

Führung / Kommunikation

In den Metropolen können sich Durchschnittsverdiener nur noch kleine Eigentumswohnungen leisten – Wenig Spielraum für Familien

In vielen deutschen Großstädten haben Normalverdiener schlechte Karten: Sie können sich kaum noch Immobilieneigentum in angemessener Größe leisten. Um sich den Traum von einem Haus oder einer Wohnung in der gewünschten Größe erfüllen zu können, müssen Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen trotz niedriger Zinsen oft bis an die finanzielle Belastungsgrenze gehen. Doch es gibt andere Möglichkeiten. Besonders für Familien lohnt sich häufig der Sprung an den Stadtrand, um mehr Eigenheim für das gleiche Geld zu bekommen.

Denn außerhalb der Großstädte können sich Durchschnittsverdiener in den meisten Regionen Deutschlands den Traum von den eigenen vier Wänden erfüllen. Dies sind Ergebnisse der Postbank Studie Wohnatlas 2017, die die Immobilienmärkte bundesweit unter die Lupe nimmt.

Georg Hoogendijk, Geschäftsführer der Postbank Immobilien GmbH, macht daher Kaufinteressierten weiterhin Hoffnung auf eine passende und auch bezahlbare Immobilie in ihrer Region. „Trotz unterschiedlicher Ansprüche haben alle potenziellen Immobilienkäufer mit durchschnittlichem Einkommen eines gemeinsam: Sie können sich in den meisten Kreisen und Städten Wohneigentum leisten.“ Die Empfehlung des Immobilienexperten: Wenn es in der Stadt angesichts steigender Preise finanziell zu eng wird, lohnt der Blick ins Umland.

Wenig Spielraum für Familien

In den meisten Großstädten müssen sich Familien nach den Ergebnissen der Postbank Studie von der Idealvorstellung einer Immobilie mit reichlich Wohnraum verabschieden. In Hamburg, Berlin oder Frankfurt am Main können sich Durchschnittsverdiener mit zwei Kindern demzufolge nur rund 100 Quadratmeter Wohneigentum leisten. In München sind für die Beispielfamilie sogar im Schnitt nur 75 Quadratmeter drin, in Freiburg 95 Quadratmeter. Auch in anderen Städten und Landkreisen sind die Preise so stark gestiegen, dass vielerorts nur noch maximal 120 Quadratmeter mit einem vertretbaren Aufwand finanziert werden können. Dabei sind aktuell die Eigenheime vierköpfiger deutscher Durchschnittsfamilien rund 136 Quadratmeter groß. Das können Kaufinteressierte heute in vielen Regionen nicht mehr bezahlen, wie ein Blick in den Postbank Wohnatlas belegt.

Postbank Studie:
„Wohnatlas 2017 – Wo die Deutschen noch Immobilienschätze finden“

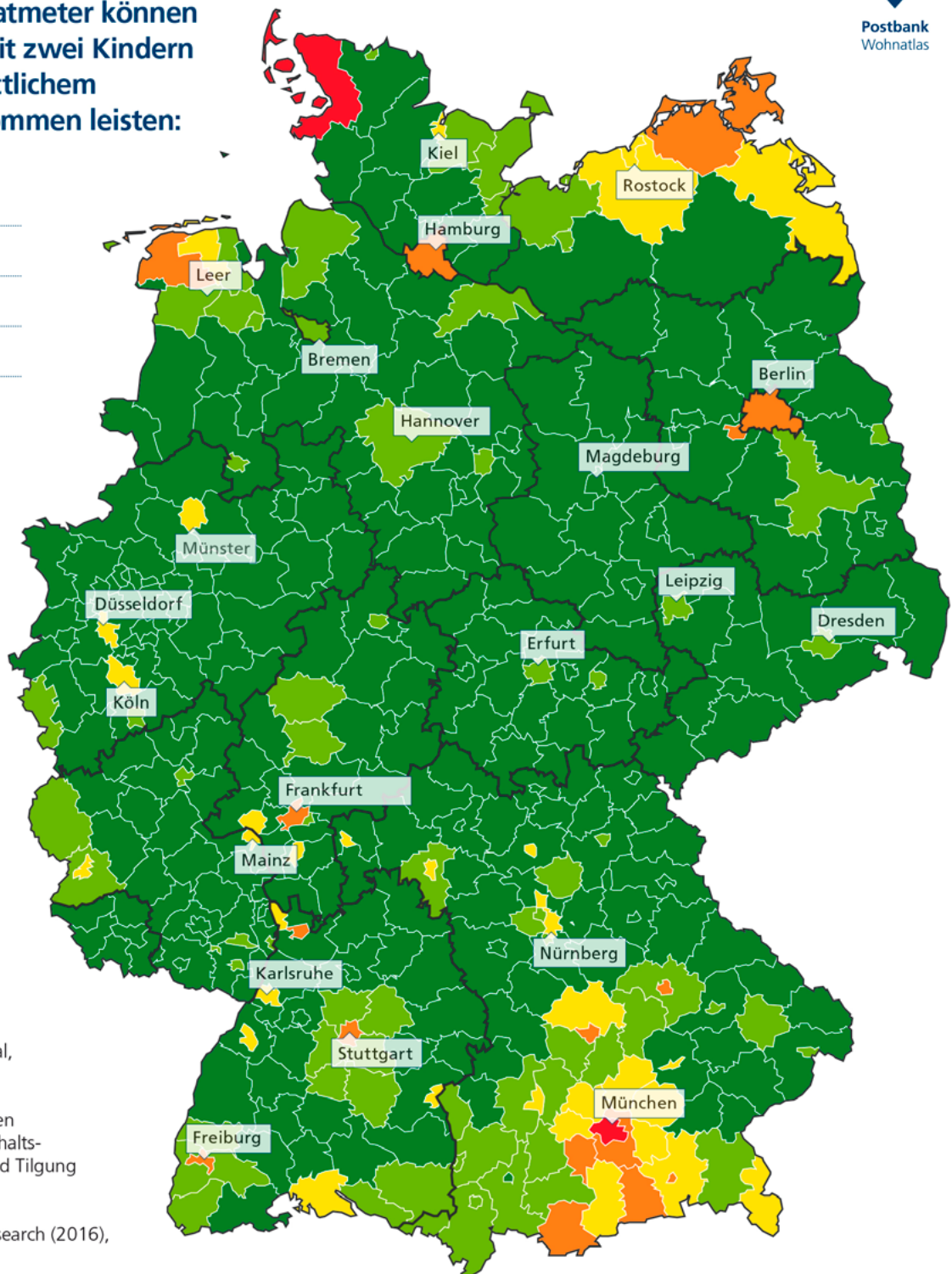
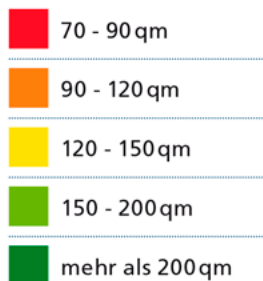


Außerhalb der Stadt ist der Traum vom Eigentum realisierbar



Postbank
Wohnatlas

So viele Quadratmeter können sich Familien mit zwei Kindern mit durchschnittlichem Haushaltseinkommen leisten:



Annahmen:

40.000 Euro Eigenkapital,
2,5 Prozent Effektivzins,
Tilgung nach 20 Jahren,
40 Prozent des regionalen
durchschnittlichen Haushalts-
einkommens für Zins und Tilgung

Quellen:

Empirica (2017), MB Research (2016),
Berechnungen HWWI

Tabelle: Teuerste Regionen

Rang Stadt/ Kreis Quadratmeter

1 München, Landeshauptstadt 74,82	2 Nordfriesland, Landkreis 79,10
3 Freiburg im Breisgau, kreisfreie Stadt 95,32	4 Berlin, Stadt 101,22
5 Hamburg, Freie und Hansestadt 101,49	6 Miesbach, Landkreis 102,25
7 Frankfurt am Main, Stadt 105,68	8 Regensburg, kreisfreie Stadt 108,50
9 Garmisch-Partenkirchen, Landkreis 115,65	10 Heidelberg, kreisfreie Stadt 116,21

So viele Quadratmeter können sich Familien mit zwei Kindern leisten

Annahmen: 40.000 Euro Eigenkapital, 2,5 Prozent Effektivzins, Tilgung nach 20 Jahren, 40 Prozent des regionalen durchschnittlichen Haushaltseinkommens für Zins und Tilgung

Quellen: Empirica (2017), MB Research (2016), Berechnungen HWWI

Auch Singles müssen kürzer treten

Für Durchschnittsverdiener sind laut Studie in fast allen Ballungszentren und vor allem in den wirtschaftlich starken Regionen eher kleine Wohnungen finanzierbar. Auch Singles mit durchschnittlichem Einkommen müssen kürzer treten. In Hamburg etwa sind für sie 44 Quadratmeter erschwinglich, in Berlin 45 Quadratmeter, in Frankfurt am Main 46 Quadratmeter und in München nur 32 Quadratmeter. Dabei wohnen deutsche Singles - wenn sie in einer eigenen Immobilie leben - auf durchschnittlich rund 98 Quadratmetern. Bei den heutigen Preisen sind Immobilien in dieser Größe für Alleinstehende nur noch außerhalb der Metropolen finanzierbar.

Tabelle: Teuerste Regionen

Rang Stadt/ Kreis Quadratmeter

1 München, Landeshauptstadt 32,13	2 Nordfriesland, Landkreis 34,63
3 Freiburg im Breisgau, kreisfreie Stadt 42,13	4 Miesbach, Landkreis 43,73
5 Hamburg, Freie und Hansestadt 44,33	6 Berlin, Stadt 45,27
7 Frankfurt am Main, Stadt 45,81	8 Regensburg, kreisfreie Stadt 47,69
9 Starnberg, Landkreis 48,91	10 München, Landkreis 49,96

So viele Quadratmeter können sich Singles leisten

Annahmen: Singles im Alter von 30 Jahren, 40.000 Euro Eigenkapital, 2,5 Prozent Effektivzins, Tilgung nach 20 Jahren, 40 Prozent des regionalen durchschnittlichen Haushaltseinkommens für Zins und Tilgung

Quellen: Empirica (2017), MB Research (2016), Berechnungen HWWI

Der Trend geht zum Stadtrand

Ein Haus mit Garten, mehr Platz und mehr Grün als in der Stadt: Häufig finden vor allem Familien außerhalb der Städte mehr Lebensqualität. „Um die Metropolen herum bieten die Umlandgemeinden oft spannendere Immobilienmärkte mit ausreichend großen Wohnungen und Häusern und zugleich meist auch noch recht guter Verkehrsanbindung. Angesichts günstigerer Preise müssen Familien beim Immobilienerwerb hier auch nicht bis an die finanzielle Schmerzgrenze gehen, um genügend Raum zum Leben zu bekommen“, sagt Georg Hoogendijk. Sein Fazit: „Die hohen Immobilienpreise in den Metropolen werden die Urbanisierung bremsen. Der Trend geht wieder zum Leben am Stadtrand.“

Wo Wohnträume noch realisierbar sind

Denn außerhalb der besonders beliebten Städte sieht die Lage anders aus: Durchschnittsverdiener finden grundsätzlich in den meisten Regionen Deutschlands ausreichend große und vor allem bezahlbare Immobilien. Das gilt für Singles und Paare ebenso wie für Familien. Nach den Berechnungen des HWWI können Familien mit zwei Kindern in 372 von 402 Kreisen und kreisfreien Städten mindestens 136 Quadratmeter Wohneigentum finanzieren. Der Durchschnittssingle kann sich in 320 Kreisen mindestens 80 Quadratmeter leisten - und in 239 Kreisen sogar 100 Quadratmeter und mehr. Paare haben am wenigsten Schwierigkeiten, auch bei den aktuellen Preisen Wohnungen in angemessener Größe zu kaufen: Mit durchschnittlichen regionalen Haushaltseinkommen kommen sie in 379 Kreisen und kreisfreien Städten auf 100 Quadratmeter und mehr.

Hintergrundinformationen zur Postbank Studie Wohnatlas 2017

Die Postbank Studie Wohnatlas 2017 wurde unter der Leitung von Prof. Dr. Alkis Henri Otto, Forschungsleiter Hamburg, Städte und Regionen, vom Hamburgischen WeltWirtschaftsinstitut (HWWI) durchgeführt. Analysiert wurden 402 Landkreise und kreisfreie Städte (darunter noch der Landkreis Osterode am Harz, der am 1. November 2016 Teil des Landkreises Göttingen wurde). Im Fokus der vorliegenden Analyse steht die Erschwinglichkeit von Wohnraum für verschiedene Käufertypen. Dabei setzen die Ökonomen für die Modellrechnungen den Einsatz relativ hoher finanzieller Mittel voraus: Von dem durchschnittlichen verfügbaren Haushaltseinkommen in dem jeweiligen

Kreis werden bei einem Effektivzins von 2,5 Prozent und einer angenommenen Darlehensrückzahlung innerhalb von 20 Jahren monatlich 40 Prozent in Zins und Tilgung gesteckt. Wohnnebenkosten (Grundsteuer, Instandhaltung, Betriebskosten) kommen allerdings noch hinzu, sodass die gesamte Wohnkostenbelastung rund 50 Prozent des Haushaltseinkommens betragen würde.

Ralf Palm

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Sind sie schon regelmäßiger Leser von
Wohnungswirtschaft-heute Technik ?
wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an . . .