



Markt für Wohnimmobilien 2008

Daten – Fakten – Trends



Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.

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: Ivonn Kappel, Berlin

Vertrieb: Deutscher Sparkassen Verlag GmbH
Am Wallgraben 115
70565 Stuttgart
Artikel-Nr. 228 834 003

Herstellung: DCM, Druck Center Meckenheim

Layout: AM | CORPORATE & CREATIVE

Charts u. Illus: infoch@rt, München

Vorwort

Verehrte Leserinnen und Leser,

als Marktführer unter den Bausparkassen und als größte Gruppe gewerblicher Wohnimmobilienvermittler in Deutschland legen die Landesbausparkassen und ihre Immobiliengesellschaften die nunmehr neunte Ausgabe der Broschüre „Markt für Wohnimmobilien“ vor.

Wie üblich wurden viele Informationen rund um den Wohnungsbau aktualisiert sowie um einige Aspekte erweitert. Einmal mehr konnte der Immobilienpreisspiegel am Ende des Heftes erweitert werden. Das „Herzstück“ der Publikation umfasst in diesem Jahr rund 650 Groß-, Mittel- und Kleinstädte in fast allen Landkreisen Deutschlands. Daneben liefert die für Fachleute wie für interessierte Laien konzipierte Broschüre auf rund 50 Seiten Daten und Fakten schwerpunktmäßig zum deutschen, aber auch zum europäischen Wohnungsbau. In gewohnter Form gibt sie damit einen aktuellen Überblick über die wichtigsten Teilmärkte und Rahmenbedingungen unter Stichworten wie Bautätigkeit, Finanzierung und Wohneigentumsbildung. Wir würden uns freuen, wenn sie auch in diesem Jahr auf breites Interesse stößt.



Dr. Hartwig Hamm

Verbandsdirektor

Inhalt

PREISE UND PROGNOSEN

6

Marktüberblick	6
Einfamilienhäuser	8
Reihenhäuser	9
Eigentumswohnungen	10
Wohnbauland	11

BAUTÄTIGKEIT

12

Baugenehmigungen	12
Neubau in Ballungsräumen	14
Fertigstellungen in Europa	15

BESTANDSZAHLEN

16

Vermögensstruktur	16
Wohnungsbestand	17
Wohneigentum auf der Etage	18
Wohnzufriedenheit	20
Altersbezogene Wohneigentumsquote	21
Personenbezogene Wohneigentumsquote	22
Wohneigentumsquoten in Deutschland	24
Wohneigentumsquoten in Europa	25

BAUFINANZIERUNG

26

Volumen und Verwendung	26
Finanzierungsinstitute	27

RAHMENBEDINGUNGEN 28

Hypothekenzinsen	28
Einkommen und Sparquote	29
Baupreise und Mieten	30
Wohnflächennachfrage	31
Mehr Haushalte brauchen Wohnraum	32
Wohnungsbedarf bis 2010	33

EIGENTUMSBILDUNG 34

Erwerber-Merkmale	34
Bedeutung von Erbschaften	35
Bestandskäufe	36
Ersparte Miete im Alter	37
Wohnkostenvergleich	38
Wünsche nach Wohneigentum	39
Wohnwünsche im Alter	40
Ansätze zur Kosteneinsparung	41
Kostengünstiges Bauen	42
Finanzierbarkeit von Wohneigentum	43
Regionale Finanzierungs-Schwellen	44
Regionale Baukosten-Unterschiede	46
Hauspreise im Europa-Vergleich	47

ANSCHRIFTEN 48

PREISSPIEGEL 2008 50

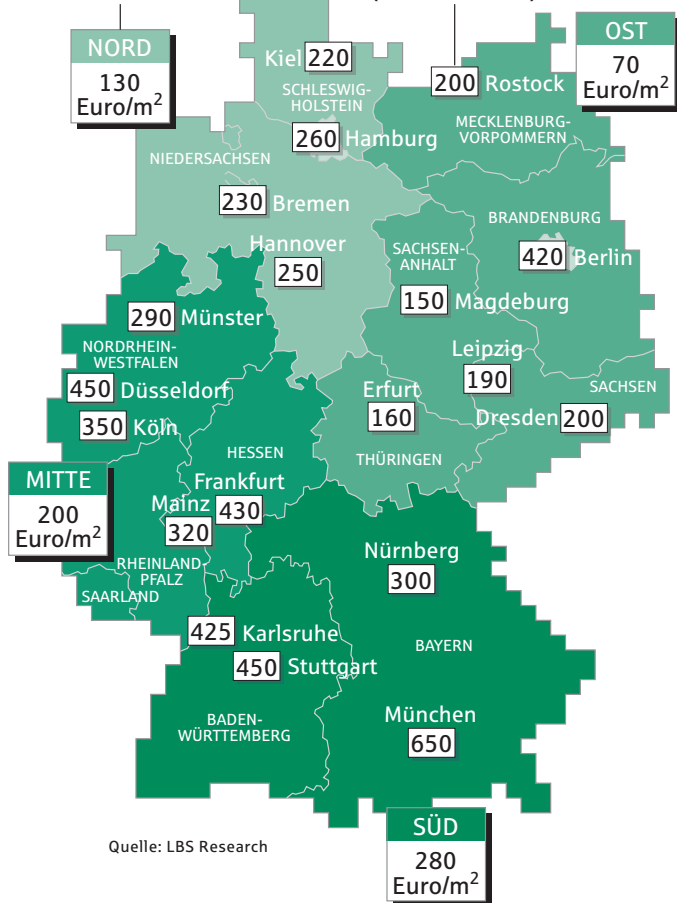
Marktüberblick

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 in Deutschland deutliche Unterschiede. Dabei gilt generell: 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. Aktuell sehen die Experten die sich bereits im vergangenen Jahr abzeichnende positive Stimmung auf den meisten Immobilien-Teilmärkten bestätigt. Unverändert am stärksten ist dabei auch im Jahre 2008 die Nachfrage nach Bestandsobjekten. Sie wird erneut vom Interesse an gebrauchten freistehenden Einfamilienhäusern dominiert. Erstmals in diesem Jahrzehnt rechnen die Marktbeobachter aber auch mit steigenden Preisen für neue Eigentumswohnungen, während insgesamt noch keine Anzeichen für eine durchgreifende Erholung des Neubaus festgestellt werden kann.

Höherer Wohlstand – höhere Preise

Durchschnittliches
Preisniveau für
Baugrundstücke in
Mittel- und Großstädten

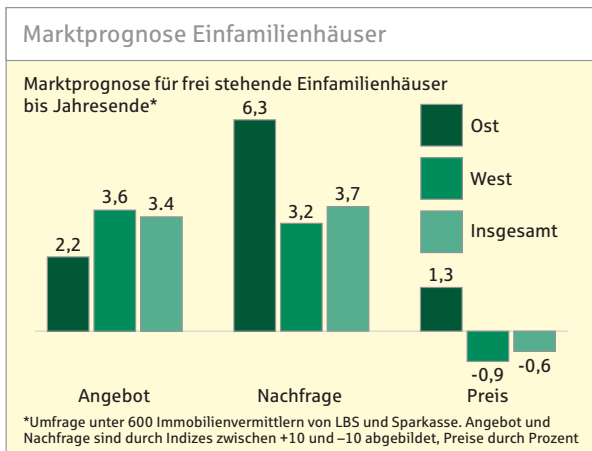
Typische Preise für frei stehende
Einfamilienhäuser im Bestand in
ausgewählten Städten
(in Tausend Euro)



Quelle: LBS Research

Einfamilienhäuser

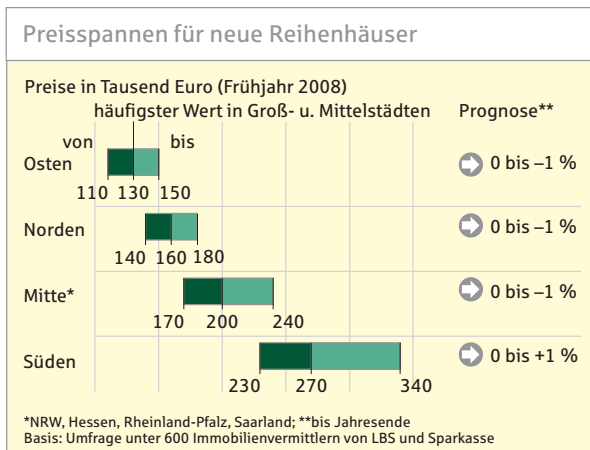
Das Eigenheim aus dem Bestand steht in der Gunst der Menschen unangefochten an vorderster Stelle. Die starke Nachfrage nach Gebrauchtoobjekten wird nach Einschätzung der Experten sogar weiter steigen. Zugleich ist im Markt mit einer deutlichen Ausweitung des Angebots zu rechnen. Auch die Preisentwicklung spiegelt diesen Trend wieder: sie wird als nahezu unverändert eingeschätzt. Während in Süddeutschland das Preisniveau weitestgehend konstant bleibt, in der Mitte und im Norden Deutschlands die Preise leicht nachgeben, zeigen sich im Osten leichte Preisauftriebstendenzen.



Quelle: LBS Research

Reihenhäuser

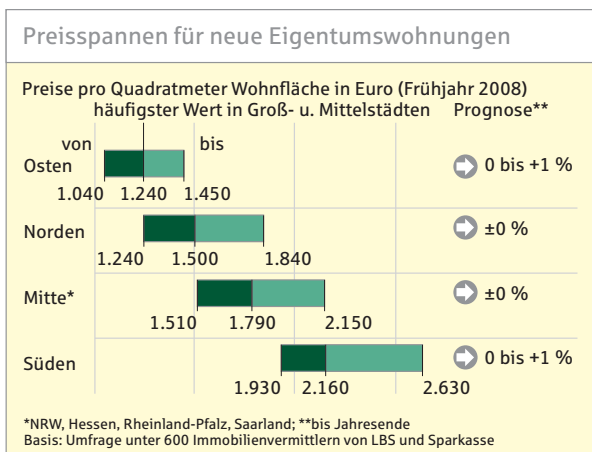
Nachdem im vergangenen Jahr eine deutliche Verbesserung der Stimmungslage für neue Reihen-Eigenheime zu verzeichnen war, ist sie nun wieder etwas gedämpfter. In gleichem Maße bleiben hier Nachfrage und Neubautätigkeit bundesweit rückläufig. Dabei stabilisieren sich die Preiserwartungen, so dass erstmals seit 1999 keine sinkenden, sondern weitgehend konstante Neubaupreise erwartet werden. Einzig in Süddeutschland gehen die Experten für neue Reihenhäuser erneut von steigenden Preisen aus.



Quelle: LBS Research

Eigentumswohnungen

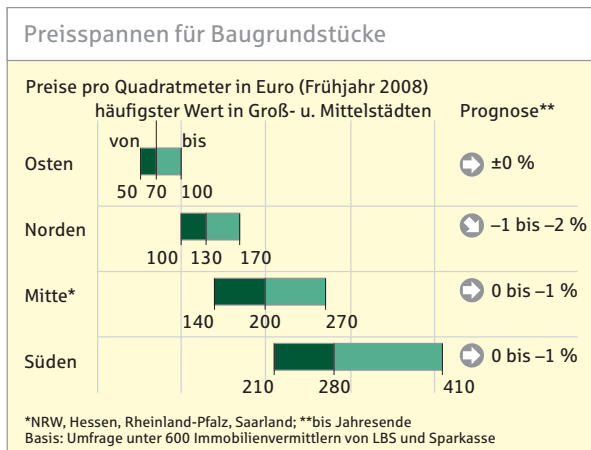
Der Markt für neue Eigentumswohnungen zeigt in diesem Jahr ein differenziertes Bild: Während das Interesse der Menschen an eigenen vier Wänden auf der Etage im Osten und in Süddeutschland sehr lebhaft ist, stellt es sich im Norden und in der Mitte verhalten dar. Entsprechend sind auch die Angebotserwartungen konstant bis steigend. Dieser Aufwärtstrend setzt sich auch bei der von den Experten erwarteten Preisentwicklung fort: Hier rechnen sie für ganz Deutschland erstmals seit nahezu einem Jahrzehnt mit leicht steigenden Preisen.



Quelle: LBS Research

Wohnbauland

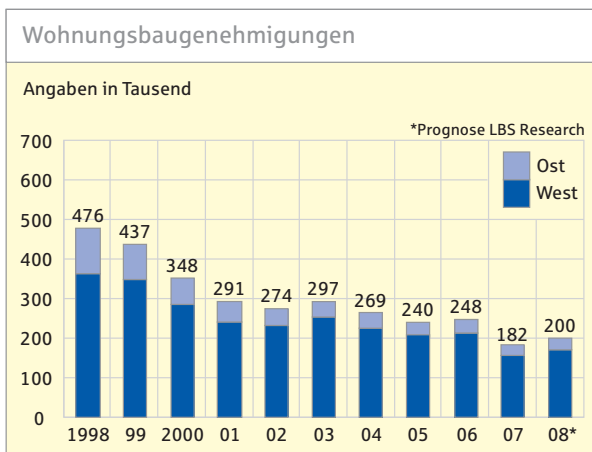
Maßgeblichen Einfluss auf alle Objektpreise haben von jeher die Kosten für Bauland. In der Vergangenheit erwies sich aber gerade dieses als Engpassfaktor Nummer eins für die Wohnungsmarktentwicklung in Deutschland. Nach Ansicht der Experten deutet sich allerdings in den Städten eine Trendwende hin zu einer höheren Angebotsausweitung für Bauland an. Demgegenüber zeigt die Nachfrage nach Grundstücken fürs erste leichte Schwächetendenzen. Insgesamt dürften sich daher die Preise von ihrem unterschiedlich hohen Niveau aus stabil bis leicht sinkend entwickeln.



Quelle: LBS Research

Baugenehmigungen

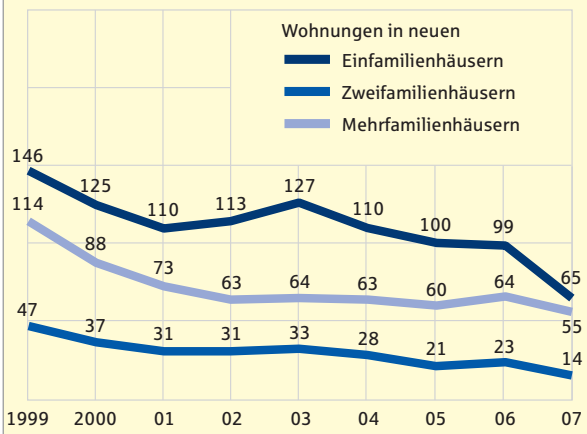
Nachdem das Jahr 2006 anfänglich noch durch Vorzieheffekte bei den Baugenehmigungen im Zuge der Abschaffung der Eigenheimzulage zum 1.1.2006 geprägt war, zeichnete sich alsbald ab, dass dieser Trend nicht anhalten würde. Am Ende wurde für das Jahr 2007 mit rund 182.000 Einheiten das niedrigste Niveau seit 1949 erreicht. Insbesondere im Eigenheimbau waren teils deutliche Rückgänge zu registrieren. Für 2008 sehen die Experten bislang keine eindeutigen Hinweise dafür, dass eine Erholung im Neubau zu erwarten ist.



Quelle: Statistisches Bundesamt

Baugenehmigungen Westdeutschland

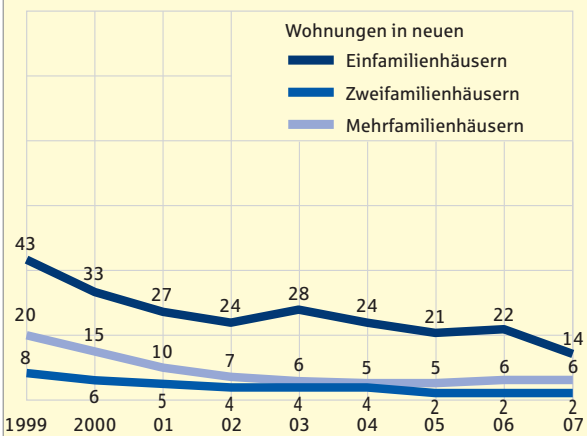
Angaben in Tausend



Quelle: Statistisches Bundesamt

Baugenehmigungen Ostdeutschland

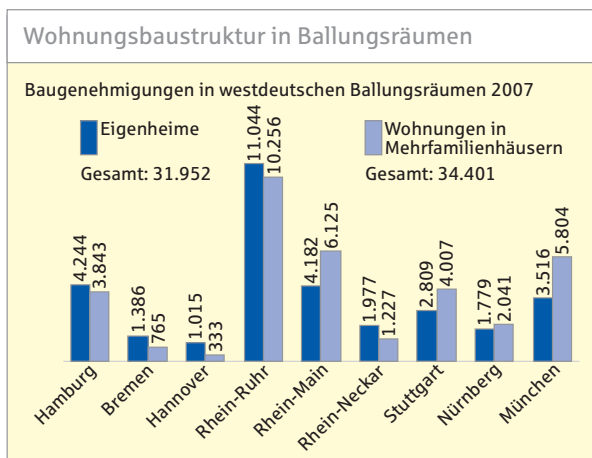
Angaben in Tausend



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 zuletzt aber auch der Rückgang des Neubaus von Ein- und Zweifamilienhäusern besonders zu spüren. Erstmals nach einigen Jahren fielen die Zahlen sogar hinter den schon längere Zeit schwächelnden Geschosswohnungsbau zurück. Dies traf insbesondere auf die Regionen Frankfurt, Stuttgart und München zu. In anderen Zentren blieb allerdings der Eigenheimbau vorn.

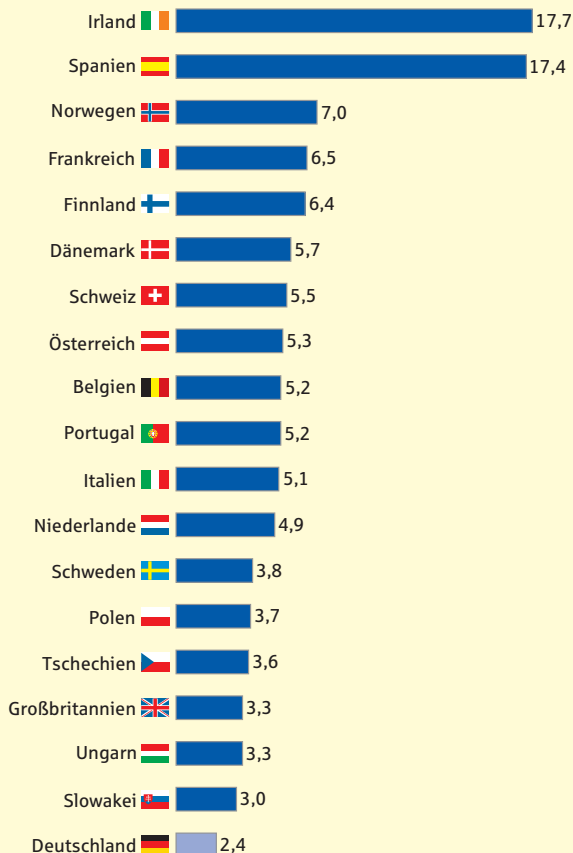


Quelle: Statistisches Bundesamt

Fertigstellungen in Europa

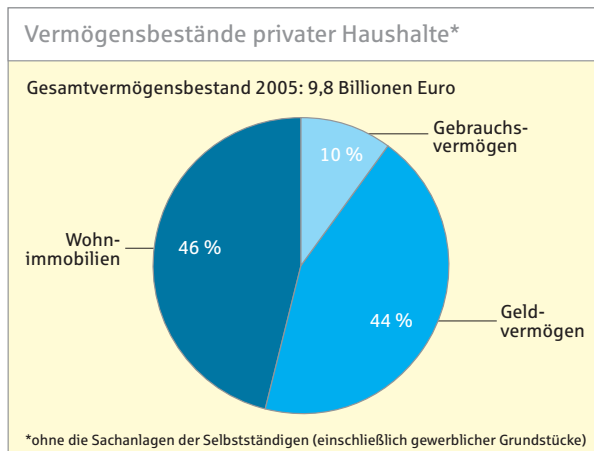
Wohnungsneubau in Europa 2007

Fertiggestellte Wohnungen je 1.000 Einwohner



Vermögensstruktur

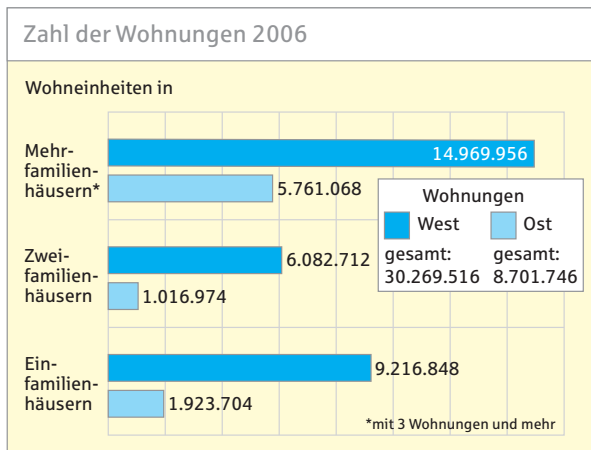
In der politischen Diskussion um Vermögensbildung und Altersvorsorge stehen Immobilien stets im Mittelpunkt. Zu Recht, denn diese Vermögensform hat in Deutschland besondere Bedeutung. Fast die Hälfte des Privatvermögens besteht aus Wohngebäuden und Grundstücken. Fast gleichauf liegt das Geldvermögen, mit einem Anteil von 44 Prozent. Es umfasst sämtliche Vermögen bei Banken, Bausparkassen und Versicherungen sowie Wertpapieranlagen (Rentenwerte, Investmentzertifikate, Aktien). Gut 10 Prozent entfallen schließlich auf das Gebrauchsvermögen.



Quelle: Deutsche Bundesbank

Wohnungsbestand

Die Bundesrepublik Deutschland weist qualitativ und quantitativ eine gute Wohnraumversorgung auf. Von den knapp 39 Millionen Wohneinheiten befindet sich gut die Hälfte (20,7 Millionen) in den 3 Millionen Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen. Die Mehrheit wohnt demzufolge in Geschosswohnungen, von denen allerdings ein erheblicher Teil auf Eigentumswohnungen entfällt. In den überwiegend selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern befinden sich 18,2 Millionen Einheiten. Wohnungen im Eigentum weisen eine Pro-Kopf-Fläche von durchschnittlich 46,3 Quadratmetern auf und sind damit deutlich geräumiger als Mietwohnungen, die lediglich 36,7 Quadratmeter pro Person bieten.



Wohneigentum auf der Etage

Eigentum gleich Eigenheim? Gerade in den Städten gilt diese scheinbar selbstverständliche Gleichung seit Jahren immer weniger. Wo das verfügbare Baulandangebot dies zulässt, realisieren die meisten Eigentumsinteressenten zwar immer noch ihren Wunsch in Form des Ein- oder Zweifamilienhauses. Doch in den Schwerpunkten der Wohnungsnachfrage, den nord-, west- und süddeutschen Zentren, wird häufig die Eigentumswohnung – oft auch durch Umwandlung bisheriger Mietwohnungen – zur Alternative. Bereits in einer Reihe von Großstädten leben die Selbstnutzer mindestens genauso oft in der Eigentumswohnung wie im Ein- oder Zweifamilienhaus. An der Spitze steht München mit 60 Prozent Wohneigentum „auf der Etage“, aber auch in Stuttgart oder Hannover liegt der Anteil der selbstgenutzten Eigentumswohnungen an allen Eigentumsobjekten über 50 Prozent.

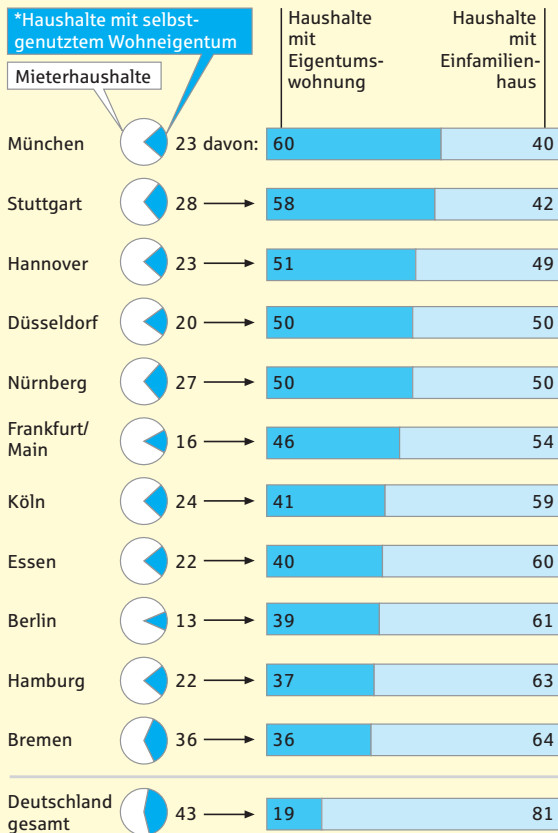
Die Zahlen zeigen, dass die Wohneigentumsbildung in den Städten auf dem Vormarsch ist und von der wachsenden Rolle der Eigentumswohnungen profitiert. Insgesamt ist der Anteil dieser Objekte an allen selbstgenutzten Wohneinheiten in Deutschland bis 2002 auf 19 Prozent gestiegen. Und gerade durch das sogenannte Stockwerkseigentum ist die Wohneigentumsquote in den größten Städten immerhin spürbar angewachsen.

Eigentumswohnung oder Eigenheim

Wohneigentumsquote* in ausgewählten Städten –
aufgeteilt nach Besitzern einer Eigentumswohnung und Besitzern
eines Einfamilienhauses
Angaben in Prozent

*Haushalte mit selbst-
genutztem Wohneigentum

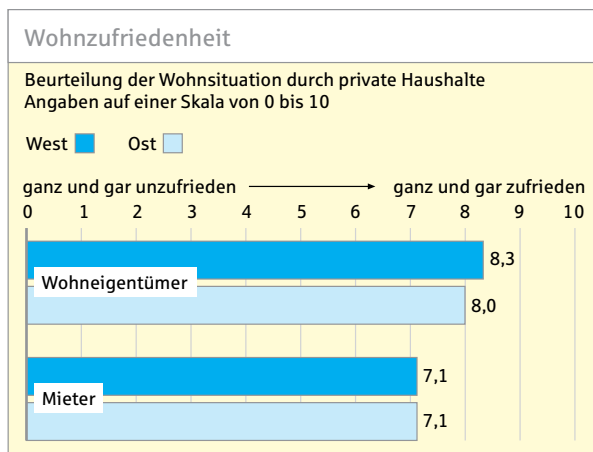
Mieterhaushalte



Quelle: Statistische Landesämter/LBS Research

Wohnzufriedenheit

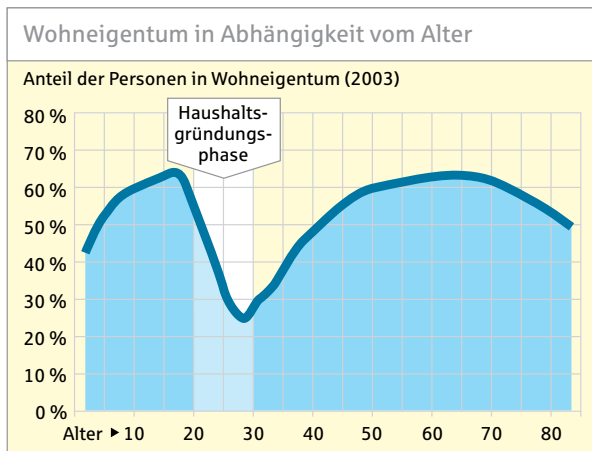
Eine stetig wachsende Quote von selbstgenutztem Wohneigentum sowie der deutlich verbesserte Gebäudezustand im Mietwohnungsbau führen in Deutschland zu einer hohen Wohnzufriedenheit der Bürger. Auf einer Skala von 0 (ganz und gar unzufrieden) bis 10 (ganz und gar zufrieden) liegt die Wohnzufriedenheit 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 (7,6) wie im Osten (7,7) im Urteil ihrer Bewohner gut weg. Im Durchschnitt liegt die Wohnzufriedenheit der Mieter in West und Ost (7,1) mittlerweile auf gleichem Niveau.



Quelle: DIW/LBS Research

Altersbezogene Wohneigentumsquote

Teenies und Sixties wohnen in Deutschland am häufigsten in den eigenen vier Wänden. Fast zwei Drittel der 15- bis 19-Jährigen bzw. der 60- bis 64-Jährigen leben im selbstgenutzten Wohneigentum. Die hohe Wohneigentumsquote von Kindern beruht darauf, dass Familien häufiger Wohneigentümer sind als kinderlose Haushalte. Da die Wohneigentumserwerber im Schnitt nahezu 40 Jahre alt sind, wird die Quote von 50 Prozent erst bei den 45- bis 49-Jährigen überschritten. Traditionelle Analysen von Wohneigentumsquoten haben vor allem die prägende Rolle eigener vier Wände für Kinder bisher verdeckt, weil sie sich altersmäßig am Haushaltsvorstand orientierten.



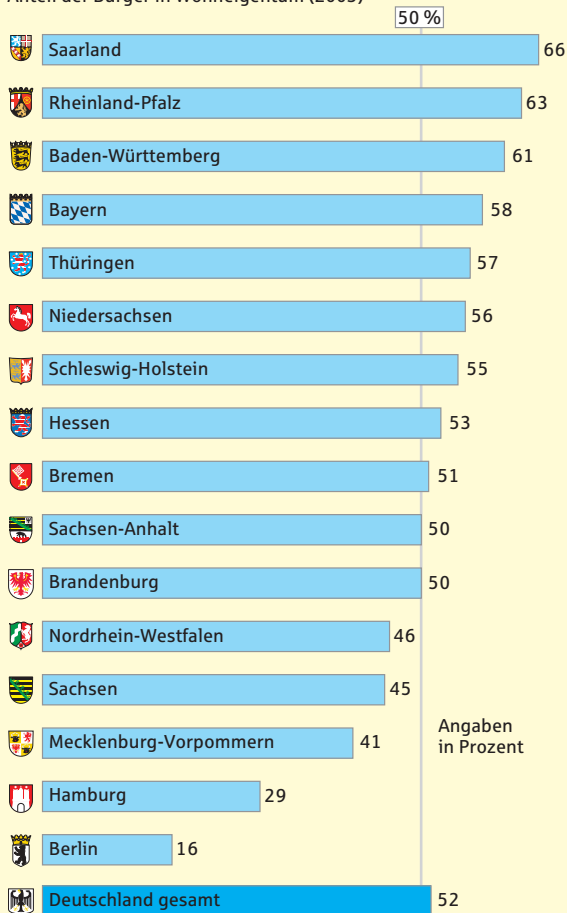
Quelle: empirica/LBS Research

Personenbezogene Wohneigentumsquote

Deutschland gilt als Mieterland, doch dieses Vorurteil über die Wohnsituation der Bevölkerung ist mittlerweile falsch. Nach der Statistik wohnten bereits 2003 52 Prozent der Menschen in Deutschland im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung. In absoluten Zahlen stellen 42,5 Millionen Selbstnutzer im Vergleich zu 40 Millionen Mietern die absolute Mehrheit. Dass die personenbezogene Wohneigentumsquote fast 10 Prozentpunkte höher als die haushaltsbezogene Quote (44 Prozent) ist, liegt daran, dass die Eigentümerhaushalte größer sind als die Mieterhaushalte. Vor allem Familien mit Kindern wohnen seltener zur Miete. Bereits in 11 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 klar „das Sagen haben“. 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 37 Prozent der Haushalte, aber bereits 45 Prozent der Einwohner.

Personenbezogene Wohneigentumsquote

Anteil der Bürger in Wohneigentum (2003)

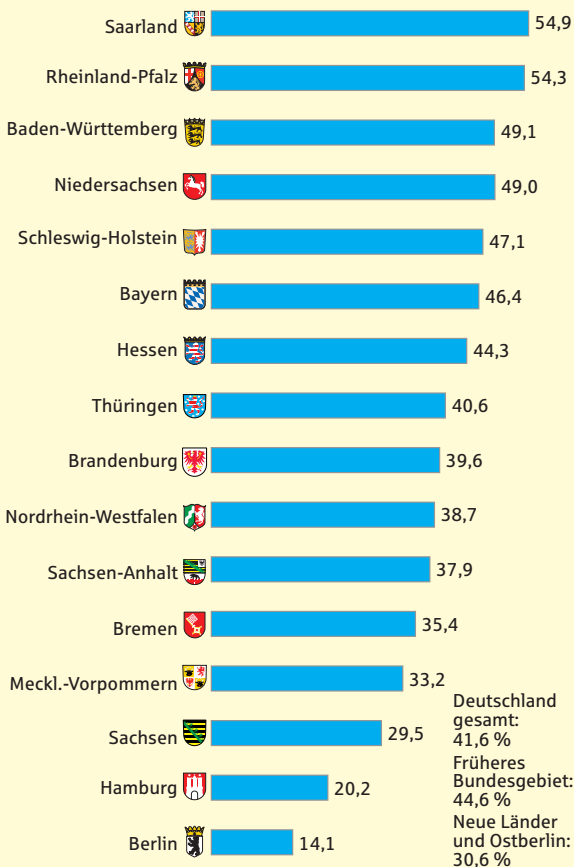


Quelle: empirica/LBS Research

Wohneigentumsquoten in Deutschland

Selbstgenutztes Wohneigentum in den Bundesländern

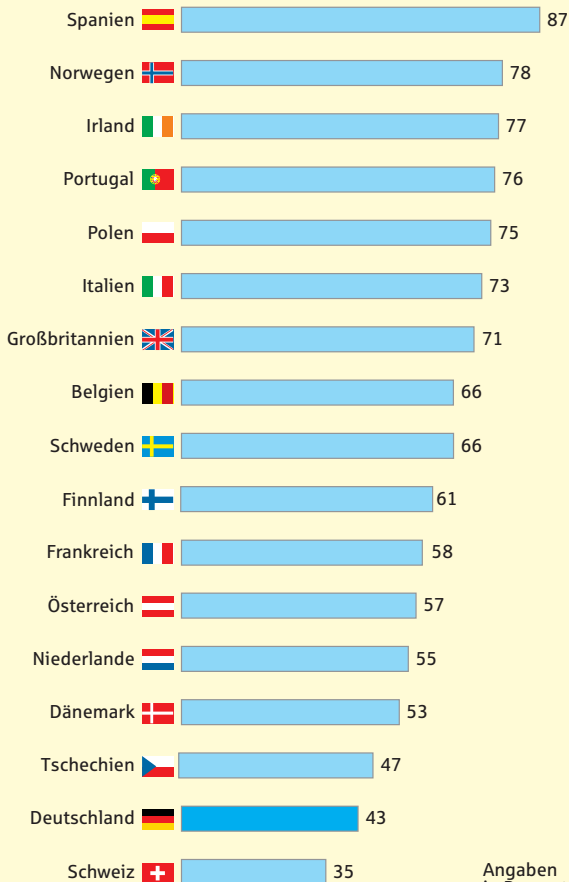
Wohnungen, die von den Eigentümern selbst bewohnt werden



Wohneigentumsquoten in Europa

Selbstgenutztes Wohneigentum in Europa

Wohnungen, die von den Eigentümern selbst bewohnt werden

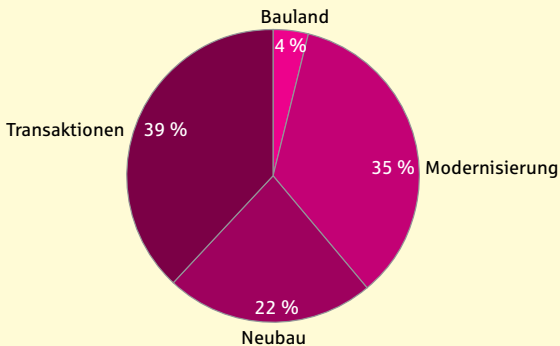


Volumen und Verwendung

Die eigene Immobilie ist für die meisten Menschen die größte Investition ihres Lebens, die über viele Jahre finanziert werden muss. Nach Schätzungen stiegen die Immobilieninvestitionen 2007 auf ein Volumen von 235 Milliarden Euro an. Verwendet wird das Geld zu mehr als einem Drittel jeweils für den Kauf von gebrauchten Häusern und Wohnungen sowie für Modernisierungen. Das Gewicht des Neubaus ist mit 22 Prozent inzwischen vergleichsweise geringer geworden. Weitere 4 Prozent der Investitionen sind schließlich für den Erwerb von Bauland bestimmt.

Struktur des Immobilienmarktes 2007

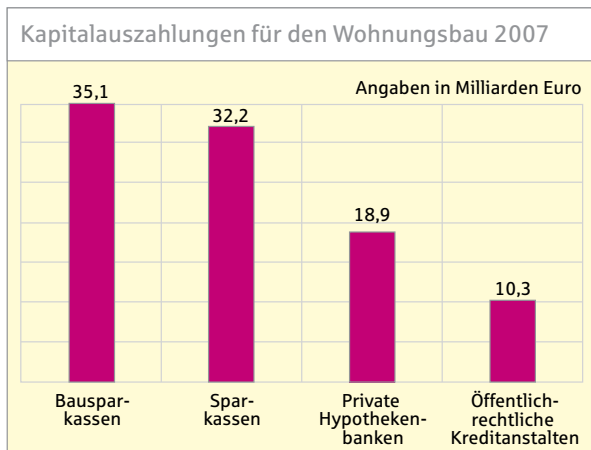
Gesamtvolumen 2007: 234,8 Milliarden Euro



Quelle: GEWOS/eigene Berechnungen

Finanzierungsinstitute

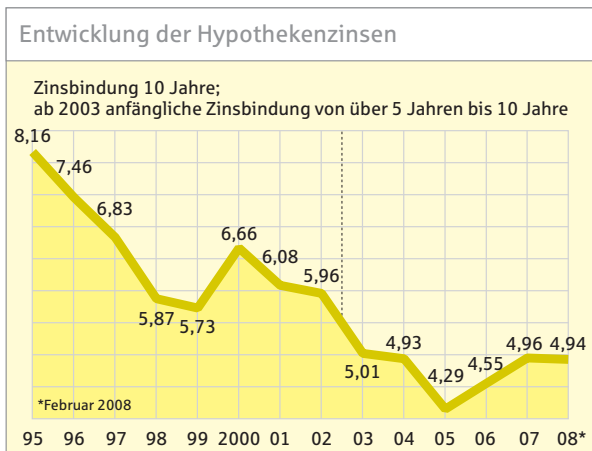
Mit einer Finanzierungssumme von 35,1 Milliarden Euro – gut ein Viertel davon entfällt auf die Landesbausparkassen – sind die Bausparkassen die größten Kapitalgeber für den Wohnungsbau. An zweiter Stelle liegen die Sparkassen mit Kapitalauszahlungen von 32,2 Milliarden Euro. Beide Institutsgruppen haben ihren Schwerpunkt in der Finanzierung von selbstgenutztem Wohneigentum und decken zusammen über die Hälfte des Finanzierungsmarktes ab. Die privaten Hypothekenbanken stellten dem Wohnungsbau 18,9 Milliarden Euro zur Verfügung, die öffentlich-rechtlichen Kreditanstalten 10,3 Milliarden Euro.



Quelle: Meldungen der Verbände

Hypothekenzinsen

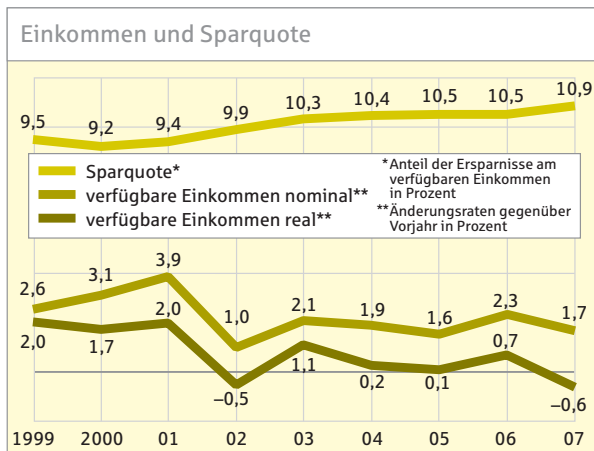
Die Zinsen für längerfristige Hypothekenzinsen befinden sich weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau und liegen zu Beginn des Jahres 2008 erneut unter der 5-Prozent-Marke. Der Vergleich mit dem langfristigen Durchschnitt fällt unverändert positiv aus. Gerade die Selbstnutzer von Wohneigentum profitieren von der mittlerweile schon etwas länger andauernden Niedrigzinsphase: Sie haben ein besonders großes Interesse an niedrigen Zinsen und langfristiger Zinsicherheit. Höhere Finanzierungskosten können sie nämlich nicht steuerlich geltend machen, im Gegensatz zu Kapitalanlegern.



Quelle: Deutsche Bundesbank

Einkommen und Sparquote

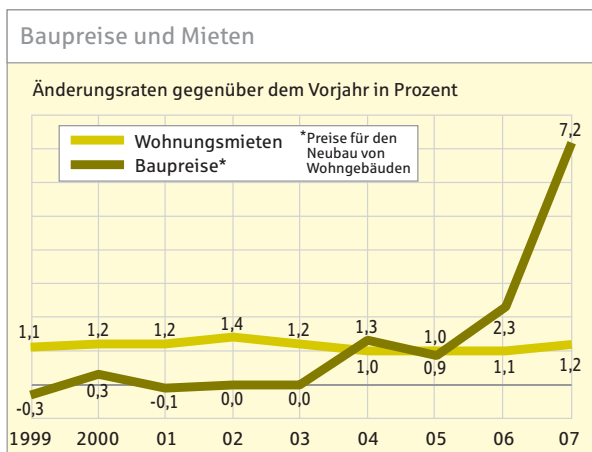
In den Industrieländern regt die Zunahme der Realeinkommen die Wohnungsnachfrage an und führt in der Regel sogar zu überproportional steigenden Ausgaben für das Wohnen. In der Bundesrepublik waren die Einkommenszuwächse vor allem im laufenden Jahrzehnt sehr verhalten, so dass der Markt von dieser Seite wenig Impulse erhielt. Eine weitere Schlüsselgröße ist die Sparquote, die sich nach vorläufigen Angaben der Deutschen Bundesbank im vergangenen Jahr nochmals erhöhte und nun wieder fast 11 Prozent erreicht hat, nachdem sie zwischenzeitlich im Jahr 2000 mit 9,2 Prozent auf einem Tiefstand gelegen hatte.



Quelle: Deutsche Bundesbank/Statistisches Bundesamt

Baupreise und Mieten

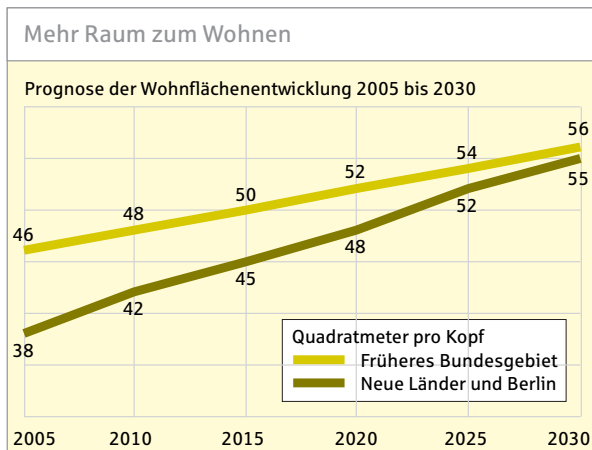
Nachdem die Baupreise nach einer längeren konstanten Periode 2006 erstmals wieder spürbar angestiegen waren, gingen sie im vergangenen Jahr mit einem Plus von 7 Prozent deutlich in die Höhe. Offenkundig gab die Bauwirtschaft die um 3 Prozentpunkte gestiegene Mehrwertsteuer sowie die allgemeinen Kostensteigerungen an die Kunden weiter. Gleichzeitig lagen die Mieterhöhungen mit 1,2 Prozent immer noch deutlich unter der allgemeinen Preissteigerungsrate von 2,3 Prozent. Es ist daher davon auszugehen, dass die Mietbelastung (ohne Berücksichtigung der Heizkosten) für die meisten Haushalte noch nicht zunimmt.



Quelle: Statistisches Bundesamt

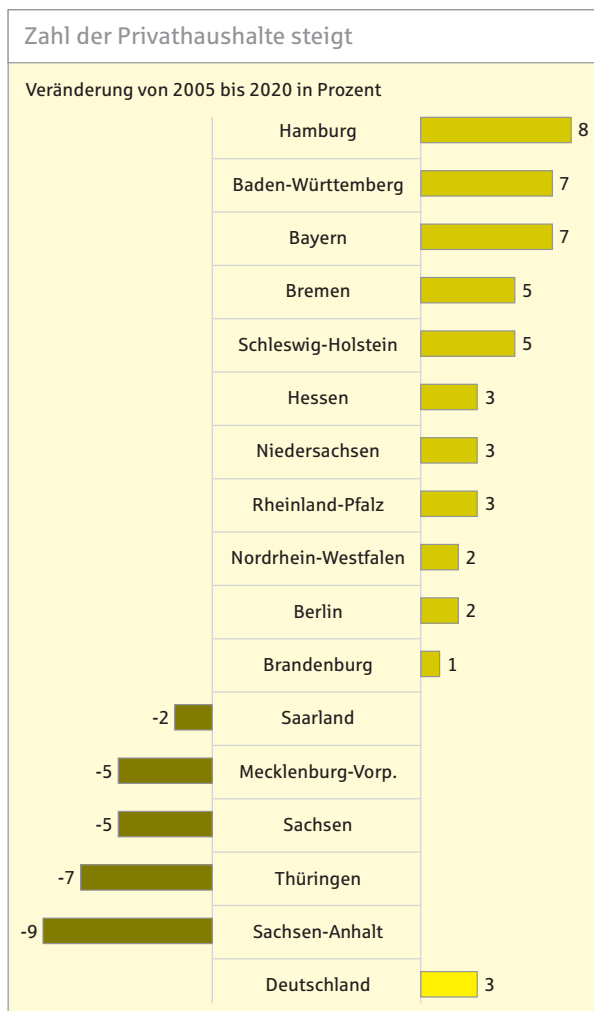
Wohnflächennachfrage

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 46 Quadratmetern auf 56 Quadratmeter im Jahr 2030 wachsen. In den neuen Ländern ist die Steigerungsrate sogar fast doppelt so hoch, der bisherige Rückstand reduziert sich im gleichen Zeitraum von acht auf einen Quadratmeter. Hauptfaktoren für diese Entwicklung sind der Trend zu kleineren Haushalten, mehr ältere Haushalte sowie steigende Wohnansprüche der Menschen.



Quelle: empirica/LBS Research

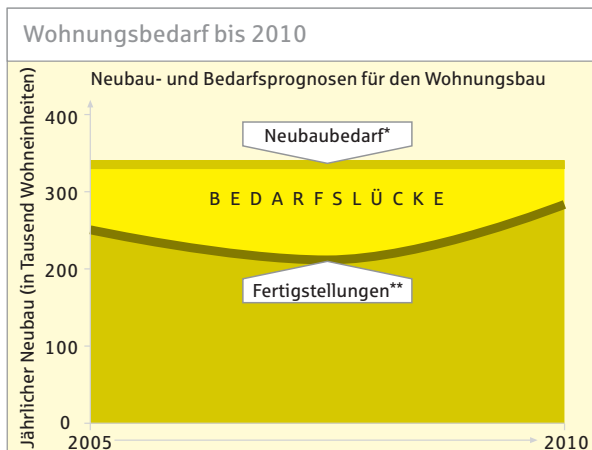
Mehr Haushalte brauchen Wohnraum



Quelle: Statistisches Bundesamt/LBS Research

Wohnungsbedarf bis 2010

Der deutsche Wohnungsbau hat noch eine schwierige Zeit vor sich. Nachdem die steuerlichen Rahmenbedingungen deutlich verschlechtert wurden, wird der Neubau einige Jahre hinter dem Bedarf zurückbleiben. Die Expertenmehrheit prognostiziert daher für 2010 in deutlich mehr Regionen als heute zunehmende Engpässe im Wohnungsangebot. Während sich das Neubauniveau aktuell nur noch bei rund 200.000 Wohnungen liegt, geht empirica von einem Bedarf von 330.000 neuen Wohneinheiten pro Jahr bis 2010 aus. Akute Knappheiten mit steigenden Preisen und Mieten sowie Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche sind dann nur noch eine Frage der Zeit.



*Prognose empirica, **Experten-Umfrage/LBS Research

Erwerber-Merkmale

TNS Infratest hat im Auftrag verschiedener Institute, u.a. der LBS, die Bau- und Kaufjahrgänge 2001-2003 untersucht und typische Erwerber-Merkmale ermittelt (siehe Steckbrief).

Weitere wichtige Ergebnisse (für Westdeutschland):

- Schwellenhaushalte (Netto-Einkommen zwischen 1.500 und 2.250 Euro) sind im Vergleich zu anderen Erwerbern jünger (39 Jahre) und haben überdurchschnittlich oft Kinder (66 Prozent). Außerdem legen sie sich preiswertere (151.000 Euro) Objekte zu.
- Bausparer erwerben Wohneigentum früher als Nichtbausparer (mit 38 statt 42 Jahren).
- Bei 54 Prozent der von Bausparern erworbenen Objekte handelt es sich um neu errichtete Häuser und Eigentumswohnungen.

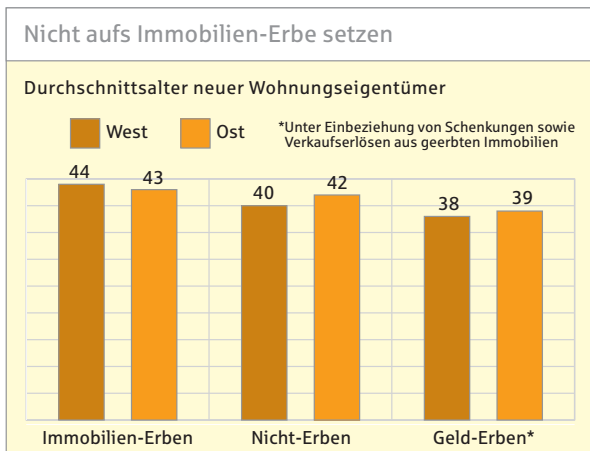
Steckbrief der Wohneigentumserwerber

	Westdeutschland	Ostdeutschland
Durchschnittsalter	40 Jahre	41 Jahre
Haushaltsgröße	2,8 Personen	3,1 Personen
Anteil Haushalte m. Kindern	64 %	68 %
Objektgröße	124 m ²	118 m ²
Objektpreis	185.700 €	143.700 €

Quelle: TNS Infratest/LBS Research

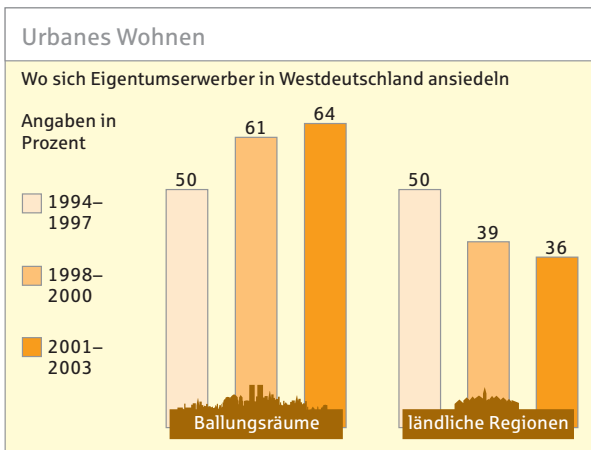
Bedeutung von Erbschaften

Entgegen der landläufigen Meinung wird die zunehmende Erbschaftswelle gerade junge Haushalte mit begrenztem Budget keineswegs leichter ins Wohneigentum bringen. Bei den gut 1 Prozent Haushalten, die jährlich Immobilien erben, handelt es sich vor allem um „Besserverdiener“. Die Schwellenhaushalte müssen demzufolge selber für die eigenen vier Wände sparen. Außerdem können Erben erst rund fünf Jahre später als „normale“ Erwerber damit rechnen, in eine geerbte Immobilie einzuziehen. Durch die steigende Lebenserwartung wird Wohneigentum zudem immer später vererbt – die Erben verfügen dann häufig bereits über eine Immobilie.



Bestandskäufe

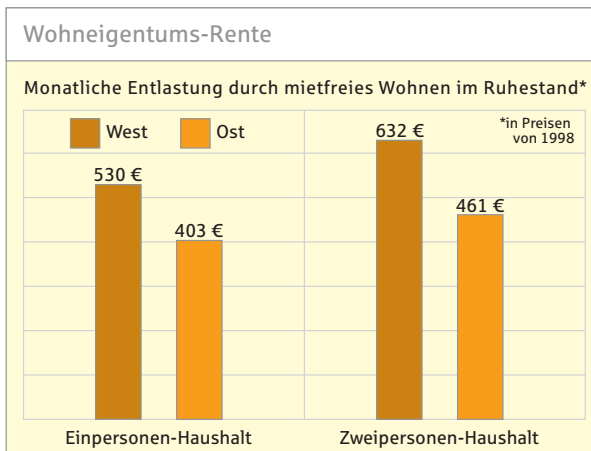
Das gängige Vorurteil, dass Wohneigentumsbildung vor allem durch Neubau auf der grünen Wiese stattfindet, ist so falsch wie nie zuvor. Denn: mehr als die Hälfte der neuen Eigentümer (52 Prozent) haben von 2001 bis 2003 in Westdeutschland gebrauchte Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen erworben. Bestandskäufe haben damit erstmals den Neubau überflügelt. Der Anteil der Neubauten fiel gleichzeitig auf 48 Prozent zurück (nach 57 Prozent von 1998 bis 2000). Mittlerweile werden zwei von drei Wohneigentümern zudem in den hoch verdichteten Räumen fündig, darunter überwiegend in den Ballungskernen.



Quelle: TNS Infratest/LBS Research

Ersparte Miete im Alter

Wie viel Rente bringen die eigenen vier Wände? Im Schnitt wird ein Rentner monatlich um 519 Euro (West: 530 Euro; Ost: 403 Euro) entlastet, wenn er im entschuldeten Wohneigentum statt zur Miete lebt. Bei Ehepaaren erreicht die „Immobilien-Rente“ in Form der ersparten Miete 613 Euro (West: 632 Euro; Ost: 461 Euro). Dies entspricht einer Verbesserung der Netto-Einkommenssituation im Alter um rund 30 Prozent. Technisch besteht die Zusatz-Rente aus dem „Mietwert des selbstgenutzten Wohneigentums“ abzüglich aller Aufwendungen für den Unterhalt der selbstgenutzten Immobilie.

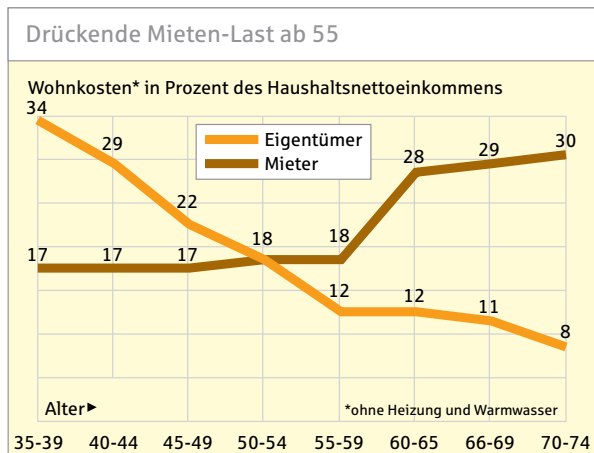


Quelle: Statistisches Bundesamt

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 auf unter 10 Prozent, während er bei Mietern 30 Prozent beträgt.



Quelle: Statistisches Bundesamt

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, welche enorme Bedeutung die eigene Immobilie als wichtigste Form der privaten Altersvorsorge hat.



Argumente für Wohneigentum

Warum Mieter zu Wohneigentümern werden wollen
Angaben in Prozent

Unabhängigkeit vom Vermieter	98
in die eigene Tasche zahlen	94
bleibender Wert, der vererbt werden kann	92
gute Altersvorsorge	90
langfristig günstiger als Miete	89
höhere Lebensqualität	88

Wohnwünsche im Alter

Trotz aller Unsicherheiten über die demografischen Perspektiven in Deutschland ist unstrittig, dass der Anteil älterer Menschen wächst. Somit rücken die Umzugswünsche der Generation der über 50-Jährigen stärker in den Fokus des Interesses. Bei der Frage „Stadt oder Dorf“ zeigt sich, dass knapp 70 Prozent bereits in der Stadt wohnen oder dort ihren Standort suchen. Nur 23 Prozent zieht es in eine dörfliche Umgebung auf dem Lande. Die meisten Menschen mit Hang zum Urbanen bevorzugen aber ruhige Lagen in Klein- und Mittelstädten. Die meisten finden im übrigen dort ihr neues Domizil, wo sie bereits leben.

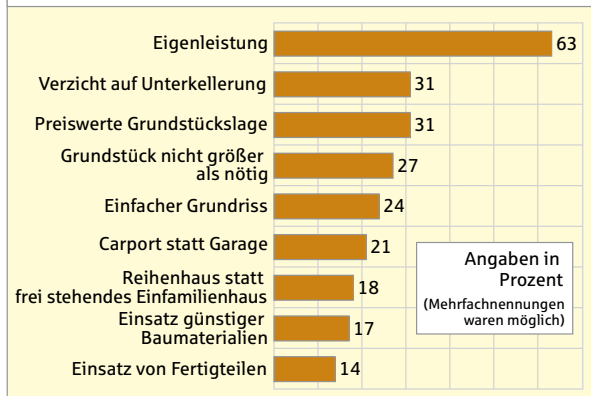
Wohin Menschen über 50 umziehen			
Aus...	Richtung Stadt 	un- verändert	Richtung Land 
Großstadt-Kern	0%	30%	70%
ruhige Großstadtlage	9%	48%	43%
Stadtrand	8%	62%	30%
Vorort	38%	39%	23%
Kleinstadt	12%	76%	12%
Dorf	27%	73%	0%

Quelle: empirica/LBS Reserach

Ansätze zur Kosteneinsparung

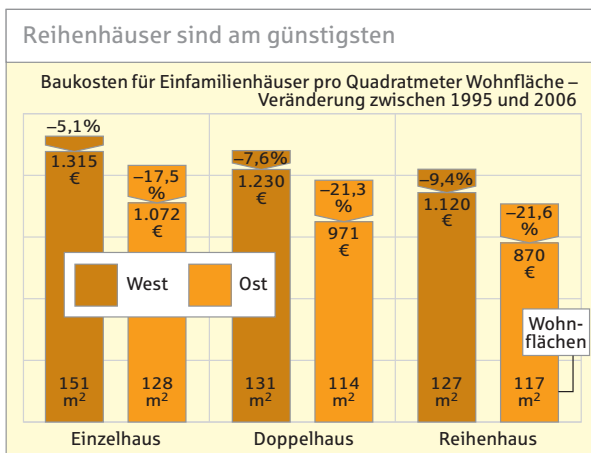
Auch bei der eigenen Immobilie werden die Menschen immer kostenbewusster. Während die Niedrigzinssituation sowie seit Jahren stabile oder sogar fallende Bau- und Grundstückspreise die eigenen vier Wände bereits generell erschwinglicher werden lassen, senken die Bauherren die Kosten ihrerseits durch verschiedene Maßnahmen. Mehr als 60 Prozent packen beispielsweise selbst mit an. Zudem gewinnt der Einsatz von günstigeren Baumaterialien sowie die Verwendung von Fertigteilen an Bedeutung. Preisgünstigere Lagen, Verzicht auf Unterkellerung, kleine Grundstücke oder der Carport statt einer Garage tun ein Übriges.

Die häufigsten Maßnahmen zur Kostensenkung



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 einem Jahrzehnt große Erfolge beim kostengünstigen Bauen erzielen. Gleich ob frei stehend, doppelt oder in Reihe errichtet, der Kostenvorsprung zum Jahr 1995 ist beachtlich. Für ein frei stehendes Einfamilienhaus sanken nach einer Analyse der Daten der Baugenehmigungsstatistik die Kosten für den Quadratmeter Wohnfläche von 1995 bis 2006 im Schnitt um 7 Prozent (West: 5,1 Prozent, Ost: 17,5 Prozent). Noch deutlicher fallen die Einsparungen bei Doppelhäusern und Reihenhäusern aus.



Quelle: Statistisches Bundesamt

Finanzierbarkeit von Wohneigentum

Ein Zehnjahresvergleich zeigt, dass eigene vier Wände heute weitaus leichter als noch Mitte der 90er Jahre zu finanzieren sind. So mussten für eine typische Finanzierung in Westdeutschland im Jahr 2006 lediglich 18 Prozent des Einkommens aufgewendet werden – nach 34 Prozent 1996. In den neuen Ländern hat sich die Finanzierungslast seit damals von 32 auf 15 Prozent sogar mehr als halbiert. Zurückzuführen ist dies vor allem auf die deutlich gefallen Zinsen. Hypotheken kosteten 1996 fast 7,5 Prozent (vier Jahre vorher sogar 9,0 Prozent) und lagen 2006 nur noch bei gut 4,5 Prozent. Gleichzeitig stiegen die Nettoeinkommen moderat.

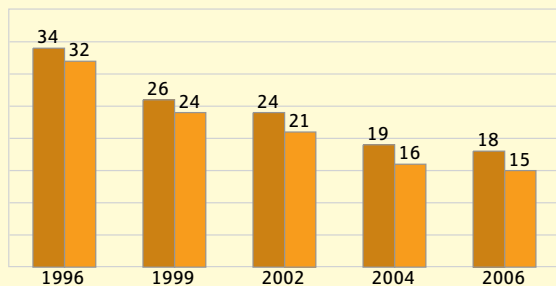
Finanzierungslast wird leichter

Anteil des Nettoeinkommens, der für die Finanzierung von Wohneigentum aufgewendet werden muss*

West

Ost

*Durchschnittswert in Prozent für junge Familien

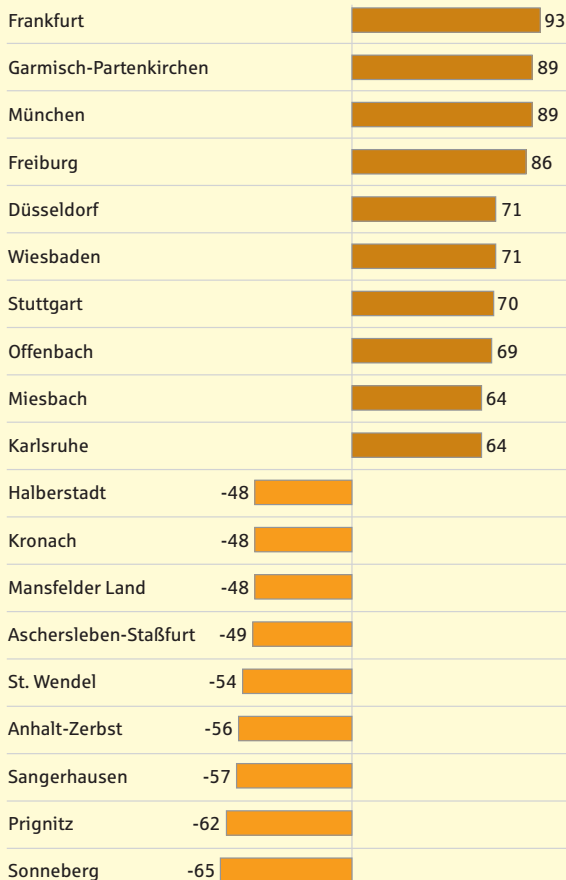


Regionale Finanzierungs-Schwellen

Durchschnittliche Einkommensbezieher sind in Deutschland bei stabilen Immobilienpreisen und niedrigen Zinsen eher denn je in der Lage, eigene vier Wände zu erwerben. Aber das gilt nicht überall. In Frankfurt und München muss man fast doppelt so viel wie das dortige Durchschnittseinkommen zum Kauf eines typischen Eigenheims zur Verfügung haben. In den meisten Regionen sind dagegen schon mittlere Einkommen völlig ausreichend. In manchen Ost-Landkreisen, aber auch in Sankt Wendel (Saarland) und Kronach (Nordbayern) braucht man nur die Hälfte des Durchschnittseinkommens, in Sonneberg (Thüringen) genügt ein gutes Drittel. Dabei zeigt sich, dass neben den Immobilienpreisen auch die typischen Einkommen von einer Region zur anderen abweichen. Deshalb ist auch in Starnberg nicht einmal der größte Zuschlag auf das lokale Durchschnittseinkommen gefordert. An der Spitze liegen vielmehr Frankfurt, Garmisch-Partenkirchen, München und Freiburg. Dort sind zwar die Objektpreise niedriger als rund um den Starnberger See, aber noch deutlicher gilt dies für den Wohlstand des jeweiligen Bevölkerungs-Querschnitts. Deshalb ist in der Spitze ein Mindesteinkommen erforderlich, das mehr als 80 Prozent über dem ortsüblichen Durchschnitt liegt.

Bezahlbarkeit von Wohneigentum

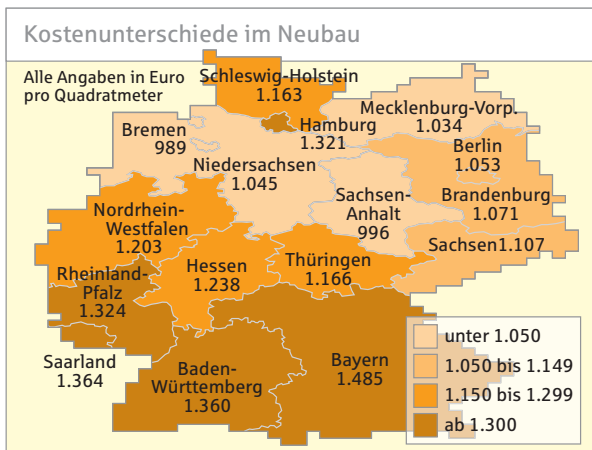
Wo man viel mehr (+) oder weniger (-) als das durchschnittliche regionale Einkommen braucht (in Prozent)



Quelle: empirica/LBS Reserarch

Regionale Baukosten-Unterschiede

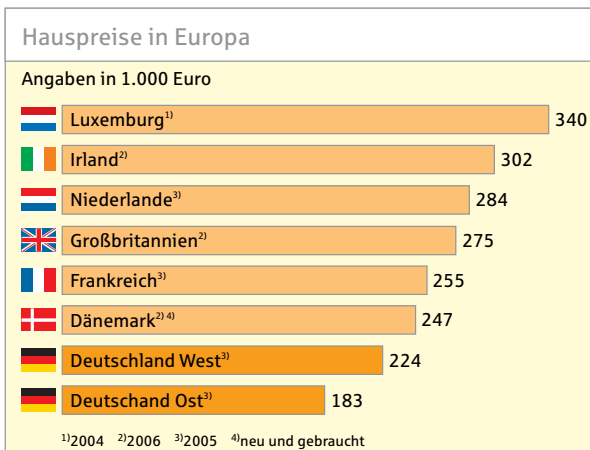
Dass die Immobilienpreise vom Standort abhängen, ist eine Binsenweisheit. Dafür sind aber nicht nur die lagebedingten Unterschiede bei den Bodenwerten verantwortlich, vielmehr gibt es deutliche regionale Differenzen bei den Bauwerkskosten. Dabei ist dieses Phänomen nicht einfach mit einem Ost-West- und Nord-Süd-Preisgefälle zu erklären. Auch die jeweilige regionale Wirtschaftskraft ist nicht in jedem Fall ausschlaggebend. Die Kosten hängen offenbar mit traditionell unterschiedlichen Ansprüchen der Bauherren an Bauaufwand und Ausstattungsniveau zusammen. Demnach gibt es fast überall Möglichkeiten, sein Einfamilienhaus mit Bauwerkskosten um die 1.000 Euro pro Quadratmeter zu planen.



Quelle: Statistisches Bundesamt/LBS Research

Hauspreise im Europa-Vergleich

Noch vor zehn Jahren waren die deutschen Preise für neue Eigenheime im europäischen Vergleich rekordverdächtig hoch. Mittlerweile ist es genau umgekehrt, denn in fast allen Nachbarländern sind die Objekte teurer. Selbst in den früheren „Musterländern“ für kostengünstiges Bauen, in den Niederlanden und Großbritannien, kosten neue Eigenheime heute rund 25 Prozent mehr als in Westdeutschland und sogar das Anderthalbfache der Durchschnittspreise in den neuen Bundesländern. Potenzielle Wohneigentümer finden derzeit in Deutschland die besten Kaufbedingungen vor.



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 9 00-04
info@lbs-shh.de

LBS Landesbausparkasse
Rheinland-Pfalz
Vordere Synagogen-
straße 2
55116 **Mainz**
Tel. 06131 13-02
info@lbs-rlp.de

LBS Bayerische
Landesbausparkasse
Arnulfstraße 50
80335 **München**
Tel. 01803 11 44 77
info@lbs-bayern.de

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

Landesbausparkasse
Hessen – Thüringen
Strahlenbergerstraße 14
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
Bahnhofstraße 111
66111 **Saarbrücken**
Tel. 0681 3 83-02
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-Immobilien-gesellschaften

LBS Immobilien GmbH
Am Brill 1-3
28195 **Bremen**
Tel. 0421 1 79-33 14
info@lbs-immobilien-
bremen.de

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

LBS Immobilien GmbH
Berlin – Hannover
Kattenbrookstrift 33
30539 **Hannover**
Tel. 0511 9 26-0
info@lbsi-nord.de

LBS Immobilien GmbH
Siegfried-Kühn-Straße 4
76135 **Karlsruhe**
Tel. 0721 8 22-37 07
info@lbs-immobw.de

LBS Immobilien GmbH
Wellseedamm 14
24145 **Kiel**
Tel. 0431 9 00-45 75
LBS-immoschleswig-
holstein@t-online.de

LBS Immobilien GmbH
Vordere Synagogen-
straße 2
55116 **Mainz**
Tel. 06131 13-40 43
immo@lbs-mz.de

Sparkassen-Immobilien-
Vermittlungs-GmbH & Co. KG
Karolinenplatz 1
80333 **München**
Tel. 089 7 46 48-0
info@sparkassen-immo.de





LBS Immobilien GmbH
Himmelreichallee 40
48149 **Münster**
Tel. 0251 4 12-47 00
info@lbs-immowest.de

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

LBS Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 111
66111 **Saarbrücken**
Tel. 0681 3 83-23 23
immo@lbs-saar.de

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 rund 650 Städte, darunter die 11 Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern sowie 71 weitere Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern. Zu allen Kategorien (Grundstück, frei stehende Eigenheime, Reiheneigenheime und Eigentumswohnungen) sind jeweils Preisspannen sowie der aktuell am häufigsten anzutreffende Wert angegeben, wobei dabei folgende Kriterien berücksichtigt wurden:

	Baugrundstücke	Baureife Grundstücke, mittlere bis gute Wohnlage, 300 bis 800 Quadratmeter
	Frei stehende Eigenheime	Mittlere bis gute Wohnlage, Wohnfläche ca. 120 Quadratmeter, inkl. Garage und ortsüblichem Grundstück
	Reiheneigenheime	Mittlere bis gute Wohnlage, Wohnfläche ca. 100 Quadratmeter, ohne Garage, ortsübliches Grundstück
	Eigentumswohnungen	Mittlere bis gute Wohnlage, 3 Zimmer, Wohnfläche ca. 80 Quadratmeter, ohne Garage/Stellplatz, keine Steuermodelle

Ortsübliche Abweichungen sind im Einzelfall möglich.

Erhebungszeitraum: April 2008

Schutzgebühr: 1,50 €