

Landesbausparkassen

Hauskauf für die meisten machbar

In der Regel reichen drei Viertel des Landesdurchschnittseinkommens für eine solide Finanzierung (Mit Grafik)

22.06.2009 - 09:00 Uhr, Landesbausparkassen

Berlin (ots) - Nirgendwo ist der Hauskauf für Normalverdiener so schwer wie in Berlin. Die Hauptstädter brauchen nämlich deutlich mehr als das dortige mittlere Haushaltseinkommen, um ein typisches Einfamilienhaus aus dem Bestand zu finanzieren, ohne dass die Belastung 35 Prozent übersteigt. Bis auf Bayern und Hamburg reichen in allen anderen Ländern dagegen Einkünfte aus, die mehr oder weniger deutlich unter dem jeweiligen mittleren Einkommensniveau liegen. In Sachsen-Anhalt, Niedersachsen und Bremen werden sogar weniger als 60 Prozent des Durchschnittseinkommens dieser Länder für eine "verkraftbare" Eigenheimfinanzierung benötigt (vgl. Grafik). Das ist das Ergebnis einer aktuellen Analyse des Berliner Forschungsinstituts empirica im Auftrag der Landesbausparkassen (LBS).

Ob man Wohneigentum erwerben kann, hängt im konkreten Einzelfall stets vor allem vom Einkommen und vom Preis des angestrebten Objekts ab. Lange galt Deutschland dabei als zu teuer. Mittlerweile ist dies nach Auskunft von LBS Research ganz anders: Seit Mitte der 90er Jahre hat sich die Finanzierungslast für junge Familien mit Durchschnittseinkommen um fast die Hälfte auf unter 20 Prozent des Haushaltsbudgets reduziert. Ein wichtiger Grund sind die gesunkenen Zinsen. Hinzu kommt, dass die Hauspreise stabil geblieben und daher im Vergleich mit den meisten Nachbarstaaten relativ günstig geworden sind. Das Ergebnis: Jetzt ist für mehr als die Hälfte der Haushalte der Kauf von gebrauchten Eigenheimen machbar. Dies gilt erst recht für die typischen potenziellen Erwerberhaushalte, nämlich die bis zu 50 Jahren.

Wie die aktuelle Analyse zeigt, hängen die regionalen Unterschiede bei der Bezahlbarkeit von Wohneigentum nicht nur mit den Unterschieden bei den Immobilienpreisen, sondern auch mit abweichenden Einkommens-Niveaus zusammen. Beide stehen - so LBS Research - nicht immer in direktem Zusammenhang. So liege Berlin im Vergleich aller Länder beim durchschnittlichen Haushaltseinkommen sogar noch hinter allen neuen Ländern am Tabellenende. Die Tatsache, dass die Hauptstadt zugleich über das fünfthöchste Kaufpreisniveau für Einfamilienhäuser aus dem Bestand verfüge, katapultiere Berlin im Ranking der Einkommensschwelle für Eigenheimkäufer an die Spitze.

In den meisten anderen Bundesländern ist es dagegen für durchschnittliche Einkommensbezieher nach den aktuellen Zahlen aufgrund eines breiten preisgünstigen Angebots generell relativ leicht, Wohneigentum zu erwerben (gerechnet wird mit einem Eigenkapital in Höhe eines Jahreseinkommens, einer Zins- und Tilgungsrate von 7 Prozent und einer maximalen Finanzierungslast von 35 Prozent des Einkommens). So reichten nach Auskunft der LBS-Immobilienexperten im Schnitt der neuen Länder bereits verfügbare Einkommen von 1.500 Euro im Monat aus; denn ein durchschnittliches Einfamilienhaus sei dort selbst bei bescheidenem Eigenkapital mit einer Monats-rate von gut 500 Euro zu finanzieren. Nicht viel schwerer hätten es die Niedersachsen, die im Schnitt auf eine Finanzierungslast von knapp 650 Euro kämen. Auch hier lägen die Durchschnittseinkommen um mehr als 50 Prozent über der Schwelle, die für eine solide Finanzierung ausreichten - Beleg für die günstigen Bedingungen für Erwerber.

Für die LBS-Experten gibt diese Übersicht über die Einkommensschwelle in den 16 Bundesländern ein realistisches Bild von den Potenzialen für die Wohneigentumsbildung. Zwar erfassten die Rechnungen nicht zusätzliche Aufwendungen wie etwa die Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer etc.) oder auch Modernisierungsinvestitionen beim Kauf von Gebrauchtimmobilien. Auf der anderen Seite ließen sich bei dem aktuell günstigen Zinsniveau durchaus Finanzierungsraten darstellen, die deutlich unter den empirica-Annahmen (7 Prozent inklusive Tilgung) liegen. Und schließlich unterstellten die Forscher einen Eigenkapitaleinsatz von deutlich unter 20 Prozent, der in der Praxis meist überschritten werde. Noch einmal erweitert werde der Spielraum für Wohneigentumsinteressenten dadurch, dass gerade in Hochpreis-Regionen als preisgünstige Alternative Eigentumswohnungen aus dem Bestand zur Verfügung stünden, die in die vorliegende Rechnung nicht einbezogen worden seien.

Die unterschiedlichen Bedingungen schlagen sich, wie LBS Research resümiert, auf Dauer auch in den unterschiedlichen Wohneigentumsquoten nieder. So befänden sich die westdeutschen Flächenländer mit den niedrigsten Bezahlbarkeits-Hürden nicht ohne Grund innerhalb der Liste der Länder-Eigentumsquoten auf den Plätzen 1 (Saarland) und 4 (Niedersachsen). Dass die neuen Länder trotz der günstigen Erwerbsbedingungen noch nicht so weit seien, liege in erster Linie an dem enormen Nachholbedarf aus der DDR-Zeit; seit längerem finde hier bei der Wohneigentumsquote ein sichtbarer Aufholprozess statt. Schließlich hätten die Stadtstaaten Berlin und Hamburg mit einer Quote in der Größenordnung von 15 bis 20 Prozent das Tabellenende inne, während traditionell gute Bedingungen für die Wohneigentumsbildung in Bremen ihren

Niederschlag dort in einem fast doppelt so hohen Eigentümeranteil fänden.

Pressekontakt:

Ivonn Kappel
Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen
Referat Presse
Tel.: 030-20225-5398
Fax: 030-20225-5395
E-Mail: ivonn.kappel@dsgv.de

Originaltext:

Landesbausparkassen

Pressemappe:

<http://www.presseportal.de/pm/35604/landesbausparkassen>

Pressemappe als RSS:

http://presseportal.de/rss/pm_35604.rss2