

Erschwinglichkeit von Wohneigentum bleibt auf historisch hohem Niveau

30.11.2011



Die Erschwinglichkeit von selbstgenutzten Wohnimmobilien bleibt auf einem historisch hohem Niveau. Dies ist das Ergebnis einer am Center for Real Estate Studies (CRES) im Auftrag des Immobilienverbandes IVD durchgeführten Erhebung des Erschwinglichkeitsindex. In den ersten beiden Quartalen des Jahres ist die Erschwinglichkeit aufgrund der gestiegenen Zinsen nach dem Spitzenwert im vierten Quartal 2010 zunächst um gut sieben Punkte gefallen, mit dem Sinken des Zinsniveaus im dritten Quartal ist auch die Erschwinglichkeit wieder gestiegen, so dass sie mit einem Wert von 110,5 Punkten wieder beinahe auf dem Höchststand von Ende 2010 liegt. Der Erschwinglichkeitsindex fasst die Faktoren Immobilienpreise, Zinsniveau und verfügbares Einkommen zu einer Kennzahl zusammen. Diese gibt Auskunft darüber, inwieweit es für einen durchschnittlichen Haushalt finanziell möglich ist, eine Immobilie zu erwerben. Ein hoher Wert zeigt eine gute, ein niedriger Wert eine schlechte Erschwinglichkeit an.

Bundesweite Unterschiede der Immobilienmärkte nehmen zu

Die Erschwinglichkeit in den einzelnen Städten ist sehr unterschiedlich. Die Stadt mit dem niedrigsten Erschwinglichkeitswert (Indexwert 50,58) und damit am schwersten erschwinglich ist wie im vergangenen Jahr München. Die Immobilienpreise in München sind schon seit einigen Jahren die teuersten in Deutschland und haben auch im vergangenen Jahr noch einmal zugelegt, was zu dem niedrigen Wert in der bayerischen Landeshauptstadt führt. Unter den deutschen Großstädten ist Wohneigentum in Dresden mit einem Wert von 110,48 Punkten am besten erschwinglich. An zweiter Stelle steht bereits Berlin-Ost (108,71). Der Westteil von Berlin kommt auf einen Wert von 81,53 Punkten. Einen hohen Erschwinglichkeitswert erreicht außerdem Hamburg mit 101,2 Punkten. Der günstige Wert für Hamburg erklärt sich durch das gute Verhältnis des verfügbaren Einkommens zum Eigenheimpreis, der in Hamburg natürlich in der Regel höher liegt als in Berlin. An der Spitze der Erschwinglichkeit steht die Stadt Wittenberg. Mit einem Indexwert von 224,86 ist hier Wohneigentum in Form eines Einfamilienhauses sehr gut zu erwerben. Die regionalen Unterschiede bei der Erschwinglichkeit von Wohneigentum haben in der Vergangenheit zugenommen. In ländlichen Regionen ist durch die demografische Entwicklung und Fortzug seit einigen Jahren ein sinkendes Preisniveau von Immobilien zu beobachten und sorgt damit für eine bessere Erschwinglichkeit.

Prognose für die Erschwinglichkeit von Wohnimmobilien

Für die kommenden Quartale erwartet der IVD eine Seitwärtsbewegung der Erschwinglichkeit. Aufgrund der Eurokrise wird das Zinsniveau voraussichtlich weiterhin niedrig bleiben und somit sollte die Belastung der Haushalte durch die Rückzahlung eines Immobilienkredites ebenfalls konstant bleiben – so die Prognose des IVD. Unter der Annahme von „normalen“ Marktbedingungen mit einem leicht steigenden Netto-Einkommen sowie Wohnungspreisniveau sollte die Erschwinglichkeit daher konstant bleiben.

Grundlage des IVD-Erschwinglichkeitsindex

Für den Erschwinglichkeitsindex wurden die Preise für freistehende Einfamilienhäuser mit mittlerem Wohnwert in Deutschland zugrunde gelegt. Neben den Immobilienpreisen wurden die jeweiligen Zinsen für Wohnungskredite für den Erschwinglichkeitsindex verwendet. Bei der monatlichen Belastung für das Annuitätendarlehen wurde von einem Zeitraum von 30 Jahren für die vollständige Tilgung des Immobilienkredites ausgegangen. Bei der Berechnung wird davon ausgegangen, dass das Einfamilienhaus mit 25 Prozent Eigenkapital und 75 Prozent Fremdkapital finanziert wird. Mit Hilfe der Preisspiegeldaten des IVD, Zeitreihen zu Wohnungskreditzinsen sowie dem verfügbaren Nettohaushaltseinkommen (Daten von MB Research) wurde der IVD-Erschwinglichkeitsindex der letzten 14 Jahre berechnet. Die Preisspiegeldaten wurden nach der Anzahl der Einwohner in den berücksichtigten Städten gewichtet.