

LBS-Studie: Wohneigentum vielerorts erschwinglich

Wohneigentum ist für Durchschnittsverdiener in fast allen Kreisen und in zwei von drei Städten bezahlbar. Allerdings haben die regionalen Unterschiede hinsichtlich der Erschwinglichkeit von Eigenheimen zugenommen. So rechnet es das Berliner Forschungsinstitut Empirica im Auftrag der Landesbausparkassen (LBS) vor. Demnach wird wenig überraschend in München und im südlich angrenzenden Landkreis Miesbach mehr als das doppelte Durchschnittseinkommen benötigt, um die eigenen vier Wände zu erwerben. Dagegen würden in den meisten Regionen mittlere Einkommen zur Finanzierung eines gebrauchten Eigenheims völlig ausreichen. In manchen ostdeutschen Landkreisen ist sogar weniger als ein Viertel des Durchschnittseinkommens nötig.

Um lokale Vergleichbarkeit herzustellen, legten die Marktbeobachter ihrer Analyse das mittlere verfügbare Haushaltseinkommen in der jeweiligen Region zugrunde. Dazu wurden die aktuellen Einkommensdaten des Statistischen Bundesamtes mit Informationen aus der LBS-Preisdatenbank für gebrauchte Einfamilienhäuser aus den ersten drei Quartalen des Jahres 2013 verknüpft und das Mindesteinkommen, das zum Erwerb einer Immobilie in einer Stadt respektive im Landkreis benötigt wird,

herangezogen. Als machbar stuften die Forscher den Wohneigentumserwerb dann ein, wenn – bei einem Eigenkapital in Höhe lediglich eines Jahresnettoeinkommens – die Finanzierungsbelastung von insgesamt sechs Prozent pro Jahr (für Zins und Tilgung) 35 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens nicht übersteigt. Der bei gebrauchten Immobilien häufig anfallende Modernisierungsaufwand wurde dabei allerdings ebenso wenig berücksichtigt wie die Preisunterschiede beispielsweise zwischen Eigentumswohnungen und freistehenden Eigenheimen. Erwartungsgemäß ist die Spannweite der monatlichen Mindesteinkommen der Haushalte für den Eigentumserwerb wegen der teils großen Preisdifferenzen regional sehr unterschiedlich. So sind im Landkreis Starnberg fast 9 800 Euro sowie in München und Miesbach knapp 8 800 Euro Haushaltseinkommen nötig, um an den Kauf der eigenen vier Wände zu denken. Im Kyffhäuserkreis würden laut Empirica schon 500 Euro genügen, um den Traum vom Eigenheim wahr werden zu lassen.

Allerdings spiegeln die Eigenheimpreise in gewissem Umfang auch die regionalen Einkommensunterschiede wider. So werden in Starnberg die höchsten Durchschnittseinkommen in Deutschland erzielt, gefolgt vom Hochtaunuskreis, wo aber die ortsüblichen Immobilien weit weniger kosten und deshalb

schon ein Durchschnittseinkommen für die Finanzierung ausreicht. Die Auswertung ergab, dass die Finanzierungsbelastung für gebrauchte Eigenheime neben München und Miesbach, in Freiburg, Garmisch-Partenkirchen, Bad Tölz-Wolfratshausen und Frankfurt am Main am höchsten ist. Aber nur in 18 der mehr als 300 Landkreise regional überdurchschnittliche Einkommen nötig, um Wohneigentum bezahlen zu können. Zu den Regionen, in denen Eigenheime am erschwinglichsten sind, zählen neben weiten Teilen Ostdeutschlands auch Kreise in Nordbayern und Nordhessen.

Relativ teure Städte finden sich überwiegend in Süd- und Südwestdeutschland, doch auch die „Rheinschiene“ in Nordrhein-Westfalen, Hamburg, Berlin und Dresden gehören dazu. Zudem sollten Haushalte, die in Potsdam, Rostock, Leipzig, Erfurt, Jena oder Weimar Wohneigentum erwerben wollen, über höhere Einkommen als der örtliche Durchschnitt verfügen. Laut Empirica sollen Eigenheime heute trotz der lokal teils kräftig gestiegenen Immobilienpreise im Durchschnitt bezahlbarer geworden sein, da auch die Einkommen gewachsen sind. Vor allem aber sind die Finanzierungskosten aufgrund der weiter gesunkenen Zinsen niedriger als in den Vorjahren. Red.