Postbank Wohnatlas 2015: Traum von den eigenen vier Wänden für Familien, Paare und Singles in den meisten Regionen Deutschlands realisierbar

Postbank Wohnatlas 2015: Traum von den eigenen vier Wänden für Familien, Paare und Singles in den meisten Regionen Deutschlands realisierbar

- Familien mit zwei und mehr Kindern finden in 300 von 402 Kreisen und kreisfreien Städten bezahlbares Wohneigentum
- Paare und Familien mit einem Kind können sich Wohneigentum fast überall leisten
- Für Senioren ist Wohnungskauf teilweise günstiger als Mieten
Durchschnittsverdiener können sich in den meisten Regionen Deutschlands den Traum vom Eigenheim erfüllen. So lautet das Fazit der Postbank-Studie "Wohnatlas 2015 - Wo Familien, Paare, Singles und Senioren bezahlbaren Wohnraum finden". Das gilt für Paare und Singles ebenso wie für Familien. So finden Familien mit zwei oder mehr Kindern in 74,6 Prozent der Kreise und kreisfreien Städte bezahlbare Kaufimmobilien, die genug Platz für die ganze Familie bieten.
Dieter Pfeiffenberger, Bereichsvorstand Immobilienfinanzierung der Postbank, fasst das Studien-Ergebnis so zusammen: "Trotz unterschiedlicher Ansprüche haben alle untersuchten Gruppen eines gemeinsam: In der deutlichen Mehrheit der Kreise und Städte in Deutschland können sich Haushalte mit einem durchschnittlichen Einkommen Wohneigentum leisten." Das gilt vor allem für kinderlose Paare und Familien mit einem Kind. So können Paare ohne Kinder mit einem durchschnittlichen Einkommen in 368 der insgesamt 402 Kreise und kreisfreien Städte eine Wohnung mit bis zu 110 Quadratmetern finanzieren, darunter Köln, Dresden und Bremen. Familien mit einem Kind finden in neun von zehn Kreisen bezahlbaren Wohnraum dieser Größenordnung, etwa in Braunschweig und Mainz. Einfamilienhäuser mit 130 Quadratmetern finden Familien mit einem Kind sogar in 92,3 Prozent der Kreise. Schwierig ist die Marktlage nur in bestimmten "Hotspots". Wie der Postbank-Wohnatlas zeigt, müsste zum Beispiel ein kinderloses Paar in Hamburg 52,5 Prozent, in Berlin 53,2 Prozent und in München sogar 67,3 Prozent seines Haushaltsnettoeinkommens für die Finanzierung einer etwa 110-Quadratmeter-Eigentumswohnung aufwenden.
Größere Familien finden in drei Viertel der Kreise bezahlbare 150m-Häuser - Ausweichen in die Randbezirke als Alternative
Vier- oder mehrköpfige Familien können in drei von vier Kreisen in Deutschland für weniger als 40 Prozent eines durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommens Einfamilienhäuser finanzieren, die mit rund 150 Quadratmetern genug Platz für die ganze Familie bieten. Ausnahmen bilden lediglich die beliebten Metropolen wie Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Nürnberg und Stuttgart. "Wer seinen Lebensmittelpunkt in einer Metropole sucht, muss Glück haben, eine finanzierbare Immobilie zu finden - oder eben deutlich mehr als 20 Prozent Eigenkapital mitbringen", so Pfeiffenberger. "Alternativ können Kaufinteressenten auf umliegende Kreise ausweichen, wo es meistens familienfreundlicher und günstiger ist." Beispiel Hamburg und Umland: Während eine Familie mit zwei oder mehr Kindern für ein Einfamilienhaus in Hamburg über 74 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens aufbringen müsste, sind es im nahen Kreis Pinneberg mit 39,8 Prozent, im Kreis Stormarn 36,3 Prozent und im Herzogtum Lauenburg ein Viertel (33,8 Prozent). "Bei diesen Rahmenbedingungen fallen auch höhere Kosten durch längere Fahrtzeiten weniger ins Gewicht", so Pfeiffenberger. Eine Ausnahme bildet allerdings die Region südlich von München. Hier wird es auch für Normalverdiener mit zwei Kindern schwer, geeigneten Wohnraum zu finden. Spitzenreiter ist der südbayerische Landkreis Miesbach: Mit 105,6 Prozent müssten sie mehr als ihr komplettes Haushaltsnettoeinkommen für die Finanzierung eines rund 150 Quadratmeter großen Hauses aufbringen.
Eigentumswohnungen für Singles in einigen Kreisen günstiger als Mieten, vor allem für alleinstehende Senioren Singles bis 65 Jahre finden in 87,1 Prozent der Kreise und kreisfreien Städte eine bezahlbare 70-Quadratmeter-Eigentumswohnung - selbst in beliebten Städten wie Köln, Dresden, Nürnberg und Mannheim. Zum Vergleich: Die Mietbelastung ist für Singles nur in 78,1 Prozent der Kreise vertretbar. "Für Singles ist der Immobilienkauf in einigen Kreisen einfach günstiger als Mieten, da es immer mehr Singlehaushalte mit Bedarf an Mietwohnungen dieser Größenordnung gibt und die Preise entsprechend hoch sind", erklärt Immobilienexperte Pfeiffenberger.
Auch alleinstehende Senioren können sich in 73,6 Prozent aller Kreise und kreisfreien Städte eine Eigentumswohnung mit 70 Quadratmetern leisten, zum Beispiel in Wuppertal (22,1 Prozent), Flensburg (25,1 Prozent) und Schwerin (30,9 Prozent). In jedem fünften Kreis ist die Finanzierung von Wohneigentum sogar günstiger als Mieten. "Oft haben Senioren mehr Eigenkapital als die Jüngeren, zum Beispiel durch den Verkauf eines Hauses, oder verfügen über eine Auszahlung einer Lebensversicherung. Daher benötigen sie für den Kauf einer kleineren, barrierefreien Wohnung nur einen Teilkredit, der entsprechend schneller abbezahlt ist", sagt Pfeiffenberger.

Hintergrundinformationen zum "Postbank Wohnatlas 2015: Wo Familien, Paare, Singles und Senioren bezahlbaren Wohnraum finden"
Für die Studie hat das Wirtschaftsinstitut Prognos im Februar 2015 aktuelle Einkommens- und Immobilienmarktdaten auf Kreisebene ausgewertet, um für verschiedene Haushaltstypen die jeweilige Wohnkaufkraft zu ermitteln. Größe und Preis einer Wohnimmobilie sind neben anderen Entscheidungsgründen wie zum Beispiel Lage, Ausstattung, Infrastruktur oder Wohnumfeld die entscheidenden Faktoren für den Erwerb einer selbstgenutzten Immobilie. Im "Postbank Wohnatlas 2015" wurden deshalb die Ansprüche von sechs unterschiedlichen Haushaltstypen hinsichtlich der Immobiliengröße berücksichtigt. Diese wurden ins Verhältnis zum Einkommen und dem tatsächlichen Wohnungsangebot gesetzt.
Untersucht wurden die Bevölkerungsgruppen (Milieus): (junge) Singles, kinderlose Paare, Paare mit einem Kind, Paare mit zwei oder mehr Kindern, alleinstehende Senioren sowie Paare im Rentenalter. Für jeden Haushaltstyp wurde ermittelt, in welchen Regionen passender Wohnraum in Bezug auf Immobilientyp und -größe zur Miete und zum Kauf bei einem ortstypischen mittleren Haushaltseinkommen bezahlbar ist. Bezahlbar bedeutet, dass die Kaltmiete nicht mehr als 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens beträgt und beim Immobilienkauf die Finanzierungslast maximal 40 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens ausmacht. Die Annahmen sind konservativ gerechnet. Laut Statistischem Bundesamt liegt die Mietbelastungsquote in Deutschland durchschnittlich zwischen 20 Prozent und 25 Prozent. Beim Kauf orientiert sich der Wert für die Belastungsgrenze an dem, was Verbraucherzentralen empfehlen. Bei der Finanzierung von Wohneigentum wird eine Eigenkapitalquote von 20 Prozent zugrunde gelegt, welche auch die angenommenen zehn Prozent Nebenkosten beim Immobilienkauf abdeckt.

Pressekontakt

Deutsche Postbank AG

53113 Bonn

Firmenkontakt

Deutsche Postbank AG

53113 Bonn

Die Postbank ist mit über zwölf Millionen Kunden, einer Bilanzsumme von 134 Milliarden Euro und 9.300 Mitarbeitern eine der größten Privatkundenbanken Deutschlands. Ihre Leistungen bietet sie in rund 9.000 Filialen der Deutschen Post an. Damit verfügt sie über weit mehr Geschäftsstellen als jedes andere deutsche Einzelinstitut.Herzstück dabei: rund 780 Postbank Center, in denen den Kunden speziell geschulte Finanzdienstleistungsberater zur Verfügung stehen. Gleichzeitig ist die Postbank einer der Marktführer im Online- und Telefonbanking.Über zwei Millionen Girokonten und 430.000 Depots führen die Kunden der Postbank inzwischen online und mehr als drei Millionen nutzen die Möglichkeiten des Telefon-Banking. Tendenz: weiter steigend.