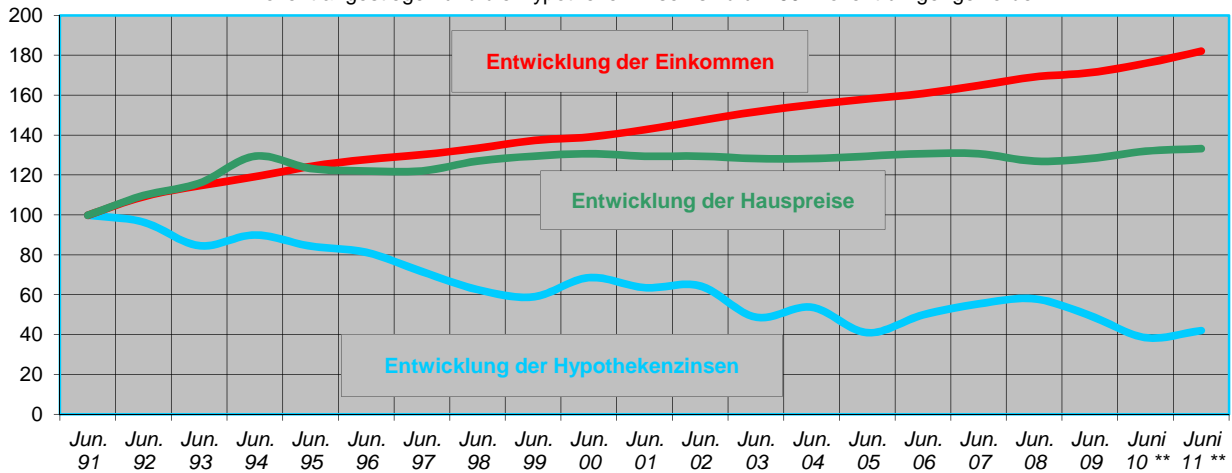


Entwicklung der Eigenheimpreise und die Höhe der finanzierbaren Darlehensbeträge

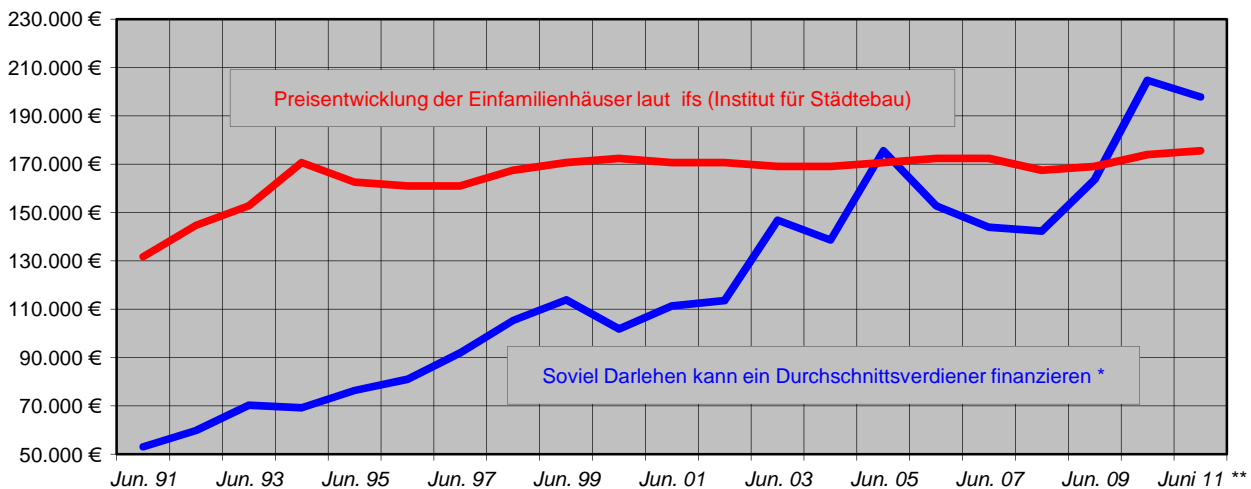
Index-Entwicklung der Baugeldzinsen, Hauspreise und Gehälter von 1991 bis 2011

In den letzten 20 Jahren ist das Durchschnittseinkommen um etwa 80 Prozent und der durchschnittliche Hauspreis um 35 Prozent angestiegen und die Hypothekenzinsen sind um 60 Prozent billiger geworden.



** noch keine gesicherten Zahlen für die Immobilienpreisentwicklung 2010 + 2011

Preisentwicklung eines durchschnittlichen Einfamilienhauses, die Auswirkung von Lohnerhöhungen und die niedrige Zinsen auf die Höhe des möglichen Darlehens.



* 40% vom durchschnittlichen Nettoeinkommen eines Angestellten werden für die Finanzierung ausgegeben.

** noch keine gesicherten Zahlen für die Immobilienpreisentwicklung 2010 + 2011

1991 lag das durchschnittliche Nettoeinkommen eines Angestellten bei umgerechneten 1.099 Euro. Wenn dieser Angestellte damals 40 Prozent seines Einkommens für die Finanzierung eines Haus ausgegeben hatte, konnte er 1991 eine Hypothek von 53.134 Euro bedienen. Dies waren 40 Prozent der Anschaffungskosten eines durchschnittlichen Hauses, das laut ifs (Institut für Städtebau) 131.700 Euro gekostet hatte. Es waren schon damals zwei Einkommen notwendig. Die Einkommen sind im Laufe der Jahre schneller gestiegen als die Immobilienpreise ab 1995.

Die gleichzeitig fallenden Hypothekenzinsen führten dazu, dass bei gleichbleibender prozentualer Finanzierungsbelastung (40 Prozent) immer höhere Baudarlehen bedient werden konnten. In der Niedrigzinsphase Mitte 2005 konnte der Durchschnittsverdiener mit 1.740 Euro Nettoeinkommen 175.500 Euro Kredit finanzieren, wenn er wieder 40 Prozent seines Einkommens für die Finanzierung aufgewenden hat. Der Durchschnittspreis für ein Einfamilienhaus ist lediglich auf 170.730 Euro angestiegen. In gesuchten Ballungsgebieten sind die Preissteigerungen jedoch einiges höher.

Dieser Angestellte hatte die Wahl: Ein hochwertigeres Haus kaufen, weniger von seinem Einkommen für die Finanzierung ausgeben oder schneller schuldenfrei sein. Leicht steigende Nettoeinkommen und in etwa gleichgebliebene Hauspreise können Zinserhöhungen bei den Hypotheken nicht ausgleichen. Im langfristigen Verlauf ist es extrem günstig, eine Immobilie zur Eigennutzung zu erwerben. Selten war es so leicht wie jetzt, ein Haus mit einem durchschnittlichen Einkommen zu finanzieren.