



# Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2017“

Studie des Verbands der Sparda-Banken e.V.

Durchgeführt von der IW Consult (Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH) in Kooperation mit dem IfD Allensbach (Institut für Demoskopie Allensbach)

März 2017

# Agenda

**1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Folie 3 – 5)**

**2. Voraussetzungen für den Kauf eines Eigenheims (Folie 6 – 40)**

- a) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Folie 7 – 21)
- b) Kaufen oder mieten: Lohnt der Kauf von Wohneigentum? (Folie 23 – 33)
- c) Einkommen und Finanzierung: Wer kann sich Wohneigentum leisten? (Folie 35 – 40)

**3. Preisentwicklung im Rückblick und Ausblick (Folie 41 – 63)**

- a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie? (Folie 42 – 48)
- b) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt? (Folie 50 – 56)
- c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln? (Folie 58 – 63)

**4. Anhang (Folie 65 – 68)**

# Kernergebnisse der Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2017“



Per Klick auf einen Kasten springen Sie zum jeweiligen Kapitel in der Studie.

**242.000 €**

wurden 2016 für den Kauf einer Immobilie durchschnittlich ausgegeben

Gut **40 %** höhere Kosten für Wohneigentum in den Städten im Vergleich zum Land

In **350**

von 402 Regionen sind die Quadratmeterpreise im Vergleich zu 2005 **gestiegen**

**6** Jahreshaushaltseinkommen kostet ein Eigenheim im Durchschnitt

**Ein Viertel** der Mieter bis 50 Jahre plant den Erwerb von Wohneigentum

Zinersparnis\* im Vergleich zu 2007:  
ca. **58.000 €**

Mit **46 %**

war die Wohneigentumsquote im Jahr 2014 in Deutschland vergleichsweise gering

**126 m<sup>2</sup>** Wohnfläche erhält man im Schnitt für 242.000 €

In **71 %** der Regionen kostet ein m<sup>2</sup> weniger als im Bundesdurchschnitt

**7** der **10** teuersten Regionen befinden sich im Großraum München

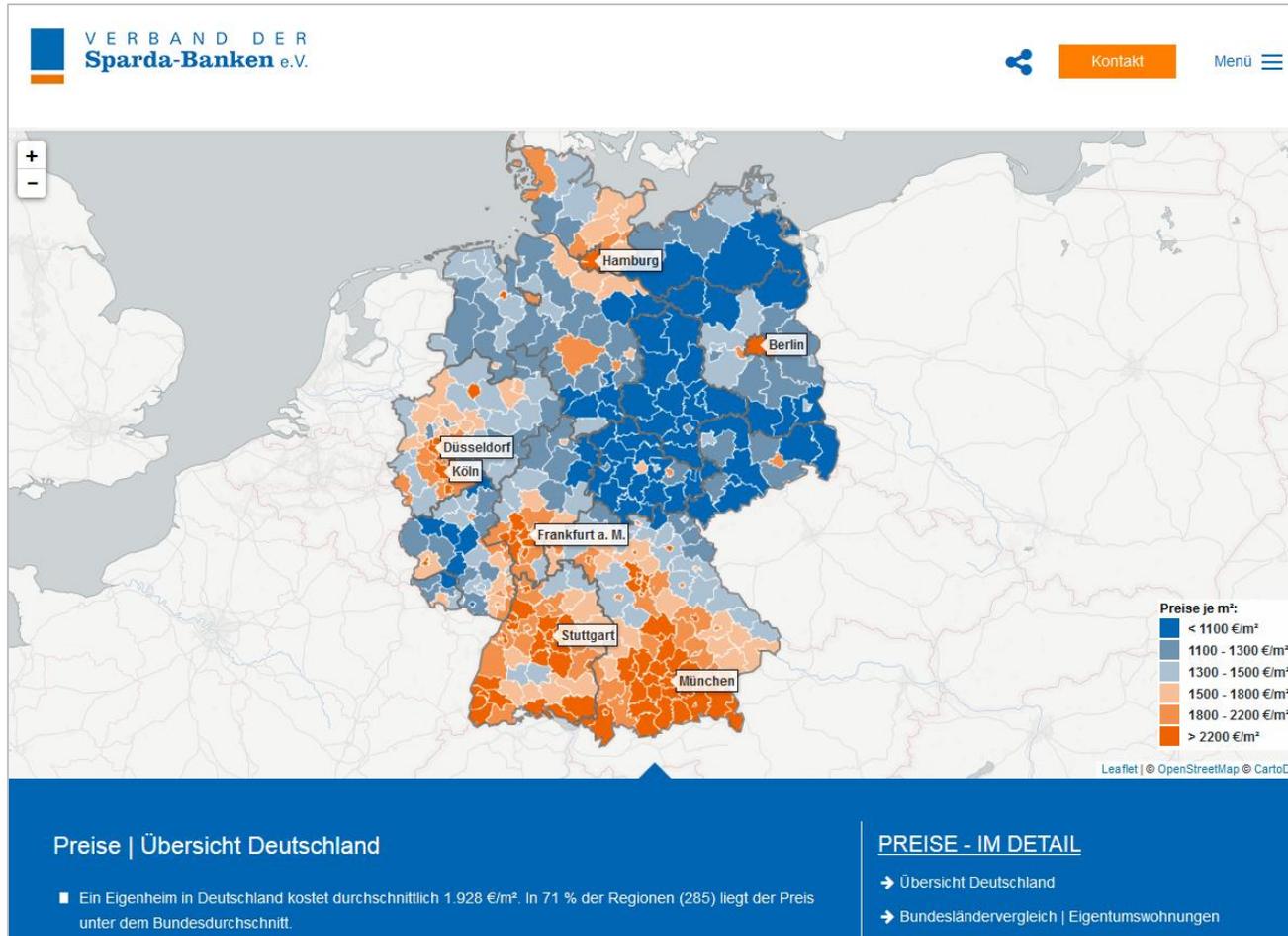
**1.928 €** je m<sup>2</sup> müssen im Schnitt für Wohneigentum investiert werden

Kaufen hat im Vergleich zum Mieten überall aktuell **finanzielle Vorteile**

Das **Niedrigzinsniveau** als Motiv für den Erwerb von Immobilien verliert an Bedeutung

\* Bei einer Investitionssumme von 242.000 €, Eigenkapitalquote von 20 % und einer Zinsbindung und Volltilgung von 20 Jahren.

# Alle Ergebnisse mit regionalen Informationen im interaktiven Online-Tool



Unter [www.sparda-wohnen2017.de](http://www.sparda-wohnen2017.de) sind die Studienergebnisse in einem **interaktiven Online-Tool** visualisiert.

Die Karten und Abbildungen auf den folgenden Seiten mit diesem Symbol  oben rechts sind im Online-Tool hinterlegt.

Die Ergebnisse können für alle 402 Regionen in Deutschland im Detail abgerufen werden. Zudem ist der Download der Diagramme möglich.

# Untersuchungssteckbrief der Studie

Anhand ausgewählter **Wohnungsmarktindikatoren** sowie Ergebnissen der **Zukunftsampel** – einer Entwicklungsprognose auf Basis von Wirtschaftsstärke, Zukunftsfähigkeit, Demografie und Attraktivität – wird die derzeitige Immobilienmarktlage aller 402 Kreise und kreisfreien Städte (= Regionen) in Deutschland sowie ihre Zukunftsfähigkeit analysiert. Die Regionen werden unterteilt in:

- **Metropolen:** Die sieben größten Städte Deutschlands – hier werden Eigentumswohnungen untersucht
- **Mittelstädte:** Alle 63 kreisfreien Städte mit 100.000 bis 600.000 Einwohnern – hier werden Eigentumswohnungen untersucht
- **Landkreise:** Alle 292 Landkreise Deutschlands – hier werden Einfamilienhäuser untersucht

Für weitere Informationen zur Methodik und den Datenquellen siehe Anhang (ab Seite 68).

Ergänzt wird die Analyse durch **Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage** zu den Themen aktuelle Wohnsituation und Eigentumserwerb. Die Durchführung und methodische Verantwortung der Befragung liegt beim IfD Allensbach.

Informationen zur Befragung:

- **Stichprobe:** 1.441 Befragte, repräsentativ für die Bevölkerung ab 16 Jahren
- **Methode:** Face-to-Face-Interviews
- **Zeitraum:** 5. Januar bis 19. Januar 2017

Unter [www.sparda-wohnen2017.de](http://www.sparda-wohnen2017.de) sind die Studienergebnisse in einem **interaktiven Online-Tool** visualisiert.



# Agenda

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht?  
(Folie 3 – 5)

## 2. Voraussetzungen für den Kauf eines Eigenheims (Folie 6 – 40)

a) **Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Folie 7 – 21)**

b) Kaufen oder mieten: Lohnt der Kauf von Wohneigentum? (Folie 23 – 33)

c) Einkommen und Finanzierung: Wer kann sich Wohneigentum leisten? (Folie 35 – 40)

## 3. Preisentwicklung im Rückblick und Ausblick (Folie 41 – 63)

a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie? (Folie 42 – 48)

b) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt? (Folie 50 – 56)

c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln? (Folie 58 – 63)

## 4. Anhang (Folie 65 – 68)

# Ergebnisübersicht: Erschwinglichkeit

Wie viel Wohnfläche erhält ein Käufer für das durchschnittliche Investitionsvolumen von 242.000 €?

- Deutsche zahlen im Schnitt 242.000 € für eine Immobilie. Das entspricht etwa sechs Jahresnettoeinkommen. Immobilien, deren Kaufpreis dem durchschnittlichen Investitionsvolumen entsprechen, gelten als erschwinglich.
- In Deutschland ist für 242.000 € eine durchschnittliche Wohnfläche von 126 m<sup>2</sup> erhältlich.
- In allen Metropolen ist jedoch eine Immobilie für 242.000 € im Schnitt kleiner als 100 m<sup>2</sup>.
- In 70 % der Regionen hingegen sind für das durchschnittliche Investitionsvolumen größere Immobilien (> 126 m<sup>2</sup>) erschwinglich.
- Die meisten Deutschen sind nicht bereit, weiter als 30 km zum Arbeitsplatz zu pendeln.
- In den Metropolen Berlin, Hamburg und Frankfurt gibt es erschwingliche Immobilien von 90 m<sup>2</sup> Größe, die innerhalb des 30 km-Radius liegen.
- In den teuersten Stadtteilen dieser Metropolen sind Immobilien mit einer Wohnfläche zwischen 33 m<sup>2</sup> (Hamburg) und 60 m<sup>2</sup> (Berlin) erschwinglich.

# Blick in die Regionen

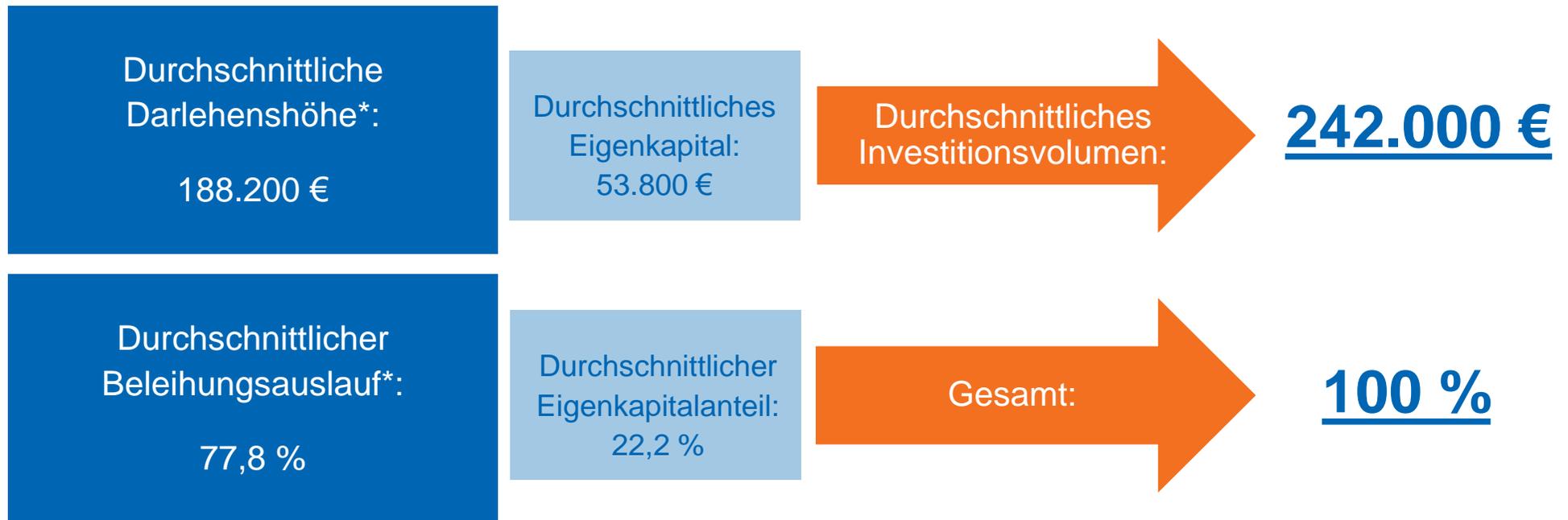
## Erschwinglichkeit im Detail



- Während in Städten im Durchschnitt acht Jahresnettoeinkommen für den Erwerb einer Immobilie aufgewendet werden müssen, sind es in Landkreisen etwa fünf Jahresnettoeinkommen. Deutsche finanzieren im Durchschnitt 77,8 % der Immobilie über ein Darlehen.
  - Die Größe erschwinglicher Immobilien variiert bundesweit zwischen 41 m<sup>2</sup> im Landkreis München und 299 m<sup>2</sup> im Landkreis Stendal.
  - In den Metropolen gibt es bei der Flächenerschwinglichkeit relativ große Unterschiede. So sind erschwingliche Immobilien in Berlin (98 m<sup>2</sup>) und Köln (88 m<sup>2</sup>) doppelt so groß wie in München (44 m<sup>2</sup>).
  - Im Durchschnitt ist eine Immobilie im Wert von 242.000 € in den Mittelstädten Westdeutschlands mit 127 m<sup>2</sup> kaum größer als im Bundesdurchschnitt. Dagegen ist in den ostdeutschen Mittelstädten eine erschwingliche Immobilie im Durchschnitt etwa 166 m<sup>2</sup> groß.
  - In den Top-10 der mittelgroßen Städte in Westdeutschland variiert die Flächenerschwinglichkeit zwischen 162 m<sup>2</sup> in Oberhausen und 190 m<sup>2</sup> in Gelsenkirchen.
- In Ostdeutschland variiert die Flächenerschwinglichkeit von 149 m<sup>2</sup> in Erfurt bis 261 m<sup>2</sup> in Chemnitz.
- In den günstigsten Landkreisen sind erschwingliche Immobilien mehr als 50 % größer als im Bundesdurchschnitt. Sie variieren zwischen 228 m<sup>2</sup> in Goslar und 299 m<sup>2</sup> in Stendal.
  - In Berlin gibt es erschwingliche Immobilien, die größer als 100 m<sup>2</sup> sind. Sie liegen zwischen 16 km und 19 km weit entfernt von der Innenstadt, u. a. in Marzahn und Siemensstadt.
  - In Hamburg gibt es in 13 Stadtteilen erschwingliche Immobilien, die mindestens 100 m<sup>2</sup> groß sind. Dafür müssen Käufer zwischen 7 km (Steilshoop) und 20 km (Altengamme) weit in die Innenstadt fahren.
  - In der vergleichsweise kleinen Metropole Frankfurt (HAM ist 3x größer, BER ist 4x größer) sind erschwingliche Immobilien in jedem Stadtteil kleiner als 100 m<sup>2</sup>. Die größten Immobilien sind in Fechenheim (8 km) und Sindlingen (16 km) zu finden.

Wie berechnet sich das durchschnittliche Investitionsvolumen?

**Deutsche zahlen im Schnitt 242.000 € für ihr Eigenheim.**



\* Stand: August 2016

Quelle: Europace AG, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2016

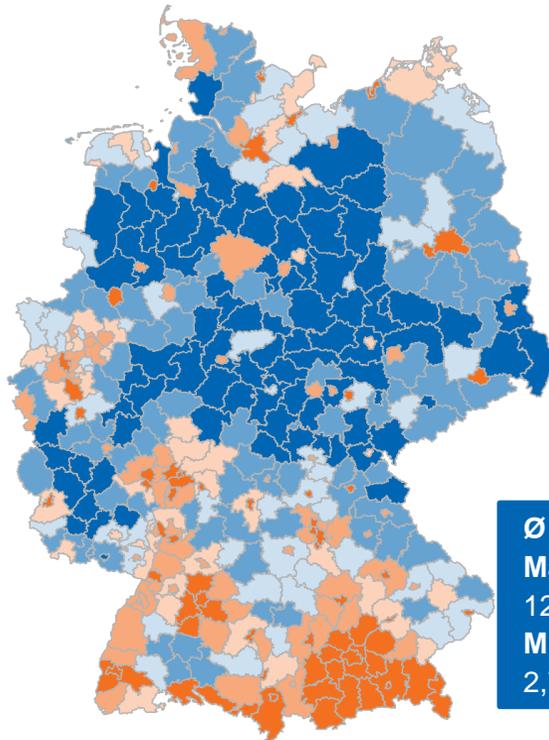


Wie viel kostet ein Eigenheim im Durchschnitt?

# Deutsche wenden im Durchschnitt das 6-fache Jahresnettoeinkommen für den Immobilienkauf auf.

## Teuer ist relativ

Kaufpreise im Verhältnis zum Haushaltsjahreseinkommen\*



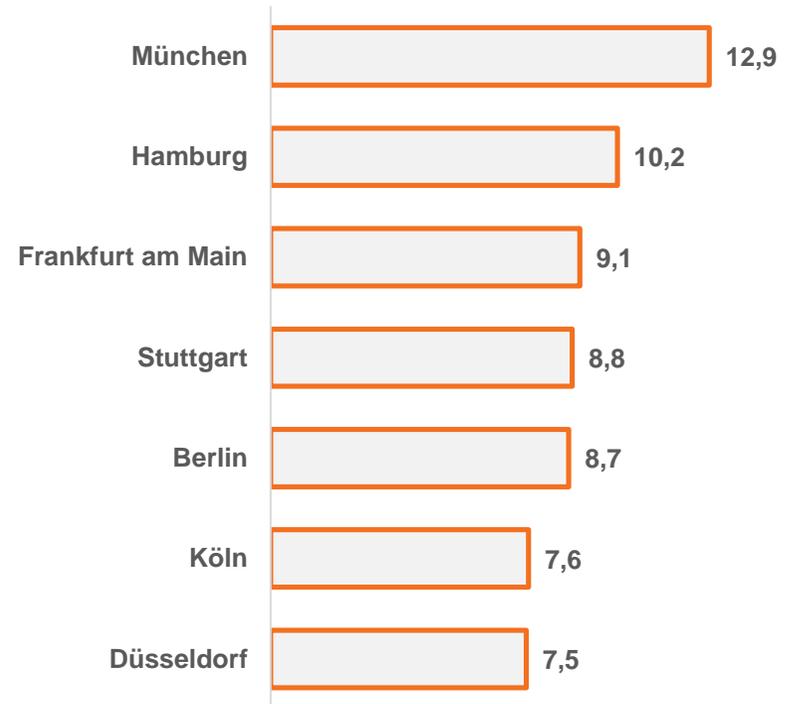
Ø DE: 6,1  
 Max.: 12,9 Stadt München  
 Min.: 2,7 Landkreis Vulkaneifel

Legende: Kaufpreise im Verhältnis zum Einkommen; Anzahl der Regionen in Klammern

<span style="color: #0056b3;">■</span> < 4,0 (86 Regionen)	<span style="color: #4682b4;">■</span> 4,0 – 4,5 (82)	<span style="color: #add8e6;">■</span> 4,5 – 5,0 (55)
<span style="color: #ffcc99;">■</span> 5,0 – 5,5 (47)	<span style="color: #ffa500;">■</span> 5,5 – 7,0 (65)	<span style="color: #ff4500;">■</span> > 7,0 (67)

## München ist am teuersten

Kaufpreise im Verhältnis zum Haushaltsjahreseinkommen\*

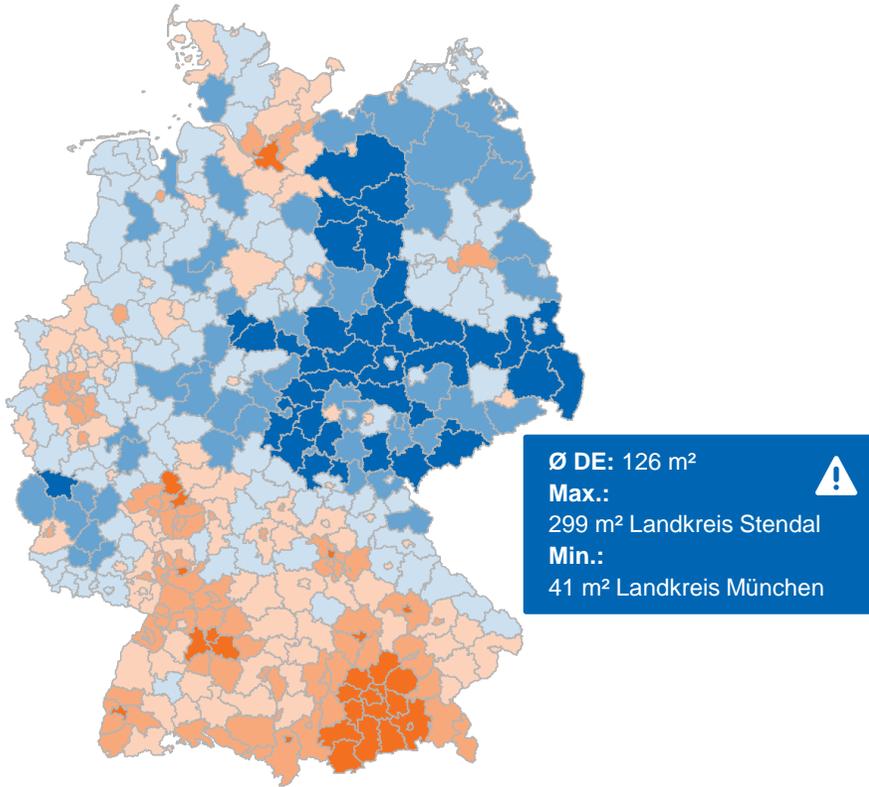


\* Es wurde die regionale Kaufkraft je Haushalt (2016) zugrunde gelegt. Orientierungspunkte sind:  
 - Ø DE: 44.460 €  
 - Max.: 70.424 € Landkreis Starnberg  
 - Min.: 30.952 € Trier

Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2016



Wie viel Wohnfläche bekommt ein Käufer für die durchschnittliche Investitionssumme von 242.000 €?  
**In Deutschland ist erschwingliches Eigentum im Durchschnitt 126 m<sup>2</sup> groß.**

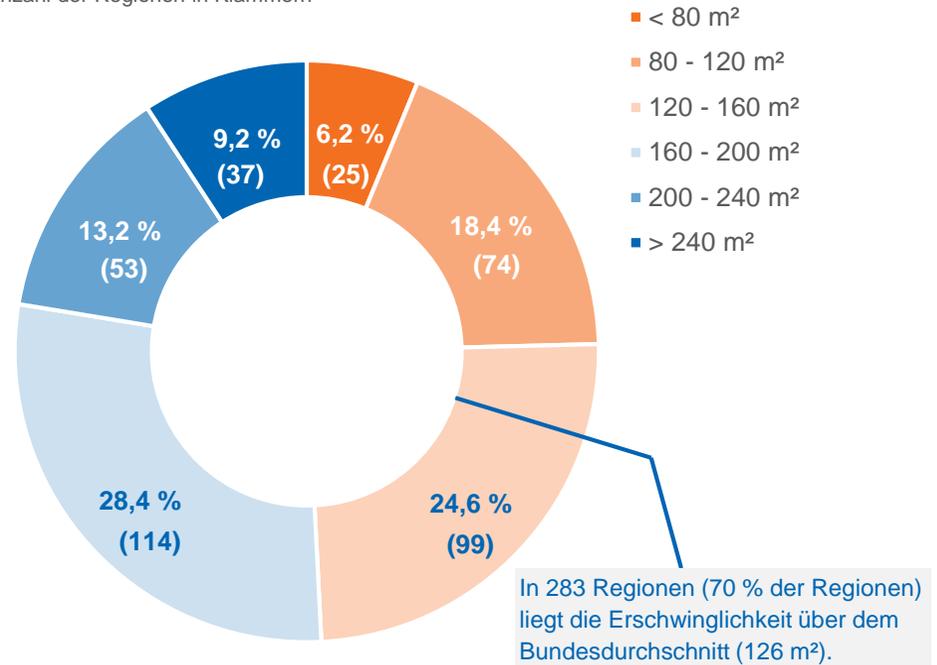


Legende: Anzahl der m<sup>2</sup> für 242.000 €



**Verteilung der Erschwinglichkeit**

Anteil der Regionen, in denen man eine bestimmte Wohnfläche in m<sup>2</sup> für 242.000 € bekommt;  
 Anzahl der Regionen in Klammern



Quelle: F+B, Europace, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2016; Das durchschnittliche Investitionsvolumen in Deutschland beläuft sich auf 242.000 € in 2016.

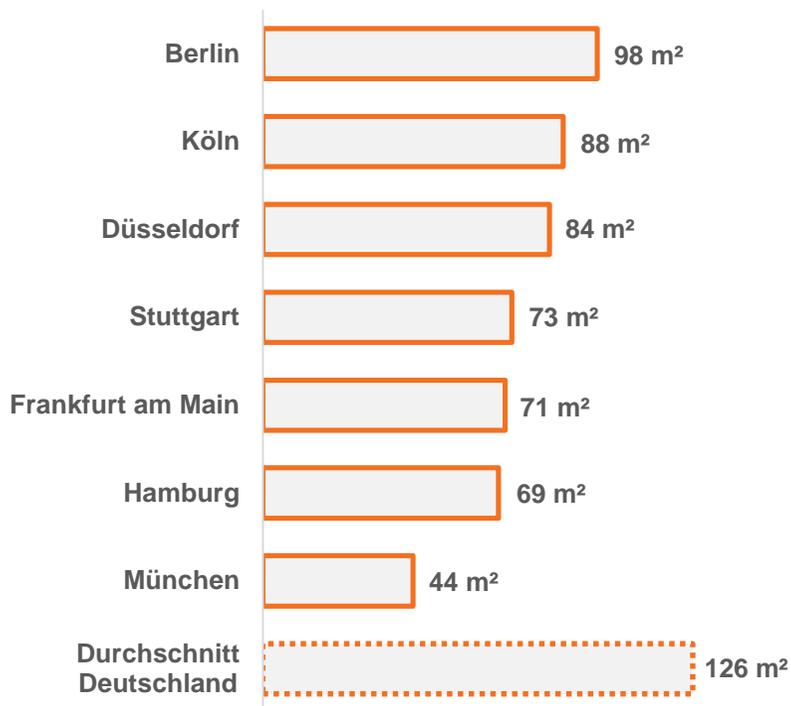


Wie viel Wohnfläche ist in Metropolen und mittelgroßen Städten erschwinglich?

**In allen Metropolen ist eine Immobilie für 242.000 € im Schnitt kleiner als 100 m<sup>2</sup>.  
In den Top-Mittelstädten variiert die Immobiliengröße um rund 100 m<sup>2</sup> (162-261 m<sup>2</sup>).**

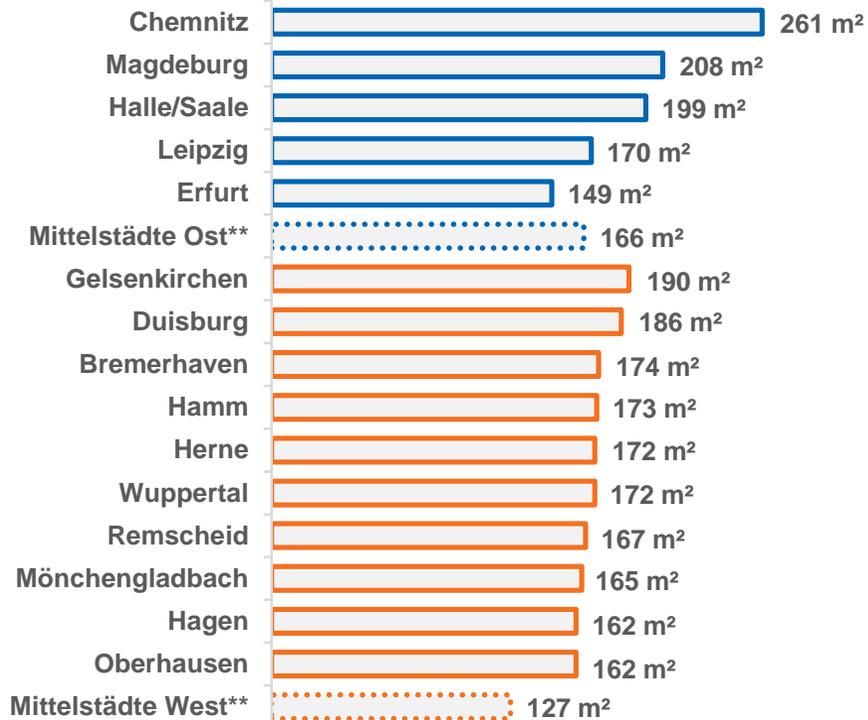
### Die sieben größten Städte Deutschlands

Anzahl der m<sup>2</sup> für 242.000 €



### Top 5- und Top 10-Mittelstädte\* in Ost- und Westdeutschland

Anzahl der m<sup>2</sup> für 242.000 €



\* Städte mit 100.000 bis 600.000 Einwohnern

\*\* Durchschnitt der Mittelstädte der jeweiligen Region gewichtet nach Einwohnern

Quelle: F+B, Europace, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2016; Das durchschnittliche Investitionsvolumen in Deutschland beläuft sich auf 242.000 € in 2016

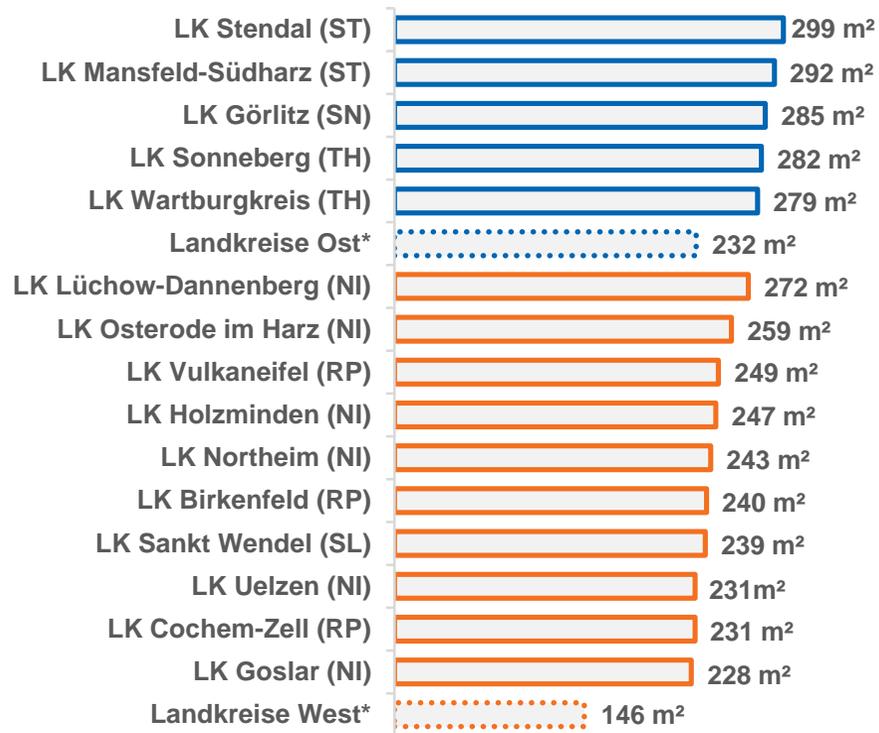


Wie viel Wohnfläche ist in ländlichen Regionen erschwinglich?

## In den günstigsten Landkreisen sind erschwingliche Immobilien mehr als 50 % größer als im Bundesdurchschnitt.

### Top 5- und Top 10-Landkreise in Ost- und Westdeutschland

Anzahl der m<sup>2</sup> für 242.000 €



\* Durchschnitt der Landkreise der jeweiligen Region gewichtet nach Einwohnern

Quelle: F+B, Europace, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2016; Das durchschnittliche Investitionsvolumen in Deutschland beläuft sich auf 242.000 € in 2016

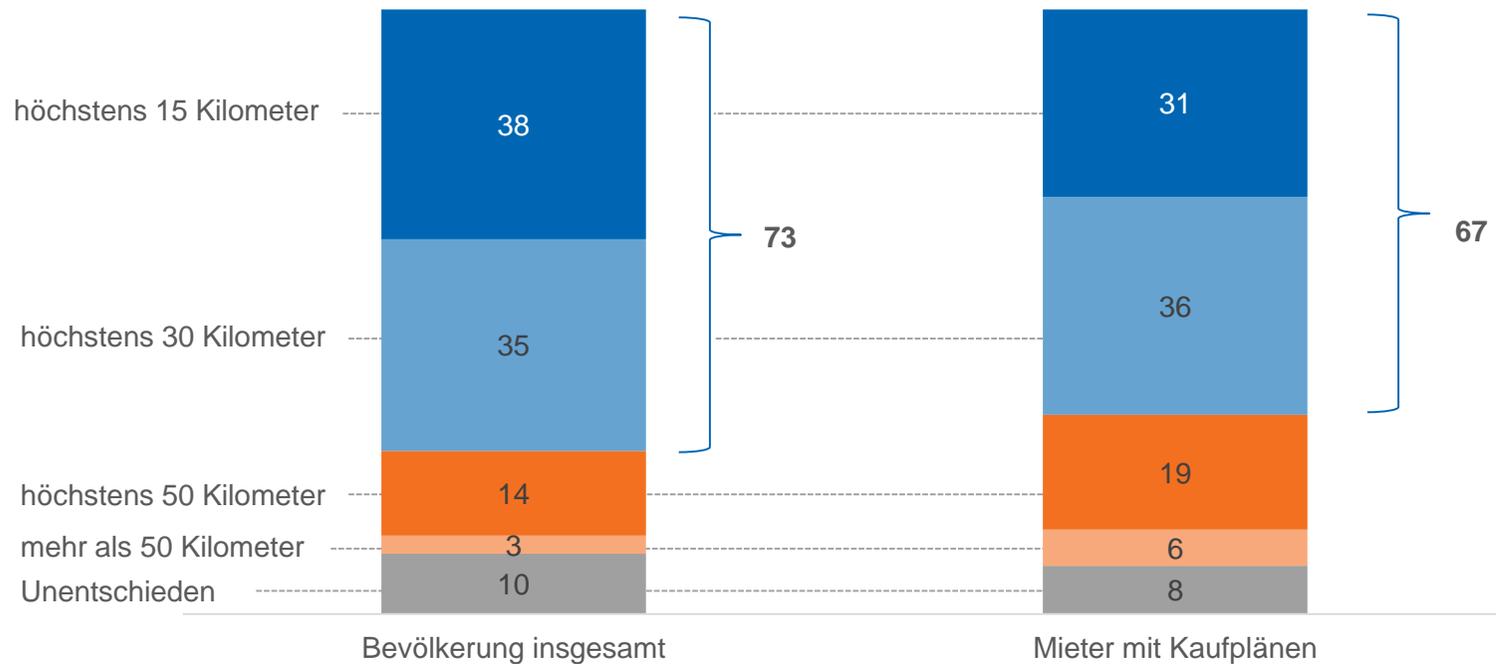


Wie weit würden Deutsche für Wohneigentum pendeln?

## Die meisten Deutschen sind nicht bereit, weiter als 30 km zum Arbeitsplatz zu pendeln.

### Kriterium Nähe zum Arbeitsplatz

Anzahl der Kilometer, die eine Immobilie beim Kauf vom Arbeitsplatz entfernt sein darf; Angaben in Prozent, 2017



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre

Quelle: Allensbach-Umfrage 11066

Wo gibt es in den Metropolen Berlin, Hamburg und Frankfurt erschwingliches Wohneigentum?

**Hamburger müssen für eine erschwingliche Immobilie am weitesten pendeln.  
Frankfurter haben die kürzesten Wege. In Berlin gibt es die größte Wohnfläche.**

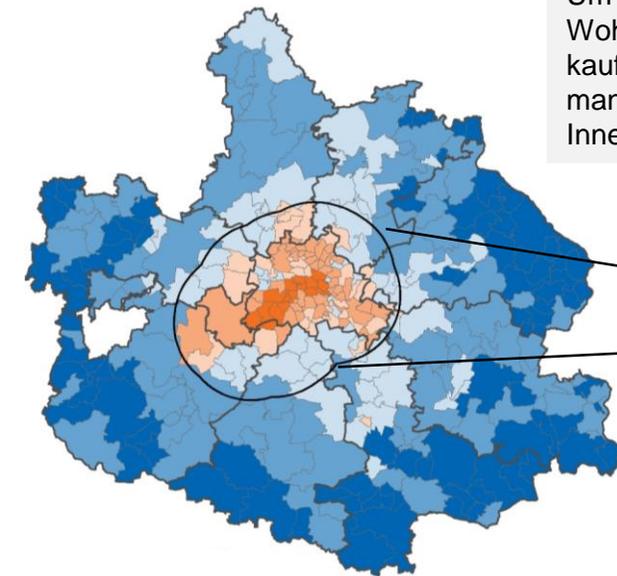
	<b>Berlin</b>	<b>Hamburg</b>	<b>Frankfurt</b>
	3,5 Mio. Einwohner, 891,8 km <sup>2</sup>	1,8 Mio. Einwohner, 755,2 km <sup>2</sup>	725.156 Einwohner, 248,3 km <sup>2</sup>
So viel kostet 1 m <sup>2</sup> Wohneigentum im Durchschnitt	2.430 €	3.474 €	3.365 €
So viel m <sup>2</sup> Wohnfläche erhält man für 242.000 € im Durchschnitt	98 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>
So weit muss man von der Innenstadt aus pendeln, um eine 90 m <sup>2</sup> -Wohnung für 242.000 € kaufen zu können	15 km	18 km	12 km
So weit muss man von der Innenstadt aus pendeln, um die hochpreisigen Stadtteile (> 2.000 €/m <sup>2</sup> Wohneigentum) zu verlassen	33 km	34 km	15 km

Wie weit müssen Berliner pendeln?

# Berliner müssen für erschwingliches Eigentum etwa 15 km pendeln.

## Preise für Wohnimmobilien in Berlin

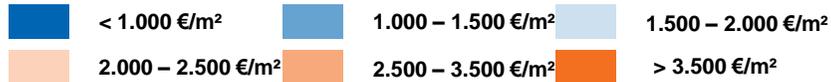
Preise je m<sup>2</sup> im 1. Halbjahr 2016



Um in Berlin eine 90 m<sup>2</sup>-Wohnung für 242.000 € kaufen zu können, muss man etwa **15 km** von der Innenstadt aus pendeln.

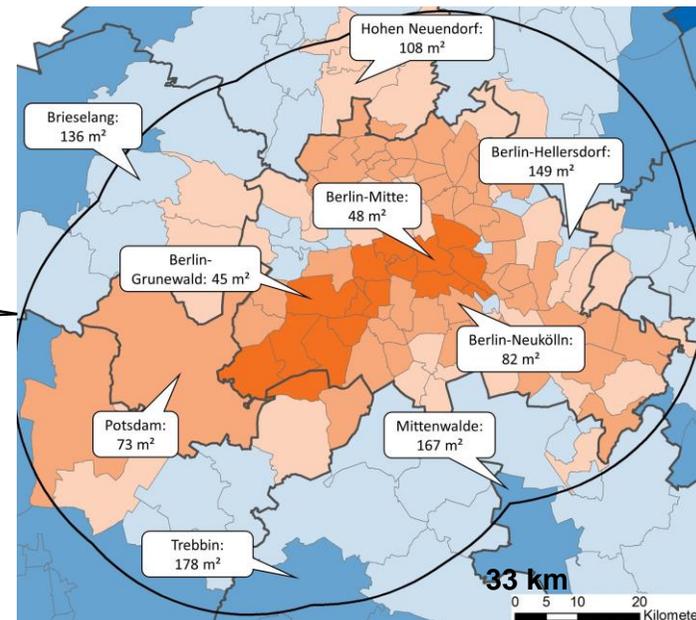
In 17 Bezirken zahlt man mehr als 3.500 €/m<sup>2</sup>. In zehn Stadtteilen ist ein m<sup>2</sup> Wohneigentum für die Hälfte zu haben.

Legende: Preise je m<sup>2</sup>



## Innerstädtische Unterschiede der Flächenerschwinglichkeit für Wohnimmobilien in Berlin

Anzahl der m<sup>2</sup> für 242.000 € im 1. Halbjahr 2016



Ein Berliner muss etwa 33 km von der Innenstadt aus pendeln, um die hochpreisigen Stadtteile (> 2.000 €/m<sup>2</sup>) zu verlassen und vergleichsweise günstige m<sup>2</sup>-Preise vorzufinden.

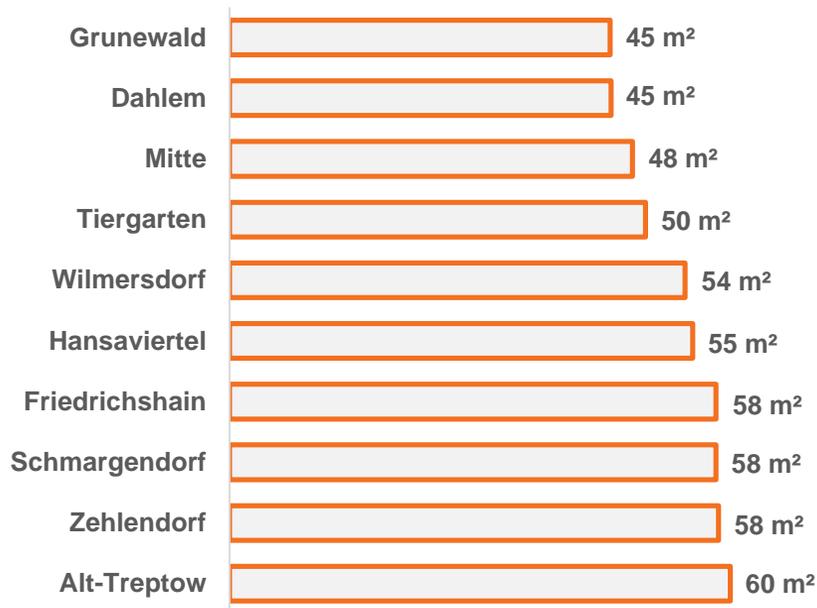
Quelle: F+B, Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2016; Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

In welchen Berliner Stadtteilen ist die Wohnfläche für 242.000 € am kleinsten, in welchen am größten?

## Teures Band von Prenzlberg bis Wannsee. Aufstrebende Berliner Viertel bieten im Metropolen-Vergleich den größten erschwinglichen Wohnraum.

### Top 10 der Stadtteile mit der geringsten Flächenerschwinglichkeit für Wohnimmobilien in Berlin

Anzahl der m<sup>2</sup> für 242.000 € im 1. Halbjahr 2016

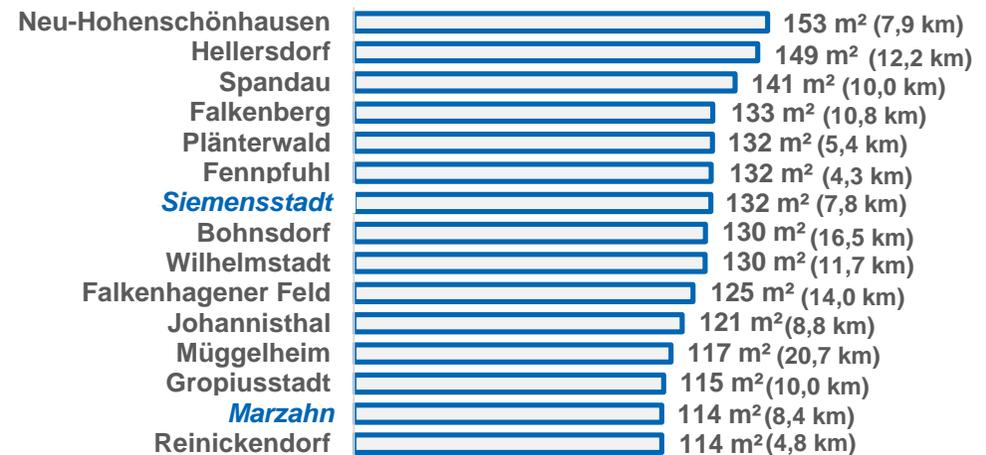


Innerhalb der zehn teuersten Stadtbezirke variiert die Erschwinglichkeit stark. In Alt-Treptow bekommt man etwa 30 % mehr Wohnraum als in Grunewald oder Dahlem.

Quelle: F+B, Europace, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2016; Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

### Top 15 der Stadtteile mit der höchsten Flächenerschwinglichkeit für Wohnimmobilien in Berlin

Anzahl der m<sup>2</sup> für 242.000 € im 1. Halbjahr 2016



#### Erschwingliche Stadtteile in Berlin mit hoher Lebensqualität:

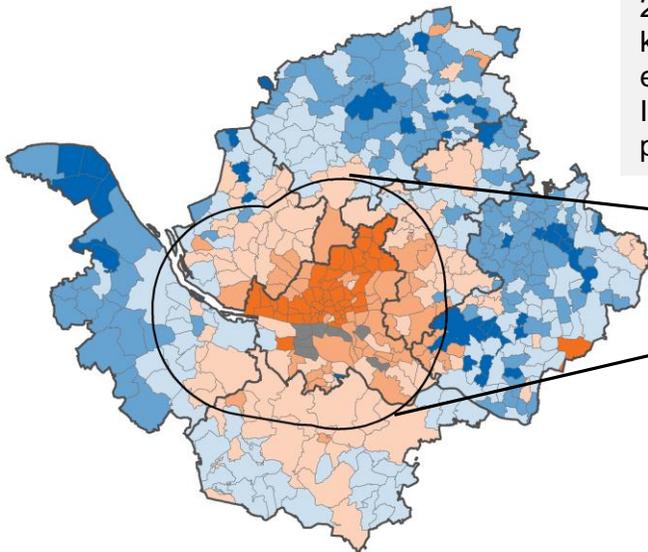
- Der Berliner Stadtteil Siemensstadt zählt zum UNESCO Weltkulturerbe und wurde bis 2014 aufwändig saniert. Dies umfasste nicht nur die Wohninfrastruktur sondern auch die zahlreichen Grünflächen, die das Gebiet durchziehen und ein freundliches Wohnumfeld schaffen.
- Immer öfter als zukünftiges In-Viertel gehandelt wird Berlin-Marzahn, das zunehmend vom Zuzug junger Menschen und Familien profitiert und bereits die Ansätze einer aufstrebenden Kultur- und Start-Up-Szene aufweist.

Wie weit müssen Hamburger pendeln?

# Hamburger müssen für erschwingliches Eigentum mit 18 km am weitesten pendeln.

## Preise für Wohnimmobilien in Hamburg

Preise je m<sup>2</sup> im 1. Halbjahr 2016



Um in Hamburg eine 90 m<sup>2</sup>-Wohnung für 242.000 € kaufen zu können, muss man etwa **18 km** von der Innenstadt aus pendeln.

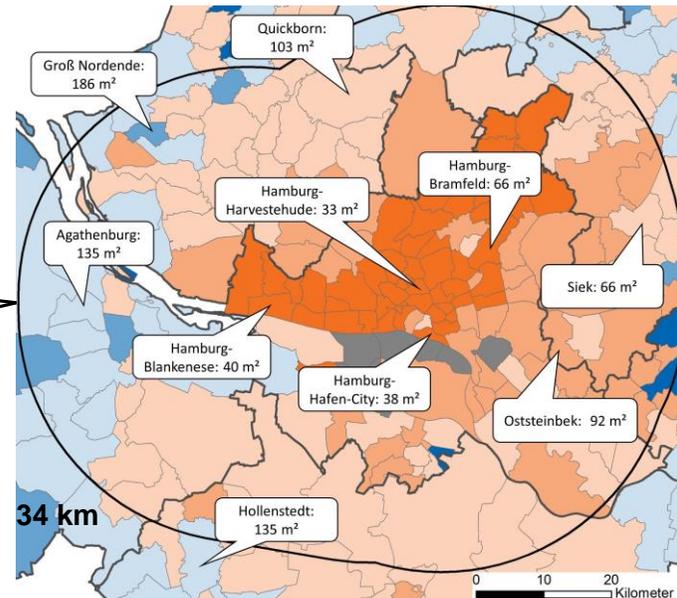
Die Bezirke mit der geringsten Erschwinglichkeit befinden sich größtenteils im Norden Hamburgs. Ein m<sup>2</sup> kostet dort mindestens 3.500 €.

Legende: Preise je m<sup>2</sup>



## Innerstädtische Unterschiede der Flächenerschwinglichkeit für Wohnimmobilien in Hamburg

Anzahl der m<sup>2</sup> für 242.000 € im 1. Halbjahr 2016



34 km

Ein Hamburger muss etwa 34 km von der Innenstadt aus pendeln, um die hochpreisigen Stadtteile (> 2.000 €/m<sup>2</sup>) zu verlassen und vergleichsweise günstige m<sup>2</sup>-Preise vorzufinden.

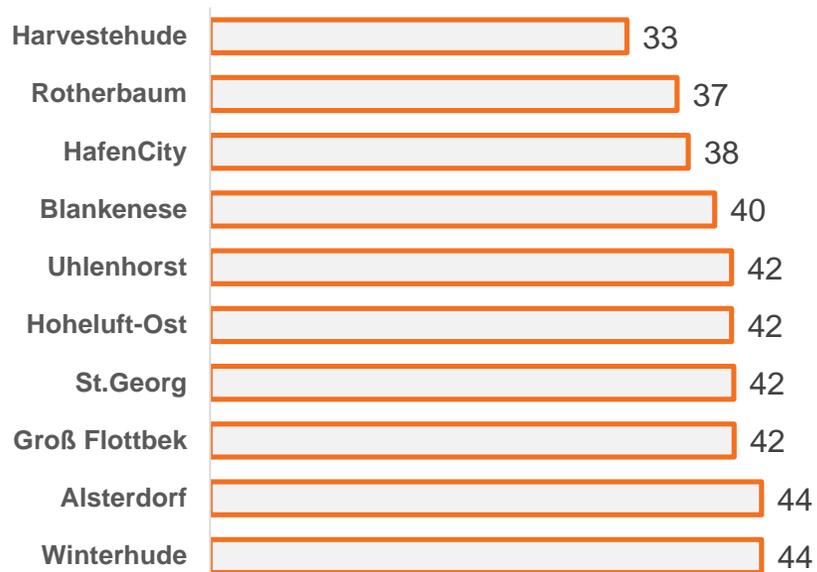
Quelle: F+B, Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2016; Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

In welchen Hamburger Stadtteilen ist die Wohnfläche für 242.000 € am kleinsten, in welchen am größten?

## Teure Lagen an Elbe und Alster. Hamburger Altstadt bietet erschwinglichen Wohnraum in der City.

### Top 10 der Stadtteile mit der geringsten Flächenerschwinglichkeit für Wohnimmobilien in Hamburg

Anzahl der m<sup>2</sup> für 242.000 € im 1. Halbjahr 2016



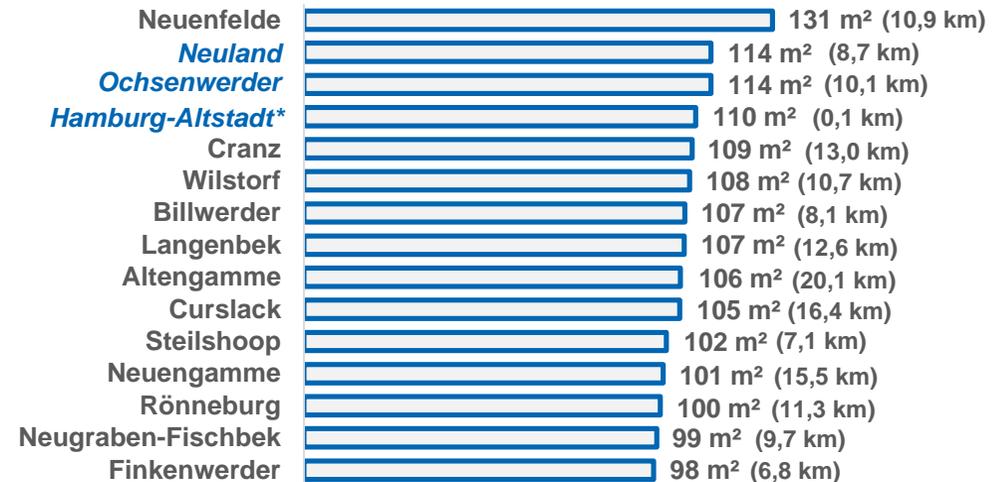
In den zehn teuersten Bezirken Hamburgs liegt die Flächenerschwinglichkeit noch unter der in Berlin-Grünwald (45 m<sup>2</sup>). Hamburg weist mehr als doppelt so viele Stadtteile auf, in denen der Quadratmeterpreis über 3.500 € liegt, als es in Berlin der Fall ist.

\* Wert beruht auf geringer Anzahl von Beobachtungen

Quelle: F+B, Europace, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2016; Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

### Top 15 der Stadtteile mit der höchsten Flächenerschwinglichkeit für Wohnimmobilien in Hamburg

Anzahl der m<sup>2</sup> für 242.000 € im 1. Halbjahr 2016



#### Erschwingliche Stadtteile in Hamburg mit hoher Lebensqualität:

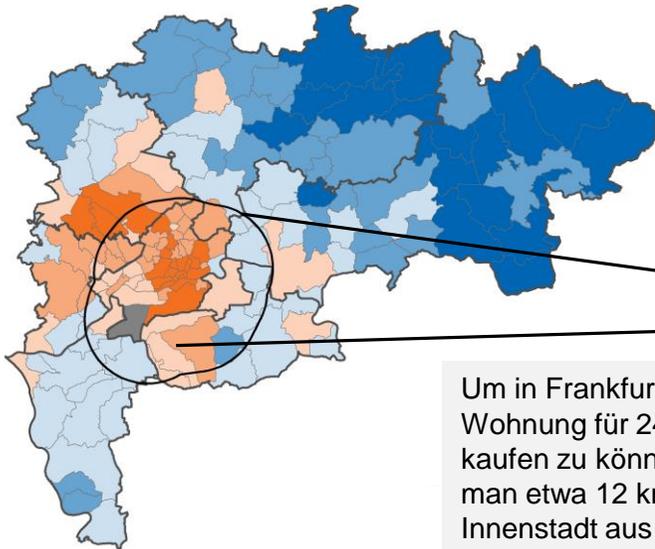
- In Hamburg ist die Altstadt unter den günstigsten Wohngebieten. Somit ist das Kultur- und Geschäftszentrum der Stadt auch zum Wohnen erschwinglich.
- Weiterhin punkten viele der erschwinglichsten Stadtteile in Hamburg vor allem im Bereich Familienfreundlichkeit, wie zum Beispiel der innenstadtnahe Bezirk Neuland oder das dahinter angrenzende Ochsenwerder. Diese ländlich anmutenden Bezirke bieten viel Natur und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung draußen sowie eine familienfreundliche Bebauung, die von Einzel- oder Reihenhäusern geprägt ist.

Wie weit müssen Frankfurter pendeln?

# Frankfurter haben mit durchschnittlich 12 km zwischen City und erschwinglichem Wohneigentum die kürzesten Wege.

## Preise für Wohnimmobilien in Frankfurt am Main

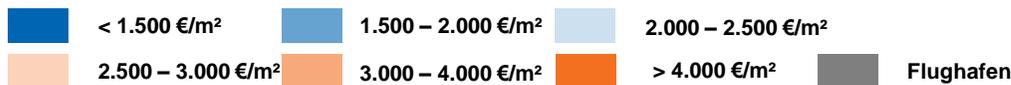
Preise je m<sup>2</sup> im 1. Halbjahr 2016



Um in Frankfurt eine 90 m<sup>2</sup>-Wohnung für 242.000 Euro kaufen zu können, muss man etwa 12 km von der Innenstadt aus pendeln.

Besonders das Zentrum und der Süden Frankfurts zeichnen sich durch geringe Flächeneerschwinglichkeit aus. In 18 Stadtteilen zahlt man mehr als 4.000 € pro m<sup>2</sup>.

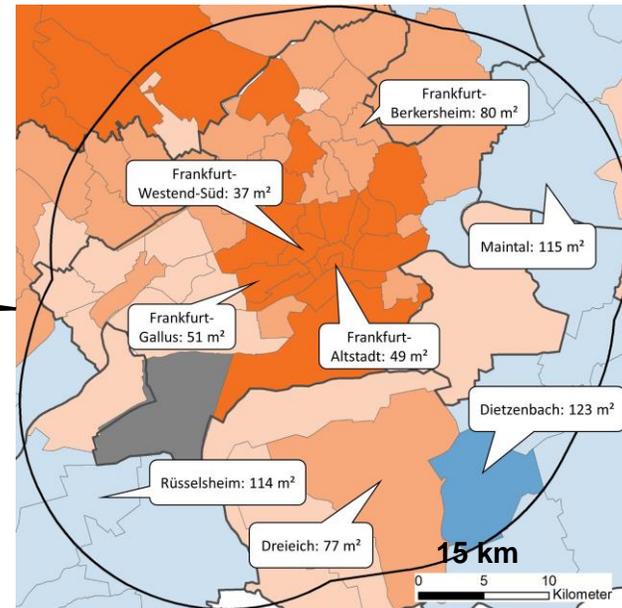
Legende: Preise je m<sup>2</sup>



Quelle: F+B, Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2016; Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

## Innerstädtische Unterschiede der Flächeneerschwinglichkeit für Wohnimmobilien in Frankfurt am Main

Anzahl der m<sup>2</sup> für 242.000 € im 1. Halbjahr 2016



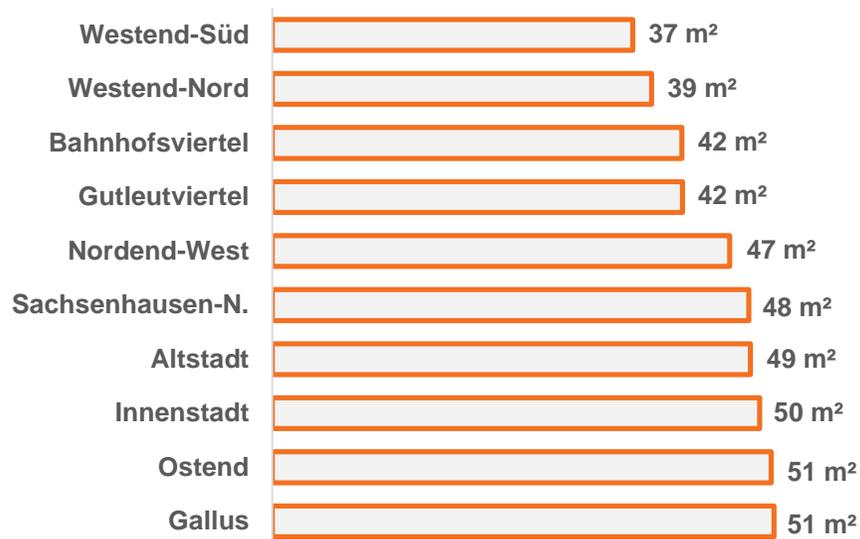
Ein Frankfurter muss etwa 15 km von der Innenstadt aus pendeln, um die hochpreisigen Stadtteile (> 2.000 €/m<sup>2</sup>) zu verlassen und vergleichsweise günstige m<sup>2</sup>-Preise vorzufinden

In welchen Frankfurter Stadtteilen ist die Wohnfläche für 242.000 € am kleinsten, in welchen am größten?

## Erschwingliche Frankfurter Immobilien sind im Mittel überall kleiner als 100 m<sup>2</sup>. Im Westen Frankfurts gibt es die meisten Quadratmeter.

### Top 10 der Stadtteile mit der geringsten Flächenerschwinglichkeit für Wohnimmobilien in Frankfurt

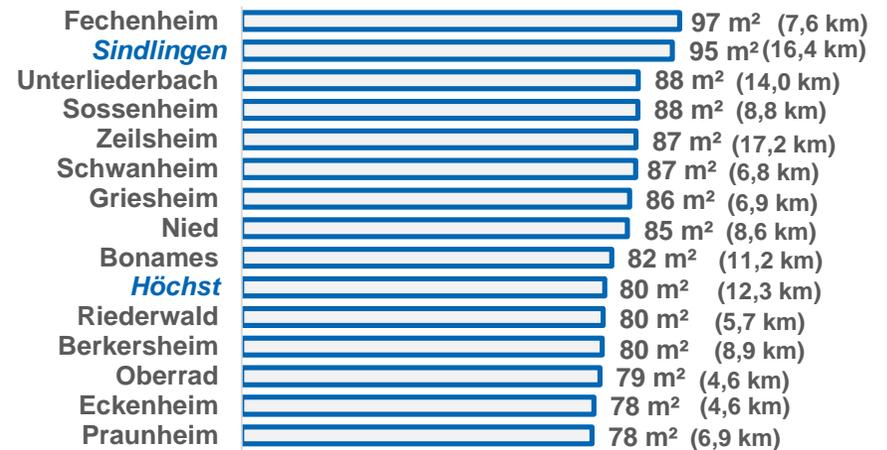
Anzahl der m<sup>2</sup> für 242.000 € im 1. Halbjahr 2016



Im Gallus erhält man ungefähr 25 % mehr Wohnraum als im Stadtteil Westend-Süd für das gleiche Geld. Auch in Frankfurt liegt die Flächenerschwinglichkeit größtenteils noch unter der in Berlin.

### Top 15 der Stadtteile mit der höchsten Flächenerschwinglichkeit für Wohnimmobilien in Frankfurt

Anzahl der m<sup>2</sup> für 242.000 € im 1. Halbjahr 2016



#### Erschwingliche Stadtteile in Frankfurt mit hoher Lebensqualität:

- Auch in Frankfurt bezahlt man günstigen Wohnraum nicht automatisch mit Lebensqualität. Der Stadtteil punktet vor allem durch seine kulturelle Infrastruktur sowie den Freizeitmöglichkeiten. Die Fachwerkkinnenstadt, ein Schlossplatz und das vielfältige Gastronomieangebot sowie die neu gestaltete Uferpromenade am Main tragen zur Attraktivität des Stadtteils als Wohnort bei.
- Auch in Sindlingen ist Wohnraum erschwinglich. Die Umgebung bietet viele Vorteile wie eine renommierte Privatschule. Zudem gibt es keinen Fluglärm.

Quelle: F+B, Europace, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2016; Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

# Agenda

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht?  
(Folie 3 – 5)

## 2. Voraussetzungen für den Kauf eines Eigenheims (Folie 6 – 40)

a) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Folie 7 – 21)

**b) Kaufen oder mieten: Lohnt der Kauf von Wohneigentum? (Folie 23 – 33)**

c) Einkommen und Finanzierung: Wer kann sich Wohneigentum leisten? (Folie 35 – 40)

## 3. Preisentwicklung im Rückblick und Ausblick (Folie 41 – 63)

a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie? (Folie 42 – 48)

b) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt? (Folie 50 – 56)

c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln? (Folie 58 – 63)

## 4. Anhang (Folie 65 – 68)

# Ergebnisübersicht: Kaufen oder Mieten

## Lohnt der Kauf von Wohneigentum?

- Nach Einschätzung von zwei Dritteln der Deutschen lohnt sich Wohneigentumserwerb grundsätzlich. Ein Viertel der Deutschen bis 50 Jahre plant den Erwerb von Wohneigentum.
- In allen deutschen Städten und Landkreisen ist der Kauf einer Immobilie – sofern man es sich leisten kann – auf lange Sicht günstiger als ein Mietverhältnis. Im Mittel aller Regionen beträgt der Kostenvorteil 41 %. (Details zur Berechnung des Kostenvorteils auf Folie 66)
- Sieben von zehn Regionen in Deutschland sind bezahlbar und wertstabil. Das heißt, dass erstens die Quadratmeterpreise seit 2005 nicht gefallen sind und zweitens ein durchschnittliches Eigenheim mit einer Zahlung von maximal 30 % des Jahreshaushaltseinkommens nach 20 Jahren abbezahlt werden kann.
- Für 89 % der Deutschen sind gute Einkaufsmöglichkeiten und ein gutes Klima wichtig oder sehr wichtig. Im Geschlechtervergleich haben Frauen insgesamt mehr Ansprüche an eine Immobilie als Männer.
- Die häufigsten Gründe gegen den Erwerb von Wohneigentum sind längerfristige finanzielle Risiken und hohe Kosten.
- Bewohner einer eigenen Immobilie sind mit ihrer Wohnsituation zufriedener: Etwa zwei von drei Deutschen, die in einem Eigenheim wohnen, gaben an, mit ihrer Wohnsituation sehr zufrieden zu sein. Das trifft auf weniger als die Hälfte der Mieter zu.

# Blick in die Regionen

## Kaufen oder mieten im Detail



- Die meisten Kaufabsichten haben Menschen in der Altersgruppe zwischen 31 und 40 Jahren (35 %) sowie Menschen (16 - 50 Jahre) mit einem Nettoeinkommen von über 3.500 € im Monat.
- In fast jeder zweiten Region Deutschlands (49 % der Regionen, 196 Regionen) liegt die Vorteilhaftigkeit beim Kauf der Immobilie gegenüber dem Mieten über dem deutschen Durchschnitt (41,1 %).
- Den größten Kostenvorteil genießen Wohneigentümer im Saarland und in den ländlichen Regionen Ost- und Norddeutschlands. Obwohl das Kostenniveau in Süddeutschland signifikant höher ist als im Rest der Republik, ist auch hier kaufen wirtschaftlich attraktiver als mieten.
- In den Metropolen variiert der Kostenvorteil zwischen 47 % in Hamburg und 34 % in München.
- Unter den mittelgroßen Städten weist die Hansestadt Rostock mit 58 % den größten Kostenvorteil auf. In Westdeutschland ist die Vorteilhaftigkeit des Kaufens am geringsten in Regensburg (28 %). Den geringsten Wert im Osten der Republik hat Leipzig (37 %).
- Eine große Spannweite ist bei den Landkreisen zu beobachten. Während der Vorteil im Landkreis Wittenberg mit 67 % am größten ist, liegt er im Landkreis Kelheim lediglich bei 16 %. Im Ostdeutschland hat Bautzen mit 27 % den geringsten Kostenvorteil unter den ostdeutschen Landkreisen.
- Die häufigsten Gründe gegen den Erwerb von Wohneigentum sind für Deutsche die längerfristigen finanziellen Risiken (61 %) sowie die hohen Kosten (54 %).

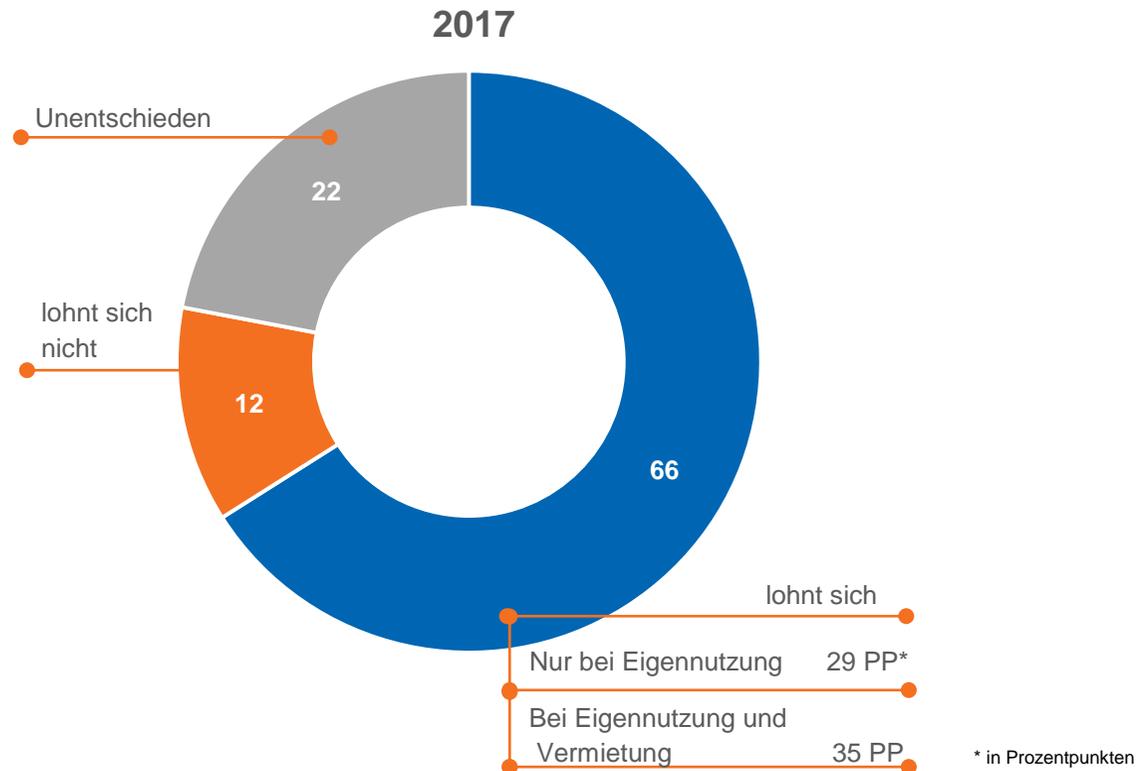


Lohnt sich der Kauf einer Wohnimmobilie nach Einschätzung der Deutschen?

## Für zwei Drittel der Deutschen lohnt sich Wohneigentumserwerb grundsätzlich.

### Einschätzung der Deutschen, ob sich der Kauf einer Immobilie lohnt

Ein Eigenheim zu kaufen oder zu bauen ...

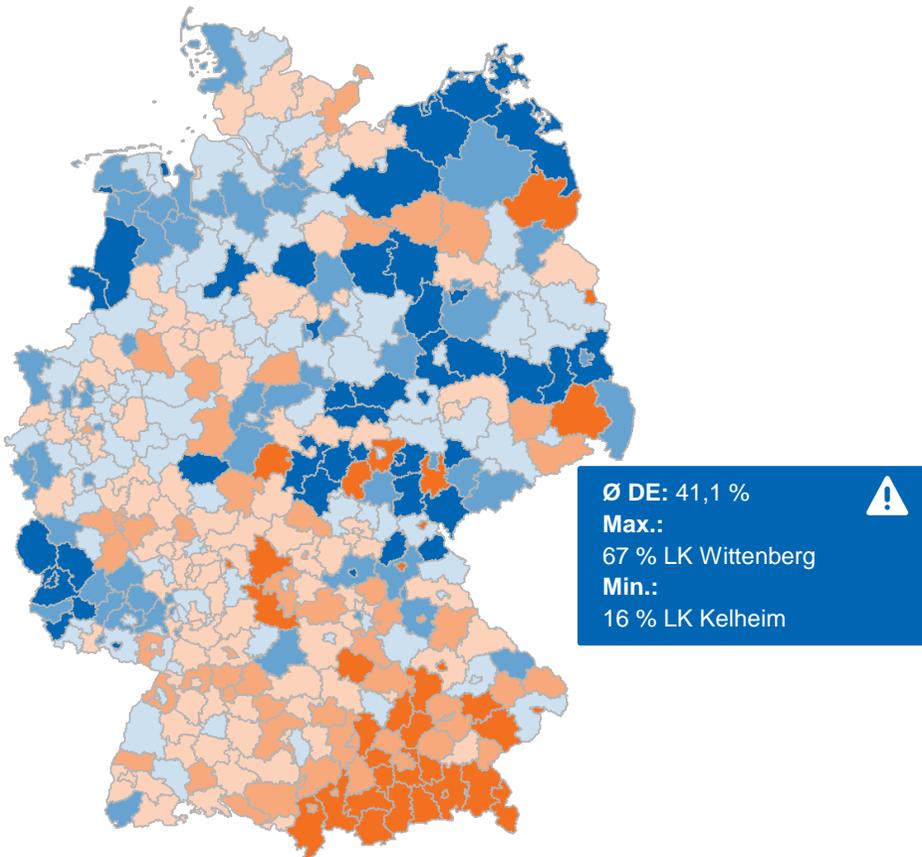


Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre  
Quelle: Allensbach-Umfrage 11066



Zahlt sich der Kauf einer Wohnimmobilie aus?

## Im Grundsatz gilt: Kaufen lohnt sich derzeit überall im Vergleich zum Mieten.



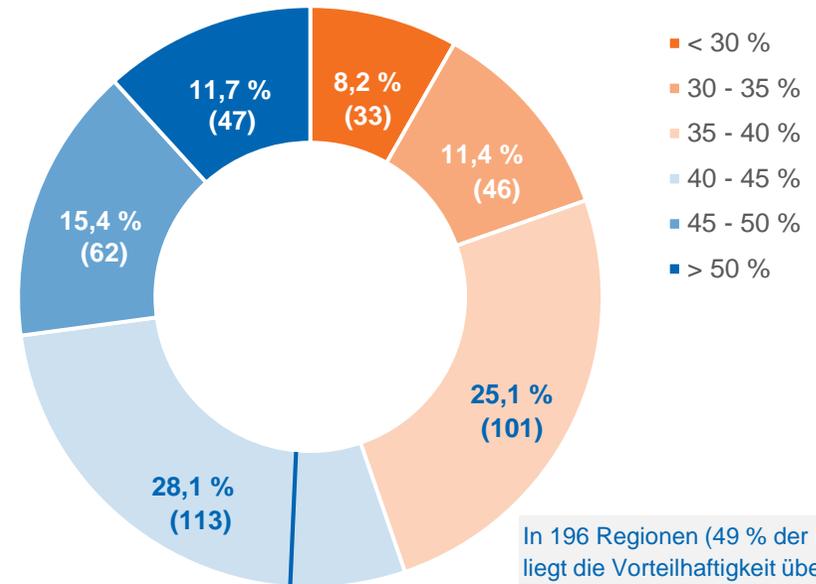
Legende: Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums im 1. Halbjahr 2016; in Prozent



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, 2016

### Verteilung der Vorteilhaftigkeit\*

Anteil der Regionen mit einer bestimmten Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums im 1. Halbjahr 2016; Anzahl der Regionen in Klammern



In 196 Regionen (49 % der Regionen) liegt die Vorteilhaftigkeit über dem deutschen Durchschnitt (41,1 %).

\* Grundlage für die Berechnung bildet der Wohnnutzerkostenansatz zur Ableitung der Kosten des selbstgenutzten Wohneigentums. Für weitere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 69).

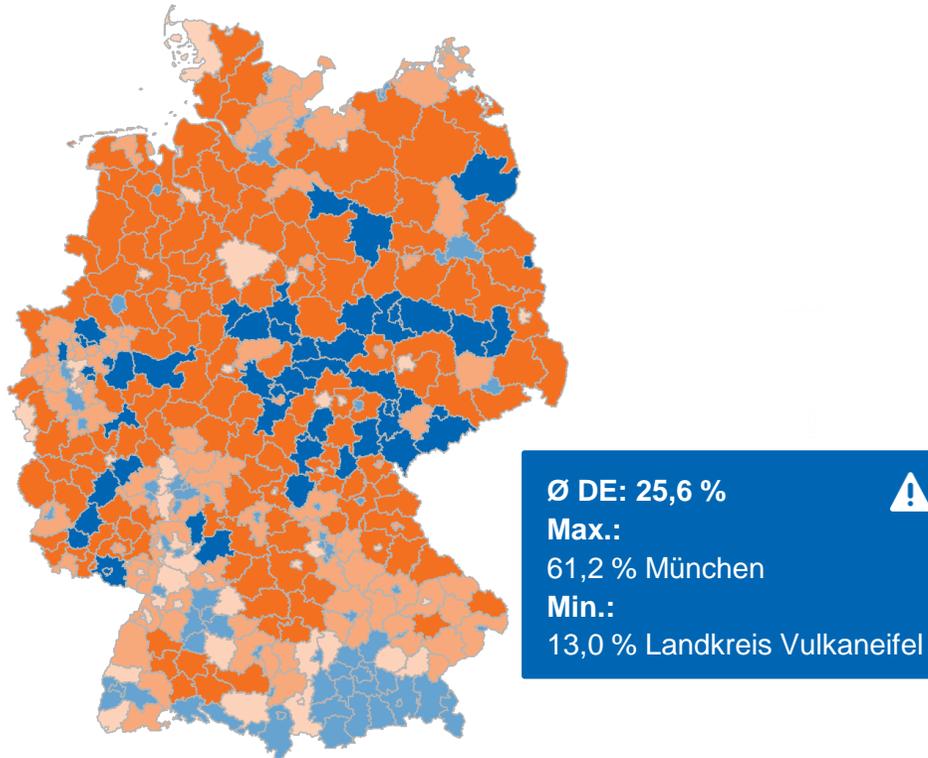


Wo lohnt sich Wohneigentum?

## 7 von 10 Regionen in Deutschland sind bezahlbar und wertstabil.

### Bezahlbarkeit\* und Wertstabilität

Jahresannuität, die aufgebracht werden muss, um den Kredit nach 20 Jahren vollständig abbezahlt zu haben (Eigenkapitalquote 20 %); Entwicklung der Preise seit 2005



Legende: Bezahlbarkeit\* in Prozent und Wertstabilität; Anzahl der Regionen in Klammern



\* Basierend auf dem notwendigen Kreditvolumen für ein durchschnittliches Eigenheim (126 m<sup>2</sup>) in den jeweiligen Regionen, wurde die Jahresannuität berechnet, die aufgebracht werden muss, um den Kredit nach 20 Jahren (mit dauerhafter Zinsbindung) vollständig abbezahlt zu haben (Eigenkapitalquote 20 %).

Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2016

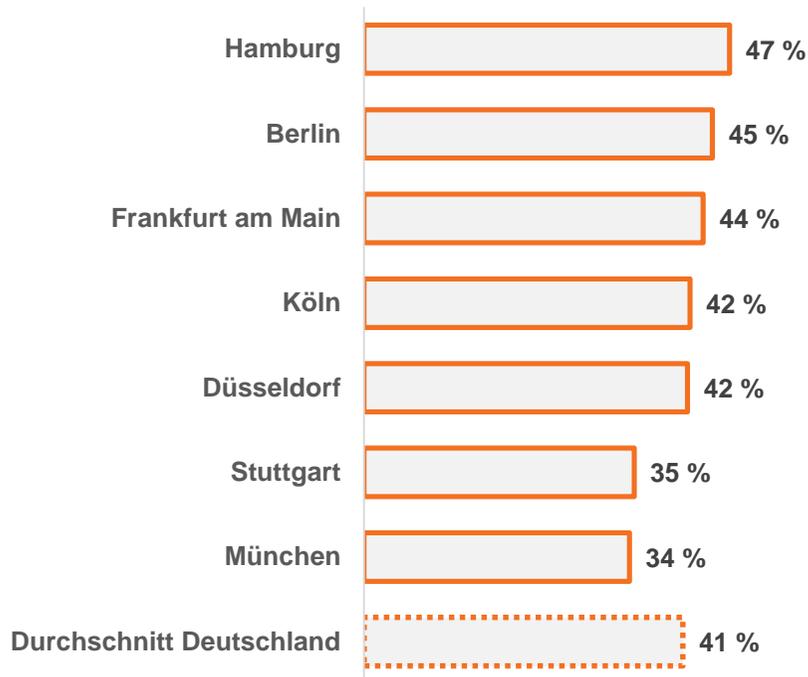


Wie groß ist der Kostenvorteil einer selbstgenutzten Immobilie gegenüber einer gemieteten?

**In München und Stuttgart liegt der Kostenvorteil unter dem Bundesdurchschnitt. Unter den mittelgroßen Städten lohnt sich Kaufen in Trier und Rostock am meisten.**

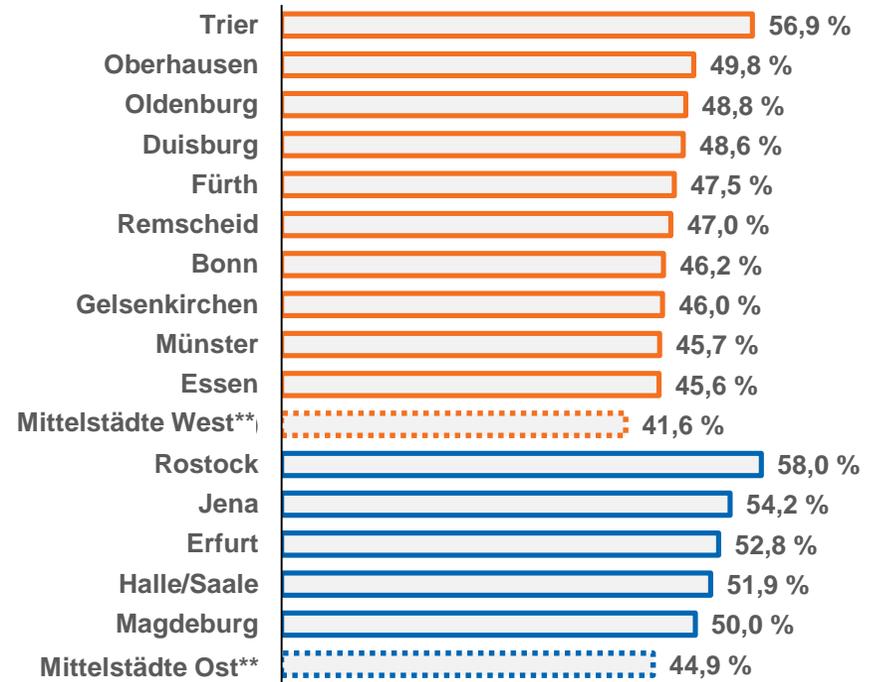
### Die sieben größten Städte Deutschlands

Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums im 1. Halbjahr 2016; in Prozent



### Top 10- und Top 5-Mittelstädte\* in West- und Ostdeutschland

Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums im 1. Halbjahr 2016; in Prozent



\* Städte mit 100.000 bis 600.000 Einwohnern

\*\* Durchschnitt der Mittelstädte der jeweiligen Region gewichtet nach Einwohnern

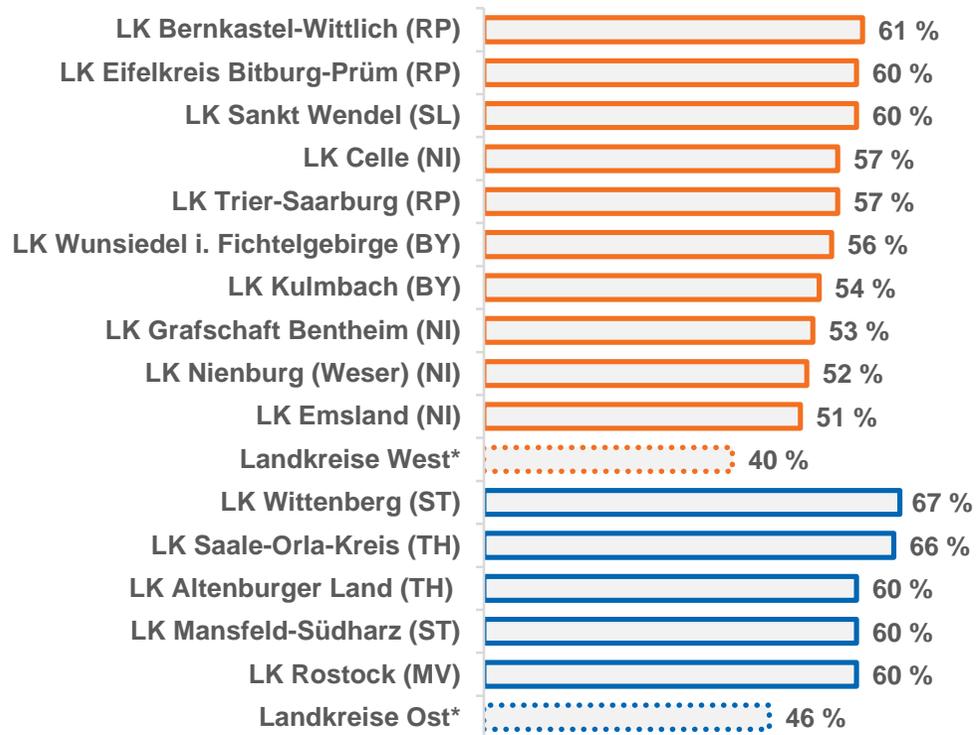
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, 2016



Wie groß ist der Kostenvorteil einer selbstgenutzten Immobilie gegenüber einer gemieteten in den Landkreisen?  
**Kaufen ist in allen ostdeutschen Top-Landkreisen um mindestens 60 % günstiger als Mieten. In Westdeutschland liegt der Kostenvorteil in vielen Landkreisen über 50 %.**

### Top 10- und Top 5-Landkreise in West- und Ostdeutschland

Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums im 1. Halbjahr 2016; in Prozent



\* Durchschnitt der Landkreise der jeweiligen Region gewichtet nach Einwohnern

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, 2016

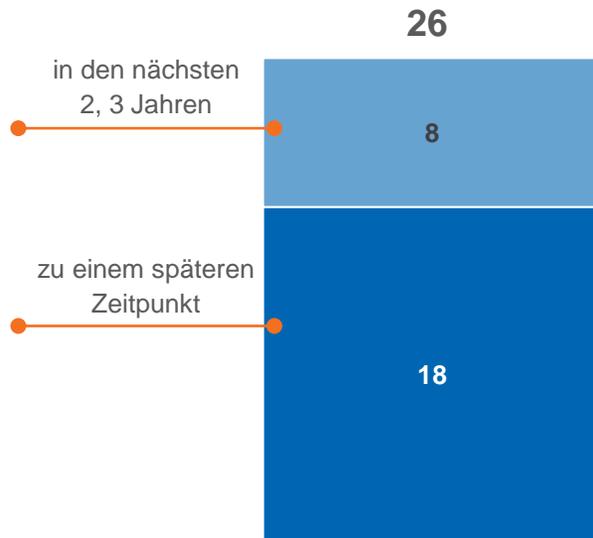


Wer plant den Kauf einer selbstgenutzten Wohnimmobilie?

## Jeder vierte Mieter unter 50 Jahre plant den Kauf einer Immobilie. In der Altersgruppe zwischen 31 und 40 Jahren gibt es die häufigsten Kaufpläne.

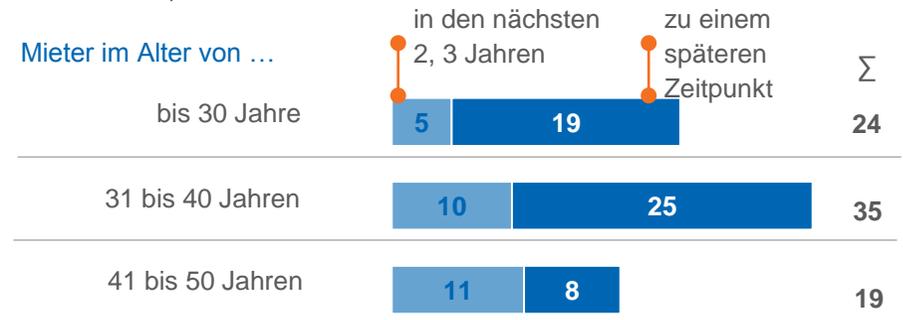
### Pläne für den Erwerb einer Immobilie

Mieter, die planen ein Haus oder eine Eigentumswohnung zur Eigennutzung zu bauen oder kaufen im Alter von 16 - 50 Jahren in Prozent; 2017

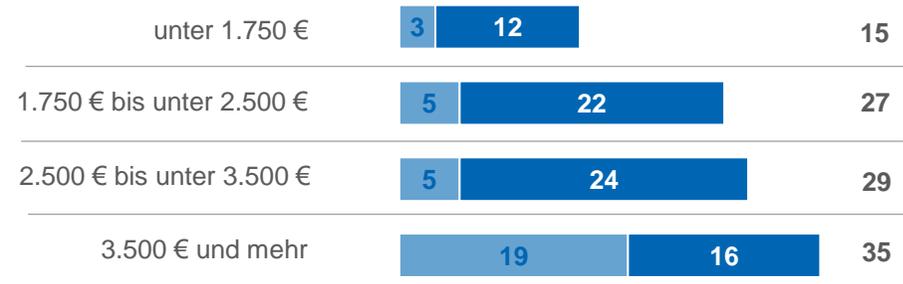


### Pläne für den Erwerb einer Immobilie nach Alter und Haushaltseinkommen

Mieter, die planen, ein Haus oder eine Eigentumswohnung zur Eigennutzung zu kaufen oder bauen in Prozent; 2017



### Mieter aus Haushalten mit einem Monatsnettoeinkommen von ...



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Mieter von 16 bis 50 Jahren  
Quelle: Allensbach-Umfrage 11066

Quelle: Allensbach-Umfrage 11066

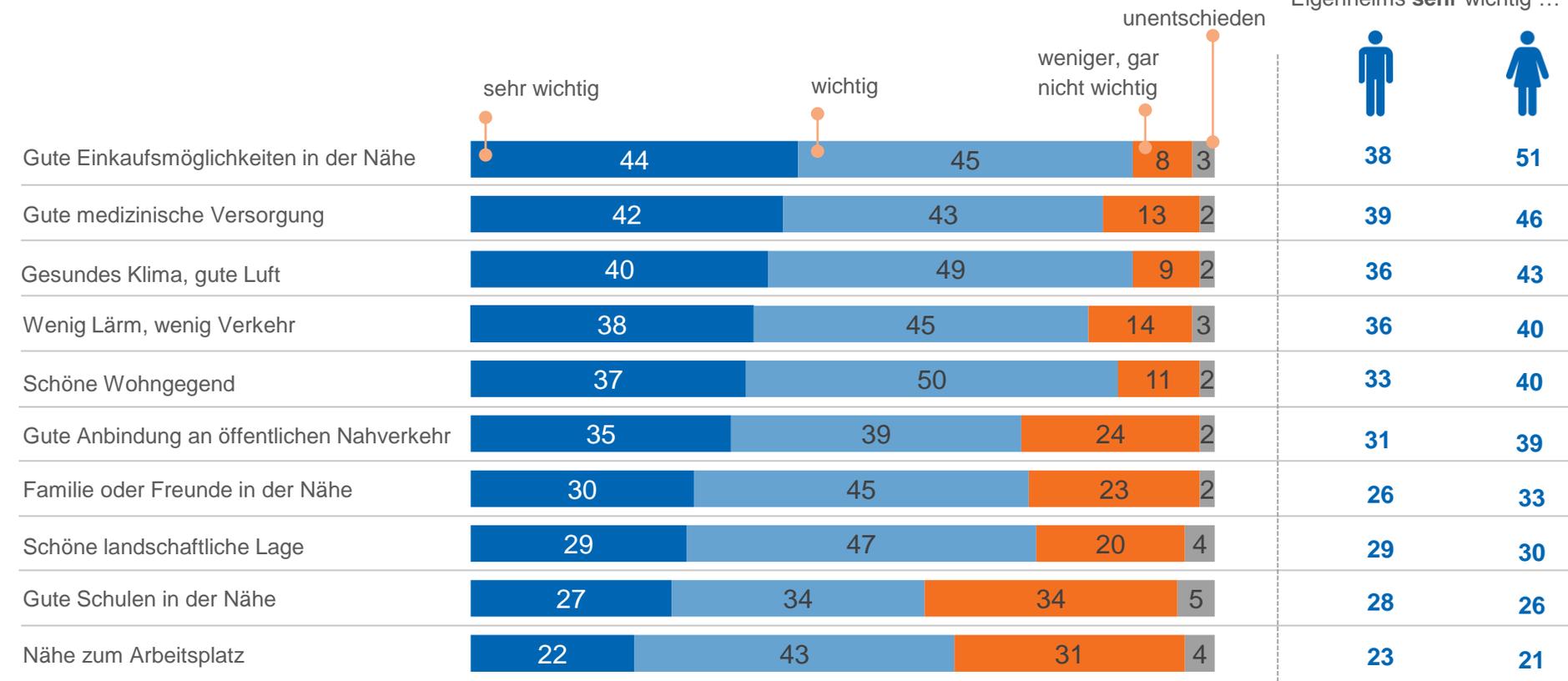


Welche Anforderungen haben die Deutschen an das Eigenheim?

## Gute Einkaufsmöglichkeiten und ein gesundes Klima sind die Top-Anforderungen. Frauen haben insgesamt höhere Anforderungen an das Eigenheim.

### Anforderungen an das Wohnumfeld beim Erwerb einer eigenen Immobilie

Bedeutsamkeit der Anforderungen an das Wohnumfeld in Prozent; 2017



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre  
Quelle: Allensbach-Umfrage 11066

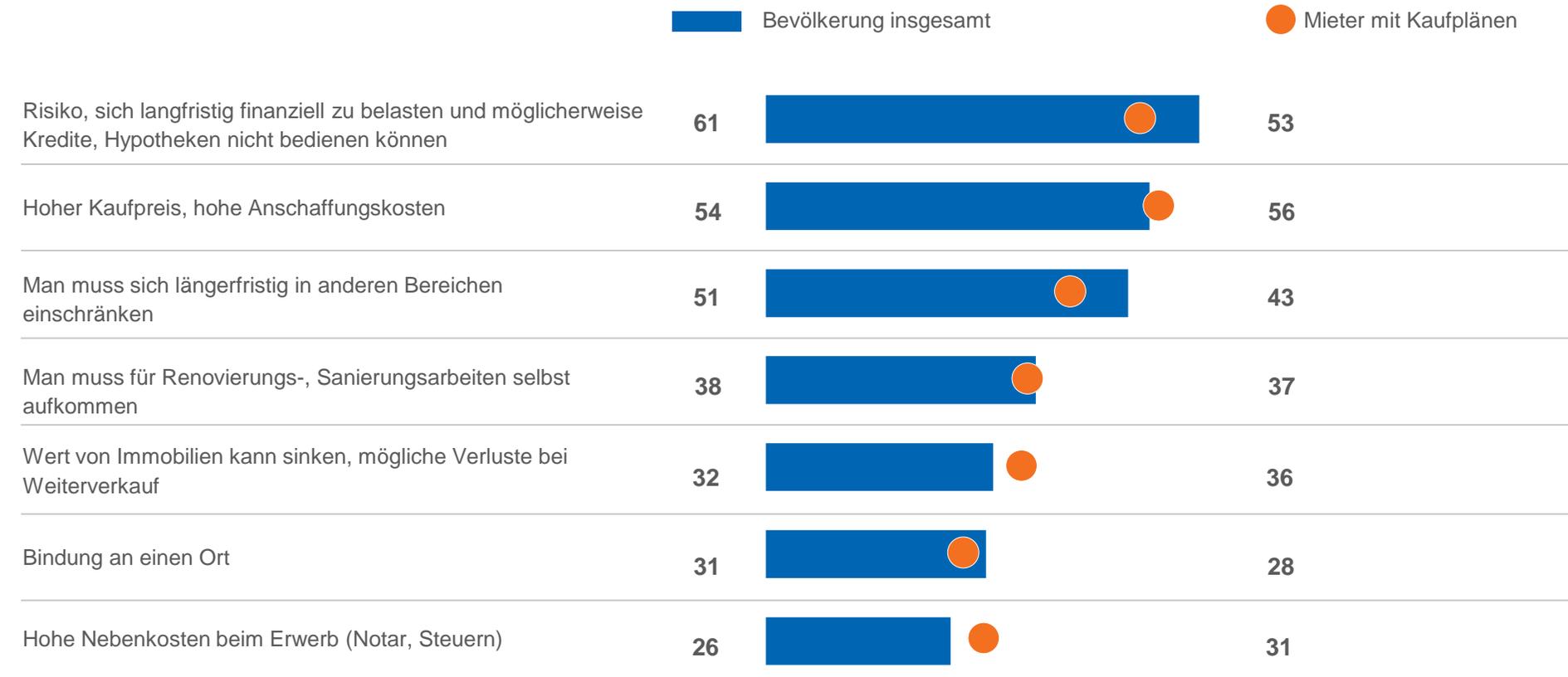


Welche Gründe sprechen für Deutsche gegen den Erwerb von Wohneigentum?

## Die häufigsten Gründe gegen den Erwerb von Wohneigentum sind längerfristige finanzielle Risiken und die hohen Kosten.

### Gründe gegen den Erwerb von Wohneigentum

Gründe, die gegen einen Immobilienerwerb sprechen; Angaben in Prozent; 2017



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre

Quelle: Allensbach-Umfrage 11066

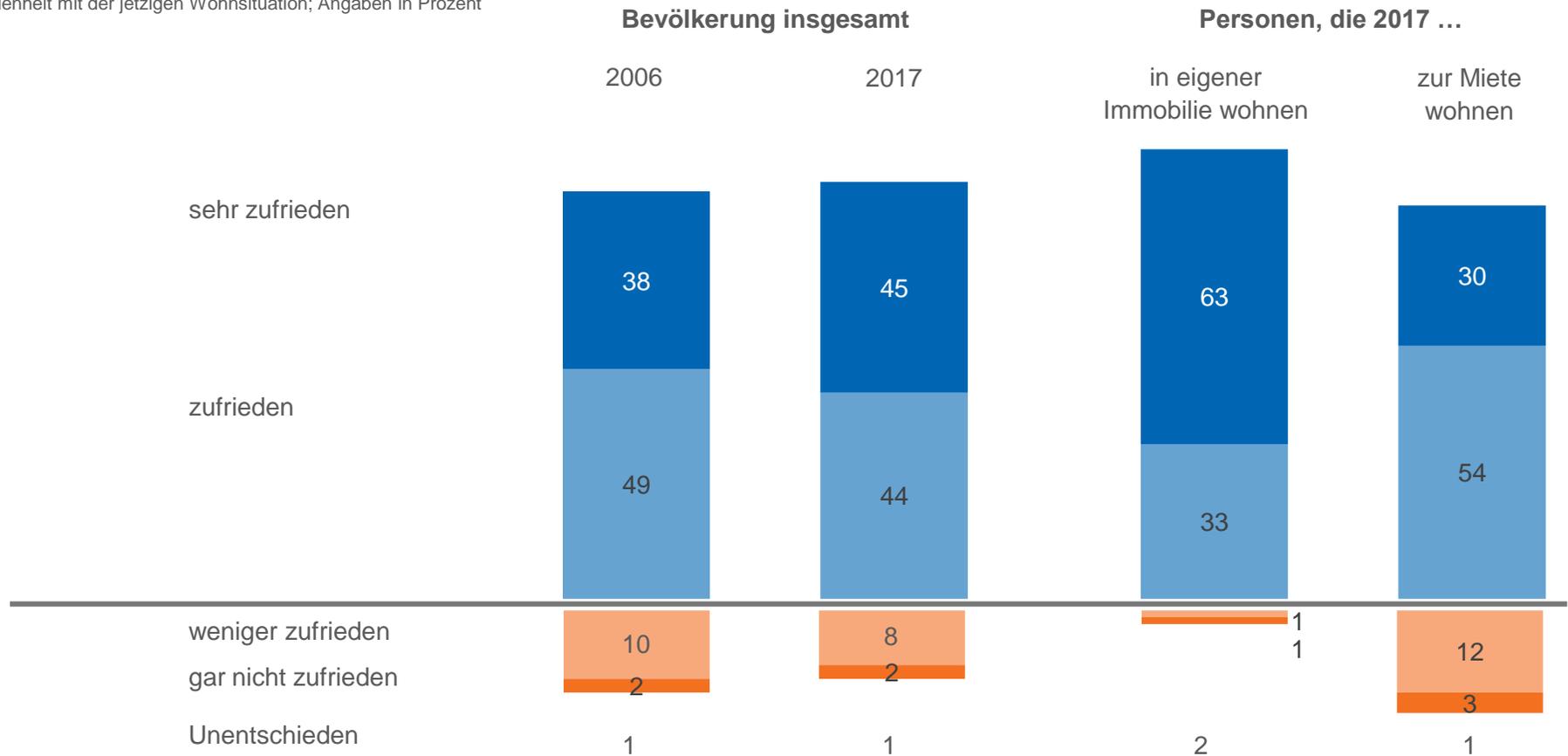


Wie zufrieden sind Wohneigentümer?

## Der Anteil an Immobilienbesitzern, die mit ihrer Wohnsituation sehr zufrieden sind, ist doppelt so hoch wie unter Mietern.

### Zufriedenheit mit Wohnsituation

Zufriedenheit mit der jetzigen Wohnsituation; Angaben in Prozent



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre

Quelle: Allensbach-Umfragen 7093, 11066

# Agenda

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht?  
(Folie 3 – 5)

## 2. Voraussetzungen für den Kauf eines Eigenheims (Folie 6 – 40)

- a) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Folie 7 – 21)
- b) Kaufen oder mieten: Lohnt der Kauf von Wohneigentum? (Folie 23 – 33)
- c) **Einkommen und Finanzierung: Wer kann sich Wohneigentum leisten?**  
(Folie 35 – 40)

## 3. Preisentwicklung im Rückblick und Ausblick (Folie 41 – 63)

- a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie? (Folie 42 – 48)
- b) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt? (Folie 50 – 56)
- c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln? (Folie 58 – 63)

## 4. Anhang (Folie 65 – 68)

# Ergebnisübersicht: Einkommen und Finanzierung

## Einkommen und Finanzierung: Wer kann sich Wohneigentum leisten?

- Bei einem mittleren Einkommen von knapp mehr als 2.500 € (netto) erfüllt etwa jeder dritte Haushalt die Eigenkapitalanforderungen für eine Immobilie.
- Bei einem Einkommen von mehr als 6.000 € (netto) können sich über 80 % den Erwerb von eigengenutztem Wohneigentum leisten.
- Aktuell ist die Finanzierung eines Eigenheims für das durchschnittliche Investitionsvolumen von 242.000 € im Mittel günstiger als vor knapp zehn Jahren. Insgesamt hat ein Käufer gegenüber 2007 eine geringere Zinsbelastung in Höhe von etwa 58.000 €.
- 46 Prozent der Deutschen leben nach eigenen Angaben in einem Eigenheim.
- Die Eigentümerquote steigt, je größer der Verdienst und je kleiner der Ort, in dem man wohnt.

# Blick in die Regionen

## Einkommen und Finanzierung im Detail



- Die Eigenkapitalanforderungen beim Wohneigentums-erwerb liegen bei 30 %. Das heißt, dass sich Haushalte Wohneigentum „leisten können“, wenn sie 30 % der Investitionssumme durch Eigenkapital finanzieren können. Bei einem Investitionsvolumen von 242.000 € muss ein Käufer demnach Eigenkapital in Höhe von 73.000 € aufbringen.
- Die Eigentümerquote in der Einkommensgruppe von 2.000 bis 6.000 € (netto) im Monat liegt bei 55 %. Bei geringeren Einkommen (< 2.000 €) liegt die Quote bei 31 %. Bei höheren Einkommen (> 6.000 €) liegt die Wohneigentumsquote bei 75 %.
- Bei den Haushalten mit einem Nettoeinkommen von 2.500 € bis 3.000 € erfüllt jeder Dritte die Eigenkapitalanforderungen.
- Ab einem Haushaltseinkommen von mehr als 5.500 € (netto) erfüllt fast jeder Haushalt die Eigenkapitalanforderungen.
- Die Wahrscheinlichkeit, Wohneigentümer zu sein, steigt um 0,12 % je zusätzlichen 1 % monatlichen Nettoeinkommens.
- Das Niedrigzinsniveau als Motiv für den Erwerb von Immobilien verliert langsam an Bedeutung. Sahen im Vorjahr noch 48 % der Deutschen (16 - 50 Jahre) die derzeitige Niedrigzinsphase als Möglichkeit für einen preiswerten Immobilienerwerb, sind es in der aktuellen Befragung nur noch 39 %.

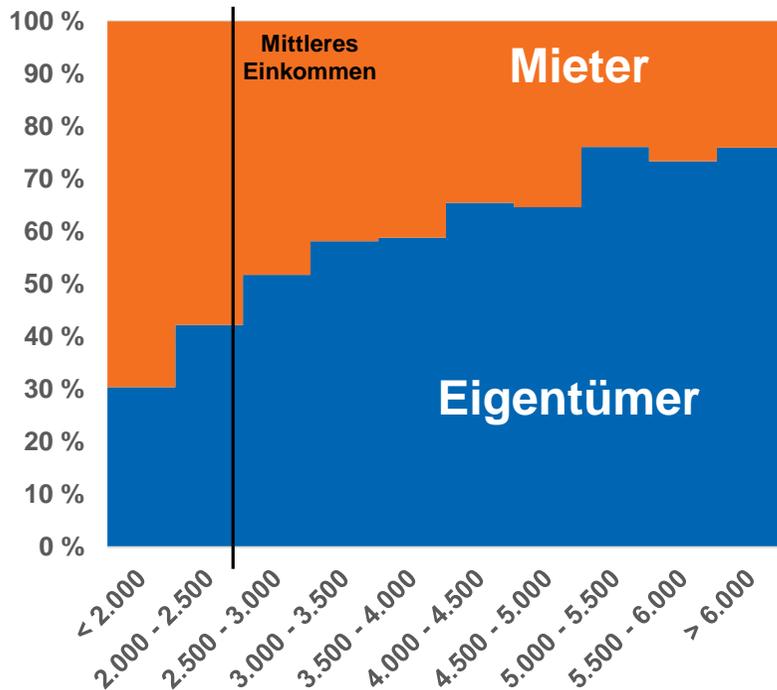


Wie groß ist der Anteil der Deutschen, die eine Immobilie besitzen?

## 46 % der Deutschen sind nach eigenen Angaben Immobilieneigentümer. Die Eigentümerquote steigt, je größer der Verdienst und je kleiner der Wohnort ist.

### Wohneigentumsquote nach Haushaltseinkommensklassen

Einkommen in Euro; 2016



Für nähere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 68).

Quelle: Sozioökonomisches Panel (SOEP), Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2016

### Eigentum – eine Frage des Einkommens und des Wohnorts

Angaben in Prozent; 2017

Kategorie	Wohnungseigentum		Σ
	Wohne im eigenen Haus	Wohne in Eigentumswohnung	
Bevölkerung insgesamt	38	8	46
Bevölkerung aus Haushalten mit einem Monatsnettoeinkommen von ...			
unter 1.750 €	21	7	28
1.750 € bis unter 2.500 €	28	10	38
2.500 € bis unter 3.500 €	42	8	50
3.500 € und mehr	52	8	60
Bevölkerung aus Orten mit ...			
unter 5.000 Einwohnern	61	5	66
5 bis unter 20.000 Einwohnern	42	7	49
20 bis unter 100.000 Einwohnern	37	6	43
100.000 und mehr Einwohnern	25	12	37

Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre

Quelle: Allensbach-Umfrage 11066



Wer kann sich Wohneigentum leisten?

## Bei einem mittleren Einkommen von knapp mehr als 2.500 € erfüllt etwa jeder dritte Haushalt die Eigenkapitalanforderungen für eine Immobilie.

### Eigenkapitalanforderungen für Wohneigentumserwerb

Bei einem Investitionsvolumen von 242.000 € werden im Schnitt 22,2 % durch Eigenkapital finanziert. 



Selbst zu finanzierende Nebenkosten:



1. Grunderwerbsteuer: 3,5 - 6,5 % je nach Bundesland
2. Notargebühren: ~ 1 %
3. Grundbucheintrag: ~ 0,5 %



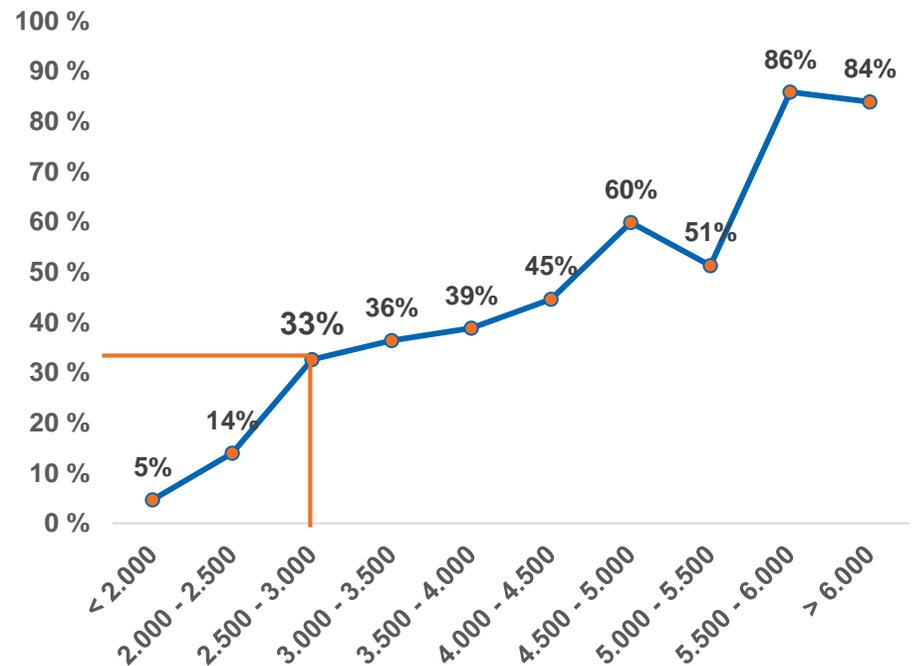
**~ 30 %**  
des Investitionsvolumens



Haushalte können sich die eigene Immobilie leisten, wenn etwa 30 % des Kaufpreises an Eigenkapital vorhanden ist.

### Einkommensklassen, die sich Wohneigentum leisten können

Anteil der Haushalte, die sich Wohneigentum leisten können, nach Einkommensklassen (netto), 2016



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Europäische Zentralbank, 2016; Das durchschnittliche Investitionsvolumen Deutschland beläuft sich auf 242.000 € in 2016



Wie viel günstiger ist die Finanzierung aktuell verglichen mit 2007?

**Bei einem Investitionsvolumen von 242.000 € müssen Käufer 58.000 € weniger Zinsen zahlen als vor knapp zehn Jahren.**

**Berechnung der Zinersparnis gegenüber 2007**

Berechnung unter Berücksichtigung der Annahmen

	2007	2012	Februar 2017
Darlehensbetrag:	188.200,00 €	188.200,00 €	188.200,00 €
Sollzinssatz:	4,39 %	3,47 %	1,82 %
Ratenhöhe:	1.179,50 €	1.088,59 €	936,11 €
Summe der Ratenzahlungen:	283.080,10 €	261.260,44 €	224.666,92 €
Enthaltene Zinsleistung:	<b>94.880,10 €</b>	<b>73.060,44 €</b>	<b>36.466,92 €</b>



Investitionssumme:	242.000 €
Eigenkapital:	30 %
Zinsbindung:	20 Jahre
Volltilgung:	20 Jahre Laufzeit



Zinersparnis im Vergleich zu 2007:

**ca. 58.000 €**

Quelle: Dr. Klein (2017)

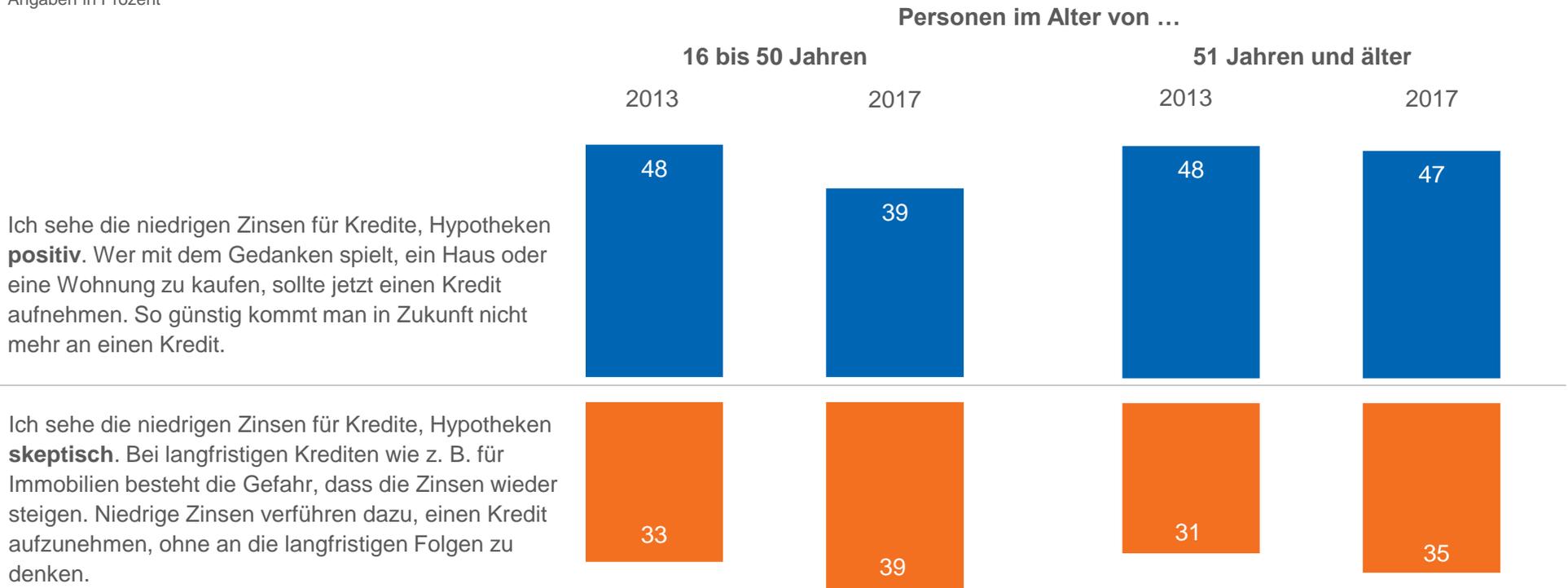


Welchen Einfluss haben niedrige Zinsen auf die Kaufpläne der Deutschen?

## Das Niedrigzinsniveau verliert als Anreiz für den Erwerb von Immobilien an Bedeutung, besonders in der Altersgruppe von 16 bis 50 Jahren.

### Niedrige Zinsen als Kaufanreiz?

Angaben in Prozent



Auf 100 Prozent fehlende Werte = unentschieden

Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre

Quelle: Allensbach-Umfragen 11016, 11066

# Agenda

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Folie 3 – 5)

2. Voraussetzungen für den Kauf eines Eigenheims (Folie 6 – 40)

a) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Folie 7 – 21)

b) Kaufen oder mieten: Lohnt der Kauf von Wohneigentum? (Folie 23 – 33)

c) Einkommen und Finanzierung: Wer kann sich Wohneigentum leisten? (Folie 35 – 40)

**3. Preisentwicklung im Rückblick und Ausblick (Folie 41 – 63)**

**a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie? (Folie 42 – 48)**

b) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt? (Folie 50 – 56)

c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln? (Folie 58 – 63)

**4. Anhang (Folie 65 – 68)**

# Ergebnisübersicht: Aktuelle Kaufpreise

## Was kostet eine eigene Immobilie? (1. Hj. 2016)

- Für ein Eigenheim müssen durchschnittlich fast 2.000 € je m<sup>2</sup> investiert werden.
- Es besteht ein starkes Preisgefälle zwischen Ost-West und Nord-Süd. Die Quadratmeterpreise liegen in 71 % der Regionen unter dem Bundesdurchschnitt.
- In Hamburg, Hessen, Baden-Württemberg, Bayern und Berlin liegen die Kaufpreise für Wohnungen und Einfamilienhäuser über dem Bundesdurchschnitt. In allen anderen Bundesländern sind die Preise günstiger als im Durchschnitt.
- Die Kosten sind in den Städten (2.427 € je m<sup>2</sup>) gut 40 % höher als auf dem Land (1.695 € je m<sup>2</sup>). In Metropolen kostet der m<sup>2</sup> einer Eigentumswohnung im Mittel bereits 1.000 € mehr als der Bundesdurchschnitt (3.247 € je m<sup>2</sup>).
- Die fünf teuersten Mittelstädte in Westdeutschland liegen mindestens 50 % über dem Bundesdurchschnitt.
- Die Immobilien in vier der fünf teuersten Mittelstädte in Ostdeutschland sind günstiger als die m<sup>2</sup>-Preise im Bundesdurchschnitt.
- Sieben der zehn teuersten Regionen sind Landkreise, die sich im Großraum München befinden.

# Blick in die Regionen

## Aktuelle Kaufpreise im Detail

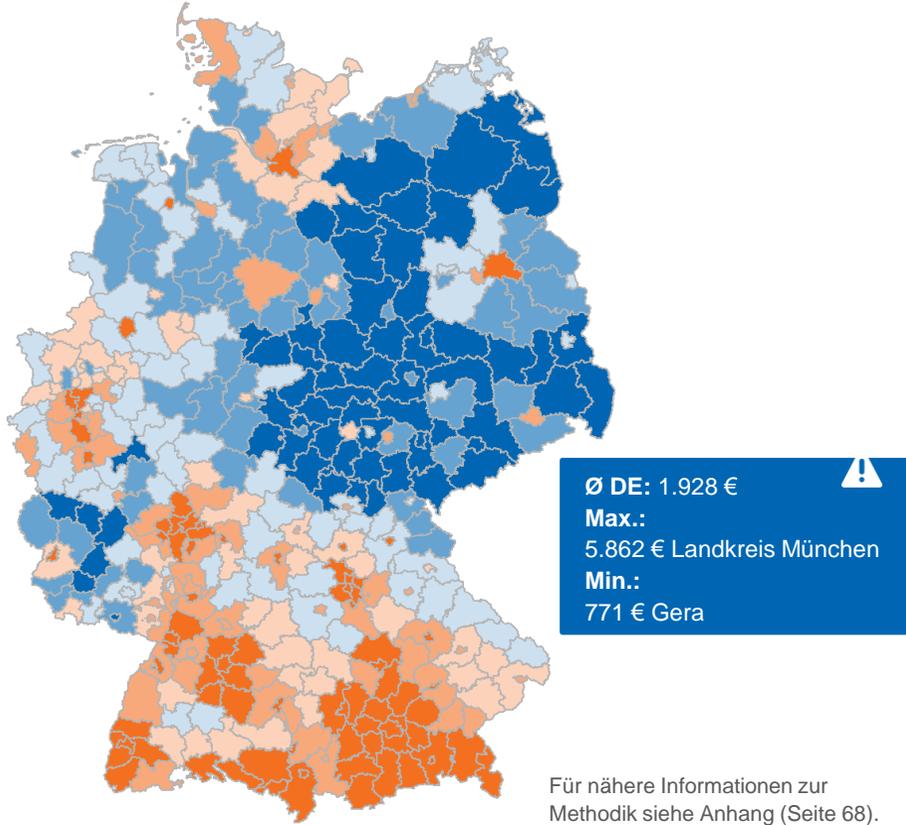


- Die m<sup>2</sup>-Preise für ein Eigenheim variieren zwischen 771 € in Gera und 5.862 € im Landkreis München.
- Zwischen 2005 (1. Hj.) und 2016 (1. Hj.) sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise in keinem Bundesland gefallen.
- Im Bundesländervergleich weist Hamburg die höchsten m<sup>2</sup>-Preise auf. Den größten Preiszuwachs seit dem Jahr 2005 verzeichnet Berlin mit 75,7 % pro Quadratmeter einer Eigentumswohnung.
- In den Metropolen variiert der Quadratmeterpreis zwischen 2.430 € in Berlin und 5.466 € in München. Der Preis je m<sup>2</sup> in München ist damit doppelt so hoch wie in Berlin, Köln und Düsseldorf.
- Unter den mittelgroßen Städten hat Freiburg im Breisgau mit 3.729 m<sup>2</sup> die höchsten Quadratmeterpreise. Darauf folgen Regensburg, Erlangen und Ingolstadt.
- In mittelgroßen Städten in Ostdeutschland beläuft sich der m<sup>2</sup>-Preis (Eigentumswohnung) im Durchschnitt auf 1.533 €. Am teuersten sind die Quadratmeter in Potsdam (2.197 €), Jena (1.968 €) und Rostock (1.877 €).
- Die zehn teuersten Landkreise liegen im Münchener Umland.
- Der m<sup>2</sup>-Preis im Landkreis München entspricht dem Preis für vier Quadratmeter im Landkreis Oberhavel, dem teuersten Landkreis Ostdeutschlands.
- In Ostdeutschland liegen vier der Top-5-Landkreise im Hinblick auf die Quadratmeterpreise in Brandenburg. Die teuersten Landkreise sind Oberhavel mit 1.437 € und Havelland mit 1.404 €. Der Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern ist mit 1.302 € der einzige Top-5-Landkreis außerhalb Brandenburgs.

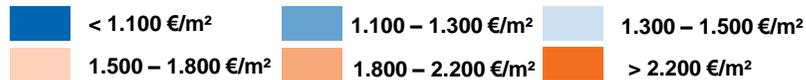


Wie viel kostet ein Quadratmeter Immobilie im Bundesdurchschnitt?

# Für einen Quadratmeter Eigenheim müssen Käufer durchschnittlich fast 2.000 € aufbringen.



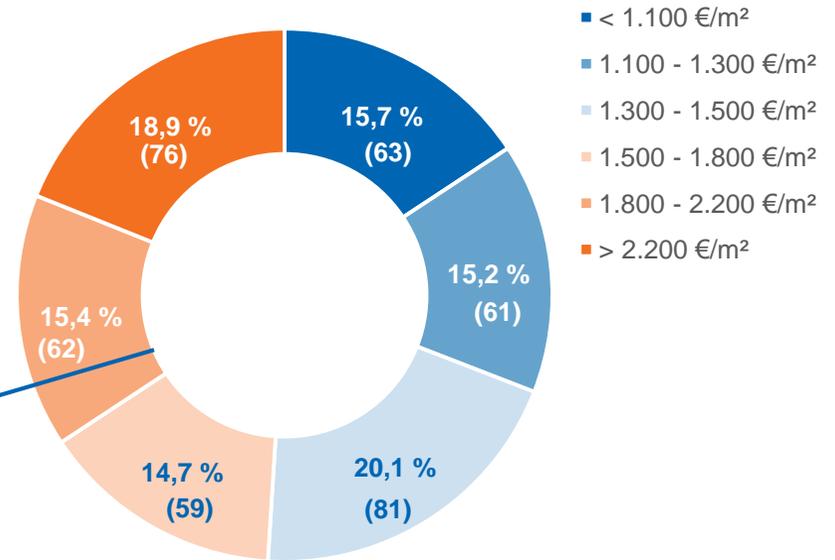
Legende: Preise je m<sup>2</sup> einer Eigentumswohnung (Bestand) in Städten und eines Einfamilienhaus (Bestand) in Landkreisen im 1. Halbjahr 2016



Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2016

## Verteilung der Preise

Anteil der Regionen mit bestimmten Preisen je m<sup>2</sup> für Eigentumswohnungen (Bestand) in Städten und Einfamilienhäusern (Bestand) in Landkreisen im 1. Halbjahr 2016; Anzahl der Regionen in Klammern



In 285 Regionen (71 % der Regionen) ist Wohnraum günstiger zu haben als im deutschen Durchschnitt (1.928 €/m<sup>2</sup>).

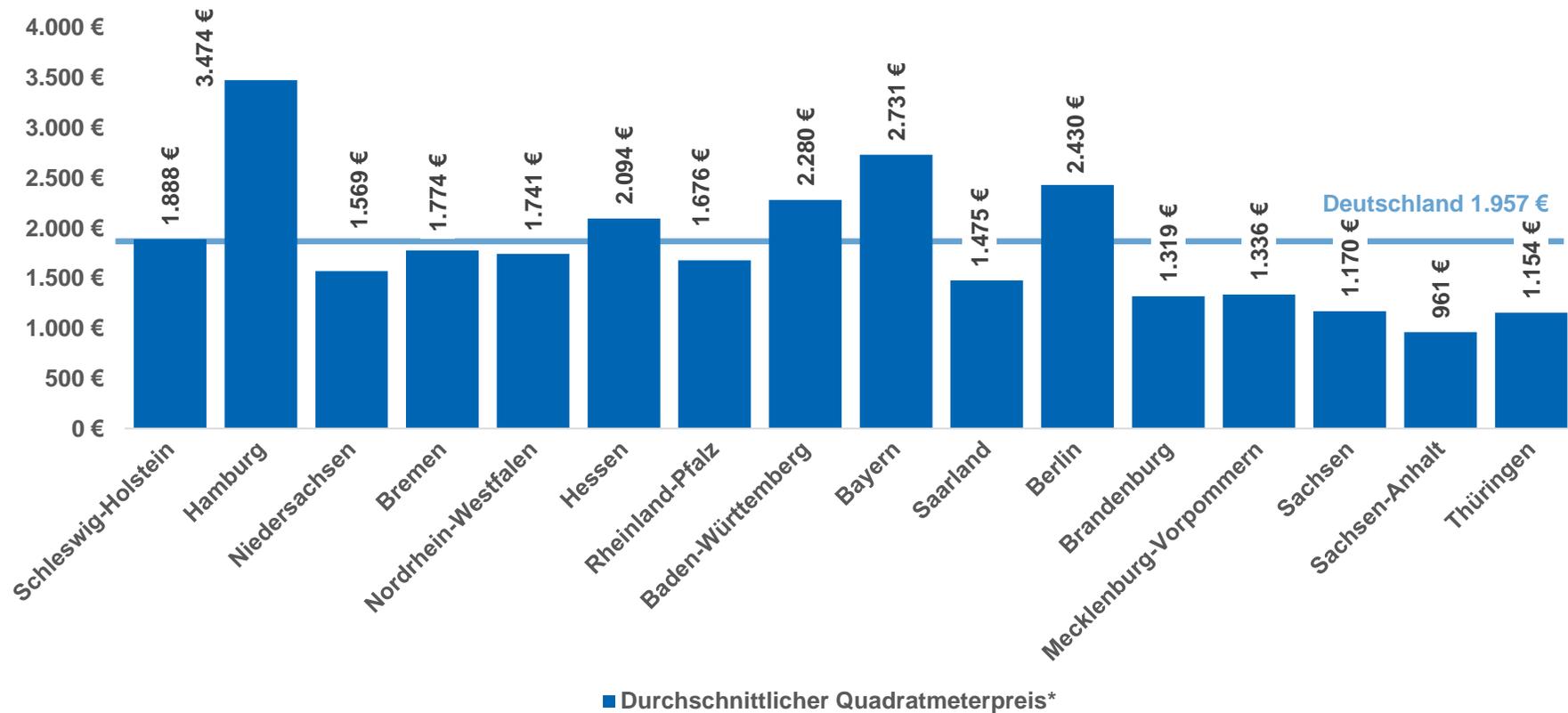


Wie viel kostet ein Quadratmeter einer Eigentumswohnung im jeweiligen Bundesland?

## Die m<sup>2</sup>-Preise für Eigentumswohnungen liegen in Hamburg, Hessen, Baden-Württemberg, Bayern und Berlin über dem Bundesdurchschnitt.

### Preise von Eigentumswohnungen

Preise je m<sup>2</sup> Eigentumswohnung, im 1. Halbjahr 2016 (ETW)



\* Gewichtet nach Einwohnern

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 68).

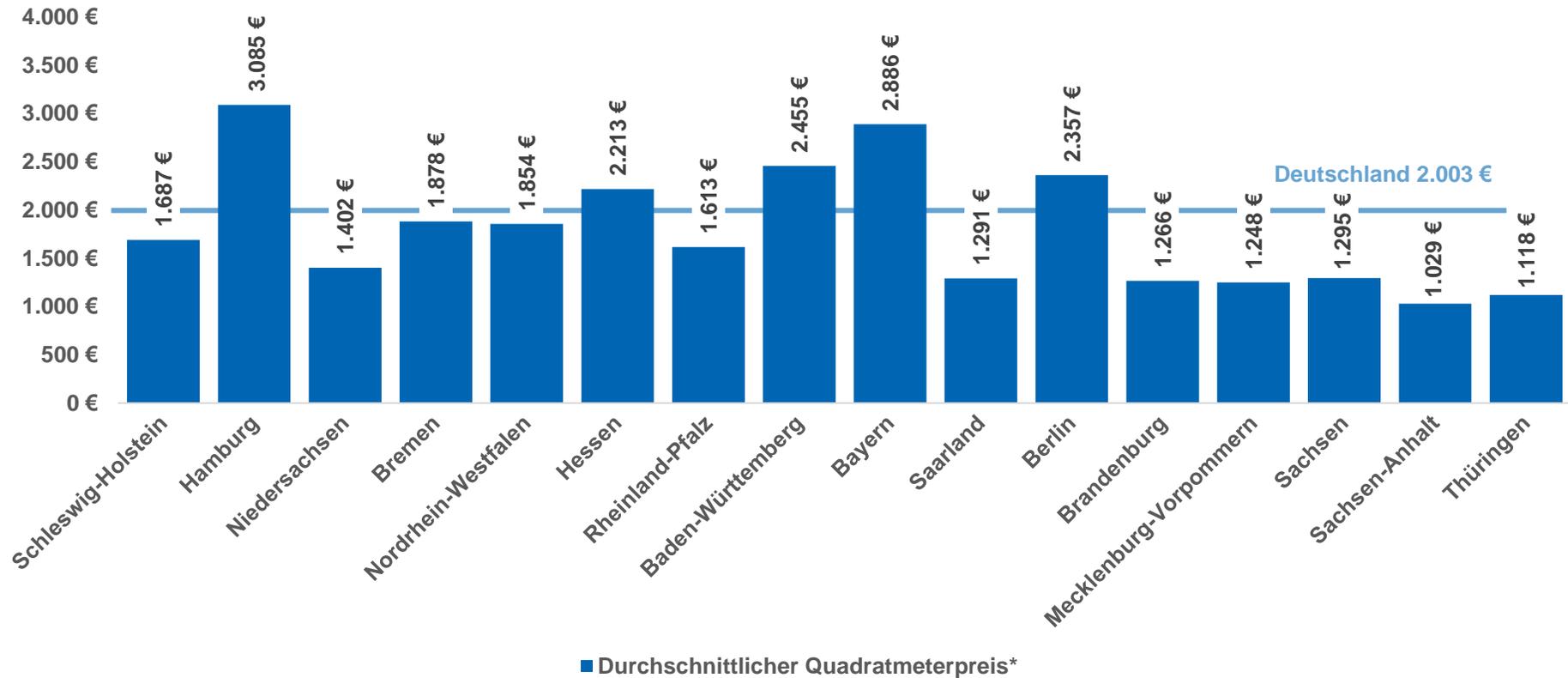


Wie viel kostet ein Quadratmeter eines Einfamilienhauses im jeweiligen Bundesland?

## Die m<sup>2</sup>-Preise für Einfamilienhäuser liegen unter den Preisen für Eigentumswohnungen.

### Preise von Einfamilienhäusern

Preise je m<sup>2</sup> im 1. Halbjahr 2016 für Einfamilienhäuser (EFH)



\* Gewichtet nach Einwohnern

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 68).

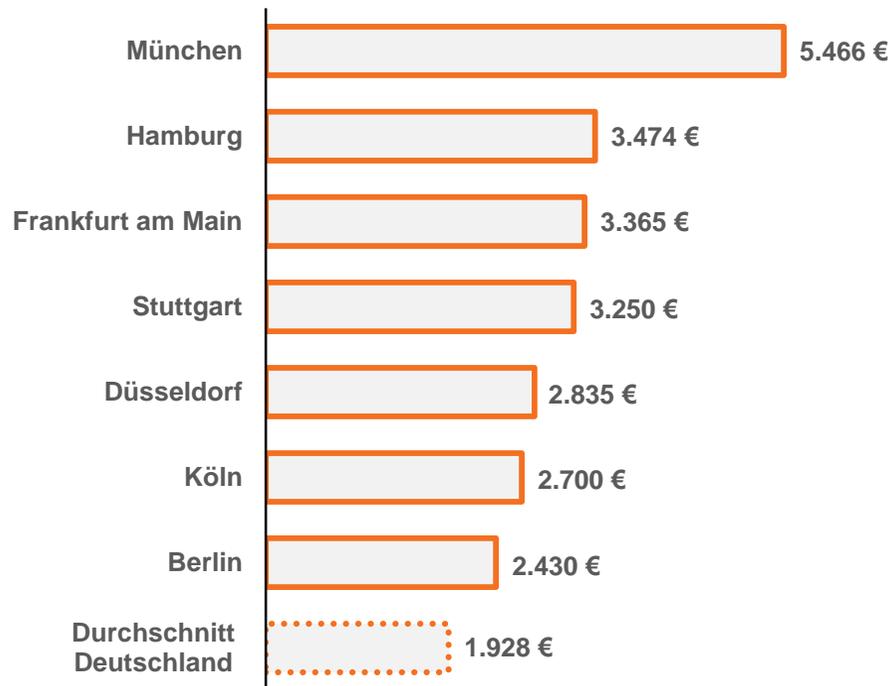


Wie viel kostet ein Quadratmeter einer Eigentumswohnung in den Metropolen und den Top-Mittelstädten?

## Die m<sup>2</sup>-Preise in den Metropolen und allen Top-Mittelstädten in Westdeutschland liegen über dem Bundesdurchschnitt.

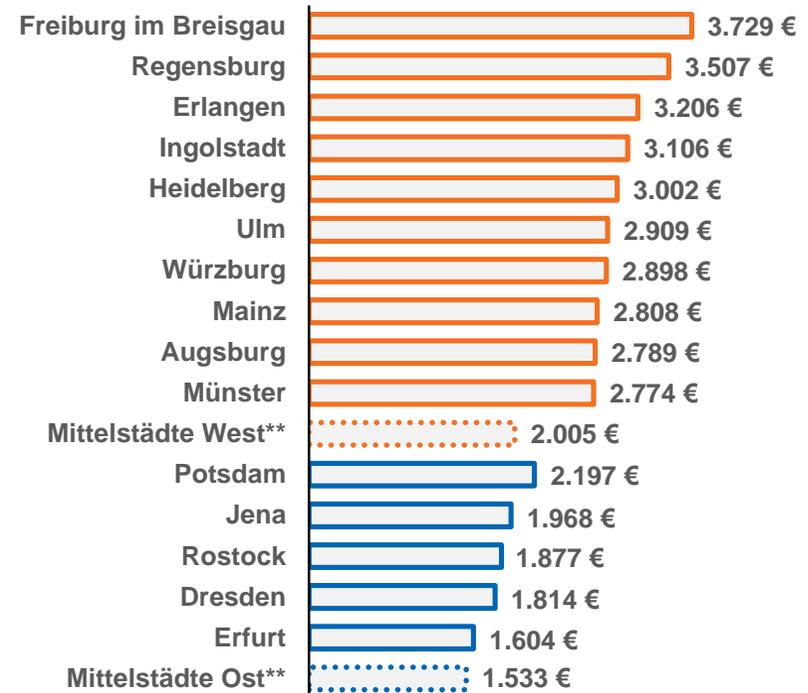
### Die sieben größten Städte Deutschlands

Preise je m<sup>2</sup> im Bereich ETW-Bestand in Deutschlands Metropolen im 1. Halbjahr 2016



### Top 10- und Top 5-Mittelstädte\* in West- und Ostdeutschland

Preise je m<sup>2</sup> im Bereich ETW-Bestand in Deutschlands Mittelstädten\* im 1. Halbjahr 2016



Für nähere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 68).

Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2016

\* Städte mit 100.000 bis 600.000 Einwohnern

\*\* Durchschnitt der Mittelstädte der jeweiligen Region gewichtet nach Einwohnern

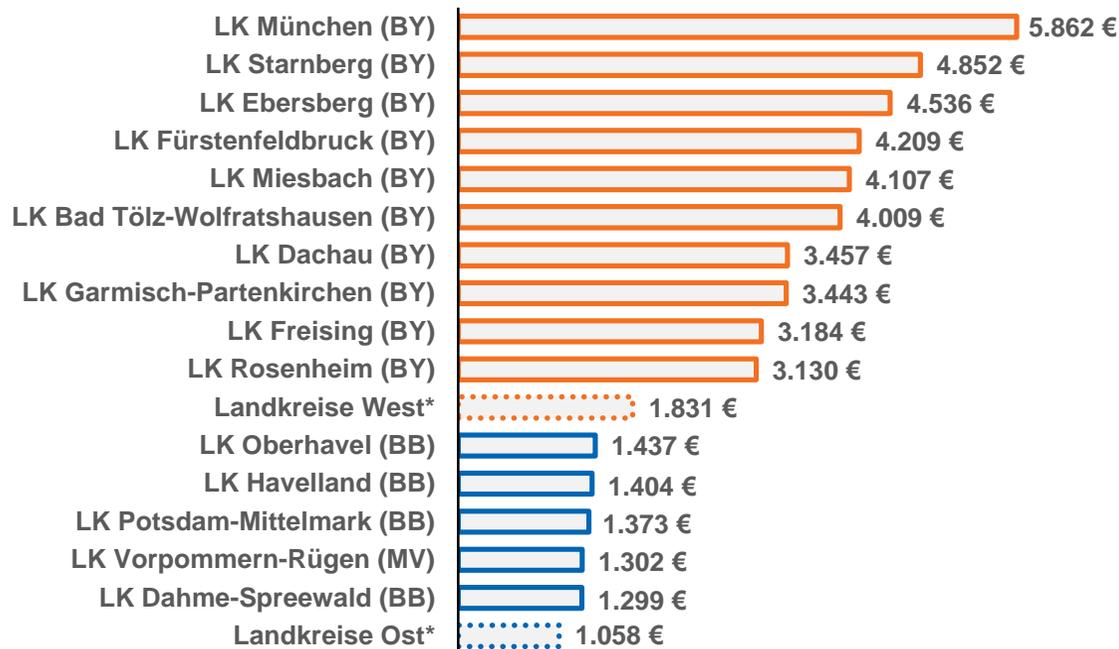


Wie viel kostet ein Quadratmeter eines Einfamilienhauses in den Top-Landkreisen in Ost- und Westdeutschland?

## Sieben der zehn teuersten Regionen sind Landkreise und liegen im Großraum München. Drei der fünf teuersten Landkreise in Ostdeutschland liegen um Berlin.

### Top 10- und Top 5-Landkreise in West- und Ostdeutschland

Preise je m<sup>2</sup> im Bereich EFH-Bestand in west- und ostdeutschen Landkreisen im 1. Halbjahr 2016



\* Durchschnitt der Landkreise der jeweiligen Region gewichtet nach Einwohnern

Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2016 Für nähere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 68).

# Agenda

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht?  
(Folie 3 – 5)

## 2. Voraussetzungen für den Kauf eines Eigenheims (Folie 6 – 40)

- a) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Folie 7 – 21)
- b) Kaufen oder mieten: Lohnt der Kauf von Wohneigentum? (Folie 23 – 33)
- c) Einkommen und Finanzierung: Wer kann sich Wohneigentum leisten? (Folie 35 – 40)

## 3. Preisentwicklung im Rückblick und Ausblick (Folie 41 – 63)

- a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie? (Folie 42 – 48)
- b) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt?  
(Folie 50 – 56)**
- c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln? (Folie 58 – 63)

## 4. Anhang (Folie 65 – 68)

# Ergebnisübersicht: Preisdynamik seit 2005

## Wie haben sich die Immobilienpreise entwickelt?

- In drei Vierteln der Städte und Landkreise sind die Preise angestiegen.
- Die Preise stiegen in der letzten Dekade durchschnittlich um 21,5 %.
- Die bereits teuren Regionen sind auch die dynamischsten.
- Die Städte weisen mit mehr als 41 % eine deutlich höhere Steigerung auf als Landkreise mit knapp 12 %.
- Spitzenreiter im deutschlandweiten Vergleich ist München mit 81,4 %, gefolgt von Berlin und Hamburg (bei einem durchschnittlichen Wachstum der Metropolen in Höhe von 66,2 %).
- Sowohl die Top-10-Mittelstädte aus West-, als auch die Top-5 aus Ostdeutschland liegen deutlich über dem jeweiligen Durchschnitt.
- Ausstrahlungseffekte deutscher Metropolen wirken sich preissteigernd auf das Umland aus.

# Blick in die Regionen

## Kapitel Preisdynamik im Detail

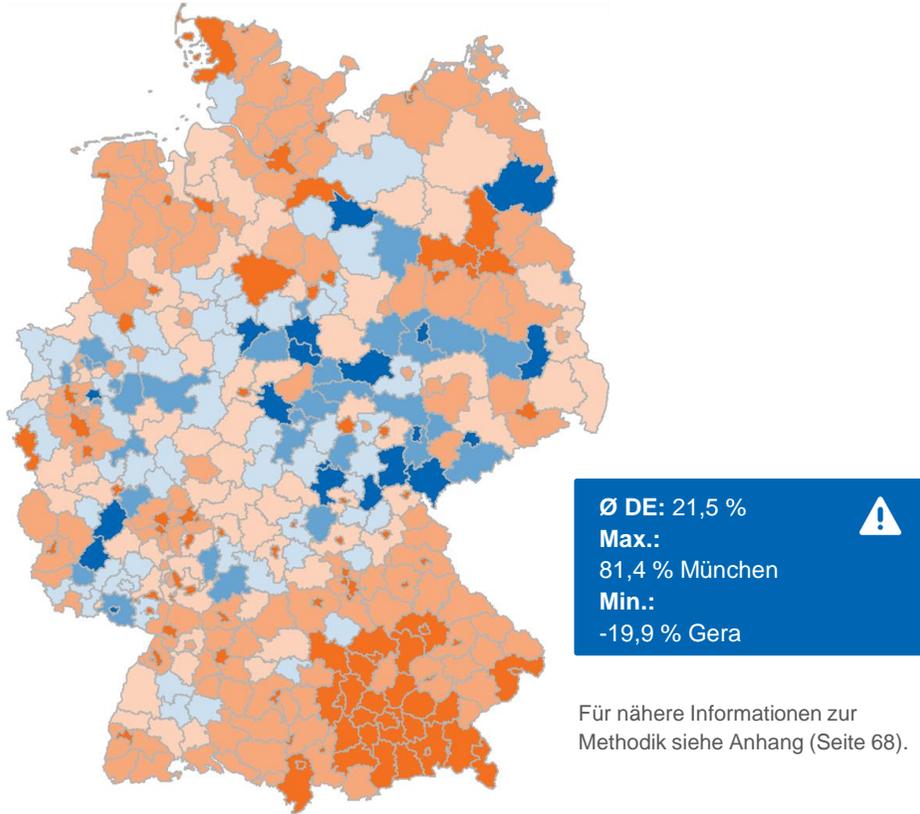


- Die Preise in 30 % der Regionen in Deutschland sind seit dem Jahr 2005 überdurchschnittlich stark gestiegen.
- Die Preisdynamik für ein Eigenheim variiert zwischen -19,9 % in Gera und +81,4 % in München.
- Auf die bayerische Landeshauptstadt folgen bei der Preisdynamik Berlin (75,7 %), Hamburg (68,7 %) und Oldenburg (67,1 %).
- Berlin ist im Hinblick auf die durchschnittlichen m<sup>2</sup>-Preise zwar noch die günstigste Metropole Deutschlands, allerdings verzeichnete sie den zweitstärksten Preisanstieg.
- In den Metropolen sind die Preise zwischen rund 2-mal und 4-mal so stark gestiegen wie im Bundesdurchschnitt. Den geringsten Preisanstieg seit 2005 verzeichnet Köln mit 39,9 %, den stärksten Preisanstieg weist München auf mit 81,4 %.
- Die Immobilienpreise der Top-10 der westdeutschen Städte stiegen allesamt über 50 % und damit doppelt so stark wie im westdeutschen Durchschnitt.
- Die Preisdynamik in den mittelgroßen Städten in Ostdeutschland fällt geringer aus als in Westdeutschland. Den stärksten Preiszuwachs weisen die Rostock (47,6 %) und Potsdam (40,0 %) auf.
- Die Mehrheit der Landkreise, die einen starken Preisanstieg verzeichnen, befinden sich um Umland von Metropolen.
- Die zehn Landkreise, in denen seit 2005 die m<sup>2</sup>-Preise am stärksten angestiegen sind, liegen alle im Großraum München.
- Im den Landkreisen in Ostdeutschlands sind die m<sup>2</sup>-Preise moderater gestiegen. Ein starkes Gefälle ist innerhalb der Top-5 nicht zu erkennen.



Wie haben sich die Immobilienpreise seit dem Jahr 2005 deutschlandweit entwickelt?

## In drei Vierteln der Städte und Landkreise sind die Preise gestiegen. Die bereits teuren Regionen verzeichneten die stärksten Preisanstiege.



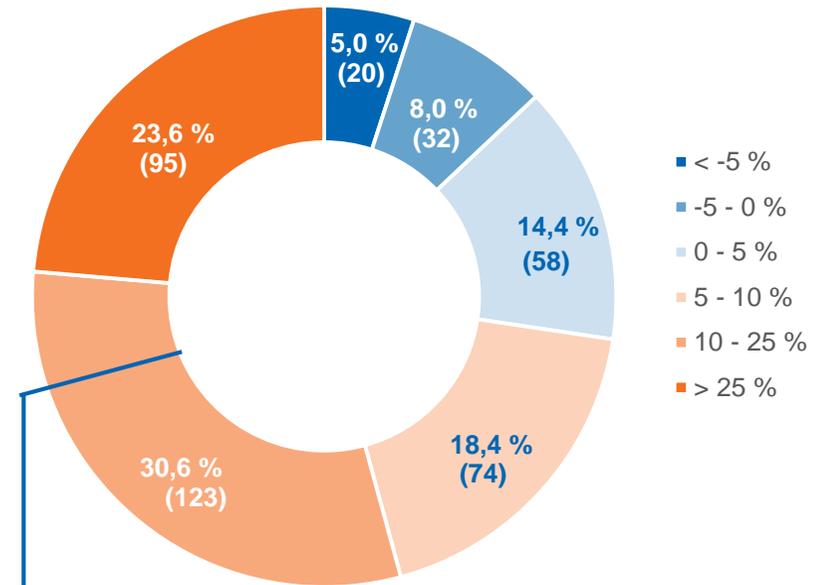
Legende: Preisentwicklung in Prozent für Eigentumswohnungen (Bestand) in Städten und Einfamilienhäuser (Bestand) in Landkreisen; 1. Halbjahr 2005 bis 1. Halbjahr 2016



Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2016

### Verteilung der Preisdynamik

Anteil der Regionen mit einer bestimmten Preisentwicklung in Prozent für Eigentumswohnungen (Bestand) in Städten und Einfamilienhäuser (Bestand) in Landkreisen; 1. Halbjahr 2005 bis 1. Halbjahr 2016; Anzahl der Regionen in Klammern



In 119 Kreisen (30 % der Regionen) sind die m<sup>2</sup>-Preise seit 2005 stärker gestiegen als im bundesweiten Mittel (21,5 %).

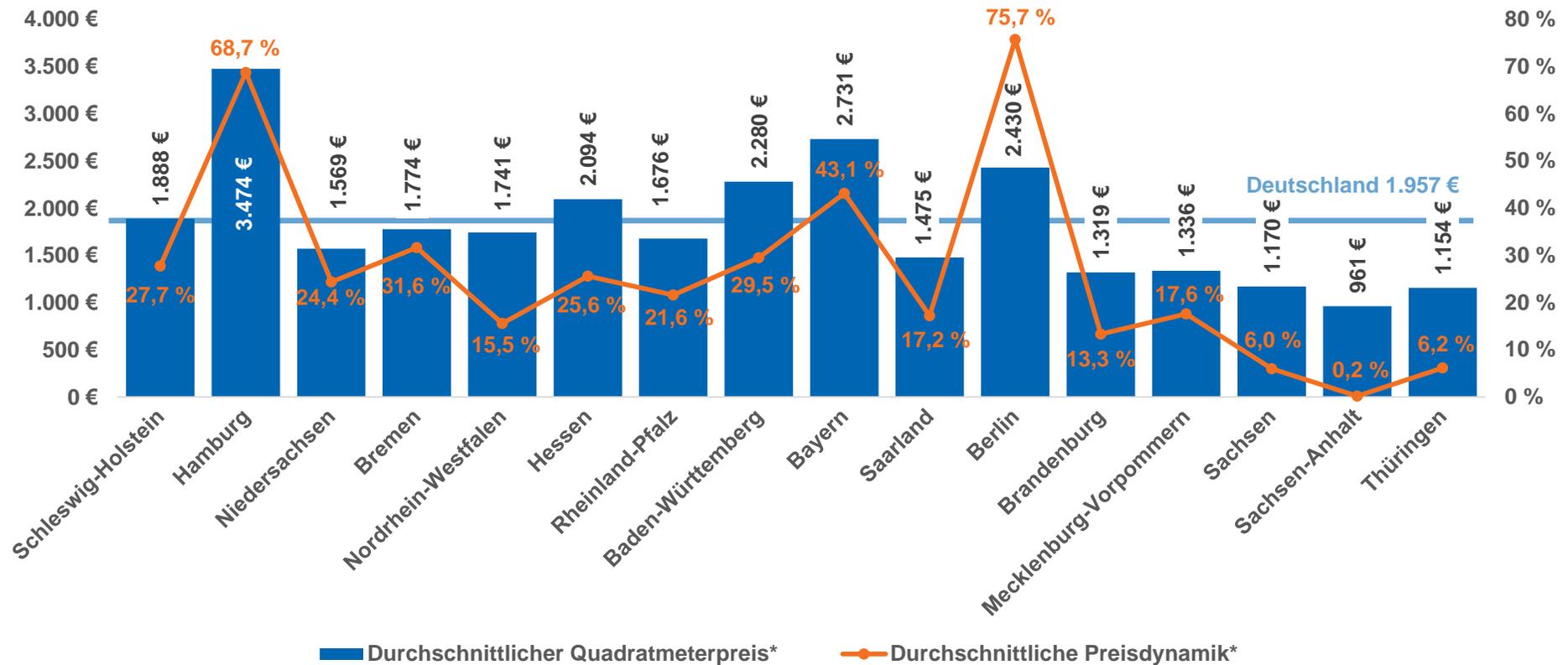


Wie haben sich die m<sup>2</sup>-Preise einer Eigentumswohnung seit 2005 im jeweiligen Bundesland entwickelt?

**Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen seit 2005 um 30,3 %. Das entspricht einem jährlichen Anstieg von 2,4 %.**

### Preise und Preisdynamik bei Eigentumswohnungen

Preise je m<sup>2</sup> im 1. Halbjahr 2016 sowie Preisdynamik vom 1. Halbjahr 2005 bis 1. Halbjahr 2016 für Eigentumswohnungen (ETW)



\* Gewichtet nach Einwohnern

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 68).

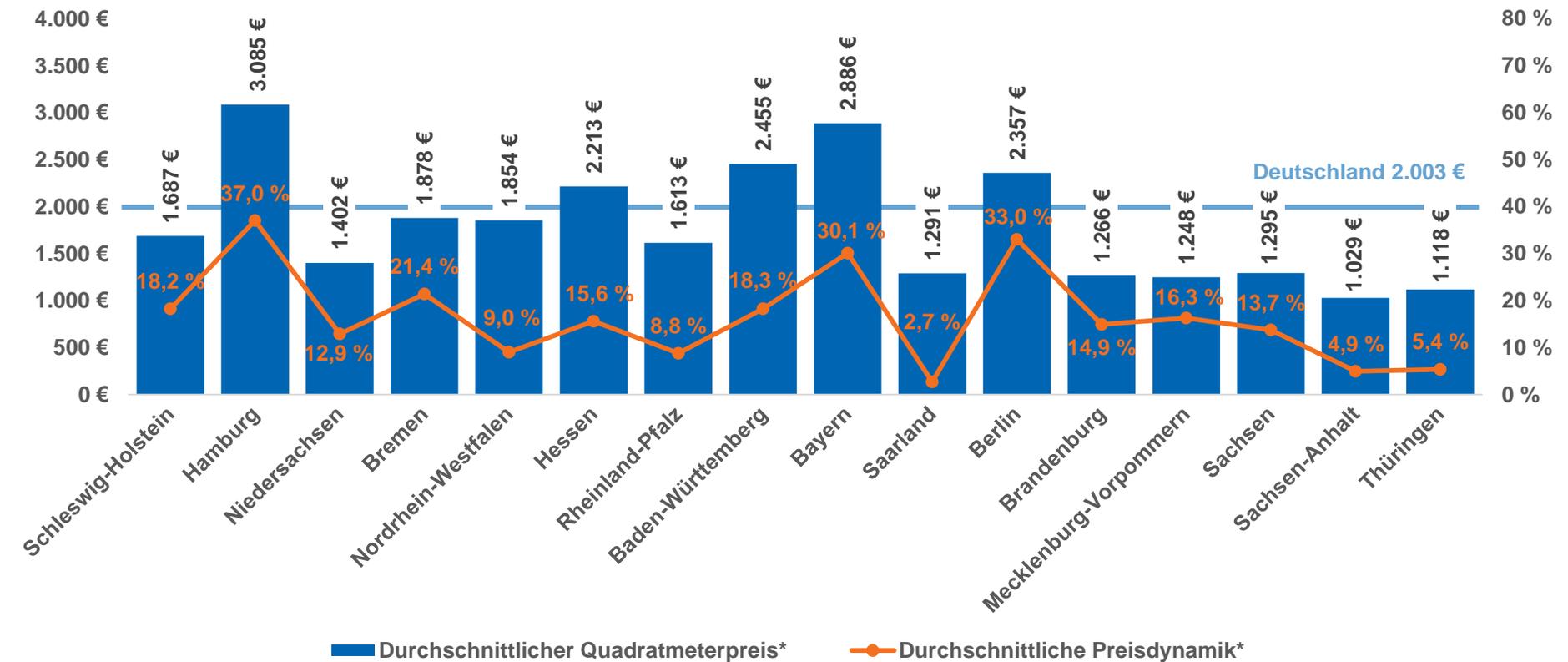


Wie haben sich die m<sup>2</sup>-Preise eines Einfamilienhauses seit 2005 im jeweiligen Bundesland entwickelt?

## Die Preise für Einfamilienhäuser stiegen seit 2005 um 20,6 %. Das entspricht einem Anstieg im Jahresmittel um 1,7 %.

### Preise und Preisdynamik bei Einfamilienhäusern

Preise je m<sup>2</sup> im 1. Halbjahr 2016 sowie Preisdynamik vom 1. Halbjahr 2005 bis 1. Halbjahr 2016 für Einfamilienhäuser (EFH)



\* Gewichtet nach Einwohnern

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 68).

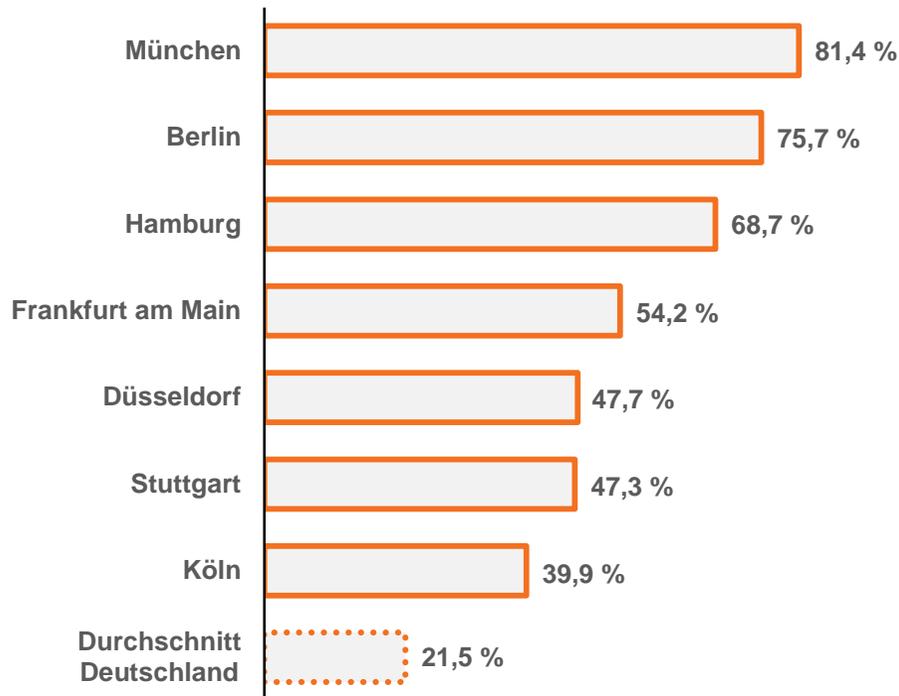


Wie haben sich die Immobilienpreise in Metropolen und Mittelstädten seit dem Jahr 2005 entwickelt?

**In den Metropolen sind die Preise 2- bis 4-mal so stark gestiegen wie im Bundesdurchschnitt. Der Preisanstieg in den Top-Mittelstädten lag über 30 %.**

### Die sieben größten Städte Deutschlands

Preiseentwicklung in Prozent für Bestands-ETW in Deutschlands Metropolen; 1. Halbjahr 2005 bis 1. Halbjahr 2016

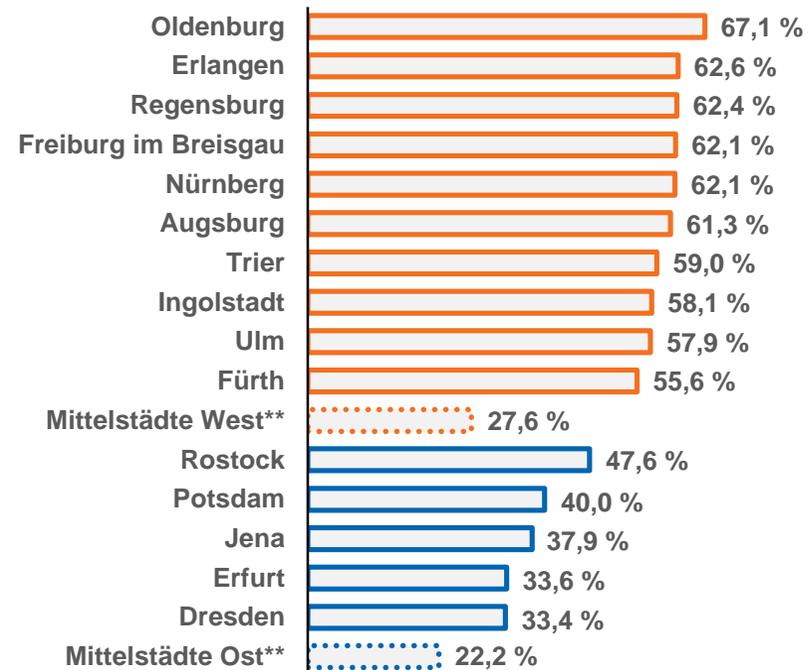


Für nähere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 68).

Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2016

### Top 10- und Top 5-Mittelstädte\* in West- und Ostdeutschland

Preiseentwicklung in Prozent für Bestands-ETW in Deutschlands Mittelstädten; 1. Halbjahr 2005 bis 1. Halbjahr 2016



\* Städte mit 100.000 bis 600.000 Einwohnern

\*\* Durchschnitt der Mittelstädte der jeweiligen Region gewichtet nach Einwohnern



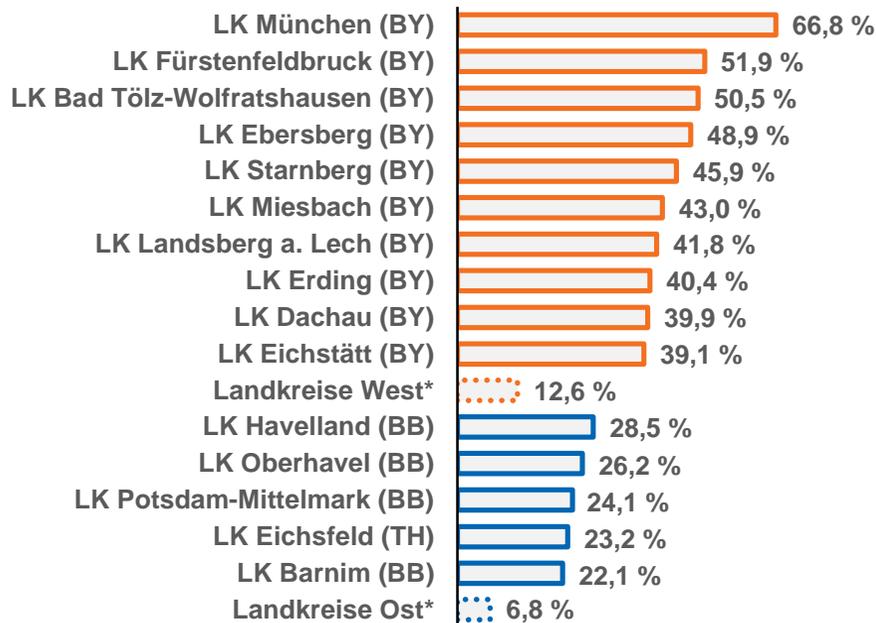
Wie haben sich die Immobilienpreise in den Landkreisen seit dem Jahr 2005 entwickelt?

## Die Mehrheit der Landkreise, die einen starken Preisanstieg verzeichnet haben, befinden sich im Umland von Metropolen.

Wohnen in Deutschland 2017 – Wie haben sich die Immobilienpreise entwickelt?

### Top 10- und Top 5-Landkreise in West- und Ostdeutschland

Preiseentwicklung in Prozent für Bestands-EFH in west- und ostdeutschen Landkreisen; 1. Halbjahr 2005 bis 1. Halbjahr 2016



Für nähere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 68).

\* Durchschnitt der Landkreise der jeweiligen Region gewichtet nach Einwohnern

Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2016

### Highlight-Regionen und Gründe für die hohe Preisdynamik

Mögliche Gründe für eine Preiseentwicklung > 25 %; 1. Halbjahr 2005 bis 1. Halbjahr 2016

#### Landkreis Nordfriesland: 26,0 %

Neben dem Tourismus gehört vor allem die Windenergie zu den wirtschaftlichen Leitbranchen der Region. Durch diese sind in den letzten Jahren eine Vielzahl neuer Arbeitsplätze in der Region entstanden. Einige international führende Unternehmen des Windkraftanlagenbaus wie Enercon haben sich in Nordfriesland angesiedelt, was die dynamische Preisentwicklung erklären kann.



#### Rostock: 47,6 %

Ein wesentlicher Grund für die hohe Preisdynamik auf dem Immobilienmarkt in Rostock ist die Stärkung der maritimen Wirtschaft als Tourismusmagnet. Die Ansiedlung großer Unternehmen wie Liebherr im Jahr 2005 führte zu einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum.



#### Erlangen: 62,5 %

Die dynamische Entwicklung an dem Hightech-Standort beruht auf der Tatsache, dass in Erlangen erfolgreiche Unternehmen wie Siemens ihren Standort haben. Erlangen ist u. a. Zentrum der Medizintechnik. Hieraus entstanden viele neue Stellen vor allem durch Siemens-Zulieferer und Forschungs-Spin-Offs der Universitäten.



# Agenda

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht?  
(Folie 3 – 5)

## **2. Voraussetzungen für den Kauf eines Eigenheims (Folie 6 – 40)**

- a) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Folie 7 – 21)
- b) Kaufen oder mieten: Lohnt der Kauf von Wohneigentum? (Folie 23 – 33)
- c) Einkommen und Finanzierung: Wer kann sich Wohneigentum leisten? (Folie 35 – 40)

## **3. Preisentwicklung im Rückblick und Ausblick (Folie 41 – 63)**

- a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie? (Folie 42 – 48)
- b) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt? (Folie 50 – 56)
- c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln?  
(Folie 58 – 63)**

## **4. Anhang (Folie 65 – 68)**

# Ergebnisübersicht: Entwicklungsprognose

## Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln?

- Auf Basis von vier Subindices (Attraktivität, Baubedarf, regionale Leistungsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit) wurde eine Entwicklungsprognose erstellt. Demnach werden sich hauptsächlich Süddeutschland, die Ballungsräume Berlin und Hamburg sowie das Rheinland positiv entwickeln.
- Grundsätzlich gilt: Die großen Entwicklungstrends der letzten Jahre werden sich fortsetzen und weiter verstärken.
- Die hohe Attraktivität der Ballungsräume wird zukünftig für einen steten Zuzug und damit hohen Neubaubedarf sorgen. Die dynamischste Entwicklung bis 2020 ist für den Landkreis München prognostiziert, während sie im Landkreis Harz am geringsten ist.
- Gerade die Entwicklung des Umlands der großen Agglomerationszentren wird zunehmend von Ausstrahleffekten bestimmt. Der Wirkungskreis Münchens ist aktuell etwa 100 km groß.
- Periphere ländliche Regionen profitieren nur schwach bis gar nicht.

# Blick in die Regionen

## Zukunftssampel im Detail



### Subindex 1: Regionale Attraktivität

- Die Großräume Berlin und München sind die mit Abstand attraktivsten Räume Deutschlands, gefolgt von Hamburg.
- Der Präferenzindex bestätigt, dass es große räumliche Ausstrahlungseffekte gibt. Periphere Regionen leiden unter dem Urbanisierungs-Trend.

### Subindex 2: Zukünftiger Flächenbedarf

- Die hohe Attraktivität der Ballungsräume wird zukünftig für einen steten Zuzug und damit hohen Neubaubedarf sorgen.
- Im Osten, abseits der großen Städte, aber auch in Oberfranken, Nordhessen oder dem Saarland ist der Neubaubedarf äußerst gering.

### Subindex 3: Regionale Leistungsfähigkeit

- Bayern, Baden-Württemberg und Südhessen dominieren das Regionalranking. Ländliche Regionen im Osten und das Ruhrgebiet sind die Schlusslichter des Vergleichs.

### Subindex 4: Zukunftsfähigkeit der Regionen

- Aufgrund umwälzender Trends wie der Digitalisierung und der Wissensintensivierung bestehen große Chancen, aber auch Risiken für Regionen.
- Die Großstädte profitieren als Bildungs- und Forschungsstandorte und als Kulturräume überdurchschnittlich.
- In den ländlichen Räumen im Süden findet die Industrie der Zukunft beste Voraussetzungen.

# Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln?

Der Immobilienmarkt als Spiegelbild zukünftiger Attraktivität

## Die Zukunftsampel und ihre Subindices

- Die Ursachen für die unterschiedlichen Entwicklungen der regionalen Immobilienmärkte sind vielfältig, lassen sich aber unter dem Stichwort **Attraktivität** zusammenfassen.
- Attraktivität bezieht sich dabei auf mehrere Faktoren:
  - Anziehungskraft der Region
  - Aktuelles und zukünftiges Wohlstandsniveau



Die Prognose der zukünftigen Entwicklung – die Zukunftsampel (Seite 66) – wird auf Basis vierer gleichgewichteter Subindices gebildet. Das Institut der deutschen Wirtschaft Köln hat die Zukunftsampel entwickelt.

Während sich die Subindices eins und drei auf die Vergangenheit und Zukunft beziehen, sind die Subindices zwei und vier allein in die Zukunft gerichtet:

1. **Präferenzindex**: Weist jeder Region einen Attraktivitätswert zu, der auf Basis der Wanderungen zwischen allen Kreisen ermittelt wird (Seite 64).
2. **Baubedarfsprognose**: Zukünftiger Flächenbedarf auf Basis demografischer Prognosen (Seite 64).
3. **Regionalranking**: Index zur Messung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Seite 65).
4. **Zukunftsindex 2030**: Erstmalig erhobener Index über die Zukunftsfähigkeit der Wirtschaftsstruktur (Seite 65).

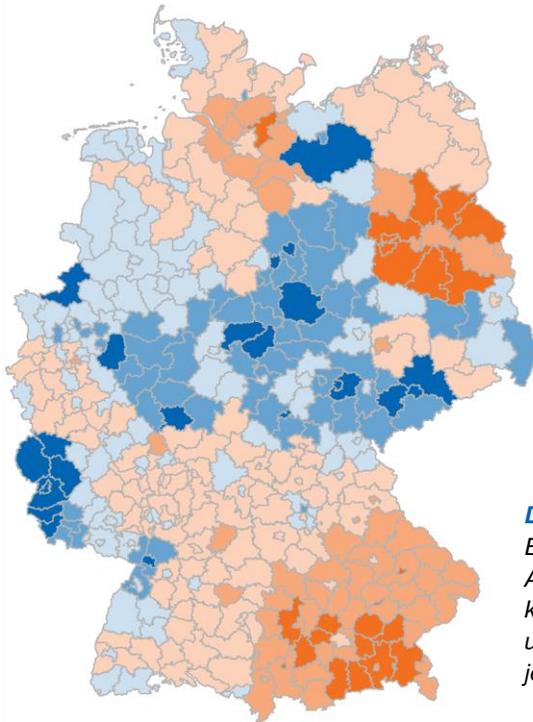


Welche Regionen sind am attraktivsten und haben den höchsten Neubaubedarf?

# München, Berlin und Hamburg sind am attraktivsten – Ballungsräume haben den höchsten Neubaubedarf

Präferenzindex: Ermittlung der regionalen Attraktivität

Regionale Attraktivität aller 402 Städte und Landkreise



**Der Präferenzindex:**  
Ermittlung der regionalen Attraktivität auf Basis einer komplexen Wanderungsmatrix, unter Berücksichtigung der jeweiligen Wanderungsdistanz.

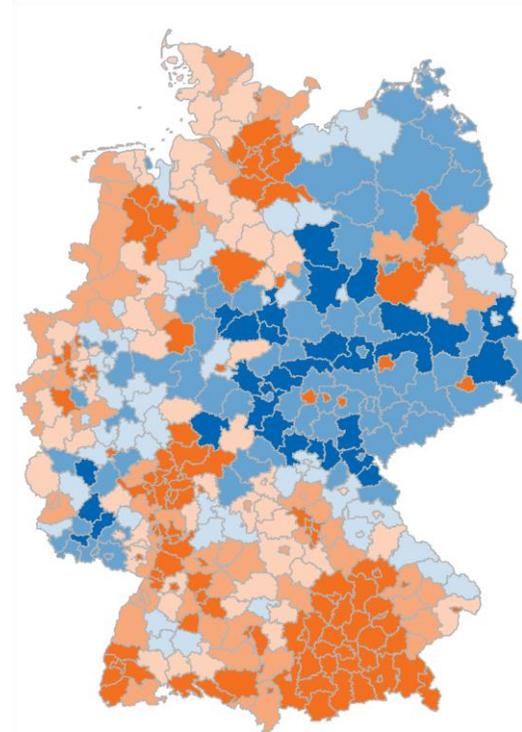
Legende: Die regionale Attraktivität ist ...; Anzahl der Regionen in Klammern



Quelle: STASA GmbH, Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH, 2016

IW-Baubedarfsprognose auf Basis der demographischen Entwicklung

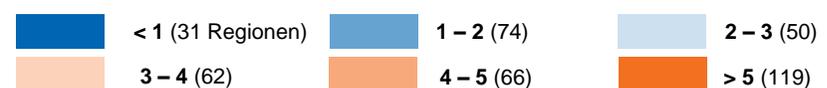
Wohneinheitenbedarf je 1.000 Einwohner; Prognose über den Neubaubedarf (2015-2020)



**Die IW-Baubedarfsprognose:**  
Auf Basis der demografischen Entwicklung, des Wohnflächen- und des Ersatzbedarfs in jedem einzelnen Kreis wird eine entsprechende Prognose des Neubaubedarfs von Wohnraum erstellt.

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 70).

Legende: Wohneinheitenbedarf je 1.000 Einwohner; Anzahl der Regionen in Klammern



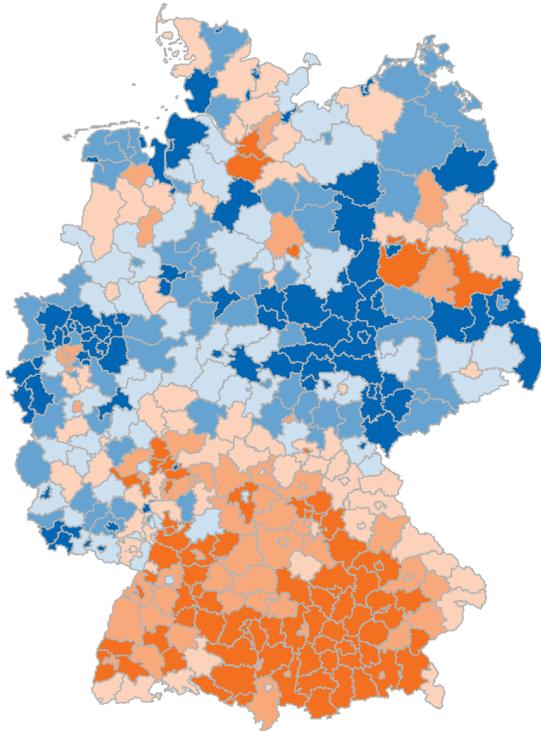
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln, 2016



# Welche Regionen liegen im Regionalranking vorne und weisen eine hohe Zukunftsfähigkeit auf? Bayern, Baden-Württemberg und Südhessen dominieren das Regionalranking

## Regionalranking 2016 – Niveauvergleich

Index zur Messung der regionalen Leistungsfähigkeit



**Das Regionalranking:**  
Anhand von 14 Indikatoren aus den Bereichen Wirtschaftsstruktur, Arbeitsmarkt und Lebensqualität werden die Regionen in Deutschland bewertet.

Die Indikatoren werden auf Basis eines ökonometrischen Modells nach ihrer Erklärungskraft für den Erfolg (großer Wohlstand und hohe Arbeitsmarktpartizipation) einer Region gewichtet.

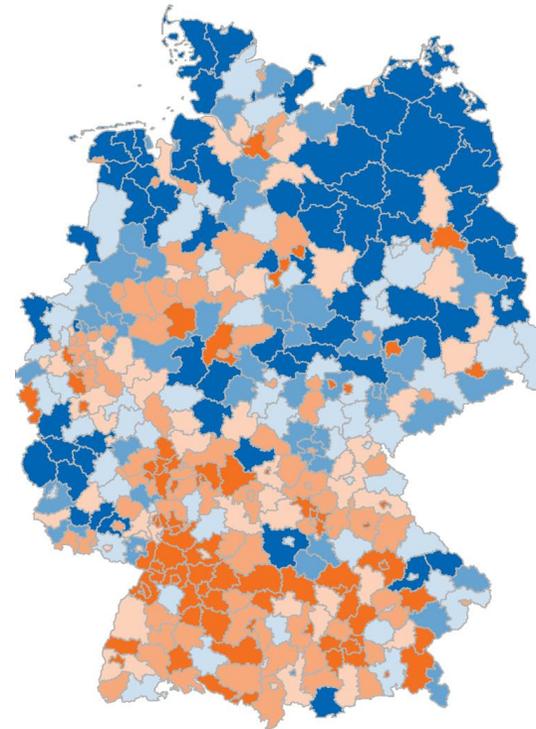
Legende: Die Leistungsfähigkeit ist ...; Anzahl der Regionen in Klammern



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH, 2016

## Zukunftsindex 2030

Regionale Zukunftsfähigkeit der Wirtschaftsstruktur



**Der Zukunftsindex 2030:**  
Anhand der Forschungsstärke, der Industrie 4.0-Affinität der Unternehmen und der Stärken im Bereich Kultur- und Kreativwirtschaft misst der Index die regionale Zukunftsfähigkeit. In dieses Ranking finden 13 Indikatoren Eingang.

Legende: Die Zukunftsfähigkeit ist ...; Anzahl der Regionen in Klammern

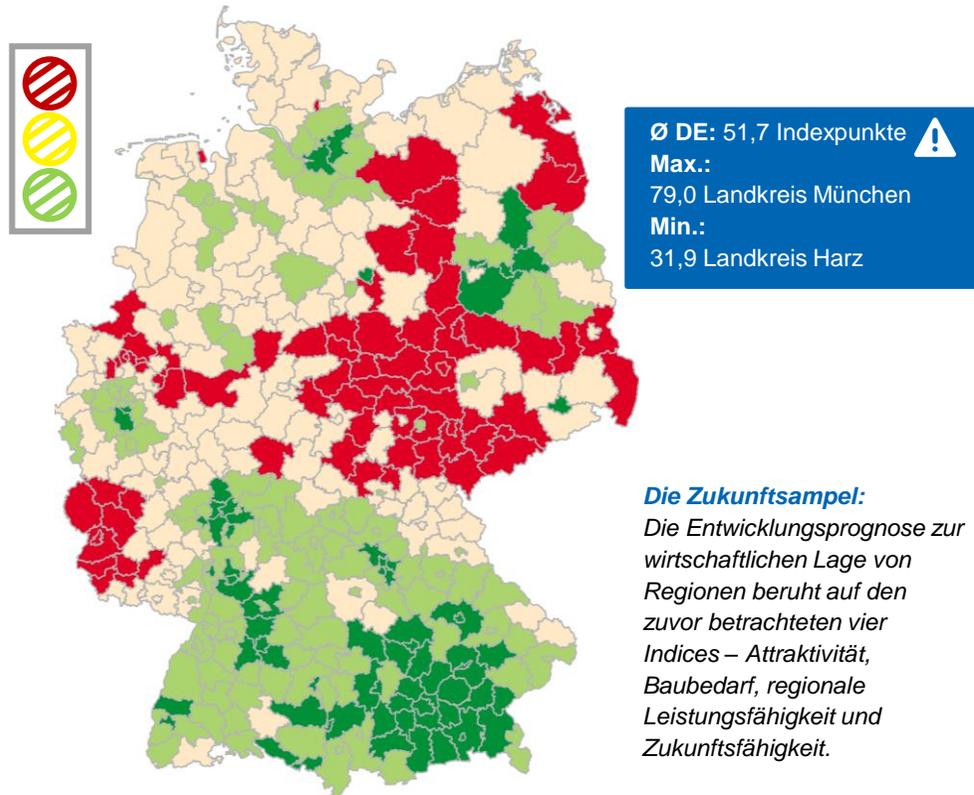


Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH, 2016



Wie werden sich die Regionen in Deutschland in den nächsten Jahren entwickeln?

## Positive Entwicklungen sind in Süddeutschland, den Ballungsräumen Berlin und Hamburg sowie im Rheinland zu erwarten



- Gute Aussichten gibt es hauptsächlich für Süddeutschland, die Ballungsräume Berlin und Hamburg sowie das Rheinland.
- In ländlichen Regionen in Ostdeutschland sowie teilweise in Westdeutschland fällt der Prognosewert schwächer aus.
- Die dynamischste Entwicklung bis 2020 ist für den Landkreis München prognostiziert, während sie im Landkreis Harz am geringsten ist.
- Die Ausstrahlungseffekte Münchens erreichen einen Radius von ca. 100 km.

Legende: Zukunftsampel; Anzahl der Regionen in Klammern

<span style="color: red;">■</span> <b>Negative Aussichten</b> (72 Regionen)	<span style="color: orange;">■</span> <b>Durchschnittliche Aussichten</b> (140)
<span style="color: yellow;">■</span> <b>Gute Aussichten</b> (126)	<span style="color: green;">■</span> <b>Hervorragende Aussichten</b> (64)

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH, 2016

# Agenda

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Folie 3 – 5)
2. Voraussetzungen für den Kauf eines Eigenheims (Folie 6 – 40)
  - a) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Folie 7 – 21)
  - b) Kaufen oder mieten: Lohnt der Kauf von Wohneigentum? (Folie 23 – 33)
  - c) Einkommen und Finanzierung: Wer kann sich Wohneigentum leisten? (Folie 35 – 40)
3. Preisentwicklung im Rückblick und Ausblick (Folie 41 – 63)
  - a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie? (Folie 42 – 48)
  - b) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt? (Folie 50 – 56)
  - c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln? (Folie 58 – 63)
- 4. Anhang (Folie 65 – 68)**

# Methodik zur Berechnung der Flächenschwinglichkeit und von Wohneigentumsquoten

## Berechnung der Flächenschwinglichkeit (m<sup>2</sup> für Investitionsvolumen von 242.000 €)

- Für den Kauf einer Immobilie wurden im Jahr 2016 durchschnittlich 242.000 € ausgegeben.
- Es wird gezeigt, wie groß die Immobilien sind, die man sich mit dieser durchschnittlichen Investitionssumme in den jeweiligen Kreisen und Städten Deutschlands leisten kann.
- Ein Hauptaugenmerk liegt dabei auf den Städten Berlin, Hamburg und Frankfurt als auch der Frage, in welchem Radius dort eine Immobilie zu 242.000 € zu finden ist.
- Die Analyse beruht auf zwei Datenquellen.
  1. Preisdatenbank vom Marktanalysten F+B, aus der die m<sup>2</sup>-Preise für Eigentumswohnungen (ETW) und Einfamilienhäuser (EFH) für das zweite Quartal 2016 stammen.
  2. Die Datenbank der Europace AG, aus der das durchschnittliche Transaktionsvolumen und der durchschnittliche Beleihungsauslauf in die Analyse einfließen.
- Die räumliche Auswertung erfolgt mit Hilfe eines Geoinformationssystems (GIS).

## Berechnung von Wohneigentumsquoten

- Grundlage der Berechnungen von Wohneigentumsquoten ist das Sozio-ökonomische Panel (SOEP).
- Das SOEP ist ein umfangreicher Mikrodatsatz, um das „Leben in Deutschland“ facettenreich abzubilden:
  - Detaillierter Fragenkatalog zu Einkommen, Wohnen, Erwerbstätigkeit, Bildung und Gesundheit.
- Jährliche repräsentative Wiederholungsbefragung seit 1984.
- Flächendeckend für ganz Deutschland und alle Bevölkerungsschichten und -gruppen.
- Befragung von 11.000 Haushalten bzw. 30.000 Personen.

## Berechnung der Preise und der Preisdynamik

- Grundlage der Berechnungen ist eine Preisdatenbank vom Marktanalysten F+B.
  - Die Datenbank beinhaltet m<sup>2</sup>- und Mietpreise für Eigentumswohnungen (ETW) und Einfamilienhäuser (EFH), die auf aggregierten, qualitätsbereinigten Angebotsmikrodaten basieren.
  - Der Betrachtungszeitraum der Daten beläuft sich von Q1/2005 bis Q2/2016 auf Quartalsbasis.
  - Eine flächendeckende Datenverfügbarkeit aller 402 Landkreise und kreisfreien Städte ist gegeben.
  - Bei der Datenanalyse werden für alle 110 kreisfreien Städte\* die m<sup>2</sup>-Preise von Eigentumswohnungen berücksichtigt. In den Landkreisen werden Preise für Einfamilienhäuser zugrunde gelegt.
- \* Ebenfalls bei denen mit einer Einwohnerzahl unter 100.000.

## Methodik zur Berechnung der Vorteilhaftigkeit von Wohneigentum

### Vorteilhaftigkeit:

„Drückt aus, um wie viel Prozent das Wohnen im Eigentum günstiger ist als das Mieten.“

Dabei werden die Mietkosten mit den Kosten der Nutzung einer eigenen Immobilie (Wohnnutzerkosten) verglichen.

### Wohnnutzerkosten

Finanzierungskosten des Fremdkapitals

1,5 % für Wohnungsbaukredite (Zinsbindung über 5 bis 10 Jahre)

Neben(erwerbs)kosten

Grunderwerbssteuer: 3,5 – 6,5 % (je nach Bundesland)

Abschreibung und Instandhaltung: 3 %

Wertänderung der Immobilie in den jeweiligen Kreisen

Entgangene Erträge auf das Eigenkapital

1,7 % für Anleihen inländischer Unternehmen

### Berechnung der Vorteilhaftigkeit

Die Analyse beruht auf einer Vielzahl von Datenquellen

1. Preisdatenbank vom Marktanalysten F+B für die m<sup>2</sup>-Preise für ETW und Neuvertragsmieten für das zweite Quartal 2016.
2. Zinssätze für Eigen- und Fremdkapital von der Deutschen Bundesbank.
3. Grunderwerbsteuersätze der jeweiligen Bundesländer.
4. Abschreibungs- und Instandhaltungskosten.



Beispiel Berlin:

Miete: 7,95 € / m<sup>2</sup>

Wohnnutzerkosten: 4,38 € / m<sup>2</sup>

$$\text{Vorteilhaftigkeit} = \left(1 - \frac{\text{Wohnnutzerkosten}}{\text{Miete}}\right) \cdot 100 = \left(1 - \frac{4,38}{7,95}\right) \cdot 100 \approx \underline{\underline{45\%}}$$

## Methodik zur Berechnung der IW-Baubedarfsprognose

### Die IW-Baubedarfsprognose prognostiziert den zukünftigen Baubedarf auf Kreisebene bis zum Jahr 2030

Das Modell basiert auf verschiedenen Bedarfskomponenten

- Demografiebedingter Baubedarf: Um diesen zu erhalten, wird der individuelle altersabhängige Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum auf Basis des SOEP bestimmt. Dieser wird mit der Bevölkerungsprognose für die A-Städte kombiniert. Der zukünftige Bedarf nach Wohnungen ergibt sich, indem der Wohnflächenkonsum auf Kreisebene durch die jeweiligen Durchschnittsgrößen der neu errichteten Wohnungen in den Landkreisen dividiert wird.
- Ersatzbedarf: Die durch Abbruch, Umwidmung oder Zusammenlegung mehrerer Wohnungen erwarteten Wohnungsabgänge.
- Nachholbedarf: Summe des Baubedarfsüberhangs – der Differenz zwischen Baubedarf und realisierter Bautätigkeit zwischen 2010 und 2014.

Aufgrund der starken Flüchtlingszuwanderung wurde dem Modell ab dem Jahr 2015 ein Element hinzugefügt, das die erhöhte Zuwanderung und den damit einhergehenden Baubedarf abschätzt.

Um den reinen Baubedarf zu ermitteln, wird der vorher berechnete Wohnungsbedarf um den regional differenzierten Leerstand (BBSR, 2014) korrigiert.

*Quelle: Deschermeier et. al (2017): Zuwanderung in die Großstädte und resultierende Wohnungsnachfrage.*

## Ansprechpartnerin:

**Dr. Isabelle Drexler**

Referentin des Vorstandsvorsitzenden / Public Affairs

Verband der Sparda-Banken e.V.  
Hamburger Allee 4 (Westendgate), 12. OG  
60486 Frankfurt am Main

Tel: +49 (0) 69 / 79 20 94 - 40

Fax: +49 (0) 69 / 79 20 94 - 11

E-Mail: [isabelle.drexler@sparda-verband.de](mailto:isabelle.drexler@sparda-verband.de)

## Autoren:

**Hanno Kempermann**

**Agnes Millack**

Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH  
Konrad-Adenauer-Ufer 21  
50668 Köln

Die Autoren danken Eike Bastin für seine tatkräftige Unterstützung.

