

ACCENTRO

ACCENTRO-IW WOHNKOSTENREPORT 2019



Eine Analyse von Mieten und Wohnnutzerkosten für 401 Kreise

ACCENTRO-IW WOHNKOSTENREPORT 2019

Drittmittelfinanzierte
Expertisen

IW-Gutachten

Eine Analyse von Mieten und Wohnnutzerkosten
für 401 Kreise

Prof. Dr. Michael Voigtländer, Pekka Sagner

Auftraggeber: ACCENTRO Real Estate AG

Köln, 12. April 2019

KONTAKTDATEN

Prof. Dr. Michael Voigtländer
0221 / 4981 - 741
voigtlaender@iwkoeln.de

Pekka Sagner
0221 / 4981 - 881
sagner@iwkoeln.de

Institut der deutschen Wirtschaft Köln
Postfach 10 19 42
50459 Köln

INHALT

Zusammenfassung	4
1 Einleitung	5
2 Wohnnutzerkosten	5
2.1 Methodische Hinweise	5
2.2 Ergebnisse für Deutschland	8
2.2.1 Selbstnutzerkosten in der langen Frist	8
2.2.2 Selbstnutzerkosten und Mieten am aktuellen Rand	9
2.2.3 Regionale Auswertungen	11
2.2.4 Zinssensitivität in den Kreisen	15
3 Entwicklung der Immobilienpreise und -finanzierung	16
4 Reaktion der Immobilienkäufer	21
5 Fazit	25
6 Literaturverzeichnis	26
Tabellenverzeichnis	27
Abbildungsverzeichnis	27
Anhang	28

ZUSAMMENFASSUNG

Der Wohnnutzercostenansatz erlaubt einen Vergleich der Mietkosten und der regelmäßig anfallenden Kosten, die ein Wohneigentümer aufbringen muss. Dieser Ansatz wird genutzt, um die relative Vorteilhaftigkeit von Wohneigentum gegenüber Mieten zu bestimmen.

Wohneigentum ist weiterhin attraktiv. In 94 Prozent der deutschen Kreise und kreisfreien Städte ist das Wohnen im Eigentum aktuell günstiger als Mieten. Im bundesdeutschen Mittel liegt die Vorteilhaftigkeit von Wohneigentum bei knapp 40 Prozent. Auch die deutschen Metropolen, in denen die Kaufpreise, in den letzten Jahren besonders stark anstiegen, weisen eine Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums auf. In Berlin ist Wohnen im Eigentum aktuell rund 27 Prozent günstiger als Mieten, in Hamburg sind es beispielsweise 35 Prozent. Dies liegt an der Kombination an ebenso steigenden Mietpreisen und der immer noch sehr günstigen Bedingungen am Markt für Hypothekendarlehen. Die Zinsen steigen am aktuellen Rand leicht an, ein dramatischer Anstieg der Zinsen wird jedoch nicht erwartet. Eine Zinssensitivitätsanalyse zeigt darüber hinaus, dass die Ergebnisse in einer großen Zahl der Kreise robust gegenüber einem Zinsanstieg wären. Die fast überall geringeren Wohnnutzercosten deuten auch daraufhin, dass die Preise für Eigentumsimmobilien eher weiter steigen werden, eine Überhitzung des Wohnungsmarktes ist daher nicht zu erkennen.

Sinkende Ersterwerberzahlen, ein steigendes Alter der Ersterwerber und ein besonders am aktuellen Rand gestiegenes Einkommen der Ersterwerber deutet darauf hin, dass nur wenige Haushalte in Deutschland von den günstigen Finanzierungsbedingungen profitieren und diese nutzen, um eine selbstgenutzte Eigentumsimmobilie zu erwerben. Dies liegt unter anderem an den proportional zum Kaufpreis gestiegenen Eigenkapitalanforderungen. Um mehr Haushalten den Einstieg ins Wohneigentum zu ermöglichen und nicht zuletzt einen wichtigen Beitrag für die Altersvorsorge zu leisten muss die Politik die Zugangsbarrieren am Wohneigentumsmarkt prüfen und unter der Prämisse einer Wahrung der Finanzstabilität senken.

1 EINLEITUNG

Der User-Cost-of-Housing Ansatz oder Wohnnutzercostenansatz ist ein international weit verbreiteter Ansatz zur Evaluation der Entwicklungen im Wohnungsmarkt (vgl. Poterba (1984) oder Himmelberg et al. (2005)). Der Ansatz dient zum einen dazu, mögliche Hinweise auf Überbewertungen und damit eine spekulative Blase abzuleiten, zum anderen ermöglicht er aber auch Aussagen über die Vorteilhaftigkeit der Wohneigentumsbildung gegenüber dem Mieten. Mit dem Accentro-IW Wohnkostenreport wird dieser Ansatz seit einigen Jahren auch auf Deutschland und jeden der 401 Kreise angewendet.

Wie bei jeder empirischen Analyse gilt es, die verwendeten Daten und die zugrundeliegenden Annahmen zu überprüfen und ggf. Anpassungen vorzunehmen. Im Fall des Accentro-IW Wohnkostenreports hat dies zu einer Reihe von Anpassungen geführt. So werden nun keine Angebotspreise mehr verwendet, sondern Daten aus Transaktionen, die von vdpResearch (2019) zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus wurde die Ableitung der zu erwartenden Wertsteigerungen auf eine breitere Datenbasis gestellt, um mögliche Verzerrungen zwischen den Kreisen aufgrund eines zu kurzen Zeitraums zu vermeiden. Diese Anpassungen führen dazu, dass die Ergebnisse mit vorherigen Analysen nur bedingt vergleichbar sind, tragen aber dazu bei, die Entwicklungen noch besser abzubilden. Weiterhin wurde die bisherige Tilgungsrechnung in eine Erschwinglichkeitsberechnung gewandelt, die insgesamt intuitiver ist.

Neben diesen methodischen Anpassungen wurde diesmal auf Basis von OECD Daten auch die langfristige Entwicklung abgebildet. Der Blick bis zurück zu den 1970er Jahren ist erhellend, um die heutige Lage im Wohnungsmarkt besser einordnen zu können. Weiterhin wurde auch die Entwicklung der Ersterwerber im Wohnungsmarkt analysiert und dabei auch zwischen eher städtischen und ländlichen Regionen unterschieden.

Trotz der methodischen Anpassungen bleibt das Gesamtbild aber robust: Wohneigentum ist in den meisten Kreisen nach wie vor attraktiver als das Wohnen zur Miete, auch wenn die Selbstnutzercosten aufgrund der Preisentwicklung und der nun nicht mehr fallenden Zinsen mittlerweile steigen. Die Ersterwerberzahlen verdeutlichen aber, dass nur wenige Haushalte die Chancen im Wohnungsmarkt auch nutzen. Hier bleibt die Politik gefordert, den Zugang zum Wohneigentum zu erleichtern.

2 WOHNUTZERCOSTEN

2.1 Methodische Hinweise

Der im weiteren für Deutschland vorgestellte Wohnnutzercostenansatz, hier auch als Selbstnutzercostenansatz bezeichnet, folgt Poterba (1984) sowie Himmelberg et al. (2005). Der Ansatz basiert auf der Prämisse, dass Haushalte prinzipiell indifferent sind zwischen dem Kauf einer Wohnung oder dem Wohnen zur Miete in derselben Immobilie. Dies gilt dann, wenn die relativen Kosten der beiden Optionen identisch sind. Ändern sich die Kosten beispielsweise zu Gunsten des Wohneigentums, so steigt die relative Attraktivität des Wohnungskaufs und die Nachfrage steigt. Eine gestiegene Nachfrage am Markt für Eigentumsimmobilien erhöht die Kaufpreise in den entsprechenden Regionen und Mieten wird relativ günstiger, bis ein erneutes Gleichgewicht erreicht ist. Der Wohnimmobilienmarkt ist in der kurzen Frist rigide – steigt die Nachfrage nach Wohnraum in einer Region an, kann der Neubau nur mit deutlicher Verzögerung reagieren. Noch wichtiger ist, dass Umzüge nur selten stattfinden, weshalb die Anpassungsgeschwindigkeit sehr gering ist. Diese langsame Reaktionsgeschwindigkeit, auch bei einem Nachfragerückgang, führt dazu, dass es in der kurzen Frist zu einem Auseinanderdriften der Wohnnutzercosten und Mieten kommen kann.

Ein Vergleich der Kosten von Mietern und Eigentümern einer Immobilie ist nicht trivial, denn schließlich fallen Mietkosten als Flussgröße an, der Kaufpreis ist einmal fällig. Hier setzt das Konzept der Selbstnutzerkosten an: Der Kaufpreis, einschließlich der Erwerbsnebenkosten, unter Berücksichtigung der Finanzierungskosten und der entgangenen Erträge auf das für den Immobilienkauf eingesetzte Eigenkapital wird in eine Flussgröße überführt. Dies erlaubt den Vergleich von Mietkosten und den Kosten, denen sich ein Selbstnutzer gegenüber sieht.

Gemäß Schier/Voigtländer (2015) können die jährlichen Selbstnutzerkosten im Kreis zum Zeitpunkt wie folgt bestimmt werden:

$$SNK_{kt} = P_{kt} \cdot (1 + g_{kt} + m_{kt} + e + n) \cdot [b \cdot i_{F,t} + (1 - b) \cdot i_{A,t} \cdot (1 - \tau_t) + s + a - \Delta \hat{P}_k]$$

Hierbei bezeichnet P den Kaufpreis der Immobilie in Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Hierfür nutzen wir zum ersten Mal Daten von vdpResearch (2019). Der Term in der darauffolgenden Klammer fasst die beim Immobilienerwerb anfallenden Nebenkosten zusammen: g steht für die Höhe der Grunderwerbsteuer, je nach Bundesland sind hier zwischen 3,5 und 6,5 Prozent des Kaufpreises zu entrichten. Wir gehen des Weiteren davon aus, dass die Immobilie über einen Makler bezogen wird; die Maklergebühr m unterscheidet sich ebenfalls zwischen den Bundesländern, hier sind in der Regel zwischen 3,57 und 7,14 Prozent des Kaufpreises aufzubringen. Für den Eintrag in das Grundbuch e und anfallende Notarkosten n veranschlagen wir pauschal 1,525 Prozent. Der Kaufpreis wird in der Regel mit einem Hypothekendarlehen finanziert. Der mittlere Fremdkapitalanteil b lag in den vergangenen Jahren bei rund 78 Prozent des Kaufpreises (Dr. Klein, 2019). Für den zeitvariablen Fremdkapitalzins i_F unterstellen wir den mittleren Effektivzinssatz der deutschen Banken für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung von über 10 Jahren (Deutsche Bundesbank, 2019a). Zusätzlich zu den tatsächlich zu entrichtenden Zahlungen für den Hauskauf fallen Opportunitätskosten für das eingesetzte Eigenkapital (im Mittel 22 Prozent des Kaufpreises) an. Als Opportunitätszins unterstellen wir die mittleren Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen i_A (Deutsche Bundesbank, 2019b). Die erzielten Erträge aus der Anlage am Kapitalmarkt müssen mit dem Steuersatz τ versteuert werden. Hierfür wählen wir die mittlere Steuerquote nach Abgrenzung der Finanzstatistik (BMF, 2018). Als Wohneigentümer fallen jährlich Kosten in Form von Instandhaltung s und Abschreibung a an. Hierfür nehmen wir pauschal 3 Prozent an (Clamor et al., 2013). Diese Kosten müssen auf einer Opportunitätsbasis betrachtet werden. Wenn der Wohnungseigentümer diese Kosten nicht tatsächlich, zum Beispiel in Form einer Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahme, aufwendet, verliert das Wohneigentum jährlich an Wert. Schließlich fließen die langfristig erwarteten Preissteigerungen der Wohnimmobilie im jeweiligen Kreis $\Delta \hat{P}$ mit einem negativen Vorzeichen ein. Die langfristigen Preiserwartungen basieren hier auf der mittleren jährlichen Preissteigerungsrate der Jahre 2005-2018. Um eventuellen Preisübertreibungen am aktuellen Rand das Gewicht zu nehmen, beschränken wir die maximale jährliche Preissteigerungsrate auf 3 Prozent.

Tabelle 2.1: Variablen und Datenquellen

Variable	Erläuterung	Quelle
P_{kt}	Kaufpreis in Euro je Quadratmeter Wohnfläche	vdpResearch (2019)
b	Fremdfinanzierungsanteil	Dr. Klein (2019)
$i_{F,t}$	Hypothekenzinssatz	Deutsche Bundesbank (2019a)
$i_{A,t}$	Umlaufrenditen Inhaberschuldverschreibungen	Deutsche Bundesbank (2019b)
τ_t	Steuersatz	BMF (2018)
$\Delta \hat{P}_k$	Kaufpreisänderung	F+B (2019)

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Ein Beispiel

Um die Berechnung der Wohnnutzerkosten zu illustrieren, bestimmen wir diese im Folgenden für eine Musterstadt. Der Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche liege bei 4000 Euro. Die Erwerbsnebenkosten setzen sich aus der Grunderwerbsteuer, hier 6 Prozent, der Maklergebühr, hier 3,57 Prozent, und den Kosten für Grundbucheintrag und Notar, hier 1,525 Prozent, zusammen – in Summe also 444 Euro je Quadratmeter oder rund 11 Prozent des Kaufpreises. Der Fremdfinanzierungsanteil beträgt 78 Prozent und ist mit 1,96 Prozent zu verzinsen. Der Eigenkapitalanteil beträgt 22 Prozent, für den Opportunitätszins, den die Anlage dieses Betrages am Kapitalmarkt erbringen könnte, seien 2,48 Prozent unterstellt, was den mittleren Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen im Jahr 2018 entspricht. Diese Einkünfte aus der Kapitalanlage sind zu versteuern, wobei wir hier von einem Steuersatz von 22,4 Prozent ausgehen (mittlere Steuerquote nach Abgrenzung der Finanzstatistik im Jahr 2017 und übernommen für 2018). Als langfristig erwartete jährliche Preissteigerung seien hier 2,5 Prozent veranschlagt.

Unter den obigen Annahmen ergeben sich Wohnnutzerkosten in Höhe von rund 9,08 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Sind diese Wohnnutzerkosten nun geringer als die monatliche Miete für eine vergleichbare Wohnung, so ist Wohnen im Eigentum relativ vorteilhaft gegenüber Mieten und umgekehrt.

Kritische Diskussion der Annahmen

Einer der zentralen Einflussfaktoren bei der Bestimmung der Wohnnutzerkosten sind die historisch außergewöhnlich niedrigen Zinsen am Markt für Hypothekendarlehen. Geringere Zinsen am Markt für Hypothekendarlehen reduzieren die Wohnnutzerkosten, da der gesamte zu finanzierende Kreditbetrag sinkt. Ausgehend von einem sehr niedrigen Niveau der Hypothekenzinsen, reagieren die Wohnnutzerkosten deutlich stärker auf einen Anstieg des Zinsniveaus. Steigen im obigen Beispiel die Zinsen für Hypothekendarlehen um einen Prozentpunkt, so steigen die Wohnnutzerkosten auf 11,97 Euro oder um 31,8 Prozent. Unter anderweitig konstanten Annahmen würde ein Anstieg der Hypothekenzinsen von 3 Prozent auf 4 Prozent die Wohnnutzerkosten von 12,08 Euro auf 14,97 Euro anheben – ein Anstieg um lediglich 23,9 Prozent.

Die langfristig erwarteten Preissteigerungsraten sind außerdem von zentraler Bedeutung für die Wohnnutzerkosten. Steigen die erwarteten jährlichen Preissteigerungsraten, so sinken die Wohnnutzerkosten. Die Preissteigerungsraten in den deutschen Kreisen und kreisfreien Städten variieren im Mittel der letzten Jahre teilweise deutlich. Um sowohl aktuelle Trends am Immobilienmarkt einzubeziehen als auch Preisübertreibungen in besonders angespannten Wohnungsmärkten auszuklammern, wird hier die erwartete Preissteigerungsrate als langfristige Preisentwicklung aus dem Mittel der jährlichen Preisstei-

gerungsrate der Jahre 2005 bis 2018 bestimmt und bei 3 Prozent p.a. gekappt. Aufgrund des negativen Einflusses der Preissteigerungsrate auf die Wohnnutzerkosten führt dies dazu, dass diese in manchen Kreisen überschätzt sein könnten. Dies hätte zur Folge, dass die Vorteilhaftigkeit in diesen Kreisen unterschätzt würde und Wohneigentum noch vorteilhafter ist. Die zumindest mit Hinblick auf die Entwicklung der letzten Jahre sehr moderaten erwarteten Preisänderungen von maximal 3 Prozent (nominal) pro Jahr sind nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der historischen Entwicklung der Kaufpreise zu sehen. Im bundesdeutschen Mittel sind die Kaufpreise seit 1970 nur um 0,23 Prozent p.a. (real) gestiegen (vgl. Abbildung 3.1).

2.2 Ergebnisse für Deutschland

2.2.1 Selbstnutzerkosten in der langen Frist

Bevor im Folgenden die Ergebnisse des Wohnnutzerkostenansatzes am aktuellen Rand illustriert werden, betrachten wir zunächst die Entwicklung der Mietkosten und Selbstnutzerkosten in der langen Frist.

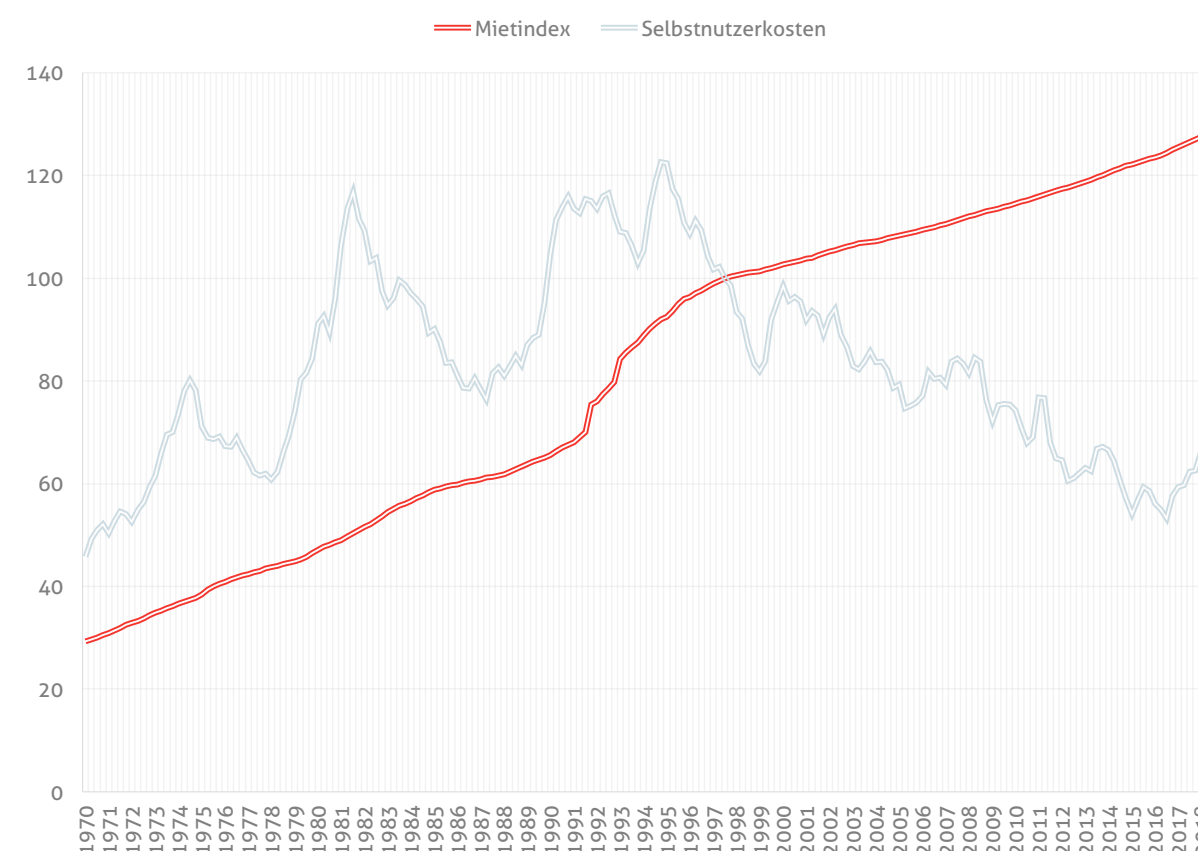
Die OECD bietet Daten zur Miet- und Preisentwicklung in Deutschland seit 1970 an. Diese Daten basieren auf Zulieferungen der Deutschen Bundesbank. Die OECD bietet aber nur Indizes, Absolutwerte werden nicht angeboten. Dadurch können keine tatsächlichen Selbstnutzerkosten abgeleitet werden. Allerdings geht es auch nur darum, die langfristigen Trends im Verhältnis von Selbstnutzerkosten und Mietkosten aufzuzeigen. Hierzu wird wie folgt vorgegangen: In einem ersten Schritt wird der Index der Hauspreise multiplikativ mit dem langfristigen Zins verknüpft, der ebenfalls von der OECD bereitgestellt wird. Der langfristige Zins gibt die Renditen langfristiger Staatspapiere an, die zwar tendenziell etwas unterhalb der Verzinsung von langfristigen Hypothekendarlehen liegen; die Entwicklung ist jedoch vergleichbar. Die Veränderungen der Zinsen erfolgen meist parallel, auch wenn es zu leichten Niveauunterschieden kommen kann.

Mit der Verknüpfung der Hauspreise und der Zinsen erhält man die einfachste Version der Selbstnutzerkosten (DiPasquale/Wheaton, 1992). Um diesen so berechneten Selbstnutzerkostenindex mit dem Mietindex vergleichen zu können, wird im zweiten Schritt auf die zentrale Annahme des Wohnnutzerkostenansatzes Bezug genommen: Langfristig entsprechen sich Selbstnutzerkosten und Mieterkosten. Daher wird angenommen, dass sich im Zeitraum 1970 bis 2018 die Kosten im Durchschnitt entsprechen. Dies bedeutet, dass sich die Differenzen der Kosten zwischen den beiden Nutzungsarten über den gesamten Zeitraum zu Null addieren. Somit wird der Index der Selbstnutzerkosten gerade so verschoben, dass diese Prämisse erfüllt ist. Das Resultat dieser Berechnung findet sich in Abbildung 2.1.

Die Abbildung zeigt, dass sich die Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums deutlich verschoben hat. Von 1970 bis Ende der 1990er Jahre stellen sich Mieter besser als Wohneigentümer. Diese Phase war gekennzeichnet durch sehr hohe Zinsen und teilweise steigende Preise, die die Attraktivität des Wohneigentums im Verhältnis zum Mieten gesenkt hat. Seit den 2000er Jahren ist dagegen das Wohneigentum günstiger, da die Zinsentwicklung die Preisentwicklung überkompensiert hat. Hinzu kommt, dass die Mieten in den 1990er Jahren deutlicher gestiegen sind, zum einen aufgrund der starken Nachfrage Anfang der 1990er Jahre in Folge der Wiedervereinigung und der Zuwanderung, zum anderen auch aufgrund des Wegfalls der Wohnungsgemeinnützigkeit Ende der 1980er Jahre. Erst am aktuellen Rand gehen die Selbstnutzerkosten wieder etwas nach oben, zuvor vergrößerte sich der Abstand zwischen Mieten und Kaufen kontinuierlich. Aufgrund der verwendeten Indexwerte und der gesetzten Annahmen (Ausgleich Mieterkosten und Selbstnutzerkosten) sollte die Analyse nicht überinterpretiert werden, insbesondere die Differenzen zwischen den Kosten hängen stark von den gesetzten Annahmen ab. Kritisiert werden kann auch die Verwendung des Zinses für langfristige Staatspapiere, da gerade in den letzten Jahren dieser Zins

durch die Interventionen der EZB deutlich schneller gesunken ist als der Zins für Hypothekendarlehen (vgl. Demary/Voigtländer (2018)). Nichtsdestotrotz ist die Abbildung sehr aufschlussreich. Zum einen bestätigt sie frühere Analysen, etwa der Expertenkommission Wohnungspolitik (1995), die eine generelle Vorteilhaftigkeit des Mietens konstatierte, zum anderen verdeutlicht sie aber eben auch, dass sich durch die mittlerweile über mehrere Jahrzehnte rückläufige Zinsentwicklung die Attraktivität von Immobilien generell deutlich erhöht hat. Historische Vervielfältiger, die das Verhältnis von Kaufpreisen zu Mieten abbilden, sind daher nur bedingt aussagekräftig, da die Verringerung der Zinsen höhere Vervielfältiger nahelegt. Betrachtet man die langsamen Anpassungsprozesse, könnte die Vorteilhaftigkeit von Wohneigentum noch über einen längeren Zeitraum erhalten bleiben. Im Folgenden wird nun ein detaillierter Blick auf die aktuellen Entwicklungen geworfen.

Abbildung 2.1: Index¹⁾ der Mietpreise und Selbstnutzerkosten in der langen Frist



1) Index 1997 = 100, nominale Preise

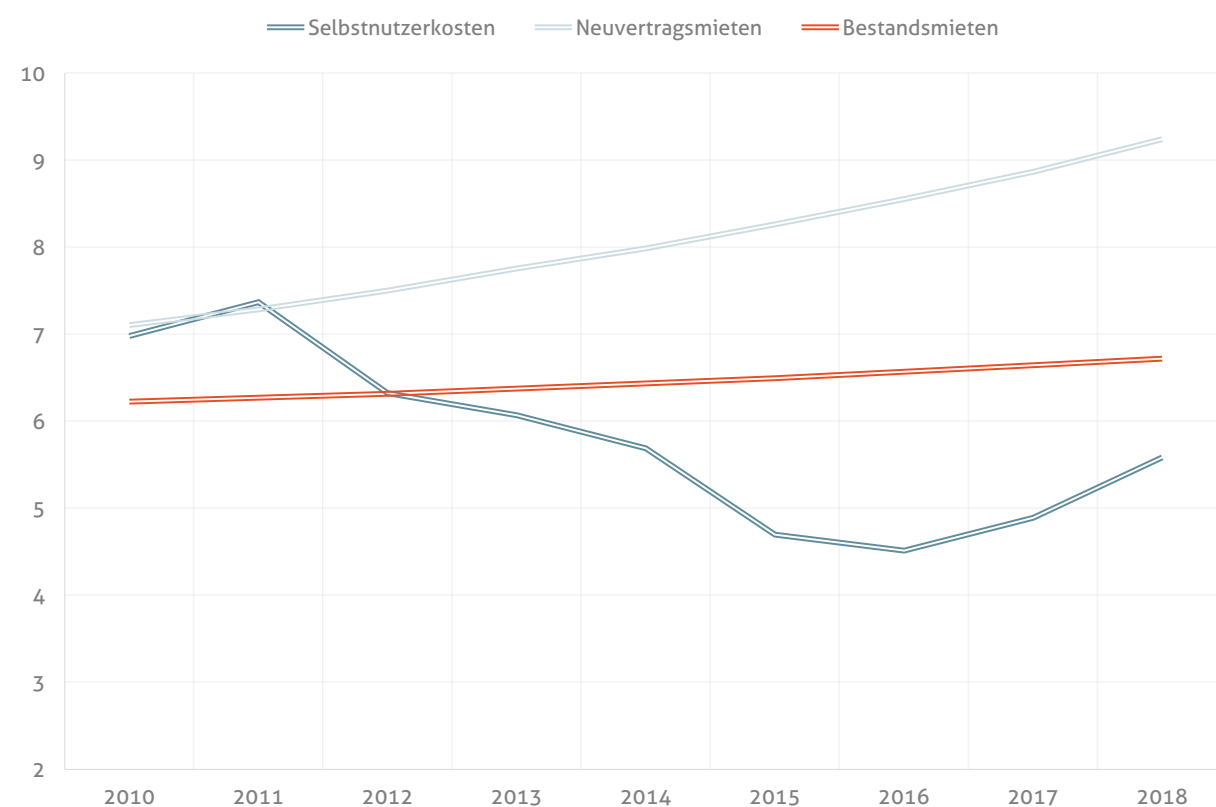
Quelle: OECD (2019); Institut der deutschen Wirtschaft

2.2.2 Selbstnutzerkosten und Mieten am aktuellen Rand

Die Selbstnutzerkosten liegen im bundesdeutschen Mittel bei knapp 5,58 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Demgegenüber stehen monatliche mittlere Mietkosten von 9,24 Euro bei Neuvertrag für eine vergleichbare Wohnung. Die Kosten eines Selbstnutzers liegen somit knapp 40 Prozent unter denen eines Mieters. Auch im Vergleich mit den Bestandsmieten ist Wohnen im Eigentum vorteilhaft, im Jahr 2018 lagen die mittleren Mietkosten im Bestand bei 6,72 Euro, womit die Selbstnutzerkosten knapp

17 Prozent darunter liegen. Abbildung 2.2 illustriert die Entwicklung der Selbstnutzerkosten und Mieten seit 2010 bis 2018. Eine längere Zeitreihe ist für die von vdpResearch (2019) bereitgestellten Transaktionsdaten nicht verfügbar. Anfang des Jahrzehnts lagen die Selbstnutzer- und Mietkosten noch auf demselben Niveau. Seit 2012 liegen die Selbstnutzerkosten auch unter den Bestandsmieten. Ein treibender Faktor der Selbstnutzerkosten ist die Zinsentwicklung. Der Zins für Hypothekendarlehen mit einer Laufzeit von über 10 Jahren lag 2010 und 2011 noch bei rund 4 Prozent p.a. (Deutsche Bundesbank, 2019a). Die Selbstnutzerkosten erreichten im betrachteten Zeitraum ihren Tiefststand im Jahr 2016. Bis hierhin waren die Zinsen jährlich gefallen, bis auf 1,8 Prozent. Im Jahr 2017 und 2018 stiegen die Selbstnutzerkosten, begleitet von der Zinsentwicklung wieder leicht an. Sowohl im Vergleich mit den Bestands- als auch mit den Neuvertragsmieten stiegen die Selbstnutzerkosten zuletzt schneller an und eine Konvergenz von Mietkosten und Selbstnutzerkosten zeichnet sich ab. Dennoch ist die relative Attraktivität von Wohneigentum gegenüber Mieten weiterhin hoch. Der Vergleich der Bestandsmieten und Selbstnutzerkosten zeigt auch, dass selbst das Austreten aus einem Bestandsmietvertrag und der Kauf einer Immobilie im bundesdeutschen Mittel vorteilhaft ist.

Abbildung 2.2: Entwicklung der Selbstnutzerkosten und Mieten¹⁾
 Bundesdeutscher bevölkerungsgewichteter²⁾ Durchschnitt, in Euro je Quadratmeter Wohnfläche pro Monat



1) Bestandsmieten (F+B, 2019) beziehen sich auf eine Wohnung durchschnittlichen Ausstattungsniveaus und Zustands. Neuvertragsmieten (vdpResearch, 2019) und Verkaufspreise basieren auf Transaktionsdaten und beziehen sich auf Erstverkaufspreise, beziehungsweise Wiederverkaufspreise von durchgehend sanierten Bestandswohnungen in guter Lage und guter Ausstattung.

2) Bevölkerungsdaten für 2018 lagen noch nicht vor, für 2018 wurden die Bevölkerungsgewichte von 2017 genutzt. Um dem Zensusbruch im Jahr 2011 Rechnung zu tragen, wurde die Rückrechnung für 2010 gemäß BBSR (2018) angewandt.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Basis von vdpResearch (2019); F+B (2019)

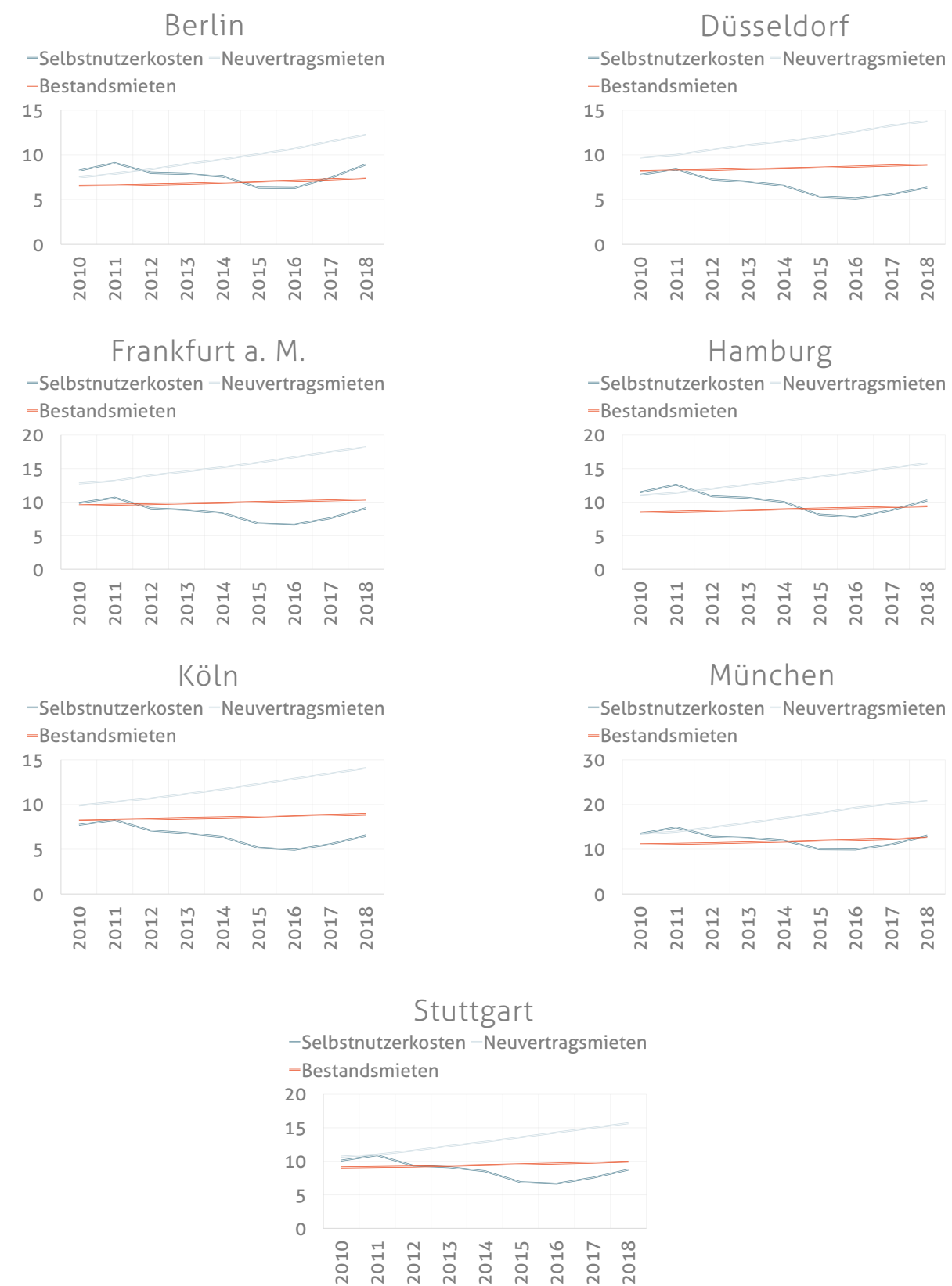
2.2.3 Regionale Auswertungen

In den deutschen Metropolen, den sieben größten deutschen Städten, zeigt sich ein ähnliches Bild wie im bundesdeutschen Mittel, was nicht zuletzt daran liegt, dass diese Städte aufgrund ihrer Einwohnerzahlen den bevölkerungsgewichteten Durchschnitt für Deutschland maßgeblich mit beeinflussen. In allen Metropolen liegen die Selbstnutzerkosten unter den Mietkosten bei Neuvertrag. In Berlin (27 Prozent), Hamburg (35 Prozent) und München (38 Prozent) liegt der Vorteil der Selbstnutzerkosten unter dem bevölkerungsgewichteten Durchschnitt der Bundesrepublik. In Düsseldorf (54 Prozent), Frankfurt am Main (50 Prozent), Köln (54 Prozent) und Stuttgart (44 Prozent) liegt die Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums sogar über dem bundesdeutschen Mittel.

In den deutschen Großstädten deutet sich aber ein Konvergenzprozess von Selbstnutzer- und Mietkosten an. Die relativ zur Mietentwicklung starken Kaufpreisanstiege am aktuellen Rand in Kombination mit leicht gestiegenen Zinsen für Hypothekendarlehen haben vor allem in Berlin zu einer zunehmenden Angleichung der Selbstnutzerkosten und Neuvertragsmieten geführt. Die Selbstnutzerkosten stiegen hier in den vergangenen beiden Jahren um 19 Prozent pro Jahr. Somit verringerte sich dort der Selbstnutzervorteil zuletzt deutlich.

Abbildung 2.3 zeigt darüber hinaus, dass die Selbstnutzerkosten in Berlin, Hamburg und München über den Bestandsmieten liegen. Dies bedeutet, dass in diesen Städten das Wohnen in einer Mietwohnung durchschnittlichen Ausstattungsniveaus mit einer mittleren Bestandsmiete günstiger ist, als der Umzug in eine sanierte Eigentumswohnung guten Ausstattungsniveaus und guter Lage. Bestandsmieten für direkt vergleichbare Objekte liegen wie oben beschrieben nicht vor. Dieser Vergleich ist dennoch sinnvoll, da es für viele der potenziellen Immobilienkäufer attraktiv sein wird, eine Immobilie besseren Ausstattungsniveaus zu erwerben. In Berlin liegen die Selbstnutzerkosten zuletzt 21 Prozent über den Bestandsmieten, die in Berlin auch nicht zuletzt aufgrund des sehr großen Mietwohnungsmarktes – der Anteil der Mieter liegt in Berlin bei rund 82 Prozent (Henger et al., 2019) – deutlich langsamer steigen. In Hamburg liegen die Selbstnutzerkosten 10 Prozent über den Bestandsmieten, in München sind es 3 Prozent. In diesen Städten gilt dennoch: wer umziehen möchte und vor der Wahl zwischen zwei vergleichbaren Wohnungen zur Miete oder zum Kauf steht, wohnt günstiger im Wohneigentum.

Abbildung 2.3: Selbstnutzerkosten und Mieten in den deutschen Metropolen
In Euro je Quadratmeter Wohnfläche pro Monat



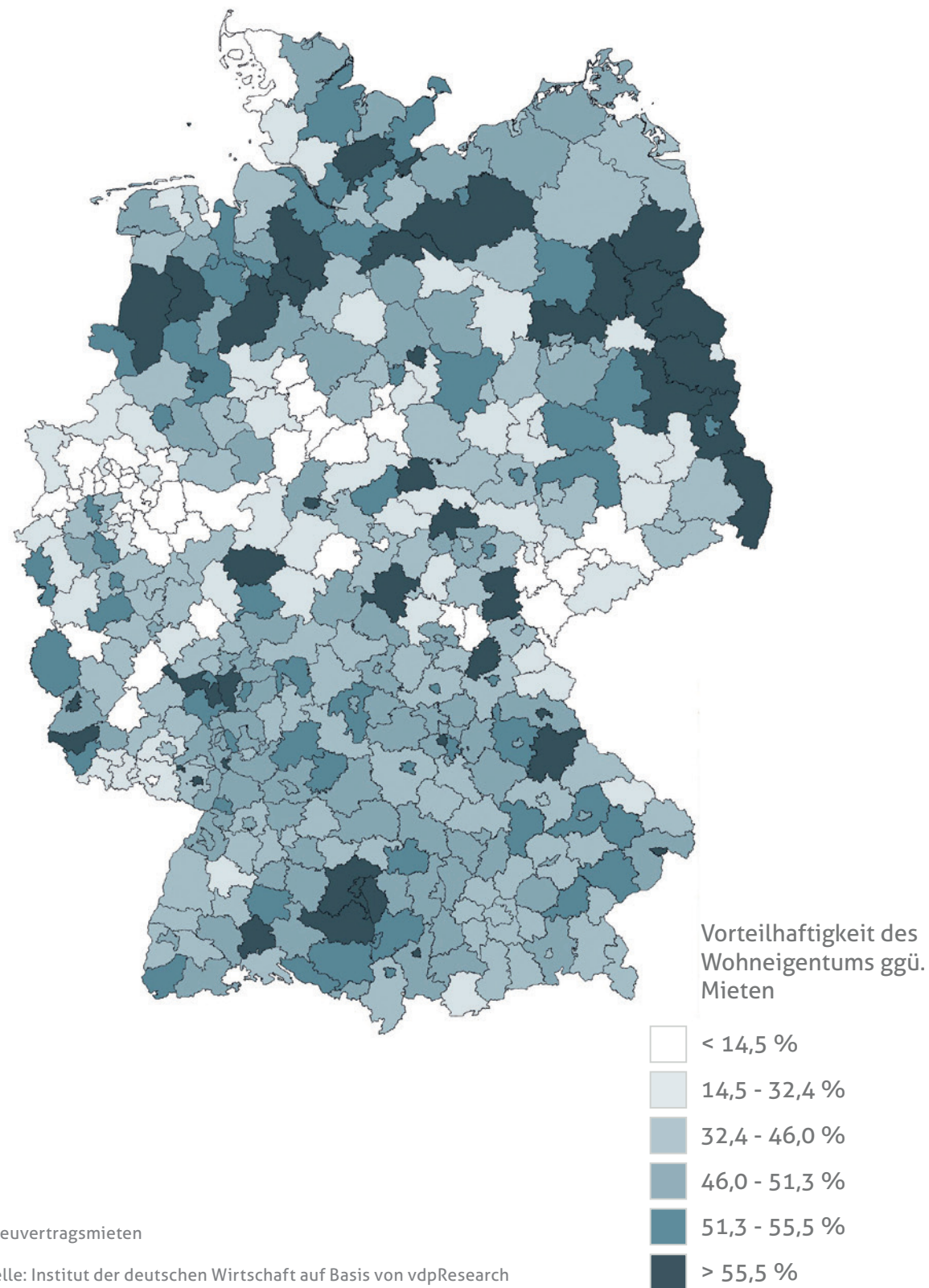
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Basis von vdpResearch (2019); F+B (2019)

Ein Vergleich der Selbstnutzerkosten und Mieten in allen deutschen Kreisen und kreisfreien Städten zeigt, dass Wohneigentümer in nahezu allen Kreisen zu geringeren Kosten leben als Mieter. In 94 Prozent der Kreise liegen die Selbstnutzerkosten unter den Mietkosten bei Neuvertrag. Abbildung 2.4 zeigt die räumliche Verteilung der Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums gegenüber den Mieten. Die Kreise mit der geringsten Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums befinden sich überwiegend im Ruhrgebiet, Sauerland sowie in Teilen Ostdeutschlands. In 26 Kreisen liegen die Selbstnutzerkosten über den Mietkosten; 17 Kreise hiervon liegen im Ruhrgebiet, Südwestfalen oder dem Sauerland und Umgebung. Dieser Umstand lässt sich durch die schwache und teilweise negative Preisdynamik für Eigentumsimmobilien in diesen Kreisen erklären. Diesen Regionen wird darüber hinaus teilweise auch eine schwache zukünftige Entwicklung attestiert (vgl. ZDF (2018) sowie Kempermann et al. (2019)). Da der Selbstnutzerkostenansatz diese Entwicklungstendenzen in Form von zukünftig erwarteten Preisentwicklungen beinhaltet ist es nicht verwunderlich, dass sich diese Regionen durch relativ zu den Mieten höhere Selbstnutzerkosten auszeichnen. Im Anhang findet sich eine Auflistung der Selbstnutzerkosten in Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat als auch der Vorteilhaftigkeit gegenüber den Mieten für alle 401 deutschen Kreise und kreisfreien Städte.

Insgesamt zeigt sich ein über die Republik verteiltes heterogenes Bild der Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums gegenüber den Mieten. Ein Blick auf Brandenburg zeigt, dass eine räumliche Agglomeration besonders ausgeprägter Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums im Berliner Umland existiert. Ein möglicher Erklärungsgrund hierfür ist das noch recht geringe Kaufpreisniveau in diesen Regionen bei gleichzeitig guten Wachstumsaussichten aufgrund der Nähe zur Hauptstadt. Im Oder-Spree-Kreis oder dem Landkreis Oberhavel wohnen Selbstnutzer beispielsweise rund 60 Prozent günstiger als Mieter. Die höchste Vorteilhaftigkeit indes zeigt sich im Landkreis Sömmerda mit 69 Prozent; in Hagen hingegen ist Wohnen im Eigentum 38 Prozent teurer als das Wohnen zur Miete in einer vergleichbaren Wohnung.

Auch mit der neuen Datenbasis bestätigen sich somit die Ergebnisse aus den Vorjahren. Wohneigentum bleibt weiterhin in nahezu allen Kreisen attraktiv. Die Darstellung der Wohnnutzerkosten im Zeitverlauf für Gesamtdeutschland als auch die Metropolen zeigt jedoch, dass zumindest am aktuellen Rand die Wohnnutzerkosten ihren Tiefststand überschritten haben. In der langen Frist geht die ökonomische Theorie davon aus, dass sich Wohnnutzerkosten und Mietkosten entsprechen sollten. Im Moment gibt es keine Anzeichen auf künftige deutliche Zinsanstiege für Hypothekenkredite (vgl. Demary/Voigtländer (2018)). Dies deutet also darauf hin, dass in den Regionen mit einer hohen Vorteilhaftigkeit der Wohnkosten entweder die Mieten fallen oder die Kaufpreise weiter steigen müssen, um ein Gleichgewicht wiederherzustellen. Auszugehen ist eher von Anpassungen am Markt für Eigentumsimmobilien in Form von weiteren Preissteigerungen.

Abbildung 2.4: Selbstnutzerkosten und Mieten¹⁾ im Vergleich 2018, in Prozent



1) Neuvertragsmieten

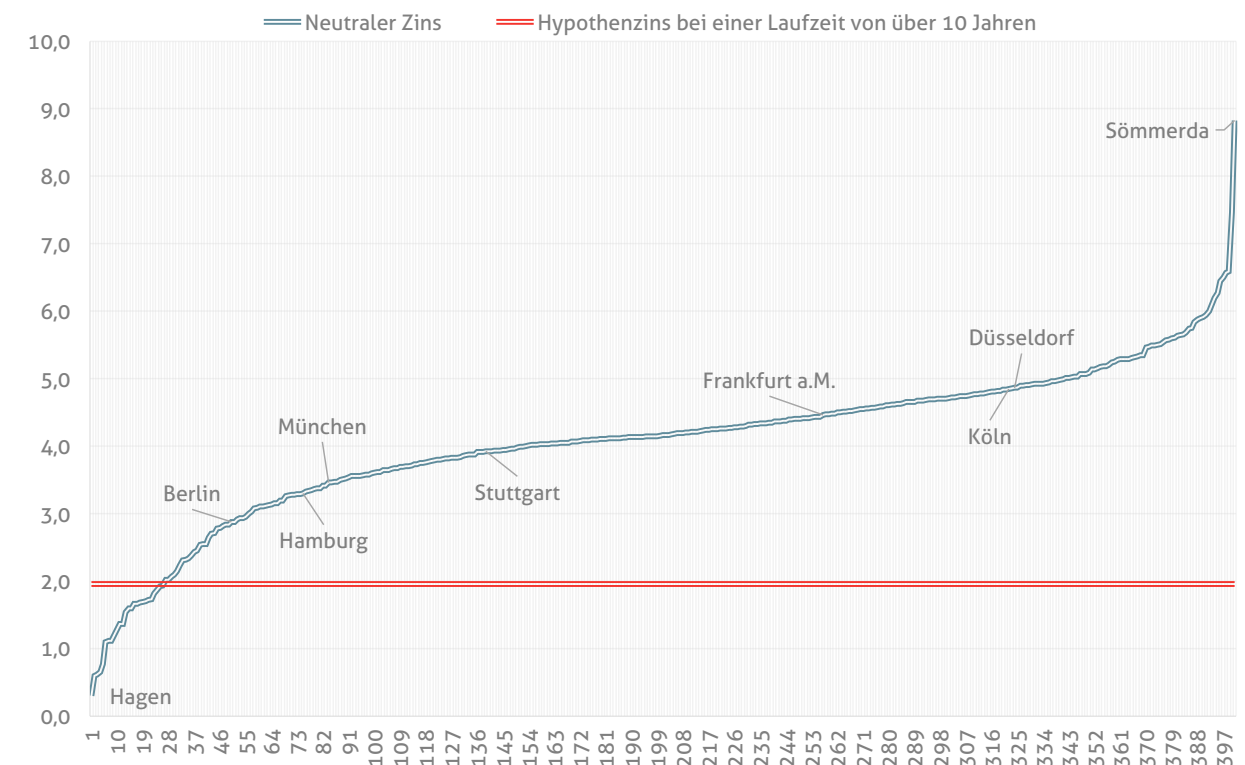
Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Basis von vdpResearch

2.2.4 Zinssensitivität in den Kreisen

Die diesjährig erstmalig genutzte Datenbasis von vdpResearch (2019) sowie die am aktuellen Rand leicht anziehenden Zinsen für Immobilienkredite bedingen eine erneute Überprüfung der Ergebnisse hinsichtlich der Zinssensitivität (vgl. Seipelt/Voigtländer (2016)). Obwohl aktuelle Studien auf Basis der demographischen Entwicklung einen starken Zinsanstieg in Deutschland in den nächsten Jahren ausschließen (Demary/Voigtländer, 2018) und die Zinsbindung für Hypothekendarlehen in Deutschland recht lange Zeiträume einschließt, wird im Folgenden geprüft, wie stark die Zinsen steigen dürften, um die Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums in den Kreisen unverändert zu lassen. Hierzu wird der Zinssatz für langfristige Hypothekendarlehen bestimmt, bei dem die Selbstnutzerkosten den Mietkosten für eine vergleichbare Wohnung im Jahr 2018 entsprechen.

Der tatsächliche mittlere Zins für Hypothekendarlehen mit einer Laufzeit von über 10 Jahren lag im Jahr 2018 bei 1,96 Prozent (Deutsche Bundesbank, 2019a). Abbildung 2.5 zeigt den neutralen Zins für die 401 deutschen Kreise und kreisfreien Städte. Entsprechend der obigen Erläuterungen hinsichtlich der Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums in den Kreisen, liegt der neutrale Zins, bei dem Selbstnutzerkosten und Mieten sich entsprechen, in 26 Kreisen unter dem tatsächlichen Niveau im Jahr 2018. In Hagen müsste der Zins beispielsweise bis auf 0,3 Prozent p.a. fallen.

Abbildung 2.5: Neutraler Zins¹⁾ in den Kreisen 2018, in Prozent; Anzahl der Kreise auf Abszisse



1) Hypothekenzins, bei dem die Selbstnutzerkosten den Mietkosten (Neuvertrag) entsprechen.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Basis von vdpResearch

Insgesamt zeichnet sich hier jedoch ein sehr robustes Bild hinsichtlich der Zinssensibilität der Vorteilhaftigkeit der Selbstnutzerkosten gegenüber den Mieten ab. In 346 Kreisen wäre Wohnen im Eigentum bei einem Zinsanstieg auf 3 Prozent p.a. noch vorteilhaft; bei einem Anstieg auf 4 Prozent ist Wohnen im Eigentum in 249 Kreisen vorteilhaft. Kletterten die Zinsen bei anderweitig konstanten Bedingungen auf 5 Prozent, wären die Selbstnutzerkosten in lediglich 60 Kreisen noch geringer als die Mieten.

Abbildung 2.5 zeigt auch die Position der Metropolen relativ zu den anderen Kreisen. Berlin weist mit 2,9 Prozent den geringsten neutralen Zins aller Metropolen auf, gefolgt von Hamburg (3,3 Prozent) und München mit 3,5 Prozent. Die relativ geringe Zinssensibilität in Berlin könnte unter anderem durch die sehr moderate jährliche erwartete Preissteigerungsrate von maximal 3 Prozent zu erklären sein. Die tatsächlichen Preissteigerungen der letzten Jahre fielen deutlich höher aus. Hier wurde eine bewusst vorsichtige Annahme unterstellt, da die langfristige Entwicklung abgebildet werden soll.

3 ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENPREISE UND -FINANZIERUNG

Der Wohnnutzerkostenansatz bietet einen fairen Vergleich der Kosten von Mietern und Selbstnutzern. Fair deswegen, weil die Vermögensbildung in Form von Tilgungsleistungen ausgeblendet und gerade nur die reinen Nutzungskosten berücksichtigt werden. Allerdings spielt für die privaten Haushalte eher die absolute Belastung aus Zins und Tilgung die entscheidende Rolle. Daher wird die Wohnnutzerkostenrechnung durch eine Finanzierungsrechnung ergänzt. Anders als in früheren Analysen werden hier die jährlichen Kosten eines Volltilgendarlehens betrachtet. Damit kann die Erschwinglichkeit im Zeitablauf betrachtet und die Preisentwicklung eingeordnet werden.

Die politischen und öffentlichen Diskussionen hinsichtlich des Wohnungsmarktes sind geprägt von den Entwicklungen am aktuellen Rand, insbesondere in den beliebten Großstadregionen. Es lohnt aber ein Blick in die Vergangenheit. Abbildung 3.1 zeigt die Preisentwicklung am Markt für Wohnimmobilien seit 1970 sowie die Entwicklung der Annuität bei einem Volltilgendarlehen und 25 Jahren Laufzeit. Unterstellt wurde hier der Zinssatz für langfristige Wertpapiere, der in der Regel Entwicklung und Niveau der langfristigen Hypothekenzinsen bestimmt. Die Abbildung vermag in vielerlei Hinsicht die aktuellen Entwicklungen am Immobilienmarkt zu relativieren und gleichzeitig zu betonen.

Zunächst ist der zyklische Verlauf der realen Preisentwicklung am Markt für Wohnimmobilien zu nennen. Hier werden reale Preise betrachtet, um zumindest die Kaufpreise zu deflationieren und damit auch die Entwicklung der Kaufkraft aufgrund steigender Einkommen berücksichtigen zu können. Seit 1970 schwanken die realen Preise um das Ausgangsniveau, hier indexiert auf 100. Zu Beginn der 1970er Jahre stiegen die Preise zunächst leicht an, bis auf knapp 6 Prozent über dem Ausgangsniveau, und sanken 1975/76 wieder auf das Ausgangsniveau. Daraufhin folgte eine fünfjährige Periode steigender Immobilienpreise bis auf 12 Prozent über dem Ausgangswert. In der Mitte der 1980er bis zur Wiedervereinigung verlief die Preisentwicklung weitestgehend seitwärts. Mit der Wiedervereinigung stiegen die Preise bis zur Mitte der 1990er kontinuierlich an. Daraufhin folgten 13 Jahre, in denen die Immobilienpreise kontinuierlich sanken, bis auf 87 Prozent des Ausgangsniveaus zum Ende der Nullerjahre. Seit 2010 steigen die Preise nunmehr kontinuierlich an und liegen am aktuellen Rand bei fast 10 Prozent über dem Ausgangsniveau. Es zeigt sich also, dass die Immobilienpreise im bundesdeutschen Mittel auf ihren Höchstwert zuschreiten, am aktuellen Rand aber eben noch (knapp) darunter liegen.

Preisschwankungen am Immobilienmarkt haben unterschiedlichste Ursachen. Dabei kann zwischen endogenen und exogenen Ursachen unterschieden werden. Zu den exogenen Einflussfaktoren gehören konjunkturelle und strukturelle Entwicklungen. Die aktuellen Entwicklungen am Markt lassen sich sehr gut aus einer Kombination endogener und exogener Einflussfaktoren beschreiben. Ein wichtiger Teil der endogenen Mechanismen sind Time Lags, endogene Mechanismen beschreiben die Reaktion auf exogene Schocks. Beim Preismechanismus-Lag trifft ein unerwarteter Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum auf ein Angebot an Wohnungen, welches in der kurzen Frist fix ist. Die Zeit, die vergeht, bis die Preise sich vollständig angepasst haben, wird als Preismechanismus-Lag bezeichnet. Um ein Marktgleichgewicht zu erzielen müssen sich entweder die Preise erhöhen oder das Angebot an Wohnraum ausgeweitet werden. Der unerwartete Anstieg der Nachfrage nach mehr Wohnraum bezieht sich in den vergangenen Jahren vor allem auf die deutschen Groß- und Universitätsstädte und bringt dort deutliche Preisanstiege sowohl am Markt für Eigentumsimmobilien (siehe auch Abbildung 3.2) als auch der Mieten mit sich (GdW/Empirica (2015), Oberst/Voigtländer (2018)). Ein wichtiger Teil des nachfrageseitig getriebenen Preisanstiegs ist auch die unvorhergesehene Entwicklung der Bevölkerungszahlen in den letzten Jahren. Im Zuge einer zunehmenden europäischen Integration und der in Deutschland guten konjunkturellen Lage konnten strukturelle Veränderungen hinsichtlich der Zuwanderung beobachtet werden. Insgesamt erhöhte die schrittweise Einführung der Arbeitnehmerfreizügigkeit die Binnenmigration in der EU, die EU-Osterweiterung führte darüber hinaus zu einem Anstieg der Einwanderungszahlen aus diesen Nationen, gefolgt von hohen Zuzugszahlen Asylsuchender aus Nordafrika und dem Nahen Osten (Stiftung Malteser Migrationsbericht, 2017). Die bis 2010 sinkenden Immobilienpreise lassen sich somit auch auf eine stetig sinkende Bevölkerungszahl in diesem Zeitraum zurückführen. Seit 2011 wiederum steigen die Bevölkerungszahlen stetig an, im Mittel um rund 400.000 Personen pro Jahr (0,5 Prozent). In den Großstädten Berlin (1,4 % p.a.), Hamburg und München (1,1 % p.a.) fiel das Bevölkerungswachstum indes besonders stark aus (Statistisches Bundesamt, 2018), was sich auch in entsprechenden Preisanstiegen am Markt für Wohnimmobilien bemerkbar macht. In der Tat zeigt sich auch im historischen Kontext, dass die Bevölkerungsentwicklung und die reale Immobilienpreisentwicklung eng miteinander verknüpft sind.

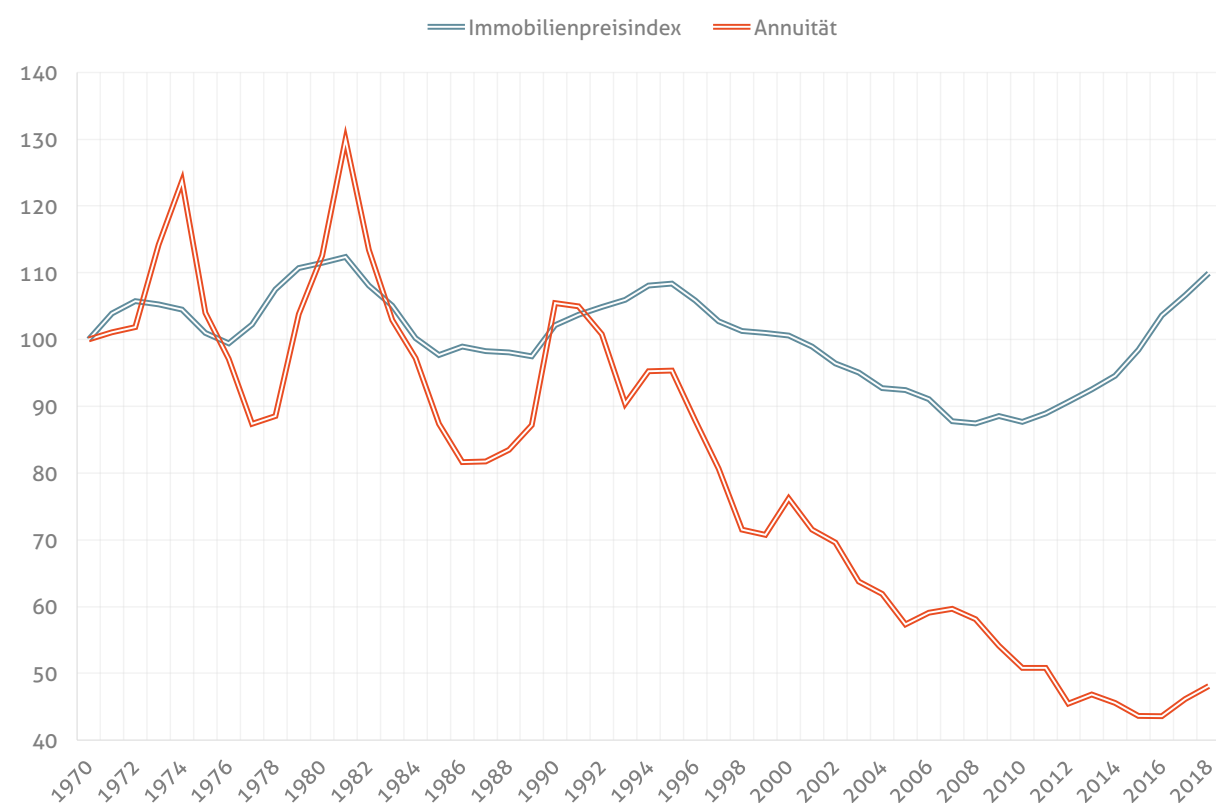
Ein weiterer in der Literatur angeführter endogener Mechanismus, der in der kurzen Frist zu Preisschwankungen führt, wird als Entscheider- und Konstruktionslag bezeichnet. Die Planung und Ausführung von Großbauprojekten, die die notwendige Entlastung am Immobilienmarkt bringen könnten, dauern lange. Die Zeit, die diese Phase in Anspruch nimmt, wird als Konstruktions-Lag bezeichnet. Hier sorgen unter anderem zahlreiche Normen, Bauverordnungen und -standards für langwierige Planungs- und Genehmigungsprozesse (BMUB, 2016).

Neben der Bevölkerungsentwicklung als exogenem Schock, der über die endogenen Mechanismen die Immobilienpreise steigen lässt, spielen weitere mittelfristige Einflüsse, basierend auf konjunkturellen Entwicklungen sowie langfristig wirkende Faktoren eine wichtige Rolle. Die positive Entwicklung am deutschen Arbeitsmarkt einhergehend mit historisch niedrigen Arbeitslosenzahlen und gestiegenen Arbeitseinkommen führt zu Preisanstiegen am Immobilienmarkt. Ein Teil der Mehreinkommen wird in zusätzlichen Konsum von Wohnraum investiert, was sich unter anderem im stetig steigenden Wohnflächenkonsum pro Kopf zeigt.

Des Weiteren spielt die Zinsentwicklung eine entscheidende Rolle für die Immobilienpreise und insbesondere für Immobilienkäufer. Immobilienkäufe werden zu einem Großteil fremdfinanziert. Wie an obiger Stelle bereits mehrfach erwähnt, sind die Zinsen für langfristige Hypothekendarlehen auf einem historisch sehr geringen Niveau. Dies zeigt sich in Abbildung 3.1 an der Entwicklung der Annuität. Am aktuellen Rand ist, die im bundesdeutschen Mittel aufzubringende Annuität auf einem historischen Tiefstand und es zeigt sich, dass die Zinsentwicklung bis zuletzt die Preisentwicklungen überlagern konnte.

Abbildung 3.1: Langfristige Preisentwicklungen¹⁾ am deutschen Immobilienmarkt

Entwicklung der Immobilienpreise und der Annuität



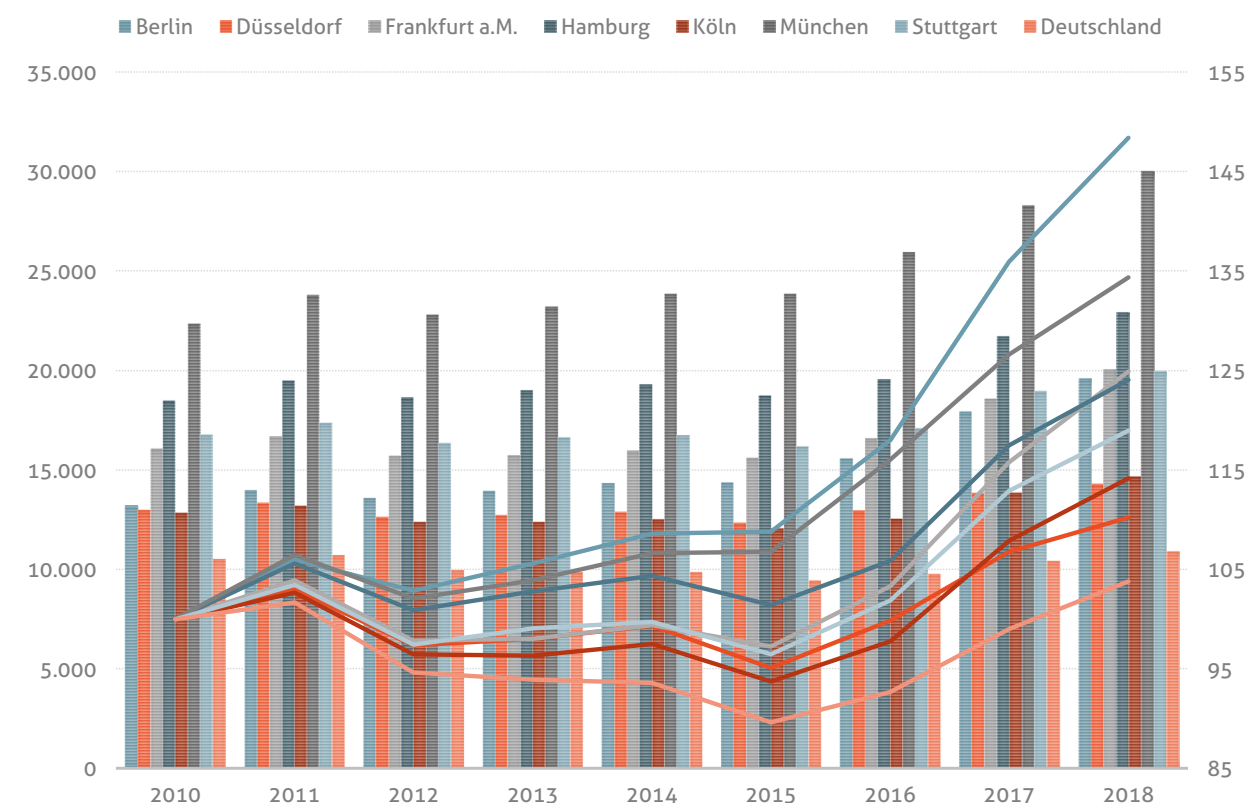
1) Index 1970 = 100, reale (inflationsbereinigte) Preisentwicklungen

Quelle: OECD (2019); Institut der deutschen Wirtschaft

Die obigen Diskussionen zur langfristigen Preisentwicklung im bundesdeutschen Mittel sollen jedoch nicht suggerieren, dass die Preisanstiege in den Großstädten am aktuellen Rand zu verharmlosen sind. Abbildung 3.2 zeigt sowohl die Entwicklung der Annuität als auch das Niveau für eine Eigentumswohnung von 100 Quadratmetern bei einem Volltilgerdarlehen mit einer Laufzeit von 25 Jahren, das zu 80 Prozent fremdfinanziert wird. Während die Zinsentwicklung die Kaufpreisanstiege auch in den Großstädten bis 2015 noch weitestgehend ausgleichen konnte, führten die starken Preisanstiege in Kombination mit leicht steigenden Zinsen dazu, dass am aktuellen Rand teilweise deutlich höhere jährliche Beträge für Zins und Tilgung aufgewandt werden müssen, als noch 2010.

Die Entwicklung der Annuität ist dabei in Berlin besonders betont, hier sind 2018 gut 48 Prozent mehr aufzuwenden als noch 2010. Ein Blick auf das absolute Niveau zeigt dennoch, dass Berlin immer noch günstiger ist als Frankfurt a.M., Hamburg, Stuttgart und München. Dennoch konnte Berlin den Abstand zu den teuersten Städten Deutschlands aufgrund der stärkeren Preissteigerungen merklich verkürzen. Nach Berlin weist München die zweitstärksten Preissteigerungsraten der Metropolen seit 2010 auf. Am geringsten fällt das Wachstum der Annuität in Köln und Düsseldorf aus, hier sind im Jahr 2018 respektive 14 und 11 Prozent mehr für Zins- und Tilgung aufzubringen.

Abbildung 3.2: Entwicklung¹⁾ und Niveau²⁾ der Annuität³⁾



1) Index 2010 = 100, Skala rechte Achse; Linien in Diagramm

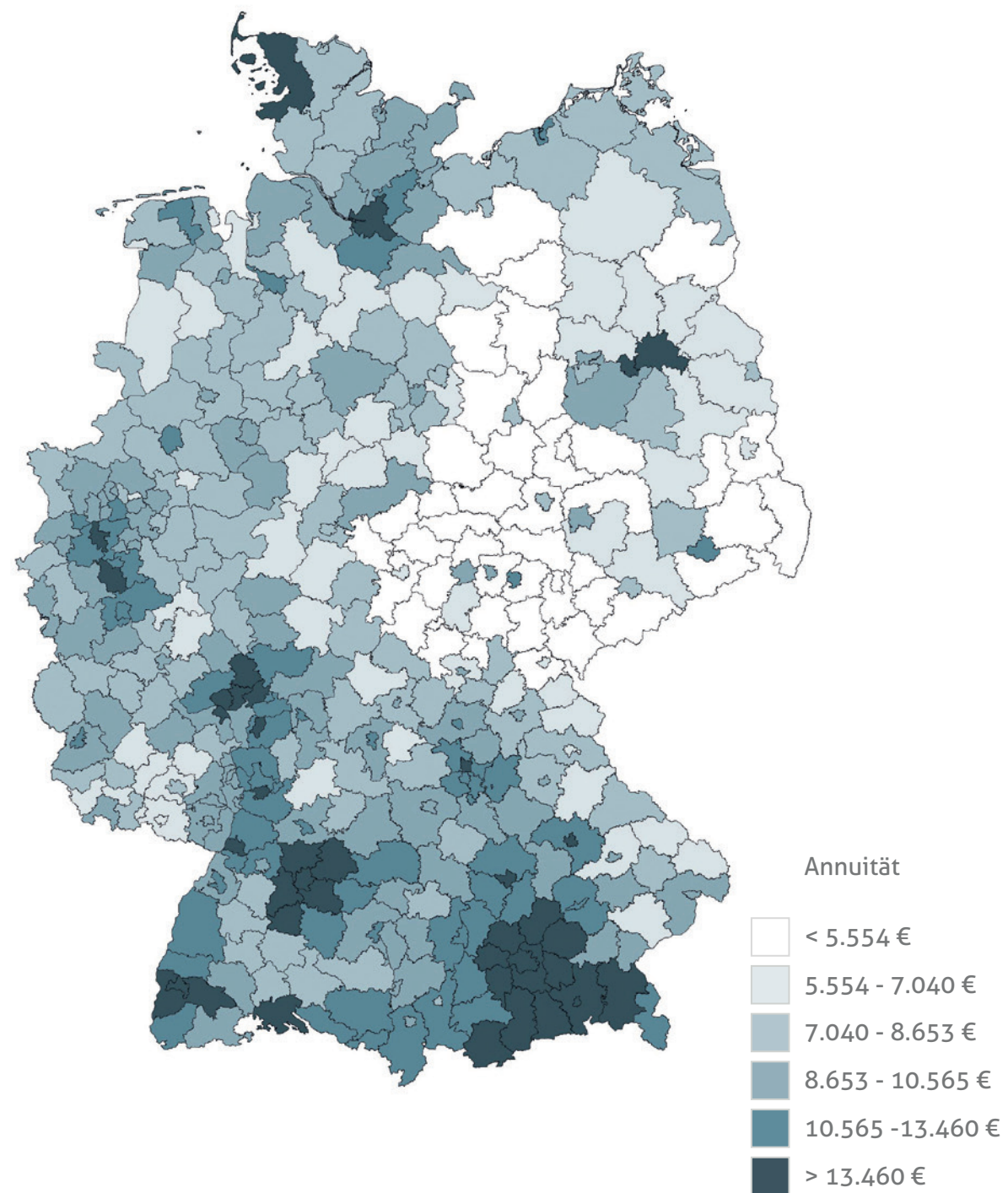
2) In realen (2018) Euro, preisbereinigt mit harmonisiertem Verbraucherpreisindex (Statistisches Bundesamt, 2019)

3) Jährliche Kosten für Zins und Tilgung für eine Eigentumswohnung mit 100 Quadratmetern bei 25 Jahren Kreditlaufzeit, Volltilgerdarlehen, 20 Prozent Eigenkapital

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Basis von vdpResearch

Die Großstädte sind gegenüber dem bundesdeutschen Durchschnitt deutlich teurer. Im bevölkerungsgewichteten Mittel müssten in Deutschland unter den beschriebenen Annahmen knapp 11.000 Euro für Zins- und Tilgung aufgewandt werden, um eine 100 Quadratmeter Wohnung in 25 Jahren komplett abzubezahlen. In Berlin, Frankfurt und Stuttgart muss das 1,8-fache aufgewandt werden, in Hamburg sind 210 Prozent und in München sogar das 2,8-fache fällig. Im Duell der Großstädte sind Köln und Düsseldorf die günstigsten, hier ist das 1,3-fache des bundesdeutschen Mittels fällig. Abbildung 3.3 zeigt die räumliche Verteilung der aufzubringenden Annuität bei der Immobilienfinanzierung in allen deutschen Kreisen und kreisfreien Städten. In den dunkel eingefärbten Regionen sind dabei mindestens 13.460 Euro im Jahr aufzuwenden. Die im deutschlandweiten Vergleich günstigsten Regionen befinden sich dabei hauptsächlich in den alten Ländern, teuer sind die Großstädte und umliegenden Kreise, allen voran der Großraum München.

Abbildung 3.3: Niveauunterschiede in der Annuität¹⁾ bei der Immobilienfinanzierung, 2018



1) Jährliche Kosten für Zins und Tilgung für eine Eigentumswohnung mit 100 Quadratmetern bei 25 Jahren Kreditlaufzeit, Volltilgendarlehen, 20 Prozent Eigenkapital

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Basis von vdpResearch

4 REAKTION DER IMMOBILIENKÄUFER

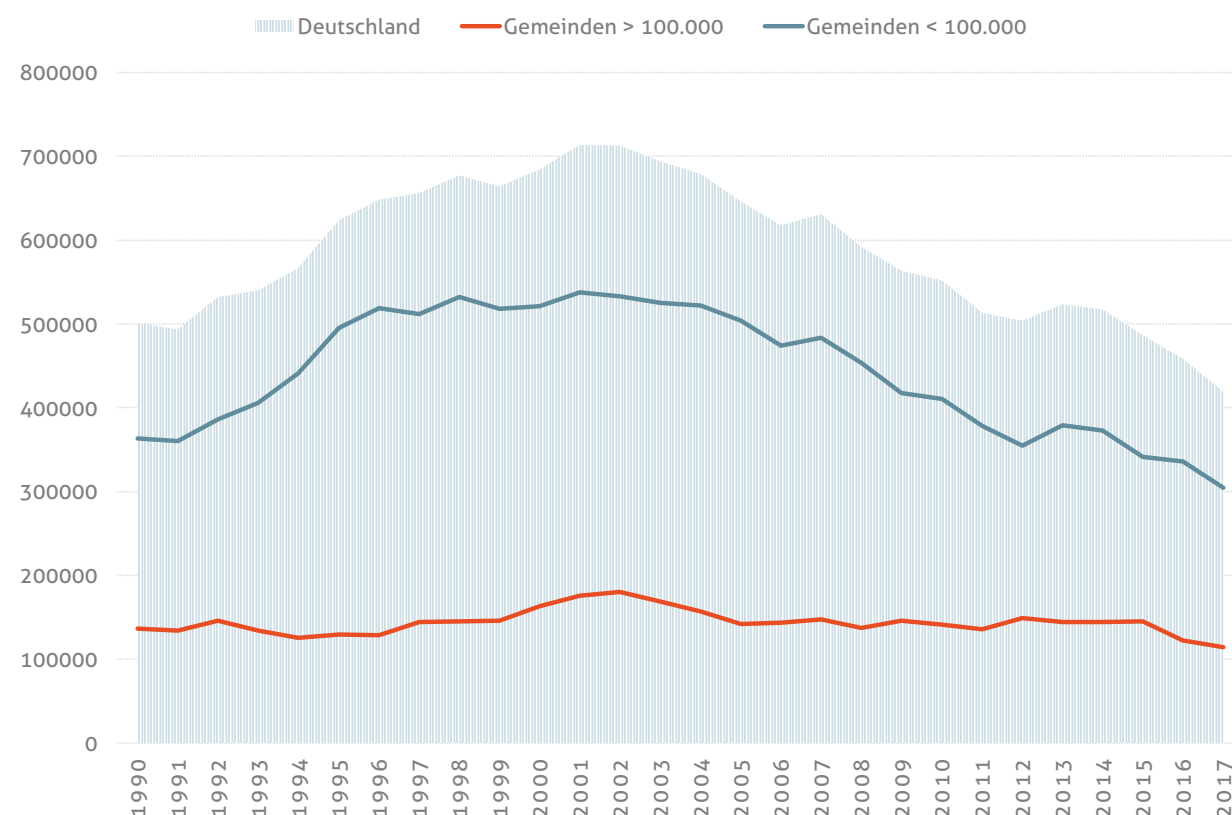
Auch wenn der vielleicht günstigste Zeitpunkt für den Eigentumserwerb überschritten ist, bieten sich immer noch sehr gute Rahmbedingungen für den Erwerb von Wohneigentum. Angesichts der teilweise großen Abstände zwischen Selbstnutzer- und Mieterkosten ist das Rückschlagpotenzial gering, im Gegenteil, es können sogar weitere Preisanstiege erwartet werden. Darüber hinaus ist der Bedarf an privater Altersvorsorge gestiegen.

Im Folgenden wird anhand der Ersterwerberzahlen geprüft, ob die Haushalte die Chancen im Wohnungsmarkt nutzen (können). Dabei werden nicht nur die absoluten Zahlen betrachtet, sondern auch deren Einkommensentwicklung und Alter. Amtliche Zahlen zur Anzahl der Ersterwerberhaushalte, also derjenigen Privathaushalte, die zum ersten Mal Wohneigentum erwerben, gibt es nicht. Schätzungen des Statistischen Bundesamts zufolge, wechseln jedes Jahr 500.000 Wohnimmobilien den Eigentümer (BMJV, 2019).

Um eine Entwicklung der Ersterwerberzahlen über die Zeit darzustellen, wird hier auf Daten des Sozio-ökonomischen Panels (SOEP), einer jährlichen Haushalts- und Personenbefragung zurückgegriffen (Wagner et al., 2007). Die Ersterwerberhaushalte werden auf Basis der Haushalte bestimmt, die zwischen zwei Befragungsperioden den Wohneigentumsstatus von Mieter zu Eigentümer wechseln, bereinigt um die Haushalte, die bereits in einer der Vorperioden im Wohneigentum gelebt haben. Um jährliche Schwankungen zu minimieren und diesen nicht zu viel Gewicht beizumessen werden hier und in den folgenden Auswertungen gleitende Vierjahresdurchschnitte ausgewiesen. Dies ist insofern ausreichend, als dass wir an langfristigen Entwicklungstrends interessiert sind.

Abbildung 4.1: Ersterwerberhaushalte¹⁾ in Deutschland

Gleitende Vierjahresdurchschnitte; Unterscheidungen nach Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern und anderweitigen Gemeinden sowie in Gesamtdeutschland.



1) Ersterwerberhaushalte definiert als Haushalte, die im jeweiligen Erhebungsjahr zum ersten Mal in der selbstgenutzten Immobilie wohnen, bereinigt um Haushalte, die zu einem vorherigen Befragungszeitraum schon mal Eigentümer waren.

Quelle: SOEP v34 (2019); Institut der deutschen Wirtschaft

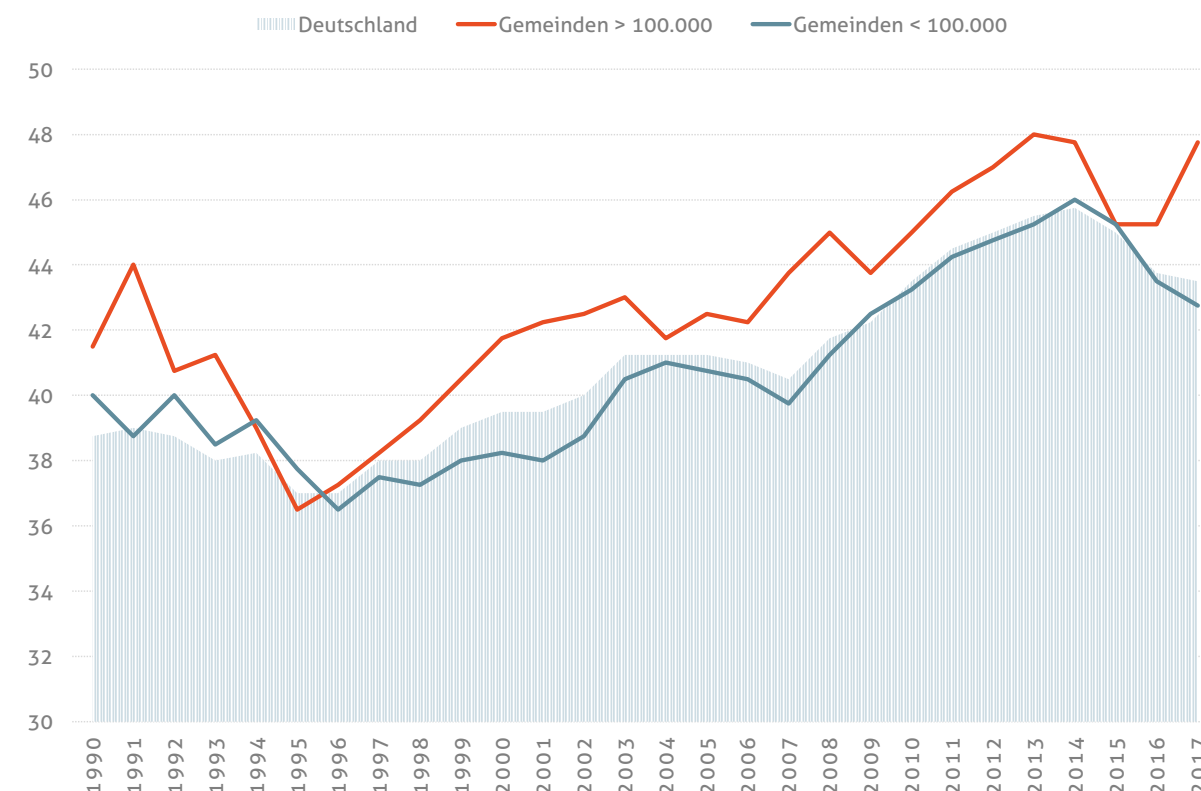
Abbildung 4.1 zeigt die Entwicklung der Ersterwerberhaushalte seit dem Jahr 1990 bis 2017 unterteilt nach Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern (Großstädte) und Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnern sowie die Summe der beiden. Zunächst zeigt sich, dass die meisten Immobilien in kleineren Gemeinden erworben werden. Dies geht einher mit einer deutlich höheren Wohneigentumsquote in den kleineren Gemeinden als in den Großstädten. Im bundesdeutschen Mittel lag die Wohneigentumsquote in den Gemeinden mit mehr als 100.000 bis 500.000 Einwohnern im Jahr 2017 bei nur 35 Prozent, in den Metropolen mit mehr als 500.000 Einwohnern wohnen sogar nur 28 Prozent der Haushalte im Eigentum. In den kleinsten Gemeinden und Dörfern wohnen dagegen zwei Drittel der Einwohner im Eigentum, in mittelgroßen ist es rund die Hälfte. Auffällig ist aber besonders, dass die Zahl der Ersterwerber sinkt, was darauf schließen lässt, dass nur wenige Haushalte die günstigen Finanzierungsbedingungen für den Immobilienkauf nutzen. Während die absolute Zahl der Ersterwerber in den Großstädten konstant bleibt, zeigt sich, dass der Anteil der Ersterwerber an allen Haushalten in den Großstädten am aktuellen Rand besonders gering ist. Im Jahr 2017 lag der Anteil in den Großstädten bei nur 0,8 Prozent und damit 0,3 Prozentpunkte unter dem langjährigen Mittelwert (1990-2017). Insgesamt ist der Rückgang der Ersterwerberzahlen dennoch vor allem auf die sinkende Zahl der Ersterwerber auf dem Land zurückzuführen. Dies ist unter anderem mit dem negativen Wanderungssaldo der kleineren Gemeinden an die größeren kreisfreien Städte zu erklären. Mit der Ausnahme eines leichten Anstiegs der Ersterwerberzahlen zu Beginn der 2010er Jahre scheinen die historisch niedrigen Zinsen nicht dazu geführt zu haben, die absolute

Zahl der Ersterwerber zu erhöhen.

Neben den Ersterwerberzahlen ist auch die Entwicklung des mittleren Alters der Ersterwerber, dargestellt in Abbildung 4.2, aussagekräftig. Auch hier spricht der zeitliche Trend eine eindeutige Sprache: die Ersterwerber werden immer älter. Darüber hinaus zeigt sich, dass die Ersterwerber in den Großstädten tendenziell älter sind als in den kleineren Gemeinden – seit der Wiedervereinigung bis heute im Mittel rund 2,5 Jahre.

Abbildung 4.2: Mittleres Alter¹⁾ beim Immobilienerwerb

Gleitende Vierjahresdurchschnitte; Unterscheidungen nach Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern und anderweitigen Gemeinden sowie in Gesamtdeutschland.



1) Median-Alter des Haushaltsvorstands im Jahr des Ersterwerbs des selbstgenutzten Wohneigentums

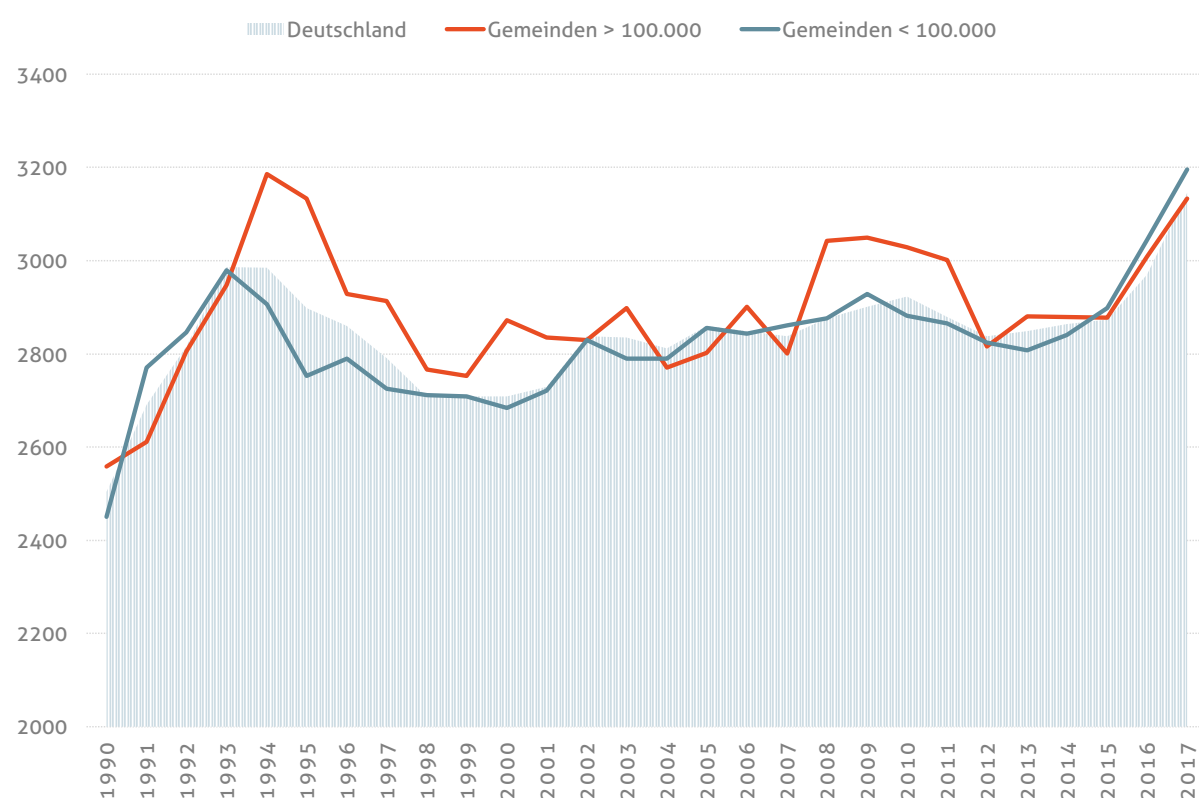
Quelle: SOEP v34 (2019); Institut der deutschen Wirtschaft

Die Ersterwerber-Haushalte werden aber nicht nur älter, sondern verfügen durchschnittlich über höhere Einkommen. Betrachtet wird hier konkret die Entwicklung der realen (preisbereinigten) Netto-Haushaltseinkommen der Ersterwerber. Hier zeigt sich ein klarer Aufwärtstrend, besonders am aktuellen Rand seit 2012. Im Jahr 2017 verdienten Ersterwerber rund 3.100 Euro netto, im langjährigen Mittelwert der Jahre 1990 bis 2017 brachten es die Ersterwerberhaushalte auf ein Einkommen von knapp 2900 Euro.

Die Ergebnisse zu den Ersterwerbern sind nur auf den ersten Blick überraschend. Zwar sind die Finanzierungskosten gesunken, aber gestiegen sind die Eintrittskosten in den Markt, bestehend aus den Erwerbnebenkosten und dem Eigenkapital. Alle diese Posten sind prozentual an den Kaufpreis gebunden und können nicht finanziert werden. Bei großer Bonität sind die Banken zwar mittlerweile wieder häufiger bereit, auf Eigenkapital zu verzichten, aber es bleibt der große Block bestehend aus Grunderwerbsteuer,

Makler-, Notar- und Grundbuchkosten, die sich je nach Bundesland auf bis zu 15 Prozent addieren können (Voigtländer, 2019). Deutschland erschwert damit den Zugang zu Wohneigentum in erheblicher Weise, gerade auch im Vergleich mit Nachbarstaaten wie den Niederlanden oder auch den skandinavischen Ländern (Voigtländer/Bierdel, 2017). Damit hängt der Eigentumserwerb zunehmend davon ab, dass die Haushalte bereits über Vermögen verfügen oder aber etwa Eltern in der Lage sind, Geld zu leihen. Somit wird gerade Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen die Chance auf den Eigentumserwerb und damit auf die Vermögensbildung genommen und die Vermögensungleichheit steigt.

Abbildung 4.3: Mittleres Haushaltseinkommen¹⁾ der Immobilienerwerber
 Gleitende Vierjahresdurchschnitte; Unterscheidungen nach Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern und anderweitigen Gemeinden sowie in Gesamtdeutschland.



1) Median-Haushaltseinkommen im Jahr des Ersterwerbs des selbstgenutzten Wohneigentums in realen Preisen von 2017. Preisbereinigt mittels allgemeinem Verbraucherpreisindex.

Quelle: SOEP v34 (2019); Institut der deutschen Wirtschaft

5 FAZIT

Der Wohnkostenreport wurde mit dieser Auflage deutlich überarbeitet. Durch die Verwendung von Transaktionsdaten sowie die bessere Abbildung der erwarteten Preissteigerung durch die Berücksichtigung einer breiteren Datenbasis, haben sich die Ergebnisse stärker differenziert. Insgesamt bestätigen aber auch die neuen Analysen das bisherige Bild: Wohneigentum ist nach wie vor attraktiv, da die Zinsentwicklung die Preisentwicklung überkompensiert.

Wie groß die Attraktivität des Wohneigentums heute ist, wird vor allem bei Betrachtung langfristiger Daten offensichtlich. Im Vergleich zu früheren Generationen müssen Ersterwerber heute deutlich weniger für Zins und Tilgung aufwenden, selbst wenn sie in relativ kurzer Frist die Immobilie entschulden möchten.

Dass dennoch so wenige Haushalte Wohneigentum erwerben, liegt sicherlich auch an gesellschaftlichen Veränderungen. Unstetigere Erwerbsleben, kleinere Haushalte und der Wunsch nach Urbanität mindern die Attraktivität des Wohneigentums. Hinzu kommt das mangelnde Angebot an Wohnraum im Allgemeinen und Eigentumsimmobilien im Besonderen, vor allem in den Großstädten (Accentro, 2018). Nichtsdestotrotz wäre zu erwarten, dass insgesamt mehr Menschen Wohneigentum erwerben, doch die Zugangshürden in Form eines hohen Kapitalbedarfs versperren vielen Durchschnittsverdienern ohne Vermögen oder bonitätsstarken Eltern den Weg ins Eigenheim. Damit tragen die Haushalte nicht nur höhere finanzielle Belastungen als vergleichbare Mieter und können ihre Altersvorsorge nicht stärken, sondern es entsteht auch ein Gefühl der Ungerechtigkeit, da eben nur eine Minderheit der Bevölkerung an dem anhaltenden Immobilienpreisboom partizipieren kann. Hier ist die Politik dringend gefordert, alle Zugangshürden kritisch zu prüfen und identifizierte Hemmnisse abzubauen.

6 LITERATURVERZEICHNIS

Accentro, 2018, Wohneigentumsreport 2018, Berlin, <https://www.accentro.ag/publikationen/wohneigentumsreport/>

BMF, 2018, Entwicklung der Steuer- und Abgabenquoten, <https://www.bundesfinanzministerium.de/Monatsberichte/2018/11/Inhalte/Kapitel-6-Statistiken/6-1-11-entwicklung-der-steuer-und-abgabequoten.htm> [08.04.2019]

BMJV, 2019, Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnimmobilien

BMUB, 2016, Bericht zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen und zur Wohnungsbau-Offensive, Berlin

Clamor, Tim / Brügelmann, Ralph / Voigtländer, Michael, 2013, Abschreibungsbedingungen für den Mietwohnungsneubau, in: *IW-Trends*, 40. Jg., Nr. 2, S.63–79

Demary, Markus / Voigtländer, Michael, 2018, Reasons for the Declining Real Interest Rates, *IW-Report*, 47/18

Deutsche Bundesbank, 2019a, Zeitreihe BBK01.SUD119: Effektivzinssätze Banken DE / Neugeschäft / Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 10 Jahre [08.04.2019]

Deutsche Bundesbank, 2019b, Zeitreihe BBK01.WU0022: Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen / Anleihen von Unternehmen (Nicht-MFIs), https://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/Makrooekonomische_Zeitreihen/its_details_value_node.html?tsId=BBK01.WU0022 [08.04.2019]

DiPasquale, Denise / Wheaton, William, 1992, The Markets for Real Estate Assets and Space: A Conceptual Framework, in: *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association*, 20. Jg., Nr. 2

Dr. Klein, 2019, Mittlerer Beleihungsauslauf, <https://www.drklein.de/dtb-baufinanzierung> [08.04.2019]

F+B, 2019, F+B Marktmonitor

GdW / Empirica, 2015, Schwarmstädte in Deutschland. Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wanderungsmuster, Berlin

Henger, Ralph / Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2019, Milieuschutz in Berlin, Köln, https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2019/Gutachten_Milieuschutz_Berlin.pdf [19.03.2019]

Himmelberg, Charles / Mayer, Christopher / Sinai, Todd, 2005, Assessing High House Prices. Bubbles, Fundamentals and Misperceptions, in: *Journal of Economic Perspectives*, 19. Jg., Nr. 4, S.67–92

Kempermann, Hanno / Ricci, Agner / Sagner, Pekka / Lang, Thorsten, 2019, Wohnen in Deutschland 2019. Sparda-Studie, https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/studie-gutachten-wohnen-in-deutschland-2019.pdf [10.04.2019]

2017, Malteser Migrationsbericht 2017. Fakten statt Stimmungslage, Köln

Oberst, Christian A. / Voigtländer, Michael, 2018, IW-Studentenwohnpreisindex 2018 – Mietpreisunterschiede zwischen Hochschulstandorten weiten sich, *IW-Report*, 36/18, Köln

Poterba, James M., 1984, Tax Subsidies to Owner-Occupied Housing: An Asset-Market Approach, in: *The Quarterly Journal of Economics*, 99. Jg., Nr. 4, S.729–752

Schier, Michael / Voigtländer, Michael, 2015, Immobilienpreise. Ist die Entwicklung am deutschen Wohnungsmarkt noch fundamental gerechtfertigt?, in: *IW Trends*, 42. Jg., Nr. 1, S.55–73

Seipelt, Björn / Voigtländer, Michael, 2016, Droht eine Überhitzung des deutschen Wohnungsmarktes? Eine Analyse von Mieten und Wohnnutzerkosten für 402 Kreise, ACCENTRO-IW Wohnkostenreport, Köln

Statistisches Bundesamt, 2018, Regionalstatistik, www.regionalstatistik.de [10.04.2019]

vdpResearch, 2019, Transaktionsdatenbank, <https://www.vdpresearch.de/transaktionsdatenbank/> [08.04.2019]

Voigtländer, Michael, 2019, Das Bestellerprinzip in der Immobilienvermittlung, in: *IW-Trends*, 46. Jg., Nr. 1

Voigtländer, Michael / Bierdel, Fabian, 2017, Zur Rationalität einer neuen Eigenheimförderung. Gutachten für den ZIA Deutschland, Köln, <https://www.iwkoeln.de/studien/gutachten/beitrag/michael-voigtlaender-fabian-bierdel-zur-rationalitaet-einer-neuen-eigenheimfoerderung-337424> [03.07.2017]

Wagner, Gert / Frick, Joachim / Schupp, Jürgen, 2007, The German Socio-Economic Panel Study (SOEP): Scope, Evolution and Enhancements, *SOEPpapers on Multidisciplinary Panel Data Research*, Nr. 1, Berlin

ZDF, 2018, Die große Deutschland-Studie, <https://deutschland-studie.zdf.de/> [10.04.2019]

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 2.1: Variablen und Datenquellen 7

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 2.1: Index¹⁾ der Mietpreise und Selbstnutzerkosten in der langen Frist 9

Abbildung 2.2: Entwicklung der Selbstnutzerkosten und Mieten¹⁾ 10

Abbildung 2.3: Selbstnutzerkosten und Mieten in den deutschen Metropolen 12

Abbildung 2.4: Selbstnutzerkosten und Mieten¹⁾ im Vergleich 14

Abbildung 2.5: Neutraler Zins¹⁾ in den Kreisen 15

Abbildung 3.1: Langfristige Preisentwicklungen¹⁾ am deutschen Immobilienmarkt 18

Abbildung 3.2: Entwicklung¹⁾ und Niveau²⁾ der Annuität³⁾ 19

Abbildung 3.3: Niveauunterschiede in der Annuität¹⁾ bei der Immobilienfinanzierung, 2018 20

Abbildung 4.1: Ersterwerberhaushalte¹⁾ in Deutschland 22

Abbildung 4.2: Mittleres Alter¹⁾ beim Immobilienerwerb 23

Abbildung 4.3: Mittleres Haushaltseinkommen¹⁾ der Immobilienerwerber 24

ANHANG

	Region	Selbstnutzerkosten 2018 in Euro pro QM	Kostenvorteil gegenüber Mieten in Prozent 2018	Neutraler Zins
Schleswig-Holstein				
01001	Flensburg	3,64	46,5	4,1
01002	Kiel	4,57	50,5	4,5
01003	Lübeck	4,34	55,6	5,1
01004	Neumünster	4,47	35,2	3,6
01051	LK Dithmarschen	4,92	25,7	3,1
01053	LK Herzogtum Lauenburg	4,65	45,9	4,2
01054	LK Nordfriesland	6,46	13,3	2,3
01055	LK Ostholstein	4,63	52,4	4,7
01056	LK Pinneberg	4,69	54,1	4,9
01057	LK Plön	4,04	48,7	4,3
01058	LK Rendsburg-Eckernförde	3,75	51,9	4,7
01059	LK Schleswig-Flensburg	3,48	50,3	4,5
01060	LK Segeberg	4,29	57,2	5,3
01061	LK Steinburg	4,99	32,1	3,7
01062	LK Stormarn	5,03	52,7	4,7
Hamburg				
02000	Hamburg	10,26	35,0	3,3
Niedersachsen				
03101	Braunschweig	4,25	52,2	4,7
03102	Salzgitter	6,11	2,3	2,1
03103	Wolfsburg	3,74	59,5	5,6
03151	LK Gifhorn	3,69	46,9	4,2
03153	LK Goslar	6,95	-14,3	1,2
03154	LK Helmstedt	4,82	21,8	3,1
03155	LK Northeim	5,21	9,8	2,5
03157	LK Peine	3,83	43,0	4,3
03158	LK Wolfenbüttel	5,62	21,0	3,0
03159	LK Göttingen	5,86	32,3	3,6
03241	LK Hannover	4,48	50,4	4,5
03251	LK Diepholz	3,33	59,2	5,6
03252	LK Hameln-Pyrmont	5,99	4,0	2,1
03254	LK Hildesheim	4,44	35,0	3,9
03255	LK Holzminden	5,87	-5,5	1,7

	Region	Selbstnutzerkosten 2018 in Euro pro QM	Kostenvorteil gegenüber Mieten in Prozent 2018	Neutraler Zins
03256	LK Nienburg (Weser)	3,09	48,9	4,8
03257	LK Schaumburg	6,28	1,4	2,0
03351	LK Celle	5,17	29,8	3,5
03352	LK Cuxhaven	4,09	45,6	4,1
03353	LK Harburg	4,65	54,4	4,9
03354	LK Lüchow-Dannenberg	3,55	29,2	3,4
03355	LK Lüneburg	4,38	56,2	5,2
03356	LK Osterholz	3,70	51,0	5,0
03357	LK Rotenburg (Wümme)	2,67	62,9	6,2
03358	LK Soltau-Fallingb.ostel	4,03	38,4	4,2
03359	LK Stade	4,15	55,1	5,0
03360	LK Uelzen	3,35	47,1	4,7
03361	LK Verden	3,45	58,4	5,5
03401	Delmenhorst	3,77	48,8	4,6
03402	Emden	4,39	49,5	5,5
03403	Oldenburg	4,55	52,4	4,7
03404	Osnabrück	3,88	57,4	5,3
03405	Wilhelmshaven	4,44	25,4	3,2
03451	LK Ammerland	3,75	50,7	4,5
03452	LK Aurich	3,69	49,7	4,4
03453	LK Cloppenburg	2,69	63,3	6,3
03454	LK Emsland	3,01	57,4	5,3
03455	LK Friesland	3,93	41,0	3,7
03456	LK Grafschaft Bentheim	3,64	54,9	5,3
03457	LK Leer	4,16	46,0	4,1
03458	LK Oldenburg	3,69	55,1	5,0
03459	LK Osnabrück	3,33	52,1	4,7
03460	LK Vechta	3,66	48,4	4,3
03461	LK Wesermarsch	3,19	52,1	4,8
03462	LK Wittmund	5,30	15,9	2,4
Bremen				
04011	Bremen	4,89	52,1	4,7
04012	Bremerhaven	4,36	23,9	3,1
Nordrhein-Westfalen				
05111	Düsseldorf	6,37	53,8	4,9
05112	Duisburg	8,44	-18,2	1,1
05113	Essen	9,41	-14,6	1,4

	Region	Selbstnutzerkosten 2018 in Euro pro QM	Kostenvorteil gegenüber Mieten in Prozent 2018	Neutraler Zins
05114	Krefeld	8,98	-8,5	1,6
05116	Mönchengladbach	6,93	7,5	2,3
05117	Mülheim an der Ruhr	8,55	3,0	2,1
05119	Oberhausen	7,89	-7,5	1,6
05120	Remscheid	8,96	-30,6	0,6
05122	Solingen	6,54	19,2	2,8
05124	Wuppertal	9,86	-30,4	0,7
05154	LK Kleve	5,68	22,8	3,2
05158	LK Mettmann	6,57	33,9	3,6
05162	LK Rhein-Kreis Neuss	5,45	45,2	4,0
05166	LK Viersen	7,17	12,5	2,5
05170	LK Wesel	7,03	14,5	2,7
05314	Bonn	5,87	52,1	4,7
05315	Köln	6,53	53,6	4,8
05316	Leverkusen	6,64	29,3	3,3
05334	LK Städteregion Aachen	4,69	53,5	4,8
05358	LK Düren	5,63	20,1	2,9
05362	LK Rhein-Erft-Kreis	5,46	46,3	4,6
05366	LK Euskirchen	5,73	26,1	3,2
05370	LK Heinsberg	5,00	31,9	3,7
05374	LK Oberbergischer Kreis	7,59	-6,1	1,7
05378	LK Rheinisch-Bergischer Kreis	6,67	32,2	3,5
05382	LK Rhein-Sieg-Kreis	5,20	44,1	3,9
05512	Bottrop	6,50	17,8	2,8
05513	Gelsenkirchen	7,93	-25,5	0,8
05515	Münster	5,81	53,4	4,8
05554	LK Borken	5,22	27,1	3,3
05558	LK Coesfeld	4,98	31,3	3,5
05562	LK Recklinghausen	8,50	-18,8	1,1
05566	LK Steinfurt	3,91	44,6	4,2
05570	LK Warendorf	3,93	46,6	4,5
05711	Bielefeld	5,01	43,0	4,0
05754	LK Gütersloh	4,28	43,7	4,0
05758	LK Herford	5,15	25,2	3,3
05762	LK Höxter	5,55	-12,2	1,4
05766	LK Lippe	5,70	19,6	3,0
05770	LK Minden-Lübbecke	5,11	25,6	3,3

	Region	Selbstnutzerkosten 2018 in Euro pro QM	Kostenvorteil gegenüber Mieten in Prozent 2018	Neutraler Zins
05774	LK Paderborn	4,03	47,8	4,2
05911	Bochum	8,41	-5,2	1,7
05913	Dortmund	6,03	27,0	3,4
05914	Hagen	9,08	-37,8	0,3
05915	Hamm	4,41	31,0	3,6
05916	Herne	7,22	-13,0	1,3
05954	LK Ennepe-Ruhr-Kreis	7,26	-0,4	1,9
05958	LK Hochsauerlandkreis	6,55	-6,3	1,7
05962	LK Märkischer Kreis	7,99	-18,3	1,1
05966	LK Olpe	6,81	14,5	2,7
05970	LK Siegen-Wittgenstein	5,29	36,2	4,0
05974	LK Soest	4,49	36,2	3,8
05978	LK Unna	6,97	-1,8	1,9
Hessen				
06411	Darmstadt	6,43	51,5	4,6
06412	Frankfurt am Main	9,08	50,1	4,5
06413	Offenbach am Main	5,79	49,4	4,4
06414	Wiesbaden	7,13	45,8	4,1
06431	LK Bergstraße	4,93	47,9	4,3
06432	LK Darmstadt-Dieburg	5,25	48,4	4,4
06433	LK Groß-Gerau	4,88	56,6	5,5
06434	LK Hochtaunuskreis	7,47	43,3	3,9
06435	LK Main-Kinzig-Kreis	5,14	45,2	4,2
06436	LK Main-Taunus-Kreis	6,82	46,4	4,1
06437	LK Odenwaldkreis	4,38	40,1	4,2
06438	LK Offenbach	5,51	51,2	4,6
06439	LK Rheingau-Taunus-Kreis	5,91	41,1	3,7
06440	LK Wetteraukreis	5,15	49,6	4,4
06531	LK Gießen	4,40	52,4	4,7
06532	LK Lahn-Dill-Kreis	4,90	30,1	3,4
06533	LK Limburg-Weilburg	6,09	14,3	2,6
06534	LK Marburg-Biedenkopf	4,09	58,6	5,5
06535	LK Vogelsbergkreis	4,02	29,3	3,6
06611	Kassel	3,71	56,0	5,1
06631	LK Fulda	3,50	47,5	4,2
06632	LK Hersfeld-Rotenburg	5,87	7,4	2,3
06633	LK Kassel	3,47	49,5	4,4

	Region	Selbstnutzerkosten 2018 in Euro pro QM	Kostenvorteil gegenüber Mieten in Prozent 2018	Neutraler Zins
06634	LK Schwalm-Eder-Kreis	4,79	20,4	2,9
06635	LK Waldeck-Frankenberg	5,11	16,1	2,8
06636	LK Werra-Meißner-Kreis	3,24	43,0	4,8
Rheinland-Pfalz				
07111	Koblenz	4,58	49,7	4,4
07131	LK Ahrweiler	3,84	51,5	4,6
07132	LK Altenkirchen (Westerwald)	4,21	39,0	4,6
07133	LK Bad Kreuznach	4,62	38,3	3,8
07134	LK Birkenfeld	5,60	-2,5	1,8
07135	LK Cochem-Zell	3,58	34,6	3,3
07137	LK Mayen-Koblenz	4,20	36,8	3,7
07138	LK Neuwied	3,58	45,3	4,0
07140	LK Rhein-Hunsrück-Kreis	6,20	-5,6	1,7
07141	LK Rhein-Lahn-Kreis	5,02	24,4	3,1
07143	LK Westerwaldkreis	3,78	40,1	4,2
07211	Trier	4,70	59,3	5,6
07231	LK Bernkastel-Wittlich	4,03	41,3	3,7
07232	LK Eifelkreis Bitburg-Prüm	3,75	55,1	5,0
07233	LK Vulkaneifel	6,14	-6,1	1,7
07235	LK Trier-Saarburg	4,60	47,4	4,2
07311	Frankenthal (Pfalz)	4,36	47,8	4,3
07312	Kaiserslautern	4,57	40,2	4,1
07313	Landau in der Pfalz	3,88	56,9	5,3
07314	Ludwigshafen am Rhein	4,49	49,2	4,4
07315	Mainz	6,18	54,3	4,9
07316	Neustadt a. d. Weinstraße	4,53	45,1	4,0
07317	Pirmasens	4,68	8,8	2,4
07318	Speyer	4,27	56,4	5,2
07319	Worms	4,17	50,7	4,5
07320	Zweibrücken	4,58	32,2	3,8
07331	LK Alzey-Worms	3,34	54,6	5,0
07332	LK Bad Dürkheim	4,20	48,3	4,3
07333	LK Donnersbergkreis	3,73	40,7	4,3
07334	LK Germersheim	4,05	48,1	4,3
07335	LK Kaiserslautern	5,11	26,3	3,6
07336	LK Kusel	4,03	32,5	3,7
07337	LK Südliche Weinstraße	4,41	44,4	4,0

	Region	Selbstnutzerkosten 2018 in Euro pro QM	Kostenvorteil gegenüber Mieten in Prozent 2018	Neutraler Zins
07338	LK Rhein-Pfalz-Kreis	4,27	49,5	4,4
07339	LK Mainz-Bingen	3,95	58,8	5,5
07340	LK Südwestpfalz	4,57	27,9	3,5
Baden-Württemberg				
08111	Stuttgart	8,77	44,0	3,9
08115	LK Böblingen	6,73	42,9	3,8
08116	LK Esslingen	6,45	46,7	4,1
08117	LK Göppingen	5,47	42,7	3,9
08118	LK Ludwigsburg	6,36	46,8	4,2
08119	LK Rems-Murr-Kreis	6,30	42,4	3,8
08121	Heilbronn	5,32	46,4	4,1
08125	LK Heilbronn	4,51	50,5	4,5
08126	LK Hohenlohekreis	3,80	52,0	4,7
08127	LK Schwäbisch Hall	4,09	46,5	4,1
08128	LK Main-Tauber-Kreis	4,12	36,5	3,6
08135	LK Heidenheim	4,13	44,0	3,9
08136	LK Ostalbkreis	4,65	46,5	4,1
08211	Baden-Baden	5,51	51,3	4,6
08212	Karlsruhe	6,03	51,9	4,7
08215	LK Karlsruhe	4,82	48,6	4,3
08216	LK Rastatt	4,50	49,2	4,4
08221	Heidelberg	9,02	41,9	3,8
08222	Mannheim	5,38	52,9	4,8
08225	LK Neckar-Odenwald-Kreis	2,98	55,4	5,1
08226	LK Rhein-Neckar-Kreis	4,89	50,2	4,5
08231	Pforzheim	4,32	51,1	4,6
08235	LK Calw	4,41	44,1	4,3
08236	LK Enzkreis	4,97	41,6	3,7
08237	LK Freudenstadt	6,16	17,3	2,8
08311	Freiburg im Breisgau	7,59	48,9	4,3
08315	LK Breisgau-Hochschwarzwald	6,04	42,2	3,8
08316	LK Emmendingen	5,24	44,2	3,9
08317	LK Ortenaukreis	4,81	40,7	3,7
08325	LK Rottweil	4,42	41,6	4,1
08326	LK Schwarzwald-Baar-Kreis	4,18	46,7	4,1
08327	LK Tuttlingen	3,62	55,7	5,3
08335	LK Konstanz	6,75	45,2	4,0

	Region	Selbstnutzerkosten 2018 in Euro pro QM	Kostenvorteil gegenüber Mieten in Prozent 2018	Neutraler Zins
08336	LK Lörrach	5,20	53,0	4,8
08337	LK Waldshut	4,36	47,0	4,2
08415	LK Reutlingen	5,46	48,8	4,3
08416	LK Tübingen	6,12	50,2	4,5
08417	LK Zollernalbkreis	3,49	54,0	4,9
08421	Ulm	5,06	57,6	5,4
08425	LK Alb-Donau-Kreis	3,82	56,3	5,2
08426	LK Biberach	3,71	55,5	5,1
08435	LK Bodenseekreis	5,58	55,5	5,1
08436	LK Ravensburg	4,65	53,6	4,8
08437	LK Sigmaringen	3,71	49,1	4,4
Bayern				
09161	Ingolstadt	6,68	50,9	4,5
09162	München	13,01	37,6	3,5
09163	Rosenheim	6,59	45,4	4,0
09171	LK Altötting	4,12	45,4	4,0
09172	LK Berchtesgadener Land	5,42	43,0	3,8
09173	LK Bad Tölz-Wolfratshausen	7,31	42,7	3,8
09174	LK Dachau	7,78	42,9	3,8
09175	LK Ebersberg	7,70	45,8	4,1
09176	LK Eichstätt	5,53	42,3	3,8
09177	LK Erding	6,57	46,6	4,1
09178	LK Freising	7,34	45,8	4,1
09179	LK Fürstenfeldbruck	7,98	44,8	4,0
09180	LK Garmisch-Partenkirchen	8,05	32,1	3,1
09181	LK Landsberg a. Lech	5,72	48,2	4,3
09182	LK Miesbach	8,76	35,7	3,3
09183	LK Mühldorf a. Inn	3,80	52,4	4,7
09184	LK München	11,18	32,5	3,2
09185	LK Neuburg-Schrobenhausen	4,67	46,0	4,1
09186	LK Pfaffenhofen a.d. Ilm	5,10	46,0	4,1
09187	LK Rosenheim	5,91	46,3	4,1
09188	LK Starnberg	9,10	43,2	3,9
09189	LK Traunstein	6,07	38,2	3,5
09190	LK Weilheim-Schongau	5,79	46,1	4,1
09261	Landshut	5,77	46,7	4,1
09262	Passau	3,86	60,3	5,8

	Region	Selbstnutzerkosten 2018 in Euro pro QM	Kostenvorteil gegenüber Mieten in Prozent 2018	Neutraler Zins
09263	Straubing	3,99	51,1	4,6
09271	LK Deggendorf	3,64	52,7	4,7
09272	LK Freyung-Grafenau	3,97	35,2	3,8
09273	LK Kelheim	3,96	54,1	4,9
09274	LK Landshut	4,96	40,7	3,7
09275	LK Passau	3,82	46,1	4,1
09276	LK Regen	4,24	31,9	4,0
09277	LK Rottal-Inn	3,02	54,3	4,9
09278	LK Straubing-Bogen	2,98	54,7	5,0
09279	LK Dingolfing-Landau	3,82	43,9	3,9
09361	Amberg	4,04	47,5	4,2
09362	Regensburg	8,09	39,0	3,6
09363	Weiden i. d. OPf.	3,02	59,1	5,6
09371	LK Amberg-Weizbach	3,07	53,0	4,8
09372	LK Cham	3,38	40,3	3,6
09373	LK Neumarkt i.d. OPf.	4,14	48,9	4,3
09374	LK Neustadt a.d. Waldnaab	3,31	47,4	4,2
09375	LK Regensburg	4,94	43,5	3,9
09376	LK Schwandorf	2,94	57,6	5,4
09377	LK Tirschenreuth	3,91	16,0	2,6
09461	Bamberg	5,21	53,4	4,8
09462	Bayreuth	4,41	52,3	4,7
09463	Coburg	3,79	49,6	4,4
09464	Hof	3,08	48,1	4,8
09471	LK Bamberg	3,96	40,3	3,6
09472	LK Bayreuth	3,58	45,4	4,0
09473	LK Coburg	3,48	47,6	4,7
09474	LK Forchheim	3,97	49,8	4,4
09475	LK Hof	3,31	35,7	4,1
09476	LK Kronach	6,73	-8,7	1,5
09477	LK Kulmbach	2,66	61,2	5,9
09478	LK Lichtenfels	3,34	44,4	4,0
09479	LK Wunsiedel i. Fichtelgebirge	3,84	21,0	2,9
09561	Ansbach	4,26	52,5	4,7
09562	Erlangen	6,95	46,3	4,1
09563	Fürth	4,84	56,8	5,2
09564	Nürnberg	5,66	51,3	4,6

	Region	Selbstnutzerkosten 2018 in Euro pro QM	Kostenvorteil gegenüber Mieten in Prozent 2018	Neutraler Zins
09565	Schwabach	5,13	48,3	4,3
09571	LK Ansbach	3,99	44,3	3,9
09572	LK Erlangen-Höchstadt	5,00	46,4	4,1
09573	LK Fürth	4,86	46,9	4,2
09574	LK Nürnberger Land	4,84	46,2	4,1
09575	LK Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim	3,44	47,9	4,3
09576	LK Roth	4,23	45,3	4,0
09577	LK Weißenburg-Gunzenhausen	3,49	44,5	4,0
09661	Aschaffenburg	5,44	46,3	4,1
09662	Schweinfurt	4,05	47,8	4,2
09663	Würzburg	5,52	48,7	4,3
09671	LK Aschaffenburg	4,23	51,7	4,6
09672	LK Bad Kissingen	4,44	35,1	3,9
09673	LK Rhön-Grabfeld	3,08	47,6	4,2
09674	LK Haßberge	3,05	40,8	3,7
09675	LK Kitzingen	3,05	50,6	4,5
09676	LK Miltenberg	4,91	34,5	3,6
09677	LK Main-Spessart	3,70	44,9	4,0
09678	LK Schweinfurt	3,28	48,0	4,3
09679	LK Würzburg	3,88	54,3	4,9
09761	Augsburg	5,69	49,1	4,4
09762	Kaufbeuren	3,43	56,5	5,2
09763	Kempton (Allgäu)	4,36	53,1	4,8
09764	Memmingen	4,53	54,8	5,0
09771	LK Aichach-Friedberg	4,88	46,6	4,1
09772	LK Augsburg	5,01	46,3	4,1
09773	LK Dillingen a.d. Donau	3,27	51,5	4,6
09774	LK Günzburg	3,94	51,0	4,6
09775	LK Neu-Ulm	4,50	56,4	5,2
09776	LK Lindau (Bodensee)	5,83	48,8	4,3
09777	LK Ostallgäu	4,98	46,6	4,1
09778	LK Unterallgäu	3,79	54,5	4,9
09779	LK Donau-Ries	4,00	49,2	4,4
09780	LK Oberallgäu	5,52	42,4	3,8
Saarland				
10041	LK Stadtverband Saarbrücken	5,46	30,7	3,4
10042	LK Merzig-Wadern	3,95	56,1	5,3

	Region	Selbstnutzerkosten 2018 in Euro pro QM	Kostenvorteil gegenüber Mieten in Prozent 2018	Neutraler Zins
10043	LK Neunkirchen	4,79	23,9	3,3
10044	LK Saarlouis	3,63	51,8	5,1
10045	LK Saarpfalz-Kreis	5,22	26,4	3,3
10046	LK Sankt Wendel	3,45	48,3	4,5
Berlin				
11000	Berlin	8,96	26,9	2,9
Brandenburg				
12051	Brandenburg an der Havel	3,71	36,8	3,4
12052	Cottbus	3,03	53,3	4,9
12053	Frankfurt (Oder)	5,00	24,5	3,0
12054	Potsdam	6,28	46,6	4,1
12060	LK Barnim	2,91	59,6	5,6
12061	LK Dahme-Spreewald	3,13	61,5	5,9
12062	LK Elbe-Elster	3,79	28,4	3,3
12063	LK Havelland	3,15	59,7	5,7
12064	LK Märkisch-Oderland	3,15	58,4	5,5
12065	LK Oberhavel	3,21	61,3	5,9
12066	LK Oberspreewald-Lausitz	4,11	27,8	3,9
12067	LK Oder-Spree	2,84	64,2	6,4
12068	LK Ostprignitz-Ruppin	2,61	54,2	4,9
12069	LK Potsdam-Mittelmark	4,77	48,8	4,3
12070	LK Prignitz	3,61	38,3	4,7
12071	LK Spree-Neiße	2,18	61,8	6,0
12072	LK Teltow-Fläming	3,51	53,8	4,9
12073	LK Uckermark	2,05	64,6	6,5
Mecklenburg-Vorpommern				
13003	Rostock	5,14	45,0	4,0
13004	Schwerin	3,41	55,0	5,0
13071	LK Mecklenburgische Seenplatte	3,50	43,7	4,7
13072	LK Rostock	3,47	50,8	4,5
13073	LK Vorpommern-Rügen	3,73	49,5	4,4
13074	LK Nordwestmecklenburg	3,64	47,8	4,2
13075	LK Vorpommern-Greifswald	5,00	35,0	3,7
13076	LK Ludwigslust-Parchim	2,44	60,9	5,8
Sachsen				
14511	Chemnitz	7,80	-28,2	0,6
14521	LK Erzgebirgskreis	3,85	30,2	4,2

	Region	Selbstnutzerkosten 2018 in Euro pro QM	Kostenvorteil gegenüber Mieten in Prozent 2018	Neutraler Zins
14522	LK Mittelsachsen	5,66	-0,6	1,9
14523	LK Vogtlandkreis	4,76	8,7	2,6
14524	LK Zwickau	5,10	12,3	2,8
14612	Dresden	4,99	38,5	3,5
14625	LK Bautzen	3,49	43,1	5,5
14626	LK Görlitz	1,84	66,0	7,5
14627	LK Meißen	4,65	28,8	3,5
14628	LK Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	3,53	42,8	4,8
14713	Leipzig	4,38	41,8	3,9
14729	LK Leipzig	3,63	41,5	4,4
14730	LK Nordsachsen	2,89	53,1	5,7
Sachsen-Anhalt				
15001	Dessau-Roßlau	4,47	25,1	3,6
15002	Halle/Saale	3,38	53,2	4,8
15003	Magdeburg	3,56	44,1	3,9
15081	LK Altmarkkreis Salzwedel	2,79	46,5	5,3
15082	LK Anhalt-Bitterfeld	4,37	28,8	3,9
15083	LK Börde	2,51	53,7	5,9
15084	LK Burgenlandkreis	4,23	27,2	4,0
15085	LK Harz	3,66	36,1	4,4
15086	LK Jerichower Land	3,41	38,4	4,9
15087	LK Mansfeld-Südharz	2,97	44,1	5,0
15088	LK Saalekreis	3,43	43,2	5,6
15089	LK Salzlandkreis	4,02	28,4	3,8
15090	LK Stendal	3,97	29,2	4,0
15091	LK Wittenberg	2,40	54,9	5,7
Thüringen				
16051	Erfurt	4,32	47,1	4,2
16052	Gera	4,63	16,0	2,9
16053	Jena	4,73	55,0	5,0
16054	Suhl	3,97	37,6	4,5
16055	Weimar	4,49	44,2	4,1
16056	Eisenach	6,71	-4,3	1,7
16061	LK Eichsfeld	2,38	52,4	4,7
16062	LK Nordhausen	2,03	62,4	6,1
16063	LK Wartburgkreis	3,38	38,6	4,7

	Region	Selbstnutzerkosten 2018 in Euro pro QM	Kostenvorteil gegenüber Mieten in Prozent 2018	Neutraler Zins
16064	LK Unstrut-Hainich-Kreis	3,95	28,3	4,0
16065	LK Kyffhäuserkreis	3,81	25,2	3,6
16066	LK Schmalkalden-Meiningen	2,17	62,0	6,6
16067	LK Gotha	3,56	41,8	4,9
16068	LK Sömmerda	1,90	69,4	8,8
16069	LK Hildburghausen	4,17	30,6	4,1
16070	LK Ilm-Kreis	5,31	17,5	3,1
16071	LK Weimarer Land	2,89	49,2	5,3
16072	LK Sonneberg	5,13	4,6	2,2
16073	LK Saalfeld-Rudolstadt	3,42	42,3	4,7
16074	LK Saale-Holzland-Kreis	3,81	40,7	4,6
16075	LK Saale-Orla-Kreis	2,55	56,2	6,6
16076	LK Greiz	5,36	0,9	2,0
16077	LK Altenburger Land	4,49	18,5	3,1