

Neue Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und im Bausparen

Hans-Joachim Gasda

Glaubt man den Demografen, so werden Partnerschaften weniger, Ehen selten und Kinder eine Rarität. Auf diese Entwicklung stellt sich der Wohnungsmarkt bereits ein, denn Singles begnügen sich nicht mehr mit Einraumwohnungen. Vielmehr werden großzügige, flexible Grundrisse gewünscht, wie Marktforscher herausfanden. Im Zuge dessen sind zunehmend Finanzierungen für Lebensabschnitt-Immobilien und schnelle Modernisierungskredite gefragt. Darauf müssen sich die Bausparkassen, die bislang in erheblichem Maße Wohnraum für Familien finanzieren, einstellen, weiß der Autor. (Red.)

Die Finanzkrise hat vielen die Augen für den Wert solider Anlagen und Finanzierungen geöffnet. Rund 2,4 Millionen neue Verträge verbuchten die privaten Bausparkassen im vergangenen Jahr. Auch die BHW Bausparkasse konnte 2008 die Zahl der Neuverträge um mehr als zehn Prozent steigern. Es zeigt sich mithin: Was lange Zeit als altmodisch betrachtet wurde, ist in Wirklichkeit en vogue. Und insbesondere junge Leute entdecken den Klassiker wieder.

So hält laut einer bundesweit repräsentativen Studie der Postbank in Zusammenarbeit mit dem Allensbach-Institut fast jeder Dritte (30 Prozent) unter den 16- bis 29-jährigen Berufstätigen den Bausparvertrag für die „ideale Form der Altersvorsorge“. Zudem steht der Bausparvertrag in dieser Gruppe an erster Stelle (26 Prozent Nennung), wenn es um den konkret geplanten Ausbau der Altersvorsorge geht.

Besondere Sicherheit

Die Gründe für die große Produktakzeptanz sind vielfältig. Angesichts der Finanzkrise wird die Sicherheit bei Sparen und Anlegern groß geschrieben – was das Bausparen beflügelt. Denn die deutschen Bausparkassen bilden ein eigenes kollektives Finanzsystem aus Bausparern und Baudarlehensnehmern. Werden Mittel innerhalb dieses Kreislaufs vorübergehend frei, also nicht für Bauspardarlehen in Anspruch genommen, dürfen diese Mittel nur in Staatsanleihen und ähnlich sicheren Papieren angelegt werden. Und schließlich werden die Einlagen der Bausparer auch durch einen Sicherungsfonds der Bausparkassen garantiert.

Seit Anfang 2009 erhalten Bausparer die Wohnungsbauprämie in Höhe von 8,8 Prozent zwar nur noch dann, wenn sie das geförderte Sparguthaben für wirtschaftliche Zwecke verwenden. Diese sind jedoch sehr vielfältig. Da zudem Bausparer unter 25 Jahren von dieser dauerhaften Zweckbindung ausgenommen sind, bleibt für diese Zielgruppe die besondere Attraktivität des Bausparens erhalten.

Zunehmend Investitionen im Bestand

Und schließlich gilt die Immobilie bei den Deutschen als eine der sichersten Anlageformen, die den, der darin wohnt, vor Inflation schützt. Wer plant, ein Eigenheim zu erwerben beziehungsweise zu bauen, setzt dabei gerne auf einen Bausparvertrag, denn nur dieser garantiert später niedrige Darlehenszinsen. Daher deutet vieles – auch angesichts der 2008 eingeführten Wohn-Riester-Förderung – darauf hin, dass Bausparen 2009 attraktiv bleibt.

Die angesparten Guthaben und die Bauspardarlehen werden aber zunehmend anders eingesetzt. Der Baufinanzierungsmarkt erlebt derzeit eine Veränderung: Während immer weniger neue Häuser und Wohnungen gebaut werden, steigen die Umsätze auf dem Gebrauchtimmobiliemarkt und vor

allem bei den Modernisierungen. Die Zahl der Neubaugenehmigungen hat im Jahr 2008 mit 175 000 einen absoluten Tiefstand erreicht. Der Modernisierungsbedarf hingegen nimmt bei einem Immobilienaltbestand von 28 Millionen Altbauwohnungen weiter zu. Laut dem Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen beispielsweise wurden von 1990 bis 2007 lediglich 31,1 Prozent der von den Mitgliedsunternehmen bewirtschafteten Wohnungen vollständig energetisch modernisiert. Weitere 25,9 Prozent der Wohnungen wurden energetisch teilweise modernisiert. Dies gilt in ähnlicher Weise auch für den selbst genutzten Wohnungsbestand.

Es ist also noch deutlicher Nachholbedarf vorhanden. Der Zentralverband Deutsches Baugewerbe etwa geht davon aus, dass rund 25 Millionen Wohneinheiten in Deutschland energetisch saniert werden müssen. Und der Modernisierungsbedarf wird weiter zunehmen, da auch die Zahl der Haushalte weiter wachsen wird.

Das Bausparvermögen wird mithin zunehmend für Modernisierungsmaßnahmen an Bestands-Immobilien eingesetzt. Und der Trend ist valide: Ein Drittel der Deutschen (33 Prozent) plant in diesem Jahr, seine Immobilie zu modernisieren. Dies hat eine Emnid-Umfrage im Auftrag der BHW Bausparkasse kürzlich ergeben. Einer der Gründe, altersgerechte und barrierefreie Immobilien zu schaffen, wird aufgrund des demografischen Wandels immer wichtiger. So wird bis 2050 der Anteil der über 65-Jährigen an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 Prozent auf 33 Prozent steigen. Vor allem die 50- bis 59-Jährigen möchten daher heute bereits ihre Immobilie altersgerecht modernisieren.

Trend zur Modernisierung

An vorderster Stelle der Modernisierungsarbeiten steht allerdings die Energieeffizienz. Für 56 Prozent der Deutschen haben Maßnahmen, die hier zur Kostensenkung führen, absolute Priorität wie beispielsweise die Fassadendämmung oder der Einbau einer neuen Heizanlage. Die zunehmende Verbreitung erneuerbarer Energien spielt natürlich eine große Rolle. Wie eine Dokumentation des Bundesumweltministeriums zeigt, hat sich der Anteil erneuerbarer Energien am Energieverbrauch in Deutschland in den zurückliegenden fünf Jahren auf

Der Autor

Hans-Joachim Gasda ist Vorsitzender des Vorstands der BHW Bausparkasse AG, Hameln.

8,6 Prozent verdoppelt. Und die Tendenz ist weiter steigend.

Geringere Finanzierungssummen

Was bedeutet der Modernisierungstrend für die Bausparkassen? Sie müssen sich darauf einstellen, dass zunehmend Finanzierungssummen zwischen 20 000 und 50 000 Euro gewünscht sind. Denn die Modernisierung einer Immobilie erfordert weniger Kapital als der Neubau oder Kauf. Die BHW Bausparkasse hat diese Entwicklung aufgegriffen und ihre Prozesse so ausgerichtet, dass gerade diese Darlehen schnell und effizient bearbeitet werden können. Kunden können dank optimierter Prozesse innerhalb von durchschnittlich nur 48 Stunden eine Kreditzusage bekommen. Dies ist wichtig, denn gerade bei Modernisierungsarbeiten muss es häufig schnell gehen. Wenn zum Beispiel die Heizung nicht mehr funktioniert, möchte der Kunde diesen Mangel schnellstmöglich beheben lassen.

Single-Haushalte im Kommen

Auch auf dem Wohnungsmarkt wird der gesellschaftliche Wandel deutlich. Immer mehr Single-Haushalte wollen bezahlbaren Wohnraum möglichst in der Innenstadt. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Die Zahl der Geburten geht zurück, die Lebenserwartung steigt, es wird seltener geheiratet und gleichzeitig ist die Scheidungsrate weiter hoch. Außerdem nehmen Partnerschaften mit getrennter Haushaltsführung aufgrund der Arbeitsmarktsituation zu.

Abbildung 1: Motivation zu Investitionen im Bestand

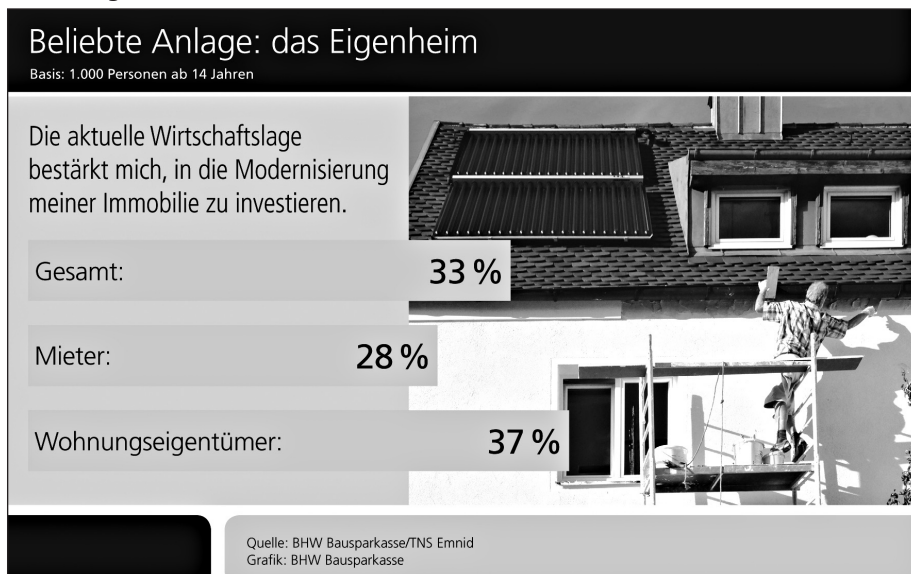


Abbildung 2: Anlässe für Umzüge



Interessant: Laut einer aktuellen Umfrage der BHW Bausparkasse wollen 47 Prozent der Befragten, die heute alleine leben, auch in zehn Jahren noch in einem Single-Haushalt wohnen. Rund 21 Prozent planen, in zehn Jahren zusammen mit einem Partner zu leben; lediglich zwölf Prozent wollen eine Familie gründen.

Single-Wohnen entwickelt sich somit zunehmend von einer Übergangsphase in jungen Jahren zu einer dauerhaften Lebensform, die sich bis ins hohe Alter fortsetzt. Bereits heute gehören 41 Prozent der Einpersonenhaushalte der Altersklasse 60 plus an. Auch in der mittleren Altersschicht der 25- bis 60-Jährigen wächst die Zahl der Single-Haushalte.

Damit ändern sich auch die Ansprüche an die Qualität der Wohnräume und des Wohnumfelds. Die nachgefragten Wohnflächen werden mit Zunahme der Singles in den älteren Bevölkerungsgruppen tendenziell größer. Denn Alleinstehende, die fest im Berufsleben stehen oder eine solide Rente beziehen, geben sich – anders als Berufsanfänger – nicht mehr mit Einzimmerapartments zufrieden. Zunehmend gefragt sind stattdessen großzügige Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen, die sich flexibel nutzen lassen und auch noch nachträglich unterteilt werden können, wenn sich die Wohnbedürfnisse ändern.

Lebensabschnitts-Immobilien

Eine weitere Entwicklung, die sich auf dem Immobilienmarkt abzeichnet: In Zeiten wachsender beruflicher Mobilität und später Familiengründung wird das Konzept einer Immobilie für das ganze Leben zunehmend durch andere Wohnformen abgelöst. Laut einer aktuellen Umfrage der BHW Bausparkasse sind rund 27 Prozent der Deutschen in ihrem Leben bereits drei- bis viermal umgezogen.

Anstatt an einem Ort dauerhaft zu leben, erwerben und veräußern Besitzer sogenannter Lebensabschnitts-Immobilien ihr Eigentum nach Lebensphasen. Gleichzeitig zieht es immer mehr Menschen in die Stadt – mit der Folge, dass die Nachfrage nach kleinen bis mittleren Eigentumswohnungen in Ballungsgebieten steigt. Gute Voraussetzungen auch für Eigentümer, ihre Immobilie zu attraktiven Konditionen zu vermieten.