

Postbank Wohnatlas 2020

In diesen Regionen ist Kaufen besser als Mieten

Immobilien sind in den vergangenen Jahren in vielen Regionen Deutschlands teuer geworden. Mancherorts ist es aber besser zu Kaufen statt zu Mieten. Der neue Wohnatlas der Postbank gibt einen Überblick.

Wie entwickeln sich die Preise für Wohneigentum oder Miete im Vergleich zu Löhnen und Gehältern? Die Zahl der Haushalte, die einen besonders großen Teil des Einkommens für Wohnen aufbringen musste, ist 2019 im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Zugleich profitierten weniger Haushalte von besonders günstigen Wohnkosten. Das zeigt der aktuelle Postbank Wohnatlas im Vergleich mit der Vorjahresausgabe.

Wie viel vom Einkommen das Wohnen zur Miete oder im Eigenheim kostet haben Experten des Hamburgischen Weltwirtschaftsinstituts (HWWI) für den Postbank Wohnatlas ermittelt. Sie empfehlen, dass Wohnen nicht mehr als 30 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens kosten sollte.

Demnach wäre 2019 in 379 von 401 Kreisen und kreisfreien Städten in Deutschland der Kauf einer 70-Quadratmeter-Wohnung für einen Durchschnittshaushalt finanzierbar gewesen. Die Mieten bleiben dort unterhalb der 30-Prozent-Schwelle, so die Postbank.

Wohneigentum in über 94% der Kreise für Durchschnittsverdiener noch bezahlbar



Postbank
Wohnatlas

In 379 von 401 deutschen Kreisen und kreisfreien Städten ist 70 Quadratmeter Wohneigentum mit maximal 30 Prozent des regional verfügbaren Haushaltseinkommens finanzierbar*.

Im Durchschnitt über alle Landkreise und kreisfreien Städte zahlen die Bürger **17,0%** ihres Einkommens für die Finanzierung.

München	49,0 %
Berlin	42,6 %
Frankfurt a. M.	39,5 %
Hamburg	37,7 %
Stuttgart	31,7 %
Köln	29,6 %
Düsseldorf	29,1 %

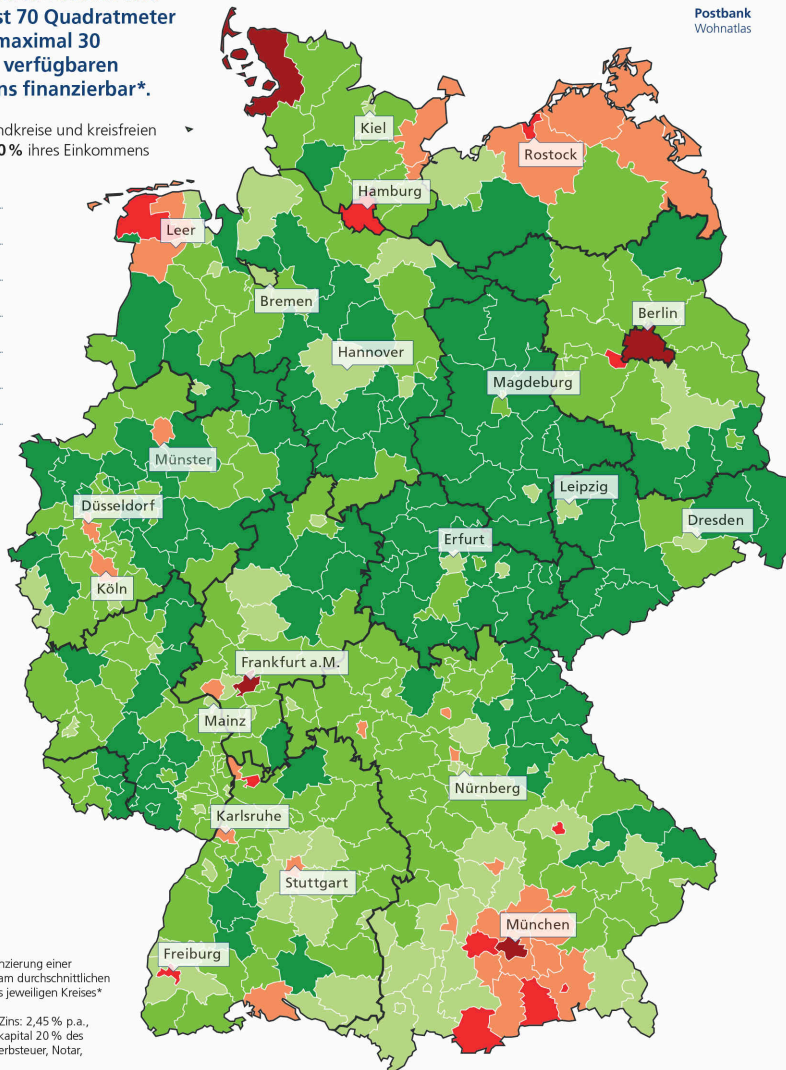
Legende

Anteil Finanzierung einer 70-Quadratmeter-Wohnung am verfügbaren Haushaltseinkommen*

■	6 % - 12 %
■	12 % - 18 %
■	18 % - 24 %
■	24 % - 30 %
■	30 % - 36 %
■	36 % - 47 %

Basis: Prozentuale Anteile für die Finanzierung einer 70-Quadratmeter-Bestandswohnung am durchschnittlichen verfügbaren Haushaltseinkommen des jeweiligen Kreises*

* Tilgungsdauer: 19 Jahre 7 Monate, Zins: 2,45 % p.a., anfänglicher Tilgungssatz 4 %, Eigenkapital 20 % des Kaufpreises, Nebenkosten (Grundsteuer, Notar, Umbauten) nicht einbezogen.



Quelle: Postbank

DAS INVESTMENT

Das HWWI-Modell zeigt aber auch, dass Eigentümer gegenüber Mietern in 84 bundesdeutschen Regionen im Vorteil waren. Sie mussten hier im Durchschnitt einen geringeren Anteil des Haushaltseinkommens für die Finanzierung aufbringen als Mieter für die örtliche Nettokaltmiete.

Auf Basis der durchschnittlich regional verfügbaren Haushaltseinkommen wurde dabei berechnet, welcher Einkommensanteil für die Finanzierung oder für Nettokaltmiete einer 70-Quadratmeter-Wohnung aufgebracht werden muss. Für die Finanzierung einer Immobilie wurde mit einem Zinssatz von 2,45 Prozent, einer Anfangstilgung von 4 Prozent und 20 Prozent Eigenkapital kalkuliert. Nebenkosten für Grunderwerbsteuer, Notar oder Umbauten wurden nicht berücksichtigt.

Wohnkosten steigen

Die HWWI-Modellrechnung zeigt, dass die finanziellen Belastungen 2019 gegenüber dem Vorjahr gestiegen sind. Im Durchschnitt über alle Landkreise und kreisfreien Städte zahlten die Bürger im vergangenen Jahr 13,4 Prozent (Vorjahr: 13,0 Prozent) des regional verfügbaren Haushaltseinkommens für Miete und 17,0 Prozent (Vorjahr: 15,7 Prozent) für die Finanzierung einer Eigentumswohnung.

Jeder siebte deutsche Haushalt (14 Prozent) lebte 2019 in einer Region, in der im Schnitt mehr als 20 Prozent des Einkommens für Miete aufgebracht werden musste. Im Vorjahr traf dies nur auf jeden achten Haushalt (12 Prozent) zu. Beim Wohnungskauf sieht es ähnlich aus. 2018 war nur jeder achte deutsche Haushalt (12 Prozent) von hohen regionalen Preisen betroffen. Die Finanzierung überstieg im Schnitt 30 Prozent des Haushaltseinkommens. 2019 galt dies bereits für etwa jeden siebten Haushalt (15 Prozent), teilt die Postbank mit.

Im Jahr 2018 hätte die Finanzierung einer 70 Quadratmeter großen Wohnung für jeden vierten deutschen Haushalt (25 Prozent) weniger als 12 Prozent des Einkommens gekostet. Im aktuellen Wohnatlas findet sich noch jeder sechste Haushalt (16 Prozent) in einer derart günstigen Region.

Beendet Corona den Immobilienboom?

„Der Postbank Wohnatlas zeigt, dass die Zahl der Haushalte, deren Einkommen besonders stark von hohen Kaufpreisen oder Mieten belastet werden, gestiegen ist. Die Vollbremsung der Wirtschaft durch die Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie könnten den Trend allerdings zeitweilig unterbrechen“, sagt Eva Grunwald, Leiterin des Immobiliengeschäfts der Postbank.

Nach ersten Prognosen könnten die Kaufpreise in den kommenden Monaten nachgeben, so Grunwald weiter. Die Nachfrage werde besonders dort kurz- oder mittelfristig zurückgehen, wo überdurchschnittlich viele Arbeitnehmer aufgrund der Branchenstruktur von Kurzarbeit oder gar

Jobverlust betroffen seien. Ein Ende des Immobilienbooms erwartet Grunwald allerdings nicht.

„Wir rechnen mit einer Delle, aber nicht mit einem Ende des Preiszyklus. Schließlich wirken alle strukturellen Faktoren, die den Zyklus am Immobilienmarkt vom Jahr 2009 bis zum Jahresanfang 2020 prägten, weiter. Wenn die Corona-Pandemie beherrschbar bleibt und im zweiten Halbjahr 2020 eine wirtschaftliche Erholung einsetzt, dürfte auch der Immobilienmarkt dynamisch wachsen“, sagt die Expertin.

Nach wie vor lassen sich Immobilien finden, deren Finanzierung günstiger ist als eine örtliche Miete“, sagt Postbank-Expertin Grunwald. Günstig fahren Käufer laut der Expertin zum Beispiel in einigen ostdeutschen Regionen. Im Burgenlandkreis in Sachsen-Anhalt mussten für den Erwerb einer Wohnung 2019 im Schnitt 6,5 Prozent des Haushaltseinkommens aufgewendet werden. Für die Mietzahlung waren dagegen 11,1 Prozent des Einkommens fällig, teilt die Postbank mit.

Auch in Wittenberg, im Altenburger Land und im Kyffhäuserkreis profitieren Käufer von günstigen Immobilienpreisen in Relation zu ihren Einkommen. Einziger westdeutscher Kreis mit ähnlich großen Vorteilen ist laut Postbank Goslar: Dort mussten Käufer für die Finanzierung einer Immobilie im vergangenen Jahr im Schnitt 8,4 Prozent ihres Haushaltseinkommens einplanen. Die Miete schlug dagegen mit durchschnittlich 12,5 Prozent zu Buche.

In den sieben großen Metropolen müssen Mieter für eine 70-Quadratmeter-Wohnung kalt bis zu 30 Prozent des Haushaltseinkommens aufbringen. Anders sieht es beim Immobilienkauf aus. Mit der Finanzierung von 70 Quadratmetern Wohneigentum wird laut Modellrechnung in immer mehr Großstädten die 30-Prozent-Marke überschritten.

So wurde in München 2019 knapp die Hälfte des örtlichen Haushaltseinkommens fällig. In Berlin waren es 42,6 Prozent, in Frankfurt 39,5 Prozent und in Hamburg 37,7 Prozent. Unter der empfohlenen 30-Prozent-Grenze landeten 2019 nur noch Köln und Düsseldorf.

Dieser Artikel erschien am **28.05.2020** unter folgendem Link:

<https://www.dasinvestment.com/postbank-wohnatlas-2020-in-diesen-regionen-ist-kaufen-besser-als-mieten/>