

Wohnung kaufen- Bitte um Erfahrungswerte

Beitrag von „Yummi“ vom 26. Januar 15:40

Zitat von Seph

Und genau deswegen mache ich ja ein Fragezeichen an "Bei uns dagegen haben die Preise massiv angezogen. Und das wird so weiter gehen." Abgesehen von wenigen guten Einzellagen in Großstädten bzw. besonders gefragten Regionen, die auch durch die Auslandsnachfrage getrieben werden, sind die Preise in vielen Gegenden bezogen auf die jeweils vorhandene Einkommenssituation am Limit.

Machen wir es doch beispielhaft am Medianeinkommen der Haushalte eine Überschlagsrechnung fest. Das liegt in Westdeutschland im Moment irgendwo zwischen 3200 und 3500€ netto pro Haushalt. Unterstellt man, dass volle 40% davon in die Tilgung einer Baufinanzierung fließen, was bereits am absoluten Limit liegt, dann kommt man selbst bei 35 Jahren Laufzeit nur auf ungefähr 400.000€ möglichen Kredit. Berücksichtigt man die Baunebenkosten, Ersatzinvestitionen etc. dürfte das Objekt dann nicht mehr als 350.000€ kosten....das ist inzwischen durchaus knapp.

Bei dieser sehr einfachen Rechnung kann natürlich der Einwand kommen, dass sich dann eben nicht alle Haushalte oberhalb des Medianeinkommens eine Immobilie leisten können, aber immerhin beträgt die Eigentumsquote in Deutschland um die 52%, das haut also ganz gut hin. Des Weiteren geben diese 350.000€ bei weitem nicht die mögliche Untergrenze an mit viel Luft nach oben, wegen einkommensstärkerer Haushalte. Viele Haushalte, deren Einkommen deutlich über dem Median liegen, erreichen diese Einkommen nicht bereits bei Berufseinstieg und können demnach nicht noch 35 Jahre lang einen Kredit abzahlen. Auch in Gesamtanzahl gibt es gar nicht so viele Haushalte, die hier deutlich darüber liegen.

Andersherum kann man auch einfach mit Zahlen spielen:

Immobilienpreis + NK von 400000€ (hier in der Region relativ typischer Preis für ein Einfamilienhaus in "Speckgürtel" einer Großstadt oder Reihenhaus in der Stadt.

Tilgung innerhalb von Jahren Monatliche Rate benötigt

| | |
|----|--------|
| 20 | ~2700€ |
| 25 | ~2450€ |
| 30 | ~2050€ |

Das bedingt bereits ein Nettohaushaltseinkommen von über 5000€, um überhaupt darstellbar zu sein. Als Beamtenpaar sicher machbar, aber für einen Großteil der Bevölkerung bereits kritisch, spätestens wenn ein Partner Teilzeit arbeitet. Wo sollen die Preise also noch hinklettern?

Anbei ein schöner Tilgungsrechner mit dem man schön herumspielen kann um ein Gefühl zu entwickeln.

<https://www.aktuelle-bauzinsen.info/rechner/>

Zitat von Annie111

Ein Beispiel von Freunden: Doppelhaushälfte 2014 gekauft für 480000 in der Projektierung. Nachbarhälfte 2015 nach Fertigstellung verkauft für 540000. Gleiche Ausstattung, da schlüsselfertig vom gleichen Träger. Dieser Träger verkauft jetzt auf dem Nachbargrundstück das gleiche Projekt für 630000...

Solange man Käufer findet, wird es weitergehen.