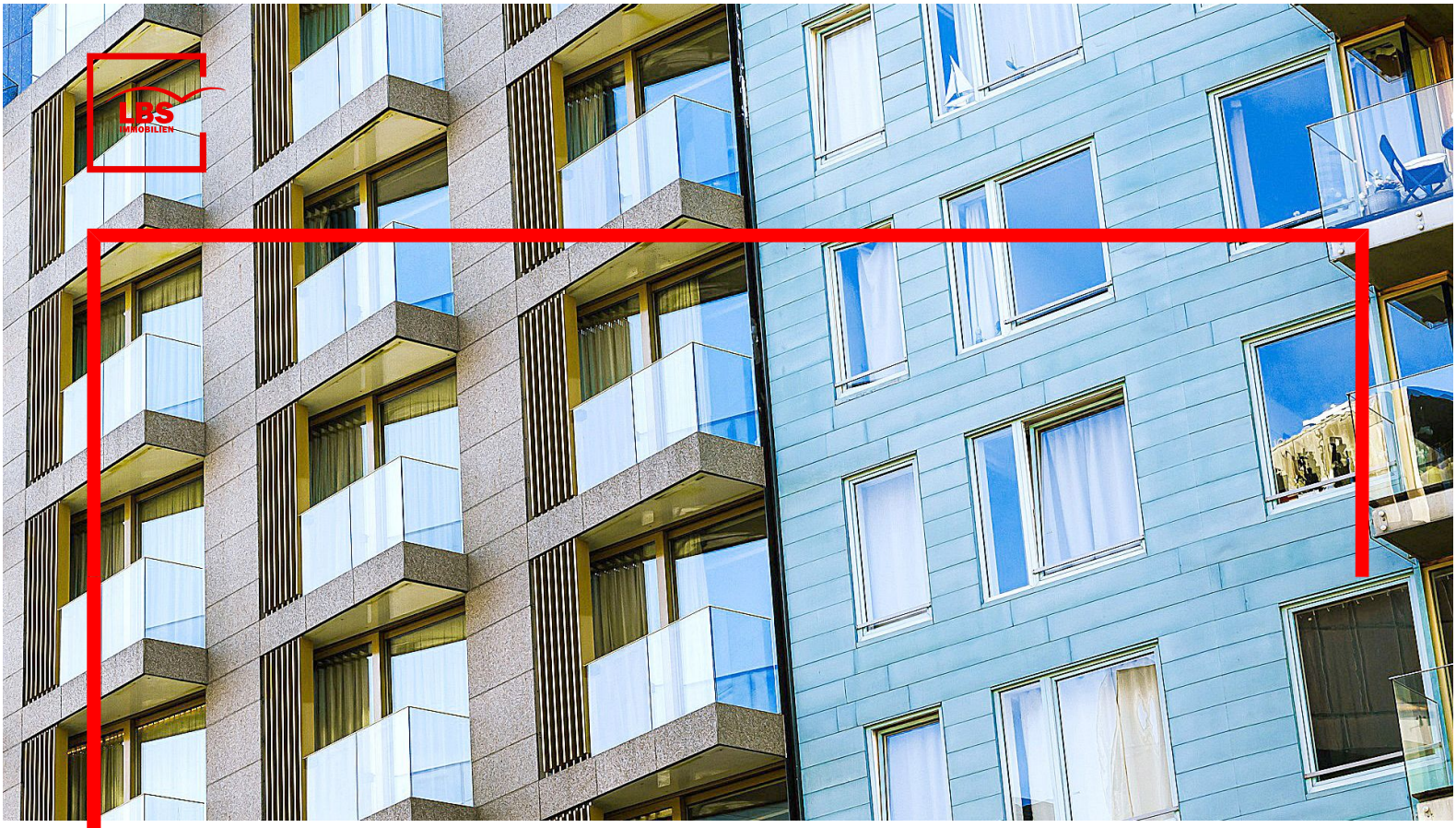


Studie: Wohneigentum erschwinglicher als vor 40 Jahren

Früher war es viel einfacher, Wohneigentum zu erwerben als heute. Diese weit verbreitete Annahme ist falsch. Das bestätigt eine neue Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW): Tatsächlich ist der Weg in die eigenen vier Wände seit 1980 deutlich leichter geworden.

Die Nachfrage nach Immobilien zum Kauf oder zur Miete ist ungebrochen hoch. Kein Wunder: Bundesweit fehlen rund 700.000 Wohnungen, die Einwohnerzahl in Deutschland ist gestiegen und es gibt immer mehr Haushalte. Die Stimmung auf den Wohnungsmärkten ist schlecht – das Angebot ist zu gering, Preise, Mieten und Zinsen sind viel zu hoch. War früher wirklich alles besser?

Die Frage nach den eigenen vier Wänden bleibt ein viel diskutiertes Thema, kom-

mentiert das Institut der deutschen Wirtschaft Köln. Viele glauben, für eine eigene Wohnung oder gar ein eigenes Haus sei es zu spät. Eine neue Studie zeigt das Gegenteil: Seit 1980 ist der Weg in die eigenen vier Wände immer einfacher geworden, erst seit 2016 hat sich die Situation wieder verschlechtert.

Die Bedingungen für den Erwerb von Wohneigentum sind besser als vor 30 Jahren. Wie günstig oder teuer die eigenen vier Wände sind, hängt von drei Faktoren ab: dem Kaufpreis, den aktuellen Bauzinsen und dem Einkommen. Aus diesen drei Faktoren errechnet das IW für jedes Quartal seit 1980 den so genannten Erschwinglichkeitsindex.

Der Erschwinglichkeitsindex ermittelt die Kosten eines Darlehens für ein durchschnittliches Eigenheim, das in 20 Jahren getilgt werden soll. Dieser Wert wird dann ins Verhältnis zum jeweiligen Durchschnittseinkommen gesetzt. Das Ergebnis: 1980 lag der Index bei 100, im dritten Quartal 2016 erreichte er mit 28,6 Punkten seinen Tiefststand. Zuletzt lag er bei 41 Punkten.

Trotz des starken Zinsanstiegs in den vergangenen Jahren ist es heute also immer noch deutlich günstiger als vor 30 Jahren, eine Wohnung oder ein Haus zu kaufen. In den 1980er Jahren waren die Preise zwar deutlich niedriger als heute, gleichzeitig lagen die Bauzinsen aber auf einem aus heutiger Sicht unvorstellbaren Niveau von über zehn Prozent. Zudem sind die Einkommen in den letzten vier Jahrzehnten stark gestiegen.

Im Oktober 2023 lagen die durchschnittlichen Bestzinsen für Baufinanzierungen bei einer Zinsbindung von zehn Jahren bei rund vier Prozent, bei einer Zinsbindung von 15 Jahren etwas darüber. Damit wurde ein neues Zwölfjahreshoch erreicht.

Der Angriffskrieg auf die Ukraine Anfang 2022 und die daraus resultierende Energieknappheit hatten zu einem starken Anstieg der Inflationsrate geführt. Die raschen Leitzinserhöhungen der Europäischen Zentralbank haben die Inflationserwartungen stabilisiert. Diese Entwicklung dürfte sich in den nächsten Monaten fortsetzen. Für Zinssenkungen sei es aber noch zu früh. Dazu müsse die Inflation weiter zurückgehen, so ifo-Präsident Prof. Dr. Clemens Fuest.

Wohneigentum hat im Norden Tradition. In Schleswig-Holstein belegt die Wohneigentumsquote im bundesweiten Vergleich mit 53,3 Prozent eine Spitzenposition unter den Bundesländern.

Aber auch andere Umstände erschweren heute den Erwerb von Wohneigentum. Viele Menschen steigen später ins Berufsleben ein und verfügen daher nicht

über das nötige Eigenkapital. Im Jahr 2018 hatten bundesweit nur 15 Prozent aller Mieter mehr als 60.000 Euro auf dem Konto – meist zu wenig für eine durchschnittliche Immobilie. Die Voraussetzungen seien also grundsätzlich gut, sagt IW-Immobilienexperte Michael Voigtländer. Doch der Staat komme jungen Menschen bei der Finanzierung von Wohneigentum zu wenig entgegen.

Haben Sie Fragen zur Finanzierung von Wohneigentum in Zeiten hoher Zinsen?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Setzt sich der Immobilienboom bald fort?