

PRESSEINFORMATION

Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2017“:

Deutsche geben für ein Eigenheim im Durchschnitt

242.000 Euro aus

- Käufer erhalten für 242.000 Euro eine durchschnittliche Wohnfläche von 126 m²
- In Berlin und München müssen Käufer für erschwingliches Eigentum mehr als 15 km pendeln, in Frankfurt nur 12 km
- Entwicklungsprognose 2020: Positive Entwicklung sowohl in Süddeutschland, Berlin und Hamburg als auch im Rheinland erwartet
- Niedrigzinsen verlieren beim Erwerb von Immobilien an Bedeutung
- Uwe Sterz: „Politik auf Bundesebene lässt Konsistenz vermissen“
- Online-Tool informiert über alle Städte und Landkreise im Detail

Berlin, 20. März 2017 – Zwei Drittel der Deutschen finden, dass sich Wohneigentum grundsätzlich lohnt. Es leben jedoch nur 46 Prozent nach eigenen Angaben im Eigenheim – und das, obwohl sieben von zehn Regionen in Deutschland bezahlbar und wertstabil sind. Zu diesem Ergebnis kommt die Sparda-Studie "Wohnen in Deutschland 2017", die vom Beratungsunternehmen Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult (IW Consult) und dem Institut für Demoskopie Allensbach (IfD) erstellt wurde.

„Die Studie zeigt, dass in großen Teilen Deutschlands Wohneigentum erschwinglich ist. Umso wichtiger ist es, dass die Politik auch weiterhin den richtigen Rahmen für bezahlbaren Wohnraum setzt. Wir sehen momentan aber unterschiedliche Ansätze und vermissen Konsistenz“, sagt Uwe Sterz, Vorstandsmitglied des Verbandes der Sparda-Banken. „Auf der einen Seite möchte sich der Bund stärker an der Länderaufgabe Wohnungsbau beteiligen, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Auf der anderen Seite schlägt die Bundesregierung neue makroprudenzielle Maßnahmen vor, die die Baufinanzierung beträchtlich erschweren könnten.“

Große Bandbreite bei aktuellen Immobilienpreisen

PRESSEINFORMATION

Käufer investieren in Deutschland im Durchschnitt 242.000 Euro in eine Immobilie. Das sind etwa sechs Jahresnettoeinkommen eines deutschen Durchschnittshaushalts. Erschwingliche Immobilien sind im Mittel 126 Quadratmeter groß, in Metropolen allerdings nicht mehr als 100 Quadratmeter. Eine Immobilie wird in der Studie als erschwinglich definiert, wenn ihr Preis dem durchschnittlichen Investitionsvolumen, also 242.000 Euro, entspricht. Der Quadratmeter Eigenheim kostet in Deutschland im Mittel knapp 2.000 Euro.

Regional gibt es beträchtliche Unterschiede, wie viel Platz eine erschwingliche Immobilie bietet: In den Metropolen wie München sind die Wohnungen für das Investitionsvolumen in Höhe von 242.000 Euro mit 44 m² am kleinsten. Erschwingliche Immobilien sind in Berlin (98 m²) und Köln (88 m²) sogar doppelt so groß wie in der bayrischen Landeshauptstadt. Unter den mittelgroßen Städten Deutschlands ist für 242.000 Euro die größte Wohnfläche im Osten Deutschlands in Chemnitz (261 m²) erhältlich. Im Westen Deutschlands gibt es die größten erschwinglichen Wohnungen in Gelsenkirchen (190 m²). In den günstigsten Landkreisen sind die Einfamilienhäuser im Durchschnitt überall größer als 200m².

Zukünftige positive Entwicklung in den Metropolen und Süddeutschland

Auf Basis von vier Subindices (regionaler Attraktivität, Baubedarfsprognose, regionale Leistungsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit) wurde eine Entwicklungsprognose für den Immobilienmarkt im Jahr 2020 erstellt. Demnach werden sich die Regionen in Süddeutschland, die Ballungsräume Berlin und Hamburg sowie das Rheinland positiv entwickeln. In diesen Regionen werden Immobilien auch in den nächsten Jahren mit hoher Wahrscheinlichkeit weiter an Wert zulegen.

Nicht weiter als 30 km zum Arbeitsplatz pendeln

Etwa jeder achte Deutsche lebt in einer der sieben Metropolen Deutschlands. Viele, die keine passende erschwingliche Immobilie in der Großstadt finden, suchen im Umland. Die repräsentative Umfrage der Sparda-Studie ergab, dass die meisten Deutschen nicht weiter als 30 km vom Eigenheim zum Arbeitsplatz pendeln wollen. Ein Blick in die Metropolen zeigt: Es gibt auch dort

PRESSEINFORMATION

erschwingliche Immobilien. So müssen Pendler in Berlin für erschwingliches Wohneigentum 15 km weit pendeln. In der Bundeshauptstadt liegt der Quadratmeterpreis im Mittel bei 2.430 Euro. Hamburger müssen mit 18 km noch etwas weiter für erschwingliche Immobilien pendeln, obwohl die Stadtfläche fast 20 Prozent kleiner ist als die von Berlin. Dort kostet der Quadratmeter durchschnittlich 3.474 Euro. Frankfurter haben im Metropolenvergleich die kürzesten Wege: Zwischen erschwinglichem Wohneigentum und City liegen etwa 12 km. Allerdings sind in allen Stadtteilen im Gegensatz zu Berlin und Hamburg die Immobilien für einen Kaufpreis von 242.000 Euro kleiner als 100m². Der Quadratmeter Wohnfläche kostet im Vergleich der drei Städte in der Finanzmetropole durchschnittlich mit 3.365 Euro am meisten. Die Studie zeigt auch, in welchen Stadtteilen der Metropolen die günstigsten Wohnflächen zu finden sind.

Außerhalb der Metropolen gibt es vielerorts erschwingliches Wohneigentum: Sieben von zehn Regionen in Deutschland sind bezahlbar und wertstabil. Das heißt, dass die Quadratmeterpreise seit 2005 nicht gefallen sind und ein durchschnittliches Eigenheim mit einer Zahlung von höchstens 30 Prozent des Jahreshaushaltseinkommens nach 20 Jahren abbezahlt werden kann.

Kaufen oder mieten?

Nur 46 Prozent der Deutschen leben nach eigenen Angaben in einem Eigenheim. Doch jeder vierte Mieter in Deutschland unter 50 Jahren plant den Kauf einer eigenen Immobilie (26 Prozent). In der Altersgruppe zwischen 31 und 40 Jahren haben gut ein Drittel Kaufabsichten (35 Prozent). Die häufigsten Gründe gegen den Erwerb von Wohneigentum sind längerfristige finanzielle Risiken (61 Prozent) sowie die hohen Kosten (54 Prozent).

Vorsichtige Käufer trotz niedriger Zinsen

Bei einem Investitionsvolumen von 242.000 Euro müssen Käufer heutzutage 58.000 Euro weniger Zinsen zahlen als vor knapp 10 Jahren. Dennoch oder gerade deshalb sehen derzeit mehr Deutsche die niedrigen Zinsen für Kredite und Hypotheken skeptisch als noch vor einigen Jahren. Besonders unter den

PRESSEINFORMATION

Deutschen, die jünger als 50 Jahre sind, verliert das Niedrigzinsniveau beim Immobilienkauf an Bedeutung: 2013 gaben noch 33 Prozent von ihnen an, den niedrigen Kreditzinsen kritisch gegenüberzustehen, in diesem Jahr liegt der Anteil bei 39 Prozent.

Zudem haben die sinkenden Zinsen dazu geführt, dass Immobilienkredite eine tendenziell längere Sollzinsbindung haben. Während die Anzahl der Kredite mit einer Zinsbindung von bis zu fünf Jahren in der vergangenen Dekade rückläufig war, wuchs die Anzahl der Kredite mit einer Zinsbindung von mehr als zehn Jahren nach Angaben der Bundesbank im gleichen Zeitraum um zwölf Prozentpunkte auf 42 Prozent. „Der typische Häuslebauer in Deutschland ist weiterhin sehr konservativ und stellt seine Finanzierung solide auf. Bei steigender Anzahl an Krediten, sehen wir eine Tendenz unserer Kunden zu längeren Laufzeiten. Zugleich liegt die Kreditausfallrate der Sparda-Banken auf historisch niedrigem Niveau“, erklärt Sterz. „Schärfere Regelungen für die Kreditvergabe bei Privatpersonen würden dem Verbraucher nicht nützen, sondern den Weg zum Eigenheim oft abschneiden. Das ist weder im Sinne der Verbraucher noch der Politik.“

Mehr Informationen finden Sie unter www.sparda-wohnen2017.de. Dort können die Ergebnisse für alle 402 Regionen in Deutschland im Detail abgerufen werden. Zudem ist der Download der Diagramme möglich.

Über die Studie

„Wohnen in Deutschland 2017“ ist eine Studie des Verbandes der Sparda-Banken e.V., die vom Beratungsunternehmen Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult (IW Consult) und dem Institut für Demoskopie Allensbach (IfD) durchgeführt wurde. Sie folgt auf die erste Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland“, die von dem Wirtschaftsforschungs- und Beratungsunternehmen Prognos AG in Kooperation mit dem Institut für Demoskopie Allensbach 2014 erstellt wurde. Anhand ausgewählter Wohnungsmarktindikatoren sowie Ergebnissen der Zukunftssampel – einer Entwicklungsprognose auf Basis von Wirtschaftsstärke, Zukunftsfähigkeit, Demografie und Attraktivität – wird die derzeitige Immobilienmarktlage aller 402 Kreise und kreisfreien Städte (= Regionen) in Deutschland sowie ihre Zukunftsfähigkeit analysiert. Ergänzt wird die Analyse durch Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage zu den Themen aktuelle Wohnsituation und Eigentumserwerb. Insgesamt 1.441 Personen wurden vom 5. Januar bis 19. Januar 2017 befragt.

PRESSEINFORMATION

Über den Verband der Sparda-Banken e.V.

Der Verband der Sparda-Banken e.V. mit Sitz in Frankfurt am Main ist Prüfungsverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes. Als „Stabsstelle“ ist er außerdem das Sprachrohr der Gruppe nach außen. Er betreut die rechtlich und wirtschaftlich eigenständigen zwölf Sparda-Banken sowie die anderen Mitgliedsunternehmen in genossenschaftlichen, rechtlichen, steuerlichen, betriebswirtschaftlichen, organisatorischen und personellen Angelegenheiten.

Über die Gruppe der Sparda-Banken

Die Gruppe der Sparda-Banken besteht aus zwölf wirtschaftlich und rechtlich selbständigen Sparda-Banken in Deutschland sowie mehreren Service-Gesellschaften wie der Sparda-Datenverarbeitung eG und der Sparda-Consult Gesellschaft für Projekt- und Innovationsmanagement mbH. Mit insgesamt über 3,55 Mio. Mitgliedern und rund vier Mio. Kunden gehören die Sparda-Banken zu den bedeutendsten Retailbanken in Deutschland. Die Sparda-Banken sind als genossenschaftliche Banken Mitglied im Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR) und Teil der Genossenschaftlichen FinanzGruppe.