

ACCENTRO WOHNKOSTEN REPORT 2024

FÜR DEUTSCHLAND



INSTITUT
DER DEUTSCHEN
WIRTSCHAFT

Eine deutschlandweite Analyse von
Mieten und Wohnnutzerkosten vom
Institut der deutschen Wirtschaft

INKL. SONDERTEIL:

Renditedreieck für Wohnimmobilien:
Langfristige Chancen und Marktstabilität
im Überblick

9. Auflage

ACCENTRO Wohnkostenreport 2024

Eine deutschlandweite Analyse von Mieten und Selbstnutzerkosten

IW-Gutachten im Auftrag der ACCENTRO Real Estate AG
von Prof. Dr. Michael Voigtländer und Pekka Sagner

ACCENTRO REAL ESTATE AG

Kantstraße 44/45
10625 Berlin
Telefon: 030 887181-0
mail@accentro.de
www.accentro.de

INSTITUT DER DEUTSCHEN WIRTSCHAFT

Postfach 10 19 42
50459 Köln

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

Pekka Sagner
Telefon: 0221 4981-881
sagner@iwkoeln.de

Köln, 16. Mai 2024

INHALT

Zusammenfassung	04
1 Einleitung	05
2 Selbstanutzerkosten	06
2.1 Methodische Hinweise	06
2.2 Ergebnisse für Deutschland	10
2.3 Ergebnisse in den Top-7	11
2.4 Ergebnisse in den Landkreisen und Kreisfreien Städten	14
2.5 Zinssensitivität in den Kreisen	18
2.6 Entwicklung und Niveau der Annuität	20
3 Szenarien für die Selbstanutzerkosten	26
4 Langfristige Renditen im deutschen Wohnungsmarkt	28
4.1 Methodische Erläuterungen	29
4.2 Ergebnisse der Analyse	34
5 Fazit	37
Abbildungsverzeichnis	38
Literaturverzeichnis	39
Anhang	40

Zusammenfassung

Der Selbstnutzerkostenansatz 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 im Vergleich zum Mieten zu bestimmen, aber auch, um mögliche Über- oder Unterbewertungen im Markt zu identifizieren. Der Vergleich der Kosten von Mietern und Eigentümern nach dem Selbstnutzerkostenansatz in allen deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten im Jahr 2023 führt zu folgenden zentralen Ergebnissen:

- » In 127 von 401 Landkreisen ist Wohneigentum trotz deutlich gestiegener Zinsen günstiger als Mieten.
- » Die Selbstnutzerkostenvorteile sind im Umland der Top-7-Städten weiterhin höher als in anderen Regionen. Insbesondere das Berliner Umland bietet noch hohe Selbstnutzerkostenvorteile.
- » Die Selbstnutzerkosten stiegen im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr noch einmal an, doch es zeichnet sich im Jahresverlauf 2024 ein Wendepunkt ab.

» In aktualisierten Szenarienrechnungen für das Jahr 2024 und 2025 werden die Auswirkungen von moderat rückläufigen Finanzierungszinsen zu verschiedenen Zeitpunkten auf die Selbstnutzerkosten bestimmt und in der zweiten Jahreshälfte 2024 ist mit einem ansteigenden Transaktionsvolumen am deutschen Wohnungsmarkt zu rechnen.

» Berechnungen zu den langfristigen Total Returns im deutschen Wohnungsmarkt zeigen, dass Wohnimmobilien eine moderate Rendite bei hoher Wertstabilität bieten, denn in der historischen Rückschau haben sich die Total Returns nach Krisen in der Regel schnell erholt.

» Bei Immobilieninvestitionen können positive reale Total Returns über einen längeren Zeitraum beobachtet werden, insbesondere wenn man die typischen Haltezeiten für Immobilien berücksichtigt.

» Real lag der durchschnittliche Total Return von Wohnimmobilien in Deutschland zwischen 1970 und 2023 bei 5,4 Prozent.





1. Einleitung

Seit neun Jahren beleuchtet der ACCENTRO-Wohnkostenreport die Wohnkosten eines selbstnutzenden Wohneigentümers und vergleicht diese mit denen eines Mieters. In den vorangegangenen Studien zeigten die Ergebnisse des Reports stets eine Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums gegenüber dem Mieten.

Die Zinswende am Immobilienmarkt im Jahr 2022 hat die Fundamental faktoren, die der Berechnung der Selbstnutzerkosten, welche in diesem Report fokussiert werden, massiv verändert. Die Vorteilhaftigkeit für selbstnutzende Eigentümer hat sich im Jahr 2023 in weiten Teilen des Landes als weniger ausgeprägt beziehungsweise sogar negativ dargestellt, als das in den 2010er-Jahren der Fall war. Rückblickend können die Ergebnisse des Selbstnutzerkostenansatzes die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien im vergangenen Jahrzehnt und das geringere Transaktionsvolumen seit 2022 erklären.

Gleichsam verdeutlicht der Ansatz aber auch, dass es wahrscheinlich ist, dass sich die Lücke zwischen den Selbstnutzerkosten und Mieterkosten schon bald wieder schließen wird. Sollten die Zinsen weiter fallen bzw. die Mieten weiter schneller steigen als die Preise, ergibt sich ein interessanter Einstiegszeitpunkt für eine Investition in den deutschen Wohnungsmarkt. Die in diesem Report entwickelten Renditedreiecke, die die jährlichen durch-

schnittlichen Renditen im Wohnungsmarkt anhand der Kauf- und Verkaufszeitpunkte darlegen, verdeutlichen aber auch, dass das Timing im Wohnungsmarkt nicht überbewertet werden sollte.

Der Kernteil des Reports ist wie folgt aufgebaut: Zuerst wird die Methodik, die dem Selbstnutzerkostenansatz zugrunde liegt, erläutert und anhand eines Beispiels illustriert. Danach werden die Ergebnisse für den bundesdeutschen Durchschnitt und die sieben größten deutschen Städte im Zeitverlauf vorgestellt, anschließend die Ergebnisse für die deutschen Landkreise. Darauf folgt die Darstellung der Ergebnisse einer Annuitätenrechnung, die die Ergebnisse des Selbstnutzerkostenansatzes einordnen. Zusätzlich werden mögliche zukünftige Zinsszenarien beschrieben sowie deren Auswirkungen auf die Selbstnutzerkosten bestimmt. Der Report schließt mit einer Langfristbetrachtung der Total Returns am deutschen Wohnungsmarkt und gibt einen Ausblick auf deren zukünftige Entwicklung.

2. Selbstnutzerkosten

2.1 Methodische Hinweise

Mieten und Kosten eines Eigentümers im Vergleich

Die Kosten eines Mieters sind klar in Form der zu entrichtenden Miete definiert. Um die Kosten eines selbstnutzenden Wohneigentümers mit denen eines Mieters vergleichbar zu machen, bedarf es jedoch einiger Annahmen hinsichtlich der Kosten des Eigentümers. Zunächst sollen im Folgenden lediglich die Kosten der Überlassung des Wohnraums beziehungsweise der Nutzung des Wohnraums verglichen werden. Das bedeutet, dass aufseiten der Mieter lediglich die Nettokaltmiete berücksichtigt wird. Die kalten und warmen Nebenkosten bleiben in der folgenden Betrachtung außen vor. Die Kosten der selbstnutzenden Wohneigentümer bestehen nicht nur aus einem Kostenpunkt. Im Selbstnutzerkostenansatz (vgl. Poterba, 1984; Himmelberg et al., 2005) werden verschiedene mit dem Immobilienerwerb und dem Unterhalt von Immobilien verbundene Kosten aufsummiert. Diese werden zu einem Betrag in Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat heruntergebrochen, der dann einen Vergleich der Selbstnutzerkosten mit den Mietkosten erlaubt. Formal ist die Berechnung der Selbstnutzerkosten wie folgt zusammengefasst:

$$\begin{aligned} SNK_{k,t} = & P_{k,t} * b * i_{F,t} + P_{k,t} * (s + a) - P_{k,t} * \Delta P_k \\ & + P_{k,t} * (1 - \tau_t) * (1 - b) * i_{A,t} \quad \wedge \\ & + P_{k,t} * (m_{k,t} + g_{k,t} + n + e) * (1 - \tau_t) * i_{A,t} \\ & + P_{k,t} * (m_{k,t} + g_{k,t} + n + e) * i_{F,t} \end{aligned}$$

Die Selbstnutzerkosten SNK werden auf Ebene der 401¹ deutschen Landkreise und kreisfreien Städte k jeweils im Jahr t bestimmt. Der Kaufpreis der Eigentumsimmobilie P in Euro je Quadratmeter Wohnfläche im jeweiligen Kreis und Jahr ist dabei ein zentraler Aspekt bei der Bestimmung der Kosten. Je höher der Kaufpreis einer Immobilie, desto höher die Selbstnutzerkosten, zumindest unter sonst gleichen Bedingungen. Der Kaufpreis wird zu einem Anteil b fremdfinanziert, für den Fremdkapitalzinsen in Höhe von i_F anfallen. Je höher der Kaufpreis, der Fremdkapitalanteil und die Hypothekenzinsen, desto hö-

her liegen die Fremdkapitalkosten, also die Zinszahlungen, die für die Finanzierung der Immobilie anfallen. Je höher wiederum die Fremdkapitalkosten, desto höher sind die Selbstnutzerkosten. Wohneigentümer müssen, im Gegensatz zu Miatern, mit Kosten für Instandhaltung s sowie Abschreibungen a kalkulieren, die den Wert der Immobilie mit dem Zeitverlauf sinken lassen würden, wenn nicht im entsprechenden Rahmen investiert würde. Dieser Kostenpunkt ist also auf einer Opportunitätsbasis zu betrachten. Entweder erfolgt die Investition tatsächlich, was den Immobilienwert unter der Annahme nicht anderweitig steigender Marktpreise konstant halten würde, oder die Investition erfolgt nicht und der Immobilienwert sinkt in der entsprechenden Höhe. Diese Kosten fallen also entweder tatsächlich an oder sind theoretischer Natur, beeinflussen allerdings den Wert der Immobilie. Demgegenüber steht die Marktpreisentwicklung ΔP_k der Immobilie. Eine positive Entwicklung des Marktpreises senkt die Selbstnutzerkosten. Der Eigenkapitalanteil bei der Immobilienfinanzierung $1-b$ hätte anstelle der Investition in die Immobilie anderweitig am Kapitalmarkt investiert werden können. Für diese anderweitige Investition unterstellen wir, dass sie mit dem Zinssatz i_A verzinst ist. Die Zinserträge aus dieser Investition wären mit dem Steuersatz τ zu versteuern. Darüber hinaus fallen beim Immobilienerwerb Erwerbsnebenkosten an. Diese setzen sich aus den Maklerkosten m , der Grunderwerbsteuer g sowie den Kosten für den Notar n und für die Kosten, die mit der Eintragung ins Grundbuch verbunden sind, e zusammen. Die Erwerbsnebenkosten hätten, wie der Eigenkapitalanteil auch, alternativ investiert werden können. Dieser Ertrag müsste ebenfalls versteuert werden. Je höher der unterstellte Zins auf diese alternative Investition, desto höher die Selbstnutzerkosten. Schließlich wird dem Umstand Rechnung getragen, dass den Erwerbsnebenkosten kein entsprechender Gegenwert in Form von Immobilienvermögen gegenübersteht. Um diese Kosten zu berücksichtigen, werden vollständig flexible Finanzierungsmärkte unterstellt und es wird angenommen, dass auch der Eigenkapitalanteil finanziert wird und auf diesen Anteil der Fremdkapitalzins anfällt. Die Tilgungszahlungen, die mit einem Immobiliendarlehen einhergehen, sind explizit nicht Teil der Kosten eines Eigentümers, da diese vermögensbildend sind.

¹ Im Jahr 2021 fand eine Kreisgebietsreform statt. Seit dem 1. Juli 2021 gibt es nur noch 400 statt 401 Landkreise und kreisfreie Städte in Deutschland. Die kreisfreie Stadt Eisenach wurde zum Teil des Wartburgkreises. Da die Preisdaten (vdPResearch, 2024) auf Ebene der 401 Kreise bereitgestellt wurden, werden die Ergebnisse in diesem Report noch auf Ebene der 401 Landkreise und kreisfreien Städte nach Stand vor dem 1. Juli 2021 dargestellt.



Datenquellen

Die Selbstnutzerkosten werden im Folgenden für 40 deutsche Landkreise und kreisfreie Städte bestimmt. Hierfür werden regionale Immobilienpreise benötigt und es werden Daten aus zwei verschiedenen Quellen genutzt. Um einen direkten Vergleich zwischen Selbstnutzerkosten und Mieten zu erlauben, müssen die jeweiligen Kaufpreise und Mieten sich auf vergleichbare Objekte beziehen. Tatsächlich verkaufte und angemietete Wohnimmobilien unterscheiden sich zwischen Regionen und über die Zeit mitunter deutlich. Um zu garantieren, dass die Objekte vergleichbar sind, wird auf hedonische Preise zurückgegriffen. Bei diesen Preisen entsprechen sich das Ausstattungsniveau und die Lage der jeweiligen Immobilien. Um die Selbstnutzerkosten den Mieten gegenüberzustellen, nutzen wir Daten von vdpResearch (2024). Diese Daten beinhalten Erstverkaufspreise beziehungsweise Wiederverkaufspreise von durchgehend sanierten Altbauwohnungen in guter Lage und Ausstattung sowie Neuvertragsmieten für vergleichbare Wohnungen. Die Daten liegen für die Jahre 2010 bis 2023 vor. In die Berechnung der Selbstnutzerkosten fließen außerdem Wertsteigerungen ein. Für diese langfristig erwarteten Wertsteigerungen nutzen wir Daten von F+B (2023). Diese erlauben es, einen langfristigeren Zeithorizont von 2005 bis 2020 zu betrachten. Hierzu wird die mittlere jährliche Wertentwicklung je Landkreis oder kreisfreie Stadt bestimmt. Die betrachtete Zeitperiode enthält sowohl die 2000er-Jahre, in denen das Immobilienpreisniveau in Teilen des Landes sogar rückläufig war, als auch die vergangenen Boomjahre. Um den starken Preissteigerungsraten der vergangenen

Jahre nicht zu viel Gewicht zu verleihen, wird die Preissteigerungsrate auf maximal 3,0 Prozent pro Jahr begrenzt.

Für die Höhe des Eigenkapitalanteils wird auf verschiedene Veröffentlichungen des Finanzierungsvermittlers Dr. Klein (2024) zurückgegriffen, der diese Werte wiederum aus Immobilienfinanzierungen von Europace übernimmt. Je höher der durchschnittliche Eigenkapitaleinsatz, desto geringer die Selbstnutzerkosten. Für den Betrachtungszeitraum unterstellen wir in allen Landkreisen und kreisfreien Städten einen einheitlichen Durchschnittswert. Es sollte berücksichtigt werden, dass deutlich geringere Eigenkapitalanteile ebenfalls mit Zinsaufschlägen verbunden sind. Auch im Falle der Zinsen werden Durchschnittswerte unterstellt, die sich regional nicht unterscheiden. Die in den Berechnungen unterstellten Zinssätze stammen aus Erhebungen der Deutschen Bundesbank. Als Hypothekenzins wird der durchschnittliche Effektivzinssatz der deutschen Banks für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung von über zehn Jahren herangezogen (Deutsche Bundesbank, 2024b). Als Opportunitätszins zur Investition werden die durchschnittlichen Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen genutzt (Deutsche Bundesbank, 2024a). Diese Renditen müssten versteuert werden, wobei hierfür die mittlere Steuerquote nach Abgrenzung der Finanzstatistik unterstellt wird (BMF, 2024).

Die Höhe der Erwerbsnebenkosten variiert zwischen den Bundesländern. Die Grunderwerbsteuer liegt je nach Bundesland zwischen 3,5 Prozent, so zum Beispiel in Bayern, und 6,5 Prozent, beispielsweise in Brandenburg und Nordrhein-Westfalen. Für die Eintragung in das Grundbuch und die Notarkosten werden bundesweit einheitliche Werte unterstellt. Für die Maklerkosten werden seit dem Jahr 2021 einheitlich Werte von 3,57 Prozent unterstellt, für die Jahre davor werden die ortsüblichen Provisionssätze für Käufer genutzt.

Variablen und Datenquellen

Tabelle 2.1

Variable	Erläuterung	Quelle
P_{kt}	Kaufpreis in Euro je Quadratmeter Wohnfläche	vdpResearch (2024); Sonderauswertung, nicht öffentlich zugängig
b	Fremdfinanzierungsanteil	Dr. Klein (2024a)
$i_{F,t}$	Hypothekenzinssatz	Deutsche Bundesbank (2024a)
$\hat{i}_{A,t}$	Umlaufrenditen, Inhaberschuldverschreibungen	Deutsche Bundesbank (2024b)
τ_t	Steuersatz	BMF (2024)
ΔP_k	Kaufpreisänderungen	F + B (2023); Sonderauswertung, nicht öffentlich zugängig

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft.



Berechnung der Selbstnutzerkosten anhand eines Beispiels

Im Folgenden wird die Bestimmung der Selbstnutzerkosten anhand eines Musterbeispiels illustriert. Als eine der zentralen Größen der Selbstnutzerkosten sei zunächst ein Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche von 4.000 Euro unterstellt. Die Erwerbsnebenkosten setzen sich zusammen aus dem regional variierenden Grunderwerbsteuersatz, im Beispiel in Höhe von 6,0 Prozent, dem Maklerprovisionssatz für Käufer, hier 3,57 Prozent und den Kosten für den Grundbucheintrag und den Notar, gemeinsam in Höhe von 1,525 Prozent. Insgesamt fallen im Beispiel also Erwerbsnebenkosten von rund 11 Prozent oder 444 Euro je Quadratmeter an. Der Fremdkapitalanteil liegt im Musterbeispiel bei 85 Prozent. Der Zins auf den Fremdkapitalanteil liege bei 1,26 Prozent pro Jahr.

Für die verbleibenden 15 Prozent des Kaufpreises, die als Eigenkapital eingebracht werden, entstehen Opportunitätskosten von 0,91 Prozent. Diese Zinserträge wären zu versteuern. In den Berechnungen wird die mittlere Steuerquote nach Abgrenzung der Finanzstatistik im Jahr 2020 unterstellt und für das Jahr 2021 übernommen. Diese lag bei 23,2 Prozent. Außerdem seien als langfristige Preissteigerungen 2,5 Prozent pro Jahr unterstellt. Als Instandhaltungskosten seien zudem 1,0 Prozent und als Abschreibungssatz 2,0 Prozent pro Jahr unterstellt. Unter diesen Annahmen ergeben sich die Selbstnutzerkosten rechnerisch wie folgt:

SNK_{Musterstadt}

$$\begin{aligned} &= 4000 * 0,85 * 0,0126 + 4000 * (0,01 + 0,02) - 4000 * 0,025 + 4000 \\ &\quad * (1-0,219) * (1-0,85) * 0,0091 + 4000 * (0,0357 + 0,06 + 0,01525) \\ &\quad * (1-0,219) * 0,0091 + 4000 * (0,0357 + 0,06 + 0,01525) * 0,0126 \end{aligned}$$

Für eine Wohnung von 100 Quadratmetern Größe entspräche das Selbstnutzerkosten von 7.585 Euro pro Jahr oder 6,32 Euro je Quadratmeter und Monat. Läge die monatliche Miethöhe bei 9,00 Euro je Quadratmeter, so ergäbe sich somit ein Selbstnutzerkostenvorteil von 30 Prozent.

Abgrenzung der Selbstnutzerkosten zur Annuitätenrechnung

Wie bereits erwähnt, bleibt der Tilgungsanteil an der Finanzierung bei den Selbstnutzerkosten unberücksichtigt, da dieser vermögensbildend ist. Die Zinszahlungen sind Kosten, die für die Bereitstellung des Fremdkapitals von den Banken erhoben werden. Der Tilgungsanteil hingegen fließt nicht den Banken zu, diesem steht ein direkter Gegenwert in Form der erworbenen Immobilie gegenüber. Bei der klassischen Annuitätenrechnung werden diese beiden Komponenten zusammengeführt. Die Summe der beiden ergibt schließlich den Betrag, der monatlich an den Fremdkapitalgeber überwiesen werden muss. Der Höhe der Annuität kommt damit Relevanz zu, wenn es für einen Haushalt darum geht, eine Immobilienfinanzierung in Relation zum Haushalteinkommen zu beurteilen.

Die grundsätzliche Idee des Selbstnutzerkostenansatzes ist eine andere. Dieser basiert auf der Prämisse, dass die Kosten des Wohnens zur Miete und im selbstgenutzten Eigentum sich in der langen Frist entsprechen sollten. Relevant sind also nur die Kostenkomponenten. Bei der klassischen Annuitätenrechnung werden als Kosten lediglich die Fremdkapitalzinsen berücksichtigt. Bei den Selbstnutzerkosten finden auch Opportunitätskosten Berücksichtigung. Opportunitätskosten sind diejenigen Kosten, die dadurch entstehen, dass Kapital in der Immobilie gebunden wird. Es wird also berücksichtigt, welche Renditen möglich wären, wenn das Kapital in alternative Anlageprodukte mit einem ähnlichen Risikoprofil investiert würde. Außerdem bleiben bei der Annuitätenrechnung Kosten für Sanierung und Abschreibungen sowie Wertsteigerungen der Immobilie unberücksichtigt.

Der Annuitätenrechnung kommt dennoch ebenfalls eine wichtige Bedeutung zu, schließlich wird so die tatsächliche monatliche Zahlung der Haushalte bestimmt. Potenzielle Immobilienkäufer sollten deshalb nicht nur auf einen der beiden Ansätze allein setzen. Deswegen werden im Folgenden auch Ergebnisse einer klassischen Annuitätenrechnung präsentiert.

2.2 Ergebnisse für Deutschland

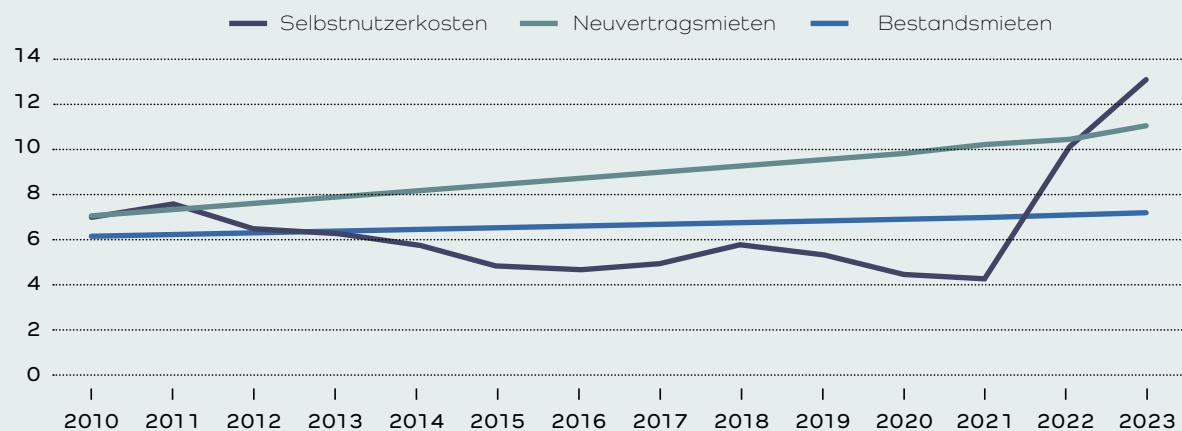
Die Selbstnutzerkosten sind im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr 2022 noch einmal gestiegen. Mit dieser Entwicklung wurde bereits im Wohnkostenreport 2023 gerechnet. Im Jahr 2023 lagen die Selbstnutzerkosten bei 13,14 Euro, was einem Plus von 31 Prozent im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Selbstnutzerkosten haben nach Jahren der moderaten Entwicklung innerhalb eines kurzen Zeitraums einen starken Anstieg erfahren, Auslöser war die Zinswende im Jahr 2022 und der weitere Zinsanstieg im Jahr 2023. Während der Selbstnutzerkosten-

vorteil – der Kostenvorteil eines Selbstnutzers gegenüber den Kosten eines Mieters, der zum selben Zeitpunkt eine neue Mietwohnung bezieht – im Jahr 2022 noch bei 8 Prozent lag, ergibt sich im bundesdeutschen Mittel für das Jahr 2023 ein Nachteil von 15 Prozent. Diese Entwicklung lässt sich fast ausschließlich auf den starken Anstieg der Fremdkapitalzinsen zurückführen. Mit einem Rückgang der Fremdkapitalkosten sind in Zukunft auch sinkende Selbstnutzerkosten zu erwarten.

Entwicklung der Selbstnutzerkosten und Mieten¹⁾

Bundesdeutscher bevölkerungsgewichteter²⁾ Durchschnitt,
in Euro je Quadratmeter Wohnfläche pro Monat

Abbildung 2.1



¹⁾ Bestandsmieten beziehen sich auf eine Wohnung durchschnittlichen Ausstattungsniveaus und Zustands (F+B, 2023). Neuvertragsmieten und Verkaufspreise basieren auf Transaktionsdaten und beziehen sich auf Erstverkaufspreise beziehungsweise Wiederverkaufspreise von durchgehend sanierten Bestandswohnungen in guter Lage und mit guter Ausstattung (vdpResearch, 2024).

²⁾ Um dem Zensusbruch im Jahr 2011 Rechnung zu tragen, wurde die Rückrechnung für 2010 gemäß BBSR (2018) angewandt.

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; vdpResearch (2024); F+B (2023).

Die Selbstnutzerkosten und die Mietpreise haben sich nach Jahren des eindeutigen und hohen Vorteils des Wohneigentums damit angenähert, ähnliche Werte für das Verhältnis der Selbstnutzer- und Mietkosten wurden zuletzt im Jahr 2011 bestimmt. Der Selbstnutzerkostenansatz liefert damit plausible Ergebnisse, die die Kaufzurückhaltung am Wohneigentumsmarkt ab der zweiten Jahreshälfte des Jahres 2022 bis zum Ende des Jahres 2023 erklären (Sagner / Voigtländer, 2023).

Die wichtigsten Bestimmungsfaktoren für die Berechnung der Selbstnutzerkosten sowie deren Veränderung

auf Jahressicht sind in Tabelle 2.2 dargestellt. Im Jahresdurchschnitt sind die (bevölkerungsgewichteten) Kaufpreise moderat um 5,2 Prozent gesunken, was die Selbstnutzerkosten reduziert hat. Einen positiven Einfluss auf die Vorteilhaftigkeit des Wohnens als Selbstnutzer gegenüber dem Wohnen als Mieter hat außerdem die Entwicklung der Neuvertragsmieten, welche mit starker Dynamik um durchschnittlich 5,3 Prozent gestiegen sind. Zusammen mit dem Vorjahr war das der stärkste Mietpreisanstieg seit Beginn der hier dargestellten Zeitreihe ab dem Jahr 2010. Bei anhaltend hohen Knappheiten am Wohnungsmarkt ist von weiteren Mietpreissteigerungen

auszugehen. Der Hypothekenzins hat sich bei Betrachtung der Jahresdurchschnitte um noch einmal 43 Prozent erhöht, nachdem er sich im vergangenen Jahr verdoppelt hatte. Sowohl der gestiegene Hypothekenzins als auch

der ebenfalls, wenn auch moderater, gestiegene Opportunitätszins haben die Selbstnutzerkosten verteuert und sich somit negativ auf die Entwicklung des Selbstnutzerkostenvorteils ausgewirkt.

Veränderung wesentlicher Berechnungsgrundlagen der Selbstnutzerkosten
Tabelle 2.2

	2022	2023	Veränderung
Kaufpreis	3.617 €	3.429 €	-5,2 %
Neuvertragsmiete	10,30 €	10,90 €	+5,3 %
Hypothekenzins	2,65 %	3,80 %	+43,4 %
Opportunitätszins	3,26 %	4,22 %	+29,4 %

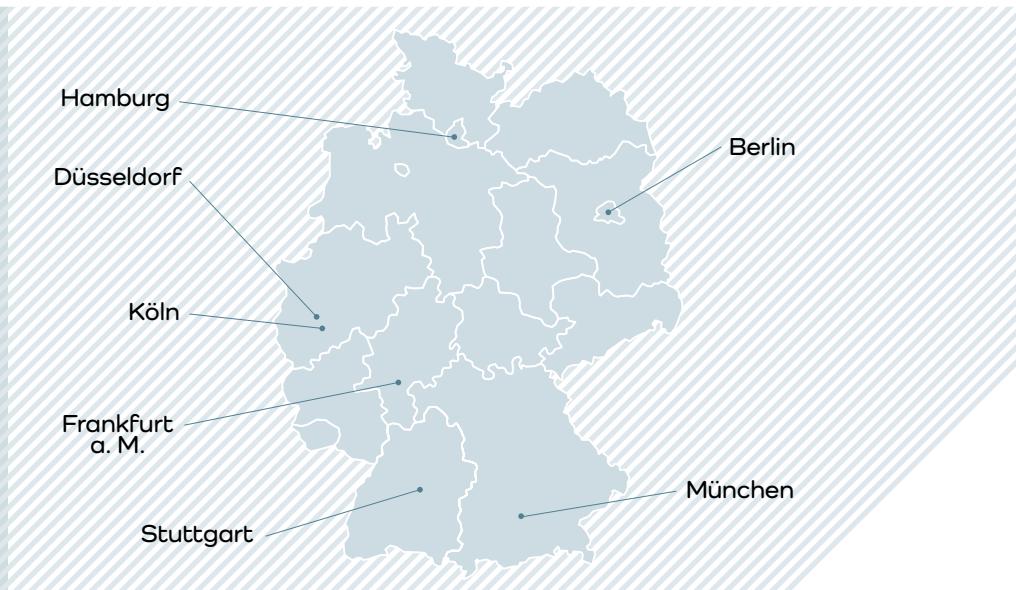
Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; vdpResearch (2024); Deutsche Bundesbank (2024a,b).

2.3 Ergebnisse in den Top-7

Die sieben größten deutschen Städte (Top-7) stehen aufgrund ihrer Bevölkerungszahl im Fokus der Marktbeobachter. Auf regionaler Ebene ist der Selbstnutzerkostenvorteil wesentlich durch das Verhältnis der Kaufpreise und Mieten zueinander bestimmt. Die Entwicklung der Selbstnutzerkosten sowie der Neuvertrags- und Bestandsmieten in den Top-7 ist in Abbildung 2.2 dargestellt. Für die Top-7 zeigt die Selbstnutzerkosten-Neuvertragsmieten-Relation erstmals seit Beginn der 2010er-Jahre bei allen Städten ein negatives Vorzeichen. Insgesamt zeigen sich damit auch in den deutschen Metropolen die negativen Auswirkungen des Hypothekenzinstanstiegs auf die Selbstnutzerkosten.

Auf lokaler Ebene ist es zentral, noch einmal auf eine wichtige Annahme des hier präsentierten Ansatzes hinzuweisen. Die zukünftigen Kaufpreiserwartungen wurden aus der Höhe der mittleren Preisentwicklungen der Jahre 2005 bis 2020 bestimmt, jedoch auf nominal maximal 3,0 Prozent begrenzt. Damit werden die langfristigen Zukunftsaussichten, vor allem in den Metropolen möglicherweise unterschätzt. Insbesondere für die größten Städte gelten sehr gute Aussichten hinsichtlich der wirtschaftlichen und soziodemografischen Entwicklung (Ewald et al., 2022).





Selbstnutzerkosten und Mieten in den deutschen Metropolen

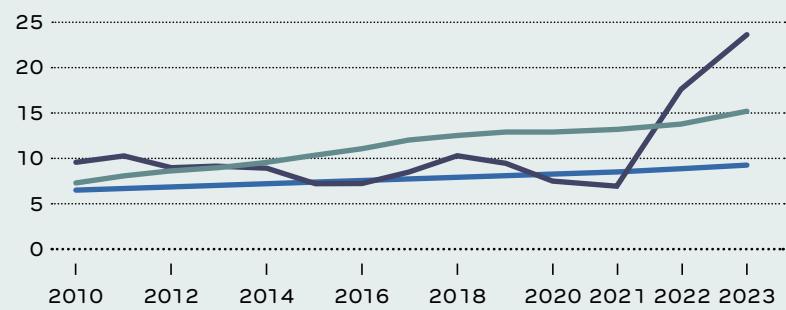
in Euro je Quadratmeter Wohnfläche pro Monat

Abbildung 2.2

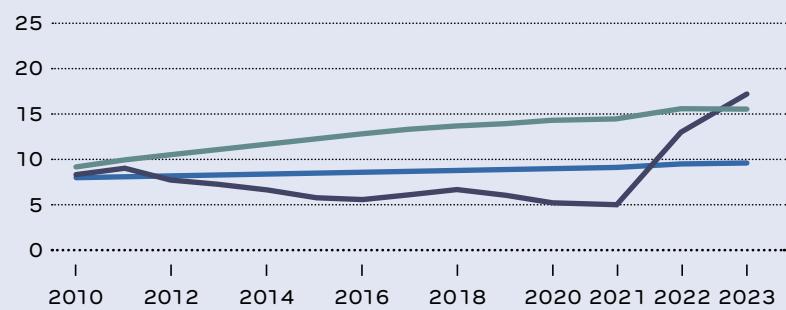
— Selbstnutzerkosten — Neuvertragsmieten — Bestandsmieten



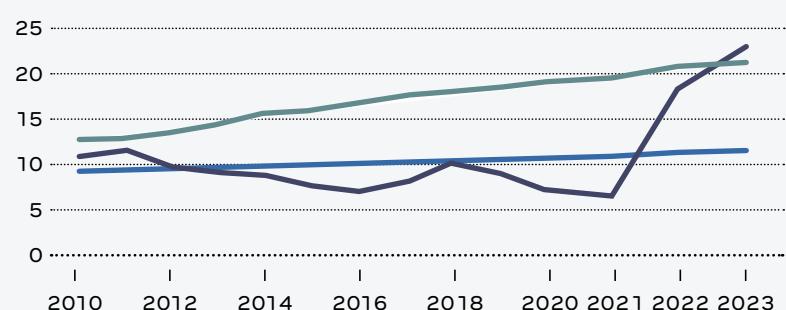
BERLIN



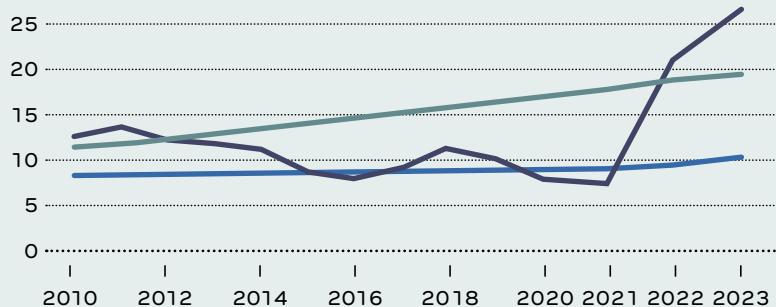
DÜSSELDORF



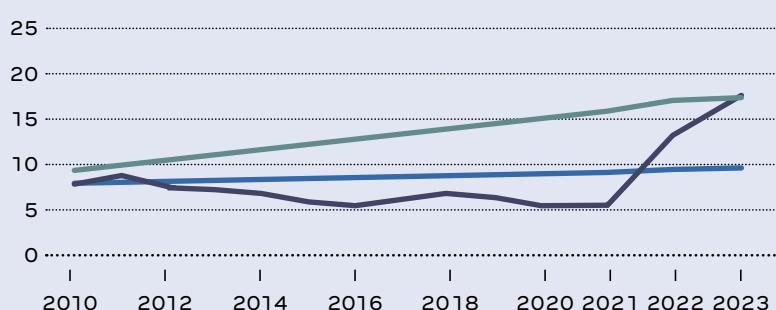
FRANKFURT AM MAIN



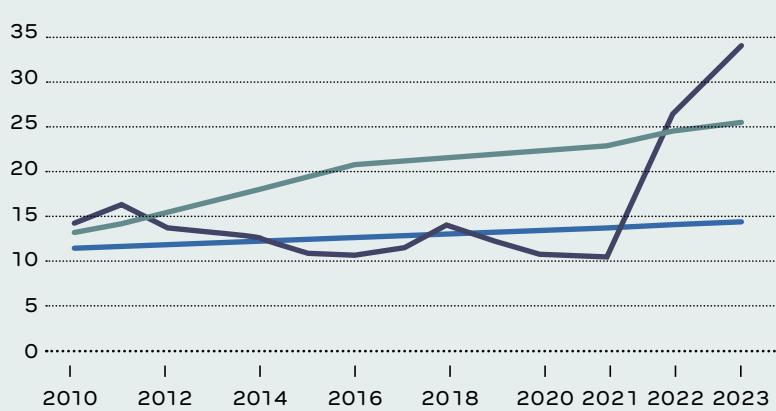
HAMBURG



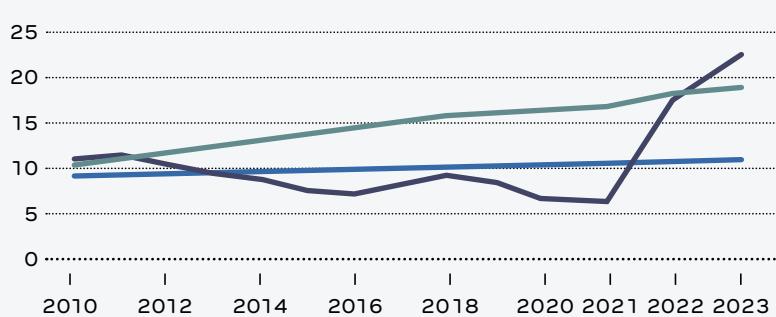
KÖLN



MÜNCHEN



STUTTGART



Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; vdpResearch (2024); F+B (2023)

Die Zusammenhänge zwischen dem Selbstnutzerkostenvorteil, den Anfangsrenditen und Vervielfältigern, sowie das Kaufpreis- und Mietniveau sind in Tabelle 2.3 dargestellt. Im Jahresvergleich sind die Kaufpreise innerhalb der Top-7 am stärksten in Frankfurt am Main und Hamburg gesunken, dort haben die Preise um 9,2 Prozent beziehungsweise 7,2 Prozent nachgegeben. Am geringsten fiel die Abwärtsdynamik hingegen in der Hauptstadt aus. In Berlin wurde bei den Kaufpreisen lediglich ein moderate Minus von 3,3 Prozent registriert.

Im Vergleich der Top-7 gilt: Die Städte mit den geringsten Bruttoanfangsrenditen weisen auch die geringste Vor teilhaftigkeit bei den Selbstnutzerkosten auf. Wiederum sollte hierbei berücksichtigt werden, dass ein geringerer

Selbstnutzerkostenvorteil in den Metropolen implizieren kann, dass die Investoren besonders positiv in die Zukunft blicken, da sie die langfristige, zukünftige Marktdynamik und insbesondere Sicherheit bei Mieten und Kaufpreisen höher bewerten als in anderen Regionen. Dies gilt aktuell mit hoher Wahrscheinlichkeit für die Bundes hauptstadt Berlin. Dort werden mit Abstand die höchsten Vervielfältiger und entsprechend die geringsten Anfangsrenditen gemessen, gleichzeitig gaben auch die Kaufpreise am wenigsten nach und die Mieten stiegen am stärksten an. Dies unterstreicht zum einen die hohe Wohnraumknappheit in der Hauptstadt, zum anderen das Vertrauen, das die Investoren in die zukünftige Entwicklung des Standorts legen.

Selbstnutzerkostenvorteil, Renditen, Vervielfältiger und Preisentwicklung 2023 und im Vorjahresvergleich

Tabelle 2.3

	Selbstnutzerkostenvorteil	Bruttoanfangsrendite	Bruttovervielfältiger	Mieten	Kaufpreise
Berlin	-57 % (2022: -26 %)	2,9 % (2022: 2,5 %)	35,0 (2022: 39,4)	15,14 € (+8,7 %)	6.367 € (-3,3 %)
Düsseldorf	-5 % (2022: 17 %)	4,3 % (2022: 3,9 %)	23,2 (2022: 25,8)	16,21 € (+4,0 %)	4.517 € (-6,3 %)
Frankfurt a. M.	-7 % (2022: 13 %)	4,2 % (2022: 3,7 %)	23,9 (2022: 27,2)	21,41 € (+3,2 %)	6.150 € (-9,2 %)
Hamburg	-40 % (2022: -11 %)	3,2 % (2022: 2,8 %)	31,6 (2022: 34,6)	19,33 € (+4,5 %)	7.338 € (-7,2 %)
Köln	-2 % (2022: 19 %)	4,4 % (2022: 4,0 %)	22,6 (2022: 25,2)	17,36 € (+4,3 %)	4.701 € (-6,4 %)
München	-33 % (2022: -8 %)	3,2 % (2022: 2,8 %)	31,1 (2022: 35,1)	25,52 € (+6,2 %)	9.512 € (-6,1 %)
Stuttgart	-23 % (2022: 3 %)	3,6 % (2022: 3,2 %)	28,0 (2022: 30,9)	18,53 € (+3,5 %)	6.225 € (-6,1 %)

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; vdpResearch (2024).

2.4 Ergebnisse in den Landkreisen und kreisfreien Städten

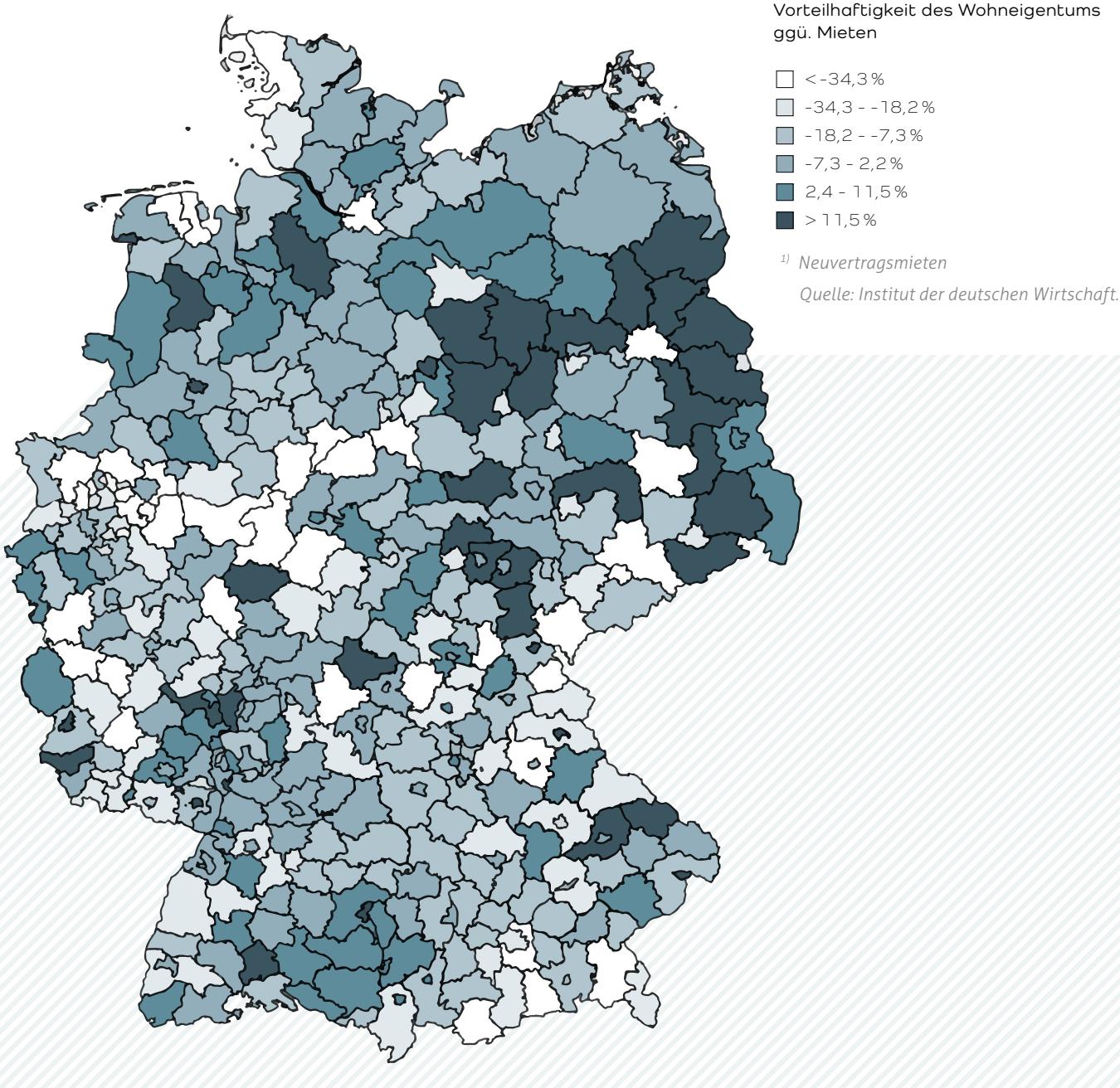
Im Durchschnitt des Jahres 2023 wiesen die Selbstnutzerkosten in 127 von 401 Kreisen niedrigere Werte auf als die Neuvertragsmietkosten für ähnliche Wohnungen, was etwa einem Drittel der Kreise entspricht. Der Median der Landkreise zeigte einen Vorteil von minus 7 Prozent, was bedeutet, dass die Hälfte der Kreise darüber und die andere Hälfte darunter lag. Regionen mit einem hohen Verhältnis von Kaufpreisen zu Mieten weisen häufiger einen negativen Selbstnutzerkostenvorteil auf. Zusätzlich zu diesen Gebieten wurden auch ländliche Regionen in Ostdeutschland sowie im Sauerland und Ruhrgebiet

identifiziert, die einen negativen Selbstnutzerkostenvorteil aufweisen. In diesen Gebieten war die Dynamik der Kaufpreise in den vergangenen Jahren geringer als in anderen Teilen des Landes, was vor allem auf wirtschaftliche und demografische Herausforderungen zurückzuführen ist. Diese Faktoren haben zugleich negative Auswirkungen auf die Zukunftsaussichten dieser Regionen, da sie Investitionen und Wachstum bremsen können. Darüber hinaus könnte eine anhaltende Abwärtsspirale in diesen Gebieten die soziale und wirtschaftliche Entwicklung weiter beeinträchtigen.

Selbstnutzerkosten und Mieten¹⁾ in den Landkreisen im Vergleich

Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums gegenüber Mieten im Jahr 2023, in Prozent

Abbildung 2.3



Die zeitliche Entwicklung der Vorteilhaftigkeit der Selbstnutzerkosten verlief bis zum Jahr 2023 in verschiedenen Regionstypen weitestgehend parallel, wie Abbildung 2.4 zeigt. In der Abbildung bezeichnen die Top-7 die bereits erwähnten sieben größten deutschen Städte. Unter der Kategorie „Großstadt“ werden die weiteren kreisfreien Großstädte einschließlich der Regionen Hannover, Saarbrücken und Aachen zusammengefasst, insgesamt 63 an der Zahl. Für diese beiden städtischen Typen wurden jeweils die Umlandkreise bestimmt. Insgesamt befinden sich 36 Kreise, die nicht selbst eine Großstadt bilden, im

Umland einer der Top-7-Städte. Des Weiteren bilden 115 Kreise einen Umlandkreis einer Großstadt. Die restlichen Kreise, die weder eine Großstadt noch das Umland einer Großstadt oder einer Top-7-Stadt abbilden, werden als „sonstige“ Kreise zusammengefasst.

Auf Basis der gewählten regionalen Einteilung ist die Vorteilhaftigkeit in den Kreisen, die direkt an eine der Top-7-Städte angrenzen, am höchsten. Dieser Befund ist über die Zeit stabil und unter anderem maßgeblich durch die hohe Vorteilhaftigkeit in den Brandenburger Landkreisen

beeinflusst. Diese profitieren weiterhin von der Anziehungskraft Berlins aber auch zunehmend von wirtschaftlichen Ansiedlungen.

Im Umland der Großstädte findet sich grundsätzlich ein größeres Angebot an Wohneigentum relativ zum Gesamtangebot an Wohnraum und in der Regel auch zu geringeren Preisen als in den Großstädten selbst. Dieser Umstand hat auch dafür gesorgt, dass die Nachfrage nach Wohneigentum in diesen Regionen in den vergangenen Jahren besonders hoch war und die Preisentwicklung entsprechend stark verlief.

Relativ zum Bundesdurchschnitt ist die Vorteilhaftigkeit außerdem in den Landkreisen, die weder an eine der Top-7-Städte noch an eine anderweitige Großstadt angrenzen, ebenfalls hoch. Diese Regionen sind in der Regel ländlich geprägte Wohnräume, in denen das Angebot an Wohneigentum das Angebot an Mietwohnungen deutlich

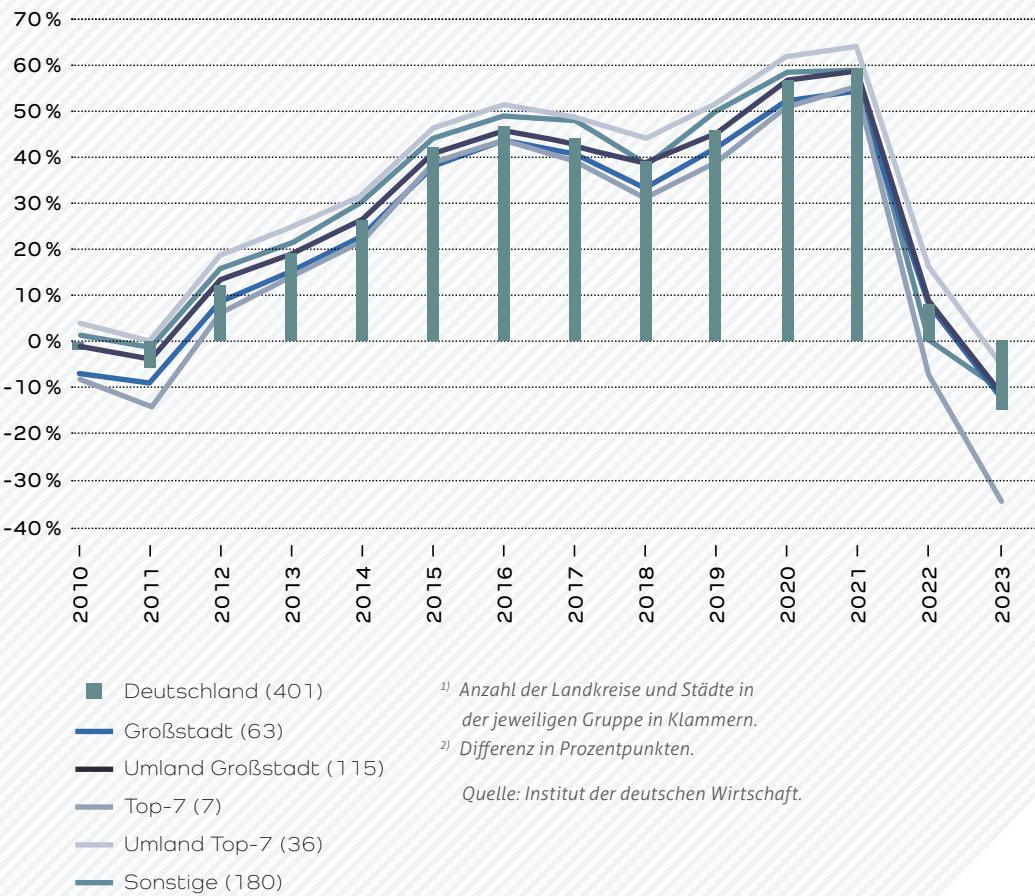
übersteigt, entsprechend ist es typisch, dass in diesen Regionen die Wohneigentumsquote deutlich höher ist. Auch in den Großstädten, die nicht Teil der Top-7-Städte sind, ist die Vorteilhaftigkeit geringer als in den anderen (häufiger ländlichen) Räumen und auch geringer als im Bundesdurchschnitt.

Insgesamt zeigt sich für alle Regionstypen, dass die Vorteilhaftigkeit der Selbstnutzerkosten im vergangenen Jahr noch einmal gesunken ist. Am stärksten war der Rückgang in den Top-7-Städten selbst, gefolgt von den anderweitigen Großstädten, etwas weniger stark verließen die Rückgänge in Landkreisen, die direkt an Großstädte angrenzen. Dennoch hat der allgemeine Zinsanstieg die Vorteilhaftigkeit reduziert.

Entwicklung der Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums nach Regionstypen¹⁾ und Differenz zum Bundesdurchschnitt²⁾

a) Entwicklung der Vorteilhaftigkeit

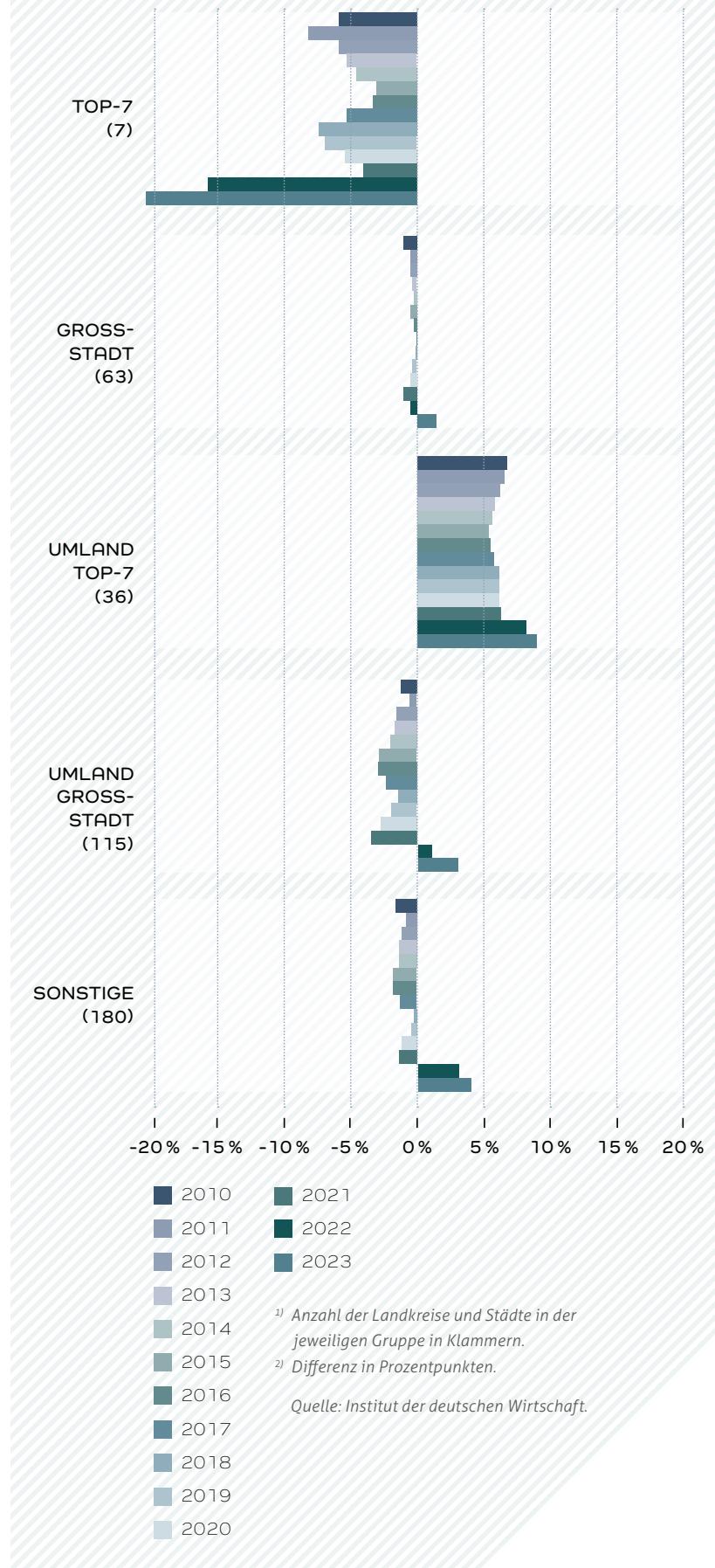
Abbildung 2.4 a





Entwicklung der Vorteilhaftigkeit des
Wohneigentums nach Regionstypen¹⁾
und Differenz zum Bundesdurchschnitt²⁾
b) Differenz zum Bundesdurchschnitt

Abbildung 2.4 b





2.5 Zinssensitivität in den Kreisen

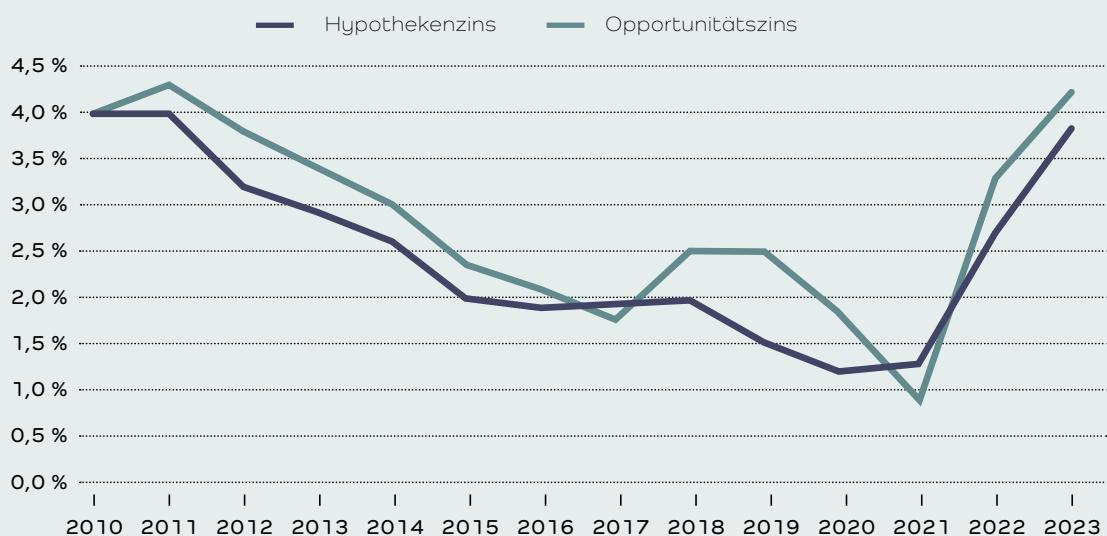
Für die Entwicklung der Selbstnutzerkosten spielen die Zinsen eine entscheidende Rolle. Die beiden in die Berechnung der Selbstnutzerkosten einfließenden Zinssätze sind die Zinsen für Immobilienkredite und die Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen (Unternehmensanleihen), die als Opportunitätszins dienen. Ein höherer Zins für Immobilienkredite erhöht, unter sonst gleichen Bedingungen, die Selbstnutzerkosten, da die für das Fremdkapital aufzubringende Zahlung zunimmt. Steigt der Opportunitätszins, der Zins also, der für eine ähnlich risikofreie Anlage unterstellt wird, so erhöhen sich die Selbstnutzerkosten ebenfalls.

Abbildung 2.5 zeigt die Entwicklung der beiden für die Bestimmung der Selbstnutzerkosten zentralen Zinssätze. Im Jahresdurchschnitt 2023 haben die Hypothekenzinsen einen Anstieg auf das Niveau von zuletzt 2010 gesehen, dasselbe gilt für den Opportunitätszins. Da die Kaufpreise in derselben Zeit nur moderat nachgegeben haben, hat sich die Vorteilhaftigkeit für Selbstnutzer auf das Niveau zu Beginn der 2010er-Jahre reduziert, die starke Mietpreisdynamik hat diese Entwicklung gedämpft.

Entwicklung des Hypotheken¹⁾ und Opportunitätszins²⁾

Jahresmittelwerte, 2010 bis 2023

Abbildung 2.5



¹⁾ Durchschnittlicher Effektivzinssatz der deutschen Banken für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung von über zehn Jahren.

²⁾ Durchschnittliche Umlaufrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Deutsche Bundesbank (2024a, b)



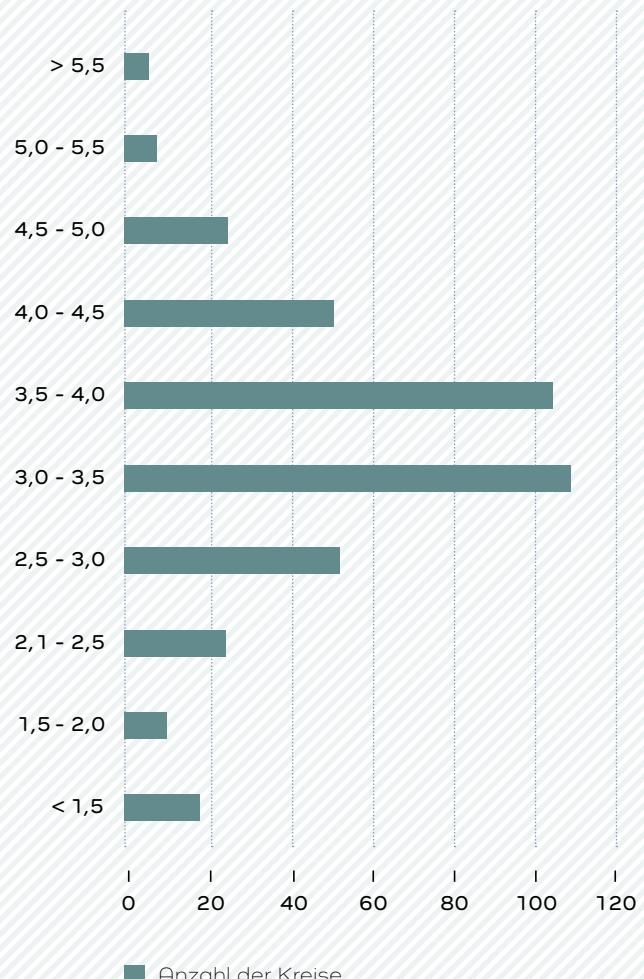
In den meisten Kreisen kann ein Zinsniveau von bis zu 3,5 Prozent erreicht werden, um die Vorteilhaftigkeit für Selbstnutzer nicht umzukehren, wie Abbildung 2.6 zeigt. Jedoch zeigt sich, dass ein Anstieg über diese Grenze hinaus schnell die Vorteilhaftigkeit in Teilen des Landes umkehrt.

Bis zum Beginn des Jahres 2022 hatte niemand einen so dramatischen Anstieg der Zinsen erwartet, wie er sich in den vergangenen beiden Jahren auf den Hypothekenmärkten manifestierte. Das neue Opportunitätszinsniveau verdeutlicht jedoch auch, dass die Sensibilität gegenüber Zinsveränderungen in diesen Kreisen weiter zugenommen hat. Dies führt in der gegenwärtig volatilen Zinsumgebung zu regionalen Unsicherheiten bezüglich Kaufentscheidungen, was an vielen Orten zu einer Zurückhaltung beim Erwerb von Immobilien führt. Gleichzeitig ist zu erwarten, dass bereits moderate Zinssenkungen die Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums gegenüber den Mieten in vielen Regionen des Landes wieder deutlich erhöht.

Neutraler Zins¹⁾ in den Kreisen

Im Jahr 2023, in Prozent

Abbildung 2.6



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

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft.



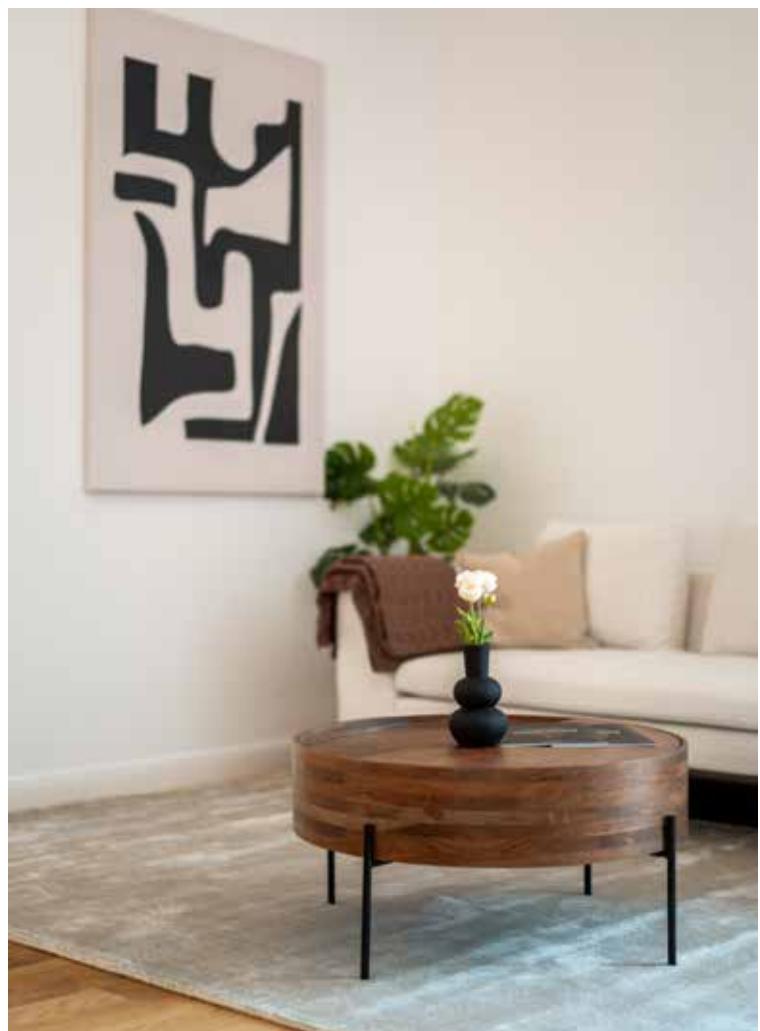
2.6 Entwicklung und Niveau der Annuität

Die Kaufpreise haben im Jahresvergleich 2023 zu 2022, nach Jahren stetig und deutlich steigender Preise, nachgegeben. Doch die Kaufpreisentwicklungen waren in den meisten Regionen nur moderat abwärtsgerichtet, was zur Folge hat, dass die Annuität, die Summe aus Zins- und Tilgungsleistung, in den meisten Landkreisen gestiegen ist.

Zur Bestimmung der Annuität wird der mittlere Hypothekenzins für ein Darlehen, der durchschnittliche Effektivzinssatz der deutschen Banken für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung von über zehn Jahren, herangezogen (Deutsche Bundesbank, 2024b). Zudem wird ein Volltilgendarlehen mit einer Laufzeit von 25 Jahren bei einer Wohnungsgröße von 100 Quadratmetern und einem Eigenkapitalanteil von 20 Prozent unterstellt. Für eine bessere Vergleichbarkeit über einen längeren Zeitraum wurden die Ergebnisse mit dem harmonisierten Verbraucherpreisindex preisbereinigt.

Im Mittel der Landkreise hat sich die reale Annuität im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 2,0 Prozent erhöht. Die allgemeine Preissteigerungsrate lag gemäß Statistischem Bundesamt auf Jahressicht 2023 bei 5,9 Prozent, womit sich die nominale Annuität im Mittel der Landkreise um 7,9 Prozent erhöht hat.

In 279 Landkreisen hat sich die preisbereinigte Annuität im Jahr 2023 erhöht, mit Höchstwerten von rund 7,0 Prozent. Das bedeutet in 30 Prozent der deutschen Landkreise war die Annuität im Jahr 2023 rückläufig und die Erschwinglichkeit von Wohneigentum ist gestiegen.





Veränderung der Annuität in den Landkreisen

Veränderung zwischen 2022 und 2023, in Prozent

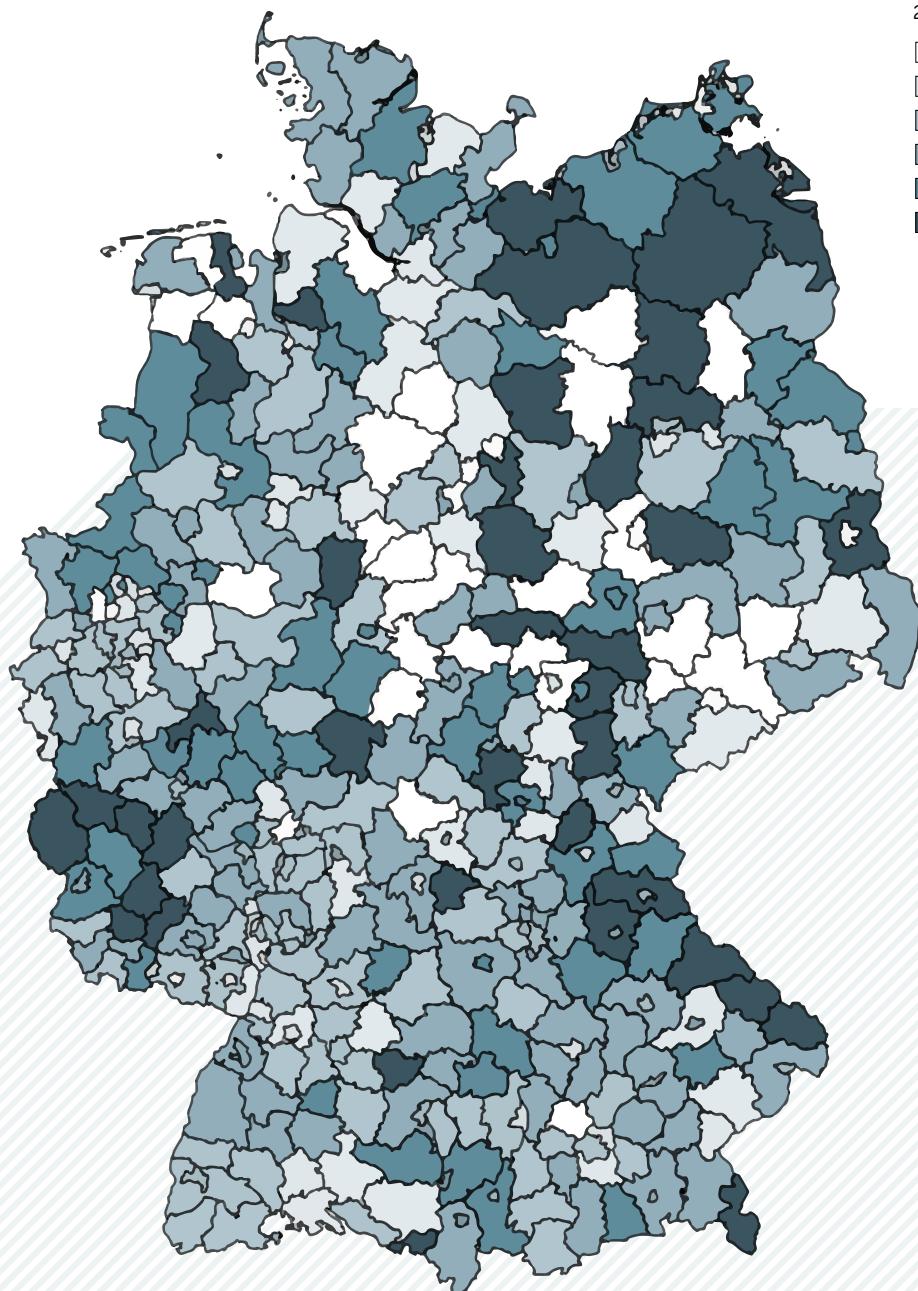
Abbildung 2.7

Veränderung Annuität
2022-2023

- -5,0 --1,7 %
- -1,6 - -0,3 %
- -0,3 - 2,0 %
- 2,0 - 5,1 %
- 5,1 - 6,3 %
- 6,3 - 7,2 %

Preisbereinigt mit harmonisiertem
Verbraucherpreisindex.

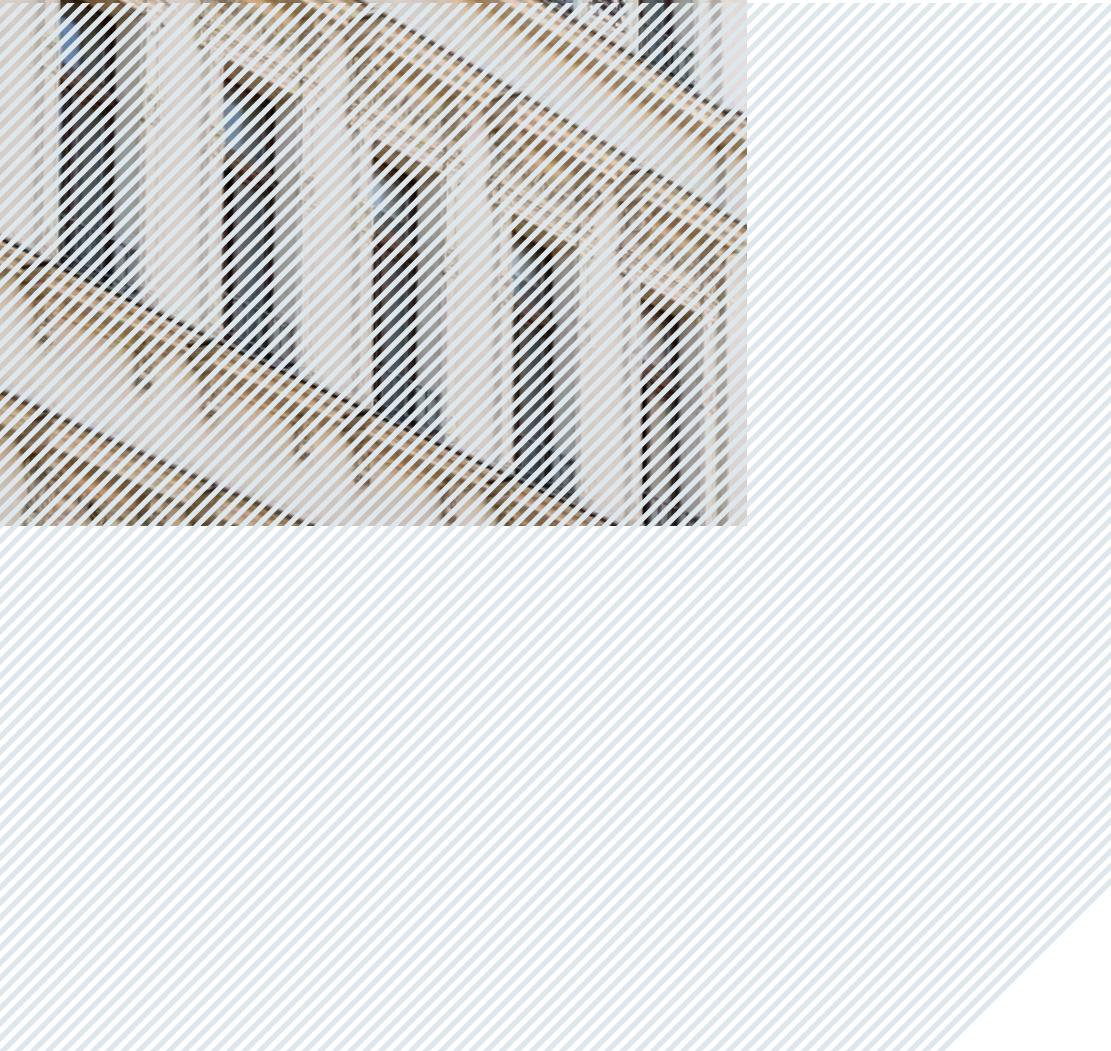
Quelle: Institut der deutschen
Wirtschaft; vdpResearch (2024).





Im bevölkerungsgewichteten Bundesdurchschnitt hat sich die reale Annuität um 1,6 Prozent erhöht, was einem Anstieg von rund 16.900 Euro im Jahr 2022 auf knapp 17.200 Euro im Jahr 2023 entspricht. Die Entwicklung der Annuitätszahlungen ist in Abbildung 2.8 als Zeitreihe für den bundesdeutschen Durchschnitt sowie für die Top-7-Städte dargestellt. Die aufzubringenden Annuitäten liegen in den Top-7 rund 90 Prozent höher als im deutschen Durchschnitt, in München sogar 180 Prozent über dem Durchschnitt und in Düsseldorf und Köln lediglich ein Drittel. Mit Blick auf die Dynamik zeigt sich, dass Berlin ab 2016 deutliche Kaufpreiszuwächse in Relation zu den anderen sechs der sieben größten deutschen Städte erfahren hat.

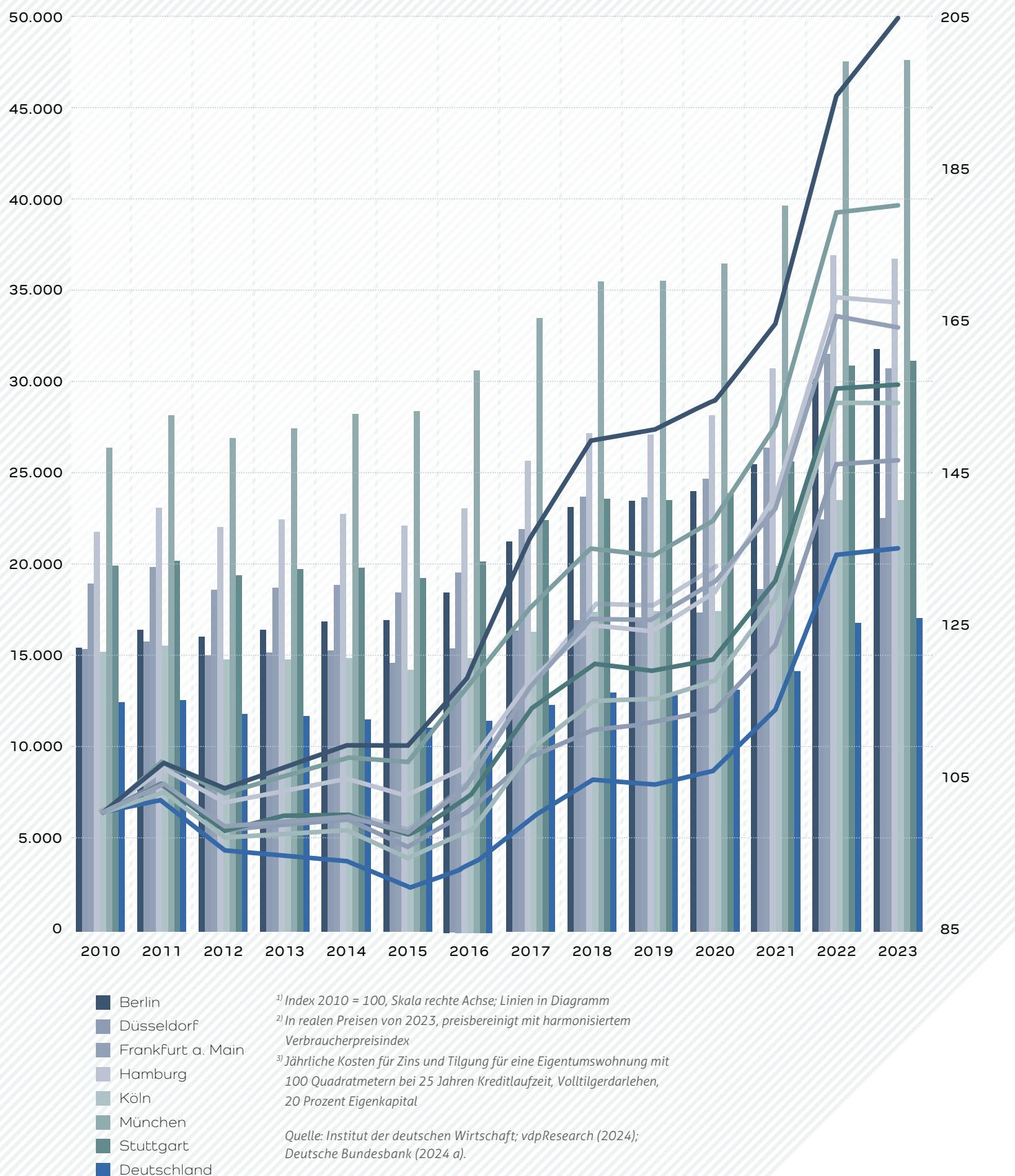
Im vergangenen Jahr haben sich die Annuitäten im Vergleich der Top-7-Städte divergent entwickelt. So ist diese in Berlin um 3,7 Prozent gestiegen, während sie in Frankfurt am Main um 2,7 Prozent gefallen ist. Die divergenten Entwicklungen sind auf Unterschiede in der Kaufpreisdynamik zurückzuführen. Aufgrund ihrer Bevölkerungszahl treiben die Top-7-Städte die bundesdeutsche Entwicklung maßgeblich mit.



Entwicklung¹⁾ und Niveau²⁾ der Annuität³⁾ in Deutschland und den Top-7-Städten

Entwicklung zwischen 2010 und 2023, in Prozent

Abbildung 2.8



Die höheren Zinsen betreffen alle deutschen Regionen gleichermaßen, jedoch spielt das lokale Preisniveau aufgrund des nicht linearen Rückzahlungspfads während des Finanzierungszeitraums eine wichtige Rolle bei der Gesamtentwicklung der Finanzierungskosten. In Regionen mit einem höheren Kaufpreisniveau wird der Zinsanstieg nicht nur nominal stärker wahrgenommen, sondern auch in Relation zu den höheren Zinszahlungen. Außerdem zeigen die Berechnungen, dass Großstadtregionen zinsempfindlicher sind, was die Auswirkungen auf die Selbstnutzerkosten betrifft.

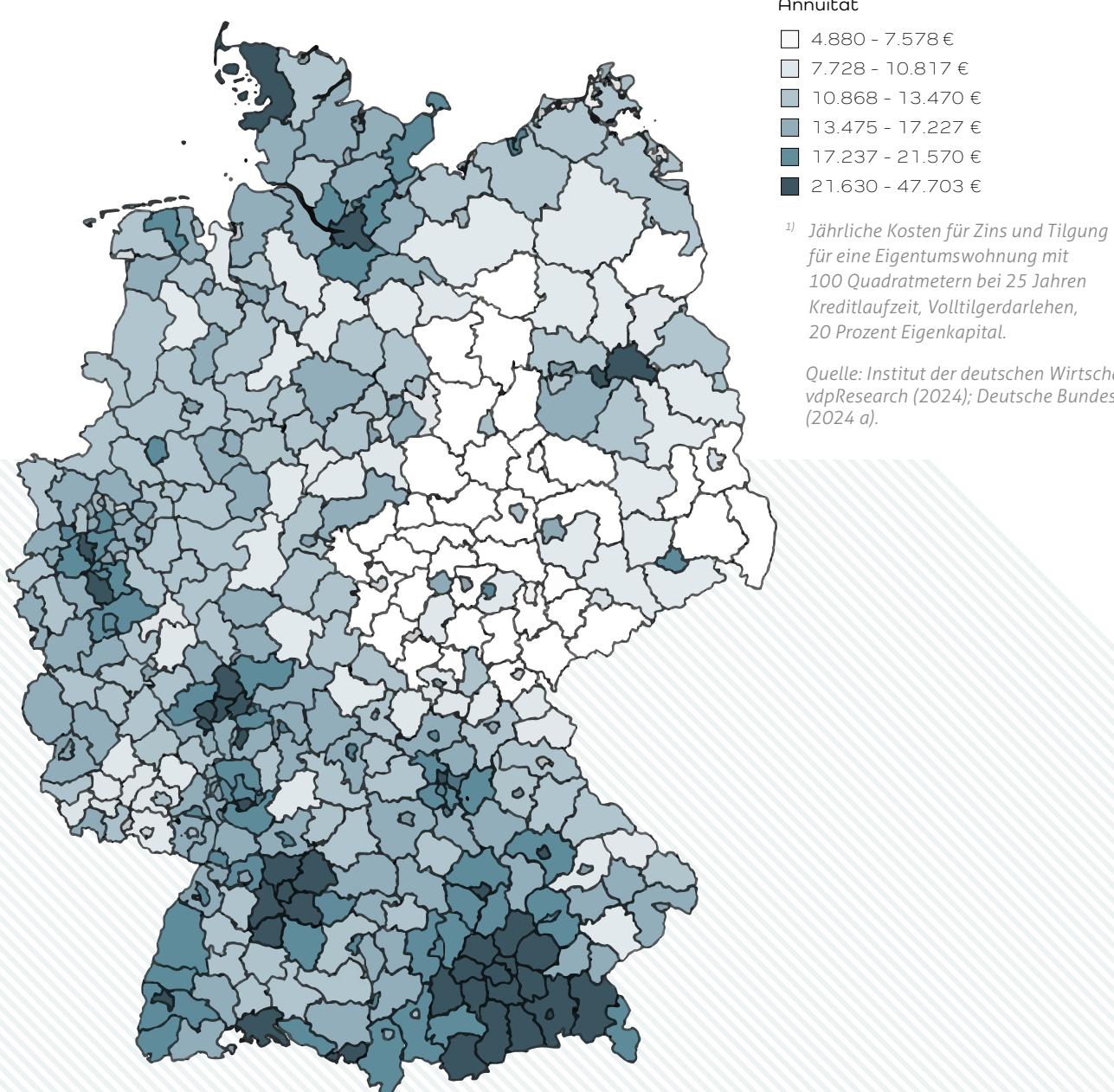
Abbildung 2.9 zeigt die Unterschiede in der Annuität in den Regionen im Jahr 2023. Im günstigsten der deutschen

Landkreise, in Sömmerda, konnte eine Eigentumsimmobilie mit 100 Quadratmeter Wohnfläche bei einem Finanzierungszeitraum von 25 Jahren bei jährlichen Zahlungen von 4.880 Euro voll getilgt werden. Für eine vergleichbare Immobilie in München, der teuersten Region in Deutschland, muss mit 47.703 Euro fast das Zehnfache aufgebracht werden. Neben München finden sich auch Hamburg (36.801 Euro), Berlin (31.931 Euro), Stuttgart (31.219 Euro) und Frankfurt am Main (30.843 Euro) unter den Top-10 der teuersten Regionen in Deutschland. In der Hälfte der Landkreise mussten mehr als 13.470 Euro und in der anderen Hälfte weniger für die Finanzierung einer 100 Quadratmeter großen Musterwohnung aufgebracht werden.

Niveauunterschiede in der Annuität¹⁾ bei der Immobilienfinanzierung

Im Jahr 2023, in Euro

Abbildung 2.9



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; vdpResearch (2024); Deutsche Bundesbank (2024 a).



3. Szenarien für die Selbstnutzerkosten

Die im vorangegangenen Kapitel dargestellten Ausführungen zeigen auf, wie wichtig die Zinsentwicklung für Immobiliendarlehen für die Entwicklung der Selbstnutzerkosten ist. Der unerwartet starke Zinsanstieg im Jahr 2022 hat dazu geführt, dass sich die hohe Vorteilhaftigkeit für Selbstnutzer deutlich reduziert hat. Eine wichtige Frage, die sich Selbstnutzer wie Anleger zurzeit stellen, ist, was passiert, wenn die Hypothekenzinsen wieder nachgeben und welche Auswirkungen dies auf die relativen Kostendifferenzen zwischen dem Mieten und dem Wohneigentumserwerb hat.

Für die folgenden Szenarienrechnungen werden drei Zinsszenarien unterschieden: Das Szenario „Zügige Erholung“ beschreibt den Entwicklungspfad der Selbstnutzerkosten bei einem Rückgang der Hypothekenzinsen ab dem zweiten Halbjahr 2024 von 50 Basispunkten je Halb-

jahr ausgehend vom Niveau im ersten Halbjahr 2024, von 3,5 Prozent. Im Szenario „Mittlere Erholung“ erfolgt der Zinsrückgang auf 3,0 Prozent erst im ersten Halbjahr 2025, beim Szenario „Stagnation“ bleibt der Zins im kommenden Jahr unverändert bei 3,5 Prozent. Die Mieten wurden jeweils mit der Entwicklung aus dem vergangenen Jahr fortgeschrieben und die jährlichen Preissteigerungsraten auf die Halbjahre verteilt.

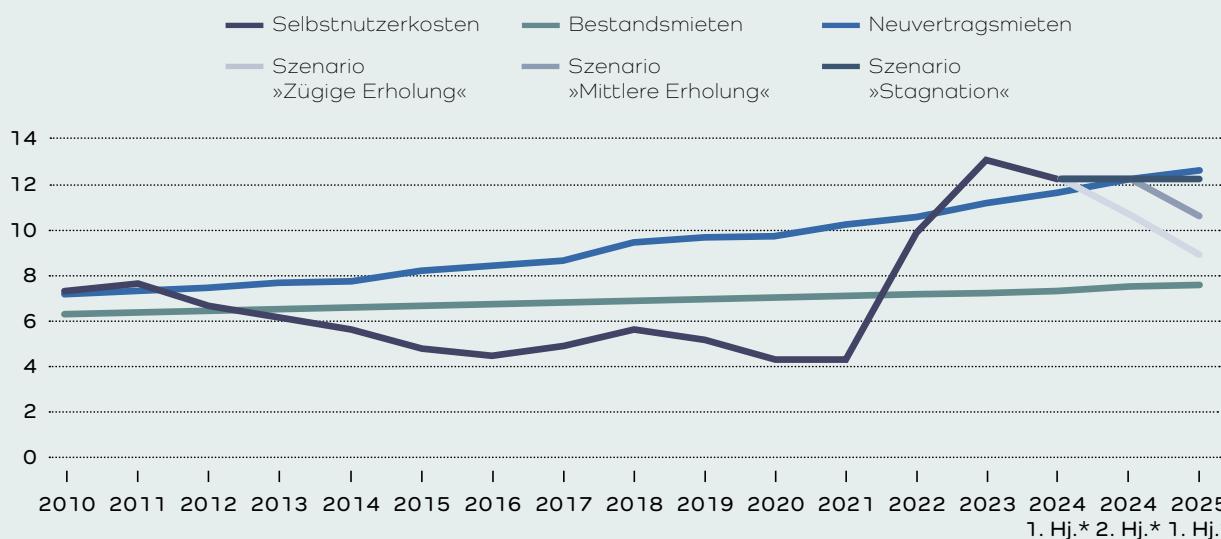
Die Szenarien zeigen auf, dass im Jahresverlauf mit einem Rückgang der Selbstnutzerkosten zu rechnen ist und Selbstnutzerkosten und Mieten sich ihrem langfristigen konvergenten Pfad annähern. Abbildung 3.1 zeigt den Entwicklungspfad der Selbstnutzerkosten bei den verschiedenen Zinsszenarien. Bereits bei moderaten Zinsrückgängen ist eine Konvergenz von Selbstnutzerkosten und Mieten zu erwarten.

Kurzfristige Entwicklung der Selbstnutzerkosten, Deutschland: Szenarien

Szenarienzeitraum: 1. Halbjahr 2024 bis 1. Halbjahr 2025;

Darstellung in Euro pro Quadratmeter und Monat

Abbildung 3.1



* Szenarienrechnung

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; vdpResearch (2024); F+B (2023).

Auch für die Großstadtregionen würde ein zügiger Zins-erholungspfad eine schnelle und deutliche Reduktion der Selbstnutzerkosten bedeuten. Abbildung 3.2 zeigt die Szenarienrechnungen für die verschiedenen Regionstypen auf.

Es ist auf Basis des Selbstnutzerkostenansatzes davon auszugehen, dass die Wohneigentumsmärkte im Jahresverlauf wieder an Dynamik gewinnen und das Transaktionsvolumen wieder ansteigen wird.

Kurzfristige Entwicklung der Selbstantruckerkosten, Regionstypen: Szenarien

Szenarienzeitraum: 1. Halbjahr 2023 bis 1. Halbjahr 2024; Darstellung in Euro pro Quadratmeter und Monat

Abbildung 3.2



4. Langfristige Renditen im deutschen Wohnungsmarkt

Für Anleger im Wohnungsmarkt sowie grundsätzlich für alle Eigentümer war das Jahr 2023 herausfordernd. Nach einem langen Aufschwung sind die Preise für Wohnraum erstmals wieder nominal gefallen, aufgrund der relativ hohen Inflation war der Wertverlust real noch deutlicher. Diese Erfahrung lässt viele Anleger auch zögern, erneut oder erstmalig in Wohnimmobilien zu investieren. Wohnimmobilien sind aber eine langfristige Anlageklasse, weshalb kurzfristige Entwicklungen nicht überbewertet werden sollten. Um dies zu illustrieren, wird im Folgenden ein Renditedreieck entwickelt, das Auskunft über die Renditen im Wohnimmobilienmarkt nach Kauf- und Verkaufs-

zeitpunkten bietet. Damit ist nicht nur ein Vergleich mit anderen Anlageklassen möglich, wie etwa dem Aktienmarkt, sondern auch ein Blick in die Vergangenheit. Gerade der Vergleich mit den 1970er- und 1980er-Jahren, die durch die Ölpreiskrise gekennzeichnet waren, ist für Anleger mit Blick auf die aktuelle Lage aufschlussreich. Im Folgenden wird zuerst das Vorgehen erläutert, ehe dann die Ergebnisse vorgestellt und diskutiert werden.



4.1 Methodische Erläuterungen

Das Renditedreieck soll die durchschnittlichen mit Wohnimmobilien in Deutschland erzielbaren Renditen in der Historie illustrieren. Auf der horizontalen Achse findet sich der Einstiegszeitpunkt für ein Investment im Wohnungsmarkt, auf der vertikalen Achse kann dann die entsprechende durchschnittliche jährliche Rendite abgelesen werden, je nach Verkaufszeitpunkt. Dabei gilt für den Kaufzeitpunkt jeweils der 1.1. eines Jahres, für den Verkaufszeitpunkt der 31.12.

Das hier verwendete Renditemaß ist der Total Return, der sich aus der Mietrendite und der Wertsteigerung zusammensetzt. Die Mietrendite ergibt sich dabei durch die Jahresmiete dividiert durch den Kaufpreis. Außerdem werden die Kosten einer Immobilieninvestition berücksichtigt. Diese betragen etwa drei Prozent des Kaufpreises, wobei ein Prozent für die Instandsetzung und zwei Prozent für die Alterung des Gebäudes angenommen werden (Brügelmann et. al., 2013). Allerdings erzielen die Eigentümer im Zeitablauf auch höhere Mieten. Die Mietrendite wird daher mit dem Mietpreisindex der OECD für Deutschland verknüpft. Dieser Index setzt sich sowohl aus Bestands- als auch Wiedervertragsmieten zusammen. Wie Sagner und Voigtländer (2023) gezeigt haben, ist dieser Index signifikant mit der Inflati-



onsrate korreliert. Mit der gleichen Rate wachsen hier auch die Instandsetzungskosten. In der Summe erhöht sich damit aber im Zeitablauf die erzielte Mietrendite.

Berechnet wurde sowohl ein nominales Renditedreieck als auch ein reales. Bei dem realen Renditedreieck wurde von der Wertsteigerung jeweils die Inflation abgezogen. Finanzierungskosten wurden hier nicht berechnet, ebenso wenig wie die steuerlichen Rahmenbedingungen. Beides dient auch der Vergleichbarkeit mit dem Aktienmarkt. Bestimmt wird somit die durchschnittliche jährliche Vorsteuer-Rendite eines Investors, der vollständig mit Eigenkapital erwirbt.

Datenquelle für die Mietrendite und die Wertsteigerung ist die Jordà-Schularick-Taylor Macrohistory Database (<https://www.macrohistory.net/database/>). Diese Datenbank wurde bereits häufig genutzt, um Zeitreihen zu Renditen zu analysieren (z. B. Jordà et. al., 2019). Da die Datenbank jedoch nur bis 2020 zurückreicht, wurden die Daten mithilfe der Daten der vdpResearch (2024), die auch die Grundlage für die Berechnung der Nutzerkosten darstellen, fortgeschrieben.

Nominales Renditedreieck für Wohnimmobilien in Deutschland

von 1990 bis 2023, in Prozent

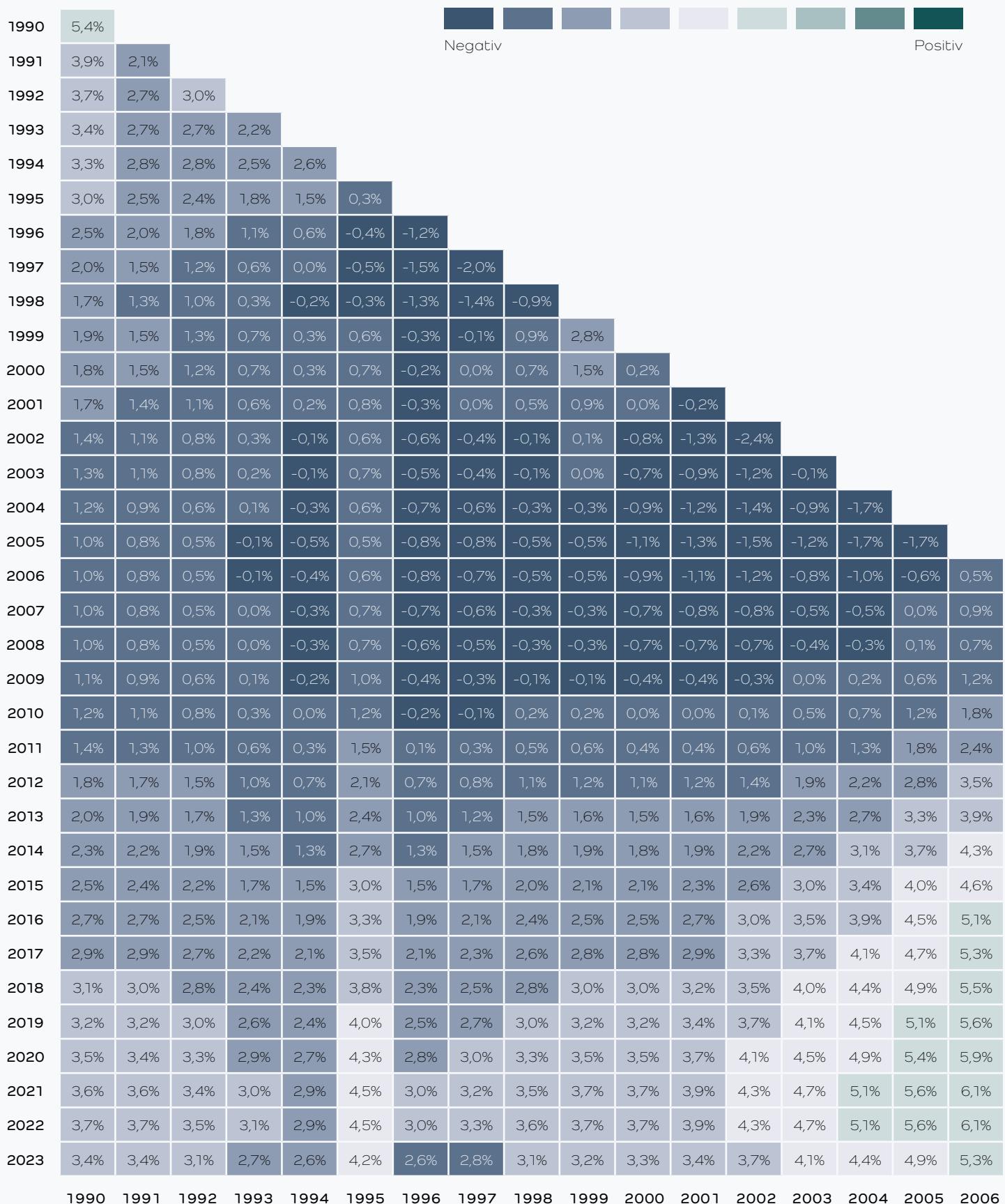
Tabelle 4.1

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Macrohistory Database; vdpResearch (2024)

Reales Renditedreieck für Wohnimmobilien in Deutschland

von 1990 bis 2023, in Prozent

Tabelle 4.2



Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft: Macrohistory Database; vdpResearch (2024).

4.2 Ergebnisse der Analyse

Tabelle 4.1 zeigt das berechnete nominale Renditedreieck, Tabelle 4.2 das reale Renditedreieck. Zur besseren Übersichtlichkeit wurde das Startdatum jeweils auf 1990 gesetzt. Ein Anleger, der 1990 eine Wohnimmobilie kaufte und diese bis 2023 hielt, konnte durchschnittlich einen jährlichen Total Return von nominal 5,5 Prozent und real 3,4 Prozent realisieren. Anleger, die bereits 1970 eingestiegen sind und bis zum aktuellen Rand eine Immobilie hielten, erzielten sogar einen Total Return von jährlich 8,1 Prozent. Real lag der durchschnittliche Total Return zwischen 1970 und 2023 bei 5,4 Prozent. In den Tabellen wurden die Renditen farblich unterlegt: Je dunkler der Rotton ist, desto höher ist die Rendite; je dunkler der Blauton, desto niedriger. Beide Tabellen verdeutlichen, dass die Renditen am aktuellen Rand besonders hoch waren sowie mit steigender Anlagezeit steigen. Die Tabelle verdeutlicht aber auch, dass 2023 ein außergewöhnliches Jahr war, denn der nominale (und reale) Total Return erreichte 2023 einen Tiefpunkt. Allerdings zeigt das Renditedreieck eben auch, dass der Total Return in

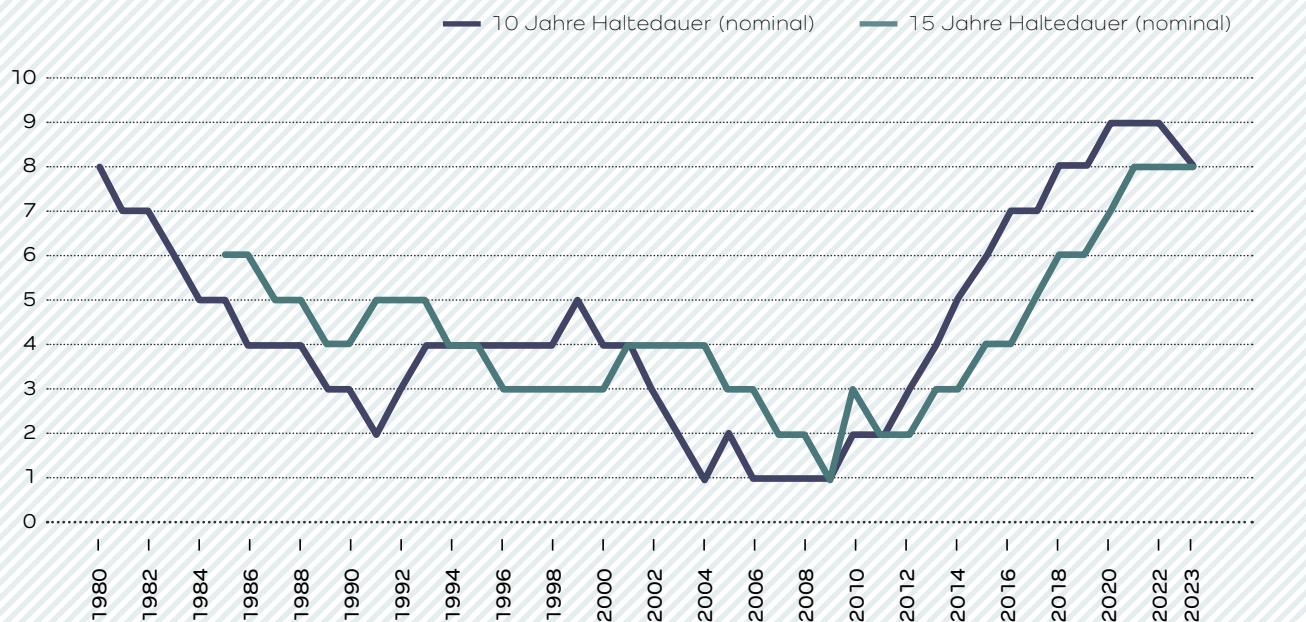
den Jahren zuvor außergewöhnlich hoch war. Im Jahr 2021 lag der nominale Total Return bei 10,2 Prozent, 2022 bei 9 Prozent. Zudem werden Wohnimmobilien nicht nur wenige Jahre gehalten, sondern in der Regel 10, 15 oder noch mehr Jahre. Abbildung 4.1 zeigt die jährlichen Total Returns von Anlegern je nach Verkaufszeitpunkt (horizontale Achse), wenn sie Wohnimmobilien 10 bzw. 15 Jahre lang gehalten haben.

Jährliche nominale Total Returns von Anlegern nach Verkaufszeitpunkt

bei 10- bzw. 15-jähriger Haltedauer

von 1980 bis 2023, in Prozent

Abbildung 4.1



Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Macrohistory Database; vdpResearch (2024).



Die Durchschnittsrendite von Anlegern lag bei 10 Jahren Haltedauer bei 4,4 Prozent, bei 15 Jahren dagegen bei 4,2 Prozent. Dass Anleger mit kürzerer Haltedauer eine höhere Durchschnittsrendite erzielen, hängt vor allem mit den sehr starken 2010er-Jahren zusammen, die die Durchschnittsrendite nach oben treiben. Mit längerer Haltedauer sinkt jedoch auch die Standardabweichung als Maß für das Risiko. Während sie bei 15 Jahren bei 1,7 Prozent liegt, sind es bei 10 Jahren 2,4 Prozent. Auch die realen durchschnittlichen Renditen bleiben für Anleger mit längerer Haltedauer positiv, für Anleger mit einer Haltedauer von 10 Jahren sind es 2,0 Prozent, bei 15 Jahren 1,8 Prozent. Lediglich bei Anlegern, die Anfang bzw. Mitte der 1990er-Jahre eingestiegen sind, können die durchschnittlichen realen Renditen negativ sein.

Auch die nominalen Renditen sind für Anleger, die in den 1990er-Jahren eingestiegen sind und entsprechend vor 2010 verkauft haben, deutlich geringer. Diese Phase ist allerdings durch eine sehr expansive Bautätigkeit gekennzeichnet, die zu einer jahrelangen Stagnation im Wohnungsmarkt führte. Die Erwartung einer schnellen Konvergenz Ostdeutschlands („blühende Landschaften“) in Kombination mit großzügigen Abschreibungsregeln ließ die Bautätigkeit weit über den Bedarf steigen. Allein 1995 wurden mehr als 600.000 Wohnungen fertigge-

stellt, in denen Jahren 1994, 1996 und 1997 jeweils mehr als 550.000 Wohnungen – also etwa das doppelte der aktuellen jährlichen Fertigungszahlen. Dies war deutlich zu viel, was sich nicht nur negativ auf die Wertsteigerungen, sondern auch auf die Mieten und in der Kombination auch auf die Renditen ausgewirkt hat.

In den 1970er- und 1980er-Jahren hingegen, die u. a. durch die Ölpreiskrisen gekennzeichnet waren, haben die Renditen infolge von geringen oder sogar negativen Wertsteigerungen ebenfalls nachgeben, allerdings hat sich der Markt immer wieder schnell erholt, sodass sich dies für langfristige Investoren kaum ausgewirkt hat.

Abbildung 4.1 relativiert denn auch den aktuellen Renditerückgang. Wer Wohnimmobilien 15 bzw. 10 Jahre gehalten hat und 2023 verkauft, realisierte trotz des ungünstigen Verkaufszeitpunktes eine Jahresrendite von 7,9 bzw. 7,7 Prozent. Mit Blick auf die Zukunft ist davon auszugehen, dass die Total Returns auf einem hohen Niveau bleiben. Zwar sind 2023 die Preise rückläufig, doch erste Preisindikatoren (z. B. Sagner / Voigtländer, 2024) deuten bereits eine Wende im Markt an, da allgemein mit fallenden Zinsen und weiter steigenden Mieten infolge von rückläufigen Fertigungszahlen zu rechnen ist. Anders als eben in den 1990er-Jahren liegt kein Überangebot im

Wohnungsmarkt vor, sondern in vielen Ballungsräumen ein viel zu geringes Angebot, gerade angesichts weiter dringend benötigter Zuwanderung. Neben steigenden Mieten dürften Anleger daher auch schon bald von wieder zunehmenden Wertsteigerungen profitieren. Darüber hinaus sind weitere Aspekte zu berücksichtigen, die in der Analyse der Renditedreiecke nicht betrachtet werden können:

- » Im Renditedreieck werden die Total Returns des Gesamtmarkts betrachtet. Gerade in stark wachsenden Regionen wie den Großstädten oder wachsenden Universitätsstandorten dürfte die Wertsteigerung noch größer ausfallen. Zudem verlagert sich auch die wirtschaftliche Aktivität in diese Räume, weshalb auch die Löhne und damit die Mieten schneller steigen dürften.
- » Ausgeblendet sind in den Renditen auch steuerliche Effekte. Insbesondere die Kombination aus Abschreibungen und steuerfreier Veräußerungen stellen einen wesentlichen Vorteil z. B. gegenüber einer Anlage in Aktien dar.

» Wesentlich ist für Anleger auch der Basiseffekt. Denn durch die Möglichkeit, mit Fremdkapital zu investieren, können deutlich größere Beträge investiert werden, auf die dann die Wertsteigerungsrate Anwendung findet. Zudem kann die Eigenkapitalrendite gehebelt werden, wenn die Rendite der Immobilie die Fremdkapitalverzinsung übersteigt. Insbesondere bei langfristig orientierten Investoren dürfte aufgrund der Mietsteigerungen die Zinsbelastung übertroffen werden.

Wohnimmobilien bleiben damit trotz des schwierigen Jahres 2023 eine attraktive Anlageklasse. Gerade aufgrund der zunehmenden Knappheit im Markt dürften die Total Returns auch in den 2020er-Jahren auf einem überdurchschnittlichen Niveau bleiben.





5. Fazit

Die Selbstnutzerkosten sind im Jahr 2023 noch einmal gestiegen, doch es ist von einem Wendepunkt im Wohnungsmarkt auszugehen. Im Jahresverlauf 2024 ist damit zu rechnen, dass die Selbstnutzerkosten sinken und die relative Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums gegenüber den Mieten wieder steigt, da sowohl die Neuvertragsmieten stärker steigen als auch die Zinsen sinken könnten.

Die aktuellen starken Anstiege der Mietpreise, besonders in den größten deutschen Städten, zeigen deutlich die fortwährende Herausforderung der Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit von Wohnraum in städtischen Zentren sowie deren Umlandgemeinden. Die Knappheit auf dem Mietwohnungsmarkt wird auch im Jahr 2024 nicht nachlassen. Im Gegenteil: Es ist wahrscheinlich, dass die Fertigstellungszahlen weiter sinken. Der immer enger werdende Mietwohnungsmarkt mit steigenden Preisen wird die Attraktivität des Kaufs wieder erhöhen, was allmählich zu einer Rückkehr der Preisentwicklung auf einen moderaten Wachstumspfad führen wird.

In diesem entscheidenden Wendepunkt für den Wohnungsmarkt gewinnen die Markterwartungen für Immobilieninvestitionen erneut an Bedeutung. Potenzielle Investoren müssen wirtschaftliche Kennzahlen und

soziodemografische Entwicklungen nun verstärkt in ihre Kaufüberlegungen einbeziehen, da höhere Renditen vor allem über die Mietpreisentwicklungen generiert werden. Viele Faktoren deuten darauf hin, dass der Wohnungsmarkt in Regionen mit vielversprechenden Zukunftsaussichten nach dem Abschluss der Marktkorrektur und einer Phase der Konsolidierung wieder an Fahrt aufnehmen wird.

Die Berechnungen zu den Total Returns im deutschen Wohnungsmarkt zeigen auf, dass Wohnimmobilien bei entsprechend langem Haltehorizont eine angemessene Rendite und sichere Anlageform darstellen. Die Berechnungen unterstreichen überdies, dass neben der Langfristigkeit der Anlage vor allem auch die Knappheitssituation am Wohnungsmarkt entscheidend für die Rentabilität ist. Während die 1990er- und 2000er-Jahre durch ein teilweise starkes Überangebot im Wohnungsmarkt charakterisiert waren, gilt seit den 2010er-Jahren und insbesondere für die 2020er-Jahre – angesichts der großen Herausforderungen im Wohnungsbau – dass der Markt durch ein zu geringes Angebot bestimmt wird. Dies wird die Attraktivität der Wohnimmobilien über das gesamte Jahrzehnt gesehen hochhalten.

Abbildungsverzeichnis

10 Abbildung 2.1:

Entwicklung der Selbstantragskosten und Mieten

12 Abbildung 2.2:

Selbstantragskosten und Mieten in den deutschen Metropolen

15 Abbildung 2.3:

Selbstantragskosten und Mieten in den Landkreisen im Vergleich

16 Abbildung 2.4:

Entwicklung der Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums nach Regionstypen und Differenz zum Bundesdurchschnitt

18 Abbildung 2.5:

Entwicklung des Hypotheken- und Opportunitätszins

19 Abbildung 2.6:

Neutraler Zins in den Kreisen

21 Abbildung 2.7:

Veränderung der Annuität in den Landkreisen

23 Abbildung 2.8:

Entwicklung und Niveau der Annuität in Deutschland und den Top-7

24 Abbildung 2.9:

Niveauunterschiede in der Annuität bei der Immobilienfinanzierung

26 Abbildung 3.1:

Kurzfristige Entwicklung der Selbstantragskosten Deutschland: Szenarien

27 Abbildung 3.2:

Kurzfristige Entwicklung der Selbstantragskosten Regionstypen: Szenarien

34 Abbildung 4.1:

Jährliche nominale Total Returns von Anlegern nach Verkaufszeitpunkt bei 10- bzw. 15-jähriger Haltedauer

Literaturverzeichnis

- Brügelmann, Ralph / Clamor, Tim / Voigtlander, Michael, 2013, Abschreibungsbedingungen für Mietwohnungsneubau, in: IW Trends, Jg. 40, Heft 2, S. 1–11
- BMF – Bundesministerium der Finanzen, 2024, BMF-Monatsbericht März 2024, Entwicklung der Steuer- und Abgabenquoten (Steuer- und Sozialbeitragseinnahmen des Staates), <https://www.bundesfinanzministerium.de/Monatsberichte/2024/03/Inhalte/Kapitel-6-Statistiken/6-1-14-entwicklung-der-steuer-und-abgabequoten.html> [30.04.2024].
- Deutsche Bundesbank, 2024a, Zeitreihe BBK01.SUD119: Effektivzinssätze Banken DE / Neugeschäft / Wohnungsbaukredite an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 10 Jahre, <https://www.bundesbank.de/dynamic/action/de/statistiken/zeitreihen-datenbanken/zeitreihen-datenbank/723452/723452?tsId=BBK01.SUD119> [30.04.2024].
- Deutsche Bundesbank, 2024b, Zeitreihe BBSIS.M.I.UMR.RD.EUR.X2000.B.A.A.R.A.A._Z._Z.A: Umlaufsrenditen inländischer Inhaberschuldverschreibungen / Anleihen von Unternehmen (Nicht-MFIs), https://www.bundesbank.de/dynamic/action/en/statistics/time-series-databases/time-series-databases/745582/745582?tsId=BBSIS.M.I.UMR.RD.EUR.X2000.B.A.A.R.A.A._Z._Z.A [30.04.2024].
- Dr. Klein, 2024, Mittlerer Beleihungsauslauf, <https://www.drklein.de/presse.html> [30.04.2024].
- F+B, 2023, F+B Marktmonitor, Datenbank Marktmieten, Datenstand 4. Quartal 2022 (einschl.), Sonderauswertung, nicht öffentlich zugängig.
- 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.
- Jordà, Òscar / Knoll, Katharina / Kuvshinov, Dmitry / Schularick, Moritz / Taylor, Alan M, 2019, The Rate of Return on Everything, 1870–2015, in: Quarterly Journal of Economics, 134 Jg., Heft 3, S. 1225–1298.
- 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.
- Sagner, Pekka / Voigtlander, Michael, 2023, Neue Herausforderungen für die Wohneigentumsbildung. Auswirkungen der neuen Rahmenbedingungen auf Nachfrage und Erschwinglichkeit, Studie im Auftrag der Deutsche Reihenhaus AG, Köln.
- vdpResearch, 2024, Transaktionsdatenbank, <https://www.vdpresearch.de/transaktionsdatenbank/>, Sonderauswertung, nicht öffentlich zugängig.

REGION	SELBSTNUTZERKOSTEN 2023 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2023	NEUTRALER ZINS IN PROZENT 2023		
	SCHLESWIG-HOLSTEIN				
01001	Flensburg	9,62	-12,4	3,3	
01002	Kiel	11,54	2,4	3,9	
01003	Lübeck	12,45	1,1	3,9	
01004	Neumünster	9,55	-9,1	3,4	
01051	LK Dithmarschen	10,54	-27,5	2,7	
01053	LK Herzogtum Lauenburg	11,78	-8,6	3,4	
01054	LK Nordfriesland	17,72	-90,8	1,5	
01055	LK Ostholstein	13,08	-3,6	3,6	
01056	LK Pinneberg	12,95	0,4	3,8	
01057	LK Plön	10,50	-6,7	3,5	
01058	LK Rendsburg-Eckernförde	10,40	-4,4	3,6	
01059	LK Schleswig-Flensburg	9,66	-9,8	3,4	
01060	LK Segeberg	11,71	6,8	4,2	
01061	LK Steinburg	9,14	-0,3	3,8	
01062	LK Stormarn	13,62	-1,1	3,8	
	HAMBURG				
02000	Hamburg	27,14	-40,4	2,4	
	NIEDERSACHSEN				
03101	Braunschweig	11,13	-0,9	3,8	
03102	Salzgitter	8,18	-10,1	3,3	
03103	Wolfsburg	9,05	19,6	5,0	
03151	LK Gifhorn	9,47	-11,2	3,3	
03153	LK Goslar	10,87	-48,7	1,4	
03154	LK Helmstedt	7,35	2,9	4,0	
03155	LK Northeim	9,70	-43,3	1,7	
03157	LK Peine	8,21	0,6	3,8	
03158	LK Wolfenbüttel	10,69	-22,3	2,9	
03159	LK Göttingen	11,05	-5,1	3,6	
03241	LK Hannover	11,80	-4,1	3,6	
03251	LK Diepholz	9,04	11,5	4,4	
03252	LK Hameln-Pyrmont	8,93	-18,2	3,0	
03254	LK Hildesheim	8,47	-0,5	3,8	
03255	LK Holzminden	10,61	-61,0	0,7	
03256	LK Nienburg (Weser)	7,11	1,2	3,9	

	REGION	SELBSTNUTZERKOSTEN 2023 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2023	NEUTRALER ZINS IN PROZENT 2023
03257	LK Schaumburg	8,84	-13,9	3,2
03351	LK Celle	9,32	-2,1	3,7
03352	LK Cuxhaven	10,15	-11,3	3,3
03353	LK Harburg	12,77	0,0	3,8
03354	LK Lüchow-Dannenberg	8,04	-33,2	2,5
03355	LK Lüneburg	11,60	6,8	4,2
03356	LK Osterholz	8,94	5,6	4,1
03357	LK Rotenburg (Wümme)	7,23	18,9	4,9
03358	LK Soltau-Fallingbostel	7,92	1,8	3,9
03359	LK Stade	10,66	9,0	4,3
03360	LK Uelzen	7,35	5,2	4,1
03361	LK Verden	9,34	8,5	4,3
03401	Delmenhorst	8,68	6,2	4,1
03402	Emden	7,59	28,6	5,8
03403	Oldenburg	11,53	6,6	4,1
03404	Osnabrück	9,86	16,7	4,8
03405	Wilhelmshaven	8,04	-9,7	3,4
03451	LK Ammerland	9,63	1,6	3,9
03452	LK Aurich	9,58	-4,0	3,6
03453	LK Cloppenburg	7,49	19,0	4,9
03454	LK Emsland	8,16	8,2	4,2
03455	LK Friesland	12,24	-46,8	2,1
03456	LK Grafschaft Bentheim	8,96	10,4	4,4
03457	LK Leer	10,58	-10,1	3,4
03458	LK Oldenburg	9,65	5,6	4,1
03459	LK Osnabrück	8,70	1,2	3,9
03460	LK Vechta	10,11	-15,7	3,1
03461	LK Wesermarsch	8,02	0,4	3,8
03462	LK Wittmund	13,43	-75,1	1,7
	BREMEN			
04011	Bremen	12,47	2,2	3,9
04012	Bremerhaven	7,83	-9,5	3,4
	NORDRHEIN-WESTFALEN			
05111	Düsseldorf	16,97	-4,7	3,6
05112	Duisburg	12,40	-41,4	2,0

REGION	SELBSTNUTZERKOSTEN 2023 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2023	NEUTRALER ZINS IN PROZENT 2023			
05113	Essen	13,32	-29,1	2,7		
05114	Krefeld	13,13	-23,8	2,9		
05116	Mönchengladbach	10,14	-8,8	3,4		
05117	Mülheim an der Ruhr	13,47	-22,4	2,8		
05119	Oberhausen	13,93	-55,3	1,4		
05120	Remscheid	11,25	-34,7	2,4		
05122	Solingen	12,79	-22,9	2,8		
05124	Wuppertal	12,39	-29,9	2,5		
05154	LK Kleve	10,02	-9,2	3,4		
05158	LK Mettmann	13,75	-9,8	3,4		
05162	LK Rhein-Kreis Neuss	14,57	-15,3	3,2		
05166	LK Viersen	12,11	-18,6	3,0		
05170	LK Wesel	13,91	-36,2	2,2		
05314	Bonn	16,07	-1,3	3,7		
05315	Köln	17,66	-1,7	3,7		
05316	Leverkusen	14,28	-22,0	2,9		
05334	LK Städteregion Aachen	11,80	8,0	4,2		
05358	LK Düren	9,95	-11,7	3,3		
05362	LK Rhein-Erft-Kreis	12,13	6,5	4,1		
05366	LK Euskirchen	13,65	-42,5	2,0		
05370	LK Heinsberg	8,83	4,0	4,0		
05374	LK Oberbergischer Kreis	11,62	-29,2	2,4		
05378	LK Rheinisch-Bergischer Kreis	13,54	-9,0	3,4		
05382	LK Rhein-Sieg-Kreis	13,78	-16,5	3,1		
05512	Bottrop	11,09	-16,3	3,0		
05513	Gelsenkirchen	12,22	-60,2	1,2		
05515	Münster	15,92	0,4	3,8		
05554	LK Borken	9,44	-4,0	3,6		
05558	LK Coesfeld	9,93	-7,7	3,5		
05562	LK Recklinghausen	14,40	-65,4	1,1		
05566	LK Steinfurt	9,41	-4,6	3,6		
05570	LK Warendorf	8,83	3,1	4,0		
05711	Bielefeld	11,47	-3,4	3,6		
05754	LK Gütersloh	10,82	-12,9	3,2		
05758	LK Herford	9,43	-9,8	3,3		
05762	LK Höxter	9,85	-64,2	1,1		
05766	LK Lippe	10,45	-17,7	2,9		

REGION		SELBSTNUTZERKOSTEN 2023 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2023	NEUTRALER ZINS IN PROZENT 2023
05770	LK Minden-Lübbecke	9,50	-8,9	3,4
05774	LK Paderborn	10,69	-10,1	3,4
05911	Bochum	15,80	-58,4	1,5
05913	Dortmund	10,59	-2,7	3,7
05914	Hagen	15,89	-94,7	0,0
05915	Hamm	8,34	-6,0	3,5
05916	Herne	9,93	-26,4	2,5
05954	LK Ennepe-Ruhr-Kreis	13,56	-50,7	1,6
05958	LK Hochsauerlandkreis	11,76	-55,6	1,5
05962	LK Märkischer Kreis	13,71	-72,7	0,7
05966	LK Olpe	9,24	1,9	3,9
05970	LK Siegen-Wittgenstein	10,32	0,3	3,8
05974	LK Soest	10,51	-21,2	2,8
05978	LK Unna	12,69	-50,9	1,7
HESSEN				
06411	Darmstadt	16,74	1,7	3,9
06412	Frankfurt am Main	22,92	-7,1	3,5
06413	Offenbach am Main	15,52	-6,9	3,5
06414	Wiesbaden	19,11	-14,7	3,2
06431	LK Bergstraße	13,51	-14,1	3,2
06432	LK Darmstadt-Dieburg	12,56	0,6	3,8
06433	LK Groß-Gerau	11,73	17,3	4,8
06434	LK Hochtaunuskreis	19,07	-16,5	3,1
06435	LK Main-Kinzig-Kreis	12,42	-5,2	3,6
06436	LK Main-Taunus-Kreis	18,14	-15,0	3,2
06437	LK Odenwaldkreis	8,59	6,3	4,1
06438	LK Offenbach	14,66	-1,6	3,7
06439	LK Rheingau-Taunus-Kreis	16,03	-30,3	2,7
06440	LK Wetteraukreis	13,57	-6,3	3,5
06531	LK Gießen	11,49	0,9	3,8
06532	LK Lahn-Dill-Kreis	13,09	-51,8	1,5
06533	LK Limburg-Weilburg	11,35	-26,4	2,8
06534	LK Marburg-Biedenkopf	10,29	15,7	4,7
06535	LK Vogelsbergkreis	8,29	-20,4	2,8
06611	Kassel	10,13	4,7	4,0
06631	LK Fulda	9,04	-10,7	3,3

REGION		SELBSTNUTZERKOSTEN 2023 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2023	NEUTRALER ZINS IN PROZENT 2023		
06632	LK Hersfeld-Rotenburg	9,67	-29,3	2,5		
06633	LK Kassel	9,01	-7,3	3,5		
06634	LK Schwalm-Eder-Kreis	10,58	-47,6	1,8		
06635	LK Waldeck-Frankenberg	11,16	-53,7	1,4		
06636	LK Werra-Meißner-Kreis	6,45	3,5	4,0		
	RHEINLAND-PFALZ					
07111	Koblenz	12,47	-5,6	3,5		
07131	LK Ahrweiler	10,01	0,7	3,8		
07132	LK Altenkirchen (Westerwald)	8,93	-7,6	3,3		
07133	LK Bad Kreuznach	9,60	-3,2	3,7		
07134	LK Birkenfeld	10,78	-66,6	0,5		
07135	LK Cochem-Zell	12,12	-91,1	0,8		
07137	LK Mayen-Koblenz	9,18	-10,8	3,3		
07138	LK Neuwied	9,74	-18,7	3,0		
07140	LK Rhein-Hunsrück-Kreis	9,56	-32,2	2,4		
07141	LK Rhein-Lahn-Kreis	9,21	-14,2	3,2		
07143	LK Westerwaldkreis	8,75	-13,0	3,2		
07211	Trier	12,26	15,9	4,7		
07231	LK Bernkastel-Wittlich	10,81	-29,5	2,7		
07232	LK Eifelkreis Bitburg-Prüm	10,02	3,3	4,0		
07233	LK Vulkaneifel	9,66	-40,7	2,2		
07235	LK Trier-Saarburg	12,28	-14,2	3,2		
07311	Frankenthal (Pfalz)	11,41	-8,4	3,4		
07312	Kaiserslautern	9,34	1,9	3,9		
07313	Landau in der Pfalz	9,41	16,3	4,8		
07314	Ludwigshafen am Rhein	11,78	-4,1	3,6		
07315	Mainz	16,10	7,2	4,2		
07316	Neustadt a. d. Weinstraße	12,83	-25,9	2,8		
07317	Pirmasens	6,58	-9,3	3,4		
07318	Speyer	10,28	15,2	4,7		
07319	Worms	10,20	3,0	4,0		
07320	Zweibrücken	7,91	3,2	4,0		
07331	LK Alzey-Worms	8,83	4,1	4,0		
07332	LK Bad Dürkheim	10,53	-4,6	3,6		
07333	LK Donnersbergkreis	6,73	10,4	4,4		
07334	LK Germersheim	10,35	-5,3	3,6		

REGION	SELBSTNUTZERKOSTEN 2023 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2023	NEUTRALER ZINS IN PROZENT 2023		
07335	LK Kaiserslautern	7,58	10,4	4,4	
07336	LK Kusel	9,41	-34,2	2,1	
07337	LK Südliche Weinstraße	11,16	-13,9	3,2	
07338	LK Rhein-Pfalz-Kreis	10,72	-0,5	3,8	
07339	LK Mainz-Bingen	10,55	12,4	4,5	
07340	LK Südwestpfalz	9,58	-27,4	2,3	
BADEN-WÜRTTEMBERG					
08111	Stuttgart	22,84	-23,2	2,9	
08115	LK Böblingen	17,81	-18,4	3,0	
08116	LK Esslingen	16,51	-7,4	3,5	
08117	LK Göppingen	14,36	-17,3	3,1	
08118	LK Ludwigsburg	15,96	-3,7	3,6	
08119	LK Rems-Murr-Kreis	15,97	-12,5	3,3	
08121	Heilbronn	13,35	-5,7	3,5	
08125	LK Heilbronn	11,88	-4,6	3,6	
08126	LK Hohenlohekreis	9,82	0,0	3,8	
08127	LK Schwäbisch Hall	9,76	-3,5	3,6	
08128	LK Main-Tauber-Kreis	10,57	-30,7	2,5	
08135	LK Heidenheim	10,50	-15,6	3,1	
08136	LK Ostalbkreis	11,86	-9,0	3,4	
08211	Baden-Baden	14,07	1,2	3,9	
08212	Karlsruhe	15,00	8,7	4,3	
08215	LK Karlsruhe	12,60	-7,0	3,5	
08216	LK Rastatt	11,85	-6,9	3,5	
08221	Heidelberg	23,18	-17,2	3,1	
08222	Mannheim	13,81	3,9	4,0	
08225	LK Neckar-Odenwald-Kreis	7,86	1,5	3,9	
08226	LK Rhein-Neckar-Kreis	13,02	-4,7	3,6	
08231	Pforzheim	11,02	2,2	3,9	
08235	LK Calw	9,52	3,9	4,0	
08236	LK Enzkreis	12,61	-18,2	3,1	
08237	LK Freudenstadt	11,53	-24,1	2,7	
08311	Freiburg im Breisgau	19,17	-2,6	3,7	
08315	LK Breisgau-Hochschwarzwald	15,73	-20,9	3,0	
08316	LK Emmendingen	13,13	-11,9	3,3	
08317	LK Ortenaukreis	12,70	-24,8	2,8	

REGION		SELBSTNUTZERKOSTEN 2023 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2023		NEUTRALER ZINS IN PROZENT 2023
08325	LK Rottweil	9,16	2,6	3,9	
08326	LK Schwarzwald-Baar-Kreis	10,24	-4,5	3,6	
08327	LK Tuttlingen	8,31	19,5	5,0	
08335	LK Konstanz	17,03	-9,5	3,4	
08336	LK Lörrach	12,61	6,4	4,1	
08337	LK Waldshut	10,88	-6,5	3,5	
08415	LK Reutlingen	13,86	-3,4	3,6	
08416	LK Tübingen	16,07	-4,1	3,6	
08417	LK Zollernalbkreis	9,48	-0,6	3,8	
08421	Ulm	12,89	15,3	4,7	
08425	LK Alb-Donau-Kreis	9,78	10,2	4,4	
08426	LK Biberach	9,82	5,6	4,1	
08435	LK Bodenseekreis	14,07	11,1	4,4	
08436	LK Ravensburg	11,75	7,1	4,2	
08437	LK Sigmaringen	8,99	3,0	4,0	
	BAYERN				
09161	Ingolstadt	16,82	0,9	3,8	
09162	München	34,06	-33,5	2,6	
09163	Rosenheim	16,87	-11,0	3,3	
09171	LK Altötting	10,90	-14,1	3,2	
09172	LK Berchtesgadener Land	14,88	-25,3	2,8	
09173	LK Bad Tölz-Wolfratshausen	20,60	-26,8	2,8	
09174	LK Dachau	19,88	-16,8	3,1	
09175	LK Ebersberg	20,26	-14,1	3,2	
09176	LK Eichstätt	14,46	-22,2	2,9	
09177	LK Erding	17,84	-15,4	3,2	
09178	LK Freising	19,54	-15,2	3,2	
09179	LK Fürstenfeldbruck	20,91	-14,1	3,2	
09180	LK Garmisch-Partenkirchen	21,02	-41,8	2,4	
09181	LK Landsberg a. Lech	15,44	-8,8	3,4	
09182	LK Miesbach	23,73	-37,2	2,5	
09183	LK Mühldorf a. Inn	10,39	-3,0	3,7	
09184	LK München	29,23	-41,2	2,4	
09185	LK Neuburg-Schrobenhausen	12,31	-14,8	3,2	
09186	LK Pfaffenhofen a.d. Ilm	13,46	-14,0	3,2	
09187	LK Rosenheim	15,74	-12,6	3,3	

REGION	SELBSTNUTZERKOSTEN 2023 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2023	NEUTRALER ZINS IN PROZENT 2023			
09188	LK Starnberg	25,00	-22,8	2,9		
09189	LK Traunstein	16,65	-35,8	2,5		
09190	LK Weilheim-Schongau	14,79	-8,9	3,4		
09261	Landshut	14,87	-8,8	3,4		
09262	Passau	10,07	16,5	4,8		
09263	Straubing	10,51	-5,1	3,6		
09271	LK Deggendorf	10,00	-5,5	3,6		
09272	LK Freyung-Grafenau	7,76	-1,2	3,7		
09273	LK Kelheim	10,47	3,9	4,0		
09274	LK Landshut	13,52	-28,2	2,7		
09275	LK Passau	10,27	-17,5	3,1		
09276	LK Regen	6,34	14,6	4,6		
09277	LK Rottal-Inn	7,36	8,4	4,2		
09278	LK Straubing-Bogen	6,99	12,8	4,5		
09279	LK Dingolfing-Landau	10,07	-17,4	3,1		
09361	Amberg	10,69	-11,7	3,3		
09362	Regensburg	20,71	-21,4	3,0		
09363	Weiden i. d. OPf.	7,20	17,5	4,8		
09371	LK Amberg-Sulzbach	10,99	-38,2	2,0		
09372	LK Cham	8,90	-30,9	2,7		
09373	LK Neumarkt i.d. OPf.	10,76	-7,3	3,5		
09374	LK Neustadt a.d. Waldnaab	8,68	-19,8	3,0		
09375	LK Regensburg	13,16	-21,2	3,0		
09376	LK Schwandorf	7,83	7,2	4,2		
09377	LK Tirschenreuth	6,56	-19,9	3,0		
09461	Bamberg	13,54	3,0	4,0		
09462	Bayreuth	11,41	-0,5	3,8		
09463	Coburg	9,70	-6,8	3,5		
09464	Hof	5,94	16,4	4,8		
09471	LK Bamberg	9,87	-21,7	2,9		
09472	LK Bayreuth	8,82	-13,7	3,2		
09473	LK Coburg	7,30	7,9	4,2		
09474	LK Forchheim	10,27	-5,3	3,6		
09475	LK Hof	6,48	-8,5	3,3		
09476	LK Kronach	12,26	-66,5	0,8		
09477	LK Kulmbach	7,33	7,4	4,2		
09478	LK Lichtenfels	9,10	-25,0	2,6		

REGION	SELBSTNUTZERKOSTEN 2023 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2023	NEUTRALER ZINS IN PROZENT 2023		
09479	LK Wunsiedel i. Fichtelgebirge	7,96	-44,3	1,8	
09561	Ansbach	11,07	-1,3	3,7	
09562	Erlangen	17,86	-10,2	3,4	
09563	Fürth	12,69	10,8	4,4	
09564	Nürnberg	15,06	-1,5	3,7	
09565	Schwabach	13,15	-6,4	3,5	
09571	LK Ansbach	9,86	-13,6	3,2	
09572	LK Erlangen-Höchstadt	13,54	-15,9	3,1	
09573	LK Fürth	12,47	-10,3	3,3	
09574	LK Nürnberger Land	13,25	-18,3	3,1	
09575	LK Neustadt a.d.Aisch-Bad	8,60	-8,6	3,4	
	Windsheim				
09576	LK Roth	11,25	-15,9	3,1	
09577	LK Weißenburg-Gunzenhausen	8,53	-12,2	3,3	
09661	Aschaffenburg	14,42	-13,5	3,2	
09662	Schweinfurt	10,45	-9,2	3,4	
09663	Würzburg	14,17	-5,8	3,5	
09671	LK Aschaffenburg	11,18	-2,5	3,7	
09672	LK Bad Kissingen	7,00	11,8	4,5	
09673	LK Rhön-Grabfeld	7,91	-14,2	3,2	
09674	LK Haßberge	12,96	-107,3	-0,4	
09675	LK Kitzingen	8,10	-7,3	3,5	
09676	LK Miltenberg	11,54	-25,0	2,7	
09677	LK Main-Spessart	11,40	-40,5	2,2	
09678	LK Schweinfurt	8,34	-7,2	3,5	
09679	LK Würzburg	10,56	-0,4	3,8	
09761	Augsburg	14,95	-5,0	3,6	
09762	Kaufbeuren	8,66	11,3	4,4	
09763	Kempten (Allgäu)	11,35	3,9	4,0	
09764	Memmingen	12,35	3,0	4,0	
09771	LK Aichach-Friedberg	12,82	-11,4	3,3	
09772	LK Augsburg	12,70	-7,7	3,5	
09773	LK Dillingen a.d. Donau	8,69	-2,0	3,7	
09774	LK Günzburg	10,09	1,6	3,9	
09775	LK Neu-Ulm	11,67	10,1	4,3	
09776	LK Lindau (Bodensee)	15,70	-11,0	3,3	
09777	LK Ostallgäu	13,18	-11,7	3,3	

REGION	SELBSTNUTZERKOSTEN 2023 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2023	NEUTRALER ZINS IN PROZENT 2023		
09778	LK Unterallgäu	9,82	7,4	4,2	
09779	LK Donau-Ries	10,25	-7,6	3,5	
09780	LK Oberallgäu	14,62	-20,8	3,0	
	SAARLAND				
10041	LK Stadtverband Saarbrücken	12,20	-27,8	2,5	
10042	LK Merzig-Wadern	9,39	13,9	4,6	
10043	LK Neunkirchen	9,54	-27,2	2,4	
10044	LK Saarlouis	8,79	1,8	3,9	
10045	LK Saarpfalz-Kreis	10,60	-24,8	2,6	
10046	LK Sankt Wendel	8,71	-11,1	3,3	
	BERLIN				
11000	Berlin	23,73	-56,8	2,0	
	BRANDENBURG				
12051	Brandenburg an der Havel	8,98	-25,9	2,8	
12052	Cottbus	6,92	8,7	4,3	
12053	Frankfurt (Oder)	9,49	-19,5	3,0	
12054	Potsdam	16,80	-8,1	3,4	
12060	LK Barnim	7,75	15,5	4,7	
12061	LK Dahme-Spreewald	7,93	23,2	5,3	
12062	LK Elbe-Elster	8,48	-39,8	1,9	
12063	LK Havelland	8,59	12,2	4,5	
12064	LK Märkisch-Oderland	8,17	12,7	4,5	
12065	LK Oberhavel	8,10	23,1	5,3	
12066	LK Oberspreewald-Lausitz	5,72	11,7	4,7	
12067	LK Oder-Spree	6,42	33,2	6,2	
12068	LK Ostprignitz-Ruppin	6,39	3,7	4,0	
12069	LK Potsdam-Mittelmark	11,90	0,6	3,8	
12070	LK Prignitz	6,19	9,3	4,5	
12071	LK Spree-Neiße	6,26	5,5	4,2	
12072	LK Teltow-Fläming	9,62	-1,1	3,7	
12073	LK Uckermark	5,32	22,1	5,4	

REGION	SELBSTNUTZERKOSTEN 2023 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2023	NEUTRALER ZINS IN PROZENT 2023		
MECKLENBURG-VORPOMMERN	13003 Rostock	13,71	-20,3	3,0	
	13004 Schwerin	9,29	-0,3	3,8	
	13071 LK Mecklenburgische Seenplatte	7,48	-1,6	3,7	
	13072 LK Rostock	8,83	-3,2	3,7	
	13073 LK Vorpommern-Rügen	9,92	-11,7	3,3	
	13074 LK Nordwestmecklenburg	9,95	-17,2	3,0	
	13075 LK Vorpommern-Greifswald	9,67	-6,1	3,5	
	13076 LK Ludwigslust-Parchim	6,68	8,9	4,3	
SACHSEN	SACHSEN				
	14511 Chemnitz	10,81	-53,6	1,4	
	14521 LK Erzgebirgskreis	6,90	-8,3	3,2	
	14522 LK Mittelsachsen	9,68	-48,5	1,1	
	14523 LK Vogtlandkreis	9,14	-52,1	0,6	
	14524 LK Zwickau	8,23	-20,7	2,4	
	14612 Dresden	13,21	-32,5	2,6	
	14625 LK Bautzen	4,70	33,0	6,5	
	14626 LK Görlitz	5,82	5,2	4,2	
	14627 LK Meißen	9,02	-17,1	2,9	
	14628 LK Sächsische Schweiz-Osterzgebirge	6,06	15,7	4,7	
	14713 Leipzig	11,33	-18,4	3,0	
	14729 LK Leipzig	8,30	-11,8	3,1	
	14730 LK Nordsachsen	5,55	22,5	5,3	
SACHSEN-ANHALT	SACHSEN-ANHALT				
	15001 Dessau-Roßlau	8,37	-24,4	2,2	
	15002 Halle/Saale	8,90	-2,5	3,7	
	15003 Magdeburg	9,42	-22,6	2,9	
	15081 LK Altmarkkreis Salzwedel	4,51	23,8	5,3	
	15082 LK Anhalt-Bitterfeld	7,34	-6,1	3,4	
	15083 LK Börde	5,02	18,5	5,2	
	15084 LK Burgenlandkreis	6,91	-2,7	3,6	
	15085 LK Harz	7,16	-9,4	3,2	

REGION	SELBSTNUTZERKOSTEN 2023 IN EURO PRO QM	KOSTENVORTEIL GEGENÜBER MIETEN IN PROZENT 2023	NEUTRALER ZINS IN PROZENT 2023		
15086	LK Jerichower Land	4,37	31,4	6,0	
15087	LK Mansfeld-Südharz	5,17	13,0	4,8	
15088	LK Saalekreis	6,92	1,0	3,9	
15089	LK Salzlandkreis	7,15	-12,9	2,9	
15090	LK Stendal	4,77	26,7	5,8	
15091	LK Wittenberg	5,67	5,9	4,2	
THÜRINGEN					
16051	Erfurt	11,84	-19,4	3,0	
16052	Gera	6,96	-7,8	3,4	
16053	Jena	13,15	-1,6	3,7	
16054	Suhl	8,31	-13,0	2,9	
16055	Weimar	10,08	-4,6	3,6	
16056	Eisenach	9,95	-34,3	2,0	
16061	LK Eichsfeld	6,90	-16,7	2,9	
16062	LK Nordhausen	5,56	10,2	4,5	
16063	LK Wartburgkreis	6,96	-9,0	3,2	
16064	LK Unstrut-Hainich-Kreis	6,47	-1,7	3,7	
16065	LK Kyffhäuserkreis	6,65	-14,1	2,9	
16066	LK Schmalkalden-Meiningen	6,26	5,3	4,2	
16067	LK Gotha	6,72	6,8	4,2	
16068	LK Sömmerda	3,66	49,3	8,6	
16069	LK Hildburghausen	8,35	-21,7	2,4	
16070	LK Ilm-Kreis	8,70	-17,1	2,7	
16071	LK Weimarer Land	5,81	14,6	4,8	
16072	LK Sonneberg	6,99	-11,6	3,1	
16073	LK Saalfeld-Rudolstadt	7,63	-15,4	2,8	
16074	LK Saale-Holzland-Kreis	6,09	19,8	5,0	
16075	LK Saale-Orla-Kreis	5,44	16,2	5,1	
16076	LK Greiz	7,13	-13,6	2,9	
16077	LK Altenburger Land	6,24	-0,4	3,8	



ACCENTRO

WOHNKOSTENREPORT 2024

ACCENTRO Real Estate AG

Kantstraße 44/45

10625 Berlin

Telefon: +49 (0)30 887181 0

mail@accentro.de

www.accentro.de

www.accentro.de/wohnkostenreport

