



## Immobilienkauf früher vs. heute: War es damals wirklich leichter?

**Der Weg ins Eigenheim erscheint vielen Deutschen momentan lang und beschwerlich. Die Preise werden immer höher und das Angebot immer geringer. Hätte man doch schon vor 10 Jahren den Kaufvertrag für die eigenen vier Wände unterzeichnet. Dann wäre alles so viel leichter gewesen. Aber stimmt das überhaupt?**

Ob die Finanzierung einer Immobilie früher leichter war, hängt von mehreren Variablen ab. Zum einen ist das von Region zu Region unterschiedlich, zum anderen spielen neben den Verkaufspreisen für Immobilien auch die Finanzierungskosten und die Löhne eine Rolle. Der Baufinanzierer Dr. Klein hat versucht, all diese Variablen in einer Formel unterzubringen und errechnet, wie viele Nettomonatsgehälter Käufer für eine durchschnittlich große Im-

moblie (150 m<sup>2</sup>) in zehn verschiedenen Metropolregionen 2017 im Vergleich zum Jahr 2007 ausgeben mussten.

Dabei wird schnell klar: Betrachtet man allein die gestiegenen Immobilienpreise, ist der Erwerb einer Immobilie definitiv schwerer geworden. Denn während man 2007 für 150 Quadratmeter im Durchschnitt noch 270.000 Euro gezahlt hat, waren es 2017 schon 380.000 Euro. Das ist ein Prei-

sanstieg von rund 40 Prozent. Auf die allgemeine Inflation schieben, ließe sich das nur, wenn die Löhne im gleichen Zeitraum ähnlich gestiegen wären. Das ist jedoch nicht der Fall. In den alten Bundesländern sind die Löhne nämlich nur um 19 Prozent gestiegen, in den neuen um 27 Prozent.

Allerdings haben die Forscher noch eine dritte Variable mit einbezogen: Die Bauzinsen. Durch die aktuelle Niedrigzinspo-

litik der Europäischen Zentralbank sind die seit 2007 stark gesunken. Während Immobilienkäufer auf ein Darlehen im Jahr 2007 im Durchschnitt 5,7 Prozent Zinsen zahlten, waren es 2017 nur noch 2,3 Prozent.

Insgesamt ergibt sich so, dass der Immobilienkauf in neun der zehn untersuchten Metropolregionen leichter geworden ist. Zumindest müssen Käufer weniger Nettogehälter für die Finanzierung einplanen. In der Metropolregion Düsseldorf etwa benötigte man 2007 noch 142 Nettogehälter für eine 20-jährige Volltilgung der Immobilie. 2017 waren es nur noch 128. Nur in München, müssen Käufer im Vergleich mehr sparen. Hier benötigte man 2007 211 Monatsgehälter. 2017 waren es 237.

Aber heißt das, dass sich die heutigen Immobilienkäufer, wenn sie nicht gerade in München suchen, einfach nur nicht so anstellen sollten? Ganz so leicht ist es nicht, denn auch wenn man für die Finanzierung insgesamt weniger sparen muss, sind die Startbarrieren doch höher geworden. Schließlich ist es gängig, dass 20 Prozent des Immobilienpreises nicht nur einen Kredit, sondern durch Eigenkapital finanziert werden. Anstatt 54.000 Euro Eigenkapital für die zuvor erwähnte 150 Quadratmeter Durchschnittsimmobilie, brauchen Käufer nun 78.000 Euro.

Hinzukommt, dass auch weitere Kaufnebenkosten wie die Notargebühren und die Grunderwerbsteuer anteilig

zum Kaufpreis steigen. Diese Kosten werden bei den meisten Finanzierungen nicht berücksichtigt und müssen also bereits zum Kaufzeitpunkt vorliegen. Käufer müssen heutzutage also mehr Geld angespart haben, bevor Sie auf der Suche nach Ihrer Traumimmobilie gehen. Der komplette Weg zum Eigenheim ist also nicht beschwerlicher geworden – nur der erste Schritt fällt heutzutage schwerer.

**Sie sind auf der Suche nach einer passenden Immobilie in Ihrem Budget? Tragen Sie sich jetzt ganz unverbindlich in unsere Suchdatenbank ein und erhalten Sie die neusten Immobilienangebote bevor Sie auf den großen Plattformen online gehen.**