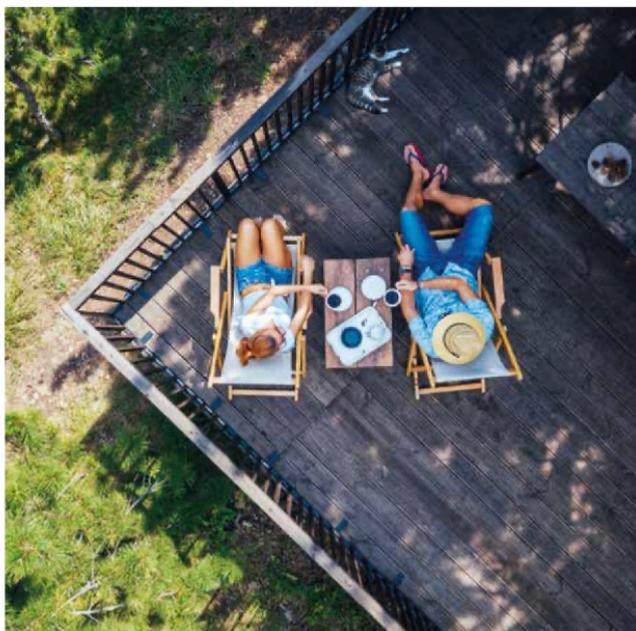


DIE JUNGEN WILDEN

Zu lange studiert, zu viele Singles, zu wenig Gehalt – vor dem Hintergrund steigender Immobilienpreise wird den jüngeren Immobilieninteressenten wenig Kaufkraft zugetraut. Doch aktuelle Zahlen zeigen eine andere Tendenz.

– TEXT: NINA MÜLLER-PELTZER –



Verschiedene Studien kommen zu dem Schluss, dass der durchschnittliche Immobilienkäufer immer älter zu werden scheint. Dazu gibt es gute Gründe anzunehmen, dass es jüngere Käufer aktuell schwerer haben, eine Immobilie zu finanzieren, als dies in früheren Zeiten der Fall war. Die steigenden Kaufpreise für Immobilien, niedrigere Einkommen zu Beginn des Berufslebens oder längere Ausbildungs- und Studienzeiten könnten hierfür verantwortlich sein.

Aktuelle Plattformdaten der Europace AG belegen allerdings, dass die Käufer von Immobilien tatsächlich jünger werden. In einer aktuellen Kurzstudie beleuchtet die Finanzierungsplattform das durchschnittliche Alter von Wohnimmobilienkäufern von Wohnungen und Häusern bei Bestandsimmobilien sowie Neubauten. Dabei wird zwischen Eigennutzern und Kapitalanlegern unterschieden. Zunächst einmal fällt dabei auf, dass sich allein in den vergangenen acht Jahren das durchschnittliche Alter

eines Immobilienkäufers bei Eigennutzung von 37,5 auf 36,7 Jahre reduziert hat. Dies ist zwar keine deutliche Entwicklung, aber hier lässt sich ein erster Trend erkennen.

Betrachtet man darüber hinaus Immobilien, die von privaten Käufern zum Zweck der Vermietung erworben werden, kann man sehen, dass sich im selben Zeitraum das Durchschnittsalter von 44,6 auf 40,6 Jahre verminderte. Gleichzeitig haben die Altersgruppen 18 bis 25 und 26 bis 35 zwischen 2012 und 2020 beim Erwerb von Mietwohnungsobjekten an Gewicht gewonnen. Zusammen machen beide Altersgruppen im Jahr 2020 einen Anteil von 37 Prozent des Volumens aus, während der Anteil der Altersgruppen 36 bis 45 und 46 bis 55 von insgesamt 56 Prozent im Jahr 2012 auf aktuell 52 Prozent gesunken ist. Auch bei der Eigennutzung ist zu erkennen, dass der Anteil der Altersgruppen 36 bis 45 und 46 bis 55 am Immobilienvolumen in den letzten acht Jahren zurückgegangen ist.

Hier hat der Anteil der 18- bis 25-Jährigen zwischen 2012 und 2020 zwar nicht zugenommen, der Anteil der 26- bis 35-Jährigen allerdings um 4 Prozent. Insgesamt machen beide Altersklassen 2020 einen Anteil von 50 Prozent am Immobilienvolumen aus.

Und es gibt gute Gründe für die Veränderungen der Käufergruppen: Ungünstige Mietbedingungen für junge Familien gerade in den Ballungszentren fördern den Wunsch nach einer Eigenheimlösung. Finanzielle Anreize wie das seit 2018 eingeführte Baukindergeld unterstützen junge Eigenheiminteressierte mit 12.000 Euro staatlicher Förderung pro Kind für einen Zeitraum von zehn Jahren. Für jedes weitere Kind sieht der Staat eine zusätzliche Förderung von 15.000 Euro für den gleichen Zeitraum vor. In Kombination mit den

Finanzielle Anreize und steigende Gehälter ermöglichen auch Jüngeren, nach Immobilien Ausschau zu halten.

historisch niedrigen Bauzinsen ergeben sich hier für junge Familien besonders starke Anreize, jetzt Wohneigentum zu erwerben. Lockangebote von unter 1 Prozent sprechen Traumkonditionen, und die Branche prognostiziert, dass sich an diesem Zustand erst einmal nichts ändern wird.

GUTE VORAUSSETZUNGEN NICHT NUR FÜR JÜNGERE

Auch im Hinblick auf die Erschwinglichkeit scheint der Zeitpunkt für junge Immobilienkäufer gut. Laut aktuellen Zahlen des Immobilienverbands Deutschland IVD werden die Bedingungen für private Wohnimmobilienkäufer weiterhin positiv bewertet. Die positive Entwicklung von Löhnen und Gehältern der vergangenen Jahre sorgt dafür, dass hier insgesamt mehr Kapital in den Haushalt fließt. Zwar wachsen die Kaufpreise seit 2015 wieder schneller als das durchschnittliche Haushaltseinkommen. Doch durch die Niedrig-

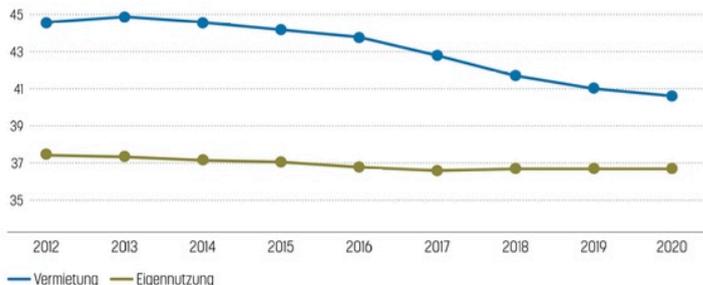
zinsphase wurde der Preiszuwachs weitestgehend kompensiert, so Michael Schick, Präsident des IVD. Der Fachkräftemangel sorgt, zumindest bis zu Beginn der Corona-Krise, über eine solide Gehaltsentwicklung auch bei Berufseinsteigern für Kaufkraft. So verfügen junge Immobilieninteressierte heutzutage über höhere Einstiegsgehälter als die vorangegangene Generation.

Ein weiterer Faktor, der jüngere Kaufinteressierte wohl umtreibt, sind mangelnde Investitionsalternativen. Gerade im Hinblick auf die eigene Altersvorsorge gewinnt die Immobilie hier an Attraktivität, verspricht sie doch langfristig gleich zwei Probleme zu lösen: Der Kauf bietet eine Anlagemöglichkeit für das eigene Vermögen und Aussicht auf einen festen Wohnsitz für das eigene Alter.

Dazu kommt, dass sich in den vergangenen Jahren auch immer mehr Singles entscheiden, Wohneigentum zu erwerben, sei es zur Eigennutzung oder als Altersvorsorge. Bereits seit 2014 deuten mehrere Studien, wie die des Verbands der deutschen Möbelindustrie, darauf hin, dass der Immobilienerwerb zunehmend auch von Einzelpersonen angestrebt wird.

Insgesamt kann also davon ausgegangen werden, dass jüngere Kaufinteressenten im Markt zunehmend an Bedeutung gewinnen. Aufgrund des demografischen Wandels steigt in den kommenden Jahren der Erwerb von Wohnimmobilien durch jüngere Käufer noch mal an, nämlich dann, wenn mehr Immobilien durch Erbfolge für den Wohnungsmarkt freigesetzt werden. ■

DURCHSCHNITTALTER DER KÄUFER SINKT



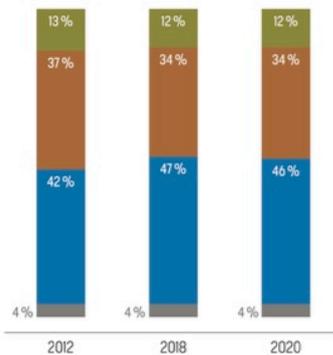
WOHN- UND FINANZIERUNGSMARKTANALYSE

Europace wertet monatlich die bundesweite Preisentwicklung von Wohneigentum aus.

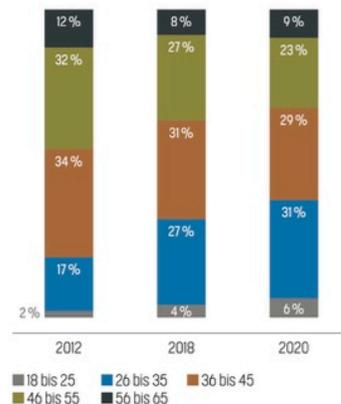
<https://report.europace.de/>

VERTEILUNG DES IMMOBILIENVOLUMENS

Verschiedene Altersgruppen bei Objekten, die zur **Eigennutzung** erworben wurden



Verschiedene Altersgruppen bei Objekten, die zur **Vermietung** erworben wurden



Quelle: Europace