

München am teuersten - Stendal am günstigsten

Die Sparda-Bank hat ihre aktuelle Wohnimmobilienstudie vorgelegt. Wir stellen Ihnen die Ergebnisse kurz vor. Die Deutschen zahlen im Schnitt 242.000 Euro für eine Immobilie. Das entspricht etwa sechs Jahresnettoeinkommen. Der Quadratmeter kostet dabei etwa 2.000 Euro. Für 242.000 Euro bekommt man in Deutschland im Schnitt 126 qm Wohnfläche. Die kleinsten erschwinglichen Immobilien bekommt man dafür im Landkreis München mit 41 qm. Die größten Wohnungen im Landkreis Stendal mit 299 qm.

46% der Deutschen sind Immobilieneigentümer. Die Eigentümerquote steigt, je größer der Verdienst und je kleiner der Wohnort ist. Ein Viertel der Deutschen bis 50 plant dabei den Erwerb von Wohneigentum. In allen deutschen Städten und Landkreisen ist der Kauf einer Immobilie auf lange Sicht günstiger als ein Mietverhältnis. Das Niedrigzinsniveau verliert dabei als Motiv für den Erwerb von Immobilien an Bedeutung. Sahen 2013 noch 48% der Deutschen die derzeitige Niedrigzinsphase als Möglichkeit für einen preiswerten Immobilienerwerb, sind es 2017 nur noch 39%.

Bewohner einer eigenen Immobilie sind mit ihrer Wohnsituation zufriedener: Etwa zwei von drei Deutschen, die im Eigenheim wohnen, gaben an, mit ihrer Wohnsituation sehr zufrieden zu sein. Das trifft auf weniger als die Hälfte der Mieter zu. In drei Vierteln der Städte und Landkreise sind die Preise gestiegen. Den größten Preisanstieg im deutschlandweiten Vergleich verzeichnete München (81,4 %), gefolgt von Berlin (75,7 %), Hamburg (68,7 %) und Oldenburg (67,1 %).

Bei einem mittleren Einkommen von knapp mehr als 2.500 €(netto) erfüllt etwa jeder dritte Haus-halt die Eigenkapitalanforderungen für eine Immobilie.

Aktuell ist die Finanzierung eines Eigenheims für das durchschnittliche Investitionsvolumen von 242.000 € im Mittel günstiger als vor knapp zehn Jahren. Gegenüber 2007 hat ein Käufer eine geringere Zinsbelastung in Höhe von etwa 58.000 €.

Auf Basis von vier Subindices (Attraktivität, Bau-bedarf, regionale Leistungsfähigkeit und Zukunfts-fähigkeit) wurde eine Entwicklungsprognose erstellt. Demnach werden sich hauptsächlich Süddeutschland, die Ballungsräume Berlin und Hamburg sowie das Rheinland positiv entwickeln. Dort werden die Immobilien mit hoher Wahrscheinlichkeit weiter an Wert zulegen.

Die hohe Attraktivität der Ballungsräume wird zukünftig für einen steten Zuzug und damit hohen Neubaubedarfsorgen. Die dynamischste Entwicklung bis 2020 ist für den Landkreis München prognostiziert, während sie im Landkreis Harz am geringsten ist.

Gerade die Entwicklung des Umlands der großen Agglomerationszentren wird zunehmend von Ausstrahleffekten bestimmt. Der Wirkungskreis Münchens ist aktuell etwa 100 km groß.