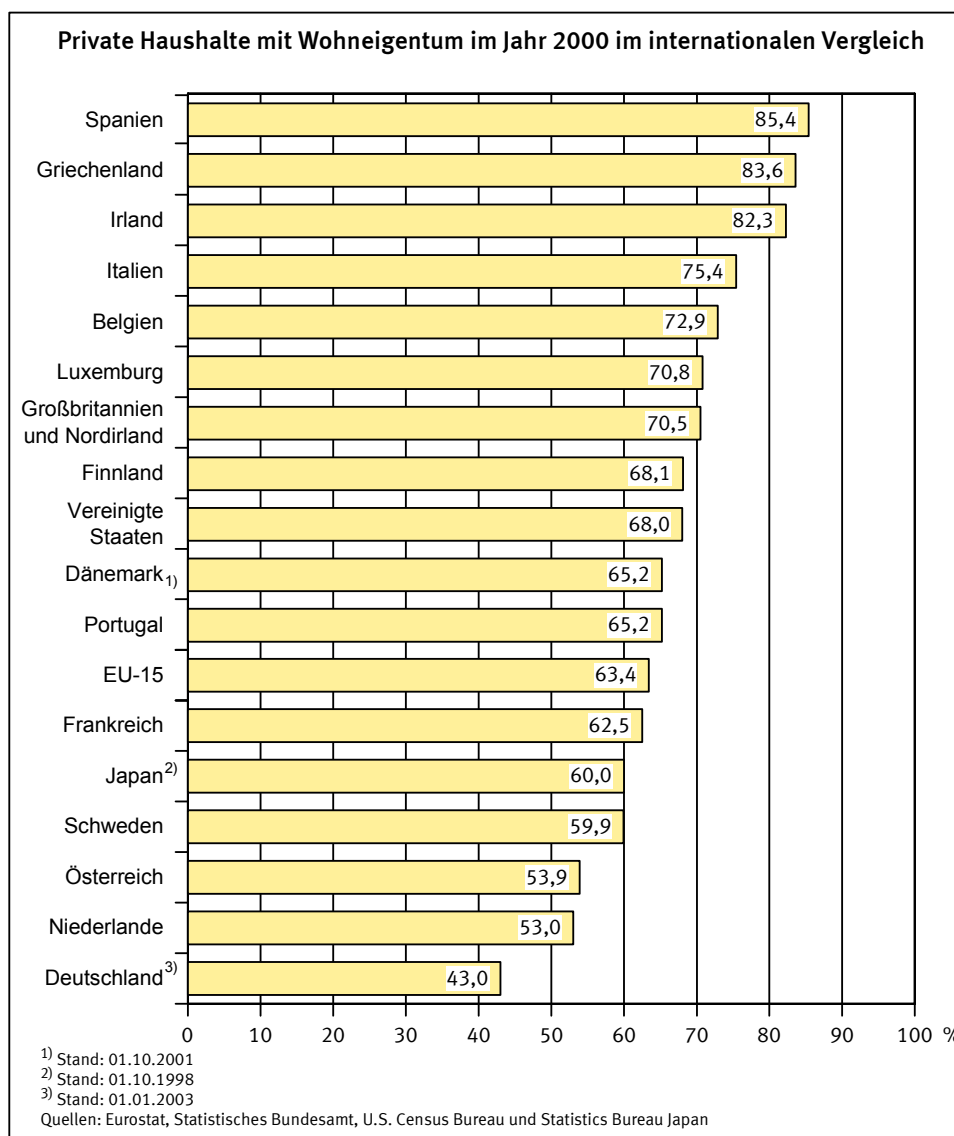
Schaubild 42



Die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2003 wie auch die Mikrozensus-Zusatzerhebung 2002 belegen für Deutschland einen Trend zum Wohnen in den eigenen vier Wänden. Im internationalen Vergleich liegt Deutschland beim Wohneigentum trotz der ansteigenden Tendenz weit hinten (s. Schaubild 43). In der Europäischen Union lag die durchschnittliche Eigentümerquote bereits im Jahr 2000 bei rund 63% und Deutschland bildete dabei das Schlusslicht unter den EU-15-Staaten. Auch in Japan (1998: 60%) und den Vereinigten Staaten (2001: 68%)⁴⁸ lagen die Wohneigentümerquoten deutlich höher als in Deutschland, wobei allerdings die Unterschiede in der Qualität und dem Wert der Wohnungen bzw. Wohngebäude beim Vergleich der Länder berücksichtigt werden muss.

⁴⁸ Quellen: EU: Eurostat - Europäisches Haushaltspanel (ECHP) 2000, Japan: Statistics Bureau Japan, Vereinigte Staaten: U.S. Census Bureau.

Schaubild 43



8.2 Verfügbarer Wohnraum⁴⁹

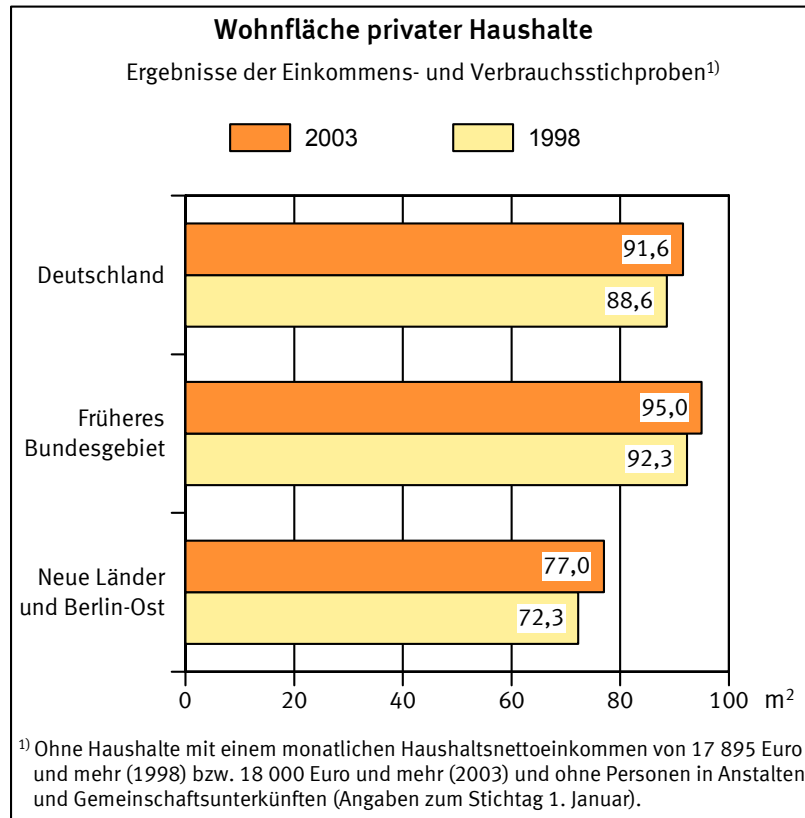
Nach den Ergebnissen der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2003 standen den privaten Haushalten in Deutschland im Jahr 2003 durchschnittlich 91,6 m² Wohnfläche zur Verfügung. Dies sind 3 m² mehr Fläche als noch fünf Jahre zuvor (1998: 88,6 m²). Im früheren Bundesgebiet stieg die Wohnfläche von 92,3 m² im Jahr 1998 auf 95,0 m² in 2003 bzw. um knapp 3%. In den neuen Ländern und Berlin-Ost nahm die Wohnfläche um 6,5% auf 77,0 m² zu (1998: 72,3 m²).

⁴⁹ Vgl.: Deckl, S.; Krebs, T.: „Ausstattung mit Gebrauchsgütern und Wohnsituation privater Haushalte – Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2003“ in Wirtschaft und Statistik 2/2004, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2004, S. 209ff.

Vgl.: Presseexemplar: „Ausstattung und Wohnsituation privater Haushalte – Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2003“, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2003, S.35ff.

Damit lag die für die neuen Länder und Berlin-Ost 2003 ermittelte durchschnittliche Wohnfläche um rund 20% unter denen der westdeutschen Haushalte. Die Differenz zwischen Ost und West ist allerdings in den vorangegangenen fünf Jahren etwas geringer geworden.

Schaubild 44



Unabhängig davon, ob es sich um ein Mietverhältnis oder um Wohnen in Eigentum handelt, hatten Haushalte, die in Ein- (125,6 m²) und Zweifamilienhäusern (101,9 m²) wohnten, weit mehr Fläche zur Verfügung als solche, die in Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen (68,3 m²) lebten. Bis auf die genannten Niveauunterschiede lässt sich dieser Sachverhalt sowohl im früheren Bundesgebiet (128,0 m² und 103,0 m² gegenüber 70,3 m²) als auch in den neuen Ländern und Berlin-Ost (112,5 m² und 92,0 m² gegenüber 61,1 m²) beobachten.

Haushalte von Selbstständigen (121,9 m²), Beamten (109,9 m²) und Pensionären (110,4 m²) hatten überdurchschnittlich viel Wohnfläche zur Verfügung, dagegen lagen Haushalte von Angestellten (94,5 m²) und Arbeitern (90,9 m²) etwa beim Bundesdurchschnitt von 91,6 m². Haushalten von Arbeitslosen standen lediglich 73,0 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Tabelle 22: Wohnfläche privater Haushalte am 1. Januar 1998 und 1. Januar 2003 nach Wohnverhältnis

Gegenstand der Nachweisung	Deutschland		Früheres Bundesgebiet		Neue Länder und Berlin-Ost	
	1998	2003	1998	2003	1998	2003
Erfasste Haushalte (Anzahl)	68 863	59 713	54 928	48 227	13 935	11 486
Hochgerechnete Haushalte (1 000) ...	36 703	37 931	29 921	30 861	6 783	7 070
Haushalte in Wohneigentum						
Anzahl (1 000)	14 798	16 304	13 050	14 072	1 759	2 244
Durchschnittliche Wohnfläche (m ²) je Haushalt	118,6	120,1	120,1	121,9	105,5	109,9
Haushalte als Mieter/mietfrei						
Anzahl (1 000)	21 905	21 627	16 871	16 789	5 024	4 826
Durchschnittliche Wohnfläche (m ²) je Haushalt	68,3	70,1	70,8	72,4	60,7	61,7

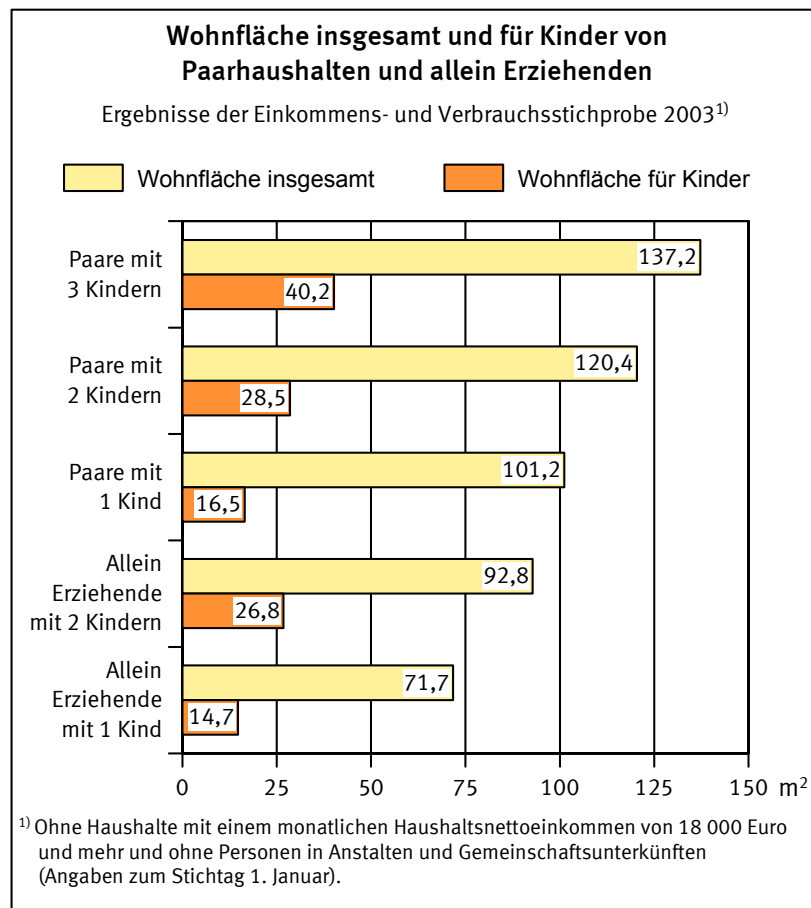
Grundsätzlich nimmt die verfügbare Wohnfläche mit der Zahl der Personen im Haushalt zu. So betrug in 2003 die Fläche bei Haushalten mit fünf oder mehr Personen durchschnittlich 146,3 m², sank auf 123,4 m² bei Vierpersonenhaushalten, 107,3 m² bei Dreipersonenhaushalten bzw. 95,5 m² bei Zweipersonenhaushalten und betrug bei Einpersonenhaushalten nur noch 65,7 m². Der vergleichsweise niedrige gesamtdeutsche Durchschnittswert für die verfügbare Wohnfläche (91,6 m²) ergibt sich letztlich durch die große Anzahl an kleineren Haushalten (rund zwei Drittel aller Haushalte waren Ein- und Zweipersonenhaushalte), insbesondere durch die Einpersonenhaushalte, die naturgemäß weniger Wohnraum benötigen als Mehrpersonenhaushalte.

Bezogen auf Haushaltstypen hatten Paarhaushalte mit Kind(ern) größere Wohnflächen als die durchschnittlich für alle Haushalte in Deutschland ermittelten 91,6 m². So stand Paarhaushalten mit Kind(ern) mit durchschnittlich 114,7 m² Wohnfläche am meisten Wohnraum zur Verfügung, Paare ohne Kind(er) nutzten dagegen nur 98,3 m² Wohnfläche, allein Erziehende 78,4 m² und allein Lebende 65,7 m². Auch die durchschnittliche Anzahl der Räume (Bundesdurchschnitt aller Haushalte: 3,5 Räume) war bei Paaren mit Kind(ern) am höchsten (4,3 Räume), gefolgt von Paaren ohne Kind(er) (3,7 Räume) und allein Erziehenden (3,2 Räume).

Mit der Zahl der im Haushalt lebenden Kinder stiegen sowohl die verfügbare Wohnfläche als auch die Zahl der Räume. Beispielsweise verfügten allein Erziehende mit einem Kind über durchschnittlich 71,7 m² Wohnfläche und 2,9 Räume, bei drei und mehr Kindern aber bereits über 104,7 m² Wohnfläche und 4,3 Räume.

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei Paaren mit Kind(ern): Bei einem Kind standen Paarhaushalten durchschnittlich 101,2 m² und 3,7 Räume zur Verfügung, während es bei drei Kindern bereits 137,2 m² Wohnfläche und 5,3 Räume waren. Auf Kinder entfielen im Durchschnitt aller Haushalte 6,8 m² Wohnfläche. Betrachtet man lediglich die Haushalte, in denen Kinder lebten, also Haushalte von allein Erziehenden und von Paaren mit Kind(ern), so ergibt sich ein anderes Bild, wie Schaubild 45 zeigt:

Schaubild 45



Demnach betrug die auf Kinder entfallende Wohnfläche in Paarhaushalten mit Kindern durchschnittlich 25,1 m², bei einem Kind waren dies 16,5 m², bei zwei Kindern 28,5 m², bei drei Kindern 40,2 m² und bei vier und mehr Kindern 52,4 m². Die verfügbare Wohnfläche erhöhte sich demnach um rund 12 m² pro Kind.

Auch bei Haushalten von allein Erziehenden nahm die verfügbare Wohnfläche zu, je mehr Kinder im Haushalt lebten: Hier betrug die durchschnittliche auf Kinder entfallende Wohnfläche 18,7 m². Die zur Verfügung stehende Fläche lag bei einem Kind bei 14,7 m² und erhöhte sich auch hier mit jedem weiteren Kind um rund 12 m² auf 26,8 m² (zwei Kinder) bzw. 38,0 m² (drei und mehr Kinder).

8.3 Belastung der Haushalte durch Miete⁵⁰

Im Rahmen der Mikrozensus-Zusatzerhebung werden die Haushalte – falls kein Wohneigentum vorliegt – über die allgemeine Wohnsituation hinaus auch nach der Höhe der Miete befragt.

Ausgewiesen wird die Bruttokaltmiete, die sich aus Grundmiete und „kalten Betriebskosten“ zusammensetzt. Als Grundmiete wird der monatliche Betrag bezeichnet, der mit dem Vermieter als Entgelt für die Überlassung der ganzen Wohneinheit zum Zeitpunkt der Erhebung vereinbart war. Dabei ist es gleichgültig, ob die Miete tatsächlich gezahlt wurde oder nicht. Zur Bruttokaltmiete rechnen neben der Grundmiete auch die „kalten Betriebskosten“, also die monatlich aufzuwendenden Beträge für Wasser, Kanalisation, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Hausreinigung und -beleuchtung, Schornsteinreinigung, Hauswart, öffentliche Lasten, Gebäudeversicherungen und ggf. Kabelanschluss. Nicht in die Bruttokaltmiete einbezogen sind Kosten für Heizung, Umlagen für den Betrieb einer Warmwasserversorgung, für eine Garage oder einen Einstellplatz, Zuschläge für Möblierung, Gewerberäume, untervermietete Räume oder Grundgebühren für eine Zentralwaschanlage. Unberücksichtigt bleiben Wohneinheiten, die dem Mieter vom Eigentümer kostenlos bzw. ermäßigt überlassen worden sind.

Die Mietbelastung bezeichnet den Anteil des Nettoeinkommens, der vom Haushalt für die Bruttokaltmiete aufgewendet werden muss.

Im Jahr 2002 mussten die Hauptmieterhaushalte durchschnittlich 22,7% ihres Haushaltsnettoeinkommens für ihre Mietzahlungen aufwenden. Die Alleinlebenden gaben mehr als ein Viertel (26,6%) ihres Nettoeinkommens für die Miete aus, die großen Familien ab fünf Personen etwas weniger als ein Viertel (22,3%).

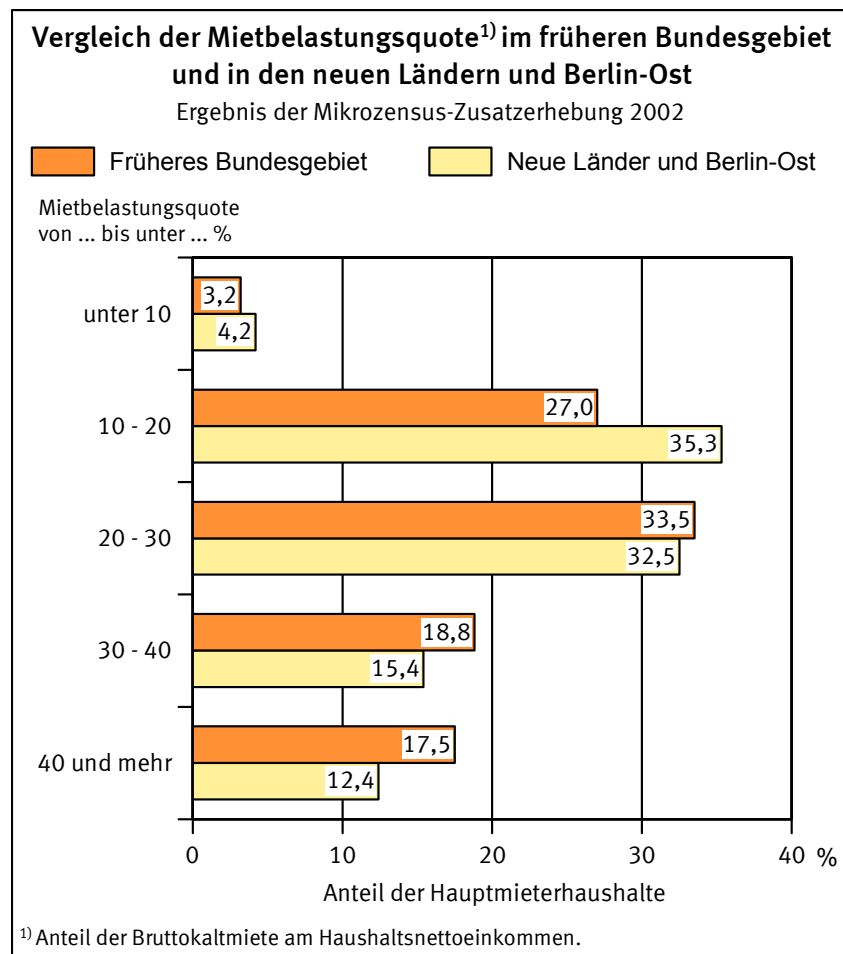
Ein beträchtlicher Teil der Haushalte erreichte allerdings sehr viel höhere Mietbelastungsquoten. Fast jeder sechste Haushalt (16,4%) wendete 40% und mehr seines Haushaltseinkommens für das Wohnen auf, bei den Alleinlebenden sogar fast jeder Vierte.

⁵⁰ Vgl.: Vorndran, I.: „Wohnsituation in Deutschland im April 2002 – Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung“ in *Wirtschaft und Statistik* 12/2003, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2003, S. 1121ff.

Vgl.: Fachserie 15, Heft 5, *Wirtschaftsrechnungen. Einkommens- und Verbrauchsstichprobe, Aufwendungen privater Haushalte für den Privaten Konsum 2003*, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2005.

Vgl.: Fachserie 15, Heft 4, *Wirtschaftsrechnungen. Einkommens- und Verbrauchsstichprobe, Einnahmen und Ausgaben privater Haushalte 2003*, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2005.

Schaubild 46



In den neuen Ländern und Berlin-Ost war – obwohl die Einkommen nach wie vor unter dem Westniveau liegen – die durchschnittliche Mietbelastung je Haushalt wegen der wesentlich günstigeren Mieten geringer als im früheren Bundesgebiet.

In den alten Bundesländern waren im April 2002 die Einkommen zu 23,1% mit Mieten belastet, in den neuen Ländern nur zu 21,0%. Während im Westen mehr als ein Drittel (36,3%) der Haushalte mindestens 30% ihres Einkommens für die Miete ausgaben, traf dies im Osten nur auf 27,8% der Haushalte zu. Umgekehrt hatten 30,2% der westdeutschen Haushalte weniger als ein Fünftel ihres Einkommens für die Wohnungsmiete zu entrichten, bei den ostdeutschen Haushalten lag dieser Anteil mit 39,5% wesentlich höher.

Tabelle 23: Hauptmieterhaushalte nach Haushaltsgröße und Mietbelastung in reinen Mietwohneinheiten in Gebäuden mit Wohnraum¹⁾

Ergebnis der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2002

Haushaltsgröße	Insgesamt ¹⁾	Davon mit einer monatlichen Mietbelastung von ... bis unter ... % des Hauptnettoeinkommens								Durchschnittliche Mietbelastung
		unter 10	10 - 15	15 - 20	20 - 25	25 - 30	30 - 35	35 - 40	40 und mehr	
		%								
Deutschland										
Haushalte (Anzahl)										
mit 1 Person.....	7 229	2,1	6,4	12,4	16,3	16,5	12,6	9,8	24,0	26,6
dar. weiblich.....	4 002	0,9	4,4	10,2	15,7	17,5	13,8	11,0	26,4	29,2
2 Personen.....	4 601	4,6	16,5	22,9	19,6	13,2	8,1	5,4	9,6	20,3
3 Personen.....	1 808	5,1	16,1	21,1	19,7	13,5	9,1	5,8	9,6	20,7
4 Personen.....	1 108	4,4	14,8	22,1	21,8	15,1	9,0	4,8	8,0	20,9
5 und mehr Personen.....	414	3,6	12,2	18,2	21,4	16,9	11	6,3	10,3	22,3
Insgesamt	15 159	3,4	11,4	17,5	18,3	15,0	10,5	7,5	16,4	22,7
Früheres Bundesgebiet										
Haushalte (Anzahl)										
mit 1 Person.....	5 662	2,1	6,1	12,0	15,8	16,4	12,7	9,9	25,0	26,8
dar. weiblich.....	3 088	0,9	3,8	9,4	14,9	17,4	14,2	11,4	28,0	29,6
2 Personen.....	3 417	4,5	15,1	21,6	19,5	13,6	8,7	6,0	10,9	20,7
3 Personen.....	1 368	4,1	13,8	20,4	20,4	14,3	9,7	6,5	10,9	21,5
4 Personen.....	913	3,4	12,9	21,1	22,8	16,0	9,8	5,0	9,0	21,5
5 und mehr Personen.....	370	3,4	11,8	18,0	21,5	17,2	11,0	6,4	10,7	22,5
Insgesamt	11 729	3,2	10,3	16,7	18,2	15,3	10,9	7,9	17,5	23,1
Neue Länder und Berlin-Ost										
Haushalte (Anzahl)										
mit 1 Person.....	1 567	1,8	7,5	13,8	18,1	16,7	12,1	9,3	20,7	26,0
dar. weiblich.....	915	1,0	6,1	12,8	18,6	18,1	12,8	9,5	21,1	27,4
2 Personen.....	1 184	5,0	20,7	26,6	19,8	11,9	6,4	3,7	5,8	19,1
3 Personen.....	440	8,4	23,0	23,2	17,6	11,1	7,3	3,8	5,5	18,2
4 Personen.....	195	8,6	23,5	26,5	17,4	10,9	5,4	4,2	3,4	17,7
5 und mehr Personen.....	44	/	16,2	19,5	20,9	14,0	/	/	/	21,0
Insgesamt	3 430	4,2	15,1	20,2	18,6	13,9	9,1	6,3	12,4	21,0

¹⁾ Ohne Wohnheime. - Mietbelastung berechnet auf Grundlage der Bruttokaltmiete.

²⁾ Nur Haushalte mit Angabe zu Grundmiete, kalten Betriebskosten und Einkommen.

In welcher Weise die Haushalte durch Mieten belastet werden, zeigen auch die Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2003, in deren Rahmen auch die Aufwendungen der Haushalte für den privaten Konsum untersucht wurden. Von den durchschnittlich im Monat je Haushalt angefallenen privaten Konsumausgaben i.H.v. 2 177 Euro entfielen 697 Euro – also knapp ein Drittel – auf Ausgaben für Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung. Dabei machten alleine die Wohnungsmieten u.Ä. 23,7% der gesamten privaten Konsumausgaben aus, für Energie wurden 5,5% aufgebracht und für die Wohnungsinstandhaltung 2,8%.

9. Bauspargeschäft⁵¹

Der Grundgedanke des Bausparens ist mehr als 200 Jahre alt und stammt aus England.⁵² Dort wurde 1775 in Birmingham die erste „Building Society“ gegründet. Die Mitglieder dieser Vereinigung zahlten Sparleistungen in einen Fond, aus dem Darlehen für den Wohnungsbau finanziert wurden. In Deutschland wurden die ersten Bausparkassen in den 1920er Jahren gegründet, heute sind 26 Bausparkassen am Markt. Wie vor 200 Jahren basiert auch heute noch die Idee des Bausparens auf einem geschlossenen System von Sparern und Darlehensnehmern, dem so genannten Sparkollektiv. Nur wer bei einer Bausparkasse spart, erhält später auch ein Bauspardarlehen. Das Bausparkassengesetz (BSpKG) vom 16. November 1972 (BGBl. I S. 2097) definiert in §1 (1) die Aufgabe der Bausparkassen wie folgt:

„Bausparkassen sind Kreditinstitute, deren Geschäftsbetrieb darauf gerichtet ist, Einlagen von Bausparern (Bauspareinlagen) entgegenzunehmen und aus den angesammelten Beträgen den Bausparern für wohnwirtschaftliche Maßnahmen Gelddarlehen (Bauspardarlehen) zu gewähren (Bauspargeschäft). Das Bauspargeschäft darf nur von Bausparkassen betrieben werden.“

Für den Bausparer hat der Bausparvertrag eine doppelte Funktion. Zum einen wird durch ihn Eigenkapital gebildet, zum anderen bietet er eine sichere Finanzierungsgrundlage. Schon bei Vertragsabschluss können die Guthabenzinsen, aber auch die Darlehenszinsen festgelegt werden. Dieses System macht den Bausparer weitgehend unabhängig von der Zinsentwicklung am Kapitalmarkt und garantiert Bauherren somit Planungssicherheit. Dabei steht das Bauspardarlehen jedoch auch im Wettbewerb zum normalen Hypothekarkredit, der zurzeit sehr günstig in Anspruch genommen werden kann.

Ob ein Bauvorhaben in Angriff genommen wird und welche Finanzierungsart gewählt wird, hängt jedoch von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und dem Angebot staatlicher Fördermaßnahmen ab.

Die Zahl der Baugenehmigungen von Wohnungen – ein Spiegel der Bauabsichten – sank 2005 im Vergleich zum Vorjahr um knapp 10,8%.⁵³ Auch die Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser hatten 2005 einen Abwärtstrend zu verzeichnen; dies gilt sowohl für Bauvorhaben im früheren Bundesgebiet als auch in den neuen Ländern und Berlin-Ost.

⁵¹ Vgl.: Ziebach, M.: „Bauspargeschäft 2004“ in *Wirtschaft und Statistik* 10/2005, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2005, S. 1071ff.

⁵² Vgl.: Kühne-Büning, L.; J. H. B. Heuer: „Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“, Frankfurt a.M. 2001, S. 432 ff.

⁵³ Der Gebietsstand hat sich geändert. Zählte Berlin-West bis 2004 einschließlich zum früheren Bundesgebiet und Berlin-Ost zu den neuen Ländern, so zählt ab 2005 Berlin insgesamt zu den neuen Ländern.

Tabelle 24: Bautätigkeit 1990 – 2005

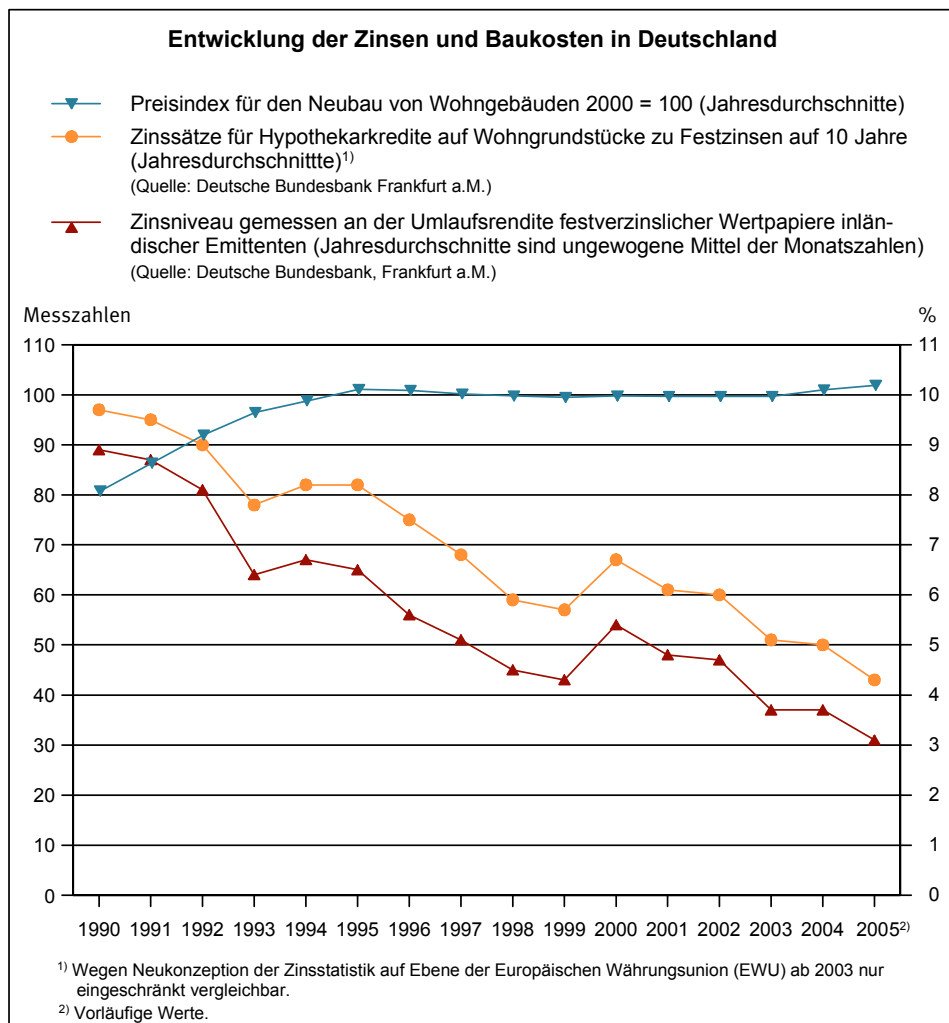
Wohnungen	Früheres Bundesgebiet ¹⁾									Neue Länder und Berlin ²⁾							
	1990	1991	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	1991	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005 ³⁾
	Anzahl in 1 000																
Baugenehmigungen ³⁾	391	401	459	282	241	232	252	230	208	5	180	66	50	42	45	39	33
dar.: Einfamilienhäuser ⁴⁾	107	96	96	125	110	113	127	110	100	2	39	33	27	24	28	24	21
Baufertigstellungen ³⁾	256	315	499	337	268	241	226	238	206	17	104	86	58	49	42	40	36
dar.: Einfamilienhäuser ⁴⁾	94	94	105	138	115	109	107	118	101	.	31	39	29	27	24	26	22

¹⁾ Ab 2005 ohne Berlin-West. - ²⁾ Ab 2005 einschl. Berlin-West.

³⁾ Einschl. genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. - ⁴⁾ Errichtung neuer Gebäude.

Wie die Zahl der Baufertigstellungen im Jahr 2005 zeigt, nahm auch die Bautätigkeit im selben Jahr um 12,9% ab. Die Zahl der fertig gestellten Einfamilienhäuser, die als wichtigste Domäne der Bausparkassen gelten, ging 2005 sogar um 14,6% zurück. Dies geschah trotz des Hintergrundes nur moderat gestiegener Baukosten. Zudem profitierten die Bauherren von dem historischen Tiefstand bei den Finanzierungskosten.

Schaubild 47



Großen Einfluss auf die Bau- oder Kaufentscheidung privater Haushalte hatte die in den letzten Jahren immer wieder geführte Diskussion um die Verringerung oder Abschaffung der Eigenheimzulage. Aus Angst vor dem drohenden Wegfall dieses Fördermittels wurden viele Immobilienbauten oder -käufe vorgezogen. Am 1. Januar 2006 trat das Gesetz zur Abschaffung der Eigenheimzulage in Kraft, wodurch eine sinkende Anzahl an Baugenehmigungen im Jahr 2006 gegenüber dem Vorjahr zu vermuten ist.

Die Neigung der privaten Haushalte, Immobilien zu bauen oder zu kaufen, schlägt sich direkt auf die Entwicklung des Bauspargeschäftes nieder, das in diesem Kapitel betrachtet werden soll. Die Angaben über die Geschäftsentwicklung der 26 Bausparkassen in Deutschland bezieht das Statistische Bundesamt aus Statistiken der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen und des Verbandes der Privaten Bausparkassen.

9.1 Das Neugeschäft der Bausparkassen

Im Jahr 2005 boten 15 private und 11 öffentliche Bausparkassen in Deutschland ihre Dienste an.

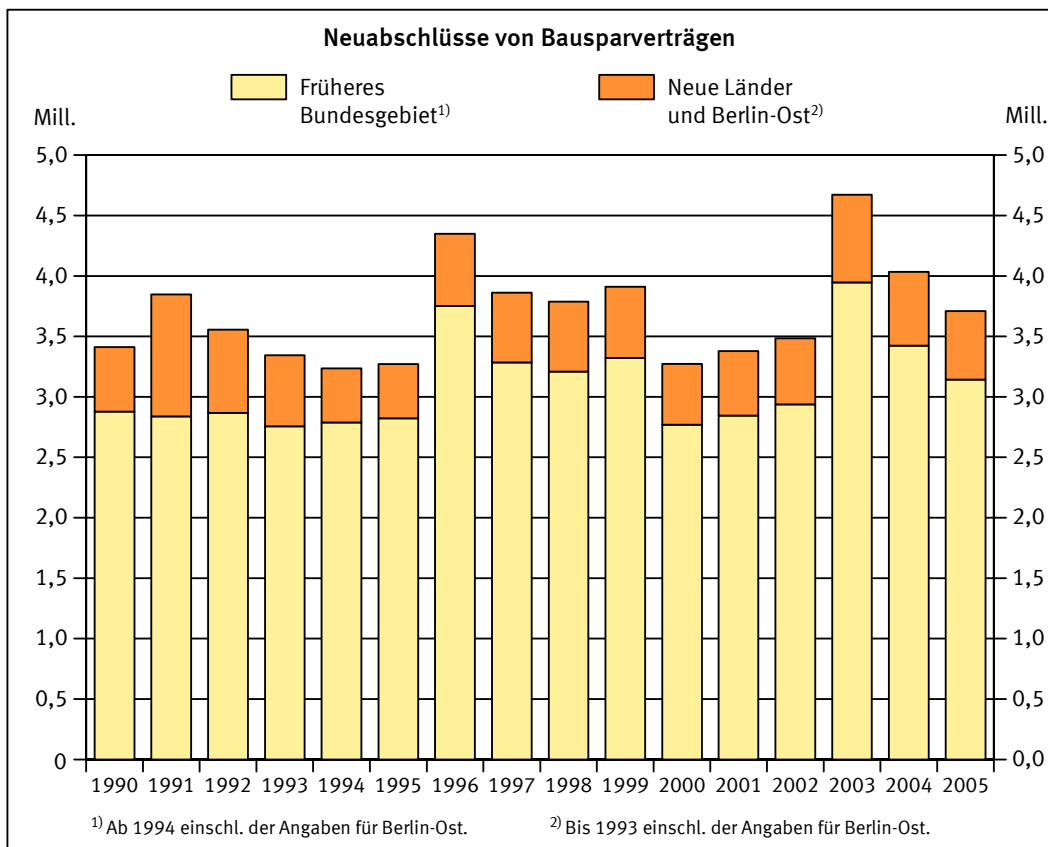
Tabelle 25: Zahl der Bausparkassen

Jahr	Private Bausparkassen	Öffentliche Bausparkassen	Bausparkassen insgesamt
1950	18	13	31
1960	17	14	31
1970	15	12	27
1980	18	13	31
1985	18	13	31
1986	17	12	29
1987	17	12	29
1988	17	12	29
1989	18	12	30
1990	19	13	32
1991	21	13	34
1992	21	13	34
1993	21	13	34
1994	22	13	35
1995	22	13	35
1996	21	13	34
1997	21	13	34
1998	21	13	34
1999	20	13	33
2000	19	12	31
2001	18	11	29
2002	17	11	28
2003	16	11	27
2004	16	11	27
2005	15	11	26
2006 ¹⁾	15	11	26

¹⁾ Stand: 30. September 2006.

Mit dem Abschluss von 3 733 900 Bausparverträgen im Jahr 2005 wurde das Ergebnis des Jahres 2004 um 7,5% unterschritten. Die bei den Neuabschlüssen vereinbarte Bausparsumme belief sich auf 95,4 Mrd. Euro (s. Tabelle 26). Die je Vertrag vereinbarte Bausparsumme stieg im Jahr 2005 gegenüber dem Vorjahr von 24 100 Euro auf 25 600 Euro. Die höhere durchschnittliche Vertragssumme ist ein Hinweis, dass die Bausparverträge 2005 wieder mehr beim Erwerb von Wohneigentum eingesetzt werden und weniger zur Modernisierung von Wohnungen oder zur Anschaffung anderer Güter dienen sollen.

Schaubild 48



Gut zwei Drittel aller neuen Verträge entfielen auf Personen, die noch berufstätig waren (s. Tabelle 26). Rund 21% der Neuverträge schlossen Personen ab, die nicht im Berufsleben standen. Dabei handelt es sich in erster Linie um Hausfrauen und Hausmänner, Schülerinnen und Schüler sowie Studierende. Weitere 11% der Verträge entfielen auf Renten- und Pensionsbezieher/-bezieherinnen. Selbstständige und juristische Personen waren nur mit 3% an den neuen Bausparverträgen beteiligt. Allerdings war deren Bausparsumme je Vertrag mit rund 53 000 Euro mehr als doppelt so hoch wie die durchschnittliche Bausparsumme aller Bausparer (25 600 Euro). Die durchschnittliche Bausparsumme der Nichterwerbstätigen betrug nur ca. 20 000 Euro.

Tabelle 26: Eingelöste Neuabschlüsse von Bausparverträgen nach Stellung der Bausparer im Beruf

Stellung im Beruf	Verträge				Bausparsumme ¹⁾	
	2005		2004		2005	
	1 000	%	1 000	%	Mrd. EUR	EUR je Vertrag
Arbeiter/-innen.....	804	21,5	878	21,8	21,7	27 000
Angestellte.....	1 394	37,3	1 479	36,7	37,5	26 900
Beamte/Beamtinnen.....	223	6,0	218	5,4	6,1	27 400
Rentner/-innen, Pensionäre/Pensionärinnen.....	415	11,1	411	10,2	8,3	20 000
Selbstständige ²⁾	108	2,9	110	2,7	5,2	48 000
Juristische Personen.....	3	0,1	4	0,1	0,7	271 200
Personen ohne Beruf.....	788	21,1	935	23,2	15,8	20 100
Insgesamt.....	3 734	100	4 035	100	95,4	25 600

¹⁾ Einschl. Erhöhungen.

²⁾ Einschl. Freie Berufe sowie Land- und Forstwirte.

9.2 Einzahlungen und Auszahlungen

Im Jahr 2005 flossen auf die Konten der Bausparkassen Gelder in Höhe von rund 40,6 Mrd. Euro (s. Tabellen 27 und 28). Damit lagen die gesamten Geldeingänge um 1,8% höher als im Vorjahr. Größte Einzahlungskomponente waren die Spargeldeingänge mit einem Betrag von rund 26,4 Mrd. Euro. Damit erhöhten sich die Sparleistungen gegenüber dem Vorjahr um 1,4%. Bei den 27,1 Mill. noch in der Ansparphase befindlichen Bausparverträgen betragen die jährlichen Sparleistungen durchschnittlich 975 Euro je nicht zugeteiltem Bausparvertrag. Zweitwichtigster Bestandteil der Geldeingänge sind die Zins- und Tilgungszahlungen der Bausparer, die 13,7 Mrd. Euro zum Mittelaufkommen der Bausparkassen beitragen. Diese fielen im Vergleich zum Vorjahr um 2,9% höher aus und hatten einen Anteil von gut einem Drittel an den gesamten Geldeingängen der Bausparkassen. Der Anteil der Spargelder belief sich auf 65% und bewegte sich damit auf dem Niveau des Vorjahres. Noch Ende der 1980er Jahre waren Spargeldeingänge niedriger als Zins- und Tilgungsleistungen (s. Tabelle 27).

Zwar lagen die bei den Bausparkassen eingegangenen Wohnungsbauprämien mit 510 Mill. Euro um 5,6% unter denen des Jahres 2004, dennoch war diese Summe die Dritthöchste seit 1990. Der relativ hohe Betrag resultiert hauptsächlich aus der 1992 und 1996 geänderten Rechtslage. So werden seit 1992 die Wohnungsbauprämien nicht mehr jährlich gutgeschrieben, sondern angesammelt, und stehen erst am Ende der siebenjährigen Bindefrist zur Verfügung. Diese Frist besitzt keine Gültigkeit, wenn die Gelder direkt für den Wohnungsbau eingesetzt werden sowie bei Tod und Arbeitslosigkeit des Bausparers. Die 2005 gutgeschriebenen Prämien beziehen sich also hauptsächlich auf die Abschlusszahlen von 1998. Dies war das zweite Jahr nach 1996, als die staatliche Förderung des Wohnungsbaus nachhaltig verbessert wurde und sich diese Maßnahmen auch auf die abgeschlossenen Bausparverträge auswirkten. Damals waren nicht nur die Einkommensgrenzen für die Gewährung der Wohnungsbauprämien aufgestockt, sondern auch die förderungsfähigen Höchstbeträge angehoben worden. Gleichzeitig wurde auch die Eigenheimzulage eingeführt.

Tabelle 27: Entwicklung des Bauspargeschäfts

Jahr	Neuabschlüsse von Bausparverträgen			Geldeingänge bei den Bausparkassen				Auszahlungen ¹⁾			
	Anzahl	vereinbarte Bausparsumme ²⁾		Insgesamt	davon			insgesamt	darunter		
		Insgesamt	je Vertrag		Spargeld-eingänge	Wohnungs-bau-prämien	Til-gungen und Zinsen		Bau-spar-ein-lagen	Baudar-lehen	Zwis-chen-kredite
	1 000	Mill. EUR	EUR	Mill. EUR							
Früheres Bundesgebiet ^{3) 4)}											
1970	2 136	26 992	12 600	10 312	7 259	805	2 249	9 769	.	.	.
1980	3 140	54 884	17 500	23 573	14 028	1 037	8 508	24 590	8 594	8 198	7 743
1985	2 441	40 202	16 500	24 923	11 317	479	13 127	22 704	8 087	6 739	7 773
1986	2 561	42 123	16 400	24 894	11 178	462	13 254	21 251	7 694	5 943	7 542
1987	2 685	43 877	16 300	26 134	11 766	452	13 915	22 185	8 371	6 523	7 213
1988	3 183	51 670	16 200	26 961	12 510	458	13 993	21 629	8 568	6 629	6 185
1989	2 714	46 718	17 200	26 296	12 783	441	13 071	22 170	8 971	6 802	6 161
1990	2 880	51 914	18 000	26 986	14 275	294	12 417	25 375	10 118	7 775	7 299
1991	2 839	54 260	19 100	27 812	15 101	244	12 467	26 054	.	.	.
1992	2 868	59 100	20 600	29 086	16 202	243	12 641	28 066	.	.	.
1993	2 757	58 743	21 300	30 669	16 984	225	13 460	29 148	.	.	.
1994	2 788	60 536	21 700	31 497	17 329	187	13 981	28 593	.	.	.
1995	2 825	59 285	21 000	31 366	17 137	163	14 066	28 901	.	.	.
1996	3 752	76 459	20 400	34 547	19 865	133	14 549	29 226	.	.	.
1997	3 284	69 539	21 200	.	21 024	.	14 646	30 702	.	.	.
1998	3 209	67 535	21 000	.	20 222	.	15 130	33 267	.	.	.
1999	3 323	74 006	22 300	.	21 415	.	15 676	31 970	.	.	.
2000	2 772	63 533	22 900	.	19 065	.	13 002	33 130	.	.	.
2001	2 847	65 296	22 900	.	18 833	.	12 980	32 136	.	.	.
2002	2 939	69 750	23 700	.	19 930	.	12 466	30 374	.	.	.
2003	3 946	92 700	23 500	.	22 795	.	12 875	31 977	.	.	.
2004	3 423	85 545	25 000	.	22 578	.	11 763	28 824	.	.	.
2005	3 166	84 151	26 600	.	22 939	.	12 091	25 914	.	.	.
Neue Bundesländer und Berlin-Ost ⁵⁾											
1990	533	10 014	18 800	507	507	0	0	108	.	.	.
1991	1 009	14 770	14 600	1 528	1 478	48	2	1 078	.	.	.
1992	689	11 275	16 400	2 039	1 965	72	2	1 515	.	.	.
1993	588	11 088	18 900	2 369	2 249	99	22	1 940	.	.	.
1994	448	9 057	20 200	2 261	2 001	92	168	2 500	.	.	.
1995	446	8 335	18 700	2 479	2 054	56	369	2 895	.	.	.
1996	597	10 954	18 300	3 085	2 479	37	569	3 900	.	.	.
1997	578	10 774	18 600	.	2 780	.	796	4 543	.	.	.
1998	579	10 906	18 800	.	2 816	.	1 111	4 930	.	.	.
1999	588	11 601	19 700	.	3 140	.	1 404	5 083	.	.	.
2000	501	10 026	20 000	.	2 947	.	1 383	4 918	.	.	.
2001	533	10 326	19 400	.	2 981	.	1 472	4 612	.	.	.
2002	546	10 673	19 500	.	3 226	.	1 479	4 249	.	.	.
2003	726	13 759	19 000	.	3 560	.	1 581	4 657	.	.	.
2004	612	11 817	19 300	.	3 485	.	1 526	4 400	.	.	.
2005	568	11 270	19 800	.	3 499	.	1 587	4 036	.	.	.
Deutschland											
1990	3 414	61 929	18 100	27 493	14 781	294	12 417	25 483	10 118	7 775	7 407
1991	3 847	69 030	17 900	29 340	16 579	293	12 469	27 132	10 635	8 496	7 710
1992	3 557	70 374	19 800	31 125	18 167	315	12 643	29 581	11 282	9 081	8 728
1993	3 345	69 831	20 900	33 039	19 232	324	13 483	31 089	11 429	8 963	9 988
1994	3 235	69 593	21 500	33 758	19 331	279	14 148	31 094	11 114	8 076	10 915
1995	3 271	67 619	20 700	33 845	19 192	219	14 434	31 796	11 464	8 055	11 385
1996	4 350	87 413	20 100	37 631	22 344	170	15 117	33 127	11 121	7 592	13 454
1997	3 862	80 313	20 800	39 443	23 805	195	15 442	35 244	12 100	7 722	14 291
1998	3 788	78 441	20 700	39 609	23 038	331	16 240	38 197	14 002	7 902	14 599
1999	3 911	85 607	21 900	42 059	24 556	424	17 080	37 053	14 000	5 871	14 873
2000	3 273	73 559	22 500	36 857	22 012	460	14 385	38 048	15 384	7 487	13 323
2001	3 380	75 622	22 400	36 774	21 814	507	14 452	36 748	15 244	7 254	12 398
2002	3 485	80 422	23 100	37 599	23 155	499	13 945	34 623	13 425	6 233	12 750
2003	4 671	106 458	22 800	41 442	26 355	632	14 456	36 634	13 713	4 847	15 542
2004	4 035	97 361	24 100	39 892	26 064	540	13 289	33 224	12 899	4 353	13 726
2005	3 734	95 420	25 600	40 626	26 438	510	13 677	29 951	12 473	3 191	12 362

¹⁾ Ohne Rückzahlung von Sparguthaben nach Kündigung des Vertrages. – ²⁾ Einschl. Erhöhungen.

³⁾ Ab 1994 einschl. Berlin-Ost. – ⁴⁾ Einschl. Ausland. – ⁵⁾ Ab 1994 ohne Berlin-Ost.

Die Bausparkassen nahmen im Jahr 2005 Auszahlungen an die Bausparer in Höhe von 30,0 Mrd. Euro vor (s. Tabelle 28). Diese waren um 9,9% geringer als im Vorjahr. Die Auszahlungen sind schon um die für die Ablösung von Zwischenkrediten in Anspruch genommenen Beträge verringert. Rückzahlungen von Einlagen, die von den Bausparkassen nach vorzeitigen Vertragskündigungen ausbezahlt werden mussten, sind hierin nicht enthalten. Der Rückgang der Auszahlungen betraf alle Komponenten. Die zurückbezahlten Bauspareinlagen nach Zuteilung gingen um 3,3% auf rund 12,5 Mrd. Euro zurück. Die niedrigere Erstattung von Einlagen dürfte vor allem darauf zurückzuführen sein, dass 2005 4,3% weniger Verträge zugeteilt wurden als 2004. Die aus diesem Anlass gewährten Bauspardarlehen waren mit 3,2 Mrd. Euro noch nie so niedrig wie 2005 (-26,7% gegenüber 2004). Dass diese Art von Darlehen nur noch so selten in Anspruch genommen wird, hängt sicherlich mit dem derzeitigen Zinsangebot für Hypothekarkredite zusammen.

Tabelle 28: Bauspargeschäft

Gegenstand der Nachweisung	Einheit	Bausparkassen								
		Deutschland			Früheres Bundesgebiet ¹⁾		Neue Länder ²⁾		öffentliche	private
		2005	2004	Veränderung 2005 gegenüber 2004 in %	2005	2004	2005	2004	2005	
Geschäftsvorfälle im Jahr										
Neugeschäft										
Eingelöste Neuabschlüsse	1 000	3 734	4 035	-7,5	3 166	3 423	568	612	1 499	2 234
Bausparsumme ³⁾	Mill. EUR	95 420	97 361	-2,0	84 151	85 545	11 270	11 817	34 893	60 528
Kündigungen										
Gekündigte Verträge	1 000	1 949	1 842	+5,8	.	.	.	.	718	1 231
Bausparsumme.....	Mill. EUR	34 398	31 413	+9,5	.	.	.	.	12 291	22 107
Rückzahlungssumme	Mill. EUR	5 775	5 436	+6,2	.	.	.	.	2 256	3 518
Zuteilungen										
Zugeteilte Verträge.....	1 000	1 760	1 839	-4,3	.	.	.	.	553	1 207
Bausparsumme.....	Mill. EUR	32 536	33 197	-2,0	.	.	.	.	10 286	22 250
Einzahlungen	Mill. EUR	40 626	39 892	+1,8	.	.	.	.	13 933	26 692
Spargeldeingänge ⁴⁾	Mill. EUR	26 438	26 064	+1,4	22 939	22 578	3 499	3 485	9 204	17 234
Wohnungsbauprämien ⁵⁾ ...	Mill. EUR	510	540	-5,6	.	.	.	.	183	327
Zins- und Tilgungseingänge	Mill. EUR	13 677	13 289	+2,9	12 091	11 763	1 587	1 526	4 546	9 132
Auszahlungen ⁶⁾	Mill. EUR	29 951	33 224	-9,9	25 914	28 824	4 036	4 400	8 069	21 882
Bauspareinlagen aus										
Zuteilungen	Mill. EUR	12 473	12 899	-3,3	.	.	.	.	4 226	8 247
Baudarlehen	Mill. EUR	17 477	20 325	-14,0	.	.	.	.	3 843	13 634
aus Zuteilungen ⁷⁾	Mill. EUR	3 191	4 353	-26,7	.	.	.	.	1 374	1 817
Zwischenkreditgewährung	Mill. EUR	12 362	13 726	-9,9	.	.	.	.	2 394	9 968
Sonstige Baudarlehen.....	Mill. EUR	1 924	2 246	-14,3	.	.	.	.	75	1 849
Bestand am Ende des Jahres										
Verträge	1 000	32 663	33 126	-1,4	27 889	28 305	4 774	4 821	11 556	21 107
Nicht zugeteilte Verträge ...	1 000	27 120	26 827	+1,1	23 057	22 770	4 063	4 057	9 457	17 663
Zugeteilte Verträge.....	1 000	5 543	6 299	-12,0	4 832	5 535	711	764	2 099	3 444
Bausparsumme.....	Mill. EUR	731 267	723 039	+1,1	638 177	630 520	93 090	92 519	245 228	486 040
Nicht zugeteilte Bausparsumme.....	Mill. EUR	613 208	589 793	+4,0	533 517	511 319	79 691	78 474	202 487	410 721
Zugeteilte Bausparsumme	Mill. EUR	118 059	133 246	-11,4	104 660	119 201	13 399	14 045	42 740	75 319
Bauspareinlagen.....	Mill. EUR	121 258	114 195	+6,2	105 082	98 963	16 176	15 232	38 918	82 341
Aufgenommene Fremdmittel	Mill. EUR	32 765	31 572	+3,8	.	.	.	.	6 932	25 832
Baudarlehen	Mill. EUR	106 101	109 262	-2,9	90 419	93 271	15 682	15 991	29 033	77 068
aus Zuteilungen	Mill. EUR	29 873	34 628	-13,7	26 202	30 696	3 671	3 932	11 024	18 849
Zwischenkreditgewährung	Mill. EUR	66 994	65 767	+1,9	57 042	55 874	9 952	9 893	17 484	49 511
Sonstige Baudarlehen.....	Mill. EUR	9 234	8 867	+4,1	7 175	6 701	2 059	2 166	525	8 709

¹⁾ Einschl. Berlin-Ost. - ²⁾ Ohne Berlin-Ost. - ³⁾ Einschl. Erhöhungen. - ⁴⁾ Ohne Zinsgutschriften. - ⁵⁾ Eingänge, nicht Gutschriften.

⁶⁾ Ohne Rückzahlungen von Sparguthaben nach Kündigung des Vertrages. - ⁷⁾ Reine Auszahlungen, ohne die zur Ablösung von Zwischenkrediten dienenden Beträge.

Kredite mit Grundbucheintrag waren noch nie so günstig zu haben wie derzeit. Ihre Konditionen sind sogar häufig niedriger als der Zinssatz für ein Bauspardarlehen, der meistens schon bei der Vertragsunterzeichnung festgelegt worden ist. Diese Festlegung trägt zwar zur Planungssicherheit bei, aber es kann auch sein, dass zum späteren Zeitpunkt, wenn das Darlehen benötigt wird, der Kapitalmarkt günstigere Konditionen bietet. Geringeres Interesse als im Vorjahr verzeichnete auch die Zwischenfinanzierung, die normalerweise bis zur Zuteilung eines Bausparvertrages gewährt und dann damit abgelöst wird. Im Jahr 2005 wurden nur noch 12,4 Mrd. Euro an Zwischenkrediten vergeben, 9,9% weniger als 2004.

9.3 Kündigungen

Nach wie vor hoch ist die Zahl der vorzeitigen Vertragsauflösungen, die ein Problem für die Zuteilungsfristen darstellen (s. Tabelle 28). 2005 wurden über 1,9 Mill. Verträge vorzeitig gekündigt. Dies sind 10,7% mehr als im gleichen Jahr zugeteilt wurden, das heißt die Bedingungen für die Inanspruchnahme eines Bauspardarlehens erfüllt haben. Außerdem sind es mehr als halb so viele wie im gesamten Jahr 2005 neu abgeschlossen wurden. Die gekündigten Verträge lauteten auf eine Bausparsumme von 34 Mrd. Euro und waren zu knapp 17% einbezahlt. Bei den gekündigten Verträgen dürfte es sich hauptsächlich um kleinere Verträge gehandelt haben, da sich die durchschnittliche Bausparsumme nur auf rund 17 600 Euro belief, im Gegensatz zu einer durchschnittlichen Bausparsumme von 25 600 Euro bei allen Verträgen.

Tabelle 29: Kündigungen von Bausparverträgen 1990-2005

1990	1995	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Anzahl in 1 000									
542	1 316	1 591	1 691	1 764	1 641	1 604	1 873	1 842	1 949

9.4 Vertrags-, Spareinlagen- und Darlehensbestand

Ende des Jahres 2005 betreuten die Bausparkassen 32,7 Mill. Bausparverträge mit einer Bausparsumme von insgesamt 731,3 Mrd. Euro. Das war ein um 1,4% niedrigerer Vertragsbestand als im Jahr 2004. 83,0% dieser Verträge waren noch nicht zugeteilt. Sie lauteten auf eine Bausparsumme von 613,2 Mrd. Euro. Die übrigen 17,0% der Verträge mit einer Bausparsumme von 118,1 Mrd. Euro waren bereits zugeteilt, das heißt sie befanden sich in der Darlehensphase oder standen auf Abruf bereit. Der Bestand an zugeteilten Verträgen lag im Jahr 2005 um 12,0% niedriger als im Vorjahr.

Auf ihren Konten hatten die Bausparkassen Ende 2005 Bauspareinlagen ihrer Kunden in Höhe von 121 Mrd. Euro verbucht. Der um 6,2% höhere Bestand an Bauspareinlagen ist eine Folge der hohen Abschlüsse in den beiden letzten Jahren bei gleichzeitig niedrigerem Zuteilungsaufkommen.

Auf der Aktivseite der Bilanzen der Bausparkassen standen Baudarlehen in Höhe von 106 Mrd. Euro. Davon entfielen 29,9 Mrd. Euro auf Darlehen im Rahmen der Zuteilung, 67,0 Mrd. Euro auf Zwischenkredite und 9,2 Mrd. Euro auf sonstige Darlehen, die im Gegensatz zu den Zwischenkrediten nicht durch Bausparverträge abgedeckt sind. Der gesamte Darlehensbestand war zum Jahresende 2005 damit um 2,9% niedriger als Ende 2004. Das auf die Zwischenkredite entfallende Ausleihvolumen war am Jahresende 2005 um 1,9% höher als im Vorjahr. Maßgeblich dürfte dabei vor allem die geringere Zahl an Zuteilungen gewesen sein, die eine entsprechende Ablösung bestehender Zwischenkredite nicht erlaubte. Dagegen fiel 2005 der Gesamtbestand der zugeteilten Bauspardarlehen um 13,7% niedriger aus als 2004. Dies lässt den Schluss zu, dass insgesamt mehr getilgt wurde, als durch Zuteilung eines Darlehens neu aufgenommen worden ist. Die Tabelle 30 zeigt die langfristige Entwicklung der Bestände.

Tabelle 30: Bestand an Bausparverträgen, Bauspareinlagen und Baudarlehen

Ende des Jahres ¹⁾	Verträge		Zugeteilte Verträge		Nicht zugeteilte Verträge		Bauspareinlagen	Baudarlehen		
	insgesamt	vereinbarte Bausparsumme	zusammen	vereinbarte Bausparsumme	zusammen	vereinbarte Bausparsumme		insgesamt	darunter	
									Zuteilungen	Zwischenkreditgewährung
1 000	Mill. EUR	1 000	Mill. EUR	1 000	Mill. EUR					
1970	9 711	121 517	2 421	36 991	7 290	84 526	20 765	17 281	12 274	5 008
1975	16 059	235 396	4 663	80 672	11 396	154 724	38 661	34 602	28 208	5 775
1980	22 673	383 595	6 881	129 537	15 792	254 057	56 552	59 348	45 308	13 700
1981	23 486	405 157	7 430	142 595	16 056	262 562	59 268	65 200	50 406	14 432
1982	23 794	415 291	7 828	152 707	15 966	262 585	61 791	68 403	53 365	14 646
1983	24 044	423 479	8 054	159 847	15 990	263 632	64 103	71 454	54 561	16 497
1984	24 327	429 327	8 314	167 182	16 013	262 145	63 835	74 577	56 113	18 017
1985	24 534	432 702	8 470	171 382	16 065	261 320	62 712	74 969	55 816	18 738
1986	24 640	434 967	8 489	173 352	16 151	261 615	61 280	73 484	54 676	18 382
1987	24 625	435 346	8 453	174 079	16 172	261 267	59 409	71 493	53 440	17 521
1988	25 315	444 423	8 233	170 089	17 082	274 334	59 807	67 254	50 472	16 153
1989	25 768	452 956	8 120	167 278	17 648	285 677	61 344	65 848	48 597	16 582
1990	27 114	480 630	8 289	169 769	18 825	310 861	63 794	67 854	48 904	18 167
1991	28 699	509 396	8 471	170 700	20 228	338 695	67 326	70 147	49 243	19 889
1992	29 731	534 663	8 698	173 202	21 033	361 462	71 013	74 647	50 663	22 618
1993	30 329	554 214	8 925	176 342	21 404	377 873	74 561	79 005	51 690	25 460
1994	30 668	570 617	9 034	177 545	21 634	393 072	77 950	82 467	51 820	28 100
1995	31 100	586 659	9 204	180 263	21 897	406 396	80 167	85 944	52 044	30 651
1996	32 510	618 947	9 157	179 159	23 353	439 788	85 929	89 522	51 250	34 863
1997	33 203	639 475	9 077	178 435	24 126	461 040	91 266	93 216	50 570	38 945
1998	33 443	649 837	8 934	176 474	24 509	473 363	93 146	96 520	49 288	42 852
1999	33 410	657 114	8 342	164 177	25 068	492 937	96 970	97 420	44 318	47 734
2000	32 874	658 693	8 113	162 177	24 761	496 516	96 784	101 579	43 796	51 733
2001	32 587	666 047	7 892	160 275	24 695	505 772	97 515	104 695	42 924	55 141
2002	32 422	677 984	7 513	154 897	24 909	523 087	101 642	108 333	41 053	59 744
2003	33 009	703 886	6 907	143 670	26 102	560 216	107 746	110 634	37 388	65 101
2004	33 126	723 039	6 299	133 246	26 827	589 793	114 195	109 262	34 628	65 767
2005	32 663	731 267	5 543	118 059	27 120	613 208	121 258	106 101	29 873	66 994

¹⁾ Bis 1989 früheres Bundesgebiet; ab 1990 Deutschland.

9.5 Regionale Bausparaktivitäten

In allen sechzehn Bundesländern wurden 2005 weniger Bausparverträge abgeschlossen als im Vorjahr. Trotzdem gab es große regionale Unterschiede:

Tabelle 31: Bauspargeschäft nach dem Wohnsitz der Bausparer

Wohnsitz ¹⁾ der Bausparer	Neuabschlüsse		Einzah- lun- gen ²⁾	Auszah- lun- gen ³⁾	Bauspar- einlagen- bestand	Dar- lehens- bestand	Ver- trags- be- stand ⁴⁾
	2005	Verän- derung gegen- über 2004						2005		Jahresende 2005
			Je Einwohner ⁵⁾				Je 1 000 Einwoh- ner ⁵⁾
	1 000	%	EUR				Anzahl
Baden-Württemberg	551	-8	668	440	1 956	1 455	486
Bayern	628	-10	605	403	1 905	1 134	455
Berlin.....	74	-11	204	174	682	628	178
Brandenburg	101	-8	375	327	1 215	1 466	354
Bremen.....	34	-8	578	403	1 328	1 223	387
Hamburg	53	-7	278	223	907	796	247
Hessen	258	-6	485	367	1 452	1 301	382
Mecklenburg-Vorpommern	67	-4	363	283	1 104	1 222	332
Niedersachsen.....	399	-6	501	396	1 522	1 696	449
Nordrhein-Westfalen.....	793	-6	396	302	1 176	1 013	351
Rheinland-Pfalz	196	-6	638	444	1 760	1 584	442
Saarland.....	49	-9	547	421	1 485	1 682	425
Sachsen	192	-9	390	298	1 299	994	368
Sachsen-Anhalt	104	-8	363	285	1 094	1 111	346
Schleswig-Holstein	109	-11	430	385	1 248	1 626	372
Thüringen	104	-5	404	316	1 254	1 221	376
Ausland	23	+10	X	X	X	X	X
Insgesamt	3 734	-7,5	X	X	X	X	X

¹⁾ Oder nach Lage des beliebigen Grundstücks. - ²⁾ Ohne Wohnungsbauprämien.

³⁾ Ohne Rückzahlungen von Sparguthaben nach Kündigung des Vertrages.

⁴⁾ Zugeteilte und nicht zugeteilte Verträge. - ⁵⁾ Letzter Stand der Bevölkerungszahlen: 31. Dezember 2005.

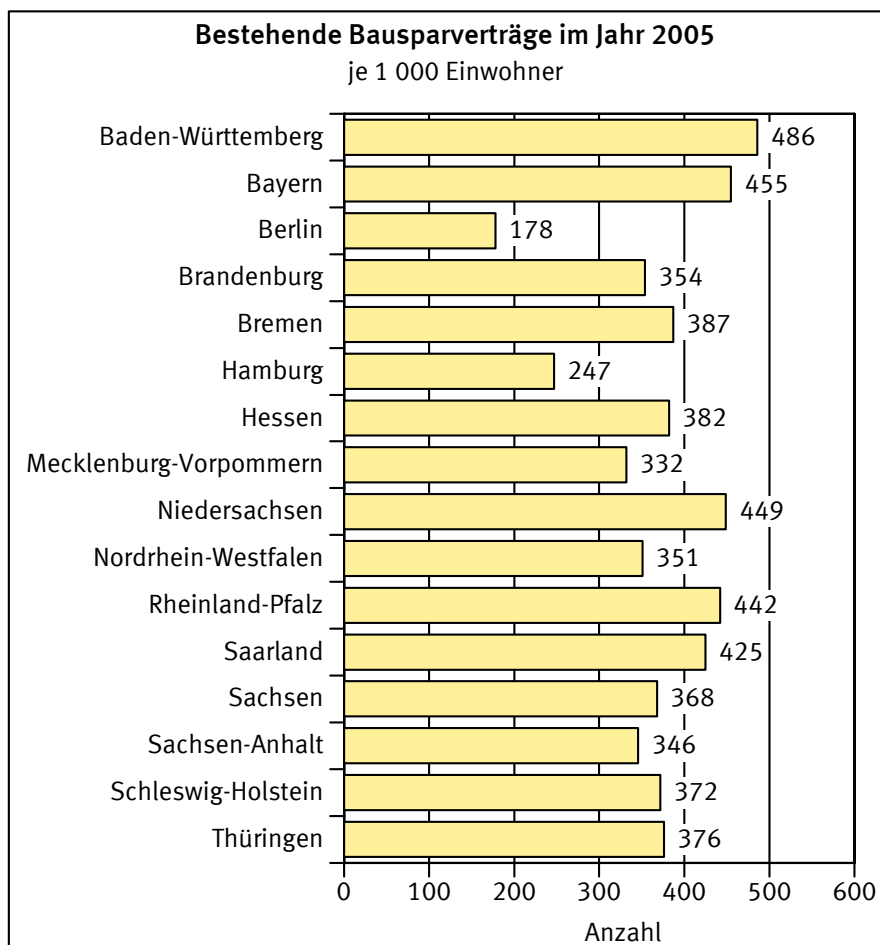
In den beiden Bundesländern Baden-Württemberg und Bremen kam es 2005 mit jeweils 51 Verträgen je 1 000 Einwohner zu den meisten Neuabschlüssen. Die wenigsten Verträge (22 Neuverträge auf 1 000 Einwohner) kamen in Berlin zustande. Insgesamt wurden je 1 000 Einwohner im früheren Bundesgebiet 45 und in den neuen Ländern 43 Neuverträge abgeschlossen.

Wie bereits in den Vorjahren sparten die Bausparer in Baden-Württemberg mit durchschnittlich 668 Euro den höchsten Betrag je Einwohner an. Dem stand eine durchschnittliche Auszahlung in Höhe von 440 Euro gegenüber. Die höchsten durchschnittlichen Auszahlungen erfolgten mit 444 Euro an die Bausparer in Rheinland-Pfalz. In den neuen Ländern erbrachten die Bausparer aus Thüringen mit 404 Euro je Einwohner die höchste Sparleistung.

Auch die je Vertrag durchschnittlich vereinbarte Bausparsumme, die Hinweise auf den Verwendungszweck liefern kann, ist regional unterschiedlich. So lag Baden-Württemberg mit einer durchschnittlichen Bausparsumme von 29 330 Euro an der Spitze aller Bundesländer, demgegenüber war von Sparern in Sachsen-Anhalt mit 19 286 Euro Bausparsumme je Vertrag die niedrigste Summe vereinbart worden.

Mit 486 Bausparverträgen je 1 000 Einwohner wurde in Baden-Württemberg die höchste Bauspardichte registriert. Dagegen besitzen in Berlin von 1 000 Einwohnern nur 178 einen Bausparvertrag

Schaubild 49



9.6 Der Hypothekarkredit

Wie bereits anfangs erwähnt, steht das Bauspardarlehen in Konkurrenz zum Hypothekarkredit, weshalb zum Abschluss dieses Kapitels auch auf diese Darlehensform kurz eingegangen werden soll.

Der Hypothekarkredit – auch als Realkredit bezeichnet – ist ein langfristiges Darlehen, das durch Eintragung von Grundpfandrechten (heute überwiegend Grundschulden, seltener Hypotheken) gesichert ist. Beliehen werden insbesondere Grundstücke und Gebäude. Wenn der Hypothekarkredit auch meist zur Finanzierung wohnwirtschaftlicher Maßnahmen genutzt wird, so ist bei dieser Kreditform im Gegensatz zum Bauspardarlehen grundsätzlich der Verwendungszweck frei wählbar.

Betrachtet man die Zinsentwicklung für Hypothekarkredite, so verwundert es nicht, dass diese Finanzierungsart sich zunehmender Beliebtheit erfreut. Innerhalb der vergangenen 15 Jahre liegt der jahresdurchschnittliche Zinssatz für Hypothekarkredite auf Wohngrundstücke zu Festzinsen auf 10 Jahre für das Jahr 2005 mit 4,3% mit Abstand am niedrigsten.

Tabelle 32: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung von über 10 Jahren (Jahresdurchschnitte sind ungewogene Mittel der Monatszahlen)¹⁾

Jahr	in %
1990	9,7
1991	9,5
1992	9,0
1993	7,8
1994	8,2
1995	8,2
1996	7,5
1997	6,8
1998	5,9
1999	5,7
2000	6,7
2001	6,1
2002	6,0
2003	5,1
2004	5,0
2005	4,3

¹⁾Wegen Neukonzeption der Zinsstatistik auf Ebene der Europäischen Währungsunion (EWU) ab 2003 nur eingeschränkt vergleichbar.

Quelle: Deutsche Bundesbank Frankfurt a.M.

Entsprechend hat sich auch das Volumen an Hypothekarkrediten in Deutschland in den vergangenen Jahren erhöht. Insgesamt stieg der Umfang der Hypothekarkredite von 955,2 Mrd. Euro im Jahr 2000 auf 1 154,5 Mrd. Euro im Jahr 2005 um 20,9%. Der Anteil der Kredite, die dabei auf Wohngrundstücke vergeben wurde, lag in 2005 bei 77,6%. Die Sparkassen hielten im Jahr 2005 mit insgesamt 26,3% den größten Anteil des Hypothekarkreditvolumens, gefolgt von den Kreditbanken mit 20,5% und den Realkreditinstituten mit 17,3%, während nur 6,9% auf die Bausparkassen entfielen. Neben den Banken⁵⁴ vergaben auch Versicherungen Realkredite über insgesamt 69,3 Mrd. Euro.

Vergleicht man das Kredit- bzw. Darlehensvolumen der beiden Finanzierungsformen für das Jahr 2005, so entspricht der Bestand an Baudarlehen der Bausparkassen lediglich 9,2% (106,1 Mrd. Euro) des Hypothekarkreditvolumens (1 154,5 Mrd. Euro).

Tabelle 33: Hypothekarkredite

Jahresende	Banken (Monetäre Finanzinstitute)								Versicherungen		
	insgesamt	Kreditbanken	Landesbanken ¹⁾	Sparkassen	Kreditgenossenschaften ²⁾	Realkreditinstitute	Bausparkassen	Banken mit Sonderaufgaben	insgesamt	Lebensversicherungen	sonstige Versicherungen
	Mill. EUR										
	insgesamt										
2000	955 204	232 272	98 927	195 249	105 829	216 458	76 766	29 703	67 130	61 122	6 007
2001	981 363	235 128	100 938	200 906	113 380	221 100	79 450	30 461	68 886	62 930	5 957
2002	1 008 923	235 101	103 767	212 341	125 886	219 408	81 987	30 433	71 142	65 131	6 012
2003	1 124 491	235 850	103 106	272 905	182 259	215 548	83 065	31 758	73 067	66 986	6 081
2004	1 127 726	233 323	83 442	283 564	189 000	209 028	81 867	47 502	71 051	64 774	6 278
2005	1 154 495	237 055	92 516	304 062	196 415	200 101	79 095	45 251	69 299	63 054	6 245
	dar. auf Wohngrundstücke										
2000	737 559	174 625	63 434	155 518	89 340	148 552	76 525	29 565	-	-	-
2001	757 719	179 185	64 420	160 134	93 335	151 202	79 172	30 271	-	-	-
2002	776 261	179 971	66 355	167 733	102 664	147 631	81 679	30 228	-	-	-
2003	867 059	186 335	66 823	218 033	136 511	145 122	82 719	31 516	-	-	-
2004	869 675	186 054	48 141	223 591	143 310	140 128	81 427	47 024	-	-	-
2005	895 926	191 898	50 439	246 153	149 477	134 385	78 603	44 971	-	-	-

¹⁾ Einschl. DGZ DekaBank Deutsche Kommunalbank - ²⁾ Einschl. Genossenschaftlicher Zentralbanken.

Quelle: Deutsche Bundesbank, Frankfurt a.M.; Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Bonn und Frankfurt a.M.

⁵⁴⁾ = Monetäre Finanzinstitute

Quellenverzeichnis

Zu Kapitel 2 Abgrenzung des Begriffs „Immobilienwirtschaft“

Schulte, K.-W.: „Immobilienökonomie, Betriebswirtschaftliche Grundlagen“, Oldenbourg Verlag, München 2005.

Ifo-Institut für Wirtschaftsforschung e.V. an der Universität München: „Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft“, München 2005.

Zu Kapitel 3 Bedeutung der Immobilienwirtschaft aus volkswirtschaftlicher Sicht

Ifo-Institut für Wirtschaftsforschung e.V. an der Universität München: „Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft“, München 2005.

Fachserie 18, Reihe 1.4

Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Inlandsproduktberechnung, Detaillierte Jahresergebnisse 2005, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

Artikelnummer: 2180140057004

Fachserie 9, Reihe 2

Dienstleistungen, Strukturhebung im Dienstleistungsbereich, Grundstücks- und Wohnungswesen, Vermietung beweglicher Sachen, Erbringung von wirtschaftlichen Dienstleistungen, a.n.g., 2004, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

Artikelnummer: 2090200047004

Strukturhebung im Dienstleistungsbereich, Grundstücks- und Wohnungswesen 2004, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

Artikelnummer 5474113047005

Fachserie 4, Reihe 5.1

Produzierendes Gewerbe, Beschäftigte und Umsatz der Betriebe im Baugewerbe, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2004.

Artikelnummer 2040510057004

Fachserie 18 Reihe 1.3

Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Saisonbereinigte Vierteljahresergebnisse, 2. Vierteljahr 2006, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

Artikelnummer 2180130063224

Fachserie 18 Reihe 1.4

Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Inlandsproduktberechnung, Detaillierte Jahresergebnisse 2005, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

Artikelnummer 2180140058001

Eichmann, W.: „Finanzserviceleistung, indirekte Messung (FISIM)“, in *Wirtschaft und Statistik* 7/2005, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2005, S. 710ff.

Deutsche Bundesbank, Frankfurt a.M., Monatsbericht Februar 2006.

Zu Kapitel 4 Unternehmensstrukturen in der Immobilienwirtschaft

Fachserie 9, Reihe 2

Dienstleistungen, Strukturhebung im Dienstleistungsbereich, Grundstücks- und Wohnungswesen, Vermietung beweglicher Sachen, Erbringung von wirtschaftlichen Dienstleistungen, a.n.g., 2004, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

Artikelnummer 2090200047004

Strukturhebung im Dienstleistungsbereich, Grundstücks- und Wohnungswesen 2004, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

Artikelnummer 5474113047005

Fachserie 4, Reihe 5.3

Produzierendes Gewerbe, Kostenstruktur der Unternehmen im Baugewerbe 2004, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

Artikelnummer 2040530047004

Dr. Höh, H.: „Strukturwandel im Baugewerbe – Auswirkungen veränderter Rahmenbedingungen“ in *Wirtschaft und Statistik* 8/2006, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006, S. 815ff.

Dr. Höh, H.: „Strukturentwicklung des Baugewerbes und Bedeutung kleinerer Unternehmen“ in *Wirtschaft und Statistik* 2/2005, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2005, S. 109ff.

Zu Kapitel 5 Immobilienbestände

Umweltnutzung und Wirtschaft, Bericht zu den Umweltökonomischen Gesamtrechnungen 2006, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

Artikelnummer: 5850001067004

Fachserie 3, Reihe 5.1

Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung zum 31.12.2004, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2005.

Artikelnummer 2030510049001

Gebäude und Wohnungen, Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden, Abgang von Wohnungen und Wohngebäuden, Lange Reihen ab 1968 – 2005, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

Artikelnummer: 5312301057004

Fachserie 5, Reihe 3

Bautätigkeit und Wohnungen, Bestand an Wohnungen, 31. Dezember 2005, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

Artikelnummer: 2050300057004

Baugenehmigungen/Baufertigstellungen, Lange Reihen z.T. ab 1949 – 2005, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

Artikelnummer: 5311101057004

Baugenehmigungen/Baufertigstellungen nach der Bauweise, Lange Reihen z.T. ab 1960 – 2005, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

Artikelnummer: 5311104057004

Baugenehmigungen/Baufertigstellungen von Nichtwohngebäuden (Neubau), Lange Reihen z.T. ab 1980 – 2005, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

Artikelnummer: 531110557004

Fachserie 5, Heft 1

Bautätigkeit und Wohnungen, Mirkozensus – Zusatzerhebung 2002, Bestand und Struktur der Wohneinheiten, Wohnsituation der Haushalte 2002, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2004.

Artikelnummer: 2055001029001

Fachserie 5, Reihe 1

Bautätigkeit und Wohnungen, Bautätigkeit 2005, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006.

Artikelnummer: 2050100057004

Zu Kapitel 6 Immobilienpreise

Vorholt, H.; Dechent, J.: „Preisentwicklungen in der Bauwirtschaft 2005“ in „Wirtschaft und Statistik 4/2006, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006, S. 405ff.

Dechent, J.: „Zur Entwicklung eines Baukostenindex“ in *Wirtschaft und Statistik 2/2006*, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006, S. 172ff.

Dechent, J.: „Häuserpreisindex – Entwicklungsstand und aktualisierte Ergebnisse“ in *Wirtschaft und Statistik 12/2006*, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2006, S. 1285ff.

Zu Kapitel 7 Haus- und Grundbesitz und Immobilienvermögen privater Haushalte

Kott, K., Krebs, T.: „Haus- und Grundbesitz und Immobilienvermögen privater Haushalte - Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2003“ in *Wirtschaft und Statistik 7/2004*, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2004, S. 770ff.

Münnich, M.: „Haus- und Grundbesitz sowie Wohnverhältnisse privater Haushalte in Deutschland“ in *Wirtschaft und Statistik 3/1999*, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 1999, S. 210ff.

Fachserie 15, Sonderheft 1

Wirtschaftsrechnungen, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2003, Haus- und Grundbesitz sowie Wohnsituation privater Haushalte, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2004.

Artikelnummer: 2152591039004

Zu Kapitel 8 Wohnsituation privater Haushalte

Fachserie 15, Sonderheft 1

Wirtschaftsrechnungen, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2003, Haus- und Grundbesitz sowie Wohnsituation privater Haushalte, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2004.

Artikelnummer: 2152591039004

Fachserie 5, Heft 1

Bautätigkeit und Wohnungen, Mikrozensus – Zusatzerhebung 2002, Bestand und Struktur der Wohneinheiten, Wohnsituation der Haushalte 2002, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2004.

Artikelnummer: 2055001029001

Deckl, S., Krebs, T.: „Ausstattung mit Gebrauchsgütern und Wohnsituation privater Haushalte – Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2003“ in *Wirtschaft und Statistik 2/2004*, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2004, S. 209ff.

Presseexemplar

Ausstattung und Wohnsituation privater Haushalte – Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2003, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2003.

Vorndran, I.: „Wohnsituation in Deutschland im April 2002 – Ergebnisse der Mikrozensus - Zusatzerhebung“ in *Wirtschaft und Statistik 12/2003*, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2004, S. 1121ff.

Fachserie 15, Heft 4

Wirtschaftsrechnungen, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe, Einnahmen und Ausgaben privater Haushalte 2003, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2005.

Artikelnummer: 2152604039004

Fachserie 15, Heft 5

Wirtschaftsrechnungen, Einkommens- und Verbrauchsstichprobe, Aufwendungen privater Haushalte für den Privaten Konsum 2003, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2005.

Artikelnummer: 2152605039004

Zu Kapitel 9 Bauspargeschäft

Ziebach, M.: „Bauspargeschäft 2004“ in *Wirtschaft und Statistik 10/2005*, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2005, S. 1071 ff.

Kühne-Büning, L.; J.H.B. Heuer: „Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“, Frankfurt a.M. 2001

Verband der Privaten Bausparkassen e.V., Berlin

Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen, Berlin

Deutsche Bundesbank, Frankfurt a.M.

