

VERTRAU(D)LICH

24. Februar 2020

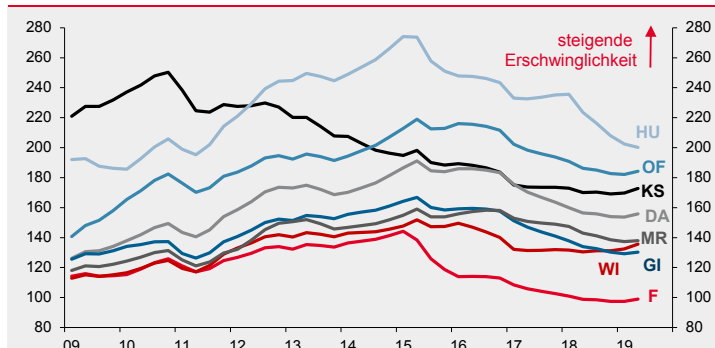
Offenbach ist relativ erschwinglich

In Frankfurt sind die Immobilienpreise hoch. Was kann man tun, um trotzdem von den Vorzügen der Metropolregion zu profitieren?

Wohnimmobilien sind in weiten Teilen Deutschlands auch 2019 nochmals deutlich teurer geworden. Dies gilt vor allem für die großen und größten Städte der Republik, wo die jährlichen Preissteigerungen teilweise bis zu doppelt so stark ausfallen wie im Landesdurchschnitt. Doch die Erschwinglichkeit einer Wohnimmobilie hängt nicht nur vom Kaufpreis ab. Zwar sind die Hauspreise in Deutschland seit 2010 im Aufwärtstrend. Dafür sind aber in diesem Zeitraum auch die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte gestiegen und mit den Hypothekenzinsen haben sich die Finanzierungskosten für den Erwerb von Wohnimmobilien erheblich verbilligt. So sind die verfügbaren Einkommen der Haushalte in Deutschland heute im Schnitt mehr als 30 % höher als Anfang 2010. Gleichzeitig ist der Hauspreisindex des Statistischen Bundesamtes um mehr als 50 % gestiegen. Die von der Bundesbank ausgewiesenen Zinsen für Wohnungshypotheken mit fünf- bis zehnjähriger Laufzeit lagen zu Beginn des letzten Jahrzehnts noch über 4 % und sind seitdem bis auf rund 1 % gefallen. Je nachdem, wie sich die drei Einflussfaktoren Immobilienpreis, Kaufkraft und Finanzierungskosten entwickelt haben, kann sich im konkreten Einzelfall die Erschwinglichkeit von Wohneigentum in den letzten Jahren verschlechtert oder sogar verbessert haben.

Hessische Städte unterschiedlich erschwinglich

IVD Erschwinglichkeitsindex für Eigentumswohnungen*



*guter Wohnwert ohne Baukindergeld, drei Zimmer, ca. 80m² Wohnfläche
100 = Belastung für Zins und Tilgung beträgt 25 % des verfügbaren Einkommens
Quellen: IVD, Helaba Volkswirtschaft/Research

Der Immobilienverband IVD berechnet für eine Vielzahl deutscher Städte einen Erschwinglichkeitsindex für Eigentumswohnungen und Eigenheime. Die Ergebnisse bestätigen, dass tendenziell die Erschwinglichkeit mit der Größe der Stadt abnimmt. So ist es wenig überraschend, dass es viel schwieriger ist, sich Wohnimmobilien in Frankfurt (mit 753.000 Einwohnern) oder in Wiesbaden (278.000 Einwohner) zu leisten als beispielsweise in Offenbach oder Hanau (129.000 bzw. 96.000). Dass die Lage in Gießen und Marburg trotz geringerer Bevölkerungszahl (89.000 bzw. 77.000) angespannt ist, könnte mit dem hohen Anteil von Studierenden zusammenhängen, der dort die Knappheitssituation am Wohnungsmarkt verschärft. Die Berechnungen des IVD zeigen aber auch, dass Eigentumswohnungen in fast allen hessischen Städten zunächst von 2009 bis 2015 sogar spürbar erschwinglicher geworden sind. Offensichtlich haben hierzu die günstigeren Finanzierungsmöglichkeiten beigetragen – ein Effekt, der dann in den folgenden Jahren zunehmend von den steigenden Wohnungspreisen überkompensiert wurde. Da sich die Zinsen nunmehr auf sehr niedrigem Niveau stabilisieren und die Immobilienpreise vermutlich weiter steigen, dürfte die Erschwinglichkeit im neuen Jahr meist weiter abnehmen.

AUTOR

Dr. Gertrud R. Traud
Chefvolkswirtin/
Leitung Research

research@helaba.de

REDAKTION

Dr. Stefan Mitropoulos

HERAUSGEBER

Helaba
Landesbank
Hessen-Thüringen
MAIN TOWER
Neue Mainzer Str. 52-58
60311 Frankfurt am Main
Telefon: 0 69/91 32-20 24
Telefax: 0 69/91 32-22 44

Die Publikation ist mit größter Sorgfalt bearbeitet worden. Sie enthält jedoch lediglich unverbindliche Analysen und Prognosen zu den gegenwärtigen und zukünftigen Marktverhältnissen. Die Angaben beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wir aber keine Gewähr übernehmen können. Sämtliche in dieser Publikation getroffenen Angaben dienen der Information. Sie dürfen nicht als Angebot oder Empfehlung für Anlageentscheidungen verstanden werden.

Bei der Diskussion über die Schwierigkeiten des Wohnimmobilienerwerbs sollte aber nicht übersehen werden, dass die Situation in kleineren Städten und Gemeinden weit weniger problematisch ist. Um beim Beispiel Hessen zu bleiben: Hier lebten Ende 2018 nur rund 46 % der Menschen in Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern und immerhin fast 22 % in Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern.

Dass die Wohnimmobilienpreise in Frankfurt hoch sind, sagt nicht nur das Bauchgefühl, sondern auch die Statistik. Um dennoch von den Vorzügen der Metropole zu profitieren, lohnt sich ein Blick in das nähere Umland. Und da fällt neben Hanau insbesondere Offenbach auf: gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen und relativ erschwinglich. Wie wäre es also damit, die Region etwas größer zu denken? ■