

ACCENTRO-IW Wohnkostenreport

Eine Analyse von Mieten und Wohnnutzerkosten
für 401 Kreise

Gutachten für die ACCENTRO REAL ESTATE AG

Jacopo Mingazzini
Vorstand
Uhlandstraße 165
10719 Berlin

Ansprechpartner und Autoren:

Prof. Dr. Michael Voigtländer
Björn Seipelt

Köln, 10. Juli 2017

Kontakt Daten Ansprechpartner

Prof. Dr. Michael Voigtländer
Telefon: 0221 4981-741
Fax: 0221 4981-99741
E-Mail: voigtlaender@iwkoeln.de

Björn Seipelt
Telefon: 030 27877-102
Fax: 030 27877-150
E-Mail: seipelt@iwkoeln.de

Institut der deutschen Wirtschaft Köln
Postfach 10 19 42
50459 Köln

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	4
1 Hintergrund	5
2 Daten und Methodik	5
3 Ergebnisse	7
3.1 Deutschland	7
3.2 Ergebnisse für Großstädte und alle Kreise	8
3.3 Entwicklung der Vorteilhaftigkeit unter Berücksichtigung der Anschlussfinanzierung	11
4 Käufer von Wohneigentum	14
5 Schlussfolgerungen	18
Literatur	20
Abbildungsverzeichnis	21
Anhang	22

Zusammenfassung

Die Kosten von Selbstnutzern sind Anfang 2017 aufgrund höherer Zinsen gestiegen. Dennoch ist das Kaufen gegenüber dem Mieten immer noch deutlich attraktiver, im Bundesdurchschnitt beträgt der Vorteil 33 Prozent. Und auch in den Großstädten ist das Kaufen günstiger, in den 7 größten deutschen Städten liegt der Vorteil zwischen 23 Prozent in Stuttgart und 40 Prozent in Hamburg. Während man in Berlin für den Quadratmeter derzeit 8,12 Euro Miete zahlen muss, schlägt das selbstgenutzte Wohneigentum mit gerade einmal 5,20 Euro für die gleiche Wohnfläche zu buche. Bei diesen Berechnungen wurden im Gegensatz zum ersten Accentro-IW Wohnkostenreport sogar höhere Erwerbsnebenkosten einschließlich Maklerleistungen berücksichtigt.

Die Niedrigzinsphase ermöglicht es in vielen Kreisen sogar, eine durchschnittliche Wohnung vollständig innerhalb von 35 Jahren abzubezahlen, ohne bei den laufenden Aufwendungen (Zins, Tilgung und Instandsetzung) stärker als ein durchschnittlicher Mieter belastet zu werden. Steigt der Zins für eine Anschlussfinanzierung in 10 Jahren auf 3,5 Prozent, gilt dies für 97 Prozent der Haushalte; bei einem Zins von 4,5 Prozent, sind es immer noch 93 Prozent der Haushalte. Dies bedeutet, dass derjenige, der Eigenkapital und Erwerbsnebenkosten aufbringen kann, die Vermögensbildung faktisch ohne Mehrkosten dazubekommt.

Hier liegt aber genau das Problem. Die Einstiegshürden für Ersterwerber werden immer höher. Nur 40 Prozent der Haushalte in Deutschland verfügen über ein Vermögen von mehr als 40.000 Euro. Rund 30 Prozent des Kaufpreises müssen Haushalte aber für Erwerbsnebenkosten und Eigenkapital angespart haben, womit eine Vielzahl von Haushalten überfordert sind. Entsprechend zeigen Auswertungen des sozio-oekonomischen Panels, dass die Zahl der Ersterwerber rückläufig ist und die Einkommen tendenziell steigen. In den Städten beträgt das Alter der Ersterwerber durchschnittlich schon 48 Jahre und die Zahl der Kinder je Käuferhaushalt ist allein in den letzten 2 Jahren von 0,55 auf 0,35 gesunken. Wichtig ist es daher, die Zugangsbeschränkungen für die Wohneigentumsbildung zu senken, damit mehr Haushalte die Möglichkeit haben, Wohneigentum als Baustein der Altersvorsorge zu erwerben.

1 Hintergrund

Die Steigerung der Immobilienpreise hat sich auch im Jahr 2017 weiter fortgesetzt. Zwischen dem ersten Quartal 2016 und dem ersten Quartal 2017 sind die Preise für Wohnungen aus dem Bestand um 6 Prozent gestiegen, in Frankfurt am Main um 8 Prozent und in Berlin sogar um 12 Prozent. Gleichzeitig sind die Hypothekenzinsen leicht gestiegen, so dass sich in der Kombination die Erschwinglichkeit des Kaufens bzw. die Wohnnutznerkosten leicht verschlechtert haben. Dennoch zeigt aber die vorliegende Studie, dass Wohneigentum nach wie vor deutlich attraktiver ist als das Mieten, und das über alle Kreise hinweg.

Der erste IW-Accentro Wohnkostenreport ist breit beachtet, dabei aber auch kritisiert worden. Die Kritik ging dabei in zwei Richtungen: Erstens wurde herausgestellt, dass nur die Grunderwerbsteuer berücksichtigt wird und somit die Erwerbsnebenkosten untererfasst sind. Daher wurden nun auch Notar-, Grundbuch- und Maklerkosten berücksichtigt, obwohl nicht in allen Fällen eine Maklergebühr gezahlt werden muss. Dies hat die Ergebnisse aber nur leicht verändert. Zum Zweiten wurde kritisiert, dass die finanzielle Attraktivität nicht alleine ausreicht, um Wohneigentum zu favorisieren. Viele Kommentatoren haben sich daran gestört, dass als Ergebnis herausgestellt wurde, dass Wohneigentum in allen Kreisen günstiger ist als Mieten. Dies ist aber gerade das Ergebnis der Studie. Allerdings bedeutet dies nicht, dass auch in allen Fällen eher gekauft als gemietet werden sollte. Wer häufiger umziehen muss, egal ob aus beruflichen oder privaten Gründen, für den ist der Kauf von Wohneigentum mit höheren Transaktionskosten verbunden, als das Wohnen zur Miete. Dies kann die Vorteilhaftigkeit neutralisieren. Wer aber einen längeren Planungshorizont hat, der steht derzeit mit dem selbstgenutzten Wohneigentum besser da.

Hohe Transaktionskosten können aber nicht nur dann vom Wohnungskauf abhalten, wenn häufigere Wohnungswechsel erwartet werden, sondern auch dann, wenn es grundsätzlich an Eigenkapital fehlt. Die finanziellen Vorteile für Wohneigentümer sollten eigentlich dazu führen, dass es mehr Wohneigentümer gibt, doch tatsächlich stagniert die Wohneigentumsbildung. Wie eine Auswertung des sozio-oekonomischen Panels (SOEP) zeigt, sinkt sogar die Zahl der Ersterwerber und gerade in den Städten kaufen immer weniger Familien selbstgenutztes Wohneigentum (Kapitel 4). Tatsächlich liegt dies zu einem wesentlichen Teil an hohen Erwerbsnebenkosten sowie den Eigenkapitalansprüchen der Banken. Tatsächlich steht der hohe Kapitalbedarf in vielen Fällen der Möglichkeit entgegen, von den Niedrigzinsen zu profitieren.

2 Daten und Methodik

Der Wohnnutznerkostenansatz nach Poterba (1984) findet in der immobilienwissenschaftlichen Forschung Verwendung, um die monetäre Relation zwischen dem Wohneigentum und dem Mieten zu ermitteln. Die zugrundeliegende Annahme des Ansatzes besteht darin, dass Haushalte grundsätzlich indifferent zwischen der Anmietung und dem Kauf der gleichen Immobilie sind. Abhängig von zusätzlichen realisierten und nicht-realisierten monetären Belastungen wie

Steuern, Gebühren, Opportunitätskosten und nicht zuletzt den Finanzierungskosten, etc. ändern sich die Präferenzen der Haushalte gegenüber den Wohnformen. Diese Verschiebung der Nachfrage zugunsten einer bestimmten Wohnform führt in der Folge zu Preisanpassungen, die das Marktgleichgewicht schlussendlich wieder herstellen. Um den Vergleich zwischen den Wohnnutzer- und Mietkosten ziehen zu können, wird die einmalige Zahlung des Kaufpreises beim Wohneigentumserwerb in eine monatliche oder jährliche Zahlung bzw. Annuität transformiert.

Neben den Finanzierungskosten ergibt sich die Annuität aus den Opportunitätskosten der entgangenen Erträge auf das Eigenkapital. Darüber hinaus werden Kosten für Abschreibungen und die Instandhaltung angesetzt. Ein Kritikpunkt an der vorangegangenen Untersuchung (Seipelt / Voigtländer, 2016), dass lediglich die Grunderwerbsteuer als einziger Faktor der Erwerbsnebenkosten berücksichtigt wurde, wird in der vorliegenden Studie adressiert. Kosten für den Grundbucheintrag sowie Makler- und Notargebühren werden nun ebenfalls bei der Ermittlung der Wohnnutzerkosten einbezogen. Da Kaufpreisänderungen den Wert der Immobilie und damit die Wohnnutzerkosten maßgeblich beeinflussen, werden ebendiese Wertänderungen ebenfalls miteinbezogen. Langfristig antizipieren Haushalte merkliche Differenzen in den Kostenarten durch entsprechende Nachfragereaktionen, sodass sich aus modelltheoretischer Perspektive Wohnnutzerkosten und Mietkosten auf lange Sicht entsprechen sollten.

Zur Berechnung der Wohnnutzerkosten wird folgendes Modell verwendet (vgl. Schier und Voigtländer, 2015):

$$SNK_{ti} = (1 + g_{ti} + m + e + n) \cdot P_{ti} \cdot (b \cdot i_{F,t} + [1 - b_t] \cdot i_{A,t} \cdot [1 - t_t] + s + a - \Delta P_{t-t-4})$$

Die zentrale Größe zur Bestimmung der jährlichen Selbstnutzerkosten (SNK_{ti}) in Periode t stellt der Kaufpreis P_{ti} dar. Neben der Grunderwerbsteuer fallen Gebühren für Makler m und den Grundbucheintrag e sowie Notarkosten n an. Der Kaufpreis wird mit dem Anteil b mit Fremdkapital und mit dem Anteil $[1 - b]$ mit Eigenkapital finanziert, wobei sich das Fremdkapital mit dem Zinssatz $i_{F,t}$ verzinst und für das Eigenkapital entgangene Zinsen in Höhe eines Alternativen Zinssatzes¹ $i_{A,t}$ angesetzt werden. Da diese Anlagen steuerpflichtig wären, muss auch ein durchschnittlicher Einkommensteuersatz von t_t berücksichtigt werden. Der Parameter s entspricht den Instandsetzungskosten als Anteil des Kaufpreises während a dem Substanzverlust als Anteil des Kaufpreises entspricht. Delta P_{t-t-4} hingegen entspricht dem Wertzuwachs der Immobilie innerhalb des Vorjahreszeitraums, der vor allem auf gestiegenen Grundstückskosten fußt.

¹ Der alternative Zinssatz entspricht den Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen nach Deutsche Bundesbank (2017a)

Tabelle 1: Variablen und zugehörige Datenquellen

Variable	Datenquelle
$P_{t,i}$	F+B, 2017
b	Dr. Klein, 2017
$i_{F,t}$	Deutsche Bundesbank, 2017b
$i_{A,t}$	Deutsche Bundesbank, 2017a
t_t	Bundesministerium der Finanzen, 2017

Quelle: IW Köln

Tabelle 1 zeigt die jeweiligen Quellen der eingesetzten Werte, die schlussendlich in den Selbstnutzerkosten resultieren. Methodische Hintergrundinformationen und weitere Angaben zu den zugrundeliegenden Daten findet der interessierte Leser in Seipelt / Voigtländer (2016, S.6).

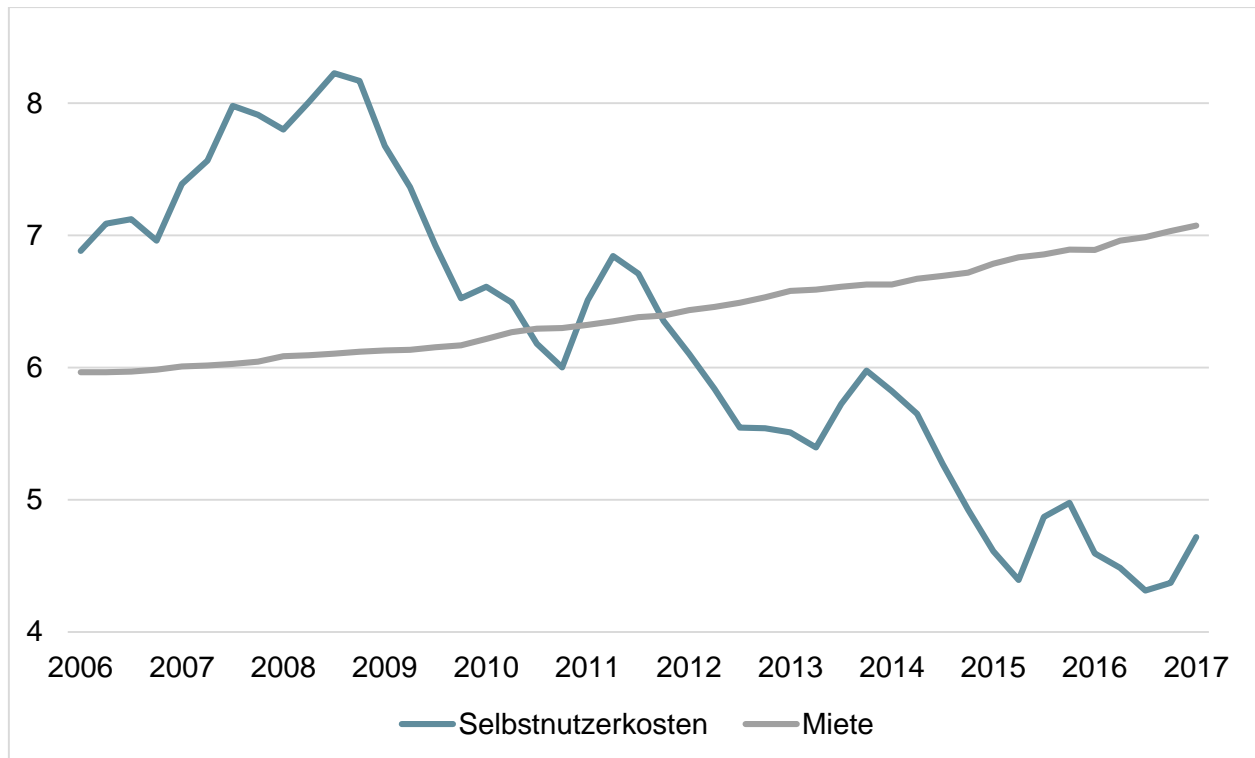
3 Ergebnisse

3.1 Deutschland

Abbildung 1 zeigt die Entwicklung der Mieten und Selbstnutzerkosten in Deutschland bis einschließlich des ersten Quartals 2017. Die Mieten folgen über den gesamten Betrachtungszeitraum einem anhaltenden Aufwärtstrend und erreichen am aktuellen Rand ein Niveau von 7,07 Euro pro Quadratmeter². Bei einem Ausgangswert von 5,96 Euro pro Quadratmeter entspricht dies einer Mietpreissteigerung von rund 18,6 Prozent, was etwas über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex in dem Zeitraum liegt (16,9 Prozent). Im Vergleich zu den Mieten haben sich die Kosten für Selbstnutzer deutlich volatiler entwickelt. Nach einem anfänglichen Anstieg der Wohnnutzerkosten auf ein Niveau von rund 8,23 Euro je Quadratmeter bis 2008 hat eine Trendwende eingesetzt und die Kosten für die Selbstnutzung sind seitdem anhaltend gesunken. Die Hypothekenzinsen sind in diesem Zeitraum von über 5 Prozent auf ein Niveau von unter 1,5 Prozent gesunken, so dass die Wohnnutzerkosten auf derzeit 4,72 Euro pro Quadratmeter gefallen sind. Aufgrund der Stagnation der Hypothekenzinsen auf einem Niveau von rund 1,5 Prozent haben sich die Wohnnutzerkosten auf einem Wert von knapp weniger als 5 Euro je Quadratmeter stabilisiert. Setzt man die gemittelten Kosten für das Mieten und das Wohneigentum in Relation, ergibt sich eine Vorteilhaftigkeit der Selbstnutzung von rund 33 Prozent für ganz Deutschland. Das Wohneigentum ist damit deutlich günstiger als das Mieten, sodass unter Verwendung des Modells von Poterba (1984) zukünftig eine Veränderung des Nachfrageverhaltens zugunsten der Selbstnutzung zu erwarten wäre (siehe Kap. 4).

² Mittelwert gewichtet nach Einwohnern der Kreise bzw. kreisfreien Städte in Deutschland

Abbildung 1: Gegenüberstellung der Selbstnutzer- und Mietkosten (in Euro je Quadratmeter; bis einschl. 1. Quartal 2017)

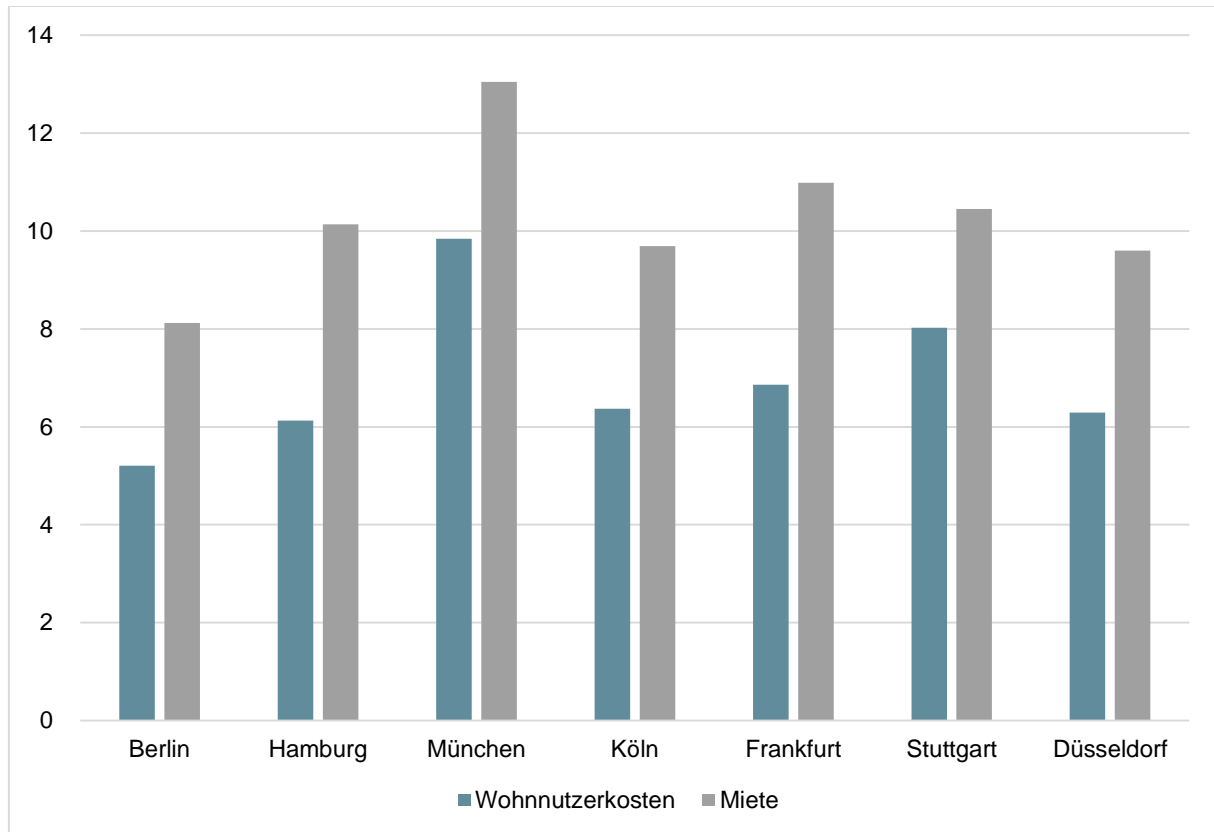


Quellen: F+B, IW Köln

3.2 Ergebnisse für Großstädte und alle Kreise

Bei Betrachtung der deutschen Metropolen und sonstigen Großstädten zeichnet sich eine ähnliche Situation wie für ganz Deutschland ab. Wenngleich die Kaufpreise in den vergangenen Jahren teils deutlich gestiegen sind, wurde diese Entwicklung von den seit 2011 gesunkenen Hypothekenzinsen überkompensiert, sodass auch in den Ballungszentren das Kaufen weitaus günstiger ist als das Mieten. Während man in Berlin für den Quadratmeter derzeit 8,12 Euro Miete zahlen muss, schlägt das selbstgenutzte Wohneigentum mit gerade einmal 5,20 Euro für die gleiche Wohnfläche zu buche. Die Selbstnutzung ist in der Hauptstadt somit rund 36 Prozent günstiger als das Wohnen zur Miete und damit sogar geringfügig vorteilhafter als im bundesdeutschen Durchschnitt. Im Vergleich zu den anderen deutschen Großstädten ist Berlin damit sowohl bei den Mieten als auch bei den Selbstnutzerkosten günstigster Standort. Während in Hamburg die Vorteilhaftigkeit der Selbstnutzung unter den Top-7-Standorten mit 40 Prozent am höchsten ist, ist die eigene Immobilie in Stuttgart „lediglich“ um 23 Prozent günstiger. Die höchsten Wohnkosten sind mit 13,05 Euro für das Mieten bzw. 9,84 Euro für die Selbstnutzung in München zu beobachten. Somit hat sich die Vorteilhaftigkeit der eigenen Immobilie, aufgrund eines überproportionalen Anstiegs der Selbstnutzerkosten in Relation zur Miete, im Laufe der vergangenen zwei Quartale verschlechtert. Gleichwohl ist die Selbstnutzung über alle Standorte hinweg noch deutlich attraktiver.

Abbildung 2: Vergleich der Miet- und Wohnnutzerkosten in den deutschen Top-7-Standorten (in Euro je Quadratmeter; Stand: 1. Quartal 2017)

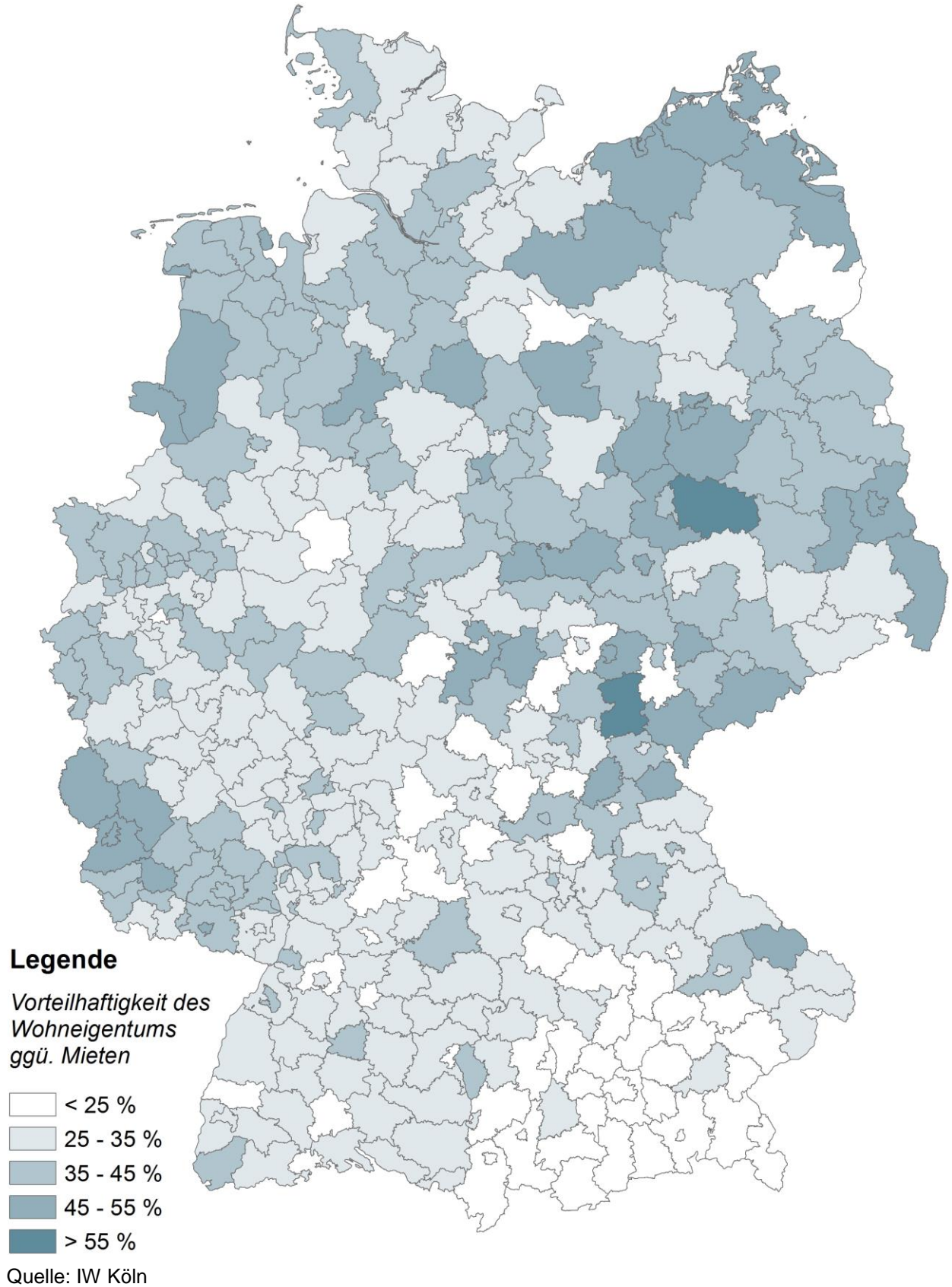


Quellen: F+B, IW Köln

Abbildung 3 zeigt die Verteilung der Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums in den deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten³. Mit einigen wenigen Ausnahmen lässt die Kartendarstellung ein klares Nord-Süd-Gefälle erkennen. Im Saale-Orla-Kreis beträgt die Vorteilhaftigkeit rund 62 Prozent, während im Landkreis Miesbach die eigene Immobilie um lediglich knapp 8 Prozent günstiger ist als das Mieten. Bei der Interpretation für die Metropolregion München muss berücksichtigt werden, dass der Kalkulation vergleichsweise konservative Annahmen über die Preisentwicklung zugrunde liegen. So wurde etwa die mittlere Preissteigerungsrate zwischen den Jahren 2006 und 2010 verwendet, da der Markt in diesem Zeitraum ein relativ moderates Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage aufgewiesen hat und die Kaufpreisentwicklung entsprechend maßvoll war. Würde man die tatsächlichen Preissteigerungen der vergangenen Jahre unterstellen, wäre die Vorteilhaftigkeit des selbstgenutzten Wohneigentums weitaus stärker ausgeprägt und somit nochmals robuster gegenüber potenziellen Zinserhöhungen.

³ Ergebnisse für alle 401 deutschen Landkreise und kreisfreien Städte finden sich im Anhang; Aufgrund einer Kreisgebietsreform in Niedersachsen (Zusammenlegung vom LK Göttingen und LK Osterode am Harz) hat sich die Gesamtzahl aller Landkreise und kreisfreien Städte um eins reduziert.

Abbildung 3: Verteilung der Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums gegenüber dem Mieten in den deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten



3.3 Entwicklung der Vorteilhaftigkeit unter Berücksichtigung der Anschlussfinanzierung

Um die Nachhaltigkeit der gegenwärtigen Attraktivität des Wohneigentums zu prüfen, wird im Folgenden eine hypothetische Modellrechnung aufgestellt, die eine Bewertung der Situation bei zukünftig gestiegenen Hypothekenzinsen zulässt. Grundsätzlich lehnt sich das Konzept an die Überlegungen von Seipelt / Voigtländer (2016) an. Hier wurde unter Annahme eines konstanten Tilgungssatzes und einer gesamten Laufzeit der Finanzierung von 35 Jahren der maximale Refinanzierungszinssatz ermittelt, bis zu dem die Haushalte das Wohneigentum gegenüber der Miete bevorzugen.

Im Folgenden wird dieses Konzept leicht abgewandelt. Entsprechend Seipelt / Voigtländer (2016) kauft ein Haushalt annahmegemäß zum jetzigen Zeitpunkt eine Immobilie mit 22 Prozent Eigenkapital. Während der anfänglichen 10-jährigen Zinsbindungsphase investiert der Haushalt die Differenz zwischen Selbstnutzer- und Mietkosten in die Tilgung des aufgenommenen Darlehens, sodass die laufende Belastung aus Tilgung, Zinszahlungen und den Kosten für Instandhaltung der Höhe der Miete⁴ entspricht. Die Opportunitätskosten des Eigenkapitals werden dabei nicht berücksichtigt. Mit dem Auslaufen der Zinsbindung soll der verbleibende Darlehensbetrag über die nächsten 25 Jahre per Annuitätendarlehen getilgt werden. Hierbei wird ein Zinssatz von 3,5 Prozent in einem ersten Szenario unterstellt, in einem zweiten ein Zinssatz von 4,5 Prozent. Anschließend werden die Annuitätenzahlungen mit den Mietkosten verglichen, um zu ermitteln, ob das selbstgenutzte Wohneigentum trotz hypothetisch gestiegener Zinsen auch weiterhin attraktiver ist als das Mieten.

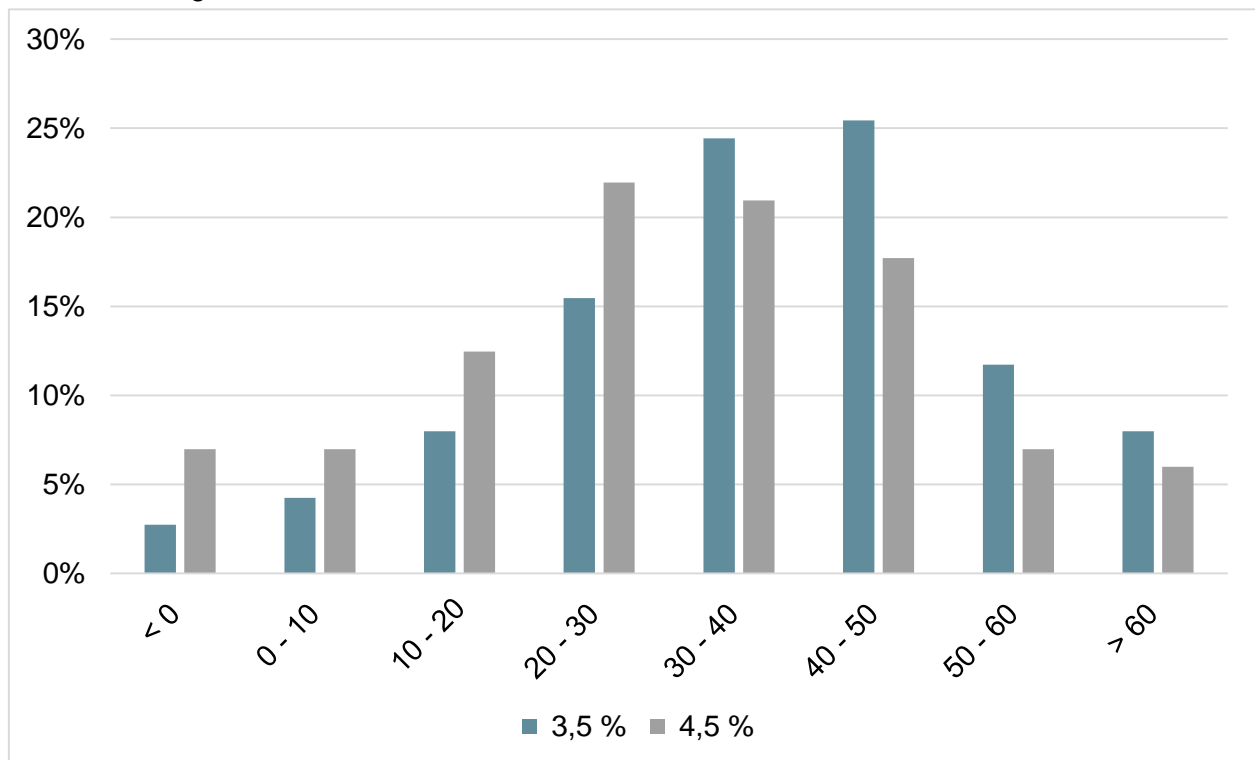
Der Kauf einer 100 qm großen Immobilie in Berlin veranschaulicht diesen Ansatz. Der Haushalt entscheidet sich zum jetzigen Zeitpunkt eine Immobilie zum Preis von 271.100 Euro zu kaufen. Bei einem mittleren Beleihungsauslauf von rund 22 Prozent entspricht dies einer Darlehenssumme von knapp 211.700 Euro. Aus derzeitigen Wohnnutzerkosten in der Höhe von 6.730 Euro und durchschnittlichen Mietkosten in den kommenden 10 Jahren von rund 10.450 Euro resultiert eine Differenz von 3.720 Euro pro Jahr. Dieser monetäre Kostenvorteil wird während der Zinsbindungsphase zur Tilgung des Darlehens aufgewendet, sodass nach 10 Jahren bereits 17,6 Prozent getilgt sind und eine Darlehenssumme von 174.500 Euro verbleibt, die im Anschluss für einen Zeitraum von 25 Jahren finanziert und per Annuitätendarlehen abbezahlt werden soll. Annahmegemäß wird ein Zinsniveau von 3,5 (4,5) Prozent unterstellt. Somit ergibt sich eine jährliche Annuität – also die Summe variabler Zins- und Tilgungszahlungen – von rund 10.600 (11.800) Euro. Die fortgeschriebene Miete für den Zeitraum nach Ende der Zinsbindungsphase beläuft sich auf 13.600 Euro. Folglich ergibt sich trotz zusätzlich fälliger Tilgung eine Vorteilhaftigkeit von 22 (14) Prozent für den Zeitraum der Anschlussfinanzierung (siehe Abbildung).

⁴ Um die allgemeine Preisentwicklung zu berücksichtigen, wird die Miete mit 1,5 Prozent p.a. fortgeschrieben und arithmetisch gemittelt

Die Ergebnisse für Deutschland zeigen, dass trotz des unterstellten Zinsanstiegs das selbstgenutzte Wohneigentum weiterhin deutlich günstiger ist als das Mieten der gleichen Immobilie. Sollten die Hypothekenzinsen im Laufe der kommenden 10 Jahre auf ein Niveau von 3,5 Prozent steigen, dann ist die anschließend durch die Haushalte zu zahlende Annuität durchschnittlich noch 32 Prozent günstiger als die Mietkosten. Somit zeigt sich, dass sich die Vorteilhaftigkeit langfristig nur unwesentlich ändert, da der unterstellte Zinsanstieg und die zusätzlich fällige Tilgung durch den Anstieg der Mieten in etwa neutralisiert werden. Unter der Annahme eines Zinsniveaus von 4,5 Prozent, wie es bis ins Jahr 2009 in etwa Bestand hatte, reduziert sich die Vorteilhaftigkeit auf nunmehr 25 Prozent. Das selbstgenutzte Wohneigentum bleibt somit auch unter merklich gestiegenen Hypothekenzinsen deutlich attraktiver als das Wohnen zur Miete.

Abbildung 4: Verteilung der prozentualen Ersparnis der Käufer gegenüber den Mietern unter Berücksichtigung von Zins und Tilgung (in Prozent)

Annahmen: 35 Jahre Baufinanzierung, Instandsetzung 1 % des Kaufpreises, 22 Prozent EK, Refinanzierung nach 10 Jahren mit 3,5 Prozent oder 4,5 Prozent



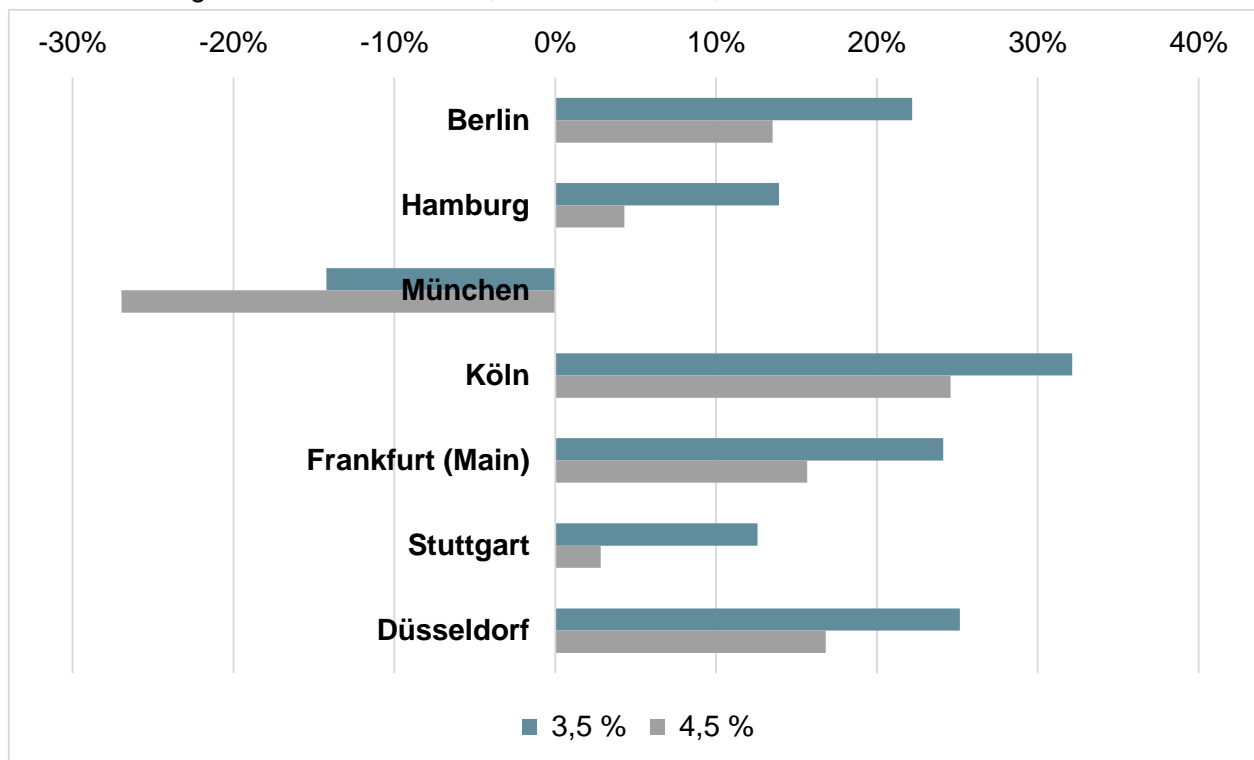
Quelle: IW Köln

Betrachtet man die Situation in den deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten, zeigt sich, dass in nur knapp 3 Prozent aller Landkreise das Mieten bei einem Zinsanstieg auf 3,5 Prozent attraktiver ist als das Wohneigentum inklusive der Tilgung. Dabei ist auch hier zu berücksichtigen, dass die Wohneigentumsbildung mit einem Vermögensaufbau verbunden ist, eine zusätzliche Ersparnis bei den Mietern aber nicht unterstellt wird. Anders gewendet: In diesen wenigen Landkreisen ist der Vermögensaufbau mit geringen zusätzlichen Kosten verbunden, in allen anderen Kreisen – abgesehen vom eingebrachten Eigenkapital – werden Eigentümer trotz des

Vermögensaufbaus gegenüber Mietern entlastet. Steigen die Hypothekenzinsen auf 4,5 Prozent, dann ist in rund 7 Prozent der Landkreise das Mieten günstiger. Neben der kreisfreien Stadt Kempten (Allgäu), in der die Mietkosten rund 24 Prozent günstiger sind als die Annuitätzahlungen, liegt der Großteil der weiteren Kreise mit nachteiliger Kostenrelation im Großraum München. Weiterhin deutlich vorteilhaft gestaltet sich die Selbstnutzung in weiten Teilen der neuen Bundesländer sowie in einigen ländlichen und strukturschwachen Landkreisen und kreisfreien Städten im Westen Deutschlands. Im Landkreis Wittenberge entspricht die fällige Annuität nur einem vergleichsweise geringen Teil der Mietkosten, sodass das eigengenutzte Wohneigentum um rund 81 Prozent günstiger ist.

Abbildung 5: Ersparnis der Käufer gegenüber den Mietern unter Berücksichtigung von Zins- und Tilgungszahlungen in den deutschen Top-7-Metropolen

Annahmen: 35 Jahre Baufinanzierung, Instandsetzung 1 % des Kaufpreises, 22 Prozent EK, Refinanzierung nach 10 Jahren mit 3,5 Prozent oder 4,5 Prozent



Quelle: IW Köln

Bei Betrachtung der Relation von Annuitätzahlungen zu Mietkosten in den deutschen Top-7-Standorten, dargestellt in Abbildung, wird deutlich, dass auch in den meisten Großstädten die finanzielle Belastung des Kaufs einer Immobilie geringer ist als die Mietkosten. Der größte Kostenvorteil wurde in Köln mit 32 Prozent bzw. 25 Prozent je nach unterstelltem Zinsniveau ermittelt. Einziger Standort mit einer negativen Kostenrelation stellt München dar. Gemäß der Kalkulation ist das Mieten dort um 14 bzw. 27 Prozent günstiger als die eigene Immobilie. Hierbei sollte jedoch berücksichtigt werden, dass der Eigentümer für die Mehrkosten eine vergleichbare Wohnung abbezahlen kann und auch an den Wertsteigerungen der Immobilien, die in München

über einen langen Zeitraum über dem Bundesdurchschnitt lagen, partizipiert. Grundsätzlich bestätigen sich damit die vorläufigen Ergebnisse von Seipelt / Voigtländer (2016), dass trotz deutlicher Änderungen des zukünftigen Zinsniveaus zu keiner Überbelastung der Selbstnutzer im Vergleich zu den Mietern kommt, sofern die Haushalte den Vorteil der Niedrigzinsen zur Tilgung nutzen. Insofern sind Haushalte damit in der Lage, trotz Belastung durch Finanzierungs- und Instandhaltungskosten sowie Tilgung, günstiger im Eigenheim zu wohnen als in der Mietwohnung. Nur bei einem extremen Anstieg der Zinsen auf ein Niveau von über 7,5 Prozent verliert das Wohneigentum gegenüber dem Mieten auf breiter Basis die Attraktivität. Unter den derzeitigen makroökonomischen Rahmenbedingungen in der Euro-Zone sowie der anhaltenden Sparneigung der Haushalte ist jedoch kurz- und mittelfristig nicht mit einer solchen Entwicklung zu rechnen, da die EZB die Zinsen nur langsam erhöhen wird und weltweit immer noch mehr gespart als investiert wird (Seipelt / Voigtländer, 2016).

4 Käufer von Wohneigentum

Die Erschwinglichkeit von Wohneigentum im Vergleich zum Mieten hat sich in den letzten Jahren deutlich erhöht. Durchschnittlich zahlen Eigentümer für die Nutzung einer Immobilie rund ein Drittel weniger als Mieter. Die Vorteile aufgrund der Niedrigzinsphase sind so groß, dass vielfach eine Immobilie sogar abgezahlt werden kann, ohne dass der Haushalt stärker belastet wird als ein Mieter – der Vermögensaufbau ist damit faktisch umsonst. Dennoch zeigen aber Untersuchungen, dass die Wohneigentumsquote stagniert (Niehues / Voigtländer, 2016). Daher verdient es noch größerer Beachtung, welche Haushalte tatsächlich den Wechsel vom Mieter zum Eigentümer gemacht haben, wer also von der höheren Erschwinglichkeit profitieren konnte. Zur Analyse wird der Datensatz des Sozio-oekonomischen Panels verwendet, wobei dabei jeweils die dem Haushalt vorstehenden Personen betrachtet werden. Folgende Variablen finden hierbei Verwendung bei der Beschreibung der Lebenssituation der Käufer: Alter, Familienstatus, Erwerbsstatus, Anzahl der Kinder im Haushalt und das monatliche Nettoäquivalenzeinkommen. Diese Variable erlaubt einen Vergleich der Einkommen der Haushalte unabhängig von der Personenzahl (Wagner et al., 2007). Betrachtet werden dabei nur solche Haushalte, die aus der Miete in das Eigentum gewechselt sind, die also vermutlich Ersterwerber sind.

Überraschenderweise stagniert die Wohneigentumsquote und auch die Zahl der Haushalte, die von der Miete ins Eigentum gewechselt sind, ist rückläufig. Im Jahr 2013 waren es noch rund 778.000 Haushalte, 2014 nur noch 685.000 Haushalte und 2015 sogar nur 580.000 – dies entspricht einem Minus von fast 25 Prozent seit 2013. Etwas zurückgegangen ist hingegen das mittlere Alter des Haushaltsvorstands, es liegt nun bei 48 Jahren (2013: 50 Jahre). Nichtsdestotrotz erfolgt der Wechsel ins Eigenheim also, gerade auch im internationalen Vergleich, verhältnismäßig spät.

Auffällig ist, dass die meisten Ersterwerber kinderlos sind, obwohl Familiengründungen bislang als maßgeblich für den Immobilienkauf galten. Im Durchschnitt leben nur 0,52 bis 0,54 Kinder in den betrachteten Haushalten. Rund 69 Prozent aller Haushalte, die im Jahr 2015 zu Eigentü-

mern wurden, haben keine Kinder. Dennoch ist die durchschnittliche Anzahl der Kinder bei den Ersterwerbern fast doppelt so hoch wie in den Haushalten, die über die Jahre 2012 bis 2015 ihren Wohnungsstatus nicht änderten. Kinder scheinen demnach die Wohneigentumsbildung positiv zu beeinflussen.

Tabelle 1 zeigt die Verteilung des Familienstatus der Ersterwerber: Die Mehrheit ist verheiratet bzw. zusammenlebend. Jedoch ist auch mit rund 32 Prozent ein beträchtlicher Teil ledig. Im Vergleich zu der Gesamtzahl der Mieter ist zu sehen, dass diese deutlich häufiger ledig oder geschieden sind, wohingegen die Gesamtgruppe der Eigentümer mit zwei Dritteln den größten Anteil der verheirateten und zusammenlebenden Haushalte aufweisen.

Tabelle 2: Verteilung des Familienstatus und des Erwerbstatus der Ersterwerber⁵ sowie der ständigen Mieter und Eigentümer in Deutschland im Jahr 2015 (in Prozent)

	Ersterwerber	Mieter	Eigentümer
Familienstatus			
Verheiratet (zusammenlebend)	46,39	27,66	63,35
Verheiratet (getrenntlebend)	1,69	2,85	1,79
Ledig	32,33	36,24	11,04
Geschieden	14,25	20,30	9,17
Verwitwet	4,55	12,77	14,46
Erwerbstatus			
Voll erwerbstätig	53,74	40,38	37,95
Teilzeitbeschäftigung	15,78	9,76	10,17
Ausbildung, Lehre	0,77	0,66	0,02
Geringfügig beschäftigt	3,66	5,18	4,66
Nicht erwerbstätig	26,05	43,49	47,21

Quellen: SOEP; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Die stabile familiäre Struktur der Ersterwerber setzt sich auch in der Erwerbsstruktur fort. So waren 2015 knapp 54 Prozent voll erwerbstätig. Ein weiterer bedeutender Teil der Ersterwerber sind nicht erwerbstätig. Betrachtet man die Altersstruktur der Eigentümer, wird deutlich, dass es sich hierbei mehrheitlich um Rentner handelt.

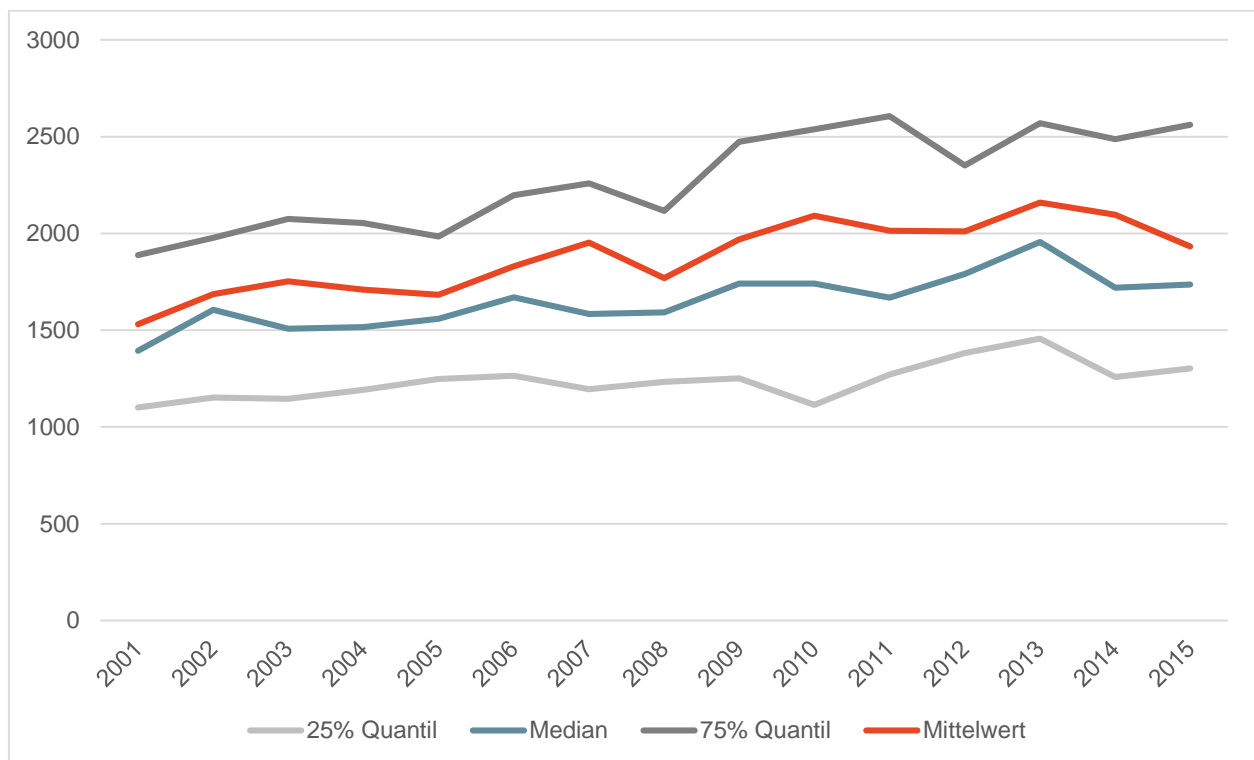
Die Auswertung aus dem SOEP zeigt überdies, dass das durchschnittliche monatliche Nettoäquivalenzeinkommen der Ersterwerber im Jahr 2015 mit 1.932 Euro über demjenigen der Gesamtbevölkerung mit 1.906 Euro liegt. Allerdings ist der Abstand zur Gesamtbevölkerung

⁵ Haushalte, die ihren Status von Mietern zu Eigentümern verändert haben.

über die Jahre gesunken, 2013 lag das Einkommen der Ersterwerber noch 245 Euro über dem der Gesamtbevölkerung.

Auch wenn der Mittelwert der Einkommen in den letzten Jahren leicht gesunken ist, zeigt sich beim 25-Prozent-Quantil, also dem Viertel der Ersterwerber, die das geringste Einkommen aufweist, ein Anstieg gegenüber 2014. Tendenzen wie in den USA, wo im Vorfeld der Finanzkrise immer mehr Haushalte mit sehr geringen Einkommen Wohnungen gekauft haben, sind also nicht erkennbar.

Abbildung 5: Monatliches Nettoäquivalenzeinkommen der Ersterwerber im Jahr des Eigentumserwerbs in Euro



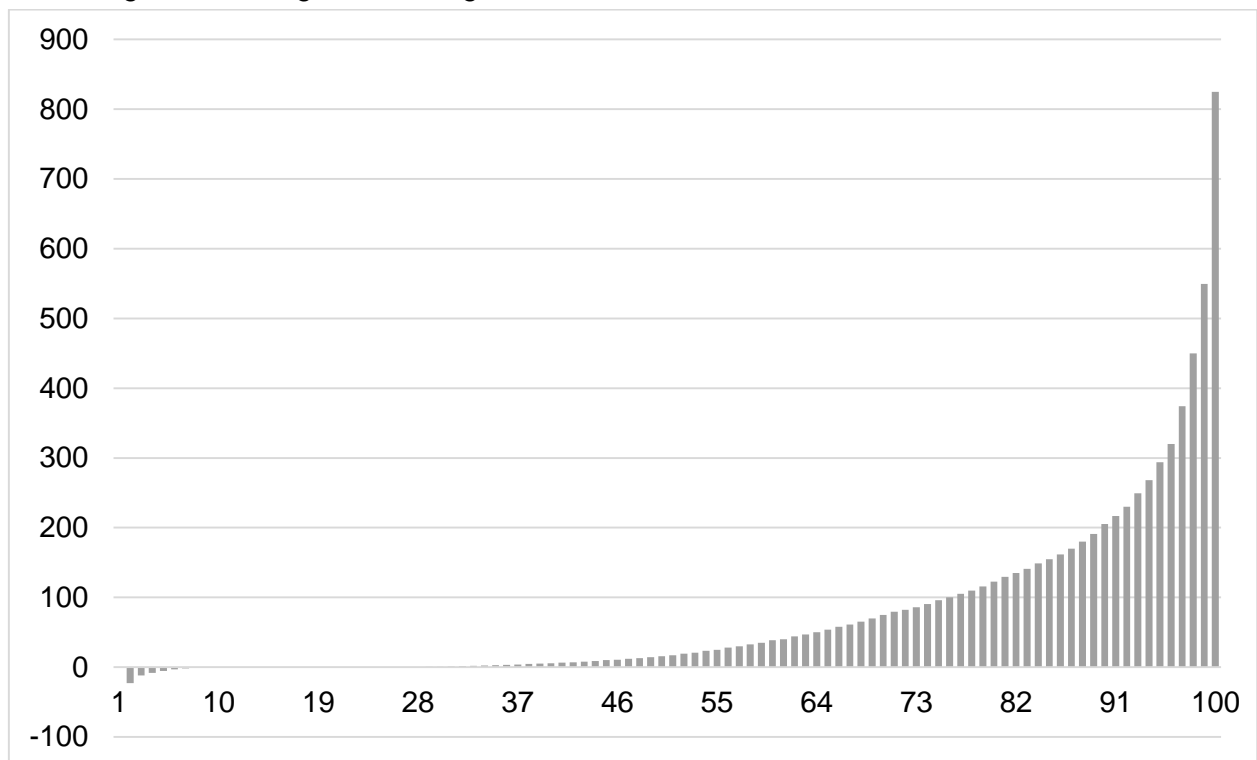
Quellen: SOEP; Institut der deutschen Wirtschaft Köln

Die bisherigen Ergebnisse beziehen sich auf das gesamte Bundesgebiet. Das SOEP erlaubt aber auch eine Differenzierung nach städtischen und ländlichen Regionen. Betrachtet man etwa nur Haushalte, die innerhalb städtischer Regionen vom Mieter zum Eigentümer wurden, fällt auf, dass das durchschnittliche Einkommen im Jahr 2015 deutlich angestiegen ist. Lag das Durchschnittseinkommen 2014 noch bei 1.920 Euro, waren es 2015 mit 2.017 Euro fast 100 Euro mehr. Das Einkommen der Haushalte im 25-Prozent-Quantil stieg sogar von 1.184 Euro auf 1.345 Euro. Weiterhin zeigt sich, dass das Durchschnittsalter der Ersterwerber 48 Jahre beträgt und die Zahl der Kinder allein von 2013 bis 2015 von 0,65 auf 0,35 gesunken ist. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass aufgrund der insgesamt kleinen Fallzahl Schwankungen typisch sind. Auf dem Land liegt die Zahl der Kinder der Ersterwerber mit 0,55 auf einem höheren Niveau, wobei auch hier die Zahl gesunken ist.

Aus der Analyse lassen sich zwei wesentliche Erkenntnisse ableiten. Erstens kaufen trotz höherer Erschwinglichkeit immer weniger Menschen Eigentum. Da die Zahl der Menschen in den Städten wächst, dort aber gleichzeitig die Zahl der Käufer zur Eigennutzung sinkt, wird die Wohneigentumsquote in städtischen Regionen sogar sinken. Zweitens kaufen vor allem ältere Haushalte oder Haushalte mit hohem Einkommen und tendenziell weniger Kindern Wohneigentum. Für junge Haushalte und Familien scheint es dagegen deutlich schwieriger zu werden, Wohneigentum bilden zu können.

Dass diese Haushalte wenig Wohneigentum erwerben können, kann auf verschiedene Ursachen zurückgeführt werden. Die hohen Mobilitätsanforderungen im Arbeitsmarkt, die fehlenden Entfristungen von Arbeitsverhältnissen und der geringere Anteil an Partnerschaften spielen eine Rolle. Angesichts der Tatsache, dass aber bei Haushalten mit höheren Einkommen und Ersparnissen die Wohneigentumsbildung aber immer noch sehr gefragt ist, legt nahe, dass vor allem der Kapitalbedarf sehr relevant ist. Sowohl die Höhe des Eigenkapitals als auch die Höhe der Erwerbsnebenkosten richten sich nach dem Immobilienpreis. Steigende Immobilienpreise sind daher mit steigenden Kapitalanforderungen verbunden. Hinzu kommt, dass gerade die Steuersätze für die Grunderwerbsteuer in vielen Bundesländern beträchtlich gestiegen sind. So muss ein Haushalt häufig bis zu 30 Prozent des Immobilienpreises als Eigenkapital angespart haben; bei einem Preis von 250.000 Euro sind dies schon 75.000 Euro. Selbst wenn die Bank nur 10 Prozent Eigenkapital verlangt und kein Makler involviert ist, müssen Haushalte in Berlin bei einem Preis von 250.000 Euro rund 45.000 Euro gespart haben. Tatsächlich verfügen die deutschen Haushalte aber nur über geringe Vermögen, gerade einmal 40 Prozent haben mehr als 40.000 Euro (vgl. Abbildung 6).

Abbildung 6: Verteilung des Vermögens der Haushalte in 1000 Euro nach Perzentilen



Quelle: SOEP

Im Hinblick auf die Gefahr einer Überhitzung mögen die Zahlen beruhigend sein, denn Deutschland ist weit davon entfernt, ein *Subprime*-Problem wie die USA vor einigen Jahren zu bekommen. Allerdings schließen die hohen Kapitalbedarfe viele Haushalte vom Wohneigentum aus, die eigentlich von den günstigen Zinsen profitieren könnten. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Haushalte in den USA vor allem deswegen in Schieflage geraten sind, weil aufgrund variabler Darlehen die Zinsbelastung mit der Einleitung der Zinswende im Jahr 2006 enorm stieg. In Deutschland wären die Haushalte hingegen durch langfristige Zinsbindungen und hohe Tilgungen geschützt (Bendel / Voigtländer, 2017). Entsprechend spricht viel dafür, die Zugangshürden zum Eigentum zu reduzieren, um zukünftig die Wohneigentumsbildung von Haushalten mit unteren und mittleren Einkommen zu erleichtern.

Vorschläge hierzu wurden vom IW Köln bereits an anderen Stellen entwickelt (Voigtländer / Hude, 2017; Voigtländer / Bierdel, 2017). Ganz besonders wichtig ist sicherlich die Reduktion der Grunderwerbsteuer, oder aber zumindest die zeitliche Streckung der Steuerzahlung. Darüber hinaus sollte darüber nachgedacht werden, den Eigenkapitalbedarf durch Zinsausfallgarantien zu verringern.

5 Schlussfolgerungen

In der vorliegenden Studie wurden die Kosten der Selbstnutzung und der Miete in allen deutschen Kreisen verglichen. Wie sich zeigt, ist Wohneigentum immer noch deutlich erschwingli-

cher als das Wohnen zur Miete, und das über alle Kreise hinweg. Wer mit rund 20 Prozent Eigenkapital finanziert, die aktuelle Niedrigzinsphase zur Tilgung nutzt und in 10 Jahren zu einem Zinssatz von 3,5 oder sogar 4,5 refinanziert, kann in den meisten Kreisen trotz des mit der Tilgung verbundenen Vermögensaufbaus mit geringeren Kosten rechnen als Mieter. Günstiger kann man kaum die eigene Altersvorsorge verbessern, denn über die gesparte Nettomiete bei abbezahltem Wohneigentum werden Rentner deutlich entlastet. Allerdings zeigt die Studie auch, dass von diesen Vorteilen nur wenige Haushalte profitieren. Wie schon in der Einleitung erwähnt, gibt es individuelle Gründe, die gegen die Wohneigentumsbildung sprechen. Befristete Arbeitsverträge, häufige Jobwechsel und Unsicherheiten im privaten Umfeld können der Wohneigentumsbildung entgegenstehen. Es ist aber vor allem der große Kapitalbedarf, der die Haushalte vom Kauf abhält, denn hier sind die Anforderungen deutlich gestiegen. Zum einen, weil der Kapitalbedarf ohnehin prozentual vom Immobilienpreis abhängt und zum anderen, weil auch die Sätze, insbesondere bei der Grunderwerbsteuer, deutlich gestiegen sind. Wer heute Wohneigentum erwerben will, muss häufig 50.000 Euro und mehr gespart haben – deutlich zu viel, insbesondere für Geringverdiener und junge Haushalte. Dies führt zu einem Paradoxon: Trotz größerer Erschwinglichkeit können immer weniger Haushalte Wohneigentum erwerben.

Die Politik hat dies grundsätzlich erkannt und möchte die Haushalte über Freibeträge bei der Grunderwerbsteuer (FDP, CDU) und ein Baukindergeld (SPD, CDU) unterstützen. Allerdings braucht es keiner üppigen Förderung, sondern vor allem einer besseren Verteilung der Kosten. Durch eine Verteilung der Grunderwerbsteuernkosten auf 10 Jahre oder aber eine Ausfallgarantie für Schwellenhaushalte (Voigtländer / Hude, 2017) könnte der Kapitalbedarf zum Zeitpunkt des Kaufs deutlich gesenkt werden, ohne dass der Staat große Ausgaben tätigen muss. Die damit verbundenen höheren laufenden Kosten in Form höherer Zins- und Tilgungszahlungen und der Steuerzahlungen können über die geringen Zinsen kompensiert werden. Es geht daher in der nächsten Legislaturperiode vor allem darum, Hürden abzubauen, um mehr Haushalten die Chance zur Wohneigentumsbildung zu eröffnen.

Literatur

Bendel, Daniel / Voigtländer, Michael, 2017, Eine Risikoprüfung für die deutsche Wohnimmobilienfinanzierung, in: IW-Trends, 43. Jg., Nr. 4, S. 41–57

Bundesministerium der Finanzen (BMF), 2017, Monatsberichte, <http://www.bundesfinanzministerium.de/Web/DE/Service/Publikationen/Monatsbericht/monatsbericht.html> [3.7.2017]

Deutsche Bundesbank, 2017a, 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 [3.7.2017]

Deutsche Bundesbank, 2017b, Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 5 bis 10 Jahre, https://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/Makrooekonomische_Zeitreihen/its_details_value_node.html?tsId=BBK01.SUD118 [3.7.2017]

Dr. Klein, 2017, Trendindikatoren Baufinanzierung, <https://www.drklein.de/dtb-baufinanzierung> [3.7.2017]

F+B, 2017, F+B Marktmonitor 2017, Hamburg

Niehues, Judith / Voigtländer, Michael, 2016, Wohneigentumsquote – Geringe Dynamik in der Wohneigentumsbildung, in: IW-Kurzbericht Nr. 22

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 IW Trends

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

Voigtländer, Michael / Bierdel, Fabian, 2017, Zur Rationalität einer neuen Eigenheimförderung. Gutachten für den ZIA Deutschland, Institut der deutschen Wirtschaft Köln, Köln

Voigtländer, Michael / Hude, Marcel, 2017, Trends in der Wohneigentumsbildung. Gutachten für die Schwäbisch Hall Stiftung bauen-leben-wohnen, IW-Gutachten, Köln

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

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Gegenüberstellung der Selbstnutzer- und Mietkosten (in Euro je Quadratmeter; bis einschl. 1. Quartal 2017)	8
Abbildung 2: Vergleich der Miet- und Wohnnutzerkosten in den deutschen Top-7-Standorten (in Euro je Quadratmeter; Stand: 1. Quartal 2017).....	9
Abbildung 3: Verteilung der Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums gegenüber dem Mieten in den deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten.....	10
Abbildung 4: Verteilung der prozentualen Vorteilhaftigkeit des selbstgenutzten Wohneigentums gegenüber dem Mieten (in Prozent)	12
Abbildung 5: Relation der Annuitätenzahlungen zu den Mietkosten in den deutschen Top-7-Metropolen	13
Abbildung 6: Monatliches Nettoäquivalenzeinkommen der Ersterwerber im Jahr des Eigentumserwerbs in Euro.....	16
Abbildung 7: Verteilung des Vermögens der Haushalte in 1000 Euro nach Perzentilen	18

Anhang

KKZ	Gebiet	Wohnnutzer- kosten* in Q1/2017	Kostenvorteil gegenüber Mieten	Kosten* für Zins, Tilgung und In- standsetzung bei einem Zins von 4,5 Prozent in der Anschluss- finanzierung	Kostenvorteil gegenüber Mieten
01001	Flensburg	4,29	30%	7,32	9%
01002	Kiel	5,12	32%	8,00	18%
01003	Lübeck	5,32	28%	8,64	10%
01004	Neumünster	4,05	37%	4,79	43%
01051	LK Dithmarschen	4,09	31%	5,55	28%
01053	LK Herzogtum Lauenburg	4,97	33%	6,30	35%
01054	LK Nordfriesland	4,87	40%	10,76	-2%
01055	LK Ostholstein	5,40	28%	7,64	22%
01056	LK Pinneberg	5,62	35%	7,68	32%
01057	LK Plön	5,30	29%	7,40	24%
01058	LK Rendsburg- Eckernförde	4,76	30%	6,73	24%
01059	LK Schleswig-Flensburg	4,06	33%	5,94	25%
01060	LK Segeberg	5,26	37%	6,88	36%
01061	LK Steinburg	3,91	34%	4,43	42%
01062	LK Stormarn	6,55	27%	9,24	21%
02000	Hamburg	6,60	40%	13,61	4%
03101	Braunschweig	5,31	33%	7,18	30%
03102	Salzgitter	3,20	46%	3,29	57%
03103	Wolfsburg	5,04	36%	6,20	39%
03151	LK Gifhorn	4,31	42%	5,28	46%
03153	LK Goslar	3,31	40%	2,71	62%
03154	LK Helmstedt	3,35	39%	3,63	49%

03155	LK Northeim	3,85	29%	4,24	39%
03157	LK Peine	4,04	33%	4,65	41%
03158	LK Wolfenbüttel	3,99	38%	4,66	45%
03159	LK Göttingen	4,12	40%	4,57	50%
03241	LK Hannover	5,51	29%	7,36	27%
03251	LK Diepholz	3,94	38%	5,25	36%
03252	LK Hameln-Pyrmont	3,54	37%	3,60	50%
03254	LK Hildesheim	3,95	34%	4,74	39%
03255	LK Holz Minden	3,56	30%	3,63	45%
03256	LK Nienburg (Weser)	3,10	47%	3,67	51%
03257	LK Schaumburg	3,68	37%	4,22	44%
03351	LK Celle	3,10	51%	3,26	61%
03352	LK Cuxhaven	3,99	34%	6,02	23%
03353	LK Harburg	5,28	40%	7,72	32%
03354	LK Lüchow-Dannenberg	3,20	21%	3,67	32%
03355	LK Lüneburg	5,26	34%	7,97	23%
03356	LK Osterholz	4,26	38%	5,24	42%
03357	LK Rotenburg (Wümme)	3,65	43%	4,72	44%
03358	LK Soltau-Fallingb.ostel	3,62	37%	4,16	44%
03359	LK Stade	4,74	37%	6,83	30%
03360	LK Uelzen	3,90	31%	4,28	41%
03361	LK Verden	4,72	32%	6,14	33%
03401	Delmenhorst	4,26	33%	5,01	40%
03402	Emden	3,36	50%	4,07	54%
03403	Oldenburg	4,64	42%	8,35	19%
03404	Osnabrück	4,73	37%	6,65	32%
03405	Wilhelmshaven	2,84	52%	3,68	52%
03451	LK Ammerland	4,08	41%	6,29	30%
03452	LK Aurich	4,24	42%	7,03	27%
03453	LK Cloppenburg	3,66	40%	5,89	25%

03454	LK Emsland	3,37	45%	5,07	36%
03455	LK Friesland	3,47	42%	5,13	33%
03456	LK Grafschaft Bentheim	3,54	44%	5,39	35%
03457	LK Leer	3,77	40%	6,11	26%
03458	LK Oldenburg	3,75	43%	5,51	37%
03459	LK Osnabrück	4,28	30%	5,43	32%
03460	LK Vechta	4,27	35%	6,45	26%
03461	LK Wesermarsch	3,46	39%	4,35	40%
03462	LK Wittmund	3,53	40%	6,22	18%
04011	Bremen	5,14	36%	6,94	33%
04012	Bremerhaven	3,52	34%	5,08	27%
05111	Düsseldorf	6,78	35%	11,26	17%
05112	Duisburg	3,74	43%	3,97	54%
05113	Essen	4,54	40%	5,15	48%
05114	Krefeld	4,58	38%	5,25	45%
05116	Mönchengladbach	4,28	37%	5,00	44%
05117	Mülheim an der Ruhr	4,77	37%	5,97	39%
05119	Oberhausen	3,78	43%	4,78	46%
05120	Remscheid	4,06	41%	4,66	48%
05122	Solingen	5,45	25%	7,27	24%
05124	Wuppertal	4,21	40%	4,45	51%
05154	LK Kleve	4,04	40%	5,40	39%
05158	LK Mettmann	5,35	35%	6,97	35%
05162	LK Rhein-Kreis Neuss	5,57	32%	7,68	28%
05166	LK Viersen	4,77	33%	6,08	35%
05170	LK Wesel	4,36	38%	5,35	42%
05314	Bonn	5,95	38%	9,35	26%
05315	Köln	6,86	34%	10,29	25%
05316	Leverkusen	5,62	32%	7,53	30%
05334	LK Städteregion Aachen	4,80	41%	6,68	36%

05358	LK Düren	3,74	43%	4,18	52%
05362	LK Rhein-Erft-Kreis	5,06	39%	6,10	43%
05366	LK Euskirchen	4,38	30%	5,65	31%
05370	LK Heinsberg	4,03	36%	5,01	39%
05374	LK Oberbergischer Kreis	4,07	36%	4,62	44%
05378	LK Rheinisch-Bergischer Kreis	5,56	32%	7,21	32%
05382	LK Rhein-Sieg-Kreis	5,34	31%	7,68	24%
05512	Bottrop	4,87	31%	6,09	34%
05513	Gelsenkirchen	3,77	39%	4,17	48%
05515	Münster	5,78	40%	9,91	21%
05554	LK Borken	4,41	33%	6,00	30%
05558	LK Coesfeld	4,96	29%	6,74	27%
05562	LK Recklinghausen	4,27	35%	5,23	39%
05566	LK Steinfurt	4,15	34%	5,85	29%
05570	LK Warendorf	4,69	26%	6,16	26%
05711	Bielefeld	5,08	33%	6,34	36%
05754	LK Gütersloh	4,93	30%	6,30	32%
05758	LK Herford	4,15	31%	4,89	37%
05762	LK Höxter	3,79	27%	4,84	28%
05766	LK Lippe	4,22	31%	5,11	36%
05770	LK Minden-Lübbecke	3,90	36%	4,56	42%
05774	LK Paderborn	5,35	23%	7,44	18%
05911	Bochum	4,59	38%	5,35	44%
05913	Dortmund	4,45	39%	5,40	44%
05914	Hagen	4,41	32%	5,13	39%
05915	Hamm	4,13	32%	5,10	36%
05916	Herne	3,96	36%	4,57	43%
05954	LK Ennepe-Ruhr-Kreis	4,63	31%	5,97	32%
05958	LK Hochsauerlandkreis	3,70	35%	4,36	40%

05962	LK Märkischer Kreis	4,20	33%	4,53	44%
05966	LK Olpe	4,39	37%	5,13	44%
05970	LK Siegen-Wittgenstein	4,34	36%	5,53	37%
05974	LK Soest	4,20	33%	5,81	29%
05978	LK Unna	4,16	36%	5,06	41%
06411	Darmstadt	6,61	36%	9,70	28%
06412	Frankfurt am Main	7,39	37%	12,99	16%
06413	Offenbach am Main	6,27	36%	8,46	34%
06414	Wiesbaden	6,91	30%	10,77	17%
06431	LK Bergstraße	5,03	36%	7,13	30%
06432	LK Darmstadt-Dieburg	5,63	34%	7,89	28%
06433	LK Groß-Gerau	6,00	32%	7,63	34%
06434	LK Hochtaunuskreis	7,15	28%	10,81	17%
06435	LK Main-Kinzig-Kreis	5,23	35%	6,79	35%
06436	LK Main-Taunus-Kreis	6,80	33%	9,45	29%
06437	LK Odenwaldkreis	4,35	34%	5,15	40%
06438	LK Offenbach	6,13	33%	8,53	29%
06439	LK Rheingau-Taunus-Kreis	5,67	33%	8,23	25%
06440	LK Wetteraukreis	5,51	31%	7,57	27%
06531	LK Gießen	4,70	40%	6,80	33%
06532	LK Lahn-Dill-Kreis	4,49	30%	6,11	27%
06533	LK Limburg-Weilburg	4,20	33%	5,35	35%
06534	LK Marburg-Biedenkopf	4,54	45%	6,77	37%
06535	LK Vogelsbergkreis	3,73	30%	4,00	42%
06611	Kassel	4,67	35%	6,48	32%
06631	LK Fulda	4,47	32%	5,88	31%
06632	LK Hersfeld-Rotenburg	4,73	20%	5,82	24%
06633	LK Kassel	3,60	41%	4,56	42%
06634	LK Schwalm-Eder-Kreis	3,28	40%	4,05	43%

06635	LK Waldeck-rankenberg	3,62	30%	4,44	34%
06636	LK Werra-Meißner-Kreis	3,77	30%	3,82	45%
07111	Koblenz	5,13	29%	7,95	16%
07131	LK Ahrweiler	4,60	34%	7,18	21%
07132	LK Altenkirchen (Westerwald)	3,88	31%	4,61	37%
07133	LK Bad Kreuznach	4,05	37%	6,50	22%
07134	LK Birkenfeld	3,01	39%	3,00	53%
07135	LK Cochem-Zell	3,69	31%	6,19	11%
07137	LK Mayen-Koblenz	4,45	29%	5,94	27%
07138	LK Neuwied	4,10	34%	5,03	38%
07140	LK Rhein-Hunsrück- Kreis	4,15	27%	4,67	36%
07141	LK Rhein-Lahn-Kreis	4,43	25%	5,54	28%
07143	LK Westerwaldkreis	4,26	31%	5,65	30%
07211	Trier	4,32	50%	8,36	26%
07231	LK Bernkastel-Wittlich	2,87	54%	5,71	29%
07232	LK Eifelkreis Bitburg- Prüm	3,10	54%	5,13	43%
07233	LK Vulkaneifel	3,21	40%	4,11	40%
07235	LK Trier-Saarburg	3,49	50%	6,26	31%
07311	Frankenthal (Pfalz)	4,41	40%	5,30	44%
07312	Kaiserslautern	4,09	37%	4,76	44%
07313	Landau in der Pfalz	5,70	31%	8,78	18%
07314	Ludwigshafen am Rhein	5,19	34%	6,35	38%
07315	Mainz	6,84	36%	11,01	20%
07316	Neustadt a. d. Weinstraße	5,09	36%	7,78	24%
07317	Pirmasens	2,62	47%	2,62	59%
07318	Speyer	4,90	41%	7,70	28%
07319	Worms	4,26	41%	5,29	44%

07320	Zweibrücken	3,41	38%	4,70	34%
07331	LK Alzey-Worms	4,49	32%	5,59	36%
07332	LK Bad Dürkheim	4,49	40%	6,07	38%
07333	LK Donnersbergkreis	3,75	35%	4,41	41%
07334	LK Germersheim	4,91	34%	7,49	23%
07335	LK Kaiserslautern	3,63	40%	4,48	43%
07336	LK Kusel	3,21	39%	4,61	33%
07337	LK Südliche Weinstraße	5,20	25%	7,41	19%
07338	LK Rhein-Pfalz-Kreis	5,24	32%	7,24	28%
07339	LK Mainz-Bingen	5,33	35%	7,29	31%
07340	LK Südwestpfalz	3,46	35%	4,01	42%
08111	Stuttgart	8,65	23%	14,23	3%
08115	LK Böblingen	6,84	30%	9,86	23%
08116	LK Esslingen	6,67	30%	9,92	21%
08117	LK Göppingen	6,03	27%	7,97	26%
08118	LK Ludwigsburg	6,82	28%	9,95	19%
08119	LK Rems-Murr-Kreis	6,71	25%	9,75	17%
08121	Heilbronn	6,54	23%	9,55	13%
08125	LK Heilbronn	5,59	30%	8,11	22%
08126	LK Hohenlohekreis	4,86	31%	6,41	30%
08127	LK Schwäbisch Hall	4,36	38%	6,00	35%
08128	LK Main-Tauber-Kreis	5,03	19%	6,70	17%
08135	LK Heidenheim	4,95	28%	6,90	23%
08136	LK Ostalbkreis	5,64	26%	8,35	16%
08211	Baden-Baden	5,40	36%	8,77	20%
08212	Karlsruhe	6,24	35%	9,74	22%
08215	LK Karlsruhe	5,57	31%	8,57	18%
08216	LK Rastatt	5,64	29%	7,99	23%
08221	Heidelberg	7,42	31%	11,04	21%
08222	Mannheim	5,95	33%	8,44	27%

08225	LK Neckar-Odenwald-Kreis	4,27	24%	5,36	26%
08226	LK Rhein-Neckar-Kreis	5,85	30%	8,25	24%
08231	Pforzheim	5,24	31%	7,18	27%
08235	LK Calw	4,99	31%	6,58	30%
08236	LK Enzkreis	5,75	25%	8,18	18%
08237	LK Freudenstadt	4,75	31%	5,66	37%
08311	Freiburg im Breisgau	7,61	30%	14,63	-3%
08315	LK Breisgau-Hochschwarzwald	6,23	26%	10,21	7%
08316	LK Emmendingen	6,29	24%	9,50	12%
08317	LK Ortenaukreis	5,00	33%	7,86	20%
08325	LK Rottweil	4,59	30%	6,20	28%
08326	LK Schwarzwald-Baar-Kreis	4,61	33%	6,37	29%
08327	LK Tuttlingen	5,63	23%	7,03	27%
08335	LK Konstanz	6,75	27%	11,38	6%
08336	LK Lörrach	5,50	44%	7,47	42%
08337	LK Waldshut	5,25	35%	7,21	31%
08415	LK Reutlingen	5,99	31%	8,83	21%
08416	LK Tübingen	6,28	35%	10,07	20%
08417	LK Zollernalbkreis	4,93	28%	6,68	26%
08421	Ulm	6,92	24%	12,21	-3%
08425	LK Alb-Donau-Kreis	5,42	29%	8,22	18%
08426	LK Biberach	5,22	32%	7,43	26%
08435	LK Bodenseekreis	7,02	25%	11,31	8%
08436	LK Ravensburg	6,19	25%	9,41	13%
08437	LK Sigmaringen	4,44	27%	6,30	20%
09161	Ingolstadt	7,48	31%	12,23	14%
09162	München	10,60	24%	23,26	-27%
09163	Rosenheim	8,45	9%	14,73	-22%

09171	LK Altötting	5,06	23%	7,31	15%
09172	LK Berchtesgadener Land	6,59	21%	11,51	-6%
09173	LK Bad Tölz- Wolfratshausen	8,81	12%	15,19	-16%
09174	LK Dachau	8,21	24%	14,29	-1%
09175	LK Ebersberg	9,15	15%	15,68	-11%
09176	LK Eichstätt	7,21	19%	12,41	-7%
09177	LK Erding	7,15	23%	11,67	4%
09178	LK Freising	8,87	15%	14,41	-5%
09179	LK Fürstenfeldbruck	9,38	16%	15,57	-7%
09180	LK Garmisch- Partenkirchen	8,05	12%	15,39	-28%
09181	LK Landsberg a. Lech	6,46	27%	10,86	5%
09182	LK Miesbach	9,49	8%	16,50	-22%
09183	LK Mühldorf a. Inn	5,27	26%	8,57	8%
09184	LK München	10,38	17%	19,35	-19%
09185	LK Neuburg- Schrobenhausen	5,55	32%	9,39	11%
09186	LK Pfaffenhofen a.d. Ilm	7,01	20%	11,53	-1%
09187	LK Rosenheim	7,45	15%	12,54	-10%
09188	LK Starnberg	10,44	12%	19,43	-26%
09189	LK Traunstein	6,59	17%	10,42	-1%
09190	LK Weilheim-Schongau	7,41	14%	12,50	-12%
09261	Landshut	6,83	23%	11,84	-2%
09262	Passau	6,04	20%	8,66	12%
09263	Straubing	4,71	35%	8,23	13%
09271	LK Deggendorf	5,06	25%	8,08	9%
09272	LK Freyung-Grafenau	3,38	32%	3,38	47%
09273	LK Kelheim	6,41	13%	9,11	5%
09274	LK Landshut	6,15	22%	10,15	1%

09275	LK Passau	4,19	33%	6,23	24%
09276	LK Regen	3,00	47%	2,73	63%
09277	LK Rottal-Inn	5,45	12%	8,16	-1%
09278	LK Straubing-Bogen	3,54	44%	4,71	43%
09279	LK Dingolfing-Landau	5,54	17%	8,06	8%
09361	Amberg	4,92	24%	8,52	0%
09362	Regensburg	7,95	21%	14,56	-11%
09363	Weiden i. d. OPf.	3,93	36%	6,37	21%
09371	LK Amberg-Sulzbach	3,73	37%	5,32	31%
09372	LK Cham	4,09	32%	5,47	29%
09373	LK Neumarkt i.d. OPf.	5,06	35%	8,57	16%
09374	LK Neustadt a.d. Waldnaab	4,35	25%	6,61	12%
09375	LK Regensburg	5,64	30%	9,24	11%
09376	LK Schwandorf	4,81	26%	6,32	26%
09377	LK Tirschenreuth	3,16	33%	3,96	35%
09461	Bamberg	5,05	43%	9,22	20%
09462	Bayreuth	5,78	24%	8,88	11%
09463	Coburg	4,91	31%	7,46	20%
09464	Hof	3,69	30%	4,78	29%
09471	LK Bamberg	3,98	43%	6,66	27%
09472	LK Bayreuth	3,50	43%	4,22	47%
09473	LK Coburg	4,12	29%	5,35	29%
09474	LK Forchheim	5,78	25%	9,44	6%
09475	LK Hof	3,14	37%	3,15	51%
09476	LK Kronach	3,53	34%	4,47	35%
09477	LK Kulmbach	3,21	48%	4,68	42%
09478	LK Lichtenfels	4,32	24%	7,17	3%
09479	LK Wunsiedel i. Fichtelgebirge	2,70	47%	3,22	51%
09561	Ansbach	5,13	28%	7,93	16%

09562	Erlangen	6,49	34%	12,43	3%
09563	Fürth	5,29	40%	9,65	16%
09564	Nürnberg	6,31	32%	10,74	11%
09565	Schwabach	6,11	26%	9,85	8%
09571	LK Ansbach	4,12	33%	5,83	27%
09572	LK Erlangen-Höchstadt	5,91	30%	9,51	13%
09573	LK Fürth	5,55	32%	9,26	13%
09574	LK Nürnberger Land	5,84	27%	9,17	12%
09575	LK Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim	4,31	30%	6,33	21%
09576	LK Roth	5,49	27%	8,84	9%
09577	LK Weißenburg-Gunzenhausen	5,34	13%	7,30	8%
09661	Aschaffenburg	6,44	26%	9,94	12%
09662	Schweinfurt	4,67	25%	7,40	9%
09663	Würzburg	6,65	32%	11,91	7%
09671	LK Aschaffenburg	5,16	33%	7,25	28%
09672	LK Bad Kissingen	4,22	26%	5,93	20%
09673	LK Rhön-Grabfeld	4,62	21%	5,63	26%
09674	LK Haßberge	4,50	24%	6,12	20%
09675	LK Kitzingen	5,00	24%	7,65	12%
09676	LK Miltenberg	4,74	29%	6,88	21%
09677	LK Main-Spessart	4,79	22%	7,25	9%
09678	LK Schweinfurt	4,42	28%	6,41	20%
09679	LK Würzburg	5,77	28%	9,16	12%
09761	Augsburg	7,05	22%	11,90	-1%
09762	Kaufbeuren	5,28	23%	8,00	11%
09763	Kempten (Allgäu)	5,82	19%	12,86	-37%
09764	Memmingen	5,86	28%	9,11	14%
09771	LK Aichach-Friedberg	7,25	9%	11,03	-7%
09772	LK Augsburg	6,16	25%	9,86	7%

09773	LK Dillingen a.d. Donau	4,90	25%	7,01	18%
09774	LK Günzburg	5,03	29%	7,08	23%
09775	LK Neu-Ulm	5,33	37%	8,48	23%
09776	LK Lindau (Bodensee)	6,29	30%	10,71	9%
09777	LK Ostallgäu	6,35	14%	10,33	-8%
09778	LK Unterallgäu	5,51	25%	9,18	5%
09779	LK Donau-Ries	5,28	30%	8,26	16%
09780	LK Oberallgäu	6,52	20%	11,05	-5%
10041	LK Stadtverband Saarbrücken	4,67	31%	5,87	34%
10042	LK Merzig-Wadern	3,88	43%	5,76	36%
10043	LK Neunkirchen	3,78	37%	4,35	44%
10044	LK Saarlouis	3,73	44%	4,92	44%
10045	LK Saarpfalz-Kreis	4,52	31%	5,47	37%
10046	LK Sankt Wendel	2,80	54%	3,65	54%
11000	Berlin	5,61	36%	9,81	14%
12051	Brandenburg an der Havel	2,61	51%	3,92	43%
12052	Cottbus	3,22	46%	4,11	47%
12053	Frankfurt (Oder)	4,87	13%	6,82	6%
12054	Potsdam	5,67	34%	8,65	23%
12060	LK Barnim	3,93	42%	4,26	52%
12061	LK Dahme-Spreewald	4,32	39%	5,02	45%
12062	LK Elbe-Elster	3,18	41%	2,94	58%
12063	LK Havelland	4,22	32%	5,23	35%
12064	LK Märkisch-Oderland	4,04	35%	4,75	42%
12065	LK Oberhavel	4,35	39%	4,87	48%
12066	LK Oberspreewald- Lausitz	2,70	51%	2,54	64%
12067	LK Oder-Spree	4,11	35%	4,54	45%
12068	LK Ostprignitz-Ruppin	3,59	35%	4,41	38%

12069	LK Potsdam-Mittelmark	4,04	46%	5,11	48%
12070	LK Prignitz	3,27	32%	4,00	36%
12071	LK Spree-Neiße	2,28	55%	1,59	76%
12072	LK Teltow-Fläming	4,01	37%	4,85	41%
12073	LK Uckermark	4,44	19%	4,37	38%
13003	Rostock	3,58	51%	6,46	33%
13004	Schwerin	4,03	36%	5,37	35%
13071	LK Mecklenburgische Seenplatte	3,06	44%	3,47	51%
13072	LK Rostock	3,08	52%	4,44	47%
13073	LK Vorpommern-Rügen	3,12	48%	4,96	37%
13074	LK Nordwestmecklen- burg	4,42	28%	5,54	30%
13075	LK Vorpommern- Greifswald	3,14	47%	3,77	51%
13076	LK Ludwigslust-Parchim	2,68	52%	2,28	68%
14511	Chemnitz	3,27	38%	2,97	56%
14521	LK Erzgebirgskreis	2,69	46%	2,44	62%
14522	LK Mittelsachsen	3,12	41%	3,02	56%
14523	LK Vogtlandkreis	2,40	50%	1,95	69%
14524	LK Zwickau	2,88	43%	2,41	63%
14612	Dresden	4,75	35%	6,72	29%
14625	LK Bautzen	4,07	25%	4,21	40%
14626	LK Görlitz	2,55	47%	2,14	66%
14627	LK Meißen	4,15	26%	4,69	35%
14628	LK Sächsische Schweiz- Osterzgebirge	4,11	28%	4,51	39%
14713	Leipzig	4,43	27%	5,76	26%
14729	LK Leipzig	3,30	38%	3,31	51%
14730	LK Nordsachsen	3,53	34%	3,80	45%
15001	Dessau-Roßlau	3,38	39%	2,76	61%

15002	Halle/Saale	3,14	46%	3,69	51%
15003	Magdeburg	3,20	45%	3,52	53%
15081	LK Altmarkkreis Salzwedel	2,41	51%	2,82	56%
15082	LK Anhalt-Bitterfeld	2,77	50%	2,14	70%
15083	LK Börde	3,51	32%	3,69	44%
15084	LK Burgenlandkreis	3,32	36%	2,43	64%
15085	LK Harz	3,30	38%	3,24	53%
15086	LK Jerichower Land	2,65	50%	1,81	74%
15087	LK Mansfeld-Südharz	2,29	55%	1,91	71%
15088	LK Saalekreis	3,51	35%	3,13	55%
15089	LK Salzlandkreis	2,80	45%	2,30	65%
15090	LK Stendal	3,33	36%	2,87	57%
15091	LK Wittenberg	2,13	61%	1,52	79%
16051	Erfurt	3,76	44%	5,56	37%
16052	Gera	2,93	39%	2,42	61%
16053	Jena	4,31	48%	6,05	43%
16054	Suhl	4,61	21%	4,89	35%
16055	Weimar	4,41	32%	5,60	34%
16056	Eisenach	3,92	32%	4,23	43%
16061	LK Eichsfeld	3,50	34%	4,44	36%
16062	LK Nordhausen	2,73	46%	3,56	46%
16063	LK Wartburgkreis	2,97	46%	2,75	61%
16064	LK Unstrut-Hainich-Kreis	3,59	34%	3,35	52%
16065	LK Kyffhäuserkreis	3,00	45%	2,67	62%
16066	LK Schmalkalden- Meiningen	3,10	42%	3,04	56%
16067	LK Gotha	3,10	46%	2,96	60%
16068	LK Sömmerda	3,90	30%	4,38	39%
16069	LK Hildburghausen	3,93	28%	3,61	49%
16070	LK Ilm-Kreis	4,72	22%	4,95	37%

16071	LK Weimarer Land	4,51	24%	5,07	34%
16072	LK Sonneberg	3,39	37%	2,48	64%
16073	LK Saalfeld-Rudolstadt	3,15	42%	3,49	50%
16074	LK Saale-Holzland-Kreis	2,86	48%	4,16	42%
16075	LK Saale-Orla-Kreis	2,07	62%	1,56	78%
16076	LK Greiz	3,64	26%	3,35	47%
16077	LK Altenburger Land	2,30	55%	2,49	62%

* jährliche Wohnnutzertkosten bzw. Annuitätenzahlungen für einen Quadratmeter Wohnfläche

Quelle: IW Köln