



# WOHNEN in DEUTSCHLAND

Daten, Fakten, Analysen

## Energetisch sanieren bei unterschiedlichen Budgets

- Studie liefert erstmals Orientierung -

**Die Energiekosten steigen. Energetische Sanierungen liegen deshalb im Trend. Dem Ziel, Energiekosten einzusparen und den Wohnkomfort zu verbessern, stehen allerdings begrenzte finanzielle Möglichkeiten gegenüber. Welche Energiesparmaßnahmen bei unterschiedlichen Budgets möglich sind, zeigt jetzt erstmals eine Studie des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt, für den Verband der Privaten Bausparkassen. Ziel ist es, Hauseigentümern im Vorfeld einer energetischen Sanierung eine erste Orientierung zu geben. Diese sollte dann in einer individuellen Ener-**

**gieberatung vertieft werden. Fest steht: Bereits kleinere Maßnahmen können die Energiekosten deutlich senken.**

### Motivation und Wirtschaftlichkeit

Die Preise für Heizöl sind von 2002 bis 2012 um rund 11 Prozent pro Jahr gestiegen – die für Erdgas um rund 5 Prozent pro Jahr. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wird dieser Trend andauern. Hauseigentümer können dieser absehbaren Mehrbelastung durch eigenes Handeln entgegenwirken. „Ein niedriger Energieverbrauch ist die beste Versicherung gegen steigende



### Editorial

*Für Sparer, die auf Nummer sicher gehen wollen, ist die Niedrigzinspolitik der EZB ein großes Ärgernis: Ihr Ersparnis verliert real an Wert. Von kalter Enteignung zu sprechen, sei dennoch Unsinn, schallt es Kritikern entgegen. Wo stehe denn geschrieben, dass Sparer einen Anspruch auf eine positive Realverzinsung hätten? Genauso flapsig könnte man aber auch fragen, wo geschrieben stehe, dass marode Banken und bankrotte Staaten durch Niedrigzinsen künstlich am Leben gehalten werden müssen.*

*Doch das Problem geht tiefer. Sparen lohnt kaum noch, Schuldenmachen wird hingegen einfacher. Dauert dieser Zustand an, wird sich die Einstellung zum Geld ändern. Wird aber über die Verhältnisse gelebt, kann dies fatale Konsequenzen haben. Die US-Amerikaner haben gezeigt, wie dem privaten Ruin ein globaler Finanzkollaps folgen kann. Die Niedrigzinsen bereiten dem Sparer Verdruss, doch dem Bauherren Freude.*

*In der Tat war es nie so günstig, sich für ein Eigenheim zu verschulden. Zum Leichtsinns sollte das allerdings kein Anlass sein. Der Traum muss solide finanziert werden. Für Normalverdiener heißt das: rechtzeitiger Eigenkapitalaufbau und Zinsabsicherung.*

*Wer durch das Zinstief einen finanziellen Spielraum gewinnt, ist gut beraten, diesen für eine höhere Tilgung zu nutzen. Keinesfalls sollte man sich darauf verlassen, dass dieses Zinstief ewig andauert. Sonst droht nach Ablauf der Zinsbindungsfrist ohne Zinsabsicherung unter Umständen ein böses Erwachen – wie die US-Amerikaner nach dem Platzen der Immobilienblase leidvoll erfahren mussten. Hier hatten im Vorfeld niedrige Zinsen die Immobilienpreise befeuert und die Käufer zu riskanten Finanzierungen getrieben.*

Andreas J. Zehnder

### Haustyp: EFH, Baualtersklasse: 1979 bis 1983

Beschreibung der Einzelmaßnahmen	Vollkosten € (brutto)	energiebed. Mehrkosten €/m <sup>2</sup> Bt bzw. €/WE	mittlere Kostensparnis* €/a
Dämmung auf der obersten Geschossdecke, nicht begehbar, Entsorgung der vorherigen Dämmung	1.328	10	188
Wärmedämmverbundsystem auf Altputz im Zuge einer ohnehin erforderlichen umfassenden Putzsanierung	18.872	45	476
Dämmung der Kellerdecke unterseitig, ohne zusätzlichen Schutz gegen mechanische Beschädigung	4.915	38	217
2-Scheiben-Wärmeschutzverglasung, Kunststoffrahmen, Standardfenster (Dreh-Kipp, ohne Sprossen)	14.924		195
Neue Heizanlage (Gas-BW) inkl. Schornsteinsanierung und neuem Speicher, nachträglicher Einbau einer Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasser-Bereitung	17.725	7.889	1.076

\* Bei heutigem Energiepreis und Betrachtungszeitraum von 25 Jahren bei 3% Energiepreiserhöhung pro Jahr



### Fortsetzung von Seite 1

Energiepreise“, betonte der Vorstandsvorsitzende des Verbandes der Privaten Bausparkassen, Andreas J. Zehnder, bei der Vorstellung der Studie. Wer sein Haus energetisch fit mache, steigere überdies den Wohnkomfort. „Vor allem investiert er damit aber auch in Werterhalt seiner Immobilie“, erklärte Zehnder. Das sei in Regionen, die langfristig schrumpfen würden, sogar noch wichtiger als anderswo.

Wirtschaftlichkeitsanalysen, so die Autoren der Studie, zeigen, dass sich energetische Gebäudesanierung vor allem dann rechnet, wenn man sie an ohnehin anstehende Maßnahmen im Rahmen normaler Instandsetzungszyklen koppelt. Zum Beispiel wird eine Außenwand sinnvollerweise dann nachträglich gedämmt, wenn ohnehin eine umfangreiche Putzsanie rung notwendig ist. Zehnder: „Wenn man investiert, sollte man gleich richtig investieren. Das macht sich bezahlt.“

### Gebäudetypen und Baualtersklassen

Das IWU unterscheidet in der Studie drei Gebäudetypen: das freistehende Einfamilienhaus, das Reihemittelhaus und das Reihenendhaus bzw. die Doppelhaushälfte. Für diese Gebäudetypen wurden wiederum drei Baualtersklassen ausgewählt, die sich unter anderem an Veränderungen von Bauvorschriften festmachen: die Baualtersklasse 1958 bis 1968, die von 1969 bis 1978 und die von 1979 bis 1983. Aufgrund des großen Anteils von Einfamilienhäusern an der Wohnfläche im Bestand (52 Prozent) wurde ein weiteres freistehendes Einfamilienhaus in der Baualtersklasse 1969 bis 1978 betrachtet.

Ausgangspunkt der Berechnungen war nicht der ursprüngliche Zustand, in dem die Häuser errichtet wurden, sondern der Zustand, in dem sie heute meist vorgefunden werden. Bezüglich der Anlagentechnik wird etwa davon ausgegangen, dass die Gebäude mit einem Niedertemperaturkessel Baujahr 1987 bis 1994 zentral beheizt werden.

### Untersuchte Maßnahmen

Bei den untersuchten Maßnahmen handelt es sich um Wärmeschutzmaßnahmen an den Bauteilen Dach bzw. oberste Geschossdecke, Außenwand, Kellerdecke und Fenster. Bei den Maßnahmen an der Anlagentechnik betrachtet das IWU einen Austausch des bestehenden Niedertemperaturkessels durch einen neuen Brennwertkessel in Kombination mit der Installation einer solarthermischen Anlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung. Hinzu kommt der Einbau einer Abluftanlage bzw. einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Neben den genannten Einzelmaßnahmen betrachtet das IWU auch Maßnahmenpakete.

### Maßnahmen bei verschiedenen Budgetklassen

Das Institut unterscheidet darüber hinaus drei Budgetklassen: bis 10.000 Euro, bis 30.000 Euro und bis 50.000 Euro. Schon in der unteren Budgetklasse kann es dabei „zu einer merklichen Einsparung an Energiekosten“ kommen.

In der Budgetklasse bis 10.000 Euro sind maximal zwei Maßnahmen möglich. In dem Einfamilienhaus der Baualtersklasse 1979 bis 1983 kann zum Beispiel die oberste Geschossdecke gemäß den bauteilbezogenen Anforderungen der EnEV 2009 gedämmt werden. Die mittlere Kostenersparnis (ausgehend von einem heutigen Energiepreis von 7 Cent/kWh und gerechnet über 25 Jahre mit einer unterstellten 3%-igen Energiepreissteigerung pro Jahr) liegt dann bei rund 190 Euro pro Jahr – bei energiebedingten Mehrkosten von 10 Euro pro Quadratmeter Bauteilfläche und Vollkosten von etwas über 1.300 Euro. Die Dämmung der Kellerdecke bringt bei energiebedingten Mehrkosten von 38 Euro pro Quadratmeter Bauteilfläche und Vollkosten von rund 4.900 Euro eine mittlere Kostenersparnis von knapp 220 Euro pro Jahr. Werden beide Maß-

nahmen gleichzeitig verwirklicht, liegt die mittlere Kostenersparnis der Maßnahmenkombination leicht unter den addierten mittleren Einsparungen der einzelnen Maßnahmen, weil jede Maßnahme in einem ungedämmten Gebäude mehr einspart als in einem bereits gedämmten Gebäude. Sie bleibt aber beträchtlich.

In der Budgetklasse bis 30.000 Euro kann bei gleichem Haustyp in der gleichen Baualtersklasse zusätzlich eine neue Heizanlage (Gas-Brennwerttechnik) inklusive Schornsteinsanie rung und neuem Speicher installiert werden – ergänzt um den nachträglichen Einbau einer Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung. Die energiebedingten Mehrkosten liegen für die Maßnahme bei rund 7.900 Euro. Bei Vollkosten von rund 17.700 Euro zeigt sich – wiederum isoliert für das ungedämmte Gebäude betrachtet – eine mittlere Kostenersparnis pro Jahr von rund 1.100 Euro.

In der Budgetklasse bis 50.000 Euro kann daneben eine ohnehin erforderliche umfassende Putzsanie rung mit der Aufbringung eines Wärmedämmverbundsystems gekoppelt werden. Energiebedingten Mehrkosten von 45 Euro pro Quadratmeter Bauteilfläche bei Vollkosten von knapp 19.000 Euro steht dann in der Einzelbetrachtung eine mittlere Kostenersparnis pro Jahr von rund 480 Euro gegenüber.

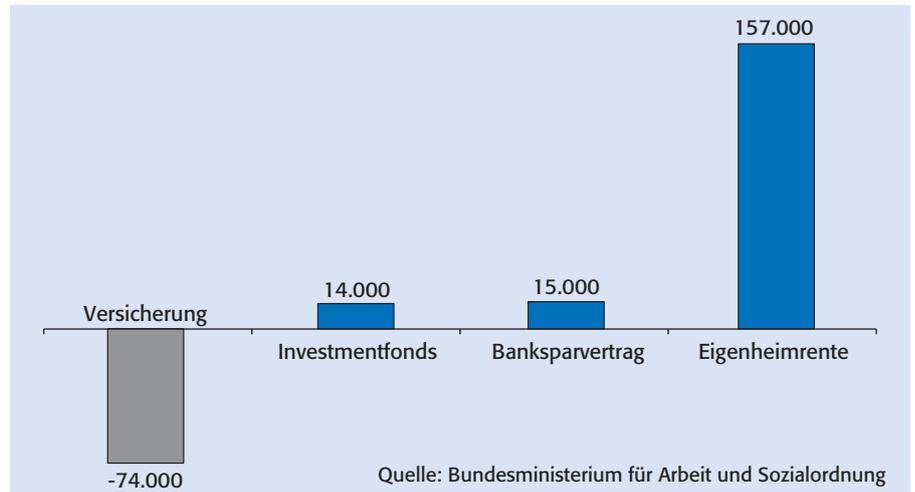
Neben den neun Hausdatenblättern für die untersuchten Gebäudetypen orientiert an den bauteilbezogenen Anforderungen der EnEV 2009 mit zusätzlicher Heizungsmodernisierung finden sich in der Studie auch neun entsprechende Hausdatenblätter für einen gegenüber der EnEV 2009 um etwa 30 Prozent verbesserten Energieeffizienzstandard.

Die Studie steht Interessenten im Internet unter [www.bausparkassen.de](http://www.bausparkassen.de) zur Verfügung. ■

# Eigenheimrente: Motor der Riester-Renten

Die Eigenheimrente bleibt Motor der Riester-Renten. Der Bestand an Riester-Renten erhöhte sich nach Angaben des Bundesarbeitsministeriums von Januar bis September 2013 insgesamt um 112.000 auf 15,8 Millionen. Allein bei den Eigenheimrenten gab es einen Zuwachs von 157.000 auf 1,1 Millionen. Gleichzeitig sank jedoch die Zahl der Versicherungsverträge um 74.000 auf 10,9 Millionen. Der Bestand an Banksparverträgen erhöhte sich in den ersten drei Quartalen 2013 um 15.000 auf 796.000. Bei den Investmentfondsverträgen war ein Plus von 14.000 auf 3 Millionen zu verzeichnen.

Bestandsentwicklung bei Riester-Verträgen 1.-3. Quartal 2013



## Eigenheimrenten-Broschüre aktualisiert

Anfang 2014 sind bei der staatlichen Eigenheimrente – auch Wohn-Riester-Förderung genannt – wichtige gesetzliche Änderungen in Kraft getreten. Der Verband der Privaten Bausparkassen hat deshalb seine Informationsbroschüre nochmals aktualisiert. Die 12-seitige Publikation im Format DIN A 5 beantwortet die wichtigsten Fragen und illustriert diese mit anschaulichen Beispielen. Sie findet sich auf [www.bausparkassen.de](http://www.bausparkassen.de) unter Service/Ratgeber und Broschüren. Auch kann sie kostenlos gegen Zusendung eines an sich selbst adressierten und mit 1,45 Euro frankierten Rückumschlags (DIN A 5) bei der Verbandsgeschäftsstelle angefordert werden.



## Immobilie als wichtiger Bestandteil der Altersvorsorge

– Studien sehen für Deutschland Nachholbedarf –

**Eigene vier Wände spielen eine wichtige Rolle in der privaten Altersvorsorge – national und international. Angesichts sinkender Renten und steigender Mieten wird deren Bedeutung sogar noch zunehmen. Dabei besteht in**

**Deutschland Nachholbedarf. Dies ist der Tenor mehrerer aktueller Studien.**

Zuletzt stellte die OECD das selbst genutzte Eigenheim in den Mittelpunkt ihrer Querschnittsanalyse „Renten auf ei-

nen Blick“. Ihr Fazit: Vor dem Hintergrund hoher öffentlicher Schuldenstände haben etliche Industriestaaten Reformschritte unternommen, die auf eine Reduzierung öffentlicher Rentenleistungen abzielen. Insofern steigt der Bedarf zur privaten

Fortsetzung auf Seite 4



### Fortsetzung von Seite 3

Vorsorge. Eine wichtige Ergänzung zur staatlichen Rente und der privaten (Geld-) Rente ist nach den OECD-Ergebnissen das selbst genutzte Wohneigentum. In Deutschland beträgt die Mietersparnis der Eigentümer-Haushalte durchschnittlich 17 Prozent des verfügbaren Rentnereinkommens (OECD-Durchschnitt: 18 Prozent). Wohneigentum ist auch ein wichtiger Faktor bei der Bekämpfung von Altersarmut, die die OECD als zentrale Herausforderung der kommenden Jahre heraufkommen sieht. Dabei liegt Deutschland im Vergleich zu anderen Staaten deutlich zurück: Während im OECD-Durchschnitt 76 Prozent der Rentner mietfrei in der eigenen Wohnung leben, sind es in Deutschland nur knapp die Hälfte.

Untermauert werden diese Ergebnisse durch eine Studie der Deutschen Bun-

desbank, die sich der Vermögensstruktur deutscher Haushalte widmet. Demnach ist das Nettovermögen von Wohneigentümern typischerweise deutlich höher als bei Mieterhaushalten: Der Medianwert\*, der den typischen Bürger deutlicher widerspiegelt als der Durchschnittswert, liegt bei Eigentümern einer entschuldeten Immobilie bei 255.600 Euro. Selbst wenn die Immobilie noch hypothekarisch belastet ist, liegt der Wert noch bei 160.200 Euro. Bei Mieterhaushalten hingegen liegt der Medianwert lediglich bei 10.300 Euro.

Die bessere Vermögensposition ist normalerweise das Ergebnis eines gezielten Sparprozesses. Wer sich für eigene vier Wände entscheidet, spart mehr als andere. Das aber lohnt sich letztlich. Bemerkenswert ist dabei vor allem der Ver-

gleich innerhalb ein und derselben Einkommensklasse, wie eine empirische Studie belegt: Wohneigentümer weisen danach sowohl in der Ansparphase als auch nach Einzug in die eigenen vier Wände eine weit überdurchschnittliche Sparquote auf. Schätzungen gehen von der doppelten Sparquote aus. Bei gleichem Einkommen und frühzeitigem Sparbeginn verfügen sie deshalb im Rentenalter über ein deutlich höheres Vermögen als Mieter: 50- bis 59-jährige Eigentümer-Haushalte mit einem Nettoeinkommen zwischen 1.700 und 2.300 Euro pro Monat haben immerhin doppelt so hohe Geldvermögen wie die Mieter der gleichen Alters- und Einkommensklasse. ■

\* 50 Prozent der Eigentümer verfügen über ein höheres Vermögen, 50 Prozent über ein geringeres.

## Bericht aus Brüssel: Wohnungsbau soll in der EU wieder in den Fokus rücken

### – Informelles Wohnungsbauministertreffen –

**Unter dem Motto „Nachhaltige Finanzierung der Wohnungsbaupolitik in Zeiten der Krise“ fand im Dezember 2013 das 19. informelle Wohnungsbauministertreffen in Brüssel statt. Die Initiative ist auf die belgischen Behörden zurückzuführen, die die Bedeutung des Wohnungsbaus in der EU stärker hervorheben wollen. Auf der Tagesordnung standen Themen wie die Stimulierung des Wohnungsneubaus in Europa sowie die Bereitstellung zusätzlicher europäischer Finanzmittel für sozialen und bezahlbaren Wohnraum.**

Als Ergebnis dieser Konferenz verabschiedeten die EU-Bauminister eine Abschlusserklärung. In dieser wurde her-

vorgehoben, dass in den EU-Mitgliedstaaten eine Vielzahl an Finanzierungsmethoden hinsichtlich des Wohnungsbaus existiere und die Bedeutung des Wohnungsbaumes für private und öffentliche Investitionen erheblich sei.

Die exklusive Zuständigkeit für den Wohnungsbau sollte auch weiterhin den EU-Mitgliedstaaten vorbehalten sein. Allerdings forderten die EU-Mitgliedstaaten von der EU-Kommission, dass der Wohnungsmarkt verstärkt beobachtet werden soll, um Krisen schneller erkennen und auf die Auswirkungen besser reagieren zu können. Bezogen auf die aktuellen EU-Regulierungsmaßnahmen im Finanzbereich sollte die EU-Kommission deren

Auswirkungen zunächst genauer untersuchen, insbesondere mit Blick auf die langfristige Finanzierung des Wohnungsbaus. Zudem sollten die Bedürfnisse für den Bereich Wohnen und dessen Finanzierung besser ausgewertet und die Ergebnisse unter den nationalen Behörden effektiver ausgetauscht werden. Die Einrichtung einer europäischen Beobachtungsstelle für das Wohnungswesen wurde ebenfalls angeregt.

Um der Forderung nach einer Re-Etablierung regelmäßiger Treffen der Wohnungsbauminister mehr Druck zu verleihen, wurde bereits eine weitere Tagung im Jahre 2014 anberaunt. ■

# Ökonomisches Denken lernen

Woher kommt der akademische Nachwuchs für die Immobilienwirtschaft? In loser Folge stellen wir Hochschulen mit entsprechenden Studienangeboten vor, heute das Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen an der Universität Münster.

„Wir nehmen nicht jeden auf“, sagt Institutsdirektor Ulrich van Suntum mit Bezug auf den Andrang vor dem laufenden Wintersemester und die vergleichsweise geringe Annahmequote. Von weit über 300 Bewerbern allein um die Masterstudienplätze im Bereich Volkswirtschaft haben es insgesamt 40 an die renommierte Einrichtung mit über 80-jähriger Tradition geschafft. – Unerreichbar hoch hängen die Trauben dennoch nicht. „Mit ordentlicher Abiturnote, vernünftigem Bachelorzeugnis in den für das Folgestudium maßgeblichen Fächern und dem Nachweis volkswirtschaftlicher Grundkenntnisse aus entsprechenden Lehrveranstaltungen sowie gebrauchsfähigem Englisch sollte man keine Probleme haben, hier angenommen zu werden“, so van Suntum, der als Professor am Institut Regionalökonomik lehrt. Eines von insgesamt zwölf Schwerpunktfächern, die beim Volkswirtschaftsstudium in den Bachelor- und Mastersemestern zur Wahl stehen. „Wir bilden Ökonomen aus, die gleichzeitig auf diesem Gebiet besonders bewandert sind. Dazu gehört auch das Wohnen“, weist der Wissenschaftler auf den Unterschied zu rein immobilienwirtschaftlichen Studiengängen an anderen Hochschuleinrichtungen hin.

## Zusammenhänge sehen

Wie entwickeln sich Regionen – und warum teils so unterschiedlich? Mit welchen Konsequenzen für die Wohnungspolitik? Welche demografische Entwicklung zeichnet sich in Kommunen und Kreisen ab? – Fragen, mit denen sich die angehenden Volkswirte in Vorlesungen, Seminaren und wissenschaftlichen Arbeiten auseinandersetzen. Ganz aktuell mit den gespaltenen Wohnungsmärkten in Deutschland: Was kann man tun, um hier wie da

Nachfrage und Angebot wieder ins Lot zu bringen? – Darum und um bezahlbares Wohnen rankten sich 2013 auch die Münsteraner Wohnungswirtschaftlichen Gespräche, die das Institut alljährlich ausrichtet, „immer mit großem Zulauf der gesamten Immobilienbranche“.

Die volkswirtschaftliche Sicht auf Siedlungs- und Wohnungswesen und neuerdings auch auf Arbeitsmarkt- und Beschäftigungspolitik – ein Markenzeichen des Instituts und im Ergebnis dann auch „die Stärke der Absolventen“. Das sei der große Vorteil eines Ökonomen, speziell eines Volkswirts, „dass er gewohnt ist, in Zusammenhängen zu denken und auch Zusammenhänge zu sehen“, so der Professor aus Münster.

## Eine Lösung für zwei Probleme

Komplexes Denken – unentbehrlich angesichts einer wachsenden Zahl gegenläufiger regionaler Prozesse, die förmlich nach Vernetzung rufen: Da gibt es zum Beispiel eine Universitätsstadt, wo der Wohnraum knapp ist. Und nur 20 Kilometer entfernt verhält es sich genau umgekehrt: Wohnungen, die verlassen und dann abgerissen werden oder an Wert verlieren. – „Hier stellt sich ein Ökonom jetzt nicht die Frage: Wie lassen sich in der einen wie der anderen Region die Probleme eventuell durch Subventionen oder andere Maßnahmen lösen? Sondern: Haben die Probleme vielleicht eine gemeinsame Lösung?“, so van Suntum. – Ist es möglich, dass die Studenten unter Umständen auch mal zehn Kilometer außerhalb der Kernstadt wohnen? Das setzt aber voraus, dass entsprechende Verkehrsverbindungen vorhanden sind. – Dann wären beide Probleme mit einem Schlag gelöst. „So denken Ökonomen. In



Professor Dr. Ulrich van Suntum ist Direktor des Instituts für Siedlungs- und Wohnungswesen an der Universität Münster. Sein populärwissenschaftliches Buch „Die unsichtbare Hand“ über ökonomisches Denken gestern und heute wurde u.a. ins Englische, Japanische und Chinesische übersetzt. Auf YouTube werden seine in Eigenregie produzierten Lehrvideos zig mal angeklickt: kurze Abhandlungen zu einem bestimmten Problem der Volkswirtschaft wie beispielsweise steigenden Mieten. Für die Allgemeinheit, mit wissenschaftlichem Anspruch, über das hinausgehend, „was man täglich in der Zeitung liest. – Da werden durchaus auch schon mal ein paar Kurven verschoben.“ Auf die Idee dazu haben den Wissenschaftler, der auch ein begeisterter Schachspieler ist, Schachlehrvideos gebracht.

Foto: Westfälische Wilhelms-Universität Münster

dieser Herangehensweise an die Probleme unterscheiden wir uns von vielen, die von den wohnungswirtschaftlichen Details deutlich mehr wissen als wir. Aber sie haben dafür vielleicht nicht immer den geschulten Blick für mögliche Synergien, Zusammenhänge und möglicherweise auch Konflikte.“

## Hypothese auf dem Prüfstand

Absolventen des Instituts findet man dann auch eher in Forschung oder Beratung. So holen sich beispielsweise Banken von dort häufig ökonomischen Sach-

*Fortsetzung auf Seite 6*



## Fortsetzung von Seite 5



Bilder Links und Mitte: Das Schloss in Münster, Verwaltungssitz der Westfälischen Wilhelms-Universität – mit über 250 Studiengängen und 37.000 Studenten fünftgrößte Uni Deutschlands. Bilder Rechts: Bibliothek und Hörsaalgebäude H 1 – wichtiger Treffpunkt für angehende Volkswirte.

Fotos: Westfälische Wilhelms-Universität Münster, W. Michels

verstand für ihre volkswirtschaftlichen Abteilungen ins Haus. Auch Industrie- und Handelskammern sowie Ministerien stützen sich auf Nachwuchs aus Münster. „Da gibt es ja eine ganze Palette von Institutionen, die sich mit dem Wohnungswesen vornehmlich aus wirtschafts- oder standortpolitischer Sicht beschäftigen – weniger aus dem Blickwinkel eines einzelnen konkreten Unternehmens“, meint van Suntum. „So sind unsere Absolventen ausgebildet – mit dem Schwerpunkt auf der Wissenschaft, ohne den Praxisbezug zu vernachlässigen.“

Ob sich in Deutschland derzeit eine Immobilienblase entwickelt, dem geht beispielsweise eine Bachelorarbeit nach. In einem anderem Fall ging es um die Frage: Führt Wohneigentum tatsächlich zu mehr Arbeitslosigkeit? Beschneidet es die Flexibilität? – „Weil man zum Beispiel wegen eigener vier Wände in Münster, die man nicht verkaufen will oder kann, das Jobangebot aus Hamburg ausschlägt?

So wird ja nicht selten argumentiert – und damit im Sinne der Oswaldschen Hypothese“, erläutert der Wissenschaftler. Der Wirklichkeit halte diese allerdings nicht stand. Das habe auch die empirische Überprüfung im Rahmen dieser Forschungsarbeit ergeben.

#### Hier trägt man noch selbst vor

Exkursionen führen speziell die Studenten im Schwerpunktfach Regionalökonomik gelegentlich auch ins Ausland – so im Laufe der Jahre nach Kopenhagen, Prag, Brüssel, Amsterdam. Dort finden dann auch Gespräche – in aller Regel auf Englisch – mit internationalen Handelskammern und Wohnungsunternehmen statt. „Ein wenig internationales Flair haben wir also auch zu bieten“, meint van Suntum. Technisch sei man in Münster „auf dem gleichen Stand wie alle anderen auch“, als Institut untergebracht in einem 50er-Jahre-Bau – „kein supermodernes Gebäude mit verspiegelten Glasfenstern“.

Aber das sei ja nicht das Entscheidende. Die Seminargebäude an der berühmten Uni in Cambridge sind auch nicht viel schöner, hat der Professor dort während eines Forschungssemesters festgestellt.

Intensive Betreuung in kleinen Gruppen und Seminare, die „den Namen tatsächlich auch noch verdienen“, prägen nach seinen Worten das Studienklima am Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen. „Hier trägt man als Student tatsächlich auch noch selbst vor“, sagt der Volkswirtschaftler, der von den Teilnehmern zu allererst Interesse am Thema erwartet. Zu oft noch gebe es nur das „Pauken für Klausuren“.

Wenn – wie jüngst – ein Student an der Ampel noch mit einer Frage auf ihn zukommt, freut ihn das als Hochschullehrer: „Da merkt man, es ist was rübergekommen.“ ■

# Etagenwohnungen im Trend – Nachgefragt beim ifo Institut

**Das ifo Institut prognostiziert für 2014 erstmals seit 1997 wieder mehr neue Etagenwohnungen als Ein- und Zweifamilienhäuser. 2015 und 2016 soll sich das verstärkt fortsetzen. Woran liegt das?**

*DORFFMEISTER:* Viele haben im Zuge der wirtschaftlichen Schwierigkeiten in Europa die deutsche Wohnimmobilie als attraktive Anlageform „(wieder)entdeckt“ und profitieren dabei von den derzeit sehr günstigen Finanzierungskosten. Andere suchen nach Wohnraum in der Nähe ihres neuen Arbeitsplatzes. Der befindet sich oft in den wirtschaftlich florierenden Regionen bzw. Städten. Hier vor allem ist auch die Zuwanderung aus dem Ausland zu spüren, die seit 2011 enorm zugelegt hat.

Beide Gruppen präferieren dabei die Etagenwohnung – in Form einer Eigentums- bzw. Mietwohnung. So ist etwa die klassische Zwei-Zimmerwohnung die am besten zu vermietende, weil nachgefragteste Wohnimmobilie mit den für Anleger in der Regel günstigsten Investitionskosten pro Quadratmeter. Langfristiger Werterhalt bzw. -zuwachs ergibt sich zudem vor allem in Städten, die in den

nächsten Jahrzehnten voraussichtlich weiter wachsen werden. Hier ist jedoch zumeist wenig Platz vorhanden und der Grundstückpreis bereits sehr hoch, was wiederum für Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden spricht. Auch den Zugezogenen bietet sich aufgrund der hohen Kauf- und Mietpreise in vielen Städten die Etagenwohnung als bevorzugte Wohnungsform an.

Deshalb haben die Genehmigungszahlen für neue Etagenwohnungen in den vergangenen drei Jahren enorm zugelegt. Für 2014 ist von rund 115.000 fertiggestellten Etagenwohnungen auszugehen. Die anhaltend schwierige Situation in vielen anderen europäischen Volkswirtschaften wird die hiesige Wohnungsbau nachfrage wohl noch eine Zeit lang stimulieren und die Effekte der ebenfalls vorhandenen negativen Einflussgrößen mehr als kompensieren. Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern („Eigenheime“) haben dagegen relativ an Bedeutung eingebüßt. Hier ist kein deutlicher Anstieg der Genehmigungen mehr zu erwarten. Die Zahl der fertiggestellten „Eigenheime“ wird 2014 deshalb nur leicht auf etwa 110.000 Einheiten an-



Ludwig Dorffmeister, ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V.

steigen. In Bezug auf die Fertigstellungszahlen wird die Schere zwischen Etagenwohnungen und „Eigenheimen“ in den Jahren 2015 und 2016 wohl noch etwas weiter auseinandergehen. ■

## Wohnungsfertigstellungen – ifo Vorausschätzungen

1.000 Wohnungen

	2013	2014	2015	2016
in neuerrichteten Wohngebäuden	205	225	240	255
davon in:				
Ein- und Zweifamiliengebäuden	105	110	115	120
Mehrfamiliengebäuden <sup>1</sup>	100	115	125	135
Sonstige Fertigstellungen <sup>2</sup>	28	30	32	34
Wohnungen insgesamt	233	255	272	289

1) Einschließlich Wohnungen in Wohnheimen.

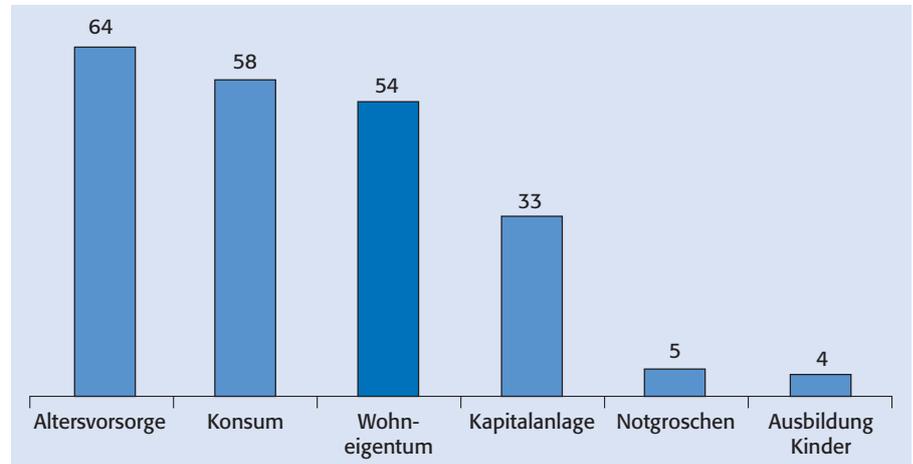
2) In bestehenden Gebäuden (saldiert) sowie in (neu errichteten) Nichtwohngebäuden.



# „Altersvorsorge“ wieder wichtigstes Sparziel

„Die aktuelle Niedrigzinsphase ist zwar Gift für die Altersvorsorge-Sparer. Die Menschen wissen aber, dass sie keine Alternative haben.“ So erklärte der Vorstandsvorsitzende des Verbandes der Privaten Bausparkassen, Andreas J. Zehnder, das Ergebnis der letzten Umfrage zum Sparverhalten der Deutschen. Das Sparziel „Altersvorsorge“ belegt nun wieder Platz 1 der Sparziele – gefolgt von den Sparzielen „Konsum/Anschaffungen“ und „Erwerb und Renovierung von Wohneigentum“. TNS Infratest, Bielefeld, befragte dazu im Auftrag des Verbandes der Privaten Bausparkassen zum 49. Mal über 2.000 Bundesbürger im Alter von über 14 Jahren.

## Sparmotive der Bundesbürger



Die Summe der Prozentanteile ergibt wegen Mehrfachnennungen mehr als 100 Prozent  
 Quellen: Verband der Privaten Bausparkassen e.V., Infratest Herbstumfrage 2013

## Neuerscheinung



Der Verband der Privaten Bausparkassen hat in Zusammenarbeit mit der Initiatorin des Webportals Nullbarriere.de, dem Sozialverband Deutschland e.V. und der Bundesarchitektenkammer eine neue Informationsbroschüre erstellt. Unter dem Titel „Barrierefrei umbauen und bauen – mehr Lebensqualität für alle“ wird erläutert, warum Barrierefreiheit in den eigenen vier Wänden nicht nur für ältere Menschen von Bedeutung ist, welche Maßnahmen zum barrierefreien Umbau in Frage kommen, was diese kosten, wie diese finanziert werden können, welche Fördermöglichkeiten es gibt und wie man Barrierefreiheit gleich beim Neubau mit berücksichtigen kann. Der Anhang enthält eine Übersicht der Förderstellen der Bundesländer sowie Hinweise auf weitere Informationen und Internettipps.

Die Broschüre kann kostenlos gegen Zusendung eines an sich selbst adressierten und mit 1,45 Euro frankierten Rückumschlags (DIN A 5) beim Verband der Privaten Bausparkassen e.V., Klingelhöferstr. 4, 10785 Berlin, angefordert werden. Sie steht aber auch im Internet unter [www.bausparkassen.de](http://www.bausparkassen.de) zum Herunterladen bereit.

### 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)