

Postbank Wohnatlas 2022

Wo sich Kaufen gegenüber Mieten lohnt

In sieben deutschen Großstädten sind Kreditraten für Eigentumswohnungen höher als die Belastung durch Mieten. In mehr als einem Viertel der Landkreise und kreisfreien Städte ist kaufen günstiger.

Die Wohnkosten in Deutschland steigen seit Jahren – für Mieter wie Käufer. Für den Postbank Wohnatlas hat das Hamburgische Weltwirtschaftsinstitut (HWWI) durchgerechnet, wie hoch die Einkommensanteile sind, die in einzelnen Regionen durchschnittlich für die Nettokaltmiete beziehungsweise die Kreditzahlung aufzubringen sind. Regionale Unterschiede bei Miet- und Immobilienpreisen flossen mit ein. Der jeweilige Einkommensanteil wurde auf Basis der durchschnittlichen regional verfügbaren Haushaltseinkommen für eine 70-Quadratmeter-Wohnung berechnet. Für die Finanzierung einer Immobilie legte das HWWI einen Zinssatz von 1,6 Prozent, eine Anfangstilgung von 3 Prozent, Notargebühren von zwei Prozent und 20 Prozent Eigenkapital zu Grunde. Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer oder Umbauten sind nicht berücksichtigt.

Nach einer Faustformel sollte Wohnen nicht mehr als 30 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens kosten. Da dies auch die gestiegenen Wohnnebenkosten einschließt, sollen sich Mieter und Käufer bei Nettokaltmiete und Annuitäten eher an der 25 Prozent-Linie orientieren. Danach wäre 2021 in 367 von 401 Landkreisen und kreisfreien Städten der Kauf einer 70-Quadratmeter-Wohnung für einen Durchschnittshaushalt finanzierbar gewesen, ergibt der Wohnatlas. Ein Jahr zuvor waren es noch 378 Kreise und Städte.

In Ferienregionen sind Spitzenpreise zu zahlen

Jeder fünfte deutsche Haushalt lebt in einer der 111 Regionen, in denen weniger als 12,5 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens ausreichen, um die laufende Kreditzahlung für eine 70-Quadratmeter-Eigentumswohnung zu finanzieren. Demgegenüber müssen Immobilieneigentümer in zwölf Regionen mehr als 30 Prozent des durchschnittlichen regionalen Haushaltseinkommens für die laufenden Kreditzahlungen ausgeben. Darunter fallen die Großstädte München, Berlin, Hamburg, Frankfurt, Potsdam, Frei-

burg und Heidelberg. Spitzenreiter ist mit 46,3 Prozent allerdings der Landkreis Nordfriesland, zu dem auch die Nordseeinseln Föhr, Amrum und Sylt gehören. Auch die bayerischen Landkreise Miesbach und Garmisch-Partenkirchen, der niedersächsische Landkreis Aurich mit den Inseln Baltrum, Juist und Norderney sowie der Landkreis Vorpommern-Rügen überschreiten die 30-Prozent-Marke. Jeder vierte Haushalt lebt in einer der 60 Regionen, in denen durchschnittlich mindestens 22,5 Prozent des regional verfügbaren Einkommens für die Finanzierung der Eigentumswohnung aufgewendet werden müssen.

Bei den Nettokaltmieten bleibt die anteilige durchschnittliche Einkommensbelastung mit Ausnahme der bayerischen Landeshauptstadt München (26,8 Prozent) unterhalb der 25-Prozent-Schwelle. Allerdings kommen sie dieser in Freiburg, Heidelberg und Frankfurt mit mindestens 24 Prozent schon relativ nah. In Berlin hat sich der Einkommensanteil für die Nettokaltmiete einer 70-Quadratmeter-Wohnung gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte auf 23,4 Prozent erhöht.

Einkommensbelastungen für Immobilienkäufer steigen

Die Modellrechnung der HWWI-Wissenschaftler zeigt, dass der Einkommensanteil für Mietausgaben im Vergleich zum Vorjahr im Durchschnitt über alle Landkreise und kreisfreien Städte stagniert. Da die Nettokaltmieten im Schnitt nicht stärker als die Einkommen anstiegen, mussten die Bürger wie im Vorjahr 14,2 Prozent des regional verfügbaren Haushaltseinkommens für die Nettokaltmiete ausgeben.

Anders hingegen sieht es bei den Finanzierungen von Eigentumswohnungen aus. Da die Kaufpreise im Durchschnitt stärker als die Einkommen zulegten, mussten Eigentümer 2021 mit 16,3 Prozent für eine 70-Quadratmeter-Wohnung einen höheren Anteil ihres Einkommens als noch im Vorjahr (14,7 Prozent) einplanen. In Großstädten und den Big 7 nebst Umland lag das Plus

mit durchschnittlichen 1,8 Prozentpunkten noch darüber.

„Auch im dritten Jahr der Pandemie ist Wohneigentum weiter hoch gefragt. Die Kaufpreise stiegen im vergangenen Jahr wieder deutlich stärker als die Mietpreise“, sagt Eva Grunwald, Leiterin Immobiliengeschäft Postbank. Ein Ende des Immobilienbooms sei noch nicht in Sicht, die Anzeichen dafür mehrten sich jedoch in einigen Regionen. Grunwald: „Wer sich zum Kauf entschließt, muss in der Regel höhere monatliche Einkommensbelastungen hinnehmen als in der Vergangenheit. Dazu können Inflation, höhere Energiekosten oder Pandemie-Folgen zusätzliche Ausgaben verursachen oder es kann sich die Einnahmesituation ändern. Interessent sollten genau prüfen, ob sie die Finanzierung langfristig auch dann noch stemmen können, wenn sich ihre finanzielle Situation ändern sollte.“

Große Einkommensanteile für Wohneigentum in Big Seven notwendig

Die auseinanderlaufenden Preisentwicklungen bei den Nettokaltmieten und den Immobilienpreisen fallen in den Ballungsräumen besonders ins Auge: In den Big Seven geht die Schere zwischen den Einkommensbelastungen durch Mieten oder Kaufen immer weiter auf. Während der Anteil des Einkommens für die Nettokaltmiete in den größten sieben deutschen Städten 2021 im Durchschnitt um 0,2 Prozentpunkte auf 22,7 Prozent sank, stieg die Belastung durch die Finanzierung von Wohneigentum nochmals deutlich an. 34,3 Prozent ihres verfügbaren Einkommens mussten Durchschnittskäuferinnen in den Big 7 für die monatliche Ratenzahlung einer Eigentumswohnung im vergangenen Jahr im Schnitt einplanen. Im Vorjahr lag der Anteil noch bei 31,6 Prozent.

In die Finanzierung von 70 Quadratmetern Wohneigentum aus dem Bestand flossen laut Modellrechnung in München 2021 im Schnitt 44 Prozent des durchschnittlichen örtlichen Haushaltseinkommens – obwohl die Münchener über die höchsten regionalen Haushaltseinkommen unter den Big Seven verfügen. Berlin folgt mit 38,8 Prozent vor Hamburg und Frankfurt mit 36,3 Prozent und 35,6 Prozent. Den fünften Platz belegt Düsseldorf. Die Stadt am Rhein hatte im Vorjahr noch die letzte Position unter den Big 7 eingenommen. Diese besetzt jetzt Stuttgart mit 28 Prozent. Damit verbleiben einem durchschnittlichen Käufer in der baden-württembergischen Landeshauptstadt 16 Prozent mehr an Haushaltseinkommen als einem Immobilienbesitzer in der bayerischen Landeshauptstadt München nach Kauf einer 70-qm-Wohnung. (Red.) 