



Erschwinglichkeit, Tragbarkeit und regionale Wohneigentumspreise

Die Wohneigentümerquote ist als Anteil der von Eigentümern bewohnten Wohnungen an allen Wohnungen definiert. Diese Quote streut innerhalb Deutschlands außerordentlich stark. Das ist zu einem wesentlichen Teil die Folge historischer Entwicklungen und politischer Rahmenbedingungen. In Ostdeutschland zum Beispiel bestanden über mehrere Jahrzehnte Beschränkungen in der Eigentumsbildung, die noch immer nachwirken. Darüber hinaus zeigen einschlägige Analysen einen großen Einfluss ökonomischer Faktoren auf den Eigentumserwerb und damit auf die Wohneigentümerquote. Diese Analysen basieren vor allem auf zwei Größen, nämlich auf

1. der Erschwinglichkeit, die das Preis-Einkommensverhältnis abbildet, und
2. der Tragbarkeit, die den Anteil des Einkommens misst, der vom Haushalt für die Finanzierung von Wohneigentum aufgebracht werden muss.

Auch wenn am aktuellen Rand eine Korrektur stattfindet, die Erschwinglichkeit von Wohneigentum ist im Laufe der letzten Dekade massiv zurückgegangen.

Ursächlich waren stark steigende Wohnimmobilienpreise. Mussten im Jahr 2010 im Bundesdurchschnitt etwa 5,1 Jahresnettoeinkommen für den Wohneigentumserwerb aufgebracht werden, waren es im Jahr 2022 rund 7,5 Jahresnettoeinkommen. Insbesondere in den wirtschaftsstarken Ballungsgebieten legten die Wohnimmobilienpreise im Vergleich zu den Haushaltseinkommen stark zu.

Gleichwohl wurde es in dieser Zeit grundsätzlich leichter den Kauf von Wohneigentum zu tragen. Aufgrund fallender Zinsen musste seit Jahresmitte 2011 in der Tendenz Jahr für Jahr ein immer geringer werdender Teil des Einkommens für die Bedienung der Hypothekenschuld aufgebracht werden. Der Anstieg der Wohnimmobilienpreise wurde also durch den Rückgang der Zinsen dominiert.

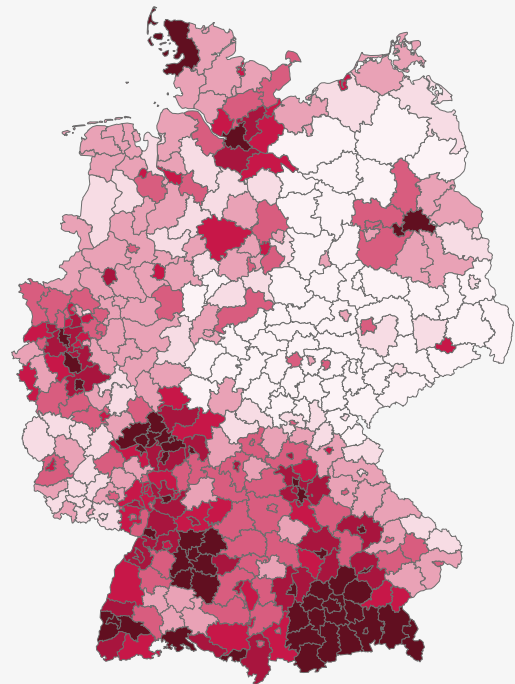
Das ist vorerst Vergangenheit. Seit Anfang letzten Jahres konterkarieren steigende Zinsen die schwächere Entwicklung der Wohnimmobilienpreise und erhöhen die laufenden Kosten der Eigentumsbildung. Es liegt auf der Hand, dass

hiervon vor allem potenzielle Eigentümer in Gebieten mit hohen Wohnimmobilienpreisen betroffen sind. In diesen Gebieten ist für viele in nächster Zeit der Traum von den eigenen vier Wänden kaum zu realisieren, während andernorts auch weniger gut situierte Haushalte weiterhin Eigentum finanzieren können. In der folgenden Karte sind die Hochpreisgebiete leicht zu identifizieren. Hierzu zählen verschiedene Schwerpunkte in Süddeutschland, im Rhein-Main-Gebiet, entlang der Rheinschiene und einzelne Großstädte und Gebiete in Nord- und Ostdeutschland.

Erläuterung

In der Karte entsprechen die Preise für Wohneigentum dem gewichteten Mittelwert der Preise für Eigenheime (EFH) und Eigentumswohnungen (ETW). Als Gewicht wurde die Zahl der EFH- und ETW-Transaktionen in dem jeweiligen Kreis verwendet. Wurden beispielsweise in einem Kreis 500 Eigenheime und 500 Eigentumswohnungen transagiert, wurden die Preise für die beiden Objektarten mit gleichem Gewicht für die Berechnung der Wohneigentumspreise berücksichtigt. Wurden aber in dem Kreis 500 Eigenheime und 1000 Eigentumswohnungen transagiert, wurden die Preise für Eigenheime mit $\frac{1}{3}$ und die Preise für Eigentumswohnungen mit $\frac{2}{3}$ gewichtet. Gewöhnlich werden in den Landkreisen deutlich mehr Eigenheime und in den Stadtkreisen deutlich mehr Eigentumswohnungen gekauft bzw. verkauft.

Preise für Wohneigentum nach Kreisen im Jahr 2022



Quelle: vdpResearch

Autoren



Dr. Franz Eilers
Leiter Immobilienmarktforschung



Saskia Kalweit
Analystin