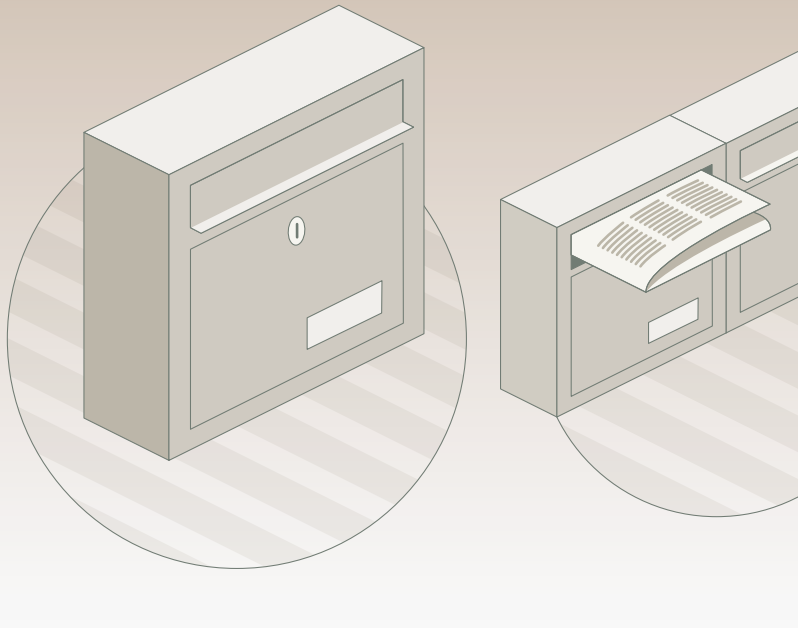


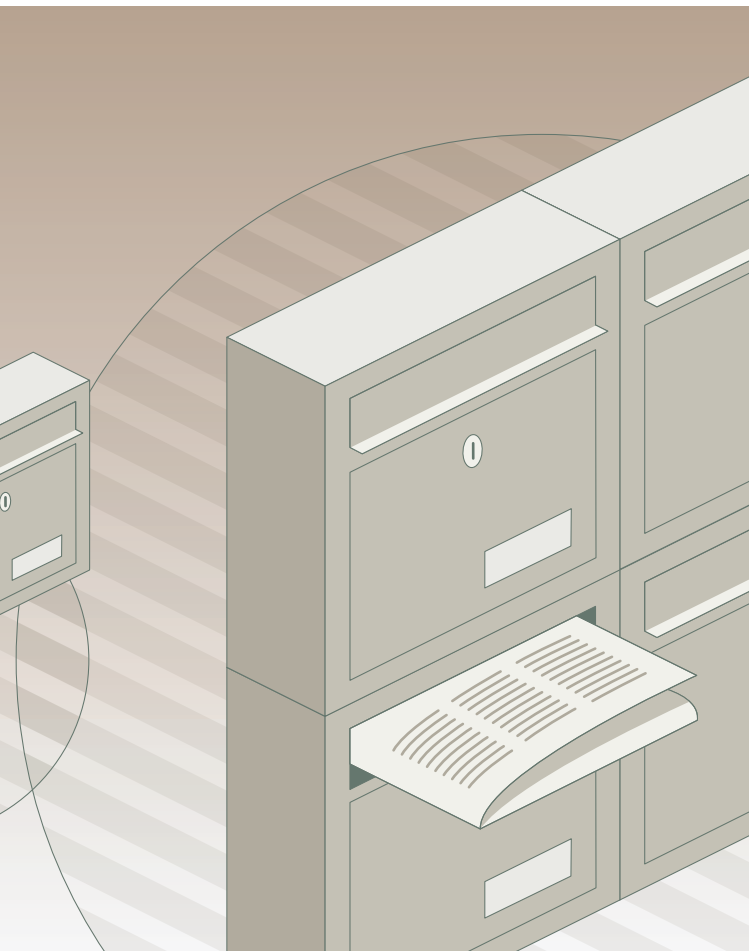
2014

Markt für Wohnimmobilien

Daten
Fakten
Trends



Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.



Verehrte Leserinnen und Leser,

mittlerweile legen die Landesbausparkassen (LBS) und ihre Immobilienbesellschaften die 15. Ausgabe der Broschüre „Markt für Wohnimmobilien“ vor. Seit jeher bildet der Immobilienpreisspiegel am Heftenende das Herzstück der Publikation. Aktuell finden sich rund 870 Groß-, Mittel- und Kleinstädte in nahezu allen Landkreisen Deutschlands darin. Erneut wurden auch für mehr als 100 Kernstädte die Einpendlerorte abgefragt, wenn sie mindestens 10.000 Einwohner zählen.

Die gesamte Erhebung entstand, ebenso wie die Einschätzungen zu wichtigen Teilmärkten, im Frühjahr 2014 durch Befragung der Experten von LBS und Sparkasse vor Ort.

Darüber hinaus bietet die Broschüre für den schnellen Zugriff die wichtigsten Daten und Fakten zu den Themen Bautätigkeit, Wohnungsbestand, Finanzierung und Wohneigentumsbildung – jeweils kurz kommentiert und ergänzt durch die relevanten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Wir würden uns freuen, wenn die Broschüre auch in diesem Jahr auf breites Interesse stößt.



Dr. Hartwig Hamm

Verbandsdirektor

INHALT

■ PREISE UND PROGNOSEN

Marktüberblick	8
Einfamilienhäuser	10
Reihenhäuser	11
Eigentumswohnungen	12
Wohnbauland	13

■ BAUTÄTIGKEIT

Baugenehmigungen	16
Neubau in Ballungsräumen	18
Fertigstellungen in Europa	19

■ BESTANDSZAHLEN

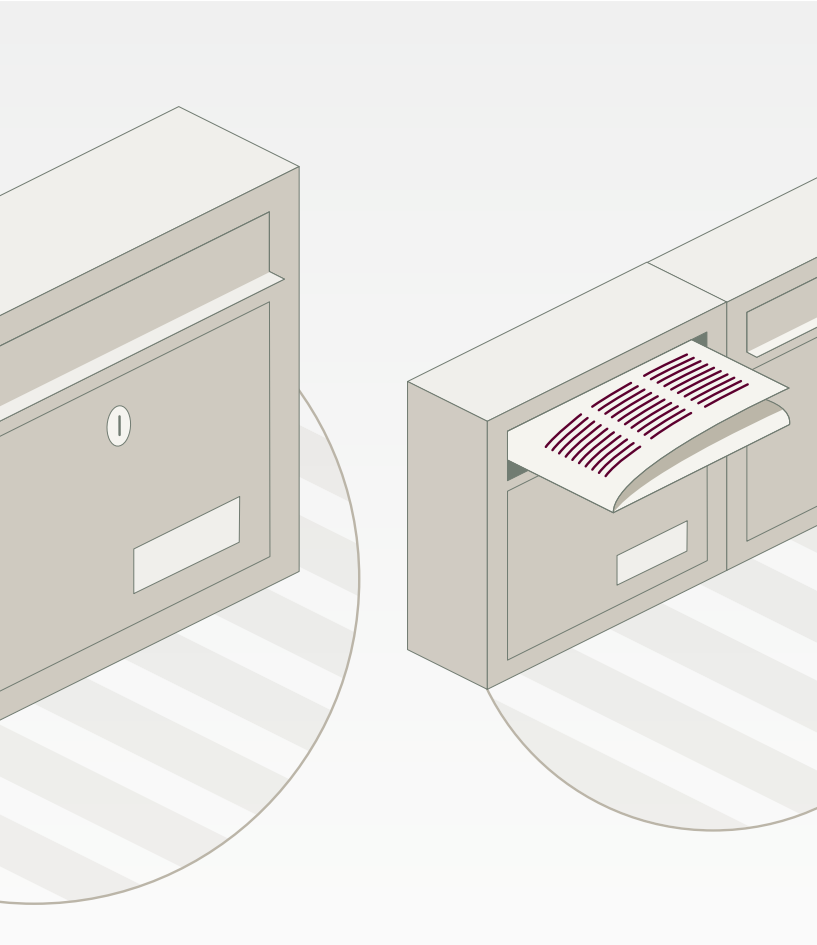
Vermögensstruktur	22
Wohnungsbestand	23
Wohneigentum auf der Etage	24
Wohnzufriedenheit	26
Altersbezogene Wohneigentumsquote	27
Personenbezogene Wohneigentumsquote	28
Wohneigentumsquoten in Deutschland	30
Wohneigentumsquoten in Europa	31

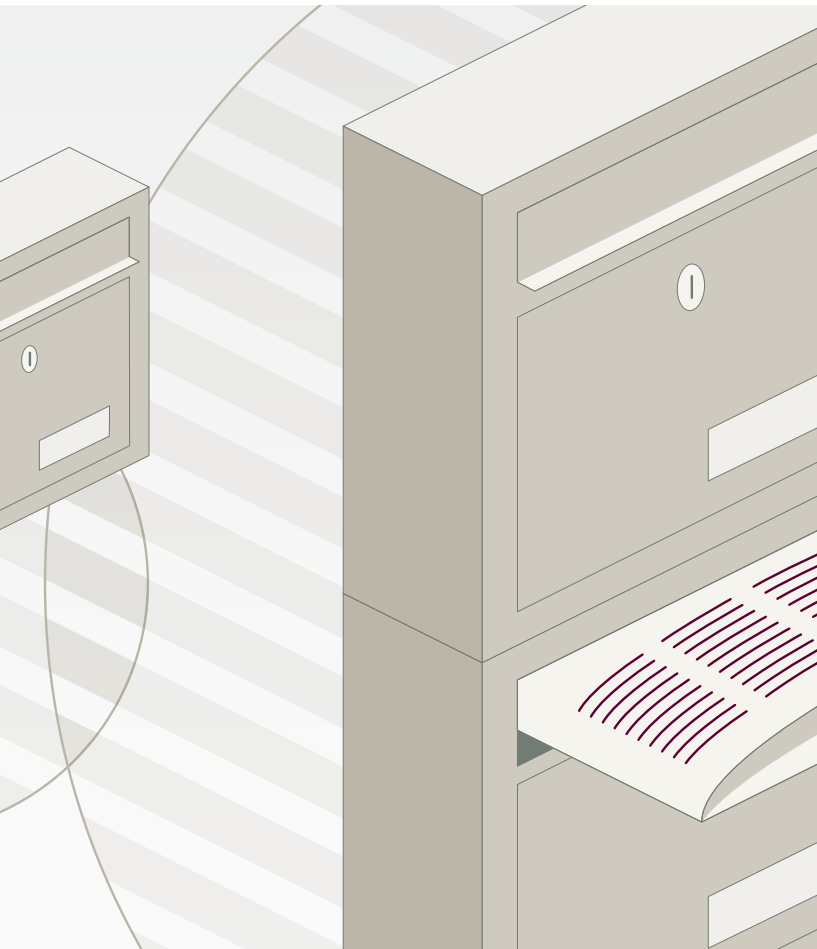
■ BAUFINANZIERUNG

Marktvolumen	34
Finanzierungsvolumen	35

■ RAHMENBEDINGUNGEN	
Hypothekenzinsen	38
Einkommen und Sparquote	39
Baupreise und Mieten	40
Wohnflächennachfrage	41
Entwicklung der privaten Haushalte	42
Wohnungsbedarf bis 2020	43
■ EIGENTUMSBILDUNG	
Wohneigentumsförderung	46
Erwerber-Merkmale	47
Bedeutung von Erbschaften	48
Bestandskäufe	49
Wohnkostenvergleich	50
Wünsche nach Wohneigentum	51
Ansätze zur Kosteneinsparung	52
Kostengünstiges Bauen	53
Finanzierbarkeit von Wohneigentum	54
Regionale Baukosten-Unterschiede	55
Regionale Finanzierungs-Schwellen	56
Regionale Wohneigentumsquoten	58
Hauspreise im Europa-Vergleich	59
■ ANSCHRIFTEN	62
■ PREISSPIEGEL 2014	66

1. PREISE UND PROGNOSEN



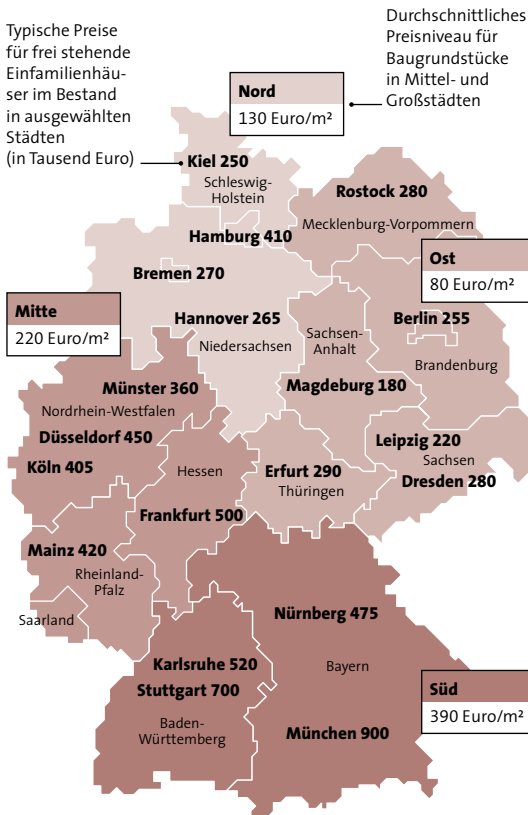


Marktüberblick

Auf die Frage nach den Kosten für ein Einfamilienhaus in Deutschland gibt es eine klare Antwort: Es kommt darauf an, wo es steht. Dabei geht es nicht nur um die Lage innerhalb der jeweiligen Stadt, auf die man einer alten Makler-Weisheit zufolge unbedingt achten sollte. Sondern es gibt auch innerhalb Deutschlands deutliche großräumige Unterschiede. Generell gilt hier die Regel: Je höher der Wohlstand in einer Region, desto höher die Preise. Für die 16 Bundesländer ergibt sich seit Jahren folgendes Bild: Der Wert eines Hauses ist in Ostdeutschland am niedrigsten und steigt gegen den Uhrzeigersinn über den Norden und Westen bis in den „reichen Süden“ an. Eine weitere Faustformel lautet: In der Großstadt ist es in der Regel teurer als auf dem Land.

Die positive Stimmung der Experten hält mittlerweile im vierten Jahr in Folge an, und sie gehen davon aus, dass sich der Aufwärtstrend fortsetzen wird. Im Bundesdurchschnitt wird unvermindert auf allen Teilmärkten mit weiter wachsender Nachfrage gerechnet. Besonders deutlich gilt dies für den Bereich der Eigenheime aus dem Bestand sowie für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen. Trotz des weiter erwarteten großen Neubauangebots – vor allem im Segment neuer Eigentumswohnungen – wirkt sich das nicht entlastend auf die Preise aus. Das Ergebnis aus hoher Nachfrage bei begrenztem Angebot: Für junge Menschen, die an bezahlbaren, familiengerechten eigenen vier Wänden interessiert sind, wird die Finanzierung künftig nicht leichter werden.

Höherer Wohlstand – höhere Preise



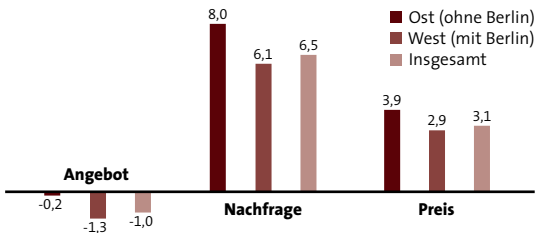
Quelle: LBS Research

Einfamilienhäuser

Das ungebrochene Interesse gilt weiterhin dem Eigenheim in gewachsenen Strukturen. Die traditionell starke Nachfrage nach Gebrauchtoobjekten hält nach Einschätzung der Experten weiter an – besonders positiv sind die Erwartungen in Ostdeutschland. Diesem großen Bedarf steht jedoch in vielen Regionen eine anhaltende Angebotsknappheit gegenüber – am deutlichsten in Süddeutschland. Deutschlandweit rechnen die Experten daher mit steigenden Preisen, in den neuen Ländern mit ihrem insgesamt noch günstigen Preisniveau ähnlich deutlich wie im Süden.

Marktprognose Einfamilienhäuser

Marktprognose für frei stehende Einfamilienhäuser bis Jahresende*



* Umfrage unter 600 Immobilienvermittlern von LBS und Sparkasse.
Angebot und Nachfrage sind durch Indizes zwischen +10 und -10 abgebildet,
Preise durch Prozent

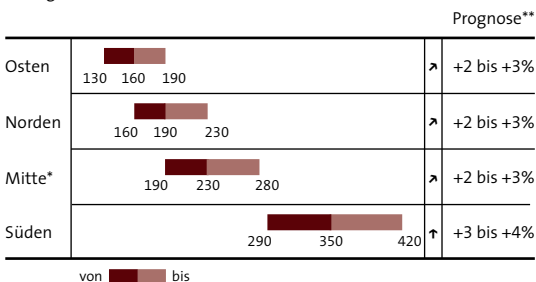
Quelle: LBS Research

Reihenhäuser

Vom allgemein positiven Trend auf den Immobilienmärkten profitiert auch ungebrochen der Markt neuer Reihen-Eigenheime. So rechnen die Experten mit einem nochmaligen Nachfrageanstieg, und das im Prinzip deutschlandweit. Auf die Bautätigkeit wirkt sich das allerdings nach wie vor nicht aus, hier sehen die Fachleute noch immer keine entsprechende Entwicklung. Folglich wird in allen Regionen mit nochmals steigenden Preisen gerechnet. In den meisten Regionen wird der Auftrieb nicht ganz so stark erwartet wie im ohnehin preisstarken Süden.

Preisspannen für neue Reihenhäuser

Preise in Tausend Euro (Frühjahr 2014)
häufigster Wert in Groß- und Mittelstädten



* NRW, Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland; ** Prognose bis Jahresende
Basis: Umfrage unter 600 Immobilienvermittlern von LBS und Sparkassen

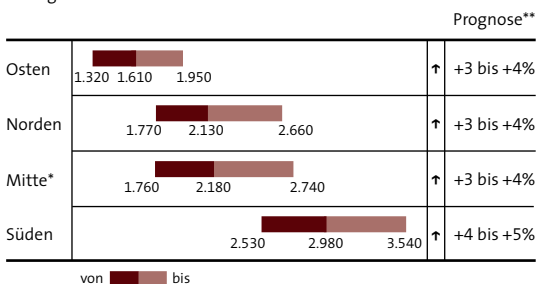
Quelle: LBS Research

Eigentumswohnungen

Der Nachfrage-Boom im Bereich der Eigentumswohnungen hält unvermindert an. Gerade in den Zentren der Nachfrage sind sie in steigendem Maße eine attraktive Alternative für Wohneigentumsinteressenten. Obwohl die Experten mit einer regen Bautätigkeit rechnen, kann diese weitere, kräftige Preissteigerungen in den wirtschaftsstarke Städte nicht verhindern. Am deutlichsten werden diese in Süddeutschland erwartet, doch auch in allen anderen Regionen geht man von nur geringfügig darunter liegenden Preissteigerungen aus.

Preisspannen für neue Eigentumswohnungen

Preise pro Quadratmeter Wohnfläche in Euro (Frühjahr 2014)
häufigster Wert in Groß- und Mittelstädten



* NRW, Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland; ** Prognose bis Jahresende
Basis: Umfrage unter 600 Immobilienvermittlern von LBS und Sparkassen

Quelle: LBS Research

Wohnbauland

Der Blick auf die Entwicklungen beim Bauland gibt nicht nur Hinweise auf die Grundstückspreise, sondern ist insbesondere Gradmesser für den gesamten Wohnungsmarkt. Vor dem Hintergrund des gewachsenen Interesses an Immobilien sehen die Experten aktuell eine weiterhin hohe Nachfrage nach Bauland. Zugleich wird von einem gleichbleibenden bis leicht rückläufigen Angebot ausgegangen. Erwartungsgemäß rechnen die Marktbeobachter bei einer solch gegenläufigen Entwicklung auch hier mit steigenden Preisen, am ausgeprägtesten in Süddeutschland.

Preisspannen für Baugrundstücke

Preise pro Quadratmeter in Euro (Frühjahr 2014)
häufigster Wert in Groß- und Mittelstädten

		Prognose**
Osten	50 80 110	↗ +2 bis +3%
Norden	100 130 190	↗ +2 bis +3%
Mitte*	150 220 300	↗ +2 bis +3%
Süden	280 390 520	↑ +3 bis +4%

von bis

* NRW, Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland; ** Prognose bis Jahresende
Basis: Umfrage unter 600 Immobilienvermittlern von LBS und Sparkassen

Quelle: LBS Research

2. BAUTÄTIGKEIT



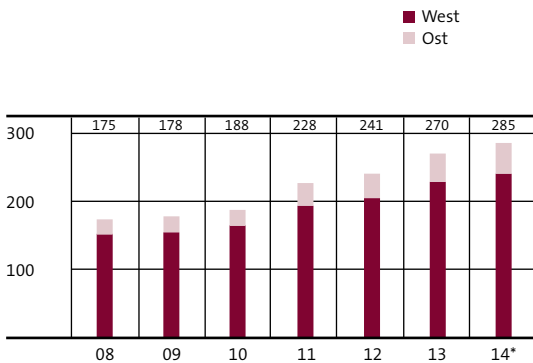


Baugenehmigungen

Nachdem es schon in den Vorjahren im Wohnungsneubau erste Erholungstendenzen gab, setzten diese sich 2013 fort: So stiegen die Baugenehmigungen im zurückliegenden Jahr auf rund 270.000 Einheiten. Das entspricht einem Plus von rund 12 Prozent. Ursächlich hierfür ist neben günstigen ökonomischen Rahmenbedingungen das wachsende Interesse an der Immobilie als solide Vermögensbildung sowie das allmähliche Greifen der Riester-Förderung für Wohneigentümer. Allerdings ist der tatsächliche Neubaubedarf weiterhin höher und liegt auch über den 285.000 genehmigten Wohnungen, die für 2014 zu erwarten sind.

Wohnungsbaugenehmigungen

(in Tausend)

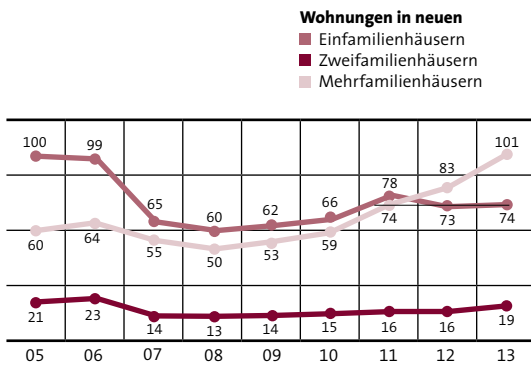


Quelle: Statistisches Bundesamt

* Prognose LBS Research

Baugenehmigungen in Westdeutschland

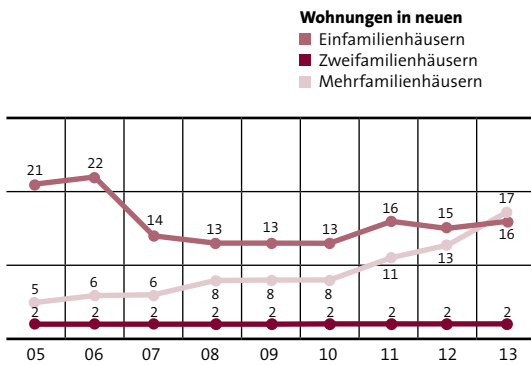
(in Tausend)



Quelle: Statistisches Bundesamt

Baugenehmigungen in Ostdeutschland

(in Tausend)



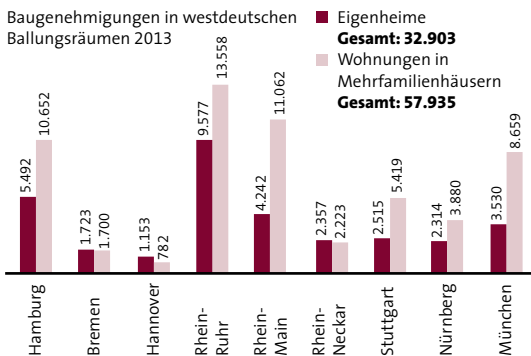
Quelle: Statistisches Bundesamt

Neubau in Ballungsräumen

Ballungsgebiete bieten die besten Entwicklungsperspektiven, und so sind sie die Regionen mit der größten Nachfrage nach Wohnraum. In den kostenintensiven, hoch verdichteten Räumen war das gestiegene Interesse an Immobilien daher besonders stark zu spüren. Der Neubau des lange Zeit schwächelnden Geschosswohnungsbaus legte nochmals um rund 24 Prozent zu, der von Ein- und Zweifamilienhäusern schwächte sich um 6 Prozent ab. Unverändert bleibt aber die Situation, dass der Eigenheimbau in einigen Ballungsräumen ähnlich bedeutend ist wie der Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Wohnungsbaustruktur in Ballungsräumen

Baugenehmigungen in westdeutschen Ballungsräumen 2013

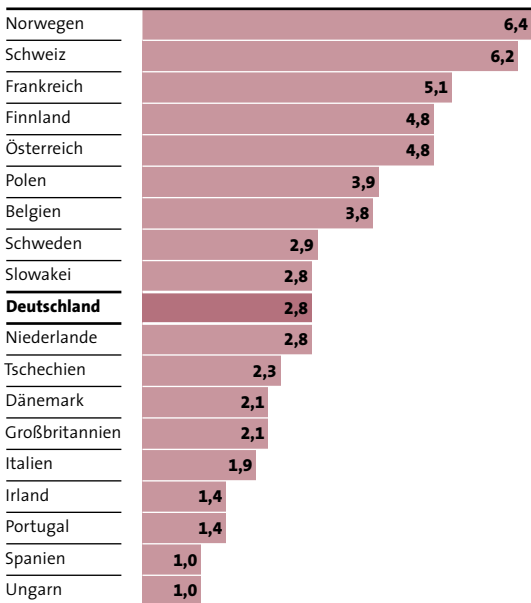


Quelle: Statistisches Bundesamt

Fertigstellungen in Europa

Wohnungsneubau in Europa 2014*

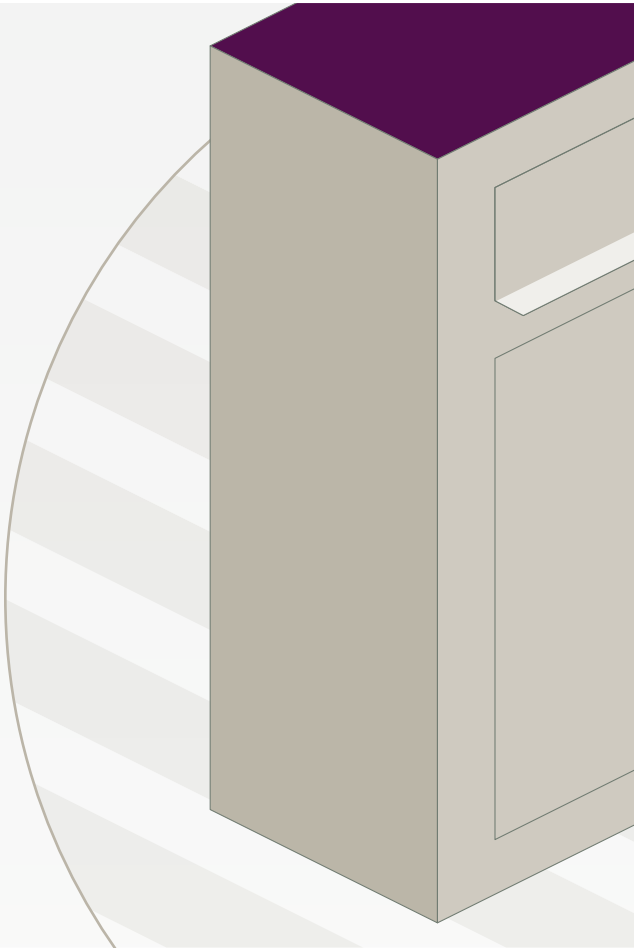
Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner

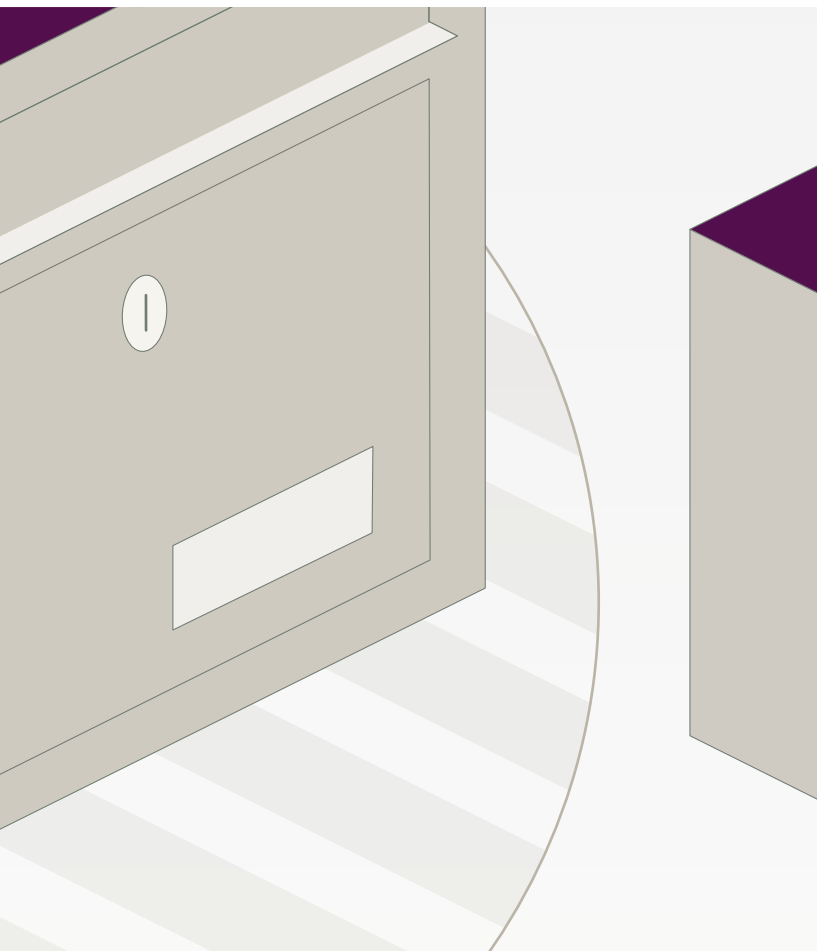


* Prognose

Quelle: Euroconstruct/ifo

3. BESTANDSZAHLN



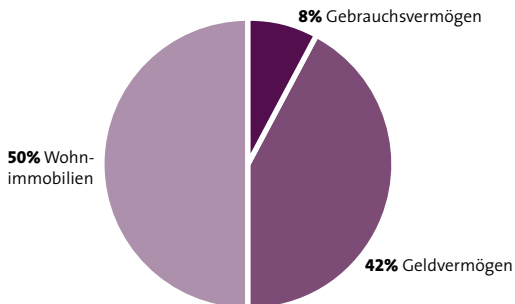


Vermögensstruktur

In der politischen Diskussion um Vermögensbildung und Altersvorsorge stehen Immobilien stets im Mittelpunkt. Zu Recht, denn diese Vermögensform hat in Deutschland besondere Bedeutung. Die Hälfte des Privatvermögens besteht aus Wohngebäuden und Grundstücken. Etwas dahinter liegt das Geldvermögen, mit einem Anteil von 42 Prozent. Es umfasst sämtliche Vermögen bei Banken, Bausparkassen und Versicherungen sowie Wertpapieranlagen (Rentenwerte, Investmentzertifikate, Aktien). 8 Prozent entfallen schließlich auf das Gebrauchsvermögen.

Vermögensbestände privater Haushalte*

Gesamtvermögensbestand 2012: 11,7 Billionen Euro



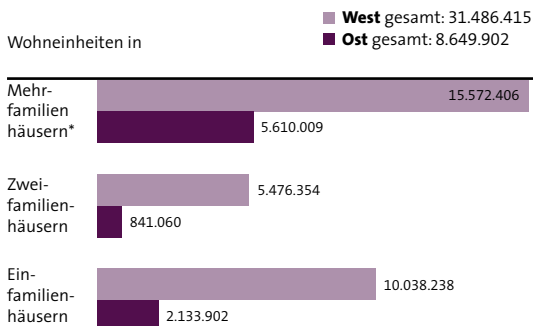
* ohne die Sachanlagen der Selbstständigen (einschließlich gewerblicher Grundstücke)

Quelle: Deutsche Bundesbank

Wohnungsbestand

Die Bundesrepublik Deutschland weist qualitativ und quantitativ eine gute Wohnraumversorgung auf. Von den gut 40 Millionen Wohneinheiten befindet sich gut die Hälfte (21,2 Millionen) in den mehr als 3 Millionen Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen. Die Mehrheit wohnt demzufolge in Geschosswohnungen, von denen ein erheblicher Teil auf Eigentumswohnungen entfällt. In den überwiegend selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern befinden sich 18,5 Millionen Einheiten. Wohnungen im Eigentum weisen eine Pro-Kopf-Fläche von durchschnittlich 48 Quadratmetern auf und sind damit deutlich geräumiger als Mietwohnungen, die lediglich 37 Quadratmeter pro Person bieten.

Zahl der Wohnungen 2012



* mit 3 Wohnungen und mehr

Quelle: Statistisches Bundesamt

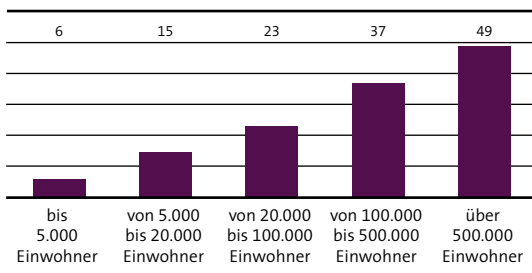
Wohneigentum auf der Etage

Eigentumswohnungen werden vor allem in den Städten als Alternative zum Eigenheim immer attraktiver. So ist in den westlichen Bundesländern der Anteil der Wohneigentümer auf der Etage an allen Selbstnutzern in den letzten 25 Jahren von 15 auf 22 Prozent gestiegen. In den neuen Ländern hat sich die Eigentumswohnungsquote innerhalb von nur 15 Jahren von 9 auf 17 Prozent fast verdoppelt. Dabei gilt die Faustregel: Je größer die Stadt, desto größer die Bedeutung von Stockwerkseigentum. Eigentumswohnungen sind überall dort gefragt, wo Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser knapp bzw. teuer ist. Dabei ist der typische Wohneigentümer in der Eigentumswohnung jung, urban und Single.

Wohneigentümer auf der Etage

(Angaben in Prozent)

Anteil der Selbstnutzer, die in Eigentumswohnungen leben (2008), nach Größe der Stadt bzw. Gemeinde

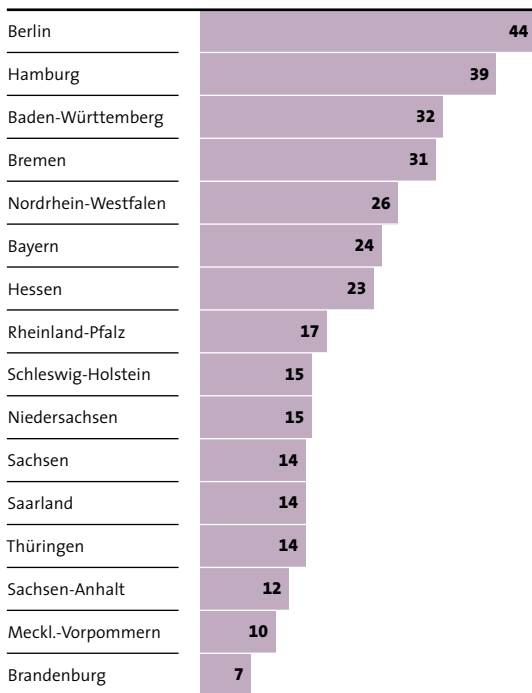


Quelle: empirica/LBS Research

Wohneigentümer auf der Etage

(Angaben in Prozent)

Anteil der Selbstnutzer, die in Eigentumswohnungen leben (2011)



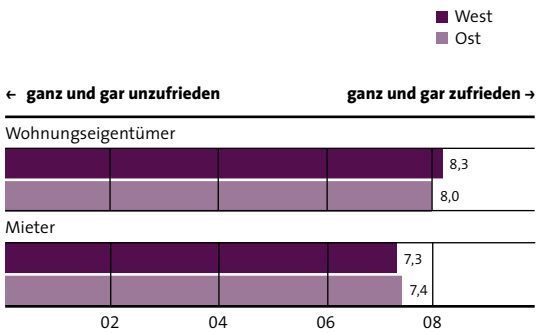
Quelle: empirica/LBS Research

Wohnzufriedenheit

Eine stetig wachsende Quote von selbstgenutztem Wohneigentum sowie der deutlich verbesserte Gebäudezustand im Mietwohnungsbau führen in Deutschland zu einer hohen Wohnzufriedenheit der Bürger. Auf einer Skala von 0 (ganz und gar unzufrieden) bis 10 (ganz und gar zufrieden) liegt die Wohnzufriedenheit der Selbstnutzer bei 8,3 (West) bzw. 8,0 (Ost). Gute Mietwohnungen – sei es, weil sie relativ neu und modern sind, sei es, weil sie ordentlich renoviert wurden – kommen im Westen (7,8) wie im Osten (7,9) im Urteil ihrer Bewohner gut weg. Im Durchschnitt liegt die Wohnzufriedenheit der Mieter in West (7,3) und Ost (7,4) mittlerweile auf nahezu gleichem Niveau.

Wohnzufriedenheit

Beurteilung der Wohnsituation durch private Haushalte
Angabe auf einer Skala von 0 bis 10



Quelle: DIW/LBS Research

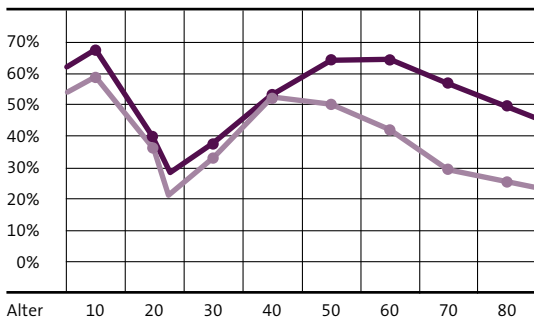
Altersbezogene Wohneigentumsquote

Zwei Drittel der 10- bis 20-Jährigen in Deutschland leben mit der Familie in den eigenen vier Wänden. Die hohe Wohneigentumsquote von Kindern beruht darauf, dass Familien häufiger Wohneigentümer sind als kinderlose Haushalte. Allerdings sind bei den Jüngsten nur etwa die Hälfte „kleine Eigentümer“, während die Quote danach deutlich ansteigt. Daraus wird deutlich, dass viele Eltern hierzulande erst dann Wohneigentümer werden, wenn die Kinder fast schon wieder daran denken, aus dem elterlichen Haushalt auszuziehen. Ein früherer Eigentumserwerb würde daher vor allem Familien und deren Kindern zugutekommen.

Wohneigentum in Abhängigkeit vom Alter

Anteil der Personen mit eigenen vier Wänden (2008)

■ West
■ Ost



Quelle: empirica/LBS Research

Personenbezogene Wohneigentumsquote

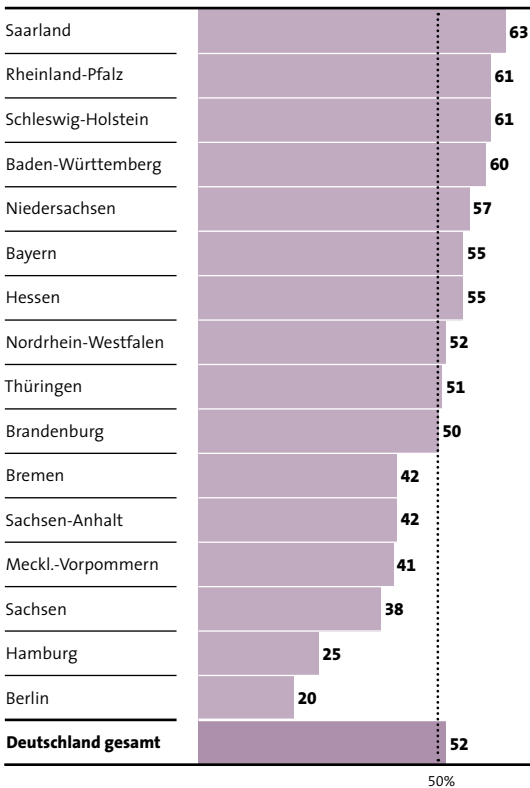
Deutschland gilt als Mieterland, doch dieses Vorurteil über die Wohnsituation der Bevölkerung ist seit Jahren falsch. Nach der Statistik wohnen bereits 52 Prozent der Menschen in Deutschland im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung. In absoluten Zahlen stellen mittlerweile 42 Millionen Selbstnutzer im Vergleich zu 39 Millionen Mietern die absolute Mehrheit. Dass die personenbezogene Wohneigentumsquote deutlich höher als die haushaltsbezogene Quote ist, liegt daran, dass die Eigentümerhaushalte größer sind als die Mieterhaushalte. Vor allem Familien mit Kindern wohnen seltener zur Miete.

Bereits in 10 der 16 Bundesländer lebt die Hälfte der Bevölkerung oder ein deutlich größerer Anteil in den eigenen vier Wänden. Im Saarland ist es sogar fast eine Zwei-Drittel-Mehrheit. Auch in Ostdeutschland gibt es mit Thüringen eine Region, in der die Wohneigentümer dominieren. Dieser rasche Aufholprozess in Sachen Wohneigentumsbildung verdient besondere Aufmerksamkeit. Wohnte unmittelbar nach der Wende in den neuen Ländern nur gut jeder vierte Haushalt im Wohneigentum, so sind es nun 33 Prozent der Haushalte, aber bereits 40 Prozent der Einwohner.

Personenbezogene Wohneigentumsquote

(Angaben in Prozent)

Anteil der Bürger mit Wohneigentum (2008)



Quelle: empirica/LBS Research

Wohneigentumsquoten in Deutschland

Selbstgenutztes Wohneigentum in den Bundesländern

(Angaben in Prozent)

Wohnungen, die von den Eigentümern selbst bewohnt werden (2013)

Saarland	56,8
Rheinland-Pfalz	54,4
Baden-Württemberg	52,9
Hessen	49,5
Schleswig-Holstein	49,0
Bayern	46,9
Niedersachsen	46,1
Thüringen	44,2
Nordrhein-Westfalen	41,0
Sachsen-Anhalt	37,7
Brandenburg	37,5
Bremen	37,5
Meckl.-Vorpommern	35,0
Sachsen	31,8
Hamburg	21,0
Berlin	14,8

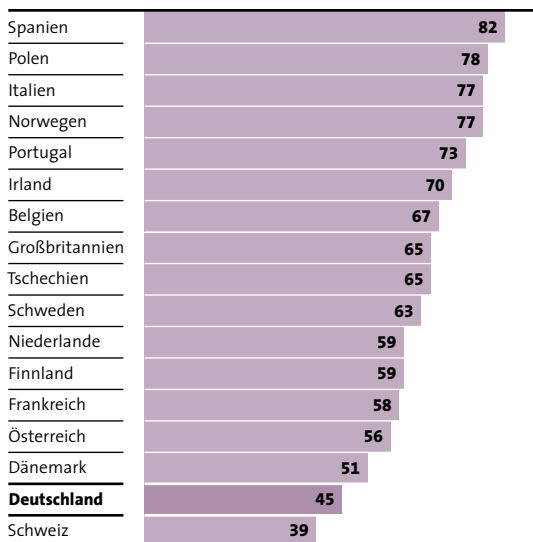
Quelle: Statistisches Bundesamt

Wohneigentumsquoten in Europa

Selbstgenutztes Wohneigentum in Europa

(Angaben in Prozent)

Wohnungen, die von den Eigentümern selbst bewohnt werden



Quelle: Euroconstruct/ifo

4. BAUFINANZIERUNG



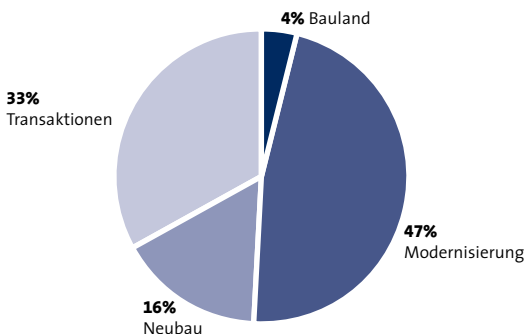


Marktvolumen

Die eigene Immobilie ist für die meisten Menschen die größte Investition ihres Lebens, die über viele Jahre finanziert werden muss. Nach Schätzungen beliefen sich die Immobilieninvestitionen 2013 auf 274 Milliarden Euro. Verwendet wird das Geld zu fast 50 Prozent für Modernisierungen sowie zu einem Drittel für den Kauf von gebrauchten Häusern und Wohnungen. Das Gewicht des Neubaus ist mit 16 Prozent immer noch vergleichsweise gering. Weitere 4 Prozent der Investitionen sind schließlich für den Erwerb von Bauland bestimmt.

Struktur des Immobilienmarktes 2013

Gesamtvolumen 2013: 274,1 Milliarden Euro



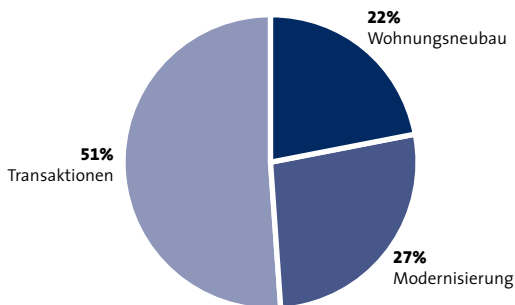
Quelle: GEWOS

Finanzierungsvolumen

Die Finanzierungsmittel der Kreditwirtschaft verteilen sich nicht in gleicher Weise auf die Verwendungsbereiche. Denn Immobilienbesitzer setzen bei der Instandhaltung und Modernisierung gut 70 Prozent Eigenkapital ein. Bauherren und Käufer benötigen dagegen im Schnitt rund zwei Drittel Fremdkapital. Deshalb entfällt von allen neuen Krediten über die Hälfte des Volumens auf den Gebrauchterwerb, ein weiteres Fünftel auf den Neubau. Sparkassen und Bausparkassen sind hierzulande seit Jahren die wichtigsten Finanzierer im privaten Wohnungsbau.

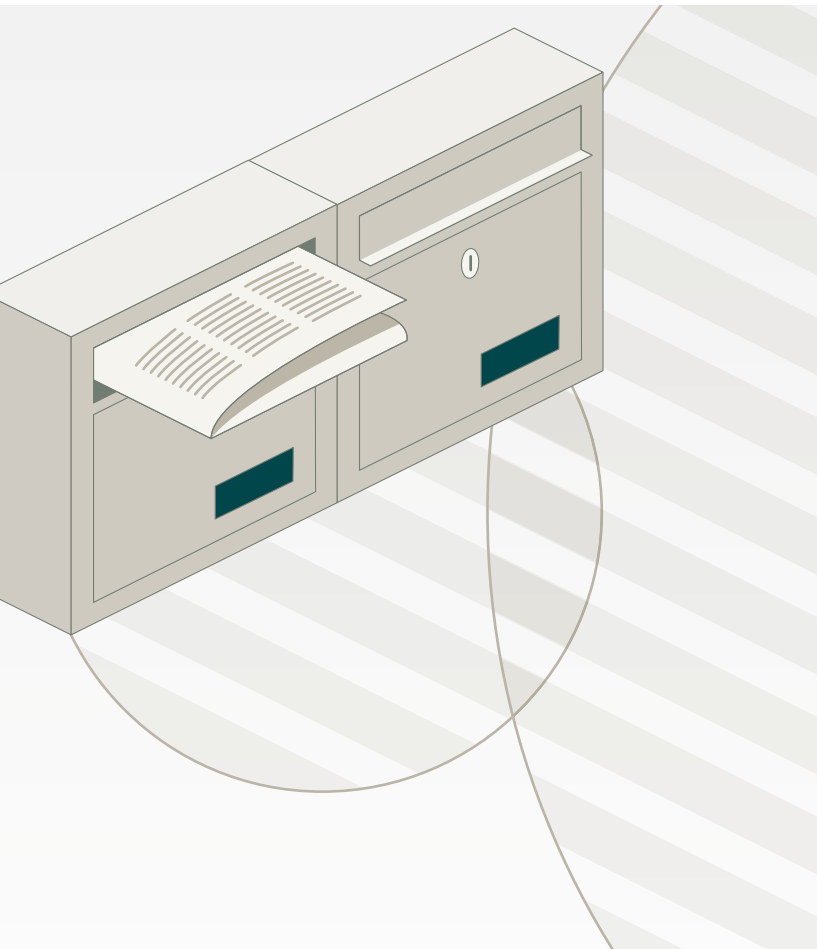
Struktur der Immobilienfinanzierung 2013

Gesamtvolumen 2013: 134,4 Milliarden Euro



Quelle: GEWOS

5. RAHMENBEDINGUNGEN

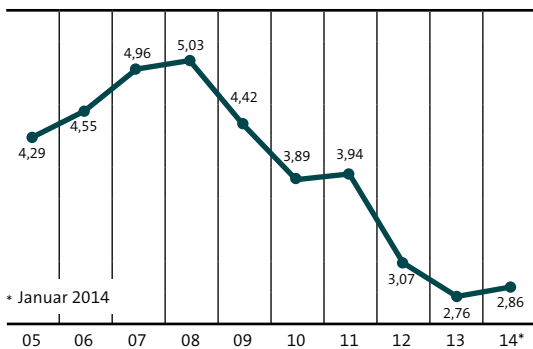




Hypothekenzinsen

Die Zinsen für längerfristige Hypotheken befinden sich auf ungewöhnlich niedrigem Niveau und liegen zu Beginn des Jahres 2014 sogar unter der 3-Prozent-Marke. Der Vergleich mit dem langfristigen Durchschnitt fällt unverändert positiv aus. Gerade die Selbstnutzer von Wohneigentum profitieren von der mittlerweile schon länger andauernden Niedrigzinsphase: Sie haben ein besonders großes Interesse an niedrigen Zinsen und langfristiger Zinssicherheit. Höhere Finanzierungskosten können sie nämlich nicht steuerlich geltend machen, im Gegensatz zu Kapitalanlegern.

Entwicklung der Hypothekenzinsen

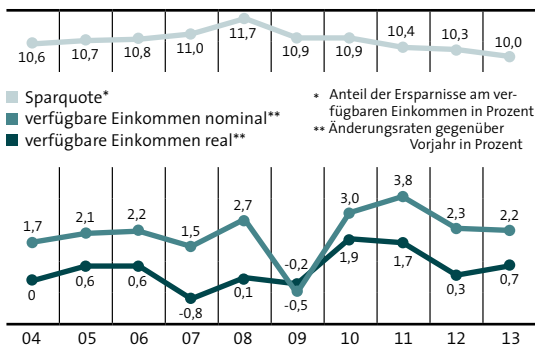


Quelle: Deutsche Bundesbank

Einkommen und Sparquote

Üblicherweise regt die Zunahme der Realeinkommen die Wohnungsnachfrage an und führt in der Regel sogar zu überproportional steigenden Ausgaben für das Wohnen. In der Bundesrepublik waren die Einkommenszuwächse vor allem im abgelaufenen Jahrzehnt sehr verhalten, so dass der Markt von dieser Seite wenig Impulse erhielt. Dies hat sich inzwischen geändert. Die Sparquote ist nach vorläufigen Angaben der Deutschen Bundesbank im vergangenen Jahr leicht zurückgegangen, und zwar auf 10,0 Prozent.

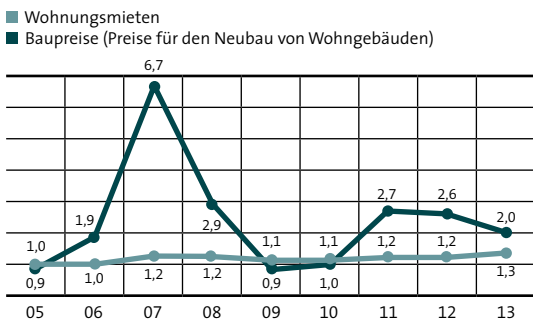
Einkommen und Sparquote



Baupreise und Mieten

Im Jahr 2007 waren die Baupreise deutlich in die Höhe gegangen. Die Bauwirtschaft hatte offenbar die Mehrwertsteuererhöhung sowie die allgemeinen Kostensteigerungen an die Kunden weitergegeben. Doch schon im Folgejahr setzte sich dieser Prozess nicht fort. Mittlerweile entwickeln sich die Baupreissteigerungen wieder leicht nach unten. Gleichzeitig lagen die Mieterhöhungen mit 1,3 Prozent erneut unter der allgemeinen Preissteigerungsrate. Deshalb ist davon auszugehen, dass die Mietbelastung (ohne Berücksichtigung der Heizkosten) für die meisten Haushalte zumindest im bundesweiten Durchschnitt moderat geblieben ist.

Baupreise und Mieten



Quelle: Deutsche Bundesbank, Statistisches Bundesamt

Wohnflächennachfrage

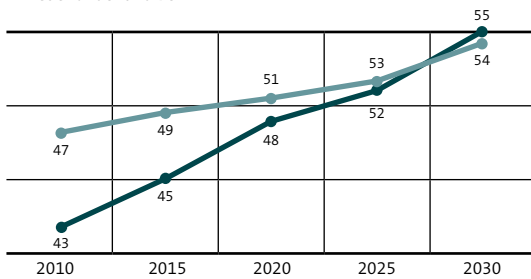
Wachsender materieller Wohlstand hat in der Geschichte der Bundesrepublik zu einem steten Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche geführt. Dieser Trend hält laut empirica weiter an. So wird die Wohnfläche pro Kopf in Westdeutschland von heute 47 Quadratmetern auf 54 Quadratmeter im Jahr 2030 wachsen. In den neuen Ländern ist die Steigerungsrate sogar fast doppelt so hoch, der bisherige Rückstand von vier kehrt sich im gleichen Zeitraum zu einem Vorsprung von einem Quadratmeter um. Hauptfaktoren für das Wohnflächenwachstum sind der Trend zu kleineren Haushalten, mehr ältere Haushalte sowie steigende Wohnansprüche der Menschen.

Mehr Raum zum Wohnen

Prognose der Wohnflächenentwicklung 2010 bis 2030

Quadratmeter pro Kopf

- Früheres Bundesgebiet
- Neue Länder und Berlin

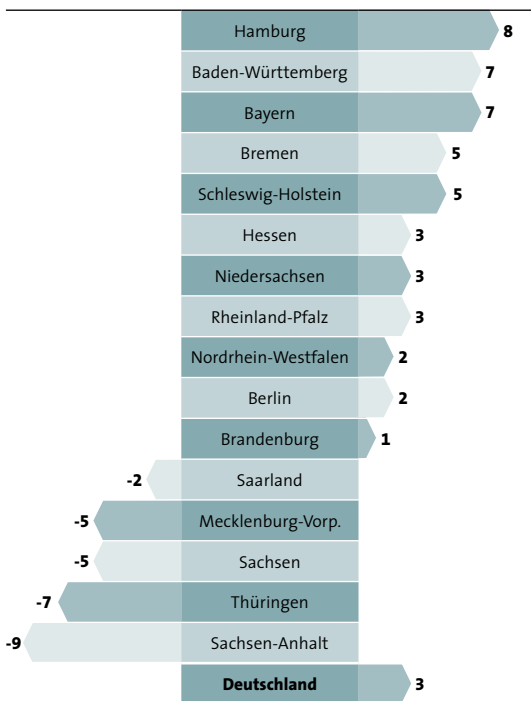


Quelle: empirica/LBS Research

Entwicklung der privaten Haushalte

Zahl der privaten Haushalte steigt

(Veränderung von 2005 bis 2020 in Prozent)



Quelle: Statistisches Bundesamt/LBS Research

Wohnungsbedarf bis 2020

Der Wohnungsbau in Deutschland bleibt für die Mehrheit der Forscher weiter hinter dem Bedarf zurück. Während die Baufertigstellungen 2012 gerade einmal die Marke von 200.000 Wohneinheiten überschritten haben, sehen 59 Prozent der wohnungswirtschaftlichen Experten den tatsächlichen Neubaubedarf im Zeitraum bis 2020 in der Größenordnung von 225.000 bis 300.000 Wohnungen pro Jahr. Knappheiten mit steigenden Preisen und Mieten sowie Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche machen sich bereits vielfach in den Schwerpunkten der Wohnungsnachfrage bemerkbar.

Steigender Neubaubedarf

Jährlicher Bedarf in Wohneinheiten bis 2020

Anteil der befragten Institute (in Prozent)

bis 225.000



225.000 bis 300.000



über 300.000



Quelle: LBS Research

6. EIGENTUMSBILDUNG





Wohneigentumsförderung

Nach Abschaffung der Eigenheimzulage unterstützt der Staat die Bildung von selbst genutztem Wohneigentum seit Ende 2008 in Form der Eigenheimrente – mit dem so genannten „Wohn-Riester“. Das Eigenheimrentengesetz bezieht die Finanzierung von Wohneigentum in die Regelungen zur herkömmlichen Riester-Rente mit ein. Gefördert wird der Kauf oder Bau einer Immobilie, und zwar ohne Einkommensgrenzen.

Dabei erhöhen die Zulagen und die mögliche Steuerersparnis das Eigenkapital in der Sparphase, in der Darlehensphase senken sie die finanzielle Belastung. Nach Berechnungen von Finanztest können die Fördervorteile eine Größenordnung bis zu insgesamt 50.000 Euro erreichen.

Wohn-Riester

		max. Zulage pro Jahr
Grundzulage	ledig	154 Euro
	verheiratet	308 Euro
Kinderzulage	vor 2008 geboren	185 Euro
	ab 2008 geboren	300 Euro
Starter Bonus	Sparer unter 25 Jahren	200 Euro (einmalig)

Inklusive steuerlicher Abzugsmöglichkeiten kann die Förderung für Ledige bis zu 1.000 Euro im Jahr betragen.

Erwerber-Merkmale

TNS Infratest hat im Auftrag verschiedener Institute, u. a. der LBS, die Bau- und Kaufjahrgänge 2008-2011 untersucht und typische Erwerber-Merkmale ermittelt (siehe Steckbrief).

Weitere wichtige Ergebnisse:

- Das durchschnittliche Alter eines Ersterwerbers liegt bei 42 Jahren, das eines Umsteigers bei 50 Jahren.
- Bausparer erwerben Wohneigentum früher als Nichtbausparer (mit 39 statt 42 Jahren).
- Unter den Erwerbern schaffen mit 65 Prozent überdurchschnittlich viele Haushalte mit Kindern den Weg in die eigenen vier Wände.

Steckbrief der Wohneigentumserwerber

	Westdeutschland	Ostdeutschland
Durchschnittsalter	42 Jahre	42 Jahre
Haushaltsgröße	2,6 Personen	2,6 Personen
Anteil Haushalte m. Kindern	65%	67%
Objektgröße	141 m ²	137 m ²
Objektpreis	214.000 €	147.000 €

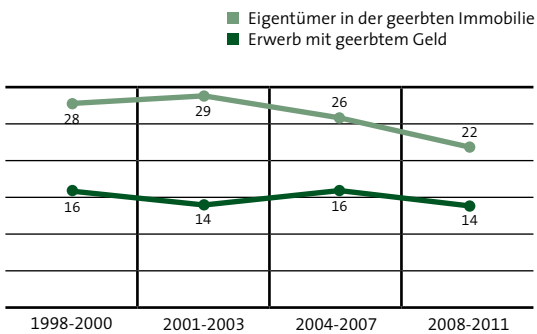
Quelle: TNS Infratest/LBS Research

Bedeutung von Erbschaften

Entgegen der landläufigen Meinung einer herannahenden Erbschaftswelle sprechen die Daten noch eine andere Sprache. So schwankt der Anteil der Neu-Wohneigentümer, die in eine geerbte Immobilie eingezogen sind, seit über zehn Jahren um die Marke von 15 Prozent. Gleichzeitig nahm die Zahl der Erwerber, die auf geerbtes Geld zurückgreifen konnten, kontinuierlich ab. Zudem bestätigen die jüngsten Zahlen, dass die Immobilien-Erbschaft in der Regel relativ spät kommt: nämlich für Erwerber im Alter von 45 Jahren – verglichen mit 40 Jahren bei einem durchschnittlichen Ersterwerber. Ein Abwarten auf die Erbschaft stellt für die meisten jungen Familien keine Lösung dar.

Erbschaften noch nicht auf Wachstumspfad

Anteile (in Prozent) an allen Erwerbsfällen von selbstgenutztem Wohneigentum



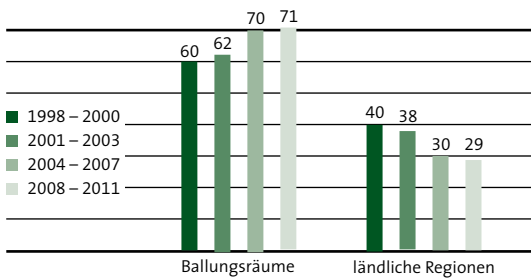
Quelle: empirica/LBS Research

Bestandskäufe

Das gängige Vorurteil, dass Wohneigentumsbildung vor allem durch Neubau auf der grünen Wiese stattfindet, ist so falsch wie nie zuvor. Denn: weit mehr als die Hälfte der neuen Eigentümer (62 Prozent) haben von 2008 bis 2011 in Deutschland gebrauchte Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen erworben. Bestandskäufe überflügeln damit immer mehr den Neubau. Der Anteil der Neubauten fiel gleichzeitig auf 38 Prozent zurück (nach 49 Prozent von 2001 bis 2003). Mittlerweile werden sieben von zehn Wohneigentümern zudem in den Ballungsräumen einschließlich der unmittelbaren Umlandregionen fündig.

Urbanes Wohnen

Wo sich Eigentümererwerber ansiedeln (Angaben in Prozent)



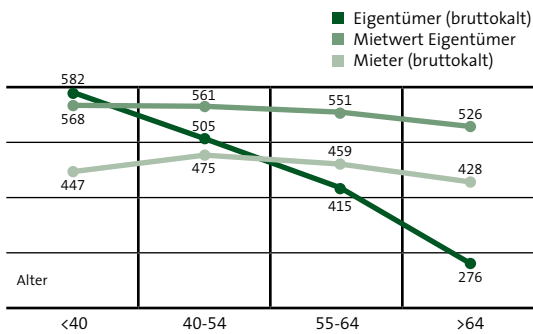
Quelle: TNS Infratest/LBS Research

Wohnkostenvergleich

Gerade in jungen Jahren scheint die Anschaffung der eigenen vier Wände schwer zu fallen – vor allem im Vergleich zur vermeintlich niedrigeren Mietbelastung. Dass sich frühe Sparanstrengungen auf lange Sicht lohnen, zeigt die Statistik. Danach schwindet der Vorteil der Mieter bei den laufenden Ausgaben mit jedem Jahr, in dem die Mieten steigen und die Eigentümer ihre Finanzierungslast allmählich abbauen. Ist der Eigentümer erst einmal schuldenfrei, werden die Vorteile des Eigentums immer größer: Im Alter sinkt der Posten „Wohnen“ im Haushaltsbudget spürbar, er beträgt nämlich nahezu nur noch die Hälfte der Kosten des Mieters.

Drückende Mieten-Last ab 55

Monatliche Wohnkosten (ohne Heizung und Warmwasser) nach Altersklassen in Euro bei Haushaltseinkommen von 2.000-3.000 Euro



Quelle: empirica/LBS Research

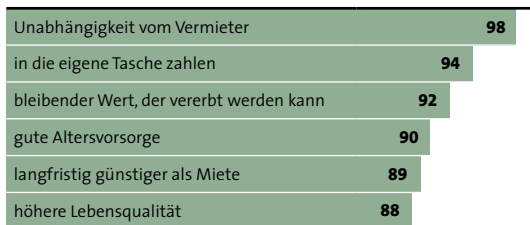
Wünsche nach Wohneigentum

Während bereits 52 Prozent der Menschen in Deutschland in den eigenen vier Wänden wohnen, sagt die Mieterquote von 48 Prozent nichts darüber aus, ob es sich um überzeugte Mieter handelt oder nur um solche auf Zeit. Tatsächlich würden 57 Prozent (West: 59 Prozent; Ost: 48 Prozent) der Mieter lieber in der eigenen Immobilie statt zur Miete wohnen. Nach den Gründen für den Wunsch nach eigenen vier Wänden gefragt, gaben 90 Prozent der nach Wohneigentum strebenden Mieter die Altersvorsorge an. Dies ist einmal mehr ein Indiz dafür, welch enorme Bedeutung die eigene Immobilie als wichtigste Form der privaten Altersvorsorge hat.

Argumente für Wohneigentum

(Angaben in Prozent)

Warum Mieter zu Wohneigentümern werden wollen



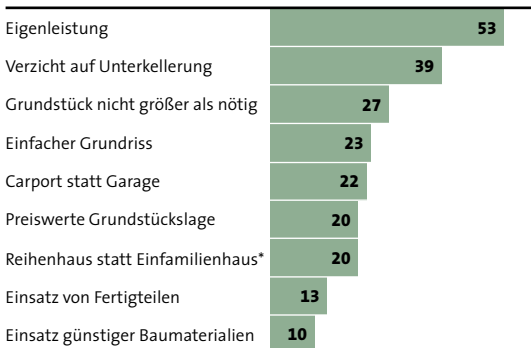
Quelle: TNS Emnid/LBS Research

Ansätze zur Kosteneinsparung

Auch bei der eigenen Immobilie werden die Menschen immer kostenbewusster. Während die Niedrigzinssituation sowie seit Jahren stabile oder sogar fallende Bau- und Grundstückspreise die eigenen vier Wände bereits generell erschwinglicher werden lassen, senken die Bauherren die Kosten ihrerseits durch verschiedene Maßnahmen. Mehr als die Hälfte packen beispielsweise selbst mit an. Der Verzicht auf Unterkellerung sowie auf die Garage, an deren Stelle der Carport rückt, gewinnen an Bedeutung. Preisgünstigere Lagen, kleinere Grundstücke oder ein einfacher Grundriss tun ein Übriges.

Die häufigsten Maßnahmen zur Kostensenkung

Angaben in Prozent (Mehrfachnennungen waren möglich)



* frei stehend

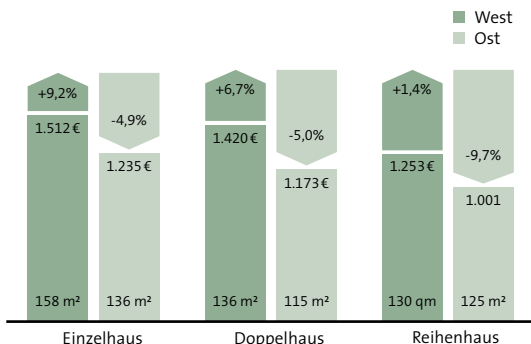
Quelle: TNS Infratest/LBS Research

Kostengünstiges Bauen

Die eigenen vier Wände sind in der Regel die größte Investition im Leben der Menschen. Umso wichtiger ist, dass die Bauherren schon seit über einem Jahrzehnt große Erfolge beim kostengünstigen Bauen erzielen. Vor allem in den neuen Ländern ist der Kostenvorsprung im Vergleich zum Jahr 1995 deutlich. Hier sanken nach einer Analyse der Daten der Baugenehmigungsstatistik die Kosten für den Quadratmeter Wohnfläche bis 2012 um mehr als 3 Prozent. Wie im Westen sind bei Doppel- und Reihenhäusern die größten Einsparungen zu verzeichnen.

Reihenhäuser am günstigsten

Baukosten für Einfamilienhäuser pro Quadratmeter Wohnfläche – Veränderungen zwischen 1995 und 2012



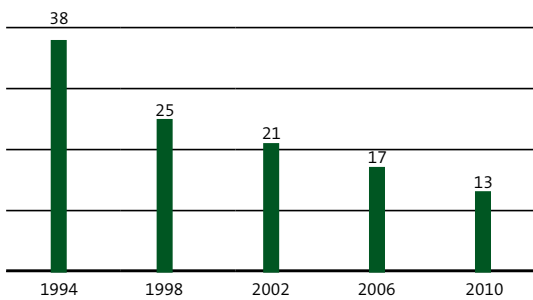
Quelle: Statistisches Bundesamt

Finanzierbarkeit von Wohneigentum

Ein Langzeitvergleich zeigt, dass eigene vier Wände heute weitaus leichter als noch Mitte der 90er Jahre zu finanzieren sind. So musste eine Familie mit einem Kind für eine typische Finanzierung im Herbst 2010 nur noch 13 Prozent des Einkommens aufwenden – nach 38 Prozent im Jahre 1994 und 21 Prozent vor acht bzw. 17 Prozent vor vier Jahren. Zurückzuführen ist dies vor allem auf die deutlich gefallen Zinsen bei weitgehend konstanten Immobilienpreisen. Gleichzeitig stiegen die Nettoeinkommen moderat. Auch im Jahre 2014 dürften die Finanzierungslasten relativ niedrig bleiben

Finanzierungslast wird leichter

Anteil des Nettoeinkommens, der für die Finanzierung von Wohneigentum aufgewendet werden muss (Durchschnittswert in Prozent für junge Familien)



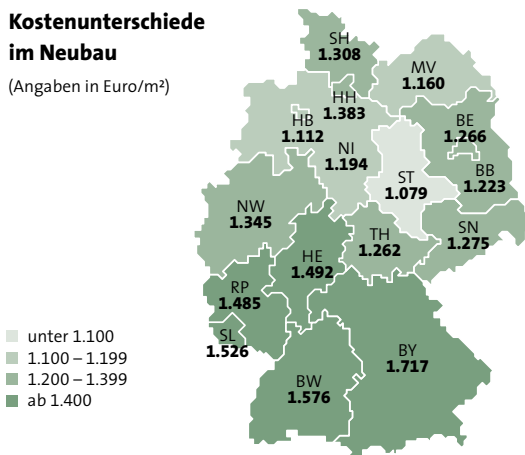
Quelle: LBS Research

Regionale Baukosten-Unterschiede

Dass die Immobilienpreise vom Standort abhängen, ist eine Binsenweisheit. Dafür sind aber nicht nur die lagebedingten Unterschiede bei den Bodenwerten verantwortlich, vielmehr gibt es ein deutliches Süd-Nord-Gefälle bei den Bauwerkskosten. Dabei gelten die typischen Stadt-Umland-Unterschiede bei den Baulandpreisen nicht ohne weiteres auch für die veranschlagten Baukosten. Offenbar setzt intensiver Wettbewerb gerade in den Großstädten enge Grenzen für die Baupreise. Insgesamt gibt es nach wie vor fast überall die Möglichkeit, sein Einfamilienhaus mit Bauwerkskosten von 1.100 bis 1.200 Euro pro Quadratmeter zu planen.

Kostenunterschiede im Neubau

(Angaben in Euro/m²)



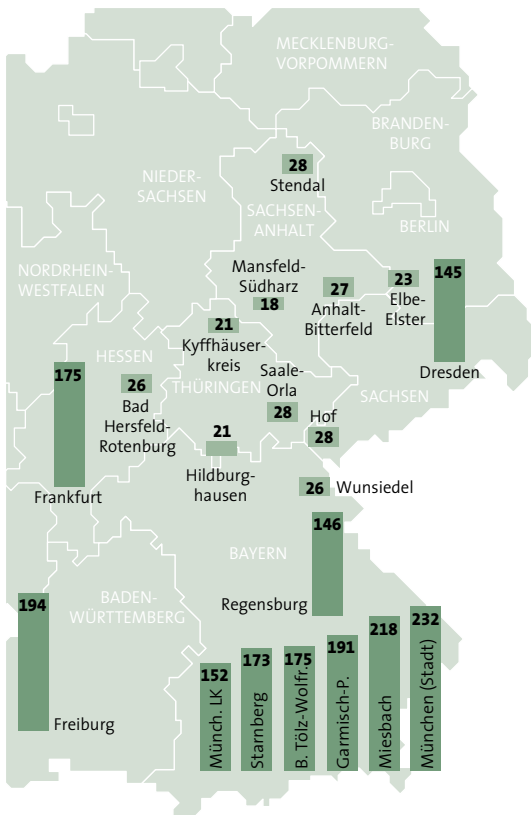
Quelle: Statistisches Bundesamt/LBS Research

Regionale Finanzierungs-Schwellen

Eigene vier Wände sind hierzulande zurzeit leichter finanzierbar denn je. Doch es gibt deutliche regionale Unterschiede. Während in München und im Landkreis Miesbach mehr als das doppelte Durchschnittseinkommen für eine typische Wohneigentumsfinanzierung erforderlich ist, reichen mittlerweile in 2 von 3 kreisfreien Städten in Deutschland durchschnittliche Einkommen bereits aus. Von den über 300 Landkreisen wird nur noch in 18 mehr als das Durchschnittseinkommen verlangt, wenn es um die Finanzierung ortsüblicher Objekte geht. In den meisten anderen Kreisen dagegen liegt die Schwelle mehr oder weniger deutlich darunter. Zu den – bezogen auf das regionale Einkommen – zehn günstigsten Kaufstandorten zählen Landkreise aus den neuen Ländern, gefolgt von den Landkreisen Hof (in Nordbayern) sowie Hersfeld-Rotenburg (in Nordhessen). Allerdings gibt es auch in den neuen Bundesländern relativ teure Standorte. An der Spitze liegt Dresden, wo fast das anderthalbfache Durchschnittseinkommen benötigt wird, um ein ortsübliches gebrauchtes Einfamilienhaus zu erwerben. Aber auch in Potsdam, Jena, Erfurt, Leipzig oder Rostock reichen Durchschnittseinkommen nicht aus. Dasselbe gilt für viele Städte an der Rheinschiene in Nordrhein-Westfalen sowie für süd- und südwestdeutsche Zentren und Urlaubsregionen.

Bezahlbarkeit von Wohneigentum

Nötiger Anteil am regionalen Durchschnittseinkommen für den Erwerb einer Bestandsimmobilie (in Prozent)



Quelle: empirica/LBS Research

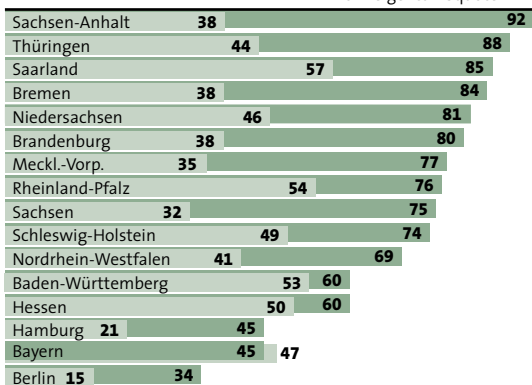
Regionale Wohneigentumsquoten

Einkommen, Hauspreise und Finanzierungsbedingungen erlauben in 13 der 16 Bundesländer eine Wohneigentumsquote von 50 Prozent oder weitaus mehr. Dass die Potenziale für die eigenen vier Wände nun schon seit längerem so gut sind, liegt an den seit Mitte der 90er Jahre in Deutschland stark gesunkenen Zinsen, während die Hauspreise stabil geblieben und die Einkommen insgesamt zumindest moderat gewachsen sind. Auf Dauer werden sich diese flächendeckend günstigen Bedingungen auch auf die weitere Entwicklung der Wohneigentumsquoten auswirken.

Potenziale bei den Wohneigentumsquoten

(Angaben in Prozent)

■ Wohneigentumspotenziale
■ Wohneigentumsquoten



Quelle: empirica/Destatis/LBS Research

Hauspreise im Europa-Vergleich

Noch in den Neunziger Jahren waren die deutschen Preise für Eigenheime im europäischen Vergleich rekordverdächtig hoch. Zwischenzeitlich kosteten sie jedoch sogar im früheren „Musterland“ für kostengünstiges Bauen, in den Niederlanden, deutlich mehr als in Deutschland. Mittlerweile fanden dort und auch in anderen Ländern Preiskorrekturen statt, während es hierzulande zu moderaten Preissteigerungen gekommen ist. Der Blick auf die Preise in den Nachbarländern bestätigt aber, dass bei uns nach wie vor gute Kaufbedingungen herrschen. Dabei weisen in Deutschland Gebrauchtimmobilien noch niedrigere Preise als in den Niederlanden auf.

Hauspreise in Europa

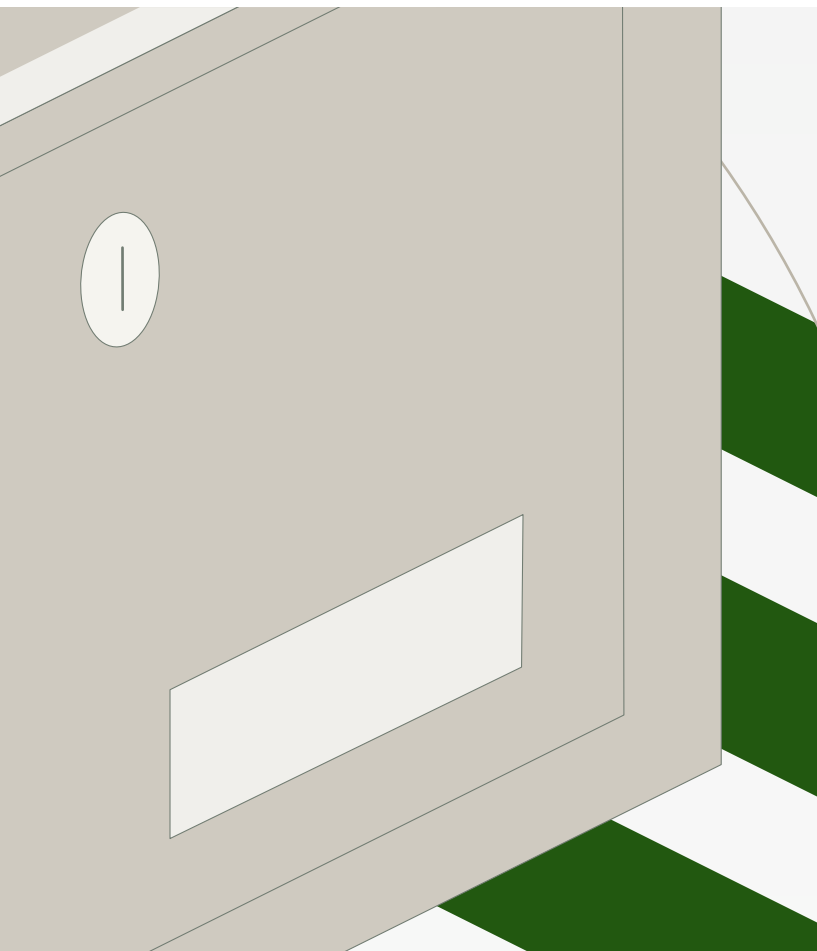
Angaben in 1.000 Euro, 2013 (alle Gebäudeformen)

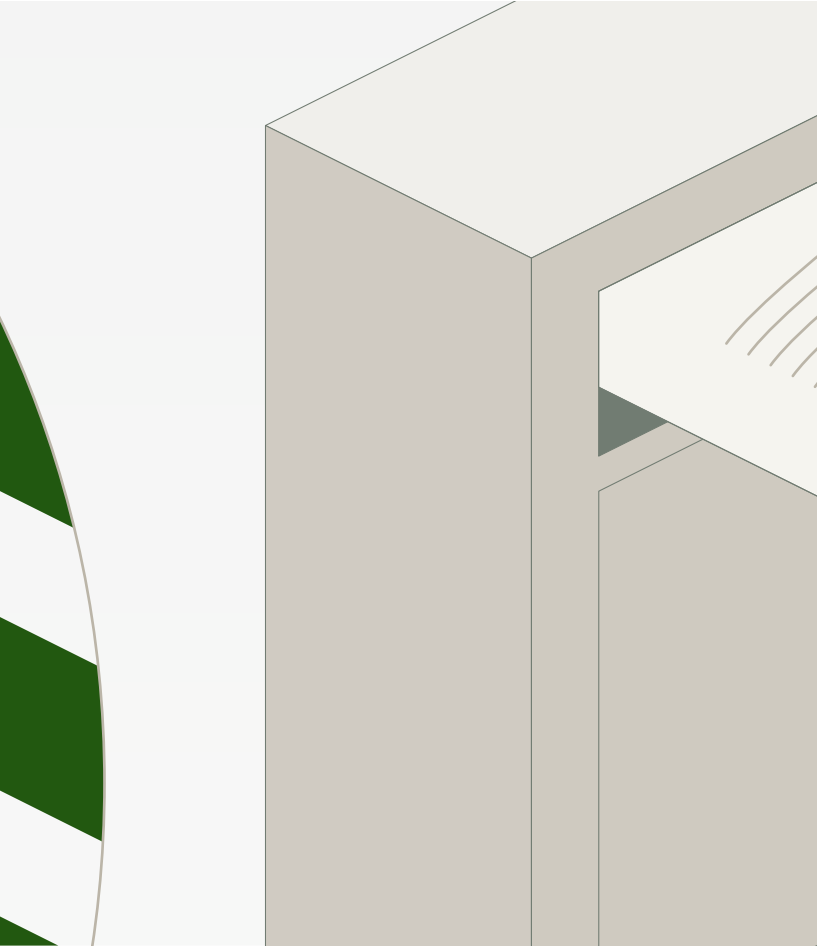
Luxemburg	580
Belgien ¹⁾	337
Großbritannien	290
Frankreich ²⁾	275
Deutschland	250
Dänemark	247
Irland	241
Niederlande ²⁾	213

¹⁾nur frei stehende Häuser ²⁾nur Gebrauchtoobjekte

Quelle: LBS Research

7. ANSCHRIFTEN





Anschriften der LBS

**LBS Landesbausparkasse
Bremen AG**
Am Brill 1-3
28195 **Bremen**
Tel. 0421 1 79-31 00
info@lbs-bremen.de

**LBS Norddeutsche
Landesbausparkasse
Berlin – Hannover**
Kattenbrookstrift 33
30539 **Hannover**
Tel. 0511 9 26-0
service@lbs-nord.de

**LBS Bausparkasse
Schleswig-Holstein-
Hamburg AG**
Wellseedamm 14
24145 **Kiel**
Tel. 0431 2 00 00-0
info@lbs-shh.de

**LBS Landesbausparkasse
Rheinland-Pfalz**
Vordere Synagogenstraße 2
55116 **Mainz**
Tel. 06131 13-44
info@lbs-rlp.de

**LBS Bayerische
Landesbausparkasse**
Arnulfstraße 50
80335 **München**
Tel. 089 21 71-02
info@lbs-bayern.de

**LBS Westdeutsche
Landesbausparkasse**
Himmelreichallee 40
48149 **Münster**
Tel. 0251 4 12-02
info@lbswest.de

**Landesbausparkasse
Hessen-Thüringen**
Strahlenbergerstraße 13
63067 **Offenbach**
Tel. 069 91 32-02
info@lbs-ht.de

**LBS Ostdeutsche
Landesbausparkasse AG**
Am Luftschiffhafen 1
14471 **Potsdam**
Tel. 0331 9 69-00
info@lbs-ost.de

**LBS Landesbausparkasse
Saar**
Beethovenstraße 35-39
66111 **Saarbrücken**
Tel. 0681 3 83-290
service@lbs-saar.de

**LBS Landesbausparkasse
Baden-Württemberg**
Jägerstraße 36
70174 **Stuttgart**
Tel. 0711 1 83 34 56
info@lbs-bw.de

Anschriften der LBS-Immobilien­gesellschaften

Sparkasse Immobilien Bremen GmbH

Am Brill 1-3
28195 **Bremen**
Tel. 0421 1 79-33 14
info@spk-immobilien.de

LBS Immobilien GmbH

Neue Mainzer Straße 52-58
60311 **Frankfurt**
Tel. 069 60 50 92-0
zentrale@lbs-immobilien.de

LBS Immobilien GmbH

Siegfried-Kühn-Straße 4
76135 **Karlsruhe**
Tel. 0721 8 22-37 29
info@lbs-immobw.de

LBS Immobilien GmbH

Wellseedamm 14
24145 **Kiel**
Tel. 0431 20000 575
info@lbs-immo-sh.de

LBS Immobilien GmbH

Vordere Synagogenstraße 2
55116 **Mainz**
Tel. 06131 13-40 43
immo@lbs-mz.de

Sparkassen-Immobilien- Vermittlungs-GmbH

Karolinenplatz 1
80333 **München**
Tel. 089 7 46 48-0
info@sparkassen-immo.de

LBS Immobilien GmbH NordWest

Himmelreichallee 40
48149 **Münster**
Tel. 0251 4 12-75
info@lbsi-NW.de

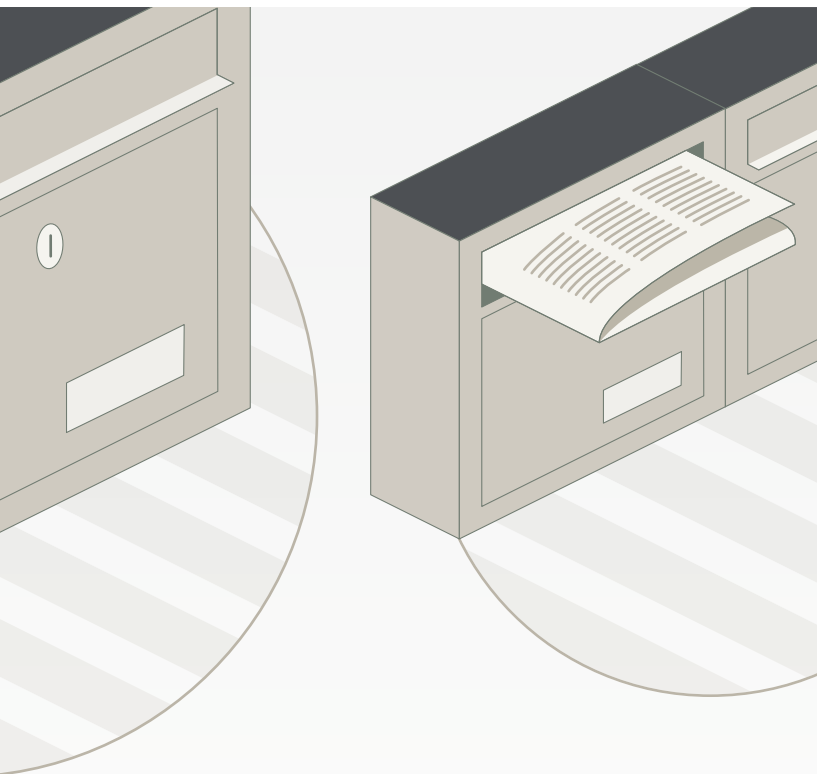
LBS Immobilien GmbH

Am Luftschiffhafen 1
14471 **Potsdam**
Tel. 0331 96 87-0
info@lbsi-ost.de

LBS Immobilien GmbH

Beethovenstraße 35-39
66111 **Saarbrücken**
Tel. 0681 3 83-23 23
immo@lbsi-saar.de

8. PREISSPIEGEL





Erläuterungen zum Preisspiegel

Der Immobilien-Preisspiegel basiert auf einer Umfrage unter den Immobilienvermittlern von LBS und Sparkasse und ermöglicht einen Überblick über die Marktlage im Neubau und Bestand. Er umfasst 870 Städte, darunter die 14 Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern sowie 66 weitere Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern.

Zu allen Kategorien (Grundstücke, frei stehende Eigenheime, Reiheneigenheime und Eigentumswohnungen) sind jeweils Preisspannen sowie der aktuell am häufigsten anzutreffende Wert angegeben, wobei dabei folgende Kriterien berücksichtigt wurden:



Baugrundstücke für Eigenheime (in €/m²)

Baureife Grundstücke, mittlere bis gute Wohnlage,
300 bis 800 Quadratmeter



Frei stehende Eigenheime (in 1.000 €)

Mittlere bis gute Wohnlage, Wohnfläche
ca. 120 Quadratmeter,
inkl. Garage und ortsüblichem Grundstück



Reiheneigenheime (in 1.000 €)

Mittlere bis gute Wohnlage, Wohnfläche
ca. 100 Quadratmeter,
ohne Garage, ortsübliches Grundstück



Eigentumswohnungen (€/m² Wohnfläche)

Mittlere bis gute Wohnlage, 3 Zimmer,
Wohnfläche ca. 80 Quadratmeter,
ohne Garage/Stellplatz, keine Steuermodelle

Ortsübliche Abweichungen sind im Einzelfall möglich.
Erhebungszeitraum: April 2014

Impressum

Herausgeber

Bundesgeschäftsstelle
Landesbausparkassen
Friedrichstraße 83
10117 Berlin
Tel.: 030 2 02 25 53-81
Fax: 030 2 02 25 53-85
Internet: www.lbs.de
E-Mail: lbs-info@dsgv.de

Bearbeitung

Dr. Ivonn Kappel
Tel.: 030 2 02 25 53-98
Fax: 030 2 02 25 53-95
E-Mail: ivonn.kappel@dsgv.de

Vertrieb

Deutscher Sparkassen Verlag GmbH
Am Wallgraben 125
70565 Stuttgart
Artikel-Nr. 228 834 009

