



Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2019“

IWCONSULT
MANAGING WITH FACTS

IW INSTITUT
DER DEUTSCHEN
WIRTSCHAFT

IfD Allensbach
Institut für Demoskopie Allensbach

VERBAND
Sparda-Banken

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

zum dritten Mal legt der Verband der Sparda-Banken e.V. die Studie „Wohnen in Deutschland“ vor – erneut zusammen mit dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) und dem Institut für Demoskopie Allensbach (IfD).

Die Studie beantwortet die Fragen, die sich jeder Mensch stellt, der über den Kauf eines Eigenheims nachdenkt: „Lohnt sich der Kauf?“, „kann ich mir Wohneigentum leisten?“ und „was bekomme ich wo für mein Geld?“. Hierbei wurden nicht nur Zahlen und Fakten zur Lage und zukünftigen Entwicklung des Immobilienmarktes ausgewertet, sondern auch mittels einer repräsentativen Umfrage die Wünsche und Ziele von Familien, Paaren oder Einzelnen in Verbindung mit dem Erwerb einer Immobilie mit einbezogen. So stellt die Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2019“ nicht nur eine wirtschaftswissenschaftliche Betrachtung des Kaufs von Wohneigentum dar, sondern schafft außerdem die Verbindung zur Motivation potentieller Immobilienkäufer.

Die Studie unterstreicht eindrucksvoll, dass die Baufinanzierung – die ein essentieller Teil der Geschäftstätigkeit unserer Mitgliedsbanken ist – für die Menschen in Deutschland von enormer Bedeutung ist. Dies betrifft nicht nur die wirtschaftliche Dimension, sondern auch eine emotionale Ebene. Der Kauf einer Immobilie ist kein „x-beliebiges Standard-Finanzgeschäft“, sondern für die meisten Menschen eine zentrale Lebensentscheidung - für ein lebenswertes Umfeld mit guten Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitsversorgung und Schulen, vernünftiger Verkehrsinfrastruktur und zur Schaffung einer Altersvorsorge. Hieraus entsteht gerade für uns als genossenschaftliche Bankengruppe eine große Verantwortung, die wir in zwei Richtungen wahrnehmen: bei der Beratung des Einzelnen hinsichtlich der Immobilienfinanzierung und aus der Verpflichtung gegenüber unseren Genossenschaftsmitgliedern.

Der Mangel an Wohnraum vor allem in Ballungsgebieten sowie die damit korrelierenden Preissteigerungen sind auch der Politik nicht verborgen geblieben. Die umfassenden Regelungen und ambitionierten Ziele hierzu im Koalitionsvertrag von Union und SPD auf Bundesebene legen davon Zeugnis ab. Inwieweit die vorgeschlagenen oder bereits angestoßenen Maßnahmen zu einer Verbesserung der Situation beitragen, werden die nächsten Jahre zeigen. Wir hoffen, mit der Studie eine ergänzende gute Grundlage für die weiteren Entscheidungsprozesse vorgelegt zu haben und werden uns in die Debatten um den Bau von Wohnraum und Einzelmaßnahmen wie etwa Grundsteuer und Grunderwerbsteuer, Baukindergeld oder Mietpreisbremse auch im Interesse unserer Mitglieder, Kunden und der Gesellschaft einbringen.

Besuchen Sie unser interaktives Online Tool unter www.sparda-wohnen2019.de für detaillierte Informationen zu Ihrer gewünschten Region.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre!

Florian Rentsch

Uwe Sterz

Inhalt

1. **Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Folie 4 – 6)**
2. Voraussetzungen für den Kauf eines Eigenheims (Folie 8 – 43)
 - a) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Folie 8 – 22)
 - b) Kaufen oder mieten: Lohnt der Kauf von Wohneigentum? (Folie 24 – 36)
 - c) Einkommen und Finanzierung: Wer kann sich Wohneigentum leisten? (Folie 38 – 43)
3. Preisentwicklung im Rückblick und Ausblick (Folie 45 – 65)
 - a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie? (Folie 45 – 51)
 - b) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt? (Folie 53 – 59)
 - c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln? (Folie 61 – 65)
4. Anhang (Folie 67 – 69)

Kernergebnisse der Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2019“

264.000 €

wurden 2018 für den Kauf einer Immobilie durchschnittlich ausgegeben

Gut **53 %**

höhere Kosten für Wohneigentum in den Städten im Vergleich zum Land

In **396** von

401 Regionen sind die m²-Preise im Vergleich zu 2005 **gestiegen**

5,6

Jahreshaushaltseinkommen kostet ein Eigenheim im Durchschnitt

31 % der Mieter bis 50 Jahre planen den Erwerb von Wohneigentum

Zinersparnis* im Vergleich zu 2008:

ca. **72.500 €**

111 m² Wohnfläche erhält man im Schnitt** für 264.000 €

In **71 %** der Regionen kostet ein m² weniger als im Bundesdurchschnitt

8 der 10 teuersten Regionen Deutschlands befinden sich im Großraum München (inkl. München)

47 %

der Deutschen sind Immobilieneigentümer. Die Quote steigt, je größer der Verdienst und je ländlicher der Wohnort ist.

2.379 €

je m² müssen im Schnitt für Wohneigentum investiert werden

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

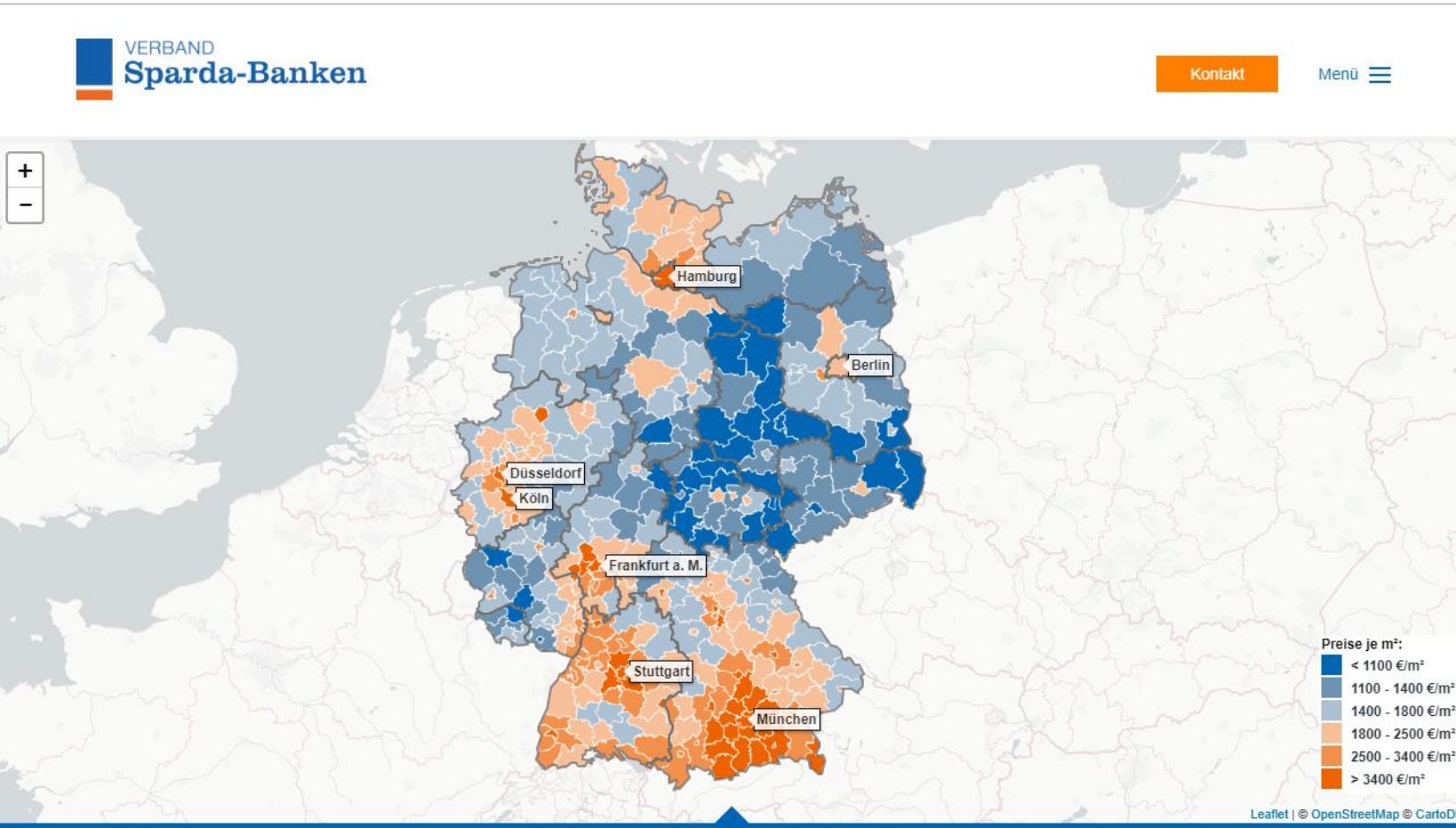
Das **Niedrigzinsniveau** als Motiv für den Erwerb von Immobilien hat bei Mietern mit Erwerbsplänen an Bedeutung gewonnen



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

* Bei einer Investitionssumme von 264.000 €, Eigenkapitalquote von 30 % und eine Zinsbindung von und Volltilgung nach 20 Jahren. **Präzise: 110,97 m²


Alle Ergebnisse mit regionalen Informationen im interaktiven Online-Tool



Unter

www.sparda-wohnen2019.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 401 Regionen in Deutschland im Detail abgerufen werden. Zudem ist der Download der Diagramme und der Studie möglich.

Untersuchungssteckbrief der Studie

Anhand ausgewählter **Wohnungsmarktindikatoren** sowie Ergebnissen der **Zukunftssampel** wird die derzeitige Immobilienmarktlage aller 401 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 61 kreisfreien Städte mit 100.000 bis 600.000 Einwohnern – hier werden Eigentumswohnungen untersucht.
- **Landkreise*:** Alle 297 Landkreise Deutschlands – hier werden Einfamilienhäuser untersucht.
- **Weitere Regionen:** Die 36 kreisfreien Städte mit weniger als 100.000 Einwohnern werden in den Karten mit visualisiert und sind online abrufbar – hier werden Eigentumswohnungen untersucht.

* Die drei Regionen Aachen, Hannover und Saarbrücken werden als Landkreise ausgewiesen.

Ergänzt wird die Analyse durch **Ergebnisse einer repräsentativen Umfrage** zu den Themen aktuelle Wohnsituation und Eigentumserwerb:

- **Stichprobe:** 1.249 Befragte, repräsentativ für die Bevölkerung ab 16 Jahren
- **Methode:** Face-to-Face-Interviews
- **Zeitraum:** 5. Januar bis 17. Januar 2019

Die Durchführung und methodische Verantwortung der Befragung liegt beim IfD Allensbach.

Für weitere Informationen zur Methodik und den Datenquellen siehe Anhang (ab Seite 67).

Unter www.sparda-wohnen2019.de sind die Studienergebnisse in einem **interaktiven Online-Tool** visualisiert.



Inhalt

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Folie 4 – 6)
2. **Voraussetzungen für den Kauf eines Eigenheims (Folie 8 – 43)**
 - a) **Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Folie 8 – 22)**
 - b) Kaufen oder mieten: Lohnt der Kauf von Wohneigentum? (Folie 24 – 36)
 - c) Einkommen und Finanzierung: Wer kann sich Wohneigentum leisten? (Folie 38 – 43)
3. Preisentwicklung im Rückblick und Ausblick (Folie 45 – 65)
 - a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie? (Folie 45 – 51)
 - b) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt? (Folie 53 – 59)
 - c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln? (Folie 61 – 65)
4. Anhang (Folie 67 – 69)

Ergebnisübersicht: Erschwinglichkeit

Wie viel Wohnfläche erhält ein Käufer für das durchschnittliche Investitionsvolumen von 264.000 €?

- Die Kosten für eine Immobilie betragen im Schnitt 264.000 €. Das entspricht 5,6 Jahreshaushaltseinkommen (netto). Immobilien, deren Kaufpreis dem durchschnittlichen Investitionsvolumen entsprechen, gelten als erschwinglich.
- In Deutschland ist für 264.000 € eine durchschnittliche Wohnfläche von 111 m² erhältlich.
- In allen Metropolen ist eine Immobilie für 264.000 € im Schnitt kleiner als 80 m².
- In 71 % der Regionen sind für das durchschnittliche Investitionsvolumen größere Immobilien (> 111 m²) erschwinglich.
- Die meisten Mieter mit Erwerbsplänen sind nicht bereit, weiter als 30 km zum Arbeitsplatz zu pendeln. Die Bereitschaft maximal 30 km zu pendeln ist in den vergangenen Jahren jedoch gestiegen.
- In den Metropolen Berlin, Hamburg und Frankfurt am Main gibt es erschwingliche Immobilien von 90 m² Größe, die innerhalb des 30 km-Radius liegen.
- In den teuersten Stadtteilen dieser drei Metropolen sind Immobilien mit einer Wohnfläche zwischen 29 m² (Hamburg) und 50 m² (Berlin) erschwinglich.

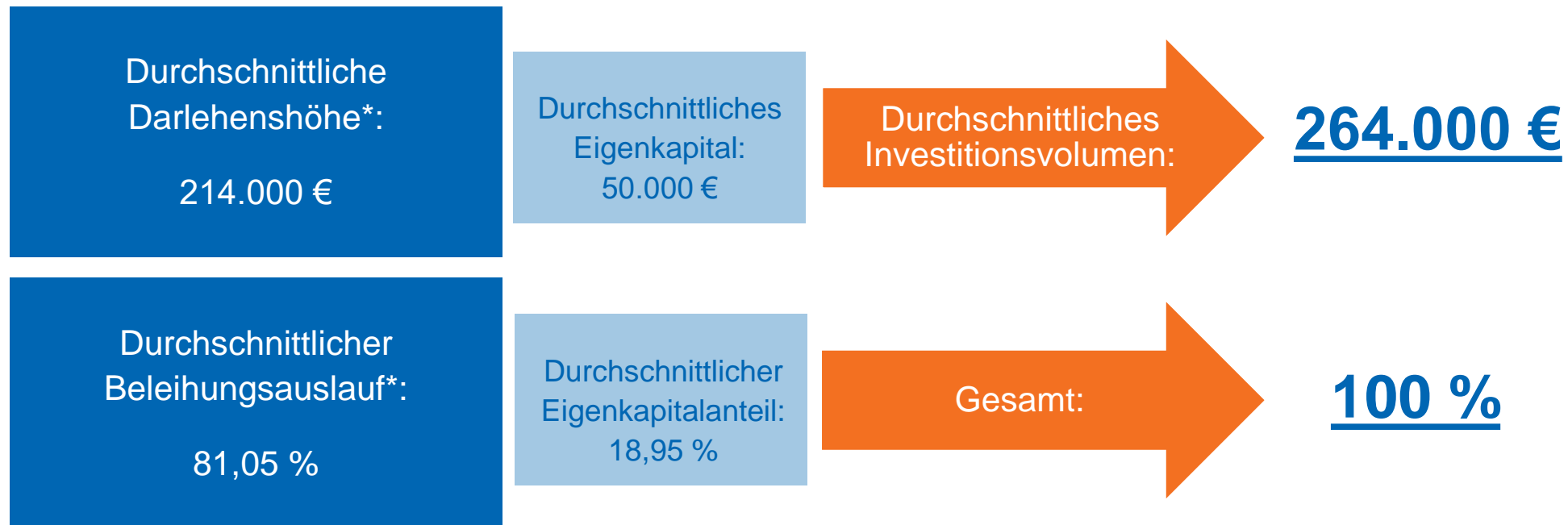
Blick in die Regionen

Erschwinglichkeit im Detail

- Während in Städten im Durchschnitt 7,8 Jahreshaushaltseinkommen (netto) für den Erwerb einer Immobilie aufgewendet werden müssen, sind es in Landkreisen 4,5 Jahreshaushaltseinkommen (netto). Deutsche finanzieren im Durchschnitt 81 % der Immobilie über ein Darlehen.
- Die Größe erschwinglicher Immobilien variiert bundesweit zwischen 35 m² im Landkreis München und 309 m² im Kyffhäuserkreis.
- In den Metropolen gibt es bei der Flächenerschwinglichkeit relativ große Unterschiede. So sind erschwingliche Immobilien in Berlin (77 m²) und Köln (76 m²) fast doppelt so groß wie in München (39 m²).
- Im Durchschnitt ist eine Immobilie im Wert von 264.000 € in den Mittelstädten Westdeutschlands mit 105 m² etwas kleiner als im Bundesdurchschnitt. Dagegen ist in den ostdeutschen Mittelstädten eine erschwingliche Immobilie mit 145 m² etwa 30 % größer als im Bundesdurchschnitt.
- In den Top-10 der mittelgroßen Städte in Westdeutschland variiert die Flächenerschwinglichkeit zwischen 160 m² in Remscheid und 202 m² in Salzgitter. In den Top-5 der ostdeutschen Mittelstädte variiert die Flächenerschwinglichkeit von 157 m² in Leipzig bis 253 m² in Chemnitz.
- In den günstigsten Landkreisen sind erschwingliche Immobilien mehr als doppelt so groß wie im Bundesdurchschnitt. Sie variieren zwischen 232 m² in Hersfeld-Rotenburg und 309 m² im Kyffhäuserkreis.
- In Berlin gibt es erschwingliche Immobilien, die größer als 100 m² sind. Sie liegen mehr als 11 km von der Innenstadt entfernt, und zwar in Vierteln wie Neu-Hohenschönhausen, Hellersdorf, Bohnsdorf und Siemensstadt.
- In Hamburg gibt es nur im Stadtteil Altengamme erschwingliche Immobilien, die mindestens 100 m² groß sind. Dafür müssen Käufer 26 km weit in die Innenstadt fahren.
- In der vergleichsweise kleinen Metropole Frankfurt am Main (Hamburg ist 3x größer, Berlin ist 4x größer) sind erschwingliche Immobilien in jedem Stadtteil kleiner als 100 m². Die größten Immobilien sind in Sossenheim (12 km) und Zeilsheim (18 km) zu finden.

Wie berechnet sich das durchschnittliche Investitionsvolumen?

Deutsche zahlen im Schnitt 264.000 € für ihr Eigenheim.



* Stand: Mai 2018

Quelle: Europace AG, Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

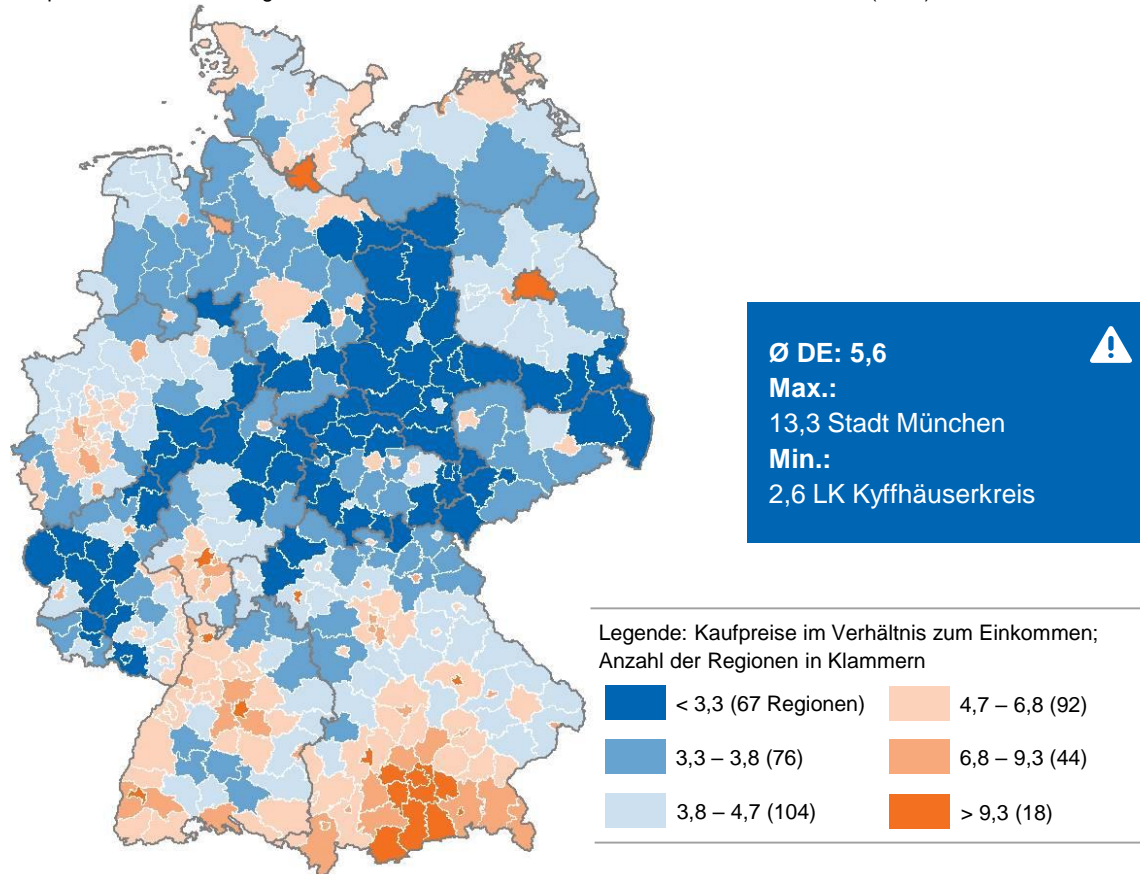


Wie viel kostet ein Eigenheim im Durchschnitt?

Deutsche wenden im Durchschnitt das 5,6-fache Jahresnettoeinkommen für den Immobilienkauf auf.

Teuer ist relativ

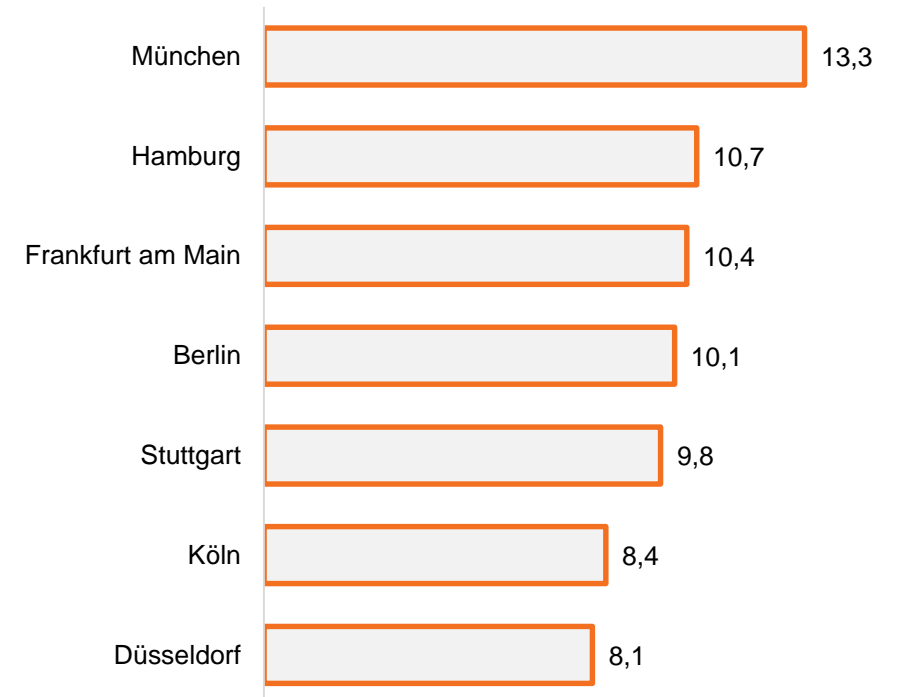
Kaufpreise für eine 111 m² große Immobilie im Verhältnis zum Jahreseinkommen (netto)*



Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

Die sieben größten Städte Deutschlands

Kaufpreise für eine 111 m² große Immobilie im Verhältnis zum Jahreseinkommen (netto)*



* Es wurde die regionale Kaufkraft je Haushalt (2018) zugrunde gelegt. Quelle: GfK (2019)
Orientierungspunkte sind: Index Deutschland: 100; Max.: 155 Landkreis Starnberg; Min.: 72 Halle/Saale

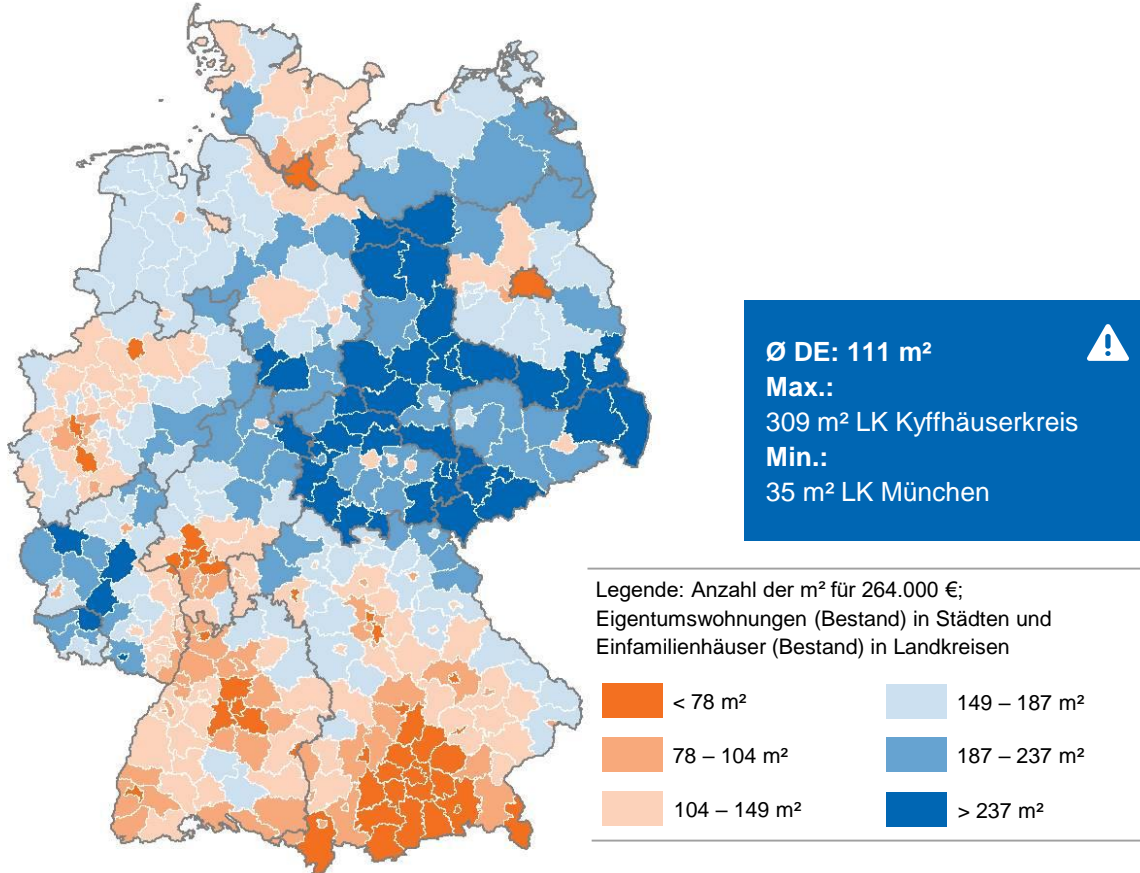


Wie viel Wohnfläche bekommt ein Käufer für die durchschnittliche Investitionssumme von 264.000 €?

In Deutschland ist erschwingliches Eigentum im Durchschnitt 111 m² groß.

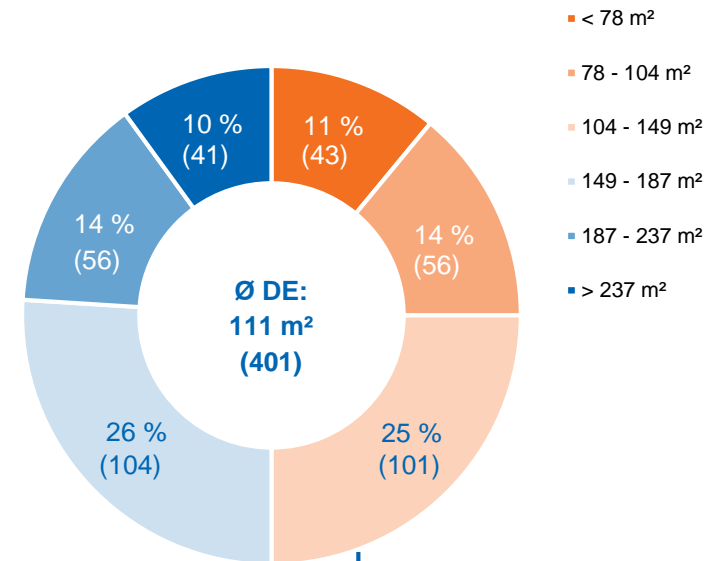
Die Größe erschwinglicher Immobilien variiert bundesweit

Anzahl der m² für eine Investitionssumme von 264.000 €



Verteilung der Erschwinglichkeit

Anteil der Regionen, in denen man eine bestimmte Wohnfläche in m² für 264.000 € bekommt; Anzahl der Regionen in Klammern



In 286 Regionen (71 % der Regionen) liegt die Erschwinglichkeit über dem Bundesdurchschnitt (111 m²).

Quelle: F+B, Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2018; Das durchschnittliche Investitionsvolumen in Deutschland beläuft sich auf 264.000 € in 2018.

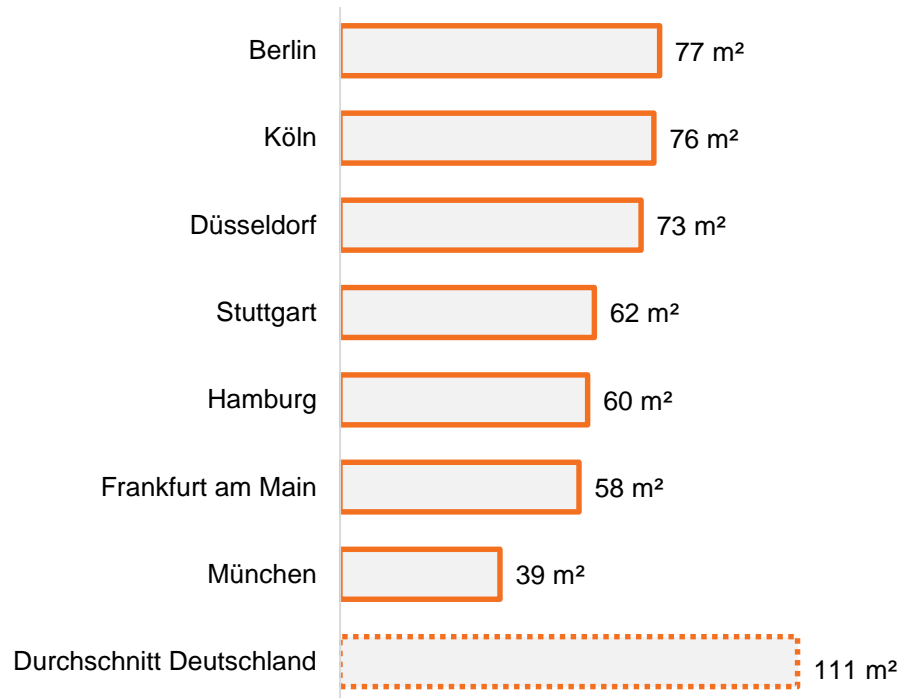


Wie viel Wohnfläche ist in Metropolen und mittelgroßen Städten erschwinglich?

**In allen Metropolen ist eine Immobilie für 264.000 € im Schnitt kleiner als 80 m².
In den Top-Mittelstädten variiert die Größe um mehr als 90 m² (160-253 m²).**

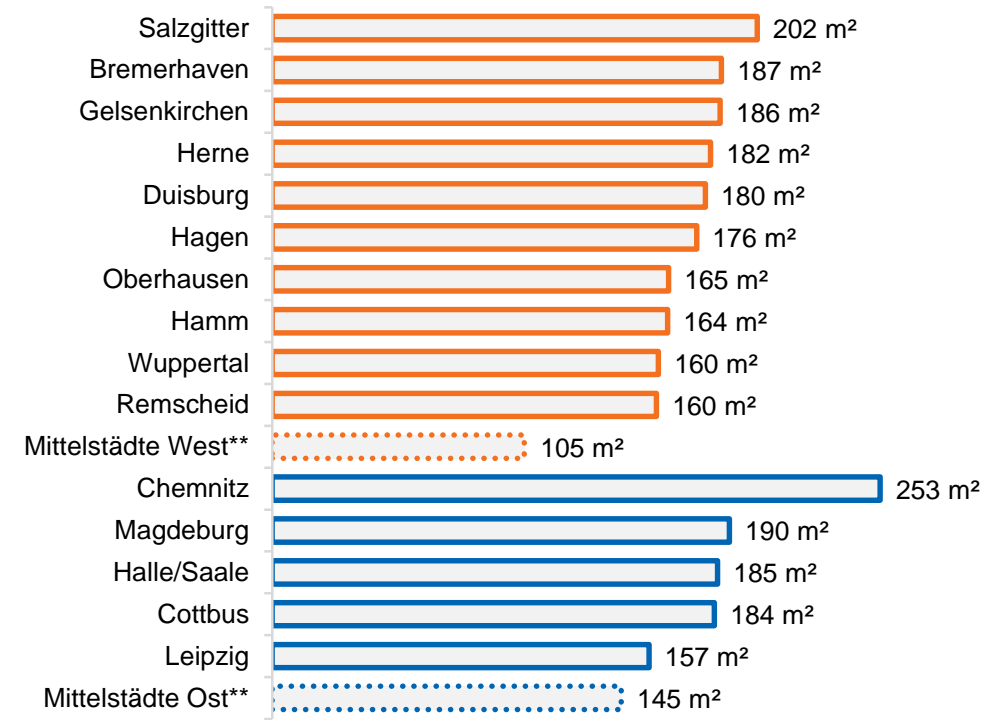
Die sieben größten Städte Deutschlands

Anzahl der m² für 264.000 €



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

Anzahl der m² für 264.000 €



* 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, 2018; Das durchschnittliche Investitionsvolumen in Deutschland beläuft sich auf 264.000 € in 2018.

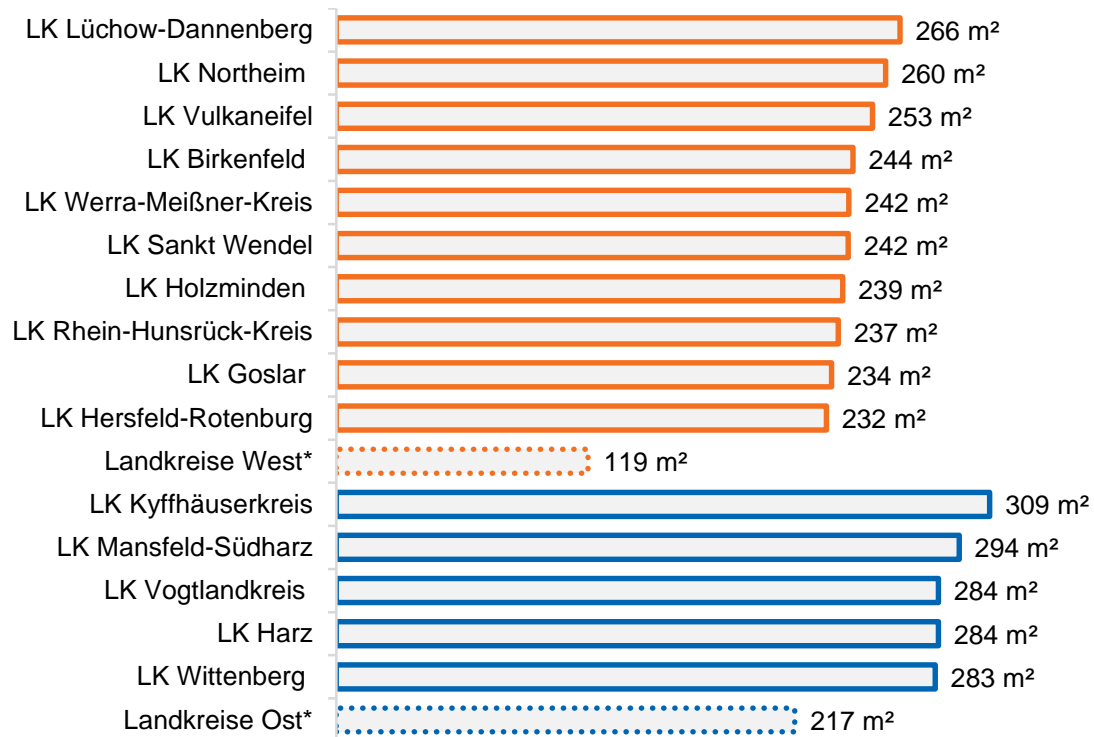


Wie viel Wohnfläche ist in ländlichen Regionen erschwinglich?

In den günstigsten Landkreisen sind erschwingliche Immobilien mehr als doppelt so groß wie im Bundesdurchschnitt.

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

Anzahl der m² für 264.000 €



* Durchschnitt der Landkreise der jeweiligen Region gewichtet nach Einwohnern.

Quelle: F+B, Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2018; Das durchschnittliche Investitionsvolumen in Deutschland beläuft sich auf 264.000 € in 2018.

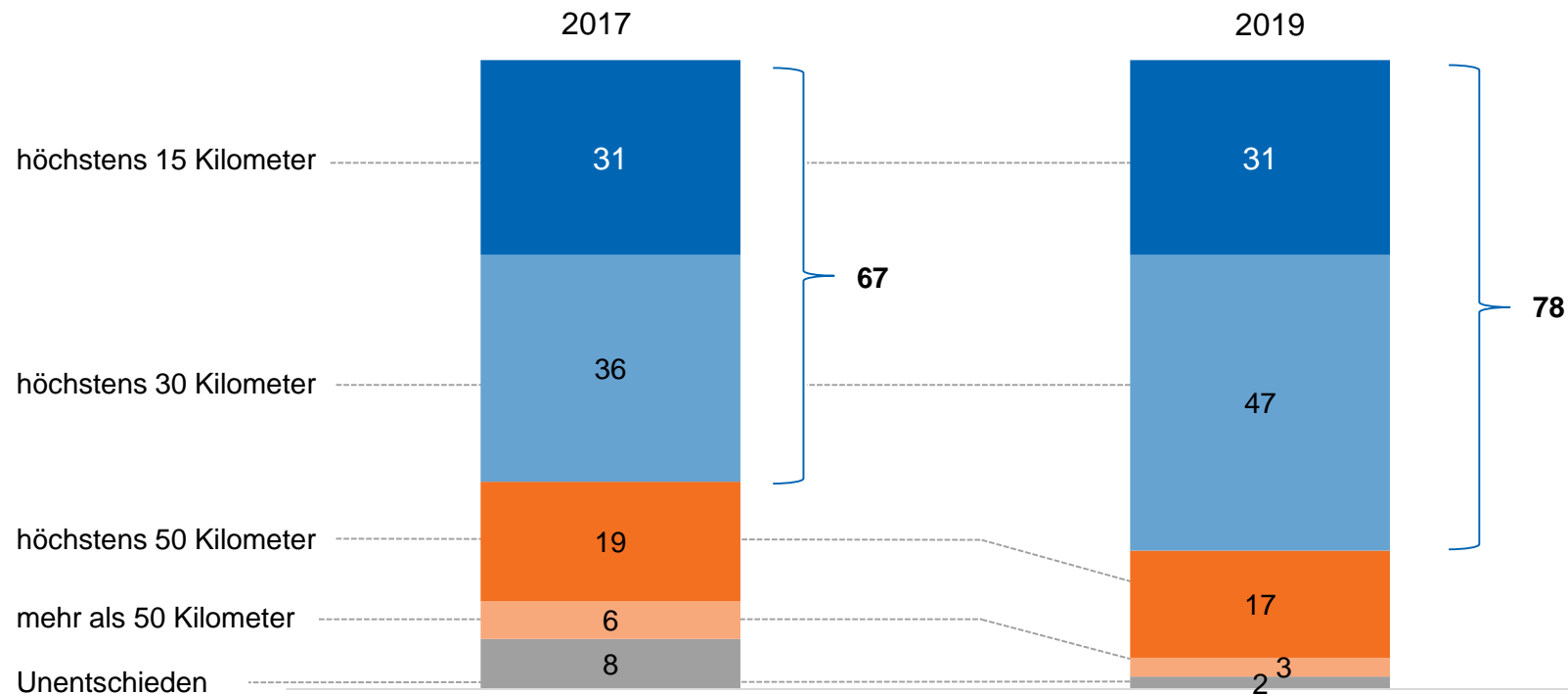


Wie weit würden Deutsche für Wohneigentum pendeln?

Die meisten Mieter sind nicht bereit, weiter als 30 km zum Arbeitsplatz zu pendeln. Die Bereitschaft der Mieter, diesen Weg zu pendeln, ist insgesamt gestiegen.

Kriterium Nähe zum Arbeitsplatz

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



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Mieter, die den Erwerb einer Immobilie planen; Anmerkung: In 2013 nicht ermittelt.

Quelle: Allensbach-Umfragen 11066, 11097

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

Hamburger müssen für eine erschwingliche Immobilie am weitesten pendeln. In Frankfurt am Main gibt es die kleinste Wohnfläche.

	Berlin 3,7 Mio. Einwohner, 891,8 km ²	Frankfurt a.M. 750.000 Einwohner, 248,3 km ²	Hamburg 1,9 Mio. Einwohner, 755,2 km ²
So viel kostet ein m ² Wohneigentum im Durchschnitt*	3.840 €	5.160 €	4.580 €
So viel m ² Wohnfläche erhält man für 264.000 € im Durchschnitt	69 m ²	51 m ²	58 m ²
So weit muss man von der Innenstadt aus pendeln, um eine 90 m ² -Wohnung für 264.000 € kaufen zu können	15 km	17 km	18 km
So weit muss man von der Innenstadt aus pendeln, um die hochpreisigen Stadtteile (> 2.400 €/m ² Wohneigentum) zu verlassen	33 km	25 km	32 km

* Immobilienpreise weisen leicht aus methodischen Gründen von den F+B-Daten ab; Berücksichtigung finden hier reine Angebotspreise für den Gesamtzeitraum 2018.

Quelle: Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, ImmobilienScout24, 2019; Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

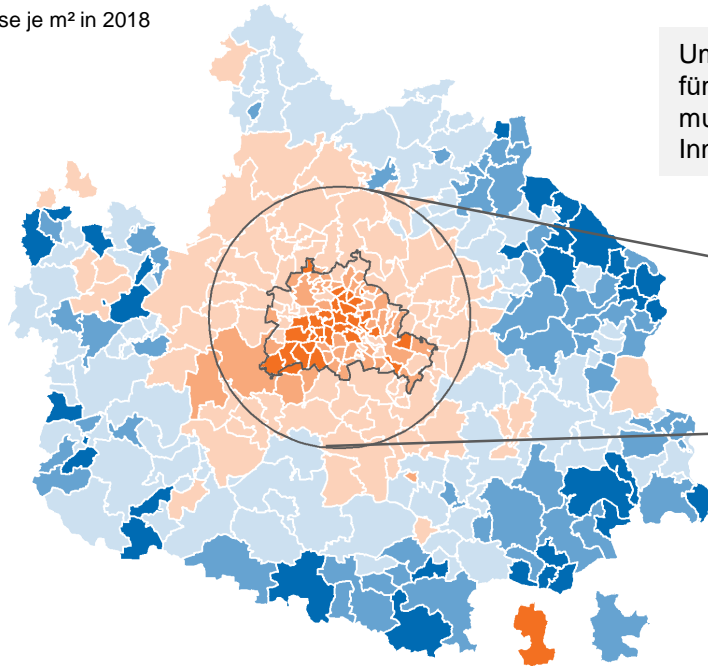


Wie weit müssen Berliner pendeln?

Berliner haben mit durchschnittlich 15 km zwischen City und erschwinglichem Wohneigentum die kürzesten Wege.

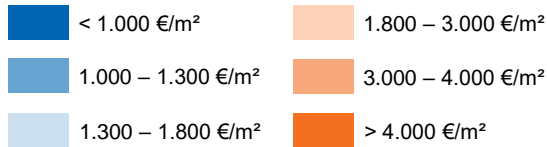
Preise für Wohnimmobilien in Berlin

Preise je m² in 2018



Um in Berlin eine 90 m²-Wohnung für 264.000 € kaufen zu können, muss man etwa **15 km** von der Innenstadt aus pendeln.

Legende: Preise je m²

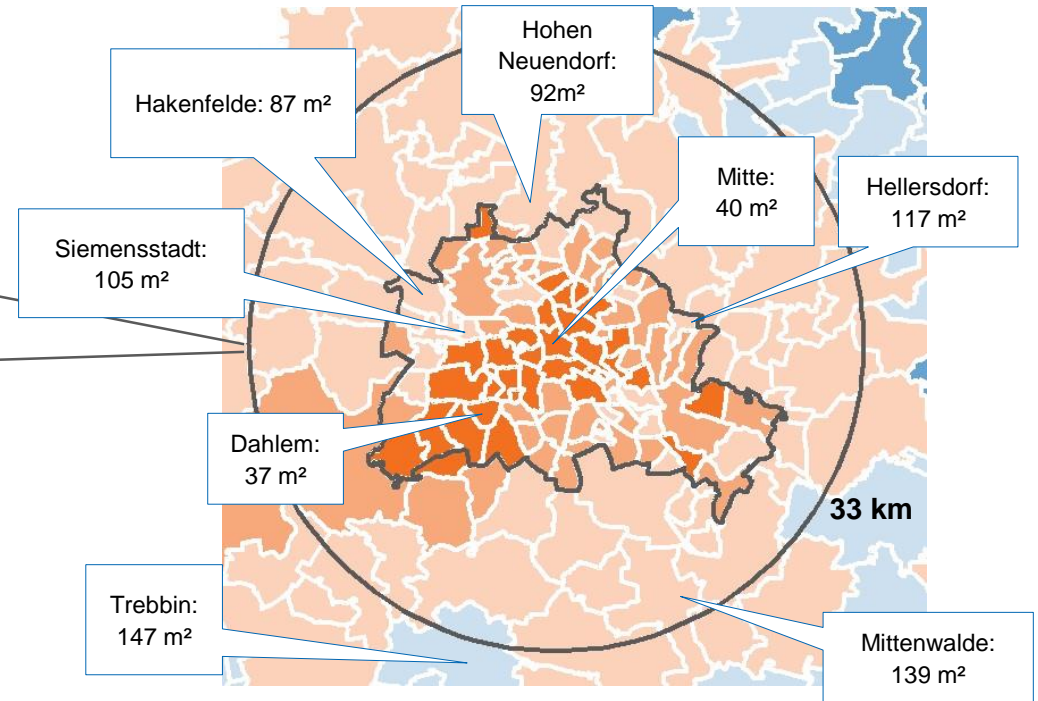


In 13 Stadtteilen zahlt man mehr als 5.000 €/m². In 14 Stadtteilen ist ein m² Wohneigentum für weniger als 3.000 €/m² zu haben.

Quelle: Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2019; Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Innerstädtische Unterschiede der Flächenschwelligkeit für Wohnimmobilien in Berlin

Anzahl der m² für 264.000 € in 2018



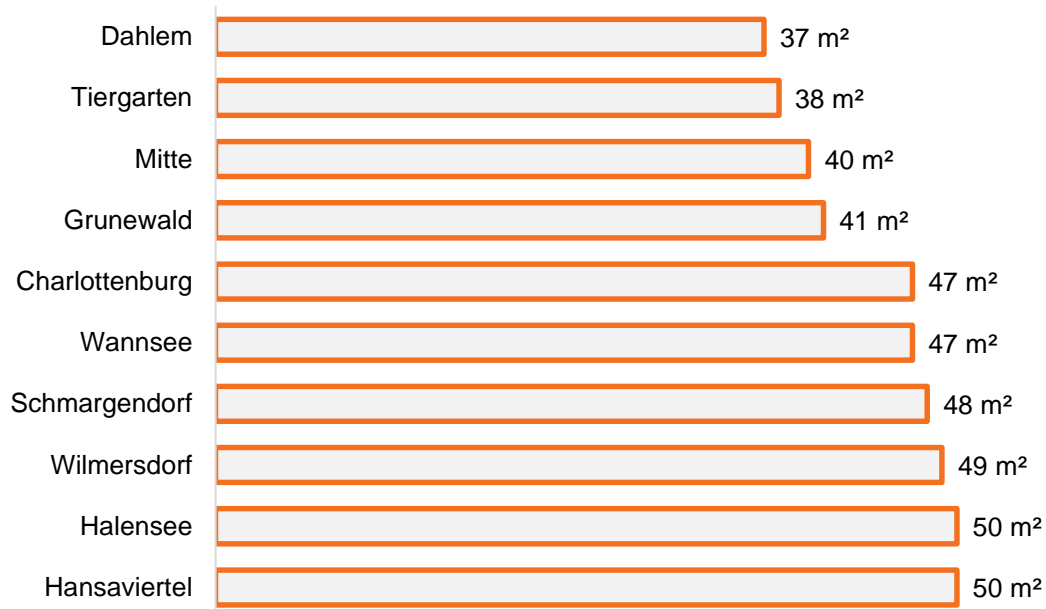
Ein Berliner muss etwa **33 km** von der Innenstadt aus pendeln, um die hochpreisigen Stadtteile (> 2.400 €/m²) zu verlassen und vergleichsweise günstige m²-Preise vorzufinden.

In welchen Berliner Stadtteilen ist die Wohnfläche für 264.000 € am kleinsten, in welchen am größten?

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

Top 10 der Stadtteile mit der geringsten Flächenschwelligkeit für Wohnimmobilien in Berlin

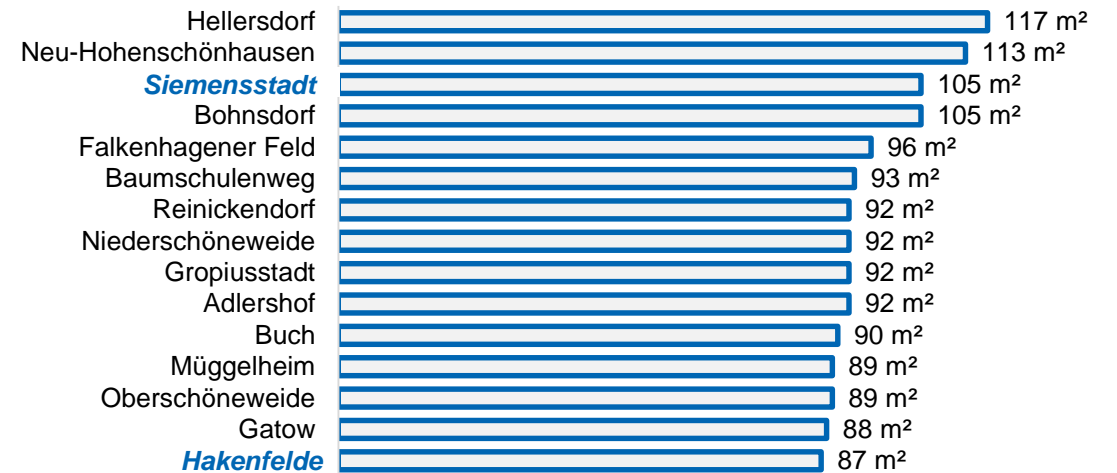
Anzahl der m² für 264.000 €



Innerhalb der zehn teuersten Stadtteile variiert die Erschwinglichkeit stark. Im Hansaviertel und Halensee bekommt man etwa ein Drittel mehr Wohnraum als in Tiergarten oder Dahlem.

Top 15 der Stadtteile mit der höchsten Flächenschwelligkeit für Wohnimmobilien in Berlin

Anzahl der m² für 264.000 €



Erschwingliche Stadtteile in Berlin mit hoher Lebensqualität:

- Fast zwei Drittel des Ortsteils Hakenfelde macht der Spandauer Forst aus. Es gibt Einfamilien- und Reihenhäuser, eine Hochhaussiedlung und alte Stadtvillen. Zudem führen zahlreiche Neubauprojekte wie bspw. die HavelPerle dazu, dass der Bezirk sich wandelt und wächst. Mehrere Buslinien verbinden den Ortsteil mit dem Bahnhof in Spandau, von wo Anschlüsse in die Berliner City bestehen. Hier lässt sich die Nähe zur Natur mit der Lebensqualität einer Metropole verbinden.
- Der Stadtteil Siemensstadt zählt zum UNESCO Weltkulturerbe und wurde bis 2014 aufwändig saniert. Dies umfasste nicht nur die Wohninfrastruktur, sondern auch die zahlreichen Grünflächen, die ein freundliches Wohnumfeld schaffen.

Quelle: Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2019; Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

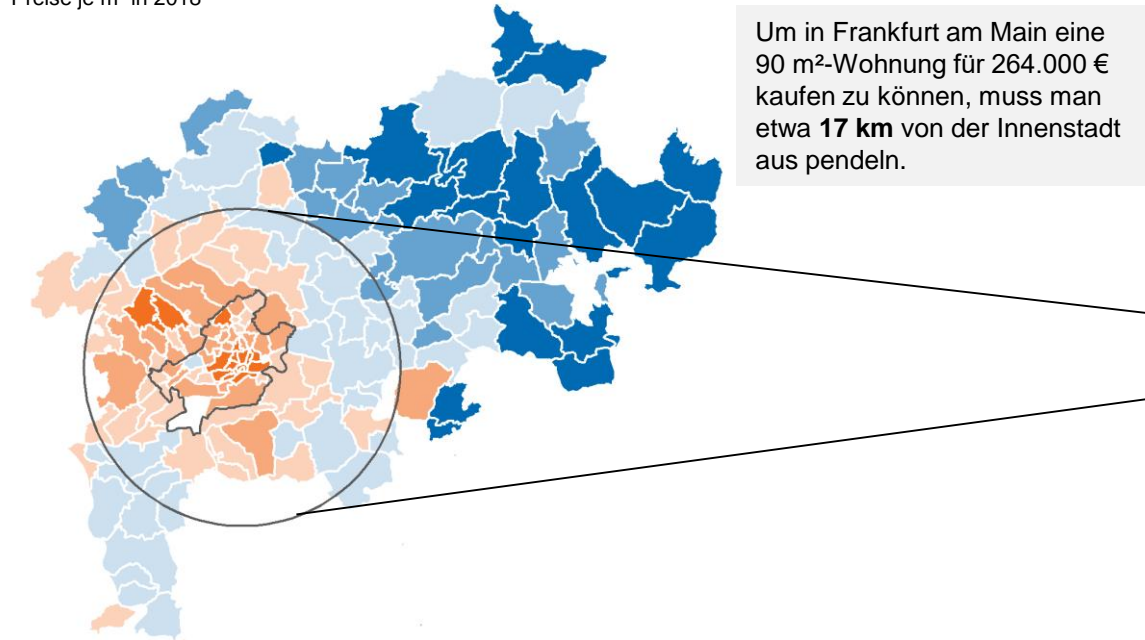


Wie weit müssen Frankfurter pendeln?

Frankfurter müssen für erschwingliches Eigentum 17 km pendeln.

Preise für Wohnimmobilien in Frankfurt am Main

Preise je m² in 2018



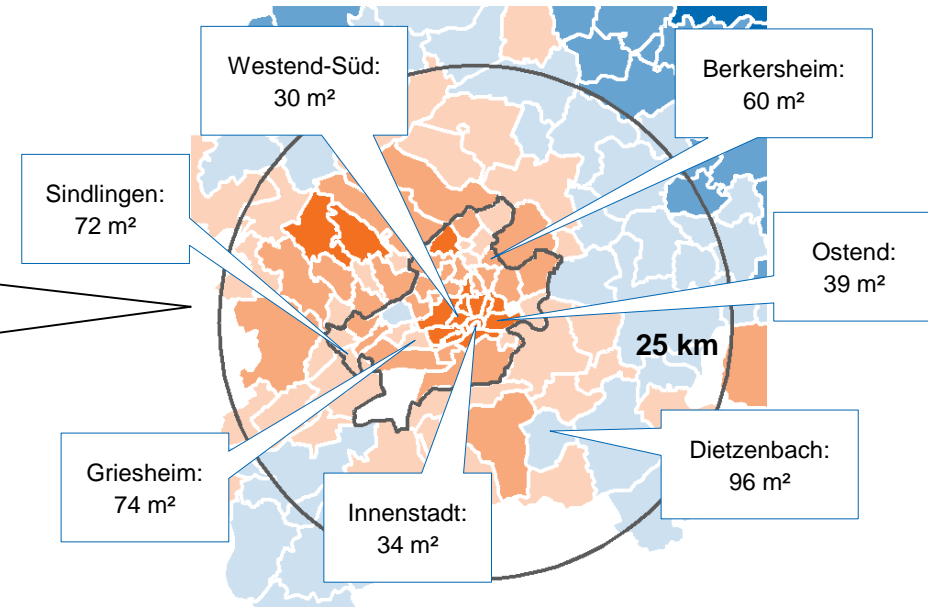
Legende: Preise je m²

	< 1.800 €/m ²		3.000 – 4.000 €/m ²
	1.800 – 2.100 €/m ²		4.000 – 5.200 €/m ²
	2.100 – 3.000 €/m ²		> 5.200 €/m ²

In 18 Stadtteilen zahlt man mehr als 5.000 €/m². In drei Stadtteilen ist ein m² Wohneigentum für unter 3.500 € zu haben.

Innerstädtische Unterschiede der Flächenerschwinglichkeit für Wohnimmobilien in Frankfurt am Main

Anzahl der m² für 264.000 € in 2018



Ein Frankfurter muss etwa **25 km** von der Innenstadt aus pendeln, um die hochpreisigen Stadtteile (> 2.400 €/m²) zu verlassen und vergleichsweise günstige m²-Preise vorzufinden

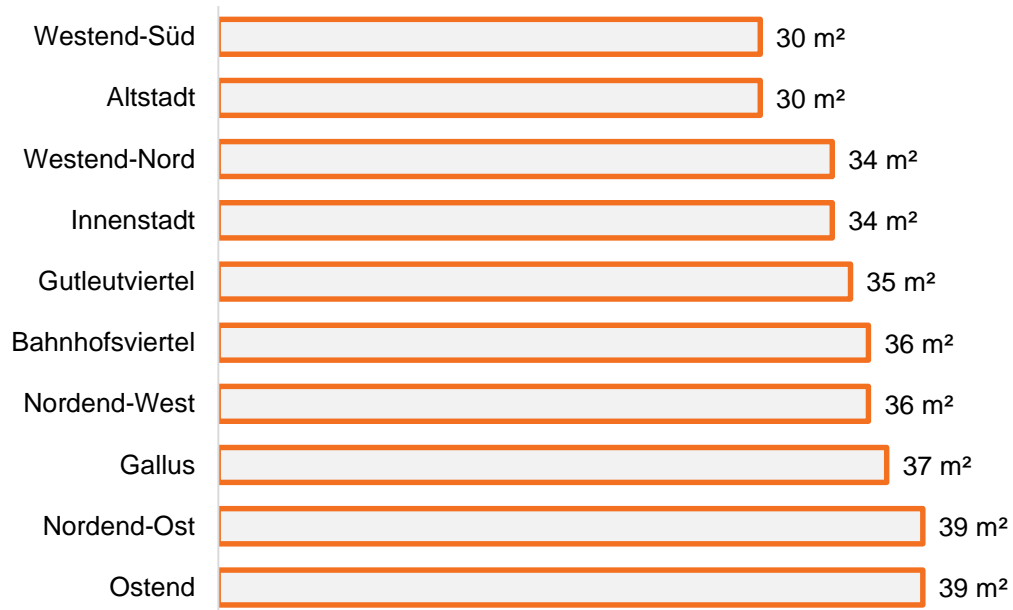
Quelle: Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2019; Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

In welchen Stadtteilen in Frankfurt am Main ist die Wohnfläche für 264.000 € am kleinsten, in welchen am größten?

Erschwingliche Frankfurter Immobilien sind im Mittel überall kleiner als 100 m².

Top 10 der Stadtteile mit der geringsten Flächenerschwinglichkeit für Wohnimmobilien in Frankfurt am Main

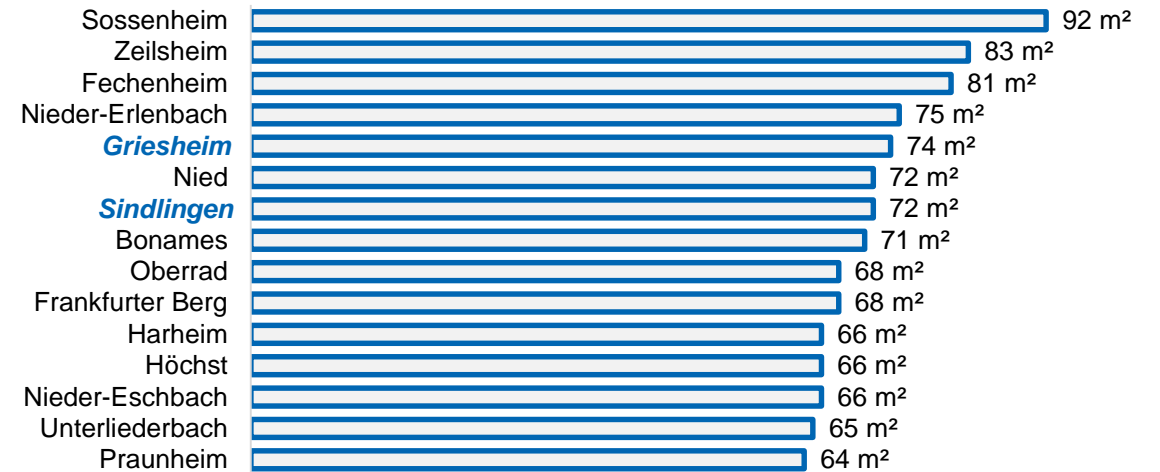
Anzahl der m² für 264.000 €



Im Ostend erhält man 30 % mehr Wohnraum als in den Stadtteilen Westend-Süd und Altstadt für das gleiche Geld. Auch in Frankfurt am Main liegt die Flächenerschwinglichkeit größtenteils noch unter der in Berlin.

Top 15 der Stadtteile mit der höchsten Flächenerschwinglichkeit für Wohnimmobilien in Frankfurt am Main

Anzahl der m² für 264.000 €



Erschwingliche Stadtteile in Frankfurt am Main mit hoher Lebensqualität:

- Auch in Frankfurt am Main bezahlt man günstigen Wohnraum nicht automatisch mit Lebensqualität. Unter Insidern wird der Stadtteil Griesheim mittlerweile als Geheimtipp gehandelt. Das Mainufer hat hier südländisches Flair und lädt mit idyllischen Häusern und Geschäften, schönen Gärten und Höfen zum Verweilen ein. Mit der S-Bahn gelangt man in weniger als zehn Minuten in die Innenstadt.
- Auch in Sindlingen ist Wohnraum erschwinglich. Die Umgebung bietet viele Vorteile wie eine renommierte Privatschule. Zudem gibt es keinen Fluglärm.

Quelle: Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2019; Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

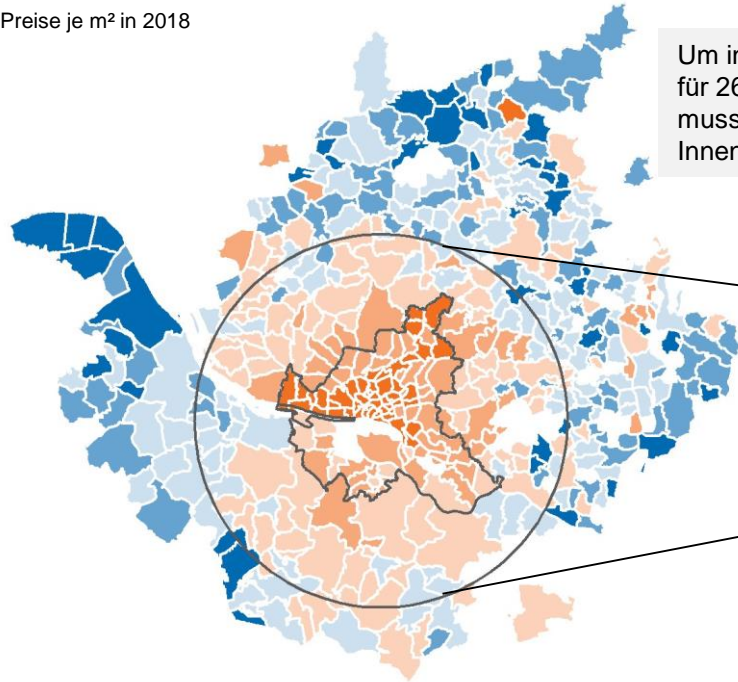


Wie weit müssen Hamburger pendeln?

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

Preise für Wohnimmobilien in Hamburg

Preise je m² in 2018



Um in Hamburg eine 90 m²-Wohnung für 264.000 € kaufen zu können, muss man etwa **18 km** von der Innenstadt aus pendeln.

Legende: Preise je m²

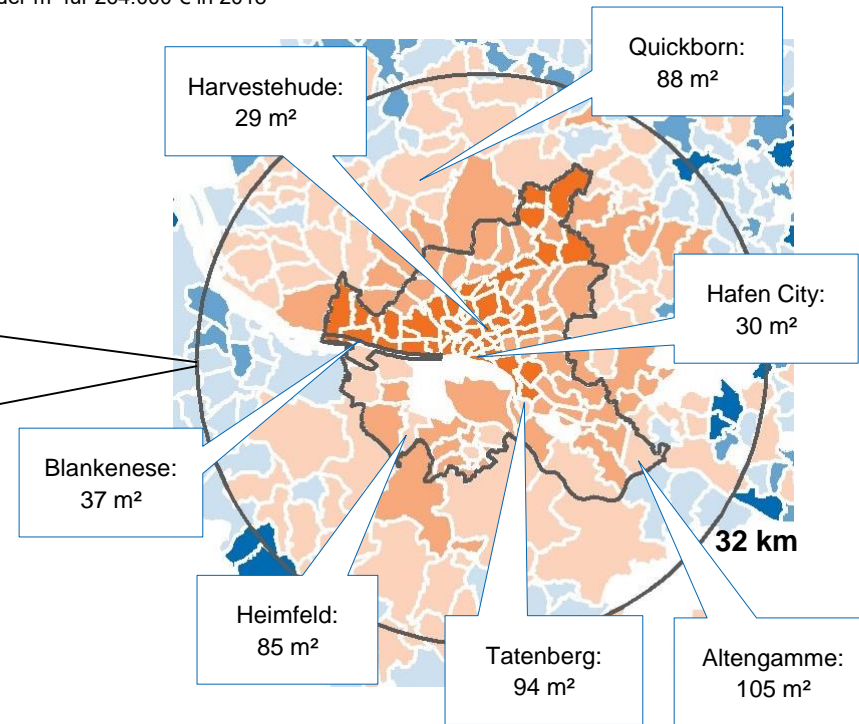
	< 1.500 €/m ²		2.300 – 3.000 €/m ²
	1.500 – 1.800 €/m ²		3.000 – 4.400 €/m ²
	1.800 – 2.300 €/m ²		> 4.400 €/m ²

Die Bezirke mit der geringsten Erschwinglichkeit befinden sich größtenteils im Zentrum Hamburgs und nördlich sowie westlich davon. In neun Stadtteilen zahlt man mehr als 7.000 €/m².

Quelle: Europace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2019; Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Innerstädtische Unterschiede der Flächenerschwinglichkeit für Wohnimmobilien in Hamburg

Anzahl der m² für 264.000 € in 2018



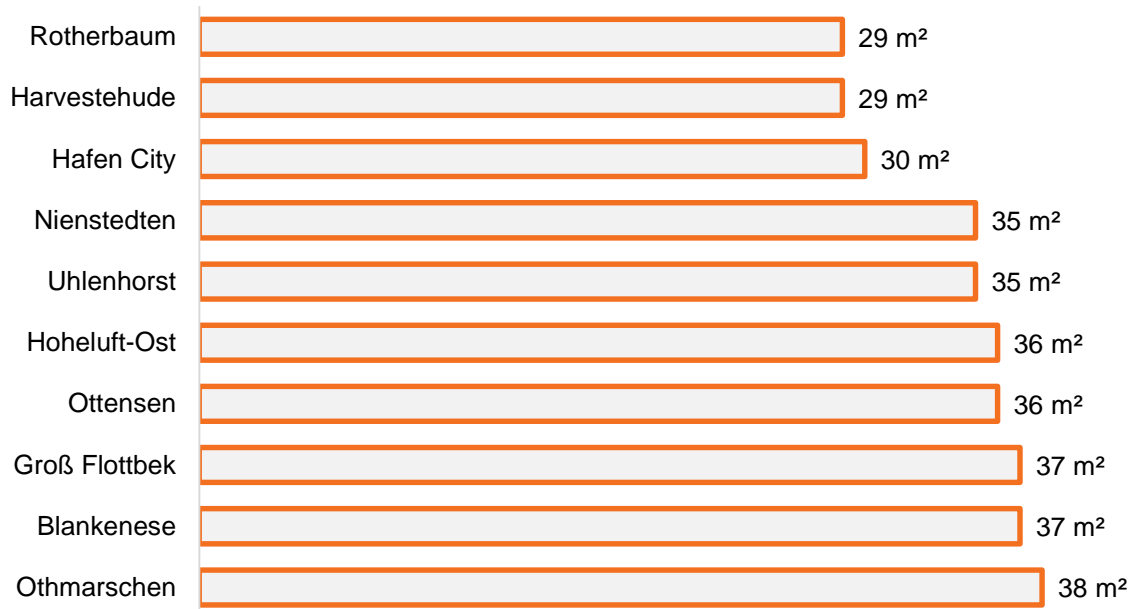
Ein Hamburger muss etwa **32 km** von der Innenstadt aus pendeln, um die hochpreisigen Stadtteile (> 2.400 €/m²) zu verlassen und vergleichsweise günstige m²-Preise vorzufinden.

In welchen Hamburger Stadtteilen ist die Wohnfläche für 264.000 € am kleinsten, in welchen am größten?

Teure Lagen an Elbe und Alster. Hamburger Süden bietet viel erschwinglichen Wohnraum mit guter Anbindung an die City.

Top 10 der Stadtteile mit der geringsten Flächenschwänglichkeit für Wohnimmobilien in Hamburg

Anzahl der m² für 264.000 €

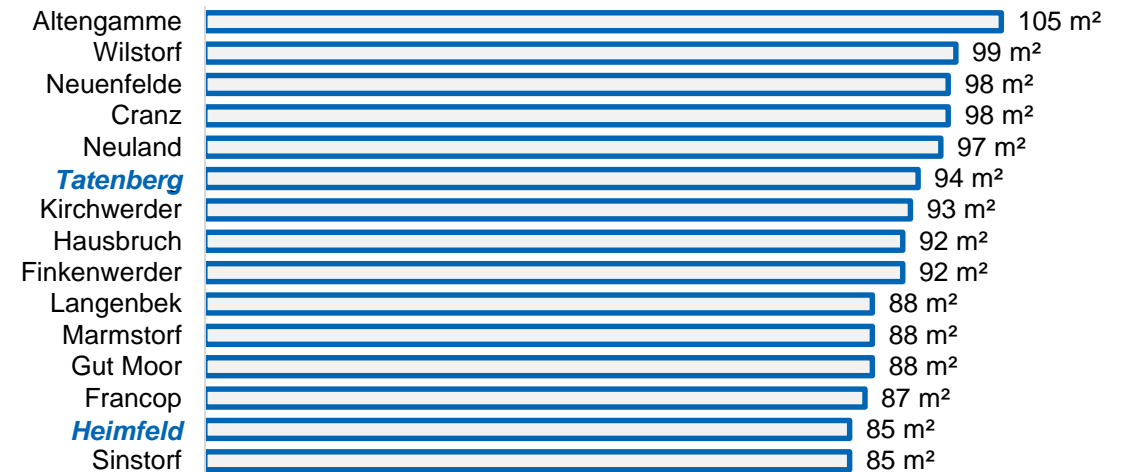


In sieben von zehn der teuersten Stadtteile Hamburgs liegt die Flächenschwänglichkeit noch unter der in Berlin-Grünwald (37 m²). In Hamburg liegen die m²-Preise in einem Drittel der Stadtteile über 5.000 €.

Quelle: Europeace, Institut der deutschen Wirtschaft, 2019; Wohnimmobilien definiert als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen

Top 15 der Stadtteile mit der höchsten Flächenschwänglichkeit für Wohnimmobilien in Hamburg

Anzahl der m² für 264.000 €



Erschwingliche Stadtteile in Hamburg mit hoher Lebensqualität:

- Heimfeld ist ein kleiner Mikrokosmos und bietet neben dörflichem Idyll auch Urbanität, eine alternative Szene und viel Grün. Dazu gibt es noch viele schöne Altbauten zu erschwinglichen Preisen. Mit der S-Bahn kommt man innerhalb von 20 Minuten zum Hamburger Hauptbahnhof.
- Tatenberg bietet eine einzigartige Naturlandschaft mit weiten Wiesen und Feldern, Deich und viel Wasser. Kurzum, ein kleines Idyll – und das nur 15 Autominuten von der City entfernt.

Inhalt

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Folie 4 – 6)
2. **Voraussetzungen für den Kauf eines Eigenheims (Folie 8 – 43)**
 - a) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Folie 8 – 22)
 - b) Kaufen oder mieten: Lohnt der Kauf von Wohneigentum? (Folie 24 – 36)**
 - c) Einkommen und Finanzierung: Wer kann sich Wohneigentum leisten? (Folie 38 – 43)
3. Preisentwicklung im Rückblick und Ausblick (Folie 45 – 65)
 - a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie? (Folie 45 – 51)
 - b) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt? (Folie 53 – 59)
 - c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln? (Folie 61 – 65)
4. Anhang (Folie 67 – 69)

Ergebnisübersicht: Kaufen oder Mieten

Lohnt der Kauf von Wohneigentum?

- Nach Einschätzung von 63 % der Deutschen lohnt sich Wohneigentumserwerb grundsätzlich. Berechnungen zeigen, dass in allen deutschen Städten und Landkreisen der Kauf einer Immobilie – sofern man es sich leisten kann – auf lange Sicht günstiger ist als ein Mietverhältnis. Deutschlandweit beträgt der durchschnittliche Vorteil 33 %.
- Drei von zehn Mietern bis 50 Jahre planen den Erwerb von Wohneigentum. Davon wiederum plant jeder Dritte den Erwerb in den nächsten 2 bis 3 Jahren, 2013 war es nur jeder Vierte. Bewohner einer eigenen Immobilie (60 %) sind mit ihrer Wohnsituation häufiger sehr zufrieden als Mieter (24 %).
- 84 Prozent der Regionen in Deutschland sind bezahlbar. Dort kann ein durchschnittliches Eigenheim (111 m²) mit einer Zahlung von maximal 33 % des Jahreshaushaltseinkommens nach 25 Jahren abbezahlt werden. In 66 Regionen muss mehr als ein Drittel des Jahreshaushaltseinkommens aufgewendet werden.
- In 99 % der Regionen sind die Preise wertstabil, also gegenüber 2005 nicht gefallen.
- Gute Luft, gute Einkaufsmöglichkeiten, wenig Lärm, eine schöne Wohngegend und eine gute medizinische Versorgung machen für die Deutschen eine gute Wohnlage aus.
- Die häufigsten Gründe für den Kauf sind die Altersvorsorge und der Schutz vor Mieterhöhungen. Erst an dritter Stelle steht der Wunsch nach den eigenen vier Wänden.
- Die häufigsten Gründe gegen den Kauf sind die langfristig einzugehenden finanziellen Verpflichtungen und das damit verbundene Risiko sowie die hohen Kaufpreise.

Blick in die Regionen

Kaufen oder Mieten im Detail

- Die meisten Kaufabsichten haben Menschen in der Altersgruppe zwischen 31 und 40 Jahren (41 %) sowie Menschen ab einem Nettoeinkommen von über 2.500 € im Monat.
- In knapp der Hälfte der deutschen Regionen (192 von 401 Regionen) liegt die Vorteilhaftigkeit beim Kauf der Immobilie gegenüber dem Mieten über dem deutschen Durchschnitt (33 %).
- Der Kostenvorteil in Ostdeutschland ist mit 38 % etwas höher als in Westdeutschland (32 %). Obwohl das Preisniveau 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 39 % in Hamburg und 26 % in Stuttgart.
- Unter den mittelgroßen Städten Ostdeutschlands weist die Hansestadt Rostock mit 53 % den größten Kostenvorteil auf. In Westdeutschland ist es Trier mit 49 %. Am geringsten ist der Vorteil in Regensburg (15 %), im Osten der Republik verzeichnet Leipzig (26 %) den kleinsten Kostenvorteil unter den Städten.
- Eine große Spannweite ist bei den Landkreisen zu beobachten. Während der Vorteil im Saale-Orla-Kreis (Ost) mit 62 % am größten ist, liegt er im Landkreis Aichach-Friedberg (West) lediglich bei 5 %. In Ostdeutschland hat der Landkreis Uckermark mit 14 % den geringsten Kostenvorteil unter den ostdeutschen Landkreisen.
- Die häufigsten Gründe für den Erwerb von Wohneigentum sind für Deutsche der Beitrag zur Altersvorsorge (73 %) und der Schutz vor Mieterhöhungen (69 %), gefolgt vom Wunsch nach den eigenen vier Wänden (67 %).
- Die häufigsten Gründe gegen den Erwerb von Wohneigentum sind für Deutsche die längerfristige finanzielle Belastung und die damit verbundenen Risiken (62 %) sowie die hohen Kaufpreise und Anschaffungskosten (54 %). Vier von zehn Deutschen wären bereit sich für eine eigene Immobilie sehr stark oder stark einzuschränken.

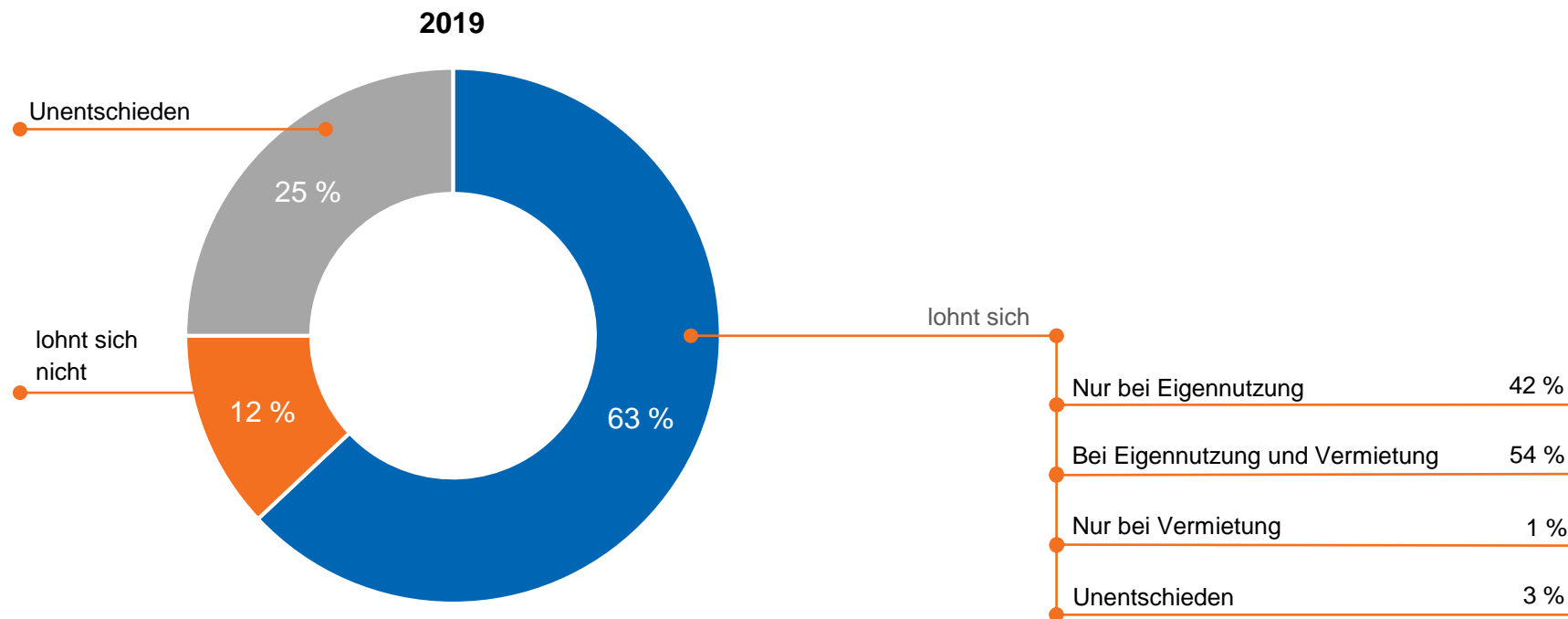


Lohnt sich der Kauf einer Wohnimmobilie nach Einschätzung der Deutschen?

Nach wie vor breite Überzeugung: Eine eigene Immobilie lohnt sich.

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 11097

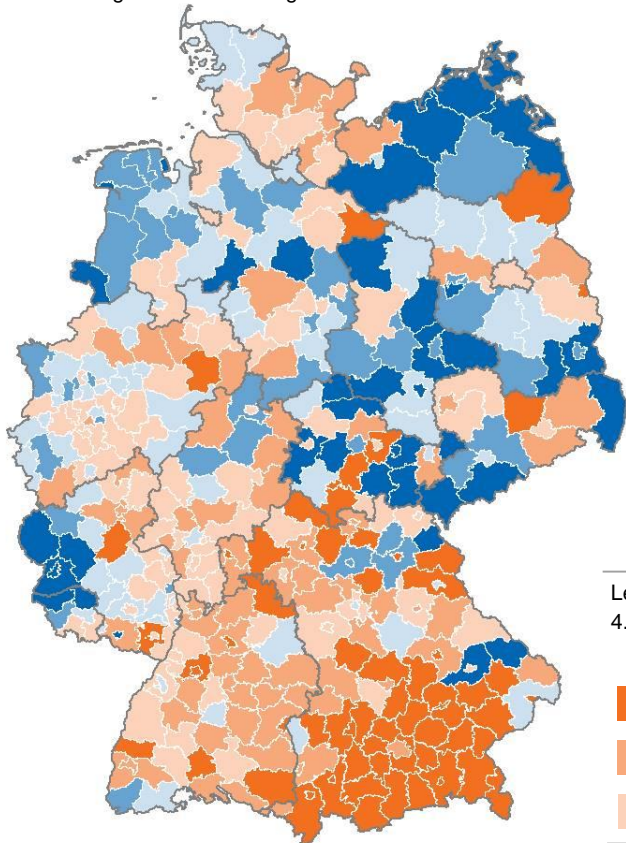


Zahlt sich der Kauf einer Wohnimmobilie aus?

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

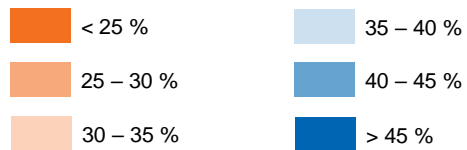
Der Kauf einer Immobilie zahlt sich in allen Regionen aus

Vorteilhaftigkeit* des Wohneigentums



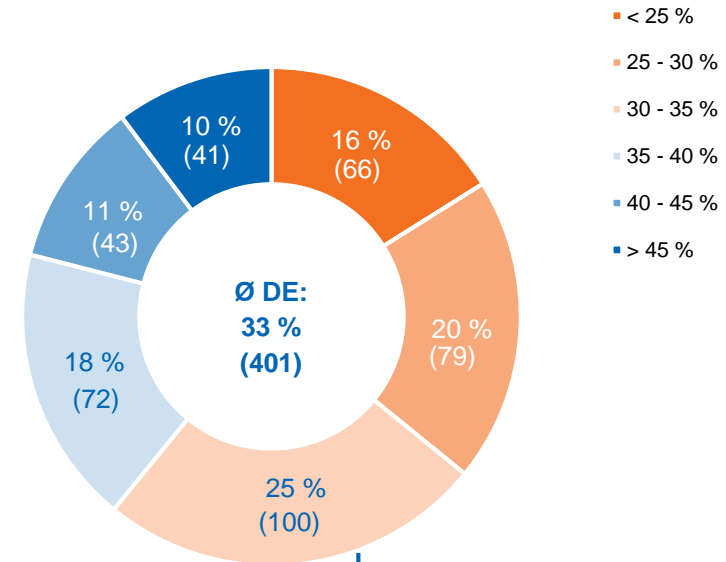
Ø DE: 33 %
Max.:
 62 % LK Saale-Orla-Kreis
Min.:
 5 % Aichach-Friedberg

Legende: Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums im 4. Quartal 2017; in Prozent



Verteilung der Vorteilhaftigkeit*

Anteil der Regionen mit einer bestimmten Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums im 4. Quartal 2017; Anzahl der Regionen in Klammern



In 192 Regionen (48 % der Regionen) liegt die Vorteilhaftigkeit über dem deutschen Durchschnitt (33 %).

* Grundlage für die Berechnung bildet der Wohnnutzerkostenansatz zur Ableitung der Kosten des selbstgenutzten Wohneigentums. Für weitere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 68).

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

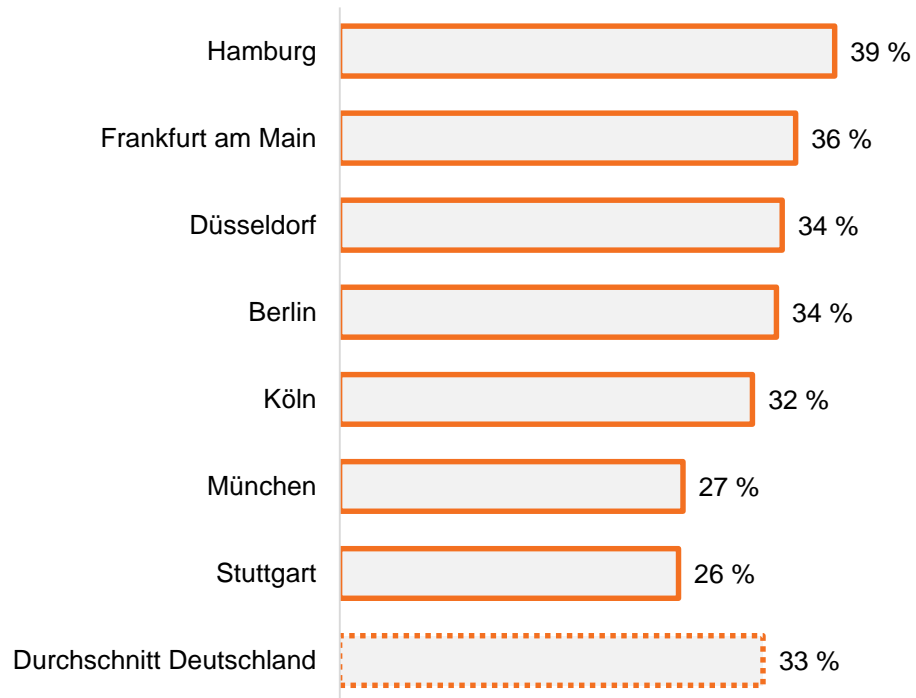


Wie groß ist der Kostenvorteil einer selbstgenutzten Immobilie gegenüber einer gemieteten in den Metropolen und Mittelstädten?

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

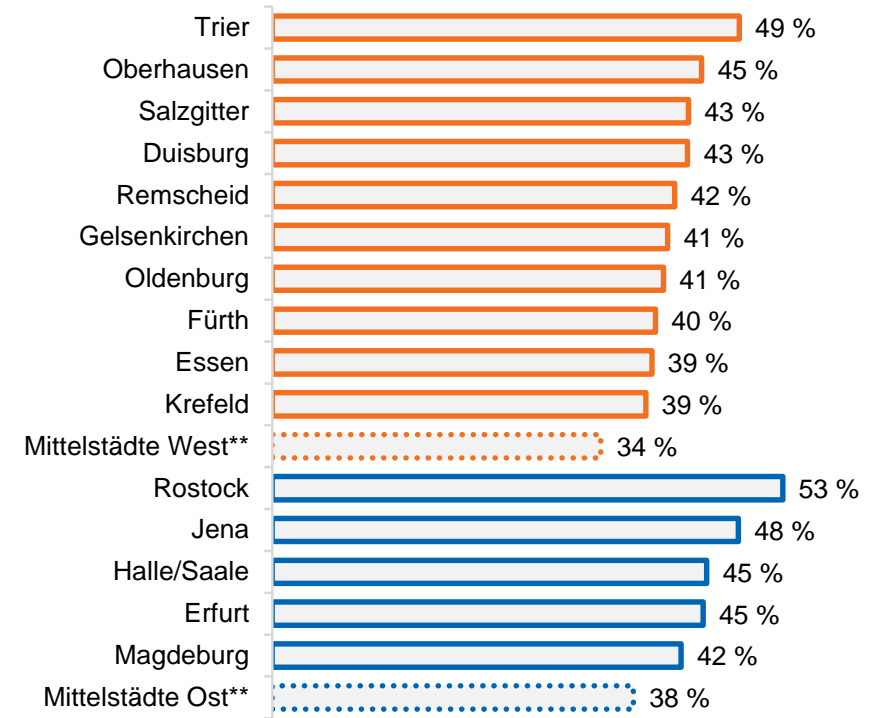
Die sieben größten Städte Deutschlands

Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums im 4. Quartal 2017



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

Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums im 4. Quartal 2017



* Städte mit 100.000 bis 600.000 Einwohnern.

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

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

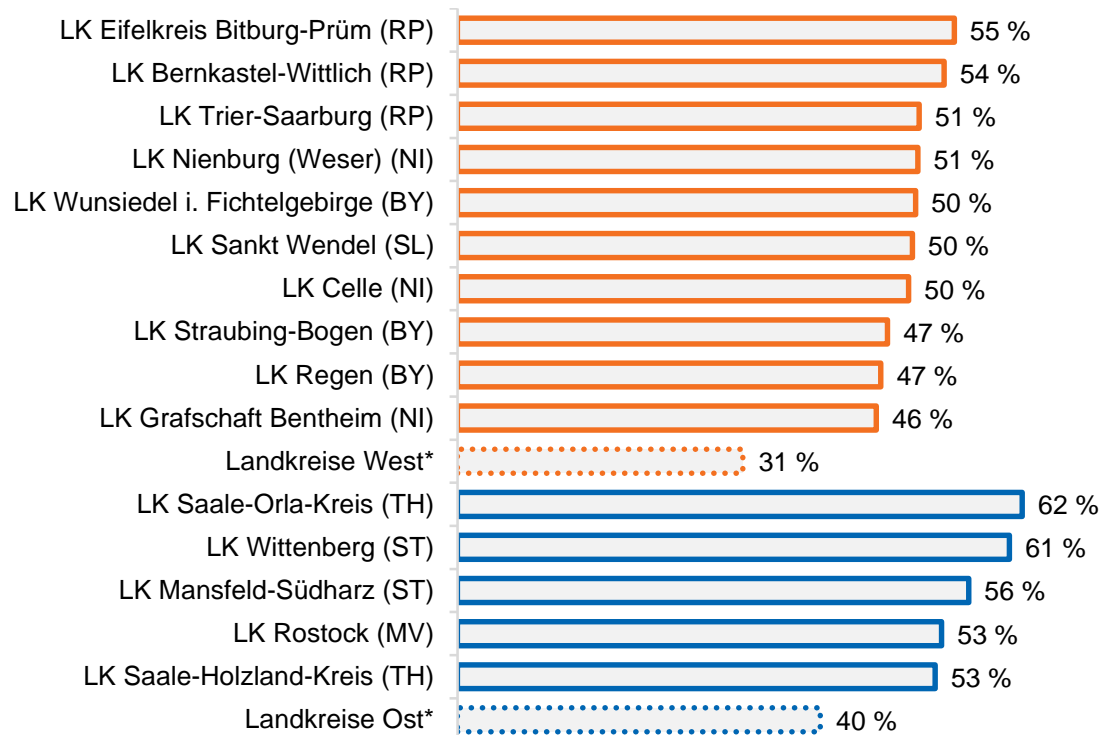


Wie groß ist der Kostenvorteil einer selbstgenutzten Immobilie gegenüber einer gemieteten in den Landkreisen?

**Kaufen ist in allen ostdeutschen Top-Landkreisen um mindestens 50 % günstiger als Mieten.
In Westdeutschland liegt der Kostenvorteil in vielen Landkreisen über 40 %.**

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

Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums im 4. Quartal 2017



* Durchschnitt der Landkreise der jeweiligen Region gewichtet nach Einwohnern.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

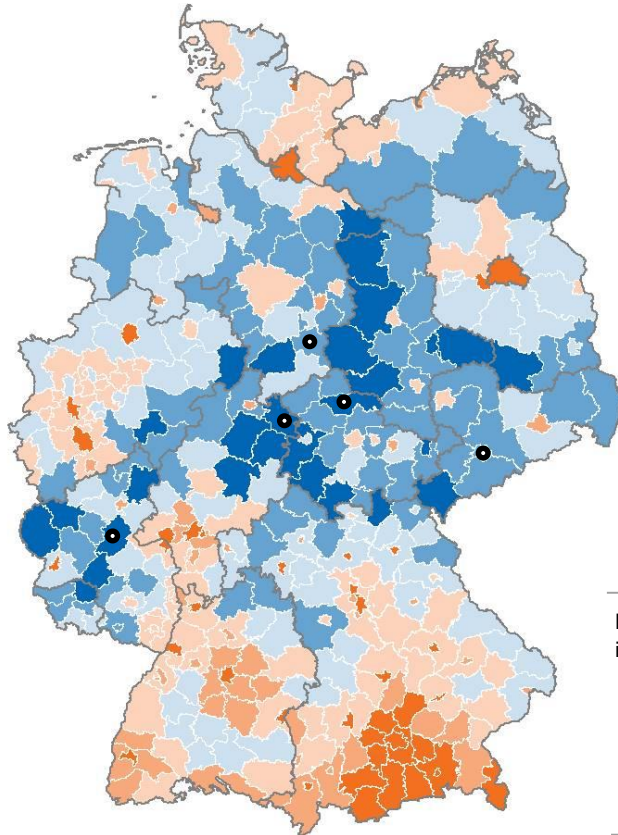


Wo lohnt sich Wohneigentum?

84 % der Regionen in Deutschland sind bezahlbar, 99 % wertstabil. Die bevölkerungsreichen Metropolen sind besonders teuer.

Bezahlbarkeit* und Wertstabilität

Jahresannuität als Anteil am Einkommen, die aufgebracht werden muss, um den Kredit nach 25 Jahren vollständig abbezahlt zu haben (Eigenkapitalquote 18,95 %); Entwicklung der Preise seit 2005



Ø DE: 28,5 %
Max.: 67,9 % München
Min.: 13,0% LK Kyffhäuserkreis

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

< 15 % (23)	22 – 30 % (101)	Sinkende m ² -Preise (5)
15 – 18 % (75)	30 – 39 % (50)	
18 – 22 % (106)	39 – 68 % (41)	

- In München müssen 67,9 % des Jahreshaushaltseinkommens aufgewendet werden, um ein durchschnittliches Eigenheim (111 m²) nach 25 Jahren abzubezahlen.
- In 335 Regionen (84 %) kann eine durchschnittliche Immobilie (111 m²) unter den entsprechenden Annahmen mit maximal 33 % des Jahreshaushaltseinkommens nach 25 Jahren abbezahlt werden.

* Basierend auf dem notwendigen Kreditvolumen für ein durchschnittliches Eigenheim (111 m²) in den jeweiligen Regionen, wurde die Jahresannuität berechnet, die aufgebracht werden muss, um den Kredit nach 25 Jahren (mit dauerhafter Zinsbindung) vollständig abbezahlt zu haben (die mittlere Eigenkapitalquote lag in 2018 bei 18,95 %).

Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

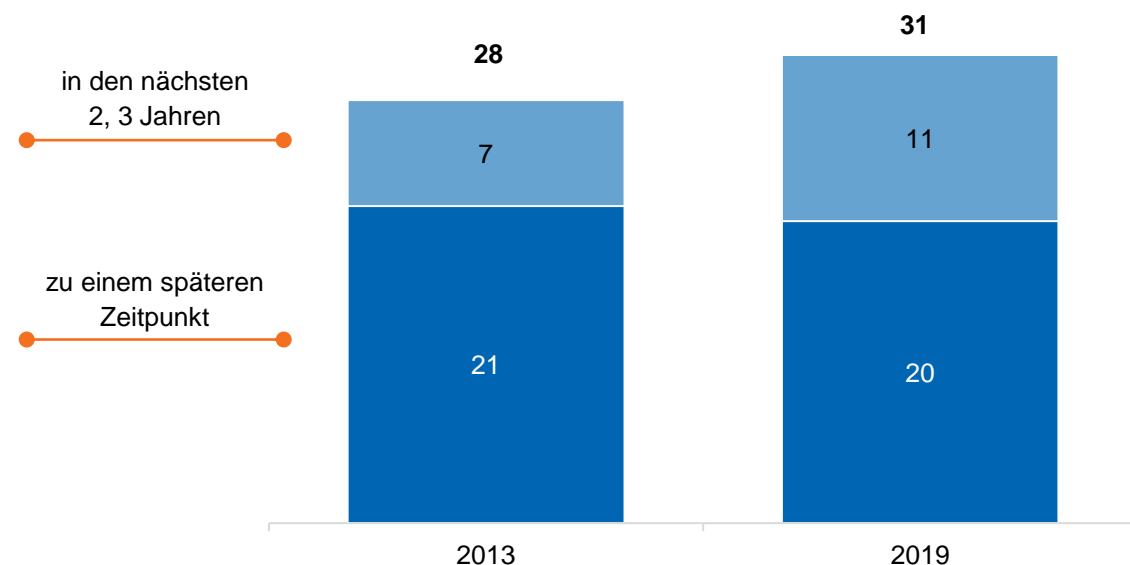


Wer plant den Kauf einer selbstgenutzten Wohnimmobilie?

Jeder dritte 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

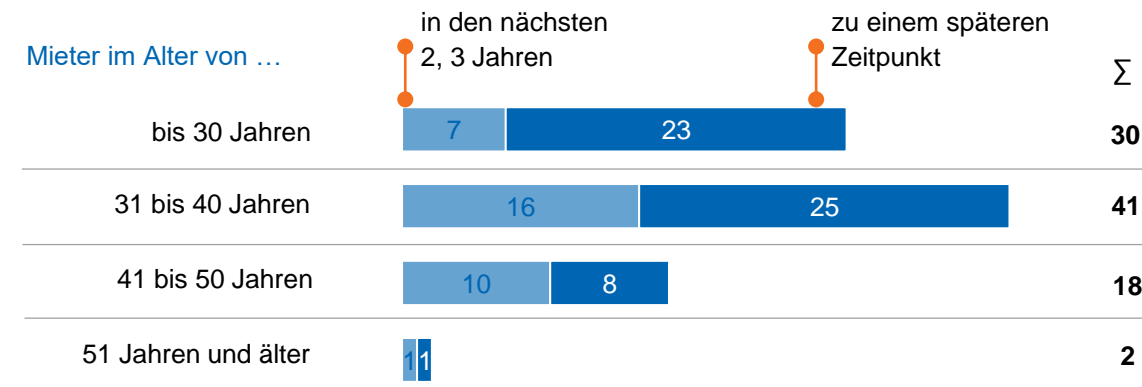
Mieter im Alter von 16 - 50 Jahren, die planen ein Haus oder eine Eigentumswohnung zur Eigennutzung zu bauen oder zu kaufen; Angaben in Prozent



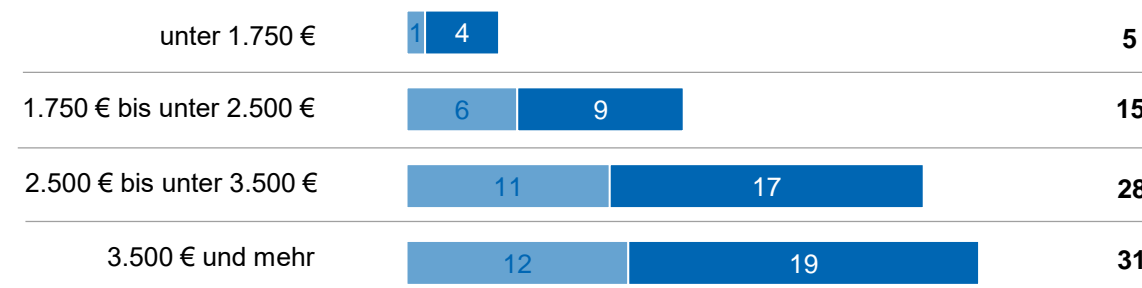
Basis: Bundesrepublik Deutschland, Mieter von 16 bis 50 Jahren
Quelle: Allensbach-Umfragen 11016, 11097

Pläne für den Erwerb einer Immobilie nach Alter und Haushaltseinkommen

Mieter, die planen, ein Haus oder eine Eigentumswohnung zur Eigennutzung zu kaufen oder bauen; Angaben in Prozent; 2019



Mieter aus Haushalten mit einem Monatsnettoeinkommen von ...



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Mieter ab 16 Jahre
Quelle: Allensbach-Umfrage 11097

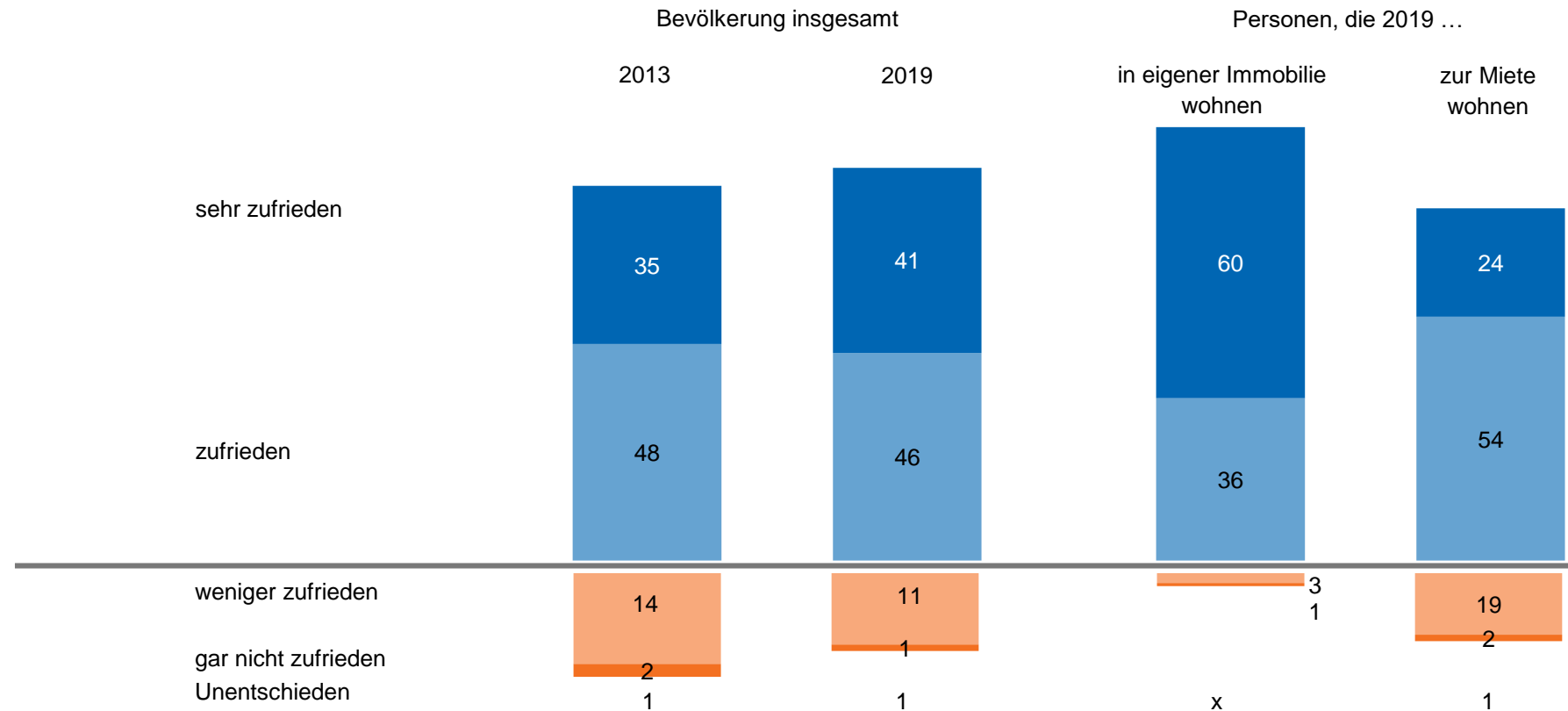


Wie zufrieden sind Wohneigentümer?

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

Zufriedenheit mit Wohnsituation

Zufriedenheit mit der jetzigen Wohnsituation; Angaben in Prozent



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre; x = weniger als 0,5 Prozent

Quelle: Allensbach-Umfragen 11016, 11097

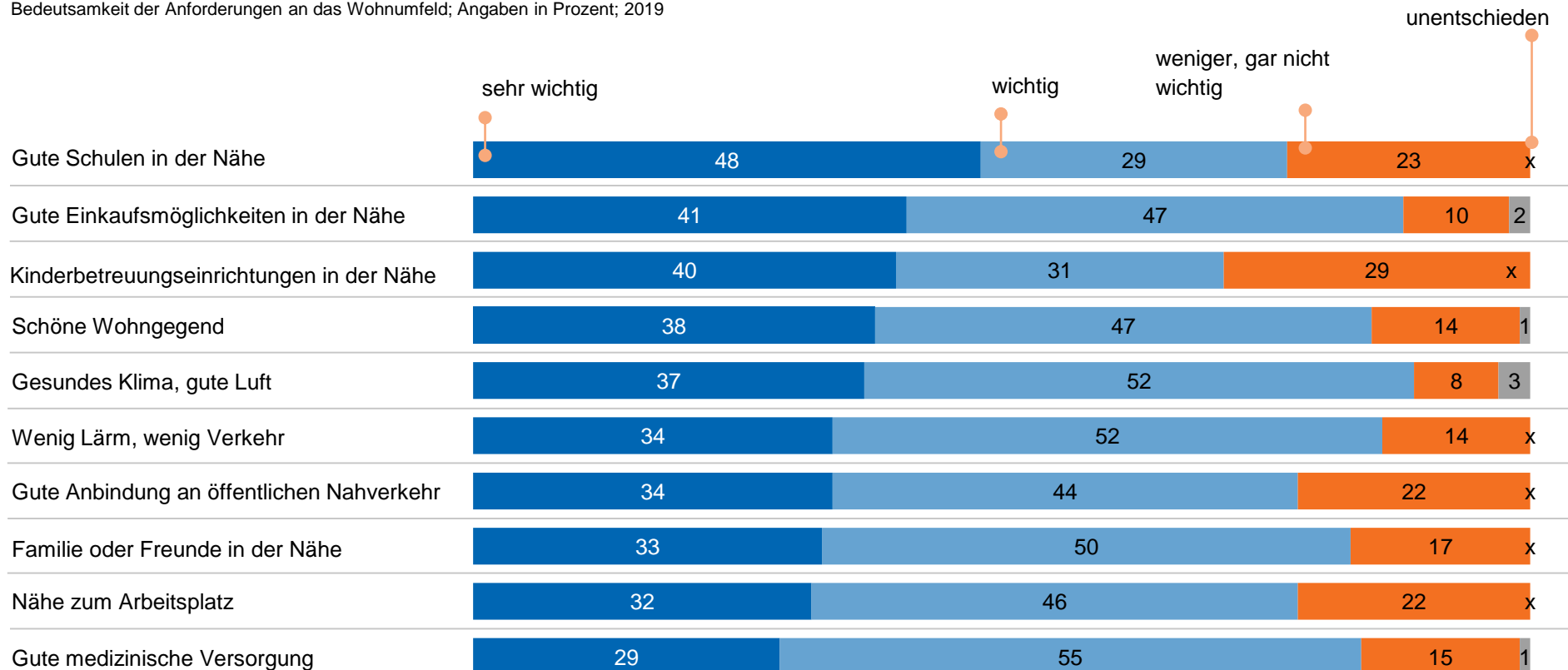


Welche Anforderungen haben Mieter mit Erwerbsplänen an das Eigenheim?

Gute Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Kinderbetreuungseinrichtungen sind die Top-Anforderungen.

Anforderungen an das Wohnumfeld beim Erwerb einer eigenen Immobilie

Bedeutsamkeit der Anforderungen an das Wohnumfeld; Angaben in Prozent; 2019



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Mieter, die den Erwerb einer Immobilie planen; x = weniger als 0,5 Prozent

Quelle: Allensbach-Umfrage 11097

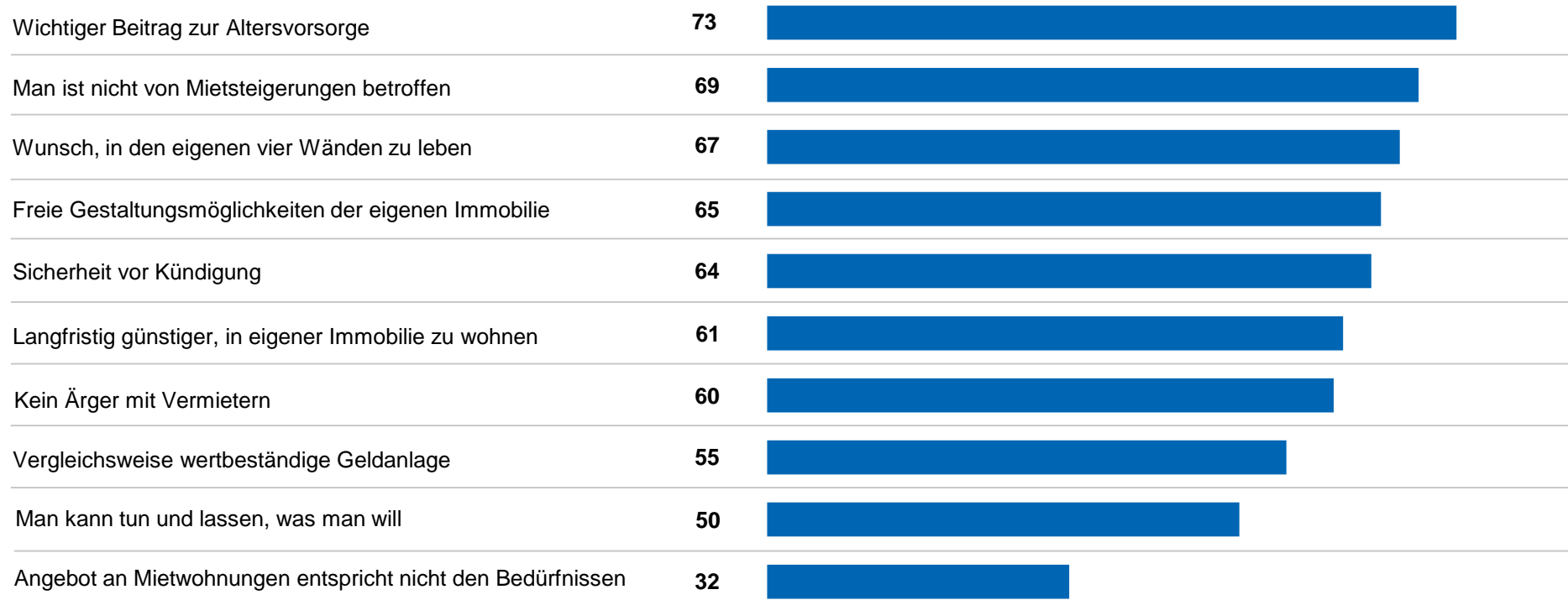


Welche Gründe sprechen für den Erwerb von Wohneigentum?

Für knapp drei Viertel der Deutschen ist der Erwerb von Wohneigentum ein wichtiger Beitrag zur Altersvorsorge.

Gründe für den Erwerb von Wohneigentum

Gründe, die für einen Immobilienerwerb sprechen; Angaben in Prozent; 2019



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre

Quelle: Allensbach-Umfrage 11097

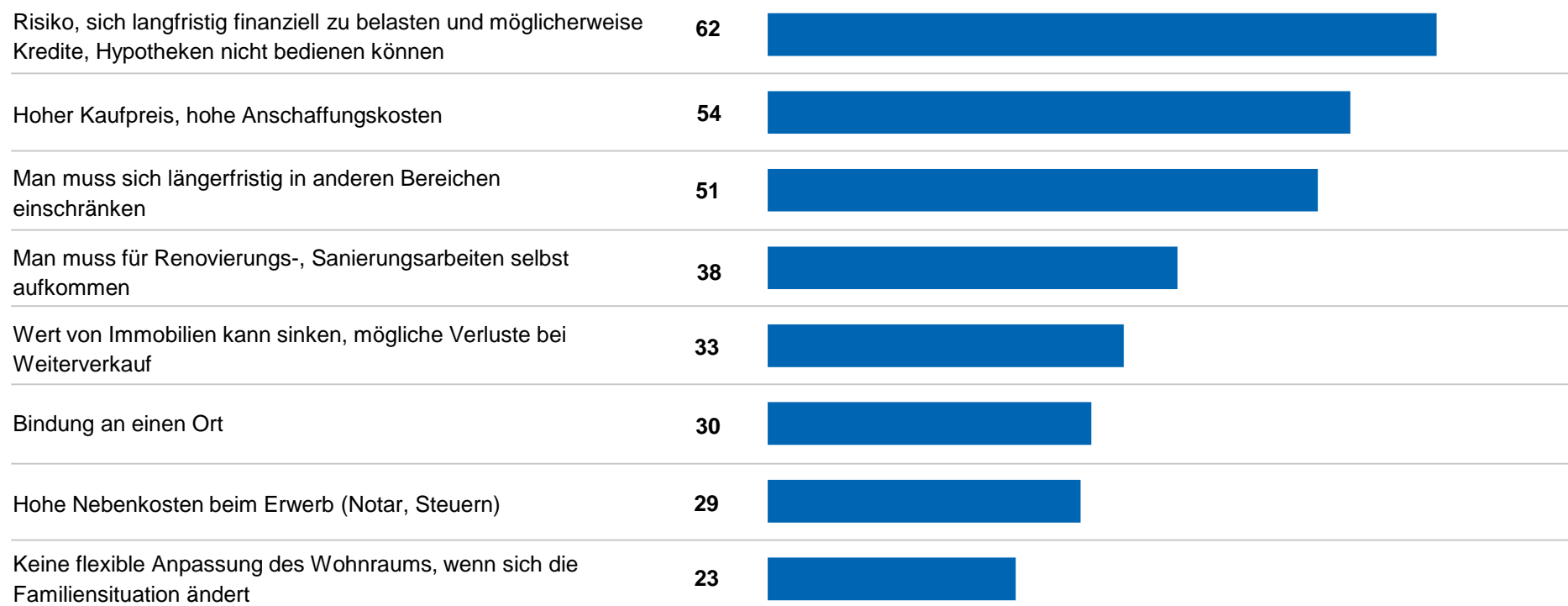


Welche Gründe sprechen gegen den Erwerb von Wohneigentum?

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; 2019



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Bevölkerung ab 16 Jahre

Quelle: Allensbach-Umfrage 11097

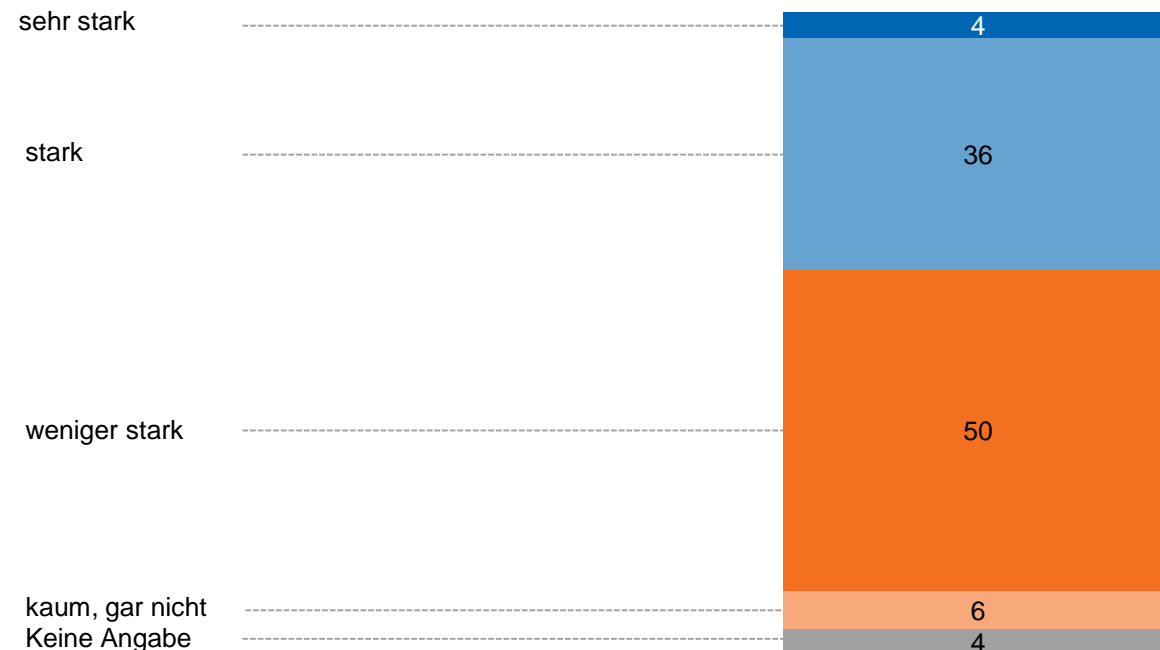


Wie stark wären Mieter bereit, sich für Wohneigentum einzuschränken?

Die Bereitschaft der Mieter, sich für ein Eigenheim finanziell einzuschränken, ist hoch.

Kriterium: Finanzielle Belastung für den Erwerb eines Eigenheims

Wäre bereit mich für eine eigene Immobilie einzuschränken ...; Angaben in Prozent; 2019



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Mieter, die den Erwerb einer Immobilie planen

Quelle: Allensbach-Umfrage 11097

Inhalt

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Folie 4 – 6)
2. **Voraussetzungen für den Kauf eines Eigenheims (Folie 8 – 43)**
 - a) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Folie 8 – 22)
 - b) Kaufen oder mieten: Lohnt der Kauf von Wohneigentum? (Folie 24 – 36)
 - c) **Einkommen und Finanzierung: Wer kann sich Wohneigentum leisten? (Folie 38 – 43)**
3. Preisentwicklung im Rückblick und Ausblick (Folie 45 – 65)
 - a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie? (Folie 45 – 51)
 - b) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt? (Folie 53 – 59)
 - c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln? (Folie 61 – 65)
4. Anhang (Folie 67 – 69)

Ergebnisübersicht: Einkommen und Finanzierung

Wer kann sich Wohneigentum leisten?

- 47 % der Deutschen leben nach eigenen Angaben in einem Eigenheim. Im Europäischen Vergleich bildet Deutschland das Schlusslicht.
- Je höher der Verdienst, desto höher ist die Eigentümerquote.
- In Orten und Städten mit über 20.000 und unter 100.000 Einwohnern lebt jeder Zweite im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung. In Regionen ab 100.000 Einwohnern ist es knapp jeder Dritte.
- Aktuell ist die Finanzierung eines Eigenheims für das durchschnittliche Investitionsvolumen von 264.000 € im Mittel günstiger als vor knapp zehn Jahren. Insgesamt hat ein Käufer gegenüber 2008 eine geringere Zinsbelastung in Höhe von etwa 72.500 €.
- Bei den Mietern mit Erwerbsplänen hat das niedrige Zinsniveau eine höhere Bedeutung als Motiv des Immobilienerwerbs als noch vor einigen Jahren. Für die Zukunft erwarten nicht wenige einen Anstieg der Zinsen.

Blick in die Regionen

Einkommen und Finanzierung im Detail

- 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 28 %. Bei höheren Einkommen (> 6.000 €) liegt die Wohneigentumsquote bei 77 %.
- In kleinen Orten unter 5.000 Einwohnern leben 59 % der Bevölkerung in den eigenen vier Wänden. Mit der Ortsgröße sinkt dieser Anteil: In Orten mit 5.000 bis unter 20.000 Einwohnern leben 55 % im Wohneigentum, in den Orten mit 20.000 bis unter 100.000 Einwohner die Hälfte der Bevölkerung. In Großstädten mit 100.000 und mehr Einwohnern leben gerade noch 32 % der Bevölkerung in den eigenen vier Wänden.
- Das Niedrigzinsniveau als Motiv für den Erwerb von Immobilien hat unter Mietern mit Erwerbsplänen an Bedeutung gewonnen. Sahen im Jahr 2013 noch 52 % der Mieter mit Erwerbsplänen die derzeitige Niedrigzinsphase als Möglichkeit für einen preiswerten Immobilienerwerb, sind es in der aktuellen Befragung 56 %.
- Zudem ist der Anteil der Skeptiker, also Mieter mit Erwerbsplänen, die der Niedrigzinsphase skeptisch gegenüberstehen, von 33 auf 25 % gesunken.

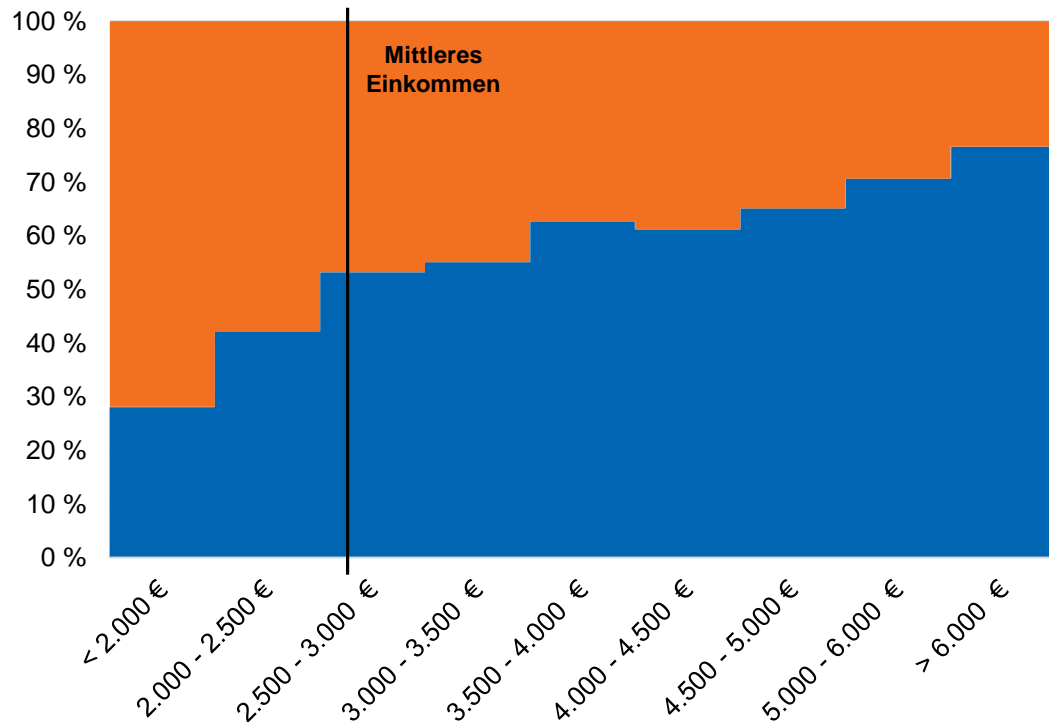


Wie groß ist der Anteil der Deutschen, die eine Immobilie besitzen?

47 % der Deutschen sind nach eigenen Angaben Immobilieneigentümer. Die Eigentümerquote steigt, je größer der Verdienst und je kleiner der Wohnort ist.

Wohneigentumsquote nach Haushaltseinkommensklassen

2016



Für nähere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 67).

Quelle: Sozioökonomisches Panel (SOEP), Institut der deutschen Wirtschaft, 2019

Eigentum – eine Frage des Einkommens und des Wohnorts

Angaben in Prozent; 2019

	Wohne im eigenen Haus	Wohne in Eigentumswohnung	Σ
Bevölkerung insgesamt	38	9	47*
Bevölkerung aus Haushalten mit einem Monatsnettoeinkommen von ...			
unter 1.750 €	16	6	22
1.750 € bis unter 2.500 €	32	9	41
2.500 € bis unter 3.500 €	41	10	51
3.500 € und mehr	49	11	60
Bevölkerung aus Orten mit ...			
unter 5.000 Einwohnern	55	4	59
5 bis unter 20.000 Einwohnern	47	8	55
20 bis unter 100.000 Einwohnern	40	10	50
100.000 und mehr Einwohnern	20	12	32

Basis: Bundesrepublik Deutschland; Bevölkerung ab 16 Jahre

* Die Zahlen des Sozioökonomisches Panels liegen in ähnlichem Bereich (2016: 45,4 %).

Quelle: Allensbach-Umfrage 11097

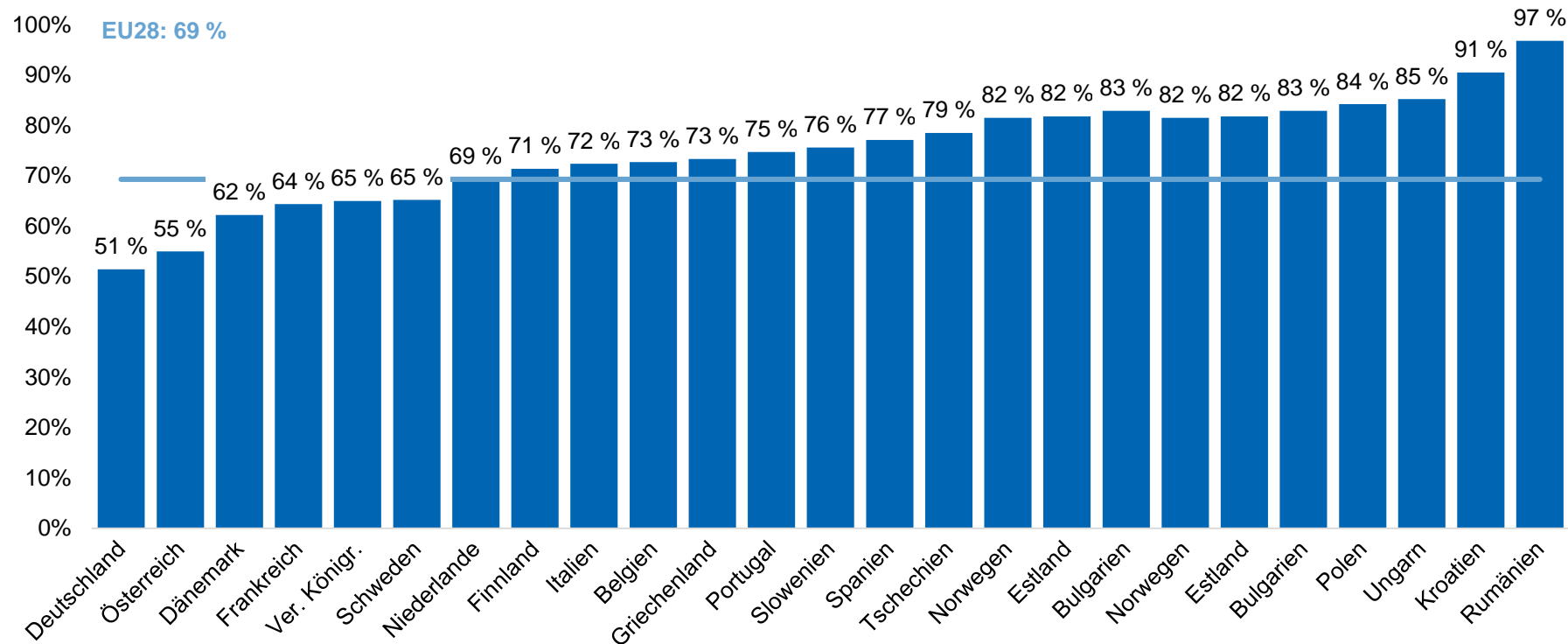


Wie hoch sind die Wohneigentumsquoten im europäischen Vergleich?

Bei der Immobilien-Eigentumsquote ist Deutschland in Europa Schlusslicht.

Wohneigentumsquoten in ausgewählten europäischen Ländern*

Anteil der Bürger, die in den eigenen vier Wänden wohnen, in Prozent; 2017



Ohne Island, Schweiz und Türkei. * Aufgrund von methodischen Unterschieden weichen die Zahlen für Deutschland leicht zu denen des SOEP ab.

Quelle: Eurostat, 2019



Wie viel günstiger ist die Finanzierung aktuell verglichen mit 2008?

Bei einem Investitionsvolumen von 264.000 € müssen Käufer 72.500 € weniger Zinsen zahlen als vor zehn Jahren.

Berechnung der Zinersparnis gegenüber 2008

Berechnung unter Berücksichtigung der Annahmen

	2008	2013	2018
Darlehensbetrag:	184.800,00 €	184.800,00 €	184.800,00 €
Sollzinssatz:	5,04 %	2,95 %	1,96 %
Ratenhöhe:	297.664,28 €	247.224,97 €	225.127,37 €
Summe der Ratenzahlungen:	112.846,28 €	62.424,97 €	40.327,37 €



Investitionssumme:	264.000 €
Eigenkapital:	30 %
Zinsbindung:	20 Jahre
Volltilgung:	20 Jahre Laufzeit

Zinersparnis im Vergleich zu 2008:

ca. 72.500 €



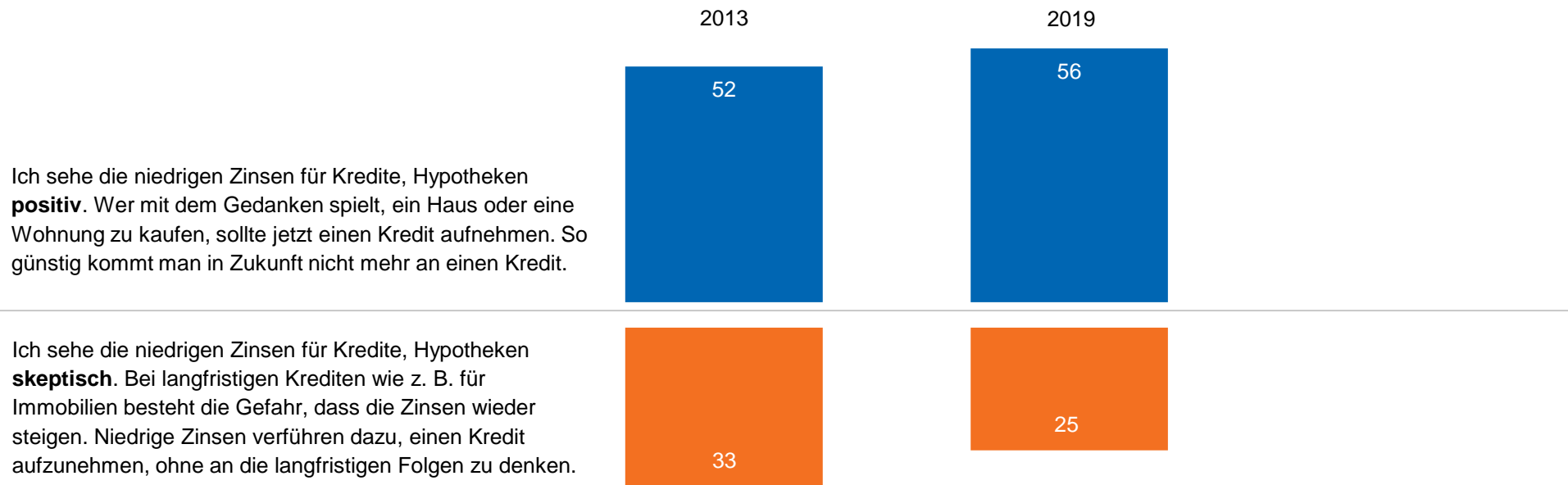


Welchen Einfluss haben niedrige Zinsen auf die Kaufpläne der Deutschen?

Das Niedrigzinsniveau hat als Motiv für den Erwerb von Immobilien weiterhin eine wichtige Bedeutung.

Niedrige Zinsen als Kaufanreiz?

Angaben in Prozent



Basis: Bundesrepublik Deutschland, Mieter, die den Erwerb einer Immobilie planen; Auf 100 % fehlende Werte = unentschieden.

Quelle: Allensbach-Umfragen 11016, 11097

Inhalt

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Folie 4 – 6)
2. Voraussetzungen für den Kauf eines Eigenheims (Folie 8 – 43)
 - a) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Folie 8 – 22)
 - b) Kaufen oder mieten: Lohnt der Kauf von Wohneigentum? (Folie 24 – 36)
 - c) Einkommen und Finanzierung: Wer kann sich Wohneigentum leisten? (Folie 38 – 43)
3. **Preisentwicklung im Rückblick und Ausblick (Folie 45 – 65)**
 - a) **Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie? (Folie 45 – 51)**
 - b) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt? (Folie 53 – 59)
 - c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln? (Folie 61 – 65)
4. Anhang (Folie 67 – 69)

Ergebnisübersicht: Aktuelle Kaufpreise

Was kostet eine eigene Immobilie? (3. Quartal 2018)

- Für ein Eigenheim müssen durchschnittlich fast 2.400 € je m² investiert werden.
- Es besteht ein starkes Preisgefälle zwischen Ost-West und Nord-Süd. Die m²-Preise 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.
- In den Städten sind die Kosten für Wohneigentum (3.149 € je m²) gut 53 % höher als auf dem Land (2.058 € je m²). In Metropolen kostet der m² einer Eigentumswohnung im Mittel mit 4.243 € rund 1.800 € mehr als im Bundesdurchschnitt (2.431 € je m²).
- Die sieben teuersten Mittelstädte in Westdeutschland liegen mindestens 50 % über dem Bundesdurchschnitt.
- Die Immobilien in vier der fünf teuersten Mittelstädte in Ostdeutschland sind günstiger als die m²-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 m²-Preise für ein Eigenheim variieren zwischen 855 € im Kyffhäuserkreis und 7.586 € im Landkreis München.
- Zwischen 2005 (1. Quartal) und 2018 (3. Quartal) sind die durchschnittlichen m²-Preise in keinem Bundesland gefallen.
- Im Bundesländervergleich weist nach wie vor Hamburg die höchsten m²-Preise auf.
- In den Metropolen variiert der m²-Preis zwischen 3.407 € in Berlin und 6.798 € in München. Der Preis je m² in München ist weiterhin fast doppelt so hoch wie in Berlin, Köln und Düsseldorf.
- Unter den mittelgroßen Städten hat Freiburg im Breisgau mit 4.444 € die höchsten m²-Preise. Darauf folgen Regensburg, Erlangen und Ingolstadt mit ebenfalls mehr als 4.000 € pro m².
- In mittelgroßen Städten in Ostdeutschland beläuft sich der m²-Preis im Durchschnitt auf 1.829 €. Am teuersten ist ein m² in Potsdam (2.932 €), Rostock (2.307 €) und Jena (2.193 €).
- Die zehn teuersten Landkreise liegen im Münchener Umland.
- Der m²-Preis im Landkreis München entspricht in etwa dem Preis für vier m² im Landkreis Oberhavel, dem teuersten Landkreis Ostdeutschlands.
- In Ostdeutschland liegen vier der Top-5-Landkreise im Hinblick auf die m²-Preise in Brandenburg. Die teuersten Landkreise sind Oberhavel mit 1.859 € und Havelland mit 1.791 €. Der Landkreis Vorpommern-Rügen in Mecklenburg-Vorpommern ist mit 1.672 € der einzige Top-5-Landkreis außerhalb Brandenburgs.

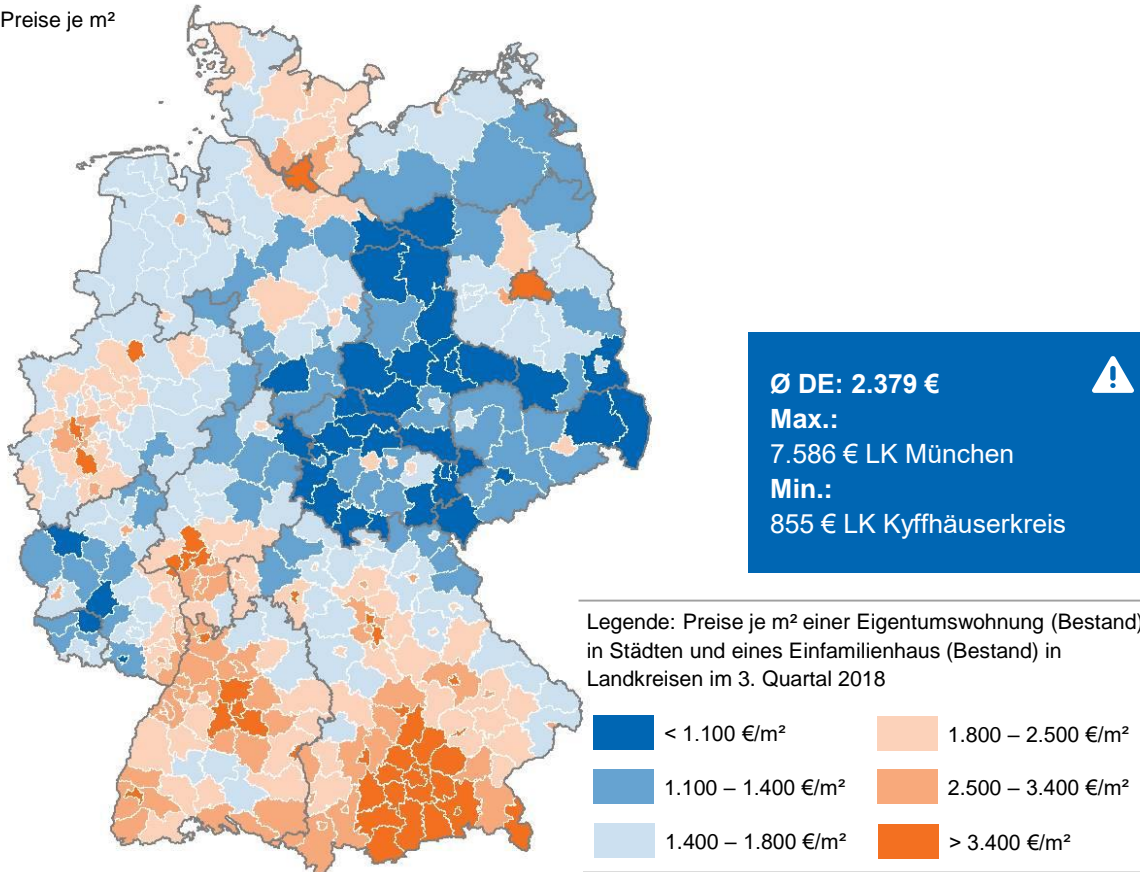


Wie viel kostet ein m² Immobilie im Bundesdurchschnitt?

Für einen m² Eigenheim müssen Käufer durchschnittlich fast 2.400 € aufbringen.

Starkes Preisgefälle zwischen Ost-West und Nord-Süd

Preise je m²

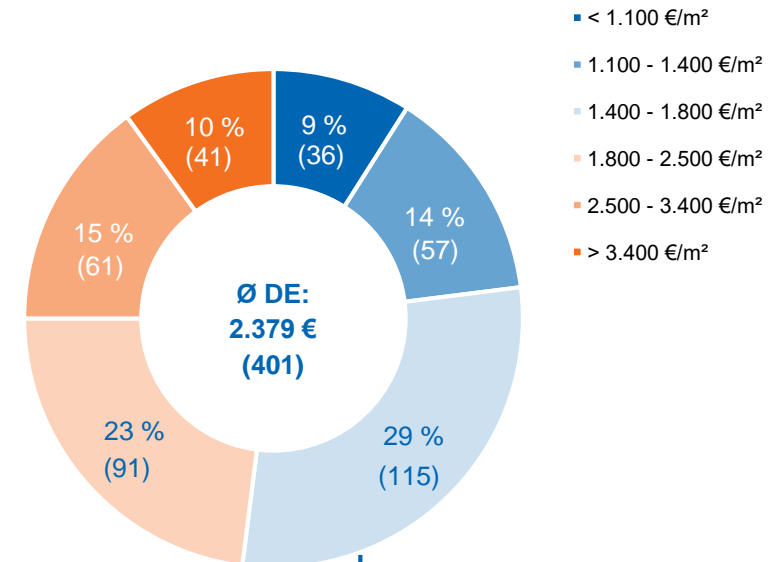


Für nähere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 67).

Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

Verteilung der Preise

Anteil der Regionen mit bestimmten Preisen je m² für Eigentumswohnungen (Bestand) in Städten und Einfamilienhäusern (Bestand) in Landkreisen im 3. Quartal 2018; Anzahl der Regionen in Klammern



In 286 Regionen (71 % der Regionen) ist Wohnraum günstiger zu haben als im deutschen Durchschnitt (2.379 €/m²).

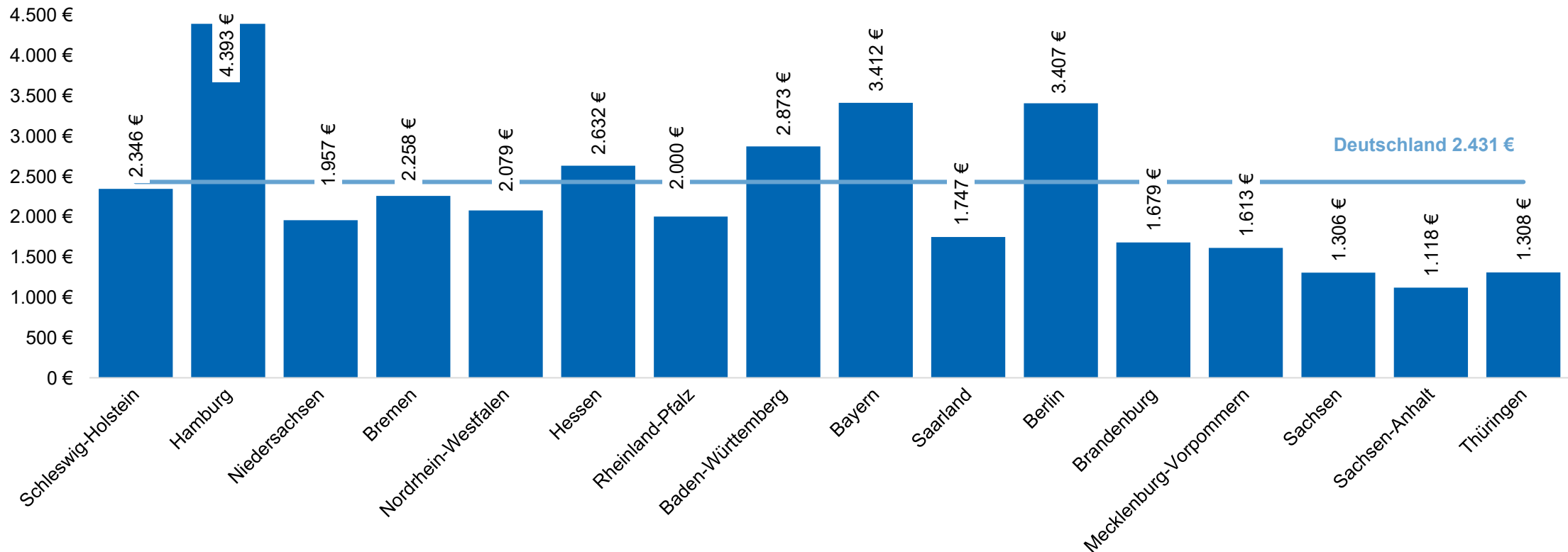


Wie viel kostet ein m² einer Eigentumswohnung im jeweiligen Bundesland?

Die m²-Preise für Eigentumswohnungen liegen in Hamburg, Hessen, Baden-Württemberg, Bayern und Berlin über dem Bundesdurchschnitt.

Preise von Eigentumswohnungen

Preise je m² für Eigentumswohnungen (Bestand) im 3. Quartal 2018



■ Durchschnittlicher Quadratmeterpreis*

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 67). * Gewichtet nach Einwohnern.

Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

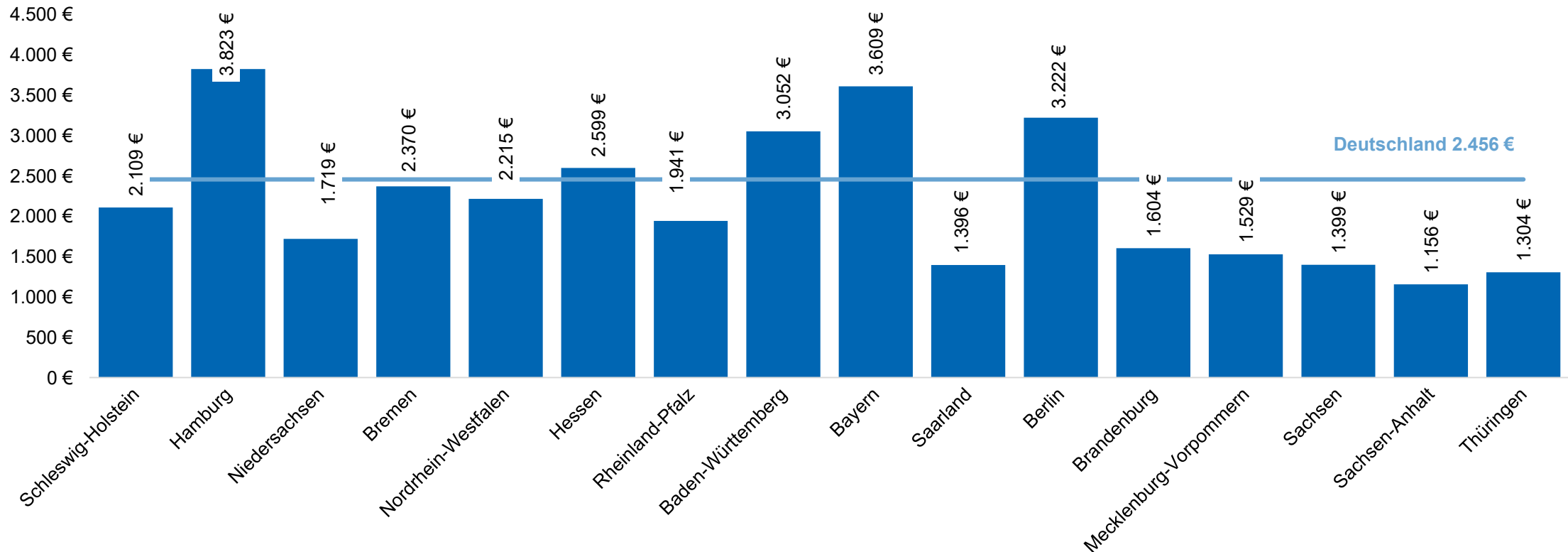


Wie viel kostet ein m² eines Einfamilienhauses im jeweiligen Bundesland?

Die m²-Preise für Einfamilienhäuser liegen im deutschlandweiten Durchschnitt geringfügig über den Preisen für Eigentumswohnungen.

Preise von Eigentumswohnungen

Preise je m² für Einfamilienhäuser (Bestand) im 3. Quartal 2018



■ Durchschnittlicher Quadratmeterpreis*

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 67). * Gewichtet nach Einwohnern.

Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

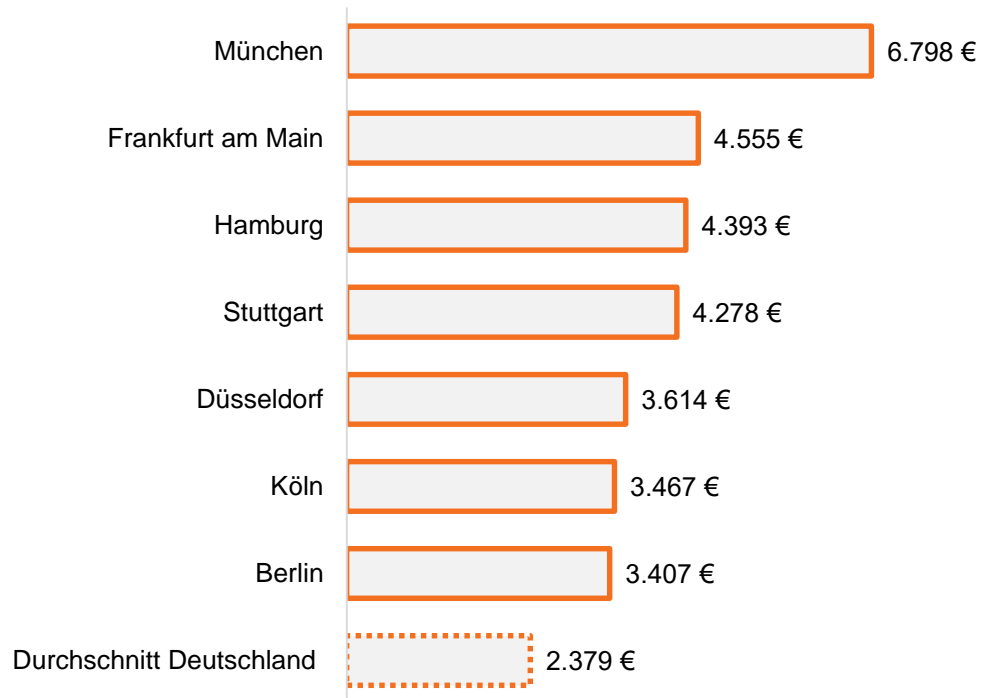


Wie viel kostet ein m² einer Eigentumswohnung in den Metropolen und den Top-Mittelstädten?

Die m²-Preise in den Metropolen und allen Top-Mittelstädten in Westdeutschland liegen über dem Bundesdurchschnitt.

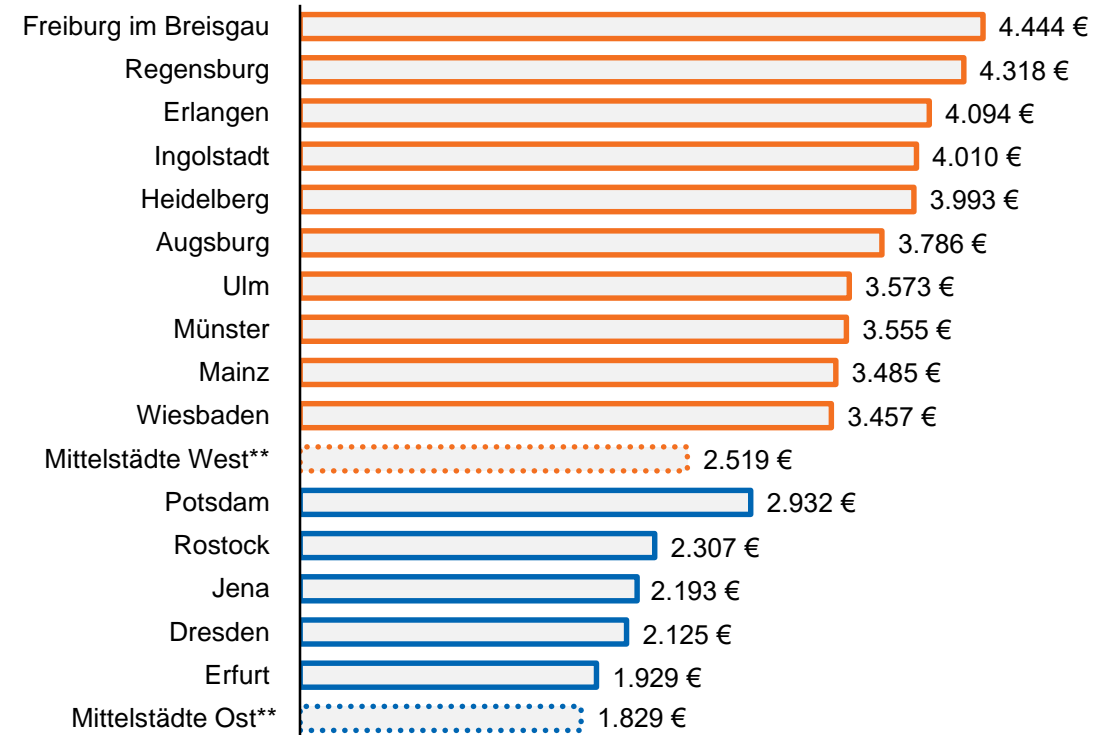
Die sieben größten Städte Deutschlands

Preise je m² für ETW (Bestand) im 3. Quartal 2018



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

Preise je m² für ETW (Bestand) im 3. Quartal 2018



* Städte mit 100.000 bis 600.000 Einwohnern.

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

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 67). * Gewichtet nach Einwohnern.

Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

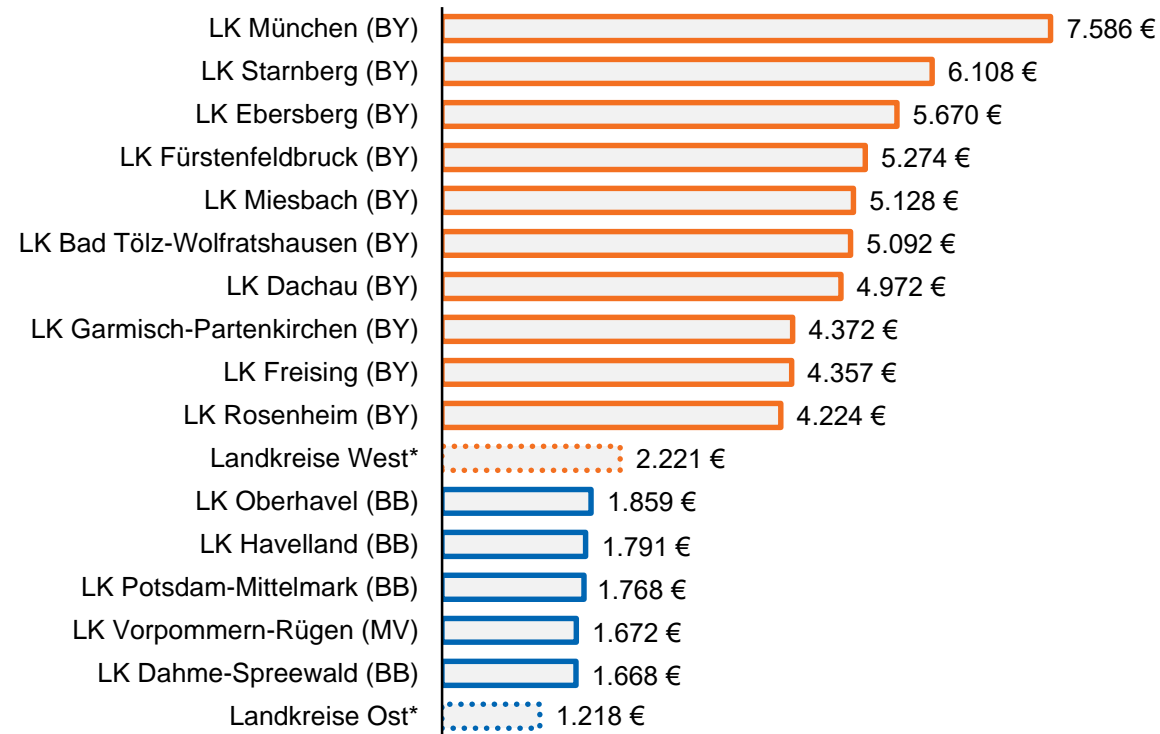


Wie viel kostet ein m² eines Einfamilienhauses in den Top-Landkreisen in Ost- und Westdeutschland?

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

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

Preise je m² für EFH (Bestand) im 3. Quartal 2018



Für nähere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 67). * Durchschnitt der Landkreise der jeweiligen Region gewichtet nach Einwohnern.

Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

Inhalt

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Folie 4 – 6)
2. Voraussetzungen für den Kauf eines Eigenheims (Folie 8 – 43)
 - a) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Folie 8 – 22)
 - b) Kaufen oder mieten: Lohnt der Kauf von Wohneigentum? (Folie 24 – 36)
 - c) Einkommen und Finanzierung: Wer kann sich Wohneigentum leisten? (Folie 38 – 43)
3. **Preisentwicklung im Rückblick und Ausblick (Folie 45 – 65)**
 - a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie? (Folie 45 – 51)
 - b) **Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt? (Folie 53 – 59)**
 - c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln? (Folie 61 – 65)
4. Anhang (Folie 67 – 69)

Ergebnisübersicht: Preisdynamik seit 2005

Wie haben sich die Immobilienpreise entwickelt?

- In 99 % der Städte und Landkreise sind die Preise seit 2005 gestiegen.
- Die Preise stiegen im Zeitraum 2005 (1. Quartal) bis 2018 (3. Quartal) durchschnittlich um 54,1 %, was einem jährlichen Anstieg von 3,4 % entspricht.
- Die bereits teuren Regionen sind auch die dynamischsten.
- Die Städte weisen mit mehr als 80 % eine deutlich höhere Steigerung auf als die Landkreise mit knapp 41 %.
- Spitzenreiter im deutschlandweiten Vergleich ist Berlin (128,7 %), gefolgt vom Landkreis München (117,0 %) und der Stadt München (115,9 %).
- In den Metropolen wuchsen die Preise um 108 %. Die Top-10-Mittelstädte aus Westdeutschland liegen deutlich über dem durchschnittlichen Wachstum aller West-Mittelstädte.
- Ausstrahlungseffekte deutscher Metropolen wirken sich preissteigernd auf das Umland aus.

Blick in die Regionen

Preisdynamik im Detail

- In 23 % der Regionen sind die Preise seit dem Jahr 2005 überdurchschnittlich stark gestiegen. Dies spricht dafür, dass wenige Regionen die Durchschnittspreise stark treiben.
- Die Preisdynamik für ein Eigenheim variiert zwischen -4,8 % (-0,4 % pro Jahr) im thüringischen Kyffhäuserkreis und +128,7 % (+6,6 % pro Jahr) in Berlin.
- Auf Berlin folgen bei der Preisdynamik der Landkreis München (117,0 %), München (115,9 %), Augsburg (111,6 %) und Hamburg (109,7 %).
- Berlin ist im Hinblick auf die durchschnittlichen m²-Preise zwar noch knapp vor Köln die günstigste Metropole Deutschlands, allerdings verzeichnete sie den stärksten Preisanstieg.
- Der Preisanstieg in den Metropolen fällt deutlich höher aus als im bundesweiten Mittel. In Berlin beträgt der Preisanstieg das 2,4-fache, in Hamburg das 2-fache. Den geringsten Preisanstieg seit 2005 verzeichnet Köln mit 70,5 %.
- Die Immobilienpreise der Top-10 der westdeutschen Mittelstädte stiegen um 84,7 % bis 111,6 % und damit um das 1,5- bis 2-fache des westdeutschen Durchschnitts.
- Die Preisdynamik in den mittelgroßen Städten in Ostdeutschland (51,1 %) fällt nur etwas geringer aus als in Westdeutschland (54,9 %). Den stärksten Preiszuwachs bei den ostdeutschen Mittelstädten weisen Rostock (75,7 %) und Potsdam (67,5 %) auf.
- Die Mehrheit der Landkreise, die einen starken Preisanstieg verzeichnen, befinden sich im Umland von Metropolen.
- Die zehn Landkreise, in denen seit 2005 die m²-Preise am stärksten angestiegen sind, liegen alle im Großraum München.
- In den westdeutschen Landkreisen sind die m²-Preise durchschnittlich um 40,5 % gestiegen. In den Landkreisen in Ostdeutschlands sind die m²-Preise mit 25,8 % moderater gestiegen.

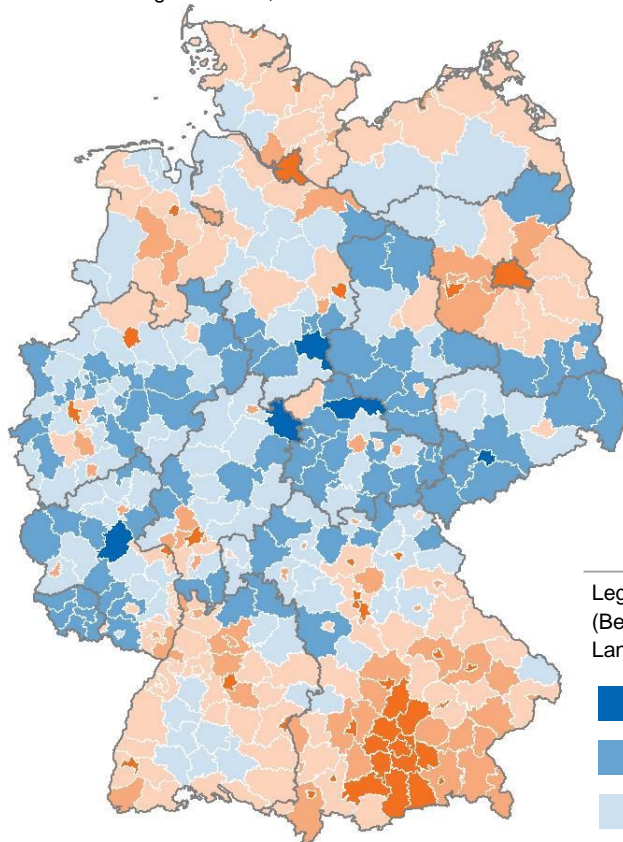



Wie haben sich die Immobilienpreise seit dem Jahr 2005 deutschlandweit entwickelt?

In 99 % der Regionen sind die Preise gestiegen. Die Bundeshauptstadt verzeichnet die stärksten Preisanstiege.

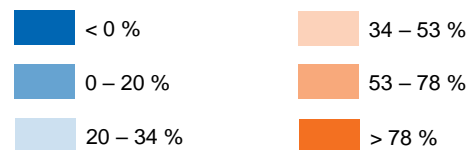
In fünf Regionen sind die Preise gegenüber 2005 gesunken

Preisentwicklung in Prozent; 1. Quartal 2005 bis 3. Quartal 2018



Ø DE: 54,1 % 
Max.:
 128,7 % Berlin
Min.:
 -4,8 % LK Kyffhäuserkreis

Legende: Preisentwicklung in Prozent für Eigentumswohnungen (Bestand) in Städten und Einfamilienhäuser (Bestand) in Landkreisen; 1. Quartal 2005 bis 3. Quartal 2018

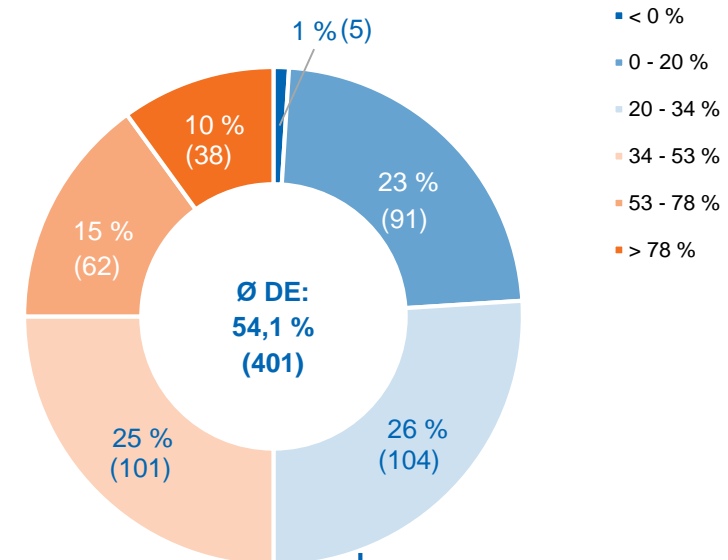


Für nähere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 67).

Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

Verteilung der Preisdynamik

Anteil der Regionen mit einer bestimmten Preisentwicklung in Prozent für Eigentumswohnungen (Bestand) in Städten und Einfamilienhäuser (Bestand) in Landkreisen; 1. Quartal 2005 bis 3. Quartal 2018; Anzahl der Regionen in Klammern



In 92 Kreisen (23 % der Regionen) sind die m²-Preise seit 2005 stärker gestiegen als im bundesweiten Mittel (54,1 %).

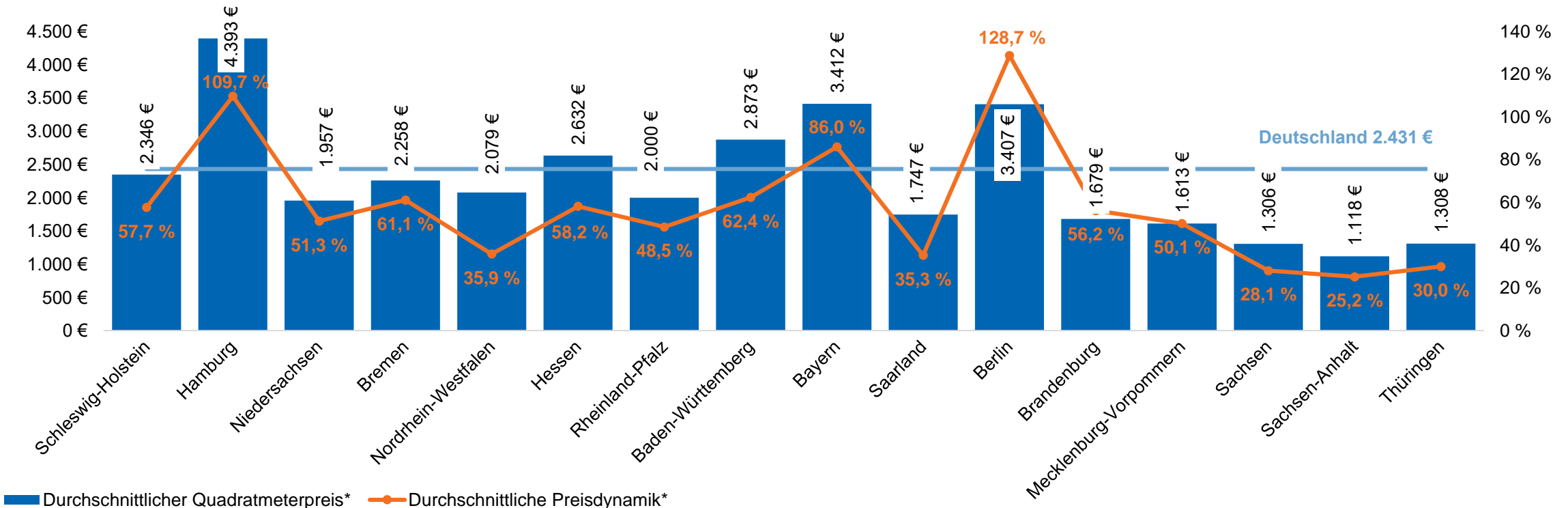


Wie haben sich die m²-Preise einer Eigentumswohnung seit 2005 im jeweiligen Bundesland entwickelt?

Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen seit 2005 um 61,5 %. Das entspricht einem jährlichen Anstieg von 3,8 %.

Preise und Preisdynamik bei Eigentumswohnungen

Preise je m² im 3. Quartal 2018 sowie Preisdynamik vom 1. Quartal 2005 bis 3. Quartal 2018 für Eigentumswohnungen (Bestand)



Für nähere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 67). * Gewichtet nach Einwohnern.

Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

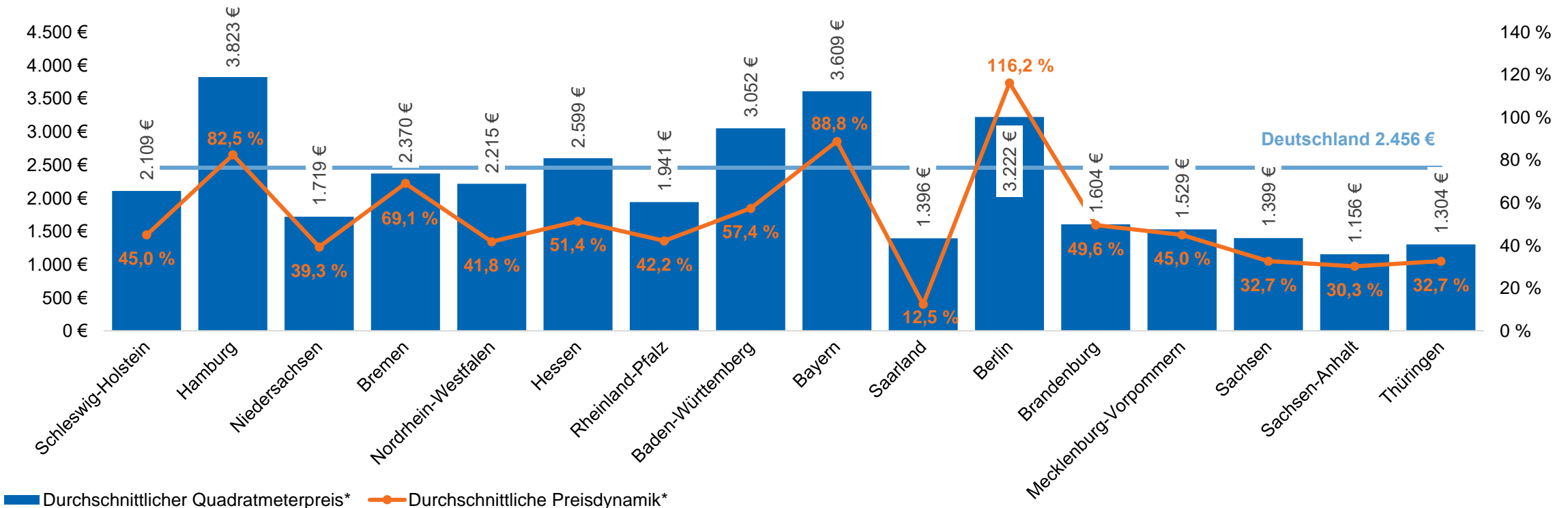


Wie haben sich die m²-Preise eines Einfamilienhauses seit 2005 im jeweiligen Bundesland entwickelt?

Die Preise für Einfamilienhäuser stiegen seit 2005 um 50,4 %. Das entspricht einem jährlichen Anstieg von 3,2 %.

Preise und Preisdynamik bei Einfamilienhäusern

Preise je m² im 3. Quartal 2018 sowie Preisdynamik vom 1. Quartal 2005 bis 3. Quartal 2018 für Einfamilienhäuser (Bestand)



Für nähere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 67). * Gewichtet nach Einwohnern.

Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

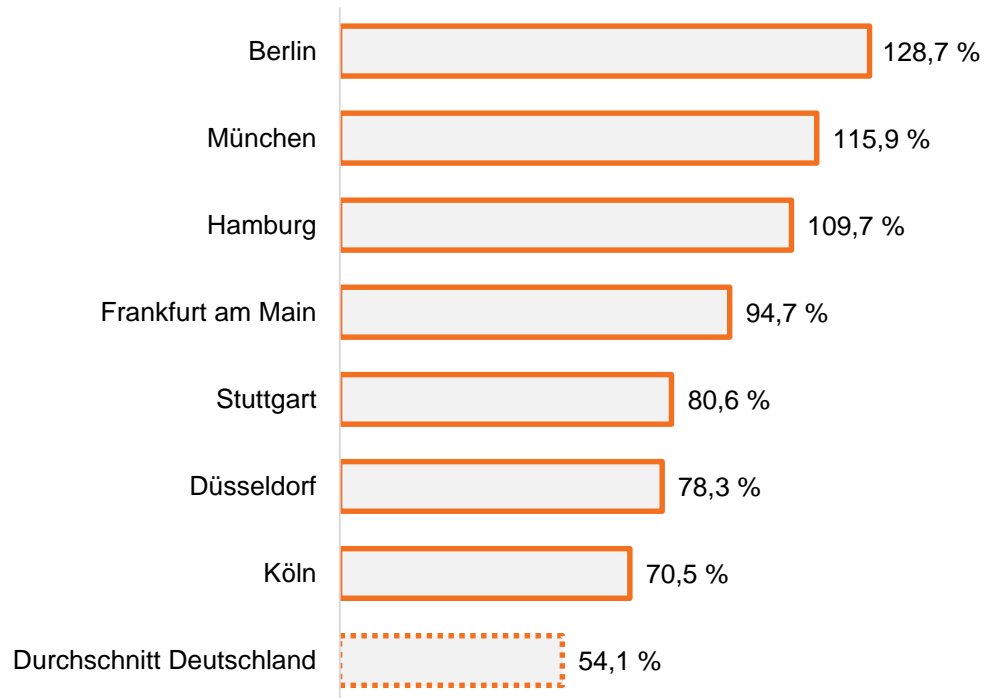


Wie haben sich die Immobilienpreise in den Metropolen und Mittelstädten seit dem Jahr 2005 entwickelt?

In drei Metropolen sind die Preise mindestens doppelt so stark gestiegen wie im Bundesdurchschnitt. In den Mittelstädten stiegen die Preise im Schnitt um mindestens 50 %.

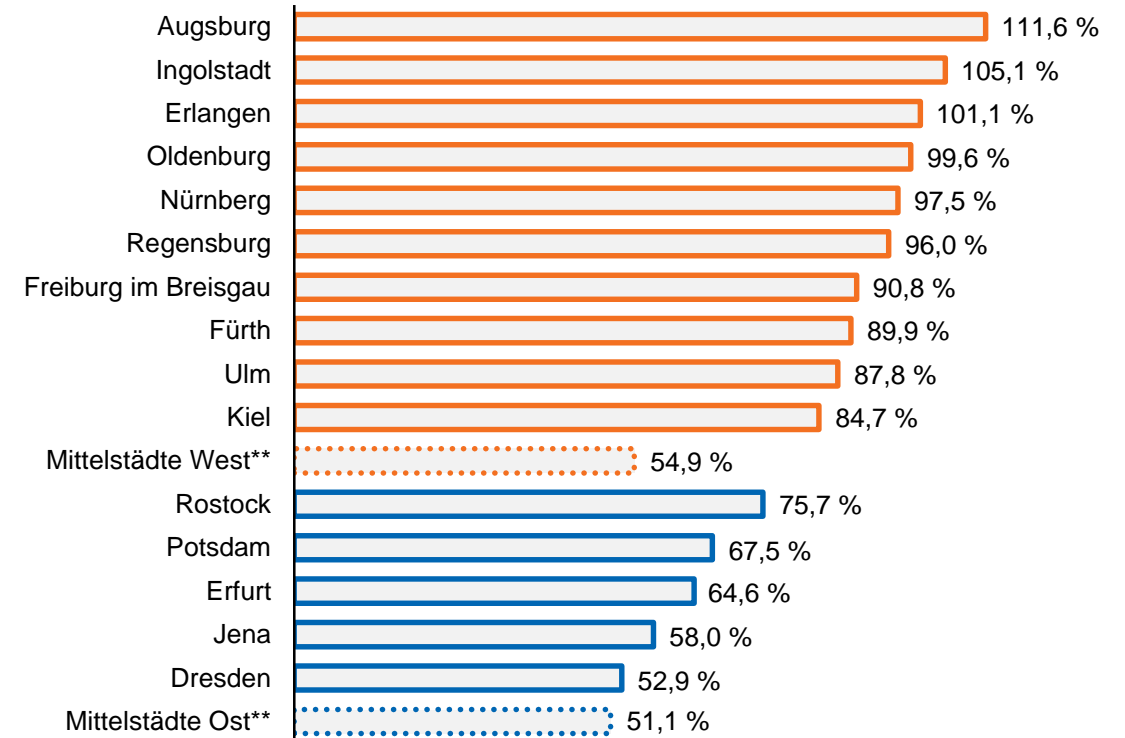
Die sieben größten Städte Deutschlands

Preiseentwicklung in Prozent für ETW (Bestand); 1. Quartal 2005 bis 3. Quartal 2018



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

Preiseentwicklung in Prozent für ETW (Bestand); 1. Quartal 2005 bis 3. Quartal 2018



* Städte mit 100.000 bis 600.000 Einwohnern.

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

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 67). * Gewichtet nach Einwohnern.

Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

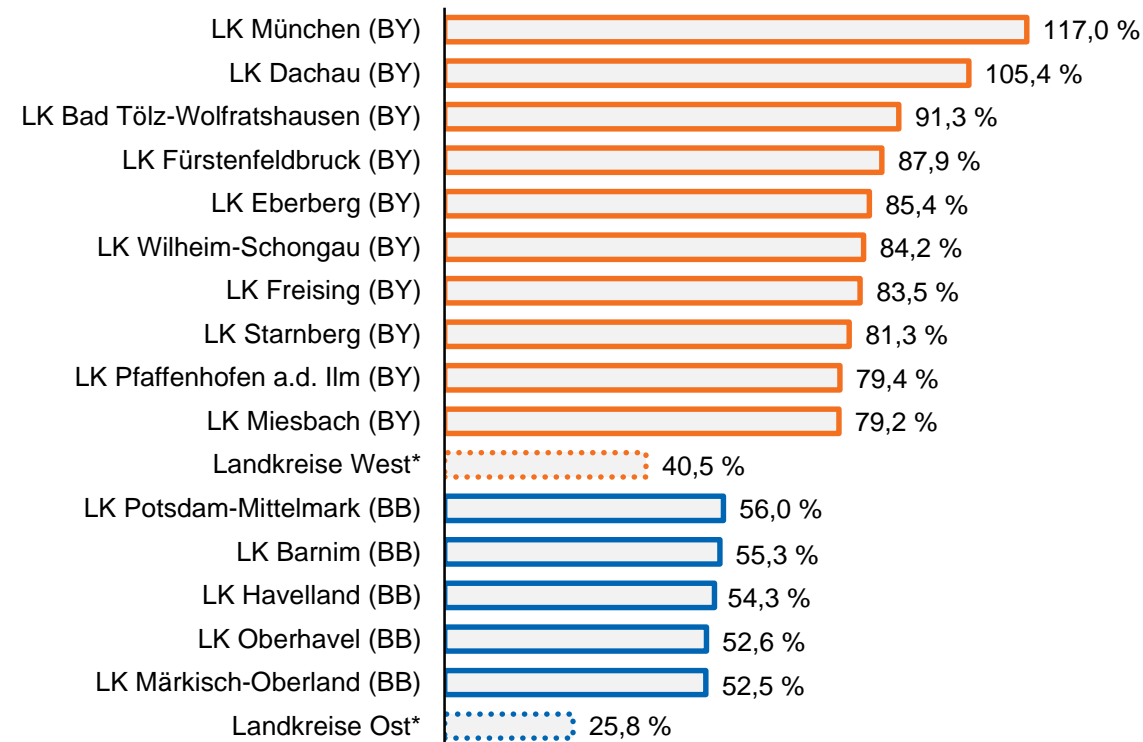


Wie haben sich die Immobilienpreise in den Landkreisen seit dem Jahr 2005 entwickelt?

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

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

Preiseentwicklung in Prozent für EFH (Bestand); 1. Quartal 2005 bis 3. Quartal 2018



Highlight-Regionen und Gründe für die hohe Preisdynamik

Mögliche Gründe für Preisentwicklung

LK München: 117,0 %

Der Landkreis München ist ein High-Tech-Standort. Er ist geprägt von einer hohen Wirtschaftskraft und gewachsenen Clusterstrukturen für Wissenschaft, Forschung, Technik und Bildung mit exzellenter und weltweiter Bedeutung. Gerade im Umfeld der im LK München angesiedelten Universitäten, Max-Planck-Institute und weiteren Forschungszentren werden im Rahmen von Forschungsaktivitäten neue innovative Ideen entwickelt. Technologie- und Gründerzentren fügen sich optimal in ein starkes regionales Innovationssystem, das sich vor einem globalen Vergleich nicht scheuen muss. Daneben bietet der Landkreis eine hohe Lebensqualität, ideale Infrastrukturanbindungen und ein reiches Angebot für Freizeit und Erholung.

LK Potsdam-Mittelmark: 56,0 %

Im Speckgürtel von Berlin lassen sich im Landkreis Potsdam-Mittelmark die Vorzüge eines ruhigen und entspannten Wohnens im ländlichen Raum ideal mit den Vorzügen einer pulsierenden Metropole vereinen. Das gut ausgebaute regionale Verkehrsnetz gewährleistet eine günstige Erreichbarkeit der Wirtschafts-, Wissenschafts-, Bildungs- und Kulturzentren in und um Berlin und Potsdam.

Für nähere Informationen zur Methodik siehe Anhang (Seite 67). * Durchschnitt der Landkreise der jeweiligen Region gewichtet nach Einwohnern.

Quelle: F+B, Institut der deutschen Wirtschaft, 2018

Inhalt

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Folie 4 – 6)
2. Voraussetzungen für den Kauf eines Eigenheims (Folie 8 – 43)
 - a) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Folie 8 – 22)
 - b) Kaufen oder mieten: Lohnt der Kauf von Wohneigentum? (Folie 24 – 36)
 - c) Einkommen und Finanzierung: Wer kann sich Wohneigentum leisten? (Folie 38 – 43)
3. **Preisentwicklung im Rückblick und Ausblick (Folie 45 – 65)**
 - a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie? (Folie 45 – 51)
 - b) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt? (Folie 53 – 59)
 - c) **Zukunftsampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln? (Folie 61 – 65)**
4. Anhang (Folie 67 – 69)

Ergebnisübersicht: Zukunftssampel

Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln?

- Auf Basis von zwei Subindices (regionale Leistungsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit) wurde eine Entwicklungsprognose erstellt. Demnach werden sich hauptsächlich Süddeutschland, die Ballungsräume Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main und Wolfsburg sowie Teile des Rheinlands positiv entwickeln.
- Die hohe Attraktivität der Ballungsräume wird weiter für einen steten Zuzug und damit hohen Neubaubedarf sorgen. Die dynamischste Entwicklung ist für den Landkreis München prognostiziert, während sie in Gelsenkirchen 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. Auch Frankfurt am Main und Stuttgart strahlen auf ihr Umland aus.
- Periphere ländliche Regionen vor allem im Osten Deutschlands sowie große Teile des Ruhrgebiets und die Nordlichter Bremerhaven und Wilhelmshaven profitieren nur schwach bis gar nicht.

Blick in die Regionen

Regionale Attraktivität im Detail

Regionalranking 2018: Regionale Leistungsfähigkeit

- An München führt kein Weg vorbei: Keine andere Region ist wirtschaftlich so stark wie die bayerische Hauptstadt. Auch die angrenzenden Landkreise zählen zu den besten Deutschlands. Im Regionalranking der IW Consult liegen sieben der zehn stärksten Regionen im Freistaat.
- Frankfurt am Main ist mit seinem Umland die Nummer zwei. Beide Metropolen punkten durch hohe Steuereinnahmen, niedrige Gewerbesteuern und innovative Unternehmen.
- Abgeschlagen sind weiterhin die Regionen im Westen der Republik. Von den zehn schwächsten Städten liegen gleich sechs im Ruhrgebiet.
- Im Osten verbessert sich die Situation dagegen, wenn auch nur langsam. Vor allem rund um Berlin erstrahlt die Wirtschaft. Aber auch Rostock entwickelt sich überdurchschnittlich dynamisch.

Zukunftsindex: Zukunftsfähigkeit der Regionen

- Aufgrund umwälzender Trends wie der Digitalisierung und der Wissensintensivierung bestehen große Chancen, aber auch Risiken für Regionen.
- Der Zukunftsindex prüft, wie gut Regionen auf die zukünftigen Herausforderungen vorbereitet sind. Neben einer hohen Akademiker- und Ingenieursquote sowie ausgeprägten Forschungsaktivitäten in den Unternehmen trägt auch eine hohe Beschäftigung in Industrie-4.0-affinen Branchen und in der Kultur- und Kreativwirtschaft zur erfolgreichen Standortentwicklung bei.
- Die Großstädte profitieren als Bildungs- und Forschungsstandorte sowie als Kulturräume überdurchschnittlich.
- In den ländlichen Räumen im Süden findet die Industrie der Zukunft beste Voraussetzungen.

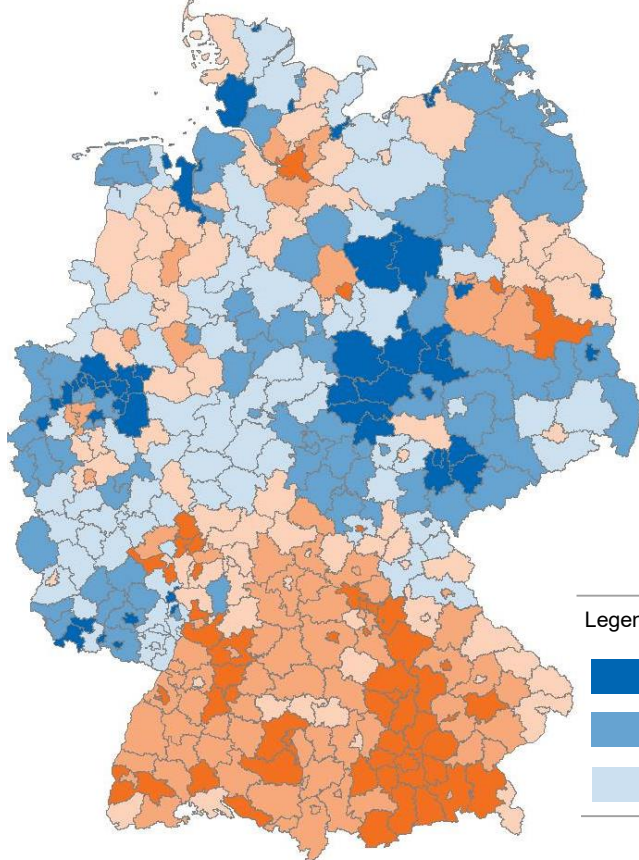


Welche Regionen liegen im Regionalranking vorne und weisen eine hohe Zukunftsfähigkeit auf?

Bayern, Baden-Württemberg und Südhessen dominieren das Regionalranking. IM Zukunftsranking liegen Forschungshochburgen und industrielle Zentren vorne.

Regionalranking 2018 – Niveauvergleich

Index zur Messung der regionalen Leistungsfähigkeit

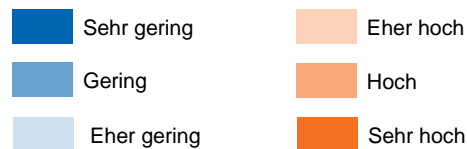


Das Regionalranking:

Anhand von 13 Indikatoren aus den Bereichen Wirtschaftsstruktur, Arbeitsmarkt und Lebensqualität werden die Regionen in Deutschland bewertet.

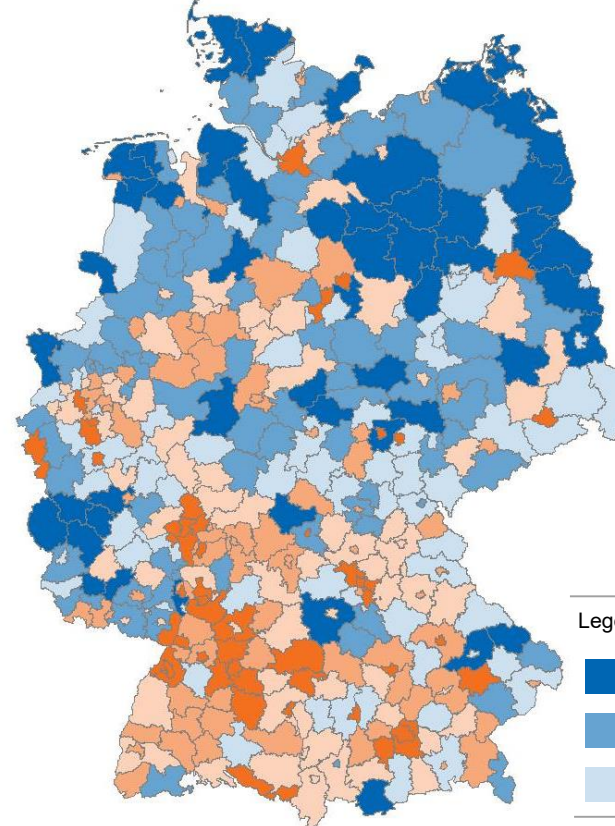
Die Indikatoren werden auf Basis eines ökonometrischen Modells nach ihrer Erklärungskraft für den Erfolg (großer Wohlstand und hohe Arbeitsmarktpartizipation) einer Region gewichtet.

Legende: Die Leistungsfähigkeit ist ...



Zukunftsindex 2030

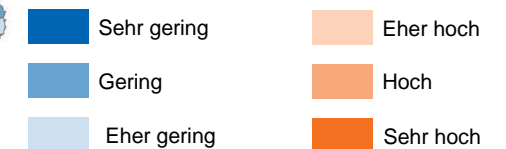
Regionale Zukunftsfähigkeit der Wirtschaftsstruktur



Der Zukunftsindex 2030:

Anhand der Forschungsstärke, der Industrien der Zukunft und der Stärken im Bereich Kultur- und Kreativwirtschaft misst der Index die regionale Zukunftsfähigkeit. In dieses Ranking finden sechs Indikatoren Eingang.

Legende: Die Leistungsfähigkeit ist ...



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH, 2018

Der Immobilienmarkt als Spiegelbild zukünftiger Attraktivität.

Die Zukunftssampel 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 Zukunftssampel (Seite 65) – wird auf Basis zweier gleichgewichteter Subindices gebildet. Die Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH hat die Zukunftssampel entwickelt.

Während sich der Subindex eins auf die Vergangenheit bezieht, ist der Subindex zwei allein in die Zukunft gerichtet:

1. Regionalranking 2018:
Index zur Messung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.
2. Zukunftsindex 2030:
Index über die Zukunftsfähigkeit der Wirtschaftsstruktur.

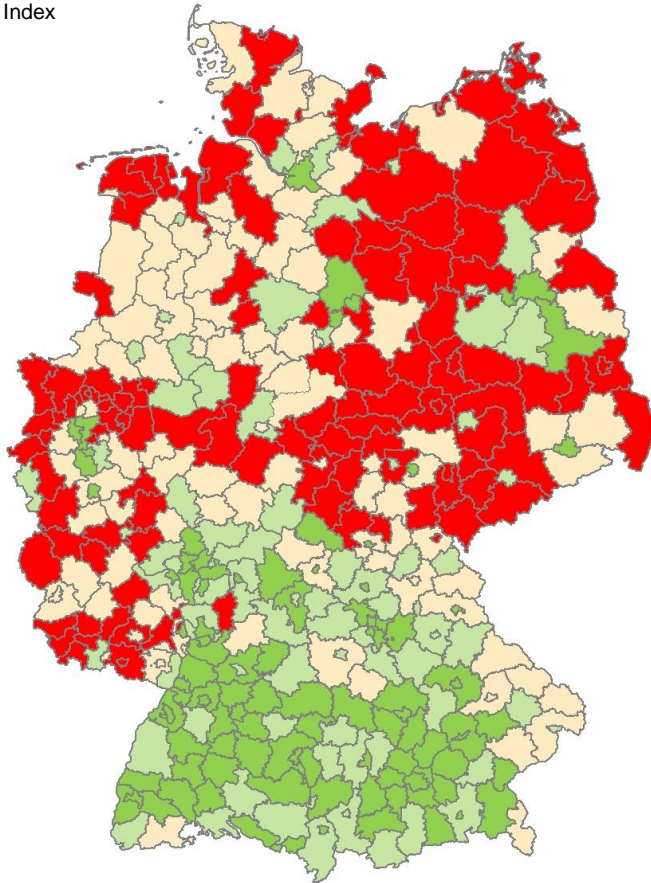


Wie werden sich die Regionen in Deutschland in den nächsten Jahren entwickeln?

Positive Entwicklungen sind in Süddeutschland, den Ballungsräumen Berlin, Hamburg, Frankfurt a.M. und Wolfsburg sowie in Teilen des Rheinlands zu erwarten.

Zukunftsampel


Index







Die Zukunftsampel:

Die Entwicklungsprognose zur wirtschaftlichen Lage von Regionen beruht auf den zuvor betrachteten zwei Indices – regionale Leistungsfähigkeit und Zukunftsfähigkeit.



Ø DE: 52,1 Indexpunkte 
Max.: 93,6 Indexpunkte LK München
Min.: 32,5 Indexpunkte Gelsenkirchen

Legende: Zukunftsampel; Anzahl der Regionen in Klammern

-  Negative Aussichten (127 Regionen)
-  Durchschnittliche Aussichten (101)
-  Gute Aussichten (78)
-  Hervorragende Aussichten (95)

- Gute Aussichten gibt es hauptsächlich für Süddeutschland, die Ballungsräume Berlin, Hamburg, Frankfurt am Main und Wolfsburg sowie für Teile des Rheinlands.
- Vor allem für die ländlichen Regionen im Osten Deutschlands sowie teilweise für Westdeutschland fällt der Prognosewert schwächer aus.
- Die dynamischste Entwicklung ist für den Landkreis München prognostiziert, während sie in Gelsenkirchen am geringsten ist.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft Köln Consult GmbH, 2018

Inhalt

1. Studienergebnisse und -design: Was sind die Erkenntnisse? Was wurde gemacht? (Folie 4 – 6)
2. Voraussetzungen für den Kauf eines Eigenheims (Folie 8 – 43)
 - a) Erschwinglichkeit: Wo bekomme ich wie viel für mein Geld? (Folie 8 – 22)
 - b) Kaufen oder mieten: Lohnt der Kauf von Wohneigentum? (Folie 24 – 36)
 - c) Einkommen und Finanzierung: Wer kann sich Wohneigentum leisten? (Folie 38 – 43)
3. Preisentwicklung im Rückblick und Ausblick (Folie 45 – 65)
 - a) Aktuelle Kaufpreise: Was kostet eine eigene Immobilie? (Folie 45 – 51)
 - b) Preisdynamik: Wie haben sich die Immobilienpreise seit 2005 entwickelt? (Folie 53 – 59)
 - c) Zukunftssampel: Wie wird sich der Immobilienmarkt zukünftig entwickeln? (Folie 61 – 65)
4. **Anhang (Folie 67 – 69)**

Methodik zur Berechnung der Flächenerschwinglichkeit und von Wohneigentumsquoten

Berechnung der Flächenerschwinglichkeit (m² für Investitionsvolumen von 264.000 €)

- Für den Kauf einer Immobilie wurden im Jahr 2018 durchschnittlich 264.000 € 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 am Main als auch der Frage, in welchem Radius dort eine Immobilie zu 264.000 € zu finden ist.
- Die Analyse beruht auf zwei Datenquellen.
 1. Preisdatenbank vom Marktanalysten F+B, aus der die m²-Preise für Eigentumswohnungen (ETW) und Einfamilienhäuser (EFH) für das dritte Quartal 2018 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 Mikrodatensatz, 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 m²- und Mietpreise für Eigentumswohnungen (ETW) und Einfamilienhäuser (EFH), die auf aggregierten, qualitätsbereinigten Angebotsmikrodaten basieren.
- Der Betrachtungszeitraum der Daten beläuft sich von Q1/2005 bis Q3/2018 auf Quartalsbasis.
- Eine flächendeckende Datenverfügbarkeit aller 401 Landkreise und kreisfreien Städte ist gegeben.
- Bei der Datenanalyse werden für alle kreisfreien Städte* die m²-Preise von Eigentumswohnungen berücksichtigt. In den Landkreisen werden Preise für Einfamilienhäuser zugrunde gelegt.

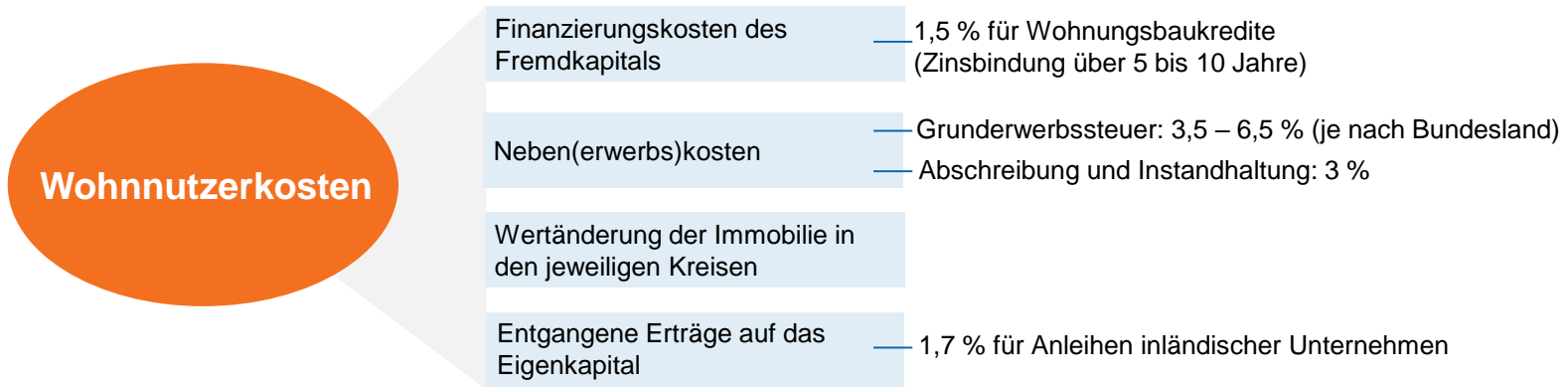
* Ebenfalls bei denen mit einer Einwohnerzahl unter 100.000.

Methodik zur Berechnung der Vorteilhaftigkeit von Wohneigentum

Vorteilhaftigkeit:

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

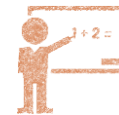
Dabei werden die Mietkosten mit den Kosten der Nutzung einer eigenen Immobilie (Wohnnutzerkosten) verglichen.



Berechnung der Vorteilhaftigkeit

Die Analyse beruht auf einer Vielzahl von Datenquellen

1. Preisdatenbank vom Marktanalysten F+B für die m²-Preise für ETW und Neuvertragsmieten für das vierte Quartal 2017.
2. Zinssätze für Eigen- und Fremdkapital von der Deutschen Bundesbank.
3. Grunderwerbsteuersätze der jeweiligen Bundesländer.
4. Abschreibungs- und Instandhaltungskosten.



Beispiel Berlin:

Miete: 8,27 € / m²

Wohnnutzerkosten: 5,46 € / m²

$$\text{Vorteilhaftigkeit} = \left(1 - \frac{\text{Wohnnutzerkosten}}{\text{Miete}}\right) \cdot 100 = \left(1 - \frac{5,46}{8,27}\right) \cdot 100 \approx \underline{\underline{34\%}}$$

Ansprechpartner:

Jascha Hausmann

Persönlicher Referent Vorstand & Public Affairs

Verband der Sparda-Banken e.V.
Friedrich-Ebert-Anlage 35-37
60327 Frankfurt am Main

Tel: +49 (0) 69 / 79 20 94 - 160
Fax: +49 (0) 69 / 79 20 94 - 190
E-Mail: jascha.hausmann@sparda-verband.de

Autoren:

Hanno Kempermann

Agnes Ricci

Pekka Sagner

Dr. Thorsten Lang

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