

Studien und Analysen

Gute Aussichten für Eigenheime

Die Funktionsstörungen an den Finanzmärkten und die Kapriolen bei Aktien lassen private Anleger ihr Heil verstärkt in Sachwerten suchen. Dabei genießt die eigengenutzte Immobilie laut einer aktuellen Trendstudie der Deutschen Bank einen besonders hohen Stellenwert. Dies bestätigt auch eine Umfrage des Forsa-Instituts im Auftrag der Comdirect Bank. Demnach hat sich für 58,8 Prozent der Deutschen die Einstellung zum Hauskauf durch die Berichterstattung über die Immobilienkrise in den USA nicht verändert. Lediglich 18,4 Prozent gaben in der Befragung an, leicht verunsichert zu sein, wobei Frauen mit 21,8 Prozent deutlich mehr zweifeln als Männer (14,6 Prozent). Lediglich 16,3 Prozent würden aufgrund der derzeitigen Berichterstattung vom Kauf eines Eigenheims beziehungsweise einer Wohnung absehen.

Trotzdem: Viele Deutsche zögern mit dem Erwerb des Eigenheims. Dies liegt nach Erkenntnissen aus der Umfrage der Deutschen Bank unter mehr als 1 000 zufällig ausgewählten Bundesbürgern im Alter von 18 bis 68 Jahren unter anderem daran, dass viele unterschätzen, wie viel Eigenheim sie sich tatsächlich leisten können. Zwei Drittel der Befragten geben an, nicht über ausreichend Eigenkapital für einen Immobilienerwerb zu verfügen. Während Experten als Faustregel eine Eigenkapitalquote von 20 Prozent empfehlen, schätzen drei von vier Befragten (74 Prozent) den Eigenkapitalbedarf höher ein.

Insgesamt würden die Deutschen sehr sicherheitsorientiert finanzieren. Nach Erkenntnissen der Deutschen Bank zahlen Immobilienbesitzer und Haushalte, die den Eigenheimerwerb planen, im Durchschnitt mehr als 40 Prozent des gesamten Anschaffungswertes aus Eigenkapital. Dieses Ergebnis stützt auch eine Umfrage der Immowelt AG aus Nürnberg, demnach jeder Fünfte seine Wohnung mit mehr als 50 Prozent Eigenkapital finanzieren würde und mehr als zwölf Prozent sogar ganz auf Kredite verzichten wollen. Während allerdings bei der Umfrage der Deutschen Bank lediglich zwei Prozent meinen, ganz ohne Eigenkapital auszukommen, sind es in der Immowelt-Studie beachtliche 31 Prozent, die den Immobilienkauf zu 100 Prozent kreditfinanzieren möchten.

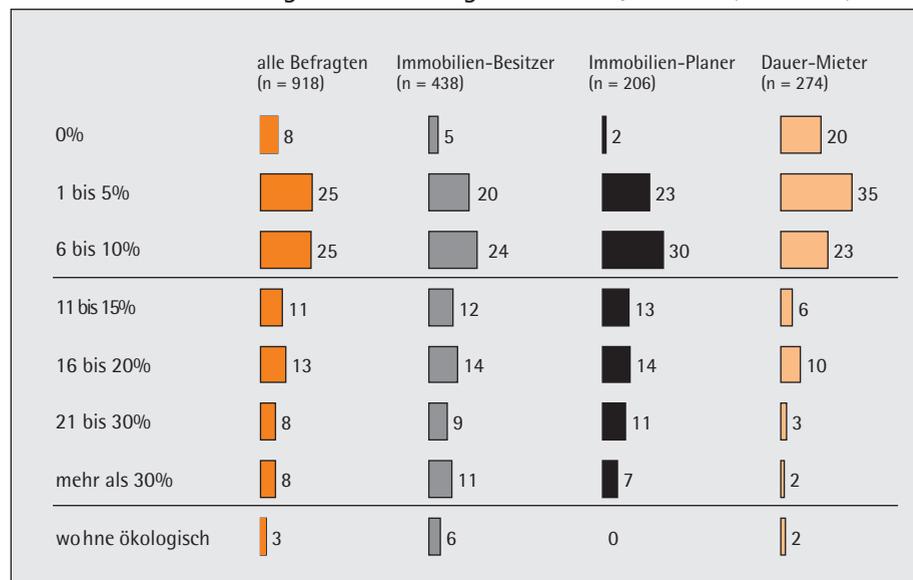
Nach Erkenntnissen der Deutschen Bank ist der Großteil der Immobilienerwerber aber vor und nach dem Objektkauf zu erheblichen Sparanstrengungen bereit. Dabei ist für 61 Prozent der Befragten der Bausparvertrag die beliebteste Form des zielgerichteten Sparens. Um den „Traum von den eigenen vier Wänden“ Realität werden zu lassen, verzichten die Deutschen am ehesten auf Luxusgüter, Urlaub und Kleidung. Dagegen wollen lediglich 18 Prozent weniger für die private Altersvorsorge zurücklegen und nur 16 Prozent das Auto abschaffen. Und immerhin 81 Prozent der Befragten wollen mit möglichst viel Eigenleistung, die Kosten des Erwerbs niedrig halten.

Im Gegensatz dazu sind die Deutschen offensichtlich bereit, in ökologisches Bauen und Wohnen zu investieren. Ein Drittel der Befragten ist sogar bereit,

An diesem Punkt sollten vor allem die Filialbanken ansetzen. Denn sie können mit guter und ausführlicher Beratung durchaus Kunden binden, selbst wenn die Konditionen etwas teurer sind als bei Wettbewerbern. So legen zwar bei der Finanzierung 84 Prozent der Befragten Wert auf überschaubare monatliche Raten, doch wichtiger als die Konditionen sind ihnen die persönliche Beratung vor Ort mit einem konstanten Ansprechpartner sowie die Berücksichtigung der individuellen Lebenssituation. So bevorzugen drei Viertel der Befragten die Hausbank für die Finanzierung ihres Eigenheims. Und immerhin jeder Zweite meint, dass eine Internetbank die persönlich passende Immobilienfinanzierung nicht verlässlich einschätzen kann.

Die jüngsten Studien zeigen, dass das Wohneigentum auch – oder vielleicht

Bereitschaft zu Mehrausgaben für ökologisches Bauen/Wohnen (in Prozent)



Mehrkosten von über zehn Prozent zu tragen. Wichtigstes Anliegen ist dabei, Energieverluste zu vermeiden, wie mehr als 90 Prozent angeben. An zweiter Stelle folgt die kostengünstige Wärmegegewinnung.

Allerdings konstatiert die Deutsche Bank auch ein großes Informationsdefizit hinsichtlich staatlicher Fördermöglichkeiten für ökologisch nachhaltiges Bauen. Zwar geben 55 Prozent der Befragten an, grundsätzlich über die öffentlichen Programme und Unterstützungen Bescheid zu wissen, doch noch nicht einmal jeder Zehnte fühlt sich wirklich gut informiert.

gerade – in Zeiten, in denen andere Formen der Kapitalanlage mit höheren Unsicherheiten verbunden scheinen, als wertstabile Investition geschätzt und gewünscht wird. Die aktuellen Leitzinssenkungen der Europäischen Zentralbank dürften sich auch bei den Konditionen für private Baufinanzierungen niederschlagen und die „eigenen vier Wände“ noch erschwinglicher machen. Mit einer umfangreicheren Kreditvergabe sei allerdings erst wieder im zweiten Halbjahr 2009 zu rechnen. Aber auch dann werde das Investmentvolumen nur das Niveau der Jahre 2002 und 2003 erreichen. (Red.)