

# Finanzierungsstrukturen der Wohneigentumsbildung 2002

Ludwig Schätzl

## VDH-Erhebung unter Einbeziehung der Großbanken

### 1 Einleitung

Der Verband deutscher Hypothekenbanken (VDH) führt seit Mitte der 80er Jahre bei seinen Mitgliedern, den privaten Hypothekenbanken, Umfragen zu den Finanzierungsstrukturen der Wohneigentumsbildung durch. Diese Erhebungen werden in einem ca. dreijährigen Turnus wiederholt, und seit 1995 beziehen sich die erfragten Angaben nicht nur auf West-, sondern auf Gesamtdeutschland. Inzwischen nehmen neben Hypothekenbanken auch die Deutsche Bank, die Dresdner Bank und die Commerzbank an der Umfrage teil. Somit sind die wichtigsten privaten Banken in dem Geschäftsfeld der Immobilienfinanzierung einbezogen.

Die Erhebungsergebnisse weisen im Zeitablauf relativ stabile Entwicklungen auf. Dies zeigt, dass die im Folgenden vorgestellten Daten als repräsentativ für Kunden von privaten Banken eingestuft werden können. An geeigneten Stellen werden die VDH-Ergebnisse mit einer Untersuchung vom Marktforschungsinstitut NFO Infratest zur Wohneigentumsbildung im Wohnungsbau 1998–2000 verglichen. Ebenso wie die VDH-Erhebung wird die Infratest-Befragung regelmäßig wiederholt. Sie wird für verschiedene Finanzierungsinstitute, unter anderem Landesbausparkassen, und für das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen durchgeführt und in der Schriftenreihe der LBS Marktforschung veröffentlicht.

### 2 Methodik der Erhebung

Bei den VDH-Erhebungen zur Eigenheimfinanzierung erhält jede einbezogene Bank 40 Fragebögen. Sie wählt dann nach dem Zufallsprinzip Beleihungsfälle von ihren Kunden aus. Der Vorteil dieses zufallsgeleiteten Auswahlverfahrens besteht darin, dass der Auswahlfehler statistisch berechen- und kontrollierbar ist. Nach Übermittlung der Daten an den VDH werden sie

dort zusammengefasst und anonymisiert der Öffentlichkeit vorgestellt.

In der jüngsten Umfrage aus dem Jahre 2002 hat der Stichprobenumfang bei 605 Beleihungsfällen gelegen; 1999 waren es noch über 700. Der Rückgang erklärt sich vor allem durch die auch im Ein- und Zweifamilienhausbereich rückläufige Bautätigkeit. In beiden Erhebungen handelt es sich um Beleihungsfälle im ersten Halbjahr von 2002 bzw. 1999. Eigenheime sind dabei als selbstgenutzte freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser ohne Eigentumswohnungen definiert.

Die wichtigsten Befragungsdaten der VDH-Eigenheimerhebung beziehen sich auf

- Objektangaben (Objektart; Neubau oder Bestand; Grundstücksgröße und Wohnfläche)
- Regionalangaben (Bundesland; Postleitzahl und Ort)
- Finanzierungsangaben (Preis laut Finanzierungsplan, anteilig Grundstücks-, Bau- und Nebenkosten; Eigen- und Fremdmittel; Zinsbelastung; Belastung aus Fremdmitteln; Verfügbares Haushalts-Nettoeinkommen; Inanspruchnahme der Eigenheimzulage).

### 3 Resultate im Überblick

Tabelle 1 weist die wichtigsten Ergebnisse der Eigenheimerhebung aus. Bei der Interpretation der jeweiligen Daten ist zu beachten, dass keine Gleichverteilung vorliegt. Wie der Vergleich zwischen den Lageparametern Mittelwert und Median<sup>1</sup> zeigt, ist die Verteilung der Werte in der Regel linkssteil, d. h. der Mittelwert liegt über dem Median. So beläuft sich z. B. der Median der Nettoeinkommen auf 3 189 €, während der Mittelwert bei 3 633 € liegt. Bei den Objektwerten wiederum handelt es sich nicht um Verkaufspreise wie bei anderen vergleich-

*Regelmäßige VDH-Erhebungen bieten aussagekräftige Informationen über Eigenheimfinanzierungen.*

**Tabelle 1**  
**Objekt- und Finanzierungsangaben (Mittelwerte)**

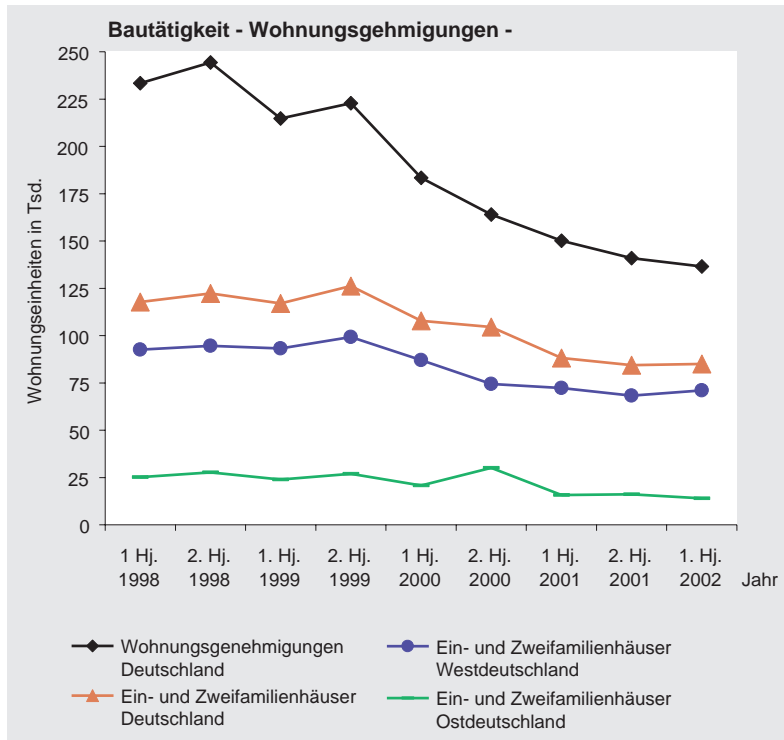
Daten	Deutschland
Grundstücksfläche	635 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	142 m <sup>2</sup>
Objektwert	276 550 €
Eigenmittel	81 314 €
Fremdmittel	194 169 €
Eigenmittelquote	27 %
Kreditbelastung (Monat)	1 182 €
Haushalts-Nettoeinkommen	3 633 €
Kreditbelastungsquote	33 %

Quelle: VDH Eigenheim-Erhebung 2002

baren Untersuchungen, sondern um Preise laut Finanzierungsplan. Um Nachfinanzierungen zu vermeiden, werden von den Immobilienfinanzierern bei der Ermittlung der Objektwerte auch Nebenkosten wie Außenanlagen, Grunderwerbsteuer oder Notarkosten und bei Bestandsfinanzierungen Renovierungskosten, soweit sie zum Zeitpunkt der Kreditvergabe bekannt sind, berücksichtigt. Gemessen an den Objektwerten bringen Kunden einen Eigenmittel-

(1)  
Median = der Median ist der Wert, den 50 % der Fälle der betrachteten Variablen unter- und überschreiten.

**Abbildung 1**  
**Bautätigkeit – Wohnungsgenehmigungen**



Quelle: Statistisches Bundesamt; ausgewählte Zahlen für die Bauwirtschaft; verschiedene Ausgaben

anteil von rund 27 % mit. Für die restlichen 73% werden bei einer oder mehreren Banken Darlehen aufgenommen.

Die Geschäftsentwicklung von Banken, bezogen auf die Finanzierungen von Eigenheimen, ist von Investitionsentscheidungen privater Bauherren oder Bauträgern abhängig. Anders als die Baubranche, deren Absatzpotenzial unmittelbar von der Entwicklung der Baugenehmigungen abhängt, spielt bei Banken auch die Zinsentwicklung eine Rolle, da bei niedrigen Hypothekenzinsen die Finanzierung eines Immobilienerwerbs erleichtert wird. Seit 1999 bewegen sich die Hypothekenzinsen mit 10-jähriger Zinsfestschreibung stabil auf einem niedrigen Niveau (1999: 6,4 %; 2000: 6,4 %; 2001: 5,9 %; 2002: 5,8 %). Mit Sicherheit stimuliert dies die Absatzmöglichkeiten für Eigenheimfinanzierungen. Dennoch verliefen die Zusagen für Eigenheime der Hypothekenbanken weitgehend analog – ohne deutlichen Vorlauf – zu den Baugenehmigungen, wie aus einer vergleichenden Betrachtung der Abbildungen 1 und 2 hervorgeht.

Bei dem Vergleich der Ergebnisse der 99er-Umfrage und der aus 2002 ist die in Abbildung 2 illustrierte Marktentwicklung bei den Eigenheimfinanzierungen zu beachten. Während diese im ersten Halbjahr 1999 noch florierten, verlief die Geschäftsentwicklung 2002 weiter ungünstig, nachdem – oder obwohl – die Finanzierungen bereits in den beiden Vorjahren ins Stocken geraten waren. Die Erhebungsergebnisse der letzten drei Umfragen zeigt Tabelle 2. Dass die Objektwerte zwischen 1995 (269 000 €) und 1999 (263 000 €) leicht zurückgegangen sind, steht jedoch nicht mit der Entwicklung der Bautätigkeit in Verbindung. Vielmehr wird hieraus die gewachsene Bedeutung des kosten- und flächensparenden Bauen und Wohnens deutlich. Gerade in diesem Zeitraum haben insbesondere Schwellenhaushalte Eigentum gebildet und dabei preisgünstige Objekte nachgefragt.

Der Vergleich zwischen 1995 und 2002 weist eine Abnahme der Eigenmittelquoten aus. Dies steht mit der Einbeziehung von Großbanken in Verbindung. Deren Kunden kaufen bzw. bauen mit geringeren Eigenmittelquoten, weil Großbanken bei der Beurteilung der Bonität neben der Sicherheit aus dem Objekt stärker auch auf sämtliche Einkommens- und Vermögensverhältnisse

abstellen. Daher liegen die Eigenmittelquoten mit 22 % unter denjenigen von Kunden der Hypothekenbanken (28 %).

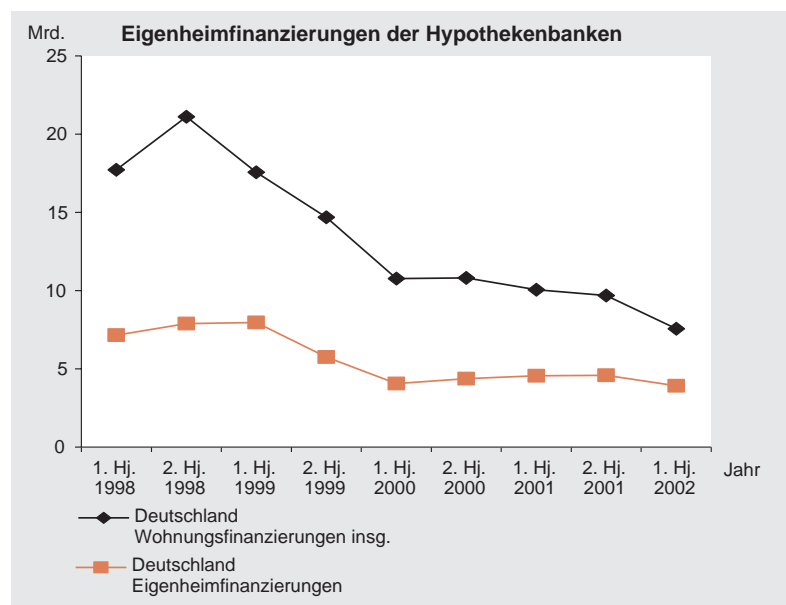
Zwischen 1995 und 1999 waren die Einkommen aus der Erhebung zunächst leicht rückläufig, inzwischen sind sie jedoch wieder etwas über das 95er-Niveau angestiegen. Dies verdeutlicht ein gewisses Absinken der Wohneigentumsbildungsschwelle bis 1999. Dank der Einführung der Eigenheimzulage im Jahr 1996 haben offenbar Schwellenhaushalte, die sich zuvor schon länger mit dem Gedanken der Eigentumsbildung getragen haben, diese Pläne auch realisieren können.

#### 4 Objektauswertung

##### Neubau versus Bestand

Die Infratest-Erhebung (1998–2000) hat einen Trend zum Neubau ausgewiesen<sup>2</sup>. So waren 57 % aller Objekte dieser Stichprobe Neubauten, im Gegensatz zu 51 % in der Vorperiode (1994–1997). Auch die VDH-Erhebungen aus den Jahren 1995 und 1999 bestätigen diese Entwicklung. Der Neubaufinanzierungsanteil stieg in diesem Zeitraum leicht von 52 % (1995) auf 54 % (1999) an; analog dazu nahmen die Objektwerte bei den Neubauten etwas zu, während sie bei den Bestandsfinanzierungen leicht zurückgingen. Die hohe Bautätigkeit bei Ein- und Zweifamilienhäusern bis 1999 hat demnach zu einer leichten Verdrängung auf dem Bestandsimmobiliensegment geführt. Der Vergleich der jüngsten VDH-Erhebung mit der Vorerhebung weist jedoch darauf hin, dass sich die Entwicklung inzwischen umgekehrt hat. Parallel zum Rückgang der Genehmigungen hat die Bedeutung der Neubaufinanzierungen abgenommen; deren Anteil lag 2002 lediglich bei 51 %.

**Abbildung 2**  
Eigenheimfinanzierungen der Hypothekenbanken



Quelle: VDH-Statistik

Die Käufer von Bestandsimmobilien haben zwischen 1995 und 2002 im Durchschnitt kontinuierlich weniger für die Realisierung ihrer Eigenheimwünsche ausgegeben als die Bauherren. Der Unterschied zwischen den Neubauten und den Bestandsgebäuden betrug 2002 bei den Objektwerten 14 % (269 879 € bzw. 255 746 €; vgl. Tab. 3). Würde man bei der Infratest-Umfrage Kaufpreise vergleichen, dann wären die Unterschiede noch deutlicher. So liegen hier die Preise für Bestandsobjekte mit 174 862 € rund 22 % unter denen für Neubauten mit 224 457 €.<sup>3</sup> Im Gegensatz zu den Objektwerten haben die Einkommen der Gebrauchtoobjekterwerber bei der VDH-Erhebung über jenen der Bauherren gelegen; auch die Grundstücke von Bestandsobjekten sind größer. Dies war auch bei den Vorerhebungen der Fall. Familien mit Kin-

(2) Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen (Hrsg.); Davids, D.; Fechtner, H.; Haase, R.; Neumann, P.; Raschke, W.-D. (Bearb.): Eigentum im Wohnungsbau 1998–2000. = Schriftenreihe LBS Marktforschung Nr. 26/2001, S. 11

(3) Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen (Hrsg.): Schriftenreihe LBS Marktforschung Nr. 26/2001, a.a.O., S. 13

**Tabelle 2**  
Erhebungsergebnisse im Zeitvergleich

Deutschland	Grundstücksfläche	Wohnfläche	Objektwert Tsd. €	Eigenmittel Tsd. €	Eigenmittelquote	Kreditbelastung € (Monat)	Haushalts-Nettoeinkommen € (Monat)	Kreditbelastungsquote
1995	764 m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup>	269	101	35 %	1 168	3 483	35 %
1999	634 m <sup>2</sup>	136 m <sup>2</sup>	263	85	30 %	1 049	3 211	34 %
2002	635 m <sup>2</sup>	142 m <sup>2</sup>	277	81	27 %	1 182	3 633	33 %

Quelle: VDH Eigenheim-Erhebungen (1995, 1999, 2002)

**Tabelle 3**  
Neubau versus Bestand

Daten	Neubau	Bestand
Grundstücksfläche	539 m <sup>2</sup>	734 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	142 m <sup>2</sup>	141 m <sup>2</sup>
Objektwert	296 879 €	255 746 €
Eigenmittel	96 735 €	65 479 €
Fremdmittel	199 776 €	188 412 €
Eigenmittelquote	29 %	25 %
Kreditbelastung (Monat)	1 180 €	1 184 €
Haushalts-Nettoeinkommen (Monat)	3 487 €	3 783 €
Kreditbelastungsquote	35 %	31 %

Quelle: VDH Eigenheim-Erhebung 2002

dern bevorzugen demnach eher den Neubau, besser Verdienende den Gebraucherwerb. Wie die kleineren Grundstücke bei Neubauten verdeutlichen, wird heute flächensparender gebaut als früher.

Für die Neubaufinanzierungen lässt sich die Unterteilung des Objektwertes in Bau-, Grundstücks- und Nebenkosten angeben. Zu den Nebenkosten gehören unter anderem Außenanlagen und Notarkosten. Es entfallen rund 65 % des Objektwertes auf Baukosten, gut 25 % auf Grundstückskosten und 9 % auf Nebenkosten.

#### *Unterschiede zwischen Objekten*

Die Objektwerte für Reihenhäuser haben 2002 mit 259 000 € etwas unter dem Durchschnitt (277 000 €) der Stichprobe gelegen. Der Unterschied bleibt jedoch moderat und ergibt sich im Wesentlichen durch den geringeren Grundstückspreis, der im Durchschnitt für Reihenhäuser 57 000 € betrug, im Gesamtdurchschnitt der Stichprobe aber 76 000 €. Insgesamt deuten die bisherigen Resultate darauf hin, dass es

weitere Kostensenkungspotenziale durch eine stärkere Standardisierung des Eigenheimbaus gibt. Interessant ist ferner, dass Käufer/Bauherren von Reihenhäusern mit im Schnitt 3 701 € pro Monat über ein höheres Einkommen verfügen als die Eigenheimerwerber der Stichprobe insgesamt (3 633 €).

## 5 Regionalauswertung

### *Vergleich unter Großregionen*

Aus einem großräumigen Vergleich zwischen Nord-, Zentral-, Ost- und Süddeutschland gehen bereits interessante regionale Unterschiede für den Eigenheimwerb hervor. Nach der hier vorgenommenen Abgrenzung umfasst Norddeutschland die Länder Hamburg, Bremen, Schleswig-Holstein und Niedersachsen, Zentraldeutschland die Länder Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und das Saarland. Bayern und Baden-Württemberg zählen zu Süddeutschland, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen-Anhalt, Sachsen, Thüringen, Brandenburg und Berlin zu Ostdeutschland.

Aus einem Vergleich der Objektwerte geht sowohl ein Süd-Nord-Gefälle als auch ein West-Ost-Gefälle hervor (vgl. Tab. 4). So liegen die Objektwerte in Süddeutschland mit 328 746 € klar über dem Bundesdurchschnitt (276 550 €). Dennoch hat das Süd-Nord-Preisgefälle im Vergleich zur Vorerhebung abgenommen. So waren 1999 die Objekte in Süddeutschland noch 30 % teurer als im Bundesdurchschnitt, 2002 nur noch 20 %. Das West-Ost-Gefälle hat sich hingegen im gleichen Zeitraum verstärkt, weil die Objektwerte im Osten – in Verbindung mit überdurchschnittlichen Rückgängen im Neubau – ab- und im Westen zugenommen haben. 2002 haben die Objektwerte (224 493 €) im Osten rund 20 % unter dem Bundesdurchschnitt gelegen. Demzufolge nehmen die Preisgefälle von Eigenheimen nach den hier zugrunde liegenden Daten zwischen West und Ost bzw. Süd und Nord ein vergleichbares Ausmaß an. Sie werden vor allem durch die Grundstückspreise hervorgerufen, wie der große

**Tabelle 4**  
Preise, Grundstücks- und Baukosten pro m<sup>2</sup> in deutschen Großregionen

Großregion	Gesamtpreis €	Grundstücks- kosten (€/m <sup>2</sup> )	Baukosten (€/m <sup>2</sup> )
Norddeutschland	237 327	102	1 212
Zentraldeutschland	280 548	175	1 362
Süddeutschland	328 746	240	1 633
Ostdeutschland	224 493	79	1 193

Quelle: VDH Eigenheim-Erhebung 2002

Unterschied zwischen den Grundstückspreisen im Osten (79 €/m<sup>2</sup>) und den anderen Großregionen verdeutlicht. Die Veränderung des West-Ost-Preisgefälles wurde allerdings sowohl durch eine Abnahme der Grundstückskosten (von 98 € 1999 auf 79 €/m<sup>2</sup>) als auch der Baukosten (von 1 464 € auf 1 193 €/m<sup>2</sup>) im östlichen Teil Deutschlands hervorgerufen.

#### *Besonderheiten zwischen Ost- und Westdeutschland*

Nach der Deutschen Einheit schnellten in Ostdeutschland, ausgelöst durch einen Nachholbedarf und staatliche Förderungen, die Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser in die Höhe, und zwar von einem geringen Niveau ausgehend bis auf 57 946 Wohneinheiten im Jahr 1997. Seitdem haben sie sich bis zum Jahresende 2001 annähernd auf 31 868 Wohneinheiten halbiert.<sup>4</sup> Der Eigentumsbildungsprozess schreitet in jüngster Zeit nur noch verzögert voran. Während 1995 nach der Gebäude- und Wohnungszählung die Eigentumsquote in Ostdeutschland 29 % betrug, ist sie bis 1998 geringfügig auf 31 % angestiegen.<sup>5</sup>

Der Abschwung der Bautätigkeit seit 1997 spiegelt sich in den Befragungsergebnissen wider. Die Objektwerte gingen demnach in Ostdeutschland seit 1999 von 237 588 € auf 224 493 € zurück. Damit ist der Unterschied zu den Werten im Westen (285 648 €) jedoch geringer als bei Vergleichsuntersuchungen: Laut dem Ring Deutscher Makler kostet ein durchschnittliches Einfamilienhaus mit mittlerem Wohnwert (Verkauf aus dem Bestand, inkl. ortsüblichem Grundstück und Garage mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche) rund 237 500 €, während das Preisniveau im Osten bei 131 000 € liegt.<sup>6</sup> Dass die Objektwerte in Ostdeutschland bei den hier ausgewerteten VDH-Daten merklich höher sind, steht auch mit der Regionalabgrenzung in Verbindung. Berlin wird bei dieser Auswertung vollständig zu Ostdeutschland gerechnet.

Die Einkommensabstände blieben zwischen Ost und West in den drei Erhebungen seit 1995 gering. Hierbei spielt nicht nur die Regionalabgrenzung eine Rolle, son-

Tabelle 5  
Objekt- und Finanzierungsangaben für West- und Ostdeutschland

Daten	Westdeutschland	Ostdeutschland
Grundstücksfläche	569 m <sup>2</sup>	1 017 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	142 m <sup>2</sup>	139 m <sup>2</sup>
Objektwert	285 648 €	224 493 €
Eigenmittel	86 476 €	51 832 €
Fremdmittel	198 042 €	171 130 €
Eigenmittelquote	27 %	25 %
Kreditbelastung (Monat)	1 209 €	1 027 €
Haushalts-Nettoeinkommen (Monat)	3 657 €	3 493 €
Kreditbelastungsquote	34 %	29 %

Quelle: VDH Eigenheim-Erhebung

dern auch, dass viele Haushalte in Ostdeutschland nicht in gleichem Umfang auf Ersparnisse zurückgreifen können wie im Westen. Die Eigentumsbildung bleibt daher kleineren Bevölkerungskreisen mit einem deutlich über dem Durchschnitt liegenden Einkommen vorbehalten. Bei den Objektangaben fallen wiederum die Größenunterschiede bei den Grundstücken auf, die mit niedrigeren Grundstückspreisen in Verbindung stehen (vgl. Tab. 5).

#### *Vergleich unter Regionstypen*

Neben dem großräumigen Vergleich soll hier eine kleinräumige Datenauswertung vorgenommen werden. Der Datensatz ist nicht groß genug, um einzelne Städte zu vergleichen. Cluster, also Regionstypen, die vergleichbare Regionen in einem Typ vereinen, lassen sich jedoch gut vergleichend auswerten. Für diese Untersuchung werden die für immobilienwirtschaftliche Fragen bekannten siedlungsstrukturellen Regionstypen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) verwendet. Der Preisvergleich nach Regionstypen weist ein absinkendes Preisniveau mit abnehmendem Verdichtungsgrad aus. Gegenläufig hierzu steigen die Grundstücksflächen an (vgl. Tab. 6).

(4) Statistisches Bundesamt: Bautätigkeitsstatistik 2003 (www.destatis.de)

(5) Vgl. Statistisches Bundesamt: Bautätigkeitsstatistik 2002

(6) RDM Immobilien Datenbank Immonet



Finanzierungsstrukturen  
divergieren zwischen  
Bankengruppen

**Tabelle 6**  
Objektangaben nach Regionstypen

Regionstypen	Anzahl der Finanzierungen	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Objektwert €
Hochverdichtete Agglomerationsräume	205	445	142	293 113
Agglomerationsräume mit herausragenden Zentren	160	645	141	311 457
Verstädterte Räume höherer Dichte	77	677	145	248 412
Verstädterte Räume mittlerer Dichte mit großen Oberzentren	57	734	150	227 850
Verstädterte Räume mittlerer Dichte ohne große Oberzentren	25	657	131	218 898
Ländliche Räume höherer Dichte	53	719	135	244.444
Ländliche Räume geringerer Dichte	21	1 715	133	196 692

Quelle: VDH Eigenheim-Erhebung 2002

## 6 Finanzierungsstrukturen

### Finanzierungsstrukturen nach Einkommensklassen

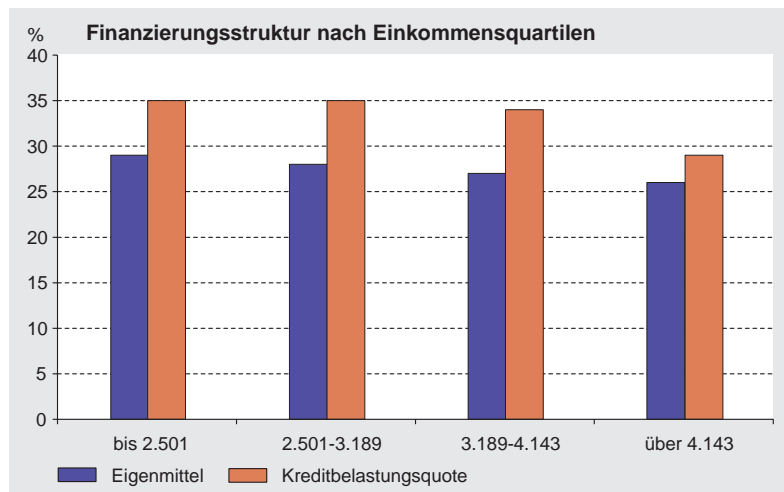
(7) Die Kreditbelastungsquote weist Verhältnis zwischen der Gesamtbelastung aus Fremdmitteln für Zins- und Tilgung zu dem Haushalts-Nettoeinkommen für einen Monat aus.

Nicht nur zur Finanzierung von größeren Mietshäusern, sondern auch bei Eigenheimfinanzierungen schließen Kunden häufig bei mehreren Banken Darlehensverträge ab. So wird nach den hier ausgewerteten Daten in mehr als der Hälfte der Fälle (laut Stichprobe: 322 von 605, d. h. 53 %) bei mindestens zwei Banken ein Kredit aufgenommen. Wird eine weitere Bank hinzugezogen, dann durchaus in beachtlichem Umfang, nämlich in Höhe von 46 % des Fremdfinanzierungsbetrags. Bezogen auf

alle Beleihungen der Stichprobe, also auch die, bei denen keine weitere Bank beteiligt war, liegt der Anteil der Fremdmittel von dritten Finanzierern an den Gesamtfremdmitteln bei 26 %.

Die Finanzierungsstrukturen, das heißt die Aufteilung von Fremd- und Eigenmitteln, divergieren sowohl zwischen den Neubau- und den Bestandsfinanzierungen als auch zwischen verschiedenen Einkommensklassen. In Verbindung mit den unterdurchschnittlichen Einkommen bei den Neubaufinanzierungen weisen Bauherren eine höhere Eigenmittelausstattung auf (Eigenmittelquote Neubau: 29 %; Bestand: 25 %), dennoch fällt die Kreditbelastung<sup>7</sup> bei den Neubaufinanzierungen mit 35 % etwas höher aus als bei den Bestandsfinanzierungen mit 31 %. Bei den hier angegebenen Kreditbelastungsquoten ist die staatliche Förderung noch nicht berücksichtigt.

**Abbildung 3**  
Finanzierungsstruktur nach Einkommensquartilen



Quelle: VDH Eigenheim-Erhebung 2002

Wie der Vergleich der aus der Verteilung der Haushalts-Nettoeinkommen abgeleiteten Einkommensquartile zeigt (vgl. Abb. 3), ist die Eigenmittelausstattung bei dem untersten Einkommensquartil (bis 2 501 €) etwas höher (29 %) als bei den Spitzenverdienern mit 26 % (oberstes Quartil: über 4 143 €). Gleichzeitig fällt die Kreditbelastung trotz hohem Eigenmittelanteil bei der unteren Einkommensgruppe am höchsten aus, bei den Spitzenverdienern ist sie mit 29 % am geringsten (33 % Durchschnitt).

Bezogen auf die Finanzierungsstrukturen ist der Vergleich mit der Infratest-Erhebung besonders interessant. Regelmäßig liegt die Eigenmittelquote nach dieser Untersu-

chung zumindest für Westdeutschland bei gut 45 % (1998–2000: 47 %; 1994–97: 48 %) und damit erheblich höher als bei den VDH-Umfragen. Dies liegt zum einen an dem für Bausparfinanzierungen deutlich längeren Ansparprozess und zum anderen in der unterschiedlichen definitorischen Abgrenzung. So beinhalten die Eigenmittel nach der VDH-Erhebung neben den Ersparnissen auch Eigenleistungen, ein vorhandenes Grundstück und Verwandtendarlehen. Bei der Infratest-Umfrage werden anders als bei der VDH-Erhebung zusätzlich Erbschaften von Eigenheimen – auch wenn diese von den Erben dann weiter bewohnt werden – mitberücksichtigt und gehen in die Kalkulation der Eigenmittelquoten ein.<sup>8</sup> In Verbindung mit der hohen Eigenmittelausstattung fällt die Kreditbelastungsquote bei der Infratest-Umfrage mit 22 % niedrig aus.<sup>9</sup>

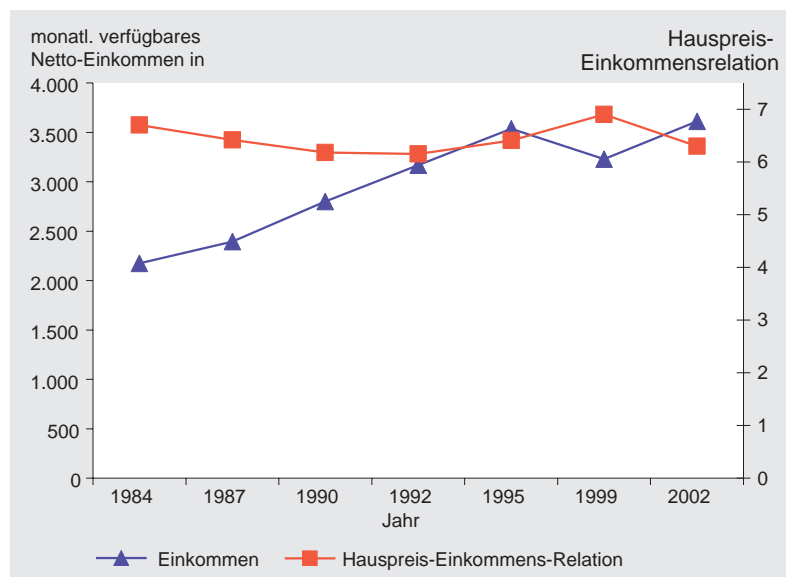
#### Hauspreis-Einkommensrelation

Obwohl das kosten- und flächensparende Bauen einen nicht unbedeutenden Stellenwert einnimmt, liegen die Hauspreis-Einkommensrelationen in Deutschland nach den VDH-Umfragen bei 6–7 : 1 und damit im europäischen Vergleich sehr hoch. Zwar gibt es bei den Hauspreis-Einkommensrelationen leichte Schwankungen, aber keine grundsätzlichen Veränderungen, und dies seit den 80er Jahren. So waren die Einkommen zwischen 1995 und 1999 in Verbindung mit dem temporären Absinken der Eigentumsbildungsschwelle dank der Eigenheimzulage rückläufig und sind danach, als der Nachholprozess in Bezug auf die Eigentumsbildung beendet war, überproportional angestiegen (siehe Abb. 4). Da der Anstieg der Objektwerte zwischen 1999 und 2002 hinter dem Einkommensanstieg zurück geblieben ist, lässt sich jüngst eine gewisse Reduktion der Hauspreiseinkommensrelation von 6,9 : 1 (1999) auf 6,3 : 1 (2002) feststellen.

Nur in wenigen westeuropäischen Staaten bewegen sich die Hauspreis-Einkommensrelationen auf einem ähnlich hohen Niveau. In vielen anderen Ländern, wie z. B. in England, Schweden, Spanien oder Italien liegen die entsprechenden Relationen bei 3 : 1 bzw. bei 4 : 1 (vgl. Tab. 7).

Die ungewöhnlich hohe Hauspreis-Einkommensrelation in Deutschland ist unter anderem eine Begründung für die mit gut

**Abbildung 4**  
Umfragen der Eigenheimfinanzierungen 1984 bis 2002 – Einkommen und Hauspreis-Einkommensrelationen



Quelle: VDH

41 % recht niedrige Wohneigentumsquote im europäischen Vergleich. Allein wirtschaftliche Gründe reichen zur Begründung jedoch nicht aus. Vielmehr ist es eine Mischung aus ökonomischen, sozialen, kulturellen und politischen Faktoren, die für unterschiedliche Eigentumsquoten in europäischen Staaten ausschlaggebend ist.

Dabei spielt eine wesentliche Rolle, wer die Risiken aus der – mit der Modernisierung der Gesellschaft und dem Zurückgehen tradierter Lebensformen – voranschreitenden Individualisierung übernimmt. Es konnte festgestellt werden, dass die Neigung priva-

(8) Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen (Hrsg.): Schriftenreihe LBS Marktforschung Nr. 26/2001, S. 28 f.

(9) Ebd., S. 35

**Tabelle 7**  
Hauspreis-Einkommensrelation in ausgewählten EU-Staaten

Land	Hauspreis in €	Jahres-Haushalts-Nettoeinkommen	Hauspreis-Einkommensrelation
Dänemark	156 529	53 611	2,9 : 1
Deutschland	276 550	44 017	6,3 : 1
Griechenland	100 000	16.200	6,2 : 1
Spanien	107 324	36 695	2,9 : 1
Irland	262 607	68 826	3,8 : 1
Italien	150 000	44 700	3,4 : 1
Portugal	77 313	14 000	5,5 : 1
Schweden	170 000	45 000	3,8 : 1
England (UK)	178 000	53 014	3,4 : 1

Quelle: The European Mortgage Federation. Affordability Study. September 2002 und für Deutschland VDH-Erhebung 2002

**Tabelle 8**  
Förderwirkung Eigenheimzulage

Eigenheimfinanzierung	Jährliche Eigenheimzulage €	Jährliche Haushaltsbelastung €	Förderwirkung	Kreditbelastungsquote (ursprünglich)	Kreditbelastungsquote (nach Eigenheimzulage)
Gesamt	2 803	14 035	20 %	33 %	26 %
Neubau	3 369	14 160	24 %	35 %	27 %
Bestand	2 099	14 208	15 %	31 %	26 %
West	2 806	14 508	20 %	34 %	27 %
Ost	2 789	12 324	23 %	29 %	23 %

Quelle: VDH Eigenheimerhebung 2002

### *Eigenheimzulage senkt Kreditbelastung spürbar*

ter Haushalte, Wohneigentum zu schaffen dann gering ist, wenn Individualisierungsrisiken überwiegend gesamtwirtschaftlich gelöst werden. Im Gegensatz dazu gilt: Je weniger die Absicherung von individuellen Lebensrisiken des Einzelnen vom Staat übernommen wird, desto mehr wird selbstgenutztes Wohneigentum gebildet.

Daneben spielt das Ausmaß der Standardisierung im Wohnungsbau und der Ausstattungsstandard eine Rolle für die Wohneigentumsbildung. Je standardisierter der Wohnungsbau und je niedriger der Ausstattungsstandard sind, desto höher ist die Eigentümerquote. So kaufen Briten, Niederländer und Spanier Wohneigentum als standardisiertes Massenprodukt. Aus den angeführten Gründen liegen die Eigentumsquoten in diesen Ländern – Spanien (81 %), Vereinigtes Königreich (69 %), Österreich (56 %), Niederlande (52 %) – deutlich höher. In Deutschland erschweren hingegen hohe Erwartungen an Individualität und Ausbaustandard eine durchgreifende Verbreitung von Wohneigentum.<sup>10</sup>

Trotz der im internationalen Vergleich niedrigen Eigentumsquoten wurde der Eigenheimerwerb bisher deutlich gefördert. So beläuft sich die Eigenheimzulage bis zum heutigen Zeitpunkt auf jährlich 2 556 € für den Neubau und 1 278 € für den Bestandserwerb plus 767 € pro Kind für acht Jahre nach Kauf/Bau (ggf. plus Ökuzulage für Niedrigenergiehäuser 205 € p.a. und bei Einbau energiesparender Technologien 256 € p.a.).

Nimmt man eine Durchschnittsbetrachtung vor, dann lässt sich ausgehend von der Haushaltsbelastung vor der Förderung eine Förderwirkung für den Neubau, den Bestand und für Ost- und Westdeutschland

angeben (vgl. Tab. 8). Nach Berücksichtigung der Förderung durch die Eigenheimzulage sinkt die Kreditbelastungsquote merklich von 33 % auf 26 %, wobei die Förderwirkung im Neubau höher ausfällt als im Bestand. Damit wird die Kreditbelastung – durch die bislang gültige staatliche Förderung – auf ein Niveau gesenkt, wie es aus der Belastung durch Mietzahlungen (Mietbelastungsquote) durchaus üblich ist.

## 7 Fazit

Als besonders wichtige Ergebnisse der Auswertung der VDH-Eigenheimerhebung 2002 im Vergleich zu den Vorerhebungen lassen sich festhalten:

- In der Zeit zwischen 1996 und 1999 wurde die Wohneigentumsbildungsschwelle durch die Eigenheimzulage gesenkt. Entgegen der Einkommensentwicklung insgesamt nahmen die Haushalts-Nettoeinkommen in den VDH-Stichproben ab. Ferner wurden insbesondere in diesem Zeitraum vermehrt kosten- und flächensparende Immobilien nachgefragt. Darin ist eine Hauptursache für die rückläufigen Objektwerte zwischen 1995 und 1999 zu sehen. Dieser Nachholprozess der Eigentumsbildung von Schwellenhaushalten ist vorüber. Das zeigt sich darin, dass die Bautätigkeit zwischen 1999 und 2002 rückläufig gewesen ist und dementsprechend der Anteil der Neubaufinanzierungen an den Eigenheimbeleihungen insgesamt abgenommen hat.

- Vergleicht man die Objektwerte zwischen Großregionen, dann fällt ein Süd-Nord und ein West-Ost-Preisgefälle auf, die ein vergleichbares Ausmaß annehmen.

(10) Behring, K.; Helbrecht, I.; et al.: Wohneigentum in Europa – Ursachen und Rahmenbedingungen unterschiedlicher Wohneigentümerquoten in Europa. Forschungsprojekt im Auftrag der Wüstenrot Stiftung. – Rieden im Allgäu 2002; siehe auch in den Beitrag der Autorinnen in diesem Heft



Sowohl im Norden als auch im Osten liegt das Preisniveau rund 20 % unter dem der Vergleichsregion. Das Einkommensgefälle zwischen Ost und West ist demgegenüber vergleichsweise gering. Dies steht vor allem damit in Verbindung, dass im östlichen Teil Deutschlands die Vermögensbildung noch nicht das Niveau im Westen erreicht. Damit können nur kleinere Bevölkerungskreise mit einem deutlich über dem Durchschnitt liegenden Einkommen den Wunsch nach den eigenen vier Wänden realisieren.

- Im Eigenheimbereich ist es für Kunden durchaus üblich, bei mehreren Banken Darlehensverträge abzuschließen. Bemerkenswert erscheint, dass die Finanzierungsstrukturen zwischen den Kunden von verschiedenen Bankengruppen deutlich divergieren. Zwischen Groß- und Hypothekenbanken sind die Unterschiede in leicht abweichenden Kriterien der Kreditvergabe begründet, zwischen Hypothekenbanken und Landesbausparkassen in einem unterschiedlichen Spar- und Finanzierungsverhalten der Kunden.

- Bauherren müssen im Durchschnitt, dies gilt auch für die Vorerhebungen, mehr ausgeben als die Käufer von Bestandsimmobilien. Im Gegensatz dazu sind die Einkommen bei den Gebrauchtoobjekterwerbern höher und die Grundstücke spürbar größer als im Neubau. Reihenhäuser sind zwar günstiger als freistehende Eigenheime, die Differenz ergibt sich jedoch überwiegend aus eingesparten Grundstückskosten. Die durchschnittliche Kreditbelastung nimmt durch die Eigenheimförderung zwar von 33 % auf 26 % ab, womit sich die effektive Kreditbelastung in etwa auf einem durchschnittlichen Mietbelastungsniveau bewegt. Dennoch bleibt die Hauspreis-Einkommensrelation im Mittel, auch wenn sie jüngst etwas gesunken ist, im europäischen Vergleich sehr hoch. Der Eigenheimbau ist in Deutschland immer noch geringer standardisiert als in anderen westeuropäischen Ländern und dies bei überdurchschnittlicher Ausbauqualität. Zwar hat der kostengünstige und flächensparende Eigenheimbau einen hohen Stellenwert erreicht, dennoch bestehen offenbar weitere Kosteneinsparungspotenziale.

*Hauspreis-Einkommensrelation weist unverändert auf Kosteneinsparungspotenziale hin*

Der Autor ist seit dem 1. Januar 2003 beim Institut für ökologische Raumentwicklung – IÖR, Dresden, tätig:  
Institut für ökologische Raumentwicklung e.V.  
Dresden (IÖR)  
Weberplatz1  
01217 Dresden  
E-Mail: l.schaetzl@ioer.de

#### Ergänzende Literatur

Verband deutscher Hypothekenbanken (Hrsg.); Schätzl, L.. (Bearb.): Struktur und Entwicklung der Eigenheim- und Gewerbefinanzierung der deutschen Hypothekenbanken. – Frankfurt am Main 2000. = Schriftenreihe des Verbandes deutscher Hypothekenbanken. Band 11