



# WOHNEN in DEUTSCHLAND

Daten, Fakten, Analysen

## Wertentwicklung von Eigentumsimmobilien seit Jahren stabil

### Kritik am „Herunterreden“ des Wohnungsmarktes

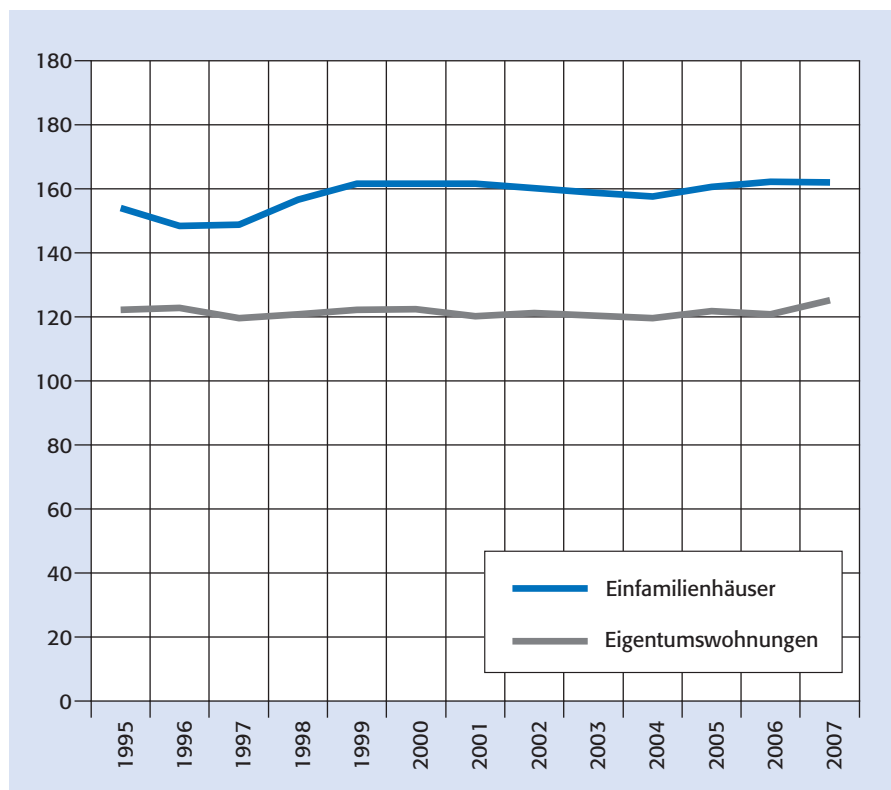
**Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist von der Finanzkrise verschont geblieben. Zu diesem Urteil kommt das ifs Städtebauinstitut. Als Grund wird vor allem die besondere Finanzierungsstruktur des Erwerbs von Wohnimmobilien in Deutschland genannt.**

Dazu zählt laut Institut ein relativ hoher Eigenkapitalanteil von annähernd 40 Prozent. Zudem sei der Teil, der über das Bausparen finanziert werde, von Kapital-

marktschwankungen unabhängig. Der verbleibende Teil der Finanzierung werde durch Hypotheken abgedeckt, deren Zinsen in der Regel über einen längeren Zeitraum festgeschrieben würden. „Diese Struktur macht robust gegenüber Zinsschwankungen am Kapitalmarkt und verkraftet auch relativ problemlos möglicherweise auftretende Wertabschläge“, erklärte die Kuratoriumsvorsitzende Gerda Hasselfeldt MdB beim 44. Königsteiner Gespräch in Bonn zum Thema „Woh-

*Fortsetzung auf Seite 2*

### Preise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in Deutschland



Quelle: ifs Städtebauinstitut/GEWOS 2008



### Editorial

*Das Nachkriegstief im Wohnungsbau müsste die Politik eigentlich alarmieren. Müsste. Tut es aber (noch) nicht.*

*Dabei würden viele gerne bauen oder kaufen – die Jüngeren noch mehr als die Älteren. Was Sachvermögen wert ist, hat ihnen die Finanzkrise vor Augen geführt. Sicher ist eben sicher. Das Hauptmotiv ist jedoch ein emotionales: Wer in Aktienfonds oder eine Rentenversicherung investiert, erhält im Vorsorgealter einen Kontoauszug; wer in seiner Altersvorsorge lebt, spürt sein Invest täglich. Mit 35 oder 40. Er muss nicht warten, bis er 67 ist.*

*Eine Forsa-Umfrage zeigt, dass jeder siebte Mieter im Alter von 20 bis 40 innerhalb der nächsten fünf Jahre für den Bau oder Kauf eines neuen Hauses bzw. einer neuen Wohnung zu begeistern wäre. Das sind Millionen. Warum ergreift die Politik nicht die Chance, dass Absichten vermehrt Taten folgen?*

*Der Wohn-Riester war ein großer Schritt in diese Richtung. Er hilft langfristig; so ist er konzipiert. Kurzfristig kann er aber nur unzureichende Impulse liefern. Diese zeitliche Lücke sollte jetzt überbrückt werden, denn die Situation ist da, um mit Adenauer zu sprechen.*

*Wie? Am besten mit einer Starthilfe für junge Baufamilien, die ihnen Mut macht, die normalerweise größte Investition im Leben zu stemmen. Konjunkturpolitisch wäre das kein Strohfeuer. Im Übrigen würden davon, im Gegensatz zur Abwrackprämie, hauptsächlich die heimische Wirtschaft und das heimische Handwerk profitieren.*

Ihr

Andreas J. Zehnder



### Fortsetzung von Seite 1

nungsfinanzierung und Wohneigentumsbildung im internationalen Vergleich“. Zudem sei die Finanzierung nicht auf Selbstentschuldung durch Inflation bzw. inflationsbedingte Wertentwicklung angewiesen. Von daher könne die deutsche Eigenheimfinanzierung durchaus als vorbildlich für andere Länder gesehen werden.

Angesichts der traditionell soliden Finanzierungsstruktur sei die Wertentwicklung von Eigentumsimmobilien in Deutschland in den letzten Jahren weitgehend stabil verlaufen, wobei es natürlich re-

gionale Ausdifferenzierungen gegeben habe, was überhaupt nicht verkannt werden sollte. Nach der vom ifs Städtebauinstitut seit Jahren durch GEWOS vorgenommenen Auswertung sämtlicher Verkaufsfälle in Deutschland – immerhin 400.000 bis 500.000 jährlich – seien die Preise für Einfamilienhäuser in Deutschland von 1995 bis 2007 um rund fünf Prozent gestiegen; bei Eigentumswohnungen habe der Anstieg immerhin noch rund zwei Prozent betragen.

Warum der Markt allerdings von bestimmten Seiten seit einiger Zeit bewusst

herunter geredet bzw. geschrieben und als Form der privaten Altersvorsorge diskreditiert werde, sei nicht nachvollziehbar. Diese Meldungen seien nicht repräsentativ und entbehrten jeglicher seriöser Grundlage. Hier würden zum Teil Indikatoren auf Monatsbasis konstruiert, die allein schon aufgrund der geringen Fallzahlen und der selektiven Auswahl in hohem Maße mehr als fragwürdig seien. Die Daten sollten besser hinterfragt werden, bevor man sie als „aktuelle Marktentwicklung“ der staunenden Öffentlichkeit präsentiere, mahnte das Institut. ■

## „Verantwortungsvolle Kreditvergabe“ – oder wie man in der EU mit zweierlei Maß misst!

**Es ist Wahlkampf, nicht nur in Deutschland, sondern auch in der EU. Auch die Europäische Kommission muss in diesem Herbst neu besetzt werden. Die Finanzmarktkrise dient dabei schon mal dem einen oder anderen als Rechtfertigung für schärfere Gesetze und Vorschriften. Dies gilt offensichtlich auch für das aktuellste Finanzthema auf EU-Ebene: die „verantwortungsvolle Kreditvergabe“. Diese Idee des Kommissionspräsidenten Barroso taucht als solches erstmals in der Mitteilung der EU-Kommission vom 4. März 2009 unter dem Titel „Impulse für den Aufschwung in Europa“ auf. Seitdem fragt sich die europäische Kreditwirtschaft, was darunter zu verstehen ist.**

Der Europäische Hypothekenverband hat gegen den Protest deutscher Kreditinstitute – quasi im vorausseilenden Gehorsam – bereits erste Leitlinien erarbeitet. Als Lösung zur aktuellen Krise und zur Vorbeugung einer zweiten Subprime-Krise schlägt er Prinzipien aus dem britischen Common Law vor, die ganz Europa verordnet werden sollen. Dabei defi-

niert der Bankenkodex zur „verantwortungsvollen Kreditvergabe“ in Großbritannien aus dem Jahr 2007 bloße Binsenweisheiten. So soll der Kreditgeber versuchen zu prüfen, ob der Kreditnehmer in der Lage ist, das Darlehen zurückzuzahlen. Dazu passt die Aussage in den Leitlinien, dass die Kreditinstitute schon aus eigenem Interesse die Werthaltigkeit der Immobilie prüfen würden.

In Deutschland ist man aber längst viel weiter. Vorschriften zur Begrenzung des Beleihungswertes, die zwingende Bonitätsprüfung im deutschen Aufsichtsrecht, die Berücksichtigung angemessenen Eigenkapitals und die Vorgaben aus dem allgemeinen Zivilrecht haben uns hierzulande vor einem Subprime-Markt geschützt. Wozu also überhaupt eine europäische Regelung? Nur weil Großbritannien und Irland, die sich nun bei der Eigenheimförderung wahrlich als Vorbilder verbieten, ein Problem mit ihren laxen Kreditvergabestandards haben?

Aber wird dieses Problem überhaupt gesehen? Offensichtlich nicht. Denn erst

kürzlich stellte die EU-Kommission noch einmal öffentlich die Überlegung an, den maßgeblich für die Subprime-Krise verantwortlichen „non-banks“ (nichteinlagenbasierte Institute) einen europäischen Pass auszustellen. Diese dürften dann unter dem aufsichtsrechtlichen Regime ihres Heimatlandes auch grenzüberschreitend Kredite anbieten. Zur Erinnerung: Diese „non-banks“ spezialisierten sich auf Personen mit tendenziell geringerer Kreditwürdigkeit, wie beispielsweise junge Haushalte unter 30 Jahre, oder Personen, die vorher Insolvenz angemeldet hatten. Zudem vergaben sie Kredite mit Beleihungswerten über 90 Prozent – oft aufgrund eines selbst-zertifizierten Einkommens. Was das alles mit „verantwortungsvoller Kreditvergabe“ zu tun hat, bleibt das Geheimnis der EU-Kommission.

Nein! Wer die Ursachen eines Problems bekämpfen will, muss dort ansetzen, wo es entstanden ist. Das angelsächsische Problem braucht eine angelsächsische Lösung, keine europäische. ■

# Wohnungsneubau weiter im freien Fall

Der Wohnungsneubau ist in Deutschland weiter auf Talfahrt. Nur noch 175.000 genehmigte Wohnungen im Jahr 2008 bedeuten ein Minus gegenüber 2007 von 4,2 Prozent und einen absoluten Nachkriegstiefststand. In Westdeutschland gingen die Genehmigungen um um 7,4 Prozent zurück. In Ostdeutschland nahmen sie zwar um 13,6 Prozent zu, allerdings von einem extrem niedrigen Niveau aus. Im Vergleich 2008 zu 2004 waren die Neubauzahlen in allen Bundesländern mit Ausnahme von Berlin (+71,6 Prozent) rückläufig. Vor zehn Jahren (1998) waren in Deutschland noch 476.000 Woh-

nungen genehmigt worden. Auf diese Entwicklung hat das Berliner Städtebauinstitut hingewiesen.

Nach Angaben des Instituts konnte man zu Beginn dieses Jahrzehnts noch von einer halbwegs normalen Entwicklung im Neubau mit Genehmigungszahlen in einer Größenordnung von fast 300.000 Wohnungen sprechen. In den Jahren 2000 bis 2003 sei der allgemein für notwendig erachtete Neubaubedarf von etwa 300.000 bis 350.000 Wohnungen nur leicht unterschritten worden. Seit 2003 gehe es aber deutlich abwärts. Eine Trendwende lasse sich derzeit nicht er-

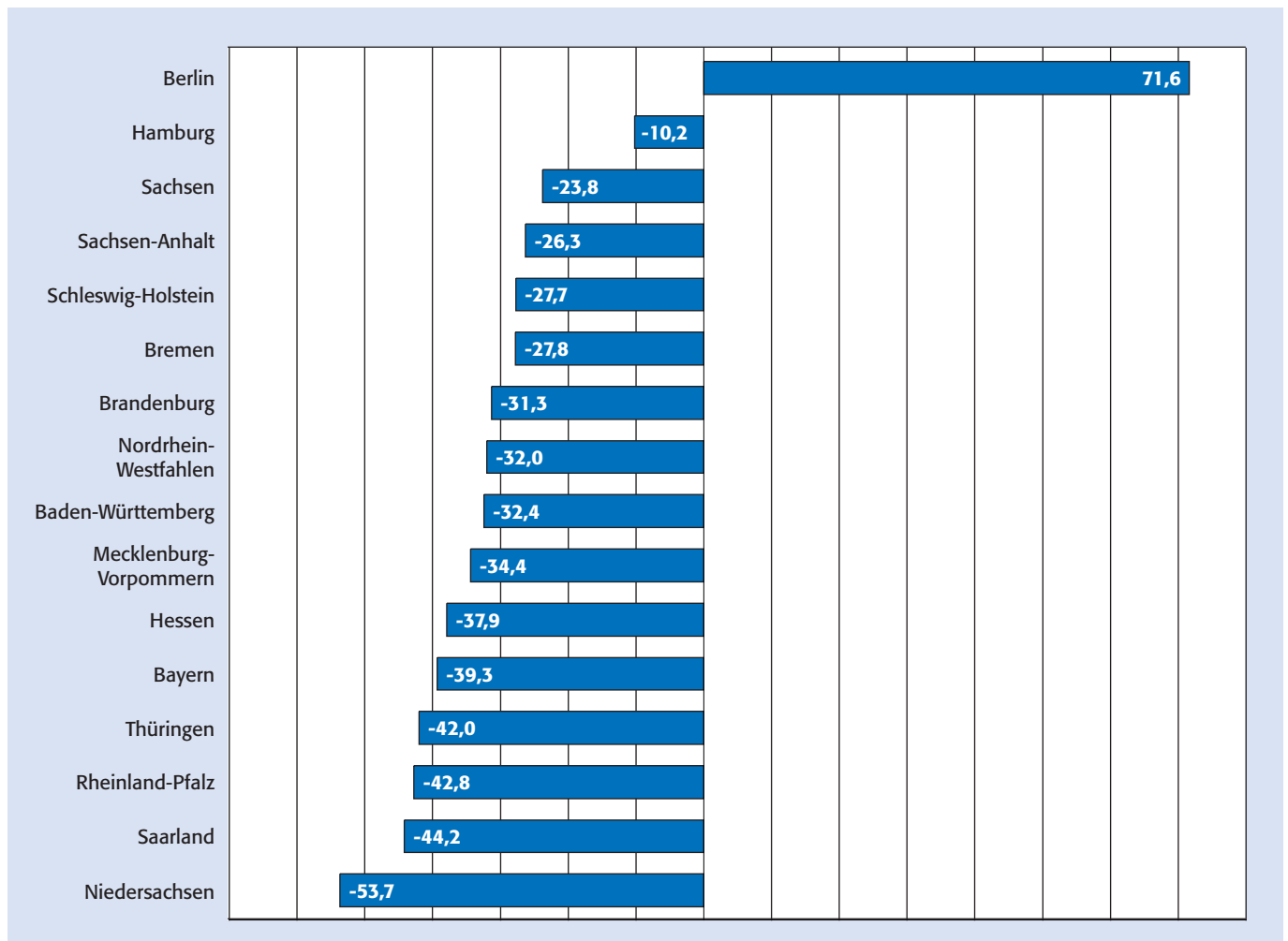
kennen, zumal die allgemeine Wirtschafts- und Finanzkrise für eine massive Verunsicherung der Bundesbürger Sorge. In den ersten zwei Monaten 2009 seien die Genehmigungszahlen weiter um 19,7 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum abgesunken.

## Minus 35 Prozent gegenüber 2004

Laut Institut sanken die Genehmigungszahlen von 2004 (269.000 Einheiten) bis 2008 um 35,0 Prozent. Dabei sei die Abwärtstendenz in allen Bundesländern ähnlich stark ausgeprägt. Eine Ausnahme bilde lediglich Berlin: Dabei müsse man

*Fortsetzung auf Seite 4*

## Baugenehmigungen für Wohnungen nach Bundesländern – Veränderung 2008 gegenüber 2004 in %





### Fortsetzung von Seite 3

aber die außerordentlich geringe absolute Basis berücksichtigen. So seien in diesem Stadtstaat im Jahr 2004 mit 3.700 – neben Bremen und dem Saarland – absolut die wenigsten Wohnungen genehmigt worden. Wenige Bauträgermaßnahmen könnten dann zu einem Anstieg führen. Alle anderen Bundesländer verzeichneten dagegen hohe zweistellige Minusraten. An der Spitze stünde hier Niedersachsen mit einem Minus von 53,7 Prozent vor dem Saarland mit einem Rückgang um 44,2 Prozent und

Rheinland-Pfalz mit einem solchen von 42,8 Prozent. Relativ gering sei der Einbruch in Hamburg mit -10,2 Prozent und Sachsen mit -23,8 Prozent ausgefallen.

Wie extrem niedrig die Bautätigkeit inzwischen sei, werde auch an der Kennzahl „Genehmigungen pro 1.000 Einwohner“ deutlich: Hier liege Brandenburg mit 2,9 an der Spitze vor Bayern mit 2,8 sowie Schleswig-Holstein und Baden-Württemberg mit 2,6 bzw. 2,4 Woh-

nungen pro 1.000 Einwohner. Am Ende dieser Skala rangierten Thüringen mit 1,2, Bremen mit 1,3 und Saarland und Sachsen mit jeweils 1,4. Der Bundesdurchschnitt liege bei 2,1. Für das Institut ist das ein im europäischen Vergleich extrem niedriger Wert. „Die Bundesrepublik scheint das einzige Land zu sein, in dem der Wohnungsneubau weitgehend eingestellt worden ist. In anderen Ländern liegt diese Kennziffer zwischen 3,4 (Großbritannien) und 16,9 (Irland) und damit um ein Mehrfaches höher.“ ■

## Baukonjunktur für Familien

**Die Gewinner des demografischen Wandels müssen sich mindestens genauso anstrengen, Familien in der Stadt zu halten, wie schrumpfende Städte. Grundstein dafür ist ein familientaugliches Neubaueingebot – das familienfreundliche Eigenheim dabei der Schlüssel zum Erfolg.**

Deutschlandkarten zum demografischen Wandel haben in der Krise Konjunktur. Wohin geht die Reise in den nächsten Jahrzehnten? Der Nachfrage-Kompass für Wohnflächen zeigt erwartungsgemäß in Richtung der wirtschaftsstarke Boomregionen im Süden und Westen mit den bekannten Magneten München, Köln, Düsseldorf, Stuttgart. Wegen der vielen Zuzügler in den kommenden 15 Jahren muss die Bayernmetropole ihr Wohnungsangebot um 13 Prozent steigern, hat das IW Köln errechnet. Für die Rheinmetropolen ergibt sich der Studie zufolge ein Nachfragezuwachs von fast acht bzw. rund drei Prozent. Auch Mainz mit einem Plus von rund neun Prozent bei der Nachfrage und Bonn mit gut sieben Prozent gehören zu den Gewinnern.

Nordwärts schlägt die Nadel in Richtung Hamburg und Bremen aus – mit einem Zuwachs von fast sechs bzw. annähernd

vier Prozent im Ranking der 20 größten deutschen Städte im Mittelfeld platziert. Im Osten Deutschlands können neben der Messestadt Leipzig vor allem auch die Landeshauptstädte Dresden und Potsdam noch bis 2025 mit einer wachsenden Wohnflächennachfrage planen. Beide legen voraussichtlich um über neun Prozent zu.

Als Überflieger landen gleich mehrere kleine westdeutsche Städte im bundesweiten Maßstab der insgesamt untersuchten 125 größten deutschen Städte in der Spitzengruppe: ganz vorn das Hochtechnologiezentrum Ingolstadt, das mit einem vorausgesagten Nachfrageschub von über 14 Prozent sogar München überflügelt. Einen hohen Zugewinn von über bzw. annähernd zehn Prozent und damit günstige Zukunftsaussichten als Wohnstandort haben auch Lüneburg und Paderborn, die laut Studie vor allem von der Umlandwanderung profitieren.

### Am längeren Hebel

Beim Werben um Einwohner ist der Wettlauf der Kommunen in vollem Gange. Die wirtschaftlich prosperierenden Ballungsregionen vor allem im Süden wie auch die Stadtstaaten im Norden sitzen dabei zwangsläufig am längeren Hebel. Doch

setzt das Gros der Großstädte auf der Wachstumsschiene offenbar längst nicht alle Hebel in Bewegung, um speziell junge Familien zu halten. Diese wie auch ältere Haushalte kehren der Stadt teilweise nach wie vor den Rücken und lassen sich im Umland häuslich nieder, wie aus einer neuen Empirica-Studie hervorgeht.

Insofern liegen Gewinner und Verlierer des demografischen Wandels wie beispielsweise Düsseldorf und Wuppertal häufig gar nicht so weit auseinander. Dabei wären viele, die den Umzugswagen bestellt haben, lieber in der Stadt geblieben: in Köln zum Beispiel die Hälfte aller Familien mit Kind, die ins Umland abgewandert sind. Aber bei Einstiegspreisen von über 250.000 Euro ins städtische Wohneigentum, in Hochpreisregionen wie München, Köln und Frankfurt/M. auch mehr, passt das Angebot einerseits häufig nicht zum Geldbeutel; andererseits gehört das Haus von der Stange am zweitklassigen Standort nicht zu den Vorstellungen, die eine ganz neue und sehr bunt gemischte Generation junger Familien mit Kindern vom Wohnen und Wohnumfeld hat. Dann leisten sich zum Beispiel in Karlsruhe und Mainz junge einkommensstarke Familien ihr Wunschhaus eher außerhalb der Stadtgrenzen

Fortsetzung von Seite 4

und geben der Studie zufolge dafür im Schnitt mehr aus als die Reihenhauserwerber in der Stadt.

### Ganz nach Bedarf

Stadtumbau zu Gunsten und nach den Wünschen von Familien: Das funktioniert in Regionen mit Einwohnerschwund und augenfälligem Leerstand, wie beispielsweise im Ruhrgebiet, offensichtlich schneller. Die Empirica-Studie erwähnt hier u.a. Wuppertal, das sein Eigenheimangebot deutlich ausgeweitet hat, sowie Essen-Vogelheim oder Bochum-Grumme, wo mit Teilabriss und Ersatzneubau an den entscheidenden Stellschrauben gedreht wird.

12,5 Millionen Familien mit Kindern gibt es hierzulande. Knapp die Hälfte der Kinder wohnt in Einfamilienhäusern, die bis 1986 gebaut wurden, weitere zehn Prozent in Familienheimen die danach entstanden.

Brachflächen in der Innenstadt und im zweiten oder auch dritten Ring für familiengerechten Wohnungsneubau in vielen Varianten zu mobilisieren – das sollte in Wachstumsregionen auf der Hand liegen, ist jedoch längst kein durchgängiges Thema. „Fast alle Filetgrundstücke der Innenstadtentwicklung werden nach wie vor dominant für andere Zielgruppen entwickelt“, so die Empirica-Studie. Und auch da, wo dieses gängige Muster mit kleinen Einfamilienhaussiedlungen durchbrochen wird, wie zum Beispiel in der Hamburger Hafencity und oder auf den vormaligen Güterbahnhof-Flächen in Düsseldorf-Pempelfort, zielen die Preise von 400.000 Euro und darüber nicht mehr auf die „Normalfamilie“, wie die Marktforscher feststellen.

### Vom Modell zur Serie

Dafür finden sich inzwischen eine ganze Reihe gelungener Beispiele, die auch in

der gleichnamigen Studie Erwähnung finden: unter anderem München „Am Ackermannbogen“ in Zentrums- und Grünnähe mit Reihen- und Atriumhäusern sowie Geschosswohnungen; Osnabrück mit Reihenhäusern und Geschosswohnungen, die in das innerstädtische Altbauquartier Jahn-Carrée integriert wurden; oder der Bonner Stadtteil „Tannennbusch“, wo Reihenhäuser zu einem Einstiegspreis von knapp über 100.000 Euro realisiert werden. Mainz, Erlangen, Aachen und Würzburg gehören mit familienorientierten Neubauangeboten ebenfalls dazu. Wie auch die Stadt Karlsruhe, die mittlerweile gezielt Grundstücke für hochwertige Einfamilienhäuser entwickelt. Und Fulda – eine von wenigen Städten, die hier langfristig-strategisch agiert und entsprechend Wohnbaulandreserven vorhält. Höchste Zeit, dass diese Modellbeispiele in Serie gehen. ■

## Familienziel Kaufbeuren

Wie man auf einen Bevölkerungsrückgang reagieren kann, zeigt die Stadt Kaufbeuren. 2006 wurde die Kaufbeurer Eigenheimzulage eingeführt und 2009 für weitere drei Jahre fortgeführt. Sie richtet sich mit Preisnachlässen auf städtische Wohnbaugrundstücke zum einen an einheimische Familien mit Kindern; zum anderen wird mit Baukostenzuschüssen um Familien geworben, die neu nach Kaufbeuren ziehen. Beide Maßnahmen gewähren eine Höchstförderung von 20.000 Euro (5.000 Euro je Kind). Um in den Genuss der Förderung zu kommen, muss das zu versteuernde Jahreseinkommen bei Alleinerziehenden mit Kind unter 70.000 Euro liegen, bei Paaren mit Kind unter 80.000 Euro. Für jedes weitere Kind werden diesen Einkommenswerten 10.000 Euro zugeschlagen.

Unter dem Leitmotiv „Familienziel Kaufbeuren“ finden sich ergänzend weitere Maßnahmen für ein familienfreundliches Klima in der Stadt. Um die Vereinbarkeit von Familie und Beruf noch zu verbessern, wurde zum Beispiel eine Familienbeauftragte berufen, die sich u.a. um das ganztägige Ferienbetreuungsangebot für Kinder kümmert. Bei der Betreuung von Kindern unter drei Jahren erreicht Kaufbeuren aktuell einen Deckungsgrad von rund 23 Prozent. Dieser liegt deutlich über dem Landesdurchschnitt. „Wir werden bei den Krippenplätzen zielstrebig auf eine 100-Prozent-Bedarfsdeckung setzen“, erklärte Oberbürgermeister Stefan Bosse. Dies sei ein Baustein für die künftige positive Bevölkerungsentwicklung in Kaufbeuren.

Infos gibt es unter [www.familienziel.de](http://www.familienziel.de)





# Bericht aus Brüssel: Kreditvermittler auf dem Prüfstand

**In der EU kommen 40 Prozent aller Wohnungsfinanzierungskredite mit Hilfe von Kreditvermittlern zustande. Neben Großbritannien ist Deutschland einer der davon am stärksten geprägten Märkte. Als Folge einer detaillierten Untersuchung der EU-Hypothekarkreditmärkte hatte die EU-Kommission Anfang 2008 beschlossen, eine Regulierung dieser Dienstleistung zu prüfen.**

**Die Studie dazu wurde Mitte Mai 2009 veröffentlicht.**

Ein Kreditvermittler ist eine Person oder ein Unternehmen, die/das nicht selbst Darlehen vergibt, wie etwa eine Bank, sondern den Zugang zu einem Darlehen bei einer Bank oder Bausparkasse erleichtert bzw. ermöglicht. Dazu zählen freiberufliche Handelsvertreter und Mak-

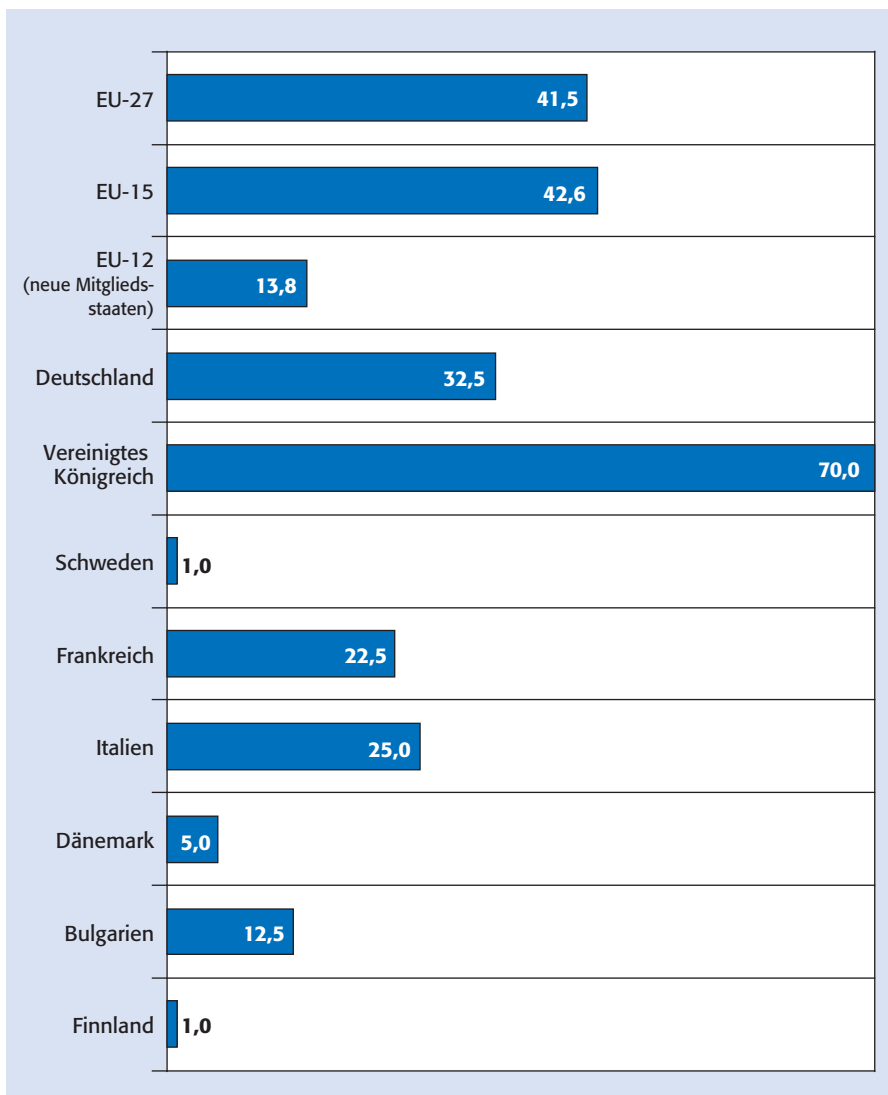
ler. Die Vorteile für den Verbraucher liegen auf der Hand: Mehr Wettbewerb und eine größere Transparenz des Kreditangebots sorgen für niedrigere Preise und eine bessere Auswahl.

Diese für alle Beteiligten vorteilhafte Mittlerfunktion sieht die EU-Kommission jedoch durch bestimmte Vergütungsstrukturen beeinträchtigt. Sie könnten dazu führen, dass Verbrauchern ungeeignete oder teure Produkte empfohlen würden. Für die Wohnungsfinanzierung schlägt die Studie deshalb vor allem eine risiko-basierte Vergütung vor, bei der der Kreditvermittler einen prozentualen Anteil am zurückgezahlten Betrag des Verbrauchers erhält.

Gleichwohl ist mehr als fraglich, ob daraus die Notwendigkeit einer europaweiten Regulierung abgeleitet werden kann. Denn die Regulierung ist in diesem Bereich offenbar kein Allheilmittel. Das zeigen die Beispiele Großbritannien und Irland. Beide Länder gehören laut Studie bereits zu den am stärksten regulierten bei der Vermittlung von Wohnungsfinanzierungskrediten. Das hat aber nicht verhindert, dass hier Subprime-Darlehen vergeben wurden, also Kredite mit Beleihungswerten bis 120 Prozent bei gleichzeitig geringer Kreditwürdigkeit, die viele Verbraucher in den finanziellen Ruin getrieben haben. Im Übrigen stellt die Studie selbst fest, dass eine Regulierung zu einer Verteuerung von Krediten und einer restriktiveren Vergabe führen kann, was sicher nicht im Interesse des Verbrauchers liegt.

Parallel dazu gibt es bekanntlich auch in Deutschland Überlegungen für eine stärkere Regulierung bei der Vermittlung von Finanzdienstleistungen. Hoffentlich wird dieses Nebeneinander für einen konstruktiven Dialog genutzt. Alles andere würde allen Beteiligten schaden: den Kreditinstituten, den Kreditvermittlern und den Verbrauchern. ■

**Anteil der durch Kreditvermittler zustande gekommenen Wohnungsfinanzierungskredite 2007 in Prozent**

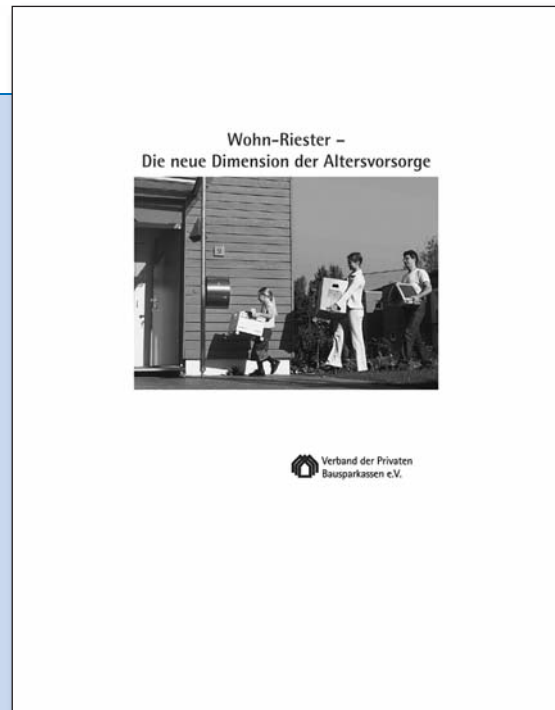


Quelle: Europe Economics, Study on Credit Intermediaries in the Internal Market, Januar 2009

## Neue Broschüre zum Wohn-Riester

Für viele ist der Wohn-Riester leider noch immer eine große Unbekannte (siehe Artikel „Jüngere wollen bauen“). Wer sich informieren will, findet jetzt Wissenswertes in einer Broschüre des Verbandes der Privaten Bausparkassen e.V. mit dem Titel: „Wohn-Riester – Die neue Dimension der Altersvorsorge“. Dargestellt werden die neue Wahlfreiheit zwischen Geld- und Immobilienrente, die Förderung, die nachgelagerte Besteuerung und Konsequenzen bei der Änderung von Lebensplänen.

Interessenten können die Broschüre kostenlos gegen einen an sich selbst adressierten und mit 1,45 Euro frankierten DIN-A-5-Rückumschlag anfordern bei: Verband der Privaten Bausparkassen e.V., Postfach 30 30 79, 10730 Berlin. Alternativ kann sie von der Website des Verbandes [www.bausparkassen.de](http://www.bausparkassen.de) als PDF-Datei heruntergeladen werden.



## Jüngere wollen bauen

**Eine repräsentative Umfrage des Forsa-Instituts im Auftrag des Verbandes der Privaten Bausparkassen e.V. zeigt, dass jeder siebte Mieter im Alter von 20 bis 40 erwägt, in den nächsten fünf Jahren neu zu bauen oder zu kaufen. Über alle Altersklassen hinweg ist es jeder zehnte Mieter. Im Westen Deutschlands sind es 11 Prozent, im Osten 7 Prozent. Im Mieterland Deutschland ist das ein Millionenpotenzial.**

Eine überdurchschnittliche Bereitschaft zum Eigenheimerwerb zeigt sich bereits ab einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen von 2.000 Euro: In der Einkommensklasse 2.000 bis unter 3.000 Euro haben 13 Prozent diesen Wunsch, in der Einkommensklasse über 3.000 Euro 23 Prozent. Mit steigendem Einkommen nimmt der Anteil derjenigen zu, die einen Bausparvertrag besitzen: Im Durchschnitt hat ihn jeder dritte Mieter.

In der Einkommensklasse 2.000 bis 3.000 Euro sind es bereits 44 Prozent, über 3.000 Euro sogar 53 Prozent.

Für bau- und kaufwillige Mieter ist Bausparen damit nach wie vor der erste Schritt ins Wohneigentum. Dies zeigt sich auch bei der Frage, was diejenigen, die zur Miete wohnen bleiben wollen, vom Wohneigentumserwerb abhält. Haupthindernis ist mit 81 Prozent das fehlende Eigenkapital. 46 Prozent vermuten in diesem Zusammenhang auch, dass sie bei der Bank keine Finanzierung bekommen würden.

Das Stimmungsbild wird aber auch durch die aktuelle Wirtschaftskrise geprägt. Für 64 Prozent der bezeichnenden Mieter ist die wirtschaftliche Entwicklung zu unsicher. Jedem Zweiten ist sein Arbeitsplatz nicht sicher genug. Irrtümlich ist aber auch jeder Dritte dieser Gruppe

der Meinung, es gebe keine staatliche Förderung. Der Wohn-Riester ist leider noch eine große Unbekannte und der Aufklärungsbedarf hoch.

28 Prozent nannten negative Berichte in den Medien über die Wertentwicklung von Immobilien als Hindernis für einen Eigentumserwerb. Dabei sind regional unterschiedliche Wertentwicklungen nichts Neues. Hier gilt der alte Grundsatz, bei der Auswahl der Immobilie auf drei Dinge zu achten: die Lage, die Lage und nochmals die Lage. Ins Gesamtbild gehört nämlich auch, dass die Zahl der privaten Haushalte – und das ist die entscheidende Nachfragegröße – bis zum Jahr 2020 um etwa eine Million steigen wird. 2040 wird sie nach Schätzungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung immer noch höher liegen als heute. Erst für 2050 wird ein Rückgang um 500.000, bezogen auf 2007, vorhergesagt. ■



## Fakten zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland

### Wichtige Kennzahlen

Immobilien machen mit rund 86 Prozent den herausragenden Anteil am deutschen Anlagevermögen aus. Inklusive Grundstücke beträgt das Immobilienvermögen rund neun Billionen Euro. Etwa die Hälfte des Vermögens der privaten Haushalte ist in Immobilien investiert.

2007 erreichten die Hochbauinvestitionen insgesamt 200 Milliarden Euro oder rund acht Prozent der wirtschaftlichen Gesamtleistung und etwa die Hälfte der gesamten Bruttoanlageinvestitionen. Davon entfielen zwei Drittel auf Wohnbauten und ein Drittel auf Nichtwohnbauten.

Der Erwerb vorhandener Immobilien wird nicht in der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung erfasst, da die Umsätze keine Wertschöpfung darstellen. GEWOS schätzt das Transaktionsvolumen für 2007 auf 159 Milliarden Euro.

### Keine Immobilienpreisblase

Das vergleichsweise konservative deutsche System der Eigenheimfinanzierung lässt Entwicklungen wie in den USA nicht zu. Deutschland hat ein langfristig ausgerichtetes, solides Finanzierungssystem mit einer standardisierten Kreditüberwachung. Die hohe Nachfrage nach risikoarmen Festzinsprodukten und Bausparverträgen zeigt, dass bei der Eigenheimfinanzierung ein großes Bedürfnis nach Finanzierungssicherheit besteht. Finanzierungsinstitute fordern in der Regel einen hohen Eigenkapitalanteil. Ein Subprime-Segment gibt es nicht. Es gab daher in Deutschland keine spekulativen Übertreibungen und keine Immobilienpreisblase.

### Entwicklung der Wohnimmobilienpreise

Die Immobilienpreise sind in schrumpfenden Regionen seit 2000 insgesamt um zwei Prozent zurückgegangen, während sie in wachsenden Regionen um ca. fünf Prozent gestiegen sind.

### Eigenheimbau

Der Eigenheimbau bleibt eine wichtige Stütze der Bautätigkeit. Von 2008 knapp 200.000 fertig gestellten Wohn-

einheiten entfallen rund 80 Prozent auf Eigenheime und Eigentumswohnungen.

### Wohneigentumsquote

Die Wohneigentumsquote betrug im Jahr 2008 43,2 Prozent. Sie ist in den letzten Jahren weiter leicht angestiegen; im Jahr 1993 betrug sie noch 39 Prozent. Der Trend zum Wohneigentum hält demnach in Deutschland an; vor allem in Ostdeutschland hat seit der Wiedervereinigung ein starker Aufholprozess stattgefunden. Im früheren Bundesgebiet lag die Wohneigentumsquote mit 45,7 Prozent weiter über der in den neuen Ländern und Berlin (Ost), wo sich knapp jede dritte Wohnung im Eigentum des Nutzers befindet. Die Aufgliederung nach Haushaltsgrößen zeigt, dass nach wie vor große Haushalte, insbesondere Haushalte mit Kindern, in überdurchschnittlichem Umfang im Wohneigentum leben. Bei Paaren mit zwei Kindern liegt die Wohneigentumsquote bei über 67 Prozent, bei Paaren mit drei und mehr Kindern bei 70 Prozent.

Nach den Ergebnissen der aktuellen Infratest-Wohneigentumsstudie liegt das Durchschnittsalter zum Zeitpunkt des Eigentumserwerbs bei 40 Jahren. Mehr als zwei Drittel der Rentnerhaushalte besaßen laut EVS im Jahr 2008 Wohneigentum. Dies unterstreicht die hohe Bedeutung des Wohneigentums für die Altersvorsorge.

Die Nachfrage nach Wohneigentum aus dem Bestand ist in den letzten Jahren stabil geblieben; ihr Anteil an der Eigentumsbildung hat zuletzt deutlich zugenommen. So beträgt der Anteil der Gebrauchtimmobiliien am Eigentumserwerb (ohne Erbschaften) den Erhebungen der Infratest-Wohneigentumsstudie zufolge für den Zeitraum von 2004 bis 2007 56 Prozent, von 1998 bis 2000 waren es noch 40 Prozent.

### Wohneigentum und Altersvorsorge

Das Immobilienvermögen der privaten Haushalte umfasst etwa die Hälfte ihres gesamten Vermögens; im Rentenalter liegt dieser Anteil bei 70 bis 80 Prozent. Etwa jeder zweite Seniorenhaushalt lebt im Wohneigentum.

Quelle: 1. Bericht der Bundesregierung zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – Juni 2009

### Impressum:

Herausgeber: Verband der Privaten Bausparkassen e. V.

Für den Inhalt verantwortlich: Alexander Nothaft

Satz: Eins 64 Grafik-Design, Bonn

Anschrift der Redaktion:

Klingelhöferstraße 4 · 10785 Berlin

Telefon: (030) 59 00 91-523 · Telefax: (030) 59 00 91-501

Internet: [www.bausparkassen.de](http://www.bausparkassen.de)