

# empirica-Preisdatenbank

## Erschwinglichkeitsindex I/2016

erstellt im Juni 2016



Immobilienpreisindex | Blasenindex | **Erschwinglichkeitsindex** | Nebenkostenindex

Auf Basis der empirica-Preisdatenbank veröffentlichen wir neben dem empirica-Erschwinglichkeitsindex auch regelmäßig den empirica-Blasenindex, den empirica-Immobilienpreisindex sowie Indizes zu Nebenkosten und studentischem Wohnen.

empirica ag | Kurfürstendamm 234 | 10719 Berlin | Telefon: 030/884 795-0  
[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de) | Mail: [preisdaten@empirica-institut.de](mailto:preisdaten@empirica-institut.de) | [Impressum](#)

## KAUFEN ODER MIETEN – MEHR ALS EINE RENDITEFRAGE

### Kaufvorteil schmilzt mit Tilgung

Viele Experten empfehlen derzeit das selbstgenutzte Wohneigentum, weil „Kaufen“ günstiger sei als „Mieten“. Aber wie kann das sein? Vielerorts steigen doch die Kaufpreise schneller als die Mietpreise. Hier werden die aktuellen Niedrigzinsen ins Spiel gebracht. Sie „verbilligen“ den Hauskredit. Doch Vorsicht! Niedrige Zinsen machen den Kauf erschwinglicher, gefährden jedoch die Rückzahlung bis zum Renteneintritt. Also muss die anfängliche Tilgungsrate erhöht werden: mindestens 2,5 Prozent dürfen es derzeit schon sein, wenn der Kredit in 30 Jahren getilgt sein soll.

### Flächenkompromisse helfen

Aber ist dann „Kaufen“ überhaupt noch günstiger als „Mieten“? Im bundesweiten Durchschnitt für gebrauchte Wohnungen „ja“ (s. Abb.). Und je nach Tilgungshöhe kann man sich als Eigentümer sogar mehr Fläche leisten. Doch nicht überall: in München etwa ist Kaufen nur erschwinglicher, wenn man auf Fläche verzichtet: im Neubau sollten es schon 25qm weniger sein.

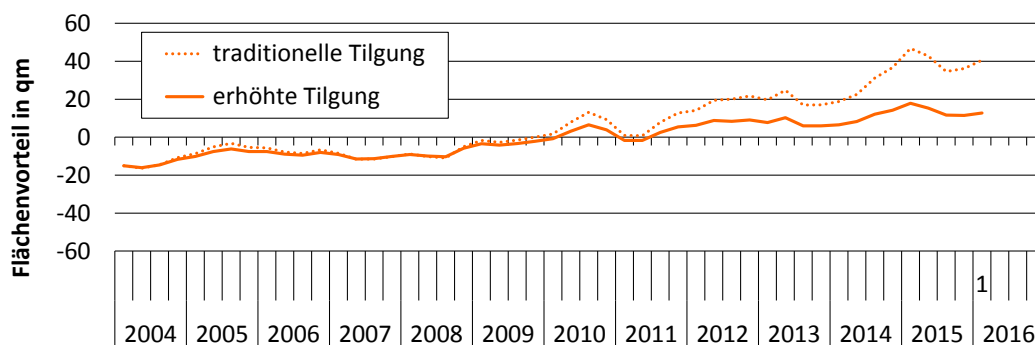
Jeder kann entscheiden, was ihm wichtiger ist: etwas beengt oder potentiell verdrängt.

Generell sollten einkommensbedingte Schwellenhaushalte Wohnraum erwerben, aber nur so viel, wie sie sich auch leisten können. Dann sind sie im Alter vor Mieterhöhung oder Verdrängung geschützt. Bei einer Mietwohnung ist es fast üblich, dass nicht jedes Kind ein eigenes Zimmer hat (vgl. [empirica paper 234](#)).

### Vermögenseffekt kommt hinzu

Aber lohnt sich Kaufen auch langfristig? Das hängt davon ab, wie sich Miete (im Vergleich zur Finanzierungsrate) und Instandhaltung entwickeln und welche Vorteile der Vermögensaufbau über Tilgung und langfristig ersparte Miete bietet. Nach bisherigen Erkenntnissen verfügen Eigentümer am Vorabend des Ruhestandes über ein Mehrfaches an Vermögen als im Einkommen vergleichbare Mieter.

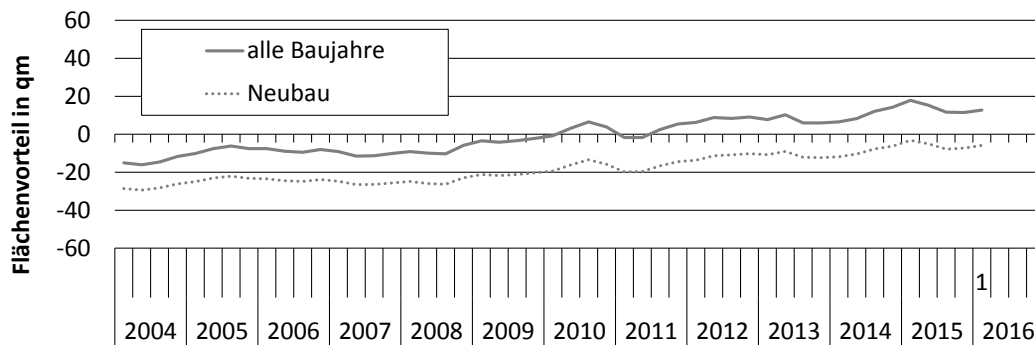
### empirica-Erschwinglichkeitsindex: Flächenvorteil\* Deutschland (alle Baujahre)



\* Wieviel muss/darf ETW kleiner/größer sein, damit monatliche Einkommensbelastung Kaufen und Mieten identisch

## 1. Übersicht Deutschland

### empirica-Erschwinglichkeitsindex: Flächenvorteil\* Deutschland (erhöhte Tilgung)



\* Wieviel muss/darf ETW kleiner/größer sein, damit monatliche Einkommensbelastung Kaufen und Mieten identisch

#### Flächenvorteil Neubau

Im 1. Quartal 2016 muss ein Durchschnittsverdiener im bundesweiten Durchschnitt auf eine Fläche von 6qm verzichten, wenn er eine neue ETW kaufen will, deren Kreditbelastung (2,5% anfänglicher Tilgungssatz) nicht höher sein soll als die Mietbelastung einer vergleichbaren Wohnung. Gegenüber dem 1. Quartal 2004 hat sich die relative Attraktivität aber dennoch erheblich verbessert: damals hätte er auf 29qm verzichten müssen. Verglichen damit kann er sich heute demnach 23qm mehr leisten.

#### Flächenvorteil alle Baujahre

Bei gebrauchten Eigentumswohnung kommt der Durchschnittsverdiener noch besser weg: während er Anfang 2004 auf 15qm hätte verzichten müs-

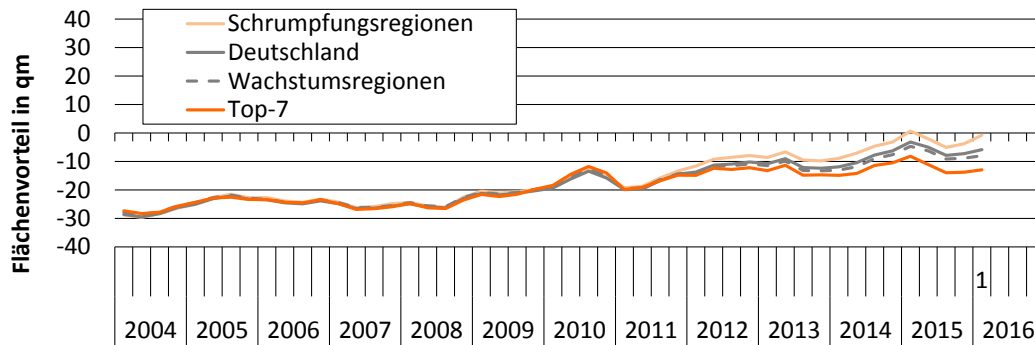
sen, kann er sich heute sogar 13qm mehr leisten, ohne dass er eine höhere Einkommensbelastung tragen müsste als bei einer gleich großen und gleich alten Mietwohnung. Verglichen mit dem 1. Quartal 2004 kann er sich heute also 28qm mehr leisten.

#### Große regionale Unterschiede

Im deutschlandweiten Durchschnitt lohnt sich der Kauf einer ETW also nur bei gebrauchten Wohnungen, im Neubau dagegen sind die Mieten im Durchschnitt erschwinglicher. Allerdings gibt es sehr große regionale Unterschiede, in manchen Landkreisen ist auch der Kauf einer neuen ETW erschwinglicher als die entsprechende Mietzahlung (vgl. Karten im Anhang und Abbildungen nächste Seite).

## 2. Übersicht Regionen

### empirica-Erschwinglichkeitsindex: Flächenvorteil\*, Neubau (erhöhte Tilgung)



\* Wieviel muss/darf ETW kleiner/größer sein, damit monatliche Einkommensbelastung Kaufen und Mieten identisch  
Top-7: HH, D, K, F, S, M, B

#### Im Neubau meist lieber Mieten

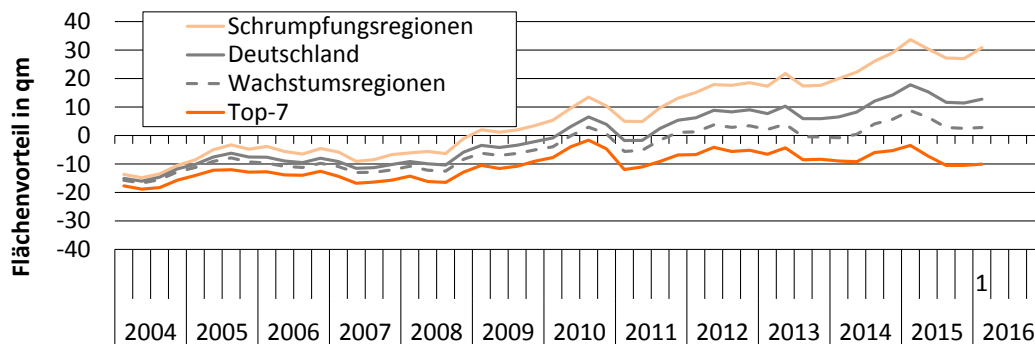
Seit 2004 ist der Flächenvorteil beim Kauf neuer ETW zwar größer geworden, dennoch ist das Mieten im deutschlandweiten Durchschnitt weiterhin erschwinglicher (Flächennachteil: 6qm).

Den größten Flächennachteil für neu-gebaute Eigentumswohnungen gibt es mit 13qm in den top-7-Städten. In Schrumpfungsregionen liegt der Flächennachteil dagegen nur bei 1qm.

#### Im Bestand oft besser Kaufen

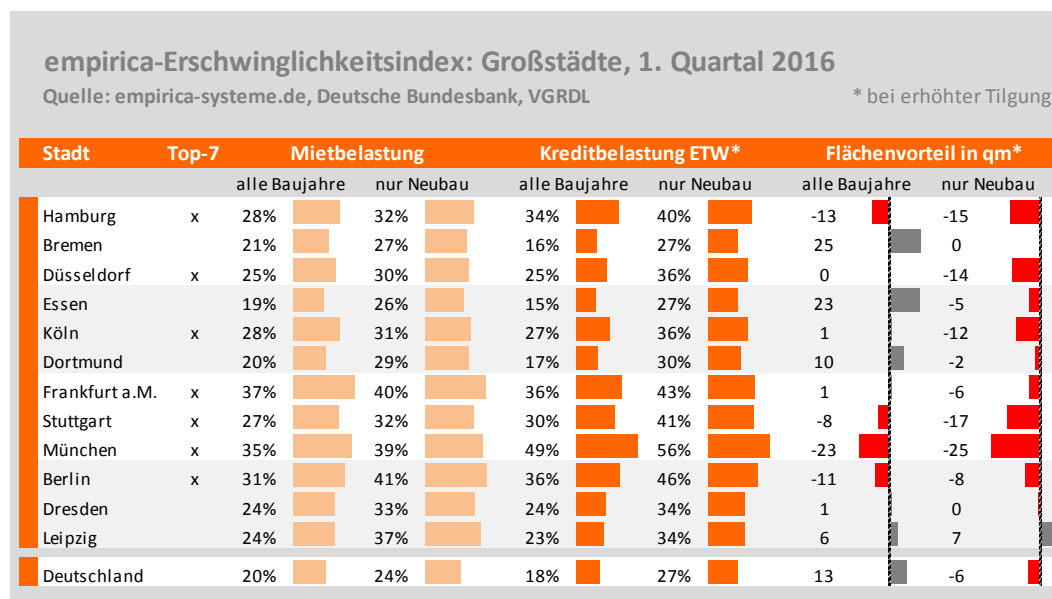
Der Kauf einer gebrauchten ETW ist im Vergleich zum Mieten vielerorts erschwinglicher. Im Bundesdurchschnitt liegt der Flächenvorteil aktuell bei 13qm (+28qm seit 1.Q'04). Auch in Schrumpfungs- und Wachstumsregionen ist der Erwerb einer gebrauchten ETW nunmehr erschwinglicher als das Mieten, lediglich in den top-7-Städten gibt es weiterhin noch einen Flächennachteil von 10qm.

### empirica-Erschwinglichkeitsindex: Flächenvorteil\*, alle Baujahre (erhöhte Tilgung)



\* Wieviel muss/darf ETW kleiner/größer sein, damit monatliche Einkommensbelastung Kaufen und Mieten identisch  
Top-7: HH, D, K, F, S, M, B

### 3. Übersicht Großstädte



Komplette Liste für alle 402 Kreise zum Preis von 49 EUR (Bestellformular auf der letzten Seite)

#### Mietbelastung meist um 30%

In den zwölf größten deutschen Städten rangiert die Mietbelastung für gebrauchte Mietwohnungen zwischen 19% in Essen und 37% in Frankfurt, bei neuen Wohnungen liegt die Spanne zwischen 41% in Berlin und 26% in Essen.

#### Kreditbelastung bis über 50%

Die Kreditbelastung beim Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung reicht in Deutschlands zwölf größten Städten von 15% in Essen bis 49% in München. Beim Kauf einer neuen Eigentumswohnung klettert die Quote in München sogar auf 56%, am anderen Ende der Skala liegt sie in Essen und Bremen bei nur 27%.

#### Zuweilen sogar Flächenvorteile

Käufer, die sich maximal die ausgewiesene Mietbelastung leisten können, müssen in München die größten

Abstriche machen: Nur bei einer Einschränkung um 25qm Wohnfläche wäre die Kreditbelastung im Neubau nicht höher als die Mietbelastung.

Flächenvorteile beim Kauf einer neuen Eigentumswohnung ergeben sich nur in Leipzig. Beim Kauf einer gebrauchten ETW darf die Wohnfläche aber auch in Bremen, Essen und Dortmund größer sein.

#### In 3 von 4 Kreisen lohnt Kauf im Bestand, in 1 von 4 auch im Neubau

In 317 der 402 deutschen Kreise (79%) ist die Kreditbelastung beim Kauf einer gebrauchten Eigentumswohnung niedriger als die entsprechende Mietbelastung und ergibt sich damit ein Flächenvorteil beim Kauf. Für Neubauwohnungen gilt dies nur in 103 der 402 Kreise (26%).

## DATENBASIS

Die empirica-Preisdatenbank reicht zurück bis ins Jahr 2004. Sie ist die größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland. Seit 2012 bündeln wir mit empirica-systeme.de die Erhebung, Aufbereitung und Auswertung in einer Hand und können so die einzige stichtagsunabhängige Zufallsstichprobe mit professioneller Dopplerbereinigung (im Quer- und Längsschnitt) und expertengestützter Plausibilitätsprüfung anbieten.

**Alle Details und Grafikvorlagen finden Sie unter [www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de).**

**Nutzungsrechte:** Text und unveränderte Abbildungen der vorliegenden empirica-Studie dürfen unter Hinweis auf die Quelle „empirica“ kostenlos weiterverwendet werden.

## METHODIK

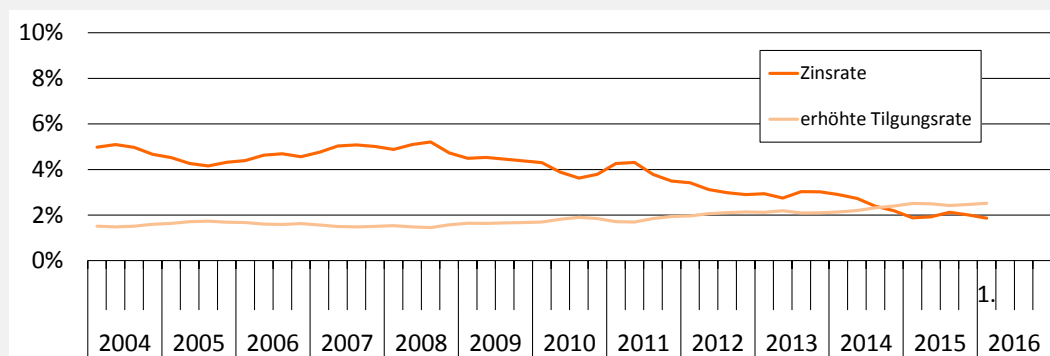
Der empirica-Erschwinglichkeitsindex basiert auf folgenden Daten:

- Hedonische Angebotspreise Miete und Kauf ETW (empirica-systeme),
- Effektivzinssätze deutscher Banken von Wohnungsbaukrediten an private Haushalte, Laufzeit mindestens 10 Jahre (Deutsche Bundesbank),
- Entwicklung der regionalen Einkommen (VGR der Länder).

### Kreditbelastung

Die **Kreditbelastung** für den Kauf einer Eigentumswohnung ergibt sich aus dem Verhältnis von jährlicher Annuität zum Haushaltsnettoeinkommen. Die jährliche Annuität wiederum setzt sich zusammen aus Zins und Tilgung bei gegebenem Bruttokaufpreis inkl. Kaufnebenkosten von 15%. Zudem wird für die Kreditbelastung eine Eigenkapitalquote von 20% bezogen auf den Nettokaufpreis unterstellt (Renovierungskosten werden nicht explizit berücksichtigt).

### Entwicklung der Zins- und Tilgungsraten



Quelle: Deutsche Bundesbank (Zinsrate) und eigene Berechnung der Tilgungsrate

Für die Berechnung der Tilgungsraten werden zwei Varianten berechnet. Einmal wird die anfängliche Tilgungsrate so bestimmt, dass der aufgenommene Kredit beim aktuellen Zinssatz nach 30 Jahren vollständig abbezahlt ist (**erhöhte Tilgung**). Bei der **traditionellen Tilgung** wird angenommen, dass die anfängliche Tilgungsrate stets 1,5% beträgt. In diesem Fall ist die Tilgungsdauer variabel, dauert bei niedrigen Zinsen aber u.U. sehr viel länger als 30 Jahre.

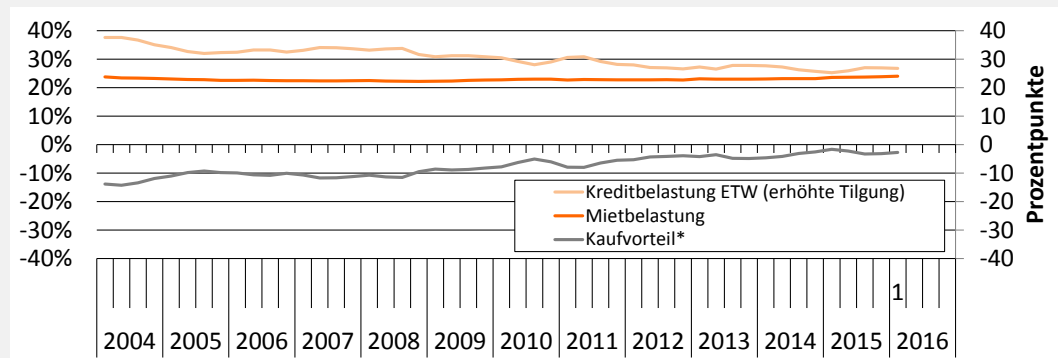
### Mietbelastung

Die **Mietbelastung** wird ermittelt, indem die regionale Jahresmiete einer typischen 80qm-Wohnung ins Verhältnis zum regionalen Jahreseinkommen gesetzt wird. Grundlage sind Nettokaltmieten, deswegen liegen die hier ermittelten Mietbelastungsquoten leicht unter den Quoten auf Basis von Bruttokaltmieten, wie sie beispielsweise im Mikrozensus ausgewiesen werden.

### Kaufvorteil

Die Differenz aus Mietbelastung und Kreditbelastung ergibt den „**Kaufvorteil**“. Bei positiven Werten ist die Kreditbelastung niedriger als die Mietbelastung, der Kauf einer Eigentumswohnung ist somit erschwinglicher im Vergleich zum Mieten einer Wohnung. Negative Werte indizieren dagegen, dass die Mietbelastung niedriger ist als die entsprechende Kreditbelastung, so dass Mieten günstiger ist als Kaufen.

### Miet- und Kreditbelastung, Deutschland (Neubau)



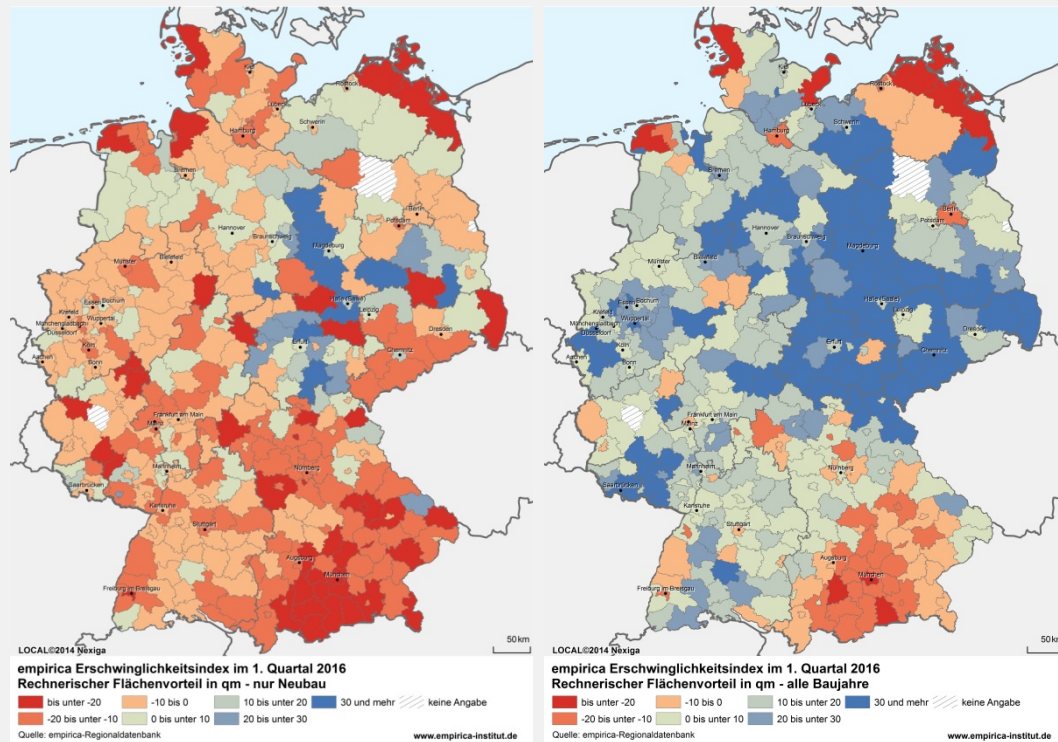
\*Differenz aus Mietbelastung und Kreditbelastung (rechte Achse)

### Flächenvorteil

Der (rechnerische) **Flächenvorteil** gibt an, um wieviel Quadratmeter die Wohnungsgröße einer Eigentumswohnung reduziert/erhöht werden müsste, damit die regionale Kreditbelastung (mit erhöhter Tilgung) genau der regionalen Mietbelastung für eine 80qm-Mietwohnung gleicher Qualität entspräche.

Der Flächenvorteil gibt also an, um wieviel Quadratmeter Fläche sich ein Käufer einschränken müsste, um eine Kreditbelastung zu erzielen, die der Mietbelastung einer typischen 80qm-Wohnung entspricht.

### Regionale Flächenvorteile\* bei erhöhter Tilgung, Neubau vs. alle Baujahre



\* *Wieviel muss/darf ETW kleiner/größer sein, damit monatliche Einkommensbelastung Kaufen und Mieten identisch*

### Hochrechnung

Alle Ergebnisse werden auf Kreisebene ermittelt. Hochrechnung auf Deutschland oder andere Regionstypen werden mit der Zahl der Privathaushalte in den jeweiligen Kreisen gewichtet.

Alle Details und Grafikvorlagen finden Sie unter [www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de).



## Bestellung: empirica-Erschwinglichkeitsindex

Fax +49(0)30-884795-17

Mail [preisdaten@empirica-institut.de](mailto:preisdaten@empirica-institut.de)

Wir bestellen den empirica-Erschwinglichkeitsindex auf Ebene der Stadt-/Landkreise für Deutschland. Es enthält eine quartalsweise Berechnung der Mietbelastung, der Kreditbelastung mit dynamischer Tilgung sowie des Flächenvorteils.

- 
- Bitte mailen Sie uns einmalig die aktuellen Quartalswerte zum Preis von 49 Euro zzgl. USt. Die Daten erscheinen jeweils spätestens ca. acht Wochen nach Quartalsende.
- 
- Bitte mailen Sie uns die aktuellen Quartalswerte künftig immer unaufgefordert zu. Als Abonnent erhalten wir die vier Lieferungen jährlich zum Preis von insg. nur 149 Euro p.a. zzgl. USt. Wir erhalten mit der ersten Datenlieferung und dann jeweils jährlich eine Rechnung und können das Abo jederzeit zum 31.12. kündigen. Die Daten werden uns jeweils spätestens ca. vier Wochen nach Quartalsende zugesandt.
- 

Bitte in DRUCKBUCHSTABEN ausfüllen.

Firma	
Ansprechpartner/-in	
Straße/Nr. (oder Postfach)	
PLZ und Ort	
Telefon	
E-Mail (für Datenversand)	
Datum und Unterschrift	

**Copyright:** Die Daten des empirica-Erschwinglichkeitsindexes bleiben geistiges Eigentum der empirica ag. Der Erwerb berechtigt nur zum Gebrauch innerhalb Ihrer Firma. Eine Veröffentlichung oder Weitergabe der Daten an Dritte – ob in Originalform oder weiterverarbeiteter Form, ob entgeltlich, unentgeltlich oder im Tausch – bedürfen der Zustimmung der empirica ag und erfordern zwingend die Quellenangabe „empirica-Preisdatenbank“.