

## Die Spezialstudie: „Immobilienfinanzierung 2014/15“

**„Die Aussichten für das Geschäft mit den Immobilien werden besser“ Der Aufschwung des deutschen Wohnungsbaus, der seit 2010 zu beobachten ist, setzte sich im Jahr 2013/14 fort. Den größten Anteil mit rund 110.000 Einheiten dürften dabei wieder die Wohnungsfertigstellungen in neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern aufweisen, ein Indiz für das nachhaltige Interesse der Menschen an den eigenen vier Wänden. Neben dem günstigen Zinsniveau sowie dem Mangel an Anlagemöglichkeiten sind hierfür vor allem eine hohe Arbeitsplatzsicherheit und damit einhergehend eine stabile Einkommensentwicklung verantwortlich.**

**„Die Aussichten für das Geschäft mit den Immobilien werden besser“**

Der Aufschwung des deutschen Wohnungsbaus, der seit 2010 zu beobachten ist, setzte sich im Jahr 2013/14 fort. Den größten Anteil mit rund 110.000 Einheiten dürften dabei wieder die Wohnungsfertigstellungen in neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern aufweisen, ein Indiz für das nachhaltige Interesse der Menschen an den eigenen vier Wänden. Neben dem günstigen Zinsniveau sowie dem Mangel an Anlagemöglichkeiten sind hierfür vor allem eine hohe Arbeitsplatzsicherheit und damit einhergehend eine stabile Einkommensentwicklung verantwortlich.

Seit fünf Jahren lauten die Top-5-Kaufmotive für Immobilien: Altersvorsorge, niedrige Zinsen, Vermeidung von Mietzahlungen, Unabhängigkeit vom Vermieter und Krisensicherheit von Immobilien. Während Altersvorsorge von jeher an der Spitze rangierte, kletterte 2011 der Grund „niedrige Zinsen“ von Platz 3 auf Platz 2, entsprechend zur Entwicklung von Baugeldzinsen. Der Kauf von Wohneigentum dient heute aber auch der Befriedigung grundlegender Wünsche und Bedürfnisse wie Sicherheit, Unabhängigkeit, Bindung und Identitätsstiftung. Viele Eigenheimerwerber rechnen nicht vorher durch, was ihre Immobilie sie inklusive Zinsen und Nebenkosten am Ende kostet. Sie lassen sich von dem guten Gefühl leiten, dass sie ihr Geld richtig investieren, da eine Immobilie einen langfristigen Wert schafft, den sie zudem auch sofort nutzen können – im Gegensatz zu vielen alternativen Anlageformen.

Es werden oft rationale Gründe für einen Immobilienkauf vorgeschoben, dabei sind emotionale Motive entscheidende Treiber. Die bbw Studie beantwortet zahlreiche Verbraucher-Fragen rund um das Thema Immobilienfinanzierung. Insbesondere die große bbw-Valido-Befragung gibt Einblicke in die Motivationswelt der Eigenheimerwerber. Bei den bevorzugten Anbietern für Immobilienfinanzierungen werden Bausparkassen mit 44 Prozent am häufigsten genannt, gefolgt von Sparkassen mit 37 Prozent. Bei einer Genossenschaftsbank würden insgesamt 23 Prozent der Befragten eine Baufinanzierung abschließen. Relativ häufig genannt werden auch noch private Banken mit 21 Prozent der Nennungen. Seltener genannt werden dagegen Direktbanken im Internet, für die sich insgesamt 18 Prozent entscheiden würden. Noch geringer fällt der Vergleichswert bei den Hypothekenbanken mit 11 Prozent aus. Für einen Online-Baufinanzierer würden sich nur noch 9 Prozent der Befragten entscheiden.

Der Stellenwert einer eigenen Immobilie ist hoch. Für Wohneigentum sind die Konsumenten sogar bereit auf Luxus zu verzichten. Danach gefragt, in welchen Bereichen sich die Befragten für den Erwerb von Wohneigentum einzuschränken bereit sind, stehen Ausgaben für Urlaub und Reisen sowie für Mode, Schmuck und Luxusgüter im Vordergrund. Immerhin gaben auch 37 Prozent der Umfrageteilnehmer an, dass sie sich bei den Ausgaben für den Kauf eines Autos einschränken würden, um sich eine eigene Immobilie leisten zu können.

Innerhalb der letzten zwanzig Jahre ist die Neigung der privaten Haushalte den Immobilienerwerb

durch Kredite zu finanzieren gestiegen. Im Jahr 2013 gab es rund 10 Millionen Privathaushalte mit Immobilienkrediten, davon lag in rund 5,8 Millionen Haushalten das Alter des Haupteinkommensbeziehers zwischen 35 und 55 Jahren. Dabei haben in 2013 die Kreditinstitute und Lebensversicherungen in Deutschland zur Wohnungsbaufinanzierung rund 159 Milliarden Euro ausgezahlt. Die Marktführer bei Baufinanzierungen sind jedoch die ING-DiBa sowie die BHW Bausparkasse und die Deutsche Bank Bauspar, die auf ein gutes Bausparjahr 2013 zurückblicken.

Wie sieht aber die Zukunft aus? Nach den Ergebnissen der bbw Expertenbefragung (101 Entscheidungsträger von Kreditinstituten und Baufinanzierern) im Herbst 2014, wird von einer großen Mehrheit der Befragten eine weitere, wenn auch mäßige Zunahme des Marktes für private Baufinanzierungen erwartet. Auch in Zukunft erwarten die Experten eine starke Bedeutungszunahme des Online- und Direktvertriebs. Hier gehen insgesamt 76 Prozent der befragten Experten davon aus, dass dieser Vertriebsweg sein starkes Wachstum auch in den nächsten Jahren fortsetzen wird. Ohnehin zählen laut Experten Direktbanken und Online-Baufinanzierer in Zukunft zu den Marktgewinnern bei der privaten Baufinanzierung. Bei den Online-Baufinanzierern erwarten 71 Prozent aller Befragungsteilnehmer in den nächsten Jahren eine steigende Bedeutung. Damit liegen diese beiden Institutsgruppen mit einem deutlichen Abstand an der Spitze. Nur noch 10 Prozent der Entscheidungsträger aus Finanzdienstleistungsunternehmen erwarten dagegen, dass der Versicherungssektor in den nächsten Jahren bei der privaten Immobilienfinanzierung seinen Marktanteil ausbauen kann.

In den nächsten Jahren sehen die meisten Entscheidungsträger als wichtigste Herausforderung für Finanzierungsinstitute den Druck auf Profitabilität, Kosten und Qualität. Das Thema rund um die Immobilienfinanzierung bleibt jedenfalls spannend.

Das **Thema Immobilienfinanzierung** wird von den bbw Autoren unter allen Aspekten beleuchtet. Hierfür wurde zusätzlich zur umfangreichen Verbraucherbefragung in 2014 im Herbst 2014 eine Befragung von über 100 Entscheidungsträgern in Finanzinstituten durchgeführt. Auf den mehr als 400 Seiten werden folgende Fragestellungen sehr detailliert auch unter Berücksichtigung von sozio-demographischen Strukturen beantwortet:

- Wohnsituation
- Immobilienmarkt
- Sparneigung für Wohneigentum
- Bauspargeschäft
- Immobilienkredite
- Immobilienfinanzierungsmittel
- Markttendenz und Prognose

Die bbw Finanzspezialstudie Immobilienfinanzierung ist zu beziehen bei:  
bbw Marketing Dr. Vossen & Partner, Liebigstraße 23, D-41464 Neuss  
Fon: 02131.2989722, Fax : 02131.2989721,  
mail: [bbwdr.vossen@email.de](mailto:bbwdr.vossen@email.de)  
Weitere Informationen unter: [www.bbwmkt.de](http://www.bbwmkt.de)