

Hohe Preise, niedrige Zinsen: Erschwinglichkeit von Immobilien nicht wesentlich gesunken

Wer in Deutschland erstmals Wohneigentum kauft, ist im Schnitt 40 Jahre alt. Das gilt besonders für Großstädte, weil dort der Anteil dieser Altersgruppe besonders hoch ist. Viele Immobilieninteressenten halten ihren Traum vom Eigenheim jedoch für unerreichbar. Dabei ist die Erschwinglichkeit von Immobilien kaum gesunken.

Ein aktuelles Gutachten des IW-Instituts in Köln bestätigt: „Trotz deutlich steigender Preise für Einfamilienhäuser ist die Erschwinglichkeit von Wohneigentum in weiten Teilen Deutschlands nicht so stark zurückgegangen, wie eine reine Fokussierung auf die Preise zunächst vermuten ließe." Dazu beigetragen haben die in den vergangenen Jahren starken Zinsrückgänge und der deutliche Anstieg der Einkommen.

Junge Familien bevorzugen, wenn sie die Wahl haben, ein Eigenheim vor anderen Immobilienarten. Die Coronapandemie hat diese Präferenz noch verstärkt. Dazu mögen traditionelle Prägungen beigetragen haben aber auch der Wunsch, Kinder in einer sicheren, grünen und gesunden Umgebung aufwachsen zu lassen. Auch das größere Platzangebot in einem Eigenheim ist angesichts der Verbreitung des Homeoffice vorteilhaft.

Über diese praktischen Vorteile hinaus erweisen sich Eigenheime als gute Investition. Laut Institut der deutschen Wirtschaft „zeigen sich die Wohnungsmärkte in der aktuellen Krise als besonders werthaltig. Im Wohnungsmarkt gibt es bislang – anders als etwa an den Aktienmärkten – keine Wertverluste, im Gegenteil".

Wohneigentum ist grundsätzlich dazu geeignet, die Vermögensbildung der Bevölkerung deutlich zu verbessern. Diese Notwendigkeit gilt insbesondere vor dem Hintergrund der Wohneigentumsquote, die in Deutschland im europäischen Vergleich nach der Schweiz an zweitletzter Stelle steht. Die Vermögensbildung ist eng verbunden mit der Altersvorsorge, die in Deutschland immer mehr auf die private Vorsorge umgestellt wird. Gleichzeitig verlieren wegen der Niedrigzinspolitik viele Wertanlagen an Bedeutung. Dadurch steigt das Gewicht von Wohneigentum und wird in Zukunft ein noch wichtigerer Baustein bei der Absicherung des Alters sein.

Wohneigentümer sind auch in Bezug auf den angespannten Mietwohnungsmarkt im Vorteil. Sie müssen sich keine Gedanken über steigende Mieten, Kündigung, Verdrängung oder unerwünschte Luxusrenovierungen machen, sondern können die finanzielle Belastung durch die Wohnkosten selbst planen und bestimmen. Zusätzlich profitieren sie von der Wertsteigerung ihres Hauses.

Alle diese Vorteile sind den meisten Interessenten bewusst, dennoch halten sie die Wahrscheinlichkeit, ihren Wunsch umzusetzen, oft für unrealistisch. Dazu beigetragen haben die Erfahrungen der vergangenen Jahre mit kräftig gestiegenen Preisen und geringem Angebot. Der alleinige Blick auf die Preisentwicklung ist jedoch nicht alles.

Für die Erschwinglichkeit von Wohneigentum ist vielmehr wichtig, in welchem Maße die Preisentwicklung durch die Zins- und Lohn-entwicklung kompensiert wird. Die IW-Studie hat die Kosten der Immobilienfinanzierung zugrunde gelegt und diese Zahlen der Nettolohnentwicklung einer Familie gegenübergestellt. Dabei zeigte sich, dass die Belastung durch die Finanzierung in vielen Kreisen Deutschlands sogar gesunken und nicht gestiegen ist.

Passend dazu könnte Sie interessieren: *Neubauten erzielen Höchstpreise – Kaufchancen in Randgebieten*

Haben Sie Fragen zur Erschwinglichkeit und zur Preisspanne, in der Sie sich eine Immobilie leisten können?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.